
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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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中航國際控股股份有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，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。



中航國際控股股份有限公司 AVIC INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(前稱深圳中航集團股份有限公司)

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：00161)

有關潛在主要出售事項之 建議授權及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

FRONTPAGE 富比

獨立董事委員會函件載於本通函第 18 至 19 頁。獨立財務顧問函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第 20 至 37 頁。

本公司謹訂於二零一七年十月十一日(星期三)上午十時正假座中華人民共和國深圳市福田區深南中路中航苑航都大廈 25 樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第 144 至 145 頁。本通函隨附股東於股東特別大會(或其任何續會)上適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，敬請按照代表委任表格所印備之指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司法定地址中國深圳市福田區深南中路中航苑航都大廈 25 樓(就內資股持有人而言)，或本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17M 樓(就H股持有人而言)，惟無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間前 24 小時送達。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時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。

二零一七年九月二十二日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
獨立董事委員會函件.....	18
獨立財務顧問函件.....	20
附錄一 — 本集團財務資料.....	38
附錄二 — 物業估值報告.....	44
附錄三 — 一般資料.....	127
股東特別大會通告.....	144

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「中航國際」	指	中國航空技術國際控股有限公司，於中國成立之有限責任公司，為控股股東
「中航深圳」	指	中國航空技術深圳有限公司，於中國成立之有限責任公司，為控股股東，於最後可行日期，其全部股本權益由中航國際擁有
「中航萬科」	指	中航萬科有限公司，於中國成立之有限責任公司，於最後可行日期，其股本權益分別由本公司、中航國際及萬科企業擁有 47.12%、12.88% 及 40%
「中航萬科權益」	指	本公司所持有中航萬科之 47.12% 股本權益
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般在其正常營業時間於香港開門辦理業務之日(星期日除外)
「北京產權交易所」	指	北京產權交易所
「本公司」	指	中航國際控股股份有限公司(前稱深圳中航集團股份有限公司)，於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一七年十月十一日召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情向董事授出建議授權

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元之海外上市外資股，其於聯交所上市並以港元認購及買賣
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即黃慧玲女士、鄔煒先生及魏煒先生)組成之獨立董事委員會，以就建議出售事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「富比資本」	指	富比資本有限公司，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，已獲委任為就建議出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除中航國際及其聯繫人以外之股東
「最後可行日期」	指	二零一七年九月十八日，即就確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括台灣、香港及中國澳門特別行政區
「建議出售事項」	指	本公司在北京產權交易所建議公開掛牌出售中航萬科的47.12%權益
「建議授權」	指	獨立股東將於股東特別大會上提前授予董事之一般授權，以訂立及完成建議出售事項
「形成集團」	指	建議出售事項完成後之本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「平方米」	指	平方米
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」或「利駿行」	指	利駿行測量師有限公司
「萬科企業」	指	萬科企業股份有限公司，於中國成立之股份有限公司，其A股及B股於深圳證券交易所上市而其H股於聯交所上市
「%」	指	百分比

於本通函內，中國實體之英文名稱概為其中文名稱之譯名，僅供識別。如有歧義，概以中文名稱為準。



中航國際控股股份有限公司

AVIC INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(前稱深圳中航集團股份有限公司)

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：00161)

執行董事：

劉洪德先生
賴偉宣先生
由鐳先生
周春華女士
陳宏良先生
劉軍先生

法定地址：

中國
深圳市
福田區
深南中路
中航苑
航都大廈 25 樓

獨立非執行董事：

黃慧玲女士
鄔煒先生
魏煒先生

香港主要營業地點：

香港
中環
皇后大道中 29 號
華人行 16 樓
1603 室

敬啟者：

有關潛在主要出售事項之 建議授權及關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年五月十七日之公告。

董事會於二零一七年五月十七日議決出售中航萬科權益。由於本公司及中航國際為國有企業，中航萬科權益構成國有資產，故本公司出售中航萬科權益須根據國有資產出售之有關中國法律及法規需由產權交易所通過公開投標方式進行產權轉讓。根據建議，本公司將聯同中航國際透過北京產權交易所就其分別於中航萬科之 47.12% 及 12.88% 股權出售中航萬科合計 60% 權益。

董事會函件

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)建議出售事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見；(iv)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；(v)利駿行測量師有限公司編製之中航萬科所持物業權益之物業估值報告；(vi)股東特別大會通告；及(vii)上市規則規定之若干資料。

建議出售事項之背景及程序

董事會於二零一七年五月十七日決議出售中航萬科權益。由於中航萬科權益構成國有資產，故其出售須根據管治國有資產出售之有關中國法律及法規透過經審批產權交易通過公開投標流程。根據建議，本公司出售中航萬科權益(即中航萬科之47.12%股權)將與中航國際共同透過北京產權交易所出售其於中航萬科之12.88%股權。

根據中國相關法律法規，若股東擬轉讓其股權予非股東人士，其須取得過半數的其他股東同意。相關股東須以書面方式知會其他股東其擬轉讓股權以取得彼等同意。倘若其他股東於接獲書面知會日期起屆滿30日仍未回覆，將被視為同意擬進行的轉讓。倘若半數或以上其他股東不同意擬進行的轉讓，不同意的股東須購買有關股權，而未能購買者將被視為同意擬進行的轉讓。

對於股東已同意的擬轉讓股權，所有其他股東須在平等條件下享有優先購買權。倘若兩名或以上股東聲稱將行使優先購買權，彼等須透過協商確定各自分別將購買的股權比例；倘若協商失敗，彼等須按照股權轉讓時彼等各自的出資比例行使優先購買權。

當本公司及中航萬科決定出售所持有的中航萬科60%股權，彼等已取得中航萬科回覆同意將於北京產權交易所進行出售事項。然而，於最後可行日期，萬科企業尚未以書面確認放棄其優先購買權。根據《中國公司法》第71條，對於本公司及中航國際於平等條件下擬出售的中航萬科60%股權，萬科企業仍然享有優先購買權。

當本公司與中航國際一同經由北京產權交易所出售於中航萬科的60%股權，經過正式公開投標過程，倘若只有一名投標人以及該投標人提出標價，本公司及中航國際應以書面知會萬科企業，並向萬科企業確認其是否將根據該投標人提出標價的條件行使優先購買權。倘若有兩名或以上投標人，經過在北京產權交易所投標報價系統進行的一次過報價或多輪報價，本公司及中航國際須書面知會萬科企業最高投標價，並向萬科企業確認其是否將根據該投標人所提出最高標價的條件行使優先購買權。萬科企業應於接獲書面通知30日

董 事 會 函 件

內書面回應本公司及中航國際，並確認其是否將行使優先購買權。倘若萬科企業欲行使其優先購買權，萬科企業應根據該投標人提出標價的條件購買中航萬科的60%股權。倘若萬科企業接獲書面通知30日內不作回應，其將被視為放棄其優先購買權，而該投標人將成功收購中航萬科的60%股權。

建議出售事項

I. 中航萬科權益

中航萬科於二零零七年在中國成立，其由本公司、中航國際及萬科企業分別持有47.12%、12.88%及40%，並入賬列為本公司之合資企業。其主要從事房地產開發及經營、土地開發、建築、酒店及物業管理、投資及諮詢服務等。

中航萬科之主要資產包括位於重慶約212,654平方米(佔地面積)之土地儲備及位於重慶、寧波、合肥、廣州、佛山及其他地區約1,178,362平方米(建築面積)的已建成物業。

以下載列中航萬科截至二零一六年十二月三十一日止兩年根據中國會計準則編製之經審核財務資料。

	截至以下日期止年度	
	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	(867,915)	453,970
除稅後溢利／(虧損)	(560,003)	274,223

中航萬科於二零一六年十二月三十一日(經審核)之總資產及淨資產分別約為人民幣13,187,812,040元及人民幣3,746,708,115元。

二零一七年五月批准建議出售事項的相關董事會決議案獲通過前，本公司管理層諮詢北京天健興業資產評估有限公司(「北京天健」)並估計中航萬科全部股權的評估值將介於人民幣3,700,000,000元至人民幣3,900,000,000元之間。因此，如本公司於日期為二零一七年五月十七日的公告中披露，預期建議出售事項的最低標價將介於人民幣1,780,440,000元至人民幣1,876,680,000元之間。建議出售事項的最低標價範圍人民幣1,780,440,000元至人民

董 事 會 函 件

幣1,876,680,000元，乃董事會在考慮向北京天健作出有關中航萬科全部股權評估值的諮詢及中航萬科於二零一六年審計報告的資產淨值，並考慮中航萬科項目公司的經營情況後之決定。

於二零一七年七月三十日，北京天健發出中航萬科全部股權於二零一六年十二月三十一日的資產評估報告草擬本。根據上述的評估報告草擬本，中航萬科全部股權於二零一六年十二月三十一日的評估值約為人民幣3,874,000,000元。董事會假設中航萬科全部股權的評估值將不會低於人民幣3,800,000,000元。董事會假設乃根據考慮到中航萬科於二零一六年十二月三十一日的全部股權評估值介乎人民幣3,700,000,000元至人民幣3,900,000,000元，而人民幣3,700,000,000元至人民幣3,900,000,000元的中位數較中航萬科於二零一六年十二月三十一日的全部股權評估值代價略低，董事會認為以最低數值作為中航萬科全部股權評估值更為適合。故此，本公司持有的中航萬科權益(47.12%)評估值約為人民幣1,790,560,000元。因此，預期中航萬科的最低標價(須受限於但不會低於評估值)將約為人民幣1,790,560,000元。然而，無論如何中航萬科權益的最低標價將不會低於其評估值，而該評估值將向國有資產監管機構進行備案。

中航萬科全部股權的評估值為人民幣3,847,000,000元，乃採用資產基礎法計算，即總資產減總負債。北京天健編製的評估報告須提交中航工業經批准後方可作實。該獨立專業評估機構將按中航工業的指示進行數次評估。獨立專業評估機構一般會進行實地答辯，須評估機構以及委託編製評估報告草稿之負責人出席。該獨立專業評估機構其後會以書面提出其疑問。目標公司、評估機構及負責人將向獨立專業評估機構發出書面回覆並對評估報告草稿作出相關修改。倘書面回覆及經修訂評估報告列出獨立專業評估機構提出之所有事項，則獨立專業評估機構將會提交經修訂評估報告予航空工業戰略與資本部產權處供其審閱。然後，中航工業的相關部門將批准及確定最終評估值。

將提交予中航工業的評估報告將自評估參考日期二零一六年十二月三十一日起十二個月內仍然有效。於二零一七年八月十一日，由北京天健編製之評估報告草稿已提交予中航國際。中航國際其後將提交評估報告草稿連同其他文件予中航工業供中航工業存檔及批准。目前仍未能釐定最終估值。但於任何情況下，建議出售事項之最低投標價將不少於人民幣1,790,560,000元，儘管最終估值的結果將向國有資產監管部門提交，該最低標價仍然適用。

北京天健為大型資產評值機構，並於一九九一年開展其資產評值業務。其獲核證相關中國資格，包括但不限於北京市財政局頒發的資產評估資格證書以及獲中國財政部及中國證券監督管理委員會共同頒發之證券期貨相關業務評估資格證書，並獲授權對有關上市公司之國有及非國有資產及資產評值進行資產評值。

於建議出售事項完成後，中航萬科將終止作為本公司的合營企業。

II. 建議出售事項之主要條款

A. 潛在投標人之描述及資格

潛在投標人須滿足(其中包括)以下描述及資格：

1. 潛在承讓人具有良好的財務狀況和支付能力；
2. 潛在承讓人應有良好商業信譽；
3. 中國法律法規規定之其他資格。倘潛在承讓人為自然人，則彼應有完全民事行為能力；或應為依法設立並有效存續的企業法人或其他經濟組織。

B. 建議出售事項之代價

基於北京天健出具的中航萬科於二零一六年十二月三十一日之初步評估值，預計建議出售事項之最低標價將不低於人民幣1,790,560,000元。中航萬科權益之最低標價將參考中航萬科權益之評估值，參考獨立第三方評估機構編製並向國有資產監管機構備案之評估報告，以及市場定價原則後釐定。董事會將會根據國有資產監管機關已審批的評估值結合考慮建議出售事項通過北京產權交易所開始公開投標時當地房地產市場環境釐定最低投標價。獨立第三方評值機構為北京天健。但無論如何中航萬科權益之最低標價不低於經國資監管機構備案的估值。

根據國有資產監管機關規章及法規，中航萬科於二零一六年十二月三十一日的全部股權草擬本資產評值報告仍將會於一年有效。董事會認為根據其對物業市場表現的理解，這將不會對中航萬科於過去八個月的表現造成重大波動。因此，使用中航萬科於二零一六年十二月三十一日的估值作為釐定代價的參考為合理的。最終代價將取決於中航萬科權益中標人提供之最終標價，但將無論如何不低於有關最低標價。利駿行測量師有限公司編製的物業估值報告(「利駿行報告」)將不會對最低投標價釐定造成任何直接影響，乃由於利駿行報告專注於中航萬科所持物業的估值。根據利駿行報告的資料，第一組至第六組物業於二

董事會函件

零一七年六月三十日中航萬科應佔其現況下之估值金額合共為人民幣7,814,430,000元。經計入中航萬科為數人民幣5,384,912,800元的負債連同中航萬科全部股權的評估值人民幣3,847,000,000元，董事會認為，最低標價人民幣1,790,560,000元屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

由於建議出售事項之代價取決於最終標價，而最低標價將基於中航萬科權益的評估值釐定，惟須獲中國國有資產有關監管機關批准，董事會認為最低標價屬公平合理。

中國航空工業集團公司(「中航工業」)是國資委授權的經授權國有資產規管當局。建議出售事項須待中航工業批准中航萬科資產評值報告，方為作實。

於中航萬科的資產評值報告進行備案期間，中航工業設有本身的外聘專業審閱委員會，將對涉及建議出售事項的公司進行專業審閱。經該外聘專業審閱委員會提出多輪的意見後，在接獲中航工業的內部審閱部門的批准後，中航萬科評估報告的備案過程將得以完成。

建議出售事項的代價將接受一次性付款。

C. 建議出售事項之公開招標程序

為開始進行公開招標程序，本公司將須取得國資監管部門批准後，於20個營業日之公佈期限內在北京產權交易所履行信息預披露(「掛牌前披露」)程序。掛牌前披露將載有中航萬科權益之公開招標的公司基本信息及受讓人資格條件等。遵照所述規定，掛牌前披露已於二零一七年六月六日在北京產權交易所網站<http://www.cbex.com.cn>作出。

完成在北京產權交易所的掛牌前披露程序後，為開始進行中航萬科權益之正式公開招標程序，本公司將須於取得獨立股東於股東特別大會上批准後就建議出售事項向北京產權交易所遞交載有(其中包括)以下內容之招標通告：(i)中航萬科權益之最低代價及中航國際於中航萬科持有之12.88%股權代價；(ii)招標之主要條款；及(iii)潛在投標人之描述及資格等。

董 事 會 函 件

招標通告一經公佈，公佈期限隨即開始並為期20個營業日。於公佈期限，合格投標人可表明彼等有意購買中航萬科權益及中航國際於中航萬科持有之12.88%股權並登記為有意投標人。

於招標通告公佈期間，潛在投標人將向北京產權交易所提交有關資格文件(包括註冊證書、按金文件、信用文件等)。待北京產權交易所核實有關資格文件後，北京產權交易所將確認該投標人為合資格投標人。合資格投標人將向北京產權交易所支付按金及從北京產權交易所領取合格受讓人證書。所有合資格投標人將在北京產權交易所提出其投標價。投標價的出價可以是一次過，也可以是在招標過程中有多輪出價。提出最高投標價的合資格投標人將為中標投標人。

於公佈期限屆滿後，北京產權交易所將告知本公司有關公開招標之中標人身份。本公司及中航國際其後將與中標人訂立關於中航萬科權益之買賣協議並據此完成建議出售事項。

本公司可從中航國際持有之中航萬科12.88%股權中獨立出售中航萬科權益，惟選擇出售中航萬科60%股權連同中航國際，乃由於有關共同安排涉及出售中航萬科控股權益(逾50%)將會帶出與其自行出售各項權益相比通過公開招標的控制溢價價值(如有)。此外，潛在競標者將會更熱衷於中航萬科權益，彼等預期取得中航萬科控制權而非作為中航萬科被動投資者，因而提高出售中航萬科權益成功率。

D. 訂立及完成建議出售事項之先決條件

訂立及完成建議出售事項須待中航工業批准中航萬科之評估報告草稿及本公司與中標人簽訂有關中航萬科權益之買賣協議及建議授權已於股東特別大會上獲股東批准後方可作實。建議授權將自股東於股東特別大會上批准之日起12個月有效。

一旦出現中航萬科權益之中標人，本公司將須無條件與有關中標人訂立買賣協議並完成據此擬進行之交易且屆時將不會按照上市規則第十四章及第十四A章之規定尋求獨立股東之批准。因此，董事會將尋求獨立股東在股東特別大會上提前批准授出建議授權。

III. 建議出售事項之理由及裨益

由二零一六年三月至今，為壓抑房價急升，中國一線城市(包括北京、上海及深圳)有關政府當局引入不同政策收緊購房及銀行貸款。不同城市的土地環節及金融機構就此引入不同的管控政策。例如，不少城市限制地方居民擁有兩套或三套住房，而非當地人士只可購買一套住房。非當地居民取得購買資格須支付社會保障基金的年數亦已提高，而設立購買限制的城市地區亦已擴大。此外，地方政府提高首期付款比率要求。根據北京頒佈的關於促進本市房地產市場平穩健康發展的若干措施，住房超過144平方米或價格高於類似住房20%界定為屬於「非普通」。此類住房的首次買家須支付40%首期，而普通住房則為35%；若為第二次購房須支付至少70%首期，普通住房則為50%。

二零一七年上半年，不同地區關於中國房地產行業有不同控制政策。大城市持續收緊其政策，限制購買物業及銀行貸款，以及實行不同法規擴大限制範圍。金融機關強化對房地產行業的監管。對於房地產業務的融資渠道限制擴展至私募股權管理計劃。近期，多家商業銀行已經取消首次置業的優惠按揭利率、減慢房地產貸款、收緊信貸政策及加強房地產市場的規則。同時，地方政府持續強化土地供應的管理、加快城市棚屋區及鄉村的轉型步伐，以及實行建立置業與租賃並舉的房屋結構。

經考慮有關中國房地產業的相關研究報告及政府和新聞媒體發布的信息，可推斷出自從中國於二零一六年實施房地產交易監管政策後，中國(特別是一線城市)的房地產成交數目已大幅下降。於二零一六年十二月，中央經濟工作會議表達了房地產交易應在更專注於物業住宅性質下控制及規管之意見。儘管中國房地產市場的市場價格及交易量或於日後變得穩定，惟投資回報及可持續增長率較管理層預期為低，故本集團決定撤出住宅房地產發展業務及更專注於本集團有更高投資回報及更穩定增長的其他業務。

根據以上資料以及結合本公司的實際情況，董事會決定進行建議收購事項。

董事會函件

鑒於中國政府對房地產行業實施不斷加強之調控政策，中國之房地產行業將面臨巨大挑戰。因此，本公司擬：

- (i) 優化本集團的資源配置。本集團將逐步撤出低效以及虧損巨大的業務，包括本集團於二零一五年底前撤出的資源業務，以及本集團擬撤出國內住宅房地產開發業務。本集團資源將會分配至高效及盈利能力強的業務環節。建議償還計息負債將會削減本公司融資成本約每年款項人民幣43,000,000元。這將會進一步改善本公司表現並使本公司資源將會合理重新分配至本公司其他業務；
- (ii) 改善本公司的資產與負債結構。於完成建議出售事項後，本公司預期將收回至少人民幣17.9億元。本公司擬動用部分有關資金償還銀行借款。資金其餘部分將用於補充營運資金，以減少本集團的負債，及部分用於改善債務結構；及
- (iii) 減少本集團的業務不確定性。自二零一六年起，隨著國內房地產市場規管持續增加，中航萬科的表現已嚴重下滑，並由原本錄得溢利逆轉為虧損。於二零一六年，中航萬科錄得虧損人民幣560,000,000元。虧損影響本集團的整體表現。鑒於收緊政策導致本集團房地產業務分部之不確定因素，董事會決定出售中航萬科權益以避免本集團財務表現波動。本公司正面對國內房地產監管及管控政策之不利影響，鑒於住宅物業業務日後存有不確定因素，故董事會建議出售中航萬科股權。

本集團認為，撤出增加管制政策環境下的房地產業務，將有利於本集團收回財務資源及將其資源分配到本集團較具競爭力的業務環節。本公司認為，建議出售事項符合本公司及股東的整體利益。

本集團正推動減少國內外庫存。原因是本集團的中國航空技術國際工程有限公司(「工程公司」)持有不少海外房屋及酒店式公寓。工程公司持有各項海外房屋及酒店公寓，乃由於工程公司於二零一六年之前之主要業務為國際建築工程總承包，副業則為海外房地產發展及國內建築工程總承包。推動去庫存是為了振興活用所持有資產，提高資產周轉率，盡

董事會函件

快帶來銷售額和企業收益。出售房地產發展項目並無取得預期理想情況。出售及付款進程異常緩慢。因而本公司計劃撤出海外房地產業務。

中航萬科權益之最低代價亦代表本集團投資成本之合理收益。倘若中航萬科全部股權的代價相等於中航萬科全部股權的評估值人民幣3,847,000,000元，本公司所持有中航萬科權益的代價將為人民幣1,812,706,400元。本公司所持中航萬科全部股權的賬面淨值為人民幣1,770,000,000元。代價高於中航萬科權益賬面淨值的盈餘金額為人民幣42,706,400元。

董事(包括所有獨立非執行董事，但不包括在建議出售事項中擁有重大權益且應放棄投票權的四名執行董事)認為建議出售事項將按公平合理之正常商業條款進行並符合本公司及股東整體利益。

IV. 建議出售事項之財務影響

本集團預期將自建議出售事項錄得收益至少人民幣20,560,000元，此估計乃基於預期最低標價不得低於人民幣1,790,560,000元。根據北京天健所編製的現時評估報告，中航萬科全部股權的評估值約為人民幣3,847,000,000元。基於中航萬科全部股權的評估值，建議出售事項的代價估計將為人民幣1,812,706,400元。建議出售事項估計將錄得溢利人民幣42,700,000元。

於建議出售事項完成後，現金及現金等價物將增加人民幣1,790,560,000元。長期股權投資將減少人民幣1,770,000,000元。本公司淨資產將增加人民幣20,560,000元。

本集團就中航萬科支付之投資成本賬面值為人民幣1,770,000,000元。

估計建議出售事項所得款項金額將不會低於人民幣1,790,560,000元。建議出售事項所得款項特定用途如下：

1. 本公司擬應用約人民幣1,000,000,000元作償還計息負債；及
2. 其他所得款項將會用於撥付營運資金。董事會將會考慮投資於有強勁增長及獲取能力之業務。於最後可行日期，本公司並未就此而言確定任何潛在投資目標及／或訂立任何協議、諒解備忘錄或進行談判。

V. 建議出售事項的不利條件

假設未來國內房地產調控政策解除後，房地產市場可能出現成交活躍的情形，中航萬科可能會錯失價格上漲及成交量上升而獲得收益的機會。

VI. 預期時間表

以下事件須待所有先決條件達成後，方為作為。因此，有關日期只屬暫訂。預期時間表可予更改，本公司將於適當時候就任何更改另行發表公告。

股東特別大會日期	二零一七年十月十一日或之前
公開招標正式程序展開	二零一七年十月十六日或之前
公開招標正式程序完成	二零一七年十一月十日或之前
萬科企業回應表示，就建議出售事項萬科企業 是否將行使優先購買權	二零一七年十二月十一日或之前
就建議出售事項訂立買賣協議	二零一七年十二月十五日或之前
更改中航萬科股權所有權商業登記及 完成建議出售事項	二零一七年十二月三十日或之前

VII. 建議出售事項後本公司意向

董事會計劃加快現有業務結構的調整及行業升級，逐步撤出住宅房地產開發業務、非核心業務以及經營虧損企業。本公司擬於建議出售事項後在北京產權交易所出售所持有於廣東國際大廈實業有限公司的75%股權。於二零一七年六月十九日，有關上述可能出售的初步資料披露已在北京產權交易所網站展開。截至最後可行日期，概無就上述可能出售訂立任何正式協議。

有關本集團、本公司及中航國際之資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事於中國從事平板顯示屏、印刷電路板及手錶的製造與銷售、地產開發、有關工程的物流及造船服務、工程採購及建設項目(EPC項目)。

董事會函件

中航國際為於中國成立之國有企業，為控股股東。中航國際之核心業務包括國際航空、貿易與大宗商品、零售及消費品、房地產及酒店業務、電子高科技業務以及資源開發。中航國際最終實益擁有人為全國社會保障基金理事會、中航工業、中航建銀航空產業(天津)有限公司及北京普拓瀚華股權投資基金合夥企業(有限合伙)。

於最後可行日期，中航國際持有本公司已發行股本約37.50%，亦持有中航深圳100%股本權益，而中航深圳繼而持有本公司已發行股本約33.93%。

就上述而言，根據上市規則第十四A章，中航國際為本公司之關連人士。

上市規則之涵義

於最後可行日期，鑒於(i)中航國際為持有本公司約37.50%已發行股本之控股股東，且其持有中航深圳之100%股權，而中航深圳為持有本公司約33.93%已發行股本之控股股東；及(ii)中航國際直接持有中航萬科12.88%股權，中航萬科為中航國際之聯營公司及本公司之關連人士，而根據上市規則第十四A章，建議出售事項(如作實)將構成本公司一項關連交易。因此，中航國際及其聯繫人將於股東特別大會上就授予建議授權之決議案放棄投票。

截至最後可行日期，預期並無任何本公司的關連人士將參與投標程序。然而，直至目前為止，萬科企業並無表明放棄其優先購買權。本公司不能撇除萬科企業將行使其優先購買權及參與本公司及中航國際出售中航萬科60%股權的可能性。

由於本公司將中航萬科權益入賬為合營公司，萬科企業並非為本公司關連人士。

由於上市規則所載有關建議出售事項之一項或多項適用百分比率高於25%但低於75%，建議出售事項(如作實)亦將構成本公司於上市規則第十四章項下之主要交易。

因此，建議出售事項及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四章及第十四A章之申報、公告及獨立股東批准之規定。

董事會函件

劉洪德先生、賴偉宣先生、由鐳先生及周春華女士均為中航國際的董事，在建議出售事項中擁有重大權益並須就批准建議出售事項之董事會決議案放棄投票。

本公司將於招標通告之公佈期限後盡快刊發載有(其中包括)(i)公開招標結果；(ii)中標人提供之最終標價；及(iii)訂立有關建議出售事項之買賣協議之公告。

股東特別大會

本公司將於二零一七年十月十一日(星期三)上午十時假座中華人民共和國深圳市福田區深南中路中航苑航都大廈25樓召開股東特別大會，以考慮及酌情授予董事建議授權。由於中航國際在建議出售事項中擁有重大權益，中航國際及其聯繫人須於股東特別大會上就授予建議授權之決議案放棄投票。

根據中國相關法律法規，本公司在簽署關於建議出售事項的買賣協議前，須取得股東的批准。倘若本公司在簽署前並未取得有關批准，關於建議出售事項的買賣協議將被認為屬於無效。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除中航國際及其聯繫人外，概無股東須於股東特別大會上就擬提呈之決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)獨立股東並無訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書，亦無受上述各項所約束；及(ii)於最後可行日期，任何獨立股東均無任何責任或權利，而據此彼等已經或可能將行使其股份投票權之控制權臨時或永久(不論是全面或按逐次基準)轉讓予第三方。

於股東特別大會上就建議決議案進行之表決，將以投票方式進行。

本公司已成立由全體獨立非執行董事黃慧玲女士、鄔煒先生及魏煒先生組成之獨立董事委員會，以就建議出售事項向獨立股東提供建議。本公司已委任富比資本為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

董事會函件

召開股東特別大會之通告載於本通函第144至145頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，敬請按照隨附代表委任表格所印備之指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司法定地址中國深圳市福田区深南中路中航苑航都大廈25樓(就內資股持有人而言)，或本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓(就H股持有人而言)，惟無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間前24小時送達。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時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。

推薦建議

謹請閣下垂注分別由獨立董事委員會及獨立財務顧問發出之函件(當中載有彼等有關建議出售事項之推薦建議及彼等在達致推薦建議時所考慮之主要因素)以及本通函附錄所載其他資料。

董事(包括獨立非執行董事)認為，建議出售事項按正常商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，董事會推薦獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載之決議案。

董事認為(i)通函提供充足資料讓股東作出知情決定；(ii)儘管有關中航萬科權益的買賣協議將於本通函寄發後訂立而有關日期未能於本通函內披露，本公司能遵守上市規則第2.13條的規定。此外，倘若建議出售事項獲獨立股東批准及本公司投標成功，本公司將另行刊發公告以披露投標結果以及買賣協議的日期及主要條款。

