

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、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(「本公司」)股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

有關須予披露及  
關連交易：  
成都瑞賽潛在出售成都聚錦的  
股權和債權的  
進一步發展

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問

FRONTPAGE 富比

獨立董事委員會函件載於本通函第15至16頁。獨立財務顧問函件(載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本通函第17至37頁。

本公司謹訂於二零一九年二月十九日(星期二)上午十時正假座中國深圳市福田區華富路1018號中航中心大廈39樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告已於二零一九年一月三日寄發予股東，通告載於本通函第EGM-1至EGM-2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的指示填妥表格，並儘快交回本公司法定地址中國深圳市福田區華富路1018號中航中心大廈39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自出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

二零一九年一月三十一日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	15
獨立財務顧問函件 .....	17
附錄一 – 物業估值報告 .....	I-1
附錄二 – 一般資料 .....	II-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予涵義
「航空工業集團」	指	中國航空工業集團有限公司，於中國成立的有限責任公司，其於最後可行日期直接持有中航國際62.52%股權及北京瑞賽100%股權
「中航國際」	指	中國航空技術國際控股有限公司，於中國成立的有限公司，擁有中航深圳全部股權及本公司已發行股本37.50%
「中航深圳」	指	中國航空技術深圳有限公司，於中國成立的有限公司，擁有本公司已發行股本33.93%
「北京瑞賽」	指	北京瑞賽科技有限公司，於中國成立的有限公司，於最後可行日期，其全部股權由航空工業集團直接持有
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日或中國法定假期以外的日子
「北京產權交易所」	指	北京產權交易所，由國有資產監督管理委員會授權的機構以處理中國中央政府轄下國有企業的資產及股權處置
「成都聚錦」	指	成都聚錦商貿有限公司，於二零零四年八月二十日在中國成立的有限公司，於最後可行期，其股權由北京瑞賽及成都瑞賽分別持有80%及20%

## 釋 義

「成都聚錦債權」	指	成都瑞賽於成都聚錦持有的債權人權利，即成都瑞賽提供的股東貸款(包含利息)
「成都聚錦股權」	指	成都瑞賽於成都聚錦持有的20%股權
「成都聚錦權益」	指	包括成都聚錦股權及成都聚錦債權
「成都瑞賽」	指	成都中航瑞賽置業有限公司，於中國成立的有限公司，且於最後可行日期，其股權由本公司、中國航空工業集團公司成都飛機設計研究所及成都成飛企業管理有限公司分別持有60%、30%及10%
「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)，於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通內資股
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一九年二月十九日召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情授出建議授權予董事
「EPC項目」	指	工程採購及建設項目
「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元的境外上市外資股，該等股份於聯交所上市並以港元認購及買賣

## 釋 義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	成員包括全體獨立非執行董事(即黃慧玲女士、鄔煒先生及魏煒先生)的獨立董事委員會，以就潛在出售事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	富比資本有限公司，其已獲委任為獨立財務顧問，以就潛在出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除中航國際及其聯繫人以外的股東
「最後可行日期」	指	二零一九年一月二十八日，即就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「利駿行」	指	利駿行測量師有限公司，有關對成都聚錦所持物業權益的估值的獨立專業測量師
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新評估」	指	由北京天健興業對成都聚錦全部股權進行的新評估，評估參考日期為二零一八年八月三十一日
「新初步最低投標價」	指	根據成都聚錦全部股權於二零一八年八月三十一日的新評估值及成都聚錦債權截至二零一八年八月三十一日止八個月的經審核結果而釐定的潛在出售事項的新初步最低投標價
「新公開招標」	指	就潛在出售事項在北京產權交易所進行的新公開招標程序

## 釋 義

「北京天健興業」	指	北京天健興業資產評估有限公司，對成都聚錦全部股權進行新評估的獨立評估師
「潛在出售事項」	指	在北京產權交易所以公開招標程序由成都瑞賽出售成都聚錦權益
「中國」	指	中華人民共和國，而僅就本通函而言，不包括台灣、香港及中國澳門特別行政區
「過往潛在出售事項」	指	在北京產權交易所以公開招標程序由成都瑞賽出售成都聚錦權益且此項出售已於二零一八年八月十三日獲獨立股東批准(有關詳情載列於本公司日期為二零一八年六月十五日、二零一八年六月二十七日及二零一八年九月二十六日的公告以及本公司日期為二零一八年七月二十七日的通函)
「建議授權」	指	提前授予董事為訂立及完成潛在出售事項的一般授權，由獨立股東在股東特別大會上授出
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



# 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  
劉軍先生  
傅方興先生  
陳宏良先生

**法定地址：**

中國  
廣東省  
深圳市福田區  
華富路1018號  
中航中心大廈39樓

**獨立非執行董事：**

黃慧玲女士  
鄔焯先生  
魏焯先生

**香港主要營業地點：**

香港  
皇后大道中29號  
華人行16樓  
1603室

敬啟者：

### 有關須予披露及 關連交易： 成都瑞賽潛在出售成都聚錦的 股權和債權的 進一步發展

#### 緒言

茲提述本公司日期分別為二零一八年六月二十七日及二零一八年十二月二十八日的公告及本公司日期為二零一八年七月二十七日的通函。

由於有關於二零一八年八月十三日獲獨立股東批准的過往潛在出售事項的正式公開招標程序已於二零一八年十一月二十二日屆滿，於二零一八年九月二十八日開始並為期20個營業日的公開招標公佈期限內，概無潛在投標人表明有意購買成都聚錦權益。董事會於二零一八年十二月二十八日決議就出售成都聚錦權益進行新公開招標，並就出售成都聚錦權益重新遵守上市規則。

## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)新評估項下潛在出售事項的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；(iii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦建議；(iv)由利駿行所編製成都聚錦所持物業權益的物業估值報告；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則所規定的若干資料。

### 新評估項下潛在出售事項的背景及程序

有關於二零一八年八月十三日獲獨立股東批准的過往潛在出售事項的正式公開招標程序已於二零一八年十一月二十二日屆滿。於二零一八年九月二十八日開始並為期20個營業日的公開招標公佈期限內，概無潛在投標人表明有意購買成都聚錦權益。董事會於二零一八年十二月二十八日決議就出售成都聚錦權益進行新公開招標，並就出售成都聚錦權益重新遵守上市規則。

### 新評估項下潛在出售事項

#### I. 成都聚錦權益

成都聚錦為於二零零四年八月二十日在中國成立的有限公司，由北京瑞賽及成都瑞賽分別持有80%及20%股權。其註冊資本為人民幣112,342,600元，主要從事建築機械、建築及建造裝修輔料(不包括有害化學品)的銷售以及房地產開發及管理業務。

成都聚錦的主要資產包括：

1. 位於中國成都郫都區紅光鎮的中航城項目土地儲備。中航城項目劃分為一期及二期。其主要包括住宅及商業發展項目，總規劃建築面積約為308,888平方米。中航城項目一期包括已於二零一八年一月落成的15幢低層及高層住宅樓宇。中航城項目二期包括即將落成的住宅樓宇及於樓宇第一層的商業單位連同地面及地庫的泊車位；及
2. 其他四幅不同地塊亦位於中國成都郫都區紅光鎮。總佔地面積約為190,114平方米，而已批准總建築面積約為448,937平方米。該四幅不同地塊尚未發展。



## 董事會函件

成都聚錦截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度按照中國會計準則編製的經審核財務資料載列如下。

	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) (經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (人民幣千元) (經審核)
除稅前溢利／(虧損)	63,850	(25,071)
除稅後溢利／(虧損)	65,106	(27,887)

成都聚錦於二零一七年十二月三十一日的資產總值及資產淨值(經審核)分別約為人民幣1,723,220,671元及人民幣34,350,658元。

基於利駿行對成都聚錦所持物業權益的評估，成都聚錦資產淨值的20%約為人民幣182,965,600元。新評估項下成都聚錦股權的新評估值較利駿行的估值高出近乎10%。利駿行提供的資產淨新評估下值與新初步最低投標價的差異不大，而新初步最低評估價越高對本公司越有利，因此董事會的觀點是新初步最低評估價屬公平合理。

根據利駿行進行的物業估值，成都聚錦的資產淨值可使用摘錄自二零一八年八月三十一日成都聚錦的資產負債表中的項目估計如下：

	人民幣千元
香港估值師作出的物業估值	2,194,000.0
<i>加</i>	
現金及現金等價物	12,499.6
預付款項	11,178.5
應收款項	997.5
其他流動資產	40,891.0
非流動資產	53,148.7
資產總值	2,312,715.3
<i>減</i>	
流動負債	1,231,887.5
非流動負債	166,000.0
成都聚錦的資產淨值	914,827.8
成都聚錦資產淨值的20%	182,965.6

潛在出售事項完成後，成都瑞賽將不再擁有成都聚錦任何股權及債權。

## II. 新評估項下潛在出售事項的主要條款

### A. 潛在投標人的概述及資格

潛在投標人須符合(其中包括)以下概述及資格：

1. 潛在承讓人應為依中國法律成立及有效存續的國內法人實體或其他經濟組織；
2. 潛在承讓人應具有良好財務狀況及付款能力；及
3. 潛在承讓人應具有良好商業信用。

### B. 新評估項下潛在出售事項的代價

新評估項下成都聚錦全部股權於二零一八年八月三十一日的新評估值約為人民幣1,021,210,800元，由獨立評估師北京天健興業進行評估。北京天健興業為獨立資產評估機構。其獲相關中國資格認證，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中國財政部及中國證券監督管理委員會聯合頒發的證券期貨相關業務評估資格證書，並獲授權就國有及非國有資產進行資產評估以及進行與上市公司有關的資產評估。

新評估乃根據中國估值標準編製，且新評估自估值日期起計一年內有效。根據中國估值標準，在評估成都聚錦的價值時，彼等必須自三種常用方法(即以資產為基礎的估值方法、收入估值法及市場估值法)中考慮兩種方法，而彼等已考慮以資產為基礎的估值方法及收入估值法評估成都聚錦的價值。然而，由於成都聚錦的資產主要由發展中物業及發展土地，以及主要由發展物業產生的負債組成，故彼等認為以資產為基礎的估值方法較為適合，原因是其對成都聚錦資產及負債的價值提供合理評估。因此，收入估值法及市場估值法不夠準確，因收入估值法透過將未來估計資產回報資本化計算價值並不參考成都聚錦的資產負債表，而市場估值法則僅透過比較可資比較上市公司或可資比較交易來考慮市場估值，並不參考成都聚錦物業的發展成本。在採用以資產為基礎的估值方法時，北京天健興業已研究成

## 董事會函件

都聚錦內的資產以進行調整，即對可供出售或正在建造的物業的當前價值，以及成都聚錦的負債進行調整，包括反映現時負債狀況所需進行的任何調整。在取得資產及負債的經調整價值後，其於其後將會將所有價值結合以計算得出成都聚錦的最終價值。北京天健興業採納的一般假設為：(1)受評估的所有資產正處於買賣過程中，而估值師根據資產的買賣狀況評估模擬市場；(2)評估資產正處於具有充足市場資訊及全面公開及已發展的市場下；(3)評估資產正在使用中，且評估資產將獲繼續使用；及(4)公司將繼續營運。

基於(i)成都聚錦截至二零一八年八月三十一日的新評估值人民幣1,021,210,800元及(ii)截至二零一八年八月三十一日止八個月成都聚錦的經審核財務報表，成都聚錦股權(即代表成都聚錦20%股權)的新評估值約為人民幣204,242,160元及經審核成都聚錦債權(即成都瑞賽向成都聚錦提供的股東貸款(包括利息))約為人民幣197,798,972元。因此，為進行潛在出售事項，潛在出售事項的新初步最低投標價格應為人民幣402,041,132元。

