

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。閣下就收購事項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，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。

代價乃由購股協議訂約方經考慮於完成後目標集團物業開發項目之市值、目標集團之財務表現及業務前景、可資比較公司之業績及市值以及本集團所獲裨益後公平磋商釐定。

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，及就所有於當時的餘下股份(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%。

國清南洋為國清中國之全資附屬公司。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

概 要

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。國清中國考慮到本公司於香港及澳門之基礎業務質素及國清中國能擴展業務至香港建築行業之寶貴機會，其於二零一四年在本公司內購獲控股權。本公司有可能成為國清中國之旗艦公司，協助其海外物業開發及建築業務。因此，目標集團獲建議予本公司收購，而不會直接申請在聯交所進行股份上市。香港、澳門及新加坡之物業及建築業務須待完成後，方可在上市平台獲得鞏固，不但會擴展本公司業務規模、增加股東價值，亦會提升本集團成本及融資效率。有關收購之原因及利益的進一步詳情，請參閱下述「進行收購事項之理由及裨益」一節。

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(將獲國清南洋提名於完成時持有代價股份之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(或受託人持有之公司)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215.0百萬股新股份，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已向執行人員就即將於完成時向其配發及發行的647,273,454股可轉換優先股申請獲授清洗豁免。[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。New Guotsing Holdco須視乎市場狀況及待可能配

概 要

售完成後，方可能透過一個或以上階段轉換其可轉換優先股至股份。由於New Guotsing Holdco於悉數轉換於完成擁有權益之647,273,454股可轉換優先股後將擁有本公司50%以上之投票權(假設將符合上文所述上市規則第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。

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築作為分包商涉足新加坡市場。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。得益於在建築業務積累的經驗及良好聲譽，目標集團隨後於二零零八年進軍新加坡物業開發市場，初次獲授設計、建築及銷售計劃(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領域日益活躍，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，目標集團再獲得兩個物業項目，分別為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。另外，目標集團另一個共管公寓項目水岸康居的TOP已於二零一五年五月發出，此項目中的售出物業總合約價值約為565.0百萬新加坡元，於二零一五年六月三十日，目標集團已接收其中約348.4百萬新加坡元。根據Knight Frank的資料，於二零一零年至二零一四年期間，目標集團按於中央區以外以及整個新加坡推出的私宅及執行共管公寓項目的已售出新

概 要

銷售單位數目計排名第五，佔新加坡中央區以外出售的私宅及執行共管公寓單位總數目分別約3.9%及3.0%的市場份額。就目標集團主要同行而言，目標集團在其物業開發分部的主要對手包括(其中包括)城市發展有限公司、森聯集團有限公司及遠東機構，該等公司為新加坡本土品牌的物業開發商，其中若干已在新加坡交易所(新加坡交易所)上市。有關目標集團及其競爭對手之市場排名的進一步資料，請參閱本通函附錄1A。截至二零一五年六月三十日，目標集團在新加坡六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六月三十日之有關狀況進行之估值，目標集團應佔之總市值約為1,673.8百萬新加坡元。上述六個物業項目的總可售建築面積約為357,952平方米。由於建屋發展局通常要求共管公寓及執行共管公寓的物業開發商根據建築協議於指定時間內完成相關物業開發(時間一般為48個月至60個月)，新加坡的物業開發商(包括目標集團)一般會透過公開拍賣從建屋發展局獲得土地，而不會維持土地儲備作未來發展。在未來，目標集團會繼續專注在競購地塊，發展優質的共管公寓及執行共管公寓。

就物業建築分部而言，目標集團目前於建設局註冊，獲頒發最高的A1財務評級第一級一般建築業者執照。於二零一四年十二月三十一日，根據建設局承建商註冊系統(CRS)，僅有68個其他承建商獲建設局頒發類似A1評級。目標集團參與政府機構、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個建築項目於二零一五年三月三十一日已完成，當中約342.0百萬新加坡元於往績記錄期間確認。於二零一五年三月三十一日，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856.0百萬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，其中三個項目已於二零一五年六月三十日已完成。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現有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4.3%的市場份額。

