



GUDOU HOLDINGS LIMITED

古兜控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8308)

全年業績公佈
截至二零一八年十二月三十一日止年度

香港聯合交易所有限公司 GEM 之特色

GEM 的定位，乃為中小型公司提供一個上市之市場，此等公司相比起其他在香港聯交所上市之公司或會帶有較高投資風險。有意投資者應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。

由於 GEM 上市公司普遍為中小型公司，在 GEM 買賣之證券可能會較於香港聯交所主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在 GEM 買賣之證券會有高流通量之市場。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈之資料乃遵照 GEM 上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本公佈之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公佈所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本公佈或其所載任何陳述產生誤導。

全年業績

董事會欣然公佈本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同上一個財政年度之可比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入			
銷售成本	5	248,729 (157,441)	318,529 (199,026)
毛利		91,288	119,503
其他收入		428	19,845
投資物業之公平值收益		53,500	49,840
銷售開支		(26,755)	(22,592)
行政開支		(47,947)	(47,072)
財務資產減值虧損淨額	9	(1,767)	—
經營盈利		68,747	119,524
融資成本		(13,849)	(14,682)
除稅前盈利		54,898	104,842
所得稅開支	6	(39,328)	(52,420)
本年度盈利		15,570	52,422
本年度其他全面(虧損)/收入，扣除稅項後			
可能重新分類至損益之項目：			
外幣匯兌差額		(832)	758
將不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收入之財務資產之公平值虧損		(2,124)	—
本年度全面收入總額		12,614	53,180
每股盈利			
		二零一八年 人民幣分	二零一七年 人民幣分
每股基本盈利	8	1.59	5.35
每股攤薄盈利	8	1.54	5.25

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		249,356	235,932
預付土地租賃款項		7,020	7,346
投資物業		661,620	608,120
按公平值計入其他全面收入之財務資產		1,877	—
遞延稅項資產		1,297	1,216
		<u>921,170</u>	<u>852,614</u>
流動資產			
持作出售之物業		37,732	70,276
存貨		3,622	3,405
應收賬款	9	60,700	53,188
預付土地租賃款項		326	326
預付款項、按金及其他應收款項		44,199	55,193
受限制銀行存款		—	13,010
銀行及現金結餘		41,492	24,970
		<u>188,071</u>	<u>220,368</u>
總資產		<u><u>1,109,241</u></u>	<u><u>1,072,982</u></u>
流動負債			
應付賬款	10	79,856	86,401
自預售物業收取之所得款項		—	250
應計費用及其他應付款項		45,405	52,842
借貸		58,172	80,348
即期稅項負債		60,044	46,434
合約負債		31,948	—
		<u>275,425</u>	<u>266,275</u>
非流動負債			
借貸		233,339	230,512
遞延稅項負債		169,541	159,738
遞延收入		8,500	9,000
		<u>411,380</u>	<u>399,250</u>
總負債		<u><u>686,805</u></u>	<u><u>665,525</u></u>
資本及儲備			
股本	11	8,669	8,669
儲備		413,767	398,788
		<u>422,436</u>	<u>407,457</u>
總權益		<u><u>422,436</u></u>	<u><u>407,457</u></u>
總負債及權益		<u><u>1,109,241</u></u>	<u><u>1,072,982</u></u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司於二零一四年一月十日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處位於 Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands，其主要營業地點為中華人民共和國（「中國」）廣東省江門市新會區崖門鎮古兜溫泉綜合度假村。本公司之股份於二零一六年十二月九日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM上市。

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司之主要業務為溫泉度假村、酒店營運及旅遊物業開發。

除另有指明者外，該等財務報表乃以人民幣列值。

2. 編製基準

2.1 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團之綜合財務報表按照所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港法例第622章香港公司條例（「香港公司條例」）之規定編製。

2.2 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，並就投資物業重估及按公平值計入其他全面收入之財務資產作出修正。

根據香港財務報告準則編製綜合財務報表要求採用若干關鍵會計估計。其亦要管理層於採用本集團會計政策過程中作出判斷。

3. 持續經營

於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動負債多於其流動資產人民幣87,354,000元（二零一七年：人民幣45,907,000元），主要來自即期銀行借貸人民幣291,511,000元（二零一七年：人民幣310,860,000元）。本集團之流動負債亦包括來自客戶按金之合約負債為人民幣31,948,000元（二零一七年：人民幣13,176,000元），其將於履行物業交付及／或向客戶提供服務之責任後確認為收入。

就編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表而言，董事已考慮所有可以合理預期獲得之資料。尤其是，本公司管理層編製涵蓋不少於由二零一八年十二月三十一日起計十二個月期間之本集團現金流量預測時計及以下計劃及措施：

3. 持續經營(續)

