



2019
年報

古兜控股有限公司

Gudou Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：8308

香港聯交所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香港聯交所對本報告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本報告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。

本報告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本報告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，本報告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，足以令致本報告或其所載任何陳述產生誤導。

目錄

釋義	2
公司簡介	7
公司資料	8
主席報告書	10
管理層討論及分析	12
董事及高級管理層之履歷詳情	16
董事會報告	21
企業管治報告	40
環境、社會及管治報告	53
獨立核數師報告	69
綜合全面收益表	75
綜合財務狀況表	76
綜合權益變動表	78
綜合現金流量表	80
綜合財務報表附註	82
物業詳情	162
本集團財務概要	164

釋義

於本報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「細則」	指	本公司組織章程細則
「巴登小鎮別墅」	指	巴登小鎮別墅，古兜溫泉綜合度假村內已竣工之旅遊物業項目
「董事會」	指	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
「中國奧園」	指	中國奧園集團股份有限公司，根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：3883)
「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
「合作協議」	指	廣東古兜與廣東奧園就開發目標土地而訂立日期為二零一九年七月十六日之合作及開發協議
「董事」	指	本公司之董事
「餐飲」	指	餐飲
「富安」	指	富安國際投資有限公司，於香港註冊成立之公司，由李朝旺先生實益擁有74.21%、余毅昉女士實益擁有15.79%及董義平先生實益擁有10.00%，彼等全部均為獨立第三方
「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

釋義

「泰瑞」	指	泰瑞創投有限公司，於英屬維京群島註冊成立之公司，由獨立第三方李朝旺先生實益全資擁有
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「廣東古兜」	指	廣東古兜旅遊集團有限公司，於中國成立之外商獨資企業，為景騰之全資附屬公司
「廣東古兜酒店管理」	指	廣東古兜酒店管理有限公司，一間於中國成立之有限公司及廣東古兜之全資附屬公司
「觀山悅公館」	指	觀山悅公館，根據合作協議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
「古兜溫泉谷」	指	古兜溫泉谷，即由位於古兜溫泉綜合度假村之 62 個公眾溫泉池組成之溫泉設施
「古兜湖景金熙酒店」	指	古兜湖景金熙酒店，古兜溫泉綜合度假村內其中一間主題酒店
「古兜依水茗亭」	指	古兜依水茗亭，根據合作協議之開發中旅遊物業項目
「Harvest Talent」	指	Harvest Talent Investments Limited，於英屬維京群島註冊成立之公司，由韓先生全資擁有，彼為本公司之控股股東之一
「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
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則

釋義

「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
「溫泉別墅酒店」	指	溫泉別墅酒店，古兜溫泉綜合度假村內其中一間主題酒店
「樂活城酒店」	指	樂活城酒店，古兜溫泉綜合度假村內其中一間主題酒店
「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 GEM 上市
「標準守則」	指	由本公司就董事進行證券交易採納之一套不寬鬆於 GEM 上市規則第 5.48 至 5.67 條所載規定交易準則之行為守則
「山海酒店」	指	山海酒店，古兜溫泉綜合度假村內其中一間主題酒店
「山海度假公寓」	指	山海度假公寓，古兜溫泉綜合度假村內已竣工之旅遊物業項目
「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
「韓先生」	指	韓志明先生，本集團之創辦人、本公司董事會主席、行政總裁、執行董事兼控股股東
「韓夫人」	指	李惠玲女士，韓先生之配偶及執行董事韓家峰先生之母
「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
「已出租房間晚數」	指	已出售房間晚數及包括免費為住客及業主提供之晚數
「本期間」	指	截至二零一九年十二月三十一日止年度

釋義

「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，除就本報告而言及除文義另有所指外，本報告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
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「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
「皇家 Spa 酒店」	指	皇家 Spa 酒店，古兜溫泉綜合度假村內其中一間主題酒店
「計劃」	指	股東於二零一六年十一月十八日採納之本公司購股權計劃
「平方米」	指	平方米
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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
「南亞風情別墅」	指	南亞風情別墅，古兜溫泉綜合度假村內已竣工之旅遊物業項目
「目標土地」	指	位於古兜溫泉綜合度假村共計約 67,860.7 平方米之五幅土地，由廣東古兜合法實益擁有
「總可出租房間晚數」	指	所有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
「景騰」	指	景騰集團有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司

釋義

「富諾」	指	富諾控股有限公司，於英屬維京群島註冊成立之公司，由富安全資擁有
「偉盛商務服務」	指	江門市偉盛商務服務有限公司，於中國成立之有限公司，為廣東古兜之全資附屬公司
「月光曲文化旅遊發展」	指	江門市月光曲文化旅遊發展有限公司，於中國成立之有限責任公司，為廣東古兜之全資附屬公司
「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

於本報告內，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。

公司簡介

本集團為知名品牌「古兜」，是一間位於中國廣東省之溫泉度假村及酒店營運商及旅遊物業開發商。本集團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，及發展及出售位於古兜溫泉綜合度假村之旅遊物業。本公司為於二零一四年一月十日在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於二零一六年十二月九日在 GEM 上市。

古兜溫泉綜合度假村坐落於中國廣東省江門市新會區，為設有溫泉設施、酒店、餐飲店、康樂水世界及休閒娛樂配套設施之綜合度假村建築。於二零一九年十二月三十一日，古兜溫泉綜合度假村橫跨總佔地面積約 650,000 平方米，提供六間主題酒店（即皇家 Spa 酒店、溫泉別墅酒店、山海酒店、樂活城酒店、古兜湖景金熙酒店及月泉湖居酒店）及 62 個公眾溫泉池，本集團亦透過向其他休閒酒店及度假村提供諮詢服務令其收入來源更為多元。

除溫泉度假村及酒店營運外，本集團亦開發及銷售旅遊物業，包括古兜溫泉綜合度假村內之別墅、公寓、一室公寓及商用單位。於本報告日期，本集團已完成六項旅遊物業項目，可銷售總建築面積約 145,000 平方米，即南亞風情別墅、巴登小鎮別墅、山海度假公寓、樂活城公寓、山海度假公館及泉心養生公寓。

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頒授國家 AAAA 級旅遊景區，並於二零一七年獲中國國家旅遊局評為五星溫泉。

公司資料

董事會

執行董事

韓志明先生(主席及行政總裁)
黃展雄先生
甄雅曼女士
韓家峰先生

非執行董事

許展堂先生(於二零一九年四月十二日辭任)
阮永曦先生(於二零一九年四月十二日獲委任)

獨立非執行董事

胡世謙先生
趙志榮先生
王大悟教授

公司秘書

陳善鈴女士(於二零一九年十二月十日辭任)
溫迅敏先生，註冊會計師
(於二零一九年十二月十日獲委任)

合規主任

甄雅曼女士，中國合資格律師

授權代表

韓志明先生
陳善鈴女士(於二零一九年十二月十日辭任)
溫迅敏先生(於二零一九年十二月十日獲委任)

審核委員會

趙志榮先生(主席)
胡世謙先生
王大悟教授

薪酬委員會

胡世謙先生(主席)
趙志榮先生
王大悟教授

提名委員會

胡世謙先生(主席)
趙志榮先生
王大悟教授

合規委員會

甄雅曼女士(主席)
黃展雄先生
陳善鈴女士(於二零一九年十二月十日辭任)
溫迅敏先生(於二零一九年十二月十日獲委任)
李燕安先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
(註冊會計師及註冊公眾利益實體核數師)
香港
中環
太子大廈
22樓

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
新會農村商業銀行股份有限公司

註冊辦事處

Clifton House, 75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman
KY1-1108
Cayman Islands

中國主要營業地點

中國
廣東省
江門市
新會區
崖門鎮
古兜溫泉綜合度假村

公司資料

香港主要營業地點

香港
皇后大道中 237 號
太興中心 1 座
19 樓

香港法律顧問

史蒂文生黃律師事務所
香港
皇后大道中 15 號
置地廣場
告羅士打大廈 39 樓

中國法律顧問

廣東恆益律師事務所
中國
廣州市
珠江新城
廣州周大福金融中心
34 樓 3409-3412 室

股份過戶登記處

股份過戶登記總處

Estera Trust (Cayman) Limited
Clifton House, 75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman
KY1-1108
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東 183 號
合和中心
54 樓

投資者關係

iPR 奧美公關
香港
灣仔
駱克道 333 號
中國網絡中心 40 樓
電子郵件地址 : info.ipr@iprogilvy.com
電話號碼 : (852) 2136 6185
傳真號碼 : (852) 3170 6606

股份代號

8308

本公司網站

www.gudouholdings.com

主席報告書

本人謹代表董事會，欣然呈報本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務業績。

業務回顧

於本期間，本集團錄得截至二零一九年十二月三十一日止年度營業額約人民幣238,200,000元，較上一年度減少約4.2%。本集團於本期間之純利約為人民幣24,600,000元，而上一年度則約為人民幣15,600,000元。我們達致每股基本盈利約人民幣2.51分，而上一年度則約為人民幣1.59分(更多詳情請參閱綜合財務報表附註15)。

溫泉度假村及酒店營運

與二零一八年相比，本集團之溫泉度假村及酒店營運業務於二零一九年有所增長。本集團來自溫泉度假村及酒店營運之營業額較去年同期增加約13.0%至約人民幣161,300,000元。

於本期間，相比二零一八年，本集團從房間收益及入場費分別帶來約20.7%及10.8%之收入增幅。於本期間，本集團與第三方訂立多份諮詢服務協議，內容有關就項目開發早期階段之策略計劃向甘肅省及四川省多間休閒酒店及度假村提供諮詢服務。諮詢服務為本集團於本期間帶來約人民幣19,000,000元之收入，較二零一八年增加約10.6%。

旅遊物業開發

於本期間，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。該減幅主要由於在二零一八年已出售及交付泉心養生公寓之大部分單位令已交付及出售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36.1%)。本集團亦已出售及交付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1.0%)；及3個樂活城公寓單位(佔樂活城公寓之可銷售總建築面積1.4%)。

本集團欣然宣佈，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，觀山悅公館3個單位及古兜依水茗亭96個單位經已推出預售。本公司及廣東奧園計劃於二零二零年進一步銷售有關物業。

有關本集團於本期間業務表現之進一步討論，載於本報告「管理層討論及分析」一節。

主席報告書

前景

踏入二零二零年，新型冠狀病毒(Covid-19)疫情爆發，中國經濟活動飽受拖累，對本集團之溫泉度假村及酒店營運業務造成壓力。於二零二零年一月底，我們已決定暫時停止古兜溫泉綜合度假村之營運，惟隨著疫情有好轉跡象，我們已於三月初部分恢復營運。

儘管有此不利因素，本集團堅持秉持核心價值(深信健康養生對人體及身心安康之重要性)無疑將於中長期創造機遇。尤其是，我們相信以健康為導向之溫泉度假村(其提供62個公眾溫泉池及六間主題酒店)將成為愈來愈具健康意識的客戶之理想度假目的地。

展望二零二零年，我們仍對業務前景保持審慎樂觀。本集團將繼續專注透過改善古兜溫泉綜合度假村之周邊環境及設施提升「古兜」品牌。此外，本集團將繼續探尋新商機向休閒酒店及度假村及其他溫泉度假村經營者提供諮詢服務及管理服務。另外，本集團將開展新的旅遊物業開發項目。

鳴謝

本人謹代表董事會，對本集團員工作出之努力以及所有股東及持份者對本集團之持續及寶貴支持致以衷心感謝。

主席

韓志明

香港，二零二零年三月二十七日

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

董事及高級管理層之履歷詳情

執行董事

韓志明先生

韓志明先生(前稱韓明)，58歲，為本集團之創辦人、主席、行政總裁兼執行董事。彼亦為廣東古兜之總裁及法律代表以及本集團多間附屬公司之董事，主要負責本集團之整體管理、策略規劃及發展。他於二零零零年創辦本集團。韓先生於一九八三年七月畢業於華南師範大學，取得物理學學士學位。

韓先生自二零一四年十一月至二零一八年十一月擔任廣東溫泉行業協會執行會長，彼現任副會長。韓先生亦於一九九零年二月獲江門市科學技術委員會授予助理經濟師專業資格。

韓先生為韓家峰先生之父，彼為Harvest Talent之唯一董事。

黃展雄先生

黃展雄先生，58歲，為我們之執行董事兼廣東古兜副總裁、廣東古兜酒店管理之總經理及偉盛商務服務及月光曲文化旅遊發展之董事，主要負責本集團度假村及酒店營運之整體管理、策略規劃及發展。他於二零零六年四月加入本集團。加入本集團前，黃先生自二零零三年至二零零六年為一間酒店之康樂中心經理。黃先生自二零一三年十月起擔任江門市五邑餐飲行業協會理事會副會長。

甄雅曼女士

甄雅曼女士，40歲，為我們之執行董事。彼於二零一六年五月加入本集團，主要負責本集團之整體管理、監督法律、合規及企業管治事宜。甄女士在法律、合規及企業管治事宜擁有逾十二年經驗，亦為本公司之合規委員會主席及合規主任。甄女士於二零零二年六月畢業於中山大學，取得法學學士學位。彼於二零零五年八月在墨爾本大學取得商業法律碩士學位。甄女士於二零零八年取得法律職業資格證書及於二零零九年取得律師執業證書。甄女士在二零零六年十二月加入廣東恒益律師事務所，在該事務所涉足各項法律及合規顧問工作，包括就海外股票市場(包括香港)之上市事宜向企業發行人提供意見。由二零一四年四月至二零一七年五月，甄女士曾擔任毅俊投資有限公司(Premiere Eastern Energy Limited(現時於澳洲證券交易所上市之公司，澳洲證券交易所股份代號：PEZ)之全資附屬公司)之法律顧問。彼涉足Premiere Eastern Energy Limited之上市工作，並負責持續企業監管事宜。於二零一七年五月，甄女士曾於中國奧園之附屬公司奧園集團(廣州)有限公司擔任國際部法律經理。自二零一八年一月起，甄女士擔任奧園資本投資集團有限公司(前稱廣東奧園金控有限公司，亦為中國奧園之附屬公司)之風險控制經理，其後於二零一九年獲晉升為風險監控及合規中心之副總經理。

董事及高級管理層之履歷詳情

韓家峰先生

韓家峰先生，30歲，為我們之執行董事。韓家峰先生於二零一二年七月加入本集團，負責就本集團中長期發展之策略規劃提供意見。韓家峰先生於二零一二年八月畢業於倫敦大學學院，取得城市規劃、設計及管理專業理學學士學位。

韓家峰先生為韓先生及韓夫人之子。

非執行董事

阮永曦先生

阮永曦先生，40歲，為我們之非執行董事。阮先生於二零一九年四月加入本集團。彼目前為中國奧園之總裁助理及中國奧園戰略投資中心之總監。彼於二零一八年三月加入中國奧園，且負責中國奧園集團之戰略性規劃。自二零一四年至二零一五年期間，阮先生為花樣年控股集團財務中心之總經理。自二零零八年至二零一四年期間，彼為恒大地產集團有限公司(現稱中國恒大集團)(股份代號：3333)之助理首席財務官，及自二零零二年至二零零八年期間為德勤華永會計師事務所有限公司廣州分行之審計經理。阮先生於二零零二年六月畢業於廣東外語外貿大學，主修會計學。

獨立非執行董事

胡世謙先生

胡世謙先生，71歲，為我們之獨立非執行董事。胡先生於二零一六年十一月十八日加入本集團。

胡先生在一九六九年六月畢業於國立臺灣大學，取得土木工程理學士學位，其後於一九七四年八月取得 University of Strathclyde 結構工程理學碩士學位。胡先生為英國結構工程師學會、香港工程師學會及香港公路學會的資深會員。由一九九四年五月至二零一六年五月，胡先生曾為明建會(香港分會)之主席。自二零一四年六月，胡先生為香港大學房地產及建設學系之客座教授。胡先生於香港及澳門樓宇建設及土木工程業界擁有超過38年經驗。

胡先生於一九八一年至一九八六年於禮頓建築(亞洲)有限公司擔任首席工程師，於一九八六年至一九九四年擔任總經理及技術服務執行董事。自一九九四年至一九九九年，胡先生出任金門建築有限公司之執行董事、於一九九九年至二零零一年出任九廣鐵路公司建設東鐵支線部總經理、於二零零二年至二零零三年出任 Brandrill Limited 之顧問，以及二零零三年至二零零五年出任 COINS Asia Pacific Limited 之商業發展部董事。

董事及高級管理層之履歷詳情

趙志榮先生

趙志榮先生，56歲，為我們之獨立非執行董事。趙先生於二零一六年十一月十八日加入本集團。

趙先生於會計、審計及稅務方面擁有逾30年經驗。彼為立信會計師事務所有限公司(於二零零二年五月成立)共同創始人及現任董事，主要負責審閱及提供技術建議以及就審計、稅務、會計及公司秘書事務向員工提供培訓。自一九九零年十一月至一九九一年三月，彼擔任保良局內部審計師，主要負責進行內部審計工作。自一九八六年八月至一九九零年十月，趙先生任職於畢馬威會計師事務所，主要負責審計工作。

趙先生在一九八六年十一月畢業於嶺南學院(現稱為嶺南大學)，取得榮譽會計文憑。趙先生為執業會計師，自一九九七年九月起為香港會計師公會資深會員。彼亦自一九九三年七月起為香港華人會計師公會會員，並於一九九四年十月至二零一八年十二月為英國特許公認會計師公會資深會員。趙先生自二零零一年十月至二零零五年十一月獲委任為嶺南大學諮議會成員，及自二零零六年八月至二零零九年八月為嶺南大學校董會成員。

自二零一七年二月起，趙先生已獲委任為聯交所GEM上市公司興銘控股有限公司(股份代號：8425)之獨立非執行董事。

王大悟教授

王大悟教授，73歲，為我們之獨立非執行董事。王教授於二零一六年十一月十八日加入本集團。王教授於一九八八年八月於密蘇里大學畢業，取得工商管理碩士學位。王教授自二零零一年九月至二零零四年八月於旅遊管理領域獲委任為上海社會科學院碩士生之指導教師，其後自二零零六年九月至二零零九年八月於產業經濟學領域獲委任為哲學博士生之學生顧問。二零零九年一月，他為上海師範大學合作教育課程兼職講師。二零一一年三月，王教授獲委任為復旦大學上海視覺藝術學院客座講師。

王教授是在中國旅遊及酒店業獲公認之專家，曾榮獲多項業內獎項，包括於二零一四年獲世界藝術家協會及英國皇家藝術研究院選為中英藝術交流形象大使及世界文化名人。他已根據自身旅遊及酒店業經驗及知識出版了文字作品。王教授亦於中國參與制定國家旅遊標準及上海社會科學院旅遊研究中心主持之旅遊規劃及戰略發展項目。

董事及高級管理層之履歷詳情

公司秘書及其他高級管理層

溫迅敏先生

溫迅敏先生註冊會計師，32歲，於二零一九年十二月加入本集團出任首席財務官兼公司秘書。彼主要負責本集團之財務管理及企業管治。於二零一零年七月，溫先生取得香港城市大學工商管理學士學位(商業經濟)。自二零一四年一月起，溫先生為香港會計師公會會員。溫先生於會計及內部審計領域擁有超過9年經驗，饒富相關知識。於加入本集團前，彼於二零一零年九月至二零一四年七月於香港羅兵咸永道會計師事務所審計及鑒證部任職。彼其後於一間跨國企業內部審計部任職超過四年。自二零一九年四月至加入本集團前，彼於一間總部設於香港之個人護理及美容產品公司擔任財務總監及公司秘書。

王俊先生

王俊先生，43歲，為廣東古兜之副總裁兼財務總監。王先生於二零一零年七月加入本集團出任財務總監。王先生於過去數年逐步晉升，於二零一四年十一月晉升為廣東古兜之副總裁兼財務總監，主要負責本集團之財務、稅務及財務規劃安排。於加入本集團前，自二零零一年至二零零四年，王先生出任一間中國公司之財務經理，該公司主要從事旅遊及康樂活動，以及租賃及管理酒店物業，彼主要負責中國公司之內部財務會計及管理。自二零零四年至二零一零年，王先生出任一間中國公司之財務總監，該公司主要從事物業開發及管理，以及銷售建築材料，王先生主要參與建立其財務架構、系統及程序。王先生於一九九九年七月畢業於南京理工大學，取得財會電算化專業專科學位。他於二零零四年五月通過中級會計全國性考試。其後，他於二零零四年六月完成五邑大學計算機培訓中心提供之中級會計培訓課程。

梁鉅泉先生

梁鉅泉先生，47歲，為廣東古兜副總裁。梁先生於二零零二年十月加入本集團。梁先生於過去數年逐步晉升，於二零一五年一月晉升為廣東古兜之副總裁，主要負責本集團旅遊物業開發營運之發展及銷售，並協助我們之主席聯繫政府行政管理部門。梁先生亦為江門泉心公寓管理有限公司之董事。梁先生於二零零一年七月畢業於中國江門市新會區中等專業學校，取得市場營銷文憑。梁先生自二零一四年十二月起獲江門市科學技術委員會認證為合資格建築工程管理助理工程師。他於二零零七年十一月完成廣東省房地產行業協會提供之房地產開發統計報表制度課程。

董事及高級管理層之履歷詳情

麥翠蘭女士

麥翠蘭女士，39歲，為江門古兜管理之副總經理。麥女士於二零零一年十月加入本集團出任銷售人員。麥女士於過去數年逐步晉升，於二零一四年十月晉升為江門古兜管理之副總經理，主要主管銷售部，並負責古兜溫泉綜合度假村之市場推廣發展及宣傳事宜。麥女士於一九九八年十二月完成北京現代經濟管理幹部學校提供之酒店管理專業課程。她於二零零零年六月完成旅遊及酒店管理之中級課程，畢業於江門市高級技工學校。二零零零年五月，麥女士完成江門市職業技能核鑒定中心提供之餐廳服務人員中級培訓課程。其後，她於二零零零年七月畢業於新會社阮華僑中學提供之旅遊及酒店招待專業課程。

何英權先生

何英權先生，58歲，為廣東古兜酒店管理副總經理。何先生於二零一零年九月加入本集團出任營運總監。何先生於過去數年逐步晉升，於二零一三年十一月晉升為廣東古兜酒店管理之副總經理，主要負責經營及管理溫泉度假村及酒店營運。於加入本集團前，自一九七九年至二零零八年，何先生出任一間中國公司之總經理兼副總經理，該公司主要從事融資及資產、股權及投資管理服務。自二零零八年至二零零九年，何先生出任一間中國公司之總經理辦公室副主管，該公司主要從事旅遊及康樂活動以及租賃及管理酒店物業，彼主要負責酒店之租賃營運及物業管理。彼於一九九一年畢業於廣東廣播電視大學(現稱為廣東開放大學)，取得英語文憑。彼於一九八九年九月獲廣東省江門市工人文化技術考核委員會認證為一級客房服務員。

董事會報告

董事欣然提呈董事會報告連同本期間經審核財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。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。