概 要

下表列載有關目標集團三個已完成物業項目於二零一五年六月三十日獲發TOP的詳情：

項目	地點	類型	地盤面積 (平方米)	總可售建築 面積 (平方米)	已售可售總 建築面積 百分比 (平方米)	實際動工日期 (年/月)	實際竣工日期 (年/月)	已耗用建築成本		擁有權權益	已確認銷售 收益(百萬 新加坡元)
								土地成本 百萬新加坡元	建築成本 百萬新加坡元		
樂水居	榜鵝通道(Punggol Drive)/ Punggol East	執行共管公寓	15,700.0	56,280	100%	二零一一年九月	二零一四年六月	140.4	165.1	60%	406.4
寧居	Upper Serangoon Road/平玉道 (Pheng Geck Avenue)	共管公寓	4,971.8	18,923	100%	二零一一年七月	二零一四年十月	117.3	84.0	81%	235.3
水岸康居	盛港東大街	共管公寓	19,549.2	62,423	100%	二零一二年五月	二零一五年五月	247.0	157.6	72%	565.0 (附註)

附註：水岸康居的TOP於二零一五年五月發出，其收益即該項目售出之物業的合約價值於往績記錄期間後確認。於二零一五年六月三十日，目標集團就該項目售出之物業的合約價值接收約348.4百萬新加坡元。

目標集團所持物業項目

下表列載目標集團所持發展中物業項目於二零一五年六月三十日的詳情：

項目	地點	類型	租約(年) (附註1)	地盤面積 (平方米) (附註1)	總建築 面積 (平方米) (附註2)	已售/預售 可售楼 建築面積 (平方米) (附註3)	已售/可售 建築面積 百分比	實際/估計工 日期(年/月) (附註4)	實際/估計工 日期(年/月) (附註5)	已別支開發成本 (百萬元) (附註6)	其他開發 成本(附註6)	估計項後工 所需進一步 開發成本 (附註7)	於二零一五年 六月三十日 項下之 市場價值 (附註8)	發展權益	日標集團佔 權益價值 (附註9)	參者轉讓 權益價值 (附註10)
日標集團持有其全部權益之物業項目																
星河灣	埃奇菲爾特(Edgecliff Plains)	共管公寓	99	20,256.1	66,293	64,939	99.8%	二零一二年七月	二零一二年六月	215.9	30.7	24.5	545.2	85%	463.4	附錄六-6
泔水灣	埃奇菲爾特	執行共管公寓	99	13,244.8	43,698	42,940	99.2%	二零一二年十二月	二零一二年十月	136.7	29.4	28.3	292.8	85%	248.8	附錄六-8
翠林雅居	密爾徑	執行共管公寓	99	18,747.8	61,867	51,337	89.9%	二零一三年八月	二零一二年六月	189.9	24.3	66.3	388.8	85%	330.5	附錄六-10
百麗軒	兀蘭大道(Woodlands Avenue 5)	執行共管公寓	99	21,044.3	64,693	60,800	15.7%	二零一三年十二月	二零一四年九月	216.0	20.1	95.5	335.4	66%	218.0	附錄六-12
百麗軒	安發橋(Achuarale Crescent)	執行共管公寓	99	23,000.0	75,900	71,075	28.1%	二零一四年一月	二零一四年十月	245.6	22.7	125.8	390.6	66%	246.1	附錄六-14
三巴旺	三巴旺路/坎貝拉連路(Camberra Link)	執行共管公寓	99	28,745.9	60,366	0	0%	二零一五年五月	二零一六年二月	229.4	0	194.3	232.0	72%	167.0	附錄六-16
日標集團持有30%或以上但少於51%權益之物業項目																
West Star	Tuas Bay Close	工業地庫工廠	30	24,971.0	42,450	12,920	28.2%	二零一四年九月	二零一四年五月	37.1	8.5	66.5	50.4	30%	15.1	附錄六-18

