



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

溫泉 | 文旅 | 健康 | 養生

2021

第三季度業績報告

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。準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，同時無日法保證在 **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，確認就其所知及所信，本報告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本報告所載任何陳述產生誤導。

財務摘要

經選定財務資料

| | 截至九月三十日止三個月 | | | 截至九月三十日止九個月 | | |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|-------------|
| | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) | 增加/ (減少) | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) | 增加/ (減少) |
| 收入 | | | | | | |
| — 溫泉度假村及酒店營運以及諮詢 及/或管理服務 | 11,189 | 45,282 | (75.3)% | 40,872 | 68,135 | (40.0)% |
| — 旅遊物業開發 | 144 | 1,412 | (89.8)% | 3,956 | 2,816 | 40.5% |
| (毛虧)/毛利 | (2,361) | 29,465 | (108.0)% | (3,694) | 23,616 | (115.6)% |
| 經營(虧損)/溢利 | (6,283) | 25,733 | (124.4)% | (24,330) | 1,278 | (2,003.8)% |
| 除所得稅前(虧損)/溢利 | (10,599) | 21,113 | (150.2)% | (37,341) | (12,938) | 188.6% |
| 本期間虧損及本公司擁有人應佔 (虧損)/溢利 | (11,375) | 19,073 | (159.6)% | (38,293) | (15,613) | 145.3% |
| 每股(虧損)/盈利—基本(以人民幣分計) | (1.2) | 1.9 | (159.6)% | (3.9) | (1.6) | 145.3% |
| 每股(虧損)/盈利—攤薄(以人民幣分計) | (1.2) | 1.9 | (160.3)% | (3.9) | (1.6) | 145.3% |

非香港財務報告準則計量

| | 截至九月三十日止三個月 | | | 截至九月三十日止九個月 | | |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|-------------|
| | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) | 增加/ (減少) | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) | 增加/ (減少) |
| 扣除利息、稅項、折舊及攤銷前 盈利(EBITDA) | 1,878 | 34,676 | (94.6)% | 1,200 | 27,399 | (95.6)% |
| 扣除利息、稅項、折舊、攤銷及 公平值調整前盈利(EBITDAF) | (1,432) | 26,516 | (105.4)% | (6,040) | 15,799 | (138.2)% |
| 經調整EBITDAF | (1,432) | 28,803 | (105.0)% | (5,850) | 19,351 | (130.2)% |
| 經調整(淨虧損)/純利 | (11,375) | 21,360 | (153.3)% | (38,103) | (12,061) | 215.9% |

非香港財務報告準則計量

我們使用若干非香港財務報告準則會計計量(包括(i) EBITDA、(ii) EBITDAF、(iii)經調整EBITDAF及(iv)經調整純利／(淨虧損)以補充過往財務資料之呈列及評估。

我們使用扣除利息收入、利息開支、所得稅開支以及折舊及攤銷前盈利(**EBITDA**)評估我們於投融資交易及所得稅影響前之經營業績。鑑於我們在古兜溫泉綜合度假村之租賃裝修方面進行大量投資，折舊及攤銷開支構成我們成本結構之大部分。我們相信，EBITDA獲酒店業之其他公司廣泛使用，並可能獲投資者用於衡量我們之財務表現。

扣除利息收入、利息開支、所得稅開支、折舊及攤銷以及公平值調整前盈利(**EBITDAF**)指扣除公平值調整(即投資物業之公平值收益或虧損)前EBITDA。儘管該等收益及虧損與我們之旅遊物業業務營運相關，但其經已並將持續導致我們之定期盈利出現大幅波動，且預測價值較低。

經調整**EBITDAF**指扣除若干非現金項目及一次性事件(包括以股份為基礎之付款及建議申請由聯交所GEM轉至主板上市所產生之專業費用)前EBITDAF，而我們認為上述各項並未反映我們於報告年度內之核心經營業績。

經調整純利／(淨虧損)指扣除若干非現金項目及事件(包括以股份為基礎之付款及建議申請由聯交所GEM轉至主板上市所產生之專業費用)前本年度溢利／(虧損)，而我們認為上述各項並未反映我們於報告年度內之核心經營業績。

