
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其它專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之中國航空科技工業股份有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代理人委任表格及回條送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其它代理商，以便轉交買方或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本通函所述證券之邀請或要約。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份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。



中國航空科技工業股份有限公司

AviChina Industry & Technology Company Limited*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：02357)

- (1) 須予披露的交易及關連交易：
涉及(A)置入防務相關資產；及(B)置出零部件製造資產的資產置換；
- (2) 建議修訂公司章程；及
- (3) 臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



本封面使用的大寫術語與本通函中定義的含義相同。

董事會函件載於本通函第6頁至第21頁。獨立董事委員會函件載於本通函第22頁至第23頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第24頁至第45頁。

中國航空科技工業股份有限公司謹訂於二零一九年八月二十三日(星期五)上午九時正於中華人民共和國北京市朝陽區東三環中路乙10號艾維克酒店舉行臨時股東大會，臨時股東大會通告載於本通函第85頁至第87頁。隨本通函附上臨時股東大會需用之回條及代理人委任表格，該回條及代理人委任表格亦在香港聯交所網站發佈(www.hkexnews.hk)。閣下如要參加臨時股東大會，務請將隨附之回條按其上印列之指示填妥，並於二零一九年八月二日(星期五)或之前交回。閣下如要指定一名代理人參加臨時股東大會，務請將隨附之代理人委任表格按其上印列的指示填妥，並不遲於臨時股東大會或其任何續會(如有)指定舉行時間二十四小時前交回中國航空科技工業股份有限公司H股股份過戶登記處，即香港中央證券登記有限公司，其於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代理人委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會(如有)，並於會上投票。

二零一九年七月二十三日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問函件	24
附錄一 – 置入物業的估值報告	46
附錄二 – 置出物業的估值報告	73
附錄三 – 一般資料	81
臨時股東大會通告	85

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙及詞句均具備以下涵義：

「該置入」	洪都航空根據資產置換協議收購該置入資產
「該置入資產」	洪都航空根據資產置換協議收購的資產
「置入對價」	將由洪都航空支付的該置入的對價
「置入物業」	構成該置入資產一部分的物業
「資產評估值」	置入資產評估值或置出資產評估值，視情況而定
「置入資產評估值」	評估師確定的並包含在資產評估報告(置入)內的該置入資產的評估價值，即人民幣136,242.45萬元
「置出資產評估值」	評估師確定的並包含在資產評估報告(置出)內的該置出資產的評估價值，即人民幣220,846.23萬元
「公司章程」	本公司的公司章程(以不時修訂為準)
「資產置換協議」	洪都航空與洪都集團簽訂之日期為二零一九年五月三十一日的資產置換協議
「資產置換協議公告」	本公司於二零一九年五月三十一日發佈的公告，其中包括，公司披露了合同方已簽訂資產置換協議
「資產置換交易」	資產置換協議項下該置入資產及該置出資產的買賣及其項下的其他附帶交易
「聯繫人」	與香港上市規則下之定義具有相同涵義
「中國航空工業」	中國航空工業集團有限公司，其為本公司之控股股東，於最後可行日期，直接及間接持有本公司56.04%的權益
「董事會」	本公司的董事會

釋 義

「董事會函件」	本通函中標題為「董事會函件」的部分
「本公司」	中國航空科技工業股份有限公司，一家於中國成立之股份有限公司，其股票在香港聯交所上市
「交割」	資產置換交易之交割
「交割條件」	交割的先決條件
「交割日」	交割發生的日期
「關連人士」	與香港上市規則下之定義具有相同涵義
「控股股東」	與香港上市規則下之定義具有相同涵義
「該置出」	洪都航空根據資產置換協議出售該置出資產
「該置出資產」	洪都航空根據資產置換協議出售的資產
「置出對價」	將由洪都集團支付的該置出的對價
「置出物業」	構成該置出資產一部分的物業
「董事」	一名本公司的董事
「生效條件」	資產置換協議生效的前提條件
「臨時股東大會」	本公司擬召開的臨時股東大會(包括其任何續會)，詳見董事會函件第15節，由獨立股東審議，並在認為合適的情況下，批准資產置換交易及董事會函件第13節所述的擬對公司章程的修訂
「本集團」	本公司及其附屬公司
「H股」	本公司普通股股本中每股面值人民幣1元之境外上市外資股，於香港聯交所上市及以港幣買賣
「香港上市規則」	香港聯交所證券上市規則
「香港聯交所」	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「香港」	中國香港特別行政區
「洪都航空」	江西洪都航空工業股份有限公司，一家於中國成立之公司
「洪都集團」	江西洪都航空工業集團有限責任公司，一家於中國成立之公司
「獨立董事委員會」	本公司根據香港上市規則成立之獨立董事委員會，就資產置換交易向獨立股東提供意見
「獨立董事委員會函件」	本通函中標題為「獨立董事委員會函件」中所述的獨立董事委員會的信函
「獨立財務顧問」	力高企業融資有限公司一間可從事證券及期貨條例所規定的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司聘任的獨立財務顧問以就有關資產置換交易向獨立董事委員會和獨立股東提供意見。
「獨立財務顧問意見」	獨立財務顧問函件中所述的獨立財務顧問向獨立董事委員會和獨立股東提供的有關資產置換協議的意見
「獨立財務顧問函件」	本通函中標題為「獨立財務顧問函件」中所述的獨立財務顧問的信函
「獨立股東」	除以下股東以外的股東：(i)在資產置換交易中擁有重大利益，因此需要在香港上市規則下與其聯繫人一起對批准資產置換交易之決議案放棄投票；及(ii)根據其他適用法律、法規或規章，必須放棄對批准資產置換交易之決議案進行表決(或投票贊成)的股東
「獨立董事」	一名獨立非執行董事
「最後可行日期」	二零一九年七月十八日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後可行日期

釋 義

「標準守則」	香港上市規則中附錄十的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「十一月公告」	本公司一份日期為二零一八年十一月十四日的公告，本公司在該公告裏披露了洪都航空與洪都集團擬進行資產置換
「合同方」	資產置換協議的雙方
「百分比率」	與香港上市規則第14.07條下之定義具有相同涵義
「中國」	中華人民共和國
「中國會計準則」	中華人民共和國財政部頒布的中國企業會計準則
「基準日」	該置入資產及該置出資產的審計和評估所依據的日期，即二零一八年十一月三十日
「人民幣」	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	已發行的股份的持有人
「股份」	本公司的普通股份，於最後可行日期均為H股
「平方米」	平方米
「上交所」	上海證券交易所
「監事」	一名本公司的監事
「過渡期間」	(i)自基準日後的第一天起(包括當日)至交割日(包括交割日當日)的期間；或(ii)在計算有關損益或者其他財務數據時，則指自基準日後的第一天起(包括當日)至交割日當月月末的期間

釋 義

「資產評估報告(置入)」	評估師出具的該置入資產於基準日的估值報告
「資產評估報告(置出)」	評估師出具的該置出資產於基準日的估值報告
「該等資產評估報告」	資產評估報告(置入)和資產評估報告(置出)的統稱
「評估師」	北京中企華資產評估有限責任公司，一家具有證券期貨相關業務評估資格的評估師

「%」 百分比

附註

* 僅供識別

為便於參考，本通函一般以中英文兩種語言載列於中國成立的公司或實體(如有)的名稱和中國法律法規的名稱(如有)，如有不一致之處，以中文為準。

^ 如文意許可或需要，單數詞包含雙數的涵義，反之亦然；而陽性詞亦包含陰性及中性的涵義，反之亦然。



中國航空科技工業股份有限公司
AviChina Industry & Technology Company Limited*
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股份代號：02357)

執行董事：
陳元先先生
王學軍先生

非執行董事：
閔靈喜先生
廉大為先生
徐崗先生

獨立非執行董事：
劉人懷先生
劉威武先生
王建新先生

致股東

敬啟者：

註冊地址：

中國
北京
經濟技術開發區
榮昌東街甲5號2號樓8層

香港主要營業地點：

香港
中環紅棉道8號
東昌大廈
22樓2202A室

- (1) 須予披露的交易及關連交易：
涉及(A)置入防務相關資產；及(B)置出零部件製造資產的資產置換；
(2) 建議修訂公司章程；及
(3) 臨時股東大會通告

1. 緒言

茲提述資產置換協議公告以及本公司於二零一九年七月九日發佈之關於建議修訂公司章程之公告。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供，其中包括，(i)資產置換交易的進一步細節；(ii)建議修訂公司章程的進一步細節；(iii)獨立董事委員會關於資產置換交易的意見；(iv)獨立財務顧問關於資產置換交易的意見；(v)香港上市規則要求的其他資料；及(vi)臨時股東大會通告。

2. 資產置換協議

於二零一九年五月三十一日，合同方簽訂了資產置換協議，其中包括，洪都航空同意(i)從洪都集團收購該置入資產及(ii)向洪都集團出售該置出資產。下文為資產置換協議之主要條款之概要。

2.1 日期

二零一九年五月三十一日(交易時間之後)。

2.2 合同方

資產置換協議之合同方為洪都航空(其為本公司之非全資附屬公司)與洪都集團。洪都航空及洪都集團之更多資料分別見以下的第8.1節及第8.2節。

2.3 資產置換協議下本集團置入之資產

該置入資產為洪都集團的防務業務相關資產，其信息載於董事會函件之第3節。

2.4 資產置換協議下本集團置出之資產

該置出資產為洪都航空的零部件製造業務資產，其信息載於董事會函件之第4節。

2.5 對價、定價依據和相關信息

置入對價等同置入資產評估值，即人民幣136,242.45萬元。

置出對價等同置出資產評估值，即人民幣220,846.23萬元。

置入對價和置出對價均為合同方通過公平的洽談且參考了經中國航空工業確認的評估結果(即資產評估值)後釐定。資產評估值由評估師決定，評估師由洪都航空和洪都集

董事會函件

團共同委聘分別出具關於該置入資產和該置出資產的評估報告。以下為資產評估值和評估方法的資料：

資產	基準日的資產評估值	
	(人民幣)	評估方法
該置入資產	136,242.45萬元	資產基礎法
該置出資產	220,846.23萬元	資產基礎法

請參考(i)以下的第5和6節，以了解(其中包括)關於該等資產評估報告採用的假設詳情及(ii)以下的第7節，以了解該等資產評估報告中董事關於評估的意見詳情。

洪都航空將把該置出資產轉讓給洪都集團以支付置入對價，而洪都集團將(i)把該置入資產轉讓給洪都航空；及(ii)在交割日後的十二個月內以現金向洪都航空支付置入對價與置出對價的差額(即人民幣84,603.78萬元)以支付置出對價。一方向另一方交付相關資產及(如適用)支付置入對價與置出對價的差額後，一方即應被視為已經完全履行了支付對價的義務。

由於該置入資產和該置出資產均非由洪都集團或洪都航空(視乎適用者)從第三方取得，因此，該置入資產和該置出資產都沒有原始購入價格。

2.6 生效條件

資產置換協議在以下概要描述的生效條件全部滿足後生效：

- (a) 洪都航空的董事會和股東大會批准資產置換交易；
- (b) 董事會及股東根據適用的法律法規(包括但不限於香港上市規則)批准資產置換交易；
- (c) 洪都集團依據其公司章程批准資產置換交易；
- (d) 中國航空工業對該等資產評估報告予以備案，並批准資產置換交易；及

董事會函件

(e) 資產置換交易通過有權國有資產監管部門及行業主管部門審批。

任何生效條件均不得由合同方豁免。除(i)上述(a)項所述的洪都航空董事會的批准；(ii)上述(b)項所述的董事會的批准；(iii)上述(c)項所述的洪都集團的批准；(iv)上述(d)項所述中國航空工業備案；及(v)上述(e)項所述的行業主管部門批准外，截至最後可行日期，其他生效條件均未滿足。

2.7 交割條件

交割以下列概要描述的交割條件獲得滿足為前提：

- (a) 生效條件全部獲得滿足；
- (b) 洪都航空按照上交所的相關規定免於中國航空工業繼續履行二零一零年作出的不注入防務資產的相關承諾；
- (c) 未發生或不會發生資產置換協議項下的對守約方產生重大不利影響的違約；
- (d) 在適用的法律法規下不存在限制或禁止資產置換交易的法令；及
- (e) 洪都航空及洪都集團的相關陳述與保證在所有重大方面均為真實的、準確的、有效的。

任何交割條件均不得由合同方豁免。截至最後可行日期，上述交割條件均未獲得滿足。

2.8 交割

根據資產置換協議，在交割條件獲得滿足的前提下，交割日應為合同方共同確定的日期。

自交割日起，該置入資產的所有資產和負債及相關員工將移交至洪都航空。同樣，自交割日起，該置出資產的所有資產和負債及相關員工將移交至洪都集團。

董事會函件

2.9 其他重要條款

在資產置換交易下資產的各轉讓方應享有過渡期間該等轉讓資產所產生的利潤並承擔有關的損失。

3. 該置入資產的進一步資料

3.1 基本信息

該置入資產為洪都集團截至基準日擁有的相關防務業務資產及其所附的全部權益、利益及應承擔的全部債務和責任，詳情如下：

生產廠房及相關設備和土地、 房產	一家名為飛龍機械廠的工廠，其座落在江西省南昌市航空城南區，主要生產導彈，資產主要包括飛龍機械廠綜合廠房及相關配套設施設備、12塊面積共約893,047.04平方米的土地的使用權及27處面積共約41,344.05平方米的房屋。
其他資產和負債	流動資產(預付款和存貨)和流動負債(應付賬款和應付薪金)
總資產	人民幣1,399,572,506.66元
總負債	人民幣101,638,645.86元
淨資產	人民幣1,297,933,860.80元

置入物業於基準日的賬面價值為人民幣729,895,843.18元。根據香港上市規則第14A.70(7)條，有關置入物業的估值報告載於本通函附錄一中。

3.2 過去兩個財政年度的盈利或虧損

以下是根據中國會計準則編製的分別截至二零一七年十二月三十一日和二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度的該置入資產的財務信息：

董事會函件

	截至二零一七年 十二月三十一日止年度 (經審計) 人民幣元	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 (未經審計) 人民幣元
扣除稅項及非經常性項目 之前的利潤	9,533,441.82	7,484,017.96
扣除稅項及非經常性項目 之後的利潤	8,103,425.55	6,361,415.27

4. 該置出資產的進一步資料

4.1 基本信息

該置出資產為洪都航空截至基準日擁有之零部件製造業務資產及其所附的全部權益、利益及應承擔的全部債務和責任，詳情如下：

生產廠房及相關設備和土地、 房產	熱表處理廠、鈹金加工廠、鉗焊液壓附件廠、 複合材料廠、機械加工廠、部件加工廠、數控 機加廠、附件機加廠、工裝工具製造廠、設備 能源中心等零部件生產車間及相應的配套設施 設備，相關的經營性負債及金融負債、9塊面積 共約1,444,526.67平方米的土地的使用權及16 處面積共約227,068.46平方米的房屋
其他資產和負債	流動資產(預付款、存貨和其他應收款)和流動 負債(短期借款、應付賬款和應付薪金)及非流 動負債(長期應付款)
總資產	人民幣4,608,180,091.19元(其中，物業為人民 幣1,987,200,754.28元，佔總資產的42.45%)

董事會函件

總負債	人民幣2,471,323,922.02元
淨資產	人民幣2,136,856,169.17元

置出物業於基準日的賬面價值為人民幣1,987,200,754.28元。根據香港上市規則第14A.70(7)條，有關置出物業的估值報告載於本通函附錄二中。

4.2 過去兩個財政年度的盈利或虧損

以下是根據中國會計準則編製的分別截至二零一七年十二月三十一日和二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度的該置出資產的財務信息：

	截至二零一七年 十二月三十一日止年度 (經審計) 人民幣元	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 (未經審計) 人民幣元
扣除稅項及非經常性項目 之前的虧損	40,169,878.58	57,264,247.52
扣除稅項及非經常性項目 之後的虧損	40,169,878.58	57,264,247.52

5. 資產評估報告(置入)概要

以下所載為資產評估報告(置入)中部分信息的概要

5.1 採用資產基礎法的基礎

關於資產評估報告(置入)採用資產基礎法的基礎，請參考董事會函件第7(b)到(d)節。

5.2 一般假設

- (a) 假設中國現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；
- (b) 針對基準日資產的實際狀況，假設企業持續經營；

董事會函件

- (c) 假設和被評估單位相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等基準日後不發生重大變化；
- (d) 假設基準日後產權持有單位的管理層是負責的、穩定的，且有能力擔當其職務；
- (e) 以評估對象原地繼續使用狀態下為評估假設前提；
- (f) 假設產權持有單位完全遵守所有相關的法律法規；及
- (g) 假設基準日後無不可抗力對產權持有單位造成重大不利影響。

5.3 特殊假設

- (a) 假設基準日後產權持有單位採用的會計政策和編寫評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致；
- (b) 假設基準日後產權持有單位在現有管理方式和管理水準的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致；及
- (c) 假設基準日後產權持有單位的現金流入為平均流入，現金流出為平均流出。