附註：

- 有關租期及地盤面積的資料由戴德梁行於新加坡土地管理局進行查詢所得。
- 在建項目的「總建築面積」指市區重建局頒發的有關物業項目的書面出讓許可(「書面許可」)所規定的擬建樓宇的最大建築面積。三巴旺及West Star項目的總建築面積指相關地盤投標文件所述可允許之最大建築面積。其不包括陽台及私人封閉區域面積，在頒發書面許可後可予更改。
- 「總可售建築面積」包括淨建築面積、陽台、私人封閉區域、屋頂平台及空穴區(如有)。
- 實際/估計動工日期指項目首幢樓宇動工的日期。
- 物業的估計竣工日期指項目有關建築師頒發法定完工證書的估計日期，乃基於目標集團現有發展計劃的最佳估計。
- 其他開發成本包括營銷費用、或然費用、專業或顧問費用、物業稅及商品服務稅(「GST」)。
- 目標集團將支出的進一步估計成本主要包括建築成本、營銷費用、或然費用、專業或顧問費用、物業稅及GST。已就所有物業項目悉數支付土地成本及此方面並無其他成本。
- 使用直接比較法時乃參考相關市場上可取得的可資比較銷售資料、預售面積及考慮，亦計及已支出建築成本，以及就完成建議發展項目將支出的成本。

概 要

下表載列所示年度目標集團按業務分部劃分之收益：

	二零一二年		截至十二月三十一日止年度 二零一三年		二零一四年		截至三月三十一日止三個月 二零一五年	
	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	新加坡元	佔總額 百分比
物業開發分部：								
出售開發物業(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	118,510,455	99.73
商品銷售	1,042,486	0.4	50,680	0.02	1,418,968	0.14	61,152	0.05
來自出借勞工的收入	1,188,691	0.4	2,235,087	0.81	362,934	0.03	261,012	0.22
設備租金	17,599	0.0	479,685	0.17	—	—	—	—
小計(附註2)	<u>289,602,201</u>	<u>100.0</u>	<u>274,902,277</u>	<u>100.0</u>	<u>396,889,330</u>	<u>38.2</u>	<u>118,832,619</u>	<u>100.0</u>
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>	<u>118,832,619</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。

附註2：建築分部收益由二零一三年的274.9百萬新加坡元上升44.4%至二零一四年396.9百萬新加坡元，主要來自正在進行的建築項目收益的上升，項目包括(i) HDB YS N5C6 (ii) HDB SK N2c43A 公共房屋建築項目。有關目標集團於往績記錄期間的收益波動進一步資料，請參閱「目標集團之財務資料—截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度的比較」及「目標集團之財務資料—截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度的比較」之段落。

物業項目水岸康居的TOP已於二零一五年五月發出，此項目中的售出物業於二零一五年六月三十日的總合約價值約為565.0百萬新加坡元，目標集團已接收其中約348.4百萬新加坡元，而有關由目標集團持有大部份權益的其他物業項目，目標集團與相關買家簽訂的預售合約之總合約金額約為1,602.1百萬新加坡元，目標集團已接收其中約735.3百萬新加坡元。