非香港財務報告準則會計計量之具體定義及計算可能有別於其他公司，故本文所呈列之有關計量未必可與其他公司呈列之名稱類似之計量作比較。本公司日後可能會不時於審閱其財務業績時撇除其他項目。

下表載列所示期間經營(虧損)/溢利與EBITDA、EBITDAF及經調整EBITDAF之對賬：

| 經調整EBITDA | 截至九月三十日止三個月 | | 截至九月三十日止九個月 | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) |
| 經營(虧損)/溢利 | (6,283) | 25,733 | (24,330) | 1,278 |
| 按下列各項調整： | | | | |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 6,813 | 7,064 | 21,088 | 19,680 |
| 使用權資產之折舊 | 1,348 | 1,879 | 4,442 | 6,441 |
| EBITDA | 1,878 | 34,676 | 1,200 | 27,399 |
| 減：投資物業公平值之收益 | (3,310) | (8,160) | (7,240) | (11,600) |
| EBITDAF | (1,432) | 26,516 | (6,040) | 15,799 |
| 加：以股份為基礎之付款 | — | 183 | 190 | 849 |
| 加：申請建議轉板上市 所產生之專業費用 | — | 2,104 | — | 2,703 |
| 經調整EBITDAF | (1,432) | 28,803 | (5,850) | 19,351 |

下表載列所示期間淨(虧損)/溢利與經調整淨(虧損)/溢利之對賬：

| | 截至九月三十日止三個月 | | 截至九月三十日止九個月 | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) |
| 淨(虧損)/溢利 | (11,375) | 19,073 | (38,293) | (15,613) |
| 加：以股份為基礎之付款 | — | 183 | 190 | 849 |
| 加：申請建議轉板上市 所產生之專業費用 | — | 2,104 | — | 2,703 |
| 經調整淨(虧損)/溢利 | (11,375) | 21,360 | (38,103) | (12,061) |

營運數據

截至九月三十日止三個月

截至九月三十日止九個月

| | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 平均入住率 | | | | |
| 豪華度假酒店 | 36% | 87% | 40% | 51% |
| 中端度假酒店 | 13% | 26% | 17% | 17% |
| 城市酒店 | 52% | — | 66% | — |
| 總計 | 20% | 30% | 24% | 20% |
| 平均房租(人民幣/房間) | | | | |
| 豪華度假酒店 | 722 | 763 | 773 | 776 |
| 中端度假酒店 | 163 | 211 | 195 | 205 |
| 城市酒店 | 155 | — | 140 | — |
| 總計 | 247 | 318 | 274 | 306 |
| 每間可用客房收益 (人民幣/房間) | | | | |
| 豪華度假酒店 | 257 | 660 | 313 | 395 |
| 中端度假酒店 | 22 | 55 | 33 | 35 |
| 城市酒店 | 81 | — | 93 | — |
| 總計 | 49 | 95 | 66 | 60 |

附註：

1. 豪華度假酒店包括皇家SPA酒店及月泉湖居酒店。
2. 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。
3. 城市酒店包括古兜泉峰江門記憶酒店及廣州古兜泉峰公館，該等酒店均於二零二一年第一季度開業，而泉峰•憶江門酒店則於二零二一年第二季度開始營運。

第三季度業績

董事會欣然宣佈本集團截至二零二一年九月三十日止九個月之未經審核簡明綜合財務報表，連同二零二零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

