



# 古兜控股有限公司

Gudou Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：8308

獨家保薦人



聯席賬簿管理人及  
聯席牽頭經辦人

平安證券有限公司  
Ping An Securities Limited

兆邦基國際

配售

## 重要文件

閣下對本招股章程之任何內容如有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



### GUDOU HOLDINGS LIMITED 古兜控股有限公司 (於開曼群島註冊成立之有限公司)

#### 透過配售方式於香港聯合交易所有限公司創業板上市

配售股份數目	:	260,000,000 股配售股份(包括 230,000,000 股新股份及 30,000,000 股銷售股份，視乎超額配股權而定)
配售價	:	不超過每股配售股份 0.88 港元，並預期不少於每股配售股份 0.60 港元，另加 1% 經紀佣金、0.0027% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，並可予退還)
面值	:	每股股份 0.01 港元
股份代號	:	8308

獨家保薦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

平安證券有限公司  
Ping An Securities Limited

兆邦基國際

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所述之文件，已遵照《公司(清盤及雜項條文)條例》(香港法例第 32 章)第 342C 條之規定，送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件之內容概不負責。

配售價預期於定價日由聯席賬簿管理人與本公司(為其本身及代表售股股東)達成協議釐定。定價日預期為二零一六年十二月五日(星期一)或前後，惟無論如何不得遲於二零一六年十二月七日(星期三)。除另作公佈外，配售價將不會高於每股配售股份 0.88 港元，目前預期不會低於每股配售股份 0.60 港元。倘本公司(為其本身及代表售股股東)與聯席賬簿管理人因任何理由而未能於二零一六年十二月七日(星期三)(或本公司(為其本身及代表售股股東)與聯席賬簿管理人協定之有關較後日期)或之前就配售價達成協議，則配售將不會進行並將告失效。

作出投資決定前，準投資者應審慎考慮本招股章程所載之所有資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載之風險因素。

配售由聯席賬簿管理人按盡力基準統籌，並不進行包銷。配售股份之有意投資者應注意，若於上市日期上午八時正(香港時間)前之任何時間發生載於本招股章程「配售之架構及條件」一節「終止之理由」一段之任何事件，聯席賬簿管理人有權發出書面通知終止其於配售協議項下之責任。該等終止條款之進一步詳情載於本招股章程「配售之架構及條件」一節「終止之理由」一段。有意投資者應詳細參閱該節，以了解更多詳情。

二零一六年十一月三十日

---

## 創業板之特色

---

創業板之定位，乃為相比起其他在聯交所上市之其他公司帶有較高投資風險之公司提供一個上市之市場。準投資者應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。創業板之較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他老練投資者。

由於創業板上市公司新興之性質所然，在創業板買賣之證券可能會較於主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣之證券會有高流通量之市場。

創業板發佈資料之主要方法為在聯交所設立之互聯網網頁上刊登。上市公司一般毋須在憲報指定報章刊登付款公佈披露資料。因此，準投資者應注意他們須閱覽聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)，以便取得創業板上市公司之最新資料。

## 預期時間表

二零一六年(附註1)

預期定價日(附註2) ..... 十二月五日(星期一)

於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)

及本公司網站 [www.gudouholdings.com](http://www.gudouholdings.com) 刊登

有關最終配售價及配售之踴躍程度(附註3) ..... 十二月八日(星期四)或之前

向承配人(或其指定人士)配發配售股份 ..... 十二月八日(星期四)或之前

將配售股份股票存入中央結算系統(附註4及5) ..... 十二月八日(星期四)或其前後

股份開始於創業板買賣 ..... 十二月九日(星期五)上午九時正

附註：

1. 於本招股章程中，除另有說明外，所有時間及日期均指香港當地時間及日期。
2. 定價日預期為二零一六年十二月五日(星期一)或其前後，惟無論如何不得遲於二零一六年十二月七日(星期三)。倘本公司(為其本身及代表售股股東)與聯席賬簿管理人因任何理由而未能於二零一六年十二月七日(星期三)(或本公司(為其本身及代表售股股東)與聯席賬簿管理人協定之有關較後日期)或之前就配售價達成協議，則配售將不會成為無條件及將不會進行。
3. 本公司網站或本公司網站所載之任何資料均不構成本招股章程之一部分。
4. 向承配人配發及發行之配售股份股票預期於二零一六年十二月八日(星期四)或其前後寄發予承配人或直接存入中央結算系統，以記存入聯席賬簿管理人、承配人或彼等各自之代理(視情況而定)指定之中央結算系統參與者之股份賬戶或中央結算系統投資者戶口持有人之股份賬戶。本公司不會發出任何臨時所有權文件。
5. 倘於上市日期上午八時正(香港時間)前配售已在所有方面成為無條件且配售協議並無根據其條款終止，所有配售股份股票方可成為有效所有權憑證。
6. 倘上述預期時間表有任何變動，本公司將於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.gudouholdings.com](http://www.gudouholdings.com) 作適當公佈。

配售由聯席賬簿管理人按盡力基準統籌，並不進行包銷。倘本公司及售股股東根據配售募集所得款項總額少於 156,000,000 港元(或本公司與聯席賬簿管理人約定之有關金額)，配售將不會進行。

配售之架構詳情(包括其條件)載於本招股章程「配售之架構及條件」一節。

---

## 目錄

---

本招股章程乃由古兜控股有限公司僅就配售而刊發，並不構成出售或招攬購買任何配售股份以外證券之要約。

閣下於作出投資決定時，應僅倚賴本招股章程所載之資料。

我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載內容不同之資料。閣下不應將並非載於本招股章程之任何資料或聲明視為已獲我們、售股股東、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、我們或彼等各自之任何董事、高級人員、僱員、代理、代表或聯屬人士，或參與配售之任何其他人士或各方授權而加以倚賴。

	頁次
創業板之特色 .....	i
預期時間表 .....	ii
目錄 .....	iii
概要 .....	1
釋義 .....	15
技術詞彙表 .....	26
前瞻性陳述 .....	28
風險因素 .....	29
有關本招股章程及配售之資料 .....	54
董事及參與配售之各方 .....	58
公司資料 .....	61
行業概覽 .....	63
監管概覽 .....	75
歷史、重組及集團架構 .....	99
業務 .....	120

---

## 目錄

---

	頁次
董事、高級管理人員及僱員.....	219
控股及主要股東.....	232
與控股股東之關係.....	234
股本.....	238
財務資料.....	241
未來計劃及所得款項用途.....	320
配售.....	327
配售之架構及條件.....	335
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 物業估值.....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要.....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料.....	V-1
附錄六 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件.....	VI-1

## 概要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料之概覽。由於此乃概要，故並未載有可能對閣下而言屬重要之所有資料。閣下在決定投資於配售股份前，務請細閱本招股章程整份文件。

任何投資均涉及風險。有關投資於配售股份之若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資於配售股份前，務須細閱該節。

### 概要

古兜 — 根據國富浩華之資料為一個為人熟悉的中國綜合溫泉度假村品牌。我們是一家位於中國之溫泉度假村及酒店營運商及旅遊物業開發商。我們(i)經營及管理古兜溫泉綜合度假村之溫泉度假村及酒店設施，及(ii)發展及出售位於古兜溫泉綜合度假村之旅遊物業。

我們之業務模式建基於我們相信健康養生對人體及身心安康之重要。我們之古兜溫泉綜合度假村乃建基於該信念，多年來我們將我們之業務由溫泉度假村及酒店營運商逐步發展及擴張至包括旅遊物業開發及銷售。下列三項要素深嵌於激發我們業務營運主動性之核心價值中，我們相信此乃我們於江門市溫泉度假村市場建立穩固地位之若干關鍵因素之一：



古兜溫泉綜合度假村座落於中國廣東省江門市新會區。於二零一六年九月三十日，我們古兜溫泉綜合度假村之場地覆蓋約 649,287.5 平方米之總佔地面積，其上建有四間主題酒店，包括皇家 Spa 酒店、假日湖景酒店、溫泉別墅酒店及山海酒店，連同各種休閒及康樂場所(包括總共 62 個公共溫泉池及康樂水世界)以及其他配套設施(例如水療中心及會議中心)。

## 概 要

下表載列我們於古兜溫泉綜合度假村之旅遊物業開發項目(已竣工或正在開發)之詳情：

項目	狀態	性質	於 最後實際 可行日期 總可出售 建築面積 (平方米)	於往績 記錄期間 之已售 建築面積 (平方米)	於往績 記錄期間 產生之收益 (人民幣 百萬元)	於往績 記錄期間後 及直至最後 實際可行 日期本公 司收取之 銷售/預售 所得款項 及意向金 (人民幣 百萬元)	於 二零一六年 五月 三十一日 產生之 開發成本 (人民幣 百萬元)	資金來源	直至最後 實際可行 日期之 已售單位 百分比
						—	—	內部資金	—
南亞風情別墅	已竣工	別墅	23,633.4	—	—	—	—	內部資金	100.0
巴登小鎮別墅	已竣工	別墅	29,200.6	4,629.0	46.4	—	—	內部資金	100.0
山海度假公寓	已竣工	低層住宅公寓	35,543.1	31,106.6	176.8	18.2	—	內部資金	97.1
樂活城公寓 (附註1)	已竣工	低層一室公寓	7,352.5	—	—	4.6	12.4	內部資金及配售 之所得款項 淨額(附註3)	—
山海度假公館 (附註2)	正在開發	高層住宅公寓	26,667.5	—	—	29.7	65.8	內部資金及配售 之所得款項 淨額(附註3)	—
泉心養生公寓 (附註4)	正在開發	低層住宅公寓	17,701.5	—	—	—	64.6	內部資金及配售 之所得款項 淨額(附註3)	—

附註：

- 其建設工程已於二零一五年第三季開始，並已於二零一六年十一月完成。於最後實際可行日期，168個樂活城公寓單位已進行預售，惟尚未交付。
- 其建設工程已於二零一五年十二月開始，預期將於二零一七年第四季完成建設。於最後實際可行日期，118個山海度假公館之單位已進行預售，惟尚未交付。
- 約65,000,000港元(相當於約人民幣54,000,000元)之投資成本預期將以配售之所得款項淨額撥資，而餘下約人民幣88,800,000元之投資成本預期將以內部資金撥資，主要為將於往績記錄期間後收取之山海度假公寓、樂活城公寓、山海度假公館及泉心養生公寓之預期出售及預售所得款項撥資。
- 其建設工程預期於二零一六年第四季開始，並預期於二零一七年第四季完成。



## 概 要

### 主要營運及財務數據

#### 主要財務資料

下表載列截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月本集團之經審核綜合損益及其他全面收益表之挑選財務資料，該等報表摘錄自本招股章程「財務資料」一節及載於本招股章程附錄一之會計師報告：

	截至十二月三十一日止年度		截至五月三十一日 止五個月					
	二零一四年	二零一五年	二零一五年		二零一六年			
	人民幣千元	% 人民幣千元	% 人民幣千元	% 人民幣千元	% 人民幣千元	%		
<b>收益</b>								
溫泉度假村及酒店營運	96,360	98,282		40,248		47,728		
旅遊物業開發	<u>110,108</u>	<u>103,871</u>		<u>22,331</u>		<u>9,176</u>		
	<b>206,468</b>	<b>202,153</b>		<b>62,579</b>		<b>56,904</b>		
<b>毛利/毛利率</b>								
溫泉度假村及酒店營運	34,424	35.7	33,296	33.9	13,092	32.5	12,394	26.0
旅遊物業開發	<u>67,930</u>	61.7	<u>60,967</u>	58.7	<u>12,292</u>	55.0	<u>5,217</u>	56.9
<b>總計/總額</b>	<b><u>102,354</u></b>	<b>49.6</b>	<b><u>94,263</u></b>	<b>46.6</b>	<b><u>25,384</u></b>	<b>40.6</b>	<b><u>17,611</u></b>	<b>30.9</b>
<b>本年度/期間溢利/</b>								
<b>(虧損)</b>	<b>58,035</b>	<b>(15,492)</b>		<b>(20,290)</b>		<b>(20,590)</b>		
本年度/期間溢利， 不包括非經常性開支 (附註)	66,857	12,500		(8,094)		(3,600)		
本年度/期間溢利/								
(虧損)，不包括投 資物業之公平值收益 (除稅後)及非經常性 開支(附註)	22,514	(3,507)		(12,377)		(10,830)		

附註：非經常性開支包括可售回股份之估算利息之融資成本、富安及朝富貸款之利息(將於上市後償還)及上市開支。

[本年度/期間溢利，不包括非經常性開支]及[本年度/期間溢利/(虧損)，不包括投資物業之公平值收益(除稅後)及非經常性開支]按非香港財務報告準則計量，其於香港財務報告準則並無定義惟於本招股章程附錄一所載會計師報告中呈列。

我們主要(i)透過在溫泉度假村及酒店營運提供住宿服務、餐飲服務以及溫泉及水世界設施產生房間收益、餐飲收入及入場費收入；及(ii)透過出售旅遊物業開發下之旅遊物業產生銷售收益。我們之溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發兩者之收益均在往績記錄期間維持平穩。我

## 概要

們之旅遊物業開發之毛利率比我們之溫泉度假村及酒店營運相對更高，我們認為此乃業內正常現象。

於往績記錄期間，我們分別錄得溢利約人民幣58,000,000元、虧損約人民幣15,500,000元及虧損約人民幣20,600,000元。由二零一四年錄得溢利轉變為二零一五年及截至二零一六年五月三十一日止五個月錄得虧損，主要因為投資物業之公平值收益減少及融資成本及上市開支增加所致。大部分開支(即上市開支、可售回股份之估算利息之融資成本及首次公開發售前投資者，即富安及朝富貸款之利息(將於上市後償還))為非經常性質，分別佔截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年五月三十一日止五個月之總收益約4.3%、13.8%及29.9%。誠如本節「主要營運及財務數據 — 主要財務資料」之圖表所示，我們於截至二零一四年十二月三十一日止年度之純利將在並無投資物業公平值收益(除稅後)及非經常開支之情況下大幅下跌，惟截至二零一五年十二月三十一日止年度之及截至二零一六年五月三十一日止五個月淨虧損則有所減少。

於扣除投資物業之公平值收益(除稅後)及非經常開支後，純利由截至二零一四年十二月三十一日止年度之約人民幣22,500,000元變成截至二零一五年十二月三十一日止年度淨虧損約人民幣3,500,000元，主要因為旅遊物業開發分部毛利減少、員工成本及佣金、廣告及市場開支，以及銀行借貸利息開支增加所致。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節。

### 主要財務比率

下表載列我們於往績記錄期間或所示日期之主要財務比率：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零一六年五月三十一日止五個月
	二零一四年	二零一五年	
毛利率(%)	49.6	46.6	30.9
純利率(%)	28.1	(7.7)	(36.2)
扣除投資物業公平值收益(除稅後)之純利率(%)	6.6	(15.6)	(48.9)
	於十二月三十一日		於二零一六年五月三十一日止五個月
	二零一四年	二零一五年	
流動比率(附註)	0.7	0.5	0.8
資產負債比率(附註)	2.2	3.3	3.8

附註：倘配售於二零一六年五月三十一日進行，我們之流動比率及資產負債比率將分別增加至約1.1及減少至約1.0。

有關主要財務比率之分析，請參閱本招股章程「財務資料」一節。

## 溫泉度假村及酒店營運之房間收益

下表載列往績記錄期間我們每間主題酒店之總可出租房間晚數、總已出租房間晚數、入住率、平均房租及每間可用房間收益：

	總可出租房間晚數(附註)				入住率(附註)				平均房租(附註)				每間可用房間收益(附註)							
	截至十二月三十一日		截至五月三十一日		截至十二月三十一日		截至五月三十一日		截至十二月三十一日		截至五月三十一日		截至十二月三十一日		截至五月三十一日					
	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年				
	(千)	(千)	(千)	(千)	(%)	(%)	(%)	(%)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)				
皇宮Viva酒店	20.4	19.6	8.3	8.3	9.4	11.4	4.5	4.4	46.2	58.0	54.1	53.1	830.1	764.3	831.6	786.4	383.9	443.3	450.0	417.3
假日湖景酒店	47.1	46.1	19.4	19.5	25.8	28.1	11.5	9.7	54.9	61.0	59.3	49.9	307.2	298.1	315.5	331.0	168.6	182.0	187.2	165.2
溫湯別墅酒店	224.2	218.2	91.0	89.0	123.7	115.6	45.2	48.0	55.2	53.0	49.6	53.9	277.7	299.3	325.0	299.1	153.2	158.6	161.3	161.2
山灣酒店	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	19.0	不適用	不適用	不適用	33.6	不適用	不適用	不適用	25.44	不適用	不適用	不適用	85.4
全部酒店	291.7	283.9	118.7	173.3	158.9	155.1	61.2	81.1	54.5	54.6	51.5	46.8	315.2	333.1	360.2	319.0	171.8	182.0	185.6	149.2

附註：就計算該等比率／數字而言，於主題酒店之別墅／套房內之房間總數乃視為計算所用之可出租房間晚數總數，以及／或視為考慮出租房間晚數總數之基準。

## 旅遊物業開發項目之物業銷售

下表載列於往績記錄期間，我們之旅遊物業之銷售收益、已售及已交付建築面積及平均售價：

	截至十二月三十一日止年度				截至五月三十一日止五個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一五年		二零一六年	
	單位	建築面積	平均售價	收益	單位	建築面積	平均售價	收益
已售及 已交付	平方米	平方米	人民幣 千元	人民幣 千元	已售及 已交付	平方米	人民幣 千元	人民幣 千元
%	%	%	%	%	%	%	%	%
42,657	38.7	16	4,274	9,981	3,730	3.6	10,494	—
67,451	61.3	250	12,916	5,222	100,141	96.4	6,027	22,331
110,108	100.0	266	17,190	6,405	103,871	100.0	6,120	22,331
巴登別墅								
山灣度假公寓								
總計／總額								

## 概要

### 獨特行業特徵

#### 溫泉及酒店業

中國之溫泉旅遊業逐漸從一九八零年代及一九九零年代一般包括提供溫泉設施之單一業務模式，發展至世紀之交發展成結合溫泉資源及酒店招待服務之複合模式，形成溫泉及酒店業之基礎。自二零一四年以來，溫泉旅遊趨勢開始傾向於有特定主題之綜合模式，例如健康導向的溫泉度假村。近年中國溫泉度假村開發中最常見之「公式」一般包括溫泉及酒店設施加上便利設施：(i) 商業會議；(ii) 體育／康樂活動；(iii) 康復／護理服務；(iv) 旅遊地產；及(v) 生態農場／旅遊。

因此，中國之溫泉度假村收益來源一般包括住宿服務、餐飲服務、溫泉池入場券、其他康樂設施入場券收入，以及倘為綜合模式或主題綜合模式，亦包括物業開發及銷售。

#### 旅遊房地產業

根據國富浩華報告，旅遊房地產之概念為利用四周豐富旅遊資源並結合旅遊、消閒、渡假及住宅生活至單一發展項目，作為旅遊及房地產業之無間橋樑。旅遊物業乃一種商品物業，而旅遊房地產與傳統房地產之主要差別在於房地產行業內旅遊房地產分部所在之獨特市場，可見於其地理位置、鄰近旅遊景點、服務設施及其他設施。旅遊房地產市場仍然極受傳統房地產市場之相關項目趨勢所影響，惟亦須受限於旅遊考慮因素。

### 物業

#### 自置及租賃物業

下表載列根據由利駿行測量師有限公司編製之物業估值報告於二零一六年九月三十日，我們之土地及物業之佔地面積：

	自用		持作出售		開發中		持作未來開發		持作投資	
	平方米	%	平方米	%	平方米	%	平方米	%	平方米	%
自置土地及物業	111,239.0	41.5	35,935.0	100.0	27,330.0	100.0	234,328.0	100.0	83,788.0	100.0
租賃土地及物業	156,667.5	58.5	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	267,906.5	100.0	35,935.0	100.0	27,330.0	100.0	234,328.0	100.0	83,788.0	100.0

## 概要

在開發中自置土地及物業方面，名為古兜月泉灣養生康體中心之商業綜合大樓正預期建成為由我們營運以康體及養生為主題之酒店並將於二零一八年啓用。古兜月泉灣養生康體中心之現時估計投資成本約為人民幣22,800,000元，截至二零一六年五月三十一日，其中約人民幣10,500,000元已支付。我們預期約人民幣12,300,000元(預期將於二零一七年後產生)之該融資之餘下資本成本將透過內部資金(可能包括將於往績記錄期間後收取之山海度假公寓、樂活城公寓及山海度假公館之預計銷售及預售所得款項)及/或銀行借貸撥付。

下表載列於二零一六年九月三十日，我們之物業之建築面積：

	自用		持作出售		開發中(於竣工後)		持作未來開發		持作投資	
	平方米	%	平方米	%	平方米	%	平方米	%	平方米	%
自置土地及物業	38,938.5	79.0	1,795.9	100.0	62,241.9	100.0	35.5	100.0	369.0	100.0
租賃土地及物業	10,345.9	21.0	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>49,284.4</u>	<u>100.0</u>	<u>1,795.9</u>	<u>100.0</u>	<u>62,241.9</u>	<u>100.0</u>	<u>35.5</u>	<u>100.0</u>	<u>369.0</u>	<u>100.0</u>

相關土地使用權證所載持作未來發展及持作投資之土地之最高獲准建築面積分別約為174,934平方米及95,195平方米。

附註：佔地面積指相關土地證書所規定之地塊面積，而最高獲准建築面積(即建築面積)指該地塊日後獲准發展之樓宇之最高建築面積。

一幅地塊之獲准建築面積取決於其佔地面積以及監管該土地用途(如商業、住宅、綠化工程等)及容積率之相關分區規劃項下之規定。就綠化分區項下之土地而言，該土地概不允許建築樓宇，故該土地之最高獲准建築面積為零。就其他獲准發展樓宇之土地類型而言，在此情況下最高建築面積將相等於相關容積率乘以該地塊之面積(即佔地面積)。就本集團擁有持作未來發展之土地而言，部分土地屬綠化分區，而部分土地之容積率並非相等於1。因此，最高獲准建築面積並不相等於本集團擁有持作未來發展之土地及物業之佔地面積。

### 投資物業組合

於二零一六年九月三十日，我們之投資物業(根據香港會計準則第40號「投資物業」)總佔地面積為299,678.0平方米，包括持作尚未釐定用途之土地及持作開發投資物業之土地。該等物業乃由我們持有以賺取租金及/或作資本升值。本集團現正探討將該等投資物業之若干部分(以公平值計暫定為本集團於二零一六年九月三十日之投資物業約39.7%)用作開發額外招待及附屬設施(包括在佔地面積約33,841平方米之地塊上興建五星級酒店及在佔地面積約49,947.0平方米之地塊上興建有養生設施之健康養生中心)之可行性。本集團計劃分別聘請經驗豐富之五星級酒店管理公司及養生中心管理公司營運擬建五星級酒店及擬建養生中心，以受惠於其經驗及專業知識，

---

## 概要

---

並減輕對我們營運資源之負擔。有關該等投資物業之發展計劃之進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業 — 投資物業組合」分節。董事認為，有關建議計劃(倘落實)，將與我們現有之溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發互為補足，且不會對古兜溫泉綜合度假村之現有業務造成任何不利影響。於最後實際可行日期，我們尚未議決或達成任何有關投資物業之開發時間表、與管理公司之合作方法，或預期涉及之資本開支之具約束力之協議。

根據初步發展計劃，估計擬建五星級酒店及健康養生設施之投資成本分別約為人民幣361,400,000元及人民幣125,500,000元。實際發展成本須視乎最終發展計劃而定。連同於二零一六年五月三十一日之其他持續物業及業務開發，即古兜月泉灣養生康體中心、樂活城公寓、山海度假公館及泉心養生公寓，我們預期進一步產生總投資成本約人民幣642,000,000元。樂活城公寓、山海度假公館及泉心養生公寓於二零一六年五月三十一日之估計尚未支付投資成本(即分別約人民幣12,400,000元、人民幣65,800,000元及人民幣64,600,000元)預期將以配售之所得款項淨額(約65,000,000港元或相當於約人民幣54,000,000元)撥付，餘額由將於往績記錄期間後收取之山海度假公寓、樂活城公寓、山海度假公館及泉心養生公寓之預計銷售及預售所得款項撥付，而古兜月泉灣養生康體中心於二零一六年五月三十一日之未付投資成本約人民幣12,300,000元將由內部產生資金及／或銀行借款(詳見本節「物業 — 自置及租賃物業」分節)撥支。截至二零一六年十月三十一日止五個月，我們由山海度假公寓、樂活城公寓及山海度假公館收取之銷售／預售所得款項及意向金分別約為人民幣16,200,000元、人民幣4,100,000元及人民幣27,000,000元。我們預期以銀行借貸及內部產生之資金撥付有關擬建五星級酒店及養生設施之資本成本。暫定，我們計劃五星級酒店及養生設施均將於二零一九年或之後開始建設。倘我們未能就該等發展取得充足資金，或所產生之實際成本超出預算，該等發展計劃將可能需暫停或調整(如規模、風格或業務模式等)，繼而可能對我們之業務及經營業績造成不利影響。此外，通過銀行借貸進行該等發展之融資可能令融資成本增加，可能對我們之經營業績造成不利影響。有關我們就投資物業之發展計劃進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業 — 投資物業組合」分節。

### 首次公開發售前投資及我們之股東

二零一四年九月五日，我們進行首次公開發售前投資，其中詳情如下：(i) 富安代名人以認購價35,200,000港元認購3,040,000股股份，連同(a)本公司授予富安代名人之認沽期權；及(b)富安向景騰提供之本金額為30,000,000港元之貸款，期限為18個月(透過日期為二零一六年三月二日之確認契據延長至42個月)；(ii) 朝富代名人以52,800,000港元代價向Harvest Talent(乃我們之控股股東)購買4,560,000股股份，連同(a)本公司授予朝富代名人之認沽期權；及(b)朝富向景騰提供之本金額為30,000,000港元之貸款，期限為18個月(透過日期為二零一六年三月二日之確認契據延長至42個月)；及(iii) 泰瑞以22,000,000港元代價向Harvest Talent(乃我們之控股股東)購買1,900,000股股份，連同本公司授予泰瑞之認沽期權。有關首次公開發售前投資進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構 — 首次公開發售前投資」一節。配售及資本化發行完成

---

## 概要

---

後(假設超額配股權未獲行使，且並無計及根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而將予配發及發行之任何股份)，本公司之總已發行股本將由我們之控股股東、朝富之代名人、富安之代名人及泰瑞分別持有 54.34%、9.18%、6.12% 及 3.83%。有關我們首次公開發售前投資之進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構 — 首次公開發售前投資」分節。

### 我們之供應商

我們之主要供應商主要包括(i)建設公司；及(ii)我們之餐飲服務及其他日常用具之供應商。就我們之旅遊物業開發項目而言，我們委聘建設公司作為我們之承包商，以進行建設工程及採購所需之建設材料。就溫泉度假村及酒店營運而言，食材為我們之主要原材料。我們按「需要」基準為餐飲店購入食材。有關我們之供應商之進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 採購及供應商 — 供應商」分節。

### 我們之客戶

我們之客戶主要包括(i)溫泉度假村及酒店客戶，包括旅遊代理、企業客戶、透過互聯網預訂之客戶、非預約之客戶及租用我們持有之配套商業物業之租戶；及(ii)旅遊物業買家。於往績記錄期間，並無單一客戶對我們之業務而言屬重大。有關我們之客戶之進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 客戶」分節。

### 我們之優勢及策略

我們相信我們之成功及未來前景主要由以下主要競爭優勢之組合所帶動：

- 我們之兩個業務範疇互相補足，從而創造協同效益，為我們提供更穩定收入及更高增長前景
- 我們相信我們之穩固市場地位及品牌認知使我們於廣東省溫泉及酒店業佔據有利位置
- 我們坐落於鄰近各條現有鐵路及公路及預期交通網絡之策略位置
- 我們準備就緒把握旅遊業顯著及可持續增長
- 我們經營山泉水世界，有助於減低溫泉營運季節性之影響
- 我們擁有經驗豐富之管理團隊，於溫泉度假村及酒店營運及旅遊相關物業開發之往績良好

---

## 概要

---

我們擬透過實施以下核心業務策略，以實現我們現有業務之可持續增長及創造長期股東價值：

- 我們計劃透過(i)複製我們之業務模型以營運新溫泉度假村；及(ii)向其他溫泉度假村提供管理服務，繼續提升我們在溫泉度假村及酒店業之地位
- 我們計劃透過於古兜溫泉綜合度假村之豐富土地儲備，擴展我們之旅遊物業開發業務
- 我們計劃透過向客戶提供優質產品及服務而繼續於中國提升我們之「古兜」品牌

### 財務資源及流動資金管理

於往績記錄期間，我們主要以營運及借貸產生之現金為本公司之增長撥付資金。儘管我們於二零一四年十二月三十一日錄得流動負債淨額狀況約為人民幣57,800,000元，我們錄得截至二零一四年十二月三十一日止年度產生自營運活動之現金淨額約人民幣41,100,000元。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們之經營活動所用之現金淨額約為人民幣2,900,000元，主要由於在二零一五年有關「零費用」經營協議就山海度假公寓之該等單位之裝修工程向承包商所出之預付款項所致。於截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們錄得經營活動所產生之現金淨額約為人民幣30,500,000元，主要由於樂活城公寓項下旅遊物業預售之來自物業預售收取之所得款項增加約人民幣38,800,000元所致。有關相關風險承擔，請亦參考本招股章程「風險因素 — 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司錄得負營運現金流量」分節。我們於二零一六年五月三十一日亦錄得流動負債淨額約人民幣39,200,000元。展望未來，我們預期我們之營運產生之現金、銀行借貸及配售所得款項為我們主要流動現金來源。我們已採納資金管理政策，有關該等政策詳情，請參閱本招股章程「業務 — 不合規行為 — 為防止未來不合規事件而採納之特定內部監控措施」分節。結合配售所得款項淨額、我們於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一六年五月三十一日止五個月之營運活動產生之現金淨額之記錄、我們之銀行融資及我們之資金管理，董事認為我們於上市後將有足夠財力滿足我們之營運資金及資本開支需求。

### 本集團不合規行為

於往績記錄期間，我們有若干不合規事件。董事相信，該等不合規事件(不論個別或整體)將不會對我們之業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。有關詳情請參閱本招股章程「業務 — 不合規行為」分節。

### 韓志明先生之不合規行為

自二零零七年一月二日起計三年期間內，韓先生擔任廣東古兜之法定代表及董事，違反中國相關法律法規。本公司之中國法律顧問認為，本集團將不會因韓先生之上述違反而遭施加罰款。不論如何，本公司之控股股東已向本集團作出彌償，涵蓋因韓先生之上述違反而令本集團蒙受之損失。有關進一步詳情請參閱本招股章程「董事、高級管理人員及僱員 — 執行董事」分節。



---

## 概要

---

### 上市開支

估計上市開支總額(性質為非經常性)約為人民幣 54,500,000 元(假設配售價為每股配售股份 0.60 港元，即指示性配售價範圍之最低位)。售股股東將承擔之估計上市開支約為人民幣 500,000 元，而本集團則將承擔約人民幣 54,000,000 元，其中約人民幣 18,100,000 元乃直接由於發行配售股份所致，及將於上市後以股權扣減項目列賬。餘下約人民幣 35,900,000 元預期將於本公司之綜合損益及其他全面收益表中扣除。有關進一步詳情請參閱本招股章程「財務資料 — 上市開支」分節。

### 近期發展

#### 溫泉度假村及酒店營運

我們之一般業務模型於往績記錄期間後並無變動。根據江門統計信息網之資料，於二零一六年首九個月，江門市之酒店業銷售較二零一五年同期增加約 4.5%。截至二零一六年十月三十一日止五個月，我們之四間主題酒店產生之房間收益較截至二零一五年十月三十一日止五個月相比增加約 30.7%，而我們之主題酒店入住率由截至二零一五年十月三十一日止五個月約 48.1% 下降約 5.3% 至截至二零一六年十月三十一日止五個月約 42.8%。董事相信，入住率減少主要由於 *山海酒店* 於二零一六年二月開幕所致，其導致總可出租房間晚數有所增加。與截至二零一五年十月三十一日止五個月約人民幣 137.2 元相比，我們之主題酒店於截至二零一六年十月三十一日止五個月之每間可用房間收益減少至約人民幣 110.8 元，主要原因為我們之主題酒店總可出租房間晚數增加所致。

#### 旅遊物業開發

根據江門統計信息網之資料，於二零一六年首九個月江門市之商品房銷售較二零一五年同期增加約 31.5%。儘管江門市之物業開發行業呈復甦跡象，惟我們於截至二零一六年十月三十一日止五個月之旅遊物業開發業務之收益與截至二零一五年十月三十一日止五個月相比錄得跌幅，主要由於 *山海度假公寓* 之已出售及已交付建築面積減少所致，其於二零一四年七月及九月開始預售，而我們尚未確認 *樂活城公寓* 及 *山海度假公館* 之預售單位之收益。

截至二零一六年十月三十一日止五個月，*山海度假公寓* 34 個已出售及已交付單位之建築面積合共約為 2,878.6 平方米、*樂活城公寓* 12 個已預售單位之建築面積合共約為 456.0 平方米，及 *山海度假公館* 92 個已預售單位之建築面積合共約為 6,805.7 平方米，佔 *山海度假公寓*、*樂活城公寓* 及 *山海度假公館* 可出售建築面積分別約 8.1%、6.2% 及 25.5%。於二零一六年十月三十一日，*山海度假公寓* 588 單位當中 24 個單位(或約 4.1%)仍未售出、*樂活城公寓* 185 個單位當中 25 個單位(或

---

## 概要

---

約 13.5%)及山海度假公館 443 個單位當中 351 個單位(或約 79.2%)尚未預售。截至二零一六年十月三十一日止五個月，我們由山海度假公寓、樂活城公寓及山海度假公館收取之銷售／預售所得款項及意向金分別約為人民幣 16,200,000 元、人民幣 4,100,000 元及人民幣 27,000,000 元。我們之樂活城公寓已於二零一六年十一月通過審查驗收。

### 整體表現

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之收益將大致視乎來自旅遊物業開發之收益，而此則將取決於山海度假公寓及樂活城公寓之銷售。倘樂活城公寓銷售不理想，則本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之營運業績可能會受到重大不利影響。本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務表現預期受到多項重大不利因素所影響，尤其是(i)預期毛利率會減少，主要由於預期員工成本將有所增加、我們在二零一六年初起開始確認山海度假公寓之裝修成本(附註)，以及我們之古兜溫泉綜合度假村於二零一六年啟用之新入口出現折舊；(ii)預期董事袍金及專業費用增加；及(iii)有關上市之非經常開支所致。本集團預期，與截至二零一五年十二月三十一日止年度相比，截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得之淨虧損將有所增加。有關預期僅供參考，而截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績將受本集團實際表現所影響。

附註：

山海度假公寓乃以未經裝修狀態之情況下出售，而我們已與若干業主訂立「零費用」經營協議，條件為本集團自費就有關旅遊物業承辦裝修工程。該等裝修成本於產生時將被確認為預付款項及於經營協議之年內攤銷。我們預期山海度假公寓之現行經營協議年期於二零一六年初開始。因此，我們並無於二零一五年就山海度假公寓之任何相關裝修成本進行確認。

根據收益確認政策，我們僅於相關物業之工程已完成及該等物業已交付予客戶時，確認來自物業銷售之收益。倘任何或全部三個旅遊物業開發項目(即樂活城公寓、山海度假公館及泉心養生公寓)根據各自之開發時間表延誤交付，我們將無法確認截至二零一六年及／或二零一七年十二月三十一日止年度來自銷售該三個旅遊物業開發項目之全部或部份收益，而本集團截至二零一六年及／或二零一七年十二月三十一日止年度之財務業績將受到不利影響。

即使本集團預期於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得淨虧損，考慮到本集團現有財務資源，包括產生自營運活動之內部資金、現有銀行融資及其他借貸，及配售所得之估計所得款項淨額，董事認為，由本招股章程日期起計最少未來十二個月，本集團擁有充足營運資金及我們之業務可以持續營運。

### 重大變動

除本節「上市開支」及「近期發展」分節所披露者外，我們之董事認為我們之業務在商業及營運可行性方面並無基本上轉差。我們之董事確認，自二零一六年五月三十一日起直至本招股章程日期，我們之財務或業務狀況或前景概無重大不利變動，且無事件將對本招股章程附錄一會計師報告所載之財務資料造成重大不利影響。

## 概要

### 配售統計資料

	基於0.60港元 配售價	基於0.88港元 配售價
本公司市值(附註1)	588,000,000 港元	862,400,000 港元
每股未經審核備考經調整有形資產淨值(附註2)	0.43 港元	0.50 港元

附註：

1. 市值之計算乃基於預期於配售及資本化發行完成後立即發行之980,000,000股股份。市值並無考慮可根據超額配股權行使而配發及發行之股份或可根據購股權計劃授出之認購權。
2. 計算方法之詳情請參閱本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」一節。

### 股息

完成配售後，我們之股東有權收取我們可能宣派之股息。我們並無固定股息政策。本公司或目前組成本集團之附屬公司未曾於往績記錄期間向其當時之股權擁有人宣派任何股息。有關詳情請參閱本招股章程「財務資料 — 股息及可分派儲備」分節。

### 所得款項用途

我們將不會收取任何售股股東出售銷售股份之所得款項。我們估計扣除我們就配售應付之配售費用及估計開支後，基於配售價0.60港元(乃本招股章程述明之配售價範圍之最低位)配售之所得款項淨額總計將約為121,700,000港元。我們現擬按以下列方式動用該等所得款項淨額：

- 所得款項淨額中約37,100,000港元(或約30.5%)用作三項旅遊物業開發項目之部分建設及開發成本；
- 所得款項淨額中約78,900,000港元(或約64.8%)用作償還股東貸款；
- 所得款項淨額中約1,300,000港元(或約1.1%)用作提升古兜溫泉綜合度假村及其現有設施；及
- 所得款項淨額中約4,400,000港元(或約3.6%)用作就我們之營運資金及其他一般企業用途提供資金。

進一步詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

---

## 概要

---

### 風險因素

我們相信我們之業務營運中涉及或關係到若干風險及不確定性，當中有一些超出我們之控制範圍。最重大之風險概述如下。該等風險並非可能影響股份價值之唯一重大風險。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

- 本公司之經營業績包括投資物業之未變現重估調整，其可能於財政期間有大幅波動，及或會對本公司之業務、經營業績及財務狀況構成重大及不利影響
- 本公司之債務及貸款協議施加之條件及契諾或會對本公司之業務及經營業績構成重大不利影響
- 影響物業開發商資金之更嚴謹中國規定或會影響本公司就旅遊物業開發按商業合理條款取得資金之能力，或根本無法取得資金
- 我們之所有收益完全依靠我們之*古兜溫泉綜合度假村*，致使本公司相對其他擁有較多經營物業之其他公司面對更大風險
- 倘本公司未能就溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發業務取得或重續任何相關中國政府批文，或在取得或重續任何相關中國政府批文中出現重大延誤，本公司之經營業績及財務狀況或會受到不利影響
- 本公司或未能準時及在預算內完成開發或建設本公司現有或未來項目，或根本未能完成
- 可取得足夠融資對我們屬資本密集性質之營運攸關重要
- 有關本公司溫泉度假村或整體溫泉度假村及酒店行業之事故或不利報導可損害本公司品牌或聲譽，以及對本公司之收益及盈利能力構成負面影響
- 於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日，本公司錄得流動負債淨額
- 配售並不進行包銷

---

## 釋義

---

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙及用語具有以下涵義：

「聯屬人」	指	任何直接或間接控制指定人士或直接或間接受其控制或與其直接或間接受其共同控制之其他人士
「細則」	指	於二零一六年十一月十八日有條件地採納並經不時修訂之本公司組織章程細則，其概要載於本招股章程附錄四
「聯繫人」	指	具有創業板上市規則賦予該詞之涵義
「巴登小鎮別墅」	指	巴登小鎮別墅，古兜溫泉綜合度假村之已竣工旅遊物業項目
「沙灘木屋」	指	沙灘木屋，假日湖景酒店之一部分
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門向公眾人士營業之日(並非星期六、星期日或公眾假期)
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島
「資本化發行」	指	按本招股章程附錄五「A. 有關本集團之其他資料 — 3. 股東於二零一六年十一月十八日通過之書面決議案」一段所述將本公司股份溢價賬中金額為7,120,000港元之進賬撥充資本而發行股份
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	香港結算設立及管理之中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統之人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統之人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士，可以是個人、聯名個人或法團

---

## 釋義

---

「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「時富融資」及／或「獨家保薦人」	指	時富融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，擔任上市之獨家保薦人
「緊密聯繫人」	指	具有創業板上市規則賦予該詞之涵義
「商務機關」	指	中國商務部門或如文義所指商務部或其省級、市級或其他地方級別的指定機關
「公司法」或「開曼群島公司法」	指	開曼群島《公司法》(經修訂)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司條例」	指	《公司條例》(香港法例第622章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	公司(清盤及雜項條文)條例(香港法例第32章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	古兜控股有限公司，於二零一四年一月十日於開曼群島註冊成立之有限公司
「關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有創業板上市規則賦予該詞之涵義，就本招股章程之文義而言，指 Harvest Talent 及韓先生
「核心關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予該詞之涵義
「國富浩華」	指	國富浩華(香港)諮詢評估有限公司，提供市場調查及諮詢服務之獨立市場及諮詢公司
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國國家證券市場之監管機構

---

## 釋義

---

「朝富旅遊」	指	朝富旅遊產業投資有限公司(前稱朝富古兜投資有限公司)，一間於二零一四年九月十一日在英屬維京群島註冊成立之有限公司，由朝富全資擁有
「董事」	指	本公司之董事
「龍泉居」	指	龍泉居，假日湖景酒店之一部分
「朝富」	指	朝富資本有限公司，於二零一三年十一月二十二日於香港註冊成立之有限公司，由非執行董事許展堂先生實益全資擁有。緊隨配售及資本化發行完成後，其將透過其代名人朝富旅遊間接持有本公司已發行股本約9.18% (惟並無計及根據超額配股權及根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可予配發及發行之任何股份)
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「企業所得稅法」	指	中華人民共和國企業所得稅法
「富安」	指	富安國際投資有限公司，於二零零三年九月二十六日於香港註冊成立之有限公司，由李朝旺先生實益擁有74.21%，余毅昉女士實益擁有15.79%，董義平先生實益擁有10.00%，彼等全部均為獨立第三方。緊隨配售及資本化發行完成後，其將透過其代名人Wealth Promise間接持有本公司之已發行股本約6.12% (惟並無計及根據超額配股權及根據購股權計劃之任何購股權獲行使而可予配發及發行之任何股份)
「創業板」	指	聯交所經營之創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則，由聯交所不時訂定

---

## 釋義

---

「泰瑞」	指	泰瑞創投有限公司，於二零一四年六月六日於英屬維京群島註冊成立之公司，由獨立第三方李朝旺先生實益全資擁有。緊隨配售及資本化發行完成後，其將直接持有本公司之已發行股本約3.83%（惟並無計及根據超額配股權及根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可予配發及發行之任何股份）
「本集團」或「我們」	指	本公司及其於重組完成後之附屬公司，或如文義所指乃本公司成為其現有附屬公司之控股公司前之期間，則指本公司之現有附屬公司及該等附屬公司或（視情況而定）其各自之前身公司經營之業務
「廣東古兜」	指	廣東古兜旅遊集團有限公司（前稱廣東省新會古兜溫泉旅遊度假邨有限公司），二零零一年十月二十五日於中國成立之外商獨資企業，為景騰之全資附屬公司
「古兜溫泉綜合度假村」或「我們之溫泉度假村」	指	古兜溫泉綜合度假村，位於中國廣東省江門市、由本集團營運之溫泉度假村
「古兜溫泉谷」	指	古兜溫泉谷，即由位於古兜溫泉綜合度假村之62個公眾溫泉池組成之溫泉設施
「古兜水電站」	指	江門市新會區古兜水電站，中國之集體所有制企業及獨立第三方
「古兜國際會議中心」	指	古兜國際會議中心，為位於古兜溫泉綜合度假村之會議中心
「Gudou Wonderland」	指	Gudou Wonderland Limited，於二零一四年二月二十一日於英屬維京群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「古兜月泉灣養生康體中心」	指	古兜月泉灣養生康體中心，一所正在開發以健康及養生為主題之酒店



---

## 釋義

---

「Harvest Talent」或「售股股東」	指	Harvest Talent Investments Limited，於二零一三年十一月七日於英屬維京群島註冊成立之公司，由韓先生全資擁有，為控股股東之一及銷售股份之賣方
「泉心養生公寓」	指	泉心養生公寓，本集團於我們之古兜溫泉綜合度假村內正在開發之旅遊物業項目
「港元」及「港仙」	指	港元及港仙，香港之法定貨幣
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算之全資附屬公司
「假日湖景酒店」	指	假日湖景酒店，古兜溫泉綜合度假村四間主題酒店之一
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司
「溫泉客房」	指	溫泉客房，溫泉別墅酒店之一部分
「溫泉別墅酒店」	指	溫泉別墅酒店，古兜溫泉綜合度假村四間主題酒店之一
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	與本公司董事、本公司及其附屬公司之最高行政人員及主要股東或任何彼等各自之聯繫人概無關連(按創業板上市規則之涵義)之人士或公司
「東瀛閣」	指	東瀛閣，皇家Spa酒店之一部分
「江門古兜開發」	指	江門市古兜旅遊開發有限公司，於二零一二年三月七日於中國成立之有限責任公司，為廣東古兜之全資附屬公司

---

## 釋義

---

「江門古兜管理」	指	江門市古兜旅遊酒店管理有限公司，於二零一一年五月二十日於中國成立之有限責任公司，為廣東古兜之全資附屬公司
「聯席賬簿管理人」及／或「聯席牽頭經辦人」	指	平安證券及兆邦基
「樂活城公寓」	指	樂活城公寓，古兜溫泉綜合度假村之已竣工旅遊物業項目
「土地增值稅」	指	土地增值稅
「湖景客房」	指	湖景客房，假日湖景酒店之一部分
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十一月二十日，即本招股章程付印前就確定本招股章程所載若干資料之最後實際可行日期
「上市」	指	股份於創業板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份於創業板首次開始買賣之日期，預期為於二零一六年十二月九日(星期五)或前後
「主板」	指	聯交所於創辦創業板前經營之股票市場(不包括期權市場)，該股票市場繼續由聯交所與創業板並行經營。為免生疑問，主板不包括創業板
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司之組織章程大綱，於二零一六年十一月十八日採納並經不時修訂，其概要載於本招股章程附錄四
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，或其前身中華人民共和國建設部
「山海酒店」	指	山海酒店，古兜溫泉綜合度假村四間主題酒店之一

---

## 釋義

---

「山海度假公寓」	指	山海度假公寓，古兜溫泉綜合度假村之已竣工旅遊物業項目
「山海度假公館」	指	山海度假公館，古兜溫泉綜合度假村正在開發之旅遊物業項目
「韓先生」	指	韓志明先生，我們之創辦人、主席、行政總裁、執行董事之一兼控股股東
「韓夫人」	指	李惠玲女士，韓先生之配偶及韓家峰先生之母親
「韓家峰先生」	指	韓家峰先生，韓先生之子，及我們之非執行董事
「山泉水世界」	指	山泉水世界，即由本集團營運、位於古兜溫泉綜合度假村之水世界
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會或其地方分支機構
「國家衛計委」	指	中華人民共和國國家衛生和計劃生育委員會，或其前身中華人民共和國衛生部
「不競爭承諾」	指	Harvest Talent與韓先生於二零一六年十一月二十九日以本公司為受益人訂立之不競爭承諾，據此，Harvest Talent與韓先生已各自同意作出本招股章程「與控股股東之關係」一節所進一步詳述之若干不競爭承諾
「全國人大」	指	中國全國人民代表大會
「超額配股權」	指	本公司預期向聯席賬簿管理人授出之選擇權，可由配售協議日期起直至上市日期起計第30日止期間內隨時由平安證券行使，以要求本公司按配售價配發及發行最多合共39,000,000股額外新股份(佔初步配售股份之15%)，僅為應付配售之超額分配(如有)
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行

---

## 釋義

---

「平安證券」	指	平安證券有限公司，根據證券及期貨條例獲准可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，擔任配售之聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人
「配售協議」	指	本公司、售股股東、執行董事、控股股東、獨家保薦人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人於二零一六年十一月二十九日就配售訂立之配售協議，其詳情概述於本招股章程「配售」一節
「配售」	指	本招股章程「配售之架構及條件」一節所述按配售價向專業、機構及個人投資者有條件配售配售股份
「配售價」	指	每股配售股份之最終配售(不包括經紀佣金1%、證監會交易徵費0.0027%及聯交所交易費0.005%)，每股配售股份之最終配售價不會超過0.88港元，預期不少於0.60港元，該價格於定價日或之前確定
「配售股份」	指	根據配售之260,000,000股股份，包括由本公司首次提呈以供認購之230,000,000股新股份及由售股股東提呈以供出售之30,000,000股銷售股份，受限於本招股章程「配售之架構及條件」一節所描述之超額配股權
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	廣東恆益律師事務所，我們有關中國法律之法律顧問
「首次公開發售前投資」	指	富安、朝富及泰瑞各自於本集團之投資，其詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節
「首次公開發售前投資者」	指	朝富、富安及泰瑞，其各自為「首次公開發售前投資者」
「定價日」	指	就配售釐定配售價之日期，惟無論如何不得遲於二零一六年十二月七日(星期三)

---

## 釋義

---

「養生館」	指	養生館，位於古兜溫泉綜合度假村、由本集團營運之水療及養生中心
「重組」	指	為籌備上市而進行之本集團重組，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「皇家Spa酒店」	指	皇家Spa酒店，古兜溫泉綜合度假村四間主題酒店之一
「外管局」	指	國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「銷售股份」	指	由售股股東根據配售按配售價銷售之30,000,000股股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「購股權計劃」	指	本公司於二零一六年十一月十八日有條件批准及採納之購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄五
「股東」	指	股份之持有人
「南亞風情別墅」	指	南亞風情別墅，古兜溫泉綜合度假村之已竣工旅遊物業項目
「穩定價格操作人」	指	平安證券
「借股協議」	指	預期Harvest Talent與穩定價格操作人將於定價日或前後訂立之借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有創業板上市規則賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有創業板上市規則賦予該詞之涵義

---

## 釋義

---

「收購守則」	指	證監會頒佈之《收購、合併及股份購回守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「唐宮」	指	唐宮，皇家 Spa 酒店之一部分
「往績記錄期間」	指	包括截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零一六年五月三十一日止五個月；而「於往績記錄期間」之詞組接著一連串數字或百分比，指分別有關截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年五月三十一日止五個月之資料
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及受其司法管轄權影響之所有區域
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「景騰」	指	景騰集團有限公司，於二零零零年十月三日於香港註冊成立之有限公司，為 Gudou Wonderland 之全資附屬公司
「Wealth Promise」	指	富諾控股有限公司，一間於二零一四年九月三日在英屬維京群島註冊成立之有限公司，由富安全資擁有
「偉成商務服務」	指	江門市偉成商務服務有限公司，於二零一四年六月十三日根據中國法律成立之有限責任公司，於重組完成後由韓先生間接全資擁有
「偉盛投資」	指	江門市偉盛投資有限公司，於二零零九年十月二十八日根據中國法律成立之有限責任公司，於重組完成後為廣東古兜之全資附屬公司
「月光曲娛樂」	指	江門市新會區月光曲娛樂有限公司，於二零零六年一月二十四日根據中國法律成立之有限責任公司，於重組完成後為廣東古兜之全資附屬公司
「兆邦基」	指	兆邦基國際融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准可進行第 1 類(證券交易)及第 6 類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，擔任配售之聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

---

## 釋義

---

「正明物業管理」 指 江門市正明物業管理有限公司(前稱江門市古兜物業管理有限公司)，於二零一二年一月六日根據中國法律成立之有限責任公司及重組前廣東古兜之前全資附屬公司，自二零一三年五月起由黃潔明女士全資擁有

「%」 指 百分比

除另有明確指明或文義另有所指外，本招股章程之所有數據均為於最後實際可行日期之數據。

本招股章程所載之若干金額及百分比數字已經約整。因此，若干列表中所示之總額未必是之前所列數額之計算總和。

---

## 技術詞彙表

---

本技術詞彙表載有本招股章程所用有關本集團及其業務之若干詞彙之解釋。有關術語及其涵義未必與該等詞彙之業內標準涵義或用法一致。

「平均房租」	指	一個期間內酒店之房間收益(包括相關服務費)除以相應期間內該酒店之總已出租房間晚數
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「商品物業」	指	物業開發商開發之住宅物業、商業物業及其他樓宇，於竣工後作銷售或租賃用途
「餐飲」	指	食品及飲料
「淡水溫泉」	指	於地下抽取之地下溫泉，亦稱為「氫溫泉」
「建築面積」	指	建築面積
「溫泉」	指	來自地球地殼由地熱升溫之地下水所形成之泉水
「公里」	指	公里
「海水溫泉」	指	於海底抽取之海水溫泉，其亦稱為「氯化鈉溫泉」或「咸溫泉」
「入住率」	指	某個期間之酒店總已出租房間晚數除以總可出租房間晚數
「每間可用房間收益」	指	某個期間之酒店房間收益(包括相關服務費)除以有關酒店於同期之總可出租房間晚數
「房間收益」	指	我們之古兜溫泉綜合度假村內主題酒店之房租(包括相關服務費)產生之收益
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米



---

## 技術詞彙表

---

「旅遊物業」	指	位於或靠近或環繞旅遊景點及／或設施或被其環抱之一種商品物業
「總可出租房間晚數」	指	可供出租之所有房間晚數(正在裝修或維修之房間及不出租之房間除外)
「總已出租房間晚數」	指	已出租之所有房間晚數，包括免費為住客及業主提供之房間晚數

---

## 前瞻性陳述

---

本招股章程及以提述方式納入本招股章程之文件或會載有表示我們之目標之前瞻性陳述，而實際結果或後果可能與該等文件所明示或暗示者存在重大差異。該等前瞻性陳述涉及若干風險、不確定因素及假設。前瞻性陳述通常可從「將會」、「預期」、「估計」、「預計」、「計劃」、「相信」、「可能」、「有意」、「應該」、「持續」、「預測」、「應」、「尋求」、「潛在」等字詞及其他類似詞彙之使用而識別。儘管我們相信我們之預期合理，惟無法保證該等預期將會證實為正確無誤，而實際結果可能迥然不同。該等前瞻性陳述包括但不限於有關以下各項之陳述：

- 我們之業務及經營策略，以及我們實施該等策略所採取之各項措施；
- 我們之股息分派計劃；
- 我們之資本承擔計劃；
- 我們之營運及業務前景；
- 我們經營所在行業之未來競爭環境；
- 我們經營所在行業之監管環境及整體行業前景；
- 我們經營所在行業之未來發展；及中國之整體經濟趨勢。

涉及我們(與我們之溢利、經營業績及盈利有關則除外)之字詞「將會」、「預期」、「估計」、「預計」、「計劃」、「相信」、「可能」、「有意」、「應該」、「持續」、「預測」、「應」、「尋求」、「潛在」及其他類似用語旨在識別多項該等前瞻性陳述。該等陳述反映我們之管理層目前對未來事件之觀點，並受若干風險、不確定因素及假設(包括本招股章程所述之風險因素)影響。進一步詳情請參閱本招股章程「風險因素」、「業務」及「財務資料」三節。

倘一個或多個該等風險或不確定因素出現或倘相關假設證實為不正確，則我們之財務狀況可能會受到不利影響，且可能會與我們於該等前瞻性陳述中明示或暗示之目標相距甚遠。除非適用法律及法規(包括上市規則)有所規定，否則我們並無責任因新資料、未來事件或其他因素而公開更新或修訂任何前瞻性陳述。因此，投資者不應過度倚賴任何前瞻性資料。

於本招股章程內，我們或董事所作出之意向陳述或其提述乃於本招股章程日期作出。任何該等意向可能因未來發展而改變。

## 風險因素

潛在投資者應仔細考慮本招股章程載列之所有資料，應特別評估以下有關投資於配售股份之相關風險。閣下應特別注意，本公司在中國經營業務，而中國之法律及監管環境在若干方面可能有別於香港。下文所述之任何風險及不確定因素或會對本公司之業務、經營業績、財務狀況或股份成交價構成重大不利影響，亦可能導致閣下損失所有或部分投資。

我們相信有若干風險及不確定因素涉及我們之溫泉度假村及酒店營運、旅遊物業開發、業務策略及企業架構及對我們股份之投資，若干風險及不確定因素在我們控制範圍以外。

該等風險可廣泛分類為：(i) 有關本公司業務之一般風險；(ii) 主要有關本公司溫泉度假村及酒店營運之風險；(iii) 主要有關本公司旅遊物業開發業務之風險；(iv) 與於中國營運有關之風險；及(v) 有關配售之風險。

### 有關本公司業務之一般風險

本公司之經營業績包括投資物業之未變現重估調整，其或會於財政期間大幅波動，及或會對本公司之業務、經營業績及財務狀況構成重大及不利影響

於往績記錄期間，本公司投資物業之公平值收益分別約為人民幣59,100,000元、人民幣21,300,000元及人民幣9,600,000元。特別是，有關截至二零一四年十二月三十一日止年度之收益佔相關期關之除稅前溢利約71.4%。儘管上調重估調整反映有關期間內投資物業之未變現資本收益，惟調整並非因出售或租賃我們之投資物業而產生實際現金流量或溢利。除非該等投資物業按相似重估金額出售，否則我們將不會變現實際現金流量。重估調整之金額已經及將一直受現時物業市場所重大影響，並將受市場波幅所影響。

我們不能保證市場狀況變動將會導致投資物業之公平值收益按過往水平增加、不變或減少，或根本不會發生。此外，我們之投資物業之公平值或會與我們將於實際出售投資物業時收取之金額存在重大差異。倘日後我們之投資物業之重估中出現任何重大下調，或我們之投資物業以較其估值大幅下降之價格出售，則或會對本公司之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

本公司之債務及貸款協議施加之條件及契諾或會對本公司之業務及經營業績構成重大不利影響

於往績記錄期間，本公司產生高水平之債務。為實施本公司之擴充計劃，我們或會持續產生重大債務以為溫泉度假村及酒店營運及旅遊物業開發撥付資金。本公司之債務使我們受不利經濟、政治及其他在本公司控制範圍以外之因素所影響，可能影響我們之業務營運及產生現金流量以應付償還債務之定期利息及本金之能力。

---

## 風險因素

---

於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日，本公司之資本負債比率分別約2.2、3.3及3.8。於往績記錄期間，融資成本分別約為人民幣23,700,000元、人民幣46,400,000元及人民幣16,500,000元。債務及融資成本水平相對高企，可導致重大風險，包括(i)絕大部分經營現金流量用於支付債務之本金及利息，導致可用於經營、未來業務機會及資本開支之資金減少；(ii)於未來為營運資金、資本開支及一般公司用途取得額外融資之能力可能受到限制；(iii)增加面臨之利率風險，倘現行利率調高，可能嚴重影響本公司產生現金或溢利之能力；(iv)本公司或未能就變化之市況作迅速調整；及(v)於整體經濟環境或本公司業務倒退時，本公司可能受影響，且或未能進行對業務增長攸關重要之活動。

利率變動已影響並將持續影響本公司之融資成本，及最終影響本公司之經營業績。利率增加亦可能影響客戶按可接受條款擔保按揭之能力，從而可能影響彼等購買本公司旅遊物業之能力。本公司概不保證中國人民銀行將不會進一步提高貸款利率或削減銀行借貸，此等因素均可能對本公司業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

此外，本公司之現有銀行貸款、借貸及其他貸款協議載有不同條件及償還契諾，以限制我們進行若干活動及訂立若干交易(除非本公司取得借款人之同意)，例如向任何第三方取得新融資(包括借貸及發行商務票據及債券)、向任何第三方抵押本公司之股本權益或資產、以第三方為受益人提供任何擔保、作出股息分派及訂立任何涉及整合、分拆、股份轉讓及重組之交易。進一步詳情請參閱本招股章程「財務資料 — 債務」一節。未能遵照貸款協議下之任何此等受限制契諾或會構成違約事件，致使貸款人有權加快收回全部或任何部份債務。倘本公司未能按合理條款取得足夠替代資金，本公司之業務、前景、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

任何現有或新增銀行貸款及其他借貸之受限制契諾，或未能取得貸款人同意，將限制本公司向股東派付股息或其他分派、為溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發籌集額外資金之能力，或進行預期對本公司業務有利之若干交易。任何此等限制或會對本公司之業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

**影響物業開發商資金之更嚴謹中國規定或會影響本公司就旅遊物業開發按商業合理條款取得資金之能力，或根本無法取得資金**

中國政府近年在金融界別推出多項政策以進一步收緊放貸之規定，或以其他方式限制物業開發商取得資金，其中包括：

- 禁止中國商業銀行向物業開發商授出貸款作支付地價用途；

---

## 風險因素

---

- 禁止物業開發商在達致若干開發階段前預售項目之未竣工單位；
- 禁止中國銀行向任何物業開發商就某一項目借出貸款，除非該物業開發商以其本身資金撥付保障性住房或普通商品住房項目總投資額最少20%，或任何其他房地產項目總投資額最少25%；
- 倘該物業開發商未就項目取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，禁止中國銀行向該物業開發商就項目借出貸款；及
- 禁止物業開發商在該地區以外使用就物業開發向當地銀行取得之借貸。

根據相關中國政策，規定金融機構須進一步檢討貸款發放以及向涉及房地產項目超過土地使用權出讓合同之施工日期起計一年，惟完成少於將予開發總面積三分之一，或建設樓宇之直接投資少於任何特定樓宇建設之總投資額四分之一授出融資，亦規定該等金融機構須嚴格控制貸款發放及滾存信貸。該等措施及日後任何其他類似措施或會限制本公司以商業上合理條款為旅遊物業開發取得資本資源之能力，或完全不能取得資本資源，此舉可能導致本公司之業務、經營業績及前景有重大不利影響。

**我們之所有收益完全依靠我們之古兜溫泉綜合度假村，致使本公司相對其他擁有較多經營物業之其他公司面對更大風險**

目前，本公司之所有收益均由古兜溫泉綜合度假村之溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發業務而產生。本公司之業務、前景及盈利能力完全取決於古兜溫泉綜合度假村之溫泉度假村及酒店設施之經營及管理以及位於古兜溫泉綜合度假村之旅遊物業開發及銷售。因此，本公司相對其他擁有較多位處不同地區經營物業，或擁有更多元化投資或資產之公司面對更大風險。由於缺乏其他地理位置及／或多元性，故本公司面對更多本地經濟及競爭環境、法律變動、自然災害及傳染病爆發之風險。任何此等因素或會對本公司之業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。

**倘本公司未能就溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發業務取得或重續任何相關中國政府批文，或在取得或重續任何相關中國政府批文中出現重大延誤，本公司之經營業績及財務狀況或會受到不利影響**

根據相關中國法律及法規，本公司須就抽取溫泉水以及整體溫泉度假村及酒店營運取得若干批文、許可及牌照，而此等批文、許可及牌照一般限於特定地區及期限。因此，本公司經營溫泉度假村及酒店之能力受限於所需批文、許可及牌照屆滿時我們向相關政府當局取得及重續有關

---

## 風險因素

---

批文、許可及牌照之能力。倘本公司任何批文、許可及牌照並無如期獲重續或完全不獲重續或本公司任何批文、許可及牌照被撤銷，則受影響之度假村地區或不能維持開放，或本公司可能需要暫停或終止未能取得所需批文、許可及牌照之相關營運。

我們之海水溫泉泉眼源自中國廣東省江門市圍墾新洲。於往績記錄期間直至最後實際可行日期，我們並無獲得抽取海水溫泉水所需之採礦許可證。我們之中國法律顧問表示，按照相關中國法律及法規，我們可能須停止抽取該海水溫泉水，賠償無證抽水造成之損失及沒收已開採礦產資源，及(i)倘能確定非法所得收入之金額，該金額可能被沒收且我們可能被罰款，罰款金額最高為我們之非法所得收入金額之50%，或(ii)倘未能確定非法所得收入金額，我們可能被罰款不超過人民幣100,000元。

我們之海水溫泉水取水許可證已於二零一二年三月三十一日屆滿，僅於二零一四年八月一日方獲續期。因此，自二零一二年四月一日至二零一四年七月三十一日止期間並無獲許可抽取海水溫泉水。我們之中國法律顧問表示，根據相關中國法律及法規，我們可能須繳付不少於人民幣20,000元但不超過人民幣100,000元之罰款。

倘因我們未能取得所需採礦許可證及取水許可證而對本集團處以上述金錢處罰，該等處罰或會對本公司之經營業績及財務狀況構成不利影響。

此外，為開發及完成旅遊物業開發項目，本公司須向相關政府當局取得各種許可、牌照、證明書及其他批文，包括在項目開發及建設各階段取得房地產開發企業資質證書、項目批文、土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及工程竣工驗收備案表。有關進一步資料請參閱本招股章程「監管概覽—房地產」一節。

本公司概不保證我們在達成條件或符合特定過程規定以取得所需批文時不會遇到重大延誤或其他阻礙，或本公司可適應可能不時生效，有關物業開發業之新法律、法規或政策。相關監管機構審閱本公司之申請及批出批文時亦可能有所延誤。此外，相關政府當局可能不批准本公司之項目開發計劃，而我們或需修改該等計劃以取得所需批文。倘本公司未能取得所需批文，或在取得所需批文遇到重大延誤，完成之時間表及物業開發之銷售或會重大受阻，且本公司之業務、經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。修訂本公司之開發計劃可能導致開發計劃時間表有所延誤，並對本公司之業務及經營業績構成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 本公司或未能準時及在預算內完成開發或建設本公司現有或未來項目，或根本未能完成

本公司目前正在開發位於古兜溫泉綜合度假村之兩個旅遊物業開發項目，即山海度假公館及泉心養生公寓。山海度假公館之建設工程於二零一五年第四季開始及預期將於二零一七年第四季前完成整項物業之建設。泉心養生公寓之建設工程預期將於二零一六年第四季開始並預期將於二零一七年第四季前完成整項物業之建設工程。然而，本公司概不保證山海度假公館及泉心養生公寓將根據時間表及在預算內完成，未能達致有關目標或會對本公司構成重大負面影響。

在建設期內，本公司或會面對超支或因若干因素導致之延誤，包括能源、原材料或技術工人之短缺或其價格上升、未知環境問題、承包商違約或破產清盤，以及面對向監管機構取得任何所需牌照、批文或許可之困難，或未能取得該等牌照、批文或許可。倘本公司在完成項目過程當中遇到任何重大成本上升，或交付項目當中遇到重大延誤，或未能完成建設項目，則或會對本公司之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

根據本公司之收益確認政策，我們僅於相關物業之建設已完成及該等物業已交付予客戶時，確認來自物業銷售之收益。倘任何或全部三個旅遊物業開發項目(即樂活城公寓、山海度假公館及泉心養生公寓)根據各自之開發時間表延誤交付，我們將無法確認截至二零一六年及／或二零一七年十二月三十一日止年度來自銷售此等三個旅遊物業開發項目之全部或部分收益，而本集團截至二零一六年及／或二零一七年十二月三十一日止年度之財務業績將受到不利影響。

### 可取得足夠融資對我們屬資本密集性質之營運攸關重要

由於溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發需要大量資金支持，故能否獲得足夠融資攸關重要。本公司主要以內部產生之資金(包括預售及銷售所得款項)以及借貸撥付物業及其他業務開發活動。於二零一六年五月三十一日，我們曾預期我們之持續及潛在物業及其他業務開發，即(i)樂活城公寓；(ii)山海度假公館；(iii)泉心養生公寓；(iv)古兜月泉灣養生康體中心；(v)擬建五星級酒店；及(vi)擬建健康養生設施進一步產生合共約人民幣642,000,000元之成本。我們預期透過配售之所得款項淨額、我們內部產生之資金(包括山海度假公寓、樂活城公寓、山海度假公館及泉心養生公寓之銷售及預售所得款項)及銀行借貸撥付該等開發之資本成本。因此，倘我們錄得負經營現金流量、未能取得足夠融資或所產生之實際成本超出預算，我們可能未能就該等持續及潛在開發取得充足資金，該等發展計劃將可能須暫停或調整，繼而可能對我們之業務及經營業績造成不利影響。即使我們能為該等持續及潛在物業及其他業務開發之預期成本取得銀行借貸，惟我們不能向閣下保證該銀行借貸乃根據對我們而言屬商業上可接受之條款取得。因此，鑒於我們之業務性質一般有龐大資金需要，倘我們未能為我們之物業及其他業務開發活動產生充足經

---

## 風險因素

---

營現金流量，則持續及潛在開發之大部分預期成本將須以銀行借貸、其他借貸及／或進一步發行股份(或其他股本融資方式)進行融資，或會因融資成本增加(倘為債務融資)或攤薄股東權益(倘為股權融資)而對我們之經營業績造成不利影響。借貸大幅增加亦可能大幅提高我們之資產負債情況，從而對我們之財務狀況造成不利影響。詳情請參閱本節「有關配售之風險 — 倘我們日後增發股份，股東股權將即時大幅攤薄及可能遭進一步攤薄」一段。

本公司為溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發按本公司可接納之商業條款產生充足資金或安排充裕資金之能力取決於在我們控制範圍以外之若干因素。中國法律及法規或會對我們收取有關款項之能力施加限制，或禁止本公司收取有關款項。當地土地政策亦可能有所變動，可能導致取得預售許可證須支付之預繳支出大幅增加。倘本公司收取及使用來自定制開發之進度付款或預售所得款項之能力備受限制，本公司或需更多時間尋求其他方式為本公司不同階段之溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發撥付資金。

本公司產生現金之能力亦取決於旅遊物業之需求及價格，以及持續開發及銷售旅遊物業。若本公司自業務營運產生溢利之能力，或準時向買方收取款項之能力有任何不利變動將對本公司之業務、前景、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

**有關本公司溫泉度假村或整體溫泉度假村及酒店行業之事故或不利報導可損害本公司品牌或聲譽，以及對本公司之收益及盈利能力構成負面影響**

本公司吸引及挽留旅客及客戶之能力部分取決於本公司之聲譽及「古兜」品牌、外界對本集團之印象、我們之溫泉度假村及服務之質素以及企業及管理完整性。經營溫泉度假村涉及意外、疾病、環保事宜及其他事故風險，或會使客人對本公司度假村之安全、健康及保安之印象構成負面影響，從而對本公司品牌或聲譽以及業務及經營業績構成負面影響。

近年中國使用社交媒體之大幅增加已加劇負面報導之影響。本公司之古兜溫泉綜合度假村或其他溫泉度假村營運商經營之任何溫泉度假村發生廣受媒體關注或成為公眾話題之任何意外或受傷事故，特別是涉及客人安全及／或溫泉水質素之事故或傷害或事件，可能損害本公司品牌或聲譽，導致消費者失去信心、降低本公司之溫泉度假村之入場人數及對經營業績構成負面影響。此外，由於本公司之旅遊物業位於古兜溫泉綜合度假村，任何有關古兜溫泉綜合度假村之負面報導將直接及不利影響旅遊物業開發業務，從而對本公司之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。



---

## 風險因素

---

於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日，本公司錄得流動負債淨額

於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日，本公司錄得流動負債淨額分別約人民幣 57,800,000 元、人民幣 181,400,000 元及人民幣 39,200,000 元。本公司日後或會錄得流動負債淨額。擁有重大流動負債淨額將限制本公司之營運靈活性，及可能損害我們作出所需資本支出、開發業務機會或作出策略性收購之能力。概不保證本公司之營運將產生足夠現金流量以撥付本公司所有活動及應付一般營運資金所需。倘本公司未能從營運中產生足夠現金流量以應付現有及日後財務需要，我們或需尋求外部融資。倘未能按理想條款取得足夠外部資金，甚至未能獲得資金，本公司或許被迫延遲或放棄開發及擴充計劃，且本公司之業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。有關更多資料請參閱本招股章程「財務資料 — 流動資金及資金來源」分節。

**截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司錄得負經營現金流量**

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司經營業務所用現金淨額約為人民幣 2,900,000 元。我們之經營業務所用現金淨額主要包括於餐飲成本、勞工成本、別墅租金、上市開支以及建設及裝修成本。我們於未來可能繼續錄得負經營現金流量。負經營現金流量或會對我們之流動資金造成不利影響，及減低我們之財務靈活性及我們向銀行取得額外借貸之能力，從而可能影響我們發展計劃之時間表。尤其是，我們正在開發名為古兜月泉灣養生康體中心之 5 層高商業綜合大樓，該大樓預期將為以康體及養生為主題之酒店。現時，我們亦正在探討發展五星級酒店及康體養生設施之可行性，就此，我們擬委託驍富經驗之五星級酒店管理公司及養生中心管理公司分別營運該等開發。該等持續及潛在開發預期將進一步產生於二零一六年五月三十一日之成本合共約人民幣 499,200,000 元，其中內部產生之資金為預期融資來源之一。倘我們持續錄得負經營現金流量或所產生之實際成本超出預算，我們或未能就該等持續及潛在開發取得充足資金，該等開發計劃將可能需暫停或調整(如規模、風格或業務模式等)，繼而可能對我們之業務及經營業績造成不利影響。

**本公司之成功取決於持續有效執行業務策略及增長管理，且本公司未能達致有關目標或會影響本公司之經營業績及財務狀況**

本公司之業務策略專注於利用我們對經營及管理古兜溫泉綜合度假村之專業知識，以提升本公司之溫泉度假村及酒店營運，以及發展及擴展本公司之旅遊物業開發業務。成功執行業務策略取決於本公司提供業界領先溫泉設施及開發具吸引力旅遊物業開發項目之能力。本公司之收益亦取決於溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發業務之穩健收益平衡。成功執行業務策略可能受若干不利因素影響，包括主要管理人員流失、中國政府有關溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物

---

## 風險因素

---

業市場之政策變動、合適土地及充足資金之可用性，或中國經濟轉差。倘本公司未能持續執行業務策略，我們未必能持續增長或維持市場地位，從而或會對本公司之經營業績及財務狀況構成不利影響。

特別是，本公司擬引入我們之古兜溫泉綜合度假村業務模式以在中國其他地區開發其他溫泉度假村。擴充或會對本公司之管理、營運及財務資源構成沉重壓力。例如本公司可能並無充足營運資金或融資以抓緊溫泉度假村及酒店營運或旅遊物業開發項目之新機遇。此外，本公司可能對此等新市場之當地環境之知識有限，而此等新市場或會有別於本公司現時經營之市場環境。本公司概不保證我們將能成功利用本公司之經驗在中國其他地區擴展業務。倘本公司進軍新市場，我們或會面對與具有行業經驗或在相關地區已建立地位之其他溫泉度假村營運商及擁有類似擴展目標之其他開發商之激烈競爭。本公司未必能收回開發新項目及倡議所產生之成本，或實現擬定或預測之利益。此外，我們擬透過向其他溫泉度假村營運商提供管理服務而擴展我們之業務。由於我們並無從事度假村管理業務之經驗，故我們概不保證可成功產生足夠收益致使該業務產生盈利。該業務之成功取決於若干包含在本集團控制範圍以內及以外之因素，包括成功利用本集團管理古兜溫泉綜合度假村積累之經驗向別處之其他溫泉度假村營運商提供度假村管理服務。評估本集團之度假村管理業務及其前景存在困難，故我們概不保證該新業務之回報率。本公司亦概不保證我們可預測及解決在擴充過程或會產生之所有問題，未能解決有關問題或會對本公司之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

### 本公司之溫泉度假村及酒店營運之業績或會因季節性及其他因素而出現波動

受季節性因素影響，本公司溫泉度假村及酒店營運性質之變化甚廣。於往績記錄期間，由於適逢冬季及若干節日期間，例如國慶及農曆新年，故本公司一般於公曆年之第一及第四季錄得較佳營運表現及自溫泉度假村及酒店營運產生更高收益。請參閱本招股章程「財務資料 — 影響本集團經營業績之主要因素 — 季節性」分節所載往績記錄期間本公司按收益、純利、酒店房間佔用率及溫泉入場費計算之季度經營及財務表現，顯示本公司於往績記錄期間之經營及財務表現之波動。鑒於上述因素，本公司之溫泉度假村及酒店營運業績可能不時出現重大波動，而比較年內不同期間產生之收益並無意義。某一期間之業績不一定為年內任何其他期間之預期業績之指標。

### 本公司之未來收購或會被證明有整合及管理困難，或可能不成功

我們視向第三方收購其他現有溫泉度假村為實踐業務策略之方法。於最後實際可行日期，本公司並無收購目標，亦無訂立任何協議或備忘錄以收購任何公司或業務。

---

## 風險因素

---

此策略引起或會對本公司業務、前景、經營業績及財務狀況構成重大不利影響之潛在風險，包括：

- 作出收購所需之任何融資之可動用性、條款及成本；
- 延遲落實或不能落實所需政府批文及第三方同意；
- 對本公司流動資金狀況之潛在負面影響；
- 分散本公司現有業務之資源及管理專注力；
- 本公司收購目標之潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債；
- 整合所收購業務、管理經擴大業務營運及於新市場、監管環境及地區經營之成本及困難；
- 本公司未能實現預期協同效益以達致擬定之目標或利益，或產生足夠收益以收回收購之成本及開支；及
- 所收購業務之盈利能力較低導致每股盈利攤薄或利潤減少。

本公司或許未能物色具吸引力之收購機會，或按具吸引力之條款作出收購，或取得所需融資以完成及支持該等收購。本公司預計透過收購以擴展未來營運將對我們之管理、內部監控及資源構成重大壓力，亦可能帶來額外支出。除培訓、管理及整合本公司之人力資源外，我們亦需要持續發展及改善本公司之管理及財務監控。本公司概不保證任何該等收購將為我們帶來長遠利益，或本公司可有效管理營運之整合及增長。未能達致有關目標或會對本公司之業務、前景、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

### 本公司或許未能取得或保留充足適合作旅遊物業開發之地盤

本公司一大部分收益來自銷售古兜溫泉綜合度假村之已開發旅遊物業。於往績記錄期間，來自旅遊物業銷售之收益分別佔我們之總收益約53.3%、51.4%及16.1%。此等收益流取決於我們完成及出售開發旅遊物業之能力。為於日後維持或擴充本公司之業務，我們需要以適合作旅遊物業開發之地盤補充土地儲備。本公司不論在我們之古兜溫泉綜合度假村內及／或外物色及收購充足適用地盤之能力受限於若干在我們控制範圍以外之因素。倘我們未能補充土地儲備，本公司之業務、前景、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 本公司之保額未必足夠應付所有我們或需承擔之潛在虧損，及保險成本或會增加

本公司按商業合理價格尋求全面保障。中國相關法律及法規並無國家強制條文規定物業發展商或溫泉度假村營運商必須就其營運維持投保。我們之主要投保類型包括(i)財產一切險；(ii)為本公司僱員提供之僱主責任保險；及(iii)有關旅客事故之公共責任保險。本公司之保單並不涵蓋所有種類之虧損及負債。概不保證本公司之保險足夠涵蓋我們受保之所有虧損或負債，亦不保證本公司可按有利條款續訂現有保單，或可續訂現有保單。此外，倘本公司持續產生重大虧損或作出重大保險申索，日後按商業合理價格投保之能力或會受到重大不利影響。

### 本公司倚重主要管理人員，該等主要管理人員流失將損害本公司之業務

本公司之日後業務及經營業績倚重董事及高級管理層之持續貢獻。特別是本公司控股股東韓先生，自本集團成立以來，韓先生領導高級管理層團隊建立我們在中國溫泉度假村行業之牢固地位。損失任何高級管理層為本公司效力將對本集團構成重大不利影響。鑒於董事及高級管理層於溫泉度假村及酒店業、市場發展之專業知識及經驗、彼等對旅遊物業開發之貢獻以及管理本集團營運之專業知識，彼等對本集團之成功至關重要。此外，在高級管理層團隊與本集團客戶及供應商之間建立及維持之關係及聲譽為本集團之致勝因素。

本公司預期董事及高級管理層團隊將持續在業務之未來增長及成功方面擔當重要角色。本公司有效實踐業務策略之能力將取決於(包括其他因素)成功招攬及挽留新任、具才能及經驗之管理層及其他主要管理人員。概不保證本公司將可聘請或挽留該等人員，或鑒於於二零零七年一月二日至二零一零年一月二日期間，韓先生已違反相關中國法例及法規，因此概無任何保證我們將不會失去韓先生為廣東古兜之法定代表人及董事之服務(詳情請參閱本招股章程「董事、高級管理人員及僱員 — 董事 — 韓志明先生」一節)。倘失去韓先生或其他主要人員之服務，或未能聘請新任具才能及經驗之管理層，本公司之業務、財務狀況及經營業績可受不利之影響。

### 環境問題之潛在責任可導致本公司承擔重大成本

在我們之溫泉度假村及旅遊物業開發項目之各建設及營運期間，本公司須遵守不同環境法律及法規。違反環境法律及條件或會導致項目延誤及／或重大不合規及其他成本，並可禁止或嚴重限制項目開發活動。倘需透過暫停溫泉度假村之部分或所有營運以修正環境問題，本公司之溫泉度假村及酒店營運亦可能受阻。

---

## 風險因素

---

此外，本公司不能預測不可預見之環境應變或新增或法律或法規變動對本公司或本公司項目之影響。根據中國法律之規定，本公司須在任何項目動工建設前提交環境影響報告、分析或登記表格。儘管迄今進行之環境調查並無揭露任何可能對本公司業務、經營業績或財務狀況構成重大不利影響之環境責任，此等調查亦有可能並無揭示所有環境責任或其程度，及或許有本公司並不知悉之重大環境責任。進一步資料請參閱本招股章程「業務 — 環境事宜」一節。

### 本公司或會受第三方建設承包商之表現所影響

本公司委聘第三方承包商進行我們之溫泉度假村設施及旅遊物業開發項目之建設。本公司概不保證所有該等第三方承包商將提供達致規定質量水平之滿意服務。倘任何第三方承包商之表現未如理想，本公司或需取代第三方承包商或作出其他行動以修正有關情況，從而對我們之溫泉度假村設施及／或旅遊物業開發項目之成本及建設進程構成重大不利影響。

根據適用中國法律及法規，本公司就向客戶銷售之旅遊物業之質量提供擔保。本公司接獲我們委聘建設旅遊物業開發項目之第三方承包商提供之質量擔保。倘本公司在擔保下遭索償，及倘相關第三方承包商未能及時就有關索償向本公司作出彌償，或作出任何彌償，本公司將因解決有關索償產生重大開支或就修正有關缺陷面臨延誤。出現此等情況或會損害本公司聲譽，並對本公司之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

此外，本公司之第三方承包商或會承包其他開發商之項目、作出具風險之承諾或遇到財務或其他困難，從而導致延遲完成本公司之項目或增加開發項目之成本。出現任何上述事件或會對本公司之聲譽、業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

### 中國出現自然災害或其他災難性事件或爆發嚴重傳染病或會嚴重擾亂本公司之業務及營運，並對財務狀況及經營業績構成重大不利影響

本公司之業務營運或會受到在我們控制範圍以外之自然災害或災難事件或爆發嚴重傳染病擾亂，例如：

- 自然災害，如颶風、火災、地震、海嘯、龍捲風及水災及人為災害(如爆炸)，可能令旅客無意計劃假期或令彼等取消旅遊或假期計劃；
- 戰爭、恐怖活動或威脅、公共安全威脅及應對該等事項採取更為嚴格之旅遊安全措施；

---

## 風險因素

---

- 爆發流行性疾病或嚴重傳染病或消費者對可能感染傳染病之顧慮；及
- 惡劣天氣，甚至是惡劣天氣預測，特別是於週末、假期或其他高峰期。

本公司不能預測日後任何自然災害或災難性事件或爆發嚴重傳染病對業務之影響(如有)。任何日後自然災害或其他災難性事件或爆發嚴重傳染病或會(其中包括)嚴重擾亂本公司維持正常營運及服務之能力。此外，該等事件或會嚴重限制受影響地區之經濟活動，特別是我們之溫泉度假村營運所在地區之旅客人數及於我們之溫泉度假村之總消費，從而對本公司之業務、經營業績及前景構成重大不利影響。

### 物業投資缺乏流動性及投資物業缺乏另類用途或會限制本公司應對重大不利變動之能力

於二零一六年九月三十日，本公司有總佔地面積約299,678平方米之投資物業。該等物業乃由本公司為賺取租金及／或資本增值而持有。房地產投資之性質缺乏流動性，因此或會限制本公司應對因經濟、金融及投資環境變動而產生資金需求之能力。本公司概不保證本公司將有能力在出現資金需求時變現我們之投資物業，以改善流動資金情況，本公司亦不能預測我們是否有能力在該情況下以我們可接受之商業價格或條款出售任何投資物業。此外，本公司概不保證我們有足夠資金以在物業可出售前保養、維修或改善物業。

此外，投資物業可能因競爭、樓齡、需求減少、競爭對手之物業供應增加或其他因素而無法產生溢利。本公司概不保證本公司統具備足夠可用資金，以將投資物業轉為其他用途，原因是此舉一般將需要大量資金開支。該等理由及任何其他因素可能阻礙本公司應對重大不利變動之能力，並可能對本公司業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

### 本公司已抵押若干物業以就借貸作出擔保，本公司未能償還債務或會導致沒收已抵押物業及其他負債

本公司已抵押若干物業以就我們獲授之銀行借貸及其他融資及貸款作出擔保。於往績記錄期間，本公司不曾欠繳以物業作擔保之有抵押借貸。倘本公司未能準時償還債務及有抵押貸款人選擇就該等物業展開止贖程序，本公司之營運或會受到重大阻礙。

---

## 風險因素

---

本公司或會因本公司於往績記錄期間內之不合規事件而被罰款，其或會對本公司之財務狀況及經營業績構成不利影響

於往績記錄期間，本公司有若干不合規事件。該等不合規事件(「不合規事件」)與樓宇建築、抽取海水溫泉相關之許可證、租賃所有權不完整之物業、向／接受自企業墊款、發行本公司之預付卡及公司行政管理有關。有關各項不合規事件之詳情請參閱本招股章程「業務 — 不合規行為」分節。

誠如中國法律顧問表示，不合規事件可能須繳付罰款。我們估計相關當局可能因該等不合規事件而施加予本公司於最後實際可行日期之最高罰款及款項額約為人民幣1,000,000元。倘本公司須就各項該等不合規事件繳付最高罰款，本公司之財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

### 主要有關溫泉度假村及酒店營運之風險

#### 非必需性消費或消費者信心下跌將對本公司構成不利影響

溫泉度假村及酒店營運很大程度上取決於非必需性消費，而非必需性消費極受一般經濟環境及可支配收入所影響。中國經濟衰退將不利影響消費者之可支配收入及消費者信心。經濟環境低迷及衰退期或會對入住率、賓客選擇入住我們之溫泉度假村之次數及賓客在溫泉度假村之消費模式構成不利影響。入住率及賓客在我們之溫泉度假村之人均消費均為收益及盈利能力之主要動力，其中一項有所減少均可能對溫泉度假村及酒店業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

#### 溫泉度假村及酒店業競爭激烈，而我們之主題酒店於往績記錄期間錄得偏低之平均入住率

溫泉度假村及酒店業之競爭激烈，市場分散。因此，新溫泉度假村或其他休閒主題酒店、娛樂主題酒店及其他旅遊主題酒店陸續落成將進一步加劇市場競爭。本地及地區性人口之消費模式受整體中國經濟條件影響，以及前往江門及珠江三角洲之交通網絡覆蓋等其他因素亦將影響市場競爭程度。我們視江門及廣東省其他城市之溫泉度假村為我們之主要競爭對手。溫泉度假村及酒店業之市場參與者傾向就溫泉設施之規模、聲譽、入場票價及房間價格競爭。因此，本公司之成功將取決於我們建立品牌及以具競爭力之價格提供優質設施及服務之能力。然而，競爭對手可能擁有更雄厚之財務資源，在其經營場地以相近或更具競爭力之價格提供比我們之設施及服務更多之設施。倘上述競爭對手之努力得以成功，我們之業務及經營業績可能受到不利影響。

---

## 風險因素

---

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們於古兜溫泉綜合度假村之四間主題酒店(即皇家Spa酒店、假日湖景酒店、溫泉別墅酒店及山海酒店(於二零一六年二月開始營運)之總入住率分別約54.5%、54.6%及46.8%。我們相信，過往入住率相對較低(與二零一五年中國、廣東省及江門市之酒店平均入住率相比，根據國富浩華報告分別約58%、62%及63%)主要由於(i)我們參與之溫泉度假村及酒店業乃獨特市場，可能與酒店業不同；及(ii)溫泉及酒店業受限於一般對我們不利之季節性，因為其通常有利於天氣較冷時營運，而我們位於中國南部之城市，冬季時間比位於北部之競爭對手短。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽—溫泉度假村及酒店業—挑戰及危機」一節。倘我們不能制定及執行可挽留現有客戶並吸引新旅客之業務計劃，我們之入住率可能進一步下降。入住率進一步下降可能對古兜溫泉綜合度假村之主題酒店之每間可用房間收益構成不利影響，轉而可能對本公司之業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。

**本公司對現有水源之依賴，表示倘由於附近地質環境變化對該等水源之溫泉水礦物成份及質量構成不利影響，本公司業務將承受重大風險**

我們自古兜溫泉綜合度假村之現有熱能水井抽取溫泉水。概不保證該水源供應之溫泉水不會受地質及其他環境變化之不利影響。倘日後出現氣候變化，本公司概不保證該地區之平均降雨量或可抽取之溫水量不會減少。日後可抽取之溫水量之任何減少可能會對業務前景及未來經營業績構成重大不利影響。倘水源之溫泉水質量或供應因環境或其他因素而轉差，本公司未必能如目前般繼續進行業務，並因而重大對本公司業務前景構成不利影響。

**溫泉度假村及酒店業之營運為資本密集。倘本公司未能控制流動資金或維持足夠資金，本公司之業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響**

溫泉度假村及酒店業之若干主要營運成本包括勞工成本、銷售及市場推廣成本及保養費用，全部均需要大量資金。由於溫泉度假村及酒店業之市場參與者亦提供溫泉及其他休閒及娛樂設施，其經營成本可能比酒店經營者更高。

重要的是，本公司預期該等成本將繼續增加，原因為(i)通脹；及(ii)進一步投資至各個項目，以進一步提升業務增長。特別是，本公司之成功部分取決於吸引、培訓、鼓勵及挽留足夠經驗豐富及具才能之僱員營運我們之溫泉度假村之能力。本公司或會於就業市場吸引資深從業員入



---

## 風險因素

---

職，以進一步提升業務發展，此舉將增加我們之勞工成本。進一步開發及提升我們之設施亦將增加保養成本。

由於本公司經營成本預期將會增加，倘本公司未能控制流動資金或維持足夠營運資金，則本公司之業務經營可能會受到不利影響，而本公司之業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

**倘供應商不按具競爭力之價格或準時向本公司之餐廳交付高質素之食材，則我們或需承擔供應短缺及食品成本增加**

本公司保持餐廳及餐飲業務之一貫品質及供應之能力部分取決於本公司向可靠來源按具競爭力之價格採購合乎我們規格及數量之新鮮食物產品及飲品之能力。食品及飲品供應受阻可能因一系列在本公司控制範圍以外之理由所致，例如數量不足、品質不佳或有關供應之價格增加。此可能導致食品及飲品之成本增加及／或本公司餐廳及餐飲業務之食品、飲品及其他供應出現短缺，本公司之業務、前景、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

### 本公司面對有關食物污染及相關責任申索之風險

餐飲收入分別佔往績記錄期間總收益分別約 11.2%、10.4% 及 18.0%。本公司面對食物污染及相關責任申索之固有風險。食物質素受我們控制範圍以外之因素所影響，包括供應商所提供之食材及原材料之質素、第三方供應商導致之食物污染、若干員工不能達致本公司之衛生、清潔及其他品質控制規定或標準。此等因素或會對本公司餐飲場所所提供之食品質素構成不利影響，從而引致責任申索、投訴及相關不利公眾形象、減少溫泉度假村之訪客人數、相關當局施加於本公司之罰款及／或法院施加於之補償。

此外，日後或會出現食物污染之新疾病，及帶來之負面公眾形象或會嚴重損害本公司之聲譽，並對本公司之業務、前景、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

### 主要有關本公司旅遊物業開發業務之風險

#### 我們之旅遊物業開發分部取決於中國房地產市場之表現

我們之旅遊物業開發業務及其前景取決於中國房地產市場之表現，特別是旅遊房地產市場。倘中國物業市場出現倒退，可能會對本公司構成直接不利影響。該倒退可能由於我們控制範圍以外之因素所致，例如整體經濟倒退、不利政府政策、中國財務機構提供予本公司旅遊物業買家之融資選擇有限，或消費者信心及本公司旅遊物業之潛在買家之商業情緒轉弱。

---

## 風險因素

---

中國政府不時調整或引入監管政策以限制房地產行業發展。中國政府近期實施之措施及政策就住宅房地產行業提供意見及指引，包括(i)將土地及房屋供應之焦點轉移至特定房地產市場分部；(ii)有關房地產交易之稅項徵收；(iii)有關房地產轉讓之登記事宜；(iv)按揭貸款之限制；(v)房地產發展及再發展之發展進程及規模；及(vi)向物業發展商提供貸款融資之限制。有關該等措施之詳情請參閱「監管概覽 — 對中國住宅房地產行業實施的緊縮措施」一節。該等措施或會不利影響市場氣氛及減弱買家之信心，因而令供求平衡產生變動，繼而令物業價格趨勢受到不利影響，導致整體中國房地產市場出現下滑。

本集團或會將開發旅遊物業之業務模式複製至中國其他城市，不論是住宅或商業物業。本集團亦計劃於古兜溫泉綜合度假村開拓全新旅遊物業項目。倘本集團日後開發住宅物業，我們將受限於現行措施及政策。此外，任何日後實施之商業物業措施及政策亦或會對本集團之商業物業開發及銷售構成不利影響。

另外，中國政府近期就住宅房地產市場實施之措施似乎針對低密度或大型高端房屋買賣，以打擊房地產市場之投資及炒賣風氣，從而控制中國住宅房地產市場之增長。我們已開發或即將開發之旅遊物業項目主要分類為別墅、商業性質之高層公寓、商業性質之低層公寓、商業性質之低層一室公寓、商用單位及停車位。倘我們議決日後開發低密度或大型高端住宅物業，則我們之旅遊物業開發項目將受該等措施及政策所限制。

個人可支配收入亦可能影響本公司旅遊物業之需求。中國房地產之需求受其居住人口城市化、人均可支配收入水平增加及基建網絡開發所推動。

本公司概不保證中國房地產市場及房屋價格將維持於過往水平或將持續上升。中國物業需求、物業銷售或物業價格之任何潛在下降，特別是在本公司營運之城市出現下降，或會對本公司之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

### 旅遊物業開發業務之經營業績或會在不同期間而有所不同

旅遊物業開發業務之收益主要由旅遊物業銷售產生。旅遊物業開發分部之經營業績或會因為多項因素而在不同期間而有所不同，包括旅遊物業開發項目之竣工時間表、銷售已竣工物業之時間，及例如土地成本、土地填充成本、建設成本或員工成本等開支之任何波動。旅遊物業銷售

---

## 風險因素

---

受本公司進行業務之地區之整體市場或經濟環境，及潛在買家之數目所影響。根據本公司之會計政策，收益在旅遊物業竣工及向買方交付後確認。因此，倘物業並不在預售旅遊物業之同一期間內交付，則在預售旅遊物業期間未必會產生相關收益。本公司之旅遊物業開發業務將繼續承受不同期間之重大收益及溢利波動。

### 本公司之土地增值稅撥備未必足夠應付土地增值稅責任

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》之規定及相關實施細則，所有企業及人士自銷售或轉讓土地使用權、樓宇及配套設施收取收入須支付土地增值稅。有關土地增值稅之進一步詳情請參閱「監管概覽 — 稅務 — 土地增值稅」一節。本公司已根據相關中國稅務法律及法規估計及作出土地增值稅撥備。實際土地增值稅債務受限於稅務當局在項目開發之較後階段所釐定者，實際土地增值稅或會超出本公司就特定項目作出之土地增值稅撥備。倘稅務當局要求收回超出金額，本公司之現金流、經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

### 本公司未必能取得、延長或重續旅遊物業開發或其他業務活動之資質證書

在中國從事旅遊物業開發之先決條件之一，乃強制要求本公司為物業開發取得房地產開發資質證書並完成資質證書之年度檢查，除非規則及規例容許更長之重續期。本公司未必能及時取得資質證書，或未必能取得資質證書，或在資質證書屆滿前重續資質證書。倘本公司並無有效資質證書，政府當局或會拒絕發出旅遊物業開發項目之所需預售許可及其他許可，或就本公司未能遵守相關牌照規定施加罰款，從而或會對本公司之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

### 倘我們未能達致獲發房屋擁有權證之所有規定，則我們可能須承擔向客戶賠償之責任

一旦旅遊物業開發項目通過必要之竣工驗收，我們即須在正式買賣協議所規定之時限內向買家交付該等竣工旅遊物業。倘發生任何延誤，我們可能須承擔向買家賠償之責任，這將對我們之聲譽及業務營運造成不利影響。

根據相關中國法規，我們於收到物業開發相關樓宇之竣工證明書後，須向地方房屋管理局提交政府批文(包括土地使用權文件以及規劃及施工許可證)，以申請房地產初始登記及取得商品房屋權屬證明書。我們須在交付物業後，將相關物業買賣協議、買家身份證明文件、相關稅項繳納證明及商品房屋權屬證明書提交物業登記部門以申請向買家發出之房屋所有權證。行政機關於審核相關

---

## 風險因素

---

申請及授出批文時如有任何延誤，均可能影響房屋擁有權證按時交付。我們可能須就房屋所有權證登記用途遲交相關文件向買家作出金錢賠償。我們概不保證日後不會出現該等延誤，這可能對我們之業務及聲譽造成不利影響。

**我們面臨有關預售旅遊物業之風險，該等風險來自中國政府對於預售旅遊物業無法按時交付或完全無法交付之情況下客戶所作出之有關行動及索償而設立之任何潛在限制及規限**

根據中國法律及法規，我們可在達成若干規定後預售尚未竣工之旅遊物業。然而，我們僅可將預售所得款項用作撥付預售旅遊物業所屬之開發項目。我們概不保證中國國家或地方政府將不會就物業之預售行為採納任何額外限制或規限，或完全禁止預售物業。任何該等措施均可能對我們之現金流狀況造成重大不利影響，使我們須為我們大部分之旅遊物業開發業務尋求其他資金來源。

此外，預售我們之旅遊物業亦帶有若干風險。例如，我們可能無法全部或部分完成預售旅遊物業開發，在此情況下，我們將須歸還買家所支付之訂金，並將須負責買家所遭受之任何損失。此外，倘預售旅遊物業無法按時交付，買家即有權要求我們賠償損失。

### 有關於中國經營業務之風險

**中國經濟、政治及社會情況改變可能對我們之業務、財務狀況、經營業績及未來發展造成不利影響**

於往績記錄期間，我們之所有收益均來自我們在中國之營運。我們預計，在可預見將來，中國仍將為我們之主要市場。我們其中一項策略為擴大在中國之營運。因此，我們之業務、經營業績、財務狀況及前景在很大程度上受中國經濟發展影響。倘中國之經濟狀況出現不利變動，可能對我們之經營業績、財務狀況及增長前景造成不利影響。

過去數十年間，中國經濟經歷大幅增長。然而，近期中國經濟已呈現潛在放緩或下行之跡象。此外，中國政府可能不時實施調控中國經營增長率之措施。因此，我們概不保證中國經濟日後將繼續按其過往速度增長或根本不會增長。

中國經濟在多方面與經濟較發達國家有所不同，包括架構、政府參與、發展水平、經濟增長率、外匯管制、資源分配及收支平衡狀況等。由於該等差別，不可將中國經濟視為類似該等經濟較發達國家而預期我們之業務可按相同方式發展。中國經濟正由計劃經濟過渡至市場導向型經濟。中國政府已實施多項經濟改革措施，着重運用市場力量發展中國經濟，惟堅持高度介入規範

---

## 風險因素

---

各行各業，實施各種產業政策。我們難以預測中國政治、經濟及社會狀況及政策，或有關法律、規則及法規之變化會否實現或實行或對我們現有或未來之業務、經營業績及財務狀況會否構成任何不利影響。

### 有關中國法律、規則及法規之詮釋及執行存在不確定性

由於我們絕大部分業務在中國進行，而我們絕大部分資產亦位於中國，故我們之業務主要受中國法律及法規監管。中國之法制以成文法為依據，而法院判決先例僅具參考作用。自一九七九年以來，中國政府為發展一套全面之法律制度，已頒佈多項有關外商投資、企業組織及管治、商業、稅務及貿易等經濟事務之規則及法規。然而，由於該等法律、規則及法規未臻完善，且由於已公佈之案例數目有限及不具約束力，該等法律、規則及法規之詮釋及執行就我們可能於中國涉及之任何法律行動之結果而言涉及一定程度之不確定性。

### 中國政府法律、規則、法規或執行政策之變更可能對我們之業務、財務狀況及經營業績構成不利影響

中國政府之法律、規則及法規，以及執行政策(包括該等監管我們行業及業務之法律、規則及法規，以及執行政策)在不斷演變並可能會變更。中國政府變更法律、法規及行政詮釋，或採納更嚴格之執行政策，可能令我們面對更嚴格之規定，包括就違規或不合規承受重大罰款或其他處罰。適用法律、法規及規則之變更亦可能令我們之營運受阻或增加我們之營運成本。此外，遵守該等規定可能產生重大額外成本或對我們之業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，中國監管機構可能會定期，有時候會突然變更其執行常規。因此，先前之執法行動或未有進行執法行動未必能預測未來行動。任何對我們採取之執法行動可能損害我們之經營業績及財務狀況。此外，在中國之任何訴訟或政府調查或執法程序均可能延長，因而導致巨額成本及分散資源及管理層注意、出現不利消息、令我們之聲譽受損。

### 我們根據企業所得稅法計算之中國企業所得稅負債存在重大不確定性

根據企業所得稅法及其實施條例，外商投資企業自二零零八年一月一日起所產生之向其被視為非中國居民企業之中國境外之直接控股公司分配利潤(於中國並無設立機構或營業地點，或倘設立機構或營業地點，惟有關股息與其於中國設立機構或營業地點並無實際聯繫)需就該利潤分配繳納10%之預扣企業所得稅。根據香港與中國訂立之特定安排，倘控股公司為香港居民企業，擁有中國公司25%以上股權，該稅率可下調至5%。根據國家稅務總局於二零一五年八月

---

## 風險因素

---

二十七日頒佈並於二零一五年十一月一日施行的《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》，非中國居民企業認為自身符合享受協定待遇條件，需享受協定待遇的，應向扣繳義務人提出，並向扣繳義務人提供相關報告表和資料，非中國居民企業向扣繳義務人提供的資料齊全，相關報告表填寫信息符合享受協定待遇條件的，扣繳義務人依協定規定扣繳，主管稅務機關對非中國居民企業享受協定待遇進行後續管理。然而，根據國家稅務總局於二零零九年二月發出之《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，倘境外安排之主要目的是取得稅務優惠待遇，則中國稅務機關可酌情調整有關境外實體享有之稅率。我們概不保證中國稅務機關將決定對我們之香港附屬公司自我們之中國附屬公司收取之股息徵收5%稅項及中國稅務機關日後將不會就該等股息徵收更高稅率之預扣稅。

**根據企業所得稅法，我們或會被分類為中國「居民企業」。該分類可能會對我們及我們之非中國股東造成不利稅務後果**

根據企業所得稅法，於中國境外根據外國法律成立而其「實際管理機構」位於中國之企業（「外國企業」）被視為「居民企業」，這意味該企業可以類似於中國居民企業之方式繳納企業所得稅。企業所得稅法實施條例將「實際管理」界定為「對該企業之生產經營、人員、會計及財產等方面實施實質性全面管理及控制」。於二零零九年四月，國家稅務總局發佈《國家稅務總局關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（**國家稅務總局第82號通知**），以澄清有關釐定中國企業控制之外國企業之「實際管理機構」之若干標準。除國家稅務總局第82號通知外，國家稅務總局發佈並於二零一一年九月生效及於二零一六年六月最新修訂《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）》，以提供更多關於國家稅務總局第82號通知之實施之指引及澄清該等中資控股離岸註冊成立之居民企業之報告及報備義務。然而，對於並非中國企業控制之外國企業（包括與我們相似之公司），概無關於釐定其「實際管理機構」之正式實施細則。

倘中國稅務當局就中國企業所得稅而言將本公司釐定為「居民企業」，則我們可能須就全球應課稅收入按25%之稅率繳納企業所得稅，另外須就向非中國居民企業之股東支付之股息繳納預扣中國企業所得稅。除非中國與股東所居住之有關外國稅務司法權區之政府訂立適用雙重稅務協定而另有規定，否則預扣所得稅之稅率為10%。此外，倘我們被視為中國居民企業而須根據企業所得稅法繳納稅項，本公司須就中國境內及境外產生之收益繳納企業所得稅。

---

## 風險因素

---

### 本集團派付股息受中國適用法律下之限制規限

本集團透過我們在中國之附屬公司營運其主要業務，因此是否有資金用於向股東派付股息及清償本集團之負債取決於自該等附屬公司收取之股息。倘本集團產生任何債項或損失，該債務或損失可能削弱我們派發股息之能力。因此，我們派付股息及清償本集團債務之能力將受到限制。

此外，中國法律規定股息必須以按中國會計原則計算之純利支付，且任何中國公司均必須將除稅後溢利之10%撥入法定公積金，直至該公積金之累計金額達到其註冊資本50%為止。該等法定公積金不可用作現金股息派發。任何中國公司於補足過往年度之虧損(如有)並提取法定公積金前不得派發股息。該限制可能影響我們向股東派付股息之能力。

### 本公司之財務狀況、經營業績及其匯發股息之能力受限於且將繼續受限於外幣匯率未來變動及中國對貨幣兌換之管制

人民幣不能自由兌換成任何其他外幣，外幣兌換及匯出受限於中國外匯監管。我們不能保證我們有足夠外匯滿足其外匯需求。根據中國現行外匯管制制度，我們在往來賬戶下進行之外匯交易，包括派付股息，毋須事先獲得外管局批准，惟我們須提供該等交易之相關證明文件並於中國境內持有進行外匯業務牌照之外滙指定銀行進行該等交易。然而，我們在資本賬戶下進行之外匯交易必須經外管局事先批准。任何外匯不足均可能限制我們獲得充足外匯以向股東派付股息或滿足其他外匯需求之能力。倘我們不能獲得相關批准，我們之資本支出計劃及因此我們之業務增長能力均可能受到不利影響。此外，中國外匯監管變動可能對我們轉賬至其中國附屬公司及收取來自該等附屬公司之股息之能力造成重大不利影響。

人民幣兌換外幣之匯率受(其中包括)中國政治及經濟狀況變化等因素影響。倘我們需要將自配售中收取之港元兌換成人民幣用於我們之營運，人民幣對港元升值會減少我們從兌換中獲得之人民幣金額。相反，倘我們決定將人民幣兌換成港元以就我們之股份派付股息或用於其他業務用途，港元對人民幣升值會減少我們之可用港元金額。

---

## 風險因素

---

### 有關海外控股公司對中國實體直接投資及貸款之中國法規可能延遲或限制我們將來自配售所得款項淨額用於向我們之中國附屬公司提供額外出資或貸款

作為一家開曼群島註冊成立之公司，我們向我們之中國附屬公司提供任何出資或貸款，包括來自配售所得款項淨額之出資或貸款，均受中國法規規限。例如，我們向我們作為外資企業之中國附屬公司提供之任何貸款均不得超過我們之中國附屬公司根據相關中國法律獲准作出之投資總額與相關中國附屬公司之註冊資本之差額，且任何該等貸款均必須向國家外匯管理局地方分局登記。此外，我們對我們之中國附屬公司之額外出資必須獲得商務部門批准或備案。我們概不保證我們能夠及時獲得該等登記或批准或備案或根本無法獲得該等登記或批准。倘我們未能獲得該等登記或批准或備案，我們對我們之中國附屬公司作股權出資或提供貸款或為我們之營運提供資金之能力可能受到重大不利影響，從而可能影響我們之中國附屬公司之流動性及我們為營運資金及擴展項目提供資金並履行義務及承諾之能力，轉而可能對我們之業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 可能難以向我們部分居住在中國之董事送交法律程序文件，或在中國執行彼等自非中國法院所取得之任何判決

我們大部分資產及主要業務乃位於中國。我們若干董事及大部分高級管理團隊成員均居於中國，且在中國境外並無永久地址。因此，投資者或不可能向該等居於中國之人士送交法律程序文件，或在中國執行彼等自非中國法院所取得之任何判決。

此外，中國並無訂立條約或安排，規定相互認可及執行開曼群島、英屬維京群島及大部分其他司法權區之法院所作出之判決。因此，可能難以或不可能在中國認可及執行在該等司法權區所取得之判決。於二零零六年七月十四日，中國及香港簽訂《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。然而，投資者應謹記，中國法院僅會認可因訂有專屬及書面司法權區條款之民事或商業合約而產生並由香港法院作出之可強制執行最終判決規定之款項(受限於該安排所載之規定及限制)。

此外，僅當毋須根據中國法律仲裁及根據《中華人民共和國民事訴訟法》提起訴因之條件獲達成，方可在中國向我們之董事或高級管理人員提起原訴。由於《中華人民共和國民事訴訟法》訂有條件且由中國法院酌情決定條件達成與否及是否接受訴訟裁決，因此投資者能否以此方式在中國提出原訴尚不確定。



### 有關配售之風險

#### 配售並不進行包銷

配售由聯席賬簿管理人按盡力基準統籌，並不進行包銷。因此，無法保證配售將如期進行。倘本公司及售股股東募集之配售所得款項總額少於156,000,000港元(等同於260,000,000股配售股份，包括由本公司首次提呈以供認購之230,000,000股新股份及由售股股東提呈以供出售之30,000,000股銷售股份，乘以最低每股配售股份0.60港元之配售價)(或本公司與聯席賬簿管理人約定之有關金額)，配售將不會進行。

#### 我們之股份過往並無公開市場，亦未必可形成交投活躍之市場

在配售前，我們之股份並無公開市場。我們已向聯交所申請批准我們之股份上市及買賣。然而，概不保證上市將令致我們之股份於配售後或日後形成一個活躍及流通之公開交易市場。未能形成或維持該市場可能對我們之股份市場及流通量造成重大不利影響。

我們之股份之配售價將透過聯席賬簿管理人與我們(為其本身及代表售股股東)磋商後釐定，且可能有別於我們股份上市後之市價。我們之股份在配售後或會於公開市場以低於配售價買賣。於配售購買股份之投資者或不能按配售價或高於配售價轉售該等股份，因此，可能損失全部或部分於該等股份之投資。

#### 我們之股份之流通量、成交量及交易價或會波動，可能導致我們之股東有重大損失

於緊隨配售後，我們之股份之流通量、成交量及交易價將由市場釐定，並可能波動及受多項因素(當中若干並非我們所能控制)所影響，包括：

- 中期或年度經營業績波動；
- 證券分析師更改財務業績估計；
- 投資者對我們以及投資環境之觀感；
- 有關溫泉及酒店業及旅遊物業開發行業之政策及發展變動；
- 從事與我們類似業務之上市公司之估值；
- 我們或我們之競爭對手所採納之定價政策變動；

---

## 風險因素

---

- 我們之股份市場深度及流通性；
- 我們之股份需求及供應；
- 一般經濟因素；及
- 其他因素，如本招股章程所述之其他風險因素。

此外，近年整體股票市場及上市公司之股份價格上升及成交量方面愈見波動。不論我們之營運表現或前景如何，此等廣泛市場及行業波動可能對我們股份之市價構成不利影響。

**日後出售我們之股份或與我們之股份有關之其他證券可能影響我們配售股份之當前市價以及我們日後籌集資金之能力，並可能攤薄閣下之持股量**

本公司股份或與我們之股份有關之其他證券日後在公開市場大量出售或發行新股份或其他與我們之股份有關之證券，或預期發生上述出售或發行事宜可能導致本公司股份之市價下跌。此外，股份或其他與我們之股份有關之證券日後大量出售或被視為出售亦會對我們將來按我們視為合適之時間及價格籌集資金之能力有重大不利影響。倘我們在日後發售中增發證券，股東所持股權可能被攤薄。

**倘我們日後增發股份，股東將承擔即時及重大攤薄及可能遭進一步攤薄**

為擴大我們之業務，我們可能考慮日後發售或發行額外股份或與股本掛鈎證券。倘我們日後增發股份或與股本掛鈎證券，股東所持有之每股有形賬面淨值或遭進一步攤薄。本公司現時並無任何發售額外股份或與股本掛鈎證券之任何明確計劃，特別與該發售有關之時間或數量，及該發售可能或未必會發生。

我們已採納購股權計劃，據此，可於上市後授出購股權。行使根據購股權計劃將予授出之購股權而發行股份將導致於發行後之已發行股份數目增加，而將因此攤薄現有股東之所有權比例、每股盈利及每股資產淨值。根據國際財務報告準則，獲得服務之公平值(參考向本集團僱員授出之購股權之公平值釐定)確認為僱員成本並在股本中作相應增加。公平值於授出日期計量。

根據於授出時現行且適用於本公司之會計處理慣例，任何日後根據購股權計劃向僱員授出之購股權亦可確認為本公司僱員成本，因此或會對我們於該等購股權適用歸屬期內之財政年度之盈利能力造成不利影響。

---

## 風險因素

---

**我們之控股股東對本公司有重大控制權，且其權益未必與其他股東之權益一致**

緊隨配售及資本化發行後，本公司之控股股東將實益擁有本公司股份約 54.34% (或倘超額配股權獲悉數行使，則股份約 52.26%)。因此，本公司之控股股東因持有本公司股本之控制權，將能夠透過在股東大會上表決，而對本公司業務及對我們及其他股東有重大影響之其他事情行使重大影響力，例如董事選舉、派付股息及其他分派、收購其他實體或與其他實體合併，及變更本公司之股本，及修訂本公司細則。

**概不保證本招股章程所載摘錄自若干政府刊物、市場數據供應方及其他獨立第三方資料之若干事實、預測及其他統計數字(包括行業諮詢報告)之準確性或完整性**

本招股章程所載有關中國及溫泉度假村市場以及於中國之旅遊相關物業開發市場之若干事實、預測及其他統計數字摘錄自若干政府刊物、市場數據供應方及其他獨立第三方資料，包括國富浩華，一般被認為屬可靠。然而，本公司概不保證該等資料之準確性及完整性。該等事實、預測及其他統計數字並未經我們、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、彼等各自之董事及顧問或任何其他參與配售各方獨立核實，其概無就該等資料之準確性或完整性作出任何聲明。此外，該等事實、預測及其他統計數字可能並非以相若於中國境內或境外所編製資料之基準編製或與之不一致。基於以上因素，閣下不應過份依賴此等資料作為決定投資於我們股份之基礎。

---

## 有關本招股章程及配售之資料

---

### 董事對本招股章程內容之責任

本招股章程之資料乃遵照公司(清盤及雜項條文)條例、《證券及期貨(在證券市場上市)規則》(香港法例第571V章附屬條例)及創業板上市規則而刊載，旨在向公眾人士提供有關本公司之資料。董事願就本招股章程所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就他們所深知及確信，本招股章程所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實，足以令致本招股章程所載任何陳述產生誤導，而本招股章程所表達之所有意見乃經審慎周詳考慮後以公平合理之基準及假設作出。

配售股份僅按本招股章程所載資料及所作聲明以及根據本招股章程所載條款及條件提呈發售。並無任何人士獲授權提供有關配售之任何資料或作出並非載於本招股章程之任何聲明，而閣下不應將並非載於本招股章程之任何資料或聲明視為已獲我們、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、售股股東、本公司或它們各自之任何董事、代理人、僱員或顧問或參與配售之任何其他各方授權而加以倚賴。

### 配售並不進行包銷

本招股章程僅就配售而刊發。配售包括由本公司首次提呈以供認購之230,000,000股新股份及由售股股東提呈以供出售之30,000,000股銷售股份。

上市由獨家保薦人保薦。配售受限於(其中包括)根據本公司(為其本身及代表售股股東)及聯席賬簿管理人訂立之價格釐定協議將予訂定之配售價。配售由聯席賬簿管理人按盡力基準統籌，並不進行包銷。配售安排之詳情載於本招股章程「配售之架構及條件」一節。倘本公司及售股股東募集之配售所得款項總額少於156,000,000港元(等同於260,000,000股配售股份，包括由本公司首次提呈以供認購之230,000,000股新股份及由售股股東提呈以供出售之30,000,000股銷售股份，乘以最低每股配售股份0.60港元之配售價)(或本公司與聯席賬簿管理人約定之有關金額)，配售將不會進行。

### 釐定配售價

配售股份以配售價提呈發售，配售價將由聯席賬簿管理人與我們(為其本身及代表售股股東)於二零一六年十二月五日(星期一)或前後釐定，惟無論如何不得遲於二零一六年十二月七日(星期三)或各方協定之有關其他日期。

倘聯席賬簿管理人與我們(為其本身及代表售股股東)未能於二零一六年十二月七日(星期三)或之前或聯席賬簿管理人與我們可能協定之有關較後日期或時間就配售價達成協議，則配售將不會成為無條件並將告失效。

---

## 有關本招股章程及配售之資料

---

### 提呈發售及銷售配售股份之限制

我們並無採取任何行動以獲准在香港境外任何司法權區提呈發售配售股份或派發本招股章程。因此，在有關提呈發售或邀請未獲批准，或在向任何人士提呈發售或邀請即屬違法之任何情況下，本招股章程不得用作亦不會構成一項提呈發售或邀請，且不可於任何司法權區傳閱作邀請或招攬要約用途。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售配售股份須受限制及可能無法進行，惟已按照該等司法權區適用之證券法向有關監管機構登記或獲有關監管機構授權或豁免該限制而獲准進行上述行動則除外。

有意申請配售股份之人士應諮詢他們之財務顧問及尋求法律意見(如適用)，以了解並遵守任何有關司法權區之所有適用法律、規則及法規。有意申請配售股份之人士亦應了解他們各自擁有公民身份、居留權或居籍之國家之相關規定及任何適用外匯管制規例及適用稅項。

根據配售購買配售股份之每名人士將須(或因他／她／它購買配售股份而被視為)確認知悉本招股章程所述提呈發售配售股份之限制，而他／她／它並非在違反任何該等限制之情況下購買及獲提呈發售任何配售股份。

### 售股股東

配售初步包括260,000,000股股份，而其中30,000,000股銷售股份將由售股股東出售。我們估計售股股東由銷售股份取得之所得款項淨額約為17,500,000港元(經按比例扣除售股股東應付有關配售之配售費用，並假設配售價為每股配售股份0.60港元，為指示性發售價範圍之最低位)。本公司將不會收取出售銷售股份之所得款項。有關售股股東詳情請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料 — D. 其他資料 — 12. 售股股東詳情」一節。

