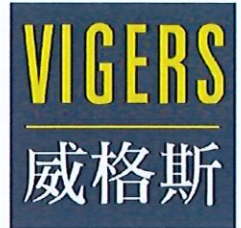


威格斯資產評估顧問有限公司
產業測量部

香港九龍
觀塘道 388 號創紀之城一期
渣打中心 27 樓

電話：+852 6651-5330 電郵：GP@Vigers.com 網址：www.Vigers.com



海南美蘭國際空港股份有限公司
中國
海南省
海口市
美蘭機場辦公樓
列位董事 台照

敬啟者：

吾等提述「海南美蘭國際空港股份有限公司」（以下簡稱「貴公司」）最近向吾等發出的指示，對 貴公司所持物業的物業權益進行估值。吾等確認吾等已經視察該物業、作出相關查詢及調查並取得吾等認為必要的該等進一步資料，以提供吾等對該物業於二零二五年九月三十日（「估值日期」）的價值意見。

估值基準

吾等的估值是吾等對該物業市場價值的意見。市場價值的定義為「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期買賣資產或負債的估計價值」。吾等的估值是按照「香港測量師學會」（「香港測量師學會」）頒佈的《香港測量師學會評估準則（二零二四年版）》、「皇家特許測量師學會」（「皇家特許測量師學會」）頒佈的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》、公司條例的有關條文及「香港聯合交易所有限公司」頒佈的「香港聯合交易所有限公司證券上市規則」第 5 章及第 12 項應用指引和香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購及合併守則》規則 11 而編製。市場價值為賣方於市場上可合理取得的最佳價格及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估算尤其不會考慮因特別條款或情況（如特殊融資、出售及售後租回安排、由任何與出售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值的因素）而有所增減的估價。物業市值的估算亦無考慮買賣成本，且並無扣減任何相關稅項。

估值方式

對物業權益進行估值時，吾等已同時採納收益法及折舊重置成本法（「折舊重置成本法」）分別評估投資性物業以及非投資性物業。因此，該兩個結果的總和相當於物業的整體市值。

1. 在對投資性物業（包含了建築物及其所佔土地使用權）的計算，吾等採用了收益法進行計算。收益法適宜用於收益性物業評估，即為產生經濟收益或有潛在經濟收益的房地產，估價物業具有經濟收益或有潛在經濟收益，故適宜採用收益法進行評估。收益法是按租金收益資本化來估值，利用資本化率將租金收益轉換為價值得到估價物件價值的方法評估投資性物業。在租賃期內採用了租賃合同中的租金，在租賃期外採用了市場租金來計算。本次評估不涉及盈利預測。

2. 在對非投資性物業（包含了建築物、構築物及其所佔土地使用權）在缺乏足夠成交案例以供比較及自用情況下，吾等已採用折舊重置成本法，即「買方不會就某項資產支付多於獲得相同功能資產成本（不論是經購買或建造方式獲得，除非牽涉到不必要的時間、造成不便、風險或其他因素）的經濟原則提供指示價值。估價對象為已建成房地產，成本法能夠較為準確地反映房地產的價格構成且估價物件的各項建造成本、建造有關稅費等參數較容易收集，故適合採用成本法。此方法透過計算資產當時的重置或重造成本及減去實質損耗及所有其他相關形式的退化後提供價值指標」。吾等按折舊重置成本法對該物業進行估值，折舊重置成本法即「以現代的等價資產置換某項資產的目前成本，扣除實際損耗以及各種相關形式的退化及優化」。由於該物業包括綜合或發展項目的多幢建築物及構築物，故呈報市值作為單一權益適用於整個建築群或發展項目，假設未對該複合建築或發展項目進行零碎交易。採用折舊重置成本法時須充分考慮所採用的總資產，必須具備足夠的業務盈利潛力（或有關實體使用資產的整體服務潛力）。在吾等的估值中，除非吾等的評估報告另有指明，否則並無考慮其他用途或發展選項；吾等亦無考慮該物業的任何重新發展潛力。

