

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或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對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。



主要交易：
有關開發西安地塊之
合營安排

二零二三年九月八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 項目公司之會計師報告	II-1
附錄三 — 本集團於注資完成後之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 項目公司之管理層討論及分析	IV-1
附錄五 — 估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1

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：

「董事會」	指	董事會
「成都華建」	指	成都華建益錦置業有限公司，為於中國成立之有限公司及合作協議之訂約方
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，於中國成立之有限公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：001979(A股))，為本公司間接控股股東，於最後可行日期間接持有本公司全部已發行股本約74.35%
「本公司」	指	招商局置地有限公司，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)
「合作協議」	指	西安茂安、成都華建與項目公司訂立日期為二零二三年六月三十日之合作協議，目的為透過項目公司開發西安地塊
「董事」	指	本公司董事
「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
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司、彼等各自之董事、最高行政人員及主要股東以及任何彼等之聯繫人(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方
「地價」	指	人民幣1,230,500,000元，即收購西安地塊應付之總代價

釋 義

「最後可行日期」	指	二零二三年九月四日，即本通函刊發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)
「項目公司」	指	西安尚林華苑房地產有限公司，為於中國成立之有限公司，作西安地塊物業開發之用及為合作協議之訂約方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東，其直接擁有合共3,646,889,329股股份，相當於最後可行日期本公司已發行股本約74.35%
「估值師」	指	戴德梁行有限公司，為註冊專業測量師及獨立物業估值師
「書面批准」	指	成惠就合作協議及其項下擬進行之交易發出日期為二零二三年六月三十日之書面批准

釋 義

「西安茂安」	指	西安茂安房地產有限公司，為於中國成立之有限公司及本公司間接全資附屬公司
「西安地塊」	指	一幅位於中國陝西省西安市航天基地航飛路以南、望月路以東、京東大道以西之地塊，總佔地面積為59,386.50平方米
「%」	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該等數字之算術總和。

**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)

董事會：

非執行董事：

許永軍(主席)
黃均隆
李堯

執行董事：

蘇樹輝
黃競源
陳燕

獨立非執行董事：

王永權
陳燕萍
史新平
葉文祺

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
干諾道中168至200號
信德中心
招商局大廈
26樓2603-2606室

主要交易：
有關開發西安地塊之
合營安排

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年六月三十日之公告，內容有關合作協議，據此，西安茂安(本公司之間接全資附屬公司)、成都華建及項目公司協定透過項目公司開發西安地塊。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)合作協議及其項下擬進行交易之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)項目公司的會計師報告；(iv)注資完成後本集團的未經審核備考財務資料；(v)有關項目公司的管理層討論與分析；(vi)估值師編製的估值報告；及(vii)本集團之一般資料。

合作協議

於二零二三年六月三十日，本公司之間接全資附屬公司西安茂安與成都華建及項目公司訂立合作協議，以透過項目公司開發西安地塊。

合作協議之主要條款載列如下：

日期：二零二三年六月三十日

訂約方

- (a) 西安茂安，為本公司之間接全資附屬公司；
- (b) 成都華建，為於中國成立之有限公司；及
- (c) 項目公司，為於中國成立之有限公司及於最後可行日期為成都華建之直接全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，成都華建、項目公司及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關西安地塊之基本資料

土地位置：中國陝西省西安市航天基地航飛路以南、望月路以東、京東大道以西

總佔地面積：59,386.50平方米

規劃建築面積：約118,772平方米

董事會函件

土地使用權之
用途及期限： 住宅用途，期限為70年，商業用途，期限為40年

許可容積率： 不多於2.0

地價： 人民幣1,230,500,000元，包括：

- (a) 投標按金人民幣220,000,000元，已由成都華建支付(「投標按金」)；
- (b) 首期付款人民幣395,250,000元，已由項目公司支付(「首期付款」)；及
- (c) 第二期付款人民幣615,250,000元，須於二零二四年六月六日前支付(「第二期付款」)。

注資

根據合作協議，

- (a) 西安茂安須透過項目公司開發西安地塊，而項目公司將為西安地塊之唯一受益人及開發商；
- (b) 項目公司之初步註冊資本人民幣10,000,000元應予增加，增資完成後，項目公司之註冊資本將由西安茂安持有99%，由成都華建持有1%(「各自持股」)；
- (c) 西安茂安及成都華建將按其在項目公司的各自持股比例，承擔與西安地塊開發有關之地價、稅款、費用及總投資額；
- (d) 於二零二三年六月十六日，西安茂安出資人民幣645,947,898.75元，其中(i)人民幣217,800,000元用於償還成都華建支付之投標按金；(ii)人民幣391,297,500元用於償還項目公司支付之首期付款；及(iii)人民幣36,850,398.75元用於償還與項目公司支付的首期付款有關的稅款，該稅款由西安茂安根據其於項目公司之各自持股比例承擔；及

董事會函件

- (e) 西安茂安及成都華建應按其於項目公司之各自持股支付第二期付款人民幣615,250,000元及稅款及費用。

於最後可行日期，項目公司的增資尚未完成，西安茂安及成都華建均未支付各自的第二期付款部分。

西安茂安及成都華建各自之注資金額乃經參考項目公司之資金需求及西安地塊之開發成本後公平磋商釐定。本集團分佔估計總投資額約人民幣1,780,000,000元，其中包括：

- (a) 人民幣1,218,195,000元，即地價之99%；及
- (b) 人民幣561,805,000元，即項目公司估計投資成本總額之99%，包括與西安地塊開發相關之費用、開支及成本，而該等費用、開支及成本乃根據（其中包括）西安市可得市價資料估算得出。

本集團的估計投資額將由本集團的內部資源及／或外部資源撥付。

項目公司之管理層

有關項目公司之重大事宜(包括但不限於增加或削減資本、修訂組織章程大綱及細則以及合併、解體及清盤)須於股東大會上經項目公司全體股東一致同意批准。

項目公司董事會將由三名董事組成。西安茂安須提名兩名董事，成都華建須提名一名董事。項目公司之董事會主席須由西安茂安委任之董事出任。

總經理須負責項目公司之管理，而有關人士須由西安茂安提名，並由項目公司董事會任命。

董事會函件

溢利分配安排

根據合作協議，西安茂安及成都華建將根據彼等於項目公司之各自持股比例分佔項目公司之溢利。

本交易之財務影響

由於西安茂安控制項目公司董事會的大部分成員，以及項目公司股東大會的投票權，故項目公司將成為西安茂安的附屬公司。因此，項目公司的財務業績、資產及負債將會於本集團的賬目中綜合入賬。

