

---

## 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)

#### 有關第二份合作協議之 主要及關連交易

#### 獨立董事委員會及獨立股東之 獨立財務顧問



---

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5至13頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第14至15頁。獨立財務顧問函件載於本通函第16至36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二零二零年九月九日(星期三)下午兩時正假座香港皇后大道中237號太興中心1座19樓舉行，召開大會通告載於本通函第N-1至N-2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>。

二零二零年八月十九日

---

## G E M 之 特 色

---

GEM之定位，乃為相比起其他在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。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件 .....	14
獨立財務顧問函件 .....	16
附錄 一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄 二 — 估值報告 .....	II-1
附錄 三 — 一般資料 .....	III-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，於開曼群島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
「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審議及酌情批准第二份合作協議及其項下擬進行交易之股東特別大會
「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
「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

---

## 釋 義

---

「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
「廣東古兜」	指	廣東古兜旅遊集團有限公司，一間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
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「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	力高企業融資有限公司，一間可從事證券及期貨條例所界定之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲本公司委任為獨立財務顧問以就第二份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

---

## 釋 義

---

「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	二零二零年八月十三日，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
「第二份合作協議」	指	日期為二零二零年六月三十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B而訂立
「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	股份持有人
「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

---

## 釋 義

---

「目標土地B」	指	位於古兜溫泉綜合度假村合共約63,797平方米之三幅土地，由廣東古兜合法實益擁有
「雲山境公館」	指	雲山境公館，亦稱為古兜三期，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
「%」	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  
皇后大道中237號  
太興中心1座  
19樓

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：

**有關第二份合作協議之  
主要及關連交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二零年六月三十日之公佈，內容有關第二份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)第二份合作協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(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第二份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。

### 背景資料

於二零一九年七月十六日，廣東古兜與廣東奧園訂立第一份合作協議，據此，廣東古兜與廣東奧園同意彼此合作以規劃、開發及經營目標土地A。訂立第一份合作協議構成GEM上市規則項下本公司之須予披露及關連交易。有關第一份合作協議之詳情，請參閱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。

於最後實際可行日期，本集團與廣東奧園一直共同開發目標土地A，以在古兜溫泉綜合度假村內進行三個旅遊物業開發項目(即古兜依水茗亭、觀山悅公館及雲山境公館)。古兜依水茗亭及觀山悅公館已於二零一九年開始施工，而雲山境公館則於二零二零年第二季度開始施工。

經考慮訂立第一份合作協議之正面結果後，廣東古兜與廣東奧園已訂立第二份合作協議，進一步互相合作以規劃、開發及經營目標土地B(其位置毗鄰目標土地A)。

### 第二份合作協議

第二份合作協議之主要條款(與第一份合作協議所訂立者大致相同)概述如下：

日期： 二零二零年六月三十日

訂約方： (a) 廣東古兜；及  
(b) 廣東奧園

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，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。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。

### 合作及投資金額

根據第二份合作協議，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B。目標土地B位於古兜溫泉綜合度假村，由本集團合法實益擁有，總佔地面積為63,797平方米，預期總樓面面積約為54,323平方米。

作為合作及共同安排之一部分：

- (a) 廣東古兜將就共同安排提供目標土地B，而獨立估值師於二零二零年三月三十一日估值約為人民幣152,850,000元；及
- (b) 廣東奧園將負責為目標土地B以及將於目標土地B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356,650,000元，此乃根據預期總樓面面積54,323平方米按每平方米人民幣6,565.3元計算得出。經雙方同意，估計每平方米約人民幣6,565.3元將用作於目標土地B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。

合作及聯合安排並不涉及本集團出售目標土地B或成立任何合營公司實體。

### 先決條件

於獨立股東在將予召開及舉行以批准第二份合作協議及其項下擬進行交易之股東特別大會上通過決議案後，方可開始第二份合作協議項下擬進行交易。

---

## 董事會函件

---

### 收入共享安排

於先決條件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B。廣東古兜及廣東奧園有權獲得之目標土地B收入分別為30%及70%，此乃依照彼等為目標土地B開發項目各自所作之投資而釐定，包括獨立估值師評估由廣東古兜提供之目標土地B之市值以及廣東奧園就開發目標土地B所作出之注資金額。廣東奧園之投資金額上限為人民幣356,650,000元，而不論廣東奧園就目標土地B之開發項目所產生之實際成本，有關金額可能超過上限金額。

經考慮(a)目標土地B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6,565.3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)收入共享比率30:70屬固定，並經參考目標土地B之估值及目標土地B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。

### 終止

倘任何一方無法履行其責任或違反第二份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日內仍未能糾正違約行為，另一方可終止第二份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第二份合作協議項下擬進行交易訂立任何協議，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，並有權終止第二份合作協議。

---

## 董事會函件

---

### 有關目標土地B之詳情

目標土地B包括三幅土地，總佔地面積為63,797平方米，而預期總樓面面積為54,323平方米，其位置毗鄰目標土地A。有關目標土地B之進一步詳情如下：

	國土證訂明之 佔地面積(平方米)	獲批用途	狀態	按揭狀態
1	16,856	住宿及餐飲	將予開發	已按揭
2	36,955	住宿及餐飲	將予開發	已按揭
3	9,986	住宿及餐飲	將予開發	已按揭

根據當前的臨時開發計劃，旅遊物業將於目標土地B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B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。

### 訂立第二份合作協議之原因及裨益

本集團主要從事(i)營運及管理古兜溫泉綜合度假村以及提供諮詢及／或管理服務；及(ii)開發及銷售中國廣東省之旅遊物業。

廣東奧園為中國奧園之全資附屬公司。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。

---

## 董事會函件

---

經考慮訂立第一份合作協議之結果後，董事會認為廣東奧園加入第二份合作協議項下之目標土地B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；(ii)自目標土地B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經驗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；及(iii)憑藉開發第一份合作協議項下目標土地A之經驗，於開發目標土地B方面發揮更大效益及更高效率。

經考慮上述內容，董事會認為第二份合作協議之條款及其項下擬進行交易屬公平合理並符合股東之整體利益。

### **GEM上市規則涵義**

第二份合作協議項下擬進行交易，連同第一份合作協議項下擬進行交易，構成本公司於12個月期間內進行之一連串交易，並須根據GEM上市規則第19.22條合併計算，猶如其為同一項交易。

由於有關第二份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)與第一份合作協議項下擬進行交易合併計算時超過25%但低於100%，故訂立第二份合作協議(按合併基準計算)構成GEM上市規則第19章項下本公司之主要交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下申報、公佈、通函及股東批准之規定。

廣東奧園為中國奧園之間接全資附屬公司，而中國奧園為於本公司持有本公司已發行股本29.18%之主要股東，因此為本公司之關連人士。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，第二份合作協議項下擬進行交易須遵守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。

---

## 董事會函件

---

概無董事於第二份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奧園資本投資集團有限公司(前稱廣東奧園金控有限公司)風險控制及合規中心之助理總經理，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集團總裁助理及集團戰略投資中心總監。彼等已就相關董事會決議案放棄投票。

### 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，以就第二份合作協議向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問之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，以就第二份合作協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 股東特別大會通告及投票安排