### 申請在聯交所上市

本公司已向聯交所申請批准已發行股份及根據配售(包括因行使超額配股權而可能發行之額外配售股份)、資本化發行及因行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而將予發行之股份上市及買賣。根據創業板上市規則第11.23(7)條，本公司已發行股本總數之最少25%必須一直由公眾人士持有。合共260,000,000股配售股份(佔本公司經擴大已發行股本之26.53%)於緊隨配售完成後及上市後將由公眾人士持有(並無計及因行使根據購股權計劃可能授出之購股權而可予配發及發行之任何新股份)。

---

## 有關本招股章程及配售之資料

---

本公司並無任何股份或借貸資本之部分在任何其他證券交易所上市或買賣。於最後實際可行日期，本公司並無尋求或建議尋求其股份或借貸資本之任何部分在聯交所以外之任何其他證券交易所上市或買賣。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，倘於配售截止日期起計三星期或聯交所可能於上述三星期內知會本公司之有關較長期間(不超過六星期)屆滿前，配售股份遭拒絕在聯交所上市或買賣，則就任何申請作出之任何分配將告無效。

### 香港股東名冊及印花稅

所有根據配售而發行之配售股份將登記於由我們之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司存置之本公司股東名冊分冊。本公司之股東名冊總冊將由本公司於開曼群島之股份過戶登記總處 Esera Trust (Cayman) Limited 存置。

凡買賣登記於本公司於香港存置之股東名冊分冊之配售股份，均須繳納香港印花稅。

除本公司另有決定外，須以港元支付之股份股息將支付予名列本公司股東名冊分冊之股東，並以平郵方式寄往各股東之登記地址，郵誤風險概由股東承擔。

### 建議諮詢專業稅務意見

配售之有意投資者對認購、購買或持有及買賣配售股份之稅務問題如有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。本公司、售股股東、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、它們各自之任何董事、代理人、僱員或顧問或參與配售之任何其他人士或各方，概不對任何人士因認購、購買、持有或買賣配售股份而引致之任何稅務影響或法律責任承擔責任。

### 穩定價格及超額配股權

有關超額配股權及穩定價格安排之詳情載於本招股章程「配售」一節。

### 配售之架構

配售之架構詳情(包括其條件)載於本招股章程「配售之架構及條件」一節。

---

## 有關本招股章程及配售之資料

---

### 股份將符合資格獲納入中央結算系統

待股份獲准在聯交所上市及買賣，且本公司符合香港結算之股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在聯交所買賣日期或香港結算決定之任何其他日期起於中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者間之交易須於交易日後第二個交易日在中央結算系統內進行交收。閣下如不確定中央結算系統交收安排之詳情，以及該等安排將如何影響閣下之權利及權益，請向閣下之股票經紀或其他專業顧問尋求意見。

透過中央結算系統進行之所有活動均受不時生效之《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》所約束。

本公司已作出一切必要安排，以便股份獲納入中央結算系統。

### 貨幣轉換

除文義另有所指外，於本招股章程內，以人民幣計值之金額已按下列匯率換算為港元，僅供說明用途：

1.00 港元 = 人民幣 0.83 元

7.76 港元 = 1.00 美元

概不表示以人民幣、美元或港元為單位之任何金額可能已經或可按上述匯率或任何其他匯率兌換。

### 約整

本招股章程所載之若干金額及百分比數字已經約整。因此，任何列表或圖表中所示總額與所列金額之總和如有任何差異，乃由於約整所致。倘資料以千或百萬為單位表示，金額可能已經向上或向下約整。

---

## 董事及參與配售之各方

---

### 董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

#### 執行董事

韓志明先生 (前稱韓明)	香港 九龍 紅磡 海逸豪園悅濤灣 15座8樓D室	中國
-----------------	--------------------------------------	----

黃展雄先生	中國 廣東省 江門市 水南聚龍里6號502室	中國
-------	---------------------------------	----

甄雅曼女士	中國 廣東省 廣州市天河區 華利路48號401房	中國
-------	-----------------------------------	----

#### 非執行董事

韓家峰先生	香港 九龍 紅磡 海逸豪園悅濤灣 15座8樓D室	中國
-------	--------------------------------------	----

許展堂先生	香港 新界 清水灣 銀岬路6號 銀輝別墅 10座	中國
-------	---	----

#### 獨立非執行董事

胡世謙先生	香港 九龍 常盛街80號 半山壹號 12座10樓	中國
-------	--------------------------------------	----

趙志榮先生	香港 耀興道38號 東熹苑 華熹閣1309室	中國
-------	---------------------------------	----

王大悟教授	中國 上海市 斜土東路 158巷2號1604室	中國
-------	----------------------------------	----

有關董事之進一步詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理人員及僱員」一節。



---

## 董事及參與配售之各方

---

### 參與配售之各方

#### 獨家保薦人

時富融資有限公司  
香港  
皇后大道中 181 號  
新紀元廣場  
低座 21 樓

#### 聯席賬簿管理人及 聯席牽頭經辦人

平安證券有限公司  
香港  
干諾道中 152-155 號  
招商局大廈  
二樓 02 室

兆邦基國際融資有限公司  
香港  
干諾道中 168-200 號  
信德中心  
招商局大廈  
19 樓 1 及 17 室

#### 本公司之法律顧問

有關香港法律(有關首次公開發售前投資事宜除外)：

**禮德齊伯禮律師行**  
香港  
中環  
遮打道 18 號  
歷山大廈  
20 樓

有關香港法律(有關首次公開發售前投資)：

**史蒂文生黃律師事務所**  
香港  
中環  
皇后大道 28 號  
中匯大廈  
4 樓

有關開曼群島法律：

**Appleby**  
香港  
中環  
康樂廣場 1 號  
怡和大廈  
22 樓 2206-19 室

有關中國法律：

**廣東恆益律師事務所**  
中國  
廣州市  
東風東路 555 號  
粵海集團大廈  
18 樓

---

## 董事及參與配售之各方

---

獨家保薦人、聯席賬簿管理人及  
聯席牽頭經辦人之法律顧問

有關香港法律：  
銘德律師事務所  
香港  
金鐘道 88 號  
太古廣場一期  
25 層

有關中國法律：  
北京大成律師事務所  
中國  
北京市  
朝陽區  
東大橋路 9 號  
D 座 7 樓

申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所  
香港  
中環  
太子大廈  
廿二樓

物業估值師

利駿行測量師有限公司  
香港  
德輔道中 287-291 號  
長達大廈  
17 樓

行業顧問

國富浩華(香港)諮詢評估有限公司  
香港  
銅鑼灣  
禮頓道 77 號  
禮頓中心  
9 樓

售股股東

**Harvest Talent Investments Limited**  
P.O. Box 957  
Offshore Incorporations Centre  
Road Town  
Tortola  
British Virgin Islands

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Clifton House, 75 Fort Street P.O. Box 1350 Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands
總部及中國主要營業地點	中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜溫泉綜合度假村
香港主要營業地點	香港 永樂街33號 皇后大道中183號 新紀元廣場 中遠大廈 11樓1103A室
公司網站	<b><a href="http://www.gudouholdings.com">www.gudouholdings.com</a></b> (附註：此網站之內容並不構成本招股章程之一部分)
公司秘書	陳善鈴女士，執業會計師 香港 太古城 太裕路2號 齊宮閣 10樓A室
授權代表	韓志明先生 香港 九龍 紅磡 海逸豪園悅濤灣 15座8樓D室  陳善鈴女士 香港 太古城 太裕路2號 齊宮閣 10樓A室
監察主任	甄雅曼女士 中國 廣東省 廣州市天河區 華利路48號401房

---

## 公司資料

---

審核委員會	趙志榮先生(主席) 胡世謙先生 王大悟教授
薪酬委員會	胡世謙先生(主席) 趙志榮先生 王大悟教授
提名委員會	胡世謙先生(主席) 趙志榮先生 王大悟教授
合規委員會	甄雅曼女士(主席) 黃展雄先生 陳善鈴女士 李燕安先生
股份及過戶登記總處	<b>Estera Trust (Cayman) Limited</b> Clifton House, 75 Fort Street P.O.Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東 183 號 合和中心 22 樓
合規顧問	時富融資有限公司 香港 皇后大道中 181 號 新紀元廣場 低座 21 樓
主要往來銀行	新會農村商業銀行股份有限公司 崖門支行 中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 迎賓南路 15 號  中國工商銀行股份有限公司 江門分行 中國 廣東省 江門市 港口路 93 號

## 行業概覽

本節及本招股章程其他各節載列之資料及統計資料摘錄自不同正式政府刊物、來自公開市場研究之可用來源及來自獨立供應商之其他來源。此外，我們委聘獨立行業顧問國富浩華編製日期為二零一六年十一月三十日之獨立研究報告(「國富浩華報告」)。

我們相信，該資料及統計資料之來源屬適當，且我們已於摘錄及轉載該資料及統計資料時合理審慎行事。我們無理由相信該資料及統計資料於任何重要方面屬虛假或產生誤導，或遺漏任何部分資料致使該資料虛假或產生誤導。

該資料及統計資料未經本公司、售股股東、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何其他涉及配售之人士或他們各自之董事、顧問及聯屬人獨立核實。因此，本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何其他涉及配售之人士或他們各自之董事、顧問及聯屬人一概並無就本招股章程載列之資料及統計資料之正確性或準確性作出任何聲明。國富浩華報告之可靠性可能受國富浩華就市場預測、行業趨勢及中國、廣東省及江門市之溫泉及酒店業以及旅遊地產業之未來發展所考慮之相關假設及因素之準確性影響。本節載列之資料不應不當依賴，因為資料及統計資料可能不準確、不完整、過時或與中國境內或境外編製之其他資料不一致。

### 資料來源

我們委託獨立香港行業顧問國富浩華就(其中包括)於二零一一年至二零二零年期間中國、廣東省及江門市之溫泉及酒店業以及旅遊地產業進行市場分析，並提供研究報告。國富浩華提供獨立及客觀審計、稅務、行業研究及顧問服務。本節所載若干資料乃摘錄自國富浩華報告。國富浩華報告不受我們影響。國富浩華就研究及編製國富浩華報告收取佣金總額720,000港元。有關金額並毋須待我們成功上市，或取得國富浩華報告之研究結果後支付。

國富浩華報告以由上而下之方式編製，對初級及次級研究加以利用，並嘗試對照多個資料來源之各重要資料。其初級研究包括實地訪視、管理層訪問及行業專家諮詢，以核證來自第三方來源及數據收集及過濾。其次級研究包括互聯網研究以及文章、刊物及知識庫搜尋。國富浩華報告中的任何預測均採用質化及量化分析兩者的結合而作出。在適用情況下，均會採用一組歷史數據作為預測基準，並在有需要情況下，就預測用途及為確保數據相關性而於其後作出調整。

---

## 行業概覽

---

下列假設被用於國富浩華報告：

- 不會有重大事件(例如政治或行政發展)導致經濟情況與預測大不相同，或對業務活動、旅遊人次及國內旅遊造成不利影響。
- 往返江門的現有交通系統將得到維持並滿足旅客之暢達要求。
- 中國、廣東省及江門市之經濟不會在不久將來出現明顯的重大衰退。

除另有註明外，本節所有數據及預測均來自國富浩華報告。董事經合理考慮後確認自國富浩華報告日期起，他們未發覺任何可能限制、抵觸或影響本節資料之市場資料不利變動。

### 概覽

我們是中國溫泉度假村及酒店營運商及旅遊物業開發商。我們(i)營運及管理古兜溫泉綜合度假村之度假村及酒店設施；及(ii)開發及銷售位於古兜溫泉綜合度假村之旅遊物業。因此，我們屬(i)溫泉及酒店業及(ii)旅遊房地產行業之市場參與者。

### 溫泉及酒店業

#### 概覽

溫泉，亦稱為熱泉，一般定義為來自地球地殼由地熱升溫之地下水所形成之天然泉水流。根據中國旅遊協會溫泉旅遊分會編製之《中國溫泉旅遊產業發展報告(2014)》，於二零一三年底，中國已發現超過3,000個溫泉泉眼。

中國之溫泉旅遊業逐漸從一九八零年代及一九九零年代一般包括提供溫泉設施之單一業務模式，發展至世紀之交發展成結合溫泉資源及酒店招待服務之複合模式，形成溫泉及酒店業之基礎。二零零零年代中，複合模式進一步發展成三重模式，康樂設施研變成綜合溫泉及酒店設施場所，推動了溫泉度假村時代之來臨。包括溫泉、酒店及康樂設施以及房地產及投資物業開發之綜合模式出現於二零零零年代末。自二零一四年以來，溫泉旅遊趨勢開始傾向於有特定主題之綜合模式，例如健康導向的溫泉度假村，可能被視為綜合模式之提升，預期下一個十年仍為溫泉旅遊下最需要的特質。

---

## 行業概覽

---

鑒於上述情況，在中國之溫泉度假村及酒店業下，近年溫泉度假村開發中最常見之「公式」一般包括溫泉及酒店設施加上下列任何一項或多項便利設施：(i) 商業會議；(ii) 體育／康樂活動；(iii) 康復／護理服務；(iv) 旅遊地產；及(v) 生態農場／旅遊。

因此，中國之溫泉度假村收益來源一般包括住宿服務、餐飲服務、溫泉池入場券、其他康樂設施入場券收入，以及倘為綜合模式或主題綜合模式，亦包括物業開發及銷售。

在提供溫泉體驗方面，溫泉及酒店業最受限於季節性，對一般酒店市場有所影響。冬季通常乃溫泉旅遊旺季因素。因此，在廣東省，十月至下一年二月一般乃旺季。根據貴州產業技術發展研究院，由於季節性原因，一般情況下於旺季溫泉旅客人次可能幾乎為淡季之兩倍。此亦是溫泉度假村及酒店業最初發展成三重模式及隨後發展成綜合模式之原因，而且傾向於進一步發展成主題綜合模式。

### 主要需求動力

溫泉及酒店業下之溫泉度假村一般主要依賴其(i) 溫泉；及(ii) 酒店與配套便利設施之營運。

溫泉業務之業績取決於入住率及入場券收入。根據國富浩華報告，溫泉業入住率之主要需求動力來自可動用收入上升，令消閒旅遊及配套旅遊服務之需求亦見增加。中國居民在21世紀之生活水平已大大改善，在物色旅遊目的地時，旅遊業之重點已逐漸由傳統觀光轉移至健康導向及消閒假期。溫泉旅遊符合人們對假日旅遊加入健康與鬆弛元素的渴求與期望。

此外，中國的交通網絡不斷改善及擴大<sup>1</sup>將進一步提升周邊城市之旅遊便利度及可達度，將利好溫泉地點之推廣。

酒店房間需求主要受旅遊業崛起推動，而旅遊業又受可動用收入(導致對休閒旅遊及配套服務之需求增加)增加影響。根據中華人民共和國國家統計局，中國人均可動用收入(城市人口)由二零一一年人民幣21,810元增長至二零一五年人民幣31,195元之空前創紀錄高點，而中國國內旅

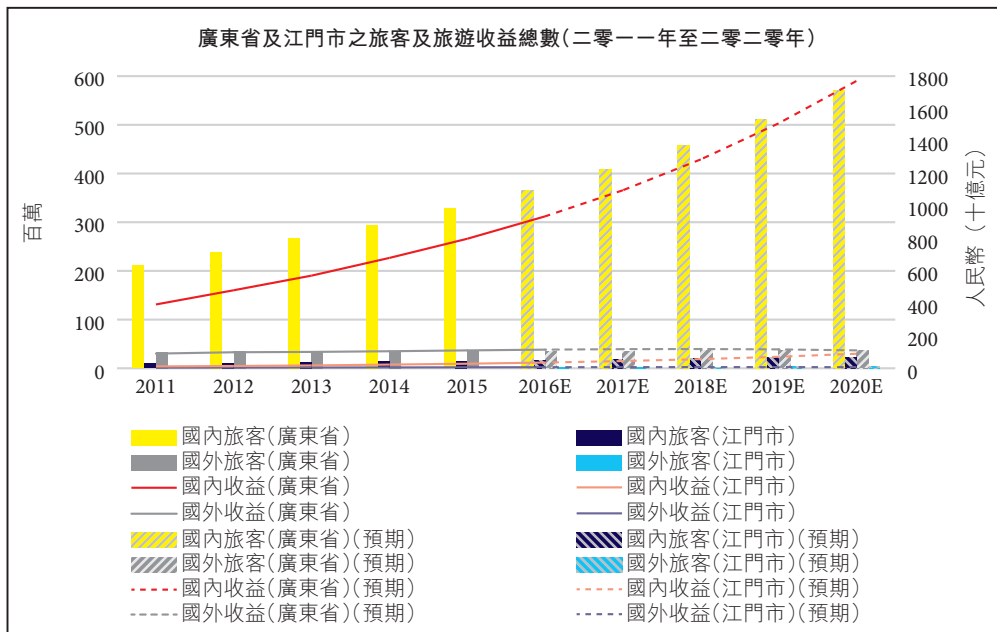
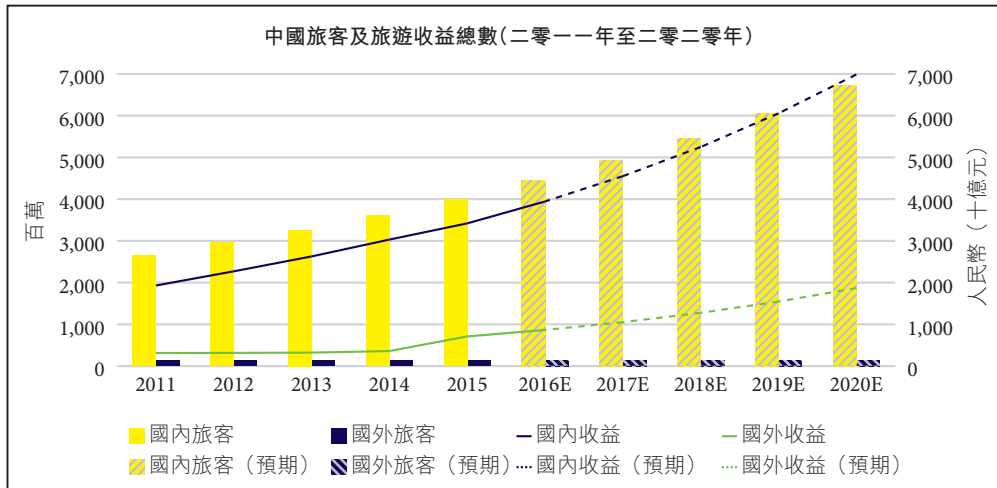
---

<sup>1</sup> 根據中國政府分別於二零一一年及二零一六年公佈之「第十二個五年計劃」及「第十三個五年計劃」，交通運輸之重要性屬未來年間中國之發展重點。地區鐵路系統之營運距離預期將於二零二零年增至120,000公里，其中45,000公里包括高速鐵路。

## 行業概覽

遊人均支出由二零一一年人均約人民幣 731 元增長至二零一五年人均約人民幣 857 元。根據國富浩華報告，預期中國人均可動用收入(城市人口)將於二零一六年至二零二零年期間繼續增長，於二零二零年達到人民幣 42,079 元。

下述圖表顯示中國、廣東省及江門市於所示年度之過往及預期旅客數目以及旅遊收益額，這反映了中國人的旅遊需求增長，並顯示廣東省及江門市國內旅遊之未來機遇：



資料來源：中國國家統計局；中國國家旅遊局；中國江門市統計年鑒(二零一一年至二零一六年)；國富浩華



---

## 行業概覽

---

企業需求，加上會議、獎勵、研討會及展覽之需求，亦成為影響酒店需求之主要部分。企業需求(一般歸因於經濟增長)及商務旅遊及研討會之上升趨勢(一般歸因於中國第三行業之持續發展，包括住宿及餐飲服務<sup>2</sup>)將共同推動酒店需求增長。

根據國富浩華報告，中國整體酒店業所得收益於二零一一年至二零一五年間出現穩定之複合年增長率2.8%，於二零一五年達人民幣364,000,000,000元。於二零一一年至二零一五年間，就中國酒店業而言，酒店房間收益為最大收益部分，佔行業總收益約46%至49%，隨後為餐飲服務，佔每年行業總收益約37%至42%。同樣，廣東省的酒店業於二零一五年出現類似走勢，酒店房間收益為行業總收益之最大收益部分，隨後為餐飲服務。另一方面，就江門市而言，於二零一一年至二零一五年期間，餐飲服務收益為主要收益部分，佔行業總收益約43%至49%，隨後為酒店房間，佔每年總收益約29%至36%。預期就江門市之市場而言，酒店房間收益將繼續於二零一六年至二零二零年期間按年擴大其行業總收益份額，同時逐漸減少餐飲服務收益，至二零二零年約佔行業總收益37%。根據國富浩華報告，酒店總房間收益自二零一一年以來整體增長，且於二零一五年，廣東省酒店總房間收益約達人民幣29,900,000,000元，來自16,440間酒店，而江門市同一項目之收益約達人民幣492,000,000元，來自889間酒店。預期該收益將於接下來五年以每年2%繼續穩定增長。

儘管就收益比重而言，江門市之酒店房間為繼餐飲服務後之第二大部分，且儘管江門市於二零一一年至二零一五年期間之酒店房間供應有所增加(酒店房間數目於二零一五年達44,851間)，江門市酒店房間之整體入住率穩定維持在約63%。根據國富浩華報告，中國、廣東省及江門市於二零一五年之酒店平均入住率分別約為58%、62%及63%。預期江門市酒店房間平均入住率將於接下來幾年增長，於二零二零年達到65%。

因此，隨著中國政府將重點放在旅遊上及廣東省及江門市國內旅客數目預期增長，加上二零一六年後江門市將由於接下來幾年中國珠江三角洲地區進一步發展鐵路及主要道路而變得更易到達，預期江門市旅遊業將為受益人，江門市酒店房間需求將繼續增長。鑒於上述有關溫泉營運

---

<sup>2</sup> 根據中國國家統計局官方網站，在中國第一產業指農業、林業、畜牧業及漁業；第二產業指採礦業、製造業、水電燃氣生產及供應、以及建築業；第三產業指所有其他不包括在第一及第二產業內之經濟活動，包括物流、倉儲及郵政服務、批發及零售、住宿及餐飲、金融、房地產等。根據中國國民經濟和社會發展統計公報，從二零一一年至二零一五年，中國國內生產總值之第三產業份額由二零一一年43.1%增長至二零一五年50.5%。

---

## 行業概覽

---

及酒店營運之概況，展望未來，相信主題溫泉度假村將為最受歡迎及最具需求之新興發展趨勢，尤其是隨著中國人口總體上逐漸老齡化。

### 行業門檻

由於溫泉及酒店業之資金要求較高及投資回報需較長時間實現，故行業門檻亦較高。再者，根據《中國溫泉旅遊產業發展報告(2014)》，按發展(i)溫泉、住宿及配套服務設施及基建及(ii)溫泉度假村及房地產發展項目綜合建築所投入之資金額計算，溫泉旅遊業正在擴展，預期進入市場之資金要求將繼續增加，令行業門檻進一步提高。

此外，溫泉為經營溫泉度假村之基本要求，但天然溫泉資源罕見且分佈甚廣。土地資源成為經營溫泉度假村之另一重要元素，而收購及發展土地亦需大量資金。此等因素亦令行業之行業門檻較高。

再者，經營溫泉度假村受嚴格規範。潛在市場參與者將很有可能就符合物業及環境規管要求之準備工作而產生重大成本，增加資金要求。顧客亦很可能偏好當地溫泉，因而在地理層面上局限顧客範圍，繼而影響收益及投資回報。溫泉業之季節性，一般以十月至下年二月為旺季及六月至九月為淡季，進一步延遲投資回報。綜合所有此等因素令溫泉業屬資金密集，以及行業門檻較高。

酒店開發及經營之主要營運成本包括土地購置費、勞工成本、銷售及市場推廣成本及保養費用。根據國富浩華報告，於二零一五年，江門之酒店之主要經營成本達人民幣484,000,000元。因此，開發及經營溫泉度假村需要大量資金，導致行業門檻較高。除資金外，度假村需要由富經驗之人士方可成功營運，亦令行業門檻進一步提升。

### 市場環境及競爭

由於顧客很可能偏好業內之當地溫泉，故廣東省溫泉及酒店業之市場佔有率被於當地參與者分散。市場因此屬分割並存在激烈競爭及缺乏規模經濟，致令參與者在競爭環爭下極力透過向旅客提供與別不同之旅遊體驗，突出自己。因此，廣東省有很多各有不同特色溫泉度假村，而儘管行業門檻較高，市場競爭非常激烈。鑒於前述各項，我們認為江門市及廣東省其他城市之溫泉度假村為我們之主要競爭對手。市場參與者傾向以溫泉綜合建築規模、聲譽、入場票價及房價作

---

## 行業概覽

---

競爭。截至二零一四年底，江門市共有 13 名溫泉旅遊業市場參與者，各自提供 10 個至超過 100 個溫泉池，而截至二零一四年十一月，廣東省另有額外 13 名溫泉旅遊業市場參與者，各自提供 20 個至超過 100 個溫泉池。該等競爭對手可能較本集團有較大之經營規模，並可能有更強大之財務實力及資源。

根據國富浩華，江門市及廣東省之眾多溫泉度假村之市場佔有率及排名難以準確反映出來，此乃由於 (i) 溫泉度假村乃溫泉、住宿及休閒設施之綜合體；(ii) 房間收入及溫泉入場券收入一般為溫泉度假村整體營業額之支柱；(iii) 同時經營溫泉設施之酒店度假村營運商可識別為行業市場對手，而該等對手之二零一四年房間收入資料可供查閱，然而，鑒於溫泉入場券收入一般包含在套票價格(包含房間收入)內及該等市場對手為私人公司，致令辨別不同收入組合部分增添困難，故有關大多數該等對手於同期之溫泉入場券收入資料之摘錄工作並不可行。因此，並不可公開獲得前述資料；(iv) 在並無溫泉入場券收入(溫泉度假村之支柱之一)資料之情況下，難以界定一個可靠的量度方法以反映溫泉度假村於有關地區之排名及市場佔有率；及(v) 因此，根據本公司現時可得資料，難以設立一個受行業認可之系統，令江門市及廣東省之眾多溫泉度假村之市場佔有率及排名得以準確反映。

我們位於廣東省江門市之古兜溫泉綜合度假村提供超過 60 個溫泉池，並自二零零五年起獲全國旅遊景區質量等級評定委員會授予國家 AAAA 級旅遊景區(5A 為最高級別)。由於我們在江門市之溫泉營運方面擁有較長歷史及往績記錄並足證於我們曾獲不同機構或政府部門頒發之獎項及殊榮，根據國富浩華，「古兜」品牌在中國廣為人所熟悉，為知名溫泉度假村營運商。因此，憑藉我們之往績記錄、獎項、競爭優勢及策略，我們相信可繼續成功經營，無懼市場競爭激烈。

### 挑戰及危機

我們之溫泉度假村及酒店營運所面對的挑戰及危機包括以下各項：

- 江門市位於中國華南，夏季較中國北方城市更長。溫泉業受季節性影響，一般於較寒冷天氣更為有利。由於江門市之寒冷天氣時間較短，我們之高峰經營期間一般較中國北方城市之對手為短，因此在促進業務增長方面可能相對有較大挑戰；

---

## 行業概覽

---

- 江門市不屬於廣東省之一線城市，因此到訪古兜溫泉綜合度假村之大部分旅客均為本地旅客。因此，吸引頂級海外管理人士到來管理古兜溫泉綜合度假村相對有較大挑戰，可能令我們之業務增長較廣東省一線城市之對手難；及
- 中國政府為保護環境對企業施加更大壓力。此將增加溫泉度假村之經營成本。

### 旅遊房地產業概覽

#### 概覽

根據國富浩華報告，旅遊房地產之概念為利用四周豐富旅遊資源並結合旅遊、消閒、渡假及住宅生活至單一發展項目，作為旅遊及房地產業之無間橋樑。旅遊房地產業提供更佳天然景觀、景觀設計及具有投資價值之住宿支援設施。常見旅遊房地產項目包括場地內商品物業發展，位於亦包括溫泉、度假村、主題公園、運動設施及／或高爾夫球場。

根據國富浩華，儘管市場對手在概念上能夠將旅遊房地產從傳統房地產分辨出來，惟實在難以循量性基準界定旅遊物業及住宅物業之差別。旅遊房地產在某程度上只是一個概念，容易在具有輔助設施的物業開發項目中備受利用(及因此，儘管許多開發場址因其旅遊相關設施相對場址整體規模而言屬微不足道，而實際並非旅遊房地產場址，惟在旅遊房地產類別中全面剔除它們並不準確)。此外，在場址內開發旅遊設施可同時或於物業開發後落實(因此，在旅遊房地產類別中全面剔除擁有土地儲備之房地產並不準確)。根據國富浩華，於最後實際可行日期，並無有關旅遊物業之公開可得特定行業數據。因此，在並無公開可得資料或循量性基準設立之準確及行業認可之旅遊物業定義下，本公司並不可提供任何有關旅遊物業之特定行業數據。

然而，旅遊物業乃一種商品物業，而旅遊房地產與傳統房地產之主要差別在於房地產行業內旅遊房地產分部所在之獨特市場，可見於其地理位置、鄰近旅遊景點、服務設施及其他設施。然而，根據國富浩華，旅遊房地產市場之行業組成部分之趨勢(例如定價、需求及供應)仍然極受傳統房地產市場之相關項目趨勢所影響。

因此，除通常對一般房地產市場有影響之因素外，旅遊地產市場亦受限於旅遊考慮因素(已於前一標題中討論)。

### 主要需求動力

中國旅遊房地產業之主要需求動力為其居民人口之城市化加上中國強勁經濟發展促成之人均可動用收入增加。

城市居民人口已由一九七八年之 170,000,000 人增長至二零一五年之 771,000,000 人，即同期間之城市人口比例由 17.9% 上升至 54.8%。

中國之人均可支配收入以 9.4% (二零一一年至二零一五年) 之複合增長年率上升。根據國富浩華報告，隨著江門市之家居之可支配收入上升，可預期有強大需求購置擁有豐富旅遊資源作渡假用途之「第二套房子」。

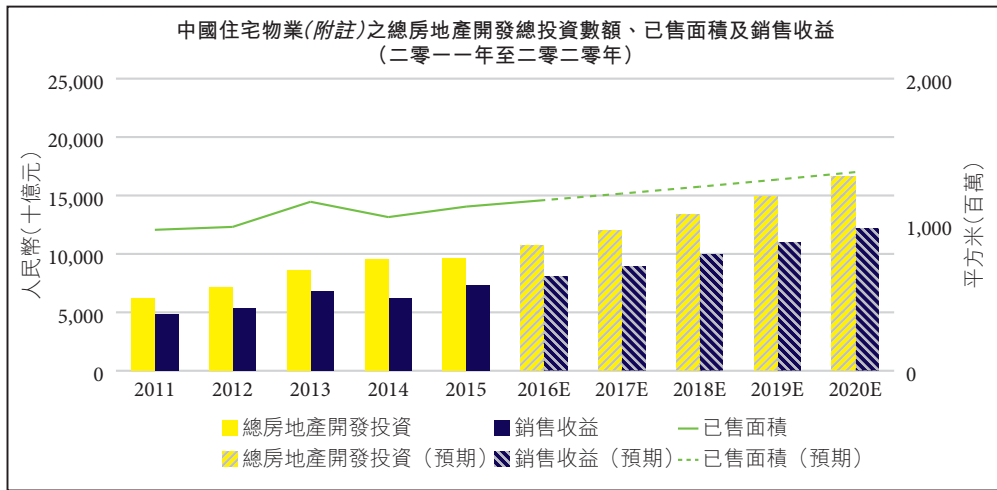
江門市位於珠三角樞核，近年來發展急迅速。與過去相比，廣東省及江門市之人口有更高人均可動用收入，一般會追求更好生活質量。因此他們進行物業購買時，無論從自住角度及投資角度出發，均尋找更佳之加樓宇質量及管理服務。旅遊地產業下之商品物業一般提供與同一地盤內之旅遊設施類似之設計及管理服務，性質上一般具有吸引力及具質素。因此，旅遊物業作為主要住宅、娛樂住房或第二套房或甚至投資工具皆為有吸引力之選擇。因此，上述因素將共同推動買家投入旅遊房地產市場而非傳統房地產市場上之物業。

根據中國第四勘察設計院集團於二零零九年發佈之《珠江三角洲地區城際軌道交通同城化規劃(修編)》，總長 1,890 公里之 23 條城市鐵路線將於珠三角區內形成「一小時生活圈」。於最後實際可行日期，尚無有關《珠江三角洲地區城際軌道交通同城化規劃(修編)》之最新資料。

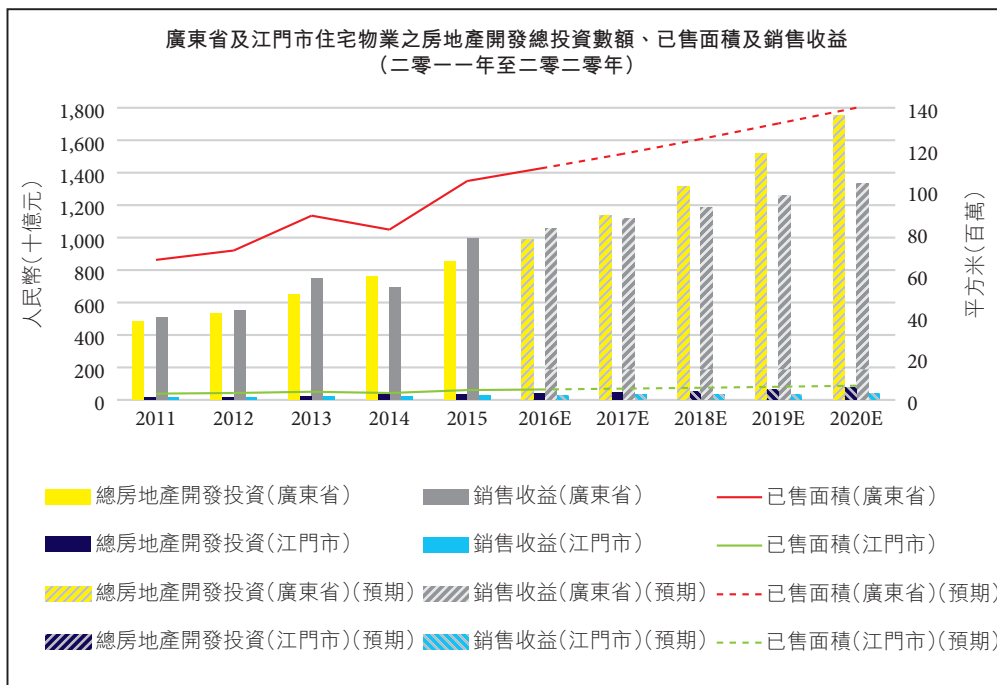
城市化、交通網絡發展及預期政府對房地產市場放寬控制種種因素結合，預期將為江門市之旅遊房地產帶來更多買家。

## 行業概覽

下述圖表顯示中國、廣東省及江門市之住宅物業於所示年度之過往及預期房地產開發總投資數額、總建築面積以及銷售收益：



附註：就本圖表而言，住宅物業亦包括別墅及高級公寓。



資料來源：中國國家統計局；國富浩華

## 行業概覽

下表載列中國、廣東省及江門市於所示年度之住宅物業過往平均售價：

	平均售價(每平方米人民幣)				
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
中國	4,993	5,430	5,850	5,933	6,473
廣東省	7,561	7,668	8,466	8,506	9,495
江門市	5,321	5,444	5,868	5,764	5,588

資料來源：國富浩華

根據二零一四年三月五日在第十二屆全國人民代表大會第二次會議上所作之政府工作報告，自二零一四年初起，各市地方政府已就放鬆房地產市場控制發佈通知。由於預期整體趨勢乃中國、廣東省及江門市銷售之總建築面積、銷售收益及平均售價均有增長的趨勢，加上預期該等地理分部之旅遊業將繼續增長，故預期江門市旅遊地產業接下來幾年繼續欣欣向榮。

### 行業門檻

旅遊房地產業屬資本密集，進入市場之先決包括龐大土地儲備。另一個問題為土地供應不明確，要視乎多個因素包括當地需求及政府政策而定。房地產發展亦涉及其他高成本，包括建設成本、專業成本及融資成本。

此外，從事物業開發業務前，房地產發展商必須取得並保持中國房地產開發企業資質證書。發展商必須擁有若干註冊資本、專業員工及經驗方可符合取得該證書之資格。

### 市場環境及競爭

由於中國之旅遊房地產市場高度分割，競爭極為激烈，各種不同企業(例如各種規模之溫泉度假村營運商、傳統大型房地產發展商及其他小型或本地休閒、景點及康樂設施發展商及營運商)磨拳擦掌爭奪市場商機，以實現行業潛力，因此被視為市場參與者及我們之競爭對手。由於參與者數量眾多及參與者範圍廣泛造成之市場高度分散，故沒有一家企業支配旅遊地產業，行業集中度屬低。以房地產發展商為例，根據中華人民共和國國家統計局數據顯示，二零一五年廣東省有7,341名房地產發展商，合共貢獻人民幣1,144,000,000,000元之商品物業總收益，其中僅有少於10%來自前三大市場參與者。

## 行業概覽

旅遊房地產業之市場參與者以產品質素、品牌及聲譽、規模經濟及與供應商之議價能力進行競爭。我們相信，具有建造優質物業之能力之廣泛聲譽，加上良好企業品牌及規模，一般能令企業就其業務營運鞏固議價能力，而配合到可使用之土地資源及發展良好之配套休閒及娛樂和其他旅遊設施，則為旅遊房地產業之主要成功因素。

### 挑戰及危機

有關我們之旅遊物業開發之挑戰及危機主要包括中國未來一般經濟狀況之不確定性，誠如上文所論及，很有可能影響消費者之消費水平及模式。在預期之上升趨勢下，倘中國一般經濟狀況出現任何下滑，將打擊消費者信心及對廣東省及相鄰省份之消費水平及模式造成負面影響，繼而可能對我們就旅遊物業開發項目之訂價及銷售表現造成負面影響。

### 主要建築材料價格

我們之主要建築材料乃由承包商採購，其成本佔承包商費用之一部分。因此，該等材料價格波動之風險一般將由承包商承擔。然而，建築材料大幅增加或有機會促使承包商增加他們就新旅遊物業開發項目之報價。

鋼材、木材及水泥佔建築材料成本之大部分。於二零一一年至二零一五年間，鋼材、木材及水泥之物價指數分別錄得-4.8%、-0.9%及-0.2%之年複合增長率。由於政府於二零零九年推出之刺激政策帶來強勁經濟增長及需求，故鋼材、木材及水泥之物價指數於二零零八年至二零一一年相對維持高水平。其後，實際本地生產總值增長之下跌趨勢及對房地產市場施加之緊縮措施，導致需求減少，且鋼材、木材及水泥之物價指數呈下跌趨勢。

下表載列於所示年間鋼材、木材及水泥之物價指數。

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年 至 二零一一年 年複合 增長率
固定資產投資之物價指數(上年度=100)						
— 鋼材	108.9	95.9	96.0	96.3	89.6	-4.8%
— 木材	105.4	102.3	102.6	102.1	101.5	-0.9%
— 水泥	106.2	99.2	101.3	102.4	97.8	-2.0%

資料來源：廣東統計年鑑(二零一一年至二零一六年)，中國



---

## 監管概覽

---

本節載列適用於我們之業務及營運之主要法律法規概要。

### 一般營運

#### 外商投資

於二零一六年九月三日，全國人民代表大會常務委員會修訂《中華人民共和國外資企業法》，其於二零一六年十月一日生效。不涉及實施准入特別管理措施的外資企業之設立、經營期限及延期、分立、合併或其他重要事項變更，僅需向商務主管部門進行備案。准入特別管理措施由國務院發佈或者批准發佈。

根據國家發改委及商務部於二零一六年十月八日發出之第22號公佈，准入特別管理措施範圍將參考《外商投資產業指導目錄》限制類外商投資產業、禁止類外商投資產業及鼓勵類外商投資產業中有股權要求和高管要求的有關規定執行。

根據商務部於二零一六年十月八日頒佈之《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「**暫行辦法**」），未涉及國家規定實施准入特別管理措施的外商投資企業之設立和變更，須向商務主管部門備案。自二零一六年十月八日起，倘外商投資企業屬於暫行辦法規定的備案範圍，外商投資企業須在線填報和提交設立與變更的申請及相關文件及辦理備案手續。

#### 外匯

於二零一六年六月九日，外管局頒佈《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》（「**外管局第16號通知**」），當中規定境內機構資本項目外匯收入的使用應在經營範圍內遵循真實、自用原則，而境內機構的資本項目外匯收入及其結匯所得人民幣資金不得用於若干用途。違反外管局第16號通知可導致行政處罰。

外管局第16號通知統一境內機構資本項目外匯收入意願結匯政策。資本項目外匯收入意願結匯是指相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入（包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等），可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。

---

## 監管概覽

---

此外，外管局第16號通知規定境內機構資本項目外匯收入的使用應在經營範圍內遵循真實、自用原則。境內機構的資本項目外匯收入及其結匯所得人民幣資金不得用於下列用途：

- (1) 不得直接或間接用於企業經營範圍之外或國家法律法規禁止的支出；
- (2) 除另有明確規定外，不得直接或間接用於證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財；
- (3) 不得用於向非關聯企業發放貸款，經營範圍明確許可的情形除外；及
- (4) 不得用於建設、購買非自用房地產(房地產企業除外)。

### 旅遊

#### 旅遊法

根據全國人大常委會於二零一三年四月二十五日發佈、於二零一三年十月一日實施並於二零一六年十一月七日修訂的《中華人民共和國旅遊法》，旅遊代理、景區以及為旅遊者提供交通、住宿、餐飲、購物、娛樂等服務的經營者(「**旅遊經營者**」)在為旅遊者的旅遊活動提供相關服務時應遵守旅遊法規定的要求。其中：

- (i) 旅遊經營者須具備相應的安全生產條件，在突發事件或者旅遊安全事故發生後，須立即採取必要的救助和處置措施，依法履行報告義務，並對旅遊者作出妥善安排；
- (ii) 為旅遊者提供交通、住宿、餐飲、娛樂等服務的旅遊經營者，須符合法律、法規規定的要求，按照有關合同約定履行義務，並保證其提供的商品和服務符合保障人身、財產安全的要求；
- (iii) 景區、住宿經營者將其部分經營項目或者場地交由他人從事住宿、餐飲、購物、遊覽、娛樂、旅遊交通等經營的，須對實際經營者的經營行為造成的損失承擔連帶責任；及
- (iv) 旅遊經營者銷售、購買商品或者服務，不得給予或者收受賄賂，否則工商行政管理部門有權依照有關法律、法規的規定對旅遊經營者進行處罰。

### 公共場所衛生許可證

於一九八七年四月一日發佈並實施及於二零一六年二月六日修訂的《公共場所衛生管理條例》及於二零一一年三月十日發佈並於二零一一年五月一日生效及於二零一六年一月十九日修訂的《公共場所衛生管理條例實施細則》分別由國務院及國家衛計委發佈。國家對賓館、餐館、公共浴室、遊藝廳(室)、舞廳、音樂廳、體育場(館)、游泳場(館)等公共場所實行衛生許可證管理。公共場所經營者須獲縣級以上衛生行政部門頒發衛生許可證後，方可營業。對未依法取得公共場所衛生許可證擅自營業的，由縣級以上衛生行政部門責令暫停關閉及限期改正，給予警告、罰款。

### 特種行業許可證

根據廣東省政府於二零零六年七月十日發佈並於二零零六年九月一日實施的《廣東省旅館業治安管理規定》，凡在廣東省行政區域內經營接待旅客住宿的旅館、餐館、大廈、度假村、山莊、療養院、會所、接待站(「旅館」)等應向縣級以上公安機關申領特種行業許可證。未領取特種行業許可證擅自經營旅館的，由縣級以上公安機關予以取締。

### 娛樂經營許可證

根據國務院於二零零六年一月二十九日發佈並於二零零六年三月一日實施及於二零一六年二月六日修訂的《娛樂場所管理條例》及文化部於二零一三年二月四日發佈並於二零一三年三月十一日實施的《娛樂場所管理辦法》，中國允許設立中外合資經營及中外合作經營的娛樂場所，但不得設立外商獨資經營的娛樂場所。當娛樂場所申請從事娛樂經營活動時，營運商須向相關人民政府文化主管部門提出申請，取得娛樂經營許可證。歌舞娛樂場所播放、表演的節目不得含有法律法規禁止內容，歌舞娛樂場所亦不得接納未成年人。遊藝娛樂場所經營時，不得設置未經文化主管部門內容核查的遊戲遊藝設備；除國家法定節假日外，禁止向未成年人提供電子遊戲機。未領取娛樂經營許可證擅自營運的娛樂場所，文化主管部門將予以取締。

### 煙花爆竹經營(零售)許可證

根據國務院於二零零六年一月二十一日發佈及實施及於二零一六年二月六日修訂的《煙花爆竹安全管理條例》，國家對煙花及爆竹的業務經營及煙花晚會或其他大型煙花表演的舉辦採用許可證制度。從事零售煙花及爆竹之經營者須向有關安全生產監督管理部門申請煙花爆竹經營(零售)許可證。

### 高危險性體育項目經營許可證

根據廣東省人大常委會於二零一四年九月二十五日發佈的《廣東省高危險性體育項目經營活動管理規定(2014修正)》，高危險性體育項目包括游泳、潛水、漂流、攀岩、蹦極跳、射擊、射箭、卡丁車、輪式溜冰、滑翔傘、動力滑翔傘、熱空氣球等。從事高危險性體育項目經營活動時，經營者須向相關人民政府體育主管部門申請經營許可證。

### 餐飲服務與食品安全

#### 餐飲服務食品安全及許可要求

根據全國人大常委會於二零零九年二月二十八日頒佈、於二零零九年六月一日生效及於二零一五年四月二十四日修訂之中華人民共和國食品安全法(「**食品安全法**」)及由國務院發佈，並於二零零九年七月二十日生效及於二零一六年二月六日修訂之中華人民共和國食品安全法實施條例(「**食品安全法實施條例**」)，為保證食品安全及保障公眾健康及生命安全，國家建立食品安全風險的監督、監控及評估制度，強制採用食品安全標準、食品生產經營、食品檢驗、食品進出口以及食品安全事故處置標準。

《**食品安全法**》亦規定，作為違法的懲罰，法律責任存在警告、責令改正、沒收違法所得、沒收用於違法生產經營的工具、設備、原料及其他物品、就違反法律及法規的食品進行罰款、召回及銷毀、責令停產及／或停業、吊銷生產及／或經營許可證，甚至進行刑事處罰多種形式。

《**食品安全法實施條例**》的實施進一步說明食品生產者及經營者為確保食品安全而須採取及遵守的詳細辦法以及因不實施規定辦法而應承受的處罰。

於二零一零年三月四日，國家衛計委發佈《餐飲服務許可管理辦法》及《餐飲服務食品安全監督管理辦法》，均自二零一零年五月一日起施行，據此，餐飲服務提供者須取得餐飲服務許可

---

## 監管概覽

---

證，並依法承擔餐飲服務的食品安全責任。同一服務提供者在不同地點或者場所從事餐飲服務活動的，須分別為各營業場所辦理餐飲服務許可證。餐飲服務經營地點或者場所改變的，須重新申請辦理餐飲服務許可證。餐飲服務許可證有效期為三年。臨時提供餐飲服務者，須取得臨時餐飲服務許可證，有效期為不超過六個月。根據上述法律及規則，未取得食品服務許可證的餐館面臨沒收所得及其他餐館資產處罰，或承擔人民幣 2,000 元至餐館所售食物價值十倍的罰款。

### 食品經營許可證

根據國家食品藥品監督管理總局於二零一五年八月三十一日頒佈，並於二零一五年十月一日生效之食品經營許可管理辦法，在中華人民共和國境內，從事食品銷售和餐飲服務活動，應當依法取得食品經營許可。食品藥品監督管理部門按照食品經營主體業態和經營項目的風險程度對食品經營實施分類許可。申請食品經營許可，應當按照食品經營主體業態和經營項目分類提出。食品經營主體業態分為食品銷售經營者、餐飲服務經營者、單位食堂。縣級以上地方食品藥品監督管理部門應當根據申請材料審查和現場核查等情況，對符合條件的，作出准予經營許可的決定，並自作出決定之日起 10 個工作日內向申請人頒發食品經營許可證。

根據國家食品藥品監督管理總局於二零一五年九月三十日頒佈，並於同日生效之關於啟用《食品經營許可證》的公告，有效期未屆滿的原食品流通或餐飲服務許可證繼續有效。食品經營者在原食品流通或餐飲服務許可證有效期內申請更換為食品經營許可證的，許可機關應按照有關規定予以更換；原食品流通、餐飲服務許可證有效期屆滿，由原發證機關予以註銷。

### 煙草專賣

根據人大常委會及國務院分別發佈的《中華人民共和國煙草專賣法》(於一九九一年六月二十九日發佈、於一九九二年一月一日生效並於二零一三年十二月二十八日及二零一五年四月二十四日修訂)及《中華人民共和國煙草專賣法實施條例》(於一九九七年七月三日發佈及生效並於二零一六年二月六日新修訂)以及《煙草專賣許可證管理辦法》(於二零零七年二月五日發佈並於二零一六年五月二十六日修訂)，從事煙草專賣批發和零售業務的企業，應向地方煙草專賣行政主管部門分別申領煙草專賣批發企業許可證及煙草專賣零售許可證。

### 消費者保護及生產責任

根據於一九九三年十月三十一日發佈並於二零一三年十月二十五日修訂的《中華人民共和國消費者權益保護法》及於二零零九年十二月二十六日發佈並於二零一零年七月一日實施的《中華人民共和國侵權責任法》，經營者須為其提供的產品及服務質素負責。倘產品缺陷導致任何損害，受害人可向生產者或銷售者索償。倘責任屬於生產者而銷售者已支付賠償，則銷售者有權向生產者追討其損失。倘責任屬於銷售者而生產者已支付賠償，則生產者有權向銷售者追討其損失。倘消費者因獲提供服務而法律權益遭損害，則可向服務供應商尋求賠償。

### 溫泉度假村及酒店營運

#### 商業預付卡

商務部於二零一二年九月二十一日發佈、於二零一二年十一月一日生效並於二零一六年八月十八日修訂之《單用途商業預付卡管理辦法(試行)》(「**預付卡管理辦法**」)適用於中國境內從事零售業、住宿及餐飲業及居民服務業並進行單用途商業預付卡業務之企業法人。《預付卡管理辦法》規管有關單用途商業預付卡之備案、發行及服務、資金管理、監督及管理，以及法律後果。倘企業之單用途商業預付卡時未能遵守《預付卡管理辦法》，有關部門將責令其於指定時限內糾正；倘企業未能於指定時限內糾正，則將會處以罰款。

#### 開採及使用溫泉水

根據全國人大常委會於二零零二年八月二十九日發佈、於二零零二年十月一日生效並於二零零九年八月二十七日及二零一六年七月二日修訂《中華人民共和國水法》，直接從河流、湖泊或地下取水、用水的單位或個人須照國家取水許可制度及有償使用制度的規定向水行政主管部門或流域管理機構申請取水許可證並支付水資源費，以獲得取水權，惟僅取少量水以供家用或供放養或圈養家禽及牲畜飲用者除外。用水須計量，並須按照已獲批用水計劃用水。就用水而言，採用須基於用水量收費的制度，超過限額須收取水費越高。

根據全國人大常委會於一九九六年八月二十九日發佈並於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國礦產資源法》及其實施細則，有意勘探、開採礦產資源(包括溫泉)的任何人士須依法分別申請勘探及採礦權，並分別取得勘查許可證及採礦許可證。國務院於一九九八年二月

十二日發佈並於二零一四年七月二十九日修訂的《礦產資源開採登記管理辦法》進一步澄清發出採礦許可證的權限、列出須取得採礦許可證進行開採的礦物類別的目錄，以及取得採礦許可證的程序。

### 探礦權及採礦權之招標、拍賣及掛牌

國土資源局於二零零三年六月十一日頒佈並於二零零三年八月一日生效之《探礦權採礦權招標拍賣掛牌管理辦法(試行)》及國土資源局頒佈並於二零零六年一月二十四日生效之《國土資源部關於進一步規範礦業權出讓管理的通知》(統稱「**招標辦法**」)載有授予採礦權之分類及方法以及有關探礦權及採礦權招標、拍賣或掛牌活動之主要程序。此外，於二零一零年一月二十一日，廣東省國土資源廳頒佈《廣東省探礦權採礦權招標拍賣掛牌出讓管理辦法》(「**《廣東省招標辦法》**」)，於二零一零年一月二十一日生效，規管於廣東省行政區域內透過招標、拍賣或掛牌出讓探礦權及採礦權之活動。根據《招標辦法》及《廣東省招標辦法》，縣級或縣級以上國土資源管理機構須負責按照其簽發勘查許可證及採礦許可證之法定權限安排及實施招標、拍賣或掛牌活動。上一級國土資源行政主管部門可將透過招標、拍賣或掛牌出讓探礦權及採礦權之安排活動委託其下級國土資源行政主管部門。

對於須按照相關法規透過招標、拍賣或掛牌管理而出讓探礦權及採礦權，除非另有規定必須採用招標或拍賣方式，否則允許採用掛牌方法。《招標辦法》及《廣東省招標辦法》對透過招標、拍賣、掛牌或協議出讓探礦權及採礦權作出相關規定。對於公開招標或邀請招標，招標通知或招標邀請須至少於招標30日前宣佈；對於拍賣或掛牌，拍賣通知或掛牌通知須至少於拍賣或掛牌20日前宣佈；招標、拍賣或掛牌通知須包括對投標人之資格要求。中標人須於中標後簽署成交確認書，並於簽署該成交確認書後30日內簽立探礦權及採礦權出讓合同。

### 海域使用權

根據全國人大常委會於二零零一年十月二十七日發佈並於二零零二年一月一日生效的中國法律《中華人民共和國海域使用管理法》，任何擬使用海域的實體或個人須依法取得使用權。國家確定海域使用權登記制度。任何實體及個人均可就海域使用向縣級或以上的人民政府海洋行政主

管部門作出申請。海域使用獲國務院批准後，須向國務主管海洋管理的有關部門登記，由該部門向申請人簽發海域使用權證書，獲地方人民政府批准的海域使用須向該人民政府登記，由該人民政府向申請人簽發海域使用權證書。申請人自收取該證書當日起獲得海域使用權。國家實施海域使用補償制度。就海域使用而言，所有實體及個人須按照國務院的規定支付費用。任何在無批准情況下非法使用海域之人均將被責令退還非法佔有之海域，恢復海域原狀，沒收非法收入及支付罰金，罰金金額為其於非法佔用期間佔用海域應該支付之海域使用費5倍至15倍。任何未能支付海域使用費之人將被責令於規定期限內支付該費用；未能於規定期限內支付該費用將導致海域使用權證撤銷及海域使用權被收回。

### 消防

根據全國人大常委會於一九九八年四月二十九日發佈並於二零零八年十月二十八日修訂的《中華人民共和國消防法》，建設工程的消防設計、施工必須符合國家消防技術標準。按照國家消防技術標準需要進行消防設計的建設工程，建設單位必須將消防設計文件報公安機關消防機構批准或備案(視情況而定)。消防設計未獲批准或者經審核不合格的建設工程，不得給予施工許可，建設單位、施工單位不得施工。根據《中華人民共和國消防法》的規定，進行消防設計的建設工程竣工後應經公安機關有關消防機構進行消防驗收或備案。未經公安機關有關消防機構進行消防驗收的，禁止投入使用。《中華人民共和國消防法》進一步規定，卡拉OK廳、舞廳、電影院、酒店、餐館、購物中心、貿易市場等公眾聚集場所在投入使用、營業前，建設單位或者使用單位須向所在地方縣級以上相關公安機關消防機構申請消防安全檢查。未經消防安全檢查或者經檢查不符合消防安全要求的，不得投入使用、營業。

### 特種設備

根據全國人大常委會於二零一三年六月二十九日發佈並於二零一四年一月一日起生效的中國法律《中華人民共和國特種設備安全法》及國務院於二零零三年三月十一日發佈(於二零零三年六月一日生效)並於二零零九年一月二十四日修訂(於二零零九年五月一日生效)的《特種設備安全



監察條例》，於任何與人身安全相關或具有高風險的特種設備(包括鍋爐、壓力容器(包括汽瓶)、壓力管道、電梯、升降設施、乘用索道、大型娛樂設施及場(或廠)內專用機動車輛(包括蓄電池觀光電動車)投入服務前，或於投入服務後30日內，使用特種設備的單位須向相關特種設備安全監督管理部門登記。未登記而使用特種設備的使用者須於限期內整改，而倘使用者未能於限期內整改，則須責令停止使用特種設備，並處以介乎人民幣10,000元至人民幣100,000元的罰款。

### 房地產

#### 成立房地產開發企業

根據全國人大常委會發佈及於一九九五年一月一日生效並於二零零七年八月三十日及二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「《城市房地產法》」)，房地產開發企業是指以營利為目的而從事房地產開發及銷售的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日發佈並於二零零二年十一月一日、二零零四年五月十九日及二零一一年一月八日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》(「《開發條例》」)，從事房地產開發的企業除須遵守企業成立的規定外，亦須滿足下列規定：(i) 註冊資本須為人民幣1,000,000元或以上；及(ii) 有四名或以上房地產／建築專業專職技術人員及兩名或以上專職會計員，且該等人士均須持有相關資質證書。省、自治區或直轄市地方政府可視乎當地情況，對房地產開發企業實施更嚴格的註冊資本及專業人員要求。成立房地產開發企業時，房地產開發企業須於縣級或以上級別工商行政管理局申請登記，亦須於領取營業執照之日起計30日內向註冊部門所在地房地產開發主管部門備案。

#### 外商投資房地產開發企業

根據住房城鄉建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及外管局於二零零六年七月十一日聯合發佈的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「《171號文》」)及住房城鄉建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及外管局於二零一五年八月十九日聯合發佈的《關於調整房地產市場外資進入和管理有關政策的通知》：

- (i) 境外機構或個人在中國投資非自用房地產，須遵照相關中國法律申請設立外商投資房地產企業(「外資房地產企業」)，獲得有關政府部門的相關批准並辦理登記後，方可在核准的經營範圍內從事經營業務；

---

## 監管概覽

---

- (ii) 新設立的外資房地產企業可先獲得有效期為一年的批准證書及營業執照。企業付清土地出讓金後，向相關政府部門遞交土地使用權證，則可獲得正式批准證書及營業執照；
- (iii) 外資房地產企業須嚴格遵守相關法例、法規及政策，其股權轉讓或項目轉讓，以及境外投資者收購境內房地產企業，均須首先獲得商務部門批准。投資者應向商務部門提交其將遵守土地出讓合同、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證的確認函。此外，投資者亦須提交土地使用權證、建設部門的變更備案證明及稅務部門確認轉讓相關稅項已全額繳納的證明；
- (iv) 境外投資者通過股權轉讓或其他方式收購境內房地產企業或收購外商投資房地產企業中之股權，均須以自有資金一次性而非分期支付購買價，確保根據有關中國法律妥善安置職工，處理銀行債務；及
- (v) 外資房地產企業的投資者不得以任何方式於合資企業合同或任何其他文件訂立固定回報條款或類似條款。

於二零零七年五月二十三日，商務部及外管局聯合發出《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(於二零一五年十月二十八日修訂)，並對外商投資房地產的審批及監督列明以下規定：

- (i) 嚴格控制外商投資中國的高檔房地產；
- (ii) 申請設立外商投資房地產企業必須取得土地使用權及房屋所有權兩者，或已與土地主管部門、土地開發商或土地房屋所有人簽訂土地使用權或房屋所有權的預約出讓／購買協議。倘未達上述要求，審批部門不予批准；
- (iii) 已設立外商投資企業新增房地產經營業務前須獲得批准，而已設立外商投資房地產開發企業從事新的房地產開發項目，亦須獲得新的批准；
- (iv) 嚴格監管以返程投資方式收購境內房地產企業及外商投資境內房地產(包括實益擁有人相同者)。境外投資者不得通過更改境內房地產企業實益擁有人的方式，規避審批程序；

---

## 監管概覽

---

- (v) 外商投資房地產企業的各方，不得以任何形式訂立固定投資回報或其等同的保證；
- (vi) 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，根據適用法律，須實時向商務部備案；
- (vii) 外匯管理部門及獲准從事外匯業務的銀行對未完成商務部備案的外資房地產企業，一概不予辦理資本項目結匯；及
- (viii) 就地方部門違規審批設立外商投資房地產企業而言，(i) 商務部須予以查處糾正，及(ii) 外匯管理部門不得為該等企業辦理外匯登記。

根據商務部及外管局於二零一五年十一月六日聯合發佈的《關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，進一步簡化外商投資房地產企業管理工作，地方各級商務主管部門應根據外商投資法律法規和相關規定批准外商投資房地產企業的設立和變更，同時按要求在商務部外商投資綜合管理資訊系統中填報房地產項目的相關資訊。商務部網站備案公示程式已獲取消。外商投資房地產企業在完成相應工作流程後，可按相關外匯管理規定到銀行辦理外商直接投資項下外匯登記等手續。

### 房地產開發企業資質的管理

根據《開發條例》，房地產開發部門須於房地產開發企業申報成立時考慮其資產、專業人員及業務業績，審查其資質登記的申請。房地產開發企業僅可進行符合認可資質登記的房地產開發項目。

根據住房城鄉建設部於二零零零年三月二十九日發佈並於二零一五年五月四日修訂之《房地產開發企業資質管理規定》(「**資質管理規定**」)：

- (i) 房地產開發企業須根據該規定申請登記相關資質。如無房地產開發的資質等級證書，企業不得從事房地產開發及銷售。國務院轄下的建設部門負責監管全國房地產開發企業的資質，而縣級或以上地方政府房地產開發部門則負責監管當地房地產開發企業的資質；

---

## 監管概覽

---

- (ii) 房地產開發企業分為四個級別。審批機制為等級制，一級資質必須通過相關省、自治區或直轄市人民政府的建設部門初審，然後獲國務院建設部門的最後審批。二級資質或以下級別的房地產開發企業的審批程序須由相關省、自治區或直轄市人民政府的建設部門制定。通過資質審查的房地產開發企業將獲資質審查部門發出相關級別的資質證書；及
- (iii) 任何資質等級的房地產開發企業僅可於認可業務範疇內從事房地產開發及銷售，而不可從事僅限於其他資質等級的業務。一級房地產開發企業所開發的房地產項目規模不受限制，並可於國內任何地方進行房地產開發項目。二級資質或以下級別的房地產開發企業可進行建築面積小於 250,000 平方米的項目，而具體業務範圍須由相關省、自治區或直轄市人民政府的建設部門確定。

根據資質管理規定，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級房地產開發企業的資質年檢由國務院建設部門或其委托的機構負責。二級資質或以下級別房地產開發企業的資質年檢程序則由相關省、自治區或直屬中央政府之直轄市人民政府建設部門制定。

### 房地產開發項目的審批

《開發條例》規定，房地產開發項目須根據土地利用總體規劃、年度建設用地計劃、有關城市區域計劃及房地產開發年度計劃進行。根據有關規則須經規劃管理部門審批者，亦須向規劃管理部門呈報並經其批准，並列入固定資產投資年度計劃。根據國務院於一九九五年五月發出的《關於嚴格控制高檔房地產開發項目的通知》，建築面積超過 100,000 平方米或投資總額超過人民幣 200,000,000 元或外商投資達 30,000,000 美元或以上的高檔房地產項目，其立項及施工須經國家發展計劃委員會批准。對於建築面積超過 20,000 平方米但少於 100,000 平方米或投資總額超過人民幣 30,000,000 元但少於人民幣 200,000,000 元的高檔房地產項目，其立項及施工須經相關省、自治區、直轄市或計劃單列市的發展計劃委員會批准，並須向國家發展計劃委員會申報。對於外商投資額為 100,000,000 美元以上的高檔房地產項目，則須由國家發展計劃委員會報請國務院審批。

### 房地產開發項目的土地

按之前各段所述，《城市房地產法》及《開發條例》規定，除中國法律和國務院規定可通過劃撥取得的土地使用權外，房地產開發計劃用地的土地使用權須以出讓方式取得。根據《城市房地產法》、《開發條例》及於二零零七年九月二十八日修訂並於二零零七年十一月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，用於中國商業、旅遊、娛樂和商品住宅等的國有土地使用權，僅可由政府以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈及執行並於二零一二年六月一日經修訂之《閒置土地處置辦法》，土地於以下任何情況下可能被歸類為閒置土地：(i)並無於土地使用權合同或分配決定訂明的時限起計一年內開發及建設該國有土地；或(ii)該國有土地已開始開發及建設，惟開發及建設已於其後在未經批准之情況下中止連續一年或以上及(a)有關開發及建設的面積佔應動工開發及建設總面積的不足三分之一或(b)已投資額佔總投資額不足25%。除非有關延誤由於政府或不可抗力事件所致，否則(i)任何土地閒置超過一年但少於兩年的閒置土地費將相等於地價的20%；(ii)閒置兩年以上未動工的任何土地的國有建設土地使用權將被沒收而不作賠償。直轄市或縣級國土資源機關負責調查、確定及處置其管理範圍內的閒置土地，並將於其懷疑任何土地屬閒置土地時展開調查。

根據國土資源部於二零一零年三月八日發出的《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，房地產開發企業須於項目開工及竣工時，向國土資源部門書面申報。倘房地產開發企業未於土地出讓合同規定的期限內動工或竣工，則須於到期前15日內，向國土資源部門申報延遲原因。任何未作出申報的房地產開發企業，將最少在一年內不得購置中國的土地。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發出《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，據此，針對房地產市場之准許資質及房地產企業之資金來源的審查將會加強。倘房地產開發企業未獲得施工許可證，及在獲得房地產土地使用權後兩年內才啟動施工，則該土地使用權將被沒收及被徵收閒置超過一年的土地閒置罰款。

### 房地產開發項目的規劃

根據建設部於一九九二年十二月四日發佈並於二零一一年一月二十六日修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，出讓合同的受讓方(即房地產開發企業)須持出讓合同依法向城市規劃部門申請建設用地規劃許可證。

房地產開發項目的規劃設計方案必須按照《中華人民共和國城鄉規劃法》及地方關於城市規劃管理的有關法規履行相關報批手續，並向城市規劃部門申領建設工程規劃許可證。

### 房地產開發項目建設

根據住房城鄉建設部於二零一四年六月二十五日發佈及於二零一四年十月二十五日生效的《建築工程施工許可管理辦法(2014)》，房地產開發企業須於建設工程展開前向當地縣級或以上地方人民政府住房和城鄉建設部門申請建築工程施工許可證。

根據《開發條例》、住房城鄉建設部於二零零零年四月七日發佈並於二零零九年十月十九日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及住房城鄉建設部於二零一三年十二月二日發佈的《房屋建築和市政基礎設施竣工驗收規定》，房地產開發企業須於房地產項目竣工後向當地縣級或以上當地建設主管部門申請辦理竣工驗收手續。房地產開發項目僅可於通過必要驗收後方可交付買方，未進行驗收或未通過驗收者不得交付予買方。對於住宅小區或其他綜合大樓項目，須在整個項目竣工後進行驗收，倘該項目分階段開發，可於各階段完成時進行分期驗收。房地產開發企業須於通過驗收後15日內進行項目竣工驗收備案。

### 商品房銷售／預售

商品房可於竣工前後出售。該等銷售受住房城鄉建設部於二零零一年四月四日發佈的《商品房銷售管理辦法》、住房城鄉建設部於二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「《預售辦法》」)的規定及《開發條例》規管並根據該等條例進行。為根據《預售辦法》於竣工前出售商品房單位(「預售」)，開發商必須在有關市或縣級房地產開發部門辦理必要的預售登記及獲得預售許可證。預售將會在符合若干先決情況下發生。

---

## 監管概覽

---

根據《中華人民共和國物權法》，為保證將來獲得物權，當事人可按照約定申請預告登記。預告登記後，未經預告登記的權利人同意，對相關房地產的處置不發生物權效力。

於二零一零年四月十三日，住房城鄉建設部發出《住房和城鄉建設部關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，其中規定，房地產開發企業在取得項目預售許可證後10日內，須一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，並嚴格遵守預售許可證，按照申報價格對外銷售。

### 房地產融資

中國人民銀行於二零零三年六月五日制定《中國人民銀行關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，對銀行提供房地產開發貸款作出如下規定：

- (i) 商業銀行對房地產開發企業的貸款僅可向房地產開發貸款類別發放，嚴禁以房地產開發項目流動資金貸款或任何其他類別貸款提供。嚴禁向未取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證的企業發放任何形式的貸款；
- (ii) 商業銀行不得向房地產開發企業發放貸款用於繳交土地出讓金。

根據《171號文》，註冊資本未繳足、未取得國有土地使用權證或項目資金不足投資總額35%的外商投資房地產開發企業不得辦理境內外貸款，外匯管理部門不得批准該等企業的外匯貸款結匯。然而，《關於調整房地產市場外資進入和管理有關政策的通知》廢除外資房地產企業於(i)中國境內或境外；或(ii)結匯任何外匯貸款前必須悉數繳足其註冊股本之限制。

於二零零七年九月二十七日，中國人民銀行與中國銀監會聯合發出《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步訂明商業銀行不得向國土資源主管部門與建設部門獲悉囤積土地和房源進行投機活動的房地產開發企業發放貸款；及商業銀行發放的房地產開發貸款僅可用於當地的

---

## 監管概覽

---

房地產開發項目，而不得用於其他地區的房地產開發項目。實際須用於其他地區房地產開發項目的貸款且已採取相應風險控制措施，則商業銀行須於發放貸款前向監管機構報告。

於二零一零年四月十七日發佈並執行的《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》規定：

- (i) 房地產開發企業在參與土地競拍和開發建設過程中，其股東不得違規對其提供借款、轉貸、擔保或其他相關融資便利。商業銀行須加強對房地產開發企業開發貸款的貸前審查和貸後管理；及
- (ii) 對存在土地閑置及土地投機行為的房地產開發企業，商業銀行不得發放新開發項目貸款，證券監管部門須暫停批准其上市、再融資和重大資產重組。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行和中國銀監會聯合發出《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此，各商業銀行須停止對有土地閑置、改變土地用途和性質、拖延房地產項目開竣工建設時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業發放新開發項目貸款和貸款展期。

### 物業管理

根據住房城鄉建設部於二零零四年三月十七日發佈並於二零零七年十一月二十六日及二零一五年五月四日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》(「《物業管理企業資質辦法》」)，新設立的物業管理企業須自領取營業執照之日起30日內，向工商註冊所在地直轄市、設區的市的人民政府房地產主管部門申請物業管理資質。根據物業管理企業資質辦法，物業管理企業資格分別一、二及三級。物業管理企業資質辦法就不同資質級別制訂明確準則。

倘物業管理企業並無取得物業管理企業資質證書，或倘其承接項目的範疇超乎其資質級別的經營範圍，則物業管理企業可能被責令交出自該等業務賺取的任何非法收入及支付罰款。



### 對中國住宅房地產行業實施的調控措施

國務院七部門(包括住房城鄉建設部)於二零零五年四月三十日頒佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見規定(其中包括)：

- (i) 地方政府應致力於確保中低價位普通住房的供應，同時控制低密度及高端住房的建設；
- (ii) 為抑制房地產市場的投機行為，自二零零五年六月一日起，對購買住房不足兩年轉手交易的個人，按其轉售時所得收入總額徵收營業稅；對首次購買非普通住房超過兩年轉手交易的個人，按其轉讓價格減去原本購買價格後的差額徵收營業稅；及
- (iii) 預售住房買家在未獲得相關房屋所有權證之前，房屋權屬登記機關不再為其辦理轉讓預售住房登記手續。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳轉發《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知提出以下廣泛指令，其中包括：

- (i) 鼓勵大眾住宅的發展並抑制高端住宅物業的發展；
- (ii) 對物業銷售徵收5%的營業稅(如物業不足五年出售，則按售房收入全額徵收營業稅，如物業於五年後出售，則按物業所得利潤徵收營業稅，惟普通住宅物業可能獲豁免繳納營業稅)；
- (iii) 限制個人住房按揭貸款比例不得高於物業總價格的70%(對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的，房屋所有人仍可申請最高達物業總價格80%的住房按揭貸款)；
- (iv) 停止別墅類物業開發項目土地供應，限制高檔、低密度住房項目的土地供應；
- (v) 合理控制城市舊房屋拆遷規模和進度；
- (vi) 要求地方政府確保套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上(任何例外情況必須經住房與城鄉建設部批准)；及
- (vii) 對項目資本金比例達不到擬開發項目總投資額35%的物業開發商，銀行不得發放貸款。

---

## 監管概覽

---

於二零零六年七月六日，住房城鄉建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(「意見165」)。意見165規定自二零零六年六月一日起，各城市或縣城新審批、新開工的住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重必須達到70%以上。有關地方政府將有權確定新建住房的套型結構比例。根據國務院於二零零七年八月七日頒佈的《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，各地方部門將調整住房供應結構以：

- (i) 重點發展中低價位、中小套型商品住房；及
- (ii) 增加住房有效供應。

新審批的住房建設，建築面積90平方米以下的住房面積所佔比重必須達住房開發總面積的70%以上。廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型商品住房建設用地的年度供應量不得低於住房用地供應總量的70%。根據國土資源部於二零零七年九月三十日頒佈及於二零一零年十二月三日修訂的《關於認真貫徹《國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》進一步加強土地供應調控的通知》，市、縣級國土資源管理部門要優先安排廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地，其年度供應總量不得低於住房用地供應總量的70%。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定(其中包括)國土資源部要加強合同的合規情況監管，並嚴格根據土地出讓合同收繳土地出讓金，且須：

- (i) 增加保障性住房和普通商品住房的有效供給，尤其是中低價位和中小套型普通商品住房；
- (ii) 合理引導住房消費及抑制投資投機性購房需求；
- (iii) 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- (iv) 加快推進保障性安居工程建設；及
- (v) 制定或落實省及地方政府的責任。

---

## 監管概覽

---

於二零一零年三月八日，國土資源部頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，通知(其中包括)規定：

- (i) 市級及縣級的國土資源局應保證政府資助住房、棚戶改造以及自主性中小套型商品房的土地供應不低於住宅用地供應總量的70%以及嚴格控制大型公寓的土地供應以及限制別墅的土地供應；
- (ii) 國土資源部須禁止欠付土地出讓金、持有閒置土地、參與土地投機及價格操控、進行超出批准範圍的項目開發或未能遵守土地使用權出讓合同的物業開發商在一定期限內進行土地投標交易；
- (iii) 土地使用權出讓合同須在雙方同意出讓土地後十日內簽署，並須於土地使用權出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘額須於土地使用權出讓合同簽署後一年內支付；及
- (iv) 房地產開發企業須於項目開工及竣工時，向國土資源部門書面申報。倘房地產開發企業未於土地出讓合同規定的期限內動工或竣工，則須於到期前15日內，向國土資源部門申報延遲原因。任何未作出申報的房地產開發企業，將最少在一年內不得購置中國的土地。

於二零一零年九月二十一日，國土資源部及住房城鄉建設部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，該通知(其中包括)規定：

- (i) 至少70%的城市住房建設用地須用於保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房；在房價高的地區，應增加中小套型限價住房建設供地數量；
- (ii) 在(a)非法轉讓土地使用權；(b)因開發商自身原因未能在劃撥土地出讓合同中約定土地交付之日起一年內開始規定建設；(c)不符合土地出讓合同中訂明的土地開發規定；以及(d)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為等違法違規違約行為整改前，開發商及其控股股東禁止參加土地競買活動；
- (iii) 開發商須在出讓合同中約定土地交付之日起一年內開工建設，自開工之日起三年內完工；

---

## 監管概覽

---

- (iv) 要嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅項目的規劃建築面積除以總佔地面積得出的容積率必須大於一；及
- (v) 不得將兩宗或以上地塊捆綁出讓，不得出讓未開發土地。

於二零一零年十二月，國土資源部頒佈《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，該通知(其中包括)規定：(i) 保障性住房、棚戶區改造住房或中小套型住房指定用地供應低於70%的市縣在二零一零年底不得出讓大戶高檔商品住宅用地；(ii) 對招拍掛出讓中溢價率達50%或以上的地塊，地方國土資源主管部門要分別向國土資源部和省國土資源主管部門提交交易報告；及(iii) 對保障性住房用地改變用地性質搞商品房開發的，必須沒收違法所得，及收回土地使用權。此外，堅決制止擅自調整容積率行為。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，該通知(其中包括)規定：

- (i) 對個人購買住房不足五年出售的，將按其銷售收入全額徵收營業稅(不論普通或非普通)；
- (ii) 對購買第二套住房而言，首付款比例從50%上調至60%；
- (iii) 倘物業開發商在土地出讓合同訂明的施工日期起計兩年內沒有取得建築工程施工許可證進行開工建設，物業開發商將被收回土地使用權，及中國政府將徵收高達土地出讓金20%的土地閒置費；及
- (iv) 各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高的城市，在一定時期內須限制當地居民可購買的住房數量。

原則上對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購一套額外住房(含新建商品住房和二手住房)。對(i) 已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭；(ii) 擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭；及(iii) 無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。

於二零一五年三月二十五日，國土資源部及住房城鄉建設部聯合頒佈《關於優化2015年住房及用地供應結構促進房地產市場平穩健康發展的通知》，旨在加強住房戶型的優化和促進土地使用結構的調整。該通知規定，對於在建商品住房項目，允許房地產開發企業在不改變土地使用權性質和容積率等必要規劃條件的前提下，調整套型結構，以適應市場情況和滿足住房需求。對於在房地產開發和交易環節中有嚴重違法違規行為的房地產開發企業，以及違反有關資質管理規定的房地產開發企業，國土資源主管部門可以限制或禁止其參與任何新出讓房地產用地的競買。

### 稅務

#### 企業所得稅

企業所得稅法規定：

- (i) 居民企業須就其來源於中國境內、境外的所得按25%適用企業所得稅率繳納企業所得稅；
- (ii) 非居民企業在中國境內設立機構、場所的，須就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，按25%適用企業所得稅率繳納企業所得稅；非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，須就其來源於中國境內的所得按20%適用企業所得稅率繳納企業所得稅。

根據國務院於二零零七年十二月六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，對於非居民企業(在中國境內並無設立機構或場所或取得的收入與其在中國境內設立的機構、場所並無實際關係)自中國衍生的收入，均須按已減免的10%稅率納稅。

#### 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈、於一九九四年一月一日執行的《中華人民共和國營業稅暫行條例》(隨後於二零零八年十一月十日修訂並於二零零九年一月一日成為可強制執行)以及財政部(「**財政部**」)於一九九三年十二月二十五日發出的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》(隨後於二零零八年十二月十五日修訂(於二零零九年一月一日可強制執行)，並再次於二零一一年十月二十八日修訂(於二零一一年十一月一日可強制執行))，建築業、文化及體育行業的營業稅為3%、娛樂行業的營業稅為5%至20%；而服務業、轉讓不動產、地上建築及其附屬物的營業稅為5%。

### 增值稅

根據由財務部及國家稅務總局於二零一六年三月二十三日聯合發出《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)(「**國家稅務總局**」)，自二零一六年五月一日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅(「**增值稅**」)試點，建築業、房地產業、金融服務業及生活服務業將因而不再有責任繳納營業稅，惟仍須繳納增值稅。根據《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》(「**實施辦法**」)，在中國境內銷售服務、無形資產或者不動產的個人及單位將為增值稅納稅人，應繳納增值稅，不繳納營業稅。

實施辦法中銷售服務、無形資產或者不動產指有償提供服務及有償轉讓無形資產或不動產，惟以下非經營業務除外：

- (i) 行政單位收取的同時滿足實施辦法規例的政府性基金或者之行政事業性收費；
- (ii) 員工為單位或個體工商戶提供取得工資的服務；
- (iii) 單位或個體工商戶為員工提供服務；及
- (iv) 財政部及國家稅務總局規定的其他情形。

根據實施辦法，提供物業管理服務、代理服務、人力資源服務、教育及醫療服務、旅遊娛樂服務、餐飲住宿服務，以及租賃服務將須繳納增值稅，不繳納營業稅。

此外，根據實施辦法，增值稅之稅率為：

- (i) 提供交通運輸、郵政、基礎電信、建築及不動產租賃服務、銷售不動產及轉讓土地使用權，稅率為11%；
- (ii) 提供有形動產租賃服務，稅率為17%；
- (iii) 中國境內單位及個人提供的跨境應稅行為，稅率為0%；及
- (iv) 上文所披露者外，稅率為6%。

---

## 監管概覽

---

此外，根據國家稅務總局於二零一六年三月三十一日發出的《納稅人提供不動產經營租賃服務增值稅徵收管理暫行辦法》，參與出租其不動產的納稅人須繳納增值稅，其中：

(A) 一般納稅人：

- (i) 出租其二零一六年四月三十日或之前取得的不動產，可以選擇適用簡易計稅方法，按照5%徵收率計算應納稅額；及
- (ii) 出租其二零一六年五月一日後取得的不動產，適用一般計稅方法計稅，按照3%徵收率計算預納稅額；及

(B) 小規模納稅人：

- (i) 單位及個體工商戶出租不動產(不包括住房)，按照5%的徵收率納稅。個體工商戶出租住房，按照5%的徵收率減按1.5%計算應納稅額；及
- (ii) 個人出租住房(不包括住房)，按照5%的徵收率納稅。其他個人出租住房按照5%的徵收率減按1.5%計算應納稅額。

### 土地增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》的規定，土地增值稅實行四級超率累進稅率：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。

### 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日執行的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國轉移土地或房屋業權的承讓人，無論為實體或個人，均須繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。

### 城鎮土地使用稅

根據國務院於二零零六年十二月三十一日發佈並最新於二零一三年十二月七日新修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》(2006年修訂)，土地使用的稅率如下：

- (i) 大城市每平方米人民幣1.5元至每平方米人民幣30元；

---

## 監管概覽

---

- (ii) 中等城市每平方米人民幣 1.2 元至每平方米人民幣 24 元；
- (iii) 小城市每平方米人民幣 0.9 元至每平方米人民幣 18 元；及
- (iv) 縣城、建制鎮、工礦區每平方米人民幣 0.6 元至每平方米人民幣 12 元。

### 房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按物業餘值計算的稅率為 1.2%，按租金計算的稅率則為 12%。

### 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈並於一九八八年十月一日執行及於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括財產所有權的轉移憑據，其印花稅稅率按所載金額 0.05% 徵收；權利許可證書（包括房產證及土地使用權證）則按件徵收，每件人民幣 5 元。

### 環境保護

規管中國環境保護的主要法律及規例包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據此等法律及規例，視乎項目對環境造成的影響，開發者在相關主管部門批准建築工程動工前須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表。此外，待房地產開發完成後，相關環境主管部門將在物業交付買家前檢驗物業以確保符合適用環境保護標準及規例。

就企業違反前述法律而言，相關環境保護主管當局或會根據法律及規例對其施以行政處分。任何已造成環境污染危害的企業須負責消除有關危害及對造成直接損害的實體或個人作出補償。



### 我們之歷史

本集團之歷史可追溯到二零零一年，當年韓先生成立我們第一家經營附屬公司廣東古兜。韓先生之背景資料及相關行業經驗載於本招股章程「董事、高級管理人員及僱員」一節。我們的古兜溫泉谷(我們之溫泉設施主要所在地)及假日湖景酒店最早於二零零三年引入古兜溫泉綜合度假村。於二零零六年，我們完成建設我們第一個旅遊物業開發項目南亞風情別墅。於最後實際可行日期，我們(i)營運及管理古兜溫泉綜合度假村之溫泉度假村及酒店設施；及(ii)開發及銷售位於古兜溫泉綜合度假村之旅遊物業。

### 業務發展

下表載列本集團之主要里程碑：

年份	事件
二零零三年	我們之古兜溫泉綜合度假村(包括古兜溫泉谷、假日湖景酒店及皇家Spa酒店)開始營運
二零零五年	古兜溫泉綜合度假村內之古兜國際會議中心開始營運  我們獲全國旅遊景區質量等級評定委員會評為國家AAAA級旅遊景區  我們之溫泉別墅酒店開始營運
二零零六年	我們完成第一個旅遊物業開發項目南亞風情別墅建設工程
二零零七年	我們啟動山泉水世界並獲江門市旅遊局頒授精品美食金獎
二零零八年	我們完成第二個旅遊物業開發項目巴登小鎮別墅建設工程
二零零九年	我們獲中國酒店星光獎評審委員會評為二零零九年中國十佳溫泉度假酒店、獲廣東省旅遊局評選為國民旅遊休閒示範單位，並獲江門旅遊局及江門五邑餐飲行業協會評為江門餐飲最佳接待單位

---

## 歷史、重組及集團架構

---

年份	事件
二零一零年	我們獲廣東省旅遊局評為廣東省溫泉旅遊示範基地
二零一三年	我們獲廣東省體育局及廣東省旅遊局評為廣東省體育旅遊示範基地
二零一四年	我們完成第三個旅遊物業開發項目山海度假公寓建設工程
二零一六年	我們獲騰訊房產認可為最佳旅遊地產項目 我們完成第四個旅遊物業開發項目樂活城公寓建設工程

### 企業歷史

本公司於二零一四年一月十日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據股東於二零一五年十月二十六日正式通過之特別決議案，我們將本公司之名稱由古兜國際控股有限公司更改為古兜控股有限公司。

重組開始前，韓先生透過景騰持有廣東古兜之全部權益，廣東古兜於中國持有五間附屬公司(即(i)江門古兜管理、(ii)江門古兜開發、(iii)月光曲娛樂、(iv)偉盛投資；及(v)正明物業管理)。根據本節下文「重組」一段所詳述之重組，本公司就上市而言成為本集團之控股公司。

下文載列我們主要附屬公司之企業歷史。

### 景騰

景騰於二零零零年十月三日於香港註冊成立為有限公司，法定股本為10,000港元，分為10,000股普通股，每股面值1.00港元。於註冊成立日期，已按面值分別向韓先生及韓夫人配發及發行9,000股股份及1,000股股份。

為鞏固於景騰之控制權，於二零一一年十二月十三日，韓先生按面值向韓夫人收購1,000股股份。上述轉讓之代價已於二零一一年十二月十三日悉數清償。於上述轉讓完成後及緊接重組前，韓先生擁有景騰之全部已發行股本。

景騰為一家投資控股公司。

### 廣東古兜

廣東古兜為我們第一家經營附屬公司。其最初由景騰與古兜水電站(一家中國集體所有制企業及一名獨立第三方)於二零零一年在中國成立為中外合作性合營企業廣東省新會古兜溫泉旅遊度假邨有限公司。廣東古兜其後於二零零五年轉為外商獨資企業。

根據新會市計劃局(現稱為江門市新會區發展和改革局)於二零零一年十月十二日發出之《關於中外合作開發經營新會古兜旅遊度假邨項目立項批覆》(新計綜[2001] 16號)，景騰與古兜水電站之合作性合營企業安排已獲批准，以提升投資環境、令經濟蓬勃發展及刺激新會區旅遊業之增長。

於二零零一年十月十六日，新會市引進外資工作辦公室發出《關於合作經營廣東省新會古兜溫泉旅遊度假邨有限公司的批覆》(新引進資[2001] 159號)，以批准(其中包括)廣東古兜之公司章程細則及以下各項：(i) 景騰以現金出資廣東古兜之全部註冊股本 12,000,000 美元，以作基礎建設及發展、收購古兜水電站之若干現有設施及購買設備及設施等；(ii) 古兜水電站以無形資產(例如其現有旅遊及溫泉資源)投資於廣東古兜；及(iii) 古兜水電站每年收取固定分派 50,000 美元之權利。

於二零零一年十月二十五日，廣東古兜成立，初步投資總額為 28,000,000 美元及註冊資本為 12,000,000 美元，乃由景騰根據其公司章程細則獨自出資。廣東古兜於二零零一年十月二十五日取得其營業執照，廣東古兜之最初業務營運年期由二零零一年十月二十五日至二零四一年十月二十四日。

於二零零五年十二月十五日，景騰與古兜水電站訂立協議，據此，古兜水電站同意以零代價撤回其於廣東古兜之投資。於二零零五年十二月二十一日，對廣東古兜之投資總額及註冊資本分別獲江門市工商行政管理局(「江門工商局」)註冊由 28,000,000 美元增加至 48,000,000 美元及由 12,000,000 美元增加至 22,000,000 美元。此外，廣東古兜之營運年期由 40 年獲註冊延長至 50 年。於合作性合營企業終止後，廣東古兜已於二零零五年十二月取得江門市新會區對外貿易經濟合作局(現稱為江門市新會區經濟信息和商務局)批准，以將其由合作性合營企業轉為外商獨資企業。於最後實際可行日期，景騰已付清廣東古兜之註冊資本 12,437,431 美元。於二零一六年五月十一日，景騰獲江門市新會區經濟信息和商務局准許於二零一八年十二月三十一日前付清廣東古兜之註冊資本餘額 9,562,569 美元。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

於二零零五年十二月二十一日，廣東古兜取得新營業執照，業務營運年期由二零零一年十月二十五日至二零五一年十月二十四日。

於二零一一年十一月三日，廣東古兜重新命名為「廣東古兜旅遊集團有限公司」。

於最後實際可行日期，廣東古兜由景騰全資擁有。

廣東古兜之主要業務活動包括溫泉及水世界等旅遊項目開發、旅遊業、飲食業、房地產開發、經營及銷售、物業租賃管理、沐足、按摩及公眾浴場。

### 江門古兜管理

於二零一一年五月二十日，江門古兜管理於中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣 1,000,000 元。於成立日期，江門古兜管理由廣東古兜擁有 70%，並由前執行董事已故廖國堅先生(於二零一四年十月十日離世)擁有 30%。江門古兜管理之初步註冊資本已於二零一一年四月二十八日全數繳足。

於二零一一年八月八日，為作進一步投資及擴展現有業務，廣東古兜及已故廖國堅先生(作為江門古兜管理之股東)議決以廣東古兜注資人民幣 14,000,000 元之方式將江門古兜管理之註冊資本由人民幣 1,000,000 元增加至人民幣 15,000,000 元。於完成上述增加註冊資本後，江門古兜管理由廣東古兜擁有 98%，並由已故廖國堅先生擁有 2%。江門古兜管理之已增加註冊資本已於二零一一年八月十六日由廣東古兜全數繳足。

為鞏固於江門古兜管理之控制權，於二零一一年九月九日，廣東古兜與已故廖國堅先生訂立股權轉讓協議，據此，廣東古兜收購已故廖國堅先生於江門古兜管理之 2% 權益，代價為人民幣 300,000 元。上述轉讓之代價乃參考江門古兜管理之註冊資本釐定，並已於二零一四年十月三十日全數清償。於上述轉讓完成後，江門古兜管理由廣東古兜全資擁有。我們之中國法律顧問已確認上述轉讓之法律程序已妥善合法地完成。

江門古兜管理之主要業務活動包括酒店管理服務、酒店管理顧問服務、溫泉及水世界開發及拓展活動、體育場館出租、物業租賃管理、沐足、保健按摩服務，以及預先包裝食物、散裝食品及卷煙零售。

### 江門古兜開發

於二零一二年三月七日，江門古兜開發於中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣 1,000,000 元。於成立日期，江門古兜開發由廣東古兜全資擁有。江門古兜開發之初步註冊資本已於二零一二年三月一日全數繳足。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

於二零一二年五月二十二日，廣東古兜(作為江門古兜開發之唯一股東)議決將江門古兜開發之註冊資本由人民幣1,000,000元增加至人民幣10,000,000元。江門古兜開發之增加註冊資本已於二零一二年六月一日全數繳足。

江門古兜開發之主要業務活動包括旅遊項目開發及經營。

### 月光曲娛樂

於二零零六年一月二十四日，月光曲娛樂於中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣500,000元。於成立日期，月光曲娛樂由廣東古兜擁有99%，並由獨立第三方古兜水電站擁有1%。月光曲娛樂之初步註冊資本已於二零零六年一月十一日全數繳足。

月光曲娛樂之主要業務為卡拉OK業務。

### 偉盛投資

於二零零九年十月二十八日，偉盛投資於中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣500,000元。於成立日期，偉盛投資由廣東古兜擁有98%，並由獨立第三方黃潔明女士擁有2%。偉盛投資之初步註冊資本已於二零零九年十月二十一日全數繳足。

於二零一零年九月二十日，廣東古兜及黃潔明女士(作為偉盛投資之股東)議決將偉盛投資之註冊資本由人民幣500,000元增加至人民幣15,000,000元。偉盛投資之增加註冊資本已於二零一零年十月九日全數繳足。

偉盛投資之主要業務為物業管理。

### 正明物業管理

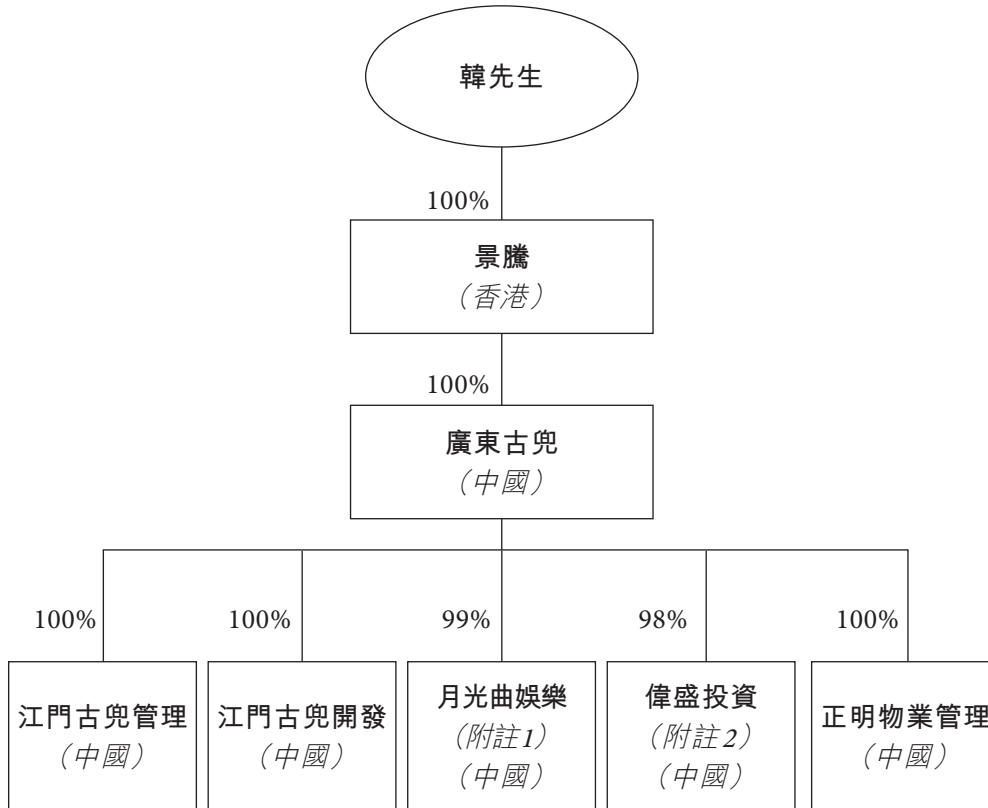
於二零一二年一月六日，正明物業管理(當時稱為江門市古兜物業管理有限公司)於中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣500,000元。於成立日期，正明物業管理由廣東古兜全資擁有。正明物業管理之初步註冊資本已於二零一一年十二月二十六日全數繳足。

緊接廣東古兜於二零一三年五月出售正明物業管理(作為重組之一部分)前，正明物業管理之主要業務為為位於古兜溫泉綜合度假村之酒店提供客房清潔服務。

重組

於二零一三年五月，我們開展重組，以為上市作好準備。

下表載列本集團於緊接重組前之企業及持股架構：



附註：

1. 月光曲娛樂之餘下1%股權由獨立第三方古兜水電站持有。
2. 偉盛投資之餘下2%股權由獨立第三方黃潔明女士持有。

(1) 出售正明物業管理

為精簡我們之業務模式，廣東古兜分別於二零一三年五月七日及二零一三年五月三十一日與黃潔明女士訂立股權轉讓協議及補充股權轉讓協議，據此，廣東古兜向黃潔明女士出售其於正明物業管理之100%權益，代價為人民幣500,000元。上述轉讓之代價經參考正明物業管理之註冊資本而釐定，並於二零一五年三月五日全數清償。於上述轉讓完成後，正明物業管理不再為本集團之附屬公司。於二零一三年五月八日，江門市工商行政管理局新會分局（「新會工商局」）已登記上述轉讓及正明物業管理之公司名稱由江門市古兜物業管理有限公司更改為其現有名稱。我們之中國法律顧問已確認上述轉讓之法律程序已妥善合法地完成。

### (2) 收購偉盛投資之2%股權

為鞏固偉盛投資之控制權，廣東古兜分別於二零一三年十月十日及二零一三年十月二十一日訂立股權轉讓協議及補充股權轉讓協議，以向黃潔明女士收購偉盛投資之2%股權，代價為人民幣260,670元，乃參考偉盛投資於二零一二年十二月三十一日之資產淨值釐定。於上述轉讓完成後，偉盛投資成為廣東古兜之全資附屬公司。於二零一三年十月二十二日，江門市工商行政管理局蓬江分局（「蓬江工商局」）已登記上述轉讓。我們之中國法律顧問已確認上述轉讓之法律程序已妥善合法地完成。

### (3) 韓先生註冊成立之投資工具

Harvest Talent於二零一三年十一月七日在英屬維京群島註冊成立為韓先生之投資工具。於其註冊成立後，Harvest Talent獲授權發行最多50,000股單一級別、無面值之普通股。於二零一三年十二月二十七日，Harvest Talent向韓先生配發及發行一股股份，入賬列為繳足。於上述配發完成後，Harvest Talent由韓先生實益全資擁有。

### (4) 轉讓月光曲娛樂之1%股權

於二零一三年十一月十一日，已故廖國堅先生已簽訂股權轉讓協議，以向古兜水電站收購月光曲娛樂之1%股權，代價為人民幣5,000元。上述轉讓之代價乃經參考月光曲娛樂之註冊資本釐定，並已於二零一四年三月十日全數清償。於完成上述轉讓後，月光曲娛樂由廣東古兜擁有99%，並由已故廖國堅先生擁有1%。於二零一三年十一月二十日，新會工商局已登記上述轉讓。我們之中國法律顧問已確認上述轉讓之法律程序已妥善合法地完成。

### (5) 本公司之註冊成立

本公司於二零一四年一月十日在開曼群島註冊成立為本集團之最終控股公司。本公司之初步法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份。

於二零一四年一月十日，已向Reid Services Limited（作為初步認購人）發行一股未繳股款股份，而於同日，該未繳股款股份其後轉讓予Harvest Talent。於上述轉讓完成後，Harvest Talent成為本公司之唯一股東。

### (6) Gudou Wonderland 之註冊成立

Gudou Wonderland 於二零一四年二月二十一日在英屬維京群島註冊成立為本集團之中間控股公司。於其註冊成立後，Gudou Wonderland 獲授權發行最多 50,000 股單一級別、無面值之普通股。於二零一四年二月二十一日，Gudou Wonderland 向本公司配發及發行一股股份，未繳股款。於上述配發完成後，Gudou Wonderland 成為本公司之全資附屬公司。

### (7) Gudou Wonderland 收購景騰

於二零一四年九月十一日，韓先生、Harvest Talent、Gudou Wonderland 及本公司訂立換股協議，據此，韓先生向 Gudou Wonderland 出售及 Gudou Wonderland 向韓先生購買景騰之全部已發行股本，代價為 (a) 將以本公司名義登記之初始一股未繳股款 Gudou Wonderland 普通股入賬列作繳足；(b) 將以 Harvest Talent 名義登記之初始一股未繳股款股份入賬列作繳足；及 (c) 本公司向 Harvest Talent 配發及發行 34,959,999 股股份 (全部按面值入賬列作繳足，並在所有方面與現有已發行股份享有相同權利)。於上述轉讓完成後，本公司透過 Gudou Wonderland 持有景騰之全部已發行股本。上述轉讓已合法妥善地完成及交收。

### (8) 向廣東古兜轉讓月光曲娛樂 1% 股權

於廖國堅先生在二零一四年十月十日離世後，已故廖國堅先生之合法繼承人方碧霞女士於二零一四年十二月八日簽訂股權轉讓協議，以向廣東古兜轉讓月光曲娛樂之 1% 股權，代價為人民幣 5,000 元。上述轉讓之代價經參考月光曲娛樂之註冊資本而釐定，並於二零一五年二月十二日全數清償。於上述轉讓完成後，月光曲娛樂成為廣東古兜之全資附屬公司。於二零一四年十二月十日，新會工商局已登記上述轉讓。我們之中國法律顧問已確認，上述轉讓合法有效，且轉讓之法律程序已妥善合法地完成。

### (9) 出售偉成商務服務

於二零一四年六月十三日，偉成商務服務於中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣 500,000 元。於成立日期，偉成商務服務由廣東古兜全資擁有。偉成商務服務之初步註冊資本已於二零一四年十二月一日全數繳足。

緊接廣東古兜於二零一五年一月出售偉成商務服務 (作為重組之一部分) 前，偉成商務服務之主要業務為提供會議及展覽服務，以及籌辦推廣活動。



---

## 歷史、重組及集團架構

---

為精簡我們之企業架構，廣東古兜於二零一五年一月九日與韓先生間接全資擁有之公司江門景騰商務服務有限公司(「江門景騰」)訂立股權轉讓協議，據此，廣東古兜以人民幣500,000元之代價向江門景騰出售其於偉成商務服務之100%權益。上述轉讓之代價經參考偉成商務服務之註冊資本而釐定，並於二零一五年二月十六日全數清償。於上述轉讓完成後，偉成商務服務不再為本集團之附屬公司。於二零一五年一月二十六日，蓬江工商局已登記上述轉讓。我們之中國法律顧問已確認上述轉讓之法律程序已合法妥善地完成。

### 首次公開發售前投資

#### (A) 認購股份及富安提供有期貨款

##### 認購股份

於二零一四年九月五日，本公司、韓先生、Harvest Talent與富安訂立股份認購協議(「富安認購協議」)。根據富安認購協議，本公司須向富安(或其代名人)配發及發行，而富安(或其代名人)須向本公司認購3,040,000股股份(「富安股份」)，認購價為35,200,000港元，須於二零一四年九月十七日不可撤回地全數清償及支付。於二零一四年九月十七日，富安股份已根據富安認購協議配發及發行予富安之代名人Wealth Promise。

考慮到富安訂立富安認購協議，本公司(作為授出人)、富安、Wealth Promise(作為承授人)與韓先生(作為擔保人)於二零一四年九月十七日訂立認沽期權契據(經日期為二零一六年三月十五日之修訂契據修訂)(「富安認沽期權契據」)。根據富安認沽期權契據，本公司向Wealth Promise(作為富安之正式委任代名人)授出認沽期權，以僅於所有股份並無在富安認沽期權契據日期起計18個月內在主板或創業板上市之情況下，要求本公司於緊隨富安認沽期權契據日期後42個月屆滿當日起計6個月期間內任何時間，根據其條款及受限於其條件按期權購買價向Wealth Promise購買富安股份。認沽期權在任何其他情況下均不可行使。就富安認沽期權契據而言，期權購買價乃協定根據以下公式計算：

$$35,200,000 \text{ 港元} + 35,200,000 \text{ 港元} \times 15\% \times (A/365)$$

當中：

「A」為由富安認沽期權契據日期(包括該日)起計算至Wealth Promise就行使認沽期權發出通知日期止之日數。

### 有期貨款

於二零一四年九月五日，富安(作為貸款人)、景騰(作為借款人)、韓先生與本公司(作為擔保人)訂立協議(經日期為二零一六年三月二日之確認契據補充)(「富安貸款協議」)，內容有關本金額30,000,000港元之貸款，年期由富安貸款協議日期起計為期42個月(「富安貸款」)。根據富安貸款協議，受限於及根據其條款及條件，富安須向景騰提供富安貸款，以僅向景騰提供營運資金及償還其現有股東貸款。富安貸款已於二零一四年十月十四日墊付，而景騰已動用墊款，部分用於償還應付韓先生款項，而部分則用作景騰之一般營運資金。根據富安貸款協議，富安貸款之利息或其任何未償還結餘須按年利率15%收取，並須於支付富安貸款日期(包括其支付日期)起開始累計。

董事確認，我們將於上市後以部分配售所得款項全數償還富安貸款。

### (B) 朝富向 Harvest Talent 收購股份及朝富提供有期貨款

#### 收購股份

於二零一四年九月五日，韓先生、Harvest Talent與朝富訂立股份購買協議(「朝富股份購買協議」)。根據朝富股份購買協議，(其中包括)Harvest Talent須向朝富(或其代名人)出售，而朝富(或其代名人)須向Harvest Talent購買4,560,000股股份(「朝富股份」)，購買價為52,800,000港元，須於二零一四年九月二十五日不可撤回地全數清償及支付。於二零一四年九月二十六日，朝富股份已根據朝富股份購買協議轉讓予朝富之代名人朝富旅遊。鑒於本集團並非朝富股份購買協議之訂約方，故本集團並未就出售朝富股份收取任何所得款項。

考慮到朝富訂立朝富股份購買協議，本公司(作為授出人)、朝富旅遊(作為承授人)、朝富與韓先生(作為擔保人)於二零一四年九月十九日訂立認沽期權契據(經日期為二零一六年三月十五日之修訂契據修訂)(「朝富認沽期權契據」)。根據朝富認沽期權契據，本公司向朝富旅遊(作為朝富之正式委任代名人)授出認沽期權，以僅在所有股份並無於朝富認沽期權契據日期起計18個月內在主板或創業板上市之情況下，要求本公司於緊隨朝富認沽期權契據日期後42個月屆滿當日起計6個月期間內任何時間，根據其條款及受限於其條件按購股權購買價向朝富旅遊購買朝富股份。認沽期權於任何其他情況下均不可行使。就朝富認沽期權契據而言，購股權購買價乃協定根據以下公式計算：

$$52,800,000 \text{ 港元} + 52,800,000 \text{ 港元} \times 15\% \times (A/365)$$

當中：

「A」為由朝富認沽期權契據日期(包括該日)起計算至朝富旅遊就行使認沽期權發出通知日期止之日數。

根據日期為二零一四年九月十九日之稅項彌償契據(「朝富稅項彌償」)，韓先生已與朝富及本集團訂約，以就朝富及／或本集團所有或任何成員公司因任何有關買賣朝富股份產生之稅項而對本集團所有或任何成員公司提出之申索(定義見該文件)，而支付、面臨或產生之任何及一切損失、損害、成本、開支、罰款及利息(包括但不限於朝富及／或本集團所有或任何成員公司作出或須作出之任何付款)彌償及一直彌償朝富及本集團。

### 有期貨款

於二零一四年九月五日，朝富(作為貸款人)、景騰(作為借款人)、韓先生與本公司(作為擔保人)訂立協議(經日期為二零一六年三月二日之確認契據補充)(「朝富貸款協議」)，內容有關本金額30,000,000港元之貸款，年期由朝富貸款協議日期起計為期42個月(「朝富貸款」)。根據朝富貸款協議，(其中包括)受限於及根據其條款及條件，朝富須向景騰提供朝富貸款，以僅向景騰提供營運資金及償還其現有股東貸款。朝富貸款已於二零一四年十一月四日墊付，而景騰已動用墊款，部分用於償還應付韓先生款項，而部分則用作景騰之一般營運資金。根據朝富貸款協議，朝富貸款之利息或其任何未償還結餘須按年利率15%收取，並須於支付朝富貸款日期(包括其支付日期)起開始累計。

董事確認，我們將於上市後以部分配售所得款項全數償還朝富貸款。

### (C) 泰瑞向 Harvest Talent 收購股份

於二零一四年九月五日，韓先生、Harvest Talent 與泰瑞訂立股份購買協議(「泰瑞股份購買協議」)。根據泰瑞股份購買協議，(其中包括)Harvest Talent 須向泰瑞(或其代名人)出售，而泰瑞(或其代名人)須向 Harvest Talent 購買1,900,000股股份(「泰瑞股份」)，購買價為22,000,000港元，須於二零一四年十二月十日不可撤回地全數清償及支付。於二零一四年十二月十二日，泰瑞股份已根據泰瑞股份購買協議轉讓予泰瑞。鑒於本集團並非泰瑞股份購買協議之訂約方，故本集團並未就出售泰瑞股份收取任何所得款項。

考慮到泰瑞訂立泰瑞股份購買協議，本公司(作為授出人)、泰瑞(作為承授人)與韓先生(作為擔保人)於二零一四年十二月十二日訂立認沽期權契據(經日期為二零一六年三月十五日之修訂契據修訂)(「GL認沽期權契據」)。根據GL認沽期權契據，本公司向泰瑞授出認沽期權，以要求本公司於緊隨GL認沽期權契據日期後42個月屆滿當日起計6個月期間內

## 歷史、重組及集團架構

任何時間，根據其條款及受限於其條件按購股權購買價向泰瑞購買泰瑞股份，惟僅在所有股份並無於GL認沽期權契據日期起計18個月內在主板或創業板上市之情況下。認沽期權於任何其他情況下均不可行使。就GL認沽期權契據而言，購股權購買價乃協定根據以下公式計算：

$$22,000,000 \text{ 港元} + 22,000,000 \text{ 港元} \times 15\% \times (A/365)$$

當中：

「A」為由GL認沽期權契據日期(包括該日)起計算至泰瑞就行使認沽期權發出通知日期止之日數。

根據日期為二零一四年十二月十二日之稅項彌償契據(「GL稅項彌償」)，韓先生已與泰瑞及本集團訂約，以就泰瑞及／或本集團所有或任何成員公司因任何有關買賣泰瑞股份產生之稅項而對本集團所有或任何成員公司提出之申索(定義見該文件)，而支付、面臨或產生之任何及一切損失、損害、成本、開支、罰款及利息(包括泰瑞及／或本集團所有或任何成員公司作出或須作出之任何付款)彌償及一直彌償泰瑞及本集團。

各首次公開發售前投資者之投資進一步詳情載列如下：

首次公開發售前投資者名稱	富安	朝富	泰瑞
投資者之實益擁有人及背景	富安為一家於二零零三年九月二十六日在香港註冊成立之有限公司。富安由李朝旺先生擁有74.21%，余毅昉女士擁有15.79%及董義平先生擁有10.00%，彼等全部均為獨立第三方。於最後實際可行日期，李朝旺先生為聯交所主板上市公司維達國際控股有限公司(股份代號：3331)之董事兼主要股東。	朝富為一家於二零一三年十一月二十二日在香港註冊成立之有限公司，由非執行董事許展堂先生全資擁有。	泰瑞為一家於二零一四年六月六日在英屬維京群島註冊成立之公司，由獨立第三方李朝旺先生全資擁有。
	就我們所盡悉、深知及確信，富安為一家投資控股公司。	就我們所盡悉、深知及確信，朝富為一家投資控股公司。	就我們所盡悉、深知及確信，泰瑞為一家投資控股公司。

## 歷史、重組及集團架構

首次公開發售 前投資者名稱	富安	朝富	泰瑞
相關首次公開發售前 協議	富安認購協議	朝富股份購買協議	泰瑞股份購買協議
相關協議日期	二零一四年九月五日	二零一四年九月五日	二零一四年九月五日
已付代價	35,200,000 港元	52,800,000 港元	22,000,000 港元
釐定代價之基準	訂約方參考本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之純利公平磋商	訂約方參考本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之純利公平磋商	訂約方參考本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之純利公平磋商
全數支付日期	二零一四年九月十七日	二零一四年九月二十五日	二零一四年十二月十日
每股股份投資成本	0.587 港元	0.587 港元	0.587 港元
較配售價折讓之範圍	2.2% 至 33.3%	2.2% 至 33.3%	2.2% 至 33.3%
本集團之所得款項 用途	<p>僅作為本集團之一般營運資金及本集團用作償還現有股東貸款。</p> <p>於最後實際可行日期， 5,200,000 港元之所得款項已用作一般營運資金，而 30,000,000 港元之所得款項已用於償還現有股東貸款。</p>	不適用	不適用
上市時於本公司之 持股量	60,000,000 股股份，佔本公司緊隨配售及資本化發行完成後之已發行股本約 6.12% (惟不計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可予授出之任何購股權而可能配發及發行之任何股份)	90,000,000 股股份，佔本公司緊隨配售及資本化發行完成後之已發行股本約 9.18% (惟不計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可予授出之任何購股權而可能配發及發行之任何股份)	37,500,000 股股份，佔本公司緊隨配售及資本化發行完成後之已發行股本約 3.83% (惟不計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可予授出之任何購股權而可能配發及發行之任何股份)

## 歷史、重組及集團架構

首次公開發售 前投資者名稱	富安	朝富	泰瑞
------------------	----	----	----

特別權益(附註2) (a) 溢利保證  
(附註1)

倘本集團於其截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表之純利(「二零一四年溢利」)少於64,000,000港元：

- 根據富安認購協議將發行及配發予富安之新股份總數(「總富安股份」)將於本集團截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之經審核財務報表發表後15天內(在任何情況下於二零一五年二月二十八日或之前)按以下公式作出調整：

$$\text{總富安股份之總數(\%)} = (64,000,000 \text{ 港元} \times 8\% \times 100) / \text{二零一四年溢利}$$

- Harvest Talent將根據朝富股份購買協議轉讓予朝富之股份總數(「總朝富股份」)將於本集團截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之經審核財務報表發表後15天內(在任何情況下於二零一五年二月二十八日或之前)按以下公式作出調整：

$$\text{總朝富股份之總數(\%)} = (64,000,000 \text{ 港元} \times 12\% \times 100) / \text{二零一四年溢利}$$

- Harvest Talent將根據泰瑞股份購買協議轉讓予泰瑞之股份總數(「總GL股份」)將於本集團截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之經審核財務報表發表後15天內(在任何情況下於二零一五年二月二十八日或之前)按以下公式作出調整：

$$\text{總GL股份之總數(\%)} = (64,000,000 \text{ 港元} \times 5\% \times 100) / \text{二零一四年溢利}$$

(b) 事先批准權

受限於任何適用法律及相關首次公開發售前協議之條文，除非獲首次公開發售前投資者事先書面批准或同意，否則Harvest Talent須行使全部投票權及其獲得之其他控制權，以促使本公司不會採取及不得採取若干行動，包括修改其公司細則、修改其法定股本或增設新股份及本公司宣派或派付任何股息，除根據重組擬進行，或就完成上市或因首次公開發售前投資者行使授予其之認沽期權而購買之股份而進行者外。

## 歷史、重組及集團架構

### 首次公開發售 前投資者名稱

#### 富安

#### 朝富

#### 泰瑞

(c) 反攤薄權

除根據重組擬進行之任何交易外，任何本公司現有股東不得建議根據任何條款向任何人士發行本公司股本中之任何股本證券，或授出收購或認購或兌換任何證券為本公司股本中之股本證券（「該等證券」）之任何權利或權益，除非其已根據相同或較有利條款向本公司各股東提出要約向其作出配發，該等證券之比例相等於有關本公司股東持有之股份面值與緊接發行該等證券前之已發行股份總數之比例。

(d) 不抵押保證

除任何於認購富安股份或買賣朝富股份或泰瑞股份（視情況而定）完成日期佔本公司已發行股本10%或以下之股份外，Harvest Talent不得在並無首次公開發售前投資者事先書面同意之情況下，直接或間接出售、指讓、轉讓、質押、抵押、設置繁重負擔或以任何形式出售，或以其他方式授出任何有關其於上市完成前擁有或持有任何股份之全部或任何部分權益之權益或權利。

(e) 優先購買權

各首次公開發售前投資者獲授予建議本公司其他股東將予出售之股份之優先購買權。

(f) 隨售權

各首次公開發售前投資者獲授予建議本公司其他股東將予出售之股份之隨售權。

(g) 知情權

各首次公開發售前投資者獲授予收到本集團若干定期財務報表，以及要求取得有關上市之該等其他資料之權利。

### 個人擔保

韓先生已就本公司悉數、即時及如期履行於富安認購協議項下及據此承擔之所有責任向富安作出擔保，而有關擔保將於上市前即時解除。

韓先生已就Harvest Talent悉數、即時及如期履行於朝富股份購買協議項下及據此承擔之所有責任向朝富作出擔保，而有關擔保將於上市前即時解除。

韓先生已就Harvest Talent悉數、即時及如期履行於泰瑞股份購買協議項下及據此承擔之所有責任向泰瑞作出擔保，而有關擔保將於上市前即時解除。

## 歷史、重組及集團架構

首次公開發售 前投資者名稱	富安	朝富	泰瑞
委任非執行董事 (附註3)	不適用	待遵守所有適用司法權區及聯交所之所有適用法例及／或法規後，朝富有權於買賣朝富股份完成後委任或提名一位非執行董事加入本公司，直至朝富不再為本公司股東止。	不適用
對本公司之策略性 利益	加強我們之資金及股東基礎	加強我們之資金及股東基礎	加強我們之資金及股東基礎
禁售	無	無	無
與本集團之關係	富安、其代名人 Wealth Promise 及他們之實益擁有人各自均與本集團或本公司任何關連人士概無關連。	朝富之唯一合法實益擁有人許展堂先生已根據朝富股份購買協議獲委任為我們之非執行董事。朝富透過其代名人朝富旅遊持有本公司之股權。	泰瑞及其實益擁有人各自均與本集團或本公司任何關連人士概無關連。
公眾持股量	由於富安及 Wealth Promise 各自 (i) 並非本公司核心關連人士；(ii) 並無就收購事項、出售事項、投票或其他出售登記於其名下或其以其他方式持有之本公司證券習慣跟從核心關連人士之指示；及 (iii) 富安收購其股份權益並非由本公司任何核心關連人士直接或間接撥付，故就創業板上市規則第 11.23 條而言，富安於上市後透過 Wealth Promise 擁有之股份被視為公眾持股量之一部分。	由於朝富由非執行董事許展堂先生全資擁有，因而為其緊密聯繫人，故就創業板上市規則第 11.23 條而言，其於上市後透過朝富旅遊擁有之股份不被視為公眾持股量之一部分。	由於 (i) 泰瑞並非本公司核心關連人士；(ii) 收購其於股份之權益並非直接或間接由任何本公司核心關連人士撥付；及 (iii) 泰瑞並無就收購事項、出售事項、投票或其他出售登記於其名下或其以其他方式持有之本公司證券習慣跟從核心關連人士之指示，故就創業板上市規則第 11.23 條而言，泰瑞於上市後持有之股份被視為公眾持股量之一部分。



附註：

1. 由於二零一四年溢利超過64,000,000港元，故於最後實際可行日期，概無根據上述(a)項特別權利調整總富安股份、總朝富股份及總GL股份。
2. 授予首次公開發售前投資者之上述特別權利(a)至(g)項將於上市完成後不再具有任何效力。
3. 許展堂先生於二零一四年九月二十九日獲委任為我們之非執行董事。許先生將須於上市後根據細則之規定退任及膺選連任。朝富就委任非執行董事之權利於上市完成後不再具有任何效力。
4. 根據香港財務報告準則，首次公開發售前投資並不構成以股份支付之款項。

