



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

2025
中期報告

溫泉 / 文旅
健康 / 養生



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；董事願就本報告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。

中期業績

董事會欣然宣佈本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，連同二零二四年同期之未經審核比較數字如下：

未經審核簡明綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
	附註		
收入	3	20,810	22,494
銷售成本		(24,919)	(26,899)
毛虧		(4,109)	(4,405)
其他收入	4	128	34
投資物業之公平值虧損		(6,840)	(6,700)
應收賬款之減值撥備／(撥回)		(971)	1,020
銷售開支		(3,076)	(1,661)
行政開支		(11,216)	(11,534)
經營虧損		(26,084)	(23,246)
融資成本		(5,932)	(6,050)
除稅前虧損		(32,016)	(29,296)
所得稅開支	6	1,380	1,675
期間虧損		(30,636)	(27,621)

附註

截至六月三十日止六個月

二零二五年
人民幣千元
(未經審核)

二零二四年
人民幣千元
(未經審核)

期間其他全面虧損，扣除稅項後

可能重新分類至損益之項目：

外幣匯兌差額

534

(604)

期間全面虧損總額

(30,102)

(28,225)

每股虧損

截至六月三十日止六個月

二零二五年
人民幣分
(未經審核)

二零二四年
人民幣分
(未經審核)

每股基本及攤薄虧損

8

(2.6)

(2.4)

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	142,877	156,499
使用權資產		10,181	10,696
投資物業		563,360	570,200
按公平值計入其他全面收入之 財務資產		55	55
遞延稅項資產		7,067	7,067
		723,540	744,517
流動資產			
持作出售之物業		113,996	120,595
存貨		2,019	2,318
應收賬款	10	2,539	3,806
預付款項、按金及其他應收款項		22,445	14,062
應收一名合營運作夥伴之款項		63,141	70,333
受限制銀行結餘		1,469	1,447
銀行及現金結餘		8,326	1,450
		213,935	214,011
總資產		937,475	958,528

		於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
應付賬款	11	55,334	54,434
應計費用及其他應付款項		108,098	116,863
解除合營業務之應付結算款項		64,137	64,137
來自合營運作之其他夥伴貸款		15,000	15,000
應付一名董事款項		9,258	1,498
借貸	12	49,940	134,946
租賃負債		656	665
即期稅項負債		64,654	64,324
合約負債		67,336	67,279
		434,413	519,146
非流動負債			
借貸	12	165,058	80,830
租賃負債		5,430	5,728
來自一名關連方之貸款	15	7,623	7,849
遞延稅項負債		157,718	159,428
遞延收入		10,600	11,050
		346,429	264,885
總負債		780,842	784,031
資本及儲備			
股本		11,063	10,131
儲備		145,570	164,366
總權益		156,633	174,497
總負債及權益		937,475	958,528

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	資產				外幣		以股份為 基礎之				
	股本	重估儲備	股份溢價	公平值儲備	匯兌儲備	付款儲備	資本儲備	其他儲備	保留溢利	總權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二五年一月一日 (經審核)	10,131	40,185	135,698	(3,386)	(9,993)	9,528	(277)	69,528	(76,917)	174,497	
全面虧損											
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,636)	(30,636)	
其他全面虧損											
外幣匯兌差額	-	-	-	-	534	-	-	-	-	534	
本期間全面虧損總額	-	-	-	-	534	-	-	-	(30,636)	(30,102)	
與擁有人之交易											
因股份認購發行股份	932	-	10,250	-	-	-	-	-	-	11,182	
購股權失效後轉讓	-	-	-	-	-	(7,541)	-	-	7,541	-	
以股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	1,056	-	-	-	1,056	
與擁有人之交易總額	932	-	10,250	-	-	(6,485)	-	-	7,541	12,238	
於二零二五年六月三十日 (未經審核)	11,063	40,185	145,948	(3,386)	(9,459)	3,043	(277)	69,528	(100,012)	156,633	