本集團業績

本集團的本期間業績及本公司及本集團於二零一九年十二月三十一日的事務狀況載於本報告第75至161頁的經審核財務報表，以及有關其業績及財務狀況的主要因素以及本集團的環境政策的審閱載於本報告「管理層討論及分析」及「環境、社會及管治報告」章節。本集團截至二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的已刊業績以及資產及負債概要載於本報告第164頁。

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。

董事會報告

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。

董事會報告

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。

董事會報告

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
- (ii) 向其他溫泉度假村擁有人提供管理服務

(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) 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，董事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。

董事會報告

業務目標

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

直至二零一九年十二月三十一日之實際業務進度

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

董事會報告

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；

董事會報告

- (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。

股本及於本期間發行之證券

本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註35。

本集團之成員公司於本期間概無發行任何股份、債券證、可換股證券、購股權、認購權證或類似權利。

遵守相關法例及規例

誠如招股章程「業務 — 不合規情況」一節所述，儘管本集團(i)已取得海域使用權證書、取水許可證及《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》(新府辦覆[2004]232號)；及(ii)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時，本集團在並無相關適用採礦許可證之情況下抽取海水溫泉。誠如本集團之中國法律顧問所告知，在目前之適用中國規例及法規下，本集團可透過取得有關採礦權(將由主管之國土資源局通過招標、拍賣或掛牌程序授出)而矯正不合規事項。據本集團所深知及了解，目前就本集團海水溫泉資源之有關採礦權之招標、拍賣或掛牌程序預期將於二零二零年進行。本集團之中國法律顧問亦告知，倘我們成功中標、競得拍賣或掛牌，取得採礦許可證並無法律障礙。

就董事會所知及除上文及招股章程所披露者外，本公司在重大方面已遵守對本集團業務及營運有重大影響之相關法例及規例，更多詳情載於本報告「環境、社會及管治報告」。

董事會報告

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。

儲備

於二零一九年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之總儲備為約人民幣320,400,000元(二零一八年：人民幣324,200,000元)。本集團及本公司於本期間之儲備變動載於綜合權益變動表及財務報表附註39內。

物業、廠房及設備

本集團於本期間物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註16。

持作出售物業

誠如綜合財務報表附註24所披露，本集團按成本列賬之持作出售物業於二零一九年十二月三十一日之估值為約人民幣109,800,000元(二零一八年：人民幣37,700,000元)。

投資物業

本集團於本期間投資物業變動載於綜合財務報表附註19。本集團所有投資物業由獨立專業物業估值師於二零一九年十二月三十一日採用銷售比較法重新估值。本集團投資物業於二零一九年十二月三十一日之詳情載於本報告第162至163頁之物業詳情。

優先購買權

細則項下概無優先購買權的條文，且開曼群島法例項下亦無對有關權利的限制而使本公司有責任按比例基準向其現有股東發售新股份。

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。

購股權計劃

本公司於二零一六年十一月十八日有條件採納計劃，該計劃於上市後成為無條件，自二零一六年十二月九日起為期十年。

計劃自二零一六年十二月九日起有效及生效，為期十年，旨在對曾為或將為本集團作出貢獻之參與者提供獎勵，並鼓勵合資格參與者致力提升本公司及其股份之價值，惠及本公司及其股東之整體利益，及與對本集團有貢獻或可能有利本集團發展之參與者維持或建立業務關係。

董事會報告

計劃之合資格參與者包括 (i) 任何董事 (包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事) 及本集團任何成員公司之僱員；及 (ii) 本集團任何成員公司之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人及服務提供商，董事會全權酌情認為該等人士對本集團已作出或將作出貢獻。

本公司根據計劃可供發行之股份總數為 93,100,000 股股份，相當於本報告日期已發行股份總數 9.5%。於任何 12 個月期間內行使根據計劃授予各參與者之購股權後將予發行之股份總數不得超逾當時已發行股份總數之 1%，除非經股東按 GEM 上市規則指定方式在股東大會上批准。倘就可能向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何緊密聯繫人 (定義見 GEM 上市規則) 授出購股權而將予發行的股份數目合共超過於授出日期本公司已發行股份總數的 0.1% 或總值超過 5,000,000 港元，則須經股東於股東大會批准。

根據計劃作出授出購股權之要約可於作出要約當日起計五個營業日內向本公司支付現金代價 1.00 港元獲接納。購股權之行使期由董事會全權酌情釐定，惟有關期間不得超過自購股權授出日期起計 10 年。

根據計劃，行使任何已授出購股權後應付認購價由董事會釐定，惟無論如何至少為以下最高者：(i) 於向參與者作出購股權要約當日聯交所每日報價表所列之本公司股份收市價；(ii) 緊接購股權要約日期前五個營業日聯交所每日報價表所列之本公司股份平均收市價；及 (iii) 本公司股份之面值。

董事會報告

於二零一七年四月五日，本公司根據其購股權計劃向 18 名合資格人士授出購股權（「購股權」），以認購合共 51,940,000 股股份。其詳情如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 港元	行使期	購股權數目				
				於 二零一九年 一月一日 之結餘	本期間授出	本期間行使	本期間 註銷/ 失效/沒收	於 二零一九年 十二月 三十一日 之結餘
董事								
韓先生	二零一七年 四月五日	0.62	受下列歸屬時間表限制	4,900,000	—	—	—	4,900,000
黃展雄先生	二零一七年 四月五日	0.62	受下列歸屬時間表限制	4,900,000	—	—	—	4,900,000
甄雅曼女士	二零一七年 四月五日	0.62	受下列歸屬時間表限制	2,450,000	—	—	—	2,450,000
韓家峰先生	二零一七年 四月五日	0.62	受下列歸屬時間表限制	2,450,000	—	—	—	2,450,000
胡世謙先生	二零一七年 四月五日	0.62	受下列歸屬時間表限制	2,450,000	—	—	—	2,450,000
趙志榮先生	二零一七年 四月五日	0.62	受下列歸屬時間表限制	2,450,000	—	—	—	2,450,000
王大悟教授	二零一七年 四月五日	0.62	受下列歸屬時間表限制	2,450,000	—	—	—	2,450,000
顧問				22,050,000	—	—	—	22,050,000
許展堂先生(附註2)	二零一七年 四月五日	0.62	受下列歸屬時間表限制	7,840,000	—	—	—	7,840,000
僱員合共	二零一七年 四月五日	0.62	受下列歸屬時間表限制	22,050,000	—	—	4,900,000	17,150,000
總計				51,940,000	—	—	4,900,000	47,040,000

董事會報告

購股權受下列歸屬時間表限制，並於下列各行使期內可予行使：

行使期	購股權之相關股份數目：
二零一八年四月五日至二零二五年四月四日	於購股權獲行使時將予發行之股份總數之 25%
二零一九年四月五日至二零二五年四月四日	於購股權獲行使時將予發行之股份總數之 25%
二零二零年四月五日至二零二五年四月四日	於購股權獲行使時將予發行之股份總數之 25%
二零二一年四月五日至二零二五年四月四日	於購股權獲行使時將予發行之股份總數之 25%

附註：

1. 緊接授出日期前當日聯交所報之每股股份之收市價為0.60港元。
2. 許展堂先生於二零一九年四月十二日辭任非執行董事。儘管彼辭任，由於彼獲委任為本公司顧問，自二零一九年四月十二日起生效，故根據購股權計劃授予彼之購股權維持有效。

董事及高級管理層之履歷詳情

董事及本公司高級管理層之履歷詳情概要載於本報告第16至20頁。

董事履歷詳情之變動

根據GEM上市規則第17.50A條須披露之董事履歷詳情之變動載列如下：

趙志榮先生自二零一九年一月起不再為英國特許公認會計師公會的資深會員。

董事會報告

董事名單

於本期間及直至本報告日期之董事如下：

執行董事

韓志明先生(主席兼行政總裁)

黃展雄先生

甄雅曼女士

韓家峰先生

非執行董事

許展堂先生(於二零一九年四月十二日辭任)

阮永曦先生(於二零一九年四月十二日獲委任)

獨立非執行董事

胡世謙先生

趙志榮先生

王大悟教授

董事之服務合約

概無與將於二零二零年舉行之本公司應屆股東週年大會獲提名重選連任之任何董事訂立可由本集團於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

在細則及其他適用法例規限下，本集團董事就履行彼等職責時所產生之訴訟、成本、費用、虧損、損失及開支獲彌償。本公司已於本期間就有關目的投購董事及高級職員之責任保險。

董事酬金及五名最高薪酬人士

董事酬金及本集團五名最高薪酬人士之詳情載於綜合財務報表附註 12 及 13。

薪酬政策

董事及高級管理層以薪金、實物利益及與本公司表現有關的酌情花紅等形式收取薪酬。本集團亦向彼等償付為向本集團提供服務或執行與本集團營運有關之職能而必要及合理產生的開支。本集團參考(其中包括)可資比較公司支付之薪金市場水平、董事及高級管理層之相關職責及本公司表現，檢討及釐定董事及高級管理層之酬金及薪酬方案。董事及本集團僱員亦可收取本公司股東於二零一六年十一月十八日採納之購股權計劃項下可能授出的購股權。於二零一七年四月五日，本公司向董事及若干僱員授出購股權，其詳情載於本報告第 28 至 31 頁之「購股權計劃」一節。

董事會報告

董事及最高行政人員於證券之權益

於二零一九年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內或根據GEM上市規則第5.46條所述董事進行交易之最低標準須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份之好倉

姓名	身份／權益性質	於普通股 之權益 (附註1)	股本 衍生工具 內持有相關 股份數目	總數	佔於 二零一九年 十二月 三十一日 本公司已發行 股本之百分比 (附註2)
韓先生	受控制法團權益(附註3)	336,500,000 (好)	4,900,000	341,400,000	34.84%
	實益擁有人(附註4)				
黃展雄先生	實益擁有人(附註4)	—	4,900,000	4,900,000	0.50%
甄雅曼女士	實益擁有人(附註4)	—	2,450,000	2,450,000	0.25%
韓家峰先生	實益擁有人(附註4)	—	2,450,000	2,450,000	0.25%
胡世謙先生	實益擁有人(附註4)	—	2,450,000	2,450,000	0.25%
趙志榮先生	實益擁有人(附註4)	—	2,450,000	2,450,000	0.25%
王大悟教授	實益擁有人(附註4)	—	2,450,000	2,450,000	0.25%

董事會報告

附註：

1. 「好」指該人士於股份之好倉。
2. 本公司已發行股本之百分比乃基於二零一九年十二月三十一日之980,000,000股已發行股份。
3. 韓先生於Harvest Talent擁有一股股份(並無面值)，佔Harvest Talent已發行股本之100%。Harvest Talent為本公司之相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)，並為336,500,000股股份之註冊擁有人。根據證券及期貨條例，韓先生被視為於Harvest Talent持有之所有股份中擁有權益。
4. 此等股本衍生工具內持有的本公司相關股份為本公司根據計劃授出之購股權(現被視為以實物交收非上市證券衍生工具)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，此等購股權的詳情及其變動載於本報告「購股權計劃」一節內。

董事會報告

主要股東於證券之權益

就任何董事或本公司最高行政人員所知，於二零一九年十二月三十一日，主要股東及其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

名稱／姓名	身份／權益性質	於普通股 之權益 (附註1)	股本 衍生工具 內持有相關 股份數目	總數	佔於 二零一九年 十二月 三十一日 本公司已發行 股本之百分比 (附註2)
Harvest Talent	實益擁有人	336,500,000 (好)	—	336,500,000	34.34%
韓夫人	配偶權益(附註3)	336,500,000 (好)	4,900,000	341,400,000	34.84%
Phoenix Virtue Limited	實益擁有人(附註4)	286,000,000 (好)	—	286,000,000	29.18%
Add Hero Holdings Limited	受控制法團權益(附註4)	286,000,000 (好)	—	286,000,000	29.18%
中國奧園(附註4)	受控制法團權益	286,000,000 (好)	—	286,000,000	29.18%
富安	實益擁有人(附註5)	60,000,000 (好)	—	60,000,000	6.12%
富諾	另一人之代名人(附註5)	60,000,000 (好)	—	60,000,000	6.12%
李朝旺先生	受控制法團權益(附註6)	97,500,000 (好)	—	97,500,000	9.95%
宋民女士	配偶權益(附註7)	97,500,000 (好)	—	97,500,000	9.95%

董事會報告

附註：

1. 「好」字指該人士於股份之好倉。
2. 本公司已發行股本之百分比乃基於二零一九年十二月三十一日之 980,000,000 股已發行股份。
3. 根據證券及期貨條例，韓夫人(韓先生之配偶)被視為於韓先生擁有權益之全部股份中擁有權益。
4. Phoenix Virtue Limited (「Phoenix Virtue」)由 Add Hero Holdings Limited 全資擁有，而後者由中國奧園全資擁有。中國奧園由 Ace Rise Profits Limited 擁有 51.86%，並由 Joy Pacific Group Limited 擁有 55.22% (包括由 Ace Rise Profits Limited 持有之權益)。Ace Rise Profits Limited 由 Joy Pacific Group Limited 擁有 90%，而後者由 Sturgeon Limited 全資擁有。Sturgeon Limited 則由 Asia Square Holdings Ltd. 全資擁有，彼等乃作為 J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd. 之代名人及受託人，彼以受託人身份為 The Golden Jade Trust 受益人持有該信託權益。The Golden Jade Trust 為根據新加坡法律及法規設立之全權家庭信託。郭梓文先生及江敏兒女士為 The Golden Jade Trust 之財產授予人。
5. 該等股份以富諾(作為富安之代名人)之名義登記。富諾由富安全資擁有。
6. 富安由李朝旺先生實益擁有 74.21%。根據證券及期貨條例，李朝旺先生被視為於富安擁有之所有股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，由於李朝旺先生實益擁有泰瑞之全部已發行股本，故其亦被視為於泰瑞實益擁有之所有股份(即 37,500,000 股股份)中擁有權益。因此，根據證券及期貨條例，李朝旺先生被視為於合共 97,500,000 股股份中擁有權益。
7. 根據證券及期貨條例，李朝旺先生之配偶宋民女士被視為於李朝旺先生擁有權益之全部股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司並未獲任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)知會於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 336 條本公司須存置之登記冊中所記錄之權益或淡倉。

競爭權益

於本期間內，概無董事或本公司控股股東及彼等各自之緊密聯繫人(定義見 GEM 上市規則)於與本集團業務競爭或可能競爭或與本集團有任何其他利益衝突之業務中擁有任何權益。誠如招股章程所披露，本公司及其控股股東(即韓先生及 Harvest Talent)已訂立不競爭契據，據此，彼等已向本集團作出若干不競爭承諾，包括作出遵守不競爭契據之年度聲明。本公司已接獲其各控股股東之確認，確認彼等及彼等各自之緊密聯繫人於本期間已遵守該等不競爭承諾之條款，而獨立非執行董事已檢討本公司之控股股東於該期間就不競爭契據之合規情況。

管理層合約

於本期間，概無訂立或存續有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及行政之合約(並非與本公司董事或與本公司有全職僱傭關係之任何人士訂立之服務合約)。

董事會報告

對本集團業務而言屬重大之合約

本公司或其附屬公司概無訂立對本集團業務而言屬重大及董事(不論直接或間接)於其中擁有重大權益之交易、安排或合約，且有關交易、安排或合約於本期間結束時或於本期間任何時間存續。

本集團成員公司與本公司控股股東或其任何附屬公司之間概無訂立重大合約(包括與提供服務有關之合約)，且有關合約於本期間結束時或於本期間任何時間存續。

收購股份及債權證之安排

於本期間任何時間，本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排以使董事可透過收購本公司或任何其他法團之股份或債權證之方式獲取利益。

主要客戶及供應商

本集團的五大客戶合共佔我們於本期間總營業額約 27.5% (二零一八年：約 25.5%)，而其最大客戶佔本集團於本期間總營業額約 13.9% (二零一八年：約 11.3%)。

本集團的五大供應商合共佔我們於本期間總採購額約 38.8% (二零一八年：約 53.7%)，而其最大供應商佔本集團於本期間總採購額約 14.4% (二零一八年：約 24.6%)。

據董事所知，概無擁有超過本公司已發行股份 5% 之董事及彼等各自之緊密聯繫人(定義見 GEM 上市規則)或任何股份持有人於本期間任何五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

關連交易

在本公司於二零一九年九月十七日舉行之股東特別大會上，本公司獨立股東批准廣東古兜與廣東奧園訂立日期為二零一九年七月十六日的合作協議，據此，廣東古兜及廣東奧園同意互相合作以規劃、開發及經營目標土地。

作為合作及聯合安排之一部分：(a) 廣東古兜將就共同安排提供目標土地，而獨立估值師於二零一九年三月三十一日估值約為人民幣 146,826,000 元；及 (b) 廣東奧園將負責為目標土地以及將於目標土地上搭建的建築及結構之開發、建造及管理提供資金，最大投資金額為人民幣 342,594,000 元。經雙方同意，估計每平方米約人民幣 6,300 元將用作於目標土地搭建旅遊物業、設施及與搭建旅遊物業有關的其他基礎設施之建造成本。

董事會報告

廣東古兜及廣東奧園有權獲得之目標土地收入分別為30%及70%，此乃依照彼等為目標土地開發項目各自所作之投資而釐定。

董事會認為廣東奧園加入目標土地之開發項目能夠(i)確保有充足之投資資金以支持及促進本集團之戰略規劃以及開發及銷售古兜溫泉綜合度假村內之旅遊物業；及(ii)自目標土地之開發項目中獲益，所用方式為利用中國奧園於物業開發及文化旅遊方面之專業知識以及其於粵港澳大灣區之成熟網絡及資源以創造協同效應。經考慮上述內容，董事會認為合作協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理並符合股東之整體利益。

廣東奧園為中國奧園的間接全資附屬公司，其為持有本公司29.18%權益的主要股東，故為本公司的關連人士。據此，廣東奧園因作為中國奧園的聯繫人而為本公司的關連人士。由於總代價超過10,000,000港元，合作協議項下擬進行的交易須遵守GEM上市規則第20章的申報、公告及獨立股東批准規定。

上述內容之詳情已獲披露於日期為二零一九年九月二日之通函以及日期分別為二零一九年七月十六日及二零一九年九月十七日之公佈。有關交易之詳情主要載於綜合財務報表附註21。董事(包括獨立非執行董事)認為合作協議及其項下擬進行之交易乃經訂約各方按一般商業條款公平磋商後於本集團一般日常業務過程中訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

關連方交易

本集團於本期間訂立之重大關連方交易載於本集團之綜合財務報表附註38。除本報告「關連交易」一節所披露者外，其已根據GEM上市規則第20章遵守其披露要求。該等交易並不屬於GEM上市規則項下界定之「關連交易」或「持續關連交易」(視情況而定)。

獨立性之年度確認

本公司自各獨立非執行董事接獲其獨立性之年度確認，而根據GEM上市規則第5.09條所載指引，本公司認為彼等為獨立。

公眾持股量

根據本公司公開可得資料及董事所知，於本報告日期，本公司已維持GEM上市規則規定不少於本公司已發行股份25%之足夠公眾持股量。

董事會報告

慈善捐獻

於本期間，本集團作出慈善捐獻約35,850港元(二零一八年：約58,000港元)。

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。

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。

核數師

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核及已由本公司審核委員會審閱。

重新委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師之決議案將於本公司應屆股東週年大會獲建議。

代表董事會

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

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力達致高標準之企業管治。董事相信，良好及合理之企業管治常規對本集團之持續增長，以及保障股東利益及為其帶來最大利益而言屬必要。

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。

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。

董事進行證券交易

本公司已採納標準守則，其條款不比GEM上市規則第5.48至5.67條所載規定交易標準寬鬆。

於向全體董事作出特定查詢後，本公司並不知悉於本期間內有任何董事進行證券交易之任何與標準守則有關之不合規情況。

董事會

董事會組成及責任

我們的董事會由八名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

執行董事

韓志明先生(主席兼行政總裁)

黃展雄先生

甄雅曼女士

韓家峰先生

非執行董事

阮永曦先生

獨立非執行董事

胡世謙先生

趙志榮先生

王大悟教授

企業管治報告

全體董事之背景及資格詳情載於本報告「董事及高級管理層之履歷詳情」一節。除韓先生及韓家峰先生為父子以外，董事會成員之間概無關係，包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

本公司業務之整體管理歸屬於董事會，而董事會承擔領導及監控本公司之責任，並透過指示及監察本公司事務共同負責推進本公司邁向成功。董事會轉授實施本集團業務之日常營運、商業策略及管理之權力及責任予執行董事及高級管理層。

董事會已制定內部框架，以確保須獲得董事會批准之重大交易類別於本集團整體均獲一致應用。本集團須獲董事會批准之重大事宜包括：

- (i) 制定企業發展計劃及重組；
- (ii) 制定本公司營運及管理策略；
- (iii) 批准資本開支、投資或停止超過若干重大限額之投資；
- (iv) 批准財務報表；
- (v) 批准本集團任何成員公司進行 GEM 上市規則項下可能規定之須予公佈交易及關連交易；
- (vi) 批准本集團之內部監控及風險管理系統；及
- (vii) 分派任何股息。

董事會將舉行定期會議，以商議本公司包括重大收購及出售事項之策略政策、審閱及批准年度預算、檢討業務表現及批准公開發佈定期財務業績。董事於履行彼等作為董事之責任時，在有需要的情況下亦獲提供獨立專業意見，費用由本公司承擔。

委任及重選董事

每名執行董事已與本公司訂立為期三年之服務合約及每名非執行董事(包括獨立非執行董事)已訂立為期三年之委任函。每名董事根據細則須於股東週年大會輪值退任，但合資格膺選連任。概無於應屆股東週年大會建議重選之董事與本公司訂立可由本公司於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約或委任函。我們已於本期間內就有關目的投購董事及高級職員之責任保險。

企業管治報告

細則已訂明任何年內獲委任以填補臨時空缺的董事須於委任後第一個股東週年大會上獲股東重選，而任何獲董事會委任為現有董事會之額外成員之董事任期僅直至本公司下屆股東週年大會為止，其後合資格重選連任。根據細則，每名董事須每三年至少一次輪值退任。

董事培訓

於本期間，董事已透過出席有關於GEM上市公司之董事之職務及責任之培訓以及閱覽相關資料參與持續專業發展。彼等亦不時自本公司接獲有關法例、規則及規例之最新資料，有關資料可能與彼等作為上市公司董事之職務、職責及職能有關。董事參與詳情載列如下：

	閱覽與董事職務、董事會運作及 委員會角色相關的資料	出席與董事職務、董事會運作及 委員會角色相關之培訓
執行董事		
韓志明先生	✓	✓
黃展雄先生	✓	✓
甄雅曼女士	✓	✓
韓家峰先生	✓	✓
非執行董事		
許展堂先生(附註1)	附註1	附註1
阮永曦先生(附註2)	✓	✓
獨立非執行董事		
胡世謙先生	✓	✓
趙志榮先生	✓	✓
王大悟教授	✓	✓

