

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



# 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)

## 關於 新加坡Lentor Central地塊項目之 關連交易及持續關連交易

### 合資協議

於二零二六年六月三日，國浩房地產之全資附屬公司 GLS 與 Intrepid 和 TIDR 以及 LCPL（為承擔該項目而成立的合資公司）簽訂合資協議，按 GLS（50%）、Intrepid（40%）及 TIDR（10%）的協定合資比例發展該物業。

根據合資協議，LCPL 成立作為認可發展商承擔該項目，其中包括收購及發展該物業，以及處理將在該物業發展的住宅單位。該物業乃通過投標，以中標價 657,100,000 新加坡元（約 4,025,394,600 港元）從新加坡市區重建局投得。根據合資協議，GLS 的總出資額為 118,255,875 新加坡元（約 724,435,490 港元），當中包括 27,000,000 新加坡元（約 165,402,000 港元）股本及 91,255,875 新加坡元（約 559,033,490 港元）股東貸款。

Intrepid 為 HLHL 的全資附屬公司，同時 TIDR 為 TID Pte. Ltd.的全資附屬公司，而 TID Pte. Ltd.為 HLHL 的附屬公司。HLHL 為 HLIH 的附屬公司。由於 HLIH 為本公司的主要股東，根據上市規則第 14A 章之定義，Intrepid 及 TIDR 為本公司關連人士的聯繫人；因此，合資協議交易構成本公司的關連交易。根據合資協議 GLS 之總出資額按上市規則的適用百分比比率超過 0.1%但低於 5%；因此，合資協議交易須遵守上市規則第 14A 章之申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

### 項目管理及服務協議

於二零二六年六月三日，GLPM（GLS 的全資附屬公司，而 GLS 則為國浩房地產的全資附屬公司）與 LCPL 就該項目簽訂項目管理及服務協議。根據項目管理及服務協議，GLPM 按協議所載的條款及條件向 LCPL 提供項目管理服務、財務協作服務、住宅營銷服務、管理服務及其他相關配套服務，為期三年，由二零二六年六月三日起至二零二九年六月二日止，可經訂約方之間協議續期。

Intrepid 和 TIDR 分別為持有 LCPL 40%及 10% 的股東。兩者均為 HLIH 的間接附屬公司。由於 HLIH 為本公司的主要股東，根據上市規則第 14A 章之定義，LCPL 為本公司的關連人士的聯繫人；因此，項目管理及服務協議交易構成本公司的持續關連交易。

由於項目管理及服務協議交易之年度上限在上市規則下的適用百分比比率超過 0.1%但少於 5%，項目管理及服務協議交易須遵守上市規則第 14A 章的申報、公告、年度審核及其他披露的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 合資協議

### 緒言

於二零二六年六月三日，國浩房地產之全資附屬公司 GLS 與 Intrepid 和 TIDR 以及 LCPL（為承擔該項目而成立的合資公司）簽訂合資協議，按協定合資比例（如以下所述）發展該物業。

根據合資協議，LCPL 將會作為認可發展商承擔該項目，以進行詳列於下文「LCPL 之目的」的項目。該物業乃通過投標，以中標價 657,100,000 新加坡元（約 4,025,394,600 元）從新加坡市區重建局投得。該物業位於新加坡 Lantor Central，鄰近曲水倫庭商場及倫多鐵路站、主要高速公路及即將落成的南北走廊。該物業佔地面積 15,925.8 平方米，擬提供約 562 個住宅單位。

### 合資協議的主要條款

股東及協定合資比例	:	<u>股東</u>	<u>協定合資比例</u>
		GLS	50%
		Intrepid	40%
		TIDR	10%

合資公司的權益和職責將由股東按以上協定合資比例各自承擔

LCPL 之目的 : 根據合資協議所述的條款及條件進行（其中包括）完成收購該物業、執行及建設該項目、管理、營運及維護該物業和該項目（包括為銷售住宅單位進行營銷），和為該物業及該項目提供資金及管理

董事會組成	:	<u>股東</u>	<u>將予提名之董事數目</u>
		GLS	3
		Intrepid	2
		TIDR	1

優先購買權 : 任何股東不得轉讓其於 LCPL 所持有的股份，或以其他方式出售、處置或買賣該等股份，除非事先獲得 LCPL 董事會（其中包括）書面批准或同意，並除非及直至合資協議條款授予股東的優先購買權已全部行使完畢