此致

列位股東 台照

二零一七年九月二十二日



中航國際控股股份有限公司
AVIC INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(前稱深圳中航集團股份有限公司)

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：00161)

敬啟者：

**有關潛在主要出售事項之
建議授權及關連交易**

茲提述中航國際控股股份有限公司日期為二零一七年九月二十二日之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，以就建議出售事項向獨立股東提供意見。

富比資本有限公司亦已獲委任為獨立財務顧問，以就建議出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

謹請閣下垂注董事會函件(載於通函第4至17頁)及獨立財務顧問之意見函件(載於通函第20至37頁)。

經考慮董事會函件所載資料、獨立股東之權益以及獨立財務顧問提供之意見及推薦建議後，吾等認為，建議出售事項並非於本公司一般業務過程中訂立，但建議出售事項之條款及條件按正常商業條款進行，對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准建議出售事項之建議授權之決議案。

此致

列位股東 台照

中航國際控股股份有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

黃慧玲

鄔焯

魏焯

謹啟

二零一七年九月二十二日

FRONTPAGE富比

敬啟者：

有關出售中航萬科之47.12%股本權益之 潛在主要出售事項及關連交易

緒言

吾等提述獲委任為獨立財務顧問，以就構成 貴公司關連交易之建議出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關條款及建議出售事項之詳情載於 貴公司日期為二零一七年九月二十二日並寄發予股東之通函(「通函」)所載之「董事會函件」(「董事會函件」)內，而本函件構成通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

董事會於二零一七年五月十七日議決出售中航萬科權益。由於 貴公司及中航國際為國有企業，中航萬科權益構成國有資產，故 貴公司出售中航萬科權益須根據國有資產出售之有關中國法律及法規需由產權交易所通過公開投標方式進行產權轉讓。根據建議， 貴公司將聯同中航國際透過北京產權交易所就其分別於中航萬科之47.12%及12.88%股權出售中航萬科合計60%權益。

於最後可行日期，鑒於(i)中航國際為持有 貴公司約37.50%已發行股本之控股股東，且其持有中航深圳之100%股權，而中航深圳為持有 貴公司約33.93%已發行股本之控股股東；及(ii)中航國際直接持有中航萬科12.88%股權，中航萬科為中航國際之聯繫人及 貴公司之關連人士，而根據上市規則第十四A章，建議出售事項(如作實)將構成 貴公司一項關連交易。因此，中航國際及其聯繫人將於股東特別大會上就授予建議授權之決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事黃慧玲女士、鄔煒先生及魏煒先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就建議出售事項向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等之職責為就建議出售事項是否按一般商業條款訂立、對獨立股東是否公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益提供意見及推薦建議。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮(其中包括)(i)建議出售事項之條款；(ii)由北京天健興業資產評估有限公司編製中航萬科於二零一六年十二月三十一日全部股權之初步評估值(「初步評估值」)；(iii)利駿行測量師有限公司編製之中航萬科所持物業權益之物業估值報告(「估值報告」)；(iv) 貴公司二零一六年度報告及二零一七中期報告；(v)中航萬科截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月財務業績；及(vi)通函所載之其他資料。雖然估值報告為最終且較初步評估值更近期，但吾等已審閱初步評估值以確保其採用方法與達致的價值與估值報告一致，以確保董事會在提出最低標價時獲得正確訊息，而最低標價不得低於初步評估值最終版本的價值。因此，倘若初步評估值計算錯誤，可能誤導董事會提出的最低標價低於公平市場價值。

吾等亦依賴 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供及陳述之所有相關資料、意見及事實。吾等假設，提供予吾等或通函所載或所指之所有該等資料、意見、事實及陳述(貴公司對此負全責)於本函件日期於所有方面均屬真實及準確，並可加以依賴。吾等概無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料及陳述之真實性、準確性及完整性，而 貴公司已確認通函所提供及所指之資料並無保留或遺漏任何重大事實，令該等資料所載之任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已充分審閱現時可得資料以達致知情觀點及證明可依賴通函所載資料之準確性，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴公司代表所提供之資料進行獨立核實，亦無對 貴集團及其任何各自之附屬公司及聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景展開任何形式之深入調查。

吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等與董事、貴公司最高行政人員及主要股東、中航國際、中航深圳或任何彼等各自之附屬公司或聯營公司概無關連，亦無直接或間接於貴公司任何成員公司擁有任何股權或擁有任何可認購或提名他人認購貴公司任何成員公司證券之權利(不論在法律上是否可強制行使)。除專業費用外，概無任何安排使吾等可就是次委任向貴公司提供之服務而自貴公司或貴公司董事、最高行政人員及主要股東、中航國際、中航深圳或任何彼等各自之附屬公司或聯繫人獲得任何利益。於過往兩年，吾等就貴公司日期為二零一五年十二月十一日之通函及貴公司日期為二零一七年五月二十八日之通函擔任當時貴公司之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。基於吾等之職責於過往委聘過程中之獨立性質且所涉及之專業費用僅佔吾等收入百分比之極小部分，故吾等認為，吾等之委聘將不會影響達致有關建議出售事項意見之獨立性。

所考慮之主要因素及理由

於吾等達致有關建議出售事項之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

一. 中航萬科權益之背景

中航萬科於二零零七年在中國成立，其由貴公司、中航國際及萬科企業分別持有47.12%、12.88%及40%，並入賬列為貴公司之合資企業。其主要從事房地產開發及經營、土地開發、建築、酒店及物業管理、投資及諮詢服務等。

獨立財務顧問函件

中航萬科之主要資產包括位於重慶約212,654平方米(佔地面積)之土地儲備及位於下表所列多個城市約1,178,362平方米(建築面積)的已建成物業。

城市	物業性質	中航萬科	
		於二零一七年 六月三十日 應佔估值 (人民幣)	每個城市物業 所佔資產總值 的百分比
重慶	12個住宅單位、83個商業單位、 829個泊車位、一個發展中住宅及 商業發展項目、四個發展中住宅及 商業發展項目、3幅餘下面積、 一幅地塊、2所幼兒園及一所發展中 幼兒園	4,615,540,000	59.06%
寧波	一個購物商場、21個住宅、 40個店舖單位、63個泊車位、 一個發展中住宅及商業發展項目及 一個酒店發展項目	1,758,910,000	22.51%
南昌	一個發展中住宅及商業發展項目	560,870,000	7.18%
佛山	905個泊車位、78個商業單位及 一幢住宅發展項目，以及一所幼兒園	600,940,000	7.69%
成都	26個辦公室單位、3個商業單位及 260個泊車位，以及一所幼兒園	109,120,000	1.39%
廣州	15個住宅單位及242個泊車位	73,340,000	0.94%
上海	19個店舖單位及7個泊車位	53,810,000	0.69%
蘇州	517個泊車位	19,950,000	0.26%
合肥	一個儲物室、一個泊車位、 85個服務式公寓及5個商業單位	21,950,000	0.28%
資產總值：		<u>7,814,430,000</u>	<u>100.00%</u>

獨立財務顧問函件

中航萬科財務資料概要

	截至十二月三十一日止財政年度		截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 中期業績
	二零一五年 人民幣百萬元	二零一六年 人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	2,202	2,382	340
毛利(毛損)	442	(742)	59
除稅前溢利(虧損)	454	(868)	158
純利(淨虧損)	382	(956)	94
資產總值	12,344	13,188	13,055
負債總額	7,070	9,279	9,106
股東權益及少數股東權益	5,274	3,909	3,949

雖然中航萬科於二零一五年錄得溢利約人民幣382,000,000元，但於二零一六年則錄得虧損約人民幣956,000,000元。虧損是由於物業售價較低及促銷物業產生的銷售費用增加所致。因此，中航萬科於二零一六財政年度結束時有留存虧損約人民幣559,000,000元，而二零一五則錄得留存盈利約人民幣265,000,000元。於二零一七年首六個月，中航萬科錄得純利約人民幣94,000,000元。然而，該期內的溢利主要來自於佛山及蘇州擁有發展項目之兩間附屬公司所作出貢獻，而重慶及寧波項目則令中航萬科產生虧損。因此，儘管重慶及寧波市場表現良好(如下文所示)，中航萬科於重慶及寧波的表現並不理想。

二. 建議出售事項之主要條款

由於建議出售事項將會透過北京產權交易所進行，因此，建議出售事項須符合以下要求：

- (1) 潛在投標人應為財政穩健及有償債能力，有良好商業信譽、有完全民事行為能力(如彼為自然人)或為妥為註冊及領有有效執照及許可證的商業實體或依法成立並完全遵守中國法規或其他經濟實體。除基本規定外，潛在投標人亦須符合 貴公司訂明的其他規定作為獲邀的部分條件；
- (2) 最低標價或起標價不得低於由獨立第三方評估機構所評估並向國有資產監管機構備案之中航萬科權益之估值；

獨立財務顧問函件

- (3) 貴公司須於20個營業日之期限內在北京產權交易所履行信息預披露程序，提供有關中航萬科權益之基本資料及其他相關資料，貴公司已於二零一七年六月六日完成程序。上述資料包括中航萬科的股東架構、轉讓及批准政策、最新全年業績及最新期間主要財務資料、投標人資格及本公司訂明的其他條件；
- (4) 提交中航萬科權益之正式公開招標程序，包括但不限於：(i) 中航萬科權益之最低代價及中航國際於中航萬科持有之12.88%股權；(ii) 招標之主要條款；及(iii) 潛在投標人之描述及資格；
- (5) 將刊登招標通告，投標人可於20個營業日內提交投標書；
- (6) 於招標通告期限屆滿後，北京產權交易所將告知 貴公司有關中標人之身份；及
- (7) 貴公司將與中標人訂立關於中航萬科權益之買賣協議。

為確保 貴公司按上述方式進行招標，吾等已審閱 貴公司過往所進行之交易，以及於最後可行日期就建議出售事項之一切程序，並且注意到該等交易已遵照上文載列之程序。

吾等亦已審閱北京產權交易所使用的買賣協議範本，注意到該買賣協議範本包括下列各項：

- (i) 交易各訂約方的名稱及詳情；
- (ii) 將予轉讓之資產或股權的詳情，包括股份是否已繳足股款；
- (iii) 將予轉讓之公司旗下之業務、資產或財產的詳情；
- (iv) 公司旗下之資產及負債的估值；
- (v) 轉讓之先決條件包括賣方已取得一切必要的監管部門批准在內；
- (vi) 處置方式，包括國資委進行拍賣或批准直接轉讓的詳情；

獨立財務顧問函件

- (vii) 代價金額及付款條件，包括在投標前向北京產權交易所支付的按金，以及於簽訂協議時是否以一次性付款或分階段付款方式支付不少於30%之款額，並於不超過一年期支付餘下款額，包括未支付款額之應計市場貸款利率；
- (viii) 各訂約方將確定完成轉讓的截止日期；
- (ix) 於過渡期間內，賣方應確保業務或資產得到妥善管理；
- (x) 各訂約方對交易費用之責任，在拍賣的情況下，各訂約方應各自負責有關費用；
- (xi) 管理僱員，詳細說明任何所獲得的工會認可或會議批准；
- (xii) 處理債務，債務將繼續由標的公司承擔及買方的責任；
- (xiii) 陳述及保證，賣方及買方均確認彼等於訂立交易時之合法性，以及彼等所提供之資料真實準確；
- (xiv) 任何一方違反合同須支付金額相當於交易價值某個百分比的損害賠償，而延遲支付任何損害賠償將會導致利息以每日計算；及
- (xv) 任何修訂、爭議解決方法及其他行政條款均須經雙方同意。

吾等認為(i)上述買賣協議範本之條款及條文屬買賣協議中常見之條款；(ii)買賣協議範本所加入之資料為交易之事實詳情，例如各訂約方的身份及標的資產之特點；(iii)即使正式之最低付款期為即時支付不少於30%及餘額於不超過一年期支付並計算利息，貴公司已確認彼等將要求即時全數付款，故正式付款期並不適用及令貴公司之建議付款期公平合理；及(iv)貴公司有權決定買賣協議範本內之待定條款，例如違約罰金款額、罰金利率及法院對爭議的司法管轄權，從而可選擇確保有利於貴公司之條款，因此，北京產權交易所的買賣協議乃按正常商條款訂立，屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

根據《中華人民共和國企業國有資產法》，貴公司須遵循等價有償和公開、公平、公正之原則出售中航萬科權益。因此，吾等認為，根據上述程序進行估值並於其後進行公開招標乃按照一般商業條款進行，屬公平合理，且符合貴公司及股東之整體利益。

基於吾等與 貴公司的討論， 貴公司選擇的投標過程將涉及由北京產權交易所認可資格的投標人經網絡提交單一投標。在獲准進行網上投標前，有興趣的投標人將須提交必要文件連同投資保證金予北京產權交易所。根據單一投標制度，投標人須在指定時間內輸入不低於指定最低投標價的投標出價。投標結果將於投標時段過後由北京產權交易所公佈，而出價最高的投標人將取得權利進行收購，當存在兩項相同最高出價時，則為較先出價的投標人取得權利。由於萬科企業並未發出書面聲明，明確表示將放棄其優先購買權， 貴公司將須知會萬科企業有關中標情況，而在萬科企業已經放棄其優先購買權後，中標投標人方可獲准進行收購。由於何者中標基於市場有興趣參與方所發出的最高投標出價，或在萬科企業不放棄其優先購買權的情況下，由其按中標投標出價進行收購，吾等認為，該項帶來中航萬科權益最高可達到價格的甄選過程屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

三. 代價及釐定基準

中航萬科權益之代價將透過公開招標程序得出，而出標價最高之合格投標人將會中標。預計建議出售事項之最低標價將不少於人民幣1,790,560,000元，這意味著中航萬科之總估值至少為人民幣3,800,000,000元，此乃略低於北京天健興業資產評估有限公司（「**中國估值師**」）評估的初步價值人民幣3,847,000,000元。中航萬科權益之最終最低標價將根據初步評估值釐定，但無論如何不會低於初步評估值的最終版本，而該評估值將向國有資產監管機構備案。與初步評估值不同，估值報告僅涉及中航萬科以內物業的估值，因此不得用作為釐定最低標價的參考，原因是其不考慮中航萬科內其他資產及負債。

根據建議， 貴公司將聯同中航國際透過北京產權交易所就其分別於中航萬科之47.12%及12.88%股權出售中航萬科合計60%權益。此項安排乃個人持股量未達到控制性持股量之公司股東試圖引起控制權溢價之慣例做法。因此，吾等認為有關安排有利於 貴公司，因該等公司股東僅持有中航萬科之47.12%股權。因此，吾等認為安排按照一般商業條款，屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

由於中航萬科權益連同中航國際於中航萬科之12.88%股權控制中航萬科60%的投票權，故中航萬科權益連同中航國際於中航萬科之12.88%股權為中航萬科的控制性權益，理論上其估值應享有溢價。然而，控制權溢價按照Aswath Damodaran（彼為紐約大學斯特恩商學院金融學教授，其在估值問題方面的見解受廣泛引用）的界定，為一方在取得公司的控制後營運有所不同產生的額外價值與發生以上變化的可能性兩者相乘所得之數。因此，中

航萬科權益成功中標人需要相信其可以按高於估值價格的溢價將中航萬科賬冊內所示現有多餘財產存貨售出，從而產生任何溢價。吾等認為，該控制權溢價(如有)將微不足道，原因是(i)中國房地產業的市場氣氛普遍欠佳、(ii)存貨佔中航萬科很大的資產百分比，而任何估值報告均會將估值按市值定價，從而消除任何存在的溢價，及(iii)任何具備能力為中航萬科帶來轉變以賺取溢價的潛在投標人，會嘗試以溢價價格投標以取得中航萬科的控制權，從而導致較高的最終標價。因此，吾等認為，最低標價屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

初步評估值的詳情

吾等已取得初步評估值的副本，並與中國估值師就初步評估值進行討論。吾等注意到，中國估值師是一家擁有中國證券監督管理委員會及中華人民共和國財政部批准的相關資質的獨立公司，並為中國政府指定為進行國有資產估值的公司之一。吾等亦注意到，最終簽署初步評估值最終版本的人士擁有超過20年估值經驗。根據吾等從中國估值師方面的理解，初步評估值乃根據中國估值標準編製。根據中國估值標準，彼等必須考慮兩種方法，即以資產為基礎的估值方法及市場估值法。然而，由於中航萬科的資產主要由物業及發展中物業組成，彼等認為以資產為基礎的估值方法較為適合，原因是該方法能夠通過考慮所產生的成本，計算出建造中物業的價值。因此，市場估值法不及以資產為基礎的估值方法準確，因市場估值法只考慮市場估值，忽視公司旗下正在建造的物業。在採用以資產為基礎的估值方法時，中國估值師已研究中航萬科集團公司旗下每家公司，以對其資產進行調整，即對公司旗下可供出售或已建造的物業的當前價值，以及該等公司的負債進行調整，包括反映現時負債狀況所需進行的任何調整。在取得每家公司的經調整資產及負債後，彼等其後會將所有價值綜合入賬以計算中航萬科的最終價值。吾等認為，這種估值形式是中國境內估值師普遍採用的估值方法，乃符合中國監管要求。

吾等注意到，貴公司在確定中航萬科權益的估值時採用了市場估值法。吾等已向 貴公司查詢並從中得知，彼等將會參考多方面的資料，即中航萬科的物業的價值及負債狀況、中航萬科於有關時候的資產淨值以及初步評估值，以達致彼等對最低標價作出的決定。儘管初步評估值未被用作依據，董事會將其用作參考，以確保最低標價高於中國估值師提供的估值。因此，吾等認為初步評估值有關聯，因其為董事會提供指引，以確保彼等所決定的最低標價不會太低。

獨立財務顧問函件

吾等認為，參考合資格估值機構所編製初步評估值釐定代價之基準乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益，此乃由於其為國資委及中國財政部聯合頒佈並於二零零四年二月一日生效之《企業國有產權轉讓管理暫行辦法》之規定。

吾等亦已注意到，通函包含由利駿行測量師有限公司(「香港估值師」)所編製估值報告。香港估值師已就中航萬科所持有物業進行估值，中航萬科內所有類別物業總金額約為人民幣10,538,820,000元，其中約人民幣7,814,430,000元為中航萬科應佔的金額。中航萬科所持有物業之價值與其企業價值相差甚遠。因此，吾等亦已就此與中國估值師及香港估值師進行討論，以了解中國估值師與香港估值師所得出估值存在重大差異之原因。基於吾等之討論，吾等注意到有關差異乃因中航萬科在其賬簿中列賬之多餘負債所引致。根據中航萬科截至二零一七年六月三十日止六個月之財務報表，如根據中國公認會計準則入賬，中航萬科之總負債約為人民幣9,105,558,195元。下表呈列使用中航萬科於二零一七年六月三十日資產負債表所摘錄主要項目計算的中航萬科估計資產淨值：

	(以人民幣 百萬元計)
香港估值師作出的物業估值	7,814.4
加	
現金及現金等價物	4,579.1
應收款項	360.8
其他流動資產	16.0
可供出售金融產品	25.5
資產總值	<u>12,795.8</u>
減	
流動負債	8,805.9
非流動負債	<u>299.7</u>
資產淨值	<u><u>3,690.2</u></u>

基於上述估計，中航萬科的資產淨值約為人民幣3,690,200,000元，較人民幣3,800,000,000元低約人民幣109,800,000元，即相當於本通函徵求批准的最低標價人民幣1,790,560,000元。根據吾等對最近期資產負債表的分析，吾等注意到中航萬科的客戶預付款項因手頭項目而大幅增加。預付款項大幅增加加上因近期將竣工物業轉移予買家而於估值報告中錄得較低價值，導致初步評估值與估值報告之間出現差異。根據中國估值師的意見，初步評估值根據發展期間產生的成本為在建項目入賬，導致價值高於估值報告，故反映更準確呈列的中航萬科內部價值。因此，吾等認為，將最低標價釐定為高於初步評估值屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

四. 進行建議出售事項之背景及理由

貴公司認為，中國政府對房地產行業實施不斷加強之調控政策，將導致中國之房地產行業面臨巨大挑戰。因此， 貴公司擬透過建議出售事項(i)優化 貴集團資源配置；(ii)改善 貴公司之資本及負債結構；及(iii)提高 貴公司業績。此外， 貴公司亦認為，中航萬科權益之最低代價亦為對 貴集團投資成本之合理收益。

(i) 加強對中國房地產行業之調控政策，令行業表現減弱

吾等已對中國物業市場進行研究，並注意到中國政府已實施多項冷卻措施以限制中國物業價格上漲。該等措施大致上可分為：

(a) 限購

例如，上海限制本地戶籍家庭購兩套房產，而非本地戶籍家庭持續滿5年繳付社保或所得稅合資格購一套房產。深圳亦對本地戶籍家庭限購兩套房產。

(b) 限貸

例如，上海對首次購房買家設下35%的首付款要求，其他買家首付款增至50%。深圳亦對首次購房買家設下30%的首付款要求，而有貸款記錄者增至50%。

(c) 限售

中國全國32個城市已實行限售措施。賣家在符合資格出售或轉讓前，須等候2至3年及最長5年以取得物業業權。

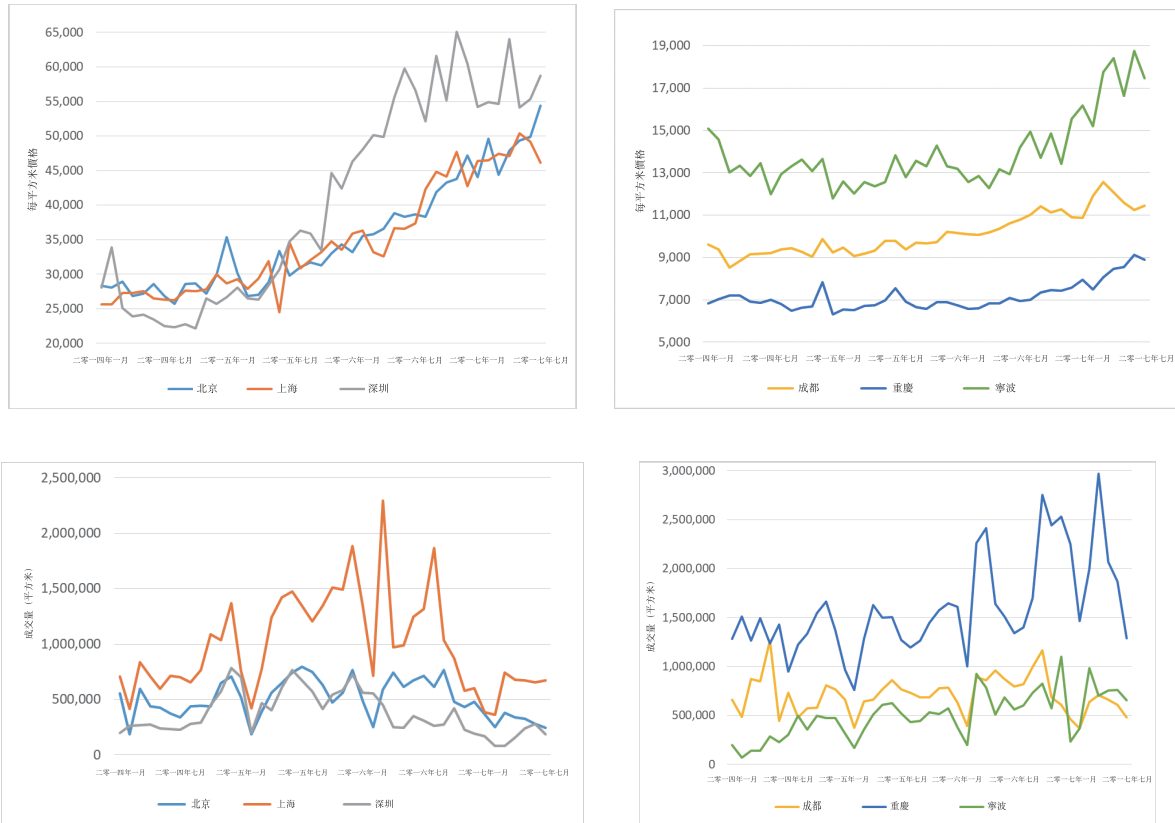
(d) 其他物業相關限制

若干城市只在市內若干區域實施以上限制。其他影響開發商的措施包括禁止預售、限制進取訂價及引發投機行為的銷售技巧。

根據吾等對政策之研究結果，吾等注意到，大部分主要城市均已實施限購，如當地戶籍居民限購2套住房，非當地戶籍居民限購1套住房，並提高首付款比例。然而，重慶(即中航萬科大部分物業所在地)只實行嚴格的銀行貸款監管做法，不允許操縱已付價格／按金，限制開發商進取的銷售策略及定價過高的政策，以控制房地產投機，於是較高的物業價格須獲得當局認可及批准。

獨立財務顧問函件

根據吾等對市場數據之研究，吾等注意到近年主要沿海城市的房地產價格大幅上漲，而較小的城市（特別是中航萬科經營所在地）之房地產價格於二零一四年至二零一六年期間呈現穩定趨勢，隨後於最近一年呈現的增長於下圖列示：



資料來源：數據摘錄自中國指數研究院數據庫(<http://industry.fang.com/>)

吾等從上圖中注意到，在實施房地產降溫措施的情況下，主要城市的房地產價格繼續迅速上漲。至於較小之城市，包括中航萬科在當地大舉投資的兩個城市（即寧波及重慶），自二零一四年起至二零一六年期間一直呈現平穩或下降趨勢。然而，於過去十二個月，該等較小的城市的房地產價格回升。以成交量計，主要城市的成交量近幾個月（特別是自二零一七年初以來）大幅下滑。根據吾等所進行的市場調查，中原集團研究中心報導指出北京市的二手房銷售已跌至歷史低位(http://news.xinhuanet.com/house/2017-09-01/c_1121581490.htm)。根據上述報告，全部居民達到北京市人口規模之城市的最低基本成交量應較目前水平高。吾等認為，雖然房地產降溫措施並未阻止價格上漲，但卻限制了住房業主或房地產投資者的交易能力。相對而言，較小的城市的房地產成交量正在增加，加上價格上漲，意味著較小的城市的房地產市場蓬勃發展。

吾等認為，如成交量不足，價格上漲對房地產開發公司並無幫助。如市場上並無二手住房需求，投資者不會在於二手市場轉售住房的可能性不高的情況下購買新住房。因此，新房地產的需求將由真正的住房業主承擔，而從主要城市近期的成交量來看，這方面的需求有限。這種趨勢促使投資者轉往降溫措施較寬鬆的較細城市，從而導致較細的城市的房地產市場繁榮暢旺。根據新華網的報告 (http://news.xinhuanet.com/mrdx/2017-03/29/c_136166165.htm)，於二零一七年初，重慶市的物業買家中有44%為非當地戶籍居民，並非於當地工作，亦與該地並無關連(「外埠投資者」)。因此，重慶政府積極採取措施，制止外埠投資者的湧入，方法為對第二次購買物業實施物業稅，並於其後提高稅項上限，即使首次購買物業者為外埠投資者。由於中國政府以「房屋是生活所需而不是一種投機」的理念繼續實施房地產降溫措施，吾等預期較細城市的繁榮暢旺市況將很快便會導致有關當局在當地實施與主要城市類似的嚴格措施，導致繁榮暢旺市況如主要城市般終結。因此，在經濟衰退發生及 貴公司無法在當地出售有關房地產之前出售位於該等較細城市的房地產屬明智之決定。

(ii) 中航萬科之庫存水平高

吾等注意到，中航萬科擁有高庫存。根據中航萬科截至二零一六年十二月三十一日止年度之賬目，中航萬科之物業庫存水平為其銷售額之2.9倍。這表示，倘中航萬科於同期不增建任何房屋或公寓，則將需要約三年清空其存貨組合。倘重慶及寧波(中航萬科大部分物業所在地)之市場出現滯緩跡象，中航萬科可能面臨存貨滯銷並因此導致持有成本增加，因而令中航萬科之盈利能力進一步受到壓力。

(iii) 中航萬科擁有高債務

貴公司亦關注中航萬科之高債務需要，以及償還現有債務所牽涉之高成本。於二零一六年十二月三十一日，中航萬科持有由關聯方提供之墊款人民幣39.96億元。倘中航萬科之銷售額下跌，中航萬科可能需要額外資金以營運其業務，即表示額外之股東貸款。因此，吾等理解 貴集團對中航萬科持續之資金需求產生之風險表示關注，因這可能消耗 貴集團日後可撥往利潤更高之事業或業務之資金。建議出售事項亦將騰出資金，讓 貴集團可用以減少 貴集團現有資本負債比率或更有效地用於 貴集團之其他環節。

(iv) 更佳分配 貴集團內之資源

貴公司注意到，特別是與 貴集團之電子分部(為主要流動電話製造商製造平板顯示屏及印刷電路板)相比時， 貴集團之房地產分部表現欠佳。截至二零一六年十二月三十一日止財政年度， 貴集團之電子分部錄得人民幣871,000,000元之除稅後純利，按年增長率為20.80%。相比而言，房地產分部之除稅後純利為人民幣21,000,000元，較去年減少約