	以股份 為基礎之								
	股本	股份溢價	公平值儲備	外幣匯 兌儲備	付款儲備	資本儲備	其他儲備	保留溢利	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年一月一日 (經審核)	10,051	132,627	(3,386)	(7,298)	10,603	(277)	69,528	(27,060)	184,788
全面虧損									
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(27,621)	(27,621)
其他全面虧損									
外幣匯兌差額	-	-	-	(604)	-	-	-	-	(604)
本期間全面虧損總額	-	-	-	(604)	-	-	-	(27,621)	(28,225)
因行使購股權發行股份	61	1,756	-	-	(545)	-	-	-	1,272
購股權失效後轉讓	-	-	-	-	(522)	-	-	522	-
以股份為基礎之付款	-	-	-	-	207	-	-	-	207
與擁有人之交易總額	61	1,756	-	-	(860)	-	-	522	1,479
於二零二四年 六月三十日 (未經審核)	<u>10,112</u>	<u>134,383</u>	<u>(3,386)</u>	<u>(7,902)</u>	<u>9,743</u>	<u>(277)</u>	<u>69,528</u>	<u>(54,159)</u>	<u>158,042</u>

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所(使用)／產生之現金淨額	(6,151)	8,182
投資活動所使用之現金淨額	(99)	(386)
融資活動所產生／(使用)之現金淨額	12,824	(7,928)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	6,574	(132)
匯率變動之影響	302	(632)
期初之現金及現金等價物	1,450	3,575
期末之現金及現金等價物	8,326	2,811
現金及現金等價物分析		
銀行及現金結餘	8,326	2,811

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

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，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

本集團於相關期間之未經審核綜合財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及 GEM 上市規則之適用披露要求及香港公司條例編製。

本集團於本期間之未經審核綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並已按投資物業之重估作出修訂。

未經審核綜合財務報表乃遵循香港財務報告準則有關使用若干關鍵會計估計之規定編製。香港財務報告準則亦要求管理層在應用本集團會計政策之過程中作出判斷。

相關期間之未經審核綜合財務報表尚未經本公司獨立核數師審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋，於本期間首次生效或可供提前採用。於就本會計期間及過往會計期間呈列之該等財務報表應用之會計政策並無因該等發展而出現任何重大變動。

3 收入

於本期間，本集團自其主要產品及服務產生之收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
度假村相關營運		
入場券收入		
－溫泉谷	4,879	6,938
餐飲收入	796	4,516
會議費收入	118	313
租金收入	922	1,642
其他服務收入	1,359	1,543
商品銷售收入	31	70
房間收益	6,106	7,472
	14,211	22,494
旅遊物業		
物業銷售	6,599	—
	20,810	22,494
確認收入時間		
於某一時點	11,627	11,837
隨時間	9,183	10,657
	20,810	22,494

4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	1	3
出售物業、廠房及設備之收益	102	—
其他	25	31
	<u>128</u>	<u>34</u>

5 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。

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營運商提供諮詢服務及／或管理服務 |

本公司之執行董事根據彼等經營分部之除所得稅開支前分部溢利評估其表現。分部損益並不包括尚未釐定用途之投資物業之公平值收益、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、資產及負債之資料：

	酒店及 度假村營運 人民幣千元 (未經審核)	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
截至二零二五年六月三十日止 六個月			
分部收入	<u>14,211</u>	<u>6,599</u>	<u>20,810</u>
分部虧損	(14,744)	(3,227)	(17,971)
投資物業之公平值變化			(4,760)
融資成本			(5,932)
未分配公司開支			<u>(3,353)</u>
除稅前虧損			(32,016)
所得稅開支			<u>1,380</u>
本期間虧損			<u><u>(30,636)</u></u>

於二零二五年六月三十日

資產

分部資產

酒店及 度假村營運 人民幣千元 (未經審核)	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
---------------------------------	-------------------------	-----------------------

<u>339,280</u>	<u>187,063</u>	526,343
----------------	----------------	---------

未分配資產

411,132

綜合總資產

937,475

負債

分部負債

<u>108,346</u>	<u>212,361</u>	320,707
----------------	----------------	---------

未分配負債

460,135

綜合總負債

780,842

	酒店及 度假村營運 人民幣千元 (未經審核)	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
截至二零二四年六月三十日 止六個月			
分部收入	<u>22,494</u>	<u>-</u>	<u>22,494</u>
分部虧損	(17,798)	(3,616)	(21,414)
投資物業之公平值收益			1,600
融資成本			(6,050)
未分配公司開支			<u>(3,432)</u>
除稅前虧損			(29,296)
所得稅開支			<u>1,675</u>
本期間虧損			<u>(27,621)</u>

