



**GUDOU HOLDINGS LIMITED**

**古兜控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8308)

**全年業績公佈**  
**截至二零二零年十二月三十一日止年度**

**香港聯合交易所有限公司 GEM 之特色**

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

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

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

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

## 全年業績

董事會欣然公佈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同上一個財政年度之可比較數字如下：

### 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>收入</b>			
銷售成本	5	127,249 (69,389)	238,221 (132,376)
<b>毛利</b>		<b>57,860</b>	105,845
其他收入		448	269
投資物業之公平值收益		20,960	30,480
銷售開支		(15,128)	(19,105)
行政開支		(36,229)	(49,317)
財務資產減值虧損淨額		(215)	(1,774)
攤佔聯營公司之虧損		(1,561)	(1,142)
<b>經營溢利</b>		<b>26,135</b>	65,256
融資成本		(16,803)	(17,463)
<b>除稅前溢利</b>		<b>9,332</b>	47,793
所得稅開支	6	(6,471)	(23,179)
<b>本年度溢利及本公司擁有人應佔溢利</b>		<b>2,861</b>	24,614
<b>本年度其他全面收益／(虧損)，扣除稅項後</b>			
可能重新分類至損益之項目：			
外幣匯兌差額		953	(219)
將不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益之財務資產之 公平值虧損		(502)	(604)
<b>本年度全面收益總額</b>		<b>3,312</b>	23,791
<b>每股盈利</b>			
		二零二零年 人民幣分	二零一九年 人民幣分
每股基本盈利	8	0.29	2.51
每股攤薄盈利	8	0.29	2.47

## 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 附註 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	267,205	292,888
使用權資產	16,537	23,280
投資物業	605,430	584,470
按公平值計入其他全面收益之財務資產	811	1,273
於聯營公司之投資	62,467	64,028
遞延稅項資產	6,643	2,353
	<u>959,093</u>	<u>968,292</u>
<b>流動資產</b>		
持作出售之物業	105,605	109,772
存貨	3,032	3,688
應收賬款	9	16,255
預付款項、按金及其他應收款項	18,357	14,347
應收合營運作之其他夥伴款項	17,258	13,221
受限制銀行結餘	31,045	29,307
銀行及現金結餘	25,518	60,687
	<u>210,143</u>	<u>247,277</u>
<b>總資產</b>	<u><u>1,169,236</u></u>	<u><u>1,215,569</u></u>

		二零二零年 附註 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	54,007	57,196
應計費用及其他應付款項		20,031	34,211
應付聯營公司款項		12,000	15,000
借貸		115,123	117,517
租賃負債		3,628	7,792
即期稅項負債		66,187	59,646
合約負債		43,409	36,397
		<u>314,385</u>	<u>327,759</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		172,544	211,420
租賃負債		7,087	9,120
應付聯營公司款項		30,020	30,020
遞延稅項負債		178,169	175,653
遞延收入		14,650	13,550
		<u>402,470</u>	<u>439,763</u>
<b>總負債</b>		<u><u>716,855</u></u>	<u><u>767,522</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	11	8,669	8,669
儲備		443,712	439,378
<b>總權益</b>		<u>452,381</u>	<u>448,047</u>
<b>總負債及權益</b>		<u><u>1,169,236</u></u>	<u><u>1,215,569</u></u>

# 綜合財務報表附註

## 1. 一般資料

本公司於二零一四年一月十日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處位於 Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands，其主要營業地點為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。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務為經營及管理古兜溫泉綜合度假村、向第三方度假村及酒店營運商提供諮詢及／或管理服務以及發展及銷售廣東省內的旅遊物業。

除另有指明者外，該等財務報表乃以人民幣列值。

## 2. 編製基準

### 2.1 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

### 2.2 歷史成本法

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

根據香港財務報告準則編製綜合財務報表需採用若干關鍵會計估計，而管理層亦需於應用本集團會計政策過程中作出判斷。

## 3. 持續經營

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動負債較其流動資產超出人民幣104,242,000元（二零一九年：人民幣80,482,000元），主要來自即期銀行借貸人民幣115,123,000元（二零一九年：人民幣117,517,000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43,409,000元（二零一九年：人民幣36,397,000元），有關款項將於履行物業交付及／或向客戶提供服務之責任後確認為收入。

