
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下古兜控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購古兜控股有限公司證券之邀請或要約。



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)

有關合作協議之
須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



天泰金融服務有限公司

除文義另有所指外，此封面頁所用詞彙應與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至11頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第12至13頁。獨立財務顧問函件載於本通函第14至32頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見及推薦意見。

股東特別大會謹訂於二零一九年九月十七日(星期二)下午二時正假座香港金鐘道95號統一中心十樓三號會議室舉行，召開大會通告載於本通函第N1至N2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其上印列之指示填妥並盡早交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格應被視為已撤銷。本通函刊發於香港聯合交易所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<https://www.gudouholdings.com>。

二零一九年九月二日

GEM 之特色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的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買賣的證券可能會較於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買賣的證券會有高流通量之市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	12
獨立財務顧問函件	14
附錄 一 — 估值報告	I-1
附錄 二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函中，除非文義另有所規定，以下詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有 GEM 上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國奧園」	指	中國奧園集團股份有限公司，根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：3883)，並為主要股東
「本公司」	指	古兜控股有限公司，根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所 GEM 上市(股份代號：8308)
「關連人士」	指	具有 GEM 上市規則賦予該詞之涵義
「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而訂立。
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司即將召開及舉行以供考慮及酌情批准合作協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會
「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之間接全資附屬公司
「GEM 上市規則」	指	聯交所 GEM 證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「廣東古兜」	指	廣東古兜旅遊集團有限公司
「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之溫泉度假村，由本集團營運
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會獨立委員會，其由全體獨立非執行董事(即胡世謙先生、趙志榮先生及王大悟教授)組成
「獨立財務顧問」	指	天泰金融服務有限公司，一間可從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問以就合作協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除中國奧園及其聯繫人外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一九年八月二十八日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司股份持有人

釋 義

「購股權」	指	根據本公司於二零一六年十一月十八日有條件採納之購股權計劃授出之購股權，購股權計劃於股份在聯交所GEM上市時成為無條件，自二零一六年十二月九日起為期十年
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例622章公司條例賦予該詞之涵義
「目標土地」	指	位於古兜溫泉綜合度假村共計約67,860.7平方米之五幅土地，由廣東古兜合法實益擁有
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

韓志明先生
黃展雄先生
甄雅曼女士
韓家峰先生

註冊辦事處：

Clifton House, 75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman
KY1-1108
Cayman Islands

非執行董事：

阮永曦先生

香港主要營業地點：

香港永樂街33號
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈11樓1103A室

獨立非執行董事：

胡世謙先生
趙志榮先生
王大悟教授

敬啟者：

**有關合作協議之
須予披露及關連交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年七月十六日之公佈，內容有關合作協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)合作協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)獨立財務顧問函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供有關合作協議及其項下擬進行交易之意見；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見；及(iv)致股東之股東特別大會通告。

合作協議

於二零一九年七月十六日，廣東古兜(本公司之間接全資附屬公司)與廣東奧園訂立合作協議，據此，廣東古兜及廣東奧園同意彼此合作以規劃、發展及經營目標土地。

合作協議之主要條款載列如下：

日期： 二零一九年七月十六日

訂約方： (a) 廣東古兜；及
(b) 廣東奧園

就董事所知、所悉及所信以及經作出一切合理查詢後，廣東奧園為中國奧園之間接全資附屬公司，而中國奧園為主要股東，因此為本公司之關連人士。據此，由於中國奧園屬聯繫人故廣東奧園為本公司之關連人士。

合作及投資金額

根據合作協議，廣東古兜及廣東奧園已同意互相合作以聯合規劃、開發及經營目標土地。該目標土地位於古兜溫泉綜合度假村，由本集團法定及實益擁有，總佔地面積為67,860.7平方米，預期總樓面面積為54,380.0平方米。

董事會函件

作為合作及聯合安排之一部分：

- (a) 廣東古兜將就共同安排提供目標土地，而獨立估值師於二零一九年三月三十一日估值約為人民幣146,826,000元；及
- (b) 廣東奧園將負責為目標土地以及將於目標土地上搭建的建築及結構之開發、建造及管理提供資金，最大投資金額為人民幣342,594,000元，此乃根據預期總樓面面積54,380.0平方米按每平方米人民幣6,300元而計算得出。經雙方同意，估計每平方米約人民幣6,300元將用作於目標土地搭建旅遊物業、設施及與搭建旅遊物業有關的其他基礎設施之建造成本。建造成本約為每平方米人民幣6,300元，乃參考古兜溫泉綜合度假村內本公司類似性質項目每平方米之過往建造成本而釐定。

合作及聯合安排並不涉及本集團出售目標土地或成立任何合營公司實體。

先決條件

開始合作協議項下擬進行的交易須待於就批准合作協議及其中擬進行的交易而召開及舉行的股東特別大會上由獨立股東通過決議案後，方可作實。

收入共享安排

於先決條件或達成後五個營業日內，廣東古兜及廣東奧園將開始聯合規劃及開發目標土地。廣東古兜及廣東奧園有權獲得之目標土地收入分別為30%及70%，此乃依照彼等為目標土地開發項目各自所作之投資而釐定，包括獨立估值師評估之廣東古兜提供之目標土地之公平市值以及廣東奧園就開發目標土地而作出之注資之金額。

董事會函件

經考慮(a)目標土地因獲本集團收購而仍未開發；(b)本集團可自中國奧園之物業開發及管理經驗中獲益；(c)建造成本(包括每日管理及經營成本)每平方米約人民幣6,300元乃參考古兜溫泉綜合度假村內本公司類似性質項目每平方米之過往建造成本釐定；及(d)收益共享比率30:70屬固定，並經參考目標土地之估值及目標土地上之發展項目所估計及協定之總建築成本釐定，董事認為收入共享安排屬公平合理。不論中國奧園於目標土地之開發項目所產生之實際成本有否超過限額，中國奧園之投資額上限為人民幣342,594,000元。

終止

倘任何一方無法履行其義務或違反合作協議項下之聲明及保證，且違約方於收到另一方之通告後30日內未能糾正違約行為，另一方或終止合作協議並有權收取人民幣10,000,000元作為補償。尤其是，任何一方不得與任何第三方就合作協議項下擬進行之交易訂立任何協議，倘若違反，非違約方將有權向另一方收取人民幣10,000,000元作為補償，並有權終止合作協議。

目標土地詳情

廣東古兜擁有五幅土地，總佔地面積為76,189.0平方米。根據國土證，目標土地(已部分開發或為未開發部分)的總佔地面積為67,860.7平方米，預期總樓面面積為54,380.0平方米。有關目標土地的進一步詳情如下：

	國土證訂明的 佔地面積(平方米)	獲批用途	狀態	按揭狀態
1	33,549.0	住宿及餐飲	已部分開發； 未開發部分 佔地面積為 25,220.7平方米	已按揭

董事會函件

	國土證訂明的 佔地面積(平方米)	獲批用途	狀態	按揭狀態
2	25,437.0	住宿及餐飲	將予開發	已按揭
3	5,677.0	住宿及餐飲	規劃階段	已按揭
4	6,413.0	住宿及餐飲	將予開發	已按揭
5	5,113.0	住宿及餐飲	將予開發	自由業權

根據當前的臨時開發計劃，旅遊物業將於目標土地上獲搭建以作為古兜溫泉綜合度假村的綜合旅遊及休閒項目之一部分。於目標土地上擬搭建的旅遊物業主要獲分類為住宅單位、零售單位、停車位及相關的其他設施。本集團原計劃申請將獲批用途由現時之住宿及餐飲更改為商業及財務用途，以符合擬定開發計劃。目標土地之當前臨時開發計劃乃根據住宿及餐飲之當前獲批用途而制訂。廣東古兜與廣東奧園協定將目標土地之用途變更為商業及財務用途並非開發計劃之先決條件，亦非合作協議之先決條件。申請更改用途之原因為此舉促進以較靈活方式規劃及設計將於目標土地上設立之旅遊物業。於最後實際可行日期，由於申請更改用途對本公司之發展計劃並無影響，本集團與廣東奧園決定不再繼續申請。

