



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)

**截至二零二三年六月三十日止六個月
中期業績公佈**

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香港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。

未經審核簡明綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	8,699	7,124	23,382	20,049
銷售成本		<u>(12,600)</u>	<u>(10,079)</u>	<u>(25,621)</u>	<u>(24,295)</u>
毛虧		(3,901)	(2,955)	(2,239)	(4,246)
其他收入	4	27	882	647	916
投資物業之公平值虧損		(3,300)	(800)	(33,350)	(1,490)
銷售開支		(751)	(544)	(1,188)	(1,457)
行政開支		<u>(5,913)</u>	<u>(8,745)</u>	<u>(11,395)</u>	<u>(15,197)</u>
經營虧損		(13,838)	(12,162)	(47,525)	(21,474)
融資成本		<u>(3,852)</u>	<u>(3,998)</u>	<u>(7,192)</u>	<u>(8,043)</u>
除稅前虧損		(17,690)	(16,160)	(54,717)	(29,517)
所得稅開支	6	<u>824</u>	<u>297</u>	<u>8,337</u>	<u>468</u>
期間虧損		(16,866)	(15,863)	(46,380)	(29,049)

附註	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(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

<u>(595)</u>	<u>(725)</u>	<u>(671)</u>	<u>(562)</u>
--------------	--------------	--------------	--------------

期間全面虧損總額

<u><u>(17,461)</u></u>	<u><u>(16,588)</u></u>	<u><u>(47,051)</u></u>	<u><u>(29,611)</u></u>
------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

每股虧損

截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
人民幣分	人民幣分	人民幣分	人民幣分
(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)

每股基本及攤薄虧損

8	<u><u>(1.5)</u></u>	<u><u>(1.6)</u></u>	<u><u>(4.4)</u></u>	<u><u>(3.0)</u></u>
---	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 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	200,317	215,467
使用權資產		13,817	9,792
投資物業		539,700	573,050
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		6,904	6,904
		<u>760,793</u>	<u>805,268</u>
流動資產			
持作出售之物業		67,267	67,267
存貨		2,742	2,608
應收賬款	10	3,566	4,850
預付款項、按金及其他應收款項		11,316	10,290
應收合營運作夥伴之款項		48,139	44,294
銀行及現金結餘		15,155	3,356
		<u>148,185</u>	<u>132,665</u>
總資產		<u>908,978</u>	<u>937,933</u>
流動負債			
應付賬款	11	48,724	50,933
應計費用及其他應付款項		75,399	77,375
借貸	12	138,403	63,171
租賃負債		2,106	720
即期稅項負債		63,173	63,291
合約負債		71,528	70,421
		<u>399,333</u>	<u>325,911</u>

		於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
借貸	12	99,845	175,863
租賃負債		6,566	3,798
來自關連方之貸款	14	7,228	6,406
遞延稅項負債		151,767	160,104
遞延收入		12,400	12,850
		<u>277,806</u>	<u>359,021</u>
總負債		<u><u>677,139</u></u>	<u><u>684,392</u></u>
資本及儲備			
股本		10,051	8,804
儲備		<u>221,788</u>	<u>244,197</u>
總權益		<u><u>231,839</u></u>	<u><u>253,001</u></u>
總負債及權益		<u><u>908,978</u></u>	<u><u>937,933</u></u>

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

					以股份為 基礎之		其他儲備	保留溢利	總權益
	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			
	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
於二零二三年一月一日(經審核)	8,804	102,662	(3,386)	(7,598)	13,782	(277)	69,528	69,486	253,001
全面虧損									
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(46,380)	(46,380)
其他全面虧損									
外幣匯兌差額	-	-	-	(671)	-	-	-	-	(671)
本期間全面虧損總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(671)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(46,380)</u>	<u>(47,051)</u>
與擁有人之交易									
因行使購股權發行股份	139	2,477	-	-	-	-	-	-	2,616
購股權失效後轉讓	-	-	-	-	(1,397)	-	-	1,397	-
因行使購股權發行股份	1,108	22,165	-	-	-	-	-	-	23,273
與擁有人之交易總額	<u>1,247</u>	<u>24,642</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,397)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,397</u>	<u>25,889</u>
於二零二三年六月三十日(未經審核)	<u>10,051</u>	<u>127,304</u>	<u>(3,386)</u>	<u>(8,269)</u>	<u>12,385</u>	<u>(277)</u>	<u>69,528</u>	<u>24,503</u>	<u>231,839</u>

