

香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## 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)

(「本公司」)

(股份代號：1240)

之申請版本

#### 警 告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)以及證券及期貨事務監察委員會(「委員會」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本申請版本為草擬本。當中所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即表示閣下知悉、接納並向本公司、其保薦人或顧問表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或補充、修訂或更換附頁，並不會引致本公司、其保薦人或顧問須於香港或任何其他司法權區的任何責任。概無保證本公司最終將進行有關交易；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能但不一定會全部或部分轉載在最終上市文件；
- (d) 申請版本並非最終上市文件，本公司可能會不時根據上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，且並非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，亦不會為被視為邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士、保薦人或顧問概無通過刊發本文件而於任何司法權區發售任何證券或遊說購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不會獲得接納；
- (i) 本公司並未亦不會將本文件所指的證券按1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州證券法律辦理登記；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所以及委員會或會接納、發回或拒絕有關的上市申請。

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函文件任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有青建國際控股有限公司之證券，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣之持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成邀請或要約收購、購買或認購本公司之證券，並旨在向閣下提供將於[編纂]舉行之本公司股東特別大會進行之決議案投票以作考慮。

  
**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)

- (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) 建議增加法定股本
  - (6) 持續關連交易
- 及
- (7) 清洗豁免

視作本公司新上市申請之唯一保薦人

**HSBC**  **滙豐**

**HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited**

本公司有關收購事項之財務顧問

**HSBC**  **滙豐**

**The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited**

(香港上海滙豐銀行有限公司)

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

**浩德融資有限公司**

獨立董事委員會函件載於本通函第56至57頁及獨立財務顧問函件載於本通函第●至●頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於二零一五年八月七日(星期五)上午十一時三十分舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附代表委任表格按其上印備之指示填妥及交回本公司之香港股份過戶登記分處[編纂]，且無論如何須最遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會，並於會上表決。該代表委任表格將被視為已撤銷。

## 目 錄

	頁次
預期時間表.....	iii
概要.....	1
釋義.....	11
術語詞彙表.....	25
公司資料.....	29
董事.....	31
關連方.....	33
董事會函件.....	35
獨立董事委員會函件.....	56
獨立財務顧問函件.....	58
前瞻性陳述.....	91
風險因素.....	94
目標集團之業務.....	111
與控股股東之關係.....	175
持續關連交易.....	186
經擴大集團之董事及高級管理層.....	198
目標集團之財務資料.....	209
豁免嚴格遵守上市規則.....	253
股本.....	256
附錄一A — 市場報告(物業開發).....	1A-1
附錄一B — 市場報告(建築).....	1B-1
附錄二 — 監管概覽.....	II-1
附錄三 — 目標集團之會計師報告.....	III-1
附錄四 — 本集團之財務資料.....	IV-1

## 目 錄

	頁次
附錄五 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	V-1
附錄六 — 目標集團物業估值 .....	VI-1
附錄七 — 本公司章程及開曼群島公司法概要.....	VII-1
附錄八 — 法定及一般資料.....	VIII-1
附錄九 — 備查文件 .....	IX-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 預期時間表

[編纂]

## 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
<b>物業開發分部：</b>						
物業開發銷售(附註1)	—	—	—	—	641,656,498	61.8
<b>建築分部：</b>						
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	<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>
<b>總收益</b>	<u><u>289,602,201</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>274,902,277</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,038,545,828</u></u>	<u><u>100.0</u></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	<u>(230,654,268)</u>	<u>(257,144,862)</u>	<u>(877,782,234)</u>
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
<b>目標集團</b>	<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 <sup>(1)</sup>	2.45	1.88	1.68
負債比率 <sup>(2)</sup>	33.81	不適用	73.32
淨債務對總資本比率 <sup>(3)</sup>	0.98	1.01	0.99
資產回報率 <sup>(4)</sup>	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]
	<u>                    </u>

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]
	<u>                    </u>

本公司權益持有人應佔備考有形資產淨值	<u>                    </u> [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	目標集團	於二零一五年
	三月三十一日		三月三十一日
	現況下	應佔權益	現況之下
	之市場價值		目標集團
	新加坡元	%	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。

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義。

「收購事項」	指	購股協議下擬進行之買賣銷售股份
「公告」	指	本公司日期為二零一五年五月二十三日之公告，內容有關(其中包括)收購事項
「年度上限」	指	非獲豁免持續關連交易截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之最高年度交易總額
「細則」	指	本公司於二零一二年九月十一日採納之組織章程細則(可經不時修訂)
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「激勵」	指	具有本通函「董事會函件 — 管理層股份計劃」一段所賦予之涵義
「建設局」	指	新加坡建設局
「建設局學院」	指	建設局之教學及科研機構
「北京紫光置地」	指	北京紫光置地有限公司，一間於二零一一年二月十七日於中國註冊成立之公司，並擁有獨立第三方國清中國15%之股權
「北京紫光置地BVI」	指	Tsinghua Unigroup International Co., Ltd，一間於二零一一年十二月十五日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Tsinghua Unigroup Capital Management Co., Ltd. (一間由Tsinghua Unigroup Ltd. 擁有80%權益之公司，而Tsinghua Unigroup Ltd. 則由北京紫光置地擁有51%權益)全資擁有，並為獨立第三方
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易之營業日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島



## 釋 義

- 「英屬處女群島公司1」 指 福濤控股投資有限公司，一間於二零一五年五月十一日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由英屬處女群島公司2擁有74.533%，由英屬處女群島公司3擁有0.343%及由英屬處女群島公司4擁有25.124%，並為New Guotsing一致行動集團之成員公司
- 「英屬處女群島公司2」 指 匯隆企業有限公司，一間於二零一五年二月十八日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由杜博士全資擁有，並為New Guotsing一致行動集團之成員公司
- 「英屬處女群島公司3」 指 世紀金源投資有限公司，一間於二零一五年四月二十八日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由曹述建先生全資擁有
- 「英屬處女群島公司4」 指 尚東發展有限公司，一間於二零一五年四月二十八日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由博海投資之最終實益擁有人全資擁有，並為New Guotsing一致行動集團之成員公司
- 「英屬處女群島公司5」 指 浩博投資有限公司，一間於二零一五年四月二十八日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Qingjian BVI擁有48.547%及由英屬處女群島公司1擁有51.453%
- 「中央結算系統」 指 由香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
- 「中國」 指 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
- 「眾利興」 指 眾利興建築有限公司，一間於二零零七年四月二十六日於新加坡註冊成立之有限公司，博洋的全資附屬公司，並為目標集團之成員公司
- 「通函」 指 將寄發予股東之股東特別大會通函，當中載有(其中包括)收購事項、購股協議、特別授權、發行可轉換優先股、建議增加法定股本、清洗豁免及經擴大集團於完成後將訂立之持續關連交易之詳情
- 「緊密聯繫人」 指 具有上市規則所賦予之涵義

## 釋 義

「青建發展」	指	青建發展有限公司，一間於二零一四年一月十四日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東，並由國清中國間接全資擁有
「青建(南洋)」	指	青建(南洋)控股有限公司，一間於二零一二年八月十日於新加坡註冊成立之有限公司及於最後實際可行日期由國清南洋全資擁有
「公司法」	指	開曼群島法律第22章公司法(1961年第3號法律，經合併及修訂)
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)
「本公司」	指	青建國際控股有限公司(前稱為新利控股有限公司)，一間於二零一一年四月十五日在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1240)
「完成」	指	根據購股協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成落實之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「關連交易協議」	指	青建預製構件總服務協議及欣樂國際總服務協議
「代價」	指	銷售股份之代價，即2,617,650,000港元
「代價股份」	指	本公司將發行及配發以結清代價之951,872,727股可轉換優先股
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義，及於最後實際可行日期就本公司而言，指青建發展及國清中國
「換股股份」	指	本公司於可轉換優先股所附換股權獲行使時將發行及配發之新股份

## 釋 義

「可轉換優先股」	指	於完成後作為本公司股本中之新類別股份設立並將由本公司發行及配發以結清代價且入賬列作繳足之每股面值0.01港元之新不可贖回可轉換優先股
「董事」	指	本公司董事
「杜博士」	指	國清中國之主席兼執行董事、董事會主席、國清南洋之董事以及New Guotsing Holdco之控股股東杜波博士
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，一間估值顧問服務公司，為獨立第三方
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)收購事項、購股協議、特別授權、建議增加法定股本、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
「經擴大集團」	指	本集團及目標集團
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或其任何授權代表
「財務顧問」	指	The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited (香港上海滙豐銀行有限公司)，根據證券及期貨條例已註冊從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之註冊機構，及香港法例第155章銀行業條例所界定之持牌銀行，為本公司就收購事項之財務顧問
「本集團」	指	本公司及其緊接完成前之附屬公司
「國清集團」	指	國清中國及其附屬公司(包括國清南洋及倘就完成後期間而言，不包括經擴大集團)

## 釋 義

「國清中國」	指	本公司控股股東國清控股集團有限公司，一間於二零一二年十一月八日於中國註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，國清中國(i)由青建工會持股會透過其全資附屬公司青島青建持有41.3%；(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13.7%。國清中國之控股股東為青島青建及上海和利源
「國清南洋」	指	國清控股(南洋)投資有限公司(前稱青建(南洋)投資有限公司)，一間於二零一二年五月二十五日於新加坡註冊成立之私人股份有限公司，並由國清中國全資擁有
「建屋發展局」	指	新加坡建屋發展局
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，香港交易及結算所有限公司之全資附屬公司
「HLY Investments (Anchorvale)」	指	HLY Investments (Anchorvale) Pte. Ltd.，一間於二零一三年六月十一日於新加坡註冊成立之有限公司，並由HLY Investments Pte. Ltd.持有83.3%，而HLY Investments Pte. Ltd.由杜博士之配偶林秀娥女士持有30%，非執行董事張志華先生持有15%，以及由若干目標集團公司董事宋修義先生之配偶寶國英女士持有40%及若干目標集團公司董事左海濱先生之配偶李明華女士持有15%
「HLY Investments (Sembawang)」	指	HLY Investments (Sembawang) Pte. Ltd.，一間於二零一四年十一月十八日於新加坡註冊成立之有限公司，並由杜博士之配偶林秀娥女士、非執行董事張志華先生及若干目標集團公司董事宋修義先生分別持有21.74%、26.09%及52.17%
「香港」	指	中國香港特別行政區

## 釋 義

「獨立董事委員會」	指	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)組成之董事會獨立委員會，以就收購事項、購股協議、特別授權、清洗豁免及非獲豁免持續關連交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團浩德融資有限公司，為獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項、購股協議、特別授權、清洗豁免及非獲豁免持續關連交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	(i) 國清南洋及其聯繫人士(包括青建發展)，(ii) New Guotsing 一致行動集團，(iii) 與收購事項、清洗豁免或非獲豁免持續關連交易有關、於其中擁有權益或參與其中之人士，及(iv) 須於將予召開以批准收購事項、非獲豁免持續關連交易、清洗豁免及相關事宜之股東特別大會放棄投票之人士以外之股東
「獨立第三方」	指	除本公司或目標集團公司(視乎情況而定)之關連人士(定義見上市規則)以外之人士
「發行價」	指	每股可轉換優先股2.75港元
「Knight Frank」	指	Knight Frank Pte Ltd，一間房地產市場研究及諮詢公司，為獨立第三方
「最後交易日」	指	二零一五年五月二十二日，即公告日期前股份之最後一個完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一五年六月五日，即本通函刊發日期前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市」	指	換股股份就本公司為收購事項提出新上市申請而於聯交所上市

## 釋 義

「上市委員會」	指	聯交所之上市委員會
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「輕軌站」	指	輕捷運車站
「陸路交通管理局」	指	新加坡陸路交通管理局
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「管理層股份計劃」	指	具有本通函「附錄八 — 法定及一般資料 — J. 購股權計劃 — 管理層股份計劃」一段所賦予之涵義
「博洋」	指	博洋國際貿易有限公司，一間於二零一零年十一月四日在新加坡註冊成立之有限公司，為青建(南洋)之全資附屬公司
「大綱」	指	本公司之組織章程大綱
「人力部」	指	新加坡人力部
「New Guotsing BVI」	指	旺寶發展有限公司，一間於二零一五年四月二十八日於英屬處女群島註冊成立之有限公司並由New Guotsing Holdco全資擁有，旨在於緊接完成前持有青建(南洋)全部已發行股本
「New Guotsing 一致行動集團」	指	New Guotsing Holdco及其一致行動人士(定義見收購守則)，包括杜博士、英屬處女群島公司1、英屬處女群島公司2、英屬處女群島公司4、英屬處女群島公司5、Qingjian BVI及青島青建
「New Guotsing Holdco」	指	國清控股有限公司，一間二零一五年五月十一日於英屬處女群島註冊成立之有限公司並由國清中國之最終實益擁有人(即青島青建、杜博士、上海和利源及博海投資之其他股東以及北京紫光置地)間接擁有，旨在持有於完成時將予發行之可轉換優先股
「不競爭契約」	指	國清中國、New Guotsing Holdco及杜博士以本公司為受益人於二零一五年●日就收購事項簽署之不競爭契約

## 釋 義

「非獲豁免持續 關連交易」	指	根據青建預製構件總服務協議進行之交易，須遵守上市規則第14A章之申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載之任何五項比率
「先前管理計劃」	指	具有本通函「董事會函件—管理層股份計劃」一節所賦予之涵義
「公用事業局」	指	新加坡公用事業局
「青島博海」	指	青島博海建設集團有限公司，一間於一九九八年六月二日註冊成立，由青島博海投資有限公司控制之中國公司，其中，杜博士為於最後實際可行日期持有20%實際實益權益之單一最大股東
「青島建築」	指	青島建築(新加坡)有限公司，一間於一九九九年九月十七日在新加坡註冊成立之有限公司，為青建(南洋)之全資附屬公司，並為目標集團之成員公司
「青島青建」	指	青島青建控股有限公司，一間於二零零二年七月十八日註冊成立之中國公司，為青建工會持股會之全資附屬公司，擁有國清中國41.265%股權
「Qingjian BVI」	指	冠揚投資有限公司，一間於二零一五年二月十二日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為青島青建之全資附屬公司，並為New Guotsing一致行動集團之成員公司
「青建建築」	指	青建建築(新加坡)有限公司，一間於二零一三年八月二十七日在新加坡註冊成立之有限公司並由青建控股有限公司全資擁有，而青建控股有限公司由青建(南洋)全資擁有
「青建集團股份公司」	指	一間於一九九五年二月十六日於中國註冊成立之公司，由國清中國擁有79.985%權益，由青島青建物流集團有限公司(一間於中國註冊成立並由國清中國全資擁有之公司)擁有0.075%權益及由獨立第三方擁有19.94%權益

## 釋 義

- 「青建國際」 指 青建國際(南洋)集團發展有限公司，一間於二零一零年二月二十二日在新加坡註冊成立之有限公司，為青建(南洋)之全資附屬公司
- 「青建預製構件總服務協議」 指 青建預製構件有限公司與本公司就向經擴大集團供應預製組件以及粘土及混凝土產品訂立之日期為●之協議
- 「青建預製構件」 指 青建預製構件有限公司，一間於二零零九年八月十八日於新加坡註冊成立之有限公司，並由杜博士之配偶林秀娥女士擁有16%，非執行董事張志華先生擁有8%及由非執行董事丁洪斌先生擁有8%，並自願視之為本公司關連人士。更多詳情請參閱「持續關連交易 — (III)其他持續關連交易 — B.受年度申報、公佈及獨立股東批准規定規限」一節
- 「青建地產」 指 青建地產(南洋)集團發展有限公司，一間於二零一一年十月三日在新加坡註冊成立之有限公司，為青建(南洋)之全資附屬公司，並為目標集團之成員公司
- 「青建工會持股會」 指 青島青建控股有限公司工會持股會，一間於二零零二年七月十七日於中國成立，由約400名成員(包括國清集團之現任或前任僱員)組成之法人實體。於最後實際可行日期，杜博士、張志華先生及丁洪斌博士各自持有青建工會持股會3.6%、1.6%及3%權益
- 「青建安谷」 指 Qingjian Realty (Anchorvale) Pte. Ltd.，一間於二零一三年六月十日在新加坡註冊成立之有限公司，並由青建地產、Suntec Property Ventures Pte. Ltd.、HLY Investments (Anchorvale) Pte. Ltd.及ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd.分別擁有63%、15%、12%及10%，並為目標集團之成員公司



## 釋 義

- 「青建榜鵝育德」 指 Qingjian Realty (Edgefield Plains) Pte. Ltd.，一間於二零一二年四月十二日在新加坡註冊成立之有限公司，並由青建地產、Bohai Investments (Punggol Central) Pte. Ltd.及左海濱先生分別擁有85%、10%及5%，並為目標集團之成員公司
- 「青建榜鵝」 指 Qingjian Realty (Punggol) Pte. Ltd.，一間於二零一零年十月十八日在新加坡註冊成立之有限公司，並由青島建築、ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.、YongLi He Development Pte Ltd.及左海濱先生分別擁有60%、16%、14%及10%，並為目標集團之成員公司
- 「青建榜鵝中心」 指 Qingjian Realty (Punggol Central) Pte. Ltd.，一間於二零一一年十一月十七日在新加坡註冊成立之有限公司，並由青建地產、Bohai Investments (Punggol Central) Pte. Ltd.及左海濱先生分別擁有85%、10%及5%，並為目標集團之成員公司
- 「青建榜鵝大道」 指 Qingjian Realty (Punggol Way) Pte. Ltd.，一間於二零一二年九月十三日在新加坡註冊成立之有限公司，並由青建地產、Shun Kang Development & Investment Pte. Ltd.及左海濱先生分別擁有85%、10及5%，並為目標集團之成員公司
- 「青建三巴旺」 指 Qingjing Realty (Sembawang) Pte Ltd，一間於二零一四年十月二十四日在新加坡註冊成立之有限公司，並由青建地產(住宅)有限公司、HLY Investments (Sembawang)、ZACD (Canberra) Pte. Ltd.及Suntec Property Ventures Pte. Ltd.分別擁有72%、3%、10%及15%，並為目標集團之成員公司
- 「青建盛港」 指 Qingjian Realty (Sengkang) Pte. Ltd.，一間於二零一一年六月十日在新加坡註冊成立之有限公司，並由青島建築、ZACD (Sengkang) Pte. Ltd.、Bohai Investments (Sengkang) Pte. Ltd、左海濱先生、YongLi He Development Pte. Ltd.及TKS International Investment Pte. Ltd.分別擁有72%、12%、5%、5%、3.8%及2.2%，並為目標集團之成員公司
- 「青建實龍港」 指 Qingjian Realty (Serangoon) Pte. Ltd.，一間於二零一零年六月二十二日在新加坡註冊成立之有限公司，並由青島建築、ZACD (Sennett) Pte. Ltd.及YongLi He Development Pte Ltd分別擁有81%、15%及4%，並為目標集團之成員公司

## 釋 義

「青建兀蘭」	指	Qingjian Realty (Woodlands) Pte. Ltd.，一間於二零一三年五月二十三日在新加坡註冊成立之有限公司，且由青建地產、Suntec Property Ventures Pte. Ltd.、Bohai Investments (Sengkang) Pte. Ltd.及ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.分別擁有65%、15%、10%及10%，並為目標集團之成員公司
「重組」	指	青建(南洋)持股架構之內部重組，其詳情載於本通函「董事會函件—重組」一段
「Rider Levett Bucknall」	指	Rider Levett Bucknall LLP，一間物業及建築諮詢公司，為獨立第三方
「權利」	指	具有本通函「董事會函件—管理層股份計劃」一節所賦予之涵義
「銷售股份」	指	目標公司之全部已發行股本。為免生疑，於購股協議日期，銷售股份須為青建(南洋)之全部已發行股份。由於根據重組青建(南洋)之所有股份[已]於本通函日期轉讓至New Guotsing BVI，銷售股份為New Guotsing BVI之全部已發行股份
「獲選參與者」	指	根據管理層股份計劃獲授權認購青建(南洋)股份之國清集團之若干管理層，其詳情載於本通函「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
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「上海和利源」	指	上海和利源投資有限公司，一間於二零一二年十月二十二日於中國註冊成立之有限公司，由杜波博士擁有99.5%權益，並由曹述建先生擁有0.5%權益，並擁有國清中國30%股權

## 釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「購股協議」	指	本公司與國清南洋於二零一五年五月二十三日就收購事項訂立之買賣協議
「股東」	指	股份持有人
「新加坡」	指	新加坡共和國
「欣樂國際總服務協議」	指	欣樂國際地產諮詢公司與本公司就向經擴大集團提供營銷及諮詢服務訂立之日期為●之協議
「獨家保薦人」	指	HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司新上市申請之獨家保薦人
「特別授權」	指	獨立股東將批准之特別授權，其詳情載於本通函「董事會函件—建議授出特別授權」一節
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	New Guotsing BVI
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司或(視乎文意)就目標公司成為其現有附屬公司之控股公司前的期間而言，指目標公司現有附屬公司及該等附屬公司經營的業務，及如文義指目標集團於青建(南洋)註冊成立前進行之業務，則包括青建(南洋)及其前身公司Qingjian Realty Pte. Ltd及青建集團股份公司新加坡分公司現時之附屬公司
「目標集團公司」	指	目標集團之成員公司
「往績記錄期間」	指	包括截至二零一四年十二月三十一日止三個年度之期間

## 釋 義

「商標許可協議」	指	本公司與青建集團股份公司就向經擴大集團許可若干商標訂立之日期為●之商標許可協議
「信託」	指	[構成]履行管理層股份計劃之信託
「受託人」	指	就信託[獲委任]之專業獨立受託人
「市區重建局」	指	新加坡土地使用規劃及保護機構市區重建局
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「高技」	指	高技工程私營有限公司，一間於一九八七年二月十九日於新加坡註冊成立之公司，由青島博海全資擁有。杜博士為本公司主席兼董事，各實益擁有青島博海之20%，而張志華先生(一名非執行董事)實益擁有青島博海之1%，詳情載列於「與控股股東之關係」一節
「高技集團」	指	高技及其附屬公司
「清洗豁免」	指	根據收購守則規則26豁免附註1，豁免New Guotsing Holdco因轉換其於完成時將獲發行及配發之可轉換優先股而須就其尚未擁有或同意收購之股份向其他股東提出強制性全面要約收購之責任
「職業安全健康」	指	職業安全健康
「職業安全健康局」	指	職業安全健康局
「%」	指	百分比

於本通函中，除文義另有所指外，「聯繫人士」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙之涵義(經聯交所不時修訂)。

## 釋 義

就本通函而言，除文義另有所指外，新加坡元按1新加坡元兌5.817港元之相若匯率換算為港元，新加坡元按1新加坡元約兌0.735美元之相若匯率換算為美元。有關匯率僅供說明，並不表示任何新加坡元或港元金額曾經、將會或可能按該匯率或任何其他匯率換算，甚至根本不予換算。

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整。因此，表示若干表格總數及貨幣換算或百分比等值之數字未必是該等數字之總和。

完成後股東所持本公司股份之百分比指緊隨完成後彼等所持股份數目佔已發行股份總數目之百分比，惟不計及任何可轉換優先股或換股股份。

中國公司、實體、部門、設施、證書、業權等之英文名稱(附有「\*」標記)是中文名稱之譯名，僅作識別用途而載於本通函，不應視作正式英譯。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

## 術語詞彙表

本詞彙表載有本通函所用有關目標集團及其各自業務之若干詞語之闡釋及定義。該等詞語及其涵義未必與標準行業涵義或用法一致。

「A&A」	指	改建及加建工程
「建設局綠色建築標誌規定」	指	用於評估樓宇之環境影響及表現之綠色建築評級體系
「建設局質量標誌規定」	指	建設局制定以用於評估新竣工住宅項目之體系
「中國建築協會」	指	中國建築協會
「共管公寓」	指	私營物業開發商開發之非有地私人住宅物業類型
「承建商註冊系統(CRS)」	指	建設局為服務政府部門、法定機構或其他公共部門組織之採購需求而管理之建設局註冊承建商及持牌建築商名錄
「CONQUAS」	指	建築質量評估體系，為建築項目質量之標準評估體系
「核心中央區」或「CCR」	指	根據Knight Frank的資料，基於市區重建局採納之地理區分，核心中央區通常包括第9、10、11郵區、中央城區及聖淘沙，而位於核心中央區的物業通常被稱為高端住宅物業，其進一步詳情載於「附錄一A市場報告(物業開發)-3.2目標集團涉足的獨特市場分部」一段
「CSC」	指	建築竣工合格證書。樓宇在建設局頒發有關該樓宇之CSC時視作竣工
「DBSS」	指	建屋發展局於二零零五年涉及私營機構以提供設計及外表更好之公共住房而引入之設計、建設及銷售計劃

## 術語詞彙表

「執行共管公寓」	指	建屋發展局於一九九五年引入之組屋與私宅混合模式。其於開發的首個十年內具有組屋之性質，有關購房者之資格(包括但不限於國籍、年齡、家庭核心、收入上限及於私營住房的擁有權)及最少佔用期限受限(與其他建屋發展局組屋相若)。第十年之後，執行共管公寓即可視為私人物業，並解除一切限制
「一般建築業者執照」	指	根據承建商名冊系統為參與新加坡政府項目之承建商及一級分承建商頒發之執照
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「GLS」	指	政府售地
「政府售地計劃」	指	政府或其代表透過公開甄選程序出售國有土地作開發之計劃
「授出書面許可」	指	新加坡市區重建局就相關物業項目授出之許可
「組屋」	指	建屋發展局提供之公共住房，主要是為提供經濟適房而建造，且有關購買可得到新加坡政府之財政資助
「ISO 9001:2008」	指	擬供任何設計、開發、製造、安裝及／或服務任何產品或提供任何形式之服務之組織使用之質量管理體系規定。其規定組織要達致客戶預期將需遵守之若干規定
「ISO 14001:2004」	指	使企業控制其活動、產品及服務對環境影響之環境管理體系規定。該準則為企業提供制定其環境政策、計劃及行動之策略方法之框架
「有地私宅」	指	獨立屋、半獨立屋、排屋、聯排別墅

## 術語詞彙表

「租賃持有」	指	指一名人士獲賦予在固定期限內獨家使用及佔用之不動產
「M&E」	指	機械工程
「MYE」	指	外勞配額，即各主要承建商根據開發商或所有人授予之項目或合約價值有權僱用之外籍勞工總數
「非有地私宅」	指	多層住宅開發項目，包括共管公寓住房及公寓
「NTS」	指	外籍勞工之非傳統來源區，包括來自印度、泰國、孟加拉國、緬甸、菲律賓及斯里蘭卡等國家
「OHSAS 18001:2007」	指	職業健康及安全管理体系規定，可使組織控制其職業健康及安全風險並改善其表現。其要求組織進行風險評估及管理須報告說明持續改進目標之風險
「中央區以外」、「OCR」或「大眾市場分部」	指	根據Knight Frank的資料，基於市區重建局採納之地理區分，中央區以外包括中央區以外之規劃區域。位於中央區以外的物業通常被稱為大眾市場住宅物業，其進一步詳情載於「附錄一A市場報告(物業開發)-3.2目標集團涉足的獨特市場分部」一段
「次中央區」或「RCR」	指	根據Knight Frank的資料，基於市區重建局採納之地理區分，核心中央區包括以下9個規劃區域：歐南、博物館區、紐頓、里峇峇利、新加坡河、濱海南、濱海東、海峽景及梧槽。其不包括烏節及市中心城區規劃區域，而位於次中央區的物業通常被稱為中等住宅物業，其進一步詳情載於「附錄一A市場報告(物業開發)-3.2目標集團涉足的獨特市場分部」一段



## 術語詞彙表

「地下結構」	指	在地下進行之結構工程
「上層結構」	指	在地上進行之結構工程
「TOP」	指	臨時入伙準證，樓宇在建設局頒發有關該樓宇之TOP時視作適合入伙

## 公司資料

註冊辦事處	Clifton House, 75 Fort Street P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108 Cayman Islands
總辦事處及主要營業地點	香港 九龍灣 宏照道33號 國際交易中心6樓601室
公司秘書	吳耀輝先生( <i>FCPA</i> ) 香港 新界 將軍澳 培成路8號 南豐廣場 1座20樓B室
審核委員會	譚德機先生(主席) 張志華先生 卓育賢先生 程國灝先生
提名委員會	杜波博士(主席) 譚德機先生 程國灝先生
薪酬委員會	卓育賢先生(主席) 程國灝先生 鄭永安先生
授權代表	何智凌先生 香港 九龍 鑽石山 鳳禮苑 鳳欣閣15樓2室  吳耀輝先生 香港 新界 將軍澳 培成路8號 南豐廣場 1座20樓B室

## 公司資料

### 合規顧問

豐盛融資有限公司  
香港  
中環德輔道中135號  
華懋廣場第二期  
14樓A室

### 主要往來銀行

The Hongkong and Shanghai Banking  
Corporation Limited  
(香港上海滙豐銀行有限公司)  
香港  
皇后大道中1號

星展銀行(香港)有限公司  
香港中環  
皇后大道中99號  
中環中心16樓  
企業銀行集團

中國工商銀行(亞洲)有限公司  
香港  
中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈33樓

### 主要股份登記及過戶處

[編纂]

### 香港股份過戶登記分處

[編纂]

### 公司網站

[www.cnqc.com.hk](http://www.cnqc.com.hk)  
(網站內容並非本通函一部分)

## 董 事

以下載列本公司現任董事及彼等職務。其他詳情請參閱「經擴大集團之董事及高級管理層」一節。

姓名	住址	國籍
<b>執行董事</b>		
杜波博士(主席)	香港 九龍 偉業街33號 德福花園 K座14樓12室	中國
鄭永安先生	香港 九龍 壽菊路4號 萬金閣 2樓D室	中國
張玉強先生	香港 九龍 偉業街33號 德福花園 K座14樓12室	中國
何智凌先生	香港 九龍 黃大仙 鑽石山 鳳禮苑 鳳欣閣15樓2室	中國
<b>非執行董事</b>		
張志華先生	中國 山東青島 香港東路239號 13座 1單元601室	中國
丁洪斌博士	中國 山東青島 香港東路239號 13座 2單元602室	中國

<b>董 事</b>
------------

姓名	住址	國籍
<b>獨立非執行董事</b>		
卓育賢先生	香港 銅鑼灣 百德新街59-65號 海濱大廈 3樓A室	英國
程國灝先生	香港 跑馬地 山村道36號 豐寧大廈15樓D室	中國
譚德機先生	香港 鰂魚涌 太古城 景天閣12樓A室	英國

**關連方**

上市申請之獨家保薦人

**HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited**  
香港  
皇后大道中1號

本公司有關收購事項之

**The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited**  
(香港上海滙豐銀行有限公司)

財務顧問

香港  
皇后大道中1號

獨立董事委員會及  
獨立股東之獨立財務顧問

浩德融資有限公司  
香港  
中環  
永和街21號

本公司之法律顧問

香港法律：  
諾頓羅氏富布萊特香港  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈38樓

新加坡法律：  
**Norton Rose Fulbright (Asia) LLP**  
One Raffles Quay  
#34-02 North Tower  
Singapore 048583

**KhattarWong LLP**  
80 Raffles Place  
#25-01 UOB Plaza 1  
Singapore 048624

中國法律：  
競天公誠律師事務所  
中國  
北京市朝陽區  
建國路77號  
華貿中心  
3號寫字樓34層  
郵遞區號：100025

關連方

開曼群島法律：  
康德明律師事務所  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P. O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

獨家保薦人之法律顧問

香港法律：  
孖士打律師行  
香港  
中環遮打道10號  
太子大廈  
16至19樓

新加坡法律：  
**Allen & Gledhill LLP**  
One Marina Boulevard #28-00  
Singapore 018989

核數師兼申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

物業估值師

戴德梁行有限公司  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈16樓

合規顧問

豐盛融資有限公司  
香港  
中環德輔道中135號  
華懋廣場二期  
14樓A室

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) 建議增加法定股本
  - (6) 持續關連交易
- 及
- (7) 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)之持股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) 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；
- (f) 本集團、目標集團及經擴大集團之財務資料；
- (g) 目標集團所持物業之估值；
- (h) 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
- (i) 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、目標集團之財務業績及前景、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份，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份，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。

[於最後實際可行日期，第●至●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。]

## 董事會函件

### 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(視乎情況而定)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。

#### 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。

## 董事會函件

- 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章程細則的前提下，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。
- 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為基準及按經轉換基準，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。

## 董事會函件

- 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。]

## 發行價

每股可轉換優先股發行價2.75港元：

- (a) 本公司股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股3.42港元溢價／折讓約19.6%；
- (b) 本公司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%；

## 董事會函件

- (c) 本公司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) 本公司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) 本公司股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股3.33港元折讓約17.4%；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值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。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，收購事項將符合本公司及股東之整體利益。



## 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所持有之所有可轉換優先股轉換後(假設概無根據本公司購股權計劃授出之購股權獲行使)，本公司股權架構之詳情載列如下：

	(1)		(2)			(3)		(4)		
	於最後實際 可行日期		緊隨完成後 (假設概無可轉換優先股獲轉換)			假設並無向公眾 股東配售新股份及 New Guotsing Holdco 及受託人持有之 所有可轉換優先股 轉換為換股股份 (僅供說明)(附註2)		假設向公眾股東配售 214.6百萬股新股份及 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)		
	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 股份 數目	所持可轉 換優先 股數目 (附註1)	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 股份 數目	所持 可轉換優 先股數目 (附註1)
<b>主要股東及董事</b>										
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]
New Guotsing Holdco	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
<b>New Guotsing</b>										
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]
受託人(附註4)	—	—	[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]
<b>公眾</b>										
於最後實際可行日期 之公眾股東	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
本公司根據情形(4) 配售214.6百萬股 新股份之新公眾 股東(附註5)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
<b>總計</b>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

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及受託人(或受託人將持有之公司)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及受託人轉換可轉換優先股須待New Guotsing Holdco所持所有可轉換優先股轉換後，方可作實。
3. 指本公司於完成後之股權架構，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，以便本公司在轉換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)所有向New Guotsing Holdco發行之[編纂]轉換

## 董事會函件

為換股股份([編纂])；及(iii)本公司之已發行股本並無變動。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，及本公司未必能成功向公眾發行及配發相關數目之新股份，以轉換可轉換優先股。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。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. 指獲任管理層股份計劃之受託人，其將於完成時由國清南洋提名承購代價股份之32%。受託人所持可轉換優先股在轉讓至獲選參與者前毋須轉換為股份。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。
5. 指將持有214.6百萬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214.6百萬股新股份)。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。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。

### 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盈利(假設完成已於二零一四年一月一日作實)將為233.2百萬港元。

誠如經擴大集團未經審核備考匯總財務狀況表所載，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16,213.9百萬港元及15,482.7百萬港元。

#### 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

## 董事會函件

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，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。本公司為投資控股公司，及本集團主要於香港及澳門從事基建業務及機械租賃業務。

#### 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41.3%；(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13.7%。

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人房地產開發商之總承建商，主要從事(i)開發及銷售優質公寓及共

## 董事會函件

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，目標集團之經審核合併收益分別為289,602,201新加坡元、274,902,277新加坡元及1,038,545,828新加坡元。目標集團於二零一四年十二月三十一日之經審核合併資產淨值(包括非控股權益應佔資產淨值)約為17,807,491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。

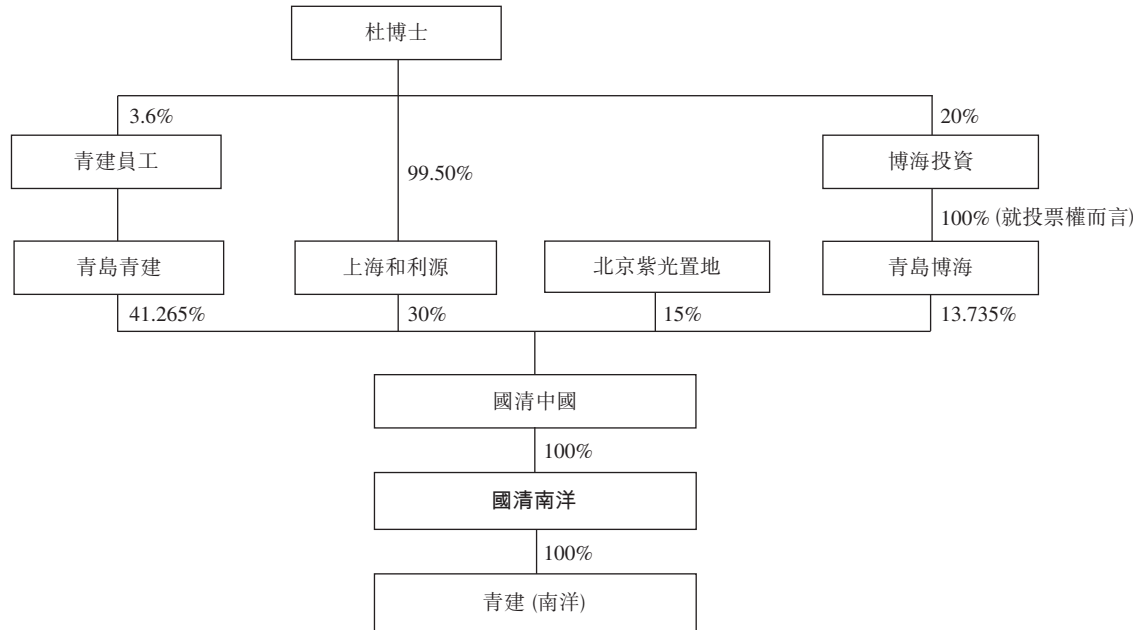
### 重組

根據購股協議，青建(南洋)之持股架構[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。

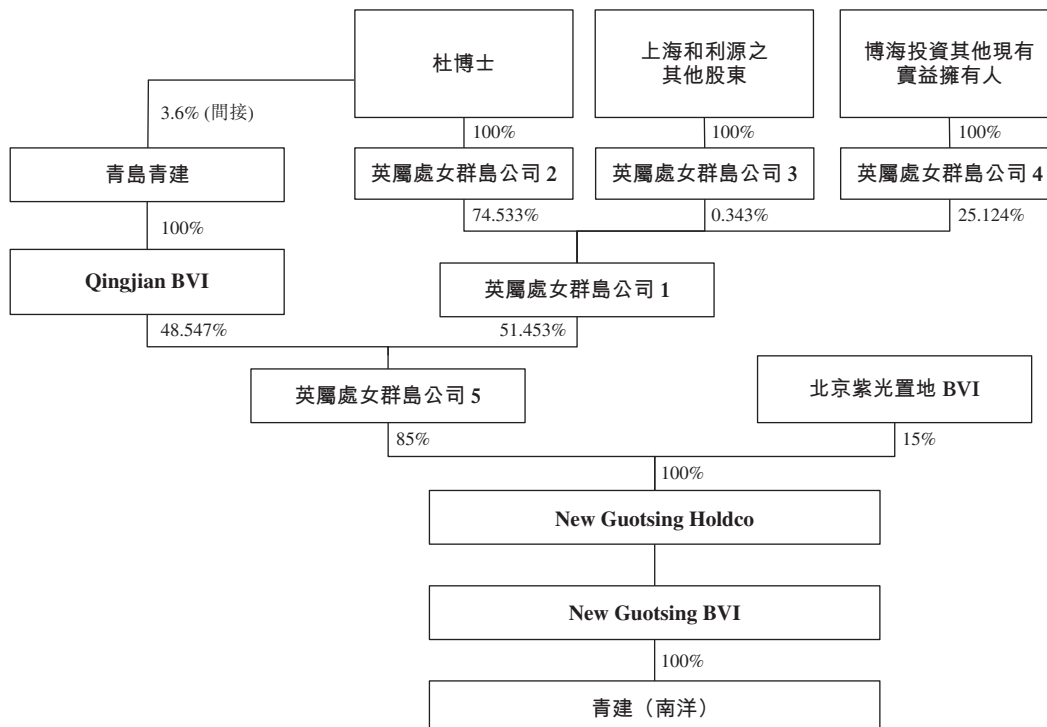
## 董事會函件

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：

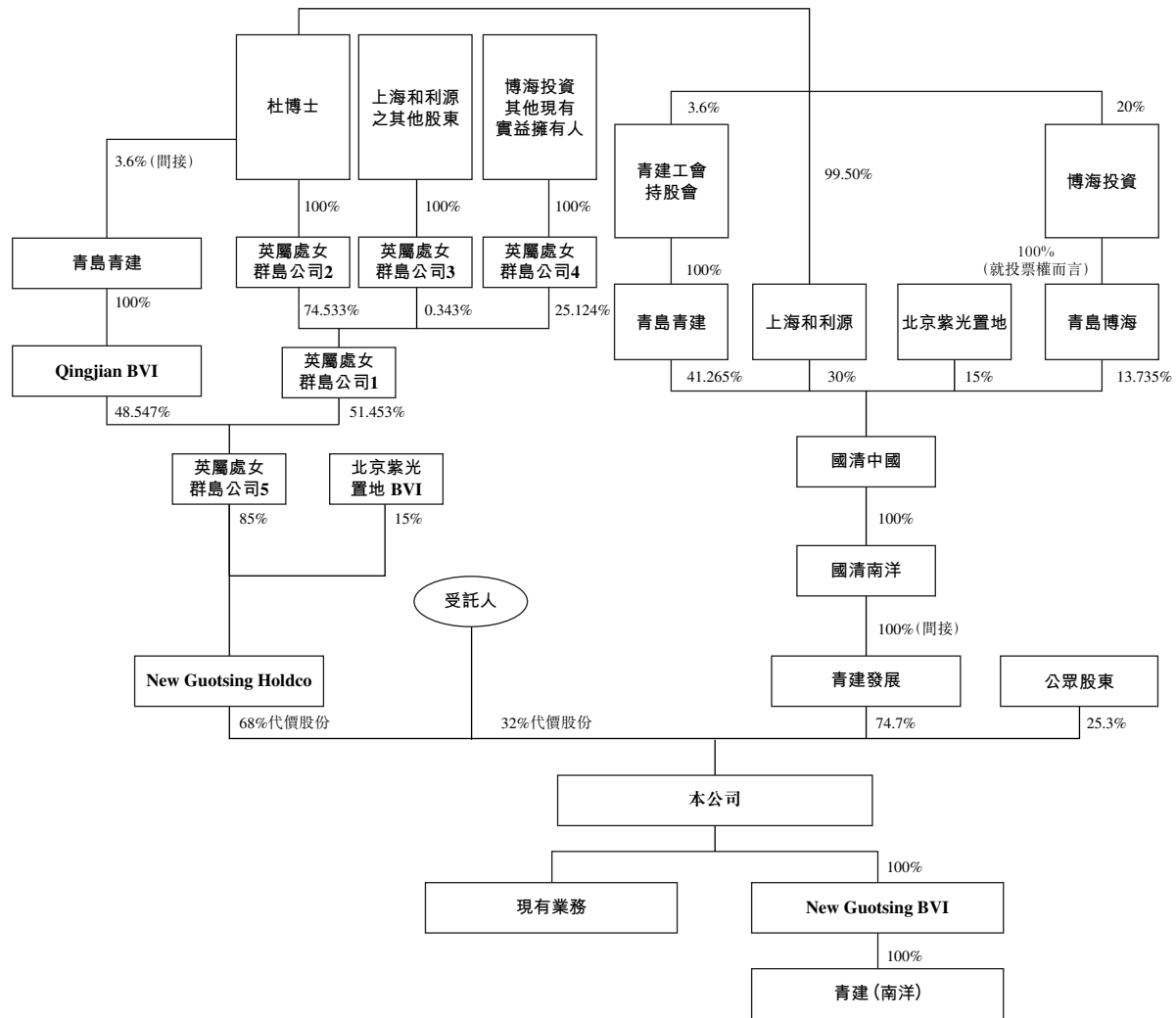


青建(南洋)緊隨重組完成後但於完成前之股權架構：



## 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，信託已於二零一五年●設立，而受託人已向獲選參與者授出激勵(「激勵」)以自信託購買最多

## 董事會函件

合共304,599,273股可轉換優先股。相關激勵於國清南洋(或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行使，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60,000,000港元，分為5,000,000,000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

The 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。

## 董事會函件

### 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。

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●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；及(e)清洗豁免。大會通告載於本通函第EGM 1至EGM 3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。

## 董事會函件

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登記手續。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。

### 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。

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。

## 董事會函件

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56至57頁。獨立財務顧問函件全文載有其就收購事項、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及原因，載於本通函第58至90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。

### 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  
杜博士  
謹啓

二零一五年[七月二十三日]

## 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就收購致獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



**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)

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項  
及關連交易
- (2) 建議授出特別授權
- (3) 申請清洗豁免  
以及
- (4) 非獲豁免持續關連交易

吾等謹此提述本公司於[編纂]刊發之通函(「通函」)，本函屬其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞語在本函件中具相同涵義。

獨立董事委員會已告成立，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向閣下提供意見。有關詳情載於本通函「董事會函件」及「持續關連交易」各節。浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問函件全文載有其推薦意見及達致推薦推薦意見時所考慮之主要因素，全文載於本通函第58至90頁。

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與獨立財務顧問意見函所述意見和推薦意見後，吾等認為收購事項、購股協議、特別授權、清洗豁免及非獲豁免持續關連交易符合本公司及其股東之整體利益，且按一般商業條款訂立，對本公司及股東公平合理。

獨立董事委員會函件

基於上文所述，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購事項、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。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
青建國際控股有限公司  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
卓育賢先生  
程國灝先生  
譚德機先生  
謹啟

## 獨立財務顧問函件

以下為浩德融資有限公司就(i)收購事項；(ii)購股協議；(iii)為發行可轉換優先股及換股股份而授出特別授權；(iv)清洗豁免；及(v)經擴大集團於完成時訂立之非獲豁免持續關連交易而致獨立董事委員會及獨立股東之意見函全文，乃為載入本通函而編製。

浩德融資有限公司  
香港中環  
永和街21號

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項及關連交易
- (2) 發行可轉換優先股及  
關連交易
- (3) 建議授出特別授權
- (4) 非獲豁免持續關連交易  
及
- (5) 清洗豁免

### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就(i)收購事項；(ii)購股協議；(iii)為發行可轉換優先股及換股股份而授出特別授權；(iv)清洗豁免；及(v)經擴大集團於完成時訂立之非獲豁免持續關連交易而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與 貴公司日期為二零一五年●之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

## 獨立財務顧問函件

於二零一五年五月二十三日，貴公司(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，貴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目標公司之全部已發行股本。

根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成 貴公司之非常重大收購事項，乃由於就 貴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%。由於賣方國清南洋基於其為青建發展(貴公司主要股東)之聯繫人士，故為 貴公司之關連人士，因此根據上市規則第14A章，收購事項亦構成 貴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 貴公司之反收購，乃基於收購事項構成 貴公司之非常重大收購事項，及同時涉及 貴公司於青建發展取得 貴公司控制權(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， 貴公司被視為猶如新上市申請人。故收購事項亦須待 貴公司向上市委員會提交之新上市申請獲批准後，方可作實。

根據購股協議之條款，國清集團已進行內部重組，據此(其中包括)，國清中國之最終實益擁有人已成立New Guotsing Holdco，以持有 貴公司於完成時配發及發行之可轉換優先股。吾等注意到，於完成後，New Guotsing Holdco將於647,273,454股可轉換優先股中擁有權益，該等股份悉數兌換後，將導致New Guotsing Holdco(i)於 貴公司之經擴大已發行股本中擁有約68.3%權益(假設New Guotsing Holdco持有之全部可轉換優先股已轉換為股份(儘管 貴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)，及概無受託人(或受託人持有之公司)持有 貴公司之其他未行使購股權或可轉換優先股)；或(ii)於 貴公司當時之經擴大已發行股本中擁有約55.7%權益(假設 貴公司可向獨立第三方發行及配發214,617,819股新股份，以符合上市規則第8.08條項下公眾持股量之規定，以及 貴公司其他未行使購股權或可轉換優先股將不獲行使或轉換)。因此，根據收購守則第26.1條，New Guotsing Holdco將須就 貴公司全部已發行股份(New Guotsing Holdco及其一致行動人士尚未擁有或同意收購)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，而清洗豁免一旦授出，New Guotsing Holdco毋須向 貴公司全體股東提出因轉換647,273,454股可轉換優先股而須作出之強制性要約收購。



## 獨立財務顧問函件

誠如通函「持續關連交易」章節所披露，吾等注意到，貴公司於●訂立青建預製構件總服務協議，據此，經擴大集團將於完成後繼續向青建預製構件及其附屬公司(統稱「青建預製構件集團」)採購預製組件以及粘土及混凝土產品。由於根據各自年度上限為青建預製構件總服務協議計算之一個或以上適用百分比率超過5%，因此根據上市規則第14A章，青建預製構件總服務協議項下擬進行之交易將於完成時構成貴公司之持續關連交易，並有待申報、年度審核、公告及獨立股東批准後，方可作實。

### 獨立董事委員會

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：

- (1) 以考慮(i)購股協議項下擬進行之交易；(ii)清洗豁免；(iii)經擴大集團於完成時訂立之非獲豁免持續關連交易；及
- (2) 以就下列事項向獨立股東提供意見(i)購股協議及青建預製構件總服務協議之條款是否公平合理；(ii)清洗豁免是否公平合理；(iii)前述交易是否屬正常商業條款且是否在經擴大集團一般及日常業務過程中進行；(iv)前述交易及清洗豁免是否符合貴公司及股東之整體利益；及(v)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈以批准與前述交易及清洗豁免有關之普通決議案投票。

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責乃就下列事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見：

- (1) (i)購股協議；(ii)清洗豁免；(iii)經擴大集團於完成時訂立之非獲豁免持續關連交易；及
- (2) (i)購股協議及青建預製構件總服務協議之條款是否公平合理；(ii)清洗豁免是否公平合理；(iii)前述交易是否屬正常商業條款且是否在經擴大集團一般及日常業務過程中進行；(iv)前述交易及清洗豁免是否符合貴公司及股東之整體利益；及(v)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈以批准與前述交易及清洗豁免有關之普通決議案投票。

## 獨立財務顧問函件

吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問且經獨立董事委員會批准，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除就吾等之委任應付予吾等之正常顧問費用外，概無訂立任何安排以致吾等可自 貴公司收取任何其他費用或利益。

### 意見基準

在達致吾等意見時，吾等已依賴通函所載或所述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設通函所載或所述及／或吾等獲提供之一切聲明、資料、意見及陳述於作出時均屬真實、準確及完整，且直至通函日期仍屬真實、準確及完整。

吾等並無理由懷疑吾等於達致意見時所依賴之任何聲明、資料、意見或陳述屬不實、不準確或具誤導成分，亦不知悉遺漏任何重大事實致使吾等獲提供之聲明、資料、意見或陳述屬不實、不準確或具誤導成分。

吾等已假設通函所載或所述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供之一切聲明、資料、意見及陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等已依賴該等聲明、資料、意見及陳述，且並無就 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

### 主要考慮因素及理由

#### 1. 貴集團之背景

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

#### 二零一四年 貴公司控制權變動

於二零一四年三月，青建發展以每股2.40港元向Leading Win Management Limited收購225,000,000股股份（佔 貴公司75%之全部已發行股本），總現金代價為540,000,000港元。根據收購守則第26.1條，青建發展已按每股2.40港元之要約價作出強制性無條件現金要約收購，收購全部已發行股份（不包括由青建發展及一致行動人士已收購或同意收購及擁有之股份）。強制性無條件現金要約收購結束後，青建發展已根據強制性無條件現金要約收到涉及合共40,790,000股要約股份之有效接納，佔全部已發行股本約13.6%。鑒於緊隨強制性無條件現金要約收購結束後，公眾人士持有 貴公司當時已

## 獨立財務顧問函件

發行股本低於25%，青建發展已於二零一四年六月二十日與信達國際控股有限公司訂立配售協議，以促使承配人按每股2.40港元之價格收購合共41,645,000股股份，佔 貴公司已發行股本約13.9%。緊隨配售完成及交收後，公眾持股量已恢復。於最後實際可行日期，青建發展持有224,145,000股股份，佔 貴公司已發行股本約74.7%。

### 財務資料

下文載列 貴集團截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度、截至二零一四年十二月三十一日止九個月以及二零一三年及二零一四年九月三十日止六個月之財務摘要，乃摘錄自截至二零一四年三月三十一日止年度之 貴公司年報（「二零一四年三月年報」）、截至二零一四年十二月三十一日止九個月之年報（「二零一四年十二月年報」）以及截至二零一四年九月三十日止六個月之 貴公司中報（「二零一四年中報」）。 貴公司成為國清中國之間接非全資附屬公司後將其財政年度年結日由三月三十一日更改為十二月三十一日。

	截至三月三十一日 止年度		截至九月三十日 止六個月		截至 二零一四年 十二月三十一日 止九個月
	二零一三年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)
收益	597,991	1,218,198	638,266	612,496	957,919
銷售成本	(483,830)	(989,861)	(556,698)	(510,669)	(784,629)
毛利	114,161	228,337	81,568	101,827	173,290
貴公司擁有人應佔 之期內/年內溢利 及全面總收入	65,181	155,796	56,471	63,128	106,349

## 獨立財務顧問函件

	於三月三十一日		於二零一四年	於二零一四年
	二零一三年	二零一四年	九月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
流動資產總額	243,232	407,429	439,638	486,964
非流動資產總額	259,678	329,024	360,194	356,912
資產總額	502,910	736,453	799,832	843,876
流動負債總額	119,783	372,172	355,137	351,418
非流動負債總額	112,185	108,543	123,066	125,052
流動資產淨額	123,449	35,257	84,501	135,546
資產淨額	270,942	255,738	321,629	367,406

	截至三月三十一日止年度		截至九月三十日止六個月		截至
	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	十二月三十一日
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	止九個月
					千港元
					(經審核)
經營活動產生的現金淨額	47,662	218,088	139,798	41,927	123,358
投資活動所用的現金淨額	(64,567)	(121,343)	(76,417)	(58,667)	(61,777)
融資活動(所用)/產生的現金淨額	28,391	34,045	26,817	(101,157)	(137,345)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	11,486	130,790	90,198	(117,897)	(75,764)
期/年末現金及現金等價物	58,095	188,885	148,293	70,988	113,121

### 截至二零一四年三月三十一日止年度與截至二零一三年三月三十一日止年度比較

根據二零一四年三月年報，貴集團於截至二零一四年三月三十一日止年度錄得收益約1,218.2百萬港元，較去年增加約103.7%。收益增長主要由於多個大型建築項目帶來更多收益及在香港及澳門承接更多項目所致。截至二零一四年三月三十一日止年度之溢利從約65.2百萬港元上升至約155.8百萬港元，較去年增加約139.0%，與推動收益增長之主要原因相同。

## 獨立財務顧問函件

主要受購買物業、廠房及設備增多所致，截至二零一四年三月三十一日止年度來自投資活動的現金流出淨額較上年度二零一三年增加約56.8百萬港元，但由於二零一四年相應年度經營活動產生的現金淨額大幅增加(與收益增長相符)，其影響被抵銷。於二零一四年三月三十一日，得益於前述經營活動產生的現金增加，貴集團錄得現金及現金等價物約188.9百萬港元，較上年度增長約225.1%。

截至二零一四年九月三十日止六個月與截至二零一三年九月三十日止六個月比較

貴集團於截至二零一四年九月三十日止六個月之總收益約為612.5百萬港元，較二零一三年同期減少約4.0%。如二零一四年中報所載，收益輕微下跌乃主要由於完成澳門路氹城的一項大型項目，而貴集團於香港及澳門承接之大型項目尚未於截至二零一四年九月三十日止六個月確認所致。儘管截至二零一四年九月三十日止六個月，(i)勞工成本，(ii)建築材料成本及(iii)分承建商費用增加，但貴集團之毛利率從截至二零一三年九月三十日止六個月的約12.8%，增加至截至二零一四年同期的約16.6%。前述增長主要由於貴集團調整建築項目投標價，以反映成本上升所致。由於前述毛利率增加，加上受益於新承接之建築項目，毛利亦不斷增長，並惠及貴集團之純利從二零一三年九月三十日止六個月之約56.5百萬港元，增加至二零一四年同期之約63.1百萬港元，增幅約11.8%。

截至二零一四年九月三十日止六個月，貴集團之現金及現金等價物從於二零一四年三月三十一日之約188.9百萬港元減少約117.9百萬港元至約71.0百萬港元。現金及現金等價物減少之主要原因為支付股息150.0百萬港元及償還銀行借款約85.0百萬港元。然而，貴集團於二零一四年三月三十一日至二零一四年九月三十日之間六個月之資產總額從約736.5百萬港元增加至約799.8百萬港元，增長約63.4百萬港元，主要原因為隨著貴集團繼續承接更多業務，二零一四年三月三十一日至二零一四年九月三十日之間六個月之貿易及其他應收賬款增加約151.9百萬港元，將現金及現金等價物所減少之約117.9百萬港元抵銷。

## 獨立財務顧問函件

截至二零一四年十二月三十一日止九個月

由於財政年度年結日發生變更，貴集團已刊發二零一四年十二月年報。為進行討論，儘管比較期間之月數有所不同，但是吾等已將截至二零一四年十二月三十一日止九個月期間與截至二零一四年三月三十一日止十二個月期間進行分析。吾等注意到，於截至二零一四年十二月三十一日止九個月期間錄得收益約957.9百萬港元，在年度化後，其水平大致上與截至二零一四年三月三十一日止年度期間錄得之收益水平相當。於截至二零一四年十二月三十一日止九個月期間之毛利率已穩定維持在約18.1%，而截至二零一四年三月三十一日止年度約為18.7%。截至二零一四年十二月三十一日止九個月之純利約為106.3百萬港元，較截至二零一四年三月三十一日止年度期間之155.8百萬港元更少，原因(尤其)是儘管時限較短，但於截至二零一四年九月三十日止九個月期間之行政開支較高。前述增加主要是由於較高之員工成本(包括董事薪酬)以及法律及專業費用。

憑藉持續的盈利能力，貴集團之淨資產由於二零一四年三月三十一日之約255.7百萬港元及於二零一四年九月三十日之321.6百萬港元增加至於二零一四年十二月三十一日之約367.4百萬港元。具體而言，由於業務持續增長及客戶付款緩慢導致貿易及其他應收賬款、預付款項、按金大幅增加。

### 展望

誠如二零一四年三月年報所披露，國清集團取得貴集團之控制權後，管理層已計劃透過擬制定之新發展策略、新品牌名稱及新標誌來多樣化其業務模式。

誠如貴公司日期為二零一四年七月九日及九月十六日之公告所披露，貴公司名稱自新利控股有限公司變更為青建國際控股有限公司已使貴集團能夠利用其母公司青建發展(由國清中國間接全資擁有)及其相關集團成員公司之新企業形象及聲譽，以於日後可能將基礎建築業務擴展至其他亞太地區。

根據二零一四年中期報告，貴集團獲得位於石硤尾、馬鞍山及青衣之大型地基項目之合約，總合約金額約為1,000百萬港元。隨著香港及澳門對建築工程之需求持續，管理層預期日後將會有大量投標機會。誠如二零一四年十二月年報所載，儘管面臨中國不斷增加之勞工成本，管理層計劃進一步發展其上層結構業務並提升效率。

## 獨立財務顧問函件

### 2. 國清中國及國清南洋之背景

國清中國於中國成立，並透過其中國主要運營附屬公司青建集團股份公司主要從事(i)國內及國際建築工程與投資；(ii)房地產開發；(iii)資本管理；(iv)物流；及(v)設計諮詢。

於最後實際可行日期，國清中國(i)由青建工會持股會透過其全資附屬公司持有41.3%；(ii)由上海和利源持有30.0%；(iii)由北京紫光置地持有15.0%；及(iv)由青島博海持有13.7%。

國清南洋為一間於新加坡註冊成立並由國清中國全資擁有之投資控股公司，乃青建(南洋)之單一股東。

### 3. 目標集團之背景

#### 重組及股權架構

根據購股協議，國清集團已進行內部重組，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，New Guotsing BVI持有青建(南洋)全部已發行股本(收購事項之標的事項)，而New Guotsing Holdco則由國清中國之最終實益擁有人擁有，乃假設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。

杜博士已將其先前透過上海和利源及博海投資持有之全部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(貴公司主席兼董事)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 貴公司將發行及配發之68%可轉換優先股作為代價。

有關青建(南洋)於重組完成前後之股權架構詳情，請參閱通函「董事會函件」中「有關國清中國、國清南洋及目標集團之資料」一段。

#### 管理層股份計劃

誠如通函「董事會函件」中「有關國清中國、國清南洋及目標集團之資料」一段所述，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」)。

## 獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，並無獲選參與者行使任何權利。貴公司及國清南洋透過向信託發行及配發代價股份總數32%之方式接納權利以替換先前管理計劃，乃訂約方之間商業安排之一部分。更多詳情，請參閱本函件「購股協議之條件及條款」一段。

### 業務

目標集團包括目標公司及其附屬公司，主要從事(i)物業開發，藉此目標集團專註於開發及銷售優質共管公寓及執行共管公寓(有關新加坡物業市場之進一步詳情，請參閱通函「行業概覽」一節)；及(ii)物業建築，藉此目標集團專註於作為新加坡政府機構及私營物業開發商之主要承建商提供建築服務。

誠如通函「目標集團之業務」一節所載，就目標集團之物業開發分部而言，目標集團已於二零一四年交付其兩個物業項目(即樂水居及寧居)。截至二零一五年三月三十一日，目標集團在新加坡七個物業項目中持有絕大部分權益，總可售建築面積及目標集團應佔總市值分別約為420,296平方米及約2,005.1百萬新加坡元。

就目標集團之物業建築分部而言，於往績記錄期間，目標集團已參與政府機構及私營物業開發商承建之21個建築項目，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。11個在建建築項目之總合約價值約為1,587.5百萬新加坡元。此外，目標集團亦就其自有物業開發分部承建八個建築項目，且於二零一四年十二月三十一日已完成其中兩個項目。

有關目標集團之業務詳情已於通函「目標集團之業務」一節中披露。



## 獨立財務顧問函件

### 目標集團之經審核財務資料

	建築分部			物業分部		
	二零一二年 千新加坡元	二零一三年 千新加坡元	二零一四年 千新加坡元	二零一二年 千新加坡元	二零一三年 千新加坡元	二零一四年 千新加坡元
收益 <sup>(1)</sup>	386,445	498,438	697,583	—	—	641,656
年內溢利 <sup>(1)</sup>	59,788	30,381	21,641	(22,636)	(15,049)	75,583
<b>截至十二月三十一日止年度</b>						
	二零一二年 千新加坡元	二零一三年 千新加坡元	二零一四年 千新加坡元			
收益 <sup>(1)</sup>			289,602	274,902	1,038,546	
銷售及服務成本			(230,654)	(257,145)	(877,782)	
毛利			58,948	17,757	160,764	
年內溢利 <sup>(1)</sup>			22,186	(16,801)	60,870	

附註：

- (1) 業務分部分類並無計及主要關於目標集團向其物業開發部門提供之建築服務之集團內部公司間之抵銷，故按業務分部分類之年內收益及溢利未能與年內總收益及溢利之數據相一致。

	於十二月三十一日		
	二零一二年 千新加坡元	二零一三年 千新加坡元	二零一四年 千新加坡元
流動資產總額	1,906,031	2,702,554	2,500,730
非流動資產總額	24,605	55,893	72,317
流動負債總額	776,697	1,438,681	1,492,422
非流動負債總額	1,119,591	1,351,604	1,062,817
流動資產淨額	1,129,333	1,263,873	1,008,308
資產淨額	34,347	(31,838)	17,807

## 獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
經營活動(所用)／產生的 現金淨額	(375,783)	(337,930)	141,409
投資活動(所用)／產生的 現金淨額	(25,865)	(118,962)	107,087
融資活動產生／(所用)的 現金淨額	556,768	458,930	(377,709)
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	155,120	2,038	(129,213)
期末現金及現金等價物	262,406	264,443	135,230

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，目標集團之收益自於新加坡開發房地產及提供建築服務產生。

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年度，目標集團分別錄得收益約289.6百萬新加坡元、274.9百萬新加坡元及1,038.5百萬新加坡元，分別相當於溢利約22.2百萬新加坡元、虧損約16.8百萬新加坡元及溢利約60.9百萬新加坡元。誠如通函「目標集團之財務資料」一節所載，物業開發項目於自交付已竣工項目確認收益前一般需要大量資本開支及大量時間完成，因此目標集團之年度業績取決於各物業開發所處階段而可能出現波動。截至二零一三年十二月三十一日止年度產生之虧損主要由於兩個物業開發項目(即樂水居及寧居)已於二零一三年產生成本之事實，但根據相關財務準則，物業尚未能交付，故收益無法確認。此外，目標集團建築分部之較大部分資源已用於目標集團之物業開發項目，而就該等服務所獲收益隨後因構成集團內部公司間之交易而獲抵銷。於此之後，由於目標集團能夠確認前述物業開發項目之收益，目標集團錄得截至二零一四年十二月三十一日止年度之年內厚利約60.9百萬新加坡元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之銷售成本亦相應大幅增加，自截至二零一三年十二月三十一日止年度之257.1百萬新加坡元增至877.8百萬新加坡元，此乃由於目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度期間進行之物業開發項目數目增加所致。

## 獨立財務顧問函件

於二零一四年十二月三十一日，目標集團持有約1,008.3百萬新加坡元之流動資產淨額。該流動資產淨額主要由於通函「目標集團之財務資料」一節所載目標集團持有之待售開發物業、貿易及其他應收賬款以及受限制現金所致。

有關目標集團之財務資料已於通函「目標集團之財務資料」一節及通函附錄三所載「目標集團之會計師報告」中披露。

### 4. 行業概覽

如上文「目標集團之背景」一節所述，目標集團大部分收入來源於新加坡房地產發展及提供建築服務。因此，管理層認為，目標集團績效與以下因素有關：(i)新加坡整體經濟；(ii)新加坡物業市場；及(iii)新加坡建築行業。吾等在考慮收購事項時，已考慮有關前述三個方面當前總體趨勢之以下資料：

#### 新加坡經濟概覽

新加坡經濟在二零零八年金融危機後全球經濟復甦之環境中持續增長。據世界銀行公佈，新加坡人均GDP從二零零九年的約38,577美元按年上升至二零一三年的約55,182美元。而同期新加坡GDP從約1,924億美元升至約2,979億美元，反映出新加坡經濟增長。與全球其他國家及地區相比，新加坡人均GDP排名從二零零九年全球第25位升至二零一三年全球第9位，這顯示新加坡收入增長與全球背景的對比。

此外，如新加坡政府發佈之二零一三年一月人口白皮書中列載，新加坡人口約5.5百萬，預計未來二十年會有大幅增長，到二零三零年達至6.5百萬至6.9百萬，即大概增長率介於18.2%至25.5%之間。

#### 新加坡儲蓄率高

儘管總儲蓄佔GDP百分比出現減少，從二零一零年52% GDP減至二零一三年48% GDP，但新加坡總儲蓄率仍居世界前列。儲蓄率高符合新加坡一項強制性綜合儲蓄計劃措施，該計劃針對新加坡在職人員及永久居民，主要透過中央公積金之實施為其退休、醫療及房屋需求提供資金。

## 獨立財務顧問函件

歐盟委員會於二零一一年刊發題為《家庭儲蓄及按揭決定：「首付渠道」在歐元區的作用》之文章，分析歐元區儲蓄與按揭決定之間的關聯，發現「首付渠道」，即隨著房屋價格上漲，由於銀行要求首期款，有意購買物業之受信貸約束家庭需要積累更多儲蓄。此外，如建屋發展局所公佈，新加坡潛在房屋購買者若以銀行房屋貸款購買執行共管公寓，而物業登記日期在二零一三年一月十二日或之後，則須支付某一比例之物業價值作為現金首期款。由於新加坡是全球總儲蓄(佔GDB百分比)最高的國家之一，則可推斷面對房屋價格上漲，乃至首期款要求，新加坡家庭準備更為充分，因此新加坡住宅物業市場更具吸引力。

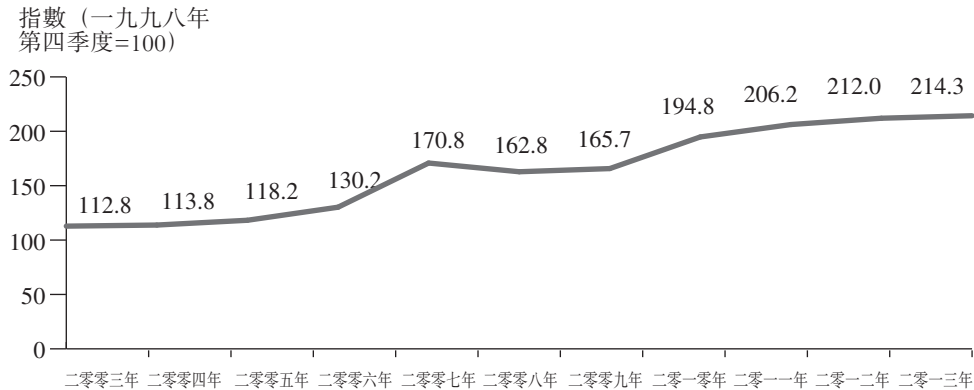
### 新加坡住宅物業行業概覽

新加坡住宅物業市場可分類為組屋(由建屋發展局建設及銷售)、私宅(由私營發展商建設及銷售)及共管房屋(由私營發展商建設及銷售，但受到建屋發展局設定之特定限制，如物業達至最低居住年限方可出售，亦稱為執行共管公寓)。所有組屋均為非有地，而私宅發展項目包括有地及非有地物業。如通函附錄一A所列，目標集團二零一零年至二零一四年期間所有住宅項目均為非有地物業，具體而言，屬於共管公寓及執行共管公寓。

下圖說明新加坡於二零零三年至二零一三年期間，按一九九八年第四季度100基準指數計量之私人住宅物業價格指數。

## 獨立財務顧問函件

### 新加坡私人住宅物業價格指數



資料來源：新加坡統計局

新加坡住宅物業於二零零三年至二零零七年間價格急升，而私人住宅物業價格指數由二零零三年的112.8升至二零零七年的170.8。二零零七／二零零八年全球金融危機僅輕微影響新加坡住宅物業市場，從而令私人住宅物業價格微跌。在新加坡從前述全球金融危機中恢復期間，住宅物業市場自二零零九年年初以來處於愈漸熾熱的狀態。自二零零九年九月起，為謹慎地保持住宅物業市場之穩定，新加坡政府一直推行政策為樓市降溫，其中包括總償債率（「TDSR」）框架及修改按揭貸款條款。

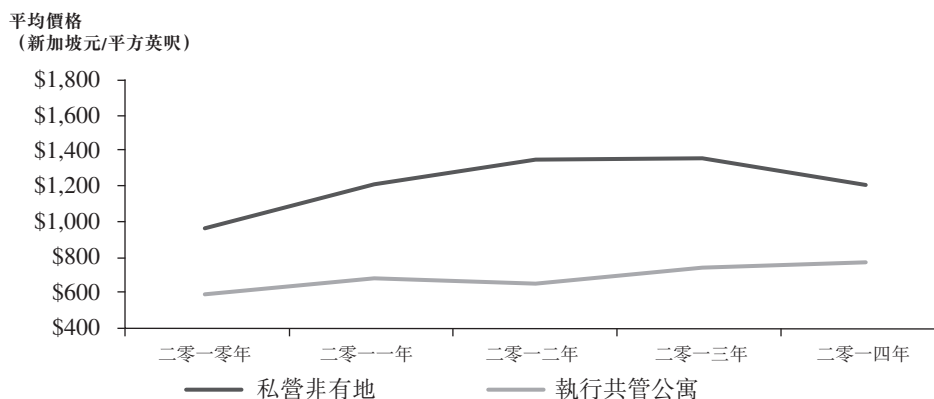
對於上述為樓市降溫之政策，吾等注意到，該等政策具有穩定目標集團經營所在住宅物業市場的作用，預期這對 貴集團長期有利。另外，日後新加坡政府放寬前述政策後，經擴大集團可進一步從健康市場中獲利。

據新加坡金融管理局二零一五年一月初步估計，二零一四年第四季度授予之總新房屋貸款額度約為6,800百萬新加坡元，按年增加5.9%。同期業主自住物業貸款及投資貸款之未償還貸款總額約為180,900百萬新加坡元，按年增加6.6%。相反，據市區重建局告知，二零一四年私營非有地住宅物業平均價格為每平方英尺1,209新加坡元，按年減少10.8%。

## 獨立財務顧問函件

通函附錄一A所列非有地私宅及執行共管公寓平均交易價格如下圖所示。儘管非有地私宅平均交易價格較二零一三年峰值有所下降，但執行共管公寓平均交易價格仍然呈上升趨勢，已錄得連續第二年按年增長，表明非有地私營住宅物業市場執行共管公寓領域繁榮。目標集團於二零一三年八月至二零一四年十一月期間推出之物業發展項目均為執行共管公寓，其中二零一四年十一月推出之兩個物業發展項目，即百麗軒及百麗居，平均售價分別為每平方英尺814新加坡元及794新加坡元，分別高於二零一四年執行共管公寓平均交易價格771新加坡元5.6%及3.0%。因此，吾等認為，儘管整體非有地私營住宅物業市場出現下調，但目標集團主要經營上述市場之繁榮領域。

### 二零一零年至二零一四年非有地私宅及執行共管公寓平均交易價格



資料來源：房地產資訊系統(基於二零一五年二月四日提出之警告)，萊坊諮詢及研究團隊

依據貿易和工業部於二零一五年二月十七日發佈之初步統計資料所示，三個月新加坡元新加坡銀行同業拆借利率(新加坡房屋貸款通常與之關聯)，按年上升約0.06個百分點至每年0.46%，表明房屋購買者或須償還較高每月按揭款額。新加坡政府採取之物業需求降溫措施之一，總債務償還比率框架，於二零一三年六月由新加坡金融管理局採納，以期穩定住宅物業市場。依據總債務償還比率，借款人總債務(包括按揭貸款還款、汽車貸款、信用

## 獨立財務顧問函件

卡債務及個人貸款等)不得超過其收入之60%。此外，按揭貸款條款亦有變更，自二零一三年十二月起購買執行共管公寓，按揭償還比率從借款人每月總收入之60%下調至30%，這可能導致在按揭期限相同之情況下，潛在房屋購買者購買執行共管公寓須支付更高之首期款。

如通函附錄一A所列，儘管受新加坡政府採取之現行降溫措施影響，二零一五年住宅物業市場預期會進一步降溫，但新加坡住宅物業市場之基本面仍然強勁而由吸引力，二零一六年至二零一七年價格預期會進入上升通道。

儘管新加坡政府採取需求降溫措施，但新加坡發展商獲得之總發展合約價值有所上升。二零一四年獲得之總合約金額約為37,700百萬新加坡元，而二零一三年及二零一二年分別約為35,800百萬新加坡元及約為30,800百萬新加坡元。有關新加坡物業市場之更多資料披露於通函附錄一。

### 新加坡建築行業概覽

建設局初步資料報告，二零一四年總估計建築需求為37,700百萬新加坡元。由於建設局預測私營領域需求下滑(下文討論)，建設局預測二零一五年建築領域授予之總合約金額將達至29,000百萬新加坡元至36,000百萬新加坡元。

如上文所述，二零一二年至二零一四年授予之總合約貨幣價值有所上升，意味著建築需求有所增加。需求增加在三類共管公寓(即中等品質、優質及豪華共管公寓)分別於二零一二年、二零一三年及二零一四年第三季度之每建築樓面面積建築價格按年上升(如下表所示)中得以體現：

開發類型	每建築樓面面積建築價格範圍 (新加坡元/平方米)		
	二零一二年 第三季度	二零一三年 第三季度	二零一四年 第三季度
中等品質共管公寓	1,950–2,500	2,000–2,650	2,050–2,650
優質共管公寓	2,400–3,050	2,550–3,200	2,550–3,250
豪華共管公寓	3,050–4,150	3,200–4,300	3,250–4,400

資料來源：二零一二年十二月Rider Levett Bucknall LLP(「RLB」)新加坡報告(第60刊號)、二零一三年十二月RLB新加坡報告(第64刊號)及二零一四年十二月RLB新加坡報告(第68刊號)

但建築價格上升伴隨著建築勞動力、原材料及監管成本上升。外籍勞工頭稅上升，未獲取CoreTrade或多技能證書之外籍建築工人，基本級別人頭稅二零一五年七月一日為550新加坡元，二零一六年七月一日將升至

## 獨立財務顧問函件

650新加坡元，二零一七年七月一日將升至700新加坡元，這令發展商面臨持續勞動力成本壓力。

此外，MYE減少以及建設能力及施工能力要求日益嚴格所招致建築成本將進一步影響建築行業。有關要求包括使用二零一四年十一月一日生效之政府售地計劃強制承建商採納生產技術及慣例，例如強制性使用工廠預製體積建設，即完工公寓由多個單位組成，各單位內部結構及裝飾均在工廠製造，再運往各地進行安裝。但可用生產力創新項目基金會協助承建商承擔生產技術相關部分啟動成本，運營及維護成本之整體增加會對建築行業利潤率整體造成不利影響。

建設局綠色標誌計劃於二零零五年一月啟動，是一項促進新加坡建築行業向環境友好建築發展之措施，若承建商達至建設局綠色標誌要求之特定級別，可獲得現金激勵。二零零九年四月，建設局與市區重建局再推一項激勵計劃，即綠色標誌總樓面面積激勵計劃，以鼓勵私營承建商發展達至建設局綠色標誌要求評級更高級別之建築。有關綠色標誌總樓面面積激勵計劃之更多詳情披露於通函附錄一B。吾等留意到，目標集團為新加坡綠色建築委員會創會成員之一，並於二零一二年至二零一四年獲得環保及優雅建築商獎。因此，吾等認為上述計劃將為目標集團帶來現金及額外總樓面面積激勵方面之有利機遇。

### 行業展望

吾等發現，新加坡住宅物業及建築行業面臨上述挑戰。但鑒於(i)目標集團從事非有地私營住宅物業市場繁榮領域；(ii)私營住宅物業市場價格未來預期將回升；(iii)建築需求增加；及(iv)新加坡相關機構啟動之計劃帶來之機遇，吾等認為，收購事項有助於貴公司適時、及時地進入住宅物業發展及建築行業，符合貴公司及股東之整體利益。吾等進一步注意到，雖然目前需求遭人為抑制，但這或為進入行業的有利時間，相較物業市場繁盛時期的價格，可有助於貴集團以更低價格收購目標集團。



## 獨立財務顧問函件

### 5. 購股協議

#### 協議概覽

日期

二零一五年五月二十三日

訂約方

- (1) 貴公司(作為買方)；及
- (2) 國清南洋(作為賣方)。

根據購股協議，貴公司有條件同意根據通函所披露之購股協議所列條款及條件，自國清南洋購買銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)。

#### 代價

收購事項之代價為2,617,650,000港元，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前景、可資比較公司之業績及市值以及貴集團之裨益後公平協商釐定。

於檢討代價公平性及合理性時，吾等注意到目標集團之資產淨值約為17.8百萬新加坡元，相對代價而言不屬重大金額。因此，吾等認為目標集團之價值並非取決於其現有資產之賬面值而在於其物業開發分部之物業市值及其建築業務之盈利能力。

有鑒於此，吾等於估值時已分別考慮目標集團之物業開發分部及建築分部。

#### (i) 物業開發分部估值

就物業開發分部之估值而言，吾等經參考附錄六所載戴德梁行於●編製之估值報告(「估值報告」)中載列於二零一四年十二月三十一日之物業賬面值以及目標集團物業項目之再估值後計算得出目標集團物業權益之公平值收益。

## 獨立財務顧問函件

吾等相信，該評估基準為最適於該情況之估值基準，因為物業開發之本質即一個公司所擁有物業權益之市值反映的是基本價值，即某一特定時間點能夠產生之收入。在該等情況下，則有必要計算市值，因為賬面值不可能反映出該等物業之真實市值。鑒於目標集團之資產淨值對於代價而言不屬重大，故吾等採取審慎態度，在計算兩個分部時亦無將目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之正數資產淨值約17.8百萬新加坡元計算在內。

根據吾等與管理層的討論，於二零一四年十二月三十一日，目標集團物業權益之賬面值約為負22.9百萬新加坡元(計及相關負債)。在計及相關負債前，估值報告計算得出目標集團物業權益之估計市值約為2,019.5百萬新加坡元。在對物業產生之成本及再估值金額之額外稅項作出相關調整後，吾等已計算得出稅後公平值收益，故此物業分部的價值約為219.9百萬新加坡元。

吾等已經審核估值報告並與戴德梁行就其編製該報告所倚賴之基礎及假設進行討論。在對該等物業進行估值之過程中採用的是直接比較法(「直接比較法」)。吾等從與戴德梁行之討論中知悉，之所以選擇採用直接比較法，是因為近期許多交易均涉及到附近可資比較之物業，而正因為如此，才能夠獲得足夠之資訊，進而形成一個可靠之估值基礎。直接比較法需要採用相近地理位置(在此案例中，主要是指在同一發展項目內或至少在鄰近發展項目內)近期(在此案例中，是指估值日期之六個月內)交易之相關資料來估計相關物業之價值，但該等估值須依據下文討論之多項因素進行調整。吾等知悉，戴德梁行認為採用直接比較法是該等情況下之一種行業規範，而且收入方法等替代方法並不適用，這是因為該等物業中的許多單位是用作出售，而不是持有作為投資。

在對個別物業進行評估之過程中，經由已經存續且經簽署之銷售及購買協議而被預售之單位的銷售價格將會直接反映在其市值中。就尚未被預售之單位而言，估計單位價格將採用該區域內可資比較之交易來計算，並會依據房屋面積、該等發展項目是否屬於高需求以及單位在發展項目中所處位置等多項因素進行調整。

在與戴德梁行就上述估值報告進行討論並審核其採用之基礎及假設之後，吾等認為，直接比較法是對目標集團於二零一五年三月三十一日就相關物業所享有權益進行估值之一種公平合理方法。此外，吾等已經知悉，負責估值報告之戴德梁行資深董事黃儉邦先生在香港及中國之專業物業估值服務領域擁有逾30年之豐富經驗，而且自一九九七

## 獨立財務顧問函件

年加入戴德梁行以來，已為多家香港上市公司進行過財產估值。因此，吾等認為，以黃儉邦先生為代表之戴德梁行是有能力且合乎資格的一方，其擁有足夠之專業技能以執行該等估值。

### (ii) 建築分部估值

鑒於其相對輕資產及利潤產生之本質，吾等認為，市盈率（「市盈率」）基準最適合用於對目標集團建築分部進行估值，並且屬普遍採用的方法。鑒於建築分部之價值即在於其盈利能力（而並非其現有資產基礎），吾等認為，資產負債表相關估值方法等替代方法並不適用。

利用公開提供之資訊，吾等已經確認四間在東南亞地區營運之可資比較公司，以便基於該等建築公司之平均市盈率來衡量該市場估值。其他可能的可資比較公司被視作不適當，這是因為亞洲之絕大多數建築公司均設有相當大之物業發展部門或者亦參與其他業務，而吾等無法精確地對該等潛在之可資比較公司（建築業務）進行獨立估值。因此，無法進行市盈率比較。所以，有鑒於此，吾等只能選擇僅從事或主要從事建築業務之公司。以下比較數據並非詳盡，但吾等於編製相關可資比較之公司列表時已盡最大努力。

與可資比較之公司相關之資訊載列如下：

上市地點	公司	收市價 (於二零一五年 五月二十六日)	每股盈利 (依照最新 刊發之年報)	市盈率	總收益 千港元
香港	毅信控股有限公司 (股份代號：1246) <sup>(1)</sup>	4.59 港元	0.208 港元	2.21	486,906
菲律賓 <sup>(2)</sup>	EEI Corporation (股份代號：EEI)	10.44 菲律賓比索	0.886 菲律賓比索	11.8	2,970,192
新加坡	Solibuild Construction Group Limited (股份代號：S7P)	0.23 新加坡元	0.032 新加坡元	7.3	1,659,293
馬來西亞 <sup>(3)</sup>	ZelanBhd (股份代號： 2283.KL)	0.34 馬來西亞 林吉特	0.060 馬來西亞 林吉特	5.7	522,439
	平均			<b>11.7</b>	
	<b>實體</b>	<b>估值<sup>(4)</sup></b> (新加坡元)	<b>盈利<sup>(5)(6)</sup></b> (新加坡元)	<b>市盈率</b>	<b>收益<sup>(5)</sup></b> (千港元)
	目標集團之建築分部	230.1	18.0	12.8	4,067,828

## 獨立財務顧問函件

附註：

- (1) 因公司於二零一五年六月四日生效之股份分拆，相關數據已於近期作出。
- (2) 使用1菲律賓比索：0.1739港元之匯率轉換
- (3) 使用1馬來西亞林吉特：2.09港元之匯率轉換
- (4) 透過自總代價扣除前一節計算之目標集團物業分部之公平值收益估價值得出
- (5) 根據截至二零一四年十二月三十一日止年度目標集團之最新經審核財務報表之分部明細
- (6) 經作出稅項調整

根據吾等之估值，且鑒於約2,617.7百萬港元(相等於約450.0百萬新加坡元)之總代價以及吾等對目標集團物業開發分部金額約為219.9百萬新加坡元之估計估值，吾等認為，就目標集團建築分部支付之金額應等於總代價與物業分部價值(約230.1百萬新加坡元)之差額。考慮到建築分部截至二零一四年十二月三十一日止年度經稅項調整後之利潤約為18.0百萬新加坡元，吾等依據收購計算得出目標集團建築分部之相關歷史市盈率約為12.8，而且吾等注意到該數值介於可資比較公司之範圍內，且略高於平均值11.7倍。

鑒於(i)採用經重新估值淨資產價值及市盈率對目標集團物業分部進行估值之合理性；(ii)在編製估值報告方面所倚賴基礎及假設之公平性及合理性；(iii)吾等確認認為經重新估值淨資產價值真實反映出目標集團物業分部之價值；及(iv)目標集團建築分部市盈率介於可資比較公司範圍內這一事實，吾等確信代價乃屬公平合理，並且符合 貴公司及股東之整體利益。

### 支付方法

代價須透過以下方式予以償還：(i)約68%之代價將透過 貴公司於完成時按發行價向國清南洋(或New Guotsing Holdco，依照國清南洋可能發出之指示而定)發行及配發647,273,454股可轉換優先股償還；(ii)約32%之代價將透過 貴公司於完成時按發行價向國清南洋(或受託人或其擁有之一家公司，依照國清南洋可能發出之指示而定)發行及配發304,599,273股可轉換優先股償還。受託人須根據管理層股份計劃之條款及條件以信託方式代獲選參與者持有304,599,273股可轉換優先股。

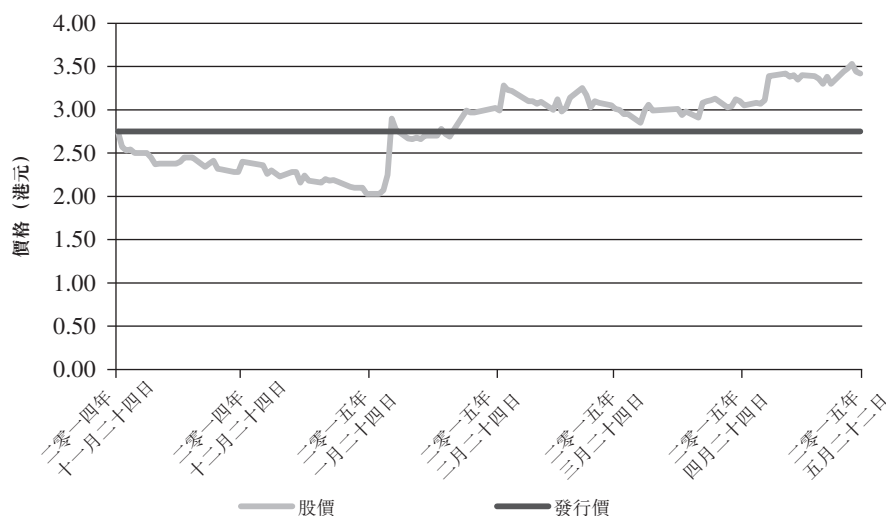
## 獨立財務顧問函件

### (i) 可轉換優先股之轉換及發行價

就可轉換優先股而言，貴公司將按每股可轉換優先股2.75港元之發行價發行951,872,727股可轉換優先股(按1:1之換股比率進行轉換)，以作為依據購股協議轉讓銷售股份之酬報。可轉換優先股及換股股份將依據特別授權予以配發及發行，而該等特別授權擬定由獨立股東於股東特別大會上授予。

發行價(進一步比較載於通函「董事會函件」中「發行價」一段)：

- 較 貴公司於二零一四年十二月三十一日之每股經審核資產淨值1.23港元溢價約123.6%；
- 較最後交易日於聯交所之收市價每股股份3.42港元折讓約19.6%；及
- 較 貴公司於直至最後一個交易日(包括該日)為止六個月之平均股價最低折讓約1.5% (圖表如下所示)。



吾等從上圖中注意到，與其他支付方式(如現金)相比，按發行價(該價格較每股股份經審核資產淨值大幅溢價)發行可轉換優先股將惠及獨立股東。

從與董事之討論中，吾等瞭解到，彼等曾考慮採用其他方法支付此部份代價，例如銀行借款、可轉換債券及現金款項，但為避免潛在之大量權益支付及維持充足之營運資金資源，彼等確定，發行可轉換優先股是最有利之選項。

## 獨立財務顧問函件

綜上所述，吾等認為根據特別授權按發行價發行及配發可轉換優先股以清償代價屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

### 購股協議之條件及條款

#### 管理層股份計劃

誠如本函件「3.目標集團之背景」一段所提述，貴公司及國清南洋透過向受託人(或受託人持有之公司)發行及配發代價股份總數32%之方式接納先前管理計劃下發行之權利以替換先前管理計劃，乃 貴公司、目標公司與獲選參與者之間商業安排之一部分。依據購股協議之條款，信託將於完成時或之前設立，而受託人須向獲選參與者授出激勵以自信託購買最多合共304,599,273股可轉換優先股或股份。相關激勵於國清南洋(或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行使，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。

綜上所述，吾等認為，這是處理目標集團在先前管理計劃下未償還債務之一種公平合理方法。儘管能夠挽留目標集團之現任管理層，而且這對確保收購事項之後順利進行交易至關重要，但這亦允許該等現任管理層在經擴大集團中擁有既得權益(而這應該對其起到激勵作用)。

除上文所述外，吾等已檢討購股協議之其他條件及條款(詳情載於通函「董事會函件」一節「先決條件」一段)，並發現所有條件均屬公平合理且屬正常商業條款。

### 6. 進行收購事項之理由及裨益

鑒於二零一四年三月之年報所述管理層旨在多樣化 貴集團業務模式之意向，於完成後， 貴集團現有建築業務將進行營運擴張並進軍物業開發業務，以使 貴集團業務多樣化經營。此外，收購事項將有助擴大 貴集團之業務規模；管理層預期，除前述多樣化經營外，收購事項亦將促致 貴集團得益於兩個互補業務分部所帶來之協同效應，不斷增加成本效率及提升競爭優勢。

## 獨立財務顧問函件

收購事項將令 貴集團於地理區域上將其在香港及澳門之現有基礎業務擴張至新加坡之物業開發及建築業務，進而使經擴大集團成為當地市場參與者，此舉符合管理層吸引國際資本流入之策略。

除前述多樣化經營及擴張 貴集團業務之裨益外，收購事項亦將承繼收購一間實體；該實體截至二零一四年十二月三十一日止年度之溢利約為60.9百萬新加坡元，且管理層預期該實體日後將繼續產生溢利。誠如上文所討論，目標集團截至二零一三年十二月三十一日止年度出現虧損，但該情況主要由於目標集團於該年度並無確認來自物業開發分部之收益。在截至二零一四年十二月三十一日止年度後，兩個項目已確認截至前述期間所產生之收益；預期三個物業開發項目將於截至二零一五年十二月三十一日止年度竣工並交付，從而產生可確認至目標集團財務業績之收益。

鑒於收購事項將促致(i)透過 貴公司之業務營運擴張至物業開發而令 貴集團業務多樣化經營；(ii)擴大 貴集團之業務規模，進而預期提升 貴公司之成本效率及競爭優勢；(iii)地理擴張 貴集團之現有基礎業務至新加坡，使經擴大集團成為當地市場參與者；及(iv)將目標集團合併至 貴集團之財務業績，且目標集團已全面盈利並預期於日後繼續產生溢利，吾等認為收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

### 7. 收購事項對 貴公司股權架構之影響

下表說明 貴公司(i)於最後實際可行日期及完成後(假設概無任何可轉換優先股獲轉換)；(ii)假設所有可轉換優先股已獲轉換；及(iii)假設所有可轉換優先股已獲轉換，且已向公眾股東配售[編纂]股新股份之 貴公司股權架構。

	於最後實際可行日期及完成後 (假設概無任何 可轉換優先股獲轉換)		假設所有可轉換優先股 轉換為換股股份 <sup>(1)</sup>		假設向公眾股東配售 [編纂]股新股份及所有 可轉換優先股轉換為換股股份	
	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	所持股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比
當前股東						
青建發展	224,145,000	74.7%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
現有公眾股東	75,855,000	25.3%	75,855,000	[編纂]	75,855,000	[編纂]
New Guotsing Holdco	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
承配人	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
受託人 <sup>(2)</sup>	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	<u>300,000,000</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,251,872,727</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,466,490,546</u>	<u>100.0%</u>

## 獨立財務顧問函件

附註：

- (1) 僅供說明之用，因為行使可轉換優先股所附之換股權時，貴公司須符合上市規則第8.08條之最低公眾持股量規定，以及受託人轉換可轉換優先股須待New Guotsing Holdco所持所有可轉換優先股轉換後方可作實。
- (2) 須注意的是，受託人所持之部分可轉換優先股將代身為 貴公司董事及其他關連人士之獲選參與者持有。

於完成後(假設並未轉換可轉換優先股)，New Guotsing Holdco將持有647,273,454股可轉換優先股，受託人持有304,599,273股。在此情況下，現有公眾股東之股權保持不變，約25.3%。然而，假設所有可轉換優先股均已轉換為換股股份且已向公眾股東配售214,617,819股新股份，前述現有公眾股東之股權將由約25.3%攤薄至約5.2%，攤薄比例近79.4%。在此情況下，吾等考慮到所配售之214,617,819股新股份旨在確保 貴公司仍符合上市規則第8.08條之公眾持股量規定，此規定為通函「董事會函件」一節所載可轉換優先股之轉換條件。

誠如通函「董事會函件」一節「重組」一段所述，國清中國各最終實益擁有人於New Guotsing Holdco所持之實益權益與彼等各自於國清中國之實益權益相一致。因此，吾等注意到於上表所述情形完成後，國清中國之最終實益擁有人仍為 貴公司之大股東。由於此情況無任何變化， 貴公司業務策略之持續性得以保證。

吾等注意到，前述行動將對現有公眾股東產生攤薄影響。然而，在考慮到(i)收購事項涉及收購目標公司，而目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得溢利約371.8百萬港元，為 貴集團於截至二零一四年三月三十一日止年度內錄得溢利之約2.4倍；(ii)向公眾股東配售214,617,819股新股份旨在確保 貴公司符合上市規則第8.08條之最低公眾持股量規定；(iii)可轉換優先股之發行價較於二零一四年十二月三十一日之每股股份資產淨值溢價約124.5%；及(iv)如前文「進行收購事項之理由及裨益」一段所述之收購裨益，吾等認為對前述現有公眾股東之攤薄可以接受且屬公平合理，且收購事項總體而言符合 貴公司及股東之整體利益。

### 8. 收購事項可能對 貴公司產生之財務影響

貴公司於完成後將全資擁有目標集團，因此目標集團之成員公司將悉數成為 貴公司之附屬公司。目標集團之財務業績、資產及負債將納入 貴集團匯總財務報表。



## 獨立財務顧問函件

### 盈利

誠如通函附錄五所載(假設收購事項已於二零一四年一月一日完成)，考慮到由於(i)反收購產生之額外攤銷及折舊費用；以及(ii)於收購事項相關之交易成本，約110.7百萬港元溢利會對經擴大集團上述年內溢利造成影響，經擴大集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度實現溢利約[編纂]，較 貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止九個月內錄得之溢利約106.3百萬港元增加約[編纂]。

展望未來，管理層預計目標集團將繼續為經擴大集團產生大量溢利。

### 資產淨值

誠如通函附錄五(假設收購事項已於二零一四年十二月三十一日完成)所載，經擴大集團之資產淨值約為[編纂]。與之相比， 貴集團於二零一四年十二月三十一日之資產淨值約為367.4百萬港元。根據前述經擴大集團之未經審核備考財務資料，於完成後，經擴大集團於二零一四年十二月三十一日之資產淨值較 貴集團於相同日期之資產淨值增長約[編纂]。

### 資產負債比率

於二零一四年十二月三十一日， 貴集團之資產負債比率(按負債總額除以資產總額計算)約為25.5%。如通函附錄五所載，若交易於二零一四年一月一日完成，則經擴大集團之資產負債比率約為[編纂]。吾等注意到，根據通函「目標集團之財務資料」一節所述，目標集團之管理層認為，將借款用作主要資金來源之一乃商業合理行為。

### 現金流量

根據通函附錄五所載之經擴大集團備考合併現金流量表， 貴集團於二零一四年十二月三十一日擁有約113.1百萬港元之現金及現金等價物。與經擴大集團之資產合併後，經擴大集團之現金及現金等價物大約為[編纂]，增加約[編纂]。

吾等注意到，收購事項將整體改善 貴公司之財務狀況，並有助於拓寬 貴公司之業務範圍。儘管資產負債比率處於較高水平，但吾等注意到，目標集團之管理層認為將借款用作資金主要來源之一乃商業合理行為。另

## 獨立財務顧問函件

外，董事認為，經擴大集團將有能力於經擴大集團前述物業開發項目完成之時償還借款。有鑒於此，吾等認為收購事項可整體產生積極的潛在財務影響，並將有助於改善 貴集團財務狀況，因此符合 貴公司及股東之整體利益。

### 9. 獨立於國清集團

#### 管理獨立性

誠如通函「與控股股東之關係」一節所載，杜博士(國清中國董事長)以及董事會九名董事中的兩名非執行董事(即張志華先生及丁洪斌先生)已為並於完成後分別留任為國清中國之董事長、首席執行官及總裁。

於評估經擴大集團維持獨立於其控股股東之能力時，吾等已考慮到四名執行董事中的三名無於上述控股股東出任執行職位(張玉強先生出任非執行職位)，且獨立非執行董事(佔董事會三分之一)亦非國清中國之獨立非執行董事，該情況符合香港企業管治最佳慣例。

此外，吾等留意到 貴公司已作出安排並採取企業管治措施，以管理實際或潛在之利益衝突，確保決策之獨立性，維護不競爭契諾項下之保護措施，並最終保障股東利益。有關前述安排及企業管治措施之詳情已於通函「與控股股東之關係」一節中披露。

綜上所述，董事滿意其於經擴大集團中所起的獨立作用。因此，董事認為，且吾等同意，經擴大公司有能力的完成後獨立管理其業務，故此符合 貴公司及股東之整體利益。

#### 財務獨立性

於二零一五年四月三十日(即最為確定目標集團債務之最後實際可行日期)，國清南洋向目標集團批出若干貸款，而國清中國及其若干附屬公司提供抵押，以支持目標集團賬面總值分別為101,077,603新加坡元及183,591,365

## 獨立財務顧問函件

新加坡元之若干銀行借款。所有該等貸款及抵押將於完成時或之前償還或釋放及解除(視情況而定)。於完成時，經擴大集團預期不會依賴國清集團提供任何新保證、貸款或其他財務協助。

基於上述原因，董事認為且吾等同意，經擴大集團將有能力保持財務獨立於國清集團。

吾等乃基於以下因素得出結論：(i)由國清集團若干成員公司提供擔保所獲貸款僅佔目標集團借款總額較少，而其餘部分乃透過其他渠道獲得；(ii)經擴大集團將擁有獨立於國清集團之自主財務及會計體系，且經擴大集團將根據其自身業務需要及財務狀況獨立履行其自身之會計職能及財務決策；(iii)目標集團已於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度獲得盈利並錄得來自經營活動的現金流量淨額，預期將自目前之在建項目之銷售活動獲得更多收入，故吾等與董事一致認為，經擴大集團將有能力籌措充足資金以發展及建設未來物業項目。

基於上述因素，吾等認為收購事項概不會使經擴大集團依賴於國清集團之財務資助。

### 營運獨立性

#### 經擴大集團及國清集團之地區劃分

經擴大集團將專門於香港、澳門及新加坡(「受限制地區」)營運，而國清集團則專門於中國及受限制地區以外的地點營運；經擴大集團及國清集團實際上按地理區域獨立營運。

為維持國清集團及經擴大集團間之業務營運地區劃分並盡可能減少由前述營運引起之潛在競爭，國清中國、New Guosting Holdco及杜博士與貴公司已於●訂立不競爭契諾。根據不競爭契諾，國清中國、New Guosting Holdco及杜博士(統稱「契諾人」)單獨及共同承諾，於成功完成收購事項後，彼等將不會於香港、澳門及新加坡從事物業開發或物業建設。此外，彼等已向本公司授出優先購買權，藉此，如任何契諾人有意於受限制地區內從事上述任何受限制業務，則必須向貴公司提交正式書面申請，而貴公司須於30日內決定其是否可從事該業務。就此決策而言，僅獨立非執行董事

## 獨立財務顧問函件

將參與經擴大集團決定是否行使上述優先購買權之過程，以避免任何潛在的利益衝突。有關不競爭契諾之進一步詳情已於通函「與控股股東之關係」一節中披露。

鑒於(i)經擴大集團及國清中國實際上按地理區域獨立營運；(ii)國清中國、New Guosting Holdco及杜博士與 貴公司已訂立不競爭契諾，以維持前述地區劃分並盡可能減少可能引起之潛在競爭；及(iii)國清中國已於不競爭契諾期限內向 貴公司授出優先購買權，吾等認為潛在之利益衝突情況已有效降低。

### 10. 清洗豁免

鑒於執行人員對清洗豁免之授出為其中一項先決條件，倘執行人員未授出或獨立股東未批准清洗豁免，則不得進行收購事項。為審議授出清洗豁免是否公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益，吾等已考慮(i)本函件「3.目標集團之背景」一段所述之內部重組；及(iii)於授出清洗豁免作實後，如本函件所述收購事項為 貴集團帶來之裨益。

此外，根據收購守則第26條豁免附註1，倘擬向其發行新證券之人士或與其一致行動人士已於公佈提議之前六個月獲得 貴公司投票權(認購清洗通函全面披露之新股份除外)，執行人員通常不會豁免收購守則第26條項下責任。就此而言，除青建發展持有之224,145,000股股份及根據管理股份計劃授出之有關激勵外，New Guotsing Holdco及其一致行動方以及New Guotsing Holdco唯一董事概無持有本公司證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券之任何權益，亦無自公告日期前六個月至最後實際可行日期期間有價買賣本公司之任何證券。

因此，吾等認為，清洗豁免屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。[吾等注意到，誠如通函「董事會函件」所載，執行人員表示其同意授出清洗豁免。]

### 11. 非獲豁免持續關連交易 — 青建預製構件總服務協議

於二零一五年●(交易時段結束後)， 貴公司與青建預製構件訂立青建預製構件總服務協議，據此，於完成後，青建預製構件將持續為經擴大集團供應預製構件以及粘土及混凝土製品(「有關產品」)。誠如通函「持續關連交易」一節所述，青建預製構件集團於整個往績記錄期間一直為目標集團在新加坡之各類建築項目供應有關產品。

## 獨立財務顧問函件

### 青建預製構件總服務協議主要條款

青建預製構件總服務協議完成日期定於二零一七年十二月三十一日，在遵守適用上市規則之情況下，可基於 貴公司與青建預製構件公平商定之條款續期。

吾等注意到，根據青建預製構件總服務協議，經擴大集團成員公司與青建預製構件集團成員公司訂立採購協議之前，該等擴大集團成員：(i) 必須獲得獨立協力廠商供應商之類似產品報價；或(ii) 必須獲得青建預製構件集團近期向其他客戶簽發之該等類似產品之銷售發票，以用作市場參考價。倘經擴大集團訂立該等採購協議，青建預製構件集團向經擴大集團提出之價格不得高於上文載明之價格，亦不得差於該等條款。

### 過往交易金額及建議年度上限

根據目標集團向青建預製構件集團支付之實際銷售數字，下表說明目標集團與青建預製構件於二零一二年至二零一四年期間之過往交易金額近似值以及於二零一五年、二零一六年及二零一七年之青建預製構件集團總服務協議建議年度上限。

	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	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
				建議	建議	建議
				年度上限	年度上限	年度上限
有關產品成本	62,666	60,111	73,887	78,400	68,000	68,000

### 建議年度上限基準

吾等瞭解，年度上限乃基於四個在建項目及管理層根據過往項目頻率並與各主要承建商之管理層商議後認為 貴集團會獲批之四個計劃項目之預計費用得出。每個項目之預計費用乃基於各個項目之建築面積以及有關產品之過往定價費率得出。

## 獨立財務顧問函件

### 訂立青建預製構件總服務協議之理由及裨益

經擴大集團之業務涉及建築項目，在其慣常及通常業務運作中需要有關產品。青建預製構件集團在整個往績記錄期間為目標集團提供該等服務，在此期間，由於青建預製構件在有關產品供應中表現出色，目標集團與青建預製構件集團建立高效率水準及穩固之合作關係。於完成後，經擴大集團打算繼續與青建預製構件集團進行該等交易，以確保持續供應有關產品，滿足經擴大集團在新加坡建築項目之需求。

此外，根據有關合約條款所述，即在訂立任何協議向青建預製構件集團採購有關產品之前，經擴大集團必須獲得經擴大集團訂立之相應之採購合約或青建預製構件集團與獨立協力廠商訂立之銷售訂單，有效保障經擴大集團今後以等同於市場價或更優惠之價格採購有關產品。本條規定可保障 貴公司及股東之整體利益。吾等注意到，負責確保該價格監管程序獲執行之團隊為經擴大集團內部之合約團隊，由王京標先生（「王先生」）領導。吾等已審核該團隊資質，特別是王先生(i)於一九九二年獲中國浙江大學土木及結構工程學士學位，及於二零零一年獲新加坡國立大學建築科學碩士學位；及(ii)擁有逾15年之新加坡建築業經驗，尤其是處理主體合約及分包中關於向承建商或分承建商索取報價、與彼等商討及與彼等簽訂合約之事宜，且吾等信納，由王先生領導之該合約團隊具備履行該等職責之必要資質及經驗。

鑒於上述載列之因素，吾等認為：(i)青建預製構件總服務協議項下擬進行交易之條款公平合理；(ii)前述交易屬正常商業條款且在經擴大集團一般及日常業務過程中進行；(iii)前述交易符合 貴公司及股東之整體利益。

### 建議

綜上所述，吾等認為：(i)購股協議及青建預製構件總服務協議之條款公平合理；(ii)授出清洗豁免乃公平合理之舉；(iii)前述交易屬正常商業條款且在經擴大集團一般及日常業務過程中進行；及(iv)前述交易及授出清洗豁免符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議，獨立董事委員會建議獨立股東投票支持股東特別大會提議之普通決議案，以批准：(i)收購事項；(ii)購股協議；(iii)為發行可轉換優先股

## 獨立財務顧問函件

及換股股份而授出特別授權；(iv)清洗豁免及經擴大集團於完成時訂立之非獲豁免持續關連交易。

此 致

香港  
九龍灣  
宏照道33號  
國際交易中心  
6樓601室  
青建國際控股有限公司

獨立董事委員會及  
列位股東 台照

代表  
浩德融資有限公司  
執行董事  
曾憲沛  
謹啓

二零一五年 ●

曾憲沛先生(下文簡稱「曾先生」)乃根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動及獲准作為保薦人行事之持牌法團浩德融資有限公司之負責人員。曾先生亦為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團浩德融資有限公司之負責人員。曾先生擁有逾十五年從事銀行業務、機構融資與諮詢以及投資管理之經驗。具體而言，曾先生曾參與首次公開發行之保薦工作並作為財務顧問或獨立財務顧問參與各類機構融資諮詢交易。

根據上市規則第13.84條，浩德融資有限公司獨立於 貴公司。具體而言，自通函日期起計兩年，浩德融資有限公司未曾擔任 貴公司之獨立財務顧問參與其他交易。

## 前瞻性陳述

本通函包含前瞻性陳述，陳述本集團、目標集團及經擴大集團對未來之計劃、信念、預期或預測，因性質使然，會受重大風險及不明朗因素(包括本通函所載之風險因素)所影響。該等前瞻性陳述包括本通函所有非過往事實之陳述，包括但不限於有關下列各項之陳述：

- 經擴大集團之營運及業務前景；
- 新加坡物業開發及建築行業之未來發展、趨勢及狀況；
- 經擴大集團之策略、計劃、宗旨及目標以及實行策略和達成計劃、宗旨及目標之能力；
- 經擴大集團之未來資本需求及資本開支計劃；
- 經擴大集團業務之規模、性質、潛力及未來發展；
- 新加坡物業開發及建築行業之監管環境及整體前景；
- 有關經擴大集團業務、經營業績及財務狀況之預期財務事宜；
- 有關目標集團物業項目之開發成本；
- 目標集團持續檢討有關其新加坡物業開發及建築業務之策略；
- 物業開發商及承建商之競爭市場以及目標集團之新加坡競爭對手之行動及發展；及
- 新加坡之整體政治及經濟環境。



## 前瞻性陳述

本通函使用「旨在」、「期望」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「未來」、「打算」、「或會」、「應會」、「計劃」、「預計」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」等詞語及同類辭句陳述本集團、目標集團及／或經擴大集團時，即為前瞻性陳述。然而，本通函內除過往事實之陳述外，所有陳述均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映本集團或目標集團(視情況而定)管理層於本通函刊發當日對日後事件之觀點，會受若干風險、不明朗因素及假設(包括本通函載列之風險因素)所影響。儘管董事相信前瞻性陳述所反映之預期合理，但由於受多種因素影響，實際結果及事實或會與前瞻性陳述所載資料存在重大差異，有關因素包括：

- 新加坡物業市場之表現；
- 經擴大集團成功完成開發及建築項目並獲利之能力；
- 經擴大集團按其可接納條款取得足夠融資之能力；
- 經擴大集團之債務水平及付息責任；
- 經擴大集團有效控制其擴充計劃之能力；
- 經擴大集團知悉市場動態之能力；
- 經擴大集團有效管理其營運及項目開發成本之能力；
- 經擴大集團保留核心團隊成員及吸引經驗豐富之合格人才之能力；
- 經擴大集團因應經濟及財務狀況變動出售資產(如必要)之能力；
- 經擴大集團持有及更新經營其建築業務所需許可證及執照之能力；
- 經擴大集團未來財務資料；及
- 本公司控制範圍以外之其他因素。

倘發生一項或多項有關風險或不確定因素，或有關假設證實不正確，則本集團、目標集團及／或經擴大集團之經營業績及財務狀況可能受到不利影響，而與本通函所述之預計、所信或預期可能出現重大差別。因此，該等陳述並非

## 前 瞻 性 陳 述

對未來業績之保證，閣下亦不應過分依賴該等前瞻性陳述。此外，前瞻性陳述不應視為表示本公司之計劃及目的將會完成或實現。

本通函之前瞻性陳述反映本集團管理層於本通函日期之觀點，或會因未來發展之變動而更改。根據上市規則規定，本公司不會由於新資料、日後事件或其他理由而更新或以其他方式修訂本通函之前瞻性陳述。

## 風險因素

閣下於考慮收購事項時，務請仔細考慮以下風險因素及本通函所載的所有其他資料。倘發生下文所述的任何可能事件，目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。下文所述的風險及不確定因素並非目標集團僅面對者。本公司並不知悉或本公司目前認為並不重大的其他風險及不確定因素，亦可能對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景有不利影響。

### 有關收購事項及發行可轉換優先股的風險

完成須待先決條件達成後方可作實，無法保證該等條件可達成及／或收購事項將按預期完成

本通函「董事會函件」一節所載有關完成的多項先決條件涉及第三方的決定，包括獨立股東於股東特別大會上予以批准。由於該等先決條件的達成並不在收購事項所涉訂約方的控制範圍之內，故無法保證該等條件可達成及／或收購事項將按預期完成。

現有股東於本公司的股權百分比將於可轉換優先股被轉換為轉換股份後被攤薄，而收購事項帶來的任何股份增值未必能抵銷對現有股東於本公司的攤薄影響

根據購股協議，本公司將就收購事項發行及配發951,872,727股可轉換優先股。在此情況下，於可轉換優先股被轉換成轉換股份(惟本公司須符合上市規則的最低公眾流通量規定)時將發行合共951,872,727股新股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約317.3%及經配發及發行新股份擴大後的本公司已發行股本76%(假設概無向公眾股東配售新股且可轉換優先股已悉數轉換成轉換股份)。有關本公司緊隨完成後的股權架構詳情，請參閱本通函「董事會函件—收購事項對本公司股權架構之影響」一節。

因此，本公司現有股東的股權百分比將於可轉換優先股被轉換為轉換股份(惟本公司須符合上市規則的最低公眾流通量規定)時被攤薄。收購事項帶來的任何股份增值未必可由市價反映出來，亦未必可抵銷股東所受到的攤薄影響。

## 風險因素

### 有關目標集團業務的風險

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

於完成後，目標集團將繼續專注於新加坡開發住宅物業及物業建設。目標集團計劃在其物業開發業務及物業建設業務之間取得平衡發展。至於物業開發分部，目標集團計劃擴大其於住宅物業市場之市場佔有率及繼續以尋求優質共管公寓及執行共管公寓的大眾市場家庭買家為目標。就物業建設分部而言，目標集團擬繼續發展彼等於建築行業的既有往績及聲望，尤其建屋發展局項目，盡量吸納更多建築合約以於此方面維持穩定收益來源。有關目標集團於目標集團物業開發及物業建設業務方面之經營策略之進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之業務一競爭優勢」及「目標集團之業務一經營策略」等章節。

物業開發項目一般在土地收購及建設階段需要龐大資金投入。於往績記錄期間，流動資金需求主要來自收購目標集團物業開發項目的土地及開發物業開發項目，其主要透過金融機構借款及墊款、來自國清集團的貸款及內部現金流量撥付。目標集團預期繼續主要透過金融機構借款及墊款以及內部現金流量為其項目提供資金。然而，我們不能保證有關資金將充足或可按令人滿意或商業上合理的條款取得任何額外融資。

視乎發展項目的規模，物業開發及物業建設項目通常須時多年方可完成。因此，物業開發項目及物業建設項目於開發期間若出現任何業務環境變化，可能影響時間及融資成本等開發成本，而開發期間內的市場需求或消費者失去興趣等的不明朗因素，亦可能影響目標集團的盈利能力。

無法保證目標集團現時擁有權益或計劃未來收購的任何或所有物業開發項目會在預期時間內或按預算完成，甚或至得以完成，不論是由於上述因素或任何其他原因造成。目標集團無法保證該等項目會產生原定計劃的利潤或正數現金流量。未能在預期時間內按預算完成主要物業開發或物業建設項目，或未能

## 風險因素

按可觀售價物色感興趣的住戶，均可能會對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

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

目標集團一般於房地產竣工並交付予買方(即所有權的重大風險與回報已轉讓予買方時)後，方確認房地產銷售收益。由於土地收購及建設所需資金、有限土地供應及項目竣工所需時間，目標集團每次僅能進行少量房地產開發項目。此外，由於房地產交付時間隨著目標集團的施工時間表而改變，故目標集團的收益和經營業績因取決於房地產於特定期間的交付數量而於不同期間呈現差異。因此，目標集團各期間的經營業績及現金流狀況的比較，未必可反映目標集團的日後經營業績，亦未必如同穩定經常性收益比重較大的公司可作為特定期間財務表現的有效指標。

另外，目標集團的房地產開發項目可能延期或受不利天氣情況、向相關政府機關取得必要許可和批文的時間延誤以及非目標集團所能控制等的其他因素所影響，繼而可能對目標集團的收益確認造成不利影響，因而影響目標集團的現金流量及經營業績。

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

為維持業務增長策略，目標集團須在新加坡收購適合的開發地段(位於具有配套設施之便利地區)為其物業開發業務分部。目標集團能否收購適合地段取決於多項非其所能控制的因素。於往績記錄期間，目標集團透過公開招標收購地塊。根據Knight Frank的資料，於二零一零年至二零一四年，共有165名開發商在新加坡中心區以外參與開發228個私營房屋及執行共管公寓項目。目標集團未必能經常取得適合目標物業開發策略的地段。

## 風險因素

同樣地，為維持物業建築業務的穩定收入來源，目標集團能否透過競投過程掌握建築項目至為關鍵。由於與其他建築競投同一項目的潛在競爭，目標集團未必能經常成功取得所有目標集團尋求的物業建築項目。

倘目標集團無法以能讓其將已開發物業出售或租予客戶後取得合理回報的價格取得或收購適合開發的地段或無法透過競投掌握集團投標的建築項目，則其業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。減少土地供應或限制目標集團投標土地的政府政策的變動亦可能對目標集團的業務及財務狀況產生重大不利影響。

### 匯率波動可能對經擴大集團的經營業績產生不利影響

目標集團於亞洲營運且主要於新加坡營運。倘交易以目標集團相關成員公司功能貨幣以外之貨幣計值，則目標集團面臨貨幣風險。

於二零一四年十二月三十一日，目標集團有以人民幣及美元計值之若干金融資產(包括貿易及其他應收賬款、現金及現金等價物)及若干金融負債(包括借款、貿易及其他應收賬款)。於二零一四年十二月三十一日，目標集團之金融負債面臨之貨幣風險(扣減以其功能貨幣計值之貨幣風險)為188.7百萬新加坡元。因此，該等貨幣匯率的波動將影響目標集團的盈利能力，並導致嚴重匯兌虧損。

### 物業於估值報告中的估值可能與實際可變現價值有所差異並可能變動

本通函附錄六的物業估值報告所載目標集團的物業估值乃根據有關估值方法、基準及假設編製，並參考目標集團物業項目的物業性質、種類、用途及開發狀況。有關獨立物業估值師所採用估值方法的其他詳情，請參閱本通函附錄六「目標集團物業估值」一節。

此外，目標集團的物業估值乃基於若干假設作出，由於性質使然，該等假設屬主觀及不確定，或不會實現。除本通函另有指出外，該等假設包括：

- 不計及會在特殊條款或情況下估計產生的價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、銷售相關方給予的特別考慮或優惠或者任何其他特殊價值因素；

## 風險因素

- 有關租期、地盤面積及所有權的資料自於新加坡土地管理局進行的查冊取得；
- 未有就任何物業權益的抵押、按揭、欠款或銷售過程中可能產生的任何費用或稅項作出任何撥備；及
- 物業並無任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

此外，物業發展項目以及新加坡或全球經濟或監管條件如出現無法預料的變動，可能影響目標集團物業的價值。

該等估值並非目標集團(視情況而定)物業的實際價值，或會有別於估值日期市場交易所能變現的價值。因此，物業的估值可能與實際可變現價值有所差異。

### 第三方承建商未必一直符合質量標準或及時提供服務

目標集團通常委聘分承建商就若干項目提供各類服務，包括土方工程、打樁工程、電梯安裝工程、鋁工程、裝置工程、機電及電力工程與空調工程以及油漆工程。目標集團的分承建商的甄選基準為彼等的準時交付能力、所提供材料的品質、與目標集團合作的過往表現以及報價的競爭力。目標集團的物業項目竣工取決於該等第三方分承建商切實履行合約責任的程度(包括遵守目標集團的質量標準及預先協定的完工進度)。