訂立合作協議之原因及裨益

本集團主要從事經營及管理古兜溫泉綜合度假村以及開發及銷售古兜溫泉綜合度假村內之旅遊物業。

董事會函件

廣東奧園為中國奧園的全資附屬公司。中國奧園為一家綜合性企業，涵蓋多個業務板塊，包括物業開發、康養產業、文化旅遊及跨境電商。

董事會認為廣東奧園加入目標土地之開發項目能夠 (i) 確保有充足之投資資金以支持及促進本集團之戰略規劃以及開發及銷售古兜溫泉綜合度假村內之旅遊物業；及 (ii) 自目標土地之開發項目中獲益，所用方式為利用中國奧園於物業開發及文化旅遊方面之專業知識以及其於粵港澳大灣區之成熟網絡及資源以創造協同效應。

經考慮上述內容，董事會認為合作協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理並符合股東之整體利益。

GEM 上市規則涵義

由於有關合作協議項下擬進行交易之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%，合作協議構成GEM上市規則第19章項下本公司之須予披露交易，因此須遵守GEM上市規則第19章項下申報及公佈之規定。

廣東奧園為中國奧園之間接全資附屬公司，其為於本公司持有29.18%權益之主要股東及關連人士。因此，廣東奧園因身為中國奧園之聯繫人而為本公司之關連人士。由於總代價超過10,000,000港元，合作協議項下擬進行之交易須遵守GEM上市規則第20章項下申報及公佈以及獨立股東批准之規定。

概無董事於合作協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。執行董事甄雅曼女士為廣東奧園金控有限公司風險控制及合規中心之總經理助理，該公司為中國奧園之附屬公司。非執行董事阮永曦先生亦為中國奧園之總裁助理及中國奧園戰略投資中心之總監。彼等已就相關董事會決議案放棄投票。

董事會函件

成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

董事會已成立獨立董事委員會，當中包括所有獨立非執行董事胡世謙先生、趙志榮先生及王大悟教授，以就合作協議向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問之推薦意見後就如何於股東特別大會上就相關決議案投票向獨立股東提供意見。

獨立董事委員會已批准委任獨立財務顧問為本公司獨立財務顧問，以就合作協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就如何於股東特別大會上就相關決議案投票向獨立股東提供意見。

股東特別大會通告及投票安排

股東特別大會謹訂於二零一九年九月十七日(星期二)下午二時正假座香港金鐘道95號統一中心十樓三號會議室舉行，以考慮或酌情批准有關合作協議及其項下擬進行之交易之決議案，召開大會通告載於本通函第N-1頁。

根據GEM上市規則第17.47(4)條，股東於股東大會上所作之任何表決必須以投票方式進行。因此，大會主席將根據本公司章程細則要求於股東特別大會上之各提呈決議案均以投票方式表決。本公司將於股東特別大會後就股東特別大會之投票結果作出公佈。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Phoenix Virtue Limited(中國奧園之間接全資附屬公司)控制或有權控制286,000,000股股份之投票權，佔本公司已發行股本約29.18%，於最後實際可行日期，被認為於合作協議項下擬進行之合營安排中擁有重大權益。據此，Phoenix Virtue Limited將就股東特別大會上提呈之相關決議案放棄投票。除Phoenix Virtue Limited外，據董事所深知，並無其他股東須就批准合作協議之決議案於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

股東特別大會所用之代表委任表格隨本通函附上。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其上印列之指示填妥並盡早交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前交回(視情況而定)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

推薦意見

敬請閣下垂注本通函第12至13頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就如何於股東特別大會就合作協議投票向獨立股東提供之推薦意見。

敬請閣下亦垂注本通函第14至32頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就合作協議向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議及其項下擬進行之交易乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准合作協議。

閣下於決定如何就於股東特別大會上提呈之決議案投票前，敬請細閱上述之獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

此致

列位股東 台照

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，二零一九年九月二日



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)

敬啟者：

**有關合作協議之
須予披露及關連交易**

吾等茲提述本公司致股東日期為二零一九年九月二日之通函(「**通函**」)，而本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮合作協議及其項下擬進行之交易對獨立股東而言是否屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益，並就此向獨立股東提出意見。獨立財務顧問已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。

敬請閣下垂注通函所載之董事會函件及獨立財務顧問函件，當中分別載有其向吾等及獨立股東提供之意見。

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)獨立財務顧問之推薦意見後，吾等認為合作協議及其中擬進行之交易乃於本集團之一般及日常業務過程中根據一般商業條款訂立，而合作協議之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

胡世謙先生

獨立董事委員會

趙志榮先生

王大悟教授

謹啟

二零一九年九月二日

獨立財務顧問函件

以下為天泰金融服務有限公司之函件全文，當中載列其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。



天泰金融服務有限公司

香港

皇后大道中183號

新紀元廣場

中遠大廈32樓

3201-02室

敬啟者：

有關合作協議之 須予披露及關連交易

緒言

吾等謹此提述，吾等獲委任為獨立財務顧問，以就合作協議向古兜控股有限公司（「**貴公司**」）獨立董事委員會（「**獨立董事委員會**」）及獨立股東（「**獨立股東**」）提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一九年七月十六日之公佈（「**該公佈**」）及日期為二零一九年九月二日之通函（「**該通函**」）中之董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

於二零一九年七月十六日， 貴公司之間接全資附屬公司廣東古兜與中國奧園之間接全資附屬公司廣東奧園訂立合作協議，據此，廣東古兜與廣東奧園同意彼此合作以規劃、發展及經營目標土地。

獨立財務顧問函件

根據該公佈及董事會函件，廣東古兜將就共同安排提供目標土地，而獨立專業估值師利駿行測量師有限公司(「利駿行」)於二零一九年三月三十一日估值約為人民幣146,826,000元，而廣東奧園將負責為目標土地以及將於目標土地上搭建之建築及結構之開發、建造及管理提供資金，最高投資金額為人民幣342,594,000元。

由於有關合作協議項下擬進行交易之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%，訂立合作協議構成GEM上市規則第19章項下 貴公司之須予披露交易，因此須遵守GEM上市規則第19章項下申報及公佈之規定。

廣東奧園為中國奧園之間接全資附屬公司，其為 貴公司之主要股東及關連人士。因此，廣東奧園因屬中國奧園之聯繫人而為 貴公司之關連人士。由於總代價超過10,000,000港元，合作協議項下擬進行之交易須遵守GEM上市規則第20章項下申報及公佈以及獨立股東批准之規定。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Phoenix Virtue Limited(中國奧園之間接全資附屬公司)控制或有權控制286,000,000股股份之投票權，於最後實際可行日期佔 貴公司已發行股本約29.18%，並被認為於合作協議項下擬進行之共同安排中擁有重大權益。據此，Phoenix Virtue Limited將就於股東特別大會上提呈之相關決議案放棄投票。除Phoenix Virtue Limited外，據董事所深知，概無其他股東須於股東特別大會上就批准合作協議之決議案放棄投票。

執行董事甄雅曼女士為中國奧園之附屬公司廣東奧園金控有限公司風險控制及合規中心之總經理助理。 貴公司非執行董事阮永曦先生亦為中國奧園總裁之助理及中國奧園戰略投資中心之總監。兩者均選擇就相關董事會決議案放棄投票。除上述董事外，並無其他董事於合作協議中擁有或視為擁有重大權益。

獨立財務顧問函件

獨立聲明

於最後實際可行日期，吾等(天泰金融服務有限公司)並不知悉與 貴公司或其任何主要股東或董事，或任何彼等各自之聯繫人有任何關係或利益。於過去兩年，我們並沒有為貴公司擔任任何財務顧問之角色。除就是次獲委任為獨立財務顧問而已支付或應支付予吾等之正常專業費用外，概無存在任何安排可合理被視為與吾等之獨立性相關，並使吾等已經或將自 貴公司，附屬公司或其控股股東收取之任何費用或利益。因此，吾等認為吾等具備獨立身份就合作協議項下擬進行之交易擔任獨立財務顧問。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事(即胡世謙先生、趙志榮先生及王大悟教授)組成之獨立董事委員會已獲設立以審議合作協議項下擬進行之交易並向獨立股東提供意見。