	股本	股份溢價	公平值儲備	外幣匯兌 儲備	以股份為 基礎之 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
於二零二二年一月一日(經審核)	8,669	99,249	(3,386)	(3,510)	11,496	(277)	69,528	201,580	383,349
全面虧損									
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(29,049)	(29,049)
其他全面虧損									
外幣匯兌差額	-	-	-	(562)	-	-	-	-	(562)
本期間全面虧損總額	-	-	-	(562)	-	-	-	(29,049)	(29,611)
購股權失效後轉讓	-	-	-	-	(599)	-	-	599	-
以股份為基礎之付款	-	-	-	-	4,156	-	-	-	4,156
與擁有人之交易總額	-	-	-	-	3,557	-	-	599	4,156
於二零二二年六月三十日(未經審核)	<u>8,669</u>	<u>99,249</u>	<u>(3,386)</u>	<u>(4,072)</u>	<u>15,053</u>	<u>(277)</u>	<u>69,528</u>	<u>173,130</u>	<u>357,894</u>

未經審核簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所產生之現金淨額	(4,935)	1,189
投資活動所使用之現金淨額	21	13,280
融資活動所使用之現金淨額	<u>17,419</u>	<u>(15,380)</u>
現金及現金等價物減少淨額	12,505	(911)
匯率變動之影響	(706)	(120)
期初之現金及現金等價物	<u>3,356</u>	<u>3,379</u>
期末之現金及現金等價物	<u>15,155</u>	<u>2,348</u>
現金及現金等價物分析		
銀行及現金結餘	<u>15,155</u>	<u>2,348</u>

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至二零二三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，該等財務資料乃以人民幣列值。

2 編製基準

本集團於相關期間之未經審核綜合財務資料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資料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。

未經審核綜合財務資料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資料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資料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：

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
度假村相關營運				
入場券收入				
— 溫泉谷	1,918	893	5,015	4,082
餐飲收入	1,833	1,513	4,440	3,553
會議費收入	95	128	209	254
按摩服務收入	—	43	—	155
租金收入	1,178	545	1,873	1,093
其他服務收入	618	370	1,379	1,549
商品銷售收入	4	40	51	83
房間收益	3,053	3,173	10,415	8,861
	<u>8,699</u>	<u>6,705</u>	<u>23,382</u>	<u>19,630</u>
旅遊物業				
物業銷售	—	419	—	419
	<u>8,699</u>	<u>7,124</u>	<u>23,382</u>	<u>20,049</u>
確認收入時間				
於某一時點	3,850	3,036	9,715	8,571
隨時間	4,849	4,088	13,667	11,478
	<u>8,699</u>	<u>7,124</u>	<u>23,382</u>	<u>20,049</u>

4 其他收入

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	6	3	11	5
其他	21	879	636	911
	<u>27</u>	<u>882</u>	<u>647</u>	<u>916</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)
截至二零二三年六月三十日止六個月			
分部收入	<u>23,382</u>	<u>—</u>	<u>23,382</u>
分部虧損	(27,316)	(2,310)	(29,626)
投資物業之公平值虧損			(13,770)
融資成本			(7,192)
未分配公司開支			<u>(4,129)</u>
除稅前虧損			(54,717)
所得稅開支			<u>8,337</u>
本期間虧損			<u>(46,380)</u>
	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)
於二零二二年六月三十日			
資產			
分部資產	<u>358,498</u>	<u>125,419</u>	483,917
未分配資產			<u>425,061</u>
綜合總資產			<u>908,978</u>
負債			
分部負債	<u>76,148</u>	<u>134,301</u>	210,449
未分配負債			<u>466,690</u>
綜合總負債			<u>677,139</u>