股東特別大會謹訂於二零二零年九月九日(星期三)下午兩時正假座香港皇后大道中237號太興中心1座19樓舉行，以考慮或酌情批准有關第二份合作協議及其項下擬進行交易之決議案，召開大會通告載於本通函第N-1至N-2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。本公司將根據GEM上市規則於股東特別大會後就股東特別大會之投票結果作出公佈。

---

## 董事會函件

---

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，被認為於第二份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第二份合作協議之決議案於股東特別大會上放棄投票。

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。

### 暫停辦理過戶登記手續

於二零二零年九月九日（星期三）名列本公司股東名冊之股東將合資格出席股東特別大會並於會上投票。本公司將於二零二零年九月四日（星期五）至二零二零年九月九日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，以確定出席股東特別大會並於會上投票之資格。所有股份過戶文件連同相關股票及已在背頁填妥或另行填妥之股份過戶表格，必須於二零二零年九月三日（星期四）下午四時三十分前送交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，以辦理登記手續。

### 推薦意見

敬請閣下垂注本通函第14至15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第二份合作協議投票向獨立股東提供之推薦意見。

---

## 董事會函件

---

敬請閣下亦垂注本通函第16至36頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就第二份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，第二份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，以批准第二份合作協議。

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

代表董事會  
**古兜控股有限公司**  
主席及執行董事  
**韓志明**  
謹啟

香港，二零二零年八月十九日





**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：

**有關第二份合作協議之  
主要及關連交易**

吾等茲提述本公司致股東日期為二零二零年八月十九日之通函(「**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，以考慮第二份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)獨立財務顧問所考慮之因素及理由以及其推薦意見後，吾等認為第二份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，而第二份合作協議之條款就獨立股東而言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

獨立董事委員會

胡世謙先生

趙志榮先生

王大悟教授

謹啟

二零二零年八月十九日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問函件之全文，當中載列其就第二份合作協議及其項下擬進行之交易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。



敬啟者：

### 主要及關連交易

### 第二份合作協議

#### 緒言

吾等謹此提述，吾等獲委任為獨立財務顧問，以就第二份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，有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年八月十九日之通函(「**該通函**」)中之董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件為該通函之一部分。除另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

於二零二零年六月三十日(交易時段後)，廣東古兜( 貴公司之間接全資附屬公司)與廣東奧園訂立第二份合作協議，據此，除第一份合作協議項下之目標土地A外，廣東古兜及廣東奧園同意進一步互相合作以規劃、開發及經營位於古兜溫泉綜合度假村之目標土地B。

根據董事會函件，經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，廣東奧園為中國奧園之間接全資附屬公司，而中國奧園為於 貴公司持有 貴公司已發行股本29.18%

---

## 獨立財務顧問函件

---

之主要股東，因此為 貴公司之關連人士。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，第二份合作協議項下擬進行交易須遵守 GEM 上市規則第 20 章項下申報、公佈及獨立股東批准之規定。

第二份合作協議項下擬進行之交易，連同第一份合作協議項下擬進行交易，構成 貴公司於 12 個月期間內進行之連串交易，並須根據 GEM 上市規則第 19.22 條合併計算，猶如其為同一項交易。

由於有關第二份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)與第一份合作協議項下擬進行交易合併計算時超過 25% 但低於 100%，故訂立第二份合作協議(按合併基準計算)構成 貴公司之主要交易，並須遵守 GEM 上市規則第 19 章項下申報、公佈、通函及股東批准之規定。

貴公司將舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准第二份合作協議項下擬進行之交易。中國奧園(合共持有 286,000,000 股股份，佔最後實際可行日期 貴公司已發行股本約 29.18%)及其聯繫人須在股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

除上文所述者外及經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東於第二份合作協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故概無其他股東須在股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

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告成立，以就第二份合作協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等(即力高企業融資有限公司)已獲 貴公司根據GEM上市規則委任為獨立財務顧問，以就第二份合作協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就(其中包括)第二份合作協議之條款及其項下擬進行交易是否屬公平合理、是否按一般商業條款訂立及是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益，以及於股東特別大會上就相關決議案之投票提供推薦建議。獨立董事委員會已批准委任吾等為獨立財務顧問。

於過往兩年內，除與第二份合作協議及其項下擬進行交易有關之委聘外，吾等並無就提供其他會影響吾等獨立性之服務而受聘於 貴公司。於最後實際可行日期，除吾等就上述委聘向 貴公司提供服務而收取一般專業費用外，概無其他安排致使吾等將據此向 貴集團收取任何費用及／或利益，而吾等並不知悉吾等與 貴集團、廣東奧園或彼等各自之任何主要股東、董事或最高行政人員或彼等各自之任何聯繫人之間存在任何關係或利益而可合理地被視為與吾等之獨立性相關。根據GEM上市規則第17.96條，吾等屬獨立人士，可就第二份合作協議及其項下擬進行交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括) 貴公司日期為二零二零年六月三十日之公佈、第一份合作協議、第二份合作協議、 貴公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年之年報(分別為「二零一八年年報」及「二零一九年年報」)、 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二零年上半年報告」)、估值師就目標土地B於二零二零年六月三十日(「估值日期」)之估值總額(「估值」)編製之估值報告(「估值報告」)，以及 貴公司管理層(「管理層」)所提供有關 貴集團營運、財務狀況及前景之若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等認為相關之其他資料、分析及市場數據；(ii)就第二份合作協議之條款及其項下擬進行交易以及 貴集團之業務及未來前景與管理層進行口頭討論；及(iii)與估值師討論估值所採納之方法、基準及假設。

---

## 獨立財務顧問函件

---

全體董事願就該通函所載有關 貴公司之資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，該通函內所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，或遺漏任何其他事宜，致使該通函內任何陳述有所誤導。吾等已假設該通函所載或提述以及董事及 貴公司管理層另行向吾等提供之所有有關陳述、資料、意見及陳述(彼等對其全權負責)於提供時均屬真實、準確及完整，並於最後實際可行日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整，且股東將獲通知該通函所載資料之重大變動(如有)。吾等認為吾等已獲提供並已審閱所有目前可得資料及當前情況下可得文件，以便吾等就第二份合作協議及其項下擬進行交易達致知情意見，並具備充分理據信賴該通函所載資料之準確性，以為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何重大資料遭董事或管理層隱瞞，或存在誤導、失實或不準確之處。然而，吾等並無就是次委聘對 貴集團之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何獨立詳盡調查或審核。吾等之意見必然以於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所獲提供之資料為依據。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮第二份合作協議及其項下擬進行交易時作參考之用。除供收錄於該通函外，未經吾等事先書面同意，本函件全部或部分內容不得引述或轉述，亦不得用作任何其他目的。

### 所考慮之主要因素及理由

就第二份合作協議及其項下擬進行交易提供推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之背景資料

貴集團主要從事(i)營運及管理古兜溫泉綜合度假村以及提供諮詢及／或管理服務；及(ii)發展及銷售中國廣東省之旅遊物業。以下表1載列 貴集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零

