



GUDOU HOLDINGS LIMITED

古兜控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8308)

全年業績公佈
截至二零一七年十二月三十一日止年度

香港聯合交易所有限公司 GEM 的特色

GEM 的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在主板上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的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 買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在 GEM 買賣的證券會有高流通量之市場。

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

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

全年業績

董事會欣然公佈本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同上一個財政年度之可比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入			
銷售成本	5	<u>318,529</u> <u>(199,026)</u>	<u>185,052</u> <u>(120,727)</u>
毛利		119,503	64,325
其他收入		19,845	1,254
投資物業之公平值收益		49,840	23,660
銷售開支		(22,592)	(25,702)
行政開支		<u>(47,072)</u>	<u>(56,545)</u>
經營盈利		119,524	6,992
融資成本		<u>(14,682)</u>	<u>(41,140)</u>
除稅前盈利／(虧損)		104,842	(34,148)
所得稅開支	6	<u>(52,420)</u>	<u>(12,499)</u>
本年度盈利／(虧損)		52,422	(46,647)
本年度其他全面收入／(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		<u>758</u>	<u>(14,748)</u>
本年度全面收入／(虧損)總額		<u>53,180</u>	<u>(61,395)</u>
每股盈利／(虧損)			
		二零一七年 人民幣分	二零一六年 人民幣分
每股基本盈利／(虧損)	8	5.35	(6.17)
每股攤薄盈利／(虧損)	8	<u>5.25</u>	<u>(6.17)</u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		235,932	261,674
預付土地租賃款項		7,346	7,805
投資物業		608,120	558,280
預付款項		—	13,430
遞延稅項資產		1,216	6,581
		<u>852,614</u>	<u>847,770</u>
流動資產			
持作出售之物業		70,276	80,042
存貨		3,405	3,332
應收賬款	9	53,188	26,244
預付土地租賃款項		326	326
預付款項、按金及其他應收款項		55,193	28,444
受限制銀行存款		13,010	91,846
銀行及現金結餘		24,970	66,926
		<u>220,368</u>	<u>297,160</u>
總資產		<u><u>1,072,982</u></u>	<u><u>1,144,930</u></u>
流動負債			
應付賬款	10	86,401	54,876
自預售物業收取之所得款項		250	43,429
應計費用及其他應付款項		52,842	57,423
借貸		80,348	152,415
即期稅項負債		46,434	16,957
		<u>266,275</u>	<u>325,100</u>
非流動負債			
借貸		230,512	312,556
遞延稅項負債		159,738	148,543
遞延收入		9,000	9,458
		<u>399,250</u>	<u>470,557</u>
總負債		<u><u>665,525</u></u>	<u><u>795,657</u></u>
資本及儲備			
股本	11	8,669	8,669
儲備		398,788	340,604
		<u>407,457</u>	<u>349,273</u>
總權益		<u><u>407,457</u></u>	<u><u>349,273</u></u>
總負債及權益		<u><u>1,072,982</u></u>	<u><u>1,144,930</u></u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

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

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

除另有指明者外，該等財務報表乃以人民幣列值。

2. 編製基準

綜合財務報表已根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。綜合財務報表已根據歷史成本法編製，並經投資物業之重新估值修訂。

財務報表之編製符合香港財務報告準則之規定使用若干重大會計估計。其亦要求管理層於應用本集團之會計政策時行使其判斷。

3. 持續經營

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得盈利人民幣 52,422,000 元。此外，本集團於二零一七年十二月三十一日之流動負債淨額為人民幣 45,907,000 元。

就編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合財務報表而言，董事已考慮所有可以合理預期獲得之資料。尤其是，本公司董事編製涵蓋不少於由二零一七年十二月三十一日起計十二個月期間之本集團現金流量預測時計及以下事項：

