

我們控股股東的背景

緊接完成全球發售（不包括根據超額配股權的行使配發及發行的任何股份及於購股權計劃項下將予發行的股份）後，曲乃杰間接透過海昌BVI並且計及管理信託項下的股份後，於發售後本公司經擴大的已發行股本中擁有約55.73%的權益，從而其繼續與海昌BVI共同擔任我們的控股股東。

除於本集團擁有權益外，曲乃杰的聯繫人（「海昌集團」）從事多元化的業務組合，包括石油及相關化工產品貿易及運輸、船舶及油輪營運、紅酒貿易、生態農業及住宅及商用物業開發業務。

除上文所述者外，概無其他人士於緊接全球發售完成後直接或間接於當時已發行股份擁有30%以上權益。

完成重組後及準備上市時，所有主題公園相關業務（包括主題公園的開發和營運）以及配套商用物業（「核心業務」）均由本集團持有，其餘業務由海昌集團（「存續集團」）保留。由於本集團從事並從核心業務獲得所有收入，而本集團目前並無計劃擴充業務至核心業務以外的業務範疇，因此董事認為，由於業務的性質不同，我們的核心業務與控股股東所從事的石油及相關化工產品貿易及運輸、船舶及油輪營運、紅酒貿易及生態農業並不構成競爭。

競爭

為持續擴充核心業務及將本集團與我們控股股東之間的任何潛在競爭減至最低，我們訂立以下協議向海昌集團收購若干與我們核心業務相配的業務：

- (i) 就收購大連海昌發現王國100%股權與歐力士中國、海昌亞洲香港及海昌集團公司訂立日期為2013年9月24日的股份轉讓協議；
- (ii) 就收購重慶海昌加勒比海100%股權與海昌房地產訂立日期為2013年9月23日的股份轉讓協議；
- (iii) 就收購大連四維影院公司9%及40%股權分別與海昌集團公司及大連聯運訂立日期均為2013年9月12日的股份轉讓協議；及
- (iv) 海昌中國與世博房地產就收購大連老虎灘漁人碼頭的商用物業訂立的一系列收購協議。

與本公司控股股東的關係

除外業務

完成重組後，存續集團透過海昌企業發展會在中國保留若干物業發展業務。存續集團目前在中國擁有下列物業發展項目（「除外業務」）：

城市	項目／項目公司
大連	<ul style="list-style-type: none">東港東方水城紅旗谷東區別墅和紅旗谷西區別墅<ul style="list-style-type: none">– 住宅物業– 高爾夫球設施大連廣鹿島度假村大連金石灘波爾多莊園旅順漁人碼頭大連魯能置業有限公司大連老虎灘石槽住宅項目
成都	<ul style="list-style-type: none">成都天瀾住宅項目
重慶	<ul style="list-style-type: none">重慶南山清水溪別墅
天津	<ul style="list-style-type: none">天津天瀾住宅開發項目（一期、二期及三期）海昌中心商業綜合樓
武漢	<ul style="list-style-type: none">武漢天瀾住宅項目（一期、二期及三期）
博鰲	<ul style="list-style-type: none">海南海昌置地有限公司
煙台	<ul style="list-style-type: none">煙台海昌旅遊發展有限公司

分割業務的理由

過去十年，海昌集團一直從事多元化的業務。它其中一項主要業務是於國內開發及營運具備海洋及極地特色的主題公園以及配套商用物業，後者涵蓋酒店、購物及餐飲地區以至服務公寓。海昌集團的第一個主題公園於2002年在大連建立。

海昌集團的業務於過往10年快速發展，直到今天，其主題公園及配套商用物業開發項目已覆蓋七個城市，並計劃擴張至其他地區，包括上海及海南島。

在業務開發的過程中，海昌集團在某些情況會獲授予在主題公園附近的商業及住宅地塊。由於地塊就使用年期、政府監管及開發規限而言的性質不同，海昌集團將地塊分為不同的開發用途。商業地塊用於發展主題公園，而配套商用物業（如零售商店、餐廳、影院、酒店及服務公寓則用於支持主題公園的增長，以及維持及增加主題公園的遊客數量。住宅項目則位處純住宅用地上。根據中國法律，兩種土地屬於不同性質。商業用地以40年土地使用權批出，而住宅用地則以70年土地使用權批出。

與本公司控股股東的關係

海昌集團於過去幾年進行內部重組，成立本集團以延續主題公園及配套商用物業（在商業用途及開發上）的開發和營運。

配套商用物業（包括零售商舖、餐廳、影院、酒店以及服務公寓）能夠對主題公園週邊地區的興旺作出貢獻，從而促進主題公園業務，並通過提供豐富的高品質娛樂及購物、餐飲和酒店住宿的綜合性休閒體驗，刺激主題公園的遊客增加在當地的消費並促使他們停留更長時間。憑藉配套商用物業，本集團能夠整合由配套商用物業內商家提供的其他與旅遊相關的服務，向遊客提供「一站式購物」旅遊體驗。有關配套商用物業的互補特色詳情，請參閱「業務－配套商用物業的營運」一節。此外，開發主題公園需要龐大的資本開支，但主題公園業務的回報卻要在多年後才能實現。配套商用物業的銷售及租金收入使本集團能夠把此額外的資金來源用於主題公園的開發。主題公園週邊的配套商用物業的開發與將其並入本集團業務內實為一個明智的商業決定。鑑於我們主題公園與配套商用物業之間的協同效應及綜合發展策略，本公司相信，為擬上市目的而將配套商用物業與主題公園進行拆分，並不符合本集團的利益。

另一方面，除外業務與本集團的業務在業務性質、財務模式及目標顧客方面完全不同。如下文所闡述，由於除外業務並無推廣主題公園業務，亦無向主題公園帶來任何附加價值或功能，故被排除在本集團以外。

