
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有青島控股國際有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



QINGDAO HOLDINGS INTERNATIONAL LIMITED

青島控股國際有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：00499)

**有關出售
附屬公司所持有的95%股權之
主要交易**

本通函首頁所用的詞彙應與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至8頁。

根據上市規則，交易(即本通函之主體事項)已獲控股股東以書面形式批准，以代替召開股東大會。本通函僅寄發予股東作參考用途。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	9
附錄二 — 估值報告	11
附錄三 — 一般資料	20

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙將具有以下涵義：

「聯營公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	青島控股國際有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「交割」	指	出售事項的交割
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方就出售事項應付核建青控金額為人民幣43,654,590元的代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「華青發展」	指	華青發展(控股)集團有限公司，青島城投之全資附屬公司
「華青國際」	指	華青國際(控股)有限公司，為本公司之控股股東
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	核建青控根據股權交易協議之條款及條件向買方出售淮翼建設之95%股權
「股權交易協議」	指	核建青控與買方於二零二四年十一月二十九日就出售事項訂立之股權交易協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「淮翼建設」	指	蚌埠市淮翼建設發展有限公司，一家於中國成立之有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零二四年十二月十七日

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「核建青控」	指	核建青控開發建設有限公司，為本公司擁有51%權益之中國公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	蚌埠市淮盈投資管理有限公司，一家於中國成立之有限公司
「青島城投」	指	青島城市建設投資(集團)有限責任公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司最終控股股東
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



QINGDAO HOLDINGS INTERNATIONAL LIMITED
青島控股國際有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：00499)

執行董事

崔明壽先生(董事會主席)

王宜美先生

胡亮先生

註冊辦事處

Claredon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事

尹德勝先生

趙美然女士

李雪先生

總辦事處及香港主要營業地點

香港

夏慤道18號

海富中心1座

26樓8室

敬啟者：

**有關出售
附屬公司所持有的95%股權之
主要交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年十月二十四日、二零二四年十一月二十一日及二零二四年十一月二十九日的公佈，內容有關透過於青島產權交易所公開掛牌方式出售淮翼建設之95%股權。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關出售事項的的進一步詳情；(ii)淮翼建設持有位於中國安徽省蚌埠市淮上區永安街東側、小蚌埠H1路北側的物業權益的估值報告；(iii)本集團之財務資料；及(iv)上市規則所規定之其他資料。

* 僅供識別

出售事項

於二零二四年十一月二十九日(交易時段後)，核建青控(本公司擁有51%權益之附屬公司)(作為賣方)與買方(作為買方)訂立股權交易協議，據此，核建青控同意出售而買方同意收購淮翼建設95%股權，代價為人民幣43,654,590元。

於最後實際可行日期，本公司透過核建青控擁有淮翼建設95%股權。於出售事項交割後，淮翼建設將不再為本公司之附屬公司。

股權交易協議

股權交易協議之主要條款概述如下：

- | | |
|-------|---|
| 日期： | 二零二四年十一月二十九日(交易時段後) |
| 訂約方： | (i) 核建青控開發建設有限公司(作為賣方)
(ii) 買方(作為買方) |
| 主體事項： | 根據股權交易協議，本公司同意出售而買方同意購買淮翼建設95%股權，代價為人民幣43,654,590元。 |

代價及付款條款

根據股權交易協議，代價須於股權交易協議生效日期後5個工作天內支付。代價當中(i)人民幣5,000,000元將透過解除由買方向青島產權交易所支付的保證金支付；及(ii)餘款將由買方支付。

代價基準

代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並經考慮下列因素(其中包括)：(i) 淮翼建設之過往財務表現及業務狀況，尤其是淮翼建設於二零二四年二月二十九日的未經審核資產淨值；(ii) 淮翼建設之業務前景；(iii) 獨立專業估值師安徽正信資產評估有限公司(「中國估值師」)採用資產基礎法釐定之淮翼建設估值；及(iv) 下文「進行出售事項之理由及裨益」一節所述進行出售事項之理由及裨益。

