



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

截至二零二三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二零二三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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入			
銷售成本	5	<u>52,684</u> <u>(57,927)</u>	<u>41,900</u> <u>(83,012)</u>
毛虧		(5,243)	(41,112)
其他收入		379	110
其他收益淨額		623	2,266
投資物業之公平值虧損		(53,850)	(27,110)
銷售開支		(5,972)	(4,399)
行政開支		(26,835)	(28,801)
財務資產減值虧損淨額		<u>(625)</u>	<u>(34,621)</u>
經營虧損		(91,523)	(133,667)
融資成本		<u>(19,043)</u>	<u>(14,732)</u>
除所得稅前虧損		(110,566)	(148,399)
所得稅抵免	6	<u>12,037</u>	<u>15,706</u>
本年度本公司擁有人應佔虧損		(98,529)	(132,693)
本年度其他全面(虧損)/收入，扣除稅項後			
可能重新分類至損益之項目：			
外幣匯兌差額		(17,952)	(14,120)
將不會重新分類至損益之項目：			
外幣匯兌差額		<u>18,252</u>	<u>10,032</u>
本年度本公司擁有人應佔全面虧損總額		<u>(98,229)</u>	<u>(136,781)</u>
每股虧損			
		二零二三年 人民幣分	二零二二年 人民幣分
每股基本及攤薄虧損	8	<u>(8.95)</u>	<u>(13.51)</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 附註	二零二二年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	185,445	215,467
使用權資產	11,820	9,792
投資物業	519,200	573,050
按公平值計入其他全面收益之財務資產	55	55
遞延所得稅資產	6,985	6,904
	<u>723,505</u>	<u>805,268</u>
流動資產		
持作出售之物業	126,386	67,267
存貨	2,645	2,608
應收賬款	9 4,852	4,850
預付款項、按金及其他應收賬款	13,499	10,290
應收合營運作之其他夥伴款項	10 45,632	44,294
受限銀行結餘	970	—
銀行及現金結餘	3,575	3,356
	<u>197,559</u>	<u>132,665</u>
總資產	<u>921,064</u>	<u>937,933</u>
流動負債		
應付賬款	11 51,515	50,933
撥備、應計費用及其他應付賬款	86,588	77,375
解除合營業務之應付結算款項	64,137	—
借貸	206,267	63,171
租賃負債	684	720
即期稅項負債	63,978	63,291
合約負債	77,662	70,421
	<u>550,831</u>	<u>325,911</u>

二零二三年 二零二二年
附註 人民幣千元 人民幣千元

非流動負債

借貸	13,300	175,863
租賃負債	6,394	3,798
來自關連方之貸款	7,078	6,406
遞延所得稅負債	146,723	160,104
遞延收入	11,950	12,850

	<u>185,445</u>	<u>359,021</u>
--	----------------	----------------

總負債

	<u>736,276</u>	<u>684,932</u>
--	----------------	----------------

資本及儲備

股本	12	10,051	8,804
儲備		174,737	244,197

	<u>184,788</u>	<u>253,001</u>
--	----------------	----------------

總權益

總負債及權益

	<u>921,064</u>	<u>937,933</u>
--	----------------	----------------

綜合財務資料附註

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，該等財務資料乃以人民幣（「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

本集團之綜合財務資料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

綜合財務資料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資料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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損約人民幣98,529,000元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債超過其流動資產約人民幣353,272,000元。其流動負債包括借款、應付賬款、其他應付款項、解除合營業務之應付結算款項及即期稅項負債分別約人民幣206,267,000元、人民幣51,515,000元、人民幣54,312,000元、人民幣64,137,000元及人民幣63,978,000元，而其銀行及現金結餘僅為約人民幣3,575,000元。

3. 持續經營(續)

本集團與廣東奧園股份有限公司(「廣東奧園」或「合營運作之其他夥伴」)合營業務(「合營業務」)相關的物業開發業務受到廣東奧園股東中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」)流動資金狀況的負面影響。根據合作協議，廣東奧園全權負責為合營業務的項目建設提供資金。然而，廣東奧園未能墊付足夠資金以償付建築及其他成本。此外，本集團牽涉與廣東奧園(作為原告)的若干法律糾紛。於江門市新會區人民法院(「法院」)作出民事裁定後，法院頒令解除合營業務，於二零二二年五月十九日生效。因此，本集團需要全權負責物業發展項目的持續營運，並履行因解除而產生的任何責任，這可能進一步影響本集團的流動資金。

上述所有情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑慮。

鑒於該等情況，本公司董事(「董事」)於評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，已仔細考慮本集團的未來流動資金及經營表現以及其可用融資來源。本公司董事已審閱管理層所編製涵蓋自二零二三年十二月三十一日起不少於十二個月期間的本集團現金流量預測，當中已考慮以下計劃及措施：

- (i) 就原到期日為截至二零二四年十二月三十一日止年度的分期貸款(於二零二三年十二月三十一日為人民幣111,006,000元)而言，本集團一直積極與銀行磋商修訂還款時間表以延長到期日。就於二零二三年十二月三十一日的循環銀行融資人民幣84,200,000元(其中人民幣44,640,000元已於截至二零二三年十二月三十一日止年度重續，到期日為二零二四年至二零二六年)而言，董事將於該等銀行融資於各自日期屆滿時進一步重續該等銀行融資。經考慮本集團成功重續借款的記錄、與銀行的長期關係及質押予該等銀行的資產，董事相信，本集團將能夠重新磋商分期貸款的還款日期，並於其各自日期到期時進一步重續其循環銀行融資。
- (ii) 本集團已於二零二四年三月與一間銀行訂立新的未承諾銀行融資人民幣230,000,000元，以取代其於二零二四年六月三十日到期的現有未動用銀行融資人民幣150,000,000元，並能夠提取該等銀行融資，惟須符合若干條件，包括將提取的金額及可用作抵押的資產。
- (iii) 本集團一直積極與相關稅務機關就延遲支付本集團即期稅項(包括中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)及中國土地增值稅(「土地增值稅」))進行磋商。董事認為，基於本集團對稅務機關支持受新冠肺炎疫情嚴重影響的行業的慣例的理解，即期稅項負債(包括中國企業所得稅及土地增值稅)將不會於二零二四年及二零二五年悉數支付。