本集團集中於核心業務，存續集團從事不同及多元化的業務，包括石油及相關化工產品貿易及運輸、船舶及油輪營運、房地產開發，以至紅酒貿易及生態農業。

本公司董事認為除外業務與本公司業務活動之間的潛在競爭並不重大，且可借助上市後採取的措施（包括不競爭契據）加以控制。下表載列本集團在各省／市構成除外業務的曲乃杰及其聯繫人佔公司權益概約百分比的詳情。

與本公司控股股東的關係

公司	項目	曲乃杰及其聯繫人 佔公司權益 概約百分比
大連東方水城發展有限公司	東港東方水城	82.8%
大連紅旗谷置業有限公司	紅旗谷東區別墅	82.8%
大連紅旗谷高爾夫俱樂部 有限公司	紅旗谷西區別墅 高爾夫球場設施	82.8%
大連海昌置地休閒旅遊度假 有限公司	大連廣鹿島度假村	50.0%
大連海昌置地紅酒莊園 有限公司	大連金石灘 波爾多莊園	97.9%
大連漁夫碼頭開發建設 有限公司	旅順漁人碼頭	50.0%
大連魯能置業有限公司	大連開發區住宅項目	20.0%
大連峻城房地產開發 有限公司	大連老虎灘石槽 住宅項目	50.0%
成都海昌置業有限公司	成都天瀾住宅項目	82.8%
重慶實業	重慶南山清水溪別墅	82.8%
天津海昌房地產開發有限公司	天津天瀾住宅開發項目 (一期、二期及三期)	82.8%
天津極地海洋置業有限公司	海昌中心商業綜合樓	82.8%
武漢創富房地產開發有限公司	武漢天瀾住宅項目 (一期、二期及三期)	82.8%
海南海昌置地有限公司	海南海昌置地有限公司 的潛在發展項目	50.0%
煙臺海昌旅遊發展有限公司	煙臺海昌旅遊發展 有限公司的 潛在發展項目	100.0%

大連

(1) 東港東方水城

東港東方水城由存續集團自2011年開始開發，現由存續集團的大連東方水城發展有限公司開發及擁有，預計將於2015年完成開發。東港東方水城為歐洲古典建築風格低層商業綜合樓，包括寫字樓、高端零售商店、餐廳及公司及私人會所，座落於大連市東港商務區，毗鄰辦公大樓、商業綜合樓及住宅公寓。根據計劃，該等商用物業將會被出售。該項目旨在吸引高端客戶，而非遊客或主題公園訪客。其並無提供海洋或極地生物館景點，亦無主題公園的經驗或服務，亦無帶有冒險主題的遊樂園的任何特徵。此外，距大連老虎灘海洋公園8公里及距大連發現王國52公里。不同於我們向遊客提供綜合餐飲及購物體驗的主題公園配套商用物業，該項目並無可推廣我們主題公園業務的互補特色。因此被排除在本集團外。

(2) 紅旗谷東區別墅和紅旗谷西區別墅

存續集團在紅旗谷區域開發的別墅項目為純住宅性質，該項目現由存續集團的大連紅旗谷置業有限公司及大連紅旗谷高爾夫俱樂部有限公司開發及擁有。紅旗谷西區別墅已於2010年竣工，紅旗谷東區別墅的開發預計於2014年竣工。其地點距離大連老虎灘海洋公園30公里，距離大連發現王國73公里，再加上本集團無意從事與任何主題公園並無關連或不能提供任可協同效益的純住宅物業開發及銷售。別墅項目亦未將遊客及主題公園遊客作為目標客戶群，因此紅旗谷東區別墅和紅旗谷西區別墅被排除在本集團外。

與此同時，在紅旗谷區域開發及運營的會所和高爾夫宿舍與本集團的核心業務並不相符，且不具備本集團經營的主題公園的典型特徵，而是採取不開放給公眾的私人會所及獨家會員制模式營運，其目標客戶群為高爾夫球愛好者，而非遊客或主題公園遊客。因此它們將不會構成本集團的業務部分。

(3) 大連廣鹿島度假村

大連廣鹿島度假村於2012年7月開始營運而住宅部份仍處於規劃階段，由存續集團持有權益的大連海昌置地休閒旅遊度假有限公司開發及擁有，為位於大連東部海岸外島的高爾夫及度假村連住宅物業發展項目。其距離大連老虎灘海洋公園156公里，距離大連發現王國99公里，目標客戶群為高端客戶，而非主題公園遊客。其並無提供海洋或極地生物館景點，亦無主題公園的經驗或服務，亦不能提供任何協同效益，因此它們將不會構成本集團的業務部分。

(4) 大連金石灘波爾多莊園

大連金石灘波爾多莊園是於2012年部份落成的一個用於銷售的高端住宅物業發展項目，距離大連老虎灘海洋公園66公里，距離大連發現王國4公里，由存續集團持有權益的大連海昌置地紅酒莊園有限公司發展及擁有。由於本集團並非從事純住宅物業發展，該項目亦未將遊客或主題公園遊客作為目標客戶群，因此大連金石灘波爾多莊園被排除在本集團外並將構成除外業務一部分。

(5) 旅順漁人碼頭

旅順漁人碼頭是由存續集團自2011年開始開發的一個高端住宅項目，預計將於2016年落成，距離大連老虎灘海洋公園44公里，距離大連發現王國102公里，該項目由存續集團持有權益的大連漁夫碼頭開發建設有限公司開發及擁有。由於其為一個用於銷售的住宅綜合項目且未將主題公園遊客作為目標客戶群而本集團並非從事純住宅物業發展，因此被排除在本集團外。

(6) 大連魯能置業有限公司 (「魯能項目公司」)

魯能項目公司於2003年成立，現由海昌集團公司持有20%及山東魯能集團有限公司持有80%。該公司在在大連開發區從事一項大型住宅物業發展項目，距離大連老虎灘海洋公園67公里，距離大連發現王國0.7公里，現已開始銷售，目標客戶群為純住宅物業買家。由於本集團並非從事純住宅物業發展，因此魯能項目公司被排除在本集團外。

