
此乃要件 請即處理

閣下如對本補充通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部海南美蘭國際空港股份有限公司股份售出或轉讓，應立即將本補充通函及隨附之代表委任表格送交買主或其他承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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補充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，並明確表示概不就因本補充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。

海南美蘭國際空港股份有限公司

Hainan Meilan International Airport Company Limited*

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股票代碼：357)

日期為二零二五年十一月二十七日
致股東通函之補充通函

有關經重續租賃協議的
主要及關連交易
及
股東特別大會補充通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

本補充通函應與本公司日期為二零二五年十一月二十七日有關(其中包括)股東特別大會之通函(「首份通函」)一併閱讀。召開股東特別大會之通告已載於首份通函內。本公司於二零二五年十二月十二日發出補充通告，旨在召開謹訂於二零二五年十二月三十一日(星期三)上午十時正假座中國海南省海口市美蘭機場辦公樓三樓本公司會議室舉行股東特別大會，召開會議之補充通告載於本補充通函第EGM-1至EGM-3頁。

董事會函件載於本補充通函第7至21頁。獨立董事委員會函件載於本補充通函第22頁。載有獨立財務顧問八方金融致獨立董事委員會及獨立股東意見之函件載於本補充通函第23至40頁。

本公司將於股東特別大會上提呈一項新增決議案。該決議案詳情載於本補充通函內。隨函附奉股東特別大會適用之經修訂代表委任表格，當中載有將於股東特別大會上提呈之新增決議案。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之經修訂代表委任表格印備之指示填妥表格，並無論如何於大會指定舉行時間24小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格(包括經修訂代表委任表格)後，仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問函件	23
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1
股東特別大會補充通告	EGM-1

釋 義

在本補充通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日及中國法定假日的任何日子，不包括中國政府宣佈為臨時休息日的星期一至星期五，但包括中國政府宣佈為臨時工作日的星期六及星期日
「企業會計準則」	指	中國企業會計準則
「起租日」	指	經重續租賃協議起租日，即二零二六年一月一日
「本公司」	指	海南美蘭國際空港股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司
「條件」	指	經重續租賃協議的先決條件，詳情載於本補充通函「經重續租賃協議－經重續租賃協議的主要條款－先決條件」一節
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司註冊股本中每股面值為人民幣1.00元的內資普通股股份，乃以人民幣認購
「內資股認購資產」	指	美蘭機場一期的目標資產(包括土地使用權、建築物、構築物及相關設備，涵蓋範圍可經本公司與海口美蘭進一步磋商(如有需要))，為海口美蘭根據海口美蘭內資股認購協議獲取認購股份而提供的代價
「內資股股東」	指	內資股的持有人

釋 義

「設備」	指	美蘭機場日常經營所需設施及設備
「現有租賃協議」	指	日期為二零二二年十一月九日及由本公司(作為承租人)與海口美蘭(作為出租人)就租賃租賃資產訂立的現有租賃協議
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二五年十二月三十一日(星期三)召開的股東特別大會(包括其任何續會),藉以考慮並酌情批准經重續租賃協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海口美蘭」	指	海口美蘭國際機場有限責任公司,為一間於中國成立的有限責任公司,並為本公司之控股股東
「海口美蘭內資股認購協議」	指	本公司與海口美蘭於二零二零年七月二十四日就海口美蘭認購事項訂立的認購協議,連同日期分別為二零二一年八月二十一日及二零二三年九月十七日的兩份補充協議,詳情載於本公司日期為二零二三年九月十七日的公告及日期為二零二三年十一月十六日的通函
「H股」	指	本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的境外上市外資股,在聯交所上市及以港元買賣
「H股股東」	指	H股的持有人
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會,以就經重續租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或 「八方金融」	指	八方金融有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獲委任就經重續租賃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意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	於租賃協議及其項下擬進行的交易中並無擁有任何重大權益，及毋須根據上市規則在股東特別大會上放棄投票的股東
「投資建設協議」	指	本公司與海口美蘭於二零一五年八月二十一日訂立的投資建設協議(經投資建設補充協議補充)，內容有關二期擴建項目的建設，詳情載於本公司日期為二零一五年八月二十一日的公告及本公司日期為二零一五年十月七日的通函
「最後可行日期」	指	二零二五年十二月十日，本補充通函付印前為確定本補充通函所述若干資料的最後可行日期
「租賃資產」	指	海口美蘭將根據經重續租賃協議將出租予本公司的資產，詳情載於本補充通函「經重續租賃協議－經重續租賃協議的主要條款－租賃資產」一節
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「美蘭機場」	指	位於中國海南省海口市的民航機場海口美蘭國際機場，由美蘭機場一期及美蘭機場二期組成
「美蘭機場一期」	指	美蘭機場(不包括美蘭機場二期)

釋 義

「美蘭機場二期」	指	根據發改委於二零一五年六月二日發出的《關於海口美蘭國際機場二期擴建工程可行性研究報告的批復》(發改基礎[2015]1215號)批准的二期擴建項目。就本補充通函而言，為訂約方根據投資建設協議共同投資建設的二期擴建項目項下的機場項目
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「新貸款」	指	(i)國家開發銀行海南省分行及中國工商銀行股份有限公司江東支行(均作為貸款人)及(ii)本公司及海口美蘭(均作為借款人)於二零二四年十二月三十一日訂立的新貸款協議項下擬作出本金金額為人民幣63.6327億元的貸款，已於本公司日期為二零二四年十二月三十一日的公告及日期為二零二五年一月二十八日的通函內披露
「股東特別大會通告」	指	本公司日期為二零二五年十一月二十七日之股東特別大會通告
「營運日期」	指	相應在建工程完成所有最終驗收程序並投入營運當日
「訂約方」	指	經重續租賃協議的訂約方，即本公司與海口美蘭
「二期擴建項目」	指	美蘭機場的二期擴建項目，包括三個部分，即機場項目、空管項目及供油項目
「中國」	指	中華人民共和國(僅就本補充通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及中國台灣)

釋 義

「經重續租賃協議」	指	日期為二零二五年十一月三日及由本公司(作為承租人)與海口美蘭(作為出租人)就租賃租賃資產訂立的經重續租賃協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	內資股股東及H股股東
「股份」	指	內資股及H股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購股份」	指	海口美蘭擬根據海口美蘭內資股認購協議認購的最多140,926,000股新內資股
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「投資建設補充協議」	指	本公司與海口美蘭於二零二零年五月十一日訂立的投資建設補充協議，以對投資建設協議作出若干修訂，旨在(其中包括)訂明本公司與海口美蘭之間投資額的分配並為投資建設協議及投資建設補充協議項下機場項目安排進一步融資，詳情載於本公司日期為二零二零年五月十一日的公告及本公司日期為二零二零年八月二十日的通函
「估值師」	指	獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司
「增值稅」	指	於經重續租賃協議簽署日的增值稅，即9%的土地、建築物和構築物的租金增值稅以及13%的設備類的租金增值稅，稅率須根據中國稅務法律法規不時調整
「%」	指	百分比

釋 義

除本補充通函另有指明者外，中國實體的英文名稱為其中文名稱的譯名，載入本補充通函僅供識別之用。如有任何不一致之處，概以中文名稱為準。

就本補充通函而言，所用之貨幣換算匯率為1.00港元兌人民幣0.91175元(倘適用)。該匯率僅供說明之用，並不表示任何以港元或人民幣計值之金額已經、本應或可能按該匯率兌換。

海南美蘭國際空港股份有限公司
Hainan Meilan International Airport Company Limited*
(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股票代碼：357)

執行董事：

王宏(董事長兼總裁、授權代表)
任凱(財務總監)
邢周金(聯席公司秘書、授權代表)

非執行董事：

吳健
李志國
文哲

獨立非執行董事：

馮征
葉政
劉紅濱

敬啟者：

註冊辦事處：

中國
海南省
海口市
美蘭機場辦公樓

香港主要營業地點：

香港
上環
禧利街27號
富輝商業中心
22樓2204室

日期為二零二五年十一月二十七日
致股東通函之補充通函

有關經重續租賃協議的
主要及關連交易
及
股東特別大會補充通告

I. 緒言

茲提述(i)首份通函及股東特別大會通告，當中載列股東特別大會之時間及地點，並載有將於股東特別大會上提呈以供股東批准之決議案；及(ii)本公司日期為二零二五年十一月三日之公告，內容有關經重續租賃協議及其項下擬進行的交易。

本補充通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)經重續租賃協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)經重續租賃資產的租賃權益估值；及(iii)獨立董事委員會及獨立財務顧問就經重續租賃協議及其項下擬進行的交易的意見，並向閣下提供股東特別大會的補充通告，以考慮及酌情批准將於股東特別大會上提呈的決議案。

* 僅供識別

II. 經重續租賃協議

茲提述本公司日期為二零二二年十一月九日之公告及本公司日期為二零二二年十二月十四日之通函，內容有關現有租賃協議。現有租賃協議的年期將於二零二五年十二月三十一日屆滿。由於本公司擬繼續進行現有租賃協議項下進行的交易，董事會宣佈，於二零二五年十一月三日，本公司(作為承租人)與海口美蘭(作為出租人)訂立有關租賃租賃資產的經重續租賃協議，協議為期三年，自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止。

經重續租賃協議的主要條款

經重續租賃協議的主要條款與現有租賃協議大致相同，惟經訂約方作出必要調整。經重續租賃協議的主要條款如下：

日期：二零二五年十一月三日

訂約方：

- (1) 本公司(作為承租人)；及
- (2) 海口美蘭(作為出租人)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，海口美蘭持有本公司已發行股份總數的50.19%並為本公司的控股股東，因此根據上市規則為本公司的關連人士。

租賃資產：租賃資產包括：

- (1) 美蘭機場一期：土地、建築物、構築物及設備，包括內資股認購資產；及
- (2) 美蘭機場二期：土地、建築物、構築物及設備，

如機場跑道、安檢資產、水電供應資產、後勤保障資產(包括土地、建築物、構築物、設備以及在建工程(預期將於二零二五年年底完工並於二零二六年投入使用))。

基於經重續租賃協議項下的租賃資產規模較大，為確保美蘭機場的持續經營並增強訂約方的商業可操作性，訂約方同意，經重續租賃協議項下的租賃資產範圍及標的事項可根據租賃資產當時的條件及用途合理調整(包括但不限於使用必要的替代資產及／或翻新後的租賃資產)，惟本公司根據經重續租賃協議的條款於租賃期限內應付海口美蘭的經重續租賃協議項下總租金的變動幅度在5%的範圍內。

於經重續租賃協議期限內，海口美蘭可將全部或部分租賃資產用作訂立融資安排(包括但不限於融資租賃及融資擔保)，以滿足其一般及商業需要，前提是：

- (1) 海口美蘭應確保本公司有權於經重續租賃協議期限內不受中斷地持續使用該等資產；
- (2) 該等資產的租金及所有其他相關事宜應維持與訂約方根據經重續租賃協議所約定者相同，不得因海口美蘭訂立的融資安排而予以調整或修訂；及
- (3) 海口美蘭於將上述該等資產訂立任何融資安排之前，應就融資方案徵詢本公司，並於與第三方簽訂相關融資協議或合約(包括其項下任何補充協議或合約)後十(10)日內將副本提交本公司。

董事會函件

在滿足上述條件的情況下，本公司可自願在考慮海口美蘭與第三方之間的交易情況後，適當配合及簽署有關協議，促進融資安排。

在任何情況下，如相關資產因融資安排被任何司法或行政機關查封、扣押、拍賣或變賣，導致或可能導致本公司無法在不受中斷的情況下根據經重續租賃協議的條款繼續使用該等資產，海口美蘭應按本公司的要求及時申請並完成該等資產的解封和解押，及／或積極協助和配合本公司對相關資產被拍賣、變賣時行使優先購買權，或本公司可選擇終止經重續租賃協議或租賃該等資產，同時海口美蘭應賠償本公司因此產生的一切損失和費用。

用途：

租賃資產應根據相關資產的規劃、設計、功能、用途及／或民航相關主管局的批准(如有)，用於美蘭機場的經營、運營和配套。未經海口美蘭同意，本公司不得擅自違背經重續租賃協議而變更租賃資產的上述用途。

期限：

為期三年，自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止。

就內資股認購資產而言，倘海口美蘭於經重續租賃協議期限內，以內資股認購資產為代價，認購認購股份，則相關內資股認購資產的租賃將於向海口美蘭配發認購股份完成之日(即向中國證券登記結算有限責任公司登記該等認購股份於海口美蘭名下之日期)終止。因此，相關內資股認購資產之租金應繼續根據經重續租賃協議累計，惟僅計至緊接本公司完成向海口美蘭發行上述內資股之日的前一日止。

就在建工程而言，倘相應在建工程的營運日期晚於起租日，則該在建工程的租賃期應自該營運日期起計至二零二八年十二月三十一日止。

租金：

本公司根據經重續租賃協議應付海口美蘭的租賃資產年度基準租金約為人民幣458百萬元(相當於約502百萬港元)(按每年365日計算及不包括增值稅)，可能因上文「租賃資產」分節所載租賃資產的範圍及標的事項的變動予以調整，調整範圍在5%以內。

租賃資產的範圍在經重續租賃協議期限內如有任何變動(包括但不限於本公司由於任何其他交易安排收購任何部分租賃資產的擁有權或國有土地使用權，由於本公司以外的原因喪失任何部分租賃資產，或訂約方根據經重續租賃協議合理調整租賃資產的範圍及標的事項)，訂約方應相應調整租賃資產的租金。