## 獨立財務顧問函件

一九九年及二零二零年六月三十日止六個月各期間之綜合財務資料概要，分別摘錄自二零一八年年報及二零一九年年報以及二零二零年上半年報告。

**表1：貴集團之財務摘要**

	截至六月三十日		截至十二月三十一日		
	止六個月		止年度		
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (經審核) 人民幣千元	二零一八年 (經審核) 人民幣千元	二零一七年 (經審核) 人民幣千元
收入					
— 物業銷售	—	14,146	48,697	105,997	193,047
— 物業裝修收入	1,404	—	28,250	—	—
— 房間收入	10,186	17,932	64,712	53,605	49,961
— 入場券收入	3,897	8,317	38,257	34,518	25,891
— 餐飲收入	5,956	9,710	24,916	27,559	25,985
— 其他(附註)	2,814	6,206	33,389	27,050	23,645
	<u>24,257</u>	<u>56,311</u>	<u>238,221</u>	<u>248,729</u>	<u>318,529</u>
貴公司擁有人應佔期內/ 年內溢利/(虧損)	<b>(35,373)</b>	<b>(19,106)</b>	<b>24,614</b>	<b>15,570</b>	<b>52,422</b>
	於 二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (經審核) 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一八年 (經審核) 人民幣千元	二零一七年 (經審核) 人民幣千元	
非流動資產	955,888	968,292	921,170	852,614	
流動資產	220,101	247,277	188,071	220,368	
流動負債	(339,104)	(327,759)	(275,425)	(266,275)	
非流動負債	(423,545)	(439,763)	(411,380)	(399,250)	
流動負債淨額	(119,003)	(80,482)	(87,354)	(45,907)	
資產淨值	413,340	448,047	422,436	407,457	

附註：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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 截至二零一八年十二月三十一日止年度

截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收入約人民幣248,730,000元，較去年所錄得之收入約人民幣318,530,000元減少約21.91%。經參考二零一八年年報，有關收入減少乃主要由於貴集團旅遊物業開發產生之收入減少所致，而有關減少之主要原因為二零一八年已竣工之旅遊物業項目之大部分單位已於去年出售及交付，惟部分由貴集團溫泉度假村及酒店營運所產生之收入增加所抵銷，故當時出售及交付之總建築面積有所減少。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔溢利約人民幣15,570,000元，較去年約人民幣52,420,000元減少約70.30%。溢利減少主要由於期內已交付及出售之總建築面積較預期少而導致貴集團旅遊物業開發業務所確認之收入減少及二零一七年有關出售物業、廠房及設備以及預付土地租賃款項之一次性收入導致其他收入減少所致。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團之流動負債淨額及資產淨值分別為約人民幣87,350,000元及約人民幣422,440,000元。

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度

截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收入約人民幣238,220,000元，較去年收入約248,730,000港元減少約4.23%。根據二零一九年年報，有關收入減少乃主要由於貴集團旅遊物業開發所產生之收入減少所致，而有關減少乃主要由於當時已竣工之旅遊物業項目之大部分單位已於上一年度出售及交付，導致於二零一九年出售及交付之總建築面積減少，部分由貴集團溫泉度假村及酒店營運產生之收入增加所抵銷。



---

## 獨立財務顧問函件

---

截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔溢利約人民幣24,610,000元，較去年約人民幣15,570,000元增加約58.06%。溢利增加主要由於新主題酒店月泉湖居酒店開始營運並吸引更多遊客到訪古兜溫泉綜合度假村，令貴集團就溫泉度假村及酒店營運業務確認之收入增加所致。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團之流動負債淨額及資產淨值分別為約人民幣80,480,000元及約人民幣448,050,000元。

### **截至二零二零年六月三十日止六個月**

截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團錄得收入約人民幣24,260,000元，較去年同期收入約人民幣56,310,000元減少約56.92%。經參考二零二零年上半年報告，有關收入減少主要由於貴集團溫泉度假村及酒店營運業務所產生之收入減少，而此乃主要由於因應廣東省政府為阻止新型冠狀病毒(COVID-19)擴散而實施之預防政策及措施，致令古兜溫泉綜合度假村暫停營業所致。

截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約人民幣35,370,000元，較去年同期虧損約人民幣19,110,000元增加約85.09%。虧損增加與貴集團收入減少相符，而收入減少主要由於溫泉度假村及酒店營運業務減少及貴集團旅遊物業開發業務所產生之收入減少所致。

於二零二零年六月三十日，貴集團之流動負債淨額及資產淨值分別為約人民幣119,000,000元及約人民幣413,340,000元。

## **2. 有關目標土地B之資料**

根據董事會函件，目標土地B由貴集團合法實益擁有，包括三幅總佔地面積為63,797平方米及預期總樓面面積約為54,323平方米之土地，其位置毗鄰古兜溫泉綜合度假村之目標土地A。

## 獨立財務顧問函件

下表載列有關目標土地B之進一步資料：

### 國土證訂明之佔地面積

(平方米)	土地用途	狀態	按揭狀態
16,856	住宿及餐飲	將予開發	已按揭
36,955	住宿及餐飲	將予開發	已按揭
9,986	住宿及餐飲	將予開發	已按揭

根據當前的臨時開發計劃，旅遊物業將於目標土地B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B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。

### 3. 訂立第二份合作協議及其項下擬進行交易之原因及裨益

貴集團主要從事(i)營運及管理古兜溫泉綜合度假村以及提供諮詢及／或管理服務；及(ii)開發及銷售中國廣東省內之旅遊物業(位於中國廣東省江門市之溫泉度假村)。根據二零一九年年報，貴集團之業務目標為透過向客戶提供優質產品及服務而繼續提升貴集團在溫泉及酒店業之地位、擴展貴集團之旅遊物業開發業務及繼續於中國各地提升貴集團之「古兜」品牌。根據吾等與管理層之討論，根據當前的臨時開發計劃，預期根據第二份合作協議將於目標土地B上開發之該等旅遊物業將於貴集團將會於旅遊物業開發業務分部項下向公眾人士出售。

於評估訂立第二份合作協議及其項下擬進行交易之公平性及合理性時，吾等主要考慮(i)中國廣東省旅遊物業開發之展望及前景；(ii)貴集團旅遊物業開發業務之近期發展；及(iii)中國奧園之背景及潛在分散風險。

### (i) 中國廣東省旅遊物業開發之展望及前景

於評估中國旅遊物業市場發展之未來前景時，吾等主要就中國廣東省之整體經濟及其物業市場發展前景進行研究。

#### 中國廣東省之整體經濟

經參考國際貨幣基金組織(<https://www.imf.org/>)之統計數據，儘管二零二零年爆發新型冠狀病毒疫情及預計全球國內生產總值(「國內生產總值」)按年減少，預期中國國內生產總值將於二零二零年維持1.2%之增長，且預期有關增長將於二零二一年增加及達到9.2%。根據中國國家統計局(<http://data.stats.gov.cn/>)，就國內生產總值而言，廣東省於二零二零年第一季度在中國所有省份中表現最佳。於二零二零年第二季度，廣東省之國內生產總值達人民幣2.67萬億元，佔全國國內生產總值人民幣25.01萬億元約10.68%，而廣東省於二零二零年第二季度之國內生產總值較二零一九年第二季度增加1.35%。此外，廣東省之人均可支配收入於二零二零年第二季度錄得人民幣20,774元，較二零一九年第二季度之人均可支配收入人民幣20,322元增加約2.22%。根據廣東省統計局(<http://stats.gd.gov.cn/>)於二零二零年七月刊發之文章，在政府加強疫情防控以及恢復工作及生產之情況下，廣東省於二零二零年上半年之整體經濟較過往數月有所改善。