3. 持續經營(續)

- (iv) 隨著本集團的酒店及度假村業營運於二零二三年逐步復甦，本集團對休閒旅遊市場及本集團的酒店及度假村營運將於二零二四年繼續復甦持審慎樂觀態度。本集團繼續透過酒店及度假村營運產生現金，延遲向主要供應商或承包商付款及實施措施以進一步控制本集團的資本及營運開支。
- (v) 於解除合營業務後，本集團負責物業發展項目的營運。本集團將積極調整銷售策略以應對不斷變化的市場，以取得更好銷量及金額，並加強收款。此外，根據該項目的開發計劃及董事對建設進度的最佳了解，董事認為本集團需要承擔的額外責任並不重大。此外，本集團認為其有權代表廣東奧園就合營業務的任何可能和解向廣東奧園提出申索，因此預期未來不會有任何重大現金流出。
- (vi) 於解除合營業務後，本集團已就收購原與合營運作之其他夥伴共同擁有的剩餘未售物業確認應付的結算款項。本集團認為，彼等將安排向廣東奧園清償有關應付款項，連同本集團代表廣東奧園就合營業務作出的任何可能和解、任何廣東奧園自指定銀行賬戶提款及就廣東奧園違反合營業務獲法院授出損害賠償。根據管理層的評估，董事認為本集團需要向廣東奧園償付的責任並不重大。
- (vii) 本集團正積極尋找其他融資來源，以改善本集團的財務狀況及支持其營運。

董事經審慎考慮管理層計劃及措施的基礎以及現金流量預測的合理可能下行變動後，有信心本集團將有足夠營運資金履行其於二零二三年十二月三十一日起計不少於十二個月期間到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製綜合財務資料屬恰當。

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，其中包括對受固有不確定性影響的未來事件及狀況的假設。本集團能否持續經營取決於以下因素：

- (a) 本集團與銀行磋商修訂還款時間表以延長分期貸款的到期日及進一步重續其現有銀行融資的能力；
- (b) 本集團於需要時提取未承諾銀行融資人民幣230,000,000元的能力；

3. 持續經營(續)

- (c) 本集團進一步延遲支付本集團中國企業所得稅及土地增值稅的能力；
- (d) 本集團加快收回其酒店及度假村營運並產生經營現金流入、延遲向主要供應商或承包商結算及實施措施以進一步控制本集團的資本及經營開支的能力；
- (e) 本集團成功調整銷售策略以實現更好的銷量及金額以及及時收取銷售所得款項的能力；
- (f) 本集團清償解除合營業務及解決與合營運作之其他夥伴的糾紛(對本集團造成不必要的財務影響)的能力；及
- (g) 本集團有能力於需要時成功籌集額外融資來源，以改善本集團的財務狀況及支持其營運。

倘本集團無法持續經營，則須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債計提撥備，並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。該等調整的影響尚未於該等綜合財務資料中反映。

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

本集團已於二零二三年一月一日開始之年度報告期間首次應用以下新訂及經修訂準則：

準則	修訂主題
香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延所得稅
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革－第二支柱模型規則
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策之披露

本集團已採納該等新訂及經修訂準則，而採納該等新訂及經修訂準則不會對本集團之綜合財務資料造成任何重大影響。

4. 會計政策及披露之變動(續)

4.1 (b) 尚未採納之經修訂準則及詮釋

已頒佈但於二零二三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的若干會計準則修訂及詮釋：

		於下列日期 或之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
香港會計準則第7號(修訂本)	供應商融資安排	二零二四年一月一日
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	二零二四年一月一日
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
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及經修訂準則及詮釋之財務影響。本集團將於該等新訂及經修訂準則及詮釋生效時予以採納。

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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
酒店及度假村營運		
入場券收入	10,106	7,409
餐飲收入	9,969	6,840
會議費收入	657	841
按摩服務收入	598	165
租金收入	4,684	1,943
其他服務收入	2,542	3,192
商品銷售收入	93	159
房間收益	19,434	20,932
	<u>48,083</u>	<u>41,481</u>
旅遊物業		
物業銷售	4,601	419
	<u>4,601</u>	<u>419</u>
	<u>52,684</u>	<u>41,900</u>
確認收入時間		
於某一時點	24,769	15,833
隨時間	23,231	24,124
	<u>48,000</u>	<u>39,957</u>
租金收入	4,684	1,943
	<u>4,684</u>	<u>1,943</u>
	<u>52,684</u>	<u>41,900</u>

6. 所得稅抵免

附註5所述之旅遊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%（二零二二年：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%（二零二二年：30%至60%）之遞進稅率。本集團除所得稅前虧損之稅項抵免與採用中國稅率計算之理論稅額之差額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
所得稅抵免—中國企業所得稅及土地增值稅	<u>(12,037)</u>	<u>(15,706)</u>