(7) 大連老虎灘石槽住宅項目

按照規劃，大連老虎灘石槽住宅項目是一個高端住宅項目，由存續集團持有權益的大連峻城房地產開發有限公司 (「峻城公司」) 發展。該項目距離大連老虎灘海洋公園3公里，距離大連發現王國71公里。現時，峻城公司並未取得任何土地使用權證以開發該宅項目。由於本集團並非從事純住宅物業發展，因此峻城公司被排除在本集團外。

成都

成都天瀾住宅項目

成都天瀾住宅項目由存續集團自2012年開始開發，預計將於2017年竣工開售，距離成都極地海洋世界15公里，現由存續集團的成都海昌置業有限公司開發及擁有。除本集團的主題公園成都極地海洋世界以及配套商店及餐飲設施外，本集團於成都市內並無任何住宅或服務公寓。海昌集團與本集團於成都並無實際或潛在競爭。由於成都天瀾住宅項目並未將遊客或主題公園遊客作為目標客戶群，且本集團並非從事純住宅物業開發，因此成都天瀾住宅項目被排除在本集團外。

重慶

重慶南山清水溪別墅

重慶南山清水溪別墅是由存續集團自2011年開始開發的住宅項目，距離重慶加勒比海水世界不到1公里，現由存續集團的重慶實業開發及擁有，用於銷售。部分重慶南山清水溪別墅已於2011年竣工，剩餘部分預計將於2014年竣工。除重慶加勒比海水世界（將於上市後完成的收購事項）以及配套商店及餐飲設施外，本集團於重慶市內並無任何住宅或服務公寓。海昌集團與本集團於重慶並無實際或潛在競爭。由於重慶南山清水溪別墅並未將遊客或主題公園遊客作為目標客戶群，且本集團無意從事住宅物業開發，因此重慶南山清水溪別墅被排除在本集團外。

天津

(1) 天津天瀾住宅開發項目（一期、二期及三期）

存續集團開發的天津天瀾住宅項目為純住宅性質，距離天津極地海洋世界不到1公里。該項目由存續集團的天津海昌房地產開發有限公司開發及擁有，用於銷售。項目目前正在建設中，預計一期將於2014年竣工。它建於住宅用地上，不同於天津極地海洋世界及其配套商用物業所處的商用物業用地。由於屬於純住宅發展，且無意吸引遊客或主題公園遊客，因此天津天瀾住宅項目被排除在本集團外。

(2) 海昌中心商業綜合樓

海昌中心商業綜合樓由存續集團自2009年開始開發，預計將於2015年竣工，由存續集團的天津極地海洋置業有限公司開發及擁有。該中心是一個高層商用樓街區，由甲級寫字樓、零售商店、酒店和供寫字樓租戶使用的其他輔助設施組成，用於銷售。它坐落於天津主要及新開發的中央商務區，交通便利、設有簇新及高質素的裝潢及設施，並將致力為優質的寫字樓租戶，如各類跨國公司、商業和金融機構及銀行提供支持。

本集團位於天津的配套商用物業的目標客戶是從事旅遊業或提供文化及休閒服務的中小企業，從而為我們的主題公園天津極地海洋世界提供支持。另一方面，海昌中心商業綜合樓的目標客戶為企業及投資者，與主題公園業務有所不同。此外，海昌中心商業綜合樓是一幢高層商用大樓，與構成我們主題公園配套商用物業的商業街道及服務公寓分開。儘管距天津極地海洋世界僅1.5公里，就地區分類而言，海昌中心商業綜合樓位於中央商務區，而天津極地海洋世界及其配套商用物業則位於旅遊及文化區。由於海昌中心商業綜合樓及天津配套商用物業的目標租戶的性質、消費模式及需求並不相同，因此海昌中心商業綜合樓不包括在本集團內。

武漢

武漢天瀾住宅項目（一期、二期及三期）

存續集團開發的武漢天瀾住宅項目為純住宅性質，不同於本集團從事的業務。該項目距離武漢極地海洋世界不到1公里，現由存續集團的武漢創富房地產開發有限公司開發及擁有。項目一期及二期已開售，而三期預計將於2016年竣工。它建於住宅用地上，不同於武漢極地海洋世界及其配套商用物業所處的商業用地。由於屬於純住宅發展，且無意吸引遊客或主題公園遊客，因此武漢天瀾住宅項目被排除在本集團外。

博鰲

海南海昌置地有限公司（「博鰲公司」）

存續集團一名成員大連海昌置地有限公司持有博鰲公司（成立於2010年5月13日）的權益。於2012年博鰲公司取得博鰲海濱區的若干土地使用權證以發展主題公園及其他房地產物業。然而，在對該區域作出初步評估後，考慮到預測人流，博鰲公司確定該地段並不適合發展主題公園，因此主題公園的建設規劃遭暫停。由於博鰲公司現時並無及無意參與任何主題公園業務，亦無擁有支持發展主題公園的任何資產，因此博鰲公司被排除在本集團外。

控股股東已授予我們一項選擇權，以收購海昌集團於博鰲公司的權益。因此，倘上市後博鰲公司發展、經營或參與任何主題公園相關項目或可能與我們核心業務競爭的任何其他業務，我們日後可以收購博鰲公司。

煙台海昌旅遊發展有限公司（「煙台發展公司」）

煙台發展公司由存續集團的海昌集團公司成立，業務專注於房地產開發、旅遊發展及酒店管理。然而，基於各種商業考慮，發展計劃遭暫停。煙台發展公司未曾取得任何土地使用權證。由於煙台發展公司現時並無從事任何主題公園相關業務亦無未來發展的具體計劃，因此其被排除在本集團外。