附註：

1. 許展堂先生於二零一九年四月十二日辭任非執行董事。
2. 阮永曦先生於二零一九年四月十二日獲委任為非執行董事。

企業管治報告

董事委員會

為協助董事會更有效履行其職責，董事會已成立四個董事委員會，即審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及合規委員會，並已制定相關書面職權範圍，以監察本公司特定方面之事務。董事委員會獲提供充足資源以履行彼等的職責。各董事委員會之書面職權範圍均遵守 GEM 上市規則，並刊登於聯交所及本公司網站(毋須刊登之合規委員會書面職權範圍除外)。

審核委員會

本公司於二零一六年十一月十八日成立審核委員會，符合 GEM 上市規則第 5.28 條。符合 GEM 上市規則第 5.29 條及企業管治守則之守則條文第 C.3.3 條之書面職權範圍已獲採納。審核委員會之主要職責主要為就委任、重新委任及罷免外部核數師、監察財務報表、年報、中期報告及季報之完整性向董事會提供推薦建議、審閱上述文件所載之重大財務報告判斷、監督財務報告制度、審閱本公司之風險管理及內部監控制度。本公司之審核委員會由三名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。

於本期間，審核委員會已舉行四次會議，全體委員會成員均出席該等會議。委員會於本期間主要工作之概述載列如下：

- 審閱本集團之年度、中期及季度業績，及建議董事會予以批准；及
- 審閱及評估風險管理及內部監控制度之準確性及有效性。

董事會與審核委員會就委任外部核數師之間並無分歧。

提名委員會

本公司於二零一六年十一月十八日成立提名委員會。符合企業管治守則之守則條文第 A.5.2 條之書面職權範圍已獲採納。提名委員會之主要職責為檢討董事會之架構、規模、組成及多元性，並就甄選提名參選董事之個人、委任或重新委任董事及董事之繼任規劃向董事會作出推薦建議。本公司之提名委員會由三名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。胡世謙先生為提名委員會主席。

企業管治報告

董事會深明其多元性對其業務之重要，並於二零一六年十一月十八日採納董事會成員多元化政策(「成員多元化政策」)。誠如成員多元化政策之概要，甄選候選人乃自多方面考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技術、知識及任期。所有董事會委任將以用人唯才為原則及將根據客觀條件作出考慮，並已充分顧及董事會成員多元化之裨益。董事會委任之最終決定將基於獲選候選人可為董事會帶來之利益及貢獻而作出。

董事會已於二零一九年三月二十六日批准及採納提名政策(「提名政策」)，其概述如下：

目標

提名政策旨在：

- 載列提名及委任董事之準則及程序；
- 確保董事會成員具備切合本公司業務所需之技巧、經驗及多元觀點；及
- 確保董事會之持續性及維持其領導角色。

甄選準則

提名委員會依據相關法律法規及細則之規定，結合本公司實際情況，研究董事之當選條件、挑選程序及任職期限。

在評估及甄選任何候選人擔任董事時，提名委員會應當考慮下列準則：

- 品格及誠信。
- 資格，包括專業資格、技能、知識及與本公司業務及公司策略相關之經驗以及成員多元化政策所提述之多元化因素。
- 為達致及實施董事會成員多元化政策而採納之任何可計量目標。
- GEM上市規則有關董事會需包括獨立非執行董事之規定，以及參考GEM上市規則內列明候選人是否被視為獨立之指引。
- 候選人之專業資格、技能、知識、經驗、獨立性及性別多元化方面可為董事會帶來之任何潛在貢獻。

企業管治報告

- 是否願意及是否能夠投放足夠時間履行其身為董事會成員及／或擔任本公司董事委員會委員之職責。
- 適用於本公司業務及其繼任計劃之其他各項因素，董事會及／或提名委員會可在有需要時採納及／或修訂有關因素。

提名過程

董事之選任程序載列如下：

- 提名委員會應積極與本公司有關部門進行交流，研究本公司對董事之需求情況，並預備書面材料；
- 委員會可在本公司、其附屬公司以及人才市場等廣泛搜尋董事；
- 委員會應搜集初選人的資料，包括職業、學歷、職稱、詳細工作履歷、全部兼職等情況，並預備書面材料；
- 委員會應徵求被提名人對提名之同意，否則不能將其作為董事人選；
- 委員會應召開會議，根據董事之任職條件，對初選人進行資格審查；
- 委員會應在選舉新任董事十五天前，向董事會提出董事候選人之建議及相關材料；及
- 委員會應根據董事會決定及反饋意見進行其他後續工作。

定期審閱提名政策

提名委員會將會定期審閱董事會之架構、規模及組成及提名政策舉行檢討。

於本期間，提名委員會已舉行兩次會議，全體委員會成員均出席該等會議。委員會於本期間主要工作之概述載列如下：

- 審閱及評估風險管理及內部監控制度之準確性及有效性。
- 審閱董事會之架構及組部分，以及就(其中包括)本公司董事會成員多元化政策所載之多元化標準而言之董事提名政策並已批准委任非執行董事。

企業管治報告

薪酬委員會

本公司於二零一六年十一月十八日成立薪酬委員會，符合 GEM 上市規則第 5.34 條。符合 GEM 上市規則第 5.35 條及企業管治守則之守則條文第 B.1.2 條之書面職權範圍已獲採納。薪酬委員會之主要職責為主要就全體董事及本集團高級管理層之整體薪酬政策及架構向董事會作出推薦建議；經參考董事會企業目的及目標審閱管理層之薪酬建議；及確保概無董事或彼等之任何聯繫人參與決定彼等自身之薪酬。本公司之薪酬委員會由三名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。胡世謙先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會獲董事會授權以釐定(須獲董事會批准)應付執行董事及高級管理層成員之薪酬、釐定有關薪酬之薪酬政策及基準。概無董事或任何其聯繫人參與決定其自身之薪酬。

於本期間，薪酬委員會已舉行兩次會議，全體委員會成員均出席該等會議。委員會於本期間主要工作之概述載列如下：

- 審閱執行董事之薪酬政策及評估彼等表現；及
- 審閱應付董事及高級管理層之薪酬(包括新委任董事之薪酬)。

合規委員會

本公司於二零一六年十一月十八日成立合規委員會，包括甄雅曼女士(執行董事兼合規主任)作為主席、黃展雄先生(執行董事)、溫迅敏先生(首席財務官兼公司秘書)及李燕安先生(中國法律顧問)。書面職權範圍已獲採納。合規委員會之主要職責主要為監察及監督有關本集團事宜之合規性。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 10 年經驗。溫先生為註冊會計師，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。

企業管治報告

合規委員會將對新法律及法規規定、合規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。合規委員會將就合規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之風險承擔，並建議改善及糾正措施並監督其執行。其將就本公司的整體合規表現及企業管治常規為董事會編製及提交匯報。合規委員會將跟進由外聘內部監控顧問編製之年度內部監控檢討報告內提出之相關事宜。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其知識。合規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合規情況向董事會作出每月報告。

於本期間，合規委員會已舉行12次會議，全體委員會成員均出席該等會議。委員會於本期間主要工作之概述載列如下：

- 審閱合規事項及內部監控程序及實施情況；及
- 審閱本集團不同部門之每月報告及建議改善及補救措施。

企業管治職能

董事會整體負責履行企業管治守則之守則條文第D.3.1條所載之企業管治職能，即：

- (i) 制定及審閱本公司之企業管治政策及慣例，並向董事會作出推薦建議；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (iii) 審閱及監察本公司就遵守法律及監管規定之政策及慣例；
- (iv) 制定、審閱及監察適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊(包括有關證券交易者)；及
- (v) 檢討本公司就企業管治守則之合規情況及本公司年報之企業管治報告內之披露。

董事會已審閱本公司之企業管制政策及常規與法律及監管合規事宜、董事之培訓及持續專業發展參與情況及本公司遵守企業管治守則之情況。

企業管治報告

董事會會議及董事出席記錄

企業管治守則之守則條文第A.1.1條述明董事會應每年召開至少四次定期會議，大約每季一次，會議皆有大部分董事親身出席，或透過其他電子通訊方法積極參與。

於本期間，董事會已舉行5次會議，並已舉行兩次股東大會(即本公司股東週年大會及股東特別大會)。於本期間，有關董事出席所舉行會議之記錄呈列如下：

於本期間出席會議之記錄

	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	合規委員會	企業管治 職能會議	股東 特別大會	股東 週年大會
會議總數	5	4	2	2	12	4	1	1
韓志明先生	5/5	—	—	—	—	4	1	1
黃展雄先生	5/5	—	—	—	12/12	4	1	1
甄雅曼女士	4/5	—	—	—	12/12	4	1	1
韓家峰先生	5/5	—	—	—	—	4	1	1
許展堂先生(附註1)	1/5	—	—	—	—	1	—	—
阮永曦先生(附註2)	3/5	—	—	—	—	3	—	1
胡世謙先生	5/5	4/4	2/2	2/2	—	4	1	1
趙志榮先生	5/5	4/4	2/2	2/2	—	4	1	1
王大悟教授	5/5	4/4	2/2	2/2	—	4	—	1

附註：

1. 許展堂先生於二零一九年四月十二日辭任非執行董事。
2. 阮永曦先生於二零一九年四月十二日獲委任為非執行董事。

核數師薪酬

有關外部服務供應商羅兵咸永道會計師事務所(就審計服務而言)及羅申美諮詢顧問有限公司(就非審計服務而言)向本集團提供審計及非審計服務之費用於截至二零一九年十二月三十一日止年度分別約為2,900,000港元及400,000港元。非審計服務主要為羅申美諮詢顧問有限公司作為本集團內部監控顧問之服務費。有關非審計服務包括檢討本集團之內部監控程序及就改善範疇提出推薦建議(倘適當)。

企業管治報告

公司秘書

於本期間，本公司之公司秘書溫迅敏先生已確認進行不少於 15 小時之相關專業培訓，以更新其技術及知識。

董事及核數師對賬目之責任

董事確認彼等對編製本公司本期間之綜合財務報表之責任，該等報表按持續經營基準真實及公平反映本集團財務狀況。

董事對編製本公司綜合財務報表之責任及外聘核數師之申報責任之聲明載於本報告「獨立核數師報告」之內。

風險管理及內部監控

本集團之內部監控系統在識別及管理對達致業務目標而言屬重大之風險方面，發揮著關鍵作用。業務風險管理程序已完全融入本集團之業務計劃及監控程序。本集團管理層持續評估及監控重大風險，而董事會檢討整體風險管理系統，確保該過程有足夠監控及對所發現之重大風險有足夠管理。

董事會對維持有效內部監控制度，以保障本集團資產及股東權益負有責任，並最少每年檢討及監察本集團風險管理及內部監控系統之有效性，範疇包括重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能，確保現有系統充分有效。本集團已採納風險管理系統以管理有關其業務及營運之風險。該系統包括以下特點：

- 識別：識別風險所有權、業務目標及可能影響目標達成之風險。
- 評估：分析風險可能性及影響並據此對風險組合作出評估。
- 管理：考慮風險應對，確保已與董事會進行有效溝通及持續監察剩餘風險。

然而，本集團採納之風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除不能達成業務目標的風險，並僅可對重大錯誤陳述或損失提供合理但並非絕對之保證。

企業管治報告

本集團已就是否需要內部審核部門進行年度檢討。鑒於本集團之公司及業務架構相對簡單，並不適合分散資源成立一個獨立內部審計部門，董事會在審核委員會協助下直接負責本集團風險管理及內部監控系統並檢討其有效性。本公司聘請外部獨立顧問羅申美諮詢顧問有限公司，對本集團之內部監控制度進行檢討，以期在本期間內維持高水平企業管治。

就處理及發佈內幕消息之程序及內部監控措施而言，本公司知悉證券及期貨條例以及GEM上市規則項下之相關責任。為保障內幕消息免遭未經授權披露，本集團亦採納並實施一套內幕消息政策及程序。本集團已不時採取若干合理措施以確保存在適當保障以防止違反有關本集團之披露規定，其中包括：

- 僅少數僱員可按需要查閱相關資料。掌握內幕消息之僱員充分知悉彼等保密責任。
- 本集團進行重大磋商時將會訂立保密契據。

此外，所有僱員須嚴格遵守有關內幕消息管理之規則及法規，包括任何因彼之職位或僱傭關係有可能持有有關本公司之內幕消息的所有僱員須遵守本公司所採納之證券交易規則，其條款不遜於GEM上市規則之規定。

董事會及其審核委員會已檢討於半年度本集團之風險管理及內部監控制度之合適性及有效性。於進行有關檢討時已考慮若干範圍，包括(但不限於)(i)自上次年度審閱以來重大風險性質及程度之變動，及本集團對其業務及外部環境變動作出反應之能力；及(ii)管理層持續監控風險及內部監控制度之範圍及質素。董事會及其審核委員會並不知悉任何內部監控重大缺陷，及認為有關制度於整個本期間內為有效及合適。

企業管治報告

股東權利

本公司股東大會為股東提供平台與董事會直接交換意見。受限於開曼群島適用法律以及聯交所規則及法規之條文，本公司之股東週年大會須每年舉行，地點由董事會決定。除股東週年大會外，各個股東大會均為股東特別大會（「股東特別大會」）。

召開股東特別大會之權利及程序

根據細則第 64 條，董事會可酌情召開股東特別大會。任何一名或以上於提出要求日期持有不少於本公司附帶權利可於本公司股東大會上投票之繳足股本十分之一之股份持有人，隨時有權透過向董事會或本公司之公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理有關要求所訂明之任何事宜。有關大會應於提出有關要求後兩個月內舉行。該要求必須於本公司之註冊辦事處提出。

倘董事會於提出要求起計 21 日內未能正式召開有關股東特別大會，提出要求人士可自行以相同方式召開大會，而提出要求人士因董事會未能召開大會而產生之所有合理開支應由本公司向提出要求人士償付。

向董事會作出查詢之權利

股東可向本公司之股份過戶登記處提出與自身股權有關之疑問。倘屬本公司公開可供查閱之必要資料，股東及投資人士可透過本公司網站 www.gudouholdings.com 提供之號碼及電郵地址，以郵寄、傳真或電郵方式隨時向香港辦事處作出有關本公司之書面查詢。

於股東大會上提出議案之權利

開曼群島公司法（經修訂）並無准許股東於股東大會上提呈新決議案之條文。在細則條文規限下，有意提出決議案之合資格股東可透過遵照上文所載程序提出召開股東特別大會。

股息政策

董事會已於二零二零年三月二十七日批准及採納股息政策（「股息政策」），其概述載列如下：

董事會採納之政策為，在建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其資金需求、未來增長以及其股權價值。

企業管治報告

董事會在考慮宣派股息時，應同時考慮下列有關本集團之因素：

- 財務業績；
- 現金流狀況；
- 業務狀況及策略；
- 未來營運及盈利；
- 資本需求及開支計劃；
- 股東權益；
- 本公司向其股東或其附屬公司向本公司支付股息之任何限制；
- 稅務考量；及
- 董事會可能認為相關之任何其他因素。

本公司宣派及派付股息亦須遵守適用法律、法規及細則。董事會將繼續不時檢討股息政策，並不保證會在任何指定期間派付任何特定金額之股息。

投資者關係

本公司已成立不同與投資者通訊之渠道，以向彼等提供業務發展及財務表現之最新資料，包括刊發季度、中期報告及年報於 GEM 網站及本公司網站刊發及刊登通知、公告及通函，以維持高度透明。

憲章文件

根據 GEM 上市規則第 17.102 條，本公司已於聯交所及本公司之相關網站刊發其組織章程大綱及細則。於本期間，本公司概無對憲章文件作出修訂。

環境、社會及管治報告

一般事宜

本報告涵蓋本集團於本期間內在中國之業務經營所涉及之若干環境及社會責任事宜，並參考 GEM 上市規則附錄 20 所載之環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治報告指引」)而編製。於編製本報告時，本集團已遵守環境、社會及管治報告指引所載之適用「遵守或解釋」條文。

本報告組成本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報之一部分，有關本集團之財務表現及企業管治事宜之詳情，請參閱年報內之其他章節。

可持續發展概覽及管理目標

本集團相信，其成功乃建基於可持續發展原則，方式為持續向古兜溫泉綜合度假村之客人提供優質服務及在古兜溫泉綜合度假村內開發優質物業，同時致力保護周邊環境，並通過其社會責任實踐支援社區。

本集團已制訂一套管理政策，並採納各種環保及天然資源保護措施，有助確保業務之可持續發展及經營。本集團按照所採納之政策，通過對環境及社會負責之方式積極管理業務，以下各節概述於本期間內之該等政策及其實施情況。

廣東古兜就其採用措施控制周邊環境化干擾，保持礦產資源之可持續發展，於二零一八年獲廣東省自然資源部認證為「綠色礦山」。

有關環保之集團政策

由於古兜溫泉綜合度假村及本集團之營運以中國為基地，其業務經營主要受中國環境法例及法規所規管。為遵守相關環境法例及法規，盡量減少影響環境，以及匯報本集團業務經營在環境及社會方面之事宜，本集團已制訂環境管理計劃(「環境管理計劃」)，以便根據適用法例及其他規定，識別可能對環境產生重大影響之本集團經營範疇(「範疇」)。

根據環境管理計劃，本集團內各營運部門之代表將每年與本集團之環境管理代表(「環境管理代表」)會面，檢討其主要程序，並識別該部門營運之潛在範疇。其後，本集團之高級管理層團隊將與環境管理代表就所識別之任何重要範疇進行討論，並制訂措施，旨在減低該等範疇產生之環境影響。該等措施將記錄在案，相關員工將獲提供適當培訓，加上環境管理代表監督及不時向高級管理層報告，從而確保有效實施該等措施。

環境、社會及管治報告

排放及廢料產生

本集團業務經營(即(i)營運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)於古兜溫泉綜合度假村開發及銷售旅遊物業)產生的主要排放和廢物種類列示如下，本集團認為這些排放及廢物對環境並無顯著不利影響：

- 家居廢物：本集團溫泉度假村及酒店營運業務產生之紙張、家居廢料及廚餘以及其他相關廢料

作為本集團溫泉度假村及酒店營運業務一部分，其產生由客房用品包裝之無害家居廢物，如紙張、膠袋及膠樽。其亦產生來自客人之家居廢料及古兜溫泉綜合度假村餐飲及餐廳業務之廚餘。

下表載列本集團於二零一九年產生家居廢物：

	產生廢物數量 (噸)
家居廢物	682.2

古兜溫泉綜合度假村以普通方式棄置之若干家居廢物符合《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》。

本集團之廢料管理策略著重合法處置、減少及重用廢料。所有廢料處置及處理必須根據中國法律及法規，由政府認可之服務供應商進行。可回收廢料根據類別作分類收集，在適當情況下送到新會區之回收供應商。

環境、社會及管治報告

- 溫室氣體(溫室氣體)排放，包括二氧化碳(CO₂)、甲烷(CH₄)及一氧化二氮(N₂O)

該等溫室氣體主要來自古兜溫泉綜合度假村內使用電力及源自石油之燃料排放。古兜溫泉綜合度假村之餐飲及餐廳業務亦會產生煙霧及油煙。溫室氣體亦源自古兜溫泉綜合度假村賓客之車輛。本集團亦擁有 57 輛用作運送工作人員及作其他商業用途之汽車。本集團已採用使用電動車接載古兜溫泉綜合度假村之賓客，以減少直接排放溫室氣體。因此，古兜溫泉綜合度假村的汽車的溫室氣體排放量並不重大。

下表載列有關溫室氣體排放量之關鍵統計數據。

	二零一八年	二零一九年
溫室氣體總排放量 ² (概約噸數)	8,994.6	9,187.6
— 直接排放 ³ (概約噸數)	866.4	732.7
— 能源間接排放(概約噸數)	8,128.2	8,454.9
每晚已出租房間晚數之溫室氣體總排放量(噸/房間晚數) ⁴	0.04	0.05

附註：

1. 溫室氣體排放數據以二氧化碳等值呈列，而計算本期間內溫室氣體排放量乃根據電力及燃料消耗量以及相關排放因素而估計。
2. 由於其業務性質，董事認為本集團主要氣體排放為溫室氣體排放，主要來自古兜溫泉綜合度假村內使用電力及源自化石燃料之燃料。
3. 本期間溫室氣體之直接排放量主要來自古兜溫泉綜合度假村之餐飲及餐廳業務。
4. 每晚已出租房間晚數之溫室氣體總排放量僅供說明，且按溫室氣體總排放量除以本期間內總已出租房間晚數計算。
5. 由於未必可在中國獲得上述計算溫室氣體排放量之若干排放因素數據，故使用香港之相關排放因素數據。

古兜溫泉綜合度假村之餐飲業務排放之油煙及煙霧已符合《飲食業油煙排放限值》及《鍋爐大氣污染物排放標準》。

環境、社會及管治報告

除燃燒燃料直接排放外，本集團用電亦間接導致產生溫室氣體，其為來自產電過程。經參考中國省政府於本期間分別發佈的千瓦時產電量與二氧化碳排放量的比率，約8,454.9噸(二零一八年：8,128.2噸)的二氧化碳來自本集團營運古兜溫泉綜合度假村的用電量。

旅遊物業開發業務方面，廢料於發展期間產生，包括拆遷廢物、碎磚、廢沙、廢混凝土、廢舊包裝材料以及家居垃圾。本集團外包其建設工程予獨立建築承包商。根據建築承包商與本集團訂立的相關建設協議，建築商及任何分包商須遵守環境影響評估規定及適用環保法例及規例，包括管理於建設期間產生的廢料。因此，本集團並無有關本期間旅遊物業開發業務產生的廢料數據。

《中華人民共和國環境保護稅法》於二零一八年一月一日生效後，本集團須就於環境直接處置之污染物(如空氣污染物及水污染物)支付環境污染稅。於本期間，本集團已於所有重大方面遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國噪聲污染防治法》及其他相關環境法律及法規。本集團並無接獲任何通知有關排放、噪音、廢物處置及污水排放違反事宜。本集團認為與當地家居排放、處置廢物或排放污水有別，排放、處置廢物及排放污水並不對周邊環境造成重大影響。

環境、社會及管治報告

已採取措施減少排放及廢物

為將有關排放及廢物造成的環境影響減至最低，本集團於本期間已採納以下措施以配合其環境管理計劃：

1. 使用古兜溫泉綜合度假村內電動汽車而非以化石燃料發電汽車，以自來源減少排放。
2. 於招聘過程中更瞭解本集團供應商及分包商，並考慮彼等的環境及社會責任常規。進一步詳情請參閱本報告下文「社會責任營運常規 — 供應鏈管理」分節。
3. 定期安排進行環境合規審查，確保本集團就與本集團營運有關的適用中國環境法例的合規性。

有關本集團已採取減少用電之政策及措施，請參閱下文「資源消耗 — 電力」一段。

資源消耗

本集團深明有效資源消耗的重要性，並繼續以精簡其營運為目標，旨在發展能源效益文化。本期間本集團於古兜溫泉綜合度假村營運及管理所使用的主要資源類別，以及本集團為推動有效使用已採取得措施於下文討論：

