



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

截至二零二一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二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	5	63,964	127,249
銷售成本		<u>(63,891)</u>	<u>(69,389)</u>
毛利		73	57,860
其他收入		4,131	448
投資物業之公平值(虧損)/收益		(5,270)	20,960
銷售開支		(10,967)	(15,128)
行政開支		(28,923)	(36,229)
財務資產減值虧損淨額		(11,297)	(215)
攤佔聯營公司之虧損		<u>(656)</u>	<u>(1,561)</u>
經營(虧損)/溢利		(52,909)	26,135
融資成本		<u>(18,137)</u>	<u>(16,803)</u>
除稅前(虧損)/溢利		(71,046)	9,332
所得稅抵免/(開支)	6	<u>2,096</u>	<u>(6,471)</u>
本年度(虧損)/溢利及本公司擁有人應佔 (虧損)/溢利		(68,950)	2,861
本年度其他全面(虧損)/收益，扣除稅項後			
可能重新分類至損益之項目：			
外幣匯兌差額		487	953
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		<u>(756)</u>	<u>(502)</u>
本年度全面(虧損)/收益總額		<u>(69,219)</u>	<u>3,312</u>
每股(虧損)/盈利			
		二零二一年 人民幣分	二零二零年 人民幣分
每股基本及攤薄(虧損)/盈利	8	<u>(7.04)</u>	<u>0.29</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 附註 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	244,477	267,205
使用權資產	38,025	16,537
投資物業	600,160	605,430
按公平值計入其他全面收益之財務資產	55	811
於聯營公司之投資	—	62,467
遞延稅項資產	6,822	6,643
	<u>889,539</u>	<u>959,093</u>
流動資產		
持作出售之物業	104,708	105,605
存貨	2,848	3,032
應收賬款	9 2,749	9,328
預付款項、按金及其他應收款項	24,959	18,357
應收合營運作之其他夥伴款項	10 39,705	17,258
受限制銀行結餘	2,683	31,045
銀行及現金結餘	3,379	25,518
	<u>181,031</u>	<u>210,143</u>
總資產	<u>1,070,570</u>	<u>1,169,236</u>

		二零二一年 附註 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	11	44,417	54,007
應計費用及其他應付款項		30,484	20,031
應付聯營公司款項		—	12,000
借貸		85,514	115,123
租賃負債		4,409	3,628
即期稅項負債		65,852	66,187
合約負債		65,367	43,409
		<u>296,043</u>	<u>314,385</u>
非流動負債			
借貸		165,613	172,544
租賃負債		30,184	7,087
應付聯營公司款項		—	30,020
來自關連方之貸款		4,893	—
應付董事款項		500	—
遞延稅項負債		176,238	178,169
遞延收入		13,750	14,650
		<u>391,178</u>	<u>402,470</u>
總負債		<u>687,221</u>	<u>716,855</u>
資本及儲備			
股本	12	8,669	8,669
儲備		374,680	443,712
總權益		<u>383,349</u>	<u>452,381</u>
總負債及權益		<u>1,070,570</u>	<u>1,169,236</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（「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（其以公平值列賬）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

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額人民幣68,950,000元。於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動負債較其流動資產超出人民幣115,012,000元，主要來自即期銀行借貸人民幣85,514,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣3,379,000元。

中國內地於年內就2019冠狀病毒病（「新冠肺炎」）實施之預防及控制措施不可避免地對本集團之酒店及度假村營運造成負面影響。

3. 持續經營 (續)

此外，本集團與奧園集團(廣東)有限公司(「廣東奧園」)之合營安排有關之物業開發業務亦受到廣東奧園股東中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」)之流動資金狀況之負面影響。根據合作協議，廣東奧園全權負責為項目建設提供資金。然而，於本年度，廣東奧園未能墊付足夠資金以清償若干建設成本。因此，該項目之若干建設成本以本集團根據合營業務安排持有之受限制銀行結餘結算。儘管合營協議項下並無責任，但可能需要額外資金以履行項目之財務責任。

