

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載數據的概覽。由於本節屬概要，故並無載列對閣下可能屬重要的所有資料。閣下在決定投資發售股份前，務請閱讀整份招股章程。

任何投資均涉及風險。有關投資發售股份的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資發售股份前務請仔細閱讀該節。

### 概覽

據弗若斯特沙利文的資料顯示，按2017年收入計，我們是聚焦休閒度假旅遊的全球領先的綜合性旅遊集團之一以及全球最大的休閒度假村集團。我們主張「快樂每一天」(Everyday is Foliday)的生活方式，將旅遊及休閒的概念融入日常生活當中。我們的FOLIDAY全球生態系統為客戶提供量身定制的一站式解決方案。

我們的主營業務是(i)透過Club Med及Club Med Joyview運營度假村；(ii)我們開發、運營及管理旅遊目的地，包括三亞亞特蘭蒂斯以及我們為第三方管理的目的地；及(iii)基於度假場景的服務及解決方案。我們擁有一系列世界知名品牌或與該等品牌建立戰略合作，包括Club Med、亞特蘭蒂斯和Thomas Cook。

我們以Club Med品牌於全球各地提供精緻一價全包度假村服務，包括於各類度假村提供住宿、體育及休閒活動、娛樂、兒童看護、餐飲及開放式酒吧以及以Club Med及Club Med Joyview度假村於中國開展業務。此外，如有必要，我們亦因應客戶的要求提供配套旅行及交通服務。Club Med總部設於法國，始創於1950年，是世界上知名的以家庭為中心的一價全包休閒度假服務供應商。截至2018年6月30日，其於超過40個國家和地區開展業務，並於超過26個國家和地區擁有度假村。Club Med文化擁有獨特之處，例如友好及訓練有素的G.O組織者及其對於家庭的專注，令其一直廣受青睞。近年來，Club Med專注於：(i)增強其高端及優質的產品供應；(ii)深化其全球擴張；及(iii)透過「快樂數字化」的概念，於運營中進一步全面實施數字化計劃。我們將度假村分為三個經營模式：自持、租賃和管理合約。根據「選用正確資產模式」的策略，我們仔細評估度假村資產，以釐定何種經營模式適用於特定情況。截至2018年6月30日，我們於自持、租賃和管理合約模式下分別擁有17個、43個及九個度假村。在自持模式下，我們擁有並管理度假村。在租賃經營模式下，我們有權佔用和使用物業作為度假村，並自相關業務獲取收入，而出租人有權收取租金。在管理合約經營模式下，我們並非擁有或租賃物業，而是受相關業主的委託，開展度假村管理、服務套餐的營銷及分銷。更多詳情，請參閱「業務—度假村經營模式」。

我們開發、經營及管理旅遊目的地，包括旅遊資源和旅遊度假設施(包括觀光、娛樂、休閒娛樂及休閒度假設施)、直接支持旅遊的設施(包括旅遊區和附屬區的餐館、用作出租的度假公寓、商業及旅遊服務管理場所)及間接支持旅遊的設施(包括用作出售的度假住宅單位及與旅遊區有關的鄰近設施)。於我們的旅遊目的地中，我們現時擁有三亞亞特蘭蒂斯，並已經著手麗江及太倉項目的設計工程。我們的旅遊目的地選址於熱門的自然或文化環境之地。三亞亞特蘭蒂斯提供高級住宿、天然海水水族館、水世界、優質餐飲及會議會展設施。三亞亞特蘭蒂斯有望受益於中國政府推動海南省的政策，如將其指定為自由貿易試驗區。

我們的基於度假場景的服務及解決方案業務包括：(i)我們在旅遊及休閒場所提供娛樂、旅遊及文化相關服務，如針對兒童學習和遊戲互動的迷你營；及(ii)FOLIDAY生活平台，專注於家庭的旅遊和休閒解決方案，包括我們透過Club Med、復遊旅行以及與Thomas Cook於中國合資成立的酷怡所建立的銷售渠道。

---

## 概 要

---

我們將不同旅遊及休閒解決方案整合到一個平台，並通過該平台不斷補充我們的客戶到智造者(「C2M」)全球生態系統。我們生態系統中的參與者在統一的復遊會會員計劃下能夠積極地互動，共享資源，探索交叉銷售機會並增強協同效應。

我們的高級管理層在旅遊和休閒領域擁有豐富的經驗。在他們的領導下，我們已成為世界上領先的休閒度假旅遊供應商之一，我們相信，我們將受惠於我們不斷擴大的全球資源和能力。

我們是復星國際(於聯交所上市的公司，股份代號：656)的附屬公司。復星國際經營三個核心生態系統：健康、快樂、富足。本集團構成快樂生態系統的旅遊和休閒部門。透過上市，我們將從復星國際分拆出來。請參閱「歷史、重組及企業架構」和「與控股股東的關係」。

由於我們於2015年2月收購Club Med，故2015年的財務及度假村營運相關數據僅包括Club Med截至2015年12月31日止11個月的業績。Club Med曾為自1966年起於巴黎泛歐交易所的主要市場上市的公司，並已於2015年退市。

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們的毛利分別為人民幣2,067.9百萬元、人民幣2,540.8百萬元、人民幣2,830.3百萬元、人民幣1,601.5百萬元及人民幣1,798.5百萬元。截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們的經調整EBITDA分別為人民幣182.1百萬元、人民幣630.3百萬元、人民幣746.3百萬元、人民幣490.0百萬元及人民幣425.0百萬元。

### 分拆

由於復星國際相信，本集團從復星國際分拆及獨立上市將更好地定位餘下復星國際集團及本集團在各自業務中的增長，並為各自集團帶來利益，復星國際已根據上市規則第15項應用指引向聯交所提交分拆建議。聯交所已確認復星國際可進行分拆的建議。本公司將遵守有關分拆的上市規則第15項應用指引項下規定及上市規則適用規定。有關分拆的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構—本集團從復星國際分拆」。