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就(i)合作協議是否於 貴公司之日常及一般業務過程中訂立並符合 貴公司及其股東之整體利益；(ii)合作協議之條款是否按一般商業條款訂立，以及對獨立股東而言是否公平合理；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准合作協議項下交易之決議案進行投票而向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等意見之基準

於製訂吾等之意見及推薦意見時，吾等已審閱及依賴該通函所載或提述及／或 貴公司、 貴公司之董事及管理層(「**管理層**」)向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明、合作協議、 貴公司截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩

獨立財務顧問函件

個年度之年報以及截至二零一八年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月之中期報告。此外，吾等已審閱獨立專業估值師利駿行於二零一九年三月三十一日及二零一九年六月三十日就目標土地之總市值所編製之估值報告（「**估值報告**」），包括估值報告之估值方法及其所採用之基準及假設。吾等已假設該通函所載或提述及／或向吾等提供之所有陳述、資料、意見及聲明在作出時及至於本通函日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整。董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成分，以及通函並無遺漏其他事宜，致使通函內任何陳述或通函有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，並不對通函任何部分之內容負責，惟本意見函件除外。

吾等並無理由相信吾等於達致意見時所依賴之任何陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或具誤導性，吾等亦並不知悉有任何重大事實有所遺漏，導致吾等獲提供之陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或具誤導性。吾等之意見乃基於董事就合作協議項下之交易與任何相關人士不存在未披露之私人協議／安排或默契所作出之聲明及確認。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以作出知情見解及就吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、廣東古兜、廣東奧園及中國奧園或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務進行獨立深入調查，亦無獨立核證獲提供之任何資料。吾等之意見必然以於本通函日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料為基礎。敬請股東注意，後續發展（包括市場及經濟狀況之任何重大變動）可能影響及／或改變吾等之意見，吾等並無責任就於本通函日期之後發生之事件更新吾等之意見，或更新、修訂或重申吾等之意見。此外，本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

考慮之主要因素及理由

於達致有關合作協議項下交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 合作協議之背景及原因

1.1 貴集團之業務概覽

貴集團主要從事營運及管理古兜溫泉綜合度假村，以及發展及銷售古兜溫泉綜合度假村內之旅遊物業。根據截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之年報以及截至二零一八年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月之中期報告，貴集團將繼續經營及增強其業務並提升「古兜」品牌。貴集團將提升古兜溫泉綜合度假村之氛圍及現有設施並將繼續探索新之業務機遇以提供諮詢服務及／或管理服務予休閒酒店及度假村以及其他溫泉度假村經營者，以及開始新之旅遊物業開發項目。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團總佔地面積約為 650,000 平方米，提供 62 個公眾溫泉池及五間主題酒店。除溫泉度假村及酒店經營外，貴集團已完成六項旅遊物業項目，可售總建築面積約 145,000 平方米。

下列為貴集團截至二零一八年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月以及截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年之財務資料乃摘錄自貴公司二零一八年及二零一九年中期報告以及貴公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之年報（分別為「二零一七年財政年度年報」及「二零一八年財政年度年報」）。

獨立財務顧問函件

	截至十二月三十一日		二零一七年	截至六月三十日		截至二零一八年
	止年度		至	止六個月		止六個月
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	之變動	人民幣千元	人民幣千元	之變動
	(經審核)	(經審核)	%	(未經審核)	(未經審核)	%
收入	248,729	318,529	(21.9)	56,311	65,271	(13.7)
— 物業銷售	105,997	193,047	(45.1)	14,146	—	N/A
— 房間收入	53,605	49,961	7.3	17,932	21,545	(16.8)
— 入場券收入	34,518	25,891	33.3	8,317	18,092	(54.0)
— 餐飲收入	27,559	25,985	6.1	9,710	13,876	(30.0)
— 其他*	27,050	23,645	14.4	6,206	11,758	(47.2)
期/年內溢利/						
(虧損)	15,570	52,422	(70.3)	(18,558)	(8,475)	(119.0)
				於二零一九年	於二零一八年	
				六月	十二月	期間內
				三十日	三十一日	之變動
				人民幣千元	人民幣千元	%
				(未經審核)	(經審核)	
非流動資產		1,023,752		921,170		11.1
流動資產		114,461		188,071		(39.1)
流動負債		365,909		275,425		32.9
非流動負債		367,309		411,380		(10.7)
流動資產淨值/(負債						
淨額)		(251,448)		(87,354)		(187.8)
淨資產		404,995		422,436		(4.1)

* 其他包括租金收入、按摩服務收入、會議費收入、諮詢服務收入及其他服務收入。

吾等自上表留意到 貴集團之收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度(「二零一七年財政年度」)約人民幣318,500,000元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度(「二零一八年財政年度」)約人民幣248,700,000元。

根據二零一八年年報， 貴集團之旅遊物業開發業務由二零一七年財政年度約人民幣193,000,000元下降約45.1%至二零一八年財政年度約人民幣

106,000,000 元，主要由於期內交付及銷售之建築面積較少。儘管同期 貴集團之房間收益收入增加約 7.3%，入場券收入增加約 33.3%，惟溢利由二零一七年財政年度約人民幣 52,400,000 元下降約 70.3% 至二零一八年財政年度約人民幣 15,600,000 元。

根據 貴公司二零一九年中期報告， 貴集團於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得虧損約人民幣 18,600,000 元，而於二零一八年同期錄得虧損約人民幣 8,500,000 元。虧損主要反映收入於截至二零一九年六月三十日止六個月減少約 13.7%。收入之減少主要源於較為溫暖之天氣以及對溫泉度假村及酒店營運業務之需求減少。 貴集團於截至二零一九年六月三十日止六個月內錄得入場券收入減少約 54.0% 及房間收益減少約 16.8%，而同期之銷售成本約為人民幣 50,500,000 元，較截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣 50,100,000 元增加約 0.7%。

1.2 合作協議訂約方之資料

廣東古兜為於中國成立之外商獨資企業，為景騰集團有限公司（「**景騰**」）之全資附屬公司。景騰為於香港註冊成立之公司，並為 貴公司之間接全資附屬公司。因此，廣東古兜為 貴公司之間接全資附屬公司。廣東古兜之主要活動為發展及營運度假村，以及發展及銷售位於中國之度假村物業。

廣東奧園為中國奧園之間接全資附屬公司，其為 貴公司之主要股東及關連人士。中國奧園為一間涉及多種業務界別之企業集團，包括物業開發、健康、文化旅遊及跨境電子商務。

1.3 中國物業市場及前景

根據中國國家統計局，於二零一八年，中國之經濟繼續擴張並錄得國內生產總值（「國內生產總值」）較二零一七年增長約9.7%（按現價）。中國之國內生產總值於二零一八年達到約人民幣90,031,000,000,000元，較二零一七年約人民幣82,075,400,000,000元增加約9.7%。

就廣東省之物業市場而言，於房地產發展之投資於二零一八年達到約人民幣1,441,200,000,000元，較二零一七年約人民幣1,207,600,000,000元增加約19.3%。

1.4 訂立合作協議之原因及裨益

根據二零一八年年報，貴集團主要從事營運及管理古兜溫泉綜合度假村，以及發展及銷售古兜溫泉綜合度假村內之旅遊物業。旅遊物業開發將繼續為貴公司於二零一九年之重點。於二零一八年十二月三十一日，貴集團已完成六項旅遊物業項目，可售總建築面積約145,000平方米，即南亞風情別墅、巴登小鎮別墅、山海度假公寓、樂活城公寓、山海度假公館及泉心養生公寓。貴公司預期將於二零一九年繼續銷售泉心養生公寓及於古兜溫泉綜合度假村內外繼續探索及開發新之旅遊物業開發項目。董事會認為將廣東奧園納入目標土地之開發項目能夠(i)確保有充足之投資資金用於支持及發展貴集團之戰略規劃以及開發及銷售古兜溫泉綜合度假村內之旅遊物業；(ii)通過利用中國奧園於物業開發及文化旅遊方面之能力並憑藉其於粵港澳大灣區之成熟網絡及資源產生協同效應令目標土地之開發項目獲益。

