

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣之銀行、持牌證券交易商、註冊證券交易商或其他代理商，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，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就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之任何損失承擔任何責任。



CHINA MERCHANTS LAND LIMITED

招商局置地有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：978)

須予披露及關連交易
收購目標公司之股權
及
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

VEDA | CAPITAL
智略資本

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第13至14頁。獨立財務顧問智略資本之函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，載於本通函第15至34頁。

本公司謹訂於二零二六年七月十六日上午十時三十分假座香港上環干諾道西16號CM+壹棠酒店及服務式公寓南座三樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第53至54頁。茲隨附股東特別大會適用之代表委任表格，該表格亦於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://ir.cmland.hk>)刊載。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，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，並於會上投票表決。

二零二六年六月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	13
獨立財務顧問函件	15
附錄一 — 估值報告	35
附錄二 — 一般資料	49
股東特別大會通告	53

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	西安茂安根據股權轉讓協議的條款及條件，向武漢古田收購目標公司100%的股權
「董事會」	指	董事會
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，由國務院國有資產監督管理委員會監管並直接管理之中國企業，並為招商蛇口的直接控股股東，於最後可行日期持有招商蛇口已發行股本總額超過58%
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，一間於中國成立之有限公司，其股份於深圳證券交易所上市(股票代碼：001979 (A股))，為本公司的間接控股股東，於最後可行日期間接持有本公司已發行股本總額約74.35%
「本公司」	指	招商局置地有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：978)
「完成」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件完成收購事項
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易
「股權轉讓協議」	指	武漢古田與西安茂安就收購事項訂立之日期為二零二六年三月六日之股權轉讓協議

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事成立的本公司獨立董事委員會，以向獨立股東提供有關股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的意見
「獨立財務顧問」或 「智略資本」	指	智略資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問以向獨立董事委員會及獨立股東提供有關股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的意見
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	上市規則所界定與本公司及其附屬公司、其各自之董事、最高行政人員及主要股東以及任何彼等之聯繫人概無關連之獨立第三方
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為獨立估值師
「最後可行日期」	指	二零二六年六月十六日，即刊發本通函前就確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「成惠」	指	成惠投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司控股股東，直接擁有合共3,646,889,329股股份，於最後可行日期佔本公司已發行股本約74.35%
「目標公司」	指	西安招璽錦樾房地產開發有限公司，一間於二零一七年七月十八日於中國成立之有限公司，於最後可行日期為武漢古田之直接全資附屬公司
「武漢古田」	指	武漢招商地產古田置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為招商蛇口的間接全資附屬公司
「西安茂安」	指	西安茂安房地產有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

本通函所載若干金額及百分比數字已予約整。因此，若干列表所示總數未必為前述數字之算術總和。



CHINA MERCHANTS LAND LIMITED

招商局置地有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：978)

董事會：

非執行董事：

朱文凱(主席)

余志良

李 堯

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

執行董事：

蘇樹輝

黃競源

陳 燕

香港主要營業地點：

香港

德輔道中303號

招商局廣場8樓

獨立非執行董事：

王永權

陳燕萍

史新平

葉文祺

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購目標公司之股權
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二六年三月六日之公告，內容有關(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之進一步資料；(ii)獨立財務顧問之函件，當中載有其就股權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之意見；(iii)獨立董事委員會有關股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之推薦建議；(iv)仲量聯行編製之股權估值報告；(v)本公司之一般資料；及(vi)召開股東特別大會之通告。

股權轉讓協議

於二零二六年三月六日，西安茂安(本公司間接全資附屬公司)與武漢古田訂立股權轉讓協議，據此(其中包括)，武漢古田同意出售，而西安茂安同意收購目標公司100%股權，代價為人民幣79,589,600元。

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

日期

二零二六年三月六日

訂約方

- (a) 本公司控股股東招商蛇口間接全資附屬公司武漢古田(作為轉讓人)；及
- (b) 本公司間接全資附屬公司西安茂安(作為受讓人)。

主體事項

根據股權轉讓協議，武漢古田同意出售，而西安茂安同意收購目標公司100%股權。完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司。

代價

根據股權轉讓協議，收購事項的代價為人民幣79,589,600元，須由西安茂安於目標公司100%股權轉讓登記完成時或之前支付。收購事項的代價將由本集團內部資源撥付。

代價按獨立估值師編製的目標公司初步估值釐定。

董事會函件

完成

收購事項將就收購事項於主管工商機關完成變更登記後，方告完成。

有關訂約方之資料

本集團從事開發、銷售、租賃、投資及管理物業以及資產管理業務。

武漢古田為於中國成立的有限責任公司，主要從事物業發展及投資控股業務。武漢古田為招商蛇口的間接全資附屬公司，而招商蛇口為於中國成立的有限責任公司，其股份於深圳證券交易所上市(股票代碼：001979)。招商蛇口的控股股東為招商局集團，其持有招商蛇口已發行股本總額超過58%，並為一間受國務院國有資產監督管理委員會監管的國有企業集團。

西安茂安為於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事物業發展及投資控股業務。

有關目標公司之資料

目標公司為於二零一七年一月十八日在中國成立的有限責任公司，主要從事物業發展業務。於最後可行日期，目標公司為招商蛇口的間接全資附屬公司。

武漢古田於二零一七年七月購入目標公司之51%股權，原收購成本約人民幣31.62百萬元，並於二零二三年八月收購目標公司之49%股權，原收購成本約人民幣51.56百萬元。

下表載列目標公司截至二零二五年十二月三十一日止三個年度根據中國適用財務報告準則編製之若干財務資料概要：

	截至二零二三年 十二月三十一日止 年度 人民幣千元 (經審核)	截至二零二四年 十二月三十一日止 年度 人民幣千元 (經審核)	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
除稅前淨利潤	277	1,092	1,578
除稅後淨利潤	277	1,092	1,183

董事會函件

目標公司截至二零二五年十二月三十一日的經審核資產淨值約人民幣80.37百萬元。

收購事項之財務影響

收購事項完成後，目標公司將成為本公司全資附屬公司。因此，目標公司的財務業績、資產及負債將併入及反映於本集團財務報表。

進行收購事項之理由和裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理房地產以及資產管理。

在評估收購事項時，本公司注意到目標公司的內在價值可能未被當前代價充分體現。其財務架構中存在若干潛在資源尚未在財務報表中充分反映。代價與目標公司截至二零二五年八月三十一日的股權估值持平，較截至二零二五年十二月三十一日的經審核資產淨值折讓約1%，並較截至二零二六年一月三十一日的股權估值溢價約2%。截至二零二五年十二月三十一日，根據集團現金池安排，目標公司有應收招商蛇口之賬款人民幣42.70百萬元。截至最後可行日期，所有該等未償還之款項均已收回。本公司相信，透過有效利用目標公司成熟的開發資格、管理體系及項目儲備平台，有關潛在價值將逐步釋放，可望提升本集團的整體價值。詳情闡述如下：

招商局集團為本公司的最終控股公司，是一家駐港央國企，業務深度佈局於交通基礎設施、城市園區服務及綜合金融服務領域，並已在陝西省建立了長期的戰略合作關係。

西安是本集團的核心戰略城市之一。近年來，本集團持續深耕西安市場。於二零二五年九月，本集團在該區域取得約77畝的住宅兼商業用地，並推出「招商林嶼縵島」項目。該項目於二零二六年二月首次開盤，當日推出的212套住宅單位全部售罄，彰顯了本集團的項目開發實力與市場運營能力。

作為本集團在西安戰略佈局的重要一步，本集團按淨資產值收購目標公司100%股權。目標公司此前已在其他城市成功開發並交付大型住宅項目，憑藉其交付品質與執行標準建立了穩固的市場聲譽。該公司具備房地產開發所需的經驗，涵蓋拿地、建設、銷售到交付等環節。這套經實證的經驗，奠基於其完善的開發管

董事會函件

理體系、標準化運作程序及品質控制流程，這些制度化的能力可在西安複製。目標公司目前持有由武漢主管機關核發的二級房地產開發資質證書(有效期至二零二七年六月底)，並於二零二六年五月取得西安當地的二級資質證書(有效期為三年)。根據住房和城鄉建設部第54號令(二零二二年)的監管框架，取得二級資質需具備最低人數的合資格專業團隊，並建立品質管理體系。目標公司持有該等有效的二級資質，證明其符合上述標準。

本集團的西安團隊在西安市場始終保持領先地位，並已連續數年躋身本集團內前列，表現強勁(截至二零二六年四月，已達成年度銷售目標的50%)。收購事項旨在利用現有合資格實體高效拿地，從而鞏固本集團在具價值的西安市場的領先地位。收購事項完成後，目標公司將作為本集團在西安房地產開發活動的優質儲備載體。目前，本集團正積極跟進數幅已列為重點項目的關鍵地塊，該等地塊位於蓮湖區、未央區、滄灞國際港區及曲江區，總建築面積介乎47,000至103,000平方米。憑藉本集團已建立的市場地位，目標公司將根據西安官方土地供應計劃及實際拍賣時間表，積極參與這些核心戰略區域的土地拍賣。一旦成功拿地，本集團將立即指派現有優秀人才組成具備豐富開發經驗的團隊，並即時展開開發工作，複製本集團過往成功的「拿地後即時動工」開發模式。