- (i) 本集團將持續自其酒店及度假村營運產生現金流入；
- (ii) 本集團將持續於預期時間內自物業銷售收取所得款項；及
- (iii) 於二零一八年十二月三十一日，本集團之可用承擔融資為人民幣63,500,000元，並於年度末後取得人民幣100,000,000元之額外承擔銀行融資。董事相信銀行借貸將按相關貸款協議載列之預定日期償還。鑒於本集團於銀行之良好過往紀錄及與銀行之良好關係，董事認為銀行提供之銀行融資將於其現有年期屆滿時獲重續，而本集團可於有需要時取得新銀行借貸。

儘管上文所述，惟管理層能否實現上文闡述之計劃及措施(其納入有關未來事件及狀況之假設)視乎固有之不確定因素而定。特別是，本集團能否持續經營將取決於能否從其酒店及度假村營運中適時產生淨現金流量，成功且適時銷售持作出售物業，成功且適時於現有銀行融資屆滿後進行協商。經充分考慮管理層之計劃及措施之基礎，以及現金流量假設之合理可能下行變動後，董事有信心本集團將有充足營運資金以應付其由二零一八年十二月三十一日起計未來十二個月內到期時之財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。

4. 會計政策及披露之變動

4.1 本集團所採納之新訂及經修訂準則

本集團已於二零一八年一月一日開始之年度報告期間首次應用以下準則及修訂本：

準則	修訂主題
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號(修訂本)	二零一四年至二零一六年週期之年度改進
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號之澄清
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價

除了採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」之影響外，採納其他新訂及經修訂準則對本集團業績及財務狀況並無任何重大影響。

4. 會計政策及披露之變動(續)

4.2 尚未採納之新訂準則及詮釋

已頒佈但於二零一八年十二月三十一日報告期間並未強制生效且本集團並無提早採納之若干新訂會計準則及詮釋：

		於下列日期 或之後開始之 年度期間生效
年度改進項目	二零一五年至二零一七年週期之年度改進	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具負補償之提早還款特性	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	不確定所得稅之處理	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
二零一八年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資	附註

附註：待香港會計師公會(「香港會計師公會」)公佈

4.3 採納香港財務報告準則第9號及第15號之影響

以下解釋採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對本集團綜合財務報表之影響。

本集團選擇採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之經修訂追溯法，而不重列比較數據。因此重新分類及調整不會反映於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表，而於二零一八年一月一日之期初綜合財務狀況表確認。

4. 會計政策及披露之變動(續)

4.3 採納香港財務報告準則第9號及第15號之影響(續)

下表列示於二零一八年一月一日之綜合財務狀況表已確認之調整：

綜合財務狀況表(節錄)	二零一七年 十二月 三十一日 (按原先呈列) 人民幣千元	採納香港 財務報告準則 第9號之影響 人民幣千元	採納香港 財務報告準則 第15號之影響 人民幣千元	二零一八年 一月一日 (經重列) 人民幣千元
流動資產				
應收賬款	53,188	(1,980)	—	51,208
流動負債				
預售物業收取之所得款項	250	—	(250)	—
應計費用及其他應付款項	52,842	—	(12,926)	39,916
合約負債	—	—	13,176	13,176
權益				
保留溢利	229,183	(1,980)	—	227,203

(a) 香港財務報告準則第9號金融工具

本集團已採納香港財務報告準則第9號以取代香港會計準則第39號有關財務資產及財務負債之確認、分類及計量、終止確認金融工具及財務資產減值之條文。

本集團保留溢利之影響總值列示如上。

	附註	保留溢利 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日之期末結餘 — 香港會計準則第39號		229,183
應收賬款減值撥備增加	i	(1,980)
於二零一八年一月一日之期初結餘 — 香港財務報告準則第9號		227,203

4. 會計政策及披露之變動(續)

4.3 採納香港財務報告準則第9號及第15號之影響(續)

(a) 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

i) 金融工具減值

本集團有兩種類型之財務資產，該等財務資產受香港財務報告準則第9號項下新預期信貸虧損模式規限：

- 應收賬款；及
- 其他應收款項

本集團已就各項類別資產修訂香港財務報告準則第9號項下之減值方法。

當其他應收款項、銀行及現金結餘及受限制銀行存款亦受香港財務報告準則第9號之減值規定所規限，已識別之減值虧損並不重大。

應收賬款

本集團已採納香港財務報告準則第9號之簡化法就預期信貸虧損作出撥備，該方法准許對所有應收賬款使用全期預期減值撥備。

(b) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號，導致有關收入確認時間及合約負債呈列之會計政策變更。

重新分類對於二零一八年一月一日綜合財務狀況表之影響如下：

	預售物業 收取之 所得款項 人民幣千元	應計費用 及其他 應付款項 人民幣千元	合約負債 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日之期末結餘			
— 香港會計準則第18號	250	52,842	—
重新分類(i)	(250)	(12,926)	13,176
於二零一八年一月一日之期初結餘			
— 香港財務報告準則第15號	—	39,916	13,176

