

概 要

本概要旨在向閣下提供有關本通函所載資料之概覽。由於此乃概要，故其並未必載有所有可能對閣下而言屬重要之資料。閣下於就收購事項及於股東特別大會上作出投票決定及為閣下本身採取適當行動前，閣下而言屬適當之一切行動作出決定前，務請細閱整份通函。

任何業務均涉及風險。閣下在就收購作出決定前，應先細閱本通函「風險因素」一節。

收購事項

於二零一五年五月二十三日，本公司(作為買方)與國清南洋(作為賣方)訂立購股協議，據此，根據購股協議所載條款及在其條件規限下，本公司已有條件同意收購，而國清南洋已有條件同意出售或促使出售其於目標公司全部已發行股本中之權益。目標公司主要於新加坡從事物業開發及建築業務。

代價2,617,650,000港元將透過本公司按發行價每股可轉換優先股2.75港元之發行價：(i)向國清南洋(或國清南洋可能指定之New Guotsing Holdco)發行及配發647,273,454股可轉換優先股及(ii)向國清南洋(或受託人或國清南洋可能指定之由受託人持有之公司)發行及配發304,599,273股可轉換優先股完成。受託人根據管理層股份計劃之條款及條件以信託形式代獲選參與者持有304,599,273股可轉換優先股。

請參閱本通函內「董事會函件」一節中有關收購事項、購股協議及於股東特別大會向獨立股東尋求特別授權的詳情。

上市規則及收購守則下收購事項之涵義

於二零一四年三月，青建發展收購本公司75%之全部已發行股本，及就所有於當時已發行而未行使之股份(與其一致行動人士所持有股份除外)作出強制性全面要約收購。於完成收購事項及強制性全面要約收購後，本公司及青建發展之控制權發生變動，及其母公司國清中國成為本公司控股股東。於最後實際可行日期，青建發展直接持有本公司已發行股本之74.72%。

國清南洋為國清集團之全資附屬公司。因此，收購事項根據上市規則第14及14A章構成本公司非常重大收購事項、關連交易及反收購，由於本公司根據上市規則亦就反收購被視為新上市申請人，故須(i)獨立股東於將召開之股東特別大會批准，及(ii)聯交所上市委員會批准本公司提出的新上市申請。

根據購股協議之條款，New Guotsing Holdco由國清中國之最終實益擁有人成立並本公司之主席兼執行董事杜博士(被將獲國清南洋提名於完成時持有代價

概 要

股份之68%)控制(定義見收購守則)。於完成後，New Guotsing Holdco將持有647,273,454股可轉換優先股，於悉數兌換後，(i)(假設New Guotsing Holdco持有之全部可轉換優先股已轉換為股份(儘管本公司於有關轉換後將不符合上市規則第8.08條項下公眾持股量規定)，及概無本公司之其他未行使購股權或受託人(受託人持有之公司)所持有之可轉換優先股獲行使或轉換)，將於本公司之經擴大已發行股本中擁有68.3%權益；或(ii)(假設於完成時本公司可向獨立第三方發行及配發214.6百萬股新股份，以於轉換New Guotsing Holdco所持之可轉換優先股後符合上市規則第8.08條項下公眾持股量之規定，及概無受託人或由其所持有之公司所持有之本公司其他未行使購股權或可轉換優先股將獲行使或轉換)將於本公司當時之經擴大已發行股本中擁有約55.7%權益。因此，根據收購守則第26.1條，New Guotsing Holdco將須就New Guotsing Holdco及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之本公司全部已發行股份提出強制性全面要約收購，除非執行人員授出豁免嚴格遵守收購守則第26.1條。

根據收購守則第26條豁免註釋之附註1，New Guotsing Holdco[已]向執行人員申請獲授清洗豁免。[編纂]而清洗豁免一旦獲執行人員授出，須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式(New Guotsing Holdco及其一致行動之人士(包括杜博士)以及青建發展將就有關決議案放棄投票)批准後，方可作實。倘執行人員授出清洗豁免，New Guotsing Holdco毋須提出因轉換647,273,454股可轉換優先股而須作出之強制性要約收購。由於New Guotsing Holdco於悉數轉換於完成時向其發行及配發的647,273,454股可轉換優先股後將擁有本公司50%以上之投票權(假設將符合上市規則第8.08條項下公眾持股量規定)，New Guotsing Holdco及其一致行動之人士日後可增持本公司之股權而毋須根據收購守則第26條提出全面要約收購。執行人員不一定授予清洗豁免。倘執行人員不授予清洗豁免，則購股協議將不會成為無條件，而收購事項將不會進行。