5.4 評估結果詳情

項目	價值 (人民幣)
流動資產	506,640,000
非流動資產	
固定資產	262,237,400
在建工程	557,544,800
無形資產(包括人民幣110,298,000元的土地使用權)	137,640,900
減：總負債	<u>101,638,600</u>
	<u>1,362,424,500</u>

董事注意到(i)於基準日置入物業的價值(為人民幣800,643,728.38元，包括人民幣110,298,000元的土地使用權、人民幣557,544,800元的在建工程以及人民幣132,800,981元的建築物)與(ii)如本通函附錄一所示於二零一九年五月三十一日置入物業的市場價值

董事會函件

(為人民幣866,433,045.10元)之間的差額約為人民幣6,579萬元(「置入差異」)。董事理解該等差額主要是由於自基準日以來對置入物業投資的增加和置入物業折舊之綜合影響。董事認為置入對價是否公平合理應當經參考簽訂資產置換協議之前董事所得的信息來確定。就此，詳情請見董事會函件第7節所載董事關於評估的意見。基於前述基礎，儘管置入物業於基準日和二零一九年五月三十一日的價值之間存在差異，董事認為置入對價為公平的和合理的。

6. 資產評估報告(置出)概要

以下所載為資產評估報告(置出)中部分信息的概要。

6.1 採用資產基礎法的基礎

關於資產評估報告(置出)採用資產基礎法的基礎，請參考董事會函件第7(b)到(d)節。

6.2 假設

資產評估報告(置出)所採用的一般假設與上述第5.2節所載者相同，除了第(e)分節。資產評估報告(置出)沒有特殊假設。

6.3 評估結果詳情

項目	價值 (人民幣)
流動資產	1,406,381,300
非流動資產	
固定資產	1,702,139,500
在建工程	1,320,452,800
無形資產(包括人民幣158,278,600元的土地使用權)	160,498,600
其他非流動資產	90,313,900
減：總負債	<u>2,471,323,900</u>
	<u>2,208,462,300</u>

董事注意到(i)於基準日置出物業的價值(為人民幣2,085,850,468元，包括人民幣158,278,609元的土地使用權、人民幣991,796,700元的在建工程以及人民幣933,555,159元的建築物)與(ii)如本通函附錄二所示於二零一九年五月三十一日置出物業的市場價值(為人民幣2,116,807,200元)之間的差額約為人民幣3,095萬元(「置出差異」)。董事理解該等差額主要是由

董事會函件

於自基準日以來對置出物業投資的增加和置出物業折舊之綜合影響。董事認為置出對價是否公平合理應當經參考簽訂資產置換協議之前董事所得的信息來確定。就此，詳情請見董事會函件第7節所載董事關於評估的意見。基於前述基礎，儘管置出物業於基準日和二零一九年五月三十一日的價值之間存在差異，董事認為置出對價為公平的和合理的。

另外，董事留意到置入差異和置出差異的淨收益約為人民幣3,484萬元，乃為置入物業約人民幣6,579萬元的溢價（置入物業於二零一九年五月三十一日的市場價值與基準日置入物業的評估值相比較高），將被置出物業約人民幣3,096萬元的價值損失（置出6物業於二零一九年五月三十一日的市場價值與基準日置入6物業的評估值相比較高）部分抵消。在考慮了以上第2.5節的披露、以上第5.4節的最後一段和前面的一節等，董事認為置入對價和置出對價均為公平的和合理的。

7. 關於評估的進一步資料

董事認為評估師在編製評估報告中採用的原則、方法和假設為公平的和合理的，董事們考慮了在這方面屬重大的因素（例如置入資產和置出資產的性質和財務情況、歷史表現、經濟和行業情況，以及中國和全球經濟形勢等）及基於以下基礎而有此結論：

- (a) 本公司已考慮了評估師採用的方法和假設，並理解評估的三種基礎方法為市場法、收益法和資產基礎法；
- (b) 本公司所獲評估師的意見為由於缺少可作比較市場交易，市場法不適用於置入資產和置出資產的估值；
- (c) 本公司所獲評估師的意見為收益法不適用於置入資產和置出資產的估值，由於收益法是通過將預期收入資本化或折現來評估評估標的的價值，評估師認為(i)置出資產在過去幾年的財務表現為虧損狀態，因此置出資產未來的盈利能力不確定，因此不符合收益法的前提；及(ii)對於置入資產未來收入和／或現金流折現的預測需要大量的假設，並且依賴於相關產品的購買訂單，然而，準確預測未來的訂單數量不現實；

董事會函件

- (d) 本公司所獲評估師的意見為置入資產和置出資產均為資產密集型；
- (e) 本公司已審閱了評估師採用的假設，認為此等假設為合理公平的；
- (f) 董事和高級管理人員就評估報告中的方法和採用的假設的合理性作出的獨立判斷；
- (g) 評估師具備本通函附錄三的第8節所披露的資格；及
- (h) 評估報告根據相關要求和標準編製，如中國國務院頒發的國有資產評估管理辦法及中國資產評估協會發佈的評估標準。

8. 各方的資料

8.1 本集團和洪都航空

本公司為於中國成立之股份有限公司，在香港聯交所上市。本公司主要從事航空產品的研究、開發、製造和銷售及相關工程服務。

洪都航空是一家在中國成立的公司，是本公司的非全資附屬公司。截至最後可行日期，洪都航空股份在上交所上市。洪都航空的主營業務是設計、開發、製造和銷售教練機、通用飛機和其他航空產品，包括零部件。

8.2 洪都集團

洪都集團是一家在中國成立的公司，是中國航空工業的全資子公司。洪都集團主要從事航空飛行器、教練機和導彈的研發、生產、銷售和服務。截至最後可行日期，洪都集團擁有洪都航空約4.38%的權益，由於洪都集團是本公司關連方中國航空工業(本公司的控股股東)的全資附屬公司，為本公司關連方的聯繫人，因此為本公司的關連人士。

9. 預期產生的損益

如資產置換協議公告第6節所披露，資產置換交易預計將產生收益約人民幣712萬元，是(i)根據(x)置入資產於基準日的賬面價值(即人民幣1,297,933,900元，摘自資產評估報告(置

董事會函件

入))與董事會函件第2.5節提及的本集團將收到淨現金對價(即人民幣846,037,800元)之和,即人民幣2,143,971,700元;和(ii)置出資產於基準日的賬面價值(即人民幣2,136,856,200元,摘自資產評估報告(置出))之差異計算所得。該收益預計將按本公司在洪都航空的持股比例計入本公司的權益賬戶。

關於資產置換的財務影響將以交割日的相關數據所計算的為準,因此,最終的財務影響可能會發生變化,並且可能與上述所披露者有別。

10. 所得款項的預期用途

如資產置換協議公告第7節所披露,本集團在資產置換交易項下將收到人民幣84,603.78萬元的現金對價。於最後可行日期,本集團準備把該現金對價用於:(i)約10%用於提升洪都航空主營業務的研發設計能力;(ii)約20%用於洪都航空生產經營所需的款項支付;(iii)約70%用於補充洪都航空流動資金。

11. 資產置換交易的原因和益處

如十一月公告所披露的,資產置換交易有助洪都航空優化資源配置,改善產業結構,豐富產品綫,增加收入來源,改善收入結構,增強洪都航空的市場競爭力和盈利能力。為集中本集團資源聚焦於教練機總體研發及製造等核心業務,優化本集團資產和人員結構,本集團訂立了資產置換交易。在資產置換交易下將(i)資產較重、員工較多的零部件製造業務及相關資產等置換出;並(ii)置入防務相關業務。防務相關業務具有一定的盈利能力,預期交割後本集團的資本負債率會降低、收入會增加,本集團的盈利能力和核心競爭力都會改善。

經考慮前款所列之因素後,董事(包括在考慮獨立財務顧問的意見和建議後的獨立非執行董事)認為:(i)資產置換交易的條款是公平和合理的;(ii)資產置換交易是按一般商務條款或更佳條款進行;以及(iii)資產置換交易符合本公司和股東的整體利益。概無董事在資產置換交易中擁有重大利益。然而,由於譚瑞松先生(前任執行董事)、陳元先先生(現任執行董事)、王學軍先生(現任執行董事)及李耀先生(前任非執行董事)在有關的董事會會議舉行時分別任中國航空工業董事長、副總經理、部長及總會計師,因此,他們對批准資產置換協議下之資產置換交易的相關的董事會決議案放棄投票。

12. 香港上市規則之影響

12.1 須予披露的交易及關連交易

資產置換交易同時涉及該置入及該置出。根據香港上市規則的相關要求，本公司參照該置入及該置出兩者規模測試的百分比率中較高者來分類資產置換交易並根據該分類遵守香港上市規則的適用規定。由於資產置換交易涉及的最高適用規模測試百分比率超過5%，但低於25%，因此，資產置換交易構成香港上市規則第14章下本公司之須予披露的交易。

此外，因資產置換交易的最高適用百分比率(除盈利比率外)為5%或以上，資產置換交易同時構成了本公司在香港上市規則第14A章下之不獲豁免的關連交易。因此，資產置換交易須遵守香港上市規則規定的申報、公告及獨立股東批准之要求。

12.2 就關於資產置換交易之決議案須放棄投票的股東

於最後可行日期，中國航空工業為本公司之控股股東，直接及間接持有本公司約56.04%的股份。基於董事會函件第8.2節披露的中國航空工業與洪都集團的關係，中國航空工業在資產置換交易中擁有重大利益，因此，中國航空工業及其聯繫人將須在批准資產置換交易的臨時股東大會上放棄投票。就董事在作出所有合理查詢後的所知及所信，除中國航空工業及其聯繫人外，概無股東須就批准資產置換交易的股東決議放棄投票。

12.3 成立獨立董事委員會

獨立董事委員會僅由全體獨立董事組成，其將在考慮獨立財務顧問的意見後，就以下事項向獨立股東提出建議：(i)資產置換協議的條款是否公平和合理；(ii)資產置換協議是否在本集團的日常業務中按一般商務條款或更佳條款進行；(iii)資產置換協議是否符合本公司和股東的整體利益；及(iv)如何就資產置換協議表決。獨立董事委員會向獨立股東提出的看法和建議已載列於獨立董事委員會函件。

13. 建議修訂公司章程

董事會提議修訂公司章程如下：

董事會函件

13.1 根據公司現狀修訂公司章程如下條款：

第三條 公司住所：北京經濟技術開發區榮昌東街甲5號2號樓8層西環南路26號院27號樓2層

郵遞編碼：100176

13.2 修訂公司章程第183條中的定義如下：

「公司住所」 指 公司位於北京經濟技術開發區榮昌東街甲5號2號樓8層西環南路26號院27號樓2層法定地址

對公司章程的建議修訂將以特別決議案的方式提交臨時股東大會由本公司股東審議和批准，並於臨時股東大會上授權任一執行董事按照相關監管機構意見對本公司章程進行相應修改。對公司章程的建議修訂仍需相關監管機構同意、註冊及／或備案。

14. 按香港上市規則第2.17條作出的披露

中國航空工業為本公司之控股股東，於最後可行日期，直接及間接持有本公司約56.04%的股份。如以上第12.2節所述，中國航空工業及其聯繫人將須於批准資產置換交易的決議案時放棄投票。

此外，就董事所知並作出所有合理查詢，概無股東須於批准有關建議修訂公司章程的決議案時放棄投票。

據董事所知、所信，在進行了所有合理查詢後，於最後可行日期：

- (a) 無論是一般情況下還是個別情況下，中國航空工業及其關聯人沒有簽訂任何投票信託、其他協議、安排、諒解或約定，以致其可能暫時或永久地向第三方轉讓對其在本公司股份的投票權行使的控制權；

董事會函件

- (b) 無論是一般情況下還是個別情況下，中國航空工業及其關聯人均不受任何義務或權利的約束，以致他們已經或可能暫時或永久地將對其在本公司股份的表決權行使的控制權移交給第三方；及
- (c) 中國航空工業及其關聯人對本公司的受益股權與本公司將控制或有權控制臨時股東大會投票權的股份數量之間不存在任何差異。

15. 臨時股東大會

臨時股東大會將於二零一九年八月二十三日(星期五)上午九時正於中華人民共和國北京市朝陽區東三環中路乙10號艾維克酒店舉行。

召開臨時股東大會的通告已隨本通函第85至87頁載列，該回條及代理人委任表格亦在香港聯交所網站發佈(www.hkexnews.hk)。閣下如要參加臨時股東大會，務請將隨附之回條按其上印列之指示填妥，並於二零一九年八月二日(星期五)之前交回。閣下如要指定一名代理人參加臨時股東大會，務請將隨附之代理人委任表格按其上印列的指示填妥，並不遲於臨時股東大會指定舉行時間二十四小時前交回本公司之H股股份過戶登記處，即香港中央證券登記有限公司，其在香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代理人委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會，並於會上投票。

決議案將於臨時股東大會上以投票方式進行。本公司將於臨時股東大會後公佈投票結果。

16. 推薦意見

除本題為「推薦意見」的章節前的章節中包含的資料外，請留意本通函第22頁至第23頁所載的獨立董事委員會函件，其中包含其向獨立股東提供的關於資產置換協議的投票建議。

董事(包括考慮了獨立財務顧問意見後的獨立非執行董事)認為資產置換協議的條款是公平的和合理的，符合公司和股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將在批准資產置換協議的股東大會上提出的決議。

董事亦認為載於臨時股東大會通告中的特別決議案，有關對公司章程的建議修訂符合本公司和股東整體利益，因此，董事建議股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈之相關特別決議。

董事會函件

17. 其他資料

請留意本通函附錄中列出的其他資料。

承董事會命
中國航空科技工業股份有限公司
董事長
陳元先

二零一九年七月二十三日

獨立董事委員會函件



中國航空科技工業股份有限公司
AviChina Industry & Technology Company Limited*
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股份代號：02357)

敬啟者：

須予披露的交易及關連交易：
涉及(A)置入防務相關資產；及(B)置出零部件製造資產的資產置換

吾等茲此提述與本函件之同日本公司向股東發出的通函(「**通函**」)，本函件為通函的一部分。除非文義另有所指，本函件所採用詞義及表達與通函所界定者具備相同涵義。

按香港上市規則吾等已獲委任為獨立董事委員會考慮資產置換交易，並就資產置換交易是否公平合理向獨立股東提供意見。吾等需建議獨立股東是否應投票贊成於臨時股東大會提出的批准資產交換交易的決議。

獨立財務顧問力高企業融資有限公司經獨立董事委員會批准委任就資產置換交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等敬請閣下留意本通函載列之獨立財務顧問函件，其中包括其就資產置換交易向吾等提供的意見。吾等敬請閣下同時留意本通函載列之董事會函件。

經考慮主要因素和原因及獨立財務顧問意見，吾等認為(i)資產置換協議之條款是公平的和合理的；(ii)資產置換協議為一般商業條款或更佳，為本集團的日常經營業務中進行；及(iii)資產置換協議符合本公司及股東的整體利益。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於臨時股東大會提呈之資產置換協議以及相關的
交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會
獨立非執行董事
劉人懷、劉威武、王建新
謹啟

二零一九年七月二十三日

獨立財務顧問函件

以下是獨立財務顧問力高企業融資有限公司向獨立董事會委員會和獨立股東就資產置換協議及其項下擬進行的交易發出的建議函的全文，此等建議是為納入本通函而準備的。



二零一九年七月二十三日

致獨立董事委員會和獨立股東

敬啟者：

須予披露及關連交易：涉及(A)置入防務相關資產；及 (B)置出零部件製造資產的資產置換

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就資產置換協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。資產置換協議的有關詳情載於貴公司於二零一九年七月二十三日發佈之通函(「**通函**」)的董事會函件內(「**董事會函件**」)，本函件亦屬於通函的一部分。除非文義另有所指，本函件所有詞條與通函所界定者具有相同涵義。

詳情請參閱貴公司於二零一九年五月三十一日發佈之公告。於二零一九年五月三十一日，洪都航空(貴公司之非全資附屬公司)與洪都集團簽訂資產置換協議，據此，洪都航空同意：(i)從洪都集團收購該置入資產；及(ii)向洪都集團出讓該置出資產。

收購該置入資產之對價為人民幣136,242.45萬元，洪都航空將以轉讓該置出資產給洪都集團作為對價。出售該置出資產之對價為人民幣220,846.23萬元，洪都集團將(i)把該置入資產轉讓給洪都航空；及(ii)向洪都航空以現金支付該置入之對價和該置出之對價的差額(即人民幣84,603.78萬元)。

資產置換交易同時涉及該置入和該置出，根據香港上市規則的相關要求，本公司參照該置入或該置出兩者的規模測試的百分比率的較高者來分類資產置換交易並根據該分類遵守香港

獨立財務顧問函件

上市規則的適用規定。由於資產置換交易的最高規模測試比率高於5%，但低於25%，資產置換交易構成香港上市規則第14章項下本公司之須予披露的交易。同時，由於資產置換交易的最高百分比率(除盈利比率外)為5%或以上，資產置換交易構成香港上市規則第14A章項下不獲豁免的關連交易。因此，資產置換交易須遵守香港上市規則有關申報、公告及有關獨立股東批准之規定。