截至二零二一年九月三十日止三個月及九個月

| | 附註 | 截至九月三十日止三個月 | | 截至九月三十日止九個月 | |
|-------------------------|----|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) |
| 收入 | 3 | 11,333 | 46,694 | 44,828 | 70,951 |
| 銷售成本 | | (13,694) | (17,229) | (48,522) | (47,335) |
| (毛虧)／毛利 | | (2,361) | 29,465 | (3,694) | 23,616 |
| 其他收入 | | 3,660 | 12 | 3,767 | 81 |
| 投資物業之公平值收益 | | 3,310 | 8,160 | 7,240 | 11,600 |
| 應收賬款之減值撥備 | | (621) | (45) | (1,095) | (1,803) |
| 攤佔一間聯營公司之虧損 | | — | (527) | (656) | (1,177) |
| 銷售開支 | | (4,002) | (2,500) | (7,115) | (6,563) |
| 行政開支 | | (6,269) | (8,832) | (22,777) | (24,476) |
| 經營(虧損)／溢利 | | (6,283) | 25,733 | (24,330) | 1,278 |
| 融資成本 | | (4,316) | (4,620) | (13,011) | (14,216) |
| 除稅前(虧損)／溢利 | | (10,599) | 21,113 | (37,341) | (12,938) |
| 所得稅開支 | 4 | (776) | (2,040) | (952) | (2,675) |
| 期間(虧損)／溢利 | | (11,375) | 19,073 | (38,293) | (15,613) |
| 期間其他全面收益／(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 | | 38 | 430 | 198 | 245 |
| 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 | | — | — | (400) | (502) |
| 期間全面(虧損)／收益總額 | | (11,337) | 19,503 | (38,495) | (15,870) |
| 每股盈利／(虧損) | | | | | |
| | | 截至九月三十日止三個月 | 截至九月三十日止三個月 | 截至九月三十日止九個月 | 截至九月三十日止九個月 |
| | | 二零二一年 人民幣分 (未經審核) | 二零二零年 人民幣分 (未經審核) | 二零二一年 人民幣分 (未經審核) | 二零二零年 人民幣分 (未經審核) |
| 基本 | 6 | (1.2) | 1.9 | (3.9) | (1.6) |
| 攤薄 | 6 | (1.2) | 1.9 | (3.9) | (1.6) |

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二一年九月三十日止九個月

| | 股本 | 股份溢價 | 公平值儲備 | 外幣 匯兌儲備 | 以股份 為基礎 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 |
| 於二零二一年一月一日(經審核) | 8,669 | 99,249 | (2,630) | (3,997) | 11,309 | (277) | 69,528 | 270,530 | 452,381 |
| 全面虧損 | | | | | | | | | |
| 本期間虧損 | - | - | - | - | - | - | - | (38,293) | (38,293) |
| 其他全面虧損 | | | | | | | | | |
| 外幣匯兌差額 | - | - | - | 198 | - | - | - | - | 198 |
| 按公平值計入其他全面收益之 財務資產之公平值虧損 | - | - | (400) | - | - | - | - | - | (400) |
| 本期間全面虧損總額 | - | - | (400) | 198 | - | - | - | (38,293) | (38,495) |
| 與擁有人之交易 | | | | | | | | | |
| 以股份為基礎之付款 | - | - | - | - | 190 | - | - | - | 190 |
| 與擁有人之交易總額 | - | - | - | - | 190 | - | - | - | 190 |
| 於二零二一年九月三十日(未經審核) | <u>8,669</u> | <u>99,249</u> | <u>(3,030)</u> | <u>(3,799)</u> | <u>11,499</u> | <u>(277)</u> | <u>69,528</u> | <u>232,237</u> | <u>414,076</u> |

| | 股本 | 股份溢價 | 公平值儲備 | 外幣 匯兌儲備 | 以股份 為基礎 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 |
| 於二零二零年一月一日(經審核) | 8,669 | 99,249 | (2,728) | (4,950) | 10,287 | (277) | 69,528 | 268,269 | 448,047 |
| 全面虧損 | | | | | | | | | |
| 本期間虧損 | — | — | — | — | — | — | — | (15,613) | (15,613) |
| 其他全面虧損 | | | | | | | | | |
| 外幣匯兌差額 | — | — | — | 245 | — | — | — | — | 245 |
| 按公平值計入其他全面收益之 | | | | | | | | | |
| 財務資產之公平值虧損 | — | — | (502) | — | — | — | — | — | (502) |
| 出售按公平值計入其他全面收益之 | | | | | | | | | |
| 財務資產 | — | — | 1,000 | — | — | — | — | (1,000) | — |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>1,000</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(1,000)</u> | <u>—</u> |
| 本期間全面虧損總額 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>498</u> | <u>245</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(16,613)</u> | <u>(15,870)</u> |
| 與擁有人之交易 | | | | | | | | | |
| 以股份為基礎之付款 | — | — | — | — | 849 | — | — | — | 849 |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>849</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>849</u> |
| 與擁有人之交易總額 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>849</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>849</u> |
| 於二零二零年九月三十日(未經審核) | <u>8,669</u> | <u>99,249</u> | <u>(2,230)</u> | <u>(4,705)</u> | <u>11,136</u> | <u>(277)</u> | <u>69,528</u> | <u>251,656</u> | <u>433,026</u> |

