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
截至二零一九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之定位，乃為相比起其他在香港聯交所上市之公司帶有較高投資風險之中小型公司提供一個上市之市場。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。

本公佈的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公佈的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，確認就其所深知及確信，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二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	**二零一九年** **人民幣千元**	二零一八年 *人民幣千元*
收入	*5*	**238,221**	248,729
銷售成本		**(132,376)**	(157,441)
毛利		**105,845**	91,288
其他收入		**269**	428
投資物業之公平值收益		**30,480**	53,500
銷售開支		**(19,105)**	(26,755)
行政開支		**(49,317)**	(47,947)
財務資產減值虧損淨額	*9*	**(1,774)**	(1,767)
攤佔聯營公司之虧損		**(1,142)**	—
經營溢利		**65,256**	68,747
融資成本		**(17,463)**	(13,849)
除稅前溢利		**47,793**	54,898
所得稅開支	*6*	**(23,179)**	(39,328)
本年度溢利		**24,614**	15,570
本年度其他全面虧損，扣除稅項後			
可能重新分類至損益之項目：			
外幣匯兑差額		**(219)**	(832)
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		**(604)**	(2,124)
本年度全面收入總額		**23,791**	12,614

每股盈利

		二零一九年 ***人民幣分***	二零一八年 *人民幣分*
每股基本盈利	*8*	**2.51**	1.59
每股攤薄盈利	*8*	**2.47**	1.54

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	**二零一九年** **人民幣千元**	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		**292,888**	249,356
預付土地租賃款項		**—**	7,020
使用權資產		**23,280**	—
投資物業		**584,470**	661,620
按公平值計入其他全面收入之財務資產		**1,273**	1,877
於聯營公司之投資		**64,028**	—
遞延稅項資產		**2,353**	1,297
		968,292	921,170
流動資產			
持作出售之物業		**109,772**	37,732
存貨		**3,688**	3,622
應收賬款	*9*	**16,255**	60,700
預付土地租賃款項		**—**	326
預付款項、按金及其他應收款項		**14,347**	44,199
應收合營運作之其他夥伴款項		**13,221**	—
受限制銀行結餘		**29,307**	—
銀行及現金結餘		**60,687**	41,492
		247,277	188,071
總資產		**1,215,569**	1,109,241

	附註	**二零一九年** ***人民幣千元***	二零一八年 *人民幣千元*
流動負債			
應付賬款	*10*	**57,196**	79,856
應計費用及其他應付款項		**34,211**	45,405
應付聯營公司款項		**15,000**	—
借貸		**117,517**	58,172
租賃負債		**7,792**	—
即期稅項負債		**59,646**	60,044
合約負債		**36,397**	31,948
		327,759	275,425
非流動負債			
借貸		**211,420**	233,339
租賃負債		**9,120**	—
應付聯營公司款項		**30,020**	—
遞延稅項負債		**175,653**	169,541
遞延收入		**13,550**	8,500
		439,763	411,380
總負債		**767,522**	686,805
資本及儲備			
股本	*11*	**8,669**	8,669
儲備		**439,378**	413,767
總權益		**448,047**	422,436
總負債及權益		**1,215,569**	1,109,241

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及酒店營運以及旅遊物業開發。

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需採用若干關鍵會計估計，而管理層亦需於應用本集團會計政策過程中作出判斷。

3. 持續經營

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動負債較其流動資產超出人民幣80,482,000元(二零一八年：人民幣87,354,000元)，主要來自即期銀行借貸人民幣117,517,000元(二零一八年：人民幣58,172,000元)。本集團之流動負債亦包括來自客戶按金之合約負債人民幣36,397,000元(二零一八年：人民幣31,948,000元)，有關款項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。

3. 持續經營(*續*)

在二零二零年年初爆發2019冠狀病毒病(「COVID-19爆發」)後，全國持續實施一系列預防及控制措施，包括部分地區於農曆新年假期後延期復工、對人員出行及交通安排實施一定程度之限制及控制、對部分居民實行檢疫隔離、提高衛生及防疫要求並鼓勵減少社交接觸等。該等預防及控制措施已限制本集團於中國內地之正常營運，而本集團之酒店及度假村已暫時中止營運。鑒於COVID-19爆發所帶來之不利影響，所有界別均可能受到短期影響，而本集團之酒店及度假村營運以及物業銷售亦受到公眾對疫情之短期心理影響所影響。倘COVID-19爆發之現狀繼續且限制及控制措施延續，本集團之經營業績及現金流量可能受到不利影響。