此外，目標公司已持有陝西省西安市當地的有效二級資質證書。根據適用法規，二級資質證書有效期為三年，可於到期前30天內提交申請續期。證書持有人有權承接總建築面積不超過250,000平方米的房地產開發建設項目。憑藉此當地資質證書，目標公司將能夠合法從事上述位於西安的重點房地產開發項目，從而使其成為本集團在西安進行戰略性拿地時，具備資格且可隨時投入運作的開發載體。

收購事項將使本集團免於耗費大量時間與成本物色合適的替代載體或重新申請相關資格，旨在提前鎖定這一具備成熟開發經驗及完整運營資質的戰略性儲備載體，協助本集團在獲取新地塊後迅速啟動開發工作，縮短從拿地至開工的時間周期，降低綜合開發成本。此外，透過與本集團在西安的現有及後續項目進行整合協調，收購事項將在管理、工程、營銷等環節形成多維度協同效應。

董事會函件

與利用現有具備必要資格的實體相比，在西安設立一家新的房地產項目公司作為儲備載體，將需要滿足若干條件，可能包括年度投資計劃備案、國資委批准、公司註冊、資格申請及國有資產所有權登記。就此而言，值得注意的是，根據國有資產監督管理委員會(國資委)「壓縮管理層級、減少法人戶數」的政策方向，充分利用同一集團內已具備必要資格的現有成熟實體，既是符合國資委監管理念的務實做法，亦是煥發集團內部資源的有效途徑。因此，收購事項為本集團提供了一個更靈活且高效的戰略工具，此舉並非源於本集團自身能力不足，而是為了將營運效率提升至最高，同時利用招商蛇口集團的資源響應國資委的政策方向。此外，截至最後可行日期，本集團現有的西安項目公司已投入各自正在進行的房地產開發項目。根據現行行業慣例，每家項目公司通常持有及開發一個開發項目，以便進行有效的項目管理，明確資源分配，並按項目進行風險隔離。因此，本集團在西安並無閒置的項目公司可以承接任何新開發項目。透過收購事項，本集團可依法合規地利用該現有平台作為在西安的戰略性儲備載體，既積極響應監管要求，亦有效運用了集團相關資源。

通過本次交易，本集團將有效承接招商局集團在西安既有的戰略資源與市場基礎，進一步鞏固在西安的市場地位與長期競爭優勢。

基於上述綜合分析，董事會(不包括獨立非執行董事，彼等將根據獨立財務顧問之推薦建議發表意見)認為，收購事項結構簡單，屬於一項極具戰略意義及前瞻性的投資。以基於淨資產值及1%折讓的代價，本集團將獲得一個位於西安核心區域的戰略性城市更新平台，節省初步項目籌備時間，從而降低時間及資本成本。目標公司財務狀況良好(相關應收款項已收回)，並無複雜的或然負債，風險可控。此外，將目標公司已建立的往績及聲譽引入西安，並與本集團現有的優勢結合，將產生正面的協同效應，進一步鞏固本集團在西安市場的長期競爭優勢。總括而言，董事(不包括全體獨立非執行董事，彼等將根據獨立財務顧問之推薦建議發表意見)確認，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的條款公平合理，乃經公平磋商後釐定，按正常商業條款或更優惠條款達成，於本集團一般及日常業務過程中訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之所有適用百分比率中最高者(參照上市規則第14.07條計算)超過5%但低於25%，故訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易構成上市規則項下本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

於最後可行日期，武漢古田為招商蛇口(本公司控股股東，持有本公司已發行股本約74.35%)之間接全資附屬公司，據此，根據上市規則第14A.13(1)條，武漢古田為招商蛇口的聯繫人及本公司的關連人士。因此，訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易是否屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。

智略資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

一般事項

由於(i)非執行董事朱文凱先生及余志良先生均於招商蛇口任職高級管理層，且(ii)非執行董事李堯先生以及執行董事黃競源先生及陳燕女士於招商蛇口的聯繫人任職，為避免任何實際或潛在利益衝突，彼等各自己於相關董事會會議就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之有關決議案放棄投票。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，而成惠及其聯繫人須就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。

董事會函件

於最後可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所知及所悉，成惠及其聯繫人共同持有本公司已發行股本總額約74.35%，且須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

股東特別大會

股東特別大會上將以投票方式表決。本公司將根據上市規則的有關規定，盡快刊發投票結果的公告。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)概無任何股東已訂立表決權信託或其他協議或安排或諒解書或受其約束；及(ii)概無任何股東的責任或權利於最後可行日期使其已經或可能已經將行使其所持股份之投票權之控制權臨時或永久移交(不論是全面移交或按個別情況移交)予第三方。

本公司謹訂於二零二六年七月十六日上午十時三十分假座香港上環干諾道西16號CM+壹棠酒店及服務式公寓南座三樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第53至54頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。有關代表委任表格亦分別登載於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://ir.cmland.hk>)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格印列之指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，且無論如何必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前交回。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，並於會上投票。

暫停辦理股東登記

為確定有權出席股東特別大會之股東資格，本公司將於二零二六年七月十三日(星期一)至二零二六年七月十六日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。用以釐定股東是否符合資格出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期為二零二六年七月十六日(星期四)。所有股份過戶文件，連同有關股票，最遲須於二零二六年七月十日(星期五)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

董事會函件

推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問之意見後將意見載於本通函)認為，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易乃於本公司日常及一般業務過程中進行，按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

其他資料

敬請閣下垂注獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、本通函附錄所載之其他資料以及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
朱文凱

二零二六年六月十八日



CHINA MERCHANTS LAND LIMITED

招商局置地有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：978)

敬啟者：

**須予披露及關連交易
收購目標公司之股權**

吾等提述本公司向其股東刊發日期為二零二六年六月十八日之通函(「**通函**」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙於本函件具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以考慮通函所載股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之條款是否屬公平合理及就此向獨立股東提供意見，並就獨立股東應否批准通函所載股權轉讓協議及其項下擬進行的交易提供推薦建議。智略資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。有關獨立財務顧問之獨立意見之詳情連同獨立財務顧問考慮之主要因素及理由載於通函第15至34頁。

吾等謹請閣下垂注董事會函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有獨立財務顧問就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向吾等提供之意見。吾等亦謹請閣下垂注通函附錄所載之其他資料。

經考慮股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之條款、獨立財務顧問之意見及推薦建議以及董事會函件所載之有關資料後，吾等認為，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

招商局置地有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
王永權博士

獨立非執行董事
陳燕萍女士

獨立非執行董事
史新平博士

獨立非執行董事
葉文祺先生

謹啟

二零二六年六月十八日

VEDA | CAPITAL
智略資本

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購目標公司之股權

緒言

吾等提述獲委任為獨立財務顧問(「獨立財務顧問」)，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易是否公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司向股東寄發的日期為二零二六年六月十八日的通函(「通函」)內的董事會函件(「董事會函件」)，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件中所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

於二零二六年三月六日，西安茂安(貴公司間接全資附屬公司)與武漢古田訂立股權轉讓協議，據此(其中包括)，武漢古田同意出售，而西安茂安同意收購目標公司100%股權，代價為人民幣79,589,600元。完成後，目標公司將成為 貴公司間接全資附屬公司。

由於有關收購事項之所有適用百分比率中最高者(參照上市規則第14.07條計算)超過5%但低於25%，故訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易構成上市規則項下 貴公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。此外，於最後可行日期，武漢古田為招商蛇口(貴公司控股股東，持有 貴公司已發行股本約74.35%)之間接全資附屬公司，據此，根據上市規則第14A.13(1)條，武漢古田為招商蛇口的聯繫人及 貴公司的關連人士。因此，訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，根據上市規則第14A章構成 貴公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之條款是否屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。吾等(即智略資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司或任何其他人士之間不存在任何可被合理視為與吾等之獨立性有關之關係或利益。除是次作為獨立財務顧問之委任以及就日期為二零二四年十二月二十日有關物業管理總協議及其項下擬進行的交易獲委任為獨立財務顧問外，吾等於過去兩年與 貴集團之間並無其他可被合理視為與吾等之獨立性有關之委聘。除就是次交易已付或應付吾等之正常專業費用外，並不存在有關吾等已或將自 貴公司或可被合理視為與吾等之獨立性有關之任何人士收取任何費用或利益之任何其他安排。因此，吾等認為吾等根據上市規則第13.84條確屬獨立人士。

吾等意見之基準

在達成吾等之意見及建議時，吾等依賴通函所載資料及陳述，以及 貴公司董事及管理層(統稱為「**管理層**」)提供予吾等之資料之準確性。吾等假設通函內所作出或提述之所有聲明、資料及陳述，以及管理層所提供之所有資料及陳述(彼等單獨及共同就此承擔責任)於作出時均屬真實，且截至最後可行日期仍屬真實。董事就通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，並無遺漏任何其他事實致令通函所載任何聲明產生誤導。向吾等提供之資料及作出之陳述於最後可行日期後至股東特別大會日期(包括該日)如有任何重大變動，將盡快通知股東。