獨立財務顧問函件

經計及(i) 貴集團之主要業務；(ii) 上文所提及之中國物業市場前景，尤其是 貴公司專注及擴展其旅遊物業開發業務之戰略；(iii) 來自廣東奧園之投資確保開發目標土地有充足資金；及(iv) 通過利用中國奧園於物業開發及文化旅遊方面之能力及經驗而預期將與中國奧園產生之協同效應，吾等認同董事之觀點，即建議合作協議乃於一般業務過程中訂立並符合 貴公司及其股東之整體利益。

2. 合作協議之主要條款

日期：

二零一九年七月十六日

訂約方：

- (i) 廣東古兜(貴公司之間接全資附屬公司)；及
- (ii) 廣東奧園(中國奧園之間接全資附屬公司，其為 貴公司之主要股東及因此為 貴公司之關連人士)

標的事項

根據合作協議，廣東古兜及廣東奧園已同意互相合作以規劃、開發及經營目標土地。該目標土地位於古兜溫泉綜合度假村，由 貴集團法定及實益擁有。

獨立財務顧問函件

有關目標土地之資料

下表載列有關目標土地之資料

	獲批用途	土地之位置	地盤面積 (平方米)
1	住宿及餐飲	江門市新會區崖門鎮古斗村燒炮崗、下河朗和松仔坑	33,549.0 (未開發部分地盤面積為 25,220.7)
2	住宿及餐飲	崖門鎮古兜村大王公后山東龍、龍仔	25,437.0
3	住宿及餐飲	崖門鎮古斗村委會上河朗	5,677.0
4	住宿及餐飲	江門市新會區崖門鎮古斗村松仔坑	6,413.0
5	住宿及餐飲	江門市新會區崖門鎮古斗村伯公仔	5,113.0

未開發地盤面積： 67,860.7 平方米

總佔地面積： 76,189.0 平方米

根據董事會函件，目標土地由五幅土地構成，總佔地面積為 76,189.0 平方米，其中部分開發或未開發部分之總佔地面積為 67,860.7 平方米，預期總樓面面積為 54,380.0 平方米。吾等已審閱五幅土地之土地使用權證，而五幅土地當前由廣東古兜持有並位於古兜溫泉綜合度假村。

根據當前的臨時開發計劃，旅遊物業將於目標土地上獲搭建以作為古兜溫泉綜合度假村的綜合旅遊及休閒項目之一部分。於目標土地上擬搭建之旅遊物業主要獲分類為住宅單位、零售單位、停車位及相關的其他設施。目標土地當前的臨時開發計劃乃根據住宿及餐飲之當前獲批用途而制訂。廣東古兜與廣東奧園共同認為申請將目標土地之用途變更為商業及金融用途並非開發計劃之先決條件，且亦非

獨立財務顧問函件

合作協議之先決條件。申請變更用途之原因是其或令規劃及設計將於目標土地上搭建的旅遊物業時具更多靈活性。於最後實際可行日期，由於申請變更用途並無對 貴公司的發展計劃有任何影響， 貴集團的廣東奧園已決定不再繼續申請。

於詢問董事及 貴公司中國法律顧問(廣東恆益律師事務所)後，吾等認同董事之觀點，即 貴公司的開發計劃連同當前的土地獲批用途將不會受影響。

合作協議訂約方之出資

(i) 目標土地之價值

廣東古兜將就共同安排提供目標土地，而獨立專業估值師利駿行於二零一九年三月三十一日及二零一九年六月三十日估值分別約為人民幣146,826,000元及人民幣150,090,000元。

估值

誠如管理層所告知， 貴集團已委聘利駿行於二零一九年三月三十一日(「**估值日期**」)對目標土地之市場價值進行估值，於二零一九年六月三十日(「**第二估值日期**」)對目標土地之市場價值進行後續更新。為評估目標土地的價值之公平及合理程度，吾等已向利駿行取得並詢問(i)就估值而言 貴公司與利駿行之間的委任函之條款；(ii)利駿行之相關資質及經驗；及(iii)利駿行為編製估值報告而採取之步驟及盡職審查措施。吾等已審閱就估值而言 貴公司與利駿行之間的委任函，並信納 貴公司與利駿行的委任函之條款對利駿行所須提供的意見而言屬妥當。吾等已與利駿行就彼等之經驗進行討論並獲悉估值負責人吳紅梅女士為皇家特許測量師學會之成員、香港測量師學會資深會員及香港特別行政區註冊專業測量師(產業測量)。彼亦為中國房地產估價師與房地產經紀人學會之獨立成員(估價)。彼於物

獨立財務顧問函件

業估值方面擁有超過25年經驗，涉及香港及中國。利駿行亦已確認彼等獨立於 貴公司及／或其任何主要股東、董事或行政總裁或彼等各自之聯繫人。吾等認為利駿行擁有充分的專業資質及所須的獨立性以進行估值。

- 估值方法

吾等已與利駿行就估值方法進行討論並獲悉彼等已考慮三種不同的獲廣泛接納的方法(銷售比較法、收益法及成本法)以取得估值日期及第二估值日期的目標土地之市場價值。經計及目標土地之內在特徵，利駿行考慮於估值時採用銷售比較法。根據利駿行的意見，銷售比較法被認為是最佳方法，倘有與具類似性質的物業有關的可立即獲確認的交易。銷售比較法已計及類似或可替代物業之銷售、掛牌出售或放盤以及接近估值日期及第二估值日期時的有關市場數據。利駿行已參考中國江門市新會區及珠海市可資比較土地交易之交易。已就多項因素(如時間(包括交易時間)、土地使用條款、用途及位置)作出調整。吾等亦已留意到銷售比較法已由不同估值師於多份估值報告中獲採納，而該等報告已納入近期於聯交所由上市發行人刊發的涉及對香港及中國類似物業進行估值之通函。

於審閱及與利駿行進行討論之過程中，吾等尚未確認任何主要因素會令吾等質疑達致估值所採納的方法之公平性與合理性。

獨立財務顧問函件

- 假設

根據估值報告，利駿行於估值時已採納多項假設。尤其是，吾等留意到利駿行評估目標土地時假設於各項物業中擁有合法權益的一方擁有有關物業權益的絕對業權，且目標土地可被自由出售及轉讓而概無任何產權負擔。吾等已與利駿行討論估值時所採納之假設，並獲悉於估值日期已取得土地使用權證。

此外，根據與利駿行之進一步討論，吾等了解到估值中的所有其他假設於類似資產之其他估值中獲廣泛採納並對利駿行達致目標土地之合理估計參考值而言屬必要。據此，吾等認為採納估值中的相關假設屬公平及合理。

根據估值報告，目標土地預期開發的建築面積54,380平方米於估值日期至參考值約為人民幣146,826,000元，而於第二估值日期約為人民幣150,090,000元。經計及上述內容，吾等認為利駿行就估值方法所採納的估值基礎及假設屬合理並符合市場慣例。

- (ii) 廣東奧園之投資金額

廣東奧園將負責為目標土地以及將於目標土地上搭建的建築及結構之開發、建造及管理提供資金，最大投資金額為人民幣342,594,000元，此乃根據預期總樓面面積54,380.0平方米按每平方米約人民幣6,300元而計算得出。經雙方同意，估計每平方米約人民幣6,300元將用作於目標土地搭建旅遊物業、設施及與搭建旅遊物業有關的其他基礎設施之建造成本。

獨立財務顧問函件

作為盡職審查之一部分，吾等已自 貴公司取得並審閱(i)由獨立第三方於二零一五年及二零一七年進行的兩項樣本旅遊物業項目(「**項目樣本**」)以展示 貴公司度假村內類似項目的 貴公司過往每平方米建造成本；及(ii)將於目標土地上搭建的旅遊物業之獨立工程建造或諮詢公司之三份報價(「**報價樣本**」)以參考當前每平方米市場建造成本以進一步證實估計投資金額每平方米約人民幣6,300元之估算。董事已確認所提供的樣本為 貴集團一般業務過程中的合約中之代表性樣本。