董事會函件

於評估代價基準時，我們委聘中國估值師評估淮翼建設的股權價值。此外，根據上市規則第5.03條，由於淮翼建設的資產主要包括物業權益，故須就有關物業權益進行單獨估值。因此，除中國估值師外，我們亦委聘睿力評估諮詢有限公司就淮翼建設所持有物業的物業權益進行估值。誠如附錄二的估值報告所載，假設該物業可在市場上自由轉讓，淮翼建設於估值報告的估值日期(即二零二四年十月三十一日)持有的該物業估計價值將為人民幣497,162,000元。根據國有建設用地劃撥決定書一般規定第10條，劃撥建設用地使用權未經批准不得擅自轉讓或出租。倘開發商欲進行物業轉讓或出租，須向相關政府部門提交申請及其他證明材料以取得有關批准。因此，所施加的有關限制令該物業的估計價值有輕微折讓。此外，由於出售事項涉及95%淮翼建設股權，故代價乃相當於核建青控應佔淮翼建設的資產淨值，此乃計及淮翼建設截至二零二四年二月二十九日(即中國估值師發出的估值報告的估值日期(「中國估值日期」))的所有資產及負債。根據適用監管規定，估值報告自估值日期起一年內有效。由於出售事項擬於二零二四年年末完成，故中國估值日期定於二零二四年二月二十九日。淮翼建設於二零二四年二月二十九日的總資產及負債分別為人民幣476,224,400元及人民幣430,272,200元。

股權交易協議之生效日期

股權交易協議將於核建青控及買方均獲得各自審核機構核准之條件獲滿足後生效，包括：

- (1) 本公司刊發有關出售事項之通函；及
- (2) 本公司獲得其控股股東華青國際批准根據股權交易協議進行出售事項之書面批准。於最後實際可行日期，已獲得華青國際之書面批准。

交割

在雙方的相互合作下，交割將於股權交易協議生效後5個工作天內發生。股權轉讓登記手續將在取得青島產權交易所出具的產權交易憑證後10個工作天內將完成。

各訂約方同意各自承擔一半由青島產權交易所收取的交易費用。於交割後，淮翼建設之現有債權及債務將繼續由淮翼建設享有及承擔。

董事會函件

股權交易協議之違反

倘若買方延期支付代價，買方將按每日0.01%逾期金額向核建青控支付違約金，倘若延期支付超過30日，核建青控有權解除股權交易協議，並要求買方賠償損失。

倘若核建青控並未與買方合作完成轉讓淮翼建設之股權及權利，核建青控須按每日0.01%代價向買方支付違約金，倘若延期超過30日，買方有權解除股權交易協議，並要求核建青控賠償損失。

有關訂約方之資料

本集團主要從事投資物業租賃、生產及銷售數碼化中文書法教育裝備及相關的學習和教學系統、提供諮詢服務以及提供貸款融資及物業開發等業務。

核建青控為一家於中國成立之有限公司，主要從事市區重建及發展、園區建設及管理、市政設施建設及管理、股權投資及資本配置。於二零二四年十月三十一日，核建青控應佔出售事項權益資產淨值約為人民幣37,245,000元。

淮翼建設為一家於中國成立之公司，核建青控及蚌埠市濱河建設投資有限公司分別擁有其95%股權及5%股權。淮翼建設主要從事建築工程、房地產開發、住宅室內設計及裝修、建築勞務分包及物業管理。於最後實際可行日期，淮翼建設持有中國安徽省蚌埠市淮上區永安街東側、小蚌埠H1路北側的物業。該物業包括一幅佔地面積約為57,818.53平方米之地塊以及現正在施工中之14棟主要住宅大樓、2棟商業大樓、1間幼稚園、1間配電間及1個地下室。於最後實際可行日期，該物業仍在開發中。竣工後，該發展項目之總建築面積將約為170,871.39平方米。淮翼建設截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二四年十月三十一日止十個月的未經審核綜合管理賬目所節錄的若干關鍵財務資料載列如下。