7. 股息

本公司於截至二零二三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（二零二二年：無）。

8. 每股虧損

基本

每股基本虧損乃以年內本公司擁有人應佔虧損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	
	二零二三年	二零二二年
本公司擁有人應佔虧損（人民幣千元）	<u>(98,529)</u>	(132,693)
已發行普通股之加權平均數（千股）	<u>1,100,887</u>	<u>982,485</u>
每股基本虧損（人民幣分）	<u>(8.95)</u>	<u>(13.51)</u>

8. 每股虧損(續)

攤薄

每股攤薄虧損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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，由於本公司擁有人應佔年內虧損令購股權具有反攤薄效應，已假設購股權將不會獲行使／轉換(二零二二年：相同)。

9. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收賬款	13,818	13,191
減：減值撥備	<u>(8,966)</u>	<u>(8,341)</u>
應收賬款，淨額	<u>4,852</u>	<u>4,850</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(二零二二年：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。董事定期檢討逾期結餘。

9. 應收賬款(續)

應收賬款總額基於旅遊代理及公司客戶之發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
最多30日	2,227	3,080
31至60日	447	879
61至90日	259	201
超過90日	10,885	9,031
	<u>13,818</u>	<u>13,191</u>
減值撥備	(8,966)	(8,341)
應收賬款淨額	<u>4,852</u>	<u>4,850</u>

應收賬款減值撥備之變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於年初	8,341	9,199
減值虧損	625	479
撥備撇銷	—	(1,337)
於年末	<u>8,966</u>	<u>8,341</u>

上述減值虧損已納入綜合全面收益表內「財務資產減值虧損淨額」。

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

廣東古兜旅遊集團有限公司(「廣東古兜」,本集團之間接全資附屬公司)與奧園集團(廣東)有限公司(「廣東奧園」或「合營運作之其他夥伴」,中國奧園集團股份有限公司之間接全資附屬公司)訂立合營安排,透過簽立日期為二零一九年七月十六日及二零二零年六月三十日之兩份合作協議(「合營協議」),以於中國古兜江門之8幅土地(「該土地」)上開發旅遊物業附帶之旅遊物業、設施及其他基礎設施(「合營業務」)。作為該合營業務之回報,廣東古兜及廣東奧園分別有權享有來自合營業務之淨收入之30%及70%。

根據合營協議,廣東古兜負責向合營業務提供該土地,而廣東奧園負責(i)為該土地的開發、建設及管理提供資金;(ii)保存合營業務的賬簿及記錄;及(iii)以廣東古兜名義經營指定銀行賬戶(「指定銀行賬戶」)。此外,指定銀行賬戶的目的為存放自廣東奧園收取的資金,以結算合營業務的建設及其他成本,並收取銷售合營業務項下開發的物業單位的所得款項。資金亦可自指定銀行賬戶提取,以結清合營業務產生的任何建設及其他成本。

於合營業務成立後,根據合營協議及管理層對合營業務營運的了解,管理層已將該土地確認為持作銷售物業、於指定銀行賬戶的銀行結餘確認為受限制現金、自與合營業務有關的預售活動收取的所有所得款項並存入指定銀行賬戶作為綜合財務狀況表的合約負債,並於綜合全面收益表確認合營業務已確認收入及已產生開支的30%(由廣東古兜根據合營協議享有)。此外,就本集團或合營運作之其他夥伴代表合營業務結算並預期分別自合營運作之其他夥伴或本集團收回的任何款項而言,該等交易將確認為應收/應付合營運作之其他夥伴款項。

自合營業務開始以來,該土地的3幅土地才開始建築工程,而該3幅土地上的兩項已開發物業已於二零一九年及二零二二年開始預售活動。目前,該土地的其餘5幅土地並無進一步開發。該土地的開發自二零二二年下半年起進一步延遲。於二零二二年,廣東古兜(作為被告之一)接數名物業買家就聲稱由廣東奧園介紹的一名承包商違反其物業單位改造合約提出的多項申索。儘管該等申索已結束,但其導致本集團管理層更深入地探討合營業務的活動,包括指定銀行賬戶的交易活動。此外,由於廣東奧園於二零二二年十一月搬離廣東古兜之辦公樓,本集團無法進行查冊,廣東奧園同時取走合營業務之所有會計記錄及相關證明文件。廣東奧園已提供過往期間合營業務的會計記錄(包括分類賬、資產負債表及損益賬),惟本集團並無保留全套會計憑證及支持文件,因為彼等過往可查閱。自此,廣東奧園並無合作,且儘管本集團持續努力,本集團無法取得廣東奧園所接管合營業務的會計記錄。

10. 應收合營運作之其他夥伴款項(續)

於二零二三年三月，董事(彼等先前並不知悉)獲悉於二零二一年涉及廣東古兜(作為借款人)及廣東奧園(作為貸款人)合共不超過人民幣50,000,000元之兩份貸款協議(於二零一九年按年利率12%計息)(「貸款協議」)及於二零二一年以廣東奧園為受益人就人民幣15,000,000元按年利率12%計息之承諾函(「承諾函」)。自匿名來源收到該等貸款協議及承諾函，舉報人聲稱該等貸款協議及承諾函與本集團於二零一九年至二零二一年期間自指定銀行賬戶作出的若干提款有關。然而，本集團管理層了解到，該等提款本質上並非貸款，事實上是資金轉賬於二零一九年作出之提款為支付本集團產生的若干建設及其他成本，並根據與廣東奧園之協定代表指定銀行賬戶支付，以完成廣東古兜之現有物業發展項目，從而加快合營業務項下物業的整體預售活動。根據管理層的理解，本集團已結清該等提款。於二零二一年作出之提款旨在解除廣東古兜出資該土地其中一幅的抵押，以便申請合營業務的預售批准。