- 水

古兜溫泉綜合度假村的營運涉及高水消耗量，此乃由於其需要於主題酒店提供62個公共泳池及156個私人泳池的服務。根據江門市新會區水務局發出之取水許可證，本集團每年可分別抽取最多662,500立方米的淡水（供淡水溫泉用）及最多730,000立方米的地熱水（供海水溫泉用）。淡水溫泉資源可由地下流動的雨水及其他地下水自然補充，而海水溫泉資源可由地下流動的海水及其他地下水補充。

與古兜溫泉綜合度假村的家居用水量相比，本集團辦公室及旅遊物業開發業務使用極少水資源。於本期間內，古兜溫泉綜合度假村消耗的溫泉水及家居用水總量約1,656,200噸。

環境、社會及管治報告

	總耗量 (千噸)		每晚已出租房間晚數之平均 用水量(約噸/房間晚數)	
	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年
家居用水	970.2	1,096.6	4.9	5.7
溫泉水	517.4	559.6	2.6	2.9

附註：每晚已出租房間晚數之平均用水量僅供說明用途，按本期間總耗量除以總已出租房間晚數計算。

為確保有效及可持續使用水資源，本集團已密切監察水資源的使用，以確保古兜溫泉綜合度假村實際抽取的水量低於最高抽取量。本集團亦已採納內部指引及向員工提供教育以推廣節水，並定期檢查及保養水供應設施。為進一步確保供應予古兜溫泉綜合度假村使用的供水水質，本集團亦已採納有關供水及儲存設施消毒及過濾的清晰指引。管理層亦已定期監察我們的溫泉水源的狀況，並委聘溫泉專家每年檢查我們溫泉水源的質量及數量。

溫泉水於使用後持續排放至黃茅海，惟此舉符合有關中國法律及法規。此外，古兜溫泉綜合度假村內經營酒店及其他配套設施並產生污水(例如訪客使用水作個人護理及酒店員工用水作清潔及家居用途)。為將本集團排水對周邊環境的影響減至最低，本集團設有兩個獨立排水系統，產能為每日可處理2,700噸水。於旺季期間兩個系統同時使用，而於淡季期間兩個系統隔日使用。一個大型淨水系統已於古兜溫泉綜合度假村設立，當中涉及多個程序，包括厭氧氧化及消毒以淨化所產生的污水及確保所排放的污水於排放前已過濾殘餘物。於本期間，6,478噸(二零一八年：8,990噸)污水已淨化。已淨化污水須符合《城鎮污水處理廠污染物排放標準》。就古兜溫泉綜合度假村營運時開發及消耗礦產資源而言，本集團亦須遵守《中華人民共和國水法》、《中華人民共和國礦產資源法》及其他相關法規。

於本期間內，本集團並不知悉適合使用水源的任何問題。

環境、社會及管治報告

- 電力

電力對古兜溫泉綜合度假村內酒店及其他配套設施之營運以及旅遊物業開發而言攸關重要，亦為能源使用之主要來源。於本期間，本集團於本期間之用電量數據如下：

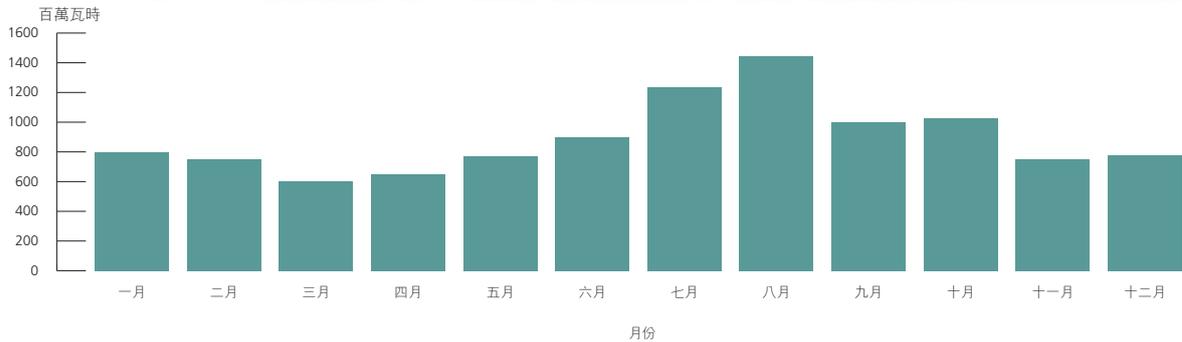
年度	總耗電量 (百萬瓦時)	每晚已出租房間 晚數之平均 用電量 (千瓦時/ 房間晚數)
二零一八年	10,288.9	51.6
二零一九年	10,702.4	55.3

附註：每晚已出租房間晚數的平均用電量僅供說明用途，按本期間總耗電量除以總已出租房間晚數計算。

於本期間，本集團採用一項內部政策以推廣節約使用能源。根據該政策，本集團持續監察古兜溫泉綜合度假村之用電量，並就電器例如辦公室設備以及於古兜溫泉綜合度假村公眾區域之照明及冷氣設施之運作時數／節能措施設有清晰指引。例如，夏季時僅於晚上七時至午夜開啟辦公室之電燈，而冬季時則早一小時開啟辦公室之電燈。本集團會收集用電數據，並於每月會議上就用電量進行分析。

環境、社會及管治報告

二零一九年每月用电量



自二零一五年起，古兜溫泉綜合度假村以一般使用 1,500 千瓦時之熒光燈或其他高能源效益之電燈照明，而非一般使用 2,600 千瓦時傳統電燈。此外，當購買電器時亦會考慮電器之能源消耗效益。

- 紙張及包裝物料

本集團之營運並不涉及大量使用紙張及包裝物料。本集團主要於古兜溫泉綜合度假村酒店設施內之客房設施採用紙張及包裝物料。

為促進有效使用紙張，本集團於古兜溫泉綜合度假村引進「環保酒店」概念。除非客人另有要求，否則客房設施不會每日補充。本集團實施無紙客房入住及退房系統，以電腦屏幕查閱訂房資料而毋須用紙。本集團亦制定有關節省用紙之內部指引。根據該等指引，本集團不同部門用紙情況將會核算及監察，並採用如雙面打印、使用較小紙張作其他雜項用途及無紙內部通信等節約用紙措施。

環境、社會及管治報告

本集團環保政策之重要一環為減少運送至堆填區之廢物數量。本集團推動「3R」計劃，旨在於盡力可行情況下減低本集團業務營運過程中產生之廢物數量。「3R」為：

- (a) 減少 — 古兜溫泉綜合度假村已實行減廢措施，包括浴室用品、肥皂、紙張及玻璃瓶。客房設施僅於客人要求時補充。
- (b) 重用 — 重用所產生之廢物及收回未使用材料，例如塑膠容器及節日裝飾品。
- (c) 回收 — 將廢料轉化為可用材料或從中提取有用物質，例如再造紙及塑膠。

於本期間，就董事所深知，本集團並無從其客戶或其他人士接獲任何與環保問題有關之任何重大投訴，及並無經歷任何由其營運引起之重大環境事故。於本期間，本集團概無因違反環境法律或法規而受到對其營運造成不利影響之重大行政處罰或懲處。

有關企業社會責任常規之集團政策

僱員為本集團成功與發展之基礎。本集團致力確保其僱員於工作時之健康、安全及一般福利。此外，本集團為僱員之持續專業發展提供不同與工作有關之講座、工作坊及培訓課程。再者，本集團亦採納多項社會責任措施，以支持社區及維持本集團之業務誠信。

僱傭及勞工常規

健康與安全

本集團承諾為其僱員提供安全工作環境。本集團擁有一隊12人之安全管理團隊，負責監督整個項目開發過程中僱員之安全。為維持安全工作環境並減少工傷事故，本集團已設立安全管理內部政策，致令不同團隊分配不同安全合規責任。

環境、社會及管治報告

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》以及有關僱員健康及安全之《香港僱傭條例》及《香港職業性安全及健康條例》。下文載列本集團已採納常規之若干例子，以遵守有關工作安全之適用本地法律及法規：

- 確保本集團之建設承包商為工人購買意外保險
- 委聘獨立建設監督公司監察整個施工期間之安全措施，並定期向本集團提交檢測報告
- 聘請獲認證承包商定期檢測古兜溫泉綜合度假村及辦公室物業之消防安全設備
- 開始僱用前，為員工提供健康檢查(如適用)
- 於工作地點提供安全設備如滅火器
- 於古兜溫泉綜合度假村不同區域主要入口、接待大廳及前台，以及於古兜溫泉綜合度假村公共區域若干地點安裝監控攝像機
- 聘用保安員，負責於不同入口看守及進行24小時巡邏
- 嚴禁於工作地點吸煙
- 向員工提供安全培訓及不時進行火警及其他危險之緊急應變演習
- 定期清潔供水過濾器及每天清理垃圾

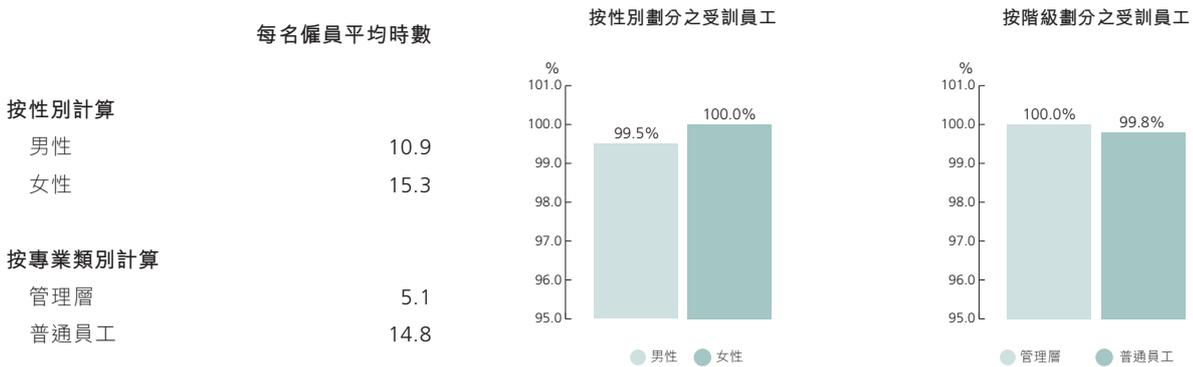
於本期間，古兜溫泉綜合度假村並無錄得任何重大工傷事故。

環境、社會及管治報告

職業培訓及發展

考慮到僱員對本集團業務成就而言屬不可或缺，除上述與安全有關之培訓外，本集團亦向其僱員定期提供內部及外部培訓計劃，以保持「古兜」品牌形象並提升僱員之工作質素及個人發展。所有新聘酒店員工須出席為期三日之酒店招待職前培訓，使其獲得有關「古兜」品牌之必要知識及招待住客之必備技能。內部培訓計劃每月舉行，讓員工可溫故知新並熟習技能。

於本期間，本集團已就上述項目向其員工提供約 506 小時與工作相關之培訓。



本集團亦推行一項師友計劃，由高級員工督導新僱員並為其提供在職培訓及指導，使其順利融入本集團營運過程。

僱傭與勞工準則

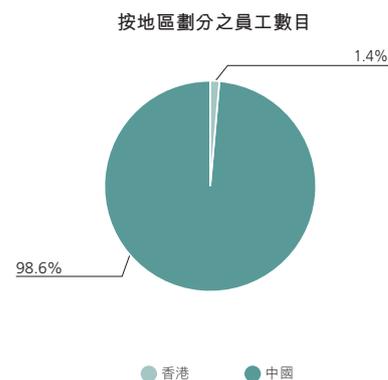
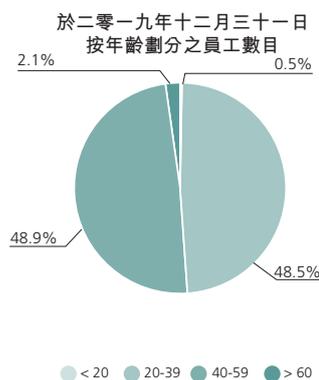
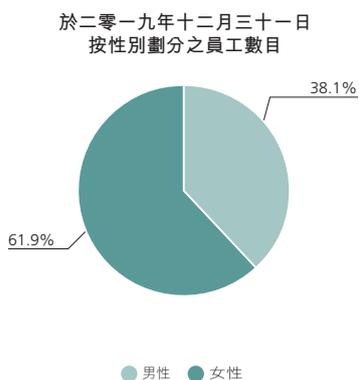
本公司為了成為負責任之僱主一直不遺餘力，而本集團致力實行良好僱傭常規，於工作場所提倡道德及人權。本集團於所有重大方面遵守《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》以及《香港僱傭條例》。

(a) 招聘過程及解僱常規

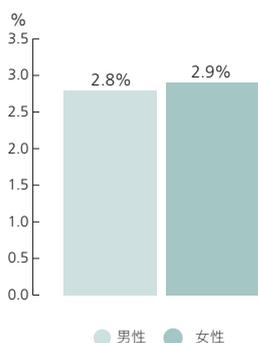
本集團為支持平等機會之僱主，並從公開市場招聘僱員。本集團之僱傭政策以個人優點、是否合乎相關工作要求及公平性為基準。本集團禁止於招聘過程中以種族、膚色、宗教、性別及性別認同／性取向、年齡、婚姻及父母狀況及／或懷孕或醫療狀況歧視潛在入選。

環境、社會及管治報告

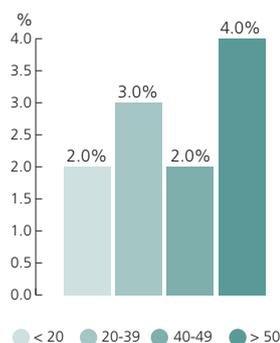
本集團只聘請合法員工。本集團不會聘用任何不符合適用法例及法規(如《中華人民共和國勞動法》及《香港僱用兒童規例》)規定之最低工作年齡人士。於招聘過程中，應徵者必須提交身份證副本及出示正本以作核實。於本期間，本集團全體僱員均為18歲或以上。於二零一九年十二月三十一日，本集團有583名僱員。以下圖表說明本集團於二零一九年十二月三十一日之員工結構：



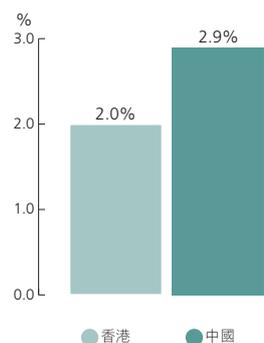
二零一九年按性別劃分之流失率



二零一九年按年齡組別劃分之流失率



二零一九年按地區劃分之流失率



本公司有妥善的內部政策及僱員手冊，清晰列明僱員辭任及離職之過程，以保障本公司及僱員之權利。

(b) 薪酬及晉升常規

本集團提供具競爭力薪酬，以吸引人才。每名僱員之薪酬將參考多項因素而釐定，包括教育背景、工作職責、專業技能、技術能力及經驗，以及業內類似職位薪酬水平。本公司亦採納購股權計劃，據此，根據管理層對本集團僱員之個別表現進行評估，其可合資格獲授予購股權作為獎勵。本集團採取開放溝通政策，並對僱員於本期間之表現進行年度審查。在該過程中，本集團賦予每名僱員平等之晉升機會。本集團之僱員均擁有明確之事業前景，並有獲得其他職責及晉升之機會。

環境、社會及管治報告

(c) 工時及一般福利常規

本集團僱員之休息時間備受尊重，僱員亦享有根據法例規定或彼等各自之僱傭合約所規定之有薪假期。本集團設有電腦化簽到系統，以持續監察僱員之工作時間。於工作時間內，僱員之人身活動不受任何限制。透過審查僱員之工作時間，本集團致力確保本集團之業務活動概無強迫勞動。本集團對工作場所之性騷擾問題亦採取零暴力政策，保護其僱員免受非應邀之性要求。

此外，本集團亦根據香港及中國之相關法律規定為僱員作出法定退休金計劃供款，包括香港強制性公積金供款及中國社會保險付款。

為提高僱員之整體士氣，本集團亦舉辦新年派對、聖誕派對、生日派對、運動會等公司活動，讓員工於工作時間以外聚會，以聯繫感情及建立團隊精神。

本集團相信，就董事所深知及確信，其於本期間大致上已遵守本地有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時間、休息時間、平等機會、多元化、反歧視、假期、最低工資規定及安全工作環境之勞工法。此外，其並無接獲政府部門就違反上述任何僱傭常規之任何投訴或通知。

社會責任營運常規

供應鏈管理

本集團之主要供應商主要由建設公司以及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，本集團委聘建設公司作為承包商，以進行建設工程及採購所需之建設材料。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。

為維持及確保本集團之服務質素，其供應鏈管理政策為採取嚴格審查標準挑選供應商。供應商必須持有所有必要牌照及資格。本集團僅會從認可供應商名冊中，挑選符合本集團質量要求並擁有良好質量及準時交付紀錄之供應商。於二零一九年十二月三十一日，該認可供應商名冊有 107 名供應商。

此外，本集團奉行採購操守，目標為向履行社會責任之供應商採購原材料。為達到目標，負責管理供應鏈之所有人員均受到培訓，以在切實可行之情況下確保獲挑選供應商向本集團提供之服務及產品為合法，尤其遵守有關打擊奴役及人口

環境、社會及管治報告

販賣之法例以及其他有關僱傭及環境之法例。本集團挑選供應商時會考慮的其中一項條件，為供應商須確保其向本集團供應之服務及產品符合相關行業標準及業務操守規範。於挑選供應商的過程中，供應商達到本集團對環境、健康及安全規定亦為本集團考慮的相關因素。

本集團亦會每年透過實地巡查及訪問等，審查供應商有關環境及社會責任常規。本集團管理層將審查採購程序，本集團一旦確定供應商缺乏環境及社會責任常規及並無按要求作出任何改善，可能會向其他供應商採購材料／產品。

產品責任

本集團首要任務為向古兜溫泉綜合度假村之住客提供優質服務及優質旅遊物業。本集團已設立質量控制團隊，由17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。本集團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有關衛生及服務之風險。於本期間，本集團嚴格遵守《中華人民共和國食品安全法》、《中華人民共和國旅遊法》及《公共場所衛生管理條例》。

就物業開發項目而言，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素狀況。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。

本集團亦已制訂酒店管理手冊及物業開發手冊，其中載列嚴謹業務營運政策、程序及制度。例如，酒店管理手冊涵蓋客戶登記及客戶管理、預付VIP服務管理及處理投訴程序，而物業管理手冊則涵蓋物業開發及銷售程序。本集團規定僱員及承包商於提供服務或建設旅遊物業時須嚴格遵循該等手冊，維持本集團之服務及產品質量一致。倘本集團接獲客戶投訴，將由酒店員工根據酒店管理手冊所載之程序於需要時處理。酒店管理人員之週會中將討論重大投訴。本集團受《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國產品質量法》及《中華人民共和國侵權責任法》監管。於本期間，概無接獲有關本集團提供之服務及產品之重大投訴。

環境、社會及管治報告

我們之品牌「古兜」廣為大眾認識。鑒於該品牌對業務甚為重要，本集團已於中國及香港註冊我們之主要品牌名稱「古兜」之商標。此外，本集團擁有四個中國註冊商標、一個香港註冊商標及兩個對業務攸關重要之域名，即以本集團為登記持有人之 gudouhotspring.com 及 gudouholdings.com。

本集團認為，銷售及市場推廣將會是我們業務營運之重要部分。其市場推廣工作包括透過網站、手機應用程式、傳媒、印刷材料及戶外招牌刊登廣告。該等市場推廣活動部分為與旅遊代理合辦。為提升吸引力，本集團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。

為確保有效地保護個人資料，本集團已制訂政策，規定僱員須遵守保密條文、確保僱員僅會按「需要」基準處理客戶之個人資料，並謹慎處理保障客戶個人資料免受未授權或無故竊取資料。違反有關政策之僱員將受到懲戒。

本集團認為就董事所深知及確信，就有關健康及安全、廣告、標籤及私隱事宜而言，其於本期間大致上遵守有關所提供產品及服務以及賠償方法之健康及安全、廣告、標籤及私隱事宜對本公司構成重大影響之相關法例及法規。

反貪污常規

為確保我們之營運具備誠信並能公平競爭，以及秉承反貪污之核心價值，本集團已採用及分發內部指引，嚴禁賄賂、勒索、詐騙、洗錢及其他行為，如賭博及與本集團有業務關係之人士之私人貸款、挪用本集團資產、不當慈善捐款或贊助、非法游說業務或優惠待遇、提供或接受「回佣」或不合理饋贈、娛樂或其他不當利益等。本集團僱員亦須表明其各自於本集團業務夥伴、供應商、承包商及顧問擁有可能與本集團之業務利益構成衝突之權益。此外，本集團已設立內部申報制度及舉報渠道，據此鼓勵僱員在知悉潛在詐騙、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。該等內部指引及程序將於僱員加入本集團時提供，而提供予新入職僱員之培訓亦有涵蓋該等指引及程序。

環境、社會及管治報告

僱員亦須嚴格遵守有關上述行為之適用法例(包括香港之《防止賄賂條例》以及《中華人民共和國反不正當競爭法》及《中華人民共和國刑法》)。本集團之標準僱傭合約項下設有條款訂明，違法行為將構成解僱理由。本集團亦期望其供應商及業務夥伴同樣遵守相關本地反貪污法例。

於本期間，本集團並無接獲政府部門就本集團或其僱員違反上述反貪污法例之任何投訴或通知。

社區參與

作為負責任的企業公民，本集團深信社區支援對本集團之長遠成就至關重要，故一直致力融入社區，以了解古兜溫泉綜合度假村周邊社區所需。

旅遊物業開發業務方面，本集團於營運業務時會顧及周邊文物及植樹。在任何建設工程施工前，本集團將進行審查及訂定計劃，確保於獲授土地使用權時達到相關政府部門規定之植樹造林比率。本集團已採取各項措施，防止水土流失及恢復當地生態系統，包括種植樹木及以金屬網鞏固斜坡。

本集團致力將古兜溫泉綜合度假村與社區緊密連繫。透過完善及全面的回饋制度，古兜溫泉綜合度假村之住客可利用多種途徑與本集團溝通，包括熱線、社交媒體網頁或意見表格。本集團特別委派人員跟進各個案，並已按完善的政策及程序採取適當行動。

另外，本集團向註冊慈善機構提供財務支援，並鼓勵僱員進行義務工作，協助社區內弱勢及值得幫助之社群。於本期間，本集團合共捐獻約 35,850 港元(二零一八年：約 58,000 港元)予多間註冊慈善機構。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致古兜控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核的內容

古兜控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第 75 至 161 頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們之意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照了香港《公司條例》(「香港公司條例」)的披露規定妥為編製。

意見之基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。

我們相信，我們所獲得之審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

獨立核數師報告

致古兜控股有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本年度之綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 持續經營假設
- 投資物業之估值