95.45%，而中航萬科則為此分部帶來虧損。貴公司認為，倘將撥往該等具有更高增長潛力之分部或業務之貴集團資源作更佳配置，貴公司可賺取更高利潤，並可擴展貴集團之該分部。此外，由於中國政府意圖遏止物業價格上升而令房地產分部(特別是住宅物業)之增長潛力日漸疲弱，董事認為貴集團應減少對該分部之依賴，並將部分房地產投資變現。吾等亦注意到，貴公司打算在變現於中航萬科之投資後隨即償還銀行借款。吾等從貴公司方面理解到，雖然貴集團擬擴充電子及其他分部，但貴集團內部並無緊急資金需求，而任何業務擴充均需要時間實施及建立。因此，貴公司償還現有的銀行貸款能夠即時惠及貴集團，屬明智之舉。當貴集團的貸款金額或資產負債比率下降時，貴集團將能夠在其需要資金擴充其他業務分部時輕鬆獲得額外融資。

因此，經考慮貴集團之背景及進行建議出售事項之理由，及吾等對該等理由所進行之研究，以及貴集團內其他分部的增長潛力，吾等認為，建議出售事項之該等理由及基準屬公平合理，且符合貴公司及股東之整體利益。

五. 代價及同業之比較

為確定中航萬科權益之最低標價屬公平合理，吾等已採納比較法，據此，中航萬科權益之最低標價被用作得出中航萬科之總價值，並將之與其同業之估值進行比較。為方便比較，吾等已選出於深圳證券交易所及上海證券交易所上市之13間公司(「可資比較公司」)並列出一份詳盡列表，該等公司從事與中航萬科業務相似之地產開發或物業投資業務，而且其至少75%收益來自於該等商業活動。吾等認為，由於中航萬科僅於中國經營業務，而潛在投標者亦很可能是中國人士／於中國經營之實體，故以中國上市公司作為可資比較公司會更為適當。該等可資比較公司與中航萬科相近，其市值均介於人民幣30億元至人民幣50億元，與中國估值師匯報之中航萬科初步估值規模人民幣37億元至人民幣39億元相近。吾等認為，相比該等可資比較公司之資產，由於僅考慮資產規模或會忽略市場對有關資產質量之看法及該等可資比較公司之風險水平，故市值為顯示可資比較公司規模的更準確指標。就使用比較法而言，吾等已摘錄根據可資比較公司各自於二零一六年業績公告或年報之財務資料，以及其各自股份於二零一七年五月十七日之價格及董事會議決出售中航萬科權益之日期得出之市盈率(「市盈率」)及市賬率(「市賬率」)。下表載列可資比較公司各比率之詳情。

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	主要業務	市盈率	市賬率
中房地產股份有限公司	000736.SZ	開發、分銷及租賃商住樓宇，包括住宅物業	396.68	3.23
浙江廣廈股份有限公司	600052.SH	從事開發及分銷房地產	13.12	2.29
魯商置業股份有限公司	600223.SH	主要從事發展及經營物業，以及物業管理	50.17	2.08
廣宇集團股份有限公司	002133.SZ	從事房地產開發及商住樓宇分銷	29.66	1.59
北京市大龍偉業房地產開發股份有限公司	600159.SH	主要從事房地產開發及建築工程運作	41.48	1.88
合肥城建發展股份有限公司	002208.SZ	發展及租賃商住樓宇，包括住宅物業	38.23	2.53
天津廣宇發展股份有限公司	000537.SZ	房地產開發及商住樓宇分銷、房屋租賃	11.75	1.77
天地源股份有限公司	600665.SH	主要從事開發、銷售及投資房地產，以及物業管理服務	17.56	1.41
東莞宏遠工業區股份有限公司	000573.SZ	主要從事開發、銷售及租賃房地產	19.65	2.28
京能置業股份有限公司	600791.SH	專門開發、銷售及租賃房地產及其他物業	81.58	2.45
沙河實業股份有限公司	000014.SZ	主要從事開發、銷售及租賃房地產	122.87	4.77
海南珠江控股股份有限公司	000505.SZ	主要從事物業發展及管理	64.39	72.51
海南海德實業股份有限公司	000567.SZ	發展住宅物業及經營一間酒店	1,264.37	17.20
		整體		
		平均值	165.50	8.92
		最高值	1264.37	72.51
		最低值	11.75	1.41
		不包括離群數據(定義見下文)		
		平均值	33.69	2.03
		最高值	81.58	2.53
		最低值	11.75	1.41
中航萬科	(附註1)		不適用	1.01

附註：

(1) 市賬率乃使用中航萬科的最低內含價值總額人民幣3,800,000,000元除以截至二零一六年十二月三十一日止年度之資產淨值計算得出。

如上表所見，可資比較公司之市盈率介於11.75倍至1264.37倍，而市賬率則介於1.41倍至72.51倍。鑒於下列各項原因，吾等已將中房地產股份有限公司、沙河實業股份有限公司、海南珠江控股股份有限公司及海南海德實業股份有限公司之數據列作離群數據(「離群數據」)。

吾等注意到，中房地產股份有限公司為獲利公司，於二零一二年，其錄得純利約人民幣125百萬元，但已逐步下跌至最近一個財政年度的約人民幣11.9百萬元，導致其市盈率異常地高。同樣地，沙河實業股份有限公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度的溢利亦大幅下跌近50%，而於過往年度其溢利相對固定。海南海德實業股份有限公司原屬貿易公司，於最近一個財政年度將業務轉為物業開發，導致財務數字被扭曲。海南珠江控股股份有限公司是錄得虧損的公司，其於過去五年一直處於虧損。海南珠江控股股份有限公司為了生存一直積極地出售投資資產，導致海南珠江控股股份有限公司僅有非常少的資產。更壞的情況是，海南珠江控股股份有限公司已連續兩年錄得虧損，並已被深圳證券交易所標記為若無法獲利將可能會被撤銷上市的公司。

倘離群數據不計入可資比較公司，則平均市盈率會跌至33.69倍。然而，由於中航萬科於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度錄得虧損，因此，使用市盈率與可資比較公司之平均市盈率進行比較並無意義。就市賬率而言，可資比較公司之平均市賬率為2.03倍，遠高於中航萬科1.01倍之市賬率。由於中航萬科為私人公司，因此，中航萬科之價值應低於已上市之可資比較公司。根據耶魯大學陳志武教授與北京大學研究員彭熊進行的研究「Discounts on Illiquid Stocks: Evidence from China」(「非流通股份的折讓：來自中國的證據」)，陳教授與彭熊研究了來自18家中國拍賣行的2,577宗交易及242宗國有股份及受限制機構股份的私人轉讓。該項研究然後將交易價格與各公司於上海證券交易所或深圳證券交易所公開買賣的A股價格比較。交易價格與上海證券交易所或深圳證券交易所所報股價之間的差異，代表國有股份或受限制機構股份因非流通而產生之折讓。該等折讓根據其所屬類別合計及計算平均值以達致該類別的非流通折讓。根據其對非流通股份之研究，彼等發現與自由買賣的A股比較，在中國通過拍賣方式出售的中國受限制機構股份及通過私人配售方式出售的國有股份分別平均折讓77.93%及85.59%。因此，如可資比較公司的平均市賬率按研究中所發現的拍賣折讓率77.93%折讓，一家私人公司的平均市賬率應約為0.45倍。鑑於在中國私人公司的折讓率較上市公司高，故此會按77.93%的高折讓率計算中航萬科的價格，吾等認為最低標價定為市賬率1.01倍遠高於可資比較公司的折讓平均市賬率0.45倍，對 貴公司有利。因此，吾等認為中航萬科之定價乃按一般商業條款釐定，屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

六. 建議出售事項之財務影響

由於建議出售事項的最終代價取決於最低標價，建議出售事項的任何盈虧僅會於最終標價確定後方會實現。根據最低標價人民幣1,790,560,000元，預期 貴集團將錄得收益人民幣20,560,000元。由於中航萬科權益於 貴集團之綜合賬目中入賬至權益，建議出售事項將導致 貴公司於建議出售事項後將中航萬科權益的投資入賬為現金。賬面值與出售價值之間的任何差額於 貴集團賬目中入賬為出售投資收益。因此，收益之影響僅在

獨立財務顧問函件

最終標價釐定後方會得知。然而，於任何情況下，倘最終標價相等於最低標價人民幣1,790,560,000元，預期收益的最低水平將約為人民幣20,560,000元。

吾等認為儘管建議出售事項僅令 貴集團賺取小額回報人民幣20,560,000元，但可釋放目前投資於中航萬科權益的現金。透過釋放該等投資， 貴集團將有額外的自由現金流，可動用至 貴集團之其他分部作進一步增長(於上文「四. 進行建議出售事項之背景及理由」一節討論)。建議出售事項亦減低與中航萬科可能需要額外財務支持有關的任何潛在風險，而該等額外財務支持乃因倘中國房地產市場繼續衰退及中航萬科目前的巨大年度虧損持續而令其財務狀況惡化而產生。該等風險不僅包括倘目前趨勢持續而 貴集團須承受的額外財務承諾，亦包括長遠而言 貴集團的溢利下跌。 貴集團可繼續募資支持中航萬科，但 貴公司認為繼續投資於 貴集團表現不良的分部屬不明智之選擇。因此，吾等認為，建議出售事項屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益，因其除去與繼續投資中航萬科有關之不明朗因素。

推薦建議

經考慮上文所討論之主要因素及理由後，尤其是(i)中航萬科於上一個財政年度表現慘不忍睹及於本年度首六個月表現不佳；(ii)中航萬科所持有物業位處中國顯著增長之地區， 貴集團應趁著現時市場蓬勃乘勢出售中航萬科；(iii)中航萬科相對於 貴集團之表現較差，以致拖累 貴集團之財務表現；(iv)倘中航萬科之現行虧損走勢持續， 貴集團可能面對額外財務承擔，及(v)過往投放於中航萬科之資源可更有效地用於 貴集團其他領域，吾等認為，即使建議出售事項並非於 貴集團一般正常業務中進行，但按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東及建議獨立董事委員會告知獨立股東，投票贊成將於即將舉行之股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准建議出售事項及其項下擬進行之交易。

此致

中航國際控股股份有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

富比資本有限公司

董事

蔡一中

謹啟

二零一七年九月二十二日

附註：蔡一中先生為向香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為富比資本有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼在機構融資方面擁有10年經驗。

本集團財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料分別披露於本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之年報內，本集團截至二零一六年十二月三十一日止三個年度之綜合財務報表概無列示保留審核意見。

上述本集團年報已刊載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.avic161.com)：

- 本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報刊載於(第140頁至364頁)(可於<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0415/LTN20150415587.pdf>查閱)；
- 本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報刊載於(第144頁至372頁)(可於<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0420/LTN20160420861.pdf>查閱)；及
- 本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報刊載於(第158頁至360頁)(可於<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0413/LTN20170413363.pdf>查閱)。
- 本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告刊載於(第2頁至27頁)(可於<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0915/LTN20170915245.pdf>查閱)。

債務聲明

借款

於二零一七年七月三十一日(即就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，集團借款總額為人民幣20,927,525,000元，詳情載列如下：

	有抵押	無抵押		總計
	人民幣千元	有擔保 人民幣千元	無擔保 人民幣千元	人民幣千元
非流動				
銀行借款	970,519	1,295,770	6,349,936	8,616,225
中期票據	—	—	700,000	700,000
第三方借款	—	—	200,000	200,000
關聯方借款	—	—	75,000	75,000
	970,519	1,295,770	7,324,936	9,591,225
	有抵押	無抵押		總計
	人民幣千元	有擔保 人民幣千元	無擔保 人民幣千元	人民幣千元
流動				
銀行借款	221,678	1,238,521	8,776,101	10,236,300
中期票據	—	—	1,100,000	1,100,000
第三方借款	—	—	—	—
關聯方借款	—	—	—	—
	221,678	1,238,521	9,876,101	11,336,300
	1,192,197	2,534,291	17,201,037	20,927,525

於二零一七年七月三十一日，有抵押借款人民幣1,192,197,000元已由土地使用權、樓宇、在建工程及設備作抵押。

財務擔保

於二零一七年七月三十一日(即就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有以下未履行財務擔保：

擔保方	擔保方與本集團之關係	擔保對象	擔保對象與本集團之關係	未償還擔保金額 人民幣千元
北京公司	本集團附屬公司	泰州中航船舶重工有限公司	第三方	126,253
北京公司	本集團附屬公司	正力海洋工程有限公司	第三方	6,240
天馬微電子股份有限公司	本集團附屬公司	上海天馬有機發光顯示技術有限公司	聯營公司	743,268
廈門公司	本集團附屬公司	廈門天馬微電子有限公司	擔保方持有擔保對象6%股本權益	92,000
經貿公司	本集團附屬公司	中航網信(北京)科技 有限公司	聯營公司	9,313

擔保方	擔保方與本集團		擔保對象與 本集團之關係	未償還 擔保金額 人民幣千元
	之關係	擔保對象		
工程公司	本集團附屬公司	中航建築工程有限公司	聯營公司	127,400
本公司	控股公司	深圳中航資源有限公司	同系附屬公司	120,000
				1,224,474

除上文披露者及集團內公司間負債外，於二零一七年七月三十一日（即本通函付印前就確定本集團債務而言之最後可行日期）營業時間結束時，本集團並無任何已發行但未贖回或已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、定期貸款、其他借款或屬於借款之債務（包括銀行透支）、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、重大租購承擔、按揭及抵押、重大或然負債及未履行擔保。

充裕營運資金聲明

經計及形成集團預期可用的財務資源，包括內部產生資金及可動用銀行融資，董事認為形成集團具備充裕營運資金，足以應付自本通函日期起至少未來 12 個月的現有需求。

財務及經營前景

展望二零一七年下半年，全球經濟仍複雜曲折，發達國家復蘇乏力，中國經濟仍面臨較大下行壓力。面對不利局面，本集團繼續堅持年度戰略主題，緊抓市場機遇提升訂單獲取能力，加快市場拓展與生效項目的執行，著力提升產品結構和客戶結構調整，加快重點虧損業務經營改善；同時結合商業模式創新，進一步聚焦主業，實現全年經營目標。

電子高科技業務

本集團電子高科技業務將繼續推進訂單獲取和產品結構優化，將市場拓展與客戶分類管理相結合，加大高附加值產品的客戶覆蓋與滲透，加大封裝基板、AM-OLED等技術與產品研發的力度，並加緊推進武漢G6生產綫量產提升、加快深南南通工廠建設進度。下半年本公司將進一步推進天馬公司重大資產重組及配套融資方案，以及深南電路分拆IPO項目。

零售與消費品業務

飛亞達將深度結合客戶消費需求，加速現有渠道結構優化及單產提升，持續推進新品牌的培育及新業務、新市場的拓展，繼續強化成本費用控制和運營效率提升，全力推進經營業績的進一步提升。

貿易物流業務

下半年，本集團船舶業務將加力扭虧、增盈工作，加大市場開拓力度，推進高附加值訂單獲取，加強自有船廠運營管理，確保按期交船；機電工程業務將全力推進委內瑞拉、古巴等國EPC項目簽約生效，有序推進在手項目執行，同時推動落實KHD Humboldt Wedag International AG經營改善舉措。

地產

本集團下半年將推動聯營公司中航萬科退出及相關地產開發業務退出。擬重點發展的工程承包業務將苦練內功，加強經營管理，加快推進安哥拉機場等重點項目進度，嚴控費用支出，綜合提高項目毛利和公司經營利潤率。

重大不利變動

於最後可行日期，董事認為，自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日)起，本集團之財務或業務狀況並無任何重大不利變動。

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就中航萬科所持之物業權益於二零一七年六月三十日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



謹請讀者垂注，以下報告乃根據國際評估準則理事會頒佈之二零一三年國際估值準則（「國際估值準則」）以及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）（「香港測量師學會準則」）所訂報告指引而編製。該等準則授權估值師作出假設，而有關假設可能會經（例如讀者之法定代表人）進一步調查後證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無規範或引伸有關標題所指段落之文字。中英文詞彙之翻譯僅供讀者識別之用，於本報告內並不具法律地位或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽核，英文以外之語言之本報告譯本僅用作參考而不應被視為本報告之替代。任何人士不應對本報告內容斷章取義，吾等概不就該等斷章取義之行為承擔任何責任。謹此強調下文呈列之調查結果及結論，乃以吾等於本通函之最後可行日期所知文件及事實為基礎。倘獲提供額外文件及事實，吾等保留權利修訂本報告及其結論。

香港
德輔道中 287-291 號
長達大廈
17 樓
二零一七年九月二十二日

敬啟者：

吾等謹遵照中航國際控股股份有限公司之現有管理層（下文稱為「指示方」）向吾等作出之指示，為根據吾等獲中航國際控股股份有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司（下文連同 貴公司統稱為「貴集團」）提供於中華人民共和國（下文稱為「中國」）之指定房地產（在本報告中與「物業」一詞相同）清單進行協定程序估值，吾等確認吾等已依照協定的程序進

行視察、作出吾等認為有助工作的有關必要查詢及調查，並且採取最適當的方法，於二零一七年六月三十日(下文稱為「估值日期」)對房地產進行獨立估值，以作指示方內部管理參考及本公司股東參考用途。所提供之清單內之該等物業由中航萬科有限公司連同其股東(下文統稱「中航萬科」)持有，其中47.12%股本權益由本公司持有。

吾等明白利用吾等之工作成果(不論呈報方式)將會構成指示方盡職審查之部分，惟吾等並未受聘作出特定之買賣推薦建議或就任何融資安排發表意見。吾等亦知悉，利用吾等之工作成果並不會取代指示方在達致有關所估值之物業之商業決定前應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為提供資料供指示方作其盡職審查過程之參考，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。吾等對物業估值之調查結果及結論已收錄於本估值報告內，並於是日(下文稱為「報告日期」)呈交指示方。

根據國際估值準則(香港測量師學會準則亦遵從其規定)，估值基準有兩種，即市值基準及非市值基準。於本委聘內，經考慮各項物業的內在特性(即不論物業是否可於市場自由轉讓)，吾等將估物業分為兩個估值基準類別，即甲類－市值基準及乙類－非市值基準(投資價值)。

甲類第一至四組物業之估值

估值及假設基準

根據國際估值準則(香港測量師學會準則亦遵從其規定)，估值基準有兩種，即市值基準及非市值估值基準。於本委聘內，吾等已按市值基準提供物業價值。

「市值」一詞乃由國際估值準則及香港測量師學會準則界定，指「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期進行交易之估計金額」。

除另有指明外，吾等對物業之估值乃假設於估值日期：

1. 各項物業之合法權益人擁有相關物業權益之絕對業權；
2. 各項物業之合法權益人有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓有關物業權益，且已悉數支付任何應付地價；

3. 各項物業之合法權益人以有關物業權益之現況在市場上出售有關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益之價值；
4. 各項物業之合法權益人已取得相關政府對出售物業之批准，並能夠在不受任何產權負擔(包括但不限於交易成本)規限下於市場上出售及轉讓；及
5. 各項物業可在不受任何產權負擔規限下於估值日期按其現有用途於市場上自由出售及轉讓予本地及海外買家，且毋須向政府支付任何地價。

倘上述任何情況並非如此，則將對所報告之估值產生不利影響。

根據上市規則第5章的分類要求(定義見通函)，物業乃根據其持有目的進行分類。這亦符合市場慣例。

估值方法

按絕對業權基準(即可自由出讓、轉讓、出租或按揭)計算物業市值之公認方法有三種，分別為銷售比較法(亦稱為市場法)、成本法及收益法。

第一組及第四組物業

除另有指明外，對物業進行估值時，吾等已採納銷售比較法，並假設各項物業於估值日期乃交吉出售而計算。該方法考慮類似或替代物業之銷售、掛牌出售或放盤及相關市場數據以確立合理投資者須就功用相近之類似物業支付之物業估計價值。

就第一組物業而言，吾等已選擇相關多個開發項目之近期交易作為可比對象。就第四組物業而言，吾等選擇當地相若土地規模及相同土地用途類別之交易作參考。

第二組物業

在對物業進行估值時，吾等已採用收益法之投資法。此方法根據現有租賃協議之現時應收租金及物業權益之復歸收入潛力計算。此估值法採用之相關假設為投資者將就有關物業所付金額，不會多於其就另一項收入流金額、時期及確定性均屬可比較之物業所須支付之金額。

第三組物業

對開發中之物業進行估值時，吾等進一步假設該等物業將按照向吾等提供之最新興建計劃開發及竣工。吾等已利用銷售比較法估計各物業土地部分之價值，及已選取該等物業附近可比較規模及土地用途類別之交易。對考慮所有該等可比較交易與標的土地之間在交易時間、地點及土地使用期限等因素的差異及類似之處後，可比較交易的參考經調整單位比率將應用於標的土地。考慮建於土地上並於估值日期分類為在建工程項目之改進項目時，吾等已計及於估值日期所產生之呈報建設成本。

吾等並無按另一開發基準進行估值，而對任何可能之選擇及相關經濟情況之研究並非吾等工作結果的範疇。

評估受限制業權的乙類物業投資價值

對此類物業價值進行評估時(即第五組及第六組物業)，由於第五組物業須視乎限制其發展潛力的訴訟而定，而第六組物業則視乎其可轉讓能力的限制或局限而定，故吾等並無賦予該等物業商業價值。然而，根據指示方之指示，吾等於本報告中呈報該等物業於現況下對業主之價值，以達成本委聘的目的。就第五組物業而言，吾等已採納賬面值為對業主之價值。就第六組物業而言，吾等評估各項物價的投資價值作為其對業主之價值。就第六組第33號物業而言，由於其應無償移交給政府，吾等向中航萬科報告為無價值。

根據國際估值準則，其認為投資價值為實體特定之價值基準，此價值反映進行估值之實體之情況及財務目標，並被視作持續經營價值。根據投資價值之定義，投資者包括自住業主。

投資價值亦反映實體持有物業所獲取之利益(如租金收入)，因此不一定涉及假定交易。因此，由於在公開市場按獨立基準出售物業受到限制(如需要額外支付地價或遵循行政程序)而無商業價值之物業並不一定表示其對其控股公司無價值貢獻。

透過交易物業構成其資產負債表資產之一部分之控股公司之部分或全部股份，物業可對公司之企業價值作出貢獻，此乃其對業主之價值。

換言之，透過按持續經營基準交易控股公司之股份，物業可作為公司之部分資產進行交易。物業之價值與其獨立市場價值之差額為買家及賣家排除限制因素(如支付地價或遵守法院施加之若干法律程序)而進入市場提供了動力。

除另有指明外，該物業之投資價值之估值乃假設於估值日期，各物業之合法權益人在遵守裁決下，於獲授土地使用年期屆滿之前一直擁有使用該物業之業權，且獲授條款及條件於剩餘土地使用年期内保持不變。

吾等謹此聲明，物業之呈報價值並不一定代表在公開市場上分開出售該等物業可變現之金額。就該物業訂立任何商業決定前，謹請讀者或於該物業擁有權益之人士就該物業之可轉讓性尋求彼等本身之法律意見。倘若上述任何情況並非如此，則將對所呈報之價值產生不利影響。

可能影響呈報估值之事項

就估值之目的而言，吾等採用獲提供之有關文件副本中載列之面積而並無進一步進行核實。倘隨後發現所採用之面積並非最新經批准之面積，則吾等保留相應修正報告及估值之權利。

除另有指明外，吾等之估值並無考慮所估物業之任何押記、抵押、未付地價、閒置土地罰款或所欠款項，或無考慮影響銷售各項甲類物業而可能產生之任何開支或稅項。吾等乃進一步假設物業概無涉及所有可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

除非另有指明，於估值時，吾等假設該等甲類物業可在市場買賣而無任何法律障礙(特別是來自監管機關)。倘非如此，則會對所呈報估值構成重大影響。敬請讀者就此等問題自行進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

除另有指明外，於本通函之最後可行日期，吾等無法識別任何物業之不利消息而可能影響吾等於工作成果中所呈報之調查結果或估值。因此，吾等無法就其對物業之影響(如有)作出報告及發表意見。然而，倘若有關消息其後被證實於估值日期確實存在，則吾等保留調整本報告所呈報調查結果或估值之權利。

業權之確立

指示方或 貴集團委任人員就是次委聘向吾等提供必要文件，以支持各物業之合法權益人有權在整段已獲授之未屆滿年期内，自由及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下按物業現有用途指讓、轉讓、按揭、出租或使用(就此而言，即絕對業權)物業，或已悉數支付任何應付地價或完成餘下手續，而中航萬科有權佔用或使用物業。經吾等與指示方協定之協定估值程序並無要求吾等就合法權益人自有關當局取得有關各項物業之合法性及正式

手續進行法律盡職審查。吾等與指示方協定，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等對有關物業業權之來源及延續性概不負責或承擔任何責任。

吾等已獲提供物業之業權文件副本。然而，吾等並無驗證文件正本，以核實所有權及產權負擔，或確定吾等獲提供之文件副本中可能並未列示之任何修訂是否存在。所披露之所有文件(如有)僅供參考，而吾等對所估物業之法定業權及權利(如有)之任何法律事宜概不負責。吾等概不會就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等查找於相關當局備案之物業原件，以核實合法業權或核實吾等之副本中可能並未列示之任何重大產權負擔或修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定物業之業權，亦無法呈報中國物業是否存在任何已登記之產權負擔。然而，吾等已遵守上市規則所列明的規定，並僅依賴指示方就物業法律業權提供的文件副本及中國法律意見副本。吾等了解到中國法律意見由 貴集團中國法律顧問嘉源律師事務所於二零一七年九月編製。就該等法律意見，吾等概不承擔責任或法律責任。

藉著參考法律意見，吾等明白各項物業之合法權益人已自相關當局取得所有批准及／或許可，且並無任何法律障礙(特別是來自規管機關)影響合法權益人維持其各項物業業權。倘情況並非如此，則將重大影響吾等於本報告之發現及結論。謹請讀者就該等問題自行作法律上之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

根據中國法律意見，預售單位擁有權於個別買家能夠申請其預售單位的房地產權證前屬於發展商。因此，於吾等之估值中，鑒於業權仍由中航萬科持有，吾等已考慮該等預售單位的價值。

物業視察及調查

物業最後由吳紅梅女士(香港註冊專業測量師及中國註冊房地產評估師)連同吾等之畢業測量師余美瑤女士及林天賜先生於二零一七年三月二十九日至三十一日、四月十日至十二日、六月二十六日至二十八日及七月四日進行視察。吾等在各項目公司人員陪同下視

察物業。經告知，有關人員有能力陪同我們進行視察。根據國際估值準則及香港測量師學會準則，進行視察(為調查的一部分)的原因，是使估值師對估值的物業有較佳的了解及較明瞭關乎其價值的特質。視察日期及估值日期則可以不同，而有關日期應在報告內清楚區分。吾等已遵守有關的報告規定。

吾等已視察物業之外部及(在可能情況下)內部，就此而言，吾等已獲得吾等對物業進行估值而需要之有關資料。吾等並無視察該等物業中被覆蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就未視察部分之狀況發表意見或建議，而吾等之工作亦不應被視為該等部分之任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行建築物測量、結構性測量、視察或檢驗，惟在視察過程中，吾等並無發現所估值之物業有任何嚴重損壞。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性損壞。吾等並無對任何設備(如有)進行測試，亦未有發現被覆蓋、未暴露或無法進入之設施。

對於建設中物業，吾等基於安全考慮且其在香港測量師學會準則規定的獲豁免情況範圍內而並無進行內部視察。吾等認為儘管並無就該等物業進行內部視察，其將不會影響吾等評估之公平性及合理性。

吾等並無進行實地量度，以核實物業之面積是否正確，惟假設吾等獲提供文件及正式圖則中所示面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等受聘進行之工作及就評估物業之協定程序，並不包括進行獨立土地測量以核實物業之法定邊界。吾等重申，吾等並非從事土地測量專業，因此，吾等未能核實或確定吾等獲提供之文件所示有關物業之法定邊界是否正確。吾等概不對此承擔任何責任。指示方或擁有物業權益之一方應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等並無安排進行任何調查以確定於興建物業之時或物業自落成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，故吾等無法就物業在此方面並無上述各項風險而作出報告。就本次估值而言，吾等已假設有關於調查不能披露任何該等物料之存在是否帶有任何重要性。

吾等並不知悉有任何對物業進行之環境審核或其他環境調查或土壤測量之詳情，以及可能須提出之任何污染或可能產生任何有關污染之情況。於進行吾等之工作時，吾等假設物業在過去並無用作產生污染或可能產生污染問題之用途。吾等並無就物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行任何調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能

產生任何污染問題，因而吾等假設該等情況並不存在。然而，倘該等物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染問題，或該等物業過往或目前用途會產生污染，則現時所呈報之價值或會減少。