概 要

下表載列未完成建築項目之明細(按預計交付年份排列)：

項目	截至	預計於截至	預計於截至	預計於截至	預計於截至
	二零一五年 三月 三十一日 之待確認 合約金額	二零一五年 十二月 三十一日 止年度 待確認 合約金額	二零一六年 十二月 三十一日 止年度 待確認 合約金額	二零一七年 十二月 三十一日 止年度 待確認 合約金額	二零一八年 十二月 三十一日 止年度 待確認 合約金額
	百萬新加坡元	百萬新加坡元	百萬新加坡元	百萬新加坡元	百萬新加坡元
建屋發展局盛港N4C24	5.7	12.1	—	—	—
建屋發展局後港N4C18	2.7	3.9	—	—	—
建屋發展局兀蘭N6C22	162.8	65.1	74.0	34.1	—
中國文化中心	2.3	2.3	—	—	—
建屋發展局TP N4C28	69.4	48.8	37.2	1.3	—
建屋發展局YSN5C6	44.1	56.8	6.0	—	—
建屋發展局SK N2C43a	118.3	116.0	33.4	—	—
榜鵝西C33 & C34	186.4	45.2	79.3	63.0	9.1
The Topiary	72.0	72.3	13.9	—	—
The Sule Square	88.3	72.3	19.8	—	—
Riverbank	104.0	56.6	52.0	—	—
合共	856.0	551.4	315.6	98.4	9.1

供應商及客戶

就物業開發分部而言，目標集團亦將擔任自有物業開發項目的主承建商，僅有少部份建築工程由分包商進行。作為目標集團的物業開發項目及第三方委託的建築項目的主承建商，目標集團一般會委聘若干分包商，以進行若干類別的建築工作，以及採購建築物料。

目標集團供應商主要包括國內分包商及新加坡建材供應商。於截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年三月三十一日止三個月，目標集團的五大供應商分別佔其總採購額的51.3%、23.3%、28.6%及36.7%。於截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年三月三十一日止三個月，目標集團最大供應商的採購額分別佔其總採購額的19.3%、11.5%、11.2%及13.1%。五大供應商與目標集團的業務合作時限介乎4至11年。

於往績記錄期間，分包商成本佔目標集團每個物業開發及建築業務之銷售成本的重大比例。截至二零一四年十二月三十一日止年度，分包商成本佔物業開發業務的銷售成本18.1%。截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年三月三十一日止三個月，分包商成本佔建築

概 要

業務之銷售成本60.3%、71.8%、73.8%及73.3%。分包商成本在一定程度上取決於目標集團當時參與的外來及內部建築工程及目標集團聘請的建築工人數目。於往績記錄期間，分包商成本在建築業務的銷售成本百分比之整體上升，主要因為外來及內在建築工程項目增加而導致目標集團增加使用分包商。

對於物業開發分部，目標集團之客戶主要包括獨立買方。對於建設業務分部，目標集團之客戶包括建屋發展局等政府機構及私營物業開發商。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、二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年三月三十一日止三個月分別佔目標集團的收益約97.0%、94.6%、37.4%及99.7%。截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年三月三十一日止三個月，目標集團的最大客戶分別佔目標集團的收益約52.0%、57.3%、25.0%及80.6%。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。雖然物業開發分部的收益開始在截至二零一四年十二月三十一日止財政年度帶來貢獻，但由於物業發展目標集團的客戶主要為獨立買家，而且目標集團的首五大物業發展業務客戶之貢獻截至二零一四年十二月三十一日止年度只佔全部收益少於1%，故於往績記錄期間首五大客戶為目標集團的建築分部客戶。

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)於建築領域擁有良好的往績記錄與聲譽參與建屋發展局建築項目為策略重點；(iii)於新加坡物業開發領域建立的良好聲譽；(iv)深入了解市場，可發現並收購具有增長潛力的發展地盤；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側重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良好往績，為建築業務分部擴闊收入來源；(iii)繼續提高目標集團的聲譽，採用特色元素創新及改善項目設計，為項目增值；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「目標集團之業務」一節所載有關經擴大集團之競爭優勢及經營策略。

概 要

控股股東及業務劃分

儘管經擴大集團及國清集團均從事物業開發及提供建築服務(「受限制業務」)，但彼等於完成時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。考慮到新加坡物業及建築市場之特殊規定，由於國清中國並無擁有參與政府當局建築項目所需的牌照，亦並未於新加坡當地建立成熟的業務關係(包括供應商、分包商或客戶)在新加坡開發物業並從事建築業務，故其將無法輕易重返新加坡之物業及建築市場。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。

