



**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**  
**截至二零二五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二零二五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：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	4	53,150	53,380
銷售成本		<u>(52,636)</u>	<u>(59,588)</u>
<b>毛利／(毛虧)</b>		<b>514</b>	<b>(6,208)</b>
其他收入		394	609
其他收益淨額		69	9,994
投資物業之公平值虧損		(18,900)	(7,900)
銷售開支		(3,706)	(4,038)
行政開支		(21,487)	(26,035)
預期信貸虧損模式下的(減值虧損)／減值虧損撥回淨額		<u>(7,713)</u>	<u>2,032</u>
<b>經營虧損</b>		<b>(50,829)</b>	<b>(31,546)</b>
融資成本		<u>(15,188)</u>	<u>(19,619)</u>
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(66,017)</b>	<b>(51,165)</b>
稅項	5	<u>4,085</u>	<u>357</u>
<b>本年度本公司擁有人應佔虧損</b>		<b>(61,932)</b>	<b>(50,808)</b>
<b>本年度其他全面收益／(開支)，扣除稅項後</b>			
可能重新分類至損益之項目：			
外幣匯兌差額		6,147	(7,448)
將不會重新分類至損益之項目：			
外幣匯兌差額		(3,926)	4,753
物業重估收益，扣除稅項後		<u>28,790</u>	<u>40,185</u>
<b>本年度本公司擁有人應佔全面開支總額</b>		<b><u>(30,921)</u></b>	<b><u>(13,318)</u></b>
<b>每股虧損</b>			
		二零二五年 人民幣分	二零二四年 人民幣分
每股基本及攤薄虧損	7	<u>(4.85)</u>	<u>(4.45)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

		二零二五年 附註 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		131,372	156,499
使用權資產		10,455	10,696
投資物業		591,400	570,200
按公平值計入其他全面收益之財務資產		55	55
遞延稅項資產		7,148	7,067
		<u>740,430</u>	<u>744,517</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售之物業		101,506	120,595
存貨		1,942	2,318
應收賬款	8	2,501	3,806
預付款項、按金及其他應收款項		17,807	14,062
應收合營運作之其他夥伴款項	9	64,137	70,333
受限銀行結餘		60	1,447
銀行及現金結餘		12,536	1,450
		<u>200,489</u>	<u>214,011</u>
<b>總資產</b>		<u><u>940,919</u></u>	<u><u>958,528</u></u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	57,222	54,434
撥備、應計費用及其他應付賬款		122,482	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		9,681	1,498
借貸		65,500	134,946
租賃負債		1,047	665
即期稅項負債		66,109	64,324
合約負債		40,792	67,279
		<u>441,970</u>	<u>519,146</u>

二零二五年 二零二四年  
附註 人民幣千元 人民幣千元

**非流動負債**

借貸	148,673	80,830
租賃負債	5,533	5,728
來自一名關連方之貸款	7,504	7,849
遞延稅項負債	163,235	159,428
遞延收入	<u>10,150</u>	<u>11,050</u>

335,095 264,885

**總負債**

777,065 784,031

**資本及儲備**

股本	11 12,374	10,131
儲備	<u>151,480</u>	<u>164,366</u>

**總權益**

163,854 174,497

**總負債及權益**

940,919 958,528



## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

### 已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及自然依賴型電力之合約 <sup>2</sup>
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營企業之間出售或注入資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第19號	不具公眾問責的附屬公司：披露 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述新訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂的香港財務報告準則會計準則將不會在可預見的將來對綜合財務報表造成重大影響。

### 香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號*財務報表之呈列及披露*列明財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號*財務報表的呈列*。此項新的香港財務報告準則會計準則繼承了香港會計準則第1號的多項規定，並引入了在損益表中呈列指定類別及界定小計的新規定；在財務報表附註中就管理層界定的表現指標提供披露，以及改善財務報表所披露資料的總計及分類。此外，部分香港會計準則第1號段落已移至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變動及錯誤*(該準則的名稱將於香港財務報告準則第18號生效時改為*財務報表的編製基準*)及香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*。香港會計準則第7號*現金流量表*及香港會計準則第33號*每股盈利*亦作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。香港財務報告準則第18號須追溯應用，並附有具體過渡性條款。新準則的應用預計就確認及計量方面不會對本集團財務表現及狀況產生重大影響。然而，預期將影響綜合損益表的結構及呈列。