### 3. 持續經營(續)

在二零二零年年初爆發2019冠狀病毒病(「新冠肺炎」)後，全國實施一系列預防及控制措施，這無可避免地對本集團之酒店及度假村營運造成負面影響。自二零二零年下半年以來，中國內地之新冠肺炎疫情已經受控，而本集團之營運持續自短期影響復甦。儘管酒店及度假村營運已大致回復正常，但旅遊氣氛以至本集團酒店及度假村之入住率尚未完全恢復。管理層預期中國政府將推出額外經濟及貨幣政策以刺激其經濟周期，並有信心本集團之營運將於二零二一年復甦。

鑑於該等情況，於評估本集團是否具備充足財務資源以持續經營時，董事已審慎考慮本集團之未來流動性及經營表現以及其可動用資金來源。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，涵蓋由二零二零年十二月三十一日起不少於十二個月期間：

- (i) 儘管本集團之營運於新冠肺炎疫情過後逐步復甦，但本集團將繼續採取成本控制措施，同時密切監察其營運，並於有需要時採取適當行動。本集團有信心酒店及度假村營運將於年內保持正常，並從其營運中產生現金淨流入；
- (ii) 本集團將監察與廣東奧園共同營運之物業發展項目之進度，並確保將於年內完成及交付，並按預期時間表內收取銷售物業之所得款項；及
- (iii) 於二零二零年十二月三十一日，本集團可動用的未提取銀行融資為人民幣145,500,000元。董事將確保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。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，銀行融資可於其現行期限屆滿時與銀行續簽，而本集團能夠在有需要時提取該銀行融資。於年結日後，本集團已重續銀行借貸人民幣15,000,000元。

儘管有上述內容，管理層是否能夠推行其上文所述之計劃及措施(其中包括有關未來事項及狀況之假設)受固有不确定性所限。特別是，本集團是否能夠持續經營取決於酒店及度假村營運所產生之現金流入、能否及時完成出售持作出售物業及能否持續獲得現有銀行融資。經審慎考慮管理層之計劃及措施之基準以及現金流量預測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二零二零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。

## 4. 會計政策及披露之變動

### 4.1 (a) 本集團所採納之新訂及經修訂準則

本集團已於二零二零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
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	對沖會計處理
二零一八年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架

本集團已採納該等新訂準則、準則之修訂本及詮釋，而採納該等新訂準則、準則之修訂本及詮釋不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

### 4.1 (b) 尚未採納之新訂準則及詮釋

以下新訂準則、準則之修訂本及年度改進經已頒佈，但於二零二零年一月一日開始之財政年度尚未生效且本集團並無提早採納：

		於下列日期或之後 開始之會計期間 生效
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	Covid-19相關租金減免	二零二零年 六月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年 一月一日
香港財務報告準則第3號、 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號 (修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前 之所得款項	二零二二年 一月一日
年度改進項目	二零一八年至二零二零年週期之 年度改進	二零二二年 一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	二零二三年 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	待定

#### 4. 會計政策及披露之變動(續)

##### 4.1 (b) 尚未採納之新訂準則及詮釋(續)

本集團董事正在評估採納上述新訂準則、準則之修訂本及年度改進之財務影響。本集團將於該等新訂準則、準則之修訂本及年度改進生效時予以採納。

#### 5. 收入

年內，本集團自其主要產品及服務產生之收入如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>度假村相關營運</b>		
入場券收入		
— 溫泉谷	25,982	34,672
— 康樂水世界	1,877	3,585
	<u>27,859</u>	<u>38,257</u>
餐飲收入	20,212	24,916
會議費收入	909	1,936
按摩服務收入	391	2,571
租金收入	3,007	2,407
諮詢服務收入	15,000	18,973
其他服務收入	2,307	7,502
	<u>40,569</u>	<u>64,712</u>
<b>酒店營運</b>		
房間收益	40,569	64,712
	<u>40,569</u>	<u>64,712</u>
<b>旅遊物業</b>		
物業銷售	12,446	48,697
物業裝修收入	4,549	28,250
	<u>12,446</u>	<u>28,250</u>
	<u>127,249</u>	<u>238,221</u>
確認收入時間		
於某一時點	61,817	116,377
隨時間	65,432	121,844
	<u>61,817</u>	<u>121,844</u>
	<u>127,249</u>	<u>238,221</u>



