
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。

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，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，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)

(1) 有關貸款轉讓之非常重大出售事項及關連交易 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



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5至15頁。

載有致獨立股東建議之獨立董事委員會函件載於本通函第16至17頁，而獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函載於本通函第18至35頁。

本公司將於二零二四年三月二十日(星期三)上午十一時正假座香港夏慤道18號海富中心1座26樓9-11室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請將隨附代表委任表格按照所印備之指示填妥，並盡快及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，交回本公司於香港之股份過戶登記分處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。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(視情況而定)，並於會上表決。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	16
力高企業融資有限公司函件	18
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二A — 貸款估值報告	II-A-1
附錄二B — 土地估值報告	II-B-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「中國華東」	指	中國華東建設工程集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「中核中原」	指	中國核工業中原建設有限公司，一間於中國成立之有限公司
「華青發展」	指	華青發展(控股)集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「華青國際」	指	華青國際(控股)有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「本公司」	指	青島控股國際有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	貸款轉讓完成
「完成日期」	指	貸款轉讓完成日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	人民幣155,000,000元，即就貸款轉讓而言，承讓人應付轉讓人之總代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「委託貸款安排」	指	啟峰透過青島城鄉建設小額貸款公司向惠州九煜提供貸款
「委託貸款合同」	指	啟峰、青島城鄉建設小額貸款公司及惠州九煜就貸款而言訂立的日期為二零二零年五月七日的委託貸款合同

釋 義

「融資文件」	指	委託貸款合同以及有關委託貸款安排之保證、按揭、抵押、質押、擔保及該等文件之任何其他修訂、補充、新增、豁免或變更
「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	中國香港特別行政區
「惠州九煜」或「借款方」	指	惠州市九煜置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，且為獨立第三方
「惠州焱隆」	指	惠州市焱隆置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，分別由合營公司及美樂置地實業擁有49%及51%權益
「獨立董事委員會」	指	由全部獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，成立目的為就貸款轉讓而言向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，一間可進行第571章證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並就貸款轉讓協議而言為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票以批准(其中包括)貸款轉讓及據此擬進行之交易的本公司任何股東
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司、彼等各自的董事、最高行政人員及主要股東及彼等的任何聯繫人(定義見上市規則)概無關連的獨立第三方
「合營公司」	指	核建青控開發建設有限公司，一間於中國成立的有限公司，且為本公司附屬公司

釋 義

「土地」	指	一幅位於中國廣東省惠州市仲愷高新區1號小區的土地
「最後實際可行日期」	指	二零二四年二月二十六日，即本通函付印前確認當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	根據委託貸款合同向惠州九煜提供之貸款
「最後截止日期」	指	二零二四年九月三十日(或有關轉讓人與承讓人可能書面協定的其他日期)
「到期日」	指	自委託貸款合同項下之提款日期(包括當日)起計兩年，即二零二二年十二月二十三日
「美樂置地實業」	指	惠州市美樂置地實業有限公司，一間於中國成立的有限公司，為獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國
「青島城投」	指	青島城市建設投資(集團)有限責任公司，一間於中國成立的有限公司，且為本公司最終控股股東
「青島城投城金控股集團」	指	青島城投城金控股集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，且為青島城投的全資附屬公司
「啟峰」或「轉讓人」	指	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
「青島(香港)」	指	Qingdao Holdings (Hong Kong) Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，且為本公司間接全資附屬公司

釋 義

「青島城鄉建設小額貸款公司」	指	青島城鄉建設小額貸款有限公司，一間於中國成立的有限公司，且為本公司關連人士
「青島鑫城合投諮詢」	指	青島鑫城合作投資諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，且為獨立第三方
「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
「股東特別大會」	指	本公司即將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)貸款轉讓及據此擬進行之交易
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「轉讓貸款」	指	轉讓人有關貸款的未償還本金、應計利息以及轉讓人根據融資文件享有的權利、義務和其他權益
「貸款轉讓協議」	指	轉讓人與承讓人就轉讓貸款訂立日期為二零二三年十二月二十二日的貸款轉讓協議
「貸款轉讓」	指	根據貸款轉讓協議之條款及條件轉讓轉讓貸款
「承讓人」	指	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

倘於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文翻譯有任何歧義，概以中文名稱為準。



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(主席)

王宜美先生(副主席兼行政總裁)

胡亮先生

獨立非執行董事：

尹德勝先生

王殿杰先生

趙美然女士

李雪先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

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：

(1)有關貸款轉讓之非常重大出售事項及關連交易
及
(2)股東特別大會通告

A. 緒言

茲提述本公司日期為二零二三年十二月二十二日的公佈，內容有關貸款轉讓協議。

本通函旨在(其中包括)(i)向閣下提供有關貸款轉讓協議的進一步資料及上市規則規定的有關其他資料；(ii)載列獨立董事委員會致獨立股東的建議函，內容有關貸款轉讓協議；(iii)載列獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函，內容有關貸款轉讓協議；及(iv)向閣下寄發股東特別大會通告，大會上將會提呈一項普通決議案以尋求閣下批准有關貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易。載有將於股東特別大會上提呈的決議案的股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

* 僅供識別

董事會函件

於二零二三年十二月二十二日(交易時段結束後)，啟峰(本公司間接全資附屬公司)與青島城投資產管理有限公司訂立了貸款轉讓協議，據此，啟峰(作為轉讓人)將以人民幣155,000,000元的代價將貸款轉讓予青島城投資產管理有限公司(作為承讓人)。

B. 背景

茲提述(i)本公司日期為二零二零年五月七日的公佈，內容有關委託貸款安排(「二零二零年五月公佈」)，據此，啟峰已向惠州九煜授予本金額為人民幣195,100,000元的貸款；及(ii)日期為二零二零年六月十一日的通函，內容有關委託貸款安排(「二零二零年通函」)。

茲亦提述本公司日期分別為二零二二年十二月三十日及二零二三年一月三日的公佈，內容有關償還委託貸款安排項下貸款違約。董事會獲悉，惠州九煜未能分別償還貸款本金及貸款利息。

C. 委託貸款合同

於二零二零年五月七日，啟峰(作為貸款方)(其中包括)與惠州九煜(作為借款方)訂立了委託貸款合同。誠如二零二零年五月公佈所披露，委託貸款合同的主要條款載列如下：

日期：	二零二零年五月七日
利率：	每年15%
期限：	自委託貸款合同項下的提款日期(包括當日)起計兩年
違約利息：	倘惠州九煜未能(i)償還本金；或(ii)於規定時限內支付利息，按相當於利率150%的利率收取違約利息，而違約利息將按日計息，直至惠州九煜悉數償還逾期款項為止。
	倘惠州九煜未能將貸款用於所得款項的特定用途，可暫停貸款的提款，而過往提取的部分或全部貸款將宣佈為到期應付，並將就違約款項按相當於利率100%的利率收取違約利息。

董事會函件

抵押： 於惠州九煜獲得土地的土地使用權後，惠州九煜須以青島城鄉建設小額貸款公司為受益人抵押土地的土地使用權及位於土地的在建物業項目，作為貸款的抵押。

此外，惠州九煜亦須以青島城鄉建設小額貸款公司為受益人，促使(i)美樂置地實業抵押其於惠州焱隆持有的51%股權；(ii)惠州焱隆抵押其於惠州九煜持有的100%股權；及(iii)美樂置地實業對貸款提供共同及個別的责任擔保，作為貸款的抵押。

D. 貸款轉讓

董事會欣然宣佈，於二零二三年十二月二十二日(交易時段結束後)，轉讓人與承讓人訂立了貸款轉讓協議，據此，在達成貸款轉讓協議條件的前提下，轉讓人已同意以人民幣155,000,000元的代價將貸款轉讓予承讓人。

貸款轉讓協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二三年十二月二十二日

訂約方： (i) 啟峰，作為轉讓人；及
(ii) 青島城投資產管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，且為本公司關連人士，作為承讓人

將予轉讓的貸款： 於二零二三年十一月三十日，惠州九煜根據委託貸款合同欠付轉讓人的款項合共人民幣260,095,387.09元(包括未償還本金人民幣191,600,000元、利息人民幣10,695,666.67元(其中人民幣7,006,000元被確認為二零二二財政年度的未償還利息收入)、違約利息人民幣48,219,720.42元及違約金人民幣9,580,000元)。

支付條款： 人民幣155,000,000元的代價應由承讓人在已達成貸款轉讓協議的先決條件後30日內以現金一次性支付。

董事會函件

代價： 人民幣155,000,000元

在達致代價時，轉讓人已考慮(i)轉讓貸款的評估價值(主要為借款方就貸款提供的相關抵押品)，即人民幣155,000,000元；及(ii)轉讓貸款的本金。轉讓貸款已由獨立估值師按公平值評估。

代價乃轉讓人與承讓人經公平磋商後按正常商業條款達致，並已考慮(i)貸款於二零二三年六月三十日及二零二三年十一月三十日的賬面值，即人民幣154,912,000元，乃(a)貸款的未償還本金人民幣191,600,000元及(b)截至二零二二年十二月三十一日止年度來自貸款的未償還利息人民幣7,006,000元，扣除預期信貸虧損的減值虧損約人民幣43,694,000元；(ii)借款方就貸款提供的相關抵押品的價值，即人民幣155,000,000元；及(iii)本函件中「貸款轉讓的理由及裨益」一節中載列的其他因素。

最後截止日期： 二零二四年九月三十日

先決條件： 完成須待達成(或(倘適用)豁免)下列先決條件後方可作實：

- (i) 本公司(即轉讓人的最終控股股東)已於股東特別大會上通過股東決議案，以批准貸款轉讓及其項下擬進行的交易；
- (ii) 轉讓人及承讓人的陳述及保證於作出時在各方面均屬真實、準確及完整，並於完成日期仍屬真實、準確、完整及無誤導性；及
- (iii) 承讓人股東(即青島城投城金控股集團及青島鑫城合投諮詢)已同意及/或批准貸款轉讓。

轉讓人須待先決條件獲達成後以書面形式通知承讓人，貸款轉讓協議從而成為無條件，且訂約方應落實完成。

倘於最後截止日期或之前未能達成貸款轉讓協議的先決條件，貸款轉讓協議應立即予以終止，轉讓人及承讓人於貸款轉讓協議項下的所有義務將被解除。

完成： 完成應待達成(或(倘適用)豁免)貸款轉讓協議所載的所有先決條件後於完成日期或轉讓人與承讓人可能以書面形式協定的有關其他較早日期及時間作實。於先決條件獲達成後六日內，轉讓人應將所有相關合同、協議、文件、函件、憑證及其他文書(包括但不限於委託貸款合同、轉讓憑證、貸款憑證、相關擔保文件及其任何修訂、修改及補充資料，連同有關司法權區法院發出的相關和解或判決書)一併交付。

E. 貸款轉讓之財務影響

對財務表現之影響

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，貸款已貢獻利息收入分別為人民幣1,201,000元、人民幣22,422,000元及人民幣19,165,000元，合共人民幣42,788,000元。於截至二零二二年十二月三十一日止年度的利息收入人民幣19,165,000元中，人民幣12,159,000元已結算及人民幣7,006,000元仍未償還。該利息金額乃按實際提取金額 $\times 15\% \times$ 實際借款期/360/1.06(即增值稅)計算。於二零二零年九月至二零二二年九月期間，已提款10批，提取金額介乎人民幣1,000,000元至人民幣100,000,000元。截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團分別將人民幣101,000元及人民幣43,578,000元確認為貸款預期信貸虧損的減值虧損。