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零二四年 十月三十一日 止十個月
	二零二二年 (未經審核) (人民幣千元)	二零二三年 (未經審核) (人民幣千元)	(未經審核) (人民幣千元)
收入	-	-	-
除稅前溢利淨額	-	18	379
除稅後溢利淨額	-	13	284

董事會函件

截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二四年十月三十一日止十個月，由於該物業仍在開發中，故淮翼建設並無產生任何收入。此外，自二零二三年十二月三十一日起截至二零二四年十月三十一日止十個月，除稅前溢利淨額增加乃主要由於銀行利息收入。

買方為一家於中國成立之公司，蚌埠市淮上區財政局最終擁有其100%股權。買方主要從事透過私募股權基金進行股權投資及資產管理以及資產估值。於最後實際可行日期，就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方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。

出售事項之財務影響及所得款項用途

待交割後，淮翼建設將不再為本公司之附屬公司。

根據現時可得資料，本集團預期將錄得未經審核收益約人民幣4,107,590元。未經審核收益乃按出售事項所得款項總額約人民幣43,654,590元減歸屬於核建青控於二零二四年十月三十一日的出售事項權益資產淨值約人民幣37,245,000元，並扣除直接有關出售事項的開支及稅項約人民幣2,302,000元之基準估計得出。

務請注意，本集團就出售事項錄得的實際收益／虧損將視乎出售事項交割後於本集團財務報表入賬的出售事項權益賬面價值而定，故可能與上述金額有別。

出售事項之所得款項淨額(經扣除直接歸屬於出售事項的開支後)估計將約為人民幣41,352,590元。本公司擬將出售事項所得款項淨額約90%用於擴展本公司現有業務，並於適當時開發新業務商機。新業務商機須與本集團現有業務保持一致或將與其相輔相成或將為本集團主要業務活動帶來協同效應。於最後實際可行日期，本公司並無識別任何新商機或收購目標。餘下所得款項淨額將用作本集團的營運資金(包括行政開支及其他營運開支)。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要從事投資物業租賃、生產及銷售數碼化中文書法教育裝備及相關的學習和教學系統、提供諮詢服務以及提供貸款融資及物業開發等業務。

出售事項擬實現資源優化及精簡本集團架構。此將可令本集團於重新配置其他現有業務資源中受惠。董事會認為，出售事項將為本集團提供堅實基礎，以實現整體穩定營運及促進本集團之可持續發展。誠如上文所披露，預期出售事項將為本集團產生盈利並計入本集團經營資本，進一步改善本集團財務狀況。

董事會函件

經考慮代價基準及進行出售事項之理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於出售事項之最高適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易，因此，須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

股東書面批准

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售事項及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，倘召開股東大會以批准出售事項，則概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.44條，在下列情況下，股東可藉股東書面批准之方式批准出售事項，以代替舉行股東大會：(1)倘本公司將召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票；及(2)已自於批准出售事項之該股東大會上持有或合共持有50%以上投票權之一名股東或一批有密切聯繫的股東獲得股東書面批准。

於最後實際可行日期，本公司已自華青國際(持有合共689,243,266股股份之股東，佔本公司於股權交易協議日期及最後實際可行日期全部已發行股本約69.02%)獲得書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，將不會就批准出售事項而召開股東大會。

推薦建議

董事會認為，出售事項及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。倘召開股東特別大會以批准出售事項，董事會將建議股東投票贊成出售事項。

額外資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
青島控股國際有限公司
主席兼執行董事
崔明壽
謹啟

二零二四年十二月十八日

1. 本集團之財務資料概要

本集團截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止三個年度及截至二零二四年六月三十日止六個月之財務資料已於下列文件中披露，有關文件已於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站<https://www.qingdaohi.com/>登載。