4. 會計政策及披露之變動(續)

4.3 採納香港財務報告準則第9號及第15號之影響(續)

(b) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入(續)

i) 有關來自客戶合約之收入之合約負債呈列

合約負債過往以預售物業收取之所得款項及收取有關酒店營運及顧問服務之客戶墊款連同銷售合約總額人民幣25,581,000元呈列。

ii) 收入確認

a) 酒店及度假村營運

收入於服務向客戶提供時確認，與根據香港會計準則第18號及香港財務報告準則第15號一致。

b) 物業開發

由於本集團並無可強制執行權利要求就迄今完成履約付款，收入於物業控制權轉移至客戶後某一時點確認。

c) 計入融資部分

本集團應用可行權宜方法，並認為收取客戶款項及轉讓已承諾物業或服務之融資部分並不重大，原因為該期間一般為一年內。

d) 計入取得合約之成本

本集團認為取得銷售合約直接產生之成本，如印花稅及銷售佣金，並不重大。

5. 收入

年內，本集團自其主要產品及服務產生之收入如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業銷售	105,997	193,047
房間收入	53,605	49,961
入場券收入	34,518	25,891
餐飲收入	27,559	25,985
租金收入	1,279	1,219
按摩服務收入	2,173	2,647
會議費收入	2,937	2,769
諮詢服務收入	17,150	13,542
其他服務收入	3,511	3,468
	<u>248,729</u>	<u>318,529</u>

6. 所得稅開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備(二零一七年：無)。本集團於中國之附屬公司須就其估計應課稅溢利按稅率25%(二零一七年：25%)繳納中國企業所得稅。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	12,444	14,471
土地增值稅(「土地增值稅」)	17,162	21,389
	<u>29,606</u>	<u>35,860</u>
遞延稅項	9,722	16,560
	<u>39,328</u>	<u>52,420</u>

附註5所述之物業收入包括公寓銷售。根據適用稅務規例，土地增值稅乃就土地增值按30%至60%之遞進稅率徵收，稅率乃按銷售物業之所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權之租賃費用、借貸成本及所有物業開發開支)計算。地方稅務機關尚未釐定銷售公寓之土地增值稅之計算基準。管理層根據彼等之最佳估計採納30%至60%之遞進稅率。

7. 股息

本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度概無派付或宣派股息，自報告期末起並無建議派付任何股息(二零一七年：無)。

8. 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以年內本公司擁有人應佔盈利除以已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔盈利(人民幣千元)	15,570	52,422
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>980,000</u>	<u>980,000</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u><u>1.59</u></u>	<u><u>5.35</u></u>

攤薄

每股攤薄盈利為經調整已發行普通股之加權平均數至假設兌換所有攤薄潛在普通股計算。本公司攤薄潛在普通股為購股權。購股權之計算須根據未行使購股權所附認購權之幣值，以釐定可按公平值(按本公司股份之每年平均市價釐定)收購之股份數目。下文計算之股份數目乃與假設購股權獲行使而將予發行之股份數目作出比較。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	15,570	52,422
已發行普通股之加權平均數(千股)	980,000	980,000
調整：		
購股權(股份數目)(千股)	<u>31,194</u>	<u>17,913</u>
每股攤薄盈利之普通股之加權平均數(千股)	<u>1,011,194</u>	<u>997,913</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u><u>1.54</u></u>	<u><u>5.25</u></u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度，轉換與購股權有關之潛在普通股對每股基本盈利造成攤薄影響。

9. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收賬款	64,447	53,188
減：減值撥備	(3,747)	—
應收賬款 — 淨額	<u>60,700</u>	<u>53,188</u>

本集團向酒店及度假村營運分部之旅遊代理及公司客戶提供介乎30至90日(二零一七年：30至90日)之平均信貸期。就新增旅遊代理及公司客戶而言，一般須墊付款項。根據已簽訂之協議，物業單位買方獲授主要為15日至180日(二零一七年：15日至180日)之還款期。本公司將對所有要求就交易貸款之買家進行信貸評估。本集團一般不會於買方最終清償購買代價前，向買家發出物業擁有權證。本集團嚴格控制其未收回應收款項。董事定期檢討逾期結餘。

按旅遊代理及公司客戶之發票日期，或物業單位買家之預定還款日期劃分之應收賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日					
	旅遊代理 人民幣千元	二零一八年 物業買家 人民幣千元	總計 人民幣千元	旅遊代理 人民幣千元	二零一七年 物業買家 人民幣千元	總計 人民幣千元
最多30日	5,140	49,932	55,072	4,935	33,643	38,578
31至60日	840	—	840	1,120	—	1,120
61至90日	130	—	130	379	—	379
超過90日	1,016	7,389	8,405	1,135	11,976	13,111
	<u>7,126</u>	<u>57,321</u>	<u>64,447</u>	<u>7,569</u>	<u>45,619</u>	<u>53,188</u>