關鍵審計事項

我們之審核處理關鍵審計事項之方法

持續經營假設

請參閱綜合財務報表附註2.1.1。

貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得溢利人民幣24,614,000元。此外，貴集團於二零一九年十二月三十一日之流動負債淨額為人民幣80,482,000元。

貴集團依靠其現有現金資源、可動用銀行融資、於需要時重續其現有銀行貸款及取得新銀行融資的能力及由經營產生之現金流量為貴集團未來經營撥資。其經營所產生之現金流量之預測涉及主要假設，包括酒店及度假村營運之收入增長、物業開發營運中物業銷售之預期進度以及現有及新銀行融資之可用情況。

貴集團管理層已編製營運資金預測，並得出結論認為將有充足資金應付其由二零一九年十二月三十一日起未來十二個月到期之財務責任，以支持按持續經營基準編製綜合財務報表。

為評估管理層採用持續經營假設編製綜合財務報表之合適性，我們已進行以下審核程序：

- 透過索取銀行詢證函，確認於年結時之現金資源及可用融資，並透過審視過往重續融資模式之記錄及年末後取得之融資協議，審閱管理層對於重續融資或取得新融資可行性之評估；
- 透過審視銀行貸款協議所載之相關條款，評核管理層就預測期間遵守銀行契諾之評估及管理層就預測期間遵守契諾之計劃；
- 透過比較酒店及度假村營運預測銷售額與過往銷售額及物業開發營運之銷售模式，評估營運資金預測中所用主要假設之合適性。我們亦對照年結後期間之實際業績檢查該等主要假設；及

獨立核數師報告

致古兜控股有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

關鍵審計事項

持續經營假設(續)

我們關注該評估是由於其涉及未來事件之考慮及重大判斷及估計之應用，因此為我們審核重心範疇之一。

投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註2.7、3(d)及19。

貴集團於中華人民共和國(「中國」)擁有投資物業。投資物業於二零一九年十二月三十一日之賬面值為人民幣584,470,000元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，投資物業重估收益人民幣30,480,000元於綜合全面收益表確認。

管理層委聘獨立專業合資格估值師為投資物業進行估值。估值師採納之估值方法為銷售比較法，為參考可資比較物業之每平方米售價及就主要特點如地點及規模差異作出調整。

我們之審核處理關鍵審計事項之方法

- 考慮上文主要假設之合理可能變動之下行情況，評核貴集團營運資金預測之敏感度。

根據上述程序，我們認為管理層就持續經營評估而編製營運資金預測時所作之判斷及估計有可查閱之憑證支持。

於評估投資物業之估值時，我們已進行以下審核步驟：

- 我們已取得由獨立專業合資格估值師編製之估值報告及透過核證估值師的資格及討論其工作範圍，以評估估值師之實力、能力和客觀性。
- 委派我們之內部估值專家透過對可資比較市場交易進行市場研究評估估值師所採納估值方法之恰當性以及估值師於估值中所用關鍵假設及輸入之合理性。

鑒於可得憑證，我們認為估值所用方法及假設有據可依。

獨立核數師報告

致古兜控股有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責任。其他信息包括年報的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不會對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團之財務報告流程。

獨立核數師報告

致古兜控股有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

獨立核數師報告

致古兜控股有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與董事溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向董事提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與董事溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告之審核項目合夥人是周兆熙。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年三月二十七日

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	6	238,221	248,729
銷售成本	11	<u>(132,376)</u>	<u>(157,441)</u>
毛利		105,845	91,288
其他收入	7	269	428
投資物業之公平值收益	19	30,480	53,500
銷售開支	11	(19,105)	(26,755)
行政開支	11	(49,317)	(47,947)
財務資產減值虧損淨額	26	(1,774)	(1,767)
攤佔聯營公司之虧損	22	<u>(1,142)</u>	—
經營溢利		65,256	68,747
融資成本	9	<u>(17,463)</u>	<u>(13,849)</u>
除稅前溢利		47,793	54,898
所得稅開支	10	<u>(23,179)</u>	<u>(39,328)</u>
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：			
外幣匯兌差額		(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	23	<u>(604)</u>	<u>(2,124)</u>
本年度全面收入總額		<u>23,791</u>	<u>12,614</u>
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	15	2.51	1.59
每股攤薄盈利	15	<u>2.47</u>	<u>1.54</u>

第82至161頁之附註為該等綜合財務報表之組成部分。

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	16	292,888	249,356
預付土地租賃款項	18	—	7,020
使用權資產	17	23,280	—
投資物業	19	584,470	661,620
按公平值計入其他全面收入之財務資產	23	1,273	1,877
於聯營公司之投資	22	64,028	—
遞延稅項資產	33	2,353	1,297
		<u>968,292</u>	<u>921,170</u>
流動資產			
持作出售之物業	24	109,772	37,732
存貨	25	3,688	3,622
應收賬款	26	16,255	60,700
預付土地租賃款項	18	—	326
預付款項、按金及其他應收款項	27	14,347	44,199
應收合營運作之其他夥伴款項	21	13,221	—
受限制銀行結餘	28	29,307	—
銀行及現金結餘	29	60,687	41,492
		<u>247,277</u>	<u>188,071</u>
總資產		<u><u>1,215,569</u></u>	<u><u>1,109,241</u></u>
流動負債			
應付賬款	30	57,196	79,856
應計費用及其他應付款項	31	34,211	45,405
應付聯營公司款項	22	15,000	—
借貸	32	117,517	58,172
租賃負債	17	7,792	—
即期稅項負債		59,646	60,044
合約負債	31	36,397	31,948
		<u>327,759</u>	<u>275,425</u>

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
非流動負債			
借貸	32	211,420	233,339
租賃負債	17	9,120	—
應付聯營公司款項	22	30,020	—
遞延稅項負債	33	175,653	169,541
遞延收入	34	13,550	8,500
		<u>439,763</u>	<u>411,380</u>
總負債		<u>767,522</u>	<u>686,805</u>
資本及儲備			
股本	35	8,669	8,669
儲備		<u>439,378</u>	<u>413,767</u>
總權益		<u>448,047</u>	<u>422,436</u>
總負債及權益		<u>1,215,569</u>	<u>1,109,241</u>

第82至161頁之附註為該等綜合財務報表之一部分。

第75至161頁之綜合財務報表乃由董事會於二零二零年三月二十七日批准，並由以下董事代表簽署。

韓志明
董事

黃展雄
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	公平值儲備 人民幣千元	外幣	以股份為基礎	資本儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總權益 人民幣千元
				匯兌儲備 人民幣千元	之付款儲備 人民幣千元				
於二零一七年十二月三十一日									
之結餘(如先前所呈列)	8,669	99,249	—	(3,899)	5,004	(277)	69,528	229,183	407,457
會計政策變動	—	—	—	—	—	—	—	(1,980)	(1,980)
於二零一八年一月一日									
經重列之總權益	8,669	99,249	—	(3,899)	5,004	(277)	69,528	227,203	405,477
全面收入/(虧損)									
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	15,570	15,570
其他全面虧損									
外幣匯兌差額	—	—	—	(832)	—	—	—	—	(832)
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)	—	—	—	—	—	(2,124)
本年度全面(虧損)/收入總額	—	—	(2,124)	(832)	—	—	—	15,570	12,614
以其擁有人身份與 擁有人之交易									
以股份為基礎之付款(附註14)	—	—	—	—	4,345	—	—	—	4,345
以其擁有人身份與 擁有人之交易總額	—	—	—	—	4,345	—	—	—	4,345
於二零一八年十二月三十一日	8,669	99,249	(2,124)	(4,731)	9,349	(277)	69,528	242,773	422,436

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	公平值儲備 人民幣千元	外幣 匯兌儲備 人民幣千元	以股份為	資本儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總權益 人民幣千元
					基礎之 付款儲備 人民幣千元				
於二零一九年一月一日	8,669	99,249	(2,124)	(4,731)	9,349	(277)	69,528	242,773	422,436
全面收入/(虧損)									
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	24,614	24,614
其他全面虧損									
外幣匯兌差額	—	—	—	(219)	—	—	—	—	(219)
按公平值計入其他全面收入之 財務資產之公平值虧損	—	—	(604)	—	—	—	—	—	(604)
本年度全面(虧損)/收入總額	—	—	(604)	(219)	—	—	—	24,614	23,791
以其擁有人身份與擁有人之 交易									
於購股權失效後轉讓	—	—	—	—	(882)	—	—	882	—
以股份為基礎之付款(附註14)	—	—	—	—	1,820	—	—	—	1,820
以其擁有人身份與擁有人之 交易總額	—	—	—	—	938	—	—	882	1,820
於二零一九年十二月三十一日	8,669	99,249	(2,728)	(4,950)	10,287	(277)	69,528	268,269	448,047

第82至161頁之附註為該等綜合財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營業務之現金流量		
除稅前溢利	47,793	54,898
就下列各項調整：		
利息收入	(126)	(343)
投資物業之公平值收益	(30,480)	(53,500)
預付土地租賃款項攤銷	—	326
預付物業裝修款項攤銷	—	13,404
物業、廠房及設備之折舊	28,163	23,446
使用權資產之折舊	8,090	—
以股份為基礎之付款	1,820	4,345
融資成本	18,934	18,087
攤佔聯營公司之虧損	1,142	—
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營溢利	75,336	60,663
持作出售物業	35,590	32,544
存貨	(66)	(217)
應收賬款	44,445	(9,492)
預付款項、按金及其他應收款項	(1,310)	(21,483)
應收合營運作之其他夥伴款項	(13,221)	—
應付賬款	(22,660)	(6,545)
合約負債	4,449	31,948
受限制銀行結餘	(29,307)	—
應計費用及其他應付款項	(6,143)	(8,187)
	<hr/>	<hr/>
經營所產生之現金	87,113	79,231
撥付持作出售物業之已付利息	—	(3,404)
已付所得稅	(18,522)	(15,996)
	<hr/>	<hr/>
經營活動所產生之現金淨額	68,591	59,831
	<hr/>	<hr/>
投資活動之現金流量		
受限制銀行存款增加	—	13,010
已收利息	126	342
撥付物業、廠房及設備之已付利息	(1,127)	(834)
購買物業、廠房及設備	(40,561)	(17,792)
向於聯營公司之投資注資	(20,150)	—
向按公平值計入其他全面收入之財務資產注資	—	(4,001)
出售物業、廠房及設備以及預付土地租賃款項之所得款項	30	—
	<hr/>	<hr/>
投資活動所使用之現金淨額	(61,682)	(9,275)
	<hr/>	<hr/>

綜合現金流量表

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
融資活動之現金流量			
已付利息		(17,807)	(13,848)
新增借貸		135,000	74,500
償還借貸		(97,574)	(92,994)
使用權資產(不包括土地使用權)租賃付款本金部分		(7,112)	—
融資活動所產生/(所使用)之現金淨額		<u>12,507</u>	<u>(32,342)</u>
現金及現金等價物增加淨額		19,416	18,214
匯率變動之影響		(221)	(837)
年初之現金及現金等價物		<u>41,492</u>	<u>24,115</u>
年末之現金及現金等價物	29	<u>60,687</u>	<u>41,492</u>

債務淨額之對賬

本節載列債務淨額之分析及變動。

	附註	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	會計政策 變動之調整 人民幣千元	現金流入/ (現金流出) 人民幣千元	收購租賃 之非現金 金額 人民幣千元	外匯調整 人民幣千元	於 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
租賃負債	17	—	25,487	(7,112)	(1,463)	—	16,912
現金及現金等價物	29	41,492	—	19,416	—	(221)	60,687
銀行借貸	32	291,511	—	37,426	—	—	328,937

	附註	於 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元	現金流入/ (現金流出) 人民幣千元	外匯調整 人民幣千元	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
現金及現金等價物(包括銀行透支)	29	24,115	18,214	(837)	41,492
銀行借貸	32	310,005	(18,494)	—	291,511

第82至161頁之附註為該等綜合財務報表之一部分。

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（「人民幣」）列值。

2. 主要會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納之主要會計政策清單。除另有說明外，該等政策於所有呈報年度貫徹應用。財務報表為本集團（由古兜控股有限公司及其附屬公司組成）編製。

2.1 編製基準

(i) 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 章香港公司條例之規定編製。

(ii) 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。涉及較高程度判斷或複雜性之領域或假設及估計對綜合財務報表屬重大之領域披露於附註 3。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 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。

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，董事已評估採納按持續經營基準所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

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 持續經營(續)

- (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所編製之綜合財務報表屬妥當。

2.1.2 (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)	不確定所得稅之處理
— 詮釋第23號	

誠如下文附註2.1.3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。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 (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。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.3 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 2.1.2 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。新會計政策於附註 2.8 披露。

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

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.3 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)

— 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。

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	<u>2,910</u>
於二零一九年一月一日確認之租賃負債	<u><u>22,862</u></u>
其中：	
— 流動租賃負債	7,156
— 非流動租賃負債	<u>15,706</u>
	<u><u>22,862</u></u>

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.3 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

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。

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 人民幣千元	於 二零一九年 一月一日 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

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.3 會計政策及披露變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(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		二零一九年 一月一日 經重列 人民幣千元
	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16號之影響 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

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.3 會計政策及披露變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(iv) 對分部披露之影響

採納香港財務報告準則第16號對截至二零一九年十二月三十一日止年度之分部溢利及二零一九年十二月三十一日之分部資產有下列影響。

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度之分部 溢利增加 人民幣千元	於 二零一九年 十二月三十一日 之分部資產增加 人民幣千元
酒店及度假村營運	588	14,575
物業開發	73	1,685
	<u>661</u>	<u>16,260</u>

並無重列比較分部資料。因此，就上述項目披露的分部資料與上年度披露的資料並非完全可比。

(v) 出租人會計處理

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團毋須就作為出租人根據經營租賃持有的資產之會計處理作出任何調整。

2.2 綜合入賬原則及權益會計處理

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團擁有控制權之所有實體(包括架構實體)。當本集團透過參與實體業務而享有或有權取得該實體之可變回報且有能力透過其主導該實體活動之權力影響該等回報金額時，本集團對該實體擁有控制權。附屬公司於其控制權轉移至本集團當日全面綜合入賬。於控制權終止當日則取消綜合入賬。

集團內公司間交易、集團公司之間的交易結餘及未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，惟有證據顯示交易所轉讓資產出現減值則除外。附屬公司之會計政策已作出必要調整，以確保與本集團所採納之會計政策一致。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 綜合入賬原則及權益會計處理(續)

(ii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但無控制權或共同控制權之所有實體。於聯營公司之投資按成本初步確認後使用權益會計法(見下文(iv))入賬。

(iii) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號「合營安排」，於合營安排之投資分類為合營業務或合營企業，有關分類視乎各投資者之合約權利及義務而定，而非合營安排之法律結構。本集團已評估其合營安排之性質，並釐定其為合營業務。合營業務使用權益法入賬。

合營業務為一項合營安排，據此各方對安排擁有共同控制權。共同控制權為按合約協定分享之安排控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。當集團實體根據合營業務進行其活動，本集團作為合營業務者就其於合營業務之權益確認：

- 其銷售應佔合營業務產出之收入；
- 其銷售合營業務產出之應佔收入；及
- 其開支，包括其應佔共同產生之任何開支。

本集團按照適用於特定收入及開支之香港財務報告準則就其於合營業務之權益將收入及開支入賬。合營業務之詳情載於附註21。

(iv) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損並於其他綜合收益確認本集團應佔被投資方其他綜合收益之變動。已收或應收聯營公司及合營企業之股息確認為投資賬面值扣減。

當本集團應佔按權益列賬之投資虧損等於或超過其應佔該實體之權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時，本集團不再確認進一步虧損，除非本集團代表其他實體承擔責任或支付款項。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 綜合入賬原則及權益會計處理(續)

(iv) 權益會計法(續)

本集團與其聯營公司之間交易的未變現收益按本集團於該等實體權益為限對銷。未變現虧損亦會予以對銷，惟有證據顯示交易所轉讓資產出現減值則除外。被投資方之會計政策已作出必要調整，以確保與本集團所採納之政策一致。

權益計量之投資賬面值根據附註2.11所述之政策作出減值測試。

2.3 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本包括直接應佔投資成本。本公司按已收及應收股息基準將附屬公司之業績入賬。

倘投資於附屬公司所收取之股息超過附屬公司於股息宣派期間之全面收益總額或於獨立財務報表中投資之賬面值超過投資對象的資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表之賬面值，則於收取該等投資之股息時，須對附屬公司之投資進行減值測試。

2.4 分部報告

經營分部之呈報方式與向主要經營決策者作出內部呈報之方式貫徹一致。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部之表現，並已被認定為作出策略決定之執行董事。

2.5 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

納入本集團各實體之財務報表之項目乃按實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。綜合財務報表以人民幣呈列。人民幣是本公司之呈列貨幣及本集團主要經營附屬公司之功能貨幣。本公司之功能貨幣為港元。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期之匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及以外幣計值之貨幣資產及負債按年結匯率換算所產生之匯兌損益一般在損益確認。倘與合資格現金流量對沖及合資格淨投資對沖有關或屬海外業務之投資淨額部分，外幣交易於權益遞延。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.5 外幣換算(續)

(ii) 交易及結餘(續)

與借貸有關之外匯收益及虧損乃於損益表內融資成本呈列。所有其他外匯收益及虧損乃按淨額基準於損益表內其他收入或其他開支呈列。

以公平值計量之外幣非貨幣性項目，採用公平值確定日之即期匯率折算。按公平值列賬的資產及負債匯兌差額呈報為公平值損益之一部分。例如：非貨幣性財務資產及負債(如按公平值計入損益之權益)之匯兌差額將於損益表中確認為公平值收益或虧損一部分。非貨幣性資產(如分類為按公平值計入其他全面收入之財務資產之權益)之匯兌差額將於其他全面收入中確認。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有集團實體(當中不涉及嚴重通脹經濟體系貨幣)之業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- 每份呈報之財務狀況表內的資產與負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 每份收益表內之收支按平均匯率換算(除非此平均匯率並不代表交易日期適用匯率之累計影響之合理約數，在此情況下，收支項目按交易日期之匯率換算)；及
- 所有由此產生之貨幣換算差額於其他全面收入確認。

於編製綜合賬目時，換算海外實體任何投資淨額以及換算被指定為此等投資之對沖項目之借貸及其他金融工具均於其他全面收入確認。當出售海外業務或償還構成該投資淨額部分之任何借貸，相關之匯兌差額於損益賬重新歸類為出售之部分收益或虧損。

因收購海外實體而產生之商譽及公平值調整，均視作為該海外實體的資產及負債處理，並按收市匯率換算。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.6 物業、廠房及設備

樓宇主要包括酒店及辦公室。除在建工程外，物業、廠房及設備按成本減去其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表呈列。

其後成本乃計入資產賬面值，惟當與項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團及該項目之成本能可靠計量時則確認為獨立資產(倘適用)。所有其他維修及保養乃於其產生之期間內於損益內確認。

物業、廠房及設備按其估計可使用年期以直線法，按足以撇銷其成本之折舊率減去其剩餘價值計算折舊。所採用之主要年率如下：

樓宇	5%
傢俱、裝置及設備	20%
租賃裝修	5% — 20%
汽車	20%

資產之剩餘價值、可使用年期及折舊方法乃於各報告期末審閱及調整(倘適用)。

在建工程指在建之樓宇，並按成本減去減值虧損列賬。折舊於有關資產可供使用時開始計算。

出售物業、廠房及設備之損益指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額，並於損益內確認。

在建工程指正在建設之工廠建築物、辦公室物業及工人宿舍以及相關基建工程，乃按成本減任何減值虧損列賬，且不予折舊。成本包括期內直接建設成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類至物業、廠房及設備之適當類別。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.7 投資物業

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，其中包括現時未確定用途之土地以及正在建造或發展以供日後用作投資物業之物業。投資物業初步按其成本(包括物業應佔之所有直接成本)計量。

初步確認後，投資物業按外聘獨立估值師估值之公平值列值。投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損已於其產生期間之損益內確認。

出售投資物業之收益或虧損指物業之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額，並於損益內確認。

2.8 租賃

本集團作為承租人

誠如上文附註2.1.3所述，本集團已更改本集團作為承租人之租賃之會計政策。新政策載述如下，而變動影響則載於附註2.1.3。

截至二零一八年十二月三十一日，所有權之大部分風險及回報不會轉移至本集團(作為承租人)之租賃分類為經營租賃。根據經營租賃作出之付款(扣除自出租人收取之任何優惠)以直線法於租期內自損益扣除。

自二零一九年一月一日起，租賃在租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

租賃產生的資產及負債初步以現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款之淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠(如有)；
- 基於指數或利率之可變租賃付款；

根據合理確定續租選擇權將予支付之租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含之利率貼現。倘無法確定該利率，則使用承租人之增量借款利率，即承租人在類似經濟環境中按類似條款及條件借入獲得類似價值的資產所需資金而必須支付之利率。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.8 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，以使用個別承租人最近獲得之第三方融資為出發點，並作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件之變動；
- 採用累加法，以使用無風險利率作為出發點，並就本公司所持有租賃之信貸風險(最近並無第三方融資)作出調整，及
- 就租賃作出特定調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

租賃付款於本金與融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期內於損益扣除，藉以令各期間之負債餘額之期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 在開始日期或之前支付之任何租賃付款減任何已收租賃優惠(如有)；
- 任何初始直接成本。

使用權資產一般按資產可用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產之可用年期內折舊。本集團在對其土地及樓宇(於物業、廠房及設備內呈列)重新估值時，已選擇不就本集團所持有之使用權樓宇行使有關權利。

與短期租賃及低價值資產租賃相關之付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下之租賃。低價值資產包括小型辦公室設備。

可變租賃付款

取決於指數或利率之可變租賃付款計入租賃付款，按開始日期之指數或利率初步計量。由於其屬不可避免且並不取決於承租人之任何未來活動，其符合承租人負債之定義。因此，任何不確定性與該等付款所產生能力之計量有關，而與該能力是否存在無關。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.8 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

可變租賃付款(續)

於初始確認時，該等付款使用開始日期之指數或利率計量(並無估計餘下租期之指數或利率變化)。取決於指數或利率之可變租賃付款在觸發付款之條件發生期間內於損益確認。

本集團作為出租人

本集團作為出租人自經營租賃獲取之租賃收入於租期內以直線法於收入確認。獲取經營租賃產生之初始直接成本會加至相關資產之賬面值，並於租期內以確認租賃收入之相同基礎確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。採納新租賃準則後，本集團無需對作為出租人所持有資產之會計作出任何調整。

2.9 投資及其他財務資產

(i) 分類

本集團按以下計量類別對財務資產進行分類：

- 其後按公平值計量(且其變動計入其他全面收益或損益)之財務資產；及
- 按攤銷成本計量之財務資產。

該分類取決於該實體管理財務資產之業務模式以及合同現金流量特徵。

對於按公平值計量的資產，收益及虧損會計入損益或其他全面收入。對於非持作買賣股本工具之投資，收益及虧損則取決於本集團在初始確認時是否不可撤銷地選擇將股本投資按公平值計入其他全面收入。