### 我們的優勢

我們相信，以下競爭優勢將有助於我們取得成功和把握未來的增長機會：

- 就收入而言，我們是全球最大的休閒旅遊度假村集團，並擁有提供優質旅遊及休閒解決方案的悠久歷史；
- 我們致力於擁有廣泛的產品供應和解決方案，觸及全球知名品牌，全力打造一體化生態系統；
- 我們是提供創新旅遊和休閒服務的先驅，以滿足客戶不斷變化的需求，並在具有顯著增長潛力的市場中發展我們的業務；
- 我們累積了一系列充滿吸引力的度假村和旅遊目的地資源，我們相信其具有稀缺價值；
- 我們擁有一支富有遠見及經驗豐富的全球管理團隊，團隊以高度專業人士為支撐，具有良好的執行力及創新能力；及
- 與控股股東及戰略夥伴復星國際的協同關係。

## 概 要

有關該等競爭優勢詳細討論，請參閱「業務－我們的優勢」。

### 我們的策略

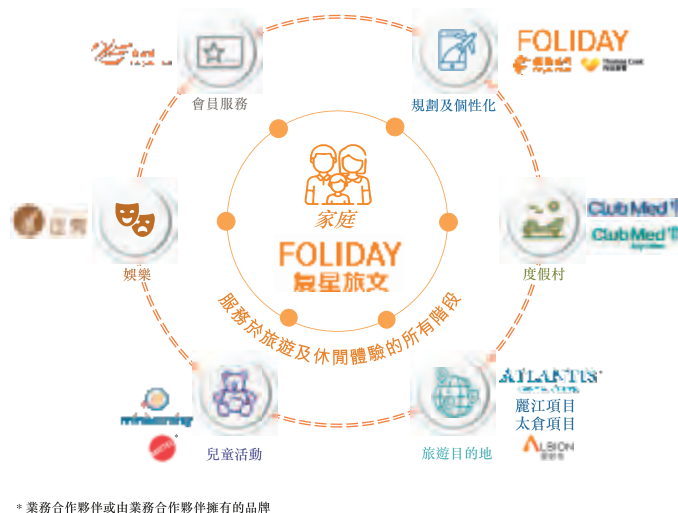
為達成我們的目標及鞏固我們的領先地位，我們計劃採取以下策略：

- 繼續提供創新的友好型的休閒度假解決方案，進一步加強我們度假村及旅遊目的地的吸引力及獨特性；
- 提供一站式產品及解決方案迎合家庭客戶不斷轉變的偏好，增強我們的生態系統，並進一步提升FOLIDAY生態系統內部的協同效應；
- 戰略性擴展我們於中國及全球範圍內的業務網絡及知名度以鎖定有價值的旅遊目的地資源，尤其是深受中國消費者喜愛的目的地；
- 繼續擴大我們的客戶群，並透過我們的平台及銷售渠道推廣我們的「FOLIDAY」理念；
- 繼續投資我們的數字化解決方案，以加快推出綜合移動戰略，實現數字化營運並加強大數據能力；及
- 積極吸引及挽留頂尖人才團隊，以確保強大的人力資源優勢。

有關該等策略的詳細討論，請參閱「業務－我們的策略」。

### 我們的FOLIDAY生態系統

我們的生態系統為全球家庭提供多項旅遊及休閒相關的解決方案，如下圖所示：



我們的生態系提供旅遊及休閒體驗的全部階段，專注於家庭。我們通過Club Med、Club Med Joyview及三亞亞特蘭蒂斯提供的度假村及旅遊目的地是生態系統的關鍵組成部分。通過我們的FOLIDAY平台及與Thomas Cook的聯盟，我們協助客戶規劃度假、量身定制符合其具體需求的旅遊產品。我們的其他服務包括兒童活動(如迷你營)；通過泛秀業務提供的娛樂；由愛必儂進行的旅遊目的地管理；以及通過我們的復遊會會員項目提供的會員服務。我們漸增的綜合會員服務使我們的客戶能夠參與生態系統的所有方面。

## 客戶及供應商

### 客戶

我們的客戶主要包括(i)度假村客戶，包括個人和團體；(ii)度假村的擁有人，我們為其提供度假村管理服務及／或技術支持，就度假村建設和裝修提出建議，並提供施工服務；(iii)旅遊目的地的訪客；(iv)旅遊相關度假單位的買方；(v)旅遊目的地的業主和特許權持有人，我們為其提供設計、技術、運營和管理服務；及(vi)我們基於度假場景的服務及解決方案的客戶。在我們的度假村，我們將客戶分類為個人客戶及團體客戶。部分團體客戶為旅行社，該等旅行社預訂我們的度假村客房作為給予其本身客戶旅遊套餐的一部分。自2018年2月以來，三亞亞特蘭蒂斯的住宿、水族館、水世界和會展服務截至最後實際可行日期合共吸引超過2.7百萬名客戶。部分客戶可能僅預定我們的水族館及水世界門票。三亞亞特蘭蒂斯的客戶包括個人客戶及會議會展客戶。部分會議會展客戶為旅行社，該等旅行社預訂我們的三亞亞特蘭蒂斯客房作為給予其本身客戶旅遊套餐的一部分。