鑒於上述情況，董事已評估採納持續經營基準編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表是否適當。經考量下列計劃及措施，本公司董事已審閱由管理層編製之本集團現金流量預測，涵蓋由二零一九年十二月三十一日起不少於十二個月期間：

(i) 儘管由於二零一九年冠狀病毒病的爆發而導致酒店和度假村於二零二零年一月二十八日至二零二零年三月五日暫停營運，但本集團仍在密切監控其發展並採取行動以最大程度地降低對本集團經營業績的影響。隨著對COVID-19爆發的控制和預防措施逐步提高，本集團有信心酒店和度假村業務將在年內恢復正常並從其營運中產生現金淨流入；

(ii) 本集團將按計劃開始物業開發項目之預售並於預期時間表內收取銷售物業之所得款項；及

(iii) 於二零一九年十二月三十一日，本集團可動用的承擔融資為人民幣17,500,000元，董事相信本集團將根據相關貸款協議規定的預定日期償還銀行借貸。於年結日後，本集團進一步從中國持牌放債人獲得一項為期3年的承擔貸款融資人民幣100,000,000元，並且現正申請獲取一項為期3年的貸款融資人民幣150,000,000元，預期將於二零二零年第二季度確定。鑒於本集團與銀行之間的良好往來記錄和良好關係，董事認為，本集團將能夠在現行期限屆滿時與銀行續簽現有銀行融資，並且在需要時確保獲得新造銀行借貸。

儘管有上述內容，本集團是否能夠持續經營取決於酒店及度假村營運能否及時產生充足現金流量、能否成功及時出售持作出售物業、能否持續取得其現有銀行融資及於需要時能否取得充足的新銀行融資。經審慎考慮管理層之計劃及措施之基準以及現金流量假設之合理可能下行變動，董事相信本集團將具有充足營運資金於二零一九年十二月三十一日起未來十二個月內到期時履行其財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬妥當。

4. 會計政策及披露之變動

4.1 (a) 本集團所採納之新訂及經修訂準則

本集團已於二零一九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16號	租賃
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
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
年度改進項目(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期之年度改進
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清
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

誠如下文附註4.2所披露，採納香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)後，本集團已自二零一九年一月一日起變更其租賃會計政策。上列準則及詮釋的所有其他修訂概不會對本集團會計政策造成重大影響。

4.1 (b) 尚未採納之新訂準則及詮釋

若干新訂會計準則及詮釋經已頒佈但於二零一九年十二月三十一日報告期間尚未強制生效且本集團並無提早採納：

		於下列日期或之後開始之年度期間生效
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義	二零二零年一月一日
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
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二二年一月一日
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：*待香港會計師公會公佈

本集團將於新訂及經修訂準則生效時採納該等準則。本集團已開始評估採納上述新訂及經修訂準則以及新訂詮釋之相關影響，預期該等準則及詮釋均不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

4. 會計政策及披露之變動*(續)*

4.2 會計政策及披露變動

香港財務報告準則第16號「租賃」

以下解釋採納香港財務報告準則第16號對本集團財務資料之影響。誠如上文附註4.1(a)所示，本集團已自二零一九年一月一日起追溯採納香港財務報告準則第16號，惟根據該準則之具體過渡條文所允許並無重列二零一八年報告期之比較數據。因此，新租賃規則產生之重新分類及調整於二零一九年一月一日期初的綜合財務狀況表確認。

採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號「租賃」之原則被分類為「經營租賃」之租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款之現值計量，當中使用承租人於二零一九年一月一日之增量借貸利率貼現。於二零一九年一月一日，應用於租賃負債之承租人加權平均增量借貸利率為5.58%。

(i) 已應用之可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號，本集團已應用以下準則所允許之確認豁免及可行權宜方法：

— 對具有合理類似特質之租賃組合採用單一貼現率

— 依賴先前關於租賃是否虧損之評估作為進行減值審閱之替代方法 — 於二零一九年一月一日並無虧損合約

— 將於二零一九年一月一日之餘下租賃年期少於12個月之經營租賃入賬列作短期租賃

— 豁免相關資產為低價值之經營租賃

— 於首次應用日期計量使用權資產時排除初始直接成本，及

— 當合約包含延續或終止租賃之選擇權時，使用事後分析釐定租期。

4. 會計政策及披露之變動*(續)*

4.2 會計政策及披露變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(i) 已應用之可行權宜方法*(續)*