於到期日，借款方已償還人民幣38,350,000元，未償還應計利息約為人民幣7,006,000元。於到期日後，鑒於違約利息的可收回性不確定，轉讓人並無根據委託貸款合同確認違約利息。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已就貸款確認淨虧損人民幣43,578,000元，即預期信貸虧損的減值虧損。

完成後，由於代價與貸款於二零二二年十二月三十一日的賬面值並無重大差異，預期貸款將不會對本集團的盈利造成任何重大影響。

對財務狀況之影響

於二零二三年六月三十日，貸款以賬面值為約人民幣154,912,000元的資產入賬。完成後，待本集團核數師進行進一步審核程序後，本公司預期因貸款轉讓而錄得資本儲備收益人民幣88,000元(即代價與貸款於二零二三年六月三十日的賬面值之間的差額)。因此，預期貸款轉讓將不會對本集團的總資產及總負債造成任何重大影響。

F. 所得款項用途

貸款轉讓可一次性償還轉讓人有關貸款的未償還本金及應計利息，據此，本集團可使用貸款轉讓的所得款項償還欠付青島城投的股東貸款。於最後實際可行日期，本集團欠付青島城投的股東貸款尚未償還結餘總額約為人民幣459,100,000元，包括(i)年利率為5.25%金額為人民幣115,100,000元的股東貸款(「**5.25%股東貸款**」)及(ii)年利率為5.55%金額為人民幣344,000,000元的股東貸款(「**5.55%股東貸款**」)。5.25%股東貸款於二零二零年五月完成，初始年利率為3.85%。於二零二三年，經考慮當時銀行貸款利率上升後，年利率根據初始貸款協議調整為5.25%。有關5.25%股東貸款的詳情，請參閱二零二零年五月公佈及本公司二零二三年中報的財務附註17(c)。於最後實際可行日期，(i)本集團就總額為人民幣115,100,000元的5.25%股東貸款分別於二零二零十二月、二零二一年四月及二零二一年六月提取人民幣85,100,000元，人民幣10,000,000元及人民幣20,000,000元；(ii)尚未償還5.25%股東貸款為人民幣115,100,000元及(iii)5.25%股東貸款的已付利息開支總額為人民幣16,826,531元。有關股東貸款的詳情，請參閱本公司二零二二年年報的財務附註17(c)及33。

因此，董事會經考慮所有情況(包括付款時間及可收回金額)後批准貸款轉讓及其項下擬進行的交易。董事會認為上述分析及作出的決定對本公司及其股東整體有利。

G. 有關本集團及轉讓人的資料

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

啟峰(作為轉讓人)為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。

H. 有關承讓人的資料

承讓人為一間於中國成立的有限公司，且由青島城投城金控股集團(本公司關連人士)及青島鑫城合投諮詢(獨立第三方，其最終實益擁有人為青島市政府)分別持有50%及50%權益。

承讓人主要從事不良資產的收購及出售、投資及資產管理、提供金融服務(非持牌業務)及諮詢服務。

I. 有關借款方及其股東之資料

惠州九煜為一間於中國成立的有限公司，主要從事房地產發展、物業銷售及租賃物業。惠州九煜擁有土地的土地使用權。惠州九煜乃由惠州焱隆全資擁有。惠州焱隆分別由合營公司及美樂置地實業擁有49%及51%權益。合營公司分別由青島(香港)、中核中原及中國華東擁有51%、30%及19%權益。

根據美樂置地實業所提供資料，美樂置地實業的最終實益擁有人為郭家安先生及羅國海先生。郭家安先生是一位在財務投資行業擁有豐富經驗的企業家，亦為獨立第三方。羅國海先生是一位在房地產行業擁有豐富銷售及投資經驗的企業家，亦為獨立第三方。

中核中原的最終控股股東為中國核工業集團有限公司，一間由中國國務院國有資產監督管理委員會全資擁有的國企。

中國華東的最終控股股東為丁軍先生。丁軍先生是一位在中國建造業及公共設施行業擁有豐富經驗的企業家。

中核中原及中國華東均為合營公司的主要股東。於最後實際可行日期，合營公司為本公司一間不重大的附屬公司。根據上市規則第14A.07及14A.09條，中核中原及中國華東(作為本公司不重大附屬公司的主要股東)各自並非本公司的關連人士。除二零二零年通函披露的控股關係之外，惠州九煜與本集團概無其他控股關係，且為獨立第三方。

J. 貸款轉讓的理由及裨益

誠如二零二零年五月公佈所披露，借款方擬將貸款用於(其中包括)位於土地的物業項目建設。於土地發展完成後，惠州九煜預期將透過出售土地的住宅物業賺取收益。預期將於收到出售土地的住宅物業的所得款項後償還貸款。由於中國爆發COVID-19疫情及房地產市場下行，位於土地的物業項目的發展投資回收期長於預期。於到期日後，轉讓人已與借款方進行多次討論，且並未就結算或還款計劃達成任何協議。儘管本集團認為借款方將償還貸款的未償還金額，但收回貸款的全部金額可能需要一段時間。儘管本集團可透過其他選擇(包括執行土地的抵押)收回貸款，但經考慮下列因素，包括(i)整個執行過程冗長；(ii)轉讓貸款於二零二三年十一月三十日的估值，即人民幣155,000,000元；(iii)開發土地的物業項目將產生的額外開支；及(iv)本集團於土地發展後將面對的不確定性因素及完成後的後續銷售後，本集團認為此舉並不符合本集團的最佳利益。另一方面，貸款轉讓(即將貸款轉讓予原本不涉及委託貸款安排的一方，雖有所折讓)可即時一次性償還貸款的未償還本金，讓本集團可使用貸款轉讓的所得款項償還其股東貸款。

鑒於上文所述者，董事(不包括胡亮先生(因為彼被視為於貸款轉讓協議擁有權益而放棄就相關董事會決議案投票)認為貸款轉讓協議(包括代價)的條款及條件乃按正常商業條款作出，且該等條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

由於胡亮先生為合營公司的董事，故胡亮先生已放棄就有關批准貸款轉讓的董事會決議案投票。除胡亮先生外，概無董事於貸款轉讓項下擬進行的交易擁有重大權益，且須就批准貸款轉讓的董事會決議案放棄投票。

K. 上市規則涵義

轉讓人為本公司間接全資附屬公司。

承讓人由青島城投城金控股集團(本公司最終控股股東青島城投的全資附屬公司)擁有50%權益。因此，承讓人為本公司關連人士。據此，在貸款轉讓協議項下擬進行的交易為上市規則第14A章項下的本公司關連交易。由於貸款轉讓協議的一個或多個適用百分比率均超過5%，故在貸款轉讓協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事會函件

此外，由於上市規則第14.07條所載有關貸款轉讓的一個適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，故貸款轉讓構成本公司於上市規則第14章項下的非常重大出售事項。

在貸款轉讓協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

由於青島城投於貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易擁有重大權益，故青島城投及其聯繫人須根據上市規則於股東特別大會上就有關貸款轉讓協議的決議案放棄投票。

L. 股東特別大會

召開於二零二四年三月二十日(星期三)上午十一時正假座香港夏慤道18號海富中心一座26樓9-11室舉行之股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁，會上將提呈一項普通決議案以考慮及酌情批准貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請將隨附代表委任表格按照所印備之指示填妥，並盡快及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，交回本公司於香港之股份過戶登記分處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。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(視情況而定)，並於會上表決。

董事會函件

由於青島城投於貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易擁有重大權益，故青島城投及其聯繫人須根據上市規則於股東特別大會上就有關貸款轉讓協議的決議案放棄投票。除本通函所披露者外，經董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，股東及其各自的聯繫人概無於貸款轉讓協議及其項下擬進行之交易擁有任何重大權益。因此，概無股東(除青島城投及其聯繫人外)須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)並無任何股東訂立或受制於投票委託或其他協議或安排或約定；及(ii)於最後實際可行日期並無任何股東有責任或權利，使其暫時或永久把行使其持有之股票的投票權的控制權轉移給第三方(不論一般性或按個別事項)。因此，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，股東於本公司的實益持股權益與股東將控制或將有權在股東特別大會上行使表決權之控制權的股份數目並無差異。

由於胡亮先生為合營企業的董事，故胡亮先生已放棄就有關於批准貸款轉讓的董事會決議案投票。除胡亮先生外，概無董事於貸款轉讓項下擬進行的交易擁有重大權益，且須就批准貸款轉讓的董事會決議案放棄投票。

M. 以投票方式進行表決

根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，大會主席將要求於股東特別大會按照本公司細則的規定進行投票，以通過有關決議案。本公司將按照上市規則第13.39(5)條指定之方式公佈投票表決結果。

N. 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二四年三月十五日(星期五)至二零二四年三月二十日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會，所有過戶文件連同有關股票及過戶表格最遲須於二零二四年三月十四日(星期四)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處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)。

O. 推薦意見

務請閣下垂注本通函第16至17頁的獨立董事委員會建議函，其中載有獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見，內容有關貸款轉讓。務請閣下同時垂注本通函第18至35頁來自獨立財務顧問的意見函，其載有(其中包括)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見，內容有關貸款轉讓、投票贊成或反對批准有關貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案，以及獨立財務顧問於作出結論時考慮的主要因素及原因。

董事(包括獨立非執行董事，惟不包括胡亮先生(因為彼被視為於貸款轉讓擁有權益而放棄就相關董事會決議案投票)認為貸款轉讓協議的條款乃按正常商業條款作出，且貸款轉讓協議屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益，故推薦所有獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

P. 其他資料

務請閣下垂注獨立董事委員會致獨立股東的函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，以及本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
青島控股國際有限公司
執行董事兼主席
崔明壽
謹啟

二零二四年二月二十九日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東的建議函全文，內容有關貸款轉讓協議。



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)

敬啟者：

有關貸款轉讓之非常重大出售事項及關連交易

吾等提述本公司日期為二零二四年二月二十九日的通函(「該通函」)，本函件構成該通函的一部分。除非文義另有所指，否則該通函所界定的詞彙將與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以向獨立股東提供有關貸款轉讓的意見，詳情載於該通函「董事會函件」。

力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以向吾等及獨立股東提供有關貸款轉讓的意見。獨立財務顧問提供的獨立意見的詳情，連同彼等計及的主要因素及原因，載於該通函第18至35頁。

經計及獨立財務顧問函件所載的獨立財務顧問的主要因素及原因以及意見後，吾等同意獨立財務顧問的觀點，認為貸款轉讓協議的條款就獨立股東而言屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關貸款轉讓的普通決議案。

此 致

列位股東 台照

代表獨立董事委員會
青島控股國際有限公司

獨立非執行董事
尹德勝

獨立非執行董事
王殿杰

獨立非執行董事
趙美然

獨立非執行董事
李雪

謹啟

二零二四年二月二十九日

力高企業融資有限公司函件

下文為獨立財務顧問發出之函件全文，載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，內容有關貸款轉讓協議及其項下擬進行之交易，以供載入本通函。