(i) 就在建工程而言，倘相應在建工程的營運日期晚於起租日；或(ii)倘經重續租賃協議提前終止，或於經重續租賃協議屆滿之前，任何部分租賃資產的租賃期限屆滿，則該在建工程／租賃資產的租金應按如下方式計算：

本公司租賃相關部分租賃資產
的實際天數*
每日租金(附註)

附註：每日租金=年度租金／365

經重續租賃協議項下的租金已按照公平公正的原則，經訂約方公平磋商並參考估值師評估的市場租金總額約人民幣458百萬元(相當於約502百萬港元)(由估值師(a)採納市場法計算得出土地等租賃價值的估值，及(b)根據建築物、構築物、在建工程及設備等的市場價值(採納折舊重置成本法得出)以及資本化率折現後計算得出建築物、構築物、在建工程及設備等租賃價值的估值)後釐定。

於租賃期限內，倘美蘭機場的旅客吞吐量或貸款市場報價利率等發生重大變化，或於簽署經重續租賃協議後倘發生《中華人民共和國民法典》第533條訂明的重大變化，則訂約方應在基於客觀情況及公平合理原則磋商後對租金進行適當調整。

付款條款：

除非訂約方另行約定，租金及增值稅稅款按月結算和支付。本公司應根據經重續租賃協議的條款，於每月結束後在收到海口美蘭開出的發票後十五(15)個營業日(或訂約方屆時約定的任何較遲日期)內向海口美蘭指定的銀行賬戶支付租賃資產的上月租金，連同基於當時適用稅率就租金應繳的任何增值稅。

先決條件：

經重續租賃協議應於達成以下條件後生效：

- (1) 各訂約方的法定代表人或授權代表簽署經重續租賃協議並蓋章；
- (2) 海口美蘭股東會批准經重續租賃協議及其項下擬進行的租賃資產租賃；及
- (3) 獨立股東於股東特別大會上批准經重續租賃協議及其項下擬進行之相關交易。

截至最後可行日期，條件(1)及(2)已經達成。條件(3)尚未達成。

- 續期：**倘本公司擬重續屆滿的經重續租賃協議，需在期限屆滿前不遲於九十(90)日向海口美蘭表明有關意願。待海口美蘭同意及本公司根據相關上市規則完成相關手續並批准後，訂約方可經過磋商及訂立重續的租賃協議來重續經重續租賃協議。
- 海口美蘭應確保本公司有在任何情況及條件下優先重續租賃資產租賃的權利。
- 租賃資產的運作：**除經重續租賃協議另有約定或訂約方另行商定者外，自起租日起，本公司應有權獲得運作及管理租賃資產產生的所有收入及利益，並應承擔運作及管理租賃資產過程中產生的所有成本及開支(其中包括保險成本以及日常運作的維修及保養費)。
- 轉租：**於經重續租賃協議期限內，本公司應有權以轉租或其自行確定的其他方式將全部或任何部分租賃資產交託予本公司任何附屬公司或聯繫人進行經營及運營。本公司及／或其附屬公司及／或其聯繫人在經營及運營美蘭機場的過程中，應有權根據其業務需要與任何第三方就租賃資產訂立任何商業合約或協議(包括但不限於特許經營、租賃及／或合作合約或協議)。
- 優先購買權：**如海口美蘭擬出售租賃資產，本公司應在同等條件下享有優先購買權。

終止：

經重續租賃協議可在以下情況下終止：

- (1) 由訂約方之間透過書面同意終止；
- (2) 於發生不可抗力事件後由訂約方根據經重續租賃協議的條款協議終止；
- (3) 倘任何違約方嚴重違反其經重續租賃協議的約定，且未能於守約方交付書面通知(要求違約方立即就該違約行為採取補救或更正行動)後三十(30)日補救或更正該違約行為，則守約方有權發出書面通知，單方面終止經重續租賃協議；
- (4) 倘其中一方未能履行或未能即刻或妥善履行其根據經重續租賃協議應履行的任何義務，導致未能達成經重續租賃協議的目的，另一方應有權發出書面通知，單方面終止經重續租賃協議；或
- (5) 適用法律規定下可以終止協議的其他情形和方式。

其他主要條款及資料

海口美蘭同意將根據經重續租賃協議收取的租金優先用於償還根據投資建設補充協議為二期擴建項目撥資而產生的負債、相關貸款及債券及／或使用租賃資產作出的任何融資安排(包括但不限於融資租賃和融資擔保)下的到期債務(如有)，或租賃資產下的其他到期債務(如有，且如果未能履行該等到期債務將可能導致相關租賃資產被查封、扣押、禁止或限制使用或被拍賣或變賣等可能影響本公司對該租賃資產的使用)。倘海口美蘭未能支付上述到期債務款項，本公司有權經向海口美蘭發出書面通知後，直接代海口美蘭償還／支付給相應債權人，並直接從應向海口美蘭支付的租金中扣除相等數額。

茲提述本公司日期為二零二三年九月十七日的公告及日期為二零二三年十一月十六日的通函。根據海口美蘭內資股認購協議，母公司同意認購最多140,741,000股新內資股，並以向本公司轉讓內資股認購資產的方式結清代價。本公司股東授予董事會進行海口美蘭內資股認購協議項下交易的授權已經屆滿。就內資股認購資產而言，於最後可行日期，本公司尚未與海口美蘭就後續步驟訂立任何具法律約束力的協議。鑒於本公司不排除就內資股認購資產進行進一步交易的可能性，本公司認為經重續租賃協議的條文(如上文「期限」一段所述)有助於保持必要的靈活性。本公司確認將於有需要時就內資股認購資產遵守上市規則的相關規定。

III. 訂立經重續租賃協議的財務影響

根據企業會計準則第21號－租賃，本集團於起租日將於其綜合財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債約人民幣1,314百萬元(相當於約1,441百萬港元)，其中一年內需支付的租金現值人民幣451百萬元列示為流動性負債。租賃負債按於租賃期內作出的租賃付款總額的現值確認，使用增量借款利率約2.95%予以貼現，該利率是基於本集團在類似經濟環境下及類似期間，為購入與租賃資產使用權資產價值相近的資產的擔保貸款而須支付的利率所估算。租賃負債後續按照實際利率法進行計量，並將於向出租人結算租賃負債後相應減少。使用權資產按照成本進行初始計量，該成本包括租賃負債的初始計量金額，並考慮起租日或之前已支付的租賃款額、初始直接費用、已收到的租賃激勵(如有)。使用權資產隨後按照成本減去累計折舊及減值準備列賬。緊隨經重續租賃協議訂立後，本集團的綜合財務狀況表中的淨資產將不會發生任何變動。

有關對綜合收入表的影響，本集團將於經重續租賃協議期限內按直線法產生使用權資產的月度折舊開支約人民幣36.5百萬元(相當於約40.0百萬港元)，並根據增量借款利率確認截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度的年度財務費用分別約人民幣33.1百萬元、人民幣20.3百萬元及人民幣7.2百萬元。租賃資產產生的所有收入將歸屬於本集團，而相應的營運成本亦將由本集團承擔。

IV. 有關訂約方的資料

本公司主要從事中國海南省美蘭機場的航空及非航空業務。

海口美蘭主要從事中國機場輔助服務業務。於最後可行日期，海口美蘭由海南機場實業投資有限公司及海南機場集團有限公司(均由海南省國有資產監督管理委員會控制的公司)分別擁有約46.71%及0.1%、國開發基金有限公司(國家開發銀行的附屬公司，國家開發銀行是直屬中國國務院領導的政策性金融機構)擁有約14.18%、中國南航集團資本控股有限公司及中國航空油料有限責任公司(均為由國務院國有資產監督管理委員會控制的公司)分別擁有約2.42%及1.56%。中國中信股份有限公司間接持有海口美蘭約35.03%的股權。海南省國有資產監督管理委員會為直屬於海南省政府的特設機構，負責監督及管理海南省的國有資產。國開發基金有限公司，為一家專注於國家重點工程投資的政策主導投資公司。中國南航集團資本控股有限公司主要從事股權投資、投資管理服務、投資諮詢服務。中國航空油料有限責任公司主要從事中國民航系統內汽油、煤油及柴油的批發。中國中信股份有限公司為於聯交所上市的公司(股票代碼：00267)，主要從事綜合金融服務、先進智造、先進材料、新消費及新型城鎮化業務。

V. 訂立經重續租賃協議的理由及裨益

本公司相信，租賃模式為國內機場運作的慣常模式(在同一機場資產由不同主體擁有的情況下)，能夠確保本公司業務運營的穩健及促進本公司的長遠發展。由於本公司將依據租賃模式經營所有租賃資產，這將使本公司能夠更好地按民用航空業的「高標準、嚴要求」現行標準經營其營運資產。具體而言，租賃模式能夠確保本公司的日常營運以及管理美蘭機場所需相關資產的完整性。根據租賃模式，本公司將負責租賃資產的治理和運作工作，從而能夠於美蘭機場的日常營運中實現一致、統一的高標準工作。此外，租賃模式提升美蘭機場整體運作的效率及安全。由於機場為重要基礎設施及公共交通的一部分，在中國的機場運營須遵守中國相關政府部門(包括中國民用航空局)發出的特定法律及行業規定，並根據相關法律及行業規定的最新發展適時作出調整。租賃模式有助於確保使用一致、統一管理方針，按高效率及安全標準運營租賃資產，以及加強各種租賃資產的運營合作。此外，租賃模式的定價基準更為公允，租金乃參考專業第三方的估值報告釐定。若沒有第三方估值，本公司及母公司難以公平釐定營收分成比例。基於前述理由，海口美蘭同意繼續根據經重續租賃協議條款及條件出租，而本公司同意繼續租用租賃資產。

董事(包括獨立非執行董事)認為，經重續租賃協議乃基於一般商業條款並於本集團一般及日常業務過程中訂立，及經重續租賃協議的條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

VI. 上市規則的涵義

根據企業會計準則第21號－租賃，本公司訂立經重續租賃協議將需要本集團在其綜合財務狀況表中確認租賃資產為使用權資產。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條所載交易釋義，訂立經重續租賃協議將被視為本集團進行的一項資產收購。本公司根據經重續租賃協議確認的使用權資產的未經審核價值約為人民幣1,314百萬元(相當於約1,441百萬港元)。

由於有關本集團根據企業會計準則第21號－租賃以經重續租賃協議項下租金上限為基準確認的使用權資產收購的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故訂立經重續租賃協議構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，海口美蘭持有本公司已發行股份總數的50.19%並為本公司的控股股東，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，訂立經重續租賃協議根據上市規則第14A章構成本公司一項關連交易。

由於有關本集團根據企業會計準則第21號－租賃以經重續租賃協議項下租金上限為基準確認的使用權資產收購的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，故訂立經重續租賃協議構成本公司一項關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

VII. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會(包括其任何續會)，以考慮並酌情批准(其中包括)經重續租賃協議及其項下擬進行的交易。海口美蘭(於最後可行日期持有本公司已發行股份總數的50.19%並控制其投票權)將於股東特別大會上就批准經重續租賃協議及其項下擬進行的交易而提呈之決議案放棄投票。

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於經重續租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦概無股東須於股東特別大會上放棄投票批准相關決議案。

董事會函件

由三名獨立非執行董事(即馮征先生、葉政先生及劉紅濱女士，彼等概無於經重續租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有任何直接或間接權益)組成的獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東就以下事項提供意見，而八方金融已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東就以下事項提供意見：(i)經重續租賃協議的條款及其項下擬進行的交易是否屬公平合理；(ii)經重續租賃協議項下擬進行的交易是否於一般及日常業務過程中訂立、是否基於一般商業條款或更佳條款及是否符合本公司及股東的整體利益；以及(iii)如何就經重續租賃協議及其項下擬進行的交易進行投票。

本公司謹訂於二零二五年十二月三十一日(星期三)上午十時正假座中國海南省海口市美蘭機場辦公樓三樓本公司會議室舉行股東特別大會。本補充通函第EGM-1至EGM-3頁載有召開股東特別大會之補充通告。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會之表決將以投票方式進行。投票結果將於股東特別大會後在本公司及聯交所網站刊發。

首份代表委任表格(「**首份代表委任表格**」)已於二零二五年十一月二十七日(星期四)寄發予股東，並亦已刊載於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司(www.mlairport.com)各自網站。由於首份代表委任表格並未載列本補充通函股東特別大會補充通告所載的決議案，故本公司已編製經修訂代表委任表格(「**經修訂代表委任表格**」)，並連同本補充通函一併寄發。

本補充通函隨附股東特別大會適用之經修訂代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之經修訂代表委任表格上印備之指示填妥表格，並無論如何於股東特別大會召開指定時間至少24小時前交回。

倘股東已將首份代表委任表格交回本公司H股過戶登記處(適用於H股股東)或董事會秘書處(適用於內資股股東)，則應注意：

- (i) 倘經修訂代表委任表格並未於召開股東特別大會指定時間前24小時(「**截止時間**」)前交回本公司H股過戶登記處(適用於H股股東)或董事會秘書處(適用於內資股)，或填寫不正確，則首份代表委任表格(倘填寫正確)將被視為由其交回的有效代表委任表格。如此獲委任的代表將有權酌情於股東特別大會上就任何正式提呈的決議案(惟日期為二零二五年十一月二十七日的股東特別大會通告及首份代表委任表格所載決議案除外)投票或棄權，包括本補充通函所載的新增決議案。