於最後可行日期，中國航空工業為貴公司之控股股東，直接和間接持有貴公司56.04%之權益，因此為貴公司之關連人士。洪都集團為中國航空工業之全資附屬公司，持有洪都航空約4.38%之權益。考慮到洪都集團為貴公司關連人士中國航空工業之全資附屬公司，因此洪都集團為貴公司關連人士的聯繫人，也是貴公司的關連人士。由於中國航空工業於資產置換交易中擁有重大利益，因此，中國航空工業及其聯繫人將於批准資產置換交易之臨時股東大會上就此議案放棄投票。

獨立董事委員會

根據香港上市規則第14A章之規定，由所有獨立非執行董事(劉人懷先生、劉威武先生、王建新先生)組成的獨立董事委員會已成立，向獨立股東提供意見：(i)就獨立股東而言，資產置換協議之條款是否基於一般商業條款或更佳，公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益；(ii)根據資產置換協議執行的資產置換交易是否在貴集團正常的業務範圍內；及(iii)獨立股東如何就批准資產置換協議及資產置換交易之臨時股東大會議案投票。吾等，力高企業融資有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，就此事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後可行日期，力高企業融資有限公司與本公司或任何其他可被合理視為與力高企業融資有限公司獨立性相關的各方沒有任何關係或利益。在過去兩年中，貴集團與力高企業融資有限公司之間沒有任何業務往來。除與本次任命為獨立財務顧問相關的已支付或應支付給我方的正常專業費用外，吾等不存在已收到或將收到貴公司或交易任何其他方的任何費用或利益的安排。因此，吾等有資格就資產置換協議及其項下擬進行的交易提供獨立意見。

吾等意見基礎

在達致吾等之意見和建議時，吾等依賴(i)本通函中所載或所述的資料及事實；(ii)貴集團及顧問提供的資料；(iii)董事和貴集團管理層的意見和陳述；以及(iv)吾等對相關公共資訊的審查。吾等假設，向吾等提供的所有資訊，表達的陳述和意見，或本通函中包含的或提及的內容均真實、準確和完整，並可作為依據。吾等亦假設，本通函中所載的所有聲明和陳述在作出

獨立財務顧問函件

時是真實的，並至最後可行日期仍是真實的。董事和貴集團管理層以及本通函中所列或提及的所有此類看法、意見和意向聲明是經過適當和仔細的調查後合理作出的。吾等沒有理由懷疑董事、貴集團管理層，及／或公司顧問向吾等提供的資訊和陳述的真實性、準確性和完整性。吾等已尋求並收到董事的確認，確認在通函中提供和提及的信息中沒有隱瞞或遺漏任何重要事實，董事和貴集團管理層向吾等提供的所有資訊或陳述自作出時並至最後可行日期，均真實、準確、完整且無誤導性。

吾等認為，吾等已審查了目前可獲得的充分信息，以達成知情意見，並證明吾等對通函所載信息準確性的依賴，以便為吾等的建議提供合理的依據。但是，吾等未對董事和貴集團管理層提供的信息、做出的陳述或發表的意見進行任何獨立的核實，也未對貴公司及其附屬公司和聯營公司的業務、事務、運營、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

考慮的主要因素和理由

在達致和向獨立董事委員會和獨立股東提出吾等獨立財務顧問意見時，吾等曾考慮下列主要因素：

1. 背景資料

(a) 貴集團之資料

貴公司為於中國成立之股份有限公司，其H股於香港聯交所上市。貴公司主要從事於航空產品的研發、生產和銷售，及相關工程服務。

獨立財務顧問函件

以下所列為截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度的貴集團經審計合併財務信息摘要，摘自貴公司截至二零一八年十二月三十一日止的年度報告（「二零一八年年度報告」）：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (經審計) 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (經審計) 人民幣千元	年變動率 %
收入	32,596,711	35,153,264	7.84
— 航空整機	10,404,546	11,010,731	5.83
— 航空零部件	16,980,047	18,546,711	9.23
— 航空工程服務	5,212,118	5,595,822	7.36
毛利	7,443,909	7,776,458	4.47
毛利率(%)	22.84	22.12	
貴公司權益持有人 應佔溢利	1,222,280	1,287,942	5.37
	於二零一七年 十二月三十一日 (經審計) 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審計) 人民幣千元	年變動率 %
總資產	78,933,102	86,720,289	9.87
總負債	47,773,368	51,747,651	8.32
淨資產	31,159,734	34,972,638	12.24
歸屬於貴公司權益持有 人之權益合計	14,709,261	16,804,375	14.24
現金及現金等價物	11,063,187	12,122,364	9.57

如上表所示及二零一八年年度報告所述，貴集團收入主要來自航空零部件業務，佔截至二零一八年十二月三十一日止年度收入的52.76%。貴集團收入較上一財政年度相比增長了約7.84%。這一增長主要是由於(i)來自航空整機業務的直升機產品銷量增加；(ii)由於公司一家附屬公司航空零部件業務的新市場開拓和產品推廣，航空零部件訂單穩定快速增長；以及(iii)航空工程服務業務加強對民用航空、通用航空和市政規劃市場的開拓。

獨立財務顧問函件

截至二零一八年十二月三十一日止年度歸屬於貴公司股東的利潤約為人民幣128,790萬元，較上年同期人民幣122,230萬元增長人民幣6,560萬元，增幅5.37%。這一增長主要是由於(i)上述收入增加；(ii)截至二零一八年十二月三十一日止年度內，營業利潤以及聯營企業及合營公司的投資收益較上一年同期相比有所增加。

(b) 洪都航空之資料

洪都航空為一家在中國成立之公司，為貴公司之非全資附屬公司。於最後可行日期，洪都航空之股份於上交所上市。洪都航空的主營業務為設計、開發、生產及銷售教練機、通用飛機和其他航空產品，包括零部件。

獨立財務顧問函件

以下所列為截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度的洪都航空經審計合併財務信息摘要，摘自洪都航空截至二零一七年十二月三十一日止及二零一八年十二月三十一日止的年度報告（「**洪都航空年度報告**」）：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (經審計) 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (經審計) 人民幣千元	年變動率 %
收入	2,530,025	2,417,800	-4.44
— 飛機製造	1,544,288	1,992,225	29.01
— 機械製造及零部件	204,232	216,600	6.06
— 技術協作及通航 服務	106,442	105,452	-0.93
— 其他	675,063	103,523	-84.66
歸屬於洪都航空股東的 當年淨利潤	30,680	148,369	383.59
扣除非經常性損益后歸 屬於洪都航空股東的 當年淨虧損	83,670	94,055	12.4
	於二零一七年 十二月三十一日 (經審計) 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審計) 人民幣千元	年變動率 %
總資產	9,548,134	9,672,298	1.30
總負債	4,624,847	4,784,154	3.44
淨資產	4,923,287	4,888,144	-0.71
歸屬於洪都航空權益 持有人之權益合計	4,906,406	4,871,011	-0.72

如上表所示及洪都航空年度報告所述，截至二零一八年十二月三十一日止年度，洪都航空營業收入與上一財政年度相比減少約人民幣11,220萬元，降幅約4.44%。這主要是由於其他業務收入減少約人民幣57,150萬元，降幅約84.66%，部

獨立財務顧問函件

分被(i)由於飛機銷量增加而帶來的飛機製造業務收入增加約人民幣44,790萬元；(ii)機械製造及零部件業務產生的收入增加約人民幣1,240萬元所抵消。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，歸屬於洪都航空股東的利潤約為人民幣14,840萬元，較上年同期人民幣3,070萬元增加人民幣11,770萬元，增幅為383.59%。這一增長主要是由於於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認增加約人民幣24,240萬元的非經常性損益，主要包括：(i)出售非流動資產的收益約人民幣10,780萬元；(ii)交易性金融資產和負債產生的投資收益和公允價值變動約人民幣17,370萬元；及(iii)因所得稅影響造成的損失約人民幣4,280萬元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，除去截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣24,240萬元的非經常性損益，洪都航空股東應佔淨虧損約為人民幣9,410萬元，較上年增加約人民幣1,040萬元，增幅為12.4%。

(c) 洪都集團

洪都集團為一家在中國成立之公司，為中國航空工業之全資附屬公司。洪都集團主要從事航空飛行器、教練機和導彈的研發、生產、銷售和服務。

(d) 該置入資產之資料

根據董事會函件，該置入資產為洪都集團截至基準日擁有的相關防務業務資產及其所附的全部權利、利益及應承擔的全部債務和責任，詳情如下：

生產廠房及相關設備和土地、
房產

一家名為飛龍機械廠的工廠，坐落在江西省南昌市航空城南區，主要生產導彈，主要資產包括飛龍機械廠綜合廠房及相關配套設施設備、12塊面積共約893,047.04平方米的土地的使用權及27處面積共約41,344.05平方米的房屋。

獨立財務顧問函件

其他資產和負債	流動資產(預付款和存貨)和流動負債(應付賬款和應付薪金)
總資產	人民幣1,399,572,506.66元
總負債	人民幣101,638,645.86元
淨資產	人民幣1,297,933,860.80元

如董事會函件所披露，置入物業於基準日的賬面價值為人民幣729,895,843.18元。按照香港上市規則第14A.70(7)條，有關置入物業的估值報告載於通函附錄一中。

以下是根據中國會計準則編製的分別截至二零一七年十二月三十一日止和二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度的該置入資產的財務信息：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (經審計) 人民幣元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (未經審計) 人民幣元
扣除稅項及非經常性項目之前 的利潤	9,533,441.82	7,484,017.96
扣除稅項及非經常性項目之後 的利潤	8,103,425.55	6,361,415.27

如上表所示，截至二零一七年十二月三十一日止年度的扣除稅項及非經常性項目之前及之後的利潤分別從上年的約人民幣950萬元及人民幣810萬元下降至約人民幣750萬元及640萬元。據貴集團管理層告知，該等下降主要是由於激烈的市場競爭導致銷售訂單下降。

(e) 該置出資產之資料

根據董事會函件，該置出資產為洪都航空截至基準日擁有之零部件製造業務資產及其所附的全部權利、利益及應承擔的全部債務和責任，詳情如下：

獨立財務顧問函件

生產廠房及相關設備和土地、 房產	熱表處理廠、鈹金加工廠、鉗焊液壓附件廠、複合材料廠、機械加工廠、部件加工廠、數控機加廠、附件機加廠、工裝工具製造廠、設備能源中心等零部件生產車間及相應的配套設施設備，相關的經營性負債及金融負債、9塊面積共約1,444,526.67平方米的土地的使用權及16處面積共約227,068.46平方米的房屋。
其他資產和負債	流動資產(預付款、存貨和其它應收賬款)和流動負債(短期借款，應付賬款和應付薪金)以及非流動負債(長期應付款)
總資產	人民幣4,608,180,091.19元(其中，物業為人民幣1,987,200,754.28元，佔總資產的42.45%)
總負債	人民幣2,471,323,922.02元
淨資產	人民幣2,136,856,169.17元

如董事會函件所披露，置出物業於基准日的賬面價值為人民幣1,987,200,754.28元。按照香港上市規則第14A.70(7)條，有關置出物業的估值報告載於通函附錄二中。

以下是根據中國會計準則編製的分別截至二零一七年十二月三十一日止和二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度的該置出資產的財務信息：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (經審計) 人民幣元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (未經審計) 人民幣元
扣除稅項及非經常性項目 之前的虧損	40,169,878.58	57,264,247.52
扣除稅項及非經常性項目 之後的虧損	40,169,878.58	57,264,247.52

獨立財務顧問函件

如上表所示，扣除稅項及非經常性項目之前及之後的虧損從截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的約人民幣4,020萬元擴大至截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的約人民幣5,730萬元。這主要是由於近幾年來教練機市場競爭加劇導致教練機銷量下降。

2. 資產置換的原因和益處

根據董事會函件，資產置換交易有助洪都航空優化資源配置，改善產業結構，豐富產品綫，增加收入來源，改善收入結構，增強洪都航空的市場競爭力和盈利能力。本集團為聚焦資源於教練機總體研發及製造等核心業務，優化本集團資產和人員結構，訂立了資產置換交易。在資產置換交易下將(i)資產及員工較多的零部件制造業務及相關資產等置換出；並(ii)置入防務相關業務。

中國國防工業產業概況

一家國際會計師事務所發佈了《二零一九年全球航空航天和國防工業展望》和《二零一八年全球航空航天和國防工業展望》(「報告」)，其作者擁有30年的航空航天和國防工業顧問經驗，吾等認為他有足夠的專業知識和行業知識來編制吾等可以信賴的報告。據該報告所示，航空航天和國防工業在全球範圍內處於穩定增長的態勢，這主要是由於乘客出行需求增強以及由於不斷增強的全球安全威脅造成的全球軍事支出繼續上升。隨著地緣政治緊張局勢不斷加劇，對軍事裝備的需求也在上升，從而推動全球國防支出上升。該報告估計，在二零一七年至二零二二年期間，全球國防支出預計將以大約3%的複合年增長率增長，到二零二二年將超過2萬億美元。

報告披露，中國是僅次於美國的第二大國防支出國，預計將推動商業航空航天和國防工業的增長。該報告進一步指出，中國二零一八年國防預算同比增長8.1%，達到1,750億美元，為近三年來的最大漲幅，預計中國國防支出近期將增長9-10%。報告預測得益於商用飛機產量的增長和強勁的國防開支，航空航天和國防工業將在二零一九年繼續其增長態勢。

同時，吾等注意到，根據國家統計局的統計(網址：<http://data.stats.gov.cn>，這是公眾可獲得的最新信息)，近年來，國防支出繼續其增長態勢，從二零一四年的人民幣8,289億元增長到二零一八年的人民幣11,281億元，複合年增長率約為

獨立財務顧問函件

8.01%，印證了上述關於中國國防支出增長的預期。國防支出的預期增長表明，其將提高中國對諸如導彈的防務產品的需求和供應。

關於該置入

如上所述，置入資產為洪都集團防務業務相關資產，主要包括生產廠房和設備，即飛龍機械廠及相關配套設施設備（「飛龍機械廠」），12塊面積共約89.3萬平方米的土地的使用權及27處面積共約4.13萬平方米的房屋。經與貴集團管理層討論，吾等理解飛龍機械廠主要從事防務產品如導彈產品的開發和製造，這將拓展貴集團於二零一八年年度報告中披露的主要業務，如開發、製造、銷售和改進教練機等防務產品。

並且，基於載於題為「1.背景信息－(d)置入資產信息」部分有關置入資產於截至二零一八年十二月三十一日止兩年的財務資料，吾等注意到置入資產於截至二零一八年十二月三十一日止兩年連續實現扣除稅項和非經常性項目之前和之後的盈利。因此，預計應佔的利潤將相應提升貴集團收益。

董事進一步建議，該置入后，飛龍機械廠將通過收購新機械和／或更換現有機械，並通過研發不斷改進和發展生產技術，開發和製造導彈的新產品類型和／或規格，從而進一步擴大不同規格的產品線，佔領國防產品（如上述題為「中國國防工業產業概況」段落提及）市場的高需求。據此，吾等認為置入資產將有助於貴集團拓展防務產品業務，增加收入來源。

如二零一八年年報披露，貴公司將，其中包括，優化資本投資，提高經營效率，提升航空產品開發和系統保護能力，拓展防務產品業務。如上所述，飛龍機械廠主要從事防務產品如導彈產品的開發和製造。該置入完成後，該置入資產將由洪都航空持有，有助於貴集團拓寬現有防務產品組合。因此，該置入將(i)通過整合貴集團、該置入資產和相關員工的研究和開發能力，形成成本協同，降低總運營成本

獨立財務顧問函件

和一般開支，從而提升貴集團盈利能力和貴集團在中國航空工業的地位；及(ii)有助於拓展防務產品業務規模。吾等與董事一致認為該置入符合貴集團業務戰略。

關於該置出

如董事會函件所載，該置出資產為洪都航空的部分零部件製造業務資產，主要為零部件加工設備及附屬設施，包括熱表處理廠、鈹金加工廠、機械加工廠等，主要用於生產基礎以及高級教練機(用於飛行員訓練)零部件。

如上所述，根據洪都航空年度報告，二零一八年機械製造和零部件業務收入實現6.06%的年增長。然而，基於該置出資產於截至二零一八年十二月三十一日止兩年的財務資料，吾等注意到該置出資產於截至二零一八年十二月三十一日止兩年在扣除稅項和非經常性項目之前和之後已連續虧損。經貴集團管理層告知，虧損主要是由於過去幾年裏教練機市場激烈的競爭導致教練機銷售額下降。