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諾，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。不競爭契諾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未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

經選定匯總損益表及其他綜合收入數據

	截至十二月三十一日止年度			截至 三月三十一日 止三個月
	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	二零一五年 新加坡元
收益	289,602,201	274,902,277	1,038,545,828	118,832,619
銷售成本	(230,654,268)	(257,144,862)	(877,782,234)	(113,133,346)
毛利	<u>58,947,933</u>	<u>17,757,415</u>	<u>160,763,594</u>	<u>5,699,273</u>
年內/期內溢利/(虧損)(附註1)	<u>22,186,258</u>	<u>(16,800,612)</u>	<u>60,870,337</u>	<u>(10,529,853)</u>

概 要

附註1：與二零一二年的淨收益22.2百萬新加坡元相比，目標集團於二零一三年錄得16.8百萬新加坡元虧損淨額，主要因為於二零一三年引致的分包商費用上升所致。目標集團開始注意到二零一四年的物業開發收益，並從而錄得60.9百萬新加坡元的淨收益。截至二零一五年三月三十一日止三個月，目標集團錄得10.5百萬新加坡元虧損淨額，主要因為以下原因導致較低毛利所致(i)由於該期間並無已完成或已交付之物業，目標集團並無確認來自物業開發的分部收益及(ii)分包商成本及勞工成本導致單位成本上升及更激烈的價格競爭，引致較低毛利率。有關目標集團於往績記錄期間的收益波動進一步資料，請參閱本通函「目標集團之財務資料」一節。

經選定匯總財務狀況數據表

	於十二月三十一日		於三月三十一日	
	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	二零一五年 新加坡元
非流動資產總額	24,604,764	55,892,992	72,317,058	72,544,615
流動資產總額	1,906,030,747	2,702,553,627	2,500,730,081	2,827,178,649
流動負債總額	776,697,347	1,438,680,897	1,492,422,333	1,774,868,015
非流動負債總額	1,119,590,674	1,351,604,042	1,062,817,315	1,117,577,611
流動資產淨額	<u>1,129,333,400</u>	<u>1,263,872,730</u>	<u>1,008,307,748</u>	<u>1,052,310,634</u>
資產/(負債)淨額	<u>34,347,490</u>	<u>(31,838,320)</u> <i>(附註)</i>	<u>17,807,491</u>	<u>7,277,638</u>

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度期間，青建(南洋)向當時股東派發每股1.96新加坡元的中期股息合共股息50.0百萬新加坡元股息。由於目標集團於二零一二年十二月三十一日的合併資產淨額僅為34.4百萬新加坡元，及目標集團於二零一三年錄得綜合虧損及總全面虧損，青建(南洋)派發的股息導致目標集團於二零一三年十二月三十一日在合併的基礎上錄得淨負債。

概 要

經選定匯總現金流量數據表

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日
	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	二零一五年 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	(126,332,269)
投資活動(所用)/所產生的現金淨額	(25,865,149)	(118,962,351)	107,086,939	395,744
融資活動所產生/(所用)的現金淨額	556,767,824	458,929,635	(377,708,643)	211,889,222
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	155,119,404	2,037,261	(129,213,192)	85,952,697
期末現金及現金等價物	262,405,875	264,443,136	135,229,944	221,182,641

毛利及毛利率

	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日	
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	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 %	毛利 新加坡元	毛利率 %
物業開發	—	—	—	—	134,815,696	21.0	—	—
建築(附註)	58,947,933	20.4	17,757,415	6.5	25,947,898	6.5	5,699,273	4.8
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>	<u>5,699,273</u>	<u>4.8</u>

附註：目標集團建築分部二零一三年的毛利率為6.5%，二零一二年則為20.4%，主要因為於二零一三年引致的分包合同費用上升所致。二零一四年的建築分部毛利率維持在6.5%。建築分部毛利率截至二零一五年三月三十一日止三個月進一步下跌至4.8%，主要由於較高的分包商成本及勞工成本導致單位成本上升及更激烈的價格競爭。