- (i) 本集團將持續自其酒店及度假村營運產生現金流入；
- (ii) 本集團將持續於預期時間內自物業銷售及預售收取所得款項；及
- (iii) 本集團將可於現有銀行借貸到期時重續，以於有需要時取得新銀行貸款。於二零一七年十二月三十一日，本集團之可用未承諾融資為人民幣 36,000,000 元及可用已承諾融資為人民幣 16,694,000 元。本公司董事相信銀行借貸將按相關貸款協議載列之預定日期償還。鑒於本集團之良好過往紀錄及與銀行之良好關係，董事認為銀行提供之銀行融資將於其現有年期屆滿時獲重續，而本集團可於有需要時取得銀行借貸。直至二零一八年三月二十三日，本集團期後已由上述可用未承諾融

3. 持續經營(續)

資人民幣36,000,000元提取人民幣18,000,000元，以及由上述可用已承諾融資人民幣16,694,000元提取人民幣3,840,000元。

考慮到本集團營運產生之預期現金流量及其營運表現之可能變動；成功續訂現有銀行融資；及於有需要時取得額外融資，董事認為本集團將具有足夠營運資金以於其財務責任在二零一七年十二月三十一日起計未來十二個月內到期時履行該等責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適合。

4. 會計政策及披露變動

(a) 本集團所採納之新訂及經修訂準則

本集團已於二零一七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：

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產

採納該等修訂本對於先前期間確認之金額並無任何影響。大部分修訂本亦不會對當前或未來期間產生影響。

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋

已頒佈但於二零一七年十二月三十一日報告期間並未強制生效且本集團並無提早採納之若干新訂會計準則及詮釋：

		於下列日期或之後 開始之會計年度生效
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及 計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具 與香港財務報告準則第4號保險合約	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員 會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日
年度改進項目(修訂本)	二零一四年至二零一六年週期之年度改 進	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員 會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司間之資 產銷售或注資	待定

4. 會計政策及披露變動(續)

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋(續)

本集團對採納該等新訂準則及詮釋所造成影響之評估載列如下。

香港財務報告準則第9號，「金融工具」

變動性質

香港財務報告準則第9號闡述金融資產及金融負債之分類、計量及終止確認，引入對沖會計新規則及金融資產之新減值模式。

影響

新減值模型規定以預期信用虧損(「預期信用虧損」)，而非香港會計準則第39號項下僅以已產生信用虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類之金融資產、按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)之債務工具、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」下之合約資產、應收租金、貸款承擔及若干財務擔保合約。根據迄今進行之評估，本集團預期應收貿易款項之虧損撥備不會出現大幅變動。

新訂準則亦引入延伸之披露規定及呈列方式變動。該等規定及變動預期將改變本集團有關其金融工具披露之性質及程度(尤其是於採納新訂準則之年度)。

本集團採納之日期

必須於二零一八年一月一日或之後開始之財政年度應用。本集團將自二零一八年一月一日起追溯應用新規則以及該準則項下所允許之可行權宜處理。二零一七年之比較將不予重列，惟與遠期點數引起之外幣遠期合約公平值變動相關者除外，其將於對沖儲備成本中確認。

香港財務報告準則第15號，「來自客戶合約之收入」

變動性質

香港會計師公會已頒佈收入確認之新準則。該準則將取代香港會計準則第18號(涵蓋貨品及服務合約)及香港會計準則第11號(涵蓋建築合約及相關文獻)。

新訂準則乃基於貨品或服務控制權轉移至客戶時確認收入之原則。

該準則允許在採納時採用全面追溯法或修改追溯法。

4. 會計政策及披露變動(續)

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋(續)

影響

管理層已評估應用新訂準則對本集團財務報表之影響，且已識別將受到影響之範圍如下：

- 預售發展中物業所得之收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約之法例，發展中物業之控制權可能隨時間或於某一時點轉移。倘本集團之履約並無創建一個對本集團具有替代用途之資產，並且本集團就迄今已完成之履約擁有可執行之支付權利，發展中物業之控制權可隨時間轉移。

當物業控制權在某一時間內轉移，收入會於合約期間經參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入會在客戶獲得竣工物業之控制權時確認。