於二零二三年三月及四月，廣東奧園就(i)該承諾函及(ii)合營業務之營運向本集團提出兩項申索，並聲稱廣東奧園擬繼續合營業務，惟除非該等糾紛能夠解決，否則不得繼續合營業務。於法院案件的聆訊過程中，廣東奧園已進一步向法院提交董事先前並不知悉的若干補充協議。於二零二三年十月，本集團收到法院的民事裁定書，裁定解除合營業務，生效日期為二零二三年五月十九日，並得出結論，合營協議的若干指稱補充協議(本集團仍無法取得)屬無效且不可強制執行。然而，根據民事裁定書，貸款協議已獲確定為真實。

於法院裁定解除生效日期為二零二三年五月十九日的合營協議後，根據本公司中國律師的意見(「中國法律意見」)，本集團成為原本與合營運作之其他夥伴共同擁有的剩餘未售物業(「該等物業」)的唯一合法擁有人，因此可單方面控制先前由合營業務開發及管理的所有持作物業銷售。因此，管理層將解除合營協議入賬為向合營運作之其他夥伴收購先前共同控制的資產(「收購物業」)。本集團按本公司委任的獨立估值師釐定的估計市值約人民幣64,137,000元確認收購物業，並相應於二零二三年五月十九日本集團取得收購物業的控制權後，就解除合營協議確認相同金額的結算應付款項。此後，本集團開始於綜合全面收益表中確認任何後續物業銷售產生的全部收入以及任何後續物業開發活動產生的所有開支。

10. 應收合營運作之其他夥伴款項(續)

對貸款協議及承諾函獨立調查

於發現貸款協議及承諾函後，董事於二零二三年四月成立獨立調查委員會，以調查貸款協議及承諾函(「調查」)。調查委員會已委聘獨立專業顧問進行調查。根據獨立專業顧問的獨立審閱報告，彼等認為該等貸款協議及承諾函的有效性以及承諾函項下人民幣15,000,000元貸款的存在存疑。根據獨立審閱報告，貸款協議及承諾函的審批及簽署程序與《公司印章印章使用管理制度》所規定者不同。並無有關簽署該等貸款協議及承諾函的正式的本公司印鑒及印章使用申請，且有關使用並無記錄於合同登記冊。彼等亦發現承諾函僅加蓋公司印章，並未遵循與同時加蓋公司印章及法定代表印章(或由負責董事簽署)的正常慣例。獨立顧問無法找到任何可能表明貸款協議及承諾函已簽立的證據，且根據彼等的計算機數據分析，獨立顧問得出結論，並無發現任何表明證據顯示本集團相關人員對貸款協議及承諾函有了解或已討論該等協議及承諾函。然而，調查受到若干限制，包括但不限於無法取得合營業務的財務記錄及證明文件以及與廣東奧園及合營業務的部分主要服務供應商進行面談。然而，董事會認為，獨立調查員已用盡一切合理方法為本集團提供全面的調查結果及結論。

董事會經審閱獨立審閱報告的調查結果後認為，儘管貸款協議已由民事判決書定為真實，但並無足夠證據證明承諾函的有效性或人民幣15,000,000元貸款的存在。由於獨立專業顧問所識別的內部監控缺陷，貸款協議及承諾函可能被本集團人員無意及意外地蓋章。鑒於承諾函的真實性及有效性仍是中國民事訴訟待裁決的問題，其判決僅可於稍後作出，董事會保持保守態度，並將進一步評估其對承諾函的立場。

儘管本集團無法與廣東奧園解決有關貸款協議及承諾函之爭議，惟根據調查結果及本集團對合營業務營運之了解，除非法院最終另行作出結論，本集團認為，儘管廣東古兜已動用廣東奧園所存置之人民幣15,000,000元，惟有關用途屬於合營業務之範圍內，並非作私人用途，表明人民幣15,000,000元之性質並非貸款，並將繼續入賬列作無固定期限及利息之應收／應付合營運作之其他夥伴款項。

10. 應收合營運作之其他夥伴款項(續)

合營業務會計記錄不完整

於廣東奧園於二零二二年十一月搬離廣東古兜之辦公樓並帶走合營業務之所有會計記錄及有關證明文件後，本集團僅可依賴可得之有限資料及文件以入賬合營業務有關交易，並根據其對合營業務營運之最佳理解及判斷編製其財務資料以供本集團於二零二二年十二月三十一日及截至該日止年度之綜合財務報表。

由於廣東奧園不合作，本集團繼續無法取得合營業務於二零二二年十二月三十一日期間的賬簿及記錄。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已保存完整的交易記錄，並控制與合營業務有關的印章及印章的使用。

然而，由於當廣東奧園負責保存賬簿及記錄時無法自廣東奧園取得合營業務的會計記錄，本集團無法確保是否存在任何未知的未支付建設及其他成本以及與合營業務有關的其他債權人的任何潛在糾紛。於二零二二年，本集團收到來自合營業務承包商的數宗申索，要求償付未償還建築及其他成本人民幣31,000,000元，並將有關款項計入其他應付款項，並相應計入應收合營運作之其他夥伴款項作為代表廣東奧園的償付。然而，根據中國法律意見，本集團認為其有權代表廣東奧園就合營業務的任何可能和解向廣東奧園提出申索，因此，倘廣東奧園於二零二三年五月十九日前進一步接獲有關合營業務活動的任何申索，本集團將確認代表廣東奧園作出的和解。

