
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有青建國際控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容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)

**(1) 有關成立投資基金之須予披露及關連交易
及
(2) 股東特別大會通告**

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

董事會函件載於本通函第5至18頁。載有致股東之推薦意見的獨立董事委員會函件載於本通函第19至20頁。獨立財務顧問之函件載於本通函第21至44頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零一七年八月十七日(星期四)上午十一時三十分在香港九龍灣宏照道33號國際交易中心6樓601室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。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卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，且無論如何最遲於股東特別大會指定舉行時間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特別大會或其任何續會，並於會上表決。

二零一七年七月三十一日

目錄

	頁次
目錄.....	i
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	19
獨立財務顧問函件.....	21
附錄 — 一般資料.....	App-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具備下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日或在中國、香港或開曼群島商業銀行規定或授權依法關閉之其他日期以外的任何日期
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「注資」	指	合夥人就該合夥人持有之權益向基金支付之美元金額
「青建資產管理」	指	青建國際資產管理有限公司，根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「承擔基金規模」	指	各有限合夥人同意向基金注資之總金額280,000,000美元（相等於約2,180,400,000港元）
「本公司」	指	青建國際控股有限公司，根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「可轉換優先股」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之不可贖回可轉換優先股
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一七年八月十七日（星期四）上午十一時三十分在香港九龍灣宏照道33號國際交易中心6樓601室舉行的股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准（其中包括）交易
「基金」	指	長城青建一帶一路產業發展基金有限合夥，於開曼群島成立之獲豁免有限責任合夥企業

釋義

「普通合夥人」	指	長城青建一帶一路產業發展基金管理有限公司，於開曼群島成立之獲豁免有限責任合夥企業，基金之唯一普通合夥人
「長城」	指	中國長城資產(國際)控股有限公司(前稱長城環亞國際投資有限公司)，於香港註冊成立之有限公司
「長城國際投資」	指	Great Wall International Investment I Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，為長城之直接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國清資產管理」	指	國清資產管理有限公司，根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，為國清控股之間接全資附屬公司
「國清控股」	指	國清控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「國清中國」	指	國清控股集團有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會，組成目的為就交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，獲發牌進行第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，就交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「初始有限合夥人」	指	Li Jun 先生

釋義

「投資所得款項」	指	基金收取之所有現金所得款項或其他現金收入(有限合夥人及普通合夥人注資除外)
「最後實際可行日期」	指	二零一七年七月二十七日，即本通函印發前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期
「有限合夥人」	指	青建資產管理、長城國際投資及國清資產管理
「有限合夥協議」	指	有限合夥人、普通合夥人及初始有限合夥人就交易訂立日期為二零一七年五月十六日之有限合夥協議(於二零一七年七月十四日修訂及補充)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載之五項比率之任何一項
「合夥人」	指	普通合夥人及有限合夥人之統稱，而「該合夥人」單獨指普通合夥人或任何有限合夥人
「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
「青建地產(住宅)」	指	青建地產(住宅)有限公司，於新加坡註冊成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Qingjian Realty (SF) Holding」	指	Qingjian Realty (SF) Holding Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之有限公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「Shunfu Ville Enbloc 項目」	指	位於新加坡Bishan-Thomson區附近的Shunfu Ville Enbloc銷售及發展項目

釋義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	青建資產管理訂立日期為二零一七年五月十六日之認購協議，據此，青建資產管理同意向基金現金注資90,000,000美元(相等於約700,800,000港元)
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「目標公司」	指	Qingjian Realty (Marymount) Pte. Ltd.，根據新加坡法律正式註冊成立及有效存續之公司
「交易」	指	根據有限合夥協議及認購協議之條款成立基金
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「ZACD Shunfu」	指	ZACD (Shunfu) Ltd.，於新加坡註冊成立之有限公司
「ZACD Shunfu2」	指	ZACD (Shunfu2) Ltd.，於新加坡註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「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，並經聯交所不時修改。

就本通函而言，除文義另有所指外，美元按1.00美元兌7.787港元之概約匯率換算為港元，新加坡元按1.00新加坡元兌5.6港元之概約匯率換算為港元。有關匯率僅供說明之用，並不表示任何港元、新加坡元或美元金額已按、原可按或可按有關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，在若干列表內載列之數字及貨幣換算或百分比等值之數字未必等同該等數字之算術總和。



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)

執行董事：

鄭永安先生(主席)

王從遠先生(行政總裁)

張玉強先生

何智凌先生

王林宣先生

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

孫輝業博士

王賢茂先生

香港總部、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

獨立非執行董事：

卓育賢先生

程國灝先生

譚德機先生

陳覺忠先生

敬啟者：

**(1) 有關成立投資基金之須予披露及關連交易
及
(2) 股東特別大會通告**

緒言

於二零一七年五月十六日(交易時段後)，青建資產管理與長城國際投資、國清資產管理、初始有限合夥人及普通合夥人就成立基金訂立有限合夥協議。青建資產管理亦已就青建資產管理對基金之出資承擔訂立認購協議。根據有限合夥協議及認購協議，本集團已有條件

董事會函件

同意承諾向基金現金注資90,000,000美元(相等於約700,800,000港元)，佔承擔基金規模約32.14%。基金之用途主要為透過直接或間接投資目標公司發行的股票、股票相關證券、固定收益證券、債券或可換股債券或目標公司直接或間接借入的貸款的方式實現資本升值。普通合夥人可全權酌情採用多種方法建構於目標公司的投資，以間接投資目標公司。

本通函旨在向股東提供(i)交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)股東特別大會通告及代表委任表格；及(v)上市規則規定的其他資料。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一七年五月十六日(交易時段後)，青建資產管理與長城國際投資、國清資產管理、初始有限合夥人及普通合夥人就成立基金訂立有限合夥協議。青建資產管理亦已就青建資產管理對基金之出資承擔訂立認購協議。根據有限合夥協議及認購協議，本集團已有條件同意承諾向基金現金注資90,000,000美元(相等於約700,800,000港元)，佔承擔基金規模約32.14%。

有限合夥協議

有限合夥協議之主要條款載列如下：

日期

二零一七年五月十六日(交易時段後)(於二零一七年七月十四日修訂及補充)

訂約方

- (1) 青建資產管理；
- (2) 國清資產管理；
- (3) 長城國際投資；
- (4) 普通合夥人；及
- (5) 初始有限合夥人。

董事會函件

基金用途

基金之用途主要為透過直接或間接投資目標公司發行的股票、股票相關證券、固定收益證券、債券或可換股債券或目標公司直接或間接借入的貸款的方式實現資本升值。普通合夥人可全權酌情採用多種方法建構於目標公司的投資，以間接投資目標公司。

基金開始日及期限

基金於二零一七年四月十二日透過普通合夥人與初始有限合夥人訂立之初始獲豁免有限合夥協議成立。根據有限合夥協議，於相關認購協議所載條件(如有)由相關合夥人達成或豁免後，在普通合夥人代表基金接納相關認購協議(包括認購協議)之首日(「**初始截止日期**」)，初始有限合夥人須撤銷作為基金之有限合夥人，而青建資產管理、國清資產管理及長城國際投資須獲接納加入為有限合夥人。因此，有限合夥人認購須於初始截止日期完成。

待基金根據有限合夥協議清盤或解散後，基金須維持運作，直至初始截止日期起計五(5)年屆滿為止，惟普通合夥人可全權酌情將期限延長至任何較長期間。

承擔基金規模

承擔基金規模為280,000,000美元(相等於約2,180,400,000港元)。普通合夥人承擔額為1.00美元。有限合夥人各自承擔額載列如下：

合夥人	承擔額 美元(百萬)	百分比 (%)
青建資產管理	90	32.14
長城國際投資	184	65.72
國清資產管理	6	2.14

各有限合夥人須於普通合夥人通知後按普通合夥人認為適當之時間(於通知所指明)向基金注資。該通知須指明相關有限合夥人注資金額及注資時間，其不得早於發出通知後第十(10)個營業日中午十二時正(中國時間)。

董事會函件

各有限合夥人須根據其各自承擔額按比例向基金注資，其中長城國際投資資本承擔額須包括：(i)第一輪資本承擔額為27,700,000美元(「第一輪注資」)；及(ii)其後資本承擔額不超過156,300,000美元(「第二輪注資」)。

基金之用途主要為透過直接或間接投資目標公司發行的股票、股票相關證券、固定收益證券、債券或可換股債券或目標公司直接或間接借入的貸款的方式實現資本升值。經投資委員會(「投資委員會」)與普通合夥人一致書面同意，基金亦可於除目標公司以外的其他投資機會作出投資。因此，未經投資委員會與普通合夥人董事會一致書面同意，不得作出超過Shunfu Ville Enbloc項目總成本的任何注資。

