

以下為獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團的選定物業權益於2014年2月28日進行的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited  
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001  
Licence No: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對青島港國際股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就選定物業權益於2014年2月28日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。選定物業包括：(1)構成貴集團物業業務的物業，惟賬面值低於貴集團總資產1%的物業除外（未經估值的物業權益總賬面值不超過其總資產的10%）；(2)並不構成貴集團物業業務的物業（倘一項物業權益的賬面值為貴集團總資產的15%或以上）；及(3)對貴集團經營屬重大的物業。

吾等的估值乃以市場價值為基準。市場價值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

由於在中國的物業的房屋及構築物性質，現時並無可資比較的市場銷售個案，故該等物業的房屋及構築物乃參照折舊重置成本按成本法進行估值。

折舊重置成本的定義為「將資產置換為其現代等同資產的目前成本，減去實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據土地現時用途的估計市值，加上有關修繕的目前重置成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。計算土地部分的價值時乃參考

當地可得的銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力。吾等的估值中，上述成本法適用於作為單一權益的整個綜合建築物或發展項目，且假設整個綜合建築物或發展項目不會拆散交易。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所評估任何物業權益欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，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第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》，以及國際評估準則理事會出版的《國際評估準則》所載的一切規定。

吾等頗大程度上倚賴貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的多份業權文件副本，包括房地產所有權證，並作出有關查詢。於可能情況下，吾等已查閱文件正本以核實於中國的物業權益的現有業權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等頗為倚賴貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所提供有關位於中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關該等物業面積的準確性，惟吾等假設所獲提供業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，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。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均符合要求。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

物業視察乃於2013年10月9日至2014年4月12日期間由陳煒先生、李小元女士及林清雲先生進行。陳煒先生為皇家特許測量師學會見習會員，李小元女士擁有經濟學碩士學位，主修科目包括房地產開發及資產管理，而林清雲先生為註冊資產評估師，彼等於中國物業估值方面分別擁有11年、6年及2年經驗。

吾等並無理由懷疑貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求貴集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有指明外，本報告所列全部金額均指人民幣(人民幣)。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國  
山東省  
青島市  
市北區  
港華路7號  
青島港國際股份有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
董事  
姚贈榮  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

[●]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有20年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

估值概要

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於2014年 2月28日 現況下 的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於2014年 2月28日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
1.	位於中國 山東省 青島市 青島經濟技術開發區 前灣港區的 12幅土地、 105幢房屋及 多個構築物	9,450,489,000	100%及51%*	9,033,476,000
2.	位於中國 山東省 青島市 市北區 港華路7號的 一幅土地、 5幢房屋及 多個構築物	184,249,000	100%	184,249,000
	總計：	<u>9,634,738,000</u>		<u>9,217,725,000</u>

\* 有關詳情請參閱第III-5頁。

估值證書

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日 現況下的資本值 人民幣元
1.	位於中國 山東省 青島市 青島經濟技術 開發區 前灣港區的 12幅土地、 105幢房屋及 多個構築物	<p>該物業包括總地盤面積約為7,685,171.26平方米的12幅土地以及其上於1980年至2013年分多期竣工的105幢房屋及多個構築物。</p> <p>房屋的總建築面積約為316,262.41平方米。</p> <p>房屋主要包括辦公大樓、倉庫及附屬用房。</p> <p>構築物主要包括碼頭、泊位、貨物輸送機、鐵路、堆場及道路。</p> <p>該物業已獲出讓12幅土地的土地使用權，年期於2051年1月15日至2063年11月20日期間屆滿，作港口碼頭、交通設施及倉儲用途。</p>	<p>該物業現由貴集團佔用作辦公室、港口及配套泊位設施用途，惟總地盤面積約481,199.15平方米的部分土地以及總建築面積約127,028.56平方米的部分房屋連同多項構築物現時租賃予多名獨立第三方及關連方。</p>	<p>9,450,489,000</p> <p>貴集團應佔100%權益及51%權益： 人民幣 9,033,476,000元</p>

附註：

- 根據10份房地產所有權證－青房地權市字第2013160243、2013160246、2013160247、2013160251、2013160253、2013160257、2013160263、2013160416、201425274及201425278號，總建築面積約283,342.46平方米的93幢房屋由貴公司擁有，而總地盤面積約6,861,716.03平方米的8幅土地的土地使用權已出讓予貴公司，年期於2051年1月15日至2063年11月20日期間屆滿，作港口碼頭及倉儲用途。
- 根據4份房地產所有權證－青房地權市字第201138768、2013122393、2013122396及2013156279號，總建築面積約32,919.95平方米的12幢房屋由青島前灣西港聯合碼頭有限責任公司（「西聯」）擁有，而總地盤面積約823,455.23平方米的4幅土地的土地使用權已出讓予西聯，年期於2053年11月3日至2057年4月29日期間屆滿，作港口碼頭及交通設施用途。西聯為貴公司擁有51%權益的附屬公司。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據多份租賃協議，該物業總地盤面積約481,199.15平方米的部分土地及總建築面積約127,028.56平方米的17幢房屋出租予多名獨立第三方及關連方，年期各不相同，於2014年12月31日至2032年12月31日期間屆滿，總年租金為人民幣44,140,671元，不包括管理費及水電費。
4. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 貴集團已就附註1及2所述物業房屋及土地使用權取得法定業權證，有權按房地產所有權證所述指定用途條款單獨佔用、使用、捐贈、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權及房屋所有權；及
  - b. 該物業不附任何按揭或其他產權負擔。
5. 該物業構成貴集團收益的重要部分，故吾等認為該物業為貴集團持有的重大物業：