未經審核綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止九個月

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

本集團於相關期間之未經審核綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及GEM上市規則適用披露規定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。

編製未經審核綜合財務報表符合香港財務報告準則有關使用若干關鍵會計估計之規定。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並未經本公司獨立核數師審核，惟已經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，於本期間首度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：

| | 截至九月三十日止三個月 | | 截至九月三十日止九個月 | |
|--------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) |
| 物業銷售 | 144 | — | 3,790 | — |
| 物業裝修收入 | — | 1,412 | 166 | 2,816 |
| 房間收入 | 5,080 | 12,417 | 18,487 | 22,603 |
| 入場券收入 | 2,391 | 7,680 | 8,477 | 11,577 |
| 餐飲收入 | 2,225 | 5,865 | 7,755 | 11,821 |
| 租金收入 | 785 | 904 | 2,482 | 2,000 |
| 按摩服務收入 | 102 | 11 | 561 | 193 |
| 會議費收入 | 127 | 121 | 497 | 689 |
| 諮詢服務收入 | — | 17,598 | — | 17,833 |
| 管理費收入 | 58 | 150 | 260 | 150 |
| 其他服務收入 | 421 | 536 | 2,353 | 1,269 |
| | 11,333 | 46,694 | 44,828 | 70,951 |
| 確認收入時間 | | | | |
| 於某一時點 | 4,989 | 13,677 | 21,080 | 24,280 |
| 隨時間 | 6,344 | 33,017 | 23,748 | 46,671 |
| | 11,333 | 46,694 | 44,828 | 70,951 |

4

所得稅開支

截至二零二一年九月三十日止九個月，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(截至二零二零年九月三十日止九個月：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。

| | 截至九月三十日止三個月 | | 截至九月三十日止九個月 | |
|---------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) |
| 即期稅項 | | | | |
| 中國企業所得稅 | 1 | — | 2 | 1 |
| 土地增值稅 | 11 | — | 280 | — |
| | <u>12</u> | <u>—</u> | <u>282</u> | <u>1</u> |
| 遞延稅項 | 764 | 2,040 | 670 | 2,674 |
| | <u>776</u> | <u>2,040</u> | <u>952</u> | <u>2,675</u> |

5

股息

本公司截至二零二一年九月三十日止九個月並無派付或宣派任何股息，自本期間結束起亦無建議派付任何股息(截至二零二零年九月三十日止九個月：無)。

6

每股(虧損)/盈利
基本

每股基本(虧損)/盈利乃以本公司擁有人應佔溢利/虧損除以本期間已發行普通股加權平均數計算得出。

| | 截至九月三十日止三個月 | | 截至九月三十日止九個月 | |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 二零二一年 (未經審核) | 二零二零年 (未經審核) | 二零二一年 (未經審核) | 二零二零年 (未經審核) |
| 本公司擁有人應佔 (虧損)/溢利 (人民幣千元) | (11,375) | 19,073 | (38,293) | (15,613) |
| 已發行普通股之 加權平均數(千股) | 980,000 | 980,000 | 980,000 | 980,000 |
| 每股基本(虧損)/ 盈利(人民幣分) | (1.2) | 1.9 | (3.9) | (1.6) |

攤薄

每股攤薄(虧損)/盈利為經調整尚未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(按本公司股份之期內平均市價釐定)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應發行之股份數目作出比較。

| | 截至九月三十日止三個月 | | 截至九月三十日止九個月 | |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 二零二一年 (未經審核) | 二零二零年 (未經審核) | 二零二一年 (未經審核) | 二零二零年 (未經審核) |
| 已發行普通股之 加權平均數(千股) | 980,000 | 980,000 | 980,000 | 980,000 |
| 購股權調整 (股份數目)(千股) | — | 11,346 | — | 9,721 |
| 已發行普通股之 加權平均數(千股) | 980,000 | 991,346 | 980,000 | 989,721 |

截至二零二一年及二零二零年九月三十日止九個月，由於本公司為虧損狀況，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。截至二零二零年九月三十日止三個月，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。