## 6. 所得稅開支

截至二零二零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(二零一九年：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%(二零一九年：25%)繳納中國企業所得稅。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	7,436	15,505
土地增值稅	<u>809</u>	<u>2,618</u>
	8,245	18,123
遞延稅項	<u>(1,774)</u>	<u>5,056</u>
	<u><u>6,471</u></u>	<u><u>23,179</u></u>

附註5所述之物業收入包括公寓銷售。根據適用稅務規例，土地增值稅乃就土地價值之增值部分按30%至60%(二零一九年：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%(二零一九年：30%至60%)之遞進稅率。

## 7. 股息

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度概無派付或宣派股息，自報告期末起亦無建議派付任何股息(二零一九年：無)。

## 8. 每股盈利

### 基本

每股基本盈利乃以年內本公司擁有人應佔溢利除以已發行普通股之加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,861	24,614
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>980,000</u>	<u>980,000</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u><u>0.29</u></u>	<u><u>2.51</u></u>

### 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。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	
	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,861	24,614
已發行普通股之加權平均數(千股)	980,000	980,000
調整：		
購股權(股份數目)(千股)	<u>9,245</u>	<u>17,891</u>
每股攤薄盈利之普通股之加權平均數(千股)	<u>989,245</u>	<u>997,891</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u><u>0.29</u></u>	<u><u>2.47</u></u>

## 9. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收賬款	15,064	21,776
減：減值撥備	(5,736)	(5,521)
應收賬款，淨額	<u>9,328</u>	<u>16,255</u>

本集團向酒店及度假村營運分部之旅遊代理及公司客戶提供介乎30至90日(二零一九年：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(二零一九年：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					
	二零二零年 旅遊代理 人民幣千元	二零二零年 物業買家 人民幣千元	總計 人民幣千元	二零一九年 旅遊代理 人民幣千元	二零一九年 物業買家 人民幣千元	總計 人民幣千元
最多30日	5,107	—	5,107	9,347	—	9,347
31至60日	621	—	621	1,365	—	1,365
61至90日	785	—	785	1,515	—	1,515
超過90日	6,438	2,113	8,551	3,526	6,023	9,549
	<u>12,951</u>	<u>2,113</u>	<u>15,064</u>	<u>15,753</u>	<u>6,023</u>	<u>21,776</u>

## 9. 應收賬款(續)

應收賬款減值撥備之變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初	(5,521)	(3,747)
財務資產減值虧損淨額	<u>(215)</u>	<u>(1,774)</u>
年末	<u><u>(5,736)</u></u>	<u><u>(5,521)</u></u>

上述減值虧損已於綜合全面收益表內「財務資產減值虧損淨額」單獨披露。

所有應收賬款均以人民幣計值，並與其公平值相若。

於二零二零年十二月三十一日，應收賬款人民幣11,291,000元(二零一九年：人民幣12,861,000元)已質押作為銀行貸款之抵押品。

## 10. 應付賬款

本集團應付賬款基於發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
最多90日	6,631	10,318
91至180日	6,302	7,318
181至365日	10,129	6,806
1年以上	<u>30,945</u>	<u>32,754</u>
	<u><u>54,007</u></u>	<u><u>57,196</u></u>

本集團應付賬款之賬面值以人民幣計值，並與其公平值相若。

## 11. 股本

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元
於二零一九年及二零二零年一月一日	<u>980,000</u>	<u>8,669</u>
於二零一九年及二零二零年十二月三十一日	<u>980,000</u>	<u>8,669</u>