上述所有情況顯示存在重大不明朗因素，可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。

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，涵蓋由二零二一年十二月三十一日起不少於十二個月期間：

- (i) 於本年度，本集團與陽江市世嘉房地產開發有限公司(「陽江」)(本集團當時一間聯營公司及陽江的原有股東)訂立股本削減協議，據此，本集團將退出陽江以換取其投資之回報人民幣24,150,000元，於二零二一年十二月三十一日前收到首筆付款人民幣10,000,000元。於二零二一年十二月三十一日後，本集團收到餘下款項人民幣14,150,000元；
- (ii) 本集團正與若干銀行磋商延長銀行借款人民幣27,600,000元之到期日。根據與銀行之最新討論，本集團有信心銀行將同意將到期日延長至結算日起計超過十二個月。
- (iii) 於二零二一年十二月三十一日，本集團未提取之未承諾銀行融資為人民幣150,000,000元，亦正在以更優惠利率取得新銀行融資人民幣20,000,000元。此外，本集團有信心可於來年到期時重續現有銀行融資人民幣44,000,000元。鑑於良好之往績記錄及與銀行之關係，董事認為，本集團將能夠取得新銀行融資，而銀行融資將於其當前期限屆滿時重續，且本集團將能夠於需要時提取銀行融資。
- (iv) 由於新冠肺炎疫情期間本集團業務復甦緩慢，本集團將繼續實施成本控制措施，以減少營運現金流出，同時密切監察其營運，並於必要時採取適當行動。管理層預期，由於中國政府實施更成熟及高效之措施，疫情將迅速得到控制，並將採取積極之經濟及貨幣政策刺激經濟。本集團有信心本集團之營運將於二零二二年恢復正常。本集團有信心酒店及度假村營運將於二零二二年恢復正常，並從其營運中產生現金流入淨額。

3. 持續經營 (續)

- (v) 本集團正密切監察與廣東奧園共同經營之物業發展項目之狀況。該項目第一期及第二期已於二零二零年及二零二一年竣工。本集團正與廣東奧園就銷售進度及向客戶交付已竣工物業緊密合作，但根據目前市況及迄今之銷售進度，本集團預計該項目將無法於二零二二年內分派任何盈餘。儘管廣東奧園之流動資金狀況，董事認為彼等並無任何共同經營協議項下之責任為項目提供進一步資金，並將避免為項目提供進一步資金。彼等將繼續促使廣東奧園墊付足夠資金以償付項目之未償還建造成本。即使廣東奧園未能提供進一步資金，董事相信已竣工物業之銷售所得款項將足以履行項目之建造成本責任。

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二零二一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。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性，其中包括對未來事件及條件之假設，而該等事件及條件受固有之不確定性影響。本集團能否持續經營取決於：

- a) 成功延長其銀行借貸之到期日、成功重續現有銀行融資、本集團取得新銀行融資及於需要時提取新銀行融資及現有銀行融資之能力；
- b) 本集團於新冠肺炎疫情期間自其酒店及度假村營運產生經營現金流入之能力；及
- c) 本集團避免與廣東奧園共同經營之物業發展項目之進一步現金流出及融資責任之能力。

倘本集團未能持續經營，則須作出調整以將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額、為可能產生之任何進一步負債計提撥備以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未於綜合財務報表中反映。

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

本集團已於二零二一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)、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號	對沖會計處理
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金減免

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，惟於二零二一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
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計法	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

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)

		於下列日期 或之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第12號 (修訂本)	產生自單一交易之資產及負債相關 之遞延稅項	二零二三年 一月一日
香港財務報告準則第8號 (修訂本)	會計估計之定義	二零二三年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年 一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表之呈列 — 借款人對包含按 要求償還條款之定期貸款之分類	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