於往績記錄期，並無單一客戶對我們的業務具有重大影響。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，我們五大客戶產生的收入分別佔我們總收入的約2.4%、4.0%、4.5%及1.5%，我們最大客戶產生的收入分別佔我們總收入的約0.8%、2.6%、3.4%及0.7%。截至2018年6月30日止六個月，我們的五大客戶之一Hoshino Tomamu（截至2018年6月30日止六個月我們從其獲得總收益的0.7%）為豫園的全資附屬公司及復星國際的非全資附屬公司，亦為本公司的關連人士。除上文所披露者外，我們的董事確認，截至最後實際可行日期，我們的五大客戶於往績記錄期各期間均為獨立第三方，且據董事所知，概無任何董事或其緊密聯繫人或擁有我們超過5%的已發行股本的現有股東於五大客戶中擁有任何權益。更多資料，請參閱「業務－客戶」。

於往績記錄期，我們的主要客戶及供應商有若干身份重疊。更多資料，請參閱「業務－客戶－主要客戶－身份重疊的主要客戶／供應商」。

### 供應商

對於我們的度假村及旅遊目的地的運營，我們的度假村及旅遊目的地供應商主要包括(i)航班及其他交通運輸公司；(ii)食品、飲料及酒精飲品供應商；(iii)第三方服務提供商；及(iv)其他住宿配件供應商及水電提供商。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，我們五大供應商的採購額分別佔我們總銷售成本約13.9%、13.5%、13.6%及12.8%，及我們最大供應商的採購額分別佔我們總銷售成本約6.0%、5.4%、5.1%及4.3%。我們的董事確認，截至最後實際可行日期，我們於往績記錄期各期間的五大供應商均為獨立第三方，且據董事所知，概無任何董事或其緊密聯繫人或擁有我們超過5%的已發行股本的現有股東於五大供應商中擁有任何權益。有關更多資料，請參閱「業務－原材料及供應商」。

## 銷售及營銷

我們的銷售及營銷活動由獨立團隊按集團層面組織，涵蓋不同的品牌和地區。我們度假村的銷售渠道包括(i)通過直接渠道進行銷售，直銷渠道主要包括自有店鋪、呼叫中心及線上銷售；及(ii)通過旅行社進行銷售。截至2015年12月31日止11個月、截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，我們通過直接渠道銷售產生的一價全包及度假村交通服務銷售分別約有61.9%、62.0%、63.4%及64.7%。我們與當地旅行社網絡和其他旅行中介建立長期合作關係，例如Thomas Cook，以協助我們度假村的預訂。我們與我們的旅行社合作，以擴展我們的客戶群，尤其是在我們出於商業原因可能不會設立自家銷售渠道的國家及地區。除無預訂散客外，三亞亞特蘭蒂斯的住宿、水族館、水世界及會議會展服務的預訂通常通過我們的直銷渠道、在線銷售及旅行社進行。一般而言，取決於旅行社的銷售量，我們會向旅行社支付佣金及獎勵金。此外，我們與旅行社A（其亦作為典型的銷售渠道）具有賣家－買家關係，我們向旅行社A出售三亞亞特蘭蒂斯酒店的房間，然後旅行社A以我們訂定的價格出售三亞亞特蘭蒂斯酒店的房間予最終顧客。有關更多資料，請參閱「業務－銷售及營銷」。

## 競爭

休閒度假旅遊市場（尤其是其住宿板塊）競爭激烈。全球休閒旅遊度假村市場高度分散且競爭激烈，據弗若斯沙利文的資料顯示以2017年的收入計，五大市場參與者僅佔2.4%的市場份額。本集團是全球市場最大的休閒旅遊度假村集團，2017年佔0.8%的市場份額。有關我們營運所在市場的更詳細討論，請參閱「行業概覽」。

## 與控股股東的關係

於最後實際可行日期，復星控股、復星國際控股及郭廣昌先生透過復星國際間接持有我們99.12%的已發行股份。緊隨全球發售完成後及上市後，復星國際將持有我們81.76%的已發行股份（假設超額配股權並無獲行使，且概無根據首次公開發售前股份期權計劃及首次公開發售前無償股份獎勵計劃發行股份）。因此於上市後，本公司仍然為復星國際的附屬公司，而復星控股、復星國際控股及郭廣昌先生以及復星國際將構成本公司的控股股東。

除本招股章程「與控股股東的關係」一節所披露外，餘下復星國際集團的業務與我們的業務概無構成競爭。

我們已與餘下復星國際集團訂立若干未獲豁免持續關連交易，包括(i)由餘下復星國際集團提供辦公室物業租賃及管理服務；及(ii)向餘下復星國際集團聯繫人提供度假村管理服務。就該等交易而言，我們認為我們並無且將不會在很大程度上依賴於餘下復星國際集團。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－經營獨立性」。

## 概 要

### 過往財務資料概要

下表載列於所示期間我們的綜合損益表：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
<b>收益</b>					
度假村 .....	8,902,569	10,779,686	11,758,411	6,174,491	6,368,570
旅遊目的地 .....	—	393	13,939	3,530	216,557
基於度假場景的 服務及解決方案 .....	—	2,896	27,044	6,628	82,289
<b>合計</b> .....	<b>8,902,569</b>	<b>10,782,975</b>	<b>11,799,394</b>	<b>6,184,649</b>	<b>6,667,416</b>
毛利 .....	2,067,872	2,540,798	2,830,349	1,601,474	1,798,502
銷售及分銷開支 .....	(1,622,303)	(1,904,861)	(2,170,996)	(1,147,916)	(1,167,730)
一般及行政開支 .....	(499,112)	(599,115)	(794,474)	(336,845)	(655,740)
其他(開支)/收入及 收益淨額 <sup>(1)</sup> .....	(322,663)	26,308	208,510	16,308	39,530
<b>經營(虧損)/溢利</b> .....	<b>(376,206)</b>	<b>63,130</b>	<b>73,389</b>	<b>133,021</b>	<b>14,562</b>
融資成本 .....	(426,145)	(497,165)	(433,092)	(249,964)	(198,818)
應佔溢利及虧損：					
合營企業 .....	(491)	(9,934)	(19,290)	(8,635)	(3,435)
聯營公司 .....	4,487	(1,380)	1,478	854	1,607
<b>除所得稅前虧損</b> .....	<b>(798,355)</b>	<b>(445,349)</b>	<b>(377,515)</b>	<b>(124,724)</b>	<b>(186,084)</b>
所得稅(開支)/抵免 .....	(155,344)	(27,208)	82,519	(64,341)	51,470
<b>年/期內虧損</b> .....	<b>(953,699)</b>	<b>(472,557)</b>	<b>(294,996)</b>	<b>(189,065)</b>	<b>(134,614)</b>