盈利

誠如本通函附錄二「項目公司之會計師報告」所載，項目公司自二零二三年六月一日(項目公司註冊成立日期)至二零二三年六月三十日期間尚未產生收益。但於該期間產生行政支出約人民幣308,000元。除此，並未發現對本集團盈利有重大影響。

資產及負債

誠如本通函附錄三「本集團於注資完成後之未經審核備考財務資料」所載，於合作協議項下交易完成後，本集團總資產將增加人民幣621.8百萬元，此乃可供出售物業總額增加約人民幣1,267.7百萬元和業務及其他應收款項減少約人民幣645.9百萬元之和。此外，本集團負債總額將增加人民幣621.8百萬元。

合作安排之理由及裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理房地產及資產管理。

本集團一直深耕西安市場，通過本次交易，西安茂安及成都華建各自將受惠於合作，發揮所長，例如，西安茂安及其股東於聲譽、運營及管理能力、產品設計能力及地域客源儲備方面的優勢，及成都華建及其股東於工程建造知識方面的優勢，產生協同效應，為當地市場打造一個標桿項目，及提升彼等於中國房地產市場之投資組合，從而改善資本效益及成效，降低投資風險，繼而為股東締造更豐厚回報。

合作協議之條款已由訂約方經公平磋商後達致。董事(包括獨立非執行董事)已確認，合作協議及其項下擬進行交易之條款均屬公平合理，且按正常或更佳之商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方之詳情

西安茂安為於中國成立之有限公司，並主要於中國從事房地產開發。

成都華建為於中國成立之有限公司，並主要於中國從事房地產開發及經營。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據網上公司查冊結果，成都華建由江蘇華建地產集團有限公司(「江蘇華建」)間接持有65%權益，且江蘇華建之間接單一最大股東為揚州市城建國有資產控股(集團)有限責任公司，其由江蘇省揚州市國資委全資擁有。

項目公司為於中國成立之有限公司，並主要從事西安地塊之房地產開發。於最後可行日期，項目公司為成都華建之直接全資附屬公司。

西安地塊估值

經董事評估的估值師的經驗及資格

董事已審閱及評估估值師就負責編製西安地塊估值報告之資格及經驗。根據估值師提供之資料，董事知悉，(i)林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)；(ii)林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過30年經驗；及(iii)林女士充分了解當前國內市場情況，並具備勝任估值工作所需之技能及知識。因此，董事認為估值師及林女士有資格且經驗豐富，能夠就西安地塊之估值進行物業評估及提供可靠獨立意見。估值師已確認彼等獨立於本集團。

採用之估值方法及主要假設

董事知悉，西安地塊為本集團近期收購之空置地塊，目前處於前期規劃階段。此外，市場可比對象易於找到。經考慮(i)直接比較法為此類物業最常採用的方法；及(ii)可獲得近期市場交易，故採用直接比較法而非收益法、成本法等其他替代估值法。可比對象僅供參考用途，載於本通函附錄五「估值報告」末。

董事注意到，估價報告中選定的可資比較地塊乃基於(i)時間、(ii)位置、(iii)規模、(iv)容積率、(v)土地用途及(vi)剩餘土地使用年期標準進行估值，因此可資比較地塊與西安地塊的相似度及可比度較高。

綜上，董事認為所選定的可比對象對西安地塊估值而言屬公平合理。

此外，董事知悉，估值乃假設西安地塊估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士授予的特殊代價或優惠，或僅特定擁有人或買方方可取得價值的任何因素)所引致的估價升跌。董事獲估值師告知，該等假設於物業估值中普遍採用，且董事認為以與公開市場上其他類似物業相同的方式評估西安地塊屬客觀且適當。

經考慮上述因素，董事認為估值方法連同所採用的主要假設屬公平合理，且估值報告乃釐定西安地塊估值之合適參考。

董事會函件

上市規則之涵義

由於有關合作協議項下擬進行交易之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部低於100%，故根據上市規則第14章，訂立合作協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

書面批准

根據上市規則第14.44條，股東批准可透過股東書面批准方式取得，而毋須召開股東大會。據本公司目前所知，概無股東於合作協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，倘股東大會須予召開以批准合作協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。於最後可行日期，成惠直接持有3,646,889,329股股份(佔已發行股份總數約74.35%)。由於本公司已取得成惠之書面批准，故根據上市規則第14.44條，本公司不會就批准合作協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會。

推薦建議

董事認為，合作協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。倘須就批准合作協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會，董事會將推薦股東於該股東大會上投票贊成有關批准合作協議及其項下擬進行之交易之決議案。

其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
招商局置地有限公司
主席
許永軍
謹啟

二零二三年九月八日

1. 本集團之財務業績

本集團於截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止財政年度各年之經審核財務業績及本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核財務業績詳情於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://ir.cmland.hk>) 登載之下列文件可供查閱：

- (i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零二一年四月二十六日發佈截至二零二零年十二月三十一日止年度年報第127至291頁，載於 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042600357_c.pdf；
- (ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零二二年四月二十六日發佈截至二零二一年十二月三十一日止年度年報第113至287頁，載於 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0426/2022042600582_c.pdf；
- (iii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零二三年四月二十五日發佈截至二零二二年十二月三十一日止年度年報第117至291頁，載於 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042500982_c.pdf；
- (iv) 截至二零二三年六月三十日止六個月，載於本公司於二零二三年八月二十三日發佈截至二零二三年六月三十日止六個月中期業績公告第1至13頁，載於 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0823/2023082300979_c.pdf。

於過去三個財政年度，概無本集團之經審核財務業績獲出具保留意見。

2. 債務聲明

借貨

於二零二三年七月三十一日(即於本通函付印前就債務聲明而言之最近期可行日期)營業時間結束時，本集團之借貨及貸款列示如下：

	二零二三年 七月三十一日 人民幣千元
銀行及其他借貨	20,344,140
自一家間接控股公司之貸款	13,347,328
非控股權益貸款	<u>1,474,754</u>
租賃負債	415,715
總計	<u><u>35,581,937</u></u>
有擔保	8,218,670
無擔保	<u>27,363,267</u>
總計	<u><u>35,581,937</u></u>
有抵押	2,999,720
無抵押	<u>32,582,217</u>
總計	<u><u>35,581,937</u></u>
須予償還賬面值：	
一年內或按要求償還，披露為流動負債	8,294,563
一年後但不超過兩年，披露為非流動負債	13,554,080
兩年後但不超過五年，披露為非流動負債	<u>13,733,294</u>
總計	<u><u>35,581,937</u></u>