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
酒店及度假村相關營運		
入場券收入		
– 溫泉谷	11,731	25,982
– 康樂水世界	893	1,877
	<u>12,624</u>	<u>27,859</u>
餐飲收入	11,364	20,212
會議費收入	720	909
按摩服務收入	787	391
租金收入	3,463	3,007
諮詢服務收入	–	15,000
其他服務收入	3,868	2,307
商品銷售收入	59	–
房間收益	28,059	40,569
旅遊物業		
物業銷售	2,562	12,446
物業裝修收入	458	4,549
	<u>63,964</u>	<u>127,249</u>
確認收入時間		
於某一時點	28,116	61,817
隨時間	35,848	65,432
	<u>63,964</u>	<u>127,249</u>

6. 所得稅(抵免)／開支

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%（二零二零年：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%（二零二零年：30%至60%）之遞進稅率。本集團除稅前（虧損）／溢利之稅項與合併實體之（虧損）／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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除稅前（虧損）／溢利	<u>(71,046)</u>	<u>9,332</u>
按本地所得稅率25%計算之稅項	(17,762)	2,333
可就計算所得稅扣除之土地增值稅之稅務影響	(3)	(202)
毋須課稅之收益	(729)	(1,038)
不可扣稅之開支	2,615	2,484
未確認為遞延稅項之稅項虧損	13,771	2,085
土地增值稅	<u>12</u>	<u>809</u>
	<u>(2,096)</u>	<u>6,471</u>

7. 股息

本公司於截至二零二一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（二零二零年：無）。

8. 每股(虧損)／盈利

基本

每股基本(虧損)／盈利乃以年內本公司擁有人應佔(虧損)／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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本公司擁有人應佔(虧損)／溢利(人民幣千元)	(68,950)	2,861
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(虧損)／盈利(人民幣分)	<u>(7.04)</u>	<u>0.29</u>

攤薄

每股攤薄(虧損)／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，以可按公平值(按本公司股份之每年平均市場股價釐定)收購之股份數目釐定。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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於購股權對本公司股權擁有人應佔虧損具有反攤薄效應，已假設購股權將不會獲行使／轉換(二零二零年：每股攤薄盈利：人民幣0.29分)。

	截至
	二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,861
已發行普通股之加權平均數(千股)	980,000
調整：	
購股權(股份數目)(千股)	<u>9,245</u>
每股攤薄盈利之普通股之加權平均數(千股)	<u>989,245</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>0.29</u>

9. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收賬款	11,948	15,064
減：減值撥備	(9,199)	(5,736)
應收賬款，淨額	<u>2,749</u>	<u>9,328</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(二零二零年：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(二零二零年：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。董事定期審閱逾期結餘。

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					
	二零二一年		總計 人民幣千元	二零二零年		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		旅遊代理 人民幣千元	物業買家 人民幣千元	
最多30日	1,457	—	1,457	5,107	—	5,107
31至60日	495	—	495	621	—	621
61至90日	245	—	245	785	—	785
超過90日	8,237	1,514	9,751	6,438	2,113	8,551
	<u>10,434</u>	<u>1,514</u>	<u>11,948</u>	<u>12,951</u>	<u>2,113</u>	<u>15,064</u>

9. 應收賬款 (續)

應收賬款減值撥備之變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於年初	5,736	5,521
減值虧損	<u>3,463</u>	<u>215</u>
於年末	<u><u>9,199</u></u>	<u><u>5,736</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。

10. 應收合營運作之其他夥伴款項

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收合營運作之其他夥伴款項	<u><u>39,705</u></u>	<u><u>17,258</u></u>

本集團應用年期一般方法評估應收款項之可收回性，並確保根據香港財務報告準則第9號計提足夠撥備人民幣7,834,000元(二零二零年：無)。

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。

所有應收合營運作之其他夥伴款項均以人民幣計值，並與其公平值相若。

11. 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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
最多90日	4,128	6,631
91至180日	1,680	6,302
181至365日	8,575	10,129
1年以上	30,034	30,945
	<u>44,417</u>	<u>54,007</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。

12. 股本

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元
於二零二零年及二零二一年一月一日	<u>980,000</u>	<u>8,669</u>
於二零二零年及二零二一年十二月三十一日	<u>980,000</u>	<u>8,669</u>