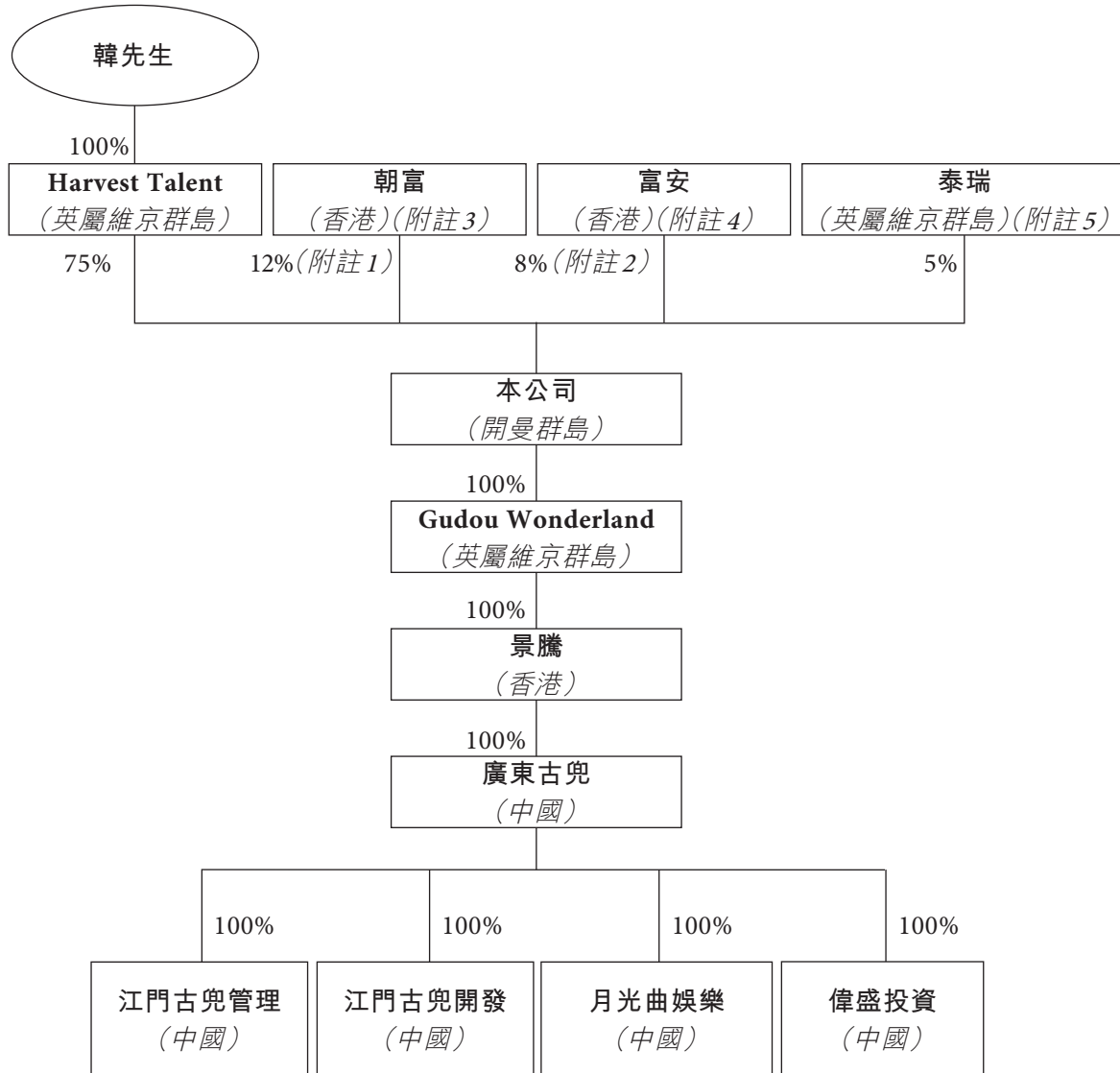
上述富安認沽期權契據、朝富認沽期權契據及GL認沽期權契據(統稱「認沽期權契據」)的各份修訂契據(統稱「修訂契據」)僅將認沽期權契據項下各認沽期權行使期之開始日期由各認沽期權契據日期起計18個月延遲至42個月。誠如就首次公開發售前投資提供意見之大律師麥兆祥先生所告知，修訂契據並不構成認沽期權契據之新協議，而首次公開發售前投資協議已遵守聯交所發出之指引函件HKEx-GL43-12所列之規定，目前修訂契據僅修改認沽期權契據，據此，當中隱含條款允許認沽期權契據之訂約方延遲認沽期權期間之開始日期，為致使首次公開發售前投資協議商業及實際上整體一致之必要條件。

### 獨家保薦人之確認

鑒於(i)授予首次公開發售前投資者有關其投資之特別權利於上市完成後不再具有任何效力；(ii)董事確認，首次公開發售前投資之條款(包括代價)乃經公平磋商釐定；及(iii)首次公開發售前投資已於二零一四年十二月十二日(即超過提交上市申請之日期前28個完整日)完成，獨家保薦人認為，向首次公開發售前投資者發行或轉讓股份(視情況而定)乃以公平有序方式進行，且首次公開發售前投資者並未承擔與投資於配售之投資者所承擔之風險存在重大差異之風險。因此，獨家保薦人確認，首次公開發售前投資已遵守聯交所發出之指引函件HKEx-GL29-12(二零一二年一月)及HKEx-GL43-12(二零一二年十月)(於二零一三年七月更新)。

## 歷史、重組及集團架構

下表闡述我們於重組及首次公開發售前投資完成後，以及緊接配售及資本化發行前之企業及持股架構：



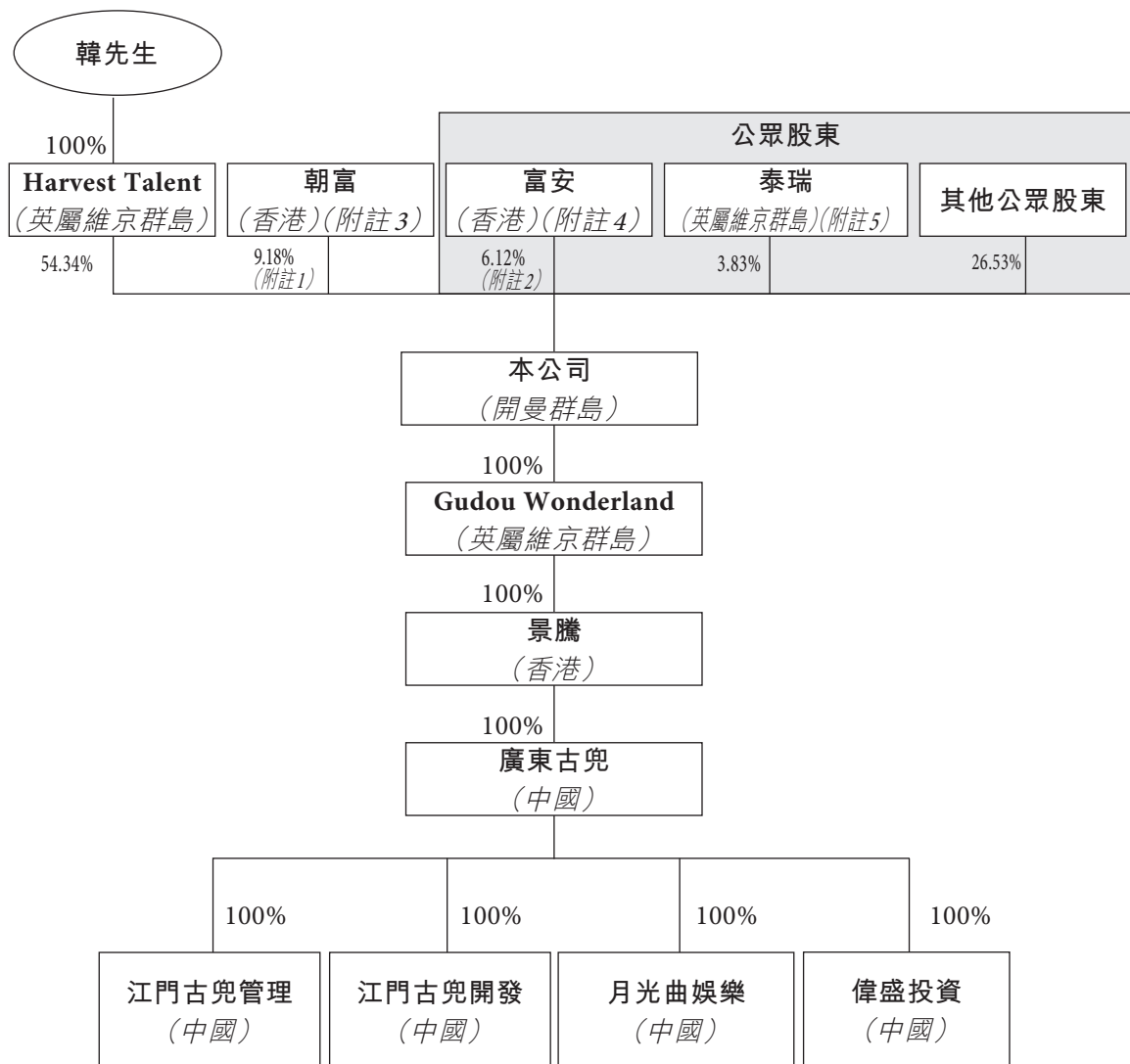
附註：

1. 朝富旅遊(作為朝富之代名人)持有該等股份。朝富旅遊乃於英屬維京群島註冊成立之公司，由朝富全資擁有。
2. Wealth Promise(作為富安之代名人)持有該等股份。Wealth Promise 乃於英屬維京群島註冊成立之公司，由富安全資擁有。
3. 朝富由非執行董事許展堂先生實益全資擁有。
4. 富安由李朝旺先生實益擁有 74.21%，余毅昉女士實益擁有 15.79% 及董義平先生實益擁有 10.00%，彼等全部為獨立第三方。
5. 泰瑞由獨立第三方李朝旺先生實益全資擁有。

資本化發行

待根據配售發行配售股份而計入本公司之股份溢價賬後，董事獲授權透過應用該等金額至按面值繳足將於二零一六年十一月十七日按比例向本公司股東配發及發行之合共712,000,000股股份(534,000,000股股份予Harvest Talent、85,440,000股股份予朝富旅遊(作為朝富之代名人)、56,960,000股股份予Wealth Promise(作為富安之代名人)及35,600,000股股份予泰瑞)，將本公司股份溢價賬之進賬額7,120,000港元資本化，而該等股份在各方面與當時現有已發行股份享有相同權利。

下表載列我們於緊隨配售及資本化發行(假設並無行使超額配股權及並無計及因行使根據購股權計劃授出之任何購股權而可能配發及發行之任何股份)完成後之企業及持股架構：



附註：

1. 朝富旅遊(作為朝富之代名人)持有該等股份。朝富旅遊乃於英屬維京群島註冊成立之公司，由朝富全資擁有。
2. Wealth Promise(作為富安之代名人)持有該等股份。Wealth Promise乃於英屬維京群島註冊成立之公司，由富安全資擁有。
3. 朝富由非執行董事許展堂先生實益全資擁有。
4. 富安由李朝旺先生實益擁有74.21%，余毅昉女士實益擁有15.79%及董義平先生實益擁有10.00%，彼等全部為獨立第三方。
5. 泰瑞由獨立第三方李朝旺先生實益全資擁有。

### 併購規定

於二零零六年八月八日，包括商務部及中國證監會在內之六間中國監管機構頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)，該新規定與外國投資者併購境內企業有關，已於二零零六年九月八日生效並於二零零九年六月二十二日經修訂。

根據併購規定，當(i)外國投資者收購一家境內公司之股本，致使其轉變為一家外商投資企業，或透過增加註冊資本以認購新股本，從而令其轉變為外商投資企業；或(ii)外國投資者成立一家外商投資企業，透過該企業購買並經營一家境內企業之資產，或購買一家境內企業之資產並將該等資產投資成立一家外商投資企業時，外國投資者須取得必要批文。併購規定亦規定組成目的為海外上市並直接或間接由中國公司或個人控制之境外特殊目的公司，該境外特殊目的公司之證券在海外證券交易所上市及買賣前須取得中國證監會之批准。

我們獲中國法律顧問告知，由於我們之最終實益股東韓先生、李朝旺先生、余毅昉女士、董義平先生及許展堂先生為香港永久性居民，故重組及上市並不受併購規定所規限。

### 37號文

於二零一四年七月四日，外管局頒發《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「第37號文」)。第37號文適用於透過特殊目的公司(「特殊目的公司」)從事境外投融資及返程投資活動之境內居民(包括境內機構及境內個人居民)。特殊目的公司為境內居民以投資及融資為目的，以其合法境內公司資產或權益，或其合法海外資產或權益，直接成立或間接控制之海外公司。返程投資指境內居民透過特殊目的公司直接或間接作出之直接投資活動，即透過新成立或併購方式於中國境內成立外資公司或項目，以及取得擁有權、控制權及經營管理權等權益之活動。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

根據 37 號文，境內居民(包括境內機構及境內個人居民)須於以境內或海外合法資產或權益對特殊目的公司注資前，向外管局申請辦理海外投資外匯登記手續。倘已登記海外特殊目的公司之中國居民個人股東、姓名、經營年期或中國境外之重大事件(例如股本或併購)等基本資料出現變動，則中國居民須即時就有關變動向外管局登記。

我們之中國法律顧問認為，根據本公司之確認及提供之文件，由於我們之實益股東韓先生、李朝旺先生、余毅昉女士、董義平先生及許展堂先生為香港永久性居民及非因經濟利益關係在中國境內習慣性居住，故彼等並不受 37 號文項下之登記規定所規限。

### 遵守相關中國法律及法規

誠如我們中國法律顧問所告知，我們已取得所有必要批文及已遵守有關我們之中國附屬公司註冊成立及股權或註冊資本變動，以及廣東古兜投資總額變動之相關中國法律規定。

### 概覽

古兜 — 根據國富浩華之資料為一個為人熟悉的中國綜合溫泉度假村品牌。我們是一家位於中國之溫泉度假村及酒店營運商及旅遊物業開發商。我們(i)經營及管理古兜溫泉綜合度假村之溫泉度假村及酒店設施，及(ii)發展及出售位於古兜溫泉綜合度假村之旅遊物業。我們於二零零三年開始古兜溫泉綜合度假村之溫泉度假村及酒店營運，並於二零零五年開始旅遊物業開發。

古兜溫泉綜合度假村坐落於中國廣東省江門市新會區。於二零一六年九月三十日，我們古兜溫泉綜合度假村之場地覆蓋約649,287.5平方米之總佔地面積(其中約492,620.0平方米由我們擁有及約156,667.5平方米由我們租賃)，其上建有四間主題酒店，包括皇家Spa酒店、假日湖景酒店、溫泉別墅酒店及山海酒店。我們之古兜溫泉綜合度假村提供一站式解決方案之便，有溫泉設施、酒店、商鋪、餐飲店、康樂水世界、水療中心、會議中心、公園、旅遊景點及其他休閒娛樂配套設施。於最後實際可行日期，我們於古兜溫泉谷提供62個公眾溫泉池。我們之主題酒店別墅及若干套房亦設有私人溫泉池。

除我們之溫泉度假村及酒店營運外，我們亦擴展業務組合，於古兜溫泉綜合度假村內開發旅遊物業。於最後實際可行日期，我們已完成四個旅遊物業項目，可出售建築面積約為95,729.6平方米，分別為南亞風情別墅、巴登小鎮別墅、山海度假公寓及樂活城公寓。我們目前正在開發兩個其他旅遊物業項目，即主要將包括高層公寓之山海度假公館，以及主要將包括低層公寓及商業單位之泉心養生公寓。我們之物業開發項目下已開發或正在開發之旅遊物業主要分成別墅、高層公寓、低層公寓、低層一室公寓、零售單位及停車位。樂活城公寓之建設於二零一五年第三季開始並已於二零一六年十一月竣工。山海度假公館之建設於二零一五年第四季開始及預期將於二零一七年第四季前完成整項物業之建設工程。泉心養生公寓之建設預期將於二零一六年第四季開始並預期將於二零一七年第四季前完成整項物業之建設工程。我們估計樂活城公寓、山海度假公館及泉心養生公寓將產生之預期總開發成本分別約為人民幣27,100,000元、人民幣98,800,000元及人民幣81,900,000元，其中約人民幣14,700,000元、人民幣33,000,000元及人民幣17,300,000元已分別於截至二零一六年五月三十一日產生。

古兜溫泉綜合度假村於二零零五年獲全國旅遊景區質量等級評定委員會評為國家AAAA級旅遊景區。除此之外，古兜溫泉綜合度假村自成立以來已獲得無數獎項及認許，包括二零零四年獲評為「優秀旅遊景區」、二零零七年獲評為「江門市最受遊客歡迎景點」及二零一六年獲評為最佳旅遊地產項目。

### 競爭優勢

我們相信我們之成功及未來前景主要由以下主要競爭優勢之組合所帶動：

#### 我們之溫泉度假村及酒店營運與我們之旅遊物業開發業務之協同效益

我們之溫泉度假村及酒店營運與我們之旅遊物業開發業務互相補足，從而在兩項業務分部中創造協同效益。我們認為我們之溫泉度假村及酒店營運及其配套旅遊景點互相結合，為我們之旅遊物業開發項目打造優質全面生活環境。我們之溫泉度假設施不僅吸引買家購買於古兜溫泉綜合度假村之旅遊物業作投資或自用用途，銷售位於古兜溫泉綜合度假村範圍內之旅遊物業亦為本集團帶來資金以進一步開發及提升溫泉設施及／或於古兜溫泉綜合度假村進行新旅遊物業項目。

我們之溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發之業務模式旨在平衡我們之短期資金需要及長期財務優勢。在我們為溫泉度假村及酒店營運保留已竣工物業之同時，我們亦出售旅遊物業以獲取即時資金回報，為我們之業務、營運及擴展計劃提供資金。儘管來自旅遊物業開發業務之收益將受限於我們之旅遊物業開發項目之發展計劃及建設進度，我們之溫泉度假村及酒店營運可為我們提供較穩定及經常性之收入來源。我們之業務模式可使我們一般能透過溫泉度假村及酒店營運所產生之穩定及經常性收入為營運提供資金，為我們之全面業務發展及擴展計劃提供來自旅遊物業銷售之額外資金。

與僅專注於溫泉度假村及酒店營運或旅遊物業開發業務之業務模式比較，我們相信我們之溫泉度假村及酒店營運與我們之旅遊物業開發業務之間產生之協同效益，長遠上而言將為我們提供更穩定收入及更高增長前景。

#### 以廣東省溫泉及酒店行業廣受認可之品牌確立穩固之市場地位

憑藉超過十年開發及營運古兜溫泉綜合度假村之經驗，我們已在溫泉及酒店行業累積豐富知識及營運經驗、培訓及發展合資格員工團隊，並為我們之業務建立策略夥伴關係。古兜溫泉綜合度假村自成立以來已獲得無數獎項及認許。江門市旅遊局分別於二零零四年及二零零七年將我們之古兜溫泉綜合度假村評為「優秀旅遊景區」及「江門市最受遊客歡迎景點」。於二零零五年，古

兜溫泉綜合度假村亦獲全國旅遊景區質量等級評定委員會<sup>(1)</sup>評為國家AAAA級旅遊景區。我們亦於二零一三年獲廣東省體育局選為「廣東省體育旅遊示範基地」，亦於二零一零年獲廣東省旅遊局選為「廣東省溫泉旅遊示範基地」。於二零一六年我們獲騰訊房產認可為「最佳旅遊地產項目」。我們相信我們在溫泉度假村及酒店營運方面之穩固市場地位及多年經驗，使我們於擴張業務至廣東省其他地方，以及中國其他旅遊城市更為有利。

我們相信，作為地位穩固之溫泉度假村營運商，我們及我們之「古兜」品牌屢獲不同組織或政府機構頒發獎項及榮譽，足以證明我們在中國廣東省深受市場及客戶認可。我們相信該市場認可有助我們在中國廣東省溫泉度假村市場達致取得領導地位。

### 古兜溫泉綜合度假村坐落中國廣東省之策略位置，交通網絡成熟

我們之古兜溫泉綜合度假村坐落於中國廣東省江門市新會區，而新會區毗鄰廣珠城際鐵路、廣東西部沿海高速、江肇高速公路等多條鐵路及高速公路，連接香港、中國澳門特別行政區、深圳、廣州、珠海及中山等主要城市及中國其他地方。我們相信，古兜溫泉綜合度假村之有利位置，直達鐵路及道路交通網絡，帶來之便利可吸引區內及景點旅客。

此外，根據香港政府路政署之資料，港珠澳大橋預期將於二零一七年竣工。港珠澳大橋將大大縮短香港來往古兜溫泉綜合度假村之陸路距離及時間。預期深茂鐵路及江羅高速公路亦將分別於二零一八年及二零一六年竣工。董事相信，交通基建及網絡優化將令其他地區之目標客戶更方便到達，有助我們把握增長機會。

---

(1) 全國旅遊景區質量等級評定委員會由國務院直屬機構中國國家旅遊局成立。全國旅遊景區質量等級評定委員會負責組織及管理全國旅遊區質量等級評定。AAAA級全國旅遊景區為按中國國家評級制度下第二高級之旅遊景區。該評級制度由中國國家旅遊局確立。其為旅遊景區之整體質素訂定標準，並分為5級：A、AA、AAA、AAAA及AAAAA，其中AAAAA為最高質素級別。該評級準則按行業標準涵蓋多個旅遊業規劃及管理事項，包括(其中包括)交通、安全治安、清潔衛生等。



---

## 業務

---

以下地圖顯示中國廣東省古兜溫泉綜合度假村之位置：



## 業務

以下地圖顯示中國廣東省江門市附近之交通網絡：



我們準備就緒把握中國旅遊行業之巨大可持續增長潛力

我們所經營之行業具有巨大可持續增長潛力。中國之迅速經濟發展對中國旅遊業增長之有所貢獻，推動國內旅客人數及整體國內旅遊消費增長。根據國富浩華之資料，中國國內旅客人數由二零一一年至二零一五年按複合年增長率 10.9% 增長，二零一五年之國內旅客人數高達約 4,000,000,000。此外，中國之國內旅客人均消費由二零一一年至二零一五年按複合年增長率 4.1% 增長，於二零一五年達人均約人民幣 857 元。鑒於中國政府近期實施一系列如《國民旅遊休閒綱要（2013-2020 年）》及《中華人民共和國旅遊法》等有利政策、法律及法規，以推進國內旅遊業及文化行業，我們相信中國旅遊業將繼續高速增長。

此外，我們相信古兜溫泉綜合度假村所在地周邊之旅遊業興旺，將可令本集團受惠。古兜溫泉綜合度假村附近有多個不同之類型旅遊景點，如銀湖灣濕地公園及新會小鳥天堂。此外，根據江門市人民政府於二零一三年批核之江門市旅遊發展總體規劃(二零一三年至二零二五年)，新會區獲定位為南中國旅遊產業基地及中高端文化旅遊度假地。周邊將設有不同類型有關當地文化、歷史、自然景觀、生態及運動之休閒旅遊景點。當地政府專注於發展旅遊業及休閒旅遊將加快提升基建及旅遊業資源，令我們可受惠於該地區旅遊業之成熟發展。有關當地旅遊業之進一步資料，請參閱本招股章程「行業概覽 — 溫泉及酒店業 — 主要需求動力」分節。

### 溫泉度假村與山泉水世界兼備

我們之溫泉度假村及酒店營運受季節性所限。溫泉度假村之旅客人數通常於每個曆年第二及第三季度較低。本年度第二及第三季度產生之溫泉度假村入場券收入佔截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年之全年溫泉度假村入場券收入之比例分別約為 38.4% 及 32.0%。為了減輕我們溫泉度假村營運淡季之影響及利用我們可用之天然資源，我們於古兜溫泉綜合度假村經營天然溫泉水世界。我們相信，每年由四月至十月開放之山泉水世界本身亦為一個旅遊景點。其亦可整體減輕季節性對我們溫泉度假村營運之影響。

### 我們擁有經驗豐富之管理團隊，而溫泉度假村及酒店營運及旅遊相關物業開發往績良好

我們之管理團隊在溫泉度假村及酒店營運及旅遊物業開發方面擁有豐富經驗。我們之創辦人、主席、行政總裁兼執行董事韓先生在發展及管理古兜溫泉綜合度假村及其旅遊物業項目方面擁有逾 14 年經驗。自二零一四年十一月起，韓先生擔任廣東溫泉行業協會執行總裁。我們之管理團隊由擁有廣泛經驗之專業人士組成，涵蓋之範疇包括房地產發展、規劃、設計、融資、營運及市場推廣與銷售。有關本集團管理團隊之進一步詳情，請參閱本招股章程中「董事、高級管理人員及僱員」一節。多年以來，我們已在溫泉度假村及酒店營運及旅遊物業開發方面累積寶貴經驗。我們相信已成功將古兜溫泉綜合度假村打造成為中國廣東省之著名綜合溫泉度假村。

### 業務策略

我們擬透過實施以下核心業務策略，從而為我們目前業務實現可持續增長，並主要專注於中國溫泉及酒店市場及擴展我們之旅遊物業開發業務創造長期股東價值：

#### 繼續提升我們於溫泉及酒店業之領導地位

我們計劃以下列方式進一步提升我們在溫泉及酒店業之領導地位：(i) 複製我們之業務模型以經營新溫泉度假村及酒店；及(ii) 向其他溫泉度假村及營運商提供管理服務。

##### **(i) 複製我們之業務模型以經營新溫泉度假村及酒店**

憑藉我們經營古兜溫泉綜合度假村之成功經驗，我們擬複製我們之業務模型以於中國其他城市經營及開發新溫泉度假村及酒店及(倘適當)配套旅遊物業作為綜合旅遊及休閒項目。該等度假村及酒店可能由我們本身設立或向其他現有溫泉度假村營運商購入。我們將根據多項因素(包括(其中包括)當地之有利政府政策、當地旅遊業發展、基建、可用地盤位置、地區經濟、地區性可支配收入水平、交通成本及能源供應成本)挑選潛在目標城市。於最後實際可行日期，我們並無就收購或建立或經營新溫泉度假村及酒店訂立任何意向書或諒解備忘錄或其他形式之協議。

##### **(ii) 向其他溫泉度假村擁有人提供管理服務**

我們擬透過向第三方擁有人擁有之溫泉度假村提供管理服務開發新商機。憑藉我們於發展及經營設有旅遊物業開發之大型溫泉度假村之經驗及專業知識，我們擬向第三方擁有人就其溫泉度假村提供管理服務。我們之管理服務可能包括(i) 就開發及經營溫泉度假村、開發、銷售、進行市場推廣及管理配套旅遊物業提供意見；及(ii) 為溫泉度假區及當中旅遊物業開發項目之營運及管理提供協助。我們將根據多項因素(包括第三方擁有人之合法權利及擁有營運之必要批准)挑選潛在項目提供管理服務。我們計劃已選定之溫泉度假村將由本集團以「古兜」品牌進行管理及經營。憑藉我們於溫泉度假村之專業知識，我們相信我們將可向該等溫泉度假村擁有人提供優質及頂級服務。我們已成立由執行董事兼我們之度假村及酒店部門副總裁黃展雄先生領導之投資及開發團隊，負責物色及評估潛在商機。於最後實際可行日期，我們並無就溫泉營運之管理服務訂立任何協議。

### 計劃拓展本集團之旅遊物業開發業務

我們計劃於古兜溫泉綜合度假村開拓新旅遊物業項目。我們將視乎市況及我們之資源，於古兜溫泉綜合度假村之未開發土地上推行新旅遊物業開發項目，以創造來自物業銷售、租賃及營運之理想收入組合。

我們之目標為提升我們之溫泉度假村及酒店及其配套旅遊物業價值之協同效益，並全面發揮其互補功能之獨有競爭優勢。我們已採納標準化開發程序，以達致更高效利用資金及其他資源並及時完成新旅遊物業項目，同時保持有效控制成本。我們相信標準化程序將使我們能夠有效執行旅遊物業開發計劃，因此進一步提高我們未來之盈利能力。我們目前正於古兜溫泉綜合度假村開發另外兩個旅遊物業項目，即主要將包括高層公寓之山海度假公館及主要將包括低層公寓及商業單位之泉心養生公寓。山海度假公館之建設工程於二零一五年第四季開始及預期將於二零一七年第四季前完成整項物業之建設工程。泉心養生公寓之建設預期將於二零一六年第四季開始並預期將於二零一七年第四季前完成整項物業之建設。

### 透過向客戶提供優質產品及服務繼續於中國提升我們之「古兜」品牌

我們非常注重我們之品牌形象發展，並將繼續提供優質產品及服務以提升我們作為高品質溫泉綜合度假村營運商之觀感、聲譽及形象。我們致力透過定期維修及提升我們之設施，以維持古兜溫泉綜合度假村之吸引力及競爭力。

為達致期望質量水平及為保持一貫品牌形象，我們將在有關我們旅遊物業開發業務之整個物業開發過程中繼續實行嚴格之質控標準及密切監視產品或服務質素，以及承包商之工藝。

為提高在中國之品牌知名度，我們將繼續籌辦推廣活動，例如商業論壇、節慶、嘉年華及體育競賽，以推廣我們之「古兜」品牌。我們相信，透過建立鮮明之品牌形象，我們將可進一步提升我們吸引目標賓客及加深客戶對我們之服務及產品質素及獨特性印象之能力。

### 業務模式

我們之業務包括：(i) 溫泉度假村及酒店營運，主要為經營及管理古兜溫泉綜合度假村之溫泉度假村及酒店設施，以向旅客提供溫泉、休閒、娛樂及酒店設施；及(ii) 我們經營及管理之溫泉度假村及酒店之旅遊物業開發，主要為開發及銷售位於古兜溫泉綜合度假村之旅遊物業。我們之古兜溫泉谷提供多個不同類型之溫泉池，並設有四間主題酒店皇家Spa酒店、溫泉別墅酒店、假日湖景酒店及山海酒店為我們之旅客提供住宿。除我們之溫泉度假村及酒店營運外，我們亦開發及銷售旅遊物業以實現我們兩項業務範疇之協同效益。

### 核心價值

我們之業務模式建基於我們相信健康養生對人體及身心安康之重要。我們之古兜溫泉綜合度假村乃建基於該信念，多年來我們將我們之業務由溫泉度假村及酒店營運商逐步發展及擴張至包括旅遊物業開發及銷售。下列三項要素深嵌於激發我們業務營運主動性之核心價值中，我們相信此乃我們於江門市溫泉度假村市場建立穩固地位之若干關鍵因素之一：



### 溫泉及健康養生

我們相信養生對人體及身心健康之重要，並視其為我們之核心價值之主要元素。溫泉中一般含有被認為具治療效果之礦物，例如硫磺及鈣、氟、氫氧化鈉、氯化鉀及氯化鈉。視乎礦物含量，於加熱之礦化水中沐浴被認為能夠改善皮膚狀況及血液循環，並緩和肌肉及關節疼痛。於最後實際可行日期，我們之古兜溫泉綜合度假村提供合共62個公眾溫泉池，水溫一般介乎35°C至

## 業務

44°C。若干溫泉池亦加入各種草藥提高治療效果。我們之古兜溫泉綜合度假村亦提供溫泉浴、水療及按摩之組合，我們相信有關組合可為賓客活化身心及重振精神。

### 休閒及旅遊

作為地位穩固之綜合溫泉度假村營運商，我們之目標為我們之住客及賓客提供在清幽環境中之多元化休閒及娛樂。除溫泉設施外，古兜溫泉綜合度假村亦提供廣泛之水療及按摩服務及戶外活動，包括(其中包括)水世界、燒烤場、纜車、單車及划艇，可有助我們吸引更多有不同興趣之旅客。

### 生活體驗

為讓我們之賓客於我們之古兜溫泉綜合度假村獲得身心安康及滿足之全面生活體驗，除我們之溫泉度假村及酒店設施外，我們出售位於古兜溫泉綜合度假村之旅遊物業。於二零一六年五月三十一日，我們已完成三個旅遊物業開發項目之建設並出售合共245間別墅、518間公寓、6個商業單位及6個停車場。

### 溫泉度假村及酒店營運

來自溫泉度假村及酒店營運之收益主要包括房間收益、入場券收入及餐飲收入。於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月各期間，來自此分部之收益分別約為人民幣96,400,000元、人民幣98,300,000元、人民幣40,200,000元及人民幣47,700,000元，佔我們之總收益分別約46.7%、48.6%、64.3%及83.9%。下表載述於下列期間來自我們之溫泉度假村及酒店營運之收益分析：

	截至十二月三十一日止年度				截至五月三十一日止五個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一五年		二零一六年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>溫泉度假村及酒店營運</b>								
房間收益	50,114	52.0	51,659	52.6	22,033	54.7	25,860	54.2
入場券收入	15,697	16.3	18,917	19.2	6,736	16.7	8,318	17.4
餐飲收入	23,212	24.1	21,023	21.4	8,572	21.3	10,247	21.5
租金收入	980	1.0	871	0.9	352	0.9	428	0.9
按摩服務收入	2,388	2.5	2,045	2.1	999	2.5	893	1.9
會議費用收入	1,206	1.2	1,109	1.1	593	1.5	706	1.5
其他服務收入	2,763	2.9	2,658	2.7	963	2.4	1,276	2.6
<b>總計</b>	<b>96,360</b>	<b>100.0</b>	<b>98,282</b>	<b>100.0</b>	<b>40,248</b>	<b>100.0</b>	<b>47,728</b>	<b>100.0</b>

## 業務

古兜溫泉綜合度假村乃綜合式度假村，結合溫泉設施、酒店、公園、商鋪、餐飲店、康樂水世界、會議中心、旅遊景點及配套休閒及康樂設施。下文載列古兜溫泉綜合度假村內我們之溫泉度假村及酒店設施地圖：



1. 巴登小鎮別墅
2. 南亞風情別墅
3. 溫泉客房
4. 唐宮及東瀛閣
5. 古兜溫泉谷

6. 古兜國際會議中心
7. 山泉水世界
8. 纜車線入口
9. 湖景客房
10. 龍泉居

11. 沙灘木屋
12. 山海度假公寓



## 溫泉設施

我們之古兜溫泉綜合度假村提供兩種溫泉，即淡水溫泉及海水溫泉。我們於古兜溫泉谷及四間主題酒店內提供溫泉設施。古兜溫泉谷分為三個不同風格之溫泉區，即中式區、歐式區及日式區。於最後實際可行日期，我們於古兜溫泉谷內提供62個公眾溫泉池，包括32個中式區溫泉池、19個日式區溫泉池及11個歐式區溫泉池。



中式區



日式區



歐式區

於往績記錄期間，於古兜溫泉谷提供溫泉設施為我們之入場券收入作出重大貢獻，而主題酒店內之溫泉設施乃提供予我們之酒店賓客作為免費服務。於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月各期間，來自古兜溫泉谷提供溫泉設施之入場券收入分別約達人民幣13,400,000元、人民幣16,500,000元、人民幣6,500,000元及人民幣8,100,000元，分別佔我們之總入場券收入約85.5%、87.1%、96.0%及96.9%，以及我們產生自溫泉度假村及酒店營運之收益約13.9%、16.8%、16.1%及16.9%。

下文載列我們之溫泉設施之營運過程：

### 1. 溫泉泉眼

我們之溫泉設施由三個淡水溫泉泉眼及一個海水溫泉泉眼支持。我們之三個淡水溫泉泉眼位於古兜溫泉綜合度假村內之不同位置，而海水溫泉泉眼位於鄰近古兜溫泉綜合度假村之海域。

溫泉水經自泉眼抽取後，透過喉管輸送至我們之蓄水池。

### 2. 蓄水池

我們之蓄水池分類為中央蓄水池及地區蓄水池。溫泉水於輸送至地區蓄水池前，首先輸送至中央蓄水池。我們於其提供溫泉設施之不同區域設有地區蓄水池。此等蓄水池可為我們古兜溫泉綜合度假村之溫泉設施之營運確保倘水泵及喉管有任何暫時性故障或溫泉水供應出現短缺，溫泉水供應仍會源源不絕。

### 3. 溫泉池

我們主要於古兜溫泉谷內提供溫泉。別墅及我們之主題酒店(即唐宮、東瀛閣、南亞風情別墅、巴登小鎮別墅及龍泉居)之若干套房設有私人溫泉池。為保持高衛生水準，溫泉水不斷由地區蓄水池流入我們之水池並流出排放。我們不時檢查及記錄公眾溫泉池之溫度，以確保溫泉水維持於某溫度。

### 4. 溫泉水排出

按相關機關批准，我們之溫泉水直接排放至黃茅海。排放前，溫泉水均透過喉管不斷從水池流出並中央過濾當中殘留物。

### 5. 溫泉池每日清潔

我們每日清理我們所有水池內之溫泉水並清潔我們所有水池。

## 溫泉水

### 淡水溫泉

目前，我們主要從我們之古兜溫泉綜合度假村之兩個溫泉井抽取淡水溫泉水。從我們之古兜溫泉綜合度假村之現有溫泉井抽取之熱溫泉水主要含有氟、偏硅酸鈉及氫。

我們已就我們古兜溫泉綜合度假村之淡水溫泉泉眼取得江門市國土資源局之採礦許可證(附註)。該採礦許可證容許我們抽取每年最多660,000立方米之地熱礦泉水。此外，我們已就我們古兜溫泉綜合度假村之淡水溫泉之泉眼取得江門市新會區水務局發出之取水許可證。該取水許可證容許我們每年抽取662,500立方米。

附註：於二零零一年十月二十五日，廣東古兜成立為景騰與古兜水電站(一名獨立第三方)之中外合作性合營企業。作為合作性合營企業安排之一部分，古兜水電站以無形資產出資之方式(包括當時由江門市新會區古兜度假村(由古兜水電站擁有之實體)就古兜溫泉綜合度假村之淡水溫泉持有之淡水溫泉採礦許可證)投資廣東古兜，古兜水電站有權收取固定分派每年50,000美元作為回報。於二零一四年四月十二日，淡水溫泉採礦許可證獲廣東古兜收購，方式為透過由江門市新會區古兜度假村作出無償轉讓，原因乃廣東古兜於二零零四年為虧損經營，於二零零五年十二月三十一日之累計虧損約人民幣28,100,000元。其後，於二零零五年十二月十五日，古兜水電站同意無償撤回其於廣東古兜之投資。我們自此已停止向古兜水電站支付固定分派每年50,000美元。

---

## 業務

---

根據廣東省地質局第六地質大隊(「淡水溫泉專家」)(附註)於二零一一年七月二十六日發出有關我們位於古兜溫泉綜合度假村之溫泉井之淡水溫泉資源儲量核實報告，我們之溫泉井之建議每天最高取水量為2,378立方米(相當於每年取水量為791,874立方米，此乃根據淡水溫泉專家建議使用333天為一年計算並假設在餘下32天進行相關設施維修所得出之數據)。淡水溫泉專家確認，該資源儲量核實報告所載之資源資料直至二零一六年五月仍然正確。

淡水溫泉專家確認，我們之古兜溫泉綜合度假村之淡水溫泉資源能夠支持上述資源儲量核實報告所指出之建議取水量。鑒於本集團獲准根據採礦許可證之最高取水量(每年660,000立方米)及取水許可證之最高抽水量(每年662,500立方米)均低於上述建議每年取水量，故淡水溫泉資源不足以讓本集團達到相關牌照及許可證項下批准最高取水量之風險甚低。

淡水溫泉專家亦告知，由於淡水溫泉資源可以自然地從地下流動之雨水及其他地下水獲得補給，因此只要實際取水量不超過建議取水量，淡水溫泉資源將會耗盡之風險甚低。因此，鑒於本集團分別於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年五月三十一日止五個月之過往取水量361,453立方米、280,010立方米及182,553立方米均低於上述建議最高取水量，故溫泉資源將會在採礦許可證到期前可能耗盡之風險甚低，我們亦相信，本集團之淡水溫泉資源足以支持本集團日後營運。

我們監察淡水溫泉之用量，並將在有需要時透過向政府當局提交申請以提高獲授之最高量。我們現時之採礦許可證及取水許可證將分別於二零二二年五月及二零二一年八月到期。

附註：我們委任淡水溫泉專家進行核實調查，並就(其中包括)我們位於古兜溫泉綜合度假村之淡水溫泉資源最高取水率提供資源核實報告，以作申請重續採礦許可證之用。淡水溫泉專家為廣東省地質局第六地質大隊下之實體，負責(其中包括)對江門市地區之水文地質情況進行調查及監控，並為獨立第三方。透過核證程序，淡水溫泉專家已按照《固體礦產資源儲量核實報告編寫規定》、《地熱資源地質勘查規範》及《天然礦泉水地質勘查規範》根據相關溫泉數據分析地熱流體化學之特徵及質量、對溫泉礦泉水儲量作出核實、就溫泉地區之環境保護提供建議並提供技術經濟評估。該報告透過數據收集及分析方法(包括研究、取樣、測試、場地檢查及實地工作)基於(其中包括)地質學、鑽探、基礎建設及取樣資料而作出。淡水溫泉專家對收集所得資料已進行獨立分析，並符合國家行業標準。淡水溫泉專家就研究及編製其報告收取委託費合共人民幣460,000元。

### 海水溫泉

我們之海洋溫泉眼源自中國廣東省江門市圍墾新洲。我們已就我們古兜溫泉綜合度假村之海水溫泉泉眼所在之海域1.4公頃之使用權取得江門市新會區海洋與漁業局發出之海域使用權證。於往績記錄期間，我們已分別支付每年人民幣6,300元作為該海域使用權之年度使用費。我們現時之使用權證將於二零二零年十二月到期。

我們已就海水溫泉之該等泉眼取得江門市新會區水務局發出之取水許可證。該取水許可證容許我們抽取每年最多730,000立方米之地熱水。於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們分別抽取約120,097立方米、116,752立方米及74,709立方米之海水溫泉水。我們現時之許可證將於二零一九年七月到期。

我們並無就海水溫泉資源取得開採權。然而，我們已按照相關法規及根據江門市國土資源新會分局發出之發票不時就使用該等溫泉資源全面支付礦產資源補償費。於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年五月三十一日止五個月，所產生之礦產資源補償費金額分別約為人民幣151,000元、人民幣124,000元及人民幣80,000元。根據江門市國土資源局新會分局於二零一四年二月十三日發出之確認函，我們已獲准抽取及使用海水溫泉資源。按我們之中國法律顧問告知，江門市國土資源局新會分局為監管江門市新會區採礦活動之當地主管機構。我們正在準備所需文件以參加江門市國土資源局或其授權下屬當局組織之海水溫泉資源之採礦許可證招標、拍賣或掛牌程序。我們預期採礦權招標、拍賣或掛牌程序將於二零一六年第四季進行。我們預期取得海水溫泉泉眼之採礦許可證所需之費用將約為人民幣6,500,000元。按我們之中國法律顧問告知，倘我們中標或競拍成功，取得申請之採礦許可證並無重大法律障礙。鑒於我們已取得上述海域使用權證、取水許可證及江門市國土資源局新會分局之確認函，董事認為，本公司取得採礦許可證之可能性甚高。有關進一步詳情，請參閱本節「不合規情況」一段。

---

## 業務

---

根據廣東省水文局江門水文分局(「江門水文局」)(附註)發出日期為二零一四年五月之有關鄰近古兜溫泉綜合度假村之海域之海水溫泉資源核實報告(「水文局報告書」，供申請重續取水許可證之用)，兩條取水喉管之建議每天最高取水量為2,000立方米(即每條喉管每天為1,000立方米)(相當於每年取水量為730,000立方米，此乃根據水文局報告書所採取之使用365天為一年計算所得出之數據)。江門水文局確認，該水文局報告書所載之資源資料直至二零一六年五月仍然正確。

江門水文局確認，海水溫泉資源能夠支持上述水文局報告書所指出之建議最高取水量。鑒於本集團獲准根據海水溫泉之取水許可證之最高取水量(每年730,000立方米)與上述建議每年最高取水量相等，故海水溫泉資源不足以讓本集團達到相關取水許可證項下最高批准取水量之風險甚低。

江門水文局亦告知，由於海水溫泉資源可以自然地從地下流動之海水及其他地下水獲得補給，因此只要實際取水量不超過建議最高取水量，海水溫泉資源將會耗盡之風險甚低。因此，鑒於本集團於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年五月三十一日止五個月之過往取水量約120,097立方米、116,752立方米及74,709立方米均低於上述建議每年最高取水量，故海水溫泉資源可能耗盡之風險甚低，我們亦相信，本集團之海水溫泉資源足以支持本集團日後營運。

附註：我們委任江門水文局進行核實調查，並就(其中包括)鄰近我們位於古兜溫泉綜合度假村之海域之海水溫泉泉眼資源最高取水率提供水文局報告書，以作申請重續取水許可證之用。水文局為政府機關，負責(其中包括)整理及分析位於廣東省之水文數據及監管廣東省之水文資源，並為獨立第三方。水文局之職責為按照本公司擬定用途及根據水利部之相關規例以及國家計委第15號令《建設項目水資源論證管理辦法》、國務院第460號令《取水許可和水資源費徵收管理條例》、水利部第34號令《取水許可管理辦法》及《建設項目水資源論證管理辦法》，對我們之古兜溫泉綜合度假村評估水資源、就我們之古兜溫泉綜合度假村之可行性及合理性進行深入研究、對水資源之可靠程度作出核實、分析我們之古兜溫泉綜合度假村對水位下退之潛在影響以及地區性水資源、水功能區及水戶之情況。水文局報告書為水行政管理部門批出取水許可證之科學基準。水文局報告書透過數據收集及分析方法(包括調查、取樣、測試、場地檢查及實地工作)基於(其中包括)地質學、鑽探、基礎建設及取樣資料而作出。江門水文局對收集所得資料已進行獨立分析，並符合國家行業標準。江門水文局就研究及編製水文局報告書收取委託費合共人民幣145,000元。

## 業務

### 主題酒店

我們目標在無可比擬之環境中為賓客提供無懈可擊之服務及多姿多采之便利設施。我們於我們之古兜溫泉綜合度假村內設有四間主題酒店，即皇家Spa酒店、溫泉別墅酒店、假日湖景酒店及山海酒店。下表載列於最後實際可行日期各主題酒店之基本資料：

主題酒店綜合大樓	選擇
皇家Spa酒店	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 唐宮</li> <li>• 東瀛閣</li> </ul>
假日湖景酒店	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 龍泉居</li> <li>• 假日湖景酒店</li> <li>• 沙灘木屋</li> </ul>
溫泉別墅酒店	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 溫泉客房</li> <li>• 南亞風情別墅</li> <li>• 巴登小鎮別墅</li> </ul>
山海酒店	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 山海度假公寓</li> </ul>

### 主題酒店之經挑選營運統計數據

下表載列我們之主題酒店於往績記錄期間之營運統計數據：

#### (i) 房間收益

下表載列我們四間主題酒店於下列期間之房間收益：

	截至十二月三十一日止年度				截至五月三十一日止五個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一五年		二零一六年	
	估總 房間收益 人民幣千元	百分比	估總 房間收益 人民幣千元	百分比	估總 房間收益 人民幣千元	百分比	估總 房間收益 人民幣千元	百分比
皇家Spa酒店	7,818	15.6	8,680	16.8	3,712	16.8	3,468	13.4
假日湖景酒店	7,936	15.8	8,384	16.2	3,638	16.6	3,226	12.5
溫泉別墅酒店	34,360	68.6	34,595	67.0	14,683	66.6	14,342	55.4
山海酒店	—	—	—	—	—	—	4,824	18.7
總計	<u>50,114</u>	<u>100.0</u>	<u>51,659</u>	<u>100.0</u>	<u>22,033</u>	<u>100.0</u>	<u>25,860</u>	<u>100.0</u>

## 業務

### (ii) 平均房租(附註)

下表載列於所示期間，我們四間主題酒店之平均房租：

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		五月三十一日止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
皇家 Spa 酒店	830.1	764.3	831.6	786.4
假日湖景酒店	307.2	298.1	315.5	331.0
溫泉別墅酒店	277.7	299.3	325.0	299.1
山海酒店	不適用	不適用	不適用	254.4
<b>所有酒店</b>	<b>315.2</b>	<b>333.1</b>	<b>360.2</b>	<b>319.0</b>

附註：就計算平均房租而言，主題酒店內之別墅／套房之房間總數乃用作考慮總已出租房間晚數之基準。

平均房租計算酒店達致之平均房間價格，而平均房租走勢則就酒店之定價環境及顧客群性質提供有用資料。向賓客收取之實際房租視乎多項不同因素而定，包括作出訂房之日期、住宿日期及作出訂房之分銷渠道。

### (iii) 入住率(附註)

下表載列於所示期間，我們四間主題酒店之入住率：

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		五月三十一日止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	%	%	%	%
皇家 Spa 酒店	46.2	58.0	54.1	53.1
假日湖景酒店	54.9	61.0	59.3	49.9
溫泉別墅酒店	55.2	53.0	49.6	53.9
山海酒店	不適用	不適用	不適用	33.6
<b>所有酒店</b>	<b>54.5</b>	<b>54.6</b>	<b>51.5</b>	<b>46.8</b>

附註：就計算入住率而言，主題酒店內之別墅／套房之房間總數乃用作有關計算之總可出租房間晚數，亦用作考慮總已出租房間晚數之基準。

## 業務

儘管我們四間主題酒店於往績記錄期間之入住率相對中國、廣東省及江門市於二零一五年之酒店平均入住率(根據國富浩華報告,分別約為58%、62%及63%)而言並不低,惟為進一步改善主題酒店之入住率,我們將繼續舉辦商務論壇、節慶活動、嘉年華及運動比賽等宣傳活動,以推廣「古兜」之品牌及古兜溫泉綜合度假村。此外,我們將定期維修及維護古兜溫泉綜合度假村之溫泉及酒店設施,而截至二零一六年十二月三十一日止年度,維修及維護開支預期約為人民幣2,400,000元。我們亦將繼續於非旺季以具競爭力之價格提供優質之設施及服務。根據我們過往業績,我們之主題酒店普遍受惠於曆年第一及第四季之強勁需求,而第四季通常較第一季業績為佳。於往績記錄期間,為令我們之溫泉及酒店營運達致收支平衡,四間主題酒店之入住率須分別約為45.3%、53.7%及45.9%。

### (iv) 每間可用房間收益(附註)

下表載列我們之四間主題酒店於下列期間之每間可出租房間收益：

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		五月三十一日止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
皇家Spa酒店	383.9	443.3	450.0	417.3
假日湖景酒店	168.6	182.0	187.2	165.2
溫泉別墅酒店	153.2	158.6	161.3	161.2
山海酒店	不適用	不適用	不適用	85.4
<b>所有酒店</b>	<b>171.8</b>	<b>182.0</b>	<b>185.6</b>	<b>149.2</b>

附註：就計算每間可出租房間收益而言，主題酒店內之別墅／套房之房間總數乃用作考慮總可出租房間晚數之基準。



主題酒店之說明

(i) 皇家Spa酒店



皇家Spa酒店

皇家Spa酒店包括唐宮及東瀛閣，唐宮及東瀛閣為兩種截然不同之主題打造，分別以唐代之奢華樓閣風格及東方日式建築設計為靈感。下表載列皇家Spa酒店於二零一六年五月三十一日之別墅、套房及房間數目：

	數目		
	別墅	套房	房間
唐宮	5	11	—
東瀛閣	—	4	26
總計	<u>5</u>	<u>15</u>	<u>26</u>

我們將唐宮打造為中國四合院，目的為模擬唐代建築。唐宮包括5棟別墅及11間套房，以裝飾華麗之走廊貫通。此等套房大部分均設有帶溫泉池之私人花園。賓客可於本身的別墅或套房內享用私人溫泉設施。



唐宮

---

## 業務

---

我們之東瀛閣參照日式建築打造，目標為賓客提供舒適寧靜之感受，設有合共26間房間及4間套房，均飾以傳統日本裝飾。賓客可在私人日式平台花園之木製浴缸中享用溫泉設施。各套房配有私人溫泉。



東瀛閣

中式溫泉九龍池的庭園環抱唐宮及東瀛閣。



九龍池

## 業務

### (ii) 假日湖景酒店

假日湖景酒店包括龍泉居、湖景客房及沙灘木屋。下表載列假日湖景酒店於二零一六年五月三十一日之獨立式綜合大樓、套房、房間及木屋數目：

	數目			
	獨立式綜合大樓	套房	房間	木屋
龍泉居	1	—	—	—
湖景客房	—	2	116	—
沙灘木屋	—	—	—	12
總計	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>116</u>	<u>12</u>

龍泉居為我們之古兜溫泉綜合度假村之奢華獨立式綜合大樓，設有六間房間，以及一個以瀑布為背景之私人室外溫泉。



龍泉居

## 業務

湖景客房乃一棟六層酒店大樓，四周風景如畫，可俯瞰湖景，提供兩間套房及116間房間。



湖景客房

沙灘木屋位於鄰近山泉水世界之海灘及古兜蜜月島。沙灘木屋提供12間色彩艷麗之木屋，間格各有不同。



沙灘木屋



古兜蜜月島

### (iii) 溫泉別墅酒店

溫泉別墅酒店包括溫泉賓館、南亞風情別墅及巴登小鎮別墅。下表載列溫泉別墅酒店於二零一六年五月三十一日之別墅套房及房間數目：

	別墅	數目	
		套房	房間
溫泉客房	—	2	48
南亞風情別墅	90	—	—
巴登小鎮別墅	111	—	—
總計	<u>201</u>	<u>2</u>	<u>48</u>

---

## 業務

---



溫泉客房

我們之竣工旅遊物業項目南亞風情別墅及巴登小鎮別墅由別墅組成，每棟別墅均於庭院設有私人溫泉。作為我們之溫泉度假村及酒店營運之一部分，我們已與南亞風情別墅及巴登小鎮別墅大多數業主達成合約安排，據此我們將經營及管理他們之物業，並將有權使用他們之物業作為酒店住宿。有關南亞風情別墅及巴登小鎮別墅之進一步詳情，請參閱「我們之旅遊物業開發項目說明」分段。



巴登小鎮別墅



南亞風情別墅

(iv) 山海酒店

山海酒店由山海度假公寓組成。下表載列於二零一六年五月三十一日山海酒店之房間數目：

	房間數目
山海度假公寓	<u>739</u>

山海度假公寓為我們之竣工旅遊物業，由兩棟低密度公寓、商業單位及停車位組成。作為溫泉度假村及酒店營運一部分，我們已與部分物業買方訂立合約安排，據此，該等人士可經營及管理其作為酒店住宿之該等物業。有關山海度假公寓之進一步詳情，請參閱「我們之旅遊物業開發項目說明」分段。



山海度假公寓

其他酒店設施

於最後實際可行日期，我們之主題酒店提供之其他設施及便利設施包括：

- 衛星電視頻道
- 設備完善之工作站
- 於公共區域、會議室以及客房及套房提供免費互聯網
- 配備齊全之浴室用品

### 配套康樂及休閒設施

除溫泉設施及住宿外，我們亦提供配套康樂及休閒設施及服務，主要包括水世界、會議設施、按摩及水療服務、餐飲服務及商品銷售設施。

歸屬於我們之輔助服務及設施之收益分別約為人民幣32,800,000元、人民幣30,200,000元及人民幣13,800,000元，分別佔我們之溫泉度假村及酒店營運收益約34.1%、30.7%及28.9%，及我們截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年五月三十一日止五個月之總收益約15.9%、14.9%及24.3%。

#### (i) 山泉水世界

憑藉毗鄰新會東方紅水庫之地理優勢，我們於古兜溫泉綜合度假村內向古兜水電站租賃之場址經營山泉水世界。山泉水世界之總佔地面積約為133,334平方米。天然泉水每日流經我們之山泉水世界，而當中設有(其中包括)滑水道、人工造浪機及腳踏船。



山泉水世界



滑水梯

### (ii) 婚前及蜜月攝影

我們於山泉水世界內有指定用於婚前或蜜月拍照活動之場地，設有沙灘木屋及教堂。於二零一六年，我們與一間婚紗攝影公司(為獨立第三方)訂立一項協議，為期兩年。根據該協議，該婚紗攝影公司擁有獨家權利以每年人民幣 52,800 元之代價於我們之古兜溫泉綜合度假村拍攝婚紗相。



### (iii) 會議設施

於古兜溫泉綜合度假村，我們致力為商務旅客提供無可比擬之環境，讓其可寓商務工作於休閒。我們之古兜國際會議中心於二零零五年開業，我們認為其為舉辦管理層進修、研討會、大型會議、會議、會面及宴會等企業活動之受歡迎目的地。古兜國際會議中心之建築面積為7,374.7平方米，包括合共八間會議大廳及會議室，大小及間格各有不同，均配備多媒體系統。我們按照客戶所需及要求就會議大廳提供不同佈置，例如董事會會議佈置、宴會佈置及私人聚餐安排。

古兜國際會議中心鄰近古兜溫泉谷，讓與會人士可在會議或活動後使用該處之多種溫泉設施，及於養生館內放鬆身心並休養生息。



古兜國際會議中心



### (iv) 養生館

養生館提供各種水療及身體護理。



養生館

### (v) 纜車線及廣場

我們與兩名個別人士(「纜車線合作夥伴」)合作，於古兜溫泉綜合度假村內經營纜車線。纜車線之入口位於一塊我們向古兜水電站租賃、鄰近山泉水世界之土地上，而纜車線中轉平台則位於我們擁有之土地上。該纜車線全長約1,060米，到達熊婆山峰頂需時約20分鐘，旅客可飽覽古兜溫泉綜合度假村之全貌，以及古兜山及黃茅海之壯麗景致。根據我們與纜車線合作夥伴訂立之合作協議，(其中包括)(i)我們將負責透過租賃或擁有權之方式取得該場址之使用權；(ii)纜車線合作夥伴將負責建設及經營纜車線及其資金；(iii)我們將有權自纜車線合作夥伴收取按合作協議訂明之固定年費，為期20年；及(iv)於上述20年屆滿後，年費金額將由訂約方磋商。為配合纜車線營運，我們亦於纜車線入口興建財神廣場。



纜車線

**(vi) 餐飲設施**

於最後實際可行日期，我們之古兜溫泉綜合度假村共有四間餐飲店，全部由我們營運。古兜國際會議中心旁邊為我們之特色中式餐廳雍雅軒。我們認為雍雅軒為企業客戶舉辦春季聚餐及其他宴會活動之受歡迎選擇。



雍雅軒

### (vii) 食品店及商鋪

於最後實際可行日期，古兜溫泉綜合度假村有 23 間食品店，向旅客提供各種食物及飲料。於最後實際可行日期，有 29 間商鋪位於山泉水世界附近及主題酒店周圍，讓旅客選購紀念品、泳裝、身體護理產品等。



### (viii) 其他設施

於最後實際可行日期，我們亦於古兜溫泉綜合度假村提供下列康樂及休閒設施(由我們或第三方服務供應商提供)：

- 燒烤場
- 卡拉OK酒廊
- 沙灘排球場

### 溫泉度假村及酒店營運之管理

我們以向賓客提供優質服務為宗旨，管理古兜溫泉綜合度假村之溫泉度假村及酒店營運。

於我們之溫泉度假村及酒店營運中，我們著重服務之質量及一致性。我們已實施一套內部手冊，訂明我們之溫泉度假村及酒店營運各方面之標準營運工作流程及指引。我們之溫泉度假村及酒店營運由度假村及酒店部副總裁領導之酒店管理團隊管理。我們之度假村及酒店部副總裁向董事會匯報，並獲財務總監、銷售總監、銷售經理及前線辦公室經理協助，主要負責執行定期(每月、季度及年度)銷售計劃、營運計劃、銷售目標以及業務發展計劃及策略，並在取得董事會批准後執行該等已批准計劃。我們根據內部手冊經營我們之溫泉度假村及酒店。我們之內部手冊訂日營運各方面之指引，包括定價、信貸政策、與南亞風情別墅及巴登小鎮別墅(構成我們之溫泉別墅酒店之一部分)及山海度假公寓(構成我們之山海酒店之一部分)業主訂立之合約安排、投訴處理及銷售渠道管理。我們之質量控制團隊負責監察溫泉度假村及酒店營運。

為維護我們之古兜品牌形象及確保我們之服務質量，我們所有新酒店員工均須參加為期三日之款待職前培訓，我們亦每月向酒店員工提供款待培訓。

### 旅遊物業開發業務

除我們之溫泉度假村及酒店營運外，我們亦擴展業務組合至開發及銷售古兜溫泉綜合度假村之旅遊物業。於最後實際可行日期，可出售建築面積合共 95,729.6 平方米之四個旅遊物業項目（即南亞風情別墅、巴登小鎮別墅、山海度假公寓及樂活城公寓）已竣工。我們目前正在開發另外兩個其他旅遊物業項目，即主要將包括高層公寓之山海度假公館及主要將包括低層公寓及商業單位之泉心養生公寓。樂活城公寓之建設工程於二零一五年第三季開始並已於二零一六年十一月竣工。山海度假公館之建設已於二零一五年第四季開始並預期將於二零一七年第四季前完成整項物業之建設。泉心養生公寓之建設工程預期將於二零一六年第四季開始並預期將於二零一七年第四季前完成整項物業之建設工程。項目之已開發或將開發旅遊物業主要分為別墅、高層公寓、低層公寓、低層開放式公寓、商業單位及停車位。

根據於二零零六年五月二十四日發佈及生效之《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》（國辦發〔2006〕37號）（「通知」），中國各城市將繼續停止供別墅類型住宅物業開發項目使用之土地供應，並嚴格限制供低密度及大型住宅房屋使用之土地供應。我們之中國法律顧問認為，由於我們已於二零零四年九月二十三日或之前獲授南亞風情別墅、巴登小鎮別墅、山海度假公寓、山海度假公館、樂活城公寓及泉心養生公寓之相關土地使用權，而相關土地供應程序已於二零零四年九月二十三日前完成，故上述有關土地供應之限制並不適用於上述各項目。倘我們未來從事住宅物業開發，則有關物業開發將受限於通知及中國政府頒佈之其他針對住宅房地產行業之調控措施及政策。該等措施包括但不限於(i) 短暫停止及限制高端及低密度住宅物業之土地供應；(ii) 實行收取與房地產交易有關之營業稅；(iii) 限制按揭貸款；(iv) 合理控制物業開發及改造之進度；及(v) 限制向物業開發商提供貸款融資。該等減省措施加上債務及融資成本水平高企可能對本公司之旅遊物業開發業務造成重大不利影響，而於整體經濟環境及本公司業務倒退時，本公司可能受影響。有關該等措施之詳情，請參閱本招股章程「監管概覽 — 對中國住宅房地產行業實施的調控措施」一節。

## 業務

該等措施可能對市場情緒構成不利影響及削弱買家之信心，並最終產生供求平衡上之改變，亦會對物業定價趨勢構成不利影響，故導致中國房地產市況普遍回落。本集團可能在中國其他城市複製其開發旅遊物業之業務模式，不論是住宅或商業物業形式。倘本集團未來須開發住宅物業，則土地購置(在購置新土地的情況下)、物業開發及銷售可能被該等現行措施及政策限制。此外，任何未來頒佈關於商業物業之措施及政策亦可能對本集團之商業物業開發及銷售構成不利影響。

上述措施一般是用來短暫停止或限制別墅、低密度或大型高端住宅房屋(其中包括)開發項目之土地供應、規範新建住宅房屋之套型結構比例、限制買家可能向銀行取得之貸款金額、提高二手物業單位購買之首期金額、限制買家可以購買之物業數目、徵收物業稅、規範物業開發項目之大型單位數目、遏抑房屋市場之投資及炒賣。上述措施似乎針對低密度或大型高端住宅房屋之開發及購買，以遏抑房屋市場之投資及炒賣，從而控制中國房地產市場之增長。

於往績記錄期間，我們之物業開發業務產生之旅遊物業銷售額分別約為人民幣110,100,000元、人民幣103,900,000元及人民幣9,200,000元，分別佔我們於同期之總收入約53.3%、51.4%及16.1%。下表載列我們於下列期間之自旅遊物業銷售產生之收入分類：

	截至十二月三十一日止年度				截至五月三十一日止五個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一五年		二零一六年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
巴登小鎮別墅	42,657	38.7	3,730	3.6	—	—	—	—
山海度假公寓	67,451	61.3	100,141	96.4	22,331	100.0	9,176	100.0
總計	<u>110,108</u>	<u>100.0</u>	<u>103,871</u>	<u>100.0</u>	<u>22,331</u>	<u>100.0</u>	<u>9,176</u>	<u>100.0</u>

## 我們於二零一六年五月三十一日已竣工之旅遊物業開發項目組合

下表載列於二零一六年五月三十一日，我們已竣工之旅遊物業開發項目組合之概要：

項目	狀況	建設期	所產生之開發成本 (人民幣 百萬元)	物業銷售						總建築 面積 (平方米)	總實收 或規劃 總建築 面積 (平方米)	於二零一六年 五月三十一日 之市值 (人民幣 百萬元)	本集團 應佔權益		
				總實收 或規劃 總建築 面積 (平方米)	累計已售 總建築 面積 (平方米)	於往績記錄 期間之已售 建築面積 (平方米)	於往績記錄 期間自物業 銷售產生 之收入 (人民幣 百萬元)	持作出售 之總實收 或規劃 總建築 面積 (平方米)	持作投資之 總實收 或規劃 總建築 面積 (平方米)					已售單位 總數	持作 出售單位 總數
南亞風情別墅(附註1)	已竣工	11/2004- 09/2006	81.9	23,633.4	23,633.4	—	—	—	—	—	—	94	—	—	100%
巴登小鎮別墅(附註2)	已竣工	03/2006- 09/2008	73.9	29,200.6	29,200.6	4,629.0	46.4	—	—	—	—	151	—	—	100%
山海度假公寓(附註3)	已竣工	04/2014- 12/2014	89.6	35,543.1	31,106.6	31,106.6	176.8	4,436.5	—	—	—	530	58	300	100%

附註：

1. 南亞風情別墅之全部94棟已竣工之別墅已於往績記錄期間前出售。
2. 於巴登小鎮別墅之全部151棟已售別墅之中，133棟別墅已於往績記錄期間前出售，而18棟別墅已於往績記錄期間內出售。
3. 於往績記錄期間已售山海度假公寓之518間公寓、6個商業單位及6個停車位。於二零一六年五月三十一日，山海度假公寓持作出售之單位總數包括41間住宅公寓、7個商業單位及10個停車位。

下表載列古兜溫泉綜合度假村內已竣工或正在開發旅遊物業開發項目位置之地圖：



1. 南亞風情別墅（已竣工物業）
2. 巴登小鎮別墅（已竣工物業）
3. 山海度假公寓（已竣工物業）
4. 樂活城公寓（已竣工物業）
5. 山海度假公館（正在開發之物業）
6. 泉心養生公寓（正在開發之物業）

### 我們之旅遊物業開發項目說明

以下為我們各旅遊物業開發項目之詳細說明。每個項目之施工日期指有關項目首棟建築物施工之日期。我們之已竣工項目說明所載之項目竣工日期指為每個項目取得竣工驗收報告之日期。就開發中之項目而言，項目之竣工日期反映我們按現有開發計劃作出之最佳估計。

#### 南亞風情別墅



南亞風情別墅

南亞風情別墅是以東南亞度假村風情設計之住宅社區。每棟別墅之庭院均設有私人溫泉。

於最後實際可行日期，南亞風情別墅之已竣工物業之總佔地面積約為40,741.0平方米。此等物業於二零零四年十一月施工，並於二零零六年九月竣工。已竣工物業包括94棟別墅，可出售建築面積合共約23,633.4平方米經已出售及交付。南亞風情別墅產生之所有銷售收入乃於往績記錄期間開始前確認。

南亞風情別墅為我們於古兜溫泉綜合度假村之溫泉別墅酒店一部分。我們與部分物業買家訂立租賃協議，據此，我們將租賃他們之物業作我們之溫泉度假村及酒店營運用途。我們亦與部分南亞風情別墅之物業買家訂立合作協議，據此，我們將經營及管理他們之物業，並將有權使用他們之物業作我們之溫泉度假村及酒店營運用途。於最後實際可行日期，94棟南亞風情別墅之已售別墅中，其中90棟之物業買家已與我們訂立租賃協議或經營協議。於最後實際可行日期，於該等物業買家中，38名與我們訂立租賃協議及52名與我們訂立經營協議。下表載列相關協議屆滿期間之分類：

租賃協議／經營協議屆滿年份	別墅數目
二零一七年	6
二零一八年	2
二零一九年	2
二零二零年	80
總計	<u>90</u>



## 業務

我們並不擬於最後實際可行日期仍然有效之現有租賃協議屆滿後將之重續。然而，於該等現有租賃協議屆滿後，我們擬與交易對手訂立經營協議。我們有上述計劃，主要由於我們認為經營協議(根據相關中國法律於簽訂後毋須向有關部門登記)受限於較少行政程序，故就我們之營運而言較為靈活及便利(與租賃協議相比，其根據相關中國法律須於簽訂後向有關部門登記)。有關本集團與業主訂立之該等合約安排之更多資料，請參閱本節「與業主之合約安排」分段。

### 巴登小鎮別墅



巴登小鎮別墅

巴登小鎮別墅毗鄰南亞風情別墅。巴登小鎮別墅是以歐式風情設計之住宅社區。與南亞風情別墅相似，每棟別墅之庭院均設有私人溫泉。

於最後實際可行日期，巴登小鎮別墅之已竣工物業之總佔地面積約為46,275.0平方米。此等物業於二零零六年三月施工，並於二零零八年九月竣工。已竣工物業包括151棟可售建築面積合共約為29,200.6平方米之別墅已出售及交付。

於往績紀錄期間，全部18幢已出售及交付之別墅之買家已獲授予有關有效房屋所有權證。

下表載列該項目物業銷售於往績記錄期間之已售建築面積、銷售收益、平均售價、銷售成本、平均銷售成本及毛利：

	截至十二月三十一日止年度		截至 二零一六年 五月三十一日 止五個月
	二零一四年	二零一五年	
已售建築面積(平方米)	4,274	355	—
銷售收益(人民幣千元)	42,657	3,730	—
平均售價(人民幣/平方米)	9,981	10,494	—
銷售成本(人民幣千元)	9,688	1,139	—
平均銷售成本(人民幣/平方米)	2,267	3,204	—
毛利(人民幣千元)	32,969	2,591	—

---

## 業務

---

巴登小鎮別墅為我們於古兜溫泉綜合度假村之溫泉別墅酒店一部分。我們與部分物業買家訂立租賃協議，據此，我們將租賃他們之物業作我們之溫泉度假村及酒店營運用途。我們亦與部分巴登小鎮別墅之物業買家訂立經營協議，據此，我們將經營及管理他們之物業，並將有權使用他們之物業作我們之溫泉度假村及酒店營運用途。於最後實際可行日期，151棟巴登小鎮別墅之已售別墅中，其中101棟之物業買家已與我們訂立租賃協議或經營協議。於最後實際可行日期，於該等物業買家中，三名與我們訂立租賃協議及98名與我們訂立經營協議。下表載列相關協議屆滿期間之分類：

租賃協議／經營協議屆滿年份	別墅數目
二零一六年	11
二零一七年	49
二零一八年	18
二零一九年	20
二零二零年	2
二零二一年	1
總計	<u>101</u>

我們擬於現有經營協議屆滿後將之重續。於最後實際可行日期仍然有效之98份經營協議中之11份將於二零一六年屆滿。我們並不擬於最後實際可行日期仍然有效之現有租賃協議屆滿後將之重續。然而，於該現有租賃協議屆滿後，我們擬與交易對手訂立經營協議。我們有上述計劃，主要由於我們認為經營協議(根據相關中國法律於簽訂後毋須向有關部門登記)受限於較少行政程序，故就我們之營運而言較為靈活及便利(與租賃協議相比，其根據相關中國法律須於簽訂後向有關部門登記)。有關本集團與業主訂立之合約安排之更多資料，請參閱本節「與業主之合約安排」分段。

### 山海度假公寓



山海度假公寓

山海度假公寓為住宅社區，由兩棟低層住宅公寓、商業單位及停車位組成。山海度假公寓已於二零一四年四月施工並於二零一四年十二月竣工。

於最後實際可行日期，山海度假公寓之已竣工物業之總佔地面積約為35,935平方米，包括可售建築面積約為35,543.1平方米之559個住宅公寓、13個商業單位及16個停車位。於最後實際可行日期，可售建築面積約33,004.7平方米之山海度假公寓551個住宅公寓、9個商業單位及13個停車位已出售及交付。餘下未售已竣工物業包括可售建築面積約1,044.3平方米之8間住宅公寓、4個商業單位及3個停車位。

於往績紀錄期間，就山海度假公寓之旅遊物業之銷售及交付而言，於最後實際可行日期，我們已遞交根據房地產初始登記及已取得以廣東古兜名義發行商品房屋權屬證明書所要求之有關所需資料。董事確認，本集團於往績記錄期間直至最後實際可行日期並無且預期不會於完成其於有關本集團旅遊物業之相關買賣協議項下之所有權相關登記責任方面有任何困難。根據有關山海度假公寓之買賣協議，我們仍然處於指定時限(即向買家交付物業單位後730天)內，以作出上述文件提交。按我們之中國法律顧問所告知，假設本集團於前述時限提交所須資料，本集團將不會違反其根據有關買賣協議與山海度假公寓相關之所有權相關登記責任，本集團亦無任何有關中國法律之不合規行為。

我們之中國法律顧問認為，倘所有權轉讓登記已正式完成，山海度假公寓之買方在取得有效房屋所有權證方面將無法律困難。

## 業務

下表載列該項目物業銷售於往績記錄期間之已售建築面積、銷售收益、平均售價、銷售成本、平均銷售成本及毛利：

	截至十二月三十一日止年度		截至 二零一六年 五月三十一日 止五個月
	二零一四年	二零一五年	
已售建築面積(平方米)	12,916	16,616	1,575
銷售收益(人民幣千元)	67,451	100,141	9,176
平均售價(人民幣/平方米)	5,222	6,027	5,826
銷售成本(人民幣千元)	32,490	41,765	3,959
平均銷售成本(人民幣/平方米)	2,515	2,514	2,514
毛利(人民幣千元)	34,961	58,376	5,217

截至二零一六年五月三十一日，*山海度假公寓*產生之總開發成本(包括土地收購及建設成本)約為人民幣89,600,000元。我們已完成*山海度假公寓*之裝修工程，而於最後實際可行日期，總裝修成本約人民幣40,200,000元已悉數支付。

*山海度假公寓*構成古兜溫泉綜合度假村內之*山海酒店*之一部分。我們與若干物業買家訂立經營協議，據此，我們將經營及管理他們之物業，並將有權使用他們之物業作我們之溫泉度假村及酒店營運，年期一般為三年。於最後實際可行日期，*山海度假公寓* 551間已售住宅公寓中，其中521間之物業買家已與我們訂立合約安排。下文載列經營協議屆滿期間之分類：

經營協議屆滿年度	公寓單位數目
二零一八年	388
二零一九年	133
總計	521

有關本集團與業主訂立之合約安排之進一步資料，請參閱本節「與業主之合約安排」分段。

### 樂活城公寓



樂活城公寓為旅遊物業項目，主要包括低層一室公寓。樂活城公寓之建設於二零一五年第三季開始並於二零一六年十一月竣工。我們取得樂活城公寓之商品房預售許可證，並已於二零一五年十二月開始預售。樂活城公寓單位預期於二零一六年底交付。我們預期樂活城公寓之資本成本將主要透過內部產生之資金撥付。

樂活城公寓佔用約5,271.0平方米之總佔地面積，並主要包括可售建築面積約為7,352.5平方米之162個一室公寓及23個商業單位。於最後實際可行日期，建築面積約6,698.7平方米之樂活城公寓之155個一室公寓及13個商業單位已進行預售。餘下未售物業包括可售建築面積約653.8平方米之7個一室公寓及10個商業單位。下表載列基於我們之內部估計、記錄及當前項目計劃有關樂活城公寓之資料：

#### 狀態

於二零一六年五月三十一日產生之開發成本(人民幣元)	14,700,000
估計將產生之進一步開發成本(人民幣元)	12,400,000
可售總建築面積(平方米)	7,352.5

### 山海度假公館

山海度假公館為正在開發之旅遊物業項目，主要包括高層公寓。我們已取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。我們亦已取得山海度假公館之商品房預售許可證，並於二零一六年七月開始預售。山海度假公館之工程已於二零一五年第四季開始、主建築之工程預期於二零一六年第四季前完成及整項物業之工程預期於二零一七年第四季完成。我們預期山海度假公館之資本成本將主要透過內部產生之資金及配售之所得款項淨額撥付。

## 業務

山海度假公館預期佔用約10,875.0平方米之總佔地面積，主要包括可售建築面積約為26,667.5平方米之354個公寓及89個停車位。於最後實際可行日期，建築面積約8,950.3平方米之118個山海度假公館之單位已進行預售。餘下未出售物業包括可售建築面積約為17,717.2平方米之236個公寓及89個車位。下表載列基於我們之內部估計、記錄及當前項目計劃有關山海度假公館之資料：

### 狀態

#### 建設期間

— 施工

二零一五年第四季

— 預期竣工

二零一七年第四季

於二零一六年五月三十一日產生之開發成本(人民幣元) 33,000,000

估計將產生之進一步開發成本(人民幣元) 65,800,000

可售總建築面積(平方米) 26,667.5

### 泉心養生公寓

泉心養生公寓為正在開發之旅遊物業項目，主要包括低層公寓及商業單位。我們已取得相關建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證。泉心養生公寓之建設預期將於二零一六年第四季開始並預期將於二零一七年第四季前完成整項物業之建設。我們預期泉心養生公寓之資本成本將主要透過內部產生之資金及配售之所得款項淨額撥付。

泉心養生公寓預期佔用約9,039.0平方米之總佔地面積，並主要包括可售建築面積約為17,701.5平方米之296個公寓及62個商業單位。下表載列基於我們之內部估計、記錄及當前項目計劃有關泉心養生公寓之資料：

### 狀態

#### 建設期間

— 施工

二零一六年第四季

— 預期竣工

二零一七年第四季

於二零一六年五月三十一日產生之開發成本(人民幣元) 17,300,000

估計將產生之進一步開發成本(人民幣元) 64,600,000

可售總建築面積(平方米) 17,701.5

---

## 業務

---

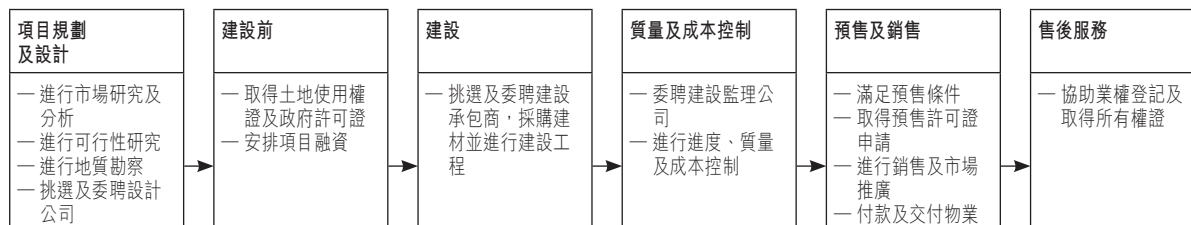
### 於預售泉心養生公寓前達成主要條件之狀況

必須已悉數支付土地出讓金	悉數支付
取得建設用地規劃許可證	已於二零一六年二月取得
取得建設工程規劃許可證	已於二零一六年十月取得
取得建築工程施工許可證	預期於二零一六年第四季取得
必須作出最少 25% 之 項目開發投資總額	有關泉心養生公寓之投資及工程進度須根據預期時間表及項目規劃進行。配售之所得款項淨額及我們內部產生之資金足以撥支項目開發投資總額之 25%
必須確定工程之進度 以及預期完成及交付日期	泉心養生公寓之工程預期將於二零一六年第四季開始。根據泉心養生公寓之當前項目計劃，工程完成及交付日期預期為二零一七年第四季
就七層或以上之樓宇而言， 完成建築工程的三分之二	根據現時之項目規劃，70% 建築工程須於二零一七年第一季完成
開立指定銀行賬戶以 存放預售所得款項	緊接申請預售許可證前
達成先決條件後取得預售許可證	根據現時之項目規劃，本集團將於二零一七年第一季大致完成取得預售許可證之主要先決條件

根據過往經驗、內部控制及與本集團物業開發承建商訂立之工程合約內協定之預期時間表，董事有信心正在開發物業之項目進度將與管理規劃一致。

項目開發及管理程序

下表闡述我們開發物業項目之一般程序：



我們致力向客戶交付優質旅遊物業。我們於古兜溫泉綜合度假村之旅遊物業項目之開發過程包括(其中包括)項目規劃及設計、建設前、建設、質量及成本控制、預售及銷售以及售後服務。

項目規劃及設計

在項目規劃過程中，我們進行市場研究及分析以確定我們之目標客戶、市場需求以及物業開發項目之性質及規模。根據我們之市場研究結果，我們透過考慮整體開發策略、預測投資成本及現金流需求進行可行性研究。根據可行性研究報告，我們將委聘獨立第三方合資格地質勘察公司，以對我們為項目認定之地盤進行地質勘察。

受限於所進行地質勘察之正面結果，我們將進一步著手項目之總體設計。為達致特色設計及提高營運效率，我們一般委聘獨立第三方設計公司承擔項目設計工作。該等公司透過投標過程挑選，並須向我們提交其初步設計方案。來自我們之物業開發團隊、技術團隊及管理團隊之成員將組成內部專責小組對所提交之初步設計方案進行第一次審核評估。我們之物業營運副總裁則負責從該內部專責小組初步選出之設計公司中挑選出設計公司。在為我們任何一個物業項目挑選設計公司時，我們通常考慮其提出之設計、可靠性及服務質量方面之聲譽、彼等與我們之合作經驗及建議收費。須向設計公司支付之款項通常按照相關合約載列之付款時間表以分期付款的方式支付。該等付款條款由各訂約方經考慮現行市價及建議之設計過程時間表公平協商後釐定。



### 建設前

#### (i) 政府許可證

一旦我們已取得開發土地之權利，我們將開始申請建設及銷售物業前所須之各種批准、許可證及牌照。展開建設所須之重要證書及許可證之詳情載列如下：

- 土地使用權證 — 一名人士有權使用土地之證書；
- 建設用地規劃許可證 — 授權發展商展開土地測量、規劃及設計之許可證；
- 建設工程規劃許可證 — 證明政府批准發展商對項目之整體規劃及設計及允許發展商申請開工許可證之證書；及
- 建築工程施工許可證 — 建設工程動工所需之許可證。

#### (ii) 就項目撥付資金

我們主要以內部產生之資金為項目撥付資金。根據中國法律，我們可於達致若干標準後預售在建物業，而預售之所得款項必須用作該等物業之建設。銷售及預售之所得款項構成我們之項目開發過程中營運現金流入量之重要來源。根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年八月三十日發出之《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，不得向未取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證之項目發放貸款。根據國務院於二零一五年九月九日發出之《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，保障性住房及普通商品住房之最低資本金規定為20%，而其他房地產開發項目之最低資本金規定則為25%。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。於往績記錄期間，我們為項目撥付資金方面並無出現資金短缺問題。

### 建設

#### (i) 建設工程

我們之所有旅遊物業開發建設工程均外判予合資格之獨立第三方建設承包商。

旅遊物業開發項目之建設承包商透過投標過程獲挑選，須向我們提交其投標文件，包括(其中包括)承包商註冊及資格、費用方案及承擔項目之負責人之資格。挑選建設承包商之投標過程與挑選設計公司之投標過程類似。我們之物業營運副總裁將負責從內部專責小組初步選定之建設

承包商中挑選建設承包商。在挑選建設承包商時，我們通常考慮若干因素，包括承包商之資格、往績記錄經驗及能力、費用方案、過往工程質量、可靠性及可信性。我們不依賴任何單一建設承包商。

我們之建設合約包括建設時間表、成本及工程質量之明文條款。我們之承包商負責採購項目所需之一切建材。有關詳情，請參閱下文「建材採購」分段。根據我們之建設合約，承包商須就因建設延期而產生之任何損失向我們作出彌償，且在此種情況下，承包商須按日支付罰息。我們根據建設合約載列之付款時間表按建設工程進度分期向承包商支付承包商報酬(包括建材成本)。該等付款條款由各方考慮到建設費用及建材之現行市價公平協商後釐定。我們之建設合約通常規定保留付款總額之若干百分比作為質量保證金。視乎所涉及建設工程之種類而定，有關保證金於相關質量保證期(通常為期六個月至一年)屆滿後撥回予承包商。

### (ii) 建材採購

我們之承包商一般負責為我們之物業開發項目採購所有建材。就承包商採購之建材而言，由於全部建材成本均已計入我們根據建設合約須向承包商支付之承包商報酬中，價格波動風險將由承包商承擔。我們並無擁有任何建築設備，亦不存置任何建材存貨。為保持對建材之質量控制，承包商須按照我們之規定採購主要建材，而我們指定之建設監理公司將於動工前進行現場檢驗建材樣本。

### 質量及成本控制

我們委聘獨立第三方建設監理公司監督及控制建設進度、所用材料及設備之質量及工藝。此建設監理公司須每月向我們報告項目之進度及質量情況。倘建設監理公司發現任何質量及安全問題，我們委任之建設監理公司有權要求建設承包商作出必要補救行動。

於往績記錄期間，我們並無遇到任何有關旅遊物業開發項目質量方面之重大質量缺陷問題。

就成本管理而言，我們將估計每個旅遊物業開發項目之預算規定。我們不時參照預算密切監察成本並控制產生之實際成本。

### 預售及銷售

#### (i) 預售

與中國市場慣例一致，我們於建設竣工前預售部分旅遊物業。根據中國法律、規例及法規，地產發展商必須符合若干條件方可預售其在建物業，其中包括：

- 必須已悉數支付土地出讓金；
- 必須已取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 必須已作出至少25%之總項目開發投資；
- 必須確定建設進度及預期竣工及交付日期；及
- 必須已取得預售許可證。

一般而言，地方政府要求發展商及物業買家使用與地方政府機關合作編訂之標準預售合約。發展商必須於該等合約訂立起計30日內向地方土地局及地方房地產行政機關提交所有預售合約。地方政府通常規定房地產發展商在獲准開始預售物業前必須符合額外條件。

我們之中國法律顧問表示，我們已取得政府機構就預售已竣工旅遊物業實施之相關適用預售法律、規則及法規規定之預售許可證。我們於開始預售我們開發之該等物業前符合上述預售條件，以及我們乃按照預售之相關法律規定，僅將預售所得款項用作清償建設開支及其他項目成本。

#### (ii) 付款安排

我們之旅遊物業買家，包括預售旅遊物業之買家，可使用銀行之按揭貸款支付購入價。我們一般要求買家於訂立買賣協議時支付不可退還之按金。倘買家其後違反買賣協議，我們將沒收該按金。買家一般須於簽訂買賣協議後六個月內支付買入價之餘款，除非事先已安排信貸融資，在此情況下我們一般授予我們認為有信譽之客戶不多於十二個月之信用期。倘買家選擇以銀行提供之按揭貸款支付買入價，他們通常須支付不少於物業總購入價50%之首期，而承按銀行將於買家完成按揭申請程序及承按銀行批准按揭後支付餘下結餘，如未能支付餘下結餘，買家須於收到承按銀行之拒絕通知或本集團之付款通知(以較早者為準)後15日內支付結餘。買賣協議訂明買

---

## 業務

---

家須遞交所需文件以完成按揭申請之限期。於往績記錄期間，我們之物業之一名、三名及九名買家拖欠支付其買入價，被我們沒收之按金金額分別為人民幣 50,000 元、人民幣 3,500 元及人民幣 51,000 元。買賣協議並無載有任何條文允許物業買家延遲支付代價或與應收本集團之任何租賃或經營費用抵銷該等應付代價。

### (iii) 交付

我們致力準時向買家交付旅遊物業。我們密切監察旅遊物業開發項目之建設進度並在交付前進行物業檢驗，以確保準時交付。交付時間表一般載列於買賣協議內。就我們之待售物業而言，建設竣工後，我們須向相關當地政府提交竣工驗收文件備案，方能向我們之客戶交付旅遊物業。一旦提交竣工驗收文件，我們之物業開發團隊將就交付通知我們之客戶。我們於交付前就旅遊物業進行質量檢查，以確保質量。交付竣工旅遊物業予客戶時，我們亦須交付商品住宅質量保證書。有關進一步詳情，請參閱本節「退貨及保養」一段。董事確認，於往績記錄期間，我們未曾收到買家就我們已交付物業之質量發出之任何報告。

倘我們未能按買賣協議訂明之時間準時向買家交付旅遊物業，我們一般須每日支付介乎所得款項 0.05% 至 0.1% 之罰款。董事確認，於往績記錄期間，我們未曾延遲交付物業予我們之買家，亦毋須支付任何罰款。

### 售後服務

我們之物業開發團隊負責提供售後服務，包括協助登記個別業權，以及透過向地方機關提供一切登記所需之資料取得有關房屋所有權證。地方機關其後將發出各旅遊物業單位之個別房屋所有權證。根據我們之一般買賣協議，我們須於交付物業後兩年內向房地產登記部門提交就取得相關房屋所有權證所需之文件。

### 與業主之合約安排

為向我們之賓客提供更多酒店住宿選擇及在酒店住宿方面有更大靈活性，我們已與古兜溫泉綜合度假村旅遊物業開發項目(即南亞風情別墅、巴登小鎮別墅及山海度假公寓)之大多數業主達成合約安排，據此我們可將他們之物業作為酒店住宿之一部分。根據該安排有兩種協議。

---

## 業務

---

下文載列與業主根據該安排訂立之兩種協議各自之主要條款。

### 租賃協議

於最後實際可行日期，我們已與38名南亞風情別墅及3名巴登小鎮別墅業主訂立租賃協議，據此，本集團須租賃其物業作溫泉度假村及酒店營運之用，年期一般為五年或以上。下文載列本集團一般租賃協議之主要條款：

#### 本集團之權利及義務：

- 營運及管理： 本集團須營運及管理，並有權於租期內使用該物業作為酒店住宿之一部分
- 維修及保養： 本集團須負責於租期內對該物業進行定期維修及保養
- 管理費及公用事業開支： 本集團須負責租期內之所有管理費、公用事業開支及維修及保養成本及開支

#### 業主之權利及義務：

- 自用住宿： 業主有權每年佔用並居住於該物業若干日數
- 租金支付： 視乎租賃協議條款，已售有裝修之旅遊物業業主有權收取(i)本集團於每個曆月將該物業出租作酒店住宿之按每日計算之實際日數之費用，或(ii)每月固定費用(附註)
- 豁免管理費及公用事業開支： 業主無須於租期內支付管理費及公用事業開支

附註：於銷售我們之旅遊物業之任何宣傳活動期間，本集團概無承諾根據任何最低金額或任何保證回報（即從投資獲取之收入及資本收益）釐定每月費用之金額。每月固定費用乃經參考簽訂租賃協議時之市場租金而釐定。於往績記錄期間，我們根據租賃協議支付約人民幣8,900,000元、人民幣6,200,000元及人民幣1,200,000元。於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日仍然有效之租賃協議項下每月支付固定費用之經營租賃承擔分別約達人民幣18,300,000元、人民幣11,100,000元及人民幣10,500,000元。

---

## 業務

---

根據租賃協議，終止須經本集團與業主雙方同意。一般而言，除非另一方違反協議，否則本集團或業主任何一方不得單方面終止協議。相關本集團成員公司及物業業主並無任何溢利分享安排，並無向物業業主提供任何回報率。於最後實際可行日期，共有 41 份租賃協議。

我們根據該等租賃協議向業主租賃之物業計入我們之租賃物業。有關租賃物業之詳情，請參閱本節「物業」一段。

### 經營協議

為增加我們之溫泉度假村及酒店營運之靈活性，並為本公司提供年期一般為五年或以上之租約以外之選擇，自二零一三年起，我們已與業主訂立新形式之合約安排。

於最後實際可行日期，我們已與南亞風情別墅之 52 棟別墅、巴登小鎮別墅之 98 棟別墅及山海度假公寓 521 間住宅公寓之業主訂立經營協議，據此，本集團須營運及管理其物業且有權將其物業用於我們之溫泉度假村及酒店營運，年期一般為兩至三年。下文載列本集團之具代表性合作協議之主要條款：

#### 本集團之權利及義務：

- 裝修(如適用)： 倘旅遊物業以未經裝修狀態出售，本集團將就旅遊物業進行裝修工程，成本及費用由本集團自行承擔
- 傢俱及電器(如適用)： 倘旅遊物業以未經裝修狀態出售，本集團將於旅遊物業供應所有傢俱及電器，成本及費用由本集團自行承擔
- 維修及保養： 本集團須負責於租期內對該物業進行定期維修及保養
- 管理費及公用事業開支： 本集團須負責租期內之所有管理費、公用事業開支及維修及保養成本及開支
- 營運及管理： 本集團有權於租期內營運、管理及使用該物業作為酒店住宿之一部分

---

## 業務

---

### 業主之權利及義務：

- 自用住宿： 業主有權每年佔用並居住於該物業若干日數(日數視乎該旅遊物業是否以未經裝修狀態出售而有所不同)
- 付款(倘適用)： 視乎經營協議之條款，以經裝修狀態出售之旅遊物業之業主有權收取(i)本集團於每個曆月將該物業出租作酒店住宿之按每日計算之實際日數之租金款項，(ii)每月固定費用(附註1)，或(iii)零費用。(附註2)
- 改動裝修及固定裝置： 業主無權改動結構或裝修，或移走固定裝置及傢俱，或進行任何裝修工程

### 附註：

1. 於銷售我們之旅遊物業之任何宣傳活動期間，本集團概無承諾根據任何最低金額或任何保證回報(即從投資獲取之收入及資本收益)釐定每月費用之金額。每月固定費用乃經參考簽訂經營協議時之市場租金而釐定。我們分別於往績記錄期間根據經營協議支付約人民幣1,000,000元、人民幣2,800,000元及人民幣2,000,000元。於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日仍然有效之經營協議項下每月支付固定費用之經營租賃承擔分別達約人民幣600,000元、人民幣600,000元及人民幣4,800,000元。
2. 在旅遊物業以未經裝修狀態出售之情況下，業主將一般按本集團就有關旅遊物業承辦裝修工程，而有關成本及開支由本集團承擔之條件簽訂「零費用」經營協議，本集團將有權在期內經營、管理及使用物業作為酒店住宿之一部分而毋須向業主支付任何費用作為回報。處於未經裝修狀態之相關旅遊物業之裝修預算將會在裝修工程開始前參考本集團若不承辦裝修工程而在經營協議年期內收取之估計總租賃金額釐定。該等裝修成本於產生時將被確認為預付款項及於經營租賃之年期內攤銷。「零費用」經營協議僅為使業主節省裝修成本之安排，其須放棄收取未來租金收入之權利，因此，「零費用」經營協議並不影響物業售價。\*

---

\* 本集團亦已在往績記錄期間與業主就巴登小鎮別墅之五個裝修完成別墅簽訂「零費用」經營協議，其已按扣除預付租金之估計租賃成本出售。作出該等安排是因為相關業主普遍選擇收取物業之折讓價(相等於物業業主之估計租金付款)作為租金收入之預付款項，而不願意於經營協議之年期內收取租金收入。業主放棄權利收取日後租金收入。銷售交易之售價以售價淨額加估值租賃成本之金額記入本集團之賬目，且估值租賃支出於經營租賃之年期內攤銷。

---

## 業務

---

並非所有旅遊物業之買方與我們訂立租賃協議或經營協議。山海度假公寓之部分公寓以未經裝修狀態出售，其買方並無與我們訂立「零費用」經營協議，而巴登小鎮別墅之大部分別墅買家亦無與我們訂立「零費用」經營協議。因此，董事不認為買方購買旅遊物業之意欲乃受經營協議項下之「零費用」安排選項所驅使。在零費用安排期間攤銷之估計租金變動約人民幣 500,000 元、人民幣 600,000 元及人民幣 5,800,000 元，分別佔截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年五月三十一日止五個月之總收益約 0.2%、0.3% 及 10.3%。該等物業應佔之銷售（其後訂立「零費用」經營協議之擁有人），分別為金額約人民幣 76,200,000 元、人民幣 62,400,000 元及人民幣 9,200,000 元及佔截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年五月三十一日止五個月之總物業銷售約 69.3%、60.0% 及 100.0%。於往績記錄期間，我們並無在「零費用」經營協議項下產生任何虧損。

據董事所知及根據過往業內經驗，訂立「零費用」經營協議可能並非江門市之行業規範。中國法律顧問確認，該等「零費用」經營協議在所有重大方面均符合中國適用法例及法規。

不訂立該等「零費用」經營協議之主要財務影響為：

1. 就資產負債表之項目而言：預付租賃開支以及現金及銀行結餘於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日分別減少及增加約人民幣 800,000 元、人民幣 600,000 元及人民幣 300,000 元；及
2. 就損益表之項目而言：租賃開支及預付租賃開支攤銷於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年五月三十一日止五個月分別增加及減少約人民幣 500,000 元、人民幣 600,000 元及人民幣 300,000 元。

根據經營協議，除非其中一方違反協議，否則終止須經本集團與業主雙方同意。若干經營協議讓本集團享有倘目標物業因不可抗力事件而損毀，則可終止協議之權利。一般而言，除非另一方違反協議，本集團或業主不得單方面終止協議。相關集團成員公司與業主並無訂立溢利共享安排，亦無向業主提供任何回報率。於最後實際可行日期，共有 671 份仍然有效之經營協議。



---

## 業務

---

### 合約安排之差異及會計處理方法

該兩種安排之主要差異概述如下：

	租賃協議	經營協議
年期：	一般為期五年或以上	一般較短，為期兩年至三年
向物業業主出售旅遊物業之情況：	所有旅遊物業均於經裝修之狀態下出售	大部分旅遊物業以未經裝修狀態出售  若干旅遊物業乃於經裝修之狀態下出售
向物業業主付款：	根據協議之年期，所有業主均有權收取費用（按固定金額或按本集團將物業出租以作酒店住宿之實際日數計算之浮動金額）	對於以未經裝修狀態出售之旅遊物業，鑒於業主有權獲取免費裝修、傢俱及電器，故業主並無權利就有關安排收取任何費用  對於以經裝修狀態出售之旅遊物業，視乎經營協議之年期，業主 (i) 有權按固定金額或按本集團將物業出租以作酒店住宿之實際日數計算之金額就有關安排收取費用或 (ii) 並無權利就有關安排收取任何費用，但將會獲得物業售價之折扣優惠
物業業主之其他權利：	所有物業業主並無享有獲取目標旅遊物業之免費裝修、傢俱及電器之權利	大部分以未經裝修狀態出售之目標旅遊物業之物業業主有權利獲取免費裝修、傢俱及電器

---

## 業務

---

本集團之物業銷售及本集團向業主租賃該等物業均構成香港會計準則第 17 號範圍內之銷售及租回交易及經營租賃。根據香港會計準則第 17 號第 62 段，「倘租回乃經營租賃，且租賃款項及售價均為公平值，則於生效時成為正常銷售交易，並立即確認任何盈虧。」香港會計準則第 17 號界定公平值為「在知情自願雙方按公平原則進行之交易中，資產可被交換或負債獲償付之金額」。本集團之物業銷售(包括受限於合約安排之物業)乃在一個由政府當局規管之有秩序市場進行，而銷售之價格及條款均由本集團與潛在買家經公平磋商後協定，且買家(本節「客戶」一段所披露之韓先生、韓家峰先生及富安商貿除外)為獨立第三方。因此，我們之董事認為物業銷售乃按香港會計準則第 17 號界定之公平值進行交易。有關本集團租回物業之租賃協議及經營協議之條款乃與個別業主按公平原則磋商及考慮個別物業之特色而協定，且業主為獨立第三方。因此，我們之董事認為租賃協議及經營協議之條款(包括租賃款項)乃按香港會計準則第 17 號界定之公平值及按公平原則磋商訂立。我們因此根據香港會計準則第 17 號將該等交易列作正常銷售及經營租賃交易，並立即確認盈虧。

於旅遊物業以未經裝修狀態出售之情況下，物業業主一般將簽署「零費用」經營協議，條件為本集團負責該旅遊物業之裝修工程，成本及費用由本集團自行承擔。相關旅遊物業之裝修預算將會參考本集團若不自費承辦裝修工程而根據經營協議收取之估計租金金額釐定。估計租賃款項乃參考本集團其他類似旅遊物業之租賃支出釐定。該等裝修成本於產生時將被確認為預付款項及於經營租賃之年期內攤銷。因此，我們之董事認為該等「零費用」經營協議之條款均按公平值訂立。

我們之董事認為，本集團之物業銷售及本集團根據租賃協議及經營協議向業主租賃該等物業(下文所述五棟巴登小鎮別墅之銷售除外)乃香港會計準則第 17 號項下之正常銷售及經營租賃交易。

儘管有上述規定，惟於往績記錄期間巴登小鎮別墅中五棟別墅乃按扣除預付租金之估計租賃成本出售。作出該等安排是因為相關業主普遍選擇收取物業之折讓價作為租金收入之預付款項，而不願意於經營協議之年期內收取租金收入。銷售交易之售價以售價淨額加估值租賃成本之金額(即理論公平值價格)記入本集團之賬目，且估值租賃支出於經營租賃之年期內攤銷。估值租賃支出乃參考巴登小鎮別墅中其他別墅之租賃支出釐定。我們之董事確認，理論公平值價格類似巴登小鎮別墅中其他已售別墅之售價，而該等別墅如上文所討論乃按公平值出售。因此，上述巴登小鎮別墅中五棟別墅之銷售，連同本集團向業主租賃該等物業實質上均按公平值訂立。

## 業務

根據香港會計準則第17號第61段，「倘銷售價格低於公平值時立即確認盈虧。然而，倘損失於未來以低於市場價格之租賃款項而獲補償，則該損失將按租賃款項比例遞延入賬，並按該資產之預計使用年限進行攤銷」。我們之董事認為，上述物業銷售及本集團與物業業主就使用該等物業作為酒店住宿而訂立之零費用合約安排之會計處理符合香港會計準則第17號。

租賃協議所涉及之別墅被分類為我們之租賃物業，並組成本節「物業 — 租賃土地及物業 — (ii) 中國租賃物業」分段項下之我們之租賃物業。

有關銷售及租回各自之會計政策，以及有關經營租賃支出、預付款項以及租賃及經營協議之租賃承擔已於本招股章程附錄一所載之會計師報告附註2.7、11、22及41中妥為披露。

誠如本招股章程附錄一會計師報告所載，本集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年五月三十一日止五個月之綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製。我們之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所已就截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年五月三十一日止五個月之本集團之綜合財務資料發出無保留意見。

### 物業

#### 自置土地及物業

下表載列於二零一六年九月三十日我們之自置用地及物業之詳情：

編號	物業類型	總佔地面積		建築面積		市值	
		(平方米)	%	(平方米)	%	(人民幣 百萬元)	物業項目
1.	自用物業及土地	111,239.0	22.6	38,938.5	37.7	189.6	酒店
							i) 假日湖景酒店(佔地面積約2,544平方米)
							ii) 溫泉別墅酒店(佔地面積約1,235平方米)
							iii) 皇家Spa酒店(佔地面積約42,065平方米)
							其他設施
							i) 古兜國際會議中心(佔地面積約6,135平方米)
							ii) 纜車中間站台(佔地面積約1,035平方米)
							iii) 古兜物業管理辦公室(佔地面積約26,837平方米)
							辦公室及員工宿舍(佔地面積約31,388平方米)
							i) 辦公室
							ii) 宿舍

## 業務

編號	物業類型	總佔地面積		建築面積		市值	物業項目
		(平方米)	%	(平方米)	%	(人民幣百萬元)	
2.	持作出售物業及土地	35,935.0	7.3	1,795.9	1.7	19.3	山海度假公寓23個未售住宅公寓、6個未售商業單位及10個未售停車位
3.	開發中物業及土地	27,330.0	5.5	62,241.9	60.2	200.4	<p>名為古兜月泉灣養生康體中心之開發中商業綜合大樓，於竣工時將為5層高。古兜月泉灣養生康體中心現正預期建成由我們營運以康體及養生為主題之酒店，暫定將於二零一八年啓用。有關開發古兜月泉灣養生康體中心之主要相關風險包括不確定我們是否有能力按時及於預算內完成古兜月泉灣養生康體中心之裝修工程，及可能出現之季節因素可能會導致我們之主題綜合酒店之平均入住率偏低，因而古兜月泉灣養生康體中心之營運業績出現波動。現時古兜月泉灣養生康體中心估計投資成本約為人民幣22,800,000元，其中約人民幣12,300,000元於二零一六年五月三十一日仍未支付。我們預期古兜月泉灣養生康體中心之資本成本將主要透過內部產生之資金及／或銀行借貸撥付。</p> <p>旅遊物業項目主要由於二零一六年十一月竣工之名為樂活城公寓之低層公寓(於二零一六年九月三十日之物業估值日期仍在開發)組成。</p> <p>旅遊物業項目主要包括正在開發名為山海度假公館之高層公寓。整個物業之工程預期於二零一七年第四季完成。旅遊物業項目主要由正在開發名為泉心養生公寓之低層公寓及商業單位組成。整個物業之工程預期於二零一七年第四季完成。詳情請參閱本節「旅遊物業開發業務—我們之旅遊物業開發項目說明—樂活城公寓」、「旅遊物業開發業務—我們之旅遊物業開發項目說明—山海度假公館」及「旅遊物業開發業務—我們之旅遊物業開發項目說明—泉心養生公寓」等段。</p>

## 業務

編號	物業類型	總佔地面積		建築面積		市價 (人民幣 百萬元)	物業項目
		(平方米)	%	(平方米)	%		
4.	持作投資之土地及物業	83,788.0	17.0	369.0	0.4	218.6	受限於商業用途使用權之土地
5.	持作未來開發之 土地及物業	234,328.0	47.6	35.5	0.03	391.4	受限於住宿及餐飲用途使用權之土地
總計		<b>492,620.0</b>	<b>100.0</b>	<b>103,380.8</b>	<b>100.0</b>	<b>1,019.3</b>	

### 租賃土地及物業

下表載列於二零一六年九月三十日之租賃土地及物業詳情：

#### (i) 租賃土地

編號	用途	地址	業主	總佔地面積 (平方米)	年期	每年租金 ／使用費 (人民幣元)
1.	園藝及園林工程	毗鄰古兜溫泉綜合度假 村，由東至南為古兜橋 原旺記茶樓至度假村新 入口紅線，由西至北為 松仔坑水渠至古兜沖河 之地塊	江門市新會區崖門鎮古兜 經濟聯合社及江門市新會 區崖門鎮古兜村民委員會	23,333.5	二零一零年六月九 日至二零二零年六 月九日	每年 80,000 元 (二零一零年 六月九日至 二零二零年 六月八日)
						每年 88,000 元 (二零二零年 六月九日至 二零二零年 六月八日)
2.	(i) 纜車站、 (ii) 山泉水世界及 (iii) 沙灘木屋	古兜度假村景區內之地 塊	古兜水電站	133,334.0	二零一三年十一月 二十日至二零三三年 十一月十九日	人民幣 300,000 元

## 業務

### (ii) 中國租賃物業

用途	地址	業主	總建築面積 (平方米)	年期	每年租金 (人民幣元)
向酒店賓客提供之 部分酒店住宿	位於古兜溫泉綜合度假 村之 (i) 南亞風情別墅 內38棟別墅；及 (ii) 巴登小鎮別墅 內3棟別墅	業主	9,669.0 (每棟別墅之 面積介乎177.72 平方米至281.7 平方米)	附註1	附註2

附註：

1. 我們已於不同時點與業主達成租賃協議，以致其各自將於不同時間屆滿。租賃協議之年期一般為五年或以上。有關更多詳情，請參閱本節「旅遊物業開發業務 — 旅遊物業開發項目說明」一段。
2. 視乎具體租賃協議之條款，業主將有權收取(i)本集團每個月出租物業作酒店住宿按每日計算之實際日數之租金款項，或(ii)每月固定租金款項。有關更多詳情，請參閱本節「旅遊物業開發業務 — 與物業業主之合同安排 — 租賃協議」一段。

### (iii) 香港租賃物業

於最後實際可行日期，我們向獨立第三方租賃香港之辦公室，其詳情載列於下文。於最後實際可行日期，我們之董事並不知悉任何會導致業主終止上述租賃物業之租賃協議之事件。

用途	地址	業主	建築面積 (平方尺)	年期	每年租金
辦公室	香港皇后大道中183號及永樂街33號 新紀元廣場高座(中遠大廈)11樓 1103A室	鎮國融資有限公司	1,547	二零一五年十二月 二十日至二零一七年 十二月十九日	由二零一五年十二月 二十日至二零一七 年十二月十九日為 891,072港元(不包括 管理費、政府差餉及 政府地租)

於最後實際可行日期，董事並不知悉任何會導致業主終止上述租賃協議或租賃協議不獲重續之事件。

有關我們擁有及租賃物業權益之進一步詳情，請參閱本招股章程附錄三所載之物業估值報告。

### 投資物業組合

於二零一六年九月三十日，我們之投資物業總佔地面積約為299,678平方米(相當於本招股章程附錄三物業估值報告所載之物業14及15)，包括持作尚未釐定用途之土地及持作開發投資物業之土地。該等物業乃由我們持有以賺取租金及／或作資本升值。本集團現正探討將該等投資物業之若干部分(以公平值計暫定為本集團於二零一六年九月三十日之投資物業約39.7%)用作開發額外招待及附屬設施(包括在佔地面積約33,841平方米之地塊上興建五星級酒店及在佔地面積約49,947平方米之地塊上興建設有養生設施之中心)之可行性。為了進一步鞏固本集團之溫泉度假村及酒店營運，本集團計劃分別聘請經驗豐富之五星級酒店管理公司及養生中心管理公司，分別負責營運擬興建之五星級酒店及養生中心。制定該計劃是為了令我們之溫泉度假村及酒店營運更多元化，並擴大顧客群及充份利用我們看好未來旅遊業發展優勢，當中包含健康養生元素。董事認為，有關建議計劃(倘落實)，將與我們現有之溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發互為補足，且不會對古兜溫泉綜合度假村之現有業務造成任何不利影響。

該五星級酒店預期將屬於豪華酒店，而該養生中心計將包括養生設施及商業單位。暫定，我們計劃五星級酒店及養生設施均將於二零一九年或之後開始建設。有關該五星級酒店及養生中心之主要相關風險包括不能確定我們是否將可如期及按預算完成此等樓宇及設施之發展或建設、我們是否將能委聘目標之專業管理公司進行營運以受惠於他們的經驗及專業知識並有效控制及管理我們之經營資源，以及可能之季節因素可能令平均入住率低於我們之主題酒店並因而令有關酒店及設施之經營業績出現波動。由於該五星級酒店計劃由富經驗之專業酒店管理公司經營，我們預期該酒店將以高端客戶為目標，與我們就該酒店將定位於相對我們之現有主題酒店更高級之期望相符。養生中心亦預期將由富經驗之養生中心管理公司經營，計劃將提供相對於我們之現有養生館更多元化之養生服務。因此，建議五星級酒店及養生中心計劃之業務模型與本集團現有主題酒店及養生館有輕微差別。故我們不能保證該業務模式將會成功及具有盈利能力。

上述計劃仍然處於初步階段，而我們尚未就該兩個項目開始與第三方服務供應商進行任何討論。我們仍有待決定合作安排之詳情或本集團將參與管理該等設施之程度。簡而言之，目前並無已確定之詳情。於最後實際可行日期，我們尚未就投資物業之任何開發時間表議決或達成任何具約束力之協議，或預期涉及之資本開支。

---

## 業務

---

根據初步發展計劃，包括酒店及健康養生設施之概約佔地面積及暫定風格，估計擬建五星級酒店及健康養生設施之投資成本分別約為人民幣361,400,000元及人民幣125,500,000元。實際發展成本須視乎最終發展計劃而定。我們預期主要透過我們內部產生資金及銀行借貸撥付有關上述潛在發展之資金成本。然而，務請注意本集團於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度產生平均年度經營現金流入淨額約人民幣19,100,000元，並於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得經營活動所用現金淨額約人民幣2,900,000元及於截至二零一六年五月三十一日止五個月錄得經營活動現金流入約人民幣30,500,000元。根據經營現金流量之過往水平，我們未必擁有足夠內部產生資金以撥付上述潛在發展。此外，由於與潛在發展之投資成本比較，本集團之經營現金流量相對較低，及於二零一六年五月三十一日之備考有形資產淨值約為人民幣402,700,000元（經計及按每股配售股份0.88港元之最高配售價計算之配售之估計所得款項淨額），我們不能向閣下保證我們將能夠取得充足銀行借貸撥付潛在發展之預期成本及／或能夠以我們可接受之商業條款取得借貸。即使我們可取得充足銀行借貸撥付發展成本，金額或會相對較本集團之資產規模龐大，從而可能大幅增加我們之資產負債水平，因而可能對我們之財務狀況構成不利影響。倘我們未能就該等發展取得充足資金，或所產生之實際成本超出預算，該等發展計劃將可能需暫停或調整（如規模、風格或業務模式等），繼而可能對我們之業務及經營業績造成不利影響。此外，以銀行借貸撥付有關發展或會增加我們之融資成本，可能對我們之經營業績構成不利影響。

土地於以下任何情況下可能被歸類為閒置土地：(i) 並無於土地使用權合同或劃撥決定書訂明之時限起計一年內開發及建設該國有土地；或(ii) 該國有土地已開始開發及建設，惟後來在未獲批准之情況下中止開發建設連續滿一年以上，且(a) 有關已動工開發建設面積佔應動工開發及建設總面積之不足三分之一，或(b) 已投資額佔總投資額不足25%。我們之中國法律顧問已向江門市國土資源局作出口頭查詢，以澄清根據上述法律在何種情況下土地可能被視為閒置土地。江門市國土資源局告知，實際上，經常難以確定一幅土地之投資總額。因此，當評估土地是否分類為閒置土地時，其一般將僅考慮已開始之發展及建設工程是否少於將發展及建設之土地總面積之三分之一，而不論投資金額。

根據《閒置土地處置辦法》，市級及縣級土地資源局負責檢查、識別及出售屬其行政範圍內之閒置土地。上級土地資源部門監督及管理下級土地資源部門識別及出售閒置土地之工作。倘市級及縣級土地資源局懷疑任何土地為閒置土地，則其將展開檢查及確認。倘該土地於檢查後被識別為閒置，則市級及縣級土地資源局將根據法律作出相關決定及出售。因此，我們之中國法律顧問認為，江門市國土資源局新會分局有權在其上級土地資源部門之監督下，識別閒置土地及執行相應之出售工作。



## 業務

於二零一六年十一月九日，江門市國土資源局新會分局發出一份書面查詢清單，指出截至二零一六年十一月九日，我們之土地物業並無被視為閒置土地。按我們之中國法律顧問告知，基於市級及縣級土地資源部門有權在其上級土地資源部門之監督及管理下，識別閒置土地及執行相應之出售工作，因此江門市國土資源局新會分局乃發出該查詢清單之主管機構，而且不屬於省級土地資源部門直接發出確認函之權限範圍內，除非該上級機構於監督及管理江門市國土資源局新會分局時認為江門市國土資源局新會分局之識別乃不正確。

於二零一六年九月三十日，我們之投資物業(即持作未釐定用途之土地及持作未來發展之物業)分為三幅較大之土地(「上述地塊」)。

下表載列本集團之投資物業在上述地塊之分類：

本招股章程附錄一 所載會計師報告內 本集團之投資物業	本招股章程附錄三 所載物業估值報告 內參考物業編號	上述地塊內之相關 土地面積	相關土地使用權證 新國用編號
持作開發投資物業土地	14	地塊1(定義見下文)內之 50,033平方米	(2011)第04244號 (2011)第04255號 (2012)第03444號 (2011)第04249號
		地塊2(定義見下文)內之 25,065平方米	(2011)第04245號 (2011)第04253號
		地塊3(定義見下文)內之 8,690平方米	(2012)第00690號
小計		83,788平方米	
持作未確定用途土地	15	地塊1(定義見下文)內之 186,817平方米	(2011)第04242號 (2011)第04259號 (2011)第04241號 (2011)第04258號 (2011)第04260號 (2012)第00703號 (2012)第01596號 (2012)第00704號 (2012)第01593號 (2012)第01594號 (2012)第00971號 (2012)第01595號 (2015)第06316號
		地塊2(定義見下文)內之 29,073平方米	(2012)第00527號
小計		215,890平方米	
總計		299,678平方米	

## 業務

下表載列各自之收購日期、於土地使用權出讓合同所訂明上述地塊開始發展及建設之限期(如有)及上述地塊之狀態：

地塊	收購日期	開始發展／建設之限期	狀態
1	二零零二年七月	於土地使用權出讓合同中並無訂明開始日期，故根據國土資源局於一九九九年四月二十八日實施之間置土地處置辦法之開始限期為二零零二年七月後一年	<p>本集團已於二零零三年七月前施工，於完成發展土地總面積三分之一前並無暫停建設工程一年或以上。我們已於二零零二年中至二零零三年末完成發展皇家 <i>Spa</i> 酒店、其配套設施及綠化工程，及於二零零四年末至二零零五年末完成發展古兜國際會議中心，合共佔該地塊之總土地面積超過三分之一。我們亦已分別於二零一四年及二零一六年在該地塊完成發展 <i>山海度假公寓</i> 及 <i>樂活城公寓</i>。上述所有房地產開發項目已取得相關規劃及建設之證書及許可，並已通過必須之完成檢收。<i>山海度假公館</i> 現時正在本地塊之若干部分上發展。根據日期為二零零二年七月十一日之土地使用權出讓合同及相關土地使用權證，廣東古兜有權使用該地塊，為期 40 年至二零四二年七月十二日</p> <p>經考慮該地塊上之該等物業乃根據本集團之整體發展計劃而發展，獨家保薦人認為該地塊並無延期發展</p>

## 業務

地塊	收購日期	開始發展／建設之限期	狀態
2	二零零三年六月	於土地使用權出讓合約中訂明本集團須於二零零三年七月前開始建設	本集團已於二零零三年七月前施工，於完成發展土地總面積三分之一前並無暫停建設工程一年或以上。我們已於二零零三年中至末完成發展果園，佔該地塊之總土地面積超過三分之一。該地塊之其他面積由本集團持有，根據本集團之整體規劃將為觀光綠化園地。我們之泉心養生公寓正在於該地塊之若干部分發展。經考慮已於二零零三年中至末發展之果園及根據本集團之整體規劃，我們正在發展之旅遊物業項目及持有作綠化園地之其他面積，獨家保薦人認為該地塊並無延期發展。根據日期為二零零三年六月十九日之土地使用權出讓合同及相關土地使用權證，廣東古兜有權使用該地塊，為期40年至二零四三年六月十九日以作園境及休閒用途
3	二零一二年一月	於土地使用權出讓合約並無訂明限期	我們向古兜水力發電廠收購該地塊時已發展該地塊超過三分之一為停車位。(附註)根據日期為二零一二年一月六日之土地使用權出讓合同及相關土地使用權證，廣東古兜有權使用該地塊，為期40年至二零五二年一月六日以作商業用途