利駿行已被委任使用市場基礎法對成都聚錦持有的物業權益進行估值。根據利駿行進行的估值，成都聚錦持有的物業權益估值約為人民幣2,194,000,000元。由北京天健興業進行的新評估及由利駿行進行的成都聚錦持有的物業權益估值，均低於過往潛在出售事項所進行的估值。與之前北京天健興業為過往潛在出售事項進行的約為人民幣1,145,436,200元的評估值相比，新評估值減少約人民幣124,200,000元，與利駿行為過往潛在出售事項進行的之前成都聚錦物業權益評估值約人民幣2,238,000,000元相比，利駿行進行的成都聚錦物業權益的估值降低約人民幣44,000,000元，這些差異是由於成都地區房地產價格略有下降以及成本增加所致，導致新評估值較低以及新初步最低投標價較低。

董事會注意到北京天健興業與利駿行所編製的估值之間的差異，並且已經比較並審核了兩者之間的差異。尤其是，董事會注意到北京天健興業編製的估值是為了成都聚錦股權進行的估值，而利駿行進行的估值僅是為了對成都聚錦所持物業進行估值。董事會還注意到北京天健興業進行物業估值所使用的方法與利駿行進行物業估值所使用的方法是相類似的，關於

成都聚錦物業估值的差異是由於所使用的物業價值及用於計算物業價值的數值及參數的微小差異所導致。此外，新評估是根據截至二零一八年八月三十一日的信息進行，而利駿行所進行的估值是根據截至二零一八年十一月三十日的信息而進行，而當時成都的房地產市場已呈下降趨勢。董事會的觀點是不同估值師所進行的估值差異在可接受的範圍內。因此，利駿行所進行的估值並不能用於評估成都聚錦股權，但在與新評估一起進行分析後，可以更好地瞭解成都聚錦的其他資產和負債。此外，利駿行進行的估值是為董事會提供了針對新評估進行比較的基礎，以確保其準確性和可靠性。經考慮上述差異並考慮到新評估項下成都聚錦所持物業的估值高於利駿行編製的成都聚錦所持物業估值，董事會認為根據新評估釐定的新初步最低投標價約為人民幣402,041,132元是公平且合理的。

潛在出售事項的最終最低投標價將參考新評估釐定，惟無論如何不會低於新初步最低投標價。

最終代價將視乎中標人對成都聚錦權益提出的最終投標價而定，惟無論如何不會低於新初步最低投標價。

由於新初步最低投標價是根據(i)成都聚錦於二零一八年八月三十一日的新評估值；及(ii)成都聚錦截至二零一八年八月三十一日止八個月的經審核財務報表而釐定，董事會認為，新初步最低投標價屬公平合理。

### C. 潛在出售事項的公開招標程序

為開始進行新公開招標的正式程序，就潛在出售事項由成都瑞賽向北京產權交易所遞交載有(其中包括)以下內容的招標通告：(i)成都聚錦權益的最低投標價；(ii)招標的主要條款；及(iii)潛在投標人的概述及資格。

招標通告一經公佈，公佈期限隨即開始並為期20個營業日。於公佈期限內，合資格投標人可表明彼等有意購買成都聚錦權益，並登記為有意投標人。

於公佈期限屆滿後，北京產權交易所將知會成都瑞賽有關新公開招標的中標人身份。成都瑞賽其後將與中標人訂立關於成都聚錦權益的買賣協議，並據此完成潛在出售事項。

*D. 訂立及完成新評估項下潛在出售事項的先決條件*

訂立及完成新評估項下潛在出售事項須待成都瑞賽與中標人簽訂有關成都聚錦權益的買賣協議後方可作實。

成都聚錦權益的中標人一旦產生，成都瑞賽有責任無條件與該名中標人訂立買賣協議並完成據此擬進行的交易，且屆時將不會按照上市規則第十四章及第十四A章的規定尋求獨立股東的批准。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. 進行新評估項下潛在出售事項的理由及裨益**

受中國房地產業務領域不斷加強的調控政策的影響，本集團堅定進一步聚焦主業的戰略，加快退出房地產開發業務。因此，董事會決定繼續進行過往潛在出售事項。

於二零一八年九月至二零一八年十一月就過往潛在出售事項在北京產權交易所舉行的過往公開招標程序中，概無潛在投標人表明有意購買成都聚錦權益。由於市況有變，成都聚錦權益的過往投標價可能再無足夠市場吸引力，故在過往投標價下，潛在投標人並沒有興趣參與成都聚錦權益的過往公開招標。

新公開招標的新初步最低投標價為人民幣402,041,132元，較過往潛在出售事項的最終最低投標價下降人民幣24,845,089元，主要原因是成都聚錦於二零一八年八月三十一日全部股權的評估值較二零一七年十月三十一日全部股權的評估值下降了人民幣124,225,400元。董事會認為以新評估價釐定的新初步最低投標價公平合理，一方面較過往潛在出售事項的最終最低投標價更能反映成都聚錦全部股權的當前價值，另一方面，過往掛牌沒有買家摘牌說明過往潛在出售事項的最終最低投標價過高，本次新初步最低投標價的降低符合潛在投資者的預期。此

舉將更有助於加快推進潛在出售事項，符合本集團退出房地產開發業務、優化財務資源配置及進一步聚焦主業的戰略。成都聚錦權益的最低代價亦代表對本集團投資成本的合理收益。

概無董事於潛在出售事項中有重大權益或須就有關潛在出售事項的董事會決議案放棄投票。

董事(包括所有獨立非執行董事)認為，新評估項下潛在出售事項將按公平合理的正常商業條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

#### IV. 進行新評估項下潛在出售事項的財務影響

本集團預期將通過新公開招標項下的潛在出售事項錄得收益約人民幣145,516,821元，此乃根據新初步最低投標價扣除成都聚錦債權的經審核結果約人民幣197,798,972元及本集團就成都聚錦權益支付的投資成本約人民幣58,725,339元而估計得出。新公開招標項下的潛在出售事項的最終收益將根據潛在出售事項的最終代價(有待本公司核數師進行審核)釐定。潛在出售事項的估計銷售所得款項金額將不低於人民幣402,041,132元。本集團有意將潛在出售事項的所得款項用於補充本集團的一般營運資金。

#### V. 有關成都瑞賽、北京瑞賽、本公司及本集團的資料

##### *成都瑞賽*

成都瑞賽為於二零零七年十月十八日在中國成立的有限公司，並為本公司的非全資附屬公司。其由本公司、中國航空工業集團公司成都飛機設計研究所及成都成飛企業管理有限公司分別持有60%、30%及10%股權。其註冊資本為人民幣120,000,000元，主要從事房地產開發、物業管理、建造及市政工程建设等業務。

##### *北京瑞賽*

北京瑞賽為在中國成立的有限公司。其由航空工業集團持有100%股權。其註冊資本為人民幣1,101,760,000元，主要從事物業開發、物業管理及房地產經紀業務。

##### *本公司及本集團*

本公司為投資控股公司。本集團主要從事製造及銷售平板顯示器及組

件、印刷電路板及手錶、與工程及造船有關的物流服務及EPC項目。本集團繼續推進退出房地產開發業務。

## 上市規則的涵義

於最後可行日期，由於(i)航空工業集團直接持有北京瑞賽全部股權；及(ii)航空工業集團持有中航國際(持有本公司已發行股本約37.50%的控股股東)約62.52%股權，而中航國際繼而擁有中航深圳(持有本公司已發行股本約33.93%的控股股東)的全部股權，故北京瑞賽為本公司的關連人士，而根據上市規則第十四A章，新評估項下的潛在出售事項(倘落實)則將構成本公司的關連交易。

由於上市規則所載有關新評估項下的潛在出售事項的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，新評估項下的潛在出售事項(倘落實)亦將構成本公司的須予披露交易。

因此，本公司須就新評估項下的潛在出售事項根據上市規則第十四及十四A章，重新遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

本公司將於招標通告的公佈期限後儘快刊發載有(其中包括)(i)新公開掛牌結果；(ii)中標人提供的最終投標價；及(iii)就潛在出售事項所訂立的買賣協議的公告。

## 股東特別大會

本公司將於二零一九年二月十九日(星期二)上午十時正召開股東特別大會，以考慮及酌情授予董事建議授權。由於中航國際在潛在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的決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，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的決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，(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的控制權臨時或永久(不論是全面或按逐次基準)轉讓予第三方。

## 董事會函件

於股東特別大會上就提呈決議案進行的表決，將以投票表決方式進行。

由黃慧玲女士、鄔焯先生及魏焯先生(為全體獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立，以就潛在出售事項向獨立股東提供意見。富比資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2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的指示填妥代表委任表格，並儘快交回本公司法定地址中國深圳市福田区華富路1018號中航中心大廈39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

謹請閣下垂注獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件(當中載有彼等就潛在出售事項的推薦建議及彼等在達致其推薦建議時所考量的主要因素)，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，新評估項下的潛在出售事項屬公平合理，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的決議案。

此 致

列位股東 台照

代表  
中航國際控股股份有限公司  
主席  
劉洪德  
謹啟

二零一九年一月三十一日





# 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：

### 有關須予披露及 關連交易： 成都瑞賽潛在出售成都聚錦的 股權和債權的 進一步發展

茲提述中航國際控股股份有限公司所刊發日期為二零一九年一月三十一日的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定的詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就新評估項下的潛在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，以就新評估項下的潛在出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注董事會函件(載於通函第5至14頁)及獨立財務顧問意見函件(載於通函第17至37頁)。

經考慮董事會函件所載資料、獨立股東的權益以及獨立財務顧問提供的意見及推薦建議後，吾等認為，新評估項下的潛在出售事項的條款及條件對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准新評估項下的潛在出售事項的建議授權。

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

鄒煒

魏煒

謹啟

二零一九年一月三十一日

## FRONTPAGE 富比

敬啟者：

**有關須予披露及關連交易：  
成都瑞賽潛在出售成都聚錦的  
股權和債權的進一步發展**

### 緒言

茲提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就潛在出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而潛在出售事項構成 貴公司的關連交易。有關條款及潛在出售事項的詳情載於 貴公司日期為二零一九年一月三十一日並寄發予股東的通函（「通函」）內的「董事會函件」（「董事會函件」），本函件為其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零一八年十二月二十八日的公告。由於在二零一八年九月二十八日已開始並為期20個營業日的公開招標公佈期限內，概無潛在投標人表示有意購買成都聚錦權益，故有關已於二零一八年八月十三日獲獨立股東批准的過往潛在出售事項的正式公開招標程序已於二零一八年十一月二十二日屆滿。董事會於二零一八年十二月二十八日決定就出售成都聚錦權益進行新公開招標，並就出售成都聚錦權益重新遵守上市規則。

於最後可行日期，由於(i)航空工業集團直接及間接持有北京瑞賽全部股權；及(ii)航空工業集團持有中航國際(持有 貴公司已發行股本約37.50%的控股股東)約62.52%股權，而中航國際繼而擁有中航深圳(持有 貴公司已發行股本約33.93%的控股股東)的全部股權，故北京瑞賽為 貴公司的關連人士，而根據上市規則第十四A章，新評估項下的潛在出售事項(倘落實)則將構成 貴公司的關連交易。由於上市規則所載有關新評估項下的潛在出售事項的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，新評估項下的潛在出售事項(倘

落實)亦將構成 貴公司的須予披露交易。因此， 貴公司須就新評估項下的潛在出售事項根據上市規則第十四及十四A章，重新遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

### 獨立董事委員會

由黃慧玲女士、鄔焯先生及魏焯先生(即全體獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立，以就潛在出售事項向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等的職責為就潛在出售事項是否按正常商業條款訂立、對獨立股東而言是否公平合理，以及是否符合 貴公司及股東的整體利益提供意見及推薦建議。