- (ii) 倘其於截止時間前將經修訂代表委任表格交回本公司H股過戶登記處(適用於H股)或董事會秘書處(適用於內資股)，則經修訂代表委任表格(倘填寫正確)將撤銷及取代其先前交回的首份代表委任表格。

股東務請注意，填妥及交回首份代表委任表格及／或經修訂代表委任表格後，股東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。

VIII. 暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零二五年十二月十一日(星期四)至二零二五年十二月三十一日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何股份過戶登記。凡於二零二五年十二月十一日(星期四)(即股東特別大會的記錄日期)登記在冊的股東及彼等之代理人，將有權憑有效身份證明文件出席股東特別大會。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東須於二零二五年十二月十日(星期三)下午四時三十分前將其過戶文件連同有關股票及過戶表格送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

IX. 推薦意見

董事會(包括獨立董事委員會)認為，經重續租賃協議及其項下擬進行的交易的條款(i)就股東(包括獨立股東)而言屬公平合理；(ii)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(iii)基於一般商業條款；及(iv)符合本集團及股東之整體利益。因此，董事會(包括獨立董事委員會)建議獨立股東投票贊成股東特別大會補充通告所載的決議案以批准經重續租賃協議及其項下擬進行的交易。

經重續租賃協議及其項下擬進行的交易已獲董事會批准。

王宏先生、任凱先生、邢周金先生、吳健先生、李志國先生及文哲先生各自因於海口美蘭或其關聯公司擔任董事或高級管理層職位或其他職位，因而於經重續租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有權益，因此已於批准相關決議案的董事會會議上放棄就相關決議案投票。本公司執行董事、董事長兼總裁王宏先生擔任海口美蘭董事長及法定代表人，本公司執行董事兼財務總監任凱先生擔任海口美蘭財務總監，執行董事邢周金先生擔任海口美蘭董事會秘書，非執行董事吳健先生擔任海口美蘭副總裁，非執行董事李志國先生擔任海口美蘭副總裁兼董事，而非執行董事文哲先生擔任海南機場設施股份有限公司的安委辦主任。

X. 額外資料

閣下務請垂注獨立董事委員會函件(當中載有其就於股東特別大會上就經重續租賃協議及其項下擬進行的交易投票之事宜之推薦建議)，及八方金融函件(載有(其中包括)其就經重續租賃協議及其項下擬進行的交易提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見)，有關詳情載於本補充通函第23至40頁。概無獨立董事委員會的成員擁有涉及經重續租賃協議及其項下擬進行的交易的任何重大權益。

亦請 閣下垂注本補充通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
海南美蘭國際空港股份有限公司
董事長兼總裁
王宏
謹啟

中國，海南省
二零二五年十二月十二日

海南美蘭國際空港股份有限公司
Hainan Meilan International Airport Company Limited*
(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股票代碼：357)

敬啟者：

有關經重續租賃協議的主要及關連交易

吾等提述日期為二零二五年十二月十二日致股東的補充通函(「**補充通函**」)，本函件構成其中一部分。除另有所指外，補充通函所界定詞彙於本函件中具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以就經重續租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，有關詳情載於補充通函所載「董事會函件」。獨立財務顧問已獲委任以就此向獨立股東及吾等提供意見。

獨立財務顧問的意見詳情及獨立財務顧問在提供該等意見時所考慮的主要因素及理由載於補充通函「獨立財務顧問函件」。亦請閣下垂注補充通函「董事會函件」及其附錄所載之其他資料。

經考慮(i)經重續租賃協議之條款及其項下擬進行的交易；及(ii)補充通函「獨立財務顧問函件」所載的獨立財務顧問意見以及得出該等意見的主要因素及理由，吾等認為，經重續租賃協議及其項下擬進行的交易的條款(i)就股東(包括獨立股東)而言屬公平合理；(ii)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(iii)基於一般商業條款；及(iv)符合本集團及股東之整體利益。吾等因此推薦閣下投票贊成經重續租賃協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位股東 台照

獨立非執行董事
馮征

獨立董事委員會
獨立非執行董事
葉政

獨立非執行董事
劉紅濱

謹啟

二零二五年十二月十二日

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

下文為八方金融有限公司於二零二五年十二月十二日就(其中包括)經重續租賃協議項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本補充通函而編製。



香港
中環干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

有關經重續租賃協議的 主要及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘就根據 貴公司(作為承租人)與海口美蘭(作為出租人)訂立的經重續租賃協議(協議為期三年，自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止)租賃租賃資產向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關租賃租賃資產的詳情載於日期為二零二五年十二月十二日致股東的本補充通函(「**通函**」)董事會函件(「**董事會函件**」)內，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用的專有詞彙應具有通函釋義一節賦予該等詞彙的相同涵義。

經重續協議

謹此提述(i) 貴公司日期為二零二二年十一月九日的公告，內容有關現有租賃協議；(ii) 貴公司日期為二零二二年十二月十四日的通函(「**二零二二年通函**」)，內容有關(其中包括)現有租賃協議；及(iii) 貴公司日期為二零二五年十一月三日的公告，內容有關經重續租賃協議項下擬進行的交易。現有租賃協議的年期將於二零二五年十二月三十一日屆滿。由於 貴公司擬繼續進行現有租賃協議項下的交易，董事會宣佈，於二零二五年十一月三日， 貴公司(作為承租人)與海口美蘭(作為出租人)訂立有關租賃租賃資產的經重續租賃協議，協議為期三年，自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止。

獨立財務顧問函件

根據企業會計準則第21號－租賃，貴公司訂立經重續租賃協議將需要貴集團在其綜合財務狀況表中確認租賃資產為使用權資產。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條所載交易釋義，訂立經重續租賃協議將被視為貴集團進行的一項資產收購。貴公司根據經重續租賃協議確認的使用權資產的未經審核價值約為人民幣1,314百萬元(相當於約1,441百萬港元)。

由於有關貴集團根據企業會計準則第21號－租賃以經重續租賃協議項下的租金上限為基準確認的使用權資產收購的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，故訂立經重續租賃協議構成貴公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

於最後可行日期，海口美蘭持有貴公司已發行股份總數的50.19%並為貴公司的控股股東，因此根據上市規則為貴公司的關連人士。由於有關貴集團根據企業會計準則第21號－租賃以經重續租賃協議項下的租金上限為基準確認的使用權資產收購的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，故訂立經重續租賃協議根據上市規則第14A章構成貴公司一項關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由三名獨立非執行董事(即馮征先生、葉政先生及劉紅濱女士，彼等概無於經重續租賃協議項下擬進行的交易中擁有任何直接或間接權益)組成的獨立董事委員會已告成立，以就有關經重續租賃協議項下擬進行的交易的決議案表決向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問函件

吾等(即八方金融)已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。於最後可行日期，吾等與 貴公司或海口美蘭的董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人概無關連，因此被認為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年，吾等獲 貴公司委聘，就(i)海口美蘭擬認購最多140,926,000股 貴公司新內資股(「海口美蘭認購事項」)及就海口美蘭認購事項及建議基於行使特別授權而發行最多155,000,000股 貴公司新H股延長股東決議案及授予董事會權限的有效期的主要及關連交易(詳情可參閱 貴公司日期為二零二三年十一月十六日的通函)；(ii)有關新貸款協議、新貸款分配協議及其項下擬進行的交易的主要及關連交易(詳情可參閱 貴公司日期為二零二五年一月二十八日的通函)；(iii)海南機場設施股份有限公司收購 貴公司約50.19%股權及提出可能無條件強制性現金要約以收購 貴公司全部內資股及H股(詳情可參閱 貴公司日期為二零二五年四月三十日的聯合公告)；及(iv)有關海南空港開發產業集團有限公司(「海南空港開發」)向海南航空控股股份有限公司(「海航控股」)轉讓海南天羽飛行訓練有限公司股權及海南空港開發及海航控股按比例向海航航空技術有限公司增資的特別交易(詳情可參閱 貴公司日期為二零二五年九月三十日的通函)出任 貴公司的獨立財務顧問(「先前委聘」)。根據先前委聘，吾等須就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東發表意見及作出推薦建議。除就是次委聘應付吾等的正常專業費用外，現時並無作出任何安排使吾等將因而自 貴集團又或 貴公司或海口美蘭或其任何附屬公司的董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自的聯繫人收取任何費用或獲得任何利益。儘管有先前委聘，吾等認為吾等的獨立性不受影響，原因在於(i)根據先前委聘，吾等有權收取可與市場收費比較的正常專業費用，而該費用並不構成吾等整體收入的一大部分；(ii)吾等已就有關 貴公司之先前委聘以應有的謹慎及技能履行責任並公正無私地履行職責；及(iii)先前委聘乃作為個別任務獨立處理。因此，吾等認為根據上市規則的規定，吾等符合資格擔任 貴公司的獨立財務顧問。

於達致吾等的意見時，吾等依賴通函所載資料及表述的準確性，並假設通函內所作出或提述的所有資料及表述於作出時均為真實，且於最後可行日期仍為真實。吾等亦依賴吾等與 貴公司董事及管理層對 貴集團及海口美蘭所進行的討論(包括通函所載資料及表述)。吾等同時假設 貴公司董事及管理層於通函內所作出一切有關信念、意見及意向的陳述乃經適當查詢後合理作出。吾等認為，吾等已審閱充分資料以達致知情意見，證明吾等依賴通函所載資料的準確性乃屬合理，並為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑通函所載資料或所表達意見遺漏或隱瞞任何重大事實，亦無理由懷疑 貴公司董事及管理層向吾等提供的資料及表述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團、海口美蘭及彼等各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務進行獨立深入調查，亦無對所提供的資料進行任何獨立核證。

經重續租賃協議的主要考慮因素及理由

於達致有關經重續租賃協議的推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 訂立(其中包括)經重續租賃協議的理由及裨益

貴公司(作為經重續租賃協議下的承租人)主要從事中國海南省美蘭機場的航空及非航空業務。海口美蘭(作為經重續租賃協議下的出租人)為於中國成立的有限責任公司，主要從事中國機場輔助服務業務。

根據董事會函件，由於涉及租賃資產的現有租賃協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿，故 貴公司同意根據經重續租賃協議繼續租用租賃資產。 貴公司相信，現時的租賃模式為國內機場運作的慣常模式(在同一機場資產由不同主體擁有的情況下)，能夠確保 貴公司業務運營的穩健及促進 貴公司的長遠發展。具體而言，租賃模式：(i)能夠確保 貴公司的日常營運以及管理美蘭機場所需相關資產的完整性；(ii)提升美蘭機場整體運作的效率及安全；以及(iii)租賃價格是參考專業第三方的評估報告後釐定，具有更加公平的定價基準。

吾等了解到，租賃資產包含美蘭機場航空業務所必需的基礎設施，包括跑道、安檢設施、水電供應設施及後勤保障設施。於現有租賃協議前，美蘭機場由 貴公司與海口美蘭共同運營，並按照相關協議規定的分成比例劃分營收。

自二零二三年起，貴集團自行運營現有租賃協議項下的租賃資產，引進租賃模式後，美蘭機場的營運指標持續改善，旅客吞吐量由二零二二年約1,116萬人次及二零二三年2,434萬人次增加至二零二四年的2,689萬人次；而貨運及郵件吞吐量則由二零二二年約124,373噸及二零二三年約174,905噸增加至二零二四年約209,336噸。

此外，租賃模式亦有助貴集團使用一致、統一管理方針，按高效率及安全標準運營美蘭機場，並提供高質量的旅客服務。根據二零二四年年報，美蘭機場再次榮獲SKYTRAX「五星機場」稱號，順利通過民航局航空安保審計，並取得了全員抗擊颱風「摩羯」的全面勝利，順利實現第二十六個安全年。

經考慮(i)租賃資產包括美蘭機場航空業務所必需的基礎設施(包括跑道、安檢設施、水電供應設施及後勤保障設施)；(ii)貴集團在現有租賃協議存續期間有效、穩定地運營現有租賃資產，旅客吞吐量及貨郵吞吐量均見增長；及(iii)租賃模式能有效維持營運標準及效率，吾等認為訂立經重續租賃協議符合貴公司及股東的整體利益。

2. 經重續租賃協議的主要條款

於二零二五年十一月三日，貴公司與海口美蘭訂立租賃租賃資產的經重續租賃協議。下文載列經重續租賃協議的主要條款概要：

日期：二零二五年十一月三日

訂約方：

- (1) 貴公司(作為承租人)；及
- (2) 海口美蘭(作為出租人)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，海口美蘭持有貴公司已發行股份總數的50.19%並為貴公司的控股股東，因此根據上市規則為貴公司的關連人士。

租賃資產：

租賃資產包括：

(1) 美蘭機場一期：土地、建築物、構築物及設備，包括內資股認購資產；及

(2) 美蘭機場二期：土地、建築物、構築物及設備，

如機場跑道、安檢資產、水電供應資產、後勤保障資產(包括土地、建築物、構築物、設備及在建工程(預期將於二零二五年年底完工並於二零二六年投入使用))。

基於經重續租賃協議項下的租賃資產規模較大，為確保美蘭機場的持續經營並增強訂約方的商業可操作性，訂約方同意，經重續租賃協議項下的租賃資產範圍及標的事項可根據租賃資產當時的條件及用途合理調整(包括但不限於使用必要的替代資產及／或翻新後的租賃資產)，惟 貴公司根據經重續租賃協議的條款於租賃期限內應付海口美蘭的經重續租賃協議項下總租金的變動幅度在5%的範圍內。

