
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函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或其他證券註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有國浩集團有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，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，概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容所引致之任何損失承擔任何責任。



國浩集團有限公司
Guoco Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：53)

主要交易

出售於北京東直門項目之全部權益

國浩集團有限公司之董事會函件載於本通函第4至6頁。

香港，二零一五年十月二十三日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料	7
附錄二 — 物業估值報告	9
附錄三 — 一般資料	14

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購協議」	指	國浩房地產(中國)與各方簽訂之一系列協議，根據該等協議，國浩房地產(中國)成為海南公司之全部股權之合法及實益擁有人
「協議」	指	有關交易由國浩房地產(中國)及買方於二零一五年八月二十日訂立之交易總協議
「該公佈」	指	本公司於二零一五年八月二十日就交易而作出之公佈
「董事會」	指	董事會
「本通函」	指	本公司就交易而刊發予股東之本通函
「本公司」	指	國浩集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「協議完成」	指	協議之完成
「董事」	指	本公司之董事
「東直門項目」	指	位於東城區東直門外大街以北「京東國用(2005)出第A00572號」《國有土地使用權證》項下之所有土地，可使用範圍為91,287.7平方米，用於辦公室、商用物業、住宅及地下車庫，土地使用權以授予方式取得，及建於該塊土地上之綜合物業發展項目
「英鎊」	指	英鎊，指英國之法定貨幣
「國浩房地產(中國)」	指	國浩房地產(中國)有限公司，國浩房地產之全資附屬公司
「國浩房地產」	指	國浩房地產有限公司，本公司持有65.2%股權之附屬公司，其股份於新加坡證券交易所有限公司上市
「國浩房地產集團」	指	國浩房地產及其不時之附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

釋 義

「海南公司」	指	海南京灝實業有限公司，一家於中國註冊成立之公司，直接持有項目公司之90%股權
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一五年十月十六日，即本通函付印前為確定收錄於本通函之若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	北京城建東華房地產開發有限責任公司，一家於中國註冊成立之公司，東直門項目發展商
「項目債權」	指	項目公司及其聯屬方欠國浩房地產集團之債項，總值人民幣5,936,884,000元(相等於約72.5億港元)
「項目權利」	指	國浩房地產(中國)於海南公司及東直門項目之所有權利、權力、權益及利益；包括(1)國浩房地產(中國)在收購協議項下有權行使或擁有之所有權利、權力、權益及利益，及(2)就於海南公司之100%股權相關之所有法定或登記股東之權利、權力、權益及利益
「買方」	指	中國信達資產管理股份有限公司北京市分公司，於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：1359)
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡之法定貨幣
「馬來西亞元」	指	馬來西亞元，馬來西亞之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	根據協議出售國浩房地產集團於或有關海南公司及東直門項目之項目權利及項目債權
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	指	百分比

本通函採用於最後實際可行日期人民幣兌港元、新加坡元兌港元、馬來西亞元兌港元、英鎊兌港元及美元兌港元之匯率分別為：1人民幣兌1.2212港元、1新加坡元兌5.6113港元、1馬來西亞元兌1.8703港元、1英鎊兌11.9858港元及1美元兌7.7501港元，僅供參考之用。



國浩集團有限公司
Guoco Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：53)

主席：
郭令燦

執行董事：
郭令海(總裁、行政總裁)

非執行董事：
郭令山
陳林興

獨立非執行董事：
司徒復可
薛樂德
David Michael Norman

敬啟者：

註冊辦事處：
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

主要辦事處：
香港
皇后大道中九十九號
中環中心五十樓

主要交易

出售於北京東直門項目之全部權益

緒言

本通函旨在向股東提供交易之進一步詳情。

該交易

於二零一五年八月二十日，國浩房地產(中國)作為賣方與買方就出售於或有關東直門項目之項目權利及項目債權訂立協議。根據協議，(i)國浩房地產(中國)同意出售及轉讓而買方同意購入項目權利，即國浩房地產(中國)於海南公司及東直門項目之所有權利、權力、權益及利益；包括：(1)國浩房地產(中國)在收購協議項下有權行使或擁有之所有權利、權力、權益及利益，及(2)就於海南公司之100%股權相關之所有法定或登記股東之權利、權力、權益及利益；及(ii)買方同意購入及國浩房地產(中國)將向買方轉讓或促使轉讓項目債權，即項目公司及其聯屬方欠國浩房地產集團之債項，總值人民幣5,936,884,000元(相等於約72.5億港元)。

就董事所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，買方及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方。

協議完成

協議完成不受任何先決條件限制，為於簽署協議後，即二零一五年八月二十日。

於二零一五年八月二十日協議完成前，海南公司直接持有項目公司90%之股權。而海南公司之實益權益則由Vantage Beauty Limited(「VBL」)全資擁有的Vantage Beauty (HK) Limited(「VBHK」)持有，VBL則由國浩房地產(中國)全資擁有。項目公司之餘下10%股權由北京市東城區住宅發展中心持有，其為本公司及其關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方。

於協議完成後，有關東直門項目之公司，包括VBL、VBHK、海南公司及項目公司不再為本集團之附屬公司，即國浩房地產(中國)實質上將其90%東直門項目之權益出售。

代價

交易總代價人民幣105.0億元(相等於約128.2億港元)為東直門項目協定價值之90%，乃按自願買方及自願賣方基準以公平交易原則磋商後協定。根據協議，交易由出售項目權利及項目債權所構成。項目債權以價值人民幣5,936,884,000元(相等於約72.5億港元)出售，即相當於轉讓予賣方債項之數額，而總代價之餘額人民幣4,563,116,000元(相等於約55.7億港元)則代表項目權利之價值。

