

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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)

**有關貸款轉讓之  
非常重大出售事項  
及關連交易**

**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。

**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。

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。

### **獨立董事委員會及獨立財務顧問以及寄發通函**

本集團已成立獨立董事委員會，以就貸款轉讓協議向獨立股東提供意見。就此而言，本公司已委任獨立財務顧問向獨立董事委員會提供意見。

載有(其中包括)(i)貸款轉讓協議詳情；(ii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東寄發的函件，內容有關其就貸款轉讓協議提供的意見；(iii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦建議；及(iv)召開股東特別大會的通告的通函將於二零二四年二月二十九日或之前寄發予股東，因為本公司需要更多時間準備供載入通函的相關資料。

**股東及本公司有意投資者務請注意，完成須待貸款轉讓協議之先決條件獲達成後，方可作實，有關先決條件載於本公佈「貸款轉讓」一段。貸款轉讓或不會進行。因此，股東及本公司有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。**

## 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。

## 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：

<b>日期：</b>	二零二零年五月七日
<b>利率：</b>	每年15%
<b>期限：</b>	自委託貸款合同項下的提款日期(包括當日)起計兩年
<b>違約利息：</b>	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。

**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。

## 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、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。

**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的賬面值，即人民幣154,912,000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)本公佈中「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6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。

## **貸款轉讓之財務影響**

### **對財務表現之影響**

於本公佈日期，貸款已貢獻利息收入合共人民幣42,788,000元。

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43,694,000元，即已結算的利息收入人民幣7,006,000元，加上預期信貸虧損的減值虧損約人民幣36,688,000元。

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。

## 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。於本公佈日期，該金額約為人民幣459,100,000元。

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。

## 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。

## 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)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。

## 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。於本公佈日期，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。



## 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)土地估值，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)以及獨立非執行董事(因為彼等的觀點將於計及獨立財務顧問提供的意見後形成))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。

## 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。

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貸款轉讓協議的相關決議案放棄投票。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問以及寄發通函

本集團已成立獨立董事委員會，以就貸款轉讓協議向獨立股東提供意見。就此而言，本公司已委任獨立財務顧問向獨立董事委員會提供意見。

載有(其中包括)(i)貸款轉讓協議詳情；(ii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東寄發的函件，內容有關其就貸款轉讓協議提供的意見；(iii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦建議；及(iv)召開股東特別大會的通告的通函將於二零二四年二月二十九日或之前寄發予股東，因為本公司需要更多時間準備供載入通函的相關資料。

股東及本公司有意投資者務請注意，完成須待貸款轉讓協議之先決條件獲達成後，方可作實，有關先決條件載於本公佈「貸款轉讓」一段。貸款轉讓或不會進行。因此，股東及本公司有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公佈內，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，一家於中國成立之有限公司
「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
「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
「控股股東」	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
「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
「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大會上放棄投票以批准關連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
「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
「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
「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
「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」	指	根據貸款轉讓協議之條款及條件轉讓轉讓貸款
「貸款轉讓協議」	指	轉讓人與承讓人就轉讓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
「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

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，二零二三年十二月二十二日

於本公佈日期，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。

\* 僅供識別