每股攤薄盈利之計算方法並不假設本公司之購股權獲行使，乃因該等購股權之行使價高於截至二零二一年九月三十日止三個月及截至二零二一年九月三十日止九個月之股份平均市價。

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。

截至二零二一年九月三十日止九個月，本集團之收入約為人民幣44,800,000元，較二零二零年同期減少約36.8%（截至二零二零年九月三十日止九個月：約人民幣71,000,000元）。截至二零二一年九月三十日止九個月之淨虧損約為人民幣38,300,000元（截至二零二零年九月三十日止九個月：約人民幣15,600,000元）。

溫泉度假村及酒店營運以及諮詢及／或管理服務

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同期減少約40.0%至截至二零二一年止九個月約人民幣40,900,000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，惟部分被按摩服務收入增加所抵銷之共同影響所致。此外，本集團於期內錄得管理費收入約人民幣300,000元，乃由於本集團於首次向第三方酒店提供諮詢服務後，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九月三十日止九個月約19.5%增加至本期間約24.1%，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九月三十日止九個月約人民幣306.0元減少至本期間約人民幣273.9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

於本期間，本集團已售出及交付古兜依水茗亭之26個單位，佔古兜依水茗亭之可售總建築面積13.4%，即貢獻約人民幣3,800,000元之收入，而由於本集團並無交付任何旅遊物業，故概無於二零二零年同期內確認及錄得物業銷售之收入。本集團於本期間錄得來自向客戶提供裝修服務之收入約人民幣200,000元。

財務回顧

收入

於本期間，本集團錄得營業額約人民幣44,800,000元，較二零二零年同期約人民幣71,000,000元減少約36.8%。營業額減少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。

本集團自溫泉度假村及酒店營運產生之收入相較二零二零年同期減少約人民幣27,300,000元或約40.0%至本期間約人民幣40,900,000元。有關收入減幅主要由於房間收入、入場費收入及餐飲收入減少所致。此外，由於兩份諮詢服務協議已於二零二零年完成，故本期間並無收取諮詢服務收入。

就旅遊物業開發業務而言，本集團於本期間自銷售旅遊物業錄得收入約人民幣3,800,000元（截至二零二零年九月三十日止九個月：無）。本集團已售出及交付古兜依水茗亭之26個單位，佔古兜依水茗亭之可售總建築面積13.4%。本集團亦錄得營業額約人民幣200,000元（截至二零二零年九月三十日止九個月：人民幣2,800,000元），此乃由於在本期間向客戶提供裝修服務所致。

銷售成本

本集團於本期間之銷售成本約為人民幣48,500,000元，較二零二零年同期約人民幣47,300,000元輕微增加約2.5%。該增幅主要由於員工成本增加所致。

(毛虧)／毛利及(毛虧)／毛利率

本集團截至二零二零年九月三十日止九個月錄得毛利約人民幣23,600,000元，而本期間則轉為毛虧約人民幣3,700,000元，主要由於並無諮詢服務收入所致。本集團於本期間之毛虧率約為8.2%，而二零二零年同期則錄為毛利率約33.3%。本集團於本期間之毛虧率乃因上文「收入」分節所披露之收入減少所致。

除稅前虧損

與二零二零年同期除稅前虧損約人民幣12,900,000元相比，本集團於本期間之除稅前虧損增加約人民幣24,400,000元至約人民幣37,300,000元。本集團除稅前虧損增加，主要由於收入水平減少、毛利減少及本期間投資物業之公平值收益減少，惟部分被行政開支所抵銷所致。

所得稅開支

本集團於本期間之所得稅開支較二零二零年同期約人民幣2,700,000元減少約64.4%或約人民幣1,700,000元至本期間約人民幣1,000,000元。本集團所得稅開支減少主要由於遞延稅項開支減少所致。

淨虧損

本集團於本期間之淨虧損由二零二零年同期約人民幣15,600,000元增加約人民幣22,700,000元至約人民幣38,300,000元，與本集團於本期間之營業額減幅相符。

展望

於二零二一年第三季度，新冠肺炎Delta變種病毒病例激增，導致中國政府實施旅遊限制，對文化旅遊之需求造成不利影響。於本期間，本集團錄得收入約人民幣44,800,000元，較二零二零年同期減少約36.8%。有關減少主要由於本集團來自溫泉度假村及酒店營運業務之收入減少且並無諮詢服務收入所致。