本集團亦已選擇不重新評估於首次應用日期合約是否為租賃或包含租賃。相反，就於過渡日期之前訂立之合約而言，本集團依據其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號「確定安排是否包含租賃」作出之評估。

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	21,972
於首次應用日期使用承租人之增量借貸利率貼現	20,746
*減：*以直線法確認為開支的短期租賃	(794)
*加：*延長選擇權之不同處理方式導致的調整	2,910
於二零一九年一月一日確認之租賃負債	22,862
其中：	
— 流動租賃負債	7,156
— 非流動租賃負債	15,706
	22,862

(ii) 使用權資產計量

物業租賃之相關使用權資產按等同於租賃負債之金額計量，並按於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表中確認之租賃相關之任何預付或累計租賃款項金額予以調整。

自二零一九年一月一日起，先前於綜合財務狀況表中單獨呈列之預付土地租賃款項已歸為使用權資產之一部分。

4. 會計政策及披露之變動*(續)*

4.2 會計政策及披露變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(ii) 使用權資產計量*(續)*

所確認之使用權資產與以下類型的資產有關：

	於二零一九年十二月三十一日	於二零一九年一月一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
樓宇	**16,260**	22,862
預付土地租賃款項	**7,020**	7,346
	23,280	30,208

(iii) 於採納香港財務報告準則第16號時確認之調整

會計政策變動對於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表中之以下項目造成影響：

綜合財務狀況表(節錄)	**二零一八年十二月三十一日按原先呈列**	**採納香港財務報告準則第16號之影響**	**二零一九年一月一日經重列**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產			
預付土地租賃款項	7,020	(7,020)	—
使用權資產	—	30,208	30,208
流動資產			
預付土地租賃款項	326	(326)	—
流動負債			
租賃負債	—	9,781	9,781
應計費用及其他應付款項	45,405	(2,625)	42,780
非流動負債			
租賃負債	—	15,706	15,706

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	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	*人民幣千元*
物業銷售	**48,697**	105,997
物業裝修收入	**28,250**	—
房間收益	**64,712**	53,605
入場券收入	**38,257**	34,518
餐飲收入	**24,916**	27,559
租金收入	**2,407**	1,279
按摩服務收入	**2,571**	2,173
會議費收入	**1,936**	2,937
諮詢服務收入	**18,973**	17,150
其他服務收入	**7,502**	3,511
	238,221	248,729

6. 所得稅開支

截至二零一九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(二零一八年：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%(二零一八年：25%)繳納中國企業所得稅。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	*人民幣千元*
即期稅項		
中國企業所得稅	**15,505**	12,444
土地增值稅	**2,618**	17,162
	18,123	29,606
遞延稅項	**5,056**	9,722
	23,179	39,328

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價值之增值部分按30%至60%(二零一八年：30%至60%)之遞進稅率徵收，有關增值部分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用30%至60%(二零一八年：30%至60%)之遞進稅率。

7. 股息

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度概無派付或宣派股息，自報告期末起亦無建議派付任何股息(二零一八年：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溢利除以已發行普通股之加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔溢利*(人民幣千元)*	**24,614**	15,570
已發行普通股之加權平均數*(千股)*	**980,000**	980,000
每股基本盈利*(人民幣分)*	**2.51**	1.59

攤薄

每股攤薄盈利乃經調整已發行普通股之加權平均數至假設所有攤薄潛在普通股獲兑換計算。本公司之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	
	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔溢利*(人民幣千元)*	**24,614**	15,570
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)*	**17,891**	31,194
每股攤薄盈利之普通股之加權平均數*(千股)*	**997,891**	1,011,194
每股攤薄盈利*(人民幣分)*	**2.47**	1.54

9. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	*人民幣千元*
應收賬款	**21,776**	64,447
*減：*減值撥備	**(5,521)**	(3,747)
應收賬款，淨額	**16,255**	60,700