現金人民幣94.5億元(相等於約115.4億港元)已於簽署協議時支付，而餘額於訂立協議日期起計第十八個月最後一日以現金支付或將按照協議之稅務條款處理(視乎情況而定)。

東直門項目於二零一五年八月十九日之物業估值為人民幣11,865,000,000元(相等於約144.9億港元)。鑑於協議之支付及其他條款，董事認為交易之總代價人民幣105.0億元(相等於約128.2億港元)，相對於物業估值之90%(即人民幣10,678,500,000元)(相等於約130.4億港元)而言為屬公平及合理。

理由

交易乃按國浩房地產集團物業發展及投資業務之一般業務過程進行，並為國浩房地產集團提供機會變現東直門項目之資本價值。

董事認為協議之條款及條件公平及合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

財務影響

東直門項目90%之權益於國浩房地產集團於二零一五年六月三十日賬冊內之賬面總值約為人民幣84.6億元(相等於約103.3億港元)。就東直門項目並無作出減值。交易預期為國浩房地產集團帶來純利約4.8億新加坡元(相等於約26.9億港元)。交易之所得款項淨額約三分之一用作償還國浩房地產集團之債項，而其餘則用作一般營運資金。

根據本通函附錄二附載的物業估值報告，東直門項目於二零一五年八月十九日之價值為人民幣11,865,000,000元(相等於約144.9億港元)。此估值對東直門項目於國浩房地產集團於二零一五年六月三十日賬冊內之賬面值並無影響。

由於交易，本集團現金及綜合總資產之數額預期將會增加，而本集團綜合總負債預期將會減少。此外，交易預期將產生本公司股東應佔溢利(未經審核)約3.13億新加坡元(相等於約17.6億港元)。除上文所述因交易所產生的影響外，交易對本集團之盈利、資產及負債並無其他重大影響。

上市規則之含義

由於根據上市規則交易之其中一項適用百分比比率超出25%但少於75%，根據上市規則，交易構成本公司一項主要交易。就董事所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，概無股東或其相關聯繫人於交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准交易，概無股東將須就批准交易之決議案放棄投票。根據上市規則第14.44條，交易已獲股東GuoLine Overseas Limited(其於該公佈日期持有本公司已發行股本總額71.9%)書面批准。

一般事項

本公司是一家投資控股及管理公司，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。

買方為中國信達資產管理股份有限公司北京市分公司，主要業務包括不良資產管理，通過協同多元化業務平台，為客戶提供度身設計的金融方案及區別化資產管理服務。

附加資料

謹請閣下垂注本通函所載附錄內之附加資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
總裁、行政總裁
郭令海
謹啟

二零一五年十月二十三日

債項聲明

1. 借貸

於二零一五年八月三十一日(即本通函付印前為編撰本債項聲明之最後實際可行日期)辦公時間結束時，本集團有下列未償還借貸：

	百萬美元
銀行貸款	
— 有抵押	1,906
— 無抵押	1,413
	<hr/>
	3,319
無抵押其他貸款	17
無抵押中期票據及債券	1,408
有抵押按揭債券股份	90
	<hr/>
	4,834
	<hr/> <hr/>

附註：

銀行貸款及按揭債券股份之抵押如下：

- 投資物業作出之法定按揭賬面總值為13.72億美元(相等於約106.3億港元)；
- 發展中物業作出之法定按揭賬面總值為16.67億美元(相等於約129.2億港元)；
- 其他物業、廠房及設備作出之法定按揭賬面總值為3.61億美元(相等於約28.0億港元)；及
- 若干交易金融資產賬面總值為3.70億美元(相等於約28.7億港元)。

2. 或有負債

The Rank Group Plc (「Rank」)

(a) 物業租約

與於二零零六年以2.11億英鎊(相等於約25.3億港元)售後並租回同時，Rank轉讓其於四十四項物業租賃之權利及義務但並非合法所有權予第三方。倘第三方失責，Rank仍潛在須承擔責任。倘發生失責，則Rank將有向兩名擔保人提出的追溯權。現時理解於原本轉讓之四十四份租約中，十一份尚未到期或交回。此十一份租約之期限由十七個月至九十八年不等，而即期年租金責任(扣除分租收入後)約為110萬英鎊(相等於約1,320萬港元)。

過往年內，Rank就第三方及其中一名擔保人之財務狀況變動得知若干資料。然而，截至目前為止，Rank尚未就已轉讓之租約獲知會任何失責或意圖失責。

(b) 印花稅

Rank已接獲英國稅務及海關總署有關就Rank於二零一三年五月十二日收購Gala Casino 1 Limited(現時為Grosvenor Casinos (GC) Limited)之前就於其承擔的若干交易應付的印花稅款項的決定。Rank估計，倘英國稅務及海關總署取得成功，到期的潛在額外印花稅上限將為720萬英鎊(相等於約8,630萬港元)加利息。根據買賣協議條款，所產生的任何負債絕大部分由賣方承擔，倘賣方失責，Rank將獲得進一步賠償保證。

3. 除上文所披露及本集團內公司間之負債外，於二零一五年八月三十一日，本集團並無就按揭、質押、債券、借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信用或其他擔保或其他重大或有未償還負債。

