

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的內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



關連交易

– GuocoLand (Malaysia) Berhad擬收購PJ City Development Sdn Bhd 及PJ Corporate Park Sdn Bhd

於二零一一年十一月八日，GLM 就擬收購 PJ City 事項及擬收購 PJ Corp 事項，分別與 GASB 及 MPIH 訂立 PJ City 售股協議及 PJ Corp 售股協議。

於該等協議日期，鑑於 GASB 及 MPIH 為國浩的最終控股公司 HLCM 的附屬公司，故彼等各自為國浩的關連人士的聯繫人（定義見上市規則）。國浩的執行主席郭令燦先生被視為國浩及 HLCM 的控股股東。根據上市規則，該等擬收購事項構成國浩的關連交易。

根據上市規則，由於擬收購 PJ City 事項本身及與擬收購 PJ Corp 事項合併計算時的適用百分比比率超過 0.1%但少於 5%，故擬收購事項僅須遵守上市規則第 14A 章有關公佈的規定，而毋須取得國浩之獨立股東批准。該等交易的詳情將遵照上市規則第 14A.45 條載於國浩下次刊發的年報及賬目中。

緒言

GLM 就擬收購 PJ City 事項及擬收購 PJ Corp 事項，分別與 GASB 及 MPIH 訂立 PJ City 售股協議及 PJ Corp 售股協議。

PJ CITY 售股協議

日期

於二零一一年十一月八日

協議各方

GASB，為賣方

GLM，為買方

PJ City 銷售股份

PJ City 的5,000,002 股每股面值1.00馬來西亞元之普通股，即PJ City 的已發行及繳足股本總額。

購買代價

PJ City 銷售股份的購買代價為29,785,000馬來西亞元（約73,910,000港元）。GASB於一九九三年三月二十九日對PJ City的原本投資成本為5,000,002馬來西亞元（約12,407,000港元）。

擬收購PJ City 事項的購買代價乃按自願買賣雙方基準釐定，並考慮到PJ City 截至二零一一年十月三十一日的有形資產淨值877.0萬馬來西亞元（約2,176.2萬港元），以及就該等土地（不包括豐隆銀行及豐隆保險擁有的商業大廈）的市值作出調整。該等土地由Messrs. CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn Bhd採用剩餘法（就商業土地而言）及比較法（就工業土地而言）估值為6,910萬馬來西亞元（約1.715億港元）（見日期為二零一一年十月三十一日的估值報告）。擬收購PJ City 事項的購買代價較PJ City 截至二零一一年十月三十一日的經調整有形資產淨值3,283.3萬馬來西亞元（約8,147.4萬港元）折讓約9.28%。

擬收購PJ City 事項的購買代價將全數以借貸撥付。GLM將按以下方式向GASB支付購買代價：

- (i) GLM 將於簽立 PJ City 售股協議時，向 GASB 支付金額 2,978,500 馬來西亞元（約 7,391,000 港元）；
- (ii) 將於 PJ City 完成日期支付金額 26,806,500 馬來西亞元（約 66,519,000 港元）。倘若 GLM 於 PJ City 延長期間內支付購買代價結餘或其任何部分，則 GLM 將就購買代價結餘或其未付結餘，按年利率 8%以每日方式計算向 GASB 支付利息（由 PJ City 延長期間開始起直至悉數支付購買代價結餘日期為止）。

先決條件

- (i) 待於 PJ City 有條件期間內完成及／或取得以下所有先決條件後，PJ City 售股協議方可作實：
 - GLM 股東於股東大會上批准；
 - GASB 股東於股東大會上批准；及
 - PJ Corp 售股協議的所有先決條件已完成/履行。
- (ii) 倘若法律准許，協議各方可相互協定豁免任何或所有先決條件。
- (iii) 倘若任何先決條件並無於 PJ City 有條件期間的最後一日完成/履行，則任何協議方可於其隨後的任何時間向其他方發出 14 日通知書終止 PJ City 售股協議。
- (iv) 於完成/履行所有先決條件（如並無被豁免）最後一條當日，PJ City 售股協議將被視為無條件。