敬啟者：

有關貸款轉讓之 非常重大出售事項 及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就貸款轉讓協議及其項下擬進行之交易提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零二四年二月二十九日致股東之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)內，本函件為通函之其中部份。除另有界定者外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述(i)二零二零年五月公佈及二零二零年通函，內容有關委託貸款安排；及(ii) 貴公司日期為二零二二年十二月三十日及二零二三年一月三日的公佈，內容有關償還委託貸款安排項下貸款違約。

茲提述 貴公司日期為二零二三年十二月二十二日的公佈(「**該公佈**」)。於二零二三年十二月二十二日(交易時段結束後)，轉讓人與承讓人訂立貸款轉讓協議，據此，貴集團有條件同意將貸款轉讓予承讓人，代價為人民幣155,000,000元。

力高企業融資有限公司函件

於最後實際可行日期，承讓人由青島城投城金控股集團（貴公司最終控股股東青島城投的全資附屬公司）擁有50%權益。因此，承讓人為貴公司關連人士，以及在貸款轉讓協議項下的交易構成上市規則第14A章項下的貴公司關連交易。此外，由於上市規則第14.07條所載有關貸款轉讓的一個適用百分比率（定義見上市規則）超過75%，故貸款轉讓構成貴公司於上市規則第14章項下的非常重大出售事項。在貸款轉讓協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准貸款轉讓及其項下擬進行之交易。根據董事會函件，由於青島城投於貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易擁有重大權益，故青島城投及其聯繫人須根據上市規則於股東特別大會上就貸款轉讓協議的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事（即尹德勝先生、王殿杰先生、趙美然女士及李雪先生）組成之獨立董事委員會，以就貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

根據上市規則，吾等（力高企業融資有限公司）已獲委任為貴公司獨立財務顧問，以就貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，並就（其中包括）貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易的條款是否屬公平合理、按一般商業條款訂立及符合貴公司及獨立股東整體利益，以及就相關決議案於股東特別大會上投票作出推薦建議。吾等作為獨立財務顧問的委任已獲獨立董事委員會批准。

於過去兩年，除就貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易外，吾等並無就提供其他服務而受聘於貴公司。於最後實際可行日期，除吾等就上述受聘而向貴公司提供服務的 normal 專業費用外，概無其他安排可令吾等向貴集團收取任何費用及／或利益。吾等並不知悉吾等與貴集團、承讓人或彼等各自之任何主要股東、董事或最高行政人員任何或彼等各自之任何聯繫人之間存在任何關係或利益。根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士，可就貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

吾等的意見之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已分別審閱(其中包括)貸款轉讓協議、該公佈、貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二三年中報」)、貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二一年年報」)及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二二年年報」)、由宏展國際評估有限公司(「估值師」)於二零二三年十一月三十日(「估值日期」)就貸款以及土地及土地在建物業項目(統稱「該等物業」)的評估價值編製的估值報告(分別稱「貸款估值報告」及「物業估值報告」)，及貴公司管理層(「管理層」)所提供有關貴集團營運、財務狀況及前景的若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等認為相關之其他資料、分析及市場數據；(ii)就貸款轉讓協議之條款及貴集團之業務及未來前景與管理層進行口頭討論；及(iii)已與估值師討論貸款估值報告及物業估值報告所採用之方法、基準及假設。

全體董事願就通函所載有關貴公司之資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，或遺漏任何其他事宜，致使通函內任何陳述有所誤導。吾等已假設通函所載或提述，或董事及管理層另行向吾等提供之所有有關陳述、資料、意見及聲明(彼等對其全權負責)於提供時均屬真實、準確及完整，並於最後實際可行日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整，且股東將獲通知通函所載資料之重大變動(如有)。吾等認為吾等已獲提供並已審閱所有目前可得資料及當前情況下可得的文件，以便吾等就貸款轉讓協議達致知情意見，並具備充分理據依賴通函所載資料之準確性，以為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何重大資料遭董事或管理層隱瞞，或存在誤導、失實或不準確之處。然而，吾等並無就是次委聘對貴集團之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何獨立詳盡調查或審核。吾等之意見必然以於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所獲提供之資料為依據。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易作參考之用。除供收錄於通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或轉述本函件全部或部分內容，亦不得將其用作任何其他目的。

所考慮之主要因素及理由

就貸款轉讓協議作出推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 貴集團之背景及財務資料

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

以下表1為分別摘錄自 貴集團二零二一年年報及二零二二年年報的截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，以及摘錄自二零二三年中報的截至二零二二年六月三十日止六個月及截至二零二三年六月三十日止六個月的若干財務資料。

表1： 貴集團之財務資料

	截至六月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			止六個月	
	二零二二年 (經審核) 人民幣千元	二零二一年 (經審核) 人民幣千元	二零二零年 (經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
收益	56,601	69,260	66,650	10,475	20,387
貴公司擁有人應佔年內／期內(虧損)／溢利	(63,531)	8,362	2,435	(37,775)	3,120
	於				
	於十二月三十一日			六月三十日	
	二零二二年 (經審核) 人民幣千元	二零二一年 (經審核) 人民幣千元	二零二零年 (經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	
非流動資產	529,115	559,018	658,397	507,175	
流動資產	571,327	478,431	141,359	639,554	
流動負債	(346,579)	(215,052)	(54,558)	(432,710)	
流動資產淨值	224,748	263,379	86,801	206,844	
非流動負債	(355,468)	(372,064)	(456,663)	(351,678)	
資產淨值	398,395	450,333	288,535	362,341	

力高企業融資有限公司函件

截至二零二一年十二月三十一日止年度

截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團總收益約為人民幣69,300,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣66,700,000元增加約3.9%。經參考二零二一年年報，該收益增加主要由於截至二零二一年十二月三十一日止年度來自生產及銷售教育裝備之收益同比增加。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團確認貴公司擁有人應佔年內溢利淨額約人民幣8,400,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣2,400,000元增加約250.0%。經參考二零二一年年報，該貴公司擁有人應佔年內溢利淨額增加主要由於(i)上述收益增加；(ii)投資物業公平值及其他收入增加，其由(i)應付貴公司控股股東之利息開支增加；(ii)遞延稅項增加；及(iii)截至二零二一年十二月三十一日止年度應付或已付法律及專業費用增加，部分抵銷。

於二零二一年十二月三十一日，貴集團分別錄得流動資產淨值及資產淨值約人民幣263,400,000元及約人民幣450,300,000元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

截至二零二二年十二月三十一日止年度，貴集團總收益約為人民幣56,600,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣69,300,000元減少約18.3%。經參考二零二二年年報，該收益減少主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度來自位於香港及中國之投資物業租賃之租金收入以及來自生產及銷售教育裝備之收益皆同比減少。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，貴集團確認截至二零二二年十二月三十一日止年度貴公司擁有人應佔虧損淨額約人民幣63,500,000元，而上一年度已確認貴公司擁有人應佔溢利淨額約為人民幣8,400,000元。經參考二零二二年年報，該業績下降主要由於(i)上述收益減少；(ii)由於不利的市場環境，貴集團投資物業，尤其是位於中國內地的物業公平值大幅減少；(iii)由於惠州九煜違反合同，應收合營公司的預期信貸虧損金額大幅增加；及(iv)由於數碼化中文書法教育裝備分部於截至二零二二年十二月三十一日止年度的業務表現不佳，商譽減值。

於二零二二年十二月三十一日，貴集團分別錄得流動資產淨值及資產淨值約人民幣224,700,000元及人民幣398,400,000元。

截至二零二三年六月三十日止六個月

截至二零二三年六月三十日止六個月，貴集團總收益約為人民幣10,500,000元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣20,400,000元減少約48.5%。經參考二零二三年中報，該收益減少由於截至二零二三年六月三十日止六個月，來自投資物業租賃之租金收入以及來自生產及銷售教育裝備之收益皆減少，導致收益環比減少。

截至二零二三年六月三十日止六個月，貴集團確認貴公司擁有人應佔虧損淨額約人民幣37,800,000元，而上一年度確認貴公司擁有人應佔溢利淨額約人民幣3,100,000元。經參考二零二三年中報，該業績下降主要由於(i)由於不利的市場環境，貴集團投資物業，尤其是位於中國內地的物業公平值減少；及(ii)截至二零二三年六月三十日六個月，由於惠州九煜違反合同，概無確認貸款的利息收入。

於二零二三年六月三十日，貴集團分別錄得流動資產淨值及資產淨值約人民幣206,800,000元及約人民幣362,300,000元。

2. 有關承讓人、借款方及其股東之資料

茲提述董事會函件「H.有關承讓人的資料」及「I.有關借款方及其股東之資料」各節。

承讓人為一間於中國成立的有限公司，且由青島城投城金控股集團（貴公司關連人士）及青島鑫城合投諮詢（獨立第三方，其最終實益擁有人為青島市政府）分別持有50%及50%權益。承讓人主要從事不良資產的收購及出售、投資及資產管理、提供金融服務（非持牌業務）及諮詢服務。

惠州九煜為一間於中國成立的有限公司，主要從事房地產發展、物業銷售及租賃物業。惠州九煜擁有土地的土地使用權。於最後實際可行日期，惠州九煜乃由惠州焱隆全資擁有，惠州焱隆分別由合營公司及美樂置地實業擁有49%及51%權益，而合營公司分別由青島（香港）、中核中原及中國華東擁有51%、30%及19%權益。於最後實際可行日期，中核中原及中國華東均為合營公司（為貴公司一間不重大的附屬公司）的主要股東，因此，根據上市規則第14A.07及14A.09條，彼等各自並非貴公司的關連人士。除二零二零年通函披露的控股關係之外，惠州九煜與貴集團概無其他控股關係，且為獨立第三方。

3. 訂立貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易的理由及裨益

根據董事會函件及吾等與管理層之討論，預期貸款轉讓所得款項淨額將悉數動用於償還部分 貴集團欠付青島城投的部分股東貸款。

於評估訂立貸款轉讓協議的合理性及裨益時，吾等已主要考慮(i)土地的背景資料及整體前景；及(ii) 貴集團資產負債狀況及財務靈活性的潛在改善。

3.1 土地的背景資料及整體前景

土地位於中國廣東省惠州市。根據二零二零年通函，按照計劃，土地將包括有商業及住宅物業，總地盤面積約為17,448平方米，規劃建築總面積為38,500平方米，土地的建築工程於二零一三年開始施工。具體而言，根據計劃，土地上將建有七棟11至32層高的建築物。誠如二零二零年通函所披露，其中四棟建築物已大致上完工；預期物業將於收取貸款所得款項日期起計六個月後開始進行預售，且建造位於土地的物業的工程將於二零二二年全面竣工。

吾等已向管理層諮詢有關土地的建築工程進度。於審閱相關文件後，吾等得知，惠州九煜大致於二零二零年末完成收購土地，且中國政府於二零二一年九月授出相關的建築施工許可證。誠如管理層所告知，自惠州九煜完成收購土地起，土地的建築工程進度甚微且不時延誤，主要由於中國當前的COVID-19疫情波動狀況及房地產市場持續下行。另一方面，吾等獲告知，由於中國長期低迷的物業降低市場情緒以及已根據委託貸款安排抵押土地的土地使用權(惠州九煜的主要資產)，惠州九煜獲得任何外部銀行融資以推進土地的建築工程仍面臨挑戰。

