

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告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。



華潤置地有限公司

China Resources Land Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1109)

補充公告

關連交易

收購目標公司的股權

茲提述本公司於二零二五年五月二十三日刊發的公告(「該公告」)，內容有關股權轉讓協議項下擬進行收購事項的關連交易。除另有界定者外，本補充公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

誠如該公告所披露，收購事項的代價人民幣200,791,265.57元乃買方與賣方經參考(其中包括)(1)目標股權的評估價值；(2)賣方的股東貸款及其後作出的投資及貢獻；及(3)整體市況而公平磋商釐定。根據獨立估值師對目標股權進行的估值(「估值」)，截至評估基準日(即二零二四年七月三十一日)(「估值日期」)，以資產基礎法評估目標股權的價值為人民幣200,791,265.57元。

董事會謹此就估值提供以下補充資料：

估值基本資料

估值方法的選擇

根據估值收集資料情況，考慮到估值目的及價值類型，獨立估值師於持續經營的前提下，採用資產基礎法評估目標股權於估值日期的價值。資產基礎法是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，以確定評估對象價值的方法。

根據獨立估值師的估值報告，採用資產基礎法的基準(其中包括)為：(1)目標公司具有完整的財務及資產管理記錄；(2)與其他估值方法相比，資產基礎法是最合適的估值方法；及(3)其他評估方法，如市場法，即根據可比較標的市場價值進行比較確定被評估對象的價值，因缺乏可比較的市場交易數據而不可行。

估值的範疇及詳情

估值範疇涵蓋目標公司於估值日期申報的所有資產及負債。

資產

貨幣資金(包括銀行存款)通過核實銀行對賬單、銀行函證等，以核實無誤後的賬面價值作為評估值。

應收賬款、預付賬款、其他應收款及長期應收款的評估值，採用函證等核實程序，確認賬面餘額的真實性，並結合賬面餘額與評估風險損失之間的差額進行評定。

就其他流動資產而言，獨立估值師向目標公司調查瞭解了其他流動資產的形成原因並查閱了相關依據及賬簿。經核實結果無誤，則其他流動資產以核實後的賬面值確認估值。

投資性房地產的估值採用收益法評估。收益法是指預測評估對象未來收益，利用報酬率或資本化率、收益乘數將未來收益轉換為價值得到評估對象價值或價格的方法。投資性房地產的評估值計算公式如下：

$$V = A_1/(1+r)^{1/2} + A_2/(1+r)^{1+1/2} + \dots + A_n/(1+r)^{n-1+1/2} + V_1$$

其中： A_1 為第1年的年純收益約人民幣1,514.84萬元

A_2 為第2年的年純收益約人民幣3,775.68萬元

A^n 為第n年的年純收益約人民幣584.24萬元，而該年純收益指年營業總額與年現金總支出之間的差額

r 為報酬率其中7%根據以下假設及公式用於評估：

報酬率=安全利率+投資風險補償率+管理負擔補償率+缺乏流動性補償率-投資帶來的優惠率

n 為收益期限，土地使用權的剩餘年期約為38.48年

V_1 為收益期外殘值現值約人民幣2,143.6萬元

於上述計算中，所採用的關鍵假設之一是被評估資產將繼續按其現有目的及用途使用。土地使用權屆滿後，樓宇的剩餘價值可被合理收回。

目標公司的固定資產僅為電子設備。包括但不限於不同型號的手提電腦、桌上電腦、顯示器、投影器、空氣淨化器、空調及咖啡機等。電子設備主要採用重置成本法進行評估，而部分使用年限較長的設備則按照估值日期的二手市場價格，採用市場法評估。

重置成本法計算公式為：

評估值=重置全價×綜合成新率

- (1) 重置全價的確定：評估人員通過廠家或銷售商市場詢價，並結合網絡詢價等方式確定重置全價(不含稅)。
- (2) 綜合成新率的確定：主要依據其經濟壽命年限來確定其綜合成新率。計算公式如下：

$$\text{綜合成新率} = (\text{經濟壽命年限} - \text{已使用年限}) / \text{經濟壽命年限} \times 100\%$$

- (3) 評估值的確定：

$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{綜合成新率}$$

不同型號的電子設備主要根據其實際狀況及條件採用上述重置成本法進行評估。採用上述重置成本法時，假設於估值日期，可以於公開市場以市場價格購買（或製造）與評估對象具有相同功能和技術性能的嶄新設備。