### 3. 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準

#### 3.1 遵守香港財務報告準則會計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會計準則及第622章香港公司條例（「香港公司條例」）之規定編製。

#### 3.2 歷史成本法

綜合財務資料乃按歷史成本基準編製，惟以公平值計量的投資物業重估及按公平值計入其他全面收益之財務資產除外。

根據香港財務報告準則會計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。

#### 3.3 持續經營假設

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約人民幣61,932,000元。於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動負債較其流動資產超出約人民幣241,481,000元。其流動負債包括已逾期的借款約人民幣24,940,000元，而其銀行及現金結餘於截至二零二五年十二月三十一日僅為約人民幣12,536,000元。

本集團與廣東奧園股份有限公司（「廣東奧園」）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，法院於二零二三年五月十九日頒令解除合營業務。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。

### 3. 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準(續)

#### 3.3 持續經營假設(續)

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。董事已審閱管理層所編製涵蓋自二零二五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) 就原到期日為截至二零二五年度的分期貸款(於二零二四年十二月三十一日為人民幣24,940,000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。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，本集團將能夠就該等逾期分期貸款及將於二零二六年到期的餘下銀行貸款，重新磋商還款日期。
- (ii) 本集團已於二零二四年三月與一間銀行簽訂融資人民幣230,000,000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。截至二零二五年十二月三十一日，尚未使用的銀行貸款額為人民幣205,060,000元。
- (iii) 本集團已於二零二四年十二月與一名獨立第三方簽訂一項貸款融資，金額為人民幣50,000,000元，於二零二七年到期。截至報告日期，本集團尚未動用該融資額度下的任何款項。
- (iv) 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)將不會於二零二六年及二零二七年悉數支付。
- (v) 隨著本集團的物業銷售於二零二五年逐步復甦，本集團對房地產市場將於二零二六年繼續復甦持審慎樂觀態度。本集團繼續透過開發物業產生現金，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。

### 3. 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準(續)

#### 3.3 持續經營假設(續)

- (vi) 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。
- (vii) 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及根據民事裁決來自合營運作之其他夥伴之貸款確認應付的結算款項。該等應付款項計入流動負債。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。
- (viii) 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二零二五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報表屬恰當。

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的能力；
- (b) 本集團於需要時提取未動用之銀行融資金額人民幣205,060,000元及一名獨立第三方提供之人民幣50,000,000元貸款融資的能力；
- (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；

### 3. 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準(續)

#### 3.3 持續經營假設(續)

- (d) 本集團加快收回其物業銷售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報表中反映。

本附註提供編製該等綜合財務報表所採納的其他潛在重大會計政策清單。除另有說明外，此等政策在所呈列的所有年度貫徹採用。

## 4. 收入

於本年度，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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>酒店及度假村營運</b>		
入場券收入	7,369	12,815
餐飲收入	1,397	9,196
會議費收入	242	552
租金收入	2,987	3,696
其他服務收入	3,694	3,273
商品銷售收入	39	173
房間收益	9,830	15,356
	<u>25,558</u>	<u>45,061</u>
<b>旅遊物業</b>		
物業銷售	27,592	8,319
	<u>27,592</u>	<u>8,319</u>
	<u>53,150</u>	<u>53,380</u>
客戶合約確認收入時間		
於某一時點	36,397	30,503
隨時間	13,766	19,181
	<u>50,163</u>	<u>49,684</u>
租金收入	2,987	3,696
	<u>53,150</u>	<u>53,380</u>

## 5. 稅項

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並未就香港利得稅作出任何撥備，因為本集團在香港並未產生任何可評估的溢利（二零二四年：無）。本集團在中國大陸的附屬公司需按估計應評稅溢利繳納25%的企業所得稅（二零二四年：25%）。

附註4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%（二零二四年：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%（二零二四年：30%至60%）之遞進稅率。

## 5. 稅項(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅項		
– 中國企業所得稅	406	–
– 土地增值稅	1,379	416
	<u>1,785</u>	<u>416</u>
遞延稅項	<u>(5,870)</u>	<u>(773)</u>
稅務	<u><u>(4,085)</u></u>	<u><u>(357)</u></u>

## 6. 股息

本公司於截至二零二五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(二零二四年：無)。

## 7. 每股虧損

### 基本

每股基本虧損乃以本年度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	
	二零二五年	二零二四年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(61,932)	(50,808)
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,275,730</u>	<u>1,141,356</u>
每股基本虧損(人民幣分)	<u><u>(4.85)</u></u>	<u><u>(4.45)</u></u>

## 7. 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。

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止各年度，由於本年度本公司擁有人應佔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。