### 重大物業的詳情

- |                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| (a) 物業位置綜述               | : | 該物業位於山東半島膠州灣西海岸青島經濟技術開發區北面黃河南路。至海灣大橋及青島膠州灣隧道(連接青島開發區與市中心)的車程約為15分鐘。附近的開發項目主要為低至中層的綜合廠房及倉庫。 |
| (b) 物業的產權負擔、留置權、抵押及按揭詳情  | : | 該物業不附任何按揭或抵押。  |
| (c) 環境問題                 | : | 並無進行任何環境影響評估。  |
| (d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權瑕疵詳情 | : | 貴集團已取得該物業的相關業權證書。  |
| (e) 建設、翻新、修繕或發展該物業的未來計劃  | : | 據貴公司告知，自本文件日期起計的未來12個月，並無計劃新的重大開發項目。   |

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2014年2月28日 現況下的資本值  人民幣元
2.	位於中國 山東省 青島市 市北區 港華路7號的 一幅土地、 5幢房屋及 多個構築物	<p>該物業包括以下兩部分：</p> <p><b>A部分：</b> A部分包括地盤面積約為14,760.6平方米的1幅土地以及其上於1995年至2005年分多期竣工的1幢房屋及多個配套構築物。</p> <p>房屋為1幢24層配套辦公大樓，建築面積約為29,379.74平方米。</p> <p>構築物包括堆場及花壇。</p> <p>A部分已獲出讓1幅土地的土地使用權，年期於2051年6月28日屆滿，作港口碼頭用途。</p> <p><b>B部分：</b> B部分包括建於青島港(集團)有限公司(「青島港集團」，貴公司的控股股東)擁有的土地上的4幢房屋(總建築面積約為1,143.78平方米)及多個構築物。(見附註2)</p> <p>房屋包括1個鍋爐房、1間輔助室及2幢工業用房。</p> <p>構築物包括碼頭、泊位、堆場及倉庫。</p>	<p>該物業現由貴集團估用作辦公室、港口及配套泊位設施用途，惟B部分4幢房屋目前為空置除外。</p>	<p>184,249,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 184,249,000元</p>

附註：

- 根據房地產所有權證—青房地權市字第2013143365號，該物業A部分建築面積約29,379.74平方米的1幢房屋由貴公司擁有，而地盤面積約14,760.6平方米的1幅土地的相關土地使用權已出讓予貴公司，年期於2051年6月28日屆滿，作港口碼頭用途。
- 據貴集團告知，B部分建於青島港集團擁有的土地上及免費使用土地。就青島港(集團)港務工程有限公司(「青島港工」)估用的B部分4幢總建築面積約1,143.78平方米的房屋而言，吾等並無獲提供任何業權證書或施工許可證。青島港工為貴公司的全資附屬公司。據貴集團告知，該4幢房屋現為空置並將會於不久將來拆除。

3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 貴集團已就附註1所述A部分房屋及土地使用權取得合法業權證書，有權按房地產所有權證所述指定用途條款單獨佔用、使用、捐贈、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權及房屋所有權；
  - b. 就附註2所述的B部分4幢並無適當業權證書或施工許可證的房屋而言，貴集團可於獲得相關業權證書後取得全面有效的房屋所有權。如相關政府機關視這些房屋為非法，則貴集團或須拆除這些房屋，並須就並無施工許可證根據相關中國法律法規繳納罰款；
  - c. 所有權方面並無重大爭議將不會影響貴集團的主要業務，且該4幢房屋原主要作服務及配套用途，佔貴集團用作生產用途的全部全部房屋的比例較低。因此，不會對貴集團的上市及經營有重大不利影響；及
  - d. 該物業不附任何按揭或其他產權負擔。
4. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述的法律意見，並無賦予該物業B部分(尚未取得任何適當業權證書且建於並非貴集團擁有的土地上)任何商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設貴集團已取得所有相關業權證書及可自由轉讓，該物業B部分(不包括土地)的房屋及構築物(包括碼頭、泊位等)於估值日的折舊重置成本將為人民幣497,500,000元。
5. 該物業構成貴集團收益的重要部分，故吾等認為該物業為貴集團持有的重大物業：

重大物業的詳情

- (a) 物業位置綜述 : 該物業位於青島市市北區西面、膠州灣東岸，毗鄰青島市兩條主幹道新疆路及商河路。至青島火車站約5分鐘車程及距青島流亭國際機場約40公里。附近的開發項目主要為低至中層的綜合廠房及倉庫。
- (b) 物業的產權負擔、留置權、抵押及按揭詳情 : 該物業不附任何按揭或抵押。
- (c) 環境問題 : 並無進行任何環境影響評估。
- (d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權瑕疵詳情 : 貴集團尚未取得該物業B部分4幢房屋的業權證書(參閱附註2、3(b)及3(c))。
- (e) 建設、翻新、修繕或發展該物業的未來計劃 : 據貴公司告知，自本文件日期起計後的未來12個月，並無計劃新的重大發展項目。