附註：

(1) 其他(開支)/收入及收益淨額包括其他收入(如利息收入、支持度假村建設及營運的政府補助以及業務中斷保險所得款項)、收益(如出售股權投資收益)及其他開支(如與收購Club Med有關的成本)。詳情請參閱「財務資料—主要收益表項目的說明—其他(開支)/收入及收益淨額」。

### 非國際財務報告準則計量

我們採用若干非國際財務報告準則會計計量(包括EBITDA、經調整EBITDA及經調整純利/(虧損淨額))，補充我們所呈列的歷史財務資料。我們以除稅前溢利或虧損加折舊、攤銷及融資成本的方式計算EBITDA。我們會對EBITDA及純利/(虧損淨額)作出調整以撇銷若干非現金項目及一次性事件(包括與收購Club Med有關的成本、重組欠付關聯公司的利息、以權益結算以股份為基礎的付款及上市開支)的影響。該等非國際財務報告準則財務計量由我們的管理層用於評估我們的財務表現，以剔除不定期但重要項目的影響，並有助投資者理解及評估我們的相關業務於各會計期間的綜合經營業績。

下表載列所呈列期間的EBITDA、經調整EBITDA及經調整虧損淨額的計算與根據國際財務報告準則計算及呈列的最直接可資比較財務計量之對賬。EBITDA、經調整EBITDA及經調整虧損淨額並非根據國際財務報告準則規定或呈列。詳情請參閱「財務資料—關鍵會計政策、預測及判斷—非國際財務報告準則計量」。

## 概 要

### EBITDA

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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)	人民幣千元
除所得稅前虧損 .....	(798,355)	(445,349)	(377,515)	(124,724)	(186,084)
加：					
折舊 .....	314,749	494,537	521,801	259,123	303,115
攤銷 .....	59,898	83,925	168,935	105,683	58,072
融資成本 .....	426,145	497,165	433,092	249,964	198,818
<b>EBITDA (未經審核) .....</b>	<b>2,437</b>	<b>630,278</b>	<b>746,313</b>	<b>490,046</b>	<b>373,921</b>

### 經調整 EBITDA

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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)	人民幣千元
EBITDA .....	2,437	630,278	746,313	490,046	373,921
加：					
與收購 Club Med 有關的成本 .....	179,669	—	—	—	—
以權益結算以股份為基礎的付款 .....	—	—	—	—	34,044
上市開支 .....	—	—	—	—	17,062
<b>經調整 EBITDA<sup>(1)</sup> (未經審核) .....</b>	<b>182,106</b>	<b>630,278</b>	<b>746,313</b>	<b>490,046</b>	<b>425,027</b>

#### 附註：

- (1) 在2018年4月正式開業前，三亞亞特蘭蒂斯截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年6月30日止六個月的籌備及運營費用分別為人民幣26.8百萬元、人民幣155.8百萬元、人民幣36.3百萬元及人民幣187.2百萬元。

### 經調整虧損淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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)	人民幣千元
虧損淨額 .....	(953,699)	(472,557)	(294,996)	(189,065)	(134,614)
加：					
與收購 Club Med 有關的成本 .....	179,669	—	—	—	—
重組前欠付關聯公司的利息 <sup>(1)</sup> .....	222,420	249,475	105,901	58,582	30,190
以權益結算以股份為基礎的付款 .....	—	—	—	—	34,044
上市開支 .....	—	—	—	—	17,062
<b>經調整虧損淨額<sup>(2)</sup> .....</b>	<b>(551,610)</b>	<b>(223,082)</b>	<b>(189,095)</b>	<b>(130,483)</b>	<b>(53,318)</b>

#### 附註：

- (1) 欠付關聯公司的利息包括與復星產控及復星地產的貸款利息(已於2017年5月重組時結清)及 Fidelidade 的可換股債券及可換股可贖回優先股利息(已於2018年5月結清)。
- (2) 在2018年4月正式開業前，三亞亞特蘭蒂斯截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年6月30日止六個月的籌備及運營費用分別為人民幣26.8百萬元、人民幣155.8百萬元、人民幣36.3百萬元及人民幣187.2百萬元。

## 概 要

於往績記錄期內，我們的虧損淨額由2015年的人民幣953.7百萬元減少至2016年的人民幣472.6百萬元至2017年的人民幣295.0百萬元，以及由截至2017年6月30日止六個月的人民幣189.1百萬元減少至截至2018年6月30日止六個月的人民幣134.6百萬元。我們於2015年的虧損淨額受到當年收購Club Med的成本影響。本集團經營業績的穩步改善反映了我們成功管理Club Med及執行其資產優化策略以及來自我們已開發的新業務的貢獻。在調整Club Med的收購成本、重組前欠付關聯公司的利息、以權益結算以股份為基礎的付款及上市開支後，在Club Med經營業績大幅提升的推動下，我們的經調整EBITDA由2015年的人民幣182.1百萬元增長至2016年的人民幣630.3百萬元至2017年的人民幣746.3百萬元。我們的經調整EBITDA由截至2017年6月30日止六個月的人民幣490.0百萬元輕微下跌至截至2018年6月30日止六個月的人民幣425.0百萬元，主要由於三亞亞特蘭蒂斯的開業前開支，於2017年上半年為人民幣36.3百萬元，而於2018年上半年為人民幣187.2百萬元。