9. 應收賬款(續)

應收賬款減值撥備之變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年初	—	—
採納香港財務報告準則第9號透過期初保留溢利額外撥備金額	(1,980)	—
財務資產減值虧損淨額	(1,767)	—
年末	<u>(3,747)</u>	<u>—</u>

上述減值虧損已於綜合全面收益表內「財務資產減值虧損淨額」單獨披露。

所有應收賬款以人民幣計值。

截至二零一八年十二月三十一日，應收賬款為人民幣6,475,000元(二零一七年：人民幣5,420,000元)已質押作為銀行貸款之抵押品。

10. 應付賬款

按發票日期計算之本集團應付賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
最多90日	24,734	65,390
91至180日	6,305	4,311
181至365日	5,980	4,305
1年以上	42,837	12,395
	<u>79,856</u>	<u>86,401</u>

本集團應付賬款之賬面值以人民幣計值，並與其公平值相若。

11. 股本

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元
於二零一七年及二零一八年一月一日	<u>980,000</u>	<u>8,669</u>
於二零一七年及二零一八年十二月三十一日	<u>980,000</u>	<u>8,669</u>

羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本公佈所載有關本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度草擬綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對本公佈發出任何核證。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團主要從事營運及管理古兜溫泉綜合度假村，以及發展及銷售古兜溫泉綜合度假村內的旅遊物業。

於本期間內，本集團錄得營業額約人民幣248,700,000元，較上一年度減少約21.9%。本公司擁有人應佔本期間溢利約人民幣15,600,000元（於二零一七年同期本公司擁有人應佔溢利：人民幣52,400,000元）較上一年度減少70.3%，主要由於下列因素：

- (i) 旅遊物業開發產生之收益減少主要由於二零一七年銷售及交付大部分山海度假公館單位，而於二零一八年僅已出售及交付泉心養生公寓之可銷售總建築面積之62.8%；及
- (ii) 於二零一七年有關出售物業、廠房及設備之收益及預付土地租賃款項之其他收益減少約人民幣18,500,000元。

本公司將繼續善用其經營獲得的財務資源，以供溫泉度假村及酒店營運及擴充其旅遊物業開發業務之用。

溫泉度假村及酒店營運

溫泉度假村及酒店營運業務於本期間錄得穩定的增長。本集團自溫泉度假村及酒店營運所得營業額較上一年度增加約13.7%至約人民幣142,700,000元。本集團相信溫泉度假村及酒店營運業務收入之增長反映本集團於全中國提升「古兜」品牌之成熟業務策略。

於本期間，本集團錄得入場費產生之收入增加約33.3%，主要乃主要由於古兜溫泉度假村之入場票價增加所致。

儘管我們之主題酒店入住率由二零一七年約39.4%減少約4.7%至二零一八年約34.7%，本期間我們之主題酒店產生之房間收入較二零一七年增加約7.3%。房間收入增加乃主要由於平均房租增加所致，部份由入住率減少抵銷。平均房租增加及入住率減少均主要由於酒店房間之推廣價格之策略性收縮所致，平均房租由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣220.1元調高至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣269.0元。

本集團亦錄得餐飲及會議室服務產生之收益增加約6.1%及6.1%。

此外，於本期間，除了原有諮詢服務協議外，本集團於二零一八年與多名第三方就廣東省及四川省不同的休閒酒店及度假村項目開發之早期策略計劃訂立不同的新諮詢服務協議。於本期間，諮詢服務之收益為本集團貢獻約人民幣17,200,000元，增幅約26.6%。

旅遊物業開發

本集團於二零一八年之旅遊物業開發業務之收入約人民幣106,000,000元與二零一七年約人民幣193,000,000元相比錄得減幅約45.1%。該減幅主要由於本期間已出售及交付建築面積減少所致。

於二零一七年十二月，泉心養生公寓通過所有必需之開發檢測及驗收，以及獲授予預售許可證。本集團已自二零一七年十二月起開展泉心養生公寓之預售。於二零一八年十二月三十一日，本公司已出售及交付187間泉心養生公寓住宅單位及44間商業單位以及88個停車位，佔泉心養生公寓之可出售總建築面積之62.8%。於本期間，本公司自泉心養生公寓收取之出售／預售所得款項及意向金約人民幣70,600,000元。本公司計劃於二零一九年出售及交付更多泉心養生公寓單位。

展望

展望二零一九年，本公司將主要專注於中國溫泉及酒店市場，並透過實施核心業務策略擴充本集團之旅遊物業開發業務，以支持我們的增長及創造長期股東價值。基於健康養生對人體及身心安康重要之信念，本公司將繼續經營古兜溫泉綜合度假村及向本集團之客戶提供優質服務。另外，本公司將利用「古兜」品牌，並尋求機遇向其他休閒酒店或度假村提供管理或諮詢服務。

