



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)

須予披露交易

國浩房地產有限公司建議收購位於北京的東直門地塊

本公司宣佈，國浩房地產之全資附屬公司GLC於二零零七年四月十三日與北大青島及其關聯公司訂立購股協議，以收購北京城建項目公司的90%股權。北京城建項目公司擁有一幅位於北京市東城區東二環路東直門大街面積106,000平方米的優質地塊(總樓面面積約600,000平方米)的土地使用及發展權。

建議收購的有關百分比按上市規則超過5%但低於25%，故建議收購構成國浩的須予披露交易。一份載有建議收購進一步資料的通函將盡快寄予國浩股東。

訂立購股協議

本公司宣佈，國浩房地產之全資附屬公司GLC於二零零七年四月十三日與北大青島及其關聯公司訂立購股協議，以收購北京城建項目公司的90%股權(其中14.5%由北大青島安全系統持有，31.5%由海南京灝持有及44%由北大青島關連公司持有)，北大青島將保證北大青島關連公司持有的44%權益之轉讓。

東直門地塊及該項目

北京城建項目公司的註冊資本為人民幣50,000,000元，並擁有一幅位於北京市東城區東二環路東直門大街面積106,000平方米的優質地塊(總樓面面積約600,000平方米)(「東直門地塊」)的土地使用及發展權。東直門地塊現進行發展為一項綜合零售、酒店、辦公室、住宅及運輸樞紐的項目，包括兩個地鐵站、一個公交車中轉站和一個附設預先登機服務及可於十五分鐘直達北京首都國際機場的機場快線鐵路站。該土地使用權供商業用途的年期為四十年、供辦公室用途的年期為五十年，供住宅用途的年期為七十年。

建議收購的代價及主要條款

建議收購的代價為人民幣58億元(7.5億美元)。

購買代價乃經考慮估值師以自願買方與自願賣方之基準而作出於二零零六年十二月三十一日之市場估值人民幣64.9億元而協定。該估值乃指東直門地塊及其上建築的工程的市價(假設該地塊及建築工程截至二零零六年十二月三十一日止產生的相關費用已支付)。本公司董事認為建議收購的條款乃公平及合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

代價支付時間表的詳情如下：

1. 緊接GLC完成其盡職調查已確認其會進行簽署購股協議後於二零零七年四月十一日已支付人民幣5億元(64,600,000美元)，此為購股協議所列之金額以轉讓海南京灝權益會進行的100%(北大教育及北大公學教育分別持有80%及20%)。海南京灝持有北京城建項目公司31.5%的股權。海南京灝於二零零六年十二月三十一日的負債約為人民幣5,900,000元。海南京灝於截至二零零六年十二月三十一日止年度應佔未經審核除稅前及除稅後淨虧損為人民幣200,000元(二零零五年(未經審核)：人民幣15,100,000元)。
2. 人民幣2.2億元將於賣方向GLC及/或其代理人轉讓彼等於北京城建項目公司合共為58.5%權益獲得股東、董事會及其他所需的政府批准時支付。
3. 人民幣25億元將於北京城建項目公司合共為58.5%的權益轉讓完成並收到該公司資本增加所需的政府批准時注入北京城建項目公司，以及上限為人民幣20億元將於二零零七年十一月三十日前注入北京城建項目公司。此後，建議收購將被視為完成。
4. 人民幣5.8億元將於對北京城建項目公司的有效追討訴訟(若有)抵銷後支付。

於完成向GLC及/或其代理人轉讓58.5%北京城建項目公司權益後，GLC將合共持有90%北京城建項目公司的權益。北京城建項目公司於獲國家工商行政管理局頒發新營業執照後將成為國浩房地產屬下的附屬公司。北京城建項目公司剩餘的10%權益之股東為北京市東城區住宅發展中心。

北京城建項目公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得未經審核除稅前及除稅後淨虧損為人民幣3,300,000元(二零零五年(經審核)：人民幣2,700,000元)，主要由於經營開支所致。

東直門地塊的總發展成本預計約為人民幣100億元(13億美元)，其中包括購股協議項下的代價為人民幣58億元。剩餘人民幣42億元包括東直門地塊的預計進一步建造成本及項目開支。