### 吾等意見的基準

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮(其中包括)(i)潛在出售事項的條款；(ii)過往潛在出售事項的條款；(iii)由北京天健興業資產評估有限公司(「中國估值師」)編製成都聚錦於二零一八年八月三十一日全部股權的新評估(「新評估」)；(iv)利駿行測量師有限公司編製成都聚錦於二零一八年十一月三十日所持物業權益的物業估值報告(「估值報告」)；(v) 貴公司的二零一六年及二零一七年年報以及二零一八年中中期報告；(vi)成都聚錦截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年八月三十一日止八個月的財務業績；(vii) 貴公司日期為二零一八年七月二十七日的通函；及(viii)通函所載的其他資料。儘管估值報告較新評估屬近期，惟吾等已審閱新評估以確保其方法及所達致價值須與估值報告貫徹一致，以確保董事會在提出新初步最低投標價時獲得正確資料。潛在出售事項的最終最低投標價將參考成都聚錦的新評估值釐定，而最終代價將視乎成都聚錦權益中標人提出的最終投標價而定。於任何情況下，最終最低投標價及最終代價將不會低於新初步最低投標價。

吾等亦已依賴 貴公司、董事及 貴公司管理層提供及陳述的所有相關資料、意見及事實。吾等已假設，提供予吾等或通函載列或提述的所有該等資料、意見、事實及陳述(而 貴公司須對此負全責)於本函件日期在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 貴公司提供予吾等的資料及陳述的真實性、準確性及完整性，而 貴公司已確認，通函提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，致令其任何陳述產生誤導。

## 獨立財務顧問函件

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有理由依賴通函所載資料的準確性，從而為吾等的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提供的資料進行獨立核實，亦無對貴集團及彼等任何各自的附屬公司或聯繫人的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景展開任何形式的深入調查。

### 吾等的獨立性

於最後可行日期，吾等與董事、貴公司主要行政人員及主要股東、航空工業集團、中航國際或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人概無關連，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的權利（不論是否可依法強制執行）。除專業費用外，概無存在任何安排致使吾等可就是次委任向貴公司提供服務而自貴公司或貴公司董事、主要行政人員及主要股東、航空工業集團、中航國際或彼等各自的任何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二零一七年五月二十八日、二零一七年九月二十二日、二零一七年九月二十五日、二零一七年十二月十二日、二零一八年七月二十七日及二零一八年十一月十六日的通函擔任貴公司當時獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。儘管存在先前委聘，惟吾等認為，吾等就潛在出售事項的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的委聘的獨立性不受影響，原因在於根據先前委聘，(i) 潛在出售事項項下擬進行的當前交易為吾等曾獲委聘的過往潛在出售事項的延續；(ii) 吾等的職責於先前委聘中具有獨立性質；(iii) 吾等僅有權收取可與市場水平相若並符合一般市場常規的專業費用；(iv) 先前委聘項下擬進行交易的性質均各有差異，且與潛在出售事項不同，惟貴公司日期為二零一八年七月二十七日有關過往潛在出售事項的通函外；(v) 吾等以謹慎態度及技能履行職責，且不偏不倚地就吾等與貴公司委聘的各項工作履行職責；(vi) 各項委聘均作為一項獨立任務單獨處理；及(vii) 基於吾等與其中所述情況並無關連，故根據上市規則第13.84條，吾等為獨立於貴公司。因此，吾等認為，根據上市規則的規定，吾等合資格擔任貴公司的獨立財務顧問。

## 所考慮的主要因素及理由

於吾等達致有關潛在出售事項的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### I. 成都聚錦權益的背景

成都聚錦為於二零零四年八月二十日在中國成立的有限公司，由北京瑞賽及成都瑞賽分別持有80%及20%股權。其註冊資本為人民幣112,342,600元，主要從事建築機械、建築及建造裝修輔料(不包括有害化學品)的銷售以及房地產開發及管理業務。

成都聚錦的主要資產包括：

1. 位於中國成都郫都區紅光鎮的中航城項目土地儲備。中航城項目劃分為一期(「一期」)及二期(「二期」)。其主要包括住宅及商業發展項目，總規劃建築面積約為308,888平方米。中航城項目一期包括已於二零一八年一月落成的15幢低層及高層住宅樓宇。中航城項目二期包括即將落成的住宅樓宇及於樓宇第一層的商業單位連同地面及地庫的泊車位；及
2. 其他四幅不同地塊亦位於中國成都郫都區紅光鎮。總佔地面積約為190,114平方米，而已批准總建築面積約為448,937平方米。該四幅不同地塊尚未發展。

# 獨立財務顧問函件

## 成都聚錦的財務資料概要

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣千元) (經審核)	截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月 (人民幣千元) (經審核)
收入	2,136	500,253
毛利(毛損)	(26,021)	49,072
除稅前溢利(虧損)	(25,071)	49,066
純利(虧損淨額)	(27,887)	64,406
資產總值	1,723,221	1,496,644
負債總額	1,688,870	1,397,888
股東權益及少數股東權益	34,351	98,756

儘管成都聚錦於二零一七年產生虧損淨額約人民幣27.9百萬元，惟其於截至二零一八年八月三十一日止八個月錄得純利約人民幣64.4百萬元。誠如與 貴公司進行的討論，此乃主要由於一期住宅部分已落成並其後於二零一八年四月交付買家而確認一期收入。因此，成都聚錦的保留虧損由二零一七年十二月三十一日的人民幣95.4百萬元減少至二零一八年八月三十一日的人民幣30.9百萬元。資產總值由二零一七年十二月三十一日的人民幣1,723.2百萬元減少至二零一八年八月三十一日的人民幣1,496.6百萬元，主要由於存貨減少約人民幣208.2百萬元。

## II. 潛在出售事項的主要條款

由於潛在出售事項將透過北京產權交易所進行，故潛在出售事項將遵循以下程序：

- (1) 成都瑞賽須開始進行成都聚錦權益公開招標的正式程序，並就潛在出售事項向北京產權交易所提交載有(其中包括)以下內容的招標通告：(i)成都聚錦權益的最低投標價；(ii)招標的主要條款；及(iii)潛在投標人的概述及資格；
- (2) 最低投標價或起標價不得低於由獨立第三方評估機構所評估並已向國有資產監管機構備案及獲其批准的成都聚錦權益的估值；
- (3) 潛在投標人須符合成都瑞賽訂明的要求作為獲邀投標的一部分，包括但不限於(i)潛在投標人應為依中國法律成立及有效存續的

## 獨立財務顧問函件

國內法人實體或其他經濟組織；(ii)潛在投標人應具有良好財務狀況及付款能力；及(iii)潛在投標人應具有良好商業信用；

- (4) 招標通告須刊登20個營業日，以供投標人提交投標書；
- (5) 於公佈期限內，合資格投標人可表明彼等有意購買成都聚錦權益，並透過向北京產權交易所提交申請表格及相關文件登記為有意投標人；
- (6) 於招標通告期限屆滿後，北京產權交易所將知會成都瑞賽有關中標人身份；及
- (7) 成都瑞賽將與中標人訂立買賣協議，並據此完成潛在出售事項。

吾等已審閱有關於二零一八年五月二十二日生效的《北京產權交易所企業國有產權轉讓操作規則》的上述程序，且上述程序符合相關規定。為確保成都瑞賽按上述方式進行投標，吾等已審閱過往潛在出售事項所進行的程序及於最後可行日期有關潛在出售事項的一切程序，並已得悉彼等已遵照上文載列的程序。

根據《中華人民共和國企業國有資產法》，貴公司須根據公開、公平及公正的方式按成都聚錦權益的公允價值出售成都聚錦權益。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正常商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

### III. 代價及釐定基準

成都聚錦權益的代價將透過公開招標程序得出，而合格投標人於當中作出的最高投標價將獲接納，惟無論如何不會低於新初步最低投標價。成都瑞賽認為成都聚錦的總估值至少為人民幣1,021,210,800元，此乃由中國估值師評估的價值。因此，預期成都瑞賽股權的估值至少為人民幣204,242,160元。加上成都聚錦債權(包括根據經審核業績的權益約人民幣197,798,972元)，預計潛在出售事項的最低投標價將不少於人民幣402,041,132元。新公開招標



的最終最低投標價將參考成都聚錦的新評估值釐定，惟在任何情況下不會低於新初步最低投標價。與新評估不同，估值報告僅涉及成都聚錦內物業的估值，因此不得用作釐定新初步最低投標價的參考，原因是其並無考慮成都聚錦內其他資產及負債。

鑒於 貴集團退出房地產業務的業務策略及中國房地產業的前景黯淡，特別是成都(成都聚錦經營所在的城市)(吾等的分析已納入下文)，吾等認為，現為成都瑞賽聯同北京瑞賽出售成都聚錦權益的良機。此外，成都聚錦權益的代價將透過公開招標程序得出，而該程序應可能產生最高市場價格。因此，吾等認為潛在出售事項按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

### **新評估及估值報告的詳情**

#### **新評估**

吾等已取得新評估的副本，並與中國估值師就新評估進行討論。吾等注意到，中國估值師為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所批准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，簽訂新評估的簽署人擁有超過10年估值經驗。根據吾等從中國估值師所理解，新評估乃根據中國估值標準編製，且新評估自估值日期起計一年內有效。根據中國估值標準，在評估成都聚錦的價值時，彼等必須自三種常用方法(即以資產為基礎的估值方法、收入估值法及市場估值法)中考慮兩種方法，而彼等已考慮以資產為基礎的估值方法及收入估值法。然而，由於成都聚錦的資產主要由發展中物業及發展土地，以及主要由發展物業產生的負債組成，故彼等認為以資產為基礎的估值方法較為適合，原因是其對成都聚錦資產及負債的價值提供合理評估。因此，收入估值法及市場估值法不夠準確，因市場估值法透過將未來估計資產回報資本化計算價值且忽視成都聚錦的資產負債表，而市場估值法則僅透過比

## 獨立財務顧問函件

較可資比較上市公司或可資比較交易來考慮市場估值，且忽視成都聚錦物業的發展成本。在採用以資產為基礎的估值方法時，中國估值師已研究成都聚錦內的資產以進行調整，即對已建造或正在建造時可供出售的物業的當前價值，以及成都聚錦的負債進行調整，包括反映現時負債狀況所需進行的任何調整。在取得資產及負債的經調整價值後，其於其後將會將所有價值結合以計算得出成都聚錦的最終價值。吾等認為，此種估值形式乃中國估值師普遍採用的估值方法，且符合中國監管要求。

以下文為中國估值師根據上述方法對成都聚錦所進行估值的概要：

於二零一八年  
八月三十一日  
新評估  
中成都聚錦  
應佔的估值  
(人民幣千元)

流動資產	2,365,968.1
非流動資產	53,130.2
<b>資產總值</b>	<b>2,419,098.3</b>
流動負債	1,231,887.5
非流動負債	166,000.0
<b>負債總額</b>	<b>1,397,887.5</b>
<b>資產淨值</b>	<b>1,021,210.8</b>

### 估值報告

通函載有由利駿行測量師有限公司(「香港估值師」)編製的估值報告。吾等注意到，估值報告的簽署方為香港註冊專業測量師及中國註冊房地產評估師，而香港估值師亦已於二零一八年七月及二零一九年一月視察成都聚錦的物業。誠如估值報告所述，該報告乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)所出版《香港測量師學會估值準則》(二零一七年版)(「香港測量師學會準則」)所依循的國際評估準則理事會所出版《二零一七年國際估值準則》(「國際估值準則」)所載報告指引而編製。

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。經考慮成都聚錦各項物業的內在特性後，香港估值師已根據市值基準作出物業估值。根據香港估值

## 獨立財務顧問函件

師，按絕對業權基準(即可自由出讓、轉讓、出租及按揭)計算物業市值的公認方法有三種，分別為銷售比較法(亦稱為市場法)、成本法及收益法。於評估成都聚錦的物業時，由於該等物業並無受任何租賃協議規限且 貴集團並無將其分類為投資物業，故並無考慮收益法。由於成本法普遍用於評估甚少於公開市場買賣的專門物業(例如工業物業或公共物業如學校)，故亦無考慮成本法。因此，香港估值師已採納銷售比較法，當中假設各項物業於估值日期藉交吉出售。該方法考慮類似或替代物業的銷售、掛牌出售或放盤及相關市場數據以確立合理投資者將就功用相近的類似物業支付的物業估計價值。