董事已確認自二零一五年八月三十一日起直至最後實際可行日期為止，本集團的債項及或有負債並無重大變動。

營運資金的足夠程度聲明

董事認為，根據本集團之內部資源及可供動用銀行融資，本集團由本通函日期起計12個月內有足夠營運資金應付目前所需。

財務及經營前景

儘管全球當權機構在制定政策上仍以投資者為本，市場仍須面對重重挑戰，包括價格不再便宜、正在復甦但依然低迷的全球增長前景以及美國有可能於未來數月內加息。本集團業務所處的經濟環境不太明確。縱使市況不穩定且疲弱，本集團每一個核心業務將繼續專注於實施其策略以鞏固其平台，並增強競爭力，務求為全體股東實現可持續增長。

重大不利變動

據董事所知，本集團的財務或經營狀況自二零一五年六月三十日(即本集團最近期發佈之經審核綜合財務報表的編製日期)以來概無任何重大不利變動。

下文獨立估值師世邦魏理仕有限公司對東直門項目於二零一五年八月十九日之估值之意見函及估值證書，以供載入本通函：

CBRE

Suites 1204-06, 12/F, 3/F & 4/F
Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期
十二樓1204-06室·三樓及四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理（公司）牌照號碼
Estate Agent's Licence No. C-004065

敬啟者：

茲遵照閣下之指示，對國浩集團有限公司（下文簡稱「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之若干物業權益進行估值，我們確認已進行視察、作出有關查詢，並搜集我們認為必要之有關進一步資料，以向閣下提供我們對有關物業權益於二零一五年八月十九日（「估值日」）之資本價值之意見。

估值基礎與假設

我們的估值乃根據由香港測量師學會（「測量學會」）發佈的《香港測量師學會物業估值準則》（二零一二年版本）（「《準則》」）而編製。

我們的估值基於《國際評估準則》及測量學會所定義之市值，即「一項資產或負債經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣物業的估計金額」。

我們亦已遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》（第32章）附表三中第46段及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）第五章、應用指引第12項中所載的相關規定。

我們進行估值時已假設物業擁有人在公開市場將物業出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何其他類似安排，以影響此等物業權益的價值。

我們進行估值時，並無就任何費用、按揭或該物業所欠的款項或任何開支或出售時可能須繳納的稅項作出準備。除非另有訂明，否則我們假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

在對由 貴集團在中國持有的開發物業進行估值時，我們假設此物業將依據 貴集團所提供予我們的最新開發建議書及發展計劃開發並完工。我們假設發展計劃已經獲得有關政府機構的一切同意、審批及許可，並無繁重條件或延遲。我們亦假設開發項目的設計與建設符合當地規劃規定並已獲得有關機構的批准。我們採用直接比較法，以參考相關市場同類出售交易以得出我們的估值意見，同時亦考慮已經支出的建設成本。「估計完工資本價值」代表假定其於估值日完工時我們對該開發項目總售價的意見。

採用直接比較法進行物業估值時，我們主要就住宅物業的交易時間、地點、樓宇質量、景觀及管理等因素，零售物業的交易時間、地點、朝向、尺寸、樓層、樓宇質量等因素，酒店的交易時間、地點、樓宇質量、客房尺寸、規模及樓宇管理等因素，以及停車場的交易時間、地點、樓宇狀況、管理及規模等因素進行相應調整。

資料來源

我們主要依賴由 貴集團所提供的資料，尤其但不限於規劃批文、法定通告、地役權、開發計劃、土地面積與樓面面積及相關資料。我們並無進行實地測量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。我們在檢查所獲資料及作出相關查詢時，已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴集團提供給我們對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

我們已獲提供該物業的業權文件副本。然而，由於中國土地登記制度的限制，我們無法翻查該物業的業權，或審查所有正本以核實所有權及繁重產權負擔，或確認有否在我們所得的副本可能並沒列明的任何後續修訂的存在。

我們於估值時依賴中國法律顧問北京安和利律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。我們獲提供有關該等中國物業權益的業權文件的摘要，惟我們並無查閱文件正本以核實所有權，或有否在我們所得的副本並沒列明的任何修訂的存在。所有文件僅用作參考。

物業查驗

我們已就這次估值視察有關物業，在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行任何結構性檢查，亦無進行任何建築物設施的測試。因此，我們無法報告就有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。

我們並無實地測量以確定該物業土地面積的準確性，並假設提供予我們的文件及官方總平面圖中所列土地面積準確無誤。在查驗過程中，我們並無實地調查以確定地基狀況及設施等方面是否適合任何未來發展。我們的估值乃假設該等方面均令人滿意而編製。

劉玉秀女士於二零一五年七月三日在中國視察了該物業。

幣種

除另有說明外，位於中國的物業的一切貨幣款額均以人民幣（「人民幣」）計價。

隨函附奉估值證書。

此致

香港

皇后大道中九十九號

中環中心五十樓

國浩集團有限公司

列位董事 台照

代表

世邦魏理仕有限公司

估值及諮詢服務部

執行董事

陳志華

香港測量師學會資深會員

中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員

註冊專業測量師(產業測量)

二零一五年十月十六日

註： 陳志華先生為香港測量師學會資深會員、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及註冊專業測量師(產業測量)，他具有逾20年中國及香港物業估值經驗。