資料來源及其核實

在吾等工作過程中，吾等獲提供有關物業之文件副本，而該等副本已被用作參考且未有向有關部門及／或機構作進一步核實。吾等之協定估值程序並無要求吾等進行任何查冊或查閱文件正本以核實擁有權或核實吾等獲提供副本中可能未出現之任何修訂。吾等重申，吾等並非法律專業人士，因此，吾等並無資格就指示方或 貴集團委任人員所提供之文件之合法性及效力提供意見及評論。

吾等僅依賴 貴集團委任人員或指示方所提供之資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納吾等所獲提供有關以下事宜之意見：規劃批文或法定通知、位置、業權、地役權、年期、出租、佔用情況、地盤及建築面積以及所有其他有關事宜。

吾等之工作範圍已參照指示方提供之物業清單釐定。該清單上所有物業均包括在吾等報告內。指示方已向吾等確認除向吾等提供之清單列明之物業權益外，中航萬科並無其他物業權益。

吾等相信吾等之工作成果所根據之全部或部分由其他人士編撰之資料屬可靠，惟在所有情況下並無進行任何查證。吾等進行之協定估值程序或工作並不構成對所獲提供資料之審核、審閱或編撰。因此，吾等概不就制定吾等之工作成果時所採用由其他人士編撰之任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等之估值僅按吾等所獲提供之意見及資料作出。由於向當地物業市場從業員作出之一般查詢範圍有限，吾等未能核實及確定相關人士所提供之意見是否正確。吾等概不負責或承擔任何責任。

吾等進行估值時採納由其他專業人士、提供數據之外界人士及 貴集團委任人員或指示方提供之工作成果，當中彼等所採納以達致彼等之數字之假設及重要事項亦適用於吾等之估值。吾等按協定進行之程序毋須提供於審核工作中所須之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

吾等不會就 貴集團委任人員或指示方並無向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求及獲得 貴集團委任人員或指示方確認，彼等所提供之資料中並無遺漏任何重

大因素。吾等之分析及估值乃按 貴集團或指示方就可能影響吾等工作之重大及隱藏事實向吾等作出全面披露之基準編製。

吾等並無理由懷疑 貴集團委任人員或指示方向吾等所提供資料之真確性及準確性。吾等認為，吾等已經獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明者外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

本報告之規限條件

吾等於本報告內有關物業之調查結果或估值結論僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或其人員一概毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔責任。

吾等之估值乃假設並無對物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用不應視作為對物業之建築物測量。吾等假設物業並無不適用之材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後出現或其後吾等方獲知之事件或情況。

在未取得吾等書面批准前，本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得以所示之形式及內容納入任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於本通函內刊載本報告，以供 貴公司股東參考。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家（倘獲委任）就其服務而被視為向指示方已提供之合約承擔，以及視作向指示方提供有關見解（如適用），在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

不論以上條文，吾等就因上述行動或訴訟而產生之任何損失或損害承擔之責任，在任何情況下以不超過吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之費用款額為限。即使

已獲告知可能出現上述情況，吾等不會就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上述條文計算之總額及本條款所規定之總額之較低者。

經協定，指示方及 貴公司須對吾等就基於委聘所提供之有關資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償，並使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時有嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於是次委聘終止(不論任何原因)後仍然有效。

聲明

吾等乃根據上市規則第五章所載報告規定以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載報告指引而編製於本報告隨附之報告。就估值而言，有關之估值乃由吾等以外聘估值師身份進行。

吾等將保留本報告之副本，連同指示方就是項任命而提供之數據，而該等數據及文件將根據香港法例由其提供日期起保存六年，隨後將會被銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出書面安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟倘屬執法機關或法院頒令，則作別論。此外，吾等將在吾等之客戶名單加入 貴公司之資料以供日後參考。

對物業之分析及估值純粹依賴本報告所作出之假設，且並非全部假設可輕易予以量化或準確查證。倘部分或全部假設於往後日期證實失實，將會對所呈報之估值結果或結論造成重大影響。

吾等謹此證明，是次服務之費用並非按吾等之估值結論而定，而吾等於物業、中航萬科、 貴集團或所呈報之估值中概無擁有任何重大權益。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國
深圳市
福田區
深南中路
中航苑航都大廈25樓
中航國際控股股份有限公司

董事會 台照

代表

利駿行測量師有限公司

執行董事

吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*

參與估值師：

余美瑤 *MSc*

林天賜 *BSc*

謹啟

吳紅梅測量師自一九九四年起在香港、澳門及中國內地進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員及香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

估值概要

甲類－市值基準

第一組－中航萬科根據長期所有權證於中國持作出售之物業

物業	於二零一七年 六月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	中航萬科 之權益	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
1. 位於中國 安徽省 合肥市 蜀山區 望江西路203號 (地段編號S12122-5) 金色名郡第一座綜合大樓 一層的112號商業單位、 第14座儲104號儲物室及 第一座地下車庫 第1118號泊車位 郵編：230022	360,000 元	51%	180,000 元
2. 位於中國 重慶 江北區 宏帆路135號 地段編號A1-3/01及A1-6/01 之悅灣北區一期及二期 合共9個不同住宅單位、 三期的16個不同商業單位、 以及三期地下車庫的 15個不同泊車位 郵編：400021	53,820,000 元	50%	26,910,000 元

物業	於二零一七年 六月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	中航萬科 之權益	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
3. 位於中國 重慶市 江北區 宏帆路121號 地段編號A1-5/01、A1-7/01 及A1-8/01之 悅灣南區一期、二期及 三期(3.1)合共3個不同住宅 單位、1個商業單位 及地下車庫的76個不同 泊車位 郵編：400021	13,500,000 元	50%	6,750,000 元
4. 位於中國 重慶市 南岸區 二塘 地段編號M1-3-1/07之 金城學府(翰江)一期 合共57個不同商業單位、 地下車庫的738個 不同泊車位及1個住宅單位 郵編：400061	173,300,000 元	85%	147,310,000 元
5. 位於中國 重慶市 南岸區 二塘 地段編號M10-3-4/07之 金城學府(翰林)一期 合共9個不同商業單位 郵編：400061	21,200,000 元	85%	18,020,000 元

物業	於二零一七年 六月三十日之 現況下之估值金額	中航萬科 之權益	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額
	人民幣		人民幣
6. 位於中國 廣東省 佛山市 順德區 陳村鎮 登州村委會 登州工業園二路8號 地段編號212045-101及 211044-102之萬科水晶城 一期、二期、五期、六期 及七期地庫 合共905個不同泊車位 郵編：528313	172,190,000 元	85%	146,360,000 元
7. 位於中國 廣東省 廣州市 花都區 獅嶺鎮(地段編號0809068 及0809069) 蘭喬聖菲一期盛御街 15、16及17號合共15個 不同住宅單位及二期 C1至C4座地下車庫的 220個不同泊車位 郵編：510860	86,280,000 元	85%	73,340,000 元

物業	於二零一七年 六月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	中航萬科 之權益	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
8. 位於中國 江蘇省 蘇州市 姑蘇區 金閶新城 藕巷街6號 地段編號蘇德2010-B-41之 金色里程家園一期、二期 及三期地下車庫 合共517個 不同泊車位 郵編：215001	23,470,000 元	85%	19,950,000 元
9. 位於中國 四川省 成都市 武侯區 高攀路20號(地段編號 WH7-13-46及WH7-13-48) 金色海蓉三期合共 26個不同辦公單位及3個不 同商業單位， 以及二期及三期 257個不同泊車位 郵編：610031	121,270,000 元	85%	103,080,000 元

物業	於二零一七年 六月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	中航萬科 之權益	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
10. 位於中國 上海市 青浦區 重固鎮 建於青浦區重固鎮 8街坊地段(村)編號 84/7丘之 萬科尚品生活廣場 多個樓層之 合共9個不同商舖； 建於青浦區重固鎮 8街坊地段(村)編號 84/3丘之 萬科尚景苑一期 地庫車庫之 4個不同泊車位及 建於青浦區重固鎮8街 坊地段(村)編號84/4丘之 萬科尚景苑二期 地庫車庫之 3個不同泊車位。 郵編：201702	14,340,000 元	85%	12,190,000 元
11. 位於中國 浙江省 寧波市 鎮海區 莊市小區 建於地段編號 330211004003GB00001 及 位於莊市街道 萬科城四期 合共21個不同住宅單位、 合共7個不同商舖及 合共63個不同泊車位 郵編：315201	46,600,000 元	85%	39,610,000 元
小計：	人民幣 726,330,000 元		人民幣 593,700,000 元

第二組一 中航萬科根據長期所有權證於中國持作投資之物業

物業	於二零一七年 六月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	中航萬科 之權益	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
12. 位於中國 安徽省 合肥市 蜀山區合作化路西面 (地段編號S08261)之 金城華府商業綜合體 (或稱為五期) 合共85個不同服務式住宅 單位及5個不同商業單位 郵編：230031	42,690,000 元	51%	21,770,000 元
13. 位於中國 廣東省 佛山市 順德區 陳村鎮 潭洲村委會 登州工業區 二路58號地段 編號211046-107之 萬科水晶城三期 第58座1層及2層 以及地庫1層全層 合共78個 不同商業單位 郵編：528313	68,400,000 元	85%	58,140,000 元

物業	於二零一七年 六月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	中航萬科 之權益	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
14. 位於中國 上海市 青浦區 重固鎮8街坊地段(村) 編號84/7丘及青浦區重固鎮 福泉山路 111弄 119、121、123、 125、127、129及131弄1號 萬科尚品生活廣場 1層及2層 合共10個不同商舖 郵編：201702	48,960,000元	85%	41,620,000元
15. 位於中國 浙江省 寧波市 鎮海區 莊市小區 莊市大道以北地段編號 434-4-3名為1902 萬科廣場之購物中心全幢 郵編：315201	517,700,000元	85%	439,450,000元
16. 位於中國 浙江省 寧波市 鎮海區 莊市小區 莊市大道以北地段編號 434-4-2萬科城 一期及二期發展項目多個 樓層之合共33個不同商舖 郵編：315201	37,300,000元	85%	31,710,000元
小計：	人民幣 714,350,000元		人民幣 592,690,000元

第三組一 中航萬科根據長期所有權證於中國持作發展之物業

物業	於二零一七年 六月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	中航萬科 之權益	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
17. 位於中國 重慶市 江北區 宏帆路135號 地段編號A1-3/01及A1-6/01 之悅灣北區一期、二期 及四期之發展中住宅 及商業發展項目 郵編：400021	939,700,000 元	50%	469,850,000 元
18. 位於中國 重慶市 江北區 建於地段編號A1-5/01、 A1-7/01及A1-8/01 及位於紅帆路裕灣南區 的發展中住宅發展項目 (即三期(3.1)) 第21及62至65座) 及發展中住宅 及商業發展項目 (即三期(3.2)) 郵編：400021	347,500,000 元	50%	173,750,000 元
19. 位於中國 重慶市 南岸區 二塘 地段編號M9-2/05之 發展中住宅及商業發展項目 郵編：400061	420,000,000 元	85%	357,000,000 元

物業	於二零一七年 六月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	中航萬科 之權益	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
20. 位於中國 重慶市 南岸區 二塘路59號 地段編號M10-3-6/07之 金域學府(翰林)二期及五期 之發展中住宅及商業 發展項目 郵編：400061	2,441,000,000 元	85%	2,074,850,000 元
21. 位於中國 廣東省 佛山市 順德區 陳村鎮 潭洲村委會 登州工業區二路8號 地段編號 211044-102之 萬科水晶城七期 第30及31座全幢 郵編：528313	466,400,000 元	85%	396,440,000 元
22. 位於中國 江西省 南昌市 青雲譜區 洪飛路以北及 洪都南大道以東 地段編號 360104004001GB01065 之發展中住宅 及商業發展項目 郵編：330001	849,800,000 元	66%	560,870,000 元

物業	於二零一七年 六月三十日之 現況下之估值金額	中航萬科 之權益	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額
	人民幣		人民幣
23. 位於中國 浙江省 寧波市 鎮海區 莊市小區 鐘包村 地段編號 330211004003GB00792 之發展中住宅 及商業項目 即萬科城五期 郵編：315201	1,254,000,000 元	85%	1,065,900,000 元
24. 位於中國 浙江省 寧波市 鎮海區 莊市小區 同心路以西及莊市大道 以北地段編號420-999-47 之發展中酒店綜合建築物 郵編：315201	214,400,000 元	85%	182,240,000 元
	小計：		
	6,932,800,000 元		5,280,900,000 元
			人民幣

第四組一 中航萬科根據長期所有權證於中國持作未來發展之物業

物業	於二零一七年 六月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	中航萬科 之權益	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
25. 位於中國 重慶市 江北區 宏帆路135號 地段編號A1-3/01及A1-6/01 將用作悅灣北區二期 及四期未來發展項目 之餘下面積土地 郵編：400021	170,900,000 元	50%	85,450,000 元
26. 位於中國 重慶市 江北區 地段編號A1-5/01、 A1-7/01及A1-8/01及 宏帆路預留作 裕灣南區三期(3.3) 及四期之餘下面積土地 郵編：400021	869,400,000 元	50%	434,700,000 元
27. 位於中國 重慶市 南岸區 二塘路59號 地段編號M10-36/07 將用作金域學府(翰林) 三期、四期、五期及六期 之餘下面積土地 郵編：400061	741,900,000 元	85%	630,620,000 元
	小計：		
	1,782,200,000 元		1,150,770,000 元
	總計：		
	10,155,680,000 元		7,618,060,000 元*

* 即人民幣柒拾陸億壹仟捌佰零陸萬元正

乙類－非市值基準

第五組－中航萬科於中國持作未來發展涉及訴訟之物業

物業	於二零一七年 六月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	中航萬科 之權益	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
28. 位於中國 重慶市 江北區 石馬河以北A段A-F分段 之土地，其上已建設 改善工程稱為百福高爾夫 別墅三期地產 登記編號JB1-42-101 郵編：400021	354,040,000 元	50%	177,020,000 元
總計：	人民幣 354,040,000 元		人民幣 177,020,000 元*

* 即人民幣壹億柒仟柒佰零貳萬元正

第六組－中航萬科於中國持作投資之受限制業權物業

物業	於二零一七年 六月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	中航萬科 之權益	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
29. 位於中國 重慶市 江北區 宏帆路135號 地段編號A1-3/01及A1-6/01 之悅灣北區三期之一間 幼兒園(即B1) 郵編：400021	6,200,000 元	50%	3,100,000 元

物業	於二零一七年 六月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	中航萬科 之權益	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
30. 位於中國 重慶市 江北區 宏帆路121號 地段編號A1-5/01、 A1-7/01及A1-8/01 之悅灣南區一期之一間 幼兒園(稱為4座) 郵編：400021	9,200,000元	50%	4,600,000元
31. 位於中國 重慶市 南岸區 宏帆路 59號 地段編號M10-3-6/07之 金域學府(翰林)二期之 一間發展中幼兒園 郵編：400021	6,600,000元	85%	5,610,000元
32. 位於中國 四川省 成都市 武侯區高原二路36號 地段編號WH7-13-45 之金色海蓉幼兒園 郵編：610042	7,100,000元	85%	6,040,000元

物業	於二零一七年 六月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	中航萬科 之權益	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
33. 位於中國 廣東省 佛山市 順德區 陳村鎮 登州村委會 登州工業區二路8號 地段編號212045-101 萬科水晶城四期之 幼兒園(稱為第61座)及 二期之會所 郵編：528313	零元	85%	零元
	總計：		
	人民幣 29,100,000 元	總計	人民幣 19,350,000 元*

* 即人民幣壹仟玖佰叁拾伍萬元正

估值證書

第一組一 中航萬科根據長期所有權證於中國持作出售之物業，按市值基準估值

物業	概況及年期	估用詳情	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額
1. 位於中國 安徽省 合肥市 蜀山區 望江西路203號 (地段編號S12122-5) 金色名郡第一座 商業大樓一層 的112號商業單位、 第14座儲104號 儲物室及第一座 地下車庫 第1118號泊車位 郵編：230022	該物業由建築面積約23.51平方米之一個商業單位、建築面積約17.8平方米之一個儲物室及一個位於金色名郡四期地下車庫之有蓋泊車位組成。 該物業位於一幅總地盤面積約107,326.03平方米之土地上，其上建有稱為金色名郡之綜合發展項目(見下文附註1)。 該物業於二零一三年竣工。 該物業位於豪宅區，備有已發展的商業設施。 該物業受限於土地使用權，作商業用途之年期直至二零四八年九月二十六日，作住宅用途之年期直至二零七八年九月二十六日。	如吾等所視察以及經指示方及項目公司員工所確認，於估值日期，該物業空置。	人民幣360,000元 (100%權益) 人民幣180,000元 (51%權益)

附註：

- 該土地之管有權由國家持有，而該土地之使用權已由國家授予合肥一航萬科地產有限公司(下稱「合肥一航萬科」，由中航萬科持有51%權益)，透過合肥市人民政府於二零零八年十月八日發出稱為合國用(2008)第503號之國有土地使用權證，地盤面積為107,326.03平方米，作商業用途之年期直至二零四八年九月二十六日，作住宅用途之年期直至二零七八年九月二十六日。
- 根據合肥市城鄉建設委員會分別於二零一三年四月七日及二零一三年十二月十九日發出之兩份竣工驗收備案表第0155225號及0212260號，第14座及地下車庫分別於二零一三年三月及二零一三年十二月竣工及驗收。
- 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業的權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權的相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
2. 位於中國 重慶市 江北區 宏帆路135號 地段編號A1-3/01 及A1-6/01之 悅灣北區一期及二期 合共9個不同 住宅單位、三期的 16個不同商業單位， 以及三期地下車庫 的15個不同泊車位 郵編：400021	<p>該物業由一期及二期的不同住宅大樓中的9個不同住宅單位、三期2-4座及C2座地下的16個不同商業單位，以及三期D6地下車庫的15個不同泊車位所組成。相關住宅單位的總建築面積為1,370.99平方米，而相關商業單位的總建築面積則為704.69平方米(見附註1)。</p> <p>三期構成總地盤面積為128,672.6平方米的土地的一部分(見附註2)。</p> <p>該物業於二零一五年及二零一七年前後竣工(見附註4)。</p> <p>該物業位於高端住宅區，主要建有別墅及高爾夫球場。</p> <p>該物業受限於土地使用權的年期，作商業服務用途的年期直至二零五零年十二月三十日，而作住宅用途的年期直至二零六零年十二月三十日。</p>	<p>如吾等所視察以及經指示方及項目公司委任人員所確認，於估值日期，該物業空置。</p>	<p>人民幣 53,820,000元 (100%權益)</p> <p>人民幣 26,910,000元 (50%權益)</p>

附註：

1. 該物業包含一期B34的0102及0103號單位及B35的103、104及105號單位；及二期B11的103號單位、B14的102號單位、B16的101號單位以及B17的102號單位。B34及35為高層住宅大廈，而B11、B14、B16及B17則為半獨立式別墅。該物業亦包括三期B2-B4及C2地下的16個不同商業單位，以及三期D6地下車庫的15個不同泊車位。
2. 根據重慶市規劃局發出日期為二零一三年四月二十八日的建設用地規劃許可證(地字第500105201300010號)，重慶中航萬科峻景置業有限公司及重慶中航萬科雲嶺置業有限公司(下文稱為「萬科峻景」及「萬科雲嶺」，由中航萬科分別持有50%權益)獲准發展總地盤面積約128,672.6平方米的兩塊毗連土地作住宅及商業服務用途。
3. 該物業首先由房地產權證(稱為103D房地證2013字第00511號)所涵蓋，並由以萬科峻景及萬科雲嶺為受益人的房地產權證(稱為103D房地證2015字第00352號)所取代。該物業須受限於土地使用權，作住宅用途的年期直至二零六零年十二月三十日，作商業服務用途的年期直至二零五零年十二月三十日。

4. 根據重慶市江北區城鄉建設委員會分別於二零一五年六月二十六日、二零一五年十二月四日、二零一五年十二月四日、二零一五年十二月二十八日及二零一七年二月二十三日發出之五份各稱為江北區建竣備字(2015) 0028號、建竣備字(2015) 0060號、建竣備字(2015) 0061號、建竣備字(2015) 0068號及建竣備字(2017) 11號的重慶市建設工程竣工驗收備案登記證，B2至B17及第34至36座已於二零一五年竣工，而C2商業及D6地下車庫已於二零一七年竣工。
5. 悅灣北區由4期組成，一期及三期存貨於報告匯報為本物業(即物業2)，開發中一期、二期及四期於報告匯報為物業17，供日後開發的二期及四期於報告匯報為物業25，以及作投資用途的三期於報告匯報為物業29。該等物業乃根據其持作用途而進行分類。
6. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，該等物業合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業的權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權的相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	估用詳情	估值金額
3. 位於中國 重慶市 江北區 宏帆路121號 地段編號A1-5/01、 A1-7/01及A1-8/01之 悅灣南區一期、 二期及三期(3.1) 合共3個不同 住宅單位、1個 商業單位及地下車庫 的76個不同 地庫敞開式停車間 郵編：400021	該物業由總樓面面積約462.16 平方米的多幢低至中層住宅大 樓3個不同住宅單位、1個樓 面面積約26.07平方米之商業 單位及1號地下車庫的76個不 同泊車位組成。(見附註1)	如吾等所視察以及 經指示方及項目公 司委任人員所確 認，於估值日期， 該物業空置。	人民幣 13,500,000元 (100%權益)
	該物業位於一幅總地盤面積約 188,146.19平方米之土地上。 (見下文附註2)	一期及二期單位於二零一四年 及二零一五年竣工，三期(3.1) 單位於二零一六年竣工。	人民幣 6,750,000元 (50%權益)
	該物業位於市郊地區，備有住 宅發展項目及公共設施。		
	該物業受限於土地使用權的年 期，作商業和服務用途的年期 直至二零五零年十二月三十 日，而作住宅用途的年期直至 二零六零年十二月三十日。		

附註：

1. 根據所獲提供的資料，吾等獲悉該物業由一個商業單位(即一期第3座101號)、1個住宅單位(即第15座1-701號)及二期1號地下車庫的76個不同泊車位以及三期(3.1)2個不同住宅單位(即第19座2-202號及3-601號)組成。開發階段乃根據規劃文件所示分類為基準。
2. 根據重慶市規劃局發出日期為二零一一年三月三十日之建設用地規劃許可證(地字第500105201100089號)，重慶中航萬科峻景置業有限公司(「萬科峻景」)獲准發展總地盤面積約188,146.19平方米的三塊土地(A1-5、A1-7及A1-8)作住宅及商業用途。
3. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零一五年三月十六日發出103D房地證2015字第00122號之房地產權證，一期及二期的合法權益人士為萬科峻景及重慶中航萬科雲嶺置業有限公司(「萬科雲嶺」)，其他商業和服務用途年期直至二零五零年十二月三十日，住宅用途年期直至二零六零年十二月三十日。

4. 二期及三期(3.1)的物業的部分(第19座,以及1號地下車庫)須受限於2份不同的不動產權證書(即重慶市國土資源和房屋管理局發出日期分別為二零一六年十月二十日及二零一六年七月二十一日)的渝(2016)江北區不動產權第000855042號及000578713號)。該物業合法權益人士為萬科雲嶺及萬科峻景,均由中航萬科分別擁有50%權益,住宅用途年期直至二零六零年十二月三十日,其他商業及服務用途年期直至二零五零年十二月三十日。
5. 根據重慶市江北區城鄉建設委員會於二零一六年四月二十九日發出的重慶市建設工程竣工驗收備案登記證(即江北區建竣備字(2016)21號),該物業第19座於二零一六年四月竣工。
6. 根據貴集團中國法律顧問編製的法律意見,該物業合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業的權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途,惟須取得承按人批准。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	估用詳情	估值金額
4. 位於中國 重慶市 南岸區 二塘 地段編號M1-3-1/07 之金城學府(翰江) 一期合共57個不同 商業單位、地下 車庫的738個 不同泊車位 及1個住宅單位 (見附註3) 郵編：400061	該物業由總建築面積約 4,852.59平方米位於一期3幢 不同座數一樓及二樓的57個 不同未售出商業單位、地下 車庫的729個不同未售出泊 車位、1個預售住宅單位及地 下車庫9個不同預售泊車位組 成。(見下文附註4及5)	如吾等所視察以及 經指示方及項目公 司員工所確認，於 估值日期，該物業 空置。	人民幣 173,300,000元 (100%權益)
	該物業位於一幅總地盤面積 44,774平方米之土地上。		人民幣 147,310,000元 (85%權益)
	該物業於二零一六年竣工。		
	該物業位於市郊地區，備有住 宅發展項目及商業設施。		
	該物業受限於土地使用權，商 業用途之年期直至二零五四年 一月三十日，住宅用途之年期 直至二零六四年一月三十日。		

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零一四年七月十五日所發出稱為106D房地證2014字第00419號之房地產權證，土地之合法權益人士為重慶雲畔置業有限公司(下稱「重慶雲畔」，由中航萬科持有85%權益)，商業用途之年期直至二零五四年一月三十日，住宅用途之年期直至二零六四年一月三十日。
2. 根據重慶市南岸區城鄉建設委員會於二零一六年十月二十八日發出的2份不同重慶市建設工程竣工驗收備案登記證(即南岸建竣備字(2016)0075號及0076號)，該物業於二零一六年十月竣工。
3. 地段編號M1-3-1/07(前稱M1-3-1/05)。
4. 該物業包括以下於翰江一期的商業單位：
 - a. 第1座(26層高)15個不同商業單位，當中01號、04號、05號、08號、09號及12號位於1層；02號、03號、06號、07號、10號及11號位於由1層進入之2層；13號、14號及15號為位於1層及2層之複式單位。

- b. 第2座(32層高及有2層低層)26個不同商業單位，當中01號、04號及08號位於第2低層；02號、03號、05號、06號、07號、09號至15號、18號、19號、22號、23號及26號位於第1低層且部分單位由第2低層進入；及16號、17號、20號、21號、24號及25號位於第2低層。05至07號、及09至13號為複式單位於第1低層及第2低層。
 - c. 位於第13座(13層高)01至16號的16個不同商業單位，當中01至04號為位於1層及2層之複式單位。
 - d. 位於一期地下車庫的729個不同泊車位，當中包括地庫1層260個不同泊車位、地庫2層197個不同泊車位、地庫3層201個不同泊車位及地庫4層71個不同泊車位。
 - e. 位於第11座的第602號預售住宅單位。
 - f. 位於一期地下車庫的9個不同預售泊車位，包括位於地庫1層第9號、309號、326號、333號及345號的5個不同泊車位、位於地庫2層第61號及90號的2個不同泊車位及位於地庫4層第4號及15號的2個不同泊車位。
5. 據指示方告知，於估值日期，附註4(e)及(f)所述的預售單位尚未結清及交付，而重慶雲畔於估值日期及至今擁有預售單位的所有權。因此，吾等已於估值中考慮預售單位的價值。
6. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	估用詳情	估值金額
5. 位於中國 重慶市 南岸區 二塘 地段編號M10-3-4/07 之金城學府(翰林) 一期合共9個 不同商業單位 郵編：400061	該物業由總建築面積約 1,204.74平方米之8個不同未 售出商業單位及總建築面積 約83.22平方米的預售商業單 位。(見下文附註3及4) 該物業位於一幅總地盤面積約 11,444平方米之土地上。 該物業於二零一六年竣工。 該物業位於住宅發展區。 該物業受限於土地使用權，商 業用途之年期直至二零五四年 一月三十日，住宅用途之年期 直至二零六四年一月三十日。	如吾等所視察以及 經指示方及項目公 司員工所確認，於 估值日期，該物業 空置。	人民幣 21,200,000元 (100%權益) 人民幣 18,020,000元 (85%權益)

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出稱為106D房地證2014字第00701號之房地產權證，地盤面積11,444平方米之土地合法權益人士為重慶雲畔置業有限公司(下稱「重慶雲畔」，由中航萬科持有85%權益)，商業用途之年期直至二零五四年一月三十日，住宅用途之年期直至二零六四年一月三十日。
2. 根據重慶市南岸區城鄉建設委員會於二零一六年十二月十九日發出稱為南岸建竣備字(2016)0095號之重慶市建設工程竣工驗收備案登記證，該物業於二零一六年十二月竣工。
3. 該物業包括發展項目一期8個不同商業單位，其中包括第G1座1層第1及3號商舖以及第G2座1層第3、4、5、6、7及9號商舖，以及發展項目一期第G2座1層第1號商舖的預售商業單位。
4. 金城學府(翰林)由6期組成，一期於報告匯報為本物業(即物業5)，二期及五期於報告匯報為物業20及物業31，而三期、四期及六期於報告匯報為物業27。該等物業乃根據其持作用途而進行分類。
5. 據指示方告知，於估值日期，附註3所述建築面積為83.22平方米的預售單位尚未結清及交付，而重慶雲畔於估值日期及至今擁有預售單位的所有權。因此，吾等已於估值中考慮預售單位的價值。
6. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
6. 位於中國 廣東省 佛山市 順德區 陳村鎮 潭洲村委會 登州工業園二路8號 地段編號212045-101 及211044-102之 萬科水晶城一期、 二期、五期、六期 及七期地庫 合共905個不同 泊車位 郵編：528313	該物業由發展區中705個不同的未售出泊車位及200個不同的預售泊車位組成。(見下文附註3) 一期之泊車位於二零一二年竣工，二期、五期及六期之泊車位於二零一五年竣工及七期之泊車位於二零一六年竣工。 該物業位於設有已開發社區設施的高層住宅大廈。 該物業受限於土地使用權的年期，商業服務用途之年期直至二零五零年一月十四日，住宅用途之年期直至二零八零年一月十四日。	如吾等所視察以及經指示方及項目公司委任人員所確認，於估值日期，該物業空置。	人民幣 172,190,000元 (100%權益) 人民幣 146,360,000元 (85%權益)