(ii) 確認及終止確認

常規方式購買及出售之財務資產於交易日確認。交易日是指本集團承諾購買或出售資產之日期。當收取財務資產現金流量之權利已到期或已轉讓，且本集團已經轉移了財務資產所有權上幾乎所有風險及報酬，財務資產即終止確認。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.9 投資及其他財務資產(續)

(iii) 計量

於初始確認時，本集團按公平值(倘並非按公平值計入損益之財務資產，則另加收購財務資產直接應佔之交易成本)計量財務資產。按公平值計入損益之財務資產之交易成本於損益內支銷。

按攤銷成本列賬之財務資產

對於持有以收取合同現金流量的資產，如果合同現金流量僅代表對本金及利息之支付，則該資產以攤銷成本計量。該等財務資產之利息收入以實際利率法計算，計入財務收入。終止確認時產生之收益或虧損直接計入損益，並與匯兌收益及虧損以及減值虧損一同列示在綜合全面收益表中。

股本工具

本集團以公平值對所有股本工具投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將股本工具投資之公平值收益及虧損計入其他全面收益，則當終止確認該項投資時，不會將累計之公平值收益及虧損重分類至損益。對於股息，當本集團已確立收取股息之權利時，該等投資之股息才作為其他收益而計入損益。

(iv) 減值

本集團有四類財務資產受香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式所規限：

- 應收賬款；
- 其他應收款項；
- 銀行及現金結餘；及
- 受限制銀行結餘

儘管其他應收款項、銀行及現金結餘以及受限制銀行結餘亦受香港財務報告準則第9號之減值規定所規限，惟所識別之減值虧損並不重大。

就應收賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許之簡化方法，該準則規定在初始確認應收款項時確認預期全期虧損。更多詳情請參閱附註4(b)。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.10 抵銷金融工具

當本集團具有合法可強制執行權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債，則財務資產和財務負債可相互抵銷，並於綜合財務狀況表內呈報有關淨額。

2.11 非財務資產之減值

非財務資產之賬面值於各報告期間結算日檢討有無減值跡象，倘資產已減值，則作為開支透過綜合收益表撇減至其估計可收回金額，惟有關資產按重估值列賬除外，在此種情況下，減值虧損視為重估減值處理。可收回金額就個別資產釐定，惟倘資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入除外。在此種情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位釐定。可收回金額按個別資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者中之較高者計算。可收回金額高於個別資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本。

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量之現值。現值按反映貨幣時間價值及資產／現金產生單位(已計量減值)之特有風險之稅前貼現率計算。

現金產生單位減值虧損首先就該單位之商譽進行分配，然後按比例在現金產生單位其他資產間進行分配。因估計變動而造成其後可收回金額增加將計入損益。

2.12 持作出售之開發中物業

持作出售之開發中物業乃按成本及可變現淨值之較低者入賬。物業之開發成本包括土地使用權成本、預付土地租賃款項、建設成本、建設期內產生之借貸成本以及歸屬於有關物業之其他直接成本。於完成後，有關物業將劃撥至持作出售之已竣工物業。

可變現淨值計及預期最終將會變現之價格減適用可變銷售開支及預期完成所需成本。

持作出售之開發中物業分類為流動資產，除非相關物業開發項目之建設期預期將於超過正常經營周期方完成。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.13 持作出售之已竣工物業

持作出售之已竣工物業乃按成本及可變現淨值之較低者入賬。物業成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建設成本、資本化借貸成本及有關物業產生之其他直接成本。可變現淨值乃經參考報告期後已收取之出售所得款項減去銷售開支，或根據現行市況估計而釐定。

2.14 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本以加權平均基準釐定。可變現淨值指於日常業務過程中之估計售價減去估計完成成本及估計出售時所需之費用。

2.15 應收賬款及其他應收款項

應收賬款為日常業務過程中就出售貨品或提供服務而應收客戶之款項。應收賬款及其他應收款項乃並無於活躍市場報價且已訂價或可釐定付款之非衍生財務資產。倘應收賬款及其他應收款項預期於一年或以內(或倘較長則為於正常業務周期內)收取，則分類為流動資產。否則，其呈列為非流動資產。

應收賬款及其他應收款項按可無條件獲得之對價金額進行初始確認，但當其包含重大融資成分時，按公平值進行初始確認。本集團持有應收賬款之目的是收取合同現金流量，因此後續使用實際利率法按攤銷成本計量應收賬款。有關本集團應收賬款會計處理之更多詳情請參閱附註26，而有關本集團之減值政策請參閱附註4(b)。

2.16 現金及現金等價物

就綜合現金流量表之呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、可隨時轉換為已知金額現金而無重大價值變動風險之其他原到期日為三個月或以內之短期高度流通投資及銀行透支。銀行透支按流動負債於財務狀況表之借貸中列賬。

2.17 股本

普通股分類為權益。

與發行新股份或期權直接有關之增量成本，均列入權益作為所得款項減少(扣除稅項)。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.18 應付賬款及其他應付款項

該等金額代表於本財政年度終止前向本集團提供貨品或服務之尚未支付負債。倘款項乃於一年或以內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

應付賬款及其他應付款項初步以公平值確認，其後按實際利息法以攤銷成本計量。

2.19 借貸

借貸初步按公平值扣除所產生之交易成本確認，其後則採用實際利息法按攤銷成本入賬。

在融資很有可能部分或全部提取之情況下，就設立貸款融資支付之費用乃確認為貸款之交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該融資很有可能部分或全部提取之情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務之預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

借貸乃分類為流動負債，惟本集團有權無條件地延遲清償負債至報告期後至少12個月則除外。

2.20 借貸成本

直接涉及合資格資產之收購、興建或生產(即必須等待一段頗長時間始能投入作擬訂用途或出售的資產)之借貸成本乃資本化作該等資產之部分成本，直至該等資產大致上準備好投入作擬訂用途或出售為止。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入自合資格資本化之借貸成本中扣除。

倘資金乃為一般目之借取並用作獲取合資格資產之用途，合資格予以資本化之借貸成本金額乃採用資本化率計算該項資產開支之方法釐定。資本化率為適用於該期間本集團未償還借貸之借貸成本加權平均值(用作獲得合資格資產之指定借貸除外)。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.21 政府補貼

當能夠合理保證政府補貼可收取，且本集團符合所有附帶條件時，政府提供之補助將按其公平值確認。

與成本有關之政府補貼遞延入賬，並按擬補償之成本配合於相應所需期間於綜合損益表中確認。

與物業、廠房及設備有關之政府補貼計入非流動負債作為遞延收入，並按有關資產之預計使用年期以直線法計入全面收益表。

2.22 即期及遞延所得稅

期內之稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於收益表內確認，惟倘稅項與在其他全面收入中確認或直接在權益中確認之項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅開支按本公司之附屬公司經營並產生應課稅收入所在之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅法計算。管理層定期評估報稅表中對有關須詮釋適用稅務規例之情況之立場。管理層亦根據預期須向稅務機關支付之金額設立適當之撥備。

(ii) 遞延所得稅

遞延稅項就綜合財務狀況表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額予以確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產則於有應課稅溢利可動用以抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免之情況下才予以確認。倘暫時差額由商譽或初步確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債(業務合併除外)所產生，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額予以確認，惟倘本集團有能力控制暫時差額撥回，而暫時差額將很可能不會於可見將來撥回則除外。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.22 即期及遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部分資產可予收回為止。

遞延稅項乃根據報告期末前已頒佈或實質頒佈之稅率按預期將於清償負債或變現資產之期間應用之稅率計算。遞延稅項於損益內確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關，則在此情況下，遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按本集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值之稅務後果。

就計量採用公平值模式計量之投資物業遞延稅項而言，該等物業之賬面值乃假設可透過銷售收回，除非該假設被推翻則除外。倘投資物業可予折舊及於本集團之業務模式(其業務目標乃隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)內持有，則有關假設會被推翻。倘該假設被推翻，有關投資物業之遞延稅項乃按收回物業之預期方式計量。

(iii) 抵銷

倘有合法可強制執行權利以即期稅項資產對銷即期稅項負債，而該等資產與負債乃與同一稅務機構所徵收之所得稅有關，而本集團有意按淨額基準清償其即期稅項資產及負債，則遞延稅項資產及負債可予對銷。

2.23 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅乃就土地價值之增值(即銷售物業所得款項減去包括土地成本、借貸成本、商業稅及所有物業開發開支之可扣減開支)按遞增稅率徵收。土地增值稅乃確認為所得稅開支。已付土地增值稅為可作中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)用途之可扣稅開支。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.24 僱員福利

本集團設有多項離職計劃，包括定額福利及定額供款退休計劃。

(i) 僱員應享假期

僱員應享之年假及長期服務假期於賦予僱員時確認。截至報告期末，已就僱員因提供服務而享有之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假於僱員休假時方始確認。

(ii) 退休金承擔

界定供款計劃是一項退休金計劃，本集團根據該計劃向一個獨立實體支付定額供款。倘基金並無足夠資產為所有僱員支付有關在即期或之前期間之僱員服務福利，本集團並無法定或推定責任支付進一步供款。

本集團就界定供款計劃按強制性、合約性或自願性基準向公眾或私人管理退休金保險計劃作出供款。供款一經支付，本集團並無進一步付款責任。該等供款於到期時確認為僱員福利開支。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

(iii) 離職福利

本集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職之情況下，離職福利乃根據預期接納要約之僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付之福利將折現至現值。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.25 以股份為基礎之付款

以股份為基礎之補償福利透過古兜控股有限公司購股權計劃提供予僱員。有關該等計劃的資料載列於附註 14。

僱員購股權

古兜控股有限公司購股權計劃項下授出之購股權公平值確認為連同權益相應增幅之僱員福利開支。所開支之總額乃經參考所授出之購股權公平值而釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如實體之股價)
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及員工於某特定時期內留任實體)之影響，及
- 包括任何非歸屬條件(例如規定僱員於某特定時期內留任)之影響。開支總額於歸屬期內確認，歸屬期指將符合所有特定歸屬條件之期間。在各報告期末，實體會依據非市場表現和服務條件，修訂其對預期歸屬購股權數目之估計。其會在損益表確認對原有估計作出修訂之影響(如有)，並對權益作出相應調整。

2.26 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計量，並經扣除增值稅、退貨及折扣後列示。收入按以下各項確認：

(i) 物業銷售

收入於資產之控制權轉移至客戶時確認。資產之控制權是在一段時間內或某一時點轉移，取決於合約之條款及適用於合約之法律規定。倘本集團在履約過程中符合下列條件時，資產之控制權不時轉移：

- 客戶提供同時收取及消費之所有利益；
- 隨本集團履約而創建及改良客戶控制的資產；或
- 並無創建一個對本集團具有替代用途的資產，並且本集團就迄今已完成之履約擁有可執行之支付權利。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.26 收入確認(續)

(i) 物業銷售(續)

倘未能符合上述準則，收入於客戶取得所承諾物業之控制權時於某一時點確認。收入確認日期之前已售物業所收取之按金及分期付款已計入「合約負債」項下綜合財務狀況表。

取得物業預售合約直接產生之成本(例如印花稅及銷售佣金)如可予收回，則撥充資本。由於物業預售後需約13至14個月方會確認銷售，故本集團認為將銷售佣金及印花稅撥充資本對財務狀況表之影響並不重大，乃因有關金額會於同一財政年度內攤銷。

(ii) 房間收益

房間收益於房間租賃及其他配套服務提供時確認。就不可退款之酒店及設施包房安排而言，任何未使用房間於有關安排屆滿時確認為收入。

(iii) 入場券收入

度假村入場券收入乃於入場券出售並獲客戶使用時確認。就不可退款之酒店及設施包房安排而言，任何未使用入場券於有關入場券屆滿時確認為收入。

(iv) 餐飲收入

銷售食品及飲料之餐飲收入於提供服務時確認。

(v) 租金收入

租金收入乃按直線法於租期內確認。

(vi) 利息收入

利息收入乃按時間比例採用實際利率法確認。

(vii) 按摩服務收入

按摩服務收入乃於提供按摩服務時確認。

(viii) 諮詢服務收入

收取客戶之諮詢服務收入於提供服務時確認。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.26 收入確認(續)

(ix) 物業裝修收入

於本集團提供服務時，翻新收入隨時間獲確認，所有利益於整個翻新合約期內由客戶同時取得並耗用。因此，根據提供服務所產生之時間及成本，本集團符合履約義務並隨時間確認收入。

(x) 計算重大融資部分之會計處理

對於客戶支付款項與承諾物業或服務轉移之間的期限超過一年之合約，交易價格因包含融資部分之影響而進行調整(如重大)。

(xi) 合約負債之會計處理

自客戶收取之按金產生之合約負債於交付已承諾物業及 / 或向客戶交付服務以達成履行責任時可能予以確認。

2.27 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利之計算為：

- 按本公司擁有人應佔溢利(不包括普通股以外之任何維護權益成本)除以財政年度內發行在外普通股加權平均數，並就年內已發行普通股(不包括就僱員股份計劃持有之股份)之股利調整。

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利之數字，以考慮下列各項：

- 利息所得稅之除稅後效應及其他與具攤薄性潛在普通股有關之財務成本，及
- 假設悉數轉換具攤薄性潛在普通股，將予發行額外普通股之加權平均數。

2.28 撥備及或然負債

倘本集團須就已發生之事件承擔現有法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益之流出，並可作出可靠之估計，則須就不確定時間或數額之負債確認撥備。倘金錢之時間價值重大，則撥備將會以預計履行責任之支出現值列示。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.28 撥備及或然負債(續)

倘不大可能涉及經濟效益之流出，或是無法對有關數額作出可靠之估計，則將責任披露為或然負債，除非經濟效益流出之可能性極低。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生或不發生才能確定存在與否之可能責任，亦會披露為或然負債，除非經濟效益流出之可能性極低。

2.29 報告期後事項

提供有關本集團於報告期末之狀況或顯示持續經營假設不適用之其他資料之報告期後事項均為調整事項，並於財務資料內反映。並不屬調整事項之報告期後事項會於附註40中披露。

3. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷會不斷評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括預期日後出現在有關情況下相信屬合理之事件。

本集團會對未來作出估計及假設。嚴格而言，所產生之會計估計甚少與有關之實際結果相同。有重大風險會對下個財政年度的資產與負債之賬面值造成大幅調整之估計及假設討論如下。

(a) 物業、廠房及設備之使用年期

年度折舊開支容易受到本集團估計各類物業、廠房及設備之經濟使用年期所影響。管理層會每年進行檢討，以評估其有關經濟使用年期之估計是否恰當。有關檢討已考慮技術變更、預期經濟使用率及有關資產之實際狀況。使用年期乃於購買資產時經考慮未來情況、業務發展及本集團策略後作出估計。倘情況或事件發生任何不可預見之逆轉，則本集團會評估是否須縮短使用年期及／或作出減值撥備。不可預見逆轉之憑據，包括預測經營業績下降、行業或經濟趨勢逆轉及技術發展迅速。

(b) 物業、廠房及設備之減值

物業、機器及設備乃於有任何事件或事態改變顯示賬面值不可收回時進行檢討。可收回之金額乃根據使用價值計算或按公平值減出售成本而釐定。此等計算須使用判斷及估計。

綜合財務報表附註

3. 關鍵會計估計及判斷(續)

(b) 物業、廠房及設備之減值(續)

此範疇的資產減值需要管理層作出判斷，尤其在評估下列各項(i)是否發生有關事件(包括政府政策變動)顯示相關資產價值不可收回；(ii)資產賬面值能否以可收回金額(即公平值減出售成本或未來現金流預測(乃按在業務中持續使用資產為基準推測)之淨現值(以較高者為準))為支持；及(iii)編製現金流預測時所用之適當關鍵假設，包括有關現金流預測是否以適當比率貼現。管理層評估減值時所選用之假設(包括現金流預測之折現率或增長率假設)如有更改，可對減值測試所用淨現值產生影響，從而影響到本集團之財務狀況及經營業績。

(c) 即期及遞延稅項(包括土地增值稅)

本集團主要須支付中國之所得稅。計提所得稅撥備時須作出重大估計。於日常業務過程中，有多項交易及計算方式均會導致無法確定最終稅項。倘若該等事項之最終稅項結果與初始記錄金額不同，有關差額將對作出有關決定期間內之所得稅及遞延稅項撥備造成影響。

當管理層認為很可能有未來應課稅溢利可用以抵銷暫時性差額或稅項虧損時，則會確認有關若干暫時性差額及稅項虧損之遞延所得稅資產。倘有關預期金額與最初估計不同，則有關差額將影響有關估計變動期間之遞延所得稅資產及稅項之確認。

本集團附屬公司於中國從事物業開發業務須繳納土地增值稅，其已包括在所得稅開支內。然而，本集團尚未就若干項目與稅務機關落實土地增值稅報稅表。因此，釐定土地增值及其有關應付稅項金額時須作出判斷。本集團根據管理層之最佳估計確認該等負債。倘有關事宜之最終稅款有別於最初錄得之金額，有關差額將會影響釐定該等稅項期間之所得稅開支及土地增值稅撥備。

(d) 投資物業公平值

本集團已委任獨立專業估值師評估投資物業之公平值。釐定公平值時，估值師已運用涉及若干估計之估值方法。董事已作出判斷，並認為該估值方法可反映現時市況。倘實際結果有別於原先估計，則有關差異將會影響有關估計變動之年度內投資物業及投資物業公平值收益之賬面值。

綜合財務報表附註

3. 關鍵會計估計及判斷(續)

(e) 財務資產減值

財務資產虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率之假設作出。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。有關所使用之主要假設及輸入數據於附註4(b)表中披露。

4. 財務風險管理

本集團之業務面對多種財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃集中於管理金融市場之不可預測性及尋求減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

(a) 外匯風險

外匯風險乃產生自相關集團公司以其功能貨幣以外之貨幣之單位之金融工具。本集團經營業務所在之主要經濟環境為中國，而該等附屬公司之功能貨幣為人民幣。若干現金及現金等價物及借貸以港元(「港元」)計值並由功能貨幣為港元之集團公司持有。因此，管理層認為本集團面對之外幣風險並不重大。

(b) 信貸風險

本集團面臨有關其應收賬款及其他應收款項及銀行結餘之信貸風險。

應收賬款、按金及其他應收款項、應收合營運作之其他夥伴款項、銀行存款及受限制銀行結餘之賬面值為本集團面對有關財務資產之最大信貸風險，載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收賬款(附註26)	16,255	60,700
按金及其他應收款項(附註27)	13,515	42,995
應收合營運作之其他夥伴款項(附註21)	13,221	—
受限制銀行結餘(附註28)	29,307	—
銀行存款(附註29)	59,754	40,441
最大信貸風險	132,052	144,136

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，所有銀行結餘均存置於香港及中國之信譽良好銀行。現金及現金等價物之信貸質素乃參考外部信貸評級或對方過往拖欠狀況的資料評估。現有對方於過往並無重大拖欠情況。

(i) 財務資產減值

本集團有須遵守預計信貸虧損模式之多項財務資產。管理層認為影響並不重大，惟銷售物業及提供酒店及其他配套服務產生之應收賬款除外。

就應收賬款而言，本集團對旅遊代理實施政策確保向具有合適信貸記錄之代理作出銷售。為減低信貸風險，董事及銷售部管理人員負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序。就物業買家而言，本集團實施政策確保向具有合適財政實力及合適付款百分比之買家／客戶作出銷售。於二零一九年十二月三十一日，五大應收賬款佔應收賬款總額約31%（二零一八年：66%）。

管理層定期評估個別客戶之應收賬款可收回性，並建立全面的預計信貸虧損模式，以確保於採用香港財務報告準則第9號後存有足夠撥備。

預期虧損率乃分別基於二零一九年十二月三十一日或二零一八年一月一日之前36個月期間之銷售付款情況及該期間內所錄得之相應過往信貸虧損。過往虧損率乃經調整以反映影響客戶結清應收款項能力之宏觀經濟因素之現金及前瞻性資料。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 財務資產減值(續)

有鑑於此，於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之虧損撥備就應收賬款而言乃釐定如下：

		二零一八年十二月三十一日					
		旅遊代理		物業買家		總計	
	預期虧損率	賬面總額 — 應收賬款 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面總額 — 應收賬款 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面總額 — 應收賬款 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
即期至30日	0% — 0.8%	5,140	8	49,932	291	55,072	299
31至60日	0.5% — 0.8%	840	3	—	—	840	3
61至90日	0.5% — 3.2%	130	1	—	—	130	1
超過90日	0.5% — 100%	1,016	984	7,389	2,460	8,405	3,444
		<u>7,126</u>	<u>996</u>	<u>57,321</u>	<u>2,751</u>	<u>64,447</u>	<u>3,747</u>

		二零一九年十二月三十一日					
		旅遊社代理		物業買家		總計	
	預期虧損率	賬面總額 — 應收賬款 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面總額 — 應收賬款 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面總額 — 應收賬款 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
即期至30日	0% — 0.8%	9,347	9	—	—	9,347	9
31至60日	0.5% — 0.8%	1,365	4	—	—	1,365	4
61至90日	0.5% — 3.2%	1,515	5	—	—	1,515	5
超過90日	0.5% — 100%	3,526	1,318	6,023	4,185	9,549	5,503
		<u>15,753</u>	<u>1,336</u>	<u>6,023</u>	<u>4,185</u>	<u>21,776</u>	<u>5,521</u>

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險

本集團之政策為定期監察現時及預期流動資金需求，確保其維持足夠現金儲備，以應付其短期及長期流動資金需求。

根據本集團財務負債之合約未貼現現金流量計算之到期分析如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日				
應付賬款	79,856	—	—	—
其他應付款項及按金	15,406	—	—	—
借貸及利息付款	<u>73,265</u>	<u>110,320</u>	<u>103,861</u>	<u>46,879</u>
於二零一九年十二月三十一日				
應付賬款	57,196	—	—	—
其他應付款項及按金	14,602	—	—	—
借貸及利息付款	132,959	61,528	173,204	—
租賃負債	8,253	3,280	1,626	4,403
應付聯營公司款項	<u>15,000</u>	<u>30,020</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(d) 利率風險

本集團面對之利率風險自其銀行結餘及借貸所產生。該等銀行結餘及借貸按根據當時市況改變之浮動利率計息。

於二零一九年十二月三十一日，倘該日之利率上升10個基點，而所有其他可變因素維持不變，本年度之綜合除稅後溢利將減少人民幣1,308,000元(二零一八年：減少人民幣1,366,000元)，乃主要由於借貸之利息開支增加所致。倘利率下跌10個基點，而所有其他可變因素維持不變，則本年度之綜合除稅後溢利將增加人民幣1,308,000元(二零一八年：增加人民幣1,366,000元)，乃主要由於借貸之利息開支減少所致。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

(e) 資本風險管理

本集團管理資本之目標為保障本集團之持續經營能力，以為股東帶來回報及為其他利益相關方帶來利益，同時維持最佳資本架構以減少資金成本。

本集團主動及定期檢討及管理其資本架構，以確保最佳資本架構及股東回報，經慮及本集團未來資金需求及資金效率、現行及預期盈利能力、預期經營現金流量、預期資本開支及預期戰略投資機會。