於經重續租賃協議期限內，海口美蘭可將全部或部分租賃資產用作訂立融資安排(包括但不限於融資租賃及融資擔保)，以滿足其一般及商業需要，前提是：

(1) 海口美蘭應確保 貴公司有權於經重續租賃協議期限內不受中斷地持續使用該等資產；

(2) 該等資產的租金及所有其他相關事宜應維持與訂約方根據經重續租賃協議所約定者相同，不得因海口美蘭訂立的融資安排而予以調整或修訂；及

- (3) 海口美蘭於將上述該等資產訂立任何融資安排之前，應就融資方案徵詢 貴公司，並於與第三方簽訂相關融資協議或合約(包括其項下任何補充協議或合約)後十(10)日內將副本提交 貴公司。

在滿足上述條件的情況下， 貴公司可自願在考慮海口美蘭與第三方之間的交易情況後，適當配合及簽署有關協議，促進融資安排。

在任何情況下，如相關資產因融資安排被任何司法或行政機關查封、扣押、拍賣或變賣，導致或可能導致 貴公司無法在不受中斷的情況下根據經重續租賃協議的條款繼續使用該等資產，海口美蘭應按 貴公司的要求及時申請並完成該等資產的解封和解押，及／或積極協助和配合 貴公司對相關資產被拍賣、變賣時行使優先購買權，或 貴公司可選擇終止經重續租賃協議或租賃該等資產，同時海口美蘭應賠償 貴公司因此產生的一切損失和費用。

期限：

為期三年，自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止。

就內資股認購資產而言，倘海口美蘭於經重續租賃協議期限內，以內資股認購資產為代價，認購認購股份，則相關內資股認購資產的租賃將於向海口美蘭配發認購股份完成之日(即向中國證券登記結算有限責任公司登記該等認購股份於海口美蘭名下之日期)終止。因此，相關內資股認購資產之租金應繼續根據經重續租賃協議累計，惟僅計至緊接 貴公司完成向海口美蘭發行上述內資股之日的前一日止。

就在建工程而言，倘相應在建工程的營運日期晚於起租日，則該在建工程的租賃期應自該營運日期起計至二零二八年十二月三十一日止。

租金：

貴公司根據經重續租賃協議應付海口美蘭的租賃資產年度基準租金約為人民幣458百萬元(相當於約502百萬港元)(按每年365日計算及不包括增值稅)，可能因上文「租賃資產」分節所載租賃資產的範圍及標的事項的變動予以調整，調整範圍在5%以內。

租賃資產的範圍在經重續租賃協議期限內如有任何變動(包括但不限於 貴公司由於任何其他交易安排收購任何部分租賃資產的擁有權或國有土地使用權，由於 貴公司以外的原因喪失任何部分租賃資產，或訂約方根據經重續租賃協議合理調整租賃資產的範圍及標的事項)，訂約方應相應調整租賃資產的租金。

(i)就在建工程而言，倘相應在建工程的營運日期晚於起租日；或(ii)倘經重續租賃協議提前終止，或於經重續租賃協議屆滿之前，任何部分租賃資產的租賃期限屆滿，則該在建工程／租賃資產的租金應按如下方式計算：

貴公司租賃相關部分租賃資產的實際天數*
每日租金(附註)

附註：每日租金=年度租金／365

經重續租賃協議項下的租金已按照公平公正的原則，經訂約方公平磋商並參考估值師評估的市場租金總額約人民幣458百萬元(相當於約502百萬港元)(由估值師(a)採納市場法計算得出土地等租賃價值的估值，及(b)根據建築物、構築物、在建工程及設備等的市場價值(採納折舊重置成本法得出)以及資本化率折現後計算得出建築物、構築物、在建工程及設備租賃價值的估值)後釐定。

於租賃期限內，倘美蘭機場的旅客吞吐量或貸款市場報價利率等發生重大變化，或於簽署經重續租賃協議後倘發生《中華人民共和國民法典》第533條訂明的重大變化，則訂約方應在基於客觀情況及公平合理原則磋商後對租金進行適當調整。

有關經重續租賃協議的其他主要條款，請參閱董事會函件。

茲提述 貴公司日期為二零二三年九月十七日的公告及日期為二零二三年十一月十六日的通函。根據海口美蘭內資股認購協議，母公司同意認購最多140,741,000股新內資股，並以向 貴公司轉讓內資股認購資產的方式結清代價。 貴公司股東授予董事會進行海口美蘭內資股認購協議項下交易的授權已經屆滿。就內資股認購資產而言，於最後可行日期， 貴公司尚未與海口美蘭就後續步驟訂立任何具法律約束力的協議。鑒於 貴公司不排除就內資股認購資產進行進一步交易的可能性， 貴公司認為經重續租賃協議的條文(如上文「期限」一段所述)有助於保持必要的靈活性。根據董事會函件， 貴公司確認將於有需要時就內資股認購資產遵守上市規則的相關規定。

3. 經重續租賃協議項下年租的條款

於經重續租賃協議期限內，經重續租賃協議的年租（「年租」）預期將約為人民幣458百萬元，可能因租賃資產的範圍及標的事項的變動及海口美蘭根據內資股認購協議進行的潛在認購予以調整，調整範圍在5%以內。年租乃 貴公司與海口美蘭參考獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司（「估值師」）評估的租金後，公平磋商釐定。誠如董事會函件所載，根據《企業會計準則第21號－租賃》，貴集團將在租賃開始時於其綜合財務狀況表中確認使用權資產約人民幣1,314百萬元（可如上文所述對租金進行潛在調整）。為評估年租的公平性及合理性，吾等已取得並審閱經重續租賃協議的附錄，即租賃資產清單，包括：(i)土地；(ii)建築物；(iii)構築物；(iv)在建工程；及(v)設施及設備，如經重續租賃協議所述，由母公司全資擁有/合法使用。下文載列基於吾等對 貴公司所提供資料的審閱作出的經重續租賃協議年租明細。

	租賃資產年租 (概約人民幣 百萬元)
土地	183
建築物	35
構築物	192
在建工程	2
設施及設備	46
總計	458

遵照上市規則第13.80條的規定，吾等已與估值師進行訪談，並注意到估值師多年來在為香港上市公司的租賃協議項下年租進行估值方面擁有足夠的資格及經驗。與此同時，吾等已審閱根據估值師委聘工作所提供的服務範圍，並注意到該工作範圍與所提供的意見相稱，且如估值師在吾等查詢期間所確認，該工作範圍並無受到限制。吾等亦已就估值師與 貴集團、海口美蘭及彼等的核心關連人士之間任何現時或過往關係進行查詢，而估值師已確認彼等的獨立性。

吾等已審閱年租的估值報告(「**估值報告**」)，並與估值師討論估值報告及查詢估值師對租賃資產的估值方法。吾等注意到，估值師對租賃資產項下土地(「**土地**」)及部分建築物(即宿舍及賓館)(「**宿舍**」)(統稱「**土地及宿舍**」)的年租採用市場法；而對餘下租賃資產(「**餘下資產**」)的年租則採用成本法。

吾等了解到，估值師已考慮三種公認估值方法，即市場法、收益法及成本法：(i) 市場法乃通過分析可比較物業的近期銷售或要約，計量某項資產的價值，而銷售及要約價依據接受評值資產與可比資產之間在地點、實際狀況、公用事業、發展狀況及土地使用權年期方面的差異進行調整；(ii) 收益法乃參考某項資產的未來經濟利益的現值(例如扣除開支後的項目收入)計量資產價值；及(iii) 成本法乃通過利用比較資產重建或替換的成本計量資產價值，並根據現場條件、功能、期限、物理損壞及折舊情況進行調整。

根據估值師，收益法普遍用於包含建築物、設施、無形資產及經營開支等各項資產的實體估值。鑒於租賃資產屬於輔助性質，即機場用地、機場跑道、安檢資產、水電供應資產、後勤保障資產，因此分配收入及開支至各項資產十分困難，故收益法並不適用於租賃資產及年租的估值。取而代之，倘市場上有可比較或相同資產出售，則市場法為最適合租賃資產的方法，且會依據接受估值資產的實際狀況及使用狀況進行調整。

經考慮上述估值師選擇估值方法的理由，尤其是(i)中國機場及可比較土地及住宅建築物的市場交易及要約的可獲得資料；及(ii)由於土地及宿舍無法獨立於美蘭機場其他資產產生收入，收益法下的參數難以準確估計，吾等認為，由於市場法是公認估值方法，當中計及近期市況以及土地及宿舍用途情況相似，因此估值師採納市場法評估土地及宿舍的年租誠屬公平合理。

餘下資產亦屬輔助用途，並非獨立地直接賺取收入。除此之外，估值師表示並無有關餘下資產租金的市場資料。由於市場法及收入法並不可行，故估值師選擇另一種常用的估值法—成本法對餘下資產的年租進行估值。鑒於美蘭機場餘下資產屬輔助用途且缺乏市場可比較資料，吾等認同估值師的意見，收益法及市場法均不適用於評估餘下資產的年租。基於市場法及收益法均不適用，而餘下資產的詳情(如建築材料、建設面積、施工日期、使用日期、初始成本及賬面淨值) (**「可用資料」**)均由 貴公司記錄，而估值師亦已得知，因此，吾等認同估值師的意見，採用成本法評估餘下資產的年租誠屬公平合理，當中估值師將參考可比較資產的建設成本或重置成本，並考慮餘下資產的可用資料。

經考慮估值師採用上述估值方法及假設以評估租賃資產年租的理由，吾等認為所用估值方法及基準在釐定租賃資產年租方面誠屬合理及可接受。因此，吾等並未採用其他方法交叉核對年租的估值。然而，(i)就土地及宿舍年租而言，吾等已透過獨立搜尋土地及住宅物業的替代可比較要約進一步評估其公平性與合理性；(ii)就餘下資產年租而言，吾等已透過評估租金回報率的理據與計算結果，以及(如適用)獨立搜尋租金回報率的替代可比較資料，進一步評估其公平性與合理性。有關上述進一步分析的詳情，請參閱本函件「土地及宿舍年租分析」及「餘下資產年租分析」各段。

為評估計算年租時作出的任何假設及計算是否公平合理，吾等已從估值師取得並審閱租賃資產清單(**「資產清單」**)，租賃資產包括(i)土地及宿舍；(ii)除宿舍以外的建築物(**「建築物」**)，主要包括物流中心、辦公室、免稅倉庫及發電站等；(iii)租賃資產中的構築物(**「構築物」**)主要包括跑道、通道、停機坪及污水基礎設施等；(iv)在建工程(**「在建工程」**)；及(v)租賃資產中的設施及設備(**「設施及設備」**)，主要包括照明系統、電源裝、飛機停放系統、通訊系統、安全信息系統、全景視像監控系統、X光機等。

土地及宿舍年租分析

就根據市場法對土地及宿舍的年租進行估值而言，吾等已取得二零二五年土地的可比較工業用地及宿舍的可比較住宅物業各自的近期要約清單(按(其中包括)該等可比較土地及可比較住宅物業的用途及地理鄰近程度劃分)，吾等認同估值師的意見，該等清單各自就與土地及宿舍進行比較而言屬公平及具代表性。吾等了解到，土地及宿舍的年租乃透過將基準租金(乃根據可比較租金水平(「**基準租金**」釐定)乘以各物業的面積計算得出。吾等注意到，可比較土地的租金已就公用設施可用性、地形狀況及交通暢達程度的差異作出調整，而可比較住宅物業的租金亦已就內部裝修、樓齡、設備及設施以及物業管理服務的差異作出調整，從而釐定基準租金。由於估值師已說明該等調整在類似土地及住宅物業交易估值屬常見，而吾等亦了解該等調整乃為消除上述特點差異所造成的重大影響，故吾等認為該等調整誠屬合理的。吾等於評估估值師用以推算土地及宿舍年租的基準租金時，已獨立搜尋公開資料來源，以取得可比較土地及可比較住宅物業的替代可用資料。吾等選取五個工業用地租金報價樣本，用於評估該土地的基準租金，同時選取五個住宅樓宇租金報價樣本，用於評估宿舍的基準租金，全部位於距離美蘭機場30分鐘車程範圍內。土地方面，估值師採用的基準租金為每月每平方米人民幣2.45元。五個土地樣本租金報價介乎每月每平方米人民幣2.13元至每月每平方米人民幣3.65元，平均為每月每平方米人民幣2.68元。宿舍方面，估值師採用的基準租金為每月每平方米人民幣16.3元。五個宿舍樣本顯示租金報價介乎每月每平方米人民幣11.78元至每月每平方米人民幣25.8元，平均為每月每平方米人民幣20.62元。因此，吾等注意到，估值師就土地及宿舍所採用的基準租金均處於各自市場範圍內，且低於各自的平均值。此外，吾等已搜尋二零二五年聯交所、深圳證券交易所及上海證券交易所上市公司所公佈的機場土地租賃條款。吾等注意到，土地的每月每平方米單位年租處於二零二五的公佈單位租金區間的較低端。然而，各上市公司公佈的此類機場租賃土地位於不同地區，經濟條件亦各異。因此，吾等認同估值師的意見，可比較土地及可比較住宅物業乃公平及具代表性的比較樣本。