獨立財務顧問函件

除本函件外，吾等作為獨立財務顧問，並不對通函任何部分之內容負責。吾等並無理由相信吾等於達致吾等之意見時所依賴之任何資料及陳述為不實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，以致向吾等提供的資料及作出之陳述變為不實、不準確或具誤導性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理依據。在通函內提供吾等之意見時，吾等亦已調查、分析及依賴(i)通函；(ii) 貴集團已公佈之資料，包括但不限於 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之年度報告及 貴公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告；(iii)管理層提供之資料；(iv)自聯交所網站取得之市場資料；及(v)估值師提供的資料，包括但不限於估值報告。

鑒於以上所述，吾等認為，吾等已按照上市規則第13.80條(包括有關附註)之規定採取一切合理步驟，以達成吾等之意見及推薦建議。然而，吾等並無對 貴集團之商業事務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無對管理層提供的資料進行任何獨立核實。

所考慮之主要因素及理由

在達成吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。吾等之結論乃基於所有分析的整體結果。

1. 貴集團之資料

貴集團主要從事開發、銷售、租賃、投資及管理房地產以及資產管理。

貴集團於二零二五年上半年新增土地儲備，總計容面積為350,300平方米。於二零二五年六月三十日， 貴集團在廣州、佛山、重慶、西安、南京及句容擁有44個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖等。

獨立財務顧問函件

貴集團之財務概要

下列為 貴集團(i)自 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度已刊發的年度報告內截取的截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務資料概要；及(ii)自 貴公司截至二零二五年六月三十日止六個月已刊發的中期報告（「二零二五年中期報告」）內截取的截至二零二五年六月三十日止六個月的綜合財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
收益	28,800,845	20,661,233	5,244,150	4,899,155
房地產開發	28,785,874	20,643,811	5,234,836	4,891,585
資產管理	14,971	17,422	9,314	7,570
毛利	3,870,543	985,420	198,635	245,562
貴公司擁有人應 佔溢利／(虧損)	133,414	(1,850,755)	(327,653)	(230,929)

如上所示， 貴集團之收益主要來自其房地產開發業務。

截至二零二三年與截至二零二四年十二月三十一日止年度的比較

截至二零二四年十二月三十一日止年度， 貴集團收益約為人民幣20,661百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣28,801百萬元減少約28.3%。如 貴公司告知，收益顯著下降主要歸因於房地產開發項目規模大幅縮減，以及該段期間物業交付量減少。

獨立財務顧問函件

此外，貴集團的財務表現大幅逆轉，由截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得貴公司擁有人應佔溢利約人民幣133百萬元，轉為截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得貴公司擁有人應佔虧損約人民幣1,851百萬元。如貴公司告知，此不利轉變主要是由於中國房地產行業低迷時期營運因素及非現金因素的綜合影響，具體如下所述：

- (i) 房地產開發項目結轉規模大幅縮減，直接導致收益及毛利率下降；
- (ii) 交付項目之平均售價下降、結轉開發項目之成本壓力上升以及撇減可供出售物業之撥備增加；及
- (iii) 非營運及減值相關虧損加劇，包括商譽及於合營企業之權益的重大減值虧損、隨著信貸風險加劇而增加的預期信貸虧損撥備，以及由於該段期間不利的房地產市場環境導致分佔聯營公司及合營企業之業績轉虧。

截至二零二四年與截至二零二五年六月三十日止六個月的比較

截至二零二五年六月三十日止六個月，貴集團收益約為人民幣4,899百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣5,244百萬元下降約6.6%。如貴公司告知，收益下降主要歸因於期內已竣工交付的總建築面積減少，反映市場需求疲弱導致項目規模縮小。儘管收益下降，但貴集團營運效率有所提升，反映於截至二零二五年六月三十日止六個月毛利上升約23.6%至約人民幣246百萬元，毛利率增至約5.0%，而截至二零二四年六月三十日止六個月的毛利則為約人民幣199百萬元，毛利率約3.8%。

獨立財務顧問函件

截至二零二五年六月三十日止六個月，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損顯著收窄至約人民幣231百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月貴公司擁有人應佔虧損約人民幣328百萬元減少約29.5%。如貴公司告知，該段期間虧損減少主要受以下各項所帶動：(i) 根據會計準則重新分類而確認收購附屬公司產生重大且非經常性收益約人民幣460百萬元；及(ii) 融資成本由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣399百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣270百萬元。

貴集團之財務狀況

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
資產總值	132,670,547	124,744,030	135,971,433
流動資產	92,855,900	87,145,623	96,662,189
非流動資產	39,814,647	37,598,407	39,309,244
負債總額	97,545,558	91,650,022	102,164,211
流動負債	70,271,837	59,607,005	69,897,953
非流動負債	27,273,721	32,043,017	32,266,258
流動資產淨值	22,584,063	27,538,618	26,764,236
貴公司擁有人應佔資產淨值	9,912,250	8,021,863	7,748,905

如上所示，貴集團於二零二五年六月三十日之資產總值增加至約人民幣135,971百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣124,744百萬元增加約9.0%。此增長主要受惠於策略性資產擴張措施，包括新近重新分類的附屬公司綜合入賬、房地產開發項目的持續推進、選擇性增加土地儲備以及現金及銀行結餘增加。

獨立財務顧問函件

貴集團於二零二五年六月三十日之資產總值包括：

- 流動資產約人民幣96,662百萬元，佔資產總值約71.1%，主要包括：(i)可供出售物業約人民幣68,396百萬元；及(ii)現金及銀行結餘約人民幣14,523百萬元，乃受經營活動產生的正向現金流入淨額所帶動，並較二零二四年十二月三十一日的人民幣12,734百萬元增加約14%；及
- 非流動資產約人民幣39,309百萬元，佔資產總值約28.9%，主要包括：(i)其他應收款項約人民幣21,585百萬元，主要包括應收非控股權益長期款項約人民幣14,629百萬元，以及應收聯營公司及合營企業款項合共約人民幣6,956百萬元；及(ii)於聯營公司及合營企業之權益約人民幣13,585百萬元。

於二零二五年六月三十日，貴集團之負債總額增加至約人民幣102,164百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣91,650百萬元增加約11.5%。此增長主要是由於合約負債增加、業務及其他應付款項增加以及借貸淨額略有增加所致，部分被償還若干短期融資所抵銷。

貴集團於二零二五年六月三十日之負債總額包括：

- 流動負債約人民幣69,898百萬元，佔負債總額約68.4%，主要包括：(i)合約負債約人民幣32,257百萬元；(ii)業務及其他應付款項約人民幣31,976百萬元；及(iii)銀行及借貸約人民幣2,563百萬元；及
- 非流動負債約人民幣32,266百萬元，佔負債總額約31.6%，主要包括：(i)銀行及其他借貸約人民幣18,192百萬元；及(ii)中間控股公司貸款約人民幣11,241百萬元。

吾等從二零二五年中期報告中進一步察悉，貴集團的淨槓桿率(即計息債務總額減銀行結餘及現金除以股本權益(包括非控股權益))有所改善，由二零二四年十二月三十一日約67%改善至二零二五年六月三十日約55%。

整體而言，貴集團負債總額適度增加，配合資產總值的增長，有助於維持穩定的財務狀況，反映於其於二零二五年六月三十日維持貴公司擁有人應佔資產淨值約人民幣7,749百萬元，而於二零二四年十二月三十一日則為約人民幣8,022百萬元。

2. 有關股權轉讓協議訂約方之資料

西安茂安(作為受讓人)

西安茂安為於中國成立的有限責任公司，為貴公司之間接全資附屬公司，主要於中國從事物業發展及投資控股業務。

武漢古田(作為轉讓人)

武漢古田為於中國成立的有限責任公司，主要從事物業發展及投資控股業務。武漢古田為招商蛇口的間接全資附屬公司，而招商蛇口為於中國成立的有限責任公司，其股份於深圳證券交易所上市(股票代碼：001979)。招商蛇口的控股股東為招商局集團，其持有招商蛇口已發行股本總額超過58%，並為一間受國務院國有資產監督管理委員會監管的國有企業集團。

目標公司

目標公司為於二零一七年一月十八日在中國成立的有限責任公司，主要從事物業發展業務。於最後可行日期，目標公司為招商蛇口的間接全資附屬公司。

如董事會函件所述，武漢古田於二零一七年七月購入目標公司之51%股權，原收購成本約人民幣31.62百萬元，並於二零二三年八月收購目標公司之49%股權，原收購成本約人民幣51.56百萬元。因此，武漢古田之收購成本總額為約人民幣83.17百萬元。

獨立財務顧問函件

下表載列 貴公司提供的目標公司截至二零二五年十二月三十一日止三個年度根據中國適用財務報告準則編製之若干財務資料概要：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
除稅前淨利潤	277	1,092	1,578
除稅後淨利潤	277	1,092	1,183