於評估中國整體物業市場及土地前景時，吾等已開展公共領域獨立研究。根據中國國家統計局(「統計局」)(<https://www.stats.gov.cn/>)公佈的統計數據，中國物業市場近年一直在萎縮。根據統計局分別於二零二三年一月十八日、二零二三年十二月十六日及二零二四年一月十七日公佈的統計報告，二零二二年及二零二三年全國房地產開發投資分別同比下降約10%及約9.6%。此外，全國房地產開發景氣指數(為統計局每月公佈的指數，以反映經考慮房地產投資、資金、面積及銷售有關指標後中國房地產市場的當前景氣)由二零二一年十二月的邊際穩健水平大幅下降，達至二零二二年一月的收縮區間，此後至二零二三年十二月整體下降，表明市場整體持續下滑。

具體而言，根據中指研究院(<https://www.cih-index.com/>)於二零二三年十二月三日發佈的名為《中國房地產市場2023總結&2024展望》的研究報告(「中指院報告」)，中國物業市場於二零二三年在若干關鍵方面表現低迷。經參考公共領域及其官方網站，中指研究院(即中指控股(其股份於納斯達克上市(股票代碼：CIH))的附屬公司)為中國領先的房地產信息及分析服務平台供應商，為大量房地產參與者(包括房地產開發商、經紀人及代理、物業管理公司、金融機構及個人專業人士)提供服務，此前獲統計局指定為「大數據合作平台企業」。根據中指院報告，二零二三年一月至二零二三年十一月，中國二手住宅樓宇價格下跌3%，較去年同期跌幅擴大2.45%，顯示房價持續低迷。就交易規模而言，儘管商業住宅樓宇的交易面積於二零二三年第一季度有所改善，且中央政府已提高物業政策支持水平，但由於居民收入預期不佳等因素，該政策的影響被認為不可持續，交易面積於二零二三年年中開始下降，物業市場於直至二零二三年十一月的整個期間仍將低迷。此外，儘管物業市場供應於二零二三年首十個月有所減弱，但物業的可銷售面積仍然相對較高，導致物業銷售所需時間較長及物業開發商面臨更大的庫存壓力。

展望二零二四年，中指院報告預計，全球經濟增長的預期放緩將導致中國物業的外部需求持續低迷，中國物業市場的需求將持續面臨下行壓力。事實上，經參考惠譽評級(<https://www.fitchratings.com/>)於二零二三年十一月二十七日發佈的名為「惠譽評級2024年信用前景展望：中國房地產行業」的研究報告，類似預期已獲注意，且惠譽評級是一家成立超過100年的信用評級機構，在全球超過30個國家設有辦事處。根據該報告，由於經營及融資狀況持續分化，中國物業開發商的經營環境於二零二四年仍將充滿挑戰。特別是，雖然政府政策可能有助於提振高線城市的市場信心，但短期內對低線城市的物業需求可能相應減少。此外，該等低線城市的住房市場往往充斥著未完工項目眾多、存量庫存龐大以及人口組成結構不利等問題，這可能需要更高的售價折扣以清理市場。其中，預計低線城市的地方住房市場可能需要時間消納大量待售庫存，大多數私營物業開發商的艱難募資環境可能會持續，這將繼續限制其財務及業務靈活性。

考慮到中國物業市場自二零二二年前後以來的表現普遍下滑，且預期該長期困境將在不久的將來持續，且該等具挑戰性的情況可能與低線城市的物業市場更為相關，吾等經考慮中國整體物業市場的前景，認為土地(其建設仍暫停且位於二線城市)的前景在不久的將來具有不確定性。

3.2 資產負債狀況及財務靈活性的潛在改善

經參考二零二三年中報，貴集團於二零二三年六月三十日的資產負債比率(按貴集團的淨負債與淨負債加權益之和之比率計算)約為63%，而於二零二二年十二月三十一日則約為57%。此外，據管理層所告知，於貸款轉讓協議日期，貴集團欠付青島城投的股東貸款尚未償還結餘總額約為人民幣459,100,000元，分別超過貴集團於二零二三年六月三十日的流動資產淨值約人民幣206,800,000元及資產淨值約人民幣362,300,000元。

因此，透過悉數動用貸款轉讓的所得款項淨額來部分償還貴集團欠付青島城投的股東貸款，貴集團的現有資產負債狀況將得以改善。此外，貴集團的財務槓桿降低將有助於減輕其未來的財務負擔，並為貴集團的現有及／或未來業務發展提供更強大的內部資源及融資能力(倘出現合適機會)，最終將有助於提高獨立股東的回報。

總而言之，考慮到土地的不明朗前景，貴集團為開發土地上的物業項目而產生的額外開支，以及貴集團根據委託貸款安排透過強制執行土地的質押來收回貸款的整個過程或會延長，吾等認為，訂立貸款轉讓協議及其項下擬進行之交易將為貴集團提供及時的一次性所得款項淨額以償還股東貸款，從而有助於改善其資產負債狀況及財務靈活性，符合貴公司及獨立股東的整體利益。

4. 貸款轉讓協議及其項下擬進行之交易的主要條款

根據貸款轉讓協議，貸款轉讓的代價為人民幣155,000,000元，此乃由轉讓人與承讓人經考慮(其中包括)轉讓貸款於估值日期的估值後經公平磋商達致。

有關貸款轉讓協議主要條款的進一步詳情，請參閱董事會函件「D.貸款轉讓」一節。

於評估貸款轉讓協議及其項下擬進行之交易的條款的公平性及合理性時，吾等已主要考慮轉讓貸款的估值，而該估值乃主要參考該等物業(即土地及土地上的在建物業項目(「**在建物業項目**」))於估值日期基於估值師所進行估值(分別為「**貸款估值**」及「**物業估值**」，統稱「**估值**」)的估值。貸款估值報告及物業估值報告的相關詳情分別載於通函附錄二A及附錄二B。此外，就吾等根據本節進行的評估而言，吾等亦參考了貸款於二零二三年十一月三十日的賬面值。吾等的相應分析詳情載於下文。

4.1 估值

就吾等的評估而言，吾等已審閱估值報告，並與估值師就估值進行面談。

4.1.1 估值師的專業知識及獨立性

根據吾等對估值師所提供相關資料的審閱以及於公共領域進行的獨立調研，估值師為一家專業服務公司，提供(其中包括)業務、物業、金融工具、無形資產、自然資源及生物資產的估值服務。尤其是，吾等注意到，負責貸款估值報告及物業估值報告的員工團隊包括於業務、無形資產、金融工具及/或物業估值方面擁有逾10年經驗的高級成員。於最後實際可行日期，估值師已確認其獨立於 貴集團、轉讓人、承讓人及青島城投及/或彼等各自的任何關連人士。估值師已進一步確認，所有相關重大資料(包括達致意見所採納的基準及假設)載於貸款估值報告及物業估值報告，且 貴公司向估值師提供或作出與轉讓貸款及該等物業有關的其他重大相關資料或聲明均已載入其中。於審閱估值師有關貸款估值報告及物業估值報告的委聘函條款後，吾等認為工作範圍就所需提供的意見而言屬適當，且吾等並不知悉工作範圍的任何限制可能對估值師於貸款估值報告及物業估值報告中所作出的保證程度造成不利影響。

4.1.2 估值方法、基準及假設

於審閱過程中，吾等注意到，估值乃基於以下主要假設進行(其中包括)，就該等物業而言，該等物業的擁有人將於估值日期在公開市場按其現狀出售該等物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業的公平值。此外，估值師已假設該等物業並無可影響公平值的繁重產權負擔、限制及支出，且擁有人擁有該等物業的絕對業權，並可於整個剩餘土地租期內自由及不受干擾地佔用及使用該等物業。誠如估值師所告知，上述假設符合市場慣例。

4.1.2.1 貸款估值

於達致轉讓貸款於估值日期的估值時，鑒於貸款被視為違約及貴公司可收取貸款抵押品作還款，估值師已考慮轉讓貸款的可收回價值為出售該等物業抵押品的可收回價值。經估值師確認，於評估附帶已抵押資產的違約貸款的公平值時，評估抵押品的可收回性屬常見市場慣例。估值師已(i)首先在正常情況下評估抵押品於估值日期的市值，及(ii)經考慮相關抵押品應被視為止贖後，考慮到市場狀況可能有所變動，其後在基準、樂觀及悲觀的不同情景下對上述抵押品的估值應用折讓(「止贖折讓」)。

基於吾等與估值師之討論，吾等了解到，於評估委託貸款安排項下抵押品之公平值時，鑒於(i)惠州焱隆之股權(根據其於二零二二年十二月三十一日之最新管理賬目，並無重大資產及負債)；及(ii)惠州九煜之股權(根據其於二零二三年四月三十日之最新管理賬目，附帶負債淨值)等其他重大抵押品於估值日期極可能並無商業價值，估值師已主要考慮該等物業之公平值。就此而言，吾等已審閱惠州焱隆及惠州九煜之上述管理賬目並注意到上述財務狀況。有關吾等對該等物業於估值日期之公平值估值的評估的詳情，請參閱本函件下文「4.1.2.2 物業估值」分節。

就止贖折讓而言，於貸款估值基準情景下所採用之止贖折讓為23.75%。於釐定所採用之止贖折讓時，吾等了解估值師已主要參考中指研究院於二零二三年十月三十日所發佈名為《2023年三季度全國法拍市場監測報告》之研究報告，當中載有止贖折讓，即以最終售價相比中國各城市已交易已止贖住宅及商業物業於二零二三年前三個季度之估值所表示之折讓。為進行盡職審查，吾等已對中指研究院之背景進行研究，其詳情載於本函件上文「3.訂立貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易的理由及裨益」一節，並注意到中指研究院乃中國公認之信息及分析服務平台供應商。根據吾等對中指研究院發佈之上述研究報告之獨立審閱，所採用之23.75%止贖折讓與報告中所載列惠州市二零二三年前三季度商業物業及住宅物業之相關止贖折讓平均值23.75%一致。鑒於上述情況，吾等認為於基準情景下所採用之23.75%的止贖折讓乃屬公平合理。另一方面，通過分別採用18.75%及28.75%的止贖折讓，估值師已計入樂觀及悲觀情景，以表明止贖折讓變動對轉讓貸款於估值日期的估值的潛在影響，僅作參考用途。據估值師告知，於有關估值中進行情景分析時通常會採用+/-5%的區間，故在樂觀及悲觀情景下釐定止贖折讓時對止贖折讓價值23.75%採用+/-5%的區間屬公平合理，以反映市場的潛在波動。就此而言，吾等已展開獨立研究並從中注意到，採用5%的區間旨在表明不同變量的變動對香港其他上市公司估值公平值的影響，因此，吾等認為在貸款估值的樂觀及悲觀情景下採用5%的區間屬公平合理。

據估值師確認，於貸款估值過程中，其已遵守香港財務報告準則第13號「公平值計量」所載之所有相關規定。於審閱貸款估值報告及與估值師討論過程中，吾等並無發現導致吾等對達致貸款估值所採用之主要基準及假設之公平性及合理性存疑之任何主要因素。