吾等已就近年來教練機市場的競爭與貴集團管理層討論，吾等理解中國及海外均有多家教練機製造商，主要來自英國、德國、捷克共和國、韓國和俄羅斯，其開發製造的大部分教練機型號與貴集團製造的教練機相比十分具有競爭力。鑒於上述提到的激烈市場競爭，由於與該置入資產相比，該置出資產的利用率及洪都航空某些零部件製造業務的利潤率相對較低，該置出將使貴集團優化其資產組合及人員結構(下文將進一步討論)。因此，貴集團打算從其他供應商處採購教練機零部件，並於該置出后聚焦教練機業務的研究、開發和製造，以提升貴集團教練機的市場競爭力。

此外，吾等被告知，該置出資產和該置入資產涉及的員工也將與相應的資產一起交換。由於與該置入資產相比，該置出資產涉及的資產較多及資產使用率相對較低，涉及的員工較多及營業費用較高，因此，資產置換交易為貴公司提供了一次優化貴集團資產和人員結構的良好時機，允許貴集團重新部署資源用於核心業務，貴集團能夠(使用下述討論的資產置換交易所獲得的部分現金收益)進一步增加教練

獨立財務顧問函件

機的研發投入。換言之，該置出通過整合貴集團、其資產和相關員工的研究和開發能力，形成成本協同效應，降低總運營成本和一般開支，從而提升貴集團盈利能力和貴集團在中國航空工業的地位。

所得現金款項用途

如董事會函件所載，貴集團在資產置換交易下將獲得人民幣84,603.78萬元的現金對價。貴集團打算按如下方案使用該等現金對價：(i)約10%用於提升洪都航空主營業務的研發能力；(ii)約20%用於支付洪都航空生產相關的應付項目；以及(iii)約70%用於補充洪都航空現金流。

根據二零一八年年報，貴集團將，其中包括，實施創新驅動戰略，切實提高高科技創新能力，加速航空產品如無人機和輕型直升機的研發生產。吾等已與貴集團管理層就此討論，理解貴集團將把部分現金收入用於提升主營業務包括教練機、防務產品的研發能力。

此外，吾等從二零一八年年報注意到貴集團於二零一八年十二月三十一日的應付賬款和應付票據總計約人民幣2,532,500萬元，其中將於一年內到期的應付賬款約為人民幣1,219,900萬元，應付票據約為人民幣708,500萬元。於二零一八年十二月三十一日，現金和現金等價物約為人民幣1,212,200萬元，於截至二零一八年十二月三十一日止年度來自經營活動的淨現金流約為人民幣50,800萬元，與上年相比下降約68%，主要由於本年度應收賬款和存貨增加。

將資產置換交易下的現金收入用於提升貴集團主營業務方面的研發能力，預計將幫助貴集團實現其於二零一八年年報所述的業務戰略。並且，鑒於貴集團於二零一八年十二月三十一日之最新財務狀況，吾等認為將部分現金收入用於滿足貴集團的財務需要，即支付貴集團(關於生產的)應付項目，將提升貴集團整體的流動性，並因此為營運提供更好的財務資源。因此，吾等認為訂立資產置換協議以及其下產生的交易符合貴公司及其股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

吾等意見

吾等已考慮上述及以下因素(i)如上述題為「中國國防工業產業概況」段落所討論，中國國防市場持續增長前景樂觀；(ii)該置入資產有助於貴集團拓展防務產品業務，增加收入來源；(iii)該置入及該置出符合貴集團業務戰略；(iv)該置出資產近年來持續虧損；(v)資產置換交易為貴公司提供了一次優化貴集團資產和人員結構的良好時機，允許貴集團重新向核心業務分配資源，貴集團能夠進一步增加研發投入以提升教練機的市場競爭力；(vi)預計資產置換交易完成後將獲得收益約人民幣712萬元，吾等與董事一致認為資產置換交易符合貴公司及其股東的整體利益。

3. 資產置換協議主要條款

謹請參閱題為「資產置換協議」部分的董事會函件，以了解資產置換協議條款的詳細信息。

對價

根據資產置換協議，置入對價等同(置入資產)評估值，為人民幣1,362,424,500元；置出對價等同(置出資產)評估值，為人民幣2,208,462,300元。置入對價將以洪都航空向洪都集團轉讓置出資產支付。置出對價將由洪都集團(i)把該置入資產轉讓給洪都航空；及(ii)於交割日結束後十二個月內向洪都航空以現金支付該置入資產的對價和該置出資產的對價的差額(即人民幣84,603.78萬元)以支付該對價。一方向另一方交付相關資產並(如適用)向另一方支付置入對價與置出對價之差額后方可視為完全履行對價支付義務。

對價釐定基礎

置入對價和置出對價均為合同雙方通過公平協商且經參考由中國航空工業確認的評估結果(即資產評估值)後釐定。資產評估值由評估師確定。評估師由貴集

獨立財務顧問函件

團和洪都集團共同委聘，以分別出具該置入資產和該置出資產的評估報告。以下為資產評估和評估方法的資料：

資產	基準日的資產評估值 (人民幣)	評估方法
該置入資產	1,362,424,500	資產基礎法
該置出資產	2,208,462,300	資產基礎法

關於(其中包括)(i)資產評估報告所採用的假設；及(ii)評估結果詳情的更多信息，請參見董事會函件中題為「資產評估報告(置入)概要」和「資產評估報告(置出)概要」部分。

此外，吾等理解，置入物業和置出物業分別為該置入資產和該置出資產的一部分。如董事會函件所披露，(i)於基準日置入物業的價值(為人民幣800,643,728.38元，包括人民幣110,298,000元的土地使用權、人民幣557,544,800元的在建工程以及人民幣132,800,981元的建築物)與(ii)如本通函附錄6一所示於二零一九年五月三十一日置入物業的市場價值(為人民幣866,433,045.10元)之間的差額約為人民幣6,579萬元(「置入差異」)。置入差異主要是由於自基準日以來對置入物業投資的增加和置入物業折舊之綜合影響。而(i)於基準日置出物業的價值(為人民幣2,085,850,468元，包括人民幣158,278,609元的土地使用權、人民幣991,796,700元的在建工程以及人民幣933,555,159元的建築物)與(ii)如本通函附錄二所示於二零一九年五月三十一日置出物業的市場價值(為人民幣2,116,807,200元)之間的差額約為人民幣3,095萬元(「置出差異」)。置出差異主要是由於自基準日以來對置出物業投資的增加和置出物業折舊之綜合影響。以下為置入差異和置出差異的分類表：

	於基準日的價值 (人民幣)	於二零一九年 五月三十一日	
		的市場價值 (人民幣)	差異 (人民幣)
置入物業	800,643,728.38	866,433,045.10	65,789,316.72
置出物業	2,085,850,468.00	2,116,807,200.00	30,956,732.00
淨收益	N/A	N/A	34,832,584.72

獨立財務顧問函件

鑒於上述並考慮(i)置入差異和置出差異的淨收益約為人民幣3,483萬元，乃為置入物業約人民幣6,579萬元的溢價(置入物業於二零一九年五月三十一日的市場價值與基準日置入物業的評估值相比較高)，將被置出物業約人民幣3,096萬元的價值損失(置出物業於二零一九年五月三十一日的市場價值與基準日置入物業的評估值相比較高)部分抵消；及(ii)董事釐定置入對價和置出對價時參考了簽訂資產置換協議前的最新信息。董事相信，吾等亦同意置入對價和置出對價為公平合理的，且符合貴公司和股東整體利益。

置入資產和置出資產的估值

為評估置入對價和置出對價的公平合理性，吾等已審閱(i)評估報告；(ii)置入物業估值報告；及(iii)置出物業估值報告(合稱「**中企華評估報告**」)並與擁有在資產和房產評估領域超過十年的經驗的評估師進行會談，會談包括其專業性、獨立性以及中企華評估報告詳情。為理解中企華評估報告，吾等亦已就中企華評估報告採用的評估方法以及基礎和假設進行審閱並詢問評估師。吾等注意到，評估師在編制中企華評估報告時遵循了各類要求／標準，包括中國財政部頒佈的資產評估基本標準、中國資產評估法以及中國資產評估協會頒佈的評估標準。

吾等理解，評估過程中，評估師(i)對置入資產和置出資產進行調查和驗證(比如通過詢問、會談、驗證和其他方式獲取評估工作所需信息；了解評估標的現狀；關注評估標的的法定權利)；以及(ii)收集和驗證評估信息(如檢查銷售合同)。據評估師告知，評估師未發現任何可能影響信息驗證的情形。吾等亦理解評估師假設由洪都集團和洪都航空提供的所有基本信息和財務信息均為真實、準確和完整的。

就評估報告而言，收益法、市場法和資產基礎法為三種基本估值方法。評估師應考慮每種評估方法對於不同業務模型的適用性以及評估對象的類型和數據收集的發現等相關因素，從而採用最恰當的評估方法。吾等亦注意到，評估師認為由於缺乏相似的市場交易可比案例，置入資產和置出資產均不適合採用市場法。評估師基於以下因素評估了在編制評估報告時採用收益法和資產基礎法的適當性：(i)收益

獨立財務顧問函件

法是通過將預期收入資本化或折現來評估評估標的的價值，評估師認為(a)置出資產在過去幾年的財務表現為虧損狀態，因此置出資產未來的盈利能力不確定，從而不符合收益法的前提；及(b)對於置入資產未來收入和／或現金流折現的預測需要大量的假設，並且依賴於相關產品購買訂單；及(ii)置入資產和置出資產在本質上均為資產密集型。吾等理解評估師採用資產基礎法符合一般市場實踐和標準，吾等與評估師一致認為評估師最終在評估報告中採納資產基礎法是開展置入資產和置出資產評估的最優方法。吾等與評估師確認其在確定置入資產和置出資產的相關估值時，按照市場實踐和中國普遍採納的評估程序的相關步驟和程序開展了充分的盡職調查工作。

按照香港上市規則第13.80條的要求，吾等審閱並詢問(i)評估師與公司的聘用條款和工作範圍；(ii)評估師就編制中企華評估報告方面的資質和經驗；及(iii)評估師開展評估採取的步驟和盡職調查方式。吾等對評估師的工作範圍和資質滿意。吾等注意到對於所給出的意見採取的盡職調查方式為恰當的。吾等亦查閱國有資產監督管理委員會(「**國資委**」)網站，注意到該評估師位於國資委認可的評估機構名單之列。同時，通過吾等對評估師的詢問吾等理解評估師為貴集團和／或貴集團之關連人士的獨立第三方。因此，吾等認為在開展置入資產和置出資產的評估工作方面評估師具備相應資質並擁有充足的相關經驗。

為了獨立評估置入資產和置出資產的價值，吾等考慮了其他評估方法(如市場法)，參考了市價盈利比率(「**市盈率**」)和市價淨資產比率(「**市淨率**」)，因為市盈率和市淨率是在評估公司價值時被廣泛採用的基準。特別是對於產生經常性營業收入的公司，市盈率分析法是評估的最佳方法。因此，吾等採取了市盈率和市淨率分析法來分析置入資產和置出資產的公平性和合理性。

該置入資產可比案例分析

為了分析置入資產對價，吾等搜索了在香港聯交所、深圳證券交易所和上交所上市的可比公司，但均未發現與置入資產具有相似業務的可比案例，即開發和生產防務產品特別是導彈產品且收入主要來源於在國內及國際市場銷售導彈產品的可

獨立財務顧問函件

比案例。鑒於此，為評估置入對價的公平合理性，吾等決定採用置入資產的淨資產價值與置入對價進行比較。

人民幣

置入資產於二零一八年十一月三十日之淨資產值	1,297,933,861
置入對價	1,362,424,500
溢價	64,490,639

如上所示，置入資產於二零一八年十一月三十日之淨資產值約為人民幣129,790萬元，置入對價約為人民幣136,240萬元。置入對價與置入資產淨資產值相比溢價約人民幣6,450萬元或4.97%。

儘管置入對價有溢價，經考慮下列因素后：(i)置入對價抵消如下所述同樣具備溢價的置出對價；(ii)上述資產置換交易的原因和益處；吾等認為置入對價是公平合理的，符合貴公司和股東的整體利益。

置出資產可比案例分析

由於置出資產主要從事初級和高級教練機零部件的生產，吾等識別了符合下列條件的上市公司(i)在深圳證券交易所和上交所上市；且(ii)與置出資產從事相似業務。吾等發現5家公司(「可比公司」)符合上述選擇標準，形成吾等可比公司分析的詳盡公司清單。股東應當注意置出資產的業務、運營、前景和規模與可比公司可能並不相同甚至有很大差別；吾等並未就可比公司的相關業務和運營展開詳盡調查。因此，吾等在達至意見時並非僅僅依賴可比公司分析結果。相反，吾等在本函

獨立財務顧問函件

件中做出建議時考慮了所有相關因素和分析(可比公司分析為分析的一部分)。吾等對可比公司的分析如下所示：

股票代碼	名稱	主營業務	市值 (人民幣千元)	市盈率 (倍) ¹	市淨率 (倍) ²
000697.SZ	煉石航空科技股份有限公司	一家中國公司，主要從事製造加工各種航空器相關精密零部件、結構件等	7,508,467	314.85	2.52
000768.SZ	中航飛機股份有限公司	公司主要產品包括飛機、飛行器零部件、航材、地隨設備、汽車部件、技術設備、鋁合金產品、動力設備和設施、碳材料等	43,467,728	78.39	2.73
300696.SZ	成都愛樂達航空製造股份有限公司	一家中國公司，主要從事軍用飛機和民用客機部件的加工和生產	3,871,179	48.68	4.45
300775.SZ	西安三角防務股份有限公司	一家中國公司，主要從事航空、航天、海事等領域鍛造產品的研究、生產和銷售，以及提供相關服務	12,126,079	115.29	12.60
600893.SS	中國航發動力股份有限公司	一家中國公司，主要從事飛機發動機及其相關產品的研發、生產和銷售	7,350,353	47.79	1.92
	最低：			47.79	1.92
	最高：			314.85	12.60
	平均：			121.00	4.84
	置出資產		2,280,462	N/A ³	1.03

來源：湯森路透

註：

1. 可比公司的市盈率乃基於最後交易日其各自的市值(股價乘以總發行股份)以及從其各自最新的年度報告中摘取的年度歸屬於可比公司所有者的利潤計算。

獨立財務顧問函件

2. 可比公司的市淨率乃基於於最後交易日其各自的市值(股價乘以總發行股份)以及從其各自最新的年度報告(適用的時候)中摘取的歸屬於可比公司所有者的淨資產值計算。
3. 置出資產於截至二零一八年十二月三十一日止年度為虧損狀態，因此沒有市盈率。

市盈率分析

如上題為「1.背景信息－(e)置出資產信息」部分所示，於截至二零一八年十二月三十一日止年度置出資產扣除稅收和非經常性項目之前和之後錄得虧損，約為人民幣5,730萬元，因此，市盈率分析不適用。

市淨率分析

如上所示，可比公司平均市淨率約為4.84倍，可比公司市淨率範圍為1.92至12.60倍。置出資產隱含市淨率約為1.03倍。貴公司願意以人民幣1.03元的價格出售相當於歸屬於置出資產所有者價值為人民幣1元的淨資產。吾等注意到置出資產隱含的市淨率低於可比公司市淨率的平均值及市淨率最低值。

此外，為評估置出對價的公平合理性，吾等使用置出資產的淨資產值與置出對價進行比較。

人民幣

於二零一八年十一月三十日置出資產之淨資產值	2,136,856,169
置出對價	2,208,462,300
溢價	71,606,131

如上所示，於二零一八年十一月三十日，置出資產淨資產值約為人民幣213,690萬元，置出對價約為人民幣220,850萬元。置出對價與置出資產淨資產值相比溢價約人民幣7,160萬元或3.35%。

儘管置出資產隱含市淨率低於可比公司平均市淨率及市淨率最低值，經考慮以下因素，吾等認為置出對價(經參考上述隱含市淨率)為公平合理且符合貴公司及股東的整體利益：(i)置出資產過去兩個財政年度為虧損狀態，於截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度扣除稅收及非經常性損益項目之前及之後分別錄得虧損約為人民幣4,020萬元及人民幣5,730萬元；(ii)置入資產能夠使本集團拓展防務產品業務，提高收入來源；(iii)該置出使得貴集團在該置出

獨立財務顧問函件

後能夠專注於教練機業務的研發製造，提升教練機的市場競爭力；(iv)該置出將通過整合貴集團、其資產和相關員工的研究和開發能力，形成成本協同，降低總運營成本和一般開支，從而提升貴集團盈利能力和貴集團在中國航空工業的地位；以及(v)置出對價與二零一八年十一月三十日之淨資產值相比具有溢價。

資產置換交易對貴集團可能產生的財務影響

(i) 收益

如董事會函件所述，預計將產生約人民幣712萬元的收益。上述收益為根據(i)人民幣2,143,971,700元，為基準日置入資產的賬面價值即人民幣1,297,933,900元，摘自資產評估報告(置入)與貴集團將收到淨現金對價(即人民幣846,037,800元)之和與(ii)置出資產在基準日的賬面價值即人民幣2,136,856,200元，摘自資產評估報告(置出)之間的差異計算所得。預計該收益將按貴公司在洪都航空的持股比例計入貴公司的權益賬戶。另外，置入資產為盈利狀態，置出資產為虧損狀態，應佔的利潤將相應提高貴集團收益。