目標公司截至二零二五年十二月三十一日的經審核資產淨值約人民幣80.37百萬元。

如 貴公司告知，目標公司目前並無在建物業開發項目。目標公司於二零二四年完成出售其唯一物業開發項目後，已停止經營活動，目前主要持有金融資產及公司間結餘。截至二零二五年十二月三十一日止年度，目標公司錄得除稅後淨利潤約人民幣1.2百萬元，主要歸因於撥回先前確認有關過往項目的保理融資安排所產生的融資成本。根據吾等與 貴公司的討論，收購事項的主要目的(詳見下一節)為使 貴集團能夠利用目標公司的資源，從而促進 貴集團的發展並提升其價值。

3. 股權轉讓協議之理由和裨益

貴集團主要從事開發、銷售、租賃、投資及管理房地產以及資產管理。

如 貴公司告知， 貴集團近年來持續深化在西安(其在中國的核心戰略城市之一)的市場佈局。 貴集團的西安團隊始終保持市場領先地位，並連續多年名列 貴集團業績最佳團隊之列。於二零二五年九月， 貴集團在西安取得約77畝的住宅兼商業用地，並推出「招商林嶼縵島」項目。該項目於二零二六年二月開盤首日即售罄，彰顯了 貴集團在當地市場強大的項目開發實力及執行力。

貴集團認為，擬按目標公司淨資產值收購其100%股權，是加強其在西安戰略佈局的重要一步。目標公司在房地產開發領域擁有卓越的往績記錄，並已在其他城市成功開發並交付多個大型住宅項目。其在項目全週期營運中累積豐富的經驗，涵蓋拿地、建設管理、銷售及交付等各個環節。透過收購事項， 貴集團擬充分利用目標公司成熟的開發能力、管理體系及市場聲譽，進一步拓展在西安的發展。

目標公司目前持有由武漢主管機關核發的二級房地產開發資質證書(有效期至二零二七年六月底)，並於二零二六年五月取得西安二級資質證書(「二級證書」)(有效期為三年)。根據住房和城鄉建設部第54號令(二零二二年)取得該等資質，證明目標公司擁有必要的合資格專業團隊及品質管理體系。 貴公司相信，收購事項將使 貴集團能夠利用目標公司成熟的資質、管理平台及項目執行經驗，提升其在西安市場的整體競爭力及長期價值。

收購事項的主要目的為利用現有合資格實體更高效獲取地塊，從而鞏固 貴集團在西安的領先地位。收購事項完成後，目標公司將作為 貴集團在該地區未來房地產開發活動的優質儲備平台及儲備載體。

獨立財務顧問函件

在此背景下，貴集團目前正在跟進位於蓮湖區、未央區、滄瀾國際港區及曲江區的數幅地塊（「該等項目」），總建築面積介乎47,000至103,000平方米。憑藉目標公司的資質及貴集團已建立的市場地位，貴集團計劃根據西安官方土地供應時間表，積極參與這些核心區域的未來土地拍賣。根據二零二六年二月二日發佈的「西安市自然資源和規劃局未央分局2025年工作總結及2026年工作計劃」報告(www.weiyang.gov.cn)，當地機關重點闡述了二零二五年的工作重點，包括制定國土空間規劃、優化土地供應及盤活閒置土地，並概述了其在二零二六年推進該等領域工作的承諾。報告以在未央「打造西安國家中心城區一流區域土地」的戰略目標為核心，指出二零二六年的重點工作包括(其中包括)：(i)加快前期和儲備項目進入建設階段；(ii)確保土地儲備、土地供應及相關行政工作按計劃落實及完成；及(iii)加強土地儲備規劃的實施，並有效管理規劃內指定土地的庫存和供應。一旦成功拿地，貴集團將立即指派經驗豐富的人才組成專門的項目團隊，並展開開發工作，複製行之有效的開發模式。

吾等亦了解到，二級證書使目標公司能夠承接總建築面積不超過250,000平方米的房地產開發建設項目，使其成為西安市場上具備資格且可隨時投入運作的開發平台。透過陝西省住房和城鄉建設廳網站(www.js.shaanxi.gov.cn)，吾等識別及確認目標公司持有二級證書，該證書有效，證書編號為：陝房建[2026]8647號。根據貴公司，二級證書有效期為三年(於二零二九年五月到期)，可於到期前30天內提交申請續期。根據貴集團過往的營運經驗，估計新房地產項目的預計開發週期約為2至3年。鑒於目標公司主要從事房地產開發，預期將完全能夠維持現有營運，並將在需要時申請續期二級證書。憑藉貴集團在房地產開發、銷售、租賃、投資及管理方面的豐富經驗(包括貴集團本身及其附屬公司成功取得並維持類似資質證書的往績記錄)，董事會認為二級證書續期乃常規的行政程序，不會造成任

獨立財務顧問函件

何重大障礙。考慮到新項目預計2至3年的開發週期與二級證書的剩餘有效期相符，且後續的續期流程預期將順利進行，不會出現任何重大阻礙(這完全得益於 貴集團在成功取得並維持類似房地產資質方面的往績記錄)，吾等認為收購事項符合 貴集團的擴張戰略。

鑒於上述情況，董事會認為，收購事項將使 貴集團能夠縮短在西安的拿地週期，並在以更具成本效益的方式獲取未來地塊後迅速啟動開發工作。此外，透過與 貴集團在該地區的現有及後續項目進行更好的整合協調，收購事項預期將在管理、工程、營銷等環節形成協同效應。因此， 貴公司認為訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易符合 貴公司及股東的整體利益。

參考本函件「貴集團之財務資料」一節所述，收購事項的代價(佔 貴集團於二零二五年六月三十日現金結餘約人民幣14,523百萬元約0.6%)將以內部資金支付，不會增加 貴集團的槓桿比率。這種低風險的現金配置方式有助於維持 貴集團的流動性穩健，同時避免因發行股本而導致的股權攤薄。

貴公司強調，收購事項將加強其在中國的業務佈局，並進一步鞏固其在西安的發展。如上所述，目標公司持有有效的二級證書，且收購事項符合 貴集團擴大在中國的房地產開發業務版圖及其在西安的地位的核心業務策略，截至二零二四年十二月三十一日止年度，西安貢獻 貴集團約27%的收益。收購事項亦符合 貴集團在二零二五年中期報告中提出有關專注於一、二線城市優質開發項目的策略。

獨立財務顧問函件

吾等亦從董事會函件中察悉，設立一家新的房地產項目公司將涉及漫長且充滿不確定性的審批流程，包括但不限於國資委批准、國有資產所有權登記及年度投資計劃備案。相較之下，利用目標公司等現有合資格實體將顯著提高效率。此做法符合國資委強調「壓縮管理層級、減少法人戶數」的政策方向，該政策鼓勵中央國有企業(其中包括)充分利用集團內部已具備必要資質的成熟平台，透過更好地利用現有合資格實體而非設立新實體，提高營運效率、減少管理冗餘、優化資源配置。此外，鑒於 貴公司尚未獲得具體的房地產及建設項目， 貴集團內部設立新項目公司的審批流程可能需要較長時間，且存在一定程度的不確定性。因此，收購事項使 貴集團能夠做好充分準備，參與即將舉行的土地拍賣，並在中標後迅速啟動開發工作。鑒於 貴集團預期將在二零二六年爭取西安核心區域的數幅關鍵地塊，因此及時做好準備尤為重要。

另一方面，收購事項亦與中國房地產市場穩定政策(包括放寬政策，即在二零二四年底至二零二五年初推出的放寬購房限制及刺激需求措施)相契合。鑒於中國房地產市場先前處於低迷期，收購事項使 貴公司能夠以可能被低估的價格收購資產，從而讓 貴公司能夠在市場環境好轉時把握上行空間，並增強 貴集團的競爭優勢，尤其是在西安。因此，收購事項鞏固了 貴集團的房地產投資組合，並為未來的發展保留發展勢頭。

獨立財務顧問函件

吾等察悉，近年來中國政府推出一系列有針對性的支持措施，其中包括以下各項：

- 放寬或取消購房限制；
- 降低按揭利率及首付比例；
- 延長合資格「白名單」項目的貸款期限；
- 鼓勵地方政府購買未售出的房屋庫存，作為經濟適用房或出租房屋；
- 廢除先前限制開發商借貸的「三條紅線」政策；及
- 支持房地產投資信託基金及城市更新計劃。

吾等認為，該等政策的主要目的是穩定市場、緩解流動性壓力，從而為中國房地產行業的復甦奠定基礎並加強其發展。儘管吾等認為該行業仍處於轉型階段，但政府似乎正在支持復甦，考慮到房地產開發投資週期較長，循序漸進的復甦路徑屬合理。此轉型與 貴公司的目標高度契合，即以合理的成本收購目標公司，為在西安的進一步擴張做好準備，並為股東創造長期價值。