旅遊物業開發將繼續為本公司於二零一九年之重點。本公司預期將於二零一九年繼續進行泉心養生公寓之銷售，並將繼續開拓及發展古兜溫泉度假村內外之新旅遊物業開發項目。

此外，隨著港珠澳大橋於二零一八年十月開通，縮短香港來往古兜溫泉綜合度假村之陸路距離及時間。本公司相信交通網絡及基建日益優化，將更方便到達古兜溫泉綜合度假村，並為全中國帶來更多賓客。

業務目標與實際業務進度之比較

下表載列董事透過比較招股章程所載本集團業務目標與直至二零一八年十二月三十一日本集團就該等目標之成就所作出之分析。該等業務目標旨在為本公司及股東產生長期價值。

業務目標	直至二零一八年十二月三十一日之實際業務進度
1. 繼續提升本集團在溫泉及酒店業之地位	本集團仍然繼續致力提升其在溫泉及酒店業之地位。
(i) 複製本集團之業務模型以營運新溫泉度假村及酒店	(i) 本集團將繼續根據多項因素(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。
(ii) 向其他溫泉度假村擁有人提供管理服務	(ii) 本集團將繼續開拓新商機，以向第三方擁有人擁有之溫泉度假村提供管理服務。投資及開發團隊將繼續物色及評估潛在商機。於本期間，本集團與不同獨立第三方就項目開發早期階段之策略計劃分別向廣東省及四川省之休閒酒店及度假村提供諮詢服務訂立諮詢協議。

2. 計劃擴展本集團之旅遊物業開發業務

為準備本集團擴展旅遊物業開發業務，本集團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。

於本期間，本公司已出售／預售及交付187間泉心養生公寓住宅單位及44間商業單位以及88個停車位，並預計於二零一九年繼續銷售。

3. 透過向客戶提供優質產品及服務而繼續於中國提升我們之「古兜」品牌

本集團在有關其旅遊物業開發業務之整個物業開發過程中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。於本期間，本集團亦籌辦多個推廣活動，以提升本集團「古兜」品牌，例如：

- 於二零一八年一月至二月的中國新年慶祝活動
- 於二零一八年四月至六月的水蟹節
- 於二零一八年五月的嘉年華
- 於二零一八年五月至七月的水上派對
- 於二零一八年十月的中秋節
- 於二零一八年十二月的蘿蔔節
- 於二零一八年十二月的聖誕小鎮

與持份者之關係

本集團認為，僱員、客戶及供應商為其可持續發展之關鍵。本集團力求與其僱員建立密切及充滿關懷之關係、向客戶提供優質服務及出售高質素物業，並加強與供應商合作。本集團致力為僱員提供安全之工作場所，亦提供具競爭力之薪酬及福利以及培訓計劃，讓員工可與市場發展並駕齊驅。

本集團相信，服務及物業質素為維持良好客戶關係之關鍵。本集團致力盡心盡力服務客戶，並持續提升優質服務水平。為了達成此目標，本集團之質量控制團隊負責監察溫泉度假村及酒店營運之質量控制。就本集團之物業開發項目而言，本集團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。本集團之技術團隊及物業開發團隊亦將定期進行現場視察。本集團對主要客戶按合約付款條款進行結算，結合對可收回金額之判斷，採用按類似的風險特別劃分之應收賬款壞賬計提撥備。本集團持續且及時對主要客戶資訊情況進行監控評估，促進與主要客戶之溝通與關係。

本集團亦致力維持與作為長期業務夥伴之供應商之良好關係，確保本集團業務穩定。本集團一直以來致力按高質素、高誠信的標準選用供應商進行採購，並已建立有關程序，確保採購流程公開、公平及公正。為提升採購質量，本集團使用關鍵性評估及指引，以衡量及考慮供貨商在勞工、健康和環境影響方面之可持續性。為有效地管理我們的供應商及減少潛在的供應商風險，本集團相關部門定期進行供應商表現評估，促進與供應商之溝通與關係。

主要風險及不確定性

實施本集團的業務策略的主要風險及不確定性包括以下各項：

- (i) 本集團對現有溫泉水水源之依賴，表示倘由於附近地質環境變化對該等水源之溫泉水礦物成份及質量構成不利影響，本集團之業務將承受重大風險；
- (ii) 本集團未必能取得、延長或重續旅遊物業開發或其他業務活動之資格證書及相關中國政府批文；