#### 中國廣東省之房地產市場發展

經參考中國國家統計局(<http://data.stats.gov.cn/>)，與過往年度相比，二零一九年全國商品房銷售額同比增加7.5%至約人民幣16.76萬億元。自二零二零年初爆發新型冠狀病毒疫情起，中國房地產市場因被迫暫停施工營運而受到影響。然而，根據安理國際律師事務所(<https://www.allenoverly.com/>) (提供涵蓋廣泛實務及領域之法律服務之國際律師事務所)於二零二零年四月二日發佈之新聞報導「新型冠狀病毒：對中國房地產市場之影響

(Covid-19 coronavirus: Impact on the real estate market in China)」，預期新型冠狀病毒對中國房地產市場之不利影響將屬短暫，而隨著政府實施刺激政策之效果開始顯現，預期交易量將於二零二零年第二及第三季度逐步回升。根據仲量聯行(<https://www.jll.com/>) (一間專門從事商業物業及投資管理之全球房地產服務公司)於二零二零年四月刊發之研究報告「中國出現復甦跡象？新型冠狀病毒對物業市場之影響(Are green shoots emerging in China? COVID-19 impact on property markets)」，於爆發新型冠狀病毒後，中國若干行業正把握對房地產市場具有潛在正面影響之新增長機遇。該報告亦指出，中國房地產需求(一般來自對市場具有較長遠態度之個別人士及公司)明顯具有彈性。與上述建議一致，中國國家統計局近期發佈之統計數據整體顯示中國房地產市場呈復甦趨勢。於二零二零年首兩個月，繼中國房地產開發完成投資金額同比大幅下跌後，有關數字於隨後數月持續改善，並於二零二零年六月錄得相應同比增長，反映爆發新型冠狀病毒後之情況有所好轉。

此外，吾等注意到廣東省房地產市場於二零一九年及二零二零年初爆發新型冠狀病毒後，整體呈現與中國房地產市場相似之形勢。根據廣東省統計局(<http://stats.gd.gov.cn/>)公佈之統計數據，二零一九年廣東省房地產開發完成投資金額較二零一八年增加10.0%，略高於全國同期增長率9.9%。於二零二零年首四個月，儘管因爆發新型冠狀病毒而錄得同比減少4.3%，有關減幅較二零二零年第一季度收窄4.0個百分點。於二零二零年五月及六月，廣東省房地產市場表現進一步改善，二零二零年上半年全省完成投資金額轉虧為盈，較二零一九年上半年錄得2.6%增長，顯示市場信心整體回升。

---

## 獨立財務顧問函件

---

除統計數據有所改善外，預期中國政府已實施或將予實施若干政策，將會為廣東省房地產市場之未來發展帶來正面影響。例如，自爆發新型冠狀病毒起，地方政府一直採取不同防控措施，包括但不限於封城(如確診個案最多之武漢及廣州)；設立更多監測點，以確保能檢測確診個案及有效實施檢疫措施；及對位於出現確診個案所在位置之人士進行檢測。預期該等防控機制有助減輕並遏制疫情，對房地產市場(其中包括整體經濟及投資環境)產生正面影響。此外，根據廣東省統計局分別於二零二零年二月及四月發佈之《2019年廣東房地產開發完成情況分析》及《2020年一季度廣東房地產開發完成情況分析》報告，中國政府會促進二級市場之發展，同時堅守穩定地價、房價及人民市場投機之目標。誠如該等報告所指，儘管受新型冠狀病毒所影響，考慮到利率可能下降、政府加快基礎設施建設以刺激內需及投資，以及五年期貸款優惠利率及相應按揭利率可能下降，預期廣東省房地產市場之整體表現將繼續改善。

鑑於上文所述，中國廣東省旅遊物業開發之日後前景預期整體樂觀。

### **(ii) 貴集團旅遊物業開發業務之近期發展**

除溫泉度假村及酒店營運外，貴集團亦開發及銷售旅遊物業，包括古兜溫泉綜合度假村內之別墅、公寓、一室公寓及商用單位。於最後實際可行日期，貴集團已完成六項旅遊物業項目，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，可銷售

---

## 獨立財務顧問函件

---

總建築面積約為142,000平方米。誠如管理層所告知，上述物業項目之大部分單位已出售及交付，而可供出售總建築面積的減少導致 貴集團過去兩年來自旅遊物業開發分部之收入減少。

根據二零一九年年報，旅遊物業開發業務將繼續為 貴公司於二零二零年之業務重點之一。作為擴展旅遊物業開發業務之策略， 貴集團與廣東奧園於二零一九年七月十六日訂立第一份合作協議，據此，廣東古兜及廣東奧園同意彼此合作以規劃、開發及經營目標土地A，即位於古兜溫泉綜合度假村並由廣東古兜合法實益擁有之五幅土地，總面積約為67,860.7平方米。第一份合作協議包括三個旅遊物業開發項目，即觀山悅公館、古兜依水茗亭及雲山境公館。根據二零一九年年報，於二零一九年第四季度，首兩個項目已獲發預售許可證。誠如管理層所告知，於二零二零年六月三十日，觀山悅公館之九個單位及古兜依水茗亭之110個單位經已推出預售。 貴集團及廣東奧園計劃於二零二零年進一步銷售有關物業。雲山境公館已於二零二零年第二季度開始施工，並預期將於二零二一年之前竣工。

因此，根據第二份合作協議開發目標土地B預期有助擴大 貴集團日後銷售之物業組合，並表明 貴集團推動於中國廣東省之旅遊物業開發行業，符合 貴集團之業務策略及目標。

### (iii) 中國奧園之背景及潛在分散風險

根據董事會函件，廣東奧園為中國奧園(連同其附屬公司統稱「**中國奧園集團**」)之間接全資附屬公司，而中國奧園集團為於聯交所上市之綜合性企業(股份代號：3883)，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。經參考中國奧園截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報，中國奧園集團獲納入MSCI中國指數、恒生綜合大中型股指數、恒生港股通名單及恒生滬深港通大灣區綜合指數成分股。於二零一九年，

---

## 獨立財務顧問函件

---

中國奧園集團之營業額及淨利潤分別按年大幅增加約62.97%及約77.68%。於二零一九年十二月三十一日，中國奧園集團擁有280個項目，總建築面積約為45,030,000平方米，並擁有超過30個城市更新項目，估計可售貨值約人民幣2,260億元，其中粵港澳大灣區佔89%，為其增長及發展奠定堅實基礎。此外，於二零一九年，中國奧園集團於上海億翰商務諮詢股份有限公司（「上海億翰商務諮詢股份有限公司」）([www.ehcinsulting.com.cn](http://www.ehcinsulting.com.cn))（於二零一三年在上海成立，專注於房地產行業之研究機構）發佈之中國房地產公司中綜合實力排名為第25位，並獲得多項殊榮，包括但不限於《財富》中國雜誌頒發之「財富中國500強」（較二零一八年躍升103位）及中華全國工商業聯合會頒發之「中國民營企業500強」（較二零一八年躍升223位），反映各界對中國奧園集團在各行業之認可。