## 8. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收賬款總額	7,614	7,348
減：減值撥備	<u>(5,113)</u>	<u>(3,542)</u>
應收賬款淨額	<u><u>2,501</u></u>	<u><u>3,806</u></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(二零二四年：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。

## 8. 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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
最多30日	358	778
31至60日	228	199
61至90日	163	29
超過90日	6,865	6,342
	<u>7,614</u>	<u>7,348</u>
減值撥備	<u>(5,113)</u>	<u>(3,542)</u>
應收賬款淨額	<u><u>2,501</u></u>	<u><u>3,806</u></u>

應收賬款減值撥備之變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於年初	3,542	8,966
減值虧損／(減值虧損撥回)	<u>1,571</u>	<u>(5,424)</u>
於年末	<u><u>5,113</u></u>	<u><u>3,542</u></u>

上述減值虧損／(減值虧損撥回)已計入綜合損益及其他全面收益表內「預期貸款虧損模式下的減值虧損／(減值虧損撥回)淨額」。

所有應收賬款均以人民幣計值，並與其公平值相若。

## 9. 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銀行結餘、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,並於綜合損益及其他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。

## 9. 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廣東奧園由指定銀行賬戶支付，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，本集團開始於綜合損益及其他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。

## 9. 應收合營運作之其他夥伴款項(續)

於二零二四年四月，法院裁決駁回廣東奧園對上述解除合營協議的上訴請求，並裁定廣東奧園必須向廣東古兜支付違約罰款人民幣10,000,000元。該金額已根據裁決於綜合損益及其他全面收益表中確認為其他收益。

於二零二四年五月，法院判決確認承諾函的有效性，而廣東古兜必須償還金額為人民幣15,000,000元的貸款，自二零二一年三月十八日起年利率為每年12%，直至貸款結清。本集團於綜合財務狀況表中確認來自合營運作之其他夥伴之貸款本金及應計利息列為流動負債。

### 合營業務會計記錄

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前期間的賬簿及記錄。於截至二零二五年、二零二四年及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鑒及印章的使用。

於二零二五年七月，本集團就廣東奧園不當扣留本集團的合營業務賬簿及記錄一事提出訴訟。於二零二六年一月，法院裁定廣東奧園須向本集團歸還有關合營事務的土地、員工、建築及會計記錄等賬簿及記錄。

此外，於二零二五年八月，本集團成功向中國銀行取得合營業務指定銀行賬戶的所有銀行結單，並得以核對本集團就二零二二年之前與廣東奧園的往來賬戶所作的會計記錄，與指定銀行賬戶的交易活動進行核對，並對本集團截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日之綜合財務報表中應收合營運作之其他夥伴款項的結餘進行對賬。

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，已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。自此之後，再未收到任何其他索賠。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，倘彼等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償付。

## 9. 應收合營運作之其他夥伴款項(續)

### 合營業務會計記錄(續)

然而，根據本公司中國律師的意見(「**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償付連同自指定銀行賬戶作出的任何廣東奧園提取繼續確認為應收合營運作之其他夥伴款項。考慮到廣東奧園的流動資金狀況，本集團已確認減值撥備，最多為本集團於合營協議所述的合營業務權益，乃根據流動負債項下為解除合營業務的結算應付款項一併評估。由於該等源自合營業務的結餘，將透過與廣東奧園就合營業務行的最終結算以淨額方式予以償付。因此，應收合營運作之其他夥伴款項已按與解除合營業務而應付的款項相等金額人民幣64,137,000元減值。鑒於此關聯性及預期抵銷償付，已確認減值撥備反映管理層對應收合營運作之其他夥伴款項可收回性的評估，該評估已考慮抵銷解除合營業務的結算應付款項，並參考法院裁決的條款及中國法律意見。

### 應收合營運作之其他夥伴款項

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收合營運作之其他夥伴款項	115,319	115,308
減：減值撥備	(51,182)	(44,975)
	<u>64,137</u>	<u>70,333</u>

應收合營運作之其他夥伴減值虧損的變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於年初	44,975	41,976
減值虧損	<u>6,207</u>	<u>2,999</u>
於年末	<u>51,182</u>	<u>44,975</u>

## 10. 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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
最多90日	1,278	6,182
91至180日	1,104	1,503
181至365日	2,222	4,559
1年以上	52,618	42,190
	<u>57,222</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。