業權查核

該物業位於中華人民共和國（「中國」），吾等已獲提供該物業的相關業權文件摘錄副本，惟吾等並無查證該物業的業權，亦無詳細核查業權文件的正本。吾等依賴貴公司及其有關中國法律的法律顧問，北京金杜（海口）律師事務所（「中國法律顧問」）就該物業的土地及建築物所提供的法律意見。根據二零二五年十二月十七日中國法律顧問提供的《關於海口美蘭機場綜合交通樞紐（GTC 一期）產權事宜的法律備忘錄》記載，該物業所在地塊已辦理不動產權證書，建築物依法進行了報建手續，取得了工規證、施工證，並在其後依法完成了竣工驗收備案手續，並取得了不動產權證，可享有相關的物權。儘管吾等在達致估值時已作出專業判斷，閣下謹請審慎考慮吾等的估值假設。

估值考慮

吾等已查閱所有有關檔案，並在相當程度上依賴 貴公司所提供的資料，尤其是有關該物業的規劃批文或法定通告、地役權、土地使用

權年期、地盤及樓面面積、已產生及將產生的開發成本、佔用情況及識別該物業方面的資料。吾等並無理由懷疑 貴公司及中國法律顧問向吾等提供的資料的真實性及準確性，並已獲告知所提供資料概無遺漏任何重大事實。吾等並無進行詳盡實地測量以核實該物業的地盤及樓面面積的正確性，惟吾等已假定交付予吾等的文件所示地盤及建築面積準確及可靠。吾等的估值報告所載的所有尺寸、量度及面積均基於提供予吾等的文件當中所載資料，因此均為約數。吾等已對該物業進行實地視察，惟必須強調的是，吾等並無進行任何結構測量，亦無檢查該物業的木工或其他被覆蓋、遮蔽或不可到達的結構部分。因此，吾等無法報告該物業的有關部分是否並無任何結構或非結構缺陷。

估值假設

吾等進行估值時，是假設該物業可於現況下在現行市場以空置狀態出售及並且該物業價值不受任何遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何其他類似安排影響。此外，吾等並無考慮涉及或影響該物業銷售的任何選擇權或優先購買權。

吾等估值時，根據中國法律顧問意見，貴公司作為物業所有權人、享有該物業的使用、出售或處置的權力，但是受限於已簽訂的租賃合同約定，其需確保承租人的承租權益不受影響且繼續履行。吾等對該物業的估值是根據現金購買基準進行，並無考慮有關買賣該物業的利息及（或）融資成本。

吾等已對該物業進行實地視察，惟並無進行土地調查以確定土地狀況或建築物設施是否適合已經或將會建於該物業上的任何物業發展項目。吾等進行估值時，是假設此等方面均令人滿意。

收益法評估時假設物業所在區域的產業規劃、交通配套、未來利率環境、運營相關政策等保持穩定，無重大利空調整，租戶續租意願穩定，按期履約。本估值未考慮極端情況（如自然災害、重大公共衛生事件、區域性疫情）對物業運營的影響。

折舊重置成本法評估時假設市場供給及成本結構保持穩定，參考本省及周邊同類物業的平均開發成本，涉及的稅費按現行稅率及計稅依據計取，無稅收優惠政策變動。採用直線法計提折舊。

吾等對該物業的估值為並無考慮買賣或交易成本及並無抵銷任何有關稅項或潛在稅項的估計價值。概無考慮任何交易成本或針對該物業的產權負擔如按揭、債權證或其他押記。在吾等的估值中，吾等已假設該物業概無附帶可影響該物業價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

備註

誠如 貴公司所確認，

- (1) 該物業的用途並無構成任何違反環境法規；及
- (2) 並無計劃更改該物業的用途。

吾等謹此確認：

- (1) 吾等於該物業並無現有或預期利益；及吾等並非關連法團，亦與 貴公司或與 貴公司訂約的其他人士並無關係；
- (2) 吾等獲授權作為外聘執業估值師並具備為類似類型物業估值所需的專長及經驗；
- (3) 吾等的估值按公平公正基準編製；
- (4) 估值師酬金並非取決於呈報有利於賣方或買方的預定價值或估值方向、估計價值金額、獲得預定的結果或其後發生的事件；及
- (5) 吾等獨立於 貴公司。

除另有說明者外，本報告載述的所有貨幣款額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉物業評估報告。

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
源國民測量師
MRICS MRKIS R.P.S.(GP) CREA
皇家特許測量師學會註冊估值師
執行董事
謹啟