	酒店及 度假村營運 人民幣千元 (經審核)	物業開發 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
於二零二四年十二月 三十一日			
資產			
分部資產	<u>343,943</u>	<u>204,865</u>	548,808
未分配資產			<u>409,720</u>
綜合總資產			<u>958,528</u>
負債			
分部負債	<u>127,347</u>	<u>217,156</u>	344,503
未分配負債			<u>439,528</u>
綜合總負債			<u>784,031</u>

(ii) 地區資料：

截至二零二五年六月三十日止六個月，所有收入及非流動資產均位於中國（截至二零二四年六月三十日止六個月：相同）。

(iii) 來自主要客戶之收入：

截至二零二五年六月三十日止六個月，來自本集團最大客戶之收入為人民幣3,600,000元，或佔本集團總營業額之17.4%（截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣3,900,000元或16.6%）。

6 所得稅開支

截至二零二五年六月三十日止六個月，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（截至二零二四年六月三十日止六個月：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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	—	—
土地增值稅	330	—
	<u>330</u>	<u>—</u>
遞延稅項	(1,710)	(1,675)
	<u>(1,380)</u>	<u>(1,675)</u>

7 股息

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司並無派發或宣派股息，自報告期間末起亦無建議派發任何股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

8 每股虧損

基本

每股基本虧損乃以本期間本公司擁有人應佔虧損除以已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(30,636)	(27,621)
已發行普通股之加權平均數 (千股)(附註)	<u>1,201,274</u>	<u>1,138,782</u>
每股基本虧損(人民幣分)	<u>(2.6)</u>	<u>(2.4)</u>

附註：

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，由於本公司錄得虧損，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

9 物業、廠房及設備

人民幣千元

成本	
於二零二四年十二月三十一日(經審核)	457,617
收購一間附屬公司	245
出售	(516)
匯兌差額	(180)
於二零二五年六月三十日(未經審核)	457,166
累計折舊	
於二零二四年十二月三十一日(經審核)	301,118
添置	13,733
出售	(516)
匯兌差額	(46)
於二零二五年六月三十日(未經審核)	314,289
賬面值	
於二零二五年六月三十日(未經審核)	142,877
於二零二四年十二月三十一日(經審核)	156,499

10 應收賬款

	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	7,052	7,348
減：減值撥備	(4,513)	(3,542)
應收賬款，淨額	2,539	3,806

按發票日期或物業單位買家之預定還款日期作出之應收賬款賬齡分析如下：

	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
最多30日	188	778
31至60日	180	199
61至90日	113	29
90日以上	6,571	6,342
	<u>7,052</u>	<u>7,348</u>

11 應付賬款

按接收貨品或提供服務之日期作出之本集團應付賬款賬齡分析如下：

	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
最多90日	1,564	6,182
91至180日	1,253	1,503
181至365日	4,622	4,559
1年以上	47,895	42,190
	<u>55,334</u>	<u>54,434</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 借貸

	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款	214,998	215,776
	214,998	215,776

該等借貸之還款時間如下：

	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	49,940	134,946
一至兩年	165,058	80,830
兩至五年	—	—
	214,998	215,776
減：須於12個月內清償之金額 (列示於流動負債項下)	(49,940)	(134,946)
須於12個月後清償之金額	165,058	80,830

13 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應收租賃款項總額如下：

	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	2,224	3,389
一至兩年	1,912	2,803
兩至三年	1,831	2,707
三至四年	1,834	2,673
四至五年	1,893	2,731
超過五年	8,208	12,142
	17,902	26,445

應收經營租賃款項指應收之攤位租金。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。

14 財務擔保及或然負債

按揭融資的擔保

本集團於以下各報告期末就按揭融資提供財務擔保之或然負債如下：

	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
向本集團若干物業買家之 按揭融資提供之擔保	2,605	3,173

本集團為本集團若干物業買家安排銀行融資，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起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，在該等買家拖欠按揭款項時，本集團負責向銀行償還違約買家拖欠的未償還按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為按公平值計量之財務擔保並不重大，並無確認負債。