## 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本公佈所載有關本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度草擬綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，故羅兵咸永道會計師事務所並未對本公佈發出任何核證。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團主要從事 (i) 經營及管理古兜溫泉綜合度假村以及向第三方度假村及酒店營運商提供諮詢及／或管理服務；及 (ii) 發展及銷售廣東省內的旅遊物業。

於本期間內，本集團錄得營業額約人民幣 127,200,000 元，較上一年度減少約 46.6%。本期間本公司擁有人應佔溢利約為人民幣 2,900,000 元(於二零一九年同期本公司擁有人應佔溢利：人民幣 24,600,000 元)，較去年減少約 88.4%，主要由於下列因素：

- i. 本集團溫泉度假村及酒店營運業務產生之收入減少乃由於為配合廣東省政府實施預防政策及措施以阻止新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)疫症擴散，古兜溫泉綜合度假村內之酒店及設施於二零二零年第一季度暫停營業，自二零二零年三月起局部恢復營業，並於二零二零年十月才全面開放營業；及
- ii. 本集團旅遊物業開發業務產生之收入減少乃由於二零一九年出售及交付泉心養生公寓之大部份單位，導致已出售及交付之總建築面積減少所致。

## 溫泉度假村及酒店營運

來自溫泉度假村及酒店營運之收入受新冠肺炎爆發不利影響。於二零二零年，該收入大幅下跌約31.6%至人民幣110,300,000元。誠如前文所述，有關減少主要由於古兜溫泉綜合度假村於二零二零年一月下旬至三月上旬暫停營業所致。我們之度假村於二零二零年十月方始全面恢復營運。

整體而言，我們六間主題酒店之房間收入於本期間減少至人民幣40,600,000元，較二零一九年減少約37.3%。有關減少主要由於我們中端酒店<sup>(1)</sup>之收入減少約52.7%至人民幣22,700,000元所致。儘管面對此時此刻之困境，我們喜見來自豪華度假酒店<sup>(2)</sup>之收入輕微增加6.2%至人民幣17,900,000元。縱觀過去數年，我們認為客人對高端旅遊體驗之要求日益提高。有關增長反映於二零一九年開業之月泉湖居酒店，連同皇家SPA酒店所提供之尊尚服務已就高端文化旅遊需求之增加情況作出適切應對。

由於我們度假村之遊客數目整體上有所減少，入場券收入及餐飲收入分別減少27.2%及18.9%至人民幣27,900,000元及人民幣20,200,000元。儘管如此，管理團隊協力籌辦更多一日遊以吸引不過夜之旅客。因此，我們入場券收入及餐飲收入之減幅均低於房間收入。會議費收入減少53%至人民幣900,000元，乃由於公司客戶避免舉行會議以防人群聚集。諮詢服務於本期間為本集團帶來收入約人民幣15,000,000元，較上一年度減少約20.9%。

## 旅遊物業開發

來自旅遊物業開發之收入約為人民幣17,000,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣76,900,000元減少約77.9%。有關減少主要由於泉心養生公寓於本期間並無進行銷售及交付所致。來自旅遊物業營運之收入包括銷售及交付山海度假公館及古兜依水茗亭，總額為人民幣12,500,000元，而提供裝修服務所得服務費收入則約為人民幣4,500,000元。

附註：

1. 中端度假酒店包括古兜湖景金熙酒店、山海溫泉酒店、喜樂酒店及喜泰酒店。
2. 豪華度假酒店包括皇家SPA酒店及月泉湖居酒店。

於本期間，我們已銷售及交付 70 個古兜依水茗亭單位（佔可銷售總建築面積約 38.9%）及餘下兩個山海度假公館單位。我們預期將於二零二一年繼續銷售及交付古兜依水茗亭。廣東古兜旅遊集團有限公司與廣東奧園所訂立日期為二零一九年七月十六日之第一份合作協議項下之其他兩項旅遊物業（即觀山悅公館及雲山境公館）工程亦已取得穩定進展。該兩項物業預期將於二零二一年分別交付予業主及達成預售條件。