財務擔保合約

於二零二三年七月三十一日，本集團就其客戶之按揭貸款有未償擔保為數約人民幣4,283,659,000元及就合營公司及聯營公司之按揭貸款擔保為數約人民幣2,549,445,000元。

除上述或本通函其他章節披露者外，以及除於二零二三年七月三十一日營業時間結束時在日常業務過程中之集團內公司間負債、應付股息及一般貿易應付款項外，本集團並無任何其他已發行及尚未償還或同意將予發行之債務證券、尚未償還銀行或其他借貸、按揭、押記、債權證或其他貸款資本或其他類似債務、擔保、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或其他融資租賃承擔、彌償或其他重大或然負債。

於二零二三年七月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣11,054,900,000元。本集團之貨幣資產及負債以及業務交易主要以人民幣、美元及港幣計值及進行。本集團恪守審慎之外匯風險管理策略，透過維持貨幣資產與貨幣負債之平衡，將外匯風險減至最低。

於二零二三年七月三十一日，本集團之資本架構包括債務淨額，扣減現金及等同現金項目以及由已發行股本、股份溢價及各類儲備組成之本公司擁有人應佔權益。於最後可行日期，董事確認，自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來，本集團債務或任何或然負債並無重大變動。

資產抵押

於二零二三年七月三十一日，除已抵押位於重慶、佛山、南京及句容賬面值約為人民幣6,418,815,000元之可供出售物業及賬面值約人民幣1,675,909,000元之投資物業作為本集團獲授銀行借貸約人民幣2,931,209,000元之擔保外，本集團資產(包括物業、廠房及設備或可供出售發展中物業)之質押或抵押概無任何變動。

3. 營運資金

經計及合作協議項下擬進行交易之影響及本集團現時可用之內部財務資源(包括現金及銀行結餘以及可用銀行融資)，董事認為，本集團及項目公司有充裕營運資金應付自本通函刊發日期起計至少十二個月之需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條所要求之有關確認。

4. 重大不利變動

茲提述本公司日期為二零二三年八月二十三日的中期業績公告，內容有關截至二零二三年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔溢利較二零二二年同期(約人民幣250百萬元)減少約66%。誠如上述公告所披露，本公司擁有人應佔溢利減少的原因是，與上年同期貢獻溢利的本公司非全資附屬公司持股比例相比，本期本集團溢利主要由本公司平均持股比例較低的非全資附屬公司所貢獻。儘管上文所述，本集團仍保持正向盈利。

除上文所披露者外，董事確認，於最後可行日期，本集團之財務或交易狀況自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來並無任何其他重大不利變動。

5. 本集團之財務及業務前景

根據中國國家統計局發佈的數據，二零二三年上半年，商品房銷售面積為595.15百萬平方米，同比下降5.3%，其中住宅銷售面積下降2.8%。商品房銷售額63,092億元，增長1.1%，其中住宅銷售額增長3.7%。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團連同其聯營公司及合營企業實現合同銷售總額約人民幣19,940百萬元，同比下降約3.5%，合同銷售總面積約1,011,454平方米，同比增長約26%。截至二零二三年六月三十日止六個月的平均售價為約每平方米人民幣19,714元。

儘管如此，本集團連同其聯營公司及合營企業呈報，於二零二三年四月一日至二零二三年六月三十日期間，本年度第二季度的業績較第一季度有所改善。本集團連同其聯營公司及合營企業實現合同銷售總額約人民幣10,154.5百萬元，按季環比增長約3.8%，合同銷售總面積約537,759平方米，同比增長約27%；按季環比增長約13.5%。

展望下半年，由於增長勢頭放緩，潛在購房客戶的觀望情緒日益增強，各地新房銷售情況將有較大差異。儘管如此，房地產市場在政府的支持下仍將保持長期有序發展，七月二十四日中央政治局會議定調「適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策」，加強了市場對政策放鬆的預期。在需求方面，隨著央行六月下調LPR基準利率，商業銀行按揭基準利率將隨之下調，個人住房貸款政策利率未來有望維持低位，加之限購政策的逐步放鬆，潛在需求將進一步轉化為成交量。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所編製之報告全文，以供載入本通函。



有關西安尚林華苑房地產有限公司歷史財務資料之會計師報告 致招商局置地有限公司各董事

緒言

吾等就第II-4至II-12頁所載之西安尚林華苑房地產有限公司(「項目公司」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括項目公司於二零二三年六月三十日之財務狀況表及項目公司自二零二三年六月一日(成立之日期)至二零二三年六月三十日期間(「往績記錄期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策資料及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-12頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃就建議注資項目公司以取得其99%權益而編製，以供載入招商局置地有限公司(「貴公司」)日期為二零二三年九月八日之通函(「通函」)內。

董事對歷史財務資料之責任

項目公司之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料，並落實項目公司董事認為必需之相關內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

貴公司董事對本通函內容負責，當中載有項目公司歷史財務資料，而有關資料乃根據與編製 貴公司財務資料大致相同的會計政策編製。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估項目公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映項目公司於二零二三年六月三十日之財務狀況及根據歷史財務資料附註2所載編製基準編製之項目公司於往績記錄期間之財務表現及其現金流量。

根據聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註7，當中陳述項目公司概無就往績記錄期間宣派或派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二三年九月八日

項目公司之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

項目公司於往績記錄期間以歷史財務資料為基礎之財務報表乃根據符合香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之會計政策編製，並已由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。

損益及其他全面收益表

		自二零二三年 六月一日 (成立日期)至 二零二三年 六月三十日期間 人民幣元
行政支出		<u>(307,625)</u>
期內虧損及全面開支總額	5	<u><u>(307,625)</u></u>

財務狀況表

		於二零二三年 六月三十日 人民幣元
流動資產		
發展中物業	8	1,267,415,000
銀行結餘		<u>-</u>
		<u>1,267,415,000</u>
流動負債		
收購土地使用權應付款項	8	615,250,000
唯一股東貸款	9	<u>652,472,625</u>
		<u>1,267,722,625</u>
負債淨額		<u><u>(307,625)</u></u>
資本及儲備		
實收資本	10	-
累計虧損		<u>(307,625)</u>
權益虧絀		<u><u>(307,625)</u></u>

權益變動表

	實收資本 人民幣元	累計虧損 人民幣元	總計 人民幣元
於二零二三年六月一日(成立日期)	-	-	-
期內虧損及全面開支總額	-	(307,625)	(307,625)
於二零二三年六月三十日	-	(307,625)	(307,625)