二零二五年十二月三十一日

附註: 源國民測量師是註冊專業測量師（產業測量），擁有逾 30 年以上的多個地區物業估值經驗。源測量師亦名列香港測量師學會所頒佈之「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊」及符合資格從事有關上市活動估值。

物業評估報告

貴公司持有該物業作業主自用及出租用途

該物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下的市 值
位於中國海南省 海口市美蘭區 航安一街3號 海口美蘭機場 綜合交通樞紐 站前綜合樓	該物業包括1幅土地面積54,183.81平方米的土地及於二零二零年落成的站前綜合體物業，總建築面積為318,821.24平方米；一項構築物為免稅店地下通道項目。 土地面積為54,183.81平方米，已辦理國有土地證，其中投資性物業2號商業、停車樓佔22,845.00平方米的土地，1號酒店樓等非投資性物業佔31,338.81平方米的土地。 建築物總建築面積為318,821.24平方米，其中地上建築面積為270,550.89平方米，地下建築面積為48,270.35平方米。 該物業已獲授於二零四九年九月五日屆滿之土地使用權，土地用途為機場用地。	該物業部分由貴公司佔用作酒店使用。 2號商業樓第二、四層及三、五層部分由海南蔚監時代實業有限公司承租作為航空旅遊城。 2號商業樓人防、一層非商業面積、六層及停車樓由海南瑞港物流有限公司承租作為商業、辦公、停車場。	人民幣 1,674,650,000元 (人民幣 壹拾陸億柒仟肆 佰陸拾伍 萬元正) 貴公司應佔 100%權益： 人民幣 1,674,650,000元 (人民幣 壹拾陸億柒仟肆 佰陸拾伍萬元 正)

附註

- 根據貴公司提供的產權證資料，該物業所在地塊辦理了《不動產權證》（瓊（2020）海口市不動產權第0018824號），佔地面積54,183.81平方米。已授予貴公司作機場用地，土地使用權屆滿日期為二零四九年九月五日。
- 根據貴公司提供的資料，該物業辦理了《建設工程規劃許可證》、《建築工程施工許可證》及《海口市建設工程竣工驗收備案表》建設單位為貴公司。

發證時間	發證機關	證件名稱	證件編號
二零一五年十二月二十四日	海口市自然資源和規劃局	建設工程規劃許可證	建字第460100201500197號
二零一六年六月二十七日	海口市住房和城鄉建設局	建設工程施工許可證	編號：460100201606270101
二零一九年十二月三十一日	海口市住房和城鄉建設局	海口市建設工程竣工驗收備案表	

- 根據貴公司提供的《海口市房屋建築面積測繪報告書》及二零二五年十二月十六日辦理的《不動產權證》，該物業總建築面積為318,821.24平方米，其中已辦理不動產權的地上建築面積為270,550.89平方米，未辦理產權證的地下建築面積為48,270.35平方米，該物業權利人為貴公司，摘要如下：

不動產權證號	物業名稱	目前用途	建築面積 (平方米)
瓊（2025）海口市不動產權第0237206號	站前綜合樓-2號商業、停車樓	商業、停車場	192,171.96
瓊（2025）海口市不動產權第0237205號	站前綜合樓-1號酒店樓	酒店	78,378.93
未辦理產權證	站前綜合樓-2號商業、停車樓地下室	商業、停車場	27,975.04
未辦理產權證	站前綜合樓-1號酒店樓地下室	停車場、酒店配套用房	20,295.31
合計			318,821.24

- 站前綜合樓—2號商業樓第二、四層及三、五層部分由海南蔚監時代實業有限公司承租作為航空旅遊城，租期為為二零二三年十二月十二日至不固定期限、使用面積為16,039平方米。

2 號商業樓人防、一層非商業面積、六層及停車樓由海南瑞港物流有限公司承租作為商業、辦公、停車場、租期為二零二五年四月一日至二零二七年三月三十一日止。

5. 商業樓-吾等選取近期交易完成、用途相同、地理位置相近的可資比案例，挑選標準例如交易日期為3個月內（自二零二五年七月一日至二零二五年九月三十日）、鄰近機場及地處30千米範圍內，吾等參考了具有相似特徵、用途的可資比案例的收益率，可比較物業的資本化率介於約3.5%至4.5%之間。吾等的估值屬於該等範圍內資本化率為4%。吾等選取之可資比案例的甄選標準主要為：與估價對象區位相同或相近、用途、檔次、規模、建築結構接近等。詳見下表