• 項目樣本

吾等已審閱 貴公司所提供的兩份過往獨立第三方合約樣本之細節，樣本合約之概要如下：

項目名稱	位置	用途	年份	總面積 (平方米)	建造成本 (平方米)
山海度假公館	廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村 古兜溫泉綜合度假村	住宅、商業及停車位	二零一五年	27,677	RMB5,040
泉心養生公寓	廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村 古兜溫泉綜合度假村	住宅、商業及停車位	二零一七年	21,909	RMB6,335
根據合作協議而將開工的項目	廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村 古兜溫泉綜合度假村	住宅、商業及停車位以及其他附屬設施	二零一九年	54,380	RMB6,300

獨立財務顧問函件

項目樣本乃由 貴公司提供，而 貴公司根據吾等之選取標準選擇項目樣本，而該等標準包括(i)類似項目性質及範疇；(ii)處於古兜溫泉綜合度假村內；及(iii)最新可用樣本。就2010年至最後實際可行日期之期間而言， 貴公司已於古兜溫泉綜合度假村內完成4個項目。然而，僅有項目樣本符合選取標準。為證實項目樣本公平且具代表性，吾等已(i)與董事確認項目樣本與將於目標土地上搭建的旅遊物業具類似性質及範疇，且彼等為比較合作協議項下項目時可用的最新樣本；(ii)與 貴公司之項目經理進行電話採訪以了解包括項目性質及範疇在內的項目樣本之詳情；及(iii)審閱涵蓋大部分總體建造成本之項目樣本之主要合約。主要合約涵蓋結構工程、混凝土工程、電氣工程、消防工程及裝修工程。誠如董事所確認，項目樣本已根據選取標準詳盡列示。於考慮上列項目樣本的建造成本時已作出合適調整，而調整包括亦將對目標土地作出的土地平整工作之成本。就土地平整工程而言，吾等已(i)自 貴公司取得景觀圖以審閱目標土地之位置；(ii)與 貴公司項目經理進行電話採訪以了解目標土地項目土地平整項目之必要性及範疇；及(iii)審閱獨立工程或建造諮詢公司就彼等工作之範疇而提供的報價。

根據上述內容，吾等認為 貴公司所提供的項目樣本屬公平及具代表性。

獨立財務顧問函件

- 報價樣本

吾等已審閱三間獨立工程建造及諮詢公司之報價，報價概述如下：

獨立工程建造或諮詢公司	資格	位置	報價日期	建造成本 (平方米)
A公司	建築建造項目之綜合承包	江門市新會區	二零一九年七月	6,422.2
B公司	建築建造服務、市政公共工程建造、其他建造相關服務	廣州市越秀區	二零一九年七月	6,450.2
C公司	市場研究服務；商品資料諮詢服務、項目建造項目投標代理服務	廣州市越秀區	二零一九年七月	6,400.6

自 貴公司獲取的報價樣本乃以吾等之選取標準為根據，該等標準包括(i)彼等是否為 貴公司之獨立第三方；及(ii)彼等於目標土地開展項目之能力及經驗。

為了解報價基準及驗證上述獨立工程建造或諮詢公司之(i)存在；(ii)資格；及(iii)獨立性，吾等已(i)自獨立工程或建造諮詢公司取得書面資料及獨立性之確認；及(ii)透過國家企業信用信息公示系統進行背景審查，該資料披露系統由國家市場監督管理總局發起以披露中國企業之業務資料。背景審查包括業務性質、註冊資本、成立日期及獨立工程或建造諮詢公司之股權架構。根據(i)書面資料；及(ii)背景審查之結果，吾等認為 貴公司提供的報價樣本屬公平及具代表性。董事確認報價樣本已詳盡列明。

獨立財務顧問函件

經計及(i)廣東奧園之投資金額處於項目樣本樣本之區間內；及(ii)廣東奧園投資的每平方米之建造成本略微低於報價樣本，吾等認為廣東奧園之投資金額屬公平合理。

收入共享安排

根據董事會函件，於為批准合作協議及其項下擬進行的交易而召開及舉行的股東特別大會上由獨立股東通過決議案後五個營業日內，廣東古兜及廣東奧園將根據合作協議開始聯合規劃及開發目標土地。

廣東古兜及廣東奧園有權獲得之目標土地收入分別為30%及70%，此乃依照彼等為目標土地開發項目各自所作之投資而釐定，包括獨立專業估值師利駿行評估之廣東古兜提供之目標土地之公平市值約人民幣146,826,000元(金額相當於合作協議項下總投資之30%)以及廣東奧園就開發目標土地而作出之注資之金額約人民幣342,594,000元(金額相當於合作協議項下總投資之70%)。誠如董事確認，收入共享比率固定並經雙方同意。倘開發目標土地的建造成本後續出現增加，成本將由廣東奧園承擔。

經計及(i)收入共享安排(根據投資金額之比例)；(ii)收入共享比率30:70乃參照目標土地之估值及於目標土地上的開發項目之估值及協定總建造成本後固定及釐定；(iii)用於為目標土地的開發、建造及管理提供資金之廣東奧園投資金額之建造成本每平方米約人民幣6,300元乃處於項目樣本之區間內並略微低於報價樣本；及(iv)獨立專業估值師利駿行評估的目標土地之市場價值，吾等認為收入共享安排屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。廣東奧園的投資金額上限為人民幣342,594,000元，但廣東奧園於目標土地上的開發項目所產生之實際成本仍可能超過上限金額。

3. 合作協議之財務影響

根據吾等與管理層之討論及彼等之陳述，吾等了解於 貴公司考慮合作協議對 貴集團財務表現及狀況之潛在影響時已計及下列因素：

(i) 對資產及負債之影響

於完成目標土地的開發後，預期 貴集團之總資產及總負債將同步提升，原因是(i)通過為開發、建造及管理目標土地注入廣東奧園提供之最高投資金額人民幣342,594,000元令資產增加；及(ii)廣東奧園的建造產生的負債之增加將計入應付關連方款項。

(ii) 對盈利之影響

鑒於旅遊物業銷量之潛在增加，長期而言，預期合作協議將對 貴集團的未來盈利有積極影響。

務請注意，以上分析僅供說明用途，並不代表目標土地開發完成後 貴集團之財務業績及狀況。

討論與分析

貴集團為溫泉度假村及酒店營運商及旅遊物業開發商，其擁有大量旅遊物業及土地儲備。 貴集團預見與廣東奧園合作的機遇將進一步擴展 貴集團旅遊物業開發業務。為一定程度上分散風險， 貴集團通過訂立合作協議將廣東奧園納入目標土地之聯合規劃、開發及經營。

中國奧園間接全資附屬公司廣東奧園於物業開發方面擁有全面的能力及經驗，其對目標土地之開發將十分寶貴。吾等認同董事的觀點，即與廣東奧園就目標土地開發訂立合作協議將具利益並能分攤風險。

獨立財務顧問函件

經審閱(i)獨立專業估值師利駿行作出的估值報告；(ii)項目樣本之條款及過往建造成本；及(iii)獨立工程建造或諮詢公司之報價樣本，吾等認為合作協議之主要條款為一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。

推薦意見

經考慮上述因素及原因，吾等認為(i)合作協議之條款為一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)合作協議乃於 貴公司一般日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益。據此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准合作協議及其項下擬進行的交易，且吾等就此建議獨立股東投票贊成決議案。

此 致

古兜控股有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

天泰金融服務有限公司

章偉鴻

陳龍銘

董事

董事

二零一九年九月二日

章偉鴻先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士及天泰金融服務有限公司進行香港法例第571章證券及期貨條例第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人士。彼於企業融資方面擁有超過9年經驗。

陳龍銘先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士及天泰金融服務有限公司進行香港法例第571章證券及期貨條例第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人士。彼於企業融資方面擁有超過10年經驗。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited
PROFESSIONAL SURVEYOR
PLANT AND MACHINERY VALUER
BUSINESS & FINANCIAL ASSETS VALUER