15 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。

於二零二五年六月三十日，本公司之主要股東為JYH Hong Kong Limited及New Ray Developments Limited及Sky Success Ventures Limited，彼等分別擁有本公司已發行股份18.30%及10.69%及10.72%。

本集團之最終控股公司為JYH Hong Kong Limited（一間根據香港法律註冊成立之有限公司），其由韓兆平先生全權控制。

截至二零二五年六月三十日止六個月，韓夫人全權控制之First-Profit Time Limited向本集團提供人民幣7,623,000元（相當於8,350,000港元）（二零二四年十二月三十一日：人民幣7,849,000元）的貸款，年利率為香港銀行同業拆息加2.5%。

以下為本集團及其關連方截至二零二五年六月三十日止年度於一般業務過程中進行之重大交易概要。

(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 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付一名董事款項	9,258	1,498
來自一名關連方之貸款	7,623	7,849

(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：

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
支付予關連方的利息開支	222	258
韓夫人(一名執行董事之配偶) 之薪金	-	5

(c) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及津貼	830	1,728
退休金成本		
— 界定供款計劃	39	33
以股份為基礎之付款	785	153
	1,654	1,914

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截至二零二五年六月三十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	截至二零二五年六月三十日之 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、地點或可用地盤位置、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。

2. 計劃擴展本集團之旅遊物業
開發業務

為準備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。

董事預期，古兜依水茗亭及觀山悅公館之銷售將延續至二零二五年下半年，而有關物業將自二零二五年起交付予其客戶。

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「古兜」品牌，例如：

- 二零二五年一月的第二屆崖門古兜功夫溫泉節
- 二零二五三月古兜第一陳皮窯雞節
- 二零二五年古兜端午節
- 二零二五年六月古兜溫泉618狂歡節

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，其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) 本集團未必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) 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，本集團的物業組合及未來盈利能力可能受到不利影響；及
- (vi) 取決於開發或建設期間包括技術工人供應及未知環境問題等實際情況，本集團未必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，本集團已不斷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，以檢查其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，本集團將於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認為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。

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)開發及銷售廣東省內的旅遊物業。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團收入約人民幣20,800,000元，較二零二四年同期減少7.5%（截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣22,500,000元）。截至二零二五年六月三十日止六個月之虧損約為人民幣30,600,000元，較二零二四年同期增加約10.9%（截至二零二四年六月三十日止六個月之虧損：人民幣27,600,000元）。

溫泉度假村及酒店營運

中國大陸消費者價格敏感度日益上升，旅遊及奢侈品消費意欲下降，整體消費支出下滑，導致本集團酒店及度假村業務表現欠佳。與去年同期相比，本集團溫泉度假村及酒店營運產生之營業額減少約36.8%至約人民幣14,200,000元。於本期間，本集團錄得來自入場券之收入較二零二四年減少約29.7%至約人民幣4,900,000元。本集團截至二零二五年六月三十日止六個月來自主題酒店之房間收益較二零二四年減少約18.3%至約人民幣6,100,000元。本集團主題酒店之入住率由截至二零二四年六月三十日止六個月約22%減少至截至二零二五年六月三十日止六個月約20%。本集團酒店之平均房租由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣280元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣261元。

旅遊物業開發

於本期間內，本集團錄得銷售旅遊物業收入約人民幣6,600,000元（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團已銷售及交付22套觀山悅公館單位，佔觀山悅公館可銷售總建築面積的4.9%，貢獻收入約人民幣6,600,000元，而本集團於二零二四年同期並無進行任何旅遊物業銷售。本公司預計二零二五年剩餘時間銷售及交付更多觀山悅公館單位。

財務回顧

收入

於本期間內，本集團錄得收入約人民幣20,800,000元（二零二四年同期：約人民幣22,500,000元），較二零二四年同期減少約7.5%。營業額減少主要由於本集團溫泉度假村及酒店營運業務收入下降。本集團溫泉度假村及酒店營運業務收入減少約36.8%至約人民幣14,200,000元，主要由於入場券收入、房間收益及餐飲收入減少。

本集團旅遊物業開發錄得營業額約人民幣6,600,000元（二零二四年同期：無），主要由於觀山悅公館的銷售及交付。

銷售成本

本集團於本期間之銷售成本約人民幣24,900,000元，較截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣26,900,000元減少約7.4%。