我們來自溫泉度假村及酒店業務之收入(諮詢服務收入除外)減少約19%至約人民幣41,000,000元。我們之豪華度假酒店入住率由二零二零年同期之51%減少至本期間之40%，而中端度假酒店之入住率則維持停滯於約17%。然而，為了開拓受疫情推動之宅經濟潛力，本集團開始透過多個線上渠道主動接觸客戶。舉例而言，我們繼續於微信平台之小程序製作原創內容以引起客戶之興趣，並於本季度開始定期於抖音上進行直播帶貨。受惠於本集團多元化發展收入來源之策略，我們之城市酒店業務於本年度開始營運，並於本期間貢獻房間收入約人民幣2,600,000元，佔本集團總房間收入之14%。此外，本集團繼續實施嚴謹成本控制措施，尤其在通脹壓力下將開支總額(即銷售成本、行政開支及銷售開支之總和)嚴格控制在與二零二零年同期一致之水平。

就旅遊物業開發業務而言，收入增加約40.5%至本期間約人民幣4,000,000元，主要由於銷售古兜依水茗亭(我們與廣東奧園之聯合開發物業項目之一)所致。董事預期，我們與廣東奧園之聯合開發物業項目(即古兜依水茗亭及觀山悅公館)將繼續進行銷售，並將自二零二一年起向其客戶交付物業。本集團已於二零二一年七月底透過終止增資協議停止投資於一間聯營公司，原因為有關位於陽江市之地塊之開發計劃並未按預期進度進行。由於該聯營公司同意向本集團支付股本削減協議項下之本金及利息，撤資可讓本集團變現其投資，從而將所得款項淨額用於補充一般營運資金。有關詳情已於本公司日期為二零二一年八月二日之公佈中披露。

儘管中國多個地區之新冠肺炎Delta變種病毒個案近期急增，不可避免地對酒店業務造成衝擊，我們之團隊已完全適應「新常態」下之營運模式，並會致力為住客提供最佳服務。隨著踏入我們之傳統秋冬旺季，我們對溫泉度假村業務繼續抱持樂觀態度。我們預期城市酒店業務將繼續推動業務表現。我們深信，在政府於抗疫措施及疫苗接種計劃方面強而有力之領導下，疫情最終將會得到遏制。本集團將繼續專注於轉危為機，並利用「古兜」品牌擴充收入來源。我們非常滿意團隊成員之成就，而彼等將會繼續以住客及股東為先。

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

於二零二一年九月三十日，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) | 按權益衍生 工具持有之 相關股份數目 | 佔於 二零二一年 九月三十日 本公司已發行 股本之百分比 (附註2) | |
|-------|----------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|--------|
| | | | | 總計 | |
| 韓先生 | 受控制法團權益(附註3) 實益擁有人(附註4) | 336,500,000(好) | 4,900,000 | 341,400,000 | 34.84% |
| 黃展雄先生 | 實益擁有人(附註4) | — | 4,900,000 | 4,900,000 | 0.50% |
| 甄雅曼女士 | 實益擁有人(附註4) | — | 2,450,000 | 2,450,000 | 0.25% |
| 韓家峰先生 | 實益擁有人(附註4) | — | 2,450,000 | 2,450,000 | 0.25% |
| 胡世謙先生 | 實益擁有人(附註4) | — | 2,450,000 | 2,450,000 | 0.25% |
| 趙志榮先生 | 實益擁有人(附註4) | — | 2,450,000 | 2,450,000 | 0.25% |
| 王大悟教授 | 實益擁有人(附註4) | — | 2,450,000 | 2,450,000 | 0.25% |