承擔基金規模乃經參考於有限合夥協議日期Shunfu Ville Enbloc項目的預期資本要求，包括土地成本、建設成本及其他發展成本(包括營銷開支、銷售佣金及房產稅)，由有限合夥協議各訂約方按公平原則磋商後釐定，金額約4億新加坡元(約21億港元)，原因是共同投資Shunfu Ville Enbloc項目的金額(將為約3億新加坡元(約14億港元))當時尚未釐定。儘管Shunfu Ville Enbloc項目已在簽署有限合夥協議後物色到新的共同投資，有限合夥人決議維持承擔基金規模，以令基金可在經投資委員會及普通合夥人董事會一致書面同意後向其他投資機會作出投資。有限合夥人各自的承擔額乃參考(i)本集團的現金狀況；及(ii)本集團進行的多個物業發展及或建築項目之進展，按公平原則磋商後釐定。青建資產管理將向基金作出的資本承擔將以內部資源撥付及現金支付。

分派

普通合夥人可酌情決定保留及使用該合夥人於投資所得款項之全部或任何部分份額，以支付該合夥人根據有限合夥協議之條款須進行之全部或任何部分注資。

投資所得款項須於基金收取該等投資所得款項後90日內在切實可行情況下盡快由普通合夥人分派。須分配及分派予合夥人之投資所得款項如下：

董事會函件

- (a) 第一，100%分派予長城國際投資，直至長城國際投資按累計基準收取之總金額相等於其第一輪注資總額；
- (b) 第二，100%分派予長城國際投資，直至分派予長城國際投資之累計金額將為長城國際投資提供第一輪注資之優先回報，回報按每年百份之八(8%) (單息比率) 計算，如長城國際投資於基金的投資產生的溢利毋須繳納香港利得稅，該比率須減少至每年6.68%；
- (c) 第三，100%分派予長城國際投資，直至長城國際投資按累計基準收取之金額相等於其第二輪注資總額；
- (d) 第四，100%分派予長城國際投資，直至分派予長城國際投資之累計金額將為長城國際投資提供第二輪注資之優先回報，回報按每年百份之七(7%) (單息比率) 計算，如長城國際投資於基金的投資產生的溢利毋須繳納香港利得稅，該比率須減少至每年5.845%；
- (e) 第五，100%分派予青建資產管理，直至青建資產管理按累計基準收取之金額相等於其注資總額；
- (f) 第六，100%分派予青建資產管理，直至分派予青建資產管理之累計金額將為青建資產管理提供優先回報，回報按每年11% (單息比率) 計算；及
- (g) 此後，100%分派予國清資產管理。

根據有限合夥協議，國清資產管理須於長城國際投資或青建資產管理書面要求後向基金注資以下金額，該等金額其後於基金投資目標公司出現虧損(「**投資虧損**」)時就下列各項情況100%首先分派予長城國際投資，其後分派予青建資產管理：

- (i) 倘投資虧損金額不超過所有合夥人注資總額之50%，則國清資產管理須於長城國際投資或青建資產管理書面要求後向基金注資額外金額，直至(1)長城國際投資

董事會函件

將收取相等於上文(a)至(d)段所述各分派總額之總金額；及(2)青建資產管理將收取相等於上文(e)段所述各分派總額之總金額；及

- (ii) 倘投資虧損金額超過所有合夥人注資總額之50%，則國清資產管理須於長城國際投資或青建資產管理書面要求後向基金注資額外金額，直至(1)長城國際投資將收取相等於上文(a)及(c)段所述各分派總額之總金額；及(2)青建資產管理將收取相等於上文(e)段所述各分派總額之總金額。

基金管理

普通合夥人擁有管理及控制基金之專有權，並有權進行一切為實現有限合夥協議規定之基金用途及授權行為而必要、便利或附帶之行動。有限合夥人並無任何權力或權利對基金作出行動或約束。普通合夥人不會收取任何管理費。

普通合夥人的董事會由四名董事組成，(i)一名董事由本公司委任；(ii)一名董事由國清控股委任；及(iii)兩名董事由長城委任。

投資委員會由四名成員組成，其中(i)一名成員由本公司委任；(ii)一名成員由國清控股委任；及(iii)兩名成員由長城委任。投資委員會負責：(i)審閱及批准基金的建議投資及撤資，並就此向普通合夥人(為其本身及代表基金)作出推薦；及(ii)普通合夥人指派予投資委員會的任何其他任務及授權。

未經普通合夥人董事會一致事先書面同意，基金不得(i)對借款承擔任何債務，(ii)擔保任何個人或實體之責任，或(iii)就任何個人或實體之任何債務以其他方式或然承擔。倘普通合夥人董事會根據有限合夥協議批准基金產生之任何借款或財務債務，(i)所有有限合夥人須按照其承諾按比例向相關貸款人擔保有關上述借款或財務債務之責任的全額、及時及完整付款，及(ii)國清資產管理須向長城國際投資就其根據上述債務之擔保提供反擔保；惟有限合夥人與普通合夥人可不時以書面形式協定其他安排。由於青建資產管理根據基金享受高於長

董事會函件

城國際投資的注資回報率，董事認為，國清資產管理僅向長城國際投資提供反擔保屬公平合理，並（經考慮本通函「進行交易之理由及裨益」一節所述交易的整體裨益）符合本公司及其股東的整體利益。

認購協議

認購協議之主要條款載列如下：

日期

二零一七年五月十六日（交易時段後）

認購人

青建資產管理

根據認購協議，青建資產管理須(a)不可撤銷地認購及契諾自基金購買權益，以作為基金之有限合夥人，其基金資本承擔額為90,000,000美元（相等於約700,800,000港元），佔承擔基金規模約32.14%；(b)於接納後契諾成為基金之有限合夥人；及(c)契諾受有限合夥協議及認購協議之條款及條文約束。

先決條件

普通合夥人接納認購協議、青建資產管理加入為有限合夥人以及青建資產管理根據認購協議及有限合夥協議向基金支付或注資的任何責任，須於青建資產管理達成或豁免下列條件後，方可作實：

- (a) 普通合夥人、長城國際投資及國清資產管理簽立及交付相關認購協議及有限合夥協議；及
- (b) 青建資產管理須就認購協議、有限合夥協議及其項下擬進行的交易（包括於本公司股東大會上獲批准）取得股東、金融機構、主管政府部門或監管機構之一切必要同意及批准已取得及仍具有十足效力及作用。

於最後實際可行日期，上文(a)段所載條件已達成。

董事會函件

有關本集團、有限合夥協議各方及目標公司之資料

本集團及青建資產管理

本公司乃於開曼群島註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板上市。本公司是一間投資控股公司，本集團主要在新加坡從事物業開發業務並在新加坡及香港從事建築業務。青建資產管理為於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司。

長城及長城國際投資

長城為於香港註冊成立之投資控股有限公司。於本通函日期，長城於約9.93%已發行股份中擁有權益。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除前述於本公司之股權外，長城及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。長城國際投資為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並為長城之直接全資附屬公司。

國清控股及國清資產管理

國清控股為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於本通函日期，國清控股於約65.23%已發行股份中擁有權益及為一名控股股東。國清資產管理為於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司及為國清控股之間接全資附屬公司。

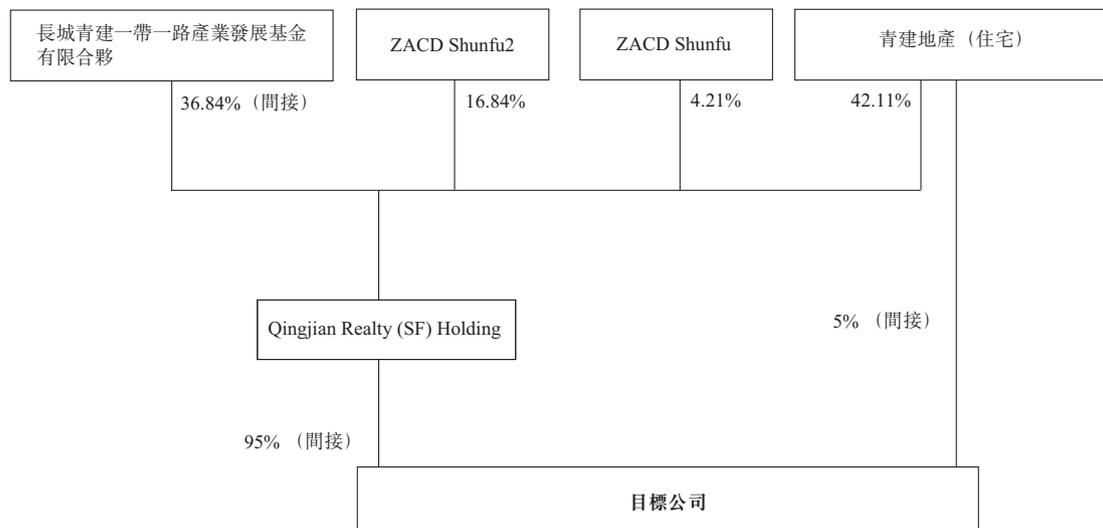
普通合夥人

普通合夥人為於開曼群島成立之獲豁免有限責任公司，由長城之一家全資附屬公司、青建資產管理及國清資產管理分別持有51%、25%及24%。普通合夥人主要從事為基金提供管理服務，包括調查、組織及磋商於目標公司之投資以及監控目標公司之表現以及就退出策略提供意見。