該等減少主要由於本集團溫泉度假村及酒店營運的銷售成本減少所致，主要歸因於員工成本減少及餐飲成本減少，與銷售額的減少一致。由於本集團於本期間繼續銷售及交付觀山悅公館，導致旅遊物業開發業務的銷售成本增加，而本集團於二零二四年同期並無進行任何旅遊物業銷售，故此部分抵銷該等減少。

毛虧及毛虧率

本集團本期間毛虧為人民幣4,100,000元，較去年同期約人民幣4,400,000元減少約人民幣300,000元或6.7%，主要由於本集團溫泉度假村及酒店營運業務產生的銷售成本減少所致。

於本期間，本集團毛虧率約19.7%，較去年同期約19.6%增加約0.1%。於本期間，本集團毛虧率增加主要由於本期間本集團溫泉度假村及酒店營運業務的收入減少多於相關成本的減少所致。

除稅前虧損

本集團於本期間之除稅前虧損為約人民幣32,000,000元，較去年同期約人民幣29,300,000元增加約9.3%，此乃由於貿易應收賬款減值虧損增加及銷售開支增加所致。

所得稅抵免

本集團於本期間之所得稅抵免約為人民幣1,400,000元，較截至二零二四年六月三十日止六個月之稅項抵免約人民幣1,700,000元減少約17.6%，其主要歸因於土地增值稅撥備增加所致。

淨虧損

本集團於本期間之虧損增加約人民幣3,000,000元或10.9%至截至二零二五年六月三十日止六個月之約人民幣30,600,000元，而去年同期之虧損則約為人民幣27,600,000元。淨虧損增加主要由於銷售開支增加及貿易應收賬款減值虧損撥備所致。

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之組合撥付資金。於二零二五年六月三十日，本集團之銀行及現金結餘約為人民幣8,300,000元，乃以人民幣及港元計值。

本集團於二零二五年六月三十日概無未償還資本承擔（二零二四年十二月三十一日：無）。

於二零二五年六月三十日，本集團之未償還銀行貸款為約人民幣215,000,000元，乃以人民幣計值，其中約人民幣80,200,000元為固定利率借貸。本集團已償還銀行貸款約人民幣800,000元，與本集團之還款時間表相符。借貸之到期日於本集團未經審核簡明綜合財務資料附註12內披露。借貸之所得款項主要用作資本開支、營運資金及經營開支。於二零二五年六月三十日，本集團有來自一名關聯方之未償還貸款約人民幣7,600,000元。

本集團於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日之資本負債比率（以該等日期之總借貸除以總權益計算）分別約為1.38及1.54。於二零二五年六月三十日之資本負債比率有所上升，乃主要由於總權益減少所致。

本集團繼續致力維持高水平財務控制、審慎風險管理及有效運用財務資源。為更有效控制成本及將資金成本降至最低，本集團集中庫務活動，現金一般存放於銀行並以人民幣（其次為港元）計值。

匯率波動風險

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

人力資源

於二零二五年六月三十日，本集團聘有168名全職僱員（包括董事），其中約95%於中國受聘及約5%於香港受聘。本集團截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月之員工成本分別約為人民幣11,800,000元及人民幣8,400,000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，我們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、基本養老保險基金、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，確保本集團之服務質素，所有新酒店員工須出席為期三日之接待職前培訓。本集團亦每月為其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。本集團亦致力維持員工性別多元化，為促進性別平等及履行其社會責任作出貢獻。於二零二五年六月三十日，本集團有約74名男性僱員及約94名女性僱員。

儲備

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月之儲備變動載於上述未經審核簡明綜合權益變動表。

股息

董事會不建議就截至二零二五年六月三十日止六個月派發任何中期股息。截至二零二五年六月三十日止六個月，概無派發或宣派中期股息，自報告期末起，亦無建議派付任何股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