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(二零一八年： 30至90日)之平均信貸期。新增旅遊代理及公司客戶一般須墊付款項。物業單位買家根據已簽訂之協議獲授主要介乎15日至180日(二零一八年：15日至180日)之還款期。本公司會對所有要求賒賬交易之買家進行信貸評估。本集團一般不會於買家最終清償購買代價前向買家發出房產證。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。

應收賬款總額基於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之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日					
		二零一九年			二零一八年	
	旅遊代理	**物業買家**	**總計**	旅遊代理	物業買家	總計
	人民幣千元	***人民幣千元***	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
最多30日	**7,424**	**—**	**7,424**	5,140	49,932	55,072
31至60日	**1,924**	**—**	**1,924**	840	—	840
61至90日	**1,365**	**—**	**1,365**	130	—	130
超過90日	**5,040**	**6,023**	**11,063**	1,016	7,389	8,405
	15,753	**6,023**	**21,776**	7,126	57,321	64,447

9. 應收賬款*(續)*

應收賬款減值撥備之變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	*人民幣千元*
年初	**(3,747)**	(1,980)
財務資產減值虧損淨額	**(1,774)**	(1,767)
年末	**(5,521)**	(3,747)

上述減值虧損已於綜合全面收益表內獨立披露為「財務資產減值虧損淨額」。

所有應收賬款均以人民幣計值，並與其公平值相若。

於二零一九年十二月三十一日，應收賬款人民幣12,861,000元(二零一八年：人民幣6,475,000元)已予質押以獲取銀行貸款。

10. 應付賬款

本集團應付賬款基於發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	*人民幣千元*
最多90日	**10,318**	24,734
91至180日	**7,318**	6,305
181至365日	**6,806**	5,980
1年以上	**32,754**	42,837
	57,196	79,856

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*
於二零一八年及二零一九年一月一日	980,000	8,669
於二零一八年及二零一九年十二月三十一日	980,000	8,669

12. 報告期後事項

在二零二零年年初爆發2019冠狀病毒病(「**COVID-19爆發**」)後，全國持續實施一系列預防及控制措施，包括全國延長農曆新年假期、部分地區於農曆新年假期後延期復工、對人員出行及交通安排實施一定程度之限制及控制、對部分居民實行檢疫隔離，並於辦公室提高衛生及防疫要求。

為配合廣東省政府實施預防政策及措施以阻止COVID-19爆發之擴散，古兜溫泉綜合度假村由二零二零年一月二十八日至三月五日期間暫停營業，而於二零二零年三月六日古兜溫泉綜合度假村之若干酒店、設施及餐廳已部分恢復。COVID-19爆發於短期內已導致遊客數目及入住率下降、暫時中止度假村及溫泉設施之部分營運，因此令二零二零年第一季度之收入減少。另一方面，就原本預期於二零二零年下半年竣工及交付之位於中國的物業開發項目而言，管理層認為COVID-19爆發當前對開發進度之影響甚微。然而，倘COVID-19爆發持續，其可能對竣工時間表造成影響。

本集團亦將繼續密切關注COVID-19爆發之發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績之影響。有待有關後續非調整事項之發展，本集團之財務業績可能不受影響，於本財務報表日期可能無法估計其程度。

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二零一九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，故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238,200,000元，較上一年度減少約4.2%。本期間本公司擁有人應佔溢利約為人民幣24,600,000元(於二零一八年同期本公司擁有人應佔溢利：人民幣15,600,000元)，較去年增加約58.1%，主要由於下列因素：

(i) 溫泉度假村及酒店營運業務所得收入增加，部分乃來自新主題酒店月泉湖居酒店之收入，該酒店於二零一九年七月開始營運；及

(ii) 本期間向旅遊物業客戶提供裝修服務帶來收入約人民幣28,300,000元。

由於冠狀病毒爆發拖累全球旅遊業，本公司預期本集團二零二零年第一季度之財務業績相較二零一九年第四季度很可能承受不利影響。

儘管在此嚴峻時期，本公司將繼續積極管理其自經營獲得之財務資源，妥善分配以供營運溫泉度假村及酒店以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%至約人民幣161,300,000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」品牌之業務策略行之有效。