鑒於法院尚未就承諾函提起訴訟，且本集團基於廣東奧園未根據合營協議履行其義務而就享有合營業務利潤的權利擬提起判決，目前尚不知悉與該等合營業務有關的爭議有關的任何可能的和解安排。然而，根據中國法律意見，本集團認為其有權代表廣東奧園就有關合營業務的任何可能償付向廣東奧園提出申索，因此，本集團已將代表廣東奧園作出的該等償付連同自指定銀行賬戶向廣東奧園作出的任何提取繼續確認為應收合營運作之其他夥伴款項。然而，考慮到廣東奧園的流動資金狀況，本集團亦已確認減值撥備，最多為本集團於合營協議中所述的合營業務權益。

10. 應收合營運作之其他夥伴款項(續)

根據上述截至本公佈日期管理層的評估，董事已編製二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日合營業務的財務資料，並於本公司於二零二三年十二月三十一日及截至該日止年度的綜合財務資料確認以下各項。

綜合全面收益表	截至 二零二三年 五月 十九日 止期間 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
收益	-	419
銷售成本、銷售及行政開支	(118)	(1,519)
持作出售物業虧損撥備	-	(37,279)
金融資產減值虧損淨額	-	(34,142)

附註：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收合營運作之其他夥伴款項	87,608	86,270
減：減值撥備	(41,976)	(41,976)
應收合營運作之其他夥伴款項淨額	45,632	44,294

應收合營運作之其他夥伴減值撥備的變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於年初	41,976	7,834
減值虧損	-	34,142
於年末	41,976	41,976

有關款項為無抵押、免息及該等結餘並無固定的還款期限。

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。

上述減值虧損已於綜合全面收益表中單獨披露為「金融資產減值虧損淨額」。

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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
最多90日	4,219	2,094
91至180日	2,511	1,287
181至365日	4,321	7,021
1年以上	40,464	40,531
	<u>51,515</u>	<u>50,933</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
於二零二二年一月一日	980,000	8,669
行使購股權	14,872	135
於二零二二年十二月三十一日	994,872	8,804
行使購股權	15,814	139
轉換可換股債券	126,500	1,108
於二零二三年十二月三十一日	<u>1,137,186</u>	<u>10,051</u>

13. 報告期後事項

除綜合財務資料其他部分所披露者外，於二零二三年十二月三十一日後並無發生其他重大期後事項。

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與持續經營相關之實質之未知性之保留意見。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

我們的保留意見

我們認為，除本報告「保留意見的基準」一節所述事項的可能影響外，該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 貴集團於二零二三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。

保留意見的基準

與奧園集團（廣東）有限公司合營業務財務資料的範圍限制

誠如綜合財務報表附註21所載， 貴集團之間接全資附屬公司廣東古兜旅遊集團有限公司（「廣東古兜」）與奧園集團（廣東）有限公司（「廣東奧園」或「合營運作之其他夥伴」）訂立合營安排，透過簽立日期為二零一九年七月十六日及二零二零年六月三十日之兩份合作協議，以於中華人民共和國（「中國」）開發古兜江門之8幅土地（「合營業務」），其中，根據法院裁定，合營業務隨後獲解除，生效日期為二零二三年五月十九日。於二零二三年十二月三十一日， 貴集團確認來自合營業務的應收合營運作之其他夥伴款項人民幣45,632,000元（扣除已確認減值虧損人民幣41,976,000元）。

於過往審核過程中，我們自匿名來源接獲兩份日期為二零一九年涉及廣東古兜（作為借款人）及廣東奧園（作為貸款人）之貸款協議副本，合共不超過人民幣50,000,000元（「貸款協議」）及廣東古兜於二零二一年以廣東奧園為受益人作出之人民幣15,000,000元之承諾書（「承諾書」），我們此前並不知悉亦無獲廣東奧園或 貴集團告知貸款協議及承諾書。該等貸款協議及承諾函乃從匿名來源收到，舉報人聲稱與本集團於二零一九年至二零二一年期間自指定銀行賬戶作出的若干提款有關。然而，據本集團管理層了解，該等提款並非貸款性質，事實上為資金轉賬。因此，董事於二零二三年四月成立獨立調查委員會以調查該等貸款協議及承諾函（「調查」）。根據獨立專業顧問的獨立審閱報告（「獨立審閱報告」），彼等認為該等貸款協議及承諾函的有效性以及承諾函項下人民幣15,000,000元的貸款存在

存疑。根據調查結果及 貴集團對合營業務營運之了解，除非法院最終另有結案， 貴集團認為廣東古兜使用廣東奧園存置之人民幣15,000,000元屬於合營業務之邊界範圍，而非作私人用途，表明人民幣15,000,000元可能並非貸款，並將繼續入賬列作無固定期限及利息之應收／應付合營運作之其他夥伴款項。

調查在所進程序的性質及範圍方面受到若干限制，包括但不限於無法取得合營業務的財務記錄及證明文件以及與廣東奧園及合營業務的部分主要服務供應商進行面談。我們在過往審核中進行延長程序時亦遇到類似及其他限制。特別是，我們已要求 貴集團安排與廣東奧園面談，但無法聯繫廣東奧園，因此我們無法在我們去年審核過程中收到的廣東奧園的確認回覆中獲得有關餘額分歧的解釋，並詢問先前未披露貸款協議及承諾函的原因。

此外，據合營業務，(其中包括) 廣東奧園負責保存合營業務的賬簿及記錄，並為合營業務開立指定銀行賬戶。管理層表示，廣東奧園於二零二二年十一月搬離廣東古兜之辦公樓，且廣東奧園同時取走合營業務之所有會計記錄及相關證明文件。因此， 貴集團無法於去年取得合營業務的整套賬簿及記錄供我們審核用途。