完成

PJ City 銷售股份將於 PJ City 完成日期完成買賣。

PJ CORP 售股協議

日期

於二零一一年十一月八日

協議各方

MPIH，為賣方

GLM，為買方

PJ Corp 銷售股份

PJ Corp 的20,000,000股每股面值1.00馬來西亞元之普通股，即PJ Corp 的已發行及繳足股本總額。

購買代價

PJ Corp 銷售股份的購買代價為258,000馬來西亞元（約640,000港元）。MPIH於二零一一年五月四日對PJ Corp 的原本投資成本為265,000 馬來西亞元（約658,000港元）。

擬收購 PJ Corp 事項的購買代價乃按自願買賣雙方基準，並考慮到 PJ Corp 截至二零一一年十月三十一日的有形資產淨值 258,375 馬來西亞元（約 641,000 港元）而釐定。就 PJ Corp 擁有的兩個低價房屋單位則並無進行獨立估值。

擬收購PJ Corp 事項的購買代價將全數以借貸撥付。GLM將按以下方式向MPIH支付購買代價：

- (i) GLM 將於簽立 PJ Corp 售股協議時，向 MPIH 支付金額 25,800 馬來西亞元（約 64,000 港元）；
- (ii) 將於 PJ Corp 完成日期支付金額 232,200 馬來西亞元（約 576,000 港元）。倘若 GLM 於 PJ Corp 延長期間內支付購買代價結餘或其任何部分，則 GLM 將就購買代價結餘或其未付結餘，按年利率 8%以每日計算方式向 MPIH 支付利息（由 PJ Corp 延長期間開始起直至悉數支付購買代價結餘日期為止）。

先決條件

- (i) 待於 PJ Corp 有條件期間內完成及／或取得以下所有先決條件後，PJ Corp 售股協議方可作實：
 - GLM 股東於股東大會上批准；
 - MPIH 股東於股東大會上批准；及
 - PJ City 售股協議的所有先決條件已完成/履行。
- (ii) 倘若法律准許，協議各方可相互協定豁免任何或所有先決條件。
- (iii) 倘若任何先決條件並無於 PJ Corp 有條件期間的最後一日完成/履行，則任何協議方可於其隨後的任何時間向其他方發出 14 日通知書終止 PJ Corp 售股協議。

(iv) 於完成/履行所有先決條件（如並無被豁免）最後一條當日，PJ Corp 售股協議將被視為無條件。

完成

PJ Corp 銷售股份將於 PJ Corp 完成日期完成買賣。

PJ City 售股協議與 PJ Corp 售股協議之互相依存性

協議各方同意 PJ City 售股協議及 PJ Corp 售股協議將同時完成。倘若該其中一項協議終止，或不能於相關完成日期完成，則另一項協議亦將終止，惟：

- (i) 倘若因為 GASB 或 MPIH（視情況而定）失責導致協議終止或不能完成，另一項協議則祇按 GLM 的唯一絕對酌情權的決定而終止；及
- (ii) 倘若因為 GLM 失責導致協議終止或不能完成，另一項協議則祇按 GASB 或 MPIH（視情況而定）的唯一絕對酌情權的決定而終止。

有關 PJ CITY 的資料

PJ City 於截至二零一一年六月三十日及二零一零年六月三十日止年度的經審核除稅前純利分別約為 630 萬馬來西亞元（約 1,560 萬港元）及 150 萬馬來西亞元（約 370 萬港元）。PJ City 於截至二零一一年六月三十日及二零一零年六月三十日止年度的經審核除稅後純利分別約為 480 萬馬來西亞元（約 1,190 萬港元）及 120 萬馬來西亞元（約 300 萬港元）。

PJ City 為該等土地的實益擁有人。該等土地位於國家高速公路鄰近的 51A 段, Petaling Jaya, 離 Petaling Jaya 市中心西南面約 2 公里, 以及離吉隆坡市中心西南面 12 公里。有關該等土地詳情如下：

	商業土地 ^(附註 1)	工業土地 ^(附註 3)
業權及地段編號	PN91908 Lot 13507, Seksyen 32, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling	PN91909 Lot 13508, Seksyen 32, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling
土地使用	大廈	工業
土地面積	合共：7.920 英畝 空置：約 3.0 英畝	合共：7.757 英畝 空置：7.757 英畝
截至二零一一年六月三十日的經審核賬面淨值總額 ^(附註 2)	3,683.6 萬馬來西亞元 (約 9,140.7 萬港元)	
年期	99 年租賃權益，於二零一七年十二月屆滿。	
權益限制	按業權持有的該等土地可向 State Authority of Selangor, Malaysia 取得批准後予以轉讓、租賃或抵押。	
產權負擔	該等土地並無產權負擔。	

