

董事會函件



CNQC INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

青建國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01240)

執行董事：

杜波博士(主席)

鄭永安先生

何智凌先生

張玉強先生

註冊辦事處：

Clifton House, 75 Fort Street

PO Box 1350, Grand

Cayman, KY1-1108

Cayman Islands

非執行董事：

張志華先生

丁洪斌博士

主要營業地點：

香港

九龍灣

宏照道33號

國際交易中心6樓601室

獨立非執行董事：

卓育賢先生

程國灝先生

譚德機先生

敬啟者：

(1) 非常重大收購事項及關連交易

(2) 涉及新上市申請之反收購

(3) 發行可轉換優先股及關連交易

(4) 建議授出特別授權

(5) 建議授出特別配售授權

(6) 建議增加法定股本

(7) 持續關連交易

及

(8) 清洗豁免

緒言

茲於二零一五年五月二十三日宣佈，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

董事會函件

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目標公司之全部已發行股本。目標集團主要於新加坡從事物業開發及建築業務。

根據購股協議條款，青建(南洋)之股權架構於完成前進行重組，其中涉及(i)成立一間離岸特殊目的投資公司New Guotsing Holdco及其全資附屬公司New Guotsing BVI；及(ii)將青建(南洋)之全部已發行股本由國清南洋轉讓予New Guotsing BVI。於最後實際可行日期，青建(南洋)(收購事項之標的事項)由New Guotsing BVI全資擁有，而New Guotsing BVI則由New Guotsing Holdco全資擁有。New Guotsing Holdco由國清中國之最終實益擁有人擁有，並基於國清中國各最終實益擁有人於New Guotsing Holdco所持有之實際實益權益與彼等各自於國清中國之實際實益權益一致。國清南洋將提名New Guotsing Holdco持有本公司於完成時發行及配發的647,273,454股可轉換優先股。

根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，乃由於就本公司而言有關收購事項根據上市規則第14.07條計算一個或以上相關百分比率超過100%。由於收購事項之賣方國清南洋基於其為本公司主要股東青建發展之聯繫人士，故為本公司之關連人士，因此根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易並有待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

此外，根據上市規則第14.06(6)(b)條，收購事項構成本公司之反收購，乃基於收購事項構成本公司之非常重大收購事項，及同時涉及本公司於青建發展取得本公司控制權(定義見收購守則)後24個月內向國清南洋(青建發展之聯繫人士)收購資產。因此，根據上市規則第14.54條，本公司被視為猶如新上市申請人。故收購事項亦須待本公司向上市委員會提交之新上市申請獲批准後，方可作實。

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited作為獨家保薦人，已於二零一五年六月八日代表本公司向聯交所提交上市申請。上市委員會已原則上批准本公司之新上市申請。

本通函旨在向股東提供以下詳情：

- (a) 收購事項及購股協議；
- (b) 非獲豁免持續關連交易；
- (c) 建議增加本公司法定股本及增設可轉換優先股；

董事會函件

- (d) 建議就發行可轉換優先股及換股股份授出特別授權；
- (e) 建議就發行可能配售授出特別配售授權；
- (f) 獨立財務顧問就收購事項、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函；
- (g) 本集團、目標集團及經擴大集團之財務資料；
- (h) 目標集團所持物業之估值；
- (i) 根據上市規則，目標集團及經擴大集團就新上市申請所需的其他資料；及
- (j) 與清洗豁免有關的資料。

股東特別大會之股東通告亦隨附於本通函。

收購事項

購股協議

日期

二零一五年五月二十三日

訂約方

- (1) 本公司(作為買方)；及
- (2) 國清南洋(作為賣方)。

於最後實際可行日期，國清南洋是一間投資控股公司且為國清中國之全資附屬公司，並間接持有224,145,000股股份，約佔本公司已發行股本總額之74.72%。於購股協議完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司。

標的事項

本公司

本公司有條件同意自國清南洋收購銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)。

董事會函件

代價

代價為2,617,650,000港元，將透過本公司於完成時按發行價發行及配發合共951,872,727股可轉換優先股償還，其中(i)將向國清南洋(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(約佔代價股份總數之68%)；及(ii)將向國清南洋(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(約佔代價股份總數之32%)，在該情況下，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。

代價基準

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。

先決條件

收購事項須待以下條件達成(或獲豁免，如適用)後，方可完成：

- (a) 於股東特別大會獲獨立股東批准(其中包括)(i)收購事項及購股協議之條款；(ii)建議授出特別授權；(iii)建議增加本公司法定股本；(iv)清洗豁免；及(v)本公司於完成時訂立非獲豁免持續關連交易；
- (b) 自(其中包括)目標集團之債權人及股東、其他相關第三方及／或政府或監管機關或機構(包括新加坡、中國、香港、英屬處女群島及開曼群島相關機關)取得簽訂及履行購股協議或完成所需的一切必要許可、同意、批准、授權、特許、豁免、命令、寬免或通知，且於完成前並無撤回；
- (c) 相關政府、準政府、法定或監管機構、法院或部門並無發出任何指令或作出決策，限制或禁止實施購股協議項下擬進行之交易；
- (d) 上市委員會原則上批准本公司就收購事項提出的新上市申請，且並無撤回或撤銷有關批准；

董事會函件

- (e) 上市委員會批准換股股份於聯交所主板上市及買賣；
- (f) 執行人員已向本公司授出清洗豁免，且清洗豁免仍然有效；
- (g) 本公司所作保證在任何重要方面上仍屬真實準確且並無誤導成分，猶如於完成前任何時間依據當時事實及情況重複作出保證；
- (h) 國清南洋所作保證在任何重要方面上仍屬真實準確且並無誤導成分，猶如於完成前任何時間依據當時事實及情況重複作出保證；
- (i) 自二零一四年十二月三十一日以來，目標集團任何成員公司的業務、營運、財務狀況或前景並無且預期不會發生重大不利變動；
- (j) 國清南洋已履行及遵守購股協議規定須於完成時或之前履行或遵守之所有協議、責任及條件；
- (k) 本公司已對目標集團之所有業務、法律與財務事宜及本公司全權酌情認為必要之所有其他相關事宜進行及完成盡職調查，且全權酌情認為調查結果令人滿意；
- (l) 重組須根據所有適用法例及法規妥善完成並獲本公司信納；及
- (m) 國清南洋已向本公司交付其一名董事簽署之證明，證明購股協議所載條件已達成。