業務展望

前景

本集團的酒店及房地產業務表現受到多重不利因素的影響。當前的首要任務是保持財務穩定。我們將繼續保持警惕，嚴格管理其他重大風險及挑戰。該等因素對本公司構成日益嚴峻的問題。董事會將尋求進一步的變化及合適的投資機會，特別是在養生及健康相關產業方向，以確保業務穩步增長，為股東帶來合理的長期回報。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，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
					二零二五年 六月三十日 本公司已發行 股本之百分比 (附註2)
韓兆平先生	受控制法團權益	228,000,000 (L)	-	228,000,000	18.30%
韓先生	受控制法團權益(附註3)	118,000,000 (L)	11,000,000	129,000,000	10.35%
王俊先生	實益擁有人(附註4)	9,500,000 (L)	11,000,000	20,500,000	1.65%
吳衛斌先生	實益擁有人	500,000 (L)	-	500,000	0.04%
陳卓豪先生	實益擁有人(附註4)	-	2,000,000	2,000,000	0.16%
張少敏女士	實益擁有人(附註4)	-	2,000,000	2,000,000	0.16%

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二零二五年六月三十日之1,245,800,767股已發行股份計算。
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為本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)，並為108,500,000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. 該等股本衍生工具內持有的本公司相關股份為本公司根據其購股權計劃授出之購股權(現被視為以實物交收非上市股本衍生工具)。截至二零二五年六月三十日止六個月期間，該等購股權的詳情及其變動載於「購股權計劃」一節內。

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，於二零二五年六月三十日，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 二零二五年 六月三十日 本公司已發行 股本之百分比 (附註2)
Sky Success Ventures Limited	實益擁有人	133,496,000 (L)	-	133,496,000	10.72%
New Ray Developments Limited	實益擁有人	133,228,000 (L)	-	133,228,000	10.69%
陳霞女士	受控制法團權益	266,724,000 (L)	-	266,724,000	21.41%
JYH Hong Kong Limited	實益擁有人	228,000,000 (L)	-	228,000,000	18.30%
李•宋基金會有限公司	另一人之代名人	126,500,000 (L)	-	126,500,000	10.15%
李朝旺先生	受控制法團權益	159,000,000 (L)	-	159,000,000	12.76%
Harvest Talent	實益擁有人	108,500,000 (L)	-	108,500,000	8.71%
韓夫人	配偶權益(附註3)	118,000,000 (L)	11,000,000	129,000,000	10.35%

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二零二五年六月三十日之1,245,800,767股已發行股份計算。
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。

有關董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不較GEM上市規則第5.48至5.67條所載之交易必守準則寬鬆。向全體董事作出具體查詢後，全體董事均已確認彼等於本期間已遵守交易必守準則及本公司採納有關董事進行證券交易之行為守則。

競爭權益

於截至二零二五年六月三十日止六個月，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。

管理層合約

於截至二零二五年六月三十日止六個月，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）。

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。

於本期間內，本公司已遵守企業管治守則所載之適用守則條文。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本公司主席及行政總裁職務。

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購股權計劃，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10年。

於二零一七年四月五日及二零二二年六月二十日及二零二四年六月二十七日，本公司根據購股權計劃授出購股權。本期間所授出之購股權變動詳情如下：

承授人	授出日期	每股行使價 港元	行使期	購股權數目				
				於二零二五年 一月一日 之結餘	本期間授出	本期間行使	本期間註銷/ 失效	於二零二五年 六月三十日 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)
		(附註1)						
	二零二二年六月二十日	0.1742	二零二二年六月二十日至 二零二六年十一月十七日	-	-	-	-	-
		(附註2)						
	二零二四年六月二十七日	0.1	二零二五年六月二十七日至 二零三二年六月二十六日	11,000,000	-	-	-	11,000,000
		(附註3)						
王俊先生	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)	
		(附註1)						
	二零二二年六月二十日	0.1742	二零二二年六月二十日至 二零二六年十一月十七日	-	-	-	-	-
		(附註2)						
	二零二四年六月二十七日	0.1	二零二五年六月二十七日至 二零三二年六月二十六日	11,000,000	-	-	-	11,000,000
		(附註3)						
陳卓豪先生	二零二四年六月二十七日	0.1	二零二五年六月二十七日至 二零三二年六月二十六日	2,000,000	-	-	-	2,000,000
		(附註3)						
張少敏女士	二零二四年六月二十七日	0.1	二零二五年六月二十七日至 二零三二年六月二十六日	2,000,000	-	-	-	2,000,000
		(附註3)						
				35,800,000	-	-	(9,800,000)	26,000,000
顧問	許展堂先生	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)
		(附註1)						
僱員合計	二零一七年四月五日	0.62	受下列歸屬時間表限制	16,170,000	-	-	(16,170,000)	
		(附註1)						
	二零二二年六月二十日	0.1742	二零二二年六月二十日至 二零二六年十一月十七日	9,717,400	-	-	-	-
		(附註2)						
	二零二四年六月二十七日	0.1	二零二五年六月二十七日至 二零三二年六月二十六日	23,100,000	-	-	-	32,817,400
		(附註3)						
				92,627,400	-	-	(33,810,000)	58,817,400