董事會函件

目標公司

於最後實際可行日期，目標公司之股權架構如下：



目標公司為於新加坡註冊成立之物業發展有限公司。於最後實際可行日期，目標公司由青建地產(住宅)間接持有5%，並由Qingjian Realty (SF) Holding間接持有95%。Qingjian Realty (SF) Holding由青建地產(住宅)直接持有42.11%，由ZACD Shunfu2直接持有16.84%，由ZACD Shunfu直接持有4.21%，並由基金間接持有36.84%。ZACD Shunfu及ZACD Shunfu2均為於新加坡註冊成立的基金控股公司，因屬本公司若干附屬公司之董事Yeo Choon Guan先生及Sim Kain Kain女士(「ZACD股東」)的聯繫人而為本公司附屬公司層面的關連人士。ZACD Shunfu及ZACD Shunfu2由ZACD介紹予本集團，ZACD股東一直透過其投資公司擔任且現時為本集團8個已竣工物業發展項目及3個正在進行的物業發展項目的共同投資者。ZACD股東亦透過彼等的關聯房地產代理公司向本集團若干物業發展項目提供物業銷售及營銷服務。本公司認為，ZACD股東在物業銷售及營銷以及物業發展管理方面的經驗將有利於Shunfu Ville Enbloc項目的物業發展，鑒於本集團與ZACD股東之間的長期合作關係，本集團決定引入ZACD Shunfu及ZACD Shunfu2作為Shunfu Ville Enbloc專案的共同投資者。除上文所披露者外，ZACD Shunfu、ZACD Shunfu2及彼等各自的最終實益擁有人過往或現時與本公司、長城及國清控股及彼等各自的聯繫人並無其他關係。

董事會函件

目標公司與 Qingjian Realty (SF) Holding 均專門為在新加坡從事 Shunfu Ville Enbloc 項目的物業發展而註冊成立。Shunfu Ville Enbloc 項目包括集體銷售 Bishan-Thomson 區域附近的 Shunfu Ville，本集團於二零一六年五月訂立相關買賣協議，代價約 36 億港元。此乃本集團之首宗集體銷售，亦為新加坡有史以來其中一項最大規模之集體銷售。此地盤面積約 38,000 平方米，估計總樓面面積逾 100,000 平方米。本公司擬將其開發為帶有 1,000 多個公寓之私人公寓。Shunfu Ville 的集體銷售預期於二零一七年七月完成。物業銷售預期於二零一八年開始，Shunfu Ville Enbloc 項目的建設預期於二零二二年前完成。

Shunfu Ville Enbloc 項目的估計總成本約 15 億新加坡元（相等於約 83 億港元），其中約 6 億新加坡元（相等於約 36 億港元）為根據相關買賣協議應支付予 Shunfu Ville 擁有人的總代價。

按照現有計劃，Shunfu Ville Enbloc 項目將由以下各項提供資金：

- (i) 約 7 億新加坡元（相等於約 41 億港元）以銀行借貸提供資金；
- (ii) 約 1 億新加坡元（相等於約 7 億港元）由基金提供資金；
- (iii) 約 4 億新加坡元（相等於約 21 億港元）透過將二零一八年至二零二一年期間合同物業銷售所得款項再投資提供資金；及
- (iv) 約 3 億新加坡元（相等於約 14 億港元）由 Shunfu Ville Enbloc 項目的共同投資者提供資金。

Shunfu Ville Enbloc 項目的共同投資者將為：(i) 本公司，將（透過青建地產（住宅））為 Shunfu Ville Enbloc 項目提供約 2 億新加坡元（相等於約 10 億港元）；及 (ii) ZACD Shunfu 及 ZACD Shunfu2，將為該項目提供合共約 1 億新加坡元（相等於約 4 億港元）。

風險因素

與該基金相關的潛在風險因素如下：

董事會函件

本集團可能不會收到基金的任何分派

儘管按照有限合夥協議的條款及條件，基金將在向長城國際投資分派後分派等於本集團總注資的投資所得款項，連同按每年11%比率計算的優先回報，但不能保證Shunfu Ville Enbloc項目的利潤將產生投資所得款項供基金向青建資產管理分派訂明的優先回報，原因是青建資產管理在分派投資所得款項時的順序低於長城國際投資，而基金可能遭受投資虧損。

此外，儘管根據有限合夥協議，如出現投資虧損，無法向長城國際投資及青建資產管理分派，國清資產管理有義務向基金注入款項，但不能保證青建資產管理將收到其總注資。

本集團對普通合夥人並無控制權

根據有限合夥協議，普通合夥人擁有管理及控制基金之專有權。儘管本集團可透過其在普通合夥人董事會及投資委員會的代表施加影響，但本集團對普通合夥人及投資委員會並無控制。長城的利益未必始終與其他有限合夥人一致。如長城的利益與其他其他有限合夥人的利益衝突，可能影響基金的管理及經營。

進行交易之理由及裨益

成立基金之目的旨在(其中包括)透過直接或間接投資目標公司發行的股票或股票相關證券、固定收益證券、債券或可換股債券或目標公司直接或間接借入的貸款的方式實現資本升值，進而將投資Shunfu Ville Enbloc項目。Shunfu Ville Enbloc項目的資本要求包括不同類型的發展成本，包括土地成本、建設成本、營銷開支、銷售佣金及房產稅。透過成立基金而引進長城及國清控股作為目標公司的戰略投資者，將有助本集團為Shunfu Ville Enbloc項目融資，令本集團可為未來其他潛在發展機會而保存現金狀況。交易亦證明，本公司與長城之間的戰略合作(詳情見本公司日期為二零一七年五月十六日之自願公告)，將令本公司與長城可利用各自的行業優勢及整合資源，從而增加雙方的資產估值。

董事會函件

透過基金投資 Shunfu Ville Enbloc 項目（而非由長城國際投資及國清資產管理直接認購目標公司的股份）將分散本集團於 Shunfu Ville Enbloc 項目的投資風險，除本公司透過青建地產（住宅）直接投資 Shunfu Ville Enbloc 項目可能產生的回報外，亦將為本集團就其注資帶來最高 11% 的回報率。引進國清資產管理亦進一步降低了本集團於基金下的投資風險，原因是如出現投資虧損，國清資產管理將注入額外款項以供分派予青建資產管理及長城國際投資（如本通函「分派」一節所披露）。與其他有限合夥人類似，國清資產管理不就其注資享受優先回報，且分派投資所得款項的順序位於青建資產管理之後，也對本集團有利。鑒於上文所述及 Shunfu Ville Enbloc 項目之開發潛力，董事（包括獨立非執行董事）認為，Shunfu Ville Enbloc 項目之正面前景及就投資 Shunfu Ville Enbloc 項目成立基金為本公司平衡交易的風險及回報之良好投資機遇。

經考慮進行交易的理由及交易對本集團的裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為，交易符合本公司及股東的整體利益。董事（包括獨立非執行董事）亦認為，有限合夥協議及認購協議的條款（包括承擔基金規模）乃由各方按公平原則磋商後釐定，為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則有關交易之涵義

由於有關交易之一項或多項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故交易構成上市規則第 14 章項下本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公告規定。

國清資產管理為控股股東國清控股之間接全資附屬公司。因此，國清資產管理因屬國清控股之聯繫人而為本公司之關連人士。由於有關交易之一項或多項適用百分比率超過 5%，故交易須遵守上市規則第 14A 章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

董事會函件

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就交易之條款是否屬公平合理及符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及在計及獨立財務顧問之推薦意見後就如何投票表決(以適用者為限)向獨立股東提供意見。本公司已委任浩德融資有限公司為獨立財務顧問，以就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將於二零一七年八月十七日(星期四)上午十一時三十分在香港九龍灣宏照道33號國際交易中心6樓601室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。股東特別大會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情批准交易。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。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卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，且無論如何最遲於股東特別大會指定舉行時間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特別大會或其任何續會，並於會上表決。

於股東特別大會及董事會會議表決

於最後實際可行日期，國清控股及其聯繫人(包括青建發展有限公司)持有932,338,306股股份，佔本公司全部已發行股本的65.23%，長城及其聯繫人持有142,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本的9.93%。國清控股及長城(分別為國清資產管理及長城國際投資的控股公司)於交易中擁有重大權益。因此，國清控股、長城及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上就批准交易的相關決議案放棄表決。除上文所披露者外，並無其他股東須就批准交易放棄表決。

除王從遠先生(為國清資產管理的董事)已就批准交易的董事會決議案放棄表決外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事以任何方式於交易中擁有重大權益，故概無董事已於董事會會議放棄表決批准該交易。

董事會函件

推薦意見

務請閣下垂注載於本通函第19至20頁之獨立董事委員會函件，以及載於本通函第21至44頁之獨立財務顧問就交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。

經考慮獨立財務顧問之意見，獨立董事委員會認為，有限合夥協議及認購協議的條款（包括承擔基金規模）乃由各方按公平原則磋商後釐定，為一般商業條款，屬公平合理，且交易符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東表決贊成將提呈批准交易之決議案。

董事會（包括獨立董事委員會成員）認為，有限合夥協議及認購協議的條款（包括承擔基金規模）乃由各方按公平原則磋商後釐定，為一般商業條款，屬公平合理，且交易符合本公司及股東的整體利益。因此，董事（包括獨立董事委員會成員）推薦獨立股東表決贊成股東特別大會通告所載將提呈之決議案。