餘下資產年租分析

就根據成本法對建築物的年租進行估值而言，吾等已從估值師取得並審閱資產清單(當中包括資產、施工日期及初始成本等詳情)，以及估值師所用建築物折舊重置成本的計算方法，當中已考慮：(i)根據相關／毗鄰城市的建設項目基準計算的類似類型及資產規模的當前建設成本；及(ii)折舊率。吾等了解到，估值師已根據建築物用途(例如辦公室、倉庫、污水處理站、物流中心、員工宿舍、賓館等)將其分類，並應用不同單位建設成本。作為吾等盡職審查的一部分，吾等已審閱該等建設成本的組成，並注意到建設成本包括土建工程、裝修及安裝成本等常見及主要建築及建設成本。吾等注意到，估值師實地視察建築物後，已參考中國政府及相關出版物中引用的相關基準／參考單位建設成本，並已參考市場上類似建設項目的報價。因此，吾等認為，估值師於評估建築物市值時，已考慮建築物用途、建築物規模及相關主要建設及有關成本，而其估值屬公平合理。吾等已進一步審閱建築物年租的計算方法，並注意到，其年租乃按建築物項下各資產的折舊重置成本乘以各自貼現資本化比率計算得出。吾等得悉，估值師根據海口市可比較工業物業租金收益率每年5.0%計算貼現資本化比率，而租金收益率在考慮資產的剩餘年限／使用年限後已根據標準算式調整。作為吾等盡職審查的一部分，吾等已搜索海南省工業物業(尤其是海口市周圍的物業)的單位月租要價及出價作為替代可比較資料，並計算出市場收益率，約為每年5.0%。鑒於建築物包括具有不同建築日期及使用年限的資產，吾等認為採納貼現資本化比率可於年租反映建築物項下各資產的狀況，因此年租的計算方法屬公平合理。

就根據成本法得出的構築物年租而言，吾等已從估值師取得並審閱資產清單(當中包括資產、施工日期及初始成本等詳情)，以及估值師所用構築物折舊重置成本的計算方法，當中已考慮：(i)構築物的過往建設成本；(ii)根據中國國家統計局公佈的歷史工業生產者出廠價格指數，各建設價格的累計變動額；及(iii)折舊率。吾等從估值師獲悉，鑒於構築物的性質屬於專為機場用途而設，且無法取得施工作业明細，以與評估建築物估值相同的方式按源於市場的建設成本基準評估構築物的估值不切實際。取而代之，估值師根據構築物歷史成本評估其資產的市值，並根據其各自建設年份以來建設價格水平的累計變動進行調整。此外，估值師在計算折舊率時，根據構築物各自的性質、用途、結構、主要原材料和工作環境，並按照其常用估值慣例及建設／使用以來的時間，參考構築物的使用年限。因此，吾等認為估值誠屬公平合理。吾等已進一步審閱構築物年租的計算方法，並注意到，其年租乃按構築物項下各資產的估值乘以各自貼現資本化比率計算得出。吾等了解到，估值師根據租金收益率每年2.95%計算貼現資本化比率，而租金收益率在考慮資產的剩餘年限／使用年限後已根據標準算式調整。誠如估值師所告知，上述2.95%的收益率指為美蘭機場二期擴建項目銀團貸款利率，因而為海口美蘭有關租賃的最低要求回報率，用以涵蓋其相關融資成本。吾等亦已取得並審閱 貴公司與海口美蘭訂立的銀團貸款協議，該等協議專門為建設二期擴建項目提供資金而設立。吾等注意到，上述銀團貸款協議的貸款利率定為五年期貸款市場報價利率下浮五十五(55)個基點。考慮到二零二五年九月中國人民銀行發佈的五年期貸款市場報價利率為3.5%，吾等認為2.95%的資本化比率誠屬合理。鑒於構築物乃專為機場用途而設且包括具有不同建築日期及使用年限的資產，吾等認為採納貼現資本化比率可於年租反映構築物項下各資產的狀況，因此年租的計算方法屬公平合理。

就根據成本法得出的在建工程年租而言，吾等已從估值師取得並審閱資產清單(當中包括資產、施工日期、累計成本等詳情)，以及估值師所用在建工程重置成本的計算方法，當中已考慮在建工程的過往建設成本。吾等從估值師獲悉，鑒於在建工程乃尚未投入營運用途的資產，由於該等資產尚未開始動用，因此適宜按其累計歷史成本進行估值，而不使用折舊率。故此，吾等認為該估值誠屬公平合理。吾等已進一步審閱在建工程年租的計算方法，並注意到，其年租乃按在建工程項下各資產的估值乘以各自貼現資本化比率計算得出。吾等了解到，估值師根據(i)就擬作構築物用途的在建工程而言，租金收益率每年2.95%，或(ii)就擬作建築物用途的在建工程而言，租金收益率每年5.0%計算貼現資本化比率，而租金收益率在考慮資產的使用年限後已根據標準算式調整。鑒於在建工程包括具有不同擬定用途及使用年限的資產，吾等認為採納貼現資本化法可反映在建工程項下各資產的狀況，因此年租的計算方法屬公平合理。

就根據成本法得出的設施及設備年租而言，吾等已從估值師取得並審閱資產清單(當中包括資產、使用日期、初始成本等詳情)，以及估值師所用設施及設備折舊重置成本的計算方法，當中已考慮：(i)設施及設備的過往建造／採購成本；(ii)各工業品生產價格的累計變動；及(iii)折舊率。估值師首先計算設施及設備的重置成本，方法是將設施及設備的歷史建造／採購成本乘以中國國家統計局發佈的工業生產者出廠價格指數自建造／採購以來的累計變動(不包括二零二五年採購的設施及設備(估值師僅採用其賬面值)以及車輛、信息技術和電子產品等若干資產(估值師根據其常用估值慣例，因技術隨時間變化而採用大幅折讓))。然後，估值師根據設施及設備的使用日期及使用年限，參考中國機械工業出版社(由國務院國有資產監督管理委員會管轄)出版的評估手冊中的類似機器設備以及實地考察，採用折舊率計算設施及設備的折舊重置成本，吾等認為此屬公平合理。鑒於設施及設備的特殊性及年限以及缺乏市場可比較資料，吾等認為估值師採用的估值方法可以接受。吾等已進一步審閱設施及設備年租的計算方法，並注意到，其年租乃按設施及設備項下各資產的估值乘以各自貼現資本化比率計算得出。吾等了解到，估值師根據租金收益率每年2.95%計算貼現資本化比率，而租金收益率在考慮資產的剩餘年限／使用年限後已根據標準算式調整。誠如上文有關構築物的論述，上述2.95%的收益率指為美蘭機場二期擴建項目銀團貸款利率，因而為海口美蘭有關租賃的最低要求回報率，用以涵蓋其相關融資成本。鑒於設施及設備乃專為機場用途而設且包括具有不同部署日期及使用年限的資產，吾等認為採納貼現資本化比率可於年租反映設施及設備項下各資產的狀況，因此年租的計算方法屬公平合理。

根據經重續租賃協議，倘海口美蘭於經重續租賃協議期限內，以內資股認購資產為代價，認購認購股份，則相關內資股認購資產的租賃將於向海口美蘭配發認購股份完成之日(即向中國證券登記結算有限責任公司登記該等認購股份之日期)終止。經估值師評估後，有關內資股認購資產的年租約為人民幣63百萬元，於相關登記後不再計提。在此情況下，年租將為約人民幣395百萬元(由於租賃資產的範圍及標的事項有變，可予以5%幅度的潛在調整)，而吾等認為相關減幅誠屬公平合理。

此外，根據經續新租賃協議，倘在建工程營運日期晚於起租日，該等在建工程相應的租金應僅自營運之日起開始計提。此安排確保 貴公司僅就可營運並創造價值的資產支付租金。吾等注意到，此條款反映基於實際資產使用情況的公平成本分配，吾等認為誠屬公平合理。

鑒於估值師(i)於釐定所採用估值方法時已考慮租賃資產的特定性質；(ii)已計算租賃資產估值以反映租賃資產的狀況；及(iii)已參考市場(如有)或海口美蘭涵蓋其有關美蘭機場二期擴建項目的債務融資成本的最低要求回報率，評估租賃資產的市值租金，吾等認同估值師的意見，認為估值方式及方法誠屬公平合理。經考慮上述有關內資股認購資產及在建工程的安排，以及上文有關估值師所採用的估值方法與技術的分析，吾等認為，年租誠屬公平合理，經重續租賃協議乃按一般商業條款訂立，且訂立經重續租賃協議符合股東及 貴公司的整體利益。

4. 訂立經重續租賃協議可能產生的財務影響

根據董事會函件，訂立經重續租賃協議將導致確認使用權資產及租賃負債約人民幣1,314百萬元，其中一年內需支付的租金現值人民幣451百萬元將列示為流動性負債，上述金額可能根據經重續租賃協議作出潛在後續租金調整，亦可能受在建工程營運日期晚於起租日以及海口美蘭可能根據涉及相關內資股認購資產的內資股認購協議進行認購所影響。 貴集團預期(i)在租賃期內將按直線法確認使用權資產的月度折舊約人民幣36.5百萬元；及(ii)根據增量借款利率確認截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度的年度財務費用分別約人民幣33.1百萬元、人民幣20.3百萬元及人民幣7.2百萬元，兩者均可能作出上述潛在調整。於經重續租賃協議完成後，租賃資產產生的所有收入將歸屬於 貴集團，而相應的營運成本亦將由 貴集團承擔。

5. 貴集團的內部監控措施

誠如 貴公司所告知，為確保遵守上市規則， 貴公司將對經重續租賃協議項下交易金額實行定期監察措施，以確保經重續租賃協議的租賃期限內經重續租賃協議項下總租金的變動幅度在5%的範圍內。因此，吾等認為， 貴公司已建立適當及有效的內部監控程序，以確保經重續租賃協議將按一般商務條款進行，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為經重續租賃協議乃按一般商務條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，而訂立經重續租賃協議符合貴公司及股東的整體利益。此外，經考慮貴集團的主要職能以機場營運為中心，而租賃資產為其日常機場營運中機場服務的重要組成部分，吾等認為經重續租賃協議項下擬進行的交易乃於貴集團的日常業務中進行。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東，而吾等亦建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈有關訂立經重續租賃協議的決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

董事總經理

馮智明

董事

陳和莊

謹啟

二零二五年十二月十二日

附註：

馮智明先生自二零零三年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面累積逾30年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司多項關於合併及收購、關連交易及收購守則下交易的顧問交易。

陳和莊先生自二零零八年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。陳先生於機構融資及投資銀行方面累積逾20年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司多項關於合併及收購、關連交易及收購守則下交易的顧問交易。

1. 本集團的財務資料

有關本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二五年六月三十日止六個月期間之財務資料已分別於下列已經在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.mlairport.com>)刊載之文件中披露：

- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告(第193至314頁)(於二零二三年四月二十四日刊發)

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042400446_c.pdf)；
- 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度報告(第185至304頁)(於二零二四年四月十二日刊發)

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0412/2024041200620_c.pdf)；
- 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度報告(第205至344頁)(於二零二五年四月十四日刊發)

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0414/2025041400598_c.pdf)；及
- 本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告(第48至108頁)(於二零二五年九月十六日刊發)

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0916/2025091600601_c.pdf)。

2. 債務

於二零二五年十月三十一日(即本補充通函刊印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團的總債務如下：

二零二五年
十月三十一日
人民幣千元

銀行借款

- 短期借款 - 無擔保及無抵押(a)	465,000
- 新銀團貸款 - 有擔保及有抵押(b)	1,868,983
- 其他長期借款 - 無擔保及無抵押(c)	200,000

其他負債：

- 應付銀行借款利息	7,870
- 租賃負債 - 無擔保及無抵押(d)	419,181
- 應付交銀金融租賃有限責任公司(「交銀金融租賃」)款項 - 無擔保及無抵押(e)	727,814
- 應付關聯方和第三方款項 - 無擔保及無抵押(f)	1,678,943

總負債

5,367,791

(a) 於二零二五年十月三十一日，本公司已獲得合計人民幣14.48億元的流動資金貸款額度，其中已提取貸款額度為人民幣4.65億元，平均年利率為2.33%。

(b) 於二零二五年十月三十一日，本公司已提取新銀團貸款安排下的借款本金人民幣19.10億元，累計已償還本金人民幣0.41億元。該借款年利率為2.95%。

同時，海口美蘭已提取新銀團貸款安排下的未償還借款本金人民幣28.57億元，本公司對於海口美蘭已提取未償還借款本金負有連帶償還責任。

(c) 於二零二五年十月三十一日，本公司獲得一筆三年期的貸款額度人民幣2億元，其中已提取貸款額度為人民幣2億元，平均年利率為2.50%。

(d) 於二零二五年十月三十一日，租賃負債餘額約為人民幣4.19億元，其中於一年內到期的租賃負債約為人民幣4.19億元。

- (e) 於二零二四年六月，本公司與交銀金融租賃訂立售後回租協議。據此，交銀金融租賃將根據售後回租協議向本公司購買租賃資產，購買價合共為人民幣8億元(即融資租賃本金)，並將租賃資產出租予本集團，為期約120個月，以收取租賃付款作為回報。租賃付款額為每6個月支付，共分20期分期支付，租賃實際年利率為3.58%。於二零二五年十月三十一日，應付交銀金融租賃款項餘額為人民幣7.28億元，其中一年內到期的應付交銀金融租賃款項餘額為人民幣0.80億元。
- (f) 該款項主要為應付海口美蘭及第三方海航股權管理有限公司和海航集團有限公司的往來款。該款項無息、無抵押，列示為流動負債。