概不保證任何該等外部分承建商提供的服務一直滿足或符合目標集團的質量要求。倘外部承建商表現未達標，或外部承建商遭遇財政、經營或管理困難或出現糾紛，則目標集團物業開發項目的施工進度、銷售、租賃或運營或會中斷或延誤。目標集團可能就採取補救措施(例如更換承建商)而產生額外成本，以及因延誤竣工而可能有損聲譽及招致額外財務虧損。任何上述因素可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

### 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

目標集團能否從物業開發項目或建設業務獲利取決於能否有效控制成本。新加坡建築成本普遍與日俱增，原因在於承建商面臨目標成本不斷增加，乃由

## 風險因素

於(其中包括)來自監管費用的國外勞工成本、土地稀少構成的土地成本因素，以及間接營運成本以增加產能。概不保證目標集團能夠向建材供應商或分承建商取得最優惠價格。此外，並不保證物業項目的實際建築成本不會超出目標集團的初步估計。倘勞工或建材成本大幅上漲，而目標集團無法通過削減其他成本抵銷有關增幅或無法將有關增幅轉嫁予物業買家或建築業務客戶，則目標集團的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

### 目標集團的業務及財務業績可能因其債務而受重大不利影響

於往績記錄期間，目標集團維持若干水平的債務，並以國清中國或相關附屬公司的股東控制的關聯公司或若干同系附屬公司；或以目標集團的發展物業按揭作抵押。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團的即期及非即期借款分別約為1,161.3百萬新加坡元、1,667.5百萬新加坡元及1,305.7百萬新加坡元。此外，目標集團於二零一五年四月三十日(即就釐定債務而言的最後實際可行日期)的借款總額約1,519.3百萬新加坡元中，約271.4百萬新加坡元於一年或以內到期。有關目標集團於二零一五年四月三十日的債務狀況的其他詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—債項及或然負債」一節。

物業開發屬資本密集型業務，一般須投入大量資金收購土地及開發物業。有關目標集團的資本承擔及現金流狀況的其他詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—合約責任及資本開支」一節。

目標集團能否償還借款本金和利息及履行資本承擔與償還流動及非流動負債，很大程度上取決於其營運附屬公司的現金流量及經營業績，而其營運附屬公司的現金流量及經營業績部分取決於非目標集團所能控制的社會、政治、經濟、法律及本節所述的其他風險。概不保證目標集團日後能自經營活動獲得或維持充足的淨現金流入，甚至能夠獲得或維持任何淨現金流入。倘目標集團預售或銷售業績下滑或未如理想，及倘有任何不利於目標集團淨現金流入的其他事宜，均會對現金流狀況有重大影響。無法保證目標集團總能籌集必要資金清償流動負債及履行資本承擔。



## 風險因素

目標集團依賴來自金融機構的借款及墊款，而目標集團的融資成本可能因利率上升而增加，這情況可能影響目標集團的經營業績及財務狀況

物業開發業務屬資本密集型業務，一般需要大量的資金用於土地收購及物業開發。於往績記錄期間，目標集團主要以借款及營運產生的現金撥付其物業項目的資金。其他詳情請參閱本通函「目標集團之財務資料—流動資金及資本資源」及「目標集團之財務資料—債項及或然負債」等章節。

無法保證目標集團日後能按可接納的條款取得銀行貸款或延續現有信貸融資，甚至不能取得任何銀行貸款或融資。目標集團的能力視乎諸多因素，當中許多因素不受其控制。目標集團可能須尋求貸款銀行批准或須償還相關未償還貸款，才可獲取將導致若干財務比率高於協定上限的新借款。倘目標集團未能按可接受商業條款再籌集資金或於到期時安排現有借款再融資，甚至根本不能再融資，其流動資金將受到不利影響，因而可能對其經營業績、財務狀況及業務前景有不利影響。

此外，倘目標集團銀行借款的利率有所上升，可能對其財務狀況及經營業績造成重大不利影響。其他詳情請參閱本通函「目標集團之財務資料—有關市場風險之質化與量化披露資料—利率風險」一節。

目標集團的債務水平亦可能對營運造成不利影響，例如其須劃撥大量經營現金流量償付債務，因而減少可用於拓展業務的現金流量，並限制業務規劃或應對業務或經濟狀況變化的靈活性。上述任何因素及情況均會對目標集團的業務及經營業績產生不利影響。

**目標集團可能面對若干未投保風險，因而導致的任何損失可能影響目標集團的營運、財務狀況及前景**

目標集團依照房地產及建築行業的一般慣例投購保險，並遵循適用的法律及法規，以目標集團認為合理的政策規範及保險額度為資產及員工提供實際可行的保險保障。於最後實際可行日期，目標集團已為承建商投購全險、工傷補償保險、勞工的醫療保險、住院及手術保險及機動車輛保險以涵蓋其營運、人力資源及固定資產風險。然而，在若干情況下甚至可能難以取得足夠保險保障，

## 風險因素

或按商業角度上可行的保費獲得保險保障。由於行業慣例，若干類別損失(例如戰爭、地震或其他天災引致的損失)一般不予投保。其他資料請參閱本通函「目標集團之業務－保險」一節。

無法保證日後可按照商業角度上合理的條款或具有商業競爭力的保費就目標集團項目及收益性物業的風險獲得充足的保險保障。倘出現未投保損失或損失超出承保額度，或目標集團的保險公司未履行支付保險金額責任，則目標集團可能蒙受損失，包括租金或未來收益的損失及／或可能須向第三方支付賠償。目標集團亦可能須承擔任何債務或與相關物業有關或應付第三方的其他財務承擔。任何該等損失均可能對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景有不利影響。

目標集團未來或未能取得物業開發項目及建設項目所需的證書及其他許可證及證書，以及目標集團可能面對業務中斷及／或第三方索償，該等中斷或索償可能對其經營業績及財務狀況造成不利影響

除目標集團目前擁有的土地、樓宇及物業外，概不保證新加坡的土地及／或房屋行政主管部門將及時授予目標集團未來將開發項目必要的合適牌照、許可及證書，甚至授出任何權證。

倘目標集團未能取得開發項目的上述證書，則可能無法出售新加坡項目或相關樓宇或物業的部分，因而對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

目標集團可能面臨物業開發項目延期竣工，這情況可能造成聲譽傷害並且影響目標集團的業務、財務狀況及經營業績

物業開發項目在竣工前需要大量資本開支，且一般需要大量時間完成。開發項目進度可能受許多負面因素影響，該等因素包括但不限於：

- 全球及本地市況轉變；
- 未能及時或未能就其項目向政府及監管部門獲取所須的執照、許可證、批文和授權；
- 政府條例及法規以及相關慣例和政策變更，包括為公共工程或設施開墾土地；
- 原材料的價格上升；

## 風險因素

- 建材、設備、承建商及熟練勞工短缺；
- 有需要矯正的潛在土壤或地表狀況及潛在環境破壞；
- 工程、設計、環境或地理突發事故；
- 勞資糾紛；
- 施工事故；
- 天災；
- 惡劣天氣；及
- 其他不能預見的問題或情況。

目標集團亦可能遭遇延遲或可能不能就其項目向政府及監管部門獲取所有必需的執照、許可證、批文和授權。開發中的項目亦可能涉及建築風險，包括(其中包括)分承建商或其他第三方供應商違反責任或陷入財務困難，所有該等情況均會導致建設有所延誤。

物業開發項目進度延誤可能導致建築成本增加。此外，倘預售物業未能如期完成開發，則買家有權就逾期交付索取賠償。就物業建設項目而言，倘項目不能在指定完工日期前完工，開發商有權根據建築合約索取賠償。概不保證目標集團日後不會經歷延遲竣工、交付或營運，亦不保證不會因日後延誤而招致任何責任或收益下降。延遲竣工或未能根據規格、進度或預算完成項目可能影響目標集團的業務、財務狀況及經營業績，亦可能造成聲譽受損。

**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**

如本通函「董事會函件」一節「管理層股份計劃」一段所載，有關信託應於完成時或之前成立，藉此應向獲選參與者授出有關激勵以自有關信託購買最高合共304,599,273股可轉換優先股。在擬向國清南洋(或國清南洋可能指示的New Guotsing Holdco)發行及配發的所有可轉換優先股於完成時轉換為有關股份後，且受相關其他轉歸及管理層股份計劃的條款與條件規限，該等激勵應可予以行使。管理層股份計劃及有關激勵應於緊隨完成後成為有效，並替換及取代先前

## 風險因素

存在的管理層計劃及權利。管理層股份計劃及據此授出的有關激勵詳情載於本通函附錄八「購股權計劃—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，則計入為目標集團開支的總額可能按有關額外金額而增加。

緊隨完成後本公司將繼續由國清中國控制，而其利益可能有別於本公司其他股東的利益，及國清中國可能採取相對於目標集團或本公司其他股東而言對其較為有利的行動

於完成後，青建發展及國清中國將繼續擁有本公司股東大會約74.7%的表決權，並且將繼續為本公司的控股股東。

## 風險因素

除所持目標集團權益外，國清中國將於完成後繼續透過附屬公司主要在中國從事物業開發及建築業務。於二零一四年十二月三十一日，國清集團在新加坡境外擁有八個正在開展的物業發展項目及1,663個正在開展的建築項目。

由於國清中國能夠就對本公司屬重大的事宜對目標集團的業務行使控制權或影響力，故此國清中國的利益可能有別於本公司其他股東的利益，且在一定程度上可能出現衝突。我們無法保證，國清中國不會促使目標集團修改業務策略，進行與我們的其他股東的最佳利益有衝突的交易，採取或未採取任何其他有關行動或作出有關決策。倘國清中國的利益與其他股東的利益有衝突，其他股東可能處於不利地位。此外，由於若干董事可能兼任國清中國或其附屬公司的高級職員，故可能出現潛在利益衝突。有關國清集團身份重疊董事的其他詳情，請參閱本通函「與控股股東之關係—獨立於國清集團—(b)管理獨立性」一節。

### 環境健康及安全問題或不遵守適用的法律及法規可能導致目標集團的物業開發及建築項目竣工延遲並導致對目標集團處以罰款

由於目標集團業務的性質使然，目標集團須就業務遵守有關(其中包括)環境、健康及安全等方面的法律、規則及法規。於往績記錄期間，目標集團成員公司發生若干涉及噪音超過准許水平、於非准許時間或期限內開展建築工程及不適當排放若干建築材料的違規事件。於最後實際可行日期，國家環境局及公用事業局處罰的所有未付罰款已由目標集團繳足及付清。有關違反環境、健康及安全事宜的進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之業務—監管遵規情況」一節。

無法保證目標集團經營業務所在的環境日後不會變得更加嚴格。目標集團遵守新加坡的物業開發及建築行業相關的任何不斷變化的法律及法規可能須支付更多成本。因此，目標集團的業務及經營業績可能受到不利影響。

此外，於二零一四年一月，建築項目Sengkang N4C24發生致命意外。意外後，於二零一四年九月，青建國際參與監督業者計劃(「監督業者計劃」)，致使根據監督業者計劃，青建國際於期內不合資格競投建屋發展局建築項目。有關該意

## 風險因素

外及衍生的影響，請參閱「目標集團之業務 — 健康及安全及環境事宜 — 社會、職業健康及安全」一節。

無法保證青建國際退出監督業者計劃的時間。倘青建國際持續處於監督業者計劃項下，此將對青建國際進行的建築項目數目構成重大影響，並將對目標集團的業務、經營業績及財務狀況構成重大影響。

### 目標集團使用合營企業的方式可能限制其合營投資之靈活度

於最後實際可行日期，目標集團與其他第三方合作開發所有物業。截至二零一五年三月三十一日，目標集團在新加坡全國的七個物業開發項目中持有大多數權益，且皆與其他第三方共同開發。有關該等項目的其他詳情，請參閱本通函「目標集團之業務 — I. 物業開發業務 — 物業項目概況」一節。

目標集團與合營夥伴或項目開發夥伴之間的任何嚴重糾紛可能對目標集團之業務、財務狀況及經營業績有不利影響。倘目標集團與合營夥伴或房地產開發夥伴共同開發之項目未能竣工，則各方對未竣工項目的權利及責任按相關合營或合作協議訂明之權利及責任釐定。倘協議並無列明權利及責任或對該等權利及責任並無定論，則或須訴諸仲裁或訴訟以解決任何糾紛，此舉可能消耗成本及時間，且結果或不明確。倘目標集團遇到上述有關合營夥伴或項目開發夥伴之任何問題，則目標集團之業務經營、盈利能力及前景或會受到不利影響。

### 目標集團的成功及業務營運在很大程度上取決於挽留主要行政人員及高級管理層團隊的能力

主要行政人員及管理層團隊負責目標集團及業務發展，至今一直大力推動策略發展及成果。大部分的主要行政人員的成員及管理團隊於物業開發及建築行業擁有逾十五年經驗。業務得以持續成功管理在頗大程度上有賴於行政人員

## 風險因素

及高級管理層成員的持續服務。若一位或以上主要行政人員或管理人員或其他主要僱員未能或不願繼續擔當其現有職務，目標集團未必能夠即時或根本不能覓得合適或優秀替補人選，並可能須產生額外費用招聘及培訓新人員，這可能對目標集團的業務造成嚴重幹擾，並影響目標集團的業務營運及未來前景以及限制增長的能力。

有關管理層及其他人員之進一步資料，請參閱本通函「經擴大集團之董事及高級管理層」一節。

### 目標集團可能牽涉業務引起的法律及仲裁程序

目標集團可能涉及業務經營帶來的爭議，並繼而引起法律及仲裁程序。由於重大延誤會妨礙目標集團根據合約條款完成合約訂明的責任，故可能會出現爭議，因此，目標集團可能面臨就約定違約金(一般與客戶於合約上訂明)或損失及賠償提出的索償，並可能導致的法律及其他訴訟。此外，由於對工藝及所使用的材料的可接納質量標準的詮釋不同、對在建工程的估值持有不同意見以及不堅持合約規定，開發商、承建商及分承建商之間可能出現爭議。

此外，由於建築工程普遍涉及操作工具、機械及設備，可能會發生造成僱員傷亡的工業意外。倘發生工業意外，目標集團可能需承擔人身傷亡、金錢損失、罰款或其他法律責任，而進行調查及實施安全措施會導致機械及設備停用，故會令業務受阻。有關涉及目標集團的法律訴訟的進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之業務—法律訴訟」一節。

## 風險因素

此乃白頁 特意留空



## 風險因素

### 有關目標集團經營所在行業的風險

#### 目標集團可能受到監管新加坡物業開發及建築行業的政府法規及政策變動的影響

目標集團的物業建設業務高度依賴組屋項目(受新加坡政府管控)。組屋開發的公共房屋如有任何重大減少，可能對目標集團的業務產生重大不利影響。此外，新加坡政府於公共房屋的開支預算水平逐年變動，及開支水平如出現任何重大調整，均可能影響目標集團的業務及經營業績。倘公共房屋開支水平降低，及目標集團未能獲得私營機構的業務，目標集團的業務及盈利能力可能受到不利影響。

此外，目標集團經常從新加坡市區重建局或建屋發展局透過新加坡政府土地出售項目出讓的土地競購土地儲備。因此，目標集團受到新加坡政府釋出土地數量的影響。物業開發用地供應如高於一段長期間的實際需求，可能對目標集團的物業開發物業的價格產生重大影響，因此可能對目標集團的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

#### 無法重續目標集團的現有資歷、特許及許可或遵守新法規可能對經擴大集團的業務及財務轉款造成不利影響

目標集團於新加坡的物業建設業務受建設局及其他監管機構規管。該等監管機構規定，建築業務獲授及／或重續許可及特許前須達成的標準，及於建設局存置之承建商註冊系統(CRS)登記乃競投公共部門建築項目的先決條件。重續目標集團的許可及特許須遵守相關法規。

任何不重續現有建設局許可及特許將導致我們不符合資格競投或參與特定項目，因此減少目標集團項目機遇數目，及此可能對目標集團的業務及財務業績造成不利影響。

## 風險因素

此外，倘目標集團不能滿足建設局制定的必要準則，將影響於承建商註冊系統(CRS)之分級，從而影響目標集團獲准進行的投標限額。這將對目標集團的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

符合新加坡政府立法、法規及政策的任何變動亦將增加成本，及該等變動導致合規成本大幅增加或會對經營業績產生不利影響。無法保證政府立法、法規及政策的任何變動將不會對目標集團的財務報表及財務狀況產生不利影響。

### 目標集團的物業建築項目面臨外籍勞工供應短缺的風險

於新加坡，建築行業高度取決於熟練、半熟練及無技術的外籍勞工，因為新加坡的建築工人稀缺且成本昂貴。就新加坡物業建設業務而言，目標集團的所有外籍勞工均來自中國、馬來西亞以及印度、孟加拉國及緬甸聯邦共和國等非傳統來源國。外籍勞工供應短缺或外籍勞工適用的外籍勞工稅提高，或限制目標集團可就物業建設項目僱用的外籍勞工數目，將對目標集團的營運及財務表現產生不利影響。

人力部(「人力部」)對目標集團及其分承建商可就各物業建設項目可聘請的外籍工人數目實施配額(稱為人力年度配額(「人力年度配額」))。倘人力部對主承建商及其分承建商可聘請的外籍工人數目實施更嚴格的配額，可能對目標集團的營運，因而對業務及財務表現造成不利影響。在二零一五年新加坡政府預算中，人力部宣佈，對建築行業基本熟練勞工徵收的外籍勞工稅將從二零一五年七月的550新加坡元提高至二零一六年七月的650新加坡元及二零一七年七月的700新加坡元，及技術嫻熟勞工適用的人力年度配額減免徵稅率將於二零一五年七月從750新加坡元減少至600新加坡元。有關外籍勞工政策(包括外籍勞工稅提高)的任何變動將增加目標集團的經營開支並影響目標集團的財務表現。

倘未能遵守人力部有關僱傭外籍勞工的政策及/或法規，相關外籍勞工可能被人力部遣返。於此情況下，目標集團的相關成員公司(及/或其董事)亦可能被處以罰款及/或監禁。

發生任何上述事宜將導致目標集團面臨外籍勞工短缺，從而可能導致建築進度延誤，因此可能對目標集團的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

## 風險因素

### 目標集團面對其他房地產開發商及承建商的激烈競爭

物業開發及物業建設市場競爭極其激烈，其中經擴大集團可能須與較將目標集團擁有更驕人的往績紀錄、更充裕的財務、土地和其他資源、更高的品牌認知度及更龐大的經濟規模的物業開發商或承建商競爭。物業開發商或承建商之間的競爭可能導致土地收購成本和建築成本上升、物業供過於求、房價下降、更難出售該等物業、相關新加坡政府部門檢討或批核新物業開發項目的速度放緩以及聘用或留聘合資格人才的合規成本管理成本增加。尤其是，目標集團的競爭對手可能因應現時經濟或市況而降低物業價格，這可能導致目標集團的定價下行壓力，及進一步限制目標集團獲取收益的能力。上述任何因素均可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 目標集團業務取決於新加坡物業市場的表現

目標集團的業務取決於新加坡物業市場的表現，而物業行業具有週期性。全球及地方經濟狀況、本地物業銷售或出租出現週期性的供應過剩，來自其他開發商之競爭、工資、能源成本、建築及保養成本、政府法規變動或利率變動及能否取得經擴大集團經營及／資本需求所需融資的能力，均可能引起週期性衰退。再者，根據Knight Frank的資料，私人住宅的購買情緒已因房地產降溫措施及自二零一三年六月起於過往兩年實施的總償債率框架而大幅下挫，於二零一四年，非有地私宅的全島交易總額按年下跌50.5%至12,694個單位。

倘新加坡物業市場出現衰退，目標集團物業開發項目及建築業務的需求可能顯著減少，這將對目標集團的收益及財務表現產生不利影響。

### 目標集團的房地產開發項目面臨不確定性

我們的表現取決於目標集團識別潛在回報良好的房地產項目以及在計劃時間框架內完成有關項目以變現該等回報的能力。上述能力取決於目標集團對經營環境的瞭解及／或對市況的預期。因而，物業開發項目的可變性及盈利能力可能受到若干因素影響，如項目意外延遲、政府政策變動以及利率、建築成本、土地成本及市況變動。因此，不能保證目標集團將持續成功識別可盈利的物業開發項目以及按照計劃在出現可能的最佳市況時完成及推出該等項目。亦不能

## 風險因素

保證目標集團在初步階段評估屬盈利的項目不會由於目標集團控制範圍以外的環境變化而成為虧損資產或投資。倘目標集團不能識別可盈利的物業開發項目及有利地完成，目標集團的盈利能力及財務狀況可能受到不利影響。

### 目標集團可能受到全球以及新加坡社會、經濟或政治狀況變動的不利影響

目標集團的業務可能受到當地及全球有關通脹、原材料價格、銀行利率、政府政策及法規的發展及其他影響社會、經濟及政治穩定的狀況的重大不利影響。目標集團無法控制該等狀況及發展，且不能保證該等狀況及發展不會發生及不會對目標集團的業務營運造成不利影響。

### 新加坡自然災害、公共衛生與公共安全威脅或會嚴重擾亂目標集團的業務及營運，並對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

倘新加坡爆發任何未能受控的嚴重傳染性疾病，可能對新加坡的整體營商氣氛及環境產生不利影響，進而可能對國內消費甚至整體國內生產總值增長造成不利影響。國內消費收縮或增長放緩或國內生產總值增長放緩均可能對目標集團的財務狀況、經營業績及未來增長構成不利影響。此外，倘僱員感染任何嚴重傳染性疾病，目標集團可能須採取措施防止疾病蔓延。倘有任何嚴重的傳染性疾病於新加坡蔓延，亦可能影響目標集團一般承建商及施工服務供應商的營運。

未來任何自然災害及公共衛生與公共安全威脅或會(其中包括)嚴重不利於或於干擾目標集團的業務及項目進展。此外，有關自然災害及公共衛生與公共安全威脅或會嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，進而對目標集團的業務、經營業績及前景造成重大不利影響。

### 有關本通函的風險

本通函所載有關經濟及新加坡物業開發及建築行業的若干統計數字和其他資料乃源自眾多官方來源及政府刊物，且未經獨立核實及未必可靠

本通函所載有關經濟及新加坡物業開發及建築行業的統計數字、行業數據及其他資料乃源自眾多官方政府刊物來源。相關資料來自新加坡及其他政府機構。由於該等統計數字、數據及資料來自官方政府來源，故本公司或其董事、

## 風險因素

代理及顧問無法就該等資料及統計數字是否準確或完整向閣下作出保證或發出任何聲明。本公司、獨家保薦人或彼等各自的聯屬人士、董事、僱員、代理或顧問概無編製該等資料，亦無獨立核實該等直接或間接來自官方政府來源的資料是否準確或完整。由於收集資料的方法可能存在瑕疵，加上已刊發資料的歧義、市場慣例不同或其他問題，摘錄自官方政府來源有關經濟及行業的統計數字、行業數據及其他資料可能不準確或不能與其他來源的統計數字互相比較，因此不應過分依賴。股東應審慎考慮該等有關經濟及行業的相關統計數字、預測行業數據及其他資料的重要程度。

## 目標集團之業務

### 概覽

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。

根據Knight Frank的資料，於二零一零年至二零一四年，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。根據Knight Frank的資料，於二零一零年至二零一四年在新加坡中心區以外新售私營房屋及執行共管公寓的單位銷售約佔新加坡全島新售私營房屋及執行共管公寓總銷售的66.3%。根據Rider Levett Bucknall的資料，於二零一零年至二零一四年，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4.2%的市場份額。

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參與的建築項目提供質量一致的工程，目標集團於二零零六年首次獲授擔任建屋發展局項目的主承建商。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。其後，怡然閣於二零一零年獲頒二零一零年綠色建築標誌超金獎，以表揚其可持續及環保設計。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約為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。樂水居亦於二零一二年獲頒綠色建築標誌超金獎。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。於二零一四年十二月三十一日，僅有68個其他承建商具類似A1級財務評級，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(不包括有關目標集團物業開發的建築項目)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

## 目標集團之業務

仍在建設中，其中約974.5百萬新加坡元尚未確認，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完成。經過多年，目標集團已就其建築質量建立優秀往績及卓著信譽，其成就亦獲多方認可，其中包括二零一二年獲頒建屋發展局建築大獎，於二零一三年獲頒建屋發展局建築生產力獎，以及於二零一四年獲頒建設局建設優秀獎。最近，目標集團The Minton項目於二零一五年獲頒建設局建設優秀獎。

下表載列所示年度目標集團按業務分部及收益性質劃分之收益：

	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	
	千新加坡元	佔總額 百分比	千新加坡元	佔總額 百分比	千新加坡元	佔總額 百分比
<b>物業開發：</b>						
物業開發銷售(附註1)	—	—	—	—	641,656,498	61.8
<b>建築：</b>						
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	<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>
<b>總收益</b>	<u><u>289,602,201</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>274,902,277</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,038,545,828</u></u>	<u><u>100.0</u></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。

展望未來，經擴大集團擬兼顧其物業開發業務及物業建築業務的發展。就其物業開發分部而言，經擴大集團有意鞏固其於住宅物業市場的市場地位，繼續主打在大眾市場分部物色優質共管公寓及執行共管公寓的置業人士。就其物業建築分部而言，經擴大集團將繼續發展與當地政府機構(如建屋發展局)的既有業務關係，盡量吸納更多建築合約以於此方面維持穩定收益來源。另外，經擴大集團亦擬繼續積極與其他私營物業開發商合作，藉此增加建築業務的收益

## 目標集團之業務

來源。更重要的是，經擴大集團將嘗試於新加坡物業開發及建築兩方面，發揮目標集團雙重實力所帶來的協同效益，致力以相宜價格推出住宅物業，滿足目標客戶，維持有利的毛利率。

### 競爭優勢

董事認為，經擴大集團的主要競爭優勢將包括以下各項：

#### 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

董事認為，目標集團的關鍵競爭優勢為囊括物業開發及物業建築的綜合及互補業務模式，使目標集團得以雙管齊下，自其他競爭對手中脫穎而出。該縱向整合帶來的協同效益確保最佳協調、品質及成本效率。

目標集團起初於新加坡以物業承建商身份主要參與組屋建築項目。多年來，目標集團建立良好往績記錄及樹立卓越聲譽，以優質建築著稱，而目標集團於二零一二年獲頒建屋發展局建築大獎，於二零一三年獲頒建屋發展局建築生產力獎，以及於二零一四年獲頒建設局建設優秀獎。目標集團於物業建築方面的商譽可作為踏腳石，輔助目標集團發展物業開發業務，進而帶動目標集團自有住宅物業的需求及銷售額。目標集團開發之住宅物業亦廣受市場接納——清水灣獲授建設局綠色建築標誌超金獎，水岸康居獲授建設局綠色建築標誌金獎，以及樂水居與星河灣均獲授建設局綠色建築標誌超金獎。

囊括物業開發及物業建築的綜合業務模式讓目標集團可密切監察由選地、項目設計、物業建設以至項目交付之整個物業開發過程。由於目標集團同時兼任物業開發商及承建商，該協同效益有助目標集團於物業開發過程同步進行各步驟，因而以有效高效的方式令質量產出一致。此外，目標集團亦更有能力監察建築進度，確保物業可準時交付。高效項目管理所節約的成本亦令目標集團物業具競爭力以吸引置業者。

憑藉建築業務所積累或獲得的經驗、供應商網絡及知識，目標集團將能制定最有效及可行的選項，以提高物業開發進度。董事相信，目標集團身為物業開發商的地位廣受推崇，亦受益於目標集團身為主承建商的品牌形象，此舉有助經擴大集團繼續發展建築業務。



## 目標集團之業務

### 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

目標集團的物業建築分部目前與建設局註冊，獲頒發建設局最高的A1級一般建築業者執照，這容許目標集團承接任何合約價值的公共部門建築項目(除非獲相關政府機關另行通知)。經過多年，目標集團已就其建築質量建立優秀往績及卓著信譽，其成就亦獲多方認可，包括二零一二年獲頒建屋發展局建築大獎，於二零一三年獲頒建屋發展局建築生產力獎，以及於二零一四年獲頒建設局建設優秀獎及最近於二零一五年就The Minton項目獲得建設局綠色建設優秀獎。

目標集團自其成立起有策略地專注參與建屋發展局的建設項目並與建屋發展局維持業務關係，而建屋發展局自二零零六年以來即為目標集團之客戶。根據建屋發展局的網站，新加坡80%以上的常住人口生活在建屋發展局公寓。因此，新加坡的大部分住宅物業為建屋發展局開發的公共住房。目標集團有策略地專注於建設建屋發展局公寓，有助於向目標集團提供穩定可靠的收入來源。

目標集團自二零零六年起一直為建屋發展局項目的主承建商，其後透過積極參加建屋發展局建築項目與建屋發展局維持穩定關係。目標集團優質的工程意味著於往績記錄期間建屋發展局合約產生的收益獲得持續增長。於往績記錄期間，建屋發展局合約應佔之目標集團之收益分別約為53.0百萬新加坡元、157.4百萬新加坡元及260.2百萬新加坡元，分別佔截至二零一二年、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目標集團收益總額的18.3%、57.3%及25.0%。

此外，建屋發展局過往數年一直按照相關合約規定之時間按時就目標集團提供的建築服務向目標集團付款。董事認為，良好的信譽及付款記錄將有助目標集團於穩健現金流狀況下營運。

### 新加坡物業開發的既有聲譽

根據Knight Frank的資料，於二零一零年至二零一四年期間內，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單位總數約4.0%。

憑藉多年於物業建築及物業開發兩方面的業務經營，目標集團已就客戶對新加坡住宅物業的喜好方面積累廣泛深入的知識。目標集團致力為住宅物業增值，推出滿足地方需求及吸引目標客戶的設計。例如，目標集團之獲獎項目樂

## 目標集團之業務

水居集中於富有環保元素的設計。近期的翠林雅居、百麗居及百麗軒項目中，目標集團引入「共享空間」概念，讓購買者可選擇是否移除或增加兩個空間之間的牆壁，從而能靈活地重塑住宅內的額外空間。目標集團於其物業項目設計方面努力不懈，這有助於目標集團因應客戶喜好發展優質共管公寓及執行共管公寓，建立良好的往績記錄。

憑藉目標集團於新加坡之穩固市場地位、為新加坡大眾市場發展優質住宅物業的品牌名聲及良好往績記錄，董事相信經擴大集團能受惠於該穩健根基，以進一步拓展經擴大集團於新加坡之物業開發行業之份額。

### 識別及收購具有增長潛力的發展地盤的深厚市場知識

目標集團對新加坡物業市場具有深入了解，此專業知識有助目標集團物色具有增長潛力的發展地塊。為了把握本地市場之主要需求，目標集團策略性以新加坡大眾市場分部為目標市場，目標客戶為首次購房的買家及擬遷至更優質住房的買家，彼等尋求價格經濟、質量良好的住宅。因此，目標集團有策略地集中收購新加坡中央區以外如榜鵝(Punggol)及盛港(Sengkeng)內地塊，於該等地點的土地收購成本較新加坡核心中央地區或其餘中央地區內其他地區為低，令目標集團得以提供價格具競爭力且經濟的住宅物業。為進一步提高置業者增值比例，大多數目標集團的項目與公共交通設施(如大眾捷運交通及輕捷運車站)僅數步之遙。目標集團緊貼新加坡物業開發行業之主脈，累積深厚的市場知識，這已於過往展現其識別具有發展潛力、適合目標客戶群需求及要求的地盤之能力。舉例而言，樂水居及星河灣之開發工程毗鄰政府規劃開發工程，如榜鵝市中心，方便該等開發工程內單位的買家使用附近公園、長廊及娛樂設施，及這兩個項目均已全部售出。

董事深信，目標集團的市場知識及其辨識具增長潛力、成本較低的開發地盤之能力可為經擴大集團帶來於新加坡物業市場上競爭的優勢。

### 經驗豐富、專業及竭誠投入的管理層團隊

目標集團得益於在新加坡發展住宅物業以及承接大型建築項目方面具有彪炳往績的資深及有能幹的管理層團隊。宋修義先生(本集團高級管理層)自一九八六年起已從事建築行業，並自二零零五年以來拓展至房地產開發行業。

## 目標集團之業務

彼與經營團隊緊密合作，借助後者對當地物業市場及經營環境的深入認識及了解，物色具發展潛力的地盤及管理現有物業項目。

憑藉目標集團現有高級管理及經營團隊的豐富經驗及專業知識，經擴大集團可派遣此等現有高級管理及經營團隊開拓新目標物業市場，及於有需要時加快發展。董事認為此將大大提升營運效率及執行能力。

### 經營策略

#### 概覽

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。更具體而言，經擴大集團擬推行以下經營策略：

#### 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

經擴大集團將致力發揮其於物業開發及建築業務的兩大強項，務求於新加坡住宅物業市場擴大及提升市場份額。

經擴大集團致力於盡量提高綜合業務模式及建築與物業開發既有能力帶來的正面協同效益。董事認為，為讓經擴大集團較新加坡住宅物業市場上其他競爭對手優勝，物業質素及有效成本控制將為重要的競爭因素。就此，董事深信，經擴大集團可借助兩個業務分部相輔相承帶來之營運效率，以符合成本效益之競爭價格交付優質物業。

展望未來，經擴大集團將繼續以具競爭力之價格建設及發展高質素住宅物業，主打新加坡大眾市場分部，並繼續向客戶提供獨特及新穎的設計，務求在芸芸競爭對手當中脫穎而出。憑藉經擴大集團於住宅物業開發的實力及能力、忠實人員的經驗及技術以及既有的市場佔有率，董事相信經擴大集團盡佔優勢，把握物業開發市場的市場增長並增強市場佔有率。

## 目標集團之業務

### 繼續借助與地方政府當局的既有往績，為建築業務分部擴闊收入來源

多年來，目標集團貫徹始終，交付優質建築工程，並成為新加坡可靠的優質承建商。目標集團的建築分部獲建設局頒發A1級一般建築業者執照，該執照可讓目標集團承接任何價值的物業建築項目(已被界定為特別工程的工程除外)。於二零一四年十二月三十一日，僅有68個其他承建商具類似A1級財務評級。良好的聲譽令目標集團與地方政府當局及多個其他私營物業開發商維持穩定的合作關係。

經擴大集團將會在與本地建屋發展局等政府部門已建立的合作關係上繼續建築，並尋求增加獲授建築合約，以維持穩定收入來源。就此，經擴大集團將繼續專注於建築工程的品質控制，並向其員工提供足夠培訓，以緊貼建築行業的最新發展及資訊。

此外，經擴大集團亦將繼續積極物色商機與其他私營物業開發商合作，並參與商業物業、工業界別或公共設施等其他物業項目之建設，從而擴大物業開發業務的收入來源。

### 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

董事認為目標集團的聲譽對其成功至關重要。經擴大集團擬繼續加強及推廣其成熟的企業形象至目標客戶。為此，經擴大集團將繼續(i)提升物業開發項目的質素；及(ii)發展新項目主題及設計，於每個新項目發展中加入創新元素並改善配套設施。

目標集團非常重視建築過程各個階段的質量控制，以確保目標集團發展的物業的品質能符合所需標準，同時確保所交付的建築工程能滿足客戶對第三方委託建築工程的預期。有關目標集團質量控制政策的進一步資料，請參閱「目標集團之業務－質量控制」一段。經擴大集團將繼續著重於建築品質，因為董事認為目標集團的聲譽全賴已售物業的品質。

此外，經擴大集團將繼續發展新項目主題及設計，以迎合客戶不斷變化的喜好。除目標集團就物業開發進行內部調查外，經擴大集團將繼續與知名建築

## 目標集團之業務

及設計公司合作，確保物業設計時尚實用，符合市場需求及需要。近期，目標集團於最新的物業開發項目加入「共享空間」概念，透過改動磚牆間隔讓用戶改變住宅的內部空間。往後，目標集團將於其最新的三巴旺項目加入「智能家居」元素，將容許業主遙距操作其電器。

為提升發售住宅物業的價值，經擴大集團將繼續於每個新項目發展中加入創新元素並改善配套設施。經擴大集團積極進行市場調查，探討過往項目發展未有的若干配套設施的客戶需求是否重大，倘存在該需求，經擴大集團將考慮增加有關設施。

### 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

經擴大集團致力於打造一支經驗豐富、實踐能力強大的高素質人才隊伍。經擴大集團努力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。目標集團已針對不同層面的僱員，制定一套全面的培訓材料及課程，以滿足不同工作的需求。該等培訓材料及課程涵蓋不同方面，目標集團認為對我們的日常營運及企業、業務發展至關重要。經擴大集團將不時改良並更新該等培訓材料及課程，致使僱員及時了解相關資料。

## 歷史及發展

### 目標集團歷史

目標集團的最終控股公司及其附屬公司國清集團歷史悠久，其於一九五二年在中國成立。國清集團擁有多元化業務權益，包括建築、物業開發、資本管理及物流。

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。起初，目標集團主要從事多項組屋物業開發項目，擔任分承建商。隨著業務發展，目標集團與當地供應商、政府機構及其他分承建商建立聯繫及良好關係。

多年來，目標集團致力開拓市場份額，以產品安全及質素為第一優先。目標集團日漸獲得市場認同，於二零零六年首次獲授擔任組屋項目的主承建商。其後，目標集團專注參與建設組屋住宅以及DBSS、執行共管公寓、私宅、商業物業及工業物業。

## 目標集團之業務

憑藉目標集團建築業務的經驗及聲譽，目標集團繼而進軍新加坡物業開發市場。於二零零八年，目標集團初次獲授DBSS項目「怡然閣」，晉身物業開發商。其後，怡然閣於二零一零年獲頒二零一零年綠色建築標誌超金獎，以表揚其可持續及環保設計。此乃目標集團的重大里程碑，自此，目標集團在物業開發方面中標次數日益增加。

於二零一一年，青建地產註冊成立，以鞏固目標集團物業開發業務的地位。目標集團透過其附屬公司青島建設及青建地產發展多個項目，例如寧居、樂水居、水岸康居、星河灣及清水灣。目標集團亦獲頒綠色建築標誌超金獎，以表揚樂水居的可持續及環保設計。

由於目標集團的物業開發項目的建築工程均為內部委託，建築分部得以受惠有關能力，進而促進青建(南洋)集團建築業務發展。目標集團的物業建築分部獲建設局頒發A1級一般建築業者執照認證，讓其得以承接任何價值的物業建築項目(已被界定為特別工程的工程除外)。

### 主要里程碑

目標集團發展的主要里程碑如下：

- 一九九九年 目標集團作為建築行業分承建商，首次涉足新加坡市場
- 二零零六年 目標集團首次作為主承建商獲授組屋項目
- 二零零八年 目標集團開展其物業開發業務，並首次獲授DBSS項目「怡然閣」
- 二零一零年 目標集團就怡然閣項目獲頒二零一零年綠色建築標誌超金獎

## 目標集團之業務

二零一二年 青建(南洋)註冊成立

青島建設獲頒建設局環保與優雅建築商獎(優異)

青建國際獲頒建設局環保與優雅建築商獎(優異)

青建國際的Punggol Spring獲頒二零一二年建屋發展局建築大獎

目標集團的樂水居物業項目獲授建設局綠色建築標誌超金獎

二零一三年 目標集團獲頒BCI Asia十大發展商獎項

目標集團的清水灣物業項目獲授建設局綠色建築標誌超金獎

二零一四年 青島建設一般建築業者資質類別提升為A1級

青島建設及青建國際獲頒建設局環保與優雅建築商獎(優秀)

青建國際因Punggol East Contract 33 (Punggol Breeze)獲頒建設局建設優秀獎

青建國際因「Bukit Panjang N6C9 (Senja Green)」獲頒建設局建設優秀獎

青建國際因Punggol East Contract 33獲頒建設局建築生產力獎(鉑金獎)

目標集團的水岸康居物業項目獲授建設局綠色建築標誌金獎

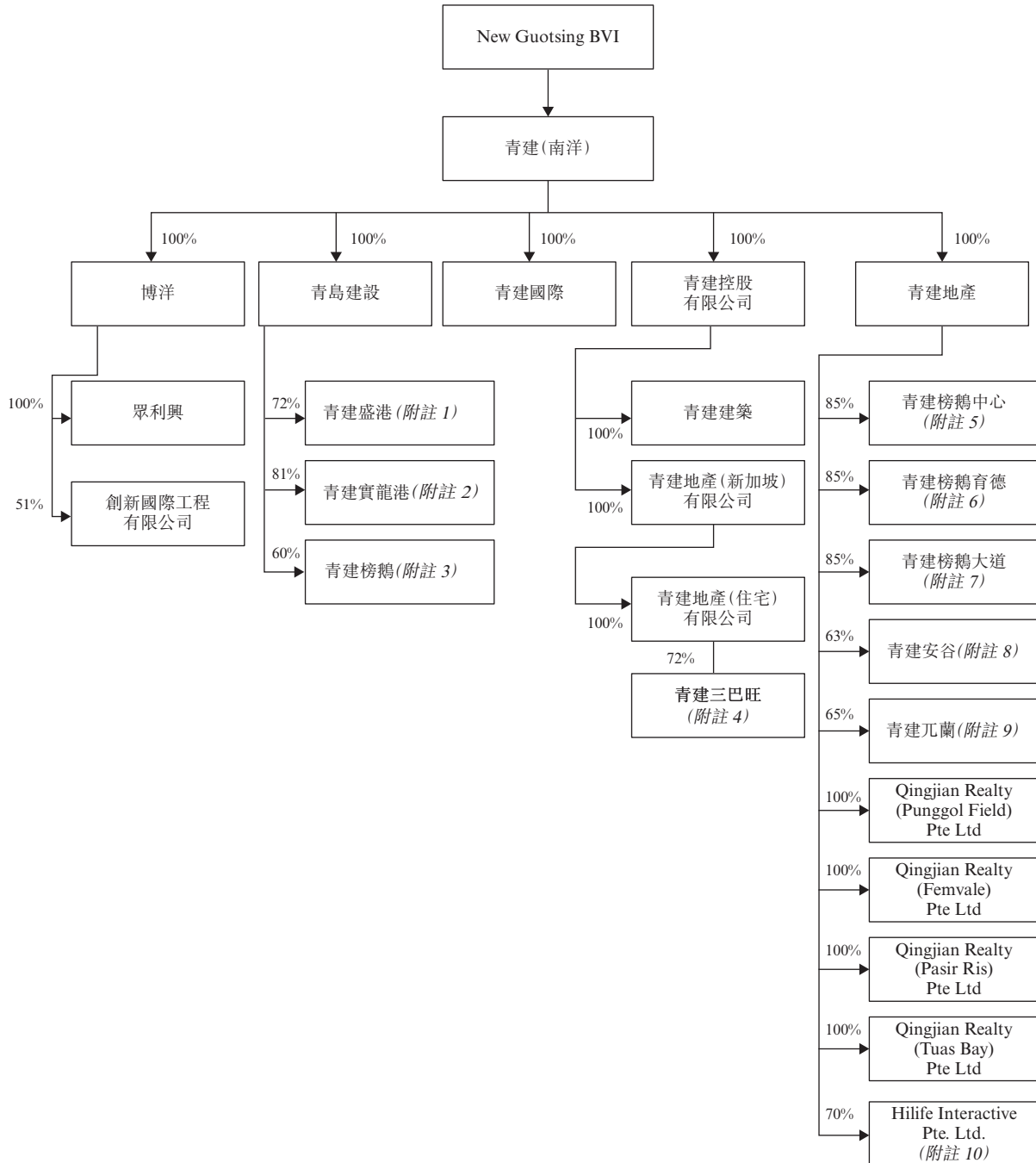
目標集團的星河灣物業項目獲授建設局綠色建築標誌超金獎

二零一五年 青建國際The Minton項目獲頒建設局建設優秀獎

## 目標集團之業務

請參閱本通函「附錄八法定及一般資料—B 目標集團之其他資料—1. 目標集團公司股本之變動」一段，進一步了解目標集團成員公司股本的變動情況。

於最後實際可行日期，目標集團成員公司及目標集團的企業架構如下：





## 目標集團之業務

附註：

- (1) 剩餘權益的3.8%由Yongli He Development Pte. Ltd. (獨立第三方)，12%由ZACD (Sengkang) Pte. Ltd. (獨立第三方)，2.2%由TKS International Investment Pte Ltd (獨立第三方)，5%由Bohai Investments (Sengkang) Pte Ltd (高技集團成員公司)及5%由左海濱(目標集團若干附屬公司董事)所有
- (2) 剩餘權益的15%由ZACD (Sennett) Pte. Ltd. (獨立第三方)及4%由Yongli He Development Pte. Ltd. (獨立第三方)所有
- (3) 剩餘權益的14%由Yongli He Development Pte. Ltd. (獨立第三方)，16%由ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd. (獨立第三方)及10%由左海濱(目標集團若干附屬公司董事)所有
- (4) 剩餘權益的15%由Suntec Property Venture Pte. Ltd. (獨立第三方)，10%由ZACD (Canberra) Pte Ltd (獨立第三方)及3%由HLY Investments (Sembawang)所有
- (5) 剩餘權益的10%由Bohai Investments (Punggol Central) Pte. Ltd (高技集團成員公司)及5%由左海濱(目標集團若干附屬公司董事)所有
- (6) 剩餘權益的10%由Bohai Investments (Punggol Central) Pte. Ltd (高技集團成員公司)及5%由左海濱(目標集團若干附屬公司董事)所有
- (7) 剩餘權益的10%由Shun Kang Development & Investment Pte. Ltd (獨立第三方)及5%由左海濱(目標集團若干附屬公司董事)所有
- (8) 剩餘權益的15%由Suntec Property Ventures Pte. Ltd. (獨立第三方)、12%由HLY Investments (Anchorvale) Pte. Ltd. 及10%由ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd. (獨立第三方)所有
- (9) 剩餘權益的15%由Suntec Property Ventures Pte. Ltd. (獨立第三方)、10%由Bohai Investments (Sengkang) Pte Ltd (高技集團成員公司)及10%由ZACD (Woodland3) Pte Ltd (獨立第三方)所有
- (10) 剩餘權益的20%由李俊、5%由歐陽晶及5%由紀超所有，彼等全為目標集團的僱員。

## 目標集團業務

目標集團主要專注於兩個業務分部，即：(i)物業開發；及(ii)物業建築。

就物業開發分部而言，目標集團主要專注於新加坡發展及銷售優質共管公寓及執行共管公寓。於往績記錄期間，兩個物業項目(樂水居及寧居)已於二零一四年交付，相關銷售收益已於截至二零一四年十二月三十一日止年度確認。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。

## 目標集團之業務

就建築分部而言，目標集團通常為政府機構(如建屋發展局)及私營物業開發商擔任主承建商，以提供建築服務。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個建築項目仍在進行中，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8個建築項目，且於二零一四年十二月三十一日已完成其中兩個項目。

### I. 物業開發業務

根據Knight Frank的資料，新加坡住宅物業市場通常根據URA的分類分為核心中央區、其他中央區及中心區以外，這亦一般分別指高端分部、中端分部及大眾市場分部。根據Knight Frank的資料，於二零一零年至二零一四年在新加坡中心區以外新售私營房屋及執行共管公寓的單位銷售約佔新加坡全島新售私營房屋及執行共管公寓總銷售的66.3%。有關新加坡住宅物業市場的進一步詳情，請參閱本通函「附錄一A市場報告(物業開發)」一節。

於往績記錄期間，目標集團從事執行共管公寓及共管公寓的開發，其中大部分位於新加坡中心區以外。根據Knight Frank的資料，於二零一零年至二零一四年過往五年內，約有165名開發商在新加坡中心區以外參與開發228個私營房屋及執行共管公寓，及目標集團按該期間出售的單位數目計排名第六，約佔上述期間新加坡中心區以外已售單位總數的4.0%。

#### 目標集團於往績記錄期間交付的物業項目

於二零一四年，已就兩個物業項目(樂水居及寧居)發出臨時入夥准證，該兩個物業項目均已售罄及交付予客戶。該兩個物業項目銷售應佔的相關銷售額合共約為641.7百萬新加坡元，已於目標集團截至二零一四年十二月三十一日止財政年度確認。下表列載有關該兩個已交付物業項目的詳情：

項目	地點	類型	地盤面積 (平方米)	總可售建築 面積(平方米)	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	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	二零一一年七月	二零一四年十月	117.3	84.0	81%	235.3

## 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三月三十一日的詳情：

項目	地點	類型	租期(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)	總可售 建築面積 (平方米) (附註3)	已售/預售 可售楼 建築面積 (平方米) (附註4)	實際/估計動工 日期(年/月) (附註4)	實際/估計竣工 日期(年/月) (附註5)	其他開發 成本(附註6) 百萬元加幣元	已列支開發成本 (百萬元加幣元)	估計項目竣工 所需的進一步 開發成本 (附註8) 百萬元加幣元	現時下之 市場價值 (附註8) 百萬元加幣元	於二零一五年 三月三十一日	目標集團佔 總估值		參考物業 估值報告
															佔有權權益	總估值	
<b>目標集團持有大部分權益之物業項目</b>																	
水學康居	香港東大街(Songhang East Avenue)	共管公寓	99	19,589.2	64,502	64,423	64,423	二零一二年五月	二零一五年五月	42.1	144.3	247.0	24.1	541.0	389,520	72%	附錄六-5
星洲灣	埃奇萊爾(Edgevale Plains)	共管公寓	99	20,256.1	66,293	64,940	64,940	二零一二年七月	二零一五年六月	49.8	144.5	215.9	30.0	539.7	458,745	85%	附錄六-7
泗水灣	萊奇萊爾坪	執行共管公寓	99	13,241.8	43,698	43,277	43,073	二零一二年十二月	二零一五年十二月	21.8	76.9	136.7	35.3	283.8	242,990	85%	附錄六-9
峇株雅居	荷蘭徑	執行共管公寓	99	18,747.8	61,867	57,113	50,029	二零一三年八月	二零一六年七月	68.7	189.9	189.9	8.9	373.2	317,220	85%	附錄六-11
百麗居	兀蘭5道(Woodlands Avenue 5)	執行共管公寓	99	21,004.3	64,693	60,800	6,948	二零一三年十二月	二零一七年三月	17.5	53.0	216.0	14.2	316.7	205,655	65%	附錄六-13
百麗軒	安發灣(Anchorvale Crescent)	執行共管公寓	99	23,000.0	75,900	71,075	15,246	二零一四年一月	二零一四年十月	17.8	43.8	245.6	14.1	372.3	234,549	63%	附錄六-15
三巴旺	三巴旺坊/坎貝拉連路(Camberra Link)	執行共管公寓	99	28,745.9	60,346	60,668	0	二零一五年九月	二零一八年九月	0.39	0	229.4	197.9	217.0	156,240	72%	附錄六-17
<b>目標集團持有30%權益或以上但少於51%的物業項目</b>																	
West Star	Tuas Bay Crec	工業地層工廠	30	24,971.0	42,450	45,863	7,857	二零一四年九月	二零一八年三月	3.3	5.1	37.1	70.6	48.2	14,460	30%	附錄六-19

附註：

- 有關租期及佔地面積的資料由戴德梁行於新加坡土地管理局進行研究所獲得。
- 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總建築面積。日後發展項目的「總建築面積」指有關地塊招標文件所載的最高可建築面積。三巴旺及West Star項目的總建築面積指相關場地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，及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/估計動工日期指開始建築項目首幢樓宇的日期。
- 物業的估計建築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」)。
- 目標集團將列支之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。於二零一五年三月三十一日，三巴旺路項目之開發費用款項尚未支付。
- 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，亦會計及已支銷建築成本，以及就完成建議發展項目將支銷的成本。

## 目標集團之業務

### 物業項目概況

#### (i) 水岸康居



水岸康居為共管公寓發展項目，建有六幢樓高18層的公寓，合共有590個單位，類型包括一至四房單位(包括雙鑰匙及頂層公寓)。其位於盛港東大街(Sengkang East Avenue)、盛港東通道(Sengkang East Drive)及萬國路交界一隅，距離市中心萊佛士坊(Raffles Place)約15公里。鄰近環境屬居住性質，主要包括組屋住宅及公寓／共管公寓發展項目。盛港東大街及盛港東通道沿途的公共交通設施四通八達。附近建有港腳(Kangkar)輕軌站。其亦連接主要高速公路，如淡濱尼高速路(Tampines Expressway)及加冷巴耶利巴高速路(Kallang Paya Lebar Expressway)。政府的發展計劃正在進行，以將該等地區發展成自然園區。水岸康居亦設有完備的康樂設施，例如地下停車場、泳池及社區設施。

根據目標集團於二零一五年三月三十一日的內部估計、記錄及現有項目計劃，水岸康居詳情如下：

施工期間	
— 動工	二零一二年五月
— 估計竣工日期(附註1)	二零一五年五月
已產生開發成本(百萬新加坡元)(附註2)	433.4
估計未來開發成本(百萬新加坡元)	24.1
總建築面積(平方米)	64,502.09
總可售建築面積(平方米)	62,423.00
佔已售的總可售建築面積的百分比	100%
目標集團應佔權益	72%

附註1：水岸康居的工程其後已於二零一五年五月完成。

附註2：已支付開發成本包括已付土地成本、已付建築成本及其他開發成本(包括營銷費用、或然費用、專業或顧問費用以及物業稅及GST)。

## 目標集團之業務

### (ii) 星河灣



星河灣為共管公寓發展項目，建有九幢樓高17層的公寓，合共有610個單位，類型包括一至四房單位(包括雙鑰匙及頂層單位)。其位於榜鵝中及埃奇菲爾坪交界一隅，距離市中心萊佛士坊約19公里。鄰近環境屬居住性質，主要包括組屋住宅及公寓／共管公寓發展項目。榜鵝中及榜鵝東沿途路的公共交通設施四通八達。附近建有珊瑚邊(Coral Edge)及裡維拉(Riviera)輕軌站。其亦連接主要高速公路，如淡濱尼高速路。星河灣屋苑範圍內有四個主要組成部分，讓居民享受不同康樂設施，如地下停車場、園景平台及社區設施。政府計劃將該等地區發展為海濱新鎮，並建設星河灣居民可使用的文娛設施。

根據目標集團於二零一五年三月三十一日的內部估計、記錄及現有項目計劃，星河灣詳情如下：

施工期間	
— 動工	二零一二年七月
— 估計竣工日期	二零一五年六月
已產生開發成本(百萬新加坡元)(附註)	410.2
估計未來開發成本(百萬新加坡元)	30.0
總建築面積(平方米)	66,293.17
總可售建築面積(平方米)	64,940.00
佔已售的總可售建築面積的百分比	100%
目標集團應佔權益	85%

附註： 已支付開發成本包括已付土地成本、已付建築成本及其他開發成本(包括營銷費用、或然費用、專業或顧問費用以及物業稅及GST)。

## 目標集團之業務

### (iii) 清水灣



清水灣為執行共管公寓發展項目，建有六幢樓高17層的公寓，合共有383個單位，均為二至五房單位及頂層單位。其位於榜鵝中及埃奇菲爾坪交界，距離市中心萊佛士坊約17公里。鄰近環境屬居住性質，主要包括組屋住宅及公寓／共管公寓發展項目。榜鵝中沿途的公共交通設施四通八達。附近建有海灣(Cove)輕軌站。其亦連接主要高速公路，如淡濱尼高速路。清水灣設有完備的康樂設施，鄰近即將建成的榜鵝市中心及榜鵝水道文娛設施。政府計劃將該等地區發展為海濱新鎮，因此，清水灣居民可享用鄰近的便利設施，如園景平台、公共地下停車場及社區設施。

根據目標集團於二零一五年三月三十一日的內部估計、記錄及現有項目計劃，清水灣詳情如下：

施工期間	
— 動工	二零一二年十二月
— 估計竣工日期	二零一五年十二月
已產生開發成本(百萬新加坡元)(附註)	235.4
估計未來開發成本(百萬新加坡元)	35.3
總建築面積(平方米)	43,697.94
總可售建築面積(平方米)	43,277.00
佔已售的總可售建築面積的百分比	99.5%
目標集團應佔權益	85%

附註： 已支付開發成本包括已付土地成本、已付建築成本及其他開發成本(包括營銷費用、或然費用、專業或顧問費用以及物業稅及GST)。

## 目標集團之業務

### (iv) 翠林雅居



翠林雅居為執行共管公寓發展項目，建有八幢樓高16層的公寓，合共有512個單位，類型包括三至五房單位(包括雙鑰匙、高級及共享空間單位)。其位於榜鵝徑末段，鄰接榜鵝大道及淡濱尼高速路，距離市中心萊佛士坊約17公里。鄰近環境屬居住性質，主要包括組屋住宅及公寓／共管公寓發展項目。翠林雅居設有完備的康樂設施，鄰近勘寶坊(Compass Point)。榜鵝大道沿途的公共交通設施四通八達，距離樹德(Soo Teck)輕軌站亦不遠。其亦連接主要高速公路，如淡濱尼高速路。

根據目標集團於二零一五年三月三十一日的內部估計、記錄及現有項目計劃，翠林雅居詳情如下：

施工期間	
— 動工	二零一三年八月
— 估計竣工日期	二零一六年七月
已產生開發成本(百萬新加坡元)(附註)	280.9
估計未來開發成本(百萬新加坡元)	81.9
總建築面積(平方米)	61,866.70
總可售建築面積(平方米)	57,113.00
佔已售的總可售建築面積的百分比	87.6%
目標集團應佔權益	85%

附註： 已支付開發成本包括已付土地成本、已付建築成本及其他開發成本(包括營銷費用、或然費用、專業或顧問費用以及物業稅及GST)。

## 目標集團之業務

### (v) 百麗居



百麗居為執行共管公寓發展項目，建有3幢樓高11層的公寓及9幢樓高12層的公寓，合共有561個單位，類型包括二至五房單位(包括高級及共享空間單位)。其位於兀蘭5道及兀蘭6道交界一隅，距離市中心萊佛士坊約25公里。鄰近環境屬居住性質，主要包括組屋住宅及公寓／共管公寓發展項目。兀蘭5道及兀蘭6道沿途的公共交通設施四通八達。其亦連接主要高速公路，如實里達高速路(Seletar Expressway)。百麗居設有完備的地下停車場及社區設施。

根據目標集團於二零一五年三月三十一日的內部估計、記錄及現有項目計劃，百麗居詳情如下：

施工期間	
— 動工	二零一三年十二月
— 估計竣工日期	二零一七年三月
已產生開發成本(百萬新加坡元)(附註)	286.5
估計未來開發成本(百萬新加坡元)	114.2
總建築面積(平方米)	64,693.24
總可售建築面積(平方米)	60,800.00
佔已售的總可售建築面積的百分比	11.4%
目標集團應佔權益	65%

附註： 已支付開發成本包括已付土地成本、已付建築成本及其他開發成本(包括營銷費用、或然費用、專業或顧問費用以及物業稅及GST)。



## 目標集團之業務

### (vi) 百麗軒



百麗軒為執行共管公寓發展項目，建有三幢樓高17層的公寓及七幢樓高16層的公寓，類型包括三至五房單位(包括高級及共享空間單位)。其位於安穀灣沿路，距離市中心萊佛士坊約20公里。鄰近環境屬一般居住性質，包括組屋住宅及公寓／共管公寓發展項目。安穀街沿途的公共交通設施四通八達。其亦連接主要高速公路，如淡濱尼高速路。主體地段亦鄰近農道(Farmway)輕軌站。百麗軒設有完備的園景平台、地下停車場及社區設施。

根據目標集團於二零一五年三月三十一日的內部估計、記錄及現有項目計劃，百麗軒詳情如下：

施工期間	
一 動工	二零一四年一月
一 估計竣工日期	二零一七年四月
已產生開發成本(百萬新加坡元)(附註)	307.2
估計未來開發成本(百萬新加坡元)	144.1
總建築面積(平方米)	75,900.00
總可售建築面積(平方米)	71,075.00
佔已售的總可售建築面積的百分比	21.5%
目標集團應佔權益	63%

附註： 已支付開發成本包括已付土地成本、已付建築成本及其他開發成本(包括營銷費用、或然費用、專業或顧問費用以及物業稅及GST)。

## 目標集團之業務

### (vii) 三巴旺



三巴旺為執行共管公寓發展項目。其位於坎貝拉連路(Canberra Link)及三巴旺路交界，距離市中心萊佛士坊約25公里。鄰近環境屬居住性質，包括組屋住宅、傳統住屋及公寓／共管公寓發展項目。三巴旺路沿途的公共交通設施四通八達。其亦連接主要高速公路，如實里達高速路。

根據目標集團於二零一五年三月三十一日的內部估計、記錄及現有項目計劃，三巴旺詳情如下：

施工期間	
— 動工	預期於二零一五年九月
— 估計竣工日期	二零一八年九月
已產生開發成本(百萬新加坡元)(附註)	229.8
估計未來開發成本(百萬新加坡元)	197.9
總建築面積(平方米)	60,366.39
總可售建築面積(平方米)	60,668.22
佔已售的總可售建築面積的百分比	預售尚未開始
目標集團應佔權益	72%

附註： 已支付開發成本包括已付土地成本、已付建築成本及其他開發成本(包括營銷費用、或然費用、專業或顧問費用以及物業稅及GST)。

## 目標集團之業務

### (viii) West Star



West Star為一個擴充投資工廠發展項目，建有一幢8層高的樓宇、一個臨時配套員工食堂及其他輔助設施。其位於Tuas Bay Close沿路，距離市中心萊佛士坊約32公里。周邊包括指定作一般工業用途之標準／為特定目的建造的工廠以及作日後開發之間置土地。其可透過亞逸拉惹公訴路(Ayer Rajah Expressway)及泛島高速路(Pan Island Expressway)輕易到達新加坡其他地方。

根據目標集團於二零一五年三月三十一日的內部估計、記錄及現有項目計劃，West Star詳情如下：

施工期間	
— 動工	二零一四年九月
— 估計竣工日期	二零一八年三月
已產生開發成本(百萬新加坡元)	45.5
估計未來開發成本(百萬新加坡元)	70.6
總建築面積(平方米)	42,450.24
總可售建築面積(平方米)	45,863.00
佔已售的總可售建築面積的百分比	17.1%
目標集團應佔權益	30%

附註： 已支付開發成本包括已付土地成本、已付建築成本及其他開發成本(包括營銷費用、或然費用、專業或顧問費用以及物業稅及GST)。

## 目標集團之業務

### II. 物業建築業務

#### 目標集團的建築項目

目標集團的物業建築業務由目標集團的青建國際及青島建設經營。下表按性質列載於往績記錄期間目標集團已確認之建築合約工程總值明細：

	已確認合約總額金額(百萬新加坡元)					
	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	
	(百萬 新加坡元)	收益 百分比(%)	(百萬 新加坡元)	收益 百分比(%)	(百萬 新加坡元)	收益 百分比(%)
政府部門建築工程 (附註1)	132.9	46.2	191.5	70.4	293.0	74.2
私營建築工程	154.5	53.8	80.6	29.6	102.1	25.8
目標集團建築收益總額	287.4	100%	272.1	100%	395.1	100%
目標集團建築工程 (附註2)	96.8		223.5		300.7	

附註1：政府部門建築工程包括建屋發展局、LTA及中國文化部之建築工程

附註2：由於建設目標集團項目的收益將於目標集團財務資料中抵銷目標集團相關物業項目的相關銷售成本，合約數額不會於目標集團的合併收益中反映。

於往績記錄期間，目標集團一般會擔任獲委託建築工程項目的主承建商。身為主承建商，目標集團通常會負責有關工程項目的整體管理、主要建材採購、與客戶及分承建商協調及制訂詳盡施工計劃。若有必要，目標集團會將若干建築工程指派予分承建商執行，包括土方工程、打樁工程、電梯安裝工程、鋁工程、裝置工程、機電及電力工程與空調工程以及油漆工程。

## 目標集團之業務

### (i) 已竣工重大項目

以下概述目標集團於往績記錄期間確認並且於二零一四年十二月三十一日已完成之(i)重大建築項目；及(ii)目標集團自身的物業開發項目：

項目	建築工程性質(附註1)	實際/預期竣工日期	於二零一四年	於二零一四年	收益截至十二月三十一日止年度			於往績記錄期間	
			十二月三十一日 工程竣工 百分比	合約金額	十二月三十一日 未變現金約 金額	二零一二年	二零一三年		二零一四年
			%	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	
<i>已竣工重大項目(不包括目標集團的物業開發建築項目)</i>									
建屋發展局 Bukit Panjang N6C9	政府部門建築工程 (附註1)	二零一二年 七月十三日	100	104.6	—	6.0	—	2.4	8.4
LTA CS328	政府部門建築工程 (附註1)	二零一一年 九月八日	100	24.1	—	4.0	0.6	0.7	5.3
建屋發展局榜鵝東 C33	政府部門建築工程 (附註1)	二零一二年 四月十九日	100	154.7	—	8.8	0.2	1.6	10.6
建屋發展局盛港區 N4C8	政府部門建築工程 (附註1)	二零一一年 十二月十九日	100	92.8	—	1.7	0.1	1.3	3.1
建屋發展局榜鵝C27	政府部門建築工程 (附註1)	二零一二年 十一月一日	100	122.7	—	18.9	8.7	1.3	28.9
建屋發展局位於 三巴旺及兀蘭鎮的 土方工程	政府部門建築工程 (附註1)	二零一四年 八月二十二日	100	7.6	—	—	4.6	2.9	7.5
HDB Punggol C21	政府部門建築工程 (附註1)	二零一一年 七月二十九日	100	99.2	—	0.6	0.9	—	1.5
HDB Punggol West C3	政府部門建築工程 (附註1)	二零一一年 十一月四日	100	97.8	—	0.2	—	—	0.2
HDB Sengkang N1C27	政府部門建築工程 (附註1)	二零一三年 八月十五日	100	81.2	—	54.3	8.9	2.5	65.7
The Minton	私人物業開發	二零一三年 十一月二十九日	100	290.2	—	150.5	53.0	1.7	205.2
其他	不適用	不適用	100	不適用	—	1.4	4.1	0.1	5.6
				<u>1,074.9</u>		<u>246.4</u>	<u>81.1</u>	<u>14.5</u>	<u>342.0</u>

### 目標集團之已竣工物業開發建築項目

寧居	目標集團開發項目	二零一四年十月	100	50	—	11.6	22.7	4.7	39 (附註2)
樂水居	目標集團開發項目	二零一四年六月	100	119.37	—	35.7	54.8	13.6	104.1 (附註2)

## 目標集團之業務

附註1：政府部門建築工程指建屋發展局、LTA及中國文化部之建築工程

附註2：由於建設目標集團項目的收益將於目標集團財務資料中抵銷目標集團相關物業項目的相關銷售成本，合約數額不會於目標集團的合併收益中反映。

(ii) 根據二零一四年十二月三十一日的可得資料的在建重大項目：

項目	建築工程性質	預期竣工日期	於二零一四年	於二零一四年	收益			於往績記錄期間	
			十二月三十一日 工程竣工	十二月三十一日 未變現合約	截至十二月三十一日止年度				
			百分比(附註2)	合約金額	金額	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
			%	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	百萬新加坡元
<i>正在進行之重大項目(不包括目標集團的物業開發建築項目)</i>									
HDB Sengkang N4C24	政府部門建築工程(附註1)	二零一五年七月	92	150.5	12.1	20.9	70.4	47.1	138.4
HDB Hougang N4C18	政府部門建築工程(附註1)	二零一五年三月 (附註4)	97	114.5	3.9	14.9	59.8	36.0	110.7
HDB Woodlands N6C22	政府部門建築工程(附註1)	二零一七年四月	4	179.7	173.2	—	—	6.5	6.5
China Cultural Centre	政府部門建築工程(附註1)	二零一五年四月 (附註4)	94	43.6	2.3	1.2	11.8	28.2	41.2
HDB TP N4C28	政府部門建築工程(附註1)	二零一六年十二月	32	128.1	87.3	—	6.4	34.4	40.8
HDB YS N5C6	政府部門建築工程(附註1)	二零一六年二月	56	142.6	62.8	—	8.0	71.4	79.4
HDB SK N2C43A	政府部門建築工程(附註1)	二零一六年五月	28	207.9	149.4	—	7.0	51.5	58.5
Punggol West C33&C34	政府部門建築工程(附註1)	二零一八年六月	3	201.7	196.6	—	—	5.1	5.1
The Topiary	私人物業開發	二零一五年十二月	52	179.8	86.2	4.0	27.6	62.0	93.6
The Sule Square	私人物業開發	二零一六年五月	13	105.9	92.1	—	—	13.8	13.8
Riverbank	私人物業開發	二零一六年十月	18	133.2	108.6	—	—	24.6	24.6
				<u>1,587.5</u>	<u>974.5</u>	<u>41.0</u>	<u>191.0</u>	<u>380.6</u>	<u>612.6</u>

## 目標集團之業務

項目	建築工程性質	預期竣工日期	於二零一四年 十二月 三十一日 工程竣工		於二零一四年 十二月 三十一日 未變現合約 金額		收益			於往績記錄期間 百萬新加坡元
			百分比(附註2) %	合約金額 百萬新加坡元	金額 百萬新加坡元	截至十二月三十一日止年度	二零一二年 百萬新加坡元	二零一三年 百萬新加坡元	二零一四年 百萬新加坡元	
<i>目標集團正在進行之建築合約</i>										
水岸康居	目標集團開發項目	二零一五年五月	96	147.3	5.4	26.0	52.0	64.0	142.0(附註3)	
星河灣	目標集團開發項目	二零一五年六月	87	153.1	19.5	19.1	58.8	55.7	133.6(附註3)	
清水灣	目標集團開發項目	二零一五年十二月	79	90.8	19.2	4.4	25.8	41.4	71.6(附註3)	
翠林雅居	目標集團開發項目	二零一六年七月	44	131.8	74.2	—	9.4	47.9	57.3(附註3)	
百麗居	目標集團開發項目	二零一七年三月	28	139.1	100.8	—	—	38.3	38.3(附註3)	
百麗軒	目標集團開發項目	二零一七年四月	22	162.9	127.8	—	—	35.1	35.1(附註3)	

*附註：*

- (1) 政府部門建築工程包括建屋發展局、LTA及中國文化部之建築工程。
- (2) 竣工估計乃參考已竣工工程的合同價值與建築合同的總合同價值而得出。
- (3) 由於建設目標集團項目的收益將於目標集團財務資料中抵銷目標集團相關物業項目的相關銷售成本，合約數額不會於目標集團的合併收益中反映。
- (4) 於最後實際可行日期，該建築項目經已竣工。

目標集團按於二零一四年十二月三十一日所有在建項目的合約總額減已於目標集團於二零一四年十二月三十一日的財務資料中確認為收益的各項目的有關合約總額計算未變現合約金額。

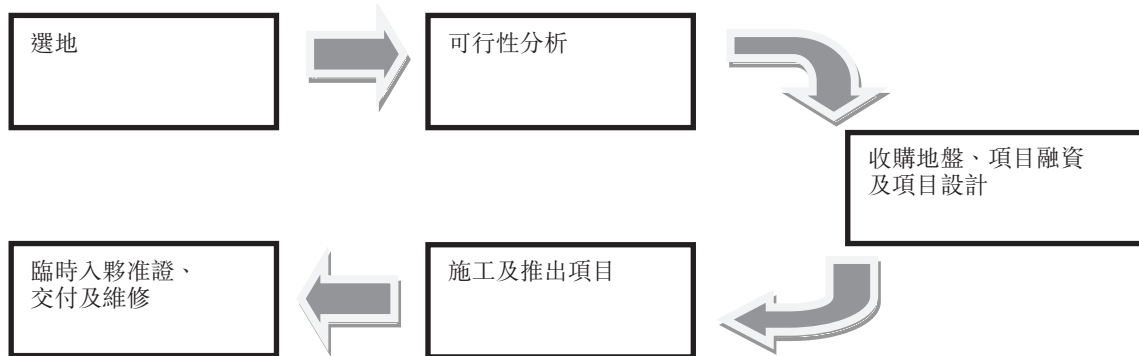
## 目標集團之業務

### 業務流程

#### 物業開發

目標集團擅於交付優質產品予客戶，一貫遵循一套由規劃、發展以至執行的標準程序，同時維持一定程度的彈性，以配合新發展、當地客戶品味及喜好以及有關地區的最新市場趨勢。

一般項目發展流程可大致分為以下階段：



#### (a) 選地

選地乃發展過程的重要步驟，策略性位置對物業開發項目的成功尤其關鍵。於往績記錄期間，目標集團透過公開招標收購地塊。目標集團通常於財政年度初為物業開發制定年度發展計劃，並開始物業開發業務流程，透過新加坡政府賣地計劃物色潛在招標土地，而目標集團將會競投出讓的土地。

#### (b) 可行性分析

物色可供發展的潛在用地後，目標集團以及外聘建築公司將進行多次實地考察，並就拍賣用地進行初步研究。進行該可行性研究旨在評估建議物業開發項目的可行性及盈利能力。目標集團的物業開發團隊將考慮的因素包括(其中包括)新加坡政治、經濟及人口分佈展望、有關地盤之地區發展前景、地盤之周邊設施、財政預算、物業開發類型、居民流動水平、附近發展項目的競爭、類似項目的歷史土地價格、政府對有關用地施加的規劃限制、市場狀況、潛在物業開發的供求及目前政府規例及政策。



## 目標集團之業務

倘初步研究結果理想，目標集團將進而收購該地盤，或就招標地盤提交合適的標書。

### (c) 收購地盤、項目融資及項目設計

目標集團於向新加坡政府機構收購土地時一般遵循以下步驟：

- (i) 透過政府賣地計劃取得公開招標資料；
- (ii) 提交標書，連同投標價5%作為訂金，投標結果通常會於招標日期下午五時正前後公佈；
- (iii) 於中標日期起計28日內支付土地收購價的20%，並且於中標日期起計三個月內悉數結付土地收購成本。

目標集團通常結合內部現金流(包括自目標集團前期物業項目獲取的銷售所得款項)及借款，為土地收購及其發展提供資金。收購土地後，目標集團將甄選及委任專業顧問團隊(包括建築師及結構工程師)，構思項目的建築及結構設計。目標集團非常重視物業設計，而專業顧問團隊會編製整體建議發展規劃，詳述該項目的各方面，包括整體建築設計理念、圖則及景觀設計、各類單位的比例及單位類型設計、發展中需採取的措施及項目發展時間表。目標集團的融資部門將積極參與上述過程，確保設計屬可行及符合所分配的預算。其後，目標集團的物業開發團隊將向相關機構申請及取得所需規劃及建築許可。

## 目標集團之業務

### (d) 施工及推出項目

目標集團所有物業開發項目的建築工程通常由目標集團內部自行承擔。目標集團擁有綜合業務營運，有能力監察整個項目的進度。目標集團與外部專業顧問保持密切合作，以確保項目設計符合所需品質標準，並反映理想的產品定位及定價。參與項目的人士均透過諮詢及技術進展會議定期獲發最新資料。

目標集團通常會盡快推出項目，以縮短整體開發週期。一般而言，整體物業發展週期(由成功中標至獲發TOP)可介乎40個月至60個月。作為推售的一部分，目標集團將完成建築示範單位，方才建築實際物業開發項目。項目銷售廣告會於多種媒體刊登，例如當地報章、互聯網或電視。銷售及營銷由目標集團的內部銷售部門及所委聘的第三方營銷代理共同負責。

### (e) 臨時入夥准證、交付及維修

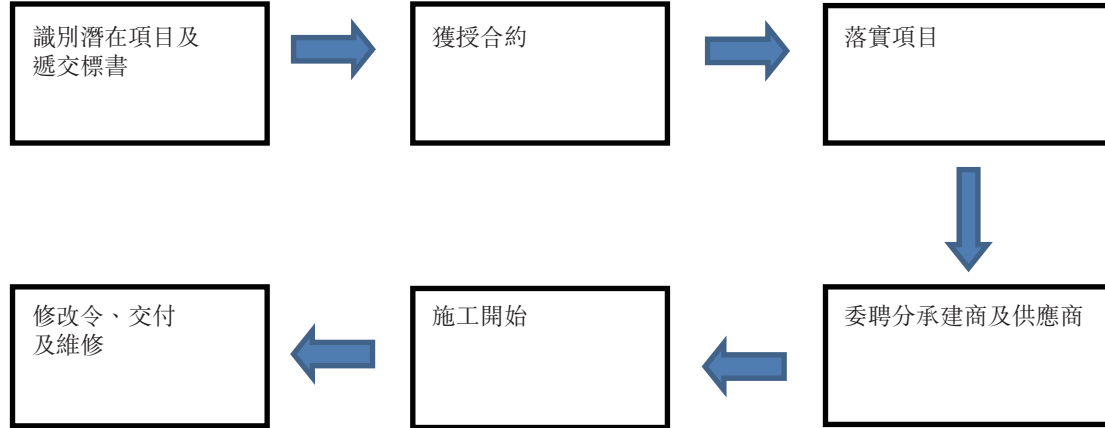
建築工程竣工後，目標集團會立即就項目向建設局申請簽發臨時入夥准證。臨時入夥准證簽發後，目標集團會進行必要的查核，確保已竣工單位清潔，處於可交付的妥善狀況，然後才售予買方。

目標集團與買方訂立的買賣協議載有保修期，通常由買方接獲交吉通知或有關單位的臨時入夥准證或CSC或有關單位所在的所有道路、排水及排汗工程已完工及供電及供氣(如有)已連接的通知當日起計為期十二個月。

## 目標集團之業務

### 建築

目標集團建築業務的經營圖表如下：



#### (a) 識別潛在項目及遞交標書

目標集團從報章、政府網站刊登的通告及其他大眾媒體刊物形式得悉公開招標的資料。目標集團亦從現有或前客戶或其他既有業務連繫取得私營招標及轉介。

目標集團根據下列因素評估潛在投標，其中包括項目涉及的風險、可動用的勞動資源及設備、能否委聘專門分承建商、預測財務資源金額及可能需要的專業知識水平。

倘評估結果理想，目標集團便會進行下列步驟：

- (i) 成立投標團隊，成員包括總經理、合約經理、工程部經理、項目主管及質量保證及控制項目主管經理，負責編製建議標書。團隊將向客戶取得招標文件，該文件一般載列有關建議項目詳情等資料，包括企劃方案、時間要求及所需的項目規格。
- (ii) 根據招標文件所載的規格，投標團隊將審閱標書設計、建築方法及規格，以確保擬定工程範疇能夠充份執行。

## 目標集團之業務

- (iii) 其後，投標團隊將參考內部成本、建築物料、勞工、分包及設備計算項目的估計成本，目標集團通常會向相關建材供應商及分承建商取得報價，其有效期通常約為三個月。
- (iv) 目標集團一般根據相關選定供應商及分承建商的往績記錄及競爭力整理出報價，取得內部成本計算及預算估計。在遞交標書前，會先解決技術及合約不明確之處，以確保目標集團的標書具競爭力。大部分合約價值將於此階段釐定，然而，就若干公營項目而言，合約價值或因建築材料成本而異。

### (b) 獲授合約

目標集團遞交建議標書後，須等待合約授出的結果。建築合約一般於招標結束起計三個月內授出，而就若干私人招標的建築合約而言，客戶可能要求目標集團參與多輪招標面談。該等面談一般是目標集團向發展商及顧問提供有關定價及所提供材料及建築方法等更多資料的時機。

### (c) 落實項目

目標集團一般在獲授合約後，會成立項目團隊，視乎將獲授項目的規模、複雜程度及其他特定要求，成員可能包括項目經理，以及地盤經理、地盤監工、材料工程師、項目統籌、項目設計師、繪圖員、工頭、工地安全主任、質量控制員及項目文員。項目團隊的責任是以全職方式管理項目地盤。彼等須管理及協調各方工作，調配建築材料的供應及廠房及機械的使用，確保符合內部預算及合約規格，以及於工地執行安全及保安工作，確保能夠及時竣工及將項目交付發展商。

在落實項目的過程中，項目團隊通常會考慮(其中包括)由客戶建築師／工程師提供的相關工作守則、說明、規則、裝載計劃及裝載安排，並會製備設計書遞交予建築師／工程師審批。項目團隊與目標集團客戶之間會舉行項目會議，以評估及審閱項目進度，並解決任何可能出現的問題。會議上，目標集團將向客戶／建築師／工程師遞交進度報告。

## 目標集團之業務

### (d) 委聘分承建商及供應商

目標集團一旦知悉獲授有關合約，其合約部門將製備採購列單，詳細記載將予採購的材料以及將獲授的分包工作。目標集團將嚴格遵守項目規定，從而確保能按計劃採購所需材料及完成有關工作。在可能的情況下，目標集團會一次過與分承建商簽署合約，以避免日後出現糾紛。請參閱「目標集團之業務 — 供應商及分承建商 — 委聘分承建商」一段，以了解相關委聘程序的更多詳情，亦請參閱「目標集團之業務 — 質量控制 — 獲委聘的分承建商及其他第三方」，以了解目標集團於委聘過程中採用的相關質控措施的更多詳情。

### (e) 建築

樓宇建築可分為兩大階段：

- (i) 先進行下層結構工程，包括打樁、建設樁帽、安裝地樑板模；
- (ii) 再進行上層結構工程，包括建築上層樑柱、圓柱、樓板鋼筋混凝土牆及安裝預製部件。

電機工程在逐層進行上層結構工程時同時進行。電機工程包括安裝電力工程、升降機、空調、通風系統、水管敷設及衛生工程及保安系統。電機工程完成後，將進行鋪瓦、批盪及油漆等建築表面處理工程。

項目經理及職業安全健康官員(或職業安全健康協調人員)須確保整個建築過程根據目標集團所採納的品質保證措施及安全措施而進行，以確定能符合項目的特定要求。一般而言，建築週期長達約40個月。

### (f) 修改令、交付及維修

客戶可能透過修改令要求目標集團進行原有合約規格中並無計劃的額外工程。有關修改令會獨立存檔，並由發展商確認及與合約價值分開進行磋商。項目及任何修改令竣工後，目標集團會將項目交付發展商。

目標集團的建築合約通常訂明維修責任期間，為期項目竣工後12個月。於該段維修責任期間，目標集團須負責修補已竣工樓宇的任何缺陷。

## 目標集團之業務

### 存貨

目標集團根據各個項目的要求，按每項項目基準採購建築材料供其分承建商使用。因此，目標集團不會持有超過滿足建築工程進度所需合理水平的建築材料存貨。

### 質量控制

目標集團非常重視建築過程各個階段的質量控制，以確保目標集團發展的物業的品質能符合所需標準，同時確保所交付的建築工程能滿足客戶對第三方委託建築工程的預期。我們的質量控制團隊分為物業開發及建築分部，設有質量經理、項目經理、工地現場工程師及質量控制員等職位，而該等人員須向宋修義先生最終匯報有關情況。有關宋修義先生資歷的進一步詳情，請參閱「經擴大集團之董事及高級管理層—高級管理人員」一段。

### 物業開發

目標集團高度重視質量控制以確保物業項目質量符合相關法規及維護目標集團聲譽及市場地位。

為確保房地產開發質量，目標集團於建築過程中秉承其內部政策，及挑選獲委聘的分承建商及其他第三方，其詳情載於下文「目標集團之業務—質量控制—建築過程」及「目標集團之業務—質量控制—獲委聘的分承建商及其他第三方」等段落。

此外，為確保目標集團所開發物業保持高質量，目標集團已制定下列質量目標及旨在達成該等目標。

- 遵守符合ISO 9001：2008標準、建設局良好慣例、建設局建築工程質量評估體系、環保標誌及質量標誌規定或機構承擔的任何有關法定及監管規定以及客戶訂明的其他規定或其他義務的質量管理體系及繼續提高其成效；
- 以超出客戶預期的可信賴優質工程提高整體客戶滿意度，繼而再次光顧
- 及時交付所有項目及按已分派預算營運；及
- 不斷為全體員工提供培訓，提高工程進度以改善工程質量程序，藉此提高效率及減少資源浪費。

## 目標集團之業務

### 建築過程

一般而言，在各建築項目(包括目標集團的物業開發項目及第三方委託的建築項目)動工前，目標集團將對各建築項目的相關所需品質標準及相關技術規定進行詳盡分析，並規劃詳細執行計劃，方才動工。

實施有關執行計劃時，將每月檢討執行情況及檢查是否已恪守相關步驟及預防措施。當工程將近完成，則會進行徹底品質檢查。

### 獲委聘的分承建商及其他第三方

就外包予分承建商的建築工程而言，目標集團備存一份分承建商列表，甄選基準為彼等的準時交付能力、所提供材料的質量、所提供的整體服務以及報價的競爭力，列表會定期更新及審閱。目標集團從此內部認可列表中委聘分承建商。此外，目標集團通常規定獲委聘的分承建商嚴格遵守所要求品質標準。目標集團亦將定期檢驗分承建商承接的建築工程及監察建築工程的進度，一旦知悉任何建築工程與所需標準的潛在偏離，目標集團將及時告知分承建商並主動採取行動防止建築工程出現任何重大品質缺陷。

為確保目標集團維持高品質標準及目標集團於建設局承建商註冊系統(CRS)的評級，目標集團確保其分承建商、設計師、建築師、工程師、專業及技術人員及其他樓宇專業人士擁有相關學歷、工作經驗及良好往績記錄。舉例而言，目標集團於委聘分承建商時，須確保其工藝及建築品質符合建設局的建築質量評估指數(為評估各項目建築品質的標準)。分承建商亦獲委聘與目標集團合作，為整個項目達成所需建築質量評估指數。就於往績記錄期完成的項目而言，目標集團五項建築項目已獲高於所需標準的建築質量評估指數，並因而獲得激勵。

### 建材

目標集團亦制定內部政策以監察從供應商採購的建材(如裝修材料及設備)品質。與分承建商的委聘類似，目標集團維持內部認可建材供應商列表，甄選基準為彼等的準時交付能力、所提供材料的質量、所提供的整體服務以及報價的競爭力，列表會定期更新及審閱。該等建材須通過目標集團的內部檢驗及驗

## 目標集團之業務

收程序，而倘有關重要建材供應受地方政府當局監管，目標集團將規定供應商提供有關政府當局出具的相關批准證書。不符合規定品質標準的供應品或設備不會應用於項目，並會退還予供應商。

此外，目標集團亦已確立以下品質目標：

- 確保目標集團的項目滿足客戶需求，並藉此提高客戶的滿意度；
- 監控目標集團活動、產品及服務對環境的影響；
- 為目標集團的所有人士達致及維持良好、安全的工作環境；
- 確保目標集團用於項目的物料符合規定標準；
- 達致有利可圖的增長，承諾提供受國際認可的品質服務；及
- 準時交付項目，於目標集團釐定的預算中運作。

於往績記錄期間，目標集團並無就已開發或所參與的物業項目質量遇到任何重大質量缺陷。

### 供應商及分承建商

就物業開發而言，目標集團亦將擔任自有物業開發項目的主承建商。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承建商，以進行若干類別的建築工作，以及採購建築物料。

### 委聘分承建商

為盡量提高成本效率及靈活性，以及善用其他適當的符合資格的專業承建商的專業知識，目標集團將在新加坡委聘第三方分承建商執行目標集團受委託的合約項下的部分工程。於往績記錄期間，目標集團主要委聘分承建商進行工程，包括土方工程、打樁工程、電梯安裝工程、鋁工程、裝置工程、機電及電力工程與空調工程以及油漆工程。



## 目標集團之業務

### 委聘條款

目標集團按個別項目基準委聘分承建商，並無訂立長期協議。分承建商並非目標集團的僱員或代理，目標集團與該等分承建商及彼等之僱員概無任何委聘安排。目標集團與其分承建商的合約條款因委託工程的性質而異，然而，目標集團就任何大型工程與分承建商訂立的一般合約通常採用下列主要條款：

- 工程範疇及分包費率或價格，一般會列明包括所有輔助及其他工作成本及履行其於分包合約的責任所需的開支；合約一般亦將訂明分承建商應在目標集團要求的情況下進行額外工程，惟須向分承建商支付額外費用；
- 訂約各方的權利及責任，及分承建商遵守主合約條款的責任；
- 分承建商不得將其於分包協議項下的工程全部轉派或外判，除非獲目標集團事先同意則作別論；
- 建築質量，其中規定分承建商須符合分承建合約規定的有關標準，如建築工程質量評估體系、建設局環保標誌規定、建設局質量標誌規定或其他所規定標準或參照，並令目標集團滿意；
- 保險，目標集團將為委託工程向分承建商提供所有風險保險及工人賠償保險；
- 保證金，其中目標集團將保留應付分承建商費用總額中的特定部分作為保證金。保證金可用於修復分合約工程中的瑕疵或缺陷。一般而言，保證金的一半將於分合約訂明的竣工日期發放給分承建商，餘款將於委任建築師出具竣工證書日期起計18個月屆滿時發放；
- 扣減，讓目標集團有權扣留或扣減任何應付分承建商的到期或即將到期款項或以分承建商須支付予承建商的款項抵銷，包括分承建商未能盡責履行委託工程，或據此拒絕補修任何有缺陷工程，於此情況下，目標集團有權扣減合約金額，額度相當於就進行上述工程產生之開支之兩倍；

## 目標集團之業務

- 合規情況，據此分承建商須遵守與工程及分承建商責任有關的規則及法規，以及遵守質量控制、工作安全及環境保護的相關政策，包括禁止非法聘用勞工；
- 終止合約，列明其中規定一般包括目標集團在分承建商未能按合理盡責及審慎方式執行分包合約、持續未能遵守目標集團的指示、沒有合理理由地放棄工作、未能就缺陷工程作出補救或嚴重違反合約條款的情況下，有權終止分包合約；
- 現場代表，分承建商須給予主管及法定代表時間於現場接受指示、出席會議及監察有關分包工程；
- 缺陷責任期間，分承建商須於主合約完成起介乎12個月至18個月期間內，自費補修任何不符合分承建合約規定的建築缺陷；
- 第三方索償及彌償，列明分承建商須就疏忽、違反職責或失職(包括分承建商僱員及代理)產生的任何損害、申索、責任、損失、訴訟或開支負責及向目標集團作出彌償；及
- 逾期完工費用，訂明分承建商應負責支付因分承建商延遲及／或違約導致之任何額外成本、費用或開支。

### 責任及監控措施

整體而言，根據目標集團與其客戶訂立的主要合約，目標集團須就其分承建商的表現向客戶承擔責任。目標集團須就分承建商的行為、違約或疏忽等承擔責任。

為保障利益，目標集團的分承建商須遵照、履行及遵守目標集團與其客戶就相關項目訂立主要合約項下之所有條文，且彼等被視為已知悉主要合約的大部份條文。目標集團通常規定分承建商須定期委派主管法定代表出席與目標集團召開的工地會議或應目標集團的要求協調會議。分承建商亦負責於收到目標集團的指示後，於合理時間內修繕分包工程的所有缺陷、遺漏或其他錯失。目標集團將密切監察建築進度，以確保分承建商履行其根據承包合約所訂明的義務和責任。

## 目標集團之業務

此外，目標集團已就其相關建築項目的分承建商僱員個人傷亡投購僱員賠償保險，其涵蓋目標集團須承擔的賠償及費用。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，向目標集團提出之僱員賠償申索及人身傷害申索已涵蓋在相關保單範圍內。更多詳情請參閱本節「目標集團之業務—保險」一段。

目標集團亦致力禁止招聘非法勞工。目標集團於分承建合約訂明，分承建商不得聘用任何沒有有效地盤工作准證的外勞。目標集團要求所有工人(包括分承建商聘用的僱員)上班時須使用有其登記記錄的進出卡方可進入工地。未能出示有關文件者不得進入工地。

於往績記錄期間，目標集團的物業開發項目或第三方受託負責的建築項目的地盤並無接報有任何非法勞工。

### 分承建商名冊

目標集團編製一份分承建商名冊，名冊內之分承建商為通常回應其工程報價要求的分承建商。與分承建商建立穩定關係有助目標集團在數年間全面了解及評估其表現，從而可讓目標集團確保彼等的工程質素。為避免依賴少數分承建商進行需要特定技能的任務，目標集團於其內部認可分承建商名冊中在各專業領域(如升降梯安裝及室內裝修工程)維持有一名以上的分承建商。

### 分包費用及向分承建商支付的款項

一般而言，待接獲客戶委聘的建築師於竣工後發出可證明目標集團及分承建商(如有)工程進度的竣工證明後，分承建商須於分承建合約訂明的時間內向目標集團呈交有關分包工程的最終賬目，目標集團其後會據此要求客戶於接獲該最終賬目通知書後約30日內付款。於往績記錄期間，目標集團客戶概無就分承建商的工程拖欠目標集團任何款項。

為管理現金流量，使來自客戶的付款與向分承建商作出的付款相符，目標集團的會計及財務部門透過監管目標集團的管理賬目，密切監察現金流量的流入及流出，管理賬目定期進行更新。會計及財務部門亦定期對應收客戶款項進行賬齡分析。

## 目標集團之業務

### 採購建築材料

於往績記錄期間，目標集團多數採購工作涉及目標集團使用的主要建築材料，包括預製組件、鋼材產品及混凝土材料。

一般而言，除非目標集團客戶另有要求，否則目標集團會自其認可供應商名冊選定其供應商。採購建築材料的數量及時間由項目經理進行評估，評估基準因各項目而異，並視乎根據各項目的工程進度及具體要求而定。目標集團一般不會保存過多存貨。

### 供應商名冊

與分承建商的委聘類似，目標集團維持內部認可建材供應商名冊，甄選基準為彼等的整體業務狀況、供應能力、技術質量、所提供材料的質量以及管理系統的表現，名冊會定期更新及審閱。目標集團主要在新加坡境內採購建築材料。

### 合約關係

一般而言，目標集團會首先向其供應商取得必要建築構件的報價，及該等報價有效期通常將約為三個月。目標集團其後僅於獲得有關建築合約後方訂立物料供應協議。目標集團其後視乎將訂購的材料種類，預先在大約數日至一個月前下達訂單。目標集團概無與其建材供應商訂立任何長期供應協議。於往績記錄期間，目標集團並無遇到任何建材短缺因供應商嚴重延誤交付建材而導致目標集團工程中斷的情況。

### 支付條款

目標集團的建材供應商通常授予約30至60日的信貸期。於往績記錄期間，目標集團與其供應商結付任何採購訂單時並無拖欠任何款項。

### 五大供應商

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。

## 目標集團之業務

於往績記錄期間，目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年的採購金額分別為約324.9百萬新加坡元、521.2百萬新加坡元及658.4百萬新加坡元。下表載列目標集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之五大供應商：

截至二零一四年十二月三十一日止年度：

編號	供應商	背景	採購額(百萬新加坡元)	佔目標集團總採購額的百分比	關係期限	付款期	付款方法
1	青建預製構件有限公司	一間於新加坡註冊成立的公司，主要從事預製組件的供應，而其附屬公司易立混凝土有限公司於新加坡註冊成立，從事混凝土材料的供應	73.9	11.2%	自二零一零年以來	30日	現金或支票
2	供應商A	一間於新加坡註冊成立的公司，從事鋼材產品的供應	36.8	5.6%	自二零零六年以來	60日	現金或支票
3	供應商B	一間於新加坡註冊成立的公司，主要作為分承建商	33.0	5.0%	自二零零六年以來	30日	現金或支票
4	供應商C	一間於新加坡註冊成立的公司，主要作為分承建商	22.7	3.5%	自二零零四年以來	30日	現金或支票
5	供應商D	一間於新加坡註冊成立的公司，從事打樁服務的提供	21.9	3.3%	自二零零六年以來	30日	現金或支票
		小計：	<u>188.3</u>	<u>28.6%</u>			
		總採購額	<u><u>658.4</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>			

截至二零一三年十二月三十一日止年度：

編號	供應商	背景	採購額(百萬新加坡元)	佔目標集團總採購額的百分比	關係期限	付款期	付款方法
1	青建預製構件有限公司	一間於新加坡註冊成立的公司，主要從事預製組件的供應，而其附屬公司易立混凝土有限公司於新加坡註冊成立，從事混凝土材料的供應	60.1	11.5%	自二零一零年以來	30日	現金或支票
2	供應商D	一間於新加坡註冊成立的公司，從事打樁服務的提供	20.4	3.9%	自二零零六年以來	30日	現金或支票
3	供應商C	一間於新加坡註冊成立的公司，主要作為分承建商	17.9	3.4%	自二零零四年以來	30日	現金或支票
4	供應商F	一間於新加坡註冊成立的公司，主要作為電力工程的分承建商	12.2	2.3%	自二零一一年以來	30日	現金或支票
5	供應商A	一間於新加坡註冊成立的公司，從事鋼材產品的供應	11.5	2.2%	自二零零六年以來	60日	現金或支票
		小計：	<u>122.1</u>	<u>23.3%</u>			
		總採購額	<u><u>521.2</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>			

## 目標集團之業務

截至二零一二年十二月三十一日止年度：

編號	供應商	背景	採購額(百萬新加坡元)	佔目標集團總採購額的百分比	關係期限	付款期	付款方法
1	青建預製構件有限公司	一間於新加坡註冊成立的公司，主要從事預製組件的供應其附屬公司：易立混凝土有限公司於新加坡註冊成立，從事混凝土材料的供應	62.7	19.3%	自二零一零年以來	30日	現金或支票
2	供應商D	一間於新加坡註冊成立的公司，從事打樁服務的提供	36.0	11.1%	自二零零六年以來	30日	現金或支票
3	供應商C	一間於新加坡註冊成立的公司，主要作為分承建商	24.4	7.5%	自二零零四年以來	30日	現金或支票
4	供應商E	一間於新加坡註冊成立的公司，主要作為管道工程的分承建商	24.2	7.4%	自二零零六年以來	30日	現金或支票
5	供應商B	一間於新加坡註冊成立的公司，主要作為分承建商	19.6	6.0%	自二零零六年以來	30日	現金或支票
		小計：	<u>166.9</u>	<u>51.3%</u>			
		總採購額	<u><u>324.9</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>			

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各年，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各年，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。

於往績記錄期間，目標集團於委聘建築分承建商時並無遇到任何重大困難或任何設備供應短缺或延誤，亦無遇到任何設備或建材價格大幅波動。

於往績記錄期間，青建預製構件有限公司為目標集團最大供應商。青建預製構件有限公司之採購額(包括目標集團自其附屬公司易立混凝土有限公司的採購)約佔目標集團總採購額的19.3%、11.5%及11.2%。易立混凝土有限公司為青建預製構件有限公司之附屬公司。青建預製構件有限公司分別由林秀娥(杜博士之配偶)、張志華先生(非執行董事)及丁洪斌博士(非執行董事)擁有16%、8%及8%。

## 目標集團之業務

展望將來，本公司認為繼續向青建預製構件及青建國際(南洋)採購預製組件，並且與青建預製構件於二零一五年●月●日訂立新總服務協議，將有利經擴大集團。更多詳情請參閱「持續關連交易—持續關連交易概要及上市規則之涵義—(III)其他持續關連交易—B.受年度申報、公佈及獨立股東批准規定規限」一段。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，擁有本公司超過5%股本的董事及彼等各自之緊密聯繫人或任何股東，概無於目標集團任何五大供應商中擁有任何權益。

### 銷售與營銷及客戶

#### 物業開發

目標集團之銷售及營銷部門負責進行銷售及營銷活動，該部門負責制定及落實銷售及營銷計劃。有關計劃涉及(其中包括)訂定項目的定價及市場定位、決定項目主題、管理營銷預算及時間表、制定推廣方法及於大眾媒體投放廣告。於大眾媒體進行營銷的主要形式為項目小冊子、報章、網頁及其他印刷媒體。

#### 銷售

目標集團設有銷售及營銷部門，負責制定整體銷售、營銷及定價策略、項目計劃，以及落實該等策略及計劃，並作出必要調整，以迎合地區市場內個別的市场環境及客戶喜好。

目標集團亦聘請外部銷售代理，以提升特定項目的銷售。甄選外部銷售代理一般會考慮代理的客戶基礎及網絡、市場份額、銷售質素、代理費水平、過往表現及信譽。

目標集團一般按每個項目與獲選的物業銷售代理訂立銷售代理協議。物業銷售代理提供的服務一般包括規劃及落實銷售及推廣策略及宣傳計劃、就產品定位及推廣活動提供建議，以及就簽訂買賣協議聯絡買家。銷售代理按其銷售總額的若干百分比獲發佣金，與市場慣例相符。

## 目標集團之業務

### 營銷

目標集團的物業項目針對兩大類主要客戶，即有意遷至更優質物業之人士及首次置業人士。就寧居、水岸康居及星河灣等共管公寓項目而言，目標客戶主要為改善住房的買家，彼等來自中產家庭，尋求提升生活水平。至於執行共管公寓(例如清水灣、百麗居)，目標客戶主要為區內主流大眾的首次置業人士，彼等物色優質廉價住房。

就待售物業項目而言，目標集團亦設有配備全套傢具的樣品房，展示物業的佈局、室內設計及傢具，從而令客戶對我們的物業項目留下更深刻的印象。

### 預售

目標集團會於向政府當局取得相關批准後開展但於建築工程竣工前開始銷售物業，此舉與新加坡的市場慣例一致。目標集團將於成功投標日期起計六至九個月內開始建築。該物業項目的預售通常於成功投標日期起計15個月內或地基工程完成時(以較早者為準)開始。物業開發週期通常為40至60個月。目標集團將於交付物業後一年內負責物業保修。

### 付款安排

下表概述目標集團就銷售物業單位採納的典型付款安排：

1. 緊隨給予客戶購買選擇權後八個星期內 購買價之20%
2. 買家接獲竣工通知不同建築工程(如地基工程、混凝土框架、間隔牆等)後14日內，付款將分階段支付 購買價之40%
3. 緊隨買家接獲修改令及服務相關物業之所有道路及排水工程已竣工，以及水電供應及天然氣供應(如有)已連接至有關單位後14日內 購買價之25%



## 目標集團之業務

- |                     |         |
|---------------------|---------|
| 4. 發出建築竣工合格證書(CSC)後 | 購買價之10% |
| 5 發出修改令後一年          | 購買價之5%  |

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，目標集團並無在銷售物業過程中從事任何不尋常削價促銷及銷售策略或工作。

### 建築工程

目標集團承辦的大部分建築合約，乃通過競標方式獲取。董事相信目標集團的過往接辦項目參考、與客戶的良好關係以及業界網絡，對目標集團日後競投及贏取標書均屬相當貴重的資產。

### 營銷

目標集團亦與建築師及建築業其他顧問維持緊密聯繫，讓我們能緊貼市場發展及潛在商機。目標集團亦密切留意新加坡政府發佈的任何預測文件以及公開招標通告。目標集團承辦的其他建築業務營銷活動包括展示橫額及／或招牌，在建築工地展示目標集團商標的名稱及標誌。

### 與客戶的合約條款

公型部門建築的相關合約一般載列建築工程合約公型部門標準條(「**PSSCOC**」，由建設局制定以供在所有與政府機構進行的建築項目中使用常見合約樣式)並受其管轄，並按建屋發展局特定合約條款(「**HDB-PCOC**」)予以補充。**HDB-PCOC**訂明若干其他規定，如委任技術人員、大致完工證書及變更單。對於私營物業開發商的建築合約而言，某些合約須遵守新加坡房地產開發商協會(「**REDAS**」)合約條款等行業標準條款，而其他合約可採納自身的標準格式。

一般而言，與目標集團客戶訂立的建築合約的主要條款包括以下各項：

(i) 承建商的一般性責任

規定目標集團須根據合約的條文本著勤勉、盡責的態度設計(以合約所規定者為限)、執行及完成相關工程及補救工程中的任何缺陷並使僱主滿意。

## 目標集團之業務

### (ii) 履約債券或保證金

目標集團須於介乎自接納投標函日期起計14日至28日之指定期間內向僱主繳納保證金，或倘僱主要求，則為銀行無條件按需求償還債券以代替現金存款，以妥為履行及遵守承建商於合約項下的義務。

### (iii) 建築質量

其訂明材料、設備、貨物及工藝須為合約規定的有關種類並符合僱主的指示，以及在僱主要求的規限下，目標集團須提供檢查、測量及測試任何廠房、材料、貨物或工藝所需的一切事宜，費用由目標集團自行承擔。

### (iv) 竣工時間

目標集團須於規定的時間內完成建築工程，但在若干目標集團無法控制的情況的規限下，目標集團可提出申請且竣工時間可由僱主延長。

### (v) 違約金

倘建築工程未能於規定時間內基本完工，目標集團須支付違約金。須支付的金額將根據其中訂明的費率及公式按相關建築工程未竣工期間計算。

### (vi) 缺陷及缺陷責任期間

合約一般規定缺陷責任期間及目標集團須確保工程處於良好狀況並符合合約規定的所有要求，以及補救缺陷責任期間內的缺陷。該期間通常為12個月，自頒發基本竣工證書之日起計。誠如「目標集團之業務 — 供應商及分承建商 — 委聘分承建商 — 委聘條款」一段所披露，目標集團一般向其分承建商規定相若的缺陷責任期間。

### (vii) 保險

目標集團須投購人身傷害和死亡、工傷賠償及財產損失險，以及(以僱主聯名形式)對由永久工程、臨時工程及交付的納入合約工程的所有非固定廠房、材料及貨物以及於有關工程地點豎立或鄰近的構築物或工程所產生的所有傷害、損失或損傷投保，投保價值不低於合約金額。

## 目標集團之業務

### (viii) 付款條款、分期付款及原材料價格波動調整

就與政府部門的建築項目而言，將訂明並固定目標集團可收取的合約金額，及僅可作出PSSCOC規定的調整或測量。PSSCOC訂明，合約金額須當向上或向下調整，以反映合約期間材料價格的上漲或下跌。該等價格調整須根據建設局公佈的原材料價格指數波動計算。就與私營物業開發商的建築項目而言，倘合約載列REDAS，其將規定考慮相關市價波動的有關調整機制，惟有待訂約方同意最終調整，而對於其他合約而言，一般不會有該等調整，及除非另行議定，合約金額應包括履行目標集團義務所需的所有成本及開支，則在此情況下目標集團將在委聘中載列與其分承建商相同的條款。

目標集團須每月向僱主申請支付已進行工程的款項。款項一般在目標集團客戶出具付款證書後60日內支付。

### (ix) 保證金

客戶一般有關從分期付款中保留高達15%之合約金額作為保證金。然而，彼等一般會於項目竣工及／或缺陷責任期間結束後方會歸還保證金，前提是客戶對已竣工工程滿意。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，應收保證金分別約為15.6百萬新加坡元、11.9百萬新加坡元及21.5百萬新加坡元。

### (x) 終止

與目標集團客戶的合約一般可在目標集團不能根據合約執行工程或履行義務，嚴重違約或破產或無力償還債務的情況下終止。

## 目標集團之業務

### 客戶

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。下表載列目標集團五大客戶於往績記錄期間之詳情：

截至二零一四年十二月三十一日止年度：

編號	客戶	背景	應佔收益		關係期限	付款期	結算資料
			(百萬新加坡元)	佔目標集團收益百分比			
1	建屋發展局	建屋發展局為新加坡公共房屋管理局且為新加坡國家發展部旗下的法定委員會	260.2	25.0%	自二零零六年以來	30日	每月按進度結賬
2	客戶A	於新加坡註冊成立並位於新加坡之物業開發公司。	62.0	6.0%	自二零一二年以來	55日	每月按進度結賬
3	中國文化部	中國文化部	28.2	2.7%	自二零一二年以來	30日	每月按進度結賬
4	客戶E	於新加坡註冊成立並位於新加坡之物業開發公司。	24.6	2.4%	自二零一四年以來	35日	每月按進度結賬
5	客戶B	於緬甸註冊成立並位於緬甸之物業開發公司，為一家位於香港之酒店及度假勝地開發商及營運商之附屬公司	13.8	1.3%	自二零一四年以來	30日	每月按進度結賬
		小計：	<u>388.8</u>	<u>37.4%</u>			
		總收益	<u><u>1,038.5</u></u>	<u><u>100%</u></u>			

## 目標集團之業務

截至二零一三年十二月三十一日止年度：

編號	客戶	背景	應佔收益 (百萬 新加坡元)	佔目標集團 收益百分比	關係期限	付款期	結算資料
1	建屋發展局	建屋發展局為新加坡公共房屋管理局且為新加坡國家發展部旗下的法定委員會	157.4	57.3%	自二零零六年以來	30日	每月按進度結賬
2	客戶C	於新加坡註冊成立並位於新加坡之物業開發公司。	53.0	19.3%	自二零一零年以來	55日	每月按進度結賬
3	客戶A	於新加坡註冊成立並位於新加坡之物業開發公司。	27.6	10.1%	自二零一二年以來	55日	每月按進度結賬
4	中國文化部	中國文化部	11.8	4.3%	自二零一二年以來	30日	每月按進度結賬
5	高技	於一九八七年於新加坡註冊成立及為新加坡之承建商	9.8	3.6%	自二零零四年以來	30日	每月按進度結賬
		小計：	<u>259.6</u>	<u>94.6%</u>			
		總收益	<u><u>274.9</u></u>	<u><u>100%</u></u>			

截至二零一二年十二月三十一日止年度：

編號	客戶	背景	應佔收益 (百萬 新加坡元)	佔目標集團 收益百分比	關係期限	付款期	結算資料
1	客戶C	於新加坡註冊成立並位於新加坡之物業開發公司。	150.5	52.0%	自二零一零年以來	55日	每月按進度結賬
2	高技	於一九八七年於新加坡註冊成立及新加坡之承建商	54.3	18.8%	自二零零四年以來	30日	每月按進度結賬
3	建屋發展局	建屋發展局為新加坡公共房屋管理局且為新加坡國家發展部旗下的法定委員會	53.0	18.3%	自二零零六年以來	30日	每月按進度結賬
4	客戶D	於新加坡註冊成立並從事物業開發及樓宇建築之公司	18.9	6.5%	自二零零六年以來	35日	每月按進度結賬
5	客戶A	於新加坡註冊成立並位於新加坡之物業開發公司。	4.0	1.4%	自二零一二年以來	55日	每月按進度結賬
		小計：	<u>280.7</u>	<u>97.0%</u>			
		總收益	<u><u>289.6</u></u>	<u><u>100%</u></u>			

## 目標集團之業務

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財政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財政年度，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%。

銷售目標集團物業應佔之收益已全部在二零一四年頒發相關物業之TOP所在之截至二零一四年十二月三十一日止財政年度確認。因此，目標集團於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度之收益主要包括其建築業務應佔之收益。因此，目標集團於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度之五大客戶均為建築業務之客戶。截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，縱使物業開發業務產生的收益開始貢獻，由於目標集團有關物業開發商的客戶主要為獨立買方，五大客戶仍然為建築業務客戶。截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，五大客戶的貢獻收益水平大幅下降。

於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度，高技為五大客戶之一，分別佔目標集團收益約18.8%及3.6%。於最後實際可行日期，高技由青島博海全資擁有。青島博海為國清中國(本公司之控股股東)之股東，於最後實際可行日期擁有國清中國約13.735%股本權益。青島博海由博海投資最終控制，杜博士為博海投資之最大股東，於最後實際可行日期擁有20%實益權益。高技為一間於新加坡註冊成立的公司，主要從事作為新加坡政府部門(包括建屋發展局及新加坡教育部)的主要承建商提供建築服務。

本公司已於●訂立購股權契據，據此，本公司獲授認購股，可於契據日期起計兩年內行使以收購高技全部股權。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東—高技集團之關係」。

除上述披露外，據董事所知，於最後實際可行日期，擁有本公司超過5%股本的董事及彼等各自之緊密聯繫人或任何股東，概無於目標集團五大客戶中擁有任何權益。

## 目 標 集 團 之 業 務

### 執照、獎項及認可

青島建設及青建國際取得建設局頒發的A1級一般建築業者執照，該執照准許彼等從事任何價值之建築工程項目，但不包括被界定為特別工程的施工。

目標集團就其經營已取得所有重要必需執照、許可證及批准，詳情載列如下：

資質類別	概況	等級	授出／發行日期	屆滿日期
<b>青建國際</b>				
CW01	普通建築	A1	二零一四年 六月三十日	二零一七年 七月一日
CW02	土木工程	B1	二零一四年 六月三十日	二零一七年 七月一日
CR07	電纜／管道鋪設及 道路修復	L5	二零一四年 六月三十日	二零一七年 七月一日
ME01	空氣調節、冷藏及 通風系統工程	L5	二零一四年 六月三十日	二零一七年 七月一日
ME05	電氣工程	L5	二零一四年 六月三十日	二零一七年 七月一日
ME06	消防及防護系統	L5	二零一四年 六月三十日	二零一七年 七月一日
ME11	機械工程	L5	二零一四年 六月三十日	二零一七年 七月一日
ME12	水管敷設及 衛生工程	L5	二零一四年 六月三十日	二零一七年 七月一日
<b>青島建設</b>				
CW01	普通建築	A1	二零一四年 十二月十六日	二零一六年 七月一日
<b>眾利興</b>				
ME11	機械工程	L1	二零一三年 十月二十八日	二零一六年 九月一日
SY08	機械設備、廠房及 機器	L1	二零一三年 十月二十八日	二零一六年 九月一日
SY10	金屬及木材結構	L2	二零一三年 十月二十八日	二零一六年 九月一日

## 目標集團之業務

青建安毅、青建榜鵝育德、青建榜鵝中心、青建榜鵝大道、青建榜鵝、青建盛港、青建實龍崗、青建兀蘭等各附屬公司均從URA之Controller of Housing取得出售房屋開發商許可證，即指彼等獲准於取得開發項目的建設規劃批文後開始施工及開始出售單位。

目標集團亦取得其他獎項及認可，載列如下：

日期	獎項或認可名稱	頒授機構
<b>青建國際</b>		
於二零一二年	2012建屋發展局Punggol Spring 政府組屋項目建築獎	建屋發展局
於二零一二年	2012建設局環保與優雅 建築商獎(優異獎)	建設局
於二零一三年	2013建設局建設優秀獎—怡然閣	建設局
於二零一三年	建設局建設優秀獎— Punggol East Contract 21	建設局
於二零一三年	建設局建築生產力獎—Punggol East Contract 21 (Punggol Spring)	建設局
於二零一三年	2013建屋發展局獎—Punggol Breeze(Housing)證書(建築類)	建屋發展局
於二零一三年	2013建屋發展局獎—Senja Green(Housing)證書(建築類)	建屋發展局
於二零一三年	魯班獎(海外項目)—怡然閣	中國建築協會
於二零一四年	建設局建設優秀獎—Punggol East Contract 33(Punggol Breeze)	建設局
於二零一四年	建設局建設優秀獎—bukit panjang N6C9(Senja Green)	建設局
於二零一四年	建設局建築生產力(白金)獎— Punggol East Contract 33	建設局
於二零一四年	環保與優雅建築商優秀獎	建設局
於二零一四年	建設局綠色建築獎環保與優雅 建築商(超金獎)—Topiary	建設局
於二零一三年四月三十日 授出，於二零一六年 四月二十九日屆滿	ISO 9001 : 2008	建設局



## 目標集團之業務

日期	獎項或認可名稱	頒授機構
於二零一三年五月十三日 授出，於二零一六年 五月十日屆滿	ISO 14001 : 2004	建設局
於二零一三年四月三十日 授出及於二零一六年 四月二十九日屆滿	BSOHSAS 18001 : 2007	建設局
<b>青島建設</b>		
於二零一二年五月二十四日 授出	2012環保與優雅建築商獎(優異獎)	建設局
於二零一三年五月十六日 授出	建設局建設優秀獎—怡然閣項目	建設局
於二零一三年五月十六日 授出	建設局建設優秀獎—Punggol East Contract 21	建設局
於二零一三年五月十九日 授出及於二零一六年 五月十八日屆滿	ISO 9001 : 2008	建設局
於二零一三年五月十九日 授出及於二零一六年 五月十八日屆滿	ISO 14001 : 2004	建設局
於二零一三年五月十九日 授出及於二零一六年 五月十八日屆滿	BSOHSAS 18001 : 2007	建設局
<b>眾利興</b>		
於二零一三年六月二十日 發出，有效期至 二零一六年六月十九日	ISO 9001 : 2008	建設局

## 目標集團之業務

### 競爭

新加坡中央區以外的執行共管公寓及私屋市場目前高度分散且競爭激烈。根據Knight Frank的資料，於二零一零年至二零一四年止期間內，有165間公司在新加坡中央區以外參與開發228個私營房屋及執行共管公寓物業。目標集團按該期間於新加坡中央區以外出售的私宅及執行共管公寓單位數目計排名第六，約佔上述期間市場佔有率的4.0%。潛在市場進入者的主要准入壁壘主要為(i)地價昂貴；(ii)建築成本不斷攀升；及(iii)來自海外開發商之競爭上升。

就建築市場而言，根據Rider Levett Bucknall的資料，新加坡建築市場亦競爭激烈。於二零一零年至二零一四年過往五年內，目標集團從競爭者中取得18個住宅合約，總合約金額為2.77十億新加坡元。與新加坡住宅建築之合約價值總金額比較，此金額可換算為過去五年平均4.2%之市場份額。有建築公司須堅持維持工藝質量標準之嚴格制度及法規。潛在市場進入者的主要進入壁壘包括嚴格之合規法規以及不斷增長的勞工成本及其他合規成本應佔的高運營成本。根據Rider Levett Bucknall，建築項目的投標價預計會維持激烈競爭，乃因勞工限制及監管成本增加所致。建築價格走向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，每年合約價值介於26十億新加坡元至37十億新加坡元之間。二零一五年，住宅建築需求預計會有些慘澹，總價值為72.5億新加坡元。鑒於新加坡具有競爭力的經濟實力及長期挑戰，公共基礎設施工程應主要為建築需求提供持續的支持。更多詳情請參閱本通函附錄一B。

董事相信目標集團的主要競爭優勢為(i)綜合商業模式，加上兩個業務分部創造的協同效應，即物業開發及物業建築，藉此目標集團可具有成本效益的方式經營；(ii)創新產品設計，如「共享空間」理念及(iii)於新加坡物業開發及建築方面的強勁往績記錄。有關目標集團競爭優勢之進一步詳情，請參閱「目標集團之業務—競爭優勢」一段。

## 目標集團之業務

### 知識產權

於往績記錄期間，目標集團以青建集團股份公司登記的「青建」商標營銷其物業。展望未來，經擴大集團將繼續以此品牌發展及營銷，而於二零一五年●，青建集團股份公司與本公司訂立商標特許協議，據此，青建集團股份公司向經擴大集團授出特許權，以使用印有「青建」品牌的商標。詳情請參閱「持續關連交易—(II)獲豁免持續關連交易—A.國清集團向經擴大集團授出之商標特許」一段。

於往績記錄期間，目標集團亦以其於新加坡註冊的供在新加坡使用的「copace」商標營銷其物業。預期完成交易後經擴大集團將繼續使用該等商標。有關商標的詳情，請參閱本通函「法定及一般資料—關於目標公司的更多資料」一節。

於最後實際可行日期，目標集團並不知悉有任何以下嚴重侵犯事項：(i)其侵犯第三方擁有的任何知識產權或任何有關侵犯申索；或(ii)任何第三方侵犯其擁有的任何知識產權。

### 保險

於最後實際可行日期，目標集團已投購以下保險為其營運、人力資源及固定資產風險提供保障：

- (a) 關於其建築及物業開發項目的承建商全險，保障範圍計有(其中包括)合約工作(恆常及臨時工作)的重大損害、項目的合約價、物料供應、建築廠房及設備，以及第三方責任，包括人身傷害及財物損失；
- (b) 新加坡法律第354章《工傷賠償法》下的工傷賠償保險，保障範圍包括僱員受聘於目標集團時產生的特定職業病、人身傷害及死亡；
- (c) 工人醫療保險以及集體醫院及手術保險，保障範圍包括目標集團僱員的醫療需求；及
- (d) 汽車保險。