額外資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
青建國際控股有限公司
主席
鄭永安
謹啟

二零一七年七月三十一日



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)

敬啟者：

有關成立投資基金之須予披露及關連交易

吾等提述本公司所刊發日期為二零一七年七月三十一日之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除另有指明者外，本函件所用專有詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會授權成立獨立董事委員會，以考慮交易並就此向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函所載「董事會函件」一節。

吾等敬希閣下垂注通函第5至18頁所載董事會函件以及通函第21至44頁所載浩德融資有限公司(獲委任就交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問)之意見函件。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問於其意見函件所述考慮因素與理由及意見以及有限合夥協議與認購協議之條款及條件，吾等認為，有限合夥協議與認購協議之條款(包括承擔基金規模)乃由訂約各方公平磋商達致，按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立有限合夥協議與認購協議符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東表決贊成將於股東特別大會上就有限合夥協議、認購協議及交易提呈之決議案。

此致

列位股東 台照

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

二零一七年七月三十一日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

ALTUS

浩德融資有限公司

香港中環

永和街21號

敬啟者：

有關成立投資基金之 須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。交易（為根據有限合夥協議及認購協議的條款成立基金）詳情載列於 貴公司日期為二零一七年七月三十一日的通函（「**通函**」，本函件為通函的一部分）「董事會函件」一節。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函所界定的相同涵義。

獨立財務顧問函件

上市規則之涵義

須予披露交易

由於有關交易之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故交易構成上市規則第14章項下 貴公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

關連交易

於最後實際可行日期，國清控股及其聯繫人擁有932,338,306股股份，佔 貴公司的全部已發行股本約65.2%。國清資產管理為國清控股之間接全資附屬公司。因此，國清資產管理因屬國清控股之聯繫人而為 貴公司之關連人士。因此，交易構成一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事卓育賢先生、程國灝先生、譚德機先生及陳覺忠先生組成)已成立，以就(i)交易之條款是否為一般商業條款、屬公平合理及符合 貴公司及獨立股東之整體利益；及(ii)如何就擬於股東特別大會上提呈的決議案投票表決，向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的角色是就以下各項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見：(i)交易是否於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，是否符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)交易是否於 貴公司日常及一般業務過程中進行，為一般商業條款，對獨立股東而言是否公平合理；及(iii)獨立股東應如何就擬於股東特別大會上提呈的批准交易之決議案投票。

浩德融資有限公司曾就以下交易擔任 貴公司的獨立財務顧問：(i)有關一項收購的非常重大收購事項及關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一五年九月二十五日的通函)；(ii)有關一項收購的主要及關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一六年六月二十三日的通函)；及(iii)有關股份發行的建議更新一般授權(詳情載於 貴公司日期為二零一六年十二月

獨立財務顧問函件

七日的通函)。除上述交易外，通函日期前兩年吾等並未就 貴公司的其他交易擔任獨立財務顧問。根據上市規則第13.84條，鑒於吾等就交易發表意見的酬金處於市場水平，並非以決議案於股東特別大會上獲成功通過為條件，且吾等的委聘為一般商業條款，故吾等獨立於 貴公司。

吾等意見之基準

在達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)：(i)有限合夥協議(於二零一七年七月十四日修訂及補充)；(ii)認購協議；(iii) 貴公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的年報；(iv) 貴公司日期為二零一六年八月二十五日、二零一七年五月十日及二零一七年五月十六日之公佈；及(v)貴公司日期為二零一七年五月十六日有關交易之公告及通函所載其他資料。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」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等亦已假設，通函所載或所述及／或向吾等提供的所有陳述、資料、意見及聲明，於作出時屬真實、準確及完整，且於最後實際可行日期仍然如此。董事共同及個別承擔全部責任，包括遵照上市規則就提供 貴公司資料而提供的詳情。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且通函並無遺漏任何其他事實致使通函所載任何陳述產生誤導。

吾等並無理由認為吾等在達致意見時所依賴的任何陳述、資料、意見或聲明不真實、不準確或構成誤導，亦不知悉任何重大事實，而其遺漏將令提供予吾等的陳述、資料、意見或聲明不真實、不準確或構成誤導。吾等已假設，通函所載或所述及／或 貴公司及管理層向吾等提供的有關 貴集團的所有陳述、資料、意見及聲明，乃經審慎周詳查詢後作出，並已依賴該等聲明、資料、意見及聲明。吾等認為吾等已獲提供並已審閱足夠資料，可達致知情見解及為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

考慮的主要因素及理由

在達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮下文所載主要因素及理由：

1. 貴集團之背景

1.1 貴集團之主要業務

茲提述 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報（「二零一五年年報」）及截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報（「二零一六年年報」）。 貴公司為一家投資控股公司。 貴集團主要於新加坡從事物業發展業務以及於新加坡及香港從事建築業務。

二零一五年，國清控股將新加坡的住宅物業發展及建築項目注入 貴集團（「二零一五年注資」）。此後， 貴集團專注於在新加坡發展及銷售共管公寓。於二零一六年十二月三十一日， 貴集團持有新加坡四個物業發展項目的大部分權益，其中三個為執行共管公寓發展項目。同日， 貴集團亦擁有新加坡另一個執行共管公寓發展項目的約46.0%權益。

憑藉其在新加坡的業務規模增長， 貴集團計劃於「一帶一路」項目之一帶一路沿途地區擴展建築及物業發展業務。為支持 貴集團的擴張， 貴集團計劃使用可供利用的融資方案。

獨立財務顧問函件

1.2 貴集團之財務資料

貴集團於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的綜合損益賬概述如下。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)
收益		
–新加坡房地產開發	6,378,645	4,591,014
–新加坡建築	3,003,074	2,399,700
–香港及澳門地基及建築	1,671,737	1,615,002
	<u>11,053,456</u>	<u>8,605,716</u>
毛利	1,805,842	1,288,155
貴公司擁有人應佔年內溢利	577,317	585,385

資料來源：二零一六年年報

貴集團的收益主要來自新加坡房地產開發及建築，分別為其截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的最大及第二大收益來源。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益約86億港元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度約111億港元減少約22.1%。減少主要是由於來自新加坡房地產開發的收益較前一財政年度約64億港元下降約28.0%至約46億港元。私人共管公寓(佔二零一五年 貴集團在新加坡的物業銷售之大部分)的價格及可銷售面積高於執行共管公寓(佔二零一六年 貴集團在新加坡的物業銷售之大部分)。

貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的毛利約13億港元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度約18億港元減少28.7%，其截至二零一六年十二月三十一日止年度的毛利率約15.0%，較截至二零一五年十二月三十一日止年度約16.3%有所下降。小幅下降主要是由於截至二零一六年十二月三十一日止年度的勞工成本及分包商費用增加，並被 貴集團實現的若干成本效益所抵銷。

獨立財務顧問函件

截至二零一六年十二月三十一日止年度，貴集團錄得 貴公司擁有人應佔年內溢利約585,400,000港元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度約577,300,000港元增加約1.4%。

貴集團截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的綜合資產負債表概述如下。

	於十二月三十一日	
	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)
非流動資產	1,009,582	2,030,106
流動資產	13,917,090	12,741,566
總資產	<u>14,926,672</u>	<u>14,771,672</u>
非流動負債	4,538,431	3,241,151
流動負債	8,907,448	8,468,448
總負債	<u>13,445,879</u>	<u>11,709,599</u>
資產淨值	1,480,793	3,062,073
開發中投資物業	—	426,723
現金及現金等價物	1,625,816	1,792,639
- 已抵押銀行存款	273,850	223,696
待售開發物業	9,137,882	8,758,473
借貸總額	7,923,332	6,707,048
資產負債比率 ^(附註)	80.3%	60.5%

資料來源：二零一六年年報

附註：資產負債比率定義為淨債務除以權益總額加淨債務，淨債務定義為借款減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款。

獨立財務顧問函件

貴集團自二零一五年注資起維持穩定的資產基礎，於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的總資產約150億港元，大部分為流動資產。待售開發物業為貴集團最大的資產類別，於二零一六年十二月三十一日分別佔其流動資產及總資產約68.7%及59.3%。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，貴集團分別維持逾16億港元的現金及現金等價物。除維修基金賬戶中用於保養已竣工開發物業的資金或項目賬戶中的資金外，於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，貴集團維持分別約11億港元及13億港元的銀行及手頭現金，並擁有分別約82,800,000港元及131,200,000港元的短期銀行存款。於二零一六年十二月三十一日，貴集團有約4億港元的開發中投資物業。

貴集團的資產淨值由二零一五年十二月三十一日約15億港元增加至二零一六年十二月三十一日約31億港元，主要是由於二零一六年進行股份配售及認購以及保留盈利增加。貴集團的借貸總額由二零一五年十二月三十一日約79億港元減少至二零一六年十二月三十一日約67億港元。其資產負債比率由二零一五年十二月三十一日約80.3%顯著改善至二零一六年十二月三十一日的60.5%，主要是由於償還貸款所致。