於本期間，本集團錄得入場券收入增加約10.8%，主要由於到訪古兜溫泉綜合度假村之遊客數目增加所致。

本期間主題酒店產生之房間收益較二零一八年增加約20.7%。主題酒店之入住率由二零一八年約34.7%增加約1.9%至二零一九年約36.6%。房間收益增加主要由於平均房租增加及入住率略微上升所致。平均房租增加及入住率上升均主要由於二零一九年七月新開張之月泉湖居酒店所致。平均房租由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣269.05元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣334.04元。

於本期間，諮詢服務為本集團帶來收入約人民幣19,000,000元，較上一年度增加約10.6%。

旅遊物業開發

本集團之旅遊物業開發業務收入由二零一八年約人民幣106,000,000元減少約27.4%至二零一九年約人民幣76,900,000元。該減幅主要由於泉心養生公寓於年內已出售及交付之總建築面積減少所致。

於本期間，本集團已出售及交付110個泉心養生公寓單位(佔泉心養生公寓之可銷售總建築面積約36.1%，為本集團帶來收入約人民幣46,200,000元)，並出售及交付4個山海度假公館單位(佔山海度假公館之可銷售總建築面積約1.0%，為本集團帶來收入約人民幣1,900,000元)。此外，本集團亦已出售及交付3個樂活城公寓單位(佔樂活城公寓之可銷售總建築面積約1.4%，為本集團帶來收入約人民幣600,000元)。

於二零一九年，向旅遊物業客戶提供裝修服務帶來收入約人民幣28,300,000元。

於二零一九年第四季度，兩項旅遊物業項目(根據合作協議之開發中項目觀山悅公館及古兜依水茗亭)各自已通過所有必要開發檢驗及驗收，並獲發預售許可證。於二零一九年十二月三十一日，古兜依水茗亭96個單位及觀山悅公館3個單位經已推出預售。本集團及廣東奧園計劃於二零二零年進一步銷售有關物業。

展望

展望二零二零年，本公司將以中國溫泉及酒店市場為重心，透過實施核心業務策略拓展本集團之旅遊物業開發業務，從而實現增長及創造長期股東價值。本公司深信健康養生對人體及身心安康十分重要，並將繼續基於此信念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，本公司將善用「古兜」品牌探尋機遇向其他休閒酒店或度假村提供管理或諮詢服務。

於二零二零年，旅遊物業開發業務將繼續為本公司之發展重心。由於泉心養生公寓之大部分單位已於二零一九年交付，本集團於二零二零年第一季度之收入及溢利(如有)很可能將較二零一九年第四季度大幅下滑。本公司預期，古兜依水茗亭及觀山悅公館之主要預售將延續至二零二零年，而有關物業將自二零二零年起交付予其客戶。根據收入確認政策，本集團會於物業竣工及交付予其客戶時確認物業銷售收入。倘物業開發及銷售並無遇上重大阻礙而如期進行，則本公司預期物業交付將為本集團之二零二零年全年業績帶來正面財務影響。

儘管新型冠狀病毒(Covid-19)疫情爆發嚴重影響營運，本公司亦會專注發展溫泉度假村及酒店營運業務。即使董事預期第一季度業績將遜於二零一九年同期，本公司將繼續監察變化中的情況並大舉實施成本節約策略以盡量減少對本集團之不利影響。

縱使來年面臨眾多不確定因素，憑藉本集團立足溫泉及酒店行業之堅實基礎，董事仍對長遠業務前景保持審慎樂觀態度。

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二零一九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	直至二零一九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甘肅省及四川省之休閒酒店及度假村提供諮詢服務並訂立諮詢協議。
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，本集團已出售及交付110個泉心養生公寓單位。董事預期，古兜依水茗亭及觀山悅公館兩個聯合開發物業項目之主要預售將延續至二零二零年，而有關物業將自二零二零年起交付予其客戶。

業務目標	直至二零一九年十二月三十一日之實際業務進度
3. 透過向客戶提供優質產品及服務而繼續於中國提升本集團之「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： • 於二零一九年一月至二月的中國新年慶祝活動 • 於二零一九年四月的水蟹節 • 於二零一九年五月的嘉年華 • 於二零一九年七月的水上派對 • 於二零一九年七月的月泉湖居酒店開幕典禮 • 於二零一九年九月的中秋節 • 於二零一九年十月的嘉年華 • 於二零一九年十二月的蘿蔔節 • 於二零一九年十二月的除夕夜慶祝活動

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，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、健康和安全以及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的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。