綜上所述，吾等認為估值師於貸款估值中所採用之估值基準及假設乃屬公平合理。

4.1.2.2 物業估值

達致該等物業於估值日期之估值時，考慮到該等物業由土地及在建物業項目兩部分組成，估值師已採用市場法取得土地之估值，然後經考慮於估值日期產生之開發成本，取得在建物業項目於估值日期之價值。根據吾等與估值師就土地進行之討論，吾等了解，考慮到可靠市場證據之可獲得性，市場法有助於進行有意義的比較，其需要較少的主觀假設，而以市場法對地塊進行估值屬常見市場慣例。至於其他估值方法，如估值師所建議之收入法，鑑於該等物業並非產生收入之物業，而收入法所需參數可能不易核實或合理判定，因此收入法被認為並不適用於土地之估值。此外，鑑於市場上並無與在建物業項目有關之類似交易，市場法不適用於在建物業項目。另一方面，估值師亦已考慮採用餘值法，透過假設該開發於估值日期已完成並從其估計已完成開發價值中扣除未償還之開發成本及開發商溢利來取得該等物業之估值。然而，鑑於該等物業包括一項已長期停工之物業項目，餘值法項下之估計(如恢復建設之確定性)或無法可靠取得，因此於估值日期已採用考慮到開發成本之所採用市場法對該等物業進行估值，其符合市場慣例。

根據市場法，估值師已參考市場上有關土地之可資比較交易(「**土地可資比較交易**」)。估值師已根據以下準則物色買賣交易：(i) 與土地相同，相關物業為位於中國惠州市仲愷區之地塊；(ii) 相關物業的指定用途與土地之用途相同；及(iii) 交易已於緊接估值日期前12個月內透過當地政府招標執行。據估值師確認，土地可資比較交易為符合上述所有選擇準則之土地可資比較交易之盡可能詳盡清單。其後，已對土地可資比較交易之單位費率作出相應調整，以反映相關物業相比標的土地之特徵差異，如位置及可達性，以及剩餘土地使用權之期限。於達致土地於估值日期所採用之估值時，估值師已採用土地可資比較交易之經調整單位費率平均值(其導致所採納的單位費率約為每平方米人民幣2,906元)，然後將其乘以土地之最大容積率面積約34,896平方米，而土地之最大容積率面積乃基於土地之地盤面積17,448.2平方米及適用於土地之最大容積率2.0編製。

估值師依賴中國土地市場網(「中國土地市場網」)(<http://landchina.com/>)作為土地可資比較交易之資料來源。根據吾等之獨立搜索，中國土地市場網是由中國自然資源部不動產登記中心(中國自然資源部法律事務中心)(<http://www.rerc.com.cn/>)營運之網站，為中國自然資源部直屬事業單位，於中國從事(其中包括)不動產登記。此外，估值師確認，中國土地市場網是估值行業收集中國土地交易資料所普遍採用之資料來源。鑑於以上所述，吾等認為土地可資比較交易之資料來源屬可靠，且土地可資比較交易屬公平合理。

於取得土地於估值日期之估值后，估值師已編製有關在建物業項目於估值日期之估計開發成本，而該成本又根據實際產生之開發成本所編製，如管理層所建議，該開發成本已大部分產生於二零一四年，並基於開發成本由融資提供資金，根據自二零一四年直至估值日期之通脹及潛在融資成本進行調整。值得注意的是，於達致二零一四年至二零二三年所採用之13%通脹率時，估值師已依賴統計局每年公佈的二零一四年至二零二二年出廠價格指數，而二零二二年的指數為統計局於估值日期公佈的最新數據。就此，吾等已審閱統計局公佈的相關出廠價格指數，並留意到有關數字與估值師於計算時所採用數字一致。另一方面，於達致自二零一四年直至估值日期所採用之每年3.45%金融年利率時，估值師已主要參考中國人民銀行(<http://www.pbc.gov.cn/>)不時發佈的一年期貸款市場報價利率。根據吾等之獨立研究，吾等注意到所採用之3.45%金融年利率與中國人民銀行於二零二三年十一月二十日公佈的最新一年期貸款市場報價利率一致。估值師確認，以上所提述出廠價格指數及貸款市場報價利率分別作為通貨膨脹率及融資成本率的替代指標，符合一般估值慣例。

據估值師確認，於物業估值過程中，其已遵守香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)；皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》(加入國際評估準則理事會頒佈之《國際評估準則》)，以及上市規則第五章及第十二項應用指引項下所載之所有相關規定。於吾等審閱物業估值報告及與估值師討論過程中，吾等並無發現導致吾等對達致物業估值所採用之主要基準及假設之公平性及合理性存疑之任何主要因素。

就吾等的盡職審查而言，吾等已嘗試以不同方法核對根據物業估值編製的該等物業於估值日期的估值，其中，吾等首先嘗試就與該等物業(包括土地及建於其上的在建物業項目)屬性相似的物業的已完成買賣交易的代價從在線房產交易平台獲取直接市場參考。然而，吾等雖盡最大努力，仍未能從公共領域獲得任何此類結果。考慮到上述情況，吾等隨後通過參考近期市場上地塊及物業項目各自的可資比較買賣交易，對土地及在建物業項目各自的估值進行了獨立研究。具體而言，就土地而言，吾等已參考於由惠州市公共資源交易中心(其為中國惠州市政府的一個職能部門)運營的惠州市公共資源交易中心土地與礦業網上掛牌交易系統官方網站上所公佈位於中國惠州市仲愷區的地塊(其指定用途與土地相同及可達性與土地相似)於緊接估值日期前12個月內完成的買賣交易。根據吾等的選擇準則及按竭力基準，吾等已識別三項可資比較交易(最大容積率面積之平均單價約為每平方米人民幣2,722元)的詳盡清單。因此，估值師採用之相關土地最大容積率面積之每平方米經調整單價約為人民幣2,906元，與吾等獨立搜索確定之平均單價基本一致。另一方面，吾等雖盡最大努力，仍未能從市場上識別出任何與在建物業項目可資比較之在建物業項目之相關交易。因此，鑑於從公共領域識別之該等物業及在建物業項目缺乏可資比較交易，吾等未能直接完成任何有關根據物業估值編製該等物業於估值日期之估值之核實。

儘管存在上述情況，但考慮前文「4.1 估值」分節所披露之吾等就物業估值所做的獨立工作及所進行的評估，其中包括(i)估值師採用考慮開發成本的市場法符合一般市場慣例，且該方法被視為經考慮該方法相對可靠性以及其他方法之缺點之合適估值方法；及(ii)估值師採用之評估土地及在建物業項目之基準及假設(包括但不限於資料來源及所採用之變量值)均已由吾等研究及評估，且吾等認為該等基準及假設乃屬公平合理，吾等認為估值師於物業估值中所採用之估值基準及假設乃屬公平合理。

根據土地估值約人民幣101,400,000元及在建物業項目的預期開發成本約人民幣102,100,000元，於估值日期，該等物業的估值約為人民幣203,500,000元(須取整)。經考慮採納的基準情景下止贖折讓為23.75%，於估值日期，轉讓貸款的估值約為人民幣155,000,000元。

4.2 貸款的賬面值

根據董事會函件，貸款於二零二三年十一月三十日的賬面值為約人民幣154,912,000元。因此，代價人民幣155,000,000元略高於貸款於二零二三年十一月三十日的賬面值約人民幣88,000元。

據此，考慮到(i)人民幣155,000,000元的代價(a)相當於轉讓貸款於估值日期的估值；及(b)略高於貸款於二零二三年十一月三十日的賬面值約人民幣154,912,000元；及(ii)訂立貸款轉讓對 貴集團的潛在裨益，進一步詳情及分析載於本函件上文「3.訂立貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易的理由及裨益」一節，吾等認為貸款轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理。

5. 貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易的財務影響

在評估貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易的財務影響時，吾等主要考慮了以下方面。

5.1 資產及負債

根據二零二三年中報，於二零二三年六月三十日，貴集團的總資產及總負債分別約為人民幣1,146,700,000元及人民幣784,400,000元，於二零二三年六月三十日，貴集團的淨資產約為人民幣362,300,000元。參考董事會函件，於完成後，貴公司預期因貸款轉讓在資本儲備中錄得收益人民幣88,000元(即代價與二零二三年中報所披露貸款於二零二三年六月三十日的賬面值之間的差額)，惟須待 貴集團核數師作進一步審核程序。因此，預計完成不會對 貴集團的總資產、總負債以及淨資產產生任何重大影響。

5.2 盈利

根據二零二二年年報，貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得貴公司擁有人應佔年內虧損約為人民幣63,500,000元。參考董事會函件，考慮到代價與二零二二年年報所披露的貸款於二零二二年十二月三十一日的賬面值之間並無重大差異，故預期完成將不會對貴集團的盈利產生重大影響。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為儘管貸款轉讓協議並非於貴集團的一般及正常業務過程中訂立，貸款轉讓協議的條款乃按照正常商業條款且就獨立股東而言屬公平合理，且訂立貸款轉讓協議符合貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東以及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上提呈的相關決議案，以批准貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易。

此 致

青島控股國際有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
鄧振輝
謹啟

二零二四年二月二十九日

鄧振輝先生為證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士及力高企業融資有限公司之負責人員，可進行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。彼於會計及投資銀行業擁有逾25年經驗。

A. 本集團之財務資料

本集團(i)截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表已於二零二一年四月二十九日登載的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報第49至135頁披露；(ii)截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表已於二零二二年四月二十八日登載的本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報第49至139頁披露；及(iii)截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表已於二零二三年四月二十八日登載的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報第60至151頁披露。

下文載列可搜尋本公司年報的超連結：

- 1 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

- 2 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

- 3 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901234_c.pdf

上述本公司所有年報均刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.qingdaohi.com)。

B. 債務

借款

於二零二三年十二月三十一日，本集團尚未償還的銀行及其他借款約為人民幣523,600,000元，包括有抵押銀行貸款約人民幣43,600,000元、無抵押無擔保關聯方貸款約人民幣478,500,000元及無抵押無擔保租賃負債約人民幣1,500,000元。本集團未動用銀行融資為零。於二零二三年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行貸款由(i)位於香港的投資物業；及(ii)物業、廠房及設備作抵押。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日，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，於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何其他已發行及尚未償還或同意將予發行之貸款資本、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。

C. 本集團的財務及貿易前景

中國及香港幾乎所有行業的經濟穩定均受封鎖政策復甦緩慢的影響。二零二三年上半年，由於經濟復甦乏力，消費明顯保守，我們的業務增長進展緩慢。董事審慎樂觀認為，本集團業務將於二零二四年上半年逐步恢復。

長遠而言，藉助COVID-19疫情後經濟活動的恢復，本集團將繼續在中國開展有關數碼化中國書法教育裝備的產品開發工作及銷售網絡。

D. 營運資金

董事會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、貸款轉讓的所得款項)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。

E. 重大不利變動

於最後實際可行日期，鑒於COVID-19疫情及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二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以來概無任何重大不利變動。

F. 管理層討論及分析

本集團的主要業務不會因貸款轉讓而發生變化。以下為有關本集團的管理層討論及分析，其中有關本集團於二零二二年十二月三十一日之財務狀況及截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務表現資料乃由董事摘錄自本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報。

業務回顧

於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度，本集團錄得收益約人民幣56,600,000元(二零二一年：人民幣69,300,000元)。本集團於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度錄得母公司股權持有人應佔虧損約人民幣63,500,000元(二零二一年：母公司股權持有人應佔溢利人民幣8,400,000元)。於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度每股虧損為人民幣6.36分(二零二一年：每股盈利人民幣1分)。大幅下降乃主要由於(i)由於不利的市場環境，本集團投資物業，尤其是位於中國內地的物業公平值大幅減少；(ii)由於惠州九煜違反合同，應收合營公司的預期信貸虧損金額大幅增加；及(iii)由於數碼化中文書法教育裝備分部於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的業務表現不佳，商譽減值。