1.3 貴集團之前景

如上文「1.2 貴集團之財務資料」一段所述，貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益主要來自(i)新加坡執行共管公寓開發；及(ii)新加坡私人及公營部門的建築。

根據新加坡市區重建局公佈的二零一七年第一季度房地產統計數字，二零一七年第一季度私人房價下跌約0.4%，而上一季度下降0.5%。儘管額外買家印花稅繼續適用，但每一級別的賣方印花稅率下降四點，且總償債率於二零一七年三月起不再適用於貸款價值比率為50%及以下的按揭權益提取貸款。經考慮上文所述，管理層相信，新加坡物業價格及租金於二零一七年及之後將緩慢重拾勢頭。

吾等從上述房地產統計數字中注意到，開發商於二零一七年第一季度出售1,072套執行共管公寓，而二零一六年同期出售762套。二零一四年、二零一五年及二零一六年執行共管公寓的年度銷量分別為1,578、2,550及3,999套，二零一四年至二零一五年的年增長率為61.6%，二零一五年至二零一六年的年增長率為56.8%。

獨立財務顧問函件

根據新加坡建築管理學院的媒體發佈，二零一七年的預計總建築需求介乎280億新加坡元(相等於約1,568億港元)至350億新元(相等於約1,960億港元)，高於二零一六年的初步估計261億新加坡元(相等於約1,462億港元)。總建築需求約70.0%預計由公營部門推動。

因此，管理層對 貴集團在新加坡的業務增長有信心。此外，如上文「1.1 貴集團之主要業務」一段所述，吾等從管理層獲悉， 貴集團擬利用該增長探索「一帶一路」項目之一帶一路沿途地區的房地產開發及建築機會。參考 貴公司日期為二零一六年八月二十五日之自願公告， 貴集團於二零一五年注資後使用該策略獲得在印尼(首個在新加坡境外)的大規模建築項目。此外，參考 貴公司日期為二零一七年五月十六日之自願公告， 貴公司已與長城訂立一份戰略合作協議(「戰略合作協議」)，據此， 貴公司預期加強已設立投資基金之間之合作；進一步拓闊物業發展項目之資源；增強合作規模以及專注於發展「一帶一路」產業類基金，令 貴公司與長城利用彼等各自的行業優勢及整合其資源，旨在提高訂約雙方之資產估值。

2. 目標公司及Shunfu Ville Enbloc項目之背景

2.1 目標公司

目標公司為於新加坡註冊成立之物業發展有限公司。於最後實際可行日期，目標公司的權益由基金(於二零一七年四月十二日成立)(為初始有限合夥人與普通合夥人之間的有限合夥)、 貴公司以及ZACD Shunfu及ZACD Shunfu2分別擁有35.0%、45.0%及20.0%。

於二零一六年五月十九日，目標公司與集體銷售委員會(代表Shunfu Ville的擁有人)就集體銷售以進行重新開發訂立一份有條件買賣協議(「買賣協議」)(貴公司於二零一六年五月二十二日就此作出自願公告，進一步詳情載於下文「2.2 Shunfu Ville Enbloc項目」一段)，總代價為638,000,000新加坡元(相等於約36億港元)。

成立基金之目的旨在投資目標公司。目標公司進而將投資該項目(定義見下文「2.2 Shunfu Ville Enbloc項目」一段)。

2.2 Shunfu Ville Enbloc 項目

Shunfu Ville 為 Bishan/Thomson 區域一個住宅發展項目，貴公司已同意購買並擬重新開發逾 1,000 套私人共管公寓，可銷售總建築面積約 1,100,000 平方呎（「該項目」）。

董事認為，該項目具有積極前景，理由是 Shunfu Ville 處於戰略位置，鄰近便利設施及學校，位於兩個地鐵站之間，並與兩條高速公路相連。如二零一六年年報所述，貴公司專注於篩選及開發處於良好地段、並具備強勁及獨特銷售特點的地塊。

買賣協議（定義見上文「2.1 目標公司」一段）須待數項條件達成後方告完成，包括但不限於新加坡不同相關政府部門批准及成功申請集體銷售令。於二零一七年一月，新加坡高等法院批准集體出售 Shunfu Ville。然而，兩名業主於二零一七年二月對批准提出上訴。如貴公司日期為二零一七年五月十日之自願公告所述，董事會獲悉，新加坡上訴法院已駁回該上訴。

董事確認，買賣協議不再為有條件，並將根據該協議進行收購 Shunfu Ville。合同物業銷售預期於二零一八年開始。建築預期於二零二二年前完成。

據管理層告知，該項目的估計總成本約 15 億新加坡元（相等於約 83 億港元），其中約 6 億新加坡元（相等於約 36 億港元）為根據買賣協議應支付予 Shunfu Ville 擁有人的總代價。

如二零一六年年報所載，「假設買賣協議能夠順利完成，董事會預計由綜合財務狀況表日期起計下一個十二個月的現金流出主要包括有條件的買賣協議中的代價及相關印花稅，以及重新發展計劃獲批准後需向新加坡政府支付的發展費補償金，總計約 52 億港元」。鑒於該金額相對於貴集團截至二零一六年十二月三十一日價值約 18 億港元的現金及現金等價物及價值約 43 億港元的淨流動資產而言十分重大，貴公司已向多家銀行及戰略投資者協商就該項目的相關成本尋求融資。吾等從管理層獲悉，該項目將由以下各項提供資金：

- (i) 約 7 億新加坡元（相等於約 41 億港元）以銀行借貸提供資金；

獨立財務顧問函件

- (ii) 約1億新加坡元(相等於約7億港元)以基金提供資金；
- (iii) 約4億新加坡元(相等於約21億港元)透過將二零一八年至二零二一年期間合同物業銷售所得款項再投資提供資金；及
- (iv) 約3億新加坡元(相等於約14億港元)由該項目的共同投資者提供資金。

吾等從管理層獲悉，共同投資者將(i)為 貴公司，將為該項目提供資金約2億新加坡元(相等於約10億港元)；及(ii)ZACD Shunfu及ZACD Shunfu2，將為該項目提供資金合共約1億新加坡元(相等於約4億港元)。

管理層相信，成立基金投資目標公司及上文所載該項目的融資方式將令 貴集團可保存現金在機會於未來出現時用於其他發展項目，並堅持上文「1.3 貴集團之前景」一段所載戰略合作協議項下策略。

3. 有限合夥協議之主要條款

3.1 基金用途

基金之用途主要為透過直接或間接投資目標公司發行的股票、股票相關證券、固定收益證券、債券或可換股債券或目標公司直接或間接借入的貸款的方式實現資本升值。為免生疑問，普通合夥人可全權酌情採用多種方法建構於目標公司的投資(「合夥業務」)。目標公司進而將投資該項目。

如上文「1. 貴集團之背景」一段所述，(i) 貴集團的主要業務活動包括新加坡物業發展；(ii)截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度 貴集團的大部分收入來自在新加坡銷售共管公寓；及(iii)於二零一六年十二月三十一日， 貴集團的大部分組合為執行共管公寓。因此，投資該項目乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行(儘管成立基金進行該投資並非於 貴集團的一般及日常業務過程中進行)。

除目標公司外，基金作出任何投資需要普通合夥人成立的投資委員會(「投資委員會」)及普通合夥人的董事會(「普通合夥人董事會」)的一致書面同意。鑒於(i)目標公司已就該項目訂立買賣協議；及(ii)該項目產生收入的預期支出，吾等認為，為防止基金進行該項目以外的其他投資而採取的措施符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

3.2 基金開始日及期限

基金於二零一七年四月十二日透過普通合夥人與初始有限合夥人訂立之初始獲豁免有限合夥協議成立。根據有限合夥協議，於相關認購協議所載條件(如有)由相關合夥人達成或豁免後，在普通合夥人代表基金接納相關認購協議(包括認購協議)之首日(「**初始截止日期**」)，初始有限合夥人須撤銷作為基金之有限合夥人，而青建資產管理、國清資產管理及長城國際投資須獲接納加入為有限合夥人。

除非基金根據有限合夥協議清盤或解散，基金須維持運作，直至初始截止日期起計五年屆滿為止，惟普通合夥人可全權酌情將期限延長至任何較長期間。

吾等從管理層獲悉，該期限乃參考該項目的上述預期發展時間表釐定。如上文「2.2 Shunfu Ville Enbloc 項目」一段所述，按照買賣協議擬進行的收購 Shunfu Ville 將於二零一七年進行，合同物業銷售預期於二零一八年開始，而建築預期於二零二二年前完成。鑒於該項目的上述發展時間表，管理層相信，基金的期限(初步期間為初始截止日期起五年)屬公平合理，吾等與管理層的意見一致。

3.3 資本承擔及注資

基金的承擔基金規模為280,000,000美元(相等於約22億港元)，指有限合夥人的最高承擔總額。基金的普通合夥人承擔額為1.00美元。下表載列基金的有限合夥人各自的最高承擔額。

基金的有限合夥人	承擔額 百萬美元	佔總承擔額的 百分比 %
青建資產管理	90	32.1
長城國際投資	184	65.7
國清資產管理	6	2.1
總計	280	100.0