本公司或國清南洋均無權豁免遵守上文(a)段至(f)段所載之任何條件。本公司可酌情豁免遵守(h)段至(m)段之任何條件，及國清南洋可酌情豁免遵守(g)段所載之條件。預期上述條件將於[編纂](或購股協議之訂約方可能書面議定之有關較後日期)或之前達成或豁免。倘任何條件屆時尚未達成或豁免，購股協議將告終止，及訂約方均不得向其他任何方提出索償，惟任何事前違反條款之情況除外。

本公司會否行使上述酌情權或視乎多個因素，包括(但不限於)於相關時間內未符合條件而造成的影響程度。本公司現無意圖放棄任何載於(h)至(m)段落的先決條件。

董事會函件

於最後實際可行日期，第(1)段所載條件已達成，且由於就本公司所知，並無任何情況將導致任何其他條件無法於完成時或之前達成，因此，本公司無意豁免任何該等其他條件。

完成

預期收購事項將於上文「先決條件」一節所載之購股協議之所有條件已達成或(視情況而定)獲豁免後第二個營業日(或購股協議之訂約方將議定之有關其他日期)完成。

繼完成後，根據管理層股份計劃之條款及條件，New Guotsing Holdco將持有本公司將發行及配發之647,273,454股可轉換優先股，及受託人將以信託形式代獲選參與者持有304,599,273股可轉換優先股。由於可轉換優先股並無投票權(股東大會上將就本公司清盤提呈的決議案，或在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權或會修訂可轉換優先股所受規限的決議案除外)，且將兌換為股份(惟於轉換後本公司可滿足上市規則第8.08條項下之最低公眾持股量除外)，青建發展將於緊隨完成後仍為本公司之控股股東。目標公司將成為本公司之全資附屬公司，及其財務業績將併入經擴大集團之財務報表。

有關本公司緊隨完成後之股權架構，請參閱本節「收購事項對本公司股權架構之影響」一段。

可轉換優先股及換股股份之資料

換股股份

可轉換優先股獲轉換時所發行之換股股份將以繳足形式發行，且在各方面與於轉換當日之已發行股份享有同等地位。

申請上市

本公司已向上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。

董事會函件

可轉換優先股

可轉換優先股之主要條款如下：

面值：完成時設立每股面值0.01港元之不可贖回可轉換優先股作為本公司股本中的新一類股份。

換股比率：可按一股可轉換優先股轉換為一股股份之換股比率，將可轉換優先股轉換為有關數目之繳足股份，毋須支付任何額外代價。

換股權：可轉換優先股持有人將有權於發行可轉換優先股後隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為換股股份，惟行使換股權所轉換之可轉換優先股數目不得導致本公司不符合上市規則第8.08條之最低公眾持股量規定或任何股東已觸發收購守則第26條項下之任何強制性全面要約收購責任(惟已獲豁免遵守有關規定除外)。

贖回：本公司或可轉換優先股持有人均不可贖回可轉換優先股。

優先分派：在符合所有適用法律及細則的前提下，每股可轉換優先股賦予其持有人權利，自發行可轉換優先股日期起每年按發行價0.01%的價格收取優先分派(「優先分派」)，並於每年年底前支付。各優先分派不可累積。

遞延或不支付優先分派：董事會可全權酌情選擇遞延或不支付優先分派。任何不支付優先分派並不計息。倘董事會選擇遞延或不支付優先分派付款，則本公司將不會就任何股份派付任何股息、分派或作出任何其他派付，除非於相同時間董事會向可轉換優先股持有人派付任何原定於派付有關股息、分派或作出其他派付的同一財政年度的日期派付的任何遞延或不支付優先分派。

董事會函件

- 股息：除收取優先分派外，每股可轉換優先股賦予其持有人權利，按每股可轉換優先股可轉換之股份數目及按經轉換基準，收取與股份持有人所同等享有之任何股息。
- 分派資產：本公司因清算、清盤或解散(但並非在轉換可轉換優先股或本公司購回任何可轉換優先股)而分派資產時，可轉換優先股持有人較本公司股東優先享有本公司可供分派之資產及資金。
- 投票權：可轉換優先股持有人有權收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予其持有人於本公司股東大會投票之權利，除非股東大會將提呈本公司清盤之決議案，或所提呈之決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或改變可轉換優先股所受限制除外。
- 轉讓：可轉換優先股持有人可不受限制地轉讓其可轉換優先股(包括可轉換優先股轉換成之換股股份)。
- 地位：每股可轉換優先股與每股股份享有同等權利，惟投票權、本公司清算、清盤或解散時之分派權益、上文載列的優先分派權及其他權利除外。
- 換股股份將以繳足形式發行，且在各方面與本公司於轉換當日之已發行股份享有同等地位。
- 調整：倘若及當股份合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份(經合併或分拆者，視情況而定)。
- 上市：本公司不會尋求可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司已向上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。

董事會函件

考慮到可轉換優先股以上特點，尤其有關優先分派、本公司因清算、清盤或解散時分配資產的優先權及投票權限制的項目，董事認為可轉換優先股在所有重大方面而言更接近債務多於股權。

發行價

每股可轉換優先股發行價2.75港元：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股3.42港元折讓約19.6%；
- (b) 股份於直至最後交易日(包括該日)為止之五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.46港元折讓約20.5%；
- (c) 股份於直至最後交易日(包括該日)為止之十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.40港元折讓約19.1%；
- (d) 股份於直至最後交易日(包括該日)為止之三十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.24港元折讓約15.1%；
- (e) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股2.30港元溢價約19.6%；及
- (f) 本公司股份於二零一四年十二月三十一日之每股經審核資產淨額1.23港元溢價約123.6%。