13. 報告期後事項

新冠肺炎疫情於二零二二年初在中國繼續發展，中國廣東省已實施並將繼續實施一系列預防及控制措施。本集團將密切留意新冠肺炎疫情之發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績之影響。於本財務報表獲授權刊發日期，本集團並不知悉新冠肺炎疫情對財務報表造成任何重大不利影響。

審計意見

本集團之核數師將就本集團於審核年度之綜合財務報表發出有關持續經營之重大不確定因素之意見。核數師報告之摘要載列於下文「核數師報告之意見摘要」一節。

核數師報告之意見摘要

我們認為，該等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 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況以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》的披露規定妥為編製。

持續經營相關之實質的未知性

我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註3，當中指出 貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生淨虧損人民幣68,950,000元，而截至該日， 貴集團之流動負債較其流動資產超出人民幣115,012,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣3,379,000元。此外， 貴集團之酒店及度假村營運受到新冠肺炎疫情之負面影響。該等狀況連同綜合財務報表附註3所載之其他事宜，顯示存在實質的未知因素，從而可能導致對 貴集團持續經營能力產生明顯的不肯定。我們之意見並無就此事項作出修訂。

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二零二一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)營運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，本集團錄得營業額約人民幣64,000,000元，較上一年度減少約49.7%。於本期間，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣68,500,000元，而本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度則錄得純利約人民幣2,900,000元。有關變動乃主要由於：

- (i) 本集團之溫泉度假村及酒店營運業務所產生之收益減少，乃因中華人民共和國政府為遏制新型冠狀病毒，(「新冠肺炎」) 變種病毒疫情爆發而實施之多項措施，包括旅遊限制及強制檢疫，其對文化旅遊業需求造成不利影響；
- (ii) 本集團之諮詢費收入於本期間未有產生收益，乃因新冠肺炎疫情持續令溫泉度假村擁有人、營運方及投資者之投資決定縮減；及
- (iii) 本集團之旅遊物業開發業務所產生之收益減少，乃因一般房地產市場環境之需求薄弱，且本期間古兜依水茗亭之已出售及交付單位減少。

溫泉度假村及酒店營運

本集團來自溫泉度假村及酒店營運以及諮詢及／或管理服務業務之收入由二零二零年十二月三十一日止年度減少約44.7%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣60,900,000元。有關跌幅主要乃由於房間收入、入場券收入、餐飲收入、會議費收入及諮詢費收入減少所致。此外，本集團於本期間錄得管理費收入約人民幣400,000元，乃由於本集團於首次向第三方度假村及酒店營運商提供諮詢服務後，隨後獲委聘提供管理服務所致。

本集團九間主題酒店之入住率由截至二零二零年十二月三十一日止年度約24%增加至本期間約27%，主要由於與若干別墅擁有人訂立之租賃協議屆滿令總可出租房間晚數減少所致。本集團九間主題酒店之平均房租由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣341.4元減少至本期間約人民幣286.4元，主要由於中端度假酒店及城市酒店之房租減少所致。

旅遊物業開發

旅遊物業開發業務之收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣17,000,000元減少約82.4%至約人民幣3,000,000元。該減少乃主要由於一般房地產市場環境於本期間之需求薄弱。旅遊物業開發業務包括銷售及交付古兜依水茗亭合共人民幣2,500,000元以及提供裝修服務所得服務費約人民幣500,000元。

於本期間，我們出售及交付17個古兜依水茗亭單位（佔可銷售總建築面積約5.5%）。我們預期將於二零二二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旅遊物業（即觀山悅公館）工程亦已取得穩定進展。該物業預期將於二零二二年交付予業主。

前景

兩年的疫情，讓我們看到健康的重要，生活養生會是後疫情時代人們的重點，我們於二零二一年開始了健康養生食品的業務，以五邑地區的特產（例如陳皮）為推廣的重點。我們相信在國家共同富裕的目標下，人民對於養生食療有著強烈的需求。