進行收購事項之理由及裨益

董事認為，收購事項將令本公司將其於香港及澳門之現有基礎業務擴大至新加坡之物業開發及建築行業。預期覆蓋整個行業鏈之整合業務模式將提高成本效率及提高本公司之競爭優勢。本公司之集資及融資能力亦將得以提高，其將為本公司清除障礙以成為國清集團之海外融資及業務開發平台。請參閱「董事會函件—進行收購事項之理由及裨益」一段。

概 要

目標集團之業務

目標集團為成熟的物業開發商及承建商，主要從事(i)新加坡中央區以外的執行共管公寓(一種公屋私宅混合型物業)及共管公寓(私宅)的發展及銷售；及(ii)作為新加坡政府機構之主承建商及私營物業開發商提供建築服務。

目標集團於一九九九年首先透過青島建設涉足新加坡市場，擔任分承建商。經過多年的營運以及在其承建的建築項目提供質量一致的工程，目標集團隨後於二零零六年首次獲授擔任一個組屋項目的主承建商。憑藉目標集團建築業務的經驗及聲譽，目標集團於二零零八年繼而進軍新加坡物業開發市場，初次獲授DBSS項目「怡然閣」，晉身物業開發商。自此之後，目標集團在物業開發方面日益活躍，主要專注在新加坡中央區以外開發高品質的執行共管公寓及共管公寓。於二零一零年及二零一一年，目標集團再獲得的兩個物業項目，分別於二零一四年交付的執行共管公寓項目樂水居及共管公寓項目寧居，該等項目的銷售總額達641.7百萬新加坡元，已於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度確認。根據Knight Frank的資料，於二零一零年至二零一四年止期間，目標集團按於新加坡中央區以外出售的私營房屋及執行共管公寓單位數目計排名第六，佔新加坡中央區以外出售的私營房屋及執行共管公寓總數目約4.0%的市場份額。截至二零一五年三月三十一日，目標集團在新加坡7個物業項目中擁有大部分權益，按戴德梁行根據物業項目於二零一五年三月三十一日之有關狀況進行之估值，目標集團應佔之總市值約為2,005.1百萬新加坡元。上述7個物業項目的總可售建築面積約為420,296平方米。

就物業建築分部而言，目標集團目前與建設局註冊，獲頒發最高的A1級一般建築業者執照。於二零一四年十二月三十一日，僅有68個其他承建商獲建設局頒發類似A1評級。目標集團涉及政府機構、私營物業開發商及目標集團自有物業開發項目的建築項目。於往績記錄期間，目標集團自政府機構及私營物業開發商委聘承建的21個重大建築項目產生收益，其中總合約價值約1,074.9百萬新加坡元之10個建築項目於二零一四年十二月三十一日已完成，並於往績記錄期間確認約336.4百萬新加坡元。於二零一四年十二月三十一日，總合約價值約1,587.5百萬新加坡元的11個建築項目仍在建設中，其中約974.5百萬新加坡元仍有待確認，於往績記錄期間，目標集團亦就其自有物業開發項目承建八個建築項目，其中兩個項目已於二零一四年十二月三十一日已完成。根據Rider Levett Bucknall的資料，於二零一零年至二零一四年止期間，按目標集團擔保的住宅建築合約金額相對新加坡可獲得的住宅建築合約總額計，目標集團於相關期間佔新加坡住宅建築市場約4.2%的市場份額。

概 要

下表載列所示年度目標集團按業務分部劃分之收益：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	新加坡元	佔總額 百分比	新加坡元	佔總額 百分比	新加坡元	佔總額 百分比
物業開發分部：						
物業開發銷售(附註1)	—	—	—	—	641,656,498	61.8
建築分部：						
建築收益	287,353,425	99.2	272,136,825	99.0	395,107,428	38.03
貨品銷售	1,042,486	0.4	50,680	0.02	1,418,968	0.14
來自出借勞工的收入	1,188,691	0.4	2,235,087	0.81	362,934	0.03
設備租金	17,599	0.0	479,685	0.17	—	—
小計	289,602,201	100.0	274,902,277	100.0	396,889,330	38.2
總收益	<u>289,602,201</u>	<u>100.0</u>	<u>274,902,277</u>	<u>100.0</u>	<u>1,038,545,828</u>	<u>100.0</u>

附註1：由於物業銷售所得收益在獲頒發相關物業的TOP後方確認，寧居及樂水居於二零一二年及二零一三年之全部物業預售應佔收益已於獲發行相關寧居及樂水居TOP後在二零一四年確認。