控股股東已授予我們一項選擇權，可隨時收購海昌集團於煙台發展公司的權益。因此，倘上市後煙台發展公司發展、經營或參與可能與我們核心業務競爭的任何業務，我們將可以收購煙台發展公司。

潛在競爭

在本集團於中國七個省／市開發的眾多配套商用物業項目中，潛在業務競爭只代表很小的部分，並僅限於位處天津和武漢的配套商用物業中的服務公寓。雖然本集團旗下的服務公寓及存續集團旗下位於天津和武漢的住宅物業均可予銷售，但在考慮以下因素後，董事認為感知的潛在競爭不會太大。

(1) 潛在的業務競爭並不重大

(i) 服務公寓與住宅物業之間的特徵差異

在中國，服務公寓被歸納為商業用房，在以下重要方面不同於住宅物業。

(a) 土地性質和土地使用權年期及物業所有權

本集團開發的服務公寓位處於「商業用地」，而存續集團開發的住宅物業位處於「住宅用地」。根據中國法律，「商業用地」上只能開發「商業用房」及給予40年土地使用權。相反，「住宅用地」上只能開發「住宅用房」及給予70年土地使用權。土地和物業性質，以及土地使用權年期會在服務公寓的所有者獲得的房地產權證上體現出來。

(b) 監管體制和按揭政策

中國政府近年來下決心遏制住宅用房銷售價格的過快上漲，所以相關的中國法律及法規在住宅用房的買賣方面更為的嚴厲，而對於商業用房買賣方面的監管相對較少。例如，中國法律及法規在全國及地區層面都有對個人投資者購買住宅用房數量的限制，但並無對於購買商業用房數量的限制。

與本公司控股股東的關係

適用於住宅用房及商業用房的按揭政策也有所不同，例如在按揭貸款獲得時間、首付比例及按揭期限等方面。下表為比較這些不同的簡要：

房地產類型	首付比例	按揭期限	按揭貸款 獲得時間
商業用房	不少於購買價的50%	不超過10年	只能在物業完成建築時
住宅用房	<ul style="list-style-type: none"> • 第一套房 – (建築面積高於90平方米，不少於購買價的30%) • 第二套房 – 不少於購買價的60% 	可長達25 – 30年	物業完成建築並非獲得貸款的先決條件。貸款可於(1)取得物業預售許可；(2)簽訂買賣合同(該物業尚未完成建築)；及(3)支付首付之後獲得。

(c) 服務、物業價格及生活費用

服務公寓的客戶通常希望獲得高質量的物業管理服務。另外，鑑於服務公寓會投入更高的裝修成本，預計其銷售價格通常會較面積、交通便利情況及樓宇質素相近的住宅單位要高10%-20% (每平方米售價)。

另外，還需要強調服務公寓與住宅物業之間的不同，在天津，商業區的供水、供電和供熱的成本遠高於住宅區。與適用於住宅區的費率比較，服務公寓的供水成本通常高出60%、供電成本通常高出60% – 65%，而供熱成本則通常高出44%。加上如上文所述服務公寓的較高價格，服務公寓居民的生活支出預期大大高於住宅物業居民承擔的成本。

(d) 不同房產產品吸引不同客戶

基於上述討論的差異，本公司相信，於天津和武漢，本集團銷售的服務公寓與存續集團銷售的住宅物業吸引不同的客戶，因此兩種產品之間不存在直接或重要的競爭。

服務公寓構成我們主題公園項目發展過程中一個組成部分。雖然本集團已計劃利用主題公園作為推銷服務公寓及配套商用物業的營銷工具（例如，向服務公寓或其他配套商用物業業主提供入場費減價或其他折扣），存續集團尚未且將不會利用主題公園宣傳其住宅物業。憑藉不同的營銷策略，服務公寓較能吸引尋求閒適生活的買家或租戶，及尋求長期資本升值的投資者；另一方面，純住宅開發較可能吸引有家庭的買家。

(ii) 銷售時間表

由於經營戰略的不同，本集團對其項目所採用的銷售時間表通常與存續集團在同一地區所採用的時間表不同。鑑於本集團與存續集團對銷售其各自的武漢及天津項目所採用的時間表存在着一定的時間差，且在本集團完成服務公寓的銷售後，或在存續集團完成住宅物業的銷售後，二者的潛在競爭會有所減少，因此，本集團旗下的服務公寓與位於武漢和天津的住宅物業之間並不存在任何直接競爭。儘管如此，下文所述的不競爭契據亦採納其他措施，防止銷售存續集團的項目與本集團的時間表發生衝突，進一步減低對我們業務的潛在影響。

(iii) 對本集團總營業額的貢獻

預計在未來3年，服務公寓銷售的收入將只佔本集團的總營業額15%以下。因此，即使本集團旗下的服務公寓與存續集團旗下的住宅物業之間存在潛在業務競爭，從對本集團的財務貢獻的角度來看，這一競爭的規模也是非常小的。

考慮到上述因素，本公司及聯席保薦人認為，產品差異和市場細分非常明顯，足以劃定本集團銷售的服務公寓和存續集團銷售的住宅物業各自的範圍，且本集團與存續集團之間不存在任何直接競爭。將來，如果本集團開發服務公寓，按照現有業務分割原則，其將只在商業地塊上開發服務公寓。

本公司和聯席保薦人認為，即使本集團旗下的服務公寓與存續集團旗下的住宅單位之間存在潛在業務競爭，也只會限制於地理位置上（只有天津和武漢項目的個別部分）。以對本集團的財務貢獻來看，其財政價值是小的。

與本公司控股股東的關係

此外，存續集團根據不競爭契據對本集團授予的若干權利有助於減少存續集團與本集團之間的競爭。為了進一步保護本集團股東的權益，存續集團還根據不競爭契據作出有利於本集團的若干承諾。

(2) 本集團與除外業務的對比

截至2013年12月31日，我們的主題公園和新增主題公園及其各自的配套商用物業的總建築面積為652,512平方米，而除外業務的總建築面積為4,869,138平方米¹。