(ii) 淨資產值

如年度報告所披露，貴集團經審計總資產、總負債和淨資產分別約為人民幣8,672,030萬元、人民幣5,174,770萬元及人民幣3,497,260萬元。儘管貴公司持有洪都航空的股權和投票權均低於50%，由於洪都航空其他股東權益較為分散且其他股東並未就其權益進行可以行使超過貴集團投票權的安排，貴公司仍被視為對洪都航空具有控制權。因此，資產置換交易將導致貴集團總資產及總負債分別降低約人民幣236,260萬元及人民幣236,970萬元，但貴集團的淨資產將增加710萬元。據董事確認，於二零一八年十二月三十一日至最後可行日期之間，貴集團總資產和淨資產未發生重大變化。

(iii) 流動性

根據貴集團二零一八年年度報告，於二零一八年十二月三十一日貴集團現金和現金等價物約為人民幣1,212,240萬元。鑒於貴集團將收到人民幣84,603.78萬元的現金對價，貴集團的流動性和現金狀況將不會受到資產置換交易的重大不利影響。於最後可行日期，貴集團打算按如下方案使用該等現金對價：(i)約10%用於提升洪都航空主營業務的研發能力；(ii)約20%用於支付洪都航空生產相關的應付項目；以及(iii)約70%用於補充洪都航空現金流。

獨立財務顧問函件

僅請注意，上述分析僅作闡述用，並非旨在呈現貴集團於資產置換交易后的財務狀況。

推薦意見

經考慮上述因素和原因，吾等認為(i)就獨立股東而言，資產置換協議條款為一般商業條款，為公平合理的；及(ii)資產置換協議下之交易符合貴公司及股東的整體利益，且在貴集團一般及經常業務中進行。相應地，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票讚成將於臨時股東大會上提呈之議案，吾等亦建議獨立股東投票讚成該等議案。

代表
力高企業融資有限公司
Gary Mui
首席執行官

Gary Mui先生為香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，且為力高企業融資有限公司負責官員，可進行香港證券及期貨條例(香港法律第571章)下第6類受規管活動(就企業融資提供意見)。Gary Mui先生在融資和投資銀行行業已具有超過二十年的工作經驗。

以下為獨立估值師北京中企華資產評估有限責任公司就貴集團持有之該等房地產權益於二零一九年五月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

北京中企華資產評估有限責任公司

北京市朝陽區工體東路18號中復大廈三層

資產估值，資產組別，業務價值及其他相關諮詢業務資格；證券及期貨相關業務估值資格；勘探和採礦權估價資格；土地估價資格；房地產估價資格。



致董事會

敬啟者：

關於：多項位於中華人民共和國(「中國」)江西省高安及南昌市的房地產權益的估值

吾等根據江西洪都航空工業股份有限公司(「貴公司」)的指示對標題所述位於中國的房地產權益(詳情載於隨附的估值證書)進行估值，吾等確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得吾等認為必需的有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對該房地產權益於二零一九年五月三十一日(稱為「估值日期」)之市值的意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，解釋估值基準及方法，並闡明吾等所作的假設、房地產的業權調查及限制條件。

一. 估值基準

物業之估值乃吾等對市場價值之意見。吾等就此所下的定義為：「自願買方與自願賣方經過適當的市場推廣後，而交易雙方均在知情、審慎及無強迫的情況下，按公平原則磋商於估值日將資產或負債進行交易的估計金額。」

市值被理解為一項資產或負債的價值估計，不考慮其出售或購買(或交易)的成本，並沒有抵銷任何有關稅費或潛在的稅費。

二. 估值方法

由於建築物和建築物的性質，市場上沒有可靠之可比較案例。我們已採用成本法按房地產折舊重置成本對其進行估值。

折舊重置成本定義為「用當前最新等價資產置換有關資產的成本減去扣除實際損耗以及所有相關形式的陳舊及優化」。它是基於對土地現時用途的市場價值的估計，加上取代物業改進的目前成本，減去扣除實際損耗以及所有相關形式陳舊及優化。報告的市場價值僅適用於整個綜合建築物或發展項目作為單一權益，而且假設不涉及綜合建築物或發展項目的分拆交易。該等房地產物業的折舊重置成本取決於相關業務是否有足夠的潛在盈利能力。

三. 假設

吾等之估值乃假設業主將物業權益按其現況在公開市場出售，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協定或任何類似安排，以抬高該等物業權益之價值。

由於該等物業是按長期土地使用權持有，我們已假設該等物業權益之擁有人在有關土地使用權之整段未屆滿年期內，均有自由及不受約束之權利以使用該等物業。我們在估值時已假設該等物業可在公開市場自由出售及轉讓予第三者，而毋須向有關政府部門補交任何額外款項。

除本估值報告確有說明、界定及考慮違反規定者外，我們已假設所有適用之分區及用途規定及限制已予遵守。

吾等沒有獲指令或進行環境影響評估研究。除非在報告中另有說明，定義和考慮，否則吾等假定適用的地方、省級和國家環境法規及法律已獲全面遵守。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私人實體或組織獲得或重續一切必要的牌照、批文或其他法律或行政權限。

各項物業之其他特別假設(如有)已於有關物業之估值證書附註加以說明。

四. 業權調查

我們獲提供有關估物業之法律業權檔副件，惟基於中國現行之註冊制度，我們並無對物業所附之合法業權或任何負債進行調查。

在我們的估值過程中，我們依賴貴公司中國法律顧問—嘉源律師事務所就物業的法定所有權所提供的法律意見。本報告所披露之所有法律文檔僅供參考之用，我們概不就有關報告所載之物業權益之合法業權之任何法律事宜承擔任何責任。

五. 限制條件

吾等已對該等物業的外部進行視察，並在可能情況下對內部進行視察。然而，吾等並未進行結構測量，故此無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無就有關物業進行詳細地盤測量，以核實土地或樓面面積之正確性，惟假設交予吾等之法律檔所列出之面積乃屬正確。根據我們對同類物業之估值經驗，吾等認為所作之假設乃屬合理。所有檔及合同僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行地盤測查以確定其土地條件或設施是否適合任何物業發展之用。吾等之估值以此等各方面均達滿意程度及於建築期間內將不會產生任何非經常支出或延誤為基準。

經審閱所有有關檔後，吾等在頗大程度上依賴貴公司所提供之資料，並接納貴公司所提供予吾等有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用情況、建築成本、租賃、租金、地盤及樓面面積及識別該等物業等意見。吾等並無理由懷疑由貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲貴公司通知，有關資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達至知情見解，且無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

吾等之報告並無考慮有關物業項目之任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設全部權益概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

由於該等物業位於相對發展落後的市場，即中國，這些假設通常基於不完善的市場證據。基於吾等所做的假設，吾等可能會給予該等物業一估值範圍。雖然吾等在達致估值時已使用吾等之專業判斷，吾等仍敦促報告讀者仔細考慮估值報告所披露的該等假設的性質，並在解讀評估報告時務必審慎行事。

六. 估值意見

吾等對該等物業的市場價值的看法載於所附的估值概要和估值證書。

七. 備註

吾等根據普遍採納的估值程序進行估值，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載規定。

吾等對房地產權益進行估值時，已遵照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)所載規定。

尹卓、王冉娥於二零一九年四月對該等物業編號1-12進行實地視察。該等已建成的物業被保持在與其年齡和用途相稱的合理現狀，並配備一般的樓宇服務。

除另有指明者外，本報告所有貨幣金額以人民幣(「人民幣」)計值。

隨函附奉估值摘要及估值證書。

本估值報告乃根據吾等的一般服務條件發出。

此致

董事會 台照

代表
北京中企華資產評估有限責任公司
尹卓
中企華陝西分公司副總經理
資產評估師

王冉娥
中企華陝西分公司項目經理
資產評估師
謹啟

二零一九年七月二十三日

附註：尹卓具中企華陝西分公司的副總經理，在企業價值、房地產、機器設備、無形資產等評估領域有著豐富的評估經驗。尹卓負責和參與了許多行業的評估工作，涉及IPO,上市公司重大資產重組、新三板、債券發行等各個領域。王冉娥具有10年以上評估工作經驗，在醫療、航空、能源、公共事業等行業估值方面有著豐富的經驗，王冉娥對收益法、市場法、資產基礎法三種評估方法熟練掌握。尹卓、王冉娥都是中國資產評估師協會的執業會員。

估值概要

於2019年5月31日
現況下之市場價值
(人民幣)

物業

在中國持有作業主自用的物業權益

1.	位於中國江西省高安市相城鎮一塊土地上的工業綜合體 (地號4-2-1)	無商業價值
2.	位於中國江西省高安市相城鎮一塊土地上的工業綜合體 (地號4-2-2)	無商業價值
3.	位於中國江西省高安市相城鎮一塊土地上的工業綜合體 (地號4-2-4)	無商業價值
4.	位於中國江西省高安市相城鎮一塊土地上的工業綜合體 (地號4-2-3)	無商業價值
5.	位於中國江西省南昌市航空路以東、毛江路以南的一塊 土地(地號360101101510k地塊)	320,100,000
6.	位於中國江西省南昌市航空路以東、毛江路以南的一塊 土地(地號36201501010009地塊)	89,700,000
7.	位於中國江西省南昌市航空路以東、毛江路以南的一塊 土地(地號360101101508k地塊)	239,500,000
8.	位於中國江西省南昌市航空路以東、毛江路以北的一塊 土地(不動產單元號360121024008GB00016)	15,400,000
9.	位於中國江西省南昌市高新區航空路以東、中航大道以 南的一塊土地(不動產單元號360121025002GB00132)	26,700,000
10.	位於中國江西省南昌市高新區航空路以東、中航大道以 南的一塊土地(不動產單元號360121025002GB00131)	2,700,000
11.	位於中國江西省南昌市青雲譜區新溪橋二路及廣州路以 北洪都集團生產區一塊土地上的工業綜合體	無商業價值
12.	位於中國江西省南昌市青雲譜區洪都集團生產區一塊土地 上的工業綜合體(不動產單元號360104004001GB01126)	無商業價值

小計：

RMB694,100,000

估值證書

在中國持有作業主自用的物業權益

	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年5月31日 現況下之市場價值 (人民幣)
1.	位於中國江西省 高安市相城鎮 一塊土地上的 工業綜合體 (地號4-2-1)	<p>該項目位於高安市相城鎮。相城鎮位於江西省高安市西南部，是高安市的一個主要農業城鎮。該地區的工業活動也在迅速發展。高安市工業用地(五級)基準地價約為每平方米人民幣120元。</p> <p>該項目為一個工業綜合體，包括一幅用地面積63,851.65平方米的土地，以及其上的廠房，倉庫，走廊和其他附屬設施。該等建築物約於2017年竣工。</p> <p>該項目的建築物的總建築面積約為3,767.70平方米。</p> <p>該物業的土地使用權根據授權經營持有，作農業用途，使用權年期至2057年2月11日。</p>	根據所提供之資料，該物業現時被用於工業及附屬設施用途。	無商業價值 見附註(iii)

附註：

- (i) 根據一份由高安市人民政府於2014年8月1日簽發的國有土地使用權證書(高國用(2014)第1896號)，該物業之土地使用權乃由江西洪都航空工業集團有限公司(「**洪都集團**」)持有，土地使用權為授權經營，土地使用權面積為2,258,909.22平方米。該土地用途為農業用地，其使用權年限為至2057年2月11日。根據 貴公司提供之資料，該物業佔地面積約63,851.65平方米之土地使用權構成本證書之土地使用權面積的一部份。
- (ii) 根據 貴公司提供之資料，於評估日洪都集團尚未取得在該土地上之六個廠房的房屋所有權證，總建築面積為3,767.70平方米。

(iii) 由於土地的性質是授權經營，與及該土地上的房屋尚未取得房屋所有權證，我們沒有為該物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該物業的參考價值為人民幣23,500,000，假設該物業已取得所有相關出讓性質的業權文件，並可在市場上自由轉讓而無須支付費用予相關政府部門。

(iv) 我們已就該物業之權益獲得 貴公司中國法律顧問之法律意見，概述如下：

1. 該物業的土地使用權及房屋所有權權屬清晰，不存在產權糾紛或潛在糾紛；不存在抵押、擔保或其他權利受到限制的情況。
2. 該地塊的總地盤面積約為63,851.65平方米，目前實際用途為工業用途。然而，由於國有土地使用權證中規定的土地用途為農業用途，因此尚需辦理土地用途變更手續。
3. 該物業仍需辦理土地使用權分割登記手續。
4. 於評估日洪都集團尚未取得在該土地上之六個廠房的房屋所有權證，總建築面積為3,767.70平方米。

該等房屋乃洪都集團在其自有土地上自建，洪都集團建設該等房屋時已取得<建設工程規劃許可證>、<建築工程施工許可證>，目前正在完善環評相關手續，將在完成相關手續後申請辦理房產證。

5. 置入資產涉及的土地使用權及房屋可以注入公司。該等土地使用權需辦理土地使用權分割登記及土地用途變更手續，以及該等房屋尚需辦理房屋權屬證書，該等土地使用權及房屋辦理相關變更或登記手續不存在實質性法律障礙，但需要完成必要的審批並提交必要的申請材料。洪都集團就該等土地使用權及房屋權屬證書完善事宜作出了切實可行的承諾。因此上述土地使用權及房屋所有權缺陷不會對該交易構成任何實質性法律障礙。

於2019年5月31日
現況下之市場價值
(人民幣)

物業	概況及年期	估用詳情	
2. 位於中國江西省高安市相城鎮一塊土地上的工業綜合體(地號4-2-2)	<p>該項目位於高安市相城鎮。相城鎮位於江西省高安市西南部，是高安市的一個主要農業城鎮。該地區的工業活動也在迅速發展。高安市工業用地(五級)基準地價約為每平方米人民幣120元。</p> <p>該項目為一個工業綜合體，包括一幅用地面積43124.53平方米的土地，以及其上的廠房，多項構築物和其他附屬設施。該建築物約於2007年竣工。</p> <p>該項目的建築物的總建築面積約為136平方米。</p> <p>該物業的土地使用權根據授權經營持有，作工業用途，使用權年期至2057年2月11日。</p>	根據所提供之資料，該物業現時被用於工業及附屬設施用途。	無商業價值 見附註(iii)

附註：

- (i) 根據一份由高安市人民政府於2014年8月1日簽發的國有土地使用權證書(高國用(2014)第1897號)，該物業地之土地使用權乃由江西洪都科技有限責任公司(「**洪都科技**」)持有，土地使用權為授權經營，土地使用權面積為43,124.53平方米。該土地用途為工業用地，其使用權年限為至2057年2月11日。
- (ii) 根據 貴公司提供之資料，於評估日洪都科技尚未取得在該土地上之1個廠房的房屋所有權證，總建築面積為136平方米。
- (iii) 由於土地的性質是授權經營，與及該土地上的房屋尚未取得房屋所有權證，我們沒有為該物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該物業的參考價值為人民幣6,600,000，假設該物業已取得所有相關出讓性質的業權文件，並可在市場上自由轉讓而無須支付費用相關政府部門。
- (iv) 我們已就該物業之權益獲得 貴公司中國法律顧問之法律意見，概述如下：

1. 該物業的土地使用權及房屋所有權權屬清晰，不存在產權糾紛或潛在糾紛；不存在抵押、擔保或其他權利受到限制的情況。
2. 該土地使用權證的所有者應改為洪都集團。
3. 於評估日洪都科技尚未取得在該土地上之一個廠房的房屋所有權證，總建築面積為136平方米。

該等房屋乃洪都集團在其自有土地上自建，洪都集團建設該等房屋時已取得<建設工程規劃許可證>、<建築工程施工許可證>，目前正在完善環評相關手續，將在完成相關手續後申請辦理房產證。

4. 置入資產涉及的土地使用權及房屋可以注入公司。該等土地使用權需辦理土地使用權證權利人變更手續，以及該等房屋尚需辦理房屋權屬證書，該等土地使用權及房屋辦理相關變更或登記手續不存在實質性法律障礙，但需要完成必要的審批並提交必要的申請材料。洪都集團就該等土地使用權及房屋權屬證書完善事宜作出了切實可行的承諾。因此上述土地使用權及房屋所有權缺陷不會對該交易構成任何實質性法律障礙。

於2019年5月31日
現況下之市場價值
(人民幣)

物業	概況及年期	估用詳情	於2019年5月31日 現況下之市場價值 (人民幣)
3. 位於中國江西省 高安市相城鎮 一塊土地上的 工業綜合體 (地號4-2-4)	該項目位於高安市相城鎮。相城鎮位於江西省高安市西南部，是高安市的一個主要農業城鎮。該地區的工業活動也在迅速發展。高安市工業用地(五級)基準地價約為每平方米人民幣120元。 該項目為一個工業綜合體，包括一幅用地面積118,081.97平方米的土地，以及其上的廠房，倉庫，宿舍，多項構築物和其他附屬設施。該等建築物約於2005至2017年竣工。 該項目的建築物的總建築面積約為5,527.75平方米。 該物業的土地使用權根據授權經營持有，作工業用途，使用權年期至2057年2月11日。	根據所提供之資料，該物業現時被用於工業及附屬設施用途。	無商業價值 見附註(iii)