- (i) 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042801852_c.pdf
- (ii) 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801896_c.pdf
- (iii) 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042903824_c.pdf
- (iv) 本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0926/2024092600846_c.pdf

2. 債務

借款

於二零二四年十月三十一日(即確定有關本債務聲明之資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團尚未償還的銀行及其他借款約為人民幣369,000,000元，包括有抵押有擔保銀行貸款約人民幣6,300,000元、無抵押無擔保關聯方貸款約人民幣361,100,000元及無抵押無擔保租賃負債約人民幣1,600,000元。本集團未動用銀行融資為零。於二零二四年十月三十一日，本集團的有抵押有擔保銀行貸款由物業、廠房及設備作抵押。

我們的銀行貸款協議載有商業銀行貸款慣常的標準條款及條件。董事確認，於二零二四年十月三十一日，我們任何尚未償還的銀行貸款並無重大契諾。董事進一步確認，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度及截至二零二四年十月三十一日止十個月，我們於獲取銀行貸款時並無遇到任何困難，亦無拖欠銀行貸款的還款或違反契諾。

或然負債

於二零二四年十月三十一日(即確定有關本債務聲明之資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何重大或有負債。除上文披露者及除集團內公司間的負債外，於二零二四年十月三十一日，本集團並無已發行及尚未償還或同意將予發行之任何其他尚未償還貸款資本、銀行透支、貸款、債務工具、借款或其他類似債務、承兌負債(不包括一般貿易票據)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或然負債。

3. 本集團之財務及貿易前景

展望二零二四年，本集團經營環境偏向於樂觀。首先是從中國宏觀形勢上看，中國政府繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，隨著一系列穩增長和救市措施的落地，中國經濟總體回升向好，房地產市場和資本市場有望復甦。其次是美聯儲有望於二零二四年下半年進入降息週期，同時香港政府通過取消對住宅物業的買賣限制刺激本港地產市場，本集團於香港的投資物業有望回穩，融資成本同時將有所降低。

最後，控股股東青島城投向本集團發出財務支持函，進一步支持本集團經營，同時加快識別任何潛在優質資產的流程，推進資產收購，逐步改善本集團主業，維護本集團市值。於最後實際可行日期，違約貸款之出售事項經已完成，預計出售事項將顯著降低本集團經營風險。數碼化中國書法教育裝備銷售已逐步擺脫疫情影響，有望持續改善盈利，保持增長。隨著本集團合營公司逐步展開經營，物業開發、建設及諮詢收入預期將於可預見未來迎來較大增長。

4. 營運資金

董事在計及本集團目前可供動用的財務資源(包括自營運內部產生的資金、出售事項的所得款項)及如下措施：(i)繼續擴大生產產量以追求規模經濟及提升產品多元化的機遇；(ii)加強各類生產成本及開支的成本控制；(iii)與銀行開展貸款續期討論；及(iv)取得青島城投的持續財務支持及資金後，認為除非出現意料之外的情況，否則，由本通函刊發日期起計至少十二(12)個月內，本集團將會有足夠的營運資金供其業務運作所需。本公司已根據上市規則第14.66(12)條規定取得相關確認書。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，鑒於其他不可預測的情況，董事確認，本集團的財務或貿易狀況自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)直至最後實際可行日期(包括當日)以來概無任何重大不利變動。

以下為獨立估值師睿力評估諮詢有限公司就物業權益於二零二四年十月三十一日之估值意見而編製的函件及估值證書全文，以供載入本通函。



敬啟者：

指示

吾等遵照青島控股國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之指示，對蚌埠市淮翼建設發展有限公司(「目標公司」)持有位於中華人民共和國(「中國」)安徽省蚌埠市淮上區永安街東側、小蚌埠H1路北側的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就有關物業於二零二四年十月三十一日(「估值日期」)的市場價值向閣下提供意見。