附註：

- 該土地之擁有權由國家持有，而該土地之使用權已透過以下方式由國家授予佛山市順德區中航萬科房地產有限公司(下稱「佛山中航萬科」，由中航萬科持有85%權益)：
 - 一幅地盤面積為68,046.88平方米之土地

根據佛山市人民政府於二零一零年二月二十五日發出稱為佛府(順)國用(2010)第0401227號之國有土地使用權證，土地之合法權益人士為佛山中航萬科，商業服務用途之年期直至二零五零年一月十四日，住宅用途之年期直至二零八零年一月十四日。
 - 一幅地盤面積為215,990.23平方米之土地

根據佛山市人民政府於二零一零年二月二十五日發出稱為佛府(順)國用(2010)第0401228號之國有土地使用權證，土地之合法權益人士為佛山中航萬科，商業服務用途之年期直至二零五零年一月十四日，住宅用途之年期直至二零八零年一月十四日。
- 根據佛山市順德區國土城建和水利局發出的8份不同商品房項目確權信息表(20120101號、20130051號、20140053號、20140264號、20150103號、20150215號、20150217號及20160266號)，多個泊車位的合法權益人士為佛山中航萬科。

3. 該物業包括以下泊車位：
 - a. 一期56個不同泊車位，包括第5至7座地庫的2個不同泊車位，以及第32至53座地庫的54個不同泊車位。
 - b. 二期13個不同泊車位，包括第3座地庫的1個泊車位、第4座地庫的3個不同泊車位、第15座地庫的1個泊車位及第54座地庫的8個不同泊車位。
 - c. 五期的129個不同泊車位包括第16座地庫的14個不同泊車位、第17座地庫的3個不同泊車位、第18座地庫的17個不同泊車位、第19座地庫的70個不同泊車位及第20座地庫的25個不同泊車位。
 - d. 六期222個不同泊車位，包括第22座地庫的50個不同泊車位、第23座地庫的56個不同泊車位、第24座地庫的29個不同泊車位、第25座地庫的67個不同泊車位，以及第26及27座地庫的20個不同泊車位。
 - e. 七期的285個不同泊車位包括第2座地庫的78個不同泊車位、第1、28及29座地庫的207個不同泊車位。
 - f. 200個不同的預售泊車位包括位於二期地下車庫的3個不同複式泊車位、五期地下車庫的43個不同泊車位、六期地下車庫的76個不同泊車位及七期(不包括第30及31座)地下車庫的77個不同泊車位。
4. 據指示方告知，於估值日期，附註3(f)所述的已預售單位尚未結清及交付，而佛山中航萬科於估值日期及至今擁有預售單位的所有權。因此，吾等已於估值中考慮預售單位的價值。
5. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，該物業合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
7. 位於中國 廣東省 廣州市 花都區 獅嶺鎮 (地段編號0809068 及0809069) 蘭喬聖菲一期 盛御街15、16 及17號合共15個 不同住宅單位 及二期第C1至C4座 地下車庫的 220個不同泊車位 郵編：510860	該物業包括蘭喬聖菲一期第 F29至34座合共15個不同住 宅單位及二期第C1至C4座地 下車庫合共220個不同泊車 位。 第F29至34座包括單幢5至6 層高住宅，備有三款不同單位 類型(單人至複式)，每款5個 單位。單位總樓面面積3,751 平方米。該座於二零一七年落 成及位於一期土地。該土地的 地盤面積為143,776.6平方米。 泊車位在第C1至C4座地下車 庫，可經公用樓梯或載客升 降機進入。地下車庫連同上 文第C1至C4座於二零一三 年竣工。地下車庫位於二期 土地的地塊上，地盤面積為 66,475.88平方米。 該物業所在地四週環繞著低密 度住宅發展項目。 該物業受限於兩項不同土地使 用權。(見附註1)	如吾等所視察以及 經指示方及項目公 司員工所確認，於 估值日期，該物業 空置。	人民幣 86,280,000元 (100%權益) 人民幣 73,340,000元 (85%權益)

附註：

1. 該土地之管有權由國家持有，而土地之使用權已透過下列方式轉讓予廣州銀業君瑞房地產開發有限公司(下稱「銀業」)由中航萬科持有85%權益：

(i) 一期

根據廣州市人民政府於二零零六年十二月二十七日發出稱為花國用(2006)第721541號之國有土地使用權證，該土地為可予轉讓之土地，商業用途之使用年期直至二零三二年八月二十一日，住宅用途之年期直至二零六二年八月二十一日。該土地之合法權益人士為銀業，土地之總地盤面積為143,776.6平方米。

(ii) 二期

根據廣州市人民政府於二零零五年十月二十六日發出稱為花國用(2005)第721325號之國有土地使用權證，該土地為可予轉讓之土地，商業用途之使用年期直至二零三二年八月二十二日，住宅用途之年期直至二零六二年八月二十二日。該土地之合法權益人士為銀業，土地之總地盤面積為66,475.88平方米。

2. 該物業包括合共15個不同住宅單位(即發展項目一期第F29至30座(盛御街17號)、第F31至32座(盛御街16號)及第F33至34座(盛御街15號)，於每座的101號、102號、301號、401號及402號)以及發展項目二期第C1至C4座地下車庫合共220個不同泊車位。
3. 一期建築受廣州市花都區建設局發出日期為二零零七年六月十九日的建築工程施工許可證第440118200706190101號以及於二零一四年九月一日標記與第F29至34座相關的最新附註所規限。第F29至34座受廣州市花都區住房和建設局發出日期為二零一七年三月十三日的竣工驗收備案表第2017-009號所規限，有關座數已於二零一七年三月竣工。
4. 設有地下車庫的第C1至C4座受廣州市花都區建設局發出日期為二零一一年九月十五日之建築工程施工許可證第440118201109150101號所規限。該等座數受廣州市花都區建設局發出日期為二零一三年六月二十五日之建設工程竣工驗收報告及日期為二零一三年六月二十八日之竣工驗收備案表第2013-125號所規限，有關座數已於二零一三年六月竣工。
5. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年份	佔用詳情	估值金額
8. 位於中國 江蘇省 蘇州市 姑蘇區 金閶新城 藕巷街6號 地段編號 蘇德2010-B-41之 金色里程家園 一期、二期及三期 地下車庫 合共517個 不同泊車位 郵編：215001	<p>該物業包括金色里程家園一期、二期及三期地下車庫合共517個不同泊車位，其中包括一期地下車庫合共371個不同預售泊車位、二期地下車庫合共100個不同預售泊車位及三期地下車庫合共35個不同預售泊車位；以及三期地下車庫合共11個不同未售泊車位。</p> <p>該物業總樓面面積約6,576.24平方米，當中一期地下車庫約4,719.12平方米、二期地下車庫約1,272.6平方米及三期地下車庫約585.12平方米。</p> <p>該物業位於一塊面積81,237.97平方米的土地上。一期、二期及三期地下車庫分別於二零一三年、二零一五年及二零一六年竣工。</p> <p>該物業所在地主要為住宅區。</p> <p>該物業受限於土地使用權，住宅用途之年期直至二零八一年三月六日。</p>	<p>如吾等所視察以及經指示方及項目公司員工所確認，於估值日期，該物業空置。</p>	<p>人民幣 23,470,000元 (100% 權益)</p> <p>人民幣 19,950,000元 (85% 權益)</p>

附註：

1. 該土地管有權由國家持有，而該土地使用權已由國家通過蘇州市國土資源局所發出之不動產權證(即蘇(2016)蘇州市不動產權第8005739號)轉讓予蘇州科建房地產有限公司(下稱「蘇州科建」，由中航萬科持有85%權益)，剩餘地盤面積為81,232.97平方米，住宅用途之土地使用年期直至二零八一年三月六日。
2. 二期地下車庫受蘇州市國土資源局向蘇州科建發出之不動產權證(即蘇(2016)蘇州市不動產權第8005740號)，土地使用年期直至二零八一年三月六日。

3. 於估值日期，該物業當中506個不同的泊車位已進行預售。按指示方所告知，有關單位尚未交付且蘇州科建仍擁有單位擁有權。因此，吾等已於估值中考慮預售單位於估值日期的價值。
4. 根據蘇州市住房和城鄉建設局發出日期分別為二零一三年九月二十三日及二零一六年十二月二十日之竣工備案告知書(2013第042號)及竣工驗收備案表3205011106200101-JX002號，一期地下車庫及三期地下車庫已分別於二零一三年及二零一六年竣工。
5. 根據蘇州市住房和城鄉建設局發出日期為二零一五年十月二十一日之商品房交付使用通知書(2015第15號)，二期地下車庫可予使用。
6. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	估用詳情	估值金額						
9. 位於中國 四川省 成都市 武侯區 高攀路20號(地段 編號WH7-13-46及 WH7-13-48) 金色海蓉三期 合共26個 不同辦公單位及 3個不同商業單位以 及 二期及三期 257個不同泊車位 郵編：610031	<p>該物業由位於金色海蓉三期之總建築面積約6,244.93平方米之26個不同辦公單位及總建築面積約2,339.70平方米之3個不同商業單位，及三期之253個不同泊車位，以及於金色海蓉二期之4個不同泊車位組成。</p> <p>該物業構成發展項目的一部分，位於總地盤面積27,188.38平方米之兩幅相鄰土地上(見下文附註1)。</p> <p>該物業之竣工詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>期數</th> <th>竣工年份</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二期</td> <td>二零一三年</td> </tr> <tr> <td>三期</td> <td>二零一四年</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業所在地位於城南二環區的住宅地區，公共交通便利。</p> <p>該物業受限於土地使用權，商業用途年期直至二零四八年三月二十八日及住宅用途年期直至二零七八年三月二十八日。</p>	期數	竣工年份	二期	二零一三年	三期	二零一四年	<p>如吾等所視察以及經指示方及項目公司委任人員所確認，於估值日期，該物業之辦公單位及泊車位空置。</p> <p>吾等已獲項目公司人員確認，該物業的部分商業單位受限於租賃協議(見下文附註3及4)。</p>	<p>人民幣 121,270,000元 (100%權益)</p> <p>人民幣 103,080,000元 (85%權益)</p>
期數	竣工年份								
二期	二零一三年								
三期	二零一四年								

附註：

1. 該土地之管有權由國家持有，而該土地之使用權已透過以下方式由國家轉讓予成都一航萬科濱江房地產開發有限公司(下稱「成都一航萬科」，由中航萬科持有85%權益)：

- (i) 一幅地盤面積為12,402.47平方米之土地

根據成都市國土資源局於二零零九年二月二十日發出稱為成國用(2009)第164號之國有土地使用權證，土地合法權益人士為成都一航萬科，商業用途之年期直至二零四四年八月十六日及住宅用途之年期直至二零七四年八月十六日。據告知，二期之泊車位由該證涵蓋。

- (ii) 一幅地盤面積為14,785.91平方米之土地

根據成都市國土資源局於二零一二年九月十八日發出稱為成國用(2012)第531號之國有土地使用權證，土地合法權益人士為成都一航萬科，商業用途之年期直至二零四八年三月二十八日及住宅用途之年期直至二零七八年三月二十八日。據告知，三期之辦公單位、商業單位及泊車位由該證涵蓋。

2. 據告知，該物業受成都市房屋產權登記中心發出稱為成房權證鑒證字第3515625號、4524740號、4524745號及4524758號之四份房屋所有權證所規限，該物業之合法權益人士為成都一航萬科。
3. 該物業一部分受限於一份租賃協議，概要如下：

單位	可出租面積	於估值期 每月租金	租賃年期
三期第3座第3-401、 3-402及3-403號 單位	2,339.67平方米	人民幣 51,940.67元 (不包括管理及 維護費)	租賃年期為10年， 屆滿日期為 二零二五年十月七日

4. 如項目公司的人員告知及確認，該物業乃持作出售用途。然而，由於出售該物業需時，該物業一部分已經出租以在適當時候獲取經濟利益。該物業將連同現有租賃的利益出售。
5. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，該物業合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年份	估用詳情	估值金額
10. 中國 上海市 青浦區 重固鎮 建於青浦區重固鎮 8街坊地段(村)編號 84/7丘之 萬科尚品生活廣場 多個樓層之 合共9個不同商舖； 建於青浦區重固鎮 8街坊地段(村)編號 84/3丘之 萬科尚景苑一期 地庫車庫之 4個不同泊車位及 建於青浦區重固鎮 8街坊地段(村) 編號84/4丘之 萬科尚景苑二期 地庫車庫之 3個不同泊車位。 郵編：201702	該物業由商業街區1(稱為萬科尚品生活廣場)位於多個樓層之9個不同商舖；及位於萬科尚苑一期及二期地庫車庫之7個不同泊車位組成(請參閱附註1)。 根據所提供資料，該物業之商舖總建築面積約為1,343.22平方米，而該物業之泊車位建築面積約為219.07平方米。 該物業位於上海市的市郊地區之商住混合發展區。 該物業於二零一二年竣工。 該物業受限於土地使用權，商業用途之年期直至二零五零年七月十日及普通商品單位用途之年期直至二零八零年七月十日。	如吾等所視察以及經指示方及項目公司委任人員所確認，於估值日期，該物業部分為空置及部分佔用作零售用途。(請參閱附註5)	人民幣 14,340,000元 (100%權益) 人民幣 12,190,000元 (85%權益)

附註：

- 根據所提供資料，該物業包括下列單位：
 - 9個不同商舖(即位於福泉山路111弄1號商業街區1(亦即萬科尚品生活廣場)1層105及130號、2層218、220、221及222號，及3層304、307及308號)；
 - 4個不同泊車位(即福定路289弄60及91號萬科尚源一期14座地庫車庫17及52號以及36座地庫車庫131及180號)；
 - 2個不同泊車位(即福定路288弄80及118號萬科尚源二期41座地庫車庫115及250號)；及
 - 福定路289弄80及118號萬科尚原二期地庫車庫43.97平方米之無法識別泊車位置。
- 根據日期為二零一三年一月三十日之上海市房地產權證(滬房地青字(2013)第001299號)，商業街區1之合法權益人士為上海重萬置業有限公司(下稱「上海重萬」)，由中航萬科持有85%權益，直至二零五零年七月十日止，作商業用途。

3. 根據項目公司人員所提供之資料，7個不同泊車位之土地由日期為二零一二年九月二十六日之上海市房地產權證滬房地青字(2012)第008029號、日期為二零一二年十二月二十一日之房地產權證滬房地青字(2012)第011258號、日期為二零一三年十月三十一日之房地產權證滬房地青字(2013)第017000號、日期為二零一三年十月三十一日之房地產權證滬房地青字(2013)第017003號及日期為二零一三年四月八日之房地產權證滬房地青字(2013)第004898號涵蓋，住宅用途之年期直至二零八零年七月十日及合法權益人士為上海重萬。
4. 如指示方及項目公司人員所確認，標的物業屬於上文附註2及3所描述之土地。
5. 吾等注意到商舖部分(第221號單位除外)由現時租戶佔用作不同用途。
6. 萬科尚原持有兩類物業，一項物業(即第10項物業)於報告匯報為持作為存貨，另一項作投資之物業於報告匯報為第14項物業。該等物業根據所持用途分類。
7. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
11. 位於中國 浙江省 寧波市 鎮海區 莊市小區 建於地段編號 330211004003 GB00001 及 位於莊市街道 萬科城四期 合共 21 個不同 住宅單位、 合共 7 個不同商舖及 合共 63 個不同泊車位 郵編：315201	該物業包括多座多個樓層合共 21 個不同住宅單位、第 12 座 合共 7 個不同商舖及夢幻城四 期地庫車庫合共 63 個不同泊 車位。 21 個不同住宅單位之總建築 面積為 2,337.69 平方米而商舖 單位總建築面積為 879.72 平方 米。 第四期已於二零一六年竣工。 該物業位於高檔住宅地區，有 足夠公用設施。 該物業受限於土地使用權，作 商業服務用途之年期直至二零 五三年十二月二十四日，作住 宅用途之年期直至二零八三年 十二月二十四日。	如吾等所視察以及 經指示方及項目公 司委任人員所確 認，於估值日期， 該物業為空置。	人民幣 46,600,000 元 (100% 權益) 人民幣 39,610,000 元 (85% 權益)

附註：

- 該土地之擁有權由國家持有，而使用該土地權利乃由國家授出，並已轉讓予寧波中萬置業有限公司(下文稱為「寧波中萬」，由中航萬科持有 85% 權益)，當中透過寧波市人民政府出具日期為二零一四年一月二十三日之國有土地使用權證(即甬國用(2014)第 0601419 號)，寧波中萬有權使用地盤面積 70,795 平方米之土地，作商業服務用途之年期直至二零五三年十二月二十四日，作住宅用途之年期直至二零八三年十二月二十四日。
- 根據所提供資料，標的住宅單位及商舖包括：(i.) 2 個不同住宅單位(即第 6 座 101 號及第 7 座 104 號)；(ii.) 19 個不同預售住宅單位(即第 2 座 304 號、第 3 座 101 及 602 號、第 4 座 101 及 504 號、第 8 座 1901、2201、2402 及 2602 號、第 9 座 2402 號、第 10 座 1403 號、第 11 座 1002、1203 及 1404 號、第 12 座 301、302、1005、2303 及 2604 號；及(iii.) 7 個不同預售商舖(即第 12 座第 1-1、1-2、1-7、1-8、1-12、1-13 及 1-17 號單位)。
- 根據寧波市鎮海區住房和建設交通局發出日期為二零一六年十二月二十九日之寧波市房屋建築工程竣工驗收備案表，第四期已於二零一六年十二月竣工。
- 根據寧波市鎮海區住房和建設交通局出具日期為二零一七年六月六日之寧波市鎮海區房地產發展項目移交存檔記錄，第四期已竣工及獲准移交買家。

5. 於估值日期，該物業當中總建築面積約2,090.66平方米之19個不同住宅單位、15個不同泊車位以及總建築面積約879.72平方米之7個不同商舖已進行預售。按指示方所告知，已售單位尚未結清及交付，而於估值日期及迄今寧波中萬仍擁有已售單位之所有權。因此，吾等已於估值中考慮預售單位之價值。
6. 就報告用途及根據項目公司人員所提供物業清單，夢幻城第一及二期持作出售之尚餘物業於報告匯報為第16號物業。第六期興建中及持作發展之酒店於報告匯報為第24號物業。第五期持作發展之土地於報告匯報為第23號物業。第四期持作出售之餘下物業於報告匯報為本物業(即第11號物業)。該等物業根據所持用途分類。
7. 根據 貴集團中國法律顧問編製之法律意見，注意到以下意見：
 - (i) 該物業合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業之權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准；及
 - (ii) 該物業合法權益人士已取得建設發展項目所必需的文件及批准。彼等亦已取得於市場預售發展項目部分之權利。

第二組一 中航萬科根據長期所有權證於中國持作投資之物業，按市值基準估值

物業	概況及年期	佔用詳情	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額
12. 位於中國 安徽省 合肥市 蜀山區合作化路西面 (地段編號S08261) 之金域華府商業綜合 體(或稱為五期) 合共85個不同 服務式住宅單位 及5個不同商業單位 郵編：230031	<p>該物業由總樓面面積約3,550.17平方米之商業綜合體6層至8層全層之85個不同公寓單位及總建築面積約2,208.21平方米之商業綜合體1層及2層之5個不同商業單位組成。該物業組成25層高商業綜合體及2個地庫樓層之一部分，並已於二零一六年竣工。</p> <p>該商業綜合體為一個建於一幅總地盤面積115,627.94平方米之土地上稱為金域華府之綜合發展項目的一部分(見下文附註1)。</p> <p>該物業位於高端住宅區，備有已發展的社區設施。</p> <p>該物業受限於土地使用權，商業用途之年期直至二零四八年十二月三十日及住宅用途之年期直至二零七八年十二月三十日。</p>	<p>如吾等所視察以及經指示方及項目公司人員所確認，該物業受限於多項年期不同之租賃協議，最遲者將於二零二四年八月十九日到期，總月租約為人民幣182,031.68元，不包括商業用途之管理費及維護費用。 (見下文附註4)</p>	<p>人民幣 42,690,000元 (100%權益)</p> <p>人民幣 21,770,000元 (51%權益)</p>

附註：

- 該土地之管有權由國家持有，而該土地之使用權已由國家授予合肥一航萬科地產有限公司(下稱「合肥一航」，由中航萬科持有51%權益)，透過合肥市人民政府於二零一零年五月二十日發出稱為合國用(2010)第200號之國有土地使用權證，商業用途之年期直至二零四八年十二月三十日及住宅用途之年期直至二零七八年十二月三十日。

2. 根據合肥市規劃局於二零一四年十一月二十八日發出之建設工程規劃許可證(合規建民許2014556號)，合肥一航獲准於竣工時開發總建築面積為83,123.61平方米之辦公室及支援設施。
3. 根據合肥市城鄉建設委員會於二零一六年八月二十二日發出之竣工驗收備案表，該物業已於二零一六年八月竣工。
4. 該物業受限於71份不同租賃協議，概要如下：

單位	租約數目	內部樓面面積	於估值期	
			每月租金總額	租賃年期
一層及二層4個不同商業單位	3	介乎148平方米至1425.01平方米，合計為1,733.62平方米	人民幣 96,085.68元	租賃年期介乎5年至8年，最後將於二零二四年八月十九日屆滿
六層至八層之70個不同服務式住宅單位	68	介乎18.38平方米至67.84平方米，合計為1,769平方米	人民幣 85,946元	租賃年期介乎1個月至8個月，最後將於二零一八年二月十二日屆滿

5. 該物業包括5個不同商業單位(即一層的101、101上、102及103室以及二層201室)；以及85個不同服務式住宅(即六層601至609室、七層701至738室(並無717室)以及八層801至839室)。
6. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	估用詳情	估值金額
13. 位於中國 廣東省 佛山市 順德區 陳村鎮 潭洲村委會 登州工業區 二路8號地段 編號211046-107之 萬科水晶城三期 第58座一層及二層 以及地庫一層全層之 合共78個 不同商業單位 郵編：528313	<p>該物業由建於地盤面積11,360.47平方米之土地上總樓面面積為13,416.97平方米之第58座一層及二層以及地庫一層全層之78個不同商業單位組成。</p> <p>第58座為兩層高商場連地庫面積超過4,113.47平方米，總樓面面積為13,416.97平方米，而商場的地盤面積是於二零一三年九月十八日從地段編號211044-102分割成。</p> <p>商場已於二零一三年落成。</p> <p>該物業位於高端住宅區，備有已發展的社區設施。</p> <p>該物業受限於土地使用權，商業服務用途之年期直至二零五零年一月十四日。</p>	<p>如吾等所視察以及經指示方及項目公司委任人員所確認，部分物業受限於多項年期不同之租賃協議，最遲者將於二零三五年二月十七日到期，總月租為約人民幣176,824.3元，不包括管理費及維護費用(見下文附註4)。總建築面積約221.52平方米之5個不同之商業單位於估值日期為空置。</p>	<p>人民幣 68,400,000元 (100%權益)</p> <p>人民幣 58,140,000元 (85%權益)</p>

附註：

1. 該土地之管有權由國家持有，而該土地之使用權已透過佛山市人民政府於二零一零年二月二十五日發出稱為佛府(順)國用(2010)第0401227號之國有土地使用權證由國家授予佛山市順德區中航萬科房地產有限公司(下稱「佛山中航萬科」，由中航萬科持有85%權益)，該地盤面積約68,046.88平方米土地之合法權益人士為佛山中航萬科，商業服務用途之年期直至二零五零年一月十四日，住宅用途之年期直至二零八零年一月十四日。根據該證，地盤面積11,360.47平方米之土地獲分割至第58座。
2. 該物業包括：a.)一層的52個不同商業單位(即第101至152號)；b.)二層的26個不同商業單位(即第201至226號)；及c.)地庫全層分拆為56個不同商舖。
3. 根據79份由佛山市人民政府發出之不同房地產權證粵房地權證粵房地產權佛字第0314042253至0314042267、0314042289至0314042292、0314042326至0314042336、0314042338、0314042340至0314042357及0314042437至0314042466號，該物業之合法權益人士為佛山中航萬科。
4. 該物業受限於65份不同租賃協議，概要如下：

單位	租約數目	可出租樓面面積	於估值期	
			每月租金總額	租賃年期
一層及二層77個不同商舖	46	介乎10.04平方米至1,400平方米，合計為5,211.76平方米	人民幣 157,449.96元	租賃年期介乎2年至20年，最後之屆滿日期為二零三五年二月十七日
地庫一層(分為24個不同商舖)	19	介乎11.2平方米至1450.77平方米，合計為1,980.03平方米	人民幣 19,374.34元	租賃年期介乎5個月至9.42年，最後之屆滿日期為二零二五年十二月三十一日

5. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，該物業合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	估用詳情	估值金額
14. 位於中國 上海市 青浦區 重固鎮8街坊 地段(村) 編號84/7丘及 青浦區重固鎮 福泉山路 111弄 119、121、123、 125、127、129及 131弄1號 萬科尚品生活廣場 1層及2層 合共10個不同商舖 郵編：201702	該物業包括10個位處名為萬科尚品生活廣場之商業大樓1層及2層之不同商舖，總建築面積5,249.44平方米。 該物業位於上海市郊地區的商住混合發展區。 該物業於二零一二年竣工。 該物業受限於土地使用權，商業用途之年期直至二零五零年七月十日。	如吾等所視察以及經指示方及項目公司人員所確認，該物業受限於多項年期不同之租賃協議，最遲者將於二零二八年十二月三十一日到期，於估值日期之總月租為人民幣147,211.30元，不包括超級市場及提款機位置之管理費及維護費用。	人民幣 48,960,000元 (100%權益) 人民幣 41,620,000元 (85%權益)

附註：

1. 該物業包括8個位於福泉山路1號111弄、119、121、123、125、127、129及131號1層的不同商舖；以及2個位於福泉山路203號及1號111弄2-3(01)2層的不同商舖。
2. 根據日期為二零一三年一月三十日之上海市房地產權證(滬房地青字(2013)第001299號)，物業之合法權益人士為上海重萬置業有限公司(下稱「上海重萬」)(由中航萬科持有85%權益)，作商業用途之年期直至二零五零年七月十日。
3. 如指示方及中航萬科人員所確認，物業在上文附註2所述土地範圍內。

4. 該物業受限於3份不同之租賃協議，概要如下：

類別	租約數目	樓面面積	於估值期	
			每月租金總額	租賃年期
一層及二層10個不同商舖	3	介乎70.95平方米至1,669.98平方米，合計為5,249.44平方米	人民幣147,211.30元	租賃年期介乎5年至15.67年，最後之屆滿日期為二零二八年十二月三十一日

5. 萬科尚原持有兩類物業，持作為存貨之一項物業於報告匯報為第10項物業，而作投資之另一項物業於報告匯報為本物業(即第14項物業)。該等物業根據其所持用途分類。
6. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，物業的合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	估用詳情	估值金額
15. 位於中國 浙江省 寧波市 鎮海區 莊市小區 莊市大道 以北地段 編號434-4-3 名為1902萬科廣場 之購物中心全幢 郵編：315201	<p>該物業由名為1902萬科廣場之6層(包括2層地庫)購物商場多個樓層之多個商舖組成。該物業建於總地盤面積25,442平方米之一幅土地上。</p> <p>根據所提供資料，該物業之商舖總建築面積為75,800.17平方米。獲告知該物業之實際可出租建築面積(經扣除共用面積)約為38,959.28平方米。</p> <p>該物業於二零一六年竣工。</p> <p>該物業位於備有充足社區設施的高端住宅區。</p> <p>該物業受限於土地使用權，商業服務用途之年期直至二零五二年七月二十三日。</p>	<p>如吾等所視察以及經指示方及項目公司人員所確認，該物業大部份受限於多項年期不同之租賃協議，最遲者將於二零三一年九月三十日到期，於估值日期，總月租約為人民幣2,229,854.99元，包括作商業用途之管理費及維護費用。</p>	<p>人民幣 517,000,000元 (100%權益)</p> <p>人民幣 439,450,000元 (85%權益)</p>