劉玉秀女士為中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員和中國土地估價師協會會員。劉玉秀女士具有逾9年中國估值經驗。

估值證書

於二零一五年
八月十九日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 八月十九日 現況下的資本值
中華人民共和國北京東城區東直門外大街39號的擬建國盛中心	該物業包括一幅用作住宅及商業發展的發展用地，總地盤面積約為91,287.70平方米。	於估值日，該物業的建設工程已被暫停及該物業現正空置。	人民幣11,865,000,000元

貴集團應佔58.68%權益：
人民幣6,962,382,000元

該物業的總建築面積約為512,800平方米。該物業的用途及概約建築面積（「建築面積」）詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	50,764
酒店	47,781
辦公室	138,440
商業	151,039
停車場及配套區	124,776
總計：	<u>512,800</u>

建設工程自二零一二年年底已暫停。

該物業乃根據國有土地使用權證持有，用作住宅用途（於二零七五年六月二十三日屆滿，為期70年）、辦公室及停車場用途（於二零五五年六月二十三日屆滿，為期50年）、商業及酒店用途（於二零四五年六月二十三日屆滿，為期40年）。

附註：

- 根據國有土地使用權出讓合同京地出(合)字(2005)第0325號，該物業的土地使用權(地盤面積為91,287.70平方米)已授予北京城建東華房地產開發有限責任公司，代價為人民幣636,906,160元。
- 根據日期為二零零五年八月十八日的國有土地使用權證京通國用(2005出)第A00572號，該物業的土地使用權(地盤面積為91,287.7平方米)已授予北京城建東華房地產開發有限責任公司，用作公寓用途(於二零七五年六月二十三日屆滿)、商業用途(於二零四五年六月二十三日屆滿)及辦公室和停車場用途(於二零五五年六月二十三日屆滿)。
- 根據日期為二零零一年三月一日的建設用地規劃許可證第2001-規地字-0058號，該物業(地盤面積為106,000平方米)的用地規劃已獲准進行。
- 根據日期為二零零六年九月二十一日建設工程規劃許可證及日期為二零一二年四月十一日的補充許可證，該物業(總建築面積約為590,800平方米)的建設工程已獲准進行。
- 根據日期為二零零六年十一月六日的三張建築工程施工許可證，該物業(總建築面積約為596,500平方米)的建設工程已獲准施工。

6. 根據提供予我們的資料，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	無

7. 倘於估值日完工，該物業開發中的估計資本值約為人民幣197.42億元。

8. 該物業目前的用途符合城市規劃用途。

9. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見，其中包括如下意見：

- (a) 北京城建東華房地產開發有限責任公司為該物業的唯一合法擁有人，並有權擁有、使用或處置該物業的土地使用權。
- (b) 該物業因法律爭議而受數份查封令所限。在查封令解除前，該物業不得被轉讓或抵押。然而，該等查封令不會影響北京城建東華房地產開發有限責任公司於該物業的擁有權。
- (c) 該物業的建設工程於國有土地使用權出讓合同規定的建築契約期內尚未完工。然而，在該國有土地使用權出讓合同內概無有關違反建築契約責任的相關條款。
- (d) 該物業目前的用途符合用地規劃。北京城建東華房地產開發有限責任公司已取得開發該物業的相關法律批准。
- (e) 北京城建東華房地產開發有限責任公司之90%股權由海南京灝實業有限公司持有。海南京灝實業有限公司為國浩房地產(中國)有限公司之直接全資附屬公司。

10. 誠如 貴集團所告知，國浩房地產(中國)有限公司為 貴公司間接持有65.2%之附屬公司國浩房地產有限公司之全資擁有之附屬公司。

11. 誠如 貴集團所告知，於估值日所產生的建設成本約為人民幣19.84億元，原先估計完工成本約為人民幣26.83億元。我們在估值過程中已考慮該等成本。

12. 我們採用直接比較法對該物業進行估值，並考慮所產生的建設成本及相關成本。假設土地的樓面地價約為每平方米人民幣22,860元。

在對該物業進行估值時，我們已參考類似地區的地塊價格。樓面地價介乎約每平方米人民幣20,920元至人民幣46,340元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的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，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)的股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據該等證券及期貨條例之條文被視為擁有或擁有之權益或淡倉)；或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊；或須按上市公司董事進行證券買賣之標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(A) 本公司

董事	* 股份／相關股份數目(好倉)			佔本公司 已發行股本 之概約百分比	
	個人權益	公司權益	權益總額		
郭令燦	1,056,325	249,425,792	250,482,117	76.12%	附註
郭令海	3,800,775	–	3,800,775	1.16%	
郭令山	209,120	–	209,120	0.06%	
陳林興	566,230	–	566,230	0.17%	
David Michael Norman	4,000	–	4,000	0.00%	

* 除附註另有註明者外，指普通股

附註：250,482,117股股份／相關股份之權益總額包括242,208,117股本公司普通股及8,274,000股其他非上市衍生工具之相關股份。

249,425,792股股份／相關股份之公司權益包括以下公司各自直接持有之權益：

	股份／相關股份數目
GuoLine Overseas Limited (「GOL」)	236,524,930
GuoLine Capital Limited (「GCL」)	8,274,000
Asian Financial Common Wealth (PTC) Limited (「AFCW」)	4,026,862
Chaghese Limited (「CL」)	600,000