讀者敬請留意，此報告已根據國際估值準則理事會所頒佈國際估值準則(二零一七年) (「**國際估值準則**」)訂定之報告指引編製。該準則均授權估值師作出假設，而有關假設經(例如由讀者之法律代表)進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考，並無限制或引申有關標題所指段落之文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。該估值報告只出具英文版本，如翻譯為其它語言的版本只作為參考並不能視為該報告的副本。對本報告作出斷章取義行為乃屬不恰當，吾等概不就該等斷章取義部分承擔任何責任。謹此強調下文所呈列價值調查結果或結論乃以最後實際可行日期得悉之文件及事實為基礎。倘獲提供額外文件及事實，則吾等保留修訂本報告及其結論之權利。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

二零一九年九月二日

香港
永樂街33號
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈11樓1103A室
古兜控股有限公司
董事會 台照

敬啟者：

吾等謹遵照古兜控股有限公司之現有管理層(下文稱為「**指示方**」)作出之指示，為古兜控股有限公司(下文稱為「**貴公司**」)及其附屬公司(下文連同 貴公司統稱為「**貴集團**」)於中華人民共和國內地(下文稱為「**中國**」)擁有權益之房地產(在本報告與物業一詞具有相同涵義)進行估值，並就 貴集團於中國及香港租賃之若干物業權益之現有狀態作出報告，吾等確認吾等已進行現場視察、作出有關查詢，並且取得吾等認為必要之有關進一步資料，以支持吾等對各項物業於二零一九年三月三十一日及二零一九年六月三十日(下文統稱為「**估值日期**」)之估值調查結果及結論，以作指示方內部管理參考用途。本估值報告包括正本部分及物業詳情部分。吾等了解本報告將納入 貴公司之通函以供股東參考。

吾等亦明白，使用吾等之工作成果(不論呈列方式)將構成指示方盡職審查之一部分，而吾等並未受委聘作出特定之買賣推薦意見或就融資安排提供意見。吾等亦明白，使用吾等之工作成果，對於達致有關物業之業務決定時，不會取代指示方應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為於指示方進行盡職審查時向其提供參考資料，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。吾等就該等物業估值之發現及結論已於今日日期收錄於本估值報告內。

物業估值

估值基準及假設

根據國際估值準則，共有兩項估值基準，即市值基準及非市值估值基準。於是次委聘中，吾等對該物業之估值及按市值基準進行。

「市值」一詞乃根據國際估值準則定義，指「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願的情況下於估值日期進行交易所換取的估計金額」。

除另有說明者外，吾等對物業之估值乃根據下列於各個估值日期之假設而作出，

1. 各物業之法定權益擁有方擁有相關物業權益的絕對業權；
2. 各物業之法定權益擁有方有權於整段獲授而未屆滿的年期內自由及不受幹擾地轉讓有關物業權益，且已悉數支付任何應付地價；
3. 各物業之法定權益擁有方以有關物業權益之現況在市場上出售有關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，抬高物業權益之價值；
4. 已就出售物業取得相關政府批准，且能夠於市場上出售及轉讓而不附帶一切產權負債(包括但不限於交易成本)；及
5. 物業可於各個估值日期於市場自由出售及轉讓予本地及海外買方作現行用途而概無任何產權負擔，且毋須向政府支付任何地價。

倘若上述任何情況並非如此，則會對本文所報告之估值產生不利影響。

估值方法

除另有界定者外，於對物業進行估值時，吾等已採納銷售比較法，假設該等物業於各個估值日期可交吉出售。此方法考慮同類或替代物業之成交、供應或放盤詳情及相關市場數據而計算合理投資者就擁有相若用途之同類物業所須支付之物業估值。

於對物業進行估值時，江門市新會區及珠海市之可資比較土地交易已獲考慮。已對多項因素作出調整，如時間(包括交易時間)、土地使用條款、用途及地點因素。

可影響所報告價值之事宜

就估值而言，吾等採用獲提供之有關文件副本中列明之面積而並無進一步核實。倘其後發現所採用之面積並非最近經批准之面積，吾等保留權利修正吾等之報告及估值。

除另有界定者外，在對物業進行估值時，吾等假設該物業可在市場買賣而無任何法律障礙(特別是來自監管機構之障礙)。倘情況並非如此，則會對所呈報價值產生重大影響。務請讀者自行就該等事宜進行法律方面之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

於本文件之最後實際可行日期，吾等未有發現任何有關物業而可能影響吾等工作報告中所載發現或估值之負面消息。因此，吾等不宜就該等消息對物業之影響(如有)作出任何報告或提供意見。然而，倘其後證實於各個估值日期出現該等消息，吾等保留調整本報告內所載發現或估值之權利。

業權之確定

指示方或 貴集團委任人員就是次委聘向吾等提供必要文件，以支持物業之合法權益人有權在整段已獲授之未屆滿年期內，自由及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下按物業現有用途指讓、轉讓、按揭、出租或使用(就此而言，即絕對業權)物業，且已悉數支付任何應付地價或完成餘下手續，而 貴集團有權佔用或使用物業。經吾等與指示方協定之協定估值程序並無要求吾等就合法權益人自有關當局取得有關物業之合法性及正式手續進行法律盡職審查。吾等與指示方協定，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等對有關物業業權之來源及延續性概不負責或承擔任何責任。

吾等已獲提供物業之業權文件副本。然而，吾等並無驗證文件正本，以核實所有權及產權負擔，或確定吾等獲提供之文件副本中可能並未列示之任何修訂是否存在。所披露之所有文件(如有)僅供參考，而吾等對所估物業之法定業權及權利(如有)之任何法律事宜概不負責。吾等概不會就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等查找於相關當局備案之物業原件，以核實合法業權或核實吾等之副本中可能並未列示之任何重大產權負擔或修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定物業之業權，亦無法呈報中國物業是否存在任何已登記之產權負擔。然而，吾等已僅依賴指示方所提供之該等物業合法業權之文件副本及中國法律意見副本。據吾等了解，該等中國法律意見由 貴公司之中國法律顧問廣東恆益律師事務所於二零一六年十一月所編製。根據法律意見，並無針對物業註冊之間置土地記錄。吾等概不就該等法律意見負責或承擔任何責任。

於吾等之報告內，吾等假設物業之合法權益人已自相關當局取得所有批准及／或許可，且並無任何法律障礙(特別是來自規管機關)影響合法權益人維持其物業業權。倘情況並非如此，則將重大影響吾等於本報告之估值。謹請讀者就該等問題自行作法律上之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

物業視察及調查

吳紅梅女士已於二零一九年五月視察物業。吾等已視察物業之外部及(在可能情況下)內部，就此而言，吾等已獲得吾等對物業進行估值而需要之有關資料。吾等並無視察該等物業中被覆蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就未視察部分之狀況發表意見或建議，而吾等之工作亦不應被視為該等部分之任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行建築物測量、結構性測量、視察或檢驗，惟在視察過程中，吾等並無發現所估值之物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設備(如有)進行測試，亦未有發現被覆蓋、未暴露或無法進入之設施。

吾等並無進行實地量度，以核實物業之面積是否正確，惟假設吾等獲提供文件及正式圖則中所示面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等受聘進行之工作及就評估物業之協定程序，並不包括進行獨立土地測量以核實物業之法定邊界。吾等重申，吾等並非從事土地測量專業，因此，吾等未能核實或確定吾等獲提供之文件所示有關物業之法定邊界是否正確。吾等概不對此承擔任何責任。指示方或擁有物業權益之一方應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等並無安排進行任何調查以確定於興建物業之時或物業自落成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，故吾等無法就物業在此方面並無上述各項風險而作出報告。就本次估值而言，吾等已假設有關於調查不能披露任何該等物料之存在是否帶有任何重要性。

吾等並不知悉有任何對物業進行之環境審核或其他環境調查或土壤測量之詳情，以及可能須提出之任何污染或可能產生任何有關污染之情況。於進行吾等之工作時，吾等假設物業在過去並無用作產生污染或可能產生污染問題之用途。吾等並無就物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行任何調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生任何污染問題，因而吾等假設該等情況並不存在。然而，倘該等物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染問題，或該等物業過往或目前用途會產生污染，則現時所呈報之價值或會減少。