理由

建議收購與國浩房地產銳意在中國(現時在北京、上海、南京和天津等主要城市)建立具規模的房地產發展、投資及管理業務的策略一致。計入此建議收購，國浩房地產於中國的土地儲備涵蓋之總樓面面積約200萬平方米。

上市規則含義

此建議收購的有關百分比按上市規則超過5%但低於25%，故此建議收購構成國浩的須予披露交易。一份載有建議收購進一步資料的通函將盡快寄予國浩的股東。

一般資料

國浩是一間投資控股公司，其附屬公司及聯營公司的主要業務包括自營資產管理、物業發展及投資、酒店及休閒業務，以及金融服務(包括銀行及融資、保險、基金管理、證券及期貨商品經紀業務以及投資顧問服務)。

國浩房地產為一間於新交所上市的主要物業發展及投資公司。其附屬公司的主要業務為物業發展、物業投資及投資控股，並於新加坡、中國及馬來西亞之不同地區市場經營業務。GLC經營國浩房地產在中國的業務，現時已在中國建立穩固根基並在包括北京、上海、南京及天津等主要城市建立穩固的優質資產組合。

據國浩所知、所悉及所信且經過一切合理查詢後確認，北大青島、關聯公司及北大青島關連公司及彼等的最終實益擁有人為本公司及其關連人士(定義見上市規則)的獨立第三方。

國浩房地產正在研究該項目所需資金，詳情本公司將盡快作出適當公佈。

於本公佈刊登日期，國浩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；陳林興先生及英正生先生擔任執行董事；郭令山先生擔任非執行董事及卡達先生、司徒復可先生及丁偉銓先生擔任獨立非執行董事。

釋義

- 「北大青島」指 北京北大青島有限責任公司，一間於中國註冊成立的公司，其業務範圍包括(其中包括)技術開發及服務，銷售電腦軟硬件等
- 「北大青島關連公司」指 北大青島的一間關連公司，持有北京城建項目公司的44%權益
- 「北大青島安全系統」指 北京北大青島安全系統工程技術有限公司，一間於中國註冊成立的公司及為北大公學教育的附屬公司，其業務範圍包括保安系統工程及技術
- 「北大教育」指 北京北大教育投資有限公司，一間於中國註冊成立的公司及為北大青島的附屬公司，其業務範圍包括(其中包括)教育項目投資、電腦及技術相關業務
- 「北大公學教育」指 北京北大公學教育投資有限公司，一間於中國註冊成立的公司及為北大青島的一間聯營公司，其業務範圍包括(其中包括)教育項目投資、電腦及技術相關業務
- 「北京城建項目公司」指 北京城建東華房地產開發有限責任公司，一間於中國註冊成立的公司
- 「GLC」指 GuocoLand (China) Limited，國浩房地產的全資附屬公司
- 「國浩」或「本公司」指 國浩集團有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：53)
- 「國浩房地產」指 國浩房地產有限公司，國浩持有其63.9%權益的附屬公司，其股份於新交所上市
- 「海南京灝」指 海南京灝實業有限公司，一間於中國註冊成立的公司
- 「上市規則」指 聯交所證券上市規則
- 「中國」指 中華人民共和國
- 「建議收購」指 購股協議中所載的建議交易
- 「關聯公司」指 北大教育、北大公學教育、北大青島安全、海南京灝及北京城建項目公司，彼等與北大青島一起為購股協議的交易方
- 「人民幣」指 中國法定貨幣，人民幣
- 「估值師」指 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為獨立於本公司之合資格估值師及購股協議的一方
- 「新交所」指 新加坡證券交易所
- 「購股協議」指 GLC與北大青島及其關聯公司於二零零七年四月十三日就收購北京城建項目公司之90%股權訂立的有條件購股協議
- 「聯交所」指 香港聯合交易所有限公司

承董事會命
國浩集團有限公司
公司秘書
盧詩曼

香港，二零零七年四月十六日

請同時參閱本公佈於信報及
南華早報刊登的內容。