附註：

1. 該土地之管有權由國家持有，而該土地之使用權已透過以下方式由國家授予及轉讓予寧波航萬置業有限公司(下稱「寧波航萬」，由中航萬科持有85%權益)：
 - (i) 根據寧波中萬置業有限公司(由中航萬科持有85%權益)與寧波航萬之間所訂立日期為二零一三年五月二十四日之鎮海區國有土地使用權轉讓合同，寧波航萬擁有地盤面積為25,442平方米之合法土地使用權，商業服務用途年期為直至二零五二年七月二十三日。轉讓金額為人民幣59,019,000元。
 - (ii) 根據寧波市人民政府於二零一三年六月四日發出稱為甬國用(2013)第0604044號之國有土地使用權證，寧波中萬擁有地盤面積25,442平方米之土地使用權，商業服務用途年期直至二零五二年七月二十三日。

2. 根據寧波市規劃局於二零一四年九月二十六日發出之建設工程規劃許可證(建字第330211201400097號)，寧波航萬獲准開發竣工後總建築面積75,800.17平方米之商業發展項目。
3. 根據寧波市鎮海區住房和建設交通局於二零一六年五月三十日發出編號330211201409280201之建築工程施工許可證，寧波航萬獲准在土地上開始施工建設。
4. 根據寧波市鎮海區住房和建設交通局發出日期為二零一六年九月八日之寧波市房屋建築工程竣工驗收備案表，該物業的總建築面積為75,800平方米，於二零一六年七月竣工。
5. 該物業受限於116份不同租約，概要如下：

類別	租約數目	樓面面積	於估值期	
			每月租金總額	租賃年期
地庫一至四層 134個不同商舖	116	介乎20平方米至 7,765.5平方米，合 計為31,177.5平方 米	人民幣 2,229,854.99 元	租賃年期介乎1年至 15年，最後之屆滿 日期為二零三一年 九月三十日

該物業約7,781.78平方米的可出租樓面面積為空置。

6. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，物業的合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
16. 位於中國 浙江省 寧波市 鎮海區 莊市小區 莊市大道 以北地段編號 434-4-2 萬科城 一期及二期 發展項目多個 樓層之合共33個 不同商舖 郵編：315201	<p>該物業包括位於萬科城一期1層及2層30個不同商舖以及二期1層3個不同商舖組成。</p> <p>根據獲提供之資料，該物業之總建築面積為3,826.41平方米，及約1,808.39平方米由租戶佔用。</p> <p>該物業位於備有充足社區設施的高端住宅區。</p> <p>一期於二零一三年竣工及二期於二零一四年竣工。</p> <p>該物業受限於土地使用權，商業服務用途之年期直至二零一五年五月四日及住宅用途之年期直至二零一八年五月四日。</p>	<p>如吾等所視察以及經指示方及項目公司人員所確認，該物業的一部份受限於多項年期不同之租賃協議，最遲者將於二零一九年十二月三十一日到期，於估值日期之總月租約為人民幣954,949元，不包括商業用途之管理費及維護費用。</p>	<p>人民幣 37,300,000元 (100% 權益)</p> <p>人民幣 31,710,000元 (85% 權益)</p>

附註：

- 根據獲提供之資料，該物業包括一期30個位於1層及2層之不同商舖，名為270棟(10號) 1-15, 2-12, 1-18, 2-13, 1-23及2-15；261棟1號1-9；263棟(3號) 1-14, 2-11, 1-17及2-12；264棟(4號) 1-10, 2-8, 1-11, 1-12, 1-13, 2-9, 1-14, 1-15, 1-16, 2-10, 1-17, 2-11及1-9；269棟(9號) 1-16, 2-12, 1-17, 2-13, 1-19及2-14。以及二期3個不同商舖，名為274棟(13號) 101及107；及276棟(15號) 101。
- 該土地之管有權由國家持有，國家已授出該土地之使用權並通過寧波市人民政府所發出日期為二零一一年八月二十六日之國有土地使用權證(甬國用(2011)第0606642號)轉讓予寧波中萬置業有限公司(下稱「寧波中萬」，由中航萬科持有85%權益)，寧波中萬有權使用地盤面積129,155平方米之土地，作商業用途直至二零一五年五月四日及作住宅用途直至二零一八年五月四日。

3. 根據寧波市規劃局於二零一零年九月十四日發出建設用地規劃許可證(2010)浙規(地)證0205144號，寧波中萬獲准開發地盤面積129,155平方米之一幅土地作住宅及商業服務用途。
4. 根據寧波市規劃局於二零一一年十月十三日及二零一二年七月二十六日發出的兩份不同建設工程規劃許可證(2011)浙規建字第0205089號及(2012)浙規建字第0205037號，寧波中萬獲准開發總建築面積292,358.99平方米之住宅及商業發展項目。
5. 根據寧波市鎮海區住房和建設交通局於二零一一年十月十三日、二零一一年十月十三日及二零一二年八月二日發出三份編號為2011-085、2011-086及2012-045之建築工程施工許可證，寧波中萬獲准在標的土地上開始施工建設。
6. 根據寧波市鎮海區住房和建設交通局發出日期分別為二零一三年五月十七日及二零一四年六月三十日之2份不同之寧波市房屋建築工程竣工驗收備案表，一期於二零一三年五月竣工及二期於二零一四年六月竣工。
7. 如指示方及項目公司人員所確認，物業在附註2所述土地範圍內。
8. 就報告用途及根據項目公司人員提供之物業清單，夢幻城第一及二期持作出售之尚餘物業於報告匯報為本物業(即第16號物業)。第六期興建中及持作發展之酒店於報告匯報為第24號物業。第五期持作發展之土地於報告匯報為第23號物業。第四期持作出售之餘下物業於報告匯報為第11號物業。該等物業根據所持用途分類。
9. 該物業的一部份受限於9份不同租賃協議，概要如下：

類別	租約數目	樓面面積	於估值期	
			每月租金總額	租賃年期
一期及二期一層及二層15個不同商舖	9	介乎92.74平方米至290.16平方米，合計為1,808.39平方米	人民幣 954,949元	租賃年期介乎2年至5年，最後之屆滿日期為二零一九年十二月三十一日

10. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，物業的合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。

第三組一 中航萬科以長期業權證於中國持作發展並按市值基準估值之物業

物業	概況及年期	估用詳情	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額
17. 位於中國 重慶市 江北區 宏帆路135號 地段編號A1-3/01及 A1-6/01之 悅灣北區一期、 二期及四期 之發展中住宅 及商業發展項目 郵編：400021	<p>該物業由建於總地盤面積118,958.3平方米之一幅土地之上之悅灣(北)一期、二期及四期之一個發展中住宅及商業發展項目組成。(見附註1)</p> <p>吾等於視察時注意到正進行建設工程，工地被欄柵圍起。</p> <p>竣工後，該項目的規劃總建築面積將為167,737.03平方米。該項目預期將於二零一八年十二月竣工。</p> <p>該物業位於高端住宅區，主要為別墅及高爾夫球場發展項目。</p> <p>該物業受限於土地使用權，商業服務用途之年期直至二零五零年十二月三十日及住宅用途之年期直至二零六零年十二月三十日。</p>	<p>如吾等所視察以及經指示方及項目公司人員所確認，於估值日期，該物業當時正在施工。由於建設工程之性質及關注安全，吾等於估值日無法就正在施工之該建築之室內情況進行內部視察。</p>	<p>人民幣 939,700,000元 (100%權益)</p> <p>人民幣 469,850,000元 (50%權益)</p>

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零一五年十二月二十九日發出之房地證(103D房地證2015字第00503號)，該土地之合法權益人士為重慶中航萬科峻景置業有限公司及重慶中航萬科雲嶺置業有限公司(下文分別稱為「萬科峻景」及「萬科雲嶺」)，均由中航萬科擁有85%權益，商業服務用途之年期直至二零五零年十二月三十日及住宅用途之年期直至二零六零年十二月三十日。
- 該物業受重慶市規劃局發出日期分別為二零一四年三月二十四日及二零一四年六月二十七日之4份不同建設工程規劃許可證(建字第500105201400514、500105201400516、500105201400551及500105201400553號)所規限，萬科峻景及萬科雲嶺獲准開發該發展項目一期、二期及四期之住宅及商業項目。

3. 該物業(一期B31及B32、二期A01至A17、A27至A31、A36至A38、A46至A48座、C-01商業及第1及2號車庫，以及四期B28至B30)受日期分別為二零一五年五月十八日、二零一六年五月二十六日、二零一六年十月二十七日及二零一七年三月二十二日之4份不同建設工程施工許可證(即第500105201505200101、500105201605260101、500105201610270101及500105201703230201號)所規限。
4. 根據5份不同商品房預售許可證(即渝國土房管(2016)預字第(238)號、渝國土房管(2016)預字第(746)號、渝國土房管(2016)預字第(987)號、渝國土房管(2017)預字第(475)號)及渝國土房管(2017)預字第(616)號，萬科雲嶺及萬科峻景獲准預售該物業總建築面積為70,981.68平方米之675個不同住宅單位。
5. 根據項目公司人員提供之資料，於估值日期，該物業產生之成本約為人民幣386,756,000元，而完成發展項目之估計成本約為人民幣188,133,000元。詳情如下：

期數	產生成本	竣工成本
一期	人民幣259,819,000元	人民幣1,557,000元
二期	人民幣79,617,000元	人民幣147,860,000元
四期	人民幣47,320,000元	人民幣38,716,000元

估計於發展項目竣工後，該物業之資本值將處於人民幣1,340,700,000元之範圍內。

6. 根據項目公司人員所提供之資料，於估值日期，一期發展項目約99%、二期發展項目約35%以及四期發展項目約55%已經竣工。
7. 該物業於竣工後將由5座不同的高層住宅大樓、28個不同的低層別墅、兩個地庫車庫(即D2及D3)以及一層商業樓層組成。
8. 悅灣(北)由4期組成，一期及三期存貨於報告匯報為物業2、開發中一期、二期及四期於報告匯報為本物業(即物業17)，供日後開發之二期及四期於報告匯報為物業25，以及作投資用途的三期於報告匯報為物業29。該等物業乃根據其持作用途進行分類。
9. 於估值日期，該物業總建築面積為60,853.97平方米之606個住宅單位已預售。據指示方所告知，售出單位尚未結算及交付，以及萬科雲嶺及萬科峻景於估值日期及迄今擁有預售單位之所有權。因此，吾等已考慮預售單位於估值中之價值。
10. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，注意到以下意見：
 - (i) 該物業合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准；及
 - (ii) 合法權益人士已取得建設發展項目所必需之文件及批准。彼等亦已取得於市場預售發展項目部分之權利。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	估用詳情	估值金額
18. 位於中國 重慶市 江北區 地段編號A1-5/01、 A1-7/01及 A1-8/01及 位於宏帆路 之悅灣(南) 三期(3.1)第21及 62至65座的發展中 住宅發展項目及 三期((3.2)的發展中 住宅及商業發展項目 郵編：400021	<p>該物業由建於地盤面積 107,776.2平方米之土地上名 為悅灣(南)三期(3.1)及(3.2) 之兩個不同發展中住宅及商業 發展項目組成。</p> <p>視察時注意到建設工程正在進 行，工地被欄柵圍起。竣工 後，三期(3.1)將包括總建築 面積為8,498.53平方米的8層 住宅大樓；三期(3.2)將包括 總建築面積為45,717.73平方 米的五幢8至11層高住宅大 樓。</p> <p>該物業預期將於二零一八年十 月竣工。(見附註5)</p> <p>該物業位於建有住宅發展項目 及商業設施的近郊區。</p> <p>該物業受限於土地使用權，其 他商業服務用途之年期直至二 零五零年十二月三十日及住宅 用途之年期直至二零六零年 十二月三十日。</p>	<p>如吾等所視察以及 經指示方及項目公 司委任人員所確 認，該物業當時正 在施工。由於在建 工程之性質及關注 安全，吾等於估值 日期無法對在建的 建築物之內部情況 進行內部視察。</p>	<p>人民幣 347,500,000元 (100%權益)</p> <p>人民幣 173,750,000元 (50%權益)</p>

附註：

1. 該物業由三期(3.1)的第21、62、63、64及65座；及三期(3.2)的第23、24、25、26及27座及地庫停車場組成。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零一六年十月二十日發出渝(2016)江北區不動產權第000855172號之不動產權證，土地合法權益人士為重慶中航萬科峻景置業有限公司及重慶中航萬科雲嶺置業有限公司(下稱「萬科峻景」及「萬科雲嶺」，亦均由中航萬科持有50%權益)，其他商業服務用途之年期直至二零五零年十二月三十日及住宅用途之年期直至二零六零年十二月三十日。

3. 根據重慶市規劃局發出日期為二零一五年四月十四日的建設工程規劃許可證(建字第500105201500014號)，萬科峻景及萬科雲嶺獲准於悅灣(南)開發多幢住宅大廈及泊車位。據告知，於完成後，該物業受該許可證所涵蓋，總建築面積將為約62,402.17平方米。第21座不受該份許可證所涵蓋。
4. 該物業受向萬科峻景及萬科雲嶺發出日期為二零一六年一月二十日的三期(3.1)第21座、三期(3.2)第23至27座及車庫建築工程施工許可證(即500105201601210401號)所規限。吾等獲悉其他樓宇仍在辦理該許可證之申請。
5. 根據項目公司人員提供之資料，於估值日期，該物業產生之成本約為人民幣264,360,000元，而完成發展項目之估計成本約為人民幣17,910,000元。估計於發展項目竣工後，該物業之資本值將處於人民幣569,300,000元之範圍內。
6. 於估值日期，該物業總建築面積為56,223.61平方米的341個住宅單位已預售。據指示方告知，已售出單位尚未結清及交付，而萬科峻景於估值日期及至今擁有預售單位的所有權。因此，吾等已於估值中考慮預售單位的價值。
7. 根據項目公司人員所提供之資料，於估值日期，建設工程約69%已經竣工。
8. 根據 貴集團中國法律顧問編製之法律意見，注意到以下意見：
 - (i) 該物業合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業之權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准；及
 - (ii) 該物業合法權益人士已取得建設發展項目所必需的文件及批准。彼等亦已取得於市場預售發展項目部分之權利。

貴集團 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額				
物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額	
19. 位於中國 重慶市 南岸區 二塘 地段編號M9-2/05 之發展中住宅 及商業發展項目 郵編：400061	該物業由建於地盤面積19,742平方米之一幅土地之上名為金城學府(翰江)二期之一個發展中住宅及商業發展項目組成。	如吾等所視察以及經指示方及項目公司人員所確認，該物業當時正在施工。由於建設工程之性質及關注安全，吾等於估值日無法就該建築之室內情況進行內部視察。	人民幣 420,000,000元 (100%權益)	
	吾等於視察時注意到正進行建設工程，工地被欄柵圍起。該發展項目於竣工後將包括4幢不同高層住宅大樓及商業綜合體。			人民幣 357,000,000元 (85%權益)
	吾等獲悉竣工後發展項目將作住宅及商業用途，且竣工後之規劃總建築面積將為90,153.73平方米。該物業預期將於二零一九年初竣工。 (見附註6)			
	該物業所處位置主要為住宅區。			
	該物業受限於土地使用權，商業用途之年期直至二零五四年一月三十日及住宅用途之年期直至二零六四年一月三十日。 (見附註1)			

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零一四年七月十五日發出之房地產權證(106D房地證2014字第00420號)，地盤面積為19,742平方米之土地，合法權益人士為重慶雲畔置業有限公司(下稱「重慶雲畔」，由中航萬科持有85%權益)，商業用途之年期直至二零五四年一月三十日及住宅用途之年期直至二零六四年一月三十日。
- 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出日期為二零一四年七月二十五日之建設用地規劃許可證(地字第500108201400532號)，重慶雲畔獲准開發一幅地盤面積約241,314平方米及建築面積約845,611平方米之土地，作住宅及商業用途。

3. 根據重慶市規劃局分別於二零一五年十一月二十四日及二零一七年六月二十一日發出的建設工程規劃許可證(建字第500108201500081號及500108201700032號)，重慶雲畔獲准開發金域學府(翰江)二期總建築面積約28,715.37平方米之G2座商住大廈及獲准開發總建築面積約64,497.74平方米之3幢名為G1、3及4座不同商住大廈。
4. 根據由重慶市南岸區城鄉建設委員會於二零一六年四月二十七日發出之建設工程施工許可證(編號500108201604270201)，重慶雲畔獲准動工建設金域學府(翰江)二期總建築面積約28,715.37平方米之G2座商住大廈。據告知，其餘3幢商住大廈之建設工程施工許可證尚未取得。
5. 根據商品房預售許可證(渝國土房管(2016)預字第(449)號)，重慶雲畔獲准預售該物業總建築面積為11,878.58平方米的135個不同住宅單位。
6. 根據項目公司人員提供之資料，於估值日期，該物業產生之成本約為人民幣157,600,000元，而完成發展項目之估計成本約為人民幣159,150,000元。估計於發展項目竣工後，該物業之資本值將處於人民幣701,880,000元之範圍內。
7. 於估值日期，該物業總建築面積為11,878.58平方米的135個不同住宅單位已經預售。據指示方告知，售出單位尚未結清或交付，而重慶雲畔於估值日期及迄今擁有預售單位之所有權。因此，吾等已考慮預售單位於估值中之價值。
8. 根據項目公司人員所提供之資料，於估值日期，二期發展項目約56%已經竣工。
9. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，注意到以下意見：
 - (i) 合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准；及
 - (ii) 合法權益人士已取得建設發展項目所必需的文件及批准。彼等亦已取得於市場預售發展項目部分之權利。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	估用詳情	估值金額
20. 位於中國 重慶市 南岸區 二塘路59號 地段編號M10-3-6/07 之金域學府(翰林) 二期及五期之 發展中住宅及 商業發展項目 郵編：400061	<p>該物業由建於兩幅總地盤面積為165,354平方米之土地上名為金域學府(翰林)二期及五期之發展中住宅及商業發展項目組成。</p> <p>吾等於視察時注意到正進行二期及五期之建設工程，工地被欄柵圍起。(見附註5)</p> <p>吾等獲悉，發展項目於竣工後之用途將為住宅及商業用途，竣工後之規劃總建築面積將為530,231.75平方米。現有發展項目預期將於二零二一年三月竣工。(見附註4)</p> <p>該物業所在地主要為住宅區。</p> <p>該物業受限於土地使用權，商業用途之年期直至二零五四年一月三十日，住宅用途之年期直至二零六四年一月三十日。</p>	<p>如吾等所視察以及經指示方及項目公司人員所確認，於估值日期，該物業當時正在施工。由於建設工程之性質及關注安全，吾等於估值日無法就正在施工的該建築之室內情況進行內部視察。</p>	<p>人民幣 2,441,000,000元 (100%權益)</p> <p>人民幣 2,074,850,000元 (85%權益)</p>

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之房地產權證(106D房地證2014字第00421及00700號)，總地盤面積為165,354平方米之土地之合法權益人士為重慶雲畔置業有限公司(下稱「重慶雲畔」)，由中航萬科持有85%權益，商業用途之年期直至二零五四年一月三十日，作住宅用途之年期直至二零六四年一月三十日。
2. 根據重慶市規劃局發出日期分別為二零一五年七月十六日、二零一六年九月三十日及二零一六年十月十三日之三份建設工程規劃許可證(建字第500108201500059號，建字第500108201600060號及建字第500108201600061號)，重慶雲畔獲准發展總建築面積為425,110.68平方米之土地作住宅及商業服務用途，如泊車位及幼兒園。

3. 根據4份由重慶市南岸區城鄉建設委員會於二零一五年八月十一日至二零一七年三月十日日期間發出之建築工程施工許可證(編號500108201508110101、500108201604080101、500108201612050101及500108201703100101)，重慶雲畔獲准動工建設於竣工後總建築面積約425,110.72平方米之工程。
4. 根據項目公司人員提供之資料，於估值日期，該物業產生之成本約為人民幣875,535,000元，而完成發展項目之估計成本約為人民幣1,024,534,000元。詳情如下：

期數	產生成本	竣工成本
二	人民幣783,576,000元	人民幣583,088,000元
五	人民幣91,959,000元	人民幣441,446,000元

估計於發展項目竣工後，該物業之資本值將處於人民幣4,382,500,000元之範圍內。

5. 根據項目公司人員所提供之資料，於估值日期發展項目約68%已經竣工。據告知，項目公司將於適當時就餘下兩期發展項目申請規劃許可證。
6. 根據估值日期可獲提供之各類許可證，該物業由二期的10幢不同高層住宅大樓、8幢商住綜合大樓，以及五期的4幢高層住宅大樓及商業綜合體組成。
7. 金城學府(翰林)由六期組成，一期於報告內匯報為物業5、二期及五期於報告內匯報為本物業(即物業20)及物業31，而三期、四期及六期於報告內匯報為物業27。該等物業乃根據其持有目的進行分類。
8. 該物業正在開發的二期14幢及五期1幢建築物，其中約231,753.5平方米由10份不同的商品房預售許可證涵蓋。
9. 於估值日期，該物業總建築面積為307,536.81平方米的3,913個住宅單位已經預售(包括二期於9幢不同發展中高層住宅大樓的3,115個住宅單位及於6幢不同發展中房屋的184個住宅單位，以及五期於2幢不同發展中高層住宅大樓的614個住宅單位)。據指示方告知，售出單位尚未結清或交付，重慶雲畔於估值日期及迄今仍擁有預售單位的所有權。因此，吾等已考慮預售單位於估值中之價值。
10. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，注意到以下意見：(i) 合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准；及(ii) 合法權益人士已取得建設發展項目所必需的文件及批准。彼等亦已取得於市場預售發展項目部分之權利。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
21. 位於中國 廣東省 佛山市 順德區 陳村鎮 潭洲村委會 登州工業區二路8號 地段編號 211044-102之 萬科水晶城七期 第30及31座全幢 郵編：528313	該物業由在萬科水晶城內兩幢 在建高層住宅樓宇(即第30及 31座)組成。該物業建於地盤 面積68,046.88平方米之一部 分之土地上。 吾等於視察時注意到正進行建 設工程，工地被欄柵圍起。 吾等獲悉，該物業於竣工後 之用途將為住宅用途，竣工 後之規劃總建築面積將為 41,323.03平方米及146個不 同泊車位。該物業預期於二零 一七年年末前竣工。(請參閱 附註6及7)	如吾等所視察以 及經指示方及項 目公司委任人員 所確認，於估值 日期，該物業空 置。	人民幣 466,400,000元 (100%權益) 人民幣 396,440,000元 (85%權益)
	該物業位於高端住宅區，配有 已發展的社區設施。 該物業受限於土地使用權，作 商業服務用途之年期直至二零 五零年一月十四日，作住宅用 途之年期直至二零八零年一月 十四日。		

附註：

1. 該土地之擁有權由國家持有，而該土地之使用權已透過佛山市人民政府於二零一零年二月二十五日所發出稱為佛府(順)國用(2010)第0401227號之國有土地使用權證，由國家授予佛山市順德區中航萬科房地產有限公司(下文稱為「佛山中航萬科」，由中航萬科持有85%權益)，土地之合法利益方為佛山中航萬科，作商業服務用途之年期直至二零五零年一月十四日，作住宅用途之年期直至二零八零年一月十四日。

2. 根據上文附註1所述國有土地使用權證，該物業之發展受限於以下開發參數：

容積率：	≤2.5
建築密度：	≤23%
建築高度限制：	≤128米
綠地率：	≥35%

其他開發參數：根據文件所載之規劃要求。

3. 根據佛山市順德區發展規劃和統計局發出日期為二零一五年四月十四日2份不同編號的建設工程規劃許可證建字第440606201510019號及建字第440606201510020號，佛山中航萬科獲准發展住宅發展項目第30及31幢，於竣工後，總樓面面積約42,619.78平方米。
4. 根據佛山市順德區國土城建和水利局發出日期為二零一五年七月二十一日所發出2份編號為440606201507210201及440606201507210601之建築工程施工許可證，佛山中航萬科獲准開始建設第30及31幢。
5. 根據2份不同商品房預售許可證(即順預許字2016010903及2016012703號)，佛山中航萬科獲准預售合計總樓面面積42,619.78平方米之428個不同住宅單位。
6. 根據項目公司人員提供之資料，於估值日期，該物業產生之成本約為人民幣186,655,000元，而完成發展項目之估計成本約為人民幣8,106,000元。估計於發展項目竣工後，該物業之資本值將處於人民幣539,912,000元之範圍內。
7. 根據項目公司人員所提供資料，於估值日期，該物業約90%已經竣工。
8. 於估值日期，總樓面面積約41,323.03平方米之合共428個不同住宅單位以及第30及31座的10個不同泊車位已進行預售。按指示方所告知，已售單位尚未結清或交付，而於估值日期及迄今佛山中航萬科仍擁有已售單位擁有權。因此，吾等已於估值中考慮預售單位價值。
9. 根據 貴集團中國法律顧問編製之法律意見，注意到以下意見：
 - (i) 物業的合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業之權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准；及
 - (ii) 物業的合法權益人士已取得建設發展項目所必需的文件及批准。彼等亦已取得於市場預售發展項目部分之權利。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
22. 位於中國 江西省 南昌市 青雲譜區 洪飛路以北、 洪都南大道以東 地段編號 360104004001 GB01065 之發展中住宅及 商業發展項目 郵編：330001	<p>該物業包括建於一幅地盤面積27,879.22平方米之土地上名為「洪坊1951」之發展中住宅及商業項目。</p> <p>吾等於視察時注意到正進行建設工程，工地被欄柵圍起。獲告知於竣工後，該發展項目將有4幢編號為1#、2#、3#及4#的高層住宅樓，2幢編號為5#及6#的中層辦公大樓，以及5幢編號為C1#、C2#、C3#、C4#及C5#附地庫車場的低層商業中心，總建築面積118,795.25平方米。然而，吾等獲告知部分2#及3#號樓約11,688平方米乃無償分配予搬遷戶。</p> <p>該物業預期於二零一八年十二月竣工。(請參閱附註8及9)</p> <p>該物業所在地主要為住宅區。</p> <p>該物業受限於土地使用權，作商業及商業服務用途之年期直至二零五四年七月，作住宅用途之年期直至二零八四年七月。</p>	<p>如吾等所視察以及經指示方及項目公司人員所確認，該物業當時正在施工中。由於建設工程之性質及關注安全，吾等於估值日無法就正在施工之該建築之內部情況進行內部視察。</p>	<p>人民幣 849,800,000元 (100%權益)</p> <p>人民幣 560,870,000元 (66%權益)</p>

附註：

1. 該土地之擁有權由國家持有，國家已授出該土地之使用權並通過南昌市人民政府所發出日期為二零一五年八月十一日之國有土地使用權證(洪土國用登普2015第D027號)轉讓予南昌洪科置業有限公司(下文稱為「南昌洪科」，由中航萬科持有66%權益)，南昌洪科有權使用該土地，作商業及商業服務用途之年期直至二零五四年七月，作住宅用途之年期直至二零八四年七月。
2. 根據南昌市城鄉規劃局於二零一五年九月十一日所發出之建設用地規劃許可證(地字第360100201500089號)，南昌洪科獲准開發土地作住宅、商業及商業服務用途。

3. 根據南昌市城鄉規劃局於二零一五年十二月十五日所發出之12份不同的建設工程規劃許可證(建字第360100201501284、360100201501285、360100201501286、360100201501287、360100201501288、360100201501289、360100201501290、360100201501291、360100201501292、360100201501293、360100201501294及360100201501295號)，南昌洪科獲准開發於竣工後總建築面積118,795.25平方米之住宅及商業項目。
4. 根據南昌市城鄉建設委員會於二零一六年八月五日所發出之建築工程施工許可證編號360101201608050101，南昌洪科獲准開始建設於竣工後總建築面積為118,795.25平方米之項目。
5. 該項目受限於以下開發參數：