現金流量表

	自二零二三年 六月一日 (成立日期)至 二零二三年 六月三十日期間 人民幣元
經營活動	
期內虧損	(307,625)
營運資金變動前之經營現金流量	(307,625)
發展中物業(包括租賃土地)增加(附註14)	(1,047,415,000)
收購土地使用權應付款項增加	615,250,000
經營活動所用現金淨額	(432,472,625)
融資活動所得現金	
來自唯一股東之墊款	432,472,625
現金及等同現金項目變動淨額及 期末現金及等同現金項目 指銀行結餘	-

歷史財務資料附註

1. 一般資料

西安尚林華苑房地產有限公司(「項目公司」)於二零二三年六月一日成立並於中華人民共和國(「中國」)註冊之有限公司。其直接控股公司為於中國成立之成都華建益錦置業有限公司(「成都華建」)。其最終控股公司為揚州市城建國有資產控股(集團)有限責任公司。於二零二三年六月三十日，成都華建與西安茂安房地產有限公司(「西安茂安」)，招商局置地有限公司(於開曼群島註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)的中國間接全資附屬公司)訂立合作協議(「該協議」)。根據該協議，成都華建及西安茂安將共同開發位於陝西省西安市航天基地航飛路以南、望月路以東、京東大道以西的一幅地塊(「西安地塊」)。

項目公司從事房地產開發業務。項目公司之註冊辦事處及主要營業地點位於陝西省西安市國家民用航太產業基地神舟六路與航拓路十字東南絲路慧谷商業街區1號樓4層C409-D06。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為項目公司之功能貨幣。

由於項目公司為新成立之公司，財務報表到期尚未發佈，故並無為項目公司編製法定財務報表。

2. 歷史財務資料編製基準

歷史財務資料乃根據附註4所載之會計政策編製，符合香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則。就編製歷史財務資料而言，倘有關資料可合理預期將影響主要使用者作出的決定，則將被視為重大。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

於編製歷史財務資料時，鑒於截至二零二三年六月三十日，項目公司之流動負債超逾流動資產約人民幣307,625元，項目公司董事已審慎考慮項目公司未來的流動性。項目公司之財務報表已按持續經營基準編製，原因為其直接控股公司已同意提供充足資金，以使項目公司能悉數履行其於可預見未來到期的財務責任，且不會要求項目公司償還任何應付款項，直至項目公司有財務能力償還為止。西安茂安亦同意在建議收購項目公司後提供充足資金，以使項目公司能悉數履行其於可預見未來到期的財務責任，且不會要求項目公司償還該等款項，直至項目公司有財務能力償還為止。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製於往績記錄期間之歷史財務資料而言，項目公司已於整個往績記錄期間貫徹應用自其於報告期間首日開始之會計期間生效的符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之會計政策。

已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則

於本報告日期，下列經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或 注入資產 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	售後回租的租賃負債 ²
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 (二零二零年)之相關修訂 ²
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號之修訂	供應商融資安排 ²

¹ 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

項目公司董事預計，在可預見的未來，應用經修訂香港財務報告準則將不會對項目公司之財務報表產生重大影響。

4. 主要會計政策

誠如以下會計政策所闡釋，歷史財務資料乃於報告期末按歷史成本法編製。

歷史成本一般按交換貨品及服務所付代價之公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所得或轉讓負債所付之價格，不論該價格是否直接觀察或利用其他估值技術而估計所得。估計資產或負債之公平值時，倘於計量日期市場參與者為一項資產或負債定價時會計及資產或負債特徵，則項目公司亦須計及資產或負債特徵。於歷史財務資料用作計量及／或披露之公平值乃按此基準釐定，惟與公平值有部分相似但並非公平值之計量(如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量按公平值計量所用輸入數據之可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分為第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為就資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據(不包括第一級報價)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債不可觀察之輸入數據。

主要會計政策載列如下。

發展中物業

發展中物業為在日常業務過程中開發作出售之物業，以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按特定識別基準釐定，包括租賃土地部分(按使用權資產計量)、分配已產生的相關開發開支及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值乃按照一般業務過程中的估計售價減估計竣工成本及銷售所需成本釐定。銷售所需成本包括項目公司進行銷售時必須產生的銷售及非增量成本直接應佔的增量成本。

金融工具

金融負債及權益工具

項目公司發行之債務及權益工具按合約安排內容以及金融負債及權益工具之定義而歸類為金融負債或權益。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債於項目公司成為工具合約條款一方時確認。

金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融負債直接應佔之交易成本於初步確認時加入或從金融負債公平值扣除(倘適用)。

以收購土地使用權應付款項及唯一股東貸款為代表的金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本以及於往績記錄期間分配利息開支的方法。實際利率指將估計未來現金付款(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付費用)於金融負債預期年期或(倘適用)較短期間準確貼現至初步確認時的賬面淨值的利率。

當且僅當項目公司之責任獲解除、取消或到期時，項目公司方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

5. 所得稅支出

	自二零二三年 六月一日 (成立日期)至 二零二三年 六月三十日期間 人民幣元
除稅前虧損	(307,625)
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項	(76,906)
未確認稅項虧損之稅務影響	76,906
所得稅支出	-

稅項虧損未經中國國家稅務總局批准，並將於其產生年度後五年內失效。並無就該等不重大的未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

6. 每股虧損

往績記錄期間並無呈列每股虧損，原因為就本報告而言其入賬並無意義。

7. 股息

於往績記錄期間，項目公司概無派付或宣派任何股息。

8. 發展中物業及收購土地使用權應付款項

該等款項指有關收購西安地塊之初步直接成本及有關契稅。租賃土地的賬面值為人民幣1,267,415,000元，該賬面值亦為本期新增，根據香港財務報告準則第16號「租賃」經考慮剩餘價值後按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。剩餘價值按租賃土地部分的估計出售價值釐定。經計及於二零二三年六月三十日的估計剩餘價值後，概無就租賃土地計提折舊費用。

收購西安地塊相關應付款項按實際利率3.65%計息並須於一年內償還。

9. 唯一股東貸款

唯一股東貸款為無抵押、按實際利率3.65%計息及須按要求償還。於西安茂安完成對項目公司的收購後，貸款將按照新股權比例轉予西安茂安。

除此以外，自二零二三年六月一日(成立日期)至二零二三年六月三十日期間，概無與關聯方進行其他重大交易。

10. 實收資本

	實收資本 人民幣元
註冊及繳足資本(附註)	
於二零二三年六月一日及二零二三年六月三十日	-

附註：於二零二三年六月三十日，項目公司註冊資本為人民幣10,000,000元，尚未繳足。

11. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述項目公司融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債乃指現金流量曾經或未來現金流量將於項目公司的現金流量表中分類為融資活動現金流量的負債。