完成履約責任之進度根據所產生之物業開發成本佔分配予合約之完成履約之估計總成本之百分比計量。

若干預售物業合約之收入將變動，並於一段期間之較早時間確認，而非根據目前會計政策於單一時點確認。

- 銷售竣工物業之收入確認時間，目前基於物業擁有權之重大風險及回報是否已轉移而確認，而往後將於相關物業依照控制權轉移模式合法或實際轉移至客戶之較後時點予以確認。
- 本集團現時向客戶提供不同之付款計劃，當合約存在重大財務部份時，將會調整交易價格及銷售物業之收入金額。
- 本集團為簽訂物業銷售合約之客戶提供不同優惠。若干優惠代表合約中單獨之履約義務。合約代價之一部分將分配予該等履約義務，並僅於履約義務達成時方確認為收入。銷售物業之收入金額中亦將扣除向客戶支付不代表客戶提供之商品或服務之公平值之任何現金付款。
- 為取得預售物業合約所產生之若干成本(如銷售佣金)，目前直接於損益中支銷，往後將會根據香港財務報告準則第15號作資本化處理，並且與未來相關合約之收入確認模式配對。

4. 會計政策及披露變動(續)

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋(續)

本集團採納日期

本集團擬採用修訂追溯方式，對於二零一八年一月一日所有未完成合約採納該準則，即表示採納之累計影響將於二零一八年一月一日之保留盈利中確認，而且比較數字將不會重列。

本集團正在估計上述事項對本集團於二零一八年一月一日之保留盈利之整體影響。

香港財務報告準則第16號，「租賃」

變動性質

香港財務報告準則第16號於二零一六年一月頒佈。其將致使絕大部分租賃於財務狀況表確認，此乃由於經營租賃與融資租賃之間之區別被移除。根據新訂準則，一項資產(使用租賃項目之權利)及支付租金之金融負債須予確認。唯一例外情況為短期及低價值租賃。

出租人會計處理將無重大變動。

影響

該準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。於報告日期，本集團之不可撤銷經營租賃承擔為人民幣23,851,000元。本集團估計，涉及將以直線法於損益中確認為開支之短期及低價值租賃付款金額並不重大。

然而，本集團尚未評估須作出之其他調整(如有)，例如，由於租賃期之釋義變動以及可變租賃付款與續租及終止選擇權之不同處理。因此，尚未能估計於採納新訂準則時必須確認之使用權資產及租賃負債金額以及其將可能如何影響本集團之損益與未來現金流量分類。

強制生效日期／本集團採納之日期

強制生效之財務年度為二零一九年一月一日或之後開始。於此階段，本集團不擬於其生效日期前採納該準則。本集團擬應用簡化過渡法且將不會重列首次採納前年度之比較金額。

概無尚未生效且預計對實體於目前或未來報告期間及對可見未來交易造成重大影響之其他準則。

5. 收入

年內，本集團自其主要產品及服務產生之收入如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業銷售	193,047	75,361
房間收入	49,961	58,898
入場券收入	25,891	18,955
餐飲收入	25,985	23,661
租金收入	1,219	1,347
按摩服務收入	2,647	2,265
會議費收入	2,769	1,560
諮詢服務收入	13,542	—
其他服務收入	3,468	3,005
	<u>318,529</u>	<u>185,052</u>

6. 所得稅開支

截至二零一七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(二零一六年：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%繳納中國企業所得稅。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	14,471	1,840
土地增值稅	21,389	6,293
	<u>35,860</u>	<u>8,133</u>
遞延稅項	16,560	4,366
	<u>52,420</u>	<u>12,499</u>

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

7. 股息

本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度概無派付或宣派股息，自報告期末起並無建議派付任何股息(二零一六年：無)。

8. 每股盈利／(虧損)

基本

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
本公司擁有人應佔盈利／(虧損)(人民幣千元)	52,422	(46,647)
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>980,000</u>	<u>755,551</u>
每股基本盈利／(虧損)(人民幣分)	<u>5.35</u>	<u>(6.17)</u>

攤薄

每股攤薄盈利為經調整已發行普通股之加權平均數至假設兌換所有攤薄潛在普通股計算。本公司攤薄潛在普通股為購股權。購股權之計算須根據未行使購股權所附認購權之幣值，以釐定可按公平值(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	
	二零一七年	二零一六年
本公司擁有人應佔盈利／(虧損)(人民幣千元)	52,422	(46,647)
已發行普通股之加權平均數(千股)	980,000	755,551
作出以下調整：		
購股權(股份數目)(千股)	<u>17,913</u>	<u>—</u>
每股攤薄盈利之普通股之加權平均數(千股)	<u>997,913</u>	<u>755,551</u>
每股攤薄盈利／(虧損)(人民幣分)	<u>5.25</u>	<u>(6.17)</u>