分部資料

本集團根據產品及服務分為不同業務單位以實行管理，並有以下五個匯報分部：

- (a) 物業租賃：此分部主要以租賃住宅及工商物業產生租金收入；
- (b) 生產及銷售教育裝備：此分部從事研究及發展、生產及銷售數碼化中文書法教育裝備及相關學習和教學課程；
- (c) 貸款融資：此分部向個人或公司客戶提供貸款融資服務。本集團擁有放債人牌照，而其放債業務主要於香港進行；
- (d) 諮詢服務：此分部在中國提供建設工程監理、工程成本諮詢及投標諮詢服務；及
- (e) 房地產開發：此分部在中國提供房地產開發服務。

物業租賃

於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度，來自位於香港及中國之投資物業租賃之租金收入約人民幣25,500,000元，佔本集團總收益之45%。由於第五波COVID-19疫情的影響，其中一處投資物業於二零二二年下半年空置導致香港投資組合的租金收入下降4%。

二零二二年上半年爆發高傳染性的Omicron變異株，對我們的業績造成不利影響，由於中國地方當局的監管規定，二零二二年下半年免除了租金收入約人民幣1,600,000元。

生產及銷售數碼化中文書法教育裝備

於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度，生產及銷售數碼化中文書法教育裝備帶來收入人民幣31,100,000元，佔本集團總收益之55%。

中國各省市再現COVID-19病例，以及隨之而來的封城措施，令本分部於二零二二年的業務表現受到影響。由於COVID-19疫情肆虐，我們在教室安裝數碼化中文書法教育裝備的工程被推遲，而當初為該業務分部安排的銷售及推廣活動也被干擾，導致該分部的表現轉差。

貸款融資

本集團的放債業務乃透過其全資附屬公司進行，主要乃通過向其客戶提供有擔保及無擔保貸款來開展貸款融資業務。透過本公司管理層的業務及社會網絡，本公司物色企業客戶及擁有個人財富的個人客戶。於進行放債程序前，本公司會根據其信貸政策及程序評估該等潛在客戶的信貸。本集團通過在貸款審批、貸款續期、貸款補足、貸款追收、貸款合規、監察及反洗黑錢等方面秉持全面有效的政策及審慎的程序，並成功取得平衡。於本年度，本集團的貸款融資業務並無錄得任何收益。本集團於本年度並無批出任何新貸款，因為業務活動受COVID-19疫情影響而減慢。所有應收貸款於二零二零年初結清，於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度並無未償還應收貸款。

作為內部監控系統的一部分，本集團於其正在營運的貸款融資業務中實施信貸風險評估程序。本集團在授出任何貸款前進行充足且大量估值及背景核實工作。本集團取得土地查冊報告、銀行物業估值報告及估值審查，包括但不限於有價證券、非上市證券及物業或土地的首次法定抵押或第二次法定抵押；確定客戶的財務狀況，包括審閱個別客戶的收入／資產證明及企業客戶的財務資料；及對客戶進行訴訟調查以及信貸調查。貸款條款乃參考多個因素釐定，包括客戶要求；客戶的信貸評估結果，包括客戶的定期收入是否足以支付貸款分期還款；抵押品價值；各客戶的過往收款記錄及相關的前瞻性資料。

本集團亦實施監察貸款還款及收回之程序對貸款償還及可收回性進行監察，當中涉及本集團財務部門進行的財務分析，如比較及未償還貸款，以及質押資產的估值審查，並至少每月向執行董事匯報。如有拖欠貸款的情況，我們會先發出標準催款函。倘並無收到滿意回覆，我們將指示律師發出正式法律催款函。其後，可在適當情況下提出正式法律程序。本集團將透過採用審慎信貸控制程序及維持業務增長與風險管理相平衡策略，繼續發展該業務。

倘若所涉及的貸款或應收款項可能出現違約，如放債業務的相關客戶面臨營運困難，全球或本地經濟轉差導致客戶財務狀況惡化，董事會將向審核委員會及外部核數師尋求其意見是否將有必要按預期信貸虧損模式撥備減值虧損。

諮詢服務

於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度，提供諮詢服務分部並無產生任何收益。諮詢服務主要包括為從事中國新區建設工程的物業發展商提供的諮詢服務。

物業開發

本公司已通過本公司間接擁有的附屬公司蚌埠市淮翼建設發展有限公司(「蚌埠淮翼」)於二零二一年三月以競標方式成功取得項目所在土地的土地使用權。完成收購蚌埠淮翼後，物業開發成為本集團的主要業務活動之一。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本公司之已發行普通股數目為998,553,360股(二零二一年十二月三十一日：998,553,360股)。本集團之資本架構包括債項(包括銀行借貸)以及母公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。

於二零二二年十二月三十一日，流動資產總值及流動比率(流動資產總值／流動負債總額)分別為約人民幣571,327,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣478,431,000元)及1.65(二零二一年十二月三十一日：2.22)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之未償還銀行及其他借款約為人民幣49,500,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣82,600,000元)。下表載列本集團借款的進一步詳情：

貸款方	資本工具類型	到期日	貨幣	利率
貸款方A	銀行貸款	二零二四年 八月三十日	港元	2.20%+ 香港銀行 同業拆息
貸款方B	銀行貸款	二零三一年 三月十日	人民幣	4.50%

本集團的業務需要大量營運資金，主要用於支付購買原材料、建築及收購物業及土地使用權的資本開支以及產品開發成本。本集團過往主要以營運所得現金及第三方金融機構借款滿足營運資金及其他資本需求。

本集團於二零二二年十二月三十一日之資產負債比率(淨負債與淨負債加權益之和之比率)為57%(二零二一年十二月三十一日：42%)。董事相信本集團擁有充裕現金資源可履行承諾及應付現時營運資金需要。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

重大收購、出售及重大投資

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無進行任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購及出售。於二零二二年末，本集團並無持有任何重大投資。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團抵押市值人民幣136,700,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣132,300,000元)之若干投資物業予一間香港銀行，作為本集團獲授按揭融資額度之抵押。於二零二二年十二月三十一日，本集團亦已將成本為人民幣25,600,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣25,400,000元)的租賃土地及樓宇抵押予中國一家銀行，作為授予本集團抵押融資的擔保。

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無未動用銀行融資(二零二一年十二月三十一日：無)。

外匯風險

本集團之財務報表以人民幣呈列。本集團主要以港元、人民幣及美元進行業務交易。本集團並無就外匯作出任何對沖安排，惟將繼續密切監察其外匯風險。

未來計劃及展望

從長遠來看，藉助COVID-19疫情後經濟活動的復甦，本集團將繼續致力於在中國進行數碼化中國書法教育裝備的產品開發及中國內地銷售網絡。

資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(包括收購附屬公司)(二零二一年：人民幣1,982,300,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的資本承擔包括租賃土地及樓宇以及應付合營公司注資金額約人民幣28,900,000元(二零二一年：人民幣32,200,000元)。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團共有119名(二零二一年：129名)僱員。

為促進可持續發展及具生產力的勞動力，本集團在招聘、培訓與發展、事業發展以及薪酬與福利方面向僱員提供平等機會。制訂本集團薪酬政策的方針是為了吸引、挽留及激勵僱員，從而確保公平、具生產力及可持續的工作團隊。本集團的人力資源管理目標包括透過年度表現評核制度基於僱員的工作表現、知識及經驗獎勵及認可僱員。

以下為獨立估值師宏展國際評估有限公司就貸款的公平值於二零二三年十一月三十日之估值而編製的估值報告全文，以供載入本通函。



宏展國際評估有限公司
香港灣仔莊士敦道181號
大有大廈12樓1205-06室
電話：(852) 2916 2188
電子郵件：info@bonvision.com

敬啟者：

有關：青島控股國際有限公司貸款公平值的估值

吾等謹此提述青島控股國際有限公司(以下統稱為「貴公司」)最近向吾等發出之指示，對青島啓峰科技服務有限公司(以下統稱為「企業」)與惠州市九煜置業有限公司(以下統稱為「借款方」)之間的一項委託貸款安排(以下統稱為「委託貸款安排」)有關的貸款(以下統稱為「貸款」)的公平值(以下統稱為「公平值」)進行估值。吾等欣然報告，吾等確認已作出相關查詢，並取得吾等認為相關之其他資料，藉以向閣下提供吾等對貸款於二零二三年十一月三十日(以下統稱為「估值日期」)之公平值之意見。

本報告闡述估值目的、工作範圍、估值基準、背景資料、估值方法、估值假設、限制條件、備註及呈報吾等之估值意見。

1. 估值目的

本報告因公共文件參考而僅供 貴公司董事及管理層使用而編製。除非刊發之用途、形式、內容已獲吾等事先批准，否則本報告不得用作上述目的以外用途(包括出具予第三方)。

除 貴公司外，宏展國際評估有限公司(以下統稱為「宏展國際」)不會就本報告內容或就此產生之任何責任向任何人士負責。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

2. 工作範圍

吾等的估值結論基於本報告所述假設及 貴公司管理層及／或其代表(以下統稱為「管理層」)所提供的資料得出。

於編製本報告時，吾等與管理層就有關借款方委託貸款安排所涉及的條款及條件(以下統稱為「條款及條件」)及其他相關資料進行討論。吾等甚為依賴管理層所提供的委託貸款安排及借款方的經營、財務及其他有關數據以及資料的完整性、準確性及代表性以達致估值意見。

吾等並無理由相信吾等遭隱瞞任何重大事實。然而，吾等並不保證吾等的調查已揭示經審核或更廣泛檢查後所能披露的所有事項。倘假設及預測出現任何變動，吾等估值意見或會有重大差異。

3. 估值基準

吾等以公平值基準評估貸款應收款項。根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」，公平值定義為「市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格」。

4. 背景資料

企業(貴公司間接全資附屬公司)與借款方(貴公司一名獨立第三方)訂立委託貸款安排。根據委託貸款安排，企業向借款方撥付本金額人民幣195,100,000元。誠如管理層所告知，於估值日期，貸款之尚未償還本金及利息總額為人民幣202,295,667元。

根據委託貸款安排，下列抵押品獲提供作為貸款的抵押：

- (i) 借款方擁有的土地的土地使用權及位於土地的在建物業項目；
- (ii) 惠州市美樂置地實業有限公司於惠州市焱隆置業有限公司(其為借款方的母公司)持有的51%股權；
- (iii) 於借款方持有的100%股權；及
- (iv) 惠州市美樂置地實業有限公司的企業擔保。

5. 估值方法

誠如管理層所告知，因借款方未能償還貸款的本金及利息，故貸款被視作違約。管理層考慮自借款方收回抵押品以償還款項。因此貸款的可回收價值為出售物業抵押品的可回收價值。

6. 估值假設

	基準情景	樂觀情景	悲觀情景
抵押品的市場價值(人民幣元) ¹	203,500,000	203,500,000	203,500,000
出售非流動性折讓 ²	23.75%	18.75%	28.75%
抵押品的可回收價值(人民幣元)	155,168,750	165,343,750	144,993,750
情景概率 ³	60%	20%	20%
貸款公平值(人民幣元)			155,168,750 ⁴
貸款公平值(人民幣元)(湊整)			155,000,000