概 要

主要財務比率

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	三月三十一日 二零一五年
流動比率 ⁽¹⁾	2.45	1.88	1.68	1.59
資產負債比率 ⁽²⁾	33.81	不適用	73.32	209.19
淨債務對總資本比率 ⁽³⁾	0.96	1.02	0.99	0.99
資產回報率 ⁽⁴⁾	1.6%	-0.7%	2.3%	不適用

附註：

- (1) 特定日期的流動比率按相關日期的流動資產除以流動負債計算。
- (2) 特定日期的資產負債比率按相關日期的債務總額(包括流動及非流動借款)除以權益總額計算。於往績記錄期間，造成負債比率波動的主要原因為(i)目標集團權益總額或赤字狀況主要因為於期間保留溢利或累計虧損及股息支付變動而變動及(ii)未償還借款的變動。資產負債比率自於二零一四年十二月三十一日的73.32大幅上升至於二零一五年三月三十一日的209.19，主要由於權益總額在兩個日期期間因為截至二零一五年三月三十一日止三個月內的虧損總額由17.8百萬新加坡元下跌至7.3百萬新加坡元。
- (3) 特定日期的淨債務對總資本比率按相關日期的債務淨額(包括流動及非流動借款減現金及現金等價物)除以資本總額(包括股權加債務淨額)計算。
- (4) 特定時期的資產回報率按相關時期的(溢利)/虧損總額及全面收益/(虧損)總額除以該期間資本總額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。

概 要

經選定經擴大集團之未經審核備考財務資料

下表載列經選定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

備考有形資產淨額

經擴大集團的備考資產總額	[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額	[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額	[編纂]
--------------------	------

除以：

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

本公司權益持有人應佔每股股份之備考有形資產淨額	[編纂]
-------------------------	------

本公司權益持有人應佔每股可轉換優先股備考有形資產淨額	[編纂]
----------------------------	------

目標集團截至二零一五年六月三十日之物業估值

截至二零一五年六月三十日，目標集團在新加坡六個發展中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六月三十日之有關狀況進行之估值，目標集團應佔之總市值約為1,673.8百萬新加坡元。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相關市場內所取得之可供比較銷售數據、預售區域及代價，並計入建築成本支出及完成計劃開發將花費之成本進行估值。有關目標集團之物業項目進一步資料，請參閱本通函附錄六。

概 要

近期發展

自二零一五年三月三十一日後至最後實際可行日期止，目標集團其中一個物業項目水岸康居的TOP已於二零一五年五月發出，預計另外兩個物業項目星河灣及清水灣的TOP將於二零一五年底發出。於最後實際可行日期，目標集團其中一個物業項目三巴旺仍然未開始預售，目前預計於二零一六年二月開始。於二零一五年八月，目標集團連同Bohai Investments (Sengkang) Pte Ltd (高技集團成員)及若干其他獨立第三方，透過青建地產(住宅)發展有限公司成功以投標價156,157,000新加坡元投得一塊位於蔡厝港五號大街的新地塊，目標集團於上述地塊持有26%權益，為最大權益。根據決標書，投標價應在十一月底全數支付，該投標價獲全數支付後十四日內將簽訂建築協議。上述地塊之地盤面積約為16,386.1平方米，總建築面積約為49,158.3平方米，擬發展為執行共管公寓。

有關目標集團之建築業務，兩個建築項目中國文化中心及建屋發展局後港N4C18於最後實際可行日期完成。此外，青建國際明頓苑項目獲頒建設局建設優秀獎。於最後實際可行日期，目標集團已參與15個由第三方策劃並進行中的建築項目及目標集團本身的物業開發項目，考慮到現有的建築合約數目，為避免過份使用現有人力及確保目標集團有充足資源監督每個進行中的建築項目，目標集團在競投新建築工程方面已更為謹慎，傾向分配可用資源予目標集團本身的物業發展項目。自二零一四年九月至最後實際可行日期，目標集團只於二零一五年五月參與一個由青島建築策劃，跟目標集團物業項目三巴旺之基底工程相關的新項目。