獨立財務顧問函件

吾等從管理層獲悉，承擔基金規模乃參考於有限合夥協議日期的預期資本要求(約4億新加坡元)(約21億港元)釐定，原因是共同投資的金額(將為約3億新加坡元(約14億港元))當時尚未釐定。吾等另外從管理層獲悉，彼等決定維持承諾承擔基金規模(儘管有上述共同投資)，以令基金可在經投資委員會及普通合夥人董事會一致書面同意後靈活作出其他投資。

吾等從管理層獲悉，基金有限合夥人各自的承擔額乃參考(i) 貴集團的現金狀況；及(ii) 貴集團進行的多個物業發展及／或建築項目之進展，按公平原則磋商後釐定。據管理層告知，貴公司將利用其內部資源撥付青建資產管理根據有限合夥協議及認購協議的承擔額。鑒於(i) 貴集團於二零一六年十二月三十一日已維持約14億港元的銀行及手頭現金；(ii) 管理層並不知悉 貴集團進行的多個物業發展及／或建築項目有任何重大延誤或重大資金需要；及(iii) 管理層並不知悉新加坡物業市場有任何重大不利進展，管理層相信， 貴集團具有充足的資源撥付青建資產管理根據有限合夥協議及認購協議的承擔額，且青建資產管理的承擔額為可接受，而吾等與管理層的意見一致。

各有限合夥人須於普通合夥人發出通知後根據彼等各自承擔額按比例於普通合夥人認為適當的時間向基金注資(但須經投資委員會一致批准)。如下文「3.4.1 普通合夥人」一段所述，吾等獲悉，投資委員會的構成將與普通合夥人董事會相同，且 貴公司擁有普通合夥人董事會的25%提名權。因此，有限合夥人將共同控制注資的時間及金額。因此，有限合夥人將共同控制注資的時間及金額。鑒於該控制，管理層相信， 貴集團將可按照 貴集團的可動用財務資源靈活管理青建資產管理的注資之時間及金額，而吾等與管理層的意見一致。

吾等注意到，該項目約1億新加坡元(相等於約7億港元)將由基金提供資金，相當於承擔基金規模約33.8%。然而，如「3.1 基金用途」一段所載，(i) 基金作出除目標公司以外的任何投資需要投資委員會及普通合夥人董事會的一致同意；及(ii) 各有限合夥人須於普通合夥人發出通知後根據彼等各自承擔額按比例於普通合夥人認為適當的時間向基金注資(但須經投資委員會一致批准)。由於 貴公司擁有普通合夥人董事會

獨立財務顧問函件

的25%委任權，且吾等從 貴公司獲悉，投資委員會的構成將與普通合夥人董事會相同，普通合夥人不會尋求進行超出該項目總成本的注資，且未經青建資產管理同意，不會作出除目標公司以外的投資。經考慮上文所述，管理層認為，注資將按符合 貴公司及股東整體利益的方式公平合理釐定，吾等與管理層的意見一致。

3.4 基金管理

3.4.1 普通合夥人

普通合夥人擁有管理及控制合夥之專有權。為促進合夥業務，普通合夥人負責(其中包括)(i)指導制定基金的投資政策及就退出策略提供意見；(ii)監督基金投資的表現；及(iii)採取其酌情認為對目標公司屬必要或適宜的任何行動，包括但不限於指定其董事會。普通合夥人須將若干職責委派予投資委員會。吾等從 貴公司獲悉，投資委員會的構成將與普通合夥人董事會相同。

普通合夥人董事會由四名董事組成：(i)一名由 貴公司委任；(ii)一名由國清控股委任；及(iii)兩名由長城委任。長城國際投資為一家投資控股公司及長城的直接全資附屬公司。

鑒於長城國際投資的承擔百分比65.7%最高，吾等認為，長城的委任權大致與長城國際投資於基金的承擔額成比例。儘管青建資產管理的承擔額百分比32.1%高於國清資產管理的2.1%，但吾等注意到，國清資產管理承擔的投資虧損風險高於青建資產管理(詳見下文「3.5分派」一段)。因此，吾等認為，有限合夥人的委任權及將彼等的利益與普通合夥人的利益相結合，屬公平合理。

普通合夥人只能由75%的有限合夥人之贊成票罷免。有限合夥人的表決權與彼等於有限合夥協議中的權益百分比成比例。有限合夥人於有限合夥的權益百分比概無超過75%。因此，概無有限合夥人具有單方面罷免普通合夥人的表決權。鑒於彼等的權益與普通合夥人一致，吾等認為，普通合夥人於基金的該權益保證屬公平合理。

獨立財務顧問函件

(其中包括)(i)增加額外有限合夥人；及(ii)轉讓有限合夥人的現有權益，需要普通合夥人董事會的同意。尤其是，未經普通合夥人董事會一致同意，基金不得(i)對借款承擔任何債務；(ii)擔保任何個人或實體之責任；或(iii)就任何個人或實體之任何債務承擔或然責任。由於青建資產管理擁有普通合夥人董事會的25%提名權，基金的上述行動需要青建資產管理的同意。因此，吾等認為，該等條款符合 貴公司及股東的整體利益。

吾等亦從管理層獲悉，有限合夥人有關目標公司董事會(「**目標公司董事會**」)的委任權將與彼等有關普通合夥人董事會的委任權成比例。出於吾等認為普通合夥人董事會的委任權屬公平合理之原因(如上文所解釋)，吾等認為，目標公司董事會的委任權亦屬公平合理。吾等亦認為，目標公司董事會與普通合夥人董事會之間的委任權一致，符合 貴公司及股東的整體利益。

3.5 分派

下表概述按分派順序劃分的有限合夥人回報率：

順序	有限合夥人	分派
1.	長城國際投資	直至長城國際投資按累計基準收取之總金額相等於其第一輪承擔總額 ^(附註)
2.	長城國際投資	直至分派予長城國際投資之累計金額將為長城國際投資提供第一輪承擔之優先回報，回報按每年8% (單息比率) 計算，如長城國際投資於合夥的投資產生的溢利毋須交納香港利得稅，回報率須減少至6.68%

獨立財務顧問函件

順序	有限合夥人	分派
3.	長城國際投資	直至長城國際投資按累計基準收取之總金額相等於其第二輪承擔總額 ^(附註)
4.	長城國際投資	直至分派予長城國際投資之累計金額將為長城國際投資提供第二輪承擔之優先回報，回報按每年7% (單息比率) 計算，如長城國際投資於合夥的投資產生的溢利毋須交納香港利得稅，回報率須減少至5.845%
5.	青建資產管理	直至青建資產管理按累計基準收取之金額相等於其注資總額
6.	青建資產管理	直至分派予青建資產管理之累計金額將為青建資產管理提供優先回報，回報按每年11% (單息比率) 計算
7.	國清資產管理	基金收到的投資所得款項剩餘部分 (「剩餘部分」)

附註：吾等從管理層獲悉，根據有限合夥協議，第一輪注資指長城國際投資的總注資最多為27,700,000美元 (相等於約215,700,000港元)，第二輪注資指第一輪注資後長城國際投資的總注資最多為156,300,000美元 (相等於約12億港元)。

獨立財務顧問函件

根據有限合夥協議，國清資產管理須於長城國際投資或青建資產管理書面要求後向基金注資以下金額，該等金額其後於基金投資目標公司出現虧損（「**投資虧損**」）時，就下列各項情況100%首先分派予長城國際投資，其後分派予青建資產管理：

- (i) 倘投資虧損金額不超過所有合夥人注資總額之50%，則國清資產管理須向基金注資額外金額，直至長城國際投資收取的總金額等於其注資總額及回報；而青建資產管理收取的總金額等於其注資總額；及
- (ii) 倘投資虧損金額超過所有合夥人注資總額之50%，則國清資產管理須向基金注資額外金額，直至長城國際投資收取的總金額等於其注資總額；而青建資產管理收取的總金額等於其注資總額。

國清資產管理將收取剩餘部分。吾等注意到，倘基金產生任何借款或財務債務，所有有限合夥人須按照其承擔按比例向相關貸款人擔保有關於上述借款或財務債務之責任的全額、即時及完整付款，而國清資產管理亦須向長城國際投資就其根據上述債務作出之擔保提供反擔保（「**反擔保**」）。國清資產管理須(i)在投資虧損時向基金作出若干注資；(ii)提供反擔保；及(iii)（不同於長城國際投資及 貴公司）不就其注資享有優先回報，亦不保證其注資的實際回報（如有）率將高於或等於其他有限合夥人注資的回報率。管理層相信，國清資產管理收取剩餘部分屬公平合理，而吾等與管理層的意見一致。

吾等注意到，貴公司在長城國際投資後收取注資退還及注資的回報；且國清資產管理向長城國際投資（而非 貴公司）提供反擔保。鑒於如上表所示，長城國際投資收取的回報率低於 貴公司，管理層認為，分派順序及提供反擔保屬公平合理，吾等與管理層的意見一致。