附註：

1. 「好」指該人士於股份之好倉。
2. 本公司已發行股本之百分比乃按於二零二一年九月三十日已發行之980,000,000股股份計算。
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336,500,000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. 此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)。截至二零二一年九月三十日止九個月,此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,於二零二一年九月三十日,主要股東及其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司之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 | | 總計 | 佔於 二零二一年 九月三十日 本公司已發行 股本之百分比 (附註2) |
|---------------------------|---------------|----------------------|--------------------------|-------------|---------------------------------------------------|
| | | 於普通股 之權益 (附註1) | 按股本衍生 工具持有之 相關股份數目 | | |
| Harvest Talent | 實益擁有人 | 336,500,000(好) | — | 336,500,000 | 34.34% |
| 韓夫人 | 配偶權益(附註3) | 336,500,000(好) | 4,900,000 | 341,400,000 | 34.84% |
| Phoenix Virtue | 實益擁有人(附註4) | 286,000,000(好) | — | 286,000,000 | 29.18% |
| Add Hero Holdings Limited | 受控制法團權益(附註4) | 286,000,000(好) | — | 286,000,000 | 29.18% |
| 中國奧園 | 受控制法團權益(附註4) | 286,000,000(好) | — | 286,000,000 | 29.18% |
| 富安 | 實益擁有人(附註5) | 60,000,000(好) | — | 60,000,000 | 6.12% |
| 富諾 | 另一人士之代名人(附註5) | 60,000,000(好) | — | 60,000,000 | 6.12% |
| 李朝旺先生 | 受控制法團權益(附註6) | 97,500,000(好) | — | 97,500,000 | 9.95% |
| 宋民女士 | 配偶權益(附註7) | 97,500,000(好) | — | 97,500,000 | 9.95% |

附註：

1. 「好」指該人士於股份之好倉。
2. 本公司已發行股本之百分比乃按於二零二一年九月三十日已發行之980,000,000股股份計算。
3. 根據證券及期貨條例，韓先生之配偶韓夫人被視為於韓先生擁有權益之所有股份中擁有權益。
4. Phoenix Virtue Limited (「Phoenix Virtue」) 由 Add Hero Holdings Limited 全資擁有，而 Add Hero Holdings Limited 則由中國奧園集團股份有限公司 (「中國奧園」) 全資擁有。中國奧園集團股份有限公司由 Ace Rise Profits Limited 及 Joy Pacific Group Limited 分別擁有 51.75% 及 55.61% 權益 (包括 Ace Rise Profits Limited 所持有之權益)。Ace Rise Profits Limited 由 Joy Pacific Group Limited 擁有 90% 權益，而 Joy Pacific Group Limited 則由 Sturgeon Limited 全資擁有。Sturgeon Limited 由 Asia Square Holdings Ltd. 全資擁有，彼等作為 J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd. 之代名人及受託人，彼以受託人身份為 The Golden Jade Trust 受益人持有該等信託權益。The Golden Jade Trust 為根據新加坡法律及法規設立之全權家庭信託。The Golden Jade Trust 之財產授予人為郭梓文先生及江敏兒女士。
5. 該等股份以富諾 (作為富安之代名人) 之名義登記。富諾由富安全資擁有。
6. 富安由李朝旺先生實益擁有 74.21%。根據證券及期貨條例，李朝旺先生被視為於富安擁有之所有股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，由於李朝旺先生實益擁有泰瑞之全部已發行股本，故彼亦被視為於泰瑞實益擁有之所有股份 (即 37,500,000 股股份) 中擁有權益。因此，根據證券及期貨條例，李朝旺先生被視為於合共 97,500,000 股股份中擁有權益。
7. 根據證券及期貨條例，李朝旺先生之配偶宋民女士被視為於李朝旺先生擁有權益之所有股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零二一年九月三十日，本公司並未獲任何人士 (董事或本公司最高行政人員除外) 知會於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 336 條本公司須存置之登記冊中擁有權益或淡倉。

