

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

(股份代號：1240)

**須予披露及關連交易
出售一間附屬公司之股權**

買賣協議

於二零二一年五月十二日，Qingjian Realty (本公司之間接全資附屬公司)、OSS Property 及 ZACD(BBW6) (作為賣方) 與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買(a)銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)，代價為銷售股份代價，及(b)股東貸款，代價為股東貸款代價。賣方實際上將透過出售事項出售該物業。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而其業績將不再於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

上市規則之涵義

由於有關買賣協議項下出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

此外，由於ZACD(BBW6)為本公司若干非全資附屬公司之董事Yeo Choon Guan先生及Sim Kain Kain女士之聯繫人，故根據上市規則第14A章，ZACD(BBW6)為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司之關連交易。

由於(i)ZACD(BBW6)為本公司於附屬公司層面之關連人士；(ii)董事會已批准出售事項；及(iii)獨立非執行董事已確認出售事項乃按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，故出售事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.101條項下之通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

出售事項須待達成或豁免先決條件後，方告作實。概不保證出售事項將會進行或於何時進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

於二零二一年五月十二日，Qingjian Realty(本公司之間接全資附屬公司)、OSS Property及ZACD(BBW6)(作為賣方)與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買(a)銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)，代價為銷售股份代價，及(b)股東貸款，代價為股東貸款代價。賣方實際上將透過出售事項出售該物業。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期

二零二一年五月十二日

訂約方

- (1) Qingjian Realty(作為賣方之一)；
- (2) OSS Property(作為賣方之一)；
- (3) ZACD(BBW6)(作為賣方之一)；及
- (4) 買方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，OSS Property(而非與Qingjian Realty共同擁有目標公司之股權)及買方以及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。由於ZACD(BBW6)為本公司若干非全資附屬公司之董事Yeo Choon Guan先生及Sim Kain Kain女士之聯繫人，故ZACD(BBW6)為本公司於附屬公司層面之關連人士。

將予出售之資產

受限於買賣協議之條款及條件，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買(a)銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)，代價為銷售股份代價，及(b)股東貸款，代價為股東貸款代價，不附帶一切產權負擔及連同其附帶之一切權利。

賣方實際上將透過出售事項出售該物業。有關該物業之進一步詳情，請參閱本公告「有關目標公司之資料」一節。

代價

銷售股份代價將相等於完成前資產淨值報表所載目標公司之經調整資產淨值，其將不少於27,795,196新加坡元(視乎完成後調整而定)，而股東貸款代價將相等於完成時股東貸款之未償還結餘金額(金額預期約為10,254,197新加坡元)。銷售股份代價及股東貸款代價將由買方按賣方各自於目標公司之股權比例以現金按以下方式向賣方支付：

- (a) 買方須於簽署買賣協議日期向賣方律師支付首筆按金3,000,000新加坡元(相當於約17,430,000港元)，有關按金將於完成時發放予賣方；
- (b) 第二筆按金1,000,000新加坡元(相當於約5,810,000港元)將由買方於達成本公告「買賣協議 — 先決條件」一節第(i)段所載之條件後支付予賣方律師，有關按金將於完成時發放予賣方；及
- (c) 完成金額將由買方於完成時支付予賣方。

銷售股份代價之完成後調整

銷售股份代價於完成後可予調整，方式為銷售股份代價加上或減去(視情況而定)於完成前資產淨值報表所載目標公司資產淨值與完成後資產淨值報表所載目標公司資產淨值之間之差額(按等額基準計算)。無論如何，銷售股份代價(經作出完成後調整後)與股東貸款代價之總額不得超過60,000,000新加坡元。

出售事項之代價基準

銷售股份代價及股東貸款代價乃由買賣協議訂約方經參考(其中包括)(i)目標公司之財務狀況及業務營運；(ii)目標公司之資產及負債；及(iii)股東貸款之未償還金額後公平磋商釐定。

先決條件

完成須待多項條件達成(或獲豁免)後，方告作實，包括：

- (i) 新加坡持牌銀行(對Qingjian Realty及買方而言屬可接受)已(a)發出要約函件，當中載列將授予目標公司之銀行融資(「銀行融資」)之條款，其與現時提供予目標公司之條款大致相若；及(b)同意根據買賣協議擬變更目標公司之控制權，且要約函件並無增添或修訂可能對目標公司或買方造成重大影響之條款；
- (ii) 買方信納其就該物業向有關監管機構提出之法律要求之回覆；
- (iii) 完成前資產淨值報表所載目標公司之資產淨值不少於買賣協議所載目標資產淨值之若干百分比；
- (iv) 賣方已履行及遵守買賣協議內賣方須於完成前履行或遵守之所有重大義務及條件；
- (v) 於完成時概無任何事件導致賣方作出之任何保證在任何重大方面失實或不正確；
- (vi) 已提取銀行融資，而所得款項用於悉數償還目標公司結欠Qingjian Realty(BBR)Pte. Ltd. (本公司之非全資附屬公司)之任何未償還應付款項；
- (vii) 於完成日期，相關銀行並無向目標公司送達銀行融資之要求償債書且尚未償還；及
- (viii) 本公司結欠任何銀行之所有貸款(不包括銀行融資)及該物業之所有產權負擔(為免生疑問，不包括與銀行融資有關之任何產權負擔)已經或將會全面、無條件及不可撤回地解除。