鑒於上述情況，吾等認為收購事項具有策略契合性，能夠在核心市場實現營運協同效應及策略擴張，並符合 貴集團為所有股東實現可持續發展及價值創造的長期目標。透過利用目標公司的資源， 貴公司可以縮短在西安啟動開發計劃的時間，降低不確定性，而收購事項將為 貴集團的可持續增長奠下基礎。因此，吾等認為，訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易符合股東及 貴公司的整體利益。

4. 股權轉讓協議主要條款

日期：二零二六年三月六日

訂約方：(i) 武漢古田(作為轉讓人)；及

(ii) 西安茂安(作為受讓人)

主體事項

根據股權轉讓協議，武漢古田同意出售，而西安茂安同意收購目標公司100%股權。完成後，目標公司將成為貴公司間接全資附屬公司。因此，目標公司之財務業績、資產及負債將於貴集團財務報表中綜合入賬，並反映在財務報表中。

代價

收購事項的代價為人民幣79,589,600元，須由西安茂安於目標公司100%股權轉讓登記完成時或之前支付。收購事項的代價將由貴集團內部資源撥付。

5. 吾等對估值之評估

貴公司已委聘獨立估值師仲量聯行（「估值師」），對目標公司於二零二六年一月三十一日之100%股權之市值發表獨立意見（「估值」），詳情載於通函附錄一。

估值師工作範圍及資歷

為評估估值師的專業能力及獨立性，吾等已：(i) 審閱貴公司與估值師簽訂的委聘書；及(ii) 與估值師會面，討論其在中國對公司／物業進行估值的經驗，以及其與貴集團及武漢古田的關係等事宜。基於上述者，吾等明白估值師是一家成熟的評估公司，在進行估值方面擁有豐富經驗，並已在中國房地產領域完成多個項目。此外，經審閱其委聘條款（包括工作範圍），吾等亦認為該工作範圍符合估值的目的。

估值由估值師之執行董事陳銘傑先生(「陳先生」)領導，彼監督估值師之業務估值服務，並於會計、審計、企業諮詢及估值方面擁有逾20年經驗。

陳先生為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之資深會員。彼亦為皇家特許測量師學會之資深會員，現時服務於北亞估值執行小組(North Asia Valuation Practice Group)。彼為國際認證評估專家以及新加坡特許估值師及評估師。彼於為中國、香港、新加坡及美國境內不同行業(包括房地產行業)之眾多已上市及現正上市公司進行估值方面經驗豐富。

估值方法

吾等獲估值師告知，在評估目標公司的股權時，已考慮三種主要的估值方法—即市場法、收益法及成本法。

估值師在確定市場法及收益法均不適用後，採納成本法。如估值報告所述，截至估值日期，(i)目標公司並無在建的房地產開發項目；(ii)目標公司並未從事任何經營活動；及(iii)其資產主要由金融資產及公司間結餘構成。在成本法下，估值師採用加總法，即在估值日期將每項可識別資產的公平值相加，再減去每項可識別負債的公平值，從而得出估值。

經考慮：(i)目標公司本質上是一家暫無營業的投資控股實體，其價值主要來自其基礎淨資產而非盈利能力；(ii)由於缺乏可靠的往績記錄以支持有意義的未來現金流預測，收益法不適用；及(iii)由於缺乏實際業務運營，難以與行業同行進行具意義的比較，市場法相關程度較低，故吾等同意估值師的意見，即就估值採納成本法為目前情況下最相關、最可靠的估值方法，因此屬公平合理。

因此，經考慮(i)估值師聘任的工作範圍是否適合；(ii)估值師在編製估值時是否具備能力並獨立於貴公司及賣方；及(iii)所採用的估值方法是否公平合理後，吾等認為估值為吾等評估代價是否公平、合理提供合理及適當的參考。

估值分析

吾等與估值師討論編製估值時所採用的主要假設及限制條件。吾等在審閱中，並未發現任何主要假設或限制條件，在目標公司及估值的具體情況下似乎顯得異常、不合理或不恰當。吾等認為該等假設符合正常的市場慣例，且限制條件性質標準，不會對估值結論的可靠性產生重大影響。主要假設及限制條件的清單已列於通函附錄一的報告中。

吾等從通函附錄一有關估值的「賬面值及市值」一節中注意到，估值師對目標公司於估值日期的最終市值評估為約人民幣77.9百萬元，僅略低於其賬面值約人民幣80.4百萬元。此差異主要源自於下文所述的其他應收款項及其他流動資產的公平值調整。

其他應收款項

該等其他應收款項涉及目標公司應收過往項目承包商的超額維修成本。於二零二五年十二月三十一日，賬面值為人民幣2.98百萬元。據 貴公司告知，該等承包商未支付就目標公司項目中已完工工程的缺陷、故障或未完成工作進行維修所產生的費用(通常應由承包商自行承擔)。在上述缺陷責任期屆滿後，承包商仍未與 貴公司就相關還款安排達成協議，目標公司擬透過訴訟追討欠款。因此，估值師採納違約風險法，假設違約機率為100%，反映相關承包商已正式拒絕付款，技術上已構成違約。鑒於目前關於該等超額費用的爭議正訴諸法庭，最終可能透過法院強制執行或司法程序收回款項，故估值師同時採用35.70%的收回率，此乃基於《穆迪二零二五年年度違約研究(Moody's Annual Default Study 2025)》公佈的「建築及樓宇」行業中優先無抵押債券的歷史平均最終收回率而定。為此，吾等已審視(i)目標公司與承包商的往來函件；及(ii)估值師提供的穆迪報告的相關摘錄。鑒於此等其他應收款項存在高度不確定性以及計劃中的訴訟，吾等認為估值師對該等應收款項作出的調整在目前情況下屬合理。

其他流動資產

於二零二五年十二月三十一日，該等其他流動資產主要包括目標公司的預付所得稅及預付增值稅，總額為約人民幣42.82百萬元。有關非現金項目能否收回取決於目標公司未來的應課稅溢利及銷售額。根據 貴公司提供的資料，吾等已審視 貴集團於二零二四年至二零二六年期間在西安地區的近期房地產開發項目。該等項目展現了 貴集團房地產開發業務的營運規模及過往實績，證明其具備能力產生高於人民幣40百萬元的應課稅溢利基礎(即未計及任何扣除額或減免額前的毛利)。此外，吾等已審視 貴公司提供的目標公司未來開發計劃。根據該計劃，目標公司正瞄準四個住宅開發項目，每個項目的規模(以總樓面面積計)均與 貴集團過往項目相當，且預期將承辦至少一個此類項目。經考慮目標公司的開發計劃及 貴集團現有項目的規模，吾等認為，合併後的項目儲備將完全具備能力產生足夠的應課稅溢利，以充分運用該人民幣42.82百萬元。

根據吾等與估值師的討論，鑒於該等與稅務相關的資產無法直接變現，故估值師已下調其賬面值，以反映其實際可變現的淨現值。於二零二五年十二月三十一日，目標公司依集團現金池安排，應收招商蛇口未付賬款人民幣42.70百萬元，而於最後可行日期，所有有關未付款項均已成功收回。該等資金的匯回，連同由此產生的相應利息收入及其他公司收入，構成可用於抵扣預付稅款的現成應課稅收入來源。考慮到此穩健的變現路徑，以及預期使用期限(即至二零二六年底，採用0.92年的到期時間)，估值師採用1.26%的中國主權債券收益率(參考6個月及12個月到期期限計算)對該等金額進行貼現。鑒於預付稅款代表中國稅務機關的法定應收款項，因此其信貸風險微乎其微，與主權債務相當，選擇主權債券收益率屬合理。吾等已與估值師討論可收回性的基礎，並已審閱以下文件：(i)目標公司向估值師發出的書面確認函，確認上述兩項預付稅款仍然有效，可於二零二六年財政年度動用；及(ii)支持貼現率的彭博數據。鑒於預期使用期限較短且預付稅款的信貸風險較低，吾等認為估值師以貼現後的賬面值處理該等預付稅款的方法在當前情況下屬合理。

其他負債

就目標公司的其他負債而言，估值師直接採用其賬面值作為公平值，不作任何調整。吾等認為此處理方法屬合理，因為目標公司內之該等負債主要包括短期債務及不計息結欠，其賬面值通常與其公平值相近。吾等在審視該等負債的性質及組成時，並未發現任何需要進行重大公平值調整的項目。

結論

吾等認為，估值師所作之有限度公平值調整與目標公司作為一家暫無營業之投資控股實體（其價值主要來自其基礎淨資產，而該等淨資產已按或以接近其可收回金額列賬）的性質相符。

鑒於上述審視及分析，包括(i)吾等對估值師的專業知識及獨立性之評估；(ii)吾等對聘任條款及所執行工作範圍的適當性之審視；及(iii)吾等對估值師採用的估值方法、關鍵假設、公平值調整及支持性證據的檢視，吾等認為就獨立股東而言，估值屬公平合理。