附註：

- (i) 根據一份由高安市人民政府於2014年8月1日簽發的國有土地使用權證書(高國用(2014)第1899號)，該物業之土地使用權乃由洪都科技持有，土地使用權為授權經營，土地使用權面積為118,081.97平方米。該土地用途為工業用地，其使用權年限為至2057年2月11日。
- (ii) 據九份房屋所有權證書(高房權證相字第1034612, 1034614-1034621號)，該九間房屋之房屋使用權乃由洪都科技持有，總建築面積為5,182.05平方米。
- 根據 貴公司提供之資料，於評估日洪都科技尚未取得在該土地上之三間廠房的房屋所有權證，總建築面積為345.7平方米。
- (iii) 由於土地的性質是授權經營，與及該土地上部份的房屋尚未取得房屋所有權證，我們沒有為該物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該物業的參考價值為人民幣45,600,000，假設該物業已取得所有相關出讓性質的業權文件，並可在市場上自由轉讓而無須支付費用相關政府部門。

(iv) 我們已就該物業之權益獲得 貴公司中國法律顧問之法律意見，概述如下：

1. 該物業的土地使用權及房屋所有權權屬清晰，不存在產權糾紛或潛在糾紛；不存在抵押、擔保或其他權利受到限制的情況。
2. 該土地使用權證的所有者應改為洪都集團。
3. 於評估日洪都科技尚未取得在該土地上之三個廠房的房屋所有權證，總建築面積為345.7平方米。

該等房屋乃洪都集團在其自有土地上自建，洪都集團建設該等房屋時已取得<建設工程規劃許可證>、<建築工程施工許可證>，目前正在完善環評相關手續，將在完成相關手續後申請辦理房產證。

4. 置入資產涉及的土地使用權及房屋可以注入公司。該等土地使用權需辦理土地使用權證權利人變更手續，以及該等房屋尚需辦理房屋權屬證書，該等土地使用權及房屋辦理相關變更或登記手續不存在實質性法律障礙，但需要完成必要的審批並提交必要的申請材料。洪都集團就該等土地使用權及房屋權屬證書完善事宜作出了切實可行的承諾。因此上述土地使用權及房屋所有權缺陷不會對該交易構成任何實質性法律障礙。

於2019年5月31日
現況下之市場價值
(人民幣)

物業	概況及年期	估用詳情	
4. 位於中國江西省高安市相城鎮一塊土地上的工業綜合體(地號4-2-3)	<p>該項目位於高安市相城鎮。相城鎮位於江西省高安市西南部，是高安市的一個主要農業城鎮。該地區的工業活動也在迅速發展。高安市工業用地(五級)基準地價約為每平方米人民幣120元。</p> <p>該項目為一個工業綜合體，包括一幅用地面積853.28平方米的土地，以及其上的廠房，營房和食堂及多項構築物。該項目約於2008至2012年竣工。</p> <p>該項目的建築物的總建築面積約為1,613.89平方米。</p> <p>該物業的土地使用權根據授權經營持有，作工業用途，使用權年期至2057年2月11日。</p>	根據所提供之資料，該物業現時被用於附屬設施用途。	無商業價值 見附註(iii)

附註：

(i) 根據一份由高安市人民政府於2014年8月1日簽發的國有土地使用權證書(高國用(2014)第1898號)，該物業之土地使用權乃由洪都科技持有，土地使用權為授權經營，土地使用權面積為853.28平方米。該土地用途為工業用地，其使用權年限為至2057年2月11日。

(ii) 據一份房屋所有權證書(高房權證相字第1034613號)，該房屋之房屋使用權乃由洪都科技持有，總建築面積為1,013.89平方米。

根據 貴公司提供之資料，於評估日洪都科技尚未取得在該土地上之一個房屋的房屋所有權證，總建築面積為600平方米。

(iii) 由於土地的性質是授權經營，與及該土地上的部份房屋尚未取得房屋所有權證，我們沒有為該物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該物業的參考價值為人民幣2,500,000，假設該物業已取得所有相關出讓性質的業權文件，並可在市場上自由轉讓而無須支付費用相關政府部門。

(iv) 我們已就該物業之權益獲得 貴公司中國法律顧問之法律意見，概述如下：

1. 該物業的土地使用權及房屋所有權權屬清晰，不存在產權糾紛或潛在糾紛；不存在抵押、擔保或其他權利受到限制的情況。
2. 該土地使用權證的所有者應改為洪都集團。
3. 於評估日洪都科技尚未取得在該土地上之一個房屋的房屋所有權證，總建築面積為600平方米。

該等房屋乃洪都集團在其自有土地上自建，洪都集團建設該等房屋時已取得<建設工程規劃許可證>、<建築工程施工許可證>，目前正在完善環評相關手續，將在完成相關手續後申請辦理房產證。

4. 置入資產涉及的土地使用權及房屋可以注入公司。該等土地使用權需辦理土地使用權證權利人變更手續，以及該等房屋尚需辦理房屋權屬證書，該等土地使用權及房屋辦理相關變更或登記手續不存在實質性法律障礙，但需要完成必要的審批並提交必要的申請材料。洪都集團就該等土地使用權及房屋權屬證書完善事宜作出了切實可行的承諾。因此上述土地使用權及房屋所有權缺陷不會對該交易構成任何實質性法律障礙。

於2019年5月31日
現況下之市場價值
(人民幣)

物業	概況及年期	估用詳情	
5. 位於中國江西省 南昌市航空路 以東、毛江路 以南的一塊土 地(地號 3601011015- 10k地塊)	<p>該土地位於南昌市高新區航空公路。該地區的航空業已形成以航空製造技術為基礎的航空產業鏈，集設計，研發，製造，測試，運營和配套於一體。該地區有各種航空相關公司。南昌市工業用地(一級至六級)的基準地價在每平方米約人民幣584元至114元之間。</p> <p>該物業為一幅面積約148,188平方米之地塊及一些於其上之在仗建工程。該物業用途為工業用地。</p> <p>據資料顯示，該土地上的兩間廠房正在建設中(「在建工程」)。該在建工程於建成時的總建築面積為82,591平方米。總建築成本預計約為人民幣328,000,000。該在建工程最近已完成。</p> <p>該物業的土地使用權為出讓，作工業用地，使用權年限至2065年5月10日。</p>	根據所提供之資料，該物業的在建工程近日已完成。	320,100,000

附註：

- (i) 根據一份由南昌市國土資源局與洪都集團於2015年5月11日簽定之國有建設用地使用權出讓合同(合同編號：36201501010010)，該物業之土地使用權出讓與洪都集團，土地用途為工業用地，出讓土地面積為323,686平方米。土地使用權年限為50年，由2015年5月11日起算。土地出讓金為人民幣27,870,000元。據貴公司提供之資料，該物業約148,188平方米之土地使用權，構成此出讓土地的一部份。

- (ii) 根據一份由南昌市人民政府於2015年11月26日簽發的國有建設土地使用權證書(洪土國用登高(2015)第D116號)，該物業之土地使用權乃出讓予洪都集團，土地使用權面積為323,686平方米，該土地用途為工業用地，其使用權年限為至2065年5月10日。根據 貴公司提供之資料，該物業佔地面積約148,188平方米之土地使用權構成本證書之土地使用權面積的一部份。
- (iii) 根據一份建設用地規劃許可證(地字第360100201510052號)，地盤面積約485.53畝之土地用途獲得批准。
- (iv) 根據兩份建築工程規劃許可證(建字第360100201610021及360100201610022號)，建議面積約82,591平方米之建設工程獲得批准。
- (v) 根據一份建築工程施工許可證(洪高新管施字360101201609194101號)，總建築面積約為158,257平方米之建設工程施工獲得批准。據貴公司提供之資料，該物業構成本證書的一部份。
- (vi) 我們已就該物業之權益獲得 貴公司中國法律顧問之法律意見，概述如下：
1. 該物業的土地使用權權屬清晰，不存在產權糾紛或潛在糾紛；不存在抵押、擔保或其他權利受到限制的情況。
 2. 該物業尚需辦理土地使用權分割登記手續。
 3. 置入資產涉及的土地使用權可以注入公司。該等土地使用權需辦理土地使用權分割登記手續，該等土地使用權登記手續不存在實質性法律障礙，但需要完成必要的審批並提交必要的申請材料。洪都集團就該等土地使用權完善事宜作出了切實可行的承諾。因此上述土地使用權缺陷不會對該交易構成任何實質性法律障礙。

於2019年5月31日
現況下之市場價值
(人民幣)

物業	概況及年期	估用詳情	
6. 位於中國江西省 南昌市航空路 以東、毛江路 以南的一塊土 地(地號 3620150101- 0009地塊)	<p>該土地位於南昌市高新區航空公路。該地區的航空業已形成以航空製造技術為基礎的航空產業鏈，集設計，研發，製造，測試，運營和配套於一體。該地區有各種航空相關公司。南昌市工業用地(一級至六級)的基準地價在每平方米約人民幣584元至114元之間。</p> <p>該物業為一幅面積約45,750平方米之地塊及一項於其上之在建工程(「在建工程」)。該物業用途為工業用地。</p> <p>據資料顯示，該土地上的一間廠房正在建設中。該在建工程於建成時的總建築面積為34,275平方米。總建築成本預計約為人民幣131,000,000，以及截至估值日的已投入成本約為人民幣82,800,000。該在建工程將於2019年中完成。</p> <p>該物業的土地使用權為出讓，作工業用地，使用權年限至2065年5月10日。</p>	根據所提供之資料，該物業現時正在建設中。	89,700,000

附註：

- (i) 根據一份由南昌市國土資源局與洪都集團於2015年5月11日簽定之國有建設用地使用權出讓合同(合同編號：36201501010009)，該物業之土地使用權出讓與洪都集團，土地用途為工業用地，出讓土地面積為328,328平方米。土地使用權年限為50年，由2015年5月11日起算。土地出讓金為人民幣28,270,000元。據貴公司提供之資料，該物業約45,750平方米之土地使用權，構成此出讓土地的一部份。
- (ii) 根據一份由南昌市人民政府於2015年11月26日簽發的國有建設用地使用權證書(洪土國用登高(2015)第D118號)，該物業之土地使用權乃出讓予洪都集團，土地使用權面積為328,328平方米，該土地用途為工業用地，其使用權年限為至2065年5月10日。據 貴公司提供之資料，該物業佔地面積約45,750平方米之土地使用權構成本證書之土地使用權面積的一部份。

- (iii) 根據一份建設用地規劃許可證(地字第360100201510053號)，地盤面積約492.49畝之土地用途獲得批准。
- (iv) 根據一份建築工程規劃許可證(建字第360100201610352號)，建議面積約34,275平方米之建設工程獲得批准。
- (v) 根據一份建築工程施工許可證(洪高新管施字360101201709074201號)，總建築面積約為116,567平方米之建設工程施工獲得批准。據 貴公司提供之資料，該物業構成本證書的一部份。
- (vi) 我們已就該物業之權益獲得 貴公司中國法律顧問之法律意見，概述如下：
 - 1. 該物業的土地使用權權屬清晰，不存在產權糾紛或潛在糾紛；不存在抵押、擔保或其他權利受到限制的情況。
 - 2. 該物業仍需辦理土地使用權分割登記手續。
 - 3. 置入資產涉及的土地使用權可以注入公司。該等土地使用權需辦理土地使用權分割登記手續，該等土地使用權登記手續不存在實質性法律障礙，但需要完成必要的審批並提交必要的申請材料。洪都集團就該等土地使用權完善事宜作出了切實可行的承諾。因此上述土地使用權缺陷不會對該交易構成任何實質性法律障礙。

於2019年5月31日
現況下之市場價值
(人民幣)

物業	概況及年期	估用詳情	
7. 位於中國江西省 南昌市航空路 以東、毛江路 以南的一塊土 地(地號 3601011015- 08k地塊)	<p>該土地位於南昌市高新區航空公路。該地區的航空業已形成以航空製造技術為基礎的航空產業鏈，集設計，研發，製造，測試，運營和配套於一體。該地區有各種航空相關公司。南昌市工業用地(一級至六級)的基準地價在每平方米約人民幣584元至114元之間。</p> <p>該物業為一幅面積約67,320平方米之地塊一些於其上之在建工程(「在建工程」)。該物業用途為工業用地。</p> <p>據資料顯示，該土地上的一間廠房正在建設中。該在建工程於建成時的總建築面積為70,856平方米。總建築成本預計約為人民幣305,000,000，以及截至估值日的已投入成本約為人民幣227,000,000。該在建工程將於2019年中完成。</p> <p>該物業的土地使用權為出讓，作工業用地，使用權年限至2065年5月10日。</p>	根據所提供之資料，該物業現時正在建設中。	239,500,000

附註：

- (i) 根據一份由南昌市國土資源局與洪都集團於2015年5月11日簽定之國有建設用地使用權出讓合同(合同編號：36201501010008)，該物業之土地使用權出讓與洪都集團，土地用途為工業用地，出讓土地面積為330,581平方米。土地使用權年限為50年，由2015年5月11日起算。土地出讓金為人民幣28,460,000元。據 貴公司提供之資料，該物業約67,320平方米之土地使用權，構成此出讓土地的一部份。
- (ii) 根據一份由南昌市人民政府於2015年11月26日簽發的國有建設用地使用權證書(洪土國用登高(2015)第D119號)，該物業之土地使用權乃出讓予洪都集團，土地使用權面積為330,581平方米，該土地用途為工業用地，其使用權年限為至2065年5月10日。據 貴公司提供之資料，該物業佔地面積約67,320平方米之土地使用權構成本證書之土地使用權面積的一部份。

- (iii) 根據一份建設用地規劃許可證(地字第360100201510051號)，地盤面積約495.87畝之土地用途獲得批准。
- (iv) 根據四份建築工程規劃許可證(建字第360100201610023、360100201610378 -360100201610380號)，建議面積約71,240平方米之建設工程獲得批准。
- (v) 根據兩份建築工程施工許可證(洪高新管施字360101201609194101及360101201709074201號)，總建築面積約為274,824平方米之建設工程施工獲得批准。據 貴公司提供之資料，該物業構成本證書的一部份。
- (vi) 我們已就該物業之權益獲得貴公司中國法律顧問之法律意見，概述如下：
 - 1. 該物業的土地使用權權屬清晰，不存在產權糾紛或潛在糾紛；不存在抵押、擔保或其他權利受到限制的情況。
 - 2. 該物業仍需辦理土地使用權分割登記手續。
 - 3. 置入資產涉及的土地使用權可以注入公司。該等土地使用權需辦理土地使用權分割登記手續，該等土地使用權登記手續不存在實質性法律障礙，但需要完成必要的審批並提交必要的申請材料。洪都集團就該等土地使用權完善事宜作出了切實可行的承諾。因此上述土地使用權缺陷不會對該交易構成任何實質性法律障礙。

於2019年5月31日
現況下之市場價值
(人民幣)

物業	概況及年期	估用詳情	
8. 位於中國江西省 南昌市航空路 以東、毛江路 以北的一塊土 地(不動產 單元號 3601210240- 08GB00016)	該土地位於南昌市高新區航空公路。該地區的航空業已形 成以航空製造技術為基礎的航空產業鏈，集設計，研 發，製造，測試，運營和配套於一體。該地區有各種航 空相關公司。南昌市工業用地(一級至六級)的基準地 價在每平方米約人民幣584元至114元之間。 該物業為一幅面積約136,810平方米之地塊。該物業用途 為工業用地。 該物業的土地使用權為出讓，作工業用地，使用權年限至 2066年8月18日。	根據所提供之資 料，該物業現 為業主自用， 用於工業或空 置。	15,400,000

附註：

- (i) 根據一份由南昌市國土資源局與洪都集團於2016年8月19日簽定之國有建設用地使用權出讓合同(合同編號：36201601010015)，該物業之土地使用權出讓與洪都集團，土地用途為工業用地，出讓土地面積為136,810平方米。土地使用權年限為50年，由2016年8月19日起算。土地出讓金為人民幣11,780,000元。
- (ii) 根據一份由南昌市人民政府於2017年4月12日簽發的不動產權證書(贛(2017)南昌市不動產權第0068036號)，該物業之土地使用權乃出讓予洪都集團，土地使用權面積為136,810平方米，該土地用途為工業用地，其使用權年限為至2066年8月18日。
- (iii) 我們已就該物業之權益獲得 貴公司中國法律顧問之法律意見，概述如下：
 1. 該物業的土地使用權權屬清晰，不存在產權糾紛或潛在糾紛；不存在抵押、擔保或其他權利受到限制的情況。

於2019年5月31日
現況下之市場價值
(人民幣)