	唯一股東貸款 人民幣元
於二零二三年六月一日(成立日期)	-
融資現金流量	432,472,625
非現金交易(附註14)	220,000,000
	<u>652,472,625</u>
二零二三年六月三十日	<u><u>652,472,625</u></u>

12. 資金風險管理

項目公司管理其資金，以確保項目公司將能夠以持續經營方式營運，同時透過達致平衡債務與股本之最佳狀況而為股東爭取最大回報。項目公司整體策略於整個往績記錄期間保持不變。

項目公司之資本架構包括銀行結餘、唯一股東貸款及項目公司擁有人應佔權益(包括實收資本減累計虧損)。

項目公司董事定期檢討資本結構。項目公司董事考慮資本成本及各類資本相關之風險，並藉新股本發行及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本結構。

13. 金融工具

金融工具分類

	於二零二三年 六月三十日 人民幣元
金融資產	
按攤銷成本	<u><u>-</u></u>
金融負債	
按攤銷成本	<u><u>1,267,722,625</u></u>

財務風險管理目標及政策

項目公司主要金融工具包括銀行結餘、收購土地使用權應付款項及唯一股東貸款。該等金融工具之詳情於相關附註披露。

該等金融工具相關風險包括市場風險(包括利率風險)及流動資金風險。有關如何減輕該等風險之政策載於下文。管理層管理並監察該等風險，以確保及時並有效實施合宜措施。

市場風險

利率風險

項目公司之公平值利率風險主要與其定息股東貸款及收購土地使用權應付款項有關。

項目公司現時並無有關公平值利率風險及現金流量利率風險之利率對沖政策。然而，項目公司管理層持續監察利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

流動資金風險

項目公司的目標為透過使用借款及發行新債務，維持經營活動產生的資金之持續性及靈活性之間的平衡。項目公司董事密切監察流動資金狀況，並預期將有充足資金來源以撥付項目公司的項目及營運。

股東貸款及收購土地使用權應付款項均按實際利率3.65%計息及須於一年內償還。項目公司董事認為，基於項目公司可被要求還款之最早日期計算，財務負債之賬面值與未折現現金流量之差異並不重大，故此，並無呈列進一步分析。

金融工具之公平值計量

金融負債之公平值乃根據基於貼現現金流量分析之公認定價模式並採用可觀察之當前市場交易價格釐定。

項目公司董事認為，於財務報表中確認之金融負債的賬面值與其公平值相若。

14. 非現金交易

於截至二零二三年六月三十日止期間，項目公司唯一股東已代為支付西安地塊的部分成本人民幣220,000,000元。

15. 後續財務報表

項目公司概無於往績記錄期間末後的任何期間編製經審核財務報表。

(I) 本集團於注資完成後之未經審核備考綜合財務資料之編製基準

於二零二三年五月二十五日，成都華建益錦置業有限公司（「成都華建」）以總代價人民幣1,230,500,000元競得一幅位於西安市的地塊（「西安地塊」）的土地使用權。於二零二三年六月一日，西安尚林華苑房地產有限公司（「項目公司」）由成都華建在中國註冊成立為一間有限公司，初步註冊資本為人民幣10,000,000元。於二零二三年六月七日，成都華建與西安市自然資源和規劃局訂立土地使用權出讓合同，於二零二三年六月九日，項目公司隨後與成都華建及西安市自然資源和規劃局訂立協議，項目公司據此成為西安地塊之唯一受益人及開發商。於二零二三年六月三十日，本公司間接全資附屬公司西安茂安房地產有限公司（「西安茂安」）與成都華建及項目公司就透過項目公司開發西安地塊訂立合作協議（「合作協議」），據此，項目公司之初步註冊資本應予增加，增資完成後，項目公司之註冊資本將由西安茂安持有99%，由成都華建持有1%（「各自持股」）。

未經審核備考財務資料乃按下文所載附註基準編製，以根據合作協議提供有關本集團的資料，旨在說明其影響，猶如為編製本集團的未經審核備考資產負債表，合作協議已於二零二三年六月三十日落實。

有關資料僅供說明用途，由於其假設性質，並不能反映本集團於注資完成後在任何未來期間或任何未來日期的財務狀況。

本集團於注資完成後的未經審核備考資產負債表的編製基準符合本集團的會計政策。本集團的未經審核備考資產負債表乃根據摘錄自本集團最新刊發的中期業績所載的未經審核簡明綜合財務報表之本集團於二零二三年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表並於對該交易作出備考調整後而編製，猶如該交易已於二零二三年六月三十日完成。

(II) 本集團於注資完成後之未經審核備考資產負債表

本集團之未經審核備考資產負債表

	本集團	項目公司		經
	於二零二三年	於二零二三年	備考調整	擴大集團之
	六月三十日	六月三十日	備考調整	未經審核經調整
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	備考
	附註1	附註2	附註3	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	220,888	-	-	220,888
使用權資產	69,226	-	-	69,226
投資物業	3,197,363	-	-	3,197,363
商譽	160,210	-	-	160,210
於聯營公司之權益	11,178,524	-	-	11,178,524
於合營企業之權益	4,317,444	-	-	4,317,444
按公平值計入損益之金融資產	128,442	-	-	128,442
其他應收款項	9,288,535	-	-	9,288,535
遞延稅項資產	1,134,920	-	-	1,134,920
	<u>29,695,552</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,695,552</u>
流動資產				
可供出售物業	72,346,979	1,267,415	308	73,614,702
業務及其他應收款項	22,077,603	-	(645,948)	21,431,655
合約成本	247,761	-	-	247,761
預付所得稅	3,029,620	-	-	3,029,620
銀行結餘及現金	12,172,373	-	-	12,172,373
	<u>109,874,336</u>	<u>1,267,415</u>	<u>(645,640)</u>	<u>110,496,111</u>

	本集團 於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 附註1	項目公司 於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 附註2	備考調整 人民幣千元 附註3	經 擴大集團之 未經審核經調整 備考 人民幣千元
流動負債				
合約負債	30,364,835	-	-	30,364,835
業務及其他應付款項	34,385,418	615,250	-	35,000,668
租賃負債	56,860	-	-	56,860
非控股權益貸款	34,700	-	6,525	41,225
自一家間接控股公司之貸款	7,938,091	-	-	7,938,091
唯一股東貸款	-	652,473	(652,473)	-
銀行及其他借貸	5,677,640	-	-	5,677,640
應付所得稅	3,290,081	-	-	3,290,081
	<u>81,747,625</u>	<u>1,267,723</u>	<u>(645,948)</u>	<u>82,369,400</u>
流動資產淨值	<u>28,126,711</u>	<u>(308)</u>	<u>308</u>	<u>28,126,711</u>
資產總值減流動負債	<u>57,822,263</u>	<u>(308)</u>	<u>308</u>	<u>57,822,263</u>
非流動負債				
非控股權益貸款	1,547,302	-	-	1,547,302
自一家間接控股公司之貸款	6,683,266	-	-	6,683,266
銀行及其他借貸	13,546,023	-	-	13,546,023
租賃負債	349,141	-	-	349,141
遞延稅項負債	496,282	-	-	496,282
	<u>22,622,014</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,622,014</u>
資產淨值	<u>35,200,249</u>	<u>(308)</u>	<u>308</u>	<u>35,200,249</u>

