

持續關連交易

概覽

於最後實際可行日期，青建發展直接擁有本公司已發行股本74.7%之權益。於收購事項完成後，New Guotsing Holdco將擁有647,273,454股不具投票權之可轉換優先股，因而，青建發展將繼續有權在本公司股東大會上行使或控制行使74.7%之投票權。因而，青建發展將繼續為本公司之主要股東。國清中國(即青建發展之母公司)將連同國清集團之其他成員公司及彼等各自的聯繫人士持續為本公司之關連人士(定義見上市規則第14A章)。

於本公司在完成時收購目標集團後，經擴大集團與國清集團進行之任何交易將構成本公司之關連交易或持續關連交易。

持續關連交易概要及上市規則之涵義

(I) 先前存在之交易已成為關連交易

國清集團提供建築勞工、採購物料及機器租賃服務

於往績記錄期間，青建國際緬甸發展有限公司(「**青建緬甸**」，國清中國之間接全資附屬公司)已與青建國際(目標公司之附屬公司)訂立協議(「**青建緬甸服務協議**」)，據此，青建緬甸將就青建國際於二零一四年二月十日為一間國際酒店營運商在緬甸建築酒店及物業綜合大樓訂立的合約(「**緬甸建築合約**」)，向青建國際提供勞工、物料採購及機器租賃服務(「**勞工、物料及機器服務**」)，總合約金額為40,673,869.88美元。

根據現有時間表，目標集團估計緬甸建築合約可於二零一六年三月完成。於二零一四年十二月三十一日，青建緬甸根據青建緬甸服務協議已產生合約金額9,886,406.00新加坡元(相當於7,268,485.69美元)。估計在緬甸建築合約進度的規限下，餘款38,726,481.12新加坡元及6,710,657.34新加坡元將分別於截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度產生。

本公司認為青建緬甸服務協議乃於青建國際正常及一般業務過程中按正常商業條款訂立。

持續關連交易

由於青建緬甸服務協議由青建緬甸與青建國際於收購事項前訂立，期限固定並附有固定條款，其項下擬進行的交易將於完成後構成本公司的持續關連交易，因為青建國際將成為本公司之間接全資附屬公司，根據上市規則第14A.60條，本公司須於完成後遵守年度審核及披露規定，包括刊發公告及年度報告，以及在青建緬甸服務協議重續或修訂其條款時遵守上市規則第14章的所有關連交易規定。

(II) 獲豁免持續關連交易

於完成後，以下交易將構成本公司的持續關連交易，但將獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定：

A. 國清集團授予商標

青建集團股份公司(國清中國擁有79.985%權益之附屬公司)為印有「青建」品牌的商標的登記擁有人。目標集團開發的物業及建築項目目前及日後將繼續以「青建」品牌開發及推廣。

於二零一五年●，青建集團股份公司與本公司訂立商標許可協議(「商標許可協議」)，據此，青建集團股份公司授予經擴大集團特許權以零代價在完成日至二零二五年十二月三十一日止期間在新加坡獨家使用印有「**青建**」品牌的商標。目標集團一直為國清中國在新加坡物業開發及建築業務方面的唯一平台，已使用國清中國的商標多年。因此，為持續利用經擴大集團在新加坡的品牌知名度，經擴大集團將在完成後繼續使用印有「**青建**」品牌的商標。由於此商標是經擴大集團企業品牌的基石，且商標許可以零代價授予經擴大集團，商標許可協議的初始期間按對經擴大集團更優惠的條款設定為10年，而董事(包括獨立非執行董事)認為商標許可協議乃符合股東整體利益。

商標許可協議可由青建集團股份公司在國清中國或New Guotsing Holdco均非本公司控股股東的情況下終止。有關國清集團根據商標許可協議授予經擴大集團之商標的進一步詳情，請參閱本通函附錄七所載「法定及一般資料—B.有關目標集團之進一步資料—經擴大集團之知識產權—青建集團股份有限公司許可之商標」一節。

持續關連交易

由於根據商標許可協議本公司毋須支付代價，根據上市規則第14A.76(1)(c)條，上述交易構成最低限額持續關連交易，獲悉數豁免遵守上市規則第14A章之申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定。

B. 從關連人士收到之財務資助

按照新加坡的市場慣例，新加坡若干商業銀行授予目標公司若干非全資附屬公司的若干融資信貸以彼等各自股東按該等股東於有關附屬公司所持權益之比例作擔保。

於最後實際可行日期，若干未償還銀行貸款由非全資附屬公司之少數股東或其各自的聯繫人士擔保，其中若干股東亦擔任該等附屬公司的董事（「關連擔保人」），有關詳情載列如下：