容積率：	≤3.4
建築密度：	≤40%
綠地率：	≥25%

其他開發參數：根據文件所載之規劃要求。
6. 根據2份編號不同由南昌市住房保障和房屋管理局發出日期分別為二零一六年十一月二十五日及二零一七年三月二十四日之商品房預售許可證(2016)洪房預售證第28448號和(2017)洪房預售證第29035號，南昌洪都獲准預售發展項目中總建築面積25,484.82平方米之1#及4#住宅樓。
7. 於估值日期，該發展物業中總建築面積約24,456.54平方米之217個不同分層單位、20個不同之商舖及53個不同之泊車位已預售。按指示方所告知，已售單位尚未交付及結清，而於估值日期及迄今南昌洪都擁有已售單位之所有權。因此，吾等已於估值中考慮預售單位之價值。
8. 根據項目公司人員提供之資料，於估值日期，該項目產生之成本約為人民幣214,311,000元，而完成發展項目之估計成本約為人民幣194,889,000元。估計於發展項目竣工後，該項目之資本值將處於人民幣1,223,730,000元之範圍內。
9. 根據項目公司人員所提供之資料，於估值日期，建設工程約65%已經竣工。
10. 根據 貴集團中國法律顧問編製之法律意見，注意到以下意見：
 - (i) 物業的合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業之權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准；及
 - (ii) 物業的合法權益人士已取得建設發展項目所必需的文件及批准。彼等亦已取得於市場預售發展項目部分之權利。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
23. 位於中國 浙江省 寧波市 鎮海區 莊市小區 鐘包村 地段編號 330211004003 GB00792 之發展中住宅 及商業發展項目 即萬科城五期 郵編：315201	<p>該物業包括建於一幅地盤面積45,264平方米之土地上名為萬科城五期之發展中住宅及商業項目。</p> <p>吾等於視察時注意到正進行建設工程，工地被欄柵圍起。獲告知該物業於竣工後將有18棟住宅樓，部分為低層別墅，而部分為高層住宅樓。</p> <p>竣工後之規劃總建築面積將約114,000.25平方米。該物業預期於二零一七年十二月竣工。</p> <p>該物業位於高端住宅區，有充足的商業設施。</p> <p>該物業受限於土地使用權，作商業服務用途之年期直至二零五二年十一月二十二日，作住宅用途之年期直至二零八二年十一月二十二日。</p>	<p>如吾等所視察以及經指示方及項目公司人員所確認，於估值日期，該物業當時正在施工中。由於建設工程之性質及關注安全，吾等於估值日無法就正施工之該建築之內部情況進行內部視察。</p>	<p>人民幣 1,254,000,000元 (100% 權益)</p> <p>人民幣 1,065,900,000元 (85% 權益)</p>

附註：

1. 該土地之擁有權由國家持有，國家已授出該土地之使用權並通過寧波市人民政府所發出日期為二零一五年九月十六日之國有土地使用權證(甬國用(2015)第0612553號轉讓予寧波中萬置業有限公司(下文稱為「寧波中萬」，由中航萬科持有85%權益)，寧波中萬有權使用該土地，作商業服務用途之年期直至二零五二年十一月二十二日，作住宅用途之年期直至二零八二年十一月二十二日。
2. 根據寧波市規劃局於二零一五年八月四日所發出之建設用地規劃許可證地字第330211201500041號，寧波中萬獲准開發土地作住宅及商業服務用途。

3. 根據寧波市規劃局於二零一五年十二月十七日所發出之建設工程規劃許可證建字第330211201500124號，寧波中萬獲准開發於竣工後總建築面積114,000.25平方米之住宅及商業發展項目。
4. 根據寧波市鎮海區住房和建設交通局於二零一五年十二月十七日所發出之建築工程施工許可證編號330211201512170101，寧波中萬獲准開始建設該土地。
5. 根據寧波市鎮海區住房和建設交通局發出日期分別為二零一五年十二月二十九日及二零一六年三月十六日之2份商品房預售許可證鎮房預許字(2015)第019號和鎮房預許字(2016)第002號，寧波中萬獲准預售總建築面積約93,583.68平方米之項目。
6. 於估值日期，該項目當中總建築面積約93,161.28平方米之658個不同分層單位及327個不同泊車位已進行預售。按指示方所告知，已售單位尚未結清及交付，而於估值日期及迄今寧波中萬仍擁有預售單位之所有權。因此，吾等已於估值中考慮預售單位之價值。
7. 就報告用途及根據項目公司人員提供之物業清單，夢幻城第一及二期持作出售之尚餘物業於報告匯報為第16號物業。第六期興建中及持作發展之酒店於報告匯報為第24號物業。第五期持作發展之土地於報告匯報為本物業(即第23號物業)。第四期持作出售之餘下物業於報告匯報為第11號物業。該等物業根據所持用途分類。
8. 根據項目公司人員提供之資料，於估值日期，該項目產生之成本約為人民幣403,215,000元，而完成發展項目之估計成本約為人民幣73,577,000元。估計於發展項目竣工後，該物業之資本值將處於人民幣1,328,000,000元之範圍內。
9. 根據項目公司人員所提供之資料，於估值日期，發展項目之約90%已經竣工。
10. 根據 貴集團中國法律顧問編製之法律意見，注意到以下意見：
 - (i) 該物業之合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業之權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准；及
 - (ii) 該物業之合法權益人士已取得建設發展項目所必需的文件及批准。彼等亦已取得於市場預售發展項目部分之權利。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
24. 位於中國 浙江省 寧波市 鎮海區 莊市小區 同心路以西及 莊市大道以北 地段編號 420-999-47 之 發展中酒店 綜合建築物 郵編：315201	<p>該物業由建於一幅地盤面積 26,916 平方米之土地上名為萬科城六期之發展中酒店綜合建築物組成。</p> <p>吾等於視察時注意到正進行建設工程，工地被欄柵圍起。獲告知該綜合建築物於竣工時將開發為一家五星級酒店；規劃總建築面積將約 65,630.36 平方米。該物業預期於二零一八年底竣工。</p> <p>該物業位於配有充足社區設施的高端住宅區。</p> <p>該物業受限於土地使用權，作住宿及餐飲用途之年期直至二零五零年八月九日。</p>	<p>如吾等所視察以及經指示方及項目公司人員所確認，該物業當時正在施工中。由於建設工程之性質及關注安全，吾等於估值日無法就正施工之該建築之內部情況進行內部視察。</p>	<p>人民幣 214,400,000 元 (100% 權益)</p> <p>人民幣 182,240,000 元 (85% 權益)</p>

附註：

1. 該土地之擁有權由國家持有，國家已授出該土地之使用權並通過寧波市人民政府所發出日期為二零一零年九月二十八日之國有土地使用權證(甬國用(2010)第0606183號)轉讓予寧波中萬置業有限公司(下文稱為「寧波中萬」，由中航萬科持有85%權益)，寧波中萬有權使用土地，作住宿及餐飲用途之年期直至二零五零年八月九日。
2. 根據寧波市規劃局於二零一零年九月十四日所發出之建設用地規劃許可證(2010)浙規(地)證0205143號，寧波中萬獲准土地作酒店業用途。

3. 根據寧波市規劃局於二零一一年十一月十日所發出之建設工程規劃許可證(2011)浙規建字第0205095號，寧波中萬獲准開發於竣工後總建築面積65,630.36平方米之酒店(包括地下建築)。
4. 根據寧波市鎮海區住房和建設交通局於二零一一年十一月十七日所發出之建築工程施工許可證編號2011-095，寧波中萬獲准開始建設酒店，於竣工後總建築面積為65,630平方米。
5. 就報告用途及根據項目公司員工提供之物業清單，夢幻城第一及二期持作出售之尚餘物業於報告匯報為第16號物業。第六期興建中及持作發展之酒店於報告匯報為本物業(即第24號物業)。第五期持作發展之土地於報告匯報為第23號物業。第四期持作出售之餘下物業於報告匯報為第11號物業。該等物業根據所持用途分類。
6. 根據項目公司人員提供之資料，於估值日期，該物業產生之成本約為人民幣121,968,000元，而完成發展項目之估計成本約為人民幣518,088,000元。估計於發展項目竣工後，該物業之資本值將處於人民幣695,600,000元之範圍內。
7. 根據項目公司人員所提供之資料，於估值日期，發展項目之約20%已經竣工。
8. 根據 貴集團中國法律顧問編製之法律意見，注意到以下意見：
 - (i) 該物業之合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業之權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准；及
 - (ii) 該物業之合法權益人士已取得建設發展項目所必需的文件及批准。彼等亦已取得於市場預售發展項目部分之權利。

第四組一 中航萬科以長期業權證在中國持作未來發展並按市值基準估值之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額
25. 位於中國 重慶市 江北區 宏帆路135號 地段編號A1-3/01及 A1-6/01 將用作悅灣北區二期 及四期未來發展項目 之餘下面積土地 郵編：400021	該物業由118,958.3平方米土地之餘下面積組成(見附註1)。 吾等獲悉，一個名為悅灣(北)二期及四期之規劃住宅及商業發展項目將於日後建於該土地上。於估值日期，概無任何建設審批或申請詳情。 該物業位於主要為別墅及高爾夫球場項目的高端住宅區。 該物業受限於土地使用權，作商業服務用途之年期直至二零五零年十二月三十日，作住宅用途之年期直至二零六零年十二月三十日。	如吾等所視察以及經指示方及項目公司人員所確認，於估值日期，該物業空置。	人民幣 170,900,000元 (100%權益) 人民幣 85,450,000元 (50%權益)

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零一五年十二月二十九日所發出之房地產權證(103D房地證2015字第00503號)，該土地之合法利益方為重慶中航萬科峻景置業有限公司及重慶中航萬科雲嶺置業有限公司(下文分別稱為「萬科峻景」及「萬科雲嶺」，由中航萬科擁有50%權益)，作商業服務用途之年期直至二零五零年十二月三十日，作住宅用途之年期直至二零六零年十二月三十日。
- 悅灣(北)由4期組成，一期及三期存貨於報告匯報為物業2，開發中一、二及四期於報告匯報為物業17，供日後開發之二期及四期於報告匯報為本物業(即物業25)，以及作投資用途的三期於報告匯報為物業29。該等物業根據所持用途分類。
- 為作估值，我們已於估值時採納項目公司人員所提供本物業規劃建築面積33,503.06平方米。然而，現階段該面積並無經任何文件核證。
- 根據 貴集團中國法律顧問編製之法律意見，該物業之合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
26. 位於中國 重慶市 江北區 地段編號A1-5/01、 A1-7/01及A1-8/01及 宏帆路預留作 裕灣南區三期(3.3) 及四期之餘下 面積土地 郵編：400021	該物業包括一幅地盤面積原來 為107,776.2平方米之土地餘下 用地。 吾等獲悉，一個名為悅灣南區 三期(3.3)及四期之發展中住宅 及商業發展項目將建於該土地 上，竣工後之規劃總建築面積 將為177,425.59平方米。 該物業位於設有住宅發展項目 及社區設施之郊區。 該物業受限於土地使用權，作 其他商業服務用途之年期直至 二零五零年十二月三十日，作 住宅用途之年期直至二零六零 年十二月三十日。	如吾等所視察以及 經指示方及項目公 司人員所確認，於 估值日期，該物業 空置。	人民幣 869,400,000元 (100%權益) 人民幣 434,700,000元 (50%權益)

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局所發出日期為二零一六年十月二十日之不動產權證(渝(2016)江北區不動產權第000855172號)，土地之合法權益人士為重慶中航萬科峻景置業有限公司及重慶中航萬科雲嶺置業有限公司(下文稱為「萬科峻景」及「萬科雲嶺」，由中航萬科持有50%權益)，作其他商業服務用途之年期直至二零五零年十二月三十日，作住宅用途之年期直至二零六零年十二月三十日。
2. 根據重慶市規劃局所發出日期為二零一一年三月三十日之建設用地規劃許可證(地字第500105201100089號)，萬科峻景獲准開發總地盤面積約188,146.19平方米之三幅土地(A1-5、A1-7及A1-8)作住宅及社區用途。
3. 根據重慶市規劃局所發出日期介乎二零一五年一月三十日與二零一五年四月十四日間之5份不同建設工程規劃許可證(建字第500105201500005、500105201500011、500105201500012、500105201500013及500105201500014號)，萬科峻景及萬科雲嶺獲准開發該物業。

4. 根據 貴集團中國法律顧問編製之法律意見，該物業之合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
27. 位於中國 重慶市 南岸區 二塘路59號 地段編號 M10-3-6/07 將用作金城學府 (翰林)三期、四期、 五期及六期之餘下 面積 郵編：400061	該物業由原地盤面積165,354 平方米土地之餘下面積組成。 吾等獲悉，一個名為金城學府 (翰林)三、四、五及六期之發 展中住宅及商業發展項目將於 日後建於該土地上。於估值日 期，概無任何建設審批或申請 詳情。 該物業所在地主要為住宅區。	如吾等所視察以及 經指示方及項目公 司人員所確認，於 估值日期，該物業 空置。	人民幣 741,900,000元 (100%權益) 人民幣 630,620,000元 (85%權益)
	該物業受限於土地使用權，作 商業用途之年期直至二零五 四年一月三十日，作住宅用途之 年期直至二零六四年一月三十 日。		

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之房地產權證(106D房地證2014字第00421及00700號)，總地盤面積165,354平方米之合法利益方為重慶雲畔置業有限公司(下文稱為「重慶雲畔」，由中航萬科持有85%權益)，作商業用途之年期直至二零五四年一月三十日，作住宅用途之年期直至二零六四年一月三十日。
2. 金城學府(翰林)由六期組成，一期於報告內匯報為物業5，二期及五期於報告內匯報為物業20及物業31，而三期、四期及六期於報告內匯報為本物業(即物業27)。該等物業乃根據其持有目的進行分類。
3. 為作估值，我們已於估值時採納項目公司人員所提供本物業規劃建築面積276,439.29平方米。然而，該面積並無經任何文件核證。
4. 根據 貴集團中國法律顧問編製之法律意見，合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。

乙類－非市值基準

第五組－ 中航萬科於中國持作未來發展涉及訴訟之物業

物業	概況及年期	估用詳情	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額
28. 位於中國 重慶市 江北區 石馬河以北 A段A-F分 段之土地，其上 已建設改善工程 稱為百福高爾夫 別墅三期地產 登記編號 JB1-42-101 郵編：400021	該物業包括地盤面積為 118,631.59平方米之土地。 吾等注意到多棟低層樓宇建於 該物業上及建築活動於吾等視 察時中止。概無向吾等提供有 關該等樓宇的資料詳情。 該物業位於高端住宅區，主要 為別墅及高爾夫球場發展項 目。 該物業受限於土地使用權，商 業用途之年期直至二零四三年 六月，住宅用途之年期直至二 零五三年六月(見附註1)。	如吾等所視察以及 經指示方及項目公 司人員所確認，於 估值日期，建設工 程已中止。	人民幣 354,040,000元 (100%權益) 人民幣 177,020,000元 (50%權益) (見附註4)

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零一零年八月十六日發出稱為103D房地證2010字第01557號之房地產權證，地盤面積為118,631.59平方米之土地之合法權益人士為重慶萬濱置業有限公司(下稱「重慶萬濱」，由中航萬科持有50%權益)，商業用途之年期直至二零四三年六月及住宅用途之年期直至二零五三年六月。根據該證書，該土地上的開發規模為33,605.58平方米。據吾等了解，已竣工的26棟各款兩至三層別墅已出售予其他個人業主。建設工程已中止及地盤閒置。
- 根據 貴集團中國法律顧問之法律意見，已知悉以下意見：
 - 物業之合法權益人士通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。
 - 彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、轉讓、租賃、按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。
 - 根據重慶市高級人民法院於二零一三年十二月十七日發出之民事判決書((2013)渝高法民初字第00001號)及中國最高人民法院於二零一四年六月七日發出之終審判決，重慶萬濱須向重慶宏帆實業有限公司(下文稱為「宏帆」)結清人民幣189,750,362.30元之未償交易代價。

- (iv) 根據重慶萬濱與宏帆日期為二零一六年十一月三日之執行清繳協議，按照最高人民法院的最終判決書，重慶萬濱同意支付總計人民幣218,857,178，包括附註3所述之未償付代價、相關利息及法院費用。宏帆於收到款項後須解除對該物業之扣押措施。根據所提供之付款收據，所述金額人民幣218,857,178元已於二零一六年十一月八日支付。
- (v) 中航技房地產開發有限公司(「中航技」)、重慶中航萬科峻景置業有限公司、重慶中航萬科雲嶺置業有限公司及重慶萬濱(統稱「原告」)與重慶佰富實業有限公司、佰富投資(中國)有限公司及佰富集團有限公司(統稱「佰富」或「被告」)之間存在訴訟，包括但不限於高壓電站搬遷費用人民幣13,000,000元及相關利息，以及多項合約的違約罰款約人民幣700,000,000元。根據重慶市高級人民法院作出日期為二零一六年十二月二十九日的民事判決(2013)(渝高法民初字第00003號)，被告須支付搬遷費用人民幣13,000,000元，並發出項目成本人民幣76,000,000元的有效合法收據。原告的其他要求被駁回。原告須負責支付人民幣3,600,000元的法庭費用。原告於二零一七年二月十五日針對法院判決提出上訴。據中航萬科告知，於估值日期法院尚未作出裁決。
- (vi) 重慶萬濱(作為原告)與六名不同個人(作為被告)存在訴訟，內容有關每名被告人民幣4,868,000元的非法佔用費用、每名被告人民幣873,000元至人民幣1,527,800元的相關損失範圍，以及相關訴訟費用。然而，根據重慶市江北區人民法院作出日期為二零一七年八月二十九日的民事判決及據中航萬科告知，裁定中止訴訟。
- (vii) 根據重慶市江北區人民政府辦公室於二零一七年五月十六日的會議摘要，有關26棟別墅申請相關業權證書的事宜，結論意見如下：
- (a) 上文附註(v)所述的佰富和宏帆須於二零一七年五月二十日前結清雙方與項目有關的債務、收入及其他事宜；
 - (b) 佰富和宏帆須於二零一七年五月二十一日前與重慶萬濱簽訂一份三方協議，內容有關向重慶萬濱退還26棟別墅多收的購買價；
 - (c) 重慶萬濱須撤回有關26棟別墅的訴訟；
 - (d) 佰富、宏帆及重慶萬濱須進一步努力完成和解及結算工作；及佰富和宏帆須將26棟別墅多收的購買價退還重慶萬濱；及
 - (e) 重慶萬濱須協助26棟別墅的個人業主申請相關業權證書。
- (viii) 儘管上文所述的多項訴訟仍未了結，將不會影響重慶萬濱於該物業的業權。
3. 據中航萬科告知，以下事項影響該物業未來發展計劃的審批及發展潛力：(i)附註2所述待決訴訟；(ii)26幢別墅在未有適當跟進程序下非法售予個別人士；及(iii)26幢別墅有未許可之延展。
4. 於吾等之估值中，已計及附註2所述之待決訴訟及附註3所述事宜，吾等賦予物業無商業價值但採用賬面成本向擁有人匯報價值。

第六組一 中航萬科於中國持作投資之受限制業權物業

物業	概況及年期	估用詳情	中航萬科 於二零一七年 六月三十日 應佔其現況下之 估值金額
29. 位於中國 重慶市 江北區 宏帆路135號 地段編號 A1-3/01及A1-6/01 之悅灣北區三期之 一間幼兒園 (即B1) 郵編：400021	該物業包括發展項目三期總建築面積為1,798.34平方米的一座三層高幼兒園。 該物業建於總地盤面積約118,958.3平方米之土地上。 該物業於二零一五年竣工。 該物業位於高級住宅發展項目中，作為發展項目的配套設施。 該物業受限於土地使用權，商業服務用途之年期直至二零五零年十二月三十日及住宅用途之年期直至二零六零年十二月三十日。	如吾等所視察以及經指示方及項目公司人員所確認，於估值日期，該物業空置。	人民幣 6,200,000元 (100%權益) 人民幣 3,100,000元 (50%權益)

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出日期為二零一五年十二月二十九日的房地產權證(103D房地證2005字第00503號)，餘下地盤面積為118,958.3平方米之土地，合法權益人士為重慶中航萬科雲嶺置業有限公司及重慶中航萬科峻景置業有限公司，均由中航萬科擁有50%權益)，商業服務用途之年期直至二零五零年十二月三十日，住宅用途之年期直至二零六零年十二月三十日。
2. 根據重慶市江北區城鄉建設委員會發出日期為二零一五年十二月四日的重慶市建設工程竣工驗收備案登記證(江北區建竣備字(2015)0062號)，B1幼兒園於二零一五年十二月竣工。
3. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，物業之合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、租賃或按揭該物業或將該物業用於符合中國有關該物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。只要物業乃以公眾利益經營幼兒園，物業可予轉讓。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
30. 位於中國 重慶市 江北區 宏帆路121號 地段編號A1-5/01、 該物業建於總地盤面積為 A1-7/01及A1-8/01 之悅灣南區一期之 一間幼兒園 (稱為4座) 郵編：400021	該物業包括發展項目一期總建 築面積約2,490.41平方米的一 座三層高幼兒園。 該物業建於總地盤面積為 52,575.3平方米之土地上。 該物業於二零一四年竣工。 該物業位於住宅發展項目中， 作為發展項目的配套設施。 該物業受限於土地使用權，其 他商業服務用途之年期直至二 零五零年十二月三十日及住宅 用途之年期直至二零六零年 十二月三十日。	如吾等所視察以及 經指示方及項目公 司人員所確認，於 估值日期，該物業 空置。	人民幣 9,200,000元 (100%權益) 人民幣 4,600,000元 (50%權益)

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出日期為二零一五年三月十六日的房地產權證(103D房地證2015字第00122號)，該土地之合法權益人士為重慶中航萬科峻景置業有限公司(下稱「萬科峻景」)及重慶中航萬科雲嶺置業有限公司(下稱「萬科雲嶺」)，均由中航萬科擁有50%權益，住宅用途之年期直至二零六零年十二月三十日，而其他商業服務用途之年期直至二零五零年十二月三十日。
2. 根據重慶市規劃局發出日期為二零一二年四月二十八日之建設工程規劃許可證(建字第500105201200029號)，萬科峻景獲准於標的土地發展第一期住宅項目，總建築面積為34,554.74平方米。吾等獲告知，於竣工時第4座的總建築面積將為2,490.41平方米。
3. 該物業受限於向萬科峻景發出日期為二零一二年七月二日的建築工程施工許可證(編號0001907)，吾等獲告知該物業於二零一四年五月三十日已竣工及交付予合法權益人士。
4. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，物業之合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、租賃、按揭該物業或將該物業用於符合中國有關物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。只要物業乃以公眾利益經營幼兒園，物業可予轉讓。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
31. 位於中國 重慶市 南岸區 宏帆路 59號	該物業包括發展項目一期總建築面積為4,455.41平方米的一座三層高幼兒園。	如經指示方所視察以及項目公司人員所確認，於估值日期，該物業空置。	人民幣 6,600,000元 (100%權益)
地段編號M10-3-6/07 之金域學府(翰林) 二期之一間發展中 幼兒園 郵編：400021	該物業建於總地盤面積約165,354平方米之土地上。 據告知，該物業將於二零一七年十二月竣工。 該物業所處位置主要為住宅區。 該物業受限於土地使用權，商業服務用途之年期直至二零五四年一月三十日及住宅用途之年期直至二零六四年一月三十日。		人民幣 5,610,000元 (85%權益)

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的房地產權證(106D房地證2014字第00421及00700號)，總建築面積為165,354平方米的土地的合法權益人士為重慶雲畔置業有限公司(下稱「萬科雲畔」)，由中航萬科擁有50%權益，商業服務用途之年期直至二零五四年一月三十日，住宅用途之年期直至二零六四年一月三十日。
- 根據重慶市規劃局發出日期為二零一五年七月十六日之建設工程規劃許可證(建字第500108201500059號)，萬科雲畔獲准於標的土地發展第二期住宅項目的一部分，總建築面積為255,591.5平方米，竣工時包括一間總建築面積為4,455.41平方米的幼兒園。
- 該物業受限於向萬科雲畔發出日期為二零一六年四月八日的建築工程施工許可證編號0001423，吾等獲告知該物業將於二零一七年十二月竣工。
- 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、租賃、按揭該物業或將該物業用於符合中國有關物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。只要物業乃以公眾利益經營幼兒園，物業可予轉讓。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
32. 位於中國 四川省 成都市 武侯區 高原二路36號 地段編號 WH7-13-45 金色海蓉之一間 幼兒園 郵編：610042	該物業包括發展項目總建築面積約2,098.29平方米的一座三層高幼兒園。 該物業建於總地盤面積為2,046.91平方米之土地上。 據告知，該物業於二零一三年竣工。 該物業位於住宅發展項目中，作為發展項目的配套設施。 該物業受限於土地使用權，教育用途之年期直至二零五四年八月十六日。	如吾等所視察以及經指示方及項目公司人員所確認，於估值日期，該物業受限於租賃協議並將於二零三三年二月六日屆滿，月租人民幣31,485元，不包括管理費。	人民幣 7,100,000元 (100% 權益) 人民幣 6,040,000元 (85% 權益)

附註：

1. 根據重慶市國土資源局發出日期為二零零九年二月二十日的國有土地使用權證(成國用(2009)第163號)，土地合法權益人士為成都一航萬科濱江房地產開發有限公司(下稱「成都一航萬科」)，由中航萬科持有85%權益，教育用途之年期直至二零五八年三月二十八日。
2. 根據成都市房屋產權登記中心發出之房屋所有權證(成房權證鑒證字第4615494號)，該物業的合法權益人士為成都一航萬科。
3. 租賃協議之租戶受該物業之優先購買權及所述租賃協議之優先續約權所規限。
4. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，物業之合法權益人士已通過土地出讓或轉讓方式取得物業之所有權。彼等有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、租賃、按揭該物業或將該物業用於符合中國有關物業土地使用權相關法律及法規之其他用途，惟須取得承按人批准。只要物業乃以公眾利益經營幼兒園，物業可予轉讓。

中航萬科
於二零一七年
六月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
33. 位於中國 廣東省 佛山市 順德區 陳村鎮 登州村委會 登州工業區二路8號 地段編號212045-101 萬科水晶城四期之 幼兒園(稱為第61座) 及二期之會所 郵編：528313	<p>該物業由發展項目四期總建築面積為4,098.32平方米的一座三層高幼兒園及發展項目二期總建築面積約3,650平方米的一座兩層高會所組成。</p> <p>該物業建於總地盤面積為215,990.23平方米之土地上。</p> <p>該物業於二零一三年竣工。</p> <p>該物業位於住宅發展項目中，作為發展項目的配套設施。</p> <p>該物業位於一幅受限於土地使用權之土地上，住宅用途之年期直至二零八零年一月十四日及商業服務用途之年期直至二零五零年一月十四日。</p>	<p>如吾等所視察以及經指示方及項目公司人員所確認，於估值日期，該物業受限於兩份不同的租賃協議(見附註4)。</p>	無商業價值

附註：

- 土地的管有權由國家持有及土地使用權已由國家透過佛山市人民政府發出日期為二零一零年二月二十五日之國有土地使用權證(佛府(順)國用(2010)第0401228號)授予佛山市順德區中航萬科房地產有限公司(下稱「佛山中航萬科」)，由中航萬科持有85%權益，土地的合法權益人士為佛山中航萬科，商業服務用途之年期直至二零五零年一月十四日及住宅用途之年期直至二零八零年一月十四日。
- 幼兒園受限於向佛山中航萬科發出之商品房項目權利確認書，其中所載資料如下：
 - 公用土地面積—1,727.1平方米
 - 建築面積—1,727平方米
 - 分配單位編號201301040001
 - 土地使用期結束日期—二零七零年一月十四日
- 幼兒園及會所受限於向佛山中航萬科發出日期分別為二零一三年二月一日及二零一三年七月二日之2份不同建設工程竣工驗收備案登記表。

4. 該物業受限於兩份租賃協議，包括：
 - a. 幼兒園受限的租賃協議，租期由二零一四年九月一日至二零三四年八月三十一日，現時每年應付租金為人民幣550,000元直至二零一九年八月三十一日為止。由二零一九年九月一日、二零二四年九月一日及二零二九年九月一日起，租金將調整為人民幣632,500元、人民幣727,375元及人民幣836,480元。
 - b. 會所受限的租賃協議，租期由二零一三年四月一日至二零一九年三月三十日，月租人民幣12,500元。物業可出租面積包括室內游泳池。
5. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，物業乃發展項目之附屬設施及須無償移交予政府。不得轉讓。

責任聲明

本通函遵照上市規則載有有關本集團的資料，董事共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於全部重大方面屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜致使當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

權益披露

董事、監事及最高行政人員

於最後可行日期，就董事及本公司主要行政人員目前所知，董事或本公司監事或最高行政人員概無於本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券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(包括根據證券及期貨條例之該等條文任何董事或本公司監事或最高行政人員被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或須列入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊中之權益，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

主要股東

於最後可行日期，就董事或本公司最高行政人員目前所知，下列為於股份或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之人士(除董事、本公司監事或最高行政人員外)或於附帶權利可於所有情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上權益之人士之詳情：