3.6 章節概要

鑒於(i)成立基金為按照戰略合作協議擬進行的與長城合作之形式(如上文「1.3. 貴集團之前景」一段所述)；(ii)基金的預定宗旨及期限符合該項目的需要；(iii)青建資產管理的注資將佔該項目總成本約2.9%，成立基金令 貴集團開始該項目，而所需的資本承擔低於 貴集團決定為該項目提供全部資金的情況，從而可保存大量現金在機會出現時供 貴集團投資其他發展項目；(iv) 貴集團具有充足資源為青建資產管理於有限合夥協議項下的承擔提供資金；及(v)有限合夥協議的主要條款(包括有關基金管理及投資所得款項的分派之條款)屬公平合理，吾等認為，有限合夥協議的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 認購協議之主要條款

根據認購協議，青建資產管理須(i)不可撤銷地認購及契諾自基金購買權益，以作為基金之有限合夥人，其資本承擔額為90,000,000美元(相等於約700,800,000港元)，與有限合夥協議項下的承擔金額相同；(ii)於接納後契諾成為基金之有限合夥人(如有限合夥協議所述)，各有限合夥人將加入登記冊列為有限合夥人。因此，認購協議的條款與有限合夥協議的條款一致，在性質上屬行政性。吾等注意到，(i)認購協議的條款不遜於其他有限合夥人將訂立的認購協議之條款，及(ii)所有有限合夥人必須就普通合夥人簽署彼等各自的認購協議，以接受任何一份認購協議。因此，吾等認為，認購協議的條款屬公平合理。

5. 有限合夥人之背景

5.1 長城及長城國際投資

長城為於香港註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，長城於已發行股份數目約9.9%中擁有權益。長城國際投資為長城的直接全資附屬公司。

茲提述長城環亞控股有限公司(股份代號：583) (「長城環亞」) 截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報。長城為中國長城資產管理股份有限公司(「中國長城」) 之全資附屬公司，其全資附屬公司為長城環亞的控股股東。中國長城主要從事不良資產管理、投資及資產管理以及綜合金融服務，中國長城為中國四大資產管理公司之一。

長城環亞主要在香港從事物業投資，於最後實際可行日期的市值約36億港元。於二零一六年十二月三十一日，其股東應佔資產淨值約16億港元。

5.2 國清控股及國清資產管理

於最後實際可行日期，國清控股於已發行股份數目約65.2%中擁有權益，為控股股東。國清資產管理為國清控股的間接全資附屬公司。

6. 訂立有限合夥協議之理由及裨益

如上文「1. 貴集團之背景」一段所述，貴集團主要於新加坡從事物業發展業務以及於新加坡及香港從事建築業務。銷售共管公寓為二零一五年及二零一六年 貴集團的主要收入來源。如上文「2.2 Shunfu Ville Enbloc 項目」一段所述，董事認為，該項目具有積極前景，將自二零二一年起為 貴公司產生收入。此外，如上文「1.1 貴集團之主要業務」一段所述，貴集團在新加坡的業務規模增長支持其於「一帶一路」項目之一帶一路沿途地區的擴張計劃。

如上文「2.2 Shunfu Ville Enbloc 項目」一段所述，該項目的估計總成本約15億新加坡元(相等於約83億港元)，與二零一六年十二月三十一日的現金及現金等價物約18億港元及流動資產淨值約43億港元相比屬重大。成立基金令 貴集團開始該項目，而所需的資本承擔低於 貴集團決定為該項目提供全部資金的情況，從而可保存大量現金在機會出現時供 貴集團投資其他發展項目。

獨立財務顧問函件

因此，吾等認為，交易符合 貴公司及股東的整體利益。儘管成立基金並非於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，吾等注意到，基金的宗旨與其主要業務活動及業務策略一致。

7. 市場可資比較對象

為評估交易成立基金的共同特點的公平性及合理性，吾等已確定二零一六年十一月十六日起直至有限合夥協議日期期間（即訂立有限合夥協議前約六個月期間）據吾等所知有關聯交所上市公司（「可資比較對象」）有關成立基金的17份公告。下表載列相關公告的日期、聯交所相關上市公司的名稱；以及四項共同特點的分析（如於相關公告中披露）：

- (i) 注資條款是否與各自的合夥權益成比例；
- (ii) 向管理合夥人董事會委任董事的權利是否與各自的合夥權益成比例；
- (iii) 各合夥人作出的注資及其回報的退還順序，是否與其於合夥的權益成比例；及
- (iv) 各合夥人作出的注資的回報率是否與其於合夥的權益成比例。

獨立財務顧問函件

股東應注意，基金根據交易條款的業務、經營及前景未必與任何可資比較對象相同，可資比較對象提供了於聯交所上市的公司近期成立基金的共同特點的一般參考。

	公告日期	公司(股份代號)	比例			
			注資	委任權	退還順序	回報率
1	二零一六年十一月二十四日	當代置業(中國)有限公司(1107)	有	不適用	不適用	不適用
2	二零一六年十一月二十五日	保利文化集團股份有限公司(3636)	不適用	不適用	不適用	不適用
3	二零一六年十一月二十五日	陽光100中國控股有限公司(2608)	不適用	不適用	不適用	不適用
4	二零一六年十二月一日	華融投資股份有限公司(2277)	不適用	不適用	不適用	不適用
5	二零一六年十二月九日	中國首控集團有限公司(1269)	有	無	無	不適用
6	二零一六年十二月十九日	華僑城(亞洲)控股有限公司(3366)	有	不適用	不適用	無
7	二零一六年十二月二十八日	博雅互動國際有限公司(0434)	有	無	有	無
8	二零一七年一月五日	天利控股集團有限公司(117)	無	無	有	有
9	二零一七年一月六日	舜宇光學科技(集團)有限公司(2382)	有	不適用	不適用	不適用
10	二零一七年三月十日	聯眾國際控股有限公司(6899)	有	無	不適用	不適用
11	二零一七年三月十七日	華僑城(亞洲)控股有限公司(3366)	有	無	不適用	無
12	二零一七年三月二十日	華能新能源股份有限公司(0958)	不適用	不適用	無	無
13	二零一七年四月六日	豐盛控股有限公司(608)	有	不適用	無	無
14	二零一七年四月十九日	中國高速傳動設備集團有限公司(658)	不適用	不適用	有	不適用
15	二零一七年四月二十四日	安徽皖通高速公路股份有限公司(995)	有	無	不適用	不適用
16	二零一七年五月八日	中國鋁業股份有限公司(2600)	不適用	不適用	不適用	不適用
17	二零一七年五月十五日	A8新媒體集團有限公司(800)	有	無	不適用	無
總計						
		有	10	0	3	1
		無	1	7	3	6
		不適用(附註)	6	10	11	10
		總計	17	17	17	17

附註：標明不適用的特點未在相關公告中披露。

獨立財務顧問函件

就已披露相關注資條款的11個可資比較對象中的10個而言，注資與各自的合夥權益成比例。有限合夥人於有限合夥協議項下的注資與各自的合夥權益成比例，與相關可資比較對象的大部分一致。

根據有限合夥協議向普通合夥人董事會委任董事的權利與各自的合夥權益不成比例。國清資產管理擁有普通合夥人董事會的25%委任權，但擁有合夥的2.1%權益。如上文「3.5分派」一段所述，經考慮國清資產管理承擔的投資虧損風險不成比例，吾等認為該委任權仍屬公平合理。

就已披露合夥人向管理合夥人董事會委任董事的權利的所有七個可資比較對象而言，該委任權與各自的合夥權益不成比例。因此，根據有限合夥協議向普通合夥人董事會委任董事的權利與各自的合夥權益不成比例，與相關可資比較對象一致。

有限合夥協議項下有限合夥人注資及其回報的退還順序與各自的合夥權益不成比例。六個可資比較對象已披露向合夥人退還注資及回報的順序。六個可資比較對象中，三個的退還順序與各自的合夥權益不成比例。因此，有限合夥協議項下的退還順序與一半相關可資比較對象一致。

有限合夥協議項下注資的回報率與各自的合夥權益不成比例。國清資產管理收取剩餘部分。出於上文「3.5分派」一段所述理由(包括國清資產管理承擔的投資虧損風險不成比例)，吾等認為，有限合夥協議項下的回報率仍屬公平合理。

七個可資比較對象已披露各合夥人作出的注資的回報率。七個可資比較對象中，只有一個的回報率與各自的合夥權益成比例。因此，有限合夥協議項下注資的回報率與各自的合夥權益不成比例，與相關可資比較對象中的大部分一致。

獨立財務顧問函件

由於(i)有限合夥人各自的注資與彼等各自的合夥權益成比例，與所有相關可資比較對象一樣；(ii)有限合夥人各自向普通合夥人董事會委任董事的權利與彼等各自的合夥權益不成比例，與所有相關可資比較對象一樣；(iii)有限合夥協議項下退還注資及其回報的順序與彼等各自的合夥權益不成比例，與一半相關可資比較對象一樣；及(iv)有限合夥協議項下有限合夥人注資的回報率與彼等各自的合夥權益不成比例，與大部分相關可資比較對象一樣，成立基金的特點與可資比較對象一致，就此而言，吾等認為，交易按一般商業條款訂立。