### 按地域劃分的收益

下表載列我們按作出旅遊預訂的區域劃分的收益明細，與客戶的國家位置大致相符，而非將訪問的地區。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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	%
按客戶位置劃分的收益										
歐非中東.....	6,139,259	69.0%	7,312,691	67.8%	7,923,809	67.1%	4,010,182	64.8%	4,218,995	63.3%
美洲.....	1,403,749	15.8%	1,797,836	16.7%	2,085,801	17.7%	1,277,594	20.7%	1,275,640	19.1%
亞太地區.....	1,359,561	15.2%	1,672,448	15.5%	1,789,784	15.2%	896,873	14.5%	1,172,781	17.6%
合計.....	<u>8,902,569</u>	<u>100.0%</u>	<u>10,782,975</u>	<u>100.0%</u>	<u>11,799,394</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,184,649</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,667,416</u>	<u>100.0%</u>

### 我們的業務分部及業務職能

我們的三個業務分部分別為**度假村**(包括Club Med)、**旅遊目的地**(包括三亞亞特蘭蒂斯及愛必儂)及**基於度假場景的服務及解決方案**(包括FOLIDAY平台及其他娛樂、旅遊及文化相關業務(包括泛秀及迷你營))。為系統地呈列及分析經營業績，我們按三大主要業務職能合併跨業務分部的一般職能：**度假村及目的地業務**合併了Club Med度假村業務及三亞亞特蘭蒂斯目的地業務的收益，並包括愛必儂旅遊目的地設計、經營及管理業務。**旅遊相關物業銷售及建設服務**合併了Club Med的旅遊相關物業開發及建設服務以及三亞亞特蘭蒂斯的旅遊相關物業開發的收益。**旅遊及休閒服務及解決方案**包括Club Med的交通服務、提供旅遊及休閒相關預訂及服務以及提供娛樂及其他文化相關服務，包括表演演出及兒童活動。更多資料請參閱「財務資料—主要收益表項目的說明—收益」。



## 概 要

### 按業務職能劃分的收益

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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										
度假村及目的地業務 .....	6,917,211	77.7%	8,357,195	77.5%	9,096,180	77.1%	4,865,586	78.7%	5,396,340	80.9%
旅遊業相關物業銷售 及建設服務 .....	69,657	0.8%	345,846	3.2%	492,178	4.2%	215,671	3.5%	18,730	0.3%
旅遊休閒服務 及解決方案 .....	1,915,701	21.5%	2,079,934	19.3%	2,211,036	18.7%	1,103,392	17.8%	1,252,346	18.8%
合計 .....	<b>8,902,569</b>	<b>100.0%</b>	<b>10,782,975</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,799,394</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,184,649</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,667,416</b>	<b>100.0%</b>

### 按業務職能劃分的毛利及毛利率

下表載列我們按業務職能劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
度假村及目的地業務 .....	1,801,419	26.0%	2,215,124	26.5%	2,477,490	27.2%	1,435,423	29.5%	1,654,575	30.7%
旅遊業相關物業銷售及 建設服務 <sup>(1)</sup> .....	19,634	28.2%	14,088	4.1%	29,560	6.0%	7,790	3.6%	3,837	20.5%
旅遊休閒服務及解決方案 .....	246,819	12.9%	311,586	15.0%	323,299	14.6%	158,261	14.3%	140,090	11.2%
合計 .....	<b>2,067,872</b>	<b>23.2%</b>	<b>2,540,798</b>	<b>23.6%</b>	<b>2,830,349</b>	<b>24.0%</b>	<b>1,601,474</b>	<b>25.9%</b>	<b>1,798,502</b>	<b>27.0%</b>

附註：

- (1) 往績記錄期內，旅遊業相關物業銷售及建設服務的毛利率波動主要是由於2016年及2017年來自法國 Grand Massif Samoëns 度假村（於2017年完工）建設服務的較低利潤率收入所致。更多資料請參閱「財務資料－各期間經營業績比較」。

### 按業務分部劃分的收入

下表載列於往績記錄期按業務分部劃分的收入。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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	%
收入										
度假村 .....	8,902,569	100.0%	10,779,686	100.0%	11,758,411	99.7%	6,174,491	99.8%	6,368,570	95.5%
旅遊目的地 .....	—	—	393	0.0%	13,939	0.1%	3,530	0.1%	216,557	3.3%
基於度假場景的服務及 解決方案 .....	—	—	2,896	0.0%	27,044	0.2%	6,628	0.1%	82,289	1.2%
合計 .....	<b>8,902,569</b>	<b>100.0%</b>	<b>10,782,975</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,799,394</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,184,649</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,667,416</b>	<b>100.0%</b>

## 概 要

### 按業務分部劃分的毛利及毛利率

下表載列於往績記錄期按業務分部劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	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	%
	(未經審核)									
度假村.....	2,067,872	23.2%	2,540,087	23.6%	2,822,679	24.0%	1,599,854	25.9%	1,825,993	28.7%
旅遊目的地.....	—	—	393	100.0%	6,854	49.2%	1,044	29.6%	1,428	0.7%
基於度假場景的服務 及解決方案.....	—	—	318	10.9%	816	3.0%	576	8.7%	(28,919)	(35.1)%
合計.....	<u>2,067,872</u>	<u>23.2%</u>	<u>2,540,798</u>	<u>23.6%</u>	<u>2,830,349</u>	<u>24.0%</u>	<u>1,601,474</u>	<u>25.9%</u>	<u>1,798,502</u>	<u>27.0%</u>