擔保人姓名	與經擴大集團之關係	獲關連擔保人提供擔保之目標集團公司（「相關獲擔保附屬公司」）	
		擔保金額（佔信貸金額百分比）	（以新加坡元列示）
宋修義先生	若干相關獲擔保附屬公司之董事及（連同其配偶）少數股東	青建三巴旺	7,491,900元（3%的比例以及於宋修義、張志華及林秀娥之間的多項擔保）
		青建安谷	26,788,700元（10%的比例以及於宋修義、張志華、左海濱及林秀娥之間的多項擔保）

持續關連交易

擔保人姓名	與經擴大集團之關係	獲關連擔保人提供擔保之目標集團公司(「相關獲擔保附屬公司」)	擔保金額(佔信貸金額百分比) (以新加坡元列示)
林秀娥女士	若干相關獲擔保附屬公司之董事及少數股東，並為杜博士(執行董事)之配偶	青建三巴旺	7,491,900元(3%的比例以及於宋修義、張志華及林秀娥之間的多項擔保)
		青建安谷	26,788,700元(10%的比例以及於宋修義、張志華、左海濱及林秀娥之間的多項擔保)
張志華先生	若干相關獲擔保附屬公司之非執行董事、董事及少數股東	青建三巴旺	7,491,900元(3%的比例以及於宋修義、張志華及林秀娥之間的多項擔保)
		青建安谷	26,788,700元(10%的比例以及於宋修義、張志華、左海濱及林秀娥之間的多項擔保)
左海濱先生	若干相關獲擔保附屬公司之董事及(連同其配偶)少數股東	青建榜鵝育德	6.9百萬新加坡元(5%)
		青建盛港	26.2百萬新加坡元(10%)
		青建榜鵝	4.3百萬新加坡元(10%)
		青建榜鵝大道	7.7百萬新加坡元(5%)
		青建安谷	26,788,700元(10%的比例以及於宋修義、張志華、左海濱及林秀娥之間的多項擔保)

持續關連交易

緊隨完成後，預期該等關連擔保人將持續按彼等之股權比例向相關獲擔保附屬公司提供擔保，以支持融資信貸。

由於關連擔保人為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，於完成後該等關連擔保人向相關獲擔保附屬公司提供擔保將構成本公司之持續關連交易。

由於經擴大集團從關連擔保人收到的財務資助將(i)按正常商業條款或更優惠之條款訂立；及(ii)不將由經擴大集團之任何資產作抵押，根據上市規則第14A.90條有關交易將獲悉數豁免遵守上市規則第14A章之申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定。

(III)其他持續關連交易

A. 受年度申報及公佈規定規限

欣樂國際提供市場推廣及顧問服務

背景

於往績記錄期間，欣樂國際地產諮詢公司(「欣樂國際」)已向目標集團開發的若干物業開發項目提供銷售及市場推廣服務，包括但不限於以下各項：

目標集團之 相關成員公司	物業開發 項目名稱	向目標集團提供之 銷售及市場推廣顧問服務
青建實龍港	寧居	向青建實龍港提供市場推廣服務
青建榜鵝	樂水居	向青建榜鵝提供市場推廣及 顧問服務
青建盛港	水岸康居	向青建盛港提供市場推廣及 顧問服務
青建榜鵝育德	清水灣	向青建榜鵝育德提供市場 推廣服務

持續關連交易

目標集團之 相關成員公司	物業開發 項目名稱	向目標集團提供之 銷售及市場推廣顧問服務
青建榜鵝中心	星河灣	向青建榜鵝中心提供 銷售服務
青建榜鵝大道	翠林雅居	向青建榜鵝大道提供市場推廣 及顧問服務
青建兀蘭	百麗居	向青建兀蘭提供市場推廣 服務
青建安谷	百麗軒	向青建安谷提供市場推廣服務

欣樂國際向目標集團提供的市場推廣及顧問服務(「市場推廣及顧問服務」)包括：產品培訓、售樓部及樣板房、與開發商聯絡、市場推廣合作、定價分析、市場推廣計劃及活動、銷售管理、樣板房人員配備及進度報告。本公司認為市場推廣及顧問服務乃由目標集團在其正常及一般業務過程中按目標集團之商業需求訂立。

