

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)

持續關連交易 項目管理及服務協議

GPML 和 SPB 的項目管理及服務協議

於二零二四年七月十五日，國浩房地產之全資附屬公司 GPML 與 SPB（為承擔 SPB 項目而成立的合資公司）簽訂項目管理及服務協議。根據 SPB 協議，GPML 按協議所載的條款及條件向 SPB 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。

SPB 為 GLS 和 Intrepid 分別持有 60%:40% 的合資公司。Intrepid 為本公司的主要股東 HLIH 的間接附屬公司。根據上市規則第 14A 章，SPB 為本公司的關連附屬公司及本公司主要股東的聯繫人。因此，SPB 交易構成本公司的持續關連交易。

於簽訂 SPB 協議時，就 SPB 根據 SPB 協議應付予 GPML 之年度總費用，根據上市規則計算之適用百分比比率原預計低於 0.1% 的最低豁免水平，可完全獲豁免遵守上市規則第 14A 章之申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。根據國浩房地產按本集團關連交易匯報機制向本公司匯報的最新財務資料，由於近期市場環境令 SPB 項目的住宅單位在推出後短期內集群銷售，引致項目管理及服務費的批次支付金額增加。自二零二五年七月一日起及直至本公告之日期，SPB 已付或應付之總費用為約 11,500,000 新加坡元（約 68,793,000 港元），此金額在上市規則下的最高適用百分比比率為 0.26%（超過 0.1% 但少於 5%）。本公司已在切實可行的情況下盡快採取行動，以遵守上市規則第 14A 章之持續關連交易的規定，為此發佈本公告及為 SPB 交易設定截至二零二八年六月三十日止三個財政年度之年度上限。

GPML 和 FWR 的項目管理及服務協議

於二零二五年二月二十四日，GPML 與 FWR（為承擔 FWR 項目而成立的合資公司）簽訂項目管理及服務協議。根據 FWR 協議，GPML 按協議所載的條款及條件向 FWR 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。

FWR 為 GLS（50%）、TIDR（40%）及 Intrepid（10%）持有的合資公司。由於 TIDR 及 Intrepid 為 HLIH 的間接附屬公司，根據上市規則第 14A 章，FWR 為本公司主要股東的聯繫人。因此，FWR 交易構成本公司的持續關連交易。

根據國浩房地產向本公司匯報的最新財務估算，由於近期市場環境令 FWR 項目的住宅單位在推出時短期內集群銷售，引致項目管理及服務費的批次支付金額增加，因此，本公司已為 FWR 交易設定截至二零二八年六月三十日止三個財政年度之年度上限。

由於 SPB 交易及 FWR 交易各自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%，在各自協議項下的 SPB 交易及 FWR 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。

GPML 和 SPB 的項目管理及服務協議

於二零二四年七月十五日，GPML 與 SPB（GLS 和 Intrepid 為承擔 SPB 項目而成立的 60%:40% 合資公司）簽訂項目管理及服務協議。根據 SPB 協議，GPML 向 SPB 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。具體服務範圍可由訂約方不時協商調整。

服務費

SPB 協議項下應付予 GPML 的服務費（「SPB 服務費」）包括 250,000 新加坡元（約 1,496,000 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。SPB 協議的條款乃由訂約方基於一般商業條款，經考慮 SPB 發展項目的規模及複雜性，以及 SPB 項目的服務範圍和為 SPB 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

於簽訂 SPB 協議時，就 SPB 根據 SPB 協議應付予 GPML 之年度 SPB 服務費，根據上市規則計算之適用百分比比率原預計低於 0.1%的最低豁免水平，可完全獲豁免遵守上市規則第 14A 章之申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。於上財政年度（即二零二四/二五財年）已付的 SPB 服務費為 333,000 新加坡元（約 1,992,000 港元），低於上市規則下 0.1%的最低豁免水平。

根據國浩房地產按本集團關連交易匯報機制向本公司匯報的最新財務資料，由於近期市場環境令 SPB 項目的住宅單位在推出後短期內集群銷售，引致項目管理及服務費的批次支付金額增加。自二零二五年七月一日起及直至本公告之日期，SPB 已付或應付予 GPML 之 SPB 服務費為約 11,500,000 新加坡元（約 68,793,000 港元），此金額在上市規則下的最高適用百分比比率為 0.26%（超過 0.1%但少於 5%）。本公司已在切實可行的情況下盡快採取行動，以遵守上市規則第 14A 章之持續關連交易的規定，為此發佈本公告及設定年度上限。

SPB 根據 SPB 協議已付或應付予 GPML 之年度 SPB 服務費的年度上限設定為 19,268,000 新加坡元（約 115,261,000 港元），適用於截至二零二八年六月三十日止三個財政年度各年。

年度上限之釐定基準乃參照 (i) SPB 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 SPB 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，故認為將年度上限應用於截至二零二八年六月三十日止三個相關財政年度各年乃屬合適。

上市規則涵義

Intrepid (SPB 的 60% 股東) 為 HLHL 的全資附屬公司，而 HLHL 為 HLIH 的附屬公司，HLIH 為本公司的主要股東。根據上市規則第 14A 章，SPB 為本公司的關連附屬公司及本公司主要股東的聯繫人。因此，SPB 交易構成本公司的持續關連交易。SPB 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 SPB 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 SPB 交易中被視作持有重大利益，彼等已自願就有關批准 SPB 交易之董事會決議案放棄表決權利。

GPML 和 FWR 的項目管理及服務協議

於二零二五年二月二十四日，GPML 與 FWR (為承擔 FWR 項目而成立的合資公司，持股比例為 GLS (50%)、TIDR (40%) 及 Intrepid (10%)) 簽訂項目管理及服務協議。根據 FWR 協議，GPML 向 FWR 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。具體服務範圍可由訂約方不時協商調整。