## 前景

新冠肺炎自二零二零年初爆發，對環球經濟構成極大挑戰，管理層不得不在二零二零年一月下旬至三月上旬關閉古兜溫泉綜合度假村，以防止疫情擴散。古兜溫泉綜合度假村於二零二零年三月局部恢復營業，並於二零二零年十月全面恢復營業。儘管古兜溫泉綜合度假村之業務自二零二零年三月起重新開放部分業務後逐漸改善，且本集團自二零二零年第三季度開始亦已錄得溢利，但疫情仍然持續拖低文化旅遊需求，更因而抑制了該行業之全面復甦。因此，我們溫泉度假村及酒店營運業務之收入，由二零一九年之人民幣 161,300,000 元大幅減少至二零二零年之人民幣 110,300,000 元，而入住率則由二零一九年之 36.5% 下降至二零二零年之 24.0%。

管理層繼續在收入增長和成本節省方面採取靈活方法以應對文化旅遊營商環境之不利變化。例如，本集團繼續在古兜溫泉綜合度假村舉辦各種創意促銷及活動以吸引遊客及增加收入。在二零二零年第四季度，我們成功舉辦幾個廣受好評之活動，例如二零二零年十一月之「江門交響樂團」音樂會和「古兜熒火帳篷節」音樂會；以及二零二零年十二月之第八屆「崖門甜水蘿蔔節」。此外，本集團亦在二零二零年十二月成立廣東古兜泉峰文化旅遊發展有限公司，以進一步多元化我們之收入來源。這間新成立之城市酒店營運機構致力於將古兜溫泉綜合度假村之文化融入城市地區之酒店中。我們喜見古兜泉峰江門記憶酒店於二零二一年一月在江門市區開業，且古兜亦在廣州首次亮相，我們之廣州古兜泉峰公館於二零二一年二月正式開業。此外，二零二零年亦是本集團諮詢及管理服務業務碩果累累之一年，在疫情下我們託管之新會龍翔谷養生溫礦泉錄得管理服務收入，並繼續取得諮詢服務收入。就旅遊物業開發業務而言，本集團按照發展計劃，於二零二零年十二月開始交付古兜依水茗亭。



為了渡過困難時期，本集團繼續採取主要成本控制措施，以減輕疫情對其財務狀況及營運之影響。於公司層面，我們大大削減行政及銷售開支。行政開支由二零一九年之人民幣49,300,000元減少26.5%至二零二零年之人民幣36,200,000元。同時，銷售開支由二零一九年之人民幣19,100,000元減少20.8%至二零二零年之人民幣15,100,000元。本集團亦已限制重大資本開支及／或投資的增長。

儘管疫情仍然持續，本公司對酒店業之前景仍保持樂觀，原因為我們看到中國和世界各地開發之各種疫苗已顯示令人鼓舞之成效。我們認為，二零二一年逐步推行疫苗接種計劃，最終將能遏制新型冠狀病毒肺炎疫症。本公司對文化旅遊業之恢復能力充滿信心，同時亦深信古兜溫泉綜合度假村仍具有作為休閒旅遊勝地之獨特魅力。憑藉獨特而創新之酒店資產組合，古兜具備有利條件可吸引大量外地旅客。

### 業務目標與實際業務進度之比較

下表載列董事透過比較招股章程所載本集團業務目標與直至二零二零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。

<u>業務目標</u>	<u>直至二零二零年十二月三十一日之實際業務進度</u>
1. 繼續提升本集團在溫泉及酒店業之地位	本集團仍然繼續致力提升其在溫泉及酒店業之地位。
(i) 複製本集團之業務模型以營運新溫泉度假村及酒店	(i) 本集團將繼續根據多項因素(包括(其中包括)當地之有利政府政策、當地旅遊業發展、基建、可用地盤位置、地區經濟、地區性可支配收入水平、交通成本及能源供應成本)挑選潛在目標城市。
(ii) 向其他溫泉度假村擁有人提供管理服務	
	於本公佈日期，本集團分別於廣州市及江門市擴展營運兩間酒店。



2. 計劃擴展本集團之旅遊物業開發業務

(ii) 本集團將繼續開拓新商機，以向第三方擁有人擁有之溫泉度假村提供管理服務。投資及開發團隊將繼續物色及評估潛在商機。於本期間，本集團就項目開發早期階段之策略計劃對四川省之休閒酒店及度假村提供諮詢服務。