上述保險獲每年檢討，以確保目標集團具有充足的保險保障。

董事認為，目標集團維持的現有保險保障符合市場慣例及行業標準，對目標集團的營運而言屬充足。

## 目標集團之業務

### 健康及安全及環境事宜

目標集團致力於向其僱員提供安全健康的環境，同時向社區及環境履行其社會責任。目標集團已成立項目環境安全管理部門，以制定具體措施促進職業健康及安全以及環境保護。目標集團嚴格遵守其僱員以及分承建商僱員須遵守的有關職業健康及安全事宜的ISO 9001 (質量)、ISO 14001 (環境) 及OHSAS 18001 (安全) 標準。目標集團於過去幾年獲得多項認可資格，並透過建設局審核，獲ISO 9001：2008認證，有關認證規定公司必須提供切合客戶需求的產品，符合適用監管規定，以及提高客戶滿意度。目標集團亦符合ISO 14001：2004項下環境管理系統的規定，這肯定目標集團已遵守監管規則，以及目標集團的經營已達致最高效率及其排污已減至最低。ISO 14001：2004認證亦反映目標集團對環境控制的決心。目標集團亦符合OHSAS 18001：2007的規定，該認證載列國際職業衛生及安全管理系統的規定標準。目標集團須遵守新加坡有關勞動、監控及安全以及環境保護的法律及法規。為確保遵守該等法律及法規，目標集團已設立內部政策及制度，包括安全及環境管理制度，其中載列在營運的特定階段(簽署建築合約、進行建築工程質量檢驗及完工及交付)處理安全及環境事宜的步驟及機制。有關相關法律及法規的概要，請參閱本通函「監管概要」一節。

### 社會、職業健康及安全

目標集團目前建立的職業健康及安全管理体系已經認證為符合OHSAS 18001標準。目標集團透過評估各項目的危害性及潛在風險，致力確保遵守新加坡的所有相關勞動、健康及安全法規。目標集團定期維護及更新關於項目安全的詳細書面政策。

對於每一個項目，目標集團將派遣一位職業安全及健康官員(或職業安全及健康協調員)進行工地監督及協助項目經理規劃及控制工地的一般職業健康及安全。目標集團將在工地進行風險評估及安全檢查，以確保遵守新加坡法例第354A章(職業安全及健康(一般條文)條例)職業安全及健康法令及相關規例。另外，職業安全及健康官員亦將協助確定及評估工作場所或工作場所中的工作流程產生的任何可預見風險。此後，項目經理應建立具體的SHMS(安全及健康管理系統)，以及針對管理架構及牽涉人員、執行安全措施的操作程序、人力資

## 目標集團之業務

源管理、機械操作預防措施、安全措施培訓、風險評估系統及意外報告機制等方面制定措施及預防措施。目標集團亦為其全體員工提供工地安全管理及運作的相關培訓，以減低傷亡風險。

如項目工地發生意外或事故，必須告知項目經理及職業安全及健康官員。項目經理或職業安全及健康官員隨後應詳細調查意外，分析意外原因及意外發生時所實施的支護措施和預防措施。調查後，應向目標集團管理層提交書面調查報告，概述上述分析及職業安全及健康官員就防止意外再次發生而提出的建議。項目經理及職業安全及健康官員須確保工地執行調查報告提述的建議整改措施，並應另行編製報告，列明整改措施的執行情況及任何和所有相關文件供管理層審閱。項目經理或職業安全及健康官員須在例會上向全體項目工地人員通報相關意外或事故。另外，項目經理及職業安全及健康官員亦會與管理層定期召開安全會議，以更新及評估識別的任何新風險，以及報告安全措施的執行情況。如任何事故導致傷亡、危險事件及職業病，項目經理或職業安全及健康官員須負責根據相關規例向人力部提交報告，目標集團亦會對發生的相關意外作記錄。

於二零一四年一月，建築項目Sengkang N4C24發生涉及一座塔式起重機的死亡事故。該塔式起重機於安裝預製浴室裝置時出現速度異常的搖擺，導致目標集團一名僱員連同安裝的網狀隔板被推出建築物的邊緣，並致該僱員死亡。意外發生時有執行相關風險評估及安全工作程序。死者接受過預製組件安裝的培訓，在意外當日亦參與了相關工作前會議。另外，意外發生前一週亦對相關塔式起重機進行定期維護。意外並未令任何現有牌照失效。於最後實際可行日期，青建國際並無接獲有關意外的法律訴訟，而死者家屬的相關賠償已獲所投購的保險覆蓋及償付。青建國際被人力部發出五個違例記分，違例記分的有效期為十二個月，但由於青建國際於事件後截至最後實際可行日期為止再無累積其他違例記分，青建國際的違例扣分已重設為零。意外後，於二零一四年九月，青建國際參與監督業者計劃（「**監督業者計劃**」），據此，青建國際須採取行動計劃以解決系統漏洞及人力部須進行審查及監督職業安全及健康的管理及表現，包括是否遵守所採取的相關行動計劃。根據監督業者計劃，青建國際於期內不合資格競投新加坡公營機關的建築項目，並須於人力部信納相關行動計劃的執行及其職業安全及健康的管理及表現時退出監督業者計劃。

## 目標集團之業務

董事認為監督業者計劃對目標集團的業務不會構成重大影響，原因如下：

1. 監督業者計劃為一個監察新加坡建築公司在職業安全健康方面的監察計劃，不會令目標集團之任何經營牌照失效，亦不會影響青建國際目前進行的任何正在開展的建築項目；
2. 監督業者計劃並不限制青建國際競投私營建築項目；
3. 目標集團並未受限制透過同樣獲建設局最高的A1級一般建築業者執照的青島建築競投建屋發展局建築項目；
4. 由於與審計及監督業者計劃相關的成本相對目標集團的收益而言只屬微量金額，不會對目標集團的財務狀況造成重大影響；
5. 於二零一四年十二月三十日，目標集團有11個正在開展的建築項目，總合約金額為約1,587.5百萬新加坡元，未變現合約金額為約974.5百萬新加坡元，而於二零一五年三月三十一日，目標集團亦於七個物業發展項目中持有大部分權益，青建國際在監督業者計劃項下對競投政府機關建築項目的限制將不會對目標集團的財務狀況構成重大不利影響；及
6. 監督業者計劃僅為人力部規定的短期措施，一旦青建國際退出監督業者計劃，將失去對競投政府機關建築項目的接續限制。

在上述事故發生後，目標集團已對事故開展調查。為降低發生類似事故的可能性，目標集團已採取若干針對性措施：

- (a) 聘請核准的起重機承建商對所有塔式起重機進行功能測試，以確保可正常運轉；
- (b) 聘請獲授權審查人員重新檢查所有塔式起重機，包括檢查旋轉機構和系統、功能及防撞裝置的有效性。相關獲授權審查人員隨後重新簽注塔式起重機佈局計劃並提交新加坡人力部備案；
- (c) 聘請獲授權審查人員對項目Sengkang N4C24的所有塔式起重機的構架及機械完整性進行徹底檢查；

## 目標集團之業務

- (d) 聘請防撞專家為所有塔式起重機安裝數據記錄器以監控和記錄關鍵操作參數和對起重機進行的關鍵事件，這有助於目標集團密切監控起重機使用、維護管理以及分析起重機操作；
- (e) 目標集團的風險評估團隊已檢討安裝預製盥洗室單元的相關風險評估和安全工作程序並進一步修改其他一般預製組件；及
- (f) 對所有升降團隊及預製組件安全人員加強培訓。

有關目標集團就社會、職業健康及安全採納的內部控制及措施的進一步資料，亦請參閱「目標集團之業務 — 內部控制及風險管理」一段。目標集團已根據相關法例及法規投保工傷賠償保險，任何就人身傷害的工業意外針對目標集團作出的申索通常已涵在目標集團的保單範圍內。除上文所披露者外，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，目標集團並無在業務過程中發生其他重大事故。

### 環境事宜

目標集團在推出項目前會進行環境影響評估及研究，以確認潛在污染源及消除任何潛在的不利環境影響及風險，以及確保在開始時符合相關環境法律及法規。此外，目標集團將於各建築項目過程中定期編製現場環境控制報告，以為各項目制定環境控制措施，尤其應處理及分析以下方面：

- **噪音控制**：根據新加坡相關規例，目標集團已執行噪音監測系統，按指引追蹤噪音情況，以確保噪音不超過相關規例規定的上限；
- **水污染控制**：動工前，工地應由合資格地面控制人員檢查污水處理、垃圾處理及排水設計，且目標集團已設定排放污水至新加坡城市排水系統前的污水處理程序；
- **廢棄物處理**：所有廢棄物應在建築工地的指定地點收集及處置，隨後應由經新加坡國家環境局根據新加坡相關規例授權的外聘公司處理；

## 目標集團之業務

- **蟲害防治：**目標集團聘請經新加坡國家環境局批准的外部蟲害防治服務供應商，定期在建築工地進行蟲害防治，以防蚊蟲滋生。

於往績記錄日期，目標集團曾涉及一般非重大違規事件，內容有關噪音水平、於非准許時間開展建築工程及排放建築材料，以上事件僅導致目標集團被施加罰款，並無違例記分，進一步詳情於「目標集團之業務 — 監管遵規情況 — 過往非重大違規事件」一段披露。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，目標集團已在所有重大方面遵守新加坡的適用環境法律及法規。

### 員工

於二零一五年三月三十一日，目標集團有1,980名全職僱員。於最後實際可行日期，目標集團按職能分類之全職僱員之明細分析列載如下：

職能	僱員數目
企業策略發展及營運	17
會計及財務	29
客戶服務中心	8
研究開發	24
資訊科技	6
人力資源及一般管理部	29
質量控制	107
項目管理	102
其他項目管理(包括水電協調員及結構繪圖員等)	68
銷售及營銷	8
法律及合約	10
採購	9
物料	15
項目環境安全管理	20
建築工人	1,528
合計：	<u>1,980</u>

目標集團的僱員薪酬包括基本薪金、績效獎賞及僱主定額供款計劃(包括中央公積金)供款以及其他員工福利。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各年，目標集團的員工成本總開支分別約為37.2百萬新加坡元、37.9百萬新加坡元及85.9百萬新加坡元。



## 目標集團之業務

目標集團向其僱員提供內部培訓，包括為新僱員提供入職培訓，以及針對不同年資及不同職級的員工的其他培訓計劃。該等培訓計劃旨在提升僱員對物業開發產業中關於住宅物業開發的發展及建築的認識及理解，並確保目標集團在競爭激烈的環境中維持領先位置。

為加強及培養員工的專業技能和質量，目標集團制定「員工培訓管理方法」以標準化目標集團的內部培訓體系。目標集團每年將根據目標集團發展的實際需要檢討和修改培訓並制定年度培訓計劃。目標集團招聘僱員的主要依據為職位的有關要求、僱員的經驗及資格及有關時間的當前市況。目標集團亦委聘招聘代理提供招聘服務。受聘僱員的社會保險及住房資金由目標集團承擔。

目標集團已遵守在所有重大方面已遵守新加坡適用僱傭法律法規，於往績記錄期間，並無針對目標集團的重大勞工法律糾紛或有關勞工的法律訴訟。

### 目標集團用於營運之物業

目標集團之公司總部位於47 Kallang Pudding Road #12-01 Crescent@ Kallang, Singapore 349318，乃由目標集團持有之物業。

目標集團亦向獨立第三方租用6個物業作為目標集團於新加坡之辦事處：

地址	月租 (新加坡元)	租期 (年)
(a) 31 Tannery Lane #07-01 HB Centre II Singapore 347788	11,188.8	由二零一四年 六月一日起計三年
(b) 60 Paya Lebar Road, Paya Lebar Square #09- 13/14/15/16/17 Singapore 409051	24,474	由二零一五年 五月一日起計三年
(c) Blk 2 Balestier Road #04-699 Balestier Hill Shopping Centre Singapore 320002	1,500	由二零一三年 十二月一日起計三年
(d) Blk 2 Balestier Road #04-701 Balestier Hill Shopping Centre Singapore 320002	1,300	由二零一五年 五月一日起計三年
(e) Blk 2 Balestier Road #04-703 Balestier Hill Shopping Centre Singapore 320002	1,800	由二零一五年 五月一日起計三年
(f) 8 Burn Road, #12-05, Trivex, Singapore 369977	3,100	由二零一五年 三月五日起計三年

## 目標集團之業務

### 法律訴訟

在日常業務過程中，目標集團由於其僱員因或在受聘過程中發生意外而涉及多宗人身傷害索償。董事認為人身傷害在業內並不常見。於往績記錄期間，曾發行與目標集團建築項目有關的意外，導致人身傷害。尚未判決的所有索償乃由目標集團的保險公司處理。董事認為，有關索償屬於保險的受保範圍，故不會對目標集團的財政狀況或業績及經營業務構成任何重大影響。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，共有13宗針對目標集團而提出的申索與訴訟均與工業意外造成的受傷有關。其中五宗索償未經審訊而和解，而相關賠償全數獲目標集團投購的保險所保障。於最後實際可行日期，尚有八宗造成傷害的工業意外索償未解決，當中的傷害包括足／腿部損傷、手指被割傷、肩部受傷、眼部因有異物進入而受創及面部瘀傷。所有此等未解決的申索乃由目標集團的保險公司處理，而董事認為此等未解決申索不會對目標集團的財務狀況或業績及營運構成任何重大影響。

除上文披露者外，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，並無其他針對目標集團而提起的訴訟、法律程序或申索可能對其業務、營運或財政狀況構成重大不利影響。

### 監管遵規情況

#### 過往非重大違規事件

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，目標集團涉及七項關於噪音超過准許水平、於非准許時間或期限內開展建築工程及不適當排放若干建築材料的非重大違規事件。該等事件概無導致目標集團累積的任何違例扣分。於罰款方面，目標集團於往績記錄期間及截至最後實際可行日期因該等違規事件的罰款總額達48,000新加坡元。所有由國家環境局或公用事業局處罰的該等罰款均已悉數繳付，且該等款項於往績記錄期間及截至最後實際可行日期並未對目標集團之財務狀況造成重大不利影響。即使上述違規事件不屬重大，目標集團承諾將防止該等事件再次發生，並已實施若干內部控制措施，有關詳情載於「目標集團之業務—風險管理及內部控制—內部控制措施」一段。

## 目標集團之業務

除上文披露者外，董事確認，目標集團於往績記錄期間及截至最後實際可行日期已在各重大方面遵守一切相關法律、規則及法規。

### 風險管理及內部控制

#### 內部控制措施

為進一步強化內部監控系統以及減少任何日後潛在違規風險，我們已採納下列特別內部監控措施：

#### 1. 遵守有關環境、衛生及安全的國際標準

目標集團高度重視遵守有關建築業務環境、安全及質量控制的獲認可國際標準。目標集團已採納一套載有遵守ISO 9001(質量)、ISO 14001(環境)及OHSAS 18001(安全)須遵守的指引及程序的全面內部手冊。此外，目標集團將繼續聘請ISO核數師根據ISO準則進行合規審核。

#### 2. 風險管理團隊每月監控

目標集團已成立風險管理團隊，專門檢討於施工現場實施內部政策。該團隊由本公司高級管理人員宋修義先生連同各在建項目的項目經理及項目環境安全管理部經理擔任主席。委員會將每月檢討及舉行會議以監察已採納的環境、衛生及安全措施以及解決任何已知不足或處理任何已獲悉潛在風險。委員會其後將採取補救措施或完善現有措施(倘必要及合適)，及就所有獲悉事宜編制月度報告或記錄以進行其他後續行動。

#### 3. 「關鍵績效指標」政策

為激勵目標集團僱員(尤其是各建築項目的項目經理)嚴格遵守目標集團的內部監控政策以及積極排除目標集團可能面臨有關環境、衛生及安全事宜不合規的潛在風險，目標集團已採納「關鍵績效指標」政策，據此目標集團將每年對各項目經理進行評估，及就並無處以任何罰款或遭投訴的項目，項目經理將獲得額外年終獎金。

## 目標集團之業務

### 4. 僱員培訓

目標集團亦致力於確保其僱員與行業近期發展同步。就此而言，目標集團規定及撥付資金讓僱員參加機構(如BCA Academy)組織的培訓。該等培訓涉及範圍廣泛，包括符合業內若干質量標準及就此實施有關管理體系。該等培訓有助提高僱員的技術知識，以及令其僱員高度意識到目標集團嚴格遵守的質量標準。

### 風險管理政策及程序

目標集團已制定風險管理及措施，以確定、評估及管理其營運產生的風險。風險管理主要特點包括：

- 法律部門將保持與政府政策、法規、許可規定及許可及安全規定同步，以確保密切監察政府政策、法規、許可規定及許可及安全規定變動及知會董事、高級管理人員或項目經理(倘合適)妥為實施及合規；
- 目標集團已制定一套財務管理政策及銀行賬戶管理政策，以有效地控制若干基本財務指標，如(包括但不限於)現金流量、負債與股東權益比率及應收款項及應付款項賬目，亦要求會計及財務部密切監察及評估銀行借貸和銀行結餘涉及的利率風險，以及採取適當行動以減低該等利率風險及降低資金成本，並在必要時於有需要時候考慮其他融資方式；
- 目標集團已採納一套資金規劃管理政策及現金管理政策，當中載列監察及維持管理層視為合適的現金及現金等價物水平的內部規定，以為營運提供資金及保持充裕的現金流量。不同部門每月須編製並向會計及財務部提交其現金需求計劃書以備審閱及評議，而會計及財務部每月亦須編製目標集團的綜合現金需求計劃書，以供執行董事或高級管理人員(倘適用)審閱和批准。
- 目標集團已制定嚴格質量控制及監管措施及程序，以規避與我們物業開發及建築業務有關的風險，有關其他詳情，請參閱「目標集團之業務－質量控制」一段。

## 目標集團之業務

### 內部控制政策的實施措施

除旨在防止日後再次發生上述違規事件的內部監控政策，目標集團亦已制定一系列旨在合理確保有效及高效營運、財務報告可靠以及符合適用法律及法規的內部手冊、政策及程序。為確保有效實施目標集團的內部控制政策，目標集團已採納下列進行中措施：

- 目標集團已成立項目環境安全管理部，主要負責有關內部控制政策及程序的內部審核以及環境、健康及安全事宜；
- 要求會計及財務部向董事及／或高級管理層定期報告目標集團之財務狀況；
- 向董事、高級管理人員及項目經理提供有關其內部監控政策的培訓，及預期將持續提供培訓(倘必要)；
- 法律部門將透過不時視察評估及監管實施內部控制政策，及將向管理團隊呈報任何所獲悉偏離；
- 制定違規事項及事故申報程序；及
- 留聘外聘法律顧問及合規顧問，以檢討及就遵守對目標集團業務而言屬重大的有關法律及法規提供意見。

## 與控股股東之關係

### 控股股東

於最後實際可行日期，本公司由青建發展擁有約74.7%權益，而青建發展則由國清中國全資擁有。誠如本通函「董事會函件」一節「重組」分節所討論，New Guotsing Holdco由國清中國之最終實益擁有人成立，以持有本公司於完成時發行及配發之647,273,454股可轉換優先股，而杜博士將於New Guotsing Holdco轉換所有該等可轉換優先股時成為本公司之控股股東。根據可轉換優先股之條款，New Guotsing Holdco持有之可轉換優先股僅可於(其中包括)轉換後仍符合公眾持股量規定之情況下方可轉換為股份。

假設本公司之股權架構於完成時並無變動(本公司根據購股協議發行可轉換優先股除外，緊隨完成後青建發展將繼續控制本公司74.7%投票權，而New Guotsing Holdco將持有647,273,454股無投票權可轉換優先股(因將並無足夠公眾持股量供其將可轉換優先股轉換為股份。緊隨完成後，青建發展及國清中國將因而繼續為本公司控股股東。

倘於完成後本公司向獨立第三方配售214,600,000股新股份，並假設本公司之股權架構並無變動，New Guotsing Holdco將可將其全部647,273,454股可轉換優先股轉換為股份，並將於轉換後擁有本公司經擴大已發行股本約55.7%，而青建發展於本公司之權益將下降至19.3%。於其時，New Guotsing Holdco及杜博士將成為本公司之控股股東。

### 國清集團

國清國連同其附屬公司從事之主要業務為(i)投資於中國之房地產及相關產業項目；(ii)於中國及其他外海市場進行物業開發；(iii)於中國及其他海外市場向私人及公營公司提供建設服務；(iv)鋼鐵、機械及其他與建設業務有關之原材料之物流及貿易；(v)經營青建信息科技產業園；及(vi)提供設計諮詢服務。

## 與控股股東之關係

### 獨立於國清集團

#### (a) 經擴大集團及國清集團間之業務劃分

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競投房屋發展局建設項目所需的牌照，亦並無與當地物業開發商建立關係代其競投項目，故其將無法輕易重返新加坡之建設市場。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。

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，控股股東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「**不競爭契據**」一段。

#### (b) 管理獨立性

目標集團業務之日常管理主要由董事會及目標集團之高級管理層負責。緊隨完成後，董事會及目標集團之管理團隊之組成並無任何變動。

## 與控股股東之關係

董事會現時及緊隨完成後將繼續由九名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會九名董事中，其中一名執行董事及兩名非執行董事亦為國清中國之董事。同時於國清集團擔任職務之董事及高級管理層之角色及責任詳情於下表中披露：

董事或高級管理層	於本公司之角色及責任	於國清集團之角色及責任
<b>董事</b>		
1 杜波	董事會主席及執行董事	國清中國董事會主席及國清南洋董事
	監察經擴大集團之整體管理及營運，及為提名委員會主席	負責國清集團之戰略規劃及業務發展
2 張志華	非執行董事	國清中國董事兼首席執行官及國清南洋董事
	監察經擴大集團之整體表現，及為審核委員會成員	負責國清集團之金融及投資業務
3 丁洪斌	非執行董事	國清中國董事兼總裁及國清南洋董事
	監察經擴大集團之整體表現	負責國清集團的物業發展、建築及物流業務
<b>高級管理層</b>		
4 宋修義	高級管理層	國清南洋之董事
	監察業務發展，尤其為目標集團於新加坡物業開發及建設項目發展	監督目標集團之業務



## 與控股股東之關係

董事認為，儘管部份董事亦於國清集團中任職，經擴大集團於完成後可獨立於國清集團運作，原因如下：

- (i) 本公司有既定措施管理董事之實際或潛在利益衝突。根據細則，董事不得就批准彼或其任何聯繫人於當中擁有重大權益之合約或安排或任何其他建議之董事會決議案投票(亦不得入法定人數)。本身及其聯繫人於所處理事項中並無擁有重大權益之獨立非執行董事應出席討論有關事項之董事會會議。倘任何有關擬訂立之合約或安排或任何其他建議根據上市規則第14或14A章亦分別構成主要交易或以上之交易或關連交易，董事會亦需要遵守上市規則項下之所有規定，包括(如適用)取得獨立股東批准；
- (ii) 各董事均知悉其作為董事之受信責任，有關責任要求(其中包括)彼必須以本公司及股東整體之利益及最佳利益行事，且絕不能容許其作為董事之責任與其個人利益或其於其他公司(包括國清中國)之角色產生任何衝突。倘經擴大集團與任何董事或其各自之聯繫人之間將訂立之交易產生任何潛在利益衝突，該名擁有利益關係之董事需要於相關之本公司董事會會議上放棄就有關交易投票，並將不會被計入法定人數中；
- (iii) 於完成時，董事會九名成員中，其中六名並無於國清中國佔有董事會席位或參與任何營運。因此，董事會大部份成員均獨立於國清中國，而同時於國清中國中持有職位之董事現時並無及將不會(不論為單獨或共同行事)擁有絕大多數票通過任何董事會決議案；
- (iv) 於四名執行董事中，僅杜博士為國清集團中之董事，其他三名執行董事並無參與管理國清集團之任何業務。儘管杜博士為本公司及國清中國之主席，彼將僅會參與經擴大集團之整體戰略規劃及管理。其他兩名共同董事為非執行董事，彼等並無參與經擴大集團之日常管理及營運；
- (v) 於九名董事中，三名(即董事會總人數之三分之一)為獨立非執行董事，而本公司及國清中國間並無共同之獨立非執行董事，符合香港之企業管治最佳常規。所有三名獨立非執行董事均為於國清中國在二零一四年取得控股權前由董事會委任，對國清中國並無責任。概無獨立非執行董事過往曾於國清集團擔任任何職位或角色，並概無影響上市規則

## 與控股股東之關係

第3.13條項下獨立性之準則適用於彼等。獨立非執行董事為擁有合適學歷或於彼等各自之專業範疇擁有豐富經驗，且因為彼等能令董事會在技能及背景更多元化而獲委任。獨立非執行董事預期為董事會帶來公正及獨立之判斷，並主導董事會將討論可能存在利益衝突(國清中國及本公司之間)之事宜。此外，全體審核委員會成員及絕大部份提名委員會及薪酬委員會成員均為獨立非執行董事；及

- (vi) 本公司有既定安排及企業管治措施管理實際或潛在利益衝突，確保決策獨立、保障不競爭契據項下之保護措施，從而最終保障股東之利益。例如，根據本公司及國清中國之組織章程細則，以及開曼群島法律及中國法律之適用規則及規例及在其各自之規限下，國清中國及本公司之共同董事需要於出現利益衝突時於相關董事會會議及／或國清中國董事會會議(視情況而定)放棄就相關決議案投票。此外，獨立非執行董事將審閱各契諾人遵守不競爭契據之情況。有關企業管治措施之進一步詳情，請參閱本節「本公司所採納之企業管治措施」。

董事相信，擁有不同背景之董事可提供平衡之觀點及意見。考慮到上述因素，董事信納彼等有能力獨立地履行彼等於經擴大集團之角色，董事認為經擴大集團於完成後有能力獨立於國清集團管理其業務。

### (c) 財務獨立性

於二零一五年四月三十日(即最為確定目標集團債務之最後實際可行日期)，國清南洋向目標集團批出若干貸款及國清中國及其若干附屬公司提供抵押，以支持目標集團賬面總值分別為101,077,603新加坡元及183,591,365新加坡元之若干銀行借款。所有該等貸款及抵押將於完成時或之前償還或釋放及解除(視情況而定)。於完成時，經擴大集團預期不會依賴國清集團提供任何新保證、貸款或其他財務協助。基於上述理由，董事認為經擴大集團將有能力保持財務獨立於國清集團。

## 與控股股東之關係

### (d) 營運獨立性

董事認為於完成時經擴大集團將獨立於國清集團營運，當中已考慮下列原因：

- (i) 經擴大集團及國清集團之營運實際上將以地理位置劃分。經擴大集團將於香港、澳門及新加坡營運，而國清集團將主要於中國營運，並將不會於香港、澳門及新加坡營運；
- (ii) 於收購事項前，目標集團已自行獨立進行銷售及採購活動，因此，經擴大集團及國清集團往後將不會有任何集中銷售或採購安排；
- (iii) 目標集團擁有獨立工作團隊於新加坡進行物業項目開發及提供建設服務，並一直獨立於主要在中國營運之國清集團營運。因此，於完成時，經擴大集團將繼續擁有進行一般日常業務所需相關技能之僱員，並擁有一支擁有物業開發及建設業務所需專業知識之管理團隊；
- (iv) 由投標以至銷售及市場推擴，以及採購以至建設，整個業務流一直由目標集團之管理團隊自行管理，獨立於且無倚賴國清集團；目標集團於新加坡擁有本身之客戶基礎及供應商，與客戶基礎及供應商主要位於中國之國清集團不同；及
- (v) 經擴大集團亦擁有所有主要牌照、批准及許可，以獨立於國清集團在新加坡進行及經營其業務。

與國清集團進行之任何未來持續關連交易將為於日常業務過程中按正常商業條款訂立，而倘該等交易構成非獲豁免持續關連交易，根據上市規則，有關交易將由國清中國之核數師及本公司之核數師以及本公司之獨立非執行董事審閱，並於本公司之年報中作出報告。

### 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

為達致國清集團與經擴大集團在物業開發及建設業務在地理上進行劃分，以及盡量減少因此產生之任何潛在競爭，於●，國清中國、New Guotsing Holdco及杜博士(統稱「契諾人」)與本公司訂立不競爭契諾。

## 與控股股東之關係

根據不競爭契諾，各契諾人以本公司(就其本身及代表認購人)為受益人作出承諾，待達致完成後，於不競爭契諾之期間內，其不會及將促使其聯繫人(透過經擴大集團進行者除外)不會直接或間接於受限制地區進行、從事、投資、參與或以其他方式擁有任何物業開發項目及提供建設服務(「受限制業務」)。

各契諾人根據不競爭契諾作出之不競爭承諾不適用於：

- (i) 該人士(或其任何聯繫人)持有任何於受限制地區從事受限制業務之公司之證券，而該等證券為於認可證券交易所上市，惟有關契諾人(或其聯繫人)並無控制有關公司之董事會，且並無擁有該公司已發行股本5%以上；及
- (ii) 其(或其聯繫人)收購、持有或興建任何物業作自用。

為免生疑問，杜博士根據不競爭契諾作出之不競爭承諾不適用於其於高技集團間接擁有之20%實際權益。儘管如此，為了消除高技集團與經擴大集團之間的任何潛在競爭，本集團已獲授認購期權以購入高技集團全部已發行股本。有關高技集團及認購期權之詳情，載於本通函下文「高技集團」一段。

### 經擴大集團及契約人之間地區劃分之審閱

於不競爭承諾期間內，預期本公司及各契諾人將每年或於有需要時不時審閱本公司及有關契諾人各自之業務組合，並諮詢對方以確定是否需要對經擴大集團及有關契諾人之地區劃分作出調整(「審閱」)。審閱預期由本公司及契諾人於不競爭承諾期內共同進行。對不競爭承諾之重大條款作出之任何調整或修訂，將須待獨立非執行董事批准及符合上市規則之適用規則及規定。

### 優先選擇權

各契諾人亦將向本公司提供以下權利：

- (a) 倘契諾人得悉任何參與於受限制地區之受限制業務之新商機(「新商機」)，有關契諾人將以書面通知向本公司提供優先選擇權，讓其從事新商機，書面通知載列所有相關資料，包括該等公司之詳情、將予收購之業務或物業、所涉代價及新商機之其他建議條款，以供本公司考慮是否進行新商機。本公司將於收到國清中國發出之有關通知後30日內，以書面通知契諾人其是否決定接納或拒接新商機。獨立非執行董事將

## 與控股股東之關係

負責根據下列因素及其他相關因素決定是否進行新商機，並遵守上市規則之規定及準則：(i)將予收購之業務或物業之前景及戰略地位；(ii)應付代價；(iii)當前物業市況；及(iv)政府政策及發展計劃。有關獨立非執行董事於審閱當中之角色之詳情，請同時參與本節「本公司所採納之企業管治措施」。經擴大集團接納新商機(如有)將須遵守上市規則項下之相關規定；及

- (b) 就契諾人有意出售之受限制業務而言，契諾人將向董事會發出書面通知，授予本公司以與契諾人授予第三方買家相同之條款及條件購買有關受限制業務之優先選擇權。契諾人將於當中載列所有相關條款及資料，包括將予收購之公司、業務或物業及所涉代價，以供本公司考慮。本公司將於收到契諾人之有關書面通知後30日內通知契諾人其是否有意向契諾人收購受限制業務。獨立非執行將負責根據下列因素及其他相關因素決定是否向契諾人收購受限制業務，並遵守上市規則之規定及準則：(i)將予收購之業務或物業之發展前景；(ii)物業市場中之其他可資比較機會；及(iii)應付代價。經擴大集團收購任何受限制業務將須遵守上市規則下之相關規定。倘契諾人收到經擴大集團之通知拒絕優先選擇權，或其並無於向經擴大集團發出上述通知後30日內收到經擴大集團之任何通知，其將有權向任何第三方出售受限制業務。

### 本公司採納之企業管治措施

董事相信已有足夠之企業管治措施管理潛在利益衝突，並確保不競爭契諾得到遵守。此外，本公司已採納下列企業管治措施進一步加強對股東利益之保障：

- (i) 本集團承諾確保董事會內執行及非執行董事(包括獨立非執行董事)之組成人數取得平衡，令董事會有強大的獨立原素，使其能有效地作出獨立判斷。獨立非執行董事(其詳情載於本通函「經擴大集團之董事及

## 與控股股東之關係

高級管理層」一節)共同擁有必要之行業知識及經驗，令彼等能作出具權威性之意見。大部分獨立非執行董事均具有出任上市公司董事之經驗，並將有能力提供公正及專業之意見，以保障少數股東之權益；

- (ii) 於可能與經擴大集團存在利益衝突或潛在利益衝突之任何事宜中擁有重大權益之董事，必須就有關事宜向董事會作出全面披露，而除非獲大多數獨立非執行董事要求出席，任何擁有利益衝突之董事(包括任何於國清集團及其附屬公司擔任職務之董事)將放棄參與討論有關根據不競爭契據向本公司授出任何權利或根據與國清集團或其附屬公司訂立之合約安排進行任何其他關連交易之事宜之董事會會議。即使有關董事出席會議，彼亦不得就有關事宜投票或被計入法定人數中；
- (iii) 獨立非執行董事將每年審閱不競爭契據之遵守及執行情況。契諾人各自將提供經擴大集團所要求對獨立非執行董事進行有關審閱而言屬必要之所有資料，而經擴大集團於其年報或透過公佈方式披露獨立非執行董事所接納之事宜；
- (iv) 獨立非執行董事將主導審閱，尤其為考慮及決定經擴大集團是否會行使優先選擇權進行任何新商機及／或向相關契諾人收購受限制業務，並考慮及批准對不競爭契據主要條款作出之任何修訂，以及向獨立股東作出提薦意見；
- (v) 契諾人各自將於本公司之年報內就其遵守不競爭契諾作出年度聲明，並確保就遵守及執行不競爭契據所作出之披露詳情與上市規則附錄十四所載之企業管治守則項下之披露原則一致；
- (vi) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事將每年審閱非獲豁免持續關連交易，並於本公司之年報內確認有關交易為於經擴大集團之一般日常業務過程中訂立，其條款為一般商業條款或不遜於經擴大集團給予或獲自獨立第三方之條款，且有關條款為公平合理及符合本公司及其股東整體之利益；及

## 與控股股東之關係

- (vii) 本公司已委任豐盛融資有限公司作為其合規顧問，其將就遵守上市規則及適用法例(包括與董事職責及企業管治相關之多項規定)提供專業意見及指導。

### 高技集團

高技為一間於新加坡註冊成立之公司，連同其附屬公司之主要為作為新加坡政府機關(包括房屋發展局)及其他私人物業開發商之總承建商提供建設服務。

於最後實際可行日期，高技由青島博海全資擁有。青島博海為國清中國(本公司之控股股東)之股東，於最後實際可行日期擁有國清中國約13.735%股本權益。青島博海由博海投資最終控制，杜博士為博海投資之最大股東，於最後實際可行日期擁有20%實益權益。

於最後實際可行日期，高技之董事會由四名董事組成，當中並無任何人士與本公司或其關連人士擁有任何關係。高技擁有15年在新加坡從事建設行業之歷史，由一群獨立於國清集團及青建(南洋)及其附屬公司之高級管理人員管理。

於往績記錄期間，高技集團已委聘目標集團為分承建商提供建築服務。於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度，高技為目標集團建設業務之五大客戶之一，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年度，目標集團來自高技之收益分別約為54.3百萬新加坡元、9.8百萬新加坡元及2.7百萬新加坡元，分別佔目標集團建設業務之收益約18.8%、3.6%及0.26%。目標集團之董事確認，高技集團與目標集團在往績記錄期間內進行之所有交易均為按公平基準以正常商業條款訂立。由於高技集團一直招聘自身之勞動人手，以及多元化其供應商基礎，預期高技集團與目標集團之間之交易將不會於完成後繼續進行。

儘管目標集團及高技集團均於新加坡從事建設項目，且目標客戶相近，董事認為經擴大集團將獨立於高技集團營運，原因如下：

- (i) 杜博人透過其於博海投資之20%實益權益成為高技之被動投資者，杜博士不會因此有權在股東層面上對高技集團行使任何控制權；

## 與控股股東之關係

- (ii) 杜博士並非高技之董事，亦並無參與高技之日常管理。此外，杜博士已向本公司承諾於完成起至認購期權(定義見下文)行使前不會涉及或參與經擴大集團及高技集團建設業務之管理及營運工作；
- (iii) 經擴大集團及高技集團之間並無任何共同董事或高級管理成員。目標集團及高技集團各自擁有個別及獨立之管理團隊監察及管理彼等各自之建設業務，並可直接獨立地與供應商、銷售代理及設計公司聯絡；及
- (iv) 經擴大集團及高技集團擁有獨立於彼此進行及經營其業務所需之所有重大牌照、批准及許可。

### 認購期權契據

為消除高技集團與經擴大集團之間之任何潛在競爭，以及基於將兩個團隊合併可能產生之協同效益，本公司有意收購高技之全部已發行股本。根據本公司與高技之股東青島博海之初步磋商，青島博海表示希望收取現金代價。基於本公司目前之財務狀況及收購事項之結構，本公司已決定不會在進行收購事項之同時收購高技，並會於本公司於完成後再進行集資活動時方考慮對其進行收購。

就此而言，本公司已於●與青島博海訂立一項期權契據(「認購期權契據」)，據此，青島博海已授予本公司一項期權(「認購期權」)，可於認購期權契據日期起計兩年內行使以收購高技全部已發行股本。在遵守所有適用法例及規例及上市規則項下之規限下，代價將參考(其中包括)高技集團於行使認購期權時之最新經審核純利釐定，而代價將以現金結清。

本公司將遵守上市規則項下之規定，於其決定行使認購期權時作進一步公佈。



## 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泥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泥土之年度上限根據(a)往績記錄期間供應預製組件及混泥土之歷史交易金額；(b)經擴大集團履行建築合約所需之預計外預製組件及混泥土供應；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。

## 經擴大集團之董事及高級管理層

### 董事

董事會於完成時將由九名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

下表載列於完成時董事的若干資料及彼等於本公司的職務與職責：

姓名	年齡	職位	職務與職責	獲委任為董事的日期	加入本公司的日期
杜波博士	56	董事會主席及執行董事	<ul style="list-style-type: none"><li>• 監督經擴大集團的全面管理和營運</li><li>• 為提名委員會主席</li></ul>	二零一四年四月十一日	二零一四年四月十一日
鄭永安先生	58	執行董事及行政總裁	<ul style="list-style-type: none"><li>• 經擴大集團的整體管理、策略性規劃、招標、融資及地盤監督</li><li>• 為薪酬委員會成員</li></ul>	二零一一年四月十五日	二零一一年四月十五日
張玉強先生	53	執行董事	<ul style="list-style-type: none"><li>• 協助行政總裁監督經擴大集團的全面管理和營運</li></ul>	二零一四年四月十一日	二零一四年四月十一日

## 經擴大集團之董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	職務與職責	獲委任為董事的日期	加入本公司的日期
何智凌先生	50	執行董事	<ul style="list-style-type: none"> <li>執行經擴大集團的地基工程</li> </ul>	二零一二年九月十一日	二零一二年九月十一日
張志華先生	58	非執行董事	<ul style="list-style-type: none"> <li>監督經擴大集團的整體表現</li> <li>為薪酬委員會成員</li> </ul>	二零一四年四月十一日	二零一四年四月十一日
丁洪斌博士	48	非執行董事	<ul style="list-style-type: none"> <li>監督經擴大集團的整體表現</li> </ul>	二零一四年四月十一日	二零一四年四月十一日
卓育賢先生	59	獨立非執行董事	<ul style="list-style-type: none"> <li>薪酬委員會主席及審核委員會成員</li> </ul>	二零一二年九月十一日	二零一二年九月十一日
程國灝先生	72	獨立非執行董事	<ul style="list-style-type: none"> <li>提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員</li> </ul>	二零一二年九月十一日	二零一二年九月十一日
譚德機先生	52	獨立非執行董事	<ul style="list-style-type: none"> <li>審核委員會主席及及提名委員會成員</li> </ul>	二零一二年九月十一日	二零一二年九月十一日

## 經擴大集團之董事及高級管理層

### 執行董事

杜波博士，56歲，於二零一四年四月十一日獲委任為執行董事兼董事會主席，並於二零一四年六月二十五日獲委任為提名委員會主席。杜博士於二零一四年四月十一日加入本公司，並負責監督經擴大集團的全面管理和營運。杜博士亦為本公司及目標公司若干附屬公司的董事。

加入本公司前，彼自二零零七年九月至二零一三年一月擔任青建集團股份公司之董事會主席，並自二零零七年九月至二零一一年十二月擔任青建集團股份公司行政總裁。杜博士自二零一二年十一月起擔任國清中國(主要從事建築業務)之董事會主席，在此期間，彼亦自二零一二年十一月至二零一三年十二月擔任國清中國之行政總裁，並且自二零一四年一月擔任青建發展有限公司之董事。

自二零零七年十二月起，杜博士亦擔任中國建築業協會建造師分會副主任、山東省建築業協會第四屆委員會副主任、山東省企業聯合會副主任、山東省企業家協會副主任、山東省工業經濟聯合會副主任、山東省質量協會副主任及青島市工商業聯合會副主席。

杜博士於二零零零年十二月獲得工程技術應用研究員稱號，並於二零零一年十月在工程技術事業做出的突出貢獻獲得中國國務院政府特殊津貼。杜博士於一九八二年七月自中國山東建築工程學院(現稱山東建築大學)取得建築機械工程學士學位，並於二零零四年五月自中國上海同濟大學取得管理科學博士學位，專修管理科學與工程學。杜博士亦為多間高等院校的導師或兼職教授，其中包括擔任同濟大學博士生導師、擔任青島理工大學、山東建築大學及青島大學碩士研究生導師以及擔任山東建築大學及青島大學兼職教授。

鄭永安先生，58歲，於二零一一年四月十五日獲委任為董事；於二零一二年九月十一日獲委任為本公司行政總裁及於二零一四年六月二十五日獲委任為薪酬委員會成員。彼於二零一一年四月十五日加入本公司，並負責經擴大集團的整體管理、策略性規劃、招標、融資及地盤監督。鄭先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

彼在工程及建築行業方面擁有逾30年經驗。於一九九三年五月成立實力工程有限公司之前，彼由一九八零年八月至一九八二年一月擔任新鴻基工程有限

## 經擴大集團之董事及高級管理層

公司(一間主要從事設計業務及工程的公司)的結構工程師II，並於一九八三年一月至一九九三年十二月，曾任職於良記集團有限公司(現稱優派能源發展集團有限公司(股份代號：307)，一間於聯交所主板上市的公司，主要從事發展及興建採煤及焦炭加工設施業務)，彼離任前的職位為董事總經理。彼於一九八零年六月自加拿大多倫多大學取得應用科學學士學位。

張玉強先生，53歲，於二零一四年四月十一日獲委任為執行董事並於二零一四年四月二十二日獲委任為本公司總經理。張先生於二零一四年四月十一日加入本公司並負責協助行政總裁監督經擴大集團的全面管理和營運。張先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

加入本公司前，張先生於二零零一年九月至二零零七年十二月擔任青建集團股份公司國際事業部常務副總經理。於二零零七年十二月至二零一二年十二月，彼歷任青建集團股份公司總裁助理、副總裁，青建集團股份公司阿爾及利亞分公司總經理以及青建集團股份公司國際事業部副總裁。自二零一三年一月至二零一四年三月，張先生自二零一三年一月起曾擔任國清中國投資部總經理，並且為國清中國副總裁。張先生在建築工程行業方面擁有逾30年的經驗。

張先生於一九八四年七月自中國山東建築工程學院取得工程學士學位，專業為工民建，並於二零一零年六月自中國天津南開大學取得高級工商管理碩士學位。張先生於二零零七年十一月獲中國建設局認證為合資格建造師。

何智凌先生，50歲，於二零一二年九月十一日獲委任為執行董事。彼於二零一二年九月十一日加入本公司並負責執行本集團的地基工程。何先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

何先生於工程及建築行業方面擁有逾28年經驗。於一九九七年加入本集團之前，彼曾任職於香港主要承建商及工程顧問公司達12年，參與土木工程和建築項目，包括排水、地基、總水管道及地盤平整。加入本集團前，何先生自一九九二年九月至一九九五年十二月連續擔任安誠工程顧問(遠東)有限公司(一間主要從事工程顧問業務的公司)的見習工程師及助理駐地工程師。

彼於一九九二年七月自英國University of Newcastleupon Tyne(現稱紐卡素大學)取得土木工程與環境工程學士學位，於二零零五年十二月主要透過網上課程單元修畢香港理工大學的項目管理理學碩士學位，並於二零零九年二月主要透過



## 經擴大集團之董事及高級管理層

網上課程單元修畢香港城市大學的仲裁及爭議解決學文學碩士。彼自一九九七年七月起為香港工程師學會會員及自一九九六年十二月起為土木工程師學會會員。

### 非執行董事

張志華先生，58歲，於二零一四年四月十一日獲委任為非執行董事，並於二零一四年六月二十五日獲委任為審核委員會成員。張先生於二零一四年四月十一日加入本公司並負責監督本集團的整體表現。張先生亦為目標公司若干附屬公司的董事。

加入本公司前，張先生於一九八一年五月至一九八六年五月擔任青島客運公司(一間主要從事客運業務的公司)的會計師。其後，彼加入青島公路運輸總公司(一間主要從事道路運輸業務的公司)，而於一九八八年十一月由會計師晉升為財務部副主任，並於一九九三年二月在青島汽運一公司晉升為常務副總經理，隨後於一九九三年九月晉升為財務部主任。之後，張先生自一九九四年十二月至一九九八年七月擔任青島交運集團(一間主要從事運輸業務的公司)財務部主任。張先生自一九九九年十二月至二零零五年五月擔任青島市國有資產管理局派駐企業財務總監。

張先生自二零零五年五月至二零零七年九月擔任國清中國常務副總經理，而彼亦擔任青島集團股份有限公司副總裁(自二零零七年九月至二零零九年三月)、常務副總裁(自二零零九年三月至二零一零年九月)、執行總裁及總會計師(自二零一零年十二月至二零一三年七月)、總裁(自二零一一年十二月至二零一三年七月)及董事會董事長(自二零一三年一月起)。張先生於二零一二年十一月至二零一三年十二月擔任國清中國總裁。自二零一三年十二月起，張先生擔任國清中國之首席執行官。彼亦分別自二零一四年一月及二零一二年十一月起為青建發展有限公司及國清中國之董事。

張先生於一九八七年六月自中國濟南市山東經濟學院(現稱山東財經大學)取得會計專業文憑。張先生於二零零七年七月及二零零九年六月分別自中國天津南開大學取得財務管理學士學位(網上教育)及高級工商管理碩士學位。

丁洪斌博士，48歲，於二零一四年四月十一日獲本公司委任為非執行董事。丁博士於二零一四年四月十一日加入本公司並負責監督本集團的整體表現。丁博士亦為目標公司若干附屬公司的董事。

## 經擴大集團之董事及高級管理層

加入本公司前，丁博士先後於二零零二年一月至二零零七年九月，歷任國清中國企業發展部之總經理助理及副總經理。彼其後於二零零七年九月至二零一三年七月擔任國清中國之總裁及國清中國之信息化總裁。彼自二零一三年五月起擔任國清中國董事會之副董事長。丁博士現為國清中國之監事會主席(自二零一二年十一月起)、總裁(自二零一三年十二月起)及首席信息官(自二零一四年三月起)。彼現為青建發展有限公司以及國清中國之董事。

丁博士於二零零七年十一月獲中國建設部認證為註冊建造師。丁博士於二零零八年三月獲得工程技術應用研究員稱號，並於二零一一年三月在工程技術事業做出的突出貢獻獲得中國國務院政府特殊津貼。丁博士於二零一一年五月自中國上海同濟大學取得博士學位，專修管理理論與工業工程學。

彼自二零零四年九月起一直為中國北京理工大學MBA山東分會名譽會長。彼於二零零六年一月獲委任為第五屆中國建築學會建築經濟分會理事，及於二零零六年四月獲委任為中國質量協會第八屆董事會董事。

### 獨立非執行董事

**卓育賢先生**，59歲，於二零一二年九月十一日獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。卓先生於二零一二年九月十一日加入本公司，及於一九七八年六月畢業於加拿大西安大略大學，取得文學學士學位。彼於一九八二年二月獲香港高等法院認可為律師。自二零零零年七月起，卓先生於林沛然律師事務所擔任顧問。

卓先生自二零零一年十一月起亦擔任德祥企業集團有限公司(股份代號：372)及自二零零四年九月起擔任升岡國際有限公司(股份代號：485)的獨立非執行董事，該兩間公司均於聯交所主板上市。

**程國灝先生**，72歲，於二零一二年九月十一日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員以及提名委員會成員。程先生於二零一二年九月十一日加入本公司。程先生於一九九七年六月獲委任為一九九七年生日榮譽名單大英帝國勳章成員。

彼直至一九九八年一月任職於香港警務處約34年，彼離任前的職位為監管處處長。彼於香港警務處退任後，程先生擔任商界的高級管理層。

## 經擴大集團之董事及高級管理層

程先生為榮達管理有限公司(「榮達」，一間於一九九九年五月五日在香港註冊成立的公司)的董事。榮達於二零零零年五月三十日由債權人自動清盤，並於二零零三年十二月十七日解散。誠如程先生所告知，榮達主要從事物業控股，且根據清盤人寄往香港公司註冊處的戶口結單，榮達於解散前有償債能力。榮達與本集團、目標集團及其各自之業務概無關連。

程先生於一九八五年一月在英國布里斯希爾英國警察學院完成高級指揮課程(相等於刑事學理學士的資質)。程先生自一九八四年四月起為英國管理學會資深會員、自一九九一年五月起為運輸學會資深會員、自一九九六年十一月起為國際管理學會資深會員及自二零零零年八月起為香港董事學會資深會員。

譚德機先生，52歲，於二零一二年九月十一日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。譚先生於二零一二年九月十一日加入本公司。譚先生於一九八五年七月自英國坎特伯雷的根德大學的會計及電腦系文學士學位。彼自一九九零年八月起一直為英格蘭和威爾斯特許會計師公會會員及自一九九五年一月起一直為香港會計師公會會員。

譚先生於專業會計方面擁有約25年經驗。彼擔任多間國際律師行的財務總監為期九年，且自二零一一年十二月十二日起為一家香港拍賣公司的財務總監及品牌中國集團有限公司(股份代號：8219，一間自二零一四年四月於聯交所創業板上市的公司)的公司秘書。譚先生亦自二零一三年九月、二零一三年六月、二零一一年十二月及二零一一年二月起分別擔任毅信控股有限公司(股份代號：1246)、金彩控股有限公司(股份代號：1250)、允升國際控股有限公司(股份代號：1315)及天津津燃公用事業股份有限公司(股份代號：1265，前股份代號：8290)的獨立非執行董事。譚先生曾自二零零九年九月及二零一二年六月起分別擔任數字王國集團有限公司(前稱為奧亮集團有限公司)(股份代號：547)及施伯樂策略控股有限公司(股份代號：8260)的獨立非執行董事，直至其分別於二零一三年八月九日及二零一四年九月十日辭任。除施伯樂策略控股有限公司(於聯交所創業板上市)外，上述公司均於聯交所主板上市。

除本通函所披露者外，概無董事於緊接最後實際可行日期前三年在任何上市公司擔任任何其他董事職務，董事亦概不知悉有任何其他與其委任有關的事宜需提請股東垂注，或有任何其他資料須根據上市規則第13.51(2)條披露。

## 經擴大集團之董事及高級管理層

### 高級管理人員

以下人士於完成時將為經擴大集團的高級管理人員：

姓名	年齡	職位	職務與職責	職務生效日期	加入經擴大集團日期
宋修義先生	50	青建(南洋)董事	• 監管業務開發，包括經經擴大集團於新加坡的物業開發及建設項目	二零一二年八月十日	完成日期

宋修義先生，50歲，現為青建(南洋)的董事，其於經擴大集團之任命自完成日期起生效。宋先生負責監管整個業務開發，包括我們經經擴大集團於新加坡的物業開發項目及建設項目。宋先生亦為目標公司若干附屬公司的董事。

自一九八六年四月至一九九八年八月，宋先生為青島市建築機械廠副主任。自一九九八年八月起，彼擔任青島市建設混凝土中心經理，隨後直至二零零五年八月，一直擔任青島建設集團置業有限公司副總經理。於二零零五年，彼加入青島建設集團公司，為房地產部門經理，後來擔任公司總經理助理。於二零零七年十月至二零一零年六月，宋先生獲委任為青島青建房地產開發有限公司總經理，隨後為公司總裁直至二零一二年六月。自二零零七年十月至二零一零年九月，宋先生曾為青建集團股份公司的總裁助理，隨後自二零零八年三月至二零一一年三月擔任公司副總裁。自二零一零年六月起，宋先生為青建集團股份公司房地產部門總經理。自二零一二年十二月起，宋先生一直為國清中國房地產部門的行政總裁，及自二零一零年六月起一直為青島青建地產集團有限公司的董事長、總裁兼總經理。

宋先生於一九八四年七月畢業於中國北京輕工業大學(北京工商大學的前身)，取得輕工機械學士學位，並於二零零九年七月從中國清華大學取得高級管理人員工商管理碩士學位。宋先生於緊接最後實際可行日期前最後三年並無於任何上市公司任職。

## 經擴大集團之董事及高級管理層

### 公司秘書

吳耀輝先生，40歲，於二零一四年五月十二日加入本公司及獲委任為公司秘書及本公司首席財務總監。吳先生於一九九七年十一月自香港科技大學取得工商管理學士學位，主修會計學。吳先生擁有逾16年於財務管理及企業融資方面的經驗。加入本集團前，彼於一九九七年九月至二零一三年八月期間曾就職於畢馬威會計師事務所及若干香港上市公司，歷任多個職務，最終晉升至首席財務總監一職。吳先生自二零零一年一月起為香港會計師公會會員及自二零一四年七月起為香港會計師公會資深會員。

### 不競爭

董事已確認，除本節及本通函「與控股股東之關係」一節所披露者外，彼等及彼等各自的緊密聯繫人並無從事任何與經擴大集團業務直接或間接競爭或可能構成競爭的業務或於當中擁有權益。

### 審核委員會

本公司已按上市規則附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）成立審核委員會。審核委員會主要職責包括審閱和監督本集團以及本集團外聘核數師的財務報告過程及內部監控系統，審閱本集團財務控制、內部控制、風險管理系統及就續聘外部核數師向董事會提出推薦建議。

審核委員會現由一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。審核委員會成員為譚德機先生、卓育賢先生、程國灝先生及張志華先生，現任主席為獨立非執行董事譚德機先生。

### 提名委員會

本公司已遵照企業管治守則的推薦成立提名委員會。提名委員會的主要職責包括至少每年一次檢討董事會的架構、規模及組成，並就執行及非執行董事的委任或膺選連任及董事的接任計劃向董事會作出建議，以及評估獨立非執行董事的獨立性。

## 經擴大集團之董事及高級管理層

提名委員會現由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成。提名委員會成員為杜波博士、譚德機先生及程國灝先生，現任主席為執行董事兼董事會主席杜波博士。

### 薪酬委員會

本公司已遵照企業管治守則成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責包括就全體董事及高級管理人員的整體薪酬政策和架構向董事會作出建議、參照董事會的企業目標和宗旨檢討管理層的薪酬方案，以及確保概無董事或任何彼等的聯繫人參與釐定其本身的薪酬。

薪酬委員會現由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成。薪酬委員會成員為卓育賢先生、程國灝先生及鄭永安先生，現任主席為獨立非執行董事卓育賢先生。

### 董事及高級管理層的薪酬

董事及本公司高級管理層獲支付或將獲支付薪酬的形式為袍金、薪金、退休金計劃供款及其他津貼和實物利益。董事會根據薪酬委員會的建議，參照彼等的資歷、經驗、於本公司的職責及本公司不時制定的薪酬政策來釐定各董事的薪酬。於最後實際可行日期，杜波博士有權就擔任本公司董事而獲得年薪1,150,000港元，鄭永安有權就擔任本公司董事而獲得年薪2,645,000港元，何智凌先生有權就擔任本公司董事而獲得年薪2,300,000港元，張玉強先生有權就擔任本公司董事而獲得年薪1,500,000港元，而各非執行董事及獨立非執行董事有關就擔任本公司董事而各自獲得年薪240,000港元。本公司高級管理層的薪酬將於適當時候參照彼等各自的經驗、於擴大集團的職務及職責而釐定。

預期於完成後，董事會將根據上述薪酬政策檢討及釐定經擴大集團董事及高級管理人員的薪酬。

截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個年度以及截至二零一四年十二月三十一日止九個月，本集團向董事支付的薪酬(包括袍金、薪金、花紅、津貼及實物利益以及退休金計劃供款)總額分別約為3,700,000港元、4,500,000港元及11,700,000港元。

截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個年度以及截至二零一四年十二月三十一日止九個月，本集團向本集團五名最高薪人士支付的薪酬(包括袍金、薪金、花紅、津貼及實物利益以及退休金計劃供款)總額分別約為5,100,000港元、5,800,000港元及10,900,000港元。

## 經擴大集團之董事及高級管理層

除上文所披露者外，截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個年度以及截至二零一四年十二月三十一日止九個月，本集團並無已付或應付予董事或五名最高新人士之其他款項，作為吸引彼等加入或加入本公司時之激勵或離職補償。

根據現有薪酬方案，本公司估計截至二零一五年十二月三十一日止年度應付董事的酬金及董事應收的實物利益總額將為12.8百萬港元。

本公司已於二零一二年九月十一日採納購股權計劃。除於「附錄八一法定及一般資料—J.購股權計劃—購股權計劃」一節所披露者外，概無根據計劃授出任何購股權。倘董事會認為合適及予以批准，擴大集團可根據本公司的現有購股權計劃向董事、擴大集團的高級管理層和僱員授出購股權。

### 董事培訓

董事已根據企業管治守則參與持續專業發展，以建立及增進彼等的知識和技能，確保彼等繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻，並且確保彼等掌握適用法律和法規以及本公司整體營運發展的最新變化。

### 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任豐盛融資有限公司為其合規顧問，從而按照上市規則第3A.23條於下列情況提供意見：

- (a) 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 擬進行可能為須予公佈或關連交易的交易，包括股份發行及股份購回；
- (c) 經擴大集團的業務活動、發展或業績偏離本通函內任何預測、估計或其他資料；及
- (d) 聯交所根據上市規則第13.10條向本公司查詢其上市證券價格或交投量的不尋常變動或任何其他事宜。

委任期將於完成後開始，直至本公司根據上市規則第13.46條的規定就完成後的首個完整財政年度寄發財務業績之日或直至合規顧問辭任或終止協議為止(以較早者為準)。倘合規顧問辭任或協議終止，本公司須於辭任或終止協議後三個月內委任替任合規顧問。

## 目標集團之財務資料

以下討論須與本通函附錄三「目標集團之會計師報告」所載之目標集團匯總財務資料及隨附附註一併閱讀，包括目標集團於以及截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之經審核匯總財務資料。目標集團之匯總財務資料乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則與其他司法權區公認的會計原則在若干重大方面可能存在差異。本討論載有反映目標集團管理層現時觀點之前瞻性陳述，涉及風險及不確定因素。目標集團之實際業績或會因多項因素而嚴重偏離該等前瞻性陳述所預計之情況，該等因素包括但不限於「風險因素」一節及本通函其他章節所述之因素。

### 概覽

目標集團為營辦已久的物業發展商及承建商，主要從事(i)於新加坡中央區以外執行共管公寓及共管公寓的開發及銷售；及(ii)作為主要承建商為新加坡的政府機構及私人物業開發展提供建築服務。

目標集團的業務根據兩個業務分部組織如下：

- **物業開發。**目標集團從事於新加坡開發及銷售執行共管公寓及共管公寓。於往績記錄期間，目標集團已完成兩項持有大部分權益的物業項目，即樂水居及寧居。該兩項物業項目的總可售樓面面積為75,203平方米及所有該等物業已於二零一四年交付。於二零一五年三月三十一日，目標集團於新加坡持有七個發展中其他物業項目的大多數權益。該等物業項目的總建築面積為437,319平方米及目標集團應佔總市值約2,005.1百萬新加坡元(於二零一五年三月三十一日由戴德梁行估值)。
- **建築。**目標集團作為主要承建商主要向新加坡公營及私營部門的住房項目及其他建築項目提供建築服務。目標集團為第三方客戶承建項目，來自此的收益按已交付合約工程確認。目標集團亦為其自有物業發展項目提供建築服務，但所有該等服務均列為分部間銷售(均於目標集團綜合業績時抵銷)。於往績記錄期間，目標集團自為第三方客戶完成的合共十個關鍵項目產生收益，包括住房建設或其他發展項目的九個公營項目及一個私營項目。其亦為其自有物業發展項目完成兩個建築項目。此外，於二零一五年三月三十一日，目標集團為第三方客戶承建了合共十一個在建項目，包括八個公營項目及三個私營項目。於二零一四年十二月三十一日，該等在建項目的未實現合約金額合計約974.5



## 目標集團之財務資料

百萬新加坡元。於二零一五年三月三十一日，目標集團亦從事為目標集團承建的所有六個開發中物業項目提供建築服務。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年，目標集團的收益分別為289.6百萬新加坡元、274.9百萬新加坡元及1,038.5百萬新加坡元。於二零一二年及於二零一四年，目標公司股權持有人應佔溢利及全面收入總額分別為25.4百萬新加坡元及38.9百萬新加坡元，及於二零一三年，目標公司股權持有人應佔虧損及全面虧損總額為14.4百萬新加坡元。

### 呈列基準

目標公司於二零一五年四月二十八日在英屬處女群島註冊成立，為New Guotsing Holdco的全資附屬公司，並由國清中國的最終實益擁有人控制。根據本通函附錄三目標公司會計師報告附註1.2詳述的重組及其他交易，目標公司已成為目標集團現時旗下其他公司的控股公司。

本通函附錄三會計師報告所載列目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之匯總財務狀況表以及截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之匯總綜合收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表載有於重組完成後目標集團旗下公司之經營業績，猶如目標集團現時之形式於往績記錄期間始終存續，或倘目標集團之附屬公司於往績記錄期間註冊成立，則自該附屬公司成立或註冊成立日期起始終存續。

緊接重組前及緊隨重組後，青建(南洋)及其附屬公司於新加坡營運之建築及物業開發業務之最終擁有人保持不變。目標集團透過目標公司直接或間接持有之青建(南洋)及其附屬公司經營其業務。目標公司於重組前概無從事任何其他業務，且不符合業務界定之涵義。重組僅為重組目標集團之業務，概不變更相關業務之管理。因此，目標集團現時旗下公司之匯總財務資料採用截至所有呈列期間目標集團業務之賬面值呈列。於編製目標集團之匯總財務資料時，所有集團內公司間之重大交易及結餘已於合併時予以撇銷。

## 目標集團之財務資料

### 影響目標集團經營業績的因素

#### 一般經濟及房地產市場狀況

目標集團的物業開發及物業建築業務主要受新加坡總體經濟狀況及房地產市場狀況變動的影響。該等因素很可能在特定時期對目標集團已開發及已交付物業的售價及總建築面積有直接影響。政府機構及私人物業開發商(包括目標集團)增加或減少彼等物業開發及其他建築活動，或會對目標集團建築服務的需求產生影響。

#### 物業開發項目的開發時間表

物業開發項目於自交付已竣工物業確認收益前一般需要大量資本開支及大量時間完成。物業開發項目之開發時間表可能受諸多因素影響，包括但不限於建築工程進度、工程事故、搬遷現住居民、建材充裕度及惡劣天氣條件。由於物業預售及交付很大程度上取決於開發時間表，故目標集團於特定期間內之收益、經營業績及現金流量受到目標集團物業發展項目開發時間表之重大影響。

#### 建築項目的定價

目標集團通過投標方式尋求及獲得建築項目。建築項目的投標價乃根據目標集團考慮內部成本、建築材料、勞工、分包及設備後估計的項目成本以及其他因素(如來自參與同一項目投標的其他建築公司的競爭)釐定。因此，目標集團來自建築服務的收益及分部業績主要由其建築項目的投標價決定。

#### 分承建商成本

目標集團建築服務的成本主要包括分承建商成本，因為目標集團通常委聘第三方分承建商根據與目標集團簽訂的委託合約履行一部分工程。於二零一二年、二零一三年及二零一四年，目標集團產生的分承建商成本分別為139.0百萬新加坡元、184.7百萬新加坡元及273.6百萬新加坡元，分別佔目標集團銷售成本的60.3%、71.8%及31.2%。因此，目標集團的盈利能力很大程度上取決於其控制及管理其分承建商成本的能力。

## 目標集團之財務資料

### 材料成本波動

目標集團為其建築業務採購的混凝土、水泥磚、低碳鋼套管和鋁模板等的建築材料佔目標集團銷售成本的絕大部分。於二零一二年、二零一三年及二零一四年，目標集團產生的材料成本分別為28.4百萬新加坡元、23.4百萬新加坡元及39.2百萬新加坡元，分別佔目標集團銷售成本的12.3%、9.1%及4.5%。由於建築材料的價格相對取決於相關商品的價格，目標集團就其自身的物業開發項目及任何材料價格不論漲跌不會調整合約價格的任何建築合約面臨材料成本波動的風險。

以下敏感度分析說明於往績記錄期間假設材料成本變動對目標集團除稅前溢利的影響。假設材料成本增加或減少5%、8%、10%，乃與於往績記錄期間目標集團主要建築材料價格的歷史波動相符。

	材料成本變動					
	-10%	-8%	-5%	+5%	+8%	+10%
	新加坡元	新加坡元	新加坡元	新加坡元	新加坡元	新加坡元
<b>材料成本(減少)/增加</b>						
截至二零一二年						
十二月三十一日止年度	(2,844,311)	(2,275,449)	(1,422,156)	1,422,156	2,275,449	2,844,311
截至二零一三年						
十二月三十一日止年度	(2,340,377)	(1,872,302)	(1,170,189)	1,170,189	1,872,302	2,340,377
截至二零一四年						
十二月三十一日止年度	(3,916,844)	(3,133,475)	(1,958,422)	1,958,422	3,133,475	3,916,844
<b>除所得稅前溢利增加/(減少)</b>						
截至二零一二年						
十二月三十一日止年度	2,844,311	2,275,449	1,422,156	(1,422,156)	(2,275,449)	(2,844,311)
截至二零一三年						
十二月三十一日止年度	2,340,377	1,872,302	1,170,189	(1,170,189)	(1,872,302)	(2,340,377)
截至二零一四年						
十二月三十一日止年度	3,916,844	3,133,475	1,958,422	(1,958,422)	(3,133,475)	(3,916,844)

### 重要會計政策

編製目標集團的合併財務資料須選擇會計政策，並須作出影響匯總財務資料所呈報項目的估計及判斷。釐定會計政策對於目標集團的經營業績及財務狀況至關重要，且要求目標集團管理層根據未來期間可能變動的資料及數據就本質上並不確定的事宜作出判斷、估計及假設。因此，釐定該等項目必然涉及對未來事件之主觀判斷及估計，並可能有所變動，而有關結果可能因使用不同假設或數據而存在重大差異。此外，實際結果可能有別於估計。有關目標集團主要會計政策及重要會計估計及假設及判斷的更多資料，請參閱本通函附錄三所載目標集團的會計師報告附註2及4。

## 目標集團之財務資料

### 收益確認

倘收益及相關成本能可靠計量、有關應收款項之收回很有可能可合理保證，及目標集團以下活動的具體標準能滿足時，目標集團方會確認收益如下：

- **銷售開發物業。**目標集團一般於開發物業已竣工及交付予買方時向買方轉移相關物業(開發用作銷售的物業)的風險及回報。因此，預售在建物業或出售已竣工物業所得收益於向買方交付已竣工物業，建設局頒發臨時入夥准證時確認。
- **建築收益。**建築收益乃根據完工進度法確認。根據此方法，倘建築合約的成果能可靠估計及該合約可能利潤豐厚，則於合約期限內經參考合約完工階段確認建築收益。完工階段乃經參考直至報告期末已產生的合約成本與各合約的總估計成本的百分比計量。倘建築合約的成果不能可靠估計，則僅以已產生合約成本可能收回的金額為限確認合約收益。
- **向同系附屬公司銷售商品。**銷售建築材料所得收益於目標集團已向客戶交付產品時確認。
- **向其他承建商出借勞工。**來自向其他承建商出借勞工的收益於提供勞工服務時確認。
- **設備租金。**經營租賃所得租金收入以直線法按合約的租期確認。

### 建築合約

建築項目收益確認取決於目標集團管理層參照獨立測量師頒發的建築工程就建築合約結果的估計。隨著合約工程進度，目標集團審查及修訂每一份建築合約之合約收益、合約成本、後加工程及索償撥備之估計。建築成本預算由目標集團管理層不時參考所涉及的主要承建商、供應商或賣方提供之報價單以及管理層的經驗為基礎而編制。索償撥備按建築工程竣工遞延的工作日數(主觀性非常強)基準釐定及有待與客戶協商。

## 目標集團之財務資料

由於估計合約收益、合約成本、後加工程及索償撥備需運用重大判斷，因而或會影響完工百分比及工程溢利的計算。目標集團管理層根據最新可得資料，其中包括詳細合約估值，對合約成本及收益作出判斷。在多數情況下，結果反映跨越超過一個報告期間的長期合約責任預期成果。合約成本及收益受到多種取決於未來事件結果的不確定因素影響，及經常需隨著事態發展及不確定因素的解決進行修訂。合約成本及收益的估計定期更新，重大變動透過完善的內部檢討程序凸顯出來。特別是，內部檢討著重於時效及付款確認，以及合約範圍或索償變化產生的任何未經同意的收入的賬齡及可收回性。會計估計變動的影響其後於持續業績反映。

### 物業、廠房及設備折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損確認。折舊使用直線法分配彼等估計可使用年限的可折舊金額計算。估計可使用年限如下：

	使用年限
辦公設備	3至5年
汽車	4至5年
廠房及機器	3至10年
租賃物業裝修	3年
租賃土地及樓宇	少於60年及租賃條款

目標集團須估計物業、廠房及設備的可使用年限，以確定各報告期末的折舊金額。該等資產的可使用年限乃於購入時經考慮未來技術變更、業務發展及目標集團策略後作出估計。目標集團會每年進行檢討以評估有關估計可使用年限是否適當。有關檢討應考慮在有關情況下或事件中的任何不可預見不利變動，包括預測經營業績下滑、行業或經濟趨勢逆轉及技術發展迅速。目標集團根據檢討結果延長或縮短可使用年限及計提減值撥備。

### 貨幣換算

計入目標集團各成員公司財務報表的項目，以其功能貨幣計量。功能貨幣為該成員運營所在主要經濟環境的貨幣。目標集團的匯總財務資料乃以新加坡元呈列，新加坡元為目標公司的功能貨幣及目標集團的呈列貨幣。

## 目標集團之財務資料

當以外幣(指功能貨幣以外的任何貨幣)進行交易時，交易乃按交易或估值(倘重新計量項目)日期的匯率轉換為功能貨幣。此等交易結算以及將以外幣計值的貨幣資產和負債按期末匯率換算產生的外匯收益及虧損在匯總綜合收益表中確認。

與借貸以及現金及現金等價物相關的外匯收益及虧損計入「融資收入/(成本)淨額」。所有影響損益的其他外匯收益及虧損計入「其他(虧損)/收益-淨值」

### 遞延所得稅資產

倘有足夠估計未來應納稅溢利或應課稅暫時性差異可供動用稅務虧損且目標集團能夠符合繼續所有權測試，則目標集團就結轉稅務虧損確認遞延稅項資產。

於二零一二年，目標集團重組若干集團成員公司的股權，據此，根據該等集團成員公司轉結的稅項虧損的預計未來用途確認遞延稅項資產為二零一二年4.2百萬新加坡元、二零一三年4.6百萬新加坡元及二零一四年8.6百萬新加坡元。倘稅務機構認為該等集團成員公司不符合繼續所有權測試，則遞延稅項資產將作為所得稅費用撇銷。

### 經選定匯總綜合收益表項目概述

#### 收益

收益指目標集團於日常業務過程中出售服務及商品的已收或應收代價經抵銷分部間銷售後的公平值。目標集團的收益來自其兩個業務分部的不同來源。就物業開發分部而言，目標集團的收益來自出售開發物業。就其建築分部而言，目標集團的收益來自(i)建築服務，(ii)出售商品，(iii)向其他承建商供應勞工，及(iv)出租設備。收益乃經扣除商品及服務稅項、退款及折扣及扣除目標集團內公司間對銷而呈列。

## 目標集團之財務資料

下表載列於所示期間目標集團按分部及收益來源劃分的收益明細：

	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
<b>物業開發：</b>						
出售開發物業	-	-	-	-	641,656,498	61.8
<b>建築</b>						
建築收益	287,353,425	99.2	272,136,825	99.0	395,107,428	38.1
向同系附屬公司出售商品	1,042,486	0.4	50,680	0.0	1,418,968	0.1
向其他承建商供應勞工 所得收益	1,188,691	0.4	2,235,087	0.8	362,934	0.0
出租設備	17,599	-	479,685	0.2	-	-
小計	<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>
收益總額	<u><u>289,602,201</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>274,902,277</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,038,545,828</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

**物業開發。**物業開發分部收益指出售開發物業已確認的收益。於往績記錄期間，目標集團已完成兩項持有大部分權益的物業項目，即樂水居及寧居。該兩項物業項目的總可售樓面面積為75,203平方米，及該等項目所有的物業均已於二零一四年(目標集團自己交付物業確認收益的第一年)交付。物業開發收益金額主要取決於目標集團物業項目的開發進度及預期將繼續在不同期間波動。有關目標集團各項開發中及持作日後開發項目的開發進度的進一步資料，請參閱本通函「目標集團之業務— I. 物業開發業務」一節。

## 目標集團之財務資料

下表載列目標集團於所示期間已交付的物業的若干詳情：

項目	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		
	已交付的可售樓面面積	平均售價	出售開發物業所得收益	已交付的可售樓面面積	平均售價	出售開發物業所得收益	已交付的可售樓面面積	平均售價	出售開發物業所得收益
	平方米	新加坡元/平方米	新加坡元	平方米	新加坡元/平方米	新加坡元	平方米	新加坡元/平方米	新加坡元
樂水居	—	—	—	—	—	—	56,280	7,220	406,354,300
寧居	—	—	—	—	—	—	18,923	12,435	235,302,198
	—	—	—	—	—	—	75,203	—	641,656,498

**建築。**建築分部收益主要包括與目標集團建築合約有關的建築收益以及少量的(i)銷售商品(包括向同系附屬公司供應建築材料)所得收益，(ii)向其他承建商供應勞工所得收益，及(iii)向第三方出租建築設備所得收益。於往績記錄期間，目標集團已為第三方客戶完成合共十個關鍵項目，及為第三方客戶承建其他十一個在建建築項目。

下表載列目標集團於所示期間為第三方客戶承接的建築合約的若干詳情：

項目	建築工程性質 <sup>(1)</sup>	實際/預期竣工日期	於二零一四年十二月三十一日完成工程百分比	合約金額 百萬 新加坡元	於二零一四年十二月三十一日的未變現合約金額 百萬 新加坡元	收益			於往績記錄期間 百萬 新加坡元
						截至十二月三十一日止年度			
						二零一二年 百萬 新加坡元	二零一三年 百萬 新加坡元	二零一四年 百萬 新加坡元	
<b>已竣工項目</b>									
HDB Bukit Panjang N6C9	政府機構 建築工程	二零一二年五月	100	104.6	—	6.0	—	2.4	8.4
LTA CS328	政府機構 建築工程	二零一二年二月	100	24.1	—	4.0	0.6	0.7	5.3
HDB Punggol East C33	政府機構 建築工程	二零一二年三月	100	154.7	—	8.8	0.2	1.6	10.6
HDB Sengkang N4C8	政府機構 建築工程	二零一一年十月	100	92.8	—	1.7	0.1	1.3	3.1



## 目標集團之財務資料

項目	建築工程性質 <sup>(1)</sup>	實際/預期竣工日期	於二零一四年十二月三十一日完成工程百分比	合約金額 百萬 新加坡元	於二零一四年十二月三十一日的未變現合約金額 百萬 新加坡元	收益			於往績記錄期間 百萬 新加坡元
						截至十二月三十一日止年度			
						二零一二年 百萬 新加坡元	二零一三年 百萬 新加坡元	二零一四年 百萬 新加坡元	
HDB Punggol C27	政府機構 建築工程	二零一二年七月	100	122.7	—	18.9	8.7	1.3	28.9
HDB Earth works at Sembawang & Woodlands	政府機構 建築工程	二零一三年八月	100	7.6	—	—	4.6	2.9	7.5
HDB Punggol C21	政府機構 建築工程	二零一一年十月	100	99.2	—	0.6	0.9	—	1.5
HDB Punggol West C3	政府機構 建築工程	二零一一年十一月	100	97.8	—	0.2	—	—	0.2
HDB Sengkang N1C27	政府機構 建築工程	二零一三年六月	100	81.2	—	54.3	8.9	2.5	65.7
The Minton	私營物業 開發項目	二零一三年六月	100	290.2	—	150.5	53.0	1.7	205.2
其他	不適用	不適用	100	不適用	—	1.4	4.1	0.1	5.6
				<u>1,074.9</u>	<u>—</u>	<u>246.4</u>	<u>81.1</u>	<u>14.5</u>	<u>342.0</u>
<b>在建項目</b>									
HDB Sengkang N4C24	政府機構 建築工程	二零一五年七月	92	150.5	12.1	20.9	70.4	47.1	138.4
HDB Hougang N4C18	政府機構 建築工程	二零一五年三月 (附註2)	97	114.5	3.9	14.9	59.8	36.0	110.7
HDB Woodlands N6C22	政府機構 建築工程	二零一七年四月	4	179.7	173.2	—	—	6.5	6.5
China Cultural Centre	政府機構 建築工程	二零一五年四月	94	43.6	2.3	1.2	11.8	28.2	41.2

## 目標集團之財務資料

項目	建築工程性質 <sup>(1)</sup>	實際/預期竣工日期	於二零一四年十二月三十一日完成工程百分比	於二零一四年十二月三十一日的未變現合約金額	收益			於往績記錄期間	
					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		
百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元				
			%	新加坡元	新加坡元	新加坡元	新加坡元	新加坡元	新加坡元
HDB TP N4C28	政府機構 建築工程	二零一六年十二月	32	128.1	87.3	—	6.4	34.4	40.8
HDB YS N5C6	政府機構 建築工程	二零一六年二月	56	142.6	62.8	—	8.0	71.4	79.4
HDB SK N2C43A	政府機構 建築工程	二零一六年五月	28	207.9	149.4	—	7.0	51.5	58.5
Punggol West C33&C34	政府機構 建築工程	二零一八年六月	3	201.7	196.6	—	—	5.1	5.1
The Topiary	私營物業 開發項目	二零一五年十二月	52	179.8	86.2	4.0	27.6	62.0	93.6
The Sule Square	私營物業 開發項目	二零一六年五月	13	105.9	92.1	—	—	13.8	13.8
Riverbank	私營物業 開發項目	二零一六年十月	18	133.2	108.6	—	—	24.6	24.6
				<u>1,587.5</u>	<u>974.5</u>	<u>41.0</u>	<u>191.0</u>	<u>380.6</u>	<u>612.6</u>
所有建築項目				<u>2,662.4</u>	<u>974.5</u>	<u>287.4</u>	<u>272.1</u>	<u>395.1</u>	<u>954.6</u>

附註：

- (1) 政府機構建築工程包括建屋發展局、LTA及中國新加坡大使館的建築工程。
- (2) 於最後實際可行日期，該建築項目經已竣工。

### 銷售成本

銷售成本指目標集團出售開發物業及商品以及提供建築及設備租賃服務所產生之直接成本。銷售成本主要包括(i)已交付物業的開發成本，主要包括於開發期間產生的土地使用權成本、建築成本、機器及設備折舊、合資格資產可資本化的借貸成本及專業費用，及(ii)建築服務成本，主要包括分包及材料成本。

## 目標集團之財務資料

下表載列目標集團於所示期間按開支性質劃分的銷售成本的明細：

	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
分承建商成本	139,033,496	60.3	184,652,017	71.8	273,611,637	31.2
土地成本	—	—	—	—	257,796,082	29.4
已交付開發物業的						
建築成本	—	—	—	—	249,044,720	28.3
材料成本	28,443,114	12.3	23,403,770	9.1	39,168,435	4.5
勞工成本	27,280,363	11.8	20,625,407	8.0	38,679,482	4.4
設備成本	5,504,061	2.4	3,431,725	1.3	8,987,848	1.0
其他	30,393,234	13.2	25,031,943	9.8	10,494,030	1.2
<b>總計</b>	<u>230,654,268</u>	<u>100.0</u>	<u>257,144,862</u>	<u>100.0</u>	<u>877,782,234</u>	<u>100.0</u>

### 毛利

由於目標集團於二零一四年開始確認物業開發收益，目標集團於二零一四年的毛利包括物業開發分部應佔毛利及建築分部應佔毛利。於二零一二年及二零一三年，目標集團的毛利全部來自建築分部。

下表載列目標集團於所示期間按分部及合併基準劃分的毛利及毛利率：

	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
<b>目標集團</b>	<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>

## 目標集團之財務資料

### 其他收入

其他收入包括(i)違約買方終止買賣協議產生的拖欠款項收入及(ii)雜項收入(如出售廢棄建築材料所得收入)。

下表載列目標集團於所示期間其他收入的明細：

	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
拖欠開發物業款項收入	460,303	219,719	475,672
雜項收入	<u>284,599</u>	<u>67,402</u>	<u>140,145</u>
<b>總計</b>	<b><u>744,902</u></b>	<b><u>287,121</u></b>	<b><u>615,817</u></b>

### 其他收益或虧損淨額

其他收益或虧損淨額包括出售物業、廠房及設備收益及其他雜項收益或虧損。

下表載列目標集團於所示期間其他收益或虧損淨額的明細：

	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
出售物業、廠房及設備收益	11,755	109	98,740
其他	<u>(39,349)</u>	<u>(2,336)</u>	<u>(22,568)</u>
<b>總計</b>	<b><u>(27,594)</u></b>	<b><u>(2,227)</u></b>	<b><u>76,172</u></b>

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支包括(i)就確保預售開發物業向第三方及關聯方代理支付的銷售佣金，於確認銷售該等物業時一般攤作費用，(ii)預售開發物業的樣品房成本，及(iii)產生的營銷開支，主要包括廣告及其他營銷活動。

## 目標集團之財務資料

下表載列目標集團於所示期間銷售及營銷開支的明細：

	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
銷售佣金	—	—	8,554,765
樣品房成本	3,379,367	3,092,516	6,481,951
營銷開支	<u>11,844,988</u>	<u>3,056,287</u>	<u>5,158,878</u>
<b>總計</b>	<b><u>15,224,355</u></b>	<b><u>6,148,803</u></b>	<b><u>20,195,594</u></b>

### 行政開支

行政開支包括(i)員工成本(包括董事酬金)，如董事袍金、僱員工資及薪水、績效獎金、定額供款計劃的僱主供款以及其他員工福利，(ii)差旅及娛樂開支，(iii)專業費，(iv)若干物業、廠房及設備的折舊用於行政及一般用途，(v)辦公室經營租賃的租賃費用，及(vi)其他雜項費用。

下表載列目標集團於所示期間行政開支的明細：

	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
員工成本(包括董事酬金)	9,920,399	17,237,643	47,242,869
差旅及娛樂開支	2,338,213	2,842,436	2,018,513
專業費	601,060	1,999,122	1,832,616
物業、廠房及設備的折舊	1,194,760	1,493,127	1,512,948
經營租賃的租賃費用	391,858	1,127,202	961,469
其他	<u>2,472,757</u>	<u>4,505,943</u>	<u>2,838,335</u>
<b>總計</b>	<b><u>16,919,047</u></b>	<b><u>29,205,473</u></b>	<b><u>56,406,750</u></b>

### 融資成本淨額

融資收入主要包括(i)目標集團向國清南洋、一間聯營公司及其他關聯方(目標集團持有非控股權益之物業管理公司)提供的任何貸款及(ii)銀行存款的利息收入。融資收入亦包括少量向國清南洋發放的貸款或來自國清南洋的貸款產生的以人民幣或美元計值的外匯收益淨額。

## 目標集團之財務資料

融資成本主要包括(i)銀行借款利息收入，(ii)來自Guotsing HoldcoSG、國清中國及非控股股東的貸款，及(iii)目標集團產生的並於損益中確認的融資租約，及不包括就開發物業撥作資本的部分利息收入。融資成本亦包括少量向國清南洋發放的貸款或來自國清南洋的貸款產生的以人民幣或美元計值的外匯虧損淨額。

下表載列目標集團於所示期間融資成本淨額的明細：

	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
<b>融資收入：</b>			
來自以下各方的利息收入：			
國清南洋、聯營公司及關聯方	328,287	4,449,451	2,624,869
銀行存款	286,213	525,245	722,400
外匯收益淨額	—	1,975,413	—
	614,500	6,950,109	3,347,269
<b>融資成本：</b>			
銀行借款利息費用	(16,007,176)	(41,143,051)	(27,717,585)
來自國清南洋、國清中國、及非 控股股東的利息費用	(17,215,859)	(25,475,970)	(20,425,052)
融資租約利息費用	(27,546)	(55,281)	(89,135)
	(33,250,581)	(66,674,302)	(48,231,772)
減：撥作資本的利息費用	31,611,907	56,664,116	37,252,110
	(1,638,674)	(10,010,186)	(10,979,662)
外匯虧損淨額	(310,076)	—	(4,629,904)
	(1,948,750)	(10,010,186)	(15,609,566)
<b>融資成本淨額</b>	<b>(1,334,250)</b>	<b>(3,060,077)</b>	<b>(12,262,297)</b>

誠如上述者，於往績記錄期間，目標集團的若干成員公司從國清南洋、國清中國及若干非控股股東取得貸款，而目標集團的若干成員公司已向國清南洋、若干聯營公司及其他關聯方提供貸款。應付及應收該等關聯方的所有相關結餘

## 目標集團之財務資料

(來自非控股股東的貸款及向若干目標公司持有非控股權益的聯營公司及關聯方發放的貸款除外)將於完成之前償還。有關更多資料，請參閱下文「關聯方交易」一節。

### 應佔聯營公司損益

應佔聯營公司損益指目標集團應佔兩間聯營公司，即Orion-Four Development Pte Ltd (「Orion-Four」)及BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte Ltd (「BH-ZACD」)的損益，該兩間公司均主要於新加坡從事物業開發業務。目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日均持有Orion-Four 20%的股權，及於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日持有BH-ZACD的股權分別為零、30%及30%。

### 所得稅開支或抵免

所得稅開支或抵免包括即期所得稅開支及遞延所得稅抵免。於往績記錄期間，目標集團各成員公司須按標準稅率17%繳納新加坡所得稅並受若干適用稅項豁免、抵免及退稅的規限。目標集團於二零一二年及二零一四年的實際稅率分別為15.2%及16.2%。於二零一三年，目標集團所得稅抵免佔除所得稅前虧損的百分比為17.5%。

下表載列目標集團於所示期間所得稅開支或抵免的明細：

	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
即期所得稅	(9,638,022)	(5,131,568)	(17,116,287)
遞延所得稅	<u>5,662,244</u>	<u>8,705,065</u>	<u>5,389,980</u>
所得稅(開支)/抵免	<u>(3,975,778)</u>	<u>3,573,497</u>	<u>(11,726,307)</u>

## 目標集團之財務資料

### 經選定匯總綜合收益表數據

下表載列目標集團於所示期間的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	<u>(230,654,268)</u>	<u>(257,144,862)</u>	<u>(877,782,234)</u>
毛利	58,947,933	17,757,415	160,763,594
其他收入	744,902	287,121	615,817
其他(虧損)/收益淨額	(27,594)	(2,227)	76,172
銷售及營銷開支	(15,224,355)	(6,148,803)	(20,195,594)
行政開支	<u>(16,919,047)</u>	<u>(29,205,473)</u>	<u>(56,406,750)</u>
經營溢利/(虧損)	27,521,839	(17,311,967)	84,853,239
融資成本淨額	(1,334,250)	(3,060,077)	(12,262,297)
應佔聯營公司(虧損)/溢利	<u>(25,553)</u>	<u>(2,065)</u>	<u>5,702</u>
除所得稅前溢利/(虧損)	26,162,036	(20,374,109)	72,596,644
所得稅(開支)/抵免	<u>(3,975,778)</u>	<u>3,573,497</u>	<u>(11,726,307)</u>
年內溢利/(虧損)總額及全面 收益/(虧損)總額	<u>22,186,258</u>	<u>(16,800,612)</u>	<u>60,870,337</u>
以下各項應佔年內溢利/(虧損) 及全面收益/(虧損)總額			
目標公司權益擁有人	25,418,298	(14,353,203)	38,871,878
非控股權益	<u>(3,232,040)</u>	<u>(2,447,409)</u>	<u>21,998,459</u>
	<u>22,186,258</u>	<u>(16,800,612)</u>	<u>60,870,337</u>



## 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

### 收益

收益由二零一三年的274.9百萬新加坡元大幅增加763.6百萬新加坡元至二零一四年的1,038.5百萬新加坡元。該增幅由於物業開發分部收益增加641.7百萬新加坡元及建築分部收益增加121.9百萬新加坡元所致。

**物業開發。**於二零一四年來自物業開發的分部收益為641.7百萬新加坡元，而相較於二零一三年則無錄得收益。於二零一四年，目標集團自交付樂水居及寧居物業確認收益(目標集團自己交付物業確認收益的第一年)交付。目標集團就樂水居交付可售樓面面積56,280平方米，平均售價為每平方米7,220新加坡元，及就寧居交付可售樓面面積18,923平方米，平均售價為每平方米12,435新加坡元。

**建築。**建築分部收益(經抵銷分部間銷售後)由二零一三年的274.9百萬新加坡元增加44.4%至二零一四年的396.9百萬新加坡元。該增幅主要由於建築收益由二零一三年的272.1百萬新加坡元增加45.2%至二零一四年的395.1百萬新加坡元，其增幅由於來自在建項目建築收益的增長，主要包括(i)HDB YS N5C6及(ii)HDB SK N2C43A公營房屋建築項目部分被來自已竣工項目建築收益減少所抵銷(主要包括The Minton已於二零一三年六月竣工)所致。分部間銷售(指向物業開發分部提供的建築服務)由二零一三年的223.5百萬新加坡元增加34.5%至二零一四年的300.7百萬新加坡元，乃主要由於百麗居於二零一三年十二月及百麗軒於二零一四年一月開工建設。

### 銷售成本

銷售成本由二零一三年的257.1百萬新加坡元大幅增至二零一四年的877.8百萬新加坡元。該增幅主要由於二零一四年樂水居及寧居就交付物業錄得物業開發成本506.8百萬新加坡元所致。銷售成本增幅亦由於分承建商成本由二零一三年的184.7百萬新加坡元增加48.2%至二零一四年的273.6百萬新加坡元，乃主要由於於二零一四年建築服務增加。

### 毛利

由於上述者，尤其是二零一四年物業開發分部的影響，目標集團的毛利由二零一三年的17.8百萬新加坡元大幅增加143.0百萬新加坡元至二零一四年的160.8百萬新加坡元。目標集團於二零一四年的毛利率為15.5%，而二零一三年為6.5%。二零一四年整體毛利主要來自物業開發分部，該分部應佔毛利率為21.0%。另一方面，建築分部應佔毛利率於二零一三年至二零一四年維持於6.5%。

## 目標集團之財務資料

### 其他收入

其他收入由二零一三年的0.3百萬新加坡元增加0.3百萬新加坡元至二零一四年的0.6百萬新加坡元。該增幅主要由於拖欠開發物業的款項收入增加0.3百萬新加坡元所致。

### 其他收益或虧損淨額

目標集團於二零一四年錄得其他收益淨額0.1百萬新加坡元，而二零一三年其他虧損淨額為2,227新加坡元。該變動主要由於二零一四年出售若干物業、廠房及設備收益所致。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一三年的6.1百萬新加坡元大幅增加14.1百萬新加坡元至二零一四年的20.2百萬新加坡元。該增幅由於(i)於二零一四年支付樂水居及寧居項目已售及已交付物業相關的銷售佣金8.6百萬新加坡元，(ii)與二零一四年百麗居及百麗軒物業預售相關的樣品房成本增加3.4百萬新加坡元，及(iii)二零一四年較二零一三年開始預售多個物業開發項目導致營銷開支增加2.1百萬新加坡元所致。

### 行政開支

行政開支由二零一三年的29.2百萬新加坡元增加93.1%至二零一四年的56.4百萬新加坡元。該增幅主要由於員工成本主要因於二零一四年在樂水居及寧居竣工時授予若干項目公司董事績效獎金25.0百萬新加坡元增加30.0百萬新加坡元。

### 經營損益

由於上述者，目標集團於二零一四年錄得經營溢利84.9百萬新加坡元，而二零一三年經營虧損為17.3百萬新加坡元。二零一四年經營溢利與收益的百分比為8.2%，及二零一三年經營虧損與收益的百分比為6.3%。

### 融資成本淨額

融資成本淨額由二零一三年的3.1百萬新加坡元大幅增加9.2百萬新加坡元至二零一四年的12.3百萬新加坡元。該增幅由於(i)融資收入增加5.6百萬新加坡元(乃主要由於外匯虧損淨額因若干由國清南洋向目標集團提供的人民幣計值貸款受人民幣兌新加坡元升值的影響)，及(ii)融資收入減少3.6百萬新加坡元(乃主要由於來自國清南洋、若干聯營公司及其他關聯方利息收入的減少主要因二零一四年向國清南洋提供的貸款利率因基金成本較低而較二零一三年低)所致。

## 目標集團之財務資料

### 應佔聯營公司損益

目標集團於二零一四年應佔聯營公司溢利為5,702新加坡元，而二零一三年應佔聯營公司虧損為2,065新加坡元。

### 除所得稅前損益

由於上述者，目標集團於二零一四年錄得除所得稅前溢利72.6百萬新加坡元，而二零一三年除所得稅前虧損為20.4百萬新加坡元。

### 所得稅開支或抵免

目標集團於二零一四年錄得所得稅開支11.7百萬新加坡元，而二零一三年錄得所得稅抵免3.6百萬新加坡元。該等所得稅開支及抵免主要由於二零一四年除所得稅前溢利及二零一三年除所得稅前虧損。二零一四年的實際稅率為16.2%，而二零一三年所得稅抵免與除所得稅前虧損的百分比為17.5%。

### 損益總額及全面收益或虧損總額

由於上述者，目標集團於二零一四年錄得總溢利及全面收入總額60.9百萬新加坡元，而二零一三年虧損總額及全面虧損總額為16.8百萬新加坡元。二零一四年總溢利及全面收益總額與收益的百分比為5.9%，而二零一三年總虧損及全面虧損總額與收益的百分比為6.1%。

目標公司權益持有人於二零一四年應佔溢利及全面收入總額為38.9百萬新加坡元，而於目標公司附屬公司(主要包括負責樂水居及寧居的項目公司)的非控股權益佔總溢利及全面收入總額22.0百萬新加坡元。而目標公司權益持有人於二零一三年應佔虧損及全面虧損總額為14.4百萬新加坡元，而於二零一三年目標公司附屬公司(主要包括仍處於發展階段的物業發展公司)的非控股權益佔總虧損及全面虧損總額2.4百萬新加坡元。

## 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

### 收益

收益由二零一二年的289.6百萬新加坡元減少5.1%至二零一三年的274.9百萬新加坡元。該減幅由於建築分部收益減少14.7百萬新加坡元(構成目標集團於二零一二年及二零一三年的總收益)所致。

**物業開發。**目標集團於二零一二年及二零一三年並無確認任何物業開發分部收益，乃由於於二零一四年前概無已竣工開發物業所致。

**建築。**建築分部的分部銷售總額由二零一二年的386.4百萬新加坡元增加29.0%至二零一三年的498.4百萬新加坡元，因為目標集團於二零一三年承建的建築活動(尤其是為其自有的物業開發項目)水平提高所致。分部間銷售(指向物業開發分部提供的建築服務)由二零一二年的96.8百萬新加坡元大幅增加126.7百萬新加坡元至二零一三年的223.5百萬新加坡元，乃主要由於以下項目的建築活動增加：(i)多個在建項目，主要包括分別於二零一二年七月、五月及十二月開始施工的星河灣、水岸康居及清水灣；及(ii)於二零一四年竣工的兩個項目樂水居及寧居。然而，消除內部分部間銷售的影響後，建築分部收益由二零一二年的289.6百萬新加坡元減少5.1%至二零一三年的274.9百萬新加坡元。建築分部收益減少主要由於已竣工項目(主要包括(i)已於二零一三年六月竣工的Minton及(ii)已於二零一三年三月竣工的HDB Sengkang N1C27項目)的建築收益下降導致建築收益由二零一二年的287.4百萬新加坡元減少5.3%至二零一三年的272.1百萬新加坡元，部分由在建項目(主要包括(i)HDB Sengkang N4C24及(ii)HDB Hougang N4C18公共房屋建築項目)的建築收益增長抵銷所致。

### 銷售成本

銷售成本由二零一二年的230.7百萬新加坡元增加11.5%至二零一三年的257.1百萬新加坡元。該增幅主要由於分承建商成本由二零一二年的139.0百萬新加坡元增加32.8%至二零一三年的184.7百萬新加坡元，主要因●所致。目標集團於二零一三年在向第三方客戶交付建築服務時產生更多分承建商服務，主要由於建築活動增加提高其對自身之勞工的運用，尤其其本身的物業發展項目。

### 毛利

由於上述者，毛利由二零一二年的58.9百萬新加坡元減少69.9%至二零一三年的17.8百萬新加坡元。二零一三年的毛利率為6.5%，而二零一二年為20.4%。毛利率下降主要由於於二零一三年分承建商成本上升。

## 目標集團之財務資料

### 其他收入

其他收入由二零一二年的0.7百萬新加坡元減少61.5%至二零一三年的0.3百萬新加坡元。該減幅主要由於(i)開發物業的違約金收入減少52.3%及(ii)雜項收入減少76.3%。

### 其他虧損淨額

其他虧損淨額由二零一二年的27,594新加坡元減少91.9%至二零一三年的2,227新加坡元。該減幅乃主要由於二零一三年雜項虧損減少所致。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一二年的15.2百萬新加坡元減少59.6%至二零一三年的6.1百萬新加坡元。該減幅主要由於目標集團於二零一三年較二零一二年開始預售相對較少的物業開發項目導致營銷開支減少8.8百萬新加坡元所致。

### 行政開支

行政開支由二零一二年的16.9百萬新加坡元增加72.6%至二零一三年的29.2百萬新加坡元。該增幅主要由於包括董事薪酬在內的員工成本及彼等薪酬水平因員工人數增加而增加7.3百萬新加坡元所致。

### 經營損益

由於上述者，目標集團於二零一三年錄得經營虧損17.3百萬新加坡元，而二零一二年經營溢利為27.5百萬新加坡元。於二零一三年，經營虧損佔收益的百分比為6.3%，而於二零一二年，經營溢利佔收益的百分比則為9.5%。

### 融資成本淨額

融資成本淨額由二零一二年的1.3百萬新加坡元大幅增加1.8百萬新加坡元至二零一三年的3.1百萬新加坡元。該增幅由於融資成本增加8.1百萬新加坡元(乃主要由於銀行借款未資本化利息費用因業務規模擴張而於二零一三年提取金額較高的循環貸款)所致。融資成本增加部分由融資收入增加6.3百萬新加坡元(乃主要因來自國清南洋的利息收入增加)所抵銷。目標集團若干成員公司於二零一三年向國清南洋提供有息貸款，因為國清南洋有意在集團水平上集中現金流管理。

### 應佔聯營公司虧損

應佔聯營公司虧損由二零一二年的25,553新加坡元減少91.9%至二零一三年的2,065新加坡元。

## 目標集團之財務資料

### 除所得稅前損益

由於上述者，目標集團於二零一三年錄得除所得稅前虧損20.4百萬新加坡元，而二零一二年除所得稅前溢利為26.2百萬新加坡元。

### 所得稅開支或抵免

目標集團於二零一三年錄得所得稅抵免3.6百萬新加坡元，而二零一二年所得稅開支為4.0百萬新加坡元。該等所得稅開支及抵免主要來自二零一三年除所得稅前虧損及二零一二年除所得稅前溢利。二零一三年所得稅抵免與除所得稅前虧損的百分比為17.5%，而二零一二年的實際稅率為15.2%。

### 損益總額及全面收益或虧損總額

由於上述者，目標集團於二零一三年錄得總虧損及全面虧損總額16.8百萬新加坡元，而二零一二年總溢利及全面收入總額為22.2百萬新加坡元。二零一三年總虧損及全面虧損總額與收益的百分比為6.1%，而二零一二年總溢利及全面收入總額與收益的百分比為7.7%。

於二零一三年目標公司權益持有人應佔虧損及全面虧損總額為14.4百萬新加坡元，而目標公司附屬公司(主要包括其物業發展公司)的非控股權益佔總虧損及全面虧損總額2.4百萬新加坡元。而於二零一二年目標公司權益持有人應佔溢利及全面收入總額25.4百萬新加坡元，而二零一二年目標公司附屬公司(主要包括其物業發展公司)的非控股權益佔總虧損及全面虧損總額3.2百萬新加坡元。

### 流動資金及資本資源

目標集團的主要現金需求乃為支付與其開發共管公寓及執行共管公寓及其建築服務有關的發展開支及營運資金需求。其現金需求過往主要透過借款及經營所得現金撥付。

於本通函日期起計未來十二個月，董事預期目標集團將自下列各項收到現金所得款項：(i)建築服務；(ii)樂水居、寧居、水岸康居、星河灣、清水灣、翠林雅居及三巴旺執行共管公寓之已落成或預售物業之客戶之分期付款；及(iii)提用現金銀行信貸下之貸款。董事預期，除利用來自物業開發項目非控股股東的股東貸款等其他財務資源外，亦會利用該等現金所得款項撥付目標集團未來十二個月之現金需要，其主要包括償還銀行借款及支付發展及建築成本。

## 目標集團之財務資料

經考慮(i)目標集團來自建設服務之現金所得款項及在建中建築項目之未變現合約金額；(ii)物業開發項目之預售及落成時間表及已售及預售物業之數額；(iii)目標集團之可動用銀行信貸；及(iv)經擴大集團之其他可動用財務資源，在並無不可預見之情況下，董事認為且保薦人亦認同經擴大集團有充足營運資金應付其自本通函日期起計最少未來十二個月之營運資金需求。

下表載列目標集團於所示期間匯總現金流量表數據摘要：

	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	556,767,824	458,929,635	(377,708,643)
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

### 經營活動所得現金流量

於二零一四年，經營活動所產生的現金淨額為141.4百萬新加坡元。這主要歸屬於就所得稅開支11.7百萬新加坡元及利息費用11.0百萬新加坡元作出正面調整的年內總利潤60.9百萬新加坡元，以及有關營運資金變動的現金增加110.5百萬新加坡元。該等營運資金變動主要包括(i)待售開發物業減少(主要由於二零一四年就樂水居及寧居交付物業)導致現金增加120.3百萬新加坡元及(ii)貿易及其他應付賬款增加(主要由於目標集團的物業開發及建築活動增加)導致現金增加118.1百萬新加坡元，部分由貿易及其他應收賬款增加(主要與客戶就樂水居及宇居的已竣工及已交付發展物業的餘下分期付款項的欠款有關)導致現金減少129.9百萬新加坡元抵銷。此外，於二零一四年已付48.2百萬新加坡元及7.1百萬新加坡元的利息及收稅。

於二零一三年，經營活動所用的現金淨額為337.9百萬新加坡元。這主要歸屬於就(調整當中包括)利息費用10.0百萬新加坡元正面調整及就利息收益5.0百萬新加坡元及所得稅抵免3.6百萬新加坡元負面調整的年度總虧損16.8百萬新加坡元，以及有關營運資金變動的現金減少248.9百萬新加坡元。該等營運資金變動主要包括待售開發物業增加(由於目標集團於二零一三年承建更多開發中

## 目標集團之財務資料

項目)導致現金減少753.0百萬新加坡元。這部分由(i)貿易及其他應付賬款增加(主要由於目標集團物業開發及建築活動增加)導致現金增加391.4百萬新加坡元及(ii)貿易及其他應收賬款減少(主要關於同系附屬公司支付其他應收賬款以部分償還未償還結餘)導致現金增加110.9百萬新加坡元抵銷。此外，於二零一三年已付66.7百萬新加坡元及8.1百萬新加坡元的利息及收稅。

於二零一二年，經營活動所用的現金淨額為375.8百萬新加坡元。目標集團有就所得稅開支4.0百萬新加坡元、折舊2.0百萬新加坡元及利息費用1.6百萬新加坡元作出正面調整的總利潤為22.2百萬新加坡元，而其經營活動所用的現金淨額主要歸屬於有關營運資金變動的現金減少364.6百萬新加坡元。該等營運資金變動主要包括(i)待售開發物業增加(由於目標集團於二零一二年參與若干現有及新開發中項目)導致現金減少651.9百萬新加坡元及(ii)貿易及其他應收賬款增加(主要與若干同系附屬公司有關)導致現金減少184.6百萬新加坡元。這些款項部分由貿易及其他應付賬款增加(主要由於目標集團物業開發及建築活動增加)導致現金增加472.6百萬新加坡元抵銷。此外，於二零一二年已付33.3百萬新加坡元及7.5百萬新加坡元的利息及收稅。

### 投資活動所得現金流量

於二零一四年，投資活動所產生的現金淨額為107.1百萬新加坡元，主要由於收悉國清南洋貸款120.8百萬新加坡元所致。該等所得款項乃用於部分償還於二零一四年來自國清南洋的貸款以減少目標集團的總借款。現金流入部分由添置物業、廠房及設備(主要包括若干生產設施及建築設備，以支持業務發展)支付17.8百萬新加坡元抵銷。

於二零一三年，投資活動所用的現金淨額為119.0百萬新加坡元，主要由於向國清南洋、一間聯營公司及其他關聯方發放貸款淨額117.8百萬新加坡元所致。目標集團若干成員公司於二零一三年向國清南洋提供120.8百萬新加坡元有息貸款，因為國清南洋有意在集團水平上集中現金流管理。

於二零一二年，投資活動所用的現金淨額為25.9百萬新加坡元，主要由於就若干目標公司持有非控股權益的項目向關聯方發放股東貸款22.3百萬新加坡元所致。



## 目標集團之財務資料

### 融資活動所得現金流量

於二零一四年，融資活動所用的現金淨額為377.7百萬新加坡元，主要由於償還借款淨額366.1百萬新加坡元所致，主要包括(i)償還土地及發展貸款以及隨著樂水居及寧居於二零一四年竣工，償還有關項目的循環貸款及(ii)部分償還來自國清南洋的貸款。

於二零一三年，融資活動所產生的現金淨額為458.9百萬新加坡元，主要由於收悉508.7百萬新加坡元作為借款淨額(主要包括來自土地及發展貸款的所得款項以及隨著於二零一三年收購百麗居及百麗軒，償還有關地盤的循環貸款)所得款項所致，部分由支付50.1百萬新加坡元作為國清南洋的股息抵銷。

於二零一二年，融資活動所產生的現金淨額為556.8百萬新加坡元，主要由於收悉557.4百萬新加坡元作為借款淨額(主要包括來自土地及發展貸款的所得款項以及隨著於二零一二年收購翠林雅居及清水灣，償還有關地盤的循環貸款)所得款項所致。

### 項目賬戶及維修基金賬戶

就於取得臨時入夥准證前預售開發物業而言，根據相關新加坡法律及法規規定，目標集團須將買家就購買項目中物業應付的所有分期購買款項存入有關物業開發項目的項目賬戶。該等資金僅可用於支付有關項目的若干可允許開支。此外，目標集團於若干維修基金賬戶持有資金，僅可用於保養已竣工開發物業。

下表載列目標集團於所示日期項目賬戶及維修基金賬戶的基金金額：

	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
項目賬戶	222,455,003	170,993,846	93,564,338
維修基金賬戶	—	—	897,206

於往績記錄期間，於項目賬戶持有的資金餘額普遍減少主要由於該等期間開發樂水居及寧居的進度(由於資金用於支付與該等項目有關的各種開支)所致。

## 目標集團之財務資料

### 流動資產淨值

下表載列目標集團於所示日期的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於
	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 四月三十日 新加坡元
<b>流動資產</b>				
銀行及手頭現金	262,492,454	264,443,136	135,229,944	189,372,391
貿易及其他應收賬款	302,878,107	289,670,264	301,993,805	321,957,460
應付客戶的合約工程款項	9,590,695	7,723,892	5,727,946	5,808,374
待售開發物業	1,331,009,210	2,140,716,335	2,057,688,197	2,342,198,025
即期所得稅資產	60,281	—	90,189	90,189
	<u>1,906,030,747</u>	<u>2,702,553,627</u>	<u>2,500,730,081</u>	<u>2,859,426,411</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬款	724,014,512	1,115,454,049	1,233,587,788	1,378,331,581
即期所得稅負債	8,518,578	5,487,814	15,570,822	16,371,636
借款	42,760,257	316,335,034	243,263,723	271,430,565
撥備	1,404,000	1,404,000	—	—
	<u>776,697,347</u>	<u>1,438,680,897</u>	<u>1,492,422,333</u>	<u>1,666,133,782</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,129,333,400</u>	<u>1,263,872,730</u>	<u>1,008,307,748</u>	<u>1,193,292,658</u>

目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年四月三十日錄得流動資產淨值。目標集團於該等日期的流動資產淨值主要由於持有待售開發物業、貿易及其他應收賬款及銀行及手頭現金所致，部分由其貿易及其他應付賬款以及流動借款抵銷。流動資產淨值由二零一四年十二月三十一日的1,008.3百萬新加坡元增加18.3%至二零一五年四月三十日的1,193.3百萬新加坡元，主要由於持續發展多個物業開發項目令待售開發物業增加284.5百萬新加坡元，當中部份因目標集團之物業開發及建築業務增加令貿易及其他應付款項增加144.7百萬新加坡元所抵銷。

## 目標集團之財務資料

### 若干財務狀況表項目

#### 待售開發物業

待售開發物業指(i)成本(主要包括按成本及開發成本計的租賃土地)及其他資本化經常開支及利息費用，及(ii)未售出開發物業的可變現淨值的較低者。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團持有的所有待售開發物業均處於開發中。

下表載列目標集團於所示日期待售開發物業的明細：

	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
<b>開發中物業：</b>			
按成本計的租賃土地	1,072,051,640	1,548,885,668	1,355,309,746
開發成本	180,141,360	441,899,187	578,321,633
資本化經常開支	31,007,411	45,458,565	15,522,027
資本化利息費用	47,808,799	104,472,915	108,534,791
<b>總計</b>	<b>1,331,009,210</b>	<b>2,140,716,335</b>	<b>2,057,688,197</b>

待售開發物業由二零一二年十二月三十一日之1,331.0百萬新加坡元大幅增加至二零一三年十二月三十一日之2,140.7百萬新加坡元，乃主要由於(i)於二零一三年就百麗居及百麗軒收購土地導致按成本計之租賃土地增加476.8百萬新加坡元及(ii)與各種物業開發項目(尤其是樂水居及寧居)之持續開發有關之開發成本及其他資本化經常開支利息增加所致。

待售開發物業由二零一三年十二月三十一日之2,140.7百萬新加坡元減少至二零一四年十二月三十一日之2,057.7百萬新加坡元，乃由於二零一四年就樂水居及寧居交付已竣工物業，部分被其他開發中項目之持續開發及部分支付三巴旺執行共管公寓項目土地成本抵銷所致。

#### 貿易及其他應收賬款

於往績記錄期內，貿易及其他應收賬款(即期)包括(i)目標集團提供建築服務之貿易應收賬款，(ii)客戶根據彼等建築合約應付之保證金，(iii)應收客戶購買開發物業之款項，(iv)應收不同人士的其他應收賬款(以無抵押、按要求償還的免息預收款、預付款項、按金及職工墊款之形式)及(v)根據向國清南洋及若干關聯方發放之貸款應付目標集團的款項。此外，目標集團有非即期其他應收賬款及預付款項，包括根據向一間聯營公司及其他關聯方(目標集團持有非控股權益之物業管理公司)以及項目保險之非即期預付款項發放之股東貸款應付目標集團之款項。

## 目標集團之財務資料

下表載列目標集團於所示日期貿易及其他應收賬款之明細：

	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
<b>即期</b>			
貿易應收賬款：			
第三方	74,553,208	63,247,790	92,086,434
關聯方	1,330,336	22,065,704	4,324,006
同系附屬公司	309,753	245,041	1,066,169
	<u>76,193,297</u>	<u>85,558,535</u>	<u>97,476,609</u>
應收客戶合約工程款項：			
應收保證金	15,602,308	11,923,721	21,500,490
開發物業－應收客戶	—	—	98,033,255
其他應收賬款：			
國清南洋	54,502,236	18,945,802	52,181,127
同系附屬公司	119,951,704	11,823,587	4,200,882
關聯方	568,090	1,630,959	2,210,629
第三方	5,641,051	9,030,959	29,156
預付款項	2,867,468	23,960,333	16,761,910
按金	4,844,671	5,868,986	5,281,625
職工墊款	451,834	78,233	118,122
	<u>188,827,054</u>	<u>71,338,859</u>	<u>80,783,451</u>
向以下各方發放的貸款：			
關聯方	22,255,448	—	4,200,000
國清南洋	—	120,849,149	—
	<u>22,255,448</u>	<u>120,849,149</u>	<u>4,200,000</u>
<b>貿易及其他應收賬款</b>	<u>302,878,107</u>	<u>289,670,264</u>	<u>301,993,805</u>
<b>非即期</b>			
其他應收賬款：			
向關聯方發放之貸款	—	14,453,176	10,153,176
向聯營公司發放之貸款	—	4,800,000	4,800,000
	<u>—</u>	<u>19,253,176</u>	<u>14,953,176</u>
預付款項：			
工程保險	1,379,703	2,325,917	3,235,269

## 目標集團之財務資料

貿易及其他應收賬款(即期)由二零一二年十二月三十一日之302.9百萬新加坡元減少4.4%至二零一三年十二月三十一日之289.7百萬新加坡元。該減少乃主要由於其他應收賬款(即期)減少117.5百萬新加坡元(主要由於應收同系附屬公司之其他應收賬款由二零一二年十二月三十一日之120.0百萬新加坡元減少至二零一三年十二月三十一日之11.8百萬新加坡元(因為款項由同系附屬公司支付以部分償還其未償還貸款))所致。

貿易及其他應收賬款(即期)由二零一三年十二月三十一日之289.7百萬新加坡元增加4.3%至二零一四年十二月三十一日之302.0百萬新加坡元。該增加乃主要歸屬於就樂水居及寧居已竣工及交付之物業於二零一四年十二月三十一日應收客戶開發物業款項98.0百萬新加坡元，部分被向國清南洋發放之貸款減少120.8百萬新加坡元(因為相關貸款已於二零一四年償還)抵銷所致。

於二零一五年四月三十日，於二零一四年十二月三十一日之未償還貿易應收賬款97.5百萬新加坡元中，合共85.5百萬新加坡元或87.7%已結清。

除向聯營公司及其他關聯方(為目標公司持有非控股權益之物業開發公司)發放之股東貸款外，目標集團將促使應收國清南洋、同系附屬公司及其他關聯方之款項於完成之前結清。

貿易應收賬款之信貸期通常為30日。下表載列所示日期基於發票日期的貿易應收賬款及所示期間貿易應收賬款之平均週轉日之賬齡分析：

	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
最多三個月	72,347,230	85,558,535	95,340,908
三至十二個月	2,897,010	—	2,135,701
十二個月以上	949,057	—	—
<b>總計</b>	<b>76,193,297</b>	<b>85,558,535</b>	<b>97,476,609</b>

	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
貿易應收賬款平均週轉日 <sup>(1)</sup>	81.5	108.5	84.5

附註：

- (1) 某一期間的貿易應收賬款平均週轉日乃以貿易應收賬款期初及期末結餘的算術平均值除以相關期間的建築分部收益(扣除分部間銷售)，再乘以相關期間天數計算。

## 目標集團之財務資料

貿易應收賬款平均週轉日反映目標集團就建築分部收回來自第三方客戶的現金款項所需之平均時間。二零一三年之貿易應收賬款平均週轉日與二零一二年及二零一四年相比更長，乃主要由於二零一三年來自外部建築項目的建築收益相對較低。

### 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款包括(i)主要應付向目標集團提供服務及材料之分承建商及供應商貿易應付賬款，(ii)非貿易應付賬款，如應按要求還款之應付不同人士的無抵押、免息賬款及GST應付賬款，(iii)有關預售開發物業已收取客戶之墊付款項，(iv)經營開支之應計費用及(v)已收預收款。

下表載列目標集團於所示日期之貿易及其他應付賬款之明細：

	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
<b>即期</b>			
應付以下各方之應付貿易賬款：			
關聯方	3,480,330	7,336,808	11,415,440
同系附屬公司	—	—	1,008,584
第三方	145,132,305	167,869,335	230,620,818
	<u>148,612,635</u>	<u>175,206,143</u>	<u>243,044,842</u>
應付以下各方的非貿易應付賬款：			
國清中國	4,597,902	—	—
國清南洋	—	12,716,018	20,908,584
同系附屬公司	62,543,896	13,580,802	10,831,472
關聯方	53,885,177	11,571,540	13,702,873
第三方	7,521,437	9,235,347	3,025,540
應付商品服務稅	1,826,553	2,729,836	2,113,064
	<u>130,374,965</u>	<u>49,833,543</u>	<u>50,581,533</u>
已收客戶墊付款項	430,551,860	871,496,399	914,690,241
經營開支之應計費用	14,371,258	18,824,582	25,271,172
已收按金	103,794	93,382	—
	<u>445,026,912</u>	<u>890,414,363</u>	<u>939,961,413</u>
<b>貿易及其他應付賬款總額</b>	<u><u>724,014,512</u></u>	<u><u>1,115,454,049</u></u>	<u><u>1,233,587,788</u></u>

## 目標集團之財務資料

貿易及其他應付賬款由二零一二年十二月三十一日之724.0百萬新加坡元增加54.1%至二零一三年十二月三十一日之1,115.5百萬新加坡元。該增加乃主要由於二零一三年有關預售開發物業已收取客戶之墊付款項增加440.9百萬新加坡元，部分被(i)應付同系附屬公司之非貿易應付賬款減少49.0百萬新加坡元及(ii)應付關聯方之非貿易應付賬款因為部分償還於二零一三年的未償還結餘作付款而減少42.3百萬新加坡元抵銷所致。

貿易及其他應付賬款由二零一三年十二月三十一日之1,115.5百萬新加坡元增加10.6%至二零一四年十二月三十一日之1,233.6百萬新加坡元。該增加乃主要由於(i)目標集團物業發展及建築活動增加導致應付非關聯方之貿易應付賬款增加62.8百萬新加坡元及(ii)二零一四年有關預售開發物業已收取客戶之墊付款項增加43.2百萬新加坡元所致。

於二零一五年四月三十日，於二零一四年十二月三十一日之未償還貿易應付賬款243.0百萬新加坡元中，合共157.2百萬新加坡元或64.6%已結清。

目標集團將於完成之前結清所有應付國清南洋、同系附屬公司及其他關聯方之非貿易應付款項。

目標集團供應商授予之信貸期介乎30至60日。下表載列於所示日期基於發票日期之貿易應付賬款(包括應收關聯方貿易性質之賬款)及所示期間貿易應付賬款之平均週轉日之賬齡分析：