8. 每股盈利／(虧損)(續)

攤薄(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度，轉換與購股權有關之潛在普通股對每股基本盈利造成攤薄影響。截至二零一六年十二月三十一日止年度，由於本公司錄得虧損，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，普通股加權平均數乃由扣減可售回股份加權平均數計算得出，及已重列以反映資本化發行之追溯效應(附註11)。

9. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收賬款	<u>53,188</u>	<u>26,244</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日之平均信貸期。就新增旅遊代理及公司客戶而言，一般須墊付款項。根據已簽訂之協議，物業單位買方獲授15日至180日之還款期。本公司將對所有要求就交易貸款之買家進行信貸評估。本集團一般不會於買方最終清償購買代價前，向買家發出物業擁有權證。本集團嚴格控制其未收回應收款項。董事定期檢討逾期結餘。

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

	於十二月三十一日					
	二零一七年 旅遊代理 人民幣千元	二零一七年 物業買家 人民幣千元	總計 人民幣千元	二零一六年 旅遊代理 人民幣千元	二零一六年 物業買家 人民幣千元	總計 人民幣千元
最多30日	4,935	33,643	38,578	2,185	22,140	24,325
31至60日	1,120	—	1,120	939	—	939
61至90日	379	—	379	294	—	294
91至180日	414	—	414	264	—	264
181至365日	111	—	111	32	—	32
1至2年	610	11,976	12,586	390	—	390
	<u>7,569</u>	<u>45,619</u>	<u>53,188</u>	<u>4,104</u>	<u>22,140</u>	<u>26,244</u>

10. 應付賬款

按發票日期計算之本集團應付賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
最多90日	65,390	31,542
91至180日	4,311	4,066
181至365日	4,305	16,132
1至2年	11,684	905
2年以上	711	2,231
	<u>86,401</u>	<u>54,876</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
於二零一六年一月一日	38,000	301
根據資本化發行發行股份(附註a)	712,000	6,325
根據配售發行股份(附註b)	230,000	2,043
	<u>980,000</u>	<u>8,669</u>
於二零一六年及二零一七年十二月三十一日	<u>980,000</u>	<u>8,669</u>

附註：

- (a) 712,000,000股每股面值0.01港元之股份已按由本公司股份溢價賬資本化7,120,000港元(相當於人民幣6,325,000元)之方式向股東發行(「資本化發行」)。
- (b) 本公司於二零一六年十二月九日在香港聯交所上市。就有關配售而言，本公司已按每股面值0.60港元發行合共230,000,000股股份，所得款項總額(扣除相關費用及開支前)為138,000,000港元。該等新股份於所有方面與現有股份享有共同地位。

羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本公佈所載有關本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度草擬綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對本公佈發出任何核證。

管理層討論及分析

業務回顧

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

於本期間內，本集團錄得營業額約人民幣318,500,000元，較上一年度增加約72.1%。本公司擁有人應佔本期間溢利約人民幣52,400,000元（於二零一六年同期本公司擁有人應佔虧損：人民幣46,600,000元）。本公司於本期間的財務狀況有所改善，主要原因為下列因素：

- (i) 旅遊物業開發產生之收入大幅增加，主要原因為(a)於二零一七年持續出售及交付樂活城公寓；及(b)於二零一七年第四季度出售及交付山海度假公館；
- (ii) 由於本集團之新主題酒店樂活城酒店開始營運並吸引更多遊客前往古兜溫泉綜合度假村，溫泉度假村及酒店營運產生之收入增加；及
- (iii) 開始就項目開發早期階段之策略計劃向第三方提供顧問服務。

鑒於上述部份因素為非經常性質，本公司預期於二零一八年第一季度本集團的財務狀況將較二零一七年第四季度可能有所下降。本公司將繼續善用其經營獲得的財務資源，以供溫泉度假村及酒店營運及擴充其旅遊物業開發業務之用。