估值標準

於對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則(「上市規則」)第五章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)及國際估值準則委員會不時頒佈及修訂的國際估值準則所載的所有規定。

估值基準

吾等之估值乃按市場價值基準進行，其定義為「經適當市場營銷後，自願買方及自願賣方各自於知情、審慎及不受脅迫之情況下，在公平交易中於估值日期交易資產或負債之估計金額」。

估值假設

吾等之物業估值不包括因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何出售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

吾等之報告並無考慮任何估價物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等於估價物業時，吾等依賴 貴集團及其法律顧問盈科律師事務所提供有關物業業權的建議。除非相關法律意見書另有說明，吾等已假設特定年期的物業可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用年費獲批，且任何溢價亦已悉數繳清。此外，吾等已假設承授人有該物業的強制執行權，並於獲批的整段未屆滿年期內有權可自由兼不受干擾使用或出讓該物業。

此外，吾等已假設有關於物業的設計及建設符合／將符合當地的規劃法規及規定，並且已經／應會由有關當局妥為驗批。

概無接獲命令進行或進行環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及地方環境法規及法例。此外，就報告涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以自任何地方、省級或中央政府或私營機構或組織取得或重續所有必要執照、同意書或其他法定或行政授權。

除估值報告已指明、界定及考慮的不合規情況外，吾等亦假設已遵守所有適用分區及使用規例及限制。此外，除本報告另有說明外，吾等假設土地使用及物業裝修均無逾越所述物業的範圍，且無任何僭越或侵佔情況。

吾等已進一步假設該等物業於估值日期並無轉讓或涉及任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦已假設該等物業於吾等視察當日至估值日期止期間並無任何重大變動。

估值方法

於對物業權益(其於估值日期正在施工中)進行估值時，吾等已假設其將根據 貴集團向吾等提供的最新開發建議進行開發及完工。吾等已假設有關於建議經已取得批准。在達致吾等之估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場可得的可資比較土地的銷售個案，同時亦已考慮與估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用以及完成項目開發預期將產生的餘下成本及費用。吾等依賴由 貴集團根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建設成本及專業費用資料，且吾等並未於其他類似開發項目的資料中發現存在任何重大不一致。

業權調查

吾等已獲提供中國物業業權的相關文件副本。於可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業之現有業權以及物業可能附帶之任何重大產權負擔或任何租約修訂。所有文件乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確認任何修訂。由於中國現有登記制度下登記資料並不供公眾人士查閱，吾等未能對中國物業權益之業權及可能附帶之重大產權負擔進行調查。於吾等之估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問—盈科律師事務所就中國物業之業權有效性提供之法律意見。

實地視察

吾等已視察該物業的外部，並於可能情況下視察其內部。實地勘察由 Ken Feng (睿力評估諮詢有限公司總監)於二零二四年九月十九日透過直播進行。然而，吾等並無進行任何實地視察以確定土地狀況及設施是否適合建於其上之任何物業發展。吾等之估值乃按假設此等方面均為滿意而編製。吾等進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

此外，吾等並無進行結構測量，惟於勘察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞之情況。吾等並無對任何公用服務設施進行任何測試。

資料來源

除另有註明外，吾等於頗大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展方案、物業識別、佔用詳情、佔地面積、樓面面積、有關年期的事宜、租約及所有其他相關事宜向吾等提供的資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料之真實性及準確性。吾等亦曾向 貴公司求證所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設交予吾等之有關業權文件及正式地盤規劃所示的面積均為正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

限制條件

本報告內容凡摘錄及翻譯自相關中文文件者，倘用語有歧義，概以文件正本為準。

貨幣

除另有註明外，本報告所載所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

備註

本報告及當中所達致價值的結論僅供青島控股國際有限公司使用或用於所說明的唯一及特定用途，且吾等概不就本報告內容向任何人士承擔責任或法律責任。

吾等之估值概述如下及隨附估值證書。

此 致

香港
金鐘夏慤道18號
海富中心1座
26樓8室
青島控股國際有限公司
董事會 台照

代表
睿力評估諮詢有限公司
註冊專業測量師(產業測量)
董事總經理
區永源
MHKIS (GP), AAPI, MSc (RE)
謹啟

二零二四年十二月十八日

附註：區永源先生為香港測量師學會會員(產業測量)、澳洲物業協會會員及測量師註冊管理局之註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國及亞太地區之財務估值及物業估值方面擁有逾20年經驗。