供應商及客戶

目標集團供應商主要包括國內分承建商及新加坡建材供應商。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，目標集團的五大供應商分別佔其總採購額的51.3%、23.3%及28.6%。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，目標集團的最大供應商的採購額分別佔其總採購額的19.3%、11.5%及11.2%。五大供應商與目標集團的合作時限為4至11年。

於物業開發分部，目標集團之客戶主要包括獨立買方。於建設業務分部，目標集團之客戶包括政府當局、建屋發展局及私人房地產開發商。於往績記錄期間，目標集團五大客戶於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度分別佔目標集團的收益約97.0%、94.6%及37.4%。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，目標集團的最大客戶分別佔目標集團的收益約52.0%、57.3%及25.0%。於往績記錄期間，五大客戶與目標集團之業務關係長達1至11年不等。

概 要

競爭優勢及經營策略

董事認為，經擴大集團的主要競爭優勢將包括以下各項：(i)物業開發商及承建商確保最佳品質及效率的綜合及輔助實力；(ii)於建築方面具備既有往績及聲譽及有策略地專注參與建屋發展局建築項目；(iii)新加坡物業開發的既有聲譽；(iv)識別及收購具有增長潛力的發展地盤的深厚市場知識；及(v)經驗豐富、專業及竭誠投入的管理層團隊。

展望未來，經擴大集團之經營策略將主要聚焦於繼續發展優質住宅物業及進一步加強於新加坡物業建築的現有實力，從而擴展目標集團的市場佔有率。經擴大集團擬推行以下經營策略，藉此提升其於新加坡市場的地位：(i)繼續發揮兩大強項創造協同效應，提高於物業開發市場的市場佔有率；(ii)繼續借助與地方政府當局的既有往績，為建設業務分部擴闊收入來源；(iii)繼續提高目標集團的聲譽，革新及改善項目設計以具備增值特色；及(iv)透過持續培訓及具吸引力的薪酬待遇吸引、保留及壯大人才隊伍。

請參閱本通函「目標集團業務」一節所載有關經擴大集團之競爭優勢及經營策略。

控股股東及業務劃分

儘管經擴大集團及國清集團於完成時均從事物業開發及提供建設服務（「**受限制業務**」），但彼等之業務將根據地理位置作出明確劃分。於往績記錄期間，目標公司及其附屬公司為國清中國擁有權益之公司中唯一於新加坡從事受限制業務之公司。於完成後，經擴大集團將於香港、澳門及新加坡（「**受限制地區**」）從事受限制業務，而國清集團（透過經擴大集團除外）則將主要於中國及受限制地區以外之其他國家從事其受限制業務。因此，除透過經擴大集團從事者外，國清集團於完成後將並無附屬公司於受限制地區從事受限制業務。基於新加坡物業及建設市場之特殊規定，由於國清中國並無擁有參與政府當局建設項目所需的牌照，亦並無於新加坡當地之成熟業務關係（包括供應商、分承建商或客戶），故其將無法輕易重返新加坡之物業及建設市場。有關地區劃分將保障經擴大集團之營運於完成後不會與國清集團有任何潛在競爭。

概 要

此外，國清中國、New Guotsing Holdco及杜博士(統稱「契諾人」)[已]以本公司為受益人訂立不競爭契據，有關契據將於完成時生效，據此，契諾人已各自承諾不會於受限制地區從事受限制業務。不競爭契據之詳情載於本通函下文「與控股股東之關係—盡量減少經擴大集團與國清集團之間於來之潛在競爭之措施—不競爭承諾」一段。

經選定目標集團財務資料

經選定匯總綜合收益表數據

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
收益	289,602,201	274,902,277	1,038,545,828
銷售成本	(230,654,268)	(257,144,862)	(877,782,234)
毛利	<u>58,947,933</u>	<u>17,757,415</u>	<u>160,763,594</u>
年度毛利	<u>22,186,258</u>	<u>(16,800,612)</u>	<u>60,870,337</u>

經選定目標集團匯總財務狀況數據

	於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
非流動資產總額	<u>24,604,764</u>	<u>55,892,992</u>	<u>72,317,058</u>
流動資產總額	<u>1,906,030,747</u>	<u>2,702,553,627</u>	<u>2,500,730,081</u>
流動負債總額	<u>776,697,347</u>	<u>1,438,680,897</u>	<u>1,492,422,333</u>
非流動負債總額	<u>1,119,590,674</u>	<u>1,351,604,042</u>	<u>1,062,817,315</u>
流動資產淨額	<u>1,129,333,400</u>	<u>1,263,872,730</u>	<u>1,008,307,748</u>
資產／(負債)淨額	<u>34,347,490</u>	<u>(31,838,320)</u>	<u>17,807,491</u>