物業	概況及年期	估用詳情	於2019年5月31日 現況下之市場價值 (人民幣)
9. 位於中國江西省 南昌市高新區 航空路以東、 中航大道以南 的一塊土地 (不動產 單元號 3601210250- 02GB00132)	該土地位於南昌市高新區航空公路。該地區的航空業已形成以航空製造技術為基礎的航空產業鏈，集設計，研發，製造，測試，運營和配套於一體。該地區有各種航空相關公司。南昌市工業用地(一級至六級)的基準地價在每平方米約人民幣584元至114元之間。 該物業為一幅面積約220,593平方米之地塊。該物業用途為工業用地。 該物業的土地使用權為出讓，作工業用地，使用權年限至2066年8月18日。	根據所提供之資料，該物業現為業主自用，用於工業或空置。	26,700,000

附註：

- (i) 根據一份由南昌市國土資源局與洪都集團於2016年8月19日簽定之國有建設用地使用權出讓合同(合同編號：36201601010017)，該物業之土地使用權出讓與洪都集團，土地用途為工業用地，出讓土地面積為220,593平方米。土地使用權年限為50年，由2016年8月19日起算。土地出讓金為人民幣19,000,000元。
- (ii) 根據一份由南昌市人民政府於2017年4月13日簽發的不動產權證書(贛(2017)南昌市不動產權第0072178號)，該物業之土地使用權乃出讓予洪都集團，土地使用權面積為220,593平方米，該土地用途為工業用地，其使用權年限為至2066年8月18日。
- (iii) 根據一份建設用地規劃許可證(地字第360100201910015號)，地盤面積約330.89畝之土地使用權獲得批准。
- (iv) 我們已就該物業之權益獲得 貴公司中國法律顧問之法律意見，概述如下：
 1. 該物業的土地使用權權屬清晰，不存在產權糾紛或潛在糾紛；不存在抵押、擔保或其他權利受到限制的情況。

於2019年5月31日
現況下之市場價值
(人民幣)

物業	概況及年期	估用詳情	
10. 位於中國江西省 南昌市高新區 航空路以東、 中航大道以南 的一塊土地 (不動產 單元號 3601210250- 02GB00131)	該土地位於南昌市高新區航空公路。該地區的航空業已形成以航空製造技術為基礎的航空產業鏈，集設計，研發，製造，測試，運營和配套於一體。該地區有各種航空相關公司。南昌市工業用地(一級至六級)的基準地價在每平方米約人民幣584元至114元之間。 該物業為一幅面積約24,416平方米之地塊。該物業用途為工業用地。 該物業的土地使用權為出讓，作工業用地，使用權年限至2066年8月18日。	根據所提供之資料，該物業現為業主自用，用於工業或空置。	2,700,000

附註：

- (i) 根據一份由南昌市國土資源局與洪都集團於2016年8月19日簽定之國有建設用地使用權出讓合同(合同編號：36201601010016))，該物業之土地使用權出讓與洪都集團，土地用途為工業用地，出讓土地面積為163,304平方米。土地使用權年限為50年，由2016年8月29日起算。土地出讓金為人民幣14,060,000元。據 貴公司提供之資料，該物業約24,416平方米之土地使用權，構成此出讓土地的一部份。
- (ii) 根據一份由南昌市人民政府於2017年4月12日簽發的不動產權證書(贛(2017)南昌市不動產權第0073499號)，該物業之土地使用權乃出讓予洪都集團，土地使用權面積為163,304平方米，該土地用途為工業用地，其使用權年限為至2066年8月18日。根據 貴公司提供之資料，該物業佔地面積約24,416平方米之土地使用權構成本證書之土地使用權面積的一部份。
- (iii) 我們已就該物業之權益獲得 貴公司中國法律顧問之法律意見，概述如下：
- 該物業的土地使用權權屬清晰，不存在產權糾紛或潛在糾紛；不存在抵押、擔保或其他權利受到限制的情況。
 - 該物業仍需辦理土地使用權分割登記手續。

3. 置入資產涉及的土地使用權可以注入公司。該等土地使用權需辦理土地使用權分割登記手續，該等土地使用權登記手續不存在實質性法律障礙，但需要完成必要的審批並提交必要的申請材料。洪都集團就該等土地使用權完善事宜作出了切實可行的承諾。因此上述土地使用權缺陷不會對該交易構成任何實質性法律障礙。

於2019年5月31日
現況下之市場價值
(人民幣)

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之市場價值 (人民幣)
11. 位於南昌市青雲譜區新溪橋二路及廣州路北洪都集團生產區一塊土地上的工業綜合體	<p>該項目位於南昌市青雲譜區洪都集團生產區。青雲譜區位於南昌市南部，是一個工業城市，擁有20多家大中型中央，省，市企業。洪都航空工業集團和江鈴汽車公司是中國500強工業企業之一。南昌市工業用地(一級至六級)的基準地價在每平方米約人民幣584元至114元之間。</p> <p>該項目為一個工業綜合體，包括一幅用地面積23,500.13平方米的土地，以及其上的廠房，實驗室，多項構築物和其他附屬設施。該等建築物約於1997至2016年竣工。</p> <p>該項目的建築物的總建築面積約為27,792平方米。</p>	根據所提供之資料，該物業現時被用於工業及附屬設施用途。	無商業價值 見附註(iii)

附註：

- (i) 據一份由南昌市人民政府於2014年6月18日簽發的國有土地使用權證書(洪土國用登譜(2014)第D015號)，該物業之土地使用權乃由洪都集團持有，土地使用權為授權經營，土地使用權面積為1,155,956.88平方米。該土地用途為工業用地，其使用權年限為至2049年4月。根據 貴公司提供之資料，該物業佔地面積約23,500.13平方米之土地使用權構成本證書之土地使用權面積的一部份。
- (ii) 據一份房屋所有權證書(2.2-3.03.71-3.0.0-0-002590)，三間房屋之房屋使用權乃由南昌飛機製造公司(洪都集團前身)持有，總建築面積約為7,392平方米。

據公司提供之資料，於評估日洪都集團尚未取得在該土地上之一個廠房的房屋所有權證，總建築面積為20,400平方米。

(iii) 由於土地的性質是授權經營，與及該土地上的部份房屋尚未取得房屋所有權證，我們沒有為該物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該物業的參考價值為人民幣92,800,000，假設該物業已取得所有相關出讓性質業權檔，並可在市場上自由轉讓而無須支付費用相關政府部門。

(iv) 我們已就該物業之權益獲得 貴公司中國法律顧問之法律意見，概述如下：

1. 該物業的土地使用權權屬清晰，不存在產權糾紛或潛在糾紛；不存在抵押、擔保或其他權利受到限制的情況。
2. 該物業仍需辦理土地使用權分割登記手續。
3. 於評估日洪都集團尚未取得在該土地上之廠房的房屋所有權證，總建築面積為20,400平方米。

該等房屋乃洪都集團在其自有土地上自建，洪都集團建設該等房屋時已取得<建設工程規劃許可證>、<建築工程施工許可證>，目前正在完善環評相關手續，將在完成相關手續後申請辦理房產證。

4. 置入資產涉及的土地使用權及房屋可以注入公司。該等土地使用權需辦理土地使用權分割登記手續，以及該等房屋尚需辦理房屋權屬證書，該等土地使用權及房屋辦理相關手續不存在實質性法律障礙，但需要完成必要的審批並提交必要的申請材料。洪都集團就該等土地使用權及房屋權屬證書完善事宜作出了切實可行的承諾。因此上述土地使用權及房屋所有權缺陷不會對該交易構成任何實質性法律障礙。

於2019年5月31日
現況下之市場價值
(人民幣)

物業	概況及年期	估用詳情	於2019年5月31日 現況下之市場價值 (人民幣)
12. 位於南昌市青雲譜區洪都集團生產區一塊土地上的工業綜合體(不動產單元號3601040040-01GB01126)	<p>該項目位於南昌市青雲譜區洪都集團生產區。青雲譜區位於南昌市南部，是一個工業城市，擁有20多家大中型中央，省，市企業。洪都航空工業集團和江鈴汽車公司是中國500強工業企業之一。南昌市工業用地(一級至六級)的基準地價在每平方米約人民幣584元至114元之間。</p> <p>該項目為一個工業綜合體，包括一幅用地面積558.48平方米的土地，以及其上的實驗室。該建築物約於2005年竣工。</p> <p>該項目的建築物的總建築面積約為506.71平方米。</p> <p>該物業的土地使用權根據授權經營持有，作工業用途，使用權年期至2049年4月。</p>	<p>根據所提供之資料，該物業現時被用於工業及附屬設施用途。</p>	<p>無商業價值 見附註(iii)</p>

附註：

- (i) 據一份由南昌市人民政府於2017年9月21日簽發的不動產權證書(贛(2017)南昌市不動產權第0215016號)，該物業之土地使用權乃由洪都集團持有，土地使用權為授權經營，土地使用權面積為83,903.79平方米。該土地用途為工業用地，其使用權年限為至2049年4月。據貴公司提供之資料，該物業佔地面積約558.48平方米之土地使用權構成本證書之土地使用權面積的一部份。
- (ii) 根據一份不動產權證書(贛(2017)南昌市不動產權第0215016號)，該等房屋之房屋使用權乃由洪都集團持有，總建築面積為26,562.72平方米。據貴公司提供之資料，該物業之建築面積約506.71平方米構成本證書的一部份。

- (iii) 由於土地的性質是授權經營，與及該土地上的房屋尚未取得房屋所有權證，我們沒有為該物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該物業的參考價值為人民幣1,300,000，假設該物業已取得所有相關出讓性質的業權檔，並可在市場上自由轉讓而無須支付費用相關政府部門。
- (iv) 我們已就該物業之權益獲得貴公司中國法律顧問之法律意見，概述如下：
1. 該物業的土地使用權及房屋所有權權屬清晰，不存在產權糾紛或潛在糾紛；不存在抵押、擔保或其他權利受到限制的情況。
 2. 該物業仍需辦理土地使用權分割登記手續。
 3. 置入資產涉及的土地使用權及房屋可以注入公司。該等土地使用權需辦理土地使用權分割登記手續，該等土地使用權辦理相關手續不存在實質性法律障礙，但需要完成必要的審批並提交必要的申請材料。洪都集團就該等土地使用權完善事宜作出了切實可行的承諾。因此上述土地使用權及房屋所有權缺陷不會對該交易構成任何實質性法律障礙。

以下為獨立估值師北京中企華資產評估有限責任公司就出售物業於二零一九年五月三十一日的估值而編製的函件全文、估值證書，以供載入本通函。

北京中企華資產評估有限責任公司

北京市朝陽區工體東路18號中復大廈三層

資產估值，資產組別，業務價值及其他相關諮詢業務資格；證券及期貨相關業務估值資格；勘探和採礦權估價資格；土地估價資格；房地產估價資格。



致董事會

敬啟者：

關於：多項位於中華人民共和國（「中國」）江西省南昌市的房地產權益的估值

吾等根據江西洪都航空工業股份有限公司（「貴公司」）的指示對標題所述位於中國的房地產權益（詳情載於隨附的估值證書）進行估值，吾等確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得吾等認為必需的有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對該房地產權益於二零一九年五月三十一日（稱為「估值日期」）之市值的意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，解釋估值基準及方法，並闡明吾等所作的假設、房地產的業權調查及限制條件。

一. 估值基準

物業之估值乃吾等對市場價值之意見。吾等就此所下的定義為：「自願買方與自願賣方經過適當的市場推廣後，而交易雙方均在知情、審慎及無強迫的情況下，按公平原則磋商於估值日將資產或負債進行交易的估計金額。」

市值被理解為一項資產或負債的價值估計，不考慮其出售或購買（或交易）的成本，並沒有抵銷任何有關稅費或潛在的稅費。

二. 估值方法

由於建築物和建築物的性質，市場上沒有可靠之可比較案例。我們已採用成本法按房地產折舊重置成本對其進行估值。

折舊重置成本定義為「用當前最新等價資產置換有關資產的成本減去扣除實際損耗以及所有相關形式的陳舊及優化」。它是基於對土地現時用途的市場價值的估計，加上取代物業改進的目前成本，減去扣除實際損耗以及所有相關形式陳舊及優化。報告的市場價值僅適用於整個綜合建築物或發展項目作為單一權益，而且假設不涉及綜合建築物或發展項目的分拆交易。該等房地產物業的折舊重置成本取決於相關業務是否有足夠的潛在盈利能力。

三. 假設

吾等之估值乃假設業主將物業權益按其現況在公開市場出售，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協定或任何類似安排，以抬高該等物業權益之價值。

由於該等物業是按長期土地使用權持有，我們已假設該等物業權益之擁有人在有關土地使用權之整段未屆滿年期內，均有自由及不受約束之權利以使用該等物業。我們在估值時已假設該等物業可在公開市場自由出售及轉讓予第三者，而毋須向有關政府部門補交任何額外款項。

除本估值報告確有說明、界定及考慮違反規定者外，我們已假設所有適用之分區及用途規定及限制已予遵守。

吾等沒有獲指令或進行環境影響評估研究。除非在報告中另有說明，定義和考慮，否則吾等假定適用的地方、省級和國家環境法規及法律已獲全面遵守。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私人實體或組織獲得或重續一切必要的牌照、批文或其他法律或行政權限。

各項物業之其他特別假設(如有)已於有關物業之估值證書附註加以說明。

四. 業權調查

我們獲提供有關估物業之法律業權檔副件，惟基於中國現行之註冊制度，我們並無對物業所附之合法業權或任何負債進行調查。

在我們的估值過程中，我們依賴 貴公司中國法律顧問－嘉源律師事務所就物業的法定所有權所提供的法律意見。本報告所披露之所有法律文檔僅供參考之用，我們概不就有關報告所載之物業權益之合法業權之任何法律事宜承擔任何責任。

五. 限制條件

吾等已對該等物業的外部進行視察，並在可能情況下對內部進行視察。然而，吾等並未進行結構測量，故此無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無就有關物業進行詳細地盤測量，以核實土地或樓面面積之正確性，惟假設交予吾等之法律檔所列之面積乃屬正確。根據我們對同類物業之估值經驗，吾等認為所作之假設乃屬合理。所有檔及合同僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行地盤測查以確定其土地條件或設施是否適合任何物業發展之用。吾等之估值以此等各方面均達滿意程度及於建築期間內將不會產生任何非經常支出或延誤為基準。

經審閱所有有關檔後，吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納 貴公司所提供予吾等有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用情況、建築成本、租賃、租金、地盤及樓面面積及識別該等物業等意見。吾等並無理由懷疑由 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司通知，有關資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達至知情見解，且無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

吾等之報告並無考慮有關物業項目之任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設全部權益概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

由於該等物業位於相對發展落後的市場，即中國，這些假設通常基於不完善的市場證據。基於吾等所做的假設，吾等可能會給予該等物業一估值範圍。雖然吾等在達致估值時已使用吾等之專業判斷，吾等仍敦促報告讀者仔細考慮估值報告所披露的該等假設的性質，並在解讀評估報告時務必審慎行事。

六. 估值意見

吾等對該等物業的市場價值的看法載於所附的估值證書。

七. 備註

吾等根據普遍採納的估值程序進行估值，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載規定。

吾等對房地產權益進行估值時，已遵照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)所載規定。

尹卓、楊斌、馬敏娟、王娜於二零一九年四月對該等物業進行實地視察。該等已建成的物業被保持在與其年齡和用途相稱的合理現狀，並配備一般的樓宇服務。

除另有指明者外，本報告所有貨幣金額以人民幣(「人民幣」)計值。

隨函附奉估值證書。

本估值報告乃根據吾等的一般服務條件發出。

此 致

董事會 台照

代表

***北京中企華資產評估有限責任公司**

尹卓

中企華陝西分公司副總經理

資產評估師

楊斌

中企華陝西分公司項目經理

資產評估師

謹啟

二零一九年七月二十三日

附註：尹卓具中企華陝西分公司的副總經理，在企業價值、房地產、機器設備、無形資產等評估領域有著豐富的評估經驗。尹卓負責和參與了許多行業的評估工作，涉及IPO，上市公司重大資產重組、新三板、債券發行等各個領域。楊斌具有10年以上評估工作經驗，在醫療、航空、能源、公共事業等行業估值方面有著豐富的經驗，楊斌對收益法、市場法、資產基礎法三種評估方法熟練掌握。尹卓、楊斌都是中國資產評估師協會的執業會員。