- (iii) 本集團或許未能物色具吸引力之收購機會，或按具吸引力之條款作出收購，或取得充足融資以完成該等收購；
- (iv) 本集團經營溫泉度假村涉及意外、疾病、環保事宜風險，或會使客人對古兜溫泉綜合度假村之安全及衛生之印象構成負面影響，從而對「古兜」品牌或本集團聲譽構成負面影響；
- (v) 倘本集團未能及時及以合理成本為旅遊物業開發取得必要資本資源或適合地盤，其物業組合及未來盈利能力可能受到不利影響；及
- (vi) 取決於建設期間包括技術工人供應及未知環境問題等實際情況，本集團或未能準時或在預算內完成現有或未來項目之開發或建設。

在應對該等風險方面，本集團已定期監察其溫泉水水源的狀況，並委聘溫泉專家每年檢查溫泉水水源的質量及數量。本集團亦已維持內部監控制度，以檢查資格證書及相關中國政府批文的到期日。此使本集團可確保其擁有合法進行業務之所有必要同意及許可。此外，本集團將考慮潛在收購機會時採取審慎方針，並僅在本集團擁有充足財務資源及其進行有關收購符合本集團利益時，方會進行收購。

本集團業務營運附帶之其他風險及不確定性於招股章程內進一步詳述。

配售所得款項用途

自配售募集所得款項淨額約為130,600,000港元。於二零一八年十二月三十一日，自配售募集所得款項淨額中約79,300,000港元已用作償還股東貸款。此外，本集團已將(i)自配售募集所得款項淨額中約44,400,000港元用作本集團三個物業開發項目之建設及開發；(ii)約1,600,000港元用作提升古兜溫泉綜合度假村及其現有設施；及(iii)約5,300,000港元用作本集團自上市以來之營運資金。

財務回顧

營業額

於本期間，本集團錄得營業額約人民幣248,700,000元(二零一七年：約人民幣318,500,000元)，較上一年度減少約21.9%。營業額減少主要由於本集團旅遊物業開發產生之收入減少。本集團溫泉度假村及酒店營運之營業額由上一年度約人民幣125,500,000元增加約13.7%至本期間約人民幣142,700,000元。該增幅主要由於入場門票價格增加及向酒店客戶提供較少價格折扣帶動房間收益、入場券收入及餐飲收入增加所致。本集團旅遊物業開發應佔之營業額由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣193,000,000元下跌約45.1%至本期間約人民幣106,000,000元。該減幅主要由於本期間已出售及交付之建築面積減少所致。

銷售成本

本集團於本期間之銷售成本約人民幣157,400,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣199,000,000元減少約20.9%。該減幅主要由於本集團旅遊物業開發之銷售成本減少所致，其受主要因本期間已出售及已交付建築面積減少所致。本集團溫泉度假村及酒店營運之銷售成本於本期間輕微增加約2%，由於溫泉度假村及酒店營運之營業額上升所帶動。

毛利及毛利率

本集團於本期間之毛利約人民幣91,300,000元，與截至二零一七年十二月三十一日止年度之毛利約人民幣119,500,000元相比減少約23.6%，其與本集團營業額減幅相符。本集團毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度約37.5%減少至本期間約36.7%，反映較低毛利率之溫泉度假村及酒店營運產生之營業額較旅遊物業開發為大。

於本期間內，溫泉度假村及酒店營運之平均毛利率約為31.6%(二零一七年：約23.7%)。該增幅主要由於溫泉度假村及酒店營運之營業額增幅較高所致，而溫泉度假村及酒店營運之大部份成本相對固定。本期間旅遊物業開發之平均毛利率約43.5%(二零一七年：約46.5%)。該減幅乃由於本期間已出售及交付之泉心養生公寓銷售成本增加，其與二零一七年已出售及交付大部份單位之山海廣假公館相比，土地成本較高所致。

投資物業之公平值收益

本集團之投資物業乃就賺取租金及／或作資本增值持有之土地及／或樓宇。本集團之投資物業為於中國之中期租賃，分為兩個類別：持作未確定用途土地以及持作開發投資物業土地。於二零一八年底，本集團投資物業之公平值收益約為人民幣53,500,000元，較去年收益人民幣49,800,000元增加約7.3%。

銷售開支

本集團於本期間之銷售開支約人民幣26,800,000元，較上一年度之銷售開支約人民幣22,600,000元增加約18.4%。該增幅主要由於本集團就銷售泉心養生公寓及溫泉度假村及酒店營運產生之推廣開支增加所致。

行政開支

本集團於本期間之行政開支約人民幣47,900,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度之行政開支約人民幣47,100,000元輕微增加約1.9%。

所得稅開支

本集團於本期間之所得稅開支約人民幣39,300,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣52,400,000元減少約25.0%，主要由於本年度應課稅溢利減少與營業額減少一致所致。

純利及純利率

本集團於本期間之純利約人民幣15,600,000元，較本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之純利約人民幣52,400,000元減少70.3%。純利減少主要由於已出售及交付建築面積較預期少而導致本集團旅遊物業開發業務收入減少及二零一七年有關出售物業、廠房及設備之一次性收益導致其他收入減少所致。