AFCW為國浩管理有限公司全資擁有，而本公司則全資擁有國浩管理有限公司。GOL擁有本公司71.88%權益。GuoLine Capital Assets Limited全資擁有GOL和GCL之權益，而Hong Leong Company (Malaysia) Berhad (「HLCM」)則全資擁有GuoLine Capital Assets Limited。郭令燦先生擁有HLCM 49.27%權益，其中2.424%權益屬於其個人名下擁有，及經HL Holdings Sdn Bhd (「HLH」)擁有46.534%權益，而彼則全資擁有HLH及經Newton (L) Limited (「NLL」)擁有0.311%權益。Newton Capital Group Limited全資擁有NLL。郭令燦先生擁有Newton Capital Group Limited 2.424%權益，及HLH擁有Newton Capital Group Limited 46.534%權益。

郭令燦先生全資擁有CL。

(B) 相聯法團

(a) Hong Leong Company (Malaysia) Berhad (「HLCM」)

董事	*股份數目(好倉)			佔HLCM	附註
	個人權益	公司權益	權益總額	已發行股本之概約百分比	
郭令燦	390,000	7,537,100	7,927,100	49.27%	附註
郭令海	420,500	-	420,500	2.61%	
郭令山	117,500	-	117,500	0.73%	

* 普通股

附註：7,537,100股股份之公司權益包括以下公司各自直接持有之權益：

	股份數目
HL Holdings Sdn Bhd (「HLH」)	7,487,100
Newton (L) Limited (「NLL」)	50,000

HLH及NLL各自之控股股東及彼等各自之控權百分比載列於上文(A)部份之附註。

(b) 國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)

董事	*股份／相關股份數目(好倉)			佔國浩房地產	附註
	個人權益	公司權益	權益總額	已發行股本之概約百分比	
郭令燦	13,333,333	864,270,020	877,603,353	74.16%	
郭令海	35,290,914	–	35,290,914	2.98%	
陳林興	1,337,777	–	1,337,777	0.11%	
司徒復可	1,461,333	–	1,461,333	0.12%	

* 除附註另有註明者外，指普通股

附註：877,603,353股股份／相關股份之權益總額包括831,344,363股國浩房地產普通股及46,258,990股其他非上市衍生工具之相關股份。

864,270,020股股份／相關股份之公司權益包括以下公司各自直接持有之權益：

	股份／相關股份數目
GuocoLand Assets Pte Ltd (「GAPL」)	772,032,426
GuoLine Capital Limited (「GCL」)	46,258,990
GuoLine International Limited (「GIL」)	32,461,318
Chaghese Limited (「CL」)	13,417,286
HL Management Co Sdn Bhd (「HLMC」)	100,000

本公司全資擁有GAPL。GuoLine Capital Assets Limited (「GCA」)全資擁有GIL。Hong Leong Company (Malaysia) Berhad (「HLCM」)全資擁有HLMC。本公司、CL、GCL、GCA及HLMC各自之控股股東及其各自之控權百分比載列於上文(A)部份之附註。

(c) Hong Leong Financial Group Berhad (「HLFG」)

董事	*股份／相關股份數目(好倉)			佔HLFG	附註
	個人權益	公司權益	權益總額	已發行股本之概約百分比	
郭令燦	4,989,600	856,380,500	861,370,100	81.82%	
郭令海	2,316,800	–	2,316,800	0.22%	
郭令山	600,000	–	600,000	0.06%	
陳林興	245,700	–	245,700	0.02%	

* 除附註另有註明者外，指普通股

附註：861,370,100股股份／相關股份之權益總額包括824,903,500股HLFG普通股及36,466,600股其他非上市衍生工具之相關股份。

856,380,500股股份／相關股份之公司權益包括以下公司各自直接持有之權益：

	股份／相關股份數目
Hong Leong Company (Malaysia) Berhad (「HLCM」)	546,773,354
Hong Leong Share Registration Services Sdn Bhd (「HLSRS」)	3,600
GuoLine Capital Limited (「GCL」)	36,466,600
Guoco Assets Sdn Bhd (「GASB」)	267,079,946
Soft Portfolio Sdn Bhd (「SPSB」)	6,057,000

本公司及GA Investment Limited (「GAIL」)分別擁有GASB 45.45%及54.55%權益。本公司全資擁有GAIL。HL Management Co Sdn Bhd全資擁有HLSRS，而HLCM則全資擁有HL Management Co Sdn Bhd。

本公司、HLCM及GCL各自之控股股東及其各自之控權百分比載列於上文(A)部份之附註。

郭令燦先生擁有SPSB 99%權益。

(d) *GuocoLand (Malaysia) Berhad (「GLM」)*

* 股份／相關股份數目(好倉)

董事	個人權益	公司權益	權益總額	佔GLM 已發行股本 之概約百分比	
郭令燦	19,506,780	478,198,296	497,705,076	71.05%	附註
郭令海	226,800	-	226,800	0.03%	
陳林興	326,010	-	326,010	0.05%	

* 除附註另有註明者外，指普通股

附註：497,705,076股股份／相關股份之權益總額包括474,705,376股GLM普通股及22,999,700股其他非上市衍生工具之相關股份。

478,198,296股股份／相關股份之公司權益包括以下公司各自直接持有之權益：

	股份／相關股份數目
GLL (Malaysia) Pte Ltd (「GLLM」)	455,130,580
GuoLine Capital Limited (「GCL」)	23,067,716