估值證書

在中國持有作業主自用的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於2019年5月31日 現況下之市場價值 (人民幣)
位於中國江西省南昌市航空路以東、公園路以南，南昌航空城九塊土地上的工業綜合體(地號360101101135K, 360101101136K, 360101101137K, 360101101138K, 360101101210, 360101101313K, 360101101326K, 3601011014091, 360101101507K)	<p>該項目位於南昌市高新區航空公路。該地區的航空業已形成以航空製造技術為基礎的航空產業鏈，集設計，研發，製造，測試，運營和配套於一體。該地區有各種航空相關公司。南昌市工業用地(一級至六級)的基準地價在每平方米約人民幣584元至114元之間。</p> <p>該項目為一個工業綜合體，包括九幅用地面積1,444,526.67平方米的土地，以及其上的建築物，和其他附屬設施。</p> <p>該項目的建築物包括各種廠房，倉庫，各種結構和其他配套設施。該等建築物於2015年至2019年間完工。</p> <p>該等建築物的總建築面積約為246,697.63平方米。</p> <p>據資料顯示，該土地上有多座廠房和附屬設施正在建設中(「在建工程」)。該等在建工程於建成時的總建築面積為約389,000平方米。總建築成本預計約為人民幣1,862,000,000。該在建工程的部份最近已完成，其餘部份將在2019年中期更新。</p> <p>該物業的土地使用權為出讓，作工業用地，使用權年限分別至2061年10月12日，2062年4月22日，2063年2月3日，2063年3月25日，2064年4月13日，及2065年5月10日。</p>	根據所提供之資料，該物業現時被用於工業及附屬設施用途。	1,205,100,000

附註：

- (i) 根據九份由南昌市國土資源局與洪都集團於2011年10月13日、2012年4月23日、2013年2月4日、2013年3月26日、2014年4月14日、及2015年5月11日、簽定之國有建設用地使用權出讓合同(合同編號：36201101010035, 36201101010036, 36201101010037, 36201101010038, 36201201010010,

36201401010009, 36201301010013, 36201301010026, 36201501010007), 該物業之土地使用權出讓與洪都集團, 土地用途為工業用地, 出讓土地面積為1,480,082平方米。土地使用權年限為50年。土地出讓金為人民幣127,400,000元。

- (ii) 根據九份由南昌市人民政府於2015年10月23日、2015年10月30日、2015年11月11日、2015年12月21日簽發的國有土地使用權證書(洪土國用登高(2015)第D108、D109、D110、D112、D154、D155、D156、D157、D158號), 該物業之土地使用權乃由江西洪都航空工業集團有限公司(「洪都集團」)持有, 土地使用權面積為1,480,082.0平方米。該土地用途為工業用地, 其使用權年限為至2061年10月12日、2062年4月22日、2063年2月3日、2063年3月25日、2064年4月13日、2065年5月10日。根據貴公司提供之資料, 該物業佔地面積約1,444,526.67平方米之土地使用權構成本證書之土地使用權面積的一部份。
- (iii) 根據貴公司提供之資料, 於評估日洪都集團尚未取得在該土地上之二十六項建築物的房屋所有權證, 總建築面積為246,697.63平方米, 列出如下:

建築物名稱	結構	建築面積 (平方米)	建成年月
航空城B02氧化、 噴漆及焚火探傷廠房	框架混凝土結構	15,610.00	2015年12月
B05廠房	輔樓混凝土框架、門式框架	8,370.00	2016年12月
B201動力站房—汗水處理站	框架結構	2,338.72	2015年12月
航空城B01鈹金加工廠房	混凝土框架	43,870.00	2015年12月
B03鉗焊液壓廠房	混凝土框架、門式鋼架	28,852.00	2016年12月
D03機加廠房	混凝土框架	24,510.00	2016年12月
D02起落架廠房	混凝土框架	23,648.00	2016年12月
航空城D01數控廠房	輔樓框架、主廠房鋼網架	42,150.00	2015年12月
D05標準件廠房	混凝土框架	12,780.00	2018年6月
B201號動力站房 (除汗水處理站剩餘工程)	框架結構	2,511.28	2015年12月
B202號動力站房	框架結構	4,549.46	2015年12月
航空城D102餐廳	鋼混框架結構	4,966.00	2016年11月
物流配送中心B101有色金屬庫	輔樓框架、主廠房鋼網架	11,030.00	2015年12月
物流配送中心B102成品庫	混凝土框架	930.00	2015年12月
物流配送中心B103化工品庫	混凝土框架	530.00	2015年12月
航空城北區基礎配套工程 (給水站)D201	混凝土框架	423.00	2018年11月
B09落壓廠房	混凝土框架	2,044.00	2018年12月
D08理化中心	混凝土框架	6,920.00	2018年12月
B06吹砂廠房	混凝土框架	1,697.00	2018年12月
D203號動力站	混凝土框架	3,538.00	2019年4月
非金屬材料庫B113油漆庫	混凝土框架	739.10	2019年4月
非金屬材料庫B110號綜合回收庫	混凝土框架	2,603.00	2019年4月

建築物名稱	結構	建築面積	
		(平米)	建成年月
非金屬材料庫B114危險品庫	混凝土框架	729.60	2019年4月
非金屬材料庫B116綜合化學品庫	混凝土框架	1,185.80	2019年4月
非金屬材料庫B117劇毒品庫	混凝土框架	118.37	2019年4月
非金屬材料庫B117a號崗樓	混凝土框架	54.30	2019年4月

(iv) 由於該土地上的房屋尚未取得房屋所有權證，我們沒有為該物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該物業的參考價值為人民幣853,600,000，假設該物業已取得所有相關出讓性質的業權文件，並可在市場上自由轉讓而無須支付費用予相關政府部門。

(v) 根據所提供的信息，目前該物業正在建設各種建築物（「**在建工程**」）。該等在建工程建築為工廠，倉庫，辦公室和其他附屬設施。完成後該等在建的建築物的總建築面積約為389,000平方米。估計總建築成本約為人民幣1,862,000,000。於估值日已產生的建築成本為人民幣622,400,000。

(vi) 根據兩份建設用地規劃許可證（地字第360100201310063及360100201610028號），地盤面積約2,142.94畝之土地用途獲得批准。

(vii) 根據四十份建築工程規劃許可證（建字第360100201210021，360100201210022，360100201210023，360100201210026，360100201310387，360100201310388，360100201310389，360100201310390，360100201310391，360100201410028，360100201410029，360100201410030，360100201410031，360100201410032，360100201410033，360100201410034，360100201410035，360100201410036，360100201410037，360100201410038，360100201410039，360100201410040，360100201410041，360100201410042，360100201410043，360100201410044，360100201510060，360100201510061，360100201510062，360100201510334，360100201510335，360100201610245，360100201610246，360100201610247，360100201610248，360100201610249，360100201610250，360100201610251，360100201610252，及360100201610253號），建議面積約390,957.71平方米之建設工程獲得批准。

(viii) 根據二十三份建築工程施工許可證（洪高新管施字360101201501284101，360101201501284201，360101201502034101，360101201502094301，360101201502094401，360101201502094501，360101201504214101，360101201504214201，360101201504214301，360101201504214401，360101201504214501，360101201504214601，360101201504214701，360101201504214801，360101201504214901，360101201506234101，360101201507294101，360101201508134101，360101201703244101，360101201703284101，360101201704274101，360101201705314101，360101201711084101號），總建築面積約為386,201.40平方米之建設工程施工獲得批准。據 貴公司提供之資料，該物業構成本證書的一部份。

根據該公司的建議，於估值日洪都集團尚未取得該土地上之兩項建築物的建築工程施工許可證，總建築面積約為4,626.0平方米。我們沒有為該等在建建築物分配任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該物業的參考價值為人民幣58,100,000，假設該物業已取得所有相關出讓性質的業權文件，並可在市場上自由轉讓而無須支付費用予相關政府部門。

(ix) 我們已就該物業之權益獲得 貴公司中國法律顧問之法律意見，概述如下：

1. 該物業的土地使用權及房屋所有權權屬清晰，不存在產權糾紛或潛在糾紛；不存在抵押、擔保或其他權利受到限制的情況。
2. 該物業的一宗土地仍需辦理土地使用權分割登記手續。
3. 於評估日洪都集團尚未取得在該土地上之16項房屋的房屋所有權證，總建築面積為227,068.46平方米。

該等房屋乃洪都集團在其自有土地上自建，洪都集團建設該等房屋時已取得〈建設工程規劃許可證〉、〈建築工程施工許可證〉，目前正在完善環評相關手續，將在完成相關手續後申請辦理房產證。

1. 責任聲明

本通函乃遵照香港上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面均為準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 股份權益：董事、監事及最高行政人員

A. 於本公司股份、相關股份和債券之權益及淡倉

於最後可行日期，本公司的董事、監事及最高行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、與衍生工具有關的相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7和第8分部須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文的規定被當作或視為擁有的權益及淡倉）、或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉、或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

董事／監事 姓名	身份	持股數量	佔已發行股本 的概約百分比	所持股份性質
陳元先(董事)	實益擁有人	255,687	0.004%	好倉
閔靈喜(董事)	實益擁有人	267,740	0.004%	好倉
鄭強(監事)	實益擁有人	239,687	0.004%	好倉
	配偶的權益	71,000	0.001%	好倉
石仕明(監事)	實益擁有人	35,984	0.0006%	好倉

B. 於相聯法團股份、相關股份和債券之權益及淡倉

鄭強先生（監事）及其配偶合共持有中航資本控股股份有限公司（「中航資本」）126,400股A股股份，於最後可行日期，約佔中航資本已發行總股本的0.0014%。中航資本為中國航空工業的附屬公司，故為本公司的聯繫法團（定義見「證券及期貨條例」第XV部）。

除了上文所披露者外，於最後可行日期，本公司的董事、監事及最高行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、與衍生工具有關的相關股份及債權證中均沒有根據證券及期貨條例第XV部第7和第8分部須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文的規定被當作或視為擁有的權益及淡倉)、或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉、或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉。

3. 股份權益：主要股東

A. 於本公司股份、相關股份和債券之權益及淡倉

於最後可行日期，就本公司任何董事或最高行政人員所知，以下人士(非本公司董事、監事或最高行政人員)已經或被視為擁有本公司股份或有關股份的權益或淡倉，並根據「證券及期貨條例」第十五部第2及3分部的規定需知會本公司及香港證券交易所。

股東名稱	身份	持股數量	佔已發行股本的概約百分比		所持股份性質
中國航空工業 ^(註)	實益擁有人； 受控法團權益	3,499,531,569	56.04%		好倉

註：

在中國航空工業持有的3,499,531,569股股份中，3,297,780,902股股份由其通過實益擁有人身份直接持有，183,404,667股股份通過其附屬公司中航機載系統有限公司持有，18,346,000股股份通過其附屬公司中國航空工業集團(香港)有限公司持有。

B. 同時在主要股東任董事或僱員的董事

於最後可行日期，除(i)陳元先先生(執行董事)在中國航空工業擔任副總經理、董事和首席經濟師；以及(ii)閔靈喜先生(非執行董事)在中國航空工業擔任部長外，所有董事都不是主要股東(即中國航空工業)的董事和／或僱員。

4. 董事及監事於資產及／或合約的權益及其他權益

- (a) 於最後可行日期，概無任何董事或監事於自二零一八年十二月三十一日（即本公司最近一期刊發的經審核賬目的編製日期）以來在本集團任何成員公司所買賣或租用或建議買賣或租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。
- (b) 於本通函的日期概無董事或監事在與本集團任何成員公司有重大利益關係並與本集團的業務有重要關係的任何合約或安排中擁有重大利益。

5. 重大不利變動

自二零一八年十二月三十一日（即本公司最近一期刊發的經審核賬目的編製日期）至和包括最後可行日期，本集團的財務或經營狀況並沒有任何重大不利變動。

6. 競爭利益

於最後可行日期，董事及彼等各自的聯繫人概無任何業務或權益會與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何利益。

7. 董事及監事服務合約

於最後可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員公司已簽訂或擬訂服務合約（不包括將於一年內屆滿或可由本集團在一年內終止且毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約）。

8. 專家及其同意書

以下者為各個在本通函內給予意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
力高企業融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
北京中企華資產評估有限責任公司	評估師

註：(i)北京財政局向其頒發了資產評估資格證書；
及(ii)中國財政部和中國證券監督管理委員會聯合向其頒發了證券期貨相關業務評估資格證書。

嘉源律師事務所

中國法律顧問

於最後可行日期，(a)上述專家概無於本公司或本集團任何成員公司中直接或間接擁有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(不論可否依法強制執行)及(b)自二零一八年十二月三十一日(即編製本集團最新刊發經審核綜合財務報表的日期)，亦無於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

以上的每一名專家各自已就刊發本通函發出彼等各自的同意書，同意以現時的形式及內容載入彼等各自的報告及／或意見以及引述彼等各自的名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 備查文件

資產置換協議的副本於從本通函的日期起至臨時股東大會當日(包括該日)的一般營業時間內在本公司主要營業地點(即香港中環紅棉道8號東昌大廈22樓2202A室)可供查閱。

臨時股東大會通告



中國航空科技工業股份有限公司
AviChina Industry & Technology Company Limited*
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股份代號：02357)

臨時股東大會通告

茲通告中國航空科技工業股份有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零一九年八月二十三日(星期五)上午九時於中華人民共和國北京市朝陽區東三環中路乙10號艾維克酒店舉行臨時股東大會(「**臨時股東大會**」)，藉以審議並(如認為合適)，批准下列決議案。除非文義另有所指，本通告及以下決議案內所採用詞彙與本公司於二零一九年七月二十三日發佈之通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「**動議**茲批准、追認及確認洪都航空與洪都集團簽訂的資產置換協議之條款；及茲授權本公司任何一位董事或董事長授權的代表就其酌情權認為合適地執行並採取所有步驟，開展所有其認為必須或適當的行動及事項以使資產置換協議交易和相關事項生效及／或完成，並簽署和簽立任何進一步的文件或完成任何其他附帶及／或預計發生的事項及對資產置換協議作合適的更改或修訂。」

特別決議案

2. 「**動議**：
 - (1) 茲批准及確認，於獲得中國相關監管部門要求的批准、認可或註冊後，對公司章程的建議修訂(詳情載於本通函董事會函件中「建議修訂公司章程」段落)；及
 - (2) 茲授權本公司任何一位董事或董事長授權代表執行，並開展所有其認為必須或適當的行動及事項以使對公司章程的建議修訂生效，包括但不限於，獲得

* 僅供識別

臨時股東大會通告

中國相關監管部門的所有必須的許可，並在該董事或董事長授權的代表的全權判斷認為合適的情況下，簽署、執行該等進一步文件，或者附帶及／或產生的其他事項。」

承董事會命
中國航空科技工業股份有限公司
公司秘書
徐濱

北京，二零一九年七月二十三日

於本通告刊發日期，董事會由(i)執行董事陳元先先生和王學軍先生；(ii)非執行董事閻靈喜先生、廉大為先生和徐崗先生；及(iii)獨立非執行董事劉人懷先生、劉威武先生和王建新先生組成。

附註：

(1) 暫停辦理股份過戶登記及出席本公司臨時股東大會並於會上投票的資格

依據公司章程第四十一條，本公司將自二零一九年八月三日(星期六)起至二零一九年八月二十三日(星期五)止(包括首尾兩天)暫停辦理H股股份過戶登記。凡二零一九年八月二十三日(星期五)其姓名或名稱載於本公司股東名冊之本公司H股股東均有權出席臨時股東大會，並於會上投票。

本公司H股股東須於二零一九年八月二日(星期五)下午四時三十分前，將所有過戶文件連同有關股票，送交本公司之H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一百八十三號合和中心17樓1712至1716室方有資格參加臨時股東大會並於會上投票。

(2) 出席臨時股東大會的登記手續

(a) 股東或其委任代表均須出示身份證明。若是公司股東的法定代表人或者經董事會或者公司股東的管理機關授權的其他任何人士(視情況而定)欲出席臨時股東大會，則該法定代表人或者其他人士須提供身份證明、以及作為法定代表人的委派證明和董事會或者其管治機關出具的證明該法定代表人或其他人士身份和授權的有效授權文件。

(b) 股東可透過郵寄或傳真等方式將回條交回本公司指定通訊地址。

(3) 委任代表

(a) 凡有權出席臨時股東大會並於會上投票的股東，均可委派一位或多位人士代表其出席臨時股東大會及於會上代其投票。委任代理人無須為本公司股東。股東如欲委任代表，應首先審閱公司臨時股東大會的代理人委任表格。

(b) 股東須以書面形式委任代表，委任文據須以書面形式由委任者或由其以書面形式正式授權的代理人簽署。如委任者為法人團體，應當加蓋法人團體印章或由其董事會董事或者正式委任的代理人

臨時股東大會通告

簽署。如代理人委任表格由委任者的代理人簽署，則授權此代理人簽署的授權書或其它授權文件必須經過公證。H股持有人最遲需於臨時股東大會指定舉行時間二十四小時前將代理人委任表格及經公證人證明的授權書或其它授權文件(如適用)送達本公司之H股股份過戶處，即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一百八十三號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代理人委任表格後，股東仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會(如有)，並於會上投票。

(4) 雜項

- (a) 預期臨時股東大會會議需時半日，股東的往返交通費及食宿自理。
- (b) 本公司之通訊資料如下：

本公司指定通訊地址：中國北京市朝陽區安定門外小關東里14號A座
郵政編碼：100029
電話：86-10-58354335
傳真：86-10-58354310
聯繫人：劉凱先生