## 11. 股本

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元
於二零二四年一月一日	1,137,186	10,051
行使購股權	<u>8,615</u>	<u>80</u>
於二零二四年十二月三十一日	1,145,801	10,131
行使購股權	23,000	210
認購新股份	100,000	932
認購新股份	<u>120,000</u>	<u>1,101</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u>1,388,801</u>	<u>12,374</u>

附註：

於二零二五年一月二十二日，本公司與一名獨立第三方訂立股份認購協議，據此，該獨立第三方以每股0.12港元的認購價認購本公司100,000,000股股份。股份認購已於二零二五年三月七日完成。股份認購所得款項淨額約為11,712,000港元（相當於約人民幣10,767,000港元），已扣除發行股份的交易成本。

於二零二五年六月十六日，本公司與一名獨立第三方訂立股份認購協議，據此，該獨立第三方以每股0.058港元的認購價認購本公司120,000,000股股份。股份認購已於二零二五年八月十八日完成。股份認購所得款項淨額約為6,848,000港元（相當於約人民幣6,295,000港元），已扣除發行股份的交易成本。

## 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會計準則（「香港財務報告準則」）真實而中肯地反映了 貴集團於二零二五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，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 保留意見基準

#### 有關與奧園集團（廣東）有限公司合營業務的範圍限制

誠如綜合財務報表附註22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（「合營協議」），以於中華人民共和國（「中國」）古兜江門開發8幅土地（「合營業務」）。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」）。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。於二零二五年十二月三十一日， 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64,137,000元（二零二四年：人民幣70,333,000元），扣除減值虧損人民幣51,182,000元（二零二四年：人民幣44,975,000元）、解除合營業務的結算應付款項人民幣64,137,000元（二零二四年：人民幣64,137,000元），以及自合營業務的應收合營運作之其他夥伴貸款人民幣15,000,000元（二零二四年：人民幣15,000,000元）及合營業務產生的相關應付利息人民幣8,625,000元（二零二四年：人民幣6,825,000元）。

由於缺乏合營業務的財務資料而導致範圍受限，我們於日期為二零二五年三月三十一日就截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表所出具的審計報告中發表保留意見。誠如綜合財務報表附註22所披露及前文所述，繼二零二六年一月法院裁決後，貴集團已能從中國銀行取得合營業務指定銀行賬戶的所有銀行結單，並得以核對貴集團就二零二二年之前與廣東奧園的往來賬戶所作的會計記錄，與指定銀行賬戶的交易活動進行核對，並對貴集團截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日之綜合財務報表中應收合營運作之其他夥伴款項的結餘進行對賬。因此，我們已就於二零二五年十二月三十一日應收合營運作之其他夥伴款項取得充分且適當的憑證，並已執行額外的審計程序，以核實二零二四年與此事項相關的比較資料是否準確。誠如綜合財務報表附註22所載，經考慮先前的法院裁決及貴公司中國律師就各訂約方有關合營業務的權利及義務的法律意見後，貴集團已根據合營協議所載貴集團於合營業務的權益，就應收合營運作之其他夥伴款項確認減值撥備。

影響我們上一年度意見的缺乏合營業務會計記錄所導致的範圍受限問題已完全解決。然而，我們無法就於二零二四年十二月三十一日應收合營運作之其他夥伴款項取得充分的審計憑證。如上所述，對該數字作出的任何調整，可能會對貴集團於本年度及上一年度的業績及現金流量以及貴集團於二零二四年十二月三十一日呈列作為該等綜合財務報表比較數字的綜合財務報表及財務狀況相關披露產生連帶影響，因而影響本年度數字與相應數字的可比性。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》（「香港審計準則」）進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在我們的報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈適用於公眾利益實體財務報表審計的《專業會計師道德守則》（以下簡稱「守則」），我們獨立於貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們獲得的審計憑證能充足及適當地為我們於二零二五年十二月三十一日的保留意見提供基準。

## 持續經營相關之重大的未知因素

我們謹請閣下垂注綜合財務報表附註3(b)(ii)，當中指出貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生淨虧損約人民幣61,932,000元，而截至該日，貴集團之流動負債較其流動資產超出約人民幣241,481,000元。其流動負債包括已逾期的借款約人民幣24,940,000元，而銀行及現金結餘於截至二零二五年十二月三十一日為約人民幣12,536,000元。就與廣東奧園的合營業務而言，貴集團於二零二三年五月解除附註22所載的合營業務，並須主要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3(b)(ii)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。