然而，就截至2012年12月31日止年度的收入而言（假設新增主題公園已於2012年1月1日被我們收購），本集團基於備考基準的收入約為人民幣1,112.9百萬元，比除外業務的公司收入（其約為人民幣709.6百萬元）高出56%。^{2,3}

董事的競爭權益

除上文所述曲乃杰於本集團以外所持有的權益及下文詳述有關王旭光和曲乃杰於存續集團的雙重董事職務外，我們的董事確認，於最後實際可行日期，彼等並無在與我們業務競爭或可能直接或間接與我們業務競爭的業務中擁有權益。

不競爭契據

為減少本集團與控股股東之間的任何潛在利益衝突，各控股股東（即曲乃杰及海昌BVI）已訂立有利於公司的不競爭契據（「不競爭契據」），根據該契據，控股股東不可撤銷且無條件地，共同及各別向本公司保證及承諾，在不競爭契據的有效期限內（定義見下文），其不會，同時亦將促使其附屬公司及聯營公司不會（作為授權人或代理人，不論是為其本身或相互，或聯同、代表任何人士、商號或公司，或透過任何實體（透過本集團除外））直接或間接在中國開發、營運、參與與本集團項目存在競爭或可能直接或間接出現競爭的主題公園相關項目，或以其他方式持有該等主題公園相關項目的任何權利或權益（持有於認可證券交易所上市之任何公司的任何股份，且持股比例少於該上市公司已發行股本的10%及並非該上市公司的唯一最大股東的人士除外）；

附註：

- 1 除外業務的項目總建築面積來自第三方，且尚未經獨立物業估值師核實。相關資料於本節內呈列，僅供參考之用。儘管本公司已作出合理審慎查詢，但無法保證其絕對準確性。
- 2 除外業務各公司的財務資料乃摘錄自有關公司的財務報表，該等報表乃根據中國公認會計準則編製並經其各自的中國審計師審核。天津海昌房地產開發有限公司及天津極地海洋置業有限公司並未編製經審計財務報表，其財務資料乃摘錄自該等公司的管理賬目。其財務資料僅供參考。
- 3 此為除外業務各項目公司總收入之和。有關曲乃杰及其聯繫人於各項目公司的權益比例，請參閱「與本公司控股股東的關係－分割業務的理由」一節。

與物業開發有關的其他承諾

在本集團已開發任何業務經營或持有任何業務利益的任何城市或地區，控股股東將促使以下列方式優先向本集團介紹開發、營運、參與任何與物業有關的業務及／或以其他方式持有與任何物業有關的業務的任何權利或權益的機會（「新機會」），而該機會是由控股股東或其附屬公司或聯營公司發現的或是他人提供予他們的：

- (a) 控股股東必需，同時亦須促使其附屬公司及聯營公司向本集團介紹，或促使向本集團介紹新機會並在知悉新機會後立即以書面形式告知本集團有關新機會的所有相關資訊（「要約通知」）。控股股東亦有責任盡其最大努力促使該些機會按照公平及合理的條款優先提供予我們。
- (b) 在接獲要約通知後，董事會轄下全由獨立非執行董事組成的一個委員會（「獨立董事委員會」）須考慮新機會。在考慮是否應把握新機會之後，獨立董事委員會還將考慮以下因素（其中包括）：相關業務的估值及表現、相關業務與本公司在戰略上是否配合、業務的估計盈利能力、當時的市場狀況、本公司可用資源及本公司競逐或建立相似業務的其他選擇。獨立董事委員會亦將考慮倘若新機會是我們的控股股東開發時會否與本集團構成競爭。考慮的相關因素包括新機會的開發規模、與本集團商用物業的鄰近性和距離以及項目性質。獨立董事委員會可僱傭獨立財務顧問或其他專業顧問就新機會及新機會的定價提供意見（相關費用由本公司承擔）。控股股東須提供，同時亦須促使其附屬公司或聯營公司提供獨立董事委員會、獨立財務顧問及／或其他專業顧問合理要求的所有資訊，以協助他們進行評估。如獨立董事委員會認為，相關業務的定價相對其估值、估計盈利能力及可比較機會的市價而言屬公平合理，相關業務的策略及發展與本集團的策略及發展相配，本集團擁有足夠資源購入、發展及管理相關業務，並認為，競逐新機會符合本集團整體最佳利益，則獨立董事委員會將同意本集團競逐新機會。獨立董事委員會自接獲要約通知後有60天的時間（「60天期間」）考慮是否應把握新機會。假如獨立董事委員會決定接受新機會，其將以書面形式通知控股股東。在收到接受機會的書面通知後，控股股東或其附屬公司或聯營公司有責任按照公平及合理的條款把新機會轉讓予本公司。

與本公司控股股東的關係

- (c) 倘若獨立董事委員會認為控股股東或其附屬公司或聯營公司競逐某個新機會將會與本集團業務直接或間接構成潛在競爭，則獨立董事委員會有權否決其控股股東或其附屬公司或聯營公司競逐該新機會。如果獨立董事委員會決定行使該等否決權，其須於60天期間內以書面通知控股股東。
- (d) 如獨立董事委員會認為新機會與本集團業務不構成潛在競爭，則可同意控股股東把握該機會。在評估是否存在潛在競爭時，獨立董事委員會將考慮多項因素，例如發展新機會的規模、與本集團現有及未來商用物業發展項目的鄰近性和距離、發展性質及目標客戶是否重疊。獨立董事委員會可委任一名獨立財務顧問或其他專業顧問（費用由本公司支付）就新機會及新機會的定價向其提供意見。控股股東本身須，並須促使其附屬公司或聯繫人士提供獨立董事委員會、獨立財務顧問及／或其他專業顧問合理要求的所有資料，以協助他們作出評估。倘獨立董事委員會認為：(i) 控股股東已提供所有重大資料以供評估；及(ii) 在考慮新機會的性質、規模、定價及估值以及本集團的資源後，把握該新機會將並不符合本公司的利益，倘其相信如由控股股東發展，則該新機會與本集團業務或本集團的未來發展不構成潛在競爭，則可同意控股股東把握該新機會。獨立董事委員會屆時將有權對控股股東發展有關物業施加條件及限制，例如發展規模及與本集團現有及未來配套商用物業的鄰近性，藉以防止任何形式的潛在競爭。獨立董事委員會須於60日內將決定通知控股股東。
- (e) 如果本公司未於60天期間內根據上述(a)、(b)或(c)段向控股股東作出回應，控股股東或其附屬公司或聯營公司有權按不優於提供予本公司之條款自行競逐新機會，惟控股股東不得將新機會轉讓予任何獨立第三方。如控股股東已介紹或已準備介紹的新機會的條款及條件出現任何重大變更，控股股東將以上文所載的方式向本公司介紹據此修改的新機會。