附註：

1. 為編製本集團於注資完成後之未經審核備考資產負債表，有關金額乃摘錄自最近期刊發的本集團於二零二三年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 於二零二三年六月三十日，本集團與成都華建及項目公司訂立合作協議，據此將增加項目公司的初始註冊資本，完成增資後，項目公司的註冊資本由西安茂安持有99%及由成都華建持有1%（「有關持股量」）。本集團有權於項目公司的股東大會上投出多數票，進而可對項目公司行使控制權，因此項目公司成為本集團的附屬公司。
3. 根據合作協議，西安茂安及成都華建須按其各自於項目公司之有關持股量，承擔與西安地塊開發有關之地價及相關稅款。該調整指於建議注資完成後，項目公司於二零二三年六月三十日應付成都華建貸款金額人民幣652,473,000元，西安茂安須償還99%（即人民幣645,948,000元），該金額將與本集團於二零二三年六月支付予成都華建直接控股公司的人民幣645,948,000元（計入其他應收款項）抵銷。其餘1%金額重新分類為非控股權益貸款。

假設項目公司除於二零二三年六月三十日持有一幅未開發地塊外，並無進行任何重大業務交易，根據香港財務報告準則第3號，收購將由本集團以資產收購入賬，而人民幣308,000元之調整指本集團將購買價與項目公司的可辨認資產及負債之差額分配至項目公司之可供出售發展中物業的金額。

4. 概無作出反映本集團於二零二三年六月三十日後的交易結果或所訂立的任何其他交易的調整。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就貴集團未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函。



獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

致：招商局置地有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行的核證工作，以就招商局置地有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。該未經審核備考財務資料包括貴公司刊發日期為二零二三年九月八日的通函(「通函」)第III-1至III-4頁所載之於二零二三年六月三十日之未經審核備考資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所遵照的適用準則載於通函第III-1至III-4頁。

未經審核備考財務資料已由董事編製，以說明就西安尚林華苑房地產有限公司99%的股權而建議對其進行注資對貴集團於二零二三年六月三十日之財務狀況的影響，如同交易已於二零二三年六月三十日進行。作為此程序的一部分，有關貴集團財務狀況的資料已由董事摘錄自貴集團截至二零二三年六月三十日止期間未經審核簡明財務報表，惟並無就該等財務報表發佈核數師報告或審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性和其他道德規範，該守則以誠信、客觀、專業能力及盡職審慎、保密性及專業行為作為基本準則。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量管理準則(HKSQM)第1號「會計師事務所對執行財務報表的審核及審閱，或其他鑒證或相關服務聘約所實施的質量管理」，該準則要求本所設計、實施及運行質量管理系統，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘」開展工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲得合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新出具任何有關編製未經審核備考財務資料所用歷史財務資料的報告或意見，亦無於是次委聘過程中對編製未經審核備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的未經審核備考財務資料僅為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明目的而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證該事項或交易於二零二三年六月三十日的實際結果將如同呈報一樣。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作報告的合理保證工作，涉及執行情序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據可充足及適當地為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二三年九月八日

項目公司之管理層討論及分析

項目公司於二零二三年六月一日(成立日期)至二零二三年六月三十日期間(「追蹤期間」)之管理層討論及分析載列如下。

業務回顧及前景

項目公司於二零二三年六月一日成立並於中華人民共和國(「中國」)註冊。於合作協議日期，於中國成立為成都華建之直接全資附屬公司。項目公司從事房地產開發業務。

財務回顧

其他全面收益

於追蹤期間，項目公司的行政開支為人民幣307,625元。同期，並無錄得收入。因此，追蹤期間的虧損及全面開支總額為人民幣307,625元。

資產及負債

於二零二三年六月三十日，項目公司資產總值為約人民幣1,267.4百萬元，包括發展中物業。項目公司的負債總額約人民幣1,267.7百萬元，其中包括收購土地使用權應付款項及唯一股東貸款。

流動資金及資本資源

項目公司主要透過來自唯一股東之墊款滿足其流動資金的撥資要求。

項目公司的銀行結餘主要以人民幣計值。於二零二三年六月三十日，項目公司的銀行結餘約為人民幣0元。

於二零二三年六月三十日，項目公司應付股東貸款總額約為人民幣652百萬元，須按要求償還並承擔固定利率。在項目公司有充足資金及財務能力前，唯一股東並無計劃要求項目公司償還股東貸款。

資產負債比率

於二零二三年六月三十日，項目公司擁有流動負債約人民幣1,267.7百萬元。因此，於二零二三年六月三十日的資產負債比率(負債總額/資產總值)約為100%。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，項目公司並無任何資產抵押。

或然負債

於二零二三年六月三十日，項目公司並無任何或然負債。

重大投資或購入資本資產的計劃

於二零二三年六月三十日，項目公司並無任何重大投資或購入資本資產的計劃。

重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於追蹤期間，項目公司並無任何重大投資、重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

匯率波動風險

於追蹤期間，項目公司的大部分業務交易、資產及負債均以人民幣計值。項目公司於相關期間並無任何重大外幣風險且並無持有任何用於對沖目的的金融工具。

僱員及薪酬政策

截至二零二三年六月三十日，項目公司並無僱員。

項目公司計劃於西安地塊開發一個以住宅為主的項目。

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對物業於二零二三年六月三十日價值的意見而編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：一幅位於中華人民共和國陝西省西安航天基地航飛路與神舟大道十字路口西南角之地塊(「物業」)

指示、目的及估值日期

根據閣下的指示，戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)對招商局置地有限公司(「貴公司」)連同其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有權益的標題所述物業(「物業」)進行估值，吾等確認已視察物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對物業於二零二三年六月三十日(「估值日期」)的價值的意見。

估值基準

吾等對物業之估值乃指其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年)，市值的定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

吾等對物業的估值乃按整體權益基準進行。

估值假設

吾等對物業的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士授予的特殊代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可取得價值的任何因素)所引致的估價升跌。