溫泉度假村及酒店營運

溫泉度假村及酒店營運業務於本期間彰顯令人鼓舞的增長。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14.4%至約人民幣125,500,000元。本集團相信收入之增長反映本集團於全中國提升「古兜」品牌之成熟業務策略。

於本期間，本集團錄得截至二零一七年十二月三十一日止年度入場費及餐飲產生之收入較二零一六年增加約21.7%。此外，於本期間，本集團與第三方就項目開發早期階段之策略計劃向廣東省、四川省及青海省之不同休閒酒店及度假村提供諮詢服務訂立四份諮詢協議，及有關諮詢服務為本集團帶來約人民幣13,500,000元之收入。

本期間我們之主題酒店產生之房間收入較二零一六年減少約15.2%。儘管總已出租房間晚數增加約7.3%，但我們之主題酒店入住率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約47.9%減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度約39.4%。本集團相信，入住率減少主要由於樂活城酒店於二零一七年年初開幕所致，其導致總可出租房間晚數有所增加。本集團酒店之平均房租亦由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣278.4元減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣220.1元，主要由於顧客偏好於因本集團進行推廣活動而平均房租較低之新開業酒店所致。

旅遊物業開發

江門市之物業開發行業於本期間呈復甦跡象。本集團於二零一七年之旅遊物業開發業務之收入約人民幣193,000,000元與二零一六年約人民幣75,400,000元相比錄得增幅約156.2%。該顯著升幅主要由於旅遊物業之已交付建築面積增加所致，原因為(a)於二零一七年持續出售及交付樂活城公寓；及(b)於二零一七年第四季度出售及交付山海度假公館。

於本期間，(i)山海度假公寓已出售及已交付單位為15個；(ii)樂活城公寓已交付單位為57個，其中47個單位已於二零一六年預售及10個單位於二零一七年出售／預售；(iii)山海度假公館已交付單位為427個，其中134個單位於二零一六年預售及293個單位於二零一七年出售／預售；及(iv)泉心養生公寓已預售5個單位，但於二零一七年十二月三十一日尚未交付。於二零一七年十二月三十一日，已出售及交付山海度假公寓、樂活城公寓及山海度假公館之

可出售總建築面積分別約100%、98.6%及98.5%。於本期間，本公司自山海度假公寓、樂活城公寓、山海度假公館及泉心養生公寓收取之出售／預售所得款項及意向金分別約為人民幣15,300,000元、人民幣19,100,000元、人民幣106,600,000元及人民幣1,000,000元。本集團欣然宣佈，泉心養生公寓已於二零一七年十二月通過所要必要之開發審查驗收，並獲授預售許可證。本公司計劃於二零一八年發售有關物業。該等旅遊物業開發項目進度符合本公司之計劃及方向。

展望

展望二零一八年，本公司將主要專注於中國溫泉及酒店市場，並透過實施核心業務策略擴充本集團之旅遊物業開發業務，以支持我們的增長及創造長期股東價值。基於健康養生對人體及身心安康之重要之信念，本公司將繼續經營古兜溫泉綜合度假村及向本集團之客戶提供優質服務。另外，本公司將利用「古兜」品牌，並尋求機遇向其他休閒酒店或度假村提供管理或諮詢服務。

旅遊物業開發將繼續為本公司於二零一八年的重點。然而，由於山海度假公館之大部分物業已於二零一七年第四季度交付，故與二零一七年第四季度相比較，本集團之收入及溢利(如有)於二零一八年第一季度將可能大幅下跌。本公司預期將於二零一八年上半年繼續進行泉心養生公寓之主要預售，並於二零一八年第四季度將物業交付予其客戶。根據收入確認政策，本集團於建設竣工時及向客戶交付物業時將確認物業銷售所得收入。倘泉心養生公寓之銷售根據其開發時間表進行，本集團預期於二零一八年第四季度交付泉心養生公寓將為本集團於二零一八年之全年業績帶來正面影響。