就我們的度假村分部而言，毛利及毛利率於往績記錄期有所增長。就我們的旅遊目的地分部而言，毛利率於截至2018年6月30日止六個月有所降低，因為三亞亞特蘭蒂斯剛剛投入運營，與過往期間愛必儂有較高毛利率相比。我們的第三個業務分部基於度假場景的服務及解決方案於2018年上半年間快速擴張，該期間的虧損及負毛利乃由於娛樂、旅遊及文化相關業務的擴張。

下表載列於所示日期我們的綜合財務狀況表節選項目：

	截至12月31日			截至2018年	截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日	9月30日
	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 (未經審核)
非流動資產.....	12,279,536	13,877,734	16,434,609	17,814,796	19,341,124
流動資產.....	4,036,108	5,756,615	12,895,221	10,626,849	10,816,621
流動負債.....	8,351,729	8,350,896	16,706,141	16,442,146	18,071,525
流動負債淨額.....	(4,315,621)	(2,594,281)	(3,810,920)	(5,815,297)	(7,254,904)
非流動負債.....	8,639,560	10,117,680	8,076,200	6,627,464	6,715,399
權益總額.....	<u>(675,645)</u>	<u>1,165,773</u>	<u>4,547,489</u>	<u>5,372,035</u>	<u>5,370,821</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，我們分別錄得流動負債淨額人民幣4,315.6百萬元、人民幣2,594.3百萬元、人民幣3,810.9百萬元及人民幣5,815.3百萬元。於往績記錄期，我們錄得流動負債淨額主要是由於來自棠岸項目買家預付款項的合約負債增加，以及為在中國的業務經營擴張提供資金而產生應付關聯公司款項。自2018年下半年起，當預售棠岸項目單位的實質佔有權轉移給買方時，將完全滿足相應的合約負債。我們不需要為滿足該等合約負債支付現金。

## 概 要

截至2018年9月30日，我們的流動負債淨額增至人民幣7,254.9百萬元，主要由於我們使用短期借款收購長期資產，如太倉項目的土地使用權。我們相信我們有足夠資源（如現金及現金等價物、經營所得現金流量及可用的銀行融資）為我們的日後業務撥付資金。我們預計，隨著我們因業務經營增長而產生更多現金並開始結算合約負債，我們的營運資金狀況將得到改善。有關我們營運資金狀況的討論，請參閱「財務資料－主要綜合資產負債表項目說明」。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，在我們的資產負債表列賬的無形資產（商譽除外）分別為人民幣2,239.7百萬元、人民幣2,320.4百萬元、人民幣2,525.1百萬元及人民幣2,509.2百萬元，商譽分別為人民幣1,570.8百萬元、人民幣1,617.7百萬元、人民幣1,727.4百萬元及人民幣1,694.0百萬元。我們的無形資產主要包括商標，亦包括專利、軟件及租賃權。我們於2015年收購Club Med時確認商譽，收購以來商譽金額的波動僅僅是由於匯率波動所致。有關我們無形資產和商譽的討論，請參閱「財務資料－主要綜合資產負債表項目說明－無形資產」及「－商譽」。我們會對無形資產及商譽進行減值測試。無形資產及商譽有關風險的討論，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的資產負債表中存在大額無形資產及商譽，並可能因減值虧損而減少」。

下表載列於所示期間我們的綜合現金流量表節選概要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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)	人民幣千元
經營活動所得現金流量淨額 .....	117,900	1,315,476	3,327,560	2,543,797	198,057
投資活動所用現金流量淨額 .....	(5,738,916)	(1,402,750)	(2,257,436)	(963,581)	(497,141)
融資活動所得／(所用)					
現金流量淨額 .....	2,211,194	870,356	(1,445,874)	(1,972,105)	715,997
年／期末的現金及現金等價物 .....	525,106	1,323,469	989,723	965,848	1,393,667

### 主要財務比率

	截至12月31日及截至該日止年度			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日 及截至該日 止六個月
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	0.5	0.7	0.8	0.6
槓桿比率 <sup>(2)</sup> .....	43.1%	40.3%	22.1%	16.4%
經調整EBITDA利潤率 <sup>(3)(4)</sup> .....	2.0%	5.8%	6.3%	6.4%

附註：

- (1) 流動比率等於期末流動資產除以流動負債。
- (2) 槓桿比率等於期末債務淨額佔資產總額的百分比。債務總額包括付息銀行借款、融資租賃、應付可換股債券、可換股可贖回優先股及應付關聯公司款項非即期部分。債務淨額等於債務總額減現金及現金等價物。
- (3) 經調整EBITDA利潤率等於經調整EBITDA佔收入的百分比。
- (4) 在2018年4月正式開業前，三亞亞特蘭蒂斯截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年6月30日止六個月的開業準備及運營費用分別為人民幣26.8百萬元、人民幣155.8百萬元、人民幣36.3百萬元及人民幣187.2百萬元。

## 概 要

### 主要營運數據

下表列出與度假村業務有關的部分關鍵資料：

	截至12月31日止年度			截至2018年
	2015年 <sup>(1)</sup>	2016年	2017年	6月30日 止六個月
度假村的容納能力(以千計) .....	9,942.0	11,057.0	11,046.1 <sup>(1)</sup>	6,082.0
入住率(按床位計) .....	67.5%	66.1%	68.7%	67.0% <sup>(2)</sup>
平均每日床位價格(人民幣) .....	1,042.9	1,160.2	1,218.9	1,317.4
每張床位的收入(人民幣) .....	725.2	781.6	845.5	883.6

附註：

- (1) 因為山地度假村在2017年冬天開放的日期較對應2016年冬天的開放日期遲了幾天，山地度假村的容納能力下降，亦導致2017年度假村的容納能力較2016年有所下降。
- (2) 入住率(按床位計)下降乃主要由於四家新度假村開業，以及受到印尼巴厘島火山爆發及馬爾代夫政治動蕩的影響。