吾等認為，代價與估值基本一致，屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

6. 收購事項之財務影響

貴集團資產淨值、流動性及營運資金

對資產淨值的影響

收購事項之代價等於目標公司的資產淨值。因此，預計收購事項不會對 貴集團的資產淨值產生重大影響。

對流動性及營運資金的影響

根據目標公司的財務資料，其絕大部分資產為流動資產。完成後，該等流動資產將於 貴集團綜合入賬。儘管收購事項涉及支付現金，但鑒於目標公司持有的流動資產規模，吾等認為收購事項不會對 貴集團的整體流動性產生重大影響。

獨立財務顧問函件

收購事項之代價將以現金支付，涉及動用 貴集團的部分營運資金。然而，鑒於 貴集團擁有充足的銀行結餘及現金，收購事項所動用的資金比例相對較低，故預計不會對 貴集團的日常營運資金造成重大壓力。

以上分析僅供參考，並不擬代表 貴集團在交易完成後之財務狀況。

推薦建議

經考慮本函件上文所述之主要因素及理由後，吾等認為儘管股權轉讓協議項下擬進行的交易並非於 貴集團之日常及一般業務過程中進行，但股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，亦符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易之相關決議案。

此 致

招商局置地有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
智略資本有限公司
董事總經理
方敏
謹啟

二零二六年六月十八日

方敏女士為證券及期貨事務監察委員會下之持牌人士及智略資本有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資方面擁有逾29年經驗。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7/F Floor, One Taikoo Place
979 King's Road, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 9117
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道 979 號太古坊一座 7 樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 9117
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

按照招商局置地有限公司(「貴公司」或「客戶」)的指示，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已進行估值工作，當中要求吾等就西安招璽錦樾房地產開發有限公司(「目標公司」)的100%股權於二零二六年一月三十一日(「估值日期」)的市值發表獨立意見。以下報告的編製日期為二零二六年六月十七日(「報告日期」)。

本估值的目的是供客戶內部參考。

吾等的估值基於市值進行。市值乃界定為「資產或負債於估值日期經適當推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

目標公司的背景

目標公司為於二零一七年一月十八日在中國成立的有限責任公司，主要從事物業發展業務。於估值日期，目標公司並無任何進行中的物業發展項目。其唯一的物業發展項目已於二零二四年悉數售出。目標公司現時並未開展任何營運活動且僅持有金融資產及公司間結餘。

於估值日期，目標公司為招商局蛇口工業區控股股份有限公司（「招商蛇口」）的間接全資附屬公司。招商蛇口的一間間接全資附屬公司於二零一七年七月購入目標公司之51%股權，原收購成本約人民幣31.62百萬元，並於二零二三年八月收購目標公司之49%股權，原收購成本約人民幣51.56百萬元。

下表載列目標公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度根據中國適用財務報告準則編製之若干財務資料概要：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
收益	17,253	1,034	零
除稅前淨利潤	277	1,092	1,578
除稅後淨利潤	277	1,092	1,183

截至二零二五年十二月三十一日止年度，目標公司除稅後淨利潤人民幣1,183千元主要反映自一個歷史項目撥回保理融資安排相關的融資成本。

目標公司於二零二五年十二月三十一日的經審核資產淨值約人民幣80.37百萬元，載列如下：

於二零二五年十二月三十一日	人民幣元
資產總值	90,037,608
現金及等同現金項目	1,493,782
預付款項	29,348
應收招商蛇口之賬款	42,704,511
其他應收款項	2,984,959
其他流動資產	42,822,061
固定資產	2,947
負債總額	9,669,197
應付賬款	9,602,870
合約負債	37,190
其他應付款項	5,790
其他流動負債	23,347
資產淨值	80,368,410

附註：

* 由於經約整，上述總計值可能不等於各項目之和。

資料來源

在對目標公司的100%股權進行估值時，吾等已審閱來自多個來源的資料，包括但不限於：

- 目標公司的背景及相關公司資料；
- 目標公司的財務資料；
- 目標公司的營業執照；
- 與目標公司業務相關的其他經營及市場資料。

吾等已與目標公司的管理層進行討論，以及經公開資料來源進行市場研究，以評估獲提供的資料是否公平合理。吾等假設該等資料屬可靠及合法；且吾等於達致價值意見時在頗大程度上依賴目標公司提供的資料。

意見基礎

吾等已參考國際估值準則委員會(「國際估值準則委員會」)頒佈的國際估值準則進行估值。所採用的估值程序包括審閱目標公司的法律狀況及經濟狀況以及評估目標公司擁有人或經營者所作出的主要假設、估計及聲明。所有吾等認為對妥善了解估值屬必要的事項已於本估值報告內披露。

以下因素構成吾等意見基礎的重要部分：

- 整體經濟前景；
- 有關營運的業務性質及歷史；
- 目標公司的財務狀況；及
- 標的業務的流動資金評估。

吾等已規劃及進行估值，以取得吾等認為必要的所有資料及說明，從而令吾等有充足憑證以發表吾等對目標公司的意見。

估值方法

於達致吾等的評估價值時，吾等已考慮三種公認的方法，即市場法、成本法及收益法。

市場法考慮近期就類似資產支付的價格，並對市價作出調整以反映所評估資產相對於市場可資比較項目的狀況及用途。資產如有成熟的二級市場，可採用此方法進行評估。使用此方法的好處包括簡單、明確及快捷，且只需作出少量假設甚或毋須作出假設。由於使用的是公開可得的輸入數據，因此在應用上亦更為客觀。然而，須注意該等可資比較資產的價值存在固有假設，故該等輸入數據亦有隱藏假設。尋找可資比較資產亦非易事。此外，此方法完全依賴有效市場假說。

收益法乃將擁有權的預期定期利益轉換為價值指標。其所依據的原則為，知情買方就項目支付的金額不會超過附帶類似風險的相同或大致相似項目的估計未來利益(收益)的現值。此方法允許對未來溢利進行前瞻性估值，而預期未來現金流量的現值亦有許多實證及理論依據。然而，此方法依賴多項長期假設，其結果亦可能對若干輸入數據非常敏感。其亦僅代表單一情況。

成本法根據類似資產之現行市價考慮重造或重置評估資產至全新狀況之成本，並考慮折舊或殘舊狀況(不論出於外觀、功能或經濟因素)。成本法一般對並無已知二級市場的資產提供最可靠的價值指標。雖然此方法簡易且具透明度，但並無直接計入標的資產所帶來的經濟利益資料。

於估值日期，目標公司並無任何進行中的物業發展項目。其唯一的物業發展項目已於二零二四年悉數售出。目標公司現時並未開展任何營運活動且僅持有金融資產及公司間結餘。因此，市場法及收益法均不適用。

因此，吾等已採用成本法中的加和法對目標公司進行估值。加和法於估值主體的價值為估值主體所持有資產及負債價值的因素時通常採用。目標公司的各項可識別資產及負債乃按適合估值方法估值，且吾等的估值意見乃藉加入組成部分資產及減去組成部分負債而得出。在本報告中，吾等已於達致市值時考慮資產及負債的類別以及其狀況。

應收招商蛇口之賬款

應收招商蛇口之賬款指於集團現金池安排下所管理的資金。截至二零二五年十二月三十一日，賬面值為人民幣42.70百萬元。債務人為招商蛇口(目標公司的中間控股公司)。該筆款項不計利息，並無固定還款期限，招商蛇口亦無提供任何抵押品。倘目標公司未來有資金需求，則可隨時要求招商蛇口結算該筆款項。於二零二六年四月三十日，目標公司已全數收回未償還款項人民幣42.70百萬元。

於評估應收招商蛇口之賬款時，吾等採用違約風險法。根據違約風險法，吾等通過估算債務人或借款人無法按要求就其債務責任作出付款之概率，以及違約後之預期收回率，使用以下公式計算標的之市值：

$$\text{市值} = \text{賬面值} \times (1 - \text{PD} \times (1 - \text{RR}))$$

其中：

PD：違約概率，於特定時期內交易對手方違約的可能性。

RR：收回率，交易對手方違約後預期將收回的賬面值百分比。

根據Bloomberg L.P.之資料，招商蛇口的一年期違約風險評級為「IG8」，以及截至估值日期的一年期違約概率為0.12%。根據穆迪投資者服務公司(Moody's Investors Service)發佈之《穆迪二零二五年年度違約研究(Moody's Annual Default Study 2025)》，基於招商蛇口的違約風險評級，適用於招商蛇口的相應歷史平均收回率為38.40%。

根據違約風險法，應收招商蛇口之賬款之市值及所採用之輸入數據載列如下：

項目	數字	備註
賬面值(人民幣元)	42,704,511	摘錄自目標公司截至二零二五年十二月三十一日之經審核報告
違約概率(%)	0.12	Bloomberg L.P.提供的招商蛇口一年期違約概率
收回率(%)	38.40	摘錄自穆迪投資者服務公司(Moody's Investors Service)發佈之《穆迪二零二五年年度違約研究(Moody's Annual Default Study 2025)》，適用於「IG8」違約風險評級的歷史平均收回率
市值(人民幣元)	42,671,753	經計算得出*