附註：鑒於(i)根據相關中國法律及法規，已動工開發建設面積指已按照土地使用權授出合同訂明之條款及規劃及設計條件投資、開發及建設地塊之土地面積、(ii)我們自古兜水力發電廠取得面積為8,690平方米地塊之土地使用權授出合同並無訂明明確規劃及設計條件，但訂明標的土地須用作其他商業及服務用途、(iii)根據《土地利用現狀分類》，用作其他商業及服務用途之土地指用於批發及零售、住宿及飲食以及商業及金融以外之商業及服務用途。我們之中國法律顧問認為，停車位構成其他商業及服務用途並且符合資格根據《閒置土地處理辦法》計算為已動工開發建設面積，而因此，於標的土地上興建停車位合乎在該土地上之開發工程之涵義。

---

## 業務

---

我們之中國法律顧問認為，誠如上表所說明，概無上述地塊屬於閒置土地識別條件之內，故我們之中國法律顧問並無理由相信屬監督及管理機構之上級國土資源部門將上述地塊(構成我們之投資物業一部分)視為閒置土地。

我們之物業開發團隊經理負責監察土地開發及興建之進度。自二零一四年六月起，於興建期間，經理負責每季向物業開發團隊副總裁報告各項目之進度及各項目會否被視為《閒置土地處置辦法》項下之閒置土地，以防止我們之投資物業日後被視為閒置土地。我們已訂立及實施一套物業項目開發手冊。廣東古兜副總裁梁鉅泉先生負責監察及確保我們將來遵守適用於我們之旅遊物業開發項目之相關法律及法規。我們未來之策略為擴展投資物業組合，以鞏固及支持我們之溫泉渡假村及酒店營運及旅遊物業開發。

### 客戶

我們之客戶主要包括(i)溫泉度假村及酒店客戶，包括旅遊代理、企業客戶、透過互聯網預訂之客戶、非預約之客戶及租用我們持有之配套商業物業之租戶，及(ii)我們之旅遊物業之買家。鑒於我們之業務性質，於往績記錄期間，並無單一客戶對我們之業務而言屬重大。於往績記錄期間，我們的五大客戶產生之收益分別佔我們總收益約18.8%、19.1%及25.6%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們之最大客戶為旅遊物業買家，即富安商貿(江門)有限公司(「富安商貿」)，為兩名首次公開發售前投資者，即富安及泰瑞之聯繫人。富安所產生之收益佔我們截至二零一四年十二月三十一日止年度之總收益約10.0%。我們之第二至第五大客戶為從事旅行及旅遊相關業務且與本集團約有二至十年業務關係之旅遊代理。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們最大及第五大客戶為旅遊物業之買家。我們之最大客戶產生之收益佔截至二零一五年十二月三十一日止年度之總收益約10.6%。我們之第二、第三及第四大客戶均為從事旅行及旅遊相關業務且與本集團約有五至六年業務關係之旅遊代理。

截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們之全部五大客戶均為旅遊代理，該等客戶從事旅遊及旅遊業相關業務，與本集團擁有約一至十年之業務關係。截至二零一六年五月三十一日止五個月我們之最大客戶佔我們截至二零一六年五月三十一日止五個月總收益約10.1%。

於往績記錄期間，本公司並無向其客戶提供任何銀行擔保。

---

## 業務

---

董事確認，於最後實際可行日期，除富安商貿外，於往績記錄期間各個期間，我們之所有五大客戶均為獨立第三方，而董事或其緊密聯繫人或據董事所知擁有我們已發行股本超過5%之現任股東，概無於我們任何五大客戶中擁有任何權益。

### 銷售及市場推廣

#### 房間及入場券銷售

我們之溫泉度假村及酒店營運銷售團隊由30名人員組成，主要負責處理銷售交易、計劃及執行市場推廣及宣傳活動，並聯絡不同銷售渠道。為推動入場人數及再次到訪之可能性，並吸引潛在訪客，我們為溫泉度假村及酒店營運建立多元化之銷售渠道組合。

#### 透過旅遊代理進行之銷售

我們已與當地旅遊代理及其他旅遊中介建立合作關係，以吸引旅客到訪我們之古兜溫泉綜合度假村。我們與旅遊代理訂立固定年期之合作協議，一般為期六個月或一年，據此，三間主題酒店特定房間種類之房價及入場券收費在該年期內為固定。下文載列於往績記錄期間與旅遊代理訂立之一般合作協議之主要條款：

- 非承諾基準：合作協議按非承諾基準訂立，因此，儘管有目標銷售配額惟已訂約旅遊代理毋須保證最低賓客入住數目
- 套餐：房價及入場券收費以套餐加上若干折扣提供
- 銷售獎勵：我們向達致協議訂明目標銷售限額之旅遊代理提供每間房間人民幣10元至人民幣30元之銷售獎勵或佣金

#### 網上銷售

鑒於近年進行網上購買之旅客顯著增加，我們開始與第三方網上票務銷售營運商合作，透過網上渠道銷售入場券及出租房間。我們一般向網上票務銷售營運商提供銷售獎勵或佣金。於往績記錄期間，我們與超過20個第三方網上票務銷售營運商合作銷售入場券。

### 旅遊物業銷售

由13名人員組成之物業開發團隊主要負責(i)實施及執行有關各特定項目之銷售策略及宣傳活動；(ii)執行銷售計劃、處理與買家之銷售交易、協調及協助完成銷售程序；及(iii)為物業住戶／買家提供一般物業管理服務。我們亦可能招聘對當地市場有深入了解之當地銷售代理，以建議、執行及支援特定項目之廣告活動及銷售活動。根據我們與銷售代理訂立之標準協議，銷售代理同意按我們訂定之價格出售我們之旅遊物業，並有權按總銷售所得款項之2%至5%（取決於物業類型）獲取佣金。於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年五月三十一日止五個月，向我們之銷售代理支付之佣金總額分別約為人民幣1,700,000元、人民幣2,100,000元及人民幣1,100,000元。

### 商業租賃

進行租賃業務時，我們致力於與我們之租戶保持長期關係及維持更平衡之組合組成。我們之物業管理團隊負責為我們之租賃物業制定策略，例如進行研究以擴闊租戶類型及貿易組合。特別是，我們物色可幫助我們推廣度假村「健康養生」價值之租戶。現時，我們之租戶主要從事專門向我們之溫泉度假村及酒店營運提供配套設施之業務，例如食品店及紀念品店。我們之租約年期一般介乎一年至兩年。

### 市場推廣及廣告

我們認為，銷售及市場推廣將會是我們業務營運之重要部分。於往績記錄期間，我們之市場推廣工作包括透過傳媒、印刷材料及戶外招牌刊登廣告，以推廣我們之古兜溫泉綜合度假村。該等市場推廣活動部分為與旅遊代理合辦。為提升吸引力，我們亦已在古兜溫泉綜合度假村推行各項市場推廣活動，並參與中國及中國澳門特別行政區之不同展覽。

除傳統市場推廣渠道外，我們著重於使用網絡平台推廣業務。我們透過我們之網站 [gudouhotspring.com](http://gudouhotspring.com) 推廣品牌及進行古兜溫泉綜合度假村之市場推廣活動。此外，我們不時透過手機應用程式向客戶傳送度假村宣傳活動之最新消息。我們認為，此等熱門社交平台為遊客提供一個分享於我們之度假村之旅遊體驗之互動方式，從而提高遊客對我們之興趣。於往績記錄期間，我們產生之市場推廣及廣告開支分別約為人民幣6,800,000元、人民幣9,700,000元及人民幣3,700,000元。

### 定價

#### 酒店及度假村

##### (i) 房租

我們根據我們之定價政策訂定房租。於制定定價政策時，我們對可資比較之酒店及度假村進行市場調查及研究，我們亦考慮當地經濟發展、季節因素、估計旅遊業趨勢及旅客偏好等因素。為確保我們之競爭力，我們不時檢討及調整我們之標準房租。

##### (ii) 入場券定價

我們根據各種因素(包括當地經濟發展、我們之當地競爭對手對定位類似之溫泉及康樂設施收取之價格、我們之目標旅客之消費力、偏好及需求、季節因素及估計旅遊趨勢)釐定我們之入場券價格。於調整我們之入場券價格時，我們亦考慮古兜溫泉綜合度假村之市場需求及新會區整體發展計劃、附近基礎設施、周邊地區之新增旅遊景點等其他外在因素。作為我們之溫泉設施及山泉水世界推廣活動一部分，我們向旅客提供不同類型之預付入場卡，以提供不同範圍之折扣。

除我們之標準價格外，我們亦視乎我們對合作盈利性、消費能力及旅客潛力等因素之評估而向旅遊代理及第三方網站提供折扣房租及入場券價格。一般而言，我們會不時檢討及(倘適當)調整透過不同銷售渠道出售之折扣房間及折扣入場券價格。

#### 旅遊物業開發

我們進行市場調查及研究，以釐定我們之旅遊物業開發項目之定位。就各特定旅遊物業開發項目而言，我們根據各種因素(包括當地旅遊物業市場情況、提供可資比較物業之競爭對手之定價、對我們之旅遊物業之需求、我們之投資成本及我們之目標投資回報)訂定定價政策。根據定價政策，於開始預售前，我們編製載列各單位售價及在特定情況下可提供之折扣之詳細報價表。我們之物業銷售及策略團隊嚴格遵從該詳細定價表進行銷售交易。

#### 餐飲設施

我們於古兜溫泉綜合度假村經營四間餐飲店。於釐定我們之餐飲價格時，我們考慮原料成本及食材、季節因素、競爭、消費模式及客戶之購買力，以及其他餐廳開支及成本(例如工人成本及公用事業費用)。

### 商鋪及食品店

商鋪及食品店之租金由我們之物業管理團隊經參考我們就附近類似物業之供應及需求、租賃物業之建築面積、現行租金及條款與條件進行之市場調查而釐定。根據於租戶訂立之租賃協議，我們通常要求租戶每半年預付租金。

### 付款條款

我們對不同類型溫泉度假村及酒店客戶採納之不同付款政策，載列如下：

#### (i) 溫泉度假村及酒店客戶

- 透過旅遊代理之客戶
- 於確認訂單起計三日內預付約 30% 至 50%
- 企業客戶及透過第三方在線網站之客戶
- 於賓客離開時全數支付餘款，除非已事先安排信貸融資
- 非預約之客戶
- 於賓客離開時全數支付

#### (ii) 商鋪租戶

就我們度假村範圍內之商鋪及食品店租戶而言，我們通常要求按照相關租賃協議之條款(一般為每半年)預付租金。

#### (iii) 旅遊物業買家

有關進一步詳情，請參閱本節「項目開發及管理程序 — 付款安排」一段。

### 採購及供應商

#### 原料及建設成本

就我們之溫泉度假村及酒店營運而言，我們採購各種原料及商品以支持我們之恆常餐飲服務及溫泉度假村及酒店營運。食材為主要原料。就我們之旅遊物業開發而言，所有建築材料(例如鋼鐵、水泥及裝修材料)均由我們之承包商採購。



## 業務

原料總採購成本分別約為人民幣 50,900,000 元、人民幣 51,000,000 元及人民幣 8,200,000 元，分別佔我們之銷售成本約 48.8%、47.3% 及 20.9%。下表載列於下列期間，我們採購原料之成本詳情：

	截至十二月三十一日止年度				截至五月三十一日止五個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一五年		二零一六年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
承包商費用(包括所有建築材料)	39,917	78.5	41,016	80.4	9,607	71.5	3,791	46.1
餐飲原料	8,678	17.1	8,129	15.9	3,406	25.3	4,259	51.8
傢俱及電器	654	1.3	70	0.1	—	—	—	—
其他材料	1,607	3.1	1,818	3.6	432	3.2	168	2.1
<b>總計</b>	<b>50,856</b>	<b>100.0</b>	<b>51,033</b>	<b>100.0</b>	<b>13,445</b>	<b>100.0</b>	<b>8,218</b>	<b>100.0</b>

據董事所深知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並不知悉我們使用任何非法來源之原料。

### 原料供應短缺或延遲

於往績記錄期間，我們並無任何原料供應之嚴重短缺或延遲。

### 原料成本波動

食材為溫泉度假村及酒店營運之主要原料。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年五月三十一日止五個月，餐飲原料總成本分別約為人民幣 8,700,000 元、人民幣 8,100,000 元及人民幣 4,300,000 元，分別佔我們之總銷售成本約 8.3%、7.5% 及 10.8%。為確保餐飲服務之質素及食材屬新鮮，我們通常以「按需要」基準採購食材。董事相信，食材供應商於訂定其食材價格時會考慮質量、需求、供應、標準、供應協議期限、物流安排、季節因素、供應來源及與我們之關係。董事認為，我們於往績記錄期間獲得之食材價格與現行市價一致，並相信食材購買價將在正常營運及市場情況下繼續遵從市價。

我們並無與現有食材供應商訂立任何長期合約。我們相信此舉符合行業慣例，原因是食材供應商一般由於若干理由而並無訂立長期供應合約。由於食品定價波動，各方難以訂定協定價格。此外，由於大部分食材均可向不同供應商採購，故倘我們受合約約束須於特定期限內向特定食材供應商採購，則會削弱營運及定價之靈活性。儘管食材價格可能波動，惟我們不認為食材價格波動將對我們產生重大不利影響。

## 業務

我們之主要建築材料乃由我們之承包商採購，其成本佔承包商費用之一部分。因此，該等材料價格波動之風險一般將由承包商承擔。然而，建築材料大幅增加或有機會促使承包商增加他們就新旅遊物業開發項目之報價。鋼材、木材及水泥佔建築材料成本之大部分。有關主要建築材料價格之過往價格趨勢，請參閱「行業概覽 — 主要建築材料價格」分節。

### 供應商

我們之主要供應商主要由建設公司及我們之餐飲服務及其他日常用具之供應商組成。就我們之旅遊物業開發項目而言，我們委聘建築公司作為我們之承包商，以進行建設工程及採購必要建築材料。我們按「需要」基準為餐飲店購入食材。我們所有供應商均位於中國。

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年五月三十一日止五個月，向我們之最大供應商採購之金額分別約為人民幣 67,600,000 元、人民幣 12,600,000 元及人民幣 24,300,000 元，分別約佔我們同期之總採購額約 65.5%、32.0% 及 69.5%。同期，向我們五大供應商採購之金額分別約為人民幣 76,600,000 元、人民幣 21,400,000 元及人民幣 26,600,000 元，分別佔我們同期之總採購額約 74.2%、54.3% 及 76.0%。下表載列於下列期間五大供應商之資料：

#### 截至二零一四年十二月三十一日止年度

供應商	供應商所在地	主要業務活動	提供之服務／產品類型	常用付款方式	與本集團展開業務關係之年份
供應商 A	中國	土木工程承包商、室內裝飾工程、市政工程、非開挖導向鑽孔、鋪管工程、冷氣工程、鐵閘及窗戶安裝	山海度假公寓建設及建築工程	銀行轉賬	二零一三年
供應商 B	中國	消防安全工程、安裝及維護	山海度假公寓之消防安全工程	銀行轉賬	二零一四年
供應商 C	中國	電梯零售、安裝、維修及保養	山海度假公寓之電梯工程	銀行轉賬	二零一四年

## 業 務

供應商	供應商所在地	主要業務活動	提供之服務／產品類型	常用付款方式	與本集團展開業務關係之年份
供應商D	中國	針織及鉤針編織品材料(毛巾編織、浴衣加工)生產、零售	窗簾／床單	銀行轉賬	二零一二年
供應商E	中國	零售冷凍及冷藏食品(不包括肉產品)	零售冷凍及冷藏食品	銀行轉賬	二零一三年

### 截至二零一五年十二月三十一日止年度

供應商	供應商所在地	主要業務活動	提供之服務／產品類型	常用付款方式	與本集團展開業務關係之年份
供應商A	中國	土木工程承包商、室內裝飾工程、市政工程、非開挖導向鑽孔、鋪管工程、冷氣工程、鐵閘及窗戶安裝	樂活城公寓建築及工程	銀行轉賬	二零一三年
供應商F	中國	土木工程承包商、室內地磚鋪砌、木櫃建造、塗抹灰泥、家居水管及電線安裝	山海度假公寓之斜坡工程檢驗	銀行轉賬	二零一五年
供應商E	中國	零售冷凍及冷藏食品(不包括肉產品)	零售冷藏食品及肉產品	銀行轉賬	二零一三年
供應商G	中國	零售及批發冷凍及冷藏肉產品；批發預包裝食品	零售預包裝食品、雞、鴨及鵝	銀行轉賬	二零一三年
供應商H	中國	零售及批發乳製品(不包括嬰幼兒配方乳粉)、合法添加劑	零售雜貨	銀行轉賬	二零一二年

## 業務

截至二零一六年五月三十一日止五個月

供應商	供應商所在地	主要業務活動	提供之服務／產品類型	常用付款方式	與本集團展開業務關係之年份
供應商I	中國	土木工程承包商、地基工程、室內與室外裝飾、市政工程、道路工程、渠道工程、園境工程、機電工程、土建工程、房地產發展、電線安裝及維護以及批發及零售建築物料	山海度假公館之建設及工程工作	銀行轉賬	二零一五年
供應商E	中國	零售冷凍及冷藏食品(不包括肉產品)	零售冷凍及冷藏食品	銀行轉賬	二零一三年
供應商G	中國	零售及批發冷凍及冷藏肉產品；批發預包裝食品	零售預包裝食品、雞、鴨及鵝	銀行轉賬	二零一三年
供應商J	中國	零售及批發蔬菜	零售蔬菜	銀行轉賬	二零一二年
供應商K	中國	零售及批發蔬菜	零售蔬菜	銀行轉賬	二零一五年

我們有符合質量要求之多間供應商，並按我們與該等供應商之生意往來經驗定期檢討及更新該名單。我們已與按優惠商業條款向我們提供優質服務及材料之主要供應商建立穩定關係。

董事確認，據其所深知，彼等、其緊密聯繫人或於最後實際可行日期擁有本公司已發行股本5%以上之現有股東，概無於往績記錄期間內各年於我們任何五大供應商中擁有任何權益。

### 信貸政策

就我們之溫泉度假村及酒店營運客戶而言，我們一般不向客戶提供信貸期或賒賬。我們可在考慮客戶之業務往績記錄及預期營業額，以及過往還款記錄後向我們認為信譽良好之客戶提供信貸期或賒賬。就我們認為信譽良好之客戶而言，我們可允許之最高賒賬金額將不超過該客戶(例如旅遊代理)支付之保證金兩倍，或倘該客戶(例如公司客戶)並無支付任何保證金，則不超過人民幣50,000元，惟須與我們就賒賬訂立協議。我們之財務團隊將每月監察我們客戶之還款記錄，且根據該記錄評估及考慮將授予該等客戶之信貸期及／或最高賒賬金額。除非已事先安排信貸融資，否則我們所有房客均須於離開時全數支付房租，而我們之配套商業物業之租戶則須按照相關租賃協議之付款條款向我們支付租金。

---

## 業務

---

就我們之旅遊物業買家而言，該等買家一般須於簽訂買賣協議之日起計六個月內支付購買價。倘買家選擇以銀行提供之按揭貸款支付買入價，他們通常須支付不少於物業總購入價 50% 之首期，而承按銀行將於買家完成按揭申請程序及承按銀行批准按揭後支付餘下結餘，如未能支付餘下結餘，買家須於收到承按銀行之拒絕通知或收到本集團之付款通知(以較早者為準)後 15 日內支付結餘。買賣協議訂明買家須遞交所需文件以完成按揭申請之限期。

### 退貨及保養

展開旅遊物業開發項目之預售或售賣前，我們將對旅遊物業進行檢驗及質量檢查。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們未曾經歷旅遊物業之退貨。

我們根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》向客戶提供樓宇結構質量保證。我們按照《商品住宅實行住宅質量保證書和住宅使用說明書制度的規定》或《房屋建築工程質量保修辦法》視乎不同物業開發項目向我們之旅遊物業買家提供不同保養及維修期限。

### 維修及保養

為保持及提升我們之整體定位及形象之質量，我們為酒店及度假村設施以及古兜溫泉綜合度假村之公共區域進行定期維修及保養。為確保旅客、租戶、物業用戶及僱員之安全，我們亦定期檢查、修理及保養及(倘適當)提升康樂設施。

### 牌照及許可證

除本節「不合規情況」一段所披露者外，我們之中國法律顧問表示，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們已取得相關政府機關發出之所有以按本招股章程描述之方式開展我們之業務及營運，必需牌照、批准及許可證，而該等牌照、批准及許可證於最後實際可行日期仍然有效。我們之中國法律顧問亦告知，重續該等牌照、批准及許可證將不會出現重大法律困難。

## 業務

下表載列於最後實際可行日期對我們業務而言屬重要之部分有效牌照、批准及許可證之詳情：

牌照／批准／許可證	簽發機關	簽發日期	屆滿日期
中華人民共和國房地產開發企業資質證書(粵(江)房開證字第1211055號)	江門市住房和城鄉建設局	二零一四年十月十一日	二零一七年十月十一日
特種行業許可證 (經營範圍：接待國內、國外旅客、港澳台同胞(新公特證字第073號))	江門市公安局新會區分局	二零一六年五月十六日	二零一八年五月二十一日
特種行業許可(經營範圍：接待國內、國外旅客、港澳臺同胞) (新公特證字第365號)	江門市公安局新會分局	二零一六年五月十七日	二零一八年五月十七日
取水許可證(取水地點為度假邨內) (取水(粵江會)字[2016]第00013號)	江門市新會區水務局	二零一六年七月十九日	二零二一年八月四日
採礦許可證(許可開採礦種：地熱) (C4400002009051110022934)	江門市國土資源局	二零一二年五月八日	二零二二年五月八日
衛生許可證(粵衛公證字[2014]第0782A00069號)	江門市新會區衛生和計劃生育局	二零一四年四月八日	二零一七年六月十二日
衛生許可證(粵衛公證字[2006]第0782D00008號)	江門市新會區衛生和計劃生育局	二零一五年三月十二日	二零一七年六月十二日
衛生許可證(粵衛公證字[2016]第0782A00106號)	江門市新會區衛生和計劃生育局	二零一六年五月十七日	二零二零年五月十六日
餐飲服務許可證(粵餐證字2011440705000682)	江門市新會區食品藥品監督管理局	二零一四年五月二十八日	二零一七年五月二十七日

## 業務

牌照／批准／許可證	簽發機關	簽發日期	屆滿日期
餐飲服務許可證(粵餐證字 2011440705000683)	江門市新會區食品藥品監督 管理局	二零一四年五月九日	二零一七年五月八日
餐飲服務許可證(粵餐證字 2014440705002988)	江門市新會區食品藥品監督 管理局	二零一四年一月三日	二零一七年一月二日
餐飲服務許可證(粵餐證字 2014440705002989)	江門市新會區食品藥品監督 管理局	二零一四年一月三日	二零一七年一月二日
餐飲服務許可證(粵餐證字 2014440705002990)	江門市新會區食品藥品監督 管理局	二零一四年一月三日	二零一七年一月二日
食品經營許可證 (JY24407050003759)	江門市新會區食品藥品監督 管理局	二零一六年二月二日	二零二一年二月一日
取水許可證(取水點為古兜圍墾新洲 地熱田)(取水(粵江會)字[2014] 第00057號)	江門市新會區水務局	二零一四年八月一日	二零一九年七月三十一日
廣東省高危險性體育項目經營活動 許可證((江)體危許證字[2013] 第008號)	江門市新會區體育局	二零一三年七月十七日	二零一八年七月十七日
娛樂經營許可證(440705160022)	江門市新會區文化廣電新聞 出版局	二零一六年九月二日	二零一八年八月三十日

### 季節性

溫泉及酒店業之性質具季節性。我們整體溫泉度假村及酒店營運極受季節性所影響。根據我們之過往業績，度假村及主題酒店一般於各曆年之第一及第四季受惠於對溫泉設施之強勁需求，而酒店房間需求則於國慶日及農曆新年假期有所增加。為了減低溫泉度假村營運受淡季之影響及資本化我們可用之天然資源，我們於古兜溫泉綜合度假村內經營山泉水世界。有關每季業績之詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 影響本集團經營業績之主要因素 — 季節性」一節。

### 知識產權

我們之知識產權組合由商標及域名註冊組成。於最後實際可行日期，我們擁有四個中國註冊商標、一個香港註冊商標及兩個對我們之業務很重要之域名，即以我們為登記持有人之 **gudouhotspring.com** 及 **gudouholdings.com**。於最後實際可行日期，我們為於中國及香港主要品牌名稱「古兜」之商標註冊登記持有人。有關我們之知識產權之進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五內「B. 有關業務之資料 — 2. 本集團之知識產權」分節。

儘管在進行物業之市場推廣時，我們在一定程度上依賴我們之品牌名稱，而本公司業務則並不太依賴任何知識產權。於最後實際可行日期，我們並不知悉，本公司重大侵犯第三方擁有之知識產權。

### 僱員

於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年五月三十一日及最後實際可行日期，我們分別聘有約 620、650、678 及 658 名僱員。我們之僱員之薪酬待遇包括薪金、津貼和花紅。

下表載列我們於最後實際可行日期按職能劃分之全職僱員人數：

職能	僱員數目 於最後實際 可行日期
行政及人力資源	26
市場推廣及銷售	26
財務	48
物業開發及管理	28
酒店房間及設施	285
食品及飲料	106
業務支援及保養	96
物流	43
總計：	<u>658</u>



---

## 業務

---

我們不時聘請兼職僱員以應付溫泉度假村及酒店營運於高峰期之額外員工需求。

我們盡力招聘及挽留適當及合適之人員為本集團服務。我們將定期評估我們之人力資源，並釐定是否需要增加人力以配合我們之業務發展。

我們從公開市場招聘人員。我們根據市場情況、我們之業務需要及擴張計劃制定我們之招聘政策。我們根據員工之職位向其提供不同薪酬待遇。整體而言，我們根據年資向所有僱員發放基本薪金及獎金。我們之銷售人員及服務人員亦將根據其個人技能及表現獲發額外工資。

董事相信，我們與我們之僱員保持良好工作關係。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們未曾因勞資糾紛而與我們之僱員發生任何重大爭議或因勞資糾紛而導致阻礙我們營運，而且在招聘及挽留經驗豐富員工或熟練人員方面我們未曾遇到任何困難。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本集團之僱員未曾成立任何工會。

為維護我們之「古兜」品牌形象及確保我們之服務質量，我們所有新上任酒店員工均須參加三日酒店款待職前培訓。我們每月向酒店員工提供款待培訓。我們向僱員提供工作安全標準培訓以提高其安全意識。

我們已遵守中國及香港之適用勞動法律及法規，惟下文「不合規情況」一段披露之事宜除外。我們為中國僱員繳納社會保障計劃及住房公積金繳款。我們之中國法律顧問表示，我們已接獲相關機構發出之確認書，確認於往績記錄期間，我們未曾因在一切重要方面違反中國適用勞動法律而受罰。

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們之僱員成本總額分別約為人民幣 30,800,000 元、人民幣 43,300,000 元及人民幣 19,300,000 元。

### 保險

相關中國法律及法規下並無國家強制性條文規定物業開發商或溫泉度假村營運商須就其營運投保。我們之主要保險類型包括 (i) 財產一切險；(ii) 本公司僱員之僱主責任保險；及 (iii) 旅客事故公共責任保險。於最後實際可行日期，我們之物業未曾遭遇任何重大損失或損害賠償。

就我們之物業開發業務而言，我們一般要求物業開發項目之建設承包商為其建設工人購買意外保險。

我們相信本公司為營運購買之保險為充份，且保障範圍符合行業標準。惟我們並無就若干風險投保，我們可能無足夠保險保障我們業務營運過程中發生之損害賠償及責任。有關進一步詳

情，請參閱本招股章程「風險因素 — 有關本公司業務之一般風險 — 本公司之保額未必足夠應付所有我們或需承擔之潛在虧損，及保險成本或會增加」分節。

### 工作場所安全事宜

我們須遵守中國有關工作場所安全之法律及法規。由12名人員組成之安全管理團隊負責監督於整個項目開發過程之僱員安全。為保持安全之工作環境，我們已制定安全管理之內部政策，據此，各部門獲分配不同安全合規責任。

就建設現場安全而言，我們之建設承包商須負責其工作人員在建設地盤之安全，必須為其工人購買意外保險。我們一般不對可能於地盤發生之人身傷害投保，而要求我們之建設承包商購買意外保險，以保障其工人之醫療及其他相關費用。我們亦聘請獨立第三方建設監理公司於整個建設過程監察安全措施，並定期向我們提交檢查結果報告。

為確保我們之旅客、租戶、物業住戶及僱員之安全，我們已於*古兜溫泉綜合度假村*各個部分之主要入口、接待大廳及前台以及公共區域若干地點安裝監控攝錄機。我們亦有守衛駐守各個入口及進行24小時巡邏。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們於所有重大方面均已遵守中國適用工作場所安全法規，亦未曾遇到對我們之營運有重大不利影響之事件或投訴。

### 環保事宜

我們須遵守有關(其中包括)空氣污染、噪音污染以及廢水及固廢排放之中國環保法律及法規。中國適用法律及法規規定，物業開發項目開始施工前須提交環境影響評估報告予有關政府機關批准。物業開發商亦須在物業開發項目之各個階段取得各項批准及許可證。進一步詳情請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們外判建設工程予獨立第三方建設承辦商。根據建設承辦商與本集團訂立之相關協議，建設承辦商及任何分包商須遵守環境影響評估條例及適用環保法律及法規。於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們為遵守適用環保法律及法規分別支付約人民幣38,000元、人民幣38,000元及人民幣38,000元之年度費用。

我們之中國法律顧問確認，於往績記錄期間，我們並無因重大違反適用環保法律及法規而遭懲處。於相同期間內，我們並無接獲任何因我們違反任何適用環保法律及法規而向我們提出之重大申索。

### 風險管理及內部監控

#### 我們之政策及程序

於上市前，我們已採納或預期將採納一系列政策、程序及計劃，旨在合理確保有效及高效營運、可靠財務報告及遵守適用法律及法規。該等政策及程序包括：

- 我們已制定一套風險管理政策及措施，以審閱營運之各個方面及識別、評估及管理相關風險。在適用及可能範圍內，我們之風險管理政策載列我們在不同情況下之風險承擔門檻指引。我們已成立由各部門高級成員組成之風險管理團隊，以監督風險管理政策及措施之嚴格執行；
- 我們之質量控制團隊由12名人員組成，並由溫泉度假村及酒店營運副總經理何英權先生領導，其遵守一套嚴格質量控制措施及程序，以防止古兜溫泉綜合度假村之設施內與衛生及服務有關之風險。就物業開發項目而言，我們委聘建設公司進行監理及監控，以確保該等項目之質量狀況。我們之技術團隊及物業開發團隊亦將定期進行現場視察；
- 我們之度假村及酒店團隊監督酒店管理手冊之履行，該手冊訂明有關客戶之信用政策，從而降低我們之信用風險。根據我們之信用政策，除非該等客戶要求，否則我們一般不會向客戶提供信貸期或賒賬；
- 為減低投資風險，我們已對本集團之產權投資及合營企業項目制定風險評估程序。該等程序包括各級不同團隊之調查、研究、資料核實、文件及記錄存置指引及授權限制。我們之投資及開發團隊負責監督及監察我們之風險評估程序；
- 我們之人力資源團隊負責監察僱員對我們之內部規則及手冊之遵守，以確保我們遵守適用法律及規定，從而降低我們於工人及僱用方面之法律風險；
- 我們之安全管理團隊於整個項目開發過程監督安全管理制度之履行，以確保僱員安全；
- 我們相信，我們已為營運購買足夠保險，且保障範圍符合行業標準；

---

## 業務

---

- 我們已制定內部申報制度，據此鼓勵我們之僱員在知悉潛在違法、不適當或可疑問題後及時向管理層申報，以防止不合規事件；
- 我們已成立由三名獨立非執行董事組成之審核委員會，以協助董事會監督財務報告程序及風險管理政策之履行；
- 我們已制定訊息披露管理制度，以確保遵守適用規則及法規並向外部披露足夠資料；
- 我們已就物業開發程序採納物業開發手冊(該手冊詳述(其中包括)物業開發程序、項目管理及物業銷售有關之規定)，從而確保我們之物業開發項目獲充分內部控制；
- 自二零一四年十月起，我們已採納資金管理制度，據此我們密切規管及監察(其中包括)我們之現金及銀行賬戶管理及貸款程序；
- 我們已採納酒店管理手冊，該手冊訂明(其中包括)我們之定價及折扣政策、訂房程序及管理、客戶登記及客戶管理、按金處理及管理、應收賬款管理、我們之物業開發項目業主的物業之租賃安排、管理預付VIP服務及處理投訴；
- 我們設有檢查表以記錄本公司所有附屬公司之詳情，例如註冊成立日期、上一屆股東週年大會日期及經審核賬目日期。該檢查表不時由我們之首席財務官兼公司秘書審閱及更新，並由其一直監察下屆股東週年大會之舉行日期。於舉行下屆週年股東大會截止日期前最少兩個月，該首席財務官兼公司秘書必須聯絡相關核數師，以確保有足夠時間根據公司條例第429條及610條編製於股東週年大會上呈交之經審核賬目。
- 我們已就租賃業務制定租賃政策，以確保我們之租賃安排及程序得以密切監察；
- 我們已就上市後遵守創業板上市規則及其他相關規管要求制定全面合規手冊；
- 我們每半年就合規及合規對本公司營運之重要性以及本公司風險管理及內部監控政策向所有相關員工(包括董事)提供培訓；
- 首席財務官兼公司秘書陳善鈴女士將監督我們之企業事宜，以確保我們遵守與企業事宜有關之相關法律法規；

---

## 業務

---

- 我們已成立合規委員會，成員包括主席甄雅曼女士(執行董事兼監察主任)、黃展雄先生(執行董事)、陳善鈴女士(首席財務官兼公司秘書)及李燕安先生(中國法律顧問)以監察及監督有關本集團之監督事宜。甄女士擁有專業法律資格，在法律、監察及企業管治事宜擁有逾九年經驗。陳女士為執業會計師，彼過往從事會計工作，亦擔任本公司首席財務官兼公司秘書，於監察及內部控制方面具有知識及經驗。李先生為中國法律事務所廣東貫虹律師事務所之合夥人。李先生於一九九五年九月取得律師資格證書，在法律及監察事宜擁有逾20年經驗。

合規委員會將對新法律及法規規定、監察及內部控制程序之更新進行持續評估，並不時監督其執行情況。合規委員會將就監察事宜向本集團不同部門主管收取每月報告，包括任何不合規事宜狀況、根據該等報告識別及評估本集團面臨之風險，並提出改善及糾正措施並監督其執行。合規委員會將每季度就本公司之整體監察表現及企業管治守則編製並向董事會遞交簡報。合規委員會將跟進由外聘內部控制顧問編製之年度內部控制審核報告內之相關問題。合規委員會成員將出席與其職務有關之培訓，從而就每年之監察事宜增進知識。監察主任將為負責與各員工及外部顧問合作之主要人員，並監察本集團之過往不合規事件有否再次出現及就監察情況向董事會作出每月報告；

- 我們已根據創業板上市規則第6A.19條規則委聘時富融資為我們之合規顧問；
- 為進一步協助公司秘書及監察主任，並為確保我們持續遵守適用法律及法規，我們將繼續委任香港法律顧問及中國法律顧問，以為我們提供建議及每半年就香港適用之法律及規管規定，以及中國業務營運產生之營運及其他合規相關事宜為董事及高級管理人員提供法律培訓。於二零一五年七月，董事已出席由我們之中國法律顧問及我們有關香港法律之法律顧問進行培訓課程，其有關於適用於本集團之中國法律及法規以及有關本集團於往績記錄期間之過往不合規事件；及
- 於二零一五年四月二十日，我們亦委聘外部獨立內部監控顧問羅申美諮詢顧問有限公司對我們之內部監控系統之有效性進行年審，上市後為期三年，以整合及不時進一步加強我們之內部監控政策及確保有足夠內部監控以遵守規例及法規。

### 內部監控檢討

我們已委聘獨立內部監控顧問羅申美諮詢顧問有限公司對我們之內部監控系統進行內部監控檢討(於二零一四年十二月開始)並為改善我們之內部監控系統提供建議。我們已根據檢討結果採取措施糾正不足之處。我們已採納內部監控顧問就有關履行我們在創業板上市規則及其他相關法律及監管規定下之義務、本集團之程序、制度及監控所作之所有建議。內部監控顧問已分別自二零一四年十二月至二零一五年三月、於二零一五年六月及於二零一六年四月進行跟進檢討，以檢討管理層採取之補救行動之進度，包括本集團為防止本節「不合規情況 — 經提升之內部監控措施」一段所披露之未來不合規事件而採納之內部監控提升措施。根據跟進檢討，內部監控顧問指出，我們已實施該等程序、制度及監控。此外，我們之董事確認，由於已實施經提升之內部監控措施，故並無再次發生任何本集團過往之不合規事件。因此，內部監控顧問認為，於往績記錄期間，配合本集團過往之不合規事件之內部監控措施均為充分、足夠及有效，且我們已按內部監控顧問信納之形式實施經提升之措施。

經考慮(i)本集團採取之上述糾正及改善行動；(ii)我們之業務性質及營運規模；(iii)內部監控顧問認為我們已採取內部監控顧問信納之有效、充分及足夠提升措施，以配合本集團過去之不合規事件；及(iv)直至最後實際可行日期，自實施經提升之內部監控措施以來，概無再次發生任何本集團過往之不合規事件後，我們之董事及獨家保薦人信納，經提升之內部監控系統對我們現時營運以確保符合適用法律及監管規定我們之而言屬充分及有效。

### 對沖安排

在中國僅有有限對沖工具可用於減少人民幣與其他貨幣之匯率波動風險。於最後實際可行日期，我們未有針對外幣風險進行任何對沖交易。雖然我們可能於未來尋求進行對沖交易，惟貨幣對沖交易之可用性及有效性可能有限，我們或不能成功對沖外幣風險。

### 不合規情況

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除下文披露之重大不合規事件外，我們在各重大方面均遵守香港及中國適用法律及法規。下表載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，於相關適用法律法規下我們之過往不合規行為之概要。

第一項不合規事件

**不合規事件性質：** 廣東古兜在並無相關適用採礦許可證之情況下抽取海水溫泉，違反相關採礦法律法規。

**發生不合規事件之原因：** 根據通知，有關位於廣東省江門市新會區銀湖灣之溫泉資源(即海水溫泉之水源)之開採權屬省級開採權配額銷售計劃之範圍內。誠如中國法律顧問所告知，採礦權之新申請須由主管之國土資源局通過招標、拍賣或掛牌程序(須由主管之國土資源局進行)方予授出。於二零一二年六月發出通知前，我們未能取得海水採礦許可證，原因為江門市國土資源局於直至二零一二年十一月並無進行招標、拍賣或掛牌程序。中國法律顧問認為，我們無須為尚未舉行之招標、拍賣或掛牌程序負責。

根據江門市新會區人民政府辦公廳於二零零四年五月十二日發出之《關於古兜溫泉度假邨開發「荔泉灣」溫泉度假高尚商品住宅區問題的批覆》(新府辦複[2004]232號)(「**第 232 號批覆**」)，江門市新會區人民政府辦公廳指示我們透過支付水費開採及其後取得海水溫泉資源。於往績記錄期間直至最後實際可行日期，我們已根據《礦產資源補償費徵收管理規定》所載之相關規定，按照江門市國土資源局新會分局發出之發票就不時使用海水溫泉資源悉數支付礦產資源補償費。

就我們之上市申請而言，我們已委聘中國法律顧問，彼告知我們未能取得海水溫泉資源之開採許可證構成不合規事件，並建議我們採取糾正行動。

**法律後果及潛在最高刑罰：** 我們之中國法律顧問表示，按照相關中國法律及法規，我們可能被要求停止抽取海水溫泉水及賠償無證抽水造成之損失，可能被沒收礦產資源；及

- (i) 倘無牌抽取之礦產資源產生之非法所得(可詮釋為我們無證抽取海水溫泉水時產生自海水溫泉水之全部營運收益)可確定，該非法所得可能被沒收而我們可能被罰款，金額為我們之非法所得之 50%；或

(ii) 倘該非法所得不能確定，我們可能被罰款不超過人民幣 100,000 元。

經考慮我們已取得海域使用權、取水許可證及第 232 號批復，及在收到由該機關發出之發票後已就不時使用溫泉資源悉數支付礦產資源補償費，我們認為不合規事件之法律後果並不重大。第 232 號批復其後由江門市國土資源局新會分局發出日期為二零一四年二月十三日之確認函作背書。在該基準下，我們認為已採取適當措施按中國礦產資源法所規定之合法方式抽取海水溫泉。

**對本集團之潛在營運及財務影響 (倘適用)：** 於最後實際可行日期，我們並無收到相關機構發出、指稱廣東古兜違反任何適用法律並要求糾正行動或罰金之通知。

我們收到江門市國土資源局新會分局於二零一四年二月十三日發出之確認函，同意本集團繼續抽取及使用海水溫泉資源。

根據江門市國土資源局新會分局於二零一四年二月十三日發出之確認函，新會分局根據第 232 號批復允許廣東古兜抽取地熱水。根據《廣東省礦產資源管理條例》，負責管理地質及礦產資料之縣級或以上人民政府部門獲授權監督及管理於其司法權區內勘查及開採礦產資源及礦場及地質情況之環境保護。我們之中國法律顧問確認，江門市國土資源局新會分局為規管新會區採礦活動之當地主管機構。根據《國土資源行政處罰辦法》，縣級或以上之土地資源局須符合其法定責任及程序，對任何違反國家土地資源管理之法律及法規之人士處以管理罰款。誠如我們之中國法律顧問提供之意見，基於第 232 號批復及中國法律及法規，江門市國土資源局新會分局為縣級機構，並發出了確認函，准許本集團在申請取水許可證過程中，於過渡期間抽取海水。江門市國土資源局新會分局發出之確認函並無指定有效期。因此，我們之中國法律顧問認為確認函仍然有效，直至海水溫泉開採牌照獲發出為止。



我們之中國法律顧問於二零一四年五月二十一日與江門市國土資源局新會分局進行面談，期間官員確認我們不會因無相關採礦許可證抽取海水溫泉而被該分局處罰。

我們之中國法律顧問認為我們：(i) 鑒於我們已向相關機構支付礦產資源補償費且正在準備申請採礦許可證之過程中、且我們已獲得上述確認、以及考慮到我們迄今為止已採取之補救行動，我們遭受上述處罰或江門市新會區國土資源和管理局予以之可能性極低；及(ii) 由於我們確認難以查清採用無牌抽取之礦產資源而產生之所得款項金額，故廣東古兜受罰之罰款很可能不超過人民幣100,000元。

我們獲廣東省國土資源廳告知，根據國土資源廳有關《廣東省國土資源廳關於調整地熱礦泉水採礦權審批權限的通知》之通知，市級國土資源廳有權在其司法權區內批准及授出地熱礦泉水採礦權。誠如中國法律顧問所告知，江門市國土資源局為有關本集團採礦活動之市級行政、監管及處理之主管機關。該機關亦為江門市國土資源局新會分局之高級機關。於二零一六年一月二十一日，我們已通過會談(「會談」)取得江門市國土資源局之口頭確認(i) 其同意由江門市國土資源局新會分局發出日期為二零一四年二月十三日之確認函；(ii) 本集團可以在並無採礦權證之情況下抽取海水溫泉資源，及獲准繼續如此行事直至獲發相關採礦權證；及(iii) 其並未就此收到來自廣東省國土資源局之任何負面確認。會談由Tsang Kam Yuk先生(「Tsang先生」)進行。Tsang先生為江門市國土資源局地質及礦產資源部門之部門主管。誠如中國法律顧問進一步告知，上述部門為監督及管理發展及開採礦物資源之機關，而Tsang先生負責代表江門市國土資源局作出確認。於二零一六年一月二十一日，我們已從江門市國土資源局新會分局取得口頭確認(內容有關本集團抽取海水溫泉之日期為二零一四年二月十三日之確認函)，其並無自江門市國土資源局及廣東省國土資源廳收到任何負面確認。

---

## 業務

---

倘我們未能於招標過程中取得海水取水許可證(詳情載於下文「採取之糾正行動」一節)，我們之海水溫泉供應將會中斷，並以淡水溫泉取代有關溫泉池。我們之董事經考慮於往績記錄日期溫泉水之實際用量(實際數字請參閱「業務 — 溫泉度假村及酒店營運 — 溫泉水」一節)低於我們根據淡水取水許可證獲准抽取每年最多660,000立方米淡水溫泉，即使本集團未能取得於招標過程中所尋求之海水取水許可證，本集團根據淡水取水許可證有權每年最多抽取之淡水溫泉量足夠提供本集團整個年度之全部溫泉營運，因此，缺乏海水取水許可證及海水溫泉取水許可證將不會對本集團之營運、銷售及聲譽構成任何負面影響。倘本集團須中斷古兜溫泉綜合度假村使用海水溫泉，有關中斷及以淡水溫泉取代並不會產生成本。除更改溫泉供應源配套外，現有設施毋須被移除或拆除，且毋須建設新設施。倘本集團須停止提供海水溫泉，並以淡水溫泉取代我們所有古兜溫泉綜合度假村中之溫泉池內之海水溫泉，有關改變將不會對經營成本造成任何不利影響。淡水溫泉及海水溫泉之礦產資源補償費及水資源費均為相同。倘我們停止使用海水溫泉，則我們毋須支付人民幣6,300元之年度海域使用費。

考慮到江門市國土資源局新會分局於二零一四年二月十三日發出之確認函以及由江門市國土資源局新會分局及江門市國土資源局於二零一六年一月二十一日各自作出之口頭確認，最高潛在罰金金額對本集團之財務狀況而言並不重大，中斷供應海水溫泉將不會對本公司之營運、銷售及聲譽構成任何負面影響，以及考慮到我們中國法律顧問之意見，我們之董事認為該事件不會對本集團之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**採取之糾正行動：** 於二零一二年十一月，為有助展開該開採權招標、拍賣或掛牌程序，及就開發當地旅遊行業以及使用、開發及保育銀湖灣之溫泉資源而言，江門市國土資源局已委託一家地質諮詢公司，以進行該等海水溫泉資源之論證及編製資源論證報告（「資源報告」）。資源報告已於二零一五年六月向江門市國土資源局登記。就我們所深知，由於資源報告已獲登記，故快將準備好展開海水溫泉資源之開採權招標、拍賣或掛牌程序（目前預期將於二零一六年第四季進行）。

按我們之中國法律顧問告知，倘我們成功中標或競得拍賣，取得採礦許可證並無法律障礙。

### 第二項不合規事件

**不合規事件性質：** 廣東古兜所取得之海水溫泉水取水許可證已於二零一二年三月三十一日到期，並僅於二零一四年八月一日續期。因此，自二零一二年四月一日至二零一四年七月三十一日止期間抽取海水溫泉並無有效牌照。

**發生不合規事件之原因：** 未有重續我們之取水許可證乃由於我們無意之疏忽。於二零一二年年初，海水溫泉之取水許可證到期前，我們與江門市新會區水務局（「水務局」）接洽，以申請重續取水許可證及增加海水溫泉之最高取水量。

誠如適用法律及法規所規定，就任何全新、經修訂或擴展建設項目申請取水許可證（須增加最高可抽取水量）須以獨立合資格水資源論證公司所編製之建設項目水資源論證報告書支持。約同一時間，由於我們已申請重續取水許可證，我們獲悉江門市國土資源局亦正就位於銀湖灣（即我們海水溫泉泉眼）之溫泉資源之開採權籌備招標、拍賣或掛牌手續，江門市國土資源局將須委聘合資格水資源核實顧問以就此編製核實報告。鑒於上述者，我們決定亦依賴將由江門市國土資源局編製之水資源核實報告以支持我們申請取水許可證，故此我們已暫停我們本身釐定及委聘獨立合資格水資源核實顧問之過程。江門市國土資源局其後於二零一二年十一月委任一家地質諮詢公司進行核實位於銀湖灣之海水溫泉資源。

然而，資源報告直至二零一四年末尚未完成。就我們之上市申請而言，我們委聘我們之中國法律顧問，彼告知我們未能取得經重續取水許可證構成不合規事件並建議我們採取即時糾正措施。於向我們之中國法律顧問取得法律意見後，我們於二零一四年二月委聘獨立合資格水資源核實顧問編製資源核實報告。

儘管我們並未於到期時及時重續我們之取水許可證，惟我們已於該期間向有關政府當局就水資源費作出全數付款。此外，我們於二零一二年一月十八日(於當時之取水許可證屆滿前)自水務局接獲函件，確認我們可繼續於申請過程中支付水資源費。因此，我們相信我們已採取足夠措施，以按相關中國法律及法規之合規方式抽取海水溫泉。我們已於二零一四年八月一日取得經重續之取水許可證。

**法律後果及潛在最高刑罰：** 按我們之中國法律顧問告知，根據相關中國法律法規，我們可能被罰不少於人民幣 20,000 元但不超過人民幣 100,000 元的罰款。

**對本集團之潛在營運及財務影響(倘適用)：** 於最後實際可行日期，我們未曾收到相關機構發出、指稱廣東古兜違反任何適用法律並要求糾正行動或罰金之通知。

我們收到水務局於二零一二年一月十八日發出之信函，鑒於我們之擴充計劃及根據《取水許可和水資源費征收管理條例》之相關條文，確認我們可申請取水許可證，同時可繼續在申請過程支付水資源費。根據上述法規，取水實體須支付水資源費。因此，我們之中國法律顧問認為，水務局於其於二零一二年一月十八日發出之確認函准許本集團在申請重續相關許可證之過程中自二零一二年四月一日至二零一四年七月三十一日抽取海水。

基於已採取之補救行動以及鑒於水務局於二零一二年一月十八日發出之確認函及我們於二零一四年八月一日獲發已重續之海水溫泉水取水許可證，我們之中國法律顧問認為我們因過往不合規行為而受罰之可能性實際上極低。因此，我們之董事認為該事件不會對本集團之業務、財務狀況及經營業績構成任何重大不利影響。

---

## 業務

---

**採取之糾正行動：** 儘管過往之取水許可證已於二零一二年三月三十一日到期，惟我們於截至許可證續期止期間繼續向有關機構支付水資源費。

我們於二零一四年八月一日收到已重續之海水溫泉取水許可證。取水許可證有效期由二零一四年八月一日至二零一九年七月三十一日，指明獲准每年最高取水量為730,000立方米，而取水許可證有效期由二零零七年四月一日至二零一二年三月三十一日，獲准之每年最高取水量為255,500立方米。因此，我們之中國法律顧問認為，水務局已批准我們增加每年取水量至730,000立方米之要求。

### 第三項不合規事件

**不合規事件性質：** 我們計劃用作古兜溫泉綜合度假村內之物業管理辦公室之樓宇(建築面積約為485平方米)(「物業管理辦公室」)由廣東古兜於獲得相關建設工程規劃許可證(「規劃許可證」)及建築工程施工許可證(「施工許可證」)，連同規劃許可證統稱「建設工程規劃及施工許可證」前施工。該物業管理辦公室尚未通過項目竣工驗收程序。於建設完成後，廣東古兜已申請並於二零一三年十一月二十八日獲發建設工程規劃許可證，並於二零一五年三月二十四日獲發建築工程施工許可證。

此外，廣東古兜在並無任何相關建設工程規劃及施工許可證的情況下建設下列樓宇(建築面積約為1,913.69平方米)：

- (a) 位於古兜溫泉綜合度假村不同區域之13棟樓宇(包括11間零售店、一間簡易房屋及一個涼亭)，包括財神廣場、巴登大道及溫泉島大道(「13棟樓宇」)；
- (b) 我們用作員工宿舍、位於古兜溫泉綜合度假村之五間房子(「員工宿舍」)；
- (c) 位於銀湖灣新洲圍之水泵房；及
- (d) 一間建築面積約200.8平方米、位於古兜溫泉綜合度假村之簡易房屋，已出租作為餐廳(「荔枝園餐廳」)。

在並無有效建設工程規劃許可證及／或建築工程施工許可證及／或未通過項目竣工驗收程序之情況下建設該等樓宇乃違反中國相關法律法規。

**發生不合規事件之原因：** 未有取得相關許可證乃由於我們無意疏忽適用法律及法規所致。

**法律後果及潛在最高刑罰：** 我們之中國法律顧問告知，根據相關中國法律法規：

- (i) 倘建設項目未取得相關建設工程規劃許可證就開始或違反建設工程規劃許可證要求，相關規劃機構須責令建設單位停止建設。倘建設單位仍可能採取措施消除對相關機構之城鎮規劃執行之影響，相關規劃機構須命令建設單位於規定限期內改正，並處以罰款，金額為建設費用5%以上至10%以下；倘不可能採取措施消除影響，相關規劃機構須命令建設單位於規定限期內完成建築物或結構物之拆除，或倘不可能拆除，相關規劃機構須沒收該樓宇或該樓宇產生之非法所得，且亦可處以不超過建設工程造價10%之罰款。
- (ii) 倘建設單位無相關建築工程施工許可證，相關機構須責令該建設單位於規定期限內停止建設並採取補救行動，且可處以工程合同價款成本1%以上、2%以下之罰款。

儘管上述情況，根據《建築工程施工許可管理辦法》，任何面積少於300平方米之樓宇之建設均無須申請施工許可證。

- (iii) 倘建設單位未經項目竣工驗收即交付項目供使用，則相關機構須責令建設實體進行糾正並須處以建設合約訂明之價款2%以上、4%以下之罰款。建設單位亦須負責有關該建設產生之一切損失。

此外，倘該等樓宇在無相關規劃及施工許可證的情況下建設且該等樓宇未進行及通過項目竣工驗收，則該建設單位將不能申請該等樓宇之房屋所有權證。在欠缺所有權登記程序及尚未發出房屋所有權證之情況下，業主不得轉讓、出讓、按揭、押記或出售該等樓宇之所有權。

---

## 業務

---

**對本集團之潛在營運及財務影響 (倘適用)：** 於最後實際可行日期，我們未曾收到相關機構發出、指稱廣東古兜違反中國任何相關施工及建築法律並處以罰金之通知。

關於我們之除物業管理辦公室及荔枝園餐廳以外之目標樓宇結構，我們收到(i)江門市城鄉規劃局新會分局於二零一四年三月十七日發出之信函，確認該等樓宇被視為度假村之旅遊配套設施或功能設施，而我們可繼續使用該等樓宇，及(ii)江門新會區住房和城鄉建設局於二零一四年八月一日發出之信函，確認根據上文(i)所述之函件，無須申請相關建築工程施工許可證及辦理項目竣工驗收備案，且在建築結構安全之前提下，我們可繼續使用該等樓宇。基於相關機構之上述確認，我們之中國法律顧問認為相關機構責令我們拆除或對我們處以任何罰金之可能性比較低。

關於相關建築結構物(除物業管理辦公室及荔枝園餐廳外)，基於本集團之內部記錄，該等建築結構物之總建設成本達約人民幣867,000元。基於江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一四年八月一日發出之上述信函，故我們之中國法律顧問認為我們無需為該等建築結構物獲得建築工程施工許可證或登記項目竣工驗收。因此，我們須承受(i)由於未取得建設工程規劃許可證而按建設工程造價10%計算約人民幣87,000元之最高罰金，及(ii)由於未能通過項目竣工驗收而按工程合同價款4%計算為約人民幣35,000元之最高罰款。

關於物業管理辦公室，中國法律顧問認為，鑒於廣東古兜已獲授予相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證且廣東古兜於申請上述許可證期間並無受罰，相關機構因我們過往無建設工程規劃及施工許可證而對我們處以任何罰金之可能性極低。物業管理辦公室建設合約訂明之價格約為人民幣1,255,000元。因此，由於未進行項目竣工驗收，我們須承受按建設合約訂明之價格之4%計算之最高罰金人民幣50,200元。

---

## 業務

---

關於荔枝園餐廳，基於本集團之內部記錄，該建築結構物之總建設成本達人民幣150,000元。鑒於荔枝園餐廳之建築面積少於300平方米，我們之中國法律顧問認為荔枝園餐廳建設無建築工程施工許可證並未構成此方面之不合規行為。因此，我們須承受(i)由於未獲得建設工程規劃許可證而按建設工程造價10%計算為人民幣15,000元之最高罰金，及(ii)由於未能通過項目竣工驗收而按建設工程合同價款4%計算為人民幣6,000元之最高罰款。

鑒於就我們之物業管理辦公室及荔枝園餐廳採取之補救行動、相關機構就其他建築結構物向廣東古兜發出之信函、我們之中國法律顧問之意見及我們須承受之最高罰金額對我們之財務狀況並不重大，我們之董事認為該等事件不會對本集團之業務、財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

### 採取之糾正行動：

關於我們之物業管理辦公室，廣東古兜已申請並於二零一三年十一月二十八日獲發相關建設工程規劃許可證，並於二零一五年三月二十四日獲發建築工程施工許可證及已通過項目竣工驗收程序。於完成房屋所有權證之初始登記程序後，我們已於二零一五年八月取得相應之商品房屋權屬證明書(按我們之中國法律顧問告知，即相等於房屋所有權證之文件，以證明此類型物業之所有權)。我們之中國法律顧問認為有關不合規事件已於最後實際可行日期全面修正。

關於相關建築結構物(除物業管理辦公室及荔枝園餐廳外)，基於江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一四年八月一日發出之上述信函，在該等建築結構物安全之前提下，我們無需就該等相關建築結構物申請建築工程施工許可證及辦理項目竣工驗收備案。

我們已委任合資格房屋安全鑒定公司對目標樓宇之安全狀況進行檢查。基於該合資格房屋安全鑒定公司編製之相關報告，各目標樓宇之狀況按其現狀均適合於相關報告述明之有效期內使用。

我們已於二零一五年六月取得員工宿舍之房屋所有權證。

我們已拆卸13棟樓宇及荔枝園餐廳。



---

## 業務

---

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，13棟樓宇之賬面值分別約為人民幣300,000元及零。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，荔枝園餐廳分別概無獲指定賬面值。

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年五月三十一日止五個月，13棟樓宇及荔枝園餐廳合共所產生之收入分別約為人民幣200,000元、人民幣100,000元及零，分別佔本集團同期總收入約0.1%、0.1%及零。

拆除及出售13棟樓宇及荔枝園餐廳所產生之成本及虧損約為人民幣600,000元，本集團因有關拆除而放棄當時仍然有效之租賃協議項下之租金收入總額約為人民幣300,000元。

鑒於(i)13棟樓宇及荔枝園餐廳於往績記錄期間之收入貢獻對本集團而言相對並不重大；及(ii)拆除該等樓宇之成本金額相對並不重大，故董事認為，該等樓宇對本集團之經營並不重要，且拆除該等樓宇不會對本集團之經營或經營業績造成任何重大不利影響。

### 第四項不合規事件

**不合規事件性質：** 與廣東古兜建設之11項不同物業有關之租賃共有11項，據此偉盛投資代表廣東古兜擔任出租人。我們之中國法律顧問認為廣東古兜與偉盛投資之上述安排並無違反中國適用法律法規。該等物業包括七間位於財神廣場之商鋪、三間位於溫泉島大道及巴登大道之商鋪及荔枝園餐廳(「目標物業」(附註))，乃在並無相關建設工程規劃許可證及／或建築工程施工許可證之情況下建設，因此目標物業之租賃已違反《商品房屋租賃管理辦法》。該等目標物業之租賃屆滿日期介乎二零一五年九月三十日至二零一六年十二月三十一日。

**發生不合規事件之原因：** 未能獲得相關規劃及／或施工許可證乃由於我們無意疏忽適用之法律及法規所致。

附註：目標物業於清拆前之建築面積約為369.0平方米。目標物業產生之年租金收入總計約達人民幣200,000元。更重要的是，於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們之總租金收入分別僅佔我們之總收益約0.5%、0.4%及0.8%。鑒於上述情況，董事認為，目標物業無論個別或整體而言均對本集團之營運並不重大。

---

## 業務

---

**法律後果及潛在最高刑罰：** 按我們之中國法律顧問，根據中國法律法規，對於並非根據適用法律法規建設之樓宇，相關機構可要求出租人於規定期限內採取糾正行動，並亦可處以金額為該樓宇產生之租金收入一至三倍之罰金(最高金額為人民幣 30,000 元)。

此外，倘該等樓宇在並無相關建設工程規劃及施工許可證之情況下建設且未就該等樓宇進行項目竣工驗收，建設實體將不能申請該等樓宇之房屋所有權證。在欠缺無房屋所有權證之情況下，業主不得轉讓、出讓、按揭、押記或出售該等樓宇之業權。

**對本集團之潛在營運及財務影響(倘適用)：** 我們收到江門市城鄉規劃局新會分局發出之確認函，確認我們可繼續使用目標物業中之 10 個(即位於財神廣場、溫泉島大道及巴登大道之物業)。因此，我們之中國法律顧問認為我們須承受糾正行動或罰金之可能性實際上屬低。

相關租賃協議下目標物業產生之月租金收入介乎人民幣 484 元至人民幣 2,299 元，且自相關租賃協議各自之生效日期起直至其清拆，目標物業產生之總租金收入約達人民幣 400,000 元(因此將超過 11 項物業之最高金額人民幣 330,000 元)。因此，我們須承受之最高罰金為人民幣 330,000 元。

基於上述情況及鑒於我們須承受之最高罰金金額對我們之財務狀況並不重大，我們之董事認為該等事件不會對本集團之業務、財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

**採取之糾正行動：** 我們已終止租賃並拆除目標物業。

### 第五項不合規事件

**不合規事件性質：** 於往績記錄期間，廣東古兜、江門古兜管理、江門古兜開發、偉盛投資與我們之若干關連公司、員工及與控股股東認識之人及其各自之聯屬人維持往來賬戶結餘。按我們之中國法律顧問所告知，我們之附屬公司獲／向該等公司提供之墊款(「應收／應付該等公司墊款」)可被視為企業間之借款，而於該情況下將違反中國人民銀行實施之相關中國借貸法規。

## 業務

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日，我們向上述人士提供之借款(性質為不計息)分別約為人民幣24,100,000元、零及零。於同日，我們概無自上述人士取得之未償還借款。

下表載列上述於往績記錄期間我們借出之貸款與其他應收款項(非經常性)之對賬及「財務資料 — 經挑選綜合財務狀況表項目」分節所載之應收關連公司款項：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)
其他應收款項 — 非經常性	1.1	—	—
減：將不會違反貸款通則之來自個別人士之若干其他非經常性應收款項	(0.8)	—	—
	0.3	—	—
應收關連公司款項			
— 向韓先生之公司作出墊款	23.8	—	—
向其他公司作出墊款	24.1	—	—

**發生不合規事件之原因：** 根據應收／應付該等公司墊款訂立該等交易並非為獲利，而是為(i)在我們之控股股東所控制之私人公司集團之間重新分配財務資源；(ii)應對我們之僱員及高級管理人員之實際需要及(iii)與控股股東認識之人維持良好關係。該不合規行為主要是由於高級管理人員對中國人民銀行所實施之相關中國借貸法規限制缺乏了解，以及誤會提供或收取免息、非產生溢利之貸款並不違反任何法律或法規所致。

**法律後果及潛在最高刑罰：** 中國法律顧問表示，根據貸款通則，貸款人必須獲中國人民銀行批准從事借貸業務，且必須持有中國人民銀行簽發之金融機構法人許可證或金融機構營業許可證。貸款通則亦規定，倘企業相互間擅自從事放債及借貸或以變相方式放債及借貸，中國人民銀行須對貸款人處以違反規定而獲得之利息介乎一至五倍之罰款，且中國人民銀行須取締該等行動。

---

## 業務

---

**對本集團之潛在營運及財務影響(倘適用)：** 中國法律顧問表示，鑒於應收／應付該等公司墊款屬免息且已悉數清償，我們不會被中國人民銀行處以任何罰款。此外，鑒於(i)除應收／應付該等公司墊款項下之交易外，我們之若干關連公司、員工及與控股股東認識之人及其各自之聯屬人並無其他業務關係；(ii)誠如「與控股股東之關係 — 財務獨立性」分節所述，我們在財務上獨立於控股股東及其聯繫人；(iii)所有未償還之餘額已透過本集團之內部資金悉數償還；及(iv)誠如「財務資料 — 營運資金」分節所述，經計及本集團之財務資源，包括由我們之經營活動所產生之內部資金、可動用銀行融資及其他借貸，及配售之估計所得款項淨額(不計及應收／應付任何該等公司之可能墊款之代價)，董事認為，由本招股章程日期起計最少未來12個月內，本集團將有足夠營運資金，而我們之董事認為該等事件及停止應收／應付該等公司墊款項下之交易將不會對本集團之業務、財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

**採取之糾正行動：** 自二零一四年九月起，本集團已終止在違反貸款通則之情況下進一步向企業提供墊款，且未償還之墊款餘額已於二零一五年四月悉數償還。自二零一四年八月起，本集團已終止在違反貸款通則之情況下進一步收取企業所提供之墊款，且未償還之墊款餘額已於二零一四年十二月以本集團之內部資金悉數償還。自二零一四年九月起，概無再提供任何墊款，而自二零一四年八月起，概無再接受任何墊款。於最後實際可行日期，雙方並無任何爭議。

我們之董事進一步確認，本集團日後將不會訂立類似安排。

### 第六項不合規事件

**不合規事件性質：** 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，廣東古兜發行單用途商業預付卡，違反預付卡管理辦法訂明之十條條文。該違反行為包括(其中包括)未能提供載列預付卡條款及條件之細則、未能記錄及登記持卡人個人資料、未能對預付卡產生之資金設立維護及管理制度、未能就預付卡產生之資金設立獨立戶口及未能就發行預付卡向相關機構備案。預付設立卡少於三年之有效期，亦違反預付卡管理辦法。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，廣東古兜已3,731張約為人民幣600,000元之預付卡。

**發生不合規事件之原因：** 該違反行為乃由於我們無意疏忽適用之法律及法規所致。

---

## 業務

---

**法律後果及潛在最高刑罰：** 中國法律顧問表示，根據預付卡管理辦法，就違反預付卡管理辦法任何條文而言，相關機構可責令違規實體於規定期限內作出糾正，否則將處以不少於人民幣 10,000 元但不超過人民幣 30,000 元之罰款。因此，廣東古兜(其已違反預付卡管理辦法之十條條文)之最高罰款將為人民幣 300,000 元。

**對本集團之潛在營運及財務影響(倘適用)：** 於最後實際可行日期，我們未曾收到相關當局發出、指稱我們違反預付卡管理辦法並要求採取糾正行動之通知。

基於已採取之補救行動，中國法律顧問認為我們將被相關當局處罰之可能性實際上極低。鑒於上述情況及考慮到廣東古兜可能承受之最高罰款對本集團之財務狀況而言並不重大，董事認為該事件不會對本集團之業務、財務狀況及經營業績構成任何重大不利影響。

**採取之糾正行動：** 於二零一三年十月，廣東古兜與招商銀行股份有限公司佛山分行(「招行佛山分行」)訂立協議，據此，廣東古兜聘請及委託招行佛山分行持有及監督預付卡產生之資金。

廣東古兜亦制定載列預付卡條款及條件之細則，以及預付卡資金管理手冊。我們之中國法律顧問認為，為預付卡制定之手冊及細則已遵守適用法律及法規。

廣東古兜於二零一四年十一月四日向相關當局備案發行預付卡。

預付卡之有效期已修訂為三年，自二零一四年十月二十日符合預付卡管理辦法。經修訂有效期追溯應用於所有預付卡(包括該等於修訂日期前發行者)。根據手冊及細則，即使有效期已屆滿，任何未使用預付金額仍然可以使用。預付卡之餘額將不會於有效期屆滿後被沒收。於往績記錄期間並無產生沒收收入。

### 控股股東提供之彌償

我們之控股股東已就(其中包括)於上市日期前本集團任何成員公司於香港及中國關於一切事宜之適用法律、規則或法規上發生不合規行為及本招股章程披露之不合規行為，提供以本集團為受益人之彌償保證。上述彌償之進一步詳情載於本招股章程附錄五「D. 其他資料 — 2. 稅務及其他」分段。

我們之董事信納，我們之控股股東有足夠財政資源用於履行根據該彌償保證契據就上述不合規事件對本集團提供彌償保證之義務。

### 對潛在處罰之撥備

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無收到相關機構之任何通知，指稱本集團任何成員公司違反任何適用法律法規並就招股章程之本節「不合規行為」一段披露之不合規事件而施加處罰。於適用範圍內，我們已於最後實際可行日期對上述不合規事件採取適當糾正行動。此外，於可能且適用範圍內，我們已獲得相關主管機構之確認及我們之中國法律顧問之意見，認為我們因任何過往不合規事件而受罰之可能性極低。此外，誠如本節上述「控股股東提供之彌償保證」一段所詳述，我們之控股股東已就過往不合規事件提供以本集團為受益人之彌償保證。因此，董事認為，就該等過往不合規事件而言，需要體現經濟利益之資源外流屬不可能，故於往績記錄期間未對可能因任何不合規事件而發生之處罰計提任何撥備。

### 經提升之內部監控措施

我們已採取下列措施提升本公司之內部監控系統，以防止將來再次出現類似不合規事件。

### 為防止未來不合規事件而採納之特定內部監控措施

#### 有關物業相關法規之不合規行為

關於相關樓宇建設及交付使用前獲得建設工程規劃及施工許可證，我們之物業開發團隊經理負責監察所有相關樓宇建設所需之許可證(例如土地使用權證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及房屋所有權證)之及時申請。對於各個項目，將不時編製及更新檢查表以記錄所有自二零一四年十月起在建建設項目所需之一切許可證之狀態。於建設期間，該經理負責按季度向物業開發團隊副總裁呈報該檢查表，以監察許可證申請進度。物業項目開發手冊已制定並實施。

廣東古兜副總裁梁鉅泉先生負責監察及確保我們將來遵守適用於我們之旅遊物業開發項目之相關法律及法規。

### **有關貸款通則之不合規行為**

就應收／應付該等公司墊款之交易而言，我們已自二零一四年十月起採納資本管理政策，據此，我們將密切規管及監察(其中包括)我們之現金及銀行賬戶管理，以及貸款程序。其包括特定之內部監控措施，以防止類似之應收／應付該等公司墊款再次發生，當中包括以下各項：

#### *貸款程序*

- 貸款用途應為撥付本集團投資或業務營運。
- 任何融資需要之計劃均需由我們之首席財務官及行政總裁批准。超過人民幣50,000,000元之計劃亦須獲董事會批准。

#### *現金及銀行賬戶管理政策*

- 任何部門或個人禁止於並非本集團正常業務過程中使用任何本集團銀行賬戶為其他公司或個人存放或提取現金。此外，任何部門或個人禁止因任何理由而私下借取現金或挪用現金。

為監察上述政策之遵守情況，所有會計憑證均由會計部員工開納，並由會計部經理審閱，或由會計部經理開納，並由本公司首席財務官審閱。

### **在並無相關開採牌照及取水許可證下抽取海水溫泉之不合規行為**

有關抽取海水溫泉而言，執行董事黃展雄先生負責確保本集團遵守適用之中國法律及法規，此乃主要透過因應新法律及監管規定進行持續評估、不時更新合規及內部監控程序及監察其實施、監督會否再發生在並無相關牌照及許可證下取水之情況，以及自二零一四年一月起每月向董事會報告合規狀況而進行。由二零一六年五月委任甄雅曼女士為本集團之監察主任起，彼已接管上述事宜之主要職責。

### **其他不合規事件**

就其他不合規事件而言，我們亦已採取其他經提升之措施防止將來再次出現類似不合規事件。有關該等措施之詳情，請參閱本節「風險管理及內部監控」一段。

### 上市適宜性

我們之董事認為，並獲獨家保薦人贊同，本集團之過往不合規事件並不影響創業板上市規則第 5.01 及 5.02 條下之董事適宜性及創業板上市規則第 11.06 條下之上市適宜性，理由如下：

- 作為上市過程之一部分，董事已在創業板上市規則及我們關於香港法例之法律顧問就香港法例提供之適用法例下之董事職責等方面接受培訓；
- 作為上市程序之一部分，我們已留任我們之中國法律顧問就本公司及我們之業務營運適用之中國法律及監管規定提供意見；及
- 董事確認，自實施經提升之內部監控措施以來，並無再發生任何本集團過往之不合規事件；及
- 董事認為，並獲獨家保薦人贊同，考慮到導致不合規事件之事實及情況以及為避免未來類似事件而採取之補救行動及我們之措施，過往不合規事件並不涉及董事之任何不誠實或欺詐，亦並無對他們之誠信或能力造成任何懷疑。

除上文所披露者外，據董事所深知，董事確認於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們已就我們之營運遵守所有在各重大方面本公司適用之相關法律及法規。

除上文所披露者外，按我們之中國法律顧問告知，就其所深知，於往績記錄期間，我們在各重大方面均已遵守有關溫泉度假村營運及酒店營運及旅遊物業開發之相關中國法律、法規及規定，包括規範持有相關有效牌照、證書及許可證之法規。

### 法律訴訟

於最後實際可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重大待決之訴訟、申索或仲裁，而據我們所深知，本集團之任何成員公司亦概無面臨或遭提出任何重大訴訟、申索或仲裁。



## 董事、高級管理人員及僱員

### 董事會

董事會成員包括八名董事，其中三名為執行董事，兩名為非執行董事，以及三名為獨立非執行董事。董事會負責管理及經營業務及擁有相關全面權力。下表載列若干有關董事會成員之資料：

姓名	年齡	加入本集團之時間	職位	主要職務及職責	委任日期	與其他董事或高級管理人員之關係
韓志明先生 (前稱韓明)	54	創辦人	主席、行政總裁兼執行董事	本集團業務營運之整體管理、策略規劃及發展	二零一四年一月十日	韓家峰先生之父
黃展雄先生	55	二零零六年四月	執行董事	本集團業務營運之整體管理、策略規劃及發展	二零一五年二月十三日	不適用
甄雅曼女士	37	二零一六年五月	執行董事	本集團之整體管理、監督法律、合規及企業管治事宜	二零一六年五月十九日	不適用
韓家峰先生	27	二零一二年七月	非執行董事	就本集團之策略規劃提供意見	二零一四年十一月二十四日	韓先生之子
許展堂先生	56	二零一四年九月	非執行董事	就本集團之策略規劃提供意見	二零一四年九月二十九日	不適用
趙志榮先生	53	二零一六年十一月	獨立非執行董事	透過獨立角度及判斷監督本集團	二零一六年十一月十八日	不適用
胡世謙先生	68	二零一六年十一月	獨立非執行董事	透過獨立角度及判斷監督本集團	二零一六年十一月十八日	不適用
王大悟教授	70	二零一六年十一月	獨立非執行董事	透過獨立角度及判斷監督本集團	二零一六年十一月十八日	不適用

於往績記錄期間，本集團發生若干不合規事件。有關詳情請參閱本招股章程「業務 — 不合規情況」一節。儘管過去出現該等不合規事件，本公司認為董事有能力及能夠以遵守法律之方式管理本集團之業務向前邁進，理由如下：

- (i) 董事已就本集團之不合規事件設立強化之內部控制措施，其詳情載於本招股章程「業務 — 不合規情況」一節。本公司已實施該等措施超過12個月，直至最後實際可行日期，董事已能監管及防止任何類似不合規事件再發生，並以遵守法律之方式經營本集團之業務；

---

## 董事、高級管理人員及僱員

---

- (ii) 非執行董事及獨立非執行董事於發生不合規事件時概無參與本集團之管理。本公司相信新董事將在多方面為董事會帶來多方面的專業知識。獨立非執行董事包括趙志榮先生(在審核及內部審核擁有25年經驗之執業會計師)、胡世謙先生(彼在建築工程及土木工程業界擁有逾38年經驗)及王大悟教授(中國旅遊及酒店業獲認可的專家)。此外，非執行董事許展堂先生曾擔任香港及美國其他上市公司之董事。本公司相信新董事之專業知識將增強董事會之整體競爭力以監管本集團之業務；
- (iii) 執行董事之一甄雅曼女士(為中國之合資格律師以及在法律、合規及企業管治事宜擁有逾九年經驗)。甄女士將擔任本公司監察主任及合規委員會主席，以監督及監管本集團之合規相關事宜。我們相信委任甄女士為執行董事將進一步增強董事會之管理能力；
- (iv) 展望未來，除加強內部控制措施及程序(包括設立合規委員會及審核委員會)外，本公司將委任外聘顧問包括香港法律及中國法律之法律顧問、合規顧問及外聘獨立內部控制顧問。本公司相信該等措施能提供有效全面之系統，以協助及確保董事將能以遵守法律及合規之方式管理本集團業務；
- (v) 為準備擔任上市公司董事，並就彼等及本集團持續承擔之責任學習必要之法律及監管知識，全體董事已出席由本公司法律顧問提供有關香港法律及中國法律之培訓；及
- (vi) 展望未來，為使所有相關員工(包括董事)能與合規相關事宜以及與對本集團營運以及本集團之風險管理及內部控制政策之重要性同步，本公司將留任香港法律及中國法律之法律顧問，為本公司提供意見，並每半年度為所有相關員工提供培訓。

鑑於上述各項，董事認為，且獨家保薦人認同董事有能力及能夠以遵守法律之方式管理本集團之業務向前邁進。

### 執行董事

韓志明先生(前稱韓明)，54歲，為我們之創辦人、主席、行政總裁兼執行董事。他亦為廣東古兜之總裁及我們所有附屬公司(月光曲娛樂除外)之董事。他主要負責本集團之整體管理、策略規劃及發展。他於二零零零年創辦本集團。韓先生於一九八三年七月畢業於華南師範大學，取得物理學學士學位。

韓先生自二零一四年十一月起擔任廣東溫泉協會執行會長。韓先生亦於一九九零年二月獲江門市科學技術委員會授予助理經濟師專業資格。

韓先生現時擔任本公司主席及行政總裁。根據創業板上市規則附錄15所載之企業管治守則之第A.2.1條守則條文，主席及行政總裁不應由同一人擔任。經考慮韓先生於溫泉及酒店業之豐富專業知識，董事會認為，由韓先生同時擔任主席及行政總裁職務可令本集團之整體業務規劃、決策制定及其執行更有效率及效益。為維持良好企業管治及全面遵守有關守則條文，董事會將定期檢討是否須委任不同人士分別擔任主席及行政總裁職務。

創立本集團前，韓先生乃廣州景騰房地產發展有限公司(「廣州景騰」)之間接股東，該公司為於一九九五年在中國成立之中外合營企業，主要從事於中國廣州市開發及銷售物業。受限於申請延長經營年期，由合營企業夥伴協定並訂明於廣州景騰之營業執照之廣州景騰經營年期於其成立日期之第十週年屆滿。韓先生(為廣州景騰之外商合營企業夥伴之股東)於一九九五年至二零零七年廣州景騰之營業執照被吊銷期間亦擔任其法定代表人兼董事。根據中國相關法規，中國企業須於規定期限內進行年檢，否則其營業執照將被工商行政管理局(「工商局」)吊銷。誠如韓先生所表示，於廣州景騰之經營年期在二零零五年屆滿前，外商合營企業夥伴並無同意延長廣州景騰之經營年期，或與外商合營企業夥伴合作令廣州景騰清盤。由於夥伴間之分歧及上述中國合營企業夥伴之不合作態度，故廣州景騰自二零零五年七月起不再進行任何業務活動。於二零零五年廣州景騰之經營年期屆滿後，廣州景騰未能於規定期限內提交廣州景騰之年檢文件。因此，由於未能通過所需年檢，廣州景騰之營業執照於二零零七年一月二日被廣州工商局吊銷。根據《中華人民共和國公司法》及《企業法人法定代表人登記管理規定》(「該等條文」)，倘中國企業(「第一間企業」)之法定代表人亦擔任另一中國企業(「第二間企業」)之法定代表人，而該企業之營業牌照於前

---

## 董事、高級管理人員及僱員

---

三年內曾因違反適用法律而被吊銷，且該名人士個人須負上第二間企業違反之責任，第一間企業則須自吊銷上述營業牌照之日期起三年期間內申請更改其法定代表人之登記。倘第一間企業未能更改其法定代表人，相關企業登記當局須頒令其於指定時期內完成上述程序，而倘第一間企業未能於指定時段內完成上述程序，將會被處以介乎人民幣 10,000 元至人民幣 100,000 元之罰款（「**相關罰款**」）。因此，根據中國相關法律法規，韓先生自二零零七年一月二日（乃廣州景騰營業執照吊銷之日）起三年內不得擔任任何其他中國企業之法定代表人、董事、監事或高級管理人員。自廣東古兜於二零零一年十月二十五日成立以來，韓先生一直為其董事兼法定代表人。誠如韓先生所確認，由於當時並無適當及即時法律意見，其並不知悉相關法例及法規限制，而相關工商局並無要求廣東古兜更換其法定代表人或董事，且其已於上述三年期間內通過年檢，故韓先生並無注意到其已違反相關法例及法規，並繼續於上述三年期限內擔任廣東古兜之法定代表人兼董事（「**違反事項**」）。鑒於相關工商局未曾於上述三年期限內要求廣東古兜更換其法定代表人，廣東古兜已於上述三年期限內通過年檢，且就該違反行為施加行政處罰之限期已過，故我們之中國法律顧問認為韓先生不會因上述三年期限內有上述違反行為而遭受任何行政處罰。

由於 (i) 廣東古兜並無接收到自有關工商局機構發出之任何頒令其於指定時限內更換其法定代表人；(ii) 根據《中華人民共和國行政處罰法》，倘於兩年（「**限制期間**」）內並無發現違法行為，則將不再施加行政罰款（除特定法律另行訂明者外）；及 (iii) 由二零零七年一月二日（即吊銷廣州景騰之營業牌照當日）起計三年期間及限制期間早已屆滿，故我們之中國法律顧問認為，將不會因該違反事項而對本集團施加罰款。因此，廣東古兜將不會因該違反事項而遭受任何法律後果。因此，董事認為該違反事項將不會對本集團之業務、財務狀況及經營業績造成任何不利影響。儘管上文所述，控股股東已向本集團作出彌償（有關詳情載於本招股章程附錄五「D. 其他資料 — 2. 稅務及其他彌償」一段）（「**彌償**」），彌償範圍包括（其中包括）於上市日期前本集團任何成員公司就任何事宜不遵守任何適用香港及中國法律、規則或法規，以及招股章程所披露之任何不合規事件。因此，就該違反事項之相關罰款屬彌償之範圍。

於上述三年期間，除如披露擔任廣東古兜之董事兼法定代表人外，根據相關工商檔案，韓先生並無擔任本集團任何其他中國附屬公司之法定代表人、董事、監事或高級管理人員。因此，我們之中國法律顧問認為，韓先生於二零零七年一月二日至二零一零年一月二日期間參與廣東古兜以外之本集團中國附屬公司之管理事務並不構成違反相關中國法律、規則及法規。中國法律及

---

## 董事、高級管理人員及僱員

---

法規並無任何強制性條文禁止韓先生擔任本公司(並非中國公司)董事。更重要的是，我們之中國法律顧問認為，於考慮根據上文所詳載之該等條文之禁止事項時，由於廣州景騰之營業牌照已吊銷超過三年，儘管韓先生曾觸犯上述違反，惟彼現時合資格擔任中國公司之董事。

韓先生為韓家峰先生之父。

**黃展雄先生**，55歲，為廣東古兜之執行董事兼副總裁，以及江門古兜管理之總經理及月光曲娛樂之董事。他主要負責本集團度假村及酒店營運之整體管理、策略規劃及發展。他於二零零六年四月加入本集團。加入本集團前，自二零零三年至二零零六年，黃先生為某酒店之康樂中心經理。黃先生自二零一三年十月起擔任江門市五邑餐飲行業協會第二屆理事會副會長。

**甄雅曼女士**，37歲，為我們之執行董事。彼於二零一六年五月加入本集團，主要負責本集團之整體管理、監督法律、合規及企業管治事宜。甄女士在法律、合規及企業管治事宜擁有逾九年經驗，亦為本公司之合規委員會主席及合規主任。甄女士於二零零二年六月畢業於中山大學，取得法學學士學位。彼於二零零五年八月在墨爾本大學取得商業法律碩士學位。甄女士於二零零八年取得法律職業資格證書及於二零零九年取得律師執業證書。甄女士在二零零六年十二月加入廣東恒益律師事務所，在該事務所涉足各項法律及合規顧問工作，包括就海外股票市場(包括香港)之上市事宜向企業發行人提供意見。自二零一四年四月起，甄女士擔任毅俊投資有限公司(Premiere Eastern Energy Limited (現時於澳洲證券交易所上市之公司，澳洲證券交易所股份代號：PEZ)之全資附屬公司)之法律顧問。彼涉足 Premiere Eastern Energy Limited 之上市工作，並負責持續企業監管事宜。

### 非執行董事

**韓家峰先生**，27歲，為非執行董事。韓家峰先生於二零一二年七月加入本集團，負責就本集團中長期發展之策略性規劃提供意見。韓家峰先生於二零一二年八月畢業於倫敦大學學院，取得城市規劃、設計及管理專業理學學士學位。

韓家峰先生為韓先生及韓夫人之子。

**許展堂先生**，56歲，為我們之非執行董事。許先生於二零一四年九月加入本集團。他自二零零七年起擔任維達國際控股有限公司(股份代號：3331)之獨立非執行董事(中國家庭紙製品及個人護理用品製造商及銷售商，為一間於聯交所主板上市之公司)(「維達」)。彼自二零一五年十

## 董事、高級管理人員及僱員

月十六日起辭任獨立非執行董事，而現時擔任維達之董事會顧問。許先生於一九八三年十二月取得香港中文大學工商管理學士學位及於一九九四年十二月取得赫爾大學企業管理(投資及金融)碩士學位。

### 獨立非執行董事

胡世謙先生，68歲，為獨立非執行董事。胡先生於二零一六年十一月十八日加入本集團。

胡先生於一九六九年六月畢業於國立臺灣大學，取得土木工程理學士學位，其後於一九七四年八月取得University of Strathclyde結構工程理學碩士學位。胡先生為英國結構工程師學會、香港工程師學會及香港公路學會之資深會員。由一九九四年五月至二零一六年五月，胡先生曾為明建會(香港分會)之主席。自二零一四年六月，胡先生為香港大學房地產及建設學系之客座教授。胡先生於香港及澳門樓宇建設及土木工程業界擁有超過38年經驗。

胡先生於一九八一年至一九八六年於禮頓建築(亞洲)有限公司擔任首席工程師，於一九八六年至一九九四年擔任總經理及技術服務執行董事。自一九九四年至一九九九年，胡先生出任金門建築有限公司之執行董事、一九九九年至二零零一年總經理 — 九廣鐵路公司建設東鐵支線部、二零零二年至二零零三年Brandrill Limited之顧問，以及二零零三年至二零零五年出任COINS Asia Pacific Limited之商業發展部董事。

胡先生之其他主要工作經驗包括：

實體名稱	主要業務活動	任期	職位及主要職責
Sembawang Engineers and Constructors Pte. Ltd.	工程及建設	二零零九年 至 二零一四年	企業事務董事，負責所有香港及澳門之企業及行政事宜
新濠影匯發展有限公司	經營綜合娛樂場渡假村 澳門新濠影匯	二零零七年 至 二零零九年	高級副主席 — 建設，負責澳門新濠影匯之建設、工程及商業活動
保華建業集團有限公司	建設承包商	二零零六年 至 二零零七年	項目董事，負責管理主要項目

## 董事、高級管理人員及僱員

**趙志榮先生**，53歲，為我們之獨立非執行董事。趙先生於二零一六年十一月十八日加入本集團。趙先生於一九八六年十一月畢業於嶺南學院(現稱為嶺南大學)，取得榮譽會計文憑。

趙先生為執業會計師，自一九九七年九月起為香港會計師公會資深會員。他亦自一九九四年十月起為英國特許公認會計師公會資深會員，自一九九三年七月起為香港華人會計師公會會員。

趙先生其他主要工作經驗包括：

實體名稱	主要業務活動	任期	職位及主要職責
立信會計師事務所有限公司	提供企業諮詢、會計、審計、稅務及公司秘書服務	二零零二年五月至今	共同創辦人及董事，主要負責全面策略／發展計劃之制定及監督公司之營運及管理
保良局	香港社會服務組織及籌款人	一九九零年十一月至一九九一年三月	內部核數師，主要負責保良局獨立審核委員會進行之內部審計
畢馬威	提供審計、稅務及諮詢服務	一九八六年八月至一九九零年十月	多個職位，包括主管、高級大型或小型審計主管，包括集團公司之審計

趙先生現時為嶺南大學香港同學會小學及嶺南中學之校董。趙先生自二零零一年十月至二零零五年十一月為嶺南大學諮議會成員，及自二零零六年八月至二零零九年八月為嶺南大學校董會成員。

**王大悟教授**，70歲，為獨立非執行董事。王教授於二零一六年十一月十八日加入本集團。王教授於一九八八年八月於密蘇里大學畢業，取得工商管理碩士學位。王教授自二零零一年九月至二零零四年八月於旅遊管理領域獲委任為上海社會科學院碩士生之學生顧問，其後自二零零六年九月至二零零九年八月於產業經濟學領域獲委任為哲學博士生之學生顧問。二零零九年一月，他為上海師範大學合作教育課程兼職講師。二零一一年三月，王教授獲委任為復旦大學上海視覺藝術學院客座講師。

王教授是在中國旅遊及酒店業獲公認之專家，曾榮獲多項業內獎項，包括於二零一四年獲世界藝術家協會及英國皇家藝術研究院選為中英藝術交流形象大使及世界文化名人。他已根據自身旅遊及酒店業經驗及知識出版了文字作品。王教授亦於中國參與制定國家旅遊標準及上海社會科學院旅遊研究中心主持之旅遊規劃及戰略發展項目。

## 董事、高級管理人員及僱員

王教授之其他主要工作經驗包括：

實體名稱	主要業務活動	任期	職位及主要職責
上海社會科學院旅遊研究中心	旅遊資源開發、旅遊管理研究、諮詢服務、專業培訓及資訊交流，例如《飯店世界》之出版及主持旅遊規劃及開發項目	自一九九三年八月至今	《飯店世界》董事、合資格研究員及總編輯
中外旅遊文化協會旅遊規劃分會	由專家、企業家、藝術家、政府官員及社區領袖組成之協會，以促進旅遊及文化及創意產業之整合	二零一一年一月至今	總裁

除上文所披露者外，概無有關董事之其他資料根據創業板上市規則第 17.50(2) 條之規定須予披露。

除上文所披露者外，概無董事：

- (i) 於最後實際可行日期在本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職位；
- (ii) 於最後實際可行日期與任何董事、本公司高級管理人員、主要股東或控股股東有任何其他關係；及
- (iii) 於最後實際可行日期之過去三年於上市公司擔任任何其他董事職位。

除「控股及主要股東 — 主要股東」及本招股章程附錄五「C. 有關董事及主要股東之其他資料 — 1. 權益披露」一段所披露執行董事於股份之相關權益外，董事概無擁有證券及期貨條例第 XV 部所界定之任何股份權益，或為於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉之公司之董事或僱員。

各董事已確認，彼等概無從事任何與我們之業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務(本集團除外)，或於當中擁有權益。

除上文所披露者外，就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無有關委任董事之其他事宜須敦請股東垂注，以及概無有關董事之資料根據創業板上市規則第 17.50(2)(h) 至 (v) 條須予披露。



## 董事、高級管理人員及僱員

### 高級管理人員

高級管理人員負責我們的日常業務管理。下表載列若干有關本集團高級管理人員之資料：

姓名	年齡	加入本集團之時間	職位	主要職務及職責
陳善鈴女士	36	二零一四年一月	首席財務官兼公司秘書	財務管理及企業管治
王俊先生	39	二零一零年七月	廣東古兜之財務總監及副總裁	本集團之財務、稅務及財務規劃安排
梁鉅泉先生	43	二零零二年十月	廣東古兜之副總裁	開發及銷售本集團之旅遊物業營運及協助主席聯繫政府行政管理部門
麥翠蘭女士	36	二零零一年十月	江門古兜管理之副總經理	溫泉度假村業務之銷售及市場推廣
何英權先生	54	二零一零年九月	江門古兜管理之副總經理	溫泉度假村及酒店營運之營運及管理

**陳善鈴女士**執業會計師，36歲，為本公司首席財務官兼公司秘書，主要負責本集團之財務管理及企業管治。陳女士於二零一四年一月加入本集團。加入本集團前，她自二零零二年九月至二零一三年十二月曾於香港立信德豪會計師事務所有限公司工作。期間，她由審計員晉升為核證部高級經理，主要負責領導及管理審計團隊及向客戶提供審計及其他核證服務。陳女士於二零零二年七月於香港城市大學畢業，取得工商管理(會計學)學士學位。她自二零零九年三月起為註冊會計師及香港會計師公會會員。

**王俊先生**，39歲，為廣東古兜之副總裁兼財務總監。王先生於二零一零年七月加入本集團出任財務總監。王先生於過去數年逐步晉升，於二零一四年十一月晉升為廣東古兜之副總裁兼財務總監，主要負責本集團之財務、稅務及財務規劃安排。於加入本集團前，自二零零一年至二零零四年，王先生出任一間中國公司之財務經理，該公司主要從事旅遊及康樂活動，以及租賃及管理酒店物業，彼主要負責中國公司之內部財務會計及管理。自二零零四年至二零一零年，王先生出任一間中國公司之財務總監，該公司主要從事物業開發及管理，以及銷售建築材料，王先生主要參與建立其財務架構、系統及程序。王先生於一九九九年七月畢業於南京理工大學，取得財會電算化專業專科學位。他於二零零四年五月通過中級會計全國性考試。其後，他於二零零四年六月完成五邑大學計算機培訓中心提供之中級會計培訓課程。

---

## 董事、高級管理人員及僱員

---

**梁鉅泉先生**，43歲，為廣東古兜副總裁。梁先生於二零零二年十月加入本集團。梁先生於過去數年逐步晉升，於二零一五年一月晉升為廣東古兜之副總裁，主要負責本集團旅遊物業開發營運之發展及銷售，並協助我們之主席聯繫政府行政管理部門。梁先生於二零零一年七月畢業於中國江門市新會區中等專業學校，取得市場營銷文憑。梁先生自二零一四年十二月起獲江門市科學技術委員會認證為合資格建築工程管理助理工程師。他於二零零七年十一月完成廣東省房地產行業協會提供之房地產開發統計報表制度課程。

**麥翠蘭女士**，36歲，為江門古兜管理之副總經理。麥女士於二零零一年十月加入本集團出任銷售人員。麥女士於過去數年逐步晉升，於二零一四年十月晉升為江門古兜管理之副總經理，主要主管銷售部，並負責古兜溫泉綜合度假村之市場推廣發展及宣傳事宜。麥女士於一九九八年十二月完成北京現代經濟管理幹部學校提供之酒店管理專業課程。她於二零零零年六月完成旅遊及酒店管理之中級課程，畢業於江門市高級技工學校。二零零零年五月，麥女士完成江門市職業技能核鑒定中心提供之餐廳服務人員中級培訓課程。其後，她於二零零零年七月畢業於新會社阮華僑中學提供之旅遊及酒店招待專業課程。

**何英權先生**，54歲，為江門古兜管理副總經理。何先生於二零一零年九月加入本集團出任營運總監。何先生於過去數年逐步晉升，於二零一三年十一月晉升為江門古兜管理之副總經理，主要負責經營及管理溫泉度假及酒店營運。於加入本集團前，自一九七九年至二零零八年，何先生出任一間中國公司之總經理兼副總經理，該公司主要從事融資及資產、股權及投資管理服務。自二零零八年至二零零九年，何先生出任一間中國公司之總經理辦公室副主管，該公司主要從事旅遊及康樂活動以及租賃及管理酒店物業，彼主要負責酒店之租賃營運及物業管理。彼於一九九一年畢業於廣東廣播電視大學(現稱為廣東開放大學)，取得英語文憑。彼於一九八九年九月獲廣東省江門市工人文化技術考核委員會認證為一級客房服務員。

除上文所披露者外，概無高級管理人員於最後實際可行日期前三年期間於任何上市公司擔任任何董事職務。

### 公司秘書

陳善鈴女士，36歲，於二零一五年二月十三日獲委任為本公司之公司秘書。陳女士通常居住於香港。有關其資格及經驗之詳情，請參閱本節「高級管理人員」一段。

### 監察主任

甄雅曼女士，37歲，為本公司執行董事兼監察主任。有關其資格及經驗之詳情，請參閱本節「執行董事」一段。

### 董事委員會

我們已成立下列董事委員會，該等委員會乃根據董事會訂立之職權範圍運作：

#### 審核委員會

我們於二零一六年十一月十八日成立審核委員會，並已遵照創業板上市規則第5.28條及創業板上市規則附錄十五所載之《企業管治守則》制定書面職權範圍。審核委員會之主要職責為(其中包括)檢討及批准本集團之財務申報程序、內部監控及風險管理系統、監督我們之審核過程，以及履行董事會指派之其他職務及責任。審核委員會由三名獨立非執行董事趙志榮先生、胡世謙先生及王大悟教授組成。趙志榮先生具備創業板上市規則第5.05(2)條及第5.29條規定之適當專業資格，為審核委員會主席。

#### 薪酬委員會

我們於二零一六年十一月十八日成立薪酬委員會，並已遵照創業板上市規則第5.34條及創業板上市規則附錄十五所載之《企業管治守則》制定書面職權範圍。薪酬委員會之主要職責為(其中包括)制定我們之薪酬政策、檢討及釐定董事及高級管理人員之薪酬待遇條款，以及因應董事會不時所訂企業方針及目標檢討及批准按表現釐定之薪酬。薪酬委員會由三名獨立非執行董事趙志榮先生、胡世謙先生及王大悟教授組成。胡世謙先生為薪酬委員會主席。

#### 提名委員會

我們於二零一六年十一月十八日成立提名委員會，並已遵照創業板上市規則附錄十五所載之《企業管治守則》制定書面職權範圍。提名委員會之主要職責為(其中包括)制定我們之提名政策，以及就任何擬對董事會作出之變動提出建議。提名委員會由三名獨立非執行董事趙志榮先生、胡世謙先生及王大悟教授組成。胡世謙先生為提名委員會主席。

### 合規委員會

我們於二零一六年十一月十八日成立合規委員會並制定書面職權範圍，以監察及監督本集團之合規相關事宜。合規委員會之主要職責為(其中包括)不時因應新法律及法規進行持續評估、更新合規及內部監控程序及監察其執行。合規委員會由甄雅曼女士(執行董事兼監察主任)、黃展雄先生(執行董事)、陳善玲女士(首席財務官兼公司秘書)及李燕安先生(中國法律顧問)。甄雅曼女士為合規委員會主席。有關我們之合規委員會之詳情，請參閱本招股章程「業務 — 風險管理及內部監控 — 我們之政策及程序」分節。

### 董事及高級管理人員薪酬

於往績記錄期間，本集團任何成員向董事支付之薪酬及提供之實物利益之總額分別約為人民幣 317,000 元、人民幣 599,000 元及人民幣 244,000 元。

各董事之薪酬參照市場情況、年資、其於本集團內之經驗、職責及責任釐定。董事有權享有法律不時規定之法定福利。

概無董事獲任何人士支付現金或股份或其他以吸引其成為董事或使其合資格擔任董事或就本公司之發起或成立相關而以其他方式提供服務。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年五月三十一日止五個月，向本公司五名最高薪人士(不包括位列五名最高薪人士之董事)支付之薪酬總額(包括薪金、酌情花紅、界定供款福利計劃供款(包括退休金)及其他實物利益)分別約為人民幣 1,300,000 元、人民幣 1,300,000 元及人民幣 600,000 元。

於往績記錄期間，並無向董事或五名最高薪人士支付任何薪酬，作為邀請加入或加入時之獎金，或作為離職補償。此外，概無董事已於同期放棄任何薪酬。

### 本集團提供之僱員福利

本集團在各重要方面均遵守本集團經營所在司法權區有關退休供款之所有法定規定。

本集團已根據中國規則及法規以及地方政府現有政策規定，為受僱於本集團之僱員設立多項福利計劃，包括提供退休保險、醫療保險、失業保險、工作相關傷害保險、生育保險、社保福利及住房公積金。

於香港，本集團根據適用香港法律及法規為其香港僱員參加強制性公積金計劃。

### 購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃，據此，選定參與者可獲授購股權以認購股份，作為對本集團及任何本集團任何成員公司持有任何股權之實體提供服務之獎勵或報酬。董事相信實行購股權計劃讓本集團可招聘及挽留有才幹之管理人員及僱員。購股權計劃之主要條款概述於本招股章程附錄五「D. 其他資料 — 1. 購股權計劃」一段。

### 合規顧問

根據創業板上市規則第 6A.19 條，我們已委任時富融資有限公司為我們之合規顧問，其將可按其適當履行職務之可能合理需要查閱所有相關記錄及有關我們之資料。根據創業板上市規則第 6A.23 條，合規顧問將在以下情況下向我們提供意見：

- i. 刊發任何公佈、通函或財務報告之前；
- ii. 擬進行交易(可能是創業板上市規則第十九章及第二十章所定義之須予公佈交易或關連交易)，包括股份發行及股份回購時；
- iii. 當我們擬將配售之所得款項用於與本招股章程所詳述者不同之方式，或本公司之業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載任何預測、估計或其他資料；及
- iv. 當聯交所根據創業板上市規則第 17.11 條向本公司作出查詢時。

委任之年期由上市日期起，直至本公司就其於上市日期後為遵守創業板上市規則第 18.03 條而公佈第二個完整財政年度之財務業績當日為止。

## 控股及主要股東

### 控股股東

就董事所知，緊隨配售及資本化發行完成後(並不計及因行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可予發行之任何股份)，韓先生及 Harvest Talent 分別可行使及有權行使在本公司股東大會上 30% 或以上之投票權，故根據創業板上市規則被視為控股股東。

### 主要股東

就董事所知，於緊隨配售及資本化發行完成後(並不計及因行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可予發行之任何股份)後，以下人士／實體將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或將直接或間接擁有本公司或本集團任何其他成員公司之已發行並附帶投票權股份 10% 或以上權益：

股東名稱	身份／權益性質	股份數目 (附註 1)	概約持股 百分比
Harvest Talent	實益擁有人	532,500,000 (好)	54.34%
韓先生	受控制法團之權益(附註 2)	532,500,000 (好)	54.34%
韓夫人	配偶權益(附註 3)	532,500,000 (好)	54.34%
朝富	實益擁有人(附註 4)	90,000,000 (好)	9.18%
朝富旅遊	另一人之代名人(附註 4)	90,000,000 (好)	9.18%
許展堂先生	受控制法團之權益(附註 5)	90,000,000 (好)	9.18%
富安	實益擁有人(附註 6)	60,000,000 (好)	6.12%
Wealth Promise	另一人之代名人(附註 6)	60,000,000 (好)	6.12%
李朝旺先生	受控制法團之權益(附註 7)	97,500,000 (好)	9.95%
Song Min 女士	配偶權益(附註 8)	97,500,000 (好)	9.95%

---

## 控股及主要股東

---

附註：

1. 「好」字指該人士於股份之好倉。
2. Harvest Talent 由執行董事韓先生實益及全資擁有。根據證券及期貨條例，韓先生被視為於 Harvest Talent 持有之所有股份中擁有權益。韓先生亦為 Harvest Talent 之唯一董事。
3. 根據證券及期貨條例，韓夫人(韓先生之配偶)被視為於韓先生擁有權益之全部股份中擁有權益。
4. 該等股份以朝富旅遊產業投資有限公司(作為朝富之代名人)之名義登記。朝富旅遊由朝富全資擁有。
5. 朝富由非執行董事許展堂先生實益及全資擁有。根據證券及期貨條例，許展堂先生被視為於朝富實益擁有之所有股份中擁有權益。許展堂先生亦為朝富及朝富旅遊之董事。
6. 該等股份以 Wealth Promise (作為富安之代名人)之名義登記。Wealth Promise Holdings Limited 由富安全資擁有。
7. 富安由李朝旺先生實益擁有 74.21%。根據證券及期貨條例，李朝旺先生被視為於富安擁有之所有股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，由於李朝旺先生實益擁有泰瑞之全部已發行股本，故其亦被視為於泰瑞實益擁有之所有股份(即 37,500,000 股股份)中擁有權益。因此，根據證券及期貨條例，李朝旺先生被視為於合共 97,500,000 股股份中擁有權益。
8. 根據證券及期貨條例，Song Min 女士(李朝旺先生之配偶)被視為於李朝旺先生擁有權益之全部股份中擁有權益。

除本招股章程所披露者外，董事並不知悉任何人士或任何實體將於緊隨配售及資本化發行完成後(並不計及因行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可予發行之股份)於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司或本集團任何其他成員公司之已發行並附帶投票權股份 10% 或以上權益。董事並不知悉任何將導致本公司控制權於隨後日期出現變動之安排。

### 承諾

本公司及控股股東各自已就股份向本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人作出若干承諾，詳情載於本招股章程「配售 — 承諾」一節。

---

## 與控股股東之關係

---

### 概述

於配售及資本化發行完成後，韓先生透過Harvest Talent將於本公司之已發行股本中實益擁有54.34%權益(並不計及因行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可予發行之任何股份)，因此，韓先生及Harvest Talent(分別可行使或有權行使本公司股東大會30%或以上投票權)為控股股東。

韓先生是我們之創辦人、主席、行政總裁兼執行董事。有關韓先生履歷及經驗之更多詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理人員及僱員 — 執行董事」一節。Harvest Talent為由韓先生全資擁有之投資控股公司，除其於本集團之持股量外，該公司概無商業利益，而韓先生為其唯一董事。

### 不競爭承諾

控股股東已訂立不競爭承諾，據此，各控股股東均已不可撤回及無條件地向本公司(為我們本身及為我們不時之各附屬公司之利益)承諾，自上市日期起，於股份於聯交所上市及控股股東(不論個別或共同)於本公司已發行股本中直接或間接擁有30%或以上權益期間，各控股股東不會，並促使其緊密聯繫人(不包括本集團)不會自行或彼此共同或聯同或代表任何人士、企業或商號，於本集團不時從事業務(「受限制業務」)之地區直接或間接進行、從事或參與(不論是作為股東(不包括本集團或聯營公司之董事或股東)、董事、僱員、合夥人、代理人或其他身份)在任何方面直接或間接或透過代名人與受限制業務構成或可能構成競爭之任何業務，或於上述業務中擁有利益。

上文所載之承諾並不限制任何控股股東收購於全球任何地區認可證券交易所上市並從事任何受限制業務之公司不超過5%之直接或間接股權或其他證券權益(無論個人或與彼等各自之緊密聯繫人共同收購)。

倘有任何控股股東及／或其緊密聯繫人獲提供或擬接納任何直接或間接從事或擁有受限制業務之任何商機(「新商機」)：

- (a) 其應於獲提供或擬接納有關新商機之10個營業日內向本公司知會有關新商機，並提呈本公司以供考慮，及應向本公司提供所需之相關資料，以便我們對有關商機作出知情評估；及
- (b) 其本身不會亦將促使其緊密聯繫人(本集團除外)不會投資或參與任何項目或新商機，惟有關項目或新商機已被本公司拒絕，且相關控股股東或其緊密聯繫人(本集團除外)投資或參與之有關項目或新商機之主要條款並不優於本公司所知悉則除外。



---

## 與控股股東之關係

---

任何於新商機擁有直接或間接重大權益之董事應放棄出席為考慮該新商機而召開之任何董事會會議(除非餘下並無持有相關權益之董事特別要求彼等出席會議)，並放棄於會內投票，且不應計入董事會法定人數內。

董事會(包括獨立非執行董事)將負責審閱及考慮是否接受控股股東知會之新商機或此新商機是否與受限制業務構成競爭關係。董事會於決策過程中將考慮(其中包括)以下因素：

- (i) 進行新商機之財務影響；
- (ii) 新商機性質是否與本集團之策略及發展計劃；
- (iii) 業內之一般市況；
- (iv) 獨立財務顧問之意見(倘董事認為其委任屬必須)；及
- (v) 本公司及股東之整體利益。

### 屆期

控股股東根據不競爭承諾作出之不競爭承諾將於限制期間(定義見下文)屆滿時終止。

就上述而言，「**限制期間**」指從上市日期開始至以下較早日期止之期間：

- (a) 控股股東及彼等各自之緊密聯繫人根據創業板上市規則不再合法及實益為本公司之控股股東之日期；及
- (b) 股份不再於聯交所上市之日期。

控股股東已根據不競爭承諾，彼等須不時向本公司及董事(包括獨立非執行董事)提供我們之獨立非執行董事就控股股東於限制期間遵守不競爭承諾之條款所作年度檢討需要之所有資料。控股股東亦已向本公司承諾，彼等會於本公司之年報中就於限制期間遵守不競爭承諾之條款發表年度聲明。

---

## 與控股股東之關係

---

### 企業管治措施

本公司將採納以下措施，以加強企業管治常規，並確保股東之利益：

- (i) 細則規定，除創業板上市規則附錄三附註5所載之若干例外情況外，董事不得就批准其或任何其聯繫人擁有重大權益之合約或安排或其他建議之任何董事會決議案投票，或其將不會獲計入法定人數內；
- (ii) 獨立非執行董事將每年檢討控股股東遵守不競爭承諾之情況；
- (iii) 控股股東承諾提供及促使其緊密聯繫人提供本公司就獨立非執行董事之年度檢討，以及履行不競爭承諾所必要而要求獲取之所有資料；
- (iv) 本公司將於本公司年報內披露獨立非執行董事檢討有關控股股東遵守及履行不競爭承諾之事宜之決定；及
- (v) 控股股東將於本公司年報內就遵守不競爭承諾作出年度聲明。

憑藉上文所載措施，董事相信，股東之利益將獲得保障。

### 獨立於控股股東

經考慮上文所述事宜及下列因素，董事相信，本集團有能力於上市後在獨立於控股股東及其各緊密聯繫人之情況下，經營我們之業務。

### 管理獨立性

董事會由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。

各董事均知悉他作為本公司董事之受信責任，此要求(其中包括)他為本公司之利益及最佳利益行事，且不容許他作為董事之職責與其個人利益出現任何衝突。倘在本集團與董事或其各自之緊密聯繫人所訂立之任何交易中出現潛在利益衝突，擁有權益之董事須於本公司相關董事會會議上就有關交易放棄投票，且不得計入法定人數。此外，本集團設有獨立高級管理團隊獨立實行本集團之業務決策，而我們之獨立非執行董事將為董事會之決策過程帶來獨立判斷。

經考慮上述因素，董事信納董事會整體連同我們之高級管理團隊可獨立履行在本集團之管理角色，董事亦認為於上市後，我們有能力在獨立於控股股東(包括其各自之緊密聯繫人)管理業務。

---

## 與控股股東之關係

---

### 經營獨立性

本集團已設立以個別部門組成之自身組織架構，各部門負責特定領域。本集團擁有獨立供應商及客戶來源。本集團持有一切所需相關證照以進行業務。我們擁有足夠資金及對我們之主要資產擁有全面控制，以在獨立於我們之控股股東及彼等各自之緊密聯繫人之情況下繼續我們之業務。我們並無就任何收益、員工或市場推廣之重大金額依賴我們之控股股東。本集團亦設立一套內部監控制度，以促進其業務有效營運。

### 財務獨立性

於二零一六年五月三十一日，韓先生及韓夫人提供個人擔保及已質押彼等擁有之若干物業，以擔保若干銀行借貸合共約人民幣17,200,000元，該等貸款佔未償還貸款總額之約4.3%。本集團已就上述銀行借貸收到貸款銀行之函件，韓先生及韓夫人提供之所有擔保及由彼等作出之該等物業質押將於上市後全數解除。於二零一六年五月三十一日，韓先生亦已提供個人擔保，以擔保本集團之銀行借貸約人民幣60,500,000元。本集團已就上述銀行借貸收到貸款銀行之確認，指韓先生之擔保將於上市後解除。

於上述韓先生及韓夫人之擔保及質押獲解除後，並無獲控股股東及其緊密聯繫人提供抵押品之銀行及其他借貸總額為約人民幣400,000,000元。我們相信，我們有能力可獨自取得融資及信貸融資。

本集團亦自股東(即富安及朝富)取得本金總額約60,000,000港元之貸款。該貸款以韓先生及本公司(作為擔保人)提供之擔保作抵押及韓先生提供予富安及朝富之貸款擔保將於上市前即時解除。董事確認，我們將於上市後以部分配售所得款項全數償還該貸款。

我們在財務上獨立於控股股東及其聯繫人。誠如上文所披露，應付及應收控股股東及其各自之緊密聯繫人之所有貸款、墊款及結餘，以及控股股東及其各自之緊密聯繫人就本集團借貸提供之擔保預期將於上市之前或上市時悉數解除。此外，我們擁有本身之內部監控及會計系統、會計及財務部、負責現金收支之獨立司庫職能，並可獨立取得第三方融資。

### 創業板上市規則第11.04條

於最後實際可行日期，概無控股股東、主要股東、董事及其各自之緊密聯繫人於我們之業務以外且與我們之業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益，並須根據創業板上市規則第11.04條作出披露。

## 股本

### 股本

以下為緊隨配售(不計及因行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可能發行之任何股份)及資本化發行完成後，本公司法定及已發行及將予發行之繳足或入賬列作繳足股本之說明：

		面值 港元
法定股本：		
10,000,000,000	股股份	100,000,000
已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足：		
38,000,000	股於本招股章程日期之已發行股份	380,000
712,000,000	股根據資本化發行將予發行之股份	7,120,000
230,000,000	股根據配售將予發行之股份	2,300,000
980,000,000	總計	<u>9,800,000</u>

### 假設

上表假設配售成為無條件，且股份已根據本招股章程所述配售發行，但並無計及因行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可予發行之任何股份，或根據本節「發行股份之一般授權」一段所述授予董事配發及發行股份之一般授權或本節「購回股份之一般授權」一段所述之購回授權(視情況而定)而可予配發及發行或購回之任何股份。

### 地位

配售股份將為本公司股本中之普通股，並將在各方面與所有現已發行或本招股章程所述將予發行之股份享有同等地位，尤其是就於記錄日期為本招股章程日期後對股份宣派、作出或支付之所有股息或其他分派方面完全享有同等地位，惟資本化發行項下之享有權則除外。

---

## 股本

---

### 發行股份之一般授權

假設配售成為無條件，董事將獲授一般授權，以配發、發行及處理不超過股份：

- (a) 緊隨配售及資本化發行完成後本公司已發行股份總數之20% (不包括因行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可予發行之任何股份)；及
- (b) 我們根據下文「購回股份之一般授權」一段所述之授權購回之已發行股份總數。

該一般授權乃附加於董事根據任何供股、以股代息計劃或按照組織章程細則配發及發行股份代替全部或部分股息之類似安排，或因行使我們可能不時發行之任何認股權證所附帶之任何認購權或於行使超額配股權或資本化發行後，配發、發行或處理股份之權力。該一般授權並不包括因行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可予發行之任何股份。

此項發行股份之一般授權將一直有效，直至下列最早之時間為止：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 開曼群島任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行其下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- 股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修訂或重續此授權時。

此項配發、發行及處理股份之一般授權之詳情載於本招股章程附錄五「A. 有關本集團之其他資料 — 3. 股東於二零一六年十一月十八日通過之書面決議案」一段。

### 購回授權之一般授權

於本招股章程「配售之架構及條件」一節所述條件之規限下，董事將獲授一般授權以行使我們之一切權力購回於緊隨配售及資本化發行完成後佔本公司已發行股份總數最多10%之股份(不包括因行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可能發行之任何股份)。

---

## 股本

---

此項購回股份之一般授權僅涉及根據所有適用法律及創業板上市規則之規定於聯交所或股份上市(且就此而言獲證監會及聯交所認可)之任何其他證券交易所進行之購回。相關創業板上市規則之概要載於本招股章程附錄五「A. 有關本集團之其他資料 — 7. 購回本公司股份」一段。

此項購回股份之一般授權將一直有效，直至下列最早之時間為止：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 開曼群島任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行其下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- 股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修訂及重續此授權時。

### 購股權計劃

於二零一六年十一月十八日，我們有條件地採納購股權計劃。購股權計劃之主要條款概要載於本招股章程附錄五「D. 其他資料 — 1. 購股權計劃」一節。

### 需要舉行股東大會之情況

需要舉行股東大會之情況於細則內提供，其概要載於本招股章程附錄四。

## 財務資料

閣下應將下列我們之財務狀況及經營業績之討論及分析與本招股章程附錄一會計師報告所載截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一六年五月三十一日止五個月之經審核綜合財務報表連同隨附附註一併閱覽。我們之綜合財務報表已根據香港財務報告準則編製。閣下應細閱本招股章程附錄一之會計師報告，並不應僅依賴本章節所載之資料。

下列討論及分析載有涉及風險及不確定因素之前瞻性陳述。該等陳述乃基於本公司根據經驗及對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展之看法以及我們認為於有關情況下適用之其他因素所作之假設與分析。然而，實際結果及發展是否符合本公司之預期及預測取決於多項本公司無法控制之因素。可能導致或引致該等差異之因素包括「前瞻性陳述」、「風險因素」及「業務」多節所討論者，以及本招股章程其他部分所討論者。

除文義另有所指外，本章節所述之財務資料按綜合基準闡述。

### 概覽

我們是中國溫泉度假村及酒店之營運商及旅遊物業開發商，並(i)營運及管理古兜溫泉綜合度假村；及(ii)開發及銷售位於古兜溫泉綜合度假村之旅遊物業。

### 呈列基準

目前組成本集團之公司由控股股東共同控制。根據重組，本公司於二零一四年九月十一日，以換股方式收購景騰及其附屬公司之全部權益，而本公司成為本集團之控股公司。重組於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節更全面闡釋。本公司於重組前尚未涉足任何其他業務，故不符合業務之定義。重組僅為我們業務之重組，該業務之管理概無變動，而本公司之最終擁有人景騰及其附屬公司維持不變。因此，本集團之重組被視為景騰業務之延續，財務資料已編製及呈列為景騰及其附屬公司之綜合財務報表之延續，本集團之資產及負債於所有呈列期間內按業務之賬面值在景騰之綜合財務報表內確認及計量。

---

## 財務資料

---

我們之財務資料已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。於往績記錄期間，我們已採納香港會計師公會頒佈之所有新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則與我們之營運有關並於二零一四年一月一日或之後開始之財政年度生效。

### 影響我們財務狀況及經營業績之主要因素

我們之財務狀況及經營業績一直並預期將繼續受下述多項主要因素影響：

#### 一般經濟情況及消費者酌情消費

我們之溫泉度假村及酒店營運很大程度上取決於消費者酌情消費，而消費者酌情消費受一般經濟情況及可動用酌情收入嚴重影響。在中國，尤其是廣東省及鄰近省份，經濟衰退可能對消費者信心及消費構成不利影響，從而對古兜溫泉綜合度假村之入場人數以及消費模式及水平構成不利影響。古兜溫泉綜合度假村之入場人數以及消費模式及水平均為我們來自溫泉度假村及酒店營運之收益之兩項主要推動力，而當中任何一項減少均可能對我們之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們之旅遊物業開發業務及其前景取決於中國旅遊房地產市場之表現，而有關表現主要受中國居民人口之城市化，以及由中國一般經濟情況及基礎設施網絡開發所帶動之消費者消費模式及水平所影響。經濟增長一般刺激可支配收入以及中國中產至中高產家庭之數目，導致消費力及信心加強，連帶城市化，結果為物業定價帶來升勢。因此，中國經濟下滑將導致中國物業市場放緩。中國任何物業市場放緩，特別是廣東省及鄰近省份，或會導致江門市物業銷售及價格下跌，從而對我們之物業發展、業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。