隨著本集團於本期間之純利減少，其純利率(以相關期間純利除以相同期間之營業額計算)亦由二零一七年約16.5%減少至本期間約6.3%。該減幅主要由於(i)毛利率減少；(ii)其他收入減少；及(iii)銷售開支增加，並使用部份公平值收益增加抵銷所致。

流動資金及財務資源以及資本架構

於本期間，本集團之營運由內部產生現金流量及銀行借貸撥支。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘約為人民幣41,500,000元，其以人民幣及港元計值。

本集團於二零一八年十二月三十一日之尚未償還資本承擔約人民幣30,000,000元(二零一七年：約人民幣5,100,000元)。該承擔主要有關本集團之在建工程。該尚未償還承擔預期將由內部資金及／或銀行借貸撥支。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之尚未償還銀行貸款約為人民幣291,500,000元，其以人民幣計值及其中人民幣71,000,000元為定息借貸。年度貸款償還約為人民幣93,000,000元，與本集團之還款時間表相符。借貸之所得款項主要用作本集團資本開支、營運資金及經營開支。於二零一八年十二月三十一日，概無尚未償還股東貸款。

本集團於二零一七年及二零一八年十二月三十一日之資本負債比率(以該等日期之總借貸除以其總權益計算)分別約為0.8及0.7。於二零一八年十二月三十一日，本集團之資本負債比率有所減少，主要由於償還若干銀行貸款及因二零一八年錄得純利導致總權益增加所致。

本集團繼續致力於高水平財務控制、審慎風險管理及善用財務資源。為實現更佳成本控制及令資金成本最小化，本集團集中庫務活動，現金一般存放於銀行，先以人民幣計值，其次為港元。

本集團資產押記

於二零一八年十二月三十一日，約人民幣462,500,000元(二零一七年：約人民幣416,500,000元)已抵押予若干銀行以取得授予本集團之銀行融資。

重大投資／重大收購及出售

本集團於本期間內尚未進行任何重大投資或重大收購及出售附屬公司。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

匯率波動風險

本集團之收入及成本主要以人民幣計值。部分成本可能以港元計值。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，董事持續監察相關外匯風險，並將於有需要時對沖重大外匯風險。

人力資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘有666名全職僱員，其中約98.6%於中國受聘及約1.4%於香港受聘。本集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之員工成本分別約人民幣55,800,000元及人民幣54,000,000元。本集團不時聘請兼職僱員，在旺季時應付溫泉度假村及酒店營運之額外員工需要。本集團之香港僱員須參與強制性公積金計劃，據此，本集團須向計劃作出僱員薪金成本之固定百分比之供款(上限為每月1,500港元)。就本集團中國附屬公司之僱員而言，本集團根據適用中國法律及法規向各項政府資助僱員福利基金供款，包括住房公積金、基本退休保險基金、基本醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險基金。

為維持「古兜」品牌形象，確保服務質素，所有新酒店員工須出席為期三天之接待職前培訓。本集團亦每月為酒店員工提供接待培訓。本集團為僱員提供工作安全培訓，提高彼等之安全意識。

本集團一般在公開市場招聘僱員。本集團根據市況、業務需要及擴展計劃制訂招聘政策。本集團根據員工職位向彼等提供不同薪酬方案。一般而言，本集團根據服務年期向全體僱員支付基本薪金及獎勵。本集團之銷售人員及服務人員亦將根據個別技能及表現收取額外酬金。

環保事宜

本公司須遵守監管(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。由於中國適用法律及法規有所規定，物業開發項目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各個階段取得各項批文及許可證。

本公司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各份協議，建設承辦商及任何分包商須遵守環境影響評估規定及適用環境法律及法規。於本期間內，本集團為遵守適用環保法律及法規支付約人民幣240,000元(二零一七年：人民幣38,000元)之年度費用。

於本期間內，就董事所深知，本集團並無自客戶或任何其他人士接獲有關任何環保問題之任何重大投訴，本集團亦並無發生由業務活動引起之任何重大環境事故。於本期間內，我們並無因違反環境法律及法規而遭致任何會對其業務造成不利影響之重大行政制裁或處罰。

股息

董事會並不建議就本期間派付任何末期股息。於本期間，概無派付任何中期股息。

購買、出售或贖回上市證券

本公司及其任何附屬公司於本期間內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治常規

於本期間，本公司已遵守企業管治守則所載之守則條文(如適用)，惟下文所述之偏離除外。

1. 韓先生現時擔任本公司主席及行政總裁職位。根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁職位不應由同一人擔任。經考慮韓先生於溫泉及酒店業之豐富專業知識，董事會認為，由韓先生同時擔任主席及行政總裁職務可令本集團之整體業務規劃、決策及其執行更有效率及效益。為維持良好企業管治及全面遵守有關守則條文，董事會將定期檢討是否需委任不同人士分別擔任主席及行政總裁職務。
2. 企業管治守則之守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事應出席股東大會，以對股東意見有不偏不倚之了解。王大悟教授因健康理由而無法出席本公司於二零一八年五月十八日舉行之股東週年大會。