為維持或調整資本架構，本集團可能會發行新股份或出售資產以減低債務。

本集團基於資本負債比率監控資本。此比率按照債務總額除以資本總額計算得出。債務總額(包括綜合財務狀況表所示之「流動及非流動借貸」)計算為借貸總額。資本總額按照綜合財務狀況表所列之「權益」計算得出。

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
債務總額		
計息銀行貸款	<u>328,937</u>	<u>291,511</u>
資本總額	<u>448,047</u>	<u>422,436</u>
資本負債比率	<u>0.73</u>	<u>0.69</u>

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

(f) 金融工具分類

本集團持有下列金融工具：

按攤銷成本計量之財務資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收賬款	16,255	60,700
按金及應收款項	13,515	42,995
受限制銀行結餘	29,307	—
銀行及現金結餘	60,687	41,492
應收合營運作之其他夥伴款項	13,221	—
	<u>132,985</u>	<u>145,187</u>

按攤銷成本計量之財務負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應付賬款	57,196	79,856
其他應付款項	14,602	15,406
借貸	328,937	291,511
租賃負債	16,912	—
應付聯營公司款項	45,020	—
	<u>462,667</u>	<u>386,773</u>

(g) 公平值

誠如綜合財務狀況表所反映，本集團財務資產及財務負債之賬面值與其各自之公平值相若。

綜合財務報表附註

5. 公平值計量

金融工具

下表根據在評估公平值之估值技術中所運用到之輸入數據之層級，分析按公平值計入之金融工具。有關輸入數據按照公平值層級歸類為如下三層：

- 相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)(第一層)。
- 除第一層包括之報價外，就資產或負債而言直接(即價格)或間接(即源自價格)可觀察之輸入數據(第二層)。
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三層)。

下表載列於二零一九年及二零一八年十二月三十一日本集團按公平值計量之財務資產。附註 19 所指之投資物業披露按公平值計量。

	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日				
資產				
按公平值計入其他全面收入之財務資產	<u>877</u>	<u>—</u>	<u>1,000</u>	<u>1,877</u>
於二零一九年十二月三十一日				
資產				
按公平值計入其他全面收入之財務資產	<u>673</u>	<u>—</u>	<u>600</u>	<u>1,273</u>

綜合財務報表附註

5. 公平值計量(續)

金融工具(續)

本集團之政策為當有事件出現或情況改變導致轉撥時，於有關事件或情況改變之日起確認有關公平值層級轉入及轉出。

第一層、第二層及第三層之公平值層級分類概無轉移，且估值方法於期內概無重大變動。

截至下列日期止年度之第三層工具變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 按公平值計入 其他全面收入 之財務資產 人民幣千元	二零一八年 按公平值計入 其他全面收入 之財務資產 人民幣千元
期初結餘	1,000	—
於其他全面收入之公平值虧損	(400)	1,000
期末結餘	<u>600</u>	<u>1,000</u>

綜合財務報表附註

6. 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 人民幣千元	二零一八年 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
	<u>238,221</u>	<u>248,729</u>

7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
利息收入	126	343
出售物業、廠房及設備之收益及預付土地租賃款項，淨額	22	—
其他	121	85
	<u>269</u>	<u>428</u>

8. 分部資料

主要經營決策人指定由本公司執行董事擔任，負責審閱本集團之內部呈報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。

綜合財務報表附註

8. 分部資料(續)

本公司之執行董事從服務角度考慮業務並評估本集團之表現，分為兩項主要業務：

物業開發	— 於中國開發及銷售物業並提供物業裝修服務
酒店及度假村營運	— 於中國經營酒店及度假村以及於中國向休閒酒店及度假村以及其他溫泉度假村經營者提供諮詢服務及／管理服務

本公司之執行董事根據經營分部之除所得稅前分部溢利評估其表現。分部損益並不包括投資物業作尚未釐定用途之公平值收益、融資成本、公司收入及開支。

根據業務性質，本公司之執行董事考慮透過自用或租賃方式開發五星級酒店及健康養生設施，並計入酒店及度假村營運分部。

(i) 有關可呈報分部損益、資產及負債的資料

	酒店及 度假村營運 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
收入			
來自外部客戶之收入	142,732	105,997	248,729
業績			
分部溢利	35,641	29,621	65,262
尚未釐定用途之投資物業之公平值收益			31,650
融資成本			(13,849)
未分配公司開支			(28,165)
除稅前溢利			54,898
所得稅開支			(39,328)
本年度溢利			15,570

綜合財務報表附註

8. 分部資料(續)

(i) 有關可呈報分部損益、資產及負債的資料(續)

	酒店及 度假村營運 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日			
資產			
分部資產	<u>514,015</u>	<u>136,096</u>	650,111
作一般行政用途之物業、廠房及設備			16,136
尚未釐定用途之投資物業			397,720
按公平值計入其他全面收入之財務投資			1,877
作一般行政用途之預付款項、按金及 其他應收款項			608
遞延稅項資產			1,297
銀行及現金結餘			<u>41,492</u>
綜合資產總額			<u>1,109,241</u>

財務部管理之財務資產投資並不視為分部資產。該等為分類為按公平值計入其他全面收入之股本投資。

綜合財務報表附註

8. 分部資料(續)

(i) 有關可呈報分部損益、資產及負債的資料(續)

	酒店及 度假村營運 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日			
負債			
分部負債	55,469	110,240	165,709
借貸			291,511
即期稅項負債			60,044
遞延稅項負債			169,541
綜合負債總額			686,805
其他資料			
利息收入	293	50	343
折舊及攤銷	35,617	236	35,853
添置分部非流動資產	28,181	—	28,181

	酒店及 度假村營運 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度			
收入			
來自外部客戶之收入	161,274	76,947	238,221
業績			
分部溢利	60,796	14,008	74,804
尚未釐定用途之投資物業之公平值收益			19,410
融資成本			(17,463)
未分配公司開支			(28,958)
除稅前溢利			47,793
所得稅開支			(23,179)
本年度溢利			24,614

綜合財務報表附註

8. 分部資料(續)

(i) 有關可呈報分部損益、資產及負債的資料(續)

	酒店及 度假村營運 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日			
資產			
分部資產	450,993	267,462	718,455
作一般行政用途之物業、廠房及設備			15,212
尚未釐定用途之投資物業			417,130
按公平值計入其他全面收入之財務投資			1,273
作一般行政用途之預付款項、按金及 其他應收款項			459
遞延稅項資產			2,353
銀行及現金結餘			60,687
綜合資產總額			1,215,569

財務部管理之財務資產投資並不視為分部資產。該等為分類為按公平值計入其他全面收入之股本投資。

綜合財務報表附註

8. 分部資料(續)

(i) 有關可呈報分部損益、資產及負債的資料(續)

	酒店及 度假村營運 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日			
負債			
分部負債	74,745	128,541	203,286
借貸			328,937
即期稅項負債			59,646
遞延稅項負債			175,653
綜合負債總額			767,522
其他資料			
利息收入	80	46	126
折舊及攤銷	33,642	260	33,902
添置分部非流動資產	70,940	—	70,940

(ii) 地區資料：

截至二零一九年十二月三十一日止年度，所有收入及非流動資產均位於中國(二零一八年：相同)。

(iii) 來自主要客戶之收入：

人民幣33,027,000元(二零一八年：人民幣28,074,000元)之收入產生自物業開發分部之一名單一外部客戶。

綜合財務報表附註

9. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
融資成本：		
— 銀行借貸利息開支	17,692	18,087
— 解除租賃負債之利息	1,242	—
撥作持作出售物業資本之金額	—	(3,404)
撥作在建工程及物業、廠房及設備資本之金額	(1,471)	(834)
總融資成本	<u>17,463</u>	<u>13,849</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，一般用作在建工程之借入資金之借貸成本按年利率5.31%（二零一八年：4.91%）撥充資本。

10. 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 人民幣千元	二零一八年 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	<u>2,618</u>	<u>17,162</u>
	18,123	29,606
遞延稅項(附註33)	<u>5,056</u>	<u>9,722</u>
	<u>23,179</u>	<u>39,328</u>

綜合財務報表附註

10. 所得稅開支(續)

附註6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。本集團除稅前溢利之稅項與使用合併實體之溢利適用之加權平均稅率計算應產生之理論數額之差異如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前溢利	47,793	54,898
按本地所得稅率25%計算之稅項	11,948	13,725
可就計算所得稅扣除之土地增值稅之稅務影響	(655)	(4,290)
毋須課稅之收益	(2,442)	(998)
不可扣稅開支之稅務影響	6,329	12,275
未確認為遞延稅項之稅項虧損	5,381	1,454
土地增值稅	2,618	17,162
	23,179	39,328

綜合財務報表附註

11. 銷售成本、銷售開支及行政開支

本集團銷售成本、銷售開支及行政開支如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	2,588	1,672
— 非審計服務	356	376
預付土地租賃款項攤銷	—	326
已售物業及裝修服務成本	47,876	59,845
已售貨品成本	9,469	11,653
銷售佣金	1,564	5,150
預付物業裝修款項攤銷	—	13,404
物業、廠房及設備折舊	28,163	23,446
使用權資產折舊	8,090	—
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註 12)	48,004	54,011
法律及專業費用	5,751	3,617
短期及低價值租賃之經營租賃租金		
(二零一八年：有關土地及樓宇之經營租賃租金)	794	7,919
公用事業設施開支	8,487	9,231
廣告及市場推廣開支	11,496	14,165
雜務稅項	4,021	4,621
維修及保養	3,849	3,543
清潔開支	3,650	3,994
娛樂及差旅開支	1,294	1,905
其他	15,346	13,265
	200,798	232,143
總銷售成本、銷售開支及行政開支		

12. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	40,929	44,079
退休金成本 — 界定供款計劃	5,255	5,587
以股份為基礎之付款(附註 14)	1,820	4,345
	48,004	54,011

綜合財務報表附註

12. 僱員福利開支(包括董事酬金)(續)

(a) 退休金成本 — 界定供款計劃

本集團已為其香港僱員安排參與若干強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，強積金計劃為由獨立受託人管理之界定供款計劃。根據強積金計劃，本集團(僱主)及其僱員各自須根據強制性公積金計劃條例所界定之僱員收入之5%按月向計劃作出供款。由二零一四年六月一日起，各僱主及僱員之每月供款上限為1,500港元，而超出該金額之供款則為自願性。除供款外，本集團概無進一步繳付退休後福利之責任。

本集團於中國成立之附屬公司僱員為地方市政府營辦之中央退休金計劃成員。該等附屬公司須按僱員基本薪金及工資若干百分比向中央退休金計劃作出供款，以撥付有關退休福利。地方市政府承諾承擔該等附屬公司所有現有及日後退休僱員之退休福利責任。該等附屬公司就中央退休金計劃之唯一責任為根據該計劃作出所須供款。

除上述計劃之供款外，本集團概無繳付退休後福利之重大責任。

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之五名最高薪酬人士包括兩名董事(二零一八年：三名)，其酬金已於附註13呈列之分析中反映。截至二零一九年十二月三十一日止年度，應付其餘三名人士(二零一八年：兩名)之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	1,907	1,119
退休金成本 — 界定供款計劃	51	34
以股份為基礎之付款	236	820
	<u>2,194</u>	<u>1,973</u>

綜合財務報表附註

12. 僱員福利開支(包括董事酬金)(續)

(b) 五名最高薪酬人士(續)

其餘人士之酬金介乎以下範圍：

酬金範圍(以港元列值)

零至1,000,000港元(相等於零至人民幣886,260元)

1,000,001港元至1,500,000港元(相等於人民幣886,261元至

人民幣1,329,390元)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元(相等於零至人民幣886,260元)	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元(相等於人民幣886,261元至人民幣1,329,390元)	1	1
	<u>3</u>	<u>2</u>

13. 董事之福利及權益

(a) 董事及最高行政人員之酬金

各董事及最高行政人員之薪酬如下：

姓名	僱主			總計 人民幣千元
	薪金 人民幣千元	對退休金 計劃之供款 人民幣千元	以股份為 基礎之付款 人民幣千元	
截至二零一九年十二月三十一日止年度				
<i>執行董事</i>				
韓志明先生	1,623	44	190	1,857
黃展雄先生	410	22	190	622
甄雅曼女士	245	—	95	340
韓家峰先生	294	8	95	397
<i>非執行董事</i>				
阮永曦先生(附註a)	115	—	—	115
許展堂先生(附註b)	45	—	88	133
<i>獨立非執行董事</i>				
胡世謙先生	223	—	95	318
趙志榮先生	191	—	95	286
王大悟教授	160	—	95	255
	<u>3,306</u>	<u>74</u>	<u>943</u>	<u>4,323</u>

綜合財務報表附註

13. 董事之福利及權益(續)

(a) 董事及最高行政人員之酬金(續)

附註：

(a) 於二零一九年四月十二日獲委任。

(b) 於二零一九年四月十二日辭任。

姓名	薪金 人民幣千元	僱主		總計 人民幣千元
		對退休金 計劃之供款 人民幣千元	以股份為 基礎之付款 人民幣千元	
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
<i>執行董事</i>				
韓志明先生	1,623	46	410	2,079
黃展雄先生	404	26	410	840
甄雅曼女士	236	—	205	441
韓家峰先生	289	8	205	502
<i>非執行董事</i>				
許展堂先生	154	—	656	810
<i>獨立非執行董事</i>				
胡世謙先生	216	—	205	421
趙志榮先生	185	—	205	390
王大悟教授	154	—	205	359
	<u>3,261</u>	<u>80</u>	<u>2,501</u>	<u>5,842</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或附屬公司並無向董事支付酬金作為加入本公司之獎勵或作為離職補償(二零一八年：無)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無董事已放棄任何酬金(二零一八年：無)。

(b) 董事之退休福利及終止福利

截至二零一九年十二月三十一日止年度，該等董事概無收取任何退休福利及終止福利(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

13. 董事之福利及權益(續)

(c) 就獲提供董事服務向第三方提供之代價

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並未就獲提供之董事服務而向任何第三方支付代價(二零一八年：無)。

(d) 有關以董事、董事控制之法團及其控制實體為受益人之貸款、類似貸款及其他交易的資料

於二零一九年十二月三十一日，本集團概無以董事、董事控制之法團及其控制實體為受益人而訂立任何貸款、類似貸款及其他交易安排(二零一八年：無)。

(e) 董事於交易、安排或合約之重大權益

於本年度末或於財政年度之任何時間，並無任何與本公司參與及本公司董事於其中有重大權益(無論直接或間接)之本集團業務相關之任何重大交易、安排及合約(二零一八年：無)。

14. 以股份為基礎之付款

本公司已採納一項購股權計劃(「該計劃」)。該計劃旨在吸引、留聘及激勵承授人致力為本集團未來發展及擴充而努力。

購股權計劃

該計劃於二零一六年十一月十八日獲得批准及採納，據此，經選定參與者可獲授予購股權以認購股份，作為其對本集團提供服務之契約或回報。購股權授予本公司董事及經選定僱員。

該計劃由該計劃採納日期起計至十年期間為有效及生效。根據該計劃所授出之購股權之詳情如下：

	按授出日期劃分之購股權 二零一七年四月五日
於行使時已發行普通股數目：	
— 董事	29,890,000
— 高級管理層	18,130,000
— 僱員	3,920,000
行使價	0.62 港元 (相當於人民幣 0.54 元)
合約期權年限	八年
到期日	二零二五年四月四日

綜合財務報表附註

14. 以股份為基礎之付款(續)

購股權計劃(續)

就授出之購股權而言，購股權之歸屬期介乎一至四年。所有購股權均有條件，其中只有四分之一獲歸屬，並可於自授出日期起每一個週年行使。

本集團並無以現金購回或結算購股權之法定或推定義務。

以授出購股權作為回報而收取服務之公平值乃參考所授出購股權之公平值計量。所授出購股權按二項模式釐定的公平值範圍且輸入模式之重大輸入數據如下：

	按授出日期劃分之購股權 二零一七年四月五日
所授出購股權之公平值範圍	0.29 港元至 0.30 港元 (相當於人民幣 0.25 至 0.26 元)
於授出日期加權平均股份價格	0.62 港元 (相當於人民幣 0.54 元)
預期波幅(附註)	45.00%
預期購股權年期	八年
年度無風險利率	1.43%

附註：

預期波幅之假設乃基於可資比較公司之歷史波幅。

估計購股權公平值時使用之可變因素及假設乃基於董事之最佳估計。主觀輸入數據假設之變動可能對公平值構成重大影響。

尚未行使購股權數目為 47,040,000 份(二零一八年：51,940,000 份)，加權平均股價為 0.62 港元(相等於人民幣 0.54 元)，且當中 12,372,000 份可於二零一九年十二月三十一日行使(0.62 港元(相等於人民幣 0.54 元)及 12,895,000 份可於二零一八年十二月三十一日行使)。

綜合財務報表附註

14. 以股份為基礎之付款(續)

購股權計劃(續)

尚未行使之購股權數目及其有關之加權平均行使價之變動如下：

	二零一九年		二零一八年	
	每股購股權 以港元計之 平均行使價	購股權之數目 (千股)	每股購股權 以港元計之 平均行使價	購股權之數目 (千股)
於一月一日	0.62	51,940	0.62	51,940
已行使	0.62	—	0.62	—
已失效	0.62	(2,450)	0.62	—
已沒收		(2,450)	0.62	—
於十二月三十一日		<u>47,040</u>		<u>51,940</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，購股權計劃之以股份為基礎之付款開支人民幣1,820,000元已於綜合全面收益表內確認(二零一八年：人民幣4,345,000元)(附註12)。

15. 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)	<u>980,000</u>	<u>980,000</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>2.51</u>	<u>1.59</u>

綜合財務報表附註

15. 每股盈利(續)

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兌換計算。本公司之攤薄潛在普通股為購股權(附註14)。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

綜合財務報表附註

16. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於二零一八年一月一日	212,788	33,766	118,841	8,943	28,659	402,997
添置	—	270	—	—	36,595	36,865
重新分類	—	—	20,421	—	(20,421)	—
匯兌差額	—	2	30	81	—	113
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	212,788	34,038	139,292	9,024	44,833	439,975
添置	—	6,220	4,565	505	60,403	71,693
重新分類	—	881	45,210	—	(46,091)	—
出售	—	(63)	(613)	(1,086)	—	(1,762)
匯兌差額	—	—	11	33	—	44
於二零一九年十二月三十一日	212,788	41,076	188,465	8,476	59,145	509,950
累計折舊						
於二零一八年一月一日	90,180	27,422	42,912	6,551	—	167,065
年內扣除	10,851	2,175	9,587	833	—	23,446
匯兌差額	—	2	26	80	—	108
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	101,031	29,599	52,525	7,464	—	190,619
年內扣除	10,201	2,325	14,825	812	—	28,163
出售	—	(63)	(613)	(1,078)	—	(1,754)
匯兌差額	—	—	9	25	—	34
於二零一九年十二月三十一日	111,232	31,861	66,746	7,223	—	217,062
賬面淨額						
於二零一九年十二月三十一日	101,556	9,215	121,719	1,253	59,145	292,888
於二零一八年十二月三十一日	111,757	4,439	86,767	1,560	44,833	249,356

本集團之樓宇均為位於中國，並按長期及中期租賃持有。

於二零一九年十二月三十一日，本集團樓宇之賬面值為人民幣53,808,000元(二零一八年：人民幣52,292,000元)，已質押作為本集團借貸之抵押品(附註32)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之折舊開支人民幣23,914,000元(二零一八年：人民幣19,025,000元)已計入銷售成本。截至二零一九年十二月三十一日止年度，折舊開支人民幣4,249,000元(二零一八年：人民幣4,421,000元)已計入行政開支。

綜合財務報表附註

17. 使用權資產及租賃負債

(a) 於綜合財務狀況表中確認之結餘

使用權資產

	樓宇 人民幣千元	預付土地租賃款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日之結餘	—	—	—
會計政策變動 – 香港財務報告準則第16號 (附註2.1.3)	22,862	7,346	30,208
於二零一九年一月一日之經重列結餘	22,862	7,346	30,208
添置	1,162	—	1,162
折舊(附註11)	(7,764)	(326)	(8,090)
於二零一九年十二月三十一日之結餘	16,260	7,020	23,280

租賃負債

流動部分	7,792
非流動部分	9,120
	16,912

於
二零一九年
十二月三十一日
人民幣千元

綜合財務報表附註

17. 使用權資產及租賃負債(續)

(b) 於綜合全面收益表中確認之金額

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
使用權資產之折舊開支(附註11)	8,090
解除租賃負債之利息(附註9)	1,242
短期及低價值租賃之經營租賃租金(附註11)	794
	<u>8,090</u> <u>1,242</u> <u>794</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，租賃之總現金流出約為人民幣7,937,000元。

本集團之預付租賃土地款項分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於中國：		
長期租賃	2,031	2,357
中期租賃	4,989	4,989
	<u>7,020</u>	<u>7,346</u>

於二零一九年十二月三十一日，使用權資產之賬面值人民幣6,091,000元已質押作為本集團借貸之抵押品(附註32)。

綜合財務報表附註

18. 預付土地租賃款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於年初	7,346	7,672
會計政策變動 – 香港財務報告準則第16號(附註2.1.3)	(7,346)	—
攤銷	—	(326)
於年末	—	7,346
減：流動部分	—	(326)
非流動部分	—	7,020

本集團之預付土地租賃款項分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於中國：		
長期租賃	—	2,357
中期租賃	—	4,989
	—	7,346

於二零一八年十二月三十一日，預付租賃土地款項之賬面值並未質押作為本集團借貸之抵押品(附註32)。

綜合財務報表附註

19. 投資物業

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於年初	661,620	608,120
轉撥至持作出售之物業	(107,630)	—
公平值收益	30,480	53,500
於年末	<u>584,470</u>	<u>661,620</u>

按公平值列賬之本集團投資物業分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於中國：		
中期租賃	<u>584,470</u>	<u>661,620</u>

- (a) 本集團之投資物業透過使用消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。本集團按與收回該等投資物業之預期方式一致之稅率及稅基計量該等投資物業之暫時差額之遞延稅項(附註33)。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值乃根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師利駿行測量師有限公司(二零一八年：相同)進行之估值計算。重估收益或虧損計入損益之「投資物業之公平值收益」。
- (c) 公平值為人民幣455,380,000元(二零一八年：人民幣397,110,000元)之本集團投資物業已獲質押作為本集團於二零一九年十二月三十一日之借款之抵押(附註32)。
- (d) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，人民幣107,630,000元由投資物業轉讓至持作出售之物業，其計入物業開發分部(附註24)。

綜合財務報表附註

19. 投資物業(續)

採用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第三層)：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經常性公平值計量		
一 尚未釐定用途之土地	417,130	397,720
一 持作開發投資物業之土地	167,340	263,900
	584,470	661,620