根據香港估值師，於二零一八年十一月三十日成都聚錦物業的應估價值為人民幣2,194.0百萬元。估值的明細如下：

物業	物業性質	淨土地面積 (平方米)	估值報告中的 物業於 二零一八年 十一月三十日 應估價值 (人民幣百萬元)
<i>發展中</i>			
物業1	高層住宅	57,573.00*	652.0
	多層平房	50,510.00*	
	商業	10,584.00*	
	停車位	1,566個	
<i>未發展</i>			
物業2	土地地塊2	73,464.09	1,542.0
	土地地塊3	35,498.75	
	土地地塊4-1	48,336.14	
	土地地塊4-2	32,815.18	
		<b>資產總值</b>	<b>2,194.0</b>

附註：\*建築面積

新評估與估值報告之間的估值差異

香港估值師已對成都聚錦所持物業進行估值，其總額約人民幣2,194.0百萬元，與中國估值師給予成都聚錦的估值人民幣1,021.2百萬元存在重大差異。因此，吾等已與香港估值師及中國估值師討論此事宜，以了解由中國估值師與香港估值師所得出估值存在重大差異的原因。根據吾等的討論，中國估值師已計及成都聚錦的股權總價值(其中包括資產總值及負債總額)，而香港估值師僅考慮成都聚錦僅持有物業的估值。吾等注意到，有關差異乃因成都聚錦在其賬簿中列賬的資產及負債過多，以及估值報告評估的物業資產估值較低。根據成都聚錦於二零一八年八月三十一日的財務報表，當根據中國公認會計準則入賬時，成都聚錦的負債總額約為人民幣1,397.9百萬元。下表呈列使用成都聚錦於二零一八年八月三十一日資產負債表及日期為二零一八年十一月三十日的估值報告所摘錄主要項目計算的成都聚錦估計資產淨值：

	人民幣千元
香港估值師作出的物業估值	2,194,000.0
<i>加</i>	
現金及現金等價物	12,499.6
預付款項	11,178.5
應收款項	997.5
其他流動資產	40,891.0
非流動資產	53,148.7
資產總值	2,312,715.3
<i>減</i>	
流動負債	1,231,887.5
非流動負債	166,000.0
資產淨值	914,827.8

基於上述估計，成都聚錦的資產淨值約為人民幣914.8百萬元，較中國估值師於新評估給予的價值人民幣1,021.2百萬元低約人民幣106.4百萬元。該差異主要由於新評估中給予的物業或存貨價值較高及於二零一八年八月三十一日對成都聚錦預付款項作出的調整所致。因而產

生的新評估較估值報告對物業資產提供較高的估值。因此，吾等認為，透過根據中國估值師所作的新評估釐定新初步最低投標價(其價值較高)屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

吾等注意到， 貴公司將參考中國估值師所作的新評估以釐定最終最低投標價。吾等亦注意到，參考由合資格估值機構所編製新評估釐定代價的基準對國有企業而言屬慣例，此乃由於其為國資委與中國財政部聯合頒佈並於二零零四年二月一日生效的《企業國有產權轉讓管理暫行辦法》第13條註明的規定。鑒於上文所討論的各項理由，吾等認為使用新評估作為基準以釐定新初步最低投標價及將新初步最低投標價設定為相等於或高於中國估值師按正常商業條款所作新評估給予的價值對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

#### IV. 新評估項下潛在出售事項的背景及理由

受中國政府對房地產業務領域不斷收緊調控政策的影響， 貴集團決定退出房地產開發業務，並進一步集中於其主要業務。就此而言， 貴公司已決定進行過往潛在出售事項，而此事項已於二零一八年八月十三日獲獨立股東批准。然而，過往潛在出售事項已於二零一八年十一月二十二日屆滿，且並無潛在投標人表示有意購買成都聚錦權益。

由於中國政府持續實施嚴格的調控政策以為物業市場降溫，對物業價格造成壓力，故 貴公司認為，於物業市場任何重大下瀉情況發生前，持續其退出住宅物業開發業務的業務策略對 貴集團而言十分重要。因此，透過潛在出售事項， 貴集團將能(i)回籠資金、發揮資源配置；(ii)進一步退出房地產開發業務；及(iii)集中於 貴集團主要業務的戰略。此外， 貴公司亦認為，成都聚錦權益的最低代價亦正代表針對 貴集團投資成本的合理收益。

吾等已分析 貴公司進行潛在出售事項的原因，並評估成都聚錦經營的中國房地產行業的現狀及未來前景以及成都聚錦的財務狀況，以釐定潛

在出售事項是否按正常商業條款訂立、對獨立股東而言是否屬公平合理，及是否符合 貴公司及股東的整體利益。下列為吾等觀察及分析的要點：

*(i) 加強對中國房地產行業的調控政策令行業表現進一步減弱*

誠如 貴公司日期為二零一八年七月二十七日的通函所述，中國政府已實施更嚴謹法規以降低物業價格及遏止物業炒賣情況。當中部分特別適用於成都物業的措施已自二零一六年由成都政府宣佈及生效，該等措施大致可歸類為：

*(a) 限購*

舉例而言，凡不符合若干僱傭、社會保險及繳稅要求的當地居民將不獲准購買位於成都若干區域的物業。

*(b) 限貸*

舉例而言，於成都購買第二套物業的人士將須繳付不少於購買價百分之四十的首期款項。此外，購買第三套或以上房屋的在職人士的家屬將不獲提供公積金貸款。

*(c) 限售*

舉例而言，成都政府就新購或二手住宅取得業權後三年內實施銷售限制。

*(d) 其他物業相關限制*

舉例而言，倘於約定期間起計一年內尚未開展發展工程，則成都政府將根據土地轉讓價格的某一百分比對發展商徵收空置土地費用作為罰款；而倘發展日期超過兩年仍未開展，則將根據法律收回土地使用權。

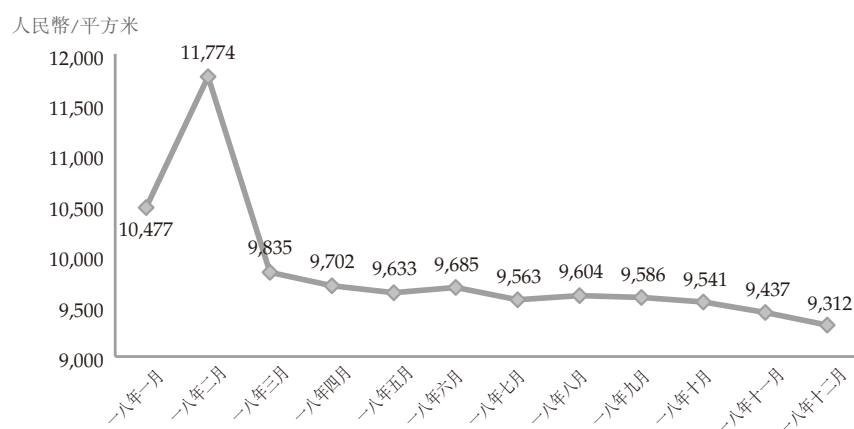
除上文所述，成都已於二零一七年十一月就購買新住房推出類似抽籤形式的登記系統以減低房屋市場的投機活動，當中準買家有均等機會按該登記系統產生的次序選擇房屋，此為繼上海、南京及長沙後

第四個採用此方法的中國城市。隨著政府大力遏止炒賣住宅物業，並改善城內房價使價格更親民，該政策於二零一八年三月獲進一步升級。此外，於二零一八年八月二十四日，四川省政府頒佈一項新政策，以加強四川省(包括成都市)個人住房貸款首期款項比例的限制。根據最新政策，成都市內任何家庭的第二套房屋的首期款項比例已上調至不低於60%，而第二套及以上房屋的商業貸款全數暫停發放，不論先前貸款是否已全數繳付。

根據吾等對政策的調查結果，吾等亦注意到，大部分中國主要城市均已實施不同限制，例如針對當地居民及非當地居民的住房限制，並提高首期款項。此等不同限制均以為房價飆升降溫及預防因炒賣而膨脹的房地產泡沫為目標。此外，根據彭博所發表日期為二零一八年九月十日一篇標題為《China Gives High Priority to Property Tax that May Rock Market (中國首要徵收房產稅，勢必震動市場)》的文章，預期中國政府將在全國啟動房產稅，此被視為降低炒賣的一個關鍵方法，而該法案可能將會在二零一九年底通過。因此，預期中國房地產業的前景可能於可預見未來處於不利局勢。

根據吾等對成都房價進行的調查，特別是在成都聚錦經營的郫都區，每平方米的平均房價於過去十個月一直呈現下降趨勢。

郫都區平均房價



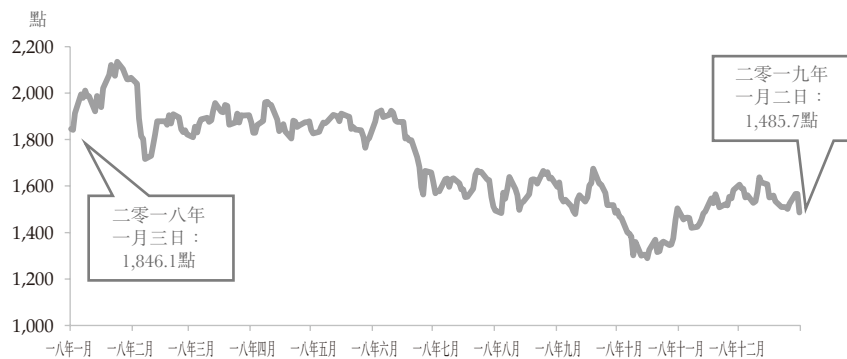
資料來源：於二零一九年一月七日，《房天下》(<https://cd.newhouse.fang.com/fangjia/>)

根據房天下(為中國最大物業入門網站之一)的資料，如上圖所示，成都市郫都區房價自二零一八年二月以來一直呈現下降趨勢。每平方米平均房價已由二零一八年二月的人民幣11,774元下跌至二零一八年

十二月的人民幣9,312元，跌幅為20.9%。吾等認為，平均房價下跌，主要由於政府持續收緊調控政策，而吾等預期隨著成都政府將對並無按承諾依時開展工程而白佔土地的發展商罰款，將對房價造成進一步下壓力。因此，因應預期嚴格的調控政策將加劇額外新商品房供應進入市場，此情況將對房價進一步造成下行壓力。由於成都的購房限制仍屬中國最嚴格的限制之一，準備購買第二套房屋的投資者將轉投其他限制較少的地區尋求機遇。在缺少二手購買需求的情況下，投資者將不會在並無信心於二手市場出售的情況下購買新物業。因此，由於新物業的需求將留待真正住房買家，故預期需求將有所減少。

吾等亦已分析物業公司在中國的整體表現。根據MSCI中國房地產10/50指數(MSCI China Real Estate 10/50 Index，該指數旨在記錄按照全球行業分類標準劃分為房地產行業的MSCI中國指數中包含的中大型資本證券板塊)，吾等注意到該指數由1,846.1點下降至1,485.7點，即同比下降19.5%。吾等認為，業績惡化主要由於目前中國物業市場環境受壓及物業市場前景黯淡所致。根據中國國際金融香港證券有限公司日期為二零一八年十一月十二日刊發的中國宏觀專題報告，該報告指出，中國物業成交量嚴重萎縮，情況特別令人擔憂，此乃由於物業政策於各方面仍保持高度限制，即使未來物業週期呈現急劇下滑的跡象。此外，報告進一步指出，隨著週期性走勢開始轉壞，且有關政策仍未能相應調整以穩定市場，故吾等或會見證物業週期相對深遠且長期的修正。

MSCI中國房地產10/50指數



資料來源：於二零一九年一月二日，MSCI中國 (<https://www.msci.com/china>)