附註：

- 根據貸款協議，除土地及在建工程外，現有2間公司為抵押品(惠州市焱隆置業有限公司及惠州市九煜置業有限公司)。就惠州市焱隆置業有限公司而言，其並無重大資產及負債。就惠州市九煜置業有限公司而言，其主要資產為已抵押土地及在建工程，且該公司擁有淨資產價值為負。因此回收率主要基於抵押品的市場價值，且並未將該2間公司的股權價值(其很有可能並無商業價值)計入在內。
- 出售折讓乃基於自二零二三年一月至二零二三年九月期間在惠州的商業及住宅的止贖折讓的平均值(經參考中指數據CREIS - 2023年三季度全國法拍市場監測報告)而釐定。非流動性折讓數據的選定期間乃截至估值日期的最新可用數據，其已反映最新市場狀況。悲觀情景及樂觀情景的非流動性折讓分別上調及下調5%。該調整已進一步考慮不同經濟條件下房地產市場非流動性的變化，預期房地產市場短期內不會出現大幅波動，10%的非流動性折讓區間能夠涵蓋不同的經濟情景。

3. 情景概率：誠如管理層所告知，經考慮惠州地區房地產市場後，不同回收率情況下的預期情景概率。管理層認為，基準情景可能發生。
4. 貸款公平值為每種情景下抵押品的可回收價值乘以各自的情景概率之總和。貸款公平值等於基準情景下抵押品的可回收價值。

7. 限制條件

估值反映估值日期存在的事實及狀況。吾等並無考慮其後事件，且吾等無需就該等事項及狀況更新吾等的報告。

據吾等所深知，本報告所載一切資料均屬合理及獲準確釐定。編製本分析時所採用由其他人士識別或提供的資料、意見或估計均來自可靠來源；然而，吾等不就該等資料的準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時已盡可能參考管理層提供之資料。吾等無法核證所有獲提供資料之準確性。然而，吾等無理由懷疑獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑獲提供資料有任何重大事實遺漏。吾等不會就並無獲提供之任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等並無調查貸款的所有權或任何法律責任，且吾等不會就已評估貸款的所有權承擔責任。

吾等對公平值作出的結論乃自公認估值程序及慣例得出，而該等程序及慣例十分倚賴採用各項假設及考慮眾多不明朗因素，且並非所有不明朗因素均可輕易量化或確定。

除董事及管理層外，吾等概不會就本報告的內容或就此產生的任何責任向任何人士承擔任何責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告的內容，彼等須自行承擔所有風險。

除宏展國際外，任何人士不得對本報告任何部分的任何條目作出更改。吾等對任何未經許可的變動概不承擔任何責任。在未經宏展國際書面同意及批准的情況下，本報告所有或任何部分內容概不得通過任何傳播途徑向公眾發佈或於任何刊物引述，包括但不限於廣告、公共關係、新聞或銷售媒體。

未經宏展國際書面同意及批准，不得轉載本報告全部或部分內容，亦不得就任何目的供任何第三方使用。

是次估值的工作文件及模型均由吾等保存，可供進一步參考。如有必要，吾等可對是次估值提供依據。於所有專業費用獲悉數支付前，本報告的所有權不會移交予 貴公司。

8. 備註

除另有註明者外，本估值報告所載一切貨幣金額均以人民幣為單位。

吾等謹此確認，吾等於貸款、委託貸款安排、貴公司、企業、借款方、各自聯營公司或本報告內所申報估值中概無持有任何現時權益或持有預期權益。

9. 估值意見

根據上述調查及所採用估值方法，吾等認為，該筆貸款於估值日期的公平值乃合理載列如下：人民幣155,000,000元(人民幣壹億伍仟伍佰萬圓整)。

此 致

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

代表
宏展國際評估有限公司
謹啟

二零二四年二月二十九日

以下為獨立估值師宏展國際評估有限公司就惠州市九煜置業有限公司持有的物業權益於二零二三年十一月三十日之估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



宏展國際評估有限公司
香港灣仔莊士敦道181號
大有大廈12樓1205-06室
電話：(852) 2916 2188
電子郵件：info@bonvision.com

敬啟者：

有關： 一個位於中華人民共和國廣東省惠州市仲愷高新區1號小區之興建中商住房地產項目(「該物業」)之物業權益估值

指示、目的及估值日期

宏展國際評估有限公司(「宏展國際」或「吾等」)謹遵照青島控股國際有限公司(「貴公司」，以下與其附屬公司統稱為「貴集團」)之指示，對惠州市九煜置業有限公司所持位於中華人民共和國(「中國」)之該物業市值(定義見下文)進行評估，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及研究，並取得吾等認為必要之有關其他資料，藉以向閣下提供吾等對該物業於二零二三年十一月三十日(「估值日期」)之市值之意見，僅供載入貴公司日期為二零二四年二月二十九日之公開通函。

估值標準

是項估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈之《皇家特許測量師學會估值-全球準則》(加入國際評估準則理事會(「國際評估準則理事會」)頒佈之《國際評估準則》)編製。就是項估值而言，吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及第十二項應用指引所載規定。

估值基準

是項估值以國際評估準則理事會界定及香港測量師學會和皇家特許測量師學會採納之市值為基準進行，即「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值方法

吾等已根據市場法參考相關市場證據(公認為對大多數類型的房地產進行估值最廣為接納的估值方法)對該物業進行估值，基於該物業將根據 貴公司提供予吾等的最新發展計劃開發及完成，並假設所有有關開發建議的相關同意、批准及牌照已經及/或將在並無繁瑣條件或延誤的情況下由政府機關授出。有關市場上與該物業特徵相似的近期土地交易證據經已收集及分析，並考慮已產生及估計將產生之開發成本。倘該物業的狀況出現任何重大變動，吾等保留審閱估值意見的權利。批准變動(包括已審批發展參數)及延遲獲得政府機關的批准視為可能會對物業狀況及吾等的估值意見造成重大變動之潛在風險。

其他常見的物業估值方法包括收益法及成本法。收益法一般對收益性物業估值時採用，而成本法一般用於對無有關市場銷售或租務證據進行比較的物業進行估值。就是項估值而言，標的物業不屬於收益性物業，且具有市場土地銷售證據可供比較，因此，並未採用收益法及成本法。

估值假設

吾等於估值時乃假設該物業所有人於估值日期以其現況在公開市場出售該物業，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響該物業市值之類似安排而獲益。概無計及有關或影響該物業出售的任何購股權或優先購買權。吾等的估值並無就該物業的任何抵押、按揭或欠付款項，或出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等已假設該物業概無附帶可能影響市值的繁重性質產權負擔、限制及開支，且該物業所有人對該物業擁有絕對業權。除另有指明外，該物業按100%應佔權益為基準進行估值。據假設，該物業所有人於餘下土地租期的整個期間具有自由及不間斷佔用並使用該物業的權利。就是項估值而言，吾等已假設該物業的建築工程能夠於估值日期恢復且恢復屬切實可行，並將根據吾等可獲得的最新發展計劃完成。吾等並無獲指示評估該物業的再開發潛力，故是項估值中並無考慮再開發潛力。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納 貴公司就該物業的識別、佔用詳情、樓面面積及地盤面積、規劃批准或法定通知、地役權、年期、發展計劃、現況及所有其他可能影響該物業市值的相關事宜向吾等提供的意見。所有文件均僅供參考。吾等並無理由懷疑向吾等提供的對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致對估值的知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。倘在任何情況下可獲得額外文件、資料或事實，吾等保留修改估值意見及本報告內容的權利。

本估值報告所載資料引述或摘錄自吾等獲提供之文件(原以中文編製，英文譯本乃作披露用途)時，如有任何歧義，概以原始版本為準。

業權調查

就位於中國的該物業而言，吾等已獲提供有關該物業的業權文件摘錄副本。根據中國現行土地登記制度，吾等未能進行業權查冊，以核實該等文件正本已於相關官方機構登記，且吾等並無審閱文件正本，以核實吾等可獲得的副本可能不會顯示的任何修訂。因此，吾等於估值過程中依賴 貴公司及 貴公司中國法律顧問上海段和段(青島)律師事務所提供的有關物業業權狀況的意見及資料。本估值報告內披露的所有法律文件僅供參考。吾等概不就有關該物業業權的任何現有或潛在法律事宜承擔任何責任。

視察及調查

吾等已視察該物業外部，並盡力視察該物業可供通行的內部。於視察過程中，吾等概無就該物業進行結構調查，惟吾等並未發現任何明顯的嚴重缺陷。吾等無法呈報該物業並無腐朽、蟲害或任何其他結構性缺陷。吾等並無就恢復停建建築工程的可行性及潛在風險進行任何調查，亦無法就此發表意見，故吾等已假設建築工程可根據原計劃恢復及繼續進行，而毋須承擔任何重大潛在風險或重大額外成本。吾等已獲 貴公司告知，並假設該物業狀況在吾等視察後及於估值日期並無重大差異。

吾等並無進行實地測量以核實該物業的土地面積及樓面面積，惟吾等已假設吾等獲提供的文件所示資料屬正確，且是項估值依賴該等資料。除另有說明外，本估值報告呈報的所有維度、計量及面積乃基於向吾等提供的文件所載資料作出，因此屬概約性質。

吾等並無進行任何土地勘測或環境調查，惟視察期間吾等並無發現及並無獲告知任何有關環境問題的證據，如現有或潛在污染或任何形式的危險，且吾等假設概不存在該等情況。

貨幣

除另有說明外，估值載列的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）為單位。

備註及限制條件

吾等確認，吾等獨立於 貴集團的任何董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自的聯繫人，且與該等人士並無關連；吾等並無於所估值任何標的物業或資產中擁有任何權益；以及吾等並不知悉可能引致任何潛在利益衝突，並影響吾等提供公正客觀估值意見的能力的任何情況。

吾等確認，簽署並協助完成本估值報告的人士在相關市場及所估值該物業性質方面具備充足的技能、知識、經驗及資格，有能力進行是項估值工作。

吾等謹此聲明，本估值報告僅供收件方使用並作上述指定用途。概不就其全部或任何部分內容對任何第三方承擔責任。本報告全部或任何部分內容，未經吾等事先書面同意其可能刊行之形式及涵義，不得納入任何已刊發文件或聲明，亦不得以任何形式刊發。吾等或吾等的人員毋須因本報告於法院或任何政府機構作證或出席，吾等概不對任何其他人士或各方承擔任何責任。

本報告僅以英文編製及簽署。倘本報告已翻譯為其他語言，則經翻譯報告僅可視為用於參考。如有任何歧義，概以英文版本為準。本估值報告所載任何中文名稱或文字的英文翻譯僅供識別，不應視作正式英文翻譯。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