誠如管理層所告知，與廣東奧園就開發目標土地B訂立第二份合作協議後既有利益，亦需分擔風險。一般而言，於施工期間，因多項因素（包括能源、原材料或熟練勞工短缺，或價格上漲及不可預見之環境問題）而造成之成本超支或延誤均有可能導致竣工成本大幅增加或項目交付嚴重延誤，甚至無法完成項目建設，而倘未能完成，則可能對貴集團之財務表現造成重大不利影響。因此，鑑於中國奧園集團具備專業知識及經驗，吾等認為，貴集團透過訂立第二份合作協議與廣東奧園共同規劃、開發及經營目標土地B將於一定程度上分散貴集團承擔之風險。

鑑於上文所述及(i)憑藉廣東省旅遊物業開發之整體正面前景；(ii)貴集團旅遊物業開發業務之近期發展；及(iii)中國奧園於中國房地產市場之專業知識，訂立第二份合作協議及其項下擬進行交易將使貴集團一方面能夠擴大現有旅遊

---

## 獨立財務顧問函件

---

物業組合，以促進其旅遊物業開發業務之未來提升及把握市場上之任何機遇(符合 貴集團之業務目標)，另一方面可享有目標土地B之未來經濟利益，並與廣東奧園攤分與其開發相關之成本及風險。因此，吾等認為訂立第二份合作協議及其項下擬進行交易符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

#### 4. 第二份合作協議之主要條款及其項下擬進行交易

根據第二份合作協議，(i) 廣東古兜將就共同安排提供目標土地B；及(ii) 廣東奧園將負責為目標土地B以及將於目標土地B上搭建的建築及結構之開發、建設及管理提供資金，最大投資金額為人民幣356,650,000元(「**最大投資金額**」)，上限為人民幣356,650,000元，而不論將產生之實際成本。

於第二份合作協議之先決條件達成後五個營業日內，廣東古兜及廣東奧園將開始共同規劃及開發目標土地B。廣東古兜及廣東奧園有權獲得之目標土地B收入分別為30%及70%。

於評估第二份合作協議之條款及其項下擬進行交易之公平性及合理性時，吾等主要考慮相關訂約方將於目標土地B之開發作出之投資以及相關收入共享安排。

#### **訂約方於第二份合作協議項下之投資**

##### *(i) 目標土地B*

廣東古兜將就共同安排提供目標土地B，而估值師於二零二零年六月三十日估值約為人民幣153,400,000元。有關估值報告之詳情載於該通函附錄一。



---

## 獨立財務顧問函件

---

於評估釐定目標土地B估值之公平性及合理性時，吾等已審閱估值報告，並就(其中包括)估值師之相關資格及經驗、獨立性以及當中所採納之主要基準及假設與估值師進行訪談。根據估值師提供之相關資料及吾等從公共領域進行之獨立研究，估值師在香港經營業務逾25年，為專業測量師及國際估值顧問公司，專門從事各類資產估值，包括但不限於房地產、廠房及機器以及金融資產，其客戶名單包括於香港、台灣、中國、新加坡、英國及美利堅合眾國等不同證券交易所上市之廣泛客戶。根據吾等與估值師之訪談，就彼等之經驗而言，吾等獲悉估值負責人吳紅梅女士為英國皇家特許測量師學會(英國)之成員、香港測量師學會(香港)資深會員及香港特別行政區註冊專業測量師(產業測量)(香港)。估值師已確認，於最後實際可行日期，彼為 貴集團、廣東奧園及彼等各自關連人士之獨立第三方。於審閱 貴公司與估值師就估值訂立之委聘函後，吾等注意到，工作範圍就所需提供之意見而言屬適當，且吾等並不知悉工作範圍存有任何限制，而該等限制可能對估值師於估值報告中作出之保證造成不利影響。

於審閱過程中，吾等注意到估值乃根據主要假設進行，其中包括於估值日期(i)法定權益擁有方擁有相關物業權益的絕對業權，並可於整段獲授而未屆滿的年期內自由及不受幹擾地轉讓其權益；(ii)已就出售目標土地B取得相關政府批准，且目標土地B可於市場上自由出售及轉讓作現行用途而概無任何產權負擔；及(iii)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。吾等與估值師已討論估值所採納之假設，並獲悉上述假設符合一般市場慣例。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於取得目標土地B之估值時，估值師已採納銷售比較法，並參考市場上之可資比較交易（「可資比較交易」）。估值師初步根據以下標準識別買賣交易：(i) 相關物業為與目標土地B位於同一地區新會區之地塊；(ii) 相關物業之獲批用途與目標土地B相同，即住宿及餐飲；(iii) 就與市中心之距離而言，相關物業之位置特徵與目標土地B相若；及(iv) 該等交易自二零一八年起直至估值日期（包括該日）已告執行。然而，由於並無根據上述甄選標準識別任何交易，估值師隨後擴大首兩項甄選標準，以(i) 除了新會區外，包括其毗鄰的珠海市，它被視為與新會區屬同一級別；及(ii) 包括獲批擁有住宿用途之相關物業的交易。誠如估值師所確認，按盡力基準，可資比較交易為符合上述所有經擴大甄選標準之可資比較交易之詳盡清單。吾等注意到，已對可資比較交易之單價作出相應調整，以反映相關物業與目標土地B之特徵差異。估值師依賴中國土地市場網（「中國土地市場網」）(<http://landchina.com/>) 作為可資比較交易之資料來源。根據吾等之獨立搜索，中國土地市場網站是由中國自然資源部不動產登記中心（中國自然資源部法律事務中心）(<http://www.rerc.com.cn/>) 營運之網站，為中國自然資源部直屬事業單位，於中國從事（其中包括）房地產登記。基於上述情況，吾等認為有關可資比較交易的資料來源可靠，而可資比較交易屬公平合理。

誠如估值師所告知，彼等於達致目標土地B於估值日期之估值時初步考慮三種不同獲廣泛接納之方法（即銷售比較法、收入法及成本法）。一般而言，如有銷售或名冊之市場證據，估值行業較常考慮採納銷售比較法，因其為進行物業估值之最佳方法。原因為該等市場證據是基於公開可得資料，需要之主觀假設較少。就其他兩種方法而言，由於目標土地B於估值

---

## 獨立財務顧問函件

---

日期為空置且並非產生收入的資產，故估值師認為收入法不合適，而當並無可資比較交易之市價證據時，一般會考慮成本法。因此，儘管最近新型冠狀病毒爆發對臨近估值日期之可資比較交易數量造成不利影響，考慮到可識別可資比較交易之整體可得市場資料，估值師認為銷售比較法為相對合適方法，並採納該方法作估值用途。據估值師所告知，透過銷售比較法對中國地塊進行估值屬正常市場慣例。根據吾等之獨立研究，吾等注意到，於爆發新型冠狀病毒爆發後最近數月，銷售比較法乃評估資產(包括其他上市公司於香港之地塊)之常用方法。

經估值師確認，於估值過程中，其已遵守國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則(二零二零年)所訂報告指引。於審閱估值報告及與估值師討論期間，吾等並無發現任何重大因素，致使吾等懷疑達致估值所採納之主要基準及假設之公平性及合理性。

