

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)

主要及關連交易

第二份合作協議

董事會欣然宣佈，於二零二零年六月三十日(交易時段後)，廣東古兜(本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，廣東古兜與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。

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。

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)，以審議第二份合作協議項下擬進行交易，並就此向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

本公司已委任獨立財務顧問，以就第二份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訂立，以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本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交易。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第二份合作協議及其項下擬進行交易之提呈決議案放棄投票。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，於本公佈日期，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權益。

一般資料

本公司將於二零二零年七月二十二日或之前向其股東寄發通函，當中載有(其中包括)第二份合作協議項下擬進行交易之詳情以及有關召開股東特別大會以批准第二份合作協議及其項下擬進行交易之通告。

董事會欣然宣佈，於二零二零年六月三十日(交易時段後)，廣東古兜(本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，廣東古兜與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。

背景

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。

於本公佈日期，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。

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。

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。

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。

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。

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)	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。

訂立第二份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。

經考慮訂立第一份合作協議之正面結果後，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29.18%權益之主要股東，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。

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)，以審議第二份合作協議項下擬進行交易，並就此向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

本公司已委任獨立財務顧問，以就第二份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訂立，以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本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交易。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第二份合作協議項下擬進行交易之提呈決議案放棄投票。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，於本公佈日期，概無其他股東於第二份合作協議項下擬進行交易中擁有權益。

一般資料

本公司將於二零二零年七月二十二日或之前向其股東寄發通函，當中載有(其中包括)第二份合作協議項下擬進行交易之詳情以及有關召開股東特別大會以批准訂立第二份合作協議及其項下擬進行交易之通告。

由於無法保證第二份合作協議項下之先決條件將獲達成，第二份合作協議項下擬進行交易未必會進行。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)，並為本公司主要股東
「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)
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司即將召開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
「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，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
「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
「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
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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

「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

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，二零二零年六月三十日

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「最新上市公司公告」頁內刊登最少七天。本公佈亦將於本公司之網站 www.gudouholdings.com 內發佈。