附註：應收招商蛇口之賬款之市值為人民幣42,671,753元，乃採用前述違約風險法公式計算得出：人民幣42,704,511元 × (1 - 0.12% × (1 - 38.40%))。

其他應收款項

其他應收款項指目標公司位於武漢的一個歷史項目所產生的超額維修成本(超出原承包商之質保金)。截至二零二五年十二月三十一日，賬面值為人民幣2.98百萬元。債務人為數名獨立第三方建築承包商，與客戶或目標公司原股東並無任何關係。該筆款項不計利息，並無固定還款期限，承包商亦無提供任何抵押品。截至估值日期，相關承包商已表明並無還款意願，目標公司擬透過訴訟等方式追討。

於評估其他應收款項時，吾等亦採用違約風險法。根據違約風險法，鑒於承包商已表明並無還款意願，故吾等採用100%違約概率。經目標公司確認，該等應收款項並無抵押，而其他應收款項之債務人為數名承包商，其詳細財務資料於估值日期無法取得。因此，採用「建築及樓宇」行業中優先無抵押債券35.70%的歷史平均收回率，相關數據乃摘錄自穆迪投資者服務公司(Moody's Investors Service)發佈之《穆迪二零二五年年度違約研究(Moody's Annual Default Study 2025)》。

根據違約風險法，其他應收款項之市值及所採用之輸入數據載列如下：

項目	數字	備註
賬面值(人民幣元)	2,984,959	摘錄自目標公司截至二零二五年十二月三十一日之經審核報告
違約概率(%)	100.00	乃由於承包商已表明並無還款意願
收回率(%)	35.70	摘錄自穆迪投資者服務公司(Moody's Investors Service)發佈之《穆迪二零二五年年度違約研究(Moody's Annual Default Study 2025)》，「建築及樓宇」行業中優先無抵押債券的歷史平均收回率
市值(人民幣元)	1,065,630	經計算得出*

附註：其他應收款項之市值為人民幣1,065,630元，乃採用前述違約風險法公式計算得出：
 人民幣2,984,959元 × (1 - 100.00% × (1 - 35.70%))。

其他流動資產

於二零二五年十二月三十一日，目標公司之其他流動資產包括預付所得稅(人民幣18,058,226元)及預付增值稅(人民幣24,763,835元)。

就預付所得稅而言，目標公司確認過往年度之稅項虧損可自確認年度起結轉最多五年，以及於估值日期所有該等虧損仍處於其允許結轉的期限內。就預付增值稅而言，目標公司確認於估值日期，進項稅加計扣除仍屬有效。

截至估值日期，目標公司並未開展任何營運活動。儘管目標公司目前處於閒置狀態，惟目標公司指出，根據企業所得稅法第18條及國家稅務總局關於跨地區匯總納稅申報之相關規定，同一法律實體之過往預付稅款可與未來應課稅收入對銷或於申請後退還。客戶已制定初步發展計劃，預期於二零二六年第四季度收購西安土地。因此，該等預付稅款將於二零二六年底前透過用於抵扣計劃開發活動產生的應課稅收入，又或者透過退款申請變現，惟須視乎實際情況而定。

預付所得稅及預付增值稅之市值乃採用收益法中的貼現現金流量法計算，公式如下：

$$\text{市值} = \text{賬面值} / (1 + R)^T$$

其中：

R：貼現率，即用於將未來現金流量貼現為其現值的年化率，反映貨幣的時間價值。

T：到期時間，即預期收到或變現現金流量所需的年數。

由於客戶預期該等預付稅款將於二零二六年底前變現，故採用0.92年的到期時間。鑒於該等預付稅款結餘以人民幣計值，且可自中國政府機關收回，故其賬面值已按Bloomberg L.P.所提供適用於相應到期期限的1.26%中國主權債券收益率進行貼現。

根據貼現現金流量法，其他流動資產之市值及所採用之輸入數據載列如下：

項目	數字	備註
賬面值(人民幣元)	42,822,061	摘錄自目標公司截至二零二五年十二月三十一日之經審核報告
到期時間(年)	0.92	自估值日期起至預期稅款變現日期(即二零二六年十二月三十一日)止期間
貼現率(%)	1.26	Bloomberg L.P.提供的0.92年中國主權債券收益率
市值(人民幣元)	42,335,053	經計算得出*

附註：其他流動資產之市值為人民幣42,335,053元，乃採用前述貼現現金流量法公式計算得出： $42,822,061 / (1 + 1.26\%)^{0.92}$ 。

其他資產及負債

就目標公司的其他資產及負債而言，採用於二零二五年十二月三十一日經審核財務報表所載的賬面值作為其市值，未進行任何調整。

主要假設

為提供更準確及合理的基礎以達致吾等評估的價值，吾等已對於本估值中被認為具重大敏感度影響的假設進行評估。

於釐定股權的市值時已作出以下主要假設：

- 現行政治、法律、技術、財政或經濟環境不會發生對標的業務構成不利影響的重大不利變動。
- 吾等所獲提供的經營牌照及註冊文件有效、完整及可靠。
- 相關協議所載的一切營運及合約條款將獲妥善履行。
- 目標公司遵守所有適用法律、法規、條例及規例，且所有所需牌照及許可證均屬有效，並可於屆滿時重續。
- 並無任何影響估值資產的隱藏或未披露情況，可能對其價值造成重大損害。

附註：吾等對估值日期後市況或其他外部因素變動概不承擔任何責任。

估值分析

賬面值及市值

下表概述目標公司資產及負債於估值日期的賬面值及市值。

於二零二六年一月三十一日	賬面值 (人民幣元)	市值 (人民幣元)
資產總值	90,037,608	87,598,512
現金及等同現金項目	1,493,782	1,493,782
預付款項	29,348	29,348
應收招商蛇口之賬款	42,704,511	42,671,753
其他應收款項	2,984,959	1,065,630
其他流動資產	42,822,061	42,335,053
固定資產	2,947	2,947
負債總額	9,669,197	9,669,197
應付賬款	9,602,870	9,602,870
合約負債	37,190	37,190
其他應付款項	5,790	5,790
其他流動負債	23,347	23,347
資產淨值	80,368,410	77,929,315

附註：

- 1) 目標公司之財務數據乃摘錄自其於二零二五年十二月三十一日的經審核報告。
- 2) 由於經約整，上述總計值可能不等於各項目之和。

估值意見

價值結論乃基於公認的估值程序及慣例，其在很大程度上依賴各項假設及對許多不確定性因素的考慮，均非容易量化或確定。此外，儘管吾等認為該等假設及其他相關因素均屬合理，但該等假設及其他相關因素本身受重大業務、經濟及競爭不確定因素及或然事件影響，其中許多並非目標公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所能控制。

吾等不擬就需要應用法律或其他專業技術或知識，且超越估值師一般專業知識的事項發表任何意見。吾等的結論乃假設目標公司在任何合理及必要的期間內維持審慎管理，以維持所估值資產之特性及完整。

吾等按指示僅提供吾等於估值日期之估值意見。有關意見乃基於估值日期存在之經濟、市場及其他狀況以及吾等於估值日期所獲得之資料，且吾等不承擔就自此之後的事件更新或以其他方式修訂該等材料的義務。讀者務請注意，吾等無意在本報告內就估值日期後任何日期的估值提供意見。

本報告乃根據隨附的限制條件發出。

價值結論

根據吾等的調查及分析結果，吾等認為於估值日期，目標公司的100%股權的市值為人民幣77,929,000元。

此 致

P.O. Box 309, Uglan House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands
招商局置地有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
執行董事
陳銘傑
謹啟

二零二六年六月十七日

附註：陳銘傑先生為香港會計師公會及澳洲會計師公會的資深會員。彼亦為皇家特許測量師學會的資深會員，目前服務於該學會的北亞估值業務小組。彼為國際認證評估專家以及新加坡特許估值師及評估師。彼監督仲量聯行的業務估值服務，並於會計、審計、企業諮詢及估值方面擁有逾20年經驗。彼曾為中國、香港、新加坡及美國境內不同行業的眾多已上市及現正上市公司提供廣泛估值服務。

限制條件

1. 在編製本報告時，吾等依賴客戶／目標公司及／或其代表向吾等提供的財務資料、預測、假設及其他數據的準確性、完整性及合理性。吾等並無開展任何審核性質的工作，且毋須發表審核或可行意見。吾等對該等資料的準確性並不承擔任何責任。吾等的報告於客戶／目標公司達致其估值結論時作為分析其中一部分使用，而基於上述理由，對標的物衍生價值的最終責任由客戶獨自承擔。
2. 吾等已在服務委聘程序中解釋，董事須負責確保妥善保存會計賬簿，且財務資料及預測真實而公平地反映情況，並已根據有關準則及公司條例編製。
3. 吾等已向吾等視為可靠的來源獲取公開資料以及行業及統計資料；然而，吾等不對該等資料的準確性或完整性作出任何聲明，並在未經任何核實的情況下接受該等資料。
4. 客戶／目標公司的董事會及管理層已審閱本報告並同意及確認該等基準、假設、計算及結果屬恰當及合理。
5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司不會就是項工作而被要求就本報告所述項目在法院或向任何政府機關提供證供或列席。如需要任何形式的後續服務，閣下將須償付相應的開支及時間成本。該等形式的額外工作可能在未經事先通知閣下的情況下進行。
6. 吾等不擬對需要法律或其他專業知識的事項發表意見，這超出估值師的能力範圍。
7. 報告的使用及／或有效性須受協議的條款及悉數結清費用及所有開支規限。
8. 吾等的結論是假設在任何必要的期間內維持審慎及有效的管理政策，以維持標的物之特性及完整。