### 該項目的出資承擔及融資

根據合資協議，股東承諾按協定合資比例向 LCPL 認購股本及提供股東貸款以為該項目提供資金。因此，GLS、Intrepid 及 TIDR 於 LCPL 的持股比例與彼等協定合資比例相同。該項目的其他資金及營運資金預計將由銀行、金融機構或其他第三方的外部貸款籌得。倘須就該項目的外部融資作任何擔保或其他抵押，股東須按協定合資比例各自提供所需的擔保及抵押。

根據合資協議，股東按協定合資比例之總出資額為 236,511,750 新加坡元（約 1,448,870,981 港元），當中包括 54,000,000 新加坡元（約 330,804,000 港元）股本及 182,511,750 新加坡元（約 1,118,066,981 港元）貸款。GLS 的總出資額為 118,255,875 新加坡元（約 724,435,490 港元），當中包括 27,000,000 新加坡元（約 165,402,000 港元）股本及 91,255,875 新加坡元（約 559,033,490 港元）貸款。

總金額達 634,700,000 新加坡元（約 3,888,172,200 港元）的外部銀行信貸已作安排，以提供資金作為該物業之部分收購成本及該項目之未來建築成本和營運資金。股東並未就上述外部銀行融資作出任何擔保。

合資協議之條款及出資承擔乃股東根據一般商業條款經公平磋商後釐定。

### 上市規則的含義

Intrepid 為 HLHL 的全資附屬公司，同時 TIDR 為 TID Pte. Ltd.的全資附屬公司，而 TID Pte. Ltd.為 HLHL 的附屬公司。HLHL 為 HLIH 的附屬公司。由於 HLIH 為本公司的主要股東，根據上市規則第 14A 章之定義，Intrepid 及 TIDR 為本公司關連人士的聯繫人；因此，合資協議交易構成本公司的關連交易。合資協議交易以獨立形式訂立，並獨立於國浩房地產集團和 HLIH 集團公司之間的其他合資項目。GLS 根據合資協議之總出資額按上市規則的適用百分比比率超過 0.1%但低於 5%；因此，合資協議交易須遵守上市規則第 14A 章之申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

本公司董事郭令海先生及郭令山先生亦為 HLHL 的股東。儘管彼等並未於合資協議交易中被視作持有重大利益，彼等已自願就有關批准合資協議交易之董事會決議案放棄表決權利。

### 合資協議交易的理據及裨益

國浩房地產集團從物業發展及投資業務，並於新加坡、中國內地及馬來西亞經營業務。合資協議交易屬於國浩房地產集團的一般及日常業務。

Intrepid 及 TIDR 為新加坡知名的房地產發展商。成立合資公司使 GLS 能夠以較低的資本投入參與該項目，並使國浩房地產集團保留資金作其他投資機會。

董事會（包括獨立非執行董事）認為合資協議之條款乃按照一般商業條款所訂立，不遜於與其他獨立物業發展商組成的合資企業之條款，且屬公平合理並符合本公司及其股東整體利益。

## 項目管理及服務協議

### 緒言

於二零二六年六月三日，GLPM 與 LCPL 簽訂項目管理及服務協議，為 LCPL 提供項目管理服務、財務協作服務、住宅營銷服務、管理（例如公司秘書及會計）服務及其他相關配套服務，為期三年，由二零二六年六月三日起至二零二九年六月二日止，可經訂約方之間協議續期。具體服務範圍可由訂約方不時協商調整。

## 服務費

項目管理及服務協議項下應付予 GLPM 的服務費包括 250,000 新加坡元（約 1,531,500 港元）財務協作費及按售出住宅單位售價和已產生建築成本之 0.75% 至 1.5% 計算的項目管理及服務費。項目管理及服務協議的條款乃由訂約方基於一般商業條款，經考慮該發展項目的規模及複雜性，以及該項目的服務範圍和為該項目提供該等服務所需的資源，按公平原則磋商後釐定。

## 年度上限

於相關期間/財政年度的服務費須遵守以下年度上限：

	<b>年度上限</b>
二零二六年六月三日至二零二六年六月三十日	200 萬新加坡元 (相等於約 1,230 萬港元)
截至二零二七年六月三十日止財政年度	1,630 萬新加坡元
截至二零二八年六月三十日止財政年度	1,630 萬新加坡元
二零二八年七月一日至二零二九年六月二日	1,630 萬新加坡元 (相等於約 9,990 萬港元)

