

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。



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)

須予披露及關連交易 合作協議

董事會欣然宣佈於二零一九年七月十六日，廣東古兜(本公司的間接全資附屬公司)與廣東奧園訂立合作協議，據此，廣東古兜與廣東奧園同意彼此合作以規劃、發展及經營目標土地。

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%，訂立合作協議構成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，其為本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。

獨立董事委員會

本公司將成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，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。

獨立財務顧問

獨立財務顧問將獲本公司委任以向獨立董事委員會及獨立股東就合作協議之條款是否於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。

股東特別大會

股東特別大會將獲舉行以就合作協議項下擬進行之交易向獨立股東尋求批准。中國奧園(持有286,000,000股股份，佔本公佈日期本公司已發行股本約29.18%)及其聯繫人須在股東特別大會上就批准合作協議及其項下擬進行之交易之提呈決議案放棄投票。除上文所述者外，經一切合理查詢後據董事所深知、全悉及盡信，於本公佈日期，概無其他股東於合作協議及其項下擬進行之交易中擁有權益。

一般資料

本公司將於二零一九年八月七日或之前向其股東寄發通函，內容有關(其中包括)合作協議項下擬進行之交易之詳情以及有關召開股東特別大會以批准合作協議及其項下擬進行之交易之通告。

董事會欣然宣佈於二零一九年七月十六日，本公司之間接全資附屬公司廣東古兜與廣東奧園訂立合作協議，據此，廣東古兜及廣東奧園同意互相合作以規劃、開發及經營目標土地。

合作協議

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。

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。

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工作日內，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。

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
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。本集團將申請將獲批用途由當前的住宿及餐飲用途變更為商業及金融用途以與擬定開發計劃相一致。

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。

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。

獨立董事委員會

本公司將成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，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。

獨立財務顧問

獨立財務顧問將獲本公司委任以向獨立董事委員會及獨立股東就合作協議之條款是否於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。

股東特別大會

股東特別大會將獲舉行以就合作協議項下擬進行之交易向獨立股東尋求批准。中國奧園(持有286,000,000股股份，佔本公佈日期本公司已發行股本約29.18%)及其聯繫人須在股東特別大會上就批准合作協議項下擬進行之交易之提呈決議案放棄投票。除上文所述者外，經一切合理查詢後據董事所深知、全悉及盡信，於本公佈日期，概無其他股東於合作協議項下擬進行之交易中擁有權益。

一般資料

本公司將於二零一九年八月七日或之前向其股東寄發通函，內容有關(其中包括)合作協議項下擬進行之交易之詳情以及有關召開股東特別大會以批准合作協議及其項下擬進行之交易之通告。

由於無法保證合作協議項下之先決條件將獲達成，合作協議項下擬進行之交易未必會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公佈中，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)
「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
「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
「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
「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

「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
「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
「獨立股東」	指	除中國奧園及其聯繫人外之股東
「中國」	指	中華人民共和國
「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0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「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
「%」	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，二零一九年七月十六日

於本公佈日期，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。

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，確認就其所知及所信，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。

本公佈將於刊登日起計於 GEM 網站 www.hkgem.com 之「最新公司公告」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。