## 容誠(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

本初步公佈所載有關本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數字，已獲本集團核數師容誠(香港)會計師事務所有限公司同意，本初步公告所載有關本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表及全面收益表及其相關附註之數字，與董事會於二零二六年三月二十七日批准之本集團本年度經審計綜合財務報表所載金額一致。容誠(香港)會計師事務所有限公司就此執行工的作不構成核證聘用，因此容誠(香港)會計師事務所有限公司並未就本初步公佈發表任何意見或核證結論。

## 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53,200,000元，較上一年度減少約0.4%。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減少，乃由於國內消費市場需求持續疲軟，本集團溫泉度假村及酒店業務的復甦亦受到阻礙；及

(ii) 本集團之旅遊物業開發業務所產生之收益增加，乃因本年度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二零二四年十二月三十一日止年度減少約43.3%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣25,600,000元。有關減幅主要乃由於房間收益、入場券收入、餐飲收入、會議費收入及租金收入減少所致。

本集團七間主題酒店之入住率由截至二零二四年十二月三十一日止年度約26%減少至本年度約18%。本集團七間主題酒店之平均房租由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣233.5元減少至本年度約人民幣226.2元，主要由於市場競爭持續及遊客人數下降。

## 旅遊物業開發

旅遊物業開發業務之收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣8,300,000元增加約231.7%至約人民幣27,600,000元。旅遊物業開發業務的收益包括銷售及交付觀山悅公館合共人民幣27,600,000元。

於本年度，我們出售及交付83個觀山悅公館單位（佔可銷售總建築面積約19.3%）。我們預期古兜依水茗亭及觀山悅公館之銷售及交付將於二零二六年繼續。

## 前景

展望二零二六年，本公司將透過專注於核心業務策略，落實發展溫泉度假村及酒店營運以及諮詢及／或管理服務業務，以實現增長並為股東創造長遠價值。本公司堅信養生對人類及身心健康至關重要，將繼續經營古兜溫泉綜合度假村，為本集團客戶提供優質服務。此外，本公司將憑藉「古兜」品牌，探索機遇以提供新服務及接觸新客戶。

旅遊物業發展將繼續為本公司於二零二六年的重點業務。本公司預期古兜依水茗亭及觀山悅公館的銷售將於二零二六年持續進行，並將繼續於古兜溫泉綜合度假村內外探索及開發新的旅遊物業發展項目。

## 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二零二五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	直至二零二五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。

## 業務目標

## 直至二零二五年十二月三十一日之實際業務進度

### 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83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二零二六年，而有關物業將自二零二六年起交付予其客戶。

### 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：

- 二零二五年一月之第二屆崖門古兜功夫溫泉節
- 二零二五年三月之古兜第一陳皮窯雞節
- 二零二五年五月之古兜端午節
- 二零二五年六月之古兜溫泉618狂歡節

## 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53,200,000元（二零二四年：約人民幣53,400,000元），較上一年度減少約0.4%。營業額減少主要由於本集團之溫泉度假村及酒店營運所產生之收入減少所致。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45,100,000元減少約43.3%至本年度約人民幣25,600,000元。該減幅主要由於遊客人數下降，令客房收益、入場券收入及餐飲收入持續減少所致。本集團來自旅遊物業開發業務之收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣8,300,000元增加約231.7%至本年度約人民幣27,600,000元。該增幅主要由於本年度已交付及出售之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52,600,000元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣59,600,000元減少約11.7%。該減幅主要由於本期間本集團溫泉度假村及酒店營運之銷售成本下降，而此主要是員工成本及折舊開支減少所致。該減少部分被本集團旅遊物業發展業務之銷售成本增加所抵銷。而該增加主要由於本年度觀山悅公館的已交付及出售建築面積增加所致。

## **毛虧及毛虧率**

本集團於本年度之毛利約為人民幣500,000元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度之毛虧約人民幣6,200,000元有所增加。本集團毛利率由截至二零二四年十二月三十一日止年度約11.6%增加至本年度毛利率約0.97%，反映毛利率較溫泉度假村及酒店營運為高的旅遊物業發展業務所產生收益佔較大比例。

於本年度，溫泉度假村及酒店營運之毛虧率約為31.3%（二零二四年：毛虧率約19.4%）。該變動主要由於來自溫泉度假村及酒店營運之收入減少所致。本年度旅遊物業開發之毛利率約為30.8%（二零二四年：約30.4%）。

## **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18,900,000元，而上一年度之公平值虧損為人民幣7,900,000元。

## **銷售開支**

本集團於本年度之銷售開支約為人民幣3,700,000元，較上一年度之銷售開支約人民幣4,000,000元減少約8.2%。該減幅主要由於本集團就溫泉度假村及酒店營運銷售而產生的推廣開支減少所致。