上文的獨立董事委員會的權利及措施已列入獨立董事委員會的職責範圍。我們將於年報或中期報告中披露獨立董事委員會與上文(b)-(d)有關的考慮因素及結論。

與住宅物業銷售時間表有關的其他承諾

在本集團已開發任何供出售的服務公寓項目的任何城市或地區，控股股東承諾，若其自身或其附屬公司或聯營公司已計劃在同一城市或地區啟動任何住宅項目的銷售（「住宅物業銷售」），則控股股東須，同時亦須促使其附屬公司或聯營公司以書面形式告知本集團詳細銷售條款及所有相關資訊（「銷售通知」）。在接獲銷售通知後，獨立董事委員會自銷售通知日期起有60天的時間（「通知期」）考慮擬議銷售是否將會或可能直接或間接與本集團任何項目的銷售時間表出現競爭。我們的控股股東進一步承諾，獨立董事委員會將有權否決住宅物業銷售，而假如獨立董事委員會決定使用否決權，其將於通知期內以書面形式通知控股股東。假如獨立董事委員會沒有對住宅物業銷售使用其否決權，或沒有於通知期內向控股股東發出任何書面通知，控股股東有權按照銷售通知的條款及細則啟動住宅物業銷售。我們將在年度報告或中期報告中披露獨立董事委員會的有關考慮及結論。

如本集團已決定在相關城市或地區啟動服務公寓項目的銷售，本集團承諾，其將於通知期內向控股股東發出書面通知。在此情況下，控股股東或其附屬公司或聯營公司僅可在本集團在同一城市或地區啟動其服務公寓項目銷售的六個月時間（「相隔時間」）後啟動住宅物業銷售。獨立董事委員會倘，根據具體情況，認為在控股股東或其附屬公司或聯營公司開展住宅物業銷售之前，需要較長時間方能確保本集團有充足時間完成出售服務公寓的相當部份，則其有權延長相隔時間。如果其決定延長相隔時間，其須於通知期內以書面通知控股股東。在決定相隔時間長度時，獨立董事委員會將考慮多項因素，例如項目規模，區內類似物業的供需以及市場情況等，並有絕對酌情權決定合適的時間表。我們將在年度報告或中期報告中披露獨立董事委員會就相隔時間的考慮及結論。

不競爭契據將維持生效，直至控股股東及其附屬公司實益持有少於30%的本公司已發行股本並且不再對本公司擁有控制權力，或控股股東在《上市規則》第1.01條規定下不再是本公司的控股股東時，不競爭契據便會終止。

購買及／或經營及管理除外業務的選擇權

在不競爭契據的有效期內，根據相關法律法規，倘若獨立董事委員會認為由控股股東或其附屬公司或聯營公司發展、經營或擁有的除外業務或任何新業務的組成部份與本集團構成競爭，則本集團將享有(1)購買構成該等業務某部份的任何股權、資產或其他權益的選擇權及/或(2)經營及管理該業務的獨家權利。在此情況下，本集團將要遵守上市規則第14A章的規定，包括（如適用）有關公告、申報、年度審閱和獨立股東批准的規定以及聯交所就豁免嚴格遵守上市規則有關規定而施加的該等條件。

與本公司控股股東的關係

獨立董事委員會將負責審閱、考慮及決定是否行使購買及／或經營及管理除外業務或新業務的選擇權。獨立董事委員會將考慮（其中包括）以下因素：相關業務的估值及表現、相關業務與本公司在戰略上是否配合、估計盈利能力、當時的市場狀況、本公司可用資源及本公司向第三方取得相似業務或建立相似業務的其他選擇。獨立董事委員會亦將考慮相關業務與本集團業務構成的競爭程度。相關因素包括相關業務的開發規模、與本集團商用物業的鄰近性和距離以及項目性質。相關業務的定價須參照由我們控股股東與本集團共同挑選的第三方估值師進行的估值而釐定。控股股東須提供，同時亦須促使其附屬公司或聯營公司提供獨立董事委員會及第三方估值師合理要求的所有資訊以供評估之用。

如獨立董事委員會認為，相關業務的定價相對業務的估值、業務的估計盈利能力及可比較機會的市價而言屬公平合理，相關業務的策略及發展與本集團的策略及發展相配，本集團擁有足夠資源購入、發展及／或管理相關業務，並認為，營辦相關業務符合本集團整體最佳利益，則獨立董事委員會將准許本集團行使期權以營辦業務。

倘獨立董事委員會決定行使期權，其將有權針對本集團發展相關業務施加條件及／或限制，如項目的功能、規模及設計。施加條件及／或限制旨在確保該等期權的實施乃符合本集團將主題公園連同配套商用物業作為綜合性旅遊休閒項目開發的業務戰略及業務模式。

本集團購買及／或經營以及管理除外業務及施加條件及／或限制的權力已納入獨立董事委員會的職權範圍。我們將於年報或中報內披露獨立董事委員會是否會行使該期權的考慮及結論。