關連人士

欣樂國際主要從事房地產代理(包括評估師、估值師及租賃服務)業務，由Sim Kain女士(青建實龍港及BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.之董事)及Yeo Choon Guan先生(青建榜鵝、青建安谷、青建兀蘭及BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.之董事)分別擁有50%。由於青建實龍港、青建榜鵝、青建盛港、青建榜鵝育德、青建榜鵝大道、青建兀蘭及青建安谷均為目標集團公司，且於完成後將成為經擴大集團之附屬公司；Sim女士及Yeo先生將成為本公司的關連人士，而欣樂國際(即Sim女士及Yeo先生的聯繫人士)亦將成為本公司的關連人士。

欣樂國際總服務協議

本公司認為，經擴大集團於完成後繼續聘請欣樂國際提供市場推廣及顧問服務有益。為確保交易遵守上市規則第14A.34、14A.51及14A.52條，本公司與欣樂國際於二零一五年●日訂立新的總服務協議(「欣樂國際總服務協議」)。

持續關連交易

根據欣樂國際總服務協議，來自欣樂國際之市場推廣及顧問服務之費用受下文「關連交易協議之通用條款」一段載列之一般定價條款規限。市場推廣及顧問服務之詳情條款須於經擴大集團與欣樂國際不時訂立之特定協議中載列，這從屬於欣樂國際總服務協議之條款及條件並受其規限。

歷史金額

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財政年度，目標集團就市場推廣及顧問服務向欣樂國際支付之款項分別為7,940,307新加坡元、4,932,049新加坡元及2,526,414新加坡元。

建議年度上限及基準

於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度，經擴大集團根據欣樂國際總服務協議就市場推廣及顧問服務將向欣樂國際支付之款項不會超過以下年度上限：

年度上限	新加坡元(千元)
二零一五年十二月三十一日	[3,451]
二零一六年十二月三十一日	[4,679]
二零一七年十二月三十一日	[4,234]

上文所載經擴大集團應付之有關市場推廣及顧問服務之年度上限根據(a)往績記錄期間市場推廣及顧問服務之歷史交易金額；(b)經擴大集團有關成員公司與欣樂國際簽署或議定之特定合約規定之服務之性質；(c)預期經擴大集團及欣樂國際之新的項目開發對有關服務之需求增長；及管理及勞工成本上漲及其他因素導致類似服務之平均市價之預計上漲而釐定。

上市規則之涵義

由於根據欣樂國際總服務協議之年度上限計算之最高適用百分比預期超過1%但少於5%率，根據上市規則第14A章，欣樂國際總服務協議項下之交易於完成後將構成本公司之持續關連交易，將須遵守上市規則第14A.49及14A.71條之年度申報規定及上市規則第14A.35條之公告規定。

持續關連交易

B. 受年度申報、公佈及獨立股東批准規定規限

青建預製構件供應預製組件以及粘土及混凝土產品

背景

於往績記錄期間，青建預製構件及其附屬公司(統稱「青建預製構件集團」)一直為目標集團在新加坡供應預製組件以及粘土及混凝土產品(供應預製組件及混泥土)之主要供應商之一。本公司認為供應預製組件及混泥土乃由目標集團在其正常及一般業務過程中按目標集團之商業需求訂立。

關連人士

青建預製構件連同其附屬公司，主要從事生產結構預製組件及批發結構性粘土及混凝土產品業務。易立混凝土有限公司是主要業務為批發結構性粘土及混凝土產品的青建預製構件之營運附屬公司，由青建預製構件持有50%的權益，並被視為青建預製構件的附屬公司，且合併至青建預製構件的財務報表。於最後實際可行日期，青建預製構件由杜博士配偶林秀娥女士擁有16%，由非執行董事張志華先生擁有8%，由非執行董事丁洪斌先生擁有8%，由若干目標集團公司之董事宋修義先生擁有7%，及餘下權益由若干其他個人擁有。杜博士、張志華先生及丁洪斌博士(均為本公司層級的關連人士)以及宋修義先生(附屬公司層級的關連人士)共同控制青建預製構件30%以上的股權。為加強本公司的企業管治，本公司將於完成後自願遵循上市規則，猶如青建預製構件為本公司之關連人士。

青建預製構件總服務協議

本公司認為，經擴大集團於完成後繼續向青建預製構件集團採購預製組件以及粘土及混凝土產品有益。為確保交易遵守上市規則第14A.34、14A.51及14A.52條，本公司與青建預製構件於二零一五年●日訂立新的總服務協議(「青建預製構件總服務協議」)。

根據青建預製構件總服務協議，青建預製構件集團供應預製組件及混泥土之費用受下文「關連交易協議之主要條款」一段載列之一般定價條款規限。供應預製組件及混泥土之詳情條款須於經擴大集團與青