由於上述範圍限制，我們先前已就 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表保留意見，原因為我們無法取得足夠的審核憑證或執行其他程序以令我們信納(i)截至二零二二年十二月三十一日止年度，聲稱與貸款協議及承諾函有關的應收／應付合營運作之其他夥伴款項結餘的性質，以及是否需要就相關結餘的利息作出任何調整；以及是否須就截至二零二二年十二月三十一日止年度應收合營運作之其他夥伴款項的相應減值撥備作出任何調整；(ii)建築及其他成本的完整性，而該等成本可能影響於二零二二年十二月三十一日持作出售物業的成本以及對截至二零二二年十二月三十一日止年度相關減值虧損的相應影響；(iii)截至二零二二年十二月三十一日應收合營運作之其他夥伴款項結餘的準確性、有效性、完整性及估值以及合營業務其他交易(物業單位銷售除外)的有效性、準確性、完整性及呈列以及該等交易的影響(包括相關現金流量)是否已於二零二二年十二月三十一日及截至該日止年度的綜合財務報表妥為入賬及披露。

於法院裁定合營業務協議的解除日期為二零二三年五月十九日後，貴集團將解除合營業務協議入賬為自合營運作之其他夥伴收購一項共同控制資產（「收購物業」）。貴集團按貴公司委任的獨立估值師釐定的估計市值確認收購物業，並就解除合營業務協議支付相應的結算款項。此後，貴集團開始於綜合全面收益表中確認銷售物業產生的全部收益及物業開發活動產生的所有開支。由於廣東奧園不合作，貴集團繼續無法取得合營業務於二零二二年十二月三十一日期間的賬簿及記錄。截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團已保存完整的交易記錄，並控制與合營業務有關的印章及印章的使用。

儘管上述發展，我們的審核仍受到範圍限制，原因為我們仍無法取得合營業務於二零二二年十二月三十一日期間的賬簿及記錄，亦無法聯絡廣東奧園以解決先前審核的範圍限制以及取得於二零二三年十二月三十一日結餘的直接確認。

鑒於上述範圍限制，我們無法執行其他審核程序以令我們信納

- (i) 於二零二三年十二月三十一日，聲稱與貸款協議及承諾函有關的應收／應付合營運作之其他夥伴款項結餘的性質，以及是否需要就截至二零二三年十二月三十一日止年度的相關結餘的利息作出任何調整；及
- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日應收合營運作之其他夥伴款項結餘的準確性、有效性、完整性及估值；以及是否需要就截至二零二三年十二月三十一日止年度應收合營運作之其他夥伴款項的相應減值撥備作出任何調整。

持續經營相關之實質之未知性

我們謹請閣下垂注綜合財務報表附註2.3，當中指出貴集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度產生淨虧損約人民幣98,529,000元，而截至該日，貴集團的流動負債超過其流動資產約人民幣353,272,000元。其流動負債包括借款、應付賬款、其他應付款項、解除合營業務之應付結算款項及即期稅項負債分別約人民幣206,267,000元、人民幣51,515,000元、人民幣54,312,000元、人民幣64,137,000元及人民幣63,978,000元，而銀行及現金結餘僅為約人民幣3,375,000元。就與廣東奧園的合營業務而言，貴集團自附註21所載於二零二二年五月十九日生效的合營業務中解除，並須負責物業開發項目的持續營運，及清償任何因解除責任而產生的責任。該等狀況連同綜合財務報表附註2.3所載之其他事宜，顯示存在重大的未知因素，從而可能導致對貴集團持續經營能力產生重大疑慮。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

本公佈所載有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註的數字，已獲本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，該等數字乃本集團於本年度的綜合財務報表所載列的數字。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無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。

於本年度，本集團錄得營業額約人民幣52,700,000元，較上一年度增加約25.7%。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增加，乃由於疫情後經濟社會恢復正常，本集團溫泉度假村及酒店業務亦迎來復甦；及
- (ii) 本集團之旅遊物業開發業務所產生之收益增加，乃因一般房地產市場環境之穩定階段，且本年度古兜依水茗亭及觀山悅公館之已出售及交付單位增加。

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截至二零二二年十二月三十一日止年度增加約15.9%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣48,100,000元。有關增幅主要乃由於入場券收入、餐飲收入、會議費收入及租金收入增加所致。

本集團七間主題酒店之入住率由截至二零二二年十二月三十一日止年度約26%減少至本年度約28%。本集團七間主題酒店之平均房租由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣276.6元增加至本年度約人民幣283.3元，主要由於本集團終止了房租較低的城市地區之酒店。

旅遊物業開發

旅遊物業開發業務之收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣400,000元增加約998%至約人民幣4,600,000元。該增加乃主要由於一般房地產市場環境於本年度之穩定階段。旅遊物業開發業務的收益包括銷售及交付古兜依水茗亭合共人民幣3,700,000元以及銷售及交付觀山悅公館合共人民幣900,000元。

於本年度，我們出售及交付8個古兜依水茗亭單位（佔可銷售總建築面積約4.2%）以及2個觀山悅公館單位（佔可銷售總建築面積約0.5%）。我們預期古兜依水茗亭及觀山悅公館之銷售及交付將於二零二四年繼續。

前景

古兜建基於我們對健康養生對人體及身心福祉的重要性之信念，以及提高公眾生活質素的願景。我們相信，自新冠肺炎爆發以來，人們越來越注重健康，對健康及保健業務的需求將繼續增加。