青島控股國際有限公司

香港

金鐘夏慤道18號

海富中心1座

26樓8室

董事會 台照

代表

宏展國際評估有限公司

Alex Ma

MHKIS MRICS RICS 註冊估值師

物業估值及諮詢董事

二零二四年二月二十九日

附註：Ma先生為香港測量師學會會員以及英國皇家特許測量師學會會員及註冊估值師。彼於香港、中國及亞太地區擁有逾10年物業估值經驗。

由惠州市九煜置業有限公司於中國持有的開發中物業

估值證書

於二零二三年
十一月三十日
現況下的市值

物業	描述及年期	估用詳情	現況下的市值
一個位於 中華人民共和國 廣東省惠州市 仲愷高新區1號小區 之興建中商住房地產 項目	<p>該物業為一項於一幅租賃土地上興建的興建中商住房地產。</p> <p>根據八份建設工程規劃許可證及貴公司提供的資料，貴公司擬將該物業發展為由地下空間設有商業商場、泊車位及多項配套設施的六幢11層及一幢32層的住宅樓宇組成的發展項目。預計總樓面面積（「總樓面面積」）約為52,497.97平方米（「平方米」），包括地面總樓面面積39,106.20平方米及地下總樓面面積13,391.77平方米。</p> <p>根據不動產權證書，該物業的租賃土地地盤面積為17,448.20平方米，土地使用權已獲授出，住宅用途的到期日為二零八二年九月十日，而商業用途的到期日為二零五二年九月十日。該地塊為不規則形狀，與主要公共基礎設施服務互聯互通（「標的土地」）。</p>	<p>於估值日期，該物業處於興建中，而建築工程已暫停。</p> <p>誠如貴公司所告知，該發展項目預計將於建築工程恢復後約兩年內竣工。</p>	<p>人民幣 203,500,000元 (人民幣 貳億零叁佰 伍拾萬圓)</p>

附註：

- 根據貴公司提供的最新發展規劃，竣工後，該物業將包括六幢11層及一幢32層的住宅樓宇，住宅總樓面面積約為37,394平方米、一個商業總樓面面積約268.31平方米的地下零售商場及342個地下泊車位，擁有多項綠化社區設施及配套服務設施。該物業的計劃發展項目名稱為美樂—瓏翠山。

誠如貴公司提供的資料並經吾等查閱，於估值日期，有四幢住宅樓宇的主體結構已完成；兩幢住宅樓宇的部分正在興建中，而另有一幢住宅樓宇尚未動工。

2. 該物業位於仲愷高新區(為高新技術產業開發區)內一個大型住宅發展項目光耀城市山谷旁邊。該物業的鄰近地區主要包括多項科技輕工業發展項目及住宅發展項目。零售熱點、康樂設施及社區設施等便利設施已投入使用。該物業位於仲愷高新區的主要路段仲愷大道，鄰近廣龍高速及長深高速公路惠州路段。距離惠州北站、惠州南站及仲愷高鐵站的車程約為30分鐘內。
3. Alex Ma先生(MHKIS MRICS)已於二零二三年十一月三十日進行實地考察。
4. 根據惠州市國土資源局與惠州市時代光耀房地產有限公司(「惠州時代」)訂立的國有土地使用權出讓合同惠仲國土資(用地)字(2012)118號，標的土地的地盤面積為17,448.6平方米，惠州時代已獲授予土地使用權，住宅用途的土地使用權為期70年(自二零一二年九月十一日至二零八二年九月十日)，而商業用途的土地使用權為期40年(自二零一二年九月十一日至二零五二年九月十日)。根據合同，最高容積率為2.0，最大上蓋面積為25%，最低綠化率為30%。
5. 根據惠州時代與惠州市九煜置業有限公司(「惠州九煜」)訂立日期為二零二零年十一月二十四日的建設工程交易合同及其後於二零二一年六月十八日訂立的補充協議，標的土地的土地使用權連同其上蓋在建工程(即該物業)(附帶未償還建築成本負債)已由惠州九煜收購，交易價約為人民幣149,200,000元。
6. 根據惠州市國土資源局於二零二零年十二月三十日簽發的不動產權證書粵(2020)惠州市不動產權第5057292號，地盤面積為17,448.20平方米的標的土地使用權歸屬於惠州九煜，住宅用途的到期日為二零八二年九月十日，而商業用途的到期日為二零五二年九月十日。
7. 根據惠州市國土資源局於二零二一年二月二十一日簽發的建設用地規劃許可證地字第441302(2021)50025號，已批准最大計容積率總樓面面積為38,500平方米的項目的建設規劃。
8. 根據惠州市住房和城鄉建設局於二零二一年四月二十七日頒佈的八份建設工程規劃許可證建字第441302(2021) 60311- 60318號，地面總樓面面積為39,106.20平方米的1至7號住宅樓棟地上建設項目，以及地下總樓面面積為13,391.77平方米的1至7號樓棟地下結構的地下建設項目的建設計劃已獲批准。
9. 根據惠州市仲愷高新區住房和城鄉規劃建設局於二零二一年九月二十三日頒佈的建設工程施工許可證編號441352202109230101，總樓面面積為52,497.97平方米的建設工程已獲准施工。
10. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問上海段和段(青島)律師事務所編製的有關該物業業權的法律意見，其中包括以下重大意見：
 - i. 青島啟峰科技服務有限公司(「啟峰」)為該物業土地使用權的唯一合法受押人；及
 - ii. 啟峰為該物業已竣工部分的唯一合法受押人。

11. 於達致吾等估值時，吾等參考具有類似性質的土地交易，以使用作比較。主要選擇標準包括－

- a) 牽引性質－惠州市人民政府招標出售
- b) 位置－位於該物業的同一地區，即惠州市仲愷高新區
- c) 土地用途－住宅用途(普通商品房)
- d) 交易日期－於估值日期前一年內交易

三宗符合上述選擇標準的土地交易已獲確認，且並未排除其他有關的土地交易。該三宗土地交易具代表性且詳盡無遺。所採用的可資比較土地交易的詳細資料概述如下：

	可資比較土地交易1	可資比較土地交易2	可資比較土地交易3
位置	惠州市 仲愷高新區 梧村河東片區 ZKC-063-16號地塊	惠州市 仲愷高新區 瀝林鎮 ZKE-048-21號地塊	惠州市 仲愷高新區 堯里片區 ZKC-049-09號地塊
用途	住宅	住宅	住宅
年期	住宅－70年 商業－40年	住宅－70年 商業－40年	住宅－70年 商業－40年
地盤面積(平方米)	56,447平方米	49,692平方米	41,018平方米
容積率	2.8	2.8	2.8
代價	人民幣582,210,000元	人民幣496,920,000元	人民幣441,140,000元
樓面地價	人民幣3,684元/平方米	人民幣3,402元/平方米	人民幣3,841元/平方米
交易日期	二零二三年四月十五日	二零二三年二月三日	二零二三年二月三日

為比較的公平性計，已對標的土地和可資比較土地之間的相對優勢及劣勢作出調整。例如，特別是，倘可資比較土地相較於標的土地相對更佳或更理想，則會作出下調，反之亦然。主要調整包括但不限於以下因素：

	可資比較土地交易1	可資比較土地交易2	可資比較土地交易3
樓面地價	人民幣3,684元/平方米	人民幣3,402元/平方米	人民幣3,841元/平方米
調整因素			
位置/便利性	-5%	-5%	-5%
面積	0%	0%	0%
尚未結束的年期	人民幣3,499元/平方米 -16%	人民幣3,232元/平方米 -16%	人民幣3,649元/平方米 -16%
經調整樓面地價	人民幣2,939元/平方米	人民幣2,714元/平方米	人民幣3,064元/平方米
加權數	1/3	1/3	1/3
加權樓面地價(A)	人民幣2,906元/平方米		
最高獲准總樓面面積*(B)	34,896.4平方米		
成交的地價(A*B)	人民幣101,400,000元 (湊整)		

* 最高獲准總樓面面積(34,896.4平方米)乃地盤面積17,448.2平方米與容積率2.0之乘積(按國有土地使用權出讓合同所規定)。

12. 根據 貴公司提供的資料，於估值日期，經調整後產生的建築成本總額約為人民幣102,100,000元，而根據最新發展計劃完成發展項目的預計未付成本約為人民幣61,350,000元。吾等在估值過程中已考慮該等成本。
13. 僅供參考，假定該物業於估值日期按最新發展計劃竣工，假設市值預計約為人民幣342,000,000元。
14. 土地及土地上的樓宇及結構的假設明細概述如下：

部分	市值明細 (人民幣)
土地(假設為空置土地)	人民幣 101,400,000 元
產生的建築成本調整	人民幣 102,100,000 元
	<u>人民幣 203,500,000 元</u>

A. 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，就彼等所深知及相信，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，現時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。

B. 權益披露

1. 董事及主要行政人員的權益

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)登記于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。

2. 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的本集團資產或合約或安排的權益

董事概無於本集團的任何成員公司於二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的日期)起直至最後實際可行日期止期間，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) 貸款轉讓協議；及
- (b) 蚌埠市淮翼建設發展有限公司(「蚌埠淮翼」，本公司間接擁有95%權益之附屬公司)與中核中原(作為承建商)訂立的日期為二零二二年十二月三十日的建築合約，據此，蚌埠淮翼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

以下為提供本通函所載意見或建議之專家的名稱及資格：

專家名稱	資格
力高企業融資有限公司	可進行證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
宏展國際評估有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，力高企業融資有限公司及宏展國際評估有限公司概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(無論是否可依法執行)。

於最後實際可行日期，力高企業融資有限公司及宏展國際評估有限公司概無在本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

力高企業融資有限公司及宏展國際評估有限公司已發出書面同意，表示同意刊發本通函並以本通函刊載之形式及涵義轉載其意見、建議或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意。

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鄺良先生。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) 本通函及隨附之代表委任表格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) 本通函；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東的日期為二零二四年二月二十九日的函件，其全文載於本通函；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的日期為二零二四年二月二十九日的意見函，其全文載於本通函；
- (d) 獨立估值師就貸款出具的估值報告載列於附錄二A；
- (e) 獨立估值師就土地出具的估值報告載列於本通函的附錄二B；
- (f) 本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的年報；
- (g) 貸款轉讓協議；
- (h) 本附錄「專家同意書及資格」一節提述之同意書；及
- (i) 本附錄「重大合約」一節提述之重大合約。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告青島控股國際有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年三月二十日(星期三)上午十一時正假座香港夏慤道18號海富中心1座26樓9-11室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過以下決議案作為本公司普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議批准、確認及追認貸款轉讓協議(定義見本公司日期為二零二四年二月二十九日的通函)及其項下擬進行的交易，以及授權本公司任何董事代表本公司採取及作出彼等認為就實行貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易或使其生效而言屬必要、適宜或權宜的所有措施、行動及事項，並簽立彼等視為與貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易附帶、隨附或與之相關的所有有關其他文件、文據及協議(包括蓋上本公司的公司印鑑)。」

承董事會命
青島控股國際有限公司
執行董事兼主席
崔明壽

香港，二零二四年二月二十九日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦公室：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

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

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東均可委派其他人士作為受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘屬任何股份之聯名持有人，則任何一位此等人士均可親自或委派代表於大會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者，而倘超過一名聯名持有人親自或委派代表出席大會，則於股東名冊內排名首位之人士方有權就有關股份投票。
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)或經公證人簽署之相關授權書或授權文件副本，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，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關大會及在會上投票。
4. 為釐定出席股東特別大會及於會上投票的資格，本公司將於二零二四年三月十五日(星期五)至二零二四年三月二十日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二四年三月十四日(星期四)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處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，以辦理過戶登記手續。
5. 倘本通告的中英文版本有任何歧義，概以英文版為準。

於本通告日期，執行董事為崔明壽先生(主席)、王宜美先生(副主席兼行政總裁)及胡亮先生；以及獨立非執行董事為尹德勝先生、王殿杰先生、趙美然女士及李雪先生。