	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
0至30日	143,199,412	158,375,640	232,283,156
31至90日	2,453,938	9,686,317	8,670,266
91至365日	2,950,592	4,620,712	1,630,244
365日以上	8,693	2,523,474	461,176
	<u>148,612,635</u>	<u>175,206,143</u>	<u>243,044,842</u>
	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
貿易應付賬款平均週轉日 <sup>(1)</sup>	203.5	229.8	87.0

附註：

- (1) 於若干期間的貿易應付賬款平均週轉日乃以貿易應付賬款的期初及期末結餘的算術平均值除以相關期間的銷售成本，再乘以相關期間天數計算。

## 目標集團之財務資料

貿易應付賬款平均週轉日反映目標集團向分承建商及供應商作出現金付款所需之平均時間。二零一三年之貿易應付賬款平均週轉日與二零一二年相比減少乃主要由於就向目標集團物業開發分部提供的建議服務而言，於二零一三年，建築分部的分部間銷售較高，當中的銷售成本僅將於開發物業已竣工及交付時方獲確認。二零一四年貿易應付賬款平均週轉日與二零一三年相比大幅減少乃主要由於與已交付的開發物業有關的銷售成本於二零一四年顯著增加。

### 債項及或然負債

目標集團以借款作為其主要融資渠道之一。於往績記錄期間，目標集團借款主要包括非即期銀行借款及少量的即期銀行借款、銀行透支、來自Guotsing HoldcoSG、國清中國及非控股股東的貸款、主要與建築設備相關之融資租賃負債。於二零一五年四月三十日(即釐定債項之最後實際可行日期)，目標集團之借款總額為1,519.3百萬新加坡元，主要包括(i)銀行借款總額1,329.7百萬新加坡元，(ii)來自國清南洋的貸款101.1百萬新加坡元，及(iii)來自非控股股東的貸款88.6百萬新加坡元。

下表載列所示日期目標集團之尚未償還借款：

	於十二月三十一日			於
	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 四月三十日 新加坡元 (未經審核)
<b>即期</b>				
銀行透支—無抵押	86,579	—	—	—
銀行借款—有抵押	42,280,000	315,900,469	236,775,183	265,051,365
銀行借款—有抵押	132,116	142,322	160,420	204,867
應收附屬公司非控股 股東貸款—無抵押	49,000	—	4,501,000	4,501,000
融資租賃負債	212,562	292,243	1,827,120	1,673,334
	<u>42,760,257</u>	<u>316,335,034</u>	<u>243,263,723</u>	<u>271,430,565</u>
<b>非即期</b>				
銀行借款—有抵押	833,243,032	1,006,889,309	857,643,948	1,055,185,942
銀行借款—有抵押	3,237,890	3,095,847	3,677,840	3,564,412
應收國清南洋貸款— 無抵押	6,230,000	265,819,537	109,406,380	101,077,603
應收附屬公司非控股 股東貸款—無抵押	53,350,000	74,381,000	86,794,032	84,094,032
應收國清中國貸款—無抵押	221,408,655	—	—	—
融資租賃負債	1,058,846	1,020,794	4,901,385	3,973,550
	<u>1,118,528,423</u>	<u>1,351,206,487</u>	<u>1,062,423,585</u>	<u>1,247,895,539</u>
<b>借款總額</b>	<u>1,161,288,680</u>	<u>1,667,541,521</u>	<u>1,305,687,308</u>	<u>1,519,326,105</u>



## 目標集團之財務資料

目標集團借款總額從二零一二年十二月三十一日1,161.3百萬新加坡元增長43.6%至二零一三年十二月三十一日1,667.5百萬新加坡元。該增長主要歸因於(i)銀行借款總額(主要包括土地及發展貸款以及有關百麗居及百麗軒的循環貸款)增加447.1百萬新加坡元，及(ii)來自國清南洋主要撥付物業發展開支的貸款增加259.6百萬新加坡元。貸款乃借自國清南洋而非國清中國，因為國清南洋有意在集團水平上集中現金流管理，該等增長乃部分被根據來自國清中國的貸款還款221.4百萬新加坡元所抵銷。

目標集團借款總額從二零一三年十二月三十一日1,667.5百萬新加坡元減少21.7%至二零一四年十二月三十一日1,305.7百萬新加坡元。該減少主要歸因於(i)銀行借款總額減少222.4百萬新加坡元，主要由於償還土地及發展貸款以及有關樂水居及寧居的循環貸款，及(ii)因已部分償還貸款來自國清南洋的貸款減少156.4百萬新加坡元。

目標集團借款總額從二零一四年十二月三十一日1,305.7百萬新加坡元增加16.4%至二零一五年四月三十日1,519.3百萬新加坡元。該增加主要歸因於有關三巴旺執行共管公寓項目之銀行借款增加。

下表載列於二零一四年十二月三十一日目標集團之尚未償還借款之還款計劃(不考慮按要求償還之條款)到期情況：

	於二零一四年 十二月三十一日 新加坡元
少於一年	<u>243,263,723</u>
一年後：	
一年至五年	1,059,392,489
五年後	<u>3,031,096</u>
	<u>1,062,423,585</u>
總計	<u><u>1,305,687,308</u></u>

### 銀行借款

目標集團銀行借款包括各類主要以新加坡元及美元計值的銀行貸款。該等銀行借款於二零一二年十二月三十一日按介乎年利率1.47%至5.25%計息，於二零一三年十二月三十一日按年利率1.57%至5.25%計息及於二零一四年十二月三十一日按年利率1.57%至5.25%計息。

## 目標集團之財務資料

目標集團之若干銀行借款由國清南洋提供擔保，以同系附屬公司的公司擔保、資產及股份作抵押，或以國清中國提供擔保之備用信用證作抵押。該等擔保或相關貸款將於完成之前解除或償還。此外，目標集團之若干銀行借款乃由相關附屬公司之董事(包括若干關連人士)按彼等之持股比例提供擔保。緊隨完成後，預期有關保證人將繼續提供擔保以支持有關融資信貸。有關該等擔保之更多詳情，請參閱本通函「持續關連交易」一節。

此外，目標集團若干銀行借款由以(i)對目標集團的開發物業(於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之賬面淨值分別為1,331.0百萬新加坡元、2,140.7百萬新加坡元及2,057.7百萬新加坡元)之按揭，(ii)合法轉讓有關開發物業之建築合約、保單、履約債券(如有)、租賃協議及買賣協議之一切權力及權益，及(iii)對目標集團部分租賃土地及樓宇以及在建租賃樓宇(於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之賬面總值分別為6.3百萬新加坡元、10.4百萬新加坡元及20.1百萬新加坡元)之按揭作抵押。

目標集團根據其尚未償還銀行借款之條款受若干標準契據及限制及慣常的違約事件所規限。舉例而言，該等契據(其中包括)要求目標集團的相關借款人附屬公司在有意進行重大投資、轉移巨額資產或產生更多債務或提供擔保或進行總數超逾若干資產比例上限的抵押時尋求銀行批准。

於二零一五年四月三十日，在目標集團取得之銀行信貸中有一筆相當於135.2百萬新加坡元之金額尚未動用，並可用於百麗居、百麗軒及三巴旺執行共管公寓項目。

除上述可動用之銀行信貸外，以及除計劃再融資來自國清南洋的貸款與利用發行中期票據所得款項或其他銀行借款償還於完成前與關聯方之非貿易結餘外，目標集團目前並無重大的融資計劃。

### 來自國清南洋、國清中國及非控股股東的貸款

目標集團過往從國清南洋、國清中國及目標公司的附屬公司的若干非控股股東取得貸款。該等結餘均無抵押且預期毋須於一年內償還(任何預期將於一年內償還的貸款的任何即期部分除外)。除於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日自國清南洋取得的免息貸款6.2百萬新加坡元外，該等貸款受自財務報告日期起計十二個月內根據合約調整的浮息利率所規限。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，每年實際利率分別介乎2.08%至7.68%。

## 目標集團之財務資料

有關來自國清南洋、國清中國及非控股股東的貸款的更多詳情，請參閱下文「關聯方交易」一節。

### 或然負債

於二零一五年四月三十日，目標集團就目標公司持有非控股權益的一間聯營公司及若干其他公司的借款提供總額57.3百萬新加坡元的擔保。除該等擔保外，目標集團並無重大或然負債。目標集團目前並無涉及任何重大法律訴訟，董事亦不知悉有任何涉及目標集團之未決或潛在重大法律訴訟。

### 於二零一五年四月三十日的債務

除上述所披露者或於二零一五年四月三十日的任何集團內公司間負債外，本集團並無任何尚未償還或已授權但未發行之債券、定期貸款、其他借款或屬借款性質之債務、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記、或然負債或尚未償還之擔保。

### 董事確認

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團並無重大拖欠支付銀行借款或來自國清南洋、國清中國及非控股股東的貸款行為，亦無嚴重違反有關其借款及其他融資信貸之財務契諾。

董事確認，自二零一五年四月三十日起目標集團債務並無重大變動。

### 合約責任及資本開支

目標集團與第三方服務供應商就作出各種物業發展開支訂立合約。其亦根據不可撤銷經營租約租賃土地、廠房及倉庫。下表載列目標集團於二零一四年十二月三十一日之若干合約責任之金額及付款安排：

	一年內 新加坡元	一年至五年 新加坡元	五年後 新加坡元	總計 新加坡元
已訂約但未撥備：				
開發支出	4,395,173	1,814,151	—	6,209,324
根據不可撤銷經營租約最低應付租金	<u>3,712,016</u>	<u>2,304,064</u>	<u>6,325,176</u>	<u>12,341,256</u>
總計	<u>8,107,189</u>	<u>4,118,215</u>	<u>6,325,176</u>	<u>18,550,580</u>

## 目標集團之財務資料

於二零一四年，目標集團就物業、廠房及設備(主要包括新生產設施及建築設備)額外出資作出的資本開支為17.8百萬新加坡元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團預期就物業、廠房及設備作出的資本開支約為1百萬新加坡元。

### 資產負債外安排

於往績記錄期間及於最後實際可行日期，目標集團並無訂立任何資產負債表外安排或承擔以為任何第三方的付款責任提供擔保。目標集團並無於向其提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與其進行租賃或對沖或研發服務的任何未合併實體中擁有任何可變權益。

### 主要財務比率

下表載列目標集團於所示日期或所示期間的若干主要財務比率：

	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 <sup>(1)</sup>	2.45	1.88	1.68
負債比率 <sup>(2)</sup>	33.81	不適用	73.32
淨債務對總資本比率 <sup>(3)</sup>	0.98	1.01	0.99
資產回報率 <sup>(4)</sup>	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。

### 流動比率

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日目標集團的流動比率分別為2.45、1.88及1.68。於往績記錄期間流動比率普遍下降主要由於流動資產(尤其是待售開發物業)因目標集團發展其物業開發業務而整體增加。

## 目標集團之財務資料

### 負債比率

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日目標集團的負債比率分別為33.81、不適用及73.32。於往績記錄期間負債比率的波動主要由於(i)目標集團權益總額或赤字狀況主要因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。

### 淨債務對總資本比率

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日目標集團的淨債務對總資本比率分別為0.98、1.01及0.99。於往績記錄期間，淨債務的變動整體符合總資本的變動。

### 資產回報率

於二零一二年、二零一三年及二零一四年目標集團的資產回報率分別為1.6%、-0.7%及2.3%。二零一三年較二零一二年資產回報率下降主要由於二零一三年總資本及全面虧損總額下降所致。二零一四年較二零一三年資產回報率增加主要由於二零一四年溢利總額及全面收入總額增加所致。

### 有關市場風險之質化與量化披露資料

目標集團之整體風險管理計劃集中於不能預測之金融市場，力求減低目標集團財務表現之負面影響。除本通函附錄三目標集團之會計師報告附註3所進一步描述之信貸風險及流動資金風險外，目標集團承受多種市場風險如下：

#### 貨幣風險

目標集團於亞洲營運且主要於新加坡營運。倘交易以目標集團相關成員公司功能貨幣以外之貨幣計值，則目標集團面臨貨幣風險。

於二零一四年十二月三十一日，目標集團有以人民幣及美元計值之若干金融資產(包括貿易及其他應收賬款、現金及現金等價物)及若干金融負債(包括借款、貿易及其他應收賬款)。於二零一四年十二月三十一日，目標集團之金融負債面臨之貨幣風險(扣減以其功能貨幣計值之貨幣風險)為188.7百萬新加坡元。

倘人民幣兌新加坡元之匯率升值或貶值5%，而所有其他變量(包括稅率)維持不變，目標集團於二零一四年之除稅後溢利將減少或增加(視情況而定)6.9百萬新加坡元。倘美元兌新加坡元之匯率升值或貶值5%，而所有其他變量(包括稅率)維持不變，目標集團於二零一四年之除稅後溢利將減少或增加(視情況而定)1.0百萬新加坡元。

## 目標集團之財務資料

### 利率風險

目標集團因其借款承受重大利率風險。倘以新加坡元計值之借貸之適用利率上調或下調50個基點，而所有其他變量(包括稅率)維持不變，則於二零一四年目標集團的除稅前溢利將因該等借貸之利息支出變化增加或下降(視情況而定)6.5百萬新加坡元。

### 關聯方交易

於往績記錄期間，目標集團與關聯方訂立若干交易(其詳情載於下文及本集團附錄三目標集團之會計師報告附錄32)。該所有關聯方交易根據條款及條件(由參與交易之訂約方共同協定)。董事認為，該所有交易按公平原則進行及該交易不會目標集團財務業績失實，亦不會令過往財務業績不能反映未來表現。

### 提供建築服務

於往績記錄期間，目標集團與關聯方訂立建築合約並向其提供建築服務，若干關聯方，即(i)由國清中國股東控制的一間關聯公司高技，主要與HDB Sengkang N1C27項目有關，及(ii)目標公司非控股股東的一間關聯公司Peak Living Pte. Ltd.，與The Topiary項目有關。於二零一二年、二零一三年及二零一四年該等關聯方產生的建築收益分別為58.3百萬新加坡元、37.5百萬新加坡元及64.6百萬新加坡元，佔目標集團各期間總收益的20.1%、13.6%及6.2%。

向高技集團提供的建築服務經已終止，且預期不會於完成後繼續。Peak Living Pte. Ltd.為目標集團的關連人士。

### 銷售建築材料

於往績記錄期間，目標集團向青建集團股份公司若干同系附屬公司(包括青建緬甸)銷售建築材料。於二零一二年、二零一三年及二零一四年向該等同系附屬公司銷售貨物產生的收益分別為1.0百萬新加坡元、0.1百萬新加坡元及1.4百萬新加坡元，佔目標集團各期間總收益的0.4%、0.02%及0.1%。

停止向該等同系附屬公司銷售建築材料，並且不預期於完成後將繼續進行。

### 購買建築服務

於二零一四年，青建緬甸就緬甸建築合約向目標集團提供建築服務。於二零一四年提供的建築服務為9.9百萬新加坡元，佔二零一四年目標集團銷售成本的1.1%

## 目標集團之財務資料

緬甸建築合約預期於二零一六年三月完成，而青建緬甸提供的建築服務將於完成後構成本公司的獲豁免持續關連交易。更多詳情請參閱本通函「持續關連交易」一節。

### 採購建築材料

於往績記錄期間，目標集團自青建預製構件及其若干為目標集團關聯公司的附屬公司收購預製構件以及粘土及混凝土產品，有關彼等與目標集團的控股關係的更多詳情，請參閱本通函「持續關連交易」一節。於二零一二年、二零一三年及二零一四年，該等自關聯公司的建築材料採購分別為62.7百萬新加坡元、60.1百萬新加坡元及73.9百萬新加坡元，佔目標集團各期間銷售成本的27.2%、23.3%及8.4%。

該自該等關聯公司的建築材料採購預期於完成後將繼續進行及將構成本公司的非獲豁免持續關連交易。更多詳情請參閱本通函「持續關連交易」一節。

### 董事報酬

於二零一二年、二零一三年及二零一四年，目標集團分別產生6.8百萬新加坡元、3.9百萬新加坡元及18.0百萬新加坡元的董事酬金。

### 銷售佣金

於往績記錄期間，由目標集團若干附屬公司股東控制的一間關聯公司欣樂國際向目標集團開發的若干物業開發項目提供銷售及營銷服務。於二零一二年、二零一三年及二零一四年，向該關聯方支付的銷售佣金分別為7.9百萬新加坡元、4.9百萬新加坡元及2.5百萬新加坡元。

於完成後，目標集團預期將繼續向欣樂國際獲取銷售及營銷服務，將構成本公司非獲豁免持續關連交易。更多詳情請參閱本通函「持續關連交易」一節。

## 目標集團之財務資料

### 來自國清南洋、國清中國及非控股股東之貸款及利息費用

目標集團過往自國清南洋、國清中國及目標公司附屬公司的若干非控股股東取得貸款。除於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日自國清南洋取得的免息貸款6.2百萬新加坡元外，該等貸款於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的實際利率分別介乎2.08%至7.68%。下表載列該等貸款於所示日期的未償還結餘及於所示期間的利息費用：

	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
<b>即期</b>			
附屬公司非控股股東貸款— 無抵押	49,000	—	4,501,000
<b>非即期</b>			
國清南洋貸款—無抵押	6,230,000	265,819,537	109,406,380
附屬公司非控股股東貸款— 無抵押	53,350,000	74,381,000	86,794,032
國清中國貸款—無抵押	221,408,655	—	—
	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
國清南洋利息支出	—	20,993,078	15,041,352
非控股股東利息支出	3,521,493	4,482,892	5,383,700
國清中國利息支出	13,694,366	—	—

於二零一五年四月三十日，目標集團根據來自國清南洋的貸款有尚未償還借款101.1百萬新加坡元及根據來自非控股股東的股東貸款有尚未償還借款88.6百萬新加坡元。應付國清南洋的結餘將於完成之前償還。

### 向國清南洋、聯營公司及關聯方發放的貸款及利息收入

於往績記錄期間，目標集團向一間聯營公司及其他關聯方發放貸款。於二零一四年十二月三十一日，除4.2百萬新加坡元的即期貸款(將於完成日期之前償還)外，該等貸款按目標集團於該等已投資的公司的股權比率向目標公司持有非控股權益的若干物業發展公司發放。該等貸款為無抵押及按要求償還，並



## 目標集團之財務資料

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別按每年7%、5%及5%的固定利率計息。

此外，於二零一三年，目標集團若干成員公司向國清南洋發放有息貸款，因為國清南洋有意在集團水平上集中現金流管理。該等向國清南洋發放的貸款為無抵押及按要求償還，並於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日按年利率1.8%至5.36%計息。所有應收國清南洋的未償還結餘已於二零一四年結清。

下表載列該等貸款於所示日期的未償還結餘及於所示期間的利息費用：

	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
<b>即期</b>			
向關聯方發放貸款	22,255,448	—	4,200,000
向國清南洋發放貸款	—	120,849,149	—
<b>非即期</b>			
向關聯方發放貸款	—	14,453,176	10,153,176
向聯營公司發放貸款	—	4,800,000	4,800,000
	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
關聯方的利息收入	328,287	309,042	187,686
國清南洋的利息收入	—	3,954,948	2,101,183
聯營公司的利息收入	—	185,461	336,000

### 可供分派儲備

由於目標公司於二零一五年四月二十八日方於英屬處女群島註冊成立，於二零一四年十二月三十一日，目標公司並無可供分派的儲備。

### 股息及股息政策

於二零一二年、二零一三年及二零一四年，目標集團分別宣派股息為零、50.0百萬新加坡元及零。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。

## 目標集團之財務資料

### 收購事項及上市開支

本公司應付收購事項之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之開支估計約為43百萬港元，預期均會於完成時在本公司之損益賬內扣除。董事預期，支付有關總開支不會對擴大集團於二零一五年之經營業績產生重大影響。

### 經擴大集團之未經審核備考財務資料

本公司權益持有人應佔擴大集團未經審核備考經調整有形資產淨值將約為[編纂]。下文所計算本公司權益持有人應佔擴大集團未經審核備考經調整每股普通股及可轉換優先股有形資產淨值分別約為[編纂]及[編纂]，乃摘錄自本通函附錄五所載截至二零一四年十二月三十一日的擴大集團未經審核備考財務資料，猶如收購事項已於該日發生。

編製擴大集團該備考經調整淨有形資產及經調整每股有形資產淨值僅供說明用途，且由於其假設性質，其並非旨在反映倘收購事項於二零一四年十二月月三十一日或任何未來日期已經完成的情況下擴大集團應有的淨有形資產或每股有形資產淨值。

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]
--------------------	------

## 目標集團之財務資料

分為：

於二零一四年十二月三十一日尚未發行的股份數目	300,000,000
將於完成後發行的可轉換優先股數目	951,872,727

1,251,872,727

港元

每股本公司權益持有人應佔備考有形資產淨值	<u>0.3266</u>
----------------------	---------------

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	<u>0.3266</u>
-----------------------------	---------------

### 物業估值

有關目標集團於二零一五年三月三十一日之物業詳情及戴德梁行有限公司編製的該等物業權益的估值證書全文，參閱本通函附錄六「目標集團物業估值」一節。

二零一四年十二月三十一日之匯總財務資料所列目標集團物業與二零一五年三月三十一日物業估值之對賬如下：

新加坡元

於二零一五年三月三十一日的物業估值	2,693,900,000
減：West Star之市值	<u>(48,200,000)</u>

2,645,700,000

目標集團待售開發物業於二零一四年 十二月三十一日的賬面淨值	2,057,688,197
截至二零一五年三月三十一日止三個月的添置	<u>273,655,281</u>

於二零一五年三月三十一日的賬面淨值(未經審核)	<u>2,331,343,478</u>
-------------------------	----------------------

於二零一五年三月三十一日的估值盈餘(未經審核)	<u>314,356,522</u>
-------------------------	--------------------

### 無重大不利變動

董事確認，自二零一四年十二月三十一日起至本通函刊發日期止，目標集團之財務或交易狀況或前景並無重大不利變動。

## 豁免嚴格遵守上市規則

### 於最近一個完整財政年度更改財政年度期間

上市規則第8.21(1)(a)條列明，除上市申請人附屬公司若干例外情況外，倘新申請人於上市文件建議刊發日期前最近一個完整財政年度(即12個月)曾更改財政年度起計日或結算日，聯交所一般不會考慮其上市申請。

本公司於二零一四年三月成為國清中國間接非全資附屬公司後，於二零一四年十一月二十四日公佈將財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日。本公司已就其將二零一四年財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日申請[且聯交所已批准]豁免嚴格遵守上市規則第8.21條，理由如下：

- (a) 本公司更改財政年度結算日之主要原因是為與其控股股東之財政年度結算日相同，減輕財政年度結算日不同而引致之額外工作，提高本公司財務報告工作效率；及
- (b) 更改財政年度結算日之目的並非規避上市規則之溢利規定。

### 上市前買賣本公司股份

根據上市規則第9.09(b)條，自預期聆訊審批日期足四個營業日之前直至獲准上市為止，發行人之任何關連人士概不得買賣尋求上市之證券。

於最後實際可行日期，根據上市規則之定義，青建發展(「主要股東」)為本公司之主要股東。鑒於股份已於聯交所公開買賣，本公司無法控制任何人士(主要股東及董事除外，不論是否股份之現有持有人)買賣股份以致成為本公司關連人士(定義見上市規則)。

## 豁免嚴格遵守上市規則

本公司已申請[且聯交所已批准本公司]就任何股份持有人(主要股東及董事以及任何彼等各自之聯繫人除外)自預期聆訊審批日期前足四個營業日起至上市獲批准期間之任何股份買賣豁免嚴格遵守上市規則第9.09(b)條規定，惟條件是：

- (a) 本公司須根據上市規則即時向公眾發佈任何內幕消息；
- (b) 本公司須確保主要股東及董事以及任何彼等各自之聯繫人自預期聆訊審批日期前四個足營業日至上市獲批准期間不會買賣股份(於完成時配發可轉換優先股除外)；
- (c) 倘獲悉任何關連人士自預期聆訊審批日期前四個足營業日至上市獲批准期間買賣或懷疑買賣股份，本公司將即時知會聯交所；及
- (d) 對於自預期聆訊審批日期前足四個營業日起至上市獲批准期間因買賣本公司證券而成為本公司主要股東之任何人士(主要股東除外) (「**潛在新主要股東**」)，本公司確認：
  - (i) 有關潛在新主要股東目前並非本公司或其任何附屬公司之董事或高級管理人員，且截至最後實際可行日期，就本公司所知，有關潛在新主要股東於上市後不會成為經擴大集團之董事或高級管理人員；及
  - (ii) 本公司及其管理層無權控制有關潛在新主要股東或其聯繫人之投資決定。

### 進一步發行證券

上市規則第10.08條規定，上市發行人證券開始在聯交所買賣日期起計之六個月內，不得再發行上市發行人之股份或任何可轉換為上市發行人股本證券之證券，也不得訂立任何協議而涉及此等股份及證券。

上市規則第10.08條之限制適用於本公司，僅因收購事項根據上市規則屬於反收購而根據上市規則第14.54條視作新上市申請。上市不涉及向公眾發售股份，因此上市後短期內，不會有新公眾投資者涉及攤薄風險之問題。

## 豁免嚴格遵守上市規則

本公司認為，基於上市規則第10.08條所載限制而限制其透過發行股份或其他可轉換為本公司股本證券之證券集資屬過份苛刻，可能會影響其業務發展，因而對股東不利。本公司已申請[且聯交所已批准本公司]豁免嚴格遵守上市規則第10.08條有關上市後六個月內不得再發行股份或其他證券之規定，以及就國清中國、青建發展、New Guotsing Holdco及杜博士因本公司於上市後首六個月內發行股份或其他證券而視為出售股份豁免嚴格遵守上市規則第10.07(1)(a)條之規定，惟條件是：

- (i) 本公司於完成日期起計首六個月內發行任何股份或其他證券，目的必須為(a)籌集現金用作特別收購有助經擴大集團業務增長之土地、資產、證券或業務，包括本公司根據本通函「與控股股東之關係」一節載列的認購期權契據收購高技；(b)結算該收購全部或部分代價；或(c)由於根據可轉換優先股條款轉換可轉換優先股；及
- (ii) 國清中國、青建發展、New Guotsing Holdco或杜博士中的任意方單獨或共同於上市後首十二個月將仍為本公司控股股東。

## 股本

### 股本

於最後實際可行日期，本公司僅有一類已發行股份，即每股面值0.01港元之股份。本公司法定股本為20,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股。

下表載列本公司因發行可轉換優先股及換股股份而調整之股本：

#### 法定股本

		港元
2,000,000,000	股於最後實際可行日期之股份	20,000,000
3,000,000,000	股根據股東特別大會所提呈 決議案新增之股份	30,000,000
<u>5,000,000,000</u>		<u>50,000,000</u>
1,000,000,000	股根據股東特別大會所提呈 決議案設立之可轉換優先股	10,000,000

#### 已發行股本

		港元
300,000,000	股於最後實際可行日期之已發行股份	3,000,000
951,872,727	股將發行之可轉換優先股	9,518,727
<u>1,251,872,727</u>	股緊隨完成後股份和可轉換優先股	<u>12,518,727</u>

上表並無計及可轉換優先股所附帶之換股權。

自二零一四年十二月三十一日(即目標集團編製最新刊發之經審核賬目之日期)起及截至最後實際可行日期，本公司概無發行任何新股份。

### 購股權及可換股證券

於二零一四年六月二十七日，本公司建議根據其購股權計劃，授出合共19,500,000份購股權(「購股權」)予若干董事、本集團僱員及顧問(統稱「承授人」)。購股權將使承授人可認購合共19,500,000股新股份，佔本公司於授出日期已發行股本6.5%，惟受有關歸屬期所規限。除已披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份之證券。

## 股本

### 地位

換股股份將享受同等權利及在各方面與配發及發行當日之已發行股份享有同等權利。換股股份將不享有截至二零一四年十二月三十一日止年度或自最後實際可行日期起至換股股份發行前之日期(包括該日)可能宣派之任何末期股息。

有關可轉換優先股主要條款的進一步詳情，請參閱「董事會函件—可轉換優先股及換股股份之資料」一節。

### 公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)(a)條，於完成時及其後任何時間，本公司須維持公眾持有本公司已發行股本25%之「最低規定百分比」(上市規則第8.24條所界定者)。發行可轉換優先股(及因轉換可轉換優先股而發行換股股份，惟須待本公司符合上市規則下的最低公眾持股量規定，方可作實)將不會導致本公司未能遵守上市規則之最低公眾持股量規定。

[編纂]



## 股 本

[ 編 纂 ]

## 1 聘用條款

### 1.1 緒言

青建(南洋)控股有限公司(「**目標集團**」)於二零一五年一月二十一日委託新加坡獨立市場顧問Knight Frank Pte Ltd(「**Knight Frank**」)撰寫一份關於新加坡住宅物業及建築市場的獨立市場報告(「**報告**」)，報告將收納入目標集團在香港聯交所上市之通函中。**Knight Frank**已委託Rider Levett H Bucknall LLP撰寫一份關於新加坡建築行業的市場報告。該報告分為兩部份，即第(I)部份：新加坡住宅物業市場及第(II)部份：新加坡建築市場，並由Rider Levett Bucknall LLP向**Knight Frank**提交，並構成報告的部份。

新加坡是目標集團之業務營運及物業當前所在地，將本報告收納入通函旨在提供新加坡住宅物業及建築市場的整體行業資訊。目標集團已就**Knight Frank**提供的服務支付共計65,000新加坡元費用。

### 1.2 報告日期

除非另有說明，本報告載列之資料、估計及假設反映的是截至二零一四年十二月三十一日的市場狀況。

### 1.3 Knight Frank簡介

**Knight Frank LLP**屬於領先業界的獨立環球物業代理及顧問。**Knight Frank**的總部位於倫敦，其全球合夥人Newmark Grubb **Knight Frank**紮根紐約，二者攜手透過六大洲55個國家的370所辦事處發展為超過12,000位物業專業人士的集團，服務的客戶下至個人業主及購買者，上至大型開發商、投資者及法團承租人。

### 1.4 假設

假設被視為本報告之重要組成部份。由於部份資料缺失或超出我們的專業範圍，**Knight Frank**採用假設。儘管在做出該等假設時已慎重考慮**Knight Frank**在本文件之日期已知的因素，但應考慮到假設不準確或情況在本報告當前時間之後發生變化之風險。**Knight Frank**概不保證或聲明本報告所依賴的假設是準確或正確的。主要調查結果及結論部份乃基於以下重要假設：截至本報告之提交日期，

- 有關房地產市場的現行政府政策及法規(如房地產降溫措施)將維持現狀，且不會出現任何形式的調整；
- 現有政府開發計劃(如二零一四年整體規劃)及土地使用政策保持不變，且不會出現重大變動；及
- 根據公開推測，並撇除任何無法預見的情況，影響新加坡物業及建築市場的主要驅動因素(例如但不限於，全球及新加坡經濟增長速度、物價、新加坡元的堅挺程度、就業率及利率)保持當前水準。

## 1.5 限制條件

本報告受以下限制條件規限：

- (a) Knight Frank 只向報告接收人（即目標集團）履行與本報告相關的責任。
- (b) Knight Frank 否認對任何其他方的一切責任，且拒絕對任何其他方承擔法律責任。
- (c) 報告乃嚴格按照條款並針對條款所述之用途撰寫，且只能用於該用途。
- (d) 禁止在任何公開文件、通函或聲明中以任何方式複製本報告之全文或部份或提述本報告，除非 Knight Frank 事先對本報告可能出現的形式及場合做出書面批准。
- (e) Knight Frank 根據其內部資料庫、獨立第三方報告及來自其認為信譽卓著的行業組織的公開資料撰寫本報告。Knight Frank 假設其依賴的資料和數據是完整且準確的。本報告載列之資料來自 Knight Frank 認為可靠的來源，但不能保證任何該等資料的準確性或完整性。
- (f) 除非另有指明，本報告中呈列的所有貨幣均以新加坡元計值。
- (g) 對任何官方規定及刺激方案的提述乃根據於本報告之提交日期可獲得的公開資料做出。倘若希望更加全面地理解相關規定，應尋求技術及法律意見。
- (h) 本文件載有的任何未來事件聲明是 Knight Frank 根據於本報告之日已知的資料做出的估計或提出的觀點。預測過程涉及關於眾多變數的假設，該等變數對變化中的情況非常敏感。任何一種情況發生變化可能嚴重影響結果。因此，Knight Frank 概不保證未來將達到本報告概述的預測，亦不保證事實將證明該等預測及前瞻性陳述正確，因此，請勿過度依賴它們。除法律要求外，Knight Frank 概無義務因新資料、未來事件或其他原因公開更新或修改本報告中包含的任何前瞻性陳述，且本報告載列的所有前瞻性陳述均受本警戒性聲明限制。
- (i) Knight Frank 在研究過程中做出推測或預測時已充份利用自身判斷力。然而，由於該等推測或預測是關於受意外事件影響的未來市場狀況，因此，Knight Frank 拒絕對該等推測或預測承擔任何法律責任。
- (j) 所有圖表和圖片僅作說明之用。概不提供、意指或暗含任何性質的聲明或保證。Knight Frank 不會對疏忽承擔法律責任，亦不會對因使用本資料而引起的任何直接或間接隨之而來的損失或損害賠償承擔法律責任。

- (k) 儘管在撰寫該等詳情時已儘量仔細，但 Knight Frank 概未對本報告所載資料之完整性或準確性做出明示或暗示保證。該等詳情受錯誤、遺漏、價格及租金或其他條件的變化、在不予通知的情況下撤回及我們的委託人施加的任何特殊上市條件限制，因此，不構成要約或合同，亦不構成要約或合同的一部份。利益相關方不得依賴事實聲明或陳述，而必須對準確性加以核查或採取其他措施，而後方可信納。本報告概未做出任何明示或暗示聲明、保證或契諾，亦不包含對資料準確性、合理性或完整性的承諾。Knight Frank 不會對疏忽承擔法律責任，亦不會對因使用本資料而引起的任何直接或間接隨之而來的損失或損害賠償承擔法律責任。
- (l) Knight Frank 沒有義務就本報告提供證詞或出庭，除非已訂立相關特殊協定。
- (m) 本報告闡述或提供的聲明、資料及觀點僅用作對某些與物業價格相關之重要考慮因素的指導。Knight Frank 及參與撰寫本報告的任何人均未就本報告之內容做出保證，亦不對任何人依賴或使用本報告中的聲明、資料或觀點而引致的任何後果、損失或損害賠償承擔任何契約、欺騙或其他形式的法律責任。

順頌商祺



Alice Tan  
董事兼主管  
研究及諮詢部  
Knight Frank Pte Ltd，新加坡

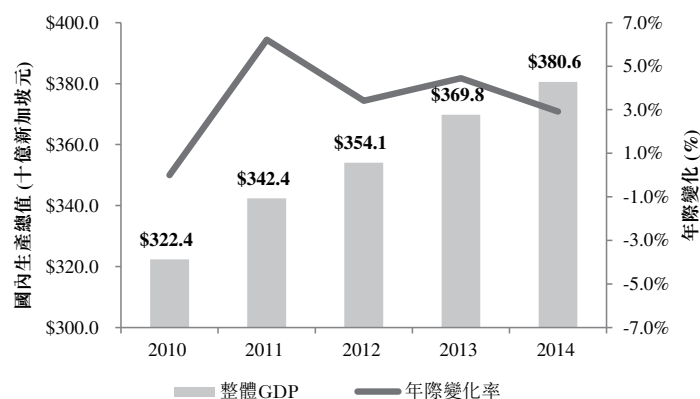
## 2 新加坡宏觀經濟概述及展望

### 2.1 新加坡經濟之宏觀經濟分析

#### 2.1.1 國內生產總值(GDP)

據貿易與工業部(截至二零一五年二月十七日)公佈，二零一四年，新加坡實際GDP全年增長2.9%，達到3,806億新加坡元。這一增長速度低於二零一三年的4.4%。隨著新加坡經濟進入新的成熟階段，2.0%至4.0%的增長速度成為新常態，也是健康經濟狀態的持續體現。

附表2-1：二零一零年至二零一四年國內生產總值及年同比增長率變化



資料來源：新加坡貿易與工業部(貿工部)、Knight Frank 研究及諮詢部

受商品生產部門及服務生產部門<sup>1</sup>的增長推動，新加坡經濟迅速恢復活力，二零一四年，該兩大部門全年整體增長率分別為2.7%和3.2%。在物質生產行業中，建築部門在二零一四年增長3.0%，製造業在同一時期增長2.6%。另一方面，服務生產行業的發展壯大主要受金融與保險及商業服務部門支撐。

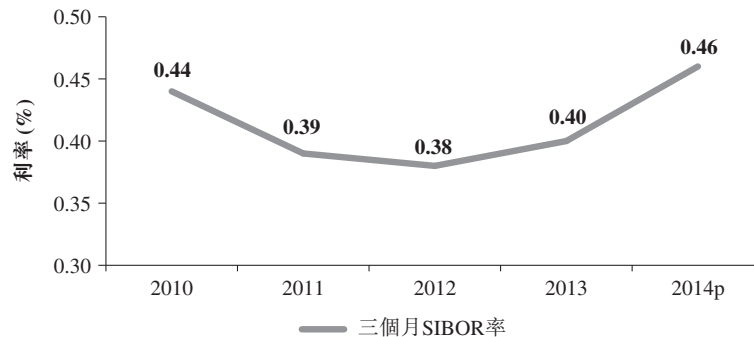
#### 2.1.2 新加坡的抵押借貸

據新加坡金融管理局於二零一五年一月做出的初步估計，截至二零一四年第四季度，未清償的住房貸款(業主自用物業貸款及投資物業貸款)總額達1,809億新加坡元，與去年同期相比增長6.6%。二零一四年第四季度批准的新住房貸款總額度與去年同期相比增長5.9%，達68億新加坡元。

新加坡銀行同業拆借利率(SIBOR)是與新加坡住房貸款掛鉤的重要利率。貿工部公佈的截至二零一五年二月十七日的統計資料顯示，二零一四年，三個月期新加坡元銀行同業拆借利率之年利率(初步)增至0.46%，年度上漲0.06個百分點。利率上漲意味著購房者每月必須償還更高的抵押貸款。

<sup>1</sup> 物質生產行業包括製造及建築部門。服務生產行業由以下部門構成：批發與零售貿易、運輸與儲存、住宿與餐飲服務、資訊與通訊、金融與保險、商業服務、其他服務行業。

附表2-2：二零一零年至二零一四年三個月期新加坡元銀行同業拆借利率



資料來源：貿工部、Knight Frank 研究及諮詢部

\* 二零一四年新加坡經濟調查報告中發佈的三個月期新加坡元銀行同業拆借利率，資料來源(由金管局匯編)中關於某些利率的調查結果在匯編之時可能尚不全面。因此，二零一四年的年度數據為初步數字，「2014p」中的「p」正代表此意。

## 2.2 未來土地使用及人口增長規劃

二零一四年，新加坡總人口為547萬。根據政府公佈的二零一三年一月《人口白皮書》中的推測，預計到二零三零年，新加坡人口將增至650萬至690萬之間。

### 2.2.1 土地使用規劃

二零一三年一月發佈的土地使用計劃顯示，預計到二零三零年，將新建多達700,000套新房屋。該等新居將透過以下途徑開發：在比達達利、淡濱尼北及登加開放新鎮，在現有房地產中的閒置地上開發更多房屋，及透過各種政府資助開發方案(如電梯升級計劃)復興成熟城鎮。政府還打算在中央區(Central Region)提供更多住房，讓新加坡人能在工作地點附近安家。

### 2.2.2 二零一四年整體規劃

二零一四年整體規劃由法定土地使用規劃構成，其指導新加坡在未來十至十五年的開發。政府以住房為工作重點，力求提供優質的居住環境及豐富的房屋選擇，以及滿足老少居民的配套設施。未來十五年，將在中央商務區、濱海灣、濱海南、里峇峇利、珍珠山及奧菲亞一梧槽區域等市內位置修建更多住房。特別是濱海南將發展為一個綜合性、高密度居民區，憑藉9,000套新房屋，為城市生活提供更多選擇，意即更多人可以居住到他們的工作地點附近。每個開發項目都將位於距離交通樞紐、商店、餐館、文化景點及康樂場所五至十分鐘路程的範圍內。

<sup>2</sup> 新加坡住宅市場相關術語表(包括本報告中提到的術語)載列於第7段。

### 3 新加坡私人住宅物業市場概述<sup>2</sup>：供需分析

#### 3.1 新加坡住宅物業市場概述 — 公屋、私宅及執行共管公寓

新加坡住宅物業市場可分為公屋及私宅。公屋開發項目由建屋發展局(HDB)建設及銷售，購買者不僅要滿足資格要求，還須滿足最低居住期限；與公屋不同，私宅由私人房地產開發商開發，且不受資格要求或最低居住期限限制；執行共管公寓(EC)是一種混合型物業類型，在開發後的前十年，執行共管公寓擁有公屋身份，受購買者資格及最低居住期限限制(與其他建屋發展局公屋類似)，第十年過後，則被視為私人物業，並取消所有限制。下表解釋了私人房地產開發商開發的房屋類型：

附表3-1：私人房地產開發商開發的房屋類型

分類	子分類	類別的定義／解釋
私宅	有地	指低層或低密度住宅開發項目，包括獨立房屋、半獨立屋、連棟房屋、排屋。
	非有地	指多層住宅開發項目，包括公寓及共管公寓。  與公寓開發項目相比，共管公寓開發項目通常會提供更多社區及康樂設施。  為獲得共管公寓身份，開發項目必須滿足市區重建局(URA)制定的一系列標準。
公私房	執行共管公寓	由私管企業發展，並有可與私宅比較的設備。然而於初期年份附帶若干限制，例如合資格條件(相似於建屋發展局的住宅)及在出售執行共管公寓前的最短入住期。

#### 3.2 目標集團涉足的獨特市場分部

##### 市場分部

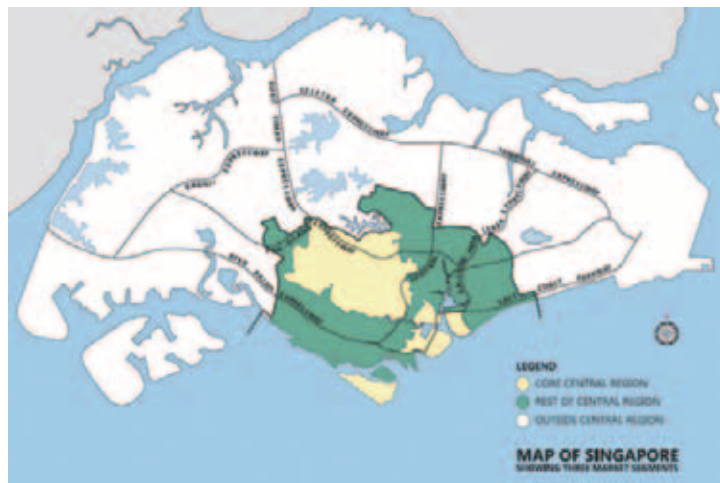
新加坡市區重建局(URA)將當地市場劃分為三個部份，這是從地理角度觀察該市場的最常用方法，這三個部份分別是：核中央區(Core Central Region, CCR)、次中央區(Rest of Central Region, RCR)及中央區以外(Outside Central Region, OCR)，通常亦分別稱為高端、中等及大眾市場分部。附表3-2中的表格闡釋了這三個市場分部的詳細資訊，及附表3-3中的地圖標明了這三個子分類的位置。

附表3-2：分類及私人住宅市場相關術語定義

核心中央區(CCR)	包括第9、10、11郵區、中心城區及聖淘沙。  位於核心中央區的有地及非有地物業通常被稱為 高端住宅物業。
次中央區(RCR)	由以下9個規劃地區組成：歐南、博物館區、紐頓、 里峇峇利、新加坡河、濱海南、濱海東、海峽景及 梧槽。不包括烏節及市中心城區規劃區域。  次中央區的有地及非有地物業通常被稱為中等住 宅物業。
中央區以外(OCR)	由中央區以外的規劃區域組成。  中央區以外的非有地物業通常被稱為大眾住宅物 業。  執行共管公寓一般位於中央區以外。

資料來源： REALIS、市區重建局、Knight Frank 研究及諮詢部

附表3-3：顯示新加坡私人住宅市場之核心中央區、  
次中央區及中央區以外市場分部的地圖



Knight Frank 研究及諮詢部圖表。資料來源：市區重建局

在核心中央區、次中央區及中央區以外市場分部營運的私人房地產開發商瞄準不同的客戶群，因此，在該等市場分部中開發的私宅(包括執行共管公寓)在價格負擔能力及產品定位上也各不相同。購房者的部份關鍵人口統計資料包括：(i)家庭收入水準；(ii)家庭規模；(iii)對品質及開發單位中的設備和裝飾的偏好；及(iv)開發項目的位置。因此，核心中央區、次中央區及中央區以外分別有它們獨一無二的目標客戶群。



### 中央區以外

過去五年間(即二零一零年至二零一四年期間)，目標集團的所有住宅項目全部由共管公寓(一種非有地私宅類型)及執行共管公寓構成。除共管公寓寧居位於次中央區外，目標集團開發的所有物業(包括共管公寓及執行共管公寓)均位於中央區以外。

過去五年間(即二零一零年至二零一四年期間)，在中央區以外推出之私宅及執行共管公寓總數佔在整個新加坡推出之私宅及執行共管公寓總數的66.0%。過去五年間(即二零一零年至二零一四年期間)，在中央區以外新推出發售之私宅及已出售執行共管公寓總數佔在整個新加坡新推出發售之私宅及已出售執行共管公寓單位總數的66.3%。

### 勢均力敵的市場參與者

由於目標客戶以及相應的房屋負擔能力、產品定位及市場競爭性質在很大程度上受相關房地產開發商業策略所聚焦的市場分部推動，目標集團關注的人口統計資料及購房偏好與目標市場之人口統計資料及購房偏好類似且相當，本報告試圖比較目標集團與同一市場分部(即中央區以外市場分部)中的其他參與者。

確切而言，在本部份中，中央區以外構成主要比較基礎。考慮到目標集團關注的市場分部，本報告還力求詳細闡釋各種績效指標及中央區以外市場分部的競爭格局。

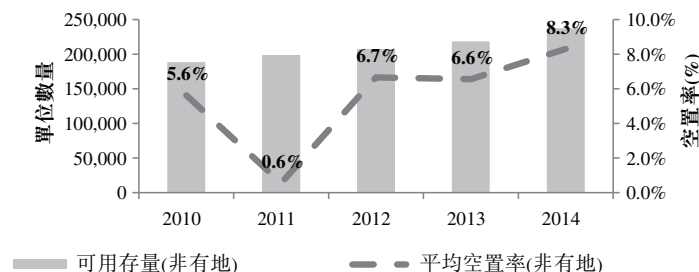
## 3.3 非有地私宅及執行共管公寓之可用存量房及空置率

在二零一零年至二零一四年期間，目標集團已開發了(i)非有地私宅(即共管公寓)及(ii)執行共管公寓。

### 3.3.1 非有地私宅

於二零一四年第四季度，非有地私宅的總可用存量房達到237,274個單位，與去年同期相比大幅上升8.7%(附表3-4)。由於上一年度的空置率上升1.7個百分點，二零一四年，非有地私宅的吸納率下滑。然而，二零一四年非有地私宅的整體入住率仍在90%以上，為91.7%(即空置率為8.3%)。

附表3-4：二零一零年至二零一四年非有地私宅之可用存量房及空置率(全島)



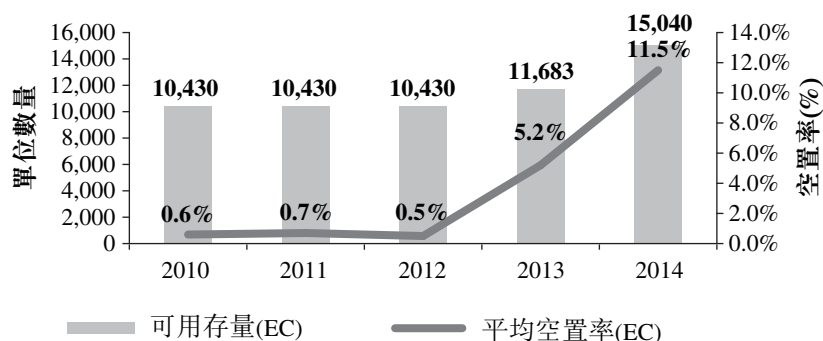
資料來源： REALIS (截至二零一五年一月二十八日)、Knight Frank 研究及諮詢部

\* 並無中央區以外資料

### 3.3.2 執行共管公寓

二零一四年執行共管公寓分部的總可用存量房達到15,040個單位(附表3-5)。二零一三年之前，可用執行共管公寓的單位數量仍相當穩定，約為10,430個，二零一三年期間，1,253個單位完工，因此，執行共管公寓總存量房上升12.0%，達到11,683個單位。隨後，二零一四年再增加28.7%，達到15,040個單位。由於執行共管公寓可用存量房顯著增長，二零一四年的平均空置率進一步升至11.5%。

附表3-5：二零一零年至二零一四年執行共管公寓(全島)之可用存量房及空置率



資料來源： REALIS (截至二零一五年一月二十八日)、Knight Frank 研究及諮詢部

## 3.4 新加坡私人住宅物業市場之需求分析

附表闡釋了新加坡的物業銷售類型：

附表3-6：物業銷售類型

預售	在頒發法定完工證書及附屬分層產權證(Subsidiary Strata Certificates of Title)或開發項目之所有單位的產權證前，開發商直接銷售單位。
再售	在頒發法定完工證書及附屬分層產權證或開發項目之所有單位的產權證後，開發商或後來的購買者銷售單位。
轉售	在頒發法定完工證書及附屬分層產權證或開發項目之所有單位的產權證後，已與開發商或後來的購買者簽訂購買單位協定的人士出售該單位。

公屋及執行共管公寓轉售並不常見，因為購買者必須滿足最低居住期限。

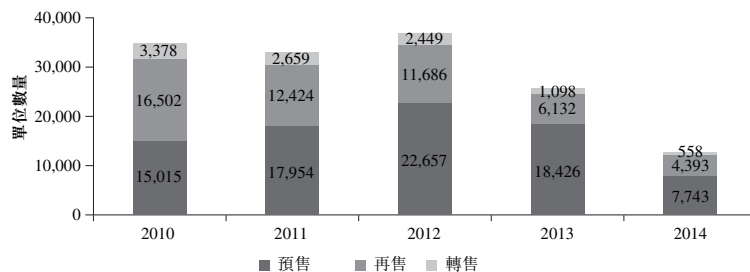
資料來源： REALIS、Knight Frank 研究及諮詢部

### 3.4.1 非有地私宅的交易量(預售、轉售及再售)

房地產降溫措施及自二零一三年六月以來過去兩年實施的總償債率框架(TDSR)大大挫傷人們購買私宅的熱情，二零一四年，全島非有地私宅的總交易量全年下滑50.5%，至12,694個單位(附表3-7)。

作為房地產開發商，目標集團僅涉及預售市場。就二零一四年的預售表現而言，二零一四年全年銷售的新單位數量下滑58.0%，至7,743個單位。

附表3-7：二零一零年至二零一四年非有地私宅之總交易量(全島)



資料來源： REALIS (基於截至二零一五年四月十六日之知會備忘)、Knight Frank 研究及諮詢部

### 3.4.2 執行共管公寓的交易量(預售及再售)

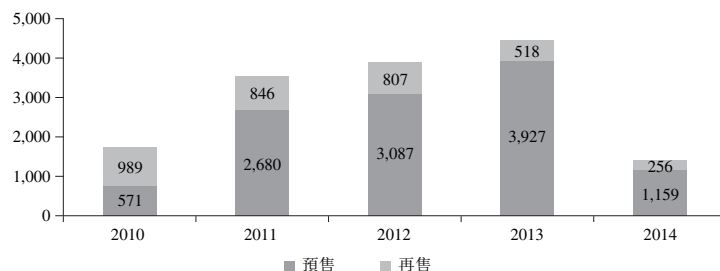
二零一四年，執行共管公寓的預售總量全年下滑約70.5%，至1,159個單位(附表3-6)。二零一四年，執行共管公寓在二級(再售)市場上的全年總交易量也以更大的幅度(50.6%)下滑，至256個單位。總而言之，相比二零一三年，二零一四年執行共管公寓的總交易量下滑68.2%，至1,415個單位。執行共管公寓轉售於新加坡並不常見，因為購買者必須滿足最低居住期限。

執行共管公寓市場分部的銷售表現疲弱歸咎於兩大因素：

首先，房地產降溫措施的打擊，加上對執行共管公寓購買者實施的償還貸款比率(MSR)框架<sup>3</sup>挫傷了購房者對執行共管公寓部門的需求。該等政策旨在向國內借款人灌輸審慎理財的思想，及限制過度槓桿化，如不加制止，過度槓桿化尤其會增加中等收入家庭及貸方面臨的風險。

其次，私宅價格下跌，私營公寓及共管公寓供應充足，為潛在房屋業主提供了更多選擇。該等因素影響了二零一四年執行共管公寓的銷售。

附表3-6：二零一零年至二零一四年執行共管公寓按物業銷售類別之總交易量(全島)



資料來源： REALIS (基於截至二零一五年四月十七日之知會備忘)、Knight Frank 研究及諮詢部

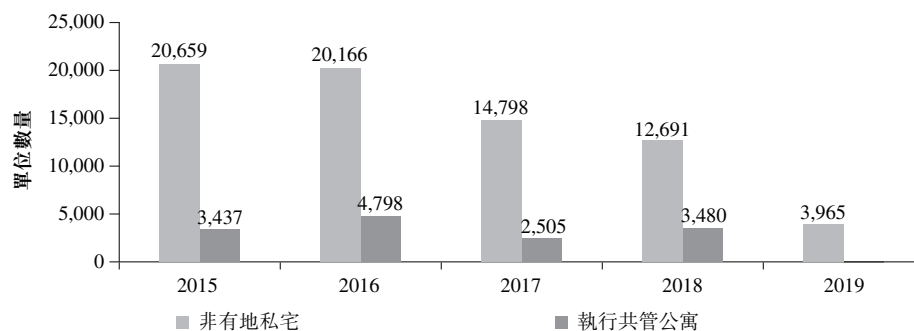
<sup>3</sup> 對於金融機構向借款人發放的、用於直接從房地產開發商處購買執行共管公寓單位的住房貸款，金管局規定償還貸款比率上限為借款人每月總收入的30%。30%的償還貸款比率適用於根據二零一三年十二月十日及之後頒發的購買權(Option to Purchase)購買的執行共管公寓。

### 3.5 非有地私宅及執行共管公寓的未來供應

市區重建局於二零一四年第四季度發佈的數據顯示，預計從二零一五年至二零一九年，近72,300套<sup>4</sup>非有地私宅將完工，其中最大一部份(約28.6%)預期將於二零一五年完工(附表3-7)。較過去五年(即二零零零年至二零一四年)完工的約57,300套非有地私宅單位高26.2%。

截至二零一九年末，預計約有14,200個<sup>5</sup>執行共管公寓單位將完工。較過去五年(即二零一零年至二零一四年)興建的約4,600個單位增長約三倍。大部份(即約33.7%)即將到來的執行共管公寓預定於二零一六年完工，在此期間，有近4,800個單位將完工。截至二零一四年第四季度的公開資料顯示，二零一九年沒有將完工的新執行共管公寓單位供應。鑒於組屋升級房屋者希望購置配備「共管公寓設施」的房屋，市場可能繼續對執行共管公寓有需求，及整體入住率將保持穩定。

附表3-7：二零一五年至二零一九年截至預計完工年度非有地私宅及執行共管公寓之未來供應(全島)



資料來源：市區重建局、REALIS、Knight Frank 研究及諮詢部

## 4 價格走勢分析

### 4.1 全島住宅物業市場

#### 4.1.1 過去五年非有地私宅及執行共管公寓之平均交易價格

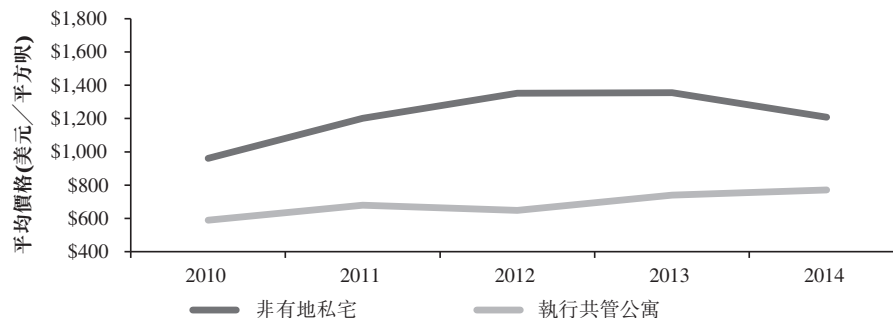
基於市區重建局提供之知會備忘，二零一四年全島非有地私宅的平均交易價格全年降低10.8%至1,209美元/平方呎(參見附表4-1)。

<sup>4</sup> 本未來供應數字包括來自已獲得臨時及書面許可的新開發項目及再開發項目的供應，以及來自其他供應類別的供應，例如來自以下項目的供應：(i)已獲得草案臨時許可(Outline Provisional Permission)的項目；(ii)已提交規劃待審批及正在考慮之中的開發項目；(iii)位於已獲得政府售地(GLS)的建築用地但尚未提交規劃以供審批的項目；(iv)政府售地計劃中的已規劃項目(指政府售地確認清單上的建築用地及已觸發的政府售地備用清單上的建築用地)；及(v)尚未向市區重建局提交規劃以供審批的已規劃公共開發項目。

<sup>5</sup> 本未來供應數字指已獲得規劃批准(即臨時許可、書面許可)的新開發項目及再開發項目。

另一方面，基於市區重建局提供之知會備忘，二零一四年全島執行共管公寓的平均交易價格每年增加約4.2%至771美元/平方呎，亦標誌著執行共管公寓市場分部將連續第二年實現增長，儘管增長速度有所放緩。執行共管公寓不斷上升的價格已擺脫私宅在過去兩年價格不斷下降的趨勢。

附表4-1：二零一零年至二零一四年非有地私宅及執行共管公寓之平均交易價格(全島)



資料來源： REALIS (基於截至二零一五年二月四日之知會備忘)、Knight Frank新加坡辦事處研究及諮詢部

#### 4.1.2 影響價格之主要驅動因素

非有地私宅及執行共管公寓的價格受大量供求因素影響，如下文所示。相比私宅單位，一定要注意，執行共管公寓市場狀況在較大程度上會受到政府法規及政策的影響。

##### 需求因素

- 新加坡經濟的表現 — 在繁榮的經濟增長環境中，消費水平提高很可能轉換成總體較高的住房需求。
- 利率 — 融資成本影響購房者購置住宅物業之能力。
- 組屋公寓再售需求及價格 — 非有地私宅及執行共管公寓通常被視為組屋公寓業主升級房屋之首選。組屋公寓再售需求及價格上升很可能會提高升級房屋者對於私宅及執行共管公寓市場分部的需求。
- 政府政策及法規 — 物業市場降溫措施(例如30%的每月償還貸款比率及總償債率(TDSR)框架)，其中一些專門針對執行共管公寓市場，故意壓低支付能力及住房市場之總體需求。

##### 供應因素

- 即將到來的房屋供應 — 即將供應之住宅單位在某種程度上很可能影響潛在買方對於市場的展望。這反過來會影響買方對於現有及近期即將推出之項目的價格預期。降低潛在供應很可能有助於提高當前需求，從而提高價格。

- 建築成本及土地成本 — 承擔之建築成本及土地出價較高很可能會轉變成更高的售價，因為開發商力圖維持其目標利潤率水平。
- 開發位置 — 一般而言，位於十分搶手的位置或被指定為政府今後開發區域之開發項目的平均價格相對較高。例如，作為二零一四年總體規劃的一部分，即將開發的裕廊湖區有助於推動該區其他開發項目(例如Lake Life、Lakeville及J Gateway)實現相對出色的銷售業績。

## 5 執行共管公寓及私宅之競爭格局

### 5.1 開發商競爭力分析

Knight Frank分析發現，二零一零年至二零一四年，約有165間公司<sup>6</sup>參與開發在此期間推出的228處中央區以外<sup>7</sup>執行共管公寓及私宅。潛在市場進入者的入市障礙包括：

**土地價格高** — 新加坡土地價格高對小型開發商十分不利。政府售地(GLS)計劃用地爭奪戰異常激烈，地塊通常面積相對較大，需要花大價錢，特別是黃金地段的用地。對於目前的私人住宅物業市場，賣方價格預期相對較高，無論是透過整體出售、私人投標還是私人協商執行。儘管如此，還是有機會透過相對受限之交易以較低的總價在私宅市場買到較小的地塊。

**建築成本上升** — 作為政府調整經濟結構並實現更高生產力工作的一部分，臨時工短缺導致人力成本上升。實施各類施工法規，例如，非有地住宅GLS土地利用預製浴室單位及易建指標，以推動建築生產力，此為進一步促進成本上升的因素。因此，擁有施工隊伍或與建築公司有密切合作且能更好地管理其建築成本的開發商佔有優勢。

**來自國外開發商的競爭壓力不斷增加** — 國外開發商擁有跨境優勢及區域網絡，能夠更好地管理其建築成本。進口成本相對較低的建材以及利用創新型建築方法有助於該等開發商獲得成本競爭優勢。

### 5.2 重要市場參與者

目標集團主要從事中央區以外執行共管公寓及私宅(即共管公寓)之開發。因此，關於市場份額表現之分析(附表5-1)乃基於自二零一零年至二零一四年過去五年在中央區以外市場分部推出及售出之全部執行共管公寓及私宅(包括有地及非有地私宅)單位。

<sup>6</sup> 公司指構成各間項目開發公司之母公司或實體。

<sup>7</sup> 中央區以外通常被稱為大眾市場分部。

二零一零年至二零一四年期間，目標集團在中央區以外市場分部售出之執行共管公寓及私宅單位總數的市場份額排名也毫不遜色。目標集團為在中央區以外市場分部售出之執行共管公寓及私宅單位總數排名第六的公司。該等銷量約佔五年期間在中央區以外市場分部售出之執行共管公寓及私宅單位總數的4.0%。市場領導者(即城市發展有限公司)僅持有略超過10%之總市場份額(基於出售之單位數量)，中央區以外市場分部執行共管公寓及私宅市場目前群雄割據，競爭異常激烈。

就附表5-1而言，公司指構成各間項目開發公司之母公司或實體。該表合計該等公司或其控股公司已售單位數量。倘某個項目由多間公司聯合開發，規定由母公司擁有或售出之單位總數基於該公司在開發項目中的持股量分配。例如，在100個單位之開發項目中某公司的持股量為50%，則規定該公司擁有開發項目中的50個單位(而不是100個)。該規定同樣適用於所推出之單位百分比。例如，在100個單位的開發項目中某公司的持股量為50%，已推出50%的單位，則該公司擁有50個單位，推出25個單位。

附表5-1：二零一零年至二零一四年期間中央區以外項目按市場份額排名前十之物業開發公司

編號	物業開發公司	市場份額 (基於已售 單位數量)	市場資本值 (以新加坡元計)
1	城市發展有限公司	11.8%	93.70億新加坡元
2	星獅地產有限公司	7.0%	51.20億新加坡元
3	香港置地	5.5%	180.00億新加坡元
4	森聯集團	5.2%	8.60億新加坡元
5	遠東機構	4.5%	不適用
6	青建(南洋)控股有限公司(附註)	4.0%	不適用
7	慶隆有限公司	3.5%	不適用
8	海峽實業有限公司	3.0%	不適用
9	中冶集團	2.9%	—
10	吉寶置業有限公司	2.6%	68.80億新加坡元

附註：由於寧居項目位於次中央區，因此並未納入該表。

資料來源：REALIS(截至二零一四年第四季度)、彭博社(截至二零一五年四月七日)、Knight Frank研究及諮詢部

\* 各物業開發公司的總市場份額乃基於各公司於過去五年由二零一零年至二零一四年推出私宅單位及執行共管公寓單位的總數釐定。

\* 不適用表明公司於摘錄之日並未公開上市

\* 市場資本值數字舍入到小數點後兩位數

### 5.3 重要競爭優勢

截至二零一四年底，目標集團在二零一零年至二零一四年期間推出之項目實現75%以上的總體項目認購率。目標集團推出的過半數項目全部售出，二零一四年年底之前推出的兩個執行共管公寓項目使整體認購率適中(參見附表5-2)。

大多數開發項目表現出色，過去三年推出之全部售出的項目包括水岸康居及清水灣。另一方面，中期需求回升時，近期推出的百麗軒等項目之整體認購

附錄一 A

市場報告(物業開發)

率將逐步提高。儘管該等項目乃於近期推出且目前市場狀況不佳，仍能實現值得稱道的認購率。

附表5-2：目標集團於二零一零年至二零一四年期間推出之項目列表

序列號	開發項目名稱	開發類型	推出月份	項目單位 總數	已推出單位	已售單位	整體認購率 (截至 二零一四年底)
					累計數 (截至 二零一四年底)	累計數 (截至 二零一四年底)	
擁有*多數股權之項目							
1	百麗軒	執行共管公寓	十一月十四日	651	651	186	28.6%
2	百麗居	執行共管公寓	十一月十四日	561	561	78	13.9%
3	翠林雅居	執行共管公寓	八月十三日	512	512	458	89.5%
4	星河灣	非有地私營	六月十二日	610	610	610	100.0%
5	樂水居	執行共管公寓	七月十一日	504	504	504	100.0%
6	水岸康居	非有地私營	一月十二日	590	590	590	100.0%
7	清水灣	執行共管公寓	十月十二日	383	383	383	100.0%
8	^寧居	非有地私營	十二月十日	219	219	219	100.0%

擁有少數股權之項目

1	The Topiary	執行共管公寓	十二月十二日	700	700	700	100.0%
---	-------------	--------	--------	-----	-----	-----	--------

資料來源： REALIS(基於截至二零一四年第四季度末之資料)、Knight Frank 研究及諮詢部、目標集團提供之資訊

\* 多數股權指至少持有項目開發公司股份總數的50%

^ 寧居乃是位於次中央區(RCR)的一個非有地私營開發項目

事實證明，目標集團能夠在其項目中提出強而有力的價值主張，吸引購房者，特別是在以下三個關鍵領域：

- (1) 價格 — 鑒於當前物業市場需求不溫不火，目標集團確保以具有市場競爭力的價格推出其開發項目，在保證總體盈利能力的同時，實現良好的銷售業績水平。分析二零一四年第四季度推出之執行共管公寓開發項目的平均價格後發現，目標集團開發項目近期推出之單位以相對其競爭對手較低的價格售出(參見附表5-3)。以公平合理之價值購買土地以及有效地管理建築成本使得目標集團開發項目的定價更具競爭力。

附表5-3：二零一四年第四季度推出之執行共管公寓開發項目  
平均售價及土地標價

開發項目名稱	推出月份	平均售價 (美元/平方呎)	平均土地標價 (美元/容積率/ 平方呎)
Lake Life	十一月十四日	870美元	419美元
The Terrace	十二月十四日	823美元	355美元
*百麗軒	十一月十四日	814美元	331美元
*百麗居	十一月十四日	794美元	341美元

資料來源： REALIS(基於二零一五年三月十三日提供之知會備忘)、URA、Knight Frank 研究及諮詢部

\* 由目標集團開發之項目



- (2) **位置** — 作為總體策略的一部分，目標集團將專注於開發郊區區域內的項目，特別是被指定為未來發展對象的地區(例如榜鵝)。為進一步提升購房者的價值主張，推出之大多數項目距離地鐵(MRT)及輕軌(LRT)車站等公共交通設施僅幾步之遙(即不到400米)(參見附表5-4)。

附表5-4：目標集團推出之項目及其與地鐵站／輕軌站的鄰近距離

序列號	開發項目名稱	開發類型	距離最近之輕軌站／ 地鐵站的大概距離
1	百麗軒	執行共管公寓	距離農道輕軌站300米
2	百麗居	執行共管公寓	距離兀蘭南地鐵站 (即將建成)950米
3	翠林雅居	執行共管公寓	距離樹德輕軌站400米
4	樂水居	執行共管公寓	距離卡達羅輕軌站200米
5	*The Topiary	執行共管公寓	距離芬薇輕軌站500米
6	清水灣	執行共管公寓	距離海灣輕軌站220米
7	星河灣	非有地私營	距離珊瑚邊輕軌站280米
8	水岸康居	非有地私營	距離港腳輕軌站300米

\* 目標集團持有之擁有少數股權的項目

資料來源： OneMap、Knight Frank 研究及諮詢部

距離公共交通設施僅幾步之遙的項目已加粗顯示

- (3) **提供之產品** — 品質乃是貫穿目標集團整個項目開發週期的重要因素。具體而言，執行共管公寓單位買方須遵守五年之最低居住期限(MOP)要求，目標集團確保其單位品質不會折損。這一點透過每個開發項目內的單位均全面遵守建築標準以及採用最新的室內設計及優質傢俱實現。

此外，以下方面均被確認為重要的競爭優勢，能使目標集團今後繼續維持其市場份額：

- **公司內部之協同作用產生的潛在成本節約** — 目標集團兼具建築與物業開發能力，能夠獲益於該等協作方式，反過來會帶來一致的優質產出，精簡營運成本。協同作用產生之潛在成本節約使得目標集團的項目定價更具競爭力，吸引購房者。
- **創新型行銷策略** — 目標集團透過以下策略使其項目從競爭中脫穎而出：
  - **靈活空間單位** — 購房者可靈活配置其生活空間，滿足不同的生活需求。
  - **毛坯房** — 設計十分實用，交付之單位具有最大的可用空間。該等單位提供之裝飾及傢俱保持最低限度費用，通常大約以45,000美元的折扣價推出。

- 「智慧家庭」— 購房者觸碰智慧設備即可遠端操作其電子設備。該等「智慧家庭」單位預計會在坎貝拉連路(Canberra Link)附近即將建成的執行共管公寓開發項目中推出。
- 穩健的業績記錄及執行共管公寓開發的小眾知識 — 過去五年，目標集團參與開發所推出之六個執行共管公寓項目(約為推出之執行共管公寓總數的五分之一)。憑藉近年來的穩健業績記錄，目標集團能夠識別開發流程中的最佳實踐，從高效的行銷策略到有效管理建築成本。此外，上述六個執行共管公寓項目多半位於榜鵝及盛港等新鎮發展地區，目標集團隨時準備獲益於土地使用計劃概列的分散策略。

#### 5.4 未來機遇與挑戰

中央區以外執行共管公寓及私宅市場分部所面臨之機遇與挑戰概列於下文附表5-5。

附表5-5：未來機遇與挑戰

##### 未來機遇

- 到二零三十年，人口預計增長至650萬至690萬，中等收入家庭之收入來源亦會增加。預計新加坡私人物業價格仍會居高不下，這一群體中絕大部分人仍負擔不起。執行共管公寓會繼續滿足這一群體升級公屋之需求。
- 倘政府將交通便利、遍佈公園的郊區作為未來發展地區並引入新的執行共管公寓開發項目，則會重燃購房者對於執行共管公寓之興趣。
- 未來GLS計劃中被標記為執行共管公寓開發項目之用地數量下降，很可能限制渴望獲得執行共管公寓市場份額之公司的入市機遇。長期而言，供應可能受限，這將鞏固並加強現有參與者之市場份額，為其項目提供更大的價格調整空間。

##### 未來挑戰

- 公屋再售市場持續疲弱令組屋業主很難有機會以高價賣出其公寓，購置執行共管公寓。
- 整個私人住宅市場持續疲弱會導致中端市場分部價格下跌幅度超過中央區以外及執行共管公寓市場分部。這將縮小城市邊緣房屋與郊區房屋之間的價差，令精打細算的購房者選擇購置更加便利的城市邊緣房屋。
- 總體而言，現有物業市場降溫措施限制物業需求，包括執行共管公寓。其中一些措施乃是針對執行共管公寓市場，包括修訂按揭貸款條款及降低執行共管公寓取消費。

## 6 新加坡住宅物業市場展望

### 6.1 新加坡私宅市場總體展望

短期而言，價格持續下跌：新加坡政府最近重申其立場，即在物業市場降溫措施及TDSR取得成效之前繼續維持該等措施，二零一五年，私人住宅物業價格預計繼續保持適度狀態。由於在大環境中若隱若現的供過於求現象以及對於利率可能上調的擔憂，購房者很可能保持謹慎態度，大多採用高選擇性、「觀望」做法。由於住宅市場面臨該等重大下行阻力，總體私宅價格於二零一五年全年預計會下降4%至6%。

中期而言，住宅市場擁有強大的支撐基礎：儘管住宅市場預計會在二零一五年繼續降溫，新加坡物業市場基礎夯實且具有吸引力。新加坡仍然是非常吸引人的居家與營商之地。基於環球會計師事務所羅兵咸永道之《機遇之都6》(Cities of Opportunity 6)調查報告，新加坡在交通與基礎設施以及營商便利方面位居榜首。二零一五年年底，房價很可能會觸底且作為審慎房屋政策的一部分，可能會放寬降溫措施，因為住宅價格下跌幅度會超過合理閾值。降溫措施放寬很可能重新吸引購房者，隨之而來的是整體交易量提高。交易活動通常是價格的先行指標，二零一六年及二零一七年，私人住宅市場價格預計會保持上升走勢。

### 6.2 新加坡執行共管公寓市場總體展望

執行共管公寓市場去年表現平平，但會逐步復甦，繼總體交易量連續兩年下跌後，預計會在二零一五年反彈。儘管預計會在未來五年建設近14,000個執行共管公寓單位，該等即將建成的單位完工時間相對比較均勻，可以滿足迫切想要購置第一處私人物業之組屋升級房屋者的正常需求。這反過來會使執行共管公寓市場在未來三年的吸納率保持相對一致，總體入住率保持相對穩定。

執行共管公寓市場亦將獲益於政府概列之即將實施的未來發展計劃。過去五年推出的執行共管公寓均位於中央區以外區域，政府開發中央商務區以外城市地區的分散策略預計會有助於支持執行共管公寓需求，因為購房者希望住房距離工作地點更近。具體而言，被標記為未來發展計劃之地區推出的執行共管公寓(例如，兀蘭區域中心)預計會吸引更多購房者。同樣，對於推出少數執行共管公寓或未推出任何執行共管公寓的規劃地區，即將開發之混合型公私房項目很可能引起購房者的熱烈響應，裕廊湖區中Lake Life執行共管公寓出色的業績表現就是最好的證明。

儘管如此，鑒於即將大量供應之執行共管公寓，執行共管公寓開發商迫切需要使其項目脫穎而出，以便實現更高的售價及利潤水平。儘管開發項目的銷售業績在很大程度上取決於推出價格，而該價格通常受土地成本影響，項目位置同樣是眾多買方的重要考慮因素。例如，目標集團即將建成的其中一個執行共管公寓項目就在坎貝拉連路附近，預計會吸引眾多購房者前來，主要原因是其距離即將建成的坎貝拉地鐵站僅幾步之遙。該等公共交通可達性很可能獲得更高的溢價，反過來有助於提高整體開發利潤率水平。

### 6.3 《新加坡二零一五年預算案》及其對新加坡住宅市場的影響

根據於二零一五年二月二十三日宣佈的《新加坡二零一五年預算案》，新加坡政府將大力改進公共交通並將核心地帶開發成充滿活力的住宅及呈現新面貌的街區。就改進公共交通系統而言，《預算案》概述，過去五年已額外部署140億美元用於強化舉措，已另外撥備260億美元用於未來五年之舉措。整體全島可達性預計會因進一步開發公共交通系統得到大幅提升，中央區以外房屋開發很可能吸引更多購房者的關注。可達性得到改善後，購房預算會使鄰近市中心成為購房者心中的優先考慮因素。由於持續強調強化公共交通，大眾市場房屋預計會為某些購房者帶來更好的價值主張。這反過來會推動中央區以外房屋的需求，從而縮小大眾市場房屋與住宅市場其他市場分部之間的價格差距。

## 7 新加坡住宅市場相關術語表(資料來源：市區重建局、建屋發展局)

**可用單位：**可實際入住之已完工房屋單位，包括已佔用及未佔用之單位，亦稱存量房。

**政府售地(GLS)計劃：**透過公共選擇過程出售或代表政府開發國有土地之計劃。

**建屋發展局(HDB)：**新加坡公共住房管理局

**項目完工期限(PCP)：**PCP指必須完成開發之指定期限。該期限詳見政府用地之出售細則。

**住宅單位：**可供居住之樓宇或部分樓宇的連續空間。可為獨立房屋、半獨立屋、連棟房屋、排屋、公寓、共管公寓、獨立有地私宅、半獨立有地私宅或簇群式住宅單位。

**供應計劃：**供應在建以及尚未開始建設之核准或計劃項目。

**市區重建局(URA)：**新加坡土地利用規劃及保護機構

**空置率：**空置的現有存量房百分比。空置率適用於私人住宅物業、寫字樓、商鋪、工廠及倉庫。

## 1 背景

Knight Frank Pte Ltd受HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited(本文稱之為「保薦人」)邀請，撰寫一份關於新加坡房地產及建築行業之市場研究報告，該報告將協助保薦人履行其在《上市規則》及《證券及期貨事務監察委員會持牌人或註冊人操守準則》下的義務及職責。

本報告是關於住宅物業市場及建築市場的獨立研究評論，並構成將提交予香港聯交所(港交所)之上市文件通函的一部份，該上市文件通函乃關於青建國際控股有限公司(本文稱之為「相關公司」或「客戶」)擬收購某幾間於新加坡註冊成立之公司一事，就《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)而言，此收購事項等同於「反收購」(下文稱為「建議交易」)。

該獨立研究報告由兩部份構成，即第(I)部份：新加坡住宅物業市場及第(II)部份：新加坡建築市場。由Rider Levett Bucknall LLP(本文稱之為「RLB」)提交的本報告僅涉及建築部門，並構成Knight Frank之整體研究報告的一部份。

RLB是一家獨立的、環球性物業及建築事務所，擁有超過一百二十所辦事處，遍佈亞洲、大洋洲、歐洲、中東、非洲及美洲，員工逾3,500人。RLB新加坡辦事處成立於一九七二年，現已發展為一間大型獨立諮詢公司，業務所涉專業廣泛，為本國及東南亞地區的本土及國際客戶提供服務。新加坡辦事處是東南亞地區的總部。作為一間涉足多個專業的事務所，RLB提供一系列全面的專業服務，從成本諮詢及工料測量到項目管理及成本顧問。

RLB研究部為新加坡物業與建築行業以及公營與私營部門提供有關建築投標價格指數的領先指標及建築成本標準，供募資及編製預算用。對於需要對海量資料庫加以嚴格分析及調查的項目，RLB在建築成本基準方面提供幫助。

## 2 職責範圍

根據Knight Frank於二零一四年十月二十七日向RLB所做之簡報，Knight Frank希望聘請一間獨立測量師事務所提供服務，在以下方面提供協助：

- (i) 就新加坡建築市場之建築趨勢及規管架構提供意見。
- (ii) 提供新加坡建築市場未來三年之宏觀展望。

二零一五年一月二十八日，Knight Frank接受RLB的資費提案，鑒於此，RLB已受Knight Frank委託為顧問，提供關於新加坡建築市場之見解。

## 3 報告時期

本市場報告須基於截至二零一四年十二月三十一日止可用之資料、估計及假設。

## 4 評價方法及可用資料

考慮到Knight Frank之研究目的、議定之調查服務範圍、可用資料及期限，RLB已針對本新加坡建築市場報告採用恰當的研究方法。

獲取資料的主要途徑是建設局(BCA)、市區重建局(URA)、建屋發展局(HDB)之網站，以及RLB的專業知識及重要項目經驗。

## 5 市場評論之範圍

基於議定之新加坡建築市場報告範圍、RLB可獲得的相關資料及Knight Frank與客戶提出的疑問，RLB提供之新加坡建築市場評論服務及本報告之報告範圍包括以下各項：

- i. 提供關於新加坡建築市場及投標價格走勢之概述；
- ii. 分析建築市場之供需雙方；
- iii. 提供關於建築市場入市障礙之見解；
- iv. 提供建築市場中新開發項目之相關資訊；
- v. 分析主要基本建材之價格走勢；
- vi. 透過客戶之優勢、機遇與挑戰，提供客戶競爭優勢之見解；
- vii. 分析過去五年間客戶及其主要附屬公司在住宅建築市場所佔份額，該等主要附屬公司為青島建築(新加坡)有限公司、青建國際(南洋)集團發展有限公司、青建建築(新加坡)有限公司、創新國際工程有限公司及眾利興建築有限公司(本文稱客戶及其主要附屬公司為「目標集團」)；及
- viii. 提供新加坡建築市場之三年展望。

## 6 假設

本建築市場報告之用途是提供獨立新加坡建築市場評論，點評建築行業之競爭格局，包括歷史表現之亮點及信譽卓著機構之預測。本報告所載資料還包括客戶提供之資料，以及在市場調查活動中，與客戶之項目團隊的探討。RLB假設其依賴的匯編數據及資料完整且準確。本報告還包含RLB專有之機密材料。

本報告之主要調查結果及結論乃基於以下重要假設：

- 建築市場的現行政府政策及法規將維持現狀。
- 影響當地建築環境的主要因素(包括環球及新加坡經濟增長速度、主要建築商品、新加坡元的堅挺程度及就業)保持現狀，且不理會任何無法預見的情況。

## 7 術語

本報告大量使用「部門」、「行業」及「市場」三詞。該等詞語沒有嚴格的定義；但存在相關構成要素衡量標準。為使新加坡建築市場報告之文意更加清晰，特對該等術語做出如下解釋。

- 「部門」 部門指經濟體中的幾大類別，一個部門中的若干公司又可分門別類。一個經濟體可以分為若干部門，而該等部門幾乎能描述該經濟體中的所有商業活動。
- 「行業」 一個行業指一間或多間生產相似產品之商號。行業也指一批相互競爭的公司。在描述一群在同一經濟市場分部營運或業務類型相似之公司時，「行業」與「部門」通常可互換。亦存在「部門」與「行業」含義相反的情況。「行業」與「市場」不得互換使用。
- 「市場」 市場是促進特定地區及特定時間內買賣雙方有序交換商品(產品、服務或資源)的機制。市場由行業(供應)與顧客(需求)構成。它與「行業」一詞相關，但不得與「行業」互換使用，除非是在獨特且不相關的語境中討論該等術語。

## 8 限制條件聲明

- i. 考慮到服務範圍及報告時限，RLB真誠並以應有的謹慎為客戶撰寫本報告。本報告僅供報告之接收方參考。
- ii. RLB概不為因缺少任何議題或項目而引起的任何遺漏承擔法律責任，但前提是RLB已在本報告或任何標有「草稿」的報告之前口頭或書面傳達或告知該等議題或項目缺失。如客戶知悉本市場報告中提出的任何事實、調查結果或假設有任有不準確之處或發生變化，應告知RLB，以便RLB評估其重要性，並在必要時為客戶提供修改後的評論及建議。
- iii. RLB通常使用並依賴客戶、保薦人及相關當局提供的資料，相關當局即建設局(BCA)、市區重建局(URA)及建屋發展局(HDB)，RLB認為它們權威且可靠。RLB概不為因該等政府機構之資料有誤或缺失引起的任何遺漏承擔法律責任。
- iv. 本市場報告既包含基於當前市況之資料，也包含特定前瞻性陳述。具體而言，該等前瞻性陳述適用於涉及建築市場之未來發展、一般經濟及監管條件及其他因素之資料。該等前瞻性陳述會受若干不明朗因素及其他因素所影響，導致實際情況及事態發展與本報告中之明示或暗示假設或描述存在重大差異，及優於或不如本報告中之明示或暗示假

- 設或描述。RLB概不承擔更新前瞻性陳述或根據實際事件或事態發展修改該等前瞻性陳述之義務。相應地，不得期望RLB對任何該等資料之完整性及／或準確性做出保證。
- v. 本報告是盡RLB團隊之最佳知識及高標準而撰寫。本報告表達或提供的聲明、資料及觀點只是對與新加坡建築市場相關的一些重要代價的指導。本報告中的表格及圖表僅作說明之用。本報告中的材料並不一定代表RLB及參與撰寫本報告之任何人士的觀點。
- vi. 本報告並非證明、保證或擔保。本最終建築市場報告既不構成財務或專業建議，亦不構成投資、參與及退出或以其他方式使用建築市場之建議。
- vii. 倘若任何其他方在RLB不知情且未經RLB事先書面同意的情況下，使用或依賴RLB提交予客戶的報告，RLB概不對該等其他方承擔責任或負法律責任。此外，未經RLB事先書面同意及批准，不得以任何方式複製或向第三方傳播本報告的任何部份(包括但不限於可能影響價值、RLB的身份或任何簽署本報告或與本報告相關之個人或其所屬專業協會或組織的任何結論)。RLB盡可能拒絕承擔因使用(或不使用)最終建築市場報告及其內容引致的任何法律責任，包括因該等使用(或不使用)而採取的任何行動或決策。

## 9 新加坡建築市場

### 9.1 新加坡建築市場概述

二零一四年，新加坡經濟同比增長2.9%，相比之下，二零一三年增長4.1%。受私營部門建築活動的拖累，二零一四年的建築活動放緩。二零一四年，建築部門之實際國內生產總值(GDP)增長速度從二零一三年的6.3%下緩至3.0%(參見表1)。

表1 — 新加坡主要行業類別之年度GDP

行業	年度GDP—五年間 (同比變化%)				
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
整體GDP (按二零一零年市場價格)	15.2%	6.1%	2.5%	3.9%	2.9%
物質生產行業					
• 製造	29.7%	7.8%	0.3%	1.7%	2.6%
• 建築	7.5%	4.9%	8.6%	6.3%	3.0%
服務生產行業	11.7%	6.7%	2.8%	5.3%	3.2%

資料來源：貿工部

新加坡之建築行業及建築市場不斷演變。尤其是近十五年來，建築行業愈加關注可持續發展、改善建築中的無障礙環境及提高勞工生產力。建築行業在建設基礎設施及塑造新加坡環境中起著關鍵作用，以及為滿足城市建設之需求，而在在過去數十年中做出若干改善。



鑒於大部份建築及基礎設施已建設完備，新加坡的建築部門已步入成熟階段。另一方面，建築部門不再被視為一個單一實體，而被視為一個大規模行業。新加坡建築行業各自為政，由若干大小型公司組成。政府之整體願景乃希望當地建築行業採用綜合性建築方法，囊括建築價值鏈之所有環節，從設計到建造再到維護。

由於新加坡是一個開放型經濟體，新加坡建築市場的增長部份受其整體經濟表現驅動。建築市場長期競爭激烈，對稀缺資源的需求不斷增長，這在私營部門項目中尤為突出。二零零一年，新加坡貿易與工業部(MTI)為新加坡經濟包括建築行業訂下未來十五年的清晰願景，並曾表示，經濟現實要求新加坡擁有「規模巨大、範圍廣闊及專業紮實的世界一流勝者」，從而與資深國際建築公司相抗衡，及總體願景將包括大型及小型市場參與者。更為重要的是，環球經濟動盪不安要求開發商及建築公司在跌宕起伏的經濟中靈活應對，例如盡可能將專業工作外包。第10及11部份重點闡述了影響建築市場發展歷程之重要因素。

考慮到勞工短缺及採用新技術之成本攀升，市場深憂行業參與者無法應對更多項目。為推高勞工生產力而在投標中實施更加嚴格的法規及管理費用，已對建築公司構成更大挑戰。大型承建商可能對建築工程的性程更為緊張，而小型承建商可能更關注其財務狀況。此外，諸如鋁等其他原材料的價格攀升將進一步影響整體建築成本，甚至可能導致規模較小的承建商走向破產。由於許多承建商受成本限制，行業升級帶來的規模經濟似乎並不利於行業中規模較小的參與者，因此是時候開始或採用更好的技術或投資研發。

## 9.2 《新加坡二零一五年預算案》及新加坡建築行業之三年展望

新加坡面臨兩大局限：土地與人口。於二零一五年二月二十三日宣佈的682億新加坡元之新加坡預算案可能解決源自上述兩大挑戰的問題。政府已進一步提高對公民就業困難焦慮的關注，在這一焦慮的背後，是公眾對新加坡移民政策的不滿。在新加坡國內，政府不斷努力限制對外籍工人的依賴及提高外籍勞動力的品質。加上國內經濟增長強勁，新加坡公民失業率低。

貿工部數據顯示，二零一四年，新加坡勞工生產力下降0.8%，這是生產力連續第三年下降。新加坡人力部(MOM)激勵建築公司開設培訓課程及提供補助金，投入技術嫻熟的工人及更好的設備，透過提高生產力實現優質增長。預計整個國內勞工市場仍將保持緊張，同時失業率低、職位空缺率上升，勞動密集型建築市場的增長有望小幅擴大。

私營部門需求疲弱將繼續拉低就業增長的速度。預計二零一五年建築市場之勞工市場仍將保持緊張，這將帶來薪金上漲壓力。

二零一五年預算案中針對建築行業之關鍵措施適用於所有市場參與者。關鍵是聘用及留用技術嫺熟的外籍工人，改善整個經濟中的生產力低下問題，及在建築部門達到國際生產力標準，實現該等目標的措施是：

- (i) **基於市場的技能承認框架(MBF)**：將已獲得建築業技工註冊計劃認證或多能證書的建築工人劃分為「高級技能型」工人(即R1)。或者，自二零一四年八月一日起，將在新加坡工作至少六年且領取1,600新加坡元最低薪水的「基本技能型」工人(即R2)升級為R1。
- (ii) **延長聘用期**：自二零一四年五月一日起，將來自非傳統來源(NTS)及中國的R1工人的聘用期從十八年延長至二十二年。(NTS包括孟加拉共和國、印度、斯里蘭卡、菲律賓、泰國及緬甸聯邦共和國。)
- (iii) **提高外籍工人稅(FWL)**：R2工人之基本級徵稅將從二零一五年七月一日的550新加坡元增至二零一六年七月一日的650新加坡元，及在二零一七年七月一日增至700新加坡元。
- (iv) **外勞配額(MYE)豁免**：自二零一五年七月一日起，R1工人之MYE豁免稅率將從750新加坡元降至600新加坡元。

因為地價高昂，尤其是人口老齡化現已導致醫療保健模式向綜合性及特殊護理公共項目轉變。黃金地段的用地，大量國營部門工作主要以整套形式招標，二/三級建築公司可能還面臨嚴重的工作量短缺。

總而言之，由於成本較低投標競爭仍然激烈；投標價格似乎得以鞏固，但隨着建築需求及輸出持續下跌，承建商利潤率分散。

新加坡建築投標市場中的當前趨勢體現二零一五年新建築對私營部門的需求大幅下降27.8%(參見表2)。政府預測，二零一五年即將持續出現一批健康的建築項目及建築訂單，估計價值為180億新加坡元至210億新加坡元。二零一六年至二零一九年的總建築需求預計為平均315億新加坡元，當中160億新加坡元至200億新加坡元(平均180億元新加坡元)預期來自公營部門(參見表1)。預計在不久的將來，整體建築需求將小幅下降但仍保持彈性。

表2—新加坡建築需求趨勢

	二零一四年至二零一五年 <sup>f</sup> 之總建築需求預測				
	2014 <sup>p</sup>	2015 <sup>f</sup> 平均值 <sup>^</sup>	2016–2019 <sup>f</sup> 平均值 <sup>*,*</sup>	變化(%) (2015 <sup>f</sup> /2014 <sup>p</sup> )	變化(%) (2016 <sup>f</sup> /2015 <sup>f</sup> )
總計	377億新加坡元	325億新加坡元	315億新加坡元	-13.8%	-1.3%
私營	180億新加坡元	130億新加坡元	135億新加坡元	-27.8%	+3.8%
公營	197億新加坡元	195億新加坡元	180億新加坡元	-1.0%	-7.7%

<sup>p</sup>：初步

<sup>f</sup>：預測

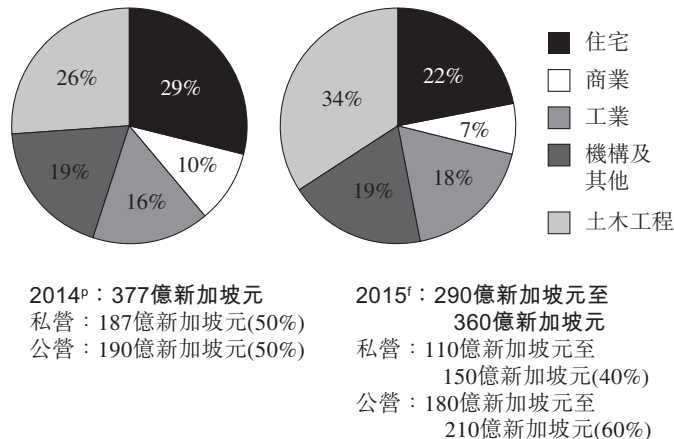
<sup>^</sup>：基於2015<sup>f</sup>—總建築需求290–360億新加坡元；總私營需求(110–150億新加坡元)；總公營需求(180–210億新加坡元)

<sup>\*</sup>：基於2016–2017<sup>f</sup>—總建築需求270–360億新加坡元；總私營需求(110–160億新加坡元)；總公營需求(160–200億新加坡元)

<sup>\*\*</sup>：基於2016–2017<sup>f</sup>—總建築需求260–370億新加坡元；總私營需求(110–170億新加坡元)；總公營需求(160–200億新加坡元)

資料來源：建設局

圖1 二零一四年至二零一五年建築需求預測



資料來源: 建設局

展望未來，二零一五年，新加坡總體經濟增長速度預計會緩慢，即2.0%至4.0%。二零一五年之後，預計建築成本走勢主要會受宏觀經濟發展及當地建築需求量影響。考慮到環球及當地的當前市場趨勢，預計年度建築投標價格的調整範圍為：

- 二零一五年：每年**1.0%–2.0%**
- 二零一六年及二零一七年：每年**2.0%–3.0%**

上述估計僅供參考，投標價格的實際調整幅度受未來的若干市場因素影響。據觀察，任何涉及整體經濟及建築市場之持續性的政策均有利於並優先考慮新加坡人及新加坡公司。

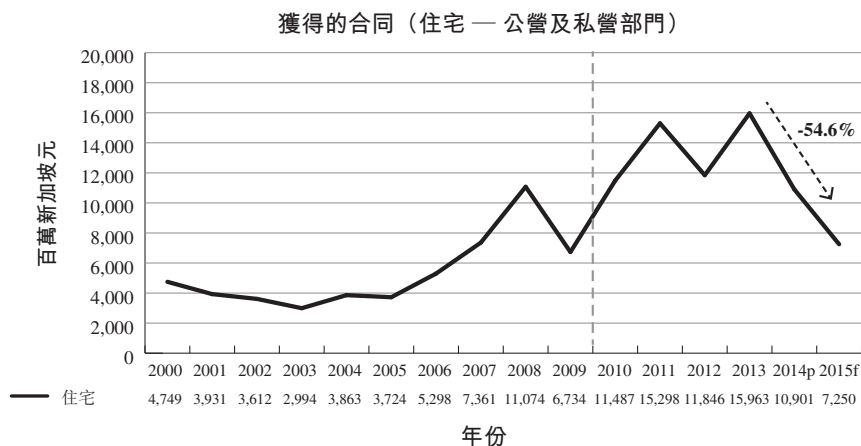
以下部份簡要論述了影響目標集團在住宅建築市場之發展的重要因素。

## 10 新加坡住宅建築市場之需求分析

### 10.1 公營及私營住宅部門獲得之合同

建設局公佈的數據顯示，公營及私營部門之總住宅建築需求上一次達到頂峰是在二零一三年。當年，公營及私營住宅建築掌握著價值接近160億新加坡元的合同。建設局預測，二零一五年住宅建築需求將獲得總計72.5億新加坡元，與二零一三年的頂峰相比下滑54.6% (參見圖2)。住宅項目之需求下滑歸咎於在不溫不火的住宅市場中實施降溫政策，以及環球經濟動盪不安。

圖2—新加坡總住宅建築需求



p: 初步  
f: 預測

資料來源：建設局

## 10.2 建材價格走勢

去年，新加坡建材價格大幅下降。環球經濟增長放緩使能源及礦產的需求降低，從而降低建築發展需求。兌美元匯率浮動亦能說明商品價格為何以美元計價下跌，而以其他貨幣計價則上漲。承建商通常會考慮其招標回報中固有的不確定性，而非疲弱的環球經濟。

新加坡乃可耕土地及如燃料、金屬及礦物等自然資源均匱乏的城邦，因此，新加坡內部的建築項目依靠從資源豐富的鄰國進口基礎建材。二零一四年一月，印尼禁止出口花崗岩集料，此乃預拌混凝土之重要組成部份。印尼中止供應花崗岩集料導致二零一四年初價格臨時上漲。歐洲及中東近期政治動盪引發的原油價格波動令鋼材價格通脹於二零一四年第四季度再次小幅飆升。

基於二零一四年第四季度發佈之建設局資訊，相比上一季度，二零一四年第三季度之預拌混凝土、花崗岩及鋼筋季度需求量增加。隨之而來的是該年度建築產出提高。另一方面，相比上一季度，水泥等建材的平均市價疲軟。總體而言，二零一三年第四季度以來，由於環球經濟疲弱，建材價格持續下滑(參見表3)。下文圖表3A至3E說明各種建材在過去三年的價格走勢。

表3—重要建材市場價格

建材	重要建材類型		價格變動 (%)	
	單位	二零一四年 (新加坡元)		二零一五年 <sup>^</sup> (新加坡元)
鋼筋	噸	653.90	603.00	-7.8%
花崗岩(20毫米集料)	噸	22.45	21.60	-3.8%
預拌混凝土(標號35/40)	立方米	111.15	101.40	-8.8%
普通矽酸鹽水泥	噸	97.93	95.10	-2.9%
凝固砂	噸	23.25	22.90	-1.5%

<sup>^</sup>—二零一五年初步價格

資料來源：建設局(截至二零一五年三月十三日)

圖3A — 水泥價格走勢

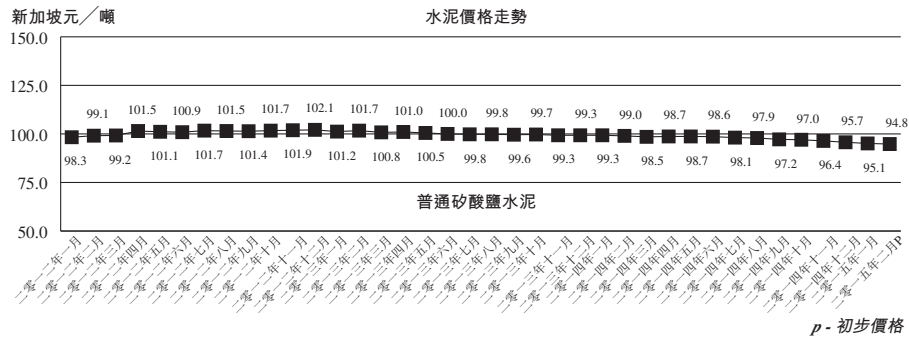


圖3B — 螺紋鋼價格走勢

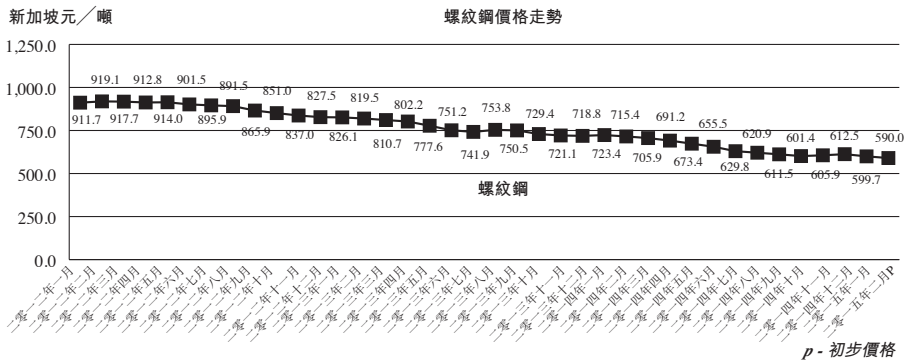


圖3C — 花崗岩(20毫米)價格走勢

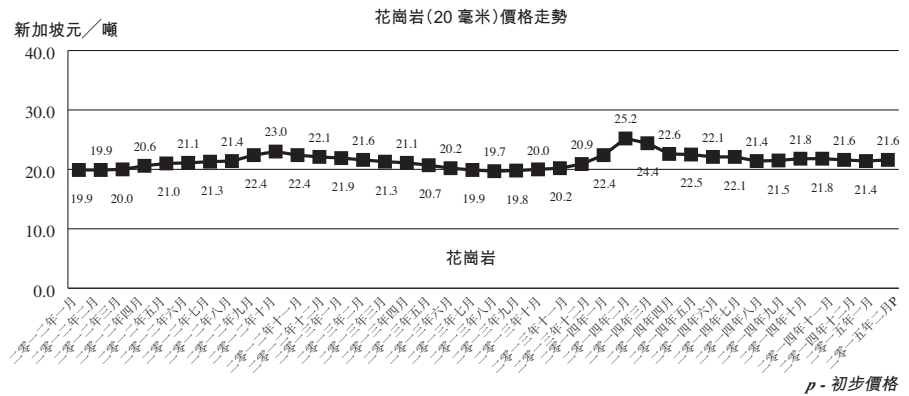


圖3D — 預拌混凝土價格走勢

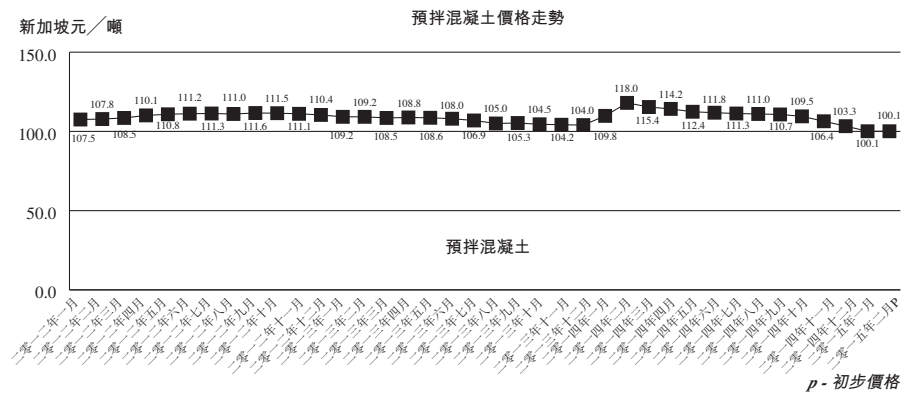
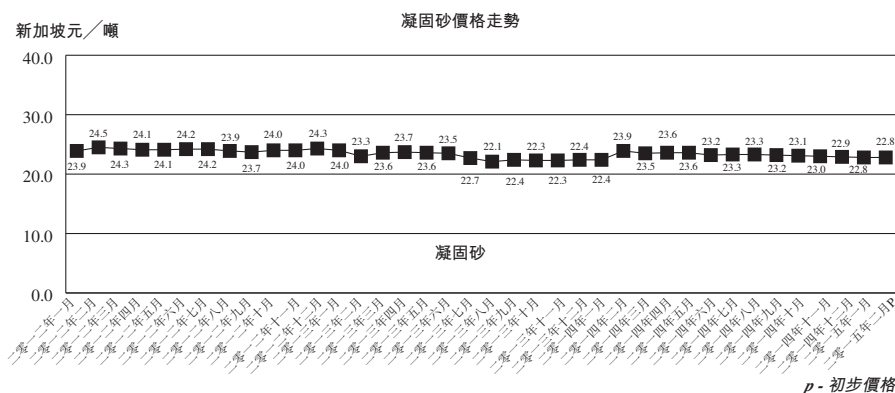


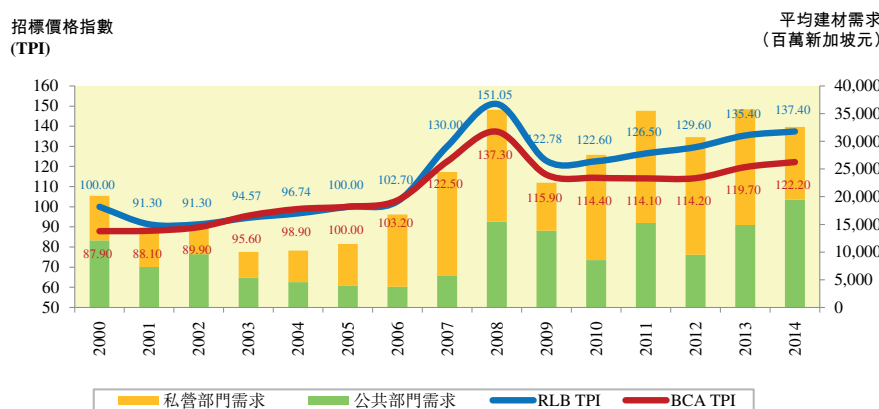
圖3E — 凝固砂價格走勢



10.3 招標價格通脹

二零一四年，招標競爭力在很大程度上取決於湧入新的主要公共基礎設施及機構招標。基礎建材價格降低推高基礎設施支出。二零一三年至二零一四年，RLB’s Tender Price Index (TPI) 記錄1.48%的年度增加量，而BCA All Buildings TPI反映相同期間2.01%的邊際增加量，原因是公共住宅TPI增加1.72%。圖4表明過去十四年新加坡建材需求之招標價格走勢。二零一四年之招標價格通脹為3.0%至5.0%。預計二零一五年之招標價格通脹速度放緩，即1.0%至2.0%。

圖4 — 建設局及RLB招標價格指數(年度)



基準年：二零一五年 (TPI:100)  
資料來源：建設局及RLB

然而，建材價格下降不一定會對總建築成本產生相等對應之影響。建築項目之建築成本影響因素包括採購方法、全員輸出、人工費、政府收費及監管要求以及建材成本(包括相應的邊廢料許可消耗量)。經費增加及利潤同樣考慮在內。

建築開發實施創新及技術亦會產生較高的初始成本。規定利用施工技術與實踐(即工廠預製體積建設(PPVC)以及交叉層壓材(CLT)及預製浴室單位(PBU))等增強的易建性及易施工性要求進一步影響建築成本。激烈的競爭及不可持續之招標價格不利於在勞動力、材料及分包成本偏高的環境中創造利潤率。

在外勞緊縮的情況下，範圍更小的國內市場有更多本地與國外建築公司在廝殺，更嚴格的用人標準使這種競爭愈演愈烈。此外，由於主要建材(例如，普通矽酸鹽水泥(OPC)、鋼筋及凝固砂集料)不可預見之短缺及價格波動，建築公司經常面臨分包商供應協議崩潰之風險。由於招標時間緊張，新加坡建築市場近幾年有部份公司偏向於利用總價合約。對於總價合約，承建商預計會要求更高的加價，以免出現不可預見之突發事件。

總體而言，總建築量很可能維持在可持續發展水平，建築項目招標價格預計仍保持競爭力，因為承建商可能會降低招標利潤率及開辦費，以抵銷增加之人工費及監管成本。因此，低價建材不一定會轉換成更低的建築成本。

## 11 新加坡建築市場之競爭及重要入市障礙

新加坡建築市場競爭力強勁。嚴格的規章制度維持建築公司必須遵守之工藝品質標準。輕視該等法規之建築公司面臨巨額罰款及注銷懲罰。所有建築公司在建設局註冊或建設局更新其註冊資料之前，其職工必須接受規定監管知識與技能的培訓及再培訓。

建設局已強制執行建築管制(易建性及生產力)條例中有關採用節省人力之施工模式及建築設計的特定要求。從二零零九年六月十六日起，承建建築工程(相關計劃亦須經建築管制專員批核)之建築公司以及從事專業領域工程(對公共安全產生重大影響)之承建商需要獲得建築業者執照。該要求適用於公共及私人建築項目。截至二零一五年二月二十四日，共有3,819名持有一般建築業者執照之承建商及736名持有專門建築業者執照之承建商。

作為新加坡政府改善建築行業及建築市場系列舉措的一部份，下文總結並突出顯示可能影響目標集團建築成本、品質及施工效率之重要挑戰。

### 11.1 承建商註冊系統(CRS)

建設局負責管理適用於參與政府項目之承建商及第一級分包商之承建商註冊系統(CRS)，滿足政府部門、法定機構及其他公共部門組織的採購需求。有兩種類型的執照，即一般建築業者執照及專門建築業者執照。一般建築業者執照包括兩個級別，即1級一般建築業者(GB1)及2級一般建築業者(GB2)。倘持有GB1執照，承建商可承建任何價值之項目，倘持有GB2執照，僅限於承建價值為600萬新加坡元或以下之項目。因此，未獲得GB1執照之承建商所承建的項目有限，從而限制其收入。截至二零一五年二月二十四日，共有3,819名持有一般建築業者執照之承建商及736名持有專門建築業者執照之承建商。

## 11.2 外國工人稅(FWL)及人力年度配額(MYE)

新加坡建築行業非常依賴外國工人，外國工人約佔全國工作準證持有者的35.0%至40.0%。外國工人稅(FWL)乃是調控外國工人人數的定價機制且會定期重新校準，以調整緊縮措施的步調。建築公司在新加坡聘用外國工人時須繳付每月的FWL。由於建築企業營運必須聘請外國工人開展工地工程，FWL會影響承建商的營運成本。FWL監管要求變動會影響其盈利能力。

人力年度配額(MYE)為一個工作許可證分配制度，乃為規管指定建築項目中外國工人數目而引入。MYE配額最近削減15%對建築企業沿用的資源管理方法帶來進一步限制。削減MYE將令應付的FWL上升，從而令建築成本增加。

## 11.3 創新及技術成果以及品質控制一致性

根據自二零一四年十一月一日起生效之政府售地(GLS)計劃，規定承建商採用高效的建築技術開展項目。虛擬設計與建造(VDC)、預製浴室單位(PBU)、工廠預製體積建設(PPVC)及交叉層壓材(CLT)乃是提升建築行業工程生產力水平的示例。

儘管生產力創新項目(PIP)基金可供市場參與者支付採納該等生產力技術之啟動費用，但營運成本及維護成本會增加承建商的經營成本並影響其盈利能力。

此外，自二零一五年九月起，建築面積(GFA)為2,000平方米或以上之所有公共及私人項目的承建商需符合最低易建設計指標(B指標)要求；建築面積為5,000平方米或以上之新建築工程的承建商需符合最低建設易建指標(C指標)。未遵守品質標準之承建商會在贏得未來招標，特別是政府施工工程招標時面臨挑戰。

## 11.4 施工現場監管

根據《工作場所安全衛生(WSH)法》及相關附屬法例之規定，建築行業亦受人力部(MOM)記分制規管。十二個月內被扣18分以上之承建商會收到人力部的正式警告。建築行業內的所有主要承建商及分包商會因違反工地安全規定被扣分。倘承建商繼續違反安全衛生規定，該等公司為所有外籍員工申請新的各類工作簽證或續期，則人力部會一律拒絕。

## 11.5 綠色建築標誌計劃

承建商需就獲得更高級別之綠色建築標誌評級(即綠色建築標誌白金獎或綠色建築標誌超金獎)支付1.0%至2.0%的溢價，從而影響建築成本。為鼓勵私營部門開發達到更高綠色建築標誌評級之建築，建設局與市區重建局(URA)於二零零九年四月二十九日推出一套建築面積(GFA)激勵措施。優質綠色建築標誌計劃可確保建築開發項目符合建設局品質標準。該計劃亦會影響建築成本。

## 12 目標集團之競爭優勢

該委託人亦為新加坡綠色建築委員會(SGBC)創始成員之一，並於二零一二年至二零一四年期間，透過其附屬公司青建國際(南洋)集團發展有限公司及青



島建築(新加坡)有限公司榮獲環保與優雅建築商獎。其他獎項包括二零一三年榮獲之建屋發展局優異建築證書(Certificate of Merit Construction)及建設局建築生產力獎(Construction Productivity Award)(春季)。該委託人目前正在透過其另一間附屬公司(即青建國際(南洋)集團發展有限公司)進行bizSAFE Partner(安全商業環境夥伴獎)、bizSAFE STAR(最高安全榮譽獎)及OHSAS 18001:2007(安全)認證。

根據該委託人提供之資料來源，該委託人目前已有200多名工人獲得建築業技工註冊計劃認證。此外，作為外來本地化市場參與者，在當前疲軟的建築市場中，該委託人亦能建立採購大量由中國直接供應之材料及設備的備用渠道，以最大化利潤率。

為提高勞動生產力技能資格，該委託人亦在中國濟南市設立海外測試中心，進行技能測試與評估。該中心在建設局註冊。有潛力的工人在該中心接受電氣接綫安裝、抹灰(僅限多能工)、水管與衛生管道安裝、鋼筋、瓷磚及木模工程培訓。該委託人在招募足量技藝嫻熟的工人方面佔有優勢，可滿足建設局提高生產力之需求。

## 12.1 市場份額

本報告包羅萬象，為說明目標集團在過去五年的市場份額，住宅建築市場不應局限於任何財務類別(即目標集團之競爭對手亦包括所有建築工程業者及其對應之財務評級的承建商)。住宅建築市場亦包括各個市場分部——公共房屋、執行共管公寓(EC)及私營(非有地)房屋。

鑒於新加坡建築市場性質及保密義務，建設局既未揭露批出之合約的具體建築成本，亦未根據市場份額對其註冊承建商進行排名。因此，無法識別重要市場參與者及其各自的市場份額。然而，建設局建築項目資料庫公佈一份往年批出之建築項目摘要。該等項目根據其開發類型、批出日期、合約成本範圍及項目團隊資訊進行分類。

建設局承建商註冊系統(CRS)另有68名擁有類似A1及A2財務評級的承建商，該等承建商亦參與二零一四年期間的公共及私營非有地住宅項目。在該年度，新加坡A1級及A2級承建商共獲批14個私營非有地住宅項目及8個執行共管公寓項目，該委託人獲批其中2個執行共管公寓開發項目。

二零一零年至二零一四年五年期間，共批出大約17,100個建築項目，其中7,531個屬於住宅開發項目。在此期間，目標集團戰勝競爭對手，達成18項住宅合約，合約總價值為27.7億新加坡元。就過去五年整個住宅建築市場的合約價值而言，該金額可轉換成4.24%的平均市場份額(參見表4)。

表4—目標集團於二零一零年至二零一四年期間  
之新加坡住宅項目市場份額

年份	目標集團(附屬公司承建商)					目標集團 實現之 總合約價值 (住宅) (十億 新加坡元/年)	市場批出之 合約總數 (住宅) <sup>1,2,^</sup> (十億 新加坡元/年)	目標集團之 總市場份額 (住宅) (%/年)
	青島建築 (新加坡) 有限公司 (合約價值) (百萬 新加坡元/年)	青建國際 (南洋) 集團發展 有限公司 (合約價值) (百萬 新加坡元/年)	青建建築 (新加坡) 有限公司 <sup>#</sup> (合約價值) (百萬 新加坡元/年)	創新國際 工程有限公司 (合約價值) (百萬 新加坡元/年)	眾利興建築 有限公司 (合約價值) (百萬 新加坡元/年)			
二零一零年	0	297	0	0	0	0.30	11.5	2.58%
二零一一年	169	0	0	0	0	0.17	15.3	1.11%
二零一二年	0	860	0	0	0	0.86	11.8	7.26%
二零一三年	281	616	0	0	0	0.90	16.0	5.62%
二零一四年	0	551	0	0	0	0.55	10.9	5.06%
						2.77	65.5	4.24%

資料來源：MTI、建設局及委託人提供之資訊

附註<sup>1</sup>：目標集團在住宅建築市場的競爭對手包括所有建築工程業者(CW)及所有財務評級之承建商。

附註<sup>2</sup>：住宅建築市場細分包括公共住宅(即組屋)、執行共管公寓(EC)及私營(非有地)房屋類別。

附註<sup>^</sup>：建設局及MTI每年公佈之資訊

附註<sup>#</sup>：該公司/承建商名稱出現在建設局承建商登記系統(CRS)中，但並未註冊任何建築工程業者(CW)。僅註冊一個許可代碼(即1級一般建築業者—GB01)。在建設局合約資料庫中，該承建商名下並未列出任何項目。該公司聯繫地址不同於其他附屬公司，但與其他附屬公司共用相同的電話號碼及傳真號碼。

附註\*：委託人提供公司名稱「創新國際工程有限公司」。該名稱未出現在建設局承建商註冊系統(CRS)中。資料庫中只有「Creative Engineering Pte Ltd」及「Creative Engineering & Communications Pte Ltd」。假設：「Creative Engineering Pte Ltd」乃是附屬公司承建商。

### 13 未來機遇與挑戰

外國人力及勞動力相關之建築條例數量及類型有所增加，特別是建築行業。新加坡正在經歷預期壽命增加，出生率降低的階段，預計未來公民及勞動力會縮小及老齡化。基於最新人口白皮書，到二零三零年，人口預計為650萬至690萬。

住宅建築市場動向與地產需求同步。人口變化趨勢為住宅市場引入執行共管公寓(EC)及小型公寓單位，以滿足年輕一代的購房願望。

住宅建築市場面臨之潛在機遇與挑戰概述如下：

表5 — 未來機遇與挑戰

機遇	挑戰
<ul style="list-style-type: none"><li>• 大範圍社會及經濟因素影響婚姻及生育決定，導致單身、晚婚及較小家庭核心越來越多。新加坡生活成本較高之概念往往會讓年輕一代更加擔心購買私營房屋的支付能力。因此，執行共管公寓及小型單位住宅房屋建築需求可能會逐步增加。</li><li>• 儘管收入差距越來越大，新加坡的中產人口似乎沒有能力購買私營(有地及非有地)物業。這就為住宅行業創造建築機會，有一部份中等收入者會將執行共管公寓作為私營(有地及非有地)物業或升級公共房屋之備選方案。</li><li>• 大部份人口居住在組屋公寓，組屋翻新計劃對組屋街區進行翻新，旨在現代化城鎮中心，添置或升級社區設施等。政府機構、教育機構、公共娛樂場所等均要求進行常規升級工程。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 嚴格的法規令承建商倍感壓力。其他規定可能會推高合規成本，阻礙施工進度及成果。承建商無法應對緊張的勞動力供給，提高建築生產力，從而導致施工效率低，影響品質及整體交付。</li><li>• 未來五年，私營部門建築招標總量會逐步減少，因為政府售地(GLS)計劃用地批放量減少。因此，競爭會愈加激烈。</li></ul>

## 14 新加坡建築行業總體展望

政治環境有望保持穩定。二零一五年，新加坡總體經濟增長速度預計會緩慢，即2.0%至4.0%。

新加坡採用獨特的方法推動生產力，引導建築行業在施工模式及流程中採用高科技。《二零一五年預算案》所述之部份重要舉措及政策取向對建築行業大有裨益。包容性增長及深化經濟體制改革乃是《預算案》中的關鍵要點。重點關注領域包括技能升級及投資公共基礎設施、加強社會安全網並為正在重組之公司提供更多支持。

建築項目招標價格預計會保持競爭力，因為勞動力限制加強，監管成本增加。二零一五年，建材價格波動預計增幅介於1.0%至2.0%之間。

未來五年，總體建材需求預計會保持強勁勢頭，每年合約價值介於260億新加坡元至370億新加坡元之間。二零一五年，住宅建築需求預計會有些慘淡，總價值為72.5億新加坡元。鑒於新加坡具有競爭力的經濟實力及長期挑戰，公共基礎設施工程應主要為建築需求提供持續的支持。