除上文所述及集團內部負債及日常業務過程中的正常貿易應付款項外，於二零二五年十月三十一日營業結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或已同意發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計及本集團可用財務資源(包括內部產生現金流量及信貸融資)，在並無不可預見的情況下，本集團有足夠營運資金滿足其自本補充通函刊發日期起最少十二個月的現時需求。

本公司已收到本公司核數師的確認函，確認(i)其認為，上述有關營運資金充足性的聲明乃由董事於經過適當與審慎查詢作出；及(ii)提供融資的人士或機構已書面確認或提供協議，於二零二五年十月三十一日本公司營運資金預測而需要的授信額度是存在的。

4. 本集團的財務及經營前景

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審計營業收入約人民幣2,170.99百萬元及股東應佔淨虧損約人民幣381.44百萬元。每股虧損為人民幣0.81元。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審計營業收入約人民幣1,079.26百萬元及股東應佔淨虧損約人民幣70.20百萬元。每股虧損為人民幣0.15元。

二零二五年上半年，中國民用航空業堅持穩中求進工作總基調，完整準確全面貫徹新發展理念，服務構建新發展格局，牢固樹立安全發展理念，積極服務擴大內需和對外開放，有力有效應對外部衝擊，深化重點領域改革，持續改善經營效益、運行效率和服務品質，民航高質量發展取得新成效，行業整體呈現出「總體局面穩、國際增速快、貨運韌性強、效率效益增」的特點。截至二零二五年六月三十日止，全行業共完成運輸總周轉量783.5億噸公里、旅客運輸量3.7億人次和貨郵運輸量478.4萬噸，較去年同期分別增長11.4%、6%和14.6%，運輸規模再創新高。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團總收入為人民幣1,079,263,016元，較二零二四年同期下降6.09%；稅後淨虧損為人民幣62,307,669元(二零二四年同期：淨虧損為人民幣256,552,623元)；股東應佔淨虧損為人民幣70,202,444元(二零二四年同期：股東應佔淨虧損為人民幣248,045,330元)；每股虧損為人民幣0.15元(二零二四年同期：每股虧損人民幣0.52元)。淨虧損減少主要是由於二零二四年同期計提應付仲裁案件(「**仲裁案件**」)賠償款。倘若剔除仲裁案件影響，本集團二零二五年上半年淨虧損較去年同期增加人民幣78,555,038元，主要原因一是美蘭機場運營指標下滑，飛機起降架次及旅客吞吐量同比分別下降3.43%和4.05%，導致航空性收入同比減少人民幣28,033,365元；二是受旅客消費意願下降等因素影響，非航空性收入同比減少人民幣41,980,874元。

二零二五年下半年，儘管外部不確定性猶存，國內有效需求不足，但中國仍會堅持穩中求進工作總基調，完整準確全面貫徹新發展理念，加快構建新發展格局，統籌國內經濟工作和國際經貿鬥爭，進一步做強國內大循環，以高質量發展的確定性應對外部不確定性，推動經濟持續平穩健康發展。

二零二五年下半年，本集團將把握海南自貿港封關運作機遇期，全力構建面向「兩洋」的航空區域門戶樞紐。聚焦主業，完善航線網絡佈局，拓展航空客運與貨運市場，培育新的利潤增長點，推進安全生態建設；同時築基蓄力，緊盯重點項目進度，提升國際中轉保障能力，優化戰略規劃並加強對外合作；在運行服務方面，著力提升服務品質與運行效率，加強員工關愛；在管理上，推動減負增效，強化人才儲備與數字化建設，通過系列舉措推動高質量發展，為海南自貿港建設提供支撐。

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就本集團所持租賃物業權益於二零二五年九月三十日的租金估值而編製以供載入本補充通函內的估值報告全文。

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，對海口美蘭國際機場有限責任公司（「海口美蘭」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的物業的市場租金提供意見。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」）的市場租金意見。

估值基準

吾等的估值是吾等對該物業市場租金的意見。市場租金的定義為「自願租賃雙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按適當租賃條件以公平交易方式出租之估計金額」。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（主板）》編制。物業市值的估算亦無考慮租賃成本，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，吾等採納市場法評估物業土地租賃價值，採納折舊重置成本法評估建築物、構築物及設備等價值，利用資本化率折現求取建築物、構築物及設備租賃價值。即以租賃物業價值評估結果為基礎，結合租賃物業價值評估過程中對該資產預計尚可使用年限的判定、出租方和承租方約定的租賃年限、租金的支付方式、資產的行業平均收益情況等因素綜合確定。

土地租賃價值：市場法是最直接，最少變數及假設的評估方法，所以如果有可資比案例，市場法一定是首選，同一供需範圍內同類型土地成交記錄案例較多，故適宜選用市場法進行評估。採納市場法評估物業土地租賃價值，選取一定數量的類似土地租賃案例，將它們與估價物業進行比較得到估價物業的公允價值。

建築物租賃價值：由於機場物業作為配套建築沒有可資比案例，採納折舊重置成本法評估建築物市場價值，在市場上求取類似建築物的報酬率，利用資本化率折現求取建築物租賃價值。

構築物及設備租賃價值：採納折舊重置成本法評估構築物及設備市場價值，採用美蘭機場二期擴建項目貸款利率作為構築物及設備報酬率，根據構築物結構、構築物及設備用途計算構築物及設備持有期，利用資本化率折現求取構築物及設備租賃價值。

在建工程租賃價值：採納重置成本法評估在建工程市場價值，採用相對應的資本化率折現求取在建工程租賃價值。

業權查核

該物業位於中國，吾等已獲提供該物業的相關業權檔案摘錄副本，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。吾等依賴貴公司就該物業業權及所有權所提供的意見。就吾等的估值而言，吾等已考慮貴公司就該物業業權及所有權所提供的意見，特別是有關該物業的業權、所有權、產權負擔等。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 貴公司提供予吾等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檔案當中所載資料，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，除另有註明或指定外，是假設該物業可於現況下以現行市場租金整體出租，因租賃行為所涉及的資產的未來情況有一定的不確定性，並假設：

- (1) 租賃物業在租賃期限內正常使用；
- (2) 租賃物業在租賃過程中的正常維護由承租方負擔；
- (3) 租金在每個租賃年度期年中支付；
- (4) 租賃期限按3年考慮；
- (5) 租賃相關資產的市場價格在租賃年期內無顯著變化；
- (6) 出租方取得的租賃收入為淨租金收入，如承租方承擔資產的保險費、正常維護費用、相關稅費等；及
- (7) 對租金價格的確定以出租方及承租方雙方的相關約定為前提。

吾等已對該物業進行實地視察，假設租賃物業在租賃過程中的維修保養狀況較好、可在租賃期限內正常使用。

吾等的估值並未就該物業所欠的任何費用、抵押或金額，以及在進行出租時可能產生的任何費用或稅款作出準備。除非另有說明，否則吾等假設該物業不存在可能影響物業租金價值的負擔、限制及繁重開支。

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。

隨函附奉物業估值報告。

此 致

代表
威格斯資產評估顧問有限公司

源國民先生
MRICS, MHKIS, RPS(GP), CREA
RICS註冊估值師
執行董事
謹啟

二零二五年十二月十二日

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「可進行上市檔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。

物業估值報告

海口美蘭持有該租賃物業作自用用途

租賃物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下的年租金
位於中國海南省 海口市美蘭區 靈山鎮 海口美蘭國際機場 的土地、建築物、 構築物及設備	該物業包括31幅總土地面積約為6,340,424.21平方米的土地及其上建有於一九九四年後落成的四十九幢變電站、宿舍、供水站等物業，總建築面積約為214,292.40平方米；及多項構築物包括跑道、滑行道、車庫、倉庫、飛行區圍界等。 總土地面積約為6,340,424.21平方米的土地，均已辦理國有土地證(其中包含三宗劃撥土地，土地面積為2,409,840.72平方米)。 建築物總建築面積約為214,292.40平方米，其中辦理產權證建築物面積為53,376.88平方米，已辦理了《建設工程規劃許可證》但未辦理不動產權證建築物面積為146,466.22平方米，無證建築物面積為14,449.30平方米。 該物業已獲授予分別於二零六五年五月二十五日、二零六九年三月二十六日、二零六九年四月二十五日及二零六九年十月五日屆滿之土地使用權，土地用途為民用機場及機場用地。 該物業包括海口美蘭國際機場一期和二期工程的1#、2#、3#、跑道飛行區跑道、航站樓、地勤服務以及候機樓服務相關設備。	該物業由海口美蘭佔用作民用機場及輔助設施用途。	人民幣 458,360,000元 (人民幣 肆億伍仟捌佰參 拾陸萬元正)

附註：

1. 根據 貴公司提供的產權證資料及物業明細清單，該物業總土地面積約為6,340,424.21平方米，已授予「海口美蘭」作民用機場或機場用地。詳細資料摘要如下：

序號	產權證號	座落	土地用途	土地面積(m ²)	屆滿日期
1	海口市國用(2005)第001243號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	21,160.66	2069/4/25
2	海口市國用(2005)第001244號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	42,000.09	2069/4/25
3	海口市國用(2005)第001245號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	25,389.05	2069/4/25
4	海口市國用(2005)第001246號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	3,974.00	2069/4/25
5	海口市國用(2005)第001247號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	18,946.60	2069/4/25
6	海口市國用(2005)第001248號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	49,098.93	2069/4/25
7	海口市國用(2005)第001250號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	189,557.21	2069/4/25
8	海口市國用(2005)第001251號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	24,171.31	2069/4/25
9	海口市國用(2005)第001252號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	41,359.94	2069/4/25
10	海口市國用(2005)第001253號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	108,737.53	2069/4/25
11	海口市國用(2005)第001254號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	15,663.75	2069/4/25
12	海口市國用(2005)第001255號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	10,732.18	2069/4/25
13	海口市國用(2005)第001257號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	182,433.26	2069/4/25
14	海口市國用(2005)第001259號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	34,948.79	2069/4/25
15	海口市國用(2005)第001260號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	8,958.64	2069/4/25
16	海口市國用(2005)第001261號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	261,070.31	2069/4/25
17	海口市國用(2009)第003860號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	22,939.24	劃撥用地
18	海口市國用(2009)第009766號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	20,692.49	2069/3/26
19	海口市國用(2009)第009767號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	141,208.95	2069/3/26
20	海口市國用(2013)第010210號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	54,452.17	2069/4/25
21	瓊(2022)海口市不動產權第0266316號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	262,410.75	2069/4/25

序號	產權證號	座落	土地用途	土地面積(m²)	屆滿日期
22	瓊(2017)海口市不動產權 第0043690號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	161,315.80	2069/4/25
	瓊(2018)海口市不動產權 第0088305號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場		
23	瓊(2018)海口市不動產權 第0088307號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	5,534.75	2069/4/25
24	瓊(2022)海口市不動產權 第0330067號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	164,027.66	2069/3/26
25	瓊(2018)海口市不動產權 第0088303號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	130,151.33	2069/4/25
26	瓊(2019)海口市不動產 第0170304號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	1,891,452.00	2065/5/25
	瓊(2019)海口市不動產 第0170302號	海口市美蘭區靈山鎮			
27	瓊(2020)海口市不動產 第0018828號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	8,820.69	2069/3/26
28	瓊(2021)海口市不動產權 第0031664號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	16,652.10	2069/10/5
29	瓊(2021)海口市不動產權 第0031665號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	35,662.55	2069/10/5
30	瓊(2023)海口市不動產權 第0009087號	海口市美蘭國際機場	機場用地	5,693.3	劃撥用地

序號	產權證號	座落	土地用途	土地面積(m²)	屆滿日期
31	瓊(2022)海口市不動產權 第0336016號 瓊(2022)海口市不動產權 第0336017號 瓊(2022)海口市不動產權 第0336018號 瓊(2022)海口市不動產權 第0336019號 瓊(2022)海口市不動產權 第0336020號 瓊(2023)海口市不動產權 第0051906號 瓊(2023)海口市不動產權 第0070010號	海口市美蘭機場 二期土地	機場用地	2,381,208.18	劃撥用地
	合計			6,340,424.21	
2.	根據2017年3月21日《國土資源部關於海口美蘭國際機場二期擴建工程建設用地的批復》(國土資函[2017]129),當地人民政府經劃撥方式提供576.6524公頃作為海口美蘭國際機場二期擴建工程建設用地。				
3.	根據2017年9月26日《建設用地規劃許可證》(編號:地字第460100201700054號),用地單位為海口美蘭,用地項目名稱為海口美蘭國際機場二期擴建工程,用地性質為機場用地,用地面積為5,721,056.68平方米,本次評估二期擴建工程土地面積為2,381,208.18平方米。				
4.	根據客戶提供的不動產權證(編號:瓊(2018)海口市不動產權第0088303號),證載面積為186,385.3平方米。根據《收回國有土地使用權協議書》,其中土地面積56,233.97平方米已由政府依法收回,故本次評估面積為130,151.33平方米。				

5. 根據 貴公司提供的產權證資料及物業明細清單，該物業總建築面積約為214,292.40平方米，其中辦理產權證建築物面積為53,376.88平方米，已授予海口美蘭作民用機場設施建築用途。其中有證物業詳細資料摘要如下：