此外，港珠澳大橋預期將於二零一八年第二或第三季度竣工，將縮短香港來往古兜溫泉綜合度假村之陸路距離及時間。本公司相信交通網絡及基建日益優化，將更方便到達古兜溫泉綜合度假村，並為全中國帶來更多賓客。

業務目標與實際業務進度之比較

下表載列董事透過比較招股章程所載本集團業務目標與直至二零一七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>直至二零一七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	(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，本集團與獨立第三方就項目開發早期階段之策略計劃分別向廣東省、四川省及青海省之不同酒店及度假村提供諮詢服務訂立四份諮詢協議。

2. 計劃擴展本集團之旅遊物業開發業務

為準備本集團擴展旅遊物業開發業務，本集團已採納標準化開發程序，以達致更高效利用資金及其他資源，並及時完成新旅遊物業項目，同時保持有效控制成本。

於二零一七年十二月，本集團已就泉心養生公寓取得預售許可證，該公寓將主要包括低層公寓及商業單位。於二零一七年十二月三十一日，本集團已預售泉心養生公寓之5個單位，惟該等單位尚未交付。本公司預期泉心養生公寓之主要預售將於二零一八年上半年進行，而該等物業將於二零一八年第四季度交付予其客戶。

3. 透過向客戶提供優質產品及服務而繼續於中國提升我們之「古兜」品牌

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

- 於二零一七年一月至二月的中國新年慶祝活動
- 於二零一七年四月至六月的水蟹節
- 於二零一七年五月的嘉年華
- 於二零一七年五月至七月的水上派對
- 於二零一七年十月的中秋節
- 於二零一七年十二月月的蘿蔔節
- 於二零一七年十二月月的聖誕小鎮

與持份者之關係

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

本集團相信，服務及物業質素為維持良好客戶關係之關鍵。本集團致力盡心盡力服務客戶，並持續提升優質服務水平。為了達成此目標，本集團之質量控制團隊負責監察溫泉度假村及酒店營運之質量控制。就本集團之物業開發項目而言，本集團委聘建設公司進行監理及監控，以確保該等項目之質量狀況。本集團之技術團隊及物業開發團隊亦將定期進行現場視察。

本集團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。

主要風險及不確定性

實施本集團的業務策略的主要風險及不確定性包括以下各項：

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

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

本集團業務營運附帶之其他風險及不確定性於招股章程內進一步詳述。

配售所得款項用途

自配售募集所得款項淨額約為130,600,000港元。於二零一七年十二月三十一日，自配售募集所得款項淨額中約79,300,000港元已用作償還股東貸款。此外，本集團已將(i)自配售募集所得款項淨額中約44,400,000港元用作本集團三個物業開發項目之建設及開發；(ii)約1,600,000港元用作提升古兜溫泉綜合度假村及其現有設施；及(iii)約5,300,000港元用作本集團自上市之營運資金。

財務回顧

營業額

於本期間，本集團錄得營業額約人民幣318,500,000元(二零一六年：約人民幣185,100,000元)，較上一年度增加約72.1%。營業額增加主要由於本集團旅遊物業開發及溫泉度假村及酒店營運產生之收入增加。旅遊物業開發之營業額由上一年度約人民幣75,400,000元大幅增加約156.2%至本期間約人民幣193,000,000元。該增幅主要由於樂活城公寓於二零一七年持續出售及交付以及山海度假公館於二零一七年第四季度已竣工及交付，以致已交付及出售之旅遊物業建築面積增加。本集團溫泉度假村及酒店營運應佔之營業額由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣109,700,000元增加約14.4%至本期間約人民幣125,500,000元。該增幅主要由於古兜溫泉谷之訪客數目增加、本集團第五間主題酒店——樂活城酒店於二零一七年年初投入營運及開始就不同酒店及度假村項目開發早期階段之策略計劃向第三方提供顧問服務所致。

銷售成本

本集團於本期間之銷售成本約人民幣199,000,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣120,700,000元增加約64.9%。該增幅主要由於本集團旅遊物業開發之銷售成本大幅增加所致，其受主要因本期間已出售及已交付建築面積增加所致。本集團溫泉度假村及酒店營運之銷售成本於本期間輕微增加約8.0%，主要由於員工成本上升及物業、廠房及設備折舊所致。