年度上限之釐定基準乃參照 (i) 該發展項目之估計建築預算與工程進度、(ii) 參照可比住宅物業當前及預期市場價格、並考量市場前景後所估算之該發展項目的住宅單位銷售價值、(iii) 財務協作費及 (iv) 基於新加坡過去三年的平均通脹率計算的未來成本上升幅度。鑑於住宅單位銷售時機受市場狀況、銷售反應、總體宏觀經濟前景及其他因素影響，故認為將 1,630 萬新加坡元（約 9,990 萬港元）之年度上限應用於截至二零二七年及二零二八年六月三十日止兩個財政年度，以及自二零二八年七月一日至二零二九年六月二日期間乃屬合適。

## 上市規則涵義

Intrepid 和 TIDR 分別為持有 LCPL 40% 及 10% 的股東。兩者均為 HLIH 的間接附屬公司。由於 HLIH 為本公司的主要股東，根據上市規則第 14A 章之定義，LCPL 為本公司的關連人士的聯繫人；因此，項目管理及服務協議交易構成本公司的持續關連交易。項目管理及服務協議以獨立形式訂立，並獨立於國浩房地產集團和 HLIH 集團公司之間的其他項目管理及服務協議。由於項目管理及服務協議交易的年度上限在上市規則下的適用百分比比率超過 0.1% 但少於 5%，故項目管理及服務協議交易須遵守上市規則第 14A 章下的申報、公告、年度審核及其他披露的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

本公司董事郭令海先生及郭令山先生亦為 HLHL 的股東。儘管彼等並未於項目管理及服務協議交易中被視作持有重大利益，彼等已自願就有關批准項目管理及服務協議交易之董事會決議案放棄表決權利。

## 項目管理及服務協議交易的理據及裨益

GLPM 在其一般及日常業務範圍內為房地產發展項目提供物業管理服務。項目管理及服務協議使 LCPL 得以善用 GLPM 在物業項目管理方面的專業知識。藉由 GLPM 提供項目管理服務，國浩房地產集團能對該項目的執行及進度實施更有效的監管及控制。此舉不僅有助維護國浩房地產集團在此等持有股權的合資項目中的利益，同時為本集團帶來服務費收入。

董事會（包括獨立非執行董事）認為（i）項目管理及服務協議之條款及其項下擬進行之交易屬本集團一般及日常業務、（ii）項目管理及服務協議之條款（包括收費基準）屬一般商業條款或對本集團而言不遜於向獨立第三方提供的條款、公平且合理並符合本集團及本公司股東的整體利益及（iii）就項目管理及服務協議交易釐定年度上限的基礎乃屬公平合理。

## 內部監控程序

本公司已設立以下內部監控程序，以確保（i）項目管理及服務協議項下之持續關連交易均符合協議所載的條款及條件；（ii）該等條款及條件均屬一般商業條款或對本集團而言不遜於向獨立第三方提供的條款；及（iii）相關年度上限不被超過：

- （a）將內部提示水平設定為適用年度上限的 80%，以提供及早預警並預留時間採取合規行動。國浩房地產須每月提交關連交易的財務資料，或在達到該水平時即時提交，以便進行監測和及時上報；
- （b）本公司一方面透過國浩房地產提供的每週初步銷售報告估算服務費，另一方面由國浩房地產的財務團隊另行計算，以進行雙重監控。此雙重控制機制有助於及早識別可能超出年度上限的情況；
- （c）項目管理及服務協議交易的詳情載於關連交易報告，該報告由本公司內部審計部門審核，並呈交至本公司的董事會審核及風險管理委員會在每次例會上審閱；
- （d）本公司獨立非執行董事將根據上市規則第 14A.55 條進行年度審核；及
- （e）本公司亦將委聘其外部核數師根據上市規則第 14A.56 條的規定，每年審核項目管理及服務協議下進行的持續關連交易。

## 一般資料

本公司乃一家投資控股及管理公司，其附屬公司及聯屬公司主要從事自營投資、物業發展及投資、酒店及休閒業務，以及金融服務，覆蓋香港、中國內地、新加坡、馬來西亞、英國、歐洲大陸及澳大拉西亞等地。

GLPM 為 GLS 的全資附屬公司，而 GLS 為國浩房地產的全資附屬公司。國浩房地產為本公司的附屬公司。GLPM 的主要業務包括提供物業管理、營銷及維護服務。GLS 為新加坡一間物業發展及投資控股公司。

