

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⁽¹⁾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	%
溫泉度假村及酒店營運								
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
總計	96,360	100.0	98,282	100.0	40,248	100.0	47,728	100.0

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

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
所有酒店	315.2	333.1	360.2	319.0

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
所有酒店	54.5	54.6	51.5	46.8

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
所有酒店	171.8	182.0	185.6	149.2

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	建築期	所產生之開發成本 (人民幣 百萬元)	物業銷售						總實際 或規劃 總建築 面積 (平方米)	持作投資之 總實際 或規劃 總建築 面積 (平方米)	累計 已售單位 總數	持作 出售單位 總數	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 或規劃 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 之總實際 或規劃 總建築 面積 (平方米)	持作投資之 總實際 或規劃 總建築 面積 (平方米)						
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
	二零一四年	二零一五年	二零一六年 五月三十一日 止五個月
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：

	公寓單位數目
經營協議屆滿年度	
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

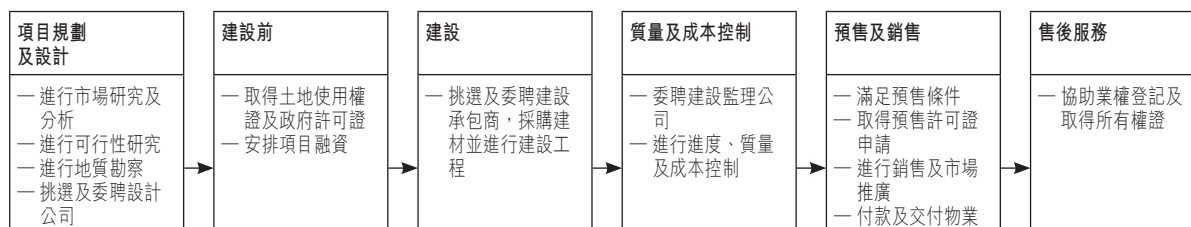
於預售泉心養生公寓前達成主要條件之狀況

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		492,620.0	100.0	103,380.8	100.0	1,019.3	

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		年期	每年租金 ／使用費 (人民幣元)
				(平方米)			
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 日至二零三零年六 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 二零三零年 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)分為三幅較大之土塊(「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 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%
- 於賓客離開時全數支付餘款，除非已事先安排信貸融資
- 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，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
總計	50,856	100.0	51,033	100.0	13,445	100.0	8,218	100.0

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

業務

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。

業務

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。