### 收益組合

我們產生的收益主要來自兩個主要業務分部，即溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發。溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發之收益分別佔我們截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月總收益約46.7%、48.6%、64.3%及83.9%以及約53.3%、51.4%、35.7%及16.1%。來自溫泉度假村及酒店營運之收益主要包括房間收入、餐飲收入及入場券收入。該等項目由溫泉度假村入場人數、住房服務、入場券定價以及消費模式及水平所推動，誠如前文披露，此等因素均受中國宏觀經濟情況所影響。來自旅遊物業開發之收益主要包括物業銷售，其於不同期間出現波動，原因是交付之建築面積及該等旅遊物業之平均售價有所不同，此乃主要受建設時間表及旅遊房地產業之市況影響。具體而言，我們的平均售價亦受售出及交付旅遊物業之種類、大小及時間、我們採納之市場推廣策略以及我們之目標客戶所影響。於我們交付較高建築面積，或出售更多並按較高平均售價交付物業之期間一般會自旅遊物業銷售產生較多收益，因而佔我們總收益之較高百分比。

我們所有已開發或開發中旅遊物業均位於古兜溫泉綜合度假村內。我們開發綜合旅遊及休閒項目，當中包括溫泉度假村連同附屬旅遊物業，以冀實現溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發業務之協同效益，並自銷售、租賃及經營物業產生最佳收入組合。因此，旅遊物業之建設時間表取決於我們溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發之業務規劃以及旅遊業市況，並受限於天氣、審批過程及第三方承包商工程時間表等多項因素，若干該等因素不受我們所控制。因此，整體經濟情況、相應之旅遊業及旅遊房地產市場狀況、溫泉度假村及酒店營運之業務規劃，以及例如天氣等不能控制之該等因素均對我們之收益組合構成影響。收益組合出現變動或會令經營業績出現波動。

更重要的是，鑒於我們兩大業務於往績記錄期間表現平穩、我們溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發業務之往績記錄、我們相對甚多土地資源供日後發展以及於兩個分部之投資（於二零一六年九月三十日，我們持有作日後發展以及投資之土地面積約為234,328平方米及83,788平方米，佔古兜溫泉綜合度假村之總佔地面積約36.1%及12.9%），收益組合之任何變動並不代表我們將轉移業務重心。不論收益組合之任何變動或該等變動對我們營運業績之影響，溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發仍然為我們之主要業務。

## 財務資料

### 季節性

古兜溫泉綜合度假村之營運本質上受季節影響。我們於過往曾經面對，並預期將繼續面對入場人數及收益之季節性波動。於往績記錄期間，溫泉度假村及酒店營運於每年第一及第四季產生較多收益，此乃由於冬季及國慶及農曆新年等若干假期期間所致。下表顯示於往績記錄期間我們按溫泉度假村及酒店營運收益、分部溢利／(虧損)、平均酒店房間入住率及溫泉入場費收益之季度經營及財務表現：

	我們之 溫泉度假村 及酒店營運 應佔收益 人民幣千元	我們之 溫泉度假村 及酒店營運 應佔分部溢利 ／(虧損) 人民幣千元	我們 主題酒店之 平均入住率	我們之 古兜溫泉谷 入場費 應佔收益 人民幣千元
<b>二零一四年</b>				
第一季	28,204	5,741	57%	4,144
第二季	15,174	(3,441)	37%	2,505
第三季	20,910	(1,331)	54%	2,653
第四季	32,072	7,340	69%	4,125
小計		8,309		
分部間銷售		151		
我們之溫泉度假村及酒店營運 佔公平值變動		25,925		
<b>總計</b>	<b>96,360</b>	<b>34,385</b>		<b>13,427</b>
<b>二零一五年</b>				
第一季	30,391	4,728	62%	4,593
第二季	13,129	(8,785)	32%	2,354
第三季	20,547	(3,150)	55%	2,919
第四季	34,215	8,042	68%	6,603
小計		835		
我們之溫泉度假村及酒店營運 佔公平值變動		9,542		
<b>總計</b>	<b>98,282</b>	<b>10,377</b>		<b>16,469</b>
<b>二零一六年</b>				
第一季(附註)	35,102	7,296	60%	6,358

附註：由於本招股章程附錄一所載之會計師報告所示之分部溢利涵蓋二零一六年首五個月期間，於二零一六年第一季對業績作出對賬並不適用。

---

## 財務資料

---

另一方面，我們溫泉度假村及酒店營運之絕大部分開支(例如，餐廳、溫泉及餐飲設施之日常營運開支、維修、公用事業、廣告及保險成本)屬固定性，並不會因入場人數而出現重大變化。因此，在淡季度假村及酒店營運產生較少收益之期間，我們或許不能按同等比率減少該等固定成本。季節性或會對財政年度某一特定時間構成現金流量及財務狀況之不利影響。

另一趨勢為第四季之旅遊物業銷售較高，主要由於在旺季時到訪古兜溫泉綜合度假村之訪客數目較高，有助促進物業銷售。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，我們之旅遊物業總訂約銷售分別約 80.1% 及 55.7% 乃於相應年度第四季錄得。

### 房價及入住趨勢

我們之溫泉度假村及酒店營運業績取決於房價及入住趨勢。古兜溫泉綜合度假村之房價及入住率受若干因素所影響，包括競爭對手之房價、區內溫泉度假村市場之酒店房間數目及供應、市場需求、所提供之服務質素、酒店趨勢及一般宏觀經濟情況等。有關入場人數及市場需求如何受宏觀經濟情況所影響之詳情，請參閱本節「一般宏觀經濟情況及消費者酌情消費」一段。

### 我們之物業開發週期

我們之經營業績、現金流量及財務狀況表很大程度上受我們之旅遊物業開發項目之開發週期影響。來自我們之旅遊物業銷售之收益於單位交付予客戶後確認，而流動負債則於收到來自客戶之相關物業預售所得款項時確認。鑒於購買該等單位涉及大量現金，每個發展環節之時間及根據我們之時間表及時完成及交付物業對我們之經營業績至關重要。任何有關時間性之誤差將對我們之經營業績構成重大影響。

因此，建設延誤導致向買家交付延誤將對我們之財務狀況及經營業績構成不利影響。

### 中國之監管措施

我們之溫泉度假村及酒店營運一直及將繼續受中國政府就溫泉、酒店及旅遊相關行業採取之政策及措施所影響。該等政策及措施或會影響我們之遵例以及經營成本，從而影響我們之經營業績。此外，我們之物業開發一直及將繼續受中國政府就房地產業採取之政策及措施所影響。近年，中國政府已實施一系列措施，藉以控制中國物業市場之增長。中國政府不時調整或推出宏觀經濟控制政策，以透過規範(其中包括)土地授出、物業預售、銀行融資及稅項，鼓勵或限制住宅房地產業之發展。此等監管變動已改變市場環境，例如開發及買賣成本，導致供求平衡出現變化，最終影響物業定價之趨勢。物業定價趨勢之任何改變一般將對我們旅遊物業建設時間表及平均售價構成影響，從而影響我們之物業銷售收益以及我們之經營業績。因此，中國有關溫泉及酒店業及旅遊房地產業，以及房地產市場之監管環境對我們之業務、財務狀況及經營業績均有影響。

### 投資物業之公平值調整

於初步確認後，我們之投資物業乃根據外聘獨立物業估值師進行之估值，於各報告日期在我們之綜合財務狀況表中按公平值列賬為非流動資產。投資物業之公平值變動產生之盈虧乃於我們之合併損益及其他全面收益表入賬列作盈虧，可能對我們之溢利構成重大影響。物業估值包括行使專業判斷，並使用若干基準及假設。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，本集團投資物業之公平值分別約為人民幣552,500,000元、人民幣574,600,000元及人民幣544,300,000元。於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年五月三十一日止五個月，本集團記錄之投資物業公平值收益約為人民幣59,100,000元、人民幣21,300,000元及人民幣9,600,000元。倘估值師使用一套不同之基準或假設，或倘估值由另一名採用一套不同基準或假設之合資格獨立專業估值師進行，則我們之投資物業公平值(於特定日期釐定)可能會較高或較低。此外，重估上調反映我們之投資物業於相關報告日期之未變現資本收益，而並無產生任何現金流入。公平值調整金額已經及可能繼續受中國現行物業市況之重大影響，並可能增加或減少。我們不能確保，我們可以於未來維持與在往績記錄期間就投資物業確認之任何公平值收益之相同水平。會計政策或物業估值方法之任何變動將對我們之財務狀況及經營業績構成影響。有關詳情請參閱本節「關鍵會計政策及估計 — 投資物業之特徵」以及「綜合損益及其他全面收益表之主要部分說明 — 投資物業公平值收益」分節。

### 開發成本之波動

銷售成本大部分為旅遊物業開發成本，其主要包括我們向承包商之付款，以主要應付建設成本及翻新成本。任何建設成本及翻新成本增加導致之承包商費用增加，將影響我們之銷售成本及整體旅遊物業開發成本。倘我們未能透過增加旅遊物業價格而將任何隨之增加之旅遊物業開發成本轉嫁於我們之客戶，則我們之毛利率可能受不利影響。此外，由於我們一般於物業竣工前預售該等物業，故倘項目開發成本於有關預售後增加，我們未必能夠將任何成本之增加轉嫁於我們之客戶。我們之毛利率因而亦可能受到不利影響。

### 關鍵會計政策及估計

關鍵會計政策及估計指該等存在重大不確定性及需要作出重大判斷之會計政策及估計，並可能在不同情況及／或假設下得出大為不同之結果。編製與香港財務報告準則不一致之財政資料需要我們之管理層作出判斷、估計及假設，可能會影響政策應用及資產、負債、收入及開支之呈報金額。我們於釐定該等項目時所使用之方法及步驟乃以我們之經驗、業務營運之性質、相關法規及規例以及相關情況為基準。由於該等相關假設及估計可能對本招股章程其他部分載列之綜合財務報表中所呈報之經營業績構成重大影響，故乃獲定期檢討。我們之管理層估計與實際結果之間並無出現任何重大差異，亦無於往績記錄期間對該等估計作出重大變動。於可見將來，我們之管理層並無預期任何重大變動。

以下為按照香港財務報告準則得出之會計政策概要，而我們相信該等政策對呈列我們之財務業績甚為重要，且涉及需要對本身不明朗之事宜之影響作出估計及判斷。我們亦設有視之為重大之其他政策、判斷、估計及假設，該等政策詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註2及3。

---

## 財務資料

---

### 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計算，並於經濟利益可能將流入本集團及收益金額能夠可靠地計量時確認。收益乃確認為以下各項：

**(i) 物業銷售**

銷售物業之收益乃於達成香港會計準則第18號項下之所有準則後予以確認。下表顯示達致該等準則之基礎：

香港會計準則第18號項下銷售物業之收益確認之準則	達致該等準則之基礎
--------------------------	-----------

該等物業之所有權之重大風險及利益轉讓予買方

- i. 完成買賣協議毋須在轉讓所有權後方可作實
- ii. 除不可抗力理由或我們違反相關買賣協議外，物業買方不得在交付該等物業後及轉讓所有權前單方面終止買賣協議。例如，誠如中國法律顧問所告知，由於賣方違約，導致買方於根據相關買賣協議所載之方式處理房屋所有權登記之期限後超過一年仍未能完成房屋所有權登記，則法院可授出物業買方作出之要求，單方面終止買賣協議
- iii. 物業買方須負責交付該等物業後及轉讓所有權前期間與相關物業單位有關之任何損失或成本

---

## 財務資料

---

- iv. 儘管買賣協議未有指明象徵或構成完成交付物業之指定事件或程序，根據《最高人民法院關於審理商品房買賣合同糾紛案件適用法律若干問題的解釋》，轉讓一項物業之佔用權即被視為交付該物業之使用權。該等物業已於買方在物業使用權轉讓證書上簽名時交付予買方，而毋須於就發出房屋所有權證遞交必要文件後方可作實
- 並無參與所有權相關的持續管理權及保留有效的物業控制權
- i. 根據買賣協議，於該等協議所指定之相關該等物業交付後，除提供物業質量之保證、協助個人進行所有權登記及取得相關房屋所有權證外，廣東古兜(作為賣方)就參與該等物業概無進一步責任
- ii. 就已簽訂經營協議之若干旅遊物業而言，江門古兜管理(作為受託人)已(根據經營協議，所有權以及出售及轉讓該等物業之權利屬於該等物業之買方所有)獲委託管理及經營該等物業
- 能可靠計量之收益金額
- 收益金額根據買賣協議項下之售價或經估計租賃成本調整之該售價作可靠計量。計量收益金額之詳情載於本招股章程「業務 — 與業主之合約安排 — 合約安排之差異及會計處理方法」一節
- 交易相關之經濟利益可能將流入本集團
- 旅遊物業應佔之所有收益被視為於確認時可能流入本集團 i) 收益乃於往績記錄期間收取；或 ii) 首次分期付款項已收悉及相關銀行貸款之申請已成功遞交

---

## 財務資料

---

就交易產生或將產生之成本能可靠計量 旅遊物業之相關成本可透過分配相關旅遊物業項目產生之總開發成本作可靠計量

根據香港會計準則第18條第15段，「在實體已將擁有權之風險及回報大部分轉移予買家之情況下，評估須對交易進行審查。」在我們之物業銷售情況下，董事認為擁有權之風險及回報指損害及損壞風險及佔有及使用權以及物業所產生之利益。

根據香港會計準則第18號第16段，「倘實體擁有重大所有權風險，則該交易並非出售，且收益不予確認。一項實體可能以數種方式擁有重大所有權風險。實體可能擁有所有權重大風險及回報之情況例子如下：

- (a) 倘實體擁有因表現欠佳而不獲一般擔保條文保障之責任；
- (b) 倘買方自出售貨品產生收益時自特定銷售收取收益屬或然性質；
- (c) 貨品須安裝方可運送，而該安裝為合約之重大部分，其尚未由實體完成；及
- (d) 倘買方有權因銷售協議所列理由撤銷購買，而實體不確定回報可能性。」

根據香港會計準則第18號第17段「倘實體僅擁有所有權之不重大風險，則該交易為出售，且收益將予以確認。例如，一名賣方可僅為保護應收款項之可收回性而擁有貨品之法定擁有權。在該情況下，倘實體已轉讓所有權之重大風險及回報，則該交易為出售，且收益予以確認。實體僅擁有所有權之不重大風險之另一例子可能為倘客戶不滿意則作出退款之零售銷售。該等情況下之收益於銷售時確認，惟賣方須能根據先前經驗及其他相關因素可靠計量未來回報及確認回報責任。」因此，我們認為於交付物業時向買方轉讓所有權之重大風險及回報符合香港會計準則第18號第15段項下有關向買方交付擁有權之規定。香港會計準則第18號確認「轉讓所有權風險及回報可能自轉讓法定擁有權後之不同時間產生」。此外，根據香港會計準則第18號第16段，董事認為並無擁有重大所有權風險，原因為：

- a) 我們並無擁有因表現欠佳而不獲一般擔保條文保障之責任；



---

## 財務資料

---

- b) 買方自出售物業產生收益時之銷售並非或然性質；
- c) 該等物業已在使用，毋須任何進一步安裝；及
- d) 買方僅可於不可抗力事件或我們違反相關買賣協議時撤銷購買。

故根據香港會計準則第 18 號第 16 段，我們擁有之所有權風險並不重大。

誠如我們之中國法律顧問所告知，於根據買賣協議向買家轉讓佔有權後，儘管業權尚未轉移，根據中國法律，該等物業被視為已交付予買家，彼等法律上有權佔用該等物業。因此，買家(作為法定佔有者)有權佔用及使用及有權享有該等物業所產生之收益，並承擔有關該等物業之風險，例如該等物業之損害或損壞均由買家承擔。我們之中國法律顧問告知，於根據買賣協議之條款交付物業後，合法有效買賣協議為上述佔有權之法定證明，而缺乏物業業權對賦予佔用及使用權利以及物業所產生之收益不會構成阻礙。

根據有關中國法律及法規，訂約方妥善履行根據相關協議所訂明後即完成買賣協議。誠如我們之中國法律顧問所告知，根據有關買賣協議，有明確規定我們須於交付相關物業後在約定期限內就發出房屋所有權證向物業登記部門提交相關必要文件(「提交」)。另一方面，有關買賣協議並無訂明根據有關協議完成目標事項須待轉讓所有權後，方可作實。完成有關買賣協議須待我們妥善履行提交後，方可作實，並不等於轉讓所有權須待本集團妥善履行提交後，方可作實。鑒於根據有關買賣協議並無訂明轉讓所有權為完成根據有關協議之目標事項之先決條件，故我們之中國法律顧問認為轉讓所有權並非完成買賣協議之先決條件。因此，轉讓所有權對完成有關買賣協議並無任何影響。

此外，據我們之中國法律顧問所告知，根據(i)《中華人民共和國合同法》，目標事項之損害或損失風險於交付目標事項前由賣方承擔，於交付後由買方承擔，惟法律以其他方式規定或訂約方以其他方式協定除外，及根據(ii)《最高人民法院關於審理商品房買賣合同

---

## 財務資料

---

糾紛案件適用法律若干問題的解釋》，物業之損害或損失風險於交付物業前由賣方承擔，於交付後由買方承擔。根據上述者，我們之中國法律顧問因此認為，倘物業已交付予物業擁有人，即使於轉讓所有權前，物業擁有人應承擔與相關物業有關之損失或成本，例如於發生地震、火災及水災時產生之損失或成本。

據我們之中國法律顧問所進一步告知，根據有關中國法律及法規，除非於不可抗力情況或我們違反有關買賣協議之情況下，相關擁有人單方面終止有關買賣協議構成違反該等協議，物業擁有人須承擔該違反之責任。因此，倘我們妥善履行我們根據買賣協議所訂明之責任(例如交付符合協議所詳述之質素及數量之有關物業及完成提交，根據適用中國法律及法規，如未能履行該等責任，有關買家將有權就撤回有關買賣協議及相關損害提出申索)，則於交付物業後之時間內並無機制終止買賣協議，而不論轉讓所有權(根據買賣協議並非我們之責任或承諾)。

銷售物業之收益不包括營業稅及其他相關銷售稅，並經扣除獲授之折扣後得出。就已售物業於收益確認日期前已收取之按金及分期付款乃計入綜合財務狀況表之自預售物業收取之所得款項項下。

### **(ii) 房間收入**

就房間租賃以及其他配套服務收取之酒店營運收入乃於提供服務時確認。

### **(iii) 入場券收入**

度假村入場券收入乃於已售入場門票於出售及獲客戶贖回時確認。

### **(iv) 餐飲收入**

自食品及飲料銷售收取之餐飲收入乃於提供服務時確認。

### **(v) 租金收入**

租金收入乃於租期內按直線法確認。

---

## 財務資料

---

**(vi) 利息收入**

利息收入乃按時間比例採用實際利率法確認。

**(vii) 按摩服務收入**

按摩服務收入乃於提供按摩服務時確認。

**(viii) 會議費收入**

自會議室租金及其他附屬服務收取之會議費收入乃於提供服務時確認。

### 物業、廠房及設備

除在建工程外，物業、廠房及設備(主要包括分類為樓宇之酒店及辦公室)按成本減去任何累計折舊及減值虧損呈列。

在建工程按成本減去任何累計減值虧損列賬。折舊於有關資產可供使用時開始計算。

我們於各報告期末檢討及調整物業、廠房及設備之估計可使用年期、剩餘價值及折舊方式，此乃根據類似性質及功能之資產之實際可使用年期及剩餘價值之過往經驗作出。倘可使用年期及剩餘價值與先前估計者不同，或我們將撇銷或撇減已廢棄或出售之技術過時或非策略性資產，則我們將修訂折舊支出。

物業、廠房及設備之賬面淨值於各報告期末就減值跡象進行檢討，而減值虧損已予以確認以減少可收回金額之賬面值，有關可收回金額為售價淨額與使用價值之較高者。我們需要對未來收入及經營成本金額作出重大判斷，透過運用一切可得資料，包括根據對未來收入及經營成本之合理且可以證據支持之假設及預測作出之估計，釐定可收回金額之合理約數，從而釐定使用價值。此等估計變動可能對資產之賬面值構成重大影響，並可於未來期間導致額外減值開支或減值撥回。此等估計變動可能對資產之賬面值構成重大影響，並可於未來期間導致額外減值開支或減值撥回。

有關我們之物業、廠房及設備之會計政策之進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告之附註2.5。

### 投資物業

我們釐定物業是否符合資格為投資物業時，我們考慮物業產生之現金流量是否大部分獨立於我們持有之其他資產。

若干物業之其中部分乃為賺取租金而持有，而另一部分乃為用於生產商品而持有。倘此等部分可分開出售，則我們對此等部分分開進行會計處理。倘此等部分不能分開出售，則僅在為用於生產商品而持有之部分不屬重大之情況下，該物業方會入賬列作投資物業。於釐定配套服務之重要性會否使物業不符合投資物業時須作出判斷。

投資物業初步按其成本(包括物業產生之所有直接成本)計量。於初步確認後，投資物業乃根據外聘獨立估值師進行之估值按其於各報告日期之公平值列賬。投資物業公平值變動產生之盈虧乃於其產生期間在損益中確認。出售投資物業之盈虧為銷售所得款項淨額與物業賬面值之差額，乃於損益中確認。

我們已委任獨立專業估值師評估投資物業之公平值。於釐定公平值時，估值師已利用涉及若干估計之估值法。董事已行使判斷，並認為估值方法足以反映現行市況。

所有位於中國分類為投資物業之持有土地，已按物業將於估值日期交吉出售之基準估值。估值乃由利駿行測量師有限公司經參考可資比較土地使用權近期按每平方米價格基準計算之售價，就我們投資物業質量(例如時間及地點)之特點較近期銷售之溢價或折讓作出調整後，採用銷售比較法進行。溢價較高，將導致公平值計量較高。

有關我們投資物業之會計政策詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.6。

### 持作出售物業

持作出售物業包括持作出售開發中物業及持作出售已竣工物業，該等物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建設成本、資本化借款成本及有關物業產生之其他直接成本。

開發成本於工程期間記賬為持作出售物業，並將於確認物業銷售後最終轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售之其他成本前，該等成本由我們按管理層之最佳估計累計。

---

## 財務資料

---

我們一般分期進行開發項目。與個別階段開發直接有關之特定開支乃記賬為該階段成本。各階段之共同成本會按已售物業之估計面積分配至個別階段，作為整個項目總估計可售面積之百分比。倘最終成本結算及相關成本分配有別於初步估計，則任何開發成本及其他成本之增加或減少將影響未來期間之損益。

持作出售開發中物業竣工時，該等物業乃按當時之賬面值重新分類為持作出售已竣工物業。

可變現淨值乃經參考管理層根據現行市況估計之售價減適用可變銷售開支及預計竣工成本釐定。

有關我們持作出售物業之會計政策詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.8及2.9。

### 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項為設有固定或可確定付款金額，且並無在活躍市場上報價之非衍生財務資產，並於初步確認時按公平值入賬，其後使用實際利率法按攤銷成本減去減值撥備釐定。倘有客觀證據顯示我們將不能根據應收款項之原有期限收取所有到期金額，則會考慮根據對應收賬款及其他應收款項之可收回性評估(包括各債務人或交易對手之現時信譽及過往還款記錄、逾期時間長度及抵押品)就應收賬款及其他應收款項作出減值撥備。

於往後期間，倘可收回金額增加與確認減值後所發生之事項客觀相連，則減值虧損並於損益內撥回。

有關我們應收賬款及其他應收款項之會計政策詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.12。

### 所得稅

我們主要須繳納中國之所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大估計。於正常業務過程中，許多交易及計算均難以明確釐定最終稅項。倘該等事宜之最終稅務結果有別於初步記賬之金額，則該等差額將影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

就計量採用公平值模式計量之投資物業遞延稅項而言，該等物業之賬面值乃假設可透過銷售收回，除非該假設被推翻外。倘投資物業可予折舊及於我們之業務模式(其業務目標乃隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)內持有，則有關假設會被推翻。倘該假設被推翻，有關投資物業之遞延稅項乃按收回物業之預期方式計量。

## 財務資料

董事已檢討我們之投資物業組合，並認為我們之投資物業並非根據其業務目標乃隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有，因此，於釐定我們投資物業之遞延稅項時，董事已採納採用公平值模式計量之投資物業已透過銷售收回之假設。

有關稅項之會計政策之進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.22及2.23。

### 經營業績概要

我們截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月之經審核綜合損益及其他全面收益表之經選定財務資料載於本招股章程附錄一之會計師報告內。下表載列於我們於所示期間之經營業績：

	截至十二月三十一日止年度		截至五月三十一日止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	206,468	202,153	62,579	56,904
銷售成本	(104,114)	(107,890)	(37,195)	(39,293)
毛利	102,354	94,263	25,384	17,611
其他收入	443	387	126	80
投資物業之公平值收益	59,124	21,343	5,711	9,640
銷售開支	(24,151)	(28,768)	(11,431)	(9,307)
行政開支	(31,268)	(41,082)	(18,783)	(21,397)
經營溢利／(虧損)	106,502	46,143	1,007	(3,373)
融資成本	(23,664)	(46,442)	(21,575)	(16,528)
除稅前溢利／(虧損)	82,838	(299)	(20,568)	(19,901)
所得稅(開支)／抵免	(24,803)	(15,193)	278	(689)
本年度／期間溢利／(虧損)	<u>58,035</u>	<u>(15,492)</u>	<u>(20,290)</u>	<u>(20,590)</u>
其他全面(虧損)／收入	(309)	(9,151)	2,072	(2,396)
本年度／期間全面收益／ (虧損)總額	<u>57,726</u>	<u>(24,643)</u>	<u>(18,218)</u>	<u>(22,986)</u>

### 綜合損益及其他全面收益表之主要部分說明及討論

#### 收益

我們由兩大業務分部產生收益：(i) 溫泉度假村及酒店營運；及(ii) 旅遊物業開發。於往績記錄期間，來自溫泉度假村及酒店營運之收益包括(i) 房間收益；(ii) 入場券收入；(iii) 餐飲收入；(iv) 租金收入；(v) 按摩服務收入；(vi) 會議費用收入；及(vii) 其他服務收入(例如提供娛樂設施及銷售商品之收入)，而旅遊物業開發之收入主要包括物業銷售。

我們之總收益由二零一四年約人民幣 206,500,000 元略減約 2.1% 至二零一五年約人民幣 202,200,000 元，主要由於旅遊物業開發產生之收益減少，其受溫泉度假村及酒店營運產生之收益輕微增加作部分抵銷。

溫泉度假村及酒店營運產生之收益由二零一四年約人民幣 96,400,000 元略增約 2.0% 至二零一五年約人民幣 98,300,000 元，分別佔截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之總收益約 46.7% 及約 48.6%。

旅遊物業開發產生之收益由二零一四年約人民幣 110,100,000 元減少約 5.7% 至二零一五年約人民幣 103,900,000 元，分別佔截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之總收益約 53.3% 及 51.4%。

我們溫泉度假村及酒店營運之增長輕微，而旅遊物業開發之收益錄得跌幅，乃主要由於銷售旅遊物業之已售及交付建築面積以及平均售價減少所致，主要原因為於二零一五年僅售出巴登小鎮別墅之兩個剩餘單位以及山海度假公寓在二零一四年第四季錄得強勁銷售後在二零一五年之銷售轉為溫和所致。

我們之總收益由截至二零一五年五月三十一日止五個月約人民幣 62,600,000 元減少約 9.1% 至截至二零一六年五月三十一日止五個月約人民幣 56,900,000 元，該減幅主要由於旅遊物業開發所產生之收益由截至二零一五年五月三十一日止五個月約人民幣 22,300,000 元減少 58.9% 至截至二零一六年五月三十一日止五個月約人民幣 9,200,000 元，由我們之溫泉度假村及酒店營運所產生之收益有所增加作部分抵消。

## 財務資料

旅遊物業開發所產生之收益大幅減少主要由於山海度假公寓已於二零一四年底完成及已交付導致已售及已交付建築面積減少，以及樂活城公寓於二零一六年首五個月仍在開發中導致預售單位之收益並未確認所致。

我們之溫泉度假村及酒店營運錄得約 18.6% 收益增長，由截至二零一五年五月三十一日止五個月約人民幣 40,200,000 元增加至截至二零一六年五月三十一日止五個月約人民幣 47,700,000 元。該增幅主要由於古兜溫泉谷之訪客人數增加及第四間主題酒店山海酒店於二零一六年二月投入營運所致。

由於旅遊物業開發所產生之收益大幅減少，故旅遊物業開發所產生之收益佔總收益之百分比由截至二零一五年五月三十一日止五個月約 35.7% 減少至截至二零一六年五月三十一日止五個月約 16.1%。惟溫泉度假村及酒店營運所產生之收益佔總收益之百分比由截至二零一五年五月三十一日止五個月約 64.3% 增加至截至二零一六年五月三十一日止五個月約 83.9%。

旅遊物業開發應佔收益可能因若干因素而出現波動，開發時間表之時間配合以及我們之業務策略等因素均對任何特定期間之旅遊物業開發經營業績構成影響。

下表載列各業務分部於所示期間之收益分類：

	截至十二月三十一日止年度				截至五月三十一日止五個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一五年		二零一六年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>溫泉度假村及酒店營運</b>								
房間收入	50,114	24.3	51,659	25.6	22,033	35.2	25,860	45.4
入場券收入	15,697	7.6	18,917	9.4	6,736	10.8	8,318	14.6
餐飲收入	23,212	11.2	21,023	10.4	8,572	13.7	10,247	18.0
租金收入	980	0.5	871	0.4	352	0.6	428	0.8
按摩服務收入	2,388	1.2	2,045	1.0	999	1.6	893	1.6
會議費用收入	1,206	0.6	1,109	0.5	593	0.9	706	1.2
其他服務收入	2,763	1.3	2,658	1.3	963	1.5	1,276	2.3
小計	96,360	46.7	98,282	48.6	40,248	64.3	47,728	83.9
<b>旅遊物業開發</b>								
物業銷售	110,108	53.3	103,871	51.4	22,331	35.7	9,176	16.1
總計	206,468	100.0	202,153	100.0	62,579	100.0	56,904	100.0



## 財務資料

### 溫泉度假村及酒店營運

我們產生自溫泉度假村及酒店營運之收益由二零一四年至二零一五年略增約2.0%，主要由於(i)房間收入增長約人民幣1,500,000元(或約3.1%)；及(ii)我們之入場券收入增長約人民幣3,200,000元(或約20.5%)，其由餐飲收入減少約人民幣2,200,000元(或約9.4%)作部分抵銷。

溫泉度假村及酒店營運所產生之收益由截至二零一五年五月三十一日止五個月約人民幣40,200,000元增加18.6%至截至二零一六年五月三十一日止五個月約人民幣47,700,000元，該增幅主要由於(i)我們之房間收入增加約人民幣3,800,000元(或約17.4%)；(ii)我們之入場券收入增加約人民幣1,600,000元(或約23.5%)；及(iii)我們之餐飲收入增加約人民幣1,700,000元(或約19.5%)所致。

下表載列於下列期間我們之溫泉度假村及酒店營運收益按各客戶分部之分類：

	截至十二月三十一日止年度				截至五月三十一日止五個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一五年		二零一六年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旅遊代理	45,964	47.7	40,492	41.2	18,217	45.3	22,833	47.8
非預約客戶	35,187	36.5	35,878	36.5	15,066	37.4	14,815	31.0
透過第三方網站之客戶	9,730	10.1	12,710	12.9	4,765	11.8	7,568	15.9
企業客戶	5,479	5.7	9,202	9.4	2,200	5.5	2,512	5.3
總計	<u>96,360</u>	<u>100.0</u>	<u>98,282</u>	<u>100.0</u>	<u>40,248</u>	<u>100.0</u>	<u>47,728</u>	<u>100.0</u>

來自旅遊代理之收益由二零一四年至二零一五年減少約11.9%，主要由於致力推動透過第三方網站進行銷售推廣及向企業客戶進行之銷售增加所致。截至二零一六年五月三十一日止五個月，旅遊代理之收益與二零一五年同期相比增加約25.3%，該增幅主要由於山海酒店於二零一六年二月投入營運以致其訂房數目增加；及來自透過第三方網站之客戶收益由截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月增加約58.8%，主要由於我們之推廣成果及若干第三方網頁所致。

### 房間收益

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月各期間，房間收益分別約佔我們之總收益約24.3%、25.6%、35.2%及45.4%，佔我們之古兜溫泉綜合度假村之主題酒店(即皇家Spa酒店、溫泉別墅酒店、假日湖景酒店及山海酒店)之房租及其他配套服務產生之收益。

## 財務資料

下表載列各主題酒店於所示期間產生之房間收益分析：

	截至十二月三十一日止年度				截至五月三十一日止五個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一五年		二零一六年	
	估總房間 收益之 人民幣千元	百分比	估總房間 收益之 人民幣千元	百分比	估總房間 收益之 人民幣千元	百分比	估總房間 收益之 人民幣千元	百分比
皇家Spa酒店	7,818	15.6	8,680	16.8	3,712	16.8	3,468	13.4
假日湖景酒店	7,936	15.8	8,384	16.2	3,638	16.6	3,226	12.5
溫泉別墅酒店	34,360	68.6	34,595	67.0	14,683	66.6	14,342	55.4
山海酒店	—	—	—	—	—	—	4,824	18.7
總計	<u>50,114</u>	<u>100.0</u>	<u>51,659</u>	<u>100.0</u>	<u>22,033</u>	<u>100.0</u>	<u>25,860</u>	<u>100.0</u>

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，我們將物業出售及交付予業主後向業主租用或為彼等經營及管理(視情況而定)之旅遊物業應佔房間收益(為我們溫泉別墅酒店及山海酒店之一部分)分別約為人民幣31,200,000元、人民幣32,000,000元、人民幣13,400,000元及人民幣18,000,000元，分別佔同期溫泉別墅酒店及山海酒店應佔房間收益約90.7%、92.5%、91.2%及93.8%，及分別佔同期房間收益總額約62.3%、61.9%、60.9%及69.5%。於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，我們就相關租用或營運協議向業主支付之費用分別約為人民幣9,900,000元、人民幣9,100,000元、人民幣4,200,000元及人民幣3,200,000元。

房間收益部分取決於所達致之平均房租及入住率。平均房租及入住率主要受酒店業之競爭及區內酒店之房間供應以及溫泉及酒店業之市場需求所影響。

下表載列於所示期間每間主題酒店之總可出租房間晚數、總已出租房間晚數、入住率、平均房租及每間可用房間收益：

	總可出租房間晚數(附註)			總已出租房間晚數(附註)			入住率(附註)			平均房租(附註)			每間可用房間收益(附註)								
	截至五月三十一日			截至五月三十一日			截至十二月三十一日			截至五月三十一日			截至十二月三十一日								
	二零一五年	二零一六年	二零一五年至二零一六年止五個月	二零一五年	二零一六年	二零一五年至二零一六年止五個月	二零一五年	二零一六年	二零一五年至二零一六年止五個月	二零一五年	二零一六年	二零一五年至二零一六年止五個月	二零一五年	二零一六年	二零一五年至二零一六年止五個月						
皇家Spa酒店	20.4	19.6	8.3	8.3	8.3	9.4	11.4	4.5	4.4	46.2	58.0	54.1	53.1	830.1	764.3	831.6	786.4	383.9	443.3	450.0	417.3
假日湖景酒店	47.1	46.1	19.4	19.5	19.5	25.8	28.1	11.5	9.7	54.9	61.0	59.3	49.9	307.2	298.1	315.5	331.0	168.6	182.0	187.2	165.2
溫泉別墅酒店	224.2	218.2	91.0	89.0	89.0	123.7	115.6	45.2	48.0	55.2	53.0	49.6	53.9	277.7	299.3	325.0	299.1	153.2	158.6	161.3	161.2
山海酒店	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	19.0	不適用	不適用	不適用	33.6	不適用	不適用	不適用	254.4	不適用	不適用	不適用	85.4
全部酒店	291.7	283.9	118.7	173.3	173.3	158.9	155.1	61.2	81.1	54.5	54.6	51.5	46.8	315.2	333.1	360.2	319.0	171.8	182.0	185.6	149.2

附註：就計算該等比率／數字而言，於主題酒店之別墅／套房內之房間總數乃視為計算所用之可用房間晚數總數，以及／或視為考慮出租房間晚數總數之基準。

房間收益於二零一四年至二零一五年之增長約3.1%乃主要由於(i)我們兩間主題酒店(包括皇家Spa酒店及假日湖景酒店)之入住率增加；及(ii)溫泉別墅酒店的平均房租增加所致。我們兩間主題酒店之入住率增加乃主要由於在二零一五年我們推出包括住宿及溫泉／天然泉設施服務之優惠套票以吸引客戶所致。

我們之房間收入由截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月增加約17.4%，增幅主要由於第四間主題酒店山海酒店於二零一六年二月投入營運，令總已出租房間晚數增加所致。

我們於截至二零一六年五月三十一日止五個月之主題酒店入住率與二零一五年同期約51.5%相比減少至約46.8%，該減幅主要由於山海酒店開幕致使總可出租房間晚數增加所致。我們於截至二零一六年五月三十一日止五個月之主題酒店每間可用房間收益與二零一五年同期相比減少約19.6%，該減幅主要由於作為山海酒店之開幕推廣活動，其收取較低房租所致。

入場券收入

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，入場券收入分別佔我們之總收益約7.6%、9.4%、10.8%及14.6%。我們產生來自我們之古兜溫泉谷及溫泉水世界之入場券收入，該收入由入場人數及票價推動。

下表載列於所示期間來自我們之古兜溫泉谷及溫泉水世界之入場券收入、入場人數及平均票價之詳細資料：

	截至十二月三十一日止年度				截至五月三十一日止五個月											
	二零一四年		二零一五年		二零一五年		二零一六年									
入場券收入	門票入場 人數	平均票價 人民幣／ 訪客	入場券收入	門票入場 人數	平均票價 人民幣／ 訪客	入場券收入	門票入場 人數	平均票價 人民幣／ 訪客								
人民幣千元	%	訪客數目	人民幣千元	%	訪客數目	人民幣千元	%	訪客數目								
古兜溫泉谷	13,427	85.5	238,546	56.3	16,469	87.1	278,268	59.2	6,464	96.0	106,090	60.9	8,062	96.9	149,488	53.9
山泉水世界	2,270	14.5	86,928	26.1	2,448	12.9	124,430	20.0	272	4.0	10,407	26.1	256	3.1	10,827	23.6
總計	15,697	100.0	325,474	18,917	100.0	400,698	6,736	116,497	8,318	100.0	116,497	8,318	100.0	160,315	100.0	160,315

入場券收入於二零一四年至二零一五年增加約20.5%，乃主要由於我們推出包括住宿及溫泉／天然泉設施服務之優惠套票以吸引客戶導致古兜溫泉谷及山泉水世界之入場人數均有所增加所致。

由截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們之入場券收入增加約23.5%，該增幅主要由於山海酒店自二零一六年二月起開始投入營運，令古兜溫泉谷之入場人數有所增加及向酒店客戶提供優惠票價所致。

## 財務資料

### 餐飲收入

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，餐飲收入分別佔我們總收益約11.2%、10.4%、13.7%及18.0%。餐飲收入指本集團營運之會議中心及餐廳以及我們之主題酒店之食品及飲料之銷售。

下表載列雍雅軒以及我們各主題酒店於所示期間產生之餐飲收入之分類：

	截至十二月三十一日止年度				截至五月三十一日止五個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一五年		二零一六年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
雍雅軒	14,828	63.9	12,342	58.7	4,965	57.9	5,863	57.3
皇家Spa酒店	1,870	8.1	2,329	11.1	959	11.2	1,087	10.6
假日湖景酒店	2,485	10.7	2,404	11.4	1,117	13.0	771	7.5
溫泉別墅酒店	4,029	17.3	3,948	18.8	1,531	17.9	1,816	17.7
山海酒店	—	—	—	—	—	—	710	6.9
總計	<u>23,212</u>	<u>100.0</u>	<u>21,023</u>	<u>100.0</u>	<u>8,572</u>	<u>100.0</u>	<u>10,247</u>	<u>100.0</u>

附註：酒店賓客於我們之主題酒店消耗之餐飲產品計入房間餐飲服務。

餐飲收入於二零一四年至二零一五年減少約9.4%，乃主要由於雍雅軒的餐飲收入減少所致，原因是我們將策略重點轉為銷售包括住宿及溫泉／天然泉設施服務之優惠套票，致使雍雅軒的餐飲服務消費減少。

由截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們之餐飲收入增加約19.5%，該增幅主要由於山海酒店自二零一六年二月起開始投入營運，令古兜溫泉綜合度假村之訪客人數增加，導致雍雅軒及山海酒店之餐飲收入有所增加所致。

### 旅遊物業開發

#### 物業銷售

我們之旅遊物業開發包括開發及銷售古兜溫泉綜合度假村之旅遊物業。我們於物業開發業務下之物業銷售產生之收益於二零一四年至二零一五年減少約5.7%及由截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月減少約58.9%，乃主要由於已售及已交付建築面積減少所致。

下表載列於所示期間，巴登小鎮別墅及山海度假公寓之銷售收益、已售及已交付單位、已售及已交付建築面積及平均售價分析：

	截至十二月三十一日止年度							截至五月三十一日止五個月												
	二零一四年		二零一五年		二零一五年		二零一五年		二零一五年		二零一六年		二零一六年							
	收益 人民幣 千元	%	單位	已售及 已交付 建築面積 平方米	平均售價 每平方 米人民幣元	收益 人民幣 千元	%	單位	已售及 已交付 建築面積 平方米	平均售價 每平方 米人民幣元	收益 人民幣 千元	%	單位	已售及 已交付 建築面積 平方米	平均售價 每平方 米人民幣元					
巴登小鎮別墅	42,657	38.7	16	4,274	9,981	3,730	3.6	2	355	10,494	—	—	—	—	不適用					
山海度假公寓	67,451	61.3	250	12,916	5,222	100,141	96.4	262	16,616	6,027	22,331	100.0	79	3,992	5,594					
總計/總額	110,108	100.0	266	17,190	6,405	103,871	100.0	264	16,971	6,120	22,331	100.0	79	3,992	5,594	9,176	100.0	18	1,575	5,826

二零一四年至二零一五年來自旅遊物業開發之收益減少乃主要由於已售及已交付建築面積減少所致。於二零一四年，我們已售及已交付16個巴登小鎮別墅之單位，建築面積約為4,274平方米，以及250個山海度假公寓之單位，建築面積約為12,916平方米。而於二零一五年，我們已售及已交付合共262個山海度假公寓之單位，建築面積約為16,616平方米，以及2個巴登小鎮別墅之單位，建築面積約為355平方米。已售及已交付建築面積因受到已交付物業之平均售價下跌所影響而減少。平均售價之有關減幅乃由於我們主要於二零一五年售出及交付之單位為平均售價較低(與二零一四年已售及已交付之16個物業單位比較，該等物業為以相對較高之平均售價出售之別墅)之公寓。

---

## 財務資料

---

於截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月，旅遊物業開發產生之收益減少，乃主要由於已售出及已交付之建築面積減少所致。於截至二零一五年五月三十一日止五個月，我們已售出及已交付*山海度假公寓* 79個建築面積約3,992平方米之單位，而於截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們僅出售及交付*山海度假公寓* 合共18個建築面積合共約1,575平方米之單位。

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，我們向客戶出售及交付且於其後向彼等租用，或就溫泉度假村及酒店營運代彼等經營及管理(視情況而定)之旅遊物業應佔收益分別約為人民幣86,200,000元、人民幣64,000,000元、人民幣22,300,000元及人民幣9,200,000元，分別佔同期總物業銷售額約78.3%、61.6%、100.0%及100.0%。於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，該等物業分別應佔毛利約為人民幣48,600,000元、人民幣36,700,000元、人民幣10,000,000元及人民幣5,200,000元，分別佔同期旅遊物業開發應佔毛利總額約71.6%、60.2%、100.0%及100.0%。

### 銷售成本

我們之溫泉度假村及酒店營運之銷售成本主要包括餐飲成本、人工成本、電力及燃料、固定資產折舊、預付土地租賃款項攤銷、別墅租金付款及其他開支。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，有關溫泉度假村及酒店營運之銷售成本分別約佔我們總銷售成本之59.5%、60.2%、73.0%及89.9%。

我們之旅遊物業開發銷售成本主要包括裝修成本、傢俱及電器、公用事業設施及其他輔助設施成本、設計及土木工程成本、建設成本、資本化融資成本及其他。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，有關旅遊物業開發之銷售成本分別約佔我們總銷售成本之40.5%、39.8%、27.0%及10.1%。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間按業務分部劃分之銷售成本：

	截至十二月三十一日止年度				截至五月三十一日止五個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一五年		二零一六年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>溫泉度假村及酒店營運</b>								
— 餐飲成本	8,678	8.3	8,129	7.5	3,406	9.2	4,259	10.8
— 人工成本	13,523	13.0	16,778	15.6	7,257	19.5	9,341	23.8
— 電力及燃料	6,380	6.1	5,948	5.5	3,151	8.5	3,398	8.6
— 固定資產折舊	13,696	13.2	14,207	13.2	5,899	15.9	5,934	15.1
— 預付土地租賃款項攤銷	326	0.3	326	0.3	137	0.4	111	0.3
— 持作出售物業之裝修 預付款項攤銷	—	—	—	—	—	—	5,585	14.2
— 別墅之租金付款	9,948	9.6	9,306	8.6	3,986	10.7	3,080	7.8
— 其他開支(附註1)	9,385	9.0	10,292	9.5	3,320	8.8	3,626	9.3
小計	61,936	59.5	64,986	60.2	27,156	73.0	35,334	89.9
<b>旅遊物業開發</b>								
— 裝修成本	4,034	3.9	651	0.6	—	—	—	—
— 傢俱及電器	654	0.6	70	0.1	—	—	—	—
— 公用事業設施及 其他配套設施成本	4,361	4.2	5,267	4.9	1,260	3.4	497	1.3
— 設計及土木工程成本	444	0.4	470	0.4	111	0.3	44	0.1
— 建設成本	29,899	28.8	33,796	31.3	8,048	21.6	3,176	8.1
— 土地成本及填地成本	1,179	1.1	832	0.8	188	0.5	74	0.2
— 資本化融資成本	1,400	1.3	1,794	1.7	431	1.2	167	0.4
— 其他(附註2)	207	0.2	24	0.0	1	—	1	—
小計	42,178	40.5	42,904	39.8	10,039	27.0	3,959	10.1
總計	104,114	100.0	107,890	100.0	37,195	100.0	39,293	100.0

附註：

- (1) 其他開支主要包括耗材、電訊開支及其他保養開支。
- (2) 其他主要包括旅遊物業開發項目之建設後雜項優化工程產生之成本。



---

## 財務資料

---

銷售成本於二零一四年至二零一五年略增約3.6%，主要由於溫泉度假村及酒店營運以及旅遊物業開發之銷售成本增加所致。

由截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們之銷售成本增加約5.6%，該增幅主要由於由溫泉度假村及酒店營運之收益增加及開始攤銷持作出售物業裝修預付款項，導致我們之溫泉度假村及酒店營運銷售成本增加，惟由截至二零一六年五月三十一日止五個月已售及已交付建築面積有所減少，導致我們之旅遊物業開發銷售成本減少作部分抵銷。

### **溫泉度假村及酒店營運**

我們溫泉度假村及酒店營運之銷售成本於二零一四年至二零一五年增加約4.9%，主要由於我們的勞工成本增加所致，主要原因為(i)自二零一五年二月起按我們僱員的實際薪金全面繳納社會保險及住房公積金；(ii)我們的僱員薪金上升；及(iii)溫泉度假村及酒店營運的全職員工人數增加(於二零一四年及二零一五年十二月三十一日分別為577名及611名)。

由截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們之溫泉度假村及酒店營運銷售成本增加約30.1%，主要由於(i)就於二零一六年零費用合約之年期之持作出售物業之裝修預付款項開始攤銷；及(ii)溫泉度假村及酒店營運之收益增加，其主要由於訪客人數增加及*山海酒店*於二零一六年二月開始營運，令餐飲成本、勞工成本以及電力及燃料增加所致。

### **旅遊物業開發**

我們旅遊物業開發之銷售成本由二零一四年至二零一五年增加約1.7%，主要原因為(i)*山海度假公寓*銷售增加；及(ii)*巴登小鎮別墅*之平均成本增加所致。

*巴登小鎮別墅*於二零零七年七月至二零零八年九月期間興建，因此，建築成本為約每平方米人民幣903元，相對較低；而*山海度假公寓*於二零一四年興建，因此，建築成本因市場上建築成本出現通脹而相對提高至約每平方米人民幣2,001元。儘管*巴登小鎮別墅*之建築成本相對較低，其裝修費用(於交付前產生)頗高，約為每平方米人民幣1,831元。

由截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們之旅遊物業開發之銷售成本減少約60.6%，乃主要由於已出售及已交付建築面積減少所致。



下表載列於所示期間按各業務分部劃分之毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至五月三十一日止五個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一五年		二零一六年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
溫泉度假村及酒店營運	34,424	35.7	33,296	33.9	13,092	32.5	12,394	26.0
旅遊物業開發	67,930	61.7	60,967	58.7	12,292	55.0	5,217	56.9
總計／整體	<u>102,354</u>	49.6	<u>94,263</u>	46.6	<u>25,384</u>	40.6	<u>17,611</u>	30.9

下表載列於所示期間銷售巴登小鎮別墅及山海度假公寓之毛利及毛利率之分類：

	截至十二月三十一日止年度				截至五月三十一日止五個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一五年		二零一六年	
	已售物業 收益 人民幣千元	毛利 人民幣千元	已售物業 收益 人民幣千元	毛利 人民幣千元	已售物業 收益 人民幣千元	毛利 人民幣千元	已售物業 收益 人民幣千元	毛利 人民幣千元
巴登小鎮別墅	42,657	32,969	3,730	2,591	—	—	—	—
山海度假公寓	67,451	34,961	100,141	58,376	22,331	12,292	9,176	5,217
總計／總額	<u>110,108</u>	<u>67,930</u>	<u>103,871</u>	<u>60,967</u>	<u>22,331</u>	<u>12,292</u>	<u>9,176</u>	<u>5,217</u>

---

## 財務資料

---

我們溫泉度假村及酒店營運之分部毛利於二零一四年至二零一五年略減約3.3%。我們溫泉度假村及酒店營運之分部毛利率由二零一四年約35.7%略跌至二零一五年約33.9%。我們溫泉度假村及酒店營運之毛利及毛利率略跌乃主要由於我們溫泉度假村及酒店營運之銷售成本升幅相對較高所致(與我們溫泉度假村及酒店營運應佔收益比較)，主要由於勞工成本增加所致。

我們旅遊物業開發之分部毛利於二零一四年至二零一五年減少約10.3%。我們旅遊物業開發之分部毛利率由二零一四年約61.7%下跌至二零一五年約58.7%。我們旅遊物業開發之毛利減少乃主要由於已出售及已交付之建築面積減少及平均成本增加所致。我們旅遊物業開發之毛利率下跌之主要原因為(i)山海度假公寓主要由低層樓宇之單位組成，因此，其平均售價相對較巴登小鎮別墅低，導致錄得相對較低之毛利率；及(ii)山海度假公寓所售出之建築面積愈多(與巴登小鎮別墅相比)，則會導致旅遊物業開發之毛利率愈低。

考慮到(i)我們之溫泉度假村及酒店營運為我們於二零一五年之收益總額貢獻較大份額(與二零一四年相比)；(ii)我們之溫泉度假村及酒店營運於二零一五年持續錄得較低之毛利率約33.9%(與我們旅遊物業開發於二零一五年之毛利率約58.7%相比)；及(iii)兩個業務分部之毛利率均錄得減少，我們於二零一四年至二零一五年之整體毛利率因而有所減少。

由截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們溫泉度假村及酒店營運之分部毛利減少約5.3%。我們溫泉度假村及酒店營運之分部毛利率由截至二零一五年五月三十一日止五個月約32.5%減少至截至二零一六年五月三十一日止五個月約26.0%。我們溫泉度假村及酒店營運之毛利減少乃主要由於就於二零一六年零費用合約之年期之持作出售物業之裝修預付款項開始攤銷所致。

由截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們旅遊物業開發之分部毛利減少約57.6%。我們旅遊物業開發之分部毛利率由截至二零一五年五月三十一日止五個月約55.0%微升至截至二零一六年五月三十一日止五個月約56.9%。旅遊物業開發之毛利減少乃主要由於已出售及已交付建築面積減少所致。我們旅遊物業開發之毛利率微升之主要原因為與二零一五年同期相比，於截至二零一六年五月三十一日止五個月山海度假公寓之售價有所增加所致。

## 財務資料

考慮到(i)我們之溫泉度假村及酒店營運為我們於截至二零一六年五月三十一日止五個月之收益總額貢獻較大份額(與截至二零一五年五月三十一日止五個月相比)；及(ii)我們之溫泉度假村及酒店營運於截至二零一六年五月三十一日止五個月持續錄得較低之毛利率約26.0%(與我們旅遊物業開發於截至二零一六年五月三十一日止五個月之毛利率約56.9%相比)，我們於截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月之整體毛利率因而有所減少。

### 其他收入

我們之其他收入於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月分別佔我們總收益之百分比約為0.2%、0.2%、0.2%及0.1%。

下表載列其他收入於所示期間之分類：

	截至十二月三十一日止年度				截至五月三十一日止五個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一五年		二零一六年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
利息收入	33	7.4	285	73.6	36	28.6	23	28.8
已沒收物業銷售按金	50	11.3	4	1.0	—	—	51	63.8
出售物業、廠房及設備之 收益(虧損)，淨額	61	13.8	(38)	(9.8)	—	—	(1)	(1.3)
保險賠償	80	18.1	—	—	—	—	—	—
出售一間附屬公司虧損	—	—	(16)	(4.1)	(16)	(12.7)	—	—
其他	219	49.4	152	39.3	106	84.1	7	8.7
總計	<u>443</u>	<u>100.0</u>	<u>387</u>	<u>100.0</u>	<u>126</u>	<u>100.0</u>	<u>80</u>	<u>100.0</u>

其他收入由二零一四年至二零一五年減少約12.6%，主要由於在二零一五年由出售物業、廠房及設備之收益約人民幣61,000元變為出售物業、廠房及設備之虧損約人民幣38,000元所致。

### 投資物業之公平值收益

投資物業乃就賺取租金及／或作資本增值持有之土地及／或樓宇。我們之投資物業為於中國之中期租賃，分為兩個類別：持作未確定用途土地以及持作開發投資物業土地。

## 財務資料

下表載列我們之投資物業於所示期間之公平值收益明細：

	截至十二月三十一日止年度		截至五月三十一日止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
下列各項之公平值收益：				
一 持作未確定用途土地	33,199	11,801	3,045	5,640
一 持作開發投資物業土地	25,925	9,542	2,666	4,000
總計	<u>59,124</u>	<u>21,343</u>	<u>5,711</u>	<u>9,640</u>

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，我們分別錄得投資物業之公平值收益約人民幣59,100,000元及人民幣21,300,000元，乃因有關期間內不同級別之物業市場價格上升所致。受一般市場環境所影響，於二零一四年之物業市場價格錄得相對較高增幅(與二零一五年相比)，為二零一四年帶來相對較高水平之投資物業公平值收益(與二零一五年相比)。

同樣地，於截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，我們分別錄得投資物業之公平值收益約人民幣5,700,000元及人民幣9,600,000元，乃由於有關期間內不同級別之物業市場價格上升所致。受一般市場環境所影響，於截至二零一六年五月三十一日止五個月之物業市場價格錄得相對較高增幅(與二零一五年同期相比)，為截至二零一六年五月三十一日止五個月帶來相對較高水平之投資物業公平值收益(與二零一五年同期相比)。

我們之投資物業包括有關賺取租金及／或作資本增值之持作開發物業之土地及持作尚未釐定用途之土地。投資物業按公平值列賬，公平值變動於損益中確認。

計入有關賺取租金之持作開發物業之土地為持作開發其他酒店及附屬設施(包括一間五星級酒店及健康養生設施)之土地。根據該等開發之業務用途，董事認為開發該等酒店及附屬設施屬酒店及度假村經營分部。故有關持作開發該等酒店及附屬設施之地塊之投資物業公平值收益計入酒店及度假村經營分部。

另一方面，由於我們尚未就該等地塊訂立任何開發計劃，持作尚未釐定用途之土地並無分配至任何可呈報分部。因此，有關持作尚未釐定用途之土地之公平值收益並無分配至任何業務分部。

## 財務資料

物業開發分部即開發及出售本集團之旅遊物業。本分部之資產，包括持作出售物業(按成本與可變現淨值之較低者列賬)。因此，概無公平值收益獲分配至本業務分部。

### 銷售開支

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月之銷售開支分別佔總收益約 11.7%、14.2%、18.3% 及 16.4%。

下表載列於所示期間按業務分部劃分之銷售開支之明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至五月三十一日止五個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一五年		二零一六年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
<b>溫泉度假村及酒店營運</b>								
廣告及市場推廣	6,721	27.8	7,518	26.1	4,124	36.1	3,345	35.9
員工成本	863	3.6	569	2.0	387	3.4	522	5.6
銷售稅	7,446	30.8	7,680	26.7	2,199	19.2	2,329	25.0
小計	15,030	62.2	15,767	54.8	6,710	58.7	6,196	66.5
<b>旅遊物業開發</b>								
廣告及市場推廣	47	0.2	2,174	7.5	1,080	9.4	350	3.8
員工成本	1,210	5.0	2,814	9.8	1,461	12.8	361	3.9
銷售佣金	1,681	7.0	2,128	7.4	928	8.1	1,062	11.4
銷售稅	6,181	25.6	5,874	20.4	1,248	10.9	1,338	14.4
其他	2	0.0	11	0.1	4	0.1	—	—
小計	9,121	37.8	13,001	45.2	4,721	41.3	3,111	33.5
總計	24,151	100.0	28,768	100.0	11,431	100.0	9,307	100.0

我們之銷售開支於二零一四年至二零一五年增加約 19.1%，乃主要由於(i)兩個業務分部項下之員工成本合共由二零一四年約人民幣 2,100,000 元增加至二零一五年約人民幣 3,400,000 元，主要由於向成功促成旅遊物業銷售之僱員支付銷售佣金增加及自二零一五年二月起按我們僱員的實際薪金全面繳納社會保險及住房公積金以及僱員薪酬上漲所致；及(ii)因推廣我們之旅遊物業項目產生之二零一五年之旅遊物業開發項下之廣告及市場推廣收入約人民幣 2,200,000 元所致。

## 財務資料

由截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們之銷售開支減少約18.6%，乃主要由於(i)旅遊物業開發項下之員工成本合共由截至二零一五年五月三十一日止五個月約人民幣1,500,000元減少至截至二零一六年五月三十一日止五個月約人民幣400,000元，主要由於物業銷售減少所致；及(ii)旅遊物業開發項下之廣告及市場開支由截至二零一五年五月三十一日止五個月約人民幣1,100,000元減少至截至二零一六年五月三十一日止五個月約人民幣400,000元，此乃於在二零一五年首五個月推廣我們之旅遊物業項目所致。

### 行政開支

我們之行政開支分別佔截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月之總收益約15.1%、20.3%、30.0%及37.6%。

下表載列於所示期間之行政開支之明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至五月三十一日止五個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一五年		二零一六年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本	15,237	48.7	23,179	56.4	8,980	47.8	9,117	42.6
上市開支	4,901	15.7	8,768	21.4	5,062	26.9	7,965	37.2
公用事業	1,176	3.8	1,248	3.0	656	3.5	569	2.7
租金開支	1,125	3.6	1,157	2.8	482	2.6	486	2.3
維修及保養	473	1.5	421	1.0	205	1.1	48	0.2
核數師報酬	130	0.4	75	0.2	32	0.2	75	0.4
其他(附註)	8,226	26.3	6,234	15.2	3,366	17.9	3,137	14.6
總計	<u>31,268</u>	<u>100.0</u>	<u>41,082</u>	<u>100.0</u>	<u>18,783</u>	<u>100.0</u>	<u>21,397</u>	<u>100.0</u>

附註：其他主要包括銀行費用減值及差旅費用

行政開支於二零一四年至二零一五年增加約31.4%，主要原因為(i)員工成本增加，主要原因為薪資增長及根據僱員自二零一五年二月起之實際薪酬開始為彼等全數繳納社保及住房公積金所致；及(ii)上市開支增加，主要原因乃為準備配售而履行之專業服務增加所致。

由截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們之行政開支增加約13.9%，乃主要由於上市開支增加，主要原因為準備配售而履行之專業服務增加所致。



## 財務資料

### 融資成本

我們之融資成本分別佔截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月之總收益約 11.5%、23.0%、34.5% 及 29.0%。

融資成本主要為(i)銀行借款之利息開支及提早償還費用；(ii)可售回股份之估算利息開支；及(iii)來自股東之貸款之利息開支減去有關持作出售之物業、投資物業及古兜溫泉綜合度假村之物業、廠房及設備之資本化利息。下表載列於所示期間之融資成本之分類：

	截至十二月三十一日止年度		截至五月三十一日止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資成本：				
— 銀行借款之利息開支	24,693	23,843	9,727	9,225
— 銀行借款之提早償還費用	—	5,879	5,879	—
— 可售回股份之利息開支	2,606	11,893	4,178	5,866
— 來自股東之貸款	1,315	7,331	2,956	3,159
	28,614	48,946	22,740	18,250
資本化至持作出售物業之金額	(3,748)	(1,057)	(787)	(1,193)
資本化至投資物業以及物業、 廠房及設備之金額	(1,202)	(1,447)	(378)	(529)
總計	<u>23,664</u>	<u>46,442</u>	<u>21,575</u>	<u>16,528</u>

財務成本增加於二零一四年至二零一五年增加約 96.3%，主要原因為(i)我們於二零一五年提早償還若干銀行借款產生之費用約人民幣 5,900,000 元；及(ii)首次公開發售前投資導致出現自二零一四年下半年起股東貸款及可售回股份產生負債。

由截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們之融資成本減少約 23.4%，乃主要由於在截至二零一五年五月三十一日止五個月我們提早償還若干銀行借貸產生約人民幣 5,900,000 元之費用(作為一筆過費用)及於截至二零一六年五月三十一日止五個月並無產生該費用所致。

## 財務資料

### 所得稅

我們之所得稅指即期稅項與遞延稅項之總和，主要包括中國企業所得稅及土地增值稅。

下表載列於所示期間我們之所得稅開支／(抵免)之分類：

	截至十二月三十一日止年度		截至五月三十一日止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅				
— 企業所得稅	8	4	4	5
— 土地增值稅	8,532	9,180	1,975	996
	8,540	9,184	1,979	1,001
遞延稅項	16,263	6,009	(2,257)	(312)
總計	24,803	15,193	(278)	689

我們之所得稅開支於二零一四年至二零一五年減少約38.7%，主要由於二零一五年之投資物業之公平值收益相對較低，導致我們之遞延稅項開支減少所致，其由二零一四年至二零一五年之土地增值稅增加作部分抵銷。

我們之所得稅由截至二零一五年五月三十一日止五個月之所得稅抵免約人民幣300,000元變為截至二零一六年五月三十一日止五個月之所得稅開支約人民幣700,000元，乃主要由於(i)與二零一六年同期比較，計入損益之遞延稅項金額較高，其主要由於對截至二零一五年五月三十一日止五個月有關我們之投資物業公平值收益之遞延稅項開支金額較低所致，其由截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月之土地增值稅減少作部分抵銷。

我們之實際稅率(即所得稅開支除以除稅前溢利／(虧損))於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月分別約為29.9%、(5,081.3)%、1.4%及(3.5)%。撇除土地增值稅之影響，我們之實際稅率於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月分別約為19.6%、(2,011.0)%、11.0%及1.5%。實際稅率於二零一四年至二零一五年及於截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月出現波動主要由於(i)投資物業公平值收益及稅項虧損之遞延稅項影響出現波動；及(ii)有關物業銷售之土地增值稅出現波動所致。

### 香港利得稅

由於本集團於往績記錄期間概無於香港產生任何應課稅溢利，故並未為香港利得稅作出撥備。

---

## 財務資料

---

### 開曼群島稅項

我們於開曼群島毋須支付任何所得稅。

### 企業所得稅

於往績記錄期間，企業所得稅之應課稅收入已按25%之適用所得稅率作出撥備，此乃根據中國相關所得稅規則及規例而作出。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，我們之企業所得稅分別約為人民幣8,000元、人民幣4,000元、人民幣4,000元及人民幣5,000元，就我們之經營業績而言並不重大。

### 土地增值稅

所有來自出售或轉讓位於中國的土地使用權及地上建築物及其附屬設施發生之一切升值均須按累進稅率繳交土地增值稅。我們從事別墅及公寓之銷售，該等物業銷售後須按土地估定價值及土地改良繳交土地增值稅。

於往績記錄期間，巴登小鎮別墅銷售之土地增值稅依照當地稅務局批准之核定估稅法按土地銷售額6%計算。山海度假公寓銷售之土地增值稅按土地升值價值30%至60%之累進稅率對本集團開發供銷售之物業徵收，根據適用法規，該升值價值按物業銷售所得款項減去可減免開支（包括為獲得土地使用權而支付之款項、就物業轉讓須付之相關稅款及物業開發成本及開支）計算。

我們之土地增值稅於二零一四年至二零一五年增加約7.6%，主要由於我們之山海度假公寓的物業銷售增加，其土地增值稅率較巴登小鎮別墅為高。

我們之土地增值稅由截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月減少約49.6%，主要由於我們之物業銷售減少。

### 遞延稅項

我們之遞延稅項開支於二零一四年至二零一五年減少約63.1%，主要由於二零一五年之投資物業公平值收益較低（與二零一四年相比）所致。

我們之遞延稅項抵免由截至二零一五年五月三十一日止五個月至截至二零一六年五月三十一日止五個月減少約86.2%，主要由於與二零一六年同期相比，截至二零一五年五月三十一日止五個月有關我們之投資物業公平值收益之遞延稅項開支金額較低所致。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，我們並無於其他司法權區產生稅務責任。本公司董事確認，於往績記錄期間，我們已根據相關司法權區之有關稅務法律及法規進行所需之報稅，並於稅項負債到期時支付所有未支付稅款，且並不知悉與稅務機關有任何爭議。

## 財務資料

### 本年度／期間溢利／(虧損)

我們於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度分別錄得溢利約人民幣 58,000,000 元及虧損約人民幣 15,500,000 元。二零一四年之溢利變為二零一五年之虧損，主要由於 (i) 投資物業之公平值收益減少；及 (ii) 融資成本增加所致。

我們之虧損維持穩定，於截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月分別約人民幣 20,300,000 元及人民幣 20,600,000 元。

下表顯示於所示期間，每平方米建設成本、旅遊物業銷售之每平方米平均售價、酒店平均入住率、酒店之平均房租及投資物業公平值收益(扣除遞延稅項影響)變動對除稅前溢利／(虧損)之敏感度分析：

	截至十二月三十一日止年度				截至五月三十一日止五個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一五年		二零一六年	
每平方米建設成本增加 對除稅前溢利／(虧損)之 影響(人民幣千元)	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
	(2,990)	(5,980)	(3,380)	(6,759)	(805)	(1,610)	(318)	(635)
旅遊物業銷售之每平方米 平均售價減少 對除稅前溢利／(虧損)之 影響(人民幣千元)	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
	(9,533)	(19,065)	(8,887)	(17,774)	(1,908)	(3,817)	(780)	(1,560)
酒店平均入住率減少 對除稅前溢利／(虧損)之 影響(人民幣千元)	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
	(4,731)	(9,462)	(4,877)	(9,753)	(2,080)	(4,160)	(2,441)	(4,882)
酒店平均房租減少 對除稅前溢利／(虧損)之 影響(人民幣千元)	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
	(4,731)	(9,462)	(4,877)	(9,753)	(2,080)	(4,160)	(2,441)	(4,882)
投資物業公平值收益之 減少(附註) 對除稅前溢利／(虧損)之 影響(扣除遞延稅項影響) (人民幣千元)	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
	(4,434)	(8,869)	(1,601)	(3,201)	(428)	(857)	(723)	(1,446)

## 財務資料

附註：

於往績記錄期間之投資物業之公平值收益錄得減少約63.9%，主要原因為物業市場之升價波動。進一步詳情請參閱本節「投資物業之公平值收益」分節。經考慮投資物業之公平值收益最高波幅之過往記錄，倘截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月之投資物業之公平值收益減少63.9%，本集團之除稅前溢利／(虧損)(扣除遞延稅項影響)分別減少／增加約人民幣28,300,000元、人民幣10,200,000元、人民幣2,700,000元及人民幣4,600,000元。

### 經挑選綜合財務狀況表項目

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括建築物、傢俱、固定裝置及設備、租賃裝修、汽車及在建工程。我們物業、廠房及設備之賬面值由二零一四年十二月三十一日約人民幣165,000,000元增加至二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日約人民幣197,700,000元及人民幣246,800,000元，主要由於(i)增加了在建工程所致，其乃關於我們通往正門及古兜溫泉綜合度假村各個地區之園境工程之主要通道；及(ii)於截至二零一六年首五個月因預備建設泉心養生公寓之公共設施而由投資物業轉撥土地所致。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，我們之樓宇之賬面值分別約為人民幣65,200,000元、人民幣59,700,000元及人民幣61,700,000元，已抵押作為我們借貸之抵押品。詳情請參閱「債務」分節。

於二零一四年十二月三十一日，有關當局尚未發出約人民幣5,400,000元之若干樓宇之房屋所有權證。我們已於最後實際可行日期就我們所有樓宇取得所有房屋所有權證。

#### 預付土地租賃款項

預付土地租賃款項指就我們所佔用之土地付予政府之土地租金款項。

下表載列所示日期預付土地租金付款之分析：

	於十二月三十一日		於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
長期租約(附註)	2,503	2,448	2,429
中期租約	6,504	6,009	5,917
總計	<u>9,007</u>	<u>8,457</u>	<u>8,346</u>

附註：倘已授租賃之部分年期於財政年末仍未屆滿不少於50年，有關香港境外之土地租賃屬長期租賃。

## 財務資料

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，賬面值分別約為人民幣6,600,000元、人民幣7,400,000元及人民幣7,100,000元之預付土地租賃款項已抵押為我們之借貸之抵押品。

### 投資物業

我們之投資物業包括(i)持作未確定用途土地；(ii)及持作開發投資物業土地。

我們根據香港會計準則第40號(「香港會計準則第40號」) — 「投資物業」確認持作尚未釐定用途之土地及持作開發投資物業之土地。持作尚未釐定用途之土地為我們所持有並無發展計劃之土地。根據香港會計準則第40號第8(a)及(b)段，投資物業包括持作資本升值之土地，而持作尚未釐定用途之土地被視為持作資本升值。

持作開發投資物業之土地指我們所持有具潛在發展計劃(包括本集團現正就開發其他酒店及附屬設施(如酒店大樓及養生設施)使用該等土地探索可行性)之土地。根據香港會計準則第40號第8(e)段投資物業包括在建或開發作未來用途為投資物業之物業。

因此，我們根據香港會計準則第40號確認持作尚未釐定用途之土地及持作開發投資物業之土地。下表載列於所示日期本公司投資物業之公平值：

	於十二月三十一日		於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
持作未確定用途土地	310,640	322,680	328,320
持作開發投資物業土地	241,822	251,930	215,940
總計	<u>552,462</u>	<u>574,610</u>	<u>544,260</u>

投資物業之公平值由二零一四年十二月三十一日至二零一五年十二月三十一日有所增加，乃主要由於本公司之持作開發投資物業土地及持作未確定用途土地之賬面值均有所增加所致。本公司之持作開發投資物業土地及持作未確定用途土地之賬面值均有所增加之主要原因為物業市價於往績記錄期間內有所上升(根據本公司投資物業之公平值計算)。

---

## 財務資料

---

由二零一五年十二月三十一日至二零一六年五月三十一日，我們之投資物業之公平值有所減少，乃主要由於因建設泉心養生公寓之公共設施及因建設泉心養生公寓之旅遊物業而分別轉撥約人民幣22,900,000元及人民幣17,100,000元之土地至物業、廠房及設備以及持作出售之物業所致，於二零一六年四月取得村鎮規劃設計審批通知書後，其由投資物業之公平值收益作部分抵銷。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，公平值分別約為人民幣215,900,000元、人民幣396,800,000元及人民幣302,700,000元之投資物業已抵押為我們之借貸之抵押品。

### 遞延稅項資產

本公司之遞延稅項資產主要包括累計成本、土地增值稅及開支、資產減值及加速稅項折舊、預付土地租賃付款攤銷超過免稅額之金額以及稅項虧損。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日，我們之遞延稅項資產分別約為人民幣6,300,000元及人民幣9,100,000元，較二零一四年十二月三十一日約人民幣3,500,000元有所增加。增加乃主要由於在二零一五年及截至二零一六年五月三十一日止五個月之計入稅項虧損分別約人民幣2,700,000元及人民幣2,700,000元至損益之遞延稅項影響所致。

我們之遞延稅項資產乃就結轉稅項虧損作出確認，而通過未來應課稅溢利變現相關稅項利益乃屬可能。我們並無就二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日之虧損分別約人民幣52,900,000元、人民幣49,100,000元及人民幣49,100,000元確認於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日之遞延稅項資產分別約人民幣13,200,000元、人民幣12,300,000元及人民幣12,300,000元，該等可結轉以抵銷未來應課稅溢利及虧損之虧損須受五年之屆滿期間所規限。

### 持作出售物業

持作出售物業指(i)已竣工持作出售物業；及(ii)持作出售開發中物業。已竣工持作出售物業指已完成發展而尚未訂約售出或已完成發展、已訂約售出，但尚未交付予買家之物業。持作出售開發中物業指我們已動工但未完成之物業開發項目。

## 財務資料

### 持作出售已竣工物業

持作出售已竣工物業之賬面值由二零一四年十二月三十一日約人民幣 58,000,000 元減少至二零一六年五月三十一日約人民幣 11,200,000 元，主要由於在二零一五年及二零一六年首五個月並無完成其他旅遊物業建設之情況下，*山海度假公寓*及*巴登小鎮別墅*之旅遊物業之銷售額所致。

下表載列本公司持作出售已竣工物業於所述日期之賬面值明細：

	於十二月三十一日		於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	五月三十一日
			人民幣千元
持作出售已竣工物業			
— <i>巴登小鎮別墅</i>	1,139	—	—
— <i>山海度假公寓</i>	56,877	14,930	11,153
	<u>58,016</u>	<u>14,930</u>	<u>11,153</u>
總計	<u>58,016</u>	<u>14,930</u>	<u>11,153</u>

### 持作出售開發中物業

持作出售開發中物業之賬面值由二零一四年十二月三十一日約人民幣 1,200,000 元增加至二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日分別約人民幣 22,000,000 元及人民幣 65,000,000 元，主要由於在二零一五年期間開始建設*樂活城公寓*及*山海度假公館*及在二零一六年四月就我們之*泉心養生公寓*取得村鎮規劃設計審批通知書後，就建設旅遊物業由投資物業轉撥之土地所致。

下表載列本公司持作出售開發中物業於所述日期之賬面值明細：

	於十二月三十一日		於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	五月三十一日
			人民幣千元
持作出售開發中物業			
— <i>樂活城公寓</i>	—	14,112	14,675
— <i>山海度假公館</i>	1,203	7,881	33,031
— <i>泉心養生公寓</i>	—	—	17,293
	<u>1,203</u>	<u>21,993</u>	<u>64,999</u>
總計	<u>1,203</u>	<u>21,993</u>	<u>64,999</u>



## 財務資料

### 存貨

我們之存貨主要包括商品貨物。於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日，我們之存貨維持穩定，分別約為人民幣3,600,000元、人民幣3,300,000元及人民幣3,600,000元。

### 應收賬款

應收賬款由二零一四年十二月三十一日約人民幣36,900,000元增加至二零一五年十二月三十一日約人民幣42,600,000元，主要由於(i)向溫泉度假村及酒店營運之企業客戶銷售有所增長；及(ii)於二零一五年十二月三十一日山海度假公寓項下之旅遊物業未付款項有所增加，原因為於二零一五年第四季之推廣活動(當中包括其他推廣)中，我們已收取小部分購買價作為客戶之首付款，故大部分購買價已獲確認為應收賬款。

於二零一六年五月三十一日，我們之應收賬款減少約人民幣21,000,000元，乃主要由於山海度假公寓項下之旅遊物業未付款項已經清償所致。

有關信貸政策之詳情，請參閱本招股章程「業務 — 信貸政策」一節。

於最後實際可行日期，我們於二零一六年五月三十一日之應收賬款約84.2%(相當於約人民幣17,700,000元)已清償。就於二零一六年五月三十一日之餘下未清償應收賬款約人民幣3,300,000元，該餘下應收賬款約人民幣2,600,000元為有關旅遊物業開發分部之旅遊物業之分期付款。於往績記錄期間，我們並無就物業買家已就購買我們之旅遊物業所申請之按揭貸款提供任何財務擔保。

於二零一六年五月三十一日之餘下未清償應收賬款約人民幣3,300,000元之中，約人民幣700,000元為來自酒店及度假村營運分部之應收賬款。此主要與近期並無欠款記錄之溫泉渡假村及酒店營運之數名獨立旅遊代理及公司客戶有關。因此，我們認為毋須作出撥備。

下表載列應收賬款於所述日期按業務分部劃分之明細：

	於十二月三十一日		於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
溫泉度假村及酒店營運	6,515	8,635	6,143
旅遊物業開發	30,433	33,932	14,889
總計	<u>36,948</u>	<u>42,567</u>	<u>21,032</u>

## 財務資料

於二零一四年十二月三十一日，應收賬款約人民幣 6,400,000 元已抵押作為信託融資安排之抵押品。有關信託融資安排之其他詳情，請參閱本節「債務 — 信託融資安排」分節。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日，我們之應收賬款中約人民幣 8,600,000 元及人民幣 6,000,000 元已作為銀行借貸之抵押。

下表載列根據旅遊代理及公司客戶之發票日期，或物業單位買家之預定付款日期之應收賬款扣除津貼淨額於所述日期之賬齡分析：

	於十二月三十一日		於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年 五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
最多 30 日	34,222	40,391	15,459
31 至 60 日	1,630	1,470	439
61 至 90 日	532	331	302
91 至 180 日	198	106	3,277
181 至 365 日	55	132	994
1 至 2 年	285	137	498
超過 2 年	26	—	63
總計	36,948	42,567	21,032

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，本公司之應收賬款分別約人民幣 800,000 元、人民幣 700,000 元及人民幣 1,800,000 元已逾期但未減值。此等應收賬款主要與數名獨立旅遊代理及公司客戶有關，全部該等顧客近期均並無欠款紀錄。於往績記錄期間，概無錄得就應收賬款之減值虧損作出撥備，乃由於所有債務人及應收賬款均按照我們之信貸政策及資金管理政策及時評估及跟進。

應收賬款之周轉日數由截至二零一四年十二月三十一日止年度約 57.9 日增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約 71.8 日，主要由於前述應收賬款增加之理由所致。截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們之應收賬款周轉日數增加約 84.9 日，乃主要由於儘管我們之應收賬款減少，惟我們之旅遊物業開發收益大幅減少所致。我們之應收賬款周轉日數用下列公式計算：

$$\text{應收賬款周轉日數} = \left\{ \left( \frac{B+E}{2} \right) / \text{收益} \right\} \times \begin{matrix} \text{一年 365 日} \\ \text{(或五個月期間 152 日)} \end{matrix}$$

指 B = 年度／期間應收賬款期初結餘。

E = 年度／期間應收賬款期末結餘。

## 財務資料

### 預付款項、按金及其他應收款項

下表載列預付款項、按金及其他應收款項於所述日期之明細：

	於十二月三十一日		於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年 五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>非流動</i>			
持作出售物業之裝修之預付款項	—	22,923	21,249
購買物業、廠房及設備之按金	—	3,500	—
小計	—	26,423	21,249
<i>流動</i>			
預付款項			
— 持作出售物業之裝修	—	13,404	13,559
— 出售及回租交易之預付租金	2,440	1,835	1,561
— 上市開支	1,634	4,838	7,618
— 其他	1,153	1,383	5,751
小計	5,227	21,460	28,489
其他應收款項			
— 非經常性性質	1,090	—	—
— 經常性性質	2,883	2,544	3,076
小計	3,973	2,544	3,076
按金	1,322	1,607	4,688
總計	<u>10,522</u>	<u>52,034</u>	<u>57,502</u>

我們之預付款項主要包括(i)持作出售物業之預付裝修費用；(ii)出售及回租交易之預付租金；(iii)預付上市開支；及(iv)預付工程費用。

我們之持作出售物業之預付裝修費用指向我們支付之視作租金成本，惟物業業主已因零費用合同(有關零費用安排之詳情，請參閱本招股章程「業務 — 與業主之合約安排 — 經營協議」及「業務 — 與業主之合約安排 — 合約安排之差異及會計處理方法」一節)而放棄之視作租金成本。持作出售物業之預付裝修費用乃按我們根據租賃協議或其他營業協議應付之租金釐定，並將就零費用合約之年期作攤銷。

---

## 財務資料

---

我們之預付租金指我們與若干買方就出售若干物業訂立之出售及回租交易所產生之預付款項。預付租金將根據相關租賃協議(有關租賃協議安排之詳情，詳見本招股章程「業務 — 租賃安排」一節)之條款攤銷至損益。

購買物業、廠房及設備之按金主要指通往正門及古兜溫泉綜合度假村各個地區之園境工程之主要通道之工程成本之預付款項。

其他應收款項主要包括(i)向我們業務營運之僱員提供之墊款；及(ii)向與若干供應商、員工及控股股東認識之人士及其各自之聯屬人提供之非經常性墊款。我們之非經常性其他應收賬款已於二零一五年悉數清償。

預付款項、按金及其他應收款項由二零一四年十二月三十一日約人民幣10,500,000元增加至二零一五年十二月三十一日約人民幣52,000,000元，主要由於預付款項增加所致，乃主要由於二零一五年，根據「零費用」經營協議就山海度假公寓之該等單位之裝修工程之墊款及就建設到達我們之主入口之主要道路以及於古兜溫泉綜合度假村之多個地點之景觀工程而支付之按金所致。

我們之預付款項、按金及其他應收款項增加至於二零一六年五月三十一日約人民幣57,500,000元，乃主要由於(i)主要因預付上市開支及廣告開支增加而令我們之預付款項增加；及(ii)保養酒店設施之按金增加所致。

### 應收一名關連方款項

應收一名關連方款項包括於二零一四年十二月三十一日向廣東古兜副總裁王俊先生提供約人民幣600,000元貸款。該等貸款為無抵押、須按要求償還及免息。

於二零一五年十二月三十一日，向王俊先生提供之貸款已悉數清償。

### 應收關連公司款項

於二零一四年十二月三十一日，應收關連公司款項包括向韓先生擁有實益權益之公司(「韓先生之公司」)提供墊款總額約人民幣23,800,000元。有關應收關連公司款項之詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告。

向韓先生之公司提供之墊款乃由於控股股東控制之私人公司集團之資金分配所致。向韓先生之公司提供之墊款已於二零一五年十二月三十一日全數清償。

---

## 財務資料

---

### 應收控股股東款項

應收控股股東款項指向韓先生提供之墊款，於二零一四年十二月三十一日為約人民幣1,900,000元。該金額為無抵押、免息及須按要求償還。應收韓先生之款項已於二零一五年七月全數清償。

### 受限制銀行存款

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，我們之受限制銀行存款分別約為人民幣14,900,000元、人民幣9,800,000元及人民幣3,600,000元，乃由於在二零一四年預售山海度假公寓及在二零一五年及二零一六年首五個月預售樂活城公寓之旅遊物業所致。根據廣東省商品房預售管理條例，我們須於指定銀行賬戶存放若干數額之預售物業所得款項，作為相關物業建設項目之擔保存款。該存款僅可於獲得中國國土資源和房屋管理局批准時用作為相關物業項目採購建築材料及支付工程費用。該擔保存款僅會於預售相關物業竣工後予以解除。

預售山海度假公寓旅遊物業之所得款項組成二零一四年之受限制銀行存款，並維持至年底，即使該等單位已於二零一四年底交付予客戶，原因為(i)交付予客戶之旅遊物業為未經裝修之外殼，且景觀美化及最後工程仍在進行中；及(ii)受限制銀行存款僅會在山海度假公寓完成竣工後解除，即僅會在景觀美化及最後工程完成後方會解除受限制銀行存款。

於二零一六年五月三十一日，我們之受限制銀行存款分別約為人民幣43,300,000元，作為我們之銀行借貸之已抵押銀行存款。

### 銀行及現金結餘

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，我們以人民幣及港元計值之銀行及現金結餘分別約為人民幣17,900,000元、人民幣32,600,000元及人民幣14,600,000元。有關銀行及現金結餘之增加，請參閱本節「流動資金及資金來源」分節。

### 應付賬款

本公司之應付賬款指將支付予我們溫泉度假村及酒店營運之供應商之酒店消耗品及餐飲之尚未償還購買成本及其他成本，以及將支付予我們旅遊物業開發之建設承包商之尚未償還建設及裝修成本。應付賬款為無抵押及免息。我們之一般客戶通常獲得約30至90日之信貸期。就我們之建設承包商，我們通常根據建設進度分期清償。

## 財務資料

於最後實際可行日期，本公司已清償於二零一六年五月三十一日之應付賬款約 50.8% (或約人民幣 16,900,000 元)。

下表載列應付賬款於所述日期按業務分部劃分之明細：

	於十二月三十一日		於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年 五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
溫泉度假村及酒店營運	13,982	16,665	16,304
旅遊物業開發	37,298	10,034	16,885
總計	<u>51,280</u>	<u>26,699</u>	<u>33,189</u>

應付賬款由二零一四年十二月三十一日至二零一五年十二月三十一日有所減少，主要由於在二零一五年逐步清償應付予承包商有關山海度假公寓之建設及裝修成本所致。

由二零一五年十二月三十一日至二零一六年五月三十一日，我們之應付賬款有所增加，乃主要由於有關我們若干開發中旅遊物業項目之建設成本增加所致。

下表載列應付賬款於所述日期之賬齡分析：

	於十二月三十一日		於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年 五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
最多 90 日	27,032	12,948	18,829
91 至 180 日	3,854	4,301	6,194
181 至 365 日	1,030	5,626	4,482
1 至 2 年	18,135	250	1,254
超過 2 年	1,229	3,574	2,430
總計	<u>51,280</u>	<u>26,699</u>	<u>33,189</u>

於二零一四年十二月三十一日，賬齡介乎一至兩年之應付賬款約人民幣 18,100,000 元，乃主要由於就巴登小鎮別墅項下之該等旅遊物業(已於二零一三年出售及交付)之翻新成本所致，由於我們與承包商有持續業務關係，故於二零一四年十二月三十一日尚未償還該翻新成本。

我們之應付賬款周轉日數由截至二零一四年十二月三十一日止年度約 151.5 日減少至截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年五月三十一日止五個月分別為 131.9 日及 115.8 日，主要由於前述平均應付賬款減少之原因所致。我們之平均應付賬款周轉日數減少主要由於在二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日應付賬款之結餘(與二零一四年相比)相對

## 財務資料

較低，主要由於就我們之旅遊物業山海度假公寓之建設成本及裝修成本持續還款致使我們之平均應付賬款呈下降趨勢所致。我們之應付賬款周轉日數用下列公式計算：

$$\text{應付賬款周轉日數} = \left\{ \left( \frac{B+E}{2} \right) \middle| \text{銷售成本} \right\} \times \begin{matrix} \text{一年 365 日} \\ \text{(或五個月期間 152 日)} \end{matrix}$$

指 B = 年度／期間初應付賬款結餘。

E = 年度／期間末應付賬款結餘。

### 自預售物業收取之所得款項

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，我們自預售物業收取之所得款項約為人民幣 700,000 元、人民幣 5,400,000 元及人民幣 44,200,000 元。該等自預售物業收取之所得款項指就二零一四年山海度假公寓以及二零一五年及二零一六年首五個月樂活城公寓之旅遊物業向買家收取之所得款項，買家僅支付首付款，單位將於全數支付後交付予買家。

自預售物業收取之所得款項尚未按照我們之收益確認政策確認為我們之收益，預期將於一年內確認為收益。

### 應計費用及其他應付款項

下表載列應計費用及其他應付款項於所述日期之賬齡分析：

	於十二月三十一日		於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 五月三十一日 人民幣千元
預收客戶款項	8,080	12,856	12,662
其他應付款項			
— 來自中國政府之墊款	18,000	18,000	18,000
— 其他	7,649	7,092	7,384
小計	<u>25,649</u>	<u>25,092</u>	<u>25,384</u>
應計費用			
— 員工成本	3,236	3,900	3,131
— 其他應付稅項	8,547	6,400	7,366
— 上市開支	1,242	2,237	3,670
— 其他	9,418	9,003	8,962
小計	<u>22,443</u>	<u>21,540</u>	<u>23,129</u>
總計	<u><u>56,172</u></u>	<u><u>59,488</u></u>	<u><u>61,175</u></u>

---

## 財務資料

---

本集團之應計費用及其他應付款項主要包括(i)客戶預收款項；(ii)應計費用；及(iii)其他應付款項。預收款項主要指來自旅遊代理之預付款項。我們特別要求新旅遊代理客戶墊付款項。應計費用主要指應計物業銷售相關稅項(不包括土地增值稅)、未清償之員工成本、上市開支及其他開支。我們之其他應付款項主要指來自中國政府之補助金，以改善我們之設施(而確認政府補助金為收入之條件尚未達成)、有關物業、廠房及設備之建設費以及由旅遊代理及商舖租戶支付之按金。

我們之應計費用及其他應付款項由二零一四年十二月三十一日約人民幣56,200,000元增加至二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日分別約人民幣59,500,000元及人民幣61,200,000元，乃主要由於在簽訂正式出售合約前就購買樂活城公寓之已收客戶按金較高導致收取客戶墊款之增幅之抵銷影響所致。

### 應付一名關連方款項

於二零一四年十二月三十一日，應付一名關連方款項為應付韓先生之聯屬人士之墊款約人民幣17,800,000元，其作為一般營運資金以撥支我們之營運。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。我們應付一名關連方款項已於二零一五年十二月三十一日全數清償。

### 流動稅項負債

流動稅項負債主要包括於往績記錄期間銷售旅遊物業產生之應付中國土地增值稅。我們之流動稅項負債由於二零一四年十二月三十一日約人民幣9,000,000元增加至二零一五年十二月三十一日約人民幣13,000,000元，主要由於二零一五年內清償所得稅約人民幣5,200,000元，加上同期產生土地增值稅約人民幣9,200,000元所致。於二零一六年五月三十一日，我們之流動稅項負債減少約人民幣10,400,000元，乃主要由於我們於截至二零一六年五月三十一日止五個月清償中國土地增值稅約人民幣3,600,000元，而於同期所產生之中國土地增值稅為約人民幣1,000,000元。

未償付流動稅項負債於二零一四年及二零一五年十二月三十一日分別約人民幣9,000,000元及人民幣13,000,000元，相比起截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之已付所得稅分別約人民幣5,200,000元及人民幣3,600,000元大幅提高，主要由於就土地增值稅作出撥備及向中國地方稅務機關償付土地增值稅之間有時間差異，令銷售山海度假公寓產生之應付土地增值稅有所增加所致。

我們按土地升值價值30%至60%之累進稅率確認旅遊物業銷售之收益後，就山海度假公寓銷售之土地增值稅作出撥備。然而，誠如中國地方稅務機關所規定，於往績記錄期間，我們僅須按我們之旅遊物業開發項目預售及銷售所得款項之土地增值稅稅率3.5%至6%支付稅項。根據適用土地增值稅之規則及法規，房地產發展商須就其符合由稅務機關根據適用土地增值稅稅率訂立



---

## 財務資料

---

之若干準則之發展項目清償及結算其土地增值稅付款(例如當一項房地產發展項目已完成並全數出售)。由於我們尚未達到根據於二零一四年及二零一五年十二月三十一日相關土地增值稅法例與法規所載之土地增值稅結算相關準則，故我們毋須就*山海度假公寓*清償及結算最終應付土地增值稅。因此，截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之已付稅項遠較於二零一四年及二零一五年十二月三十一日之流動稅項負債為低，而導致流動稅項負債之重大金額逾期超過一年。本集團目前正確定向相關稅務機關提交之土地增值稅，而相關土地增值稅款項將於土地增值稅結算後清償。

### 流動資金及資金來源

本公司之流動資金需求主要有關於資本開支、營運資金需要及償還債務。於往績記錄期間，我們主要以營運產生之現金及借貸為本公司之增長撥付資金。展望未來，我們預期我們之營運產生之現金、銀行借貸及來自配售之所得款項成為我們主要流動資金來源。未來，倘我們之資本支出或其他長期承擔增加，或倘我們需要為業務收購大量融資，我們或會視乎當時我們之財務狀況及其他未知之數，例如中國及其他地方當時之經濟、政治及其他情況，決定產生額外股權或債務融資。發行額外股本或股本相關證券或會導致進一步攤薄股東權益。

本公司透過管理營運資金以監察資金之收集及使用，以確保有充分現金流量以應付我們之業務產生之不能預計之現金需要。本公司已採納資金管理政策，據此，我們密切規管及監察(其中包括)現金及銀行賬戶管理、存貨控制系統、付款及清償條款以及貸款程序。

一般而言，本公司定期編製現金流量及資金概要以及預算，旨在預先進行財務規劃並監察本公司之現金流量，確保我們之營運資金充裕，並將資本資源之運用擴至最大。為促進編製現金流量及資金概要，本公司相關業務點(例如主題酒店、*山泉水世界*及餐廳)之各僱員均須於每日完成工作後明確結算其經手處理之保留現金，及隨後記錄及簽署確認。董事及高級管理層定期舉行會議，以審閱我們之定期營運預算。

我們之債務及財務成本於往績記錄期間出現相對大幅增加。我們之計息借款於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日分別約為人民幣429,800,000元、人民幣585,600,000元及人民幣581,100,000元。於往績記錄期間，我們之財務成本分別約人民幣23,700,000元、人民幣46,400,000元及人民幣16,500,000元。我們相對較高之負債水平令我們承受重大風險，誠如本招股章程「風險因素 — 有關本公司業務之一般風險 — 本公司之債務及貸款協議施加之條件及契諾或會對本公司之業務及經營業績構成重大不利影響」一節所討論。然而，預期我們之債務水平及財務成本將於上市後大幅減少。為作說明用途，倘上市已於二零一六年五月三十一日進行，則我們於二零一六年五月三十一日之資本負債比率將由約3.8減少至約1.0。

## 財務資料

誠如本招股章程「風險因素 — 有關本公司業務之一般風險 — 影響物業開發商資金之更嚴謹中國規定或會影響本公司就旅遊物業開發按商業合理條款取得資金之能力，或根本無法取得資金」一節所討論，中國政府於近年就金融業推出多項政策措施以收緊貸款要求或在其他方面限制物業發展商之可用資金。儘管如此，董事認為我們維持良好信貸記錄，並與我們之債權人維持良好關係，因此有能力取得銀行借款以於有需要時撥付資本需要。於往績記錄期間，我們有能力透過提取新銀行借款以進行重新融資。於二零一六年一月一日至二零一六年五月三十一日期間，我們自銀行籌得新貸款約人民幣43,800,000元。此外，上市將令本公司接通股票市場，因而拓闊可使用之融資渠道並提升我們之融資能力。有鑒於此，董事相信我們將有能力從債務及股票市場中集資以撥付其擴展計劃，而結合配售之所得款項、內部資金、可動用銀行融通及資本管理，董事認為我們將具有足夠財務資源以應付我們上市後之營運資金及資本開支需要。

### 現金流量

下表載列於所示期間我們之綜合現金流量表概要：

	截至十二月三十一日止年度		截至五月三十一日止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所產生／(所使用)之現金淨額	41,097	(2,924)	(56,539)	30,497
投資活動所使用之現金淨額	(25,301)	(91,607)	(11,616)	(24,983)
融資活動(所使用)／所產生之現金淨額	(7,817)	108,621	89,893	(22,584)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>7,979</u>	<u>14,090</u>	<u>21,738</u>	<u>(17,070)</u>
年／期終之現金及現金等價物	<u>17,939</u>	<u>32,599</u>	<u>40,498</u>	<u>14,622</u>

## 財務資料

下表列示於所示期間在損益確認之營運資金(扣除上市開支)變動前經營活動所產生之經調整現金流量概要：

	截至十二月三十一日止年度		截至五月三十一日止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運資金變動前經營活動				
所產生/(所使用)之現金流量	62,774	40,575	1,806	(914)
加：				
上市開支(僅損益部分)	4,901	8,768	5,062	7,965
營運資金變動前經營活動所產生之經調整現金流量	<u>67,675</u>	<u>49,343</u>	<u>6,868</u>	<u>7,051</u>

誠如上表所示，我們符合創業板上市規則第 11.12A 條項下之最低現金流量規定。

### 經營活動所產生/(所使用)之現金淨額

經營活動產生之現金淨額主要來自酒店營運所收取之付款、飲食及配套服務、溫泉設施及山泉水世界之門票銷售以及出售旅遊物業之所得款項。經營活動所使用之現金主要用於餐飲成本、勞工成本、別墅租金以及建設成本。截至二零一四年十二月三十一日止年度，經營活動產生之現金流入淨額主要由於我們有能力從業務營運中獲利所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，經營活動所產生之現金淨額約為人民幣 41,100,000 元。該金額來自除稅前溢利約人民幣 82,800,000 元，以主要透過下列各項作調整 (i) 主要由於取得計息借貸產生之融資成本約人民幣 23,700,000 元；(ii) 物業、廠房及設備之折舊約人民幣 15,200,000 元；(iii) 主要由於建設山海度假公寓之旅遊物業導致應付賬款增加約人民幣 16,100,000 元；及 (iv) 主要由於銷售山海度假公寓之旅遊物業產生物業銷售相關稅項(不包括土地增值稅)導致應計費用及其他應付款項增加約人民幣 18,300,000 元，部分由 (i) 由於物業市值上升導致公平值收益約人民幣 59,100,000 元；(ii) 主要由於山海度假公寓之單位於二零一四年底竣工導致持作出售物業增加約人民幣 38,600,000 元所抵銷。

---

## 財務資料

---

截至二零一五年十二月三十一日止年度，經營活動所使用之現金淨額約為人民幣2,900,000元。該金額來自除稅前虧損約人民幣300,000元，主要透過下列各項作調整(i)主要由於二零一五年根據「零費用」經營協議就山海度假公寓之該等單位之裝修工程向承包商作出墊款，故預付款項、按金及其他應收款項增加約人民幣39,100,000元；(ii)應付款項下降約人民幣24,600,000元主要由於在二零一五年期間逐步清償應付予承包商有關山海度假公寓之建設及裝修成本；及(iii)公平值收益約人民幣21,300,000元，主要由於物業市價上升所致，部分由(i)主要由於銀行借款利息開支及提早還款費用及因首次公開發售前投資產生之融資費用導致二零一四年下半年產生股東貸款及可售回股份之債務約人民幣46,400,000元；及(ii)持作出售物業減少約人民幣23,400,000元，乃主要由於二零一五年內銷售我們之山海度假公寓及巴登小鎮別墅之旅遊物業所致。

截至二零一六年五月三十一日止五個月，經營活動所產生之現金淨額約為人民幣30,500,000元。該金額來自除稅前虧損約人民幣19,900,000元，主要透過下列各項作調整(i)主要由銀行借貸及股東貸款及可售回股份項下產生之負債之融資成本約人民幣16,500,000元；(ii)主要由於清償山海度假公寓項下旅遊物業之尚未償還款項致使應收賬款減少約人民幣21,500,000元；及(iii)主要由於預售樂活城公寓致使來自預售物業之所得款項增加約人民幣38,800,000元，惟部分因以下各項所抵銷：(i)主要由於建設樂活城公寓及山海度假公館及在二零一六年四月就泉心養生公寓取得村鎮規劃設計審批通知書後就建設旅遊物業由投資物業轉撥土地增加持作出售物業約人民幣21,000,000元；(ii)主要因預付上市開支及廣告開支以及保養酒店設施之按金增加致使預付款項、按金及其他應收款項增加約人民幣11,100,000元；及(iii)主要由於物業市價上升致使公平值收益增加約人民幣9,600,000元。

### 投資活動所使用之現金淨額

截至二零一四年十二月三十一日止年度，投資活動所使用之現金淨額約為人民幣25,300,000元，主要來自(i)由於預售山海度假公寓項下之旅遊物業導致受限制銀行存款增加約人民幣14,900,000元；(ii)投資物業以及物業、廠房及設備之已支付及資本化利息約人民幣1,200,000元；(iii)購買物業、廠房及設備約人民幣8,700,000元；及(iv)投資物業增加約人民幣600,000元。上述變動及改變主要與添置物業、廠房及設備及投資物業(例如於二零一四年建設在建土地及物業)有關。

---

## 財務資料

---

截至二零一五年十二月三十一日止年度，投資活動所使用之現金淨額約為人民幣91,600,000元，主要來自(i)主要就借款抵押銀行存款約人民幣44,700,000元導致受限制銀行存款增加約人民幣39,600,000元；(ii)投資物業以及物業、廠房及設備之已支付及資本化利息約人民幣1,400,000元；(iii)購買物業、廠房及設備之按金約人民幣3,500,000元；及(iv)購買物業、廠房及設備約人民幣47,700,000元，由向一名僱員出售附屬公司之所得款項約人民幣400,000元作部分抵銷。上述變動及改變(出售附屬公司之所得款項及受限制銀行存款增加除外)主要與添置投資物業及物業、廠房及設備(如改善工程)有關。

截至二零一六年五月三十一日止五個月，投資活動所使用之現金淨額約為人民幣25,000,000元，主要來自(i)投資物業以及物業、廠房及設備之已支付及資本化利息約人民幣500,000元；及(ii)購買物業、廠房及設備約人民幣32,100,000元，由受限制銀行存款減少約人民幣7,600,000元作部分抵銷。

### **融資活動(所使用)／所產生之現金淨額**

截至二零一四年十二月三十一日止年度，融資活動所使用之現金淨額約為人民幣7,800,000元，主要來自(i)其他應付款項減少約人民幣303,900,000元；(ii)應付控股股東款項減少約人民幣75,400,000元；(iii)償還信託融資安排約人民幣34,400,000元；及(iv)償還銀行及其他貸款約人民幣26,900,000元，部分由(i)其他應收款項減少約人民幣134,000,000元；(ii)應收關連公司款項減少約人民幣155,500,000元；及(iii)所籌集之銀行及其他貸款約人民幣64,800,000元所抵銷。上述變動及改變主要與於二零一四年內之新造融資、利息付款及其他融資成本有關。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，融資活動所產生之現金淨額約為人民幣108,600,000元，主要來自(i)所籌集之銀行及其他貸款約人民幣425,100,000元；及(ii)應收關連公司款項減少約人民幣23,300,000元，部分由(i)償還信託融資安排約人民幣193,700,000元；及(ii)償還銀行及其他貸款約人民幣103,900,000元；及(iii)減少應付一名關連方款項約人民幣17,800,000元所抵銷。上述變動及改變主要與二零一五年之新造融資、利息付款及其他融資成本有關。

截至二零一六年五月三十一日止五個月，融資活動所使用之現金淨額約為人民幣22,600,000元，主要來自(i)償還銀行及其他貸款約人民幣58,900,000元；及(ii)利息付款約人民幣7,500,000元，部分由所籌集銀行及其他貸款約人民幣43,800,000元所抵銷。上述變動及改變主要與二零一六年首五個月之新造融資、利息付款及其他融資成本有關。

## 財務資料

### 營運資金

經計及本集團之財務資源，包括由我們之經營活動所產生之內部資金、可動用銀行融資及其他借貸，及配售之估計所得款項淨額，董事認為，由本招股章程日期起計最少未來12個月內，本集團將有足夠營運資金。

董事確認，於往績記錄期間，我們並無任何重大拖欠貿易及非貿易應付賬款、銀行借貸及其他債務融資負債及／或違反融資契約。

### 流動負債淨額

下表載列本公司於所示日期之流動資產及流動負債之明細：

	於十二月三十一日		於 二零一六年 五月 三十一日	於 二零一六年 九月 三十日
	二零一四年	二零一五年	三十一日	三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動資產</b>				
持作出售物業	59,219	36,923	76,152	90,365
存貨	3,574	3,261	3,560	3,522
應收賬款	36,948	42,567	21,032	15,447
預付土地租賃款項	326	326	326	326
預付款項、按金及其他應收款項	10,522	25,611	36,253	43,728
應收一名關連方款項	605	—	—	—
應收控股股東款項	1,874	—	—	—
應收關連公司款項	23,805	—	—	—
受限制銀行存款	14,895	54,489	46,896	106,906
銀行及現金結餘	17,939	32,599	14,622	20,401
	<u>169,707</u>	<u>195,776</u>	<u>198,841</u>	<u>280,695</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款	(51,280)	(26,699)	(33,189)	(42,109)
自預售物業收取之所得款項	(738)	(5,406)	(44,210)	(62,031)
應計費用及其他應付款項	(56,172)	(59,488)	(61,175)	(65,098)
借貸	(92,567)	(106,834)	(89,113)	(160,906)
應付一名關連方款項	(17,797)	—	—	—
來自股東之貸款	—	(59,198)	—	—
可售回股份	—	(106,559)	—	—
流動稅項負債	(8,959)	(12,971)	(10,382)	(11,533)
	<u>(227,513)</u>	<u>(377,155)</u>	<u>(238,069)</u>	<u>(341,677)</u>
<b>流動負債淨額</b>	<u>(57,806)</u>	<u>(181,379)</u>	<u>(39,228)</u>	<u>(60,982)</u>

## 財務資料

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日之流動負債淨額狀況主要由於動用短期借貸以撥付屬非流動資產性質之物業、廠房及設備之持續開發及建設。

流動負債淨額由二零一四年十二月三十一日約人民幣 57,800,000 元增加至二零一五年十二月三十一日約人民幣 181,400,000 元，主要由於基於到期日將來自股東之貸款及可售回股份由非流動負債重新分類至流動負債所致。於上市後，我們之股東貸款將以配售之所得款項淨額全數償還，而可售回股份將重新分類為股權。

流動負債淨額於二零一六年五月三十一日及二零一六年九月三十日分別減少至約人民幣 39,200,000 元及人民幣 61,000,000 元，主要由於我們已將到期日額外延長 24 個月，令來自股東之貸款及可售回股份由流動負債重新分類至非流動負債所致。

配售完成後，我們之董事認為我們將有充足之現金資源達到現時之營運資金及資本開支要求，並具有配售所得款項淨額、營運所產生現金及來自現有銀行融資之借款之組合。保薦人已審核本公司之營運資金預測，在考慮各項因素，包括往績記錄期間之中國預期經濟增長所致之預期業務增長以及酒店組合之持續擴張、營運所產生之預期溢利、配售之預期所得款項淨額、我們可得之未動用銀行融資及正現金流量後，根據我們經營之現時及預期增長水平，認同董事之觀點，我們將有充足營運資金，達到於本招股章程起計最少 12 個月之現時營運資金需求。董事將定期監察流動資金需求，以確保能維持充足之現金及現金等價物資源。

### 債務

#### 計息借貸

於往績記錄期間，我們之所有借貸均以人民幣及港元為單位。該等借貸主要由我們於中國境內之經營附屬公司自中國商業銀行及信託融資公司取得。下表載列我們於所示日期之計息借貸：

	於十二月三十一日		於二零一六年	於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	103,678	419,826	404,384	462,794
信託融資安排	188,251	—	—	—
來自股東之貸款	48,795	59,198	63,039	66,581
可售回股份	89,100	106,559	113,657	120,104
總計	<u>429,824</u>	<u>585,583</u>	<u>581,080</u>	<u>649,479</u>

## 財務資料

我們之計息借貸之還款期如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年	於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或按要求償還	92,567	272,591	89,112	160,906
第二年	180,876	39,456	205,534	241,535
第三至第五年(包括首尾兩年)	156,381	140,017	167,816	135,856
五年後	—	133,519	118,618	111,182
總計	<u>429,824</u>	<u>585,583</u>	<u>581,080</u>	<u>649,479</u>

我們之計息借貸之所得款項已主要用作資本開支、營運資金及營運開支。

下表載列於所示日期我們之計息借貸之平均利率：

	於十二月三十一日		於二零一六年	於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日	九月三十日
	%	%	%	%
短期銀行貸款(浮動利率)	7.45	4.80	5.18	6.72
短期銀行貸款(固定利率)	不適用	4.79	4.79	4.79
長期銀行貸款(浮動利率)	8.13	5.81	5.63	4.39
信託融資安排(浮動利率)	8.46	不適用	不適用	不適用
長期銀行貸款(固定利率)	不適用	7.19	7.19	7.19
來自股東之貸款	15.0	15.0	15.0	15.0
可售回股份	15.0	15.0	15.0	15.0

於二零一六年九月三十日(本債務聲明之最後實際可行日期)，我們之銀行融資總額約人民幣525,600,000元，其中約人民幣62,800,000元尚未動用，而約人民幣462,800,000元已動用。就董事所深知及確信，本集團於配售後取得新銀行融資將無困難。

直至二零一六年十一月十八日，我們已由我們之可用銀行融資進一步提取約人民幣38,800,000元之銀行貸款，並以額外抵押存款人民幣57,000,000元取得新銀行貸款約人民幣85,300,000元。



### 銀行貸款

我們之銀行借貸由我們之附屬公司提供之擔保、韓先生及韓夫人之個人擔保、韓先生及韓夫人擁有之物業、關連人士擁有之物業(特別是韓夫人擁有之公司)、由第三方擁有之物業及我們於二零一四年及二零一五年十二月三十一日、二零一六年五月三十一日及二零一六年九月三十日之總賬面值分別約為人民幣 118,100,000 元、人民幣 517,300,000 元、人民幣 420,800,000 元及人民幣 475,300,000 元之資產抵押品作抵押。於二零一六年九月三十日，韓先生及韓夫人已提供個人擔保及已抵押由彼等所擁有之若干物業作為合共金額約為人民幣 16,200,000 元若干銀行借貸之抵押品，有關貸款佔尚未償還貸款總額約 3.5%。於二零一六年九月三十日，韓先生已提供個人擔保，以作為金額約為人民幣 55,500,000 元之本集團銀行借貸之抵押品。我們已收到貸款銀行之函件，韓先生及韓夫人提供之所有擔保及由彼等作出之該等物業質押將於上市後全數解除。

此外，已抵押予債權人以擔保我們之借貸之 12 項旅遊物業(「已抵押物業」)為巴登小鎮別墅之旅遊物業，該等旅遊物業其後已出售予客戶。我們已取得債權人同意銷售該等旅遊物業。根據有關該等旅遊物業之相關買賣協議，我們須於交付物業起計六個月內就發出相關房屋所有權證向物業登記部門提交相關所需文件。然而，我們已抵押相關物業以擔保我們之債務，造成我們向物業登記部門準備及提交申請包(包括發出相關房屋所有權證所需之所有文件)方面之障礙。在相關旅遊物業之抵押獲解除後，我們方可轉讓該等單位之完整及無產權負擔之業權予相關客戶，其後可取得印有相關客戶姓名之房屋所有權證。所有有關抵押已於二零一五年六月前解除。鑒於上述者，我們之中國法律顧問確認，取得房屋所有權證方面將不會有法律障礙。我們亦已於相關協議訂明之時限內完成我們之責任。據我們之中國法律顧問所告知，由於我們已及時償還借貸，信貸人已解除抵押，我們亦已於相關協議所訂明之時限內提交就發出房屋所有權證所需之相關必要文件，故我們並無違反相關買賣協議。

該等已抵押物業中，六個受限於經營協議，概無旅遊物業受限於租賃協議。根據中國法律及據我們之中國法律顧問所告知，其概無被分類為本集團之租賃物業。六份經營協議並無向物業業主提供固定每月付款。我們之中國法律顧問告知，根據買賣協議之條款，於向買家交付物業後，買家可以已抵押物業之法定佔有人(彼有權佔有及使用並享有物業所產生之裨益)之身份與我們訂立相關經營協議。

董事認為已抵押物業之收益已在達成香港會計準則第 18 條項下所有準則後於往績記錄期間確認。

董事認為於已抵押物業交付予買家時確認其應佔收益與有關會計準則一致。於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年五月三十一日止五個月，已抵押物業分別應佔之我們之已確認收益約人民幣 35,300,000 元、零及零。

---

## 財務資料

---

於最後實際可行日期，自中國商業銀行取得之未償還銀行借貸之重大契諾概要載列如下：

- 借貸不得用作投資於證券及期貨市場，及就若干貸款而言，貸款所得款項僅可作特定用途，例如清償未償還融資及度假村景觀美化升級；
- 借款人在進行任何合併、分拆、減資、股權轉讓、重大資產及負債轉讓、重大外部投資、重大債務融資增加或可能影響其履行貸款協議項下責任之任何其他重大事宜前，須先取得債權人之同意；
- 在償還借貸及其他應付款項之未償還本金及利息前，借款人在未取得債權人之事先同意下不得派付任何股息或其他分派；
- 除非債權人事先同意或支付一定金額的費用，否則借款人不得提前還款；及
- 借款人在取得進一步融資或向任何第三方提供擔保，或對任何以任何第三方之利益就任何重大物業或資產增設或施加可能影響其履行貸款協議項下責任之任何留置權、抵押或產權負擔前，須先取得債權人之同意。

於最後實際可行日期，自香港商業銀行取得之未償還銀行借貸並無任何重大契諾。

董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們概無重大拖欠銀行借貸項下之契諾及／或違反該等契諾。此外，董事確認，現有銀行借貸概無嚴重限制我們取得進一步融資能力之重大契諾。

### 信託融資安排

除銀行貸款外，我們於往績記錄期間亦已自信託融資安排獲得其他融資。信託融資安排指自信託融資公司收到之借貸。信託融資安排之實質為借貸，以轉讓酒店及度假村營運收益之權利予信託融資公司作為抵押品。

我們與長安國際信託股份有限公司（「長安信託」）訂立本金額為人民幣270,000,000元之信託融資協議，由二零一二年二月一日起生效，為期八年。

來自信託融資安排之借貸於二零一四年十二月三十一日約人民幣188,300,000元。於二零一五年一月二十日，我們已根據該信託融資安排全數償還本金額及累計利息。

---

## 財務資料

---

就董事所深知，相比銀行貸款，信託融資就可用性及期限而言更具彈性。動用銀行貸款通常視乎實際建設進度，而信託融資則按與相關信託融資公司之協定一次或分多次提取。就董事所深知，長安信託為獨立第三方。

於往績記錄期間及全數償還本金額及累計利息前，我們並無拖欠還款或上述與長安信託訂立之信託融資安排項下之任何其他重大負債。

於信託融資安排年期內，我們並無在任何重大方面拖欠還款或未履行我們於貸款協議項下之其他責任。我們預期，近期國際金融市場之波動或中國信貸收緊對我們未來獲得外部融資之能力並無重大影響。

### 年利率

上述信託融資安排項下之年利率為浮息，並以下列方式計算：

於二零一二年十二月二十日前：

5年以上定期貸款之中國人民銀行貸款利率  $\times 1.1 + 0.9\%$

於二零一二年十二月二十日之後：

5年以上定期貸款之中國人民銀行貸款利率  $+ 0.7\%$

由二零一二年二月一日至二零一二年十二月二十日，上述信託融資安排項下之實際年利率為8.655%，其後為7.250%。

### 已抵押之抵押品及擔保

與長安信託訂立之信託融資安排以下列者作抵押：

1. 抵押收取我們溫泉度假村及酒店營運產生之收益之權利
2. 抵押廣東古兜所提供之土地使用權及物業
3. 韓先生之個人擔保
4. 廣東古兜之公司擔保
5. 抵押本集團於二零一四年十二月三十一日之總值約為人民幣176,000,000元之資產。

---

## 財務資料

---

於二零一五年一月二十日，我們向長安信託全數償還信託融資安排項下之本金額及累計利息，而上述信託融資安排項下之所有已抵押之抵押品，及由廣東古兜及／或韓先生提供之擔保已全數解除及清償。

我們之中國法律顧問認為，上文所載之信託融資安排遵照適用中國法律及法規。

誠如上文所披露者，於二零一五年一月二十日，信託融資安排已在我們全數償還本金額及累計利息後終止，該安排項下之所有抵押品、質押及擔保已於同日解除及清償。因此，由二零一五年一月二十日起，我們不再受信託融資安排之契諾所限。董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無重大不履行信託融資安排之契諾及／或違反該等契諾。

### 來自股東之貸款

於往績記錄期間，我們取得兩筆總金額 60,000,000 港元之貸款。該兩筆貸款之本金均為 30,000,000 港元，按年利率 15% 計息，並須於二零一六年三月五日或之前償還。根據日期為二零一六年三月二日之兩份確認契據，貸款已進一步延長 24 個月至二零一八年三月五日，即由貸款日期起計 42 個月。該等貸款均以韓先生及本公司提供之擔保作抵押。貸款人無權於到期日前催還貸款。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無拖欠還款或在任何重大方面違反該等貸款下之任何責任。我們取得該等貸款用作我們之一般營運資金及用於償還股東貸款。董事確認，我們將於上市後以部分配售所得款項全數償還該等貸款。

### 財務擔保

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日、二零一六年五月三十一日及二零一六年九月三十日以及直至最後實際可行日期，我們並無於該等擔保下擁有任何負債。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日、二零一六年五月三十一日及二零一六年九月三十日，本集團概無提供財務擔保及相關負債，此乃由於韓先生已就貸款人於相關日期就本集團擔保之前述銀行貸款提出任何申索。

## 財務資料

### 可售回股份

下表載列我們於該等期間及於以下日期之賬面值及賬面值之變動：

	於十二月三十一日		於二零一六年	於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於期初	—	89,100	106,559	113,657
發行可售回股份	86,489	—	—	—
估算利息	2,606	11,892	5,866	4,578
匯兌差額	5	5,567	1,232	1,869
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於期末	<u>89,100</u>	<u>106,559</u>	<u>113,657</u>	<u>120,104</u>

### 富安認沽期權契據

根據日期為二零一四年九月五日之股份認購協議，富安認購3,040,000股本公司普通股(稱為富安股份)，總認購現金價為35,200,000港元(相等於約人民幣27,900,000元)。

根據富安認沽期權契據，本公司向富安之全資附屬公司Wealth Promise(作為富安之正式委任代名人)授出認沽期權，其賦予富安權利(而非義務)在本公司普通股並無在富安認沽期權契據日期起計18個月內上市之情況下，要求本公司於緊隨富安認沽期權契據日期後18個月屆滿當日起計6個月期間內任何時間，根據該契據之條款及受限於其條件按期權購買價向Wealth Promise購買富安股份。期權購買價之金額相等於富安之認購金額總和，即35,200,000港元(相等於約人民幣27,900,000元)加按年利率15%計算之回報。

根據本公司、富安、Wealth Promise及韓先生於二零一六年三月十五日訂立之修訂契據(「富安修訂契據」)，各訂約方協定將富安認沽期權契據之有效期進一步延遲24個月至二零一八年三月十六日，為由富安認沽期權契據日期起計42個月。

### 朝富認沽期權契據

根據朝富認沽期權契據，朝富向 Harvest Talent 購買 4,560,000 股本公司普通股(稱為朝富股份)，總購買價為 52,800,000 港元(相等於約人民幣 41,800,000 元)。韓先生為 Harvest Talent 之控股股東。本公司並非為此項交易之訂約方。