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（即截至二零一七年四月三日）前當日聯交所報之每股股份之收市價為0.60港元。
2. 股份於授出日期（即截至二零二二年六月二十日）在聯交所報之收市價為每股0.17港元。
3. 於授出日期（即截至二零二四年六月二十七日）在聯交所報每股收市價。
4. 除上表所披露者外，於上表所涵蓋期間，概無購股權獲授出、行使、沒收及屆滿。
5. 於授出日期使用二項購股權定價模式估計的購股權公平值約為2,700,000港元（相當於每份約0.06港元）。
6. 該模式之重要輸入數據為於授出日期之股份收市價0.1港元、上文已列出之行使價、波幅69.3%、股息率0%、購股權之預期年期7.98年、全年無風險利率3.75%及行使倍數2.8或2.2。按照持續複合股份回報之標準差而計量之波幅乃基於本公司之每日股價之統計分析而計算。截至二零二五年六月三十日止六個月，於未經審核綜合全面收益表確認的開支總額約為人民幣1,100,000元。
7. 計量購股權公平值所用之可變因素及假設乃基於董事之最佳估計作出。可變因素及假設之變動可導致購股權公平值有所變動。

8. 計劃授權項下可供授出的購股權於期初及期末分別為5,372,600份及39,182,600份購股權，且並無設置服務供應商分項限額。

財務期間結束後之重要事件

自財務期間結束至本報告日期為止，並無任何重要事件對本公司業務營運構成重大影響。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二五年六月三十日止六個月概無購買、贖回或出售本公司任何證券。

審核委員會

審核委員會已審閱本報告及本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務業績，並認為該業績之編製符合適用會計準則及已就此作出充分披露資料。

於本報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有GEM上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「企業管治守則」	指	GEM上市規則附錄C1所載之企業管治守則
「緊密聯繫人」	指	具有GEM上市規則賦予之涵義
「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

「第一份合作協議」	指	日期為二零一九年七月十六日之合作及開發協議，由廣東古兜與廣東奧園訂立，有關詳情載於本公司日期為二零一九年七月十六日之公佈及本公司日期為二零一九年九月二日之通函
「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（視乎文義所需而定）
「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及中國奧園集團股份有限公司之間接全資附屬公司
「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，亦稱為古兜二期公寓，廣東古兜與廣東奧園根據第一份合作協議於古兜溫泉綜合度假村內共同發展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及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，亦稱為雲峰公寓，廣東古兜與廣東奧園根據第一份合作協議於古兜溫泉綜合度假村內共同發展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
「港元」及「港仙」	指	分別為港元及港仙，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
「上市」	指	股份於二零一六年十二月九日於GEM上市
「韓先生」	指	韓志明先生，本公司聯席主席兼執行董事
「韓夫人」	指	李惠玲女士，韓先生之配偶
「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	截至二零二五年六月三十日止六個月
「中國」	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
「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
「購股權計劃」	指	本公司於二零一六年十一月十八日有條件批准及採納之購股權計劃
「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
「%」	指	百分比

承董事會命
古兜控股有限公司
主席兼執行董事
韓兆平

香港，二零二五年九月十二日

於本報告日期，執行董事為韓兆平先生、韓志明先生、蔣國偉先生、王俊先生及吳衛斌先生，非執行董事為黃儀女士以及獨立非執行董事為余耀來先生、陳卓豪先生及張少敏女士。

本報告將於刊登日起計於香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk之「最新上市公司公告」頁內刊登最少七天。本報告亦將於本公司之網站www.gudouholdings.com內發佈。