## 監管概覽

下文載列與目標集團的營運和業務相關的新加坡法律及監管規定若干重大方面的概要，包括有關房地產物業、建築及僱用外籍勞工的法律及法規。

### 有關在新加坡進行建築業務的監管概覽

#### 建設局一般建造商牌照

新加坡第29章建築管制法案(「**建築管制法案**」)、二零零七年建築管制(修訂本)法案及二零零八年建築管制(建造商發牌)規例載列向新加坡建造商發牌的規定。以任何授權的方式宣傳或聲稱或展示自己可在新加坡進行一般建造商或專業建造商業務的任何建造商在擁有一般建造商牌照或專業建造商牌照(即新加坡兩類建造商牌照)的情況方可如此行事。

承擔一般建築工程(不包括指定為由專業建造商進行的專業工程的工程)的任何建造商須取得一般建造商牌照(「**一般建造商牌照**」)。有2類一般建造商牌照：1類牌照(**GB1**)，允許持牌建造商承接任何金額的項目；及2類牌照(**GB2**)，允許持牌建造商承接6,000,000新加坡元以下的項目。

為維持一般建造商牌照，須遵守若干規定，包括但不限於以下各項：

- (a) 於一般建造商牌照有效期內就GB1及GB2分別維持最少300,000新加坡元及25,000新加坡元的實繳資本的規定；及
- (b) 於一般建造商牌照有效期內維持持續僱用認可人士(「**認可人士**」)及技術總監(「**技術總監**」)(兩人須具有建築管制法案訂明的有關教育背景及實務經驗)的規定。

#### 認可人士

認可人士乃持牌建造商獲委任的關鍵人員，持牌建造商在新加坡的一般建築工程和／或專業建築工程業務一直在其負責及指引下進行。

### GB1

持牌GB1建造商的認可人士須：

- (a) 完成任何領域的學士學位或碩士學位課程並在取得相應資質後具有至少3年(合共)建設項目施工(不論在新加坡或其他地方)的實踐經驗；
- (b) 完成建築相關領域的大專課程並在取得相應資質後具有至少5年(合共)從事建設項目(不論在新加坡或其他地方)的實踐經驗；或
- (c) 完成建設局進行的「建築法規及持牌建造商管理的基本知識(Essential Knowledge in Construction Regulations and Management for Licensed Builders)」課程並擁有至少10年(合共)在新加坡從事建設項目的實踐經驗。

### GB2

持牌GB2建造商的認可人士須：

- (a) 完成建築相關領域的大專課程或任何領域的學士學位或碩士學位課程並在取得相應資質後具有至少3年(合共)建設項目施工(不論在新加坡或其他地方)的實踐經驗；或
- (b) 完成建設局進行的「建築法規及持牌建造商管理的基本知識(Essential Knowledge in Construction Regulations and Management for Licensed Builders)」課程並擁有至少8年(合共)在新加坡從事建設項目的實踐經驗。

### 技術總監

認可人士乃持牌建造商獲委任的關鍵人員，其親自監督持牌建造商承諾在新加坡進行的一般建築工程或專業建築工程的施工及履行。

### GB1

持牌GB1建造商的技術總監須完成建築相關領域的學士學位或碩士學位課程並在取得相應資質後具有至少5年(合共)建設項目施工(不論在新加坡或其他地方)的實踐經驗。

## GB2

持牌GB2建造商的技術總監須完成建築相關領域的大專或建築相關領域的學士學位或碩士學位課程並在取得相應資質後具有至少5年(合共)建設項目施工(不論在新加坡或其他地方)的實踐經驗。

### 承建商註冊系統

承建商註冊系統(「CRS」)由建設局(「建設局」)管理以服務政府部門、法定機構及其他公營部門組織(包括參與政府項目的一級分承建商)之採購需求。儘管未在建設局註冊不妨礙承建商作為承建商或供應商在新加坡公營部門以外進行業務，但在建設局持有的承建商註冊系統登記是對公營部門項目投標的先決條件。

目前，有7個主要註冊類別，即：

- (a) 建築工程類別；
- (b) 建築相關工程類別；
- (c) 機電工程類別；
- (d) 維修工程類別；
- (e) 供應類別；
- (f) 貿易類別；及
- (g) 監管工程類別。

該等類別視乎註冊類別進一步細分為6至7個級別。根據各註冊類別授予的級別之間的差異涉及對新加坡公營部門項目的投標限制。

根據各工程類別須遵守其他規定，包括但不限於以下各項：

工程類別	描述	分級	規定
CW01	一般建築	A1	<p><b>資金</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>實繳資本至少為15,000,000新加坡元。</li><li>最低淨資產額為15,000,000新加坡元。</li></ul> <p><b>往績記錄</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>在三年期間取得總合約金額至少為150,000,000新加坡元的項目，其中，75,000,000新加坡元須為在新加坡進行的項目，112,500,000新加坡元須為主體合約，及單個主體合約或指定分合約之最小金額為37,500,000新加坡元(將考慮50%的分包合約金額)。</li></ul> <p><b>人員</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>聘請24位具有資質的專業人士，包括專業工程師及註冊建築師(「註冊建築師」)、專業人士及技術人員，包括至少8位註冊建築師及至少1位註冊建築師具有新加坡建築管理學院頒發的建築生產力專業文憑。</li><li>向新加坡繼續教育及培訓中心(「新加坡繼續教育及培訓中心」)進行遵守新加坡繼續教育及培訓中心規定的年度申報</li></ul> <p><b>管理及發展</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>擁有ISO9001:2008(須經SAC認證)、ISO14000及OHSAS18000等認證，以及GGBS(環保與優雅建築商)。</li></ul>

工程類別	描述	分級	規定
CW02	一般建築	B1	<p><b>資金</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>實繳資本至少為3,000,000新加坡元。</li><li>最低淨資產額為3,000,000新加坡元。</li></ul> <p><b>往績記錄</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>在三年期間取得總合約金額至少為30,000,000新加坡元的項目，其中，15,000,000新加坡元須為主體合約，及單個主體合約或指定分合約之最小金額為7,500,000新加坡元(將考慮75%的分包合約金額)。</li></ul> <p><b>人員</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>聘請6位註冊建築師、專業人士及技術人員，包括至少2位註冊建築師及至少一位註冊建築師具有新加坡建築管理學院頒發的建築生產力專業文憑。</li></ul> <p><b>管理及發展</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>擁有ISO9001:2008(須經SAC認證)、ISO14000及OHSAS18000等認證，以及GGBS(環保與優雅建築商)。</li></ul>



## 附錄二

## 監管概覽

工程類別	描述	分級	規定
ME11	機械工程	L5	<p><b>資金</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>實繳資本至少為500,000新加坡元。</li><li>最低淨資產額為500,000新加坡元。</li></ul> <p><b>往績記錄</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>在三年期間取得總合約金額至少為10,000,000新加坡元的項目，其中，1,000,000新加坡元須為在新加坡進行的項目。</li></ul> <p><b>人員</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>聘請1位註冊建築師或專業人士，或2位技術人員，其中至少1位具有至少8年相關經驗及1位具有新加坡建築管理學院頒發的建築生產力提高基本概念(出席證書)的註冊建築師、專業人士、技術人員。</li></ul> <p><b>管理及發展</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>擁有SMC(建設局頒發的安全管理認證)或OHSAS18000等認證。</li></ul>

承建商在建設局註冊取決於符合若干規定的承建商，如人員資質及先前完工項目的金額。授予各承建商的級別取決於(其中包括)其最低淨資產額及實繳資本。首次註冊的有效期為3年，並可透過向建設局申請的方式續期(另外3年)。

### 環境法律及法規

新加坡第95章公共環境健康法案(Environmental Public Health Act)(「**公共環境健康法案**」)規定(其中包括)承建商須採取合理的預防措施防止任何樓宇搭建、修建、施工或拆除期間或任何其他時間飛塵或掉落的碎片或任何其他材料、事物或物質對任何使用公共場所人士的生活、健康或福祉造成危害。公共環境健康法案亦規定(其中包括)工業廢水及妨礙公眾安寧的處理及治療。

根據公共環境健康法案，新加坡環境部已授權公共衛生總幹事(Director-General of Public Health)向產生妨礙行為的場所的業主或佔用人送達滋擾法令。根據公共環境健康法案，若干由新加坡環境部及/或其法定董事會新加坡環保署負責處理的滋擾主要包括不乾淨整潔的工廠或工作場所以及存在或可能存在導致或能夠導致蒼蠅或蚊蟲繁殖的任何條件的任何場所、產生或散發構成滋

擾的噪音或震動的任何地方以及任何場所所用的產生滋擾或對公眾健康及安全構成危險的任何機器、廠房或任何方法或工序。公共環境健康法案亦要求任何建築工地的佔用人僱用合資格人士擔任建築工地的環境控制員(Environmental Control Officer)以在建築工地內對遵守公共環境健康法案規定的行為進行一般監管。

新加坡第94A章新加坡環境保護與管理法尋求透過規範各個行業的活動控制新加坡污染的水平以及監管(其中包括)空氣污染、水污染、土地污染及噪音控制。根據新加坡環境污染控制(建築工地噪聲控制)條例，任何建築工地的業主或佔用人須確保其建築工地發出的噪音水平不得超過該等法規中規定的最大允許的噪音水平。

### 公營部門建築工程合約標準條件

公營部門建築工程合約標準條件(「標準條件」)由建設局制定，以使在所有公營部門建築項目中使用常用合約格式成為可能。標準化增加用戶之間的熟悉度，減少招標工作，提高合同管理的效率。標準條件有利於有興趣投標公營部門建築項目的行業從業者。

標準條件載列與(其中包括)以下各項有關的條款：

- (a) 承建商的一般義務，其中規定承建商的一般職責以及承建商對分承建商應負的責任；
- (b) 建築質量，其中規定承建商就建築過程中發現的缺陷應承擔的責任；
- (c) 工程開始施工，其中規定接管建築工地的規則及承建商規定的接近權；
- (d) 暫停工程；
- (e) 完工時間及延遲完工時間(如需)；
- (f) 違約賠償金；
- (g) 缺陷及彌補有關缺陷的成本；
- (h) 索償程序；

- (i) 有關人員傷害、財產損失和承建商修復損壞義務的彌償條文；
- (j) 人身保險、工傷賠償和財產損失保險；
- (k) 進度款及最終賬戶；及
- (l) 爭端解決。

### 建築施工行業付款保障

新加坡第30B章建築施工行業付款保障法案(「**建築施工行業付款保障法案**」)旨在透過幫助加快建築施工行業的付款而改善現金流。根據書面合約進行建築工程或在建築施工行業供應相關貨品或服務的任何人士將具有收取進度款的法定權利。

根據建築施工行業付款保障法案，建築或供應合約中的「附條件支付」條款不可強制執行，且就有關根據合約進行的或承諾進行的建築工程或供應的或承諾供應的貨品或服務的任何付款而言不具有效力。

此外，建築施工行業付款保障法案簽注(其中包括)以下權利：

- (a) 原告(有權或聲稱有權收取進度款的人士)未能就建築合同於到期日收到被告(即根據合約須或可能須向原告支付進度款的人士)擬支付且原告接受的款項，而就款項索取提出裁定申請的權利。建築施工行業付款保障法案規定了人員可據以索要根據合約應付款項及強制支付裁決金額的裁決程序；
- (b) 原告暫停進行建築工程或供應貨品或服務，以及對原告向被告供應的非固定且未獲付款的貨品行使留置權，或在評判員裁定被告應向原告支付裁定金額而原告未獲支付的情況下強制執行裁決，猶如其為經法院裁定之債務的權利；及
- (c) 倘被告未向原告支付全部或部分裁定金額，被告的委託人(即就為被告與原告訂立的合約標的的全部或部分建築工程須向被告付款的人士)向原告直接支付裁定金額的未付款項的權利連同該委託人向被告收回有關款項的權利。

## 在新加坡經營房地產開發物業的監管概覽

### 房屋開發商許可證

新加坡第130章新加坡房屋開發商(管制及發牌)法(「新加坡房屋開發商(管制及發牌)法」)、新加坡房屋開發商條例(「新加坡房屋開發商條例」)及Housing Developers (Project Account) Rules(「**HD(PA) Rules**」)載列向房屋開發商發牌的規定。您從事以下業務的任何房屋開發商：

- (a) 開發含4個以上單位的住房項目(包括執行共管公寓及設計、建築及銷售計劃(「**DBSS**」)項下的公營房屋公寓)；
- (b) 開發含4個以上單位的住房項目混合住宅／商業項目(如包括3個公寓及4個商舖)；
- (c) 從事現有住宅樓宇的額外及整修工作，如導致住宅單位或總建築面積數目增加的工程；或
- (d) 提供資金開發含4個以上單位的項目，且並非新加坡金融管理局發牌的銀行或財務公司，

須在開始施工前從新加坡市區重建局(「新加坡市區重建局」)下屬的房地產審計官取得房屋開發商許可證(「房屋開發商許可證」)。房屋開發商許可證僅會在房屋開發商符合新加坡房屋開發商(管制及發牌)法載列的準則的情況下授予，及在符合新加坡房屋開發商(管制及發牌)法、新加坡房屋開發商條例及**HD(PA) Rules**的情況下頒發。

倘開發商並非開發中土地的法定擁有人，則土地所有人及開發商須共同申請房屋開發商許可證。

### 銷售許可證、非銷售許可證

有兩種房屋開發商許可證。銷售許可證允許開發商開始施工並在取得開發項目建築規劃批文後立即開始銷售單位。非銷售許可證允許開發商開始施工，但單位銷售僅在取得房地產審計官事先書面同意後方可開始。

為符合取得銷售許可證的資格，開發商(倘開發商為公司)須符合以下規定：

- (a) 其董事不得為未解除債務的破產人；
- (b) 開發商的實繳資本至少為1,000,000新加坡元；
- (c) 開發商必須提交其經發法定聲明核證的最新經審核賬目；

- (d) 開發商必須有可接納的往績記錄；
- (e) 開發商必須提交有效的臨時或書面許可；及
- (f) 金融機構確認項目賬戶已設立的函件。

為符合取得非銷售許可證的資格，開發商(倘開發商為公司)須符合以下規定：

- (a) 其董事不得為未解除債務的破產人；
- (b) 開發商的實繳資本至少為100,000新加坡元；
- (c) 開發商必須提交其經發法定聲明核證的最新經審核賬目；及
- (d) 開發商必須提交有效的臨時或書面許可。

#### 私營房屋項目

私營開發項目(包括執行共管公寓)的房屋開發商許可證持續有效直至就開發項目的所有單位頒發法定完工證書(「法定完工證書」)及附屬分層業權證書或業權證書之日期為止。

#### 公營房屋項目

DBSS之私營房屋公寓的房屋開發商許可證持續有效，直至就所有整個開發項目頒發法定完工證書之日期及主任測量師就開發項目的各個單位批准分層租賃計劃為止。

#### 房屋開發商的職責

持牌房屋開發商的職責載於新加坡房屋開發商(管制及發牌)法內。該等職責包括但不限於就持牌房屋開發商承建的各樓宇項目在銀行或財務公司設立並維持作為項目賬戶的賬戶(定義見新加坡房屋開發商(管制及發牌)法的規定。根據新加坡房屋開發商(管制及發牌)法頒佈的HD(PA) Rules管轄項目賬戶的操作並訂明須存入項目賬戶或可從賬戶提取的款項類別。

#### 買賣

出售房屋開發項目中的單位受新加坡房屋開發商條例(對私營住宅開發項目而言)及新加坡執行共管公寓房屋計劃條例(對執行共管公寓開發項目而言)訂明的標準格式的買賣協議規限。對標準格式的買賣協議作出任何修訂需房地

產審計官(對私營住宅開發項目而言)或新加坡國家發展部部長(對執行共管公寓開發項目而言)批准。在頒發法定完工證書後出售單位毋須遵守標準格式的買賣協議；買賣協議的格式可由房屋開發商與買家磋商。

根據標準格式的買賣協議，買家將在有權購買日期起計8個星期內支付20%的購買價(包括預訂費)。其後隨建築施工進展逐漸支付40%。另外25%在單位取得臨時入夥准證(「臨時入夥准證」)時支付。最後15%的購買價格在頒發法定完工證書時或完成單位買賣時(以使用者為準)支付。至於在頒發法定完工證書後出售的單位，買家一般在行使購買權時支付購買價格的10%(減選擇權款項)，及餘款在單位買賣完成時支付。

### 新加坡住宅物業法

住宅產業統制官管理的新加坡第274章新加坡住宅物業法(「新加坡住宅物業法」)規管在新加坡購買住宅物業以及外企參與房屋開發。

新加坡住宅物業法限制向新加坡市民、任何新加坡公司／有限夥伴／團體及認購買家轉讓或購買住宅物業(包括空置土地)，並規定任何欲在新加坡購買、收購或保留任何住宅物業(下文界定的非限制住宅物業除外)的財產或權益的外籍人士須向新加坡法務部長申請批准。

根據新加坡住宅物業法，「新加坡公司」指符合以下各項的公司：

- (a) 該公司於新加坡註冊成立及其董事及股東均為新加坡市民；
- (b) 倘該公司的任何股東為另一公司，則該其他公司符合上述(a)段之所有規定；及
- (c) 倘上述(b)段所述的該其他公司有股東為公司，而該股東有亦為公司之股東等等，各有關公司的股東僅包括新加坡市民及符合上述(a)及(b)段規定的公司；及
- (d) 倘該公司的任何股東為有限夥伴，該有限夥伴為新加坡有限夥伴。

根據新加坡住宅物業法，「住宅物業」包括：

- (a) 上面並不存在任何樓宇或其他構築物的任何空置土地或上面存在任何違反任何成文法建設或使用的任何樓宇或其他構築物的任何土地；
- (b) 根據新加坡第232章新加坡規劃法令（「新加坡規劃法令」）或任何其他成文法獲准用作住宅或合法作此用途使用的任何房屋樓宇或其他場所或其任何部分；
- (c) 在總規劃（定義見新加坡規劃法令）中化作住宅用途的任何土地；及
- (d) 新加坡法務部長根據新加坡住宅物業法可透過在報紙上刊發公告的形式宣佈為住宅物業的任何其他土地或樓宇，

但不包括：

- (a) 在總規劃上劃分為作工業及／或商業用途或根據新加坡規劃法令或任何其他成文法僅獲准用作工業及／或商業用途的任何土地（不論是否空置）；
- (b) 根據新加坡規劃法令或任何其他成文法獲准僅用作工業及／或商業用途或合法作此用途使用的任何房屋樓宇或其他場所或其任何部分；
- (c) 根據新加坡第127章新加坡酒店法令註冊的任何酒店；及
- (d) 新加坡法務部長根據新加坡住宅物業法可透過在報紙上刊發公告的形式宣佈為工業、商業或非住宅物業的任何其他土地或樓宇。

擬收購非受限制物業（定義見下文）以外的任何住宅物業的財產或權益的新加坡公司，須在有關房地產或權益歸屬前向住宅產業統制官提交其董事及股東名單（載列其國籍詳情等）。倘住宅產業統制官認為符合上述規定，且該公司為新加坡公司，則其或會頒發證書（「許可證書」），指出在新加坡住宅物業法條文的規限下該公司可收購及保留住宅物業。

新加坡住宅物業法不適用於向任何外籍人士轉讓以下住宅物業的任何財產或權益或任何外籍人士購買或收購以下住宅物業的任何財產或權益：

- (a) 根據新加坡規劃法令獲准用作住宅且並非陸地住宅的開發項目中任何樓宇的任何公寓；
- (b) 在主管部門根據新加坡規劃法令出具的印有「共管公寓」字幕的核准規劃上顯示的開發項目的任何單位；及

- (c) 根據執行共管公寓住房計劃法案(「**執行共管公寓住房計劃法案**」)項下執行共管公寓計劃出售的由房屋組成的開發項目眾的任何單位

(「**非受限制住宅物業**」)。

儘管有上述條文，外籍人士未經新加坡法務部長事先批准不得購買或收購(無論於單一交易或一系列交易)根據新加坡規劃法令獲准用作住宅用途的開發項目中每幢樓宇的所有公寓或主管部門根據新加坡規劃法令核准為共管公寓開發的開發項目中的所有單位或根據執行共管公寓住房計劃法案項下執行共管公寓計劃出售的開發項目中的所有單位。

### 合格證書

建造或擬建造公寓或住房出售的任何人士(包括外國公司)(不論該公司是否註冊或須註冊為新加坡房屋開發商(管制及發牌)法項下的房屋開發商)須向住宅產業統制官申請批准購買或收購任何住宅物業的任何財產或權益(誠如「**合格證書**」所示)。

身為持有許可證書的新加坡公司的房屋開發商購買或收購住宅物業不需申請合格證書。倘房屋開發商在完成開發項目後欲保留開發項目中的1個或以上單位，則其可以根據新加坡住宅物業法申請有關保留。

新加坡大多數房屋開發商(包括上市開發商)均為外國公司，因此須就各個房屋開發項目申請合格證書。

### 合格證書的條件

在頒發合格證書時，住宅產業統制官要求房屋開發生遵守以下條件：

- (a) 房屋開發商須於自頒發合格證書日期起估算的指定期間：
- (i) 從主管部門(定義見新加坡規劃法令)取得授出書面許可通知，以進行房屋開發；
  - (ii) 就房屋開發從建築控制專員(定義見建築管制法案)取得建築規劃批文；及
  - (iii) 完成整個房屋開發項目的施工並就整個房屋開發項目取得臨時入夥准證；



- (b) 房屋開放商未經住宅產業統制官事先書面批准不得訂立任何有條件或無條件的安排(包括授出期權)以出售或處理有關土地或其任何權益(但不包括以按揭或抵押方式處置)；
- (c) 房屋開發商須於就整個房屋開發項目頒發臨時入夥准證之兩年內或住宅產業統制官或會酌情以書面形式批准的延長期間出售房屋開發項目中的所有單位；
- (d) 房屋開發商不得在任何時間租賃或出租房屋開發項目中的任何未售單位；及
- (e) 房屋開發商未經住宅產業統制官事先書面批准在就整個房屋開發項目頒發臨時入夥准證日期或房屋開發商已出售房屋開發項目內所有單位日期(以較後者為準)前不得許可或允許出售、轉讓、分配或收購其股份；

#### 政府出售土地豁免遵守新加坡住宅物業法

新加坡住宅物業法並無禁止外籍人士以投標或其他方式向新加坡市區重建局或在銷售任何住宅物業的財產或權益中正式委任為新加坡政府代理的任何人士或機構購買或收購任何住宅物業的任何財產或權益。因此，新加坡市區重建局或建屋發展局代表新加坡政府出售所有住宅用地獲豁免遵守新加坡住宅物業法及合格證書的規定。

#### 在新加坡僱用外籍勞工的監管概覽

##### 僱用外籍勞工

新加坡人力部管控的新加坡第91A章新加坡僱傭外來人力法令(「新加坡僱傭外來人力法令」)規管在新加坡僱用外籍勞工。

##### 有效工作簽證

禁止僱用沒有有效工作簽證的外籍僱員適用於僱主及僱員。

## 僱主

任何人士不得僱用外籍僱員，除非外籍僱員具有有效工作簽證。任何僱用沒有有效工作簽證的外籍僱員的人士違反法律並：

- (a) 在定罪後可處於不少於5,000新加坡元及不超過30,000新加坡元的罰款或期限不超過12個月的監禁或上述兩者處罰；及
- (b) 在再次或隨後定罪後，(在屬個人的情況下)可處於不少於10,000新加坡元及不超過30,000新加坡元的罰款加期限不少於1個月且不超過12個月的監禁，或(在屬任何其他的情況下)可處於不少於20,000新加坡元及不超過60,000新加坡元的罰款。

## 僱員

沒有有效工作簽證的外籍僱員不得在用人單位就業。沒有有效工作簽證而在用人單位就業的任何人士違反法律並在定罪後可處於不超過20,000新加坡元的罰款或期限不超過24個月的監禁或上述兩者處罰。

### 建築部門的認可來源國

建築工人的認可來源國為馬來西亞聯邦、中華人民共和國(「中國」)、非傳統來源(「非傳統來源」)及南非來源(「南非來源」)。非傳統來源國家為印度共和國、斯里蘭卡民主社會主義共和國、泰國、孟加拉人民共和國、緬甸聯盟共和國及菲律賓共和國，而南非來源國家包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區、大韓民國和中華民國。

### 僱用最長期限

僱用最長期限限制僅適用於非傳統來源及所有工人僅可在新加坡工作至最多60歲。中國工作許可證持有人，及不適用於南非來源及馬來西亞工作許可證持有人。

高技能非傳統來源及中國工作許可證持有人於建築行業的僱用最長期限為22年，該等許可證持有人為根據建設局建築業技工註冊計劃、多技能計劃登記或建設局認可的貿易證書計劃及在新加坡擁有至少四年建築經驗或在新加坡擁有至少六年建築經驗並賺取固定月薪1,600新加坡元的人士。

僱用以下基本技能工作許可證持有人的最長期限：

- (a) 於二零一二年一月一日前從未在新加坡工作的人士為10年；
- (b) 截至二零一二年一月一日已在新加坡工作超過8年的人士為：
  - (i) 1次工作許可證續期2年；或
  - (ii) 2次工作許可證續期，每次1年，

自現有工作許可證在二零一二年一月一日或之後屆滿日期起計，因為最長期限不超過18年；

- (c) 已在新加坡工作超過8年且在二零一二年一月一日至二零一三年十二月三十一日返回的人士為：
  - (i) 1次工作許可證續期2年；或
  - (ii) 2次工作許可證續期，每次1年，

自現有工作許可證在二零一二年一月一日或之後屆滿日期起計，因為最長期限不超過18年。

### 外籍勞工配額

建築行業的外籍勞工配額目前設定的比例為一個全職本地僱員與7個工作許可證持有人。這意味著建築行業的公司每僱用一個全職新加坡市民或新加坡永久居民，將獲准許僱用7個工作許可證持有人。

### 人力年度配額

除外籍勞工配額外，非傳統來源及中國工作許可證持有人受人力年度配額（「人力年度配額」）規定規限。人力年度配額規定不適用於南非來源及馬來西亞工作許可證持有人。非傳統來源及中國工作許可證持有人如在建築行業有至少2年的經驗，則可符合豁免資格。

人力年度配額反映主要承建商有權根據獲授項目價值僱用的工作許可證持有人總數，以完成項目所需的「人力年度」數目形式作出的分派。禁止主要承建商向其他未參與同一項目的承建商分派人力年度配額或向任何承建商銷售人力年度配額，及違反此項禁令將導致該主要承建商被禁止日後申請新工作許可證。

於主要承建商僅可作出人力年度配額申請時，須符合以下規定：

- (a) 主要承建商須有以公司名義作出的說明建築工程許可證申請的有效中央公積金；
- (b) 項目須有至少1個月的平衡期；及
- (c) 剩餘合約價值總額須至少為500,000新加坡元。

主要承建商獲准合併項目以滿足最低合約價值規定，惟各合併的項目須符合以下規定：

- (a) 項目須有至少1個月的平衡期；及
- (b) 剩餘合約價值總額不低於500,000新加坡元。

人力年度配額將於訂明項目完工日期屆滿。

### 徵稅、徵稅債券

可僱用的工作許可證持有人數目受外籍勞工配額(及人力年度配額(倘適用))規限並須徵稅，高技術工作許可證持有人適用的稅費低於基礎技術工作許可證持有人適用的稅費。徵收的徵稅債券亦取決於工作許可證持有人的技術水平。

### 新加坡工傷賠償法令

新加坡人力部管控的新加坡第354章新加坡工傷賠償法令(「新加坡工傷賠償法令」)就工人在僱用過程中蒙受的傷害而言適用於所有行業的工人，並載列(其中包括)彼等有權得到的賠償金額及計算有關賠償的方法。

根據新加坡工傷賠償法令，對於工人在僱用過程中產生的意外導致的人身傷害，僱主須負責支付賠償。此外，任何人士(指委託人)在其業務過程中或就其與任何其他人士(指承建商)就承建商執行委託人承建的任何工程的全部或任何部分而訂立的貿易或商業合同而言，倘該工人即時受僱於委託人，則委託人須向執行工程期間僱用的任何工人支付其將須負責支付的任何賠償。

### 工作場所及健康安全措施

新加坡第354A章新加坡工作場所安全與衛生法令及新加坡工作場所安全及健康(一般條款)條例載列工作場所安全相關的一般條文以及工作場所人員的一般職責。

作為總則，所有僱主有責任在合理可行的情況下採取必要措施確保其工作僱員以及可能受到其在工作場所進行的工作影響的其他人士(非其僱員)的安全及健康。

為確保工作人員的安全及健康，須採取若干措施，包括但不限於以下各項：

- (a) 為該等人員提供並維護一個屬安全、無健康風險及在計及工作中的設施及彼等的福利安排後適當的工作環境；
- (b) 確保就該等人士所使用的任何機械、設備、工廠、物品或工序採納足夠的安全措施；
- (c) 確保該等人士不面臨在其工作場所或附近工作場所安排、處理、操作、組織、加工、存儲、運輸、工作或使用事物所產生的危害且在僱主的控制下；
- (d) 制定及實施處理該等人員在工作時可能出現的突發事件的程序；及
- (e) 確保該等在工作中的人士具有進行工作所需的足夠指導、信息、培訓和監督。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本通函內。

**[羅兵咸永道會計師事務所信箋]**

[草擬本]

[日期]

致青建國際控股有限公司列位董事

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited

敬啟者：

本所謹此就旺寶發展有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的財務資料作出報告。此等財務資料包括目標公司於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的匯總財務狀況表以及目標公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的匯總綜合收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此財務資料乃由青建國際控股有限公司(「貴公司」)的董事編製，並載於下文第I至第III節內以供收錄於 貴公司於[日期]就 貴公司建議收購目標公司(有關收購構成反收購及視作新上市)刊發的通函(「通函」)附錄三。

目標公司於二零一五年四月二十八日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司。根據於[日期]完成的集團重組(詳情見下文第II節附註1.2「重組」一節)，目標公司已成為目標集團現時旗下附屬公司的控股公司(「重組」)。

誠如下文第II節附註1.2所載，於本報告日期，目標公司於其附屬公司及聯營公司中擁有直接及間接權益。所有該等公司均為私人公司。

由於目標公司新近註冊成立，且自註冊成立日以來，除重組外並未涉及任何重大業務交易，故並沒有編製經審核財務報表。於本報告日，目標集團現時旗下其他公司的經審核財務報表(有法定審計規定)已根據其各自註冊地的相關公認會計準則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第II節附註1.2。

目標公司董事須負責根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製目標集團現時旗下的目標公司及其附屬公司於有關期間的匯總財務報表（「相關財務報表」），以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實董事認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。按照我們另行訂立的業務約定書，我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表並按下文第II節附註1.3載列的基準編製，且並無作出任何調整。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事負責根據下文第II節附註1.3載列的呈列基準以及根據香港財務報告準則及貴公司截至二零一四年十二月三十一日止九個月的年報所載貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）所採納的會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

### 意見

我們認為，就本報告而言，按照下文第II節附註1.3所載基準呈列的財務資料已真實而公平地反映目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的匯總事務狀況，以及目標集團於截至該日止有關期間的匯總業績及現金流量。

附錄三

目標集團之會計師報告

I. 目標集團之財務資料

以下為由貴公司董事編製的目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之財務資料（「財務資料」）：

匯總綜合收益表

	附註	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	6	289,602,201	274,902,277	1,038,545,828
銷售成本	9	(230,654,268)	(257,144,862)	(877,782,234)
毛利		58,947,933	17,757,415	160,763,594
其他收入	7	744,902	287,121	615,817
其他(虧損)/收益淨額	8	(27,594)	(2,227)	76,172
銷售及營銷開支	9	(15,224,355)	(6,148,803)	(20,195,594)
行政開支	9	(16,919,047)	(29,205,473)	(56,406,750)
經營溢利/(虧損)		27,521,839	(17,311,967)	84,853,239
財務收入		614,500	6,950,109	3,347,269
財務成本		(1,948,750)	(10,010,186)	(15,609,566)
財務收入/(成本)淨額	11	(1,334,250)	(3,060,077)	(12,262,297)
應佔聯營公司(虧損)/溢利	18	(25,553)	(2,065)	5,702
除所得稅前溢利/(虧損)		26,162,036	(20,374,109)	72,596,644
所得稅(開支)/抵免	12	(3,975,778)	3,573,497	(11,726,307)
年內溢利/(虧損)總額及全面 收益/(虧損)總額		<u>22,186,258</u>	<u>(16,800,612)</u>	<u>60,870,337</u>
以下各項應佔年內溢利/(虧損) 及全面收益/(虧損)總額：				
目標公司權益持有人		25,418,298	(14,353,203)	38,871,878
非控股權益		(3,232,040)	(2,447,409)	21,998,459
		<u>22,186,258</u>	<u>(16,800,612)</u>	<u>60,870,337</u>
目標公司權益持有人應佔 溢利/(虧損)盈利之每股 盈利/(虧損)				
基本及攤薄	13	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息	28	<u>-</u>	<u>49,969,768</u>	<u>-</u>



附錄三

目標集團之會計師報告

匯總財務狀況表

	附註	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
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
預付款項	15	1,379,703	2,325,917	3,235,269
於聯營公司之投資	18	704,421	402,356	98,058
可供出售金融資產	19	200,000	200,000	200,000
物業、廠房及設備	20	14,616,180	17,966,714	32,699,571
其他應收款項	15	–	19,253,176	14,953,176
遞延所得稅資產	25	7,704,460	15,744,829	21,130,984
		<u>24,604,764</u>	<u>55,892,992</u>	<u>72,317,058</u>
<b>流動資產</b>				
銀行及手頭現金	14	262,492,454	264,443,136	135,229,944
貿易及其他應收款項	15	302,878,107	289,670,264	301,993,805
應收客戶合約工程款項	16	9,590,695	7,723,892	5,727,946
待售開發物業	17	1,331,009,210	2,140,716,335	2,057,688,197
可收回稅項		60,281	–	90,189
		<u>1,906,030,747</u>	<u>2,702,553,627</u>	<u>2,500,730,081</u>
<b>資產總額</b>		<u>1,930,635,511</u>	<u>2,758,446,619</u>	<u>2,573,047,139</u>
<b>權益及負債</b>				
<b>權益</b>				
<b>貴公司權益擁有人應佔資本及儲備</b>				
匯總資本	26	25,500,000	25,500,000	25,500,000
匯總儲備	27	(1,705,971)	(1,705,971)	(1,705,971)
保留盈利／(累計虧損)		<u>14,727,972</u>	<u>(49,594,999)</u>	<u>(10,723,121)</u>
		38,522,001	(25,800,970)	13,070,908
<b>非控股權益</b>		<u>(4,174,511)</u>	<u>(6,037,350)</u>	<u>4,736,583</u>
<b>權益／(虧損)總額</b>		<u>34,347,490</u>	<u>(31,838,320)</u>	<u>17,807,491</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

	附註	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
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借貸	22	1,118,528,423	1,351,206,487	1,062,423,585
遞延所得稅負債	27	1,062,251	397,555	393,730
		<u>1,119,590,674</u>	<u>1,351,604,042</u>	<u>1,062,817,315</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	21	724,014,512	1,115,454,049	1,233,587,788
應付稅項		8,518,578	5,487,814	15,570,822
借貸	22	42,760,257	316,335,034	243,263,723
撥備	24	1,404,000	1,404,000	—
		<u>776,697,347</u>	<u>1,438,680,897</u>	<u>1,492,422,333</u>
<b>負債總額</b>		<u>1,896,288,021</u>	<u>2,790,284,939</u>	<u>2,555,239,648</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>1,930,635,511</u>	<u>2,758,446,619</u>	<u>2,573,047,139</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,129,333,400</u>	<u>1,263,872,730</u>	<u>1,008,307,748</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>1,153,938,164</u>	<u>1,319,765,722</u>	<u>1,080,624,806</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

匯總權益變動表

	附註	股本 新加坡元	匯總儲備 新加坡元	保留盈利/ (累計虧損) 新加坡元	合計 新加坡元	非控股權益 新加坡元	權益總額 新加坡元
<b>二零一二年</b>							
財政年度初		-	30,015,145	(3,010,428)	27,004,717	(1,392,471)	25,612,246
發行新股份		25,500,000	-	-	25,500,000	-	25,500,000
重組已付代價		-	(31,721,116)	-	(31,721,116)	-	(31,721,116)
附屬公司非控股股東注資		-	-	-	-	450,000	450,000
年內溢利及全面收益總額		-	-	25,418,298	25,418,298	(3,232,040)	22,186,258
與擁有人之交易：							
向最終控股公司之分派		-	-	(7,679,898)	(7,679,898)	-	(7,679,898)
<b>財政年度末</b>		<u>25,500,000</u>	<u>(1,705,971)</u>	<u>14,727,972</u>	<u>38,522,001</u>	<u>(4,174,511)</u>	<u>34,347,490</u>
<b>二零一三年</b>							
財政年度初		25,500,000	(1,705,971)	14,727,972	38,522,001	(4,174,511)	34,347,490
附屬公司非控股股東注資		-	-	-	-	720,000	720,000
年內虧損及全面虧損總額		-	-	(14,353,203)	(14,353,203)	(2,447,409)	(16,800,612)
與擁有人之交易：							
已付股息	28	-	-	(49,969,768)	(49,969,768)	(135,430)	(50,105,198)
<b>財政年度末</b>		<u>25,500,000</u>	<u>(1,705,971)</u>	<u>(49,594,999)</u>	<u>(25,800,970)</u>	<u>(6,037,350)</u>	<u>(31,838,320)</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

	股本	匯總儲備	保留盈利/ (累計虧損)	合計	非控股權益	權益總額
附註	新加坡元	新加坡元	新加坡元	新加坡元	新加坡元	新加坡元
二零一四年						
財政年度初：	25,500,000	(1,705,971)	(49,594,999)	(25,800,970)	(6,037,350)	(31,838,320)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	280,000	280,000
年內溢利及全面收益總額	-	-	38,871,878	38,871,878	21,998,459	60,870,337
與擁有人之交易：						
已付股息	-	-	-	-	(11,504,526)	(11,504,526)
財政年度末	<u>25,500,000</u>	<u>(1,705,971)</u>	<u>(10,723,121)</u>	<u>13,070,908</u>	<u>4,736,583</u>	<u>17,807,491</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

匯總現金流量表

	附註	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
<b>來自經營活動的現金流量</b>				
年內溢利／(虧損)總額		22,186,258	(16,800,612)	60,870,337
下列項目調整：				
— 所得稅開支／(抵免)	12	3,975,778	(3,573,497)	11,726,307
— 折舊	9	2,037,882	3,039,745	2,885,362
— 出售物業、廠房及設備之 淨收益	8	(11,755)	(109)	(98,740)
— 利息收入	11	(614,500)	(4,974,696)	(3,347,269)
— 利息開支	11	1,638,674	10,010,186	10,979,662
— 匯兌(虧損)／收益淨額	11	310,076	(1,975,413)	4,629,904
— 撥備撥回		—	—	(1,404,000)
— 應佔聯營公司虧損／(溢利)	18	25,553	2,065	(5,702)
		<u>29,547,966</u>	<u>(14,272,331)</u>	<u>86,235,861</u>
<b>營運資金變動：</b>				
— 應收客戶合約工程款項		(692,070)	1,866,803	1,995,946
— 待售開發物業		(651,945,335)	(753,043,009)	120,280,248
— 貿易及其他應收款項		(184,564,346)	110,855,330	(129,882,042)
— 貿易及其他應付款項		<u>472,608,782</u>	<u>391,439,537</u>	<u>118,133,739</u>
經營業務(使用)／產生的現金		(335,045,003)	(263,153,670)	196,763,752
已付利息		(33,250,581)	(66,674,302)	(48,231,772)
已付所得稅		<u>(7,487,687)</u>	<u>(8,102,051)</u>	<u>(7,123,468)</u>
經營活動(使用)／產生的現金淨額		<u>(375,783,271)</u>	<u>(337,930,023)</u>	<u>141,408,512</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

	附註	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
<b>來自投資活動的現金流量</b>				
收購可供出售金融資產		(150,000)	–	–
收購聯營公司		–	(300,000)	–
添置物業、廠房及設備		(4,697,924)	(6,464,002)	(17,808,020)
關連方償還款項／(向關連方作出貸款)		(22,255,448)	(117,846,877)	120,949,149
出售物業、廠房及設備之所得款項		23,723	73,832	288,541
已收利息	11	614,500	4,974,696	3,347,269
已收股息	18	600,000	600,000	310,000
<b>投資活動(使用)／產生的現金淨額</b>		<u>(25,865,149)</u>	<u>(118,962,351)</u>	<u>107,086,939</u>
<b>來自融資活動的現金流量</b>				
來自附屬公司非控股股東之注資		450,000	720,000	280,000
已抵押銀行存款		393,261	–	–
已付股息		–	(50,105,198)	(11,504,526)
借貸所得款項		676,944,997	976,524,716	93,310,750
償還借貸		(119,539,076)	(467,776,753)	(459,364,375)
償還融資租賃		(1,481,358)	(433,130)	(430,492)
<b>融資活動提供的現金淨額</b>		<u>556,767,824</u>	<u>458,929,635</u>	<u>(377,708,643)</u>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>				
		155,119,404	2,037,261	(129,213,192)
財政年度初現金及現金等價物		<u>107,286,471</u>	<u>262,405,875</u>	<u>264,443,136</u>
<b>財政年度末現金及現金等價物</b>	14	<u><u>262,405,875</u></u>	<u><u>264,443,136</u></u>	<u><u>135,229,944</u></u>

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料、集團改組與重組及呈列基準

#### 1.1 一般資料

目標公司於二零一五年四月二十八日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立，其註冊辦事處之地址為NovaSage Chambers, P.O. Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

目標公司之主要業務為投資控股。目標公司連同其附屬公司在報告中統稱為「目標集團」，主要在新加坡從事建築及房地產開發業務(「目標業務」)。

於目標公司註冊成立及下文附註1.2載列的重組(「重組」)完成前，目標業務由青建(南洋)控股有限公司(「青建(南洋)」)及其附屬公司(統稱「營運公司」)進行，營運公司之直接控股公司為國清控股(南洋)投資有限公司(「國清南洋」，一間於新加坡註冊成立之投資控股公司)，及最終控股公司為國清控股集團有限公司(「國清控股」，一間於中華人民共和國註冊成立之公司)。

#### 1.2 集團改組與重組

目標集團進行重組以主要透過以下步驟將目標業務轉讓至目標公司：

##### (a) 註冊成立青建(南洋)

青建(南洋)於二零一二年八月十日在新加坡註冊成立為私人有限公司，已發行及繳足股本為1新加坡元，包括一股普通股。於註冊成立日期，青建(南洋)由國清控股(南洋)投資有限公司(「國清南洋」)全資擁有。已發行股本其後於二零一二年十二月二十八日增加25,499,999新加坡元至25,500,000新加坡元。

##### (b) 由青建集團股份公司新加坡分公司(「青建新加坡分公司」)轉讓至青建國際(南洋)集團發展有限公司(「青建國際」)

根據日期為二零一二年二月二十日之協議，青建新加坡分公司更替其所有合約，包括僱傭合約，並將其註冊工件頭座、資產及負債轉讓至青建國際，代價為10,984,855新加坡元。

##### (c) 青建(南洋)收購博洋國際貿易有限公司(「博洋」)

於二零一二年十二月二十八日，青建(南洋)與青島建築(新加坡)有限公司(「青島建築」)訂立買賣協議，據此，青建(南洋)購買了博洋的全部已發行及繳足股本，代價為1,015,145新加坡元。

##### (d) 收購青建地產(南洋)集團發展有限公司(「青建地產」)、青島建築及青建國際

於二零一二年十二月二十八日，青建(南洋)與青建集團股份公司訂立三份買賣協議，據此，青建(南洋)購買了青建地產、青島建築及青建國際的全部已發行及繳足股本，代價分別為1,944,206新加坡元、8,314,056新加坡元及20,447,709新加坡元。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### (e) 註冊成立旺寶發展有限公司

於二零一五年四月二十八日，目標公司於英屬處女群島註冊成立，並由國清控股有限公司（「New Guotsing Holdco」，一間由同一組共同擁有Guotsing Holding的最終實益股東成立的公司，彼等於New Guotsing Holdco之實益權益與彼等於Guotsing Holding之實益權益相同）。

### (f) 目標公司收購青建(南洋)

於二零一五年●日，根據重組，青建(南洋)之全部股權已由國清南洋轉讓至目標公司。

於重組完成後，目標公司於以下附屬公司及聯營公司中擁有直接及間接權益：

公司名稱	主要業務	經營/註冊 成立所在國家	註冊成立日期	股本詳情	於十二月三十一日 持有之實際權益		
					二零一二年 %	二零一三年 %	二零一四年 %
<b>目標公司直接持有的附屬公司</b>							
青建(南洋)控股有限公司	投資控股	新加坡	二零一二年八月十日	25,500,000 新加坡元	100	100	100
<b>目標公司間接持有的附屬公司</b>							
青建國際(南洋)集團發展 有限公司(a)	一般建築	新加坡	二零一零年二月二十二日	20百萬 新加坡元	100	100	100
青島建築(新加坡)有限公司(a)	一般建築	新加坡	一九九九年九月十七日	15百萬 新加坡元	100	100	100
青建地產(南洋)集團發展 有限公司(a)	投資控股	新加坡	二零一一年十月三日	2百萬 新加坡元	100	100	100
博洋國際貿易有限公司(a)	一般批發貿易	新加坡	二零一零年十一月四日	6百萬 新加坡元	100	100	100
青建控股有限公司(c)	投資控股	新加坡	二零一三年八月六日	1新加坡元	-	100	100
Qingjian Realty (Serangoon) Pte. Ltd. (a)	物業開發	新加坡	二零一零年六月二十二日	1百萬 新加坡元	81	81	81
Qingjian Realty (Punggol) Pte. Ltd. (a)	物業開發	新加坡	二零一零年十月十八日	1百萬 新加坡元	60	60	60
Qingjian Realty (Seng Kang) Pte. Ltd. (a)	物業開發	新加坡	二零一一年六月十日	1百萬 新加坡元	72	72	72
Qingjian Realty (Punggol Field) Pte. Ltd. (a)	投資控股	新加坡	二零一一年十月十日	1新加坡元	100	100	100
Qingjian Realty (Fernvale) Pte. Ltd. (a)	投資控股	新加坡	二零一二年四月十七日	1新加坡元	100	100	100
Qingjian Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd. (a)	投資控股	新加坡	二零一二年七月四日	1新加坡元	100	100	100
Qingjian Realty (Punggol Central) Pte. Ltd. (a)	物業開發	新加坡	二零一一年十一月十七日	1百萬 新加坡元	85	85	85
Qingjian Realty (Punggol Way) Pte. Ltd. (a)	物業開發	新加坡	二零一二年九月十三日	1百萬新加坡元	85	85	85
Qingjian Realty (Edgefield Plains) Pte. Ltd. (a)	物業開發	新加坡	二零一二年四月十二日	1百萬 新加坡元	85	85	85
Qingjian Realty (Woodlands) Pte. Ltd. (a)	物業開發	新加坡	二零一三年五月二十三日	1百萬 新加坡元	-	65	65
Qingjian Realty (Anchorvale) Pte. Ltd. (a)	物業開發	新加坡	二零一三年六月十日	1百萬 新加坡元	-	63	63



附錄三

目標集團之會計師報告

公司名稱	主要業務	經營/註冊		股本詳情	於十二月三十一日		
		成立所在國家	註冊成立日期		持有之實際權益		
					二零一二年	二零一三年	二零一四年
					%	%	%
Qingjian Realty (Tuas Bay) Pte. Ltd. (a)	投資控股	新加坡	二零一三年五月九日	10新加坡元	-	100	100
創新國際工程有限公司(a)	建築服務	新加坡	二零一一年一月二十日	100,000 新加坡元	51	51	51
眾利興建築有限公司(a)	樓宇以及建築、 建築設備租賃	新加坡	二零零七年四月二十六日	616,692 新加坡元	100	100	100
青建建築(新加坡)有限公司(a)	一般建築	新加坡	二零一三年八月二十七日	7,000,000 新加坡元	-	100	100
Qingjian Realty (Sembawang) Pte. Ltd. (d)	物業開發	新加坡	二零一四年十月二十四日	1百萬 新加坡元	-	-	72
青建地產(新加坡)有限公司(d)	投資控股	新加坡	二零一四年一月七日	1新加坡元	-	-	100
青建地產(住宅)有限公司(d)	投資控股	新加坡	二零一四年一月七日	1新加坡元	-	-	100
<b>目標公司間接持有的聯營公司</b>							
Orion-Four Development Pte. Ltd. (b)	物業開發	新加坡	二零零八年二月二十一日	1,000 新加坡元	20	20	20
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd. (c)	物業開發	新加坡	二零一三年五月十六日	1,000,000 新加坡元	-	30	30

附註：

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年度各年(倘適用)之法定財務報表已由以下執業會計師審核：

- (a) 由PricewaterhouseCoopers LLP, Singapore 審核
- (b) 由Goh Hwee Cheng & Co, Singapore 審核
- (c) 由Ernst and Young LLP, Singapore 審核
- (d) 根據新加坡法律毋須審核

1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，目標業務由營運公司經營。根據重組，營運公司連同目標業務轉讓至目標公司並由目標公司持有。目標公司於重組前一直並無從事任何其他業務，且不符合業務的定義。重組僅為目標業務的重組，該等業務的管理並無改變，且目標業務的最終擁有人保持不變。因此，於所有呈列期間，目標集團現時旗下公司的匯總財務資料使用目標業務的賬面值呈列。

## 2. 主要會計政策

編製財務資料所採用的主要會計政策載列如下。除另有所述外，該等政策於所有呈列年度一直貫徹採用。

### 2.1 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以歷史成本慣例編製，惟下文會計政策所披露者除外。

編製符合香港財務報告準則的財務資料時，須採用若干重大會計估計，管理層亦須在應用目標集團之會計政策的過程中作出判斷。附註4披露涉及較多判斷或較複雜之範疇、或假設及估計對財務資料有重大影響之範疇。

於二零一四年十二月三十一日，目標集團之流動負債總額為1,492,422,333新加坡元，將於未來十二個月到期償還，其中914,690,241新加坡元指就預售目標集團開發的物業而從客戶收到的預收款，倘物業根據有關預售協議的期限開發，則該等預收款毋須退還給客戶。同日，目標集團之銀行及手頭現金為135,229,944新加坡元，及貿易及其他應收款項為301,993,805新加坡元，該等款項均屬流動性質。

管理層已製定現金流預測，涵蓋結算日（即二零一四年十二月三十一日）起計十二個月期間。目標公司董事已審閱目標集團之現金流預測及可供使用的銀行融資，並認為目標集團將備有充裕營運資金，足以撥付其於結算日（即二零一四年十二月三十一日）起計未來十二個月期間的到期應付財務責任。此外，董事密切監控目標集團之流動資金狀況及財務表現，以改進目標集團之現金流量。經計及來自預售物業及其他營運業務之預期現金流量以及可供使用之銀行融資，董事認為，董事信納按持續經營基準編撰合併財務報表實為適宜。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### (i) 已頒佈但尚未生效且目標集團尚未採納之新訂準則及對準則的修訂

以下新訂準則及對準則之修改已於有關期間頒佈但尚未生效，目標集團亦尚未提早採用：

		於以下日期或之後 開始之年度期間生效
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期 香港財務報告準則的年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期 香港財務報告準則的年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期 香港財務報告準則的年度改進	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或注資	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第11號 (修訂本)	收購聯合經營權益的會計法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合同收益	二零一七年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號 (修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接納方法	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號 (修訂本)	農業：生產性植物	二零一六年一月一日
香港會計準則第19號 (二零一)	界定福利計劃：僱員供款	二零一四年七月一日
香港會計準則第27號 (修訂本)	獨立財務報表的權益法	二零一六年一月一日

目標集團將於首次應用期間採納該等新訂準則及對準則的修訂。預期不會對目標集團經營業績及財務狀況構成重大影響。

## 2.2 合併及匯總

附屬公司為目標集團擁有其控制權之所有實體(包括結構性實體)。當目標集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則目標集團控制該實體。附屬公司於控制權轉移至目標集團之日起合併入賬，而在控制權終止之日起停止合併入賬。

### (i) 業務匯總

目標集團採用收購法就業務匯總入賬，惟共同控制實體除外。收購附屬公司的轉讓代價為目標集團所轉讓資產、對被收購方前擁有人所產生負債及所發行股權的公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。於業務匯總時所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債，初步按收購日的公平值計量。

目標集團按逐項收購基準確認於被收購方的任何非控制權益。於被收購方的屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值的非控股權益乃以公平值或現時的擁有權權益應佔被收購方可識別資產淨值中已確認款額的比例計量。非控股權益的所有其他部分以收購日的公平值計量，惟香港財務報告準則規定的其他計量基準除外。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務匯總分階段完成，則收購方原先於被收購方所持有股本權益於收購日的賬面值，按收購日的公平值重新計量，有關重新計量所產生任何盈虧乃於匯總綜合收益表確認。

目標集團所轉讓任何或然代價乃按收購日的公平值確認。或然代價公平值的其後變動被視作資產或負債，並根據香港會計準則第39號於匯總綜合收益表內確認或確認為其他全面收益變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，其後續結算於權益列賬。

超出所轉讓代價的金額、被收購方任何非控股股權金額以及先前於被收購方的任何股本權益於收購日的公平值與所收購可識別資產淨值公平值之間差額均記錄為商譽。於議價購買中，倘轉讓代價總額、已確認非控股股權以及已計量之原先所持有權益低於收購附屬公司的資產淨值公平值，則直接於匯總綜合收益表確認差額。

集團內公司間之交易、結餘、交易所產生未變現收益均予對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司會計政策已按需要變更，以確保與目標集團所採納政策貫徹一致。

#### **(ii) 控制權不變的附屬公司所有權權益變動**

並未導致失去控制權的非控股權益交易按權益交易列賬，即按與附屬公司擁有人以其擁有人的身分所進行交易列賬。任何已付代價的公平值與附屬公司資產淨值賬面值的已收購相關股份之間差額，均於權益列賬。向非控股權益出售所產生盈虧亦於權益列賬。

#### **(iii) 出售附屬公司**

倘目標集團不再擁有控制權，其於該實體的任何保留權益按失去控制權當日的公平值重新計量，而賬面值變動則於匯總綜合收益表中確認。就其後列賬為聯營公司、合資公司或金融資產的保留權益而言，公平值指初始賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關的任何金額按猶如目標集團已直接出售有關資產或負債的方式列賬。這可能意味著先前在其他全面收益內確認的金額重新分類至損益。

### **2.3 聯營公司**

聯營公司指目標集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附有20%至50%投票權的股權。於一間聯營公司投資以會計權益法入賬。根據權益法，投資初始按成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資者在收購日期後的損益份額。目標集團於一間聯營公司的投資包括收購時已辨認的商譽。在收購聯營公司的所有權權益時，聯營公司的成本與目標集團應佔聯營公司可識別資產和負債的公平值淨額的差額確認為商譽。

倘於聯營公司所有權權益減少但重大影響力獲保留，則先前於其他全面收益已確認之金額中僅有一定份額重新分類至損益(如適用)。

目標集團應佔收購後損益之份額於收益表中確認，其應佔收購後其他全面收益變動則於其他全面收益中確認，並對投資賬面值作出相應調整。當目標集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於該聯營公司所擁有權益(包括任何其他無抵押應收賬款)時，目標集團不再進一步確認虧損，除非其招致法定或推定義務或代表該聯營公司付款。

目標集團於各報告日確定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司之投資出現減值。倘若確實如此，目標集團根據聯營公司可收回數額與其賬面值差額計算減值數額並將該數額於收益表內「應佔以權益法入賬之投資溢利」項下確認。

目標集團與其聯營公司之間上下游交易產生之溢利及虧損僅以非相關投資者於聯營公司之權益為限於財務資料內確認。未變現虧損予以抵銷，表明所轉讓資產已發生減值之交易除外。聯營公司會計政策已按需要變更，以確保與目標集團所採納政策貫徹一致。

聯營公司股權攤薄之收益或虧損於收益表內確認。

## 2.4 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者提供的內部報告一致。制定策略決定的執行董事為主要經營決策者，其負責分配資源及評估營運分部表現。

## 2.5 匯兌換算

### (a) 功能及呈列貨幣

目標集團各實體之財務資料內所包括項目，均使用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料以新加坡元(「新加坡元」)呈列，新加坡元為目標公司的功能貨幣以及目標集團的呈列貨幣。

### (b) 交易及結餘

以功能貨幣以外的貨幣(「外幣」)進行的交易，按交易日期或項目重新計量估值日期適用的匯率換算為功能貨幣。上述交易結算以及以外幣計值的貨幣資產及負債按期/年末匯率換算產生的外匯損益均在匯總綜合收益表中確認。

與借貸以及現金及現金等價物有關的匯兌盈虧於「融資收入/(成本) — 淨額」中呈列。所有影響損益的其他匯兌盈虧於「其他(虧損)/收益 — 淨值」呈列。

### (c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的集團實體(有關貨幣的經濟概無出現惡性通脹)的業績及財務狀況，均按以下方法換算為呈列貨幣：

- (i) 呈列於每份財務狀況表的資產及負債均以其報告期末的收市匯率換算；

- (ii) 每份全面收益報表的收入及開支均按平均匯率換算(惟該平均值並非有關交易日通行匯率累計影響的合理近似值則作別論，在此情況收入及開支均按交易日匯率換算)；及
- (iii) 所有最終匯兌差額於其他全面收益內確認。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整被視作為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生匯兌差額於其他全面收益確認。

## 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本減累計折舊及減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

後續成本只有在很可能於為目標集團帶來與該項目相關的未來經濟利益，而項目成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。替代部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養成本在產生時的財務期間／年度內於損益中支銷。

折舊使用直線法分配彼等估計可使用年限的可折舊金額計算。估計可使用年限如下：

	使用年限
辦公設備	三至五年
汽車	四至五年
廠房及機器	三至十年
租賃物業裝修	三年
租賃土地及樓宇	少於六十年及租賃條款

於各報告期末，目標集團會對資產的餘值及可使用年期進行審閱並作出調整(倘適用)。

倘資產的賬面金額超過其估計可收回金額，則資產的賬面金額將即時撇減至其可收回金額。

出售所產生盈虧乃按比較所得款項與賬目值而釐定，並於匯總綜合收益表內「其他(虧損)／收益－淨值」內確認。

## 2.7 非金融資產減值

具無限使用年期的資產，不須攤銷及每年作減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，則就減值對須予攤銷資產進行審閱。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已減值非金融資產在各結算日均檢討減值是否可以撥回。

## 2.8 租賃

凡租賃之條款規定擁有權所附帶的一切風險及報酬實質上轉移至承租人者，該租賃即歸類為融資租賃。所有其他租賃列作經營租賃。

### (a) 當目標集團作為承租人

目標集團根據融資租賃向非關聯方租賃汽車及若干廠房及機器並根據經營租賃向非關聯方租賃辦公室。

按租購合約持有之資產乃按租賃開始時之公平值或(倘為較低者)按最低租賃付款之現值確認為目標集團資產。出租人之相應負債乃於匯總財務狀況表列作融資租賃承擔。租賃付款按比例於財務費用與租賃承擔減少之間分配，從而就該負債餘額達致固定息率。融資費用直接計入匯總綜合收益表內，除非其為直接源自收購、興建或建造符合規定的資產則例外，在此情況下，則根據目標集團之借款成本一般政策撥充資本(見下列政策)。

當銷售及租回引致融資租賃，任何銷售盈利被遞延及確認為租賃期收入。任何銷售虧損於銷售發生時即時確認為減值虧損。

根據經營租賃之應付租金乃按相關租賃年期以直線法於匯總綜合收益表扣除。因訂立一項經營租賃作為激勵之已收及應收福利乃以直線法按租賃年期確認作租金開支減少。

### (b) 當目標集團作為出租人

目標集團根據經營租賃向關連方及第三方出租設備。

倘目標集團保留擁有權所附帶的一切風險及報酬，出租設備分類為經營租賃。經營租賃所得的租金收入(扣除已給予承租人的任何激勵)在租期內按直線法於損益中確認。

目標集團於磋商及安排經營租賃所產生的初步直接成本計入已租賃資產的賬面值，並在租期內按與租金收入相同的基準於損益確認為開支。

或然租金在其產生時於損益確認為收入。

## 2.9 在建工程合約

香港會計準則第11號將建築合約界定為就建築在設計、技術或功能或最終目的或用途等方面密切相關或相互依存的一項資產或一組資產而專門磋商的合約。

當建築合約的結果能可靠估算，且該合約有可能盈利，則於合約期經參考完成階段確認合約收益。合約成本經參考合約活動於報告期末之完成階段確認為開支。若總合約成本有可能會超過總合約收益，預期虧損即時確認為開支。

當一項建築合約的結果未能可靠估算，則合約收益只就有可能收回的已產生合約成本的數額確認。

合約工程變更、申索及激勵款項亦計算在合約收益內，惟以與客戶協定及能夠可靠計量者為限。

目標集團按「完工比例」釐定特定期間內確認之合適金額。完成階段乃參考直至報告期末所產生的合同成本佔各合同估計成本總額的百分比而釐定。於釐定完成階段時，年內產生的與合約未來活動有關的成本不計入合約成本內。

目標集團對所有進行中合約，而其已產生的成本加已確認的溢利(減已確認虧損)超過進度付款時，將合約工程的應收客戶毛金額呈報為資產。客戶未支付的進度付款和保留款列入「貿易及其他應收賬款」。

目標集團對所有進行中合約，而其進度付款超過已產生的成本加已確認的溢利(減已確認虧損)時，將合約工程的應付客戶毛金額呈報為負債。

## 2.10 待售開發物業

開發物業指待售開發物業。

未出售開發物業為按照成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減完成開發項目的成本及銷售開支。

物業開發成本包括於開發期間產生的土地使用權成本、建築成本、機器及設備折舊、合資格資產可資本化的借貸成本及專業費用。

出售有關買賣協議在建築完工前訂立的開發物業在開發物業交付至買方，而建設局頒發臨時入夥準證時確認。

## 2.11 金融資產

### (a) 分類

目標集團按以下類別分類其金融資產：貸款及應收賬款以及可供出售。分類乃基於收購資產的目的而定。管理層於初始確認時釐定其金融資產分類。

#### (i) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款是指具有固定或可釐定支付金額且並無活躍市場報價的非衍生金融資產，乃呈列為流動資產，惟預期於財務狀況表日期後十二個月以上變現之金額呈列為非流動資產。貸款及應收賬款乃呈列為財務狀況表中「貿易及其他應收賬款」(附註15)及「銀行及手頭現金」(附註14)。

#### (ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為此類別或不能分類為任何其他類別的非衍生金融工具。除非有關投資於財務狀況表日期後十二個月內到期或管理層擬於該期間出售有關資產，否則該等資產呈列為非流動資產。



**(b) 確認及計量**

正常的金融資產買賣乃於交易日期(即目標集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。投資初步按公平值加交易成本確認。

當自金融資產收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓而目標集團已轉讓擁有權所附帶的一切風險及報酬時，金融資產終止確認。可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收賬款其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公平值變動於其他全面收益內確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，於權益確認的累計公平值調整計入收益表。

可供出售證券的利息以實際利率法計算並於收益表確認為其他收益的一部份。可供出售權益工具的股息於目標集團收取付款的權利確立時於收益表確認為其他收益的一部份。

計入對目標集團有追索權的銀行及其它金融機構的貿易應收賬款不會終止確認，直至追索期間屆滿且應收賬款之風險及回報已全部轉移。自金融機構收取的相應現金以借款入賬。

**(c) 減值**

**(i) 按攤銷成本列賬的資產**

目標集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。僅在由於資產於初步確認後出現一項或多項事件(「虧損事件」)，且該虧損事件(或多項虧損事件)對能可靠估計的一項或一組金融資產的估計未來現金流量有所影響，因而出現客觀減值證據時，一項或一組金融資產會作出減值，並產生減值虧損。

減值的證據可能包括以下指標：債務人或一組債務人正處於重大財政困難，違約或拖欠利息或本金付款，有可能彼等將進入破產程序或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量有可計量的減少，例如欠款變動或與違約相關的經濟狀況變動。

就貸款及應收賬款類別而言，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)現值之差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在匯總綜合收益表確認。

如在後繼期間，減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與減值確認後發生的事件有關(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損回撥可在匯總綜合收益表確認。

(ii) 分類為可供出售的資產

目標集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。

就股權投資而言，證券公平值大幅或長期低於其成本亦為資產減值的證據。倘存在任何有關證據，累計虧損(按收購成本與現時公平值的差額，減該財務資產之前在損益確認的任何減值虧損計量)自權益剔除，並在損益確認。在匯總收益表確認的權益工具減值虧損並不會透過匯總收益表撥回。

**2.12 現金及現金等價物**

就呈列匯總現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金，於金融機構的存款(價值變動風險極微)及銀行透支。銀行透支於財務狀況表呈列為即期借款。就受限制的現金而言，對限制的經濟實質及彼等是否符合現金及現金等價物的定義作出評估。

**2.13 股本**

普通股分類為權益。與發行新普通股或購股權直接有關的增量成本，於權益列為所得款項的減項(扣除稅項)。

**2.14 貿易及其他應付賬款**

貿易應付賬款為在日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的義務。如貿易及其他應付賬款於一年或以內(如屬較長時間，則在正常經營週期中)到期，乃被分類為流動負債，否則會呈列為非流動負債。

貿易及其他應付賬款最初乃按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本列賬。

**2.15 借貸**

借貸呈列為流動負債，除非目標集團可無條件延遲償還款項至結算日後至少十二個月，在此情況下，借貸呈列為非流動負債。

借貸最初按公平值(扣除交易成本)確認，其後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額於借貸期採用實際利息法在損益中確認。

**2.16 借貸成本**

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借貸成本，乃計入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借貸，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，自合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益中確認。

## 2.17 即期及遞延所得稅

期內的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項在損益中確認，但與在其他全面收益中或直接於權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他綜合收益中或直接於權益中確認。

### (i) 即期所得稅

即期所得稅支出根據目標集團營運及產生應課稅收入的國家各報告期末已制定或實質上制定的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。目標集團以其他稅項抵免入賬之類似方式將投資稅項抵免(如生產力及創新優惠計劃)入賬。

### (ii) 遞延所得稅

#### 內部基準差異

遞延所得稅以負債法就資產與負債的稅基與作財務資料用途的賬面值兩者的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅從於交易時初次確認資產或負債(業務匯總除外)產生而於交易時不影響應課稅溢利或虧損之會計處理，則遞延所得稅不計算入賬。遞延所得稅按於各報告期末已制定或實質上制定的稅率(及稅法)釐定，並預期於實現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅在可能有未來應課稅溢利的情況下，而暫時差額可用以抵銷，方會確認遞延所得稅資產。

#### 外部基準差異

目標集團就附屬公司投資所產生應課稅暫時差額作出遞延所得稅負債撥備，除非就遞延所得稅負債而言目標集團可控制撥回有關暫時差額的時間，且暫時差額於可預見未來可能不會撥回則除外。一般而言，目標集團無法控制撥回聯營公司暫時差額的時間，僅於訂有協議賦予目標集團能力控制撥回未確認暫時差額時例外。

因投資於附屬公司產生的可扣減暫時差額確認為遞延所得稅資產，惟以暫時差額在將來可撥回，且有充足應課稅溢利抵銷可動用暫時差額為限。

### (iii) 對銷

當有法定可執行權力將即期稅務資產與即期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體徵稅但有意以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

## 2.18 僱員薪酬

### (i) 僱員休假權利

僱員享有的年假均在僱員有權享有有關假期時確認。截至報告期末，目標集團就僱員因提供服務而產生的年假的估計負債計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期僅於支取時方予確認。

### (ii) 退休福利

就定額供款計劃而言，目標集團以強制、合約或自願形式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。目標集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在應付時確認為僱員福利開支。預付供款於可能有現金退款或日後付款減少時確認為資產。

### (iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被目標集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。目標集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)當日目標集團不得撤回所提呈有關福利；及(b)當實體按香港會計準則第37號項下範圍確認重組成本，並涉及支付離職福利。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。在報告期末後超過12個月到期支付的福利乃貼現至現值。

### (iv) 花紅計劃

目標集團因僱員所提供服務而須承擔合約或推定責任並可就有關責任作出可靠估算時確認花紅為負債及開支。

## 2.19 撥備

倘目標集團須就已發生的事件承擔現有法定或推定責任，而履行該責任很有可能導致資源外流，金額已可靠估計，則須確認撥備。未來經營虧損不予確認撥備。

倘若出現多項類似責任時，則根據整體責任類別考慮釐定償付時導致資源流出的可能性。即使在同一責任類別所包含的任何單個項目的流出的可能性極低，亦須作出撥備確認。

撥備按履行責任預計所引致支出的現值，並採用能夠反映當前市場衡量的貨幣時間價值及該責任特有的風險的稅前利率作出計量。由時間推移引起撥備的增加於綜合收益表確認為融資費用。

## 2.20 收益

收益就目標集團在日常經營活動過程中銷售提供勞務及銷售商品按已收或應收代價的公平值計量。如能可靠計量收益金額、未來經濟利益可能流向該實體，以及目標集團各項業務中如下文所述的特定標準達致時，目標集團確認收益。收益對銷目標集團內部銷售後列賬。

**(a) 建築合約收入**

建築成本在產生時確認。當一項建築合約的結果未能可靠估算，則合約收益僅就有可能收回的已產生合約成本的數額確認。當一項建築合約的結果能可靠估算，而該合約將有可能產生溢利，則按合約期確認合約收益。若總合約成本有可能將超過總合約收益，預期虧損即時確認為開支。

合約工程變更、申索及激勵款項計算在合約收益內，惟以與客戶協定及能夠可靠計量者為限。

合約工程收益乃按合約竣工階段確認，惟合約竣工階段及合約工程的發票總價值能可靠計量。合約竣工階段乃參照經獨立測量師證明的建築工程確定。

**(b) 物業銷售**

來自物業銷售之收益於物業風險及回報轉移至買家(即有關物業之建設已完成，而物業已交付予買家及已可合理確保能收取有關應收款項)時確認。於確認收益日期前出售物業所收取之按金及分期付款計入匯總財務狀況表中預收客戶的所得款項及貿易及其他應付賬款。

**(c) 商品銷售 — 工程物資**

來自該等銷售的收益於目標集團已交付建築材料予客戶時確認。

**(d) 租賃設備**

經營租賃的租金收入乃按租期以直線法確認。

**(e) 向其他承建商出借勞動的收益**

向其他承建商出借勞動的收益於提供勞務時確認。

**(f) 利息收入**

利息收入採用實際利息法按時間比例確認。

**(g) 股息收入**

股份收入乃於確定收取款項的權利時確認。

**2.21 股息分派**

分派予股東之股息將於董事宣派中期股息期間或該公司股東批准派發末期股息期間在目標集團之財務資料中確認為負債。

**2.22 銷售佣金**

就取得預售合同的銷售佣金已付予第三方於目標集團財務資料的資產中確認。銷售佣金於確認銷售開發物業時計入匯總全面收益報表。

### 3. 財務風險管理

#### 財務風險因素

目標集團經營活動使其面臨市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。目標集團的整體風險管理策略旨在盡量減少金融市場的不可預測性對目標集團財務表現的任何不利影響。

董事會負責制訂目標集團財務風險管理的目標及相關原則。財務人員根據設定的限額衡量實際風險並定期編製報告供管理團隊及董事會審閱。下文呈列的信息基於管理團隊獲取的信息。

#### (a) 市場風險

##### (i) 貨幣風險

目標集團於亞洲營運且主要於新加坡營運。

倘交易以彼等相關功能貨幣以外之貨幣計值，則目標集團實體面臨貨幣風險。

目標集團貨幣風險基於提供予主要管理層的信息如下：

	新加坡元 新加坡元	人民幣元 新加坡元	美元 新加坡元	總計 新加坡元
於二零一二年 十二月三十一日				
<b>金融資產</b>				
現金及現金等價物	261,385,557	211,869	895,028	262,492,454
應收附屬公司款項	—	—	—	—
貿易及其他應收賬款 (不包括預付款項)	295,595,982	2,462,102	1,952,555	300,010,639
	<u>556,981,539</u>	<u>2,673,971</u>	<u>2,847,583</u>	<u>562,503,093</u>
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付賬款 (不包括客戶墊款)	293,462,652	—	—	293,462,652
附屬公司應付款項	—	—	—	—
借貸	1,161,288,680	—	—	1,161,288,680
	<u>1,454,751,332</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,454,751,332</u>
<b>金融(負債)/資產淨額</b>	<u>(897,769,793)</u>	<u>2,673,971</u>	<u>2,847,583</u>	<u>(892,248,239)</u>
<b>金融資產(扣除該等以 目標集團功能貨幣 計值者)的貨幣風險</b>	<u>—</u>	<u>2,673,971</u>	<u>2,847,583</u>	<u>5,521,554</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

	新加坡元 新加坡元	人民幣元 新加坡元	美元 新加坡元	總計 新加坡元
於二零一三年 十二月三十一日				
<b>金融資產</b>				
現金及現金等價物	264,029,169	175,521	238,446	264,443,136
應收附屬公司款項	1,011,880	—	—	1,011,880
貿易及其他應收賬款 (不包括預付款項)	208,641,853	2,474,933	73,846,321	284,963,107
	<u>473,682,902</u>	<u>2,650,454</u>	<u>74,084,767</u>	<u>550,418,123</u>
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付賬款 (不包括客戶墊款)	243,754,306	—	203,344	243,957,650
應付附屬公司款項	1,011,880	—	—	1,011,880
借貸	1,588,524,840	—	79,016,681	1,667,541,521
	<u>1,833,291,026</u>	<u>—</u>	<u>79,220,025</u>	<u>1,912,511,051</u>
<b>金融(負債)/資產淨額</b>	<u>(1,359,608,124)</u>	<u>2,650,454</u>	<u>(5,135,258)</u>	<u>(1,362,092,928)</u>
<b>金融資產(扣除該等以 目標集團功能貨幣 計值者)的貨幣風險</b>	<u>—</u>	<u>2,650,454</u>	<u>(5,135,258)</u>	<u>(2,484,804)</u>
	新加坡元 新加坡元	人民幣元 新加坡元	美元 新加坡元	總計 新加坡元
於二零一四年 十二月三十一日				
<b>金融資產</b>				
現金及現金等價物	129,997,911	7,247	5,224,786	135,229,944
應收附屬公司款項	139,191,578	—	—	139,191,578
貿易及其他應收賬款 (不包括預付款項)	264,307,795	—	35,877,276	300,185,071
	<u>533,497,284</u>	<u>7,247</u>	<u>41,102,062</u>	<u>574,606,593</u>
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付賬款 (不包括客戶墊款)	259,505,214	47,867,235	11,525,098	318,897,547
應收附屬公司款項	139,191,578	—	—	139,191,578
借貸	1,135,259,637	117,744,425	52,683,246	1,305,687,308
	<u>1,533,956,429</u>	<u>165,611,660</u>	<u>64,208,344</u>	<u>1,763,776,433</u>
<b>金融負債淨額</b>	<u>(1,000,459,145)</u>	<u>(165,604,413)</u>	<u>(23,106,282)</u>	<u>(1,189,169,840)</u>
<b>金融資產(扣除該等以 目標集團功能貨幣 計值者)的貨幣風險</b>	<u>—</u>	<u>(165,604,413)</u>	<u>(23,106,282)</u>	<u>(188,710,695)</u>

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

倘人民幣及美元兌新加坡元分別變動5%（二零一三年：5%、二零一二年：5%），而所有其他可變因素（包括稅率）維持不變，除稅後溢利所產生的影響將會如下：

	增加／(減少)		
	除稅後溢利		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	新加坡元	新加坡元	新加坡元
<b>目標集團</b>			
人民幣兌新加坡元			
— 升值	110,969	123,246	(6,872,583)
— 貶值	<u>(110,969)</u>	<u>(123,246)</u>	<u>6,872,583</u>
美元兌新加坡元			
— 升值	(118,174)	213,113	(958,911)
— 貶值	<u>118,174</u>	<u>(213,113)</u>	<u>958,911</u>

### (ii) 價格風險

目標集團面臨的權益價格風險並不重大。

### (iii) 利率風險

目標集團面臨其借貸的重大利率風險。

目標集團借貸浮動利率主要以新加坡元計值。於二零一四年十二月三十一日，倘新加坡利率上升／下降50個基點而所有其他變量（包括稅率）保持不變，則除稅前溢利將增加／減少約6,478,007新加坡元（二零一三年：8,331,142新加坡元，二零一二年：5,769,000新加坡元），乃由於該等借貸的利息開支增加／減少所致。

### (b) 信貸風險

目標集團採納僅與信用記錄良好的客戶交易的政策，及獲取足夠安全（倘適當）以減低信貸風險。就其他金融資產而言，目標集團採納與具有高信貸評級的金融機構及其他交易對手交易的政策。

個別客戶面臨的信貸風險受信貸控制員批准的信用限額限制。信貸控制員持續監察客戶的付款分析及信貸風險及向管理層及董事會報告。

目標集團貿易應收賬款包括三名債務人（二零一三年：三名債務人，二零一二年：三名債務人），分別於財務狀況表日期佔10至42%貿易應收賬款。

各項金融資產的最大信貸風險為財務狀況表中金融工具的賬面值。目標集團的主要金融資產類別為銀行存款及貿易及其他應收賬款。

目標集團的銀行存款主要存置於由國際信用評級機構釐定高信用評級的銀行的存款。

未逾期亦未減值的貿易及其他應收賬款大部分來自應收於目標集團具有良好收款記錄的客戶賬款或應收同系附屬公司及關聯方賬款。



附錄三

目標集團之會計師報告

已逾期但未減值的貿易應收賬款賬齡分析如下：

	目標集團		
	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
一個月內	12,468,975	6,852,984	9,519,645
一個月至三個月	3,267,054	957,747	2,171,864
三個月以上	1,145,089	4,402,680	1,164,868
	<u>16,881,118</u>	<u>12,213,411</u>	<u>12,856,377</u>

並無已逾期及／或減值(貿易應收賬款除外)的其他金融資產類別。

個別貿易及其他應收賬款的賬面值釐定為減值及減值相關撥備如下：

	目標集團		
	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
毛金額	—	—	—
減：減值撥備	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
財政年度初	115,127	—	—
計提撥備	—	—	—
撥備撇銷	(115,127)	—	—
財政年度末	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

目標集團並無已逾期及／或減值的金融資產。

(c) 流動資金風險

下表顯示目標集團的非衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據財務狀況表日期至合約到期日的剩餘期間進行分析。下表所披露金額為未貼現的合約現金流量。由於貼現影響並不重大，故於十二個月內到期的結餘等於其賬面值。

	目標集團			總計 新加坡元
	一年內 新加坡元	兩年至五年 新加坡元	五年以上 新加坡元	
於二零一二年 十二月三十一日				
貿易及其他應付賬款 (不包括客戶墊款及 應付商品服務稅)	291,636,099	—	—	291,636,099
撥備	1,404,000	—	—	1,404,000
借貸	42,815,954	1,155,130,476	3,448,128	1,201,394,558
	<u>291,636,099</u>	<u>1,155,130,476</u>	<u>3,448,128</u>	<u>1,201,394,558</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

	目標集團			總計 新加坡元
	一年內 新加坡元	兩年至五年 新加坡元	五年以上 新加坡元	
於二零一三年 十二月三十一日				
貿易及其他應付賬款 (不包括客戶墊款及 應付商品服務稅)	241,227,814	—	—	241,227,814
撥備	1,404,000	—	—	1,404,000
借貸	316,400,038	1,387,318,313	4,295,503	1,708,013,854
於二零一四年 十二月三十一日				
貿易及其他應付賬款 (不包括客戶墊款及 應付商品服務稅)	316,784,483	—	—	316,784,483
借貸	243,398,885	1,093,499,461	3,861,831	1,340,760,177

(d) 資本風險

目標集團目標為倘管理資本確保目標集團資本充足並通過發行或贖回額外權益及債務工具(倘必要)維持最佳資本結構。

董事會根據負債淨額及股本總額監察其資本。負債金額按借貸加貿易及其他應付賬款減現金及現金等價物計算。資本總額按總權益/(虧損)加負債淨額計算。目標集團以資本負債比率監察資本。本比率按各年末負債淨額除以各年末資本總額。

	目標集團		
	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
負債淨額	1,622,810,738	2,518,552,434	2,404,045,152
權益/(虧絀)總額	34,347,490	(31,838,320)	17,807,491
資本總額	1,657,158,228	2,486,714,114	2,421,852,643
資本負債比率	98%	101%	99%

目標集團不受任何外部施加的資本規定所規限。

(e) 公平值計量

賬面值減貿易及其他應收賬款的減值撥備、貿易及其他應付賬款、應收/應付最終控股公司款項、同系附屬公司、關聯方及銀行結餘乃其公平值的合理約數，因為該等資產及負債均屬短期到期日。

借貸的賬面值乃其公平值的合理約數，乃由於該等借貸的利率與市場利率相若。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 按類別劃分之金融工具

貸款及應收賬款及金融負債的賬面總額按攤銷成本列賬如下：

	目標集團		
	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
貸款及應收賬款	562,503,093	549,406,243	435,415,016
按攤銷成本列賬的金融負債	<u>1,454,328,779</u>	<u>1,910,173,335</u>	<u>1,622,471,791</u>

#### 4. 關鍵會計估計、假設及判斷

估計、假設及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在某些情況下相信為合理的對未來事件的預計)持續予以評估。

##### (a) 建築合約

項目收益確認取決於管理層參照獨立測量師頒發的建築工程就建築合約總結果的估計。隨著合約工程進度，目標集團審查及修訂每一份建築合約的合約收益、合約成本、後加工程及索償撥備的估計。建築成本預計由管理層不時參考主要承建商、供應商或賣方提供的報價單加上管理層的經驗為基礎而釐定。為確保預算準確及更新，管理層對管理預算進行週期審查，比較預計金額及實際金額的差別。索償撥備首先按建築工程竣工遞延的工程天數基準及按與客戶協商釐定。管理層對撥備金額定期作出檢討。

由於估計合約收益、合約成本、後加工程及索償撥備須運用重大的判斷，因而或會影響竣工百分比及工程溢利的計算。管理層根據最新可得資料，其中包括詳細合約估值，對合約成本及收益作出判斷。在許多情況下，結果反映跨越超過一個報告期的長期合約責任預期成果。合約成本及收益受到多種取決於未來事件結果的不確定因素影響，及經常需隨著事態發展及不確定因素的解決進行修訂。合約成本及收益的估計定期更新，重大變動透過完善的內部檢討程序凸顯出來。特別是，內部檢討著重於時效及付款確認，以及合約範圍或索償變化產生的任何未經同意的收入的賬齡及可收回性。會計估計變動的影響其後反映於持續業績。

##### (b) 遞延所得稅資產

倘有充足估計未來應課稅溢利及／或應課稅暫時差額可用動用稅務虧損且目標集團能滿足持續擁有權測試，目標集團會確認結轉稅項虧損的遞延所得稅資產。

於二零一二年，目標集團重組若干集團實體股權，遞延稅項資產達8,562,163新加坡元(二零一三年：4,620,103新加坡元、二零一二年：4,153,446新加坡元)根據該等實體結轉稅項虧損的預計未來用途確認。倘目標集團實體有關稅務機關不符合持續擁有權，遞延稅項收入資產將撇銷為收入稅開支。

##### (c) 物業、廠房及設備的可用年期及減值

目標集團於物業、廠房及設備方面擁有大量投資。為確定各報告期的折舊支出金額，目標集團須估計物業、廠房及設備的可用年期。該等資產的可用年期乃於購入時經考慮未來技術變革、業務發展及目標集團的策略後作出估計。目標集團每年進行檢討以評估有關估計可用年期

是否適當。有關檢討經考慮於有關情況下或事件中的任何不可預見不利變動，包括預測經營業績下滑、行業或經濟趨勢逆轉及技術進步迅速。目標集團根據檢討結果延長或縮短可用年期及／或計提減值撥備。

當有事件或情況轉變顯示可能無法收回賬面值時檢討物業、廠房及設備有否減值。在資產減值領域，要求有管理層判斷，尤其是評估：(i) 有否出現可能顯示有關資產可能無法回收；(ii) 資產賬面值是否獲得可收回款項(即公平值減銷售成本或以業務持續使用資產為基礎估計的日後現金流量的現值淨額兩者中的較高者)的支持；及(iii) 編製現金流量預測時使用的適當主要假設，包括該等現金流量預測是否以適用比率折現。倘管理層就評估減值所選假設(包括現金流量預測所用貼現率或增長率假設)有所變更，對減值檢測所用現值淨額或有影響，從而或影響目標集團的財務狀況及經營業績。

**(d) 待售開發物業的可變現淨值**

目標集團將待售開發物業撇減至根據評估待售開發物業的可變現能力計算的可變現淨值，有關評估計及根據管理層經驗計算的完工成本及根據現行市況計算的銷售淨值。倘完工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少，此情況可能導致待售開發物業撇減至可變現淨值。倘發生顯示結餘可能不獲變現的事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減須採用判斷及估計。倘預期與原有估計有所差異，則於有關估計變動的期間內對待售開發物業的賬面值作出調整。

**(e) 貿易及其他應收賬款的減值撥備**

目標集團按照貿易及其他應收賬款可收回程度作出的評估，對貿易及其他應收賬款作出減值撥備。當有事件或情況轉變顯示結餘可能無法收回時，則就應收貿易款項及其他應收款項作出撥備。識別呆賬需要作出判斷及估計。倘預期與原先估計有所差異，則該差額將對有關估計變動期間的貿易及其他應收賬款的賬面值及減值構成影響。

**(f) 所得稅**

目標集團主要在新加坡繳納所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。於日常業務過程中，很多交易及計算方法的最終稅項釐定均不確定。目標集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務審核項目確認負債。倘該等事宜的最終稅務後果與初步記錄的金額不同，有關差額將影響於作出確定的期間內即期及遞延所得稅資產及負債。

**(g) 訴訟撥備**

當為訴訟及其他項目計入撥備時，目標集團於考慮已知法律索償及目標集團作出或面對的訴訟時，已聽取內部及外部建議，謹慎評估一項索償或訴訟發生的可能性。目標集團基於很大可能面對的結果，已對面對的法律索償及訴訟作出適當撥備，但並無對管理層認為不大可能發生的作出撥備。

附錄三

目標集團之會計師報告

5. 分部資料

目標公司董事會執行董事被視為經營總決策人。

執行委員會主要從業務營運角度審閱目標集團經營業務的表現。目標集團有兩個主要業務分部，即(i)興建包括銷售商品及出借勞工，及(ii)物業發展。建築分部主要指提供工程建設予主要位於新加坡的物業開發商。物業分部指在新加坡銷售已竣工住宅單位。

分部表現按計量經調整除所得稅前溢利／虧損的可報告分部作為評估基準。計量經調整除所得稅前溢利／虧損與目標集團除所得稅前溢利／虧損的方法一致，惟利息收入、利息開支、分部間交易以及總辦事處及公司開支並不計入有關計量。

分部資產不包括集團內公司間結餘及其他未分配總辦事處及公司資產，此乃由於該等資產為按組別管理。

分部負債不包括集團內公司間結餘及其他未分配總辦事處及公司負債，此乃由於該等負債為按組別管理。

分部間銷售及轉讓乃按當時市價參考出售予第三方時所訂售價進行交易。

資本開支包括添置物業、廠房及設備。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	建築分部 新加坡元	物業分部 新加坡元	總計 新加坡元
銷售			
銷售予外部人士	289,602,201	—	289,602,201
分部間銷售	96,842,785	—	96,842,785
分部銷售總額	<u>386,444,986</u>	<u>—</u>	<u>386,444,986</u>
經調整分部溢利／(虧損)	59,787,820	(22,636,231)	37,151,589
折舊	1,988,311	49,571	2,037,882
資本開支	<u>4,643,465</u>	<u>54,459</u>	<u>4,697,924</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	建築分部 新加坡元	物業分部 新加坡元	總計 新加坡元
銷售			
銷售予外部人士	274,902,277	—	274,902,277
分部間銷售	223,536,192	—	223,536,192
分部銷售總額	<u>498,438,469</u>	<u>—</u>	<u>498,438,469</u>
經調整分部溢利／(虧損)	30,381,169	(15,048,592)	15,332,577
折舊	2,914,251	125,494	3,039,745
資本開支	<u>5,930,971</u>	<u>533,031</u>	<u>6,464,002</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	建築分部 新加坡元	物業分部 新加坡元	總計 新加坡元
銷售			
銷售予外部人士	396,889,330	641,656,498	1,038,545,828
分部間銷售	<u>300,693,642</u>	<u>—</u>	<u>300,693,642</u>
分部銷售總額	<u>697,582,972</u>	<u>641,656,498</u>	<u>1,339,239,470</u>
經調整分部溢利／(虧損)	21,640,662	75,582,553	97,223,215
折舊	2,722,560	162,802	2,885,362
資本開支	<u>17,537,628</u>	<u>270,392</u>	<u>17,808,020</u>

下表分別呈列於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的分部資產及負債。

於二零一二年十二月三十一日

	建築分部 新加坡元	物業分部 新加坡元	總計 新加坡元
分部資產	<u>459,923,407</u>	<u>1,616,133,037</u>	<u>2,076,056,444</u>
分部負債	<u>383,377,693</u>	<u>1,634,498,842</u>	<u>2,017,876,535</u>

於二零一三年十二月三十一日

	建築分部 新加坡元	物業分部 新加坡元	總計 新加坡元
分部資產	<u>498,797,739</u>	<u>2,724,495,333</u>	<u>3,223,293,072</u>
分部負債	<u>435,634,701</u>	<u>2,758,066,887</u>	<u>3,193,701,588</u>

於二零一四年十二月三十一日

	建築分部 新加坡元	物業分部 新加坡元	總計 新加坡元
分部資產	<u>396,894,483</u>	<u>2,488,739,955</u>	<u>2,885,634,438</u>
分部負債	<u>325,031,307</u>	<u>2,567,695,607</u>	<u>2,892,726,914</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

分部業績與除所得稅前利潤／(虧損)的對賬如下：

	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	新加坡元	新加坡元
呈報分部的經調整分部溢利	37,151,589	15,332,577	97,223,215
未分配開支	(132,887)	(2,388,113)	(260,441)
對銷	(10,984,553)	(28,281,018)	(16,739,439)
利息收入	614,500	4,974,696	3,347,269
利息開支	(461,060)	(10,010,186)	(10,979,662)
應佔聯營公司(虧損)／溢利	(25,553)	(2,065)	5,702
	<u>26,162,036</u>	<u>(20,374,109)</u>	<u>72,596,644</u>

分部資產與資產總額的對賬如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	新加坡元	新加坡元	新加坡元
分部資產	2,076,056,444	3,223,293,072	2,885,634,438
未分配	32,153,990	45,323,032	93,990,003
對銷	(177,574,923)	(510,169,485)	(406,577,302)
資產總額	<u>1,930,635,511</u>	<u>2,758,446,619</u>	<u>2,573,047,139</u>

分部負債與資產總額的對賬如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	新加坡元	新加坡元	新加坡元
分部負債	2,017,876,535	3,193,701,588	2,892,726,914
未分配	6,786,877	20,800,047	37,065,855
對銷	(128,375,391)	(424,216,696)	(374,553,121)
負債總額	<u>1,896,288,021</u>	<u>2,790,284,939</u>	<u>2,555,239,648</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自單一外部客戶的收益約為150,466,699新加坡元佔目標集團總收益的52.0%。該等收益乃來自建築分部。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自單一外部客戶的收益約為157,417,478新加坡元佔目標集團總收益的57.3%。該等收益乃來自建築分部。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自單一外部客戶的收益約為260,150,302新加坡元佔目標集團總收益的25.0%。該等收益乃來自建築分部。

附錄三

目標集團之會計師報告

6. 收益

	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
建築收益	287,353,425	272,136,825	395,107,428
銷售開發物業	—	—	641,656,498
銷售商品予同系附屬公司	1,042,486	50,680	1,418,968
來自向其他承建商出借勞工的收入	1,188,691	2,235,087	362,934
租賃設備	17,599	479,685	—
	<u>289,602,201</u>	<u>274,902,277</u>	<u>1,038,545,828</u>

7. 其他收入

	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
拖欠開發物業款項所得收入	460,303	219,719	475,672
雜項收入	284,599	67,402	140,145
	<u>744,902</u>	<u>287,121</u>	<u>615,817</u>

8. 其他(虧損)/盈利—淨額

	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
出售物業、廠房及設備的盈利	11,755	109	98,740
其他	(39,349)	(2,336)	(22,568)
	<u>(27,594)</u>	<u>(2,227)</u>	<u>76,172</u>



附錄三

目標集團之會計師報告

9. 按性質分類的開支

	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
承建商及材料成本，扣除計入「銷售成本」 的興建中建築合約的變動	194,723,129	222,925,399	312,714,728
物業開發成本計入「銷售成本」	—	—	506,840,802
銷售佣金	—	—	8,554,765
樣品房成本	3,379,367	3,092,516	6,481,951
營銷開支	11,844,988	3,056,287	5,158,878
差旅及娛樂開支	2,338,213	2,842,436	2,018,513
物業、廠房及設備的舊(附註20)	2,037,882	3,039,745	2,885,362
員工成本，包括董事酬金(附註10)	37,200,762	37,863,050	85,922,351
捐款	22,194	50,219	254,737
專業費	389,152	1,578,722	1,357,616
核數師薪酬			
— 審核服務	302,000	345,000	405,000
— 非審核服務	141,200	75,400	70,000
經營租賃的租金支出	9,258,808	14,721,259	20,508,690
其他開支	1,159,975	2,909,105	1,211,185
	<u>262,797,670</u>	<u>292,499,138</u>	<u>954,384,578</u>

10. 員工成本，包括董事酬金

	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
董事袍金、僱員工資及薪水	34,951,862	34,111,556	57,122,202
績效獎金	—	—	25,000,000
僱主定額供款計劃(包括中央公積金)供款	1,805,070	3,215,948	3,401,419
其他員工福利	443,830	535,546	398,730
	<u>37,200,762</u>	<u>37,863,050</u>	<u>85,922,351</u>

(a) 董事酬金

截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事的酬金載列如下：

姓名	退休金					總計 新加坡元
	袍金 新加坡元	薪金 新加坡元	酌情花紅 新加坡元	其他福利 新加坡元	僱主供款 新加坡元	
杜波先生	270,000	150,000	1,152,293	—	5,350	1,577,643
張志華先生	270,000	—	883,005	—	—	1,153,005
宋修義先生	270,000	—	385,774	—	—	655,774
左海濱先生	270,000	288,000	2,819,907	8,420	9,600	3,395,927

附錄三

目標集團之會計師報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事的酬金載列如下：

姓名	袍金	薪金	酌情花紅	其他福利	退休金 僱主供款	總計
	新加坡元	新加坡元	新加坡元	新加坡元	新加坡元	
杜波先生	390,000	—	390,000	—	2,625	782,625
張志華先生	390,000	240,000	200,000	500	—	830,500
宋修義先生	390,000	228,000	458,000	1,460	—	1,077,460
左海濱先生	390,000	216,000	604,400	7,460	13,600	1,231,460

截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事的酬金載列如下：

姓名	袍金	薪金	酌情花紅	其他福利	退休金 僱主供款	總計
	新加坡元	新加坡元	新加坡元	新加坡元	新加坡元	
杜波先生	390,000	230,500	5,569,650	—	6,675	6,196,825
張志華先生	390,000	288,000	2,777,840	500	—	3,456,340
宋修義先生	390,000	264,000	2,617,040	1,700	—	3,272,740
左海濱先生	390,000	240,000	4,393,270	6,500	13,850	5,043,620

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年度，概無有關董事放棄或同意放棄任何酬金的安排，而目標集團亦無向董事支付酬金，作為吸引其加入或於加入目標集團時的激勵或離職補償。

(b) 五位最高薪酬人士

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年度各年目標集團內之五位最高薪酬人士包括四位董事，其酬金已反映於上文附註10(a)呈列分析。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年度應付予其餘一位最高薪酬人士的酬金如下：

	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
基本薪金、房屋津貼、購股權、其他津貼 及實物利益	109,838	91,510	124,550
花紅	211,500	421,000	1,916,900
退休金僱主供款	1,800	6,650	11,400
	<u>323,138</u>	<u>519,160</u>	<u>2,052,850</u>

屬於下列範圍的個人酬金：

酬金範圍(港元)	人數		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	—	—
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	—	1	—
11,500,001 港元至 12,000,000 港元	—	—	1

附錄三

目標集團之會計師報告

11. 融資收入／(成本) — 淨額

	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
融資收入			
來自以下各方的利息收入			
— 銀行存款	286,213	525,245	722,400
— 關聯方、直接控股公司及聯營公司	328,287	4,449,451	2,624,869
外匯收益淨額	—	1,975,413	—
	<u>614,500</u>	<u>6,950,109</u>	<u>3,347,269</u>
融資成本			
須於下列期間悉數償還的融資租賃利息費用			
— 五年內	(16,588)	(10,834)	(53,438)
— 五年以上	(10,958)	(44,447)	(35,697)
須於下列年限悉數償還的銀行借貸利息費用			
— 五年內	(15,849,406)	(40,968,964)	(27,550,899)
— 五年以上	(157,770)	(174,087)	(166,686)
來自直接控股公司、非控股股東及 最終控股公司貸款的利息費用	(17,215,859)	(25,475,970)	(20,425,052)
	<u>(33,250,581)</u>	<u>(66,674,302)</u>	<u>(48,231,772)</u>
減：撥作資本的利息費用	31,611,907	56,664,116	37,252,110
	<u>(1,638,674)</u>	<u>(10,010,186)</u>	<u>(10,979,662)</u>
外匯虧損淨額	(310,076)	—	(4,629,904)
	<u>(1,948,750)</u>	<u>(10,010,186)</u>	<u>(15,609,566)</u>
融資收入／(支出) — 淨額	<u>(1,334,250)</u>	<u>(3,060,077)</u>	<u>(12,262,297)</u>

12. 所得稅

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年度，目標集團旗下公司的溢利／(虧損)按17%的稅率繳納新加坡所得稅，就所得稅的毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

	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
即期所得稅	9,638,022	5,131,568	17,116,287
遞延所得稅(附註25)	(5,662,244)	(8,705,065)	(5,389,980)
	<u>3,975,778</u>	<u>(3,573,497)</u>	<u>11,726,307</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

除稅前溢利／(虧損)的稅項可能產生與使用下列新加坡所得稅標準稅率的理論值有別：

	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
除稅前溢利／(虧損)	26,162,036	(20,374,109)	72,596,644
應佔聯營公司虧損／(溢利)	<u>25,553</u>	<u>2,065</u>	<u>(5,702)</u>
除稅前溢利／(虧損)及應佔聯營公司 虧損／(溢利)	<u>26,187,589</u>	<u>(20,372,044)</u>	<u>72,590,942</u>
按17%稅率計算的稅項	4,451,890	(3,463,248)	12,340,460
以下各項的影響：			
— 法定稅階收入豁免	(178,612)	(232,717)	(207,400)
— 生產力與創新信貸計劃項下的進一步扣減	(495,315)	(167,134)	(158,364)
— 部分退稅計劃項下的獲豁免收入	(136,619)	(227,802)	(208,109)
— 不可用於抵扣稅款的費用	261,416	529,721	46,767
— 毋需課稅的收入	(104,575)	(12,317)	(119,465)
— 未確認遞延稅項資產	<u>177,593</u>	<u>—</u>	<u>32,418</u>
所得稅開支／(抵免)	<u>3,975,778</u>	<u>(3,573,497)</u>	<u>11,726,307</u>

13. 每股盈利／(虧損)

由於重組並按本條附註1.3所披露匯總基準呈列相關期間業績，納入每股盈利資訊被認為無意義，因此並無呈列。

14. 現金及現金等價物

	目標集團		
	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
銀行及手頭現金	40,007,451	93,418,660	40,768,400
短期銀行存款	30,000	30,630	—
維修基金賬戶(附註a)	—	—	897,206
項目賬戶(附註b)	<u>222,455,003</u>	<u>170,993,846</u>	<u>93,564,338</u>
	<u>262,492,454</u>	<u>264,443,136</u>	<u>135,229,944</u>

(a) 項目賬戶中的基金僅可根據Housing Developers (Project Account) Rules (1997年版)應用。

(b) 維修基金賬戶中的基金僅可用於保養已竣工開發物業。

附錄三

目標集團之會計師報告

就呈列匯總現金流量表而言，現金及現金等價物包括以下：

	目標公司		
	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
銀行及手頭現金	262,492,454	264,443,136	135,229,944
減：銀行透支(附註22)	(86,579)	—	—
匯總現金流量表的現金及現金等價物	<u>262,405,875</u>	<u>264,443,136</u>	<u>135,229,944</u>

15. 貿易及其他應收賬款

	目標公司		
	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
即期			
貿易應收賬款			
— 同系附屬公司	309,753	245,041	1,066,169
— 關聯方	1,330,336	22,065,704	4,324,006
— 第三方	<u>74,553,208</u>	<u>63,247,790</u>	<u>92,086,434</u>
	<u>76,193,297</u>	<u>85,558,535</u>	<u>97,476,609</u>
應收客戶的合約工程款項(附註16)			
— 應收保證金	<u>15,602,308</u>	<u>11,923,721</u>	<u>21,500,490</u>
開發物業—應收客戶	—	—	98,033,255
其他應收賬款			
— 直接控股公司	54,502,236	18,945,802	52,181,127
— 同系附屬公司	119,951,704	11,823,587	4,200,882
— 關聯方	568,090	1,630,959	2,210,629
— 第三方	5,641,051	9,030,959	29,156
— 預付款項	2,867,468	23,960,333	16,761,910
— 按金	4,844,671	5,868,986	5,281,625
— 職工墊款	<u>451,834</u>	<u>78,233</u>	<u>118,122</u>
	<u>188,827,054</u>	<u>71,338,859</u>	<u>80,783,451</u>
向以下各方發放的貸款			
— 直接控股公司	—	120,849,149	—
— 關聯方	<u>22,255,448</u>	<u>—</u>	<u>4,200,000</u>
	<u>22,255,448</u>	<u>120,849,149</u>	<u>4,200,000</u>
	<u>302,878,107</u>	<u>289,670,264</u>	<u>301,993,805</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

	目標公司		
	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
非即期			
向以下各方發放的貸款			
— 聯營公司	—	4,800,000	4,800,000
— 關聯方	—	14,453,176	10,153,176
		<u>19,253,176</u>	<u>14,953,176</u>
— 預付款項	<u>1,379,703</u>	<u>2,325,917</u>	<u>3,235,269</u>

貿易應收賬款之信貸期為三十日。未償還結餘不計息。

與建築業務有關的應收保證金乃根據相關合約的條款結算。客戶就建築工程持有的應收保證金分別約為7,187,367新加坡元、10,665,174新加坡元及11,942,398新加坡元，預期將收回並分別自二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日起計十二個月以上結算。

基於發票日期的貿易應收賬款於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	目標集團		
	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
最多三個月	72,347,230	85,558,535	95,340,908
三至十二個月	2,897,010	—	2,135,701
十二個月以上	949,057	—	—
	<u>76,193,297</u>	<u>85,558,535</u>	<u>97,476,609</u>

應收直接控股公司、同系附屬公司、關聯方及附屬公司的其他應收賬款為無擔保、不計息及按要求償還。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，向直接控股公司發放的貸款乃無抵押、按要求償還及按年利率1.8%至5.36%計息。

向聯營公司及關聯方發放的貸款按目標集團於該等已投資的公司的股權比率向該等已投資的房地產開發公司發放。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，向聯營公司及關聯方發放的貸款為無抵押、按要求償還，並分別按每年7%、5%及5%的固定利率計息。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團貿易及其他應收賬款(預付款項除外)的賬面值與其公平值相若。

附錄三

目標集團之會計師報告

16. 應收客戶的合約工程款項

	目標集團		
	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
未完成建築合約已產生的合共開支及 截至目前已確認溢利(減虧損)	290,808,802	331,072,706	618,850,508
減：截至目前的工程進度收款	<u>(281,218,107)</u>	<u>(323,348,814)</u>	<u>(613,122,562)</u>
應收客戶的合約工程款項	<u>9,590,695</u>	<u>7,723,892</u>	<u>5,727,946</u>

截至目前的工程進度收款包括於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別15,602,308新加坡元、11,923,721新加坡元及21,500,490新加坡元的應收保證金(附註15)。

17. 待售開發物業

	目標集團		
	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
開發中物業			
按成本計的租賃土地	1,072,051,640	1,548,885,668	1,355,309,746
開發成本	180,141,360	441,899,187	578,321,633
資本化經常開支	31,007,411	45,458,565	15,522,027
資本化利息費用	<u>47,808,799</u>	<u>104,472,915</u>	<u>108,534,791</u>
	<u>1,331,009,210</u>	<u>2,140,716,335</u>	<u>2,057,688,197</u>

銀行借貸的利息費用、自非控股股東、直接控股公司及最終控股公司取得的貸款已資本化。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年度，銀行借貸的利息費用資本化的加權平均年利率分別為1.90%、2.29%及2.34%，自非控股股東、直接控股公司及最終控股公司取得的貸款的加權平均年利率分別為7.216%、7.216%及7.216%。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，賬面淨值分別為1,331,009,210新加坡元、2,140,716,335新加坡元及2,057,688,197新加坡元的開發物業作為目標集團銀行貸款的抵押。

18. 於聯營公司的投資

匯總財務狀況表中已確認的賬面值如下：

	目標集團		
	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
應佔資產淨值	704,421	402,356	98,058

### 附錄三

### 目標集團之會計師報告

匯總損益表中已確認的金額如下：

	二零一二年 新加坡元	目標集團 二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
應佔(虧損)/溢利	(25,553)	(2,065)	5,702

聯營公司賬面值變動如下：

	二零一二年 新加坡元	目標集團 二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
財政年度初	1,329,974	704,421	402,356
向一間聯營公司注資	—	300,000	—
聯營公司應佔(虧損)/溢利	(25,553)	(2,065)	5,702
已收股息	(600,000)	(600,000)	(310,000)
財政年度末	<u>704,421</u>	<u>402,356</u>	<u>98,058</u>

董事認為，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，於聯營公司的投資對目標集團而言並不重大。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日於聯營公司的投資的詳情參閱附註1.2。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日概無與目標集團於聯營公司權益有關的或然負債。

#### 19. 可供出售金融資產

	二零一二年 新加坡元	目標集團 二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
非上市權益股份	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>

由於合理公平值估計的範圍變化太大，目標公司董事認為其公平值不能可靠計量，故非上市股本證券按成本減減值計算。

於可供出售金融資產中的投資以新加坡元計值。



附錄三

目標集團之會計師報告

20. 物業、廠房及設備

	辦公設備 新加坡元	汽車 新加坡元	廠房及 設備 新加坡元	租賃物業 裝修 新加坡元	在建租賃 樓宇 新加坡元	租賃土地 及樓宇 新加坡元	總計 新加坡元
<b>目標集團</b>							
<b>二零一二年</b>							
<b>成本</b>							
財政年度初	2,237,607	2,395,949	6,600,790	101,653	4,937,745	—	16,273,744
添置	961,294	928,149	1,447,460	—	1,361,021	—	4,697,924
出售	(21,938)	—	—	—	—	—	(21,938)
重新分類	—	—	—	—	(4,848,887)	4,848,887	—
財政年度末	<u>3,176,963</u>	<u>3,324,098</u>	<u>8,048,250</u>	<u>101,653</u>	<u>1,449,879</u>	<u>4,848,887</u>	<u>20,949,730</u>
<b>累計折舊</b>							
財政年度初	781,175	1,448,783	1,985,322	90,358	—	—	4,305,638
折舊費用(附註9)	632,322	510,736	843,122	11,295	—	40,407	2,037,882
出售	(9,970)	—	—	—	—	—	(9,970)
財政年度末	<u>1,403,527</u>	<u>1,959,519</u>	<u>2,828,444</u>	<u>101,653</u>	<u>—</u>	<u>40,407</u>	<u>6,333,550</u>
<b>賬面淨值</b>							
財政年度末	<u><u>1,773,436</u></u>	<u><u>1,364,579</u></u>	<u><u>5,219,806</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>1,449,879</u></u>	<u><u>4,808,480</u></u>	<u><u>14,616,180</u></u>

附錄三

目標集團之會計師報告

	辦公設備 新加坡元	汽車 新加坡元	廠房及 設備 新加坡元	租賃物業 裝修 新加坡元	在建租賃 樓宇 新加坡元	租賃土地 及樓宇 新加坡元	總計 新加坡元
<b>目標集團</b>							
<b>二零一三年</b>							
<b>成本</b>							
財政年度初	3,176,963	3,324,098	8,048,250	101,653	1,449,879	4,848,887	20,949,730
添置	704,513	750,469	805,524	—	4,203,496	—	6,464,002
出售	(8,000)	(339,689)	—	—	—	—	(347,689)
財政年度末	<u>3,873,476</u>	<u>3,734,878</u>	<u>8,853,774</u>	<u>101,653</u>	<u>5,653,375</u>	<u>4,848,887</u>	<u>27,066,043</u>
<b>累計折舊</b>							
財政年度初	1,403,527	1,959,519	2,828,444	101,653	—	40,407	6,333,550
折舊費用(附註9)	780,259	632,053	1,546,618	—	—	80,815	3,039,745
出售	(8,000)	(265,966)	—	—	—	—	(273,966)
財政年度末	<u>2,175,786</u>	<u>2,325,606</u>	<u>4,375,062</u>	<u>101,653</u>	<u>—</u>	<u>121,222</u>	<u>9,099,329</u>
<b>賬面淨值</b>							
財政年度末	<u>1,697,690</u>	<u>1,409,272</u>	<u>4,478,712</u>	<u>—</u>	<u>5,653,375</u>	<u>4,727,665</u>	<u>17,966,714</u>
<b>目標集團</b>							
<b>二零一四年</b>							
<b>成本</b>							
財政年度初	3,873,476	3,734,878	8,853,774	101,653	5,653,375	4,848,887	27,066,043
添置	877,371	—	7,136,210	—	9,794,439	—	17,808,020
出售	(232,524)	—	(368,100)	—	—	—	(600,624)
重新分類	—	—	—	—	(14,921,385)	14,921,385	—
財政年度末	<u>4,518,323</u>	<u>3,734,878</u>	<u>15,621,884</u>	<u>101,653</u>	<u>526,429</u>	<u>19,770,272</u>	<u>44,273,439</u>
<b>累計折舊</b>							
財政年度初	2,175,786	2,325,606	4,375,062	101,653	—	121,222	9,099,329
折舊費用(附註9)	919,356	510,411	1,372,415	—	—	83,180	2,885,362
出售	(215,670)	—	(195,153)	—	—	—	(410,823)
財政年度末	<u>2,879,472</u>	<u>2,836,017</u>	<u>5,552,324</u>	<u>101,653</u>	<u>—</u>	<u>204,402</u>	<u>11,573,868</u>
<b>賬面淨值</b>							
財政年度末	<u>1,638,851</u>	<u>898,861</u>	<u>10,069,560</u>	<u>—</u>	<u>526,429</u>	<u>19,565,870</u>	<u>32,699,571</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團於租賃土地及樓宇的權益及其賬面淨值分析如下：

	目標集團		
	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
香港以外地區，根據介乎以下年期的租賃持有：			
十至五十年	4,808,480	4,727,665	17,693,646
五十年以上	—	—	1,872,224

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團金融租賃項下機器及汽車的賬面值分別為772,510新加坡元、1,062,124新加坡元及8,846,644新加坡元。

目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日總賬面值分別為6,258,359新加坡元、10,381,040新加坡元及20,092,299新加坡元的租賃土地及樓宇以及在租租賃樓宇作為銀行借貸的抵押(附註22(c))。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，匯總財務資料內的添置包括根據金融租賃收購的金額分別為140,318新加坡元、487,030新加坡元及6,148,065新加坡元的機器及汽車。

21. 貿易及其他應付賬款

	目標集團		
	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
<i>即期</i>			
應付以下各方之應付貿易賬款：			
— 關聯方	3,480,330	7,336,808	11,415,440
— 同系附屬公司	—	—	1,008,584
— 第三方	145,132,305	167,869,335	230,620,818
	<u>148,612,635</u>	<u>175,206,143</u>	<u>243,044,842</u>
應付以下各方的非貿易應付賬款：			
— 最終控股公司	4,597,902	—	—
— 直接控股公司	—	12,716,018	20,908,584
— 同系附屬公司	62,543,896	13,580,802	10,831,472
— 關聯方	53,885,177	11,571,540	13,702,873
— 第三方	7,521,437	9,235,347	3,025,540
— 應付商品服務稅	1,826,553	2,729,836	2,113,064
	<u>130,374,965</u>	<u>49,833,543</u>	<u>50,581,533</u>
已收按金	103,794	93,382	—
經營開支之應計費用	14,371,258	18,824,582	25,271,172
已收客戶墊付款項	430,551,860	871,496,399	914,690,241
	<u>445,026,912</u>	<u>890,414,363</u>	<u>939,961,413</u>
貿易及其他應付賬款總額	<u>724,014,512</u>	<u>1,115,454,049</u>	<u>1,233,587,788</u>

供應商授予之信貸期一般介乎30至60日。

附錄三

目標集團之會計師報告

基於發票日期的貿易應付賬款(包括應收關聯方貿易性質之賬款)的賬齡分析如下：

	目標集團		
	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
零至三十日	143,199,412	158,375,640	232,283,156
三十一至九十日	2,453,938	9,686,317	8,670,266
九十一至三百六十五日	2,950,592	4,620,712	1,630,244
三百六十五日以上	8,693	2,523,474	461,176
	<u>148,612,635</u>	<u>175,206,143</u>	<u>243,044,842</u>

應付直接控股公司、聯營公司、同系附屬公司及關聯方的款項乃無抵押、不計息及按要求償還。貿易及其他應付賬款的眼面值與其公平值相若。

22. 借貸

	目標集團		
	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
<i>即期</i>			
銀行透支—無抵押(附註14)	86,579	—	—
銀行借貸—有抵押(附註(a))	42,280,000	315,900,469	236,775,183
銀行借貸—有抵押(附註(c))	132,116	142,322	160,420
應收附屬公司非控股股東貸款 —無抵押(附註(d))	49,000	—	4,501,000
融資租賃負債(附註23)	212,562	292,243	1,827,120
	<u>42,760,257</u>	<u>316,335,034</u>	<u>243,263,723</u>
<i>非即期</i>			
銀行借貸—有抵押(附註(b)及(附註(a))(iii))	833,243,032	1,006,889,309	857,643,948
銀行借貸—有抵押(附註(c))	3,237,890	3,095,847	3,677,840
應收最終控股公司貸款—無抵押(附註(d))	221,408,655	—	—
應收附屬公司非控股股東貸款 —無抵押(附註(d))	53,350,000	74,381,000	86,794,032
應收直接控股公司貸款—無抵押(附註(d))	6,230,000	265,819,537	109,406,380
融資租賃負債(附註23)	1,058,846	1,020,794	4,901,385
	<u>1,118,528,423</u>	<u>1,351,206,487</u>	<u>1,062,423,585</u>
借貸總額	<u>1,161,288,680</u>	<u>1,667,541,521</u>	<u>1,305,687,308</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的銀行借貸就利率變化及合約重新定價日期所承擔風險如下：

	目標集團		
	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
少於一年	1,154,618,272	1,591,847,484	1,212,937,071
一年後：			
— 一年至五年	2,648,054	71,930,486	88,447,819
— 五年後	4,022,354	3,763,551	4,302,418
	<u>6,670,408</u>	<u>75,694,037</u>	<u>92,750,237</u>
總計	<u>1,161,288,680</u>	<u>1,667,541,521</u>	<u>1,305,687,308</u>

銀行借貸

根據還款計劃，銀行借貸(不考慮按要求償還之條款)於以下期間償還：

	目標集團 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
少於一年	42,760,257	316,335,034	243,263,723
一年後：			
— 一年至五年	1,115,545,893	1,348,499,634	1,059,392,489
— 五年後	2,982,530	2,706,853	3,031,096
	<u>1,161,288,680</u>	<u>1,667,541,521</u>	<u>1,305,687,308</u>

(a) 該等銀行借貸包括：

- (i) 二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之分別42,280,000新加坡元、26,700,000新加坡元及17,700,000新加坡元以最終控股公司之公司擔保予以支持之人民幣計值之備用信用證作抵押，及分別按介乎2.17%至3.60%、1.82%至2.23%及2.04%至2.94%之年利率計息。
- (ii) 二零一三年及二零一四年十二月三十一日之分別63,000,000美元(79,016,681新加坡元)以及15,750,000美元(20,615,183新加坡元)以在建合約權益作抵押，並由同系附屬公司之公司擔保作支持及按年利率4.20%計息。
- (iii) 二零一四年十二月三十一日之127,000,000新加坡元由目標集團的合約工程權益、同系附屬公司之資產及/或股份以及直接控股公司之公司擔保作抵押，及按銀行一個月新加坡元資金成本(「資金成本」，根據每年三百六十五日的基準按日計算及按月計)另加每年2%計息。107,000,000新加坡元將於二零一六年償還。
- (iv) 二零一三年十二月三十一日的15,000,000新加坡元已由合約工程權益作抵押，及按銀行一個月新加坡元資金成本(「資金成本」，根據每年三百六十五日的基準按日計算及按月計)另加每年2%計息。

- (v) 二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別125,183,788新加坡元及56,000,000新加坡元之土地貸款以及70,000,000新加坡元及122,460,000新加坡元之循環定期貸款，及分別按介乎1.88%至2.17%、1.87%至2.15%及2.04%至2.12%之年利率計息。

該貸款已由目標集團的發展物業(附註18)之按揭及合法轉讓有關發展物業之建築合約、保單、履約債券(如有)、租賃協議及買賣協議之一切權力、業權及權益以及附屬公司董事之個人及共同擔保作抵押。

- (b) 二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別833,243,032新加坡元、1,006,889,309新加坡元及750,643,948新加坡元包括分別790,543,032新加坡元、816,889,309新加坡元及640,643,948新加坡元之土地及發展貸款以及42,700,000新加坡元、190,000,000新加坡元及110,000,000新加坡元之循環貸款。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，年利率分別介乎1.47%至2.20%、1.57%至3.30%及1.57%至3.30%。貸款已於不少於一年但於五年內償還。該貸款已由目標集團的發展物業(附註18)之按揭及合法轉讓有關發展物業之建築合約、保單、履約債券(如有)、租賃協議及買賣協議之一切權力、業權及權益以及附屬公司董事之個人及共同擔保作抵押。
- (c) 二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別3,370,006新加坡元、3,238,169新加坡元及3,838,260新加坡元已由目標集團部分租賃土地及樓宇(附註22(c))之按揭作擔保。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，年利率分別為5.25%、5.25%及5.25%。該貸款將透過十年以上至二十年每月固定還款償還。
- (d) 來自直接控股公司、非控股股東及最終控股股東之貸款為無抵押及預期該不會於一年內償還，惟預期將於一年內償還的即期部分除外。該等貸款受自財務報告日期起計十二個月內根據合約調整的浮息利率所規限，惟於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日來自直接控股公司之免息貸款6,230,000新加坡元除外。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，實際利率分別介乎2.08%至7.68%。
- (e) 銀行借貸以及來自最終控股公司、直接控股公司、附屬公司之非控股股東及附屬公司之貸款之公平值與彼等各自於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之賬面值相若，乃由於該等借貸按市場利率計息。