各控股股東均已共同及個別承諾，就本公司或本集團任何其他成員公司因其違反不競爭契據的承諾及／或責任所產生或與其相關的任何損害、虧損或負債向本集團作出並持續作出彌償，包括因相關違規產生的任何成本及開支，惟相關彌償不會損害本集團就任何該違規有權享有的任何其他權利及補償（包括特定履行）。

倘若控股股東違反不競爭契據的任何條款，則在本公司認為符合本集團的最佳利益的前提下，本公司可選擇就相關損害或彌償對該名控股股東提起法律訴訟。

獨立董事委員會的經驗及資格

各位獨立非執行董事均具備相關經驗及資格來履行其監管本集團與存續集團之間潛在競爭的職責。

與本公司控股股東的關係

方紅星（「方教授」）目前擔任東軟集團股份有限公司（股份代號：600718.SH）（一間在上海證券交易所上市的公司）、瀋陽機床股份有限公司（股份代號：000410.SZ）及獐子島集團股份有限公司（股份代號：002069.SZ）（兩間在深圳證券交易所上市的公司）的獨立非執行董事。方教授擁有豐富的會計、審計及內部控制經驗。他已通過中國註冊會計師協會舉辦的中國註冊會計師全國統一考試，並持有東北財經大學的會計博士學位。方教授可運用其經驗及資格評估本集團是否擁有充足資源吸納新機遇或行使存續集團授出的期權，以及就市場情況提供寶貴意見。

魏小安在旅遊經濟學、政策和規劃方面擁有豐富經驗並在中國國家旅遊局多個部門擔任高級職務，包括規劃發展公司和財務司司長等。魏先生亦曾擔任中國旅遊研究院學術委員會主任。於2009年12月，他獲委任為中國旅遊協會休閒度假分會秘書長。他亦擔任中國社會科學院旅遊研究中心研究員、全國休閒標準化技術委員會主任委員、世界旅遊城市聯合會專家委員會主任及北京旅遊學會副會長。

魏小安一直主要從事地理、中國旅遊發展及旅遊經濟學研究。他目前在中國多所大學任教，包括北京大學、北京師範大學及中山大學。此外，他目前亦是中國多個省政府的旅遊顧問。魏小安在旅遊經濟學、政策和規劃方面的豐富經驗和知識有助於他評估競逐新機會是否符合本集團之最佳利益，並在需要考慮本公司是否應該行使選擇權收購及／或經營及管理除外業務或任何其他新業務時為獨立董事委員會提供專業意見。

孫建一於中南財經政法大學獲得金融學文憑，並獲廣東省高級職稱評審委員會評定為高級經濟學家。儘管孫建一併無擔任獨立非執行董事的經驗，他目前擔任一家於香港聯交所及上海證券交易所上市的公司中國平安保險（集團）股份有限公司（股份代號：2318.HK及601318.SH）董事會副主席兼執行董事。他將與獨立董事委員會分享其業務管理經驗及財務知識。

本公司認為獨立董事委員會於技術與經驗方面保持均衡。獨立董事委員會的組成可確保獨立非執行董事於分析有關本集團業務的財務、業務及旅遊方面的潛在競爭時提供多樣角度。

請參閱「董事、高級管理層及僱員－獨立非執行董事」。

企業管理措施

公司預計將採用以下企業管理措施：

- (a) 任何董事如果同時擔任存續集團董事或高級管理層成員，在討論本集團與存續集團共同的任何事宜時將放棄出席任何董事會會議或投票或會議部分，多數獨立非執行董事明確要求其出席或特別訂名的情況除外，即所討論事宜涉及的衝突董事或其聯營公司之利益不會引起本集團及存續集團之間的任何利益衝突。
- (b) 獨立董事委員會將每年審核控股股東遵守及實施不競爭契據的情況。控股股東承諾將提供，同時亦將促使其附屬公司和聯營公司提供獨立董事委員會合理要求的所有資訊，以協助他們開展評估。本公司將在年報中披露或透過公告的形式披露審核結果。控股股東同時承諾將每年在年報中就不競爭契據及其他關連交易協議的遵守作出聲明。
- (c) 獨立董事委員會也將每年審閱過去一年就獲提供的新機會及任何擬議住宅物業銷售作出的所有決策。本公司將在年報中披露或透過公告的形式披露該決策及作出決策的依據。
- (d) 本公司將僱用一名合規顧問，其將就《上市規則》及適用法律的遵守為本公司提供專業建議及指導。
- (e) 本集團與關連人士之間進行（或建議進行）的任何交易（如有）將要遵守上市規則第14A章的規定，包括（如適用）有關公告、申報、年度審閱和獨立股東批准的規定以及聯交所就豁免嚴格遵守上市規則有關規定而施加的該等條件。

獨立於本公司控股股東

考慮到以下因素，本公司董事對於本公司能夠於全球發售後獨立於存續集團開展業務感到滿意。

管理層獨立性

本集團現時能夠並將有能力獨立於存續集團營運其業務。

本公司董事會由3名執行董事，3名非執行董事及3名獨立非執行董事組成。如需更多資訊，請參閱「董事、高級管理層及僱員」。

與本公司控股股東的關係

上市後，本公司執行董事王旭光及非執行董事曲乃杰將繼續於存續集團中擔任若干職務。下表所列明本公司董事於上市時將於存續集團中擔任的職務：

公司	執行董事及非執行董事					
	王旭光	趙文敬	曲乃強	曲乃杰	井上亮	袁兵
除外業務						
大連東方水城發展有限公司	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
大連紅旗谷置業有限公司	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
大連紅旗谷高爾夫俱樂部有限公司	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
大連海昌置地休閒旅遊度假有限公司	董事	不適用	不適用	董事	不適用	不適用
大連海昌置地紅酒莊園有限公司	不適用	不適用	不適用	董事	不適用	不適用
大連漁夫碼頭開發建設有限公司	不適用	不適用	不適用	董事	不適用	不適用
大連魯能置業有限公司	董事	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
大連峻城房地產開發有限公司	不適用	不適用	不適用	董事	不適用	不適用
成都海昌置業有限公司	不適用	不適用	不適用	法人代表兼執行董事	不適用	不適用
重慶實業	不適用	不適用	不適用	法人代表兼執行董事	不適用	不適用
天津海昌房地產開發有限公司	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
天津極地海洋置業有限公司	不適用	不適用	不適用	法人代表兼執行董事	不適用	不適用