Intrepid 為 HLHL 的全資附屬公司，同時 TIDR 為 TID Pte. Ltd.的全資附屬公司，而 TID Pte. Ltd.為 HLHL 的附屬公司。HLHL 為 HLIH 的附屬公司。Intrepid 及 TIDR 均為房地產發展及投資控股公司，HLIH 的主要業務為投資控股。

HLHL 是一間新加坡的房地產發展及投資控股公司。除 HLIH 作為主要股東外，HLHL 由 57 名少數股東持有，其中只有 CDL 和 GEPL 各自持有 5%以上股權。CDL 主要經營物業發展商和業主業務以及投資控股，HLIH 為 CDL 的直接及最終控股公司。GEPL 為 HLIH 的附屬公司，其主要業務為有關發展及銷售物業，以及投資控股。除 HLIH、CDL 和 GEPL 外，HLHL 其餘的 55 名少數股東主要為郭氏家族成員及其關聯人士及/或公司，每位股東持股比例均低於 5%。

## 釋義

「董事會」	指 本公司之董事會
「CDL」	指 城市發展有限公司，於新加坡註冊成立之有限公司，其股份於新交所上市
「本公司」	指 國浩集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯交所上市（股份代號：53）
「發展項目」	指 符合相關當局規定於該物業已發展或將發展之住宅發展項目
「GEPL」	指 Garden Estates (Pte.) Limited，於新加坡註冊成立之有限公司及 HLIH 之附屬公司
「GLPM」	指 GuocoLand Property Management Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之有限公司及 GLS 之全資附屬公司，而 GLS 為國浩房地產之全資附屬公司
「GLS」	指 GuocoLand (Singapore) Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之有限公司及國浩房地產之全資附屬公司
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「國浩房地產」	指 國浩房地產有限公司，於新加坡註冊成立之有限公司並於新交所上市之本公司附屬公司，本公司擁有其 66.8%之已發行股本
「國浩房地產集團」	指 國浩房地產及其不時之附屬公司
「港元」	指 港元，香港之法定貨幣

「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「HLHL」	指	豐隆實業有限公司，於新加坡註冊成立之有限公司及 HLIH 之附屬公司
「HLIH」	指	Hong Leong Investment Holdings Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之有限公司，本公司的主要股東
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Intrepid」	指	Intrepid Investments Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之有限公司及 HLHL 之全資附屬公司
「合資協議」	指	合資訂約方就該項目訂立日期為二零二六年六月三日的合資協議
「合資訂約方」	指	合資協議之訂約方指 GLS、Intrepid、TIDR 及 LCPL
「合資協議交易」	指	合資訂約方訂立合資協議及據此擬進行之交易
「LCPL」	指	Lentor Central 2026 Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之有限公司及合資協議項下的合資項目公司
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「該項目」	指	收購及發展該物業、銷售及營銷發展的住宅單位，細節於上述「LCPL 之目的」詳列
「該物業」	指	所有該幅位於新加坡 Lentor Central，名為 Mukim 20 的 Lot 05664W 地塊
「項目管理及服務協議」	指	GLPM 與 LCPL 於二零二六年六月三日訂立的項目管理及服務協議
「項目管理及服務協議交易」	指	GLPM 與 LCPL 訂立項目管理及服務協議及據此擬進行之交易
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡之法定貨幣
「服務費」	指	項目管理及服務協議項下 LCPL 付予 GLPM 之服務費
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股東」	指	GLS、Intrepid 及 TIDR，以及任何其他持有 LCPL 股份之人士，亦可指任何其中一個股東
「新加坡」	指	新加坡共和國

「TIDR」 指 TID Residential Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之有限公司及 TID Pte. Ltd.之全資附屬公司，而 TID Pte. Ltd.為 HLHL 之附屬公司

「%」 指 百分比

附註：

本公告中之新加坡元金額已以 1 新加坡元兌 6.126 港元之匯率兌換為港元，僅供參考。

承董事會命  
公司秘書  
盧詩曼

香港，二零二六年六月三日

於本公告刊發日期，董事會成員包括郭令海先生擔任執行主席；Christian K. NOTHHAFT（羅敬仁）先生擔任執行董事及行政總裁；郭令山先生擔任非執行董事；黃嘉純先生，銀紫荊星章，太平紳士、Paul J. BROUGH 先生及吳麗莎女士擔任獨立非執行董事。