更換合規顧問

誠如本公司日期為二零一八年五月三十一日之公佈所披露，由於內部資源分配安排，本公司與立橋國際融資有限公司之合規顧問協議已終止，從二零一八年五月三十一日起生效。中泰國際融資有限公司（「**中泰國際**」）已獲委任為本公司於GEM上市規則第6A.27條項下所規定之替代合規顧問，由二零一八年五月三十一日起生效。

合規顧問權益

中泰國際已向本公司確認，於二零一八年十二月三十一日，除本公司與中泰國際訂立日期為二零一八年五月三十一日之合規顧問協議外，中泰國際及其董事、僱員及緊密聯繫人概無擁有根據GEM上市規則第6A.32條須知會本公司有關本公司或本集團任何成員公司之任何權益。

股東週年大會

本公司之股東週年大會將於二零一九年五月十六日（星期四）在香港舉行。股東週年大會通告將於適當時候寄發予股東。

報告期後事項

於二零一九年一月二十日，Harvest Talent Investments Limited（「**Harvest Talent**」）及朝富旅遊產業投資有限公司（「**朝富**」，由本公司主席兼執行董事韓志明先生及本公司非執行董事許展堂先生控制）與買方（「**買方**」）及買方擔保人（兩者均為獨立第三方）訂立買賣協議，據此，Harvest Talent及朝富分別有條件地同意出售，而買方有條件地同意購買合共286,000,000股股份（「**出售事項**」）。預計二零一九年三月三十一日或之前（倘進行）出售事項完成後，Harvest Talent將繼續持有336,500,000股股份，佔已發行股份總數34.34%，而朝富將不再持有任何股份。有關出售事項之更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年一月二十日之公告。

除上文所披露者外，本公司或本集團於二零一八年十二月三十一日後及直至本公佈日期概無進行任何重大事宜。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，其書面職權範圍符合企業管治守則之規定。審核委員會現時由本公司全體獨立非執行董事組成，即趙志榮先生、胡世謙先生及王大悟教授。趙志榮先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱本集團於本期間之全年業績。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一九年五月九日(星期四)至二零一九年五月十六日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以確定出席股東週年大會並於會上投票之資格。所有股份過戶文件連同相關股票及已在背頁填妥或另行填妥之股份過戶表格，必須於二零一九年五月八日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

釋義

於本公佈，除文義另有規定外，以下詞彙具有下列涵義：

「股東週年大會」	指	本公司將於二零一九年五月十六日(星期四)舉行之股東週年大會
「董事會」	指	本公司董事會
「企業管治守則」	指	GEM上市規則附錄15所載之企業管治守則
「緊密聯繫人」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」	指	古兜控股有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司
「董事」	指	本公司之董事
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則，如文義規定，經不時修訂、補充及／或以其他方式修改
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「古兜溫泉綜合度假村」	指	古兜溫泉綜合度假村，位於中國廣東省江門市及由本集團營運之溫泉度假村

「泉心養生公寓」	指	泉心養生公寓，於古兜溫泉綜合度假村內已竣工之旅遊物業項目
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上市」	指	股份於二零一六年十二月九日在香港聯交所GEM上市
「山海度假公館」	指	山海度假公館，古兜溫泉綜合度假村之已竣工旅遊物業項目
「入住率」	指	某期間之酒店總已出租房間晚數除以總可出租房間晚數
「本期間」	指	截至二零一八年十二月三十一日止年度
「配售」	指	本公司就上市配售股份，詳情載於招股章程
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，除就本公佈而言及除非文義另有所指，本公佈所提述者不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司所發行日期為二零一六年十一月三十日有關上市之招股章程
「房間收益」	指	古兜溫泉綜合度假村內主題酒店之房租(包括相關服務費)產生之收益
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股

「股東」	指	股份持有人
「總可出租房間晚數」	指	可供出租之所有房間晚數(正在裝修或維修之房間及不出租之房間除外)
「總已出租房間晚數」	指	已出租之所有房間晚數，包括免費為住客及業主提供之房間晚數
「%」	指	百分比

承董事會命
古兜控股有限公司
主席
韓志明

香港，二零一九年三月二十六日

於本公佈日期，執行董事為韓志明先生、黃展雄先生、甄雅曼女士及韓家峰先生；非執行董事為許展堂先生，獨立非執行董事為胡世謙先生、趙志榮先生及王大悟教授。

本公佈將由其刊登日期起最少七日於GEM網站 www.hkgem.com 之「最新公司公告」網頁刊載。本公佈亦將於本公司網站 www.gudouholdings.com 刊載。