	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)
截至二零二二年六月三十日止六個月			
分部收入	<u>19,630</u>	<u>419</u>	<u>20,049</u>
分部虧損	(10,321)	(2,805)	(13,126)
投資物業之公平值虧損			(1,340)
融資成本			(8,043)
未分配公司開支			<u>(7,008)</u>
除稅前虧損			(29,517)
所得稅開支			<u>468</u>
本期間虧損			<u>(29,049)</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)
於二零二二年十二月三十一日			
資產			
分部資產	<u>386,719</u>	<u>125,018</u>	511,737
未分配資產			<u>426,196</u>
綜合總資產			<u>937,933</u>
負債			
分部負債	<u>83,256</u>	<u>139,247</u>	222,503
未分配負債			<u>462,429</u>
綜合總負債			<u>684,932</u>

(ii) 地區資料：

截至二零二三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（截至二零二二年六月三十日止六個月：相同）。

(iii) 來自主要客戶之收入：

截至二零二三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3,900,000元，或佔本集團總營業額之16.6%（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣2,200,000元或11.1%）。

6 所得稅開支

截至二零二三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（截至二零二二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。

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項				
中國企業所得稅	—	—	1	1
土地增值稅	—	24	—	24
	—	24	1	25
遞延稅項	(824)	(321)	(8,338)	(493)
	(824)	(297)	(8,337)	(468)

7 股息

截至二零二三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（截至二零二二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。

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(16,866)	(15,879)	(46,380)	(29,049)
已發行普通股之加權平均數(千股)(附註)	<u>1,119,665</u>	<u>980,000</u>	<u>1,052,179</u>	<u>980,000</u>
每股基本虧損(人民幣分)	<u>(1.5)</u>	<u>(1.6)</u>	<u>(4.4)</u>	<u>(3.0)</u>

附註：

截至二零二三年及二零二二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

於二零二二年十二月三十一日(經審核)	512,618
匯兌差額	<u>64</u>
於二零二三年六月三十日(未經審核)	<u>512,682</u>

累計折舊

於二零二二年十二月三十一日(經審核)	297,151
添置	15,184
匯兌差額	<u>30</u>
於二零二三年六月三十日(未經審核)	<u>312,365</u>

賬面值

於二零二三年六月三十日(未經審核)	<u>200,317</u>
於二零二二年十二月三十一日(經審核)	<u>215,467</u>

10 應收賬款

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	13,244	14,528
減：減值撥備	(9,678)	(9,678)
應收賬款，淨額	<u>3,566</u>	<u>4,850</u>

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：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
最多30日	200	3,080
31至60日	413	879
61至90日	356	201
90日以上	12,275	10,368
	<u>13,244</u>	<u>14,528</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：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
最多90日	1,996	2,094
91至180日	1,385	1,287
181至365日	2,122	7,021
1年以上	43,221	40,531
	<u>48,724</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 借貸

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款	<u>237,808</u>	<u>239,034</u>
該等借貸之還款時間如下：		
	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	138,403	63,171
一至兩年	99,845	162,563
兩至五年	<u>—</u>	<u>13,300</u>
	238,248	239,034
減：須於12個月內清償之金額(列示於流動負債項下)	<u>(138,403)</u>	<u>(63,171)</u>
須於12個月後清償之金額	<u>99,845</u>	<u>175,863</u>

13 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：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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	<u>276</u>	<u>7,971</u>

本集團為本集團若干物業買家作出銀行融資，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後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還款時，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。

14 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。

於二零二三年六月三十日，本公司之主要股東為Harvest Talent Investments 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之34.34%及29.18%。