經選定匯總現金流量表數據

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
經營活動(所用)／所產生的現金淨額	(375,783,271)	(337,930,023)	141,408,512
投資活動(所用)／所產生的現金淨額	(25,865,149)	(118,962,351)	107,086,939
融資活動所產生／(所用)的現金淨額	<u>556,767,824</u>	<u>458,929,635</u>	<u>(377,708,643)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	155,119,404	2,037,261	(129,213,192)
期間的現金及現金等價物	262,405,875	264,443,136	135,229,944

概 要

毛利及毛利率

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	毛利 新加坡元	毛利率 %	毛利 新加坡元	毛利率 %	毛利 新加坡元	毛利率 %
物業開發	—	—	—	—	134,815,696	21.0
建築	58,947,933	20.4	17,757,415	6.5	25,947,898	6.5
目標集團	<u>58,947,933</u>	<u>20.4</u>	<u>17,757,415</u>	<u>6.5</u>	<u>160,763,594</u>	<u>15.5</u>

主要財務比率

	於十二月三十一日／ 截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
流動比率 ⁽¹⁾	2.45	1.88	1.68
負債比率 ⁽²⁾	33.81	不適用	73.32
淨債務對總資本比率 ⁽³⁾	0.98	1.01	0.99
資產回報率 ⁽⁴⁾	1.6%	-0.7%	2.3%

附註：

- (1) 於特定日期流動比率按流動資產於相關日期除以流動負債計算。
- (2) 於特定日期負債比率按債務總額(包括流動及非流動借款)於相關日期除以權益總額計算。
- (3) 於特定日期淨債務對總資本比率按淨債務(包括流動及非流動借款加貿易及其他應付賬款減現金及現金等價物)於相關日期除以總資本(包括股權加淨債務)計算。
- (4) 特定時期的資產回報率按(溢利)／虧損總額及全面收益／(虧損)總額於相關時期除以該期間總資本的期初與期末結餘的平均數計算。

請參閱本通函「目標集團之財務資料」一節有關主要財務比率之分析。

經挑選經擴大集團之未經審核備考財務資料

下表載列經挑選之經擴大集團未經審核備考財務資料。進一步詳情載於「附錄五—經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節。

千港元

備考有形資產淨值

經擴大集團的備考資產總值	[編纂]
減：經擴大集團的備考負債總額	[編纂]
經擴大集團的備考商譽	[編纂]
經擴大集團的備考無形資產	[編纂]

經擴大集團的備考有形資產淨值	[編纂]
減：經擴大集團的非控股權益	[編纂]

本公司權益持有人應佔備考有形資產淨值	[編纂]
--------------------	------

概 要

分為：

於二零一四年十二月三十一日尚未發行的股份數目

[編纂]

將於完成後發行的可轉換優先股數目

[編纂]

[編纂]

港元

每股本公司權益持有人應佔備考有形資產淨值

[編纂]

每股可轉換優先股的本公司權益持有人應佔備考有形資產淨值

[編纂]

目標集團於二零一五年三月三十一日之物業估值

於二零一五年三月三十一日，目標集團在新加坡7個發展中的物業項目中擁有大部分權益，按戴德梁行根據物業項目於二零一五年三月三十一日之有關狀況進行之估值，目標集團應佔之總市值約為2,005.1百萬新加坡元。目標集團亦於在新加坡的另外一個物業項目中持有30%權益。戴德梁行乃根據直接比較法參照所取得之可供比較銷售數據並計入預售區域及代價以及估計建築成本支出進行估值。

以下資料摘錄自本通函附錄六所載戴德梁行物業估值報告，概述戴德梁行就目標公司及其附屬公司及聯營公司物業之估值。更多詳情請參閱本通函附錄六。

物 業	於二零一五年 三月三十一日 現況下 之市場價值 新加坡元	目標集團 應佔權益 %	於二零一五年 三月三十一日 現況之下 目標集團 應佔權益 新加坡元
水岸康居	541,000,000	72	389,520,000
星河灣	539,700,000	85	458,745,000
清水灣	285,800,000	85	242,930,000
翠林雅居	373,200,000	85	317,220,000
百麗居	316,700,000	65	205,855,000
百麗軒	372,300,000	63	234,549,000
三巴旺路	217,000,000	72	156,240,000
West Star	48,200,000	30	14,460,000