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2個山海度假公館單位及70個古兜依水茗亭單位。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二零二一年，而有關物業將自二零二一年起交付予其客戶。

3. 透過向客戶提供優質產品及服務而繼續於中國提升本集團之「古兜」品牌

本集團在有關其旅遊物業開發業務之整個物業開發過程中實行嚴格之質控標準及密切監視產品或服務質素，以及承包商之工藝。於本期間，本集團亦籌辦多個推廣活動，以推廣本集團「古兜」品牌，例如：

- 於二零二零年一月的中國新年慶祝活動
- 於二零二零年四月的星球銀河灘嘉年華
- 於二零二零年六月的第八屆新會崖門水蟹節
- 於二零二零年六月的溫泉康養交流會
- 於二零二零年七月的星球銀河灘派對
- 於二零二零年九月的第二屆新會柑香文化節
- 於二零二零年九月的中秋節
- 於二零二零年十一月的古兜熒火帳篷節
- 於二零二零年十二月的第八屆崖門甜水蘿蔔節
- 於二零二零年十二月的除夕夜慶祝活動

## 與持份者之關係

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

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

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

## 主要風險及不確定性

實施本集團的業務策略的主要風險及不確定性包括以下各項：

- (i) 本集團對現有溫泉水水源之依賴，表示倘由於附近地質環境變化對該等水源之溫泉水礦物成份及質量構成不利影響，本集團之業務將承受重大風險；
- (ii) 本集團未必能取得、延長或重續旅遊物業開發或其他業務活動的資格證書及相關中國政府批文；
- (iii) 本集團或許未能物色具吸引力之收購機會，或按具吸引力之條款作出收購，或取得充足融資以完成該等收購；
- (iv) 本集團經營溫泉度假村涉及意外、疾病、環保事宜風險，或會使客人對古兜溫泉綜合度假村之安全及衛生之印象構成負面影響，從而對「古兜」品牌或本集團聲譽構成負面影響；
- (v) 倘本集團未能及時及以合理成本為旅遊物業開發取得必要資本資源或適合地盤，其物業組合及未來盈利能力可能受到不利影響；及
- (vi) 取決於建設期間包括技術工人供應及未知環境問題等實際情況，本集團或未能準時或在預算內完成現有或未來項目之開發或建設。

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

本集團業務營運附帶之其他風險及不確定性於招股章程內進一步詳述。

## 財務回顧

### 營業額

於本期間，本集團錄得營業額約人民幣127,200,000元(二零一九年：約人民幣238,200,000元)，較上一年度減少約46.6%。營業額減少主要由於本集團之溫泉度假村及酒店營運及本集團旅遊物業開發所產生之收入減少所致。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161,300,000元減少約31.6%至本期間約人民幣110,300,000元。該減幅主要由於為配合廣東省政府實施預防政策及措施以阻止新冠肺炎擴散，古兜溫泉綜合度假村於二零二零年第一季度暫停營業，令房間收入及入場券收入減少所致。本集團來自旅遊物業開發業務之收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣76,900,000元減少約77.9%至本期間約人民幣17,000,000元。該減幅主要由於在二零二零年下半年僅出售及交付山海度假公館及古兜依水茗亭，且泉心養生公寓於本期間並無進行銷售及交付，令所交付及出售的總建築面積減少所致。

### 銷售成本

本集團於本期間之銷售成本約為人民幣69,400,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣132,400,000元減少約47.6%。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。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26.0%至人民幣62,500,000元，主要由於古兜溫泉綜合度假村於二零二零年一月下旬至三月上旬暫停營業，導致餐飲成本、員工成本及能源開支減少，加上本集團自古兜溫泉綜合度假村局部恢復營業以來所實施之節省成本措施所致。

### 毛利及毛利率

本集團於本期間之毛利約為人民幣57,900,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度之毛利約人民幣105,800,000元減少約45.3%。本集團毛利率由截至二零一九年十二月三十一日止年度約44.4%增加至本期間約45.5%，反映旅遊物業開發之毛利率有所增加。