附錄三

目標集團之會計師報告

23. 融資租賃負債

目標集團根據融資租賃向第三方租賃了若干廠房及設備。租賃協議並無續約條款但向目標集團提供於租賃期限末以面值購買租賃資產的選擇權。

	目標集團		
	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
最低租賃付款於以下期間到期			
— 一年內	268,259	357,247	1,962,282
— 一年至五年	818,837	897,381	5,112,254
— 五年以上	374,042	260,410	158,075
	<u>1,461,138</u>	<u>1,515,038</u>	<u>7,232,611</u>
減：未來融資支出	(189,730)	(202,001)	(504,106)
融資租賃負債的現值	<u>1,271,408</u>	<u>1,313,037</u>	<u>6,728,505</u>

融資租賃負債的現值分析如下：

	目標集團		
	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
一年內	212,562	292,243	1,827,120
一年至五年	710,763	773,960	4,749,929
五年以上	348,083	246,834	151,456
	<u>1,271,408</u>	<u>1,313,037</u>	<u>6,728,505</u>

24. 撥備

	目標集團		
	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
約定違約金			
財政年度初	1,404,000	1,404,000	1,404,000
回撥至損益	—	—	(1,404,000)
財政年度末	<u>1,404,000</u>	<u>1,404,000</u>	<u>—</u>

已就預期客戶對根據合約義務截至日期過期或預期不會按期完成的合約提出的索償計提約定違約金撥備。該等約定違約金的責任的時間及確認取決於有可能將有清償與客戶義務的現金流出。撥備取決於清償索償的時間動用。

於二零一四年十二月三十一日，來自客戶的索償並不重大，目標集團已將撥備回撥至損益。

附錄三

目標集團之會計師報告

25. 遞延所得稅資產／(負債)

當有法定可執行權力將即期所得稅資產與即期所得稅負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一財政當局時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。經過適當抵銷後釐定的款項載列如下：

	目標集團		
	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
<b>遞延所得稅資產</b>			
— 將於十二個月內結算	—	12,816,871	12,568,821
— 將於十二個月後結算	7,704,460	2,927,958	8,562,163
	<u>7,704,460</u>	<u>15,744,829</u>	<u>21,130,984</u>
<b>遞延所得稅負債</b>			
— 將於十二個月內結算	(58,462)	—	—
— 將於十二個月後結算	(1,003,789)	(397,555)	(393,730)
	<u>(1,062,251)</u>	<u>(397,555)</u>	<u>(393,730)</u>

遞延所得稅資產／(負債)的變動如下：

	目標集團		
	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
財政年度初	979,965	6,642,209	15,347,274
計入損益的稅項(附註12(a))	5,662,244	8,705,065	5,389,980
財政年度末	<u>6,642,209</u>	<u>15,347,274</u>	<u>20,737,254</u>
<b>遞延所得稅資產：</b>			
	未變現溢利 新加坡元	稅務虧損 新加坡元	總計 新加坡元
<b>目標集團</b>			
二零一二年			
財政年度初	—	2,034,400	2,034,400
計入損益的稅項	3,551,014	2,119,046	5,670,060
財政年度末	<u>3,551,014</u>	<u>4,153,446</u>	<u>7,704,460</u>
二零一三年			
財政年度初	3,551,014	4,153,446	7,704,460
計入損益的稅項	7,573,712	466,657	8,040,369
財政年度末	<u>11,124,726</u>	<u>4,620,103</u>	<u>15,744,829</u>



附錄三

目標集團之會計師報告

	未變現溢利 新加坡元	稅務虧損 新加坡元	總計 新加坡元
二零一四年			
財政年度初	11,124,726	4,620,103	15,744,829
計入損益的稅項	<u>1,444,095</u>	<u>3,942,060</u>	<u>5,386,155</u>
財政年度末	<u>12,568,821</u>	<u>8,562,163</u>	<u>21,130,984</u>

倘有可能透過未來應課稅溢利變現稅項優惠，則就轉結稅項虧損確認遞延所得稅資產。目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的稅項虧損分別為24,409,000新加坡元、27,177,000新加坡元及50,365,665新加坡元，可予以轉結及用於抵銷未來應課稅收入，惟目標集團須滿足新加坡有關該等未確認稅項虧損的若干法定規定。概無稅務虧損並無屆滿日。

遞延所得稅負債：

	加速稅項折舊 新加坡元
目標集團	
二零一二年	
財政年度初	(1,054,435)
從損益中扣除的稅項	<u>(7,816)</u>
財政年度末	<u>(1,062,251)</u>
二零一三年	
財政年度初	(1,062,251)
計入損益的稅項	<u>664,696</u>
財政年度末	<u>(397,555)</u>
二零一四年	
財政年度初	(397,555)
計入損益的稅項	<u>3,825</u>
財政年度末	<u>(393,730)</u>

26. 匯總資本

匯總資本主要包括青建(南洋)之股本。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 27. 綜合儲備

該結餘代表青建國際(南洋)集團發展有限公司、青島建築(新加坡)有限公司、博洋國際貿易有限公司及青建地產(南洋)集團發展有限公司股本總額與上文附註1.2披露的青建(南洋)支付的投資成本之間的差額。

### 28. 股息

於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間，青建(南洋)已向其當時之股東支付每股1.96新加坡元之中期股息，總股息達49,969,768新加坡元。

### 29 或然負債

目標集團已就若干關聯方資產淨值狀況向銀行發出公司擔保。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，該等銀行借貸分別為40,297,450新加坡元、57,279,550新加坡元及57,279,550新加坡元。

### 30. 承擔

#### (a) 經營租賃承擔—倘目標集團作為承租人

目標集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃機器及辦公室。租約具有不同條款、價格調整條款及續期權利。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃協議已訂約但未確認的未來應付的最低租賃付款如下：

	目標集團		
	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
不多於一年	924,989	904,564	3,712,016
一至五年	2,600,467	2,655,397	2,304,064
五年以上	7,475,208	6,900,192	6,325,176
	<u>11,000,664</u>	<u>10,460,153</u>	<u>12,341,256</u>

#### (b) 資本承擔

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，財務資料內已訂約但未確認的資本開支(該等與於聯營公司的投資有關者除外)如下：

	目標集團		
	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
已訂約但未撥備： 開發開支	<u>9,415,859</u>	<u>15,092,853</u>	<u>6,209,324</u>

### 31. 關聯方交易

除本報告其他披露外，以下為目標集團及關聯方根據雙方之間同意的條款進行的交易：

關連方名稱	與目標集團的關係
青建預製構件有限公司	青建(南洋)一名董事擁有權益的關連公司。
易立混凝土有限公司	青建(南洋)一名董事擁有權益的關連公司。
Welltech Construction Pte. Ltd.	由最終控股公司股東控制的關連公司
SLP International Ltd	由附屬公司股東控制的關連公司
左海濱	青建(南洋)董事
國清控股集團	最終控股公司
國清控股(南洋)投資有限公司	直接控股公司
青建集團股份公司	同系附屬公司
ZACD (Seng Keng) Pte Ltd	一間附屬公司的非控股權益股東
TKS International Investment Pte. Ltd.	一間附屬公司的非控股權益股東
Bohai Investments (Seng Keng) Pte, Ltd.	一間附屬公司的非控股權益股東
Bohai Investments (Punggol Central) Pte, Ltd.	一間附屬公司的非控股權益股東
Shun Kang Development & Investement Pte Ltd	一間附屬公司的非控股權益股東
ZACD Investment (Punggol Drive) Pte Ltd	一間附屬公司的非控股權益股東
ZACD (Anchorvale) Pte Ltd.	一間附屬公司的非控股權益股東
ZACD (Woodlands3) Pte Ltd.	一間附屬公司的非控股權益股東
HLY Investments (Anchorvale)	一間附屬公司的非控股權益股東
Suntec Property Ventrures Pte. Ltd.	一間附屬公司的非控股權益股東
Yongli He Development Pte. Ltd.	一間附屬公司的非控股權益股東
ZACD	一間附屬公司的非控股權益股東
Creative Engineering Pte. Ltd.	一間附屬公司的非控股權益股東
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte Ltd	青建(南洋)為非控股股東的關連公司
Publique Realty (Pasir Ris) Pte Ltd	青建(南洋)為非控股股東的關連公司
Publique Realty Pte Ltd	青建(南洋)為非控股股東的關連公司
Peak Living Pte Ltd	青建(南洋)為非控股股東的關連公司
海鼎(南洋)投資有限公司	同系附屬公司
青島青建物流有限公司	同系附屬公司
青建集團股份公司	同系附屬公司
Qingjian Group Co. Ltd International Division	同系附屬公司
Qingjian International (Myanmar) Group Development Co., Ltd	同系附屬公司
青建集團股份公司菲律賓分公司	同系附屬公司
海鼎(南洋)投資有限公司	同系附屬公司
青島青建物流有限公司	同系附屬公司

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### (a) 商品及服務的買賣

	目標集團		
	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
關聯方的建築收益	58,291,075	37,469,563	64,608,483
向同系附屬公司出售商品	1,042,486	50,680	1,418,968
向關聯方購買材料	62,665,638	60,111,328	73,887,076
一間同系附屬公司提供的建築服務	—	—	9,886,406
支付予關聯方的銷售佣金	7,940,307	4,932,049	2,526,414
關聯方的利息收入	328,287	309,042	187,686
直接控股公司的利息收入	—	3,954,948	2,101,183
聯營公司的利息收入	—	185,461	336,000
非控股股東利息支出	3,521,493	4,482,892	5,383,700
直接控股公司利息支出	—	20,993,078	15,041,352
最終控股公司利息支出	13,694,366	—	—

於年末，商品及服務的買賣產生的為償還結餘為無抵押及於財務狀況表日期起十二個月內應收／應付，並於附註16及附註23披露。

### (b) 主要管理人員報酬

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年度，董事(即主要管理人員)的報酬披露於附註10。

## 32. 期後事件

除本報告其他章節披露者外，於二零一四年十二月三十一日後概無發生任何其他重大期後事件，惟下列事件除外：

- (a) 二零一五年五月二十三日，貴公司及國清控股(南洋)投資有限公司訂立一份買賣協議(「購股協議」)，貴公司據此有條件地同意根據購股協議之條款及受購股協議之條件規限，收購目標公司之所有已發行股本(「收購事項」)。
- (b) 二零一五年四月十日，青建(南洋)向國清控股及其附屬公司(「國清集團」)內對青建(南洋)發展作出貢獻之若干高級管理層(「獲選參與者」)授出權利(「權利」)，以[編纂]認購最多[編纂]股青建(南洋)股份(「先前管理計劃」)。截至本報告日期，概無獲選參與者已行使任何權利。

根據購股協議，信託(「信託」)已於二零一五年[日期]設立以服務管理層股份計劃(「管理層股份計劃」)；根據管理層股份計劃，激勵(「激勵」)已向獲選參與者授出，以根據管理層股份計劃之條款及條件自信託購買最多合共[編纂]股 貴公司可轉換優先股(「可轉換優先股」)。管理層股份計劃及激勵將緊隨收購事項完成後生效，且將取代及替代先前管理計劃及權利。

待完成後，激勵將自二零一六年四月一日起按每年20%之比率分五年轉歸，並賦予相關獲選參與者權利，可於激勵授出日期十年內隨時以[編纂]之價格自信託購買若干數目之可轉換優先股，惟於完成時 貴公司已發行及配發之全部可轉換優先股已按[編纂] 貴公司股份之股份兌換比率，轉換為 貴公司股份。

### III. 期後財務報表

目標公司或彼任何附屬公司概無就二零一四年十二月三十一日後至本報告日期止任何期間編製任何經審核財務報表。除本報告披露者外，目標公司或彼任何附屬公司概無宣派或作出二零一四年十二月三十一日後任何期間之股息或分派。

[羅兵咸永道會計師事務所]  
執業會計師  
香港

## 本集團截至二零一四年十二月三十一日止九個月之核數師報告及經審核合併財務報表

下文載列摘錄自本公司截至二零一四年十二月三十一日止九個月年度報告之核數師報告。

青建國際控股有限公司

### 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致青建國際控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第41至100頁青建國際控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至二零一四年十二月三十一日止九個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

#### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

#### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對此等綜合財務報表作出意見，並僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所取得審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888

青建國際控股有限公司

## 獨立核數師報告

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一四年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團截至二零一四年十二月三十一日止九個月的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一五年三月十八日

## 附錄四

## 本集團之財務資料

青建國際控股有限公司

### 綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止九個月

	附註	截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元
收益	5	<b>957,919</b>	1,218,198
銷售成本	6	<b>(784,629)</b>	(989,861)
毛利		<b>173,290</b>	228,337
其他收益／(虧損)	5	<b>1,040</b>	(2,437)
一般及行政開支	6	<b>(44,804)</b>	(39,117)
經營溢利		<b>129,526</b>	186,783
財務收入		<b>401</b>	190
財務成本		<b>(4,783)</b>	(5,066)
財務成本淨額	9	<b>(4,382)</b>	(4,876)
除所得稅前溢利		<b>125,144</b>	181,907
所得稅開支	10	<b>(18,795)</b>	(26,111)
本公司擁有人應佔期／年內溢利及全面收益總額		<b>106,349</b>	155,796
每股基本及攤薄盈利(港仙)	11	<b>35.4</b>	51.9
股息	12	–	150,000

第48至100頁的附註為此等財務報表的組成部分。



## 附錄四

## 本集團之財務資料

青建國際控股有限公司

### 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	<b>341,675</b>	315,959
商譽	14	<b>13,022</b>	13,022
預付款項及按金	15	<b>2,215</b>	–
遞延稅項	21	–	43
		<b>356,912</b>	329,024
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	15	<b>329,404</b>	177,392
應收客戶合約工程款項	16	<b>44,406</b>	40,672
可收回稅項		<b>33</b>	480
現金及現金等價物	18	<b>113,121</b>	188,885
		<b>486,964</b>	407,429
<b>資產總額</b>		<b>843,876</b>	736,453
<b>權益</b>			
<b>股本及儲備</b>			
股本	23	<b>3,000</b>	3,000
股份溢價		<b>57,320</b>	57,320
其他儲備	24, 25	<b>103,216</b>	97,897
保留盈利		<b>203,870</b>	97,521
<b>權益總額</b>		<b>367,406</b>	255,738

第48至100頁的附註為此等財務報表的組成部分。

## 附錄四

## 本集團之財務資料

青建國際控股有限公司

### 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

		於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	19	<b>86,675</b>	78,445
遞延稅項	21	<b>38,377</b>	30,098
		<b>125,052</b>	108,543
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	20	<b>209,756</b>	89,374
借貸	19	<b>128,865</b>	118,570
應付稅項		<b>12,797</b>	14,228
應付股息		-	150,000
		<b>351,418</b>	372,172
<b>負債總額</b>		<b>476,470</b>	480,715
<b>權益及負債總額</b>		<b>843,876</b>	736,453
<b>流動資產淨額</b>		<b>135,546</b>	35,257
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>492,458</b>	364,281

第41至100頁的財務報表已於二零一五年三月十八日經董事會批准及由以下人士代表簽署。

杜波  
董事

鄭永安  
董事

第48至100頁的附註為此等財務報表的組成部分。

## 附錄四

## 本集團之財務資料

青建國際控股有限公司

### 財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資	17	2,546	10
向附屬公司貸款	17	111,710	49,110
		<b>114,256</b>	49,120
<b>流動資產</b>			
其他應收款項	15	51	150,000
應收一間附屬公司款項	17	–	10,000
現金及現金等價物	18	88	2,584
		<b>139</b>	162,584
<b>資產總額</b>		<b>114,395</b>	211,704
<b>權益</b>			
<b>股本及儲備</b>			
股本	23	3,000	3,000
股份溢價		57,320	57,320
以股份支付之款項儲備	24	5,319	–
累計虧損	25(c)	(31,071)	(19,904)
<b>權益總額</b>		<b>34,568</b>	40,416

第48至100頁的附註為此等財務報表的組成部分。

## 附錄四

## 本集團之財務資料

青建國際控股有限公司

### 財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
應付一間附屬公司貸款	17	<b>33,000</b>	20,000
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	20	<b>1,437</b>	1,288
應付附屬公司款項	17	<b>25,490</b>	–
應付一間附屬公司貸款	17	<b>19,900</b>	–
應付股息		–	150,000
		<b>46,827</b>	151,288
<b>負債總額</b>		<b>79,827</b>	171,288
<b>權益及負債總額</b>		<b>114,395</b>	211,704
<b>流動(負債)/ 資產淨額</b>		<b>(46,688)</b>	11,296
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>67,568</b>	60,416

第41至100頁的財務報表已於二零一五年三月十八日經董事會批准及由以下人士代表簽署。

杜波  
董事

鄭永安  
董事

第48至100頁的附註為此等財務報表的組成部分。

青建國際控股有限公司

## 綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止九個月

	股本 千港元 (附註23)	股份溢價 千港元	以股份支付 之款項儲備 千港元 (附註24)	綜合儲備 千港元 (附註25)	股本儲備 千港元 (附註25)	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一三年四月一日結餘	3,000	57,320	-	39,183	58,714	112,725	270,942
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	155,796	155,796
與擁有人的交易							
截至二零一三年三月三十一日止							
年度相關股息	-	-	-	-	-	(21,000)	(21,000)
截至二零一四年三月三十一日止							
年度相關股息	-	-	-	-	-	(150,000)	(150,000)
擁有人的交易總額	-	-	-	-	-	(171,000)	(171,000)
於二零一四年三月三十一日結餘	3,000	57,320	-	39,183	58,714	97,521	255,738
於二零一四年四月一日結餘	<b>3,000</b>	<b>57,320</b>	-	<b>39,183</b>	<b>58,714</b>	<b>97,521</b>	<b>255,738</b>
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	<b>106,349</b>	<b>106,349</b>
與擁有人的交易：							
僱員購股權計劃							
— 以股份為基礎的酬金福利	-	-	<b>5,319</b>	-	-	-	<b>5,319</b>
於二零一四年十二月三十一日結餘	<b>3,000</b>	<b>57,320</b>	<b>5,319</b>	<b>39,183</b>	<b>58,714</b>	<b>203,870</b>	<b>367,406</b>

第48至100頁的附註為此等財務報表的組成部分。

## 附錄四

## 本集團之財務資料

青建國際控股有限公司

### 綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止九個月

		截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元
	附註		
<b>來自經營活動的現金流量</b>			
經營業務產生的現金淨額	26(a)	<b>139,598</b>	232,309
已付稅項		<b>(11,457)</b>	(9,155)
已付利息		<b>(4,783)</b>	(5,066)
經營活動產生的現金淨額		<b>123,358</b>	218,088
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>600</b>	6,854
購買物業、廠房及設備		<b>(62,778)</b>	(128,387)
已收利息		<b>401</b>	190
投資活動所用現金淨額		<b>(61,777)</b>	(121,343)
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
新訂融資租賃		<b>52,447</b>	39,568
提取銀行借貸		<b>121,968</b>	109,799
償還融資租賃		<b>(43,642)</b>	(40,432)
償還銀行借貸		<b>(118,118)</b>	(53,890)
已付股息		<b>(150,000)</b>	(21,000)
融資活動(所用)/產生的現金淨額		<b>(137,345)</b>	34,045
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		<b>(75,764)</b>	130,790
期/年初現金及現金等價物		<b>188,885</b>	58,095
期/年末現金及現金等價物		<b>113,121</b>	188,885

第48至100頁的附註為此等財務報表的組成部分。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 1 一般資料

青建國際控股有限公司(「本公司」)為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於香港及澳門從事基建業務及機械租賃業務。

本公司為於開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。

本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板作為其第一上市地。

除另有說明外，此等綜合財務報表以千港元(「千港元」)為呈列單位，並已於二零一五年三月十八日經董事會批准刊發。

### 2 主要會計政策摘要

編製財務報表所採用主要會計政策載列如下。除另有所述外，該等政策於所有呈列期間一直貫徹採用。

#### (a) 更改年結日及額外財務資料

根據於二零一四年十一月二十四日通過的特別決議案，董事會議決將本公司及本集團的財政年度年結日由三月三十一日更改為十二月三十一日以與最終控股公司的年結日一致。因此，目前財務期間涵蓋由二零一四年四月一日至二零一四年十二月三十一日止九個月期間，連同由二零一三年四月一日至二零一四年三月三十一日的比較財務期間。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (b) 編製基準

本公司的綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。該等綜合財務報表已按歷史成本慣例編製。

本財務期間及比較期間之綜合財務報表乃根據前香港《公司條例》(第32章)之適用規定而編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干關鍵會計估算，管理層亦須在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設及估算的範疇於附註4披露。

#### (i) 本集團採納準則的修訂本及詮釋

以下為本集團於二零一四年四月一日或之後開始的財務期間首次採納的準則本之修訂及詮釋：

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂本)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具更替及對沖會計法的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號	徵費

本集團已評估採納此等準則的修訂本及詮釋的影響，並認為對本集團的業績及財務狀況並無重大影響，亦無導致本集團的會計政策出現任何重大變動。



青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (b) 編製基準(續)

##### (ii) 已頒佈但尚未生效且本集團尚未採納的新訂準則及準則的修訂本

以下新訂準則及準則的修訂本已頒佈但尚未生效，本集團亦尚未提早採納：

		於以下或之後年度 期間生效
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則的年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則的年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則的年度改進	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益的會計法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益	二零一七年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物	二零一六年一月一日
香港會計準則第19號(二零一一年)	界定供款計劃：僱員供款	二零一四年七月一日
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法	二零一六年一月一日

本集團將於首次應用期間採納此等新訂準則及準則的修訂本，預期不會對本集團經營業績及其財務狀況構成重大影響。

##### (iii) 新香港《公司條例》(第622章)

此外，根據新香港《公司條例》(第622章)第358條，該條例第9部有關「賬目及審計」的規定於本公司在二零一四年三月三日或之後開始的首個財政期間實施。本集團已評估《公司條例》變動預期對首次應用新《公司條例》(第622章)第9部期間的綜合財務報表所構成的影響。就目前所得結論為影響不可能太大，僅在綜合財務報表呈列及披露資料方面將受到影響。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (c) 綜合

附屬公司為本集團擁有控制權之所有實體(包括結構實體)。當本集團面對或有權取得來自其參與該實體的可變回報，並有能力通過其對實體的權力影響有關回報時，則本集團控制該實體。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起綜合入賬，而於控制權終止之日起停止綜合入賬。

#### (i) 業務合併

本集團採用收購法就業務綜合入賬。收購附屬公司的轉讓代價為本集團所轉讓資產、對被收購方前擁有人所產生負債及所發行股權的公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。於業務綜合時所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債，初步按收購日的公平值計量。

本集團按逐項收購基準確認於被收購方的任何非控制權益。於被收購方的屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值的非控股權益乃以公平值或現時的擁有權權益應佔被收購方可識別資產淨值中已確認款額的比例計量。非控股權益的所有其他部分初步以收購日的公平值計量，惟香港財務報告準則規定的其他計量基準除外。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段完成，則收購方原先於被收購方所持有股本權益按收購日的公平值重新計量，有關重新計量所產生任何盈虧乃於綜合全面收益表確認。

本集團所轉讓任何或然代價乃按收購日的公平值確認。或然代價公平值的其後變動被視作資產或負債，並根據香港會計準則第39號於綜合全面收益表內確認或確認為其他全面收益變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，其後續結算於權益列賬。

超出所轉讓代價的金額、被收購方任何非控股股權金額以及先前於被收購方的任何股本權益於收購日的公平值與所收購可識別資產淨值公平值之間差額均記錄為商譽。於議價購買中，倘轉讓代價總額、已確認非控股股權以及已計量之原先所持有權益低於收購附屬公司的資產淨值公平值，則直接於綜合全面收益表確認差額。

集團內公司間之交易、結餘、交易所產生未變現收益均予對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司會計政策已按需要變更，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (c) 綜合(續)

##### (ii) 控制權不變的附屬公司所有權權益變動

並未導致失去控制權的非控股權益交易按權益交易列賬，即按與附屬公司擁有人以其擁有人身分所進行交易列賬。任何已付代價的公平值與附屬公司資產淨值賬面值的已收購相關股份之間差額，均於權益列賬。向非控股權益出售所產生盈虧亦於權益列賬。

##### (iii) 出售附屬公司

倘本集團不再擁有控制權，其於該實體的任何保留權益按失去控制權當日的公平值重新計量，而賬面值變動則於綜合全面損益表中確認。就其後列賬為聯營公司、合資公司或金融資產的保留權益而言，公平值指初始賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式列賬。這可能意味著先前在其他全面收益內確認的金額重新分類至損益賬。

#### (d) 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績於本公司賬目按已收及應收股息入賬。

倘自附屬公司收取的股息超出宣派股息期間該附屬公司的全面收益總額，或倘個別財務報表的投資賬面值超出綜合財務報表所示投資對象資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須對該等附屬公司的投資進行減值測試。

#### (e) 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者提供的內部報告一致。制定策略決定的董事會為主要經營決策者，其負責分配資源及評估營運分部表現。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (f) 匯兌換算

##### (i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表內所包括項目，均利用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，港元為本公司的功能貨幣以及本集團的呈列貨幣。

##### (ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易日期或項目重新計量之估值日期的當前匯率換算為功能貨幣。上述交易結算以及以外幣計值的貨幣資產及負債按期/年末匯率換算產生的外匯損益均在綜合全面收益表中確認。

與借貸以及現金及現金等價物有關的匯兌盈虧於綜合全面收益表內「財務成本」中呈列。所有其他匯兌盈虧於綜合全面收益表內「其他收益/(虧損)」呈列。

##### (iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的集團實體(有關貨幣的經濟概無出現惡性通脹)的業績及財務狀況，均按以下方法換算為呈列貨幣：

- (i) 呈列於每份財務狀況表的資產及負債均以其報告期末的收市匯率換算；
- (ii) 每份全面收益報表的收入及支出均按平均匯率換算(惟該平均值並非有關交易日通行匯率累計影響的合理近似值則作別論，在此情況收入及支出均按交易日匯率換算)；及
- (iii) 所有最終匯兌差額於其他綜合收益內確認。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整被視作為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生匯兌差額於其他全面收益確認。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本減累計折舊及減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

後續成本只有在很可能於為本集團帶來與該項目相關的未來經濟利益，而相關成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。替代部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養成本在產生時的財務期間/年度內於損益賬中支銷。

資產的折舊採用以下的估計可使用年期將成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

機械	10%至20%
辦公室設備	20%
汽車	20%至30%
傢俬及裝置	20%

於各報告期末，本集團會對資產的餘值及可使用年期進行審閱並作出調整(倘適用)。

倘資產的賬面金額超過其估計可收回金額，則資產的賬面金額將即時撇減至其可收回金額。

出售所產生盈虧乃按比較所得款項與賬目值而釐定，並於綜合全面收益表內「其他收益/(虧損)」內確認。

#### (h) 商譽

收購附屬公司產生的商譽為超出所轉讓代價、被收購方任何非控股股權金額以及先前於被收購方的任何股本權益於收購日的公平值與所收購可識別資產淨值公平值之間差額。

就減值測試而言，由業務合併取得的商譽會分配至預期將受惠於業務合併的協同效益的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。獲分配商譽的各現金產生單位或現金產生單位組別代表實體基於內部管理的目的所監測商譽最低水平。商譽以經營分部為基礎進行監察。

商譽須每年作減值檢討，若有事件發生或情況改變顯示可能發生減值時，則會更頻密地進行檢討。商譽的賬面值會與可收回金額(即使用價值與公平值減銷售成本的較高者)進行比較。產生的任何減值即時確認為開支，且其後不得撥回。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (i) 非金融資產減值

具無限使用年期的資產，如商譽，不須攤銷及每年作減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，則就減值對須予攤銷資產進行審閱。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已減值非金融資產在各結算日均檢討減值是否可以撥回。

#### (j) 租賃及租購合約

凡租賃之條款規定擁有權所附帶一切風險及報酬實質上轉移至承租人者，該租賃即歸類為融資租賃。所有其他租賃列作經營租賃。

##### 本集團作為承租人

按租購合約持有之資產乃按租賃開始時之公平值或(倘為較低者)按最低租賃付款之現值確認為本集團資產。出租人之相應負債乃於綜合財務狀況表列作融資租賃承擔。租賃付款按比例於財務費用與租賃承擔減少之間分配，從而就該負債餘額達致固定息率。融資費用直接計入綜合全面損益賬內，除非其為直接源自收購、興建或建造符合規定的資產則例外，在此情況下，則根據本集團之借款成本一般政策撥充資本(見下列政策)。

當銷售及租回引致融資租賃，任何銷售盈利被遞延及確認為租賃期收入。任何銷售虧損於銷售發生時即時確認為減值虧損。

根據經營租賃之應付租金乃按相關租賃年期以直線法於綜合全面損益賬扣除。因訂立一項經營租賃作為獎勵之已收及應收福利乃以直線法按租賃年期確認作租金支出減少。

#### (k) 在建工程合約

興建中工程則按成本加適當比例之應佔溢利減已收工程賬款及可預見虧損準備列值。成本包括使興建中工程達致現況所需支付之建築材料成本、勞工及管理開支。

本集團對所有進行中合約，而其已產生的成本加已確認的溢利(減已確認虧損)超過進度付款時，將合約工程的應收客戶總金額呈報為資產。客戶未支付的進度付款及保留款項列入貿易及其他應收款項。就所有進行中合約而言，其進度付款超過已產生的成本加已確認的溢利(減已確認虧損)時，本集團會將合約工程的應付客戶總金額呈報為負債。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (l) 貸款及應收款項

貸款及應收款項是指具有固定或可釐定支付金額且並無活躍市場報價的非衍生金融資產，乃歸類為流動資產，惟已結付或預期於報告期末後 12 個月以上結付之金額，則納入非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括財務狀況表中「應收客戶合約工程款項」、「貿易及其他應收款項」及「現金及現金等價物」。

#### (m) 金融資產減值

本集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。僅在由於資產於初步確認後出現一項或多項事件(「虧損事件」)，且該虧損事件(或多項虧損事件)對能可靠估計的一項或一組金融資產的估計未來現金流量有所影響，因從而出現客觀減值證據時，代表一項或一組金融資產會作出減值，並產生減值虧損。

減值的證據可能包括以下指標：債務人或一組債務人正處於重大財政困難，違約或拖欠利息或本金付款，有可能彼等將進入破產程序或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量有可計量的減少，例如欠款變動或與違約相關的經濟狀況。

就貸款及應收款項類別而言，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)現值之差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在綜合全面收益表確認。

如在後繼期間，減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與減值確認後發生的事件有關(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損回撥可在綜合全面收益表確認。

#### (n) 貿易及其他應收款項

應收貿易款項為在日常業務過程中就提供服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項預期在一年或以內(如屬較長時間，則在正常經營週期中)收回，乃被分類為流動資產，否則會分類為非流動資產。

貿易及其他應收款項按公平值初步確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、隨時可提取的銀行存款及原到期日為三個月或以下的其他高流動性短期投資。

#### (p) 股本

普通股分類為權益。

與發行新股或購股權直接有關的增量成本，於權益列為所得款項的減項(扣除稅項)。

#### (q) 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為在日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的義務。如貿易及其他應付款項於一年或以內(如屬較長時間，則在正常經營週期中)到期，乃被分類為流動負債，否則會分類為非流動負債。

貿易及其他應付款項最初乃按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

#### (r) 借貸

借貸最初按公平值(扣除已產生的交易成本)確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額於借貸期採用實際利息法在綜合全面收益表中確認。

除非本集團可無條件延遲償還負債至報告期末後至少12個月，否則借貸列為流動負債。

#### (s) 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借貸成本，乃計入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借貸，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，自合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益賬中確認。



青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (t) 即期及遞延所得稅

期內的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項在損益賬中確認，但與在其他綜合收益中或直接於權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他綜合收益中或直接於權益中確認。

##### (i) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本集團營運及產生應課稅收入的國家各報告期末已制定或實質上制定的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

##### (ii) 遞延所得稅

###### 內部基準差異

遞延所得稅以負債法就資產與負債的稅基與作財務報表用途的賬面值兩者的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅從於交易時初次確認資產或負債(業務合併除外)產生而於交易時不影響應課稅溢利或虧損之會計處理，則遞延所得稅不計算入賬。遞延所得稅按於各報告期末已制定或實質上制定的稅率(及稅法)釐定，並預期於實現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅在可能有未來應課稅溢利的情況下，而暫時差額可用以抵銷，方會確認遞延所得稅資產。

###### 外部基準差異

本集團就附屬公司投資所產生應課稅暫時差額作出遞延所得稅負債撥備，除非就遞延所得稅負債而言本集團可控制撥回有關暫時差額的時間，且暫時差額於可預見未來可能不會撥回則除外。一般而言，本集團無法控制撥回聯營公司暫時差額的時間，僅於訂有協議賦予本集團能力控制撥回未確認暫時差額時例外。

因投資於附屬公司產生的可扣減暫時差額確認為遞延所得稅資產，惟以暫時差額在將來可撥回，且有充足應課稅溢利抵銷可動用暫時差額為限。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (t) 即期及遞延所得稅(續)

##### (iii) 對銷

當有法定可執行權力將即期稅務資產與即期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體徵稅但有意以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

#### (u) 僱員福利

##### (i) 僱員休假權利

僱員享有的年假均在僱員有權享有有關假期時確認。截至報告期末，本集團就僱員因提供服務而產生的年假的估計負債計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期僅於支取時方予確認。

##### (ii) 退休福利

就定額供款計劃而言，本集團以強制、合約或自願形式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在應付時確認為僱員福利開支。預付供款於可能有現金退款或日後付款減少時確認為資產。

##### (iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取這些福利時支付。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)當本集團不得撤回所提呈有關福利；及(b)當實體按香港會計準則第37號項下範圍確認重組成本，並涉及支付離職福利。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。在報告期末後超過12個月到期支付的福利乃貼現至現值。

##### (iv) 花紅計劃

本集團因僱員所提供服務而須承擔合約或推定責任並可就有關責任作出可靠估算時確認花紅為負債及支出。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (v) 撥備

倘本集團因過往事件須即時負上法定或推定責任、或須流出資源以履行有關責任，且相關金額能可靠估計時，則會確認撥備。概不會就未來的營運虧損則確認撥備。

倘出現多項類似責任，經由考慮整體責任類別釐定清償責任會否導致資源流出。即使同類責任內任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備以稅前利率按照預期須清償有關責任的開支之現值計量，該利率反映當前市場對金錢時間值及有關責任特定風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

#### (w) 或然負債及或然資產

##### 財務擔保

財務擔保(一種保險合約)是要求發行人須對持有人就個別債務人未能履行債務合約的原有或經修訂條文在付款期限前作出付款時，承諾補償持有人損失的合約。本集團並無於作出財務擔保時確認負債，但會於每個報告日比較其財務擔保之負債淨額賬面值與其現行法定或推定責任之數額，以測試負債撥備是否充足。假若其負債淨額的賬面值低於其現行法定或推定責任之數額，有關差額會即時全數確認為支出。

或然負債指由於過往事件而可能產生的責任，此等責任最終會否形成乃取決於一項或多項日後可能會或可能不會發生，且並非本集團可完全控制的不確定事件。或然負債亦可能是已發生事件而引致的現有責任，但由於可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠計量而未有確認。

或然負債並不確認，惟在財務報表附註中披露。倘流出資源的可能性有變而導致可能出現資源流出時，此等負債將確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能擁有之資產，及其存在與否僅於本集團不能完全控制之一項或多項不能確定未來事件出現或不出現時確定。

或然資產未予確認，惟於可能有資源流入時於財務報表附註內披露。當資源流入可實質確定，則會確認資產。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (x) 收益確認

收益按本集團日常業務過程中銷售服務已收或應收代價的公平值計算。當收益金額能可靠計量，或未來經濟利益可能流入實體，或誠如下文所述就各項集團活動達成特定條件時，本集團會確認收益。收益與本集團內部銷售抵銷後入賬。

#### (i) 建築合約收入

建築成本在產生時確認。當一項建築合約的結果未能可靠估算，則合約收益只就有可能收回的已產生合約成本的數額確認。當一項建築合約的結果能可靠估算，而該合約有可能產生溢利，則按合約期確認合約收益。若總合約成本有可能會超過總合約收益，預期虧損即時確認為開支。

合約工程變更、申索及獎勵款項亦計算在合約收益內，惟以與客戶協定及能夠可靠計量者為限。

合約工程收益乃按合約竣工階段確認，惟合約竣工階段及合約工程的發票總價值能可靠計量。合約竣工階段乃參照經獨立測量師證明的建築工程確定。

#### (ii) 機械租金收入

營運租賃的租金收入於租期內以直線法確認。

#### (iii) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例確認。

#### (iv) 股息收入

股份收入乃於確定收取股息的權利時確認。

#### (y) 股息分派

分派予本公司股東之股息將於董事宣派中期股息或本公司股東批准派發末期股息期間在本集團及本公司之財務報表中確認為負債。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (z) 以股份支付之款項

##### (i) 以權益結算以股份支付之付款交易

本集團實行以權益償付，以股份為基礎的酬金計劃。在該計劃下，實體獲取僱員提供的服務作為本集團權益工具(購股權)的對價。僱員為獲取購股權而提供的服務的公平值確認為費用。該等予以支銷的總金額參考授予的購股權的公平值釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響(例如：盈利能力、銷售增長目標或挽留實體僱員至特定時段)；及
- 包括任何非歸屬條件的影響(例如規定僱員儲蓄或於指定時間內持有股份)。

此外，在某些情況下，僱員可能在授出日期之前提供服務，因此授出日期的公平值就確認服務開始期與授出日期之間期間內的開支作出估計。

本公司於購股權獲行使時發行新股份。已收所得款項(扣除直接應佔的交易成本)乃計入股本(及股份溢價)。

##### (ii) 集團實體間的以股份支付之付款交易

本公司向本集團附屬公司的僱員授予其權益工具的購股權，被視為資本注資。所獲得僱員服務的公平值乃參考授出日期的公平值計量，於歸屬期內確認為增加對附屬公司的投資，並相應計入母公司實體賬目的權益。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。

本集團整體風險管理計劃著重金融市場的不可預測性質，並尋求方法減低對本集團財務業績的潛在不利影響。如有需要，本集團或會使用衍生金融工具減低面對的若干風險。

##### (i) 利率風險

除以浮動利率計息的銀行結餘外，本集團並無重大計息資產。由於銀行結餘利率預期不會有重大變動，故管理層預期利率變動不會對計息資產造成重大影響。

本集團的利率風險來自借貸。浮息借貸使本集團面臨現金流量利率風險，惟部分為所持浮息現金所抵銷。本集團並無對沖其現金流量利率風險。

於二零一四年十二月三十一日，倘所有借貸的利率上升／下降100個基點（二零一四年三月三十一日：100個基點）而所有其他變量保持不變，則該期間本集團除稅後溢利將分別減少／增加約2,126,000港元（截至二零一四年三月三十一日止年度：1,970,000港元），乃主要由於浮息借貸的利息開支增加／減少所致。

##### (ii) 信貸風險

信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、應收客戶合約工程款項及銀行現金。假若對手方未能在報告日期就各類已確認金融資產履行其責任，本集團所面臨的最高信貸風險為該等資產於綜合財務狀況表呈列的賬面值。

銀行結餘之信貸風險非常有限，原因是交易方均為由國際信貸評級機構授予優良信貸評級之銀行。

關於貿易及其他應收款項及應收客戶合約工程款項，需要對所有客戶及對手方進行個別信貸評估。該等評估專注於對手方之財務狀況、過往還款紀錄，並考慮對手方之特定資料以及與對手方經營相關的經濟環境。本集團已實施監控程序來確保採取進一步行動收回逾期債務。此外，本集團亦於各報告期末檢討各個別貿易及其他應收款項之可收回金額，以確保對不可收回金額作出適當減值虧損撥備。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (ii) 信貸風險(續)

於二零一四年十二月三十一日，三名(二零一四年三月三十一日：三名)客戶個別佔本集團貿易及其他應收款項超過10%。來自該等客戶的貿易及其他應收款項金額總額佔本集團貿易及其他應收款項總額53%(二零一四年三月三十一日：46%)。

##### (iii) 流動資金風險

本集團的政策是定期監察當前及預期的流動資金需求及債務契諾合規，以確保維持足夠現金儲備及銀行及其他金融機構提供充足融資，以滿足短期及長期的流動資金需求。管理層相信，由於本集團有足夠已承擔融資額度為業務撥資，故並無重大流動資金風險。

下表詳列本集團及本公司之金融負債於期間結算日的餘下訂約到期情況，此乃根據於訂約未貼現現金流量(包括以訂約利率計算之利息支出；若屬浮息，則根據期間結算日/年結日之即期利率計算)及本集團可被要求付款之最早日期而得出：

#### 本集團

	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	總計 千港元
於二零一四年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	207,096	-	-	207,096
借貸	133,107	53,931	35,386	222,424
	<b>340,203</b>	<b>53,931</b>	<b>35,386</b>	<b>429,520</b>
於二零一四年三月三十一日				
貿易及其他應付款項	87,240	-	-	87,240
借貸	122,269	47,676	33,272	203,217
應付股息	150,000	-	-	150,000
	<b>359,509</b>	<b>47,676</b>	<b>33,272</b>	<b>440,457</b>

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 流動資金風險(續)

本公司

	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	總計 千港元
於二零一四年十二月三十一日				
其他應付款項	1,437	-	-	1,437
應付股息	-	-	-	-
應付附屬公司款項	45,390	33,000	-	78,390
	46,827	33,000	-	79,827
於二零一四年三月三十一日				
其他應付款項	1,288	-	-	1,288
應付股息	150,000	-	-	150,000
應付附屬公司款項	-	20,000	-	20,000
	151,288	20,000	-	171,288

#### (b) 資本風險管理

本集團管理其資本之首要目標是要確保本集團能夠持續經營，繼續為股東提供回報，支持本集團穩定及發展，賺取與本集團經營中不同水平的業務及市場風險相符的保證金，同時保持最佳的資本結構以減低資本成本。

為保持或調整資本結構，本集團或會調整支予股東之股息、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減少負債。

本集團根據資產負債比率監察資本，與行業內其他公司一致。該項比率按照於各期／年末的計息負債總額除以總權益計算。



青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 資本風險管理(續)

於期間結算日的資產負債比率如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
借貸總額(附註19)	215,540	197,015
權益總額	367,406	255,738
資產負債比率	58.7%	77.0%

#### (c) 公平值估計

有關該等資產及負債期限短，貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、應收客戶合約工程款項及銀行結餘的賬面值減去減值撥備，乃其合理概約公平值。

有關該等借貸的利率為市場利率，借貸的賬面值為其合理概約公平值。

### 4 重要會計估計及判斷

本集團不斷評估編製財務報表所使用的估計及判斷，並以過往經驗及包括在該等情況下對未來事件相信為合理期望等其他因素作為基礎。所得的會計估計如其定義，很少會與相關實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計和假設討論如下。

#### (a) 物業、廠房及設備的可用年期及減值

本集團於物業、廠房及設備方面擁有大量投資。為確定各報告期的折舊支出金額，本集團須估計物業、廠房及設備的可用年期。

該等資產的可用年期乃於購入時經考慮未來技術變革、業務發展及本集團的策略後作出估計。本集團每年進行檢討以評估有關估計可用年期是否適當。有關檢討經考慮於有關情況下或事件中的任何不可預見不利變動，包括預測經營業績下滑、行業或經濟趨勢逆轉及技術進步迅速。本集團根據檢討結果延長或縮短可用年期及/或計提減值撥備。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 4 重要會計估計及判斷(續)

#### (a) 物業、廠房及設備的可用年期及減值(續)

當有事件或情況轉變顯示可能無法收回賬面值時檢討物業、廠房及設備有否減值。在資產減值領域，要求有管理層判斷，尤其是評估：(i) 有否出現可能實際顯示有關資產可能無法回收；(ii) 資產賬面值是否獲得可收回款項(即公平值減銷售成本或以業務持續使用資產為基礎估計的有關日後現金流量兩者中的較高者)的支持；及(iii) 編製現金流量預測時使用的適當主要假設，包括有關現金流量預測是否以適用比率折現。倘管理層就評估減值所選假設(包括現金流量預測所用貼現率或增長率假設)有所變更，對減值檢測所用現值淨額或有影響，從而或影響本集團的財務狀況及經營業績。

#### (b) 應收款項減值

管理層釐定貿易及其他應收款項及應收客戶合約工程款項的減值撥備。此項估計乃根據客戶的信貸記錄，以及現行市況釐定。管理層於各財務狀況表日須重新評估有關撥備。

於評估各客戶之應收款項之可收回性時須作出重大判斷。於作出判斷時，管理層考慮多項因素，例如跟進程序、客戶付款趨勢，包括其後付款及客戶財務狀況。倘本集團客戶財務狀況變壞，引致其償還能力減值，則可能須作出額外撥備。

#### (c) 商譽減值

本集團每年測試商譽是否出現任何減值。就減值檢討而言，商譽可收回金額乃根據使用價值之計算方法釐定。使用價值之計算方法主要利用按管理層批准之五年財務預算計算之現金流量預測及五年期終估計最終價值。編製批准預算涵蓋期間之現金流量預測涉及若干假設及估計。主要假設包括增長率及選擇反映有關風險之折現率。管理層編製反映實際及往年表現之財政預算，亦同時編製市場發展預測。釐定現金流量預測所採納之主要假設時須作出判斷，而主要假設之變動可對此等現金流量預測造成影響，因而影響減值檢討之結果。於二零一四年三月三十一日及二零一四年十二月三十一日，管理層基於評估並不知悉商譽有任何減值。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 4 重要會計估計及判斷(續)

#### (d) 建築合約

項目收益確認取決於管理層參照獨立測量師頒發的建築工程就建築合約總結果的估計。隨著合約工程進度，本集團審查及修訂每一份建築合約之合約收益、合約成本、後加工程及索償撥備之估計。建築成本預計由管理層不時參考主要承包商、供應商及售賣方提供之報價單加上管理層之經驗為基礎而釐定。為確保預算準確及更新，管理層對管理預算進行週期審查，比較預計金額及實際金額之差別。索償撥備首先按建築工程竣工遞延的工程天數基準及按與客戶協商釐定。管理層對撥備金額定期作出檢討。

由於估計總合約收益、合約成本、後加工程及索償撥備需運用重大的判斷，因而或會影響完工百分比及工程溢利之計算。

管理層根據最新可得資料，其中包括詳細合約估值，對合約成本及收益作出判斷。在許多情況下，結果反映跨越超過一個報告期的長期合約責任預期成果。合約成本及收益受到多種取決於未來事件結果的不確定因素影響，及經常需隨着事態發展及不確定因素的解決進行修訂。合約成本及收益的估計定期更新，重大變動透過完善的內部檢討程序凸顯出來。特別是，內部檢討著重於時效及付款確認，以及合約範圍或索償變化產生的任何未經同意的收入的賬齡及可收回性。會計估計變動的影響其後反映於持續業績。

#### (e) 訴訟撥備

當為訴訟及其他項目計入撥備時，本集團於考慮已知法律索償及本集團作出或面對的訴訟時，已聽取內部及外部建議，謹慎評估一項索償或訴訟發生的可能性。本集團基於很大可能面對的結果，已對面對的法律索償及訴訟作出適當撥備，但並無對管理層認為不大可能發生的作出撥備。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 5 收益及分部資料

收益，亦為本集團的營業額，指日常業務過程中根據各建築合約竣工階段可確認的金額及機械的租金收入。各期／年內已確認收益及其他收益／(虧損)如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元
<b>收益</b>		
建築合約收入	<b>956,255</b>	1,218,187
機械的租金收入	<b>1,664</b>	11
	<b>957,919</b>	1,218,198
<b>其他收益／(虧損)</b>		
物業、廠房及設備減值	-	(4,151)
出售物業、廠房及設備收益	<b>600</b>	1,320
其他	<b>440</b>	394
	<b>1,040</b>	(2,437)

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 5 收益及分部資料(續)

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者(即董事會)提供的內部報告一致。由於本集團主要於香港及澳門從事地基以及機械租賃業務，其面臨相似業務風險，且資源基於對提升整體價值而非任何特定單位以有利本集團的原則分配，本集團主要經營決策者認為本集團的表現評估應基於本集團整體除所得稅前溢利。因此，管理層認為根據香港財務報告準則第8號要求只有一個營運分部。

本集團主要於香港及澳門營運，而其收益來自以下地區：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元
香港	<b>794,916</b>	885,437
澳門	<b>163,003</b>	332,761
	<b>957,919</b>	1,218,198

截至二零一四年十二月三十一日止九個月，有四名(截至二零一四年三月三十一日止年度：三名)客戶個別對本集團的收益貢獻超過10%。來自該等客戶的總收益佔本集團截至二零一四年十二月三十一日止九個月總收益約66%(截至二零一四年三月三十一日止年度：約57%)。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 6 按性質分類的開支

	截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元
銷售成本		
建築材料成本	<b>349,450</b>	480,459
分包費用	<b>279,395</b>	337,369
員工成本(附註7)	<b>113,472</b>	123,701
自有資產折舊(附註13)	<b>20,334</b>	21,042
金融租賃下的資產折舊(附註13)	<b>21,978</b>	27,290
	<b>784,629</b>	989,861
一般及行政開支		
核數師薪酬	<b>1,815</b>	1,949
樓宇管理費	<b>474</b>	332
員工成本，包括董事酬金(附註7)	<b>24,327</b>	18,392
折舊(附註13)	<b>620</b>	996
土地及樓宇的經營租金	<b>3,064</b>	2,175
運輸	<b>1,692</b>	2,733
法律及專業費用	<b>5,212</b>	3,186
保險	<b>1,704</b>	1,834
維修及保養	<b>2,783</b>	4,450
其他開支	<b>3,113</b>	3,070
	<b>44,804</b>	39,117
銷售成本以及一般及行政開支總額	<b>829,433</b>	1,028,978

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 7 僱員福利開支，包括董事酬金

	截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元
薪金、工資及津貼	<b>129,182</b>	138,456
退休福利支出— 定額供款計劃	<b>3,298</b>	3,637
以股份支付之款項支出	<b>5,319</b>	—
	<b>137,799</b>	142,093

本集團根據強制性公積金(「強積金」)計劃條例的規定，在香港設有定額供款計劃。該計劃下所有資產由獨立基金管理，與本集團的資產分開持有。強積金計劃供款根據強積金計劃條例執行。

根據強積金計劃，本集團(僱主)及其香港僱員各自須每月按僱員相關收入(定義見強積金計劃條例)5%向該計劃作出供款。本集團及僱員每月供款以於直至二零一四年五月三十一日前1,250港元及自二零一四年六月一日起1,500港元為上限，超出有關金額的供款則屬自願性質。供款即時悉數歸屬於僱員。

於二零一四年十二月三十一日，概無供款被沒收(二零一四年三月三十一日：無)。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 8 董事酬金

#### (a) 董事酬金

董事於截至二零一四年十二月三十一日止九個月的酬金載列如下：

	袍金 千港元	薪金、工資 及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	以權益結算 以股份支付 之款項 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>						
杜波博士(附註(i))	964	-	-	-	-	964
何家聰博士(附註(ii))	30	-	-	-	-	30
鄭永安先生	-	1,724	958	818	13	3,513
何智凌先生	-	1,250	910	655	13	2,828
張玉強先生(附註(i))	-	872	354	655	-	1,881
<b>獨立非執行董事</b>						
卓育賢先生	180	-	-	-	-	180
程國灝先生	180	-	-	-	-	180
譚德機先生	180	-	-	-	-	180
<b>非執行董事</b>						
梁志漢先生(附註(ii))	-	-	-	-	-	-
張志華先生(附註(i))	173	-	-	818	-	991
丁洪斌博士(附註(i))	173	-	-	818	-	991
	1,880	3,846	2,222	3,764	26	11,738



青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 8 董事酬金(續)

#### (a) 董事酬金(續)

董事於截至二零一四年三月三十一日止年度的酬金載列如下：

	袍金 千港元	薪金、工資 及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	以權益結算 以股份支付 之款項 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>						
何家聰博士(附註(ii))	1,000	-	-	-	-	1,000
何智凌先生	-	1,044	261	-	15	1,320
鄭永安先生	-	960	200	-	15	1,175
<b>獨立非執行董事</b>						
卓育賢先生	240	-	-	-	-	240
程國灝先生	240	-	-	-	-	240
譚德機先生	240	-	-	-	-	240
<b>非執行董事</b>						
梁志漢先生(附註(ii))	240	-	-	-	-	240
	1,960	2,004	461	-	30	4,455

期／年內，本集團並無向董事支付任何酬金，作為加入本集團或於加盟時之獎金或作為離職補償。期／年內，概無董事放棄或同意放棄收取任何酬金。

附註：

- (i) 此等董事於二零一四年四月十一日獲委任
- (ii) 此等董事於二零一四年四月十一日辭任

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 8 董事酬金(續)

#### (b) 五名最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中四名(截至二零一四年三月三十一日止年度：三名)為董事，其薪酬於上文披露。截至二零一四年十二月三十一日止九個月，其餘一名(截至二零一四年三月三十一日止年度：兩名)最高薪酬人士的薪酬如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元
薪金、工資及津貼	900	1,920
酌情花紅	400	400
退休福利支出	-	6
以股份支付之款項支出	409	-
	<b>1,709</b>	<b>2,326</b>

此等最高薪酬人士的薪酬介乎以下範圍：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月	截至二零一四年 三月三十一日 止年度
1,000,000港元至1,500,000港元	-	2
1,500,001港元至2,000,000港元	1	-
	<b>1</b>	<b>2</b>

期/年內，本集團概無向以上最高薪酬人士支付任何酬金作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為本集團任何成員公司的董事或管理層的離職補償。有關人士並無同意放棄收取有關薪酬。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 9 財務成本淨額

	截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元
須於五年內悉數償還的融資租賃利息	3,347	4,156
須於五年內悉數償還的銀行借貸利息	1,436	910
利息收入	(401)	(190)
	<b>4,382</b>	<b>4,876</b>

截至二零一四年十二月三十一日止九個月並無利息撥作資本(截至二零一四年三月三十一日止年度：無)。

### 10 所得稅開支

截至二零一四年三月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止九個月，本集團已分別就相應年度／期間的估計應課稅溢利按稅率 16.5% 及 12% 計提香港利得稅及澳門所得稅撥備。

	截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元
即期所得稅		
— 香港利得稅	586	5,099
— 澳門所得稅	9,915	14,776
過往年度超額撥備		
— 香港利得稅	(28)	(10)
遞延所得稅(附註21)	8,322	6,246
所得稅開支	<b>18,795</b>	<b>26,111</b>

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 10 所得稅開支(續)

本集團除所得稅前溢利的稅項與使用香港利得稅稅率所產生理論金額兩者間的差額如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元
除所得稅前溢利	<b>125,144</b>	181,907
按稅率 16.5% 計算(二零一四年：16.5%)	<b>20,649</b>	30,015
其他司法權區不同稅率之影響	<b>(3,718)</b>	(5,541)
毋須課稅收入	<b>(109)</b>	(32)
不可扣稅開支	<b>1,848</b>	1,571
未確認暫時性差異	<b>153</b>	108
確認並無遞延所得稅資產之稅項虧損	-	-
過往年度超額撥備	<b>(28)</b>	(10)
所得稅開支	<b>18,795</b>	26,111

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 11 每股盈利

#### 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以期／年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月	截至二零一四年 三月三十一日 止年度
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	<b>106,349</b>	155,796
計算每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	<b>300,000</b>	300,000
每股基本盈利(港仙)	<b>35.4</b>	51.9

#### 攤薄

每股攤薄盈利以假設兌換所有潛在攤薄普通股而調整發行在外普通股的加權平均數計算。根據購股權計劃可予發行的股份為潛在攤薄普通股的唯一類別。根據尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值計算，以釐定原可按公平值(按本公司股份在相關期間的平均股份市價釐定)收購的股份數目。按上述方法計算所得股份數目會與假設行使購股權而發行的股份數目作出比較。

	截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月	截至二零一四年 三月三十一日 止年度
每股股份攤薄盈利(港仙)	<b>35.4</b>	51.9

截至二零一四年十二月三十一日止九個月的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於行使尚未行使購股權將構成反攤薄影響。截至二零一四年三月三十一日止年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於年內並無潛在攤薄發行在外股份。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 12 股息

	截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元
已付特別股息(附註)	-	150,000

附註：

截至二零一四年三月三十一日止年度，根據於二零一四年二月二十六日通過的董事會決議案，待青建發展有限公司完成向 Leading Win Management Limited (「Leading Win」) 收購 225,000,000 股本公司股份後，本集團宣派有關截至二零一四年三月三十一日止年度的特別股息合共 150,000,000 港元。上述收購事項已於二零一四年三月十七日完成。特別股息款項已於二零一四年六月支付。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 13 物業、廠房及設備 — 本集團

	機器 千港元	辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	傢俬及 裝置 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>					
於二零一三年四月一日	335,784	1,065	3,186	257	340,292
添置	126,832	247	1,308	—	128,387
出售	(5,660)	—	(138)	—	(5,798)
於二零一四年三月三十一日	456,956	1,312	4,356	257	462,881
<b>累計折舊及減值</b>					
於二零一三年四月一日	91,034	509	1,907	257	93,707
年內支出(附註6)	48,332	167	829	—	49,328
出售	(126)	—	(138)	—	(264)
減值	4,151	—	—	—	4,151
於二零一四年三月三十一日	143,391	676	2,598	257	146,922
<b>賬面淨值</b>					
於二零一四年三月三十一日	313,565	636	1,758	—	315,959
<b>成本</b>					
於二零一四年四月一日	456,956	1,312	4,356	257	462,881
添置	65,760	109	921	1,858	68,648
出售	(770)	—	—	—	(770)
撇銷	—	(6)	—	—	(6)
於二零一四年十二月三十一日	521,946	1,415	5,277	2,115	530,753
<b>累計折舊及減值</b>					
於二零一四年四月一日	143,391	676	2,598	257	146,922
期內支出(附註6)	42,312	136	453	31	42,932
出售	(770)	—	—	—	(770)
撇銷	—	(6)	—	—	(6)
於二零一四年十二月三十一日	184,933	806	3,051	288	189,078
<b>賬面淨值</b>					
於二零一四年十二月三十一日	337,013	609	2,226	1,827	341,675

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 13 物業、廠房及設備 — 本集團(續)

- (a) 融資租賃下若干機械以銷售及租回安排形式持有。由於有關機器的公平值與賬面值並無重大差異，故並無就該等交易確認出售盈虧。
- (b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團為融資租賃項下的承租人的物業、廠房及設備的賬面淨值分析如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
成本 — 資本化融資租賃	<b>287,950</b>	233,803
累積攤銷	<b>(93,196)</b>	(82,309)
賬面淨值	<b>194,754</b>	151,494

於二零一四年十二月三十一日，本集團總賬面淨值18,892,000港元(二零一四年三月三十一日：20,864,000港元)的機器用作銀行借貸抵押。

- (c) 截至二零一四年十二月三十一日止九個月，1,664,000港元(二零一四年三月三十一日：11,000港元)有關租賃機器的租賃收入計入綜合全面收益表(附註5)。

### 14 商譽 — 本集團

	千港元
於二零一四年三月三十一日及二零一四年十二月三十一日	13,022

#### 商譽減值測試

商譽分配至本集團基建業務已確認的現金產生單位(「現金產生單位」)。

現金產生單位的可收回金額是基於可使用價值計算釐定。該等計算使用已獲管理層核准的五年期財務預算中的稅前現金流量預算計算得出。超過五年期之現金流量使用下述估計增長率進行推算。管理層估計能反映貨幣時間值及有關行業特定風險的市場評估稅前折現率。



青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 14 商譽 — 本集團 (續)

#### 商譽減值測試 (續)

五年期財務預算的主要假設及用於使用價值計算的其他主要假設如下：

	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一四年 三月三十一日
平均增長率 (附註 a)	5%	5%
最終增長率	2%	2%
貼現率 (附註 b)	15%	15%

(a) 平均增長率用於截至二零一九年十二月三十一日的五年期預算。

(b) 所用貼現率為稅前及反映有關業務的特定風險。

(c) 假設增長率減少五十個基準點及貼現率增加五十個基準點，則仍有足夠空間，而毋須就於二零一四年十二月三十一日的商譽作出減值支出。

### 15 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
合約應收款項	207,211	87,011	-	-
保留應收款項	103,869	84,630	-	-
貿易應收款項總額	311,080	171,641	-	-
其他應收款項、按金及預付款項 (附註 d)	20,539	5,751	51	-
應收股息	-	-	-	150,000
	331,619	177,392	51	150,000
減：預付款項及按金 — 非流動部分	2,215	-	-	-
流動部分	329,404	177,392	51	150,000

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 15 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 授予客戶的信貸期介於14至60日。
- (b) 根據發票日期的本集團合約應收款項賬齡分析如下：

	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一四年 三月三十一日
	千港元	千港元
0至30日	201,727	86,991
31至60日	1,589	-
61至90日	-	-
超過90日	3,895	20
	<b>207,211</b>	<b>87,011</b>

於二零一四年十二月三十一日，約203,316,000港元(二零一四年三月三十一日：約86,991,000港元)的合約應收款項尚未逾期，於二零一四年十二月三十一日，約3,895,000港元(二零一四年三月三十一日：約20,000港元)的合約應收款項已逾期但未減值。此等款項乃有關來自近期無拖欠歷史的若干獨立客戶的合約應收款項，因此並無作出撥備。於二零一四年十二月三十一日，並無貿易應收款項已減值(二零一四年三月三十一日：無)。於二零一四年十二月三十一日，保留應收款項尚未到期，及將根據各自的合約條款償還。

- (c) 貿易及其他應收款項內的其他類別並不包括減值資產。本集團並無持有任何擔保抵押。
- (d) 於二零一四年十二月三十一日的該金額指建築地盤按金以及保險及購買材料的預付款項。於二零一四年三月三十一日的該金額指購買材料的預付款項。
- (e) 貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若，並以下列貨幣列值：

	本集團		本公司	
	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一四年 三月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一四年 三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
港元	298,724	160,351	51	150,000
澳門元	32,895	17,041	-	-
	<b>331,619</b>	<b>177,392</b>	<b>51</b>	<b>150,000</b>

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 16 應收客戶合約工程款項 — 本集團

	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一四年 三月三十一日
	千港元	千港元
成本加應佔溢利減可預測虧損	<b>1,259,679</b>	822,515
減：目前的工程進度收款	<b>(1,215,273)</b>	(781,843)
應收客戶合約工程款項	<b>44,406</b>	40,672

於二零一四年三月三十一日及二零一四年十二月三十一日，並無應收客戶合約工程的墊款。於二零一四年十二月三十一日，目前的工程進度收款包括保留應收款項94,926,000港元(二零一四年三月三十一日：52,875,000港元)。

### 17 於附屬公司的權益 — 本公司

	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一四年 三月三十一日
	千港元	千港元
非流動		
於附屬公司的投資，按成本(附註(a))	<b>2,546</b>	10
應收附屬公司貸款(附註(b))	<b>111,710</b>	49,110
應付一間附屬公司貸款(附註(b))	<b>(33,000)</b>	(20,000)
流動		
應收一間附屬公司款項(附註(c))	—	10,000
應付附屬公司款項(附註(c))	<b>(25,490)</b>	—
應付一間附屬公司貸款(附註(d))	<b>(19,900)</b>	—

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 17 於附屬公司的權益 — 本公司(續)

附註：

- (a) 截至二零一四年十二月三十一日止九個月，僱員(包括本集團董事)獲授購股權以認購本公司股份。本公司向本集團附屬公司的僱員授出9,300,000份購股權，並計入列作向此等附屬公司的注資。有關本集團購股權計劃的進一步詳情請參閱附註24。
- (b) 應收附屬公司貸款及應付一間附屬公司貸款為無抵押、免息及以港元計值。該貸款毋須按本公司或相關附屬公司要求於二零一六年七月三十一日或之前償還；及除非及直至附屬公司或本公司對其他債權人之所有其他負債及承擔獲悉數償還及信納，否則本公司或相關附屬公司不得要求償還貸款。
- (c) 應收一間附屬公司款項及應付附屬公司款項為無抵押及免息，以及應要求償還。此等結餘的賬面值主要以港元計值，與其公平值相若。
- (d) 應付一間附屬公司貸款為無抵押、免息及以港元計值。該貸款毋須按附屬公司要求於二零一五年十月三十一日或之前償還；及除非及直至本公司對其他債權人之所有其他負債及承擔獲悉數償還及信納，否則附屬公司不得要求還款。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 17 於附屬公司的權益 — 本公司(續)

於二零一四年十二月三十一日，主要附屬公司名單如下：

名稱	註冊成立地點	主要業務及經營地點	股本詳情	於二零一四年十二月三十一日所持實際權益
<b>本公司直接持有：</b>				
One Million International Limited (「One Million」)	英屬處女群島	投資控股	3美元，3股每股面值 1美元的股份	100%
<b>本公司間接持有：</b>				
新利地基工程有限公司	香港	於香港從事工程總承包、 建築及民用工程及 機械租賃	股本39,193,000港元	100%
實力工程有限公司 (「實力」)	香港	於香港從事工程總承包、 建築及民用工程及 機械租賃	股本9,300,000港元	100%
廣盈工程有限公司 (「廣盈」)	香港	於香港從事工程總承包、 建築及民用工程及 機械租賃	股本100港元	100%
Sunley Foundation Engineering (Macau) Company Limited	澳門	於澳門從事工程總承包、 建築及民用工程	100,000澳門元， 1股面值99,000澳門元 的股份及1股 面值1,000澳門元 的股份	100%
Sunnic Engineering (Macau) Limited	澳門	於澳門從事工程總承包、 建築及民用工程	25,000澳門元，1股面值 24,000澳門元的股份及 1股面值1,000澳門元 的股份	100%

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 18 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一四年 三月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一四年 三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行現金	112,983	188,747	88	2,584
手頭現金	138	138	-	-
現金及現金等價物	113,121	188,885	88	2,584

附註：

(a) 現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一四年 三月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一四年 三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
港元	98,280	181,395	88	2,584
澳門幣	14,774	7,416	-	-
歐元	31	35	-	-
美元	22	23	-	-
澳元	14	16	-	-
	113,121	188,885	88	2,584

(b) 銀行現金基於每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 19 借貸 — 本集團

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
非流動		
銀行借貸(附註a)	8,586	—
融資租賃負債(附註b)	78,089	78,445
	<b>86,675</b>	78,445
流動		
銀行借貸(附註a)	59,423	64,159
融資租賃負債(附註b)	69,442	54,411
	<b>128,865</b>	118,570
總借貸	<b>215,540</b>	197,015

附註：

(a) 銀行借貸

於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行貸款分別按香港最優惠借貸利率、目前最優惠年利率或一個月或三個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)年利率加2%至3.5%計息。

銀行借貸以港元列值。

根據詮釋第5號「財務報表之列報 — 借款人對有償還要求條款之有期貨款之歸類」，59,423,000港元(二零一四年三月三十一日：64,159,000港元)的銀行借貸分類為流動負債。根據償還計劃而不考慮應要求償還條款，銀行借貸將於以下日期償還：

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
1年內	56,593	56,919
1至2年	5,209	2,543
2至5年	6,207	4,697
	<b>68,009</b>	64,159

貸款的賬面值與其公平值相若。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 19 借貸 — 本集團 (續)

附註：(續)

(b) 融資租賃負債

由於已租賃資產的權利在拖欠情況下歸屬於出租人，故租賃負債為有抵押。

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
融資租賃負債總額 — 最低租賃付款		
1年內	73,135	58,110
1年後但於5年內	80,354	80,948
	<b>153,489</b>	139,058
融資租賃未來租賃支出	(5,958)	(6,202)
融資租賃負債現有價值	<b>147,531</b>	132,856

融資租賃負債現有價值如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
1年內	69,442	54,411
1年後但於5年內	78,089	78,445
	<b>147,531</b>	132,856

所有融資租賃負債的賬面值以港元列值。

- (c) 於二零一四年十二月三十一日，本集團有承諾銀行融資(包括融資租賃額度)分別25,537,000港元(按目前最優惠年利率計息減2.5%)、1,023,000港元(按固定年利率2%至2.5%計息)、27,000,000港元(按最優惠借貸年利率計息)及378,965,000港元(按香港銀行同業拆息年利率加2%至3.5%計息)。

於二零一四年三月三十一日，本集團有承諾銀行融資(包括融資租賃額度)分別25,467,000港元(按目前最優惠年利率計息減2.5%)、5,800,000港元(按目前最優惠年利率計息)、972,000港元(按固定年利率2.25%至2.5%計息)及305,150,000港元(按香港銀行同業拆息年利率加2%至3.5%計息)。

此等承諾銀行融資須每年檢討。於二零一四年十二月三十一日，未提取銀行借貸為116,069,000港元(二零一四年三月三十一日：140,374,000港元)。

此等銀行融資由本集團於二零一四年三月三十一日及二零一四年十二月三十一日賬面淨值總額分別為172,357,000港元及213,646,000港元的物業、廠房及設備擔保(附註13)。



青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 20 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一四年 三月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一四年 三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	122,427	82,674	-	-
建築成本預提款項	65,419	-	-	-
其他預提款項(附註c)	21,910	6,700	1,437	1,288
	209,756	89,374	1,437	1,288

附註：

- (a) 貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若，並主要以港元列值。
- (b) 供應商授予的支付條款為自有關購買發票日期起計14至60日。

根據發票日期的本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一四年 三月三十一日
	千港元	千港元
0至30日	108,079	74,778
31至60日	12,286	7,748
61至90日	1,099	2
超過90日	963	146
	122,427	82,674

- (c) 其他預提款項主要與預提員工福利以及預提法律及專業開支有關。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 21 遞延稅項 — 本集團

遞延稅項資產分析如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
— 於超過 12 個月後應償付的遞延稅項資產	-	43
— 於 12 個月內應償付的遞延稅項資產	-	-
	-	43

遞延稅項負債分析如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
— 於超過 12 個月後應償付的遞延稅項負債	<b>(38,209)</b>	(29,585)
— 於 12 個月內應償付的遞延稅項負債	<b>(168)</b>	(513)
	<b>(38,377)</b>	(30,098)

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 21 遞延稅項 — 本集團(續)

期/年內，不計及同一稅務司法權區結餘的抵銷，遞延稅項資產及負債的變動如下：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	以股份支付 之款項 千港元	總計 千港元
遞延稅項資產/(負債)				
於二零一三年四月一日	(26,529)	2,720	—	(23,809)
於綜合綜合收益表中(列支)/計入(附註10)	(11,267)	5,021	—	(6,246)
於二零一四年三月三十一日	(37,796)	7,741	—	(30,055)
於二零一四年四月一日	<b>(37,796)</b>	<b>7,741</b>	—	<b>(30,055)</b>
於綜合全面收益表中(列支)/計入(附註10)	<b>(1,239)</b>	<b>(7,502)</b>	<b>419</b>	<b>(8,322)</b>
於二零一四年十二月三十一日	<b>(39,035)</b>	<b>239</b>	<b>419</b>	<b>(38,377)</b>

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 22 金融工具分類

#### (a) 本集團

	貸款及應收款項	
	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
<b>資產負債表所列的資產</b>		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	<b>317,347</b>	175,291
應收客戶合約工程款項	<b>44,406</b>	40,672
現金及現金等價物	<b>113,121</b>	188,885
<b>總計</b>	<b>474,874</b>	404,848
	按攤銷成本列賬的金融負債	
	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
<b>資產負債表所列的負債</b>		
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	<b>207,096</b>	87,240
借貸(不包括融資租賃負債)	<b>68,009</b>	64,159
融資租賃負債	<b>147,531</b>	132,856
應付股息	-	150,000
<b>總計</b>	<b>422,636</b>	434,255

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 22 金融工具分類(續)

#### (b) 本公司

	貸款及應收款項	
	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
<b>資產負債表所列的資產</b>		
應收附屬公司貸款	111,710	49,110
其他應收款項	51	150,000
應收一間附屬公司款項	-	10,000
現金及現金等價物	88	2,584
<b>總計</b>	<b>111,849</b>	<b>211,694</b>

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
<b>資產負債表所列的負債</b>		
其他應付款項	1,437	1,288
應付附屬公司款項	25,490	-
應付一間附屬公司貸款	52,900	20,000
應付股息	-	150,000
<b>總計</b>	<b>79,827</b>	<b>171,288</b>

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 23 股本

	每股面值 0.01 港元的 普通股 股份數目	面值 千港元
法定：		
於二零一四年三月三十一日及二零一四年十二月三十一日的普通股	2,000,000,000	20,000
已發行及繳足：		
於二零一四年三月三十一日及二零一四年十二月三十一日的普通股	300,000,000	3,000

### 24 以股份支付之款項

截至二零一四年十二月三十一日止九個月，本公司向經選定僱員（包括董事）授出可認購 19,500,000 股本公司普通股的購股權。已授出購股權的行使價為每股 2.70 港元，相等於該等股份於授出日期的市價。已授出購股權的有效期限直至二零二零年六月二十六日為期六年，並將根據以下歸屬日期分五批歸屬：(i) 20% 購股權將自二零一五年六月二十七日起歸屬及可予行使；(ii) 額外 20%（即最多合共 40%）將自二零一六年六月二十七日起歸屬及可予行使；(iii) 額外 20% 購股權（即最多合共 60%）將自二零一七年六月二十七日起歸屬及可予行使；(iv) 額外 20% 購股權（即最多合共 80%）將自二零一八年六月二十七日起歸屬及可予行使及 (v) 餘下 20% 購股權（即最多合共 100%）將自二零一九年六月二十七日起歸屬及可予行使。本集團並無須以現金購回或結算購股權的法定或推斷責任。

尚未行使購股權數目及行使價的變動如下：

	二零一四年十二月三十一日		二零一四年三月三十一日	
	每份購股權的 平均行使價 (港元)	購股權 (千份)	每份購股權的 平均行使價 (港元)	購股權 (千份)
於四月一日	-	-	-	-
已授出	2.70	19,500	-	-
於期/年末	2.70	19,500	-	-

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 24 以股份支付之款項(續)

根據「二項式」期權定價模式釐定的期內已授出購股權的加權平均公平值為每份購股權1.19港元。

輸入該模式的重大變數為波幅60%、股息率2.6%、購股權預期年期六年，並按無風險年利率1.52%計算。以持續複合股份回報率的標準差計量的波幅乃根據過往1.8年的每日股價統計分析計算。於綜合全面收益表確認的授予本集團董事及僱員購股權的開支總額請參閱附註7。

### 25 其他儲備

#### (a) 合併儲備

合併儲備指本公司於集團重組期間為收購One Million及其附屬公司全部股權而發行普通股的面值以及新利已發行股本的差額。

#### (b) 股本儲備

股本儲備指One Million為收購實力及廣盈全部股權而發行股份的面值與前直接控股公司Leading Win向實力及廣盈當時股東發行股份的公平值的差額。後者被視為Leading Win向One Million的注資。

(c) 本公司擁有人應佔(虧損)/溢利已於本公司財務報表中列賬為虧損約11,167,000港元(截至二零一四年三月三十一日止年度：溢利約144,832,000元)。截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司宣派特別股息合共150,000,000港元，股息分派由來自本公司附屬公司的股息收入撥付。

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 26 綜合現金流量表附註

#### (a) 除所得稅前溢利與經營產生的現金淨額的對賬

	截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元
除所得稅前溢利	<b>125,144</b>	181,907
按下列各項調整：		
折舊	<b>42,932</b>	49,328
出售物業、廠房及設備的收益	<b>(600)</b>	(1,320)
以股份支付之款項	<b>5,319</b>	–
物業、廠房及設備減值	–	4,151
財務成本淨額	<b>4,382</b>	4,876
營運資金變動前經營溢利	<b>177,177</b>	238,942
貿易及其他應收款項增加	<b>(154,227)</b>	(13,556)
應收客戶合約工程款項增加	<b>(3,734)</b>	(19,371)
貿易及其他應付款項增加	<b>120,382</b>	26,294
經營產生的現金淨額	<b>139,598</b>	232,309

#### (b) 非現金交易

截至二零一四年十二月三十一日止九個月，添置物業、廠房及設備5,870,000港元乃於融資租賃下收購(截至二零一四年三月三十一日止年度：無)。



青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 27 承擔

#### 資本承擔 — 本集團

於期末已訂約但尚未產生的資本開支乃用作購買金額為12,433,000港元的機器(二零一四年三月三十一日：無)。

#### 經營租賃承擔 — 本集團作為承租人

於財務狀況表日期，根據不可撤銷經營租賃未來應付的最低租賃付款總額如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
不多於1年	6,401	2,929
1至5年	8,910	208
	<b>15,311</b>	<b>3,137</b>

本集團為經營租賃下若干物業的承租人。該等租賃主要用於經營初始一至兩年的時間，可於重新磋商所有條款時重續租約。概無租賃包括或然租金。

### 28 關連方交易

關連方為該等有能力控制、聯合控制或在作出財務或經營決策時能對其他人士行使重大影響力的人士。倘受限於共同控制或聯合控制，亦被視為關連方。關連方可為個人或其他實體。於二零一四年三月十七日，青建發展有限公司按每股普通股2.4港元之價格，自Leading Win購入225,000,000股本公司股份，相當於本公司已發行股本75%。本公司之直接控股公司由Leading Win改為青建發展有限公司，而本公司最終控股公司則由Joint Together Management Limited改為國清控股集團有限公司。

- (a) 於截至二零一四年三月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止九個月，與本集團進行交易的關連方如下：

關連方名稱	與本集團的關係
超怡集團有限公司(「超怡」)	本公司一名董事擁有權益的關連公司
實力集團有限公司(「實力集團」)	本公司一名董事擁有權益的關連公司

青建國際控股有限公司

## 綜合財務報表附註

### 28 關連方交易 (續)

- (b) 以下概述除財務報表其他披露外，根據本集團與關連方所協定條款及於日常及一般業務過程中進行的主要關連方交易：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元
已付以下各方租金		
— 超怡	190	285
— 實力集團	190	285
	<b>380</b>	<b>570</b>

- (c) 董事及高級行政人員(指主要管理人員)於期/年內的薪酬於附註8披露。

### 29 或然負債 — 本集團

- (a) 於各財務狀況表日期，本集團有以下或然負債：

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
就建築合約履約保證的擔保	64,489	27,231

- (b) 待決訴訟

在本集團之日常合約工程業務過程中，若干本集團或本集團分包商的僱員因受僱期間遭遇意外以致受傷而向本集團索償。董事認為有關索償屬於保險的受保範圍，故不會對本集團的財政狀況或業績及經營業務構成任何重大不利影響。於綜合財務報表中並無就有關索償作出撥備。

## 本集團截至二零一四年三月三十一日止十二個月之核數師報告及經審核合併財務報表

下文載列摘錄自本公司截至二零一四年三月三十一日止十二個月年度報告之核數師報告。

### 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致新利控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第38至87頁新利控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年三月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

#### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

#### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所取得審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888

## 獨立核數師報告

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一四年三月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年六月二十五日

## 綜合全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	5	<b>1,218,198</b>	597,991
銷售成本	6	<b>(989,861)</b>	(483,830)
毛利		<b>228,337</b>	114,161
其他收入及(虧損)/收益淨額	5	<b>(2,437)</b>	5,828
一般及行政開支	6	<b>(39,117)</b>	(37,919)
經營溢利		<b>186,783</b>	82,070
財務收入		<b>190</b>	-
財務成本		<b>(5,066)</b>	(3,921)
財務成本淨額	9	<b>(4,876)</b>	(3,921)
除所得稅前溢利		<b>181,907</b>	78,149
所得稅開支	10	<b>(26,111)</b>	(12,968)
本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額		<b>155,796</b>	65,181
每股基本及攤薄盈利(港仙)	11	<b>51.9</b>	25.2

第44至87頁的附註為此等財務報表的組成部分。

股息	12	<b>150,000</b>	41,000
----	----	----------------	--------

## 附錄四

## 本集團之財務資料

### 綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	<b>315,959</b>	246,585
遞延稅項	21	<b>43</b>	71
商譽	14	<b>13,022</b>	13,022
		<b>329,024</b>	259,678
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	15	<b>177,392</b>	163,836
應收客戶合約工程款項	16	<b>40,672</b>	21,301
現金及現金等價物	18	<b>188,885</b>	58,095
可收回稅項		<b>480</b>	–
		<b>407,429</b>	243,232
<b>資產總額</b>		<b>736,453</b>	502,910
<b>權益</b>			
<b>股本及儲備</b>			
股本	23	<b>3,000</b>	3,000
股份溢價	23	<b>57,320</b>	57,320
其他儲備	24	<b>97,897</b>	97,897
保留盈利		<b>97,521</b>	112,725
<b>權益總額</b>		<b>255,738</b>	270,942

第44至87頁的附註為此等財務報表的組成部分。

## 綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	19	<b>78,445</b>	88,305
遞延稅項	21	<b>30,098</b>	23,880
		<b>108,543</b>	112,185
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	20	<b>89,374</b>	63,080
借貸	19	<b>118,570</b>	53,665
應付稅項		<b>14,228</b>	3,038
應付股息	12	<b>150,000</b>	–
		<b>372,172</b>	119,783
<b>負債總額</b>		<b>480,715</b>	231,968
<b>權益及負債總額</b>		<b>736,453</b>	502,910
<b>流動資產淨額</b>		<b>35,257</b>	123,449
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>364,281</b>	383,127

第38至87頁的財務報表已於二零一四年六月二十五日經董事會批准及由以下人士代表簽署。

杜波  
董事

鄭永安  
董事

第44至87頁的附註為此等財務報表的組成部分。

## 財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於一間附屬公司的投資	17	10	10
向一間附屬公司貸款	17	49,110	28,000
		<b>49,120</b>	28,010
<b>流動資產</b>			
其他應收款項	15	150,000	–
應收附屬公司款項	17	10,000	11,446
現金及現金等價物	18	2,584	6,912
		<b>162,584</b>	18,358
<b>資產總額</b>		<b>211,704</b>	46,368
<b>權益</b>			
<b>股本及儲備</b>			
股本	23	3,000	3,000
股份溢價	23	57,320	57,320
累計虧損		(19,904)	(14,736)
<b>權益總額</b>		<b>40,416</b>	45,584
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
應付一間附屬公司款項	17	20,000	–
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	20	1,288	784
應付股息	12	150,000	–
		<b>151,288</b>	784
<b>負債總額</b>		<b>171,288</b>	784
<b>權益及負債總額</b>		<b>211,704</b>	46,368
<b>流動資產淨額</b>		<b>11,296</b>	17,574
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>60,416</b>	45,584

第38至87頁的財務報表已於二零一四年六月二十五日經董事會批准及由以下人士代表簽署。

杜波  
董事

鄭永安  
董事

第44至87頁的附註為此等財務報表的組成部分。



## 綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	股本 千港元 (附註23)	股份溢價 千港元 (附註23)	綜合儲備 千港元 (附註24)	股本儲備 千港元 (附註24)	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日結餘	-	-	39,193	58,714	67,544	165,451
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	65,181	65,181
與擁有人的交易						
於集團重組時發行股份	10	-	(10)	-	-	-
根據資本化發行發行股份	2,240	(2,240)	-	-	-	-
公開發售股份的所得款項總額	750	65,250	-	-	-	66,000
股份發行成本	-	(5,690)	-	-	-	(5,690)
股息	-	-	-	-	(20,000)	(20,000)
擁有人的交易總額	3,000	57,320	(10)	-	(20,000)	40,310
於二零一三年三月三十一日結餘	3,000	57,320	39,183	58,714	112,725	270,942
於二零一三年四月一日結餘	<b>3,000</b>	<b>57,320</b>	<b>39,183</b>	<b>58,714</b>	<b>112,725</b>	<b>270,942</b>
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	<b>155,796</b>	<b>155,796</b>
與擁有人的交易						
截至二零一三年三月三十一日止 年度相關股息	-	-	-	-	(21,000)	(21,000)
截至二零一四年三月三十一日止 年度相關股息	-	-	-	-	(150,000)	(150,000)
擁有人的交易總額	-	-	-	-	(171,000)	(171,000)
於二零一四年三月三十一日結餘	<b>3,000</b>	<b>57,320</b>	<b>39,183</b>	<b>58,714</b>	<b>97,521</b>	<b>255,738</b>

第44至87頁的附註為此等財務報表的組成部分。

## 綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>來自經營活動的現金流量</b>			
經營業務產生的現金淨額	25(a)	<b>232,309</b>	57,579
已付稅項		<b>(9,155)</b>	(5,996)
已付利息		<b>(5,066)</b>	(3,921)
經營活動產生的現金淨額		<b>218,088</b>	47,662
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>6,854</b>	9,202
購買物業、廠房及設備		<b>(128,387)</b>	(73,769)
已收利息		<b>190</b>	–
投資活動所用現金淨額		<b>(121,343)</b>	(64,567)
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
發行股份		–	60,310
新訂融資租賃		<b>39,568</b>	6,610
提取銀行借貸		<b>109,799</b>	10,000
償還融資租賃		<b>(40,432)</b>	(16,216)
償還銀行借貸		<b>(53,890)</b>	(12,313)
已付股息		<b>(21,000)</b>	(20,000)
融資活動產生的現金淨額		<b>34,045</b>	28,391
現金及現金等價物增加淨額		<b>130,790</b>	11,486
於四月一日的現金及現金等價物		<b>58,095</b>	46,609
於三月三十一日的現金及現金等價物		<b>188,885</b>	58,095

第44至87頁的附註為此等財務報表的組成部分。

## 綜合財務報表附註

### 1 一般資料及集團重組

#### (a) 一般資料

新利控股有限公司(「本公司」)為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於香港及澳門從事基建業務及機械租賃業務。

本公司為於開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為 Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。

本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板作為其第一上市地。

除另有說明外，此等綜合財務報表以千港元(「千港元」)為呈列單位，並已於二零一四年六月二十五日經董事會批准刊發。

#### (b) 集團重組

為籌備本公司股份於聯交所主板上市，本公司已於二零一二年九月十一日進行集團重組(「重組」)，據此，本公司向 Leading Win Management Limited (「Leading Win」) 配發及發行每股面值 0.01 港元入賬列作已繳足股款之普通股 999,999 股，以收購本集團之間接控股公司 One Million International Limited 全部股權。其後，本公司成為現時組成本集團各公司的控股公司。

### 2 主要會計政策摘要

編製財務報表所採用主要會計政策載列如下。除另有所述外，該等政策於所有呈列期間一直貫徹採用。

#### (a) 編製基準

本公司的綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。該等綜合財務報表已按歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干關鍵會計估算，管理層亦須在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設及估算的範疇於附註4披露。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (a) 編製基準(續)

##### (i) 採納新訂準則、準則的修訂本及詮釋之影響

以下為於二零一三年四月一日或之後開始的會計期間強制生效的新訂準則、準則的修訂本及詮釋。採納此等新訂準則、準則的修訂本及詮釋並無對本集團的業績及財務狀況構成任何重大影響。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則的年度改進
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體的權益：過渡指引
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則(「香港會計準則」)第1號(修訂本)	財務報表之呈列
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	投資於聯營公司及合營企業
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (a) 編製基準(續)

##### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂準則、對準則的修訂及詮釋

以下新訂準則、準則之修訂及詮釋已於年內頒佈但尚未生效，本集團亦尚未提早採用：

		於本集團以下或 之後會計期間生效
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則的年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則的年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制生效日期及過渡披露	二零一五年四月一日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	金融工具	待定生效日期
香港財務報告準則第9號之增訂	金融工具 — 金融負債	待定生效日期
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂本)	投資實體	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	界定供款計劃：僱員供款	二零一四年七月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債	二零一四年一月一日
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額披露	二零一四年一月一日
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具更替及對沖會計法之延續	二零一四年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費	二零一四年一月一日

本集團將於首次應用期間採納該等新訂準則、準則之修訂及詮釋，預期不會對本集團經營業績及財務狀況構成重大影響。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (b) 綜合

附屬公司為本集團擁有控制權之所有實體(包括結構實體)。當本集團面對或有權取得來自其參與該實體的可變回報，並有能力通過其對實體的權力影響有關回報時，則本集團控制該實體。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起綜合入賬，而於控制權終止之日起停止綜合入賬。

#### (i) 業務合併

本集團採用收購法就業務綜合入賬。收購附屬公司的轉讓代價為本集團所轉讓資產、對被收購方前擁有人所產生負債及所發行股權的公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。於業務綜合時所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債，初步按收購日的公平值計量。本集團按逐項收購基準，以公平值或按非控制權益所佔被收購方可識別資產淨值賬面值的比例確認於被收購方之任何非控制權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段完成，則收購方原先於被收購方所持有股本權益按收購日的公平值重新計量，有關重新計量所產生任何盈虧乃於綜合全面收益表確認。

本集團所轉讓任何或然代價乃按收購日的公平值確認。或然代價公平值的其後變動被視作資產或負債，並根據香港會計準則第39號於綜合全面收益表內確認或確認為其他全面收入變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，其後續結算於權益列賬。

超出所轉讓代價的金額、被收購方任何非控股股權金額以及先前於被收購方的任何股本權益於收購日的公平值與所收購可識別資產淨值公平值之間差額均記錄為商譽。於議價購買中，倘轉讓代價總額、已確認非控股股權以及已計量之原先所持有權益低於收購附屬公司的資產淨值公平值，則直接於綜合全面收益表確認差額。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (b) 綜合(續)

##### (i) 業務合併(續)

集團內公司間之交易、結餘、交易所產生未變現收益均予對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司會計政策已按需要變更，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

##### (ii) 控制權不變的附屬公司所有權權益變動

並未導致失去控制權的非控股權益交易按權益交易列賬，即按與附屬公司擁有人以其擁有人身分所進行交易列賬。任何已付代價的公平值與附屬公司資產淨值賬面值的已收購相關股份之間差額，均於權益列賬。向非控股權益出售所產生盈虧亦於權益列賬。

##### (iii) 出售附屬公司

倘本集團不再擁有控制權，其於該實體的任何保留權益按失去控制權當日的公平值重新計量，而賬面值變動則於綜合全面損益表中確認。就其後列賬為聯營公司、合資公司或金融資產的保留權益而言，公平值指初始賬面值。此外，先前於其他全面收入內確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式列賬。這可能意味著先前在其他全面收入內確認的金額重新分類至綜合全面損益表。

#### (c) 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績於本公司賬目按已收及應收股息入賬。

倘自附屬公司收取的股息超出宣派股息期間該附屬公司的全面收入總額，或倘個別財務報表的投資賬面值超出綜合財務報表所示投資對象資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須對該等附屬公司的投資進行減值測試。

#### (d) 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者提供的內部報告一致。制定策略決定的董事會為主要經營決策者，其負責分配資源及評估營運分部表現。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (e) 匯兌換算

##### (i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表內所包括項目，均利用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，港元為本公司之功能貨幣以及呈列貨幣。

##### (ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易日期或項目重新計量之估值日期的當前匯率換算為功能貨幣。上述交易結算以及以外幣計值的貨幣資產及負債按年末匯率換算產生的外匯損益均在綜合全面收益表中確認。

與借貸以及現金及現金等價物有關的匯兌盈虧於綜合全面收益表內「財務成本淨額」中呈列。所有其他匯兌盈虧於綜合全面收益表內「其他收入及(虧損)/收益淨額」呈列。

##### (iii) 集團公司

本集團旗下功能貨幣與呈列貨幣不同的所有公司(有關貨幣的經濟概無出現惡性通脹)的業績及財務狀況，均按以下方法換算為呈列貨幣：

- (i) 呈列於每份財務狀況表的資產及負債均以其報告期末的收市匯率換算；
- (ii) 每份全面收益報表的收入及支出均按平均匯率換算(惟該平均值並非有關交易日通行匯率累計影響的合理近似值則作別論，在此情況收入及支出均按交易日匯率換算)；及
- (iii) 所有最終匯兌差額於其他綜合收益內確認。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整被視作為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生匯兌差額於其他全面收入確認。



## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (e) 匯兌換算(續)

##### (iii) 集團公司(續)

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售、涉及失去對共同控制實體(包括海外業務)之共同控制權之出售、或失去對一間聯營公司(包括海外業務)之重大影響力之出售)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內確認之所有匯兌差額重新分類至綜合全面收益表。

倘部分出售並未導致本集團失去包含海外業務之附屬公司之控制權，則按此比例將累計匯兌差額重新歸類為非控股權益，而非於綜合全面損益表內確認。就所有其他部分出售(即削減本集團於聯營公司或共同控制實體之擁有權權益但並無導致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，則按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至綜合全面收益表。

#### (f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本減累計折舊及減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

後續成本只有在很可能於為本集團帶來與該項目相關的未來經濟利益，而相關成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。替代部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養成本在產生時的財務年度期間內於綜合全面損益賬中支銷。

資產的折舊採用以下的估計可使用年期將成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

機械	10%至20%
辦公室設備	20%
汽車	20%至30%
傢俬及裝置	20%

於各報告期末，本集團會對資產的餘值及可使用年期進行審閱並作出調整(倘適用)。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (f) 物業、廠房及設備(續)

倘資產的賬面金額超過其估計可收回金額，則資產的賬面金額將即時撇減至其可收回金額。

出售所產生盈虧乃按比較所得款項與賬目值而釐定，並於綜合全面收益表內「其他收入及(虧損)/收益淨額」內確認。

#### (g) 商譽

收購附屬公司產生的商譽為超出所轉讓代價、被收購方任何非控股股權金額以及先前於被收購方的任何股本權益於收購日的公平值與所收購可識別資產淨值公平值之間差額。

就減值測試而言，由業務合併取得的商譽會分配至預期將受惠於業務合併的協同效益的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。獲分配商譽的各現金產生單位或現金產生單位組別代表實體基於內部管理的目的所監測商譽最低水平。商譽以經營分部為基礎進行監察。

商譽須每年作減值檢討，若有事件發生或情況改變顯示可能發生減值時，則會更頻密地進行檢討。商譽的賬面值會與可收回金額(即使用價值與公平值減銷售成本的較高者)進行比較。產生的任何減值即時確認為開支，且其後不得撥回。

#### (h) 非金融資產減值

具無限使用年期的資產，如商譽，不須攤銷及每年作減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，則就減值對須予攤銷資產進行審閱。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已減值非金融資產在各結算日均檢討減值是否可以撥回。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (i) 租賃及租購合約

凡租賃之條款規定擁有權所附帶一切風險及報酬實質上轉移至承租人者，該租賃即歸類為融資租賃。所有其他租賃列作經營租賃。

##### 本集團作為承租人

按租購合約持有之資產乃按租賃開始時之公平值或(倘為較低者)按最低租賃付款之現值確認為本集團資產。出租人之相應負債乃於綜合財務狀況表列作融資租賃承擔。租賃付款按比例於財務費用與租賃承擔減少之間分配，從而就該負債餘額達致固定息率。融資費用直接計入綜合全面損益賬內，除非其為直接源自收購、興建或建造符合規定的資產則例外，在此情況下，則根據本集團之借款成本一般政策撥充資本(見下列政策)。

當銷售及租回引致融資租賃，任何銷售盈利被遞延及確認為租賃期收入。任何銷售虧損於銷售發生時即時確認為減值虧損。

根據經營租賃之應付租金乃按相關租賃年期以直線法於綜合全面損益賬扣除。因訂立一項經營租賃作為獎勵之已收及應收福利乃以直線法按租賃年期確認為租金支出減少。

#### (j) 在建工程合約

興建中工程則按成本加適當比例之應佔溢利減已收工程賬款及可預見虧損準備列值。成本包括使興建中工程達致現況所需支付之建築材料成本、勞工及管理開支。

本集團對所有進行中合約，而其已產生的成本加已確認的溢利(減已確認虧損)超過進度付款時，將合約工程的應收客戶總金額呈報為資產。客戶未支付的進度付款及保留款項列入貿易及其他應收款項。就所有進行中合約而言，其進度付款超過已產生的成本加已確認的溢利(減已確認虧損)時，本集團會將合約工程的應付客戶總金額呈報為負債。

#### (k) 貸款及應收款項

貸款及應收款項是指具有固定或可釐定支付金額且並無活躍市場報價的非衍生金融資產，乃歸類為流動資產，惟到期日超逾報告期末後12個月者，則納入非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括綜合財務狀況表中「應收客戶合約工程款項」、「貿易及其他應收款項」及「現金及現金等價物」。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (I) 金融資產減值

本集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。僅在由於資產於初步確認後出現一項或多項事件(「虧損事件」)，且該虧損事件(或多項虧損事件)對能可靠估計的一項或一組金融資產的估計未來現金流量有所影響，因從而出現客觀減值證據時，代表一項或一組金融資產會作出減值，並產生減值虧損。

本集團用作釐定存在減值虧損客觀證據的準則包括：

- 發行人或債務人遇上重大財務困難；
- 違反合約，如逾期或拖欠支付利息或本金；
- 本集團基於與借款人之財務困難有關的經濟或法律理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮的優惠條件；
- 借款人將可能破產或進行其他財務重組；
- 因財務困難而導致某項金融資產失去活躍市場；或
- 可觀察的資料顯示某金融資產組合自初始確認後，其估計未來現金流量有可計量的減少，儘管有關減少尚未能在該組別各種金融資產內確定，有關資料包括：
  - (i) 該組合內借款人的付款狀況出現不利變動；
  - (ii) 與該組合內資產逾期還款相關連的全國或地方經濟狀況。

本集團首先評估是否出現客觀減值證據。

就貸款及應收款項類別而言，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)現值之差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在綜合全面收益表確認。

如在後繼期間，減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與減值確認後發生的事件有關(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損回撥可在綜合全面收益表確認。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (m) 貿易及其他應收款項

應收貿易款項為在日常業務過程中就提供服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項預期在一年或以內(如屬較長時間，則在正常經營週期中)收回，乃被分類為流動資產，否則會分類為非流動資產。

貿易及其他應收款項按公平值初步確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

#### (n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、隨時可提取的銀行存款及原到期日為三個月或以下的其他高流動性短期投資。

#### (o) 股本

普通股分類為權益。

與發行新股或購股權直接有關的增量成本，於權益列為所得款項的減項(扣除稅項)。

#### (p) 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為在日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的義務。如貿易及其他應付款項於一年或以內(如屬較長時間，則在正常經營週期中)到期，乃被分類為流動負債，否則會分類為非流動負債。

貿易及其他應付款項最初乃按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

#### (q) 借貸

借貸最初按公平值(扣除已產生的交易成本)確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額於借貸期採用實際利息法在綜合全面收益表中確認。

除非本集團可無條件延遲償還負債至報告期末後至少12個月，否則借貸列為流動負債。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (r) 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借貸成本，乃計入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借貸，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，自合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在綜合全面收益表確認。

#### (s) 即期及遞延所得稅

期內的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項在綜合全面損益賬中確認，但與在其他綜合收益中或直接於權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他綜合收益中或直接於權益中確認。

##### (i) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本集團營運及產生應課稅收入的國家於年內報告期末已制定或實質上制定的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

##### (ii) 遞延所得稅

###### 內部基準差異

遞延所得稅以負債法就資產與負債的稅基與作財務報表用途的賬面值兩者的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅從於交易時初次確認資產或負債(業務合併除外)產生而於交易時不影響應課稅溢利或虧損之會計處理，則遞延所得稅不計算入賬。遞延所得稅按於各報告期末已制定或實質上制定的稅率(及稅法)釐定，並預期於實現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅在可能有未來應課稅溢利的情況下，而暫時差額可用以抵銷，方會確認遞延所得稅資產。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (s) 即期及遞延所得稅(續)

##### (ii) 遞延所得稅(續)

###### 外部基準差異

本集團就附屬公司投資所產生應課稅暫時差額作出遞延所得稅負債撥備，除非就遞延所得稅負債而言本集團可控制撥回有關暫時差額的時間，且暫時差額於可預見未來可能不會撥回則除外。一般而言，本集團無法控制撥回聯營公司暫時差額的時間，僅於訂有協議賦予本集團能力控制撥回未確認暫時差額時例外。

因投資於附屬公司產生的可扣減暫時差額確認為遞延所得稅資產，惟以暫時差額在將來可撥回，且有充足應課稅溢利抵銷可動用暫時差額為限。

##### (iii) 對銷

當有法定可執行權力將即期稅務資產與即期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體徵稅但有意以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

#### (t) 僱員福利

##### (i) 僱員休假權利

僱員享有的年假均在僱員有權享有有關假期時確認。截至報告期末，本集團就僱員因提供服務而產生的年假的估計負債計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期僅於支取時方予確認。

##### (ii) 退休福利

就定額供款計劃而言，本集團以強制、合約或自願形式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在應付時確認為僱員福利開支。預付供款於可能有現金退款或日後付款減少時確認為資產。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (t) 僱員福利(續)

##### (iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取這些福利時支付。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)當本集團不得撤回所提呈有關福利；及(b)當實體按香港會計準則第37號項下範圍確認重組成本，並涉及支付離職福利。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。在報告期末後超過12個月到期支付的福利乃貼現至現值。

##### (iv) 花紅計劃

本集團因僱員所提供服務而須承擔合約或推定責任並可就有關責任作出可靠估算時確認花紅為負債及支出。

#### (u) 撥備

倘本集團因過往事件須即時負上法定或推定責任、或須流出資源以履行有關責任，且相關金額能可靠估計時，則會確認撥備。概不會就未來的營運虧損則確認撥備。

倘出現多項類似責任，經由考慮整體責任類別釐定清償責任會否導致資源流出。即使同類責任內任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備以稅前利率按照預期須清償有關責任的開支之現值計量，該利率反映當前市場對金錢時間值及有關責任特定風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

#### (v) 或然負債及或然資產

##### 財務擔保

財務擔保(一種保險合約)是要求發行人須對持有人就個別債務人未能履行債務合約的原有或經修訂條文在付款期限前作出付款時，承諾補償持有人損失的合約。本集團並無於作出財務擔保時確認負債，但會於每個報告日比較其財務擔保之負債淨額賬面值與其現行法定或推定責任之數額，以測試負債撥備是否充足。假若其負債淨額的賬面值低於其現行法定或推定責任之數額，有關差額會即時全數確認為支出。



## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (v) 或然負債及或然資產(續)

##### 財務擔保(續)

或然負債指由於過往事件而可能產生的責任，此等責任最終會否形成乃取決於一項或多項日後可能會或可能不會發生，且並非本集團可完全控制的不確定事件。或然負債亦可能是已發生事件而引致的現有責任，但由於可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠計量而未有確認。

或然負債並不確認，惟在財務報表附註中披露。倘流出資源的可能性有變而導致可能出現資源流出時，此等負債將確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能擁有之資產，及其存在與否僅於本集團不能完全控制之一項或多項不能確定未來事件出現或不出現時確定。

或然資產未予確認，惟於可能有資源流入時於財務報表附註內披露。當資源流入可實質確定，則會確認資產。

#### (w) 收益確認

收益按本集團日常業務過程中銷售服務已收或應收代價的公平值計算。當收益金額能可靠計量，或未來經濟利益可能流入實體，或誠如下文所述就各項集團活動達成特定條件時，本集團會確認收益。收益與本集團內部銷售抵銷後入賬。

##### (a) 建築合約收入

建築成本在產生時確認。當一項建築合約的結果未能可靠估算，則合約收益只就有可能收回的已產生合約成本的數額確認。當一項建築合約的結果能可靠估算，而該合約有可能產生溢利，則按合約期確認合約收益。若總合約成本有可能會超過總合約收益，預期虧損即時確認為開支。

合約工程變更、申索及獎勵款項亦計算在合約收益內，惟以與客戶協定及能夠可靠計量者為限。

合約工程收益乃按合約竣工階段確認，惟合約竣工階段及合約工程的發票總價值能可靠計量。合約竣工階段乃參照經獨立測量師證明的建築工程確定。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (w) 收益確認(續)

##### (b) 機械租金收入

營運租賃的租金收入於租期內以直線法確認。

##### (c) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例確認。

##### (d) 股息收入

股份收入乃於確定收取股息的權利時確認。

#### (x) 股息分派

分派予本公司股東之股息將於董事宣派中期股息或本公司股東批准派發末期股息期間在本集團及本公司之財務報表中確認為負債。

### 3 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。

本集團整體風險管理計劃著重金融市場的不可預測性質，並尋求方法減低對本集團財務業績的潛在不利影響。如有需要，本集團會使用衍生金融工具減低面對的若干風險。

##### (i) 利率風險

除以浮動利率計息的銀行結餘外，本集團並無重大計息資產。由於銀行結餘利率預期不會有重大變動，故管理層預期利率變動不會對計息資產造成重大影響。

本集團的利率風險來自借貸。浮息借貸使本集團面臨現金流量利率風險，惟部分為所持浮息現金所抵銷。本集團並無對沖其現金流量利率風險。

於二零一四年三月三十一日，倘所有借貸的利率上升／下降100個基點(二零一三年：100個基點)而所有其他變量保持不變，則該年度本集團除稅後溢利將分別減少／增加約1,970,000港元(二零一三年：1,416,000港元)，乃主要由於浮息借貸的利息開支增加／減少所致。

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (ii) 信貸風險

信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、應收客戶合約工程款項及銀行現金。假若對手方未能在報告日期就各類已確認金融資產履行其責任，本集團所面臨的最高信貸風險為該等資產於綜合財務狀況表呈列的賬面值。

銀行結餘之信貸風險非常有限，原因是交易方均為由國際信貸評級機構授予優良信貸評級之銀行。

關於貿易及其他應收款項及應收客戶合約工程款項，需要對所有客戶及對手方進行個別信貸評估。該等評估專注於對手方之財務狀況、過往還款紀錄，並考慮對手方之特定資料以及與對手方經營相關的經濟環境。本集團已實施監控程序來確保採取進一步行動收回逾期債務。此外，本集團還於各報告期末檢討各個別貿易及其他應收款項之可收回金額，以確保對不可收回金額作出適當減值虧損撥備。

於二零一四年三月三十一日，三名(二零一三年：三名)客戶個別佔本集團各年結日貿易及其他應收款項超過10%。來自該等客戶的貿易及其他應收款項金額總額佔本集團貿易及其他應收款項總額46%(二零一三年：46%)。

##### (iii) 流動資金風險

本集團的政策是定期監察當前及預期的流動資金需求及債務契諾合規，以確保維持足夠現金儲備及銀行及其他金融機構提供充足融資，以滿足短期及長期的流動資金需求。管理層相信，由於本集團有足夠已承擔融資額度為業務撥資，故並無重大流動資金風險。

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 流動資金風險(續)

下表詳列本集團之金融負債於年結日的餘下訂約到期情況，此乃根據於訂約未貼現現金流量(包括以訂約利率計算之利息支出；若屬浮息，則根據年結日之即期利率計算)及本集團可被要求付款之最早日期而得出：

##### 本集團

	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	總計 千港元
於二零一四年三月三十一日				
貿易及其他應付款項	87,240	-	-	87,240
借貸	122,269	47,676	33,272	203,217
應付股息	150,000	-	-	150,000
	<b>359,509</b>	<b>47,676</b>	<b>33,272</b>	<b>440,457</b>
於二零一三年三月三十一日				
貿易及其他應付款項	61,739	-	-	61,739
借貸	58,040	35,555	56,611	150,206
	119,779	35,555	56,611	211,945

##### 本公司

	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	總計 千港元
於二零一四年三月三十一日				
其他應付款項	1,288	-	-	1,288
應付股息	150,000	-	-	150,000
應付一間附屬公司款項	-	20,000	-	20,000
	<b>151,288</b>	<b>20,000</b>	<b>-</b>	<b>171,288</b>
於二零一三年三月三十一日				
其他應付款項	784	-	-	784

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 資本風險管理

本集團管理其資本之首要目標是要確保本集團能夠持續經營，繼續為股東提供回報，支持本集團穩定及發展，賺取與本集團經營中不同水平的業務及市場風險相符的保證金，同時保持最佳的資本結構以減低資本成本。

為保持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股東之股息、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減少負債。

本集團根據資產負債比率監察資本。該項比率按照於各年末的計息負債總額除以於各年末的總權益計算。

於年結日的資產負債比率如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
借貸總額(附註19)	197,015	141,970
權益總額	255,738	270,942
資產負債比率	77.0%	52.4%

#### (c) 公平值估計

有關該等資產及負債期限短，貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、應收客戶合約工程款項及銀行結餘的賬面值減去減值撥備，乃其合理概約公平值。

有關該等借貸的利率為市場利率，借貸的賬面值為其合理概約公平值。

## 綜合財務報表附註

### 4 重要會計估計及判斷

本集團不斷評估編製財務報表所使用的估計及判斷，並以過往經驗及包括在該等情況下對未來事件相信為合理期望等其他因素作為基礎。所得的會計估計如其定義，很少會與相關實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計和假設討論如下。

#### (a) 物業、廠房及設備的可用年期及減值

本集團於物業、廠房及設備方面擁有大量投資。為確定各報告期間的折舊支出金額，本集團須估計物業、廠房及設備的可用年期。

該等資產的可用年期乃於購入時經考慮未來技術變革、業務發展及本集團的策略後作出估計。本集團每年進行檢討以評估有關估計可用年期是否適當。有關檢討經考慮於有關情況下或事件中的任何不可預見不利變動，包括預測經營業績下滑、行業或經濟趨勢逆轉及技術進步迅速。本集團根據檢討結果延長或縮短可用年期及／或計提減值撥備。

當有事件或情況轉變顯示可能無法收回賬面值時檢討物業、廠房及設備有否減值。在資產減值領域，要求有管理層判斷，尤其是評估：(i) 有否出現可能實際顯示有關資產可能無法回收；(ii) 資產賬面值是否獲得可收回款項（即公平值減銷售成本或以業務持續使用資產為基礎估計的有關日後現金流量兩者中的較高者）的支持；及(iii) 編製現金流量預測時使用的適當主要假設，包括有關現金流量預測是否以適用比率折現。倘管理層就評估減值所選假設（包括現金流量預測所用貼現率或增長率假設）有所變更，對減值檢測所用現值淨額或有影響，從而或影響本集團的財務狀況及經營業績。

#### (b) 應收款項減值

管理層釐定貿易及其他應收款項及應收客戶合約工程款項的減值撥備。此項估計乃根據客戶的信貸記錄，以及現行市況釐定。管理層於各財務狀況表日須重新評估有關撥備。

於評估各客戶之應收款項之可收回性時須作出重大判斷。於作出判斷時，管理層考慮多項因素，例如跟進程序、客戶付款趨勢，包括其後付款及客戶財務狀況。倘本集團客戶財務狀況變壞，引致其償還能力減值，則可能須作出額外撥備。

## 綜合財務報表附註

### 4 重要會計估計及判斷(續)

#### (c) 商譽減值

本集團每年測試商譽是否出現任何減值。就減值檢討而言，商譽可收回金額乃根據使用價值之計算方法釐定。使用價值之計算方法主要利用按管理層批准之五年財務預算計算之現金流量預測及五年期終估計最終價值。編製批准預算涵蓋期間之現金流量預測涉及若干假設及估計。主要假設包括增長率及選擇反映有關風險之折現率。管理層編製反映實際及往年表現之財政預算，亦同時編製市場發展預測。釐定現金流量預測所採納之主要假設時須作出判斷，而主要假設之變動可對此等現金流量預測造成影響，因而影響減值檢討之結果。於二零一三年及二零一四年三月三十一日，管理層基於評估並不知悉商譽有任何減值。

#### (d) 建築合約

項目收益確認取決於管理層參照獨立測量師頒發的建築工程就建築合約總結果的估計。隨著合約工程進度，本集團審查及修訂每一份建築合約之合約收益、合約成本、後加工程及索償撥備之估計。建築成本預計由管理層不時參考主要承包商、供應商及售賣方提供之報價單加上管理層之經驗為基礎而釐定。為確保預算準確及更新，管理層對管理預算進行週期審查，比較預計金額及實際金額之差別。索償撥備首先按建築工程竣工遞延的工程天數基準及按與客戶協商釐定。管理層對撥備金額定期作出檢討。

由於估計總合約收益、合約成本、後加工程及索償撥備需運用重大的判斷，因而或會影響完工百分比及工程溢利之計算。

管理層根據最新可得資料，其中包括詳細合約估值，對合約成本及收益作出判斷。在許多情況下，結果反映跨越超過一個報告期間的長期合約責任預期成果。合約成本及收益受到多種取決於未來事件結果的不確定因素影響，及經常需隨着事態發展及不確定因素的解決進行修訂。合約成本及收益的估計定期更新，重大變動透過完善的內部檢討程序凸顯出來。特別是，內部檢討著重於時效及付款確認，以及合約範圍或索償變化產生的任何未經同意的收入的賬齡及可收回性。會計估計變動的影響其後反映於持續業績。

## 綜合財務報表附註

### 4 重要會計估計及判斷(續)

#### (e) 訴訟撥備

當為訴訟及其他項目計入撥備時，本集團於考慮已知法律索償及本集團作出或面對的訴訟時，已聽取內部及外部建議，謹慎評估一項索償或訴訟發生的可能性。本集團基於很大可能面對的結果，已對面對的法律索償及訴訟作出適當撥備，但並無對管理層認為不大可能發生的作出撥備。

### 5 收益及分部資料

收益，亦為本集團之營業額，指正常業務過程中的建築合約的合約總收入及機械租賃收入。各年內已確認收益以及其他收入及(虧損)/收益淨額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>收益</b>		
建築合約收入	<b>1,218,187</b>	593,742
機械的租金收入	<b>11</b>	4,249
	<b>1,218,198</b>	597,991

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>其他收入及(虧損)/收益淨額</b>		
物業、廠房及設備減值	<b>(4,151)</b>	-
出售物業、廠房及設備收益	<b>1,320</b>	112
償付法律費用	-	5,203
其他	<b>394</b>	513
	<b>(2,437)</b>	5,828

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者(即董事會)提供的內部報告一致。由於本集團主要於香港澳門及從事地基以及機械租賃業務，其面臨相似業務風險，且資源基於對提升整體價值而非任何特定單位以有利本集團的原則分配，本集團主要經營決策者認為本集團的表現評估應基於本集團整體除所得稅前溢利。因此，管理層認為根據香港財務報告準則第8號要求只有一個營運分部。



## 綜合財務報表附註

### 5 收益及分部資料(續)

本集團主要於香港及澳門營運，而其收益來自以下地區：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	885,437	521,272
澳門	332,761	76,719
	<b>1,218,198</b>	597,991

償付法律費用指就本集團於過往訴訟產生的法律費用而收取自一名客戶的賠償，此過往訴訟已於截至二零一二年三月三十一日止年度解決。

截至二零一四年三月三十一日止年度，有三名(二零一三年：兩名)客戶個別對本集團的收益貢獻超過10%。來自該等客戶的總收益佔本集團截至二零一四年三月三十一日止年度總收益約57%(二零一三年：約37%)。

### 6 按性質分類的開支

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銷售成本		
建築材料成本	480,459	226,878
分包費用	337,369	144,992
員工成本(附註7)	123,701	77,305
自有資產折舊(附註13)	21,042	15,999
金融租賃下的資產折舊(附註13)	27,290	18,656
	<b>989,861</b>	483,830
一般及行政開支		
核數師薪酬	1,949	1,720
樓宇管理費	332	318
員工成本，包括董事酬金(附註7)	18,392	14,524
折舊(附註13)	996	1,111
土地及樓宇的經營租金	2,175	1,943
運輸	2,733	2,134
法律及專業費用	3,186	9,103
保險	1,834	1,998
維修及保養	4,450	2,816
其他開支	3,070	2,252
	<b>39,117</b>	37,919
銷售成本以及一般及行政開支總額	<b>1,028,978</b>	521,749

## 綜合財務報表附註

### 7 僱員福利開支，包括董事酬金

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金、工資及津貼	<b>138,456</b>	89,207
退休福利支出		
— 定額供款計劃	<b>3,637</b>	2,622
	<b>142,093</b>	91,829

本集團根據強制性公積金(「強積金」)計劃條例的規定，在香港設有定額供款計劃。該計劃下所有資產由獨立基金管理，與本集團的資產分開持有。強積金計劃供款根據強積金計劃條例執行。

根據強積金計劃，本集團(僱主)及其香港僱員各自須每月按僱員相關收入(定義見強積金計劃條例)5%向該計劃作出供款。本集團及僱員每月供款以於二零一二年六月一日前1,000港元及其後1,250港元為上限，超出有關金額的供款則屬自願性質。供款即時悉數歸屬於僱員。

於二零一四年三月三十一日，概無供款被沒收(二零一三年：無)。

## 綜合財務報表附註

### 8 董事酬金

#### (a) 董事酬金

董事於年內的酬金載列如下：

	薪金、工資		酌情花紅	退休金 計劃供款	總計
	袍金	及津貼			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>截至二零一四年三月三十一日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
何家聰博士(附註(i))	1,000	-	-	-	1,000
何智凌先生	-	1,044	261	15	1,320
鄭永安先生	-	960	200	15	1,175
<b>獨立非執行董事</b>					
卓育賢先生	240	-	-	-	240
程國灝先生	240	-	-	-	240
譚德機先生	240	-	-	-	240
<b>非執行董事</b>					
梁志漢先生(附註(i))	240	-	-	-	240
	<b>1,960</b>	<b>2,004</b>	<b>461</b>	<b>30</b>	<b>4,455</b>
<b>截至二零一三年三月三十一日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
何家聰博士(附註(i))	1,000	-	-	-	1,000
何智凌先生	-	911	228	15	1,154
鄭永安先生	-	960	-	15	975
<b>獨立非執行董事</b>					
卓育賢先生	132	-	-	-	132
程國灝先生	132	-	-	-	132
譚德機先生	132	-	-	-	132
<b>非執行董事</b>					
梁志漢先生(附註(i))	158	-	-	-	158
	<b>1,554</b>	<b>1,871</b>	<b>228</b>	<b>30</b>	<b>3,683</b>

年內，本集團並無向董事支付任何酬金，作為加入本集團或於加盟時之獎金或作為離職補償。年內，概無董事放棄或同意放棄收取任何酬金。

附註：

- (i) 該等董事於二零一四年四月十一日辭任。

## 綜合財務報表附註

### 8 董事酬金(續)

#### (b) 五名最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中三名(二零一三年：三名)為董事，其薪酬於上文披露。截至二零一四年三月三十一日止年度，其餘兩名(二零一三年：兩名)最高薪酬人士的薪酬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金、工資及津貼	1,920	1,920
酌情花紅	400	—
退休福利支出	6	15
	<b>2,326</b>	1,935

最高薪酬人士的薪酬介乎以下範圍：

	二零一四年	二零一三年
零港元至 1,000,000 港元	—	2
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	2	—
	<b>2</b>	2

年內，本集團概無向以上最高薪酬人士支付任何酬金作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為本集團任何成員公司的董事或管理層的離職補償。有關人士並無同意放棄收取有關薪酬。

### 9 財務成本淨額

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
融資租賃利息	4,156	3,504
須於五年內悉數償還的銀行借貸利息	910	417
利息收入	(190)	—
	<b>4,876</b>	3,921

截至二零一四年三月三十一日止年度並無利息撥作資本(二零一三年：無)。

## 綜合財務報表附註

### 10 所得稅開支

截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度，本集團已分別就相應年度的估計應課稅溢利按稅率 16.5% 及 12% 計提香港利得稅及澳門所得稅撥備。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期所得稅		
— 香港利得稅	5,099	5,578
— 澳門所得稅	14,776	1,394
過往年度超額撥備		
— 香港利得稅	(10)	(20)
遞延所得稅(附註21)	6,246	6,016
所得稅開支	26,111	12,968