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，並容許本公司探索擴展其物業管理及建築業務至香港及澳門市場的機會。考慮到經擴大集團於物業管理、建築和基礎業務各個市場所擁有的行內專家及市場現況，經擴大集團成員之間在未來將產生協同效應。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。因此，董事認為，收購事項將符合股東之整體利益。

董事會函件

收購事項對本公司股權架構之影響

於最後實際可行日期及緊隨完成後及緊隨New Guotsing Holdco將持有之所有可轉換優先股轉換後(假設根據本公司購股權計劃授出之購股權概無獲行使)，本公司之股權架構詳情載列如下：

	(1) 於最後實際 可行日期		(2) 緊隨完成後 (假設概無可轉換優先股獲轉換)			(3) 假設並無向公眾 股東配售新股份而 New Guotsing Holdco 持有之所有可轉換優先股 轉換為換股股份 (僅供說明)(附註2)			(4) 假設向公眾股東配售 215.0百萬股新股份而 New Guotsing Holdco 持有之所有可轉換優先股 轉換為換股股份 (僅供說明)(附註3)			(5) 假設向公眾股東配售 215.0百萬股新股份而 New Guotsing Holdco及 受托人持有之所有可轉換優先 股轉換為換股股份 (僅供說明)(附註4)		
	所持 股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比	所持 股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比	所持可轉換 優先股數目 (附註1)	所持 股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比	所持可轉換 優先股數目 (附註1)	所持 股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比	所持可轉換 優先股數目 (附註1)	所持 股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比	所持可轉換 優先股數目 (附註1)
主要股東及董事														
青建發展	224,145,000	74.7%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
New Guotsing Holdco	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
New Guotsing 一致行動集團小計	224,145,000	74.7%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
受托人(附註4)	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	224,145,000	74.7%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
公眾														
於最後實際可行日期 之公眾股東	75,855,000	25.3%	75,855,000	25.3%	—	75,855,000	8.0%	—	75,855,000	6.5%	—	75,855,000	5.2%	—
本公司根據情形(4)及(5) 配售215.0百萬股 新股份之新公眾 股東(附註5)	—	—	—	—	—	—	—	—	215,000,000	18.5%	—	215,000,000	14.7%	—
總計	300,000,000	100.0%	300,000,000	100.0%	951,872,727	947,273,454	100.0%	304,599,273	1,162,273,454	100.0%	304,599,273	1,466,872,727	100.0%	—

附註：

1. 可轉換優先股按1:1之換股比率轉換為股份。
2. 指本公司之股權架構(假設本公司於完成時向New Guotsing Holdco發行及配發之所有[編纂]轉換為股份)，惟僅供說明及並不反映本公司於可轉換優先股轉換後之實際股權架構，原因為行使可轉換優先股所附之換股權時，本公司須符合上市規則第8.08條之最低公眾持股量規定後，方可作實。
3. 指本公司於完成後之持股架構，假設(i)本公司已向獨立第三方發行及配發[編纂]百萬股新股份，因此本公司在轉換New Guotsing Holdco所持的可轉換優先股後將符合上市規則第8.08條之最低公眾持股量規定；(ii)向New Guotsing Holdco發行之全部[編纂]轉換為換股股份(按1:1之轉換率)；及(iii)本公司之已發行股本並無其他變動。惟僅供說明

董事會函件

及並不反映本公司於可轉換優先股轉換後之實際持股架構，原因為行使可轉換優先股所附之換股權時本公司須符合上市規則第8.08條之最低公眾持股量規定，及本公司未必能成功向公眾人士發行及配發相關數目之新股份，以應付可轉換優先股之轉換。假設本公司配售新股份僅為根據收購守則的規定計算New Guotsing Holdco在其所有可轉換優先股轉換為股份後最多可能控制之投票權。為穩固本集團的財務狀況、擴大股東及資金基礎，並增加本公司公眾持股量，本公司建議於股東大會上尋求股東批准建議特別配售授權。請參閱以下「建議授出特別配售授權」一節。於最後實際可行日期，本公司並無與配售代理訂立任何協議以配售新股份。

4. 指本公司於完成後之持股架構，假設(i)本公司已向獨立第三方發行及配發215.0百萬股新股份，因此本公司於New Guotsing Holdco轉換持有之可轉換優先股後將符合上市規則第8.08條之最低公眾持股量規定；(ii)所有向New Guotsing Holdco發行之647,273,454股可轉換優先股被轉換至換股股份(按1:1轉換比例);(iii)所有304,599,273股可轉換優先股(由獲委任執行管理層股份計劃及將由國清南洋提名承購該等304,599,273股可轉換優先股之受托人承購)根據管理層股份計劃被轉撥至獲選參與者及被轉換成換股股份(按1:1轉換比例);及(iv)本公司已發行股本概無其他變動。本附註僅供說明用途，並不反映本公司轉換可轉換優先股後之實際控股架構，因行使可轉換優先股所附帶之換股權(i)就New Guotsing Holdco而言，須待本公司符合上市規則第8.08條之最低公眾持股量規定後，方可作實，及(ii)就選參與者而言，須待New Guotsing Holdco轉換所有將於完成時向New Guotsing Holdco發行之可轉換優先股至換股股份及本公司符合上市規則第8.08條之最低公眾持股量規定後，方可作實。
5. 指獲委任以管理管理層股份計劃之受託人，其將由國清南洋提名於完成時承購32%之代價股份。受託人所持可轉換優先股在轉讓予獲選參與者前不得轉換為股份。有關進一步詳情，請參閱「附錄八一法定及一般資料—J. 購股權計劃—管理層股份計劃」一節。由於若干獲選參與者為董事，倘轉讓至該等獲選參與者之可轉換優先股被轉換成換股股份則不應被視為公眾股東持有之股份。
6. 指將持有215.0百萬股新股份之公眾股東(假設本公司將根據情形(4)於完成後向獨立第三方配售215.0百萬股新股份)。這是為了說明根據收購守則的規定計算New Guotsing Holdco在其所有可轉換優先股轉換為股份後最多可能控制之投票權。為穩固本集團的財務狀況、擴大股東及資金基礎，並增加本公司公眾持股量，本公司建議於股東大會上尋求股東批准建議特別配售授權。請參閱以下「建議授出特別配售授權」一節。於最後實際可行日期，本公司並無與配售代理訂立任何協議以配售新股份。