第(i)及(vi)至(viii)項條件僅可在賣方及買方雙方同意下獲豁免(全部或部分)。
第(ii)至(v)項條件僅可由買方全權酌情豁免(全部或部分)。

除買賣協議另有規定外，倘上文所載任何先決條件於買賣協議日期起計90日內或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期未獲達成(或豁免)，則買賣協議將自動終止。倘買賣協議因第(vi)項條件未獲達成而終止，買方須按賣方各自於目標公司之股權比例向賣方支付100,000新加坡元。倘買方因賣方違約或未能達成第(vi)項條件以外之任何原因而未能落實完成，則賣方有權按彼等於目標公司之股權比例收取全部按金。除因買方違約或未達成上述第(vi)項條件外，賣方須向買方悉數退還按金(連同其任何應計利息)，其後任何一方就任何先前違約向買賣協議之任何其他訂約方提出之任何申索將限於所產生之交易成本，且不得超過100,000新加坡元。

完成

待買賣協議所載之所有先決條件獲達成(或豁免)後，完成將於買賣協議日期後60日內或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期落實。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而其業績將不再於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

有關本公司及買賣協議訂約方之資料

本公司

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司為投資控股公司，而本集團主要於新加坡及東南亞、香港及澳門從事物業發展、地基及建築業務。

賣方

Qingjian Realty為一間於新加坡註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。其主要從事物業發展作投資。於本公告日期，其持有目標公司已發行股份總數之73%。

OSS Property為於新加坡註冊成立之有限公司，其由Joseph Tey Wei Jin、Pang Sze Khai、Lee Kok Leong及Wang Ping最終實益擁有，各自持有其16.67%股權，而剩餘股權由五名人士最終全資擁有，各自持有少於10%股權。OSS Property主要從事投資控股業務。於本公告日期，其持有目標公司已發行股份總數之15%。

ZACD(BBW6)為於新加坡註冊成立的私募股權基金。杰地集團有限公司*(於聯交所GEM上市的公司(股份代號：8313))通過其全資附屬公司持有ZACD(BBW6)附帶投票權的全部普通股。本公司若干非全資附屬公司的董事Yeo Choon Guan先生及Sim Kain Kain女士為杰地集團有限公司*的控股股東。大量投資者持有ZACD(BBW6)並無附帶投票權但有權享有經濟利益的可贖回優先股。ZACD Capital Pte Ltd(杰地集團有限公司*的全資附屬公司)持牌在新加坡從事基金管理服務，為ZACD(BBW6)的基金經理。ZACD(BBW6)主要從事基金投資。於本公告日期，其持有目標公司已發行股份總數之12%。

買方

買方是Firmus Opportunity Fund VCC的附屬基金，該公司為一間於新加坡註冊成立的可變資本公司(VCC)，其擁有投資基金授權而直接投資房地產的機會。買方的最終實益擁有人包括Firmus Opportunity Fund的大量金融投資者。Firmus Capital Pte Ltd為買方的投資及基金經理，亦為經新加坡金融管理局(MAS)許可的基金經理。

目標公司之資料

目標公司為於新加坡註冊成立之有限公司，並為本公司之非全資附屬公司。於本公告日期，Qingjian Realty、OSS Property及ZACD(BBW6)分別持有目標公司已發行股份總數之73%、15%及12%。目標公司主要從事物業管理業務。

目標公司自二零一六年八月二十九日起擁有該物業99年租賃權益之100%。該物業為位於Bukit Batok Street 41, #01-01 to #01-101 Le Quest Singapore 657991之商業分層單位(稱為心樂軒)，作商業用途。該物業之總建築面積約為6,000平方米。有關該物業之進一步詳情，請參閱本公司於二零二一年四月二十日刊發之二零二零年年報。

* *僅供識別

目標公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度之經審核財務資料概要如下：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 港元
除稅前溢利／(虧損)淨額	(2,530,790)	(12,431,930)
除稅後溢利／(虧損)淨額	(2,530,790)	(12,431,930)

於二零二零年十二月三十一日，目標公司之經審核資產淨值約為5,300,000港元。於二零二一年三月三十一日，目標公司之未經審核淨資產(經計入協定物業價值)為約177,490,000港元。