由於中國政府以「房子是用來住的，不是用來炒的」的理念繼續實施降溫措施，吾等相信有關當局將持續實施及執行更嚴格的調控政策，直至平均價格達致穩定水平，房屋市場熱潮冷卻為止。因此，在任何其他不景情況發生及成都聚錦無法出售有關物業之前，按現時公平價值出售物業乃明智之舉。

**(ii) 成都聚錦的高庫存水平**

吾等注意到，成都聚錦擁有高庫存量。除一塊已發展為一期及二期的土地以及一期大部分物業已售出且二期將告落成外，仍有其他四塊淨土地面積為190,114.16平方米的土地有待發展。如上文所述，由於調控政策不斷收窄，故預期新商品房價未來可望平穩或有下跌壓力。倘成都(即成都聚錦將興建物業的所在地)的市場出現滯緩跡象，則成都聚錦可能面臨存貨滯銷，因而承擔較大成本的風險。此外，倘勞工成本根據過往趨勢繼續增加，而所有其他項目成本維持不變，則物業售價降低即意味成都聚錦的盈利能力有所下降。

**(iii) 成都聚錦債務高築**

貴公司亦關注到成都聚錦的高債務需要及償還現有債務涉及高成本。於二零一八年八月三十一日，成都聚錦持有來自關聯方的墊款人民幣630百萬元，即較於二零一七年十二月三十一日約人民幣580百萬元增加約8.6%並較於二零一六年十二月三十一日約人民幣442百萬元增加約42.5%。此外，成都聚錦於二零一八年八月三十一日有額外借款約人民幣172百萬元。由於新商品房屋市場的平均價格預期將面對嚴格法規的下行壓力，成都聚錦的財務表現可能會受到不利影響。倘成都聚錦的收益及盈利能力有所下跌，則成都聚錦可能需要額外資金以繼續營運其業務。此現象暗示中國物業發展商越來越難取得銀行融資，故須從其股東取得任何額外貸款。因此，吾等明白到貴集團對成都聚錦持續資金需求的風險的憂慮，此可能消耗貴集團日後可分配至利潤更高的事業或業務的資金。潛在出售事項亦將騰出資金，可讓貴集團用以減少貴集團現有資本負債水平或更有效地用於貴集團其他環節。

*(iv) 貴集團內更佳分配資源*

貴公司注意到，貴集團房地產分部於各年間利潤波幅甚大，並不如貴集團其他業務分部般穩定。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，房地產分部得以賺取除稅後純利人民幣274百萬元，即較上年同期增長1,201.8%。然而，截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，房地產分部錄得除稅後純利人民幣21百萬元，較上一年度減少約95.5%。由於貴公司二零一八年中中期報告提呈的資料有變，房地產業務整筆計入酒店業務及標準件產品業務，且因該等業務並未達到獨立呈報的定量下限而分類為所有其他分部。因此，吾等未將房地產分部截至二零一八年六月三十日止六個月與截至二零一七年六月三十日止六個月的財務業績進行比較。房地產分部盈利的大幅波動於過往已影響貴集團財務業績一致性，導致貴公司規劃預算預測及向該分部分配資源時面臨若干難處。此外，隨著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)的增長潛力遭大幅削弱，故董事認為貴集團應減低對該分部的依賴，並應於進一步下行情況出現前將部分房地產分部的投資變現。

相比之下，貴集團的電子高科技產品分部(負責為主要流動電話製造商製造平板顯示屏及印刷電路板)則於多年來錄得穩定增長。截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團電子高科技產品分部錄得除稅後純利人民幣1,117百萬元，較上年同期增長率為21.0%。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，貴集團電子高科技產品分部錄得除稅後純利人民幣1,234百萬元，較上年同期增長率為41.7%，而截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，貴集團電子高科技產品分部則錄得除稅後純利人民幣871百萬元，較上年同期增長率為20.8%。

貴公司認為，倘資源在貴集團內能更佳分配至有更高發展潛能的分部，則貴公司可賺取更高利潤，並擴充貴集團特定分部。吾等亦注意到，自潛在出售事項獲得的全部所得款項金額將用作補充成都瑞賽的營運資金。吾等自貴公司了解到，雖然貴集團有意發展電子

高科技產品及其他分部，但 貴集團內並無緊急資金需要，而任何擴充將需要時間實施及建設。憑藉額外營運資金， 貴公司將能動用較少銀行借款以撥付業務擴展及增長，故可減少將須產生的任何利息開支而毋須額外營運資金。

因此，經考慮 貴集團的背景及進行潛在出售事項的理由，加上吾等對該等理由進行的研究，並注意到成都聚錦的過往表現及其高債務水平，再加上 貴集團內其他分部的增長潛力後，吾等認為，進行潛在出售事項的理由及基準對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

#### V. 代價及同業的比較

為確定新初步最低投標價是否公平合理，吾等已採納比較法，藉此，新初步最低投標價用作計算成都聚錦的總價值，並將之與其同業的估值進行比較。為進行比較，吾等已盡力列選出於深圳證券交易所及上海證券交易所上市且市值低於人民幣30億元的11間公司（「可資比較公司」），而該等公司的業務涉及成都聚錦類似的物業開發或物業投資業務，且其收益中至少75%乃來自於該等業務活動。吾等認為，由於成都聚錦僅於中國經營業務，而潛在投標人亦很可能為中國經營業務的個人／實體，故以中國上市公司作為可資比較公司更為適當。該等可資比較公司的市值與成都聚錦相若，介乎中國估值師所匯報成都聚錦人民幣10億元級估值規模的範圍內。吾等認為，相比該等可資比較公司的資產，市場資金為可資比較公司規模的更準確指標，此乃由於僅考慮資產規模或會忽略市場對該等資產質量的看法及該等可資比較公司內的風險水平。就比較法而言，吾等已根據可資比較公司各自最近期財務報告中的財務資料，連同各自股份於二零一九年一月十日的價格而摘錄可資比較公司的市價相對盈利比率（「市盈率」）及市價相對賬面比率（「市賬率」）。下文詳列可資比較公司各比率的詳情。

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	主要業務	市盈率 (連續 12個月) <sup>(1)</sup> (倍)	市賬率 (倍)
綠景控股股份有限公司	000502.SZ	開發及管理房地產以及生產農產品。	82.7	8.2
海南亞太實業發展股份有限公司	000691.SZ	經營房地產發展及銷售業務。	148.8	16.7
榮豐控股集團股份有限公司有限公司	000668.SZ	從事銷售加工油、開發房地產物業及物業管理。	39.4	1.4
京能置業股份有限公司	600791.SH	經營房地產業務及提供房屋貸款、房地產經紀、房屋銷售及其他服務。京能置業亦經營高科技項目投資業務。	18.1	1.1
沙河實業股份有限公司	000014.SZ	於中國深圳開發及營銷住宅樓宇。	357.1	2.6
北京市大龍偉業房地產開發股份有限公司	600159.SH	開發及管理住宅及商業房地產物業以及承接建設項目。	73.6	1.0
南都物業服務股份有限公司	603506.SH	主要從事提供物業管理服务。	23.1	6.1
上海新梅置業股份有限公司	600732.SH	主要開發及管理物業，以及承接樓宇及翻新工程。	不適用 <sup>(4)</sup>	5.7
廣宇集團股份有限公司	002133.SZ	主要經營房地產業務。	7.3	0.9
臥龍地產集團股份有限公司	600173.SH	主要經營房地產業務。	6.9	1.3

## 獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	主要業務	市盈率 (連續 12個月) <sup>(1)</sup> (倍)	市賬率 (倍)
天津松江股份有限公司	600225.SH	主要開發及管理住宅物業。	不適用 <sup>(4)</sup>	2.2
		高位	357.1	16.7
		低位	6.9	0.9
		平均	84.1	4.3
		平均(不包括異常值)	28.1	2.0
成都聚錦			10.6 <sup>(2)</sup>	2.2 <sup>(3)</sup>

資料來源：公司年報及彭博(於二零一九年一月十日)

附註：

- (1) 連續十二個月
- (2) 就比較用途而言，市盈率乃使用新評估項下成都聚錦全部股權於二零一八年八月三十一日的新評估值人民幣1,021.2百萬元除以截至二零一八年八月三十一日止八個月的年度化純利人民幣64.4百萬元計算得出。
- (3) 就比較用途而言，市賬率乃使用新評估項下成都聚錦全部股權於二零一八年八月三十一日的新評估值人民幣1,021.2百萬元及總債權人權利(包括利息648.9百萬元)的總值除以成都聚錦於二零一八年八月三十一日的資產淨值人民幣98.8百萬元及債權人權利(包括利息人民幣648.9百萬元)的總值(當中已假設債權人權利實質上由成都聚錦股東注入的權益)計算得出。
- (4) 上海新梅置業股份有限公司及天津松江股份有限公司於此年度並無獲利，故未能提供有意義的市盈率。

吾等已識別四間可資比較公司為計算可資比較公司市盈率及市賬率的異常值，理由如下：(i)綠景控股股份有限公司於其最近期財務報告提述，其已不再擁有任何土地儲備作物業開發，故物業銷售分部的收益於過去數年錄得重大跌幅。其亦從主要業務轉為從事保健行業；(ii)海南亞太實業發展股份有限公司於其最近期財務報告提述，由於政府對物業市場的監控，其已選擇從事僅有一項物業項目的最低限度物業發展業務。儘管該項目的第一期開發已竣工，惟在當前市況下現有物業的銷售難以實行，而第二期開發則因資金不足而進展緩慢。缺乏穩定營運及現金流入已對該公司的持續經營能力出現重大不明朗因素。此外，於二零一八年十二月二十九日，其已

宣佈將進行一項重大資產重組計劃以進軍生物醫藥行業；(iii)上海新梅置業股份有限公司於二零一九年一月四日宣佈，基於物業行業的經營環境艱辛，其將進行一項重大重組計劃以進軍太陽能光伏行業；及(iv)沙河實業股份有限公司錄得虧損，但與人民幣18.4百萬元的遷址報銷所抵銷，因而錄得小量溢利及異常高的市盈率。

如上表所見，可資比較公司的市盈率介乎6.9倍至357.1倍之間，而平均市盈率(不包括異常值)則為28.1倍。成都聚錦的市盈率為10.6倍，處於可資比較公司的範圍內，惟低於可資比較公司的平均市盈率(不包括異常值)。成都聚錦的市盈率偏低，乃由於大部分一期物業於二零一八年四月交付予買家，導致成都聚錦的溢利確認突然上升，而鑒於成都聚錦其他物業的開發及銷售進度，此趨勢在未來財政期間未必一致。此外，成都聚錦於過往數年持續錄得經營虧損。儘管其於二零一六年錄得純利人民幣65.1百萬元，惟此主要由於確認一項一次性項目而確認其他收入人民幣101.8百萬元所致。倘於二零一六年財政年度並無確認其他收入人民幣101.8百萬元，則成都聚錦可能蒙受約人民幣36.7百萬元的虧損。於二零一七年，成都聚錦錄得虧損淨額約人民幣27.9百萬元。因此，與可資比較公司進行比較時，吾等認為，成都聚錦的現時盈利未能代表一致的盈利能力水平，且市盈率並非良好參考項目。

可資比較公司的市賬率介乎0.9倍至16.7倍之間，而平均市賬率(不包括異常值)為2.0倍。當成都聚錦的市賬率與可資比較公司的範圍進行比較時，吾等注意到成都聚錦的市賬率為2.2倍，處於可資比較公司的範圍內，僅略高於可資比較公司的平均市賬率(不包括異常值)的2.1倍。由於成都聚錦的價值定於可資比較公司的估值範圍內，且略高於可資比較公司的平均市賬率(不包括異常值)，故吾等認為新初步最低投標價就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