董事會函件

收購事項對本公司之財務影響

經擴大集團於及截至二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核備考財務資料

收購事項對本公司之財務影響(包括其對本公司盈利、資產及負債之影響)以本通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務資料予以說明。此備考財務資料按本通函附錄五附註所載基準編製，僅作說明用途。

誠如經擴大集團未經審核備考合併綜合收益表所載，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔經擴大集團之年度備考溢利(假設完成已於二零一四年四月一日作實)將為[編纂]。

誠如經擴大集團未經審核備考合併財務狀況表所載，假設完成已於二零一四年十二月三十一日作實，經擴大集團於二零一四年十二月三十一日之備考總資產及總負債將分別為[編纂]及[編纂]。

本集團於及截至二零一五年十二月三十一日止年度之合併財務資料

完成後，收購事項將根據香港財務報告準則列作反收購，目標集團將被視為收購人而本集團將被視為被收購人，收購事項將列作反收購，猶如已於二零一四年三月十七日，即青建發展收購本公司已發行總股本75%及目標集團與本集團共同由國清中國的最終實益擁有人控制後的日期完成。在應用反收購會計法時，本集團於及截至二零一五年十二月三十一日止年度之合併財務報表將納入目標集團的業績、資產及負債賬面值，而本集團的業績、資產及負債將於二零一四年三月十七日的實際收購日期以收購會計法列賬。上述合併財務報表呈列的可比較財務資料亦將相應重列。

有關本公司及本集團之資料

有關本公司之資料

本公司於開曼群島註冊成立，及其股份於聯交所主板上市。本公司為一間投資控股公司，而本集團主要於香港及澳門從事基建業務及機械租賃業務。

董事會函件

二零一四年本公司控制權變動

於二零一四年三月，青建發展收購本公司已發行股本總額之75%，並且就當時已發行之全部餘下股份(與其一致行動人士所持有之股份除外)提出強制性全面要約收購。於完成收購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，而其母公司國清中國則成為本公司控股股東。

於最後實際可行日期，青建發展持有本公司已發行股本之74.72%。

有關國清中國、國清南洋及目標集團之資料

國清中國於中國成立，連同其中國主要運營附屬公司青建集團股份公司主要從事國內及國際建設工程與投資、房地產開發、資本管理、物流及設計諮詢業務。於最後實際可行日期，國清中國(i)由青島青建持有41.265%；(ii)由上海和利源持有30%；(iii)由北京紫光置地持有15%；及(iv)由青島博海持有13.735%。

國清南洋為一間於新加坡註冊成立之投資控股公司，且由國清中國全資擁有。於最後實際可行日期，其為青建(南洋)之唯一股東。國清南洋為本公司之關連人士。

目標集團之業務

目標集團包括New Guotsing BVI、青建(南洋)及其附屬公司，作為新加坡政府機關及私營物業開發商之主承建商，主要從事(i)開發及銷售優質公寓及共管公寓；及(ii)提供建築服務。有關目標集團業務之進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之業務」一節。

目標集團之財務資料

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各年及截至二零一五年三月三十一日止三個月，目標集團之經審核匯總收益分別為289,602,201新加坡元、274,902,277新加坡元、1,038,545,828新加坡元及118,832,619新加坡元。目標集團於二零一五年三月三十一日之經審核匯總資產淨額(包括非控股權益應佔資產淨額)約為7,277,638新加坡元。