附註：

1. PJ City 已取得發展草圖，將商業土地（7.920 英畝）發展為 6 幢大廈，連同地庫停車場。目前，PJ City 已於商業土地完成興建兩幢 6 層高大廈，連同兩層地庫停車場及美食廣場。兩幢已落成辦公室大廈已售予豐隆銀行及豐

隆保險。商業土地前面的美食廣場及開放式停車場現正租出，月租總收入為 14,000 馬來西亞元(約 35,000 港元)。商業土地後面部分乃用以發展其餘 4 幢辦公室大廈，現時約有 3.0 英畝空置。

2. 不包括已售予豐隆銀行及豐隆保險的兩幢已落成辦公室大廈。
3. 工業土地鄰近商業土地，可直接往來 Jalan 225。目前，該地盤部分用作開放式停車場，亦租予一間水泥廠，月租總收入為 36,000(約 89,000 港元)馬來西亞元。PJ City 向有關當局申請發展草圖及建築圖則，在該工業土地興建企業工廠。

有關PJ CORP 的資料

PJ Corp 於截至二零一一年六月三十日止年度的經審核除稅前及除稅後純利約為10,000馬來西亞元(約25,000港元)，以及其於截至二零一零年六月三十日止年度的經審核除稅前及除稅後純利約為176,000馬來西亞元(約437,000港元)。

PJ Corp 為該等土地的登記所有人。根據日期為二零零四年九月十日的買賣協議，PJ Corp 向 PJ City 出售該等土地。根據日期為二零零四年九月十日的信託契約，PJ Corp 現時作為 PJ City 的被动受託人持有該等土地，以及根據日期為二零零四年九月十日的授權書，PJ City 有權處置該等土地。

PJ Corp 擁有位於馬來西亞 Masai, Johor 的兩個低價房屋單位。該等房屋為 PJ Corp 於 1980 年代進行房屋發展項目的剩餘單位。該兩個低價房屋於截至二零一一年六月三十日的經審核賬面淨值總額為 44,000 馬來西亞元(約 109,000 港元)。

理由

作為物業發展商，GLM 集團不時收購土地作未來發展之用。擬收購事項將讓 GLM 集團得以增加其土地儲備作未來發展。

該等土地的策略性位置使發展地盤享有良好條件：交通便利、鄰近地區設施規劃完善，以及附近小鎮有大量熟練技工，因此有利發展該地盤為繁榮商業及工業的理想中心區。

考慮到上述因素及除了不可預見的情況外，預期擬收購事項會隨著於不久將來在該等土地推出建議發展項目而增加 GLM 集團的盈利能力。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，該等協議屬正常商業條款，以及該等協議的條款及條件屬公平合理，符合國浩及其股東整體利益。

上市規則的涵義

於該等協議日期，鑑於 GASB 及 MPIH 為國浩的最終控股公司 HLCCM 的附屬公司，故彼等各自為國浩的關連人士的聯繫人（定義見上市規則）。國浩的執行主席郭令燦先生被視為國浩及 HLCCM 的控股股東。根據上市規則，該等擬收購事項構成國浩的關連交易。郭先生已就批准該等協議的相關董事會決議案放棄投票。

根據上市規則，由於擬收購 PJ City 事項本身及與擬收購 PJ Corp 事項合併計算時的適用百分比比率超過 0.1%但少於 5%，故擬收購事項僅須遵守上市規則第 14A 章有關公佈的規定，而毋須取得國浩之獨立股東批准。該等交易的詳情將遵照上市規則第 14A.45 條載於國浩下次刊發的年報及賬目中。

一般事項

國浩是一家投資控股及投資管理公司，其附屬公司及聯營公司之主要業務包括自營投資、物業發展及投資、酒店及休閒業務、證券及期貨商品經紀業務、投資顧問服務、銀行及金融業務、保險、基金管理以及商業銀行。

GLM 的主要業務為投資控股及提供管理服務。其附屬公司的主要業務為物業發展、物業投資、酒店經營、投資控股、證券投資及提供管理服務。GLM 集團的業務絕大部分在馬來西亞經營。