股份好倉：

股東姓名／名稱	身份	證券數目 及類別	於同類別 證券中 之概約 持股百分比	佔已發行 股本總額 之概約 持股百分比
內資股				
中國航空工業集團公司 (「中航工業」)	受控制公司之權益	1,634,608,792 股 內資股(附註1)	196.24%	140.17%
中國航空技術國際控股 有限公司(「中航國際」)	受控制公司之權益	1,329,499,564 股 內資股(附註1)	159.61%	114.01%
中國航空技術深圳 有限公司(「中航深圳」)	實益持有人	429,774,574 股 內資股(附註1)	51.60%	36.85%
北京瑞賽科技有限公司 (「北京瑞賽」)	實益持有人	305,109,228 股 內資股(附註1)	36.63%	26.16%
H 股				
長江和記實業有限公司	受控制公司之權益	57,144,000 股 H 股(附註2)	17.15%	4.90%
長江實業(集團)有限公司	受控制公司之權益	57,144,000 股 H 股(附註2)	17.15%	4.90%
Cheung Kong Investment Company Limited	受控制公司之權益	28,573,000 股 H 股(附註2)	8.58%	2.45%
Empire Grand Limited	實益持有人	28,573,000 股 H 股(附註2)	8.58%	2.45%
和記黃埔有限公司	受控制公司之權益	28,571,000 股 H 股(附註2)	8.58%	2.45%
Hutchison International Limited	實益持有人	28,571,000 股 H 股(附註2)	8.58%	2.45%
江建軍	實益持有人及 受控制公司之權益	18,472,000 股 H 股(附註3)	5.54%	1.58%

股東姓名／名稱	身份	證券數目 及類別	於同類別	佔已發行
			證券中 之概約 持股百分比	股本總額 之概約 持股百分比
華銀集團投資發展 有限公司	實益持有人	18,210,000 股 H 股(附註3)	5.47%	1.56%

附註：

1. 中航工業擁有中航國際 62.52% 股權，而中航國際擁有中航深圳 100% 股權。因此，中航工業被視為或當作於中航國際及中航深圳分別擁有權益的全部股份中擁有權益。

中航工業擁有北京瑞賽 60% 股權。因此中航工業被視為或當作於北京瑞賽擁有權益的全部股份中擁有權益。

中航國際擁有中航深圳 100% 股權，因此中航國際被視為或當作於中航深圳擁有權益的全部股份中擁有權益。

於最後可行日期：

- (1) 中航國際持有：(A) 437,264,906 股內資股，相當於本公司已發行股本約 37.50%；及 (B) 永久次級可換股證券，未轉換金額為人民幣 1,604,736,493 元，可按初步轉換價人民幣 3.47 元（可根據永久次級可換股證券條款調整）轉換為 462,460,084 股內資股。
 - (2) 中航深圳持有：(A) 395,709,091 股內資股，相當於本公司已發行股本約 33.93%；及 (B) 永久次級可換股證券，未轉換金額為人民幣 118,207,225 元，可按初步轉換價人民幣 3.47 元（可根據永久次級可換股證券條款調整）轉換為 34,065,483 股內資股。
 - (3) 北京瑞賽持有金額為人民幣 1,058,729,021 元之永久次級可換股證券，可按初步轉換價人民幣 3.47 元（可根據永久次級可換股證券條款調整）轉換為 305,109,228 股內資股。
2. Empire Grand Limited（「Empire Grand」）持有 28,573,000 股 H 股，而 Empire Grand 為 Cheung Kong Investment Company Limited 之全資附屬公司，而 Cheung Kong Investment Company Limited 為長江實業（集團）有限公司之全資附屬公司。因此，長江實業（集團）有限公司被視為於 Empire Grand 持有之 28,573,000 股 H 股中擁有權益。

Hutchison International Limited（「HIL」）持有 28,571,000 股 H 股，而 HIL 為和記黃埔有限公司之全資附屬公司。和記黃埔有限公司被視為於 HIL 持有之 28,571,000 股 H 股中擁有權益。長江實業（集團）有限公司有權在和記黃埔有限公司之股東大會上行使或控制行使三分之一以上之投票權。因此，長江實業（集團）有限公司被視為於 HIL 持有之 28,571,000 股 H 股中擁有權益。此外，長江實業（集團）有限公司為長江和記實業有限公司之全資附屬公司。據此，長江和記實業有限公司被視為於 Empire Grand 及 HIL 合共持有之 57,144,000 股 H 股中擁有權益。

3. 江建軍先生(「江先生」)實益擁有 262,000 股 H 股。

江先生實益擁有華銀集團投資發展有限公司全部股權，而華銀集團投資發展有限公司則持有 18,210,000 股 H 股。因此，江先生被視為於華銀集團投資發展有限公司持有之 H 股中擁有權益。

於本集團任何成員公司之股份好倉：

股東姓名／名稱	附屬公司名稱	佔附屬公司 股權之概約 百分比
德國卡寶商貿公司	北京凱堡清潔設備有限公司(透過中國航空技術北京有限公司(「北京公司」)持有之附屬公司)	25%
中國航空工業集團公司成都飛機設計研究所	成都中航瑞賽置業有限公司(「成都瑞賽」)	30%
成都成飛企業管理有限公司	成都瑞賽	10%
吉糧集團欽州港糧油運銷有限公司	廣西中航路通瀝青有限公司(中航路通實業有限公司(「中航路通」)之附屬公司)	44%
貴州省交通物流集團有限公司	貴州黔和物流有限公司(中航路通之附屬公司)	45%
湖南省弘易建材商貿有限公司	湖南中航路通瀝青有限公司(中航路通之附屬公司)	15%
張仲華	北京中航路通瀝青材料有限公司(中航路通之附屬公司)	33%

股東姓名／名稱	附屬公司名稱	佔附屬公司 股權之概約 百分比
梁嶸	北京中航路通瀋青有限公司(中航路通 之附屬公司)	11%
威海市國有資本運營有限公司	中航威海船廠有限公司(北京公司之 附屬公司)	30%
孫大為	68站有限公司(飛亞達(集團)股份有限 公司(「飛亞達」)之間接附屬公司)	20%
陳昭仲	68站有限公司(飛亞達之間接附屬 公司)	20%
江蘇省鎮江船廠(集團)有限公司	中航國際船舶控股有限公司之附屬公司	40%
MOS Electronic GmbH	Glaretec GmbH(深南電路股份有限公司 之間接附屬公司)	48%
NLT技術株式會社	Tianma NLT USA(天馬之間接附屬 公司)	14%
老撾吉達蓬集團有限公司	中航國際投資(老撾)有限公司(中國 航空技術國際工程有限公司之間接 附屬公司)	40%
萊斯動力工程有限公司	中航萊斯聯合項目有限公司(透過中國 航空技術廣州有限公司(「廣州公司」 持有之附屬公司)	49%

股東姓名／名稱	附屬公司名稱	佔附屬公司 股權之概約 百分比
中航信託股份有限公司	廣東國際大廈實業有限公司	25%
惠州雅谷實業有限公司	廣州中航醫科投資管理有限公司 (透過廣州公司持有之附屬公司)	30%
福建省萬隆石業股份有限公司	廈門市艾隆投資管理有限公司(中國 航空技術廈門有限公司(「廈門公司」) 之附屬公司)	30%
廈門市晶石投資管理有限公司	廈門市艾隆投資管理有限公司 (廈門公司之附屬公司)	19%
福州凱澤林經貿有限公司	中航(廈門)醫療科技有限公司 (廈門公司之附屬公司)	49%
王承	廈門航信石業有限公司(廈門公司 之附屬公司)	33%
福建省萬隆石業股份有限公司	廈門中航萬隆石材資源投資股份有限 公司(廈門公司之附屬公司)	36%
芬蘭 DELTA-SIGMA	山東德他馬林海事工程有限公司 (中航威海船廠有限公司之附屬公司)	50%

股東姓名／名稱	附屬公司名稱	佔附屬公司 股權之概約 百分比
內蒙古山路能源集團有限責任公司	中航光合(上海)新能源有限公司 (本公司附屬公司中航國際新 能源發展有限公司之附屬公司)	49%
金四方投資(北京)有限公司	中和中(北京)光電科技有限公司 (本公司之間接附屬公司)	17.4%
石家莊方邁貿易有限公司	中和中(北京)光電科技有限公司 (本公司之間接附屬公司)	22.6%
上海卓擬仿真技術有限公司	中航國際仿真科技服務有限公司 (本公司之附屬公司)	25%
上海鴻倪科技有限公司	中航國際仿真科技服務有限公司 (本公司之附屬公司)	15%
姜振中	中航泰德(深圳)海洋工程有限公司 (本公司附屬公司中航國際經貿 發展有限公司之附屬公司)	45%

除上述披露者及就董事目前所知外，於最後可行日期，概無其他人士(除董事、本公司監事或最高行政人員外)於本公司股份或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及聯交所披露之權益或淡倉，或於附帶權利可於所有情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上權益。

於對本集團屬重要之本集團資產或合約或安排中擁有之權益

於最後可行日期，概無董事或本公司監事於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)起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權益。

於最後可行日期，概無董事或本公司監事於最後可行日期仍然生效且對本集團業務屬重要之合約或安排中擁有重大權益。

服務合約

於最後可行日期，概無任何董事或本公司監事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立之服務合約，惟不包括於一年內屆滿或本集團於一年內可不作出任何賠償(法定賠償除外)而終止之合約。

競爭權益

於最後可行日期，概無董事(就彼等目前所知)或任何彼等各自之聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益(即倘彼等各自為控股股東而須根據上市規則第8.10條披露之權益)。

重大不利變動

董事確認，自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)起，本集團之財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

訴訟

於二零一四年六月十三日，Tang Energy Group Limited、Soaring Wind Energy LLC及其他成員公司就合營協議產生的爭議(有關詳情載於本公司日期為二零一五年四月二十九日及二零一五年十二月二十二日的公告)入稟美國仲裁協會向本集團若干成員公司提出仲裁索償(「仲裁索償」)。於二零一五年十二月接獲國際仲裁審裁處(International Arbitration Tribunal)轄下國際爭議解決中心就仲裁索償頒佈的最終裁決(「裁決」)後，本集團已額外聘請律師事務所就仲裁索償提供協助。於二零一六年三月，本集團入稟管轄法院，申請反對執行裁決並要求撤銷裁決(「反對申請」)。於最後可行日期，反對申請的陳述答辯階段已完

成，法庭尚未作出最終判決。仲裁索償對本公司的影響受反對申請的結果及日後其他進展所限。因此，於最後可行日期，董事認為仲裁索償對本公司概無任何重大不利影響。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事概不知悉本集團任何成員公司涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

重大合約

以下為於本通函日期前兩年內本集團所訂立且屬或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）：

- (1) 天馬微電子股份有限公司（「天馬」）、中國航空技術國際控股有限公司（「中航國際」）、中國航空技術深圳有限公司（「中航深圳」）、中國航空技術廈門有限公司（「中航廈門」）及廈門金財產業發展有限公司（「廈門金財」）訂立日期為二零一七年八月二十三日的正式協議（「廈門天馬正式協議」），內容有關天馬收購廈門天馬微電子有限公司 100% 股權，最高代價總額人民幣 10,452,506,800 元由天馬向中航國際、中航深圳、中航廈門及廈門金財發行分別約為人民幣 1,536,518,500 元、人民幣 1,599,233,500 元、人民幣 627,150,400 元及人民幣 6,689,604,400 元的 A 股（「代價股份」）償付；
- (2) 天馬、上海工業投資（集團）有限公司（「上海投資公司」）及上海張江（集團）有限公司（「上海張江公司」）訂立日期為二零一七年八月二十三日的正式協議（「天馬有機正式協議」），內容有關天馬收購上海天馬有機發光顯示有限公司（「天馬有機公司」）60% 股權，最高代價總額人民幣 656,900,600 元由向上海投資公司及上海張江公司發行分別約為人民幣 437,933,700 元及人民幣 218,966,900 元的代價股份償付；
- (3) 天馬、中航國際、中航深圳、中航廈門及廈門金財訂立日期為二零一七年三月十日的框架協議（「廈門天馬框架協議」），內容有關天馬收購廈門天馬微電子有限公司 100% 股權，最高代價總額為人民幣 10,576,135,967.80 元，將由天馬向中航國際、中航深圳、中航廈門及廈門金財分別發行約人民幣 1,554,691,984 元、人民幣 1,618,148,799 元、人民幣 634,568,149 元及人民幣 6,768,727,034 元的 A 股（「代價股份」）償付；

- (4) 天馬、上海投資公司及上海張江公司訂立日期為二零一七年三月十日的框架協議(「天馬有機框架協議」)，內容有關天馬收購上海天馬有機發光顯示有限公司(「天馬有機公司」)60%股權，最高代價總額人民幣676,580,386.17元將通過向上海投資公司及上海張江公司分別發行約人民幣451,053,590.78元及人民幣225,526,795.39元的代價股份償付；
- (5) 本公司與珠江人壽保險股份有限公司所訂立日期為二零一六年十二月三十一日之股權交易協議，內容有關本公司以代價人民幣600,000,000元出售廣東航粵實業有限公司75%股權；
- (6) 上海天馬微電子有限公司(本公司間接非全資附屬公司)(「上海天馬」)與平安國際融資租賃有限公司(「平安國際」)所訂立日期為二零一六年十二月二十九日之擔保協議(「擔保協議」)，據此，上海天馬就天馬有機公司不時申請而於二零一六年十二月二十九日至二零一七年九月三十日期間應付及結欠平安國際之融資租賃(「融資租賃」)總額人民幣700,000,000元，保證支付當中總額人民幣280,000,000元。提供擔保之期限將自擔保協議日期起至融資租賃屆滿之日後兩年止；
- (7) 本公司的非全資附屬公司武漢天馬微電子有限公司(「武漢天馬」)與ULVAC, Inc.所訂立日期為二零一六年十二月七日之框架合作協議(「ULVAC框架合作協議」)，據此，訂約方同意根據其中所載條款就第六代LTPS AMOLED生產線建設項目(「G6項目」)進行合作。ULVAC框架合作協議的年期自ULVAC框架合作協議日期開始直至二零一七年六月三十日，交易總額不超過17,200,000,000日圓(相當於約人民幣1,032,000,000元)；
- (8) 武漢天馬與亞翔系統集成科技(蘇州)股份有限公司(「亞翔系統」)所訂立日期為二零一六年十一月二十四日之施工框架協議(「施工框架協議」)，據此，訂約方同意根據其中所載條款就G6項目清潔室、CDA系統、真空系統及一般電力建設及安裝工程(「建築項目」)進行合作。武漢天馬與亞翔系統就建築項目進行合作的年期自施工框架協議日期開始直至二零一七年十二月三十一日，代價總額不超過人民幣400,000,000元；

- (9) 武漢天馬與佳能株式會社所訂立日期為二零一六年十一月十七日之框架合作協議(「佳能株式會社合作框架協議」)，據此，訂約各方同意根據其中所載條款就G6項目進行合作。佳能株式會社框架合作協議年期自佳能株式會社框架合作協議日期開始至二零一六年十二月三十一日止，代價總額不超過9,000,000,000日圓(相當於約人民幣586,251,000元)；
- (10) 武漢天馬與Applied Materials South East Asia Pte. Ltd. (「AMSEA」)所訂立日期為二零一六年十一月十七日之合作確認書(「AMSEA合作確認書」)，據此，訂約各方同意根據其中所載條款就G6項目進行合作。AMSEA合作確認書有效期限為二零一六年，代價總額不超過90,000,000美元(相當於約人民幣611,325,000元)；
- (11) 武漢天馬、大福株式會社及大福自動搬送設備(蘇州)有限公司(「大福(蘇州)」)所訂立日期為二零一六年十一月十七日之框架合作協議(「大福框架合作協議」)，據此，訂約各方同意根據其中所載條款就G6項目進行合作。大福框架合作協議年期自大福框架合作協議日期開始至二零一六年十二月三十一日止，大福株式會社的代價總額不超過3,700,000,000日圓(相當於約人民幣241,014,300元)，大福(蘇州)的代價總額不超過人民幣200,000,000元；
- (12) 武漢天馬與丸紅株式會社所訂立日期為二零一六年十一月十七日之框架合作協議(「丸紅株式會社框架合作協議」)，據此，訂約各方同意根據其中所載條款就G6項目進行合作。丸紅株式會社框架合作協議年期自丸紅株式會社框架合作協議日期開始至二零一七年六月三十日止，代價總額不超過10,000,000,000日圓(相當於約人民幣651,390,000元)；
- (13) 武漢天馬與東京威力科創有限公司所訂立日期為二零一六年十一月十七日之框架合作協議(「東京威力科創框架合作協議」)，據此，訂約各方同意根據其中所載條款就G6項目進行合作。東京威力科創框架合作協議年期自東京威力科創框架合作協議日期開始至二零一六年十二月三十一日止，代價總額不超過5,000,000,000日圓(相當於約人民幣325,695,000元)；

- (14) 武漢天馬與 Tera Semicon Corporation 所訂立日期為二零一六年十一月十七日之框架合作協議(「Tera Semicon 框架合作協議」)，據此，訂約各方同意根據其中所載條款就 G6 項目進行合作。Tera Semicon 框架合作協議年期自 Tera Semicon 框架合作協議日期開始至二零一七年十二月三十日止，代價總額不超過 70,000,000 美元(相當於約人民幣 475,475,000 元)；
- (15) 武漢天馬與 SCREEN Finetech Solutions Co., Ltd. (「SFS」) 所訂立日期為二零一六年十一月十七日之框架合作協議(「SFS 框架合作協議」)，據此，訂約各方同意根據其中所載條款就 G6 項目進行合作。SFS 框架合作協議年期自 SFS 框架合作協議日期開始至二零一六年十二月三十一日止，代價總額不超過 7,000,000,000 日圓(相當於約人民幣 455,973,000 元)；
- (16) 武漢天馬與 Nissin Ion Equipment Co., Ltd. (「NIE」) 所訂立日期為二零一六年十一月十七日之框架合作協議(「NIE 框架合作協議」)，據此，訂約各方同意根據其中所載條款就 G6 項目進行合作。NIE 框架合作協議年期自 NIE 框架合作協議日期開始至二零一七年十二月三十一日止，代價總額不超過 8,500,000,000 日圓(相當於約人民幣 553,681,500 元)；
- (17) 武漢天馬與 Advanced Process Systems Corporation (「APSC」) 所訂立日期為二零一六年十一月十七日之框架合作協議(「APSC 框架合作協議」)，據此，訂約各方同意根據其中所載條款就 G6 項目進行合作。APSC 框架合作協議年期自 APSC 框架合作協議日期開始至二零一七年十二月三十一日止，代價總額不超過 100,000,000 美元(相當於約人民幣 679,250,000 元)；
- (18) 武漢天馬與江蘇省建築工程集團有限公司(「江蘇建築」) 所訂立日期為二零一六年十一月三日之建築框架協議(「江蘇建築框架協議」)，據此，訂約各方同意根據其中所載條款就總承包 G6 項目支援大樓建設的建築工程(「江蘇建築項目」) 進行合作。根據江蘇建築框架協議，武漢天馬與江蘇建築就江蘇建築項目進行合作之年期自江蘇建築框架協議日期開始至二零一七年十二月三十一日止，代價總額不超過人民幣 500,000,000 元；

- (19) 武漢天馬與中航建築工程有限公司(「中航建築」)所訂立日期為二零一六年十月十三日之建築工程框架協議(「中航建築工程框架協議」)，據此，訂約各方同意根據其中所載條款就鋼結構工程的建築工程(「中航建築項目」)進行合作。武漢天馬與中航建築就中航建築項目之合作年期自簽署中航建築工程框架協議日期開始至二零一八年十二月三十一日止；
- (20) 武漢天馬與中國二十冶集團有限公司(「中國二十冶集團」)所訂立日期為二零一六年九月七日之施工工程框架協議(「二十冶集團施工工程框架協議」)，據此，訂約方同意根據其中所載條款就G6項目M2模組工廠施工工程及武漢天馬V1-110KV變電站的施工承包進行合作。武漢天馬與中國二十冶集團合作的年期自二十冶集團施工工程框架協議日期開始至二零一七年十二月三十一日止，代價總額不超過人民幣250,000,000元；
- (21) 武漢天馬與上海寶冶集團有限公司(「上海寶冶集團」)所訂立日期為二零一六年九月七日之施工工程框架協議(「上海寶冶施工工程框架協議」)，據此，訂約各方同意根據其中所載條款就M1工廠、附屬區域及G6項目研發大樓的施工工程進行合作。武漢天馬與上海寶冶集團合作的年期自上海寶冶施工工程框架協議日期開始至二零一七年十二月三十一日止，代價總額不超過人民幣1,000,000,000元；
- (22) 上海天馬與中國進出口銀行(「中國進出口銀行」)所訂立日期為二零一六年七月七日之擔保協議，據此，上海天馬保證支付根據中國進出口銀行上海分行與上海天馬有機發光顯示技術有限公司(上海天馬擁有40%權益之聯營公司)訂立之期限為二零一六年七月七日至二零一六年十一月二十五日之具體服務協議而產生總額為人民幣120,000,000元之債項；
- (23) 上海天馬以中國農業銀行股份有限公司上海川沙支行(「農業銀行」)為受益人訂立日期為二零一六年三月八日之擔保協議，據此，上海天馬保證支付有關農業銀行向天馬技術公司提供合共不超過人民幣40,000,000元之貸款融資之所有擔保債務；

- (24) 本公司(作為買方)與中航技投資有限責任公司(作為賣方)(「投資公司」)所訂立日期為二零一五年十二月三十日之股權轉讓協議，據此，本公司同意向投資公司以代價總額人民幣6,540,000元購買中航技國際經貿發展有限公司之2.5%股權；
- (25) 中國航空技術國際工程(香港)有限公司(「工程公司(香港)」)(本公司間接附屬公司)(作為賣方)與德益發展(香港)有限公司(「德益發展」)(作為買方)所訂立日期為二零一五年十二月二十八日之股份轉讓協議，據此，工程公司(香港)同意出售而德益發展同意以代價3,481,000美元購買 Teampro Resources Limited 之全部已發行股本；
- (26) 本公司(作為賣方)與北京瑞賽科技有限公司(「北京瑞賽」)(作為買方)所訂立日期為二零一五年十二月二十九日之股權轉讓協議，據此，本公司同意出售而北京瑞賽同意以代價人民幣19,361,200元購買西安中航瑞賽西控置業有限公司51%股權；
- (27) 本公司與中航深圳所訂立日期為二零一五年十二月二十四日之補充協議，據此，本公司及中航深圳協定出售事項(定義見下文(27)項)之最終代價為人民幣395,000,000元；
- (28) 中國航空技術北京有限公司(「北京公司」)(本公司全資附屬公司)、廈門廈工機械股份有限公司(「廈門廈工」)、中航西安飛行自動控制技術有限公司(「中航西安」)及廈門摩醫管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一五年十一月二十五日之合營協議(「合營協議」)，據此，彼等同意成立航控捷易(廈門)工程機器人有限公司(暫名，有待公司法律部門批准)(「合營公司」)，從事機、電、液控制系統及零部件以及工程機器人系統及零部件之研發、製造、銷售、保養及其他相關服務。根據合營協議，合營公司之總註冊資本為人民幣100,000,000元，其中廈門廈工、中航西安及北京公司分別出資42%(即人民幣42,000,000元)、38%(即人民幣38,000,000元)及11%(即人民幣11,000,000元)；

- (29) 本公司(作為賣方)與中航深圳(作為買方)所訂立日期為二零一五年十一月二日之股權轉讓協議，據此，本公司有條件同意向中航深圳出售其於深圳中航資源有限公司之全部股本權益(「出售事項」)。出售事項之初步代價不低於人民幣278,000,000元及不超過人民幣417,000,000元；
- (30) 中航技投資有限責任公司(「中航投資」)與中航國際船舶發展(中國)有限公司(「中航船舶中國」)訂立日期為二零一五年十月十八日之終止契據，據此，中航投資及中航船舶中國同意終止日期為二零一五年四月二十一日內容有關收購上海高航實業有限公司75%股權的股權轉讓協議；

專業人士

- (a) 以下乃於本通函內所載提供意見或建議之專業人士之資歷：

名稱	資格
富比資本	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，已獲委任為獨立財務顧問，以就建議出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
利駿行測量師有限公司(「利駿行」)	專業測量師

- (b) 於最後可行日期，富比資本及利駿行各自概無擁有本集團任何成員公司之任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。
- (c) 富比資本及利駿行各自已就刊發本通函發出同意書，同意按現時刊行的形式及內容載列其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。
- (d) 於最後可行日期，富比資本及利駿行自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日)以來各自概無於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擁有任何權益。

其他事項

- (1) 鍾思均先生(「鍾先生」)為本公司的公司秘書。鍾先生，41歲，為經濟師及中國西北工業大學管理科學及工程專業碩士畢業生，並持有航空飛行器設計專業學士學

位。鍾先生於二零零二年四月加入中國航空技術深圳有限公司並擁有豐富企業戰略及投資管理經驗。彼曾擔任深圳中航地產公司、深圳中航酒店管理有限公司及上海天馬微電子有限公司各董事會秘書。

- (2) 本公司的註冊辦事處位於中國深圳市福田區深南中路中航苑航都大廈25樓。
- (3) 本公司的香港主要營業地點位於香港中環皇后大道中29號華人行16樓1603室。
- (4) 本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (5) 除本通函另有規定外，中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

備查文件

以下文件的副本自本通函日期起至股東特別大會日期(包括當日)止的一般辦公時間內，於本公司的香港主要營業地點(地址為香港中環皇后大道中29號華人行16樓1603室)可供查閱：

- (i) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (ii) 董事會函件，全文載於本通函第4至17頁；
- (iii) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第18頁；
- (iv) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第20至37頁；
- (v) 利駿行出具之估值報告，全文載於本通函第44至126頁；
- (vi) 本附錄「專業人士」一段所指專業人士的同意書；
- (vii) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；

- (viii) 本公司二零一四年、二零一五年及二零一六年之年報；
- (ix) 本公司根據上市規則第14章及／或14A章所載規定自二零一六年十二月三十一日以來所刊發之各份通函副本；及
- (x) 本通函。

股東特別大會通告

香港交易及結算所有限公司以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，並明確表示概不就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。



中航國際控股股份有限公司 AVIC INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(前稱深圳中航集團股份有限公司)

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：00161)

股東特別大會通告

茲通告中航國際控股股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年十月十一日(星期三)上午十時正假座中華人民共和國(「中國」)深圳市福田區深南中路中航苑航都大廈25樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案：

普通決議案

「動議

1. 茲授權本公司根據本公司日期為二零一七年五月十七日之公告以及本公司即將刊發的通函所述主要條款以公開招標之方式透過北京產權交易所出售其於中航萬科有限公司之47.12%股權(「出售事項」)；及授權本公司董事或其委任代表開展出售事項及授權本公司董事或其委任代表開展出售事項，及倘有人中標，完成出售事項以及就進行與出售事項有關之任何或所有交易或使其生效而言屬必要、適宜或權宜之情況下，行使本公司所有權力、作出一切事宜及行動以及簽立及交付一切協議及文件，及(倘必要)在有關文件上加蓋本公司印鑒。」

承董事會命

中航國際控股股份有限公司

主席

劉洪德

中國深圳，二零一七年八月二十五日

股東特別大會通告

附註：

1. 參加股東特別大會之資格

本公司股東如擬出席股東特別大會，須於二零一七年九月八日(星期五)下午四時三十分或之前，將所有過戶文據連同有關股票，送交本公司法定地址(就內資股持有人而言)或本公司之H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室(就H股持有人而言)。

2. 參加股東特別大會之登記手續

- (a) 出席股東特別大會時，股東或其委任代表均須出示身份證明；
- (b) 擬出席股東特別大會之本公司股東須於二零一七年九月二十日(星期三)或之前將股東特別大會確認回執交回本公司；及
- (c) 本公司股東可透過親自送達、郵遞或傳真方式將上述確認回執交至本公司法定地址。

3. 委任代表

- (a) 凡合資格出席股東特別大會之本公司股東，均有權根據本公司組織章程細則委任一名或多名委任代表出席及代其表決。委任代表毋須為本公司股東；
- (b) 委任代表應透過委託人或其代表簽署之書面文據予以委任。如代表委任表格由委託人之代表簽署，則有關代表之委託書或其他授權文件應經公證人簽署；
- (c) 經公證人簽署之委託書或其他授權文件連同已填妥之代表委任表格，須於股東特別大會指定舉行時間前不少於24小時或按股數表決之指定時間前不少於24小時，送達本公司法定地址(就內資股持有人而言)或本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓(就H股持有人而言)，方為有效；及
- (d) 本公司股東委託多於一名委任代表出席股東特別大會時，其委任代表只能以按股數投票方式表決。

4. 暫停辦理本公司股東登記手續

本公司股東登記將於二零一七年九月九日(星期六)至二零一七年十月十一日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停，期間不會辦理本公司股份過戶登記。於二零一七年九月八日(星期五)下午四時三十分名列本公司股東名冊之股份持有人，均有權出席股東特別大會並於會上表決。

5. 股東特別大會時間預計不超過半天。出席者須自行負擔交通及食宿費用。

本公司法定地址：

中華人民共和國
廣東省
深圳市福田區
深南中路中航苑
航都大廈25樓
電話：0755-8379 3891
傳真：0755-8379 0228
郵編：518031
網站：www.avic161.com

本公司董事會共有9名董事，包括執行董事劉洪德先生、賴偉宣先生、由鐳先生、周春華女士、陳宏良先生及劉軍先生；以及獨立非執行董事黃慧玲女士、鄔煒先生及魏煒先生。