序號	坐落	用途	建築面積 (平方米)	產權證號
1	海口市靈山鎮海榆大道259號 美蘭機場內(東燈光變電站)	辦公	439.61	瓊(2019)海口市不動產權 第0170304號
2	海口市靈山鎮海榆大道259號 美蘭機場內(西燈光變電站)	辦公	795.96	瓊(2019)海口市不動產權 第0170302號
3	海口市靈山鎮海榆大道259號 美蘭機場內(2號污水提升站)	辦公	42.38	海口市房權證海房字 第HK247953號
4	海口市靈山鎮海榆大道259號 美蘭機場內(功能區2號變電站)	辦公	127.25	海口市房權證海房字 第HK247960號
5	海口市靈山鎮海榆大道259號 美蘭機場內(供水站)	辦公	235.44	海口市房權證海房字 第HK247962號
6	海口市靈山鎮海榆大道259號 美蘭機場內(公安安檢樓)	辦公	2,980.54	海口市房權證海房字 第HK247966號
7	海口市靈山鎮海榆大道259號 美蘭機場內(1-8、10號深水 泵房)	機場設備	233.52	海口市房權證海房字 第HK247985號
8	海口市靈山鎮海榆大道259號 美蘭機場內(污水處理變電所)	辦公	136.26	海口市房權證海房字 第HK247975號
9	海口市靈山鎮海榆大道259號 美蘭機場內(環保站)	辦公	755.79	海口市房權證海房字 第HK247977號
10	海口市靈山鎮海榆大道259號 美蘭機場內(10KV開關站)	辦公	1,114.25	瓊(2022)海口市不動產權 第0330191號
11	海口市靈山鎮海榆大道259號 美蘭機場內(1號污水提升站)	辦公	43.82	瓊(2018)海口市不動產權 第0088303號
12	海口市靈山鎮海榆大道259號 美蘭機場內(特種車庫)	辦公	3,476.81	海口市房權證海房字 第HK247971號
13	海口市靈山鎮海榆大道259號 美蘭機場內(設備中心)	辦公	1,329.13	海口市房權證海房字 第HK247978號
14	海口市靈山鎮海榆大道259號 美蘭機場內(單身宿舍樓)	辦公	3,605.26	海口市房權證海房字 第HK247968號

序號	坐落	用途	建築面積 (平方米)	產權證號
15	海口市靈山鎮海榆大道259號 美蘭機場內(武警用房)	辦公	2,115.66	瓊(2018)海口市不動產權 第0088307號
16	海口市美蘭區靈山鎮海口 美蘭機場航站樓擴建 項目2#單身宿舍樓	民航	4,951.58	瓊(2017)海口市不動產權 第0043688號
17	海口市美蘭區靈山鎮美蘭機場一 街7號3棟(3號宿舍樓)	住宅	14,763.16	瓊(2018)海口市不動產權 第0064772號
18	海口市美蘭機場海航海口 基地22樓	商住	4,717.09	海口市房權證海房字 第HK243755號
19	海口市美蘭區靈山鎮 美蘭國際機場二期擴建工程 -場務用房	民航	1,593.62	瓊(2024)海口市不動產權 第0030653號
20	海口市美蘭區靈山鎮海口 美蘭國際機場二期擴建工程 -污水處理站(脫水機房)	民航	632.40	瓊(2024)海口市不動產權 第0221294號
21	海口市美蘭區靈山鎮海口 美蘭國際機場二期擴建工程 -污水處理站(加藥間及消毒間)	民航	312.28	瓊(2024)海口市不動產權 第0221296號
22	海口市美蘭區靈山鎮海口 美蘭國際機場二期擴建工程 -污水處理站(鼓風機房)	民航	167.38	瓊(2024)海口市不動產權 第0221293號
23	海口市美蘭區靈山鎮海口 美蘭國際機場二期擴建工程 -污水處理站(變配電間)	民航	176.25	瓊(2024)海口市不動產權 第0221295號
24	海口市美蘭區靈山鎮海口 美蘭國際機場二期擴建工程 -污水處理站(綜合樓)	民航	1,110.81	瓊(2024)海口市不動產權 第0221285號

序號	坐落	用途	建築面積 (平方米)	產權證號
25	海口市美蘭區靈山鎮海口 美蘭國際機場二期擴建工程 - 污水處理站(門崗室)	民航	25.92	瓊(2024)海口市不動產權 第0221286號
26	海口市美蘭區靈山鎮海口 美蘭國際機場二期擴建 工程-10KV開閉站(B區)	民航	357.51	瓊(2024)海口市不動產權 第0251438號
27	海口市美蘭區靈山鎮海口 美蘭國際機場二期擴建 工程-10KV開閉站(C區)	民航	357.51	瓊(2024)海口市不動產權 第0251437號
28	海口市美蘭區靈山鎮 美蘭國際機場二期擴建 工程航站樓及配套項目 - 空港服務區辦公室	民航	2,641.66	瓊(2024)海口市不動產權 第0020742號
29	海口市美蘭區靈山鎮 美蘭國際機場二期擴建 工程航站樓及配套項目 - 空港服務區生活樓	民航	1,453.87	瓊(2024)海口市不動產權 第0035753號
30	海口市美蘭區靈山鎮海口 美蘭國際機場二期擴建工程 - 供水站(綜合樓)	民航	508.95	瓊(2024)海口市不動產權 第0166086號
31	海口市美蘭區靈山鎮海口 美蘭國際機場二期擴建工程 - 供水站(泵站)	民航	603.77	瓊(2024)海口市不動產權 第0166083號
32	海口市美蘭區靈山鎮 美蘭國際機場二期擴建工程 - 車輛設備維修中心	民航	1,571.44	瓊(2024)海口市不動產權 第0020732號
合計			53,376.88	

6. 根據 貴公司提供的產權證資料及物業明細清單，該物業總建築面積約為214,292.40平方米，其中已辦理「建設工程規劃許可證」，且未辦理「不動產權證」建築物面積為146,466.22平方米，建設單位為海口美蘭。其作民用機場設施建築用途。其中相關物業詳細資料摘要如下：

序號	項目名稱	建築面積 (平方米)	建設工程規劃許可證
1	5號宿舍樓	8,997.28	建字第465102202120114號 建設工程規劃核實意見書 (編號：465102202520027)
2	6號宿舍樓	12,492.64	
3	7號宿舍樓	8,997.28	
4	8號宿舍樓	8,994.75	
5	9號宿舍樓	8,964.76	
6	旅客過夜用房地下室	17,768.61	建字第460100201800119號
7	海口美蘭國際機場二期擴建工程 -急救物資庫、救護車棚	484.08	
8	免稅品倉庫	2,476.08	
9	美蘭機場4#宿舍	41,329.74	
10	美蘭機場貨運區	35,961.00	
合計		146,466.22	

說明：

- (1) 建字第465102202120114號為建設工程規劃許可證，序號1-6項目均屬於此規劃許可證中，建築面積由海口美蘭提供，建築面積合計為66,215.32平方米。
- (2) 建字第460100201700011號為建設工程規劃許可證，美蘭機場貨運區屬於此規劃許可證中，建築面積由《建設工程施工許可證》(編號460100201711160101)記載，建築面積為35,961平方米。
7. 土地租賃價值－吾等在估值時已比較該物業與可獲得租金資料的相同或可資比(即類似)案例。我們選取近期交易完成、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、鄰近機場及地處30千米範圍內。吾等對該等可資比案例進行分析及審慎權衡該物業各方面利弊後，達致公平的價值比較。可資比案例來自現場調查及吾等的內部數據庫。吾等的估值屬於該等範圍內。

可資比案例位置	用途	土地面積 (平方米)	月租金 (元/平方米)
美蘭區機場附近	工業用地	3,996.0	2.43
江東新區	工業用地	13,333.4	2.81
秀英區	工業用地	5,200.0	2.88

該物業與可資比案例在交易日期、交易情況、區域因素及個別因素相比進行調整，區域因素包括道路等級、通達度、對外交通便捷度、環境質量、公共配套、產業聚集度等；個別因素包括土地用途、土地使用年期、宗地面積、宗地形狀、開發強度、地形地勢、臨路狀況等。調整的一般基礎為倘物業與可資比案例相當則無須調整。倘物業優於可資比案例則會向上調整。反之倘物業不及可資比案例則作出向下調整。

吾等估值時所作的主要調整包括：

宗地形狀： -1%至0%

開發強度： 0%至2%

臨路狀況： 0%至2%

面積： -10%至0%

每個可資比案例的單位月租金均經個別調整以反映其與物業在形狀、開發強度、臨路狀況及面積等關鍵方面的差異。經過適當調整後，三個可資比案例被賦予同等權重，從而得出物業的單位月市場租金2.45元／平方米，剔除宿舍等佔用的土地(宿舍等佔用的土地納入宿舍等建築物整體評估)，土地總月租金為15,265,191元，年租金為18,382,295元。

建築物中宿舍等租賃價值－吾等在估值時已比較該物業與可獲得租金資料的相同或可資比(即類似)案例。我們選取近期交易完成、用途相同、地理位置相近、檔次、規模、建築結構、交通及配套相似的可資比案例，挑選標準例如交易日期為3個月內、鄰近機場及地處10千米範圍內。吾等對該等可資比案例進行分析及審慎權衡該物業各方面利弊後，達致公平的價值比較。可資比案例來自現場調查及吾等的內部數據庫。可資比案例的單位價格介乎每月每平方米約12.7元人民幣至24.65元人民幣。吾等的估值屬於該等範圍內。

可資比案例位置	用途	建築面積 (平方米)	月租金 (元／平方米)
綠地城駿園	住宅	106.46	20.67
綠地東郡	住宅	75.00	17.33
綠地東郡	住宅	115.00	12.70
綠地城駿園	住宅	101.40	24.65
綠地曦園	住宅	110.00	16.00

以5號宿舍樓為基準，該物業與可資比案例在交易日期、交易情況、區域因素及個別因素相比進行調整，區域因素包括交通狀況、公共配套設施狀況、商業繁華度等；個別因素包括建築結構、裝修情況、新舊成度、設備設施、物業管理、景觀等。調整的一般基礎為倘物業與可資比案例相當則無須調整。倘物業優於可資比案例則會向上調整。反之，倘物業不及可資比案例則作出向下調整。

吾等估值時所作的主要調整包括：

裝修情況： -15%至10%

新舊成度：	1%至4%
設備設施：	0%至5%
物業管理：	-2%至-5%

每個可資比案例的單位月租金均經個別調整以反映其與物業在裝修情況、新舊成度、設備設施、物業管理等關鍵方面的差異。經過適當調整後，可資比案例被賦予同等權重，從而得出5號宿舍樓的單位月市場租金16.3元／平方米，其他宿舍樓等與此在裝修情況、新舊成度等比較，分別得出各宿舍的月租金為：14.51-16.61元／平方米，其租金包含了其佔用的土地租金。

吾等選用了具有相似特徵、用途的案例作為建築物中配套用房等的可資比案例，並參考了該等可資比案例的收益率。由於未能覓得機場相關設施的可資比案例，所有採用的可資比案例均為工業物業，例如工廠、辦公室及污水處理廠。該等可資比案例的收益率介於約4.7%至5.5%之間。吾等的估值屬於該等範圍內。

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)	收益率 (%)
老城工業區廠房	1,000	6,800,000	30,000	4.7
老城區廠房	5,000	25,000,000	120,000	5.1
高新技術廠房	10,000	50,000,000	260,000	5.5
秀英區(全新)廠房	14,000	70,000,000	364,000	5.5
龍華區廠房	6,000	30,000,000	144,000	5.1

構築物、設備租賃價值－吾等採用美蘭機場二期擴建項目貸款利率2.95%作為構築物、設備的報酬率。

8. 於2025年9月17日，許曉雲小姐(中國註冊房地產估價師)對該物業及周圍環境進行視察，但並非任何類型的建築測量。

評估匯總表

名稱	評估面積 (平方米)	年租金(元)
一期	土地	3,959,216.03
	建築物	113,176,447
	構築物	32,154,606
	在建工程	21,340,279
	設備	2,322,538
二期		14,593,508
	土地	2,381,208.18
	建築物	70,005,848
	構築物	19,752.03
	設備	2,885,303
		170,567,630
合計		31,318,196
取整		458,364,355
其中：認購內資股資產		458,360,000
		62,827,131

1. 責任聲明

本補充通函(董事就其共同及個別承擔全部責任)之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本補充通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，概無誤導或欺詐成分，且本補充通函並無遺漏任何其他事項，致使本補充通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事之權益及淡倉

於最後可行日期，概無董事、本公司監事或主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(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，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或須根據上市規則附錄C3所載上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司存置之登記冊之任何權益或淡倉。

於最後可行日期，董事及彼等各自之聯繫人概無於與本公司業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，亦無與本公司有或可能有任何其他利益衝突。

於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期之經審核綜合財務報表編製之日)以來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重大權益。

本公司、其任何控股公司、同系附屬公司或附屬公司概無訂立在本補充通函日期仍然生效而對本集團業務屬重大且董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約或安排。

本公司執行董事、董事長兼總裁王宏先生擔任海口美蘭董事長及法定代表人，本公司執行董事兼財務總監任凱先生擔任海口美蘭財務總監，執行董事邢周金先生擔任海口美蘭董事會秘書，非執行董事吳健先生擔任海口美蘭副總裁，非執行董事李志國先生擔任海口美蘭副總裁兼董事，而非執行董事文哲先生擔任海南機場設施股份有限公司的安委辦主任。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無其他董事為某公司之董事或僱員而該公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