估值證書

貴公司於中國持作開發之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十月三十一日 現況下之 市場價值 人民幣														
中國安徽省蚌埠市 淮上區永安街東側、 小蚌埠H1路北側安 置房發展項目	該物業包括一幅佔地面積約為 57,818.53平方米之地塊以及現正在 施工中之14棟主要住宅大樓、2棟 商業大樓、1間幼稚園、1間配電間 及1個地下室。	於估值日期，該物業現 正在施工中。	並無商業價值														
	據 貴公司告知，該發展項目計劃 將於二零二四年十二月三十日竣 工，而總建築成本於估值日期估計 將約為人民幣451,548,000元。竣工 後，該發展項目之總建築面積將約 為170,871.39平方米，詳情載列如下：																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="719 1023 863 1087">總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="445 1055 863 1087">用途</td> </tr> <tr> <td data-bbox="445 1091 863 1119">住宅</td> <td data-bbox="743 1091 863 1119">125,662.86</td> </tr> <tr> <td data-bbox="445 1123 863 1151">商業</td> <td data-bbox="759 1123 863 1151">4,226.51</td> </tr> <tr> <td data-bbox="445 1155 863 1183">幼稚園</td> <td data-bbox="759 1155 863 1183">3,900.26</td> </tr> <tr> <td data-bbox="445 1187 863 1215">地下室</td> <td data-bbox="751 1187 863 1215">36,899.72</td> </tr> <tr> <td data-bbox="445 1219 863 1247">配電間</td> <td data-bbox="783 1219 863 1247">182.04</td> </tr> <tr> <td data-bbox="445 1251 863 1293">總計：</td> <td data-bbox="743 1251 863 1293">170,871.39</td> </tr> </tbody> </table>	總建築面積 (平方米)	用途	住宅	125,662.86	商業	4,226.51	幼稚園	3,900.26	地下室	36,899.72	配電間	182.04	總計：	170,871.39	
總建築面積 (平方米)																	
用途																	
住宅	125,662.86																
商業	4,226.51																
幼稚園	3,900.26																
地下室	36,899.72																
配電間	182.04																
總計：	170,871.39																
	該物業位於蚌埠市，距離蚌埠站約 5公里，距離蚌埠滕湖機場約50公里。																
	該物業按劃定土地使用權持有，用 作住宅及附屬建築用途，並無特定 期限。																

附註：

- i. 根據蚌埠市自然資源和規劃局發出日期為二零二零年六月十六日之國有建設用地劃撥決定書第2020hb28號，佔地面積約為57,818.53平方米之土地地塊之使用權已劃分予蚌埠市淮翼建設發展有限公司，以作住宅及附屬建築用途。

誠如上文國有建設用地劃撥決定書所示，該物業受以下重大開發條件規限：

許可總建築面積：	127,200平方米
地積比率：	介乎1.00至2.20
地盤覆蓋率：	≤25%
綠化覆蓋率：	≥40%

- ii. 根據日期為二零二零年七月十四日之不動產權證書—皖(2020)蚌埠市不動產權第0037926號，佔地面積約為57,818.53平方米之地塊已劃分予蚌埠市淮翼建設發展有限公司，以作住宅用途。
- iii. 根據以蚌埠市淮翼建設發展有限公司為受益人的6份建設工程規劃許可證，總建築面積約170,871.39平方米之開發已獲批准，以建設作住宅大樓、商業大樓、幼稚園、配電間及地下室之用途，詳情載列如下：