根據朝富認沽期權契據，本公司向朝富之全資附屬公司朝富旅遊(作為朝富之正式委任代名人)授出認沽期權，其賦予朝富旅遊權利(而非義務)在本公司股份並無在朝富認沽期權契據日期起計 18 個月內上市之情況下，要求本公司於緊隨朝富認沽期權契據日期後 18 個月屆滿當日起計 6 個月期間內任何時間，根據其條款及受限於其條件按認沽期權購買價向朝富旅遊購買朝富股份。認沽期權購買價與朝富之認購額加以按每年 15% 計算之回報之總額相同。

根據本公司、朝富、朝富旅遊及韓先生於二零一六年三月十五日訂立之修訂契據(「朝富修訂契據」)，各訂約方協定將朝富認沽期權契據之有效期進一步延遲 24 個月至二零一八年三月十八日，為由朝富認沽期權契據日期起計 42 個月。

### GL 認沽期權契據

根據泰瑞股份購買協議，泰瑞向 Harvest Talent 購買 1,900,000 股本公司普通股，總購買價為 22,000,000 港元(相等於約人民幣 17,400,000 元)。韓先生為 Harvest Talent 之控股股東。本公司並非此項交易之訂約方。

根據 GL 認沽期權契據，本公司向泰瑞授出認沽期權，以賦予權利(而非義務)在本公司股份並無在 GL 認沽期權契據日期起計 18 個月內上市之情況下，要求本公司於緊隨 GL 認沽期權契據日期後 18 屆滿當日起計 6 個月期間內任何時間，根據其條款及受限於其條件按認沽期權購買價向泰瑞購買泰瑞股份。認沽期權購買價與泰瑞之認購額加以按每年 15% 計算之回報之總額相同。

根據本公司、泰瑞及韓先生於二零一六年三月十五日訂立之修訂契據(「GL 修訂契據」)，各訂約方協定將 GL 認沽期權契據之有效期進一步延遲 24 個月至二零一八年六月十一日，為由 GL 認沽期權契據日期起計 42 個月。

---

## 財務資料

---

根據與富安訂立之股份認購協議、朝富股份購買協議及泰瑞股份購買協議，倘我們截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核純利少於 64,000,000 港元，則本公司須根據各份股份認購協議及股份購買協議所載之基準發行及配發額外股份。我們認為達到溢利保證之可能性極高，故並無就可售回股份之初步賬面值作出調整。鑒於我們截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核純利多於 64,000,000 港元，故其後已達到溢利保證。

我們已將上述富安之可認沽期權認購事項呈列為財務負債 — 可售回股份。倘本公司於富安認沽期權契據日期起 42 個月或之前完成本公司股份合資格上市，則認沽期權將自動失效，而有關財務負債將兌換為本公司股本。

我們已將發行予朝富旅遊及泰瑞之獨立書面可認沽期權呈列為財務負債 — 可認沽期權連同有關計入儲備項下之股本之可認沽期權。倘本公司於朝富及 GL 認沽期權契據日期起 42 個月或之前完成本公司股份合資格上市，則認沽期權將自動失效，而有關財務負債將兌換為本公司股本。

因此，於二零一四年及二零一五年十二月三十一日、二零一六年五月三十一日及二零一六年九月三十日，我們之可售回股份分別約為人民幣 89,100,000 元、人民幣 106,600,000 元、人民幣 113,700,000 元及人民幣 120,100,000 元（包括發行可售回股份加估算利息，以匯兌差額抵銷）。融資成本約人民幣 2,600,000 元、人民幣 11,900,000 元、人民幣 5,900,000 元及人民幣 4,600,000 元已分別於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度、截至二零一六年五月三十一日止五個月及截至二零一六年九月三十日止四個月之損益中確認。

### 免責聲明

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，除本節「債務」一段所披露者外，本集團並無任何未償還已發行貸款資本，以及未償還或同意將予發行之定期貸款、銀行透支、其他借貸或其他類似債務、承兌債務（貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、財務租賃或租購承擔、擔保、銀行融資或其他一般重大或然負債。

董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，除於本節「債務」一段所披露者外，本集團之債務、資本承擔及或然負債並無重大變動。於最後實際可行日期，本集團並無任何在配售後短期內籌集任何重大債務融資之計劃。

## 財務資料

### 資本開支

#### 過往資本開支

我們之資本開支主要包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們產生之資本開支分別約為人民幣9,300,000元、人民幣47,700,000元及人民幣32,100,000元。

#### 計劃資本開支

除本招股章程「未來計劃及所得款項之用途」所披露自配售產生之所得款項淨額之計劃用途及本集團不時添置業務營運所需之物業、廠房及設備，於最後實際可行日期，本集團並無任何重大計劃資本開支。

我們估計，截至二零一六年十二月三十一日止年度餘下七個月及截至二零一七年十二月三十一日止年度之資本開支分別將約為人民幣17,100,000元及人民幣6,500,000元。開支產生之實際金額或因各種理由(包括市況變動及其他因素)而有別於估計金額。我們取得未來資本開支增加所需之額外資金之能力受限於各種不確定因素，包括我們營運之未來業績、財務狀況及現金流量，以及中國之經濟及政治及其他情況。

### 合約義務

#### 資本承擔

於所示日期，本集團以下資本承擔已訂約但未撥備：

	於十二月三十一日 二零一四年	於十二月三十一日 二零一五年	於二零一六年 五月三十一日	於二零一六年 九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在建工程	2,190	3,989	1,990	1,990
物業、廠房及設備	25	25	—	—
持作出售物業	—	45,448	31,661	34,640
	<u>2,215</u>	<u>49,462</u>	<u>33,651</u>	<u>36,630</u>



## 財務資料

### 租賃承擔

#### 經營租賃承擔 — 承租人

本集團於不可撤銷經營租約項下之未來最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年	於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	7,024	3,922	4,817	4,948
第二至五年(包括首尾兩年)	13,056	12,111	13,756	12,258
五年後	8,400	6,498	5,263	5,163
	<u>28,480</u>	<u>22,531</u>	<u>23,836</u>	<u>22,369</u>

應付經營租賃款項指就其若干樓宇應付之租金。租期協定為平均2至20年，而租金於租期內為固定，且不包括或然租金。

#### 經營租賃承擔 — 出租人

本集團於不可撤銷經營租約項下之應收未來最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年	於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	262	813	683	729
第二至五年(包括首尾兩年)	15	114	262	209
五年後	—	—	33	21
	<u>277</u>	<u>927</u>	<u>978</u>	<u>959</u>

應收經營租賃款項指應收之攤位租金。租期協定為平均2至5年，而租金於租期內為固定，且不包括或然租金。

### 資產負債表外之承擔及安排

除本招股章程所披露，本公司並無訂立任何財務擔保或其他承擔，以擔保第三方之付款責任。此外，我們並無訂立任何與本公司股份掛鈎及分類為股東權益，或不在本公司經審核綜合財務報表中反映之衍生工具合約。另外，我們並無於資產中擁有任何保留或或然權益已轉讓予非綜合實體作為對該實體之信貸、流動資金或市場風險支援。除此之外，對於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援，或與我們從事租賃或對沖或研發服務之任何未綜合入賬實體，我們並無持有其任何可變權益。

### 物業權益

有關本公司物業權益之詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業」一節。

獨立合資格專業測量行利駿行測量師有限公司已對我們之物業權益進行估值，包括於二零一六年九月三十日之土地使用權及商業投資物業，並認為於有關日期本公司應佔之物業權益總值約為人民幣1,019,300,000元。有關該等物業權益之函件全文、估值概要及估值證書已載列於本招股章程附錄三。

為評估我們之投資物業之公平值，利駿行測量師有限公司進行本集團投資物業之估值時採用銷售比較法，按每平方米價格之基準參考可比較土地使用權之近期銷售價格，並就溢價或折讓作出調整，以反映我們之投資物業與可比較銷售交易之質量(例如時間及地點)差異。此方法考慮同類或替代物業之銷售、供應或放盤詳情及相關市場數據，計算理性投資者就具有相若用途之同類物業所須支付之物業估值。

經採納可比較地塊(「**可比較地塊**」)位於珠海市平沙新城，相距古兜溫泉綜合度假村之行車距離約為40公里。可比較地塊附近建有一個海洋溫泉度假村，名為中國港中旅集團海泉灣度假區。可比較地塊為空置(與本集團投資物業相同)及為商業用途，亦與我們之投資物業之土地用途類別相同。可比較地塊之平均交易價為建築面積每平方米人民幣3,600元，並就時間及地點因素作出調整，以反映我們之投資物業及可比較地塊間之差異。

時間調整因素乃參考i) 國土資源局發佈由可比較地塊銷售交易之有關日期至我們之投資物業於估值日期之相關地區土地價格指數由溢價約13.2%變動至15.5%；及ii) 可比較地塊及我們之投資物業之土地租期折讓0.9%至11.8%之差異釐定及採納。

## 財務資料

地點調整因素折讓約 43% 乃經參考國土資源局發佈於江門市(為本集團之投資物業所在地)及珠海市(為可比較地塊所在地)各自之標準土地價格及土地價格指數間之差異釐定及採納。

作出上述調整後，本招股章程附錄三所載物業估值報告內我們之投資物業之土地估值所採納之價值約為建築面積每平方米人民幣 2,240 元至每平方米人民幣 2,510 元。

下表載列我們之物業於二零一六年五月三十一日之賬面淨值(摘錄自本招股章程附錄一所載之會計師報告)與物業於二零一六年九月三十日之估值(摘錄自本招股章程附錄三所載之物業估值報告)之對賬：

	人民幣千元
<b>物業於二零一六年五月三十一日之賬面淨值</b> (載於本招股章程附錄一會計師報告)	
— 持作自用之物業(附註 1 及 2)	109,425
— 預付土地租賃款項(附註 2)	8,346
— 投資物業	544,260
— 持作出售物業	76,152
	<u>738,183</u>
<b>我們之物業由二零一六年六月一日至二零一六年九月三十日之變動</b>	
加：增加	25,316
減：折舊／攤銷	(2,507)
減：出售	(4,961)
	<u>756,030</u>
<b>物業於二零一六年九月三十日之賬面淨值</b>	756,030
估值盈餘淨值，扣除稅務影響	<u>263,230</u>
<b>於二零一六年九月三十日之物業估值</b> (載於本招股章程附錄三物業估值報告)	<u><u>1,019,260</u></u>

附註：

- (1) 於二零一六年五月三十一日，物業、廠房及設備合共約人民幣 246,800,000 元當中，僅樓宇及在建樓宇約人民幣 109,400,000 元計入附錄三物業估值報告中。
- (2) 計入物業、廠房及設備及預付租賃款項之樓宇及在建樓宇由利駿行測量師有限公司估值，而其物業估值報告載於本招股章程附錄三。根據物業估值報告，本集團於二零一六年九月三十日之物業權益約為人民幣 270,000,000 元，而於二零一六年九月三十日計入物業、廠房及設備及預付土地租賃款項之樓宇及在建樓宇之賬面總值約為人民幣 115,300,000 元。倘該物業權益經重估呈列，則會產生額外年度折舊及攤銷約人民幣 15,500,000 元(扣除稅務影響)。由於我們已選擇按成本呈列物業權益，故重值盈餘將不會於其後年度之綜合財務報表中反映。

## 財務資料

下表載列我們擁有之土地及物業之會計分類、業務用途及分部以及計量：

土地及物業(誠如物業估值報告所載)		土地及物業之會計分類及於二零一六年九月三十日之估值	業務用途及分部	計量
第一類	第1號	估值為人民幣19,250,000元之持作出售物業	物業開發	成本及可變現淨值之較低者
第二類	第2、3、4及5號	估值為人民幣21,000,000元之物業、廠房及設備及預付土地租賃款項	經營酒店及度假村	<p><b>物業、廠房及設備：</b> 按成本減去其後累計折舊及減值虧損(如有)</p> <p><b>預付土地租賃款項：</b> 按成本列賬，並於其後於其租約剩餘年內以直線法予以攤銷</p>
		估值為人民幣179,420,000元之持作出售物業	物業開發	成本及可變現淨值之較低者
第三類	第6、7、8、9、10、11、12及13號	估值為人民幣189,640,000元之物業、廠房及設備及預付土地租賃款項	經營酒店及度假村	<p><b>物業、廠房及設備：</b> 按成本減去其後累計折舊及減值虧損(如有)</p> <p><b>預付土地租賃款項：</b> 按成本列賬，並於其後於其租約剩餘年內以直線法予以攤銷</p>

## 財務資料

土地及物業(誠如物業 估值報告所載)		土地及物業之會計分類及 於二零一六年九月三十日 之估值	業務用途 及分部	計量
第四類	第 14 號	估值為人民幣 218,580,000 元 之投資物業	經營酒店及度假 村	按公平值
第五類	第 15 號	估值為人民幣 332,000,000 元 之投資物業	未分配至任何分 部	按公平值
		估值為人民幣 70,000 元之 物業、廠房及設備及預付 土地租賃款項	經營酒店及度假 村	<b>物業、廠房及設備：</b> 按成本減去其後累計 折舊及減值虧損(如 有)
				<b>預付土地租賃款項：</b> 按成本列賬，並於其 後於其租約剩餘年期 內以直線法予以攤銷
	第 16 號	估值為人民幣 59,300,000 元 之預付土地租賃款項	經營酒店及度假 村	按成本列賬，並於其 後於其租約剩餘年期 內以直線法予以攤銷

### 關連方交易

有關我們之關連方交易之詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註42。

董事確認，我們之關連方交易乃於一般及正常業務過程中與相關方按一般商業條款公平磋商進行。

### 上市開支

估計上市開支總額(性質為非經常性)約為人民幣54,500,000元(假設配售價為每股配售股份0.60港元，即指示性配售價範圍之最低位)。售股股東將承擔之估計上市開支約為人民幣500,000元，而本集團則承擔約人民幣54,000,000元，其中約人民幣18,100,000元乃直接由於發行配售股份所致，及將於上市後以股權扣減項目列賬。餘下約人民幣35,900,000元預期將於本公司之綜合損益及其他全面收益表中扣除。

約人民幣4,900,000元、人民幣8,800,000元及人民幣8,000,000元之上市開支已分別於本公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年五月三十一日止五個月之綜合損益及其他全面收益表中列作行政開支。餘下約人民幣11,400,000元於本公司截至二零一六年十二月三十一日止餘下七個月之合併損益及其他全面收益表中已作出扣除／預期將作出扣除。有關上市開支之預期增加將對截至二零一六年十二月三十一日止年度之純利及純利率構成重大影響。連同前述對股權造成之影響，預期上市開支對本集團自二零一六年五月三十一日(即編製我們最近期經審核財務報表之日期)以來之經營業績、財務狀況或貿易狀況或構成重大不利影響。

### 市場風險

在日常業務過程中，我們承擔多種市場風險，包括信貸風險、外匯風險、利率風險及流動資金風險。我們主要透過定期經營活動以管理本公司所承擔之該等市場風險。

### 信貸風險

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，我們之所有銀行結餘及受限制銀行存款乃於香港及中國具有良好信譽之銀行持有。我們銀行結餘及受限制銀行存款之信貸質素已參考有關對手方欠款率之外部信貸評級或過往資料作評估。現有對手方過往並無欠款情況。

---

## 財務資料

---

就應收賬款而言，我們設有政策確保向具有適當信貸往績之旅行代理及物業買方作出銷售。為盡量減低信貸風險，我們之董事及銷售部門管理人員負責釐定信貸上限、信貸批准及其他監管程序。此外，我們之董事定期檢討各個別債務人之可收回金額，確保已就不可收回債務確認足夠之減值虧損。就此而言，董事認為我們之信貸風險已大幅減低。

我們對應收關連公司、控股股東及一名關連方之款項作定期信貸評估，董事則密切監察應收關連方款項，管理層認為我們之關連公司、控股股東及關連方具良好信貸質素，且不預期將因對手方未能履行責任而產生任何虧損。

有關我們財務資產所面臨之最高信貸風險之進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註4(b)。

### 外匯風險

本集團經營業務所在之主要經濟環境為中國，而該等附屬公司之功能貨幣為人民幣。若干現金及現金等價物、借貸、股東貸款及可售回股份以港元計值並由功能貨幣為港元之集團公司持有。因此，管理層認為本集團面對之外幣風險並不重大，而我們現時並無有關外匯交易之外匯對沖政策，我們將密切監管外匯風險，並將在有需要時對沖重大外匯風險。

### 利率風險

我們承受之利率風險來自其銀行存款及借貸，該等存款及借貸乃按當前市場情況變動之浮息計息。

有關利率之敏感度分析之進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註4(d)。

### 流動資金風險

流動資金風險指本集團具備足夠資金應付所有到期合約財務承擔之風險。我們之政策為定期監察當前及預期流動性要求，以確保保持足夠現金儲備應付其短期及較長期流動性要求。

有關我們財務負債之合約未貼現現金流量計算之到期分析之進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註4(c)。

## 財務資料

### 主要財務比率

		截至十二月三十一日止年度		截至
		二零一四年	二零一五年	二零一六年 五月三十一日 止五個月
除利息及稅前純利率 (%)	(附註1)	51.6	22.8	(5.9)
純利率 (%)	(附註2)	28.1	(7.7)	(36.2)
權益回報率 (%)	(附註3)	29.1	(8.9)	不適用
總資產回報率 (%)	(附註4)	6.5	(1.5)	不適用
利息償付比率 (倍)	(附註5)	4.5	1.0	(0.2)
		於十二月三十一日		於二零一六年
		二零一四年	二零一五年	五月三十一日
流動比率	(附註6)	0.7	0.5	0.8
速動比率	(附註7)	0.5	0.4	0.5
資本負債比率	(附註8)	2.2	3.3	3.8
債務股本比率	(附註9)	2.1	2.9	3.4

附註：

- 除利息及稅前純利率以本年度／期間扣除利息及稅款開支之純利除以本年度／期間總收益乘以 100 計算。
- 純利率以本公司擁有人應佔本年度／期間純利／(虧損淨額)除以本年度／期間總收益乘以 100 計算。
- 權益回報率以本公司擁有人應佔本年度純利除以年終已發行股本及儲備乘以 100 計算。
- 總資產回報率以本公司擁有人應佔本年度純利除以年終總資產乘以 100 計算。
- 利息償付比率以本年度／期間扣除利息及稅前溢利除以本年度／期間利息開支計算。
- 流動比率以所示日期流動資產總額除以所示日期流動負債總額計算。
- 速動比率以所示日期總流動資產(不包括存貨及持作出售物業)除以所示日期總流動負債計算。
- 資本負債比率以所示日期債務總額除以所示日期股本總額計算。債務總額乃定義為包括借貸、應付一名關連方款項及來自股東之可售回股份及貸款。
- 債務股本比率以所示日期債務淨額除以所示日期股本總額計算。債務淨額之定義包括扣除現金及現金等價物以及受限制銀行存款之債務總額。



---

## 財務資料

---

### 除利息及稅前淨利率以及淨利率

我們之除利息及稅前淨利率由二零一四年之約51.6%減少至二零一五年之約22.8%，乃主要由於投資物業公平值收益由二零一四年約人民幣59,100,000元減少至二零一五年約人民幣21,300,000元(即下跌約63.9%)。

截至二零一六年五月三十一日止五個月，我們之除利息及稅前淨利率減少至約(5.9%)，乃主要由於我們之物業銷售有所減少而令毛利由截至二零一五年五月三十一日止五個月約人民幣25,400,000元減少至截至二零一六年五月三十一日止五個月約人民幣17,600,000元(即下跌約30.6%)，導致我們於截至二零一六年五月三十一日止五個月錄得除利息及所得稅開支前虧損所致。

我們之淨利率由二零一四年約28.1%減少至二零一五年約(7.7%)，乃主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額所致。

我們之淨利率減少至截至二零一六年五月三十一日止五個月約(36.2%)，乃主要由於我們之毛利率由二零一五年約46.6%減少至截至二零一六年五月三十一日止五個月約30.9%，主要導致與截至二零一五年十二月三十一日止年度相比，截至二零一六年五月三十一日止五個月之虧損淨額增加所致。

### 權益回報率

我們之權益回報率由二零一四年之約29.1%減少至二零一五年約(8.9%)，乃主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額所致。

### 總資產回報率

我們之總資產回報率由二零一四年約6.5%減少至二零一五年約(1.5%)，乃主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額所致。

### 利息償付比率

我們之利息償付比率由二零一四年之約4.5倍減少至二零一五年之約1.0倍，乃主要由於我們之除利息及所得稅開支前溢利減少及融資成本增加所致。該減少之原因已於本節較早部份中解釋。

我們之利息償付比率減少至截至二零一六年五月三十一日止五個月之約(0.2)倍。該減幅主要由於我們於截至二零一六年五月三十一日止五個月錄得除利息及所得稅開支前虧損。

### 流動比率及速動比率

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，我們之流動比率分別為約0.7及0.5。二零一四年十二月三十一日至二零一五年十二月三十一日出現跌幅主要由於我們之流動負債升幅高於流動資產之增長率。上述流動負債淨額變動之原因已於本節較前部分中解釋。

---

## 財務資料

---

於二零一六年五月三十一日，我們之流動比率增加至約0.8，乃主要由於我們將到期日進一步延長24個月，我們之股東貸款及可售回股份由流動負債重新分類至非流動負債。

倘配售已於二零一六年五月三十一日進行，我們之流動比率將增加至約1.1。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，我們之速動比率分別約為0.5、0.4及0.5。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，波動乃主要由於導致我們之流動比率波動之相同原因所致。

### 資本負債比率

我們之資本負債比率由二零一四年十二月三十一日約2.2增加至二零一五年十二月三十一日約3.3，主要由於我們之銀行借貸增加所致。

我們之資本負債比率增加至二零一六年五月三十一日約3.8，主要由於截至二零一六年五月三十一日止五個月之已確認虧損主要導致我們之總權益減少所致。

倘配售已於二零一六年五月三十一日進行，我們之資本負債比率將減少至約1.0。

### 債務股本比率

我們之債務股本比率由二零一四年十二月三十一日約2.1增加至二零一五年十二月三十一日約2.9，主要由於我們之銀行借貸增加所致，其由我們之受限制銀行結餘以及現金及銀行結餘增加作部分抵銷。

我們之債務股本比率增加至二零一六年五月三十一日約3.4，主要由於(i)我們之受限制銀行存款及現金及銀行結餘減少而主要導致我們之債務淨額增加；及(ii)我們之總權益減少所致。

### 股息及可分派儲備

於往績記錄期間，本公司或現時組成本集團之附屬公司並未有向彼等當時之股權擁有人宣派股息。我們現時並無固定之股息政策。我們過往之股息分派記錄未必可作為釐定本公司日後宣派或派付股息多寡之參考或基準。用作分派股息之溢利不可重新投資於我們之營運。

日後將予宣派之任何股息之金額將須由董事酌情宣派及視乎(其中包括)我們之營運業績、可供使用現金流量以及財務狀況、營運及資本需要，以及按香港財務報告準則、組織章程細則、公司法、適用之法律及法規、法律及合約限制釐定之可供分派溢利，以及董事認為相關之任何其他因素而定。股東將有權按股份之繳足或入賬列作繳足股款之比例收取相關股息。此外，股息之宣派及派付亦可能受法律限制及我們於日後可能訂立之任何協議或合約所規限。

---

## 財務資料

---

日後派付股息亦將取決於是否獲得我們之中國附屬公司所派發之股息。例如，根據我們自中國商業銀行取得之未償還銀行借貸，於借貸年期內，我們其中一間中國附屬公司受限制，在並無債權人之事先批准下，不得作出股息派發或分派。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年五月三十一日止五個月，該附屬公司受上述有關股息派發或分派限制之收益分別約為人民幣95,900,000元、人民幣97,500,000元及人民幣41,700,000元，分別佔我們於同期之總收益約46.4%、48.2%及73.2%。該附屬公司可予分派溢利之實際金額於未來可能分佔綜合可分派溢利之比率更高。於極端之情況下，於未來年度之綜合可分派溢利可能全部將由該附屬公司產生，而在該情況下，本公司將不能收取任何綜合可分派溢利。此外，中國法律規定股息僅可從根據中國會計準則計算之純利派付，而中國會計準則與其他司法權區公認會計原則(包括國際財務報告準則)在多方面存在差異。根據中國法律，外商投資企業須撥出部分純利作為法定儲備，而該等儲備不得用作現金股息派發。

於二零一六年五月三十一日，本公司並無可供分派儲備可供分派予股東。

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

有關未經審核備考經調整有形資產淨值之基準及計算，請參閱本招股章程附錄二未經審核備考財務資料。

### 近期發展

#### 溫泉度假村及酒店營運

我們之一般業務模型於往績記錄期間後並無變動。根據江門統計信息網之資料，於二零一六年首九個月，江門市之酒店業銷售較二零一五年同期增加約4.5%。截至二零一六年十月三十一日止五個月，我們之四間主題酒店產生之房間收益較截至二零一五年十月三十一日止五個月相比增加約30.7%，而我們之主題酒店入住率由截至二零一五年十月三十一日止五個月約48.1%下降約5.3%至截至二零一六年十月三十一日止五個月約42.8%。董事相信，入住率減少主要由於山海酒店於二零一六年二月開幕所致，其導致總可出租房間晚數有所增加。與截至二零一五年十月三十一日止五個月約人民幣137.2元相比，我們之主題酒店於截至二零一六年十月三十一日止五個月之每間可用房間收益減少至約人民幣110.8元，主要原因為我們之主題酒店總可出租房間晚數增加所致。

### 旅遊物業開發

根據江門統計信息網之資料，於二零一六年首九個月江門市之商品房銷售較二零一五年同期增加約31.5%。儘管江門市之物業開發行業呈復甦跡象，惟我們於截至二零一六年十月三十一日止五個月之旅遊物業開發業務之收益與截至二零一五年十月三十一日止五個月相比錄得跌幅，主要由於山海度假公寓之已出售及已交付建築面積減少所致，其於二零一四年七月及九月開始預售，而我們尚未確認樂活城公寓及山海度假公館之預售單位之收益。

截至二零一六年十月三十一日止五個月，山海度假公寓34個已出售及已交付單位之建築面積合共約為2,878.6平方米、樂活城公寓12個已預售單位之建築面積合共約為456.0平方米，及山海度假公館92個已預售單位之建築面積合共約為6,805.7平方米，佔山海度假公寓、樂活城公寓及山海度假公館可出售建築面積分別約8.1%、6.2%及25.5%。於二零一六年十月三十一日，山海度假公寓588單位當中24個單位(或約4.1%)仍未售出、樂活城公寓185個單位當中25個單位(或約13.5%)及山海度假公館443個單位當中351個單位(或約79.2%)尚未預售。截至二零一六年十月三十一日止五個月，我們由山海度假公寓、樂活城公寓及山海度假公館收取之銷售／預售所得款項及意向金分別約為人民幣16,200,000元、人民幣4,100,000元及人民幣27,000,000元。我們之樂活城公寓已於二零一六年十一月通過審查驗收。

### 整體表現

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之收益將大致視乎來自旅遊物業開發之收益，而此則將取決於山海度假公寓及樂活城公寓之銷售。倘樂活城公寓銷售不理想，則本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之營運業績可能會受到重大不利影響。本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務表現預期受到多項重大不利因素所影響，尤其是(i)預期毛利率會減少，主要由於預期員工成本將有所增加、我們在二零一六年初起開始確認山海度假公寓之裝修成本(附註)，以及我們之古兜溫泉綜合度假村於二零一六年啟用之新入口出現折舊；(ii)預期董事袍金及專業費用增加；及(iii)有關上市之非經常開支所致。本集團預期，與截至二零一五年十二月三十一日止年度相比，截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得之淨虧損將有所增加。有關預期僅供參考，而截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績將受本集團實際表現所影響。

附註：

山海度假公寓乃以未經裝修狀態之情況下出售，而我們已與若干業主訂立「零費用」經營協議，條件為本集團自費就有關旅遊物業承辦裝修工程。該等裝修成本於產生時將被確認為預付款項及於經營協議之年期內攤銷。我們預期山海度假公寓之現行經營協議年期於二零一六年初開始。因此，我們並無於二零一五年就山海度假公寓之任何相關裝修成本進行確認。

---

## 財務資料

---

根據收益確認政策，我們僅於相關物業之工程已完成及該等物業已交付予客戶時，確認來自物業銷售之收益。倘任何或全部三個旅遊物業開發項目(即樂活城公寓、山海度假公館及泉心養生公寓)根據各自之開發時間表延誤交付，我們將無法確認截至二零一六年及／或二零一七年十二月三十一日止年度來自銷售該三個旅遊物業開發項目之全部或部份收益，而本集團截至二零一六年及／或二零一七年十二月三十一日止年度之財務業績將受到不利影響。

即使本集團預期於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得淨虧損，考慮到本集團現有財務資源，包括產生自營運活動之內部資金、現有銀行融資及其他借貸，及配售所得之估計所得款項淨額，董事認為，由本招股章程日期起計最少未來十二個月，本集團擁有充足營運資金及我們之業務可以持續營運。

### 重大變動

除本節「上市開支」及「近期發展」分節所披露者外，我們之董事認為我們之業務在商業及營運可行性方面並無基本上轉差。我們之董事確認，自二零一六年五月三十一日起直至本招股章程日期，我們之財務或業務狀況或前景概無重大不利變動，且無事件將對本招股章程附錄一會計師報告所載之財務資料造成重大不利影響。

### 重大不利變動

我們之董事確認，除上文所披露者外，自二零一六年五月三十一日起直至本招股章程日期，我們之財務或業務狀況或前景概無重大不利變動，且無事件將對本招股章程附錄一會計師報告所載之財務資料造成重大不利影響。

### 根據創業板上市規則須予披露

除本招股章程所披露者外，董事已確認，於最後實際可行日期，概無情況致使我們須根據創業板上市規則第 17.15 條至第 17.21 條須作出所需披露。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 業務目標

我們之業務目標為於我們當前業務上達致可持續增長，並透過近期主要集中於中國溫泉度假村及酒店及旅遊物業市場而創造長期股東價值。

### 業務策略

有關我們之業務目標及策略之詳情，請參閱本招股章程「業務 — 業務策略」分節。

### 實行計劃

本集團截至二零一八年十二月三十一日止每六個月期間之實行計劃載列如下。投資者應注意，實行計劃及其預期達成時間乃按下文「基準及假設」分段所述之基準及假設制訂。此等基準及假設本質上受多項不確定因素、變數及無法預計之因素(尤其是本招股章程「風險因素」一節所載之風險因素)所影響。本集團之實際業務過程可能與本招股章程所載之業務目標有所不同。無法保證本集團之計劃將根據預期時限落實或本集團之目標將會達成。根據本集團之業務目標，董事擬進行以下實行計劃：

最後實際可行日期至二零一六年十二月三十一日

#### 業務策略

#### 實行計劃

#### 建設及開發旅遊物業開發項目

- |          |                  |
|----------|------------------|
| • 樂活城公寓  | • 向業主交付單位        |
| • 山海度假公館 | • 於地盤進行施工        |
|          | • 進行中期審視及視察      |
| • 泉心養生公寓 | • 繼續修訂及優化建築設計    |
|          | • 申請及取得建築工程施工許可證 |
|          | • 開始於地盤施工        |

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 提升古兜溫泉綜合度假村之環境及現有設施

- 進行植樹
- 進行末期審視及視察

截至二零一七年六月三十日止六個月

#### 業務策略

#### 實行計劃

#### 建設及開發旅遊物業開發項目

- |          |              |
|----------|--------------|
| • 山海度假公館 | • 進行裝修       |
| • 泉心養生公寓 | • 泉心養生公寓開始預售 |
|          | • 進行中期審視及視察  |

#### 「古兜」品牌提升

- 組織促銷活動

#### 新溫泉度假村及酒店規劃

- 進行市場研究及分析

#### 業務擴張規劃

- 考慮及評估潛在商機，以向其他溫泉度假村擁有人提供管理服務

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

#### 業務策略

#### 實行計劃

#### 建設及開發旅遊物業開發項目

- |          |             |
|----------|-------------|
| • 山海度假公館 | • 進行末期審視及視察 |
|          | • 項目完成及交付   |
| • 泉心養生公寓 | • 進行裝修      |
|          | • 進行末期審視及視察 |
|          | • 項目完成及交付   |

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 「古兜」品牌提升

- 組織促銷活動

### 新溫泉度假村及酒店規劃

- 進行市場研究及分析

### 業務擴張規劃

- 考慮及評估潛在商機，以向其他溫泉度假村擁有人提供管理服務

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 業務策略

### 實行計劃

### 開發新旅遊物業項目

- 編製建築及平面圖
- 繼續修訂及優化建築設計

### 「古兜」品牌提升

- 組織促銷活動

### 新溫泉度假村及酒店規劃

- 進行市場研究及分析

### 業務擴張規劃

- 考慮及評估潛在商機，以向其他溫泉度假村擁有人提供管理服務

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

### 業務策略

### 實行計劃

### 開發新旅遊物業項目

- 申請及取得建築工程施工許可證



---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 「古兜」品牌提升

- 組織促銷活動

### 新溫泉度假村及酒店規劃

- 進行市場研究及分析

### 業務擴張規劃

- 考慮及評估潛在商機，以向其他溫泉度假村擁有人提供管理服務

## 基準及假設

董事所訂立由最後實際可行日期起至二零一八年十二月三十一日止期間之業務目標乃基於以下基準及假設：

- 我們將具備足夠財務資源，以應付業務目標相關期間之規劃資本開支及業務發展需要；
- 業務發展需要、現行法例及法規或與本集團有關之其他政府政策，以及香港、中國及本集團任何成員公司從事或將從事業務之任何其他地方之法律、財務或經濟狀況將並無重大變動；
- 本招股章程所述各近期業務目標之資金需求將無自董事估計之金額出現變動；
- 實行上述計劃之實際資金需求與董事估計之金額將無重大差異；
- 適用於本集團業務之稅基或稅率將無重大變動；
- 我們將能留聘管理層及主要營運部門之主要員工；
- 我們將不會受本招股章程「風險因素」一節所載之任何風險因素重大影響；
- 我們按與往績記錄期間大致相同之形式繼續營運，而我們亦將可以在並無阻礙之情況下進行發展計劃；
- 配售將根據本招股章程「配售之架構及條件」一節及按該節所述完成；

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 我們將可以保留客戶；及
- 概無將重大阻礙本集團業務或營運之任何災害、天災、政治或其他情況。

### 進行配售之理由

除提供足夠資金給予本集團擴充之用外，董事認為上市將為本集團帶來以下裨益：

- 上市能為本公司於上市時及上市後提供集資機會致使資本有所增長。此舉可擴大本集團之債務及股權代替品，以於必要時可配合我們之擴張計劃。本公司亦可透過資本市場進行不同企業融資活動，以協助本集團於其未來業務發展；
- 上市可增加本集團之企業透明度，因而令本公司之銀行以更具競爭力條件授出信貸額度。一般而言，上市實體一般較私人實體更容易取得銀行融資；
- 就上市而言，本公司已採納或預期於上市前採納一系列政策、程序及計劃，以合理地確保高效運營、可靠財務報告及內部監控系統；
- 上市可透過授出僱員購股權以提升本集團僱員獎勵及承諾。本集團將能向與於本集團業務中與其表現較有直接關係之僱員提供以股權為基礎之獎勵計劃(例如購股權計劃)。因此，本公司將能透過為股東創造價值之宗旨與獎勵計劃緊密配合以較佳方式激勵僱員；及
- 上市能增加本集團於市場上之地位、認可及曝光率，以帶給其客戶及供應商更多保障。董事認為，上市將增加本集團之市場聲譽及品牌知名度，並提升於公眾及潛在業務夥伴之企業地位及信譽。

### 未來計劃

有關我們未來計劃之詳細說明，請參閱「業務 — 業務策略」分節。

## 未來計劃及所得款項用途

### 所得款項用途

我們將不會收取任何售股股東於配售中出售銷售股份之所得款項。

按配售價0.60港元(即建議配售價範圍每股股份0.60港元至0.88港元之最低位)計算應付予我們之配售所得款項淨額(扣除有關配售之配售費用及開支後)將約為121,700,000港元。

我們擬將配售所得款項淨額用作以下用途：

- 所得款項淨額中約37,100,000港元(或約30.5%)用作三項旅遊物業開發項目之部分建設及開發成本；
- 所得款項淨額中約78,900,000港元(或約64.8%)用作償還股東貸款；
- 所得款項淨額中約1,300,000港元(或約1.1%)用作提升古兜溫泉綜合度假村及其現有設施；及
- 所得款項淨額中約4,400,000港元(或約3.6%)用作就我們之營運資金及其他一般企業用途提供資金。

將使用來自配售之所得款項淨額償還之股東貸款之情況載列如下：

股東貸款	富安	朝富	總計
貸款金額：	30,000,000 港元	30,000,000 港元	60,000,000 港元
提取日期：	二零一四年十月十四日	二零一四年十一月四日	
利率：	每年 15%	每年 15%	
到期日：	二零一八年三月	二零一八年三月	
將使用所得款項淨額償還之概約金額	39,600,000 港元	39,300,000 港元	78,900,000 港元
於到期日將償還之金額	45,300,000 港元	45,000,000 港元	90,300,000 港元

上文所載自富安及朝富取得之貸款用於為景騰提供營運資金及償還其現時股東之貸款，並須於二零一八年三月償還。

## 未來計劃及所得款項用途

下表載列所示期間不同計劃下使用來自配售之所得款項淨額概要：

	最後實際 可行日期至					總計 百萬港元	佔所得款項 淨額百分比
	截至以下日期止六個月						
	二零一六年 十二月 三十一日 百萬港元	二零一七年 六月 三十日 百萬港元	二零一七年 十二月 三十一日 百萬港元	二零一八年 六月 三十日 百萬港元	二零一八年 十二月 三十一日 百萬港元		
三項物業開發項目之建設及開發							
• 樂活城公寓	—	2.0	—	—	—	2.0	1.6%
• 山海度假公館	—	9.0	12.0	—	—	21.0	17.3%
• 泉心養生公寓	—	12.0	2.1	—	—	14.1	11.6%
償還股東貸款	78.9	—	—	—	—	78.9	64.8%
提升古兜溫泉綜合度假村之環境及現有設施	—	1.0	0.3	—	—	1.3	1.1%
營運資金及其他一般企業用途	—	2.0	2.0	0.4	—	4.4	3.6%
<b>總計</b>	<b>78.9</b>	<b>26.0</b>	<b>16.4</b>	<b>0.4</b>	<b>—</b>	<b>121.7</b>	<b>100.0%</b>

倘配售價定於指定性配售價範圍之上限，即每股股份0.88港元，則來自配售之所得款項淨額(扣除我們就此已付及應付之配售費用以及估計開支後)將增加至約185,300,000港元。在該情況下，董事有意使用所得款項淨額以償還約78,900,000港元之股東貸款及按比例調整用作上述其他計劃之餘下所得款項淨額之擬定用途。

倘超額配股權獲悉數行使(假設配售價為每股股份0.60港元，即指示性配售價範圍之最低位)，則本公司將獲得所得款項淨額約144,500,000港元。倘配售價定於指定性配售價範圍之上限(假設超額配股權獲悉數行使)，則來自配售之所得款項淨額將進一步增加至約218,700,000港元。董事有意使用所得款項淨額以償還約78,900,000港元之股東貸款及按比例調整用作上述其他計劃之餘下所得款項淨額之擬定用途。

倘董事決定重新分配所得款項淨額擬定用途至其他業務計劃及/或大幅度用於本集團新項目及/或倘上述所得款項淨額用途出現任何重大更改，我們將適時作出適當公佈。

倘來自配售之所得款項淨額毋須即時用作以上用途或倘我們未能實行任何部分之擬定未來計劃，我們有意在符合我們之最佳利益之情況下將該等資金存入香港持牌銀行及/或認可金融機構作短期存款。

我們估計售股股東收取之所得款項淨額將約為17,500,000港元(經按比例扣除售股股東有關配售應付之配售費用、證監會交易徵費及聯交所交易費)。我們將不會收取任何售股股東出售銷售股份之配售所得款項淨額。

---

## 配售

---

### 配售安排及開支

#### 配售協議

根據配售協議，本公司將根據配售協議及本招股章程之條款及條件並在其規限下以配售方式按配售價首次發售供認購 230,000,000 股新股份，及售股股東發售供出售 30,000,000 股銷售股份。

待(其中包括)聯交所批准本招股章程所述已發行及將予發行之股份上市及買賣，並受配售協議所載之若干其他條件達成後，聯席賬簿管理人已同意根據本招股章程及配售協議之條款及條件按盡力基準促使認購人及／或買方認購及／或購買配售股份。

#### 終止之理由

倘於上市日期上午 8 時正(香港時間)前任何時間出現下列情況，則聯席賬簿管理人透過向本公司(為其本身及代表售股股東)發出書面通知全權及絕對終止配售協議所載之安排：

- (a) 下列事件發展、出現、存在或生效：
- (i) 開曼群島、香港、中國、美國、英國、歐盟、日本或任何其他相關司法權區(統稱「該等相關司法權區」，而個別為「相關司法權區」)之任何法院或其他主管機關頒佈任何新法律、法令、條例、規則、指引、法規、意見、通知、通函、頒令、判決、判令或裁定(「法例」)，或現行法例之任何轉變或預期引致轉變之發展，或該等法例詮釋或應用之任何轉變或預期引致轉變之發展；或
  - (ii) 於或影響到該等相關司法權區之當地、全國或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣匯率、外匯管制、貨幣市場、財政或監管或市場狀況或任何貨幣或交易結算系統(包括股票及債券市場、貨幣及外匯市場及銀行同業市場狀況)之任何轉變或預期引致轉變之發展，或可能導致任何轉變或預期引致轉變之發展之任何事件或一連串事件；或

---

## 配售

---

- (iii) 紐約證券交易所、聯交所、新加坡證券交易所、東京證券交易所、倫敦證券交易所、深圳證券交易所或上海證券交易所任何全面暫停或限制股份或證券買賣，或任何上述交易所或有關系統或任何監管或政府機關下令固定買賣之最低或最高價，或規定價格之最高範圍，或於或影響任何該等相關司法權區之證券交收、支付或結算服務或程序受到干預；或
- (iv) 該等相關司法權區之稅務或外匯管制(或實行任何外匯管制)或外商投資規例或貨幣匯率之轉變或預期引致轉變之發展；或
- (v) 本公司或本集團任何成員公司之財務或其他狀況，或盈利、業務事宜、業務前景或貿易狀況，或客戶信心之任何轉變或預期引致轉變之發展，包括本公司或本集團任何成員公司面臨或被提出之任何第三方行動、起訴、法律程序、訴訟或索償，或任何政府部門或當局對本公司或本集團任何成員公司展開任何調查，或下令暫停營業；或
- (vi) 本招股章程「風險因素」一節所載之任何風險之任何轉變或預期引致轉變之發展或有關風險實現；或
- (vii) 於或影響任何相關司法權區之任何銀行活動或外匯買賣或交收或結算服務凍結或中斷；或
- (viii) 出現直接或間接涉及任何相關司法權區之任何敵對行為或敵對升級(不論是否已宣戰)或恐怖活動或其他緊急狀況或災禍或廣泛疫症或政治或社會危機，或任何有關行動升級，或任何相關司法權區宣佈全國進入緊急狀態或戰爭；或
- (ix) 直接或間接涉及任何相關司法權區之任何不可抗力事件，包括但不限於任何天災、戰爭、暴亂、公眾騷動、群眾暴亂、火災、水災、地震、爆炸、爆發疾病或傳染病、恐怖活動(不論是否有人宣稱對此負責)、勞資糾紛、罷工或停工；或
- (x) 任何相關司法權區以任何形式直接或間接對任何其他相關司法權區施加任何經濟制裁；或
- (xi) 董事被控或被公訴可公訴罪行或因可公訴罪行而遭扣留，或因實施法律而被禁止或因其他理由而不符合資格出任董事職務，或政府機關對任何董事就其身份展開任何調查或採取其他行動，或任何政府機關宣佈其擬採取任何有關行動；或

---

## 配售

---

- (xii) 本公司主席或行政總裁離職，而將使本集團之營運受到重大及可能不利(聯席賬簿管理人全權及絕對酌情認為)之影響；或
- (xiii) 本公司、售股股東、控股股東或執行董事任何一方違反本招股章程(或就配售所使用之任何其他文件)或配售之任何方面違反創業板上市規則、我們之細則、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例、證券及期貨條例或任何其他適用法例，

而在各或所有情況下，聯席賬簿管理人全權及絕對認為：

- (A) 對或可能或很大可能對本公司或本集團之業務、財務或其他狀況或前景，或本公司任何現有或潛在股東就其身份構成重大不利或嚴重或造成損害之影響；或
  - (B) 可能對配售之成功構成重大不利影響；或
  - (C) 導致進行配售屬不明智、不恰當、不可行或在商業上並不可行，或不能根據其條款實施或履行配售協議或配售之任何部分，或妨礙根據配售提出申請及／或作出付款；或
- (b) 聯席賬簿管理人獲悉本公司、控股股東及執行董事在配售協議中作出之任何保證之任何違反在任何方面為失實、不準確或產生誤導，且就配售而言，在作出或覆述時屬重大或聯席賬簿管理人全權及絕對認為很大可能屬重大者；或
  - (c) 本公司、售股股東、任何控股股東或任何執行董事違反配售協議之任何條文；或
  - (d) 發生或發現任何事件，而倘該事件於緊接本招股章程日期前已經發生或發現，則構成聯席賬簿管理人全權及絕對認為對配售而言屬重大之重大遺漏；或
  - (e) 本公司以協定形式就配售刊發之本招股章程、正式通告、其他發售文件或任何公佈(包括其任何補充或修訂)所載任何陳述，於其刊發時在任何方面變成或已變成失實、不準確或產生誤導，或聯席賬簿管理人全權及絕對認為本公司以協定形式就配售刊發之本招股章程、正式通告、其他發售文件或任何公佈(包括其任何補充或修訂)中所表達之任何估計、預測、意見表達、意向或預期，整體而言在所有重大方面並非公平誠實，且並非以合理假設為依據；或

---

## 配售

---

- (f) 發生任何事件、行動或遺漏，導致或可能導致本集團、任何控股股東或執行董事須根據配售協議所述之補償承擔任何重大責任；或
- (g) 任何債權人有效要求本公司或本集團任何成員公司償還或支付任何債務，或本公司或本集團任何成員公司須於其所述到期日前償還該債務，而有關要求已經或可合理預期將會對本集團整體構成重大不利影響；或
- (h) 已經就本公司或本集團任何成員公司之結業或清盤提出呈請，或本公司或本集團任何成員公司與其債權人訂立任何債務重整協議或安排或訂立重整債務計劃，或有關本公司或本集團任何成員公司結業之任何決議案已獲通過，或已委任臨時清盤人、接管人或經理人接管本公司或本集團任何成員公司之全部或部分資產或業務，或本公司或本集團任何成員公司發生任何類似事件，而聯席賬簿管理人全權及絕對認為就配售而言可能或很大可能屬重大者(惟聯席賬簿管理人在切實可行範圍內應諮詢本公司有關任何該等發展之影響)；或
- (i) 聯交所上市委員會於上市日期或之前拒絕或不授出批准根據配售已發行及將予發行或出售之股份上市及買賣(惟受限於慣常條件者除外)，或倘授出批准，該項批准其後遭撤回、附設保留意見(慣常條件除外)或暫緩授出；或
- (j) 本公司撤回就配售而刊發之任何發售文件(及／或就擬認購配售股份所用之任何其他文件，「該等發售文件」)；或
- (k) 任何人士(聯席賬簿管理人除外)已撤回或尋求撤回就名列任何該等發售文件或刊發任何該等發售文件而發出之同意書；或
- (l) 除獲聯席賬簿管理人批准外，本公司根據公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例、創業板上市規則、證券及期貨條例或任何其他適用法律，或聯交所及／或證監會之任何規定或要求刊發或須刊發對本招股章程(或就擬認購股份所用之任何其他文件)之任何補充或修訂；或
- (m) 本公司因任何原因而被任何政府機關禁止根據配售之條款發售、配發、發行或出售股份；或
- (n) 售股股東因任何原因而被任何政府機關禁止根據配售之條款轉讓銷售股份。

則聯席賬簿管理人可在向本公司(為其本身及代表售股股東)發出書面通知後終止配售協議，即時生效。



---

## 配售

---

### 承諾

各控股股東向本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人承諾並與其訂立契約，其不得及須促使相關登記持有人不得(除非符合創業板上市規則之適用規定)：

- (a) 於本招股章程披露有關他／它於本公司股權當日開始並於上市日期起計六個月當日屆滿期間(「**首個禁售期**」)內任何時間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所示他／它為實益擁有人之任何股份(「**相關股份**」)，或以其他方式就任何有關股份增設任何購股權、權利、利益或產權負擔；及
- (b) 倘緊隨出售或於行使或執行有關購股權、權利、利益或產權負擔後，他／它不再為本公司控股股東(定義見創業板上市規則)，則於緊隨首個禁售期間屆滿後當日起計十二個月期間(「**第二個禁售期**」)內任何時間，出售或訂立任何協議出售任何相關股份，或以其他方式就任何相關股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔。

各控股股東向本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人承諾並與其訂立契約：

- (a) 倘其於首個禁售期及第二個禁售期內任何時間，根據創業板上市規則第13.18(1)條或根據聯交所按照創業板上市規則第13.18(4)條授出之任何權利或豁免質押或抵押他／它於相關股份之任何直接或間接權益，則他／它須於緊隨其後即時知會本公司、獨家保薦人及聯席賬簿管理人，並披露創業板上市規則第17.43(1)至(4)條所訂明之詳情；及
- (b) 倘他／它根據上文(a)分段質押或抵押其於相關股份之任何權益後知悉該承押人或抵押人已出售或擬出售相關權益及受影響之相關股份數目，則他／它須即時知會本公司、獨家保薦人及聯席賬簿管理人。

---

## 配售

---

本公司向獨家保薦人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人承諾並與其訂立契諾，而控股股東及執行董事各自向獨家保薦人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人承諾並與其訂立契諾，在未取得獨家保薦人及聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)之事先書面同意(有關同意將不會遭不合理撤回或延誤)前，受限於聯交所規定，或除根據配售、資本化發行、行使超額配股權或根據購股權計劃授出購股權外，促使本公司不會：

- (a) 自首個禁售期內，除創業板上市規則(包括創業板上市規則第 17.29 條)及適用法例允許外，提呈、配發或發行，或同意配發或發行任何股份或本公司任何其他證券，或授出或同意授出任何購股權、認股權證或附帶權利可認購或以其他方式兌換或交換為任何股份或本公司任何其他股本證券之其他權利；及
- (b) 於第二個禁售期內任何時間，除非創業板上市規則允許，發行任何股份或本公司證券，或授出或同意授出任何購股權、認股權證或附帶權利可認購或以其他方式兌換或交換為股份或本公司股本證券之其他權利，或訂立任何掉期、衍生工具或其他安排以轉讓任何有關股份或證券擁有權之全部或部分經濟後果予他人，致使控股股東(不論個別或與其他控股股東共同)不再為本公司之控股股東(定義見創業板上市規則)，或本公司不再於本集團任何主要附屬公司(具有創業板上市規則第 17.27(2) 條賦予之相同涵義)中持有 30% 或以上之控股權益；
- (c) 於首個禁售期內購回任何股份或本公司任何其他證券；及
- (d) 提呈或同意進行任何上述者，或宣佈有意進行。

各控股股東已向聯交所承諾，其不會並促使相關登記持有人不會：

- (a) 於首個禁售期內，出售或訂立任何協議出售本招股章程所示他／它為實益擁有人之任何股份，或以其他方式就有關股份增設任何購股權、權利、利益或產權負擔；或
- (b) 倘緊隨出售或於行使或執行該等購股權、權利、利益或產權負擔後，他／它將不再為本公司之控股股東(定義見創業板上市規則)，則於第二個禁售期內，出售或訂立任何協議出售上文(a)分段所述之任何股份，或以其他方式就有關股份增設任何購股權、權利、利益或產權負擔。

上述十八個月之不出售承諾乃由控股股東自願作出。

---

## 配售

---

控股股東亦向聯交所及本公司承諾遵守下列規定：

- (a) 倘他／它於本招股章程日期起計直至第二個禁售期屆滿當日止期間任何時間，根據創業板上市規則第 13.18(1) 條或聯交所按照創業板上市規則第 13.18(4) 條授出之任何權利或豁免，將相關股份之任何直接或間接權益質押或抵押予認可機構(定義見香港法例第 155 章銀行業條例)作為真誠商業貸款擔保，則他／它須緊隨其後知會本公司，並披露創業板上市規則第 17.43(1) 至 (4) 條所訂明之詳情；及
- (b) 倘他／它根據上文 (a) 分段質押或抵押任何股份權益後知悉該承押人或抵押人已出售或擬出售有關權益及受影響之股份數目，則他／它須即時知會本公司。

本公司將於知悉該等事項後盡快知會聯交所，並須根據創業板上市規則第 17.43 條規定即時刊發公佈披露有關詳情。

### 費用及開支

就配售而言，聯席賬簿管理人將按聯席賬簿管理人根據配售協議將促使認購及／或購買及承配人實際認購及／或購買之所有配售股份總配售價 2.5% 之比率收取配售費用，聯席賬簿管理人將從中支付所有(如有)分配售費用。配售費用、聯交所上市費、經紀費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用，連同印刷及與配售有關之其他開支估計合共約為 65,100,000 港元(假設並無行使超額配股權及配售價為 0.60 港元，即配售股份之指示性範圍之最低位)，概由本公司支付，惟與售股股東根據配售出之銷售股份有關之配售費用連同出售及轉讓銷售股份應佔或產生之證監會交易徵費、聯交所交易費及印花稅將由售股股東承擔。

### 聯席賬簿管理人於本公司之權益

除根據配售協議所得之權益及承擔之責任及除本招股章程所披露者外，聯席賬簿管理人或其任何各自之聯繫人概無於本公司或本集團任何成員公司之任何股份或證券中擁有實益或非實益權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司任何股份或證券之任何權利或購股權(無論是否可依法強制執行)。

### 合規顧問協議

根據時富融資與本公司於二零一五年四月二十日訂立之合規顧問協議(「合規顧問協議」)，就創業板上市規則而言，本公司委任時富融資，而時富融資同意擔任本公司之合規顧問，任期自上市日期起直至本公司就其上市日期起計第二個完整財政年度之財務業績遵守創業板上市規則第18.03條當日，或直至合規顧問協議終止之時為止(以較早者為準)。

### 獨家保薦人之獨立性及於本公司之權益

時富融資(為獨家保薦人)已根據創業板上市規則第6A.07條宣佈其獨立性。

除諮詢費及已付及將支付予時富融資作為上市獨家保薦人之保薦人費用、根據配售協議及合規顧問協議承擔之責任或本招股章程另有披露外，時富融資或其任何緊密聯繫人概無因配售而於本公司，或本公司或本集團任何其他公司之任何類別證券(包括可認購該等證券之購股權或權利)中擁有或可能擁有任何權益。

涉及向本公司提供建議之時富融資董事或僱員概無因配售而於本公司或本集團其他公司之任何類別證券(包括可認購該等證券之購股權或權利，為免生疑，不包括於任何該等董事或僱員根據配售可能認購或購買之證券中之權益)中擁有或可能擁有任何權益。

時富融資之董事或僱員概無於本公司或本集團任何其他公司中擔任董事職務。

---

## 配售之架構及條件

---

### 配售價

配售價將不高於每股配售股份 0.88 港元及預期將不少於每股配售股份 0.60 港元。按最高配售價每股配售股份 0.88 港元另加 1% 之經紀佣金、0.0027% 之證監會交易徵費及 0.005% 之聯交所交易費計算，每手 4,000 股股份將合共為 3,555.48 港元。

配售價預期透過本公司(為其本身及代表售股股東)與聯席賬簿管理人於定價日訂立之協議確定，該定價日安排於二零一六年十二月五日(星期一)或其前後(或聯席賬簿管理人與本公司(為其本身及代表售股股東)協定之有關較後時間及/或日期)。倘本公司與聯席賬簿管理人未能於定價日或本公司(為其本身及代表售股股東)與聯席賬簿管理人可能協定之有關較後日期前就配售價達成協議，則配售將不會成為無條件並將失效。

配售股份之有意投資者應注意，將於定價日釐定之配售價可能低於本招股章程所述之配售價指示性範圍，惟目前並不預期如此。倘聯席賬簿管理人經我們同意下認為其屬適當(例如，倘利率水平低於指示性配售價範圍)，則可於定價日前任何時間調低指示性配售價範圍至低於本招股章程所述者。在此等情況下，我們須在切實可行之情況下盡快遵從作出有關調低之決定，安排在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及我們之網站 [www.gudouholdings.com](http://www.gudouholdings.com) 上刊發調低指示性配售價範圍之通告。

配售之踴躍程度及配售股份之分配基準將於二零一六年十二月八日(星期四)或之前在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.gudouholdings.com](http://www.gudouholdings.com) 公佈。

### 配售並不進行包銷

配售由聯席賬簿管理人按盡力基準統籌，並不進行包銷。因此，無法保證配售將如期進行。倘本公司及售股股東募集之配售所得款項總額少於 156,000,000 港元(等同於 260,000,000 股配售股份，包括由本公司首次提呈以供認購之 230,000,000 股新股份及由售股股東提呈以供出售之 30,000,000 股銷售股份，乘以最低每股配售股份 0.60 港元之配售價)(或本公司與聯席賬簿管理人約定之有關金額)，配售將不會進行。

---

## 配售之架構及條件

---

### 配售

#### 配售

配售之260,000,000股配售股份(包括由本公司首次發售供認購之230,000,000股新股份及由售股股東供出售之30,000,000股銷售股份)，按私人配售予專業、機構或其他投資者之方式以供認購，佔本公司緊隨配售及資本化發行完成後之經擴大已發行股本之約26.5%。此外，本公司已向聯席賬簿管理人授出超額配股權，可由平安證券於二零一七年一月八日(即上市日期後之第30日當日)或之前行使超額配股權，要求本公司按配售適用之相同條款配發及發行最多達39,000,000股額外新股份，相當於根據配售初步可供認購及購買(視情況而定)之配售股份之15%。

根據配售，預期聯席賬簿管理人或其提名之銷售代理將代表本公司及售股股東以配售價(另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費)按盡力基準向香港之經選定專業、機構、個人及其他投資者有條件配售配售股份(包括由本公司首次發售供認購之230,000,000股新股份及由售股股東供出售之30,000,000股銷售股份)。專業、機構、個人及其他投資者通常包括經紀、證券商、高資產淨值人士及日常業務涉及買賣與投資股份及其他證券之公司(包括基金經理)。

#### 分配基準

配售股份之分配將基於多項因素，包括需求之踴躍程度及時間，以及是否預期有關投資者可能會於上市後購入其他股份或持有或出售股份。有關分配旨在使配售股份之分配能夠建立穩固之專業及機構股東基礎，以讓本公司及股東整體受惠。尤其是，配售股份將根據創業板上市規則第11.23(8)條進行分配，即於上市時由公眾人士持有之股份中，三名最大公眾股東不得持有超過50%。概無任何人士會在配售股份之分配中獲得任何優先待遇。

未經聯交所事先書面同意，不得向代理人公司作出分配，除非披露最終受益人之名稱。配售詳情將按照創業板上市規則第10.12(4)、16.08及16.16條公佈。

配售須受本節下文「配售之條件」分節所列之條件所規限。

---

## 配售之架構及條件

---

### 配售之條件

配售須待以下條件達成後方可作實，(其中包括)：

**(a) 上市**

聯交所批准已發行及本招股章程所述將予發行之股份(包括因根據資本化發行及超額配股權獲行使，以及因行使根據購股權計劃可能授出之購股權而可能須予發行之任何股份)上市及買賣；及

**(b) 配售協議**

聯席賬簿管理人根據配售協議之責任成為無條件(包括(倘有關)由於聯席賬簿管理人豁免任何條件)及配售協議未有根據其條款或因其他原因於上市日期上午八時正(香港時間)之前終止。配售協議之詳情、條件及終止理由載於本招股章程「配售」一節，在各情況下，有關條件須於配售協議指定日期及時間或之前(除非及倘有關條件已於有關日期及時間或之前獲有效豁免)達成，且於任何情況下不得遲於本招股章程日期後第30日當日。

倘有關條件於指定時間及日期前並未達成或獲豁免，則配售將告失效，並須即時通知聯交所。本公司將於有關失效後下一個營業日於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.gudouholdings.com](http://www.gudouholdings.com) 刊登配售失效通告。

### 超額配股權

根據配售協議，本公司已向聯席賬簿管理人授出權利(但並非責任)，可最遲於上市日期後第30日行使超額配股權，要求本公司發行最多合共39,000,000股額外新股份，相當於根據配售初步可供認購之配售股份數目之15%。該等股份將按配售價發行，以補足配售之超額分配(如有)。有關超額配股權之任何選擇可不時全部或部分行使。

倘超額配股權獲全面行使，則本公司將須發行39,000,000股額外新股份，相當於本公司緊隨配售、資本化發行完成及超額配股權獲行使後(惟不計及因根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使後可予發行之任何股份)經擴大之股份總數約3.83%。

倘超額配股權獲行使，本公司將於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.gudouholdings.com](http://www.gudouholdings.com) 刊發公佈。

### 穩定價格

穩定價格乃賬簿管理人在若干市場促進證券分銷之措施。為穩定價格，賬簿管理人可於指定期間內在二級市場競價或購買新發行證券，以延緩及(倘可行)阻止證券之首次公開發售價下跌。在香港及若干其他司法權區，一律禁止進行旨在壓低市價之活動，而實行穩定價格措施後之價格不得高於發售價。

就配售而言，平安證券(作為穩定價格操作人)或其授權代理可(但並無責任)超額分配股份及/或進行任何其他交易以穩定或支持股份市價於一段有限期間維持在高於公開市場可能出現之水平。該穩定價格活動可包括借股、在二級市場購買股份或出售股份以便對因購買而持有之股份進行平倉，以及行使超額配股權。任何有關穩定價格活動須遵照所有有關穩定價格之香港適用法律、規則及監管規定(包括證券及期貨條例下之證券及期貨(價格穩定)規則)進行。然而，穩定價格操作人或其授權代理並無責任進行任何有關穩定價格活動，而上述活動一經展開，將由穩定價格操作人或其授權代理全權酌情進行，並可隨時終止。可超額分配之股份數目將不會超過根據超額配股權可予發行之股份數目(即39,000,000股股份，相當於根據配售初步可供認購之股份數目之15%)。

穩定價格操作人或其授權代理或會因進行交易以穩定或維持股份市價而持有股份好倉。好倉之數額及穩定價格操作人或其授權代理持有好倉之期間將由穩定價格操作人或其授權代理酌情決定，且不能確定。倘穩定價格操作人或其授權代理在公開市場出售股份以平倉，此舉可能會導致股份市價下跌。

穩定價格操作人或其授權代理為支持股份價格而實施之穩定價格活動，不得超過穩定價格期，該穩定價格期自股份開始在聯交所買賣當日起至上市日期後之第30日止。預期穩定價格期將於二零一七年一月八日結束。

由穩定價格操作人或其授權代理實施之任何穩定價格活動，不一定會導致股份之市價在穩定價格期內或之後維持於配售價水平或高於配售價。穩定價格操作人或其授權代理可按相等於或低於配售價之價格(即相等於或低於投資者支付之股份價格)競價或在市場購買股份。

為方便對超額分配進行結算，穩定價格操作人或其授權代理可(其中包括)在二級市場購買股份、與股份持有人訂立借股安排、行使超額配股權、同時採用該等方法或按適用法律所允許之其他方式。在二級市場購買任何股份均須遵照一切適用法律、規則及法規。



---

## 配售之架構及條件

---

穩定價格操作人或其授權代理可根據借股協議向控股股東借入最多 39,000,000 股股份(相當於超額配股權獲全面行使時將予提呈發售之額外股份最高數目)。借股協議不受創業板上市規則第 13.16A 條有關限制控股股東在新上市後出售股份之限制所規限，惟須遵守下列創業板上市規則第 13.16A 條之條文規定：

- (a) 穩定價格操作人或其授權代理僅可為補足超額配股權獲行使前之任何淡倉而執行借股協議；
- (b) 向控股股東借入之股份最高數目將限於超額配股權獲行使時可予發行或售出之股份最高數目；
- (c) 與該等借用股份數目相同之股份必須於 (i) 超額配股權可能獲行使之最後一日；或 (ii) 超額配股權獲全面行使之日期(以較早者為準)後第三個營業日(並非星期六、星期日或香港公眾假期之日子)或之前歸還予控股股東；
- (d) 根據借股協議進行借股須遵守所有適用創業板上市規則、法律及其他監管規定；及
- (e) 將不會就借股協議向控股股東支付任何款項。

### 股份開始買賣

預期股份將於二零一六年十二月九日開始在創業板買賣。股份將以每手 4,000 股進行買賣，可自由轉讓。

### 股份將合資格納入中央結算系統

本公司已向聯交所申請批准本招股章程所述已發行及將予發行之股份上市及買賣。倘聯交所批准股份上市及買賣及本公司符合香港結算之證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在聯交所買賣當日或(於或然情況下)香港結算所選定之任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者間之交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行交收。

本公司已作出一切必要安排使股份獲納入中央結算系統。

在中央結算系統進行之一切活動均須依據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。有關該等結算安排及該等安排將如何影響投資者之權利及權益之詳情，投資者應徵求其股票經紀或其他專業顧問之意見。

本公司將按照創業板上市規則第 10.12(4)、16.08 及 16.16 條公佈配售之詳情。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」的要求編製，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。



羅兵咸永道

二零一六年十一月三十日

致古兜控股有限公司  
列位董事

時富融資有限公司

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就古兜控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的財務資料(「財務資料」)作出報告，此等財務資料包括於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日的綜合財務狀況報表、貴公司於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日的財務狀況報表，以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年五月三十一日止五個月(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由貴公司董事編製以供收錄於貴公司於二零一六年十一月三十日就貴公司的股份在香港聯合交易所有限公司創業板進行首次上市而刊發之招股章程(「招股章程」)附錄一第一至第三節內。

貴公司於二零一四年一月十日根據開曼群島法律第22章《公司法》(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據於二零一四年九月十一日完成之集團重組(詳情見下文第二節附註1.2「集團重組」一節)，貴公司已成為現組成貴集團附屬公司的控股公司(「重組」)。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司中所擁有的直接及間接權益載於下文第二節附註1.2。該等公司全部為私人公司，或如在香港以外地區註冊成立或組成，擁有大致上與在香港註冊成立的私人公司相同的特徵。

由於 貴公司自註冊成立日以來，除重組外並未涉及任何重大業務交易，故並無編製法定經審核財務報表。於本報告日，現組成 貴集團的其他公司的法定經審核財務報表(有法定審核規定)已根據該公司註冊地的相關公認會計準則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第二節附註1.2。

貴公司董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製 貴公司於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。 貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映。按照我們與 貴公司另行訂立的業務約定書，我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)審核相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務資料所必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映 貴公司於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日的財務狀況及 貴集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日之財務狀況，以及 貴集團有關期間的財務表現和現金流量。

### 審閱追加期間之比較財務資料

我們已審閱招股章程附錄一所包括下文第一至二節所載追加期間之比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一五年五月三十一日止五個月之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(「追加期間之比較財務資料」)。

貴公司董事須負責根據下文第二節附註2所載的會計政策，編製及列報追加期間之比較財務資料。

我們之責任為根據我們之審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱追加期間之比較財務資料包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審核準則進行審核之範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

按照我們之審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信，就本報告而言追加期間之比較財務資料在各重大方面未有根據下文第二節附註2所載之會計政策編製。

## 一. 貴集團之財務資料

以下為 貴公司董事編製之 貴集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月之財務資料(「財務資料」)：

## 綜合全面收益表

	附註	截至		截至	
		十二月三十一日止年度 二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	五月三十一日止五個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
收入	6	206,468	202,153	62,579	56,904
銷售成本	11	(104,114)	(107,890)	(37,195)	(39,293)
毛利		102,354	94,263	25,384	17,611
其他收入	7	443	387	126	80
投資物業之公平值收益	17	59,124	21,343	5,711	9,640
銷售開支	11	(24,151)	(28,768)	(11,431)	(9,307)
行政開支	11	(31,268)	(41,082)	(18,783)	(21,397)
經營溢利／(虧損)		106,502	46,143	1,007	(3,373)
融資成本	9	(23,664)	(46,442)	(21,575)	(16,528)
除稅前溢利／(虧損)		82,838	(299)	(20,568)	(19,901)
所得稅(開支)／抵免	10	(24,803)	(15,193)	278	(689)
本年度／期間溢利／(虧損)	11	58,035	(15,492)	(20,290)	(20,590)
本年度／期間其他全面收益 ／(虧損)，扣除稅項後					
可能重新分類至損益之項 目：					
外幣匯兌差額		(309)	(9,151)	2,072	(2,396)
本年度／期間全面收益／ (虧損)總額		<u>57,726</u>	<u>(24,643)</u>	<u>(18,218)</u>	<u>(22,986)</u>
以下人士應佔本年度／期間 溢利／(虧損)：					
貴公司擁有人		58,036	(15,492)	(20,290)	(20,590)
非控股權益		(1)	—	—	—
		<u>58,035</u>	<u>(15,492)</u>	<u>(20,290)</u>	<u>(20,590)</u>

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度 二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	五月三十一日止五個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
以下人士應佔本年度／期間 全面收益／(虧損)總額：				
貴公司擁有人	57,727	(24,643)	(18,218)	(22,986)
非控股權益	(1)	—	—	—
	<u>57,726</u>	<u>(24,643)</u>	<u>(18,218)</u>	<u>(22,986)</u>
貴公司擁有人應佔本年度／ 期間每股盈利／(虧損)				
基本(人民幣元)	1.744	(0.544)	(0.712)	(0.722)
攤薄(人民幣元)	1.737	(0.544)	(0.712)	(0.722)

附註

14

## 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於二零一六年
		二零一四年	二零一五年	五月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	15	165,014	197,667	246,828
預付土地租賃款項	16	8,681	8,131	8,020
投資物業	17	552,462	574,610	544,260
按金及預付款項	22	—	26,423	21,249
遞延稅項資產	36	3,514	6,338	9,070
		<u>729,671</u>	<u>813,169</u>	<u>829,427</u>
<b>流動資產</b>				
持作出售之物業	19	59,219	36,923	76,152
存貨	20	3,574	3,261	3,560
應收賬款	21	36,948	42,567	21,032
預付土地租賃款項	16	326	326	326
預付款項、按金及其他應收款項	22	10,522	25,611	36,253
應收一名關連方款項	23	605	—	—
應收控股股東款項	31	1,874	—	—
應收關連公司款項	24	23,805	—	—
受限制銀行存款	25	14,895	54,489	46,896
銀行及現金結餘	26	17,939	32,599	14,622
		<u>169,707</u>	<u>195,776</u>	<u>198,841</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款	27	51,280	26,699	33,189
自預售物業收取之所得款項	28	738	5,406	44,210
應計費用及其他應付款項	29	56,172	59,488	61,175
借貸	30	92,567	106,834	89,113
應付一名關連方款項	32	17,797	—	—
股東貸款	33	—	59,198	—
可售回股份	35	—	106,559	—
流動稅項負債		8,959	12,971	10,382
		<u>227,513</u>	<u>377,155</u>	<u>238,069</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(57,806)</u>	<u>(181,379)</u>	<u>(39,228)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>671,865</u>	<u>631,790</u>	<u>790,199</u>

	附註	於十二月三十一日		於二零一六年
		二零一四年	二零一五年	五月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>				
借貸	30	199,362	312,992	315,271
股東貸款	33	48,795	—	63,039
可售回股份	35	89,100	—	113,657
遞延稅項負債	36	135,101	143,934	146,354
		<u>472,358</u>	<u>456,926</u>	<u>638,321</u>
<b>資產淨值</b>		<u>199,507</u>	<u>174,864</u>	<u>151,878</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	37	301	301	301
儲備	38	199,206	174,563	151,577
貴公司擁有人應佔權益		199,507	174,864	151,878
非控股權益		—	—	—
<b>總權益</b>		<u>199,507</u>	<u>174,864</u>	<u>151,878</u>



## 財務狀況表 — 貴公司

	附註	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一五年 人民幣千元	於二零一六年 五月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
於一間附屬公司之投資	18	<u>208,587</u>	<u>208,587</u>	<u>208,587</u>
<b>流動資產</b>				
應收一間附屬公司款項	18	<u>27,854</u>	<u>29,488</u>	<u>29,820</u>
<b>流動負債</b>				
財務擔保合約負債	34	780	123	1,352
可售回股份	35	<u>—</u>	<u>106,559</u>	<u>—</u>
		<u>780</u>	<u>106,682</u>	<u>1,352</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<u>27,074</u>	<u>(77,194)</u>	<u>28,468</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>235,661</u>	<u>131,393</u>	<u>237,055</u>
<b>非流動負債</b>				
可售回股份	35	<u>89,100</u>	<u>—</u>	<u>113,657</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>146,561</u></u>	<u><u>131,393</u></u>	<u><u>123,398</u></u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	37	301	301	301
儲備	38	<u>146,260</u>	<u>131,092</u>	<u>123,097</u>
<b>總權益</b>		<u><u>146,561</u></u>	<u><u>131,393</u></u>	<u><u>123,398</u></u>

## 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔								
	股本	合併資本	外幣匯兌 儲備	資本儲備	其他儲備	保留溢利	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一四年一月一日	—	11	19,551	—	—	180,882	200,444	(12)	200,432
<b>全面收益</b>									
本年度溢利	—	—	—	—	—	58,036	58,036	(1)	58,035
<b>其他全面虧損</b>									
外幣匯兌差額	—	—	(309)	—	—	—	(309)	—	(309)
<b>本年度全面收益/(虧損)總額</b>	—	—	(309)	—	—	58,036	57,727	(1)	57,726
<b>與擁有人之交易</b>									
集團重組之影響	—	(11)	—	11	—	—	—	—	—
貴公司就集團重組發行股份(附註37(b))	277	—	—	(288)	—	—	(11)	—	(11)
發行書面可售回期權(附註35)	24	—	—	—	(58,659)	—	(58,635)	—	(58,635)
收購非控股權益(附註39(b))	—	—	—	—	—	(18)	(18)	13	(5)
<b>與擁有人之交易總額</b>	301	(11)	(309)	(277)	(58,659)	58,018	(937)	12	(925)
於二零一四年 十二月三十一日及 二零一五年一月一日	301	—	19,242	(277)	(58,659)	238,900	199,507	—	199,507
<b>全面虧損</b>									
本年度虧損	—	—	—	—	—	(15,492)	(15,492)	—	(15,492)
<b>其他全面虧損</b>									
外幣匯兌差額	—	—	(9,151)	—	—	—	(9,151)	—	(9,151)
<b>本年度全面虧損總額</b>	—	—	(9,151)	—	—	(15,492)	(24,643)	—	(24,643)

	貴公司擁有人應佔								
	股本	合併資本	外幣匯兌			保留溢利	總計	非控股權益	總權益
			儲備	資本儲備	其他儲備				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一五年 十二月三十一日及 二零一六年一月一日	301	—	10,091	(277)	(58,659)	223,408	174,864	—	174,864
全面虧損									
本期間虧損	—	—	—	—	—	(20,590)	(20,590)	—	(20,590)
其他全面虧損									
外幣匯兌差額	—	—	(2,396)	—	—	—	(2,396)	—	(2,396)
本期間全面虧損總額	—	—	(2,396)	—	—	(20,590)	(22,986)	—	(22,986)
於二零一六年 五月三十一日	301	—	7,695	(277)	(58,659)	202,818	151,878	—	151,878
於二零一四年 十二月三十一日及 二零一五年一月一日	301	—	19,242	(277)	(58,659)	238,900	199,507	—	199,507
全面虧損									
本期間虧損	—	—	—	—	—	(20,290)	(20,290)	—	(20,290)
其他全面虧損									
外幣匯兌差額	—	—	2,072	—	—	—	2,072	—	2,072
本期間全面虧損總額	—	—	2,072	—	—	(20,290)	(18,218)	—	(18,218)
於二零一五年 五月三十一日 (未經審核)	301	—	21,314	(277)	(58,659)	218,610	181,289	—	181,289

## 綜合現金流量表

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度 二零一四年	十二月三十一日止年度 二零一五年	五月三十一日止五個月 二零一五年	五月三十一日止五個月 二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)
<b>經營業務之現金流量</b>				
除稅前溢利／(虧損)	82,838	(299)	(20,568)	(19,901)
就下列各項調整：				
利息收入	(33)	(285)	(36)	(23)
投資物業之公平值收益	(59,124)	(21,343)	(5,711)	(9,640)
預付土地租賃款項攤銷	326	326	137	111
預付持作出售物業裝修款項攤銷	—	—	—	5,585
折舊	15,164	15,680	6,393	6,425
融資成本	23,664	46,442	21,575	16,528
出售物業、廠房及設備之(收益) ／虧損	(61)	38	—	1
出售一間附屬公司之虧損 (附註 39(a))	—	16	16	—
營運資金變動前之經營溢利 ／(虧損)	62,774	40,575	1,806	(914)
持作出售之物業(增加)／減少	(38,591)	23,353	9,925	(20,970)
預付土地租賃款項減少	—	224	—	—
存貨減少／(增加)	87	313	166	(299)
應收賬款(增加)／減少	(8,369)	(5,684)	17,907	21,535
預付款項、按金及其他應收款項 增加	(3,928)	(39,102)	(52,433)	(11,053)
應付賬款增加／(減少)	16,112	(24,581)	(27,987)	6,490
自預售物業收取之所得款項增加 ／(減少)	738	4,668	(738)	38,804
應計款項及其他應付款項增加 ／(減少)	18,250	3,538	(1,123)	1,687
經營所產生／(所使用)之現金	47,073	3,304	(52,477)	35,280
已付利息及撥付持作出售物業	(3,748)	(1,057)	(787)	(1,193)
已付所得稅	(2,228)	(5,171)	(3,275)	(3,590)
經營活動所產生／(所使用)之現金 淨額	41,097	(2,924)	(56,539)	30,497

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度 二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	五月三十一日止五個月 二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
<b>投資活動之現金流量</b>				
受限制銀行存款(增加)/減少	(14,895)	(39,594)	(9,118)	7,593
已收利息	33	285	36	23
已付利息及撥付投資物業以及物 業、廠房及設備	(1,202)	(1,447)	(378)	(529)
購買物業、廠房及設備之按金	—	(3,500)	—	—
購買物業、廠房及設備	(8,705)	(47,710)	(2,515)	(32,070)
出售物業、廠房及設備之所得款項	61	—	—	—
出售一間附屬公司之所得款項淨額 (附註 39(a))	—	359	359	—
投資物業增加	(593)	—	—	—
投資活動所使用之現金淨額	(25,301)	(91,607)	(11,616)	(24,983)
<b>融資活動之現金流量</b>				
已付利息	(17,705)	(20,912)	(8,847)	(7,503)
其他應收款項減少	134,039	1,090	780	—
應收關連公司款項減少	155,520	23,305	23,305	—
已籌集銀行及其他貸款	64,782	425,073	327,177	43,809
償還銀行及其他貸款	(26,914)	(103,906)	(32,897)	(58,890)
支付已籌集銀行貸款項下之安排 費用	—	(6,986)	(6,986)	—
償還信託融資安排	(34,425)	(193,725)	(193,725)	—
其他應付款項減少	(303,896)	—	(506)	—
應付/應收控股股東之款項減少/ 增加	(75,381)	1,874	(19,013)	—
來自股東之貸款增加	47,478	—	—	—
應付一間關連公司款項減少	(8,016)	—	—	—
應收關連方之款項減少	11,055	605	605	—
應付一名關連方之款項增加/ (減少)	17,797	(17,797)	—	—
收購非控股權益(附註 39(b))	(5)	—	—	—
發行可售回股份(附註 35)	27,854	—	—	—
融資活動(所使用)/所產生之現金 淨額	(7,817)	108,621	89,893	(22,584)

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度 二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	五月三十一日止五個月 二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物增加／(減少)				
淨額	7,979	14,090	21,738	(17,070)
匯率變動之影響	<u>(317)</u>	<u>570</u>	<u>821</u>	<u>(907)</u>
年／期初之現金及現金等價物	<u>10,277</u>	<u>17,939</u>	<u>17,939</u>	<u>32,599</u>
年／期末之現金及現金等價物	<u><u>17,939</u></u>	<u><u>32,599</u></u>	<u><u>40,498</u></u>	<u><u>14,622</u></u>
現金及現金等價物分析				
銀行及現金結餘	<u><u>17,939</u></u>	<u><u>32,599</u></u>	<u><u>40,498</u></u>	<u><u>14,622</u></u>

## 二. 財務資料附註

### 1. 一般資料、重組及呈列基準

#### 1.1 一般資料

貴公司於二零一四年一月十日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司之註冊辦事處位於 Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350 Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands，其主要營業地點為中華人民共和國(「中國」)廣東省江門市新會區崖門鎮古兜溫泉綜合度假村。

貴公司為一家投資控股公司。其附屬公司之主要業務為溫泉度假村、酒店營運及旅遊物業開發(「上市業務」)。非控股權益對貴集團並不重大，因此，並無提供非控股權益之額外披露。

董事認為，貴公司之最終控股公司為於英屬維京群島(「英屬維京群島」)註冊成立之 Harvest Talent Investments Limited，而最終控制方為韓志明先生。

#### 1.2 重組

於籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司創業板上市時，貴公司進行了以下重組活動。

於貴公司註冊成立及完成下文所述之重組(「重組」)之前，上市業務於整個有關期間由現時組成貴集團之該等公司(統稱「營運公司」)進行。

根據重組，上市業務乃通過以下步驟轉讓予貴公司：

- (i) 於二零一三年五月八日，廣東古兜旅遊集團有限公司(「廣東古兜」)出售其於江門市正明物業管理有限公司之100%權益予一名第三方黃潔明女士，代價為人民幣500,000元。正明物業管理不再為貴集團之附屬公司。
- (ii) 二零一三年十月二十二日，廣東古兜向黃潔明女士收購江門偉盛投資有限公司(「偉盛投資」)之2%股權，代價為人民幣260,670元，乃基於偉盛投資於二零一二年十二月三十一日之資產淨值計算得出。偉盛投資成為貴公司之全資附屬公司。

- (iii) 二零一三年十一月七日，Harvest Talent Investments Limited（「Harvest Talent」）於英屬維京群島註冊成立。於二零一三年十二月二十七日，Harvest Talent向韓志明先生配發及發行一股股份，已入賬列為繳足。
- (iv) 貴公司於二零一四年一月十日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股0.01港元之股份，其中一股配發予Reid Services Limited，於二零一四年一月十日轉讓予Harvest Talent。
- (v) 於二零一四年二月二十一日，Gudou Wonderland Limited（「Gudou Wonderland」）於英屬維京群島註冊成立，其一股未繳股款股份配發及發行予貴公司。
- (vi) 於二零一四年九月十一日，韓志明先生將景騰集團有限公司（「香港景騰」）之全部已發行股本轉讓予Gudou Wonderland，以交換貴公司已向Harvest Talent配發及發行之股份，已以Harvest Limited之名義登記初始一股未繳股款股份按面值入賬列為繳足。

於重組完成後及在本報告日期，貴公司在下列附屬公司擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本	貴集團於以下日期佔股本權益				主要業務
			二零一六年			本報告 日期	
			十二月三十一日 二零一四年 %	十二月三十一日 二零一五年 %	五月三十一日 %		
Gudou Wonderland Limited	英屬維京群島	1港元（「港元」）	100%	100%	100%	100%	投資控股
景騰集團有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
廣東古兜旅遊集團有限公司* （前稱廣東省新會古兜溫泉 旅遊度假有限公司）	中國	12,437,431美元 （「美元」）	100%	100%	100%	100%	發展及營運度假村， 及於度假村發展及 銷售物業



公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本	貴集團於以下日期佔股本權益				主要業務
			二零一六年			本報告 日期 %	
			十二月三十一日 二零一四年 %	十二月三十一日 二零一五年 %	五月三十一日 %		
江門市古兜旅遊酒店管理 有限公司 <sup>#</sup>	中國	人民幣(「人民幣」) 15,000,000元	100%	100%	100%	100%	發展及營運度假村
江門市古兜旅遊開發有限 公司 <sup>#</sup>	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	發展旅遊項目
江門市偉盛投資有限公司 <sup>#</sup>	中國	人民幣15,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理
江門市偉成商務服務有限 公司 <sup>#*</sup>	中國	人民幣500,000元	100%	—	—	—	規劃多項推廣活動及 籌備會議及展覽
江門市新會區月光曲娛樂 有限公司 <sup>#</sup>	中國	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	經營度假村內之娛樂 業務

<sup>#</sup> 於二零零一年根據中國法律登記之中外合作經營企業，並於二零零五年根據中國法律變更為外商獨資企業。

<sup>#\*</sup> 根據中國法律登記為有限責任公司。

<sup>\*</sup> 江門市偉成商務服務有限責任公司於二零一五年一月二十六日出售。有關詳情於附註39(a)披露。

香港景騰截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，由執業會計師馮國良會計師事務所審核。

於中國註冊之附屬公司之法定財務報表乃根據中國成立之公司適用之相關會計準則

及財務規例編製，由以下中國會計師事務所審核。江門市新會區月光曲娛樂有限公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之法定財務報表於本報告日期尚未發佈。

公司名稱	財務年度	核數師名稱
廣東古兜旅遊集團有限公司(前稱廣東省新會古兜溫泉旅遊度假邨有限公司)	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	廣東中晟會計師事務所有限公司
江門市古兜旅遊酒店管理有限公司	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	廣東中晟會計師事務所有限公司
江門市古兜旅遊開發有限公司	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	江門北斗會計師事務所有限公司
江門市偉盛投資有限公司	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	廣東中晟會計師事務所有限公司
江門市新會區月光曲娛樂有限公司	截至二零一四年十二月三十一日止年度	江門市新會德華會計師事務所

於中國註冊之集團公司之英文名稱乃 貴公司管理層按盡力基準由中文名稱翻譯而來，彼等並無正式英文名稱。

於本報告日期， 貴公司及以下所載該等公司並無編製經審核財務報表，乃由於彼等自註冊成立日期起並無進行任何業務、或為投資控股公司及／或受限於其所註冊成立之司法權區之相關規則及規例項下之法定審核規定：

### 公司名稱

1. 江門市偉成商務服務有限公司
2. Gudou Wonderland Limited

### 1.3 編製基準

緊接重組之前及緊隨重組之後，上市業務由香港景騰持有。上市業務主要為通過廣東古兜及江門市古兜旅遊酒店管理有限公司經營，彼等均為香港景騰擁有100%之附屬公司。根據重組協議，香港景騰及上市業務被轉讓並由 貴公司持有。 貴公司於重組之前並無涉及任何其他業務，並且不符合業務之定義。重組僅為上市業務之重組，有關業務之管理層並無變動，上市業務之最終擁有人亦維持不變。因此， 貴集團因重組被視為香港景騰旗下上市業務之延續，以及就本報告而言，已編製及呈列財務資料作為香港景騰及其附屬公司之經審核財務報表之延續， 貴集團於所有期間呈列之資產及負債乃按香港景騰綜合財務報表項下上市業務之賬面值確認及計量。

## 2 主要會計政策摘要

編製本財務資料時應用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈列的所年度和期間貫徹採用。

### 2.1 編製基準

貴公司財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製，並載列如下。財務資料已根據歷史成本法編製，並就投資物業之重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務資料需使用若干重要會計估計，亦需要董事於應用 貴集團會計政策之過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或所作假設及估計對財務資料而言屬重大之範疇於附註3披露。

### 2.1.1 持續經營

貴集團於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年五月三十一日止五個月分別錄得溢利人民幣 58,035,000 元；虧損人民幣 15,492,000 元及人民幣 20,590,000 元。此外，貴集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日之流動負債淨額分別為人民幣 57,806,000 元、人民幣 181,379,000 元及人民幣 39,228,000 元。

於編製貴集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年五月三十一日止五個月之財務資料時，董事已考慮到一切可合理預計可使用之資料。尤其是，貴公司董事已編製貴集團涵蓋自二零一六年五月三十一日起計不少於 12 個月期間之現金流量預測，並經考慮以下各項：

- (i) 貴集團將繼續自其酒店及度假村業務中產生現金流入；
- (ii) 貴集團將繼續自於預期時間表內物業出售及預售收取之所得款項，而董事有信心開發中物業項目將根據其預期時間表成功推出預售；及
- (iii) 貴集團將可於現有銀行借款到期時重續，以於有需要時抵押新銀行貸款。於二零一六年五月三十一日，貴集團之可用未承擔融資為人民幣 63,000,000 元及可用已承擔融資為人民幣 6,191,000 元。貴公司董事相信銀行借款將按相關貸款協議載列之原定日期償還。鑒於貴集團之良好過往紀錄及與銀行之良好關係，董事認為銀行提供之銀行融資將於其現有年期屆滿時獲重續，而貴集團可於有需要時抵押新銀行借款。直至二零一六年十一月十八日，貴集團已由上述可用未承擔融資人民幣 63,000,000 元提取人民幣 38,780,000 元，以及由多間銀行取得新銀行借貸人民幣 85,255,000 元(以額外抵押存款人民幣 57,000,000 元作為抵押)。

考慮到貴集團營運產生之預測現金流量及其營運表現之可能變動；成功續訂現有銀行融資；及於有需要時抵押額外融資，董事認為貴集團將具有足夠營運資金以於其財務責任在二零一六年五月三十一日起計未來十二個月內到期時履行該等責任。因此，董事信納按持續經營業務基準編製財務資料乃屬適合。

### 2.1.2 採納新訂及經修訂準則

於有關期間，貴集團已採納與其業務有關且自二零一六年一月一日開始之會計年度生效之所有新訂及經修訂準則。

以下與 貴集團業務有關之新訂及經修訂準則經已頒佈並自二零一六年一月一日後開始之會計年度生效，惟 貴集團並無提早應用：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間之 資產出售或注資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號之修訂	現金流量報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號之修訂	就未變現之虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。

<sup>2</sup> 此項修訂之生效日期尚未釐定。

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。

香港財務準則第9號「金融工具」闡述金融資產及負債之分類、計量及確認。香港財務準則第9號之完整版本於二零一四年七月頒佈。該準則取代香港會計準則第39號中有關金融工具之分類及計量之指引。該準則於二零一八年一月一日或之後開始之會計期間生效，可提早採納。香港財務準則第9號保留但簡化混合計量模式，並確立金融資產三個主要計量分類：攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。分類基準視乎實體之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵而定。倘股本工具並非持作出售，則其投資須按公平值計量並在最初有不可撤銷權於其他全面收益呈列不會收回之公平值變動。倘股本工具持作出售，公平值變動於損益中呈列。金融負債有兩個計量分類：攤銷成本及按公平值計入損益。倘非衍生金融負債指定為按公平值計入損益，因負債自身之信貸風險變動而導致之公平值變動於其他全面收益確認，除非有關公平值變動產生損益之會計錯配，在此情況下，所有公平值變動於損益確認。新預期信貸虧損模式將取代香港會計準則第39號所用已發生虧損減值模式。香港財務準則第9號通過取代明確對沖有效性測試放鬆對沖有效性要求。其對對沖項目及對沖工具間之經濟關係有一定要求，「對沖比率」亦須與管理層在管理過程中實際使用者一致。香港財務準則第9號仍規定編製同期資料，惟與現時根據香港會計準則第39號編製者不同。 貴集團預期採納香港財務準則第9號將不會對其財務表現及狀況產生重大影響。

管理層正在評估現有香港會計準則及香港財務準則之該等準則、修訂及詮釋之影響。根據 貴公司董事之初步評估，預期對 貴集團之營運業績及財務狀況並無重大影響，惟以下除外：

香港財務準則第 15 號「客戶合約收入」取代先前有關收入確認之收益準則，即香港會計準則第 18 號「收入」及香港會計準則第 11 號「建築合約」以及相關詮釋。預期於二零一八年財政年度之前將不會應用新準則。香港財務準則第 15 號確立完備框架，通過五個步驟釐定何時確認收入及確認多少收入：(i) 識別客戶合約；(ii) 識別合約中之獨立履約責任；(iii) 釐定交易價格；(iv) 分配交易價格至履約責任；及(v) 於完成履約責任時確認收入。此準則之核心原則為公司應確認收入，以述明按反映公司預期可用以交換已約定貨品或服務之代價之金額向客戶移交該等貨品或服務。此準則從基於「盈利過程」之收入確認模型轉向基於控制權轉移之「資產—負債」法。香港財務準則第 15 號就合約成本資本化及特許權安排提供具體指引。此準則亦就實體之客戶合約所產生之收入及現金流量之性質、金額、時點及不明朗因素設定一套嚴密之披露規定。根據香港財務準則第 15 號，實體一般於履約責任達成時確認收入。根據 貴公司董事所作之初步評估，預期對 貴集團除物業銷售外之收入並無重大影響。根據香港財務準則第 15 號，於識別多項履約責任或履約責任超時達成時可能對收入確認產生影響。管理層正在檢討相關物業買賣協議以識別履約責任類型並評估 貴集團是否有可強制執行之權利要求就迄今完成之表現付款，其或對確認物業收入之金額及時間產生影響。因此， 貴集團尚未提供量化資料。 貴公司董事亦認為採納香港財務準則第 15 號對將於 貴集團財務報表中作出之披露產生影響。

香港財務準則第 16 號「租賃」闡述租賃之釋義、租賃之確認及計量，以及就向財務報表使用者呈報有關出租人及承租人租賃活動之有用資料制定原則。預期於二零一九年會計年度之前將不會應用新準則。香港財務準則第 16 號產生之主要變動為大部分經營租賃將於財務狀況表內就租賃入賬。 貴集團為現時分類為經營租賃之多棟樓宇及設施之承租人。 貴集團現時就有關租約之會計政策及 貴集團未來之經營租賃承擔載於附註 2.7。香港財務報告準則第 16 號訂定租賃會計處理之新條文，並將於日後不再允許承租人於綜合財務狀況表外確認若干租賃，而所有非即期租賃必須以資產(若為使用權)及財務負債(若為付款責任)之形式予以確認。因此，每份租

約將於 貴集團之綜合財務狀況表中反映。少於十二個月之短期租賃及低價值資產租賃獲豁免遵守申報責任。新準則將導致物業、廠房及設備增加，亦會導致綜合財務狀況表之財務負債增加。於損益表，使用權資產以直線法計算之折舊開支及租賃負債之利息開支乃予以確認，且將並無確認租金開支。使用權資產以直線法計算之折舊與應用於租賃負債之實際利率法合併將導致租約初始年度在損益中扣除之總額增加，並導致租期後階段之開支減少。 貴集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日之不可撤銷經營租約項下未來最低租賃付款總額分別為人民幣 28,480,000 元、人民幣 22,531,000 元及人民幣 23,836,000 元。

### **新香港公司條例(第 622 章)**

此外，新香港公司條例(第 622 章)第 9 部「賬目及審計」之要求於 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止之首個財政年度生效，並已應用於財務資料內若干資料之呈列及披露。

## **2.2 綜合賬目**

附屬公司指 貴集團擁有控制權之所有實體(包括架構實體)。當 貴集團透過參與實體業務而享有或有權取得該實體之可變回報且有能力透過其於該實體之權力影響該等回報金額時， 貴集團對該實體擁有控制權。附屬公司於其控制權轉移至 貴集團當日綜合入賬。於控制權終止當日則取消綜合入賬。

### **(a) 業務合併**

除重組外， 貴集團之業務合併採用購買法入賬。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、對被收購方之前擁有人所產生負債及 貴集團所發行股權之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按於收購日期之公平值計量。

貴集團按個別收購基準確認於被收購方之任何非控股權益。屬現時所有權權益且於清盤時賦予持有人權利按比例分佔實體資產淨值之於被收購方之非控股權益，乃按公平值或現時所有權權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。所有其他非控股權益按收購日期之公平值計量，惟香港財務報告準則另行規定計量基準則除外。

有關收購成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段完成，收購方此前持有之被收購方股權於收購日期之賬面值將會重新計量為於收購日期之公平值；有關重新計量產生之任何收益或虧損均於損益中確認。

貴集團將予轉讓之任何或然代價乃按於收購日期之公平值確認。根據香港會計準則第39號，被視為一項資產或負債之或然代價之公平值之其後變動於損益中確認，或作為其他全面收入之一項變動確認。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

所轉讓代價、被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之股權於收購日期之公平值高於所收購可識別資產淨值之公平值時，其差額以商譽列賬。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有之權益總額低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，其差額將直接在全面收益表中確認。

集團內公司間交易，結餘及未變現收益予以抵銷。除非有關交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以抵銷。必要時，附屬公司呈報之數額已作出調整，以確保與貴集團之會計政策一致。

**(b) 不會導致失去控制權之附屬公司所有權權益變動**

不會導致失去控制權之非控股權益交易入賬列作權益交易——即以彼等為擁有人之身份與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價公平值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額列作權益。向非控股權益出售所得收入或虧損亦列作權益。

**(c) 出售附屬公司**

當貴集團不再持有實體之控制權，任何保留權益於失去控制權當日以其公平值重新計量，賬面值之變動於損益中確認。該公平值為就保留權益之聯營、合營或財務資產之初始賬面值後續入賬。此外，先前於有關該實體之其他全面收益中確認之任何數額亦被考慮為貴集團已直接處置之相關資產或負債。這表示先前於其他全面收益中確認之數額乃重新分類至損益。



**(d) 獨立財務報表**

於附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本包括直接應佔投資成本。貴公司按已收及應收股息基準將附屬公司之業績入賬。

倘投資於附屬公司所收取之股息超過附屬公司於股息宣派期間之全面收益總額或於獨立財務報表中投資之賬面值超過投資對象之資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表之賬面值，則於收取該等投資之股息時，須對附屬公司之投資進行減值測試。

**2.3 分部報告**

經營分部之呈報方式與向主要經營決策者作出內部呈報之方式貫徹一致。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部之表現，並已被認定為作出策略決定之執行董事。

**2.4 外幣換算****(a) 功能及呈列貨幣**

納入貴集團各實體之財務報表之項目乃按實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。綜合財務報表以人民幣呈列。人民幣是貴公司之呈列貨幣及貴集團主要經營附屬公司之功能貨幣。貴公司之功能貨幣為港元。

**(b) 交易及結餘**

外幣交易採用交易或項目獲重新計量之估值日期之現行匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及以外幣計值之貨幣資產及負債按年結匯率換算所產生之匯兌損益在全面收益表確認。

以外幣計值並被分類為可供出售之債務證券之公平值變動以證券之攤銷成本變動及證券賬面值之其他變動產生之換算差額作出分析。有關攤銷成本變動之換算差額在損益內確認，而賬面值之其他變動則在其他全面收益內確認。

非貨幣性財務資產及負債(例如按公平值透過損益列賬之權益)之換算差額均於損益內確認為公平值盈虧之一部分。非貨幣性財務資產(例如分類為可供出售之權益)之換算差額計入其他全面收益內。

以外幣進行之交易乃於初步確認時採用交易當日之適用匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債乃採用各報告期末之匯率換算。因此項換算政策而產生之收益及虧損均計入損益內。

按公平值計量並以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率換算。

### (c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有集團實體(當中不涉及嚴重通脹經濟體系貨幣)之業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- 每份呈報之財務狀況表內之資產與負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 每份收益表內之收支按平均匯率換算(除非此平均匯率並不代表交易日期適用匯率之累計影響之合理約數，在此情況下，收支項目按交易日期之匯率換算)；及
- 所有由此產生之貨幣換算差額於其他全面收益確認。

因收購海外實體而產生之商譽及公平值調整，均視作為該海外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。所產生之貨幣換算差額於其他全面收益中確認。

## 2.5 物業、廠房及設備

樓宇主要包括酒店及辦公室。除在建工程外，物業、廠房及設備按成本減去其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表呈列。

其後成本乃計入資產賬面值，惟當與項目有關之未來經濟利益有可能流入貴集團及該項目之成本能可靠計量時則確認為獨立資產(倘適用)。所有其他維修及保養乃於其產生之期間內於損益內確認。

物業、廠房及設備按其估計可使用年期以直線法，按足以撇銷其成本之折舊率減去其剩餘價值計算折舊。所採用之主要年率如下：

樓宇	5%
傢俱、裝置及設備	20%
租賃裝修	5% — 20%
汽車	20%

剩餘價值、可使用年期及折舊方法乃於各報告期末審閱及調整(倘適用)。

在建工程指在建之樓宇，並按成本減去減值虧損列賬。折舊於有關資產可供使用時開始計算。

出售物業、廠房及設備之損益指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額，並於損益內確認。

## 2.6 投資物業

投資物業乃就賺取租金及／或作資本增值持有之土地及／或樓宇，其中包括現時未確定用途之土地以及正在建造或發展以供日後用作投資物業之物業。投資物業初步按其成本(包括物業應佔之所有直接成本)計量。

初步確認後，投資物業按外聘獨立估值師估值之公平值列值。投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損已於其產生期間之損益內確認。

出售投資物業之收益或虧損指物業之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額，並於損益內確認。

## 2.7 租賃

### 貴集團作為承租人

#### 經營租賃

資產所有權之所有風險及回報實質上不會轉移至 貴集團之租賃會以經營租賃入賬。租賃款項(扣除自出租人收取之任何回扣)於租期內以直線法確認為開支。

預付土地租金乃按成本列賬，並於其後於其租約剩餘年期內以直線法予以攤銷。

### 貴集團作為出租人

#### (a) 經營租賃

資產所有權之所有風險及回報實質上不會轉移至 貴集團之租賃會以經營租賃入賬。經營租賃之租賃收益於有關租期內以直線法確認。

#### (b) 出售及回租交易

出售及回租交易涉及出售物業並回租相同資產作酒店營運。導致資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至出租人之銷售及回租安排列賬作經營租賃。倘該等交易之銷售價格及回租安排按現行市價釐定，則銷售所得款項超出賬面值之差額於損益內確認為出售收益。根據經營租賃作出之付款以直線法於租期內自損益扣除。

當銷售價格低於公平值時立即確認盈虧。然而，倘虧損於未來期間以低於市場價格之租金或零價格而獲補償，則該虧損將遞延入賬，並按該物業之預計使用年期進行攤銷。

倘出租人放棄經營租賃項下付款以換取物業進行裝修，則視作租賃成本乃計入預約款項並於該物業之預計使用年期之期間予以攤銷。

### 2.8 持作出售之開發中物業

持作出售開發中物業乃按成本及可變現淨值之較低者入賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建設成本、資本化借款成本及有關物業產生之其他直接成本。可變現淨值乃經參考報告期後已收取之出售所得款項減去銷售開支，或根據現行市況估計而釐定。竣工時，物業乃按當時之賬面值重新分類為持作出售之已竣工物業。

持作出售之開發中物業分類為流動資產，除非相關物業開發項目之建設期預期將於超過正常經營周期方完成。

### 2.9 持作出售之已竣工物業

持作出售之已竣工物業乃按成本及可變現淨值之較低者入賬。物業成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建設成本、資本化借款成本及有關物業產生之其他直接成本。可變現淨值乃經參考報告期後已收取之出售所得款項減去銷售開支，或根據現行市況估計而釐定。

## 2.10 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本以加權平均基準釐定。可變現淨值指於日常業務過程中之估計售價減去估計完成成本及估計出售時所需之費用。

## 2.11 確認及終止確認金融工具

財務資產及財務負債於 貴集團成為工具合約條文之訂約方時，於綜合財務狀況表內確認。

倘從資產收取現金流量之合約權利已到期，或 貴集團將其於資產所有權之絕大部分風險及回報轉移，或 貴集團並無轉移及保留其於資產擁有權之絕大部分風險及回報但保留對資產之控制權，則財務資產會被終止確認。終止確認財務資產時，資產之賬面值與已收代價及已於其他全面收益內確認之累計盈虧兩者總和之差額，將於損益內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，則財務負債將被終止確認。終止確認之財務負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

當 貴集團具有可依法強制執行之權利將財務資產及負債之已確認金額對銷，並有意按淨額基準進行結算或同時變現資產及償還負債時，財務資產及負債予以對銷，並將淨額呈報於財務狀況表內。可依法強制執行之權利不可取決於未來發生之事件而定，且必須可於正常業務過程中及在 貴公司或交易對手違約、無力償債或破產之情況下強制執行。

## 2.12 應收賬款及其他應收款項

應收賬款為日常業務過程中就出售貨品或提供服務而應收客戶之款項。倘應收賬款及其他應收款項預期於一年或以內(或倘較長則為於正常業務周期內)收取，則分類為流動資產。否則，其呈列為非流動資產。

應收賬款及其他應收款項於初步確認時按公平值入賬，其後使用實際利率法按攤銷成本減去減值撥備釐定。

## 2.13 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、其他原到期日為三個月或以內之短期高度流通投資。

## 2.14 股本

普通股分類為權益。與發行新股份或期權直接有關之增量成本，均列入權益作為所得款項減少(扣除稅項)。

## 2.15 應付款項

應付款項為於日常業務過程中向供應商購入貨品或服務之應付承擔。倘貿易應付款項乃於一年或以內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

應付及其他應付款項初步以公平值確認，其後按實際利息法以攤銷成本計量。

## 2.16 應付款項以外之財務負債

財務負債及權益工具乃根據所訂立合約安排之實質內容，及香港財務報告準則項下財務負債及權益工具之定義予以分類。權益工具為可證明於 貴集團資產之餘額權益經扣除其所有負債後之任何合約。就特定財務負債及權益工具採納之會計政策載於下文。

### (a) 借貸

借貸初步按公平值扣除所產生之交易成本確認，其後則採用實際利息法按攤銷成本入賬。

在融資很有可能部分或全部提取之情況下，就設立貸款融資支付之費用乃確認為貸款之交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該融資很有可能部分或全部提取之情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務之預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

借貸乃分類為流動負債，惟 貴集團有權無條件地延遲清償負債至報告期後至少十二個月則除外。

### (b) 財務擔保合約負債

財務擔保合約負債初步按其公平值計量，惟其後按以下之較高者計量：

- 合約償付金額按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定；及初步確認之金額減去根據擔保合約年期以直線法於損益確認之累計攤銷。

**(c) 可售回股份**

當可售回股份之認購人行使股份認沽期權時，規定 貴集團負有責任以現金或另一財務資產購回或贖回其本身之股本工具(即可售回股份)之合約乃分類為財務負債。財務負債初步按贖回金額之現值計量，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

倘 貴集團發行之認沽期權僅可以固定數目之股份交換固定金額現金或另一項財務資產以外之方法交付，則相關之潛在現金付款乃入賬列作財務負債。在控股股東收取現金之股東交易中，有關金額可於期權獲行使而成為應付金額，並初步於借貸項下按贖回金額之現值予以確認，並直接從現金及現金等價物或股本扣除相應支出。

貴集團按財務負債公平值與所收取任何代價之差額釐定可售回股份之成本，並予以確認為股本。該等財務負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量，使負債累積至期權首次成為可行使當天有關期權之應付金額。所產生支出以融資成本呈列。倘期權在到期時尚未獲行使，則解除有關負債並對股本作出相應調整。

**2.17 抵銷金融工具**

當 貴集團具有可依法強制執行之權利將財務資產及負債之已確認金額抵銷，並有意按淨額基準進行結算或同時變現資產及償還負債時，財務資產及負債予以抵銷，並將淨額呈報於綜合財務狀況表內。

**2.18 收入確認**

收入乃按已收或應收代價之公平值計量，並經扣除增值稅、退貨及折扣後列示。 貴集團於經濟利益可能會流入 貴集團而收入金額能可靠計量時確認收入。收入按以下各項確認：

**(i) 物業銷售**

銷售物業之收入乃於所有權風險及回報已轉讓予買方時，即於相關物業已竣工及該等業務已交付予買方時確認。就已售物業於收入確認日期前已收取之按金及分期付款乃計入綜合財務狀況表之自預售物業收取之所得款項項下。

**(ii) 房間收入**

就房間租賃及其他配套服務收取之房間收入乃於提供服務時確認。

**(iii) 入場券收入**

度假村入場券收入乃於入場券出售並獲客戶使用時確認。

**(iv) 餐飲收入**

銷售食品及飲料收取之餐飲收入乃於提供服務時確認。

**(v) 租金收入**

租金收入乃按直線法於租期內確認。

**(vi) 利息收入**

利息收入乃按時間比例採用實際利率法確認。

**(vii) 按摩服務收入**

按摩服務收入乃於提供按摩服務時確認。

**(viii) 會議費收入**

自會議室租金及其他配套服務收取之會議費收入乃於提供服務時確認。

**2.19 僱員福利****(i) 僱員應享假期**

僱員應享之年假及長期服務假期於賦予僱員時確認。截至報告期末，已就僱員因提供服務而享有之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假於僱員休假時方始確認。

**(ii) 退休金承擔**

定額供款計劃是一項退休金計劃，貴集團根據該計劃向一個獨立實體支付定額供款。倘基金並無足夠資產為所有僱員支付有關在當期或之前期間之僱員服務福利，貴集團並無法定或推定責任支付進一步供款。



貴集團就定額供款計劃按強制性、合約性或自願性基準向公眾或私人管理退休金保險計劃作出供款。供款一經支付，貴集團並無進一步付款責任。該等供款於到期時確認為僱員福利開支。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

### (iii) 離職福利

貴集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。貴集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a) 貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b) 實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職之情況下，離職福利乃根據預期接納要約之僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付之福利將折讓至現值。

## 2.20 借貸成本

直接涉及合資格資產之收購、興建或生產(即必須等待一段頗長時間始能投入作擬訂用途或出售之資產)之借貸成本乃資本化作該等資產之部分成本，直至該等資產大致上準備好投入作擬訂用途或出售為止。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入自合資格資本化之借貸成本中扣除。

倘資金乃為一般目的借取並用作獲取合資格資產之用途，合資格予以資本化之借貸成本金額乃採用資本化率計算該項資產開支之方法釐定。資本化率為適用於該期間 貴集團未償還借貸之借貸成本加權平均值(用作獲得合資格資產之指定借貸除外)。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

## 2.21 政府補貼

當能夠合理保證政府補貼可收取，且 貴集團符合所有附帶條件時，政府提供之補助將按其公平值確認。

與物業、廠房及設備有關之政府補貼計入非流動負債作為遞延收入，並按有關資產之預計使用年期以直線法計入收益表。

## 2.22 稅項

期內之稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項於收益表內確認，惟倘稅項與在其他全面收益中確認或直接在權益中確認之項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期所得稅開支按 貴公司之附屬公司經營並產生應課稅收入所在之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅法計算。管理層定期評估報稅表中對有關須詮釋適用稅務規例之情況之立場。管理層亦根據預期須向稅務機關支付之金額設立適當之撥備。

遞延稅項就綜合財務狀況表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額予以確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產則於有應課稅溢利可動用以抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免之情況下才予以確認。倘暫時差額由商譽或初步確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債(業務合併除外)所產生，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額予以確認，惟倘 貴集團有能力控制暫時差額撥回，而暫時差額將很可能不會於可見將來撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部分資產可予收回為止。

遞延稅項乃根據報告期末前已頒佈或實質頒佈之稅率按預期將於清償負債或變現資產之期間應用之稅率計算。遞延稅項於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關，則在此情況下，遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按 貴集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值之稅務後果。

就計量採用公平值模式計量之投資物業遞延稅項而言，該等物業之賬面值乃假設可透過銷售收回，除非該假設被推翻則除外。倘投資物業可予折舊及於 貴集團之業務模式

(其業務目標乃隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)內持有，則有關假設會被推翻。倘該假設被推翻，有關投資物業之遞延稅項乃按收回物業之預期方式計量。

倘有可依法強制執行權利以當期稅項資產對銷當期稅項負債，而該等資產與負債乃與同一稅務機構所徵收之所得稅有關，而貴集團有意按淨額基準清償其當期稅項資產及負債，則遞延稅項資產及負債可予對銷。

### 2.23 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅乃就土地價值之增值(即銷售物業所得款項減去包括土地成本、借貸成本、商業稅及所有物業開發開支之可扣減開支)按介乎30%至60%之遞增稅率徵收。土地增值稅乃確認為所得稅開支。已付土地增值稅為可作中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)用途之可扣稅開支。

### 2.24 非財務資產減值

非財務資產之賬面值於各報告日期進行檢討，以確定是否有跡象出現減值，而倘有資產出現減值，則會透過綜合損益表作為支出撇減至其估計可收回金額。可收回金額乃按個別資產釐定，惟有關資產並不產生大致獨立於其他資產或資產組別之現金流入除外。倘情況如是，可收回金額乃按該資產所屬現金產生單位釐定。可收回金額以個別資產或現金產生單位之使用值及公平值減出售成本兩者之較高者為準。

使用值為資產／現金產生單位之估計未來現金流量現值。現值按反映貨幣時間價值及資產／現金產生單位(已計量減值)之特定風險之稅前貼現率計算。

現金產生單位之減值虧損首先就該單位之商譽進行分配，然後按比例在現金產生單位其他資產間進行分配。因估計轉變而造成其後可收回金額增加將計入損益，惟以其撥回減值之範圍為限。

### 2.25 財務資產減值

於各報告期結束時，貴集團根據有關財務資產組別之估計未來現金流量有否於最初確認後出現之一項或以上事件而受到影響之客觀證據，評估其財務資產有否出現減值。

就評估為並無個別地出現減值的應收賬款，貴集團按貴集團收回付款之過往經驗、組合中延遲付款增加、與應收款項違約有關之經濟狀況可見變化，共同評估其有否出現減值。

僅就應收賬款而言，賬面值乃透過使用撥備賬予以減少，而先前已撇銷金額如其後收回，將計入撥備賬。撥備賬之賬面值變動於損益中確認。

所有其他財務資產之賬面值乃直接扣除減值虧損。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，如在其後期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回(直接或透過調整應收賬款之準備賬)。然而，於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時財務資產之已攤銷成本。

## 2.26 撥備及或然負債

倘 貴集團須就已發生之事件承擔現有法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益之流出，並可作出可靠之估計，則須就不確定時間或數額之負債確認撥備。倘金錢之時間價值重大，則撥備將會以預計履行責任之支出現值列示。

倘不大可能涉及經濟效益之流出，或是無法對有關數額作出可靠之估計，則將責任披露為或然負債，除非經濟效益流出之可能性極低。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生或不發生才能確定存在與否之可能責任，亦會披露為或然負債，除非經濟效益流出之可能性極低。

## 2.27 報告期後事項

提供有關 貴集團於報告期末之狀況或顯示持續經營假設不適用之其他資料之報告期後事項均為調整事項，並於財務資料內反映。並不屬調整事項之報告期後事項屬重大時會於財務資料附註內披露。

## 3 關鍵判斷及主要估計

估計及判斷會不斷評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括預期日後出現在有關情況下相信屬合理之事件。

貴集團會對未來作出估計及假設。嚴格而言，所產生之會計估計甚少與有關之實際結果相同。有重大風險會對下個財政年度之資產與負債之賬面值造成大幅調整之估計及假設討論如下。

**(a) 物業、廠房及設備之使用年期**

年度折舊開支容易受到 貴集團估計各類物業、廠房及設備之經濟使用年期所影響。管理層會每年進行檢討，以評估其有關經濟使用年期之估計是否恰當。有關檢討已考慮技術變更、預期經濟使用率及有關資產之實際狀況。使用年期乃於購買資產時經考慮未來情況、業務發展及 貴集團策略後作出估計。倘情況或事件發生任何不可預見之逆轉，則 貴集團會評估是否須縮短使用年期及／或作出減值撥備。不可預見逆轉之憑據，包括預測經營業績下降、行業或經濟趨勢逆轉及技術發展迅速。

**(b) 物業、廠房及設備之減值**

物業、機器及設備乃於有任何事件或事態改變顯示賬面值不可收回時進行檢討。可收回之金額乃根據使用值計算或按公平值減出售成本而釐定。此等計算須使用判斷及估計。

此範疇之資產減值需要管理層作出判斷，尤其在評估下列各項(i)是否發生有關事件(包括政府政策變動)顯示相關資產價值不可收回；(ii)資產賬面值能否以可收回金額(即公允價值減出售成本或未來現金流預測(乃按在業務中持續使用資產為基準推測)之淨現值(以較高者為準))為支持；及(iii)編製現金流預測時所用到之適當關鍵假設，包括有關現金流預測是否以適當比率貼現。管理層評估減值時所選用之假設(包括現金流預測之折讓率或增長率假設)如有更改，可對減值測試所用淨現值產生影響，從而影響到 貴集團之財務狀況及經營業績。

**(c) 當期及遞延稅項(包括土地增值稅)**

貴集團主要須支付中國之所得稅。計提所得稅撥備時須作出重大估計。於日常業務過程中，有多項交易及計算方式均會導致無法確定最終稅項。倘若該等事項之最終稅項結果與初始記錄金額不同，有關差額將對作出有關決定期間內之所得稅及遞延稅項撥備造成影響。

當管理層認為很可能有未來應課稅溢利可用以抵銷暫時性差額或稅項虧損時，則會確認有關若干暫時性差額及稅項虧損之遞延所得稅資產。倘有關預期金額與最初估計不同，則有關差額將影響有關估計變動期間之遞延所得稅資產及稅項之確認。

貴集團須支付中國之土地增值稅。然而，貴集團集團尚未與中國大部分地方稅務機關落實中國土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項之金額。貴集團根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄之金額有別，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項年度之稅項及稅項撥備。

**(d) 投資物業公平值**

貴集團已委任獨立專業估值師評估投資物業之公平值。釐定公平值時，估值師已運用涉及若干估計之估值方法。董事已作出判斷，並認為該估值方法可反映現時市況。倘實際結果有別於原先估計，則有關差異將會影響有關估計變動之年度內投資物業及投資物業公平值收益之賬面值。

**(e) 呆壞賬減值虧損**

貴集團根據對應收賬款及其他應收款項之可收回性評估(包括各債務人或交易對手之現時信譽及過往還款記錄、逾期時間長度及抵押品(如有))就呆壞賬作出減值虧損。減值於發生事件或情況出現轉變，顯示或不能夠收回結餘時產生。識別呆壞賬須運用判斷及估計。倘實際結果有別於原先估計，則有關差異將會影響有關估計變動之年度內應收賬項及其他應收款項以及呆賬開支之賬面值。

**(f) 確認及分配持作出售開發中物業之建設成本**

物業開發成本於工程期間記賬為持作出售開發中物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售之其他成本前，該等成本由貴集團按管理層之最佳估計累計。

開發物業時，貴集團一般分階段進行開發項目。與個別階段開發直接有關之特定開支乃記賬為該階段成本。各階段之共同成本會按已售物業之估計面積分配至個別階段，作為整個項目總估計可售面積之百分比。

倘最終成本結算及相關成本分配有別於初步估計，則任何開發成本及其他成本之增加或減少將影響未來期間之損益。

**(g) 持作出售開發中物業之可變現淨值**

貴集團根據按持作出售開發中物業之可變現性計算之可變現淨值評估其賬面值。持作出售開發中物業之可變現淨值參考管理層根據現行市況估計之售價，減適用可變銷售費用及預期竣工成本釐定。鑒於中國物業市場波動及個別持作出售開發中物業之獨特性質，實際成本及收益可能高或低於報告日期之估計。撇減至可變現淨值於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估須使用判斷及估計。