資料來源及其核實

在吾等工作過程中，吾等獲提供有關物業之文件副本，而該等副本已被用作參考且未有向有關部門及／或機構作進一步核實。吾等之協定估值程序並無要求吾等進行任何查冊或查閱文件正本以核實擁有權或核實吾等獲提供副本中可能未出現之任何修訂。吾等重申，吾等並非法律專業人士，因此，吾等並無資格就指示方或貴集團委任人員所提供之文件之合法性及效力提供意見及評論。

吾等僅依賴 貴集團委任人員或指示方所提供之資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納吾等所獲提供有關以下事宜之意見：規劃批文或法定通知、位置、業權、地役權、年期、出租、佔用情況、地盤及建築面積以及所有其他有關事宜。

就估值而言，吾等之工作範圍已參照指示方提供之物業清單釐定。該清單上所有物業均包括在吾等報告內。指示方已向吾等確認除向吾等提供之清單列明之物業權益外， 貴集團並無其他物業權益。

吾等相信吾等之工作成果所根據之全部或部分由其他人士編撰之資料屬可靠，惟在所有情況下並無進行任何查證。吾等進行之協定估值程序或工作並不構成對所獲提供資料之審核、審閱或編撰。因此，吾等概不就制定吾等之工作成果時所採用由其他人士編撰之任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等之估值僅按吾等所獲提供之意見及資料作出。由於向當地物業市場從業員作出之一般查詢範圍有限，吾等未能核實及確定相關人士所提供之意見是否正確。吾等概不負責或承擔任何責任。

吾等進行估值時採納由其他專業人士、提供數據之外界人士及 貴集團委任人員或指示方提供之工作成果，當中彼等所採納以達致彼等之數字之假設及重要事項亦適用於吾等之估值。吾等按協定進行之程序毋須提供於審核工作中所須之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

吾等不會就 貴集團委任人員或指示方並無向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求及獲得 貴集團委任人員或指示方確認，彼等所提供之資料中並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃按指示方或 貴集團就可能影響吾等工作之重大及隱藏事實向吾等作出全面披露之基準編製。

吾等並無理由懷疑 貴集團委任人員或指示方向吾等所提供資料之真確性及準確性。吾等認為，吾等已經獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明者外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

價值的意見

根據上文的資料和假設，吾等認為，於各個估值日期，貴集團就內部管理參考而言持有的物業（假設並無任何產權負擔的現況下）之市值如下：

於二零一九年三月三十一日 — **人民幣壹億陸仟捌佰陸拾伍萬元（人民幣 168,650,000 元）**。預期開發總樓面面積 54,380 平方米之分攤土地價值為**人民幣壹億肆仟陸佰捌拾貳萬陸仟元（人民幣 146,826,000 元）**。

於二零一九年六月三十日 — **人民幣壹億柒仟零柒拾伍萬元（人民幣 170,750,000 元）**。預期開發總樓面面積 54,380 平方米之分攤土地價值為**人民幣壹億伍仟零玖萬元（人民幣 150,090,000 元）**。

規限條件

吾等於本報告內有關物業之調查結果或估值結論僅就上述目的及僅於各個估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或其人員一概毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔責任。

吾等之估值乃假設並無對物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用不應視作為對物業之建築物測量。吾等假設物業並無不適用之材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後出現或其後吾等方獲知之事件或情況。

在未取得吾等書面批准前，本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得以所示之形式及內容納入任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於本通函內刊載本報告，以供股東參考。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家(倘獲委任)就其服務而被視為向指示方已提供之合約承擔，以及視作向指示方提供有關見解(如適用)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

不論以上條文，吾等就因上述行動或訴訟而產生之任何損失或損害承擔之責任，在任何情況下以不超過吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之費用款額為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等不會就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上述條文計算之總額及本條款所規定之總額之較低者。

經協定，指示方及貴公司須對吾等就基於委聘所提供之有關資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償，並使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時有嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於是次委聘終止(不論任何原因)後仍然有效。

聲明

本報告乃按國際估值準則所載報告指引而編製。就估值而言，估值由吾等(見尾注)以外聘身份進行。

吾等將保留本報告之副本，連同指示方就本指派提供的數據及文件，該等數據及文件將遵照香港法例吾等收到資料起保存六年，隨後將會銷毀。吾等認為此等紀錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出書面安排，吾等不准許任何人士取閱有關紀錄，惟執法機關或法院頒令除外。另外，吾等將 貴公司之資料加入吾等之客戶名冊，以供日後參考。

該物業之分析及估值僅依賴本報告所作出之假設，且並非全部可輕易予以量化或準確查證。倘有關假設部分或全部於往後日期證實失實，將會對所報告之發現及估值結論造成重大影響。

吾等謹此證明，有關服務費並不因吾等之估值結論而更改，而吾等於該物業、貴集團或所呈報之估值亦概無擁有任何重大權益。

此 致

代表

利駿行測量師有限公司

執行董事

吳紅梅 B.Sc. M.Sc. R.P.S.(GP)

謹啟

吳紅梅女士自一九九四年起一直於香港、澳門及中國大陸進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員及名列香港測量師學會所頒佈有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

物業詳情

貴集團根據長期所有權證於中國持有之物業，按市值基準估值

物業	概況及年期	估用詳情
五幅不同地塊位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村	該物業由五塊總佔地面積約67,860.7平方米(「平方米」)之土地組成。 (見附註1)	誠如指示方及貴公司委任人員所視察及確認，於各個估值日期，部分物業為空置，而部分物業由貴集團估用作為停車場。
529149	該物業位於古兜溫泉綜合度假村。 該物業受限於不同年期之土地使用權，最遲直至二零四三年六月十九日，作住宿餐飲用途。(見附註1)	

附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)：
 - i. 根據新會市國土資源局(現改名為江門市國土資源局新會局)與廣東古兜於二零零二年七月十一日訂立之國有土地使用權出讓合同，一塊佔地面積394,796平方米之土地已授予廣東古兜作旅遊配套及綠化用途。該合同包括下文附註1(iii)、(iv)、(v)及(vi)中該物業之部分地塊。
 - ii. 一塊佔地面積約25,220.7平方米之土地。
 - (a) 根據江門市新會區國土資源局(現改名為江門市國土資源局新會分局)與廣東新會古兜溫泉旅遊度假邨有限公司(前稱廣東古兜)訂立日期為二零零三年六月十九日之國有土地使用權出讓合同，一塊佔地面積63,177平方米之土地已授予廣東古兜作景觀設施及休閒(游泳池、燒烤場及兒童遊樂場)用途，為期40年。該合同包括該物業之地塊。

(b) 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第04245號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積33,549平方米之土地使用權，年期直至二零四三年六月十九日，作住宿餐飲用途。誠如所告知，該物業由本證書佔地面積為25,220.7平方米之部分地塊構成。

iii. 一塊佔地面積25,437平方米之土地。

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第04244號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積25,437平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

iv. 一塊佔地面積5,677平方米之土地。

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第04249號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積5,677平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

v. 一塊佔地面積6,413平方米之土地。

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第04254號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積6,413平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

vi. 一塊佔地面積5,113平方米之土地。

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第04248號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積5,113平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。

2. 根據江門市規劃勘察設計研究院發出之新會古兜溫泉綜合度假村分區計劃大綱圖，該物業主要受限於以下開發參數：

證書編號新國用	容積率	建築密度	建築限高(米)	綠地率	用途
(2011)第04244號	≤1.0	≤15%	≤16	≥50%	商業
(2011)第04245號	≤2.0	≤40%	≤60	≥20%	商業
(2011)第04249號	≤2.0	≤40%	≤100	≥35%	商業
(2011)第04254號	≤2.0	≤20%	≤60	≥35%	商業
(2011)第04248號	≤2.0	≤20%	≤60	≥35%	商業

3. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零零五年十月二十四日。

4. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所於二零一六年十一月出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
 - (ii) 廣東古兜曾為該物業之土地使用權之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；及
 - (iii) 建築酒店及健康養生設施(受限於獲得所有相關批文，包括但不限於，建築及規劃許可證)並無違反中國法律、法規及規則。
5. 根據指示方或其獲委任人員所提供的資料，吾等獲悉部分物業於各個估值日期受按揭規限。