編號	許可證編號	發出日期	相應建築	總建築面積 (平方米)
1	340311202000103	二零二零年 七月九日	住宅大樓#22、商業大樓#28、幼稚園#25 及配電間	15,860.38
2	340311202000104	二零二零年 七月九日	住宅大樓#16、#18及#21	23,550.60
3	340311202000105	二零二零年 七月九日	住宅大樓#15、商業大樓#29及南區地 下室	49,065.78
4	340311202000106	二零二零年 七月九日	住宅大樓#13、#19及#23	25,737.71
5	340311202000107	二零二零年 七月九日	住宅大樓#12、#14及#17	31,411.48
6	340311202000108	二零二零年 七月九日	住宅大樓#11、#20及#24	25,245.44

- iv. 根據以蚌埠市淮翼建設發展有限公司為受益人日期為二零二二年六月十七日之建設工程施工許可證—第340300202206170201號，相關地方機構已發出許可，准許開展建設工程，以開發總建築面積約170,871.39平方米(地上：133,971.67平方米；及地下：36,899.72平方米)之住宅大樓、商業大樓、幼稚園、配電間及地下室。

- v. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就該物業提供的法律意見，其載有(其中包括)以下各項：
- a. 蚌埠市淮翼建設發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權；
 - b. 建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證均為有效，且建設工程並無法律障礙；及
 - c. 土地使用權並無質押。
- vi. 主要證書／許可證之概要列示如下：
- a. 不動產權證書 有
 - b. 房屋所有權證 不適用
 - c. 建設土地規劃許可證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建設工程施工許可證 有
- vii. 於估值該物業時，由於該物業之劃定土地性質之非劃分規限，吾等認為該物業並無商業價值。然而，為供參考用途，假設該物業可在市場上自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期之估計價值為人民幣497,162,000元。
- viii. 可資比較土地參考對象交易價格參考資料的挑選條件載列如下：
- a. 可資比較參考對象的用途，即住宅用途；
 - b. 可資比較參考對象的交易日期為於過去36個月內；
 - c. 可資比較參考對象位於蚌埠市；及
 - d. 可資比較參考對象的面積超過8,000平方米。

基於上述條件，吾等已盡最大努力，並就吾等所深知，識別出一份包括五個可資比較參考對象的詳盡清單。

可資比較參考對象的詳情載列如下：

地址	佔地面積 (平方米)	批准總建築 面積 (平方米)	樓面地價/ 平方米	用途
龍子湖區學苑路南側、 李樓路西側	95,995.68	191,991.36	1,040.30	住宅
濠城鎮虞姬路東側、規劃道路 北側、農貿市場南側	14,574.28	26,233.70	498.60	住宅
高新區國電二道南側、 禹廟路東側	22,473.62	40,452.52	984.31	住宅
蚌埠銅陵現代產業園北郢路 東側、錦繡路南側	8,354.20	16,708.40	646.38	住宅
懷遠經開區配天大道東、 BE8路南	25,502.18	51,004.36	613.67	住宅

吾等通過考慮時間、面積及位置採用可資比較參考對象，並已採用1%至-15%的調整。

選取該等土地銷售可資比較參考對象乃由於其特點與物業權益相若。可資比較對象的批准總建築面積價格範圍介乎每平方米人民幣498.60元至人民幣1,040.30元。將該等銷售與物業權益進行比較時，經考慮多項調整因素(包括時間、面積、地點等)及任何其他相關因素後，於估值時採用的單位價格與相關可資比較對象的單位價格一致。於吾等的估值過程中，吾等已就批准總建築面積採用可資比較對象的平均單位價格每平方米人民幣652元。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定提供之資料。各董事對本通函所載有關本公司的資料之準確性共同及個別承擔全部責任。各董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均為準確及完整，並無誤導或欺瞞成份，且並無遺漏任何其他事項致使本附錄或本通函所載之任何陳述有誤導成份。