8. 可能的財務影響

8.1 資產淨值及盈利

根據有限合夥協議，青建資產管理將向基金作出的指定回報的注資將作為 貴集團按公平值計入損益的金融資產入賬。由於 貴集團預期以內部資源撥付注資，董事預計交易不會對 貴集團的資產淨值造成任何重大不利影響。

按公平值計入損益的金融資產將於各報告期末進行公平值評估。任何收益或虧損將於損益表入賬，從而可能影響 貴集團的盈利，但並不涉及現金流。

8.2 營運資金

吾等從管理層獲悉，青建資產管理根據有限合夥協議及認購協議將作出的注資將以內部資源撥付。出於上文「3.3 資本承擔及注資」一段所述原因，管理層相信， 貴集團將具有充足資源撥付青建資產管理根據有限合夥協議及認購協議的承擔額，吾等與管理層的意見一致。

8.3 章節概要

經考慮上述訂立有限合夥協議及認購協議的可能財務影響(不會對 貴集團有任何重大不利影響)，吾等認為，交易對 貴集團的整體可能的財務影響屬可接受。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素，吾等認為，(i) 交易的條款為一般商業條款，屬公平合理；(ii) 有限合夥協議及認購協議的條款及條件屬公平合理；及 (iii) 有限合夥協議及其項下擬進行之交易儘管並非於日常及一般業務過程中進行，但將與 貴公司及其附屬公司的業務策略一致，符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東並推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准交易的決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

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

代表
浩德融資有限公司
執行董事
梁綽然
謹啟

二零一七年七月三十一日

梁綽然女士（「**梁女士**」）為浩德融資有限公司的負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動，並獲準作為保薦人進行工作。彼亦為 Altus Investments Limited 的負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第 1 類（證券交易）受規管活動。梁女士在大中華地區企業融資顧問及商業領域具有逾 26 年經驗，尤其是曾參與首次公開發售的保薦工作，並在多宗企業融資顧問交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

A. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團之資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函有誤導成分。

B. 權益披露

1. 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉），或列入本公司遵照證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉，或根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）已另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名	身份	於好倉所持股份及 相關股份數目		概約權益百分比
鄭永安先生	實益擁有人(附註1)	3,000,000	0.21%	
	實益擁有人(附註3)	3,000,000	0.21%	
王從遠先生	實益擁有人	397,500	0.03%	
	信託受益人(附註2)	3,045,993	0.21%	
	實益擁有人(附註3)	2,100,000	0.15%	
何智凌先生	實益擁有人(附註1)	2,400,000	0.17%	
	實益擁有人(附註3)	2,400,000	0.17%	
張玉強先生	實益擁有人(附註1)	2,400,000	0.17%	
王林宣先生	實益擁有人	480,000	0.03%	
	信託受益人(附註2)	8,122,647	0.57%	
	實益擁有人(附註3)	2,100,000	0.15%	
張志華先生	實益擁有人(附註1)	3,000,000	0.21%	
	信託受益人(附註2)	30,459,927	2.13%	
孫輝業博士	實益擁有人(附註3)	900,000	0.06%	
王賢茂先生	信託受益人(附註2)	3,045,993	0.21%	
	實益擁有人	152,500	0.01%	

附註：

- (1) 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。
- (2) 指根據管理層股份計劃授出之激勵項下相關可轉換優先股之好倉。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一五年九月二十五日之通函。
- (3) 指於二零一六年四月二十八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。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁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）之股份、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之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記載入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

2. 主要股東之權益

於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所記錄，下列人士（不包括董事或本公司行政總裁）於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3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

於股份及相關股份中之好倉

主要股東姓名/名稱	身份/權益性質	所持/擁有權益的股份及	
		相關股份數目	概約股權百分比(%)
杜波博士	受控制法團權益(附註1)	932,338,306	65.23
	信託受益人(附註3)	91,379,782	6.39
匯隆企業有限公司	受控制法團權益(附註1)	932,338,306	65.23
福濤控股投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	932,338,306	65.23
冠揚投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	932,338,306	65.23
浩博投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	932,338,306	65.23
國清控股有限公司	實益擁有人	708,193,306	49.55
	受控制法團權益(附註1)	224,145,000	15.68
受託人	受託人	243,679,421	17.05
青島青建控股有限公司工會持股會	受控制法團權益(附註1)	932,338,306	65.23
青島青建控股有限公司	受控制法團權益(附註1)	932,338,306	65.23
青建發展有限公司	實益擁有人(附註2)	224,145,000	15.68
長城環亞國際投資有限公司	實益擁有人	142,000,000	9.93
Sino Concord Ventures Limited	實益擁有人	100,000,000	7.00

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，國清控股由浩博投資有限公司持有85%，其由冠揚投資有限公司持有48.547%及福濤控股投資有限公司(由匯隆企業有限公司持有74.533%之公司)持有51.453%。
- (2) 於最後實際可行日期，該224,145,000股股份由青建發展有限公司持有。青建發展有限公司由國清控股全資擁有。
- (3) 指根據管理層股份計劃授出之激勵項下相關可轉換優先股之好倉。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一五年九月二十五日之通函。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所深知、全悉及確信，概無人士（董事及本公司行政總裁除外）於本公司股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第336條記錄的權益或淡倉。

C. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可由本公司終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

D. 董事於資產或合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日）以來所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於與本集團任何成員公司所訂立對本集團業務而言屬重大之任何存續合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

E. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，以下董事於下列被認為直接或間接對本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務（「競爭業務」，根據上市規則，董事獲委任以代表本公司及／或本集團權益之業務除外）中擁有權益：

董事姓名	被認為對本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務所屬實體之名稱	被認為對本集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體業務闡述	董事於實體之權益性質
王賢茂先生	國清中國	物業開發及建築	行政總裁

F. 專家同意書及資格

浩德融資有限公司已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及／或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

以下為於本通函內給予意見或建議之專家資格：

名稱	資格
浩德融資有限公司	可進行證券及期貨條例所界定第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)受規管活動之持牌法團

浩德融資有限公司確認，於最後實際可行日期，其概無於本集團任何成員公司擁有任何實益股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論可否依法強制執行)，亦概無於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

G. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表之結算日)以來本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

H. 備查文件

以下文件之副本於本通函日期起14日期間之星期一至星期五(公眾假期除外)一般營業時間內，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：

- (a) 有限合夥協議；
- (b) 認購協議；
- (c) 本公司組織章程細則

- (d) 獨立董事委員會之推薦意見函件，其全文載於本通函第19至20頁；
- (e) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函21至44頁；
- (f) 本附錄「專家同意書及資格」一段所述同意書；及
- (g) 本通函。

I. 表決安排

- (a) 於最後實際可行日期，概無人士於本通函寄發前已不可撤回地承諾表決贊成或反對交易。
- (b) 於最後實際可行日期，國清控股及其聯繫人(包括青建發展有限公司)持有932,338,306股股份，佔本公司全部已發行股本的65.23%，長城及其聯繫人持有142,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本的9.93%。國清控股及長城(分別為國清資產管理及長城國際投資的控股公司)於交易中擁有重大權益。因此，國清控股、長城及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上就批准交易的決議案放棄表決。除上文所披露者外，並無其他股東須就批准交易放棄表決。

J. 其他事項

本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版為準。

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：1240)

股東特別大會通告

茲通告青建國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年八月十七日上午十一時三十分在香港九龍灣宏照道33號國際交易中心6樓601室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以審議並酌情通過下列決議案作為本公司之普通決議案(不論有否修訂)。除另有指明者外，本通告所用詞彙與本公司於二零一七年七月三十一日刊發之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認有限合夥協議、認購協議及其項下擬進行交易；及
- (d) 授權董事在其可能認為就實行及落實有限合夥協議、認購協議及其項下擬進行交易屬必要、恰當、適當或合宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，並簽訂及簽立所有有關文件、文據及協議。」

承董事會命
青建國際控股有限公司
主席
鄭永安
謹啟

香港，二零一七年七月三十一日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 本公司將於二零一七年八月十四日至二零一七年八月十七日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有過戶文件須於二零一七年八月十一日下午四時三十分或之前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)登記。
- (2) 凡有權出席股東特別大會並於會上表決之本公司股東，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之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，則有關委任須列明各受委代表所代表之股份數目及類別。
- (3) 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須盡快及無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時(即二零一七年八月十五日(星期二)上午十一時三十分)前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，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) 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一名有關人士可就有關股份(不論親身或透過受委代表)於股東特別大會上表決，猶如彼為唯一有權表決者，惟倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會(不論親身或透過受委代表)，則只會接受就有關股份於股東名冊排名首位之上述人士所作表決。
- (5) 根據上市規則，於股東特別大會提呈之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網站及本公司網站公佈投票表決結果。
- (6) 於本通告日期，董事會包括(i)本公司五名執行董事，分別為鄭永安先生(主席)、王從遠先生、何智凌先生、張玉強先生及王林宣先生；(ii)本公司三名非執行董事，分別為張志華先生、孫輝業博士及王賢茂先生；及(iii)本公司四名獨立非執行董事，分別為卓育賢先生、程國灝先生、譚德機先生及陳覺忠先生。