有關目標集團之其他財務資料，請參閱本通函「目標集團之財務資料」及本通函附錄三「目標集團之會計師報告」等章節。

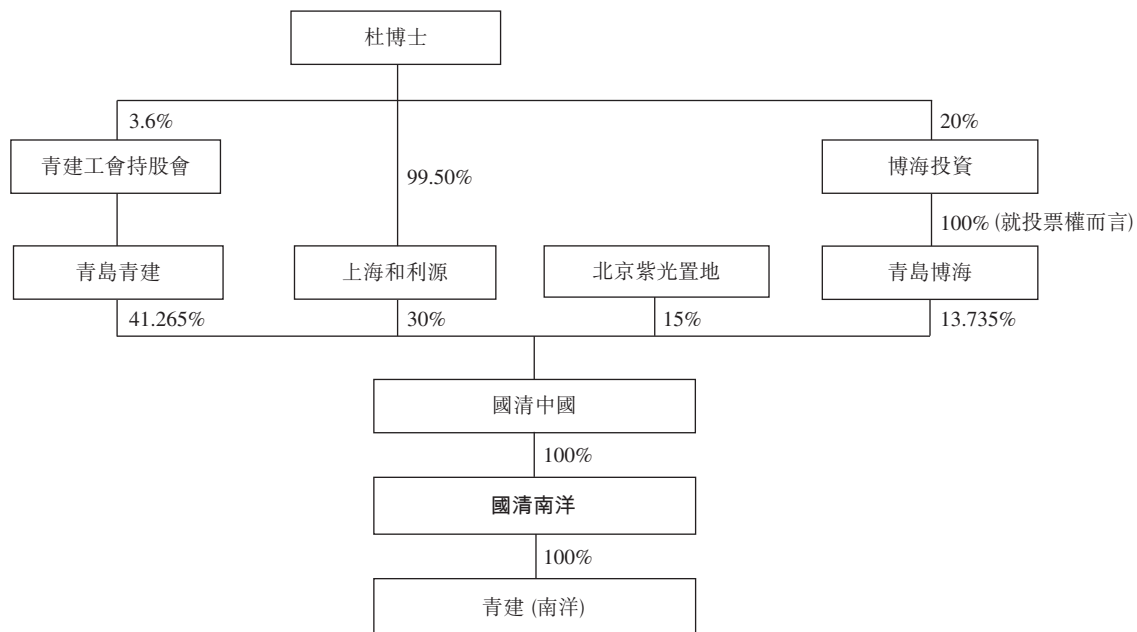
董事會函件

重組

根據購股協議，青建(南洋)之股權架構已於完成前重組，其中涉及(i)成立一間離岸特殊目的投資公司New Guotsing Holdco及其全資附屬公司New Guotsing BVI；及(ii)將青建(南洋)之全部已發行股本由國清南洋轉讓予New Guotsing BVI。於最後實際可行日期，青建(南洋)(收購事項之標的事項)由New Guotsing BVI全資擁有，而New Guotsing BVI則由New Guotsing Holdco全資擁有。New Guotsing Holdco由國清中國之最終實益擁有人擁有，當中乃假設(i)國清中國各最終實益擁有人於New Guotsing Holdco所持有之實際實益權益與彼等各自於國清中國之實際實益權益一致；及(ii)杜博士先前透過上海和利源及博海投資持有之權益併入一間離岸公司。因此，於重組完成後，New Guotsing Holdco將由杜博士(本公司主席兼董事)控制(定義見收購守則)。國清南洋將於完成時提名New Guotsing Holdco接納本公司將發行及配發之68%代價股份作為代價。