吾等確認吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年)所載的規定。

在吾等對物業進行估值時，吾等依賴 貴公司及 貴公司的中國法律顧問(「法律顧問」)北京市君合律師事務所就物業的業權及 貴公司於物業的權益所提供的資料及意見。除就物業提供的法律意見另有說明外，吾等對物業進行估值時，已假設 貴公司擁有物業的可強制執行業權，並於獲授的整個相應未屆滿土地使用年期內擁有自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓物業的權利。

根據 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要證書、批文及執照的批授情況載於估值報告的附註中。

吾等的估值並無考慮物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值法

物業為 貴集團最近收購的一幅空置地盤，現正處於前期規劃階段。

對於 貴集團就未來發展於中國持有的物業，按其將會根據向吾等提供的最新建議開發時間表進行開發及落成而進行估值。在達致吾等對地塊價值的意見時，吾等已採用市場比較法，該方法乃普遍認為評估大多數形式房地產租金之最可接受方法。此舉涉及分析類似物業相關市場中可得之近期相關市場銷售證據，以與物業作比較。每項比較按其單位費率進行分析；比較的各項屬性其後與標的進行比較，倘有差異，則調整單位費率從而使標的達致恰當的單位費率。此乃就各種因素(如位置、規模、可及性等)對單位費率作出調整實現。

資料來源

吾等已接納 貴公司就規劃批准或法定通知、地役權、保有權、土地及樓宇憑證、建議開發計劃、入住率詳情、地盤及建築面積、 貴公司應佔權益及所有其他相關事宜提供的意見。

估值報告所載尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之資料作基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲 貴公司提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供有關物業之文件副本主要以中文編撰，而其英文譯本為吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議 閣下參考有關文件之中文正本並就此等文件之合法性及詮釋諮詢法律顧問。

業權調查

吾等已獲提供有關物業業權的文件摘錄，但未進行業權查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確認是否存在所獲副本未有反映的任何修訂。吾等亦未能確認物業的業權，故此吾等依賴 貴公司或法律顧問就 貴公司就物業的權益提供的意見。

實地視察

吾等西安辦事處之估值師嚴嘉怡(擁有銀行及金融碩士學位以及兩年物業估值經驗)於二零二三年七月十日視察外部及在可能的情況下視察物業外部。然而，吾等並無進行實地調查以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求且在建設期間不會產生額外成本或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試其任何設施。除另有說明者外，吾等無法進行詳細實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，且吾等乃假設交予吾等之文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，於吾等之估值中，所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)列示。

獨立性

吾等謹此確認戴德梁行及以下簽署人並無任何與物業的適當估值存在衝突或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見之能力造成影響的金錢利益或其他利益。

報告擬定用途

本估值報告僅供 貴公司用作監管披露用途。

隨函附奉估值報告，以供 閣下垂注。

此 致

香港

干諾道中168-200號

信德中心招商局大廈

26樓2603-2606室

招商局置地有限公司

董事會 台照

為及代表

戴德梁行有限公司

大中華區估值及諮詢服務部

高級董事

林淑敏

MRICS, MHKIS, RPS (GP)

謹啟

二零二三年九月八日

附註：林淑敏為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業組)。林女士於大中華地區及多個海外國家專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過30年經驗。林女士具備充足的全國市場知識，以及可適當地進行估值的技巧及理解。

估值報告

貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值
一幅位於 中國 陝西省西安 航天基地 航飛路與神舟大道 十字路口西南角之地塊	物業包括一塊59,386.50平方米的土地，其中58,240.99平方米用作住宅用途及1,145.51平方米用作商業用途。物業擬發展為一個住宅及商業發展的綜合體。	於估值日期，物業為閒置土地。	人民幣 1,230,500,000元 (人民幣十二億 三千零五十萬元)
	如 貴公司所告知，建議開發的總 規劃建築面積為173,322.00平方米， 詳情如下：		(貴集團應佔 99%權益： 人民幣 1,218,195,000元)
	用途	擬建建築面積 (平方米)	
	地上		
	住宅	111,506	
	商業	2,291	
	配套設施及幼兒園	<u>4,975</u>	
	小計	118,772	
	地下		
	地下部分	<u>54,550</u>	
	總計：	<u><u>173,322</u></u>	
	物業已獲授土地使用權，作商業用 途為期40年，於二零六三年八月四 日到期，作住宅用途為期70年，於 二零九三年八月四日到期。		

於二零二三年

六月三十日

現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情
----	-------	------

物業位於航天基地社區航飛路以南、望月路以東、少陵路以北、航天會議中心以西。

物業距離最近的地鐵站神舟大道站步行約20分鐘。

於西安一手住宅市場方面，二零二二年新增供應約12.8百萬平方米，為過去十年來最低。儘管成交量降至10.4百萬平方米，但成交均價卻升至約人民幣15,700元/平方米。

附註：-

(1) 根據日期為二零二二年十一月三十日的國有建設土地使用權出讓合同第HT02946號，物業的土地使用權已訂約出讓予成都華建益錦置業有限公司作住宅及商業用途。詳情如下：

- | | | |
|-----|-------|-----------------------------|
| (a) | 位置： | 中國陝西省西安市航天基地航飛路與神舟大道十字路口西南角 |
| (b) | 佔地面積： | 59,386.50平方米 |
| (c) | 用途： | 住宅及商業 |
| (d) | 建築面積： | 地上部分：不超過118,772平方米 |

(住宅面積不超過111,646平方米，配套設施面積不少於4,835平方米(包括建築面積為2,200平方米的公立幼兒園)，商業面積不超過2,291平方米)

地下部分：不少於49,330平方米

(以最終批文為準)

- (e) 容積率： 不少於1.0且不多於2.0
- (f) 樓宇高度： 不高於80米(符合通用航空機場的高度限制要求)
- (g) 樓宇密度： 不超過25%
- (h) 綠化率： 不少於35%
- (i) 土地使用期限： 住宅70年，商業40年
- (j) 地價： 人民幣1,230,500,000元
- (1) 第一期人民幣615,250,000元，於二零二三年六月六日前支付；及
- (2) 第二期人民幣615,250,000元，於二零二四年六月六日前支付。
- (k) 樓宇契諾： 工程於二零二四年五月三十一日前施工並於二零二七年五月三十日前完工

- (2) 根據日期為二零二三年六月十六日的房地產產權證書第(2023) 0305440號，佔地面積59,386.50平方米的物業的土地使用權已歸屬予西安尚林華苑房地產有限公司，商業用途年期為40年，將於二零六三年八月四日屆滿，住宅用途年期為70年，將於二零九三年八月四日屆滿。詳情如下：