毛利及毛利率

本集團於本期間之毛利約人民幣119,500,000元，其與本集團營業額增加相符，與截至二零一六年十二月三十一日止年度之毛利約人民幣64,300,000元相比增加約85.8%。本集團毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約34.8%增加至本期間約37.5%，反映溫泉度假村及酒店營運毛利率增加，以及較大部份之收入由毛利率較溫泉度假村及酒店營運為高之旅遊物業開發產生。

於本期間內，溫泉度假村及酒店營運之平均毛利率約23.7%（二零一六年：約19.2%）。該龐大增幅主要由於開始就不同酒店及度假村項目開發早期階段之策略計劃向第三方提供顧問服務有較高毛利率所致。本期間旅遊物業開發之平均毛利率約46.5%（二零一六年：約57.4%）。該減幅乃由於本期間已出售及交付之山海度假公館平均銷售價較低所致。

投資物業之公平值收益

本集團之投資物業乃就賺取租金及／或作資本增值持有之土地及／或樓宇。本集團之投資物業為於中國之中期租賃，分為兩個類別：持作未確定用途土地以及持作開發投資物業土地。於二零一七年底，本集團投資物業之公平值收益約為人民幣49,800,000元，較去年收益大幅增加約110.7%。

銷售開支

本集團於本期間之銷售開支約人民幣22,600,000元，較上一年度之銷售開支約人民幣25,700,000元減少約12.1%。該減幅主要由於銷售稅由上一年度約人民幣10,800,000元減少至本期間約人民幣4,100,000元，主要由於營業稅項由增值稅取代所致。

行政開支

本集團於本期間之行政開支約人民幣47,100,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度之行政開支約人民幣56,500,000元減少約16.8%。該減幅主要由於並無產生上市開支，惟部分由以股份為基礎之付款及專業費用增加所抵銷。

所得稅開支

本集團於本期間之所得稅開支約人民幣52,400,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣12,500,000元增加約319.4%。本集團之所得稅開支主要由於土地增值稅、遞延稅項以及本集團於本期間之所得稅增加所致。

純利／淨虧損及純利率／淨虧損率

本集團於本期間之純利約人民幣52,400,000元，與本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度相比則為淨虧損約人民幣46,600,000元，與本集團於本期間增加之營業額相若。

隨著本集團於本期間之純利增加，由二零一六年淨虧損率約25.2%轉為純利率(以相關期間經營所得之純利除以相同期間之營業額計算)約16.5%。該增幅主要由於(i)收益增加；(ii)其他收入(主要包括出售物業、廠房及設備之收益及預付土地租賃款項)增加；(iii)投資物業之公平值收益增加；及(iv)融資成本及銷售開支減少抵銷所得稅開支增加所致。

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、借貸及配售所得款項淨額撥支。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘約為人民幣25,000,000元，其以人民幣及港元計值。

本集團於二零一七年十二月三十一日之尚未償還資本承擔約人民幣5,100,000元(二零一六年：約人民幣38,300,000元)。該承擔主要有關本集團之在建工程及持作出售物業。該尚未償還承擔預期將由內部資金及／或銀行借貸撥支。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之尚未償還銀行貸款約為人民幣310,900,000元，其以人民幣及港元計值及其中人民幣61,500,000元為定息借貸。年度貸款償還約為人民幣222,200,000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。於二零一七年十二月三十一日，概無尚未償還股東貸款。

本集團於二零一六年及二零一七年十二月三十一日之資本負債比率(以該等日期之總借貸除以其總權益計算)分別約為1.3及0.8。於二零一七年十二月三十一日，本集團之資本負債比率有所減少，主要由於償還若干銀行貸款所致。

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

本集團資產押記

於二零一七年十二月三十一日，約人民幣416,500,000元(二零一六年：約人民幣466,500,000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