國浩房地產有限公司全資擁有GLLM，而GuocoLand Assets Pte Ltd (「GAPL」)則擁有國浩房地產有限公司65.24%權益。

GCL之控股股東及其控權百分比載列於上文(A)部份之附註。

GAPL之控股股東及其控權百分比載列於上文(B)(b)部份之附註。

(e) *GuocoLeisure Limited* (「GL」)

* 股份數目(好倉)

董事	* 股份數目(好倉)			佔GL	附註
	個人權益	公司權益	權益總額	已發行股本 之概約百分比	
郭令燦	735,000	913,575,634	914,310,634	66.83%	
陳林興	1,100,000	-	1,100,000	0.08%	

* 普通股

附註：913,575,634股股份之公司權益包括以下公司各自直接持有之權益：

	股份數目
GuocoLeisure Assets Limited (「GLAL」)	911,760,634
GuoLine Overseas Limited (「GOL」)	1,415,000
HL Management Co Sdn Bhd (「HLMC」)	400,000

本公司全資擁有GLAL。Hong Leong Company (Malaysia) Berhad (「HLCM」)全資擁有HLMC。本公司、GOL及HLCM各自之控股股東及其各自之控權百分比載列於上文(A)部份之附註。

(f) *The Rank Group Plc* (「Rank」)

* 股份數目(好倉)

董事	* 股份數目(好倉)			佔Rank	附註
	個人權益	公司權益	權益總額	已發行股本 之概約百分比	
郭令燦	285,207	219,282,221	219,567,428	56.20%	
郭令海	1,026,209	-	1,026,209	0.26%	
郭令山	56,461	-	56,461	0.01%	
陳林興	152,882	-	152,882	0.04%	

* 普通股

附註：219,282,221股股份之公司權益包括以下公司各自直接持有之權益：

	股份數目
GuoLine Overseas Limited (「GOL」)	15,830,300
Asian Financial Common Wealth (PTC) Limited (「AFCW」)	1,087,252
Chaghese Limited (「CL」)	162,000
Rank Assets Limited (「RAL」)	202,202,669

本公司全資擁有RAL。本公司、AFCW、GCL及CL各自之控股股東及其各自之控權百分比載列於上文(A)部份之附註。

(g) *Hong Leong Industries Berhad* (「HLI」)

董事	*股份／相關股份數目(好倉)			佔HLI	附註
	個人權益	公司權益	權益總額	已發行股本 之概約百分比	
郭令燦	-	243,551,870	243,551,870	76.24%	
郭令海	190,000	-	190,000	0.06%	
郭令山	2,520,000	-	2,520,000	0.79%	

* 除附註另有註明者外，指普通股。

附註：243,551,870股股份／相關股份之權益總額包括242,665,670股HLI普通股及886,200股其他非上市衍生工具之相關股份。

243,551,870股股份／相關股份之公司權益包括以下公司各自直接持有之權益：

	股份／相關股份數目
Hong Leong Manufacturing Group Sdn Bhd (「HLMG」)	238,217,035
Hong Leong Assurance Berhad (「HLA」)	1,936,635
Soft Portfolio Sdn Bhd (「SPSB」)	2,512,000
GuoLine Capital Limited (「GCL」)	886,200

HLA Holdings Sdn Bhd (「HLAH」)擁有HLA 70%權益。HLFG全資擁有HLAH，而Hong Leong Company (Malaysia) Berhad (「HLCM」)則擁有HLFG 77.31%權益。

HLCM全資擁有HLMG。

HLCM及GCL各自之控股股東及其各自之控權百分比載列於上文(A)部份之附註。

SPSB之控股股東及其控權百分比載列於上文(B)(c)部份之附註。

(h) *Hong Leong Bank Berhad* (「HLB」)

董事	*股份數目(好倉)			佔HLB	附註
	個人權益	公司權益	權益總額	已發行股本 之概約百分比	
郭令燦	-	1,160,549,285	1,160,549,285	64.52%	
郭令海	4,750,000	-	4,750,000	0.26%	
郭令山	462,000	-	462,000	0.03%	

* 普通股

附註：1,160,549,285股股份／相關股份之公司權益包括以下公司各自直接持有之權益：

	股份數目
Hong Leong Financial Group Berhad (「HLFG」)	1,143,931,005
Hong Leong Assurance Berhad (「HLA」)	2,635,780
Soft Portfolio Sdn Bhd (「SPSB」)	48,000
Asia Fountain Investment Company Limited (「AFI」)	181,000
GuoLine Capital Limited (「GCL」)	2,393,400
Hong Leong Equities Sdn Bhd (「HLESB」)	11,360,100

GuocoEquity Assets Limited全資擁有AFI，而本公司則全資擁有GuocoEquity Assets Limited。本公司及GCL各自之控股股東及其各自之控權百分比載列於上文(A)部份之附註。

HLFG全資擁有HLESB。HLA及HLFG各自之控股股東及其各自之控權百分比載列於上文(B)(g)部份之附註。

SPSB之控股股東及其控權百分比載於上文(B)(c)部份之附註。

(i) *Malaysian Pacific Industries Berhad (「MPI」)*

* 股份數目(好倉)

董事	個人權益	公司權益	權益總額	估MPI	附註
				已發行股本之概約百分比	
郭令燦	-	111,179,357	111,179,357	55.90%	
郭令海	71,250	-	71,250	0.04%	
郭令山	1,260,000	-	1,260,000	0.63%	

