

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，概不對因本公告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。



招商局置地有限公司
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED

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)

補充公告

關於收購目標公司股權事宜

茲提述本公司日期為2025年7月23日就收購目標公司100%股權之關連交易事宜發佈的公告(「該公告」)。除文義另有所指外，本公告所用之詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此向本公司股東及潛在投資者提供有關收購事項的補充資料。

代價釐定的基準

如該公告所披露，根據《股權轉讓協議》，招商蛇口同意出售，而西安茂安同意以人民幣45,712,100元的代價收購目標公司100%股權。該代價乃根據招商局集團向國務院國有資產監督管理委員會備案的、由獨立評估師編製的目標公司資產評估報告(「估值報告」)所確定的估值釐定。

根據北京中同華資產評估有限公司(「評估機構」)出具的估值報告，評估機構採用資產基礎法評估的目標公司截至2025年4月30日(「估值基準日」)的100%股權價值(「估值」)為人民幣45,712,100元。

評估方法

評估機構採用資產基礎法進行估值，因可獲得充分信息以對目標公司的所有資產和負債進行全面評估。評估機構認為，由於中國缺乏可比市場數據，故未採用市場法；且因目標公司暫無明確的新開發項目計劃，故未採用收益法。

評估對象及評估機構的工作範圍

評估對象為目標公司股東全部權益價值。評估範圍涵蓋目標公司申報的全部資產和負債。

所依據信息的性質及來源

評估機構依據目標公司提供及獨立獲取的一系列信息和文件進行了評估，包括：(i)國有土地使用權出讓合同、房屋所有權證及其他權屬證明等產權文件；(ii)包括估值基準日財務報表、審計報告、相關協議、合同、發票及項目銷售計劃在內的財務資料；(iii)市場詢價數據；(iv)評估過程中收集的現場勘察記錄及其他相關評估資料；及(v)資產申報表、評估業務委託合同、與目標公司管理層及員工的訪談記錄、以及目標公司提供的其他資料等補充文件。

主要參數及假設以及評估值的確定

估值基於若干一般及特定假設進行，包括(i)假設被評估資產處於交易過程中，評估機構模擬反映該等條件的市場環境；(ii)假設被評估資產在公開公平的市場中交易或擬交易，交易雙方地位平等且能獲取充分市場信息以做出知情決策；(iii)估值基於目標公司在估值基準日現有資產，不包括任何未來潛在開發項目可能產生的價值；(iv)相關法律法規和國家宏觀經濟狀況未發生重大變化，且利率、匯率和稅收政策未發生不可預見的重大變動；(v)目標公司管理層將繼續勤勉盡責並維持現有的管理架構和運營模式；(vi)假設被評估資產按現有方式使用，不考慮替代用途；(vii)預計不會發生因不可抗力或不可預見因素導致的重大不利影響；(viii)假設所有提供的財務及運營信息真實、準確和完整；

(ix)估值範圍不包括或有負債或未披露負債；(x)假設現金淨流入在全年內均勻發生；(xi)適用的稅務處理（包括土地增值稅及增值稅）根據中國法規執行；及(xii)假設目標公司按計劃完成項目銷售。

目標公司的評估值系採用資產基礎法確定，其中考慮了目標公司資產的評估值（包括貨幣資金、其他應收款、存貨及其他流動資產）及目標公司負債的評估值（包括應付賬款、預收款項、應付職工薪酬及其他應付款）。於估值基準日，(i)目標公司總資產的經審計賬面價值及評估值分別為人民幣70,940,000元及人民幣71,026,500元；(ii)目標公司總負債的經審計賬面價值及評估值均為人民幣25,314,400元；因此(iii)目標公司的淨資產賬面價值及評估值分別為人民幣45,625,600元及人民幣45,712,100元。目標公司評估值較高的原因是賬面價值僅反映實際的土地取得及開發成本，而評估值包含了合理的開發利潤及利息。目標公司評估值的結論自估值基準日起一年內有效。

評估機構的資格及獨立性

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，評估機構為持有中華人民共和國財政部和中國證券監督管理委員會聯合頒發的《證券期貨相關業務評估資格證書》的中國評估公司，且為獨立專業評估機構，與本公司及其子公司、各自的董事、主要行政人員及主要股東以及彼等各自的聯繫人士（定義見上市規則）概無關連。

董事會意見

董事會考慮了目標公司資產的性質及其發展計劃，認為評估機構採用資產基礎法公平合理。董事會亦審閱並考慮了目標公司的相關財務資料、評估機構採用的估值原則、估值假設及計算基礎，以進行獨立評估，從而確定估值中採用的主要參數及假設的公平性和合理性。基於上述情況，且鑒於(i)評估機構具備足夠的經驗和資格獨立進行估值；及(ii)

估值報告中所述目標公司的評估值、目標公司的淨資產賬面價值與收購事項的代價之間並無重大差異，董事會認為，考慮到估值結果，收購事項的代價公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

除上述信息外，該公告所載的所有其他信息保持不變。

代表董事會
招商局置地有限公司
主席
蔣鐵峰

香港，二零二五年八月十二日

於本公告日期，董事會由非執行董事蔣鐵峰先生、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。