有關更多資料，請參閱「業務－我們的主要業務活動－度假村－度假村經營模式」。

### 近期發展

於往績記錄期末直至本招股章程日期，我們的業務營運持續擴充，截至2018年9月30日止九個月，我們錄得經調整純利、EBITDA及經調整EBITDA為正。

就度假村業務而言，截至2018年9月30日止三個月，Club Med按床位計的入住率、平均每日床位價格及每張床位的收入較截至2018年6月30日止六個月總體保持穩定。為與Club Med的升級策略保持同步，自2018年6月30日起，兩個度假村(均為三星級)的租約未予重續，我們借機將其永久關閉。新度假村Arcs Panorama(為四星級度假村，預留有五星級空間)將於2018年12月在法國開業。已就提早終止一份於2019年屆滿的租約達成一致。

旅遊目的地業務方面，截至2018年9月30日止三個月，三亞亞特蘭蒂斯目的地業務於正式開業以來的首個完整經營季度錄得強勁經營及財務業績，收益為人民幣290.0百萬元及EBITDA為人民幣92.9百萬元，EBITDA利潤率為31.9%。於同一季度內，按客房計入住率為73.0%、客房平均每日房價為人民幣1,982.3元及每間可售房收入RevPar為人民幣1,446.7元。

太倉項目方面，我們於2018年7月及2018年9月就收購太倉市總地盤面積分別為181,486.8平方米及154,977.9平方米的其他地塊訂立土地收購協議，已就該兩幅地塊付清土地購買價分別約人民幣1,090.6百萬元及人民幣508.9百萬元。於2018年9月20日，本集團與Compagnie des Alpes(「CDA」，位於法國的世界領先滑雪勝地運營商之一)訂立一份諒解備忘錄，據此雙方同意就CDA參與太倉項目室內滑雪場開發和運營進行真誠磋商，以訂立最終合作協議。我們已委聘CDA的附屬公司CDA管理就室內滑雪場的設計、開發及建設提供建議與協助。

復遊會會員制度方面，於2018年9月30日，會員總數達致約2.3百萬人，較2018年6月30日增長約57%。自復遊會於2018年3月推出以來至2018年9月30日，復遊會會員月均消費額約為人民幣3.6百萬元。

## 概 要

截至2018年9月30日止九個月，並無就預售棠岸項目單位確認物業銷售收益。於2018年10月底，我們向棠岸項目807套公寓中783套的買主發出物業所有權轉讓通知。我們預期於2018年底前開始將該等單位的實際所有權移交買主，待轉讓完成後，該等物業的售價將確認為收益。截至2018年6月30日的物業銷售相關合約負債為人民幣6,746.1百萬元，其中大部分將於2018年及2019年確認為收益。截至最後實際可行日期，已從截至2018年6月30日的物業銷售相關的合約負債確認收益人民幣86.9百萬元。

此外，自2018年6月30日以來，(i)我們自滙豐銀行及Natixis取得銀行融資分別約20億港元及40百萬英鎊；(ii)我們進一步收購Thomas Cook的股份，於最後實際可行日期共持有Thomas Cook的6.04%股權；及(iii)我們就進一步收購維格的7.73%股權簽訂股份轉讓協議，截至最後實際可行日期，該收購事項由台灣經濟事務部審閱。

截至2018年9月30日止九個月，我們取得收益人民幣10,221.0百萬元，包括度假村及目的地業務收益人民幣8,304.0百萬元，該收益按年增長13.2%。我們的同期毛利率為28.8%。

董事確認，自2018年6月30日(即附錄一會計師報告所載綜合財務報表的日期)起直至本招股章程日期，我們的財務、經營或貿易狀況或前景並無出現任何重大不利變動。

### 發售數據

下表全部數據乃基於超額配股權並無獲行使的假設：

	基於發售價 為15.60港元	基於發售價 為20.00港元
市值 <sup>(1)</sup> .....	19,081百萬港元	24,462百萬港元
每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值 <sup>(2)</sup> .....	3.46港元	4.21港元

附註：

- (1) 市值乃根據1,223,120,863股股份預計將於緊隨全球發售完成後即時發行計算，惟並無計及超額配股權並假設概無根據首次公開發售前股份期權計劃及首次公開發售前無償股份獎勵計劃發行股份。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「股本」。
- (2) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出「附錄二—未經審核備考財務資料—A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表」所述調整，並根據將於全球發售發行的214,200,000股股份以及隨後將流通在外的1,223,120,863股股份計算得出，假設超額配股權並無獲行使，且不計及根據首次公開發售前股份期權計劃及首次公開發售前無償股份獎勵計劃可予發行的任何股份。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「附錄二—未經審核備考財務資料—A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表」。

### 申請在聯交所上市

我們已向聯交所上市委員會申請已發行及我們根據全球發售將予發行的股份(包括根據超額配股權獲發行的任何股份，以及根據首次公開發售前股份期權計劃及首次公開發售前無償股份獎勵計劃獲發行的任何股份)上市及獲准買賣，申請依據包括(i)截至2017年12月31日止年度，我們的收益為人民幣118億元(相等於約135億港元)，高於500百萬港元；及(ii)我們於上市時的預期市值(根據指示性發售價範圍的最低值)超過40億港元，因此我們已符合上市規則第8.05(3)條項下的市值／收益測試。

## 股息

截至2018年6月30日，我們並無正式股息政策或任何預先確定的股息比率。於往績記錄期，本公司並無宣派或派付任何股息。本次全球發售完成後，我們的股東將有權收取我們宣派的股息。董事會將視乎我們的整體業務狀況及策略、現金流量、財務業績及資金需求、股東權益、稅務狀況、法定及監管限制及董事會認為相關的其他因素酌情作出派息及股息金額建議。任何股息分派亦須於股東大會上經股東批准後方可作實。有關更多資料，請參閱「財務資料－股息」。