* 普通股

附註：111,179,357股股份之公司權益包括以下公司各自直接持有之權益：

	股份數目
Hong Leong Industries Berhad (「HLI」)	2,438,469
Hong Leong Share Registration Services Sdn Bhd (「HLSRS」)	6,462
Hong Leong Assurance Berhad (「HLA」)	2,352,838
Hong Leong Manufacturing Group Sdn Bhd (「HLMG」)	104,386,088
Soft Portfolio Sdn Bhd (「SPSB」)	995,500
Asia Fountain Investment Company Limited (「AFI」)	1,000,000

HLMG擁有HLI 74.57%權益。

HLA及HLMG各自之控股股東及其各自之控權百分比載列於上文(B)(g)部份之附註。

HLSRS及SPSB各自之控股股東及其各自之控權百分比載列於上文(B)(c)部份之附註。

AFI之控股股東及其控權百分比載列於上文(B)(h)部份之附註。

(j) 南順(香港)有限公司(「南順香港」)

* 股份數目(好倉)

董事	個人權益	公司權益	權益總額	佔南順香港
				已發行股份 數目總額 之概約百分比
郭令海	2,300,000	-	2,300,000	0.95%
陳林興	274,000	-	274,000	0.11%

* 普通股

(k) Hume Industries Berhad (「HIB」) (前稱為「Narra Industries Berhad」)

* 股份數目/相關股份(好倉)

董事	個人權益	公司權益	權益總額	佔HIB	附註
				已發行股本 之概約百分比	
郭令燦	-	351,605,263	351,605,263	73.39%	
郭令海	205,200	-	205,200	0.04%	
郭令山	3,921,600	-	3,921,600	0.82%	

* 普通股

附註：351,605,263股股份/相關股份之權益總額包括351,377,167股HIB普通股及228,096股其他非上市衍生工具之相關股份。

351,605,263股股份/相關股份之公司權益包括以下公司各自直接持有之權益：

股份/相關股份數目

Hong Leong Industries Berhad (「HLI」)	2,519,982
Hong Leong Assurance Berhad (「HLA」)	2,091,565
Soft Portfolio Sdn Bhd (「SPSB」)	2,712,960
Hong Leong Manufacturing Group Sdn Bhd (「HLMG」)	344,052,660
GuoLine Capital Limited (「GCL」)	228,096

HLA及HLMG各自之控股股東及其各自之控權百分比載列於上文(B)(g)部份之附註。

GCL之控股股東及其控權百分比載於上文(A)部份之附註。

SPSB之控股股東及其控權百分比載於上文(B)(c)部份之附註。

HLI之控股股東及其控權百分比載於上文(B)(i)部份之附註。

(C) 其他

郭令燦先生被視為純粹因其於HLCM及／或其附屬公司之控股權益而於相聯法團持有之權益：

Carsem (M) Sdn Bhd	Hong Leong Capital Berhad
Carter Realty Sdn Bhd	Hong Leong MSIG Takaful Berhad
Century Touch Sdn Bhd [#]	Hong Leong Yamaha Motor Sdn Bhd
Dynamic Talent Limited*	Kwok Wah Hong Flour Company Limited [#]
GLL IHT Pte. Ltd.*	南順(香港)有限公司
廣州南順食品有限公司	Luck Hock Venture Holdings, Inc.
Guocera Tile Industries (Meru) Sdn Bhd	Southern Steel Berhad
Hong Leong Assurance Berhad	Southern Pipe Industry (Malaysia) Sdn Bhd

* 只持有債券之權益

正進行股東自動清盤

本公司已向聯交所申請並獲豁免全面遵守上市規則附錄一B部第38(1)條之披露規定，毋須披露郭令燦先生被視為於上述相聯法團持有之權益詳情。

3. 其他權益披露**(A) 於競爭業務之權益**

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，據董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人與本集團之業務競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益：

郭令燦先生為本公司主要股東HLCM之董事及被視為其控股股東，而郭令海先生及郭令山先生亦為其董事。HLCM為馬來西亞之多元化企業集團，從事廣泛業務，當中包括銀行及金融服務、製造業及分銷、物業發展及投資以及酒店及休閒業務。根據上市規則第8.10條，上述董事被視為持有業務權益，該等業務直接或間接可能與本集團之業務構成競爭。

(B) 於資產之權益

除下文所披露者外，自二零一五年六月三十日(即本集團最近期發佈之經審核綜合財務報表的編製日期)以來概無董事或獨立估價師世邦魏理仕有限公司於由有關本集團任何成員公司收購或出售或租用的任何資產中，或在由有關本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中，具有直接或間接的利益關係：

- (a) 於二零一五年七月三日，本公司之間接附屬公司GuocoLand (Malaysia) Berhad之全資附屬公司Hong Leong Real Estate Holdings Sdn Bhd作為賣方與Hong Leong Company (Malaysia) Berhad (「HLCM」)之間接附屬公司豐隆

銀行有限公司作為買方就出售DC Tower Sdn Bhd之全部已發行及已繳足股本訂立股份銷售協議，指示性現金代價為189,333,000馬來西亞元(相等於約354,110,000港元)。DC Tower Sdn Bhd持有一座33層高分層式指定用途為寫字樓現稱為寫字樓A座之發展及擁有權，其位於吉隆坡稱為Damansara City之興建中綜合發展項目。