進行出售事項之理由及裨益以及所得款項用途

本集團主要從事(其中包括)物業發展業務。本集團一直積極發掘新物業發展項目之機會，以擴展其物業發展業務。

本公司透過目標公司於該物業經營之物業發展項目心樂軒為本公司提供來自出租其商業單位之回報。經策略性檢討目標公司及該物業後，董事認為出售目標公司以變現其於目標公司之投資符合本公司之利益。

由於進行出售事項，本集團預期變現除稅前賬面收益約110,000,000港元，乃根據本集團按其於目標公司的股權比例分佔(i)銷售股份代價；與(ii)目標公司於二零二一年三月三十一日之未經審核資產淨值(經計及出售事項之交易及專業費用)之差額計算。本集團將就出售事項錄得之實際收益／虧損金額將須待本公司核數師審閱後，方可作實。

經計及出售事項之預期所得款項淨額約29,790,000新加坡元，本公司認為其可加強本集團之現金流量，並用於其他合適物業發展機會，以為其股東帶來更佳回報及作為本集團之一般營運資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)買賣協議乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立；及(ii)買賣協議之條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關買賣協議項下出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

此外，由於ZACD(BBW6)為本公司若干非全資附屬公司之董事Yeo Choon Guan先生及Sim Kain Kain女士之聯繫人，故根據上市規則第14A章，ZACD(BBW6)為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司之關連交易。

由於(i)ZACD(BBW6)為本公司於附屬公司層面之關連人士；(ii)董事會已批准出售事項；及(iii)獨立非執行董事已確認出售事項乃按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，故出售事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.101條項下之通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「協定物業價值」	指	該物業連同所有廠房及設備於完成日期的協定價值，就資產淨值報表而言其被釐定為139,380,000新加坡元
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	新加坡商業銀行一般開門營業之日(星期六、星期日或新加坡公眾假期除外)
「本公司」	指	青建國際控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成出售事項

「完成金額」	指	銷售股份代價及股東貸款代價之總額，扣除按金及因賣方及／或目標公司違反或不遵守買賣協議之條款及條件而將扣除之任何其他金額
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「按金」	指	誠如本公告「買賣協議 — 代價」一節所載，買方根據買賣協議應付賣方律師之兩筆按金
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售銷售股份及股東貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)並為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方之人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「OSS Property」	指	OSS Property Investment Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立之有限公司，於本公告日期持有目標公司已發行股份總數之15%
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載之任何五項比率
「完成後資產淨值報表」	指	載有目標公司於完成日期之資產及負債之資產淨值報表，將由賣方於不遲於完成日期後60天內促使及交付買方

「完成前資產淨值報表」	指	載有賣方將於完成日期前10個營業日促使及向買方交付之目標公司於完成日期之資產及負債之備考資產淨值報表
「該物業」	指	目標公司持有位於Bukit Batok Street 41, #01-01 to #01-101 Le Quest Singapore 657991之商業分層單位(稱為心樂軒)
「買方」	指	Firmus Property Fund 1, 為Firmus Opportunity Fund VCC(一間於新加坡註冊成立的可變資本公司(VCC))的附屬基金
「Qingjian Realty」	指	Qingjian Realty(BBC)Investment Pte. Ltd., 一間於新加坡註冊成立之有限公司, 為本公司之全資附屬公司, 於本公告日期持有目標公司已發行股份總數之73%
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二一年五月十二日之買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司之4,000,000股已發行股份, 相當於目標公司已發行股份總數之100%
「銷售股份代價」	指	買方根據買賣協議就收購銷售股份應付之代價, 相當於完成前資產淨值報表所載之資產淨值(不包括股東貸款), 其視乎完成後調整而定
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	賣方根據賣方與目標公司所訂立日期為二零一六年十二月二十日之股東貸款協議向目標公司墊付約28,600,000新加坡元之貸款

「股東貸款代價」	指	買方根據買賣協議就收購股東貸款應付之代價，相當於股東貸款於完成日期之未償還結餘金額
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Qingjian Realty (BBC) Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立之有限公司，為本公司之非全資附屬公司。於本公告日期，Qingjian Realty、OSS Property及ZACD(BBW6)分別持有目標公司已發行股份總數之73%、15%及12%
「賣方」	指	Qingjian Realty、OSS Property及ZACD(BBW6)
「ZACD(BBW6)」	指	ZACD(BBW6) Ltd.，一間於新加坡註冊成立之有限公司，於本公告日期持有目標公司已發行股份總數之12%
「%」	指	百分比

承董事會命
青建國際控股有限公司
主席
鄭永安

香港，二零二一年五月十二日

於本公告日期，董事會包括(i)四名執行董事，分別為鄭永安先生(主席)、王從遠先生(行政總裁)、杜波博士及張玉強先生；(ii)一名非執行董事，為陳安華先生；及(iii)三名獨立非執行董事，分別為程國灝先生、譚德機先生及陳覺忠先生。

就本公告而言，新加坡元兌港元乃按1新加坡元兌5.81港元之概約匯率進行換算。