經考慮上文所述，吾等認為估值師於估值中採納之估值基準及假設屬公平合理。根據估值報告，目標土地B於估值日期之估值約為人民幣153,400,000元。

### (ii) 最大投資金額

根據董事會函件，廣東奧園將予注入之最大投資額人民幣356,650,000元乃根據預期總建築面積54,323平方米按每平方米人民幣6,565.3元而計算得出。經雙方同意，估計每平方米約人民幣6,565.3元將用作於目標土地B搭建旅遊物業、設施及與搭建旅遊物業有關之其他基礎設施之建造成本。不論廣東奧園於目標土地B上之開發項目所產生之實際成本可能超過上限金額，最大投資金額上限為人民幣356,650,000元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於評估釐定最大投資金額之公平性及合理性時，吾等主要參考 貴公司就建設旅遊物業、設施及將於目標土地B上搭設之其他基礎設施自獨立建築公司取得之三份報價（「報價樣本」）。根據吾等對 貴公司最新內部監控手冊之審閱， 貴公司之內部監控政策為於選擇承包商時進行其房地產開發項目時，倘金額超過人民幣30,000,000元，則須向不少於三間建築公司取得報價作比較。就最大投資金額之評估目的而言， 貴公司已向最新經核准供應商名單上之所有七間獨立建築公司索取報價，截至最後實際可行日期，其中三間建築公司已提交相關報價樣本。經考慮(i) 貴公司已嘗試向核准供應商名單上之所有建築公司索取報價，而報價樣本為截至最後實際可行日期已收取之所有相關報價，其中對三份報價作出之提述符合 貴公司之內部監控政策，因此吾等認為該等報價就吾等分析用途而言屬合理充足；(ii) 各報價樣本乃於第二份合作協議日期前一個月內取得，故視為近期及在類似市況下取得；及(iii) 報價樣本乃參考目標土地B現行最新開發計劃取得，故吾等認為報價樣本屬公平並具有代表性。根據吾等之審閱，第二份合作協議項下之估計建設成本每平方米人民幣6,565.3元低於各報價樣本項下之估計建設成本。

誠如本函件以下分節進一步分析，根據第二份合作協議，廣東古兜與廣東奧園就目標土地B之收入共享比率30:70乃參考彼等各自於目標土地B之開發項目之投資額釐定。因此，來自廣東古兜之投資額相等於目標土地B之市值，而來自廣東奧園之投資額相等於最大投資金額上限，後者乃參考每平方米估計建設成本及預期建築樓面面積取得。第二份合作協議項下之估計建設成本每平方米人民幣6,565.3元低於獨立第三方提供之各報價樣本項

---

## 獨立財務顧問函件

---

下之估計建設成本，因此意味著計入廣東奧園潛在收入分成之投資額相對較低並設有上限，換言之，不論廣東奧園將產生之實際建設成本多少，意味著廣東古兜將予保留之收入比例相對較高。鑑於上文所述，吾等認為，參考估計建設成本而釐定之最大投資金額屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

### 收入共享安排

根據董事會函件，廣東古兜與廣東奧園於第二份合作協議項下有關目標土地B之收入共享比率30:70乃經參考彼等各自於目標土地B上之開發項目之投資額後釐定。經考慮上述因素及(i)目標土地B於估值日期之評估值約人民幣153,400,000元及最大投資額人民幣356,650,000元分別相當於第二份合作協議項下隱含投資總額約30%及70%；(ii)目標土地B之評估價值乃於估值中達致，而吾等認為所採納之主要方法、基準及假設屬公平合理；(iii)最大投資金額乃參考估計建設成本每平方米人民幣6,565.3元釐定，低於獨立第三方提供之各報價樣本項下之估計建設成本，因此意味著廣東古兜將予保留來自目標土地B之收入比例相對較高；及(iv)收入共享比率30:70為固定及最大投資金額上限為人民幣356,650,000元，而不論廣東奧園產生之實際建設成本可能超過上限金額，故吾等認為，第二份合作協議項下有關收入共享安排之條款屬公平合理。

鑑於上文所述，吾等認為，第二份合作協議之主要條款及其項下擬進行交易屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

### 5. 第二份合作協議及其項下擬進行交易之潛在財務影響

於評估第二份合作協議及其項下擬進行交易之財務影響時，吾等主要考慮以下方面：

#### **總資產及總負債**

於完成開發目標土地B後，預期 貴集團之總資產將會因廣東奧園注入最大投資金額而有所增加，而 貴集團之總負債將會因廣東奧園建設目標土地B而確認應付關連方款項而同時增加。

#### **盈利**

根據二零一九年年報， 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利約為人民幣24,610,000元。於完成開發目標土地B後，預期 貴集團待售旅遊物業之總建築面積將會增加。經考慮本函件「3. 訂立第二份合作協議及其項下擬進行交易之原因及裨益」分節所分析 貴集團旅遊物業開發之整體正面前景後，就長遠情況而言，預期旅遊物業之銷售及 貴集團相關之盈利將會有所增加。

鑑於上文所述，吾等認為第二份合作協議及其項下擬進行交易對 貴集團之整體財務影響屬合理。

以上分析僅供說明用途，並非旨在反映 貴集團於第二份合作協議及其項下擬進行交易完成後之財務狀況。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為第二份合作協議之條款及其項下擬進行交易屬公平合理；而第二份合作協議及其項下擬進行交易乃於 貴公司日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東及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之相關決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
力高企業融資有限公司  
董事總經理  
鄧振輝  
謹啟

二零二零年八月十九日

鄧振輝先生為證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為力高企業融資有限公司之負責人員，可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資顧問行業擁有逾20年經驗。

## 1. 本集團之綜合財務報表

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年之已刊發經審核綜合財務報表分別披露於本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年之年報。本公司年報可於以下網址查閱：

- 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之二零一七年年報(於二零一八年三月二十七日刊發)(第68頁至145頁)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2018/0327/gln20180327184\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2018/0327/gln20180327184_c.pdf)

- 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之二零一八年年報(於二零一九年三月二十八日刊發)(第74頁至151頁)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0328/gln20190328550\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0328/gln20190328550_c.pdf)

- 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之二零一九年年報(於二零二零年三月三十日刊發)(第75頁至161頁)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0330/2020033002260\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0330/2020033002260_c.pdf)

## 2. 債務

於二零二零年六月三十日(即本債務聲明之最後實際可行日期)之營業時間結束時，本集團之銀行融資總額約為人民幣664,000,000元，其中約人民幣169,000,000元尚未動用，而約人民幣495,000,000元已動用。本集團之銀行融資乃以一間附屬公司所提供之擔保及本集團於二零二零年六月三十日之賬面值為約人民幣554,100,000元的資產質押作抵押。

除上述者外，於最後實際可行日期，本集團概無擁有任何其他未償還按揭、押記、債券或借貸資本、銀行透支或貸款、其他同類債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債(不論已擔保、無擔保、有抵押或無抵押)。

除上文所披露者外，直至最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之債務及或然負債有任何重大變動。



### 3. 本集團之財務及經營前景

本集團主要從事(i)營運及管理古兜溫泉綜合度假村以及提供諮詢及／或管理服務；及(ii)開發及銷售中國廣東省之旅遊物業。

誠如本公司二零一九年年報所述，新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發，中國經濟活動飽受拖累，對本集團之溫泉度假村及酒店營運業務造成壓力。於二零二零年一月底，本集團已決定暫時停止古兜溫泉綜合度假村之營運，惟隨著疫情有好轉跡象，本集團已於二零二零年三月初部分恢復營運。