本集團之最終控股公司為韓先生全權控制於英屬維京群島註冊成立之Harvest Talent。

截至二零二三年六月三十日止年度，韓夫人全資控股的First-Profit Time Limited向本集團授出金額為人民幣7,228,000元(相當於7,817,000港元)(二零二二年十二月三十一日：人民幣6,406,000元)之貸款，按香港銀行同業拆息+年利率2.5%計息。

以下為本集團及其關連方截至二零二三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：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
來自關連方之貸款	7,228	6,406

(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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
韓夫人(一名執行董事之配偶)之薪金	30	41

(c) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及津貼	1,863	1,426
退休金成本		
— 界定供款計劃	46	41
以股份為基礎之付款	—	3,629
	<u>1,909</u>	<u>5,096</u>

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二零二三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	截至二零二三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、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兩個聯合開發物業項目之主要預售將延續至二零二三年下半年，而有關物業將自二零二三年起交付予其客戶。

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：
- 於二零二三年一月之古兜溫泉潮玩嘉年華
 - 於二零二三年三月之古兜唐朝集市盛宴
 - 於二零二三年四月之古兜水蟹節
 - 於二零二三年六月之夏季童夢水樂園開園

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。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團收入約人民幣23,400,000元，較二零二二年同期增加約16.6%（截至二零二二年六月三十日止六個月：約人民幣20,000,000元）。截至二零二三年六月三十日止六個月之虧損約為人民幣46,400,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月之虧損：人民幣29,000,000元）。

溫泉度假村及酒店營運

疫情過後，經濟社會恢復正常，本集團的溫泉度假村及酒店營運亦迎來復甦。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增加約19.1%至約人民幣23,400,000元。於本期間，本集團錄得來自入場券之收入較二零二二年增加約22.9%至約人民幣5,000,000元。本集團截至二零二三年六月三十日止六個月來自主題酒店之房間收益較二零二二年增加約17.5%至約人民幣10,400,000元。本集團主題酒店之入住率由截至二零二二年六月三十日止六個月約21%增加至截至二零二三年六月三十日止六個月約28%。本集團酒店之平均房租由截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣302元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣311元，此乃主要由於本集團中止了房租較低的城市地區之酒店的營運。於本期間，本集團錄得餐飲收入增加約25.0%至約人民幣4,400,000元。

旅遊物業開發

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無進行任何旅遊物業之銷售。旅遊物業開發業務截至二零二二年六月三十日止六個月之收益約為人民幣400,000元。該減少乃主要由於本期間整體房地產市場需求持續低迷。我們預期古兜依水茗亭於二零二三年下半年將繼續進行銷售及交付。

財務回顧

收入

於本期間內，本集團錄得收入約人民幣23,400,000元，較二零二二年同期約人民幣20,000,000元增加16.6%。有關增加主要由於本集團酒店及度假村營運業務之收入增加所致。

本集團酒店及度假村營運之收入增加約19.1%至約人民幣23,400,000元，乃主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月本集團主題酒店產生之房間收入較二零二二年增加約17.5%至約人民幣10,400,000元，而截至二零二三年六月三十日止六個月之入場券收入增加約22.9%至約人民幣5,000,000元。

於本期間內，本集團並無錄得來自旅遊物業開發之營業額。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團來自旅遊物業開發之收入約為人民幣400,000元，乃由於銷售古兜依水茗亭所致。

銷售成本

本集團於本期間之銷售成本約人民幣25,600,000元，較截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣24,100,000元增加約5.5%。該增幅主要由於本集團溫泉度假村於本期間營業之員工成本及餐飲成本增加所致。

毛虧及毛虧率

本集團於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月分別錄得毛虧約人民幣2,200,000元及毛虧約人民幣4,200,000元。本期間之毛虧減少乃由於溫泉度假村及酒店營運業務之收入增加所致。

本集團於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月分別錄得毛虧率約9.6%及毛虧率約21.2%。本期間毛虧率下降乃因已售貨品成本增幅低於來自溫泉度假村及酒店營運之收入增幅所致。