## VI. 潛在出售事項的財務影響

由於潛在出售事項的最終代價乃取決於最終投標價，故潛在出售事項的任何盈虧僅會於最終投標價確定後方會實現。根據最低投標價人民幣402,041,132元計算，預期 貴集團將錄得收益人民幣145,516,821元。由於成都聚錦權益於 貴集團的綜合賬目中以權益入賬，故潛在出售事項將導致 貴公司於潛在出售事項後將成都聚錦權益的投資以現金入賬。賬面值與出售價值之間的任何差額將於 貴集團賬目中以出售投資收益入賬。因此，收益的影響僅在最終投標價得以釐定後方會得知。然而，於任何情況下，倘最終投標價相等於最低投標價人民幣402,041,132元，則預期收益的最低水平將約為人民幣145,516,821元。

## 獨立財務顧問函件

吾等認為，潛在出售事項將不僅令 貴集團取得人民幣145,516,821元的合理回報，更可騰空預訂為當前投資於成都聚錦權益的現金。透過騰空該等投資， 貴集團將有額外自由現金流量，可於 貴集團其他分部動用，以取得進一步增長(誠如上文「IV.新評估項下潛在出售事項的背景及理由」一節所討論)。倘中國物業市場繼續惡化，潛在出售事項亦將減低與成都聚錦可能需要額外財務支持有關而承擔的任何潛在風險。儘管 貴集團可繼續集資支持成都聚錦，惟 貴公司認為繼續投資於 貴集團表現欠佳的分部並非明智之舉。因此，吾等認為，由於潛在出售事項可拼除與繼續投資成都聚錦有關的不明朗因素，故潛在出售事項屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

### 推薦建議

經考慮上文所討論的主要因素及理由後，尤其是(i) 貴集團應在發生任何重大下行情況之前出售成都聚錦；(ii)倘成都聚錦因中國物業市場惡化而導致收益及盈利能力下跌， 貴集團可能須承接額外財務承擔；及(iii)過往投放於成都聚錦的資源可更有效地用於 貴集團其他領域，故吾等認為，即使潛在出售事項並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，但其按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於即將舉行的股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准潛在出售事項及其項下擬進行的交易。

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

二零一九年一月三十一日

附註：蔡一中先生為已向香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為富比資本有限公司的負責人員，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。彼在企業融資方面擁有逾10年經驗。

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就成都聚錦所持的物業權益於二零一八年十一月三十日的估值而編製的估值報告，以供載入本通函。



利駿行測量師有限公司  
**LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited**  
專業測量師  
廠房及機器估值師  
商業及金融資產估值師

謹請讀者垂注，以下報告乃根據國際評估準則理事會頒佈的二零一七年國際估值準則（「國際估值準則」）以及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版）（「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（例如讀者的法定代表人）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的文字。中英文詞彙的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，英文以外語言的本報告譯本僅用作參考而不應被視為本報告的替代。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的行為承擔任何責任。謹此強調下文呈列的調查結果及結論，乃以吾等於本通函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

敬啟者：

吾等謹遵照中航國際控股股份有限公司的現有管理層（下文稱為「指示方」）向吾等作出的指示，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」)的指定房地產(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，於二零一八年十一月三十日(下文稱為「估值日期」)對物業進行獨立估值，以作指示方內部管理參考用途。所提供的清單內的該等物業由成都聚錦商貿有限公司(下文稱為「成都聚錦」)持有。吾等得悉本通函的估值報告亦作 貴公司股東參考用途。估值報告包括全文部分、估值概要部分及連同估值部分的物業詳情。

吾等明白利用吾等的工作成果(不論呈報方式)將會構成指示方盡職審查的部分，惟吾等並未受聘作出特定的買賣推薦建議或就任何融資安排發表意見。吾等亦知悉，利用吾等的工作成果並不會取代指示方在達致有關所估值的物業的商業決定前應進行的其他盡職審查。吾等的工作僅為提供資料供指示方作其盡職審查過程的參考，而吾等的工作不應為指示方參考的唯一因素。吾等對物業的調查結果及估值已收錄於本估值報告內，並於是日呈交指示方。

## 物業的估值

### 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)，吾等根據市值基準提供物業估值。

「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、審慎及自願的情況下於估值日期進行交易的估計金額」。

除另有指明外，吾等對物業的估值乃假設於估值日期：

1. 各項物業的合法權益人擁有相關物業權益的絕對業權；

2. 各項物業的合法權益人有權於整段獲授而未屆滿的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. 各項物業的合法權益人以有關物業權益的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，以提高物業權益的價值；
4. 各項物業已取得相關政府對出售物業的批准，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，則將對所報告的估值產生不利影響。

#### 估值方法

按絕對業權基準(即可自由出讓、轉讓、出租及按揭)計算物業市值的公認方法有三種，分別為銷售比較法(亦稱為市場法)、成本法及收益法。於本估值，由於該等物業並無受任何租賃協議規限且 貴集團並無將其分類為投資物業，故並無考慮收益法。由於通常不會對並無於公開市場買賣的專門物業(例如工業物業或公共物業如學校)所進行的估值採納成本法，故亦無考慮成本法。

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的銷售、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的類似物業支付的物業估計價值。

就第一組物業而言，吾等已選擇相關開發項目的近期交易作為可比對象。吾等亦考慮完成項目所需成本且吾等進一步假設物業將按照向吾等提供的最新

興建計劃開發及竣工。就第二組物業而言，已選取當地具可比較規模及類似土地用途類別的交易。

吾等並無就可能的另一開發選擇進行估值及相關經濟情況並非吾等工作結果的範疇。

### 可能影響呈報估值的事項

就估值的目的而言，吾等採用獲提供的有關文件副本中載列的面積而並無進一步進行核實。倘隨後發現所採用的面積並非最新經批准面積，則吾等保留相應修正報告及估值的權利。

除另有指明外，吾等的估值並無考慮所估物業的任何押記、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的任何開支或稅項。吾等乃進一步假設物業概無涉及所有可影響其價值的一切繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有指明外，於估值時，吾等假設該等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。敬請讀者自行就此等問題進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

除另有指明外，於本通函的最後可行日期，吾等無法識別任何物業的不利消息而可能影響吾等於工作成果中所呈報的調查結果或估值。因此，吾等無法就其對物業的影響(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的權利。

### 業權的確立

指示方或 貴公司委任人員就是次委聘向吾等提供必要文件，以支持各物業的合法權益人有權在整段已獲授未屆滿年期內，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出讓、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，成都聚錦有權佔用或使用該等物業。吾等與指示方協定的協定估值程序並無要求吾等對合法權益人自有關當局獲得各該等物業的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的責任。因此，吾等對有關物業業權的來源及延續性概不負責或承擔任何責任。

吾等已獲提供物業的業權文件副本。然而，吾等並無驗證文件正本，以核實所有權及產權負擔，或確定吾等獲提供的文件副本中可能並未列示的任何修訂是否存在。所披露的所有文件(如有)僅供參考，而吾等對所估物業的法定業權及權利(如有)的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的物業原件，以核實合法業權或核實吾等的副本中可能並未列示的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的業權，亦無法呈報中國物業是否存在任何已登記的產權負擔。然而，吾等已遵守上市規則(定義見本通函)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，吾等明白各項物業的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(特別是來自監管機關)影響合法權益人維持其各項物業業權。倘情況並非如此，則重大影響吾等於本報告的發現及結論。謹請讀者就該等問題自行作法律上的盡職審查。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相關房地產權證前屬於發展商。因此，於吾等的估值中，鑒於業權仍由成都聚錦持有，吾等已考慮該等預售單位對 貴集團的價值。

## 物業視察及調查

物業由吳紅梅測量師(香港註冊專業測量師及中國註冊房地產評估師)及葉俊宏先生(畢業測量師)分別於二零一八年七月及二零一九年一月(接近估值日期)進行視察。吾等在成都聚錦人員陪同下視察物業。經告知，有關人員有能力陪同吾等進行視察。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。吾等已視察物業外部及(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的有關資料。吾等並無視察該等物業中被覆蓋、未暴露或

無法進入的部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就未視察部分的狀況發表意見或建議，而吾等的工作亦不應被視為該等部分的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、未暴露或無法進入的設施。

對於建設中物業，基於安全考慮並無進行內部視察。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的公平性及合理性。

吾等並無進行實地量度，以核實物業的面積是否正確，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。

吾等受聘進行的工作及就評估物業的協定程序，並不包括進行獨立土地測量以核實物業的法定邊界。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獲提供的文件所示有關物業的法定邊界是否正確。吾等概不對此承擔任何責任。指示方或擁有物業權益的人士應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等並未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的物料，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的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的環境審核或其他環境調查或土壤測量的詳情，以及可能須提出的任何污染或可能產生任何有關污染的情況。於進行吾等的工作時，吾等假設物業在過去並無用作產生污染或可能產生污染的用途。吾等並無就物業或任何鄰近土地的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，或該等物業過往或目前用途會產生污染，則現時所呈報的估值或會減少。

### 資料來源及其核實

於吾等工作過程中，吾等獲提供有關物業的文件副本，而該等副本已被用作參考且未向有關部門及／或機構作進一步核實。吾等的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或提供的副本中可

能未出現的任何修訂。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 貴公司的委任人員所提供文件的文件的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的資料，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的意見：規劃批文或法定通知、位置、業權、地役權、年期、佔用情況、開發進程表、地盤及建築面積以及所有其他有關事宜。

吾等的工作範圍已參照指示方提供的物業清單釐定。該清單上所有物業均收錄在吾等報告內。指示方已向吾等確認除向吾等提供的清單列明的物業權益外，成都聚錦並無其他物業權益。

吾等相信吾等的工作成果所根據的全部或部分由其他人士編撰的資料屬可靠，惟在所有情況下並無進行任何查證。吾等進行的協定估值程序或工作並不構成對所獲提供資料的審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就制定吾等的工作成果時所採用由其他人士編撰任何數據、建議、意見或估計的準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等的估值僅按吾等所獲提供的意見及資料作出。由於向當地物業市場從業界員作出的一般查詢範圍有限，吾等未能核實及確定相關人士所提供的意見是否正確。吾等概不負責或承擔責任。

吾等進行估值時採納由其他專業人士、提供數據的外界人士及 貴集團委任人員或指示方提供的工作結果，當中彼等所採納以達致彼等的數字的假設及重要事項亦適用於吾等的估值。吾等按協定進行的進行的程序毋須提供於審核工作中所須的所有憑證，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的資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求及獲得 貴集團委任人員或指示方確認，彼等所提供的資料中並無遺漏任何重大因素。吾等的分析及估值乃按 貴集團或指示方就可能影響吾等工作的重大及隱藏事實向吾等作出全面披露的基準編製。

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的真確性及準確性。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。

除另有指明外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

## 估值意見

根據上述資料及假設，吾等認為，於估價日期，成都聚錦就指示方的內部管理參考而言持有的物業(於交吉並假設並無任何產權負擔的現況下)的市值乃為人民幣貳拾壹億玖仟肆佰萬元(人民幣2,194,000,000元)。有關估值的明細，請參閱以下數節。

## 規限條件

吾等於本報告內有關物業的調查結果或估值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。吾等的估值乃假設並無對物業作出任何未經許可的改動、擴建或增建，而有關視察及本報告的使用不應視作為對物業的建築物測量。

吾等不會就市況及當地政府政策的變動負責，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的事件或情況。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，概不得已所示的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的責任，僅限於經計及吾等的責任後，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的合約承擔，以及視作向指示方有關見解(如適用)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔的責任後，根據相同基準而吾等合理應付的款項。

不論以上條文，吾等就因上述行動或訴訟而產生的任何損失或損害承擔的責任於任何情況下乃以不超過吾等就產生責任的服務或工作成果部分而獲支付的收費的費用款額為限。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，吾等的責任不應超過根據上述條文計算的總額及本條款所規定的總額的較低者。

經協定，指示方及 貴公司須對吾等就基於委聘所提供的有關資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生的任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等的人員所投入的時間)向吾等作出彌償，並使吾等及吾等的人員

