

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)

須予披露交易－ 收購物業

收購事項

於二零二零年十二月二十九日(交易時段結束後)，買方(本公司的間接非全資附屬公司)與賣方就收購事項而言訂立了該等協議，總代價為人民幣22,999,365元。

該等物業擬將由買方用作新的辦公室及生產廠房。

上市規則涵義

由於收購事項的最高適用百分比率超過5%但少於25%，故收購事項構成本公司在上市規則第14章項下的須予披露交易，須遵守報告及公告規定。

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月二十九日(交易時段結束後)，買方(本公司的間接非全資附屬公司)與賣方就收購事項而言訂立了該等協議，總代價為人民幣22,999,365元。

* 僅供識別

該等協議

協議A

協議A的主要條款載列如下：

日期： 二零二零年十二月二十九日

訂約方： 買方：山東啟華教育科技有限公司，本公司間接擁有51%權益的附屬公司

賣方：山東銀豐國際生物城建設有限公司，一名獨立第三方

物業A： 銀豐國際生物城，樓號：1地塊，11#-01室，孫村片區西巨野河以東、飛躍大道以南、生物醫藥園以西的地塊，其位於中國山東省濟南市大正路藥谷工業園以西

代價A： 人民幣13,721,963元，其將以以下方式償付：

- (a) 人民幣1,500,000元(作為第一次付款)將於二零二零年十二月三十一日支付；及
- (b) 人民幣6,951,963元(作為第二次付款)將於二零二一年一月八日支付；及
- (c) 人民幣5,270,000元應按協議A的條款以抵押貸款形式償付。買方應在二零二一年一月三十一日之前完成抵押貸款申請。倘買方無法就代價A的結餘獲得任何或全部抵押貸款，則買方應在接獲賣方發出的付款要求起計十天內償付代價A的結餘。

對代價A的調整： 於交付物業A後，代價A可按照產權文件所載物業A的實際總建築面積予以調整。

倘產權文件所載物業A的總建築面積超逾協議A所載物業A的總建築面積，則買方須就物業A總建築面積多出的部分支付額外費用。倘產權文件所載總建築面積少於協議A所載物業A的總建築面積，則賣方須向買方退還與總建築面積不足的部分相應的購買價格。

交付物業A： 賣方須於二零二一年三月三十一日之前向買方交付物業A，以及於交付物業A起計360個營業日內，賣方須向有關當局提交用於辦理物業A產權登記手續的相關文件。

協議B

協議B的主要條款載列如下：

日期： 二零二零年十二月二十九日

訂約方： 買方：山東啟華教育科技有限公司，本公司間接擁有51%權益的附屬公司

賣方：山東銀豐國際生物城建設有限公司，一名獨立第三方

物業B： 銀豐國際生物城，樓號：1地塊，11#-02室，孫村片區西巨野河以東、飛躍大道以南、生物醫藥園以西的地塊，其位於中國山東省濟南市大正路藥谷工業園以西

代價B： 人民幣9,277,402元，其將以以下方式償付：

- (a) 人民幣1,500,000元(作為第一次付款)將於二零二零年十二月三十一日支付；
- (b) 人民幣3,147,402元(作為第二次付款)將於二零二一年一月八日支付；及
- (c) 人民幣4,630,000元應按協議B的條款以銀行抵押貸款形式償付。買方應在二零二一年一月三十一日之前完成抵押貸款申請。倘買方無法就代價B的結餘獲得任何或全部抵押貸款，則買方應在接獲賣方發出的付款要求起計十天內償付代價B的結餘。

對代價B的調整： 於交付物業B後，代價B可按照產權文件所載物業B的實際總建築面積予以調整。

倘產權文件所載物業B的總建築面積超逾協議B所載物業B的總建築面積，則買方須就物業B總建築面積多出的部分支付額外費用。倘產權文件所載物業B的總建築面積少於協議B所載物業B的總建築面積，則賣方須向買方退還與總建築面積不足的部分相應的購買價格。

交付物業B： 賣方須於二零二一年三月三十一日之前向買方交付物業B，以及於交付物業B起計360個營業日內，賣方須向有關當局提交用於辦理物業B產權登記手續的相關文件。

代價乃經賣方與買方參考以下項目後經公平磋商釐定：(a)當前市況、(b)該等物業的位置、(c)在該等物業附近的其他可資比較物業的市價、(d)賣方與銀豐國際生物城內其他場所的其他買方進行的交易的價格及(e)中國地產代理網站所報的銀豐國際生物城內的場所的公開市價。

代價將由本集團內部資源為人民幣13,099,365元提供資金，以及以銀行抵押貸款形式為人民幣9,900,000元提供資金。

有關該等物業的資料

該等物業由同一棟大樓的四層樓組成，總建築面積為4,827.10平方米。其位於銀豐國際生物城的工業用地，即孫村片區西巨野河以東、飛躍大道以南、生物醫藥園以西的地塊，總建築面積為42,024平方米，土地使用權由二零一八年六月十九日至二零六八年六月十八日止為期50年。銀豐國際生物城為一個用於科研、孵化試驗和生產活動的工業園。