郭令燦先生為HLCM之董事及被視為其控股股東，因此，被視為於上述出售交易中持有權益。

- (b) 於二零一五年八月十二日，豐隆金融集團有限公司(「豐隆金融」)(本公司持有25.37%股權之聯營公司，及為HLCM之間接附屬公司)其股份在馬來西亞證券交易所上市)建議進行豐隆金融新股份的可棄權供股，以籌集最高達11億馬來西亞元(相等於約20.6億港元)之款項。Guoco Assets Sdn Bhd(「GASB」)(本公司之全資附屬公司，持有豐隆金融25.37%股權)已承諾認購其約2.7906億馬來西亞元(相等於約5.2193億港元)建議供股之配額。

郭令燦先生為HLCM之董事及被視為其控股股東，因此，被視為於上述GASB承諾認購其建議供股之配額中持有權益。

(C) 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立服務合約(一年內將屆滿或一年內不作賠償(法定賠償除外)可由僱主終止之服務合約除外)。

(D) 合約或安排之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務構成重大影響的任何現有合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，郭令燦先生為本公司主要股東HLCM之董事及被視為其控股股東。因此，彼被視為於如下根據上市規則認為對本集團構成重大影響之交易中持有權益：

(a) 服務主協議

本公司與若干豐隆集團公司訂立以下日期為二零一四年七月二日之服務主協議，藉以經由後者提供管理服務包括監察業務及營運、投資管理及財

務管理、財資及風險管理、主要管理人員職位招聘及挽留以及其他營運常規和程序、會計、企業諮詢、法律、公司秘書及其他服務(「該等服務」)：

- (i) 本公司與GuoLine Group Management Co. Limited (「GGMC」)及GOMC Limited (「GOMC」)訂立之服務主協議，藉以經由GGMC或GOMC向本公司及／或其不時之附屬公司(於馬來西亞不時成立，常駐或有主要業務之附屬公司(「馬來西亞附屬公司」)除外)提供該等服務；及
- (ii) 本公司與HL Management Co Sdn Bhd(「HLMC」)訂立之服務主協議，藉以經由HLMC向馬來西亞附屬公司提供該等服務，

(統稱「該等服務主協議」)。

該等服務主協議之年期由二零一四年七月一日至二零一七年六月三十日止三個財政年度。

按該等服務主協議各自應付之費用包括本公司或該服務接受者與有關服務提供者不時協定之月費(「月費」)及相等於該服務接受者在有關財政年度其經審核損益表除稅前年度溢利之3%之年費(「年費」)，惟須作適當的調整(如有)。

總費用為月費、年費及本集團就類似服務已付或應付予任何豐隆集團公司之任何費用的總額之總和，總費用於截至二零一七年六月三十日止三個財政年度各年之年度上限為4.75億港元(「年度上限」)。

GGMC、GOMC及HLMC均為HLCM之間接全資附屬公司，因此根據上市規則，彼等均為本公司之關連人士之聯繫人。

(b) 銀行交易

本集團一直不時及可能於日後與豐隆集團屬下認可財務機構(統稱「豐隆財務機構」)進行(其中包括)下列交易：

- (i) 本集團向豐隆財務機構存款；及
- (ii) 本集團購入及／或認購豐隆財務機構發行之債務證券，

(統稱「銀行交易」)。

為符合上市規則第14A.53條之規定，於截至二零一八年六月三十日止之三個財政年度的任何時間，銀行交易不時之總額將受限於上限1.90億美元(約14.73億港元)或按其他貨幣計值的等值。

由於豐隆金融機構乃HLCM之間接附屬公司，因此，其為本公司之關連人士之聯繫人(定義見上市規則)。

銀行交易為本集團日常及一般業務中財資活動的一部份。

4. 訴訟

除載於本通函附錄一「或有負債」一節中的資料外，於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或威脅採取或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

5. 重大合約

除國浩房地產(中國)與買家訂立有關交易之協議(其有關資料載於本通函第4至第6頁)外，本集團任何成員公司概無於最後實際可行日期前兩年內訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中由本集團訂立之合約)。

6. 備查文件

下列文件副本可於本通函日期起計十四日(包括該日在內)於一般辦公時間內在本公司之香港主要辦事處(地址為香港皇后大道中九十九號中環中心五十樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司於截至二零一四年及二零一五年六月三十日止兩個財政年度各年之年報；
- (c) 本附錄第5段所述之重大合約；
- (d) 載於本通函附錄二世邦魏理仕有限公司之物業估值報告；及
- (e) 本通函。

7. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為盧詩曼小姐。彼為英國特許秘書及行政人員公會以及香港特許秘書公會之資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (c) 本公司之主要辦事處位於香港皇后大道中九十九號中環中心五十樓。
- (d) 本公司於香港之股票過戶分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一六室。
- (e) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

8. 專家及同意

以下為提供或同意本通函所載意見及建議的專家之資格：

名稱	專業資格
世邦魏理仕有限公司	獨立專業物業估價師

於最後實際可行日期，上述所指專家已確認概無直接或間接持有有關本集團任何成員公司的股權，亦無擁有可以認購或提名其他人士認購有關本集團任何成員公司的證券之權利(不論在法律上是否可予行使)。

上述所指專家已給予書面同意，同意發出一份載有一項在形式和文意上一如所載本通函的報告及／或提述其名稱(視乎情況而定)，且迄今並無撤回其書面同意。