於本期間，溫泉度假村及酒店營運之毛利率約為43.3% (二零一九年：約47.6%)。該減幅主要由於來自溫泉度假村及酒店營運之收入減少，以及由於若干營運成本部分屬固定性質，導致銷售成本減幅低於溫泉度假村及酒店營運之收入減幅之共同影響所致。本期間旅遊物業開發之毛利率約為59.4% (二零一九年：約37.8%)。該增幅主要由於本期間古兜依水茗亭佔毛利率增加所致。

### **投資物業之公平值收益**

本集團之投資物業乃就賺取租金及／或作資本增值持有之土地及／或樓宇。本集團之投資物業為於中國之中期租賃，分為兩個類別：持作未確定用途土地以及持作開發投資物業土地。於本期間，本集團投資物業之公平值收益約為人民幣21,000,000元，較上一年度收益人民幣30,500,000元減少約31.2%。

### **銷售開支**

本集團於本期間之銷售開支約為人民幣15,100,000元，較上一年度之銷售開支約人民幣19,100,000元減少約20.8%。該減幅主要由於本集團就銷售旅遊物業產生之銷售佣金及開支減少所致。

### **行政開支**

本集團於本期間之行政開支約為人民幣36,200,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度之行政開支約人民幣49,300,000元減少約26.6%。該減少主要由於本期間員工成本減少所致。

### **所得稅開支**

本集團於本期間之所得稅開支約為人民幣6,500,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣23,200,000元減少約72.1%，主要由於中國企業所得稅及遞延稅項開支均有所減少所致，其反映本期間內本集團除稅前溢利／(虧損)及投資物業之公平值收益減少。



## **純利及純利率**

本集團於本期間之純利約為人民幣2,900,000元，較本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之純利約人民幣24,600,000元減少88.4%。該純利減少主要由於新冠肺炎所造成之負面影響，令本集團就溫泉度假村及酒店營運業務確認之收入減少所致。

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)亦由二零一九年約10.3%減少至本期間約2.2%。該減幅主要由於(i)毛利減少；及(ii)投資物業公平值收益減少所致。

## **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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘約為人民幣25,500,000元，其以人民幣及港元計值。

本集團於二零二零年十二月三十一日之尚未償還資本承擔約為人民幣6,700,000元(二零一九年：約人民幣8,600,000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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之尚未償還銀行貸款為人民幣287,700,000元，以人民幣及港元計值，其中約人民幣88,500,000元為定息借貸。年度貸款償還為約人民幣90,800,000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。於二零二零年十二月三十一日，概無尚未償還股東貸款。

本集團於二零一九年及二零二零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0.64。本集團於二零二零年十二月三十一日的資本負債比率減少，此乃由於總借貸有所減少所致。

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**

於二零二零年十二月三十一日，約人民幣597,200,000元(二零一九年：約人民幣585,400,000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**

於二零二零年十二月三十一日，本集團就本集團買家之銀行按揭融資提供擔保金額約為人民幣7,900,000元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣3,700,000元)而承擔以下或然負債。

本集團為本集團若干物業買家作出銀行融資，並就買家履行還款責任提供擔保。該等擔保將於以下較早時間終止：(i)房地產所有權證轉讓予買家時，有關轉讓一般將於擔保登記完成後平均六個月至一年期間內進行；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，如該等買家拖欠按揭還款，本集團須負責向銀行償還買家尚未償還之按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權保留相關物業之法定業權及接收相關物業之所有權。本集團之擔保期由授出按揭當日開始。董事認為財務擔保之賬面值並不重大。

## **匯率波動風險**

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



## 人力資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團聘有481名全職僱員，其中約98.1%於中國受聘及約1.9%於香港受聘。本集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之員工成本分別約為人民幣48,000,000元及人民幣30,100,000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104,000元(二零一九年：人民幣207,000元)之年度費用。

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

## **股息**

董事會並不建議就本期間派付任何末期股息。於本期間，概無派付任何中期股息。

## **購買、出售或贖回上市證券**

本公司及其任何附屬公司於本期間內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## **企業管治常規**