該等物業擬將由買方用作新的辦公室及生產廠房。

收購事項的理由及裨益

自買方於二零一七年成為本公司間接擁有51%權益的附屬公司以來，其業務一直穩步發展，收益、僱員人數及生產規模均有增長。買方的辦公室及生產廠房(其租期將屆滿)目前位於兩個相隔甚遠的地方。本集團預期買方的業務以及其僱員和生產規模均會進一步增長。鑒於買方的潛在擴展計劃，以及辦公室和生產地點的位置分離，買方一直都在尋找機會收購適合的物業。

物業A及物業B的總建築面積合計超逾買方現有辦公室和生產廠房的面積約20%。本集團計劃重新設計該等物業，以將辦公室和生產廠房集中在同一個地方，並在更大的場所之內。此外，相信收購事項(i)代表着買方發展的里程碑；(ii)能讓買方透過擴大位於該等物業的製造設施，提升其生產能力，以應對更多客戶訂單；(iii)能讓管理層及生產團隊之間有更好的管理和高效的溝通；及(iv)將會提升僱員的歸屬感，為買方業務的快速發展奠定基礎。

根據上文所述者，董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項及在該等協議項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，有關條款屬公平合理，且在該等協議項下擬進行的收購事項符合本公司及股東的整體利益。

有關買方及賣方的一般資料

有關買方的資料

買方為一間於中國成立的公司，主要從事生產及銷售教育裝備。本集團主要從事投資控股、物業投資及投資物業租賃、提供貸款融資，以及生產及銷售教育裝備。

有關賣方的資料

賣方為一間於中國成立的有限公司，由王偉先生最終全資擁有，主要從事物業建築業務，並為銀豐國際生物城的開發商。

董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實際擁有人均為獨立第三方。

上市規則涵義

由於收購事項的最高適用百分比率超過5%但少於25%，故收購事項構成本公司在上市規則第14章項下的須予披露交易，須遵守報告及公告規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙將具有以下涵義：

| | | |
|--------|---|-----------------------------------|
| 「收購事項」 | 指 | 買方根據該等協議的條款收購該等物業 |
| 「協議A」 | 指 | 賣方與買方所訂立的日期為二零二零年十二月二十九日的物業A的買賣協議 |
| 「協議B」 | 指 | 賣方與買方所訂立的日期為二零二零年十二月二十九日的物業B的買賣協議 |
| 「該等協議」 | 指 | 協議A及協議B |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |

| | | |
|---------|---|--|
| 「本公司」 | 指 | 青島控股國際有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市 |
| 「代價」 | 指 | 收購事項的總代價人民幣22,999,365元(即代價A及代價B的總和) |
| 「代價A」 | 指 | 用於收購物業A的人民幣13,721,963元 |
| 「代價B」 | 指 | 用於收購物業B的人民幣9,277,402元 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「總建築面積」 | 指 | 總建築面積 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 經董事作出審慎周詳查詢後所知、所悉及所信，獨立於董事、主要股東(定義見上市規則)或本公司主要行政人員或其各自任何的聯繫人且與之並無關連的人士 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則(經不時修訂) |
| 「百分比率」 | 指 | 上市規則第14.07條所載的百分比率，就上市規則第14章而言用以釐定交易的分類 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「該等物業」 | 指 | 物業A及物業B |

| | | |
|-------|---|---|
| 「物業A」 | 指 | 位於銀豐國際生物城，樓號：1地塊，11#-01室，孫村片區西巨野河以東、飛躍大道以南、生物醫藥園以西的地塊(其位於中國山東省濟南市大正路藥谷工業園以西)的物業 |
| 「物業B」 | 指 | 位於銀豐國際生物城，樓號：1地塊，11#-02室，孫村片區西巨野河以東、飛躍大道以南、生物醫藥園以西的地塊(其位於中國山東省濟南市大正路藥谷工業園以西)的物業 |
| 「買方」 | 指 | 山東啟華教育科技有限公司，一間於中國成立的有限公司，且為本公司間接擁有51%權益的附屬公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「股份」 | 指 | 本公司每股面值0.1港元的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「賣方」 | 指 | 山東銀豐國際生物城建設有限公司，一間於中國成立的有限公司，為獨立第三方 |

「%」 指 百分比

承董事會命
青島控股國際有限公司
執行董事兼主席
高玉貞

香港，二零二零年十二月二十九日

於本公佈日期，執行董事為高玉貞先生(主席)、袁治先生(副主席兼行政總裁)及胡亮先生；非執行董事為李少然先生；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