儘管有此不利因素，本集團堅持秉持其核心價值(深信健康養生對人體及身心安康之重要性)無疑將於中長期創造機遇。尤其是，本集團以健康為導向之溫泉度假村(其提供62個公眾溫泉池及六間主題酒店)為愈來愈具健康意識的客戶之理想度假目的地。

展望將來，董事仍對本集團之業務前景保持審慎樂觀。本集團將繼續專注透過改善古兜溫泉綜合度假村之周邊環境及設施提升「古兜」品牌。此外，本集團將繼續探尋新商機向休閒酒店及度假村及其他溫泉度假村經營者提供諮詢服務及管理服務。另外，本集團將開展新的旅遊物業開發項目。

### 4. 營運資金

經考慮本集團之可用財務資源(包括本集團內部產生的資金及可得銀行融資)，董事經作出審慎周詳查詢後認為，本集團擁有充足營運資金，可應付其自本通函刊發日期起計至少未來12個月之現時需求。

## 5. 重大不利變動

誠如(i)本公司日期為二零二零年四月二十四日之盈利預警公佈；(ii)本公司日期為二零二零年五月十二日之截至二零二零年三月三十一日止三個月第一季度業績公佈；及(iii)本公司日期為二零二零年五月十三日之截至二零二零年三月三十一日止三個月第一季度報告所披露，二零二零年初爆發新型冠狀病毒(COVID-19)疫情，對本集團截至二零二零年三月三十一日止三個月之財務表現造成不利影響。於二零二零年一月二十八日，因應廣東省政府為阻止新型冠狀病毒擴散而實施之預防政策及措施，本集團已決定暫時停止古兜溫泉綜合度假村之營運，其已於最後實際可行日期部分恢復營運。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起出現任何重大不利變動。

以下估值報告由獨立專業測量師利駿行測量師有限公司所編製，內容有關目標土地B於二零二零年六月三十日之估值，以供載入本文件。



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（「**國際估值準則理事會**」）所頒佈國際估值準則（「**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，如翻譯為其他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

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二零二零年六月三十日(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。本估值報告包括正文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。

新型冠狀病毒病(COVID-19)疫情爆發，世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈疫情為「全球大流行」，房地產市場大受影響，導致交投活動及流動資金處於較低水平。由於市場證據不足，難以作出比較並於估值日期對估值作出知情意見。因此，誠如國際估值準則理事會之建議謹此提醒讀者，吾等呈報之物業估值如國際估值準則所載受市場動盪所產生之估值不確定性影響。因此，吾等之估值較正常情況具有較少確定性，並須保持更加審慎。為釋疑問，本估值之不確定性條款並非表示估值無法依賴。反之，此乃旨在於現有特殊情況下保持清晰透明，且與其他情況相比可將估值列為確定性較低。此條款僅為預防措施，並不代表估值無效。由於新型冠狀病毒(COVID-19)對未來房地產市場的影響仍是未知之數，加上難以區分短期影響及長遠結構改變，因此，吾等建議應經常審閱本報告內之估值。

如有銷售或名冊之可得市場證據，市場較常考慮採納銷售比較法，因其為進行物業估值之最佳方法。受各市因應新型冠狀病毒(COVID-19)而實施封城之國家法規及規則影響，為達致知情意見而物色接近估值日期之市場交易數目較少。因此，吾等認為作出適當時間調整並參考較早前之市場交易為適當做法。

## 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業權文件副本、房地產／土地登記記錄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。根據指示方所提供日期為二零二零年二月及三月之物業房地產／土地登記記錄，物業法定權益擁有方為 貴公司之全資附屬公司廣東古兜旅遊集團有限公司，而物業受按揭規限。此外，根據記錄，物業並無查封，亦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

如展開估值所協定，由於中國及香港現時爆發新型冠狀病毒(COVID-19)，並經考慮香港特區政府之出行建議意見後，故吾等並無進行任何現場視察。於編製估值時，吾等依賴過往視察記錄、吾等所得文件及資料以及吾等之獨立研究。吳紅梅女士已於二零一九年五月進行最後一次物業視察。吾等已於最近一次視察中視察物業之外部及(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、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，惟並未就所有情況進行查證。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，於估值日期， 貴集團就內部管理參考而言持有之物業(假設並無任何產權負擔的現況下)之市值為**人民幣壹億伍仟叁佰肆拾萬元(人民幣 153,400,000 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

香港  
皇后大道中237號  
太興中心1座19樓  
古兜控股有限公司  
董事會 台照

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

二零二零年八月十九日

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
三幅不同地塊位於中華人民共和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 529149	該物業由三塊總佔地面積約為63,797平方米(「平方米」)之不同土地組成，而最大允許總樓面面積約為54,323.2平方米。 (見附註1及2)	誠如指示方及貴公司委任人員所視察及確認，於估值日期，該物業為空置。
	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，最遲直至二零四二年十二月六日，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) 一塊佔地面積16,856平方米之土地。

根據江門市人民政府發出稱為粵(2019)江門市不動產權第2052760號之房地產擁有權證，廣東古兜擁有佔地面積16,856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。

- (ii) 一塊佔地面積36,955平方米之土地。

根據江門市人民政府於二零一二年四月五日發出稱為新國用(2012)第00703號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積36,955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。

- (iii) 一塊佔地面積9,986平方米之土地。

根據江門市人民政府發出稱為粵(2018)江門市不動產權第2068160號之房地產擁有權證，廣東古兜擁有佔地面積9,986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	容積率	建築密度	建築限高(米)	綠地率	用途
粵(2018)江門市不動產權第2068160號	≤0.6	≤20%	≤15	≥35%	技術
新國用(2012)第00703號	≤0.6 (部分) ≤2.0 (部分)	≤20%	≤15 ≤60	≥35%	技術 商業
粵(2019)江門市不動產權第2052760號	≤2.0	≤40%	≤100	≥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二零五一年十月二十四日。
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) 建築酒店或健康養生設施(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，吾等獲悉該物業於估值日期受按揭規限。
6. 就內部管理參考而言而持有之該物業於二零二零年三月三十一日之市值為**人民幣壹億伍仟貳佰捌拾伍萬元(人民幣152,850,000元)**。

## 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，致使本通函或其所載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 概約百分比
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 歸屬時間表限制
黃展雄先生	4,900,000	二零一七年四月五日	0.62	
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	權益性質	所持股份數目	估本公司 已發行股本 之概約百分比
李惠玲女士	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%
Phoenix Virtue Limited	實益擁有人(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%
中國奧園	受控制法團權益(附註2)	286,000,000	29.18%

姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
Ace Rise Profits Limited	受控制法團權益(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%
郭梓文	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%
江敏兒	全權信託之財產授予人 (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%
Sturgeon Limited	受控制法團權益(附註2)	286,000,000	29.18%
富安國際投資有限公司	實益擁有人(附註3)	60,000,000	6.12%
富諾控股有限公司	另一人之代名人(附註3)	60,000,000	6.12%
李朝旺先生	受控制法團權益(附註4)	97,500,000	9.95%
宋民女士	配偶權益(附註5)	97,500,000	9.95%