財務回顧

營業額

於本期間，本集團錄得營業額約人民幣238,200,000元(二零一八年：約人民幣248,700,000元)，較上一年度減少約4.2%。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所致，惟部分被本集團之溫泉度假村及酒店營運產生之收入增加所抵銷。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142,700,000元增加約13.0%至本期間約人民幣161,300,000元。該增幅主要受古兜溫泉谷遊客數目增加及本集團第六間主題酒店月泉湖居酒店於二零一九年年中開始營運令房間收益及入場券收入增加所帶動。本集團旅遊物業開發之營業額由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣106,000,000元減少約27.4%至本期間約人民幣76,900,000元。該減幅主要由於泉心養生公寓之大部分單位已於二零一八年出售及交付致令所交付及出售的總建築面積減少所致，惟部分被物業裝修收入增加所抵銷。

銷售成本

本集團於本期間之銷售成本約為人民幣132,400,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣157,400,000元減少約15.9%。該減幅主要由於本集團旅遊物業開發之銷售成本主要因本期間出售及交付之總建築面積減少而有所減少所致。該減幅部分被裝修服務成本增加所抵銷。本集團之溫泉度假村及酒店營運之銷售成本於本期間減少約13.4%，主要由於本期間之員工成本及預付裝修款項之攤銷均較二零一八年同期有所減少所致。

毛利及毛利率

本集團於本期間之毛利約為人民幣105,800,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度之毛利約人民幣91,300,000元增加約15.9%。本集團毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度約36.7%增加至本期間約44.4%，反映其溫泉度假村及酒店營運的毛利率有所增加。

於本期間，溫泉度假村及酒店營運之毛利率約為47.6%(二零一八年：約31.6%)。該增幅主要由於溫泉度假村之收入增加，而員工成本及預付裝修款項之攤銷均有所減少所致。本期間旅遊物業開發之毛利率約為37.8%(二零一八年：約43.5%)。該減幅主要由於本期間所出售及交付之泉心養生公寓之平均售價較低所致。

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。於二零一九年年底，本集團投資物業之公平值收益約為人民幣30,500,000元，較上一年度收益人民幣53,500,000元減少約43.0%。

銷售開支

本集團於本期間之銷售開支約為人民幣19,100,000元，較上一年度之銷售開支約人民幣26,800,000元減少約28.6%。該減幅主要由於本集團就銷售旅遊物業產生之推廣宣傳開支減少所致。

行政開支

本集團於本期間之行政開支約為人民幣49,300,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度之行政開支約人民幣47,900,000元增加約2.9%。

所得稅開支

本集團於本期間之所得稅開支約為人民幣23,200,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣39,300,000元減少約41.1%，主要由於土地增值稅及遞延稅項開支均有所減少所致，其與本期間內本集團物業銷售及投資物業之公平值收益減少一致。

純利及純利率

本集團於本期間之純利約為人民幣24,600,000元，較本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之純利約人民幣15,600,000元增加58.1%。該純利增幅主要由於新主題酒店月泉湖居酒店開始營運並吸引更多遊客到訪古兜溫泉綜合度假村，令本集團就溫泉度假村及酒店營運業務確認之收入增加所致。

本集團之純利率(以相關期間純利除以相同期間之營業額計算)亦由二零一八年約6.3%增加至本期間約10.3%。該增幅主要由於(i)毛利率增加；(ii)銷售開支減少；及(iii)所得稅開支減少，並部分被投資物業公平值收益減少抵銷所致。

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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘約為人民幣60,700,000元，其以人民幣及港元計值。

本集團於二零一九年十二月三十一日之尚未償還資本承擔約為人民幣8,600,000元(二零一八年：約人民幣30,000,000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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之尚未償還銀行貸款為人民幣328,900,000元，以人民幣及港元計值，其中約人民幣136,300,000元為定息借貸。年度貸款償還為約人民幣97,600,000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。於二零一九年十二月三十一日，概無尚未償還股東貸款。

本集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日的資本負債比率(以該等日期之總借貸除以其總權益計算)分別約為0.73及0.69。本集團於二零一九年十二月三十一日的資本負債比率保持穩定，此乃由於總借貸之增幅大致與總權益一致所致。

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。

集團資產押記

於二零一九年十二月三十一日，約人民幣528,100,000元(二零一八年：約人民幣462,500,000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