本集團除所得稅前溢利的稅項與使用香港利得稅稅率所產生理論金額兩者間的差額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除所得稅前溢利	181,907	78,149
按稅率 16.5% 計算(二零一三年：16.5%)	30,015	12,895
其他司法權區不同稅率之影響	(5,541)	(559)
毋須課稅收入	(32)	(43)
不可扣稅開支	1,571	1,650
未確認暫時性差異	108	(957)
確認並無遞延所得稅資產之稅項虧損	-	2
過往年度超額撥備	(10)	(20)
所得稅開支	26,111	12,968

## 綜合財務報表附註

### 11 每股盈利

#### 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。計算每股基本盈利之普通股加權平均數已就發行股份之影響作出追溯調整，該影響有關於二零一二年九月十一日之重組及於二零一二年十月十八日之普通股資本化發行，有關詳情載於附註23。

	二零一四年	二零一三年
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	155,796	65,181
計算每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	300,000	258,699
每股基本盈利(港仙)	51.9	25.2

#### 攤薄

由於截至二零一四年三月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股(二零一三年：無)，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

### 12 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已宣派/已派付特別股息(附註i)	150,000	20,000
擬派末期股息每股普通股7港仙(附註ii)	-	21,000
	150,000	41,000

附註：

- (i) 截至二零一四年三月三十一日止年度，根據於二零一四年二月二十六日通過的董事會決議案，待青建發展有限公司完成向Leading Win收購225,000,000股本公司股份後，本集團宣派有關截至二零一四年三月三十一日止年度的特別股息合共150,000,000港元。上述收購事項已於二零一四年三月十七日完成。有關款項於二零一四年三月三十一日仍未支付，並已於財務報表內反映為應付股息。

截至二零一三年三月三十一日止年度，根據於二零一二年五月二十八日通過的相關決議案，若干組成本集團的附屬公司於本公司公開發售股份前宣派有關截至二零一三年三月三十一日止年度的特別股息合共20,000,000港元，有關款項已於二零一二年五月派付。

- (ii) 於二零一三年六月二十七日舉行的大會上，董事建議派付截至二零一三年三月三十一日止年度的末期股息每股普通股7港仙，合共21,000,000港元。此建議股息並無於此等財務報表內反映為截至二零一三年三月三十一日止年度的應付股息，惟已反映為截至二零一四年三月三十一日止年度的保留盈利撥款。末期股息已於二零一三年九月五日舉行的股東週年大會獲批准，並已於二零一三年十月七日派付予本公司股東。

## 綜合財務報表附註

### 13 物業、廠房及設備

	機器 千港元	辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	傢俬及 裝置 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>					
於二零一二年四月一日	230,177	435	2,503	257	233,372
添置	117,593	630	791	–	119,014
出售	(11,986)	–	(108)	–	(12,094)
於二零一三年三月三十一日	335,784	1,065	3,186	257	340,292
<b>累計折舊</b>					
於二零一二年四月一日	59,274	216	1,198	257	60,945
年內支出(附註6)	34,656	293	817	–	35,766
出售	(2,896)	–	(108)	–	(3,004)
於二零一三年三月三十一日	91,034	509	1,907	257	93,707
<b>賬面淨值</b>					
於二零一三年三月三十一日	244,750	556	1,279	–	246,585
<b>成本</b>					
於二零一三年四月一日	<b>335,784</b>	<b>1,065</b>	<b>3,186</b>	<b>257</b>	<b>340,292</b>
添置	<b>126,832</b>	<b>247</b>	<b>1,308</b>	–	<b>128,387</b>
出售	<b>(5,660)</b>	–	<b>(138)</b>	–	<b>(5,798)</b>
折舊	<b>(6,073)</b>	–	–	–	<b>(6,073)</b>
於二零一四年三月三十一日	<b>450,883</b>	<b>1,312</b>	<b>4,356</b>	<b>257</b>	<b>456,808</b>
<b>累計折舊</b>					
於二零一三年四月一日	<b>91,034</b>	<b>509</b>	<b>1,907</b>	<b>257</b>	<b>93,707</b>
年內支出(附註6)	<b>48,332</b>	<b>167</b>	<b>829</b>	–	<b>49,328</b>
出售	<b>(126)</b>	–	<b>(138)</b>	–	<b>(264)</b>
折舊	<b>(1,922)</b>	–	–	–	<b>(1,922)</b>
於二零一四年三月三十一日	<b>137,318</b>	<b>676</b>	<b>2,598</b>	<b>257</b>	<b>140,849</b>
<b>賬面淨值</b>					
於二零一四年三月三十一日	<b>313,565</b>	<b>636</b>	<b>1,758</b>	–	<b>315,959</b>

## 綜合財務報表附註

### 13 物業、廠房及設備(續)

- (a) 融資租賃下若干機械以銷售及租回安排形式持有。由於有關機器的公平值與賬面值並無重大差異，故並無就該等交易確認出售盈虧。
- (b) 於二零一四年三月三十一日，本集團為融資租賃項下的承租人的物業、廠房及設備的賬面淨值分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
成本 — 資本化融資租賃	<b>233,803</b>	194,235
累積攤銷	<b>(82,309)</b>	(51,301)
賬面淨值	<b>151,494</b>	142,934

於二零一四年三月三十一日，本集團總賬面淨值20,864,000港元(二零一三年：12,390,000港元)的機器用作銀行借貸抵押。

- (c) 截至二零一四年三月三十一日止年度，11,000港元(二零一三年：4,249,000港元)有關租賃機器的租賃收入計入綜合全面收益表(附註5)。

### 14 商譽

	千港元
於二零一三年及二零一四年三月三十一日	13,022

#### 商譽減值測試

商譽分配至本集團基建業務已確認的現金產生單位(「現金產生單位」)。

現金產生單位的可收回金額是基於可使用價值計算釐定。該等計算使用已獲管理層核准的五年期財務預算中的稅前現金流量預算計算得出。超過五年期之現金流量使用下述估計增長率進行推算。管理層估計能反映貨幣時間值及有關行業特定風險的市場評估稅前折現率。



## 綜合財務報表附註

### 14 商譽(續)

#### 商譽減值測試(續)

五年期財務預算的主要假設及用於使用價值計算的其他主要假設如下：

	二零一四年	二零一三年
平均增長率(附註a)	5%	5%
最終增長率	2%	2%
貼現率(附註b)	15%	14%

(a) 平均增長率用於截至二零一九年三月三十一日的五年期預算。

(b) 所用貼現率為稅前及反映有關業務的特定風險。

(c) 假設增長率減少五十個基準點及貼現率增加五十個基準點，則仍有足夠空間，而毋須就於二零一四年三月三十一日的商譽作出減值支出。

### 15 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
合約應收款項	87,011	111,220	-	-
保留應收款項	84,630	41,272	-	-
貿易應收款項總額	171,641	152,492	-	-
其他應收款項、按金及預付款項(附註d)	5,751	11,344	-	-
應收股息	-	-	150,000	-
	177,392	163,836	150,000	-

## 綜合財務報表附註

### 15 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 授予客戶的信貸期介於14至60日。
- (b) 根據發票日期的本集團合約應收款項賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0至30日	86,991	105,533
31至60日	-	561
61至90日	-	537
超過90日	20	4,589
	<b>87,011</b>	111,220

於二零一四年三月三十一日，約86,991,000港元(二零一三年：約105,533,000港元)的合約應收款項尚未逾期，於二零一四年三月三十一日，約20,000港元(二零一三年：約5,687,000港元)港元已逾期但未減值。該等款項乃有關來自近期無拖欠歷史的若干獨立客戶的合約應收款項，因此並無作出撥備。於二零一四年三月三十一日，並無貿易應收款項已減值(二零一三年：無)。於二零一四年三月三十一日，保留應收款項尚未到期，及將根據各自的合約條款償還。

- (c) 貿易及其他應收款項內的其他類別並不包括減值資產。本集團並無持有任何擔保抵押。
- (d) 於二零一四年三月三十一日的該金額指建築地盤按金及購買材料的預付款項。於二零一三年三月三十一日的該金額指購買材料的預付款項。
- (e) 貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若，並以下列貨幣列值：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
港元	160,351	163,568	150,000	-
澳門元	17,041	268	-	-
	<b>177,392</b>	163,836	<b>150,000</b>	-

## 綜合財務報表附註

### 16 應收客戶合約工程款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
成本加應佔溢利減可預測虧損	<b>822,515</b>	168,368
減：目前的工程進度收款	<b>(781,843)</b>	(147,067)
應收客戶合約工程款項	<b>40,672</b>	21,301

於二零一三年及二零一四年三月三十一日，並無應收客戶合約工程的墊款。於二零一四年三月三十一日，目前的工程進度收款包括保留應收款項52,875,000港元(二零一三年：14,349,200港元)。

### 17 於附屬公司的權益 — 本公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動		
於一間附屬公司的投資	<b>10</b>	10
授予一間附屬公司的貸款(附註(a))	<b>49,110</b>	28,000
應付一間附屬公司款項(附註(b))	<b>(20,000)</b>	—
	<b>29,120</b>	28,010
流動		
應收附屬公司款項(附註(b))	<b>10,000</b>	11,446

附註：

- (a) 授予一間附屬公司的貸款為無抵押及免息。該貸款毋須按本公司要求於二零一五年三月三十一日或之前償還；及本公司不得要求還款，除非及直至附屬公司對其他債權人之所有其他負債及承擔獲悉數償還及信納。
- (b) 應收附屬公司款項及應付一間附屬公司款項為無抵押及免息。應付一間附屬公司款項須於二零一五年三月三十一日或之前償還，而應收附屬公司款項則應要求償還。該等結餘的賬面值主要以港元計值，與其公平值相若。

## 綜合財務報表附註

### 17 於附屬公司的權益 — 本公司(續)

於二零一四年三月三十一日，主要附屬公司名單如下：

名稱	註冊成立地	主要業務及經營地點	股本詳情	所持實際權益	
				二零一四年	二零一三年
<b>本公司直接持有：</b>					
One Million International Limited	英屬處女群島	投資控股	3美元，3股每股面值1美元的股份	100%	100%
<b>本公司間接持有：</b>					
新利地基工程有限公司	香港	於香港從事工程總承包、建築及民用工程及機械租賃	股本39,193,000港元	100%	100%
實力工程有限公司	香港	於香港從事工程總承包、建築及民用工程及機械租賃	股本9,300,000港元	100%	100%
廣盈工程有限公司	香港	於香港從事工程總承包、建築及民用工程	股本100港元	100%	100%
Sunley Foundation Engineering (Macau) Company Limited	澳門	於澳門從事工程總承包、建築及民用工程	100,000澳門元，1股面值99,000澳門元的股份及1股面值1,000澳門元的股份	100%	100%

## 綜合財務報表附註

### 18 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行現金	<b>188,747</b>	57,957	<b>2,584</b>	6,912
手頭現金	<b>138</b>	138	-	-
現金及現金等價物	<b>188,885</b>	58,095	<b>2,584</b>	6,912

附註：

(a) 現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
港元	<b>181,395</b>	57,622	<b>2,584</b>	6,912
澳門幣	<b>7,416</b>	388	-	-
歐元	<b>35</b>	44	-	-
美元	<b>23</b>	23	-	-
澳元	<b>16</b>	18	-	-
	<b>188,885</b>	58,095	<b>2,584</b>	6,912

(b) 銀行現金基於每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

## 綜合財務報表附註

### 19 借貸

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動		
融資租賃負債(附註b)	78,445	88,305
	78,445	88,305
流動		
銀行借貸(附註a)	64,159	8,250
融資租賃負債(附註b)	54,411	45,415
	118,570	53,665
總借貸	197,015	141,970

附註：

(a) 銀行借貸

於二零一四年三月三十一日，本集團的銀行貸款分別按目前最優惠年利率或一個月或三個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)年利率加2%至3.5%計息。

銀行借貸以港元列值。

根據香港詮釋第5號「財務報表之列報 — 借款人對有償還要求條款之有期貨款之歸類」，銀行借貸分類為流動負債。根據償還計劃而不考慮應要求償還條款，銀行借貸將於以下日期償還：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
1年內	56,919	6,440
1至2年	2,543	1,810
2至5年	4,697	-
	64,159	8,250

貸款的賬面值與其公平值相若。

## 綜合財務報表附註

### 19 借貸(續)

附註：(續)

(b) 融資租賃負債

由於已租賃資產的權利在拖欠情況下歸屬於出租人，故租賃負債為有抵押。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
融資租賃負債總額 — 最低租賃付款		
1年內	58,110	39,232
1年後但於5年內	80,948	102,604
	<b>139,058</b>	141,836
融資租賃未來租賃支出	(6,202)	(8,116)
融資租賃負債現有價值	<b>132,856</b>	133,720

融資租賃負債現有價值如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
1年內	54,411	45,415
1年後但於5年內	78,445	88,305
	<b>132,856</b>	133,720

所有融資租賃負債的賬面值以港元列值。

- (c) 於二零一四年三月三十一日，本集團有承諾銀行融資(包括融資租賃額度)分別25,467,000港元(按目前最優惠年利率計息減2.5%)、5,800,000港元(按目前最優惠年利率計息)、972,000港元(按固定年利率2.25%至2.5%計息)及305,150,000港元(按香港銀行同業拆息年利率加2%至3.5%計息)。

於二零一三年三月三十一日，本集團有承諾銀行融資(包括融資租賃額度)分別800,000港元(按目前最優惠年利率計息)、370,000港元(按固定年利率2.5%計息)及232,182,000港元(按香港銀行同業拆息年利率加2%至3.5%計息)。

該等承諾銀行融資須每年檢討。於二零一四年三月三十一日，未提取銀行借貸為140,374,000港元(二零一三年：82,953,000港元)。

該等銀行融資由本集團於二零一三年及二零一四年三月三十一日賬面淨值總額分別為155,324,000港元及172,357,000港元的物業、廠房及設備擔保(附註13)。

## 綜合財務報表附註

### 20 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應付款項	<b>82,674</b>	55,221	-	-
建築成本預提款項	-	4,854	-	-
其他預提款項(附註(c))	<b>6,700</b>	3,005	<b>1,288</b>	784
	<b>89,374</b>	63,080	<b>1,288</b>	784

附註：

- (a) 貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若，並主要以港元列值。
- (b) 供應商授予的支付條款為自有關購買發票日期起計14至60日。

根據發票日期的本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0至30日	<b>74,778</b>	36,432
31至60日	<b>7,748</b>	6,974
61至90日	<b>2</b>	9,847
超過90日	<b>146</b>	1,968
	<b>82,674</b>	55,221

- (c) 其他預提款項主要與預提員工福利以及預提法律及專業開支有關。



## 綜合財務報表附註

### 21 遞延稅項

遞延稅項資產分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
— 於超過12個月後應償付的遞延稅項資產	43	71
— 於12個月內應償付的遞延稅項資產	-	-
	<b>43</b>	71

遞延稅項負債分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
— 於超過12個月後應償付的遞延稅項負債	(29,585)	(23,344)
— 於12個月內應償付的遞延稅項負債	(513)	(536)
	<b>(30,098)</b>	(23,880)

年內，不計及同一稅務司法權區結餘的抵銷，遞延稅項資產及負債的變動如下：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
遞延稅項資產／(負債)			
於二零一二年四月一日	(17,877)	84	(17,793)
於綜合綜合收益表中(列支)／計入(附註10)	(8,652)	2,636	(6,016)
於二零一三年三月三十一日	(26,529)	2,720	(23,809)
於二零一三年四月一日	(26,529)	2,720	(23,809)
於綜合全面收益表中(列支)／計入(附註10)	(11,267)	5,021	(6,246)
於二零一四年三月三十一日	(37,796)	7,741	(30,055)

## 綜合財務報表附註

### 22 金融工具分類 — 本集團及本公司

#### (a) 本集團

	貸款及應收款項	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>資產負債表所列的資產</b>		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	175,291	156,555
應收客戶合約工程款項	40,672	21,301
現金及現金等價物	188,885	58,095
<b>總計</b>	<b>404,848</b>	<b>235,951</b>
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>		
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>資產負債表所列的負債</b>		
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	87,240	61,739
借貸(不包括融資租賃負債)	64,159	8,250
融資租賃負債	132,856	133,720
應付股息	150,000	—
<b>總計</b>	<b>434,255</b>	<b>203,709</b>

#### (b) 本公司

	貸款及應收款項	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>資產負債表所列的資產</b>		
應收一間附屬公司貸款	49,110	28,000
其他應收款項	150,000	—
應收附屬公司款項	10,000	11,446
現金及現金等價物	2,584	6,912
<b>總計</b>	<b>211,694</b>	<b>46,358</b>

## 綜合財務報表附註

### 22 金融工具分類(續)

#### (b) 本公司(續)

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產負債表所列的負債		
其他應付款項	1,288	784
應付一間附屬公司款項	20,000	-
應付股息	150,000	-
總計	171,288	784

### 23 股本及股份溢價

	每股面值	面值 千港元
	0.01 港元的 普通股 股份數目	
法定：		
於二零一三年及二零一四年三月三十一日的普通股	2,000,000,000	20,000
已發行及繳足：		
於二零一三年及二零一四年三月三十一日的普通股	300,000,000	3,000

於二零一二年九月十一日，根據股東決議案，本公司法定股本增至20,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股。同日，本公司就重組向Leading Win配發及發行999,999股每股面值0.01港元入賬列作繳足股款的普通股。

於二零一二年十月十八日，本公司於其公開發售期間按發售價每股普通股0.88港元發行75,000,000股每股面值0.01港元的普通股。已收訖所得款項淨額約60,310,000港元，並於股份溢價賬記入進賬59,560,000港元。同日，本公司透過根據於二零一二年九月十一日通過的決議案，將股份溢價賬中的進賬額2,240,000港元撥充資本，向於二零一二年九月十一日營業時間結束時名列股東名冊的本公司股份持有人配發及發行合共224,000,000股每股面值0.01港元入賬列作繳足股款的普通股。

## 綜合財務報表附註

### 24 其他儲備

#### (a) 合併儲備

合併儲備指本公司於重組期間為收購One Million及其附屬公司全部股權而發行普通股的面值以及新利已發行股本的差額。

#### (b) 股本儲備

股本儲備指One Million為收購實力及廣盈全部股權而發行股份的面值與Leading Win向實力及廣盈當時股東發行股份的公平值的差額。後者被視為Leading Win向One Million的注資。

(c) 本公司擁有人應佔溢利／(虧損)已於本公司財務報表中列賬為溢利約144,832,000港元(二零一三年：虧損約14,736,000元)。截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司宣派特別股息合共150,000,000港元，股息分派由來自本公司附屬公司的股息收入撥付。

### 25 綜合現金流量表附註

#### (a) 除所得稅前溢利與經營產生的現金淨額的對賬

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除所得稅前溢利	181,907	78,149
按下列各項調整：		
折舊	49,328	35,766
出售物業、廠房及設備的收益	(1,320)	(112)
物業、廠房及設備減值	4,151	—
財務成本淨額	4,876	3,921
營運資金變動前經營溢利	238,942	117,724
貿易及其他應收款項增加	(13,556)	(75,802)
應收客戶合約工程款項增加	(19,371)	(18,539)
貿易及其他應付款項增加	26,294	34,196
經營產生的現金淨額	232,309	57,579

#### (b) 非現金交易

截至二零一四年三月三十一日止年度，概無根據借貸安排購買機器(二零一三年：45,245,000港元)。

## 綜合財務報表附註

### 26 承擔

#### 經營租賃承擔 — 本集團作為承租人

於財務狀況表日期，根據不可撤銷經營租賃未來應付的最低租賃付款總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
不多於1年	2,929	2,270
1至5年	208	137
	<b>3,137</b>	2,407

本集團為經營租賃下若干物業的承租人。該等租賃主要用於經營初始一至兩年的時間，可於重新磋商所有條款時重續租約。概無租賃包括或然租金。

### 27 關連方交易

關連方為該等有能力控制、聯合控制或在作出財務或經營決策時能對其他人士行使重大影響力的人士。倘受限於共同控制或聯合控制，亦被視為關連方。關連方可為個人或其他實體。於二零一四年三月十七日，青建發展有限公司按每股普通股2.4港元之價格，自Leading Win購入本公司股份225,000,000股，相當於本公司已發行股本75%。本公司之直接控股公司由Leading Win Management Limited改為青建發展有限公司，而本公司最終控股公司則由Joint Together Management Limited改為國清控股集團有限公司。

(a) 於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度，與本集團進行交易的關連方如下：

關連方名稱	與本集團的關係
超怡集團有限公司(「超怡」)	本公司一名董事擁有權益的關連公司
實力集團有限公司(「實力集團」)	本公司一名董事擁有權益的關連公司

## 綜合財務報表附註

### 27 關連方交易 (續)

- (b) 以下概述除財務報表其他披露外，根據本集團與關連方所協定條款及於日常及一般業務過程中進行的主要關連方交易：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已付以下各方租金		
— 超怡	285	285
— 實力集團	285	285
	<b>570</b>	570

- (c) 董事及高級行政人員(指主要管理人員)於年內的薪酬於附註8披露。

### 28 或然負債

- (a) 於各財務狀況表日期，本集團有以下或然負債：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
就建築合約履約保證的擔保	27,231	14,122

- (b) 待決訴訟

在本集團之日常合約工程業務過程中，若干本集團或本集團分包商的僱員因受僱期間遭遇意外以致受傷而向本集團索償。董事認為有關索償屬於保險的受保範圍，故不會對本集團的財政狀況或業績及經營業務構成任何重大不利影響。於綜合財務報表中並無就有關索償作出撥備。

## 本集團截至二零一三年三月三十一日止十二個月之核數師報告及經審核合併財務報表

下文載列摘錄自本公司截至二零一三年三月三十一日止十二個月年度報告之核數師報告。

### 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致新利控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第34至83頁新利控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一三年三月三十一日的合併和公司財務狀況表與截至該日止年度的合併綜合收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

#### 董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製合併財務報表，以令合併財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

#### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等合併財務報表作出意見，並按照我們同意的約定條款僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定合併財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製合併財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888

## 獨立核數師報告

### 意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年三月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一三年六月二十七日



## 合併綜合收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	5	<b>597,991</b>	313,122
銷售成本	6	<b>(483,830)</b>	(253,452)
毛利		<b>114,161</b>	59,670
其他收入及收益淨額	5	<b>5,828</b>	122
行政開支	6	<b>(37,919)</b>	(25,813)
經營溢利		<b>82,070</b>	33,979
財務成本	9	<b>(3,921)</b>	(2,097)
除所得稅前溢利		<b>78,149</b>	31,882
所得稅開支	10	<b>(12,968)</b>	(6,126)
本公司權益持有人應佔年內溢利 及全面收益總額		<b>65,181</b>	25,756
每股基本及攤薄盈利(港仙)	11	<b>25.2</b>	11.4

第40至83頁的附註為此等財務報表的組成部分。

股息	12	<b>41,000</b>	9,300
----	----	---------------	-------

## 合併財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	<b>246,585</b>	172,427
遞延稅項	21	<b>71</b>	84
商譽	14	<b>13,022</b>	13,022
		<b>259,678</b>	185,533
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	15	<b>163,836</b>	88,034
應收客戶合約工程款項	16	<b>21,301</b>	2,762
現金及現金等價物	18	<b>58,095</b>	46,609
		<b>243,232</b>	137,405
<b>資產總額</b>		<b>502,910</b>	322,938
<b>權益</b>			
<b>股本及儲備</b>			
股本	23	<b>3,000</b>	–
股份溢價	23	<b>57,320</b>	–
其他儲備	24	<b>97,897</b>	97,907
保留盈利		<b>112,725</b>	67,544
<b>權益總額</b>		<b>270,942</b>	165,451

第40至83頁的附註為此等財務報表的組成部分。

## 合併財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	19	<b>88,305</b>	79,770
遞延稅項	21	<b>23,880</b>	17,877
		<b>112,185</b>	97,647
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	20	<b>63,080</b>	28,884
借貸	19	<b>53,665</b>	28,874
應付稅項		<b>3,038</b>	2,082
		<b>119,783</b>	59,840
<b>負債總額</b>		<b>231,968</b>	157,487
<b>權益及負債總額</b>		<b>502,910</b>	322,938
<b>流動資產淨額</b>		<b>123,449</b>	77,565
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>383,127</b>	263,098

第34至83頁的財務報表已於二零一三年六月二十七日經董事會批准及由以下人士代表簽署。

何家聰  
董事

何智凌  
董事

第40至83頁的附註為此等財務報表的組成部分。

## 附錄四

## 本集團之財務資料

### 財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於一間附屬公司的投資	17	10	—
應付一間附屬公司貸款	17	28,000	—
		<b>28,010</b>	—
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	17	11,446	—
現金及現金等價物	18	6,912	—
		<b>18,358</b>	—
<b>資產總額</b>		<b>46,368</b>	—
<b>權益</b>			
<b>股本及儲備</b>			
股本	23	3,000	—
股份溢價	23	57,320	—
累計虧損	24	(14,736)	—
<b>權益總額</b>		<b>45,584</b>	—
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	20	784	—
		<b>784</b>	—
<b>負債總額</b>		<b>784</b>	—
<b>權益及負債總額</b>		<b>46,368</b>	—
<b>流動資產淨額</b>		<b>17,574</b>	—
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>45,584</b>	—

第34至83頁的財務報表已於二零一三年六月二十七日經董事會批准及由以下人士代表簽署。

何家驥  
董事

何智凌  
董事

第40至83頁的附註為此等財務報表的組成部分。

## 合併權益變動表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	股本 (附註23) 千港元	股份溢價 (附註23) 千港元	合併儲備 (附註24) 千港元	股本儲備 (附註24) 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一一年四月一日結餘	-	-	39,193	58,714	51,088	148,995
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	25,756	25,756
擁有人的交易						
股息	-	-	-	-	(9,300)	(9,300)
於二零一二年三月三十一日結餘	-	-	39,193	58,714	67,544	165,451
於二零一二年四月一日結餘	-	-	<b>39,193</b>	<b>58,714</b>	<b>67,544</b>	<b>165,451</b>
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	<b>65,181</b>	<b>65,181</b>
擁有人的交易						
於集團重組時發行股份	<b>10</b>	-	<b>(10)</b>	-	-	-
根據資本化發行發行股份	<b>2,240</b>	<b>(2,240)</b>	-	-	-	-
公開發售股份的所得款項總額	<b>750</b>	<b>65,250</b>	-	-	-	<b>66,000</b>
股份發行成本	-	<b>(5,690)</b>	-	-	-	<b>(5,690)</b>
股息	-	-	-	-	<b>(20,000)</b>	<b>(20,000)</b>
擁有人的交易總額	<b>3,000</b>	<b>57,320</b>	<b>(10)</b>	-	<b>(20,000)</b>	<b>40,310</b>
於二零一三年三月三十一日結餘	<b>3,000</b>	<b>57,320</b>	<b>39,183</b>	<b>58,714</b>	<b>112,725</b>	<b>270,942</b>

第40至83頁的附註為此等財務報表的組成部分。

## 合併現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>經營活動產生的現金流量</b>			
經營產生的現金淨額	25(a)	<b>57,579</b>	47,240
已付稅項		<b>(5,996)</b>	(8,130)
已付利息		<b>(3,921)</b>	(2,097)
經營活動產生的現金淨額		<b>47,662</b>	37,013
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>9,202</b>	81
購買物業、廠房及設備		<b>(73,769)</b>	(42,606)
投資活動所用現金淨額		<b>(64,567)</b>	(42,525)
<b>融資活動所產生的現金流量</b>			
公開發售股份所得款項，扣除股份發行成本		<b>60,310</b>	-
新訂融資租賃		<b>6,610</b>	37,038
提取銀行借貸		<b>10,000</b>	-
償還融資租賃		<b>(16,216)</b>	(16,506)
償還銀行借貸		<b>(12,313)</b>	(3,771)
已付股息		<b>(20,000)</b>	(9,300)
融資活動所產生現金淨額		<b>28,391</b>	7,461
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>11,486</b>	1,949
於四月一日的現金及現金等價物		<b>46,609</b>	44,660
於三月三十一日的現金及現金等價物		<b>58,095</b>	46,609

第40至83頁的附註為此等財務報表的組成部分。

## 合併財務報表附註

### 1 一般資料及集團重組

#### (a) 一般資料

新利控股有限公司(「本公司」)為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於香港及澳門從事基建業務及機械租賃業務。本公司的最終控股公司為Join Together Management Limited，其於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立，擁有控制性權益，並由本公司控股股東梁志漢先生(「梁先生」)及何家驄博士(「何博士」)(統稱「控股股東」)擁有。

本公司為於開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司註冊辦事處地址為Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。

本公司股份於二零一二年十月十八日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，據此本公司進行股份發售，發行75,000,000股每股0.01港元的新普通股(「股份發售」)。

除另有說明外，此等合併財務報表以千港元(「千港元」)為呈列單位，並已於二零一三年六月二十七日經董事會批准刊發。

#### (b) 集團重組

本公司為籌備股份於聯交所主板上市而在二零一二年九月十一日進行集團重組(「重組」)，據此(其中包括)，本公司配發及發行999,999股每股0.01港元的普通股予Leading Win Management Limited(「Leading Win」)，悉數入賬為繳足，以收購本集團間接控股公司One Million International Limited的全部權益。之後，本公司成為現時組成本集團各公司的控股公司。

## 合併財務報表附註

### 1 一般資料及集團重組(續)

#### (b) 集團重組(續)

於重組完成後直至二零一三年三月三十一日，本公司於下列附屬公司擁有直接及間接權益：

名稱	註冊成立地	註冊成立日期	主要業務及經營地點	發行及繳足股本	所持權益	
					三月三十一日	
					二零一三年	二零一二年
直接持有						
One Million International Limited (「One Million」)	英屬處女群島	二零一零年一月五日	投資控股	3美元，3股每股 面值1美元的股份	100%	100%
間接持有						
新利地基工程有限公司 (「新利」)	香港	一九八二年七月二十七日	於香港從事工程總承包、建築及民用工程及機械租賃	HK\$39,193,000, 391,930 shares of HK\$100 each	100%	100%
實力工程有限公司 (「實力」)	香港	一九九三年五月二十七日	於香港從事工程總承包、建築及民用工程及機械租賃	9,300,000港元， 9,300,000股每股 面值1港元的股份	100%	100%
廣盈工程有限公司 (「廣盈」)	香港	二零零零年十二月一日	於香港從事工程總承包、建築及民用工程及機械租賃	100港元，100股 每股面值1港元 的股份	100%	100%
Sunley Foundation Engineering (Macau) Company Limited (「新利澳門」)	澳門	二零一二年十一月二十二日	於澳門從事工程總承包、建築及民用工程	100,000澳門元， 1股每股面值 99,000澳門元的 股份及1股每股 面值1,000澳門元 的股份	100%	-



## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要

編製財務報表所採用的主要會計政策載列如下。除另有所述外，該等政策於所有呈列期間一直貫徹採用。

#### (a) 編製基準

編製財務資料所採用的主要會計政策符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）作出，現載列如下。本報告載列的合併財務報表以歷史成本法編製。

於重組前後，本公司及其附屬公司均由相同股東直接或間接控制。因此，重組乃作為受共同控制的業務重組以類似權益結合法的方式入賬。本集團截至二零一三年三月三十一日止年度的合併財務報表（包括比較數字）已按合併基準編製，猶如本公司自二零一一年四月一日，或本集團旗下公司註冊成立或成立日期起一直為該等公司的控股公司。

#### (i) 採納準則之修訂之影響

於二零一二年四月一日開始之會計期間強制採納下列準則之修訂。採納該等準則之修訂並無對本集團之業績及狀況構成任何重大影響。

香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露 — 轉撥金融資產
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂準則、對準則的修訂及詮釋

以下現有準則之新訂或經修改準則、修訂及詮釋已於年內頒佈但尚未生效，本集團亦尚未提早採用：

		於本集團以下或 之後會計期間生效
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年香港財務報告準則之改良	二零一三年四月一日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者的政府貸款	二零一三年四月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產及金融負債之抵銷	二零一三年四月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制生效日期及過渡披露	二零一五年四月一日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	金融工具	二零一五年四月一日
香港財務報告準則第9號之增訂	金融工具—金融負債	二零一三年四月一日
香港財務報告準則第10號	合併財務報表	二零一三年四月一日
香港財務報告準則第11號	共同安排	二零一三年四月一日
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益	二零一三年四月一日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號	合併財務報表、共同安排及披露於其他實體之權益：過渡指引	二零一三年四月一日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)(修訂本)	投資實體	二零一四年四月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年四月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列	二零一三年四月一日
香港會計準則第19號 (二零一一年)	僱員福利	二零一三年四月一日
香港會計準則第27號 (二零一一年)	獨立財務報表	二零一三年四月一日
香港會計準則第28號 (二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資	二零一三年四月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債	二零一四年四月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本	二零一三年四月一日

本集團將於首次應用期間採納該等新訂準則、修訂及詮釋。預期不會對本集團經營業績及財務狀況構成重大影響。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (b) 綜合

附屬公司指本集團有權治理其財務及經營政策的所有實體(包括特殊目的實體)，通常附帶過半數投票權的股權。於評估本集團是否控制另一實體時，將會考慮目前可行使或可轉換的潛在投票權的存在及影響。倘本集團持有一間實體少於50%投票權股份，但被視為因實際控制權而可管控其財政及營運政策，其亦會評估是否存在控制權。

倘並未持有一間公司50%以上投票權，但可透過實際控制權管控其財政及營運政策，則可能產生實際控制權。

附屬公司於其控制權轉移至本集團當日全面匯總入賬。於控制權終止的日期則取消匯總入賬。

本集團內公司間交易、交易結餘、收入及開支予以對銷。於資產確認之公司之間的交易所產生溢利及虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採納的政策保持一致。

#### (i) 業務合併

本集團採用收購法就業務合併入賬。收購附屬公司的轉讓代價為本集團所轉讓資產、對被收購方前擁有人所產生負債及所發行股權的公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公平值計量。本集團按逐項收購基準，以公平值或按非控制權益所佔被收購方可識別資產淨值賬面值的比例確認於被收購方之任何非控制權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

商譽初步按所轉撥總代價及非控股權益公平值之總和，超過所收購之可識別資產及所承擔之淨額計量。倘該代價低於所收購附屬公司之資產淨值之公平值，則差額於損益中確認。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (c) 與非控股權益的交易

本集團將與非控股權益的交易視為與本集團權益持有人的交易。如向非控股權益購買，任何已付代價與相關應佔附屬公司資產淨值的賬面值之間的差異於權益列賬。出售予非控股權益，則收益或虧損亦於權益列賬。

當本集團對實體停止擁有控制權或重大影響力，則於實體的任何保留權益按公平值計量，賬面值的改變於損益賬確認。公平值是初始賬面值，使保留權益隨後作為一家聯屬公司、聯營公司或金融資產入賬。此外，任何有關該實體之前在其他全面收益確認的金額，猶如本集團直接出售相關的資產或負債入賬。這樣之前在其他全面收益確認的金額可能重新歸類至損益賬。

#### (d) 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者提供的內部報告一致。制定策略性決定的董事會為主要經營決策者，負責分配資源及評估營運分部表現。

#### (e) 匯兌換算

##### (i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體財務報表內所包括項目，均利用該實體經營的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料以港元呈列，港元為本公司之功能貨幣以及呈列貨幣。

##### (ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易日期或項目重新計量之估值日期通行的匯率換算為功能貨幣。上述交易結算以及以外幣計值的貨幣資產及負債按年末匯率換算產生的外匯損益均在損益賬中確認。

匯兌盈利及虧損呈列於全面收益表內「其他收入及收益／(虧損)淨額」。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (e) 匯兌換算(續)

##### (iii) 集團公司

本集團旗下功能貨幣與呈列貨幣不同的所有公司(有關貨幣的經濟概無出現惡性通脹)的業績及財務狀況，均按以下方法換算為呈列貨幣：

- (i) 呈列於每份財務狀況表的資產及負債均以其報告期末的收市匯率換算；
- (ii) 每份全面收益報表的收入及支出均按平均匯率換算(惟該平均值並非有關交易日通行匯率累計影響的合理近似值則作別論，在此情況收入及支出均按交易日匯率換算)；及
- (iii) 所有最終匯兌差額於其他綜合收益內確認。

於綜合時，因換算於海外業務的投資淨額、借貸及其他指定為對沖該等投資的貨幣工具而產生的匯兌差額計入其他綜合收益。當出售或銷售一項海外業務的部分時，在權益記錄的匯兌差額在全面收益表中確認為出售收益或虧損的部分。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整被視作為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售、涉及失去對共同控制實體(包括海外業務)之共同控制權之出售、或失去對一間聯營公司(包括海外業務)之重大影響力之出售)時，就本公司權益擁有人應佔該業務而於權益內確認之所有匯兌差額重新分類至損益賬。

倘部份出售並未導致本集團失去包含海外業務之附屬公司之控制權，則按此比例將累計匯兌差額重新歸類為非控股權益，而並不於損益內確認。就所有其他部份出售(即削減本集團於聯營公司或共同控制實體之擁有權益但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本減累計折舊及減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

後續成本只有在很可能於為本集團帶來與該項目相關的未來經濟利益，而相關成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。替代部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養成本在產生時的財務年度期間內於損益賬中支銷。

資產的折舊採用以下的估計可使用年期將成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

機械	10%至20%
辦公室設備	20%
汽車	20%至30%
傢俬及裝置	20%

於各報告期末，本集團會對資產的餘值及可使用年期進行審閱並作出調整(倘適用)。

倘資產的賬面金額超過其估計可收回金額，則資產的賬面金額將即時撇減至其可收回金額。

出售所有物業、廠房及設備盈虧為出售所得款項淨額與有關資產賬面金額之間的差額，並於棄用及出售日期於合併綜合收益表內「其他收入及收益／(虧損)淨額」的損益賬中確認。

#### (g) 商譽

商譽指於收購日期，收購成本超過本集團應佔所收購的附屬公司之可辨識資產淨值的公平值之數額。商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不會被回撥。出售一間實體的盈虧包括有關所出售實體的商譽賬面值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。此項分配是對預期可從根據營運分部所識別的商譽產生的業務匯總中得益的現金產生單位或現金產生單位組別而作出(附註14)。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (h) 非金融資產減值

具無限使用年期的資產，如商譽，不須攤銷及每年作減值測試。

當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，就減值對資產進行審閱。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在各結算日均就減值是否可以撥回進行檢討。

#### (i) 租賃及租購合約

凡租賃之條款規定擁有權所附帶之一切風險及報酬實質上轉移至承租人者，該租賃即歸類為融資租賃。所有其他租賃列作經營租賃。

##### 本集團作為承租人

按租購合約持有之資產乃按租賃開始時之公平值或(倘為較低者)按最低租賃付款之現值確認為本集團資產。出租人之相應負債乃於財務狀況表列作融資租賃承擔。租賃付款按比例於財務費用與租賃承擔減少之間作出分配，從而使該負債餘額之息率固定。融資費用直接計入損益賬內，除非其為直接源自收購、興建或建造符合規定的資產則例外，在此情況下，則根據本集團之借款成本一般政策撥充資本(見下列政策)。

當銷售及租回引致融資租賃，任何銷售盈利被遞延及確認為租賃期收入。任何銷售虧損於銷售發生時即時確認為減值虧損。

根據經營租賃之應付租金乃按相關租賃年期以直線法於損益賬扣除。因訂立一項經營租賃作為獎勵之已收及應收福利乃以直線法按租賃年期確認作租金支出減少。

#### (j) 在建工程合約

興建中工程則按成本加適當比例之應佔溢利減已收工程賬款及可預見虧損準備列值。成本包括使興建中工程達致現況所需支付之建築材料成本、勞工及管理開支。

本集團對所有進行中合約，而其已產生的成本加已確認的溢利(減已確認虧損)超過進度付款時，將合約工程的應收客戶毛金額呈報為資產。客戶未支付的進度付款和保留款列入貿易及其他應收款項。本集團對所有進行中合約，而其進度付款超過已產生的成本加已確認的溢利(減已確認虧損)時，將合約工程的應付客戶毛金額呈報為負債。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (k) 貸款及應收款項

貸款及應收款項是指具有固定或可釐定支付金額且不在活躍市場報價的非衍生金融資產，歸類為流動資產，惟到期日超逾報告期末後12個月者，則納入非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括財務狀況表中「應收客戶合約工程款項」、「貿易及其他應收款項」及「現金及現金等價物」。

#### (l) 金融資產減值

本集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。僅在由於資產於初步確認後出現一項或多項事件(「虧損事件」)，且該虧損事件(或多項虧損事件)對能可靠估計的一項或一組金融資產的估計未來現金流量有所影響，從而出現客觀減值證據時，代表一項或一組金融資產減值並產生減值虧損。

本集團用作釐定存在減值虧損客觀證據的準則包括：

- 發行人或債務人遇上重大財務困難；
- 違反合約，如逾期或拖欠支付利息或本金；
- 本集團基於與借款人之財務困難有關的經濟或法律理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮的優惠條件；
- 借款人將可能破產或進行其他財務重組；
- 因財務困難而導致某項金融資產失去活躍市場；或
- 可觀察的資料顯示某金融資產組合自初始確認後，其估計未來現金流量有可計量的減少，儘管該減少尚未能在該組別的各种金融資產內確定，有關資料包括：
  - (i) 該組合內借款人的付款狀況出現不利變動；
  - (ii) 與該組合內資產逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

本集團首先評估是否出現客觀減值證據。

就貸款及應收款項類別而言，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)現值之差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在損益賬確認。



## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

(l) 金融資產減值(續)

如在後繼期間，減值虧損的金額減少，而此減少客觀上與減值確認後發生的事件有關(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損回撥可在損益賬確認。

(m) 貿易及其他應收款項

應收貿易款項為在日常業務過程中就服務執行而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

貿易及其他應收款項按公平值初始確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、隨時可提取的銀行存款及原到期日為三個月或以下的其他高流動性的短期投資。

(o) 股本

普通股分類為權益。

與發行新股或購股權直接有關的增量成本，於權益列為所得款項的減項(扣除稅項)。

(p) 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為在日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的義務。如貿易及其他應付款項的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易及其他應付款項最初乃按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

(q) 借貸

除非本集團可無條件延遲償還負債至報告期末後至少十二個月，否則借貸列為流動負債。

借貸最初按公平值(扣除已產生的交易成本)確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額於借貸期採用實際利息法在損益賬中確認。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (r) 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借貸成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借貸，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借貸成本中扣除。

#### (s) 即期及遞延所得稅

期內的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項在損益賬中確認，但與在其他綜合收益中或直接於權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他綜合收益中或直接於權益中確認。

即期所得稅支出根據本集團營運及產生應課稅收入的國家於年內報告期末已制定或實質上制定的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅以負債法就資產和負債的稅基與作財務報表用途的賬面值兩者的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅從於交易時初次確認資產或負債(業務匯總除外)產生而於交易時不影響應課稅溢利或虧損之會計處理，則遞延所得稅不計算入賬。遞延所得稅按於各報告期末已制定或實質上制定的稅率(及稅法)釐定，並預期於實現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅在可能有未來應課稅溢利的情況下，而暫時差額可用以抵銷，則會確認遞延所得稅資產。

當有法定可執行權力將即期稅務資產與即期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體徵稅但有意以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

#### (t) 僱員福利

##### (i) 僱員休假權利

僱員享有的年假均在僱員有權享有有關假期時確認。截至報告期末，本集團就僱員因提供服務而產生的年假的估計負債提撥準備。

僱員應享病假及分娩假期僅於支取時才確認。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

(t) 僱員福利(續)

**(ii) 退休福利**

對於定額供款計劃，本集團以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在應付時確認為僱員福利開支。預付供款於可能有現金退款或日後付款減少時，確認為資產。

**(iii) 離職福利**

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取這些福利時支付。本集團在能證明以下承諾時確認離職福利：根據一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用而沒有撤回的可能。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。在年內各報告期末後超過12個月到期支付的福利應貼現為現值。

**(iv) 花紅計劃**

本集團因僱員所提供之服務而須承擔法定或推定責任並可就有關責任作出可靠估算時確認花紅為負債和支出。

(u) 撥備

倘本集團因過往事件須即時負上法定或推定責任；資源或須流出以履行有關責任；以及相關金額能可靠估計時，則會確認撥備。至於未來的營運虧損則不會確認撥備。

倘出現多項類似責任，經由考慮整體責任類別釐定清償責任會否導致資源流出。即使同類責任內任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備以稅前利率按照預期需清償有關責任的開支之現值計量，該利率反映當前市場對金錢時間值和有關責任特定風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (v) 或然負債及或然資產

##### 財務擔保

財務擔保(一種保險合約)是一種要求發行人須對持有者就個別債務人未能履行債務合約的原有或經修改條文在付款期限前作出付款時承諾補償持有者之損失的合約。貴集團未就財務擔保之負債作初始確認，但於每個報告日就其財務擔保之負債淨額的賬面值與其現行法定或推定責任之數額進行負債撥備恰當測試。假若其負債淨額的賬面值是低於其現行法定或推定責任之數額時，相差之數額將即時全數確認為支出。

或然負債指由於過往事件而可能產生的責任，此等責任最終會否形成乃取決於一項或多項日後或會(或不會)發生且並非本集團可完全控制的不確定事件，方能確定。或然負債亦可能是因為已發生的事件而引致的現有責任，但由於可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有確認。

或然負債並不確認，惟在財務報表附註中披露。倘流出資源的可能性有變而導致可能出現資源流出時，此等負債將確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能擁有之資產，及其存在性只可於本集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。

或然資產未予確認，惟於資源流入之可能性存在時披露於財務報表附註內。當資源流入可實質確定，資產將予確認。

#### (w) 收益確認

收益包括本集團日常業務過程中銷售服務已收或應收代價的公平值。收益於與本集團內部銷售抵銷後入賬。

##### (a) 建築合約收入

建築成本在產生時確認。當一項建築合約的結果未能可靠估算，則合約收益只就有可能收回的已產生合約成本的數額確認。當一項建築合約的結果能可靠估算，而該合約有可能得到利潤，則將合約收益按合約期確認。若總合約成本有可能會超過總合約收益，預期虧損即時確認為開支。

合約工程變更、申索及獎勵款項亦計算在合約收益內，惟以與客戶協定及能夠可靠計量者為限。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策摘要(續)

#### (w) 收益確認(續)

##### (a) 建築合約收入(續)

合約工程收益乃按合約竣工階段確認，惟合約竣工階段及合約工程的發票總價值能可靠計量。合約竣工階段乃參照獨立測量師頒發的工程合約建立。

##### (b) 機械租金收入

營運租賃的租金收入於租期內以直線法確認。

##### (c) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例確認。

#### (x) 股息分派

分派予本公司股東之股息將於董事宣派中期股息或本公司股東批准派發末期股息期間在本集團及本公司之財務報表中確認為負債。

### 3 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。

本集團整體風險管理計劃著重金融市場的不可預測性，並尋求方法減低對本集團財務表現的潛在不利影響。如必要，本集團使用衍生金融工具減少面對的若干風險。

##### (i) 利率風險

除以浮動利率計息的銀行結餘外，本集團並無重大計息資產。由於銀行結餘利率預期不會有重大變動，故管理層預期利率變動不會對計息資產產生重大影響。

本集團的利率風險來自借貸。浮息借貸使本集團面臨現金流量利率風險，惟部份為所持浮息現金所抵銷。本集團並無對沖其現金流量利率風險。

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，倘所有借貸的利率上升／下降100個基點而所有其他變量保持不變，則該年度本集團除稅後溢利將分別減少／增加約1,416,000港元(二零一二年：1,086,000港元)，乃主要由於浮息借貸的利息開支增加／減少所致。

## 合併財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (ii) 信貸風險

信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、應收客戶合約工程款項及銀行現金。假若對手方未能在報告日期就各類已確認金融資產履行其責任，本集團所面臨的最高信貸風險為該等資產於合併財務狀況表呈列的賬面值。

銀行結餘之信貸風險非常有限，原因是交易方均為由國際信貸評級機構授予優良信貸評級之銀行。

關於貿易及其他應收款項及應收客戶合約工程款項，需要對所有客戶及對手方進行個別信貸評估。該等評估專注於對手方之財務狀況、過往還款紀錄，並考慮對手方之特定資料以及與對手方經營相關的經濟環境。本集團已實施監控程序來確保採取進一步行動收回逾期債務。此外，本集團還於各報告期末審閱各個別貿易及其他應收款項之可收回金額，以確保對不可收回金額作出適當減值虧損撥備。

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，三名(二零一二年：兩名)客戶個別佔本集團各年結日貿易及其他應收款項超過10%。來自該等客戶的貿易及其他應收款項金額總額佔本集團貿易及其他應收款項總額46%(二零一二年：76%)。

##### (iii) 流動資金風險

本集團的政策是定期監察當前及預期的流動資金需求及債務契諾合規，以確保維持足夠現金儲備及銀行及其他金融機構提供充足融資，以滿足短期及長期的流動資金需求。管理層相信，由於本集團有足夠已承擔信貸工具為營運融資，故並無重大流動資金風險。

## 合併財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 流動資金風險(續)

下表詳列本集團之金融負債於年結日的餘下訂約到期情況，此乃根據於訂約未貼現現金流量(包括以訂約利率計算之利息支出；若屬浮息，則根據年結日之即期利率計算)及本集團可被要求付款之最早日期而得出：

#### 本集團

	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	總計 千港元
於二零一三年三月三十一日				
貿易及其他應付款項	<b>61,739</b>	-	-	<b>61,739</b>
借貸	<b>58,040</b>	<b>35,555</b>	<b>56,611</b>	<b>150,206</b>
	<b>119,779</b>	<b>35,555</b>	<b>56,611</b>	<b>211,945</b>
於二零一二年三月三十一日				
貿易及其他應付款項	28,884	-	-	28,884
借貸	32,455	25,982	57,715	116,152
	61,339	25,982	57,715	145,036

#### 本公司

	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	總計 千港元
於二零一三年三月三十一日				
貿易及其他應付款項	<b>784</b>	-	-	<b>784</b>
於二零一二年三月三十一日				
貿易及其他應付款項	-	-	-	-

## 合併財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 資本風險管理

本集團管理其資本之首要目標是要確保本集團能夠持續經營，繼續為股東提供回報，支持本集團穩定及發展；賺取與本集團經營中不同水平的業務及市場風險相符的保證金同時保持最佳的資本結構以減低資本成本。

為保持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股東之股息、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減少負債。

本集團根據資產負債比率監察資本。該項比率按照於各年末的計息負債總額除以於各年末的總權益計算。

於年結日的資產負債比率如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
借貸總額(附註19)	141,970	108,644
權益總額	270,942	165,451
資產負債比率	52.4%	65.7%

#### (c) 公平值估計

有關該等資產及負債期限短，貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、應收客戶合約工程款項及銀行結餘的賬面值減去減值撥備，乃其合理概約公平值。

有關該等借貸的利率為市場利率，借貸的賬面值為其合理概約公平值。

### 4 重要會計估計及判斷

本集團不斷評估編製財務報表所使用的估計及判斷，並以過往經驗及包括在該等情況下對未來事件相信為合理期望等其他因素作為基礎。所得的會計估計如其定義，很少會與相關實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計和假設討論如下。



## 合併財務報表附註

### 4 重要會計估計及判斷(續)

#### (a) 物業、廠房及設備的可用年期及減值

本集團於物業、廠房及設備方面擁有大量投資。為確定各報告期間的折舊支出金額，本集團須估計物業、廠房及設備的可用年期。

該等資產的可用年期乃於購入時經考慮未來技術變革、業務發展及本集團的策略後作出估計。本集團每年進行檢討以評估有關估計可用年期是否適當。有關檢討經考慮於有關情況下或事件中的任何不可預見不利變動，包括預測經營業績下滑、行業或經濟趨勢逆轉及技術進步迅速。本集團根據檢討結果延長或縮短可用年期及／或計提減值撥備。

當有事件或情況轉變顯示可能無法收回賬面值時檢討物業、廠房及設備有否減值。在資產減值領域，要求有管理層判斷，尤其是評估：(i) 有否出現可能實際顯示有關資產可能無法回收；(ii) 資產賬面值是否獲得可收回款項(即公平值減銷售成本或以業務持續使用資產為基礎估計的有關日後現金流量兩者中的較高者)的支持；及(iii) 編製現金流量預測時使用的適當主要假設，包括有關現金流量預測是否以適用比率折現。倘管理層就評估減值所選假設(包括現金流量預測所用貼現率或增長率假設)有所變更，對減值檢測所用現值淨額或有影響，從而或影響本集團的財務狀況及經營業績。

#### (b) 應收款項減值

管理層釐定貿易及其他應收款項及應收客戶合約工程款項的減值撥備。此項估計乃根據客戶的信貸記錄，以及現行市況釐定。管理層於各財務狀況表日須重新評估有關撥備。

於評估各客戶之應收款項之可收回性時須作出重大判斷。於作出判斷時，管理層考慮多項因素，例如跟進程序、客戶付款趨勢，包括其後付款及客戶財務狀況。倘本集團客戶財務狀況變壞，引致其償還能力減值，則可能須作出額外撥備。

## 合併財務報表附註

### 4 重要會計估計及判斷(續)

#### (c) 商譽減值

本集團每年測試商譽是否出現任何減值。就減值檢討而言，商譽可收回金額乃根據使用價值之計算方法釐定。使用價值之計算方法主要利用按管理層批准之五年財務預算計算之現金流量預測及五年期終估計最終價值。編製批准預算涵蓋期間之現金流量預測涉及若干假設及估計。主要假設包括增長率及選擇反映有關風險之折現率。管理層編製反映實際及往年表現之財政預算，亦同時編製市場發展預測。釐定現金流量預測所採納之主要假設時須作出判斷，而主要假設之變動可對此等現金流量預測造成影響，因而影響減值檢討之結果。於二零一二年及二零一三年三月三十一日，管理層基於評估並不知悉商譽有任何減值。

#### (d) 建築合約

項目收益確認取決於管理層參照獨立測量師頒發的建築工程就建築合約總結果的估計。隨著合約工程進度，本集團審查及修訂每一份建築合約之合約收益、合約成本、後加工程及索償撥備之估計。建築成本預計由管理層不時參考主要承包商、供應商及售賣方提供之報價單加上管理層之經驗為基礎而釐定。為確保預算準確及更新，管理層對管理預算進行週期審查，比較預計金額及實際金額之差別。索償撥備首先按建築工程竣工遞延的工程天數基準及按與客戶協商釐定。管理層對撥備金額定期作出檢討。

由於估計總合約收益、合約成本、後加工程及索償撥備需運用重大的判斷，因而或會影響完工百分比及工程溢利之計算。

管理層根據最新可得資料，其中包括詳細合約估值，對合約成本及收益作出判斷。在許多情況下，結果反映跨越超過一個報告期間的長期合約責任預期成果。合約成本及收益受到多種取決於未來事件結果的不確定因素影響，及經常需隨著事態發展及不確定因素的解決進行修訂。合約成本及收益的估計定期更新，重大變動透過完善的內部檢討程序凸顯出來。特別是，內部檢討著重於時效及付款確認，以及合約範圍或索償變化產生的任何未經同意的收入的賬齡及可收回性。會計估計變動的影響其後反映於持續業績。

## 合併財務報表附註

### 4 重要會計估計及判斷(續)

#### (e) 訴訟撥備

當為訴訟及其他項目計入撥備時，本集團於考慮已知法律索償及本集團作出或面對的訴訟時，已聽取內部及外部建議，謹慎評估一項索償或訴訟發生的可能性。本集團基於很大可能面對的結果，已對面對的法律索償及訴訟作出適當撥備，但並無對管理層認為不大可能發生的作出撥備。

### 5 收益及分部資料

收益，亦為本集團之營業額，指正常業務過程中的建築合約的合約總收入及機械租賃收入。各年內已確認收益及其他收入及收益淨額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>營業額</b>		
建築合約收入	<b>593,742</b>	302,571
機械的租金收入	<b>4,249</b>	10,551
	<b>597,991</b>	313,122
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>其他收入及收益淨額</b>		
償付法律費用	<b>5,203</b>	-
出售物業、廠房及設備收益	<b>112</b>	64
其他	<b>513</b>	58
	<b>5,828</b>	122

## 合併財務報表附註

### 5 收益及分部資料(續)

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者(即董事會)提供的內部報告一致。由於本集團主要於香港澳門及從事地基以及機械租賃業務，其面臨相似業務風險，且資源基於對提升整體價值而非任何特定單位以有利本集團的原則分配，本集團主要經營決策者認為本集團的表現評估應基於本集團整體除所得稅前溢利。因此，管理層認為根據香港財務報告準則第8號要求只有一個營運分部。

本集團主要於香港及澳門營運，而其收益來自以下地區：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港		
澳門	521,272	313,122
	76,719	-
	597,991	313,122

償付法律費用指就本集團於過往訴訟產生的法律費用而收取自一名客戶的賠償，此過往訴訟已於截至二零一二年三月三十一日止年度解決。

截至二零一三年三月三十一日止年度，有兩名(二零一二年：四名)客戶個別對本集團的收益貢獻超過10%。來自該等客戶的總收益佔本集團截至二零一三年三月三十一日止年度總收益約37%(二零一二年：約48%)。

## 合併財務報表附註

### 6 按性質分類的開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售成本		
建築材料成本	<b>226,878</b>	115,442
分包費用	<b>144,992</b>	56,638
員工成本(附註7)	<b>77,305</b>	54,234
自有資產折舊(附註13)	<b>15,999</b>	10,220
金融租賃下的資產折舊(附註13)	<b>18,656</b>	16,918
	<b>483,830</b>	253,452
行政開支		
核數師薪酬	<b>1,720</b>	730
樓宇管理費	<b>318</b>	303
員工成本，包括董事酬金(附註7)	<b>14,524</b>	9,561
折舊(附註13)	<b>1,111</b>	1,005
土地及樓宇的經營租金	<b>1,943</b>	2,615
運輸	<b>2,134</b>	1,975
法律及專業費用	<b>9,103</b>	5,362
保險	<b>1,998</b>	821
維修及保養	<b>2,816</b>	1,405
其他開支	<b>2,252</b>	2,036
	<b>37,919</b>	25,813
銷售成本及行政開支總額	<b>521,749</b>	279,265

### 7 僱員福利開支，包括董事酬金

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金、工資及津貼	<b>89,207</b>	61,943
退休福利支出		
一定額供款計劃	<b>2,622</b>	1,852
	<b>91,829</b>	63,795

本集團根據強制性公積金(「強積金」)計劃條例的規定，在香港設有兩種定額供款計劃。該等計劃下之所有資產由獨立基金管理與本集團之資產分開持有。強積金供款計劃根據強積金計劃條例執行。

根據強積金計劃，本集團(僱主)及其香港僱員按強積金計劃條例所界定，各自須每月按僱員相關收入之5%向該計劃作出供款。本集團及僱員每月供款以於二零一二年六月一日前1,000港元及其後1,250港元(二零一二年：1,000港元)為上限，超出的供款則屬自願性質。供款即時悉數歸屬僱員。

於二零一三年三月三十一日，概無供款被沒收(二零一二年：無)。

## 合併財務報表附註

### 8 董事酬金

(a) 董事酬金

董事於年內的酬金載列如下：

	薪金、工資		退休金供款		總計
	袍金 千港元	及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	計劃 千港元	
<b>截至二零一三年三月三十一日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
何家聰博士	1,000	-	-	-	1,000
何智凌先生	-	911	228	15	1,154
鄭永安先生	-	960	-	15	975
<b>獨立非執行董事</b>					
卓育賢先生	132	-	-	-	132
程國灝先生	132	-	-	-	132
譚德機先生	132	-	-	-	132
<b>非執行董事</b>					
梁志漢先生	158	-	-	-	158
	<b>1,554</b>	<b>1,871</b>	<b>228</b>	<b>30</b>	<b>3,683</b>
<b>截至二零一二年三月三十一日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
何家聰博士	-	-	-	-	-
何智凌先生	-	780	132	12	924
鄭永安先生	-	960	200	12	1,172
<b>獨立非執行董事</b>					
卓育賢先生	-	-	-	-	-
程國灝先生	-	-	-	-	-
譚德機先生	-	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>					
梁志漢先生	-	-	-	-	-
	-	1,740	332	24	2,096

年內，本集團並無向董事支付任何酬金，作為加入本集團或於加盟時之獎金或作為離職補償。年內，概無董事放棄或同意放棄收取任何酬金。

## 合併財務報表附註

### 8 董事酬金(續)

#### (b) 五名最高薪酬人士

其中三名(二零一二年：兩名)為董事，其薪酬披露於上文。截至二零一三年三月三十一日止年度，其餘兩名(二零一二年：三名)最高薪酬人士的薪酬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金、工資及津貼	1,920	2,580
酌情花紅	-	510
退休福利支出	15	24
	<b>1,935</b>	3,114

最高薪酬人士的薪酬介乎以下範圍：

	二零一三年	二零一二年
零港元至1,000,000港元	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	-	2
	<b>2</b>	3

年內，本集團概無向以上最高薪酬人士支付作為(i)加入本集團或加入本集團後的獎勵或(ii)作為本集團任何成員公司的董事或管理層的離職補償。有關人士並無同意放棄收取薪酬。

### 9 財務成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
融資租賃利息	3,504	1,793
須於五年內悉數償還的銀行借貸利息	417	304
	<b>3,921</b>	2,097

截至二零一三年三月三十一日止年度並無利息撥作資本(二零一二年：無)。

## 合併財務報表附註

### 10 所得稅開支

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團已分別就年內的估計應課稅溢利按稅率16.5%及12%計提香港利得稅及澳門所得稅撥備。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期所得稅		
— 香港利得稅	5,578	3,846
— 澳門所得稅	1,394	—
過往年度超額撥備		
— 香港利得稅	(20)	—
遞延所得稅	6,016	2,280
所得稅開支	12,968	6,126

本集團除所得稅前溢利的稅項與使用香港利得稅稅率所產生的理論金額兩者間的差額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除所得稅前溢利	78,149	31,882
按稅率16.5%計算(二零一二年：16.5%)	12,895	5,261
其他司法權區不同稅率之影響	(559)	—
毋須課稅收入	(43)	(36)
不可扣稅開支	1,650	920
未確認暫時性差異	(957)	—
確認並無遞延所得稅資產之稅項虧損	2	—
過往年度超額撥備	(20)	(19)
所得稅開支	12,968	6,126



## 合併財務報表附註

### 11 每股盈利

#### 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。計算每股基本盈利之普通股加權平均數已就其已發行股份之影響作出追溯調整，該影響有關於二零一二年九月十一日之重組及於二零一二年十月十八日之普通股資本化發行，詳情載於附註23。

	二零一三年	二零一二年
本公司權益持有人應佔溢利(千港元)	<b>65,181</b>	25,756
計算每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	<b>258,699</b>	225,000
每股基本盈利(港仙)	<b>25.2</b>	11.4

#### 攤薄

由於截至二零一三年三月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股(二零一二年：無)，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

### 12 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已付中期(附註i)	-	9,300
已付特別(附註ii)	<b>20,000</b>	-
每股普通股7港仙末期、建議(附註iii)	<b>21,000</b>	-
	<b>41,000</b>	9,300

#### 附註：

- (i) 根據於二零一一年十月六日通過的決議案，若干組成本集團的附屬公司宣派有關截至二零一二年三月三十一日止年度的中期股息9,300,000港元，該金額於二零一一年十月六日支付。
- (ii) 根據於二零一二年五月二十八日通過的決議案，若干組成本集團的附屬公司於本公司股份發售前宣派有關截至二零一三年三月三十一日止年度的特別股息20,000,000港元，該金額於二零一二年五月支付。
- (iii) 於二零一三年六月二十七日舉行的會議，董事建議支付截至二零一三年三月三十一日止年度的末期股息每股普通股7港仙，總值21,000,000港元。該建議股息並不反映於此等財務報表的應付股息，但將反映為截至二零一四年三月三十一日止年度保留盈利的約數。

## 合併財務報表附註

### 13 物業、廠房及設備

	機器 千港元	辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	傢俬及 裝置 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>					
於二零一一年四月一日	187,901	1,457	2,345	534	192,237
添置	42,276	-	330	-	42,606
出售	-	-	(172)	-	(172)
撇銷	-	(1,022)	-	(277)	(1,299)
於二零一二年三月三十一日	230,177	435	2,503	257	233,372
<b>累計折舊</b>					
於二零一一年四月一日	32,136	946	640	534	34,256
年內支出(附註6)	27,138	292	713	-	28,143
出售	-	-	(155)	-	(155)
撇銷	-	(1,022)	-	(277)	(1,299)
於二零一二年三月三十一日	59,274	216	1,198	257	60,945
<b>賬面淨值</b>					
於二零一二年三月三十一日	170,903	219	1,305	-	172,427
<b>成本</b>					
於二零一二年四月一日	<b>230,177</b>	<b>435</b>	<b>2,503</b>	<b>257</b>	<b>233,372</b>
添置	<b>117,593</b>	<b>630</b>	<b>791</b>	<b>-</b>	<b>119,014</b>
出售	<b>(11,986)</b>	<b>-</b>	<b>(108)</b>	<b>-</b>	<b>(12,094)</b>
於二零一三年三月三十一日	<b>335,784</b>	<b>1,065</b>	<b>3,186</b>	<b>257</b>	<b>340,292</b>
<b>累計折舊</b>					
於二零一二年四月一日	<b>59,274</b>	<b>216</b>	<b>1,198</b>	<b>257</b>	<b>60,945</b>
年內支出(附註6)	<b>34,656</b>	<b>293</b>	<b>817</b>	<b>-</b>	<b>35,766</b>
出售	<b>(2,896)</b>	<b>-</b>	<b>(108)</b>	<b>-</b>	<b>(3,004)</b>
於二零一三年三月三十一日	<b>91,034</b>	<b>509</b>	<b>1,907</b>	<b>257</b>	<b>93,707</b>
<b>賬面淨值</b>					
於二零一三年三月三十一日	<b>244,750</b>	<b>556</b>	<b>1,279</b>	<b>-</b>	<b>246,585</b>

- (a) 融資租賃下若干機械以銷售及回租安排。由於有關機器的公平值與賬面值並不重大差異，故並無就該等交易確認出售盈虧。

## 合併財務報表附註

### 13 物業、廠房及設備(續)

(a) (續)

於二零一三年三月三十一日，本集團為融資租賃項下的承租人的機器的賬面淨值分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
成本 — 資本化融資租賃	<b>194,235</b>	155,830
累積攤銷	<b>(51,301)</b>	(37,902)
賬面淨值	<b>142,934</b>	117,928

於二零一三年三月三十一日，本集團總賬面淨值約12,390,000港元(二零一二年：約13,537,000港元)的機器用作銀行借貸抵押。

- (b) 截至二零一三年三月三十一日止年度，約4,249,000港元(二零一二年：約10,551,000港元)有關租賃機器的租賃收入計入合併綜合收益表(附註5)。
- (c) 機器包括以下本集團於報告期末根據經營租賃作為出租人的金額：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
成本	-	7,880
累計折舊	-	(3,308)
賬面淨值	-	4,572

## 合併財務報表附註

### 14 商譽

	千港元
於二零一二年及二零一三年三月三十一日	<u>13,022</u>

#### 商譽減值測試

商譽分配至本集團基建業務已確認的現金產生單位（「現金產生單位」）。

現金產生單位的可收回金額是基於可使用價值確定。該等計算使用已被管理層核准的五年期財務預算中的現金流量預算計算得出。超過五年期之現金流量被推算使用下述估計增長率進行計算。管理層估計能反映貨幣時間值及有關行業特定風險的市場評估的稅前折現率。

五年期財務預算的主要假設及用於使用價值計算的其他主要假設如下：

	二零一三年	二零一二年
平均增長率(附註a)	<b>5%</b>	5%
最終增長率	<b>2%</b>	2%
貼現率(附註b)	<b>14%</b>	14%

- (a) 平均增長率用於截至二零一八年三月三十一日的五年期預算。
- (b) 所用貼現率為稅前及反映有關業務的特定風險。
- (c) 假設增長率減少五十個基準點，及貼現率增長五十個基準點，仍有足夠空間，及並不須就於二零一三年三月三十一日的商譽計額外減值支出。

## 合併財務報表附註

### 15 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
合約應收款項	<b>111,220</b>	59,398	-	-
保留應收款項	<b>41,272</b>	19,452	-	-
貿易應收款項總額	<b>152,492</b>	78,850	-	-
其他應收款項、按金及預付款項(附註d)	<b>11,344</b>	9,184	-	-
	<b>163,836</b>	88,034	-	-

附註：

- (a) 授予客戶的信貸期介於14至60日。貿易應收款項已港元計值。
- (b) 根據發票日期的本集團合約應收款項的賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0至30日	<b>105,533</b>	58,706
31至60日	<b>561</b>	353
61至90日	<b>537</b>	-
超過90日	<b>4,589</b>	339
	<b>111,220</b>	59,398

於二零一三年三月三十一日，約105,533,000港元(二零一二年：約58,706,000港元)的合約應收款項尚未逾期，於二零一三年三月三十一日，約5,687,000港元(二零一二年：692,000港元)港元已逾期但未減值。該等有關來自近期無拖欠歷史的若干獨立客戶的合約應收款項，因此並無作出撥備。於二零一三年三月三十一日，並無貿易應收款項(二零一二年：零)已減值。

於二零一三年三月三十一日，保留應收款項尚未到期，及已根據各自合約條款償還。

- (c) 貿易及其他應收款項內的其他類別並不包括減值資產。本集團並無持有任何擔保抵押。
- (d) 於二零一三年三月三十一日的該金額指購買材料的預付款項。於二零一二年三月三十一日的該金額指購買材料的預付款項及上市開支。

## 合併財務報表附註

### 16 應收客戶合約工程款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
成本加應佔溢利減可預測虧損	<b>168,368</b>	13,144
減：截至目前的工程進度收款	<b>(147,067)</b>	(10,382)
應收客戶合約工程款項	<b>21,301</b>	2,762

於二零一三年三月三十一日，並無應收客戶合約工程的墊款。於二零一三年三月三十一日，截至目前的工程進度收款包括保留應收款項約14,349,200港元（二零一二年：1,254,000港元）。

### 17 於一間附屬公司的權益—本公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一間附屬公司的投資	<b>10</b>	—
應付一間附屬公司貸款(附註(a))	<b>28,000</b>	—
	<b>28,010</b>	—
應收附屬公司款項(附註(b))	<b>11,446</b>	—

附註：

- (a) 授予一間附屬公司的貸款為無抵押及免息。該貸款並不須按本公司要求於二零一四年三月三十一日或之前償還；及本公司不應要求還款，除非及直至所有其他附屬公司對其他債權人負債及承擔獲悉數償還及信納。
- (b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。該等結餘的賬面值以港元計值及由於其短期日約等於其公平值。

## 合併財務報表附註

### 18 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行現金	<b>57,957</b>	46,551	<b>6,912</b>	-
手頭現金	<b>138</b>	58	-	-
現金及現金等價物	<b>58,095</b>	46,609	<b>6,912</b>	-

附註：

(a) 現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	<b>57,622</b>	46,550	<b>6,912</b>	-
澳門幣	<b>388</b>	-	-	-
歐元	<b>44</b>	18	-	-
美元	<b>23</b>	18	-	-
澳元	<b>18</b>	23	-	-
	<b>58,095</b>	46,609	<b>6,912</b>	-

(b) 銀行現金基於每日銀行存款利率按浮率賺得利息。

## 合併財務報表附註

### 19 借貸

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動		
融資租賃負債(附註b)	<b>88,305</b>	79,770
	<b>88,305</b>	79,770
流動		
銀行借貸(附註a)	<b>8,250</b>	10,563
融資租賃負債(附註b)	<b>45,415</b>	18,311
	<b>53,665</b>	28,874
總借貸	<b>141,970</b>	108,644

附註：

(a) 銀行借貸

於二零一三年三月三十一日，本集團有以下銀行貸款：

- 2,215,000港元(二零一二年：零)，每次提款足六個月後償還及按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)年利率加3%計息；
- 189,000港元(二零一二年：460,000港元)，期限至二零一三年十一月及按最優惠年利率計值；
- 3,580,000港元(二零一二年：5,451,000港元)，期限至二零一四年及按一個月香港銀行同業拆息年利率加2%，並須每年檢討；及
- 2,266,000港元(二零一二年：4,652,000港元)，期限至二零一五年及按一個月香港銀行同業拆息年利率加2.5%，並須每年檢討。

銀行借貸以港元列值。

根據香港詮釋第5號「財務報表之列報 — 借款人對有償還要求條款之有期貨款之歸類」，銀行借貸分類為流動負債。根據償還計劃而不考慮按要償還條款，銀行借貸將按以下日期償還：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
1年內	<b>6,440</b>	4,527
1至2年	<b>1,810</b>	4,225
2至5年	-	1,811
	<b>8,250</b>	10,563



## 合併財務報表附註

### 19 借貸(續)

(b) 融資租賃負債

由於已租賃資產的權利在拖欠情況下歸屬出租人，故租賃負債有抵押。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
融資租賃負債總額 — 最低租賃付款		
1年內	<b>39,232</b>	21,527
1年後但於5年內	<b>102,604</b>	83,696
	<b>141,836</b>	105,223
融資租賃未來租賃支出	<b>(8,116)</b>	(7,142)
融資租賃負債現有價值	<b>133,720</b>	98,081

融資租賃負債現有價值如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
1年內	<b>45,415</b>	18,311
1年後但於5年內	<b>88,305</b>	79,770
	<b>133,720</b>	98,081

所有融資租賃負債的賬面值以港元列值。

- (c) 於二零一三年三月三十一日，本集團有承諾銀行借貸(包括融資租賃負債)分別800,000港元(按目前最優惠年利率計息)、370,000港元(按固定年利率2.5%計息)及232,182,000港元(按香港銀行同業拆息年利率加2%至3.5%計息)。

於二零一二年三月三十一日，本集團有承諾銀行借貸(包括融資租賃負債)800,000港元(按目前最優惠年利率計息)及130,678,000港元(按香港銀行同業拆息年利率加2%至3.5%計息)。

該等承諾銀行借貸須每年檢討。於二零一三年三月三十一日，未提取銀行借貸為82,953,000港元(二零一二年：18,980,000港元)。

該等銀行借貸由本集團於二零一三年及二零一二年三月三十一日賬面淨值總額分別為155,324,000港元及131,465,000港元的機器擔保(附註13)。

## 合併財務報表附註

### 20 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應付款項	<b>55,221</b>	25,499	–	–
建築成本預提款項	<b>4,854</b>	1,372	–	–
其他預提款項(附註(c))	<b>3,005</b>	2,013	<b>784</b>	–
	<b>63,080</b>	28,884	<b>784</b>	–

附註：

- (a) 貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若，及以港元列值。
- (b) 供應商授予的支付條款為自有關購買發票日期起計14至60日。

根據發票日期的本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
0至30日	<b>36,432</b>	23,313
31至60日	<b>6,974</b>	1,413
61至90日	<b>9,847</b>	97
超過90日	<b>1,968</b>	676
	<b>55,221</b>	25,499

- (c) 其他預提款項主要來自購買機器及預提法律及專業開支。

## 合併財務報表附註

### 21 遞延稅項

遞延稅項資產分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
— 於超過12個月後應償付的遞延稅項資產	71	84
— 於12個月內應償付的遞延稅項資產	-	-
	<b>71</b>	84

遞延稅項負債分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
— 於超過12個月後應償付的遞延稅項負債	(23,344)	(17,734)
— 於12個月內應償付的遞延稅項負債	(536)	(143)
	<b>(23,880)</b>	(17,877)

年內，不計及同一稅務司法權區結餘的抵銷，遞延稅項資產及負債的變動如下：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
遞延稅項資產／(負債)			
於二零一一年四月一日	(15,628)	115	(15,513)
於合併綜合收益表中列支(附註10)	(2,249)	(31)	(2,280)
於二零一二年三月三十一日	(17,877)	84	(17,793)
於二零一二年四月一日	(17,877)	84	(17,793)
於合併綜合收益表中(列支)／計入(附註10)	(8,652)	2,636	(6,016)
於二零一三年三月三十一日	(26,529)	2,720	(23,809)

## 合併財務報表附註

### 22 金融工具分類

#### (a) 本集團

	貸款及應收款項	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>資產負債表所列的資產</b>		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	<b>156,555</b>	82,402
應收客戶合約工程款項	<b>21,301</b>	2,762
現金及現金等價物	<b>58,095</b>	46,609
<b>總計</b>	<b>235,951</b>	131,773

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>資產負債表所列的負債</b>		
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	<b>61,739</b>	28,884
借貸(不包括融資租賃負債)	<b>8,250</b>	10,563
融資租賃負債	<b>133,720</b>	98,081
<b>總計</b>	<b>203,709</b>	137,528

#### (b) 本公司

	貸款及應收款項	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>資產負債表所列的資產</b>		
應付一間附屬公司貸款	<b>28,000</b>	-
應收附屬公司款項	<b>11,446</b>	-
現金及現金等價物	<b>6,912</b>	-
<b>總計</b>	<b>46,358</b>	-

## 合併財務報表附註

### 22 金融工具分類(續)

(b) 本公司(續)

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產負債表所列的負債		
貿易及其他應付款項	784	-
總計	784	-

### 23 股本及股份溢價

	每股0.01 港元的 普通股 股份數目	面值 千港元
法定：		
於二零一二年三月三十一日的普通股	38,000,000	380
於二零一三年三月三十一日的普通股	2,000,000,000	20,000
已發行及繳足：		
於二零一二年三月三十一日的普通股	1	-
發行股份	999,999	10
根據資本化發行發行股份	224,000,000	2,240
根據股份發售發行股份	75,000,000	750
於二零一三年三月三十一日的普通股	300,000,000	3,000

本公司於二零一一年四月十五日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股普通股，每股面值0.01港元。於註冊成立時，本公司發行1股0.01港元的普通股予認購人，其後轉讓予Leading Win。

於二零一二年九月十一日，根據股東決議案，本公司法定股本增加至20,000,000港元，分為2,000,000,000股普通股，每股面值0.01港元。同日，本公司就上文附註1(b)所述重組配發及發行999,999股每股0.01港元悉數入賬列為繳足的普通股予Leading Win。

## 合併財務報表附註

### 23 股本及股份溢價(續)

於二零一二年十月十八日，本公司於其股份發售按發售價每股普通股0.88港元發行75,000,000股每股面值0.01港元的普通股。因此，將股份發行成本5,690,000港元資本化後，於合併財務狀況表已確認權益60,310,000港元，包括股份溢價賬進賬的59,560,000港元。同日，本公司透過根據於二零一二年九月十一日通過的決議案將股份溢價賬進賬額中的款項2,240,000港元資本化，配發及發行合共224,000,000股悉數入賬列為繳足的每股0.01港元的本公司普通股予於二零一二年九月十一日營業時間結束時本公司股東名冊所列的本公司股份持有人。

### 24 其他儲備

#### (a) 合併儲備

於二零一二年三月三十一日，合併儲備指One Million於二零一零年五月十八日為收購新利全部股權而發行普通股的面值與新利已發行股本的差額。

於二零一三年三月三十一日，合併儲備指本公司於重組期間為收購One Million全部股權而發行普通股的面值及承前合併儲備。

#### (b) 股本儲備

股本儲備指One Million為收購實力及廣盈全部股權而發行股份的面值與Leading Win向實力及廣盈當時股東發行股份的公平值的差額。後者被視為Leading Win向One Million的注資。

#### (c) 本公司權益持有人應佔虧損約14,736,000港元(二零一二年：零)已於本公司財務報表中列賬。

## 合併財務報表附註

### 25 合併現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利與經營產生的現金淨額的調節表

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除所得稅前溢利	<b>78,149</b>	31,882
按下列各項調整：		
折舊	<b>35,766</b>	28,143
出售固定資產收益	<b>(112)</b>	(64)
利息開支	<b>3,921</b>	2,097
營運資金變動前經營溢利	<b>117,724</b>	62,058
貿易及其他應收款項增加	<b>(75,802)</b>	(10,526)
應收客戶合約工程款項(增加)/減少	<b>(18,539)</b>	1,094
一間關連公司結餘減少	-	59
貿易及其他應付款項增加/(減少)	<b>34,196</b>	(5,445)
經營產生的現金淨額	<b>57,579</b>	47,240

(b) 非現金交易

截至二零一三年三月三十一日止年度，根據借貸安排購買機器45,245,000港元。

### 26 承擔

(a) 資本承擔 — 本集團

於財務狀況表日期尚未於財務報表撥備的未償還資本承擔如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已訂約但尚未撥備	-	20,145

## 合併財務報表附註

### 26 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔 — 本集團作為承租人

於財務狀況表日期，根據不可撤銷經營租賃未來應付的最低租賃付款總額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
不多於1年	<b>2,270</b>	1,331
1至5年	<b>137</b>	1,426
	<b>2,407</b>	2,757

本集團為經營租賃下若干物業的承租人。該等租賃主要用於經營初始一至兩年的時間，可於重新磋商所有條款時重續租約。概無租賃包括或然租賃。

(c) 經營租賃承擔 — 本集團作為出租人

於財務狀況表日期，根據不可撤銷經營租賃未來應收的最低租賃應收款總額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
不多於1年	-	103

本集團為經營租賃下若干機械項目的承租人。該等租賃初步為期一至兩年，且並無包括或然租賃。



## 合併財務報表附註

### 27 關連方交易

關連方為該等有能力控制、聯合控制或在作出財務或經營決策時能對其他方行使重大影響力的人士。倘受限於共同控制或聯合控制，亦被視為關連方。關連方可為個人或其他實體。

(a) 於截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，與本集團有交易的關連方如下：

關連方名稱	與本集團的關係
超怡集團有限公司(「超怡」)	本公司一名董事擁有權益的關連公司
實力集團有限公司(「實力集團」)	本公司一名董事擁有權益的關連公司

(b) 以下概述除財務報表其他披露外，根據本集團與關連方於正常及一般業務過程中達成的條款進行的主要關連方交易：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已付以下租金		
— 超怡	285	285
— 實力集團	285	285
	570	570

(c) 董事(指主要管理人士)於年內的薪酬披露於附註8。

## 合併財務報表附註

### 28 或然負債

於各財務狀況表日期，本集團有以下或然負債：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就建築合約履約保證的擔保	14,122	5,492

#### (a) 待決訴訟

於二零一三年三月三十一日，有一項對本集團作出的未解決人身傷害案件。該索償有關本集團的僱員，其聲稱於受僱過程中在本集團建築場地期間受到人身損害。該等索償由保險公司處理跟進及由強制保險保障。本公司董事評估該案件，並認為不會對本集團財務狀況造成重大影響。合併財務報表中並無就該等案件作出撥備。

於二零一二年八月，香港特別行政區政府勞工處對本集團提出兩項指控，而於二零一三年二月，就一宗於二零一二年三月發生的意外香港特別行政區政府屋宇署對本集團提出一項指控，指稱本集團未能為其於地盤工作的工人提供一個安全環境及准許工作。截至批准此等財務報表日期，本集團並無就所有傳票答辯。下一次聆訊將於二零一三年七月在裁判法院舉行。由於本集團相信，在盡可能合理程度下，其已為其所有於地盤工作的工人提供安全環境，並將抗辯所有指控。倘若本集團並不成功及被定罪，本集團或須支付最高達2,000,000港元罰款，而本集團的保單並無保障。董事會認為管理層就有關三項指控的責任金額(如有)作出可靠估計仍然為時尚早。此外，本集團控股股東已訂立以本集團為受益人的彌償契據，就所有申索、付款、訴訟、傷害、償付款項及任何本集團因該等三個程序而將產生或承擔的相關成本及開支提供彌償。倘本集團行使彌償契據，該等彌償將作為控股股東的出資於權益確認進賬。

## 過往經營業績的管理層討論與分析

下文分別載列本集團截至二零一四年十二月三十一日止九個月以及截至二零一四年三月三十一日、二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止十二個月的經營業務之管理層討論與分析。以下所載資料主要摘錄自本公司相關年度報告「管理層討論與分析」一節，以提供所示期間有關本集團財務狀況及經營業績的進一步資料。該等摘錄資料乃於收購事項前編製，且談及其原始刊發日期。本公司的通函及意向自該日起有所改變，故讀者不應過份倚賴有關資料，特別是載有或有關前瞻性或未來陳述的資料。

### 截至二零一四年十二月三十一日止九個月

#### 更改財政年度年結日

根據董事會於二零一四年十一月二十四日通過的決議案，本公司的財政年度年結日由三月三十一日更改為十二月三十一日。因此，目前財務期間涵蓋由二零一四年四月一日至二零一四年十二月三十一日止九個月期間（「報告期」），而去年數字則涵蓋由二零一三年四月一日至二零一四年三月三十一日止十二個月期間（「截至二零一四年三月三十一日止年度」），其未必能與本期間顯示的金額比較。

#### 業務回顧

於報告期內，本集團的主要收入來源為建築業務，而由於大部分機械於報告期內獲全面使用，故機械租賃所得收益微不足道。地理上，香港仍為本集團的主要市場，於報告期內佔總收益約83.0%（截至二零一四年三月三十一日止年度：約72.7%）。

#### 建築業務

本集團所承接的建築項目大致可分為地基工程及專門為樁基工程提供的附屬服務。本集團承接香港及澳門公營機構（包括樓宇及基建相關項目）及私營機構的地基工程相關項目。

於報告期內，本集團建築合約所得收益約為956,300,000港元（截至二零一四年三月三十一日止年度：約1,218,200,000港元）。於報告期內，本集團已開展多項新大型工程，包括將軍澳市地段第95號、石硤尾邨第六期、青衣市地段第181號及馬鞍山沙田市地段第482號，總合約金額約為1,500,000,000港元。後面三個項目乃於報告期最後一季獲得。此等項目連同其他進行中的大型項目（包括荃

灣市地段第402號、元朗市地段第518號及澳門路氹)的收益約為711,500,000港元(截至二零一四年三月三十一日止年度：約716,500,000港元)。

## 財務回顧

### 收益

於報告期內，本集團的總收益約為957,900,000港元(截至二零一四年三月三十一日止年度：約1,218,200,000港元)。於報告期內，香港項目產生的收益約為794,900,000港元(截至二零一四年三月三十一日止年度：約885,400,000港元)，而澳門項目產生的收益則約為163,000,000港元(截至二零一四年三月三十一日止年度：約332,800,000港元)。機械租賃所得收益僅約為1,700,000港元(截至二零一四年三月三十一日止年度：約10,000港元)。

### 毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為18.1%(截至二零一四年三月三十一日止年度：約18.7%)。儘管報告期內的勞工成本及分包商費用相對於去年持續增加，惟本集團透過優化地基設計、更具競爭力的分包商遴選過程，同時亦相應調整建築項目投標價，成功達致成本效益，以反映成本上升及維持毛利率。

### 一般及行政開支

於報告期內，本集團的一般及行政開支約為44,800,000港元(截至二零一四年三月三十一日止年度：約39,100,000港元)，佔本集團總收益約4.7%(截至二零一四年三月三十一日止年度：約3.2%)，此乃主要由於報告期內所產生員工成本(包括董事酬金)增加及授予購股權所致。

### 純利

於報告期內，本集團錄得本公司擁有人應佔純利約106,300,000港元(截至二零一四年三月三十一日止年度：純利約155,800,000港元)。

### 前景

於報告期後及截至本年報日期，本集團剛獲得觀塘內地段第402號及沙田市地段第578號的地基建築工程，合約金額合共為615,700,000港元。隨著香港對建築工程的需求持續，管理層預期未來將會有大量投標機會。

完成澳門路氹一系列的地基項目後，本集團擬於未來在其他亞太地區進行可能出現的地基工程。此外，透過利用其中一間附屬公司的現有上蓋建築許可證，本集團擬於未來數年鞏固上蓋建築業務。本集團將物色不同機會，長遠提高股東價值並為股東帶來豐厚回報。

## 債務及資產押記

本集團的計息銀行借貸總額(包括銀行貸款及融資租賃)由二零一四年三月三十一日約197,000,000港元增加至二零一四年十二月三十一日約215,500,000港元。所有借貸均以港元計值。銀行借貸乃按浮動利率計息。本集團目前並無利率對沖政策，而本集團持續監察利息風險，並於有需要時考慮對沖任何過高風險。

此等銀行融資乃以本集團的物業、廠房及設備作擔保，於二零一四年十二月三十一日及二零一四年三月三十一日，此等物業、廠房及設備的總賬面淨值分別約為213,600,000港元及約172,400,000港元。

## 流動資金、財務資源及資本架構

本集團主要透過股東注資、銀行借貸及經營活動所得現金流入為流動資金及資本需求提供資金。

於二零一四年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘約113,100,000港元(於二零一四年三月三十一日：約188,900,000港元)，當中約86.9%以港元持有，而其餘的則主要以澳門元持有。現金及銀行結餘減少主要由於二零一四年六月三十日分派現金特別股息每股0.50港元，總額為150,000,000港元所致。本集團於二零一四年十二月三十一日的資產負債比率(定義為總計息債務除以股東權益)約為58.7%(於二零一四年三月三十一日：約77.0%)。

於報告期內，本集團並無採用任何金融工具作對沖用途。

## 外匯

由於本集團主要在香港及澳門經營業務，且絕大部分來自其經營的收益及交易均以港元及澳門元結算，而本集團的資產與負債主要以港元及澳門元計值，故董事會認為本集團將有足夠外匯應付其外匯需要。於報告期內，本集團並無因匯率波動以致其經營或流動資金面臨任何重大困難或影響，亦無採納任何貨幣對沖政策或其他對沖工具。

## 附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售事項

於報告期內，本公司並無重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

## 資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團有資本承擔約12,400,000港元(於二零一四年三月三十一日：無)。

## 或然負債

除財務報表附註29所披露者外，於二零一四年十二月三十一日及二零一四年三月三十一日，本集團概無其他或然負債。

## 恢復公眾持股量、委任首席財務總監、變更公司秘書及授權代表以及更改公司名稱、股份簡稱及網站

青建發展有限公司完成向獨立承配人按每股2.40港元之價格配售41,645,000股本公司股份後，公眾持股量已於二零一四年六月恢復，有關詳情請參閱本公司日期為二零一四年六月二十三日之公告。

有關本公司委任首席財務總監、變更公司秘書及授權代表之事宜，請參閱本公司日期為二零一四年五月十二日之公告。

股東於二零一四年八月十一日舉行之股東週年大會上通過批准更改本公司名稱之特別決議案後，本公司已將其名稱由「新利控股有限公司(Sunley Holdings Limited)」更改為「青建國際控股有限公司(CNQC International Holdings Limited)」，有關詳情請參閱本公司日期為二零一四年七月九日、二零一四年八月十一日及二零一四年九月十六日之公告及本公司日期為二零一四年七月十一日之通函。本公司更改名稱後，本公司英文股份簡稱已更改為「CNQC INT'L」，中文股份簡稱則更改為「青建國際」，而本公司網站已更改為www.cnqc.com.hk。

## 僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團有310名全職僱員(於二零一四年三月三十一日：285名全職僱員)。本集團大部分僱員駐守香港。

本集團定期檢討僱員薪酬政策及待遇。除強制性公積金及內部培訓課程外，本集團亦根據個人表現評核而向僱員加薪及酌情授予花紅。

於報告期內，本集團產生的總薪酬成本約為137,800,000港元(截至二零一四年三月三十一日止年度：約142,100,000港元)。

### 購股權

於二零一四年六月二十七日，本公司建議根據二零一二年九月十一日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)，授出合共19,500,000份購股權(「購股權」)予若干董事、本集團僱員及顧問(統稱「承授人」)。購股權將使承授人可認購合共19,500,000股本公司股份，佔本公司於授出日期後已發行股本6.5%，惟受限於若干歸屬期。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一四年六月二十七日之公告。

### 末期股息

董事會並不建議就報告期派付末期股息(截至二零一四年三月三十一日止年度：零港元)。

截至二零一四年三月三十一日止十二個月

## 管理層討論與分析

於二零一四年二月十一日，Leading Win Management Limited (「Leading Win」) 與國清控股集團有限公司 (「國清」) 間接全資擁有之青建發展有限公司 (「青建」) 訂立協議 (「售股協議」)，據此，Leading Win 有條件同意出售而青建有條件同意購買 225,000,000 股股份，相當於本公司全部已發行股本 75%，現金代價為每股 2.40 港元。

售股協議已於二零一四年三月十七日完成。據此，青建成為 225,000,000 股本公司股份的股東，須就收購其或與其一致行動人士尚未擁有的全部本公司股份按每股 2.40 港元的價格提呈無條件強制性現金要約 (「現金要約」)。於二零一四年四月十一日現金要約結束後，青建擁有 265,790,000 股本公司股份，相當於本公司已發行股本約 88.6%。

於二零一四年六月二十日，青建作為賣方與一名獨立配售代理訂立配售協議，據此按每股 2.40 港元的價格向獨立承配人配售 41,645,000 股本公司股份 (「配售事項」)。配售事項將於二零一四年六月二十六日進行交收。於配售事項交收後，青建將持有 224,145,000 股本公司股份，相當於本公司已發行股本約 74.7%，而本公司將回復應有的公眾持股量。請另行參閱本公司日期為二零一四年六月二十三日有關配售事項的公告。

## 概覽

於報告期內，本集團的主要收入來源為建築業務。

## 建築業務

本集團所承接建築項目大致可分為地基工程及專門為樁基工程提供的附屬服務。年內，本集團主要承接香港及澳門私營機構的地基工程相關項目，包括樓宇及基建相關項目。

於報告期內，建築合約所得收益約為 1,218,200,000 港元 (二零一三年：約 593,700,000 港元)。有關收益大幅增加乃主要由於本集團所承接建築項目的數目及平均合約金額增加所致。於報告期內，本集團已承接多個大型地基新項目，例如北角油街 (合約金額：約 53,800,000 港元)、荃灣永順街 (合約金額：約 135,800,000 港元)、啟德發展 (合約金額：約 73,800,000 港元) 及澳門路氹 (合約金額：



約252,800,000港元)等項目。於報告期內，元朗市地段及丹桂村路項目繼續帶來約460,500,000港元之收益，佔總收益約37.8%。

### 機械租賃

鑒於本集團承接更多地基工程業務，於報告期內可供租賃閒置機械不多。報告期內來自機械租賃的收益僅約為11,000港元(二零一三年：約4,249,000港元)。

### 財務回顧

#### 營業額

於報告期內，本集團的總營業額約為1,218,200,000港元(二零一三年：約598,000,000港元)，較二零一三年同期增加約103.7%。總營業額大幅增加乃主要由於多個大型建築項目帶來更多收益及在香港及澳門承接更多項目所致。

#### 毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為18.7%(二零一三年：約19.1%)。儘管報告期內的勞工成本、建築材料成本及分包商費用相對於去年持續增加，惟本集團已相應調整建築項目投標價，以反映成本上升及維持毛利率。

#### 一般及行政開支

於報告期內，本集團的一般及行政開支約為39,100,000港元(二零一三年：約37,900,000港元)，較二零一三年所錄得金額增加約3.2%。此乃主要由於報告期內所產生員工成本(包括董事酬金)增加所致。

#### 純利

於報告期內，本集團錄得純利約155,800,000港元，較截至二零一三年三月三十一日止年度純利約65,200,000港元增加約138.9%。純利增加乃主要由於本集團擴大建築業務規模，令所得收益及毛利顯著增加所致。

## 業務回顧

### 按收入來源分析

於報告期內，本集團的主要收入來源來自建築業務的地基項目，佔本集團總營業額約100.0% (二零一三年：99.3%)。於報告期內，機械租賃佔餘下總營業額約0.0% (二零一三年：約0.7%)。

### 地區資料

地理上，香港仍為本集團的主要市場，於報告期內佔總收益約72.7% (二零一三年：87.2%)。本集團視澳門為建築業務的新興市場，於報告期內佔總營業額約27.3% (二零一三年：12.8%)。

## 未來展望

在青建成為本公司的控股股東後，預期青建可透過由豐富經驗的管理團隊監督本集團的地基工程及上蓋建築發展業務，加強其管理本集團的效率，並獲得有關本集團長遠業務策略規劃的意見。

在中國內地經濟持續發展所帶動下，預期於截至二零一五年三月三十一日止年度，香港經濟前景仍然穩健。有鑒於此，預期本集團於香港及澳門的地基工程業務將為本集團帶來穩定收入來源。於二零一四年五月，本集團獲判一項位於將軍澳的大型地基項目，合約價值約為582,000,000港元。

憑藉青建及其相關集團成員公司的支持，本集團將物色適當機會，將業務營運範圍擴展至建設上蓋建築及地區內物業發展業務，以長遠而言提高股東價值並為股東帶來豐厚回報。

## 債務及資產押記

本集團的計息銀行借貸總額(包括銀行貸款及融資租賃)由二零一三年三月三十一日約142,000,000港元增加至二零一四年三月三十一日約197,000,000港元。所有借貸均以港元計值。銀行借貸乃按浮動利率計息。本集團目前並無利率對沖政策，而本集團持續監察利息風險，並於有需要時考慮對沖任何過高風險。

該等銀行融資乃以本集團的物業、廠房及設備作擔保，於二零一四年及二零一三年三月三十一日，該等物業、廠房及設備的總賬面淨值分別約為172,400,000港元及155,300,000港元。

### 流動資金、財務資源及資本架構

本集團主要透過股東注資、銀行借貸及經營活動所得現金流入為流動資金及資本需求提供資金。

於二零一四年三月三十一日，本集團有現金及銀行結餘約188,900,000港元(二零一三年三月三十一日：約58,100,000港元)，當中約96.0%以港元持有。現金及銀行結餘增加主要由於來自經營活動的現金流入增加所致。本集團於二零一四年三月三十一日的資產負債比率(定義為總計息債務除以股東權益)約為77.0%(二零一三年三月三十一日：約52.4%)。

於報告期內，本集團並無採用任何重大金融工具作對沖用途。

### 外匯

於報告期內，由於本集團主要在香港及澳門經營業務，且絕大部分來自營運的收益及交易以港元及部分以澳門元結算，而本集團的資產與負債主要以港元計值，故董事認為本集團有足夠外匯應付其外匯需要。於報告期內，本集團並無因匯率波動而面臨任何重大困難或影響其經營或流動資金，而本集團亦無採納任何貨幣對沖政策或其他對沖工具。

### 附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售事項

於報告期內，本公司並無重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

### 或然負債

除財務報表附註28所披露者外，於二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，本集團概無其他或然負債。

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，本集團有285名全職僱員(二零一三年三月三十一日：241名全職僱員)。本集團大部分僱員駐守香港。

本集團定期檢討僱員酬金政策及待遇。除強制性公積金及內部培訓課程外，本集團亦根據個人表現評核而酌情授予員工花紅。

於報告期內，本集團產生的總薪酬成本約為142,100,000港元(二零一三年：約91,800,000港元)。

## 股息

本集團於二零一四年二月二十六日宣派現金特別股息每股0.50港元，總額為150,000,000港元。宣派特別股息須待售股協議完成後方告作實，而售股協議已於二零一四年三月十七日完成。

為保留財務資源以供本集團未來業務擴展及營運所用，董事會不建議就截至二零一四年三月三十一日止年度派付末期股息(二零一三年：每股7港仙，總額為21,000,000港元)。

截至二零一三年三月三十一日止十二個月

## 概覽

於報告期內，本集團有兩個主要收入來源，分別為建築業務及機械租賃。

### 建築業務

本集團承接的建築項目大概可分為地基工程及專門為樁基工程提供的附屬服務。本集團均承接香港及澳門公營機構(包括樓宇及基建相關項目)及私營機構的地基工程相關項目。

於報告期，建築合約所得收益約為593,742,000港元(二零一二年：約302,571,000港元)。該大幅增加主要由於本集團承接的建築項目的平均合約金額增加。於報告期內，本集團已承接多個大型地基項目，如元朗市地段(合約金額：約661,000,000港元)、通州街(合約金額：約139,000,000港元)及丹桂村路(合約金額：約106,900,000港元)。

### 機械租賃

除了承接建築工程外，於報告期內，本集團亦按短期基準內向第三方機械公司及承建商租賃若干閒置的機械，以盡量提高閒置機械的使用量。

於報告期，來自機械租賃的收入約為4,249,000港元(二零一二年：約10,551,000港元)。該減少主要由於分配予建築工程的機械使用率增加，以及將予租賃機械的閒置時間較短。

## 財務回顧

### 營業額

於報告期，本集團的總營業額約為597,991,000港元(二零一二年：約313,122,000港元)，較二零一二年同期增加約91.0%。該大幅增加主要由於多個大型建築項目所得收益增長。

## 毛利率

本集團的毛利率於截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止兩個年度同樣維持於約19.1%。儘管報告期內的勞工成本、建築材料成本及分包商費用較去年相應期間持續增加，本集團已相應地調整建築項目的投標價，從而反映成本上升及維持毛利率。

## 一般及行政開支

於報告期，本集團的行政開支約為37,919,000港元(二零一二年：約25,813,000港元)，較二零一二年同期增加約46.9%。這主要由於報告期內所招致的上市開支、上市後專業費用以及員工成本(包括董事酬金)增加。

## 淨溢利

於報告期，本集團錄得淨溢利約65,181,000港元，較去年同期淨溢利約25,756,000港元增加約153.1%。該增加主要由於建築業務所得收益及毛利均大幅增加。

## 業務回顧

### 按收入來源分析

於報告期內，本集團的主要收入來源來自建築業務的地基項目，佔本集團總營業額約99.3%(二零一二年：約96.6%)。機械租賃佔餘下總營業額約0.7%(二零一二年：約3.4%)。

## 地區資料

地理上，香港仍然為本集團的主要市場，於報告期內佔總營業額的約87.2%(二零一二年：100%)。本集團視澳門為開拓業務的新興市場，並於報告期內佔總營業額約12.8%(二零一二年：零)。

### 上市所得款項淨額用途

本公司股份於二零一二年十月十八日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。本公司扣除上市開支(包括包銷費用)後的上市所得款項(同時包括於匯總綜合收益表確認及自股份溢價中扣除)(「所得款項淨額」)約為48,000,000港元。根據本公司日期為二零一二年九月二十七日的招股章程(「招股章程」)內「未來計劃及所得款項用途」一節所載的建議用途，已收所得款項淨額於報告期內應用如下：

	所得款項淨額		
	可動用	已動用 (百萬港元)	未動用
購置機械及設備以增加施工能力	31.2	31.2	—
僱用額外員工以增加施工能力並提供 有關安全及環保的員工培訓	7.2	4.4	2.8
償還融資租賃負債	4.8	4.8	—
增加一般營運資金	4.8	4.8	—
	<u>48.0</u>	<u>45.2</u>	<u>2.8</u>

未動用所得款項淨額餘額將按招股章程所述方式應用。

### 未來展望

隨著收到股份發售本公司75,000,000股股份的所得款項淨額約48,000,000港元，本公司已動用其中約45,200,000港元以(其中包括)增加產量及減少銀行借貸，從而於不久將來為其股東帶來價值。應用該等所得款項淨額的詳情載於日期為二零一二年十月十七日的公佈及其日期為二零一二年九月二十七日的招股章程。

除了鞏固香港的建築業務外，本集團將盡最大努力於澳門發掘商機。董事認為，澳門的建築業務市場迅速增長，而本集團將可大大受惠於積極參與競投澳門建築項目。

### 債務及資產押記

本集團的計息銀行借貸總額(包括銀行貸款及融資租賃)由二零一二年三月三十一日約108,644,000港元增加至二零一三年三月三十一日約141,970,000港元。所有借貸以港元計值，並須於五年內償還。銀行貸款利息以浮息計息。本集團

目前並無利率對沖政策，而本集團持續監察利息風險及於需要時考慮對沖任何過高風險。

該等銀行融資由本集團的機械擔保，於二零一三年及二零一二年三月三十一日，該等機械的總賬面淨值分別為約155,324,000港元及約131,465,000港元。

### 流動資金狀況、財務資源及資本架構

本集團主要透過股東注資、銀行借貸、經營活動所得現金流及上市所得款項為流動資金及資本需求提供資金。

於二零一三年三月三十一日，本集團有現金及銀行結餘約58,095,000港元(二零一二年三月三十一日：約46,609,000港元)，當中約99.2%以港元持有。現金及銀行結餘的餘下約0.8%以美元、歐元、澳元、人民幣及澳門幣持有。該增加主要由於上市後經營活動及融資活動(如發行新股)所得現金流增加。本集團於二零一三年三月三十一日的資產負債比率(定義為總計息債務除以股東權益)約為52.4%(二零一二年三月三十一日：約65.7%)。

於報告期內，本集團並無採用任何重大金融工具作對沖用途。

### 外匯

由於本集團主要在香港經營且絕大部分來自營運的收益及交易以港元結算，而本集團的資產與負債主要以港元計值，故董事認為本集團有足夠外匯應付其匯兌需要。於報告期內，本集團並無因匯率波動而面臨任何重大困難或對其經營或流動資金構成不利影響，本集團亦未採納任何貨幣對沖政策或其他對沖工具。

### 附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售事項

除上市前進行集團重組(詳情載載於財務報表附註1(b))外，於報告期內，本公司並無重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

### 資本承擔

除財務報表附註26所披露者外，於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日，本集團概無其他資本承擔。



## 或然負債

除財務報表附註28所披露者外，於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日，本集團概無其他或然負債。

## 報告期後事項

本公司全資附屬公司新利地基工程有限公司(「新利」)於二零一三年四月十九日就買賣兩套履帶式起重機及配套設備與一家機械製造商訂立機械採購合約(「機械採購合約」)，總代價為2,300,000歐元(相當於約23,299,000港元)。由於機械採購合約的相關適用百分比率高於5%但低於25%，機械採購合約項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14章須遵守申報及公佈規定但獲豁免遵守股東批准規定。有關交易的詳情載於本公司日期為二零一三年四月十九日的公佈。

除上述者，自報告期末起，概無發生重大報告期後事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零一三年三月三十一日，本集團有241名全職僱員(二零一二年三月三十一日：164名全職僱員)。本集團大部分僱員駐守香港。

本集團定期審閱僱員的酬金政策及待遇。除強制性公積金及內部培訓課程外，本集團亦根據個人表現評核而授予員工薪金增幅及酌情花紅。

本公司已採納購股權計劃作為授予董事及合資格僱員的激勵，計劃詳情載於「董事會報告」一節內「購股權計劃」一段。

於報告期，本集團產生的總薪酬成本約為91,829,000港元(二零一二年：約63,795,000港元)。

## 建議末期股息

董事會已建議就報告期宣派末期股息每股7港仙，惟須待本公司股東於下一屆股東週年大會上批准，方可作實。

## 附錄五

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

本附錄載列的資料並不構成來自本公司申報會計師香港註冊會計師羅兵咸永道會計師事務所對目標集團的會計師報告(如本通函附錄三所載)的一部分，並納入本通函僅供參考之用。未經審核備考財務資料應與本通函標題為「目標集團之財務資料」部分以及本通函附錄三所載的「目標集團的會計師報告」一同閱讀。

### (A) 經擴大集團的未經審核備考財務資料

#### (I) 經擴大集團的未經審核備考財務資料的編製基準

二零一四年二月十一日，國清中國的全資附屬公司青建發展與本公司的股東簽立一項買賣協議，以及收購本公司大約75%的總已發行股本。該收購在二零一四年三月十七日完成(「收購」)。

二零一五年五月二十三日，本公司與國清南洋訂立購股協議(「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目標公司及其附屬公司(統稱為「目標集團」)之全部已發行股本。代價為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：(i)向國清南洋(或國清南洋可能指定之國清南洋)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股可轉換優先股償還。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。在交易完成後，本公司將間接持有青建(南洋)之全部已發行股本，青建(南洋)及其附屬公司主要於新加坡從事物業開發及建築業務。

根據董事會於二零一四年十一月二十四日通過之決議案，本公司的財政年度年結日由三月三十一日更改為十二月三十一日。因此，經擴大集團的未經審核備考合併財務狀況表及本公司權益持有人應佔未經審核備有形資產淨值乃根據本集團及目標集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況編製，而經擴大集團的未經審核備考合併綜合收益表及未經審核備考合併現金流量表乃根據本集團目前財務期間(涵蓋二零一四年四月一日至二零一四年十二月三十一日止九個月期間)以及目標集團目前財務期間(涵蓋截至二零一四年十二月三十一日止年度)的財務業績及現金流量編製。

## 附錄五

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

未經審核備考財務資料旨在根據下面所載之附註，提供交易完成後關於經擴大集團的資料，闡釋交易的影響。反向收購會計方法被用於編製未經審核備考財務資料，根據該方法，由於在二零一四年三月十七日(本集團及目標集團從該日期起共同受控於國清之下)進行之收購，目標集團被視為收購方，而本集團被視為被收購方。本公司的董事認為，該基準適當反映交易完成後所採用的會計處理方法以及適當向本公司的股東提供相關的資訊。

有關資料僅出於闡釋目的而編制，並且由於其假設性質，其主旨並非展示經擴大集團在交易完成後的任何未來時期或在任何未來日期的業績及現金流量或財務狀況。

在對交易作出備考調整後(如同交易已在二零一四年十二月三十一日完成一樣)，經擴大集團的未經審核備考合併財務狀況表及本公司權益持有人應佔未經審核備考有形資產淨值乃根據(i)本集團二零一四年十二月三十一日的經審核合併財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一四年十二月三十一日止九個月的年度報告所載之合併財務報表)及(ii)目標集團二零一四年十二月三十一日的經審核匯總財務狀況表(摘錄自本通函附錄三載列之目標集團的會計師報告)編製。

鑒於運用反向收購方法，在對交易作出備考調整後(如同交易已在二零一四年一月一日完成以及收購已在二零一四年三月十七日進行一樣)，經擴大集團的未經審核備考合併綜合收益表及未經審核備考合併現金流量表乃根據(i)本集團二零一四年四月一日至二零一四年十二月三十一日止九個月期間的經審核合併綜合收益表及經審核合併現金流量表(摘錄自本公司截至二零一四年十二月三十一日止九個月的年度報告所載之合併財務報表)及(ii)目標公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核匯總綜合收益表及經審核匯總現金流量表(摘錄自本通函附錄三載列之目標集團的會計師報告)編製。

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

(II) 經擴大集團的未經審核備考合併財務狀況表

	備考調整							經擴大集團 二零一四年 十二月 三十一日 未經審核備考 千港元
	本集團 於二零一四年 十二月 三十一日 千港元 (附註1)	目標集團 於二零一四年 十二月 三十一日 千新加坡元 (附註2)	目標集團 於二零一四年 十二月 三十一日 千港元 (附註2)	運用反收購 千港元 (附註3)	由於運用 反收購產生的 額外攤銷及 折舊費用 千港元 (附註4)	與交易有關的 交易成本 千港元 (附註5)	可轉換 優先股的發行 千港元 (附註6)	
<b>非流動資產</b>								
物業、廠房及設備	341,675	32,700	191,956	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
商譽	13,022	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
無形資產	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
於關聯公司的投資	—	98	575	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
可供出售的金融資產	—	200	1,174	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
遞延所得稅資產	—	21,131	124,043	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
預付款項、按金及其他 應收款項	2,215	18,188	106,767	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	<u>356,912</u>	<u>72,317</u>	<u>424,515</u>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
<b>流動資產</b>								
用於出售的發展物業 貿易及其他應收款項、 預付款項及按金	—	2,057,688	12,079,040	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應收客戶合約工程款項	329,404	301,994	1,772,765	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
可收回稅項	44,406	5,728	33,625	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
現金及現金等價物	33	90	528	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	<u>113,121</u>	<u>135,230</u>	<u>793,827</u>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	<u>486,964</u>	<u>2,500,730</u>	<u>14,679,785</u>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
<b>資產總額</b>	<u>843,876</u>	<u>2,573,047</u>	<u>15,104,300</u>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
<b>股本及儲備</b>								
股本—普通股	3,000	25,500	149,690	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
股本—可轉換優先股	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
股份溢價	57,320	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他儲備	103,216	(1,706)	(19,291)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
保留盈利/(累計虧損)	203,870	(10,723)	(53,670)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
本公司權益持有人應佔 權益	367,406	13,071	76,729	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
非控股權益	—	4,736	27,801	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
<b>權益總額</b>	<u>367,406</u>	<u>17,807</u>	<u>104,530</u>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
<b>非流動負債</b>								
借貸	86,675	1,062,423	6,236,635	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
遞延稅項	38,377	394	2,313	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	<u>125,052</u>	<u>1,062,817</u>	<u>6,238,948</u>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
<b>流動負債</b>								
貿易及其他應付款項	209,756	1,233,588	7,241,409	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
借貸	128,865	243,264	1,428,008	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應付稅項	12,797	15,571	91,405	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	<u>351,418</u>	<u>1,492,423</u>	<u>8,760,822</u>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
<b>負債總額</b>	<u>476,470</u>	<u>2,555,240</u>	<u>14,999,770</u>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
<b>權益及負債總額</b>	<u>843,876</u>	<u>2,573,047</u>	<u>15,104,300</u>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

(III) 經擴大集團的未經審核備考合併綜合收益表

	備考調整					經擴大集團 截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度的 未經審核備考 千港元
	本集團 二零一四年 四月一日至 二零一四年 十二月 三十一日 期間 千港元 (附註1)	目標集團 截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千新加坡元 (附註2)	目標集團 截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (附註2)	由於運用 反收購 產生的額外 攤銷及 折舊費用 千港元 (附註4)	與交易有關 的交易成本 千港元 (附註5)	
收益	957,919	1,038,546	6,344,374	[編纂]	[編纂]	[編纂]
銷售成本	(784,629)	(877,782)	(5,362,282)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
毛利	173,290	160,764	982,092	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他收入	—	616	3,763	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他收益/(虧損)	1,040	76	464	[編纂]	[編纂]	[編纂]
銷售及行銷開支	—	(20,196)	(123,375)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
一般及行政開支	(44,804)	(56,407)	(344,585)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
經營溢利	129,526	84,853	518,359	[編纂]	[編纂]	[編纂]
財務收入	401	3,347	20,446	[編纂]	[編纂]	[編纂]
財務成本	(4,783)	(15,610)	(95,360)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
財務成本淨額	(4,382)	(12,263)	(74,914)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
聯營公司的溢利份額	—	6	37	[編纂]	[編纂]	[編纂]
除所得稅前溢利	125,144	72,596	443,482	[編纂]	[編纂]	[編纂]
所得稅開支	(18,795)	(11,726)	(71,633)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
期/年內溢利	106,349	60,870	371,849	[編纂]	[編纂]	[編纂]
以下人士應佔期/ 年內溢利：						
本公司權益持有人	106,349	38,872	237,465	[編纂]	[編纂]	[編纂]
非控股權益	—	21,998	134,384	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	106,349	60,870	371,849	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

(IV) 經擴大集團的未經審核備考合併現金流量表

	備考調整					經擴大集團 截至 二零一四年 十二月 三十一日 的 未經審核備考 千港元
	本集團 二零一四年 四月一日至 二零一四年 十二月 三十一日 期間 千港元 (附註1)	目標集團 截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千新加坡元 (附註2)	目標集團 截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (附註2)	二零一四年 三月三十一日 來自收購 本集團的 現金流量 千港元 (附註3)	與交易有關 的 交易成本 千港元 (附註5)	
來自經營活動的現金 流量						
經營業務產生的現金 淨額	139,598	196,764	1,192,011	[編纂]	[編纂]	[編纂]
已付稅項	(11,457)	(7,123)	(43,514)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
已付利息	(4,783)	(48,232)	(294,644)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
經營活動產生的現金 淨額	123,358	141,409	853,853	[編纂]	[編纂]	[編纂]
來自投資活動的現金 流量						
出售物業、廠房及設備 所得款項	600	289	1,765	[編纂]	[編纂]	[編纂]
購買物業、廠房及設備 相關方的償還款項	(62,778)	(17,808)	(108,787)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
已收利息	401	3,347	20,446	[編纂]	[編纂]	[編纂]
已收股息	—	310	1,894	[編纂]	[編纂]	[編纂]
來自收購本集團的 現金流量淨額	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]
投資活動(所用)/ 產生的現金淨額	(61,777)	107,087	654,183	[編纂]	[編纂]	[編纂]
來自融資活動的現金 流量						
附屬公司的非控股股東 的出資	—	280	1,710	[編纂]	[編纂]	[編纂]
新訂融資租賃	52,447	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]
提取借貸	121,968	93,311	570,028	[編纂]	[編纂]	[編纂]
償還融資租賃	(43,642)	(431)	(2,633)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
償還借貸	(118,118)	(459,364)	(2,806,209)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
已付股息	(150,000)	(11,505)	(70,283)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
已付交易成本	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]
融資活動所用現金淨額	(137,345)	(377,709)	(2,307,387)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
現金及現金等價物減少 淨額	(75,764)	(129,213)	(799,351)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
期/年初現金及現金 等價物	188,885	264,443	1,615,456	[編纂]	[編纂]	[編纂]
現金及現金等價物的 匯兌虧損	—	—	(22,278)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
期/年末現金及現金 等價物	113,121	135,230	793,827	[編纂]	[編纂]	[編纂]

## 附錄五

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

附註：

1. 金額摘錄自本集團截至二零一四年十二月三十一日止九個月經審核合併財務報表。
2. 金額摘錄自本通函附錄三載列之目標集團的會計師報告。就展示未經審核備考財務資料而言，二零一四年十二月三十一日的1新加坡元兌5.8702港元的匯率已被用於將目標集團二零一四年十二月三十一日的合併財務狀況表中的金額轉化為港元，1新加坡元兌6.1089港元的平均匯率已被用於分別將目標集團截至二零一四年十二月三十一日年度的業績及現金流量轉化為港元。
3. 如較早前簡介段落中所述，根據香港財務報告準則3(經修訂)「目標集團之業務合併」下的要求，反向收購會計方法被用於編製未經審核備考財務資料，根據該方法，由於在二零一四年三月十七日(本集團及目標集團從該日期起共同受控於國清之下)進行之收購，目標集團被視為收購方，而本集團被視為被收購方。在運用反向收購會計方法過程中，青建發展為收購本集團而支付的總計[編纂]港元的代價被視為控股股東向經擴大集團提供的認定出資。

在參考獨立估值公司仲量聯行西門有限公司編製的估值報告後，本公司的董事已確定本集團二零一四年三月三十一日的可識別資產及負債的公平值。本公司的董事已評估本集團從二零一四年三月十七日至二零一四年三月三十一日的財務狀況的變化，並認為該變化對未經審核備考財務資料而言並不重大。

本集團二零一四年三月三十一日的可識別資產及負債的賬面值及公平值如下所示：

	本集團 二零一四年 三月三十一日 的可識別資產 及負債的 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	本集團 二零一四年 三月三十一日 的可識別資產 及負債的 公平值 千港元
物業、廠房及設備	315,959	[編纂]	[編纂]
商譽	13,022	[編纂]	[編纂]
無形資產	—	[編纂]	[編纂]
營運資產淨值(不包括現金及現金等價物)	128,690	[編纂]	[編纂]
現金及現金等價物	188,885	[編纂]	[編纂]
其他資產	523	[編纂]	[編纂]
借貸	(197,015)	[編纂]	[編纂]
應付稅項	(14,228)	[編纂]	[編纂]
應付股息	(150,000)	[編纂]	[編纂]
遞延稅項	(30,098)	[編纂]	[編纂]
可識別資產及所承擔負債	<u>255,738</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

## 附錄五

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

無形資產代表二零一四年三月三十一日正在執行之建築合約的非營利溢利。不包括現金的營運資產淨額包括貿易及其他應收款項、應收客戶合約工程款項以及貿易及其他應付款項。

商譽被釐定為超出支付收購的代價的金額以及本集團非控股權益金額與二零一四年三月三十一日所收購的可識別資產及本集團所承擔的負債的公平值之間差額，具體金額如下所示：

	千港元
收購的代價	[編纂]
非控股權益，基於本集團25%可識別資產淨值	[編纂]
本集團可識別資產淨值的公平值	[編纂]
	<hr/>
商譽	[編纂]
	<hr/>