服務費

FWR 協議項下應付予 GPML 的服務費 (「FWR 服務費」) 包括 250,000 新加坡元 (約 1,496,000 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。FWR 協議的條款乃由訂約方基於一般商業條款，經考慮 FWR 發展項目的規模及複雜性，以及 FWR 項目的服務範圍和為 FWR 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

於簽訂 FWR 協議時，就 FWR 根據 FWR 協議應付予 GPML 之年度 FWR 服務費，根據上市規則計算之適用百分比比率原預計低於 0.1% 的最低豁免水平，可完全獲豁免遵守上市規則第 14A 章之申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。於二零二四/二五財政年度已付的 FWR 服務費為 250,000 新加坡元 (約 1,496,000 港元)，低於上市規則下 0.1% 的最低豁免水平。

根據國浩房地產向本公司匯報的最新財務估算，由於近期市場環境令 FWR 項目的住宅單位在推出時短期內集群銷售，引致項目管理及服務費的批次支付金額增加。FWR 根據 FWR 協議於截至二零二六年六月三十日止財政年度已付或應付予 GPML 之年度 FWR 服務費的適用百分比比率，預計將超過 0.1%但少於 5%。自二零二五年七月一日起及直至本公告之日期，FWR 已付或應付予 GPML 之 FWR 服務費為約 40,000 新加坡元（約 239,000 港元）。

為符合上市規則第 14A 章關於持續關連交易之規定，FWR 協議項下 FWR 應付予 GPML 的 FWR 服務費於截至二零二八年六月三十日止三個財政年度各年，將受限於 9,475,000 新加坡元（約 56,679,000 港元）之年度上限。

年度上限之釐定基準乃參照（i）FWR 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 FWR 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，故認為將年度上限應用於截至二零二八年六月三十日止三個相關財政年度各年乃屬合適。

上市規則涵義

TIDR 為 TID Pte. Ltd.的全資附屬公司，而 TID Pte. Ltd.為 HLHL 的附屬公司，同時 Intrepid 為 HLHL 的全資附屬公司，HLHL 為 HLIH 的附屬公司。HLIH 為本公司的主要股東。由於 TIDR 及 Intrepid 於 FWR 合共持有 50%權益，根據上市規則第 14A 章，FWR 為本公司主要股東的聯繫人。因此，FWR 交易構成本公司的持續關連交易。FWR 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 FWR 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 FWR 交易中被視作持有重大利益，彼等已自願就有關批准 FWR 交易之董事會決議案放棄表決權利。

訂立該等協議的理據及裨益

國浩房地產集團從事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。GPML 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。該等協議使 SPB 與 FWR 能夠借助 GPML 在物業項目管理方面的專業知識。藉由 GPML 提供項目管理服務，國浩房地產集團能對發展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）該等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）該等協議之條款（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 SPB 交易及 FWR 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，以確保該等協議項下之持續關連交易均符合協議所載的條款及條件，且該等協議的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，以及相關年度上限不被超過：

- (a) 本公司已制定持續關連交易匯報機制，密切監控根據相關協議項下應收的 **SPB** 服務費和 **FWR** 服務費。倘若任何財政年度的 **SPB** 服務費或 **FWR** 服務費將超過年度上限，本公司將適當地遵守相關上市規則。**SPB** 交易和 **FWR** 交易的詳情載於關連交易報告，該報告由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；
- (b) 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
- (c) 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，每年審核該等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、歐洲大陸及澳大利西亞等地。

GPML 為 **GLS** 的全資附屬公司，而 **GLS** 為國浩房地產的全資附屬公司。**GPML** 的主要業務包括提供物業管理、營銷及維護服務。**GLS** 為新加坡一間投資控股公司。

TIDR 及 **Intrepid** 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

「（該等）協議」	指 SPB 協議及/或 FWR 協議
「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）
「FWR」	指 Faber Residence Pte. Ltd.，前稱為 Faber Walk Residence Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之有限公司及為承擔 FWR 項目而成立的合資項目公司
「FWR 協議」	指 FWR 與 GPML 於二零二五年二月二十四日訂立的项目管理及服務協議
「FWR 發展項目」	指 符合相關當局規定於 FWR 物業已發展或將發展之住宅發展項目
「FWR 項目」	指 進行（其中包括）收購及發展 FWR 物業並將其開發為 FWR 發展項目、以及為 FWR 發展項目的住宅單位進行銷售及營銷
「FWR 物業」	指 所有該幅位於新加坡 Faber Walk，名為 Mukim 5 的 Lot 9584L 地塊
「FWR 交易」	指 FWR 協議項下之交易
「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
「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
「GPML」	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
「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
「上市規則」	指 香港聯交所證券上市規則
「新加坡元」	指 新加坡元，新加坡之法定貨幣
「新交所」	指 新加坡證券交易所有限公司
「新加坡」	指 新加坡共和國
「SPB」	指 Springleaf Residence Pte. Ltd.，前稱為 Springleaf Parcel B Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之有限公司及為承擔 SPB 項目而成立的合資項目公司
「SPB 協議」	指 SPB 與 GPML 於二零二四年七月十五日訂立的项目管理及服務協議
「SPB 發展項目」	指 符合相關當局規定於 SPB 物業已發展或將發展之住宅發展項目
「SPB 項目」	指 進行（其中包括）收購及發展 SPB 物業並將其開發為 SPB 發展項目、以及為 SPB 發展項目的住宅單位進行銷售及營銷
「SPB 物業」	指 所有該幅位於新加坡 Upper Thomson Road，名為 Mukim 14 的 Lot 2072L 地塊
「SPB 交易」	指 SPB 協議項下之交易
「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 5.982 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，二零二五年十一月十九日

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。