於二零一九年十二月三十一日，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘有583名全職僱員，其中約98.6%於中國受聘及約1.4%於香港受聘。本集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之員工成本分別約為人民幣54,000,000元及人民幣48,000,000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。本集團於香港之所有合資格僱員須參與香港強制性公積金計劃，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。本集團為其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、本集團之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中國之適用環保法律及法規。於本期間內，本集團為遵守中國之適用環境法律及法規支付約人民幣207,000元(二零一八年：人民幣240,000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投訴，本集團亦並無發生由製造活動引起之任何重大環境事故。於本期間內，本集團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。

合規顧問之權益

除本公司與中泰國際融資有限公司(「**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(於本期間內結束)外，中泰國際及其各自之董事、僱員及緊密聯繫人並無擁有任何與本公司或本集團任何成員公司有關而根據GEM上市規則第6A.32條須知會本公司之權益。

股東週年大會

本公司之股東週年大會將於二零二零年六月十八日(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

在二零二零年年初爆發2019冠狀病毒病(「**COVID-19爆發**」)後，全國持續實施一系列預防及控制措施，包括全國延長農曆新年假期、部分地區於農曆新年假期後延期復工、對人員出行及交通安排實施一定程度之限制及控制、對部分居民實行檢疫隔離，並於辦公室提高衛生及防疫要求。

為配合廣東省政府實施預防政策及措施以阻止COVID-19爆發之擴散，古兜溫泉綜合度假村由二零二零年一月二十八日至三月五日期間暫停營業，而於二零二零年三月六日古兜溫泉綜合度假村之若干酒店、設施及餐廳已部分恢復。COVID-19爆發於短期內已導致遊客數目及入住率下降、暫時中止度假村及溫泉設施之部分營運，因此令二零二零年第一季度之收入減少。另一方面，就原本預期於二零二零年下半年竣工及交付之位於中國的物業開發項目而言，管理層認為COVID-19爆發當前對開發進度之影響甚微。然而，倘COVID-19爆發持續，其可能對竣工時間表造成影響。

本集團亦將繼續密切關注COVID-19爆發之發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績之影響。有待有關後續非調整事項之發展，本集團之財務業績可能不受影響，於本財務報表日期可能無法估計其程度。

除上文所披露者外，本公司或本集團於二零一九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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二零年六月十一日(星期四)至二零二零年六月十八日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以確定出席股東週年大會並於會上投票的資格。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，必須於二零二零年六月十日(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54樓，以辦理登記手續。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司將於二零二零年六月十八日(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
「廣東奧園」	指	奧園集團(廣東)有限公司，根據中國法律成立之公司，並為中國奧園集團股份有限公司之間接全資附屬公司
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則，經不時修訂、補充及／或以其他方式修改(視乎文義所指)
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「觀山悅公館」	指	觀山悅公館，由廣東古兜旅遊集團有限公司與廣東奧園於古兜溫泉綜合度假村內聯合開發之開發中旅遊物業項目
「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由本集團營運之溫泉度假村

「古兜依水茗亭」	指	古兜依水茗亭，由廣東古兜旅遊集團有限公司與廣東奧園於古兜溫泉綜合度假村內聯合開發之開發中旅遊物業項目
「泉心養生公寓」	指	泉心養生公寓，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
「樂活城公寓」	指	樂活城公寓，古兜溫泉綜合度假村內已竣工之旅遊物業項目
「土地增值稅」	指	土地增值稅
「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內已竣工之旅遊物業項目
「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	截至二零一九年十二月三十一日止年度
「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	本公司刊發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
「月泉湖居酒店」	指	月泉湖居酒店，古兜溫泉綜合度假村內於二零一九年七月開始營運之新主題酒店
「%」	指	百分比

於本公佈內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連」、「關連人士」、「核心關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」具有GEM上市規則賦予該等詞彙之涵義。

承董事會命
古兜控股有限公司
主席
韓志明

香港，二零二零年三月二十七日

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；非執行董事為阮永曦先生；及獨立非執行董事為胡世謙先生、趙志榮先生及王大悟教授。

*本公佈將於刊登日起計於GEM網站**www.hkgem.com**之「最新上市公司公告」頁內刊登最少七天。本公佈亦將於本公司之網站**www.gudouholdings.com**內發佈。*