除稅前虧損

本集團於本期間之除稅前虧損為約人民幣54,700,000元，較去年同期約人民幣29,500,000元增加約85.4%，此乃由於本期間投資物業之公平值虧損增加所致。

所得稅抵免

本集團於本期間之所得稅抵免約為人民幣8,300,000元，較截至二零二二年六月三十日止六個月之稅項抵免約人民幣500,000元增加約16.8倍，其主要歸因於遞延稅項抵免增加，反映本集團於本期間之投資物業公平值虧損。

淨虧損

本集團於本期間之虧損增加約人民幣17,300,000元或59.7%至截至二零二三年六月三十日止六個月之約人民幣46,400,000元，而去年同期之虧損則約為人民幣29,000,000元。淨虧損增加主要由於投資物業之公平值虧損增加，部分被所得稅抵免增加所抵銷。

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。於二零二三年六月三十日，本集團之銀行及現金結餘約為人民幣15,200,000元，乃以人民幣及港元計值。

本集團於二零二三年六月三十日概無未償還資本承擔（二零二二年十二月三十一日：無）。

於二零二三年六月三十日，本集團之未償還銀行貸款為約人民幣238,200,000元，乃以人民幣計值，其中約人民幣126,300,000元為固定利率借貸。本集團已償還銀行貸款約人民幣31,500,000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。於二零二三年六月三十日，本集團有來自一名關聯方之未償還貸款約人民幣7,200,000元。

本集團於二零二二年十二月三十一日及二零二三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0.97及1.07。於二零二三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

於二零二三年六月三十日，本集團聘有269名全職僱員(包括董事)，其中約98.7%於中國受聘及約1.8%於香港受聘。本集團截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月之員工成本分別約為人民幣14,300,000元及人民幣11,200,000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。於二零二三年六月三十日，本集團有約90名男性僱員及約135名女性僱員。

儲備

本集團於截至二零二三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二零二三年六月三十日止六個月派發任何中期股息。截至二零二三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（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

業務展望

前景

古兜建基於我們相信健康養生對人體及身心安康之重要，及提升大眾生活品質的願景。我們相信自COVID-19爆發後人們會更加注重健康，對保健及養生業務的需求會繼續增加。

隨著新冠肺炎之影響消退，本集團已逐漸建立起一套能夠適應疫情常態化的有效及高效的業務模式，並致力於提升古兜的軟硬件質量以及品牌認可度。我們相信旅客將於疫情後回歸，尋找可在繁忙生活中保持身心安康之旅遊景點，而消費力將帶來繁榮的未來。本集團將繼續以保健及養生為核心。我們將利用我們之品牌資產，繼續開發具吸引力之產品及服務，如提供豐富餐飲選擇，且透過著重中國傳統養生原理，擴大美容及水療服務之規模，以提升古兜溫泉綜合度假村內之二次消費水平。管理層亦將尋求機遇，擴大我們於國內之酒店版圖，以進一步多元化發展我們之收入來源。