## **行政開支**

本集團於本年度之行政開支約為人民幣21,500,000元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度之行政開支約人民幣26,000,000元減少約17.5%。該減幅主要由於本年度員工成本及專業費用減少所致。

## **稅項**

本集團於本年度之稅項抵免約為人民幣4,100,000元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度稅項抵免約人民幣400,000元增加約1,044.3%，主要由於遞延稅項抵免有所增加所致，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62,000,000元，虧損較本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之淨虧損約人民幣50,800,000元有所增加。該淨虧損增加主要由於投資物業公平值虧損增加及合營運作之其他夥伴款項之扣除罰款減少所致。

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116.5%，虧損較本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之淨虧損率約95.2%有所增加。該增幅主要由於(i)投資物業公平值虧損增加；及(ii)合營運作之其他夥伴款項之扣除罰款減少所致。

## **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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘約為人民幣12,500,000元，其以人民幣及港元計值。

本集團於二零二五年十二月三十一日概無尚未償還資本承擔(二零二四年：無)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之尚未償還銀行貸款為人民幣214,200,000元，以人民幣計值，其中約人民幣24,940,000元為定息借貸。年度貸款償還為約人民幣1,600,000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。於二零二五年十二月三十一日，本集團有一筆尚未償還關連方貸款人民幣7,500,000元。

本集團於二零二四年及二零二五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1.38及1.44。本集團於二零二五年十二月三十一日的資本負債比率增加乃由於資本總額減少。

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**

於二零二五年十二月三十一日，約人民幣496,200,000元(二零二四年：約人民幣478,100,000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**

於二零二五年十二月三十一日，本集團並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

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘有143名全職僱員，其中約95.6%於中國受聘及約4.4%於香港受聘。本集團截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度之員工成本分別約為人民幣23,600,000元及人民幣16,100,000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，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計保留意見的看法及立場**

審核委員會已嚴格審視對本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審計綜合財務報表的保留意見之基準以及管理層對該保留意見的立場及本集團回應。

本公司管理層認為，解決審計問題的進度符合去年年報中所述的擬定時間表。於二零二五年七月，本集團就廣東奧園不當扣留本集團的賬簿及記錄一事提出訴訟。於二零二六年一月，法院裁定廣東奧園須向本集團歸還有關合營事務的土地、員工、建築及會計記錄等賬簿及記錄。我們可根據指定銀行賬戶的交易活動，存置本集團與廣東奧園的往來賬戶所作的會計記錄，並與應收合營運作之其他夥伴款項結餘進行核對。本公司管理層預期可取得充足且適當的審計憑證，因此我們可解決審計限制問題。因此，本公司管理層預期，假設並無重大變動，審計保留意見可能於截至二零二六年十二月三十一日止財政年度完全移除。

審核委員會已嚴格審視對本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審計綜合財務報表的保留意見之基準以及管理層對該保留意見的立場及本集團回應。

審核委員會認為，鑒於本集團能夠妥為存置合營事務項目的賬簿及記錄，審核委員會預期可為審計目的提供必要的審計憑證。核數師將繼續與本公司合作解決審計保留意見。

## 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（二零二四年：無）。

## 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

本公司致力建設高水平的企業管治。董事堅信健全及合理的企業管治常規對本集團持續成長以及保障及提高股東利益至為重要。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）。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。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會將於二零二六年六月五日（星期五）於古兜溫泉綜合度假村舉行。股東週年大會通告將適時刊發及寄送予股東。

## 報告期後事項

於二零二五年十二月三十一日後及截至本公佈日期，本公司或本集團並無發生任何重大事件。

## 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、余耀來先生及張少敏女士。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。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二六年五月二十九日(星期五)至二零二六年六月五日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份轉讓須附有相關股票及已正確填妥之轉讓表格(可於背面或單獨填寫)，須不遲於二零二六年五月二十八日(星期四)下午四時正前，交予本公司於香港的股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室，以進行登記。

## 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
「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
「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	截至二零二五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
「%」	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  
韓兆平

香港，二零二六年三月二十七日

於本公佈日期，執行董事為蔣國偉先生、韓志明先生、韓兆平先生、王俊先生及吳衛斌先生；非執行董事為黃儀女士；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。

本公佈將於刊登日起計於GEM網站[www.hkgem.com](http://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](http://www.gudouholdings.com)內發佈。