1. 責任聲明

本通函載列根據GEM上市規則須披露之詳情，旨在提供有關本集團之資料，董事願對本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經一切合理查詢後確認就其所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均為準確完備、無誤導或欺騙，亦無遺漏其他事項，致使本通函或其中任何陳述存在誤導成分。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團之證券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，以下董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(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或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文他們被視作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

(i) 於股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	估本公司 已發行股本之 百分比
韓志明先生	受控制法團權益	336,500,000 (附註1)	34.34%

(ii) 於根據權益衍生工具所持相關股份之權益

董事姓名	所持購股權		每股行使價 (港元)	行使期
	數目	授出日期		
韓志明先生	4,900,000	二零一七年四月五日	0.62	受附註2之 歸屬時間表
黃展雄先生	4,900,000	二零一七年四月五日	0.62	限制
甄雅曼女士	2,450,000	二零一七年四月五日	0.62	
韓家峰先生	2,450,000	二零一七年四月五日	0.62	
胡世謙先生	2,450,000	二零一七年四月五日	0.62	
趙志榮先生	2,450,000	二零一七年四月五日	0.62	
王大悟教授	2,450,000	二零一七年四月五日	0.62	

附註：

1. 股份由 Harvest Talent Investments Limited 所持有，該公司由韓志明先生全資擁有。根據證券及期貨條例，韓志明先生被視為於 Harvest Talent Investments Limited 持有之所有股份中擁有權益。
2. 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%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（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或被視為擁有 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或視為擁有之權益或淡倉）；或 (ii) 根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東權益

就董事及本公司最高行政人員目前所知，於最後實際可行日期，以下人士（而非董事及本公司最高行政人員）於股份或相關股份中擁有或被視為擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文知會本公司及聯交所：

於本公司股份之好倉

姓名	身份	所持股份數目	估本公司 已發行股本之 百分比
李惠玲	配偶所持權益 (附註 1)	336,500,000	34.34%
Harvest Talent Investments Limited	實益擁有人	336,500,000	34.34%
郭梓文	全權信託之財產 授予人(附註 2)	286,000,000	29.18%

姓名	身份	所持股份數目	估本公司 已發行股本之 百分比
江敏兒	全權信託之財產 授予人(附註2)	286,000,000	29.18%
J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Limited	受託人(附註2)	286,000,000	29.18%
Asia Square Holdings Ltd	受控制法團權益 (附註2)	286,000,000	29.18%
Sturgeon Limited	受控制法團權益 (附註2)	286,000,000	29.18%
Joy Pacific Group Limited	受控制法團權益 (附註2)	286,000,000	29.18%
Ace Rise Profits Limited	受控制法團權益 (附註2)	286,000,000	29.18%
中國奧園	受控制法團權益 (附註2)	286,000,000	29.18%
Add Hero Holdings Limited	受控制法團權益 (附註2)	286,000,000	29.18%
Phoenix Virtue Limited	實益擁有人	286,000,000	29.18%

附註：

1. 李惠玲女士為韓志明先生之配偶。根據證券及期貨條例，李惠玲女士被視為於韓志明先生擁有權益之股份中擁有權益。

- Phoenix Virtue Limited 為一間由 Add Hero Holdings Limited 全資擁有之公司，而 Add Hero Holdings Limited 則由中國奧園全資擁有，而中國奧園集團股份有限公司由 Ace Rise Profits Limited 擁有 52.10% 權益。Ace Rise Profits Limited 為一間由 Joy Pacific Group Limited 擁有 90.00% 權益之公司，而 Joy Pacific Group Limited 則由 Sturgeon Limited 全資擁有。Sturgeon Limited 為一間由 Asia Square Holdings Limited 全資擁有之公司，而彼等作為 J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Limited 之代名人及受託人。J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Limited 以受託人身份為 The Golden Jade Trust 受益人持有該等信託權益，而 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。根據證券及期貨條例，Add Hero Holdings Limited、中國奧園、Ace Rise Profits Limited、Joy Pacific Group Limited、Sturgeon Limited、Asia Square Holdings Limited、J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Limited、郭梓文先生及江敏兒女士各自皆被視為於 Phoenix Virtue Limited 擁有權益之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士（不包括董事及本公司最高行政人員）於股份或相關股份中擁有或被視為擁有權益或淡倉（包括於有關該股本購股權之任何權益），而須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文知會本公司及聯交所，並概無董事或擬受委任之董事為上述公司之董事或僱員。

董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本集團任何成員公司訂立或建議訂立可由本公司於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約或委任函。

競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事或監事於自二零一八年十二月三十一日（為本公司編製最近期刊發經審核賬目之日期）起已由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬由本

集團任何成員公司收購、出售或租賃之資產中擁有任何權益。於最後實際可行日期，概無董事於本通函日期仍然生效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

專家及同意書

以下為提供本通函所載及引用之意見之專家資格：

名稱	資格
天泰金融服務有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
廣東恆益律師事務所 (「中國法律顧問」)	合資格中國律師
利駿行測量師有限公司 (「估值師」)	專業測量師

於最後實際可行日期，獨立財務顧問、中國法律顧問及估值師並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可予依法執行與否)。

獨立財務顧問、中國法律顧問及估值師已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及內容引述其名稱及／或其意見，且迄今並無撤回其各自之同意書。

獨立財務顧問、中國法律顧問及估值師並無於自二零一八年十二月三十一日(為本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日期)起已由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一八年十二月三十一日（為本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日期）起財務或交易狀況之任何重大不利變動。

其他事項

- (a) 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。
- (b) 本公司之香港主要營業地點及總部位於香港永樂街33號皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈11樓1103A室。
- (c) 本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函中英文版本內容如有歧義，概以英文版本為準。

備查文件

下列文件自本通函日期起計14日（星期六、星期日及公眾假期除外）內一般辦公時間在香港永樂街33號皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈11樓1103A室可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 合作協議；
- (c) 本通函所載之獨立財務顧問函件；
- (d) 本通函所載之獨立董事委員會函件；
- (e) 估值師所編製之估值報告，其概要載於本通函；及
- (f) 本附錄所提述之獨立財務顧問同意書。

股東特別大會通告



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)

茲通告古兜控股有限公司(「本公司」)將於二零一九年九月十七日(星期二)下午二時正假座香港金鐘道95號統一中心十樓三號會議室舉行股東特別大會(「大會」)以考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列本公司之普通決議案：

「動議：

- (a) 謹此確認、批准及追認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」)訂立日期為二零一九年七月十六日之合作及開發協議(「合作協議」)，據此，廣東古兜與廣東奧園已同意彼此合作以規劃、發展及經營於中國廣東省江門市由本公司及其附屬公司營運之古兜溫泉綜合度假村之五幅土地；及
- (b) 謹此授權本公司董事就彼等可能認為必要、適當或合宜以落實合作協議及／或使其生效或另行與此有關者而簽立有關其他文件、作出一切其他行動及事宜以及採取有關行動。」

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，二零一九年九月二日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clifton House, 75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman
KY1-1108
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港永樂街33號
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈11樓1103A室

附註：

1. 凡有權出席該大會並於會上投票之股東(持有兩股或以上股份之股東)均可委派一位或以上代表，代其出席及投票。代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之授權書或授權文件之副本，最遲須於大會或任何續會舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
3. 釐定本公司股東出席大會並於會上投票之權利之記錄日期為二零一九年九月十一日(星期三)。為符合資格出席大會並於會上投票，未登記股份持有人須確保所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一九年九月十一日(星期三)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
4. 倘為本公司股份之聯名持有人，則排名首位之聯名持有人的投票(不論親身或委派代表)方獲接納，而其他聯名持有人的票數將不予點算，排名先後乃根據本公司股東名冊內之排名次序而定。
5. 閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可出席大會，並於會上投票。

於本通告日期，本公司董事會成員包括：

執行董事：

韓志明先生
黃展雄先生
甄雅曼女士
韓家峰先生

非執行董事：

阮永曦先生

獨立非執行董事：

胡世謙先生
趙志榮先生
王大悟教授