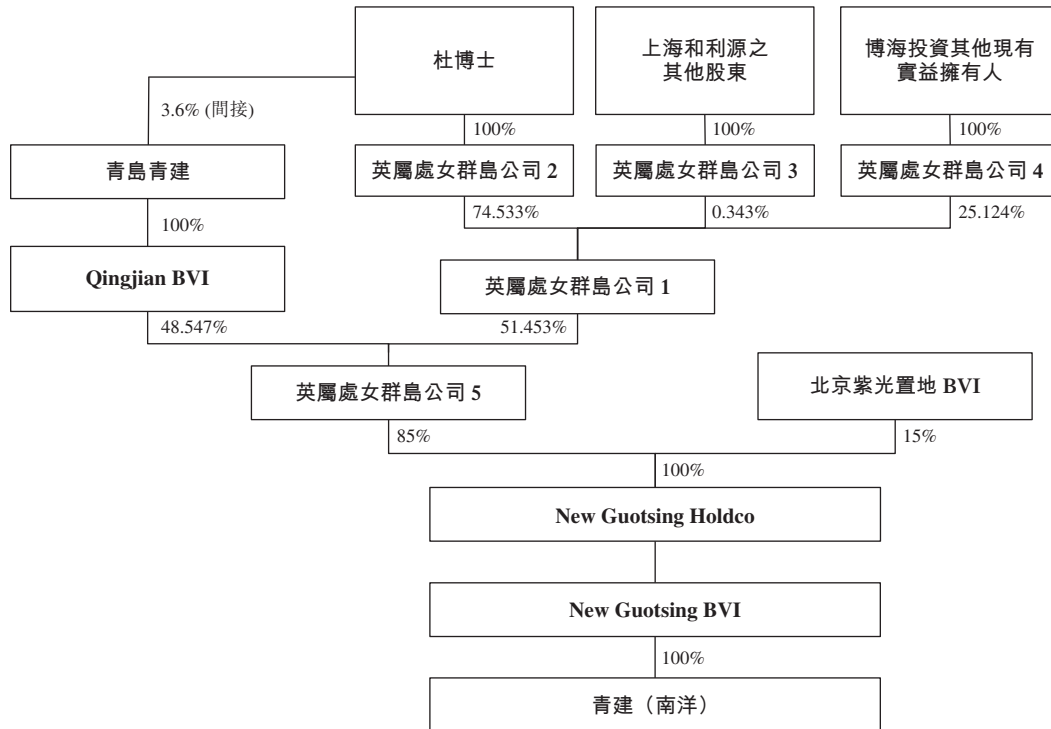
下列圖表列明青建(南洋)於重組前後之股權架構及本公司於完成後之股權及公司架構：

青建(南洋)於重組前之股權架構：



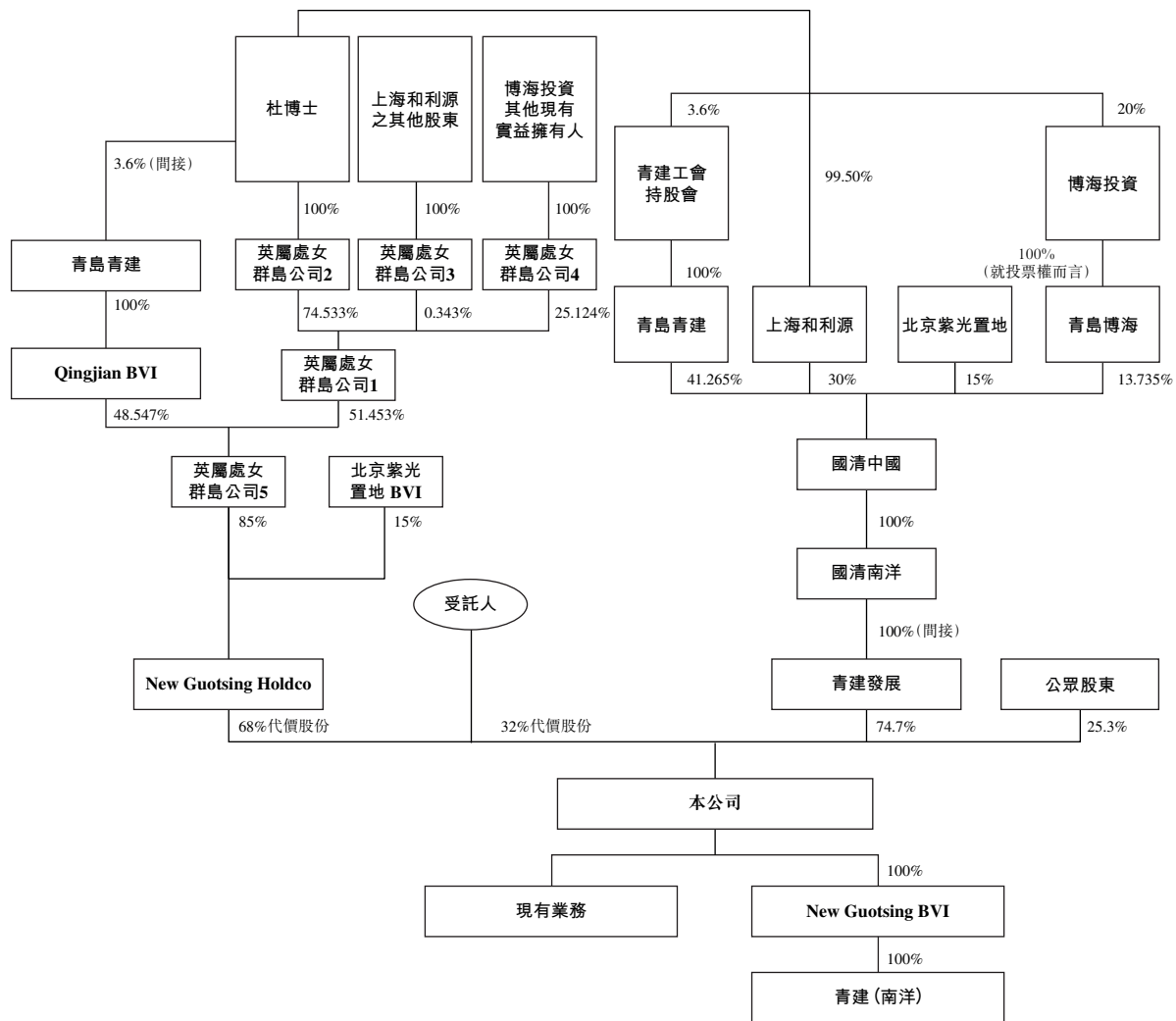
董事會函件

青建(南洋)緊隨重組完成後但於完成前之股權架構：



董事會函件

本公司緊隨完成後之股權及企業架構(假設可轉換優先股並無轉換及根據本公司任何購股權計劃已授出之購股權並無獲行使)：



管理層股份計劃

青建(南洋)已向獲選參與者授出權利(「權利」)以認購最多12,000,000股青建(南洋)股份，佔青建(南洋)經擴大已發行股本總額之32%(「先前管理計劃」)。由於權利於二零一六年四月一日起歸屬超過五年，於最後實際可行日期並無獲選參與者行使任何權利。於完成時就管理層股份計劃的信託向國清南洋提名之受託人配發及發行代價股份總數32%之方式接納權利以替換先前管理計劃，乃本公司及國清南洋之間商業安排之一部分。根據購股協議之條款，信託將於完成日期或之前設立，其中獲選參與者將有條件地獲授出激勵(「激勵」)從信託購買最多合共304,599,273股可轉換優先股。將獲發之可持續優先股須於國清南洋(或

董事會函件

New Guotsing Holdco或國清南洋可能指定之任何其他公司)在完成時獲發行及配發之所有可轉換優先股已轉換為股份後方可轉換為股份，及須遵守其他歸屬權及管理層股份計劃之條款及條件。管理層股份計劃及激勵將緊隨完成後生效，且將取代及替代先前管理計劃及權利。管理層股份計劃的進一步詳情載列於本通函「附錄八—法定及一般資料—J.購股權計劃—管理層股份計劃」一節。

有關收購事項及經擴大集團之風險

有關收購事項、經擴大集團業務、新加坡物業開發及建築之商業、法律及監管環境與新加坡整體經濟、法律及政治形勢之風險載於本通函「風險因素」一節。

上市規則有關收購事項之含義

收購事項：

- (a) 根據上市規則第14.06(5)條構成本公司之非常重大收購事項，乃由於就本公司而言有關收購事項根據上市規則第14.07條計算一個或以上相關百分比率超過100%；
- (b) 根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易，乃由於收購事項之賣方國清南洋基於其為本公司主要股東青建發展之聯繫人士，故為本公司之關連人士；及
- (c) 根據上市規則第14.06(6)(b)條構成本公司之反收購，乃基於收購事項(i)根據上市規則第14章構成本公司之非常重大收購事項及(ii)涉及本公司於青建發展取得本公司控制權(定義見收購守則)後24個月內向國清南洋(青建發展之聯繫人士)收購資產；

因此，收購事項須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。青建發展及其聯繫人士以及於收購事項中擁有重大權益之任何人士將於股東特別大會上就所提呈以批准(其中包括)收購事項之相關決議案放棄投票。

此外，根據上市規則第14.54條，由於收購事項構成本公司之反收購，故本公司被視為猶如新上市申請人。因此，收購事項亦須待本公司於二零一五年六月八日向上市委員會提交之新上市申請獲批准後，方可作實。該項新上市申請須遵守上市規則之所有規定，尤其是上市規則第8及9章的規定。

董事會函件

收購守則之含義及申請清洗豁免

誠如上文「重組」分節所披露，青建(南洋)已轉讓予New Guotsing BVI，而New Guotsing BVI則由New Guotsing Holdco全資擁有。誠如上文「重組」一節重組完成後之股權架構所載，由於杜博士擁有英屬處女群島公司2之法定控制權，而英屬處女群島公司2分別擁有英屬處女群島公司1、英屬處女群島公司5及New Guotsing Holdco之法定控制權，本公司之主席兼執行董事杜博士將控制New Guotsing Holdco(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68.33%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，及概無本公司之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。New Guotsing Holdco須視乎市場狀況及待可能配售完成後，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。

董事會函件

建議授出特別授權

本公司將以收購事項為代價發行951,872,727股可轉換優先股(可按1:1之換股比率轉換為951,872,727股換股股份)。可轉換優先股及換股股份將根據獨立股東擬於股東特別大會上授出之特別授權發行及配發。

