
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	%		
收益								
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>		
	206,468	202,153		62,579		56,904		
毛利/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	<u>67,930</u>	61.7	<u>60,967</u>	58.7	<u>12,292</u>	55.0	<u>5,217</u>	56.9
總計/總額	<u>102,354</u>	49.6	<u>94,263</u>	46.6	<u>25,384</u>	40.6	<u>17,611</u>	30.9
本年度/期間溢利/								
(虧損)	58,035	(15,492)		(20,290)		(20,590)		
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
	二零一四年	二零一五年	二零一六年 五月 三十一日 止五個月
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
	二零一四年	二零一五年	二零一六年 五月 三十一日 止五個月
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)			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)							
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度							
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一五年	二零一六年	二零一七年					
	(千)	(千)	(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)					
皇家Viva酒店	20.4	19.6	8.3	8.3	8.3	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	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	123.7	115.6	45.2	48.0	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	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	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			二零一六年													
	已售及 已交付 單位	平均售價 每平方米 人民幣元	收益 人民幣 千元	已售及 已交付 單位	平均售價 每平方米 人民幣元	收益 人民幣 千元	已售及 已交付 單位	平均售價 每平方米 人民幣元	收益 人民幣 千元											
巴登小鎮別墅	38.7	16	4,274	9,981	3,730	3.6	2	355	10,494	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
山灣度假公寓	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	9,176	100.0	18	1,575	5,826	5,826
總計／總額	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	5,826

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	49,284.4	100.0	1,795.9	100.0	62,241.9	100.0	35.5	100.0	369.0	100.0

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