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

本報告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。就估值而言，有關估值乃由吾等以外聘估值師身份進行。

吾等將保留本報告的副本，連同指示方就是項任命而提供的數據及文件，而該等數據及文件將根據香港法例由其向吾等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，吾等將在吾等的客戶名單加入 貴公司的資料以供日後參考。

對物業的分析及估值純粹依賴本報告所作出的假設，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，將會對所呈報的估值結果或估值造成重大影響。

吾等謹此證明，是次服務的費用並非按吾等的估值意見而定，而吾等於物業、成都聚錦、貴集團或所呈報的估值中概無擁有任何重大權益。

此 致

中華人民共和國  
廣東省  
深圳市福田區  
華富路1018號  
中航中心大廈39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：  
葉俊宏 *B.Sc M.Sc.*

謹啟

二零一九年一月三十一日

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的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函及估值所進行估值工作的物業估值師名冊內的估值師。



## 估值概要

第一組 — 成都聚錦根據長期所有權證於中國持作發展的物業，按市值基準估值

編號 物業	於二零一八年	成都聚錦 的權益	成都聚錦
	於二零一八年 十一月三十日 的現況下 的估值金額 人民幣		於二零一八年 十一月三十日 應佔其現況下 的估值金額 人民幣
1. 建於中華人民共和國 成都郫都區 紅光鎮鵲興路666號 (地段編號 510124003017GB00004) 上的發展中住宅及 商業發展項目 郵編：611730	人民幣 652,000,000元	100%	人民幣 652,000,000元
	小計：		
	人民幣 652,000,000元		人民幣 652,000,000元

第二組 — 成都聚錦根據長期所有權證於中國持有未來發展的物業，按市值基準估值

編號 物業	於二零一八年	成都聚錦 的權益	成都聚錦
	十一月三十日 的現況下 的估值金額 人民幣		於二零一八年 十一月三十日 應佔其現況下 的估值金額 人民幣
2. 位於中華人民共和國 成都郫都區 紅光鎮(地段編號 510124003017GB00005、 510124003017GB00006、 510124003017GB00007及 510124003017GB00008) 的四幅不同土地 郵編：611730	人民幣 1,542,000,000元	100%	人民幣 1,542,000,000元
	小計：		人民幣 1,542,000,000元
	總計：		人民幣 2,194,000,000元

## 物業估值詳情

## 第一組 – 成都聚錦根據長期所有權證於中國持作發展的物業，按市值基準估值

編號	物業	概況	佔用詳情	成都聚錦 於二零一八年 十一月三十日 應佔其現況下 的估值金額
1.	建於中華人民共和國 成都 郫都區 紅光鎮 鵲興路666號 (地段編號 510124003017GB00004) 上的發展中住宅 及商業發展項目 郵編：611730 (見下文附註1)	<p>該物業建於地盤面積90,435.07平方米(「平方米」)由地塊上的中航城一期及二期的一個發展中住宅及商業發展項目組成。</p> <p>一期(包括15幢低層及高層住宅大廈)於二零一八年一月竣工，而二期(包括竣工後的16幢低層及高層住宅大廈)正在施工，而視察時工地被欄柵圍起。商業單位分配予部分大廈的第一層，並在地庫及地面提供泊車位。一期的住宅部分於二零一八年四月出售及交付予個別買家，並不構成該物業的一部分。</p> <p>吾等獲悉竣工後發展項目將作住宅及商業用途，且竣工後中航城的總建築面積將為308,650.93平方米。中航城二期將近竣工，大部分建築工程已完成。</p> <p>(見下文附註5)</p> <p>該物業地點主要由住宅及商業發展項目混合而成。</p> <p>該物業受限於土地使用權，作商業服務用途的年期直至二零四八年十二月五日，作住宅用途的年期直至二零七八年十二月五日。</p> <p>(見下文附註2)</p>	<p>如吾等所視察以及經指示方及成都聚錦委任人員所確認，於估值日期，該物業二期當時正在施工，且大部分工程已完成。由於建設工程在建的性質及安全考慮，吾等無法就大廈室內情況進行內部視察。</p>	<p>人民幣 652,000,000元  100%權益</p>

附註：

1. 根據所提供資料，該物業包括下列單位：
  - (i). 一期總建築面積約為4,269平方米的91個不同商業單位；
  - (ii). 一期地下車庫的530個不同泊車位；
  - (iii). 二期總建築面積約為37,357平方米的421個不同預售公寓單位；
  - (iv). 二期總建築面積約為30,505平方米的260個不同預售住宅單位；
  - (v). 二期總建築面積約為20,217平方米的236個不同未售公寓單位；
  - (vi). 二期總建築面積約為20,005平方米的166個不同未售住宅單位；
  - (vii). 二期總建築面積約為6,315平方米的112個不同商業單位；及
  - (viii). 二期地下車庫的1,036個不同泊車位。
2. 該土地的管有權由國家持有，而該土地的使用權已由國家授予成都聚錦商貿有限公司(下稱「成都聚錦」，貴公司一間聯營公司)，透過郫縣人民政府於二零一六年二月一日發出稱為郫國用(2016)第900號的國有土地使用權證，地盤面積為90,435.07平方米，作商業用途的年期直至二零四八年十二月五日，作住宅用途的年期直至二零七八年十二月五日。根據日期為二零零八年十二月五日的國有土地使用權出讓合同附錄及日期為二零一五年一月二十一日由郫縣國土資源局與成都聚錦訂立的國有土地使用權出讓合同的補充協議，連同本報告下文詳述第二組的物業2，應付額外土地出讓金為人民幣171,288,376元。
3. 根據郫縣規劃管理局發出日期為二零一五年八月七日的建設用地規劃許可證(地字第510124201520027號)，成都聚錦獲准發展總地盤面積約280,549.23平方米的五塊土地，其中包括該物業地盤面積約90,435.07平方米作住宅用途及本報告下文詳述第二組的物業2。
4. 根據郫縣規劃管理局發出日期為二零一六年二月四日的建設工程規劃許可證(建字第510124201630001號)，成都聚錦獲准發展總建築面積約308,887.75平方米的土地作住宅及商業發展，包括住宅建築面積及商業建築面積分別為215,331.67平方米及10,233.23平方米。
5. 根據由郫縣住房和城鄉建設局分別於二零一六年三月三十日及二零一六年七月十三日發出的兩份不同建設工程施工許可證(編號510124201603280101及510124201607130201)，成都聚錦於竣工後獲准動工建設一期及二期的總建築面積分別為149,683.18平方米及158,967.75平方米的工程。
6. 根據郫縣住房和城鄉建設局簽訂日期為二零一八年一月二十六日的竣工驗收備案表(郫規建備[2018] 002號)，總建築面積為115,518.44平方米的中航城一期已於二零一八年一月二十六日竣工及驗收。

7. 根據日期為二零一六年三月三十一日至二零一七年六月十六日，7份不同商品房預售許可證(即成房預售郫縣字第1371、1384、1385、1403、1451、1476及1505號)，成都聚錦獲准預售該發展項目中總建築面積為183,964.9平方米(包括總建築面積為73,813.1平方米的一期及部分二期)的25幢住宅／公寓／商業樓宇。
8. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，
  - (i) 成都聚錦已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利，且已悉數支付所有相關土地出讓金；
  - (ii) 成都聚錦有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、饋贈、轉讓、出租、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的其他用途；
  - (iii) 成都聚錦取得必要文件及批准以建設發展項目。成都聚錦亦取得權利在市場上預售總建築面積為183,964.90平方米的25幢發展項目；及
  - (iv) 於估值日期，該物業並無按揭。
9. 根據成都聚錦所提供的資料，於估值日期，預期要完成此發展的成本為人民幣220百萬元，而已經產生的成本(包括一期住宅部分但不包括土地成本)為人民幣619百萬元。
10. 於該項目竣工後，該物業資本值將約為人民幣902百萬元。

第二組 — 成都聚錦根據長期所有權證於中國持作未來發展的物業，按市值基準估值

編號	物業	概況	佔用詳情	成都聚錦 於二零一八年 十一月三十日 應佔其現況下 的估值金額
2	位於中華人民共和國 成都 郫都區 紅光鎮 (地段編號 510124003017GB00005、 510124003017GB00006、 510124003017GB00007及 510124003017GB00008) 的四幅不同土地 郵編：611730	該物業由總地盤面積 為190,114.16平方米的 四幅鄰近地塊組成， 建有若干臨時工地辦 事處及銷售辦事處。  吾等獲悉，該物業獲 准的總建築面積約為 448,937平方米。  該物業地點混合住宅、 商業及高科技工業區。  該物業受限於土地使用 權，商業用途的年期 直至二零四八年十二 月五日，住宅用途的 年期直至二零七八年 十二月五日。 (見下文附註1)	如吾等所視察以及經 指示方及成都聚錦委 任人員所確認，於估 值日期，該物業空置。	人民幣 1,542,000,000元  100%權益

附註：

- 該土地的管有權由國家持有，而該土地的使用權已透過由國家授予成都聚錦(貴公司一間聯營公司)，透過郫縣人民政府發出稱為郫國用(2016)第899、902、904及906號的四份日期均為二零一六年二月一日的不同國有土地使用權證，總地盤面積為190,114.16平方米，作商業用途的年期直至二零四八年十二月五日，作住宅用途的年期直至二零七八年十二月五日。根據日期為二零零八年十二月五日的授出國有土地使用權出讓合同附錄及日期為二零一五年一月二十一日由郫縣國土資源局與成都聚錦訂立的國有土地使用權出讓合同的補充協議，連同本報告上文詳述的物業1，應付額外土地出讓金為人民幣171,288,376元。
- 根據郫縣規劃管理局發出日期為二零一五年八月七日的建設用地規劃許可證(地字第510124201520027號)，成都聚錦獲准發展總地盤面積約280,549.23平方米的五塊土地，其中包括，組成該物業一部分的三塊土地總地盤面積約157,298.98平方米作住宅用途，組成該物業一部分的一塊土地總地盤面積約32,815.18平方米作住宅及商業用途，以及本報告上文詳述的物業1。

3. 根據吾等所獲的資料，吾等獲悉該物業總地盤面積為108,962.89平方米的一部分土地已於估值日期進行按揭。
4. 根據 貴集團中國法律顧問編製的法律意見，
  - (i) 成都聚錦已通過土地出讓或轉讓方式取得合法使用該物業權利，且已悉數支付所有相關土地出讓金；及
  - (ii) 受上述按揭所規限，成都聚錦有絕對權利於剩餘指定土地使用期限內管有、使用、饋贈、轉讓、出租、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的其他用途，而已進行按揭者則須取得承按人批准。

## 責任聲明

本通函遵照上市規則載有有關本集團之資料，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完整，且無誤導或欺詐成分，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、監事及主要行政人員

於最後可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，本公司董事、監事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例之該等條文任何董事、本公司監事或主要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的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，就董事或本公司主要行政人員目前所知，以下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(董事、本公司監事或主要行政人員除外)或直接或間接擁有附帶權利可在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	佔同類別證券之概約百分比	佔已發行股本總額之概約百分比
<b>內資股</b>				
中國航空工業集團有限公司(「航空工業集團」)	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	1,634,608,792股 內資股(附註1)	196.24%	140.17%
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%
<b>H股</b>				
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%
長江企業控股有限公司	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%

股東姓名／名稱	身份	證券數目及類別	佔同類別證券之概約百分比	佔已發行股本總額之概約百分比
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%

## 附註：

1. 航空工業集團擁有中航國際62.52%股權，而中航國際擁有中航深圳100%股權。因此，航空工業集團被視為或當作於中航國際及中航深圳分別擁有權益之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之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2,663,465,514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767,569,312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。
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為長江企業控股有限公司之全資附屬公司。因此，長江企業控股有限公司被視為於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。長江企業控股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，長江企業控股有限公司被視為於HIL持有之28,571,000股H股中擁有權益。此外，長江企業控股有限公司為長江和記實業有限公司之全資附屬公司。因此，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。