9. 吾等假設所審閱之標的事項不存在可能對報告審閱結果產生不利影響的隱藏或意外狀況。此外，吾等概不對估值日期後的市場狀況、政府政策或其他條件變動承擔任何責任。由於事件及情況通常不會按預期發生，吾等無法保證客戶／目標公司所預測的結果能夠達成；實際及預期結果的差異可能重大；且達成預測結果取決於管理層的行動、計劃及假設。
10. 本報告僅為內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，報告不應在任何文件、通函或聲明內以任何方式提述(全部或部分內容)或引述，或全部或部分分發或複製予任何第三方。即使就此獲得吾等事先書面同意，吾等亦毋須就本報告向任何第三方(吾等的客戶除外)負責。客戶應提醒將獲得本報告的任何第三方，而客戶將須承擔第三方使用本報告所引致的任何後果。吾等在任何情況下均毋須對任何第三方承擔責任。
11. 本報告對客戶保密，所列示的價值計算僅於截至估值日期就協議所載目的而言有效。根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明本報告及估值僅供收件方使用，吾等不會就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。
12. 倘對標的物擁有權益的各方向吾等作出特別及特定聲明，吾等有權依賴該聲明而毋須進一步調查該聲明的真實性。
13. 客戶／目標公司同意彌償及確保吾等及吾等的員工免受任何及全部損失、申索、法律行動、損害、開支或責任，包括吾等可能因是次委聘而須支付的合理律師費。吾等就是次委聘提供的服務所涉及責任上限(不論是否因合約、疏忽或其他形式採取的行動)乃以吾等就導致責任的服務或工作報告部分而獲支付的費用為限。即使已獲告知可能出現有關情況，吾等亦概不會就任何因而產生、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於損失溢利、機會成本等)承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，吾等概不對任何相關實際或潛在責任負責，並鼓勵對資產價值的影響尋求專業評估。吾等並不進行或提供此類評估，亦未考慮對標的財產之潛在影響。

15. 是次估值部分以客戶／目標公司的管理層及／或其代表提供的歷史財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所獲提供資料屬準確及合理，並於計算價值時在頗大程度上依賴該等資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常存在差異，於若干情況下，該等差異或屬重大。因此，倘任何上述資料須予調整，得出之價值或會有重大差異。
16. 本報告及當中達致的價值結論僅為吾等的客戶就本報告所註明單一及特定目的之用。此外，編者不擬將報告及價值結論作為投資意見或任何方式的融資或交易參考，任何讀者亦不應作出如此詮釋。價值結論乃基於來自客戶／目標公司所提供及其他來源的資料而作出的考量。涉及標的物之實際交易可能以較高或較低價值成交，視乎該交易的情況及買賣雙方當時的知識及積極性而定。交易金額未必接近本報告所估計的結果。
17. 客戶／目標公司的董事會、管理層、員工及代表已向吾等確認，彼等於本次估值或計算過程中乃獨立於仲量聯行。倘存在任何利益衝突或潛在獨立性問題而可能影響吾等進行工作時的獨立性，客戶／目標公司及／或其代表應立即告知吾等，而吾等或須終止工作並可能就吾等已進行的工作或已保留或委聘的人力收取費用。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事共同及個別就本通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 重大不利變動

董事確認，於最後可行日期，自二零二五年十二月三十一日(即編製本公司最近期已刊發經審核財務報表之日期)以來，本公司之財務或交易狀況並無重大不利變動。

3. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份或相關股份或債權證中擁有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之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指由本公司存置之登記冊中之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比(%)
蘇樹輝	受控制法團之權益(附註)	32,054,066 (L)	0.65%

附註：該等股份由華能有限公司(「華能」)直接持有，華能乃由本公司執行董事蘇樹輝博士擁有90%，由蘇樹輝博士兒子蘇文藻先生擁有10%。因此，根據證券及期貨條例第XV部，蘇樹輝博士被視為於華能直接持有之股份中擁有權益。華能為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

於相聯法團相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	涉及相關 股份數目 (附註)	於相聯法團 之概約 百分比(%)
朱文凱	實益擁有人	207,027 ¹	0.00%
余志良	實益擁有人	11,653 ¹	0.00%

附註：

1. 該等權益為相聯法團招商蛇口(本公司間接控股股東)之權益。

除上文所披露者外，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有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之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指由本公司存置之登記冊中之任何權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事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或淡倉。

4. 董事與主要股東之僱傭關係

於最後可行日期，以下各董事為下列公司之董事或僱員，該等公司各自於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

- a. 非執行董事朱文凱先生為招商蛇口之董事、董事會主席兼黨委書記；
- b. 非執行董事余志良先生為招商蛇口之財務總監兼董事會秘書；
- c. 非執行董事李堯先生為招商蛇口海外發展部之總經理；
- d. 執行董事黃競源先生為招商蛇口之全資附屬公司招商局置業有限公司及招商局地產代理有限公司之董事兼總經理；及
- e. 執行董事陳燕女士為招商蛇口之全資附屬公司深圳招商建設管理有限公司之財務總監。

5. 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期，概無關聯方訂立現時存續而董事於當中擁有重大權益且與本集團業務有重大關係之合約或安排。

於最後可行日期，概無董事於自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核賬目之結算日)以來由本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事或控股股東(定義見上市規則)及彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

7. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立本公司不得於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約。

8. 專家資格及同意書

以下載列名列本通函之專家之資格：

名稱	資格
智略資本	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
仲量聯行	獨立估值師

以上各專家已就刊發本通函發出同意書，並同意以本通函所載列之形式及內容轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，以上各專家：

- (a) 並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權；
- (b) 並無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)；及
- (c) 並無於自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核賬目之結算日)以來由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

智略資本提供的函件及推薦建議以及仲量聯行提供的估值報告乃於本通函日期發出，以供載入本通函。

9. 展示文件

股權轉讓協議的副本將由本通函日期起計十四日期間內(包括首尾兩日)刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://ir.cmland.hk>)。



CHINA MERCHANTS LAND LIMITED

招商局置地有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：978)

股東特別大會通告

茲通告招商局置地有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年七月十六日上午十時三十分假座香港上環干諾道西16號CM+壹棠酒店及服務式公寓南座三樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認武漢招商地產古田置業有限公司與西安茂安房地產有限公司訂立之股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何董事就以下目的或就以下相關事項代表本公司訂立其可能認為必需、權宜或適宜之任何協議、契據或文據及／或代表本公司簽立及送遞一切相關文件及／或作出一切相關行動：(i) 落實及完成股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；及／或(ii)按本公司董事會認為合適之條款及條件而修訂、更改或修改股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。」

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
朱文凱

香港，二零二六年六月十八日

股東特別大會通告

主要營業地點：

香港

德輔道中303號

招商局廣場8樓

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Uglund House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

於本通告日期，董事會由非執行董事朱文凱先生、余志良先生及李堯先生；執行董事蘇樹輝博士、黃競源先生及陳燕女士；以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及葉文祺先生組成。

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上表決之本公司股東，均有權委任一名受委代表代其出席及表決。本公司股東倘屬法團，有權委任其獲授權代表或受委代表代其投票。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份之股東，可委任超過一名受委代表代其出席及表決。如委任超過一名受委代表，則委任書須列明各受委代表所代表之有關股份數目及類別。
2. 委任受委代表之文據須由委任人或其正式書面授權代表親筆簽署。倘委任受委代表之文據由公司簽署，則須加蓋其公司印鑑或由其授權人或由一名正式獲授權高級職員親筆簽署。
3. 本公司鼓勵擬出席股東特別大會的股東以填寫並提交代表委任表格方式進行投票，代表委任表格已寄發予股東，並可於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://ir.cmland.hk>)另行下載。代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上表決，於該情況下，代表委任文據將被視作已撤銷論。
4. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則本公司股東名冊內排名首位之聯名登記持有人就有關股份作出之投票方會獲接納，而其他登記持有人之投票一律不獲接納。
5. 為釐定有權出席股東特別大會之股東，本公司將於二零二六年七月十三日(星期一)至二零二六年七月十六日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。用以釐定股東是否符合資格出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期為二零二六年七月十六日(星期四)。所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二六年七月十日(星期五)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
6. 根據上市規則，於大會提呈之所有決議案須按股數投票表決，而本公司將根據上市規則於香港交易及結算所有限公司及本公司網站公佈按股數投票表決結果。