於新冠肺炎之衝擊後，本集團已逐步建立可適應疫情常態化之高效及有效業務模式，並不斷努力提升古兜之軟件及硬件質素以及品牌知名度。我們相信，遊客將再次到訪及尋找旅遊景點，使其在旅途中保持健康，而消費能力將在疫情結束後帶來繁榮的未來。本集團將繼續以健康及福祉為核心。我們將利用我們的品牌資產，繼續開發具吸引力的產品及服務，例如提供精緻的餐飲選擇，並透過強調中國傳統的療愈理念擴大我們的美容及水療服務，以提高古兜溫泉綜合度假村內的二次消費水平。管理層亦將尋求機會擴大我們在中國的酒店版圖，以進一步多元化我們的收入。

我們攜手邁向更光明、更健康的未來，古兜在其中仍然是福祉及復興的代名詞。

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二零二三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	直至二零二三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式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4個古兜依水茗亭單位以及14個觀山悅公館單位。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二零二四年，而有關物業將自二零二四年起交付予其客戶。

業務目標

直至二零二三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。於本年度，本集團亦籌辦多個推廣活動，以推廣本集團「古兜」品牌，例如：

- 於二零二三年一月舉行之古兜溫泉及設計師玩具嘉年華
- 於二零二三年三月舉行之古兜唐朝集市盛宴
- 二零二三年四月之古兜水蟹美食節
- 二零二三年六月之中秋兒童夢想水上樂園
- 二零二三年十二月第十一屆古兜崖門甜水蘿蔔節

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

於本年度，本集團錄得營業額約人民幣52,700,000元（二零二二年：約人民幣41,900,000元），較上一年度增加約25.7%。營業額增加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增加所致。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41,500,000元增加約15.9%至本年度約人民幣48,100,000元。該增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二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣400,000元增加約998%至本年度約人民幣4,600,000元。該增幅主要由於本年度已交付及出售古兜依水茗亭及觀山悅公館的總建築面積增加所致。

銷售成本

本集團於本年度之銷售成本約為人民幣57,900,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣83,000,000元減少約30.2%。該減少主要由於本年度就持作出售物業計提虧損減少所致。本集團溫泉度假村及酒店營運之銷售成本於本年度增加約16.1%至人民幣52,900,000元，主要由於員工成本、材料成本及能源開支增加所致，與收入增加相符。

毛虧及毛虧率

本集團於本年度之淨虧損約為人民幣5,200,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度之毛虧約人民幣41,100,000元有所減少。本集團毛虧率由截至二零二二年十二月三十一日止年度約98.1%減少至本年度毛虧率約10.0%，反映就持作出售物業計提虧損撥備減少以及溫泉度假村及酒店營運之毛虧率有所減少。

於本年度，溫泉度假村及酒店營運之毛虧率約為10.0%（二零二二年：毛虧率約9.9%）。該變動主要由於來自溫泉度假村及酒店營運之收入增加，以及由於若干營運成本部分屬固定性質，導致銷售成本增幅低於溫泉度假村及酒店營運之收入增幅之共同影響所致。本年度旅遊物業開發之毛虧率約為9.1%（二零二二年：毛虧率約8,836%）。有關變動主要由於本年度就持作出售物業計提虧損撥備減少所致。

投資物業之公平值虧損

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及持作開發投資物業土地。於本年度，本集團投資物業之公平值虧損約為人民幣53,900,000元，而上一年度之公平值虧損為人民幣27,100,000元。

銷售開支

本集團於本年度之銷售開支約為人民幣6,000,000元，較上一年度之銷售開支約人民幣4,400,000元增加約35.8%。該增幅主要由於本集團於本年度就收入增加而產生之銷售及其他稅務增加所致。

行政開支

本集團於本年度之行政開支約為人民幣26,800,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度之行政開支約人民幣28,800,000元減少約6.8%。該減少主要由於本年度員工成本減少所致。

所得稅抵免

本集團於本年度之所得稅抵免約為人民幣12,000,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度稅項抵免約人民幣15,700,000元減少約23.4%，主要由於中國企業所得稅及遞延稅項抵免均有所增加所致，其反映本年度內本集團投資物業之公平值虧損。

淨虧損及淨虧損率

本集團於本年度之淨虧損約為人民幣98,500,000元，虧損較本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之淨虧損約人民幣132,700,000元有所減少。該淨虧損減少主要由於金融資產減值虧損及持作出售物業虧損撥備減少所致。

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187.0%，虧損較本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之淨虧損率約316.7%有所減少。該減幅主要由於(i)淨虧損減少；(ii)投資物業公平值淨虧損增加；及(iii)金融資產減值虧損及持作出售物業虧損撥備減少所致。

流動資金及財務資源以及資本架構

於本年度，本集團之營運由內部產生現金流量及借貸撥支。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘約為人民幣3,600,000元，其以人民幣及港元計值。

本集團於二零二三年十二月三十一日概無尚未償還資本承擔(二零二二年：無)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之尚未償還銀行貸款為人民幣219,600,000元，以人民幣及港元計值，其中約人民幣109,200,000元為定息借貸。年度貸款償還為約人民幣64,600,000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。於二零二三年十二月三十一日，本集團有一筆尚未償還關連方貸款人民幣7,100,000元。

本集團於二零二二年及二零二三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0.97及1.23。本集團於二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，約人民幣457,300,000元(二零二二年：約人民幣513,600,000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