於二零一七年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

匯率波動風險

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

人力資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘有704名全職僱員，其中約98.6%於中國受聘及約1.4%於香港受聘。本集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之員工成本(不包括退休金計劃供款)分別約人民幣40,400,000元及人民幣51,500,000元。本集團不時聘請兼職僱員，在旺季時應付溫泉度假村及酒店營運之額外員工需要。本集團之香港僱員須參與強制性公積金計劃，據此，本集團須向計劃作出僱員薪金成本之固定百分比之供款(上限為每月1,500港元)。就本集團中國附屬公司之僱員而言，本集團根據適用中國法律及法規向各項政府資助僱員福利基金供款，包括住房公積金、基本退休保險基金、基本醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險基金。

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

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

環保事宜

本公司須遵守監管(其中包括)空氣污染、噪音污染以及廢水及固廢排放之中國環保法律及法規。由於中國適用法律及法規有所規定，物業開發項目施工前須提交環境影響評估報告予有關政府機關批准。物業開發商亦須在物業開發項目各個階段取得各項批文及許可證。

本公司外判建設工程予獨立第三方建設承辦商。根據建設承辦商與本集團訂立之各份協議，建設承辦商及任何分包商須遵守環境影響評估規定及適用環保法律及法規。於本期間內，本集團為遵守適用環保法律及法規支付約人民幣38,000元(二零一六年：人民幣38,000元)之年度費用。

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

股息

董事會並不建議就本期間派付任何末期股息。於本期間，概無派付任何中期股息。

購買、出售或贖回上市證券

除配售外，本公司及其任何附屬公司於本期間內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治常規

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

1. 韓先生現時擔任本公司主席及行政總裁職位。根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁職位不應由同一人擔任。經考慮韓先生於溫泉及酒店業之豐富專業知識，董事會認為，由韓先生同時擔任主席及行政總裁職務可令本集團之整體業務規劃、決策及其執行更有效率及效益。為維持良好企業管治及全面遵守有關守則條文，董事會將定期檢討是否需委任不同人士分別擔任主席及行政總裁職務。
2. 企業管治守則之守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事應出席股東大會，以對股東意見有不偏不倚之了解。王大悟教授因處理其他事務而無法出席本公司於二零一七年五月十九日舉行之股東週年大會。

更換合規顧問

誠如本公司日期為二零一七年三月九日之公佈所披露，由於本公司與前任合規顧問未能根據GEM上市規則第6A.26條於30日內就本公司因合規顧問服務應付予前任合規顧問之費用水平調整達成共識，本公司與時富融資有限公司(「前任合規顧問」)之合規顧問協議已終止，從二零一七年三月九日起生效。立橋國際融資有限公司(「立橋」)(前稱兆邦基國際融資有限公司)已獲委任為本公司於GEM上市規則第6A.27條項下所規定之替代合規顧問，由二零一七年三月九日起生效。

合規顧問權益

立橋已向本公司確認，於二零一七年十二月三十一日，除本公司與立橋訂立日期為二零一七年三月九日之合規顧問協議外，立橋及其董事、僱員或緊密聯繫人概無擁有根據GEM上市規則第6A.32條須知會本公司有關本公司或本集團任何成員公司之任何權益。

股東週年大會

本公司之股東週年大會將於二零一八年五月十八日(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

本公司或本集團於二零一七年十二月三十一日後及直至本公佈日期概無進行任何重大事宜。

審核委員會

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

暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一八年五月十四日(星期一)至二零一八年五月十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以確定出席股東週年大會並於會上投票之資格。所有股份過戶文件連同相關股票及已在背頁填妥或另行填妥之股份過戶表格，必須於二零一八年五月十一日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

釋義

於本公佈，除文義另有規定外，以下詞彙具有下列涵義：

「股東週年大會」	指	本公司將於二零一八年五月十八日(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
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則，如文義規定，經不時修訂、補充及／或以其他方式修改
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會發出之香港財務報告準則
「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
「本期間」	指	截至二零一七年十二月三十一日止年度
「配售」	指	本公司就上市配售股份，詳情載於招股章程
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，就本公佈而言及除非文義另有所指，本公佈所提述者不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司所發行日期為二零一六年十一月三十日有關上市之招股章程
「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)

「%」 指 百分比

承董事會命
古兜控股有限公司
主席
韓志明

香港，二零一八年三月二十三日

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

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