主要股東之股份權益

於最後可行日期，據董事、本公司監事或主要行政人員所知悉，以下人士(董事、本公司監事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露或須根據證券及期貨條例第336條記入本公司存置之登記冊之權益或淡倉。

內資股

股東名稱	身份	內資股數目	佔已發行 內資股 百分比	佔已發行 總股本 百分比
海口美蘭國際機場 有限責任公司 (附註1)	實益擁有人	237,500,000(L)	96.43%	50.19%
海南機場實業投資 有限公司 (附註1)	受控制公司權益	237,500,000(L)	96.43%	50.19%
海南機場設施股份 有限公司(附註1)	實益擁有人	237,500,000(L)	96.43%	50.19%
海南省發展控股 有限公司 (附註1)	受控制公司權益	237,500,000(L)	96.43%	50.19%

H股

股東名稱	身份	普通股數目	估已發行 H股百分比	估已發行 總股本 百分比
M&G Plc (附註2)	受控制公司權益	32,438,000(L)	14.30%	6.85%
M&G Investment Funds (1) (附註3)	實益擁有人	11,455,000(L)	5.05%	2.42%
HSBC Holdings plc (附註4)	受控制公司權益	9,078,000(L)	4.00%	1.92%
		9,078,000(S)	4.00%	1.92%
	保管人(獲豁免保管人權益除外)	3,703,000(L)	1.63%	0.78%
中信証券股份有限 公司(附註5)	受控制公司權益	11,617,000(L)	5.12%	2.45%
		11,544,000(S)	5.09%	2.44%

附註：

- 海口美蘭在中國境內成立，為本公司之控股股東。根據於聯交所網站列載之權益披露，海南省發展控股有限公司持有海南機場集團有限公司100%權益，海南機場集團有限公司持有海南機場實業投資有限公司56.00%權益及海南機場設施股份有限公司(其亦由海南省發展控股有限公司控制)24.87%權益，而海南機場實業投資有限公司持有海口美蘭46.71%權益。此外，於2025年4月30日，海南機場設施股份有限公司與海口美蘭訂立股份轉讓協議，據此，海南機場設施股份有限公司有條件地同意購買，而海口美蘭有條件地同意出售其持有的本公司的237,500,000股內資股股份。因此，海南省發展控股有限公司、海南機場實業投資有限公司及海南機場設施股份有限公司均被視為於本公司的237,500,000股內資股好倉股份中擁有權益。
- 根據聯交所網站列載之權益披露，M&G Plc持有M&G Group Regulated Entity Holding Company Limited(持有M&G Group Limited 100%權益)的100%權益。M&G Plc亦持有The Prudential Assurance Company的100%權益。M&G Group Limited持有M&G FA Limited(持有M&G Luxembourg S.A.、M&G Investment Management Limited、M&G Securities Limited及M&G Investments (Singapore) Pte. Ltd 100%權益)的100%權益。因此，M&G Plc被視為於M&G Luxembourg S.A.、M&G Investment Management Limited、M&G Securities Limited及M&G Investments (Singapore) Pte. Ltd分別所持的4,422,000股、32,438,000股、28,016,000股及32,438,000股H股好倉股份中擁有權益。

3. 根據聯交所網站列載之權益披露，M&G Investment Funds (1)為受M&G Investment Management Limited管理的基金。
4. 根據聯交所網站列載之權益披露，HSBC Holdings plc持有HSBC Bank plc 100%權益。因此，HSBC Holdings plc被視為於HSBC Bank plc所持本公司的12,781,000股H股好倉股份及本公司的9,078,000股H股淡倉股份中擁有權益。
5. 根據聯交所網站列載之權益披露，中信證券股份有限公司持有中信證券國際有限公司及中信證券資產管理有限公司100%權益。中信證券國際有限公司持有CSI Global Markets Holdings Limited 100%權益，而CSI Global Markets Holdings Limited持有中信證券國際資本管理有限公司100%權益。因此，中信證券股份有限公司被視為於中信證券國際資本管理有限公司及中信證券資產管理有限公司分別所持11,544,000股及73,000股H股好倉股份，以及中信證券國際資本管理有限公司所持11,544,000股H股淡倉股份中擁有權益。
6. (L)及(S)分別代表好倉及淡倉。

除上文披露者外，於最後可行日期，就董事、本公司監事或主要行政人員所知悉，概無其他人士(並非董事、本公司監事或主要行政人員)於本公司股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露或須根據證券及期貨條例第336條記入本公司存置之登記冊之權益或淡倉。

3. 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或擬訂立任何服務合約，不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之合約。

4. 重大不利變動

自二零二四年十二月三十一日(本集團最新經審核財務報表編製日期)起及於最後可行日期，除本補充通函所披露者外，董事並不知悉本集團之財務狀況或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 專家及同意書

以下為提供本補充通函所載意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
八方金融有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)	專業測量師兼估值師

八方金融及威格斯各自已就本補充通函之刊發發出書面同意，同意以其現時的形式及內容轉載其意見／函件／報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意。

於最後可行日期，八方金融及威格斯概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無可認購或可提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)，且概無於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發之經審核財務報表編製之日以來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擁有任何直接或間接權益。

7. 其他事項

- (a) 本公司之聯席秘書為邢周金先生及陳英杰先生。邢周金先生現年60歲，經濟師，從事上市公司的公司治理工作多年，多次參加國內外證券監管機構的相關業務培訓。陳英杰先生現年38歲，為中國人力資源和社會保障部認證的高級經濟師，分別持有深圳證券交易所及上海證券交易所頒發的董事會秘書資格證書。彼亦持有中國證券業協會頒發的證券從業資格證書，以及中國證券投資基金業協會頒發的基金從業資格證書。彼擔任本公司投資運營部(董事會辦公室)總經理，協助董事長及本公司公司秘書邢周金先生管理本公司上市事務。
- (b) 本公司之註冊地址為中國海南省海口市美蘭機場辦公樓。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處及過戶辦事處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

- (d) 本補充通函及代表委任表格中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

8. 重大合約

以下合約(為並非於日常業務過程訂立的合約)乃由本集團成員公司於緊接本補充通函日期前兩年內及直至最後可行日期訂立：

- (i) 有關新貸款的協議，據此，貸款人同意向本公司及海口美蘭在互負連帶責任的基礎上授出貸款，本金金額為人民幣63.6327億元，進一步詳情於本公司日期為二零二四年十二月三十一日的公告及日期為二零二五年一月二十八日的通函內披露；及
- (ii) 本公司與海口美蘭所訂立日期為二零二四年十二月三十一日的新貸款分配協議，據此，本公司及海口美蘭分別同意獲分配人民幣31.81635億元(佔貸款的50%)，且各自須根據新貸款分配協議的條款負責償還貸款相關部分的本金金額及應計利息，進一步詳情於本公司日期為二零二四年十二月三十一日的公告及日期為二零二五年一月二十八日的通函內披露。

9. 展示文件

自本補充通函日期起至少14日內，以下文件之副本將刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.mlairport.com>)：

- (a) 現有租賃協議；
- (b) 經重續租賃協議；
- (c) 董事會函件，其全文載於本補充通函第7至21頁；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本補充通函第22頁；
- (e) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其全文載於本補充通函第23至40頁；
- (f) 估值師發出的估值報告，其全文載於本補充通函附錄二；及
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述書面同意。

股東特別大會補充通告

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，概不對因本通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。

海南美蘭國際空港股份有限公司
Hainan Meilan International Airport Company Limited*
(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股票代碼：357)

股東特別大會補充通告

茲提述海南美蘭國際空港股份有限公司(「本公司」)日期為二零二五年十一月二十七日的股東特別大會(「股東特別大會」)通告(「首份通告」)，當中載列股東特別大會的時間及地點並包括將於股東特別大會上提呈以供股東批准的決議案。除非文義另有所指，否則本補充通告所用詞彙與本公司日期為二零二五年十一月二十七日的通函及本公司日期為二零二五年十二月十二日的補充通函所載者具有相同涵義。

茲補充通告於二零二五年十二月三十一日(星期三)上午十時正假座中華人民共和國(「中國」)海南省海口市美蘭機場辦公樓三樓本公司會議室舉行股東特別大會上，除首份通告所載決議案外，亦考慮及酌情通過下列決議案。

以普通決議案方式

2. 省覽及批准經重續租賃協議及其項下擬進行的交易。

承董事會命
海南美蘭國際空港股份有限公司
董事長兼總裁
王宏

中國，海南省

二零二五年十二月十二日

於本補充通告日期，董事會由(i)三位執行董事，分別為王宏先生、任凱先生及邢周金先生；(ii)三位非執行董事，分別為吳健先生、李志國先生及文哲先生；及(iii)三位獨立非執行董事，分別為馮征先生、葉政先生及劉紅濱女士組成。

* 僅供識別

股東特別大會補充通告

附註：

- (A) 本公司將於二零二五年十二月十一日(星期四)至二零二五年十二月三十一日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何股份過戶登記。凡於二零二五年十二月十一日(星期四)(即股東特別大會的記錄日期)登記在冊的股東及彼等之代理人，將有權憑有效身份證明文件出席股東特別大會。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東須於二零二五年十二月十日(星期三)下午四時三十分前將其過戶文件連同有關股票及過戶表格送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(就H股股東而言)，或董事會秘書處，地址為中國海南省海口市美蘭機場辦公樓(就內資股股東而言)。
- (B) 於二零二五年十二月十一日(星期四)營業時間結束時，名列本公司股東名冊的股東，於完成所需登記手續後，有權出席股東特別大會並於會上投票。
- (C) 凡有權出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票的各H股持有人，有權以書面形式委任一名或以上代表(不論是否為股東)代其出席股東特別大會並於會上投票。由於首份代表委任表格(「**首份代表委任表格**」，於二零二五年十一月二十七日連同首份通告寄發予股東)並未載列本補充通告所載的建議決議案，故本公司已編製經修訂代表委任表格(「**經修訂代表委任表格**」)，隨附於本公司日期為二零二五年十二月十二日的補充通函內，而本補充通告構成補充通函的一部分。已委任多於一名代表的股東的代表僅可於記名表決時投票。
- (D) 股東須以書面形式委任代表，由委託人或股東以書面形式正式授權的人士簽署。倘委任代表的委託書由委任人的代理人簽署，則授權該代理人簽署之授權書或其他授權文件，必須經公證人證明。委託任何H股持有人(為法人團體)的受委代表的委託書，必須蓋上該H股持有人的公司印鑒，或由其董事會主席或其授權代表正式簽署。經修訂代表委任表格(及如根據授權書或其他授權文件而獲授權代表委任的人士簽署經修訂代表委任表格，則連同經過公證的該授權書或其他授權文件)，必須於股東特別大會或其任何續會舉行時間不少於24小時前送達本公司H股過戶登記處－香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (E) 各內資股持有人，均可以書面形式委任一名或以上代表(不論是否為股東)作為其代表，代為出席股東特別大會及投票。附註(C)及附註(D)亦適用於內資股持有人，惟有關代經修訂代表委任表格或其他授權文件必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於24小時前送達董事會秘書處，上述文件方為有效。
- 董事會秘書處的詳情如下：
- 中國
海南省
海口市
美蘭機場辦公樓
電話：(86-898) 6996 6999
傳真：(86-898) 6996 8999
- (F) 受委代表於代表股東出席股東特別大會時，應出示其身份證及經由該名股東委託人或其授權代表簽署並註明簽發日期的文件。法人股股東如委派法定代表出席股東特別大會，則該名法定代表應出示其身份證及其作為該名法定代表身份的有效證明文件。倘法人股股東委派其法定代表以外的公司代表出席股東特別大會，則該名代表必須出示其身份證及加蓋法人股股東印章並經由其法定代表正式簽署的授權文件。
- (G) 倘股東尚未將首份代表委任表格交回本公司H股過戶登記處(適用於H股股東)或董事會秘書處(適用於內資股股東)，則該股東必須交回經修訂代表委任表格，方可委任代表出席股東特別大會。在此情況下，首份代表委任表格不應交回本公司H股過戶登記處(適用於H股股東)或董事會秘書處(適用於內資股股東)。

股東特別大會補充通告

- (H) 倘股東已將首份代表委任表格交回本公司H股過戶登記處(適用於H股股東)或董事會秘書處(適用於內資股股東)，則應注意：
- (i) 倘經修訂代表委任表格並未於上文附註(D)及(E)所述截止時間前交回本公司H股過戶登記處(適用於H股股東)或董事會秘書處(適用於內資股股東)，或填寫不正確，則首份代表委任表格(倘填寫正確)將被視為由該股東交回的有效代表委任表格。如此獲該股東委任的代表將有權酌情於股東特別大會上就任何正式提呈的決議案(惟日期為二零二五年十一月二十七日的股東特別大會通告及首份代表委任表格所載決議案除外)投票或棄權，包括本補充通告所載的新增決議案。
 - (ii) 倘股東於上文附註(D)及(E)所述截止時間前，將經修訂代表委任表格交回本公司H股過戶登記處(適用於H股股東)或董事會秘書處(適用於內資股股東)，則經修訂代表委任表格(倘填寫正確)將撤銷及取代其先前交回的首份代表委任表格。
- (I) 股東特別大會預期不會超過一日，出席股東特別大會的股東或受委代表的交通及食宿費用自理。
- (J) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，股東大會的股東表決須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將要求以投票方式就於股東特別大會上提呈的所有決議案進行表決。
- (K) 有關將於股東特別大會上通過的其他決議案及其他相關事宜的詳情，請參閱首份通告。