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
卡寶商貿有限公司	北京凱堡清潔設備有限公司 (中國航空技術北京 有限公司(「北京公司」) 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%
張志華	廣西中航路通瀝青有限公司(中 航路通之附屬公司)	5%
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%

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
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)	30%
梁嶸	北京中航路通瀝青材料有限公司(中航路通之附屬公司)	19%
威海市國有資本運營有限公司	中航威海船廠有限公司	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	AVIC Zhenjiang Shipyard Marine Pte Ltd(中航國際船舶控股有限公司之附屬公司)	40%
MOS Glaretec GmbH	Glaretec GmbH(深南電路股份有限公司之間接附屬公司)	48%
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附屬公司)	40%

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
萊斯動力工程有限公司	中航萊斯聯合項目有限公司 (中國航空技術廣州有限公司 〔廣州公司〕之附屬公司)	49%
中航信託股份有限公司	廣東國際大廈實業有限公司	25%
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%
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%
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 (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%

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
石家莊方適貿易有限公司	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%
姜振中	中航泰德(深圳)海洋工程 有限公司(本公司附屬公司 中航技國際經貿發展有限公司 之附屬公司)	45%

除上述披露者外及就董事目前所知，於最後可行日期，概無其他人士(除董事、本公司監事或主要行政人員外)於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在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10%或以上權益。

#### 於對本集團屬重要之本集團資產、合約或安排之權益

於最後可行日期，概無董事或本公司監事在本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審核賬目之結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

於最後可行日期，概無董事或本公司監事在任何於最後可行日期仍然生效且對本集團業務屬重要之任何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任何服務合約，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)而終止的合約。

## 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或(就彼等目前所知)彼等各自的任何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的業務(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條披露的權益)。

## 重大不利變動

董事確認，自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日)起，本集團的財務或業務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 (「**Tang Energy**」)、Soaring Wind Energy LLC. (「**Soaring Wind**」)及其其他成員公司(統稱「**申索人**」)就合資協議產生的爭議(「**爭議**」)入稟美國仲裁協會向中航技美國公司(「**中航技美國**」)、本公司控股股東及本公司若干附屬公司(包括(其中包括)航空工業集團、中航國際及中航國際新能源發展有限公司(「**新能源發展公司**」)(統稱「**被告人**」)提出仲裁索償(「**仲裁索償**」)。仲裁索償為申索人就Tang Energy與中航技美國於二零零八年訂立的合資協議(「**合資協議**」)所產生的爭議向被告人提出的索償。申索人將中航技美國視為航空工業集團在美國的代理，將所有涉及的航空工業集團及其附屬公司視為「一個整體」，均應受到合資協議的排他條文的約束。因此，申索人就指稱違反合資協議要求被告人支付合共22.5億美元的損害賠償。於二零一五年十二月被告人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，據此，被告人須就爭議共同及個別地向申索人支付合共金額(「**該金額**」)為約71,000,000美元的損害賠償及費用(包括但不限於賠償金、律師費及開支)，本集團已聘請律師事務所就仲裁索償提供協助並已對裁決採取進一步法律行動。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**」)。於二零一八年八月十五日，被告人接獲美國德克薩斯州達拉斯分區北區地區法院發出的命令，指出上述對中航技美國的裁決為有效，而申索人對其他被告人提出的要求由法院另案進行判決。如有任何進一步發展，本公司將另行刊發公告。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年四月二十九日、二零一五年十二月二十二日及二零一八年八月十五日的公告。

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的重大訴訟或索償。

### 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的合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)：

- (1) 於二零一八年十一月十七日，本公司與中國航空工業集團有限公司(「航空工業集團」)、陝西航空產業發展集團有限公司(「陝西航空產業發展」)、西安工業投資集團有限公司(「西安工業投資」)、中航飛機股份有限公司(「中航飛機」)、西安飛機工業(集團)有限責任公司(「西安飛機工業」)、中航機載系統有限公司、中航國際航空發展有限公司及中航航空電子系統有限責任公司訂立增資協議，據此，航空工業集團、陝西航空產業發展、西安工業投資、中航飛機及西安飛機工業同意向中航西飛民用飛機有限責任公司合共注資(「增資」)約人民幣67.23億元(相當於約76.40億港元)。根據中國公司法第34條，本公司就增資擁有優先認購權，但本公司決定不就增資行使優先認購權。
- (2) 於二零一八年十月二十四日，本公司(作為賣方)與中航國際(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意出售及中航國際同意購買中航國際仿真科技服務有限公司60%股權，代價為人民幣31,611,120元。
- (3) 天馬微電子股份有限公司(「天馬」)與中航國際、中航深圳、廈門公司及廈門金財產業發展有限公司(「廈門金財」)訂立日期為二零一八年九月十日的補充協議，據此，天馬與中航國際、中航深圳、廈門公司及廈門金財於二零一七年三月十日所訂立框架協議的條款「就建議A股配售的配售股份的配售價不得低於代價股份的發行價」予以刪除；



- (4) 天馬與上海工業投資(集團)有限公司(「上海投資公司」、上海張江(集團)有限公司(「上海張江公司」)訂立日期為二零一八年九月十日的補充協議，據此，天馬與上海投資公司及上海張江公司於二零一七年三月十日所訂立框架協議的條款「就建議A股配售的配售股份的配售價不得低於代價股份的發行價」予以刪除；
- (5) 中國航空技術國際工程有限公司(「國際工程公司」)與中航深圳(作為賣方)及深圳市聯恒投資有限公司(作為買方)就出售由國際工程公司持有的中航建築工程有限公司(「中航建築工程」)24.5%股權(「中航建築工程權益」)及出售由中航深圳持有的中航建築工程51%股權所訂立日期為二零一八年一月二十三日的股權交易協議，總代價為人民幣121,541,200元，中航建築工程權益的代價為人民幣39,440,520元，而出售由中航深圳持有的中航建築工程51%股權的代價為人民幣82,100,680元；
- (6) 本公司與中航國際(作為賣方)及橫琴中長勝啟航投資中心(有限合夥)(作為買方)就出售由本公司持有的中航萬科有限公司(「中航萬科」)47.12%股權(「中航萬科權益」)及出售由中航國際持有的中航萬科12.88%股權所訂立日期為二零一八年一月二日的股權交易協議，總代價為人民幣2,348,278,960元，出售中航萬科權益的代價為人民幣1,844,181,743.25元，而出售由中航國際持有的中航萬科12.88%股權的代價為人民幣504,097,216.75元；
- (7) 本公司全資附屬公司國際工程公司(作為賣方)與深圳雲裡酒店管理有限公司(作為買方)就出售國際工程公司持有的航發投資管理有限公司20%股權所訂立日期為二零一七年十一月八日的股權交易協議，代價為人民幣664,417,540元；

- (8) 天馬、中航國際、中航深圳、廈門公司及廈門金財就天馬收購廈門天馬微電子有限公司100%股權所訂立日期為二零一七年八月二十三日的正式協議，由天馬透過發行其A股的方式向中航國際、中航深圳、廈門公司及廈門金財分別支付約人民幣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，最高代價總額為人民幣10,452,506,800元；
- (9) 天馬與上海投資公司及上海張江公司就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%股權所訂立日期為二零一七年八月二十三日的正式協議，透過發行代價股份的方式向上海投資公司及上海張江公司發行分別支付約人民幣437,933,700元及人民幣218,966,900元，最高代價總額為人民幣656,900,600元；
- (10) 天馬與中航國際、中航深圳、廈門公司及廈門金財就天馬收購廈門天馬微電子有限公司100%股權所訂立日期為二零一七年三月十日的框架協議，由天馬發行其A股的方式向中航國際、中航深圳、廈門公司及廈門金財分別支付約人民幣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，最高代價總額為人民幣10,576,135,967.80元；及
- (11) 天馬與上海投資公司及上海張江公司就天馬收購天馬有機公司60%股權所訂立日期為二零一七年三月十日的框架協議，透過發行代價股份的方式向上海投資公司及上海張江公司分別支付約人民幣451,053,590.78元及人民幣225,526,795.39元，最高代價總額人民幣676,580,386.17元。

## 專家

- (a) 以下為提供於本通函所載意見或建議的專家的資格：

姓名	資格
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)受規管活動的持牌法團，其已獲委任為獨立財務顧問，以就潛在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，富比資本有限公司及利駿行各自並無擁有本集團任何成員公司的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的權利(不論是否可依法強制執行)。
- (c) 富比資本有限公司及利駿行各自已就刊發本通函發出同意書，同意按現時所示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，富比資本有限公司及利駿行各自於二零一七年十二月三十一日(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的任何資產中擁有權益。

## 其他事項

- (1) 肖章林先生(「肖先生」)為本公司的公司秘書。肖先生，42歲，持有上海交通大學工商管理學碩士學位。彼於二零一八年二月獲委任為本公司的聯席公司秘書。肖先生於二零一五年獲航空工業集團認可為高級工程師。彼現任本公司戰略與營運管理部主管、公司秘書以及中航地產股份有限公司、深南電路股份有限公司、飛亞達(集團)股份有限公司及天虹商場股份有限公司的董事。
- (2) 本公司的註冊辦事處位於中國深圳市福田区華富路1018號中航中心大廈39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) 本公司的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直至股東特別大會(包括該日)止期間的一般辦公時間內，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：

- (1) 本公司的組織章程細則；
- (2) 董事會函件，全文載於本通函第5至14頁；
- (3) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第15至16頁；
- (4) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第17至37頁；
- (5) 利駿行發出的估值報告，全文載於本通函第I-1至I-16頁；
- (6) 本附錄「專家」一段所提述專家的同意書；
- (7) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (8) 本公司二零一五年、二零一六年及二零一七年年報；
- (9) 本公司二零一八年中報報告；
- (10) 本公司根據上市規則第十四章及／或第十四A章所載規定自二零一七年十二月三十一日以來刊發的各份通函副本；及
- (11) 本通函。



# 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的股份有限公司)

(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」)謹訂於二零一九年二月十九日(星期二)上午十時正假座中華人民共和國(「中國」)深圳市福田區華富路1018號中航中心39樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

#### 普通決議案

##### 「動議

茲授權本公司非全資附屬公司成都中航瑞賽置業有限公司(「成都瑞賽」)根據本公司日期為二零一八年十二月二十八日的公告以及本公司將寄發的通函所述條款以公開招標的方式透過北京產權交易所出售(i)其所持成都聚錦商貿有限公司(「成都聚錦」)的20%股權及(ii)其所持成都聚錦的債權(「出售事項」)；及授權本公司董事或其委任代表進行出售事項、並完成出售事項及就進行與出售事項有關的任何或所有交易或使其生效而言屬必要、適宜或權宜的情況下，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，二零一九年一月三日

附註：

#### 1. 參加股東特別大會的資格

本公司股東如擬出席股東特別大會，須於二零一九年一月十八日(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)或本公司的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)。

## 股東特別大會通告

### 2. 參加股東特別大會的登記手續

- (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的本公司股東須於二零一九年一月二十九日(星期二)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身送遞、郵遞或傳真方法將上述確認回執交回本公司法定地址。

### 3. 委任代表

- (a) 凡合資格出席股東特別大會的本公司股東，均可權根據本公司組織章程細則規定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的書面文據予以委任。如代表委任表格由委託人的代表簽署，有關代表的委託書或其他授權文件應經公證人簽署；
- (c) 經公證人簽署的委託書或其他授權文件連同已填妥的代表委任表格，須於股東特別大會指定舉行時間前不少於24小時或按股數投票的指定時間前不少於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

本公司將於二零一九年一月十九日(星期六)至二零一九年二月十九日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停進行股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記。於二零一九年一月十九日(星期六)名列本公司股東名冊的股份持有人，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  
華富路1018號  
中航中心大廈39樓  
電話：0755-2124 6901  
傳真：0755-8379 0228  
郵編：518031  
網站：www.avic161.com