備考調整代表：

- 收購完成後，控股股東向經擴大集團提供的認定出資及非控股權益；
- 物業、廠房及設備的公平值調整以及對二零一四年三月三十一日商譽、無形資產及遞延稅項負債的確認；
- 在收購前消除本集團的收購前儲備；及

該等調整預期不會對經擴大集團的未經審核備考合併綜合收益表及未經審核備考合併現金流量表產生持續影響。

就本未經審核備考財務資料而言，本集團已根據香港會計準則第36號「資產減值」（「香港會計準則第36號」）（符合本集團的會計政策）對物業、廠房及設備、無形資產及商譽進行減值評估。根據該等評估，董事的結論是，物業、廠房及設備、無形資產或商譽的價值[編纂]。

4. 由於確認上文附錄3中的物業、廠房及設備以及無形資產的公平值調整與各自物業、廠房及設備以及無形資產的剩餘使用年期之間的差額，有關調整代表物業、廠房及設備的額外減值、無形資產的額外攤銷及遞延稅項負債的相關撥回。調整實際上是反複進行的。
5. 調整代表交易產生的開支，包括財務顧問費、法律費、印刷成本、會計師費及其他相關開支。調整不會對經擴大集團產生持續影響。
6. 根據資本結構的變化，調整代表按發行價[編纂]發行[編纂]以及交易完成後對本公司的股本賬及股份溢價賬的撥回影響。
7. 除上述情況外，並未作出任何其他調整，以反映二零一四年十二月三十一日之後經擴大集團的任何經營業績或進行的其他交易。



## 附錄五

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

特別是，未經審核備考財務資料未考慮以下各項：二零一五年，青建(南洋)已向獲選參與者授出權利以認購最多12,000,000股青建(南洋)股份，佔青建(南洋)於先前管理計劃下經擴大已發行股本總額之32%。獲選參與者包括為國清集團之發展作出貢獻之國清集團高級管理層及僱員。於交易完成時，管理層股份計劃將取代及替代先前管理計劃。由於該等交易已於或將於二零一四年十二月三十一日之後發生，根據先前管理計劃授予獲選參與者之權利以及以管理層股份計劃替代先前管理計劃之財務影響尚未於未經審核備考財務資料中有所反映。

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

(V) 經擴大集團未經審核備考經調整有形資產淨值表

本公司按發行價每股2.75港元發行 可轉換優先股以收購目標集團				
				經擴大集團 二零一四年 十二月 三十一日的 未經審核 備考經調整 每股可轉換 優先股 有形資產淨值
本集團 二零一四年 十二月 三十一日的 經審核有形 資產淨值 千港元 附註a	本集團 二零一四年 十二月 三十一日的 未經審核有形 資產淨值 港元 附註b	經擴大集團 二零一四年 十二月 三十一日的 未經審核 備考經調整 有形資產淨值 千港元 附註c	經擴大集團 二零一四年 十二月 三十一日的 未經審核 備考經調整 每股普通股 有形資產淨值 港元 附註d	經擴大集團 二零一四年 十二月 三十一日的 未經審核 備考經調整 每股可轉換 優先股 有形資產淨值 港元 附註d
本公司權益 持有人應佔 有形資產淨值	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- a. 本公司權益持有人於二零一四年十二月三十一日應佔經審核有形資產淨值的金額基於本公司權益持有人於二零一四年十二月三十一日應佔經審核資產淨值[編纂](摘錄自本集團截至二零一四年十二月三十一日止九個月的經審核合併財務報表)，並對二零一四年十二月三十一日的商譽作出[編纂]的調整。
- b. 用於計算本集團經審核每股股份有形資產淨值的股份數量是300,000,000股，是二零一四年十二月三十一日已發行的股份數量。
- c. 經擴大集團於二零一四年十二月三十一日的未經審核備考經調整有形資產淨值的計算乃基於本公司權益持有人於二零一四年十二月三十一日應佔的[編纂]未經審核備考經調整有形資產淨值(摘錄自經擴大集團未經審核備考合併財務狀況表)，分別對二零一四年十二月三十一日的商譽及無形資產作出[編纂]及[編纂]的調整。
- d. 用於計算經擴大集團未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值的股份數量包括二零一四年十二月三十一日已發行的300,000,000股普通股以及上文附註6所述的將在交易完成後發行的951,872,727股可轉換優先股。按照可轉換優先股的條款及條件，根據於本公司清盤、清算或解散時的資產分配，可轉換優先股的持有人有權首先獲得等同於他們持有的可轉換優先股總面值的金額；而該等資產的餘額須屬於任何類別股份(包括可轉換優先股)持有人並且須平等地進行分配(未被賦權或未參與該等資產的任何其他股份除外，分別參照他們持有的股份的總面值)。由於對比各種類別股份(包括可轉換優先股)的面值，經擴大集團擁有充足的有形資產淨值，經擴大集團的未經審核備考經調整每股普通股有形資產淨值等同於經擴大集團二零一四年十二月三十一日未經審核備考經調整每股可轉換優先股有形資產淨值。

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函內。

[編纂]

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

[編纂]

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

[編纂]

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對目標集團於新加坡物業權益於二零一五年三月三十一日的市場價值的意見所編製的函件、估值概要及估值證書，以便載入本通函。



戴德梁行

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈

16樓

二零一五年 ●

香港  
九龍灣  
宏照道33號  
國際交易中心6樓601室  
青建國際控股有限公司  
列位董事台照

敬啟者：

#### 指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下(「貴公司」)指示，對目標集團(定義見貴公司日期為二零一五年●的通函)於新加坡共和國(「新加坡」)擁有的物業權益進行市場估值(更多詳情載於隨附的估值證書)。吾等確認已視察物業、作出有關查詢及調查，以及獲得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等就該等物業權益於二零一五年三月三十一日(「估值日期」)的價值的意見。

#### 估值基準

吾等對各項物業權益的估值乃其市場價值，根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)，市場價值定義為「一項資產或負債在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受威脅之情況下於估值日期進行交易之估計款額」。

## 估值基準及假設

吾等對各項物業權益的估值並不考慮因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關人士授出的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素)引致的任何估計價格上升或下跌。

對目標集團於新加坡持有之各項物業權益進行估值時，吾等已從於新加坡土地管理局開展的搜尋中獲得有關年期、地皮面積及所有權的資料。

吾等進行估值時並無就物業權益所附帶之任何押記、按揭或債項或進行銷售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益估值之時，吾等依據香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載之規定。

## 估值方法

吾等對目標集團於新加坡持有的開發中物業權益進行估值時，假設各項物業權益會按目標集團提供予吾等的最新發展計劃發展及完工。吾等假設發展計劃已經獲授所需的一切有關政府機關的同意、批准及許可，亦不存在苛刻條件或拖延。吾等亦假設發展項目的設計及建設遵守當地的規劃規定，並已經或即將獲有關機關批准。吾等採用直接比較法達致估值意見，參照於有關市場同類銷售作為憑證，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目所需成本。完成時的資本價值乃吾等於估值日期假設發展完成對其總價值的意見。

根據 貴公司，出售目標集團所持物業權益將產生的潛在稅務負債主要包括新加坡所得稅，其按各項物業開發實體之除稅前溢利(主要為銷售所得款項減開發成本、銷售及行政開支以及融資成本)計算。於開發物業變現時應付所得稅的實際金額將視乎相關稅務機構將予發出之正式稅務意見而定。假設銷售所得款項相等於本估值報告披露之總市值，並僅考慮開發成本，出售該等開發物業的潛在稅務負債將約為53,000,000新加坡元。

#### 資料來源

吾等於很大程度上倚賴 貴公司及目標集團提供的資料，並接納吾等所獲有關規劃審批、法定通告、擬定總建築面積(GFA)和可出售樓面面積(SFA)、單位數量、發展方案、發展時間表、建築成本、預售詳情、目標集團應佔權益及所有其他有關事項的意見。吾等並未進行實地度量。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供的資料作為基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷



疑 貴公司及目標集團向吾等所提供重要估值資料的真確性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知所提供的資料概無遺漏任何重大事項。

### 所有權調查

由於此刻各單位尚未獲頒發分層屋契，尚未對標的物業的任何按揭、押記及提出的警告作出進一步調查。

### 實地視察

本公司新加坡辦事處兩名助理經理級別估值師於二零一五年三月進行實地視察。吾等並未開展任何土壤調查，以確定土地狀況及設施等是否適合任何開發。吾等編製估值時假設此等方面乃符合要求，並於施工期間不會招致任何額外開支或延誤。由於物業仍然在建及未獲頒發分層屋契，吾等假設交予吾等文件所示面積正確。吾等並未進行實地度量。

### 貨幣

除另有說明外，吾等估值證書內所有金額乃以新加坡法定貨幣新加坡元（「新加坡元」）呈列。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

代表  
戴德梁行有限公司  
估值及顧問服務部高級董事  
黃儉邦  
註冊專業測量師(產業測量組)  
香港測量師學會會員  
謹啟

### 附註：

黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量)，擁有逾30年香港及亞洲其他國家物業估值經驗。

新加坡物業估值由黃儉邦先生與新加坡辦事處傅桂英女士一同開展。傅女士為註冊專業測量師以及新加坡測量師與評估師學會資深會員，擁有逾30年新加坡物業估值經驗。她是戴德梁行新加坡辦事處執行董事及估值負責人。

附錄六

目標集團物業估值

估值概要

目標集團於新加坡持有的開發中物業權益

物業	於估值日期 現況下 之市場價值 新加坡元	目標集團 應佔權益 %	於估值日期 現況之下 目標集團 應佔 市場價值 新加坡元
1. 水岸康居	541,000,000	72	389,520,000
2. 星河灣	539,700,000	85	458,745,000
3. 清水灣	285,800,000	85	242,930,000
4. 翠林雅居	373,200,000	85	317,220,000
5. 百麗居	316,700,000	65	205,855,000
6. 百麗軒	372,300,000	63	234,549,000
7. 三巴旺路／坎貝拉連路地塊	217,000,000	72	156,240,000
8. West Star	48,200,000	30	14,460,000
總計：	<u>2,693,900,000</u>		<u>2,019,519,000</u>

## 估值證書

### 目標集團於新加坡持有的開發中物業權益

物業	概況及租期	估用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下之 市場價值
1. 位於新加坡盛港東大街1、3、5、7、9及9A號的水岸康居	<p>該標的物業在法律上可描述為Lot 2453K Mukim 21，而該地盤的租期為自二零一一年八月二十六日起99年。</p> <p>其位於盛港東大街／盛港東通道／萬國路交界一隅，距離市中央區萊佛士坊約15公里。鄰近環境屬居住性質，主要包括組屋住宅及公寓／共管公寓發展項目。附近有許多傑出發展項目，其中包括澳景苑、綠濤苑、Riversails(施工中)及Rivervale等。盛港東通道及盛港東大街沿途公共交通設施四通八達。附近建有港腳(Kangkar)輕軌站。其亦連接主要高速公路，如淡濱尼高速路(TPE)及加冷巴耶利巴高速路(Kallang Paya Lebar Expressway)。</p> <p>根據竣工測量，該地盤面積為19,549.2平方米。該地盤形狀為長方形，至盛港東大街、盛港東通道及萬國路的道路通達分別約為141米、89米及141米。從地形上看，該地盤整體平坦，且位於便道上。</p> <p>據公司及目標集團告知，竣工後，擬定發展項目將包含六幢高18層的公寓，並配有地下停車場、游泳池及公用設施。該物業總共有590個單位(包含32個一房公寓、64個兩房公寓、218個三房公寓、248個四房公寓及28個頂層公寓)，房型設計及佈局各有不同，面積介乎於42平方米至254平方米之間。</p> <p>貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示：</p> <p>主計劃區域：住宅 (二零一四年版本)</p> <p>擬定總地積比率：3.29</p> <p>擬定總建築面積(GFA)：64,502.09平方米 (包括附加GFA，5,854.76平方米)</p> <p>擬定可售樓面面積(包括淨樓面面積、陽台、私人封閉區域、屋頂平台及空穴區(如有))：62,423.00平方米</p>	<p>於估值日期，該物業尚在施工中，預計將於二零一五年五月竣工。</p>	<p>541,000,000 新加坡元／— (72%的權益， 即389,520,000 新加坡元／—， 歸目標集團所有)</p>

## 附錄六

## 目標集團物業估值

附註：

1. 已就擬定共管公寓發展項目(包含六幢高18層的公寓(共計：590個單位)，並配有地下停車場、游泳池及公用設施)獲得城市重建局(URA)發出之書面許可(書面許可)授權(日期為二零一一年十月二十八日，參考編號：ES20110717R0151)。合共總建築面積(包括陽台的附加總樓面面積(5,854.76平方米))為64,502.09平方米。整體地積比率為3.29(總共)。
2. 註冊業主為青建地產(盛港)有限公司，其72%的權益歸目標集團所有。該標的物業已抵押予大華銀行有限公司。
3. 貴公司及目標集團告知我們，估算的建築成本大概為147,300,000新加坡元／—左右，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST約63,200,000新加坡元／—。施工期假設約為3年。
4. 據貴公司及目標集團告知，於二零一五年三月三十一日產生的建築成本為144,300,000新加坡元／—，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST約42,100,000新加坡元／—。我們已將該等金額計入估值。
5. 截至二零一五年三月三十一日，擬定發展項目已以565,040,830新加坡元／—的總代價全部被預售。
6. 該物業(猶如已於二零一五年三月三十一日竣工)的資本價值約為565,040,830新加坡元／—。

## 估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下之市場價值
2. 位於新加坡埃奇菲爾坪52、54、56、58、60、62、64及68號的星河灣	<p>該標的物業在法律上可描述為Lot 2497A Mukim 21，而該地盤的租期為自二零一二年二月六日起99年。</p> <p>其位於榜鵝中及埃奇菲爾坪交界一隅，距離市中心萊佛士坊約19公里。鄰近環境屬居住性質，主要包括組屋住宅及公寓／共管公寓發展項目。附近有許多傑出發展項目，包括綠苑小學、綠苑中學、勵眾小學、樂水居、Waterwoods (施工中)、逸飛閣(施工中)及榜鵝購物中心等。榜鵝中及榜鵝東的公共交通設施四通八達。附近建有珊瑚邊(Coral Edge)及裡維拉(Riviera)輕軌站。其亦連接主要高速公路，如淡濱尼高速路(TPE)。</p> <p>根據竣工測量，該地盤面積為20,256.1平方米。該地盤形狀為長方形，至榜鵝中道路通達約為154米，至埃奇菲爾坪的往返通達約為90米。從地形上看，該地盤整體平坦，且位於便道上。</p> <p>據 貴公司及目標集團告知，竣工後，擬定發展項目將包含九幢高17層的公寓，並配有地下停車場、園景平台及公用設施。該物業總共有610個單位(包含16個一房公寓、64個兩房公寓、351個三房公寓、142個四房公寓及36個頂層公寓)，房型設計及佈局各有不同，面積介於41平方米至205平方米之間。</p> <p>貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示：</p> <p>主計劃區域：住宅 (二零一四年版本)</p> <p>擬定總地積比率：3.27</p> <p>擬定總建築面積：66,293.17平方米 (GFA) (包括附加GFA 5,524.87平方米)</p> <p>擬定可售樓面面積(包括淨樓面面積、陽台、私人封閉區域、屋頂平台及空穴區(如有))：64,940.00平方米</p>	<p>於估值日期，該物業尚在施工中，預計將於二零一五年六月竣工。</p>	<p>539,700,000 新加坡元／—</p> <p>(85%的權益，即 458,745,000 新加坡元／—， 歸目標集團所有)</p>

## 附錄六

## 目標集團物業估值

附註：

1. 已就擬定共管公寓發展項目(包含九幢高17層的公寓(共計：610個單位)，並配有地下停車場、園景平台及公用設施)獲得城市重建局(URA)發出之書面許可(書面許可)授權(日期為二零一二年三月二十日，參考編號：ES20111219R0193)。合共總建築面積(包括陽台的附加總樓面面積(5,524.87平方米))為66,293.17平方米。整體地積比率為3.27(總共)。
2. 註冊業主為青建地產(榜鵝中心)有限公司，其85%的權益歸目標集團所有。該標的物業已抵押予大華銀行有限公司。
3. 貴公司及目標集團告知我們，估算的建築成本大概為160,000,000新加坡元/—左右，不包括營銷費用、或然費用、專業/顧問費用、物業稅及GST約64,300,000新加坡元/—。施工期假設約為3年。
4. 據 貴公司及目標集團告知，於二零一五年三月三十一日產生的建築成本為144,500,000新加坡元/—，不包括營銷費用、或然費用、專業/顧問費用、物業稅及GST約49,800,000新加坡元/—。我們已將該等金額計入估值。
5. 截至二零一五年三月三十一日，擬定發展項目已以569,747,529.60新加坡元/—的總代價全部被預售。
6. 該物業(猶如已於二零一五年三月三十一日竣工)的資本價值約為569,747,529.60新加坡元/—。

## 估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下之市場價值
3. 位於新加坡埃奇菲爾坪45、45A、45B、47、47A及47B號的清水灣	<p>該標的物業在法律上可描述為Lot 2531L Mukim 21，而該地盤的租期為自二零一二年七月二日起99年。</p> <p>其位於榜鵝中心及埃奇菲爾坪交界，距離市中心萊佛士坊約17公里。鄰近環境屬居住性質，主要包括組屋住宅及公寓／共管公寓發展項目。附近有許多其他傑出發展項目，包括榜鵝購物中心、埃奇菲爾小學、榜鵝中學、Prive、Parc Centros（施工中）及Twin Waterfalls（施工中）等。榜鵝中沿途的公共交通設施四通八達，附近建有海灣（Cove）輕軌站。其亦連接主要高速公路，如淡濱尼高速路（TPE）。</p> <p>根據竣工測量，該地盤面積為13,241.80平方米。該地盤形狀為長方形，至榜鵝中道路通達約為166米，至埃奇菲爾坪約為81米。從地形上看，該地盤整體平坦，且位於便道上。</p> <p>據 貴公司及目標集團告知，竣工後，擬定發展項目將包含六幢高17層的公寓，並配有園景平台、公用地下停車場及公用設施。物業總共有383個單位（包含16個兩房公寓、186個三房公寓、142個四房公寓、16個五房公寓及23個頂層公寓），房型設計及佈局各有不同，面積介於70平方米至248平方米之間。</p> <p>貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示：</p> <p>主計劃區域：住宅 (二零一四年版本)</p> <p>擬定總地積比率：3.3</p> <p>擬定總建築面積(GFA)：43,697.94平方米</p> <p>擬定可售樓面面積(包括淨樓面面積、陽台、私人封閉區域、屋頂平台及空穴區(如有))：43,277.00平方米</p>	於估值日期，該物業尚在施工中，預計將於二零一五年十二月竣工。	285,800,000新加坡元／—  (85%的權益，即242,930,000新加坡元／—，歸目標集團所有)

## 附錄六

## 目標集團物業估值

附註：

1. 已就擬定執行共管公寓發展項目(包含六幢高17層的公寓(共計：383個單位)，且配有園景平台、公用地下停車場及公用設施)，獲得城市重建局(URA)發出之書面許可(書面許可)授權(日期為二零一二年八月一日，參考編號：ES20120522R0187)。合共總建築面積(包括陽台的附加總樓面面積(3,972.54平方米))為43,697.94平方米。整體地積比率為3.3(總共)。
2. 註冊業主為Qingjian Realty (Edgefield Plains) Pte. Ltd.，其85%的權益歸 目標集團所有。該標的物業已抵押予大華銀行有限公司。
3. 在對物業進行估值的過程中，如果該物業尚未完全售出，我們已假設住宅發展項目的單位價格約為每平方米8,826新加坡元(每平方英尺820新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，我們曾參考可資比較的住宅物業的銷售價格。可資比較的住宅物業的價格介於每平方米8,051新加坡元(每平方英尺748新加坡元)至每平方米9,268新加坡元(每平方英尺861新加坡元)之間。我們假設的單位價格與妥為調整後的相關類似物業單位價格相符。

4. 貴公司及目標集團告知我們，估算的建築成本大概為99,300,000新加坡元／—左右，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約34,700,000新加坡元／—。施工期假設約為3年。
5. 據 貴公司及目標集團告知，於二零一五年三月三十一日產生的建築成本為76,900,000新加坡元／—，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約21,800,000新加坡元／—。我們已將該等金額計入估值。
6. 根據 貴公司及目標集團所提供的資訊，該物業381個不同單位(總可售樓面面積約為43,073平方米(463,633平方英尺))已以336,268,916新加坡元／—的總代價被預售。在估值過程中，我們已納入該等預售部分，並將該等代價計入估值。
7. 該物業(猶如已於二零一五年三月三十一日竣工)的資本價值約為338,000,000新加坡元／—。



## 估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下之市場價值
4. 位於新加坡榜鵝徑124、126、128、130、132、134、136及138號的翠林雅居	<p>該標的物業在法律上可描述為Lot 2540T Mukim 21，而該地盤的租期為自二零一二年十二月四日起99年。</p> <p>該物業位於榜鵝徑末段，鄰接榜鵝大道及淡濱尼高速路，距離市中心萊佛士坊約17公里鄰近環境屬居住性質，主要包括組屋住宅及公寓／共管公寓發展項目。附近有許多傑出發展項目，包括榜鵝培林小學、Twin Waterfalls (施工中)、育德中學及康柏中學等。榜鵝大道沿途的公共交通設施四通八達，距離樹德(Soo Teck)輕軌站亦不遠。其亦連接主要高速公路，如淡濱尼高速路(TPE)。</p> <p>根據竣工測量，該地盤面積為18,747.80平方米。該地盤形狀規整，至榜鵝徑、榜鵝大道及TPE的道路通達分別約為86米、93米及125米。從地形上看，該地盤整體平坦，且與便道處於同一水平。</p> <p>據 貴公司及目標集團告知，竣工後，擬定發展項目將包含八幢高16層的住宅樓宇(總計：512個單位)，並配有兩層地下停車場、網球場、游泳池、園景平台、會所及公用設施。</p> <p>貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示：</p> <p>主計劃區域：住宅 (二零一四年版本)</p> <p>擬定總地積比率：3.0</p> <p>擬定總建築面積(GFA)：61,866.70平方米</p> <p>擬定可售樓面面積(包括淨樓面面積、陽台、私人封閉區域、屋頂平台及空穴區(如有))：57,113.00平方米</p>	<p>於估值日期，該物業尚在施工中，將預計將於二零一六年七月竣工。</p>	<p>373,200,000新加坡元</p> <p>(85%的權益歸於目標集團，即317,220,000新加坡元／—)</p>

## 附錄六

## 目標集團物業估值

附註：

1. 已就擬定建造執行共管公寓發展項目(包含八幢高16層的住宅樓宇(總計：512個單位)，並配有兩層地下停車場、網球場、游泳池、園景平台、會所及公用設施)獲得城市重建局(URA)發出之書面許可(書面許可)授權(日期為二零一三年五月十日，參考編號：ES20130207R0201)。擬定樓宇的合共總建築面積為61,866.76平方米(包含額外陽台總建築面積5,271.90平方米以及PES總建築面積351.46平方米)。整體地積比率為3.29(總共)。
2. 註冊業主為青建地產(榜鵝大道)有限公司，其85%的權益歸 目標集團所有。該標的物業已抵押予大華銀行有限公司。
3. 在對物業進行估值的過程中，如果該物業尚未完全售出，我們已假設住宅發展項目的單位價格約為每平方米7,642新加坡元(每平方英尺710新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，我們曾參考可資比較的住宅物業的銷售價格。可資比較的住宅物業的價格介於每平方米8,051新加坡元(每平方英尺748新加坡元)至每平方米9,268新加坡元(每平方英尺861新加坡元)之間。我們假設的單位價格與妥為調整後的相關類似物業單位價格相符。

4. 貴公司及目標集團告知我們，估算的建築成本大概為128,200,000新加坡元／—左右，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約44,700,000新加坡元／—。施工期假設約為3年。
5. 據 貴公司及目標集團告知，於二零一五年三月三十一日花費的建築成本為68,700,000新加坡元／—，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約22,300,000新加坡元／—。我們已將該等金額計入估值。
6. 根據 貴公司及目標集團所提供的資訊，該物業446個不同單位(總可售樓面面積約為50,029平方米(538,506平方英尺))已以425,119,658新加坡元／—的總代價被預售。在估值過程中，我們已納入該等預售部分，並將該等代價計入估值。
7. 該物業(猶如已於二零一五年三月三十一日竣工)的資本價值約為479,000,000新加坡元／—。

估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下之市場價值
5. 位於新加坡兀蘭5道100、102、104、106、108、110、112、114、116、118、120及122號的百麗居	<p>該標的物業在法律上可描述為Lot 6049X Mukim 13，而該地盤的租期為自二零一三年八月十二日起99年。</p> <p>該物業位於兀蘭5道及兀蘭6道交界一隅，距離市中心萊佛士坊約25公里。鄰近環境屬居住性質，主要包括組屋住宅及公寓／共管公寓發展項目。附近有許多傑出發展項目，包括La Casa、Forestville (施工中)、Twin Fountains (施工中)、輔廉小學、Woodlands 11 (工業發展項目)及Primz Bizhub (工業發展項目)等。兀蘭5道及兀蘭6道沿途的公共交通設施四通八達，其亦連接主要高速公路，如實里達高速路(Seletar Expressway, SLE)。</p>	<p>於估值日期，該物業尚在施工中，預計將於二零一七年三月竣工。</p>	<p>316,700,000 新加坡元／— (65%的權益， 即205,855,000 新加坡元／—， 歸目標集團所有)</p>
	<p>根據竣工測量，該地盤面積為21,004.3平方米。該地盤形狀規整，至兀蘭5道及兀蘭6道的道路通達分別約為116米及215米。從地形上看，該地盤整體平坦，且位於便道上。</p>		
	<p>據 貴公司及目標集團告知，竣工後，擬定發展項目將包含三幢高11層及九幢高12層的公寓，且配有公用地下停車場及公用設施。該物業總共有561個單位(包含36個兩房公寓，219個三房公寓、153個四房公寓及153個五房公寓)，房型設計及佈局各有不同，面積介於73平方米至156平方米之間。</p>		
	<p>貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示：</p>		
	<p>主計劃區域 (二零一四年版本) : 住宅</p> <p>擬定總地積比率 : 3.07</p> <p>擬定總建築面積(GFA) : 64,693.24平方米</p> <p>擬定可售樓面面積(包括淨樓面面積、陽台、私人封閉區域、屋頂平台及空穴區(如有)) : 60,800.00平方米</p>		

## 附錄六

## 目標集團物業估值

附註：

1. 已就擬定執行共管公寓發展項目(包含三幢高11層及九幢高12層的公寓(共計：561個單位)，且配有公用地下停車場及公用設施)獲得城市重建局(URA)發出之書面許可(書面許可)授權(日期為二零一三年十二月十六日，參考編號：ES20130620R0219)合共總建築面積(包括陽台的附加總樓面面積(4,865.54平方米))為64,693.24平方米。整體地積比率為3.07(總共)。
2. 註冊業主為青建地產(兀蘭)有限公司，其65%的權益歸 目標集團所有。該標的物業已抵押予大華銀行有限公司、豐隆金融有限公司及中國銀行。
3. 在對物業進行估值的過程中，如果該物業尚未完全售出，我們已假設住宅發展項目的單位價格約為每平方米7,772新加坡元(每平方英尺722新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，我們曾參考可資比較的住宅物業的銷售價格。可資比較的住宅物業的價格介於每平方米7,567新加坡元(每平方英尺703新加坡元)至每平方米8,450新加坡元(每平方英尺785新加坡元)之間。我們假設的單位價格與妥為調整後的相關類似物業單位價格相符。

4. 貴公司及目標集團告知我們，估算的建築成本大概為143,500,000新加坡元／—左右，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約41,200,000新加坡元／—。施工期假設約為3.25年。
5. 據 貴公司及目標集團告知，於二零一五年三月三十一日產生的建築成本為53,000,000新加坡元／—，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約17,500,000新加坡元／—。我們已將該等金額計入估值。
6. 根據 貴公司及目標集團所提供的資訊，該物業70個不同單位(總可售樓面面積約為6,948平方米)(74,788平方英尺)已以59,529,300新加坡元／—的總代價被預售。在估值過程中，我們已納入該等預售部分，並將該等代價計入估值。
7. 該物業(猶如已於二零一五年三月三十一日竣工)的資本價值約為478,800,000新加坡元／—。

估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下之 市場價值
6. 位於新加坡安穀灣11、13、15、17、19、21、23、25、27及29號百麗軒	<p>該標的物業在法律上可描述為Lot 2599T Mukim 21，而該地盤的租期為99年。</p> <p>該標的地盤位於安穀灣沿路，距離市中心萊佛士坊約20公里。鄰近環境屬一般居住性質，包括公寓／共管公寓發展項目及組屋住宅。附近有許多著名發展項目，包括盛港河濱公園、Sengkang Sport Complex、樂豐軒(施工中)、The Luxurie(施工中)及勘寶坊等。安穀街沿途的公共交通設施四通八達，其亦連接主要高速公路，如淡濱尼高速路(TPE)。該標的地盤亦鄰近農道(Farmway)輕軌站。</p>	<p>於估值日期，該物業尚在施工中，預計將於二零一七年四月竣工。</p>	<p>372,300,000 新加坡元／— (63%的權益， 即234,549,000 新加坡元／—， 歸目標集團所有)</p>
	<p>根據竣工測量，該地盤面積為23,000.0平方米。該地盤形狀規整，至安穀灣及淡濱尼高速路(TPE)的道路通達分別約為200米及190米。從地形上看，該地盤整體平坦，且處於比便道稍高的水平。</p>		
	<p>據 貴公司及目標集團告知，竣工後，擬定發展項目將包含三幢高17層及七幢高16層的公寓(總共651個單位)，且配有園景平台、公用地下停車場及公用設施。該物業總共有651個單位(包含370個三房公寓、247個四房公寓及34個五房公寓)，房型設計及佈局各有不同，面積介於86平方米至159平方米之間。</p>		
	<p>貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示：</p>		
	<p>主計劃區域 (二零一四年版本) : 住宅</p> <p>擬定總地積比率 : 3.3</p> <p>擬定總建築面積 (GFA) : 75,900.00平方米</p> <p>擬定可售樓面面積(包括淨樓面面積、陽台、私人封閉區域、屋頂平台及空穴區(如有)) : 71,075.00平方米</p>		

## 附錄六

## 目標集團物業估值

附註：

1. 已就擬定建造的項目(包含三幢高17層及七幢高16層的公寓(共計651個單位)，且配有園景平台、公用地下停車場及公用設施)獲得城市重建局(URA)發出之書面許可(書面許可)授權(日期為二零一四年一月八日，參考編號：ES20130715R0207)。擬定樓宇的合共總建築面積不得超過75,900.00平方米(包括690.0平方米的GM GFA、285.57平方米的PES GFA及5,924.43平方米的陽台GFA)。整體地積比率不得超過3.3(總共)。
2. 該地盤由青建地產(南洋)集團有限公司成功中標，而該公司63%的權益歸目標集團所有。獲准承建該地盤發展項目的開發商為Qingjian Realty (Anchorvale) Pte. Ltd.。
3. 在對物業進行估值的過程中，如果該物業尚未完全售出，我們已假設住宅發展項目的單位價格約為每平方米7,890新加坡元(每平方英尺733新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，我們曾參考可資比較的住宅物業的銷售價格。可資比較的住宅物業的價格介於每平方米8,051新加坡元(每平方英尺748新加坡元)至每平方米9,268新加坡元(每平方英尺861新加坡元)之間。我們假設的單位價格與妥為調整後的相關類似物業單位價格相符。

4. 貴公司及目標集團告知我們，估算的建築成本大概為168,300,000新加坡元／—左右，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約37,400,000新加坡元／—。施工期假設約為3.25年。
5. 據 貴公司及目標集團告知，於二零一五年三月三十一日產生的建築成本為43,800,000新加坡元／—，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約17,800,000新加坡元／—。我們已將該等金額計入估值。
6. 根據 貴公司及目標集團所提供的資訊，該物業149個不同單位(總可售樓面面積約為15,265平方米(164,307平方英尺))已以133,295,000新加坡元／—的總代價被預售。在估值過程中，我們已納入該等預售部分，並將該等代價計入估值。
7. 該物業(猶如已於二零一五年三月三十一日竣工)的資本價值約為573,780,000新加坡元／—。

估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下之市場價值
7. 三巴旺路／坎貝拉連路地塊	<p>該標的物業在法律上可描述為Lot 3837L Mukim 19，而該地盤的租期為99年。</p> <p>該物業位於坎貝拉連路及三巴旺路交界，距離市中心萊佛士坊約25公里。鄰近環境屬居住性質，主要包括傳統住屋、組屋住宅及公寓／共管公寓發展項目。附近的其他傑出發展項目，包括Canberra Residences、The Nautical（施工中）及迪班洋公寓（D'Banyan）等。三巴旺路沿途的公共交通設施四通八達，其亦連接主要高速公路，如實里達高速路（SLE）。</p> <p>根據竣工測量，該地盤面積為28,745.90平方米。該地盤形狀近乎長方形，至坎貝拉連路、三巴旺路及坎貝拉通道的道路通達分別為133米、250米及150米。從地形上看，該地盤整體平坦，且位於便道上。</p> <p>據 貴公司及目標集團告知，竣工後，擬定發展項目將總共包含約632個單位。</p> <p>貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示：</p> <p>主計劃區域：住宅 （二零一四年版本）</p> <p>擬定總地積比率：2.1</p> <p>擬定總建築面積（GFA）：60,366.39平方米</p> <p>擬定可售樓面面積（包括淨樓面面積、陽台、私人封閉區域、屋頂平台及空穴區（如有））：60,668.22平方米</p>	<p>於估值日期，該物業尚在施工中，預計將於二零一八年九月竣工。</p>	<p>217,000,000新加坡元／—</p> <p>（72%的權益，即156,240,000新加坡元／—，歸目標集團所有）</p>

附註：

1. 根據投標文件，該地盤獲准建造執行共管公寓發展項目，且最大容許總建築面積為60,366.39平方米。
2. 該地盤由青建地產(住宅)有限公司成功中標。獲准承建該地盤發展項目的開發商為青建地產(三巴旺)有限公司，其72%的權益歸目標集團所有。
3. 在對物業進行估值的過程中，我們已假設住宅發展項目的單位價格約為每平方米8,503新加坡元(每平方英尺790新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，我們曾參考可資比較的住宅物業的銷售價格。可資比較的住宅物業的價格介於每平方米7,804新加坡元(每平方英尺725新加坡元)至每平方米8,202新加坡元(每平方英尺762新加坡元)之間。我們假設的單位價格與妥為調整後的相關類似物業單位價格相符。

4. 貴公司及目標集團告知我們，估算的建築成本大概為159,900,000新加坡元／—左右，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約38,300,000新加坡元／—。施工期假設約為3年。
5. 該物業(猶如已於二零一五年三月三十一日竣工)的資本價值約為515,000,000新加坡元／—。



估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下之 市場價值
8. 位於新加坡 大士灣弄 11號的 West Star	<p>該標的物業在法律上可描述為Lot 2853A PT Mukim7，而該地盤的租期為30年。</p> <p>該物業位於大士灣沿路，距離市中心萊佛士坊約32公里。該物業位於裕廊集團(JTC)管理下的裕廊工業區內，該工業區內設有作工業發展用途的地塊及作出售及／或出租用途的標準建成工廠。周邊包括指定作一般工業用途之標準／為特定目的建造的工廠及作日後開發之間置土地。其可透過亞逸拉惹高速路(AYE)及泛島高速路(PIE)輕易到達新加坡其他地方。</p> <p>根據竣工測量，該地盤面積為24,971.00平方米。該地盤形狀規整，至大士灣弄、大士南5道及大士灣通道的道路通達分別約為225米、51米及62米。從地形上看，該地盤整體平坦，且位於便道上。</p> <p>據 貴公司及目標集團告知，竣工後，擬定發展項目將包含一幢高8層，備有坡道式車道的工廠(總共108個單位)，一個臨時配套員工食堂(總共一個單位)及其他輔助設施。</p> <p>貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示：</p> <p>主計劃區域 : 商業2 (二零一四年 版本) 擬定總地積比率 : 1.7 擬定總建築面積 : 42,450.24平方米 (GFA) 空穴區 : 4,787.00平方米 擬定可售樓面 : 45,863.00平方米 面積(包括淨 樓面面積、 陽台、私人封閉 區域、屋頂平台 及空穴區(如有))</p>	於估值日期，該物業正在施工中，預計將於二零一八年三月竣工。	48,200,000 新加坡元／—  (30%的權益 歸於目標集團， 即14,460,000 新加坡元／—)

## 附錄六

## 目標集團物業估值

附註：

1. 已就擬定建造的多使用者一般工業發展項目(包含一幢高8層備有坡道式車道的工廠樓宇(總共108個工廠單位)、一個臨時配套員工食堂(總共一個單位)及其他輔助設施)獲得城市重建局(URA)發出之書面許可(書面許可)授權(日期為二零一四年一月二十日，參考編號：ES20130628R0154)。擬定樓宇的合共總建築面積不得超過42,450.24平方米。整體地積比率不得超過1.7(總共)。
2. 該地盤由ZACD Investments Pte Ltd及Bohai Investments (Sengkang) Pte Ltd成功中標，而獲准承建該地盤發展項目的開發商為BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte Ltd(其30%的權益歸 目標集團所有)。
3. 在對物業進行估值的過程中，如果該物業尚未完全售出，我們已假設工業發展項目的單位價格約為每平方米2,702新加坡元(每平方英尺251新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，我們曾參考可資比較的工業物業的銷售價格。可資比較的工業物業的價格介於每平方米3,444新加坡元(每平方英尺320新加坡元)至每平方米5,059新加坡元(每平方英尺470新加坡元)之間。我們假設的單位價格與妥為調整後的相關類似物業單位價格相符。

4. 貴公司及目標集團告知我們，估算的建築成本大概為65,000,000新加坡元／—左右，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約14,000,000新加坡元／—。施工期假設約為3.5年。
5. 據 貴公司及目標集團告知，於二零一五年三月三十一日產生的建築成本為5,100,000新加坡元／—，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約3,300,000新加坡元／—。我們已將該等金額計入估值。
6. 根據 貴公司及目標集團所提供的資訊，該物業二十七個不同單位(總可售樓面面積約為7,857平方米(84,572平方英尺))已以29,357,393新加坡元／—的總代價被預售。在估值過程中，我們已納入該等預售部分，並將該等代價計入估值。
7. 該物業(猶如已於二零一五年三月三十一日竣工)的資本價值約為132,000,000新加坡元／—。

以下為本公司組織章程大綱及組織章程細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一一年四月十五日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括經修訂及重列的組織章程大綱(「大綱」)及經修訂及重列的組織章程細則(「章程細則」)。

## 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司成立的宗旨並無限制(因此包括作為一家投資公司)，且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理人、承建商或其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改章程大綱所載有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

## 2. 組織章程細則

章程細則於二零一二年九月十一日獲採納。章程細則若干條文概述如下：

### (a) 股份

#### (i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

#### (ii) 股票

凡姓名或名稱已記入股東名冊作為股東的人士，均有權就其股份獲發股票一張。並無股份發行予持票人。

本公司股份、認股權證或債權證或代表任何其他形式證券的每張證書，均須蓋上本公司印章發行，並須由一名董事及秘書，或兩名董事，或若干獲董事會為此委任的其他人士親筆簽署。就本公司股份或債權證或其他證券的任何證書而言，董事會可藉決議案決定豁免該等簽署或其中任何簽署，或決定須以若干機印簽署方式或系統作出該等簽署

或其中任何簽署(而非按該決議案所指作出親筆簽署或其所列印者方式)，或決定該等證書毋須由任何人士簽署。每張獲發行股票須列明所發行股份數目及類別以及已繳金額，而股票在其他方面所採用的形式可由董事會不時指定。一張股票僅可與一種股份類別有關，而倘本公司股本包括附有不同投票權的股份，則各股份類別(附有在股東大會上投票的一般權利的類別除外)的名稱，均須附有「受限制投票權」或「有限投票權」或「無投票權」的字眼，或與有關股份類別所附權利相稱的若干其他適當名稱。本公司並無責任就任何股份登記超過4名人士作為其聯名持有人。

**(b) 董事**

*(i) 配發及發行股份與認股權證的權力*

在公司法、大綱及章程細則條文以及在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，任何股份均可連同本公司藉普通決議案所釐定(或倘無任何有關釐定或凡有關釐定未能作出明確條文者，則由董事會釐定)關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制予以發行，或附有該等權利或限制。本公司發行任何股份時，有關條款中可訂明一旦某特定事件發生或某指定日期來臨，本公司或有關持有人可選擇將股份贖回。

董事會可按其不時釐定的條款，發行可認購本公司任何股份類別或其他證券的認股權證。

倘認股權證發行予持票人，則除非董事會在無合理疑點的情況下確信有關的原有證書已被銷毀，且本公司已就發行任何該等補發證書取得董事會認為形式合宜的彌償保證，否則不得就任何已遺失證書發行補發證書。

在公司法及章程細則條文以及(在適用情況下)有關地區(定義見章程細則)內任何證券交易所規則的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份由董事會處置，董事會可全權酌情釐定按其認為適當的時間、代價、條款及條件，向該等人士提呈發售、配發、授出購股權或以其他方式處置該等股份，惟不得以折讓方式發行任何股份。

就配發、提呈發售、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而

於當地進行配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬或可能屬違法或不可行的任何個別地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。然而，因上述者而受影響的股東在任何情況下概不屬或不被視為另一類別股東。

*(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力*

倘章程細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，董事可行使本公司可行使的一切權力、作出本公司可作出的一切行為及進行本公司可能批准的一切事宜，而章程細則或公司法並無規定本公司須於股東大會上行使或作出該等權力、行為及事宜，惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行為，則有關規例不得使董事會先前在該規例訂定前屬有效的任何行為失效。

*(iii) 離職補償或付款*

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任代價，或就其退任向其支付任何款項(並非有關董事有權收取的合約或法定支付款項)，均須獲本公司於股東大會上批准。

*(iv) 向董事提供貸款及貸款抵押*

章程章程細則載有禁止向董事及其聯繫人提供貸款的條文，與採納章程細則當時的現行香港法例條文相對應。

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何聯繫人提供貸款，不得就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何聯繫人所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押，或(倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接擁有另一家公司的控股權益)向該其他公司提供貸款或就任何人士向該其他公司所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押。

*(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益*

除本公司核數師一職外，董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他職位或獲利崗位，任期及條款由董事會釐定，並可就此獲支付任何其他章程細則所規定或根據任何其他章程細則而享有的任何酬金以外的額外酬金(不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式支付)。董事可

擔任或出任本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員或股東，而毋須就其在該等其他公司兼任董事、高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益向本公司或股東交代。董事會亦可按其認為在所有方面均合適的方式，安排行使本公司所持有或擁有任何其他公司股份所賦予的投票權，包括行使贊成委任董事或任何董事出任該等其他公司董事或高級職員的任何決議案的投票權。

任何董事或候任董事概不應因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格，且任何該等合約，或任何董事於其中以任何方式擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須廢止，而以上述方式訂約或擁有權益的任何董事亦毋須僅因其董事職位或由此建立的受信關係而向本公司交代於任何該等合約或安排獲得的任何溢利。倘董事在與本公司訂立或擬訂立的合約或安排中以任何方式擁有重大權益，則有關董事須於實際可行的情況下在首次董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式減損其所持股份附帶的任何權利。

董事不得就有關其或其聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或其他建議的任何董事會決議案投票(亦不得就此計入法定人數內)，倘董事就任何上述決議案投票，彼就該項決議案的投票將不計算在內，且該董事將不計入法定人數，惟此限制不適用於任何下列事項：

- (aa) 董事或其聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出的款項或招致或承擔的責任，而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 董事或其聯繫人就本公司或其任何附屬公司的債項或責任，透過擔保或彌償保證或提供抵押個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 董事或其聯繫人因參與提呈發售的包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益的有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議；

- (dd) 有關採納、修改或實施與董事、其聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關的購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無授予任何董事或其聯繫人與該等計劃或基金相關的僱員一般未獲賦予的任何特權或利益；或
- (ee) 董事或其聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與本公司股份或債權證或其他證券的其他持有人以同一方式擁有權益的任何合約或安排。

(vi) 酬金

董事有權就其服務收取一般酬金，有關款額由董事會或本公司於股東大會上不時釐定(視乎情況而定)，除藉釐定酬金的決議案另行指示外，該等款額概按董事可能同意的比例及方式攤分予各董事，或倘董事未能達成協議，則由各董事平分，惟倘任何董事的任職期間僅為應付酬金的相關期間內某一段時間，則有關董事僅可於其任職期間按比例收取酬金。董事亦有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議、股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理地招致的旅費、酒店費及其他開支。擔任本公司任何受薪工作或職位的董事所收取的上述酬金，乃其因擔任該等工作或職位而可享有的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付特別或額外酬金(不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付)，該等額外酬金須為董事任何一般酬金的額外或代替酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金(不論以薪金、佣金、分享溢利、其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金須作為董事一般酬金以外的酬金。

董事會可自行設立，或(藉著同意或協議)聯同其他公司(本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立，或自本公司撥款至該等計劃或基金，向本公司僱員(此詞句於本段及下段的涵義包括於本公司

或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何獲利崗位的任何董事或前任董事)及前僱員及彼等供養的人士或任何前述一個或多個類別人士，提供養老金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

此外，董事會亦可向僱員、前任僱員及彼等供養的人士或任何該等人士，支付、訂立協議(不論是否受任何條款或條件所規限)支付或授出可撤回或不可撤回的養老金或其他福利，包括該等僱員、前任僱員或彼等供養的人士根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者以外的養老金或福利(如有)。該等養老金或福利可在董事會認為適當的情況下，在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

(vii) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限(如有)所規限。任何獲董事會委任填補臨時空缺之董事之任期至其獲委任後的首次股東大會，並可於會上膺選連任。任何獲董事會委任之董事(其增加現有董事會人數之名額)之任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時有資格於會上膺選連任。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事將輪席退任。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事人數以最接近但不少於三分之一的人數為準。每年須退任的董事乃自上次獲選連任或獲聘任以來任期最長的董事，但倘多位董事於同日成為或上次於同日獲選連任為董事，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格於任何股東大會上獲選出任董事一職，除非表明有意提名該名人士參選董事的書面通知，以及該名人士表明願意參選的書面通知已送達總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知的期間將不早於就選舉所指定舉行大會的通知寄發翌日開始，並不遲於該大會舉行日期前7日完結，而向本公司提交該等通知的最短期間須達至少7日。



董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可藉普通決議案將任期未滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司訂立的任何合約遭違反而可能造成的損失而提出的任何索償)，且本公司可藉普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。董事人數不得少於兩人。

除上述外，董事之職位將於以下情況出缺：

- (aa) 董事將辭職通知書送交本公司當時的註冊辦事處或總辦事處，或於董事會會議上提交該通知書；
- (bb) 董事身故，或任何管轄法院或合格人員以董事屬或可能屬精神失常，或以董事因其他原因而未能處理本身事務為由，頒令判定其為神智紊亂，且董事會議決將其撤職；
- (cc) 董事未獲特別許可而連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 董事破產或接獲接管令，或暫停付款或與債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 法律禁止董事擔任董事職務；
- (ff) 董事根據任何法律條文不再為董事，或董事根據章程細則被免職；
- (gg) 有關地區(定義見章程細則)證券交易所有效要求董事終止其董事職務，且有關規定的覆核申請或上訴的有關期限已失效，且與該規定有關的覆核申請或上訴並無提交或並非在處理當中；或
- (hh) 人數不少於四分之三(倘該人數並非整數，則以最接近的較低整數為準)的當時在任董事(包括該名董事)以經彼等簽署的書面通知將董事免職。

董事會可不時委任一位或多位成員出任董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任本公司任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會釐定，而董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦

可將其任何權力授予由董事會認為合適的董事及其他人士所組成的委員會，而董事會亦可不時就任何人士或目的撤回全部或部分上述授權或委任及解散任何該等委員會，惟任何以上述方式成立的委員會在行使所獲授權時，均須遵守董事會不時施行的任何規則。

*(viii) 借貸權力*

根據章程細則，董事會可行使本公司一切權力以籌措或借入款項、按揭或押記本公司全部或任何部分的業務、物業及未催繳股本，並在公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券(無論其為直接進行，或作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的附屬抵押品)。上文所概述的條文與組織章程細則的條文大致相同，如獲本公司特別決議案批准即可予以更改。

*(ix) 董事及高級人員名冊*

根據公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級人員的任何變動須於30日內通知註冊處處長。

*(x) 董事會議事程序*

在章程細則的規限下，倘董事會認為適當，可在世界任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的事項，均須在表決中以多數票決定。倘票數相同，則會議主席可投第二票或決定票。

**(c) 修訂章程文件**

於開曼群島法律准許的範圍內及在章程細則的規限下，本公司須先經特別決議案通過，方可更改或修訂本公司大綱及章程細則及更改本公司名稱。

**(d) 更改現有股份或股份類別的權利**

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同股份類別，則任何股份類別所附的所有或任何特別權利可(除非該股份類別的發行條

款另有規定)藉由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的持有人的書面同意或該類股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案所授批准予以更改、修改或廢除。章程細則內有關股東大會的條文在加以必要變通後均適用於上述各另行召開的股東大會，惟續會除外，所需法定人數不得少於兩名合共持有(或倘股東為公司，其獲正式授權代表)或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或以受委代表代為出席的該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為已予變更，除非該等股份的發行條款所附權利另有明確規定。

#### **(e) 更改股本**

本公司可藉股東通過普通決議案以：(a)按本公司認為適當的數目增設新股份，以增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份劃分為多個類別，並分別將任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件附於該等股份；(d)將其股份或任何部分股份拆細為面額較大綱所訂定者為細的股份；及(e)註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按所註銷的股份數額削減股本金額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份訂定條文；(g)更改其股本的計值貨幣；及(h)透過法律許可的任何方式並在法律規定的任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

削減股本 — 在公司法及法院確認的規限下，股份有限公司如獲其組織章程細則授權，則可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

#### **(f) 特別決議案 — 須以多數票通過**

根據章程細則，本公司的特別決議案須於股東大會上親身或以受委代表出席並有權投票的股東、(倘股東為公司)其獲正式授權代表或(倘允許受委代表)其受委代表以不少於四分之三的多數票通過，且有關大會通告須於不少於足21日已妥為發出，並列明擬提呈有關決議案為特別決議案。然而，除股東週年大會外，倘有權出席該大會並於會上投票且合共持有授予上述權利的股份面值不少於95%的大多數股東同意，及倘(如屬股東週年大會)

全部有權出席大會並於會上投票的股東同意，則可在發出少於足21日通知的大會上提呈及通過決議案為特別決議案。

根據公司法，本公司須於任何特別決議案通過後15日內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

根據章程細則的定義，「普通決議案」則指有權於股東大會上親身出席並有權投票的本公司股東，或(倘股東為公司)其獲正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以過半數通過的決議案，而大會通知須於不少於足14日發出，並須根據章程細則規定舉行。由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

**(g) 表決權(一般表決權及投票表決)及要求投票表決的權利**

在任何股份類別當時所附的任何投票特別權利、限制或特權的規限下，凡於任何股東大會上以舉手表決，每名親身或以受委代表或(倘股東為公司)其獲正式授權代表出席的股東均可投一票，而倘以投票方式表決，則每名親身或以受委代表或(倘股東為公司)其獲正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列為繳足的股份即可投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前就股份已繳或入賬列為已繳的款項就上述者而不會被視為已繳股款。即使章程細則已有任何規定，倘股東為結算所(定義見章程細則)(或其代名人)並委派一名以上受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。投票表決時，有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非在宣佈舉手表決結果之前或之時或於撤回任何其他以投票方式表決的要求時，有關地區(定義見章程細則)證券交易所的規則要求或以其他方式規定須以投票方式表決，否則於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案均以舉手表決。下列人士可提出以投票方式表決的要求：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少兩名親身出席大會及當時有權於會上投票的股東，或(倘股東為公司)其獲正式授權代表或受委代表；或

- (iii) 佔全體有權在會上投票的股東總表決權不少於十分之一，並親身或(倘股東為公司)由其獲正式授權代表或受委代表出席的任何一名或多名股東；或
- (iv) 持有授予權利在會上投票且該等股份的已繳總額不少於授予該權利的全部股份已繳總額十分之一的本公司股份，並親身或(倘股東為公司)由其獲正式授權代表或受委代表出席的一名或多名股東。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何股東類別大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士將被視為已獲正式授權而毋須作進一步證明，且有權代表結算所或其代名人行使彼等可行使的相同權利及權力(包括個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，上市規則規定任何股東須就本公司任何個別決議案放棄投票，或限制其僅可就本公司任何個別決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

#### **(h) 股東週年大會**

本公司股東週年大會須每年於董事會釐定的時間及地點舉行，且不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月，或聯交所可能授權的有關較長期間舉行。

#### **(i) 賬目及核數**

董事會須安排妥善保存賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的資產及負債，以及公司法所規定就真實與公平地反映本公司事務及列明及解釋其交易而言所需的所有其他事項。

本公司的賬目須保存於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何

賬目或賬冊或有關文件，除非該權利乃公司法賦予、司法管轄權法院頒令，或由董事會或本公司在股東大會上批准。

於本公司股東週年大會舉行日期前不少於21日，董事會須不時安排編製資產負債表及損益賬(包括法律規定須隨附的所有文件)，連同董事會報告及核數師報告副本，以向本公司於該股東週年大會上省覽。該等文件副本連同本公司股東週年大會通告，須根據章程細則條文於大會舉行日期前不少於21日寄交有權收取本公司股東大會通告的所有人士。

在有關地區(定義見章程細則)證券交易所規則的規限下，本公司可向(根據有關地區(定義見章程細則)證券交易所規則)同意並選擇收取財務報表摘要以取代詳盡財務報表的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要須連同有關地區(定義見章程細則)證券交易所規則可能規定的任何其他文件，於股東大會日期前不少於21日一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司須委任核數師擔任職務，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師酬金須由本公司於股東大會或由董事會(倘獲股東授權)釐定。

核數師須按照香港的公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能准許的該等其他準則審核本公司的財務報表。

#### **(j) 會議通知及議程**

凡召開股東週年大會及建議通過特別決議案的任何股東特別大會，均須發出最少21日的書面通知，而召開任何其他股東特別大會則須發出最少14日書面通知。該通知不包括發出或視作發出通知當日及送達通知當日，且須列明大會舉行時間、地點及議程，以及將於會上考慮的決議案詳情，以及(倘有特別事項)該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據章程細則將予發出或印發的通知或文件(包括股票)均須採用書面形式，並可由本公司以下列方式送達任何股東：面交送達或使用預付郵資的信封或包裝物以郵寄方式按本公司股東名冊所示的有關登記地址寄往股東，或將通知或文件遺置於上述登記地址，或(倘屬通

知)在報章刊登廣告。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就發出通告而言將被視為其登記地址。倘股東的登記地址位於香港以外地區，則通知(如以郵寄方式送達)均須以預付郵資的空郵信件(如可供使用)寄出。在公司法及上市規則的規限下，本公司可以電子方式發出或送遞通知或文件至任何股東不時指定之地址或登載於網站並向股東發出通知，表示通知或文件已經刊登。

儘管本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，但倘獲下列人士同意，有關大會可視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲所有有權出席並於會上投票的本公司股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他會議，獲大多數有權出席並於會上投票的股東(即持有不少於賦予該權利的已發行股份面值95%的大多數股東)同意。

所有在股東特別大會上處理的事務均被視為特別事務，且除下列事項視為一般事務外，在股東週年大會處理的事務亦被視為特別事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議並採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 向董事會授出提呈發售、配發或以其他方式出售佔本公司現有已發行股本面值不超過20%的本公司未發行股份(或聯交所規則可不時列明的其他百分比)，或就該等股份授出購股權的任何授權或權限，以及自授出該等授權起本公司購回的任何證券數目；及
- (gg) 向董事會授出任何購回本公司證券的授權或權限。

**(k) 股份轉讓**

在公司法的規限下，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式(須為聯交所指定的格式且可為親筆簽署)的轉讓文據辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則該文據可以親筆簽署或機印簽署或以董事會不時批准的其他簽立方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可於任何其認為適當的情況下酌情豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納機印簽立轉讓文據，且在有關股份的承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東總名冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東總名冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行協定，否則股東總名冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東總名冊或任何其他股東名冊分冊。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘屬任何股東名冊分冊的股份，有關登記須於相關註冊辦事處辦理，而倘屬股東總名冊的股份，則有關登記須於存放股東總名冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士或轉讓根據任何購股權計劃而發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理登記，亦可拒絕就轉讓任何股份予超過四名聯名持有人或轉讓任何本公司擁有留置權的未繳足股份辦理登記。

除非有關人士已就所提交的轉讓文據，向本公司繳交聯交所可能釐定的有關應繳最高費用或董事會可不時規定的較低費用並已繳付應繳的印花稅(如適用)，且轉讓文據只涉及一類股份，並連同有關股票、董事會可能合理要求用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件及(倘轉讓文據由其他人士代其簽立)該其他人士的有關授權文件，送達有關的註冊辦事處或存置股東總名冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何有關轉讓文據。

受上市規則(定義見章程細則)所規限，可暫停辦理股份過戶登記手續的時間或期間由董事會決定，於每一年度合計不得超過30日。



繳足股份不受任何有關股份持有人轉讓該等股份的權利的限制(惟獲聯交所批准者除外)，亦不受任何留置權所約束。

**(l) 本公司購回其本身股份的權力**

根據公司法及章程細則的授權，本公司可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會代表本公司行使該權力時，必須符合章程細則、聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的守則、規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

凡本公司購回可贖回股份以作贖回時，非經市場或非以招標方式購回的股份的購回價格須以某一最高價格為限；而倘以招標方式購回，則有關招標須一視同仁地開放予全體股東。

**(m) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力**

章程細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

**(n) 股息及其他分派方法**

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外：

- (i) 一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款；及
- (ii) 一切股息須按股息獲派付的任何相關期間內的實繳股款金額，按比例分攤及派付。倘股東現時欠付本公司催繳股款、分期或其他款項，則董事會可自應付彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東所欠的一切款項(如有)。

倘董事會或本公司已在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息，則董事會可議決：

- (aa) 配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部分該等股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息(或其部分)以代替上述配發；或
- (bb) 有權獲派有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何一項個別股息，議決配發入賬列為繳足股份以全數支付該項股息，而不給予股東任何選擇收取現金股息以代替該項配發的權利。

本公司向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款，均可以支票或股息單形式支付，並按持有人的登記地址郵寄至持有人，或(倘屬聯名持有人)按本公司股東名冊中就有關股份所作登記的名列首位持有人的地址寄往該名持有人，或按持有人或聯名持有人可以書面指示的地址寄往其指示的有關人士。上述每張支票或股息單均以其收件者為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份有關的任何股息或其他應付款或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決分派任何種類的指定資產以支付全部或部分該等股息。

倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款(以金錢或有價實物繳付)的股東收取就其所持任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付的股款或分期股款，亦可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的不超過年息20%的利率(如有)支付利息，惟在催繳前預付的款項，並不賦予股東就與其在催繳前所預付款項有關的該等股份或部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權的權利。

宣派後一年未獲認領的所有股息、紅利或其他分派，均可在獲認領前由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，且本公司不會被視

為有關款項的受託人。宣派後六年仍未獲認領的所有股息、紅利或其他分派均可被董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或該等支票或股息單首次無法投遞而被退回，則本公司可行使權力終止以郵寄方式寄發股息權益支票或股息單。

#### (o) 受委代表

凡有權出席本公司大會並於會上投票的本公司任何股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或舉手方式表決時，股東可親身(或倘股東為公司，則由其獲正式授權代表)或由受委代表代其投票。

受委代表委任文據須以書面作出，並由委任人或其書面獲正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印章或由高級人員或獲正式授權代表親筆簽署。各受委代表委任文據(無論供特定大會或其他大會之用)的格式須符合董事會可不時批准者，惟其不排除使用雙向格式。任何發出予股東供其用作委任受委代表出席將處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格，須使股東能按其意願指示受委代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成票或反對票(或倘並無指示，由受委代表行使其有關酌情權)。

#### (p) 催繳股款及沒收股份

除有關的配發條件另有訂定付款期外，董事會如認為適當即可不時向股東催繳其所持股份的任何未繳股款(無論按股份面值或以溢價形式計算)。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款的一名或多名人士須按董事會釐定的利率(不超過年息20%)支付由指定付款日期至實際付款日期之間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，則可自任

何願意預繳股款的股東收取有關其所持有任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款(以金錢或有價實物繳付)，且本公司可就該等全部或任何預繳股款，按董事會釐定的不超過年息20%的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款或催繳分期股款，董事會可在限期後任何時間，向股東發出不少於14日的通知，要求股東支付所欠的催繳股款或分期股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息。該通知須另訂日子(不得早於通知日期起計14日屆滿之時)，規定於該日或之前付款，並須列明付款地點。該通知亦須指明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則該通知有關的股份於通知所規定的款項未支付前的其後任何時間，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，但仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日至付款日期的有關利息，利率由董事會釐訂，惟不得超過年息20厘。

#### **(q) 查閱公司紀錄**

公司法並無賦予本公司股東查閱或取得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利。然而，本公司股東將擁有章程細則可能列明的權利。章程細則規定，只要本公司任何部份股本於聯交所上市，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊(惟暫停辦理股東名冊登記時除外)，並可要求取得股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立並須受該條例規限。

在組織章程細則條文的規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當的地點（無論於開曼群島以內或以外）存置股東總名冊及任何股東名冊分冊。

**(r) 會議及另行召開的各類別股東大會的法定人數**

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩位親身出席且有投票權的股東（或若股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的會議（續會除外）所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士或其受委代表。

**(s) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利**

章程細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法例若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

**(t) 清盤程序**

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制，

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別按所持已繳股份的數額比例平均分配；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產仍會分派，令損失盡可能分別根據股東所持股份的已繳股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院強制清盤)，清盤人可在獲得特別決議案批准及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以現金或實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同財產。就此而言，清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東及同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似批准的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

#### (u) 未能聯絡的股東

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或在該等支票或股息單首次無法投遞後被退回，則本公司可行使權力終止寄發股息權益支票或股息單。

根據章程細則，本公司有權在下列情況下出售該名無法聯絡的股東的任何股份：

- (i) 就有關股份須以現金付予持有人的任何款項的所有支票或股息單(總數不少於三張)在12年期間內仍未兌現；
- (ii) 在該12年零3個月期間(當中3個月為分段(iii)所指的通知期)屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及
- (iii) 本公司根據有關地區(定義見章程細則)證券交易所的規定，以廣告形式刊發通知，表示打算出售該等股份，並自該廣告日期起三個月已屆滿，且已就上述意向知會有關地區(定義見章程細則)證券交易所。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆所得款項淨額後，即欠該本公司前股東一筆相同數額的款項。

#### (v) 認購權儲備

根據章程細則，如公司法未予禁止及以其他方式遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而

將予發行的股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值之間的差額。

### 3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干條文的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢討開曼群島公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

#### (a) 營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表，並須按法定股本金額繳付費用。

#### (b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相等於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等條文或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份的任何安排而配發及按溢價發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據(如有)其組織章程大綱及組織章程細則的條文用於以下用途：(a)支付分派或股息予股東；(b)繳足將發行予股東以作為繳足紅股的公司未發行股份；(c)按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撤銷公司開辦費用；及(e)撤銷發行公司股份或債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折讓。

除非於緊隨建議分派或派付股息日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)確認後，如獲組織章程細則授權，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可透過特別決議案以任何方式削減其股本。

章程細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

**(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助**

在所有適用法例的規限下，本公司可向本公司、其附屬公司、其控股公司或其控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，使彼等可購入本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以為本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或該等控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)利益收購本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司將持有的股份。

開曼群島並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

**(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證**

在公司法的條文規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，且公司法明確規定，在公司組織章程細則條文的規限下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定公司或股東可贖回或有責任贖回該等股份。此外，如獲組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘若組織章程細則無批准購回的方式及條款，除非獲公司以普通決議案批准購回方式及條款，否則公司不得購回任何本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後再無公司任何已發行股份(持有作庫存股份的股份除外)，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款當日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份屬違法。

公司購回的股份須被視為已註銷，惟(受限於公司的組織章程大綱及組織章程細則)於購回股份前公司董事決議以公司名義持有該等股份作庫存



股份則除外。倘公司股份持有作庫存股份，則公司須於股東名冊內登記持有該等股份。然而，儘管上述原因，公司無論如何亦不應被視為股東，且不得行使庫存股份的任何權利而聲稱行使有關權利的任何行為均為無效，且庫存股份不得在公司任何大會上直接或間接獲投票權，在任何時間就公司組織章程細則或公司法而言，亦不得計入已發行股份總數內。此外，不可就庫存股份宣派或派付股息，亦不可就庫存股份向公司以現金或其他方式分派公司的資產(包括因清盤向股東作出任何資產的分派)。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司組織章程大綱或組織章程細則須載有允許該等購回的明確規定，本公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

#### **(e) 股息及分派**

除公司法第34條外，並無有關支付股息的法定條文。根據英國案例法(於開曼群島視為具有說服力)，股息只可以從溢利中派付。此外，公司法第34條規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及組織章程細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派(其他詳情請參閱上文第2(m)段)。

#### **(f) 保障少數股東**

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為；(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士；及(c)須合資格(或特別)大多數股東以違規方式通過的決議案。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而如法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或(作為清盤令的替代)發出(a)規管公司事務日後操守的法令；(b)要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有作出的行為的法令；(c)授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的法令；或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的法令，倘由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及組織章程細則賦予股東的個別權利而提出。

#### **(g) 管理層**

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，就一般法律而言，公司的高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及履行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實及秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

#### **(h) 會計及審計規定**

公司須促使存置有關下述事項的適當賬冊：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如所存置的賬冊不能真實公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則將不被視為適當保存的賬冊。

#### **(i) 外匯管制**

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

**(j) 稅項**

根據開曼群島稅務減免法(一九九九年修訂本)第6條，本公司已獲得總督保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由二零一一年五月三十一日起計為期二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島司法權區而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島已於二零一零年與英國訂立雙重徵稅公約，惟並無另行訂立任何雙重徵稅公約。

**(k) 轉讓時的印花稅**

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

**(l) 貸款予董事**

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

**(m) 查閱公司記錄**

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的章程細則可能賦予該等權利。

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及分冊。公司須以公司法所規定或准許股東名冊總冊備存的相同方式備存股東名冊分冊。公司須於其股東名冊總冊存放的地點不時安排備存任何正式股東名冊分冊的副本。公司法並未規定獲豁免公司向開曼

群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例(二零零九年修訂本)送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供可能須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

#### (n) 清盤

公司可根據法院指令強行清盤；自動清盤；或在法院監督下清盤。法院有權在多個特定情況下頒令清盤，包括法院認為屬公平公正的情況。

如股東於股東大會上透過特別決議案作出決議，或倘公司為有限期公司，則在其章程大綱或章程細則規定的公司期限屆滿時，或倘出現章程大綱或章程細則所規定公司須解散的情況，或公司註冊成立起計一年並無開展業務(或暫緩業務一年)，或公司無力償債，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿時或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所規定或授權正式清盤人採取的任何行動是否將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。倘一名人士正式符合破產清盤人員條例內擔任正式清盤人的資格，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。外國人員或會與合資格破產清盤人被聯合委任。

倘屬股東提出自動清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司的事務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)日內由自動清盤公司全體董事簽署，如有違反，清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的法令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得採取任何行政措施。清盤人負責集中公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人的權利及任何後償協議或對銷或扣除索償款權利的規限下，償還公司所欠債權人的債務(如資產不足償還全部債務則按同等比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人須於最後大會最少二十一(21)日之前，按公司組織章程細則授權的任何形式，向各名出資人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

#### **(o) 重組**

法例規定進行重組及合併須為此而召開大會，並獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

#### **(p) 強制性收購**

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份的持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可隨時按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

**(q) 彌償保證**

開曼群島法例並不限制公司組織章程細則所規定對高級職員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的規定(例如聲稱對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

**4. 一般事項**

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問康德明律師事務所已向本公司發送意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按附錄九「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

## A. 本集團的其他資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於二零一一年四月十五日在開曼群島根據公司法註冊成立為有限公司。本公司於二零一一年十一月四日在香港根據當時生效的公司條例(香港法例第32章)第XI部註冊為非香港公司。於註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於最後實際可行日期，本公司法定股本為20,000,000港元，分為2,000,000,000股股份，而已發行股本為3,000,000港元，分為300,000,000股股份，該等股份均為繳足或入賬列作繳足。

於最後實際可行日期，本公司的香港總辦事處及主要營業地點位於香港九龍灣宏照道33號國際交易中心6樓601室。何智凌先生及吳耀輝先生獲委任為本公司授權代表，代本公司於香港九龍灣宏照道33號國際交易中心6樓601室接收法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其營運須遵守開曼群島相關法例及其章程文件，包括大綱及細則。章程文件若干相關條文及開曼群島公司法若干相關內容的概要載於本通函附錄七。

### 2. 本公司及本集團股本的變動

本集團透過其營運的附屬公司於基礎業務持有權益。該等附屬公司之主要權益變動概括如下：

#### (1) *Sunley Engineering & Construction (Singapore) Pte. Ltd.*

*Sunley Engineering & Construction (Singapore) Pte. Ltd.* (「新利新加坡」)於二零一五年一月二十六日在新加坡註冊成立。新利新加坡主要從事投資控股及地基工程業務(包括微型樁、傳統樁及托底工程)。於註冊成立時，新利新加坡由本公司直接全資擁有附屬公司One Million International Limited全資擁有。

新利新加坡自註冊成立以來，概無註冊股本變動。

(2) *Sunnic Engineering (Macau) Limited*

Sunnic Engineering (Macau) Limited (「**Sunnic Macau**」) 於二零一四年七月十八日在澳門註冊成立。Sunnic Macau 主要從事地基業務。於註冊成立時，Sunnic Macau 由本公司間接全資擁有附屬公司 Sunnic Engineering Limited 持有 96% 及 Full Gain Engineering Limited 持有 4%。

Sunnic Macau 自註冊成立以來，概無註冊股本變動。

除以上所披露者外，緊接本通函日期前兩年內，本公司及本集團任何其他成員公司的股本概無變動。

3. 市價

下表載列在(i)緊接公告日期前六個月各個月之最後交易日；(ii)緊接公告日期前最後一個營業日；及(iii)最後實際可行日期股份於聯交所之收市價。

日期	每股股份 收市價 港元
二零一四年十一月	2.500
二零一四年十二月	2.300
二零一五年一月	2.770
二零一五年二月	3.220
二零一五年三月	2.990
二零一五年四月	3.390
二零一五年五月二十二日(即緊接公告日期前 最後一個營業日)	3.420
二零一五年六月五日(即最後實際可行日期)	3.330

自二零一四年十一月(即緊接公告日期前六個月)至最後實際可行日期期間，於聯交所錄得之股份最低及最高收市價分別為每股股份 ● 港元(於 ● 錄得)及每股股份 ● 港元(於 ● 錄得)。



## B. 目標集團之其他資料

### 1. 目標集團公司股本之變動

目標公司於二零一五年四月二十八日在英屬處女群島註冊成立，並為由New Guotsing Holdco全資擁有。目標集團透過其新加坡營運的附屬公司在物業項目中持有權益及經營物業開發與建築業務。該等新加坡附屬公司的重大權益變動概述如下：

#### (1) 青建(南洋)

青建(南洋)於二零一二年八月十日在新加坡註冊成立。青建(南洋)是一間投資控股公司。

二零一二年八月十日，國清南洋獲發行及配發一股青建(南洋)認購普通股。

二零一二年十二月二十八日，國清南洋獲發行及配發25,499,999股青建(南洋)普通股。

[●，國清南洋向New Guotsing BVI轉讓25,500,000股青建(南洋)普通股，以換取向New Guotsing Holdco(由國清南洋提名)配發及發行New Guotsing BVI一股普通股。]

#### (2) 青建國際

青建國際於二零一零年二月二十二日在新加坡註冊成立。青建國際是一間建築公司及投資控股公司。

二零一零年二月二十二日，青建集團股份公司獲發行及配發一股青建國際認購普通股。

二零一零年三月十九日，青建集團股份公司獲發行及配發19,999,999股青建國際普通股。

二零一二年十二月二十八日，青建集團股份公司向青建(南洋)轉讓20,000,000股青建國際普通股。

#### (3) 青島建築

青島建築於一九九九年九月十七日在新加坡註冊成立。青島建築為一間建築公司及投資控股公司。

一九九九年九月十七日，左海濱先生、Loh Kim Choon先生、張德志先生及Sang Jian Bo先生分別獲發行及配發一股青島建築認購普通股。

於一九九九年十二月二十日，Sang Jian Bo先生隨後向左海濱先生轉讓一股青島建築普通股。

二零零零年一月二十五日，左海濱先生獲發行及配發199,998股青島建築普通股。

二零零零年五月二十二日，張德志先生獲發行及配發300,000股青島建築普通股。

二零零九年三月十九日，張德志先生及左海濱先生分別向青建集團股份公司轉讓300,001股及200,000股青島建築普通股。

二零一零年一月十九日，Loh Kim Choon先生向青建集團股份公司轉讓一股青島建築普通股。

二零一零年九月二十七日，青建集團股份公司獲發行及配發6,499,998股青島建築普通股。

二零一二年十二月二十八日，青建集團股份公司向青建(南洋)轉讓7,000,000股青島建築普通股。

二零一四年十一月四日，青建(南洋)獲發行及配發8,000,000股青島建築普通股。

#### (4) 青建地產

青建地產於二零一一年十月三日在新加坡註冊成立。青建地產是一間投資控股公司。

二零一一年十二月八日，青建集團股份公司獲發行及配發一股青建地產認購普通股。

二零一二年三月十九日，青建集團股份公司獲發行及配發1,999,999青建地產普通股。

二零一二年十二月二十八日，青建集團股份公司向青建(南洋)轉讓2,000,000股青建地產普通股。

#### (5) 博洋

博洋於二零一零年十一月四日在新加坡註冊成立。博洋為一間投資控股公司及貿易公司。

二零一零年十一月十二日，青島建築及青島青建物流有限公司分別獲發行及配發一股博洋認購普通股。

二零一一年七月十五日，青島建築及青島青建物流有限公司分別獲發行及配發479,999股及519,999股博洋普通股。

二零一二年六月十一日，青島青建物流有限公司向青島建築轉讓520,000股博洋普通股。

二零一二年十二月二十八日，青島建築向青建(南洋)轉讓1,000,000股博洋股份。

二零一三年九月十六日，青建(南洋)獲發行及配發5,000,000股博洋普通股。

#### (6) 青建控股有限公司

青建控股有限公司於二零一三年八月六日在新加坡註冊成立。青建控股有限公司是一間投資控股公司。於註冊成立時，青建控股有限公司由青建(南洋)全資擁有。

青建控股有限公司自註冊成立以來，概無註冊股本變動。

#### (7) 青建實龍港

青建實龍港於二零一零年六月二十二日在新加坡註冊成立。青建實龍港為一間物業發展公司。

二零一零年六月二十二日，Yongli He Development Pte. Ltd獲發行及配發一股認購普通股份。

二零一零年七月五日，Yongli He Development Pte. Ltd.、青島建築及ZACD (Sennett) Pte. Ltd.分別獲發行及配發39,999股、810,000股及150,000股青建實龍港普通股。

#### (8) 青建榜鵝

青建榜鵝於二零一零年十月十八日在新加坡註冊成立。青建榜鵝為一間物業開發公司。

二零一零年十月十八日，Yongli He Development Pte. Ltd獲發行及配發一股認購普通股。

二零一零年十月二十八日，Yongli He Development Pte. Ltd.、青島建築、ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd及左海濱先生分別獲發行及配發139,999股、600,000股、160,000股及100,000股青建榜鵝普通股。

#### (9) 青建盛港

青建盛港於二零一一年六月十日在新加坡註冊成立。青建盛港為一間物業開發公司。

二零一一年六月十日，Yongli He Development Pte. Ltd 獲發行及配發一股認購普通股。

二零一一年七月十八日，Yongli He Development Pte Ltd、青島建築、ZACD (Sengkang) Pte. Ltd.、TKS International Investment Pte Ltd 及左海濱先生分別獲發行及配發 37,999 股、720,000 股、120,000 股、22,000 股及 100,000 股青建盛港普通股。

二零一一年十二月二十三日，左海濱先生向 Bohai Investments (Sengkang) Pte. Ltd 轉讓 50,000 股青建盛港普通股。

#### (10) 青建榜鵝域

青建榜鵝域於二零一一年十月十日在新加坡註冊。青建榜鵝域是一間投資控股公司。於註冊成立時，青建榜鵝域由青建地產全資擁有。

青建榜鵝域自註冊成立以來，概無註冊股本變動。

#### (11) 青建芬薇

青建芬薇於二零一二年四月十七日在新加坡註冊成立。青建芬薇是一間投資控股公司。於註冊成立時，青建芬薇由青建地產全資擁有。

青建芬薇自註冊成立以來，概無註冊股本變動。

#### (12) 青建巴西立

青建巴西立於二零一二年七月四日在新加坡註冊成立。青建巴西立是一間投資控股公司。於註冊成立時，青建巴西立由青建地產全資擁有。

青建巴西立自註冊成立以來，概無註冊股本變動。

#### (13) 青建榜鵝中心

青建榜鵝中心於二零一一年十一月十七日在新加坡註冊成立。青建榜鵝中心為一間物業開發公司。

二零一一年十一月十七日，青建地產獲發行及配發一股青建榜鵝中心普通股。

二零一二年一月十九日，青建地產、Bohai Investments (Punggol Central) Pte Ltd 及左海濱先生分別獲發行及配發 849,999 股、100,000 股及 50,000 股青建榜鵝中心普通股。

(14) 青建榜鵝大道

青建榜鵝大道於二零一二年九月十三日在新加坡註冊成立。青建榜鵝大道為一間物業開發公司。

二零一二年九月十三日，青建地產獲發行及配發一股青建榜鵝大道認購普通股。

二零一二年十月十五日，青建地產、Shun Kang Development & Investment Pte Ltd及左海濱先生分別獲發行及配發849,999股、100,000股及50,000股青建榜鵝大道普通股。

(15) 青建榜鵝育德

青建榜鵝育德於二零一二年四月十二日在新加坡註冊成立。青建榜鵝育德為一間物業開發公司。

二零一二年四月十二日，青建地產獲發行及配發一股青建榜鵝育德認購普通股。

二零一二年六月二十一日，青建地產、Bohai Investments (Punggol Central) Pte Ltd及左海濱先生分別獲配發849,999股、100,000股及50,000股青建榜鵝育德普通股。

(16) 青建兀蘭

青建兀蘭於二零一三年五月二十三日在新加坡註冊成立。青建兀蘭為一間物業開發公司。

二零一三年五月二十三日，青建地產獲發行及配發一股青建兀蘭認購普通股。

二零一三年六月二十日，青建地產、Bohai Investments (Sengkang) Pte. Ltd.、ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.及Suntec Property Ventures Pte. Ltd.分別獲發行及配發649,999股、100,000股、100,000股及150,000股青建兀蘭普通股。

(17) 青建安谷

青建安谷於二零一三年六月十日在新加坡註冊成立。青建安谷為一間物業開發公司。

二零一三年六月十日，青建地產獲發行及配發10股青建安谷認購普通股。

二零一三年八月七日，青建地產、HLY Investments (Anchorvale) Pte. Ltd.、ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd.及Suntec Property Ventures Pte. Ltd.分別獲發行及配發629,990股、120,000股、100,000股及150,000股青建安谷普通股。

(18) 青建大士灣

青建大士灣於二零一三年五月九日在新加坡註冊成立。青建大士灣是一間投資控股公司。於註冊成立時，青建大士灣由青建地產全資擁有。

青建大士灣自註冊成立以來，概無註冊股本變動。

(19) 青建三巴旺

青建三巴旺於二零一四年十月二十四日在新加坡註冊成立。青建三巴旺為一間物業開發公司。

二零一四年十月二十四日，青建地產(住宅)有限公司獲發行及配發一股青建三巴旺認購普通股。

二零一四年十一月二十四日，青建地產(住宅)、HLY Investments (Sembawang)、ZACD (Canberra) Pte. Ltd. 及 Suntec Property Venture Pte. Ltd. 分別獲發行及配發 719,999 股、30,000 股、100,000 股、100,000 股及 150,000 股青建三巴旺普通股。

(20) 創新國際工程有限公司

創新國際工程有限公司於二零一一年一月二十日在新加坡註冊成立。創新國際工程有限公司為一間建築公司。

二零一一年一月二十日，博洋及創新國際工程有限公司分別獲發行及配發一股創新國際工程有限公司認購普通股。

二零一一年十二月十五日，博洋及創新國際工程有限公司分別獲發行及配發 50,999 股及 48,999 股創新國際工程有限公司普通股。

(21) 眾利興

眾利興於二零零七年四月二十六日在新加坡註冊成立。眾利興為一間建築公司。

二零零七年四月二十六日，趙濤先生、高士剛先生、李明華女士及張震林先生分別獲發行及配發一股眾利興股份。

二零零七年十月十二日，李明華女士、高士剛先生、趙濤先生及張震林先生分別獲配發 50,000 股眾利興股份。

二零零八年九月三十日，李明華女士、李沛濤先生、高士剛先生、Tian Yanxin先生、韓勝利先生、張棟先生、鄭大為先生、姜鎮青先生、朱潔女士、于超先生、徐宏經先生、昌漢欽先生、Goh Tan Gek先生及楊美絲女士分別獲配發32,999股、100,000股、49,999股、63,690股、50,000股、10,000股、10,000股、10,000股、40,000股、10,000股、8,000股、18,000股、10,000股及4,000股眾利興普通股。

二零一零年十二月二十三日，高士剛先生、李沛濤先生、李明華女士、Tian Yanxin先生、張震林先生、趙濤先生、韓勝利先生、朱潔女士、昌漢欽先生、鄭大為先生、姜鎮青先生、Goh Tan Gek先生、于超先生、張棟先生、徐宏經先生及楊美絲女士共同持有的616,692股眾利興普通股轉讓予青島建築。

二零一二年六月十三日，青島建築向博洋轉讓616,692股眾利興普通股。

#### (22) 青建建築

青建建築於二零一三年八月二十七日在新加坡註冊成立。青建建築為一間建築公司。

二零一三年八月二十七日，青建國際獲發行及配發一股青建建築認購普通股。

二零一三年九月十九日，青建國際獲配發6,999,999股青建建築股。

#### (23) 青建地產(新加坡)有限公司

青建地產(新加坡)有限公司於二零一四年一月七日在新加坡註冊成立。青建地產(新加坡)有限公司是一間投資控股公司。於註冊成立時，青建地產(新加坡)有限公司由青建控股有限公司全資擁有。

青建地產(新加坡)有限公司自註冊成立以來，概無註冊股本變動。

#### (24) 青建地產(住宅)有限公司

青建地產(住宅)有限公司於二零一四年一月七日在新加坡註冊成立。青建地產(住宅)有限公司是一間投資控股公司。於註冊成立時，青建地產(住宅)有限公司由青建地產(住宅)有限公司全資擁有。

青建地產(住宅)有限公司自註冊成立以來，概無註冊股本變動。

*(25) Hilife Interactive Pte. Ltd.*

Hilife Interactive Pte. Ltd. 於二零一五年二月十三日在新加坡註冊成立。Hilife Interactive Pte. Ltd. 為一間資訊科技及電腦服務公司。

二零一五年二月十三日，青建地產、李俊、歐陽晶及紀超分別獲發行及配發70股、20股、5股及5股 Hilife Ineractive Pte. Ltd. 認購普通股。

二零一五年三月十五日，青建地產、李俊、歐陽晶及紀超分別獲發行及配發69,930股、19,980股、4,995股及4,995股普通股。

## 2. 經擴大集團之知識產權

於最後實際可行日期，經擴大集團已註冊或申請註冊以下對其業務而言屬重大之知識產權。

### 目標集團擁有之註冊商標

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司已註冊以下對經擴大集團業務而言屬重大之商標：

商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
	青建國際控股有限公司	香港	36、37	303067560	二零一四年七月十五日	二零二四年七月十四日
	博洋國際貿易有限公司	新加坡	35	T1111497Z	二零一一年八月十八日	二零二一年八月十八日
	青建地產(南洋)集團發展有限公司	新加坡	36、37	T1310517Z	二零一三年七月二日	二零二三年七月二日




## 附錄八

## 法定及一般資料

### 許可商標

#### (a) 青建集團股份公司許可之商標

根據商標許可協議，於青建集團股份公司新加坡分公司許可之其他商標中，本公司獲授權使用以下商標：

商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
	青建集團股份公司 新加坡分公司	新加坡	36、37、 39、42	T1103479H	二零一一年 三月十七日	二零二一年 三月十七日

有關商標許可協議條款之詳情，請參閱本通函「持續關連交易 — 豁免持續關連交易」一節。

### 域名

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司已註冊以下對經擴大集團業務而言屬重大之域名：

域名	註冊人	註冊日期	屆滿日期
www.cnqc.com.hk	青建國際控股 有限公司	二零一四年 九月十二日	二零一七年 九月十二日

### C. 關於本公司及清洗豁免之進一步資料

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司概無就New Guotsing Holdco持有、控制或對任何股份以及購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券擁有任何指示權，且自公告日期前六個月至最後實際可行日期期間概無有價買賣New Guotsing Holdco之任何證券；
- (b) 除根據管理層股份計劃授出之激勵以及本附錄「權益披露」一段所披露者外，概無董事於本公司之股權中擁有權益，且彼等自公告日期前六個月至最後實際可行日期期間概無有價買賣本公司之任何證券；

- (c) 除(i)杜博士(彼透過英屬處女群島公司2、英屬處女群島公司1及英屬處女群島公司5間接控制New Guotsing Holdco已發行股本85%)；及(ii)杜博士、張志華先生及丁洪斌博士(彼等分別持有青建工會持股會3.6%、1.6%及3%權益，而青建工會持股會則透過青島青建、Qingjian BVI及英屬處女群島公司5擁有New Guotsing Holdco之權益)外，概無董事於New Guotsing Holdco之股權中擁有權益，而除「董事會函件—重組」一節所披露者外，彼等自公告日期前六個月至最後實際可行日期期間概無有價買賣New Guotsing Holdco之任何證券；
- (d) 除受託人根據管理層股份計劃將於完成時持有之可轉換優先股外，本公司附屬公司以及本公司及／或其附屬公司之養老基金、與本公司有關之任何基金經理自行管理之任何基金或收購守則下「聯繫人士」定義第(2)項規定之本公司任何顧問，於最後實際可行日期概無擁有或控制本公司之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (e) 任何人士概無與本公司或根據收購守則「聯繫人士」定義第(1)、(2)、(3)及(4)項規定屬本公司聯繫人士之任何人士訂立收購守則第22條附註8所述之任何安排；
- (f) 董事或本公司概無借入或借出本公司之任何股份、認股權證、購股權、可換股證券或衍生工具或可轉換或交換為股份之相似權利；及
- (g) 概無向任何董事提供利益作為離開本集團任何成員公司之離職補償或作為購股協議及據此擬進行之交易以及清洗豁免之其他補償。

## D. 有關NEW GUOTSING HOLDCO及清洗豁免之進一步資料

### 1. New Guotsing Holdco之主要成員

New Guotsing Holdco之唯一董事及最終控股股東為杜博士。

### 2. 否定聲明

於最後實際可行日期：

- (a) 除根據管理層股份計劃授出之激勵外，New Guotsing Holdco與任何董事、新任董事、股東或新任股東概無達成任何有關或取決於收購事項之協議、安排或理解(包括賠償安排)；
- (b) 任何人士概無不可撤銷地承諾贊成或反對於股東特別大會上擬提出以批准購股協議及據此進行之交易、特別授權以及清洗豁免之決議案；
- (c) 除青建發展所持有之224,145,000股股份及根據管理層股份計劃授出之激勵外，New Guotsing Holdco及其一致行動方以及New Guotsing Holdco之唯一董事概無持有本公司證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券之任何其他權益，亦無自公告日期前六個月至最後實際可行日期期間有價買賣本公司之任何證券；
- (d) New Guotsing Holdco或其一致行動方概無向任何人士借入或借出本公司之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或可轉換或交換為股份之相似權利；
- (e) 除購股協議及據此進行之交易外，New Guotsing Holdco或其一致行動方概無與任何其他人士訂立收購守則第22條附註8所述之任何安排；
- (f) (i)New Guotsing Holdco或其一致行動方與任何董事、新任董事、股東或新任股東概無達成任何有關或取決於購股協議及據此進行之交易以及清洗豁免；及(ii)任何董事與任何其他人士概無達成以購股協議及據此進行之交易以及清洗豁免為條件或取決於購股協議及據此進行之交易以及清洗豁免之協議、安排或理解(包括賠償安排)；及

- (g) New Guotsing Holdco 概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約。

### **3. New Guotsing Holdco 有關經擴大集團之意向**

New Guotsing Holdco 有意於緊接完成後繼續經擴大集團的現有業務。然而，New Guotsing Holdco 亦有意審視經擴大集團之經營及業務活動，以為經擴大集團制定長遠業務策略。New Guotsing Holdco 無意重新部署經擴大集團之固定資產。

除以上所載 New Guotsing Holdco 有關經擴大集團之意向外，New Guotsing Holdco 並無終止經擴大集團任何其他僱員或其他人員之僱傭關係的計劃。

## 附錄八

## 法定及一般資料

### E. 權益披露

#### 1. 董事權益

於最後實際可行日期及緊隨完成後，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視作擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

#### 於股份與可轉換優先股及相關股份與可轉換優先股的好倉

董事姓名	身份	於最後實際可行日期				緊隨完成後					
		股份 (附註1)	大約佔已 發行股份 總數比例	可轉換 優先股 (附註2)	於股份及 可轉換 優先股 之總權益	大約佔已 發行股份 總數比例	股份	大約佔已 發行股份 總數比例	可轉換 優先股	於股份及 可轉換 優先股 之總權益	大約佔已 發行股份 總數比例
杜波	信託受益人 受控法團權益	—	—	114,224,727	114,224,727	38.07%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
鄭永安	實益擁有人	3,000,000	1.00%	—	3,000,000	1.00%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
張玉強	實益擁有人	2,400,000	0.80%	—	2,400,000	0.80%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
何智凌	實益擁有人	2,400,000	0.80%	—	2,400,000	0.80%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
張志華	實益擁有人	3,000,000	1.00%	—	3,000,000	1.00%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
丁洪斌	信託受益人	3,000,000	1.00%	44,801,476	44,801,476	14.93%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	實益擁有人			12,691,636	12,691,636	4.23%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	信託受益人										[編纂]

附註：

- 指於二零一四年六月二十七日根據本公司購股權計劃授出之購股權項下相關股份之好倉
- 指於根據管理層股份計劃授出之激勵項下之相關可轉換優先股之好倉。更多詳情，請參閱本通函「附錄八—法定及一般資料—J. 購股權計劃」一段。

#### 於聯營公司股份的好倉

董事姓名	聯營公司名稱	身份	於最後實際可行日期		緊隨完成後	
			股份數目	佔已 發行股本 概約百分比 (%)	股份數目	佔已 發行股本 概約百分比 (%)
杜波博士(附註)	國清中國	受控法團權益 (附註)	90,000,000	30%	90,000,000	30%

附註：杜博士擁有上海和利源投資有限公司99.5%之權益，而上海和利源投資有限公司持有國清中國30%之權益

## 附錄八

## 法定及一般資料

除上文所披露者外，於最後實際可行日期及緊隨完成後，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視作擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條要求存置之登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 2. 主要股東權益

就本公司董事所知，於最後實際可行日期及緊隨完成後，以下人士(並非本公司董事或最高行政人員)在本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在經擴大集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

#### (a) 於股份與可轉換優先股及相關股份與可轉換優先股的好倉

主要股東名稱	身份	於最後實際可行日期					緊隨完成後				
		佔已發行股本總額概約	可轉換優先股	於股份及可轉換優先股中之總權益	佔已發行股本總額概約	可轉換優先股	佔已發行股本總額概約	可轉換優先股	於股份及可轉換優先股中之總權益	佔已發行股本總額概約	
		股份	百分比(%)			股份	百分比(%)			股份	百分比(%)
匯隆企業有限公司	受控法團權益 (附註1)	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
福濤控股投資有限公司	受控法團權益 (附註1)	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
冠揚投資有限公司	受控法團權益 (附註1)	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
浩博投資有限公司	受控法團權益 (附註1)	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
國清控股有限公司	實益擁有人 (附註1)	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
受託人	實益擁有人	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
青島青建控股有限公司	受控法團權益 (附註1)	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
工會持股會	受控法團權益 (附註2)	224,145,000	74.72	—	224,145,000	74.72	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
青島青建控股有限公司	受控法團權益 (附註1)	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	受控法團權益 (附註2)	224,145,000	74.72	—	224,145,000	74.72	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
國清控股集團有限公司	受控法團權益 (附註2)	224,145,000	74.72	—	224,145,000	74.72	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
國清控股(南洋)投資有限公司	受控法團權益 (附註2)	224,145,000	74.72	—	224,145,000	74.72	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
海鼎(南洋)投資有限公司	受控法團權益 (附註2)	224,145,000	74.72	—	224,145,000	74.72	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
國清集團(香港)有限公司	受控法團權益 (附註2)	224,145,000	74.72	—	224,145,000	74.72	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
青建發展有限公司	實益擁有人 (附註2)	224,145,000	74.72	—	224,145,000	74.72	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄八

法定及一般資料

附註：

- (1) 待完成後，New Guotsing Holdco將持有647,273,454股可轉換優先股。New Guotsing Holdco由英屬處女群島公司5持有85%權益，而英屬處女群島公司5則由青島青建之全資附屬公司Qingjian BVI持有48.547%權益及由英屬處女群島公司2持有74.533%權益之公司英屬處女群島公司1持有51.453%權益。
  - (2) 於最後實際可行日期，224,145,000股股份由青建發展有限公司（「青建」）持有。青建由國清中國透過國清控股（南洋）投資有限公司（由國清控股集團有限公司全資擁有）、海鼎（南洋）投資有限公司（由國清控股（南洋）投資有限公司全資擁有）及國清集團（香港）有限公司（由海鼎（南洋）投資有限公司全資擁有）全資擁有。青島青建控股有限公司工會持股會（「青建工會持股會」）透過其全資附屬公司青島青建控股有限公司持有國清控股集團有限公司約41.265%之股權。
- (b) 將於緊隨完成後在經擴大集團任何其他成員公司持有10%或以上權益的人士

經擴大集團成員公司名稱	股東名稱	緊隨完成後 佔已發行 股本概約 百分比(%)
Qingjian Realty (Punggol Central) Pte. Ltd.	Bohai Investments (Punggol Central) Pte. Ltd.	[編纂]
Qingjian Realty (Edgefield Plains) Pte. Ltd.	Bohai Investments (Punggol Central) Pte. Ltd.	[編纂]
Qingjian Realty (Punggol Way) Pte. Ltd.	Shun Kang Development & Investment Pte. Ltd.	[編纂]
Qingjian Realty (Anchorvale) Pte Ltd.	HLY Investments (Anchorvale) Pte. Ltd.	[編纂]
	ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd.	[編纂]
	Suntec Property Ventures Pte. Ltd.	[編纂]
Qingjian Realty (Woodlands) Pte. Ltd.	Suntec Property Ventures Pte. Ltd.	[編纂]
	Bohai Investments (Sengkang) Pte. Ltd.	[編纂]
	ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.	[編纂]
Qingjian Realty (Sengkang) Pte. Ltd.	ZACD (Sengkang) Pte. Ltd.	[編纂]
Qingjian Realty (Serangoon) Pte. Ltd.	ZACD (Sennett) Pte. Ltd.	[編纂]
Qingjian Realty (Punggol) Pte. Ltd.	ZACD (Punggol Drive) Pte Ltd.	[編纂]
	Yong Li He Development Pte Ltd.	[編纂]
	左海濱	[編纂]

經擴大集團成員公司名稱	股東名稱	緊隨完成後 佔已發行 股本概約 百分比(%)
Qingjian Realty (Sembawang) Pte. Ltd.	Suntec Property Ventures Pte. Ltd.	[編纂]
創新國際工程有限公司	ZACD (Canberra) Pte. Ltd.	[編纂]
Hilife Interactive Pte Ltd.	Creative Engineering Pte. Ltd.	[編纂]
	李俊	[編纂]

除上文所披露者外，於最後實際可行日期及緊隨完成後，本公司董事並不知悉有任何人士(並非本公司董事及最高行政人員)在本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益(或長倉)或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在經擴大集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

### 3. 董事薪酬

本集團於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個年度以及截至二零一四年十二月三十一日止九個月向董事支付的總酬金(包括袍金、薪金、津貼及實物福利以及退休金計劃供款)分別約為3.7百萬港元、4.5百萬港元及11.7百萬港元。

除上文所披露者外，截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個年度以及截至二零一四年十二月三十一日止九個月，本集團集團並無已支付或應付其他款項給董事，亦無授出任何實物利益。

根據現有薪酬方案，本公司估計截至二零一五年十二月三十一日止年度應付董事的酬金及董事應收的實物利益總額為12.8百萬港元。

### 4. 僱員薪酬

本集團僱員之薪酬政策及計劃會定期作檢討。除強制性公積金及內部培訓計劃外，僱員可按照其個別表現之評估獲得薪金增加及酌情花紅。本集團於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個年度以及截至二零一四年十二月三十一日止九個月涉及之總薪酬成本分別約為91.8百萬港元、142.1百萬港元及137.8百萬港元。



有關目標集團僱員酬金的其他詳情，請參閱本通函「目標集團之業務 — 員工」。

## 5. 僱員退休福利

本集團參與為合資格參與香港強制性公積金計劃（「強積金計劃」）的僱員而設立的強積金計劃。強積金計劃的資產（如有）由受託人控制的基金所持有，獨

立於本集團資產。本集團須向強積金計劃供款，供款額為僱員有關收入的5%，每月香港收入供款上限為25,000港元，及僱員之供款比率相同。

經擴大集團向新加坡中央公積金(「中央公積金計劃」)作出供款，中央公積金是面向工作的新加坡公民及新加坡永久居民的一項強制性社會保障儲蓄計劃，主要為其退休、醫療及住房需求提供資金。該基金由法定部門中央公積金局管理。根據中央公積金計劃作出的供款適用於僱員的全部薪酬福利，上限為規定的限額，並分為兩類供款，即(i)僱員供款，上限為規定的限額及(ii)僱主供款，上限為規定的限額，各類該等供款金額均按僱員月薪的百分比計算。

除上述供款外，本集團並無支付退休後福利的其他義務。

## F. 重大合約概要

以下乃本公司或經擴大集團任何成員公司於本通函日期前兩年內所訂立的重大或可能屬重大的合約(並非日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 由本公司與國清南洋就收購事項所訂立日期為二零一五年五月二十三日之購股協議；
- (b) 由國清中國、New Guotsing Holdco及杜博士以本公司為受益人就收購事項各自所簽立日期為●之不競爭契約；
- (c) 由本公司與青島博海就收購事項所訂立日期為●之認購期權契據；及
- (d) 由(其中包括)[本公司與獨家保薦人]就其有關本公司新上市申請之權利及義務所訂立日期為●之保薦人協議。

## G. 經擴大集團的法律訴訟

於最後實際可行日期，除本通函「目標集團之業務—法律訴訟」一段所披露者外，經擴大集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，經擴大集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨的重大訴訟、仲裁或索償。

## H. 專家同意書及資格

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited、浩德融資有限公司、康德明律師事務所、戴德梁行、競天公誠、KhattarWong LLP、Knight Frank Pte Ltd、Norton Rose Fulbright (Asia) LLP、羅兵咸永道會計師事務所及戴德梁行各自已就本通函的刊行發出同意書，同意以當中所載形式和內容載入其報告及／或函件及／或估值證書及／或意見並於本通函中引述彼等的名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於本通函內提供意見或建議之專家的資格如下：

名稱	資格
HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited	持牌可從事證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動
浩德融資有限公司	持牌可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)
康德明律師事務所	開曼群島律師事務所
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
戴德梁行	獨立物業估值師
Norton Rose Fulbright (Asia) LLP	本公司有關新加坡法律的法律顧問
KhattarWong LLP	本公司有關新加坡法律的法律顧問
競天公誠	本公司有關中國法律的法律顧問
Knight Frank Pte Ltd	行業顧問
Rider Levett Bucknall LLP	行業顧問

## I. 服務合約

於最後實際可行日期，各董事已與本公司訂立服務合約。各份有關服務合約之條款及條件在所有重大方面類似。各獨立董事有權收取下文載列的相關基本工資。董事的基本年薪載列於下文：

姓名	金額 (港元)
杜波博士	1,150,000
鄭永安先生	2,650,000
何智凌先生	2,300,000
張玉強先生	1,500,000
張志華先生	240,000
丁洪斌博士	240,000
卓育賢先生	240,000
程國灝先生	240,000
譚德機先生	240,000

除上文所披露者外，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立服務協議，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的合約。

## J. 購股權計劃

### 購股權計劃

根據股東於二零一二年九月十一日在本公司股東週年大會上通過之決議案，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。上市公司購股權計劃載於本公司於二零一二年九月二十七就其首次公開發售及配售刊發之招股章程附錄五。

於二零一四年六月二十七日，本公司建議根據購股權計劃，授出合共19,500,000份購股權(「購股權」)予若干董事、本集團僱員及顧問(統稱「承授人」)。購股權將使承授人可認購合共19,500,000股新股份，佔本公司於授出日期已發行股本6.5%，惟受有關歸屬期所規限。

於最後實際可行日期，除已披露者外，購股權計劃項下概無未行使之購股權。

## 管理層股份計劃

誠如「董事會函件—管理層股份計劃」一節所述，青建(南洋)已根據先前管理計劃向國清集團之若干高級管理層及員工(「獲選參與者」)授出權利以按認購價每股2.43新加坡元(根據青建(南洋)於二零一二年十二月三十一日之資產淨值計算)(「原定行使價」)認購最多12,000,000股青建(南洋)股份，佔青建(南洋)於本通函日期之經擴大已發行股本之32%。由於權利須在自二零一六年四月一日起計超過五年歸屬，於最後實際可行日期，獲選參與者並無行使任何權利。先前管理計劃旨在對獲選參與者過往年間為國清集團之發展所作貢獻提供激勵。

根據購股協議之條款，信託已於二零一五年●設立，據此，已向獲選參與者授出激勵，以根據管理層股份計劃之條款及條件自信託購買最多合共304,599,273股可轉換優先股。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。受託人持有之可轉換優先股在向獲選參與者作出任何轉讓前不得轉換為股份。

待完成後，激勵將自二零一六年四月一日起按每年20%之比率分五年轉歸，並賦予相關獲選參與者權利，可於截至二零二一年四月一日前隨時以原定行使價根據計算購股協議內之代價股份數目之相同轉換比率轉換之每股可轉換優先股之行使價，自信託購買若干數目之可轉換優先股，惟於完成時已向New Guotsing Holdco發行及配發之全部647,273,454股可轉換優先股已轉換為股份，且管理層股份計劃及激勵之所有其他條款及條件已獲履行。於行使激勵時，受託人可選擇將可轉換優先股轉讓予獲選參與者或獲選參與者就此目的成立之公司。

於最後實際可行日期，已向31名獲選參與者授出未兌現激勵，令彼等有權自信託購買合共304,599,273股可轉換優先股。

附錄八

法定及一般資料

以下為根據管理層股份計劃獲授予激勵之獲選參與者名單：

獲選參與者	職位	地址	根據獲授 激勵之 可轉換 優先股數目	持股概約 百分比(假設 所有可轉換 優先股已按 1:1之換股比率 轉換為股份)
杜波	國清中國董事局主席；本公司董事局主席及執行董事；青建南洋非執行董事	香港九龍灣 偉業街33號 德福花園 K座14樓12室	114,224,727	9.12%
張志華	國清中國首席執行官及董事；本公司非執行董事；青建南洋非執行董事	中國山東省青島市 香港東路239號 13座 1單元601戶	46,070,640	3.68%
丁洪斌	國清中國董事及總裁；本公司非執行董事	中國山東省青島市 香港東路239號 13座 2單元602戶	12,691,636	1.01%
王從遠	國清中國常務副總裁；青建地產首席執行官及董事長	中國山東省青島市 市南區 奉化路58號 3單元602戶	3,807,491	0.30%
尚永樂	國清中國執行總裁	山東省青島市 市北區平陰路 32號19戶	3,807,491	0.30%

附錄八

法定及一般資料

獲選參與者	職位	地址	根據獲授 激勵之 可轉換 優先股數目	持股概約 百分比(假設 所有可轉換 優先股已按 1:1之換股比率 轉換為股份)
宋修義	國清中國執行總裁； 青建南洋董事長	山東省青島市 四方區永樂路 9號3單元503戶	25,383,273	2.03%
劉周學	國清中國執行總裁； 青島建設首席執 行官及董事長	山東省青島市 市北區佳木斯路 13號3單元402戶	2,538,327	0.20%
王賢茂	國清中國執行總裁； Qingjian International Group Co., Ltd. 董事長 及總裁	山東省青島市 市北區堂邑路 11號	3,807,491	0.30%
徐濱	國清中國執行總裁	山東省青島市 市北區伊春路 78號1單元402戶	3,807,491	0.30%

附錄八

法定及一般資料

獲選參與者	職位	地址	根據獲授激勵之可轉換優先股數目	持股概約百分比(假設所有可轉換優先股已按1:1之換股比率轉換為股份)
萬擎東	國清中國副總裁	山東省青島市 市南區洞庭湖路14號 一單元402戶	6,345,818	0.51%
王林宣	青建南洋執行董事	6 Keng Chin Road #17-05 Singapore 258709	10,153,309	0.81%
李佳	國清中國董秘辦	山東省青島市 市北區堂邑路 11號	1,269,164	0.10%
李軍	國清中國總裁助理	山東省青島市上 清路23號	3,172,909	0.25%
孫湧	青建國際總經理	85 Pheng Geck Avenue #08-18 Singapore 348271	4,442,073	0.35%
高士剛	青島建築總經理	Apt Blk 234 Ang Mo Kio Avenue 3 #04-1138 Singapore 560234	5,076,654	0.41%



附錄八

法定及一般資料

獲選參與者	職位	地址	根據獲授 激勵之 可轉換 優先股數目	持股概約 百分比(假設 所有可轉換 優先股已按 1:1之換股比率 轉換為股份)
李俊	青建地產總經理	1 Jln Taman #06-05 Singapore 329022	4,442,073	0.35%
賈明君	青建南洋總裁助理	47 kallang pudding road #12-01 crescent kallang, S349318, Singapore	1,269,164	0.10%
古群策	青島建築財務 負責人	78 Hougang Avenue 7 #14-25 Singapore 534260	2,538,327	0.20%
趙濤	青建國際副總經理	Blk 984C Buangkok Link #13-43 Singapore 533984	1,269,164	0.10%
陳耀宗	青建國際項目總監	63 Bishan Street 21 #10-04 Singapore 574045	1,269,164	0.10%
黎維銓	青建國際總經理 助理	Apt Blk 30 Cassia Crescent #14-04, Singapore 391030	1,269,164	0.10%
昌漢欽	青建國際財務 負責人	1k 985A Buangkok Crescent #11-10, Singapore 531985	1,522,996	0.12%

附錄八

法定及一般資料

獲選參與者	職位	地址	根據獲授 激勵之 可轉換 優先股數目	持股概約 百分比(假設 所有可轉換 優先股已按 1:1之換股比率 轉換為股份)
瞿金敏	青建國際副總經理	Blk 87 Yishun Street 81 #11-02, Singapore 768448	1,269,164	0.10%
卓志祥	青島建築副總經理	Apt Blk 1048 Ang Mo Kio Street 11 #02-65, Singapore Singapore 561104	1,269,163	0.10%
張震林	眾利興執行董事	6 Bishan St 25 #07-15 Singapore 573975	634,582	0.05%
徐正鵬	國清南洋副總裁	18 Ang Mo Kio Central 3 #06-31 Singapore 567749	4,822,822	0.39%
張金運	國清南洋總裁助理	山東省青島市 市北區堂邑路 11號	1,522,996	0.12%
宋尚峰	國清南洋副總裁	山東省青島市 市北區堂邑路 11號	3,553,658	0.28%

附錄八

法定及一般資料

獲選參與者	職位	地址	根據獲授 激勵之 可轉換 優先股數目	持股概約 百分比(假設 所有可轉換 優先股已按 1:1之換股比率 轉換為股份)
張棟	國清南洋總裁助理	Blk 870 Tampines Street 83 #10-163, Singapore, 520870	1,522,996	0.12%
左海濱	國清集團前高級管 理層	6 Bishan Street 25#35-09 Singapore 573975	25,383,273	2.03%
李明華	國清集團前高級 管理層	6 Bishan Street 25#35-09 Singapore 573975	4,442,073	0.35%
			304,599,273	24.3%

根據管理層股份計劃授出激勵將對本公司截至二零二零年十二月三十一日止六個財政年度之損益賬產生影響。更多詳情，請參閱本通函「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。於最後實際可行日期，獲選參與者概未行使根據管理層股份計劃授出之任何激勵。

## K. 獨家保薦人及財務顧問

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。獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。獨家保薦人的費用約為15.5百萬港元，須由本公司支付。The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited (香港上海滙豐銀行有限公司)為本公司有關收購事項的財務顧問。

## L. 總費用

總費用連同聯交所上市費、法律及其他專業費用以及有關收購事項之印刷及其他開支估計約為43百萬港元，由本公司支付。

## M. 遺產稅

董事已獲告知，於開曼群島、英屬處女群島、香港、新加坡、中國及經擴大集團旗下各公司註冊成立所在之其他司法權區，經擴大集團之任何成員公司不大可能承擔任何重大的遺產稅責任。

## N. 股份購回

本公司於聯交所上購回之股份(如有)須遵守若干限制，當中最重要者概列如下：

### (i) 股東批准

以聯交所作為第一上市地之公司進行的所有建議股份(必須為已繳足股款股份)購回事宜，必須事先獲股東於股東大會上以普通決議案(以一般授權或就特定交易作出特別批准之方式)批准。根據股東在本公司於二零一五年四月二十八日舉行之股東週年大會上通過的決議案，已授予董事購回授權(定義見本通函「股本」一節，以在聯交所或股份可能上市之任何其他證券交易所進行購回，有關股份數目合共面值不超過本公司股本總面值10%。

### (ii) 進行購回之資金

本公司進行購回之資金必須以根據本公司細則以及開曼群島適用法律及法規可合法作此用途之資金撥付。上市公司不得以非現金代價或聯交所交易規則規定以外之結算方式於聯交所購回其本身之證券。

### (iii) 交易限制

未經聯交所事先批准，本公司於聯交所或另行以其他方式購回其任何股份後之30日期間內均不得發行新股份，或公佈建議發行新股份(因行使在本公司購回其本身證券前尚未行使之認股權證、購股權或規定發行人須發行證券的類似工具而發行證券除外)。此外，倘購回價較股份在前五個交易日於聯交所買賣之平均收市價高出5%或以上，則本公司禁止於聯交所購回股份。

**(iv) 一般資料**

倘進行任何股份購回會導致股東所佔本公司投票權權益之比例增加，則根據收購守則，有關增持將被視為一項收購。除上文所述者外，董事並不知悉根據購回授權進行之任何購回股份將會產生收購守則所指之任何後果。除非已獲得聯交所豁免，否則將禁止進行任何會導致公眾持股數目低於聯交所規定的指定最低百分比之股份購回行動。

## O. 印花稅

買賣股份須繳納香港印花稅。出售及購買股份須繳納從價印花稅，現行稅率為所出售或購買股份的代價或(倘較高)價值的0.2%(不論在聯交所場內或場外買賣)。此外，股份的任何轉讓文據現時須繳納5.0港元的定額稅項。

股東及本公司股份的有意投資者如對認購、購買、持有或出售及買賣股份的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。本公司、獨家保薦人、財務顧問、獨立財務顧問、彼等各自的任何董事、代理、僱員或其他顧問或參與收購事項的各方對於任何人士由於認購、購買、持有或出售及買賣股份的任何稅務影響或負債概不承擔責任。

## P. 發起人

本公司並無上市規則所指的發起人。

## Q. 其他事項

除本通函披露者外：

(a) 於緊接本通函日期前兩年內：

- (i) 本公司或經擴大集團任何成員公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本，以作套現或獲取非現金代價；
- (ii) 本公司或經擴大集團任何成員公司的股份或借貸資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
- (iii) 本公司或經擴大集團任何成員公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (iv) 經擴大集團任何成員公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (v) 本公司概無未贖回可轉換債務證券或債券；
- (vi) 概無董事或名列本附錄「專家同意書及資格」一段的任何人士於本公司的發起中擁有任何權益，亦概無在經擴大集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益；

- (vii) 概無董事於在最後實際可行日期仍對經擴大集團業務重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
  - (viii) 於最後實際可行日期前兩年內，概無向本公司任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利，亦無擬支付、配發或給予任何該等現金、證券或福利予任何發起人；及
  - (ix) 除本通函附錄八「E. 權益披露」一段所披露者外，據董事所知，概無董事、彼等各自的聯繫人或股東擁有本公司已發行股本5%或以上權益或擁有經擴大集團五大客戶或五大供應商的任何權益。
- (b) 名列本附錄「專家同意書及資格」一段的人士概無擁有經擴大集團任何成員公司的任何股權或權利(無論是否可依法強制執行)以認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司的證券；
  - (c) 股份獲香港結算設立及營運的中央結算系統接納為合資格證券；
  - (d) 除於聯交所上市的股份外，本公司的股本或債務證券目前並無於任何其他證券交易所或交易系統上市或買賣，目前亦無尋求或協定尋求於任何其他證券交易所上市或批准上市；
  - (e) 並無存在據此放棄或同意放棄日後本公司所宣派股息的安排；及
  - (f) 緊接本通函刊發日期前十二個月內，經擴大集團的業務並無出現任何中斷，而對經擴大集團的財務狀況可能或已經造成重大影響。

本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 附錄九

## 備查文件

以下文件的副本於本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)期間星期一至星期五(公眾假期除外)之正常辦公時間，於本公司辦事處(地址為香港九龍灣宏照道33號國際交易中心6樓601室)可供查閱[，亦可於證監會網站(www.sfc.hk)及本公司網站(www.cnqc.com.hk)上查閱]：

- (a) 大綱及細則；
- (b) 董事之服務合約；
- (c) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (e) 浩德融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (f) 本公司截至二零一三及二零一四年三月三十一日止年度各年以及截至二零一四年十二月三十一日止九個月之年報；
- (g) 羅兵咸永道會計師事務所就目標集團之過往財務資料編製之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (h) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零一三及二零一四年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年十二月三十一日止九個月之匯總財務報表出具之核數師報告，全文載於本通函附錄四；
- (i) 羅兵咸永道會計師事務所就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於本通函附錄五；
- (j) 戴德梁行編製之目標集團物業估值報告，全文載於本通函附錄六；
- (k) 康德明律師事務所編製，概述開曼群島公司法若干內容之函件，請參閱本通函附錄七；
- (l) 本通函附錄八「重大合約概要」一節所述各份重大合約之副本；
- (m) 本通函附錄八「專家同意書及資格」一節所述之同意書；



附錄九

備查文件

- (n) 本公司新加坡法律顧問Norton Rose Fulbright (Asia) LLP及KhattarWong LLP所發出之新加坡法律意見；
- (o) 開曼群島公司法；及
- (p) 本通函副本。

## 股東特別大會通告



### 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)

### 股東特別大會通告

茲通告青建國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於[編纂]假座●舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列第[1]項至第[5]項決議案作為本公司的普通決議案(不論有否修訂)。除另有規定外，本通告所用詞彙與本公司於[編纂]刊發的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

#### 普通決議案

#### 有關收購事項的決議案

##### 1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認購股協議及據此擬進行的交易；及
- (b) 授權董事在其可能認為就本第1項決議案(a)段屬必要、恰當、適當或權宜的情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、文據及協議。」

#### 有關授出特別授權以配發及發行可轉換優先股及換股股份的決議案

##### 2. 「動議待通過第1項、第3項及第4項普通決議案，且待聯交所上市委員會批准換股股份及代價股份上市及買賣後：

- (a) 批准授出根據購股協議配發及發行代價股份及換股股份的特別授權；及
- (b) 授權董事在其可能認為就第2項決議案(a)段屬必要、恰當、適當或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、契據及協議。」

## 股東特別大會通告

### 有關清洗豁免的決議案

3. 「動議待通過第1項、第2項及第3項普通決議案後，證券及期貨事務監察委員會企業財務部執行人員根據香港公司收購及合併守則第26條豁免註釋1授出或將予授出的豁免（「清洗豁免」），豁免New Guotsing Holdco在完全轉換本公司於完成特此批准之購股協議時擬向New Guotsing Holdco發行及配發之647,273,454股可轉換優先股後，因發行及配發647,273,454股換股股份而須就New Guotsing一致行動集團尚未擁有或同意收購之本公司已發行股份及所有其他證券提出強制性全面收購建議之責任，並豁免特此獲授權及代表本公司之任何董事簽署、蓋章、簽立及交付與清洗豁免相關或其附帶之所有文件及契據，以及執行其酌情認為必要或可取之與清洗豁免相關或其附帶之一切作為、事宜及事項之責任。」

### 有關增加本公司法定股本及設立可轉換優先股的決議案

4. 「動議待通過第1項、第2項及第3項普通決議案後：
  - (a) 將本公司法定股本透過增設3,000,000,000股股份及1,000,000,000股可轉換優先股由20,000,000港元（分為2,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股（「股份」））增加至60,000,000港元（分為(i)5,000,000,000股股份及(ii)1,000,000,000股每股面值0.01港元的不可贖回可轉換優先股（「可轉換優先股」）），該等可轉換優先股具有購股協議（其副本已提呈予大會並註有「A」字樣及由大會主席簡簽以資識別）附表四所載列的權利和限制；及
  - (b) 授權董事在其可能認為就第4項決議案屬必要、恰當、適當或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、契據及協議。」

## 股東特別大會通告

### 有關青建預製構件總服務協議之決議案

5. 「動議待通過第1項普通決議案後：

- (a) 批准青建預製構件總服務協議的非獲豁免持續關連交易；及
- (b) 授權董事在其可能認為就第5項決議案屬必要、恰當、適當或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、契據及協議。」

承董事會命  
青建國際控股有限公司  
主席  
杜波博士

香港，二零一五年 ●

附註：

1. 本公司將於[編纂]至[編纂](包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為使股東合資格出席股東特別大會並投票，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。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上表決的本公司股東，均可委任一名受委代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份的股東，可委任超過一名受委代表代其出席及表決。如委任超過一名受委代表，則委任表格須列明各受委代表所代表的有關股份數目及類別。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處[編纂](地址為[編纂])，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上表決，在此情況下，代表委任文據將視作已撤銷。
4. 根據上市規則，於股東特別大會提呈的所有決議案均須投票表決，而本公司將根據上市規則於香港交易及結算所有限公司及本公司網站公佈投票表決結果。
5. 於本公告日期，董事會包括杜波博士(主席)、鄭永安先生、何智凌先生及張玉強先生；(ii)兩名非執行董事，分別為張志華先生及丁洪斌博士；及(iii)三名獨立非執行董事，分別為卓育賢先生、程國灝先生及譚德機先生。