建議授出特別配售授權

為穩固本集團的財務狀況、擴大股東及資金基礎，並增加本公司公眾持股量，本公司建議於股東大會上尋求股東批准有關發行不超過215百萬股新股份(即(i)不超過本公司於最後實際可行日期現有已發行股本之約71.67%;及(ii)不超過本公司經轉換New Guotsing Holdco持有的所有可轉換優先股及根據可能配售發行的215百萬股新股份擴大之總發行股本的18.5%)之董事會可能配售事宜的建議特別配售授權。

董事會建議，就可能配售在股東特別大會上向股東尋求批准特別配售授權，惟須待股東在股東特別大會上批准收購事項後方可作實。

特別配售授權的主要條款及細則載列如下：

- (a) 發行不超過215.0百萬股新股份；
- (b) 配售價將以以下較高者按不超過20%折讓釐定：
 - (i) 於簽訂相關配售協議當日在聯交所所報的股份收市價；及
 - (ii) 緊接以下較早發生者前五個交易日在聯交所所報的平均收市價；
 - (A) 可能配售的公告日期；
 - (B) 相關配售的協議日期；及
 - (C) 釐定可能配售配售價的日期；
- (c) 配售價在任何情況下將不會低於每股[編纂]，此乃參考於最後實際日期當日在聯交所所報的股份收市價及青建發展於二零一四年三月就所有本公司當時的餘下股份(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的發售價而定，並較：
 - (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股[編纂][編纂]約[編纂]；

董事會函件

- (ii) 股份於截至最後實際可行日期(包括該日)為止之最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約[編纂][編纂]約[編纂]；及
- (iii) 於最後交易日在聯交所所報收市價每股[編纂][編纂]約[編纂]；
- (d) 授出特別配售授權須待股東在股東特別大會上通過普通決議案批准該等授權後方可作實；
- (e) 根據特別配售授權發行的新股份須待完成後方可作實；
- (f) 建議特別配售授權於股東特別大會上通過相關決議案至以下較早者期間生效：
 - (i) 上述決議案於股東特別大會上通過當日起計三個月的日期；或
 - (ii) 根據相關決議案在股東特別大會上獲得的授權在本公司股東大會上被股東以普通決議案撤銷或修訂。

本公司承諾確保根據特別配售授權發行的股份不會向本公司關連人士配售。

可能配售的估計收益(僅供參考及說明用途)

可能配售集資所得的實際金額將取決於將會發行的新股份數目及每股新股份的發行價。董事可按溢價或折讓價發行新股份，視乎多項因素而定，包括但不限於當前市場走勢及股份當前的股價。

假設新股份將根據可能配售按每股[編纂](最低配售價)發行，發行215,000,000股股份(本公司根據特別配售授權(如獲批)可發行的股份數目上限)的所得款項總額(扣除有關可能配售的開支及佣金前)將約為[編纂]。

假設新股份將根據可能配售按每股[編纂](股份於最後實際可行日期的收市價)發行，發行215,000,000股股份(本公司根據特別配售授權(如獲批)可發行的股份數目上限)的所得款項總額(扣除有關可能配售的開支及佣金前)將約為[編纂]。

董事會函件

假設新股份將根據可能配售按每股[編纂](股份於截至最後實際可行日期(包括該日)止最後五個交易日的平均收市價折讓約20%)發行，發行215,000,000股股份(本公司根據特別配售授權(如獲批)可發行的股份數目上限)的所得款項總額(扣除有關可能配售的開支及佣金前)將約為[編纂]。

投資者應留意，本公司於最後實際可行日期概無簽訂配售協議或委聘配售代理商。據此，可能配售之詳情僅供參考及說明用途，實際每股股份價格及根據可能配售發行之新股份產生的基金基金可能與上述參考數字不同。董事會視乎市場狀況而可能會或可能不會行使建議特別配售授權，如特別配售授權獲批准，則會發行新股份。

可能配售的原因及收益之建議用途

假設(僅供說明用途)新股份按每股[編纂]之最低價格予以發行，而配售所得款項總額為[編纂]，該等所得款項須用作以下用途：

- (a) [編纂](即配售所得款項約[編纂])用於償還目標集團部份將於二零一六年初到期之短期銀行貸款；
- (b) [編纂](即配售所得款項約[編纂])用於支付目標集團五個物業項目(清水灣、翠林雅居、百麗居、百麗軒及三巴旺)將於二零一六年一月至二零一六年三月到期之開發成本(包括土地成本、建築成本及營銷開支、應急成本、專業或諮詢費用、物業稅及商品及服務稅等其他開發成本)；及
- (c) [編纂](即配售所得款項約[編纂])用於經擴大集團之一般營運資金及活動。

倘可能配售所得款項比預期少，董事將考慮調整該等用於以上用途之所得款項的分配，但會優先考慮償還目標集團部份短期銀行貸款，其次為支付本集團五個物業項目之開發成本。倘可能配售不獲進行，目標集團可能透過銀行或其他借貸應付以上資金需求。

可能配售項下發行新股份之建議透過向該等有意投資本公司及該等了解並認同經擴大集團之價值和潛力的投資者發行新股份，有助本公司增加股東數目及擴大本公司的資金基礎。可能配售亦有助增加整體股份流動資金狀況及穩固本集團之財務狀況。根據與潛在配售經紀的討論，本公司已確定於寄發本通函

董事會函件

前簽訂配售協議為不可行，故本公司尋求特別配售授權，此舉基於通過可能配售預想獲得之股票資金的數額及配售經紀對將股權事項由定價至完成間的期限盡量縮短的要求。

倘可能配售落實進行，有關該等收益用途的進一步詳情將載列於本公司另行刊發的公告。

可能的上市申請

倘獲得建議特別配售授權，董事會將行使建議特別配售授權以發行新股份，本公司將向上市委員會申請批准所有根據可能配售將會發行的新股份上市及買賣。

足夠公眾持股量

本公司有意維持在聯交所之股份上市地位及根據特別配售授權項下進行之可能配售發行新股份後之25%最低足夠公眾持股量，並容許New Guotsing Holdco行使可轉換優先股所附換股權(New Guotsing Holdco轉換可轉換優先股須待本公司符合上市規則第8.08條最低公眾持股量規定後方可進行)。