可資比案例位置	建築面積 (平方米)	放盤價 (元)	月租金 (元/平方米)	資本化率 (%)
香榭麗花園首層商鋪	1,366	15,000,000	50,000	3.5
海航豪庭首層商鋪	135	5,000,000	18,000	3.8
海甸島臨街商鋪	198	5,200,000	20,000	4.1
永秀花園首層商鋪	50	1,500,000	5,500	3.9
美舍社區振興路商鋪	200	5,000,000	20,000	4.2
寰島大廈首層商鋪	263	3,500,000	15,000	4.5
華錦名都首層商鋪	112	2,650,000	10,000	4.0

停車樓-吾等選取近期交易完成、用途相同、地理位置相近的可資比案例，挑選標準例如交易日期為3個月內（自二零二五年七月一日至二零二五年九月三十日）、鄰近機場及地處25千米範圍內，吾等參考了具有相似特徵、用途的可資比案例的資本化率，可比較物業的資本化率介於約1.9%至3.5%之間。吾等的估值屬於該等範圍內，資本化率為3%。吾等選取之可資比案例的甄選標準主要為：與估價對象區位相同或相近、用途、檔次、規模、建築結構接近等。詳見下表：

可資比案例位置	放盤價(元)	月租金 (元/平方米)	資本化率 (%)
海航豪庭北苑車位	170,000	500	3.1
和風江岸車位	150,000	500	3.5
碧桂園·海南之心車位	150,000	450	3.2
衍浩國際商業綜合體車位	200,000	450	2.4
海口長秀廣場車位	180,000	400	2.3
海口灣玉府車位	220,000	400	1.9

6. 如果本物業出售會產生潛在的稅務負擔，如增值稅、城市維護建設稅、教育費附加、地方教育附加、印花稅、土地增值稅等，共計約188,200,902.11元，具體金額以當地稅務部門核定為準。經貴公司確認，該物業為自用及出租。貴公司產生該等稅務負債的可能性較低，且該事項未納入本次估值範圍。

銷售房產稅項	測算金額(元)	說明
增值稅	138,273,853.21	一般計稅方法9%
城市維護建設稅	9,679,169.72	增值稅的7%
教育費附加	4,148,215.60	增值稅的3%
地方教育附加	2,765,477.06	增值稅2%
印花稅	837,325.00	按萬分之五
土地增值稅	32,496,861.52	土地增值稅採用四級超率累進稅率
企業所得稅	-	模擬項目出售虧損不繳納企業所得稅
合計	<u>188,200,902.11</u>	

本次股權交易的核心為公司股東轉讓所持公司股權，不涉及公司名下物業資產所有權的直接轉移。根據稅法規定，股權轉讓行為本身不產生與物業資產轉讓相關的增值稅、土地增值稅等稅費。

7. 於二零二五年九月十七日，許曉雲小姐（中國註冊房地產估價師）對該物業內部及周圍環境進行視察，但並非任何類型的建築測量。

評估明細表

項目		名稱	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	於估值日期現 況下的市值 (人民幣)	備註
投資性 物業	土地	站前綜合體-2號商 業、停車樓所佔用土地	22,845.00		1,029,990,000	土地已合 併考慮估 值
	建築物	站前綜合體-2號商 業、停車樓		220,147.00		
小計			<u>22,845.00</u>	<u>220,147.00</u>	<u>1,029,990,000</u>	
非投資 性物業	土地	站前綜合體-1號 酒店樓所佔用土地	31,338.81		20,630,000	已合併在 投資性物 業中考慮 估值
		站前綜合樓-1號酒店樓		98,674.24	621,860,000	
	建築物	站前綜合樓-三層航空館			0	
		站前綜合樓-黨建文化館 (功能改造)			0	
	構築物	站前綜合樓(免稅店地 下通道項目)			2,170,000	
小計			<u>31,338.81</u>	<u>98,674.24</u>	<u>644,660,000</u>	
合計			<u><u>54,183.81</u></u>	<u><u>318,821.24</u></u>	<u><u>1,674,650,000</u></u>	