2. 權益披露

A. 董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員及彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(見證券及期貨條例第XV部之定義)的股份、股本衍生工具的相關股份或債權證中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文當作或視作持有的權益及／或淡倉(如適用))；(ii)將登記於根據證券及期貨條例第352條規定須由本公司存置的登記冊內之任何權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

B. 主要股東權益

就董事所知，截至最後實際可行日期，以下人士(非董事或本公司主要行政人員或彼等之聯繫人)於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分部須向本公司披露之權益或淡倉(如有)，或根據證券及期貨條例第336條列入本公司須存置之登記冊內的權益或淡倉(如有)：

股東名稱	權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	估本公司已發行 股份總數 概約百分比
青島城投	受控制法團權益	689,243,266(L) ⁽²⁾	69.02%
華青發展	受控制法團權益	689,243,266(L) ⁽²⁾	69.02%
華青國際	實益擁有人	689,243,266(L) ⁽²⁾	69.02%

附註：

(1) 字母「L」表示股份中的好倉。

(2) 該等689,243,266股股份由華青國際持有，華青國際為華青發展之全資附屬公司，而華青發展由青島城投全資擁有。根據證券及期貨條例，青島城投及華青發展被視為於華青國際所持本公司股份中擁有權益。

除上文披露者外，截至最後實際可行日期，概無其他人士(非董事或本公司主要行政人員或彼等之聯繫人)於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分部須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條列入本公司須存置之登記冊中之任何權益或淡倉(如有)。

C. 董事於服務合約之權益

截至最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立、或建議訂立任何不可於一年內終止且毋須支付賠償(不包括法定賠償)的服務合約。

D. 董事於競爭業務之權益

截至最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等之任何緊密聯繫人(見上市規則之定義)根據上市規則第8.10條於被認為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)中被當作擁有權益。

E. 董事於對本集團屬重大之本集團資產或合約或安排之權益

董事概無於本集團的任何成員公司於二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期止，已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直接或間接權益。於最後實際可行日期，概無董事於由本集團任何成員公司訂立、對本集團業務屬重大，並於最後實際可行日期存續的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

F. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內已訂立以下合約(並非本公司及其附屬公司進行之日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 核建青控(作為賣方)與買方訂立日期為二零二四年十一月二十九日的股權交易協議，據此，核建青控同意出售而買方同意收購淮翼建設95%股權，代價為人民幣43,654,590元；
- (b) 青島啟峰科技服務有限公司(一間於中國成立的有限公司，且為本公司間接全資附屬公司)與青島城投資產管理有限公司(一間於中國成立之有限公司，且為本公司關連人士)訂立日期為二零二三年十二月二十二日的貸款轉讓協議；及

- (c) 淮翼建設與中國核工業中原建設有限公司(「中核中原」)(作為承建商)訂立的日期為二零二二年十二月三十日的的建築合約，據此，淮翼建設同意委聘中核中原執行永康苑南區項目的建築工程。

G. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知悉，本公司或其任何附屬公司概無尚待裁決或對其構成威脅之重大訴訟或申索。

H. 專家同意書及資格

以下為已提供本通函所提述或載述建議之專家之資格：

名稱	資格
睿力評估諮詢有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述專家並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的權利(無論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載之格式及文義，轉載其函件、報告、推薦建議、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

I. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司的總部及香港主要營業地點位於香港夏慤道18號海富中心1座26樓8室。

- (c) 本公司的公司秘書為陳勵良先生。陳先生為特許秘書、特許管治專業人員以及英國特許公司治理公會及香港公司治理公會的會員。
- (d) 本公司的股份過戶及登記總處為Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本通函中全部時間及日期均為香港本地時間及日期。
- (f) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文本為準。

J. 展示文件

下列文件之副本由本通函日期起14天內在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.qingdaohi.com)刊發：

- (a) 股權交易協議；
- (b) 估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄「專家同意書及資格」一節提述之同意書。