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。
2. 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，而中國奧園分別由 Ace Rise Profits Limited 及 Joy Pacific Group Limited (包括 Ace Rise Profits Limited 所持權益) 擁有 51.62% 及 55.0% 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。
3. 該等股份以富諾控股有限公司(作為富安國際投資有限公司之代名人)之名義登記。富諾由富安國際投資有限公司全資擁有。
4. 富安國際投資有限公司由李朝旺先生實益擁有 74.21% 權益。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創投有限公司之全部已發行股本，故彼亦被視為於泰瑞創投有限公司實益擁有之所有股份(即 37,500,000 股股份)中擁有實益權益。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。
5. 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。

### 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且董事概不知悉本集團任何成員公司面臨任何待決或受威脅之重大訴訟或索償。

### 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司已訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 廣東古兜、陽江市世嘉房地產開發有限公司(「陽江世嘉」)、及陽江世嘉之當時股東所訂立日期為二零一九年五月三十日的增資協議(經日期為二零一九年十一月二十九日之補充協議修訂)，內容有關(其中包括)，廣東古兜向陽江世嘉注資合共人民幣 65,170,000 元；
- (b) 景騰集團有限公司(本公司之間接全資附屬公司)作為租戶，與彩旺有限公司，作為香港皇后大道中 237 號太興中心 1 座 19 樓之出租人，所訂立日期為二零一九年十一月二十八日的租賃協議，自二零一九年十二月一日起計為期兩年，月租為 45,780 港元；
- (c) 第一份合作協議；及
- (d) 第二份合作協議。

除上述披露者外，本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內概無訂立其他重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。

### 競爭權益

於最後實際可行日期，概無控股股東或董事及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／資產之權益以及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零一九年十二月三十一日（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、出售或租賃之任何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
力高企業融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第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二零一九年十二月三十一日(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

誠如(i)本公司日期為二零二零年四月二十四日之盈利預警公佈；(ii)本公司日期為二零二零年五月十二日之截至二零二零年三月三十一日止三個月第一季度業績公佈；及(iii)本公司日期為二零二零年五月十三日之截至二零二零年三月三十一日止三個月第一季度報告所披露，二零二零年初爆發新型冠狀病毒(COVID-19)疫情，對本集團截至二零二零年三月三十一日止三個月之財務表現造成不利影響。於二零二零年一月二十八日，因應廣東省政府為阻止新型冠狀病毒擴散而實施之預防政策及措施，本集團已決定暫時停止古兜溫泉綜合度假村之營運，其已於最後實際可行日期部分恢復營運。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或交易狀況自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起出現任何重大不利變動。

### 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位於香港皇后大道中237號太興中心1座19樓。
- (c) 本公司之中國主要營業地點位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜溫泉綜合度假村。

- (d) 本公司之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。
- (e) 本公司之股份過戶登記總處Ocorian Trust (Cayman) Limited位於Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350 Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。
- (f) 本公司之公司秘書為溫迅敏先生。自二零一四年起，溫先生為香港會計師公會會員。
- (g) 本公司之審核委員會於二零一六年十一月十八日成立，符合GEM上市規則第5.28條。符合GEM上市規則第5.29條及GEM上市規則附錄15所載之企業管治守則之守則條文第C.3.3條之書面職權範圍已獲採納。審核委員會之主要職責主要為就委任、重新委任及罷免外部核數師、監察財務報表、年報、中期報告及季報之完整性向董事會提供推薦建議、審閱上述文件所載之重大財務判斷、監督財務報告制度、審閱本公司之風險管理及內部監控制度。本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即趙志榮先生、胡世謙先生及王大悟教授。趙志榮先生為審核委員會主席。審核委員會各成員背景如下：
- (i) 趙志榮先生在一九八六年十一月畢業於嶺南學院(現稱為嶺南大學)，取得榮譽會計文憑。趙先生為執業會計師，自一九九七年九月起為香港會計師公會(英文前稱Hong Kong Society of Accountants)資深會員。彼亦自一九九三年七月起為香港華人會計師公會會員。自二零一七年二月起，趙先生已獲委任為聯交所GEM上市公司興銘控股有限公司(股份代號：8425)之獨立非執行董事。

- (ii) 胡世謙先生在一九六九年六月畢業於國立臺灣大學，取得工程理學士學位，其後於一九七四年八月取得University of Strathclyde結構工程理學碩士學位。彼亦為香港公路學會之創會成員。胡先生為英國結構工程師學會及香港工程師學會之資深會員。由一九九五年五月至二零一六年五月，胡先生曾為明建會(香港分會)之主席。由二零一四年六月至二零二零年九月，胡先生為香港大學房地產及建設學系之客座教授。
- (iii) 王大悟教授於一九八二年十二月於上海社會科學院畢業，取得經濟學碩士學位。王教授自二零零六年九月至二零零九年八月於產業經濟學領域獲委任為哲學博士生之學生顧問。由二零零九年一月至二零一二年十二月，彼為上海師範大學合作教育課程兼職講師。二零一一年三月，王教授獲委任為復旦大學上海視覺藝術學院客座講師。
- (h) 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皇后大道中237號太興中心1座19樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本通函；
- (c) 第一份合作協議；
- (d) 第二份合作協議；
- (e) 本公司分別截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (f) 本通函所載之獨立財務顧問函件；
- (g) 本通函所載之獨立董事委員會函件；
- (h) 本通函所載由估值師編製之估值報告；
- (i) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (j) 本附錄「專家及同意書」一節所提述各專家之同意書。

---

## 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」)將於二零二零年九月九日(星期三)下午兩時正假座香港皇后大道中237號太興中心1座19樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)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」)訂立日期為二零二零年六月三十日之第二份合作及開發協議(「第二份合作協議」)，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三幅土地；及
- (b) 謹此授權本公司董事就彼等可能認為必要、適當或合宜以落實第二份合作協議及／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，二零二零年八月十九日

---

## 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  
皇后大道中237號  
太興中心1座  
19樓

附註：

1. 凡有權出席股東特別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，最遲須於股東特別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. 於二零二零年九月九日(星期三)名列本公司股東名冊之股東將合資格出席股東特別大會並於會上投票。本公司將於二零二零年九月四日(星期五)至二零二零年九月九日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以確定出席股東特別大會並於會上投票之資格。所有股份過戶文件連同相關股票及已在背頁填妥或另行填妥之股份過戶表格，必須於二零二零年九月三日(星期四)下午四時三十分前送交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，以辦理登記手續。
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，而其他聯名持有人之票數將不予點算，排名先後乃根據本公司股東名冊內之排名次序而定。
5. 經計及COVID-19疫情之近期發展情況，本公司將於會上實施下列預防及控制措施以保障股東免受感染風險：
  - (i) 各股東或委任代表須於場地入口處接受強制體溫檢查。任何人士如體溫超過攝氏37.5度將不會獲准進入會場。
  - (ii) 各股東或委任代表須於大會期間佩戴外科手術口罩。此外，本公司謹此建議股東(尤其是須就COVID-19進行隔離之股東)可委任任何人士或大會主席作為代表就決議案進行投票，而毋須親身出席大會。
6. 閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可出席股東特別大會，並於會上投票。

---

## 股東特別大會通告

---

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