與本公司控股股東的關係

公司	執行董事及非執行董事					
	王旭光	趙文敬	曲乃強	曲乃杰	井上亮	袁兵
<i>除外業務(續)</i>						
武漢創富房地產開發有限公司	不適用	不適用	不適用	法人代表兼執行董事	不適用	不適用
海南海昌置地有限公司	不適用	不適用	不適用	法人代表及董事會主席	不適用	不適用
煙臺海昌旅遊發展有限公司	不適用	不適用	不適用	法人代表兼執行董事	不適用	不適用
<i>存續集團內的其他公司</i>						
海昌集團公司	非執行董事	不適用	不適用	執行董事／總裁	不適用	不適用
海昌企業發展	非執行董事兼總經理	不適用	不適用	執行董事	不適用	不適用
房地產發展相關業務 (在中國有20家公司)	在六家公司擔任董事／主席職務及在兩家公司擔任總經理職務	不適用	不適用	在五家公司擔任董事／主席職務	不適用	不適用
船運相關業務 (在中國有6家公司)	在三家公司擔任董事／主席職務及在一家公司擔任經理職務	不適用	不適用	在兩家公司擔任董事／主席職務	不適用	不適用
生態農業相關業務 (在中國有5家公司)	不適用	不適用	不適用	在一家公司擔任董事職務	不適用	不適用

與本公司控股股東的關係

公司	執行董事及非執行董事					
	王旭光	趙文敬	曲乃強	曲乃杰	井上亮	袁兵
<i>存續集團內的</i>						
<i>其他公司 (續)</i>						
紅酒貿易相關業務 (在中國有2家公司)	在一家公司擔任 法人代表兼 執行董事	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
海昌集團公司擁有權益 的其他公司 (在中國有7家公司)	在一家公司擔任 法人代表兼 執行董事	不適用	不適用	在三家公司擔任 董事／主席職務 及在一家公司 擔任總經理職務	不適用	不適用
其他投資公司 (在中國有3家公司)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

除王旭光及曲乃杰於存續集團所擔任的上述職務外，概無本公司其他董事或高級管理層成員於上市時於存續集團擔任任何職務。

本公司相信兩名董事在存續集團的角色重疊不會影響彼等履行作為本公司董事的職責，因為彼等作為董事有誠信責任，需要按公司的最大利益行事。本公司亦相信，在上市後，本公司董事和高級管理層將能夠獨立履行本公司職責，本公司將能夠獨立於存續集團管理其業務，理由如下：

- (a) 本公司組織章程細則和相關董事委員會的職權範圍規定，在發生利益衝突時（如：考慮與存續集團可能發生的交易），與存續集團關聯的相關董事應放棄投票，不計入法定人數。另外，在考慮關聯交易時，獨立非執行董事將對相關交易開展審查；
- (b) 兩位角色重疊的董事皆不負責本集團的日常管理及營運，而負責本集團整體策略計劃及業務方向；
- (c) 本集團日常營運及行政將由高級管理層成員管理。他們中的任何人在上市後均不於存續集團中擔任任何職務。全體人員將投入100%的時間在本集團管理上；

與本公司控股股東的關係

- (d) 全體執行董事均擁有相關行業經驗。若任何一位重疊董事必須放棄投票，剩餘八名董事會成員將能有效運作，保障公司和股東的整體利益。

基於上述內容，董事認為其將有能力管理好重疊董事的利益衝突問題並能獨立於存續集團維持管理。

財務獨立性

本集團將設立自己的會計及財務部門，負責司庫、會計、報告、集團信貸和內部控制職能，獨立於存續集團。

董事確認，存續集團提供的所有關聯方貸款將會於上市前悉數償還及／或清償。董事進一步確認，存續集團就本集團的借貸而提供的所有抵押及擔保將會於上市前完全解除。本公司已獲得有關銀行確認，存續集團之前提供的用作本集團借貸的抵押及擔保的資產均已由本集團的資產所替代。

本公司已於2013年3月從四川信託有限公司獲得一筆人民幣200百萬元的貸款，為期六年，僅以本集團的資產作為抵押，而並未涉及存續集團或取得其幫助。此外，海昌中國已於2013年11月7日從中國建設銀行大連分行取得書面證明，確認經審核海昌中國的財務狀況，其將向海昌中國提供信貸融資，而無需存續集團提供任何抵押或擔保。

上述情況表明，上市後本公司有能力獨立從第三方取得貸款或融資，而無需依賴存續集團提供擔保或抵押。相應的，我們的董事認為本集團可以在財務方面獨立於存續集團。

經營獨立性

雖然控股股東將於上市後於本公司保留控制性權益，但本公司有全權獨立地作出一切有關我們業務的經營的決定並付諸實行。本集團持有進行業務所需的各樣執照，並有充足資金、設施及僱員，能獨立於控股股東經營業務。

至於供應商及顧客方面，本集團可與獨立於控股股東及與控股股東無關連的第三方接觸洽談。本集團亦已採用一套企業管治程序以維持我們業務的有效及獨立運作。

誠如「關連交易」一節所披露，我們向海昌企業發展提供項目管理服務及向其出租辦公室場所，以收取額外收入來源。由於該等交易並非本集團主要收入來源，董事相信該等持續關連交易不會對獨立於控股股東的經營獨立性帶來任何負面影響。