據此，倘New Guotsing Holdco有意緊隨本公司根據可能配售發行新股份後轉換可轉換優先股及獲得換股股份，本公司將促使(1) New Guotsing Holdco向本公司交付附有所需資訊的轉換通知，作為該可能配售完成前之先決條件；及(2)由本公司向New Guotsing Holdco發行換股股份將與根據該可能配售向獲配售人發行新股份同步完成，前提為該數目之可轉換優先股的轉換不會導致本公司緊隨所需數目的轉換股份及(根據該可能配售而發行之)新股份獲發行後無法符合上市規則第8.08條最低公眾持股量規定。

投資者務請注意，建議特別配售授權可能會或可能不會在股東特別大會上獲股東批准。即使董事會獲得建議特別配售授權，可能配售可能會或可能不會進行。因此，投資者買賣股份時應採取謹慎態度。

董事會函件

建議增加法定股本及設立可轉換優先股

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為20,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.01港元之股份，其中300,000,000股股份已發行。董事建議(i)以可轉換優先股形式設立每股面值0.01港元之新類別股份；及(ii)增加本公司法定股本至70,000,000港元，分為6,000,000,000股每股面值0.01港元之股份，以及1,000,000,000股可轉換優先股。

財務顧問、獨家保薦人、獨立董事委員會及獨立財務顧問

Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited (香港上海滙豐銀行有限公司)已獲委任為本公司有關收購事項之財務顧問，及HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited已獲委任為本公司新上市申請之獨家保薦人。

根據上市規則及收購守則之規定，由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)組成之獨立董事委員會已告成立，以就有關收購事項、購股協議、特別授權、清洗豁免及經擴大集團於完成後將訂立之非獲豁免持續關連交易之事宜向獨立股東提供意見。

儘管張志華先生及丁洪斌博士為非執行董事，但由於張志華先生及丁洪斌博士均為國清中國及國清南洋之董事，彼等並非根據收購守則成立之獨立董事委員會之成員。

本公司在經獨立董事委員會批准之情況下，已根據上市規則及收購守則之規定委任浩德融資有限公司為獨立財務顧問，以就有關收購事項、購股協議、特別授權、清洗豁免及非獲豁免持續關連交易之事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本集團及目標集團之資料。董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，本通函所載資料在各重大方面均準確完整，無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

董事會函件

本通函遵照收購守則之規定而載入有關本集團之資料。董事願共同及個別就本通函所載資料(有關New Guotsing Holdco之資料除外)之準確性負全責，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函內所表達之意見(New Guotsing Holdco所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函內任何聲明有所誤導。

本通函所載有關New Guotsing Holdco之資料已由New Guotsing Holdco之唯一董事提供。New Guotsing Holdco之唯一董事願就本通函所載資料(有關本集團之資料除外)之準確性負全責，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本通函內所表達之意見(本集團所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函內任何聲明有所誤導。

股東特別大會

本公司謹訂於[編纂]假座香港九龍尖沙咀東部麼地道69號帝苑酒店2樓Peony及Narcissus宴會廳舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准(a)收購事項及購股協議；(b)非獲豁免持續關連交易；(c)建議授出特別授權；(d)建議增加本公司法定股本及設立可轉換優先股；(e)清洗豁免；及(f)特別配售授權。大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。

隨函奉附股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務必請按照隨附代表委任表格印列之指示將其填妥並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處[編纂](地址為[編纂])。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任文據視作已撤銷。

為釐定可出席股東特別大會並於會上投票之股東名單，本公司將於[編纂]暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理股份過戶。於[編纂]名列本公司股東名冊之股東可出席股東特別大會並於會上投票。為使股東合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於[編纂]提交本公司之香港股份過戶登記分處[編纂](地址為[編纂])登記。

董事會函件

於股東特別大會及董事會會議上投票

New Guotsing Holdco及其一致行動人士(包括杜博士)以及青建發展及其聯繫人士，以及於收購事項中擁有重大權益之任何人士須就股東特別大會擬提呈之批准(其中包括)收購事項、特別授權及清洗豁免之相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，除了青建發展持有224,145,000股股份(相當於本公司所有已發行股本約74.7%)外，概無New Guotsing Holdco或其他各方與其一同持有任何股份。

所有股東均有權就股東特別大會擬提呈之批准增加法定股本及設立可轉換優先股及特別配售授權之相關決議案投票。於股東特別大會上決議案將以投票方式表決。

由於杜博士、張志華先生及丁洪斌博士被視為於收購事項中擁有重大權益，故杜博士、張志華先生及丁洪斌博士須就有關董事會決議案放棄投票。除該等三位董事外，概無董事於收購事項中擁有重大權益或須就有關董事會決議案放棄投票。

推薦意見

經考慮購股協議及青建預製構件總服務協議之條款及條件並考慮獨立財務顧問之意見，獨立董事委員會認為，收購事項及青建預製構件總服務協議之條款屬公平合理，並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擬提呈批准收購事項、購股協議、特別授權、清洗豁免及非獲豁免持續關連交易之決議案。董事建議股東投票贊成擬提呈批准收購事項、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之決議案及於股東特別大會上擬提呈之其他決議案。

獨立董事委員會函件載有其致獨立股東之推薦意見，全文載於本通函第70至71頁。獨立財務顧問函件全文載有其就收購事項、購股協議、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及原因，載於本通函第72至111頁。

其他資料

務請細閱本通函其他章節及附錄，當中載有本集團、目標集團及經擴大集團之更多資料以及根據上市規則須予披露之其他資料。

董事會函件

警告

收購事項須待包括獨立股東批准等多項條件達成後方可作實，而該等條件未必能達成。本公司股東及有意投資者買賣或擬買賣股份或本公司任何其他證券時務須審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
青建國際控股有限公司
主席
杜波博士
謹啓

[編纂]