近期發展

自二零一四年十二月三十一日後至最後實際可行日期止，目標集團之最大的物業項目水岸康居已於二零一五年五月交付，並預計另外兩個大型物業項目星河灣及清水灣將於二零一五年底交付。預計目標集團之物業項目三巴旺將於二零一五年九月前後動工。在目標集團之建設分部方面，China Cultural Centre及HDB Hougang N4C18兩項物業項目已於最後實際可行日期竣工。此外，青建國際因項目The Minton獲頒建設局建設優秀獎。

概 要

青建(南洋)已根據先前管理計劃向若干高級管理層授出權利認購其股份。先前管理計劃及權利將由管理層股份計劃及據其授出之激勵取代。有關詳情請參閱「董事會函件—管理層股份計劃」一節。待完成後，由截至二零一五年十二月三十一日止年度起，與權利相關之開支將計入目標集團之損益表中。有關對管理層股份計劃的相關影響，請參閱「風險因素—有關目標集團業務的風險—可能對閣下於本公司的股權、每股盈利及經擴大集團日後有關管理層股份計劃相關的盈利產生攤薄影響」一段。

除上文披露者外，董事確認，自二零一四年十二月三十一日(即目標集團編製上一份經審核財務資料之日期)起至本通函刊發日期止，目標集團之業務、財務狀況或前景並無重大不利變動。而自二零一四年十二月三十一日起亦無發生任何事件對本通函附錄三所載之匯總財務資料所示資料產生重大影響。就董事所知，目標集團業務所在之物業開發及建築行業之一般狀況並無發生重大變動而對目標集團自二零一四年十二月三十一日起至本通函刊發日期止之業務業績或財務狀況產生重大不利影響。

風險因素

董事認為，收購事項、目標集團業務及在新加坡從事物業開發及建築業務存在若干風險，與業務有關之部分重大風險包括(i)目標集團未必能有效執行其物業開發及建設業務的業務策略，這可能影響目標集團的營運及財務表現和前景；(ii)目標集團物業銷售取決於目標集團物業開發的進度及物業銷售的時機等眾多因素，這可能對收益確認及現金流量造成影響，且導致目標集團的經營業績出現波動；(iii)目標集團未必能經常取得適合目標集團物業開發策略的地段以及按合理成本收購充足土地儲備，未必能經常掌握目標集團透過競投過程尋求的建築項目，這情況可能限制及影響其擴充、業務及財務表現；(iv)匯率波動可能對目標集團的經營業績產生不利影響；及(v)建築及開發成本增加可能對目標集團的經營業績造成不利影響。目標集團之業務、經營業績及財務狀況並非只受到上述風險所影響，有關目標集團面臨之所有風險詳情，請參閱本通函「風險因素」一節。

持續關連交易

於●，本公司就經擴大集團於完成後將訂立之非獲豁免持續關連交易訂立青建預製構件總服務協議。根據上市規則第14A章，有關非獲豁免持續關連交易及年度上限之決議案將於股東特別大會上提呈待獨立股東批准。

概 要

有關非獲豁免持續關連交易之詳情，請參閱本通函「持續關連交易」一節。

獨家保薦人、財務顧問及獨立財務顧問

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited已獲委任為本公司新上市申請的獨家保薦人。

The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited (香港上海滙豐銀行有限公司)已就收購事項獲委任為財務顧問。

浩德融資有限公司已就收購事項、購股協議、特別授權、清洗豁免及非獲豁免持續關連交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

總開支

本公司應付的總費用連同聯交所上市費、法律及其他專業費用、印刷及其他與收購事項有關的開支估計約為43,000,000港元，須由本公司支付，預期均會於完成時在本公司的損益賬內扣除。該等開支為估計值，實際金額可能有別於該估計。董事預期，該等開支不會對擴大集團於二零一五年的經營業績造成重大影響。

推薦建議

獨立董事委員會已予成立，成員包括全體獨立非執行董事，即卓育賢先生、程國灝先生及譚德機先生，以審議收購事項、購股協議、特別授權、清洗豁免及非獲豁免持續關連交易並向獨立股東提供推薦建議。

經考慮購股協議之條款及條件並於考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為收購事項、清洗豁免及非獲豁免持續關連交易為公平合理，並且符合本公司及股東整體利益，因此，獨立董事委員會建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈有關批准購股協議、特別授權、清洗豁免及非獲豁免持續關連交易的決議案投票贊成。董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准收購事項、購股協議、特別授權、清洗豁免及非獲豁免持續關連交易以及所提呈的其他決議案。

獨立董事委員會函件載有其致獨立股東之建議，全文載於本通函第56至57頁。獨立財務顧問函件載有其就收購事項、購股協議、特別授權、清洗豁免及非獲豁免持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以及達致意見所考慮之主要因素和理由，全文載於本通函第58至90頁。