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

1. 韓先生現時擔任本公司主席及行政總裁職位。根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁職位不應由同一人擔任。經考慮韓先生於溫泉及酒店業之豐富專業知識，董事會認為，由韓先生同時擔任主席及行政總裁職務可令本集團之整體業務規劃、決策及其執行更有效率及效益。為維持良好企業管治及全面遵守有關守則條文，董事會將定期檢討是否需委任不同人士分別擔任主席及行政總裁職務。

## **股東週年大會**

本公司之股東週年大會將於二零二一年五月十四日(星期五)在香港舉行。股東週年大會通告將於適當時候寄發予股東。

## 報告期後事項

根據主板上市規則第9A章及附錄28以及GEM上市規則的相關條文就建議轉板上市向聯交所提交的正式申請已自動失效，而現階段並無重新提交任何申請。有關詳情已於本公司日期為二零二零年七月三十一日及二零二一年二月四日的公佈中披露。

## 審核委員會

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

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二一年五月七日(星期五)至二零二一年五月十四日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以確定出席股東週年大會並於會上投票的資格。所有股份過戶文件連同相關股票及已在背頁填妥或另行填妥之股份過戶表格，必須於二零二一年五月六日(星期四)下午四時正前送交本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，以辦理登記手續。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司將於二零二一年五月十四日(星期五)舉行之股東週年大會
「董事會」	指	本公司董事會
「企業管治守則」	指	GEM上市規則附錄15所載之企業管治守則
「緊密聯繫人」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義

「本公司」	指 古兜控股有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司
「董事」	指 本公司之董事
「廣東奧園」	指 奧園集團(廣東)有限公司，根據中國法律成立之公司，並為中國奧園集團股份有限公司之間接全資附屬公司
「GEM」	指 聯交所GEM
「GEM上市規則」	指 GEM證券上市規則，經不時修訂、補充及／或以其他方式修改(視乎文義所指)
「總建築面積」	指 總建築面積
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「觀山悅公館」	指 觀山悅公館，由廣東古兜旅遊集團有限公司與廣東奧園於古兜溫泉綜合度假村內聯合開發之開發中旅遊物業項目
「古兜溫泉綜合度假村」	指 古兜溫泉綜合度假村，位於中國廣東省江門市由本集團營運之溫泉度假村
「古兜依水茗亭」	指 古兜依水茗亭，由廣東古兜旅遊集團有限公司與廣東奧園於古兜溫泉綜合度假村內聯合開發之開發中旅遊物業項目
「泉心養生公寓」	指 泉心養生公寓，古兜溫泉綜合度假村內已竣工之旅遊物業項目
「港元」	指 港元，香港之法定貨幣
「香港」	指 中國香港特別行政區

「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「土地增值稅」	指	土地增值稅
「上市」	指	股份於二零一六年十二月九日在香港聯交所GEM上市
「山海度假公館」	指	山海度假公館，古兜溫泉綜合度假村內已竣工之旅遊物業項目
「入住率」	指	某期間之酒店總已出租房間晚數除以總可出租房間晚數
「本期間」	指	截至二零二零年十二月三十一日止年度
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，除就本公佈而言及除非文義另有所指，本公佈所提述者不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司刊發日期為二零一六年十一月三十日有關上市之招股章程
「房間收益」	指	古兜溫泉綜合度假村內主題酒店之房租(包括相關服務費)產生之收益
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「總可出租房間晚數」	指	可供出租之所有房間晚數(正在裝修或維修之房間及不出租之房間除外)

「總已出租房間晚數」	指	已出租之所有房間晚數，包括免費為住客及業主提供之房間晚數
「月泉湖居酒店」	指	月泉湖居酒店，古兜溫泉綜合度假村內於二零一九年七月開始營運之新主題酒店
「%」	指	百分比

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

中文名稱或任何描述之英文翻譯標有「\*」，僅供識別之用。

承董事會命  
**古兜控股有限公司**  
 主席  
**韓志明**

香港，二零二一年三月二十六日

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

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