我們也堅信人民對旅游的需求心理有增無減，這種消費力在未來，在疫情問題解決之後，一定迎來燦爛的春天！因此我們於二零二一年仍繼續投資酒店項目，並持續優化古兜的設施，持續為股東創做價值。我們第3家城市酒店—泉峰憶江門酒店於二零二一年的第二季度開幕。

本集團與廣東奧園一直共同開發的旅游房地產項目也已竣工，將於來年交付給投資者。我們於未來充滿挑戰的一年也會繼續優化古兜，及提升股東回報的機會。

陽光總在風雨後，我們相信國家的防疫政策終會帶領我們走出疫景，重回繁榮增長的軌道，達到共同富裕的目標。

讓我們繼續發揮古兜成功的元素—健康，養生，自然，快樂，為人民共同美好的將來盡一點的力量，迎接那美好的未來。

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二零二一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	直至二零二一年十二月三十一日之實際業務進度
1. 繼續提升本集團在溫泉及酒店業之地位	本集團仍然繼續致力提升其在溫泉及酒店業之地位。
(i) 複製本集團之業務模型以營運新溫泉度假村及酒店	(i) 本集團將繼續根據多項因素(包括(其中包括)當地之有利政府政策、當地旅遊業發展、基建、可用地盤位置、地區經濟、地區性可支配收入水平、交通成本及能源供應成本)挑選潛在目標城市。
(ii) 向其他溫泉度假村擁有人提供管理服務	
	於本公佈日期，本集團於江門市擴展營運一間酒店。

業務目標

直至二零二一年十二月三十一日之實際業務進度

- (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。

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。

於本年度，本集團已出售及交付17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銷售將延續至二零二二年，而有關物業將自二零二二年起交付予其客戶。

業務目標

直至二零二一年十二月三十一日之實際業務進度

3. 透過向客戶提供優質產品及服務而繼續於中國提升本集團之「古兜」品牌

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

- 於二零二一年二月之大唐溫泉盛典及中國新年慶祝活動
- 於二零二一年七月之東方紅水庫建設者「古兜芳華歲月」活動
- 於二零二一年八月之首屆趕海節
- 於二零二一年十月之「古兜戲泉黃金周」活動
- 於二零二一年十二月之第九屆崖門甜水蘿蔔節

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64,000,000元（二零二零年：約人民幣127,200,000元），較上一年度減少約49.7%。營業額減少主要由於本集團之溫泉度假村、酒店營運及旅遊物業開發業務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110,300,000元減少約44.8%至本期間約人民幣60,900,000元。該減幅主要由於新型冠狀病毒肺炎（「新冠肺炎」）再度爆發，導致溫泉度假村及酒店業務復甦放緩，令房間收入、入場券收入及餐飲收入減少所致。本集團來自旅遊物業開發業務之收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣17,000,000元減少約82.4%至本期間約人民幣3,000,000元。該減幅主要由於本期間已交付及出售古兜依水茗亭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63,900,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣69,400,000元減少約7.9%。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下跌。本集團溫泉度假村及酒店營運之銷售成本於本期間增加約0.3%至人民幣62,700,000元，主要由於本集團實施節省成本措施，令材料成本及能源開支減少，導致員工成本增加被部分抵銷所致。

毛利及毛利率

本集團於本期間之毛利約為人民幣100,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度之毛利約人民幣57,900,000元減少約99.8%。本集團毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度約45.5%減少至本期間約0.1%，反映溫泉度假村及酒店營運之毛利率有所減少。

於本期間，溫泉度假村及酒店營運之淨虧損率約為2.9%（二零二零年：毛利率約43.3%）。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61.5%（二零二零年：約59.4%）。該減幅主要由於本期間古兜依水茗亭貢獻之毛利率增加所致。

投資物業之公平值(虧損)／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虧損約為人民幣5,300,000元，較上一年度收益人民幣21,000,000元減少約125.2%。