**4 財務風險管理**

貴集團之業務面對多種財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。貴集團之整體風險管理計劃集中於管理金融市場之不可預測性及尋求減低對貴集團財務表現之潛在不利影響。

**(a) 外匯風險**

外匯風險乃產生自相關集團公司以其功能貨幣以外之貨幣之單位之金融工具。貴集團經營業務所在之主要經濟環境為中國，而該等附屬公司之功能貨幣為人民幣。若干現金及現金等價物、借貸、股東貸款及可售回股份以港元計值並由功能貨幣為港元之集團公司持有。因此，管理層認為貴集團面對之外幣風險並不重大。

**(b) 信貸風險**

計入綜合財務狀況表之應收賬款、按金及其他應收款項、銀行存款、受限制銀行存款、應收關連人士款項、應收控股股東款項及應收關連公司款項，為貴集團

面對有關 貴集團財務資產之最大信貸風險，載列如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款(附註21)	36,948	42,567	21,032
按金及其他應收款項(附註22)	5,295	4,151	7,764
銀行存款(附註26)	17,417	31,860	13,855
受限制銀行存款(附註25)	14,895	54,489	46,896
應收一名關連方款項(附註23)	605	—	—
應收控股股東款項(附註31)	1,874	—	—
應收關連公司款項(附註24)	23,805	—	—
	<u>100,839</u>	<u>133,067</u>	<u>89,547</u>
最大信貸風險	<u>100,839</u>	<u>133,067</u>	<u>89,547</u>

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，所有銀行結餘及存款均存置於香港及中國之信譽良好銀行。現金及現金等價物之信貸質素乃參考外部信貸評級或對方過往拖欠狀況之資料評估。現有對方於過往並無重大拖欠情況。

就應收賬款而言，貴集團已制定政策以確保向具有良好信貸記錄之旅行社及物業買方銷售。為使信貸風險最小化，董事及銷售部門之管理人員負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監管程序。此外，董事定期檢討個別債務人之可收回金額，以確保就不可收回債務確認之減值虧損充足。就此而言，董事認為 貴集團之信貸風險已大幅降低。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，五大應收賬款佔應收賬款總額約16%、62%及59%。

貴集團定期就應收關連公司款項進行信貸評估，董事密切監控應收控股股東款項及應收關連方款項，管理層認為信貸質素高，並預期不會因對方未能履約而產生任何虧損。



## (c) 流動資金風險

貴集團之政策為定期監察現時及預期流動資金需求，確保其維持足夠現金儲備，以應付其短期及長期流動資金需求。

根據 貴集團財務負債之合約未貼現現金流量計算之到期分析如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>				
應付賬款	51,280	—	—	—
應計費用及其他應付款項	26,856	—	—	—
借貸及利息付款 (附註)	106,411	56,637	189,991	—
股東貸款及利息 付款	—	58,161	—	—
應付一名關連方款項	17,797	—	—	—
可售回股份	—	113,115	—	—
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>				
應付賬款	26,699	—	—	—
應計費用及其他應付款項	24,732	—	—	—
借貸及利息付款 (附註)	124,717	57,404	189,040	154,790
股東貸款及利息 付款	59,198	—	—	—
可售回股份	119,795	—	—	—
<b>於二零一六年五月三十一日</b>				
應付賬款	33,189	—	—	—
應計費用及其他應付款項	27,382	—	—	—
借貸及利息付款 (附註)	105,975	76,476	180,499	132,541
股東貸款及利息 付款	—	77,519	—	—
可售回股份	—	141,336	—	—

附註：

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日載有按要求償還條款之銀行借款分別人民幣3,492,000元、人民幣2,924,000元及人民幣2,577,000元乃計入到期日為2年至5年之銀行借款。

根據 貴公司財務負債之合約未貼現現金流量計算之到期分析如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>				
可售回股份	—	113,115	—	—
財務擔保合約	780	—	—	—
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>				
可售回股份	119,795	—	—	—
財務擔保合約	123	—	—	—
<b>於二零一六年五月三十一日</b>				
可售回股份	—	141,336	—	—
財務擔保合約	1,352	—	—	—

**(d) 利率風險**

貴集團面對之利率風險自其銀行存款及借貸所產生。該等存款及借貸按根據當時市況改變之浮動利率計息。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及於二零一六年五月三十一日，倘該日之利率下跌10個基點，而所有其他可變因素維持不變，本年度／期間之綜合除稅後溢利／(虧損)將分別增加人民幣1,959,000元、減少人民幣2,529,000元及減少人民幣2,997,000元，乃主要由於借貸之利息開支減少所致。倘利率上升10個基點，而所有其他可變因素維持不變，則本年度／期間之綜合除稅後溢利／(虧損)將分別減少人民幣1,959,000元、增加人民幣2,529,000元及增加人民幣2,997,000元，乃主要由於借貸之利息開支增加所致。

**(e) 資本風險管理**

貴集團管理資本之目標為保障 貴集團之持續經營能力，以為股東帶來回報及為其他利益相關方帶來利益，同時維持最佳資本架構以減少資金成本。

貴集團主動及定期檢討及管理其資本架構，以確保最佳資本架構及股東回報，經慮及 貴集團未來資金需求及資金效率、現行及預期盈利能力、預期經營現金流量、預期資本開支及預期戰略投資機會。

為維持或調整資本架構， 貴集團可能會發行新股份或出售資產以減低債務。

貴集團基於資產負債比率監控資本。此比率按照債務總額除以資本總額計算得出。債務總額按綜合財務狀況表所列之借貸總額(包括「流動及非流動借貸」)計算得出。資本總額按照綜合財務狀況表所列之「權益」計算得出。

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
債務總額			
計息銀行貸款、其他借貸及應付一名關連方款項	447,621	585,583	581,080
資本總額	199,507	174,864	151,878
資產負債比率	2.2	3.3	3.8

(f) 金融工具分類

	貴集團		
	於十二月三十一日	於二零一六年	於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貸款及應收款項			
於財務狀況表所示之資產			
應收賬款	36,948	42,567	21,032
其他應收款項	3,973	2,544	3,076
受限制銀行存款	14,895	54,489	46,896
銀行及現金結餘	17,939	32,599	14,622
應收一名關連方款項	605	—	—
應收控股股東款項	1,874	—	—
應收關連公司款項	23,805	—	—
	100,039	132,199	85,626

	貴集團		
	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按攤銷成本計量及財務負債			
於財務狀況表所示之負債			
應付賬款	51,280	26,699	33,189
其他應付款項	25,649	25,092	25,384
借貸	291,929	419,826	404,384
股東貸款	48,795	59,198	63,039
可售回股份	89,100	106,559	113,657
應付一名關連方款項	17,797	—	—
	<u>524,550</u>	<u>637,374</u>	<u>639,653</u>

**(g) 公平值**

誠如綜合財務狀況表所反映，貴集團財務資產及財務負債之賬面值與其各自之公平值相若。

**5 公平值計量**

公平值為於計量日期市場參與者間於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。以下公平值計量披露乃採用將用於計量公平值之估值方法劃分為三層輸入數據之公平值架構作出：

第一層輸入數據： 貴集團可於計量日期取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。

第二層輸入數據： 除第一層所包括之報價外，資產或負債之直接或間接可觀察輸入數據。

第三層輸入數據： 資產或負債之不可觀察輸入數據。

貴集團之政策為於事件或情況變動導致轉撥當日確認任何三層之轉入及轉出。

## (a) 於各報告期末之公平值架構層級披露：

於二零一四年十二月三十一日

描述	採用以下輸入數據之公平值計量：			總計
	第一層	第二層	第三層	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量：				
投資物業土地 —				
於中國持有	—	—	552,462	552,462
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

於二零一五年十二月三十一日

描述	採用以下輸入數據之公平值計量：			總計
	第一層	第二層	第三層	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量：				
投資物業土地 —				
於中國持有	—	—	574,610	574,610
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

於二零一六年五月三十一日

描述	採用以下輸入數據之公平值計量：			總計
	第一層	第二層	第三層	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量：				
投資物業土地 —				
於中國持有	—	—	544,260	544,260
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## (b) 根據第三層輸入數據按公平值計量之資產對賬：

於有關期間在第三層公平值計量項下之投資物業變動乃於財務資料附註17呈列。投資物業之公平值調整於綜合全面收益表上之「投資物業之公平值收益」項目中確認。於有關期間之損益確認之所有收益乃自於報告期末持有之投資物業產生。

- (c) 於各報告期末，貴集團採用之估值過程及公平值計量採用之估值技術及輸入數據之披露：

貴集團管理層負責作財務申報用途之資產及負債公平值計量，包括第三層公平值計量。管理層最少每兩年就估值過程及結果進行討論。

就第三層公平值計量而言，貴集團一般會委聘具有認可專業資格及近期進行估值經驗之外聘估值專家。

於二零一四年十二月三十一日

第三層公平值計量

描述	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍 人民幣千元 ／平方米	輸入數據 增加對公平值 之影響	公平值 人民幣千元
投資物業， 土地一 於中國持有	銷售比較法	經計及時間、地 點、租期及用途 後每平方米之 價格	2.1-2.3	增加	552,462

於二零一五年十二月三十一日

第三層公平值計量

描述	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍 人民幣千元 ／平方米	輸入數據 增加對公平值 之影響	公平值 人民幣千元
投資物業， 土地一 於中國持有	銷售比較法	經計及時間、地 點、租期及用途 後每平方米之 價格	2.4-2.5	增加	574,610

於二零一六年五月三十一日  
第三層公平值計量

描述	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍 人民幣千元 /平方米	輸入數據 增加對公平值 之影響	公平值 人民幣千元
投資物業， 土地一 於中國持有	銷售比較法	經計及時間、地 點、租期及用途 後每平方米之價 格	2.4 - 2.5	增加	544,260

所有位於中國分類為投資物業之持有土地，已按物業將於估值日期交吉出售之基準估值。估值乃由利駿行測量師有限公司經參考可資比較土地使用權近期按每平方米價格基準計算之售價，就 貴集團投資物業時間及地點之特點較近期銷售之溢價或折讓作出調整後，採用銷售比較法進行。高質素土地之溢價較高，將導致公平值計量較高。

於有關期間內，所採用之估值技術概無變動。

## 6 收入

於有關期間， 貴集團自其主要產品及服務產生之收入如下：

	截至 十二月三十一日止年度		截至 五月三十一日止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業銷售	110,108	103,871	22,331	9,176
房間收入	50,114	51,659	22,033	25,860
入場券收入	15,697	18,917	6,736	8,318
餐飲收入	23,212	21,023	8,572	10,247
租金收入	980	871	352	428
按摩服務收入	2,388	2,045	999	893
會議費收入	1,206	1,109	593	706
其他服務收入	2,763	2,658	963	1,276
	<u>206,468</u>	<u>202,153</u>	<u>62,579</u>	<u>56,904</u>

## 7 其他收入

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度 二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	五月三十一日止五個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
利息收入	33	285	36	23
已沒收物業銷售按金	50	4	—	51
出售物業、廠房及設備之 收益／(虧損)，淨額	61	(38)	—	(1)
保險賠償	80	—	—	—
出售一間附屬公司之虧損 (附註39(a))	—	(16)	(16)	—
其他	219	152	106	7
	<u>443</u>	<u>387</u>	<u>126</u>	<u>80</u>

## 8 分部資料

主要經營決策人指定由 貴公司執行董事擔任，負責審閱 貴集團之內部呈報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。

貴公司之執行董事從服務角度考慮業務並評估 貴集團之表現，分為兩項主要業務：

物業開發	—	於中國開發及銷售物業
酒店及度假村營運	—	於中國經營酒店及度假村

貴公司之執行董事根據經營分部之除所得稅前分部收益評估其表現。分部損益並不包括投資物業作尚未釐定用途之公平值收益、融資成本、公司收入及開支。

根據業務性質， 貴公司之執行董事考慮透過自用或租賃方式開發五星級酒店及健康養生設施，並計入酒店及度假村營運分部。



## (i) 有關可呈報分部損益、資產及負債之資料：

	酒店及 度假村營運 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一四年十二月三十一日 止年度			
<b>收入</b>			
來自外部客戶之收入	96,360	110,108	206,468
分部間收入	151	—	151
總計	<u>96,511</u>	<u>110,108</u>	<u>206,619</u>
<b>業績</b>			
分部溢利	34,385	58,825	93,210
投資物業之公平值收益			33,199
融資成本			(23,664)
未分配公司開支			(19,907)
除稅前溢利			82,838
所得稅開支			(24,803)
本年度溢利			<u>58,035</u>
於二零一四年十二月三十一日			
<b>資產</b>			
分部資產	<u>426,045</u>	<u>94,973</u>	521,018
作一般行政用途之物業、廠房及 設備			1,048
尚未釐定用途之投資物業			310,640
作一般行政用途之預付款項、 按金及其他應收款項			4,040
應收關連公司款項			23,805
應收控股股東款項			1,874
應收一名關連方款項			605
遞延稅項資產			3,514
銀行及現金結餘			17,939
受限制銀行存款			14,895
			<u>899,378</u>

	酒店及 度假村營運 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>負債</b>			
分部負債	<u>30,490</u>	<u>75,953</u>	106,443
作一般行政用途之應計費用及 其他應付款項			1,747
借貸			291,929
股東貸款			48,795
應付一名關連方款項			17,797
可售回股份			89,100
流動稅項負債			8,959
遞延稅項負債			<u>135,101</u>
綜合負債總額			<u>699,871</u>
<b>其他資料</b>			
利息收入	4	29	33
折舊及攤銷	15,314	176	15,490
添置分部非流動資產	<u>10,500</u>	<u>—</u>	<u>10,500</u>
<b>截至二零一五年十二月三十一日 止年度</b>			
<b>收入</b>			
來自外部客戶之收入	<u>98,282</u>	<u>103,871</u>	<u>202,153</u>
<b>業績</b>			
分部溢利	10,377	47,762	58,139
投資物業之公平值收益			11,801
融資成本			(46,442)
未分配公司開支			<u>(23,797)</u>
除稅前虧損			(299)
所得稅開支			<u>(15,193)</u>
本年度虧損			<u>(15,492)</u>

	酒店及 度假村營運 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日			
<b>資產</b>			
分部資產	<u>470,720</u>	<u>77,107</u>	547,827
作一般行政用途之物業、廠房 及設備			835
尚未釐定用途之投資物業			322,680
正門建設之在建工程			36,000
作一般行政用途之預付款項、 按金及其他應收款項			8,177
遞延稅項資產			6,338
銀行及現金結餘			32,599
受限制銀行存款			<u>54,489</u>
			<u>1,008,945</u>
<b>負債</b>			
分部負債	<u>39,939</u>	<u>50,098</u>	90,037
作一般行政用途之應計費用 及其他應付款項			1,556
借貸			419,826
股東貸款			59,198
可售回股份			106,559
流動稅項負債			12,971
遞延稅項負債			<u>143,934</u>
綜合負債總額			<u>834,081</u>
<b>其他資料</b>			
利息收入	1	284	285
折舊及攤銷	15,830	176	16,006
添置分部非流動資產	<u>49,157</u>	<u>—</u>	<u>49,157</u>

	酒店及 度假村營運 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一五年五月三十一日止 五個月(未經審核)			
收入			
來自外部客戶之收入	40,248	22,331	62,579
業績			
分部溢利	2,375	6,668	9,043
投資物業公平值收益			3,045
融資成本			(21,575)
未分配公司開支			(11,081)
除稅前虧損			(20,568)
所得稅抵免			278
本期間虧損			(20,290)
於二零一五年五月三十一日 (未經審核)			
資產			
分部資產	469,863	73,256	543,119
作一般行政用途之物業、廠房及 設備			919
尚未釐定用途之投資物業			313,780
作一般行政用途之預付款項、 按金及其他應收款項			5,231
應收控股股東款項			3,197
遞延稅項資產			9,521
銀行及現金結餘			40,498
受限制銀行存款			24,013
			940,278

	酒店及 度假村營運 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年五月三十一日 (未經審核)			
<b>負債</b>			
分部負債	<u>33,240</u>	<u>42,528</u>	75,768
作一般行政用途之應計費用 及其他應付款項			1,845
借貸			390,945
股東貸款			51,342
可售回股份			92,575
當期稅項負債			7,663
遞延稅項負債			<u>138,851</u>
綜合負債總額			<u>758,989</u>
<b>其他資料</b>			
利息收入	14	22	36
折舊及攤銷	6,354	176	6,530
添置分部非流動資產	<u>2,788</u>	<u>—</u>	<u>2,788</u>
截至二零一六年五月三十一日止 五個月			
<b>收入</b>			
來自外部客戶之收入	<u>47,728</u>	<u>9,176</u>	<u>56,904</u>
<b>業績</b>			
分部溢利	4,514	984	5,498
投資物業公平值收益			5,640
融資成本			(16,528)
未分配公司開支			<u>(14,511)</u>
除稅前虧損			(19,901)
所得稅開支			<u>(689)</u>
本期間虧損			<u>(20,590)</u>

	酒店及 度假村營運 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年五月三十一日			
<b>資產</b>			
分部資產	447,264	136,619	583,883
作一般行政用途之物業、廠房 及設備			681
尚未釐定用途之投資物業			328,320
正門建設之在建工程			36,000
作一般行政用途之預付款項、 按金及其他應收款項			8,796
遞延稅項資產			9,070
銀行及現金結餘			14,622
受限制銀行存款			46,896
			<u>1,028,268</u>
<b>負債</b>			
分部負債	36,667	96,627	133,294
作一般行政用途之應計費用 及其他應付款項			5,280
借貸			404,384
股東貸款			63,039
可售回股份			113,657
當期稅項負債			10,382
遞延稅項負債			146,354
綜合負債總額			<u>876,390</u>
<b>其他資料</b>			
利息收入	13	10	23
折舊及攤銷	5,952	584	6,536
添置分部非流動資產	29,132	—	29,132

**(ii) 地區資料：**

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，所有收入及非流動資產均位於中國。

**(iii) 來自主要客戶之收入：**

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，來自 貴集團最大客戶之收入分別人民幣 20,700,000 元佔 貴集團總營業額之 10% 及人民幣 21,331,000 元佔 貴集團之總營業額 11%。截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，來自 貴集團最大客戶之收入佔 貴集團總收入少於 10%。

**9 融資成本**

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		五月三十一日止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息開支：				
— 銀行借貸利息開支	24,693	23,843	9,727	9,225
— 銀行借貸之提早償還 費用	—	5,879	5,879	—
— 可售回股份利息開支 (附註 35)	2,606	11,893	4,178	5,866
— 股東貸款	1,315	7,331	2,956	3,159
	<u>28,614</u>	<u>48,946</u>	<u>22,740</u>	<u>18,250</u>
撥作持作出售物業資本 之金額	(3,748)	(1,057)	(787)	(1,193)
撥作投資物業及物業、 廠房及設備資本之金 額	<u>(1,202)</u>	<u>(1,447)</u>	<u>(378)</u>	<u>(529)</u>
總融資成本	<u><u>23,664</u></u>	<u><u>46,442</u></u>	<u><u>21,575</u></u>	<u><u>16,528</u></u>

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，一般用作在建工程之借入資金之借貸成本分別按年利率 7.64%、7.94%、7.94% 及 8.32% 撥充資本。

## 10 所得稅開支／(抵免)

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，由於貴集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。貴集團於中國之附屬公司須就其估計應課稅溢利按稅率25%繳納中國企業所得稅。

	截至十二月三十一日 止年度		截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
當期稅項				
香港利得稅	—	—	—	—
中國企業所得稅	8	4	4	5
土地增值稅	8,532	9,180	1,975	996
	8,540	9,184	1,979	1,001
遞延稅項(附註36)	16,263	6,009	(2,257)	(312)
	<u>24,803</u>	<u>15,193</u>	<u>(278)</u>	<u>689</u>

附註6所述之物業銷售包括別墅及公寓銷售。銷售別墅之土地增值稅乃根據各地方稅務機關批准之法定計稅方法按物業銷售之6%繳納。根據適用稅務規例，土地增值稅乃就土地增值按30%至60%之遞進稅率徵收，稅率乃按銷售物業之所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權之租賃費用、借貸成本及所有物業開發開支)計算。地方稅務機關尚未釐定計算就銷售公寓之土地增值稅之基準。管理層根據彼等之最佳估計採納30%至60%之遞進稅率。



貴集團除稅前溢利之稅項與使用合位實體之溢利適用之加權平均稅率計算應產生之理論數額之差異如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
			(未經審核)	
除稅前溢利／(虧損)	82,838	(299)	(20,568)	(19,901)
按本地所得稅率25%計算之稅項	20,710	(75)	(5,142)	(4,975)
可就計算所得稅扣除之土地增值稅之稅務影響	(2,133)	(2,295)	(494)	(249)
無須課稅之收益	(9)	(69)	(26)	—
不可扣稅開支之稅務影響	2,508	9,401	3,409	4,917
運用先前未確認稅項虧損之稅務影響	(4,895)	(1,025)	—	—
未動用未確認稅項虧損之稅務影響	90	76	—	—
土地增值稅	8,532	9,180	1,975	996
	<u>24,803</u>	<u>15,193</u>	<u>(278)</u>	<u>689</u>

## 11 本年度／期間溢利／(虧損)

貴集團之本年度／期間溢利／(虧損)已扣除／(計及)以下各項：

	截至十二月三十一日		截至五月三十一日	
	止年度		止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
				(未經審核)
核數師酬金				
— 核數服務	130	75	31	75
預付土地租賃款項攤銷	326	326	137	111
已售物業成本	42,178	42,904	10,039	3,959
已售存貨成本	8,678	8,129	3,406	4,259
翻新持作出售物業預付款項攤銷	—	—	—	5,585
物業、廠房及設備折舊	15,164	15,680	6,393	6,425
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註12)	30,833	43,340	18,085	19,341
上市開支	4,901	8,768	5,062	7,965
有關土地及樓宇之經營租賃租金	11,073	10,463	4,468	3,566
公用事業設施開支	7,534	7,178	3,807	3,967
廣告及市場推廣開支	5,361	8,214	5,204	3,695
銷售稅	13,629	13,554	3,447	3,667
維修及保養	988	2,396	1,092	965
清潔開支	2,364	2,405	1,308	1,793
娛樂及差旅開支	1,298	1,439	884	1,023
其他	15,076	12,869	4,046	3,601
總銷售成本、銷售開支及行政開支	<u>159,533</u>	<u>177,740</u>	<u>67,409</u>	<u>69,997</u>

## 12 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至十二月三十一日		截至五月三十一日	
	止年度		止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
				(未經審核)
薪金、花紅及津貼	29,627	40,324	16,992	17,557
退休金成本 — 界定供款計劃	1,206	3,016	1,093	1,784
	<u>30,833</u>	<u>43,340</u>	<u>18,085</u>	<u>19,341</u>

**(a) 退休金成本 – 界定供款計劃**

貴集團已為其香港僱員安排參與若干強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，強積金計劃為由獨立受託人管理之界定供款計劃。根據強積金計劃，貴集團(僱主)及其僱員各自須根據強制性公積金計劃條例所界定之僱員收入之5%按月向計劃作出供款。由二零一四年六月一日起，各僱主及僱員之每月供款上限為1,500港元(二零一四年六月一日前：1,250港元)，而超出該金額之供款則為自願性。除供款外，貴集團概無進一步繳付退休後福利之責任。

貴集團於中國成立之附屬公司僱員為地方市政府營辦之中央退休金計劃成員。該等附屬公司須按僱員基本薪金及工資若干百分比向中央退休金計劃作出供款，以撥付有關退休福利。地方市政府承諾承擔該等附屬公司所有現有及日後退休僱員之退休福利責任。該等附屬公司就中央退休金計劃之唯一責任為根據該計劃作出所須供款。

除上述計劃之供款外，貴集團概無繳付退休後福利之重大責任。

**(b) 董事酬金**

貴公司各董事之酬金如下：

董事姓名	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	僱主對退休金	總計 人民幣千元
			計劃之供款 人民幣千元	
截至二零一六年五月三十一日止五個月				
<i>執行董事</i>				
韓志明先生(附註(a))	112	—	7	119
黃展雄先生(附註(d))	86	—	9	95
甄雅曼女士(附註(e))	—	—	—	—
<i>非執行董事</i>				
韓家峰先生(附註(c))	27	—	3	30
許展堂先生(附註(b))	—	—	—	—
	225	—	19	244

董事姓名	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	僱主對退休金	總計 人民幣千元
			計劃之供款 人民幣千元	
<b>截至二零一五年五月三十一日止五個月</b>				
<b>(未經審核)</b>				
<b>執行董事</b>				
韓志明先生(附註(a))	112	—	7	119
黃展雄先生(附註(d))	71	—	7	78
<b>非執行董事</b>				
韓家峰先生(附註(c))	26	—	3	29
許展堂先生(附註(b))	—	—	—	—
	<u>209</u>	<u>—</u>	<u>17</u>	<u>226</u>
<b>截至二零一五年十二月三十一日止年度</b>				
<b>執行董事</b>				
韓志明先生(附註(a))	269	22	20	311
黃展雄先生(附註(d))	192	—	20	212
<b>非執行董事</b>				
韓家峰先生(附註(c))	63	5	8	76
許展堂先生(附註(b))	—	—	—	—
	<u>524</u>	<u>27</u>	<u>48</u>	<u>599</u>
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>				
<b>執行董事</b>				
韓志明先生(附註(a))	268	36	—	304
<b>非執行董事</b>				
韓家峰先生(附註(c))	12	—	1	13
許展堂先生(附註(b))	—	—	—	—
	<u>280</u>	<u>36</u>	<u>1</u>	<u>317</u>

附註：

- (a) 於二零一四年一月十日獲委任
- (b) 於二零一四年九月二十九日獲委任
- (c) 於二零一四年十一月二十四日獲委任
- (d) 於二零一五年二月十三日獲委任
- (e) 於二零一六年五月十九日獲委任

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，概無就作為 貴公司或附屬公司董事而向該等董事支付董事袍金，而 貴公司或附屬公司亦無向董事支付酬金作為加入 貴公司之獎勵或作為離職補償。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，概無董事已放棄任何酬金。

**(c) 五名最高薪酬人士**

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月， 貴集團之五名最高薪酬人士分別包括一名、兩名、兩名及兩名董事，其酬金已於上文呈列之分析中反映。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，應付其餘分別四名、三名、三名及三名人士之酬金載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	1,234	1,251	560	632
退休金成本 — 界定供款計劃	19	38	18	17
	<u>1,253</u>	<u>1,289</u>	<u>578</u>	<u>649</u>

其餘人士之酬金介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日 止年度		截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
酬金範圍(以港元計值)				
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

## 13 董事之福利及權益

## (a) 有關以董事、董事之受控制法人團體及關連實體為受益人之貸款、類似貸款及其他交易之資料

(i) 貴公司訂立以董事為受益人之貸款、類似貸款及其他交易或 貴公司之附屬公司承諾(如適用)之資料如下：

董事姓名	應付總額 人民幣千元	於年初 未償還金額 人民幣千元	於年末 未償還金額 人民幣千元	於年內之最高 未償還金額 人民幣千元	已到期 但未支付金額 人民幣千元	已撥付 呆賬撥備 人民幣千元	年期	利率	抵押品
於二零一四年 十二月三十一日									
類似貸款或信貸 交易：									
韓志明先生	1,874	—	1,874	1,874	—	—	於要求時 償還	無	無
於二零一五年 十二月三十一日									
類似貸款或信貸 交易：									
韓志明先生	—	1,874	—	1,874	—	—	於要求時 償還	無	無

(ii) 貴公司訂立以韓志明先生之受控制實體為受益人之貸款、類似貸款及其他交易或 貴公司之附屬公司承諾(如適用)之資料如下：

借款人姓名	應付總額 人民幣千元	於年初 未償還金額 人民幣千元	於年末 未償還金額 人民幣千元	於年內之最高 未償還金額 人民幣千元	已到期 但未支付金額 人民幣千元	已撥付 呆賬撥備 人民幣千元	年期	利率	抵押品
於二零一四年 十二月三十一日									
類似貸款或信貸交易：									
開平市古兜投資開發 有限公司(附註 24)	22,663	75,924	22,663	75,924	—	—	於要求時 償還	無	無
開平市古兜酒店投資 管理有限公司 (附註 24)	1,142	22,390	1,142	22,390	—	—	於要求時 償還	無	無

借款人姓名	應付總額 人民幣千元	於年初 未償還金額 人民幣千元	於年末 未償還金額 人民幣千元	於年內之最高 未償還金額 人民幣千元	已到期 但未支付金額 人民幣千元	已撥付 呆賬撥備 人民幣千元	年期	利率	抵押品
江門市全大貿易 有限公司	—	61,976	—	75,810	—	—	於要求時 償還	無	無
於二零一五年 十二月三十一日									
類似貸款或信貸交易：									
開平市古兜投資開發 有限公司 (附註 24)	—	22,663	—	22,663	—	—	於要求時 償還	無	無
開平市古兜酒店投資 管理有限公司 (附註 24)	—	1,142	—	1,142	—	—	於要求時 償還	無	無

(iii) 貴公司訂立以 貴公司控股公司之董事韓志明先生之若干關連實體為受益人之貸款、類似貸款及其他交易或 貴公司之附屬公司承諾(如適用)之資料如下：

借款人姓名	聯繫性質	應付總額 人民幣千元	於年初 未償還金額 人民幣千元	於年末 未償還金額 人民幣千元	於年內之最高 未償還金額 人民幣千元	已到期 但未支付金額 人民幣千元	已撥付 呆賬撥備 人民幣千元	年期	利率	抵押品
於二零一四年 十二月三十一日										
類似貸款或信貸交易：										
蓬江區志輝貿易部	韓志明先生之 聯屬人士	—	2,000	—	2,000	—	—	無	無	無
蓬江區全景建築裝 工程部	韓志明先生之 聯屬人士	—	5,210	—	15,420	—	—	無	無	無

於二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，概無以董事、彼等之受控制法人團體及關連實體為受益人之未償還貸款、類似貸款及其他交易。

## 14 每股盈利／(虧損)

## (a) 基本

每股基本盈利／(虧損)乃以有關期間 貴公司擁有人應佔溢利／(虧損)除以已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至十二月三十一日		截至五月三十一日	
	止年度		止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
貴公司擁有人應佔溢利／(虧損) (人民幣千元)	58,036	(15,492)	(20,290)	(20,590)
已發行普通股之加權平均數 (千股)(附註)	<u>33,282</u>	<u>28,500</u>	<u>28,500</u>	<u>28,500</u>
每股基本盈利／(虧損) (人民幣元)	<u>1.744</u>	<u>(0.544)</u>	<u>(0.712)</u>	<u>(0.722)</u>

附註：

普通股加權平均數乃由扣減可售回股份加權平均數計算得出。

## (b) 攤薄

貴公司之可售回股份為要求 貴公司購回其自身股份之合約，倘影響具攤薄性質，則於計算每股攤薄盈利時反映。倘該等合約於年／期內「具盈利價值」(即清償價高於該年度／期間之平均市價)，每股盈利之潛在攤薄影響計算如下：

- (i) 假設於年／期初發行(按年／期內平均市價)充足普通股以籌集所得款項以達成合約要求；
- (ii) 假設發行之所得款項乃用作達成合約要求(即購回普通股)；及



- (iii) 增量普通股(假設將予發行普通股數目及達成合約所獲取之普通股數目之差異)撥入每股攤薄盈利之計算中。

	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
貴公司擁有人應佔溢利	58,036
購回可售回股份所節省之財務成本	<u>2,606</u>
計算每股攤薄盈利之溢利	60,642
	千股
已發行普通股之加權平均數	33,282
增量普通股	<u>1,635</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均數	34,917
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u><u>1.737</u></u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，由於 貴公司錄得虧損，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 15 物業、廠房及設備

	貴集團					總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
<b>成本</b>						
於二零一四年一月一日	149,788	23,543	76,369	5,966	8,615	264,281
添置	—	2,140	3,405	722	3,175	9,442
重新分類	—	—	933	—	(933)	—
出售	—	—	—	(368)	—	(368)
匯兌差額	—	—	2	5	—	7
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	149,788	25,683	80,709	6,325	10,857	273,362
添置	—	1,092	5,857	989	40,414	48,352
重新分類	—	—	713	—	(713)	—
出售	—	—	—	(747)	—	(747)
出售一間附屬公司	—	(33)	—	—	—	(33)
匯兌差額	—	4	33	92	—	129
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	149,788	26,746	87,312	6,659	50,558	321,063
添置	—	5,596	1,835	226	24,942	32,599
從投資物業轉撥	—	—	—	—	22,924	22,924
出售	—	(3)	—	—	—	(3)
匯兌差額	—	—	5	20	—	25
於二零一六年五月三十一日	<u>149,788</u>	<u>32,339</u>	<u>89,152</u>	<u>6,905</u>	<u>98,424</u>	<u>376,608</u>
<b>累計折舊</b>						
於二零一四年一月一日	56,271	19,701	12,854	4,722	—	93,548
年內扣除	7,480	1,778	5,281	625	—	15,164
出售	—	—	—	(368)	—	(368)
匯兌差額	—	—	—	4	—	4
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	63,751	21,479	18,135	4,983	—	108,348
年內扣除	7,519	1,812	5,594	755	—	15,680
出售	—	—	—	(709)	—	(709)
匯兌差額	—	2	11	64	—	77
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	71,270	23,293	23,740	5,093	—	123,396
年內扣除	2,489	835	2,810	291	—	6,425
出售	—	(2)	—	—	—	(2)
匯兌差額	—	(4)	(23)	(12)	—	(39)
於二零一六年五月三十一日	<u>73,759</u>	<u>24,122</u>	<u>26,527</u>	<u>5,372</u>	<u>—</u>	<u>129,780</u>

	貴集團					總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
賬面值						
於二零一六年五月三十一日	76,029	8,217	62,625	1,533	98,424	246,828
於二零一五年十二月三十一日	78,518	3,453	63,572	1,566	50,558	197,667
於二零一四年十二月三十一日	86,037	4,204	62,574	1,342	10,857	165,014

貴集團之樓宇均為位於中國，並按長期及中期租約持有。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，貴集團樓宇之賬面值分別為人民幣65,205,000元、人民幣59,746,000元及人民幣61,737,000元，已質押作為貴集團借貸之抵押品(附註30)。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度／期間以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月之折舊開支分別人民幣13,888,000元、人民幣14,207,000元、人民幣5,899,000元及人民幣5,934,000元已計入銷售成本。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度／期間以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月之折舊開支分別人民幣1,276,000元、人民幣1,473,000元及、人民幣494,000元及人民幣491,000元已計入行政開支。

於二零一四年十二月三十一日，相關當局尚未發出為數人民幣5,366,000元(二零一五年十二月三十一日：零及二零一六年五月三十一日：零)之若干樓宇之房屋所有權證。根據貴集團之法律顧問，貴集團仍有權佔用該等樓宇，惟禁止其轉讓、出讓或出售該等樓宇之權利，除非且直至其正式收到房屋所有權證為止。於本報告日期，房屋所有權證已獲發出。

## 16 預付土地租賃款項

	貴集團		
	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	於二零一六年 五月三十一日 人民幣千元
於年／期初	9,333	9,007	8,457
預付土地租賃款項攤銷	(326)	(326)	(111)
轉撥至持作出售開發中物業	—	(224)	—
於年／期末	9,007	8,457	8,346
減：流動部分	(326)	(326)	(326)
非流動部分	8,681	8,131	8,020

貴集團之預付土地租賃款項分析如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國：			
長期租約	2,503	2,448	2,429
中期租約	6,504	6,009	5,917
	<u>9,007</u>	<u>8,457</u>	<u>8,346</u>

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，預付租賃土地款項之賬面值分別為人民幣6,644,000元、人民幣7,413,000元及人民幣7,114,000元，已質押作為貴集團借貸之抵押品(附註30)。

#### 17 投資物業

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
於年／期初	492,280	552,462	574,610
添置	1,058	805	—
計入損益之公平值收益	59,124	21,343	9,640
轉撥至物業、廠房及設備	—	—	(22,924)
轉撥至持作出售物業	—	—	(17,066)
於年／期末	<u>552,462</u>	<u>574,610</u>	<u>544,260</u>

按公平值列賬之貴集團投資物業分析如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國：			
中期租約	<u>552,462</u>	<u>574,610</u>	<u>544,260</u>

- (a) 貴集團之投資物業透過使用消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。貴集團按與收回該等投資物業之預期方式一致之稅率及稅基計量該等投資物業之暫時差額之遞延稅項(附註36)。

- (b) 於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，貴集團投資物業之公平值乃根據與貴集團概無關連之獨立合資格專業估值師利駿行測量師有限公司進行之估值計算。收益或虧損之重估計入損益之「投資物業之公平值收益」。下表分析透過估值方法按公平值列賬之投資物業。
- (c) 公平值為人民幣215,850,000元、人民幣396,810,000元及人民幣302,710,000元之貴集團投資物業已獲質押作為貴集團分別於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日之借款之抵押(附註30)。

採用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第三層)如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量			
一 尚未釐定用途之土地	310,640	322,680	328,320
一 持作開發投資物業之土地	241,822	251,930	215,940
	<u>552,462</u>	<u>574,610</u>	<u>544,260</u>

貴集團之政策為於導致轉撥之事件發生之日期或情況改變之日期，確認公平值架構層級之間之轉入或轉出。

於有關期間內，第一層、第二層及第三層之間概無轉撥。

	尚未釐定用途 之土地 人民幣千元	持作開發投資 物業之土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	277,140	215,140	492,280
添置	301	757	1,058
公平值收益	33,199	25,925	59,124
	<u>310,640</u>	<u>241,822</u>	<u>552,462</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>310,640</u>	<u>241,822</u>	<u>552,462</u>
「投資物業之公平值收益」項下計入於年末 持有之資產之溢利或虧損之本年度收益或 虧損總額	<u>33,199</u>	<u>25,925</u>	<u>59,124</u>

	尚未釐定用途 之土地 人民幣千元	持作開發投資 物業之土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	310,640	241,822	552,462
添置	239	566	805
公平值收益	11,801	9,542	21,343
於二零一五年十二月三十一日	<u>322,680</u>	<u>251,930</u>	<u>574,610</u>
「投資物業之公平值收益」項下計入於年末 持有之資產之溢利或虧損之本年度收益 或虧損總額	<u>11,801</u>	<u>9,542</u>	<u>21,343</u>
於二零一六年一月一日	322,680	251,930	574,610
公平值收益	5,640	4,000	9,640
轉撥至物業、廠房及設備	—	(22,924)	(22,924)
轉撥至持作出售物業	—	(17,066)	(17,066)
於二零一六年五月三十一日	<u>328,320</u>	<u>215,940</u>	<u>544,260</u>
「投資物業之公平值收益」項下計入於年末 持有之資產之溢利或虧損之本期間收益 或虧損總額	<u>5,640</u>	<u>4,000</u>	<u>9,640</u>

### 貴集團之估值程序

貴集團之投資物業乃由獨立專業合資格估值師(其持有獲認可之有關專業資格，且最近就所評估投資物業之地點及分部具備估值經驗)於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日進行重估。就所有投資物業而言，其目前使用等同於其最高及最佳使用。

貴集團之財務部門檢討由獨立估值師進行之估值以作財務呈報用途。該等估值結果其後向貴集團管理層呈報，以進行有關估值程序及估值結果之合理程度之討論及檢討。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，該等物業之公平值已由利駿行測量師有限公司釐定。

### 估值技術

就尚未釐定用途之土地及持作開發投資物業之土地而言，採用銷售比較法釐定估值。鄰近可資比較物業之銷售價格因應物業規模等主要因素間之差異予以調整。該估值方法最重要之輸入數據為每平方米價格。

採用重大不可觀察輸入數據(第三層)之公平值計量之資料如下：

於二零一六年五月三十一日

描述	公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍 (概率加權 平均值)	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
尚未釐定用途之土地	328,320	銷售比較法	每平方米價格	每平方米 人民幣2,499元	每平方米價格愈高， 公平值愈高
持作開發投資物業之土地	215,940	銷售比較法	每平方米價格	每平方米 人民幣2,499元	每平方米價格愈高， 公平值愈高

於二零一五年十二月三十一日

描述	公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍 (概率加權 平均值)	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
尚未釐定用途之土地	322,680	銷售比較法	每平方米價格	每平方米 人民幣2,431元	每平方米價格愈高， 公平值愈高
持作開發投資物業之土地	251,930	銷售比較法	每平方米價格	每平方米 人民幣2,431元	每平方米價格愈高， 公平值愈高

於二零一四年十二月三十一日

描述	公平值		不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍 (概率加權 平均值)		不可觀察輸入數據 與公平值之關係
	人民幣千元	估值技術		每平方 米價格	每平方 米	
尚未釐定用途之土地	310,640	銷售比較法	每平方米價格	每平方米 人民幣2,300元	每平方米價格愈高， 公平值愈高	
持作開發投資物業之土地	241,822	銷售比較法	每平方米價格	每平方米 人民幣2,300元	每平方米價格愈高， 公平值愈高	

### 18 於一間附屬公司之投資

	貴公司		
	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	於二零一五年 二月三十一日 人民幣千元	於二零一六年 五月三十一日 人民幣千元
非上市投資，按成本	208,587	208,587	208,587
應收附屬公司款項	27,854	29,488	29,820
	<u>236,441</u>	<u>238,075</u>	<u>238,407</u>

應收一間附屬公司款項指給予附屬公司之墊款，為無抵押、免息及須按要求償還。

於各報告期末之附屬公司詳情載述於附註1.2。



## 19 持作出售之物業

	貴集團		
	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	於二零一五年 二零一五年 人民幣千元	於二零一六年 五月三十一日 人民幣千元
持作出售之已竣工物業			
— 租賃土地	1,115	284	209
— 建設成本及資本化開支	54,427	14,368	10,833
— 資本化利息	2,474	278	111
	<u>58,016</u>	<u>14,930</u>	<u>11,153</u>
持作出售之開發中物業			
— 租賃土地	965	1,189	18,255
— 建設成本及資本化開支	139	19,392	44,594
— 資本化利息	99	1,412	2,150
	<u>1,203</u>	<u>21,993</u>	<u>64,999</u>
	<u><u>59,219</u></u>	<u><u>36,923</u></u>	<u><u>76,152</u></u>

- (a) 計入持作出售之已竣工物業及持作出售之開發中物業之預付土地租賃款項之賬面值分析如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
於中國			
— 長期租約	47	—	—
— 中期租約	2,033	1,473	18,464
	<u>2,080</u>	<u>1,473</u>	<u>18,464</u>

(b) 持作出售之開發中物業預期將於以下時間完成：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,203	21,993	47,706
一年後	—	—	17,293
	<u>1,203</u>	<u>21,993</u>	<u>64,999</u>

## 20 存貨

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，存貨包括商品貨物。存貨乃按成本或可變現淨值之較低者列賬。

## 21 應收賬款

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	<u>36,948</u>	<u>42,567</u>	<u>21,032</u>

貴集團向酒店及度假村營運分部之旅遊代理及公司客戶提供介乎30至90日之平均信貸期。就新增旅遊代理及公司客戶而言，一般須墊付款項。根據簽訂之協議，物業單位買方獲授15日至180日之還款期。貴公司將對所有要求就交易貸款之買家進行信貸評估。貴集團一般不會於買方最終清償購買代價前，向買家發出物業擁有權證。貴集團嚴格控制其未收回應收款項。董事定期檢討逾期結餘。

按旅遊代理及公司客戶之發票日期，或物業單位買家之預定還款日期，並扣除備抵計算之應收賬款賬齡分析如下：

	貴集團								
	於十二月三十一日						於五月三十一日		
	二零一四年			二零一五年			二零一六年		
旅遊代理	物業買家	總計	旅遊代理	物業買家	總計	旅遊代理	物業買家	總計	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
最多30日	3,789	30,433	34,222	6,459	33,932	40,391	570	14,889	15,459
31至60日	1,630	—	1,630	1,470	—	1,470	439	—	439
61至90日	532	—	532	331	—	331	302	—	302
91至180日	198	—	198	106	—	106	3,277	—	3,277
181至365日	55	—	55	132	—	132	994	—	994
1至2年	285	—	285	137	—	137	498	—	498
2年以上	26	—	26	—	—	—	63	—	63
	<u>6,515</u>	<u>30,433</u>	<u>36,948</u>	<u>8,635</u>	<u>33,932</u>	<u>42,567</u>	<u>6,143</u>	<u>14,889</u>	<u>21,032</u>

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，上文所述之應收賬款之賬面值為最高信貸風險。該等應收賬款之賬面值以人民幣計值。

於二零一四年十二月三十一日，應收賬款為人民幣6,400,000元已質押作為財務資料附註30所載信託融資安排之抵押品。

於二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，應收賬款分別為人民幣8,572,000元及人民幣5,990,000元已質押作為財務資料附註30所載銀行貸款之抵押品。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，應收賬款分別人民幣779,000元、人民幣682,000元及人民幣1,806,000元已逾期但未減值。該等賬款與近期並無拖欠還款記錄之多間獨立旅遊代理及公司客戶有關。該等應收賬款之賬齡分析如下：

	貴集團								
	於十二月三十一日						於五月三十一日		
	二零一四年			二零一五年			二零一六年		
旅遊代理	物業買家	總計	旅遊代理	物業買家	總計	旅遊代理	物業買家	總計	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
最多30日	380	—	380	465	—	465	1,181	—	1,181
31至60日	44	—	44	5	—	5	51	—	51
61至90日	29	—	29	22	—	22	65	—	65
91至180日	92	—	92	52	—	52	21	—	21
181至365日	164	—	164	92	—	92	405	—	405
1至2年	44	—	44	46	—	46	20	—	20
2年以上	26	—	26	—	—	—	63	—	63
	<u>779</u>	<u>—</u>	<u>779</u>	<u>682</u>	<u>—</u>	<u>682</u>	<u>1,806</u>	<u>—</u>	<u>1,806</u>

## 22 預付款項、按金及其他應收款項

	貴集團		
	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非即期部分</b>			
翻新持作出售物業之預付款項(附註a)	—	22,923	21,249
購買物業、廠房及設備之按金	—	3,500	—
	—	26,423	21,249
<b>即期部分</b>			
預付款項			
— 翻新持作出售物業(附註a)	—	13,404	13,559
— 銷售及回租交易之預付租金 (附註b)	2,440	1,835	1,561
— 上市開支	1,634	4,838	7,618
— 其他	1,153	1,383	5,751
	5,227	21,460	28,489
其他應收款項	3,973	2,544	3,076
按金	1,322	1,607	4,688
	10,522	25,611	36,253
	<u>10,522</u>	<u>52,034</u>	<u>57,502</u>

附註：

- (a) 預付款項包括 貴集團應付之視作租金成本，惟物業擁有人已放棄該等視作租金成本以換取翻新山海度假公寓。視作租金成本根據相關租賃協議之年期於損益攤銷。
- (b) 預付款項包括來自 貴集團與若干買方就出售若干 貴集團物業訂立之銷售及回租交易產生之預付租金。預付租金根據相關協議之年期於損益攤銷。

## 23 應收一名關連方款項

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日應收一名關連方款項如下：

姓名	擁有實益權益之董事名稱	貴集團					截至二零一六年五月三十一日止五個月之最高未償還金額	最高未償還金額
		於十二月三十一日二零一四年	於十二月三十一日二零一五年	於二零一六年五月三十一日	截至十二月三十一日止年度之最高未償還金額			
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一四年	二零一五年	人民幣千元	
王俊先生(主要管理人員)	不適用	605	—	—	605	605	—	

上述款項為非貿易性質、無抵押、須按要求償還及免息。

## 24 應收關連公司款項

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日應收關連公司款項如下：

名稱	擁有實益權益之董事姓名	貴集團					截至二零一六年五月三十一日止五個月之最高未償還金額	最高未償還金額
		於十二月三十一日二零一四年	於十二月三十一日二零一五年	於二零一六年五月三十一日	截至十二月三十一日止年度之最高未償還金額			
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一四年	二零一五年	人民幣千元	
開平市古兜投資開發有限公司 (附註13(a)(ii))	韓志明先生	22,663	—	—	75,924	22,663	—	
開平市古兜酒店投資管理有限公司 (附註13(a)(ii))	韓志明先生	1,142	—	—	22,390	1,142	—	
		23,805	—	—				

所有上述金額均為非貿易性質、無抵押、須按要求償還及免息。

## 25 受限制銀行存款

	貴集團		
	於十二月三十一日	於二零一六年	
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作出待售物業建設之擔保存款	14,895	9,769	3,644
已抵押銀行存款(附註30)	—	44,720	43,252
	<u>14,895</u>	<u>54,489</u>	<u>46,896</u>

根據廣東省商品房預售管理條例，貴集團須於指定銀行賬戶存放若干金額之預售物業所得款項，作為相關物業建設項目之擔保存款。存款僅可於取得中國國土資源和房屋管理局之批文時用於購買建築材料及支付相關物業項目之建設成本。有關擔保存款僅會於相關預售物業竣工後予以解除。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日之受限制銀行存款人民幣44,720,000元及人民幣43,252,000元分別已質押作為財務資料附註30所載之銀行貸款之抵押品。

貴集團之受限制銀行存款之賬面值與其公平值相若。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，貴集團之受限制銀行存款均以人民幣計值。將人民幣兌換為外幣受中國實施之外匯管制規例及結匯、售匯及付匯管理規定所規限。

## 26 銀行及現金結餘

貴集團以下列貨幣計值之銀行及現金結餘之賬面值與其公平值相若：

	貴集團		
	於十二月三十一日	於二零一六年	
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	12,233	27,034	12,840
港元	<u>5,706</u>	<u>5,565</u>	<u>1,782</u>
	<u>17,939</u>	<u>32,599</u>	<u>14,622</u>

## 27 應付賬款

按收取所提供貨物或服務之日期計算之 貴集團應付賬款賬齡分析如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	於二零一五年 二零一五年 人民幣千元	於二零一六年 五月三十一日 人民幣千元
最多 90 日	27,032	12,948	18,829
91 至 180 日	3,854	4,301	6,194
181 至 365 日	1,030	5,626	4,482
1 至 2 年	18,135	250	1,254
2 年以上	1,229	3,574	2,430
	<u>51,280</u>	<u>26,699</u>	<u>33,189</u>

貴集團應付賬款之賬面值以人民幣計值，並與其公平值相若。

## 28 自預售物業收取之所得款項

自預售物業單位買方收取之所得款項指就預售向買方收取之按金，而尚未根據 貴集團收入確認政策確認為 貴集團之收入。預期所有所得款項將於一年內確認為收入。

## 29 應計費用及其他應付款項

	貴集團		
	於十二月三十一日	於二零一六年	於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收取客戶之墊款	8,080	12,856	12,662
其他應付款項			
— 來自中國政府之墊款(附註)	18,000	18,000	18,000
— 其他	7,649	7,092	7,384
	25,649	25,092	25,384
應計費用			
— 員工成本	3,236	3,900	3,131
— 其他應付稅項	8,547	6,400	7,366
— 上市開支	1,242	2,237	3,670
— 其他	9,418	9,003	8,962
	22,443	21,540	23,129
	56,172	59,488	61,175

附註：

- (a) 該等數額指來自中國政府提供予 貴集團之補助，以改善及提升設施。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，相關設施仍進行施工中。該等數額將於 貴集團遵守所有隨附之條件時於損益中確認。
- (b) 貴集團之應付賬款之賬面值與其公平值相若。
- (c) 貴集團之應計費用及其他應付款項之賬面值以下列貨幣計值：

	貴集團		
	於十二月三十一日	於二零一六年	於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	54,930	57,251	57,506
港元	1,242	2,237	3,669
	56,172	59,488	61,175



## 30 借貸

	貴集團		
	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款(附註a)	103,678	419,826	404,384
信託融資安排(附註b)	188,251	—	—
	<u>291,929</u>	<u>419,826</u>	<u>404,384</u>

借貸須於以下日期償還：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	89,075	103,910	86,535
一年至兩年內	42,981	39,456	28,838
兩年至五年內	156,381	140,017	167,816
五年以上	—	133,519	118,618
	<u>288,437</u>	<u>416,902</u>	<u>401,807</u>
於一年後到期償還但載有按要求償還條款之銀行貸款部分(列示於流動負債項下)	3,492	2,924	2,577
	<u>291,929</u>	<u>419,826</u>	<u>404,384</u>
減：須於12個月內清償之金額(列示於流動負債項下)	(92,567)	(106,834)	(89,113)
須於12個月後清償之金額	<u>199,362</u>	<u>312,992</u>	<u>315,271</u>

附註：

- (a) 貴集團之銀行借貸乃以貴集團附屬公司作出之擔保、韓志明先生(「韓先生」)及其配偶(「韓夫人」)之個人擔保、韓先生及韓夫人擁有之物業、韓夫人所持關連公司擁有之物業、第三方擁有之別墅作抵押，並以貴集團資產作質押，該等資產於報告期末之賬面值如下：

	附註	貴集團		
		於十二月三十一日		於二零一六年
		二零一四年	二零一五年	五月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	15	—	59,746	61,737
預付土地租賃款項	16	2,994	7,413	7,114
投資物業	17	115,056	396,810	302,710
已抵押銀行存款	25	—	44,720	43,252
應收賬款	21	—	8,572	5,990
		<u>—</u>	<u>8,572</u>	<u>5,990</u>

貴集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日之未提取貸款融資分別為人民幣35,000,000元、人民幣51,173,000元及人民幣71,564,000元。

- (b) 信託融資安排指向信託融資公司獲取之借貸。信託融資安排之主要內容為借貸，並以轉讓酒店及度假村營運之收入予信託融資公司之權利作為抵押品。信託融資安排項下之借貸亦以貴集團之資產作抵押，該等資產於各報告期末之賬面值如下：

	附註	貴集團		
		於十二月三十一日		於二零一六年
		二零一四年	二零一五年	五月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	15	65,205	—	—
預付土地租賃款項	16	3,650	—	—
投資物業	17	100,794	—	—
應收賬款	21	6,400	—	—
		<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>

貴集團貸款之賬面值以下列貨幣列賬：

	港元 人民幣千元	人民幣 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一四年十二月三十一日			
銀行貸款	19,318	84,360	103,678
信託融資安排	—	188,251	188,251
	<u>19,318</u>	<u>272,611</u>	<u>291,929</u>
二零一五年十二月三十一日			
銀行貸款	<u>38,578</u>	<u>381,248</u>	<u>419,826</u>
二零一六年五月三十一日			
銀行貸款	<u>30,997</u>	<u>373,387</u>	<u>404,384</u>

利率詳情載列如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
短期銀行貸款(浮動利率)	7.45%	4.80%	5.18%
短期銀行貸款(固定利率)	—	4.79%	4.79%
長期銀行貸款(浮動利率)	8.13%	5.81%	5.63%
信託融資安排(浮動利率)	8.46%	不適用	不適用
長期銀行貸款(固定利率)	不適用	7.19%	7.19%
	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>

- (c) 貴集團借款之賬面值與其公平值相若。
- (d) 於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，貴集團借貸之實際利率分別為7.2%、6.2%、6.2%及6.2%。

**31 應收控股股東款項**

應收韓先生款項為無抵押、免息及須按要求償還。

**32 應付一名關連方款項**

截至二零一四年十二月三十一日，應付一名關連方款項指應付由韓先生控制之同系附屬公司之款項。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

**33 股東貸款**

該等貸款按年利率 15% 計息及須於二零一六年三月五日或之前償還。貸款以韓志明先生之個人擔保及 貴公司之公司擔保作為抵押。貸款人無權於到期日前要求清償貸款。因此，於二零一四年及二零一五年十二月三十一日之貸款乃分別分類為非流動負債及流動負債。

股東貸款已於二零一六年三月五日到期。根據日期為二零一六年三月二日之確認契據，該等貸款(包括應計利息)已延長 24 個月至二零一八年三月五日，為由各貸款協議日期起計 42 個月。因此，於二零一六年五月三十一日之貸款乃分類為非流動負債。

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月， 貴集團股東貸款之實際利率分別為 14.5%、14.5%、14.5% 及 11.6%。

**34 財務擔保合約負債**

	貴公司		
	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	於二零一五年 二零一五年 人民幣千元	於二零一六年 五月三十一日 人民幣千元
財務擔保合約	<u>780</u>	<u>123</u>	<u>1,352</u>

貴公司已就若干股東授予 貴集團附屬公司景騰集團有限公司之貸款提供擔保。根據擔保條款，倘拖欠任何貸款，則 貴公司有責任向股東償還拖欠貸款之附屬公司結欠之未償還本金額，連同累計利息及其他費用。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，董事並不認為有可能就任何上述擔保將向 貴公司提出之申索。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，股東授出之融資金額為 60,000,000 港元，而已動用之金額為 60,000,000 港元。

貴公司之財務擔保合約負債於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日之公平值乃根據與貴集團並無關連之獨立合資格專業估值師利駿行測量師有限公司進行之估值計算。

### 35 可售回股份

	貴集團及 貴公司		
	於十二月三十一日	於二零一六年	於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	—	89,100	106,559
發行可售回股份	86,489	—	—
估算利息	2,606	11,892	5,866
匯兌差額	5	5,567	1,232
	<u>89,100</u>	<u>106,559</u>	<u>113,657</u>

	貴集團及 貴公司		
	於十二月三十一日	於二零一六年	於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：			
流動負債	—	106,559	—
非流動負債	89,100	—	113,657
	<u>89,100</u>	<u>106,559</u>	<u>113,657</u>

附註：

- (i) 根據日期為二零一四年九月五日之股份認購協議，富安國際投資有限公司(「富安」)已認購3,040,000股貴公司普通股(「富安股份」)，總認購現金價格為35,200,000港元(相等於人民幣27,935,000元)。

根據貴公司、富安及Wealth Promise Holdings Limited(「Wealth Promise」)與韓先生於二零一四年九月十七日訂立之認沽期權契據(「富安認沽期權契據」)，貴公司向Wealth Promise(作為富安正式委任之代名人)認沽期權，賦予Wealth Promise權利(而非義務)要求貴公司於緊隨富安認沽期權契據日期後18個月屆滿當日起計6個月期間(「富安認沽期權契據期」)內任何時間，根據其條款及受限於其條件按購股權購買價向Wealth Promise購買富安股份，惟僅於貴公司普通股並無在富安認沽期權契據日期起計18個月內上市之情況下。購股權購買價相等於富安作出之認購價加按年利率15%計算之回報之總和。

富安認沽期權契據於二零一六年三月十六日到期。根據 貴公司、富安及 Wealth Promise 及韓先生於二零一六年三月十五日訂立之修訂契據(「富安修訂契據」)，由富安修訂契據日期起生效，各訂約方協定將可認沽期權及其應計利息之富安認沽期權契據期進一步延長 24 個月至二零一八年三月十六日，為由富安認沽期權契據日期起計 42 個月。

- (ii) 根據日期為二零一四年九月五日之股份購買協議，朝富資本有限公司(「朝富」)向最終控股公司 Harvest Talent Investments Limited (「Harvest Talent」)購買 4,560,000 股 貴公司普通股(「朝富股份」)，總購買價為 52,800,000 港元(相等於人民幣 41,848,000 元)。韓先生為 Harvest Talent 之控股股東。 貴公司並非該交易之訂約方。

根據 貴公司、朝富、朝富旅遊產業投資有限公司(「朝富旅遊」)及韓先生於二零一四年九月十九日訂立之認沽期權契據(「朝富認沽期權契據」)， 貴公司向朝富旅遊(作為朝富之正式委任代名人)授出認沽期權，賦予朝富旅遊權利(而非義務)要求 貴公司於緊隨朝富認沽期權契據日期後 18 個月屆滿當日起計 6 個月期間(「朝富認沽期權契據期」)內任何時間，根據其條款及受限於其條件按購股權購買價向朝富旅遊購買朝富股份，惟僅在 貴公司股份並無於朝富認沽期權契據日期起計 18 個月內上市之情況下。購股權購買價之金額相等於朝富作出之認購金額加按年利率 15% 計算之回報之總和。

朝富認沽期權契據於二零一六年三月十八日到期。根據 貴公司、朝富及朝富旅遊及韓先生於二零一六年三月十五日訂立之修訂契據(「朝富修訂契據」)，由朝富修訂契據日期起生效，各訂約方協定將可認沽期權及其應計利息之朝富認沽期權契據期進一步延長 24 個月至二零一八年三月十八日，為由朝富認沽期權契據日期起計 42 個月。

- (iii) 根據日期為二零一四年九月五日之股份購買協議，泰瑞創投有限公司(「泰瑞」)向 Harvest Talent 購買 1,900,000 股 貴公司普通股(「泰瑞股份」)，總購買價為 22,000,000 港元(相當於人民幣 17,403,000 元)。韓先生乃 Harvest Talent 之控股股東。 貴公司並非該交易之訂約方。

根據 貴公司、泰瑞及韓先生於二零一四年十二月十二日訂立之認沽期權契據(「GL 認沽期權契據」)， 貴公司向泰瑞授出認沽期權，賦予泰瑞權利(而非義務)要求 貴公司於緊隨 GL 認沽期權契據日期後 18 個月屆滿當日起計 6 個月期間(「GL 認沽期權契據期」)內任何時間，根據其條款及受限於其條件按購股權購買價向泰瑞購買泰瑞股份，惟僅在 貴公司股份並無於 GL 認沽期權契據日期起計 18 個月內上市之情況下。購股權購買價之金額相等於泰瑞作出之認購金額加按年利率 15% 計算之回報之總和。

GL 認沽期權契據將於二零一六年六月十一日到期。根據 貴公司、泰瑞 及韓先生於二零一六年三月十五日訂立之修訂契據(「GL 修訂契據」)，由 GL 修訂契據日期起生效，各訂約方協定將可認沽期權及其應計利息之 GL 認沽期權契據期進一步延長 24 個月至二零一八年六月十一日，為由 GL 認沽期權契據日期起計 42 個月。

- (iv) 根據與富安訂立之股份認購協議及與朝富及泰瑞訂立之股份購買協議，倘 貴公司們截至二零一四年十二月三十一日止年度經審核財務報表中之純利少於 64,000,000 港元，則 貴公司須根據股份認購協議及股份購買協議所載之基準發行及配發額外股份。 貴集團認為達到溢利保證之可能性極高，故並無就可售回股份之初步賬面值作出調整。鑒於 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之純利多於 64,000,000 港元，故其後已達到溢利保證。

貴公司已將上述富安之可認沽期權認購事項呈列為財務負債－可售回股份。倘貴公司於富安認沽期權契據日期起42個月或之前完成貴公司股份合資格上市，則認沽期權將自動失效，而有關財務負債將轉換為貴公司股本。

貴公司已將發行予朝富及泰瑞之獨立書面可認沽期權呈列為財務負債－可認沽期權連同有關計入儲備項下之股本之認沽期權。倘貴公司於朝富及GL認沽期權契據日期起42個月或之前根據朝富及GL修訂契據完成貴公司股份合資格上市，則可認沽期權將自動失效，而有關財務負債將轉換為貴公司股本。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度／期間以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，財務成本人民幣2,606,000元、人民幣11,893,000元、人民幣4,178,000元及人民幣5,866,000元已於損益中扣除。

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，貴集團可售回股份之實際利率分別為14.5%、14.5%、14.5%及12.2%。

### 36 遞延稅項

以下為貴集團確認之主要遞延稅項負債及資產。

#### 遞延稅項負債

	重估投資 物業 人民幣千元	加速稅項 折舊 人民幣千元	其他 人民幣千元	遞延稅項 負債總額 人民幣千元
於二零一四年一月一日	116,802	—	870	117,672
扣除自本期間損益 (附註10)	14,781	2,150	498	17,429
於二零一四年 十二月三十一日	131,583	2,150	1,368	135,101
扣除自本期間損益 (附註10)	5,445	2,843	545	8,833
於二零一五年 十二月三十一日	137,028	4,993	1,913	143,934
扣除自／(計入)本期間損 益(附註10)	2,410	385	(375)	2,420
於二零一六年 五月三十一日	<u>139,438</u>	<u>5,378</u>	<u>1,538</u>	<u>146,354</u>

## 遞延稅項資產

	減速稅項折舊 人民幣千元	預付土地租賃 攤銷超過 免稅額之金額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	遞延稅項 資產總額 人民幣千元
於二零一四年一月一日	(751)	(818)	(779)	(2,348)
扣除自／(計入)本年度損 益(附註10)	751	(64)	(1,853)	(1,166)
於二零一四年 十二月三十一日	—	(882)	(2,632)	(3,514)
計入本期間損益(附註10)	—	(145)	(2,679)	(2,824)
於二零一五年 十二月三十一日	—	(1,027)	(5,311)	(6,338)
計入本期間損益(附註10)	—	(69)	(2,663)	(2,732)
於二零一六年 五月三十一日	—	(1,096)	(7,974)	(9,070)

遞延所得稅資產乃就結轉稅項虧損作出確認，而通過未來應課稅溢利變現相關稅項利益乃屬可能。貴集團並無就二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日之虧損分別人民幣52,940,000元、人民幣49,144,000元及人民幣49,144,000元確認於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日之遞延所得稅資產分別人民幣13,235,000元、人民幣12,286,000元及人民幣12,286,000元，該等可結轉以抵銷未來應課稅收入及虧損之虧損須受五年之屆滿期間所規限。

## 37 股本

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元
於二零一四年一月十日(註冊成立日期)(附註b)	—	—
貴公司於集團重組時發行股份(附註b)	34,960	277
發行書面認沽期權(附註c)	3,040	24
於二零一四年及二零一五年十二月三十一日 以及二零一六年五月三十一日	38,000	301

- (a) 貴公司於二零一四年一月十日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份。
- (b) 於二零一四年一月十日(貴公司之註冊成立日期)，1股未繳股款股份已配發及發行。於二零一四年九月十一日，34,959,999股每股面值0.01港元之股份已根據集團重組發行，以交換景騰集團有限公司之股份。
- (c) 根據日期為二零一四年九月五日之股份認購協議，貴公司於二零一四年九月十七日向富安發行3,040,000股每股面值0.01港元之普通股(「富安認購股份」)，代價為35,200,000港元。該等股份根據文據之條款入賬列作財務負債—可售回股份。詳情請參閱附註35。
- (d) 根據與富安訂立之股份認購協議及與朝富及泰瑞訂立之股份購買協議，倘貴集團於其截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表之純利少於64,000,000港元，則貴公司須根據股份認購協議及股份購買協議所載基準發行及配發額外股份。由於貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之純利並不少於64,000,000港元，故溢利保證已於本財務資料日期失效。

### 38 儲備

#### (a) 貴集團

貴集團之儲備金額及其變動於綜合權益變動表內呈列。



## (b) 貴公司

	外幣換算儲備 人民幣千元	股本儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月十日 (註冊成立日期)	—	—	—	—	—
重組時發行股份	—	208,587	—	—	208,587
發行書面認沽期權 (附註35)	—	—	(58,659)	—	(58,659)
本期間全面虧損總額	(283)	—	—	(3,385)	(3,668)
於二零一四年 十二月三十一日	<u>(283)</u>	<u>208,587</u>	<u>(58,659)</u>	<u>(3,385)</u>	<u>146,260</u>
於二零一五年一月一日	(283)	208,587	(58,659)	(3,385)	146,260
本年度全面虧損總額	(3,960)	—	—	(11,208)	(15,168)
於二零一五年 十二月三十一日	<u>(4,243)</u>	<u>208,587</u>	<u>(58,659)</u>	<u>(14,593)</u>	<u>131,092</u>
於二零一六年一月一日	(4,243)	208,587	(58,659)	(14,593)	131,092
本期間全面虧損總額	(900)	—	—	(7,095)	(7,995)
於二零一六年 五月三十一日	<u>(5,143)</u>	<u>208,587</u>	<u>(58,659)</u>	<u>(21,688)</u>	<u>123,097</u>
於二零一五年一月一日	(283)	208,587	(58,659)	(3,385)	146,260
本期間全面(虧損)/收 益總額	1,957	—	—	(5,091)	(3,134)
於二零一五年 五月三十一日 (未經審核)	<u>1,674</u>	<u>208,587</u>	<u>(58,659)</u>	<u>(8,476)</u>	<u>143,126</u>

儲備之性質及目的

(i) 外匯儲備

外匯儲備包括所有換算海外業務財務報表所產生之匯兌差額。有關儲備已根據財務資料附註2.4(b)所載之會計政策處理。

(ii) 股本儲備

重組產生之資本儲備指 貴公司股份面值與二零一四年九月十一日收購之景騰集團有限公司之資本間之差額。詳情請參閱附註1.2。

39 綜合現金流量表附註

(a) 出售一間附屬公司

於二零一五年一月二十六日， 貴集團向韓先生間接全資擁有之公司江門景騰商務服務有限公司出售其於附屬公司江門市偉成商務服務有限公司之100%股權，代價為人民幣500,000元。

於出售日期之資產淨額如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	33
應收賬款	65
應收關連公司款項	500
銀行及現金結餘	141
應付賬款	(1)
應計費用及其他應付款項	(222)
	<hr/>
所出售之資產淨額	516
出售一間附屬公司之虧損	(16)
	<hr/>
總代價 — 以現金清償	<u>500</u>
出售產生之現金流量淨額：	
已收現金代價	500
所出售之現金及現金等價物	(141)
	<hr/>
	<u>359</u>

**(b) 收購非控股權益**

於二零一四年十二月八日，貴集團向非控股股東收購擁有99%權益之附屬公司之餘下1%權益，代價為人民幣5,000元。收購對貴公司擁有人應佔權益之影響如下：

	人民幣千元
所收購非控股權益之賬面值	(13)
已付非控股權益之代價	<u>(5)</u>
於權益確認之收購虧損	<u><u>(18)</u></u>

**(c) 主要非現金交易**

截至二零一四年十二月三十一日止年度，其他應付款項人民幣85,805,000元已透過貴集團之債權人發出債權轉讓通知書，以轉讓人民幣13,446,000元及人民幣72,359,000元之債權予貴集團債務人(乃分別計入其他應收款項及應收關連公司款項)而清償。

**(d) 融資活動附註**

於二零一三年十二月三十一日，貴集團之若干結餘乃計入其他應收款項及其他應付款項作融資用途。於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團已收取／清償所有該等尚未償還結餘及有關該等交易之現金流量乃分類為融資活動。

**40 資本承擔**

於報告期末，貴集團以下資本承擔已訂約但未撥備：

	貴集團		
	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	於二零一六年 五月三十一日 人民幣千元
在建工程	2,190	3,989	1,990
物業、廠房及設備	25	25	—
持作出售物業	<u>—</u>	<u>45,448</u>	<u>31,661</u>
	<u><u>2,215</u></u>	<u><u>49,462</u></u>	<u><u>33,651</u></u>

## 41 租賃承擔

## 經營租賃承擔 — 承租人

於所示日期，貴集團於不可撤銷經營租約項下之未來最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	7,024	3,922	4,817
第二至五年(包括首尾兩年)	13,056	12,111	13,756
五年後	8,400	6,498	5,263
	<u>28,480</u>	<u>22,531</u>	<u>23,836</u>

應付經營租賃款項指就其若干樓宇應付之租金。租期協定為平均2至20年，而租金於租期內為固定，且不包括或然租金。

## 經營租賃承擔 — 出租人

於報告期末，貴集團於不可撤銷經營租約項下之應收未來最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	262	813	683
第二至五年(包括首尾兩年)	15	114	262
五年後	—	—	33
	<u>277</u>	<u>927</u>	<u>978</u>

應收經營租賃款項指應收之攤位租金。租期協定為平均2至5年，而租金於租期內為固定，且不包括或然租金。

## 42 重大關連方交易

關連方指有能力控制另一方或可對另一方之財務及經營決策行使重大影響力之人士。受共同控制之人士亦被視為有關連。

貴集團由韓志明先生最終控制。

以下為 貴集團及其關連方截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月於一般業務過程中進行之重大交易概要：

## (a) 關連方之名稱及關係

關連方之名稱	關係
富安	貴公司股東
朝富	貴公司股東
泰瑞	貴公司股東
梁鉅泉先生	廣東古兜之副總裁
韓志明先生	執行董事
李惠玲女士	執行董事之配偶

## (b) 與關連方之交易

於有關期間，以下交易乃根據雙方共同協定之條款與關連方進行：

	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
可售回股份之財務成本				
— 富安	837	3,819	1,340	1,880
— 朝富	1,254	5,725	2,050	2,816
— 泰瑞	515	2,349	788	1,170
股東貸款之財務成本：				
— 富安	760	3,666	1,478	1,580
— 朝富	555	3,665	1,478	1,579
來自梁鉅泉先生之物業銷售收入	244	—	—	—
李惠玲女士之薪金	140	143	55	55

## (c) 貴集團主要管理人員之酬金：

	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	1,509	1,828	789	840
退休福利計劃供款	26	123	49	52
	<u>1,535</u>	<u>1,951</u>	<u>838</u>	<u>892</u>

(未經審核)

## (d) 應收關連公司款項

	於十二月三十一日		於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 五月三十一日 人民幣千元
於年／期初	251,684	23,805	—
債權轉讓	(72,359)	—	—
出售一間附屬公司	—	(500)	—
本年度償還	<u>(155,520)</u>	<u>(23,305)</u>	<u>—</u>
於年／期末	<u>23,805</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 43 報告期後事項

貴公司根據董事會於二零一六年十一月十八日通過之決議案有條件採納購股權計劃，貴集團僱員及董事(其中包括)可獲授購股權，賦予彼等權利認購貴公司股份。自該計劃採納後，並無授出股份。

## III 其後財務報表

貴公司或其任何附屬公司並無就二零一六年五月三十一日及直至本報告日止的任何期間編製經審核財務報表。貴公司或其任何附屬公司於二零一六年五月三十一日後之任何期間並無宣派或支付股利。

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師

謹啟

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載申報會計師香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所之會計師報告之一部份，載列於此僅作說明用途。未經審核備考財務資料須與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載之會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下為本集團根據創業板上市規則第7.31條編製之未經審核備考經調整有形資產淨值報表，乃供說明之用，以說明配售於二零一六年五月三十一日對本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值之影響，猶如配售於二零一六年五月三十一日完成。

編製本集團未經審核備考經調整有形資產淨值，僅供說明用途，且基於其假設性質，未必能夠真實反映本集團於二零一六年五月三十一日或配售之後任何未來日期之綜合財務狀況。其乃根據載於本集團會計師報告(文本載於本招股章程附錄一)所載之本集團於二零一六年五月三十一日之綜合資產淨值編製，並作出下述調整。經調整有形資產淨值之未經審核備考報表並不構成會計師報告之一部份。

	於二零一六年 五月三十一日 本公司擁有人 應佔本集團經 審核綜合有形 資產淨值 人民幣千元 (附註1)	配售之估計所 得款項淨額 人民幣千元 (附註2)	終止認沽期權 人民幣千元 (附註3)	於二零一六年 五月三十一日 本公司擁有人 應佔本集團未 經審核備考經 調整綜合有形 資產淨值 人民幣千元	每股未經審核備考經調整 有形資產淨值 人民幣千元 (附註4)	港元 (附註5)
按每股股份0.60港元之 配售價	151,878	85,018	113,657	350,553	0.36	0.43
按每股股份0.88港元之 配售價	151,878	137,133	113,657	402,668	0.41	0.50

附註：

- (1) 於二零一六年五月三十一日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所示會計師報告，乃基於於二零一六年五月三十一日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值約人民幣151,878,000元，因本集團並無任何無形資產，故並未作出調整。
- (2) 配售之估計所得款項淨額乃基於指示性配售價每股配售股份0.60港元及0.88港元，分別為配售價範圍之最低值及最高值，乃經扣除本公司已付或應付估計配售費用總額及其他上市相關開支(不包括於二零一六年五月三十一日前於本集團綜合全面收益表入賬之上市開支約人民幣24,477,000元)，未慮及行使超額配股權後可能配發及發行之任何股份、購股權計劃項下可能授出之購股權獲行使後發行之任何股份及根據本招股章程「股本」一節所載發行股份之一般授權及購回股份之一般授權後可能由本公司配發及發行或購回之任何股份。
- (3) 本集團於二零一六年五月三十一日之可售回股份金額人民幣113,657,000元摘錄自本招股章程附錄一所示之會計師報告。根據富安認沽期權、DF認沽期權及GL認沽期權，待本公司股份於聯交所主板或創業板上市後，該等認沽期權須終止。
- (4) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值於作出前段所述之調整並根據假設配售及資本化發行於二零一六年五月三十一日完成後已發行980,000,000股股份達致，惟並無慮及於行使超額配股權後可能配發及發行之任何股份根據本招股章程「股本」一節所載發行股份之一般授權及購回股份之一般授權或根據購股權計劃後可能由本公司配發及發行或購回之任何股份。
- (5) 就未經審核備考經調整有形資產淨值而言，以人民幣計值之結餘兌換為港元時按1.00港元兌人民幣0.83元兌換。
- (6) 並無作出調整以反映本集團於二零一六年五月三十一日之後進行之任何買賣或其他交易。



**B. 未經審核備考財務資料之會計師報告**

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程內。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告**

致古兜控股有限公司  
列位董事

本所已對古兜控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬首次公開發售股份而於二零一六年十一月三十日刊發的招股章程中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於二零一六年五月三十一日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明擬首次公開招股對 貴集團於二零一六年五月三十一日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬首次公開招股於二零一六年五月三十一日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一六年五月三十一日止期間的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公布會計師報告。

**貴公司董事對未經審核備考財務資料的責任**

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「上市規則」)第7.31條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

**我們的獨立性和品質控制**

我們已遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

本所應用會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

### 申報會計師對未經審核備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則7.31(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第7.31條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該擬首次公開招股於二零一六年五月三十一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

### 意見

本所認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則7.31(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年十一月三十日

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就本集團所持之物業權益於二零一六年九月三十日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



利駿行測量師有限公司  
**LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited**  
專業測量師  
廠房及機器估值師  
商業及金融資產估值師

謹請讀者垂注，以下報告乃根據國際評估準則理事會頒佈之二零一三年國際估值準則（「國際估值準則」）以及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）（「香港測量師學會準則」）所訂報告指引而編製。該等準則授權估值師作出假設，而有關假設可能會經（例如讀者之法定代表人）進一步調查後證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無規範或引伸有關標題所指段落之文字。中英文詞彙之翻譯僅供讀者識別之用，於本報告內並不具法律地位或含義。本報告乃以英文格式編製及簽核，英文以外之語言之本報告譯本僅用作參考而不應被視為本報告之替代。任何人士不應對本報告內容斷章取義，吾等概不就該等斷章取義之行為承擔任何責任。謹此強調下文呈列之調查結果及結論，乃以估值師於本招股章程之最後實際可行日期所知文件及事實為基礎。倘估值師獲提供額外文件及事實，吾等保留權利修訂本報告及其結論。

香港  
德輔道中 287-291 號  
長達大廈  
17 樓

二零一六年十一月三十日

敬啟者：

吾等謹遵照古兜控股有限公司之現有管理層（下文稱為「指示方」）作出之指示，為古兜控股有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司（下文連同 貴公司統稱為「貴集團」）於中華人民共和國內地（下文稱為「中國」）擁有權益之若干房地產（在本報告與物業一詞具有相同涵義）進行估值，並就 貴集團於中國及香港租賃之若干物業權益之現有狀態作出報告，吾等確認吾等已進行現場

視察、作出有關查詢，並且取得吾等認為必要之有關進一步資料，以支持吾等對 貴集團物業於二零一六年九月三十日(下文稱為「**估值日期**」)之估值調查結果及結論，以作指示方內部管理參考用途。

吾等明白吾等之工作成果(不論呈報方式)將會構成指示方盡職審查之部分，惟吾等並未受聘作出特定之買賣推薦建議或就任何融資安排發表意見。吾等亦知悉，吾等之工作成果並不會取代指示方在達致有關所估值之物業之商業決定前應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為提供資料供指示方作其盡職審查過程之參考，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。吾等對物業估值之調查結果及結論已收錄於估值報告內，並於是日(下文稱為「**報告日期**」)呈交指示方。

應指示方之要求，吾等編製本概要報告(包括本函件、估值概要及估值證書)以概述估值報告所收錄吾等之估值調查結果及結論，以供載入於報告日期刊發之本招股章程(「**招股章程**」)，旨在供指示方參考。本招股章程所用詞彙(如無定義)與估值報告內所用者具有相同涵義，而估值報告內採用之假設及限制亦適用於本概要報告。

## 物業之估值

### 估值及假設基準

根據國際估值準則(香港測量師學會準則亦遵從其規定)，估值基準有兩種，即市值基準及非市值估值基準。於本委聘內，吾等已按市值基準提供物業價值。

「市值」一詞乃根據國際估值準則及遵從香港測量師學會準則之定義，指「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期進行交易之估計金額」。

除另有指明外，吾等對物業之估值乃假設於估值日期：

1. 各項物業之合法權益人擁有相關物業權益之絕對業權；
2. 各項物業之合法權益人有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓有關物業權益，且已悉數支付任何應付地價；
3. 各項物業之合法權益人以有關物業權益之現況在市場上出售有關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益之價值；

4. 各項物業已取得相關政府對出售物業之批准，並能夠在不受任何產權負擔(包括但不限於交易成本)規限下於市場上出售及轉讓；及
5. 各項物業可在不受任何產權負擔規限下於估值日期按其現有用途於市場上自由出售及轉讓予本地及海外買家，且毋須向政府支付任何地價。

倘上述任何情況並非如此，則將對所報告之估值產生不利影響。

## 估值方法

### 第一類、第四類及第五類物業

除另有指明外，對物業進行估值時，吾等已採納銷售比較法，並假設各項物業於估值日期乃交吉出售而計算。該方法考慮類似或替代物業之銷售、掛牌出售或放盤及相關市場數據確立物業估計價值有關價值為投資者就功用相近之類似物業支付之款項。

就第一類第1號物業而言，吾等已選擇山海度假公寓之近期成交作比較。面積及樓層高度因素被列入估值考慮並已作出調整。

就第四類及第五類物業而言，已選取古兜溫泉綜合度假村(以下簡稱「古兜」)附近土地規模具可比性及具相同土地用途類別之交易作參考。具可比性之地塊位於珠海市平沙新城之未開發地區，其特點與古兜相似。時間(包括交易時間)、土地租用年期及地點因素已被列入估值考慮並作出調整。

### 第二類物業

對現時開發中之物業進行估值時，吾等進一步假設該等物業將按照 貴集團向吾等提供之最新開發興建計劃及竣工日程表。吾等已利用銷售比較法估計各物業土地部分之價值。此方法考慮類似或替代物業之銷售、掛牌出售或放盤及相關市場數據，以確立有理性投資者就功用相近之類似物業所須支付之估計價值。於評估物業土地部分之價值時，已選取古兜附近可比較規模及土地用途類別之交易。時間(包括交易時間)、土地使用年期及地點因素已被列入估值考慮並作出調整。考慮建於土地上並於估值日期分類為在建工程項目之改進項目時，吾等已計及於估值日期所產生之呈報建設成本。

### 第三類物業

對第6、9及10號物業進行估值時，吾等以持續酒店營運為基準按其現狀就該等物業進行估值。估值之基本理論為物業之價值可以物業按其經批准用途使用之經濟壽命所獲得之收益現值計

量。根據此估值原則，該方法估計扣除主要成本後之經濟利益淨額，並按一項適用於該等利益變現時隨附之風險之適當市場收益率，將該等利益貼現至其現值。主要假設(例如估值時所用之平均每日房租及入住率)已參照過往三年營運歷年紀錄。就估值時所用之年增長率而言，吾等已參照行業趨勢、歷年紀錄及中國之過往消費物價指數。

除另有指明外，對第7、8、11、12及13號物業進行估值時，吾等於考慮物業之一般及固有特性後，已採納折舊重置成本法，折舊重置成本法為對與該等物業類似之特定物業進行估值之其中一項成本法。此方法須估計土地使用權就其現有用途之市值，並考慮到地盤平整成本及將物業連接公用設施之費用而估計樓宇及其他地盤工程之新重置成本，然後就樓齡、狀況及功能耗損作出適當扣減。該等物業之土地使用權價值乃透過分析可比較物業之類似銷售或放盤之市場證據而釐定。就第7號及第8號物業而言，已選取古兜附近可比較規模及性質(溫泉綜合度假村)之交易。時間及地點因素已被列入估值考慮並作出調整。就第11號及第12號物業而言，已選取古兜附近之具可比性的交易(工業或景觀設施用途)作參考。

各物業之估值乃假設該等物業須在充分考慮投入之總資產價值及營運性質，對 貴集團業務是否有足夠之潛在盈利能力進行測試。

吾等謹此聲明，吾等對第7、8、11、12及13號各項物業之估值意見並不一定代表在公開市場上分開出售各項物業之土地使用權或各樓宇可變現之金額。

吾等並無對其他可能的發展選項進行研究，而有關經濟利益亦並非吾等工作之範疇。

### 申報第六類及第七類租賃物業權益

第六類及第七類物業訂有若干租約，而吾等並無給予任何商業價值至各該等物業權益，主要由於租約之短期性質或物業禁止轉讓、分租或缺乏可觀之租金所致。

### 可能影響呈報估值之事項

就估值之目的而言，吾等採用獲提供之有關文件副本中載列之面積而並無進一步進行核實。倘隨後發現所採用之面積並非最新經批准之面積，則吾等保留相應修正報告及估值之權利。

除第三類之第13號物業外，吾等之估值並無考慮所估物業之任何押記、抵押、未付地價或所欠款項，或無考慮影響銷售第一類至第五類各項物業而可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等乃假設第一類至第五類物業概無涉及所有可影響其價值之一切產權負擔、限制及支銷。

除非另有指明，於估值時，吾等假設該等第一類至第五類物業均可在市場買賣而無任何法律障礙(特別是來自規管機關)。倘非如此，則會對所呈報估值構成重大影響。讀者謹請就此等問題自行作法律上之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

於本招股章程之最後實際可行日期，吾等無法識別任何物業之不利消息而可能影響吾等於工作成果中所呈報之調查結果或估值。因此，吾等無法就其對物業之影響(如有)作出報告及發表意見。然而，倘若有關消息其後被證實於估值日期已經存在，則吾等保留調整本報告所呈報調查結果或估值之權利。

### 業權之確立

指示方或 貴公司委任人員就是次委聘向吾等提供必要文件，以支持各物業之合法權益人有權在整段已獲授之未屆滿年期內，自由及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下按物業現有用途指讓、轉讓、按揭、出租或使用(就此而言，即絕對業權)物業，且已悉數支付任何應付地價或完成餘下手續，而 貴集團有權佔用或使用物業。經吾等與指示方協定之協定估值程序並無要求吾等就合法權益人自有關當局取得有關各項物業之合法性及正式手續進行法律盡職審查。吾等與指示方協定，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等對有關物業業權之來源及延續性概不負責或承擔任何責任。

吾等已獲提供物業之業權文件副本。然而，吾等並無驗證文件正本，以核實所有權及產權負擔，或確定吾等獲提供之文件副本中可能並未列示之任何修訂是否存在。所披露之所有文件(如有)僅供參考，而吾等對所估物業之法定業權及權利(如有)之任何法律事宜概不負責。吾等概不會就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等查找於相關當局備案之物業原件，以核實合法業權或核實吾等之副本中可能並未列示之任何重大產權負擔或修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定物業之業權，亦無法呈報中國物業是否存在任何已登記之產權負擔。然而，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「**創業板上市規則**」)第8章所載規定，並僅依賴指示方所提供之該等物業合法業權之文件副本及中國法律意見副本。據吾等了解，該等中國法律意見由 貴公司之中國法律顧問廣東恆益律師事務所於二零一六年十一月三十日所編製。根據法律意見，並無針對 貴集團註冊之閒置土地記錄。吾等概不就該等法律意見負責或承擔任何責任。



於吾等之報告內，吾等假設各項物業之合法權益人已自相關當局取得所有批准及／或許可，且並無任何法律障礙(特別是來自規管機關)影響合法權益人維持其各項物業業權。倘情況並非如此，則將重大影響吾等於本報告之估值。謹請讀者就該等問題自行作法律上之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

### 物業視察及調查

吳紅梅女士(香港註冊專業測量師及中國註冊房地產評估師)已於二零一三年七月至二零一六年四月期間視察物業。吾等已視察物業之外部及(在可能情況下)內部，就此而言，吾等已獲得吾等對物業進行估值而需要之有關資料。吾等並無視察該等物業中被覆蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就未視察部分之狀況發表意見或建議，而吾等之工作亦不應被視為該等部分之任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行建築物測量、結構性測量、視察或檢驗，惟在視察過程中，吾等並無發現所估值之物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設備(如有)進行測試，亦未有發現被覆蓋、未暴露或無法進入之設施。

吾等並無進行實地量度，以核實物業之面積是否正確，惟假設吾等獲提供文件及正式圖則中所示面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等受聘進行之工作及就評估物業之協定程序，並不包括進行獨立土地測量以核實物業之法定邊界。吾等重申，吾等並非從事土地測量專業，因此，吾等未能核實或確定吾等獲提供之文件所示有關物業之法定邊界是否正確。吾等概不對此承擔任何責任。指示方或擁有物業權益之一方應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等並無安排進行任何調查以確定於興建物業之時或物業自落成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，故吾等無法就物業在此方面並無上述各項風險而作出報告。就本次估值而言，吾等已假設有關調查不能披露任何該等物料之存在是否帶有任何重要性。

吾等並不知悉有任何對物業進行之環境審核或其他環境調查或土壤測量之詳情，以及可能須提出之任何污染或可能產生任何有關污染之情況。於進行吾等之工作時，吾等假設物業在過去並無用作產生污染或可能產生污染問題之用途。吾等並無就物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行任何調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生任何污染問題，因而吾等假設該等情況並不存在。然而，倘該等物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染問題，或該等物業過往或目前用途會產生污染，則現時所呈報之價值或會減少。

### 資料來源及其核實

在吾等工作過程中，吾等獲提供有關物業之文件副本，而該等副本已被用作參考且未有向有關部門及／或機構作進一步核實。吾等之協定估值程序並無要求吾等進行任何查冊或查閱文件正本以核實擁有權或核實吾等獲提供副本中可能未出現之任何修訂。吾等重申，吾等並非法律專業人士，因此，吾等並無資格就指示方或 貴公司委任人員所提供之文件之合法性及效力提供意見及評論。

吾等僅依賴 貴公司委任人員或指示方所提供之資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納吾等所獲提供有關以下事宜之意見：規劃批文或法定通知、位置、業權、地役權、年期、出租、佔用情況、地盤及建築面積以及所有其他有關事宜。

吾等之工作範圍已參照指示方提供之物業清單釐定。該清單上所有物業均包括在吾等報告內。指示方已向吾等確認除向吾等提供之清單列明之物業權益外， 貴集團並無其他物業權益。

吾等相信吾等之工作成果所根據之全部或部分由其他人士編撰之資料屬可靠，惟在所有情況下並無進行任何查證。吾等進行之協定估值程序或工作並不構成對所獲提供資料之審核、審閱或編撰。因此，吾等概不就制定吾等之工作成果時所採用由其他人士編撰之任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等之估值僅按吾等所獲提供之意見及資料作出。由於向當地物業市場從業員作出之一般查詢範圍有限，吾等未能核實及確定相關人士所提供之意見是否正確。吾等概不負責或承擔任何責任。

吾等進行估值時採納由其他專業人士、提供數據之外界人士及 貴公司委任人員或指示方提供之工作成果，當中彼等所採納以達致彼等之數字之假設及重要事項亦適用於吾等之估值。吾等按協定進行之程序毋須提供於審核工作中所須之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

吾等不會就 貴公司委任人員或指示方並無向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求及獲得 貴公司委任人員或指示方確認，彼等所提供之資料中並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃按指示方或 貴公司就可能影響吾等工作之重大及隱藏事實向吾等作出全面披露之基準編製。

吾等並無理由懷疑 貴公司委任人員或指示方向吾等所提供資料之真確性及準確性。吾等認為，吾等已經獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明者外，所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

### 本概要報告之規限條件

吾等於本概要報告內有關物業之調查結果或估值結論僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或其人員一概毋須因本概要報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔責任。

吾等之估值乃假設並無對物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用不應視作為對物業之建築物測量。吾等假設物業並無不適用之材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本概要報告以反映本報告日期後出現或其後吾等方獲知之事件或情況。

在未取得吾等書面批准前，本概要報告全部或任何部分或其任何引述，概不得以所示之形式及內容納入任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於本招股章程內刊載本報告，以供 貴公司股東參考。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家（倘獲委任）就其服務而被視為向指示方已提供之合約承擔，以及視作向指示方提供有關見解（如適用），在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

不論以上條文，吾等就因上述行動或訴訟而產生之任何損失或損害承擔之責任，在任何情況下以不超過吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之費用款額為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等不會就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於溢利損失、機會成本等）承擔責任。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上述條文計算之總額及本條款所規定之總額之較低者。

經協定，指示方及 貴公司須對吾等就基於委聘所提供之有關資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間）向吾等作出彌償，並使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時有嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於是次委聘終止（不論任何原因）後仍然有效。

## 聲明

吾等乃根據創業板上市規則第8章所載規定以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載報告指引而編製於本概要報告隨附之報告。就估值而言，有關之估值乃由吾等以外聘估值師身份進行。

吾等將保留本報告之副本，連同指示方就是項任命而提供之數據，而該等數據及文件將根據香港法例由其提供日期起保存六年，隨後將會被銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出書面安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟倘屬執法機關或法院頒令，則作別論。此外，吾等將在吾等之客戶名單加入 貴公司之資料以供日後參考。

對物業之分析及估值純粹依賴本報告所作出之假設，且並非全部假設可輕易予以量化或準確查證。倘部分或全部假設於往後日期證實失實，將會對所呈報之估值結果或結論造成重大影響。

吾等謹此證明，是次服務之費用並非按吾等之估值結論而定，而吾等於物業、 貴集團或所呈報之估值中概無擁有任何重大權益。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
永樂街33號  
皇后大道中183號  
新紀元廣場  
中遠大廈11樓1103A室  
古兜控股有限公司  
董事會 台照

代表  
利駿行測量師有限公司

執行董事  
吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. R.P.S. (GP)*  
謹啟

吳紅梅測量師自一九九四年起在香港、澳門及中國內地進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員及香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

## 估值概要

第一類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持作出售之物業，按市值基準估值

物業	於二零一六年 九月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	貴集團之權益	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
1. 位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 山海度假公寓之 合共 23 個不同公寓單位、 6 個不同商業單位及 10 個不同停車位 529149	19,250,000	100%	19,250,000
		小計：	<u>人民幣 19,250,000 元</u>

## 第二類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持作開發之物業，按市值基準估值

物業	於二零一六年 九月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	貴集團之權益	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
2. 建於地段 0928000322 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 開發中商業項目 529149	21,000,000	100%	21,000,000
3. 建於地段 0928000541 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 開發中商業項目 529149	38,540,000	100%	38,540,000
4. 建於地段 0928000493 號及 0928000297 號(部分)上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 開發中商業項目 529149	99,680,000	100%	99,680,000
5. 建於地段 0928000327 號 (部分)上及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 之商業項目 529149	41,200,000	100%	41,200,000
		小計：	人民幣 200,420,000 元

## 第三類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持有及佔用之物業，按市值基準估值

物業	於二零一六年 九月三十日之 現況下之估值金額 人民幣		貴集團之權益	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣	
6. 建於地段 0928000329 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 稱為假日湖景酒店之 酒店項目 529149	29,450,000		100%	29,450,000	
7. 建於地段 0928000321 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 古兜水電站 東方紅水庫之 辦公室大樓 529149	15,100,000		100%	15,100,000	
8. 建於地段 0928000344 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 稱為古兜國際會議中心之 商業綜合大樓 529149	36,820,000		100%	36,820,000	

物業	於二零一六年 九月三十日之 現況下之估值金額 人民幣		貴集團之權益	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣	
9. 建於地段 0928000355 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 稱為溫泉客房之 酒店項目 529149	14,220,000		100%	14,220,000	
10. 建於地段 0928000295 號、 0928000315 號、 0928000312 號、 0928000300 號及 0928000317 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 稱為皇家 Spa 酒店之 溫泉酒店綜合項目 529149	82,490,000		100%	82,490,000	
11. 建於地段 0928000287 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 土地及其上之 若干樓宇 529149	11,300,000		100%	11,300,000	



物業	於二零一六年 九月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	貴集團之權益	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
12. 建於地段 0931000148 號及 位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 七塊不同土地及其上之 纜車系統輔助設施 529149	260,000	100%	260,000
13. 位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 稱為地段 0928000302 號 及 0928000506 號 (其上建有樓宇) 之兩塊不同土地 529149	零	100%	零
		小計：	<u>人民幣 189,640,000 元</u>

## 第四類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持作投資之物業，按市值基準估值

物業	於二零一六年 九月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	貴集團之權益	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
14. 稱為地段 0928000495 號、 0928000327 號(部分)、 0928000290 號、 0928000505 號、 0928000311 號、 0928000496 號及 0928000308 號 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 七塊不同土地 529149	218,580,000	100%	218,580,000
小計：			<u>人民幣 218,580,000 元</u>

## 第五類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持作未來開發之物業，按市值基準估值

物業	於二零一六年 九月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	貴集團之權益	貴集團
			於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
15. 稱為地段 0928000297 號 (部分)、0928000293 號 (其上建有樓宇)、 0928000492 號(部分)、 0928000301 號、 0928000309 號、 0928000310 號、 0928000318 號、 0928000497 號、 0928000494 號、 0928000316 號、 0928000314 號、 0928000299 號、 0928000291 號及 440705008005GB00288 號 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 十四塊不同土地 529149	332,070,000	100%	332,070,000
16. 稱為地段 0928000327 (部分)、0928000296 號、 0928000294 號及 0928000492 號(部分) 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉 綜合度假村 之四塊不同土地 529149	59,300,000	100%	59,300,000
小計：			人民幣 391,370,000 元

## 第六類 — 貴集團根據經營租賃於香港佔用之物業

物業	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
17. 香港 永樂街33號 皇后大道中183號 新紀元廣場 中遠大廈 11樓 1103A室	零
小計：	<u>無商業價值</u>

## 第七類 — 貴集團根據多份經營租賃於中國佔用之物業

物業	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
18. 毗鄰古兜溫泉綜合度假 村，由東至南為古兜橋原 旺記茶樓至古兜溫泉綜合 度假村新入口紅線，由西 至北為松仔坑水渠至 古兜沖河之地塊 中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 529149	零
19. 位於古兜溫泉綜合度假村 之地塊 中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 529149	零

貴集團

於二零一六年

九月三十日

應佔其現況下之

估值金額

人民幣

## 物業

20. 位於古兜溫泉綜合度假村  
之南亞風情別墅內38棟別  
墅及巴登小鎮別墅內3棟  
別墅  
中國  
廣東省  
江門市  
新會區  
崖門鎮  
古兜村  
529149

零

---

 小計： 無商業價值
 

---

 總計：\* 人民幣 **1,019,260,000** 元
 

---

\* 人民幣十億零一千九百二十六萬元正

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持作出售之物業，按市值基準估值

貴集團  
於二零一六年  
九月三十日  
應估其現況下之  
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
<p>1. 位於 中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 山海度假公寓之 合共 23 個不同公寓 單位、 6 個不同商業單位及 10 個不同停車位 529149</p>	<p>該物業包括 A 座內總建築面積 709.89 平方米(「平方米」)之 13 個 不同公寓單位及 B 座內總建築面積 582.76 平方米之 10 個公寓單位。A 座及 B 座均為 10 層高。此外，B 座 有總建築面積 503.21 平方米之 6 個 不同商業單位，以及位於山海度假 公寓 A 座地下之 10 個不同停車位。 總計而言，該物業(不包括 10 個不 同停車位)之總建築面積約 1,795.86 平方米。該物業於二零一四年底竣 工。</p> <p>山海度假公寓乃建於總佔地面積約 35,935 平方米之四塊毗鄰土地上之 小型綜合開發項目(見附註 1 及附註 2)位於古兜溫泉綜合度假村。</p>	<p>誠如指示方及 貴公司 委任人員所視察及 確認，於估值日期， 該物業空置。</p>	<p>人民幣 19,250,000 元 (100% 權益)</p>
	<p>該物業受限於不同年期之土地使 用權，最遲直至二零四二年 十二月十八日，作住宿餐飲 用途。(見附註 1)</p>		

## 附註：

- 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)：
  - 根據新會市國土資源局(現改名為江門市國土資源局新會局)與廣東古兜於二零零二年七月十一日訂立之國有土地使用權出讓合同，一塊佔地面積 394,796 平方米之土地已授予廣東古兜作旅遊配套及綠化用途。該合同包括本估值證書第 1、3、4、8、10、14(部分)、15(部分)及 16(部分)號物業之部分地塊。

- (ii) 一塊佔地面積 1,980 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一六年三月二十一日發出稱為新國用(2016)第 01896 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 1,980 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

- (iii) 一塊佔地面積 4,885 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一六年三月二十一日發出稱為新國用(2016)第 01897 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 4,885 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

- (iv) 一塊佔地面積 21,874 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一六年三月二十一日發出稱為新國用(2016)第 01898 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 21,874 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途；及

- (v) 一塊佔地面積 7,196 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一五年十二月二十九日發出稱為新國用(2015)第 06316 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 15,916 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途；及

根據 貴公司獲委任人士提供之資料，佔地面積約 7,196 平方米的部分由該物業佔用，而餘下部分佔地面積約 8,720 平方米於本估值證書物業第 15 號(附註 1(xv))呈報。

2. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一三年十一月二十六日發出之建設用地規劃許可證地字第 440705201334018 號，廣東古兜獲准開發一塊佔地面積 44,655 平方米之土地，作商業用途。
3. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一四年一月二十九日發出之兩份不同建設工程規劃許可證建字第 440705201434004 及 440705201434005 號，廣東古兜獲准開發總建築面積 40,034.69 平方米稱為山海度假公寓 A 及 B 座之發展項目。
4. 根據江門市新會局住房和城鄉建設局於二零一四年四月三日發出之兩份不同建築工程施工許可證編號 440721201404030101 及 440721201404030201，廣東古兜獲准開始建設山海度假公寓，竣工後總建築面積約為 40,034.69 平方米。
5. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。



6. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
  - (ii) 施工已完成；
  - (iii) 按商品單位銷售個別物業單位符合中國法律、法規及規則；
  - (iv) 由於山海度假公寓之若干單位獲售予個別買家，上文附註(ii)及(iii)之土地由廣東古兜及已售單位之個別買家持有；
  - (v) 附註1(v)之土地受限於以新會農村商業銀行股份有限公司崖門支行為受益人之按揭；
  - (vi) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；及
  - (vii) 除上文第(v)項所述之按揭外，該物業不受限於任何按揭或查封記錄。

## 第二類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持作開發物業，按市值基準估值

貴集團			
於二零一六年			
九月三十日			
應佔其現況下之			
估值金額			
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 建於地段0928000322號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 開發中商業項目 529149	該物業由一棟名為古兜月泉灣養生康體中心之開發中商業開發項目組成，並建於一塊佔地面積3,943平方米之土地上。  吾等於視察時注意到正進行建設工程，工地被欄柵圍起。該物業於竣工時將開發為5層高。  吾等獲悉，該物業於竣工後之開發用途為商業用途，竣工後之擬定建築面積將為4,706.91平方米。該物業預期於二零一八年竣工。  該物業位於古兜溫泉綜合度假村。  該物業受限於土地使用權，年期直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。(見附註1)	誠如指示方及貴公司委任人員所視察及確認，該物業正在施工中。由於正進行之建設工程性質，吾等未能就該物業於估值日期之內部情況進行調查。	人民幣21,000,000元  (100%權益)

## 附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)：
  - (i) 根據江門市新會區國土資源局(現改名為江門市國土資源局新會分局)於二零零二年十二月六日發出稱為新(區)地政出(2002)16號之文件，一塊佔地面積6,487平方米之土地已授予廣東省新會古兜溫泉旅遊度假村有限公司(前稱廣東古兜)，作酒店開發用途，為期40年。標的土地包括本估值證書內之第2及6號物業。
  - (ii) 根據江門市新會區國土資源局(現改名為江門市國土資源局新會分局)與廣東古兜訂立之國有土地使用權出讓合同，一塊佔地面積3,943平方米之土地已授予廣東古兜作溫泉酒店新翼(第二期)用途，為期40年。

- (iii) 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第04252號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積3,943平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。
2. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一二年八月二十一日發出之建設用地規劃許可證地字第440705201234012號，廣東古兜獲准開發一塊佔地面積3,943平方米之土地，作商業服務用途。
3. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一二年八月二十二日發出之建設工程規劃許可證建字第440705201234052號，廣東古兜獲准開發於竣工後總建築面積4,706.91平方米之商業開發項目。
4. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一三年十一月發出之建築工程施工許可證編號440721201301110101，廣東古兜獲准開始建設古兜月泉灣養生康體中心，於竣工後總建築面積為4,706.91平方米。
5. 根據江門市規劃勘察設計研究院發出之新會古兜溫泉綜合度假村分區計劃大綱圖，該物業之土地用途為康樂科技用途，並受限於以下開發參數：
- |       |        |
|-------|--------|
| 容積率：  | ≤ 1.0  |
| 建築密度： | ≤ 20%  |
| 建築限高： | ≤ 16 米 |
| 綠地率：  | ≥ 35%  |
- 其他開發參數：根據文件所載之規劃要求
6. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。
7. 根據 貴集團委任人員提供之資料，於估值日期，該物業產生之成本約為人民幣 10,500,000 元，而完成開發項目之估計成本約為人民幣 12,300,000 元。估計於開發竣工後，該物業之資本值將處於人民幣 33,300,000 元之範圍內。
8. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
- (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，受限於下文第(iv)項所述之按揭，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iii) 該物業於開發項目竣工後取得相關房地產權證並無法律障礙，惟廣東古兜須通過相關部門於規劃、竣工、消防及環境方面之驗收；
- (iv) 上文附註 1(iii)之土地受限於以中國工商銀行江門分行為受益人之按揭；及
- (v) 除上述第(iv)項所述之按揭外，該物業不受限於任何查封記錄。

貴集團  
於二零一六年  
九月三十日  
應佔其現況下之  
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
3. 建於地段 0928000541 號上及位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村之開發中商業項目 529149	<p>該物業由一棟名為樂活城公寓之開發中商業開發項目組成，並建於一塊佔地面積 8,654 平方米之土地上。</p> <p>吾等於視察時注意到正進行建設工程，工地被欄柵圍起。該物業於完成後將為 8 層高。</p> <p>吾等獲悉，該物業於完成後之開發用途為商業用途，竣工後之擬定建築面積將為 7,957.3 平方米。誠如所告知，該物業於二零一六年十一月竣工。</p> <p>該物業位於古兜溫泉綜合度假村。</p> <p>該物業受限於土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。(見附註 1)</p>	<p>誠如指示方及 貴公司委任人員所視察及確認，該物業於估值日期正在施工中。由於正進行之建設工程性質，吾等未能就該物業於估值日期之內部情況進行調查。</p>	<p>人民幣 38,540,000 元  (100% 權益)</p>

附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)：
  - (i) 受限於附註 1(i) 第 1 號物業。
  - (ii) 根據江門市人民政府於二零一二年十一月二日發出稱為新國用(2012)第 03443 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 8,654 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

2. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一五年五月十五日發出之建設用地規劃許可證地字第440705201434010號，廣東古兜獲准開發一塊佔地面積8,654平方米之土地，作商業用途。
3. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一五年六月十七日發出之一份不同建設工程規劃許可證建字第440705201534030號，廣東古兜獲准開發於完成後總建築面積7,957.3平方米稱為樂活城公寓之商業發展項目。
4. 根據江門市新會局住房和城鄉建設局於二零一五年七月二十九日發出之一份建築工程施工許可證編號440721201507290101，廣東古兜獲准開始建設位於上文附註1(ii)之土地之樂活城公寓，於完成後總建築面積為7,957.30平方米。
5. 根據江門市規劃勘察設計研究院發出之新會古兜溫泉綜合度假村分區計劃大綱圖，該物業之土地用途為休閒科技用途，並受限於以下開發參數：

容積率：	≤ 2.0
建築密度：	≤ 25%
建築限高：	≤ 24m
綠地率：	≥ 35%

其他發展參數：根據本文件所載之規劃要求
6. 根據日期為二零一六年十一月九日之竣工報告，該物業已完成建設，質素令人滿意。
7. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一五年十一月三十日發出之商品房預售許可證編號2015150，廣東古兜獲准預售總建築面積7,352.45平方米之185個樂活城公寓不同單位。
8. 於最後實際可行日期，該物業當中建築面積約6,698.7平方米之168個單位已進行預售。按指示方所告知，該等已售單位尚未交付，而於估值日期及迄今廣東古兜仍擁有該等已售單位之所有權。因此，吾等已於估值中考慮預售單位之價值。
9. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。
10. 根據 貴集團委任人員提供之資料，於估值日期，該物業產生之成本約為人民幣15,000,000元，而完成開發項目之估計成本約為人民幣11,900,000元。估計於開發竣工後，該物業之資本值將處於人民幣50,440,000元之範圍內。
11. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
  - (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
  - (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
  - (iii) 該物業不受限於任何按揭或查封記錄。

貴集團  
於二零一六年  
九月三十日  
應佔其現況下  
之估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣 99,680,000 元 (100% 權益)
4. 建於地段 0928000493 號及 0928000297 號(部分)上及位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村之開發中商業項目 529149	<p>該物業由名為山海度假公館之開發中商業開發項目組成，並建於一塊佔地面積約 10,875 平方米之土地上。(見附註 1、2 及 3)</p> <p>吾等於視察時注意到正進行建設工程，工地被欄柵圍起。於竣工後，A 及 B 座將分別開發為 17 層及 19 層高附帶 2 層地庫。</p> <p>吾等獲悉，該物業於完成後之開發用途為商業用途，擬定建築面積將為 27,677.73 平方米。該物業預期於二零一七年底竣工。</p> <p>該物業位於古兜溫泉綜合度假村。</p> <p>該物業受限於土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。(見附註 1)</p>	<p>誠如指示方及 貴公司委任人員所視察及確認，該物業正在施工中。由於正進行之建設工程性質，吾等未能就該物業於估值日期之內部情況進行調查。</p>	

附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司（以下簡稱「廣東古兜」）：

- (i) 受限於附註 1(i) 第 1 號物業。
- (ii) 一塊佔地面積約 3,218 平方米之土地。

根據江門市人民政府於二零一二年四月五日發出稱為新國用(2012)第 00705 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 3,218 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

- (iii) 一塊佔地面積約 48,763 平方米之土地。

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04260 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 48,763 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

2. 根據 貴公司提供之資料，附註 1(ii) 之土地將保留作發展綠化工程用。
3. 根據指示方提供之資料，部分上文附註 1(iii) 提述之佔地面積約 7,657 平方米將用作物業開發。(附註 1(iii)) 中土地之餘下部分持作未來未定用途，並於本估值證書物業第 15 號附註 1(ii) 呈報。
4. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一四年六月五日發出之建設用地規劃許可證地字第 440705201434011 號，廣東古兜獲准開發一塊 48,763 平方米之土地，作商業用途。
5. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一五年八月二十一日發出之建字第 440705201534037 號建設工程規劃許可證，廣東古兜准許開發於竣工後總建築面積為 27,677.73 平方米之名為山海度假公館 A、B 座之商業發展項目。
6. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一五年十一月三十日發出之建築工程施工許可證編號 440705201511300301，廣東古兜獲准開始建設於竣工後總建築面積為 27,677.73 平方米之山海度假公館 A、B 座。
7. 根據江門市規劃勘察設計研究院發出之新會古兜溫泉綜合度假村分區計劃大綱圖，該物業之土地用途為休閒科技用途，並受限於以下開發參數：

容積率：	≤ 2.0
建築密度：	≤ 30%
建築限高：	≤ 60 米
綠地率：	≥ 30%
其他發展參數：	根據本文件所載之規劃要求

8. 根據日期為二零一六年七月七日及由江門市新會區住房和城鄉建設局兩份不同商品房預售許可證第2016062號及第2016063號，廣東古兜獲批准預售山海度假公館A、B座，總建築面積21,771.1平方米之354個不同單位。
9. 於最後實際可行日期，該物業當中建築面積約8,950.3平方米之118個單位已進行預售。按指示方所告知，該等已售單位尚未交付，而於估值日期及迄今廣東古兜仍擁有該等已售單位之所有權。因此，吾等已於估值中考慮預售單位之價值。
10. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零一五年十月二十四日。
11. 根據 貴集團委任人員提供之資料，於估值日期，該物業產生之成本約為人民幣51,000,000元，而完成開發項目之估計成本約為人民幣46,100,000元。估計於開發竣工後，該物業之資本值將處於人民幣145,780,000元之範圍內。
12. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
  - (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
  - (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
  - (iii) 上文附註1(ii)內之土地受限於以中國工商銀行江門分行為受益人之按揭；
  - (iv) 上文附註1(iii)內之土地不受限於任何按揭；及
  - (v) 除上文第(iii)項所述之按揭外，該物業不受限於任何查封記錄。



貴集團  
於二零一六年  
九月三十日  
應佔其現況下  
之估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	
5. 建於地段 0928000327 號 (部分) 上及位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村之開發中商業項目 529149	<p>該物業由一棟名為泉心養生公寓之開發中商業開發項目組成，並建於一塊建築面積約 3,858 平方米之土地上(見附註 1)。吾等於視察時注意到正進行建設工程，工地被欄柵圍起。於竣工後，A 及 B 座將分別開發為 9 層高附帶 1 層地庫。</p> <p>吾等獲悉，該物業於完成後之開發用途為商業用途，擬定建築面積將為 21,909.88 平方米。該物業預期於二零一七年年末竣工。</p> <p>該物業位於古兜溫泉綜合度假村。</p> <p>該物業受限於土地使用權，年期直至二零四三年六月十九日，作住宿餐飲用途。 (見附註 1)</p>	<p>誠如指示方及 貴公司委任人員所視察及確認，該物業於估值日期正在施工中。由於正進行之建設工程性質，吾等未能就該物業於估值日期之內部情況進行調查。</p>	<p>人民幣 41,200,000 元  (100% 權益)</p>

附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)：
  - (a) 根據江門市新會區國土資源局(現改名為江門市國土資源局新會分局)與廣東新會古兜溫泉旅遊度假邨有限公司(前稱廣東古兜)訂立日期為二零零三年六月十九日之國有土地使用權出讓合同，一塊佔地面積 63,177 平方米之土地已授予廣東古兜作景觀設施及休閒(游泳池、燒烤場及兒童遊樂場)用途，為期 40 年。該合同包括於本估值證書之地塊上第 5 號物業、第 14 號物業附註 1(iii) 及 (vii)、第 15 號物業附註 1(ix) 及第 16 號物業附註 1(v)。
  - (b) 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04245 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 33,549 平方米之土地使用權，年期直至二零四三年六月十九日，作住宿餐飲用途。根據所提供之資料，該物業包括由部分標的土地及餘下部分為包括於本估值證書之第 14 號物業附註 1(iii) 及第 16 號物業附註 1(v) 之地塊。

2. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一六年二月三日發出之建設用地規劃許可證地字第440705201634004號，廣東古兜獲准開發一塊佔地面積33,549平方米之土地，作商業用途。
3. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一六年十月八日發出之建設工程規劃許可證建字第2016-4-0126號，廣東古兜獲准開發於完成時總建築面積21,909.88平方米之商業發展項目。
4. 根據江門市規劃勘察設計研究院發出之新會古兜溫泉綜合度假村分區計劃大綱圖，上述物業須用作康樂科技用途，並受限於以下開發參數：

容積率：	≤ 2.0
建築密度：	≤ 40%
建築限高：	≤ 60米
綠地率：	≥ 20%
其他開發參數：	根據規劃要求
5. 根據日期為二零一五年十一月十六日營業執照之副本，廣東古兜於中國註冊為一間有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日起至二零五一年十月二十四日。
6. 根據 貴集團獲委任人士提供之資料，於估值日期，該物業產生之成本約為人民幣400,000元，而完成開發項目之估計成本約為人民幣64,400,000元。估計於開發竣工後，該物業之資本值將處於人民幣140,100,000元之範圍內。
7. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
  - (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
  - (ii) 廣東古兜為該物業之土地使用權之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；
  - (iii) 土地受限於以中國工商銀行江門分行為受益人之按揭；及
  - (iv) 除上文第(iii)項所述之按揭外，該物業不受限於任何查封記錄。

## 第三類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持有及佔用之物業，按市值基準估值

			貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
6. 建於地段0928000329號上及位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村稱為假日湖景酒店之酒店項目529149	<p>該物業由一棟名為古兜假日湖景酒店之6層酒店開發項目組成，並建於一塊佔地面積2,544平方米之土地上。</p> <p>該物業之總建築面積為8,710.85平方米，備有119間客房，於二零零四年竣工。</p> <p>該物業位於古兜溫泉綜合度假村。</p> <p>該物業受限於土地使用權，年期直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。(見附註1)</p>	<p>誠如指示方及貴公司委任人員所視察及確認，於估值日期，該物業乃由貴集團用作度假酒店營運。該物業部分受限於多份租約。(見附註5及6)</p>	<p>人民幣29,450,000元  (100%權益)</p>

## 附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)：
  - (i) 受限於附註1(i)第2號物業。
  - (ii) 根據江門市新會區國土資源局(現改名為江門市國土資源局新會分局)與廣東省新會古兜溫泉旅遊度假邨有限公司(前稱廣東古兜)訂立之國有土地使用權出讓合同，一塊佔地面積2,544平方米之土地已授予廣東古兜作溫泉酒店開發(第一期)用途，為期40年。
  - (iii) 根據江門市人民政府於二零一二年四月五日發出稱為新國用(2012)第00706號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積2,544平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。
2. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一二年三月十五日發出稱為粵房地權証江門字第0200012083號之房地產權證，建於上文附註1(iii)所述土地上之樓宇之合法權益人為廣東古兜，樓宇之總建築面積為8,710.85平方米。

3. 房間組合詳情概述如下：

房間類型	面積 (平方米)	房間數目 (標準樓層)
標準客房	30-36	116
套房	119	2
龍泉居	616	1
<b>總計</b>		<b>119</b>

4. 設施及娛樂設施之詳情概述如下：

餐飲	樓層	菜式	總座位面積 (平方米)	最高座位數目
湖景吧	1樓	中式	105	80
<b>典禮及宴會設施</b>	<b>樓層</b>	<b>菜式</b>	<b>總座位面積 (平方米)</b>	<b>最高座位數目</b>
紫荊廳	1樓	中式	135	80
<b>其他娛樂設施</b>	<b>樓層</b>			<b>面積 (平方米)</b>
休閒館	1樓			344

5. 根據廣東古兜與廣東古兜全資附屬公司江門市偉盛投資有限公司(以下稱為「偉盛投資」)於二零一四年六月三十日訂立之集團內部管理協議，偉盛投資獲准經營及使用位於古兜溫泉綜合度假村之部分零售空間連同多項臨時建築物，年期由二零一五年十一月十六日起至二零二四年六月三十日止為期10年。
6. 根據偉盛投資與馮玉琮於二零一四年十二月二十日訂立之租賃協議，可出租面積為110平方米之A3-A6號舖已租賃予馮玉琮，租期由二零一六年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止為期1年，每月租金為人民幣1,525元。
7. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。
8. 估值所用之主要假設概述如下：

- (i) 平均每日房租 : 二零一六年 — 人民幣300元
- (ii) 年增長率 : 3%
- (iii) 可租用房間之入住率 : 二零一六年 — 55%  
維持於64%
- (iv) 收益率 : 12%

9. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：

- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
- (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iii) 該物業受限於以中國工商銀行江門分行為受益人之按揭；及
- (iv) 除上文第(iii)項所述之按揭外，該物業不受限於任何查封記錄。

貴集團  
於二零一六年  
九月三十日  
應佔其現況下之  
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
7. 建於地段 0928000321 號上及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 古兜水電站 東方紅水庫之 辦公室大樓 529149	該物業由一棟 4 層辦公室大樓 組成，並建於一塊佔地面積 2,302 平方米之土地上。  該物業之總建築面積為 5,125.23 平方米，於一九九六年竣工。  該物業位於古兜溫泉綜合度假 村。  該物業受限於土地使用權，年期 直至二零四二年四月十七日，作 住宿餐飲用途。(見附註 1)	誠如指示方及 貴公司 委任人員所視察及確 認，於估值日期，該物 業由 貴集團佔用作辦 公室。部分物業受限於 租約。(見附註 3)	人民幣 15,100,000 元  (100% 權益)

附註：

- 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司 (以下簡稱「廣東古兜」)：
  - 根據新會市國土資源局(現改名為江門市國土資源局新會分局)與廣東省新會古兜溫泉旅遊度假邨有限公司(前稱廣東古兜)於二零零二年四月十五日訂立之國有土地使用權出讓合同，一塊佔地面積 2,302 平方米之土地已授予廣東古兜作酒店用途，為期 40 年。
  - 根據江門市人民政府於二零一二年六月十五日發出稱為新國用(2012)第 01597 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 2,302 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年四月十七日，作住宿餐飲用途。
- 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一三年六月二十日發出稱為粵房地權証江門字第 0200039501 號之產地產權證，建於上文附註 1(ii) 所述土地上之樓宇之合法權益人為廣東古兜，樓宇之總建築面積為 5,125.23 平方米。
- 根據所提供之資料，廣東古兜與獨立第三方江門市正明物業管理有限公司於估值日期就可出租面積為 50 平方米之物業部分訂立租賃協議，租期由二零一五年一月一日至二零一六年十二月三十一日止，每年租金為人民幣 800 元，作辦公室用途。我們在估值過程中注意到該租約。
- 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。

5. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
  - (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
  - (iii) 該物業受限於一項於以中國工商銀行江門分行為受益人之按揭；及
  - (iv) 除上文 (iii) 所披露之按揭外，該物業不受限於任何查封記錄。

貴集團  
於二零一六年  
九月三十日  
應佔其現況下之  
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
8. 建於地段0928000344號上及位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村稱為古兜國際會議中心之商業綜合大樓529149	<p>該物業由名為古兜國際會議中心及古兜餐飲中心之3層會議及餐飲綜合大樓組成，並建於一塊佔地面積6,135平方米之土地上。</p> <p>該物業之總建築面積為7,374.67平方米，於二零零五年竣工。</p> <p>該物業位於古兜溫泉綜合度假村。</p> <p>該物業受限於土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。(見附註1)</p>	誠如指示方及貴公司委任人員所視察及確認，於估值日期，該物業由貴集團佔用作會議及餐飲用途。	人民幣36,820,000元 (100%權益)

附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)：
  - (i) 受限於第1號物業附註1(i)。
  - (ii) 根據江門市人民政府於二零一二年三月二十日發出稱為新國用(2012)第00528號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積6,135平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。
2. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一二年三月十五日發出稱為粵房地權証江門字第0200012086號之房地產權證，建於上文附註1(ii)所述土地上之樓宇之合法權益人為廣東古兜，樓宇之總建築面積為7,374.67平方米。

3. 設施及娛樂設施之詳情概述如下：

餐飲	樓層	菜式	總座位面積 (平方米)	最高座位數目
雍雅軒	1樓至3樓	中式	不適用	1,475
典禮及宴會設施	樓層	房間數目	總座位面積 (平方米)	最高座位數目
怡橋廳	2樓	1	131.75	32
靈石廳	2樓	1	100	80
月泉廳	2樓	1	63.75	16
雲亭廳	2樓	1	200	180
鳴泉廳	2樓	1	238	200
平湖廳	2樓	1	235	200
竹苑廳	2樓	1	120	100
貴妃	2樓	1	126	60
昭君	2樓	1	65	16
西施	2樓	1	152	50
貂嬋	2樓	1	71	12
其他娛樂設施	樓層			面積(平方米)
晨曦殿	1樓			805

4. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。

5. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：

- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
- (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iii) 該物業受限於以中國工商銀行江門分行為受益人之抵押；及
- (iv) 除上文第 (iii) 項所述之抵押外，該物業不受限於任何查封記錄。



貴集團  
於二零一六年  
九月三十日  
應佔其現況下之  
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
9. 建於地段 0928000355 號上及位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村稱為溫泉客房之酒店項目 529149	<p>該物業由一棟名為古兜溫泉客房之 4 層高酒店開發項目組成，並建於一塊佔地面積 1,235 平方米之土地上。</p> <p>該物業之總建築面積為 3,054.89 平方米，有 50 間客房，於二零零五年竣工。</p> <p>該物業位於古兜溫泉綜合度假村。</p> <p>該物業受限於土地使用權，年期直至二零七四年九月二十日，作城鎮住宅用途。(見附註 1)</p>	誠如指示方及 貴公司委任人員所視察及確認，於估值日期，該物業由 貴集團用作度假酒店營運。	人民幣 14,220,000 元 (100% 權益)

## 附註：

- 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司(以下稱為「廣東古兜」)：
  - 根據江門市新會區國土資源局(現改名為江門市國土資源局新會局)與廣東省新會古兜溫泉旅遊度假邨有限公司(前稱廣東古兜)於二零零四年九月二十三日訂立之國有土地使用權出讓合同，一塊佔地面積 87,017 平方米之土地已授予廣東古兜作住宅用途。該合同包括本估值證書第 9 及 13 號物業之部分地塊。
  - 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04246 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 1,235 平方米之土地使用權，年期直至二零七四年九月二十日，作城鎮住宅用途。
- 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一三年四月十六日發出稱為粵房地權証江門字第 0200035376 號之房地產權證，建於上文附註 1(ii) 所述土地上之樓宇之合法權益人為廣東古兜，樓宇之總建築面積為 3,054.89 平方米。
- 房間組合詳情概述如下：

房間類型	面積 (平方米)	房間數目 (標準樓層)
標準客房	34.2	48
溫泉套房	52.6	2
<b>總計</b>		<b>50</b>

4. 設施及娛樂設施之詳情概述如下：

餐飲	樓層	菜式	總座位面積 (平方米)	最高座位數目
海泉匯餐廳	1樓	東南亞	260	150

5. 根據廣東古兜與廣東古兜全資附屬公司江門市古兜旅遊酒店管理有限公司(以下稱為「江門古兜管理」)於二零一一年十二月三十一日訂立之集團內部管理協議，江門古兜管理獲准無償經營及使用位於古兜溫泉綜合度假村之部分零售空間，年期由二零一二年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止為期10年。
6. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。
7. 估值所用之主要假設概述如下：

- (i) 平均每日房租 : 二零一六年 — 人民幣 360 元
- (ii) 年增長率 : 3%
- (iii) 可租用房間之入住率 : 二零一六年 — 40%  
維持於 49%
- (iv) 收益率 : 12%

8. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：

- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
- (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iii) 根據日期分別為二零零四年五月三十日及二零零四年九月二十三日及由江門市國土資源局新會分局發出之新國土資(2004) 178號及新地政出(2004) 273號兩份文件，及主管當局根據《廣東省實施〈中華人民共和國土地管理法〉辦法》，附註1(i)中所述之土地獲准用作住宅及建設酒店物業用途，及上述文件之批准上述土地之土地使用權失效日期為止；
- (iv) 於上述(iii)中所提及之新國土資(2004) 178號受到挑戰或更高級部門宣佈其失效之風險極微；
- (v) 該物業獲批准建設酒店物業及現有酒店營運並無違反中國法例、規則及規例；
- (vi) 該物業受限於一項以新會農村商業銀行股份有限公司崖門分行為受益人之按揭；及
- (vii) 除上文(vi)所披露之按揭外，該物業不受限於任何查封記錄。

貴集團  
於二零一六年  
九月三十日  
應佔其現況下之  
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
10. 建於地段 0928000295 號、 0928000315 號、 0928000312 號、 0928000300 號及 0928000317 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 稱為皇家 Spa 酒店之 溫泉酒店綜合項目 529149	該物業由一棟名為東瀛閣之 3 層 酒店綜合大樓、一棟名為唐宮之 2 層溫泉酒店別墅綜合大樓，以 及名為古兜溫泉谷之多個溫泉設 施組成，乃建於五塊總佔地面積 42,065 平方米之毗鄰土地上。  該物業之總建築面積為 9,751.44 平方米，設有 46 間客房，並於 二零零三年竣工。  該物業位於古兜溫泉綜合度假 村。  該物業受限於土地使用權，年期 最遲直至二零四二年十二月十八 日，作住宿餐飲用途。(見附 註 1)	誠如指示方及 貴公司 委任人員所視察及確 認，於估值日期，該物 業由 貴集團用作度假 酒店營運。	人民幣 82,490,000 元  (100% 權益)

附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司（以下簡稱「廣東古兜」）：

- (i) 受限於第 1 號物業附註 1(i)。
- (ii) 一塊佔地面積約 9,498 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年二月二十七日發出稱為新國用(2012)第 00294 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 9,498 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

- (iii) 一塊佔地面積 9,430 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年二月二十七日發出稱為新國用(2012)第 00293 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 9,430 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月十八日，作住宿餐飲用途。

- (iv) 一塊佔地面積 7,486 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年二月二十七日發出稱為新國用(2012)第 00295 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 7,486 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月十八日，作住宿餐飲用途。

- (v) 一塊佔地面積 6,904 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年二月二十七日發出稱為新國用(2012)第 00296 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 6,904 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。

- (vi) 一塊佔地面積 8,747 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年二月二十七日發出稱為新國用(2012)第 00292 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 8,747 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月十八日，作住宿餐飲用途。

2. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一二年三月八日發出五份稱為粵房地權証江門字第 0200011544 號、0200011546 號、0200011549 號、0200011550 號及 0200011551 號之房地產權證，建於上文附註 1(ii) 至 (vi) 所述土地上之樓宇之合法權益人為廣東古兜，樓宇之總建築面積為 9,751.44 平方米。該權證涵蓋之各樓宇地區分類列示如下：

	建築面積 (平方米)
(i) 配電房及宿舍	516.92
(ii) 溫泉谷入口	1,000.70
(iii) 唐宮溫泉	1,679.75
(iv) 歐式溫泉谷	2,055.47
(v) 日式溫泉	4,498.60
<b>總計</b>	<b>9,751.44</b>

3. 房間組合詳情概述如下：

房間類型	面積(平方米)	房間數目 (標準樓層)
標準客房	27.1-48.2	26
套房	135.3-153.1	3
溫泉套房	105.4-171.4	17
<b>總計</b>		<b>46</b>

## 4. 設施及娛樂設施之詳情概述如下：

餐飲	樓層	菜式	總座位面積 (平方米)	最高座位數目
小食店	室外	不適用	120	80
太子廳	唐宮 1 樓	中式	86.6	18
水明吧	東瀛閣 1 樓	日式	109.5	120
其他娛樂設施	樓層			面積(平方米)
足浴	東瀛閣 1 樓			502
水療	東瀛閣 1 樓			不適用
網吧	東瀛閣 1 樓			不適用
書店咖啡廳	東瀛閣 1 樓			不適用
夢巴黎 KTV	歐式溫泉谷 1 樓			972
戶外溫泉	室外			15,201

## 5. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。

## 6. 估值所用之主要假設概述如下：

	東瀛閣	唐宮
(i) 平均每日房租	: 二零一六年 — 人民幣 660 元	二零一六年 — 人民幣 2,000 元
(ii) 年增長率	: 3%	3%
(iii) 可租用房間之入住率	: 二零一六年 — 49% 維持於 58%	二零一六年 — 39% 維持於 48%
(iv) 收益率	: 12%	12%

## 7. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：

- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
- (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iii) 該物業受限於以中國工商銀行江門分行為受益人之抵押；及
- (iv) 除上文第 (iii) 項所述之抵押外，該物業不受限於任何查封記錄。

			貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
11. 建於地段 0928000287 號 位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 土地及其上之 若干樓宇 529149	該物業由一塊佔地面積 29,086 平方米之土地及其上之 9 棟不同 主要樓宇組成。  主要樓宇之總建築面積為 4,436.39 平方米，於一九八一年 及一九八三年期間竣工。 (見附註 2)  該物業位於古兜溫泉綜合度假 村。  該物業受限於土地使用權，年期 直至二零六二年一月四日，作工 業用途。(見附註 1)	誠如指示方及 貴公司 委任人員所視察及確 認，於估值日期，該物 業由 貴集團佔用作辦 公室、倉庫、員工宿舍 及配套功能。	人民幣 11,300,000 元  (100% 權益)

## 附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司（以下簡稱「廣東古兜」）：
  - (i) 根據江門市國土資源局與廣東古兜於二零一二年一月四日訂立之 440705-2012-000004 號國有建設用地使用權出讓合同，一塊佔地面積 29,086 平方米之土地已以人民幣 2,094,192 元之代價授予廣東古兜作工業用途，為期 50 年。該代價已全數支付。
  - (ii) 根據江門市人民政府於二零一二年三月二日發出稱為新國用(2012)第 00311 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 29,086 平方米之土地使用權，年期直至二零六二年一月四日，作工業用途。

2. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一二年三月八日發出九份稱為粵房地權証江門字第0200011643號、0200011646號及0200011649號之房地產權證及由江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一五年六月二日發出之粵房地權証江門字第0200082514號、0200082515號、0200082516號、0200082517號、0200082518號及0200082520號，建於上文附註1(ii)所述土地上之樓宇之合法權益人為廣東古兜，樓宇之總建築面積約為4,436.39平方米。該權證涵蓋之各樓宇地區分類列示如下：

	建築面積 (平方米)
(i) 工場	1,071.44
(ii) 辦公室、宿舍及倉庫綜合大樓	1,490.32
(iii) 工場	516.13
(iv) 員工宿舍	275
(v) 員工宿舍	231
(vi) 員工宿舍	231
(vii) 員工宿舍	231
(viii) 員工宿舍	275
(ix) 員工宿舍	115.5
	<hr/>
<b>總計</b>	<b>4,436.39</b>
	<hr/> <hr/>

3. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零一五年十月二十四日。

4. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：

- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
- (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iii) 該物業受限於以新會農村商業銀行股份有限公司崖門支行為受益人之抵押；及
- (iv) 除上文第(iii)項所述之抵押外，該物業不受限於任何查封記錄。

貴集團  
於二零一六年  
九月三十日  
應佔其現況下之  
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
12. 建於地段 0931000148 號及位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村之七塊不同土地及其上之纜車系統輔助設施 529149	該物業由七塊總佔地面積 1,035 平方米之不同土地組成。  各塊土地上建有鋼鐵支架，以支撐纜車系統。  該物業位於古兜溫泉綜合度假村。  該物業受限於土地使用權，年期直至二零六三年五月二十二日，作景觀設施用途。(見附註 1)	誠如指示方及 貴公司委任人員所視察及確認，於估值日期，該物業由 貴集團佔用作纜車線系統營運。	人民幣 260,000 元  (100% 權益)

附註：

- 根據江門市國土資源局與廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)於二零一三年四月二十三日訂立之 440705-2013-000052 號國有建設用地使用權出讓合同，一塊佔地面積 1,035 平方米之土地已按人民幣 261,000 元之代價授予廣東古兜作景觀設施用途，年期為 50 年。代價已全數支付。
- 根據江門市人民政府於二零一三年八月二十六日發出 7 份稱為新國用(2013)第 03338 號、03339 號、03340 號、03341 號、03342 號、03343 號及 03344 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地總面積 1,035 平方米之土地使用權，年期直至二零六三年五月二十二日，作景觀設施用途。各土地分類列示如下：

	佔地面積 (平方米)
(i) 新國用(2013)第 03338 號	38.00
(ii) 新國用(2013)第 03339 號	43.00
(iii) 新國用(2013)第 03340 號	36.00
(iv) 新國用(2013)第 03341 號	804.00
(v) 新國用(2013)第 03342 號	36.00
(vi) 新國用(2013)第 03343 號	44.00
(vii) 新國用(2013)第 03344 號	34.00
	1,035.00

- 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。



4. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
  - (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；及
  - (iii) 該物業不受限於任何按揭或查封記錄。

			貴集團於 二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
13. 位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 稱為地段 0928000302 號及 0928000506 號 (其上建有樓宇)之 兩塊不同土地 529149	<p>該物業包括兩塊總佔地面積 17,243 平方米之毗鄰土地及一棟 建於其上之樓宇。(見附註 6)</p> <p>該樓宇為一棟 2 層物業管理辦公 室，建築面積為 485 平方米，並 無房屋所有權證，於二零一四 年竣工。 (見附註 2 至 3)</p> <p>該物業位於古兜溫泉綜合度假 村。</p> <p>該物業受限於土地使用權，年 期直至二零七四年九月二十 日，作城鎮住宅用途。(見附 註 1)</p>	誠如指示方及 貴公 司委任人員視察及確 認，該物業構成南亞 風情別墅及巴登小鎮 別墅之共用通道。於 估值日期，該 2 層樓宇 由 貴集團佔用作物 業管理辦公室。	<p>無商業價值 (100% 權益)  (見附註 7)</p>

## 附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司（以下簡稱「廣東古兜」）：

- (i) 受限於第 9 號物業附註 1(i)。
- (ii) 一塊佔地面積 140 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04251 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 140 平方米之土地使用權，年期直至二零七四年九月二十日，作城鎮住宅用途。

- (iii) 一塊佔地面積 17,103 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年十一月二日發出稱為新國用(2012)第 03442 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 30,593 平方米之土地使用權，年期直至二零七四年九月二十日，作城鎮住宅用途；及

根據二零一六年十一月十四日之土地登記查核記錄副本所載，廣東古兜持有土地之佔地面積削減至 17,103 平方米。誠如所告知，有關削減乃由於扣除在該土地擁有權益之各個別擁有人之土地所致。

2. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一三年十一月二十八日發出之建字第 440705201334044 號建設工程規劃許可證，廣東古兜准許開發建築面積 485 平方米之物業管理辦公室。

3. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一五年三月二十四日發出之建築工程施工許可證編號440721201503240101，廣東古兜獲准開始建設建築面積485平方米之物業管理辦公室。
4. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局發出之商品房屋權屬證明書編號50043722，廣東古兜已就建於上文附註1(iii)所述之土地之樓宇完成房屋所有權相關註冊程序，該樓宇之建築面積為485.07平方米。
5. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。
6. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
  - (i) 廣東古兜已透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
  - (ii) 建於上文附註1(iii)所述之土地上之多棟別墅已出售予個人業主，其各自之土地使用權尚未自該土地分拆，而各自之所有權證尚未轉讓予各個人業主。儘管廣東古兜為土地使用權證之合法權益人，惟各土地使用權屬於個人業主，且相關已分拆土地使用權證將於較後日期轉讓予個人業主；
  - (iii) 就上述附註2、3及4所述之建築物而言，
    - 倘樓宇用作別墅之物業服務，則根據中國法律，建築物將由廣東古兜及多名別墅業主共同擁有；及
    - 廣東古兜有權佔用惟不得轉讓或按揭樓宇權益；及
  - (iv) 該物業不受限於任何按揭或查封記錄。
7. 於吾等之估值中，吾等並無對該物業給予商業價值，乃由於法律意見之建議。然而，僅供參考，該物業管理辦公室於估值日期之折舊重置成本為人民幣1,230,000元。

## 第四類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持作投資之物業，按市值基準估值

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於 二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
14. 稱為地段0928000495號、0928000327號(部份)、0928000290號、0928000505號、0928000311號、0928000496號及0928000308號及位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村之七塊不同土地529149	該物業由七塊總佔地面積約83,788平方米之毗鄰土地及建於其上及並無房屋所有權證之多項臨時建築物組成。(見附註3及4)  該物業位於古兜溫泉綜合度假村。  該物業受限於不同年期之土地使用權，最遲直至二零五二年一月六日，作其他商業用途及住宿餐飲用途。(見附註1)	誠如指示方及貴公司委任人員所視察及確認，於估值日期，多項臨時建築物受限於多份租約及建於部分物業之上，而餘下部分物業由貴集團佔用作為停車場。(見附註5至7)	人民幣 218,580,000元  (100%權益)

## 附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)：

(i) 受限於第1號物業附註1(i)，涵蓋下文附註1(ii)、(v)、(vi)及(viii)。

(ii) 一塊佔地面積25,437平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第04244號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積25,437平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

(iii) 一塊佔地面積24,510平方米之土地

(a) 受限於第5號物業附註1(a)。

(b) 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第04245號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積33,549平方米之土地使用權，年期直至二零四三年六月十九日，作住宿餐飲用途。誠如所告知，該物業包括由部分佔地面積為24,510平方米之土地及餘下部分為包括於本估值證書之第5號物業附註1(b)及第16號物業附註1(v)之地塊。

- (iv) 一塊佔地面積 8,690 平方米之土地
- (a) 根據江門市國土資源局與廣東古兜於二零一二年一月六日訂立之 440705-2012-000009 號國有建設用地使用權出讓合同，一塊佔地面積 8,690 平方米之土地已授予廣東古兜作其他商業用途，代價為人民幣 2,016,080 元，為期 40 年。該代價已全數支付。
- (b) 根據江門市人民政府於二零一二年三月二十八日發出稱為新國用(2012)第 00690 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 8,690 平方米之土地使用權，年期直至二零五二年一月六日，作其他商業用途。
- (v) 一塊佔地面積 16,856 平方米之土地
- 根據江門市人民政府於二零一二年十一月二日發出稱為新國用(2012)第 03444 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 16,856 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。
- (vi) 一塊佔地面積 5,677 平方米之土地
- 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04249 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 5,677 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。
- (vii) 一塊佔地面積 555 平方米之土地
- (a) 受限於第 5 號物業附註 1(a)。
- (b) 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04253 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 555 平方米之土地使用權，年期直至二零四三年六月十九日，作住宿餐飲用途。
- (viii) 一塊佔地面積 2,063 平方米之土地
- 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04255 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 2,063 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

2. 根據江門市規劃勘察設計研究院發出之新會古兜溫泉綜合度假村分區計劃大綱圖，該物業主要受限於以下開發參數：

證書編號新國用	容積率	建築密度	建築限高(米)	綠地率	用途
(2011)第 04244 號	≤ 1.0	≤ 15%	≤ 16	≥ 50%	商業
(2011)第 04245 號	≤ 2.0	≤ 40%	≤ 60	≥ 20%	商業
(2012)第 00690 號 (2011)第 04255 號 (2012)第 03444 號 (2011)第 04249 號 (2011)第 04253 號	≤ 2.0	≤ 40%	≤ 100	≥ 35%	商業

3. 根據於二零一六年四月之現場視察，有總計可出租面積約369平方米但並無房屋所有權證之多項臨時建築物建於附註1(v)所述土地上。該等建築物被經營為小食店。於估值時，我們並無計及該等建築物之價值。
4. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一四年三月十七日發出之函件，以及江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一四年八月一日發出之函件，上文附註3所述之臨時建築物被視為可移動臨時建築物，並毋須申請建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及竣工驗收備案。
5. 根據廣東古兜與江門市蓬江區沙仔尾建宏物業管理服務部(下文稱為「建宏服務部」)於二零一三年五月一日訂立之租賃協議及其後續確認函，上文附註1(v)所述之佔地面積為2,005平方米之部分土地已租賃予建宏服務部，租期由二零一三年九月一日起為期5年，每年租金為人民幣100,000元。終止條款規定一方可向另一方發出提前一個月之書面通知以終止協議。於估值過程中，我們已假設於估值日期該等物業已受限於現有租約以交吉或其他形式出售。
6. 根據廣東古兜與廣東古兜全資附屬公司江門市偉盛投資有限公司(以下稱為「偉盛投資」)於二零一四年六月三十日訂立之集團內部管理協議，偉盛投資獲准無償經營及使用位於古兜溫泉綜合度假村之部分零售空間(並設有多項臨時建築物)，年期由二零一五年十一月十六日起至二零二四年六月三十日止為期10年。
7. 根據所提供之資料，於估值日期，偉盛投資與多名獨立第三方就總可出租面積約369平方米之多項臨時建築物訂立多份租賃協議，年期最遲直至二零一七年十一月十四日，每月總租金為人民幣40,633元，作商業用途。於估值過程中，我們已假設於估值日期該等物業已受限於現有租約以交吉或其他形式出售。
8. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。
9. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
  - (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
  - (ii) 廣東古兜為該物業之土地使用權之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；
  - (iii) 上文附註1(ii)、(iii)、(v)及(viii)內之土地受限於以中國工商銀行江門分行為受益人之按揭；
  - (iv) 上文附註1(iv)及(vi)內之土地受限於以新會農村商業銀行股份有限公司崖門支行為受益人之按揭；
  - (v) 上文附註1(vii)內之土地不受限於任何按揭；
  - (vi) 附註3所述經營作小食店之臨時建築物並無改變土地用途，該用途遵從中國法律規例；
  - (vii) 附註3所述之可移動臨時建築物並無被視為房地產，並屬於中國法律規例下之房屋登記範圍外；
  - (viii) 除上文第(iii)及(iv)項所述之按揭外，該物業不受限於任何查封記錄；及
  - (ix) 建築酒店及健康養生設施(受限於獲得所有相關批文，包括但不限於，建築及規劃許可證)並無違反中國法律、法規及規則。

## 第五類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持作未來開發之物業，按市值基準估值

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於 二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
15. 稱為地段0928000297號(部分)、0928000293號(其上建有樓宇)、0928000492號(部分)、0928000301號、0928000309號、0928000310號、0928000318號、0928000497號、0928000494號、0928000316號、0928000314號、0928000299號、0928000291號及440705008005GB00288號及位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村之十四塊不同土地529149	該物業由十四塊總佔地面積約215,890平方米之毗鄰土地組成。建築面積35.52平方米之單層溫泉池建於其上，並於二零零三年竣工。(見附註4)  該物業位於古兜溫泉綜合度假村。  該物業受限於不同年期之土地使用權，最遲直至二零四三年六月十九日，作住宿餐飲用途。(見附註1)	誠如指示方及貴公司委任人員所視察及確認，於估值日期，該物業為空置及持作未來開發用途。	人民幣 332,070,000元  (100%權益)

## 附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)：

(i) 受限於第1號物業附註1(i)，涵蓋下文附註1(ii)至(viii)及(x)至(xv)。

(ii) 一塊佔地面積48,763平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第04260號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積48,763.00平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

(iii) 一塊佔地面積9,986平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年六月十五日發出稱為新國用(2012)第01596號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積9,986平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。

(iv) 一塊佔地面積36,955平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年四月五日發出稱為新國用(2012)第00703號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積36,955平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

- (v) 一塊佔地面積 6,725 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年六月十五日發出稱為新國用(2012)第 01595 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 6,725 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月二十八日，作住宿餐飲用途。

- (vi) 一塊佔地面積 9,843 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年六月十五日發出稱為新國用(2012)第 01594 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 9,843 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月二十八日，作住宿餐飲用途。

- (vii) 一塊佔地面積 9,929 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年六月十五日發出稱為新國用(2012)第 01593 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 9,929 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月十八日，作住宿餐飲用途。

- (viii) 一塊佔地面積 30,397 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年四月二十三日發出稱為新國用(2012)第 00971 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 30,397 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

- (ix) 一塊佔地面積 29,073 平方米之土地

(a) 受限於第 5 號物業附註 1(a)。

(b) 根據江門市人民政府於二零一二年三月二十日發出稱為新國用(2012)第 00527 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 29,073 平方米之土地使用權，年期直至二零四三年六月十九日，作住宿餐飲用途。

- (x) 一塊佔地面積 594 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年四月五日發出稱為新國用(2012)第 00704 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 594 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

- (xi) 一塊佔地面積 8,259 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04242 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 8,259 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月二十八日，作住宿餐飲用途。

- (xii) 一塊佔地面積 9,015 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04259 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 9,015 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月十八日，作住宿餐飲用途。

- (xiii) 一塊佔地面積 9,671 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04241 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 9,671 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。



- (xiv) 一塊佔地面積 7,348 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04258 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 7,348 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。

- (xv) 一塊佔地面積 15,916 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一五年十二月二十九日發出稱為新國用(2015)第 06316 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 15,916 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

2. 根據指示方提供之資料，部分上文附註 1(xv) 提述之佔地面積約 8,720 平方米、部分上文附註 1(ii) 提述之佔地面積約 41,106 平方米及部分上文附註 1(iv) 提述之佔地面積約 35,224 平方米將持作未來未定用途。上文附註 1(iv) 所述餘下土地部分佔地面積約 1,731 平方米用於未來物業開發，並於本估值證書物業第 16 號附註 1(iv) 呈報。附註 1(ii) 所述餘下土地之額外部分佔地面積約 7,657 平方米用於持作未來開發之物業，並於本估值證書物業第 4 號附註 1(iii) 呈報。
3. 根據江門市規劃勘察設計研究院發出之新會古兜溫泉綜合度假村分區計劃大綱圖，該物業主要受限於以下開發參數：

證書編號新國用	容積率	建築密度	建築限高(米)	綠地率	用途
(2011) 第 04260 號	≤ 1.2	≤ 25%	≤ 16	≥ 35%	住宅
(2012) 第 01596 號 (2012) 第 00703 號	≤ 0.6	≤ 20%	≤ 15	≥ 35%	科技
(2012) 第 01595 號 (2012) 第 01594 號 (2012) 第 01593 號 (2012) 第 00971 號	≤ 1.2	≤ 25%	≤ 16	≥ 35%	住宅
(2012) 第 00704 號	不適用	不適用	不適用	≥ 60%	綠化
(2012) 第 00527 號	不適用	不適用	不適用	≥ 80%	綠化
(2011) 第 04242 號 (2011) 第 04259 號 (2011) 第 04241 號 (2011) 第 04258 號	≤ 1.2	≤ 25%	≤ 16	≥ 35%	住宅

4. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一二年三月八日發出稱為粵房地權證江門第 0200011543 號房地產權證，建於上文附註 1(iii) 所述土地上之樓宇之合法權益人為廣東古兜，該樓宇之總建築面積為 35.52 平方米。
5. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。

6. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，我們注意到以下意見：
- (i) 廣東古兜透過授批土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
  - (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
  - (iii) 上文附註1(iv)、(ix)、(x)、(xi)、(xii)、(xiii)及(xiv)內之土地受限於以中國工商銀行江門分行為受益人之按揭；
  - (iv) 上文附註1(iv)、(vii)、(viii)及(xv)內之土地受限於以新會農村商業銀行股份有限公司崖門支行為受益人之按揭；
  - (v) 上文附註1(iii)內之土地受限於以交通銀行股份有限公司江門分行為受益人之按揭；
  - (vi) 上文附註1(ii)及(v)內之土地不受限於任何按揭；
  - (vii) 上文附註4之樓宇受限於一項以交通銀行股份有限公司江門分行為受益人之按揭；及
  - (viii) 除上文第(iii)、(iv)、(v)及(vii)項所述之按揭外，該物業不受限於任何查封記錄。

貴集團於  
二零一六年  
九月三十日  
應佔其現況下之  
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
16. 稱為地段 0928000327 號(部分)、 0928000296 號、 0928000294 號及 0928000492 號(部分)上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合 度假村之 四塊不同土地 529149	該物業由四塊總佔地面積約 18,438 平方米之毗鄰土地組成。(見附註 1)  該物業位於古兜溫泉綜合度假村。  該物業受限於不同年期之土地使用權，最遲直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。(見附註 1)	誠如指示方及 貴公司委任人員所視察及確認，於估值日期，該物業為空置及持作未來開發。	人民幣 59,300,000 元  (100% 屬 貴集團)

附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)：
  - (i) 受限於第 1 號物業附註 1(i) 及第 5 號物業附註 1(a)。
  - (ii) 一塊佔地面積 5,113 平方米之土地
    - (a) 受限於第 1 號物業附註 1(i)。
    - (b) 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04248 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 5,113 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。
  - (iii) 一塊佔地面積 6,413 平方米之土地
    - (a) 受限於第 1 號物業附註 1(i)。
    - (b) 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04254 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 6,413 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。
  - (iv) 一塊佔地面積 1,731 平方米之土地
    - (a) 受限於第 1 號物業附註 1(i)。
    - (b) 根據江門市人民政府於二零一二年四月五日發出稱為新國用(2012)第 00703 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 36,955 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。根據指示方提供之資料，該物業佔用佔地面積約 1,731 平方米之部分土地將用於未來物業開發。餘下土地部分佔地面積約 35,224 平方米持作未來未定用途，並於本估值證書物業第 15 號(附註 1(iv))呈報。

- (v) 一塊佔地面積約5,181平方米之土地。
- (a) 受限於第5號物業附註1(a)。
- (b) 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第04245號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積33,549平方米之土地使用權，年期直至二零四三年六月十九日，作住宿餐飲用途。誠如所告知，該物業包括由部分佔地面積為5,181平方米之土地及餘下部分為包括於本估值證書之第5號物業附註1(b)及第14號物業附註1(iii)之地塊。

2. 根據江門市規劃勘察設計研究院發出之新會古兜溫泉綜合度假村分區計劃大綱圖，該物業主要受限於以下開發參數：

證書編號新國用	容積率	建築密度	建築限高(米)	綠地率	用途
(2011)第04254號 (2011)第04248號 (2012)第00703號	≤2.0	≤20%	≤60	≥35%	商業

3. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。
4. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
- (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iii) 上文附註1(iv)及(v)內之土地受限於以中國工商銀行江門分行為受益人之按揭；
- (iv) 上述附註1(ii)之土地受限於以交通銀行股份有限公司江門分行為受益人之按揭；
- (v) 上文附註1(iii)內之土地受限於以新會農村商業銀行股份有限公司崖門支行為受益人之按揭；及
- (vi) 除上文第(iii)、(iv)及(v)項所述之按揭外，該物業不受限於任何查封記錄。

## 第六類 — 貴集團根據經營租賃於香港佔用之物業

物業	說明及佔用	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
17. 香港 永樂街33號 皇后大道中183號 新紀元廣場 中遠大廈 11樓 1103A室	<p>該物業包括位於一座於一九九八年竣工之53層辦公室大樓之11樓之辦公室單位。</p> <p>根據現有資料，該物業建築面積約為1,547平方呎(「平方呎」)(相等於約143.72平方米)，可售面積約為883平方呎(相等於約82.03平方米)。</p> <p>該物業由二零一五年十二月二十日起至二零一七年十二月十九日出租予 貴集團，為期兩年，每月租金為74,256港元(不包括管理費、差餉及地租)。</p> <p>該物業於估值日期由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之出租人為鎮國融資有限公司( 貴公司之獨立第三方)。
2. 該物業之承租人為景騰集團有限公司( 貴公司之全資附屬公司)。

## 第七類 — 貴集團根據若干經營租賃於中國佔用之物業

		貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
物業	說明及佔用	估值金額
18. 毗鄰古兜溫泉綜合度假 村，由東至南為古兜橋原 旺記茶樓至古兜溫泉綜合 度假村新入口紅線，由西 至北為松仔坑水渠至古兜 沖河之地塊 中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 529149	該物業包括一塊佔地面積約23,333.45平方米之土地。  該物業由二零一零年六月九日起至二零二零年六月九日出 租予 貴集團作花園及園藝用途，為期20年。(見附註3)  該物業毗鄰 貴集團之古兜溫泉綜合度假村。  該物業於估值日期由 貴集團佔用作花園及園藝用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之出租人為江門市新會區崖門鎮古兜經濟聯合社及江門市新會區崖門鎮古兜村民委員會(均為 貴公司之獨立第三方)。
2. 該物業之租戶為廣東古兜旅遊集團有限公司( 貴公司之全資附屬公司)。
3. 該物業由二零一零年六月九日至二零二零年六月八日之每年租金為人民幣80,000元，而由二零二零年六月九日至二零二零年六月八日之每年租金將調整為人民幣88,000元。
4. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，租約屬合法及有效。

貴集團  
於二零一六年  
九月三十日  
應佔其現況下之  
估值金額

物業	說明及佔用	估值金額
19. 位於古兜溫泉綜合度假村之地塊 中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 529149	<p>該物業包括一塊佔地面積約 133,334 平方米之土地。</p> <p>該物業由二零一三年十一月二十日起出租予 貴集團，為期 20 年，每年租金為人民幣 300,000 元。</p> <p>該物業位於 貴集團之古兜溫泉綜合度假村。</p> <p>該物業於估值日期由 貴集團佔用作纜車站、山泉水世界及沙灘木屋用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業之出租人為江門市新會區古兜水電站( 貴公司之獨立第三方)。
2. 該物業之租戶為廣東古兜旅遊集團有限公司( 貴公司之全資附屬公司)。
3. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，租約屬合法及有效。

貴集團  
於二零一六年  
九月三十日  
應佔其現況下之  
估值金額

物業	說明及佔用	估值金額
20. 位於古兜溫泉綜合度假村之南亞風情別墅內38棟別墅及巴登小鎮別墅內3棟別墅 中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 529149	<p>該物業包括41棟二至三層的半獨立別墅，該等別墅於二零零六年至二零零八年間竣工。</p> <p>根據現有資料，該物業總建築面積約為9,669.01平方米，每棟別墅面積介乎177.72平方米至281.65平方米。</p> <p>該物業根據多份租約出租予 貴集團。(見附註3)</p> <p>該物業位於 貴集團之古兜溫泉綜合度假村。</p> <p>該物業於估值日期由 貴集團佔用作為提供予酒店賓客之部分酒店住宿。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業之出租人為不同本公司之獨立第三方物業擁有人。
2. 該物業之租戶為廣東古兜旅遊集團有限公司( 貴公司之全資附屬公司)。
3. 該物業之租戶於不同時間點與業主訂立租約，因此，各份租約將於不同時間點屆滿。租約之年期一般為五年或以上。其他詳情請參閱招股章程「業務」一節「旅遊物業開發業務—旅遊物業開發項目說明」一段。
4. 視乎具體租約之條款，業主將有權收取(i)按照 貴集團每曆月出租物業作酒店住宿之實際日數而按日計算之租金款項，或(ii)每月固定租金款項。於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度，租戶根據不同租約支付之租金開支總額分別約為人民幣8,900,000元及人民幣6,200,000元。
5. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，各租約屬合法及有效。



下文載列本公司章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一四年一月十日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括其經修訂及重列的組織章程大綱(章程大綱)及其經修訂及重列的細則(細則)。

## 1. 組織章程大綱

- (a) 章程大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一間投資公司)，且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理、訂約人或其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改章程大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事宜的內容。

## 2. 組織章程細則

細則已於二零一六年十一月十八日獲有條件採納。細則若干條文的概要載列如下。

### (a) 股份

#### (i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

#### (ii) 更改現有股份或股份類別的權利

在開曼群島公司法的規限下，倘本公司股本在任何時候被分為不同類別股份，任何股份類別所附有的一切或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另有規定)，可由該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准而作出更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文經必要變通後將適用於各另行召開的股東大會，惟除續會外，所需法定人數不得少於兩名合共持有(或倘股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人均應有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或由受委代表出席大會的該類別股份的持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附帶的權利另行明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因增設或發行與該等股份享有同等權益位的額外股份而被視為已予更改。

**(iii) 股本變更**

本公司可藉其股東通過普通決議案以：(a) 透過增設其認為適當數目的新股份增加其股本；(b) 將其全部或任何股本合併或拆細為面額高於或低於其現有股份的股份；(c) 將其未發行股份拆細成數個類別，並附帶任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d) 將其股份或任何該等股份分拆為面額低於章程大綱所指定的股份；(e) 註銷任何在決議案日期尚未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本數額；(f) 就配發及發行不附帶任何表決權的股份作出規定；(g) 更改其股本面額的幣值；及(h) 通過法律許可的任何方式並在法律規定的任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

**(iv) 股份轉讓**

在開曼群島公司法及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)規定的規限下，所有股份轉讓須以一般或常用格式或董事會可批准的其他格式的轉讓書辦理，該轉讓書可以親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以加親筆簽署或蓋機印簽署，或以董事會可不時批准的有關其他方式簽署。

轉讓書須由轉讓人及承讓人或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓書或接納機印簽立轉讓書。而在承讓人的名稱就該股份載入本公司的股東名冊前，轉讓人仍須被視為股份持有人。

董事會可全權酌情隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。除董事會另行同意外，股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。所有的移送及其他所有權文件須送交登記。倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則有關登記須在存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情拒絕登記轉讓任何股份(並非繳足股份)予未經其批准的人士，或拒絕登記轉讓本公司擁有留置權的任何股份(並非繳足股份)。董事會亦可拒絕為根據任何購股權計劃發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理轉讓登記手續，或拒絕轉讓任何股份予超過四名聯名持有人。

除非已向本公司支付特定費用(最高為聯交所可釐定的有關應付金額上限)、轉讓書已妥為蓋上釐印(倘適用)並僅涉及一種類別的股份，且連同有關股票以及董事會可合理要求可證明轉讓人進行股份轉讓的權利(及倘轉讓書由若干其他人士代表轉讓人簽立，則證明該人士獲授權簽立)的有關其他證明文件送交相關登記處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓書。

在上市規則的規限下，董事會可在其決定之有關時間或有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每年合共不得超過30天。

繳足股份概不附帶任何轉讓限制(聯交所許可者除外)，以及不附帶任何留置權。

**(v) 本公司購買其本身股份的權力**

本公司可在若干限制的規限下購買其本身股份，惟受細則不時訂立的任何適用規定或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒布的任何守則、規則或規例所規限，董事會僅可代表本公司行使該權力。

倘本公司就贖買而購回可贖回股份時，非經市場或非以競價方式作出的購買須以最高價格為限；而倘以競價方式購買，則競價須全體股東均可參與競價。

**(iv) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力**

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份之條文。

**(v) 催繳股份及沒收股份**

董事會可不時在其認為適當的情況下就股東所持股份分別向彼等催繳尚未繳付的任何款項(無論按股份的面值或以溢價形式計算)，而不按照該等股份配發條件於所定時間作出還款。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的有關利率(不超過年息20厘)支付由指定付款日期起至實際付款日期止有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，其可接受任何希望提前支付上述款項(不論是以貨幣或等值物支付)的股東就其所持有的任何股份所應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款，而本公司可就據此獲提前支付的所有或任何款項支付利息，有關利率(如有)可由董事會決定(不超過年息20厘)。

如有股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款或催繳股款的任何分期付款，董事會可在被催繳股款的任何部分或分期股款仍未支付期間向該股東發出不少於14天的通知，要求其支付未付的催繳股款或分期股款，連同任何已累計利息以及繼續累計至實際付款日期為止的利息。該通知應指定另一日期(至少在通知發出之日起計14天屆滿後)，規定在該日或之前須繳付款項，並應指明付款地點。通知亦應列明，如果未於指定時間或之前付款，則涉及催繳股款的股份將會被沒收。

如果未遵從任何有關通知中的規定，則該通知所涉及的任何股份可於其後任何時候，在支付通知所要求的款項之前，經董事會通過決議案沒收。該沒收將包括就被沒收股份宣派但在沒收前實際並未支付的所有股息及紅利。

股份已被沒收之人士將不再為被沒收股份的股東，但儘管股份已被沒收，其仍應有責任向本公司支付其於沒收當日就該等股份應付予本公司的所有款項，連同(倘董事會酌情要求)從沒收當日至支付日期間就其產生的利息，有關利率按董事會規定計算(不超過年息20厘)。

## (b) 董事

### (i) 委任、退任及罷免

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限(如有)所規限。任何就此獲委任以填補臨時空缺的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東大會為止，屆時須於有關大會上重選連任。任何就此獲委任以增加現有董事會人數的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東周年大會為止，並符合資格於有關大會上重選連任。於釐定董事或將於股東周年大會上輪值退任的董事數目時，任何就此獲董事會委任的董事不得計算在內。

於每屆股東周年大會上，當時在任的三分之一董事須輪值退任。然而，倘董事人數並非為三的倍數，則退任董事人數為最接近但不少於三分之一的人數。每年退任的董事應為自彼等上次重選或獲委任起計任期最長者，惟倘不同人士於同日成為或於上次獲重選為董事，則以抽籤決定何者退任(除非彼等私下另有協定)。

任何非退任董事的人士概無資格於任何股東大會上參與董事職務的選舉(獲董事會推薦參選者除外)，除非有意提名該人士參選董事的書面通知，以及被提名的人士表明願意參選的書面通知已送交至本公司的總辦事處或登記處。提交該等通知的期間將不早於寄發有關大會通知的翌日開始，並在不遲於該大會日期前七天完結，而可提交該等通知的最短期間必須至少為七天。

董事毋須以任何合資格的方式持有本公司任何股份，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案罷免任何任期仍未屆滿的董事(惟不妨礙有關董事就其與本公司所訂立任何合約遭違反而可能提出的任何索償)，且本公司可通過普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。任何就此獲委任的董事須遵守「輪值退任」條文。董事人數不得少於兩名。

倘出現下列情況，董事須被撤職：

- (aa) 辭任；
- (bb) 身故；
- (cc) 被宣布屬精神不健全，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 破產或接獲接管令，或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 彼因法律施行而被禁止或不再出任董事；
- (ff) 未獲特別許可而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (gg) 有關地區(定義見細則)的證券交易所要求終止其董事職務；或
- (hh) 被董事所需過半數或根據細則免除董事職務。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職位或行政職位，有關任期及有關條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予董事會認為適當的由有關董事或其他人士所組成的委員會，並可不時撤銷該項授權或撤銷委任及解散任何該等委員會（不論全部或部分及就人士或目的而言），惟所組成的每個委員會在行使被授予的權力時，須遵守董事會不時對其施行的任何法規。

**(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力**

在開曼群島公司法、章程大綱及細則條文的規限下，並在不損害任何股份或類別股份持有人獲賦予的任何特權的情況下，任何股份均可在附帶本公司通過普通決議案決定（如無任何決定或倘無作出特別規定，則由董事會決定）的有關權利或限制（不論在股息、投票、發還資本或其他方面）下發行。本公司可在任何股份的發行條款中訂明，一旦發生某特定事件或於指定日期後，本公司或股份持有人可選擇贖回股份。

董事會可根據其不時決定的條款發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

如認股權證屬不記名認股權證，若遺失證書，概不補發，除非董事會在無合理疑點的情況下信納原有證書已被銷毀，且本公司已就發出任何該等補發證書獲得董事會認為形式適當的彌償。

在開曼群島公司法、細則及（倘適用）有關地區（定義見細則）內任何證券交易所規則條文的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附帶的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份均由董事會處置，董事會可全權酌情決定向其認為適當的人士、按有關時間、代價、條款及條件提呈、配發、授予期權，或以其他方式處置該等未發行股份，但前提是不得折讓發行任何股份。

在配發、提呈發售、就此授出購股權或出售股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而向登記地址位於任何特定地區或多個地區的股東或其他人士作出任何有關配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬或可能屬違法或不可行，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述者而受影響的股東，不論就任何目的而言，概不屬且不被視為另一類別股東。

**(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力**

由於細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使及作出本公司可行使或作出或批准的一切權力、行動及事宜，而並非細則或開曼群島公司法規定須由本公司於股東大會上行使或作出的權力、行動及事宜，惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行動，則有關規例不得使董事會先前在該規例訂定前屬有效的任何行動失效。

**(iv) 借貸權力**

董事會可行使本公司的全部權力籌集或借入資金，以及將本公司所有業務、財產及未催繳資本或其中任何部分按揭或抵押，並可在開曼群島公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券(不論直接地或以作為本公司或任何第三方的任何債項、責任或義務的附屬抵押品方式)。

**(v) 酬金**

董事有權收取由董事會或本公司(視具體情況而定)在股東大會上不時釐定的金額，作為彼等服務的一般酬金。除非另有釐定該金額的決議案指示，否則金額將按董事同意的比例及方式在各董事之間分配，或倘並未獲有關同意，則在彼等之間平均分配，或倘任何董事的任期僅為應付酬金的期間內的某一段時間，該董事須按有關比例收取酬金。董事亦應有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理產生的開支。該等酬金應為董事因擔任本公司任何受薪職位或職務而有權就該等職位或職務收取的酬金以外的酬勞。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付有關特別或額外酬金，作為該名董事在其一般酬金以外的額外或替代酬勞。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會可不時釐定的有關酬金以及其他福利及津貼。該等酬金為董事一般酬金以外的酬勞。

董事會可自行或與本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司共同合作或協定設立，或自本公司撥款至任何計劃或基金，向本公司僱員(於本段及下段所使用的該詞應包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何有酬職位的任何董事或前任董事)及前僱員及彼等的受養人或任何一個或多個類別的有關人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可向僱員及前任僱員及彼等的受養人或任何該等人士支付、訂立協議(不論是否受任何條款或條件所規限)支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利,包括該等僱員或前任僱員或彼等的受養人根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者(如有)以外的退休金或福利。倘董事會認為該等退休金或福利屬合適,可在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

**(vi) 離職補償或付款**

支付任何現任董事或前任董事作為其離職補償或作為其退任代價或有關其退任的款項(董事按合約或法定規定有權收取的款項除外)必須經本公司在股東大會上批准。

**(vii) 向董事提供貸款及貸款抵押**

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款,就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押,或(倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接持有另一間公司的控股權益)向該另一間公司提供貸款或就任何人士向該另一間公司所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

**(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂合約中的權益**

董事可於任期內兼任本公司的任何其他職位或有酬職務(本公司核數師一職除外),其任期及條款由董事會釐定,並可在任何其他細則所規定或據此享有的任何酬金以外,就出任該職位或有酬職務以任何形式收取額外酬金。董事可於本公司擁有權益的任何其他公司作為或出任董事、高級人員或股東,且毋須就其作為該其他公司的董事、高級人員或股東而收取的任何酬金或其他利益而向本公司或股東交待。董事會亦可安排由本公司持有或擁有的任何其他公司的股份賦予的表決權,依據其認為合適的方式在各方面行使,包括行使該表決權贊成任何有關委任本公司董事或任何該等董事出任該其他公司的董事或高級人員的決議案。

董事或候任董事毋須因其董事職位而喪失與本公司訂立合約的資格,而任何有關合約或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須被撤銷,任何董事亦毋須僅因其擔任該職位或因該職位而負有的誠信責任而導致訂有上述合約或擁有上述權



益而就任何有關合約或安排所產生的任何溢利向本公司交代。倘董事以任何形式於與本公司訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，該董事須於實際可行的情況下在最早召開董事會會議中申報其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的一名或多名人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害任何股份附帶的任何權利。

董事不得就彼或其任何緊密聯繫人士擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議案進行投票或計入法定人數內，而倘其進行投票，則其對該項決議案的票數將不予計算，亦不會被計入法定人數內，但該項禁制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人士應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔的債務，向該董事或其緊密聯繫人士作出的任何抵押或彌償保證；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人士因本公司或其任何附屬公司的債務或責任根據一項擔保或彌償保證或透過作出抵押個別或共同承擔全部或部份責任，而向第三方作出任何抵押或彌償保證；
- (cc) 涉及提呈發售本公司或本公司可能發起或於其中擁有權益之任何其他公司之股份、債權證或其他證券以供認購或購買之任何建議，而董事或其緊密聯繫人士在提呈發售建議之包銷或分包銷中以參與者身份擁有權益或將予擁有權益；
- (dd) 任何涉及本公司或其任何附屬公司僱員福利的建議或安排，包括採納、修改或執行以下任何一項：(i) 董事或其緊密聯繫人士可能從中獲益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；(ii) 任何與本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人士及僱員有關的公積金或退休、身故或傷殘福利計劃，且並無給予任何董事或其緊密聯繫人士任何與該計劃或基金有關的各類人士一般所未獲賦予的特權或利益；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人士僅因其於本公司的股份、債權證或其他證券擁有權益，而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

**(ix) 董事會議事程序**

倘董事會認為適當，可在世界上任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的問題，須由大多數票決定。倘票數相同，則會議主席有權投第二票或決定票。

**(c) 修訂組織章程文件及本公司名稱**

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司僅可通過特別決議案所授批准更改或修訂本公司的章程大綱及細則以及更改本公司名稱。

**(d) 股東大會****(i) 特別及普通決議案**

本公司的特別決議案必須在正式發出訂明擬提呈決議案為特別決議案的通告的股東大會上由親身或由受委代表出席並有權投票的股東或(倘股東為公司)由其正式授權代表或(倘允許受委代表)由受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。

根據開曼群島公司法，本公司須於任何特別決議案通過後 15 天內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

「普通決議案」則指有權親身出席股東大會並投票的本公司股東或(倘股東為公司)其正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以過半數票通過的決議案，而大會通告已正式發出。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

**(ii) 表決權及要求投票表決的權利**

於任何股東大會所提呈表決的決議案均以投票方式進行表決(會議主席可根據上市規則允許決議案以舉手方式表決除外)。倘允許以舉手方式表決，在以舉手方式表決的結果宣布前或當時可按下列人士(在各情況下按親身或由受委代表或正式授權公司代表出席的股東)要求以投票方式表決：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 任何一名或多名股東，其所持投票權不少於有權在大會上投票的全體股東的總投票權的十分一；或

- (C) 一名或多名股東，其所持有賦予權利可在大會上投票的本公司股份的繳足總金額合共不少於所有賦予該權利的股份的繳足總金額的十分一。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為毋須進一步事實證明而獲正式授權並有權代表結算所或其代名人行使其相同權利及權力(包括個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，上市規則規定任何股東須就任何個別決議案放棄投票，或限制其僅可就任何個別決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

### **(iii) 股東周年大會**

本公司必須每年舉行一次股東周年大會。有關大會須不得遲於上屆股東周年大會舉行後15個月內，或聯交所可能許可的較長期間，於董事會可能釐定的有關時間及地點舉行。

### **(iv) 會議通告及議程**

本公司的股東周年大會須於發出最少21天書面通知後召開，而本公司任何其他股東大會則須於發出最少14天書面通知後召開。該通告不包括送達或被視為送達通知當日，亦不包括發出通知當日，且須列明會議的時間、地點及議程，以及將於該大會上審議的決議案詳情，如要處理特別事項，則須列明該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據細則將予發出或印發的通告或文件(包括股票)均須採用書面形式，並可由本公司親自、以郵寄方式按有關股東的登記地址，或(倘屬通告)以在報章刊登廣告的方式，送達予任何股東。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。在開曼群島公司法及上市規則的規限下，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或寄發通告或文件。

儘管本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，惟倘獲以下股東同意，則有關大會可被視作已正式召開：

- (a) 倘屬股東周年大會，獲全體有權出席該大會並於會上投票的本公司股東同意；及
- (b) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該大會並於會上投票的股東(即合共持有本公司總投票權不少於95%的大多數股東)同意。

於股東特別大會上處理的所有事項須被視為特別事項。於股東周年大會上處理的所有事項亦須被視為特別事項，惟若干日常事項則被視為普通事項。

**(v) 會議及獨立類別大會的法定人數**

除非於大會處理事項時及直至大會結束時出席大會人數達到法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數應為兩名親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表出席並有權投票的股東。就召開批准修改類別權利的獨立類別大會(不包括續會)而言，所需法定人數須為兩名持有或由受委代表代其持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

**(vi) 受委代表**

任何有權出席本公司大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任另一名人士作為受委代表代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並應有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或舉手方式表決時，股東可親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表代其投票。

委任受委代表的文件須由委任人或其正式書面授權代理人親筆簽署，或倘該委任人為公司，則須加蓋印章或由正式授權高級人員或代理人親筆簽署。各委任受委代表的文件(無論供特定大會或其他大會之用)的格式須符合董事會可不時批准者，惟不排除使用雙向

格式。任何向股東發出以供其委任受委代表出席處理任何事務的股東特別大會或股東周年大會並於會上投票的表格應當讓股東按其意願指示受委代表對處理任何該等事務的每一決議案投贊成票或反對票(或在無指示的情況下，行使其酌情權)。

**(e) 賬目及審核**

董事會須安排妥善保存賬冊，記錄本公司收支款項及本公司資產及負債，以及開曼群島公司法所規定對於真實公平地反映本公司事務狀況、顯示及解釋其交易屬必要的其他一切事項(包括公司所有貨品買賣)。

本公司賬冊須存置在本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可隨時供任何董事查閱。除獲開曼群島公司法授權、具有司法權力的法院頒令或經董事會或本公司於股東大會上授權者外，任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

於股東周年大會日期前不少於21天，董事會須不時安排編製及於其股東周年大會上向本公司提呈資產負債表及損益賬(包括法律規定於其中附錄的每份文件)，連同董事會報告書及核數師報告的副本。該等文件的副本連同股東周年大會通告須於大會日期前不少於21天，送交根據細則的條文有權接收本公司股東周年大會通知的每名人士。

在有關地區(定義見細則)證券交易所規則的規限下，本公司可向根據有關地區證券交易所規則已同意並選擇收取財務報表概要以代替詳盡財務報表的股東寄發財務報表概要。財務報表概要必須附有有關地區證券交易所規則規定的任何其他文件，且必須於股東大會日期前不少於21天一併寄發予已同意並選擇收取財務報表概要的該等股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東周年大會結束為止，有關委任的條款及職責可由董事會協定。核數師酬金須由本公司於股東大會或由董事會(倘獲股東授權)釐定。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可批准的其他準則審核本公司的財務報表。

**(f) 股息及其他分派方式**

本公司可於股東大會中宣布以任何貨幣將派發予股東的股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。

除任何股份所附的權利或發行條款另有規定外：

- (i) 所有股息須按派息股份的繳足股款宣派及派付，惟就此而言，在催繳前已就股份所繳足的股款將不會被視為股份的繳足股款；
- (ii) 所有股息的分配及支付，均應按就該等股份在有關派息期間任何一段或多段時間內所繳足的股款比例而作出；
- (iii) 倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可議決：
  - (aa) 以配發入賬列作繳足股份的方式支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可有權選擇收取該等現金股息(或其中部分)，以代替有關配股；或
  - (bb) 有權收取該股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列作繳足的股份，以代替收取董事會可能認為適當的全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會提出的建議通過一項就本公司任何一次特定股息的普通決議案，決定可全部以配發入賬列作繳足股份的形式支付，而不給予股東選擇以現金來代替有關配股收取有關股息的權利。

向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以支票或股息單支付，並郵寄予持有人。每張寄出的支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份有關的任何應付股息或其他款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可進一步議決以分派任何種類的指定資產支付全部或部分該等股息。

如果董事會認為適當，其可接受任何希望提前支付上述款項(不論是以貨幣還是貨幣等值物)的股東就其所持有的任何股份所應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款；在所有或任何該等提前付款作出後，本公司可就其支付利息，其利率(如有)可由董事會決定(不超過年息20厘)。但提前支付催繳股款不應使股東有權就催繳前已提前付款的股份或其有關部分收取其後宣派的任何股息或行使任何其他股東權利或特權。

於宣派後一年仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派或會由董事會為本公司利益用作投資或其他用途，直至該等股息、紅利或其他分派獲領取為止，而本公司概不會成為有關股息、紅利或其他分派的受託人。董事會可沒收於宣派六年後仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派，並將該等股息、紅利或其他分派撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不付息。

倘股息支票或股息單連續兩次未獲兌現，或該支票或股息單在首次未能送遞收件人而被退回後，本公司可行使其權力不再以郵遞方式寄發股息支票或股息單。

#### **(g) 查閱公司記錄**

只要本公司任何部分股本於聯交所上市，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊(惟暫停辦理股東名冊登記時除外)，並可要求取得該股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據《公司條例》註冊成立並須受該條例規限。

#### **(h) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利**

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律若干補救方法，其概要載於本附錄第3(f)段。

#### **(i) 清盤程序**

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議案須為特別決議案。

在任何一個或多個類別股份當時所附有關於分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出足夠償還清盤開始時的全部已繳足股本，則超出的資產將根據該等股東分別所持股份的繳足股款額按比例分配予該等股東；及

- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足以全數償還已繳足股本，則該等資產的分配方式應盡可能使各股東按各自所持股份的繳足股款比例分擔虧損。

倘本公司清盤(不論為自願清盤或法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案批准及開曼群島公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物形式分發予股東，而不論這些資產為同類或不同類別的財產，就此目的而言，清盤人可就分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東及同類股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同類批准的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

#### (j) 認購權儲備

在開曼群島公司法並無禁止及在其他情況須遵守開曼群島公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取任何行動或進行任何交易而致令該等認股權證的認購價低於因行使該等認股權證而將予發行股份的面值，則須設立認購權儲備並用以支付認購價與該等股份面值的差額。

### 3. 開曼群島公司法

本公司於二零一四年一月十日在公司法的規限下在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。開曼群島公司法的若干條文載列如下，但本節並非旨在包含一切適用約制及例外情況或全面檢討開曼群島公司法的一切事宜及稅務，並可能有別於有關人士可能更為熟悉的司法權區的同等條文。

#### (a) 公司業務

獲豁免公司(如本公司)，必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交周年報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

#### (b) 股本

根據開曼群島公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合的股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相等於股份溢價總額或總值的款項撥入稱為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司的選擇，該等條文可不適用於該公司根據有關以收購



或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而按溢價配發及發行的股份溢價。在組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東支付分派或股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 開曼群島公司法第 37 條規定的任何形式；
- (iv) 撤銷公司的開辦費用；及
- (v) 撤銷公司股份或債券的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

除上述者外，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償其還在正常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

**(c) 購回公司或其控股公司股份的財務資助**

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎履行職責及忠實地行事，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助應按公平原則進行。

**(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證**

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則許可，則有關公司可發行公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且為免生疑問，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定有關股份將予或有責任按此方式贖回。此外，倘該公司的組織章程細則許可，則其可購回本身的股份，包括任何可贖回股份；本公司以普通決議案批准購回的方式及條款。除非有關股份已悉數繳足，否則公司不得贖回或購回其股份。再者，倘有關贖回或購回

將導致公司再無除持作庫存股份以外的任何已發行股份，則公司不得贖回或購回其任何股份。此外，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償其還在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

倘公司已購回或贖回或獲返還的股份乃遵照開曼群島公司法第 37A(1) 條的規定持有，則有關股份不得視為已註銷，惟應獲分類為庫存股份。任何有關股份須繼續獲分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼群島公司法予以註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可按相關認股權文件或證書的條款及條件及其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

#### (e) 股息及分派

在償付能力測試(如開曼群島公司法所規定)及公司組織章程大綱及細則的條文(如有)的規限下，公司可動用股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息可以溢利支付。

只要公司持有庫存股份，則不會就庫存股份宣派或派付股息，且並無其他公司資產分派(無論以現金或以其他方式)(包括清盤時向其股東分派資產)。

#### (f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例(尤其是 *Foss v. Harbottle* 案例的判決及其例外情況)，該等先例允許少數股東提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟，以質疑超越權力、非法、欺詐少數股東的行為(本公司控制者為過失方)或在須以認可(或特別)大多數票通過的決議案中的違規行為(並未獲得該大多數票)。

倘公司(並非銀行)將其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分一已發行股份的股東提出的申請，委任調查員調查公司業務，並按法院指示呈報相關事務。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可頒布清盤令。

一般而言，股東對公司提出的索償必須以開曼群島適用的一般合約法或侵權法為基礎，或以公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利有可能遭違反為基礎。

**(g) 出售資產**

概無明確限制董事出售公司資產的權力，然而，除了須根據英國普通法(開曼群島法院通常所遵循者)履行誠信責任，為正當目的真誠地並以符合公司最佳利益的方式行事以外，預期董事亦應本著合理審慎的人士於類似情況下應有的標準，以盡責、勤勉態度及專長處事。

**(h) 會計及審核規定**

公司須妥為保存下列各項的賬目記錄：(i) 公司所有收支款項；(ii) 公司所有銷貨及購貨；及(iii) 公司的資產及負債。

倘並未存置就真實公平地反映公司的業務狀況及解釋其作出的交易而言所需的賬冊，則不應視為已妥善保存賬冊。

倘公司在其註冊辦事處以外的任何地方或在開曼群島的任何其他地方存置其賬冊，在稅務資訊機關(Tax Information Authority)根據開曼群島《稅務資訊機關法》(Tax Information Authority Law)(2013年修訂本)送達命令或通知後，其應按該命令或通知所列明，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供其賬冊副本或其任何部分。

**(i) 外匯管制**

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

**(j) 稅項**

根據開曼群島《稅務優惠法》(Tax Concessions Law)(二零一一年修訂本)第6條，本公司已獲總督會同內閣承諾：

- (i) 於開曼群島制定就溢利或收入或收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 本公司毋須：

(aa) 就本公司的股份、債券或其他責任；或

(bb) 以預扣全部或部分《稅務優惠法》(二零一一年修訂本)第6(3)條所界定任何有關款項的方式，支付就溢利、收入、收益或增值而徵收的任何稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司作出的承諾由二零一四年一月二十八日起有效期為二十年。

開曼群島目前並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文件支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

#### **(k) 轉讓印花稅**

開曼群島並無對轉讓開曼群島公司股份徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

#### **(l) 向董事貸款**

概無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，公司組織章程細則可能規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

#### **(m) 查閱公司記錄**

公司股東並無獲賦予查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟彼等享有公司組織章程細則內可能載有的權利。

#### **(n) 股東名冊**

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時釐定的任何國家或地區(無論於開曼群島境內或境外)存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。概無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單報表。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司在稅務資訊機關根據開曼群島《稅務資訊機關法》(2013年修訂本)送達指令或通知後，應在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

**(o) 董事及高級人員名冊**

根據開曼群島公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級人員的任何變動(包括該等董事或高級人員更改姓名)必須於60天內通知公司註冊處處長。

**(p) 清盤**

開曼群島公司可(i)根據法院命令；(ii)由其股東自願提出；或(iii)在法院監督下進行清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤實屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。

倘公司根據特別決議案議決自動清盤或倘公司因無法償還到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則公司(特定規則所適用的有限存續公司除外)可自動清盤。倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，惟倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，惟倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則須委任一名或以上清盤人，以負責公司事務清盤及分派其資產。

待公司事務完全清盤後，清盤人必須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及出售公司財產的程序，並於其後召開公司股東大會，以向公司提呈賬目並就此加以解釋。

倘公司已通過決議案自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請頒令，在法院監督下延續清盤過程，該申請須基於以下理由：(i)公司並無或可能並無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助於更加有效、經濟地或迅速進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言猶如一項由法院進行公司清盤的指令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人的先前行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的有關人士臨時或以其他方式擔任該職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上有關人士作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何及須給予何種抵押品；倘並無委任正式清盤人，或在該職位懸空的任何期間，公司的所有財產均由法院保管。

**(q) 重組**

倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或債權人(視情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數贊成並其後經法院批准，則有關安排可獲批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能為股東提供其所持股份的公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照其股份由法院釐定的價值而獲付現金的權利)。

**(r) 收購**

倘一間公司提出收購另一間公司股份的要約，且在提出要約後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購要約，則要約人在上述四個月期限屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按要約條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須承擔證明法院應行使酌情權的義務，除非有證據顯示涉及欺詐或不誠實行為，或要約人與接納收購要約的股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

**(s) 彌償保證**

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可規定對高級人員及董事作出彌償保證的限度，惟法院認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對構成罪行的後果作出彌償保證的條文。

**4. 一般事項**

本公司有關開曼群島法律之法律顧問Appleby已向本公司發出一份意見書，概述公司法例之若干方面。按本招股章程附錄六「備查文件」一段所述，該意見書連同開曼群島公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法之詳情，或欲了解該等法律與其較熟悉之其他司法權區法律間之差異，應諮詢獨立法律顧問之意見。

## A. 有關本集團之其他資料

### 1. 註冊成立

本公司於二零一四年一月十日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於二零一五年三月四日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。根據股東於二零一五年十月二十六日正式通過之特別決議案，本公司已將其名稱由古兜控股有限公司更改為古兜控股有限公司。我們於香港永樂街33號皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈11樓1103A室設立香港營業地點。韓先生及陳善鈴女士分別居住在香港九龍紅磡海逸豪園悅濤灣15座8樓D室及香港太古城太裕路2號齊宮閣10樓，已獲委任為本公司之授權代表，代表本公司於香港接收傳票及通告。

由於本公司在開曼群島註冊成立，故其營運須受開曼群島公司法及其組織章程(包括大綱及細則)所規限。其組織章程之若干條文及開曼群島公司法相關方面之概要載於本招股章程附錄四。

### 2. 本公司股本之變動

- (a) 我們於註冊成立日期之法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份。於二零一四年一月十日，一股未繳股份已配發及發行予Reid Services Limited(作為初步認購人)。
- (b) 於二零一四年一月十日，Reid Services Limited所持有之一股未繳股份已轉讓予Harvest Talent。
- (c) 於二零一四年九月十一日，根據(其中包括)本公司、Harvest Talent、Gudou Wonderland及韓先生訂立之股份互換協議，Gudou Wonderland向韓先生收購景騰之全部已發行股本，代價為(i)將登記於本公司名下之Gudou Wonderland初始一股未繳普通股入賬列為繳足；(ii)將登記於Harvest Talent名下之初始一股未繳股份按面值入賬列為繳足；及(iii)本公司向Harvest Talent配發及發行34,959,999股股份，該等股份均按面值入賬列為繳足及在各方面與現有已發行股份附有相同權利。
- (d) 二零一四年九月十七日，根據本公司、韓先生、Harvest Talent及富安訂立之二零一四年九月五日之認股協議，本公司已向富安之代名人Wealth Promise配發及發行3,040,000股股份。該配發完成後，本公司之已發行股本增加到380,000港元，分成38,000,000股每股0.01港元之股份。
- (e) 於二零一六年十一月十八日，已通過股東決議案以批准(其中包括)(i)增加法定股本至100,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.01港元之股份；及(ii)資本化發行。

緊隨配售及資本化發行完成後(不計及因行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可予發行之任何股份)，本公司之已發行股本將為9,800,000港元，分為980,000,000股全部已繳足或入賬列作繳足之股份，而9,020,000,000股股份將仍未發行。

除本附錄「A. 關於本集團之進一步資料 — 3. 股東於二零一六年十一月十八日通過之書面決議案」一段所述根據一般授權發行股份、行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權外，董事現時無意發行任何法定但未發行之本公司股本，及除非獲股東於本公司股東大會上事先批准，概不會發行股份以致有效影響本公司之控制權。

除本招股章程中所披露者外，本公司股本自其註冊成立以來概無變動。

### 3. 股東於二零一六年十一月十八日通過之書面決議案

根據股東於二零一六年十一月十八日通過之書面決議案：

- (a) 我們即時批准及採納組織章程大綱並於上市後批准及採納組織章程細則；
- (b) 本公司之法定股本透過增設額外9,962,000,000股股份，由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份)增加至100,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.01港元之股份)；
- (c) 待於配售協議可能訂明之有關日期或之前，(i)上市委員會授出批准已發行股份、根據配售將予發行之股份、資本化發行及本招股章程所述將予發行之股份(包括因行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可予發行之股份)上市及買賣；(ii)本公司(為其本身及代表售股股東)及聯席賬簿管理人於定價日就配售價訂立協議；及(iii)聯席賬簿管理人根據配售協議承擔之義務成為無條件，且並無根據當中之條款或其他原因而終止後：
  - (i) 配售及超額配股權獲批准，且董事獲授權根據配售配發及發行配售股份及有關數目之股份或須於行使超額配股權後將予配發及發行；
  - (ii) 購股權計劃之規則(其主要條款載於本附錄下文「D. 其他資料 — 1. 購股權計劃」分段)批准及採納，且董事獲授權根據購股權計劃授出可認購股份之購股權，以及因行使根據購股權計劃授出之購股權而配發、發行及處理股份；及



- (iii) 待本公司之股份溢價賬因根據配售發行股份而入賬後，發行及配發額外 712,000,000 股將入賬列為繳足之新股份(「資本化發行」)(該等新股份與當時現有已發行股份於所有方面享有同等地位，而資本化發行方式為透過將本公司股份溢價賬之進賬 7,120,000 港元撥充資本，並按於該等決議案日期前一日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股份持有人各自於本公司之持股比例(盡量接近而不涉及零碎股份)，向該等股份持有人(或彼等可能指定的人士)發行及配發)獲得批准，及董事或董事會下設之任何委員會獲授權進行或促使進行所有有關事項及簽署或修訂所有有關文件以落實資本化發行；
- (d) 給予董事一般無條件授權(「發行授權」)(包括作出將會或可能需要配發及發行股份之要約或協議，或授出證券之權力)，以代表本公司行使一切權力配發、發行及處理總面值不超過緊隨配售及資本化發行完成後本公司已發行股份 20% (不計及因行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可予發行之任何股份)之未發行股份(I)根據供股或(II)根據任何以股代息計劃或根據細則為代替全部或部分股份股息而配發及發行股份之類似安排，或(III)根據購股權計劃或其他類似安排授出之購股權，或(IV)根據配售、資本化發行或於行使超額配股權後，或(V)根據股東於股東大會上授出之特別授權而發行者除外)，該授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂(以最早發生者為準)為止；
- (e) 給予董事一般無條件授權(「購回授權」)，授權他們行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能上市且就此而言獲證監會及聯交所認可之任何其他獲批准證券交易所購回佔緊隨配售及資本化發行完成後本公司已發行股份總數最多 10% (不計及因行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可予發行之任何股份)之有關數目股份，該授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂(以最早發生者為準)為止；及

- (f) 擴大發行授權，在董事根據該一般授權可能配發或有條件或無條件同意配發之本公司股份總數中，加入相當於本公司根據購回授權所購回之本公司已發行股份總數之數額，惟有關經擴大數目不得超逾緊隨配售及資本化發行完成後本公司已發行股份總數之10%。

#### 4. 公司重組

為籌備上市，本集團旗下公司曾進行重組。有關重組之資料，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

#### 5. 我們之附屬公司股本之變動

本公司之附屬公司載於本招股章程附錄一所載之會計師報告內。除本招股章程會計師報告及「歷史、重組及集團架構」一節所述之附屬公司外，本公司概無其他附屬公司。

除本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司任何附屬公司之股本概無變動。

#### 6. 我們之中國附屬公司資料

以下載列於中國成立之附屬公司之公司資料概要：

##### (a) 廣東古兜

成立日期	:	二零零一年十月二十五日
成立地點	:	中國
性質	:	外商獨資企業
註冊資本	:	22,000,000 美元
股東	:	景騰(100%)
本公司應佔權益	:	100%
營業期限	:	由二零零一年十月二十五日起至二零五一年十月二十四日止
業務範圍	:	溫泉及水世界等旅遊項目的開發、旅遊業、飲食業、健身、美容、房地產開發、經營及銷售、物業租賃管理、商務服務、配套商場及體育場館出租(涉及許可證的項目除外)；沐足、按摩；公共浴室(國家限制和禁止的項目不得經營，含前置審批的項目需取得許可證後經營)
法定代表人	:	韓先生

**(b) 江門古兜開發**

成立日期	:	二零一二年三月七日
成立地點	:	中國
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣 10,000,000 元
股東	:	廣東古兜 (100%)
本公司應佔權益	:	100%
營業期限	:	由二零一二年三月七日起至長期
業務範圍	:	旅遊、酒店項目的開發經營；房地產開發經營
法定代表人	:	韓先生

**(c) 江門古兜管理**

成立日期	:	二零一一年五月二十日
成立地點	:	中國
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣 15,000,000 元
股東	:	廣東古兜 (100%)
本公司應佔權益	:	100%
營業期限	:	由二零一一年五月二十日起至長期
業務範圍	:	酒店管理服務、酒店管理訊息諮詢、酒店管理顧問服務；溫泉、水世界、觀光纜車旅遊項目之開發、拓展活動；體育場館出租、物業租賃管理；沐足、保健按摩服務；預包裝食品兼散裝食品、乳製品(含嬰幼兒配方乳粉)(憑有效《食品流通許可證》經營)、烟花、爆竹(憑有效《烟花爆竹經營(零售)許可證》經營)、捲烟、雪茄烟、烟絲之零售
法定代表人	:	韓先生

**(d) 月光曲娛樂**

成立日期	:	二零零六年一月二十四日
成立地點	:	中國
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣 500,000 元
股東	:	廣東古兜 (100%)
本公司應佔權益	:	100%
營業期限	:	由二零零六年一月二十四日起至長期
業務範圍	:	歌舞廳(卡拉OK)、遊藝廳(電子遊藝機)(憑有效的《衛生許可證》、《娛樂經營許可證》、《排放污染物許可證》經營)
法定代表人	:	黃展雄先生

**(e) 偉盛投資**

成立日期	:	二零零九年十月二十八日
成立地點	:	中國
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣 15,000,000 元
股東	:	廣東古兜 (100%)
本公司應佔權益 :	:	100%
營業期限	:	由二零零九年十月二十八日起至長期
業務範圍	:	投資旅遊；物業投資、管理及出租；酒店管理；健康管理(不含醫療服務)；企業經營策劃
法定代表人 :	:	韓先生

**7. 購回本公司股份**

本節載列有關購回證券之資料，當中包括聯交所規定須就有關購回載入本招股章程之資料。

**(a) 創業板上市規則之條文**

創業板上市規則容許以創業板為第一上市地之公司於聯交所購回其證券，惟須受若干限制，其中最重要之限制概述如下：

**(i) 股東批准**

所有建議購回之股份必須事先透過於股東大會上通過普通決議案(以一般授權或就個別交易作出特別批准之方式)批准。

根據本公司全體股東於二零一六年十一月十八日通過之本公司書面決議案，董事獲授一般無條件授權(即上述購回授權)，以行使本公司一切權力以購回總數不超過緊隨配售完成後本公司已發行股份總數之10%(可能於創業板上市之股份)(不計及因行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可予發行之股份)。購回授權將於下列最早者發生時屆滿：(i)本公司下屆股東週年大會結束時，除非獲股東於股東大會上通過普通決議案(不論無條件或受限於條件)更新；(ii)任何適用法律或細則規定本公司須舉行本公司下屆股東週年大會之限期屆滿；或(iii)股東於股東大會上通過普通決議案修訂或撤回有關授權時(以最早發生者為準)。

*(ii) 資金來源*

本公司任何股份購回之所需資金須從本公司之組織章程大綱及組織章程細則、創業板上市規則及公司法規定可合法作此用途之資金支付。本公司不得以現金以外之代價或聯交所交易規則不時訂定者以外之結算方式於創業板購回其本身證券。本公司任何股份購回之所需資金僅可以就此可獲合法准許動用之資金，包括本公司之溢利、本公司之股份溢價賬或以就此目的新發行股份之所得款項，或倘獲其細則授權及受公司法所限制，則由股本中撥付。購回將予購買股份時超逾所購回股份面值之任何應付溢價，須自本公司之溢利或本公司之股本溢價賬或以兩者撥付，或倘獲其細則授權及受公司法條文所限制，則由股本中撥付。

*(iii) 將予購回之股份*

創業板上市規則規定，本公司擬購回之股份必須為全數繳足股份。

**(b) 購回之理由**

董事相信，董事獲其股東授出一般授權令他們得以在市場上購回股份，乃符合本公司及股東之最佳利益。有關購回可視乎當時市況及資金安排而定，提高每股股份資產淨值及／或每股股份盈利及僅在董事相信有關購回將對本公司及股東有利之情況下進行。

**(c) 購回資金**

購回證券時，本公司僅可應用根據組織章程大綱及組織章程細則、創業板上市規則及開曼群島適用法律及法規可合法作該用途之資金。經考慮本招股章程所披露本公司之現時財務狀況及經計及現時營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全數行使，其可能對本公司之營運資金及／或資本負債水平(相較本招股章程所披露之狀況而言)構成重大不利影響。然而，倘行使購回授權會對本公司之營運資金需求或董事認為不時適合本公司之資產負債水平造成重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。

**(d) 一般事項**

倘購回授權獲行使，董事或(就他們在作出一切合理查詢後所深知)任何他們各自有之緊密聯繫人士(定義見創業板上市規則)現時無意向本公司或本公司之附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，倘創業板上市規則及開曼群島適用法律及法規適用，則他們將會根據該等規則及適用法律及法規行使購回授權。

倘購回股份導致股東於本公司投票權中所佔權益比例上升，相關權益比例上升就香港收購守則而言將被視為收購。因此，視乎股東權益之增長水平，一名股東或一組一致行動股東可能取得或鞏固對本公司之控制權，並可能須根據收購守則第26條提出強制要約。除上述者外，董事概不知悉因根據任何購回授權進行購回而根據收購守則將產生之任何後果。

本公司於過去六個月內並無購回其任何本身證券。概無主要關連人士(定義見創業板上市規則)知會本公司他／她目前有意向本公司出售股份，亦無承諾倘購回授權獲行使時不會向本公司出售股份。

**B. 有關業務之資料****1. 重大合約概要**

以下合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)由我們或我們之任何附屬公司於本招股章程日期前兩年內訂立，且現時或可能屬重大：

- (a) 富安、景騰、韓先生及本公司於二零一四年九月五日訂立之貸款協議(經日期為二零一六年三月二日之確認契據作補充)，據此，(其中包括)富安須向景騰提供本金額為30,000,000港元之貸款，惟受限於貸款協議之條款及條件；
- (b) 朝富、景騰、韓先生及本公司於二零一四年九月五日訂立之貸款協議(經日期為二零一六年三月二日之確認契據作補充)，據此，(其中包括)朝富須向景騰提供本金額為30,000,000港元之貸款，惟受限於貸款協議之條款及條件；
- (c) 本公司、韓先生、富安及Wealth Promise於二零一四年九月十七日訂立之認沽期權契據(經日期為二零一六年三月十五日之修訂契據作修訂)，據此，本公司向Wealth Promise(作為富安之正式委任代名人)授出認沽期權，以要求本公司期權購買價向Wealth Promise購買3,040,000股股份，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構 — 首次公開發售前投資 — (A) 認購本公司股份及富安提供有期貨款」一節；
- (d) 本公司、韓先生、朝富及朝富旅遊於二零一四年九月十九日訂立之認沽期權契據(經日期為二零一六年三月十五日之修訂契據作修訂)，據此，本公司向朝富旅遊(作為朝富之正式委任代名人)授出認沽期權，以要求本公司期權購買價向朝富旅遊購買4,560,000股股份，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構 — 首次公開發售前投資 — (B) 朝富向Harvest Talent收購本公司股份及朝富提供有期貨款」一節；
- (e) 方碧霞女士與廣東古兜訂立之日期為二零一四年十二月八日之股權轉讓協議，據此，方碧霞女士(已故廖國堅先生之合法繼承人)轉讓其於月光曲娛樂之1%股權予廣東古兜，代價為人民幣5,000元；
- (f) 本公司、韓先生與泰瑞於二零一四年十二月十二日訂立之認沽期權契據(經日期為二零一六年三月十五日之修訂契據作修訂)，據此，本公司向泰瑞授出認沽期權，以要求本公司以期權購買價向泰瑞購買1,900,000股股份，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構 — 首次公開發售前投資 — (C) 泰瑞向Harvest Talent收購本公司股份」一節；




- (g) 韓先生、泰瑞及本公司於二零一四年十二月十二日訂立之稅項彌償契據，據此，韓先生已與泰瑞及本集團訂約，以彌償及一直彌償泰瑞及本集團(其中包括)若干虧損及損失，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構 — 首次公開發售前投資 — (C) 泰瑞向 Harvest Talent 收購本公司股份」一節；
- (h) 廣東古兜與江門景騰(一間由韓先生間接全資擁有之公司)訂立之日期為二零一五年一月九日之股權轉讓協議，據此，廣東古兜出售其於江門景騰偉成商務服務之 100% 股權，代價為人民幣 500,000 元；
- (i) 控股股東以本公司(為其本身及作為各現有附屬公司之受託人)為受益人於二零一六年十一月二十九日訂立之彌償保證契據，內容有關(其中包括)本附錄「D. 其他資料 — 2. 稅務及其他彌償」一段所述之稅項、財產及合規事宜；
- (j) 不競爭承諾；及
- (k) 配售協議。




## 2. 本集團之知識產權

## (a) 商標

於最後實際可行日期，本集團為董事認為對業務屬重大之下列中國商標之註冊所有人：

商標	註冊編號	註冊所 有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期	類別及類別說明
	4736987	廣東古兜	中國	二零零九年 九月二十一日	二零一九年 九月二十日	第35類 廣告傳播；廣告宣傳 出版；廣告；電腦網 絡綫上廣告；廣告設 計；工商管理輔助； 進出口代理；為他人 進行推銷；秘書服 務；文祕；會計。
	4736988	廣東古兜	中國	二零零九年 十二月 二十一日	二零一九年 十二月二十日	第39類 旅客運輸；運輸預訂； 船隻運輸；貨物儲 存；潛水服出租。
	4994872	廣東古兜	中國	二零零九年 六月十四日	二零一九年 六月十三日	第44類 休養所；物理治療；公 共衛生浴；按摩； 美容院；蒸氣浴；桑 拿；農場設備出租； 庭院風景；衛生設備 出租。

商標	註冊編號	註冊所 有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期	類別及類別說明
	7239140	廣東古兜	中國	二零一一年 五月十四日	二零二一年 五月十三日	第43類 住所(旅館、供膳寄宿處); 餐廳; 飯店; 寄宿處; 酒吧; 會議室出租; 提供營地設施; 旅遊房屋出租; 咖啡館; 寄宿處預訂。

於最後實際可行日期，本集團為董事認為對業務屬重大之下列香港商標之註冊所有人：

商標	註冊編號	註冊所 有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期	類別及類別說明
	302880108	景騰	香港	二零一四年 一月二十七日	二零二四年 一月二十六日	第35類 廣告; 商業管理; 商業行政; 辦公室職能; 廣告事宜(-分發); 宣傳文本出版; 電腦網絡上之網絡廣告; 廣告材料設計; 工商管理輔助; 出入口代理; 替他人推銷; 秘書服務; 會計。
						第36類 保險; 財務; 金融事務; 房地產事務; 資本投資; 兌換貨幣; 融資服務; 發行珍貴紀念品; 房地產代理; 房地產經紀; 房地產管理; 擔保; 保理。

商標	註冊編號	註冊所 有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期	類別及類別說明
						第39類 運輸；貨物包裝及儲存； 旅遊安排；運送旅客； 運輸預訂；船隻運輸； 貨物儲存；潛水服出 租；船隻出租；汽車 出租；旅遊代理服務； 旅遊(安排旅行-)； 預訂(旅行-)；停車； 接送旅客；觀光 旅遊；安排旅遊及 遊艇；導遊服務； 旅遊組織服務。
						第41類 教育；提供培訓；娛樂； 體育及文娛活動； 比賽(-組織)教育或 娛樂；會議(安排及 開展-)；翻譯；遊樂 場；樂園(娛樂-)； 夜總會；遊戲廳服務 (提供-)；提供 卡拉OK服務； 健身室服務 健身及體能訓練。
						第43類 提供食物和飲料服務； 臨時住宿；餐廳； 住宿(臨時-出租)； 酒店；咖啡館及 自助餐服務；備辦 宴席(食品及飲料-)； 自助餐；假日露營 服務住宿；酒吧服務； 會議室出租； 汽車旅館；住所(寄 宿-)；露營場地設施 (提供-)；住所 (旅客-)；咖啡館； 寄宿處預訂；酒店 預訂；帳篷出租； 長者養老院。

商標	註冊編號	註冊所 有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期	類別及類別說明
						第44類  醫療服務；獸醫服務； 人或動物之衛生及 美容服務；農業、 園藝及林業服務；理 療；休養所；美容院； 桑拿浴服務；按摩； 園藝(景觀-)；衛生設 施出租；農場設備 出租；公共衛生浴。

**(b) 域名**

於最後實際可行日期，本集團為董事認為對我們之業務屬重大之下列域名之註冊所有人：

域名	註冊所有人名稱	註冊日期	屆滿日期
gudouhotspring.com	江門古兜管理	二零零七年八月十三日	二零二一年八月十二日
gudouholdings.com	本公司	二零一五年十月二十六日	二零一七年十月二十六日

**C. 有關董事及主要股東之其他資料****1. 權益披露****(a) 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉**

緊隨配售及資本化發行完成後及假設超額配股權並無獲行使，以及不計及因行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可予配發及發行之任何股份，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有於股份上市後根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文他們被視作或視為擁有之權益或淡倉)，

或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述之登記冊之權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.46至第5.67條須知會本公司及聯交所之權益或淡倉將如下：

姓名	身份／權益性質	於股份之權益 (附註1)	概約持股百分比
韓先生	受控制法團權益(附註2)	532,500,000(好)	54.34%
許展堂先生	受控制法團權益(附註3)	90,000,000(好)	9.18%

附註：

- 「好」字指該人士於股份之好倉。
- 韓先生於Harvest Talent擁有一股股份(並無面值)，佔其已發行股本之100%。Harvest Talent為本公司之相關法團(按證券及期貨條例之涵義)，並為532,500,000股股份之註冊擁有人。根據證券及期貨條例，韓先生被視為於Harvest Talent持有之所有股份中擁有權益。
- 該等90,000,000股股份以朝富旅遊(作為朝富之代名人)之名義登記。朝富旅遊由朝富全資擁有。許展堂先生擁有朝富已發行股本之100%。根據證券及期貨條例，許展堂先生被視為於朝富擁有之所有股份中擁有權益。

**(b) 根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益及淡倉**

就董事所知悉，緊隨配售及資本化發行完成後及假設超額配股權並無獲行使，以及不計及因行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可予配發及發行之任何股份，以下人士(不包括董事及本公司最高行政人員)將或被視為或被視作於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露之權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文他們被視作或視為擁有之權益或淡倉)：

股東名稱	權益性質	股份數目(附註1)	概約持股百分比
Harvest Talent(附註2)	實益擁有人	532,500,000(好)	54.34%
韓夫人	配偶權益(附註3)	532,500,000(好)	54.34%
朝富(附註4)	實益擁有人(附註5)	90,000,000(好)	9.18%
朝富旅遊	另一人之代名人(附註5)	90,000,000(好)	9.18%
富安	實益擁有人(附註6)	60,000,000(好)	6.12%
Wealth Promise	另一人之代名人(附註6)	60,000,000(好)	6.12%
李朝旺先生	受控制法團權益(附註7)	97,500,000(好)	9.95%
Song Min 女士	配偶權益(附註8)	97,500,000(好)	9.95%

附註：

1. 「好」字指該人士於股份之好倉。
2. Harvest Talent 由韓先生實益及全資擁有。根據證券及期貨條例，韓先生被視為於 Harvest Talent 持有之所有股份中擁有權益。韓先生為 Harvest Talent 之唯一董事。
3. 根據證券及期貨條例，韓先生之配偶韓夫人被視為於韓先生擁有權益之所有股份中擁有權益。
4. 許展堂先生實益擁有朝富已發行股本之 100%。根據證券及期貨條例，許展堂先生被視為於朝富擁有之所有股份中擁有權益。
5. 該等股份乃以朝富旅遊(作為朝富之代名人)之名義登記。朝富旅遊由朝富全資擁有。許展堂先生亦為朝富及朝富旅遊之董事。
6. 該等股份乃以 Wealth Promise(作為富安之代名人)之名義登記。Wealth Promise 由富安全資擁有。
7. 富安由李朝旺先生實益擁有 74.21%。根據證券及期貨條例，李朝旺先生被視為於富安擁有之所有股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，由於李朝旺先生實益擁有泰瑞之全部已發行股本，故其亦被視為於泰瑞實益擁有之所有股份(即 37,500,000 股股份)中擁有權益。因此，根據證券及期貨條例，李朝旺先生被視為於合共 97,500,000 股股份中擁有權益。
8. 根據證券及期貨條例，李朝旺之配偶 Song Min 女士被視為於李朝旺擁有權益之所有股份中擁有權益。

## 2. 董事服務合約詳情

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自上市日期起最初計為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知予以終止。

執行董事之現時基本年薪如下：

姓名	年薪 (人民幣元)
韓志明	1,465,000
黃展雄	341,000
甄雅曼	229,000

本公司各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起計初步為期一年，該委任函可由任何一方發出最少三個月之書面通知予以終止。

應付非執行董事及獨立非執行董事之年度董事酬金如下：

姓名	年度董事酬金 (人民幣元)
韓家峰	248,000
許展堂	149,000
胡世謙	209,000
趙志榮	179,000
王大悟	149,000

董事袍金須獲股東於本公司之股東週年大會上批准後方可作實。各執行董事亦可就本公司自二零一七年之財政年度開始之各財政年度獲發酌情花紅。有關花紅之金額將由董事會薪酬委員會釐定，並須獲股東於股東大會上批准後方可作實。董事於代表本集團執行其職務之過程中實際產生之所有合理開支將由本公司承擔。

除本文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止之合約)。

### 3. 董事酬金

各董事之薪酬參照市場情況、年資、其於本集團內之經驗、職責及責任釐定。董事有權享有法律不時規定之法定福利。

於往績記錄期間，本集團向董事支付之酬金總額及授出之實物利益分別約為人民幣 317,000 元、人民幣 599,000 元及人民幣 244,000 元。

除上段所披露者外，於往績記錄期間，本公司及我們之附屬公司並無已付或應付予董事之其他酬金。有關董事酬金之其他資料載於本招股章程附錄一所載之會計師報告附註 12。

根據現行生效之安排，截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們之董事之酬金總額(包括薪金、退休金計劃供款、房屋津貼及其他津貼及實物利益)(不包括酌情花紅)估計約為 782,000 港元。

### 4. 已收代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內概無就發行或出售本集團任何成員公司之任何股本或貸款給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

## 5. 關連方交易

除本招股章程附錄一所載之會計師報告所披露者外，本集團於緊接本招股章程日期前兩年內概無訂立任何關連方交易。

## 6. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份或債權證中擁有任何於股份上市後根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述之登記冊之權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.46至第5.67條須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；
- (b) 概無本附錄「D. 其他資料 — 9. 專家同意書」一節所述之董事或專家於本公司之發起過程中，或在緊接本招股章程日期前兩年內本集團任何成員公司所收購、出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (c) 概無董事於本招股章程日期仍然生效且對本集團整體業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 不計及根據配售可能承購之股份，就董事所知，並無任何人士(非董事或本公司最高行政人員)於緊隨配售及資本化完成後，將於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司或本集團任何其他成員公司之已發行並附帶投票權股份10%或以上之權益或淡倉；
- (e) 概無本附錄「D. 其他資料 — 9. 專家同意書」一節所述之專家擁有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論在法律上是否可予行使)；及
- (f) 就董事所知，概無董事、他們各自之聯繫人(定義見創業板上市規則)或於本公司已發行股本5%以上中擁有權益之股東並無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。



## D. 其他資料

### 1. 購股權計劃

以下為當時之股東於二零一六年十一月十八日通過書面決議案採納之購股權計劃之主要條款概要：

#### (1) 購股權計劃之目的

購股權計劃旨在對曾為或將為本集團作出貢獻之參與者提供獎勵，並鼓勵參與者致力提升本公司及其股份之價值，惠及本公司及其股東之整體利益，及與對本集團有貢獻或可能有利本集團發展之參與者維持或建立業務關係。

就購股權計劃而言，「參與者」指滿足以下段落(2)之合資格標準之任何人士。

#### (2) 參與資格

董事會可能於購股權生效及有效期間之任何時間向以下人士授出購股權：

- (i) 任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及本集團任何成員公司之僱員；及
- (ii) 本集團任何成員公司之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人及服務提供商。

董事會全權酌情認為該等人士對集團已作出或將作出貢獻。

#### (3) 授出購股權

授出購股權之要約須以函件(按董事會不時釐定之格式)向參與者提出，要求參與者承諾按授出購股權之條款持有購股權並受購股權計劃之條文約束。要約於作出日期起五個營業日期間內可供參與者接納，惟購股權期間(定義見下文)屆滿、購股權計劃終止或參與者不再為參與者後，要約不可再供接納。於要約函件所載接納最後限期或之前，本公司收到包含購股權持有人正式簽署接納購股權之函件(一式兩份)，連同以代價方式而向本公司支付之1港元匯款時，購股權即視為已獲接納並生效。匯款在任何情況下不予退回。匯款於任何情況下不可退還。購股權一經接納，即視為自向有關參與者提出要約當日起授出。

**(4) 接納購股權要約之付款**

參與者應於接納購股權要約時向本公司支付 1.00 港元作為授出購股權之代價。

**(5) 認購價**

認購價(「認購價」)(可根據下文段落(14)作出任何調整)須由董事會釐定，惟無論如何至少為以下最高者：(i)於提供購股權予參與者當日(「購股權日期」)聯交所每日報價表所列之股份收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日聯交所每日報價表所列之股份平均收市價；及(iii)股份之賬面價值。

**(6) 股份之最大數目**

**(i) 計劃授權**

與購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃項下可能授出之購股權有關之股份最大數目須合共不超過於購股權計劃生效日期已發行股份總數 10% 之股份數目，該日應被視為股份首次於創業板買賣之日(「計劃授權」)，預期將為 98,000,000 股股份。就計算計劃授權而言，不得計算根據香港計劃條款已失效之購股權。

**(ii) 更新計劃授權**

本公司可於股東大會上尋求股東批准更新授權計劃，惟有關經更新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃項下可能授出購股權之股份總數不得超過股東批准日期已發行股份總數之 10%。就以上目的而言，購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃項下先前已授出之購股權，無論是否尚未行使、根據其適用規則註銷或失效或已行使，將不得計算在內。

**(iii) 授出超過計劃授權之購股權**

本公司可於股東大會上尋求股東另行批准授出超過計劃授權之購股權，惟超過計劃授權之購股權僅可授予尋求股東批准前已經指明之參與者。本公司將按照創業板上市規則就有關授權向股東寄發通函。

(iv) 根據購股權已發行股份之最大數目

即使有其他相反規定，所有已根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但未行使之購股權於行使後可發行之股份數目上限，不得超過佔不時已發行股份總數 30% 之有關股份數目。倘有關購股權會導致超出該 30% 上限，則不得授出購股權。

(7) 購股權持有人之最高持股量

倘參與者於任何 12 個月期間內行使其獲授或將獲授之購股權(包括已行使及尚未行使購股權)將導致已向其發行及將向其發行之股份總數超逾當時已發行股份總數之 1%，則除非經股東按創業板上市規則指定方式在股東大會上批准，否則董事會不得向任何購股權持有人授予購股權。

(8) 行使購股權之期限

購股權可於董事會可全權酌情釐定並知會各購股權持有人的期間(「購股權期間」)根據購股權計劃的條款行使，惟該期間不得超過自要約日期起計十年。

(9) 權利屬購股權持有人個人所有

購股權屬購股權持有人個人所有，不得轉讓或讓與。購股權持有人不得以任何第三方為受益人對任何購股權進行出售、轉讓、抵押、按揭、負上產權負擔或設立任何法定或實際權益或作出與任何購股權有關之該等行動或訂立任何協議以作出該等舉動。

(10) 因解僱而終止聘用時的權利

- (i) 倘購股權持有人因嚴重行為失當，或看似不能償還或沒有合理希望有能力償還債項，或作出任何破產行為或無力償債，或與其債權人概括地達成債務償還安排或妥協，或遭裁定觸犯涉及其操守或誠信之刑事罪行，或基於僱主可即時終止其聘用之任何其他理由而終止受僱或董事職務，因而不再為參與者，則其購股權將自動失效(以尚未行使者為限)，並於終止受僱當日或之後不得行使。
- (ii) 倘購股權持有人身為本公司或本集團另一成員公司之僱員或董事，非因身故或上文第(i)段所述一種或多種理由終止受僱或董事職務而不再為參與者，則於停止或終止受僱日期(當日應為購股權持有人在本公司或有關附屬公司之最後

實際工作日(無論是否獲發代通知金)，購股權(以尚未行使者為限)將自動失效，且於該日不得行使，除非該購股權持有人仍以其他身份為本集團服務，在此情況下，董事會獲授權釐定購股權期間，並(如適用)釐定購股權並非於停止或終止受僱日期，而於董事會可能釐定之其他日期失效。

**(11) 身故後之權利**

倘購股權持有人因於悉數行使其購股權前身故而不再為參與者，且若購股權持有人為本集團僱員無出現上文第(10)(i)段所列之終止受僱理由，則其合法遺產代理人一般可於其身故當日起計12個月期間內，行使不超過購股權持有人截至身故當日全部應有之購股權(以尚未行使者為限)。

**(12) 不再為參與者時之權利**

倘董事會透過決議案基於身故以外之任何原因決定本身並非本公司或本集團另一成員公司之僱員或董事的購股權持有人不再為參與者，董事會可在該終止之日起計一個月內向該購股權持有人發出書面通知，釐定購股權(或該等購股權之餘下部份)可在該終止之日後行使之期間。

**(13) 訂立債務妥協或安排時之權利**

倘本公司與其股東或債權人建議就本公司重組或合併而訂立任何債務妥協或安排(不包括債務償還安排)，則本公司須於向其股東或債權人發出有關召開會議以考慮上述債務妥協或安排的通告當日，向所有購股持有人發出通告，而購股持有人(或其合法遺產代理人)均可於其後隨時(惟於本公司所知會之有關時間前)悉數或按照本公司所知會之數額行使購股權，且本公司須盡快而無論如何在不遲於建議舉行股東大會日期前三天，向購股權持有人配發、發行及以購股權持有人之名義登記因行使上述購股權而須予發行之股份數目。

**(14) 股本變更之影響**

倘本公司資本架構於購股權可行使期間由於根據法律規定及聯交所規定以利潤或儲備撥充資本、發行紅股、供股、公開發售、分拆或合併股份或削減本公司股本而變更(因發行股份作為本公司為一方之交易之代價而導致本公司資本架構變更除外)，則：

- (i) 仍未行使購股權涉及之股份數目或面值；及／或

(ii) 認購價；及／或

(iii) 購股權計劃項下股份數目，

或上述各項之任何組合，須作出相應調整(如有)，惟：

- (a) 任何有關調整須使購股權持有人所享有本公司股本比例與其先前有權享有者相同；及
- (b) 儘管上文第(a)段所述者，任何因發行有攤薄股價影響之證券(如供股、公開發售或資本化發行)而導致之調整，應基於與調整每股盈利金額採用之會計準則(見香港會計準則第33號)類似之影響因素及聯交所於二零零五年九月五日頒佈之創業板上市規則第23.03(13)條補充指引及聯交所不時頒佈之創業板上市規則之任何日後指引／詮釋所載可接受調整；

惟調整不可導致股份以低於其面值之價格發行。本公司獨立財務顧問或核數師須就任何該等調整以書面證明調整符合上文第(a)及(b)段之規定。

#### **(15) 清盤時之權利**

倘本公司向股東發出通告召開股東大會，以考慮及酌情批准本公司自動清盤的決議案，則本公司須隨即向所有購股權持有人發出通告，而任何購股權持有人(或其合法遺產代理人)均可於其後隨時(惟於本公司所知會之有關時間前)悉數或按照本公司所知會之數額行使購股權，且本公司須盡快而無論如何在不遲於建議舉行股東大會日期前三天，向購股權持有人配發、發行及以購股權持有人之名義登記因行使上述購股權而須予發行之股份數目。

#### **(16) 以收購方式提出全面收購要約時之權利**

倘以收購方式(並非以債務償還安排方式)向全體股東(或收購人及／或收購人所控制之任何人士及／或與收購人相聯或一致行動之任何人士以外之所有股東)提出全面收購要約，而該收購要約已於有關購股權屆滿日期前成為或宣佈為無條件，則本公司須隨即知會所有購股權持有人，而任何購股權持有人(或其合法遺產代理人)均可於本公司所知會之有關期間隨時悉數(以尚未行使者為限)或按照本公司所知會之數額行使購股權。

#### **(17) 以債務償還安排方式提出全面收購要約時之權利**

倘以債務償還安排方式向全體股東提出全面收購要約，並於規定召開之會議上獲所需數目之股東批准，則本公司須隨即知會所有購股權持有人，而任何購股權持有人(或其合

法遺產代理人)均可於其後隨時(惟於本公司所知會的有關時間前)悉數或按照本公司所知會之數額行使購股權。

#### **(18) 購股權失效**

購股權將於下列最早發生者自動失效及不得行使(以尚未行使者為限)：

- (i) 購股權期間屆滿時(在購股權計劃之條文規限下)；
- (ii) 上文第(10)至(13)及(15)至(17)段分別所指之期間屆滿時；
- (iii) 上文(16)段所指之期間屆滿時，惟如任何具司法管轄權之法院下令禁止收購人收購購股權要約之餘下股份則除外；
- (iv) 如債務償還安排生效，上文第(17)段所指之期間屆滿時；
- (v) 本公司開始清盤當日；
- (vi) 上文第(10)(i)及(ii)段所指購股權持有人不再為參與者當日；
- (vii) 購股權持有人以對或就任何購股權以任何其他人士為受益人進行出售、轉讓、抵押、按揭、負上產權負擔或設定任何權益或訂立任何協議如此行事而違約當日；及
- (viii) 在第(10)(ii)段所述情況，購股權持有人基於任何其他原因而不再為參與者當日。

#### **(19) 股份地位**

因行使購股權而配發的股份須遵守當時生效的本公司細則的所有條文，且在所有方面與配發當日的已發行繳足股份具有同等權利。因此，該等股份的持有人可分享配發日期或之後派付或作出的所有股息或其他分派，惟股息或分派的記錄日期須遲於配發日期。

#### **(20) 表現目標**

於行使任何購股權之前一概毋須達成任何表現目標，除非董事會另有決定，並於有關購股權之授出要約上有所指明。

**(21) 購股權計劃之期限**

購股權計劃的有效期自購股權計劃根據其條款生效之日起為期十年，其後不再授出任何購股權，惟購股權計劃在所有其他方面的條文仍然全面有效。具體而言，該期間結束前已授出的所有購股權於有關期間結束後根據購股權計劃的條款仍然有效且可行使。

**(22) 購股權計劃變更**

- (i) 未經股東事先於股東大會(身為股東之所有購股權持有人、準購股權持有人及彼等之聯繫人士須於會上放棄投票)上批准，購股權計劃有關創業板上市規則第 23.03 條所述事宜的特別規定不得作出有利於參與者之修訂，而董事會有關修訂購股權計劃條款之權力亦不得作出任何變更。
- (ii) 購股權計劃的條款及條件如有任何重大修訂，或已授出購股權之條款如有任何變更，均須在股東大會(身為股東之所有購股權持有人、準購股權持有人及彼等之聯繫人士須於會上放棄投票)上獲得股東批准，惟根據購股權計劃現有條款自動生效之修訂除外。所修訂之購股權計劃必須符合創業板上市規則第 23 章及上市規則之其他相關規定。

**(23) 授予關聯人士之購股權**

- (i) 向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人(「關聯人士」)授出任何購股權均須經獨立非執行董事(不包括本身或其聯繫人亦為任何擬獲授購股權承授人的獨立非執行董事)批准。
- (ii) 倘因行使於截至及包括建議要約日期 12 個月期間向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出及建議授出的所有購股權(無論已行使、註銷或尚未行使)而已發行及將予發行的股份：(a) 合共超過當時已發行股份的 0.1%；及 (b) 按各授出日期的股份收市價計算的總值超過 5,000,000 港元(或創業板上市規則不時批准的其他金額)，則向該等人士授出任何購股權均須經股東於股東大會批准。

- (iii) 根據本第(23)段於批准建議授出購股權的股東大會上，承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士均須放棄投票，惟彼等擬投票反對建議授出則除外。在該股東大會上，投票批准授出該等購股權須根據創業板上市規則相關規定投票表決。本公司將向其股東發出一份載有創業板上市規則規定資料的通函。

**(24) 對授出購股權之限制**

本公司不得在獲悉內幕消息(定義見證券及期貨條例)後授出購股權，直至該內幕消息根據創業板上市規則規定公佈為止。在不影響前述情況下，概不會於緊接下列兩段期間中較早者的前30日期間授出任何購股權：為批准本公司任何年度、半年或季度期間或任何其他中期期間(不論創業板上市規則有否規定)的業績而舉行董事會會議之日期(即最先通知聯交所之日期)以及本公司公佈其任何年度、半年或季度期間或任何其他中期期間(不論創業板上市規則有否規定)的業績之期限，直至業績公佈日期為止。

**(25) 註銷購股權**

- (i) 董事會可按與相關購股權持有人可能協定之條款，在董事會全權酌情認為合適時，按符合就有關註銷而言之所有適用法律規定之方式，註銷任何已授出但尚未行使之購股權，惟倘購股權持有人違反上文第(10)段，則董事會可在未經相關購股權持有人之同意下註銷任何未行使購股權。
- (ii) 倘本公司註銷購股權並向同一購股權持有人發行新購股權，該等新購股權僅可在計劃授權限額根據尚有未發行股份(不包括已註銷購股權涉及之股份)之購股權計劃發行。

**(26) 終止**

本公司可在股東大會上通過普通決議案或董事會亦可隨時終止購股權計劃，而屆時將不可再提呈或授出任何購股權，惟對於在購股權計劃有效期間授出而緊接購股權計劃終止運作前尚未到期之購股權，購股權計劃之條文在其他各方面仍然具有十足效力及作用。

購股權計劃須待聯交所批准因行使根據購股權計劃授出的任何購股權而可能將予發行的股份上市及買賣後方可作實。

於本招股章程刊發日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。



本公司已向聯交所申請批准因行使根據購股權計劃授出的購股權而可能將予發行的股份上市及買賣。

## 2. 稅務及其他彌償

根據本附錄「B. 有關業務之資料 — 1. 重大合約概要」一節所述日期為二零一六年十一月二十九日之彌償保證契據，控股股東(為其本身及作為其附屬公司之受託人)已共同及個別向本公司作出彌償保證契據，內容涉及(其中包括)以下事項：

- (i) 本集團任何成員公司因於股份於創業板開始買賣當日(「生效日期」)或之前轉讓財產而可能應支付之遺產稅；
- (ii) 本集團任何成員公司因於生效日期或之前所賺取、應計或收取(或被視為將會賺取、應計或收取)之任何收入、溢利或收益，或所訂立之任何交易或所發生(或被視為將會訂立或將發生)之任何事件、事宜或情況而應承擔之任何稅項負債；及
- (iii) 本集團因以下事項而可能直接或間接產生、承受或累計之任何虧損及費用：
  - (a) 本集團於中國成立之附屬公司(「中國附屬公司」)在生效日期或之前違反、未能設立或延遲設立或向中國法例規定須由中國附屬公司為其僱員利益(包括但不限於社會保險及住房公積金)而投保或作出供款之各類保險、基金、供款，或未能或延遲向該等保險、基金、供款等繳納供款；及
  - (b) 本集團任何成員公司於生效日期前就本招股章程所披露之所有事情及任何不合規事宜未有遵守香港及中國適用法律、規則或法規；及
  - (c) 韓先生由二零零七年一月二日起三年就擔任廣東古兜法定代表人及董事而構成《中華人民共和國公司法》及《企業法人法定代表人登記管理規定》之不合規事宜。

儘管有前述規定，控股股東將於以下所述情況毋須根據彌償保證契據承擔稅務責任：

- (i) 倘於本集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一六年五月三十一日止五個月之未經審核綜合賬目(「賬目」)中就有關稅項或稅項索償作出撥備、儲備或準備；或

- (ii) 倘由於法律之任何具追溯力之變動於生效日期後生效而徵收稅項或索償所產生或招致之稅項或索償，或倘於有關日期後具追溯力之稅率或索償調升而產生或增加之有關稅項或索償；或
- (iii) 倘於賬目中就有關稅項作出之撥備或儲備最終確定為超額撥備或超額儲備；或
- (iv) 本集團之稅項或責任於生效日期後產生，除非(a)有關稅項之基礎於生效日期前產生；或(b)有關稅項或責任並非因本集團未與控股股東事先書面同意或協定而自願作為或不作為所產生；
- (v) 倘有關稅項或責任由並非本公司或本集團任何成員公司之其他人士繳納或履行，本公司或本集團有關成員公司毋須就繳納稅項或履行責任對該人士作出彌償；及
- (vi) 本集團主要因於生效日期後所發生之任何事件或所賺取、應計或收取或被指稱已賺取、應計或收取之收入、溢利或在日常業務過程中訂立之任何交易導致須繳納稅項。

彌償保證契據所載之條文，須待本招股章程「配售之架構及條件 — 配售之條件」一節所列之所有條件於本招股章程日期後30日當日或之前達成或獲豁免後，方可作實，否則彌償保證將告無效，且再無任何其他效力。

### 3. 訴訟

於最後實際可行日期，除本招股章程所披露者外，本集團成員公司並無涉及任何重要訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或威脅提出或對其構成威脅之任何重要訴訟或索償。

### 4. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表我們向上市委員會申請批准本招股章程所述所有已發行及將予發行之股份(包括因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可予發行之所有股份)上市及買賣。

獨家保薦人符合創業板上市規則第6A.07條所載保薦人適用之獨立性準則。

根據本公司與獨家保薦人訂立之委任函，獨家保薦人之費用為10,250,000港元，由本公司支付。

## 5. 開辦費用

本公司已付或應付之估計開辦費用約為32,600港元。

## 6. 發起人

就創業板上市規則而言，本公司並無發起人。除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，並無就配售及本招股章程所述相關交易向任何發起人支付、配發、給予或擬支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

## 7. 股份持有人的稅項

### (a) 香港

各買家及賣家出售、購買及轉讓登記於本公司股東名冊香港分冊之股份須各自按現行稅率(即代價或所出售或轉讓股份公平值(以較高者為準)之0.1%)繳納香港印花稅。因買賣股份而於香港產生或來自香港之溢利亦可能須繳納香港利得稅。董事已獲告知，本集團任何其他成員公司根據中國或香港法律須承擔重大遺產稅責任之可能性不大。

### (b) 開曼群島

根據現行開曼群島法律，倘本公司並無於開曼群島之土地擁有權益，則轉讓股份毋須繳納開曼群島印花稅。

### (c) 諮詢專業顧問

本公司建議，有意股份持有人對認購、購買、持有、出售或買賣股份之稅務規定如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹請留意，本公司、董事或參與配售之其他各方概不對股份持有人認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使股份所附帶之任何權利而引致之任何稅務影響或債務承擔責任。

## 8. 專家資格

提供本招股章程所載或所提述意見或建議之專家資格如下：

名稱	資格
時富融資	根據證券及期貨條例獲發牌可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
利駿行測量師有限公司	獨立專業測量師
Appleby	本公司有關開曼群島法律之法律顧問
廣東恆益律師事務所	本公司之中國法律顧問
麥兆祥先生	香港大律師
國富浩華	行業顧問
羅申美諮詢顧問有限公司	內部監控顧問
廣東省地質局第六地質大隊	政府機關
廣東省水文局江門水文分局	政府機關

## 9. 專家同意書

名列本附錄「D. 其他資料 — 8. 專家資格」一節之專家已各自就本招股章程之刊發發出同意書，同意按其現有格式及內容分別轉載其報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 10. 專家於本公司之權益

名列本附錄「D. 其他資料 — 8. 專家資格」一節之專家概無於任何股份或本集團任何成員公司之股份中擁有實益權益或其他權益，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份或證券之任何權利或購股權(不論在法律上是否可予行使)。

## 11. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，令所有有關人士均須受《公司(清盤及雜項條文)條例》第44A條及第44B條之一切適用條文(罰則除外)約束。

## 12. 售股股東詳情

名稱： Harvest Talent

註冊地址： P.O. Box 957  
Offshore Incorporations Centre  
Road Town  
Tortola  
British Virgin Islands

將予出售之銷售股份 30,000,000 股  
數目：

## 13. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行或建議任何繳足或部分繳足股份或借貸資本以換取現金或現金以外之代價；
  - (ii) 本公司或其任何附屬公司之股份或借貸資本並無附於購股權，亦無有條件或無條件地同意附於購股權；
  - (iii) 本公司或其任何附屬公司並無就發行或出售任何股份或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
  - (iv) 並無就認購、同意認購、促使認購或同意促使他人認購本公司或其任何附屬公司之任何股份而已付或應付佣金；
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份或任何債權證；
- (c) 董事確認，除本招股章程「概要 — 近期發展」一節所披露者外，自二零一六年五月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）起至本招股章程日期，本集團之財務或經營狀況並無重大不利變動；
- (d) 於本招股章程日期前 24 個月內，並無發生任何可能或已對本集團之財務狀況有重大影響之業務中斷；
- (e) 本公司股東名冊總冊將由 **Estera Trust (Cayman) Limited** 存置於開曼群島，而本公司股東名冊分冊將由卓佳證券登記有限公司存置於香港。除非董事另行同意，否則一切過戶及其他股份所有權文件均須呈交本公司之香港股份過戶登記處辦理登記，而不必向開曼群島呈交。本公司已作出一切必要安排，以便股份獲納入中央結算系統；

- (f) 本公司已作出一切必要安排，致使股份獲納入中央結算系統；
- (g) 本集團旗下公司目前概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣；
- (h) 本集團概無任何證券在任何其他證券交易所上市，且概無建議尋求任何該等證券在任何其他證券交易所上市；
- (i) 董事已獲告知，根據開曼群島公司法，本公司使用其中文名稱並無違反開曼群島公司法；及
- (j) 本公司並無尚未行使可換股債務證券或債權證。

#### 14. 雙語招股章程

本招股章程之中英文版本乃根據香港法例第32L章《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條規定之豁免分開刊發。

本招股章程之英文版本已翻譯成中文，且本招股章程之中英文版本將分開刊發。本招股章程之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

然而，本招股章程內所載於中國成立之實體或企業之英文譯名為非官方翻譯，僅供閣下參考。倘該等實體或企業之中文名稱與其英文翻譯有任何歧義，概以中文名稱為準。

## 送呈公司註冊處處長文件

連同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記之文件，包括：

- (i) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — B. 有關業務之資料 — 1. 重大合約概要」一節所述之各份重大合約副本；
- (ii) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — D. 其他資料 — 9. 專家同意書」一節所述之書面同意；及
- (iii) 售股股東詳情之說明書。

## 備查文件

下列文件之副本將由本招股章程日期起計 14 日(包括該日)之正常辦公時間內，在禮德齊伯禮律師行之辦事處(地址為香港中環遮打道 18 號歷山大廈 20 樓)可供查閱：

- (1) 大綱及細則；
- (2) 羅兵咸永道會計師事務所發出之本集團會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (3) 本集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一六年五月三十一日止五個月之經審核綜合財務報表；
- (4) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (5) 羅申美諮詢顧問有限公司編製之內部監控報告；
- (6) 利駿行測量師有限公司編製有關本集團物業權益之函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程附錄三；
- (7) 本招股章程附錄四所述 Appleby 編製概述開曼群島公司法若干方面之意見函件；
- (8) 公司法；
- (9) 廣東恆益律師事務所就本集團及本集團於中國之物業權益若干方面編製之法律意見；
- (10) 麥兆祥先生編製之法律意見；

- (11) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — B. 有關業務之資料 — 1. 重大合約概要」一節所述之重大合約；
- (12) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — C. 有關董事及主要股東之其他資料 — 2. 董事服務合約詳情」一節所述之服務合約；
- (13) 購股權計劃之規則；
- (14) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — D. 其他資料 — 9. 專家同意書」一節所述之書面同意；
- (15) 國富浩華於二零一六年十一月三十日發出之獨立調查報告；
- (16) 廣東省地質局第六地質大隊於二零一一年七月二十六日發出之資源論證報告書；
- (17) 廣東省水文局江門水文分局於二零一四年五月發出之資源論證報告書；及
- (18) 售股股東詳情之說明書。





古兜控股有限公司  
Gudou Holdings Limited