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

於截至二零二三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

於截至二零二三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。

於截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載之守則條文，惟韓先生現時兼任本公司主席及行政總裁職位除外。根據企業管治守則之守則條文第C.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及二零二二年六月二十日，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 二零二三年 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 二零二三年 六月三十日 之結餘
董事								
韓先生	二零一七年 四月五日 二零二二年 六月二十日	0.62 (附註1) 0.1742 (附註2)	受下列歸屬時間表限制 二零二二年六月二十日至 二零二六年十一月十七日	4,900,000 -	- -	- -	- -	- 4,900,000
黃展雄先生	二零一七年 四月五日 二零二二年 六月二十日	0.62 (附註1) 0.1742 (附註2)	受下列歸屬時間表限制 二零二二年六月二十日至 二零二六年十一月十七日	4,900,000 6,116,000	- -	- (421,900)	- -	- 10,594,100
梁鉅泉先生	二零一七年 四月五日 二零二二年 六月二十日	0.62 (附註1) 0.1742 (附註2)	受下列歸屬時間表限制 二零二二年六月二十日至 二零二六年十一月十七日	4,900,000 9,320,000	- -	- (5,954,500)	- -	- 8,265,500
韓家峰先生	二零一七年 四月五日 二零二二年 六月二十日	0.62 (附註1) 0.1742 (附註2)	受下列歸屬時間表限制 二零二二年六月二十日至 二零二六年十一月十七日	2,450,000 7,616,000	- -	- (3,172,900)	(2,450,000) (4,443,100)	- -
胡世謙先生	二零一七年 四月五日 二零二二年 六月二十日	0.62 (附註1) 0.1742 (附註2)	受下列歸屬時間表限制 二零二二年六月二十日至 二零二六年十一月十七日	2,450,000 900,000	- -	- (300,000)	- -	- 3,050,000
趙志榮先生	二零一七年 四月五日 二零二二年 六月二十日	0.62 (附註1) 0.1742 (附註2)	受下列歸屬時間表限制 二零二二年六月二十日至 二零二六年十一月十七日	2,450,000 900,000	- -	- (300,000)	- -	- 3,050,000
王大悟教授	二零一七年 四月五日 二零二二年 六月二十日	0.62 (附註1) 0.1742 (附註2)	受下列歸屬時間表限制 二零二二年六月二十日至 二零二六年十一月十七日	2,450,000 -	- -	- -	- -	- 2,450,000
王俊先生	二零一七年 四月五日 二零二二年 六月二十日	0.62 (附註1) 0.1742 (附註2)	受下列歸屬時間表限制 二零二二年六月二十日至 二零二六年十一月十七日	4,900,000 8,976,000	- -	- (5,364,500)	- -	- 8,511,500
				63,228,000	-	(15,513,800)	(6,893,100)	40,821,100

承授人	授出日期	每股 行使價 港元	行使期	購股權數目				
				於 二零二三年 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 二零二三年 六月三十日 之結餘
董事								
顧問								
許展堂先生	二零一七年 四月五日	0.62 (附註1)	受下列歸屬時間表限制	7,840,000	-	-	-	7,840,000
僱員合計	二零一七年 四月五日 二零二二年 六月二十日	0.62 (附註1) 0.1742 (附註2)	受下列歸屬時間表限制 二零二二年六月二十日至 二零二六年十一月十七日	6,370,000 5,600,000	- -	- (300,000)	- -	- 11,670,000
總計				<u>83,038,000</u>	<u>-</u>	<u>(15,813,800)</u>	<u>(6,893,100)</u>	<u>60,331,100</u>

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

二零一八年四月五日至
二零二五年四月四日
二零一九年四月五日至
二零二五年四月四日
二零二零年四月五日至
二零二五年四月四日
二零二一年四月五日至
二零二五年四月四日

購股權之相關股份數目：

於購股權獲行使時將予發行之股份總數之25%
於購股權獲行使時將予發行之股份總數之25%
於購股權獲行使時將予發行之股份總數之25%
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)在聯交所所報之收市價為每股0.17港元。
3. 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。
4. 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5,000,000港元(相當於每份約0.09港元)。

5. 該模式之重要輸入數據為於授出日期之股份收市價0.17港元、上文已列出之行使價、波幅93%、股息率0%、購股權之預期年期4.4年、全年無風險利率2.92%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。截至二零二二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4,200,000元。
6. 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。

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二零二三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二零二三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。

於本公佈內，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上市規則附錄十五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，由韓先生全資擁有且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於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
「本期間」	指 截至二零二三年六月三十日止六個月
「中國」	指 中華人民共和國，除就本公佈而言及除文義另有所指外，本公佈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
「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)
「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
韓志明

香港，二零二四年三月二十七日

於本公佈日期，執行董事為韓志明先生、黃展雄先生、梁鉅泉先生及王俊先生，非執行董事為譚文超先生，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。本公佈亦將於本公司之網站www.gudouholdings.com內發佈。