銷售開支

本集團於本期間之銷售開支約為人民幣11,000,000元，較上一年度之銷售開支約人民幣15,100,000元減少約27.2%。該減幅主要由於本集團就溫泉度假村及酒店營運產生之廣告開支減少所致。

行政開支

本集團於本期間之行政開支約為人民幣28,900,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度之行政開支約人民幣36,200,000元減少約20.2%。該減少主要由於本期間專業費用減少所致。

所得稅抵免／(開支)

本集團於本期間之所得稅抵免約為人民幣2,100,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度稅項開支約人民幣6,500,000元減少約132.3%，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投資物業之公平值虧損。

(淨虧損)／純利及(淨虧損率)／純利率

本集團於本期間之淨虧損約為人民幣69,000,000元，虧損較本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之純利約人民幣2,900,000元有所增加。該淨虧損增加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。

本集團之淨虧損率(以相關期間淨虧損除以相同期間之營業額計算)約為107.8%，虧損較本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之純利率約2.2%有所增加。該減幅主要由於(i)毛利減少；及(ii)投資物業公平值淨虧損增加所致。

經調整(淨虧損)／純利

本公司已對(淨虧損)／純利作出調整，以撇銷若干非現金項目及一次性事件(包括以股份為基礎之付款)之影響。

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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘約為人民幣3,400,000元，其以人民幣及港元計值。

本集團於二零二一年十二月三十一日概無尚未償還資本承擔(二零二零年：約人民幣6,700,000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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之尚未償還銀行貸款為人民幣251,100,000元，以人民幣及港元計值，其中約人民幣118,500,000元為定息借貸。年度貸款償還為約人民幣116,500,000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。於二零二一年十二月三十一日，本集團有一筆尚未償還關連方貸款人民幣4,900,000元。

本集團於二零二零年及二零二一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0.64及0.67。本集團於二零二一年十二月三十一日的資本負債比率增加乃由於資本總額有所減少所致。

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

於二零二一年十二月三十一日，約人民幣516,500,000元(二零二零年：約人民幣597,200,000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

於二零二一年七月三十日，廣東古兜及廣東古兜酒店管理有限公司與目標公司及原有股東訂立一份股本削減協議(「股本削減協議」)。根據股本削減協議，訂約方已同意(其中包括)終止日期為二零一九年五月三十日之增資協議，而廣東古兜將透過股本削減推出目標公司，並將自目標公司收取相等於以下各項總和之總金額：人民幣24,150,000元及與其相關之利息。於有關股本削減後，目標公司之全部股權將由原有股東持有，而本集團將不再持有目標公司之任何股權。

廣東古兜根據股本削減協議收取之總金額約為人民幣26,042,000元(相當於約31,250,000港元)。

於二零二一年十二月三十一日，廣東古兜已收取人民幣10,000,000元，而人民幣10,000,000元已用作本集團之一般營運資金，其與本公司日期為二零二一年八月二日之公告所述之方式一致。

除上文所披露者外，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

匯率波動風險

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

人力資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘有352名全職僱員，其中約98%於中國受聘及約2%於香港受聘。本集團截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之員工成本分別約為人民幣30,100,000元及人民幣35,800,000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49,000元(二零二零年：人民幣104,000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二零二二年五月十三日(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

於截至二零二一年十二月三十一日止年度後及直至本公佈日期，本公司或本集團概無進行任何重大事項。

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

本公司將於二零二二年五月十日(星期二)至二零二二年五月十三日(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，必須於二零二二年五月六日(星期五)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	本公司將於二零二二年五月十三日(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
「廣東古兜」	指	廣東古兜旅遊集團有限公司，根據中國法律成立之外商獨資企業，並為本公司之間接全資附屬公司
「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
「原有股東」	指	增資前合計持有目標公司100%股權及緊接股本削減前合計持有目標公司49%股權之三名個別人士
「本期間」	指	截至二零二一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
「目標公司」	指	陽江市世嘉房地產開發有限公司，於中國成立之有限責任公司，於增資前由原有股東實益擁有
「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，二零二二年三月二十五日

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

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