於年內，第一層、第二層及第三層之間概無轉撥。

	尚未釐定用途 之土地 人民幣千元	持作開發投資 物業之土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	366,070	242,050	608,120
公平值收益	31,650	21,850	53,500
於二零一八年十二月三十一日	397,720	263,900	661,620
「投資物業公平值收益」項下，於年末計入損益 所持有資產於本年度之收益總額	31,650	21,850	53,500
於二零一九年一月一日	397,720	263,900	661,620
轉撥至持作出售之物業	—	(107,630)	(107,630)
公平值收益	19,410	11,070	30,480
於二零一九年十二月三十一日	417,130	167,340	584,470
「投資物業公平值收益」項下，於年末計入損益所持有 資產於本年度之收益總額	19,410	11,070	30,480

綜合財務報表附註

19. 投資物業(續)

本集團之估值程序

本集團之投資物業乃由獨立專業合資格估值師(其持有獲認可之有關專業資格，且最近就所評估投資物業之地點及分部具備估值經驗)(二零一八年：相同)於二零一九年十二月三十一日進行估值。就所有投資物業而言，其目前用途等同於其最高及最佳用途。

本集團之財務部門檢討由獨立估值師進行之估值以作財務呈報用途。該等估值結果其後向本集團管理層呈報，以進行有關估值程序及估值結果之合理程度之討論及檢討。於二零一九年十二月三十一日，該等物業之公平值已由利駿行測量師有限公司(二零一八年：相同)釐定。

估值技術

就尚未釐定用途之土地及持作開發投資物業之土地而言，採用銷售比較法釐定估值。鄰近可資比較物業之銷售價格因應物業規模等主要因素間之差異予以調整。該估值方法最重要之輸入數據為每平方尺價格。

採用重大不可觀察輸入數據(第三層)之公平值計量的資料

於二零一九年十二月三十一日

描述	公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍 (概率加權 平均值)		不可觀察輸入數據 與公平值之關係
				人民幣	人民幣	
尚未釐定用途之 土地	二零一九年： 417,130 (二零一八年： 397,720)	銷售比較法	每平方米價格	二零一九年： 每平方米3,357 (二零一八年： 每平方米3,190)	每平方米價格愈高， 公平值愈高	
持作開發投資物 業之土地	二零一九年： 167,340 (二零一八年： 263,900)	銷售比較法	每平方米價格	二零一九年： 每平方米3,357 (二零一八年： 每平方米3,190)	每平方米價格愈高， 公平值愈高	

綜合財務報表附註

20. 附屬公司

以下為於二零一九年十二月三十一日之主要附屬公司列表：

附屬公司名稱	註冊成立 地點及法律 實體類別	已發行股本詳情	母公司 直接持有 之普通股 比例(%)	本集團 持有之 普通股 比例(%)	主要業務及營運地點
Gudou Wonderland Limited	英屬維京群島	1 港元	100%	100%	於香港進行投資控股
Gudou Spring Bay Investment Limited	英屬維京群島	1 港元	100%	100%	於香港進行投資控股
Gudou Vast Bay Investment Limited	英屬維京群島	1 港元	100%	100%	於香港進行投資控股
景騰集團有限公司	香港	10,000 港元	—	100%	於香港進行投資控股
古兜溫泉管理有限公司	香港	1 港元	—	100%	於香港進行投資控股
古兜泉灣發展有限公司	香港	1 港元	—	100%	於香港進行投資控股
古兜廣灣發展有限公司	香港	1 港元	—	100%	於香港進行投資控股
廣東古兜旅遊集團有限公司	中國，有限責任公司	12,437,431 美元 （「美元」）	—	100%	發展及營運度假村，以及發展及銷售位於中國之度假村物業
廣東古兜酒店管理有限公司 （前稱「江門市古兜旅遊酒店 管理有限公司」）	中國，有限責任公司	人民幣 15,000,000 元	—	100%	發展中國之旅遊項目

綜合財務報表附註

20. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點及法律實體類別	已發行股本詳情	母公司直接持有之普通股比例(%)	本集團持有之普通股比例(%)	主要業務及營運地點
江門市古兜旅遊開發有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 10,000,000 元	—	100%	發展中國之旅遊項目
江門市偉盛商務服務有限公司 (前稱「江門市偉盛投資有限公司」)	中國·有限責任公司	人民幣 15,000,000 元	—	100%	於中國進行物業管理
江門市月光曲文化旅遊發展有限公司(前稱「江門市新會區月光曲娛樂有限公司」)	中國·有限責任公司	人民幣 500,000 元	—	100%	於中國經營度假村內之娛樂業務
江門泉心公寓管理有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 1,000,000 元	—	100%	於中國進行物業管理

綜合財務報表附註

21. 於合營運作中之權益

本集團與奧園集團(廣東)有限公司(「廣東奧園」，為本集團股東中國奧園集團股份有限公司之間接全資附屬公司)就物業開發項目訂立一項合營運作安排。根據協議，本集團及廣東奧園擁有開發項目產生之收益及開支分別為30%及70%。截至二零一九年十二月三十一日止年度內，於綜合財務報表中確認的收益及開支(涉及本集團於合營運作安排中之權益)如下：

綜合全面收益表

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銷售開支	771	—
行政開支	231	—
總計	<u>1,002</u>	<u>—</u>

綜合財務狀況表

應收合營運作之其他夥伴款項(附註)

	<u>13,221</u>	<u>—</u>
--	---------------	----------

附註：有關款項為無抵押、免息並須應要求償還。

22. 於聯營公司之投資

於一月一日
添置(附註)
應佔虧損

二零一九年
人民幣千元

—
65,170
(1,142)

於年末

64,028

附註：

於二零一九年五月三十日，本集團已收購陽江市世嘉房地產開發有限公司(「陽江」)的股本權益之51%，代價為人民幣65,170,000元，所用方式為向陽江注資。本公司董事於收購日期已完成有關投資的可辨認資產之公平值評估，而商譽人民幣4,262,000元已在於聯營公司中之投資中獲確認。

綜合財務報表附註

22. 於聯營公司之投資(續)

於二零一九年十二月三十一日，本集團已注資合共人民幣20,150,000元，預期餘下金額人民幣45,020,000元將於達成若干條件後獲支付。本公司董事已執行評估並認為陽江可能於未來達成條件，而於二零一九年十二月三十一日，本集團已於綜合財務狀況表中確認人民幣15,000,000元為即期及人民幣30,020,000元為非即期「應付聯營公司款項」(附註38)。

於二零一九年十二月三十一日，於聯營公司中之投資之性質如下：

實體名稱	業務地點	佔所有權權益		業務性質	計量方法	賬面值
		之百分比				人民幣千元
陽江市世嘉房地產開發有限公司(「陽江」)	中國	51%		物業開發	權益	64,028

聯營公司之財務資料概要

下文載列陽江之財務資料概要，其乃使用權益法入賬。下列資料反映於聯營公司的財務報表中所呈列之金額。

	二零一九年 人民幣千元
非流動資產	121,512
流動資產	22,710
非流動負債	(18,206)
流動負債	(8,828)
	<u>117,188</u>
於二零一九年十二月三十一日的資產淨值	
	<u>(2,239)</u>
收購日期至二零一九年十二月三十一日之期內虧損	

綜合財務報表附註

22. 於聯營公司之投資(續)

財務資料概要之對賬

所呈列的財務資料與於聯營公司權益賬面值之對賬。

	二零一九年 人民幣千元
於收購日期之公平值資產淨值	119,427
收購日期至二零一九年十二月三十一日之期內虧損	<u>(2,239)</u>
於二零一九年十二月三十一日的資產淨值	<u><u>117,188</u></u>
應佔於二零一九年十二月三十一日的資產淨值	59,766
商譽	<u>4,262</u>
於二零一九年十二月三十一日之賬面值	<u><u>64,028</u></u>

於二零一九年十二月三十一日，聯營公司所持有土地之公平值為人民幣57,300,000元，已質押作為本集團借貸之抵押品。

23. 按公平值計入其他全面收入之財務資產

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
上市證券，按市值		
股本證券 — 中國	673	877
非上市證券		
股本投資 — 中國	<u>600</u>	<u>1,000</u>
	<u><u>1,273</u></u>	<u><u>1,877</u></u>

綜合財務報表附註

23. 按公平值計入其他全面收入之財務資產(續)

股本投資公平值之變動如下：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
年初	1,877
於其他全面收入之公平值虧損	<u>(604)</u>
年末	<u><u>1,273</u></u>

24. 持作出售之物業

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
持作出售之已竣工物業		
— 租賃土地	283	6,287
— 建設成本及資本化開支	1,713	28,990
— 資本化利息	146	2,455
	<u>2,142</u>	<u>37,732</u>
持作出售之開發中物業		
— 租賃土地	<u>107,630</u>	—
	<u><u>109,772</u></u>	<u><u>37,732</u></u>

綜合財務報表附註

24. 持作出售之物業(續)

(a) 計入持作出售之已竣工物業及持作出售之開發中物業之租賃土地款項之賬面值分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於中國		
— 中期租賃	283	6,287

(b) 預期將竣工之開發中持作出售物業：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	31,090	—
一至兩年	76,540	—
	107,630	—

25. 存貨

於二零一九年十二月三十一日，存貨包括商品貨物乃按成本可變現淨值之較低者列賬(二零一八年：相同)。計入「銷售成本」之已出售貨品成本為人民幣9,469,000元(二零一八年：人民幣11,653,000元)。

26. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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

綜合財務報表附註

26. 應收賬款(續)

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 人民幣千元	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	物業買家 人民幣千元	總計 人民幣千元
最多30日	9,347	—	9,347	5,140	49,932	55,072
31至60日	1,365	—	1,365	840	—	840
61至90日	1,515	—	1,515	130	—	130
超過90日	3,526	6,023	9,549	1,016	7,389	8,405
	15,753	6,023	21,776	7,126	57,321	64,447

本集團之信貸風險監控及信貸風險集中度分析於附註4(b)披露。

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 人民幣千元	二零一八年 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)

綜合財務報表附註

26. 應收賬款(續)

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)已質押作為附註32所載銀行貸款之抵押品。

27. 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
預付款項		
— 售後租回交易之預付租金	—	352
— 其他	832	852
	<u>832</u>	<u>1,204</u>
其他應收款項	4,839	2,543
按金	8,676	40,452
	<u>13,515</u>	<u>42,995</u>
	<u>14,347</u>	<u>44,199</u>

所有其他應收款項及存款均以人民幣計值，並與其公平值相若。

綜合財務報表附註

28. 受限制銀行結餘

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
受限制銀行結餘	29,307	—

本集團之受限制銀行結餘之賬面值與彼等之公平值相若並以人民幣計值。

受限制銀行結餘人民幣29,307,000元主要為合營運作安排中預售物業單位之所得款項，有關款項已存放至合營運作之其他夥伴共同控制之指定銀行賬戶。

29. 銀行及現金結餘

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行存款	59,754	40,441
手頭現金	933	1,051
銀行及現金結餘	60,687	41,492

就綜合現金流量表而言，銀行及現金結餘及銀行透支包括以下項目：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及現金結餘	60,687	41,492

綜合財務報表附註

29. 銀行及現金結餘(續)

本集團之銀行及現金結餘之賬面值與其公平值且以下列貨幣計值時與其公平值相若：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
人民幣	59,902	41,327
港元	785	165
	60,687	41,492

30. 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 人民幣千元	二零一八年 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。

綜合財務報表附註

31. 應計費用及其他應付款項以及合約負債

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
合約負債		
合約負債(附註a)	36,397	31,948
應計費用及其他應付款項		
來自中國政府之墊款(附註b)	2,000	8,000
員工成本	2,790	3,641
其他應付稅項	14,966	16,651
按金	2,550	2,332
其他	11,905	14,781
	34,211	45,405

附註：

- (a) 合約負債主要為預售物業收取之所得款項及有關酒店營運及顧問服務客戶收取之墊款連同銷售合約金額人民幣36,397,000元(二零一八年：人民幣31,948,000元)。
- (b) 該等數額指來自中國政府提供予本集團之補助，以改善及提升設施。於二零一九年十二月三十一日，相關設施仍進行施工中。該等數額將於本集團遵守所有特定之條件時於損益中確認。
- (c) 本集團之應計費用及其他應付款項以及合約負債之賬面值按以下貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
人民幣	66,260	73,975
港元	4,348	3,378
	70,608	77,353

綜合財務報表附註

32. 借貸

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行貸款(附註a)	328,937	291,511

借貸須於以下日期償還：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	117,517	58,172
一至兩年	51,192	99,792
兩至五年	160,228	88,688
五年以上	—	44,859
	328,937	291,511
減：即期部分	(117,517)	(58,172)
非即期部分	211,420	233,339

綜合財務報表附註

32. 借貸(續)

附註：

- (a) 本集團之銀行借貸乃以其中一間附屬公司所作出擔保作抵押，而本集團的資產質押於截至二零一九年十二月三十一日止年度之賬面值如下：

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業、廠房及設備	16	53,808	52,292
使用權資產	17	6,091	—
預付土地租賃款項	18	—	6,625
投資物業	19	455,380	397,110
應收賬款	26	12,861	6,475
		528,140	852,502

本集團於二零一九年十二月三十一日之未提取貸款融資為人民幣17,500,000元(二零一八年：人民幣63,500,000元)。

- (b) 本集團借貸之賬面值以人民幣列賬。

年利率詳情載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
短期銀行貸款(浮動利率)	6.18%	3.24%
短期銀行貸款(固定利率)	6.25%	4.35%
長期銀行貸款(浮動利率)	5.26%	5.52%
長期銀行貸款(固定利率)	5.82%	6.58%
	5.82%	6.58%

- (c) 本集團借貸之賬面值與其公平值相若。

- (d) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團借貸之實際年利率為5.52%(二零一八年：4.91%)。

綜合財務報表附註

33. 遞延稅項

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債及資產。

遞延稅項負債

	重估投資物業 人民幣千元	加速稅項折舊 人民幣千元	其他 人民幣千元	遞延稅項 負債總額 人民幣千元
於二零一八年一月一日	155,403	3,618	717	159,738
扣除自／(計入)本年度損益(附註10)	10,892	(491)	(598)	9,803
於二零一八年十二月三十一日	<u>166,295</u>	<u>3,127</u>	<u>119</u>	<u>169,541</u>
於二零一九年一月一日	166,295	3,127	119	169,541
扣除自／(計入)本年度損益(附註10)	<u>5,864</u>	<u>367</u>	<u>(119)</u>	<u>6,112</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>172,159</u>	<u>3,494</u>	<u>—</u>	<u>175,653</u>

遞延稅項資產

	預付土地租賃 攤銷超過 免稅額之金額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	遞延稅項 資產總額 人民幣千元
於二零一八年一月一日	(1,216)	—	(1,216)
計入本年度損益(附註10)	(81)	—	(81)
於二零一八年十二月三十一日	<u>(1,297)</u>	<u>—</u>	<u>(1,297)</u>
於二零一九年一月一日	(1,297)	—	(1,297)
計入本年度損益(附註10)	<u>(96)</u>	<u>(960)</u>	<u>(1,056)</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>(1,393)</u>	<u>(960)</u>	<u>(2,353)</u>

綜合財務報表附註

33. 遞延稅項(續)

遞延所得稅資產乃就結轉稅項虧損作出確認，惟僅在可通過未來應課稅溢利變現相關稅項利益之情況下方予以確認。本集團並無就於二零一九年十二月三十一日之虧損人民幣39,244,000元(二零一八年：人民幣57,568,000元)確認於二零一九年十二月三十一日之遞延所得稅資產人民幣9,811,000元(二零一八年：人民幣14,392,000元)，該等可結轉以抵銷未來應課稅收入及虧損之虧損須受五年之屆滿期間所規限。

34. 遞延收入

遞延收入指來自中國政府提供予本集團之補助，以改善及提升酒店及度假村設施，其於截至二零一九年十二月三十一日止年度已竣工。有關數額乃就本集團確認改善及提升設施有關成本之折舊開支期間按系統化基準於損益中確認。

35. 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

36. 資本承擔

本集團以下資本承擔已訂約但未撥備：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
在建工程	8,554	29,989

綜合財務報表附註

37. 租賃承擔

經營租賃承擔 — 出租人

本集團於不可撤銷經營租約項下之未來最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	1,611	828
一至兩年	1,447	274
兩至三年	1,442	274
三至四年	1,411	274
四至五年	1,412	273
超過五年	12,135	91
	19,458	2,014

應付經營租賃款項指就其若干樓宇應付之租金。租期協定為平均2至15年，而租金於租期內為固定，且不包括或然租金。

38. 重大關連方交易

關連方指有能力控制另一方或可對另一方之財務及經營決策行使重大影響力之人士。受共同控制之人士亦被視為有關連。

於二零一九年十二月三十一日，本公司之主要股東為Harvest Talent Investments Limited及中國奧園集團股份有限公司，彼等擁有本公司已發行股份分別為34.34%及29.18%。

本集團之最終控股公司為韓志明先生全權控制於英屬維京群島註冊成立之Harvest Talent Investments Limited (「Harvest Talent」)。

以下為本集團及其關連方截至二零一九年十二月三十一日止年度於一般業務過程中進行之重大交易概要：

綜合財務報表附註

38. 重大關連方交易(續)

(a) 與關連方之結餘

以下交易乃根據雙方共同協定之條款與關連方進行：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收合營運作之其他夥伴款項(附註21)	13,221	—
應付聯營公司之款項	45,020	—
	<u>58,241</u>	<u>—</u>

(b) 與關連方之交易

以下交易乃根據雙方共同協定之條款與關連方進行：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分佔合營運作之開支(附註21)	1,002	—
韓夫人(一名執行董事之配偶)之薪金	132	132
	<u>1,134</u>	<u>132</u>

(c) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	4,257	3,986
退休金成本		
— 界定供款計劃	156	162
以股份為基礎之付款	988	2,541
	<u>5,401</u>	<u>6,689</u>

綜合財務報表附註

39. 本公司之財務狀況表及儲備變動

	於十二月三十一日	
	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		
於附屬公司之投資	<u>213,198</u>	<u>212,528</u>
流動資產		
預付款項	275	434
銀行及現金結餘	7	1
應收一間附屬公司款項	<u>119,982</u>	<u>122,965</u>
	<u>120,264</u>	<u>123,400</u>
總資產	<u>333,462</u>	<u>335,928</u>
流動負債		
應計費用	<u>4,344</u>	<u>3,098</u>
總負債	<u>4,344</u>	<u>3,098</u>
資本及儲備		
股本	8,669	8,669
儲備	<u>320,449</u>	<u>324,161</u>
	<u>329,118</u>	<u>332,830</u>
總權益	<u>329,118</u>	<u>332,830</u>
總負債及權益	<u>333,462</u>	<u>335,928</u>

附註(a)

本公司之財務狀況表乃由董事會於二零二零年三月二十七日批准，並由以下董事代表簽署：

韓志明
董事

黃展雄
董事

綜合財務報表附註

39. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(a) 本公司之儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	外幣匯兌 儲備(i) 人民幣千元	以股份 為基礎之			累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
			付款儲備 人民幣千元	資本儲備(ii) 人民幣千元	其他儲備(iii) 人民幣千元		
於二零一八年一月一日	99,249	(18,654)	5,004	208,587	69,528	(39,292)	324,422
本年度全面收入/(虧損)							
總額	—	6,187	—	—	—	(10,793)	(4,606)
以股份為基礎之付款 (附註14)	—	—	4,345	—	—	—	4,345
於二零一八年十二月 三十一日	<u>99,249</u>	<u>(12,467)</u>	<u>9,349</u>	<u>208,587</u>	<u>69,528</u>	<u>(50,085)</u>	<u>324,161</u>
於二零一九年一月一日	99,249	(12,467)	9,349	208,587	69,528	(50,085)	324,161
本年度全面收入/(虧損)							
總額	—	2,214	—	—	—	(7,746)	(5,532)
於購股權失效後轉讓	—	—	(882)	—	—	882	—
以股份為基礎之付款 (附註14)	—	—	1,820	—	—	—	1,820
於二零一九年十二月 三十一日	<u>99,249</u>	<u>(10,253)</u>	<u>10,287</u>	<u>208,587</u>	<u>69,528</u>	<u>(56,949)</u>	<u>320,449</u>

附註：

(i) 外幣匯兌儲備

貨幣換算差額指將本公司功能貨幣為港元之財務報表換算為以人民幣呈列之本公司財務報表所產生之差額。

(ii) 資本儲備

資本儲備指本公司股份面值與二零一四年九月十一日所收購景騰集團有限公司的資本間之差額。

(iii) 其他儲備

其他儲備由可認沽期權之發行及失效而產生。

綜合財務報表附註

40. 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。

物業詳情

持作開發及／或出售之物業：

(A) 持作出售之已竣工物業

物業名稱	地點	用途	估計概約 總建築面積 平方米	本集團應佔權益
山海度假公館	位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村之山海度假公館合共2個不同公寓單位 529149	住宅、商業及停車位	161.3	100%
泉心養生公寓	位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村之泉心養生公寓合共4個不同公寓單位 529149	住宅、商業及停車位	314.0	100%

物業詳情

(B) 開發中物業

物業名稱	地點	類型	完成階段	預期竣工日期	概約佔地面積平方米	估計概約總建築面積平方米	本集團應佔權益
古兜依水茗亭	古兜溫泉綜合度假村	住宅及商業	已取得預售許可證	二零二零年	5,677.0	10,866.7	30%
觀山悅公館	古兜溫泉綜合度假村	住宅	已取得預售許可證	二零二一年	50,657.7	20,203.1	30%
古兜第三期	古兜溫泉綜合度假村	住宅	場地整備	二零二一年	11,526.0	22,627.0	30%

持作投資物業：

地點	用途	租期	本集團應佔權益
稱為地段 0928000290 號、0928000505 號、0928000496 號及 0928000308 號及位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村之四塊不同土地 529149	將予開發	直至二零四二年七月十二日至二零五二年一月六日	100%
稱為地段 0928000297 號(部分)、0928000293 號(其上建有樓宇)、0928000492 號(部分)、0928000301 號、0928000309 號、0928000310 號、0928000318 號、0928000497 號、0928000494 號、0928000316 號、0928000314 號、0928000299 號、0928000291 號及 440705008005GB00288 號及位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村之十四塊不同土地 529149	將予開發	直至二零四二年七月十二日至二零四三年六月十九日	100%

本集團財務概要

	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
業績					
營業額	202,153	182,052	318,529	248,729	238,221
除稅前溢利／(虧損)	(299)	(34,148)	104,482	54,898	47,793
本公司擁有人應佔本年度全面 收入／(虧損)總額	(24,643)	(61,395)	53,180	12,614	23,791
資產及負債					
總資產	1,008,945	1,144,930	1,072,982	1,109,241	1,215,569
總負債	834,081	795,657	665,525	686,805	767,522
資產淨值／總權益	174,864	349,273	407,457	422,436	448,047

附註：

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務業績及於二零一五年十二月三十一日之財務狀況乃摘錄自招股章程。