## 未來計劃及所得款項用途

假設發售價為每股股份17.80港元(即發售價範圍的中位數)，我們預測經扣除與全球發售有關的包銷佣金及我們已支付或應付的其他預測開支，我們將自全球發售獲得所得款項淨額約3,669.1百萬港元(假設超額配股權不獲行使)。為配合我們的戰略，我們擬按下列金額將全球發售所得款項淨額作下列用途：

- 預期所得款項淨額約19%或約697.1百萬港元將用於擴展現有業務，包括進一步發展度假村業務、開發數字科技基礎設施、加強品牌建設以及銷售及營銷活動，以及發展兒童親子玩學業務以及文化活動、表演藝術及現場娛樂業務。
- 預期所得款項淨額約52%或約1,907.9百萬港元將用於開發麗江項目及太倉項目以及發掘具有珍貴資源的新旅遊目的地。
- 預期所得款項淨額約26%或約954.0百萬港元將用於償還部分未償還的銀行貸款。
- 預期所得款項淨額約3%或約110.1百萬港元將用作營運資金及一般企業用途。

如全球發售所得款項淨額(包括行使超額配股權的所得款項淨額)多於或少於預期，我們將就以上用途按比例調整對所得款項淨額的分配。有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

## 上市開支

本集團預期到全球發售完成將產生上市開支約人民幣127.2百萬元(假設發售價為17.80港元，即指示性發售價範圍15.60港元至20.00港元的中位數，並假設超額配股權並無獲行使)，其中人民幣42.7百萬元(包括截至2018年6月30日止六個月已確認的人民幣17.1百萬元)預期將自截至2018年12月31日止年度的綜合收益表中扣除，人民幣84.5百萬元直接與向公眾發行股份相關且將予資本化。上市開支指與上市有關的專業費用及其他費用，包括包銷佣金但不包括酌情獎金。上述上市開支乃為截至最後實際可行日期的最佳預測，僅供參考，而實際金額或有別於本次預測。

## 風險因素

我們的業務面臨諸多風險，且投資股份涉及不確定性。該等風險及不確定性可分類為(i)與我們業務有關的風險；(ii)與中國有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。

以下重點載列影響我們業務的部分關鍵風險：

- 我們的業務及經營業績取決於我們能夠吸引的客戶數量，其受到全球經濟狀況及旅遊及休閒行業共同面臨的若干風險的影響。
- 消費者品味及偏好的變化可能會影響對我們度假村、旅遊目的地及基於度假場景的服務及解決方案的光顧。
- 我們過往產生虧損淨額，且日後可能無法實現盈利。
- 我們從第三方租賃部分度假村，任何該等租約被終止或未能續期或與其相關的糾紛均可能對我們的經營業績造成負面影響。
- 我們的經營業績可能因季節性及其他因素而波動。
- 地緣政治、自然災害或其他災難性事件或爆發嚴重傳染病可能會嚴重擾亂我們的業務及營運，並對業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

## 法律程序及合規性

我們於正常業務過程中涉及法律或其他爭議。於最後實際可行日期，Thomas Cook France與我們就於2008年出售Jet Tours一事有進行中糾紛。於2010年1月，Thomas Cook France抗議收購Jet Tours的售價過高，起訴Club Med及其附屬公司故意失實陳述，要求索賠20百萬歐元的損害賠償金。地方法院宣判Club Med勝訴，而上訴法院維持地方法院的原判。Thomas Cook France已向法國最高法院提出上訴。有關聆訊已於2018年10月9日進行，而截至最後實際可行日期，法國最高法院尚未作出裁決，有關裁決可能會隨時公佈。Club Med繼而以Thomas Cook France未能履行授予Club Med特權旅遊營運商地位的責任為由，對其提出起訴，要求索賠6.2百萬歐元的損害賠償金。於2018年1月，巴黎商務法院命令Thomas Cook France向Club Med支付2百萬歐元。Thomas Cook France已對該裁決提起上訴。截至最後實際可行日期，雙方的法律訴訟均未結案。我們的董事並不認為該等法律訴訟的結果將對我們與Thomas Cook的關係構成重大不利影響。於最後實際可行日期，一家根據日期為2005年9月14日的銷售協議向我們購買位於意大利的物業綜合體的公司(「買家」)與我們有進行中糾紛。於2011年，買家將Club Med告上法庭，以尋求命令撤銷、取消或終止銷售協議，獲得購買價的償還及利息以及損害賠償，合計約35百萬歐元，其後減少至28百萬歐元。買家聲稱Club Med於銷售協議項下所提供有關樓宇情況的若干資料並非完全真確。初審法院頒令Club Med賠償買家3百萬歐元。Club Med對此決定提出上訴並獲准暫緩執行，直至法院聽取此案的理據，預期於2019年舉行聆訊。有關爭議的更多資料，請參閱「業務－法律程序及合規」。除本招股章程所披露外，直至最後實際可行日期，我們並未涉及任何我們認為會對我們的業務、經營業績、財務狀況或聲譽造成重大不利影響的實際或待決訴訟、仲裁或行政訴訟(包括任何破產或破產管理訴訟)。我們的董事不涉及任何實際或受威脅的重大索賠或訴訟。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，儘管我們已在所有重大方面遵守所適用的健康及安全法律及法規，但在業務營運期間我們的度假村還是發生約27宗嚴重事故。每宗嚴重事故指保險公司估計損失金額超過75,000歐元或涉及死亡。Club Med於相關保單下的總責任風險(包括任何事故引起的任何訴訟)為每宗事故免賠額上限20,000歐元。Club Med與保險合作夥伴密切合作，改進和改善其度假村的安全和保障。更多資料，請參閱「業務－健康、衛生及安全」。