根據Knight Frank的資料，雖然預期新加坡政府推出的物業市場降溫措施會令私人住宅市場短期內樓價持續下滑，但新加坡物業市場基礎仍保持穩定並維持吸引力，而且樓價擬會自二零一六年見底回升。作為穩健及可持續的樓房政策的一部份，由於住宅價格跌至合理的臨限值，降溫措施可能會放寬。此外，執行共管公寓市場預期會從表現平平的去年逐步復甦。然而，鑑於執行共管公寓即將出現大量供應，共管公寓發展商依然有急切需要劃分其項目，達致更高的銷售價格和利潤水準。請參與本通函附錄IA獲悉更多新加坡住宅物業市場前景的資料，近來建設局放寬執行共管公寓之收入上限，以增加合資格買家數目。自二零一五年八月二十四日起，執行共管公寓的平均住戶月入上限將由

概 要

12,000新加坡元提升至14,000新加坡元。董事認為，該等房屋政策轉變對目標集團業務有正面影響，尤其能透過購買執行共管公寓有助增加房屋租賃人及中產以及夾心階層的業權，目標集團亦憑著良好定位而受惠於該房屋政策轉變。

根據Rider Levett Bucknall的資料，就新加坡的建築市場而言，預期建築項目的投標價仍將激烈競爭，原因是勞工限制及監管成本增加。建築價格預期於二零一五年上升1%至2%。未來五年，總體建材需求預計會保持強勁勢頭，每年合約價值介乎26.0十億新加坡元至37.0十億新加坡元之間。請參與本通函附錄IB獲悉更新加坡建築市場的資料。

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。在收購事項將完成的基礎上，根據就權利進行的獨立估值，授予作為經擴大集團僱員的獲選參與者(「相關獲選參與者」)之權利於授出日期的公平值約為75.1百萬新加坡元，將於歸屬期間確認為目標集團的開支。計入目標集團截至二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止各財政年度收益表的金額分別約為33.6百萬新加坡元、19.4百萬新加坡元、11.5百萬新加坡元、6.7百萬新加坡元、3.3百萬新加坡元及60萬新加坡元。待完成後，管理層股份計劃將取代先前管理計劃，而倘授予相關獲選參與者的激勵之公平值高於權利於完成日期的公平值，則計入目標集團開支的總額可能按有關額外金額而增加。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，自二零一五年三月三十一日(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，目標集團之業務營運、財務狀況或前景並無重大不利變動。而自二零一五年三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二零一五年三月三十一日起至本通函刊發日期止之經營業績或財務狀況產生重大不利影響。

概 要

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。部分相關重大風險包括(i)目標集團未必能有效執行其物業開發及建築業務的業務策略，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張、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

於二零一五年九月二十五日，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。

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。

股息及股息政策

於二零一二年、二零一三年、二零一四年及截至二零一五年三月三十一日止三個月，目標集團分別宣派股息為零、50.0百萬新加坡元、零及零。經計及多項相關因素(包括擴大集團之財務狀況、資金需求及盈利)及在細則之規限下，董事可能建議於未來派付股息，惟無法保證會於未來派付該等股息。現金股息或其他分派將以董事認為合法、公平且實用的方式向股東作出。

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。

概 要

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43百萬港元，須由本公司支付，預期均會於完成時計入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，該等開支不會對經擴大集團二零一五年的經營業績造成重大影響。

推薦意見

獨立董事委員會已告成立，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意見。

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投票贊成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。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、特別配售授權及非獲豁免持續關連交易的交易案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70至71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之意見，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72至111頁。