除上文所披露者外，本集團於本年度內尚未進行任何重大投資或重大收購及出售附屬公司。

訴訟及或然負債

於解除與廣東奧園之合營業務後，本集團已收到合營業務承包商就清償未償還建築及其他成本人民幣31,000,000元提出的多項索賠。本集團已累計相應金額，但考慮到該等與合營業務營運有關的結算應根據合營協議由廣東奧園承擔，本集團已將代表廣東奧園結算的建築成本入賬。

此外，中國法院於截至公佈日期尚未就承諾函完成訴訟，因此目前尚不清楚與該糾紛有關的任何可能和解。然而，根據中國法律意見，董事預期訴訟將不會對本集團的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務資料並無就此作出負債撥備。

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

於二零二三年十二月三十一日，本集團聘有246名全職僱員，其中約97.8%於中國受聘及約2.2%於香港受聘。本集團截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之員工成本分別約為人民幣23,900,000元及人民幣22,600,000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。於本年度內，本集團為遵守中國之適用環境法律及法規支付約人民幣37,000元(二零二二年：人民幣37,000元)之年度費用。

於本年度內，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。於本年度內，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。

有關保留意見的補充資料

本公司及審核委員會對審核保留意見的看法及立場

截至二零二三年十二月三十一日止年度的獨立核數師報告所披露的保留意見(「審核保留意見」)與廣東奧園股份有限公司(「廣東奧園」)合營業務(「合營業務」)財務資料的範圍限制有關。

茲提述本公司日期分別為二零二三年三月三十日及二零二三年四月二十七日的公告。本公司核數師已向董事會及其董事會轄下審核委員會發出兩封函件，當中載列(其中包括)以下主要未解決事宜，而核數師需要更多資料及／或解釋以完成其審核程序：

- (i) 本集團於二零二二財政年度的綜合財務報表包括合營業務的相關財務資料。核數師知悉，廣東奧園主要負責保存合營業務的賬簿及記錄。核數師獲本集團管理層告知，廣東奧園於提供資料及記錄方面並無合作，且核數師尚未就合營業務的財務資料取得所有資料、支持及文件；
- (ii) 核數師就其與本集團的結餘及合營業務的財務資料向廣東奧園發出確認函，並收到回覆表示其不同意與本集團的結餘；及
- (iii) 核數師亦收到據稱由廣東古兜簽立之第三方文件副本，包括廣東古兜以廣東奧園為受益人作出之承諾書人民幣15,000,000元及廣東古兜與廣東奧園就貸款總額人民幣50,000,000元訂立之貸款協議，據此，本公司核數師並無相關資料及記錄。

為解決上述審核問題，本公司核數師要求本公司成立獨立調查委員會，對上述未解決事項進行獨立調查。此外，本公司已委任哲慧企管專才有限公司（「哲慧企管」）進行獨立審閱及編制審閱報告，有關詳情載於本公司日期為二零二四年三月二十七日的公告。

在獨立調查報告中，哲慧企管發現承諾函項下人民幣15,000,000元貸款的存在存疑。此外，哲慧企管發現本公司存在若干內部控制缺陷，例如對聯營業務的監督不足、缺乏對廣東奧園的背景調查及實地考察的書面記錄、內部控制不足及未妥善執行使用印鑒及印章的相關內部控制系統。有關所識別的內部控制缺陷及本公司採取的補救措施的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月二十八日的公佈。

本公司管理層預期，當有關合營業務的爭議解決，或可取得足夠及適當的審核憑證時，上述審核保留意見可被移除。本公司即將向中國法院申請就訂約方之間的利潤分成權利作出裁決。誠如本公司中國法律顧問所告知，本公司預期申請將於二零二四年六月短期內提出。視乎中國法院的時間表，裁決可於二零二四年下半年或二零二五年初取得。同時，本公司將繼續安排出售聯營業務的已竣工物業單位。出售所得款項將存放於指定銀行賬戶。於取得中國法院裁決後，本公司將知悉合營業務清盤後，合營業務的所得款項將如何分派。本公司亦正努力嘗試解決審核限制。因此，本公司管理層預期，待核數師就相關範圍限制範疇執行替代審核程序後，審核保留意見可於自截至二零二三年十二月三十一日止年度經審核財務業績起計1或2年內保留。在任何情況下，本公司認為，由於本公司的主要業務分部並無受到合營業務事件的影響，合營業務的範圍限制所產生的影響已受控。

審核委員會認為，鑒於合營業務已解除（於二零二三年五月十九日生效），一旦對合營業務的權利作出裁決及訂約方之間達成和解，合營業務清盤後，將不再與廣東奧園有任何爭議。此外，於終止合營業務後，本集團負責保存項目的賬簿及記錄。因此，審核委員會預期可就審核目的提供必要的審核憑證。核數師將繼續與本公司合作解決審核保留意見。

股息

董事會並不建議就本年度派付任何末期股息。於本年度，概無派付任何末期股息。

購買、出售或贖回上市證券

本公司及其任何附屬公司於本年度概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治常規

於本年度，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。

報告期後事項

除綜合財務資料其他部分所披露者外，於二零二三年十二月三十一日後並無發生其他重大期後事項。

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，即陳卓豪先生、胡世謙先生及張少敏女士。陳卓豪先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱本集團於本年度之全年業績。

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：

「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，為於中國成立之外商獨資企業，並為本公司之全資附屬公司
「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
「本年度」	指	截至二零二三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「*」者，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，二零二四年五月五日

於本公佈日期，執行董事為韓志明先生、黃展雄先生、王俊先生及梁鉅泉先生；非執行董事為譚文超先生；及獨立非執行董事為胡世謙先生、陳卓豪先生及張少敏女士。

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。