GASB 及 MPIH 同為 HLCCM 的附屬公司，並為投資控股公司。

HLCCM 為國浩、GLM、GASB 及 MPIH 的最終控股公司。

於本公佈刊發日期，董事會成員包括郭令燦先生擔任執行主席；郭令海先生擔任總裁、行政總裁；陳林興先生及丁偉銓先生擔任執行董事；郭令山先生擔任非執行董事及卡達先生、司徒復可先生及薛樂德先生擔任獨立非執行董事。

(截至本公佈日期，馬來西亞元兌換港元之匯率為 1 馬來西亞元兌 2.48146 港元，僅供參考之用。)

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指 PJ City 售股協議或 PJ Corp 售股協議（統稱「該等協議」）
「董事會」	指本公司董事會
「商業土地」	指按 PN91908 Lot 13507, Seksyen 32, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling 持有的一塊土地
「本公司」或「國浩」	指國浩集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指具有上市規則所賦予的涵義
「GASB」	指 GuoLine Asset Sdn Bhd，一家於馬來西亞註冊成立之公司，為 HLCCM 的間接全資附屬公司
「GLM」	指 GuocoLand (Malaysia) Berhad，為國浩間接擁有其 65%控制權的附屬公司，其股份於馬來西亞證券交易所上市

「GLM 集團」	指 GLM 及其不時的附屬公司
「豐隆保險」	指豐隆保險有限公司，為 HLCM 的間接非全資附屬公司
「豐隆銀行」	指豐隆銀行有限公司，為 HLCM 的間接非全資附屬公司
「HLCM」	指 Hong Leong Company (Malaysia) Berhad，一家於馬來西亞註冊成立之有限公司，為國浩的最終控股公司
「香港」	指中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指港元，香港法定貨幣
「工業土地」	指按 PN91909 Lot 13508, Seksyen 32, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling 持有的一塊土地
「該等土地」	指商業土地及工業土地
「上市規則」	指聯交所證券上市規則
「MPIH」	指 MPI Holdings Sdn Bhd，一家於馬來西亞註冊成立之公司，為 HLCM 的間接全資附屬公司
「PJ City」	指 PJ City Development Sdn Bhd，一家於馬來西亞註冊成立之公司
「PJ City 銷售股份」	指 PJ City 的 5,000,002 股每股面值 1.00 馬來西亞元之普通股
「PJ City 完成日期」	指完成買賣 PJ City 銷售股份的日期，將於 PJ City 售股協議被視為無條件之日期後第三十日或協議各方可能協定的其他日期進行
「PJ City 有條件期間」	指由 PJ City 售股協議日期起計四個月期間，或於協議各方可能以書面協定的延長期間
「PJ City 延長期間」	指按協議各方可能協定，由 PJ City 售股協議被視為無條件之日期後第三十一日起至 PJ City 完成日期為止期間
「PJ City 售股協議」	指 GLM 與 GASB 就擬收購 PJ City 事項所訂立日期為二零一一年十一月八日的有條件售股協議
「PJ Corp」	指 PJ Corporate Park Sdn Bhd，一家於馬來西亞註冊成立之公司
「PJ Corp 完成日期」	指完成買賣 PJ Corp 銷售股份的日期，將於 PJ Corp 售股協議被視為無條件之日期後第三十日或協議各方可能協定的其他日期進行

「PJ Corp 有條件期間」	指由 PJ Corp 售股協議日期起計四個月期間，或於協議各方可能以書面協定的延長期間
「PJ Corp 延長期間」	指按協議各方可能協定，由PJ Corp售股協議被視為無條件之日期後第三十一日起至PJ Corp 完成日期為止期間
「PJ Corp 銷售股份」	指 PJ Corp 的 20,000,000 股每股面值 1.00 馬來西亞元之普通股
「PJ Corp 售股協議」	指 GLM 與 MPIH 就擬收購 PJ Corp 事項所訂立日期為二零一一年十一月八日的有條件售股協議
「擬收購事項」	指擬收購 PJ City 事項及擬收購 PJ Corp 事項
「擬收購 PJ City 事項」	指按 PJ City 售股協議擬收購 PJ City 的已發行及繳足股本總額
「擬收購 PJ Corp 事項」	指按 PJ Corp 售股協議擬收購 PJ Corp 的已發行及繳足股本總額
「馬來西亞元」	指馬來西亞元，馬來西亞法定貨幣
「聯交所」	指香港聯合交易所有限公司
「%」	指百分比

承董事會命
公司秘書
盧詩曼

香港，二零一一年十一月八日