持續關連交易

建預製構件集團不時訂立之特定協議中載列，這從屬於青建預製構件總服務協議之條款及條件並受其規限。

歷史金額

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財政年度，目標集團就供應預製組件及混凝土向青建預製構件集團支付之款項分別為62,665,638新加坡元、60,111,328新加坡元及73,887,076新加坡元。

建議年度上限及基準

於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度，經擴大集團根據青建預製構件總服務協議就供應預製組件及混凝土將向青建預製構件集團支付之款項不會超過以下年度上限：

年度上限	新加坡元(千元)
二零一五年十二月三十一日	[78,400]
二零一六年十二月三十一日	[68,000]
二零一七年十二月三十一日	[68,000]

上文所載經擴大集團應付之有關供應預製組件及混凝土之年度上限根據(a)往績記錄期間供應預製組件及混凝土之歷史交易金額；(b)經擴大集團履行建築合約所需之預計外預製組件及混凝土供應；及(c)勞工成本上漲及其他因素導致類似產品及服務之平均市價之預計上漲而釐定。

上市規則之涵義

由於根據青建預製構件總服務協議之年度上限計算之一項或多項適用百分比率超過5%，根據上市規則第14A章，青建預製構件總服務協議項下之交易於完成後將構成本公司之持續關連交易，將須遵守上市規則第14A.49及14A.71條之年度申報規定、上市規則第14A.35條之公告規定及上市規則第14A.36條之獨立股東批准規定。

持續關連交易

關連交易協議之通用條款

各關連交易協議均為由經擴大集團、青建預製構件集團及欣樂國際(視乎情況而定)據以進行其項下擬進行之特定類別之非獲豁免持續關連交易之一般條款及條件組成之框架協議。

關連交易協議之主要條款載列如下：

期限：關連交易協議須待完成及青建預製構件總服務協議須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實，並將於完成日至二零一七年十二月三十一日有效，在符合上市規則的情況下可按其中訂明由訂約方議定之條款重續，

框架協議：各關連交易協議為包含由其中訂明之訂約方據以進行其項下擬進行之交易之一般條款及條件之框架協議。

經擴大集團之成員公司及青建預製構件集團之成員公司或欣樂國際(視乎情況而定)可不時就經擴大集團提供之服務訂立特定協議，惟有關具體協議之條款必須與關連交易協議之條款一致。經擴大集團將收到的實際服務及／或產品受經擴大集團之相關成員公司與青建預製構件集團之相關成員公司或經擴大集團之相關成員公司與欣樂國際在關連交易協議期限內不時訂立的具體協議規限。

持續關連交易

定價基準：

經擴大集團根據各總協議應付之款項及服務費將由訂約方不時按公平原則議定及釐定，須與獨立第三方向經擴大集團提供之類似產品及服務之公平市價可資比較或對經擴大集團而言不遜於有關公平市值。

經擴大集團之有關成員公司須在根據總協議就服務及／或產品訂立特定協議前：

- (i) 就經擴大集團供應相同或類似產品及／或服務從身為獨立第三方之供應商取得報價；或
- (ii) 要求青建預製構件集團之成員公司或欣樂國際(視乎情況而定)向其提供青建預製構件或欣樂國際向其客戶提供相同或類似產品及／或服務之銷售記錄，作為有關產品及服務之參考市價。

倘經擴大集團之相關成員公司就總協議項下預期之產品及／或服務向青建預製構件集團之相關成員公司或欣樂國際(視乎情況而言)下達訂單或與彼等進行交易，據以供應該等產品及／或服務之價格及其他條件對經擴大集團而言不遜於任何報價或銷售記錄(視乎情況而定)。

終止：

總協議可由任一方在擬定終止日期前向對方發出不少於30日之書面通知之方式通知。

持續關連交易

董事之確認

董事(包括獨立非執行董事)認為(i)總協議、商標許可協議及現有擔保乃於目標集團之正常及一般業務過程中訂立；(ii)總協議、商標許可協議及現有擔保及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款經公平磋商後議定，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益；及(iii)根據關連交易協議進行的交易各自的年度上限屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

獨家保薦人之確認

獨家保薦人認為(i)總協議、商標許可協議及現有擔保乃於目標集團之正常及一般業務過程中訂立；(ii)總協議、商標許可協議及現有擔保及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款經公平磋商後議定，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益；及(iii)根據關連交易協議進行的交易各自的年度上限屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

關於商標許可協議條款之期限超逾三年，獨家保薦人認為有關協議期限超逾三年可確保本公司能夠長期使用有關商標，屬於合理的正常商業慣例。