因此，目標公司固定資產的評估價值是根據設備已使用年限和可獲取資料情況，採用重置成本法和市場法評估確定的。

負債

流動負債及非流動負債的評估價值乃根據目標公司於估值日期的實際負債項目及應承擔的金額釐定。其中預收賬款中，預收租金等三項因歷史賬務調整形成，實際不需要支付，因此沒有於本次估值中考慮有關賬務。

估值假設

下文載列估值所採納的主要假設（其中包括）：

1. 所有評估資產已在交易過程中。獨立估值師根據被評估資產的交易情況模擬市場條件進行評估；
2. 在市場上交易或打算在市場上交易的資產，是在地位平等的雙方之間進行交易，雙方都有充分的機會及時間獲取市場資訊，從而對資產的功能、用途及交易價做出理性的判斷；
3. 被評估資產將繼續按照其現有目的及用途使用；
4. 現行國家法律、法規、政策或宏觀經濟狀況不會有重大改變，且交易各方所在區域的政治、經濟或社會環境不會有重大改變；
5. 根據估值日期的實際資產狀況，目標公司將持續經營；
6. 與被評估目標公司相關的利率、匯率、稅基及稅率、政策性費用等在估值日期後不會發生重大變化；
7. 估值日期後，被評估公司管理層仍然負責任、穩定，並有能力履行其職責；
8. 除另有說明者外，假設被評估目標公司完全符合所有相關法律及法規；

9. 於估值日期後，對被評估目標公司主要資產租賃經營模式或租賃市場造成不利影響的不可抗力事件將不存在；
10. 於估值基準日後，被評估目標公司所採用的會計政策在重大方面將與編製估值報告時採用的會計政策保持一致；及
11. 於估值日期後，被評估目標公司的管理方式及管理層級，以及被評估目標公司的業務範疇及經營方式將與現時保持一致。

以資產基礎法為評估方法的估值結論及與賬面值的比較

目標公司的資產評估值約為人民幣10.143億元，賬面值約為人民幣10.134億元，些微的差額不足人民幣100萬元或不足0.1%。

目標公司負債的評估價值約為人民幣8.135億元，賬面值約為人民幣8.156億元，些微的相差人民幣200萬元或少於0.3%。

目標公司的淨資產評估值約為人民幣2.008億元，賬面值約為人民幣1.979億元，相差非常輕微，不足人民幣300萬元或不足1.5%。

董事會認為，目標公司的評估價值與賬面值並無重大差異。

截至估值日期的綜合估值結果(及與賬面值相比)概述於下表：

項目	賬面值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率 % D = C/A × 100 %
流動資產	207.31	207.31	—	—
貨幣資金	114.55	114.55	—	—
應收賬款	30.57	30.57	—	—
預付款項	2.03	2.03	—	—
其他應收賬項	26.01	26.01	—	—
其他流動資產	34.14	34.14	—	—
非流動資產	806.13	807.03	0.90	0.1 %
長期應收賬項	10.84	10.84	—	—
投資物業	795.17	795.80	0.63	0.08 %
固定資產淨值	0.12	0.39	0.27	221.14 %
資產總值	1,013.44	1,014.34	0.90	0.09 %
流動負債	467.58	465.57	-2.01	-0.43 %
應付賬款	205.29	205.29	—	—
預收賬款	9.32	7.32	-2.01	-21.55 %
應付利息	1.2	1.2	—	—
應付員工薪酬	0.17	0.17	—	—
應付稅款	0.84	0.84	—	—
其他應付賬項	250.77	250.77	—	—
非流動負債	347.97	347.97	—	—
長期借貸	347.97	347.97	—	—
負債總值	815.55	813.54	-2.01	-0.25 %
資產淨值(擁有人權益)	197.88	200.79	2.91	1.47 %

上述額外資料並不影響該公告所載的其他資料。

除上文所披露者外，該公告所載的所有其他資料維持不變。

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
李欣

中國，二零二五年七月十七日

於本公告日期，本公司執行董事為李欣先生、徐榮先生、張大為先生、郭世清先生及陳偉先生；本公司非執行董事為黃挺先生及魏成林先生；以及本公司獨立非執行董事為鐘偉先生、孫哲先生、陳帆先生、梁國權先生及秦虹女士。