競爭權益

於截至二零二一年九月三十日止九個月，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

於截至二零二一年九月三十日止九個月，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。

於截至二零二一年九月三十日止九個月，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。

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度假村及酒店業之豐富專業知識，董事會認為，由韓先生同時擔任本公司主席及行政總裁職務可令本集團之整體業務規劃、決策制定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，本公司已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 二零二一年 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 二零二一年 九月三十日 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 |
| 黃展雄先生 | 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 |
| 甄雅曼女士 | 二零一七年四月五日 | 0.62 | 受下列歸屬時間表限制 | 2,450,000 | — | — | — | 2,450,000 |
| 韓家峰先生 | 二零一七年四月五日 | 0.62 | 受下列歸屬時間表限制 | 2,450,000 | — | — | — | 2,450,000 |
| 胡世謙先生 | 二零一七年四月五日 | 0.62 | 受下列歸屬時間表限制 | 2,450,000 | — | — | — | 2,450,000 |
| 趙志榮先生 | 二零一七年四月五日 | 0.62 | 受下列歸屬時間表限制 | 2,450,000 | — | — | — | 2,450,000 |
| 王大悟教授 | 二零一七年四月五日 | 0.62 | 受下列歸屬時間表限制 | 2,450,000 | — | — | — | 2,450,000 |
| | | | | 22,050,000 | — | — | — | 22,050,000 |
| 顧問 | | | | | | | | |
| 許展堂先生 (附註2) | 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 |
| 僱員合共 | 二零一七年四月五日 | 0.62 | 受下列歸屬時間表限制 | 17,150,000 | — | — | — | 17,150,000 |
| 總計 | | | | 47,040,000 | — | — | — | 47,040,000 |

上述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. 緊接授出日期前當日聯交所所報之每股股份之收市價為0.60港元。
2. 許展堂先生於二零一九年四月十二日辭任非執行董事。儘管彼辭任，由於彼獲委任為本公司顧問，自二零一九年四月十二日起生效，故根據購股權計劃授予彼之購股權維持有效。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零二一年九月三十日止九個月概無購買、贖回或出售本公司任何證券。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱本報告及本集團截至二零二一年九月三十日止九個月之未經審核綜合財務業績，並認為該等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。

釋義

於本報告，除非文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|--------------------------------------------------------------------------|
| 「聯繫人」 | 指 | 具有 GEM 上市規則賦予之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「增資協議」 | 指 | 廣東古兜、陽江市世嘉房地產開發有限公司與原有股東所訂立日期為二零一九年五月三十日有關(其中包括)增資之增資協議(經補充) |
| 「股本削減協議」 | 指 | 廣東古兜、陽江市世嘉房地產開發有限公司、原有股東與廣東古兜酒店管理有限公司所訂立日期為二零二一年七月三十日有關(其中包括)股本削減之股本削減協議 |
| 「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就開發目標土地A而訂立，有關詳情載於本公司日期為二零一九年七月十六日及二零一九年九月十七日之公佈以及本公司日期為二零一九年九月二日之通函 |
| 「富安」 | 指 | 富安國際投資有限公司，於香港註冊成立之公司，由李朝旺先生實益擁有74.21%、余毅昉女士實益擁有15.79%及董義平先生實益擁有10.00%，彼等全部均為獨立第三方 |
| 「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 |
| 「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 |
| 「總建築面積」 | 指 | 總建築面積 |
| 「泰瑞」 | 指 | 泰瑞創投有限公司，於英屬維京群島註冊成立之公司，由獨立第三方李朝旺先生實益全資擁有 |
| 「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，彼為本公司控股股東之一 |
| 「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在GEM上市 |
| 「韓先生」 | 指 | 韓志明先生，本公司創辦人、主席、行政總裁、執行董事兼控股股東 |

| | | |
|-----------|---|----------------------------------------------------|
| 「韓夫人」 | 指 | 李惠玲女士，韓先生之配偶及韓家峰先生之母親 |
| 「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 |
| 「購股權」 | 指 | 根據購股權計劃於二零一七年四月五日授出之購股權 |
| 「本期間」 | 指 | 截至二零二一年九月三十日止九個月 |
| 「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、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國之法定貨幣 |
| 「房間收入」 | 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)產生之收入 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |
| 「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 |

| | | |
|------------|---|---------------------------------------------------------------------------|
| 「目標土地 A」 | 指 | 位於古兜溫泉綜合度假村合共約 67,860.7 平方米之五幅土地，由廣東古兜合法實益擁有 |
| 「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)(於本期間內，總可出租房間晚數包括古兜溫泉綜合度假村於暫停營運期間暫停服務之房間) |
| 「總已出租房間晚數」 | 指 | 已出租之所有房間晚數並包括免費為住客及業主提供之房間晚數 |
| 「富諾」 | 指 | 富諾控股有限公司，於英屬維京群島註冊成立之公司，由富安全資擁有 |
| 「月泉湖居酒店」 | 指 | 月泉湖居酒店，於二零一九年七月開始營運之新主題酒店 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
古兜控股有限公司
主席及執行董事
韓志明

香港，二零二一年十一月八日

於本報告日期，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。