用途	佔地面積 (平方米)	土地使用期限	屆滿日期
住宅	58,240.99	70年	二零九三年八月四日
商業	1,145.51	40年	二零六三年八月四日
總計	59,386.50		

- (3) 根據日期為二零二三年六月十二日的建設用地規劃許可證第610116202320189HT號，佔地面積89.08畝及總許可建築面積118,772平方米的建設工程開發符合城市規劃要求。詳情如下：

用途	許可建築面積 (平方米)
住宅	≤111,646
配套	≥4,835
商業	≤2,291
總計(地上部分)	≤118,772

- (4) 根據日期為二零二三年六月十六日的建設工程規劃許可證第610116202330273HT號，物業地基的建設工程符合城市規劃要求並獲准開發。
- (5) 根據建設工程施工許可證第610147202306160101號，規劃建築面積約為11,000平方米的物業地基建設工程符合工程施工要求並獲准開發。
- (6) 根據營業執照註冊號91610138MACJHQQH4A，西安尚林華苑房地產有限公司於二零二三年六月一日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (7) 據 貴公司告知，於估值日期，建設成本總額約為人民幣566,000,000元。
- (8) 吾等已獲提供 貴公司法律顧問出具的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：-
- (a) 貴集團與出讓方訂立的國有土地使用權出讓合同的內容並無違反法律及行政法規的強制性規定並對雙方具有法律約束力；
 - (b) 貴集團已悉數支付第一期合同地價；
 - (c) 貴集團應於二零二四年六月六日前結清第二期合同地價，並申請更新房地產產權證書；及
 - (d) 物業概無按揭或查封限制。
- (9) 根據 貴公司提供之資料，業權狀態以及主要批文及牌照的授出情況如下：-
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房地產產權證書 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (10) 評估物業的市值時，採用市場比較法。吾等已參考基於以下標準選擇的相關土地銷售可比對象：
- (a) 時間—可比對象於過往12個月內有交易；
 - (b) 位置—可比對象與位於西安的物業具有相似的可評估性；
 - (c) 規模—可比對象規模介乎5,000至30,000平方米；
 - (d) 容積率—可比對象容積率介乎2至3；
 - (e) 土地用途—可比對象為住宅用途；及
 - (f) 剩餘土地使用年期—可比對象擁有70年剩餘土地使用年期。

吾等已選定三塊相關可資比較土地。經選定可比對象的地價介乎約人民幣23,290元/平方米至人民幣27,290元/平方米。吾等得出結論，物業的地價約為人民幣20,721元/平方米。經考慮的可資比較土地詳情如下：

編號	可資比較土地	位置	交易時間	佔地面積 (平方米)	容積率	土地用途	剩餘土地 使用年期	成交地價 (人民幣/平方米)
1	GX3-34-2-1	高新技術區	22年11月	18,350	2.5	住宅	70年	27,790
2	GX2-7-15-3	高新技術區	22年12月	8,960	2.6	住宅	70年	23,290
3	HT01-26-3-2	航天基地社區	22年10月	26,385	2.8	住宅	70年	23,500

為達致吾等的估值而進行的主要調整包括但不限於以下概要：

調整	範圍
時間	+2%至+3%
位置與可評估性	-6%至-7%
規模與容積率	-8%至-10%
土地用途與剩餘土地使用年期	-5%

調整的一般基準為倘若物業優於可比對象，則進行上調。反之，倘物業遜於可比對象或不如可比對象理想，則進行下調。

根據上述選擇標準編製的經選定可資比較土地名單屬詳盡無遺。調整詳情如下所示：

時間因素方面，吾等參考西安地價指數對可資比較土地進行調整。所有可比對象均進行上調，因為該等可比對象於二零二二年十月至十二月進行交易，而物業於二零二三年六月進行交易。

所有可比對象均位於市中心及公共巴士站附近，而物業的位置稍遜一籌，因此對此進行下調。此外，可比對象1及2的鄰近地區被認為優於物業，因此對該兩個可比對象進行下調。

就面積及容積率而言，物業的佔地面積約為59,387平方米，容積率為2.0，而可比對象容積率較高，但佔地面積較小。考慮到發展潛力，所有可比對象均進行下調。

由於物業為住宅/商業綜合用地，土地使用年期分別為70年及40年，而所有經選定可比對象僅作住宅用途，剩餘土地使用年期為70年，因此對所有可比對象均進行相同的下調。

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. 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、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 (%)
許永軍	實益擁有人	359,466 ¹	0.00%
黃均隆	實益擁有人	124,000 ¹	0.00%

附註：

- 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。

3. 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：

- 非執行董事許永軍先生，為招商蛇口之董事兼主席；
- 非執行董事黃均隆先生，為招商蛇口之財務總監及董事會秘書；
- 非執行董事李堯先生，為招商蛇口之全資附屬公司瑞嘉投資實業有限公司之董事；
- 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以及成惠之董事；及

e. 執行董事陳燕女士，為招商蛇口之全資附屬公司成惠之董事。

4. 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，概無董事於自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來由本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 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。

6. 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。

7. 訴訟

於最後可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，且董事概不知悉本集團任何成員公司正進行任何相關重大未決訴訟或索償或面臨該等訴訟或索償。

8. 專家及同意書

以下載列名列本通函之專家之資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	註冊專業測量師及獨立物業估值師
德勤•關黃陳方會計師行	於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

以上專家各自己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，以上專家各自：

- (a) 並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股份；
- (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) 並無自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

本通函附錄二及附錄三所載德勤•關黃陳方會計師行於二零二三年九月八日之報告及本通函附錄五所載戴德梁行有限公司於二零二三年九月八日之估值報告乃供載入本通函而作出。

9. 一般事項

- a. 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。
- b. 本公司之公司秘書為吳昊先生。吳先生持有澳洲蒙納士大學商業碩士學位，並為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會的資深會員。彼在合規和上市公司秘書實務方面擁有逾八年經驗。

- c. 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司之總辦事處及主要營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈26樓2603-2606室。
- d. 本公司之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

10. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內概無訂立屬或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程訂立之合約)。

11. 展示文件

下列文件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>)：

- a. 合作協議；
- b. 日期為二零二三年九月八日之項目公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- c. 日期為二零二三年九月八日之本集團於注資完成後之未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄三；
- d. 日期為二零二三年九月八日之戴德梁行有限公司估值報告，全文載於本通函附錄五；
- e. 本附錄上文「8.專家及同意書」一段所述日期為二零二三年九月八日之德勤•關黃陳方會計師行之同意書；及
- f. 本附錄上文「8.專家及同意書」一段所述日期為二零二三年九月八日之戴德梁行有限公司同意書。