

---

**此 乃 要 件 請 即 處 理**

---

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。

**閣下如已將名下之所有中國航天國際控股有限公司股份售出**，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

**閣下如對本通函任何方面或將採取之任何行動有任何疑問**，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

---



**CHINA AEROSPACE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**中國航天國際控股有限公司**

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：31)

**收購海南航天投資管理有限公司35%權益  
的須予披露及關連交易  
及  
董事重選  
及  
股東特別大會通告**

本公司獨立董事委員會及獨立股東  
的獨立財務顧問



新百利有限公司

---

中國航天國際控股有限公司謹定於2010年9月10日星期五上午11時假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓宴會廳壹號舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第31頁至第32頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，敬請按隨附的代表委任表格印備的指示填妥該表格，並盡快交回本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下，交回時間不得遲於股東特別大會指定舉行時間前48小時。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及於會上投票。

2010年8月24日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事局函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	11
獨立財務顧問函件 .....	12
附錄一 — 物業估值 .....	21
附錄二 — 一般資料 .....	25
股東特別大會通告 .....	31

---

## 釋 義

---

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	根據產權交易合同收購海南航天35%的股本權益；
「航天時代」	指	航天時代置業發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為中國航天及其屬下企業的附屬公司；
「董事局」	指	本公司董事局；
「中國航天」	指	中國航天科技集團公司，一家於中國成立的國有企業。於最後實際可行日期，持有本公司37.06%股權，為本公司的控股股東；
「航天海南」	指	航天海南控股有限公司，本公司的間接全資附屬公司，一家於香港成立的有限公司；
「本公司」	指	中國航天國際控股有限公司，一家於香港成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市；
「航天發射場配套區」	指	位於海南省文昌市東郊鎮東北側濱海地區在建的航天發射場鄰近一幅土地上的大型多功能配套區，由航天科技服務區、航天主題娛樂區、航天商務休閒區及航天生活配套區組成，佔地約6,100畝；
「董事」	指	本公司的董事；
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2010年9月10日星期五上午11時假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓宴會廳壹號舉行的股東特別大會，以批准產權交易合同（屬須予披露及關連交易），以及董事重選；

---

## 釋 義

---

「海南航天」	指 海南航天投資管理有限公司，一家由航天時代及航天海南按照出資人協議於中國成立的中外合資企業；
	<i>註：本公司於2008年8月20日的公告中宣佈，海南航天的名稱為海南航天開發投資有限公司，但有關中國機構批准的名稱為海南航天投資管理有限公司。</i>
「港幣」	指 港元，中國香港特別行政區的法定貨幣；
「實施協議」	指 航天海南與海南航天於2008年12月18日就根據土地開發協議實施開發活動而簽訂的協議；
「獨立董事委員會」	指 由獨立非執行董事組成本公司的獨立董事委員會；
「獨立財務顧問」	指 新百利有限公司，證券及期貨條例下的持牌法團，從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)等受規管活動，並為就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「獨立非執行董事」	指 鄒燦林先生、羅振邦先生及王俊彥先生；
「獨立股東」	指 所有本公司的股東，不包括中國航天及其聯繫人士；
「土地開發協議」	指 由航天海南與文昌市政府於2008年8月20日簽訂的關於海南航天發射場配套區項目土地開發協議；
「最後實際可行日期」	指 2010年8月19日，即確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則；

---

## 釋 義

---

「新世紀」	指	航科新世紀科技發展(深圳)有限公司，本公司的直接全資附屬公司，一間成立於中國的外商獨資企業；
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣)；
「出資人協議」	指	航天海南及航天時代於2008年8月20日簽訂的出資人協議；
「產權交易合同」	指	新世紀與航天時代於2010年8月4日簽署的產權交易合同；
「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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「文昌市政府」	指	海南省文昌市人民政府。

就本通函而言，人民幣兌港幣的匯率為人民幣0.87元：港幣1.00元。



CHINA AEROSPACE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中國航天國際控股有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：31)

執行董事：

李紅軍先生 (總裁)

金學生先生

非執行董事：

吳卓先生 (主席)

陳學釧先生

史偉國先生

陳清霞博士

周慶泉先生

註冊辦事處：

香港九龍

紅磡德豐街18號

海濱廣場一座

11樓

1103至1107A室

獨立非執行董事：

鄒燦林先生

羅振邦先生

王俊彥先生

敬啟者：

**收購海南航天投資管理有限公司35%權益  
的須予披露及關連交易  
及  
董事重選  
及  
股東特別大會通告**

緒言

謹此提述本公司就成立海南航天而於2008年8月20日刊發的公告及於2008年9月10日刊發的通函(以下簡稱「2008公告與通函」)。

---

## 董事局函件

---

董事局於2010年8月4日發表公告，宣佈本公司的直接全資附屬公司新世紀成功投標並簽訂了一份產權交易合同，以收購海南航天35%權益，收購價格為人民幣45,583,400元（相當於約港幣52,394,713元）。待產權交易合同項下擬進行的收購完成之後，海南航天將成為本公司的間接全資附屬公司。

於2010年7月21日，董事局宣佈，史偉國先生獲任命為本公司非執行董事，於2010年7月21日生效。根據上市規則附錄14第A.4.2條，上市發行人為填補臨時空缺而委任的所有董事均須於獲委任後的首個股東大會接受股東選舉。因此，將於股東特別大會提呈一項普通決議案以批准重選史偉國先生。

本通函旨在向閣下提供關於以下事項的進一步資料：(1)產權交易合同、(2)獨立董事委員會的推薦建議、(3)獨立財務顧問的意見、(4)董事重選，以及(5)股東特別大會通告。

### 1. 須予披露及關連交易

#### 產權交易合同

日期：2010年8月4日

訂約方：新世紀(作為買方)，為本公司一間直接全資附屬公司；及

航天時代(作為賣方)，為本公司控股股東中國航天的一間附屬公司。

收購的資產：海南航天35%的股本權益，不附帶任何產權負擔。

該35%的股本權益尚未全額繳足。航天時代已繳納了人民幣42,000,000元（相當於約港幣48,275,862元）。餘款人民幣168,000,000元（相當於約港幣193,103,448元）須由新世紀於2010年12月31日或之前繳納。

---

## 董事局函件

---

代價： 投標收購價格為人民幣45,583,400元(相當於約港幣52,394,713元)，乃是唯一投標價格。

投標收購價格減去已經由新世紀在遞交標書時支付的保證金人民幣13,675,000元(相當於約港幣15,718,391元)，應當自獲得獨立股東批准之日起5個工作日內支付予北京產權交易所的指定帳戶。

完成手續： 完成手續，包括修訂海南航天的公司章程以反映新世紀成為新股東以及所有的登記註冊與備案規定，應當由航天時代自北京產權交易所出具交易憑證後的30個工作日內促使完成。

管轄法律： 中國法律。

該收購是在北京產權交易所通過公開競標的方式進行。產權交易合同的條款乃是基於競標的條款。

### 海南航天

海南航天的許可經營範圍是航天發射場配套區基礎設施的建設、開發、管理及營運、園林綠化工程、房地產開發、物業投資與管理；貿易、商業投資及管理；以及對房地產和企業直接投資或參股經營等。

如2008公告與通函所載列，海南航天在實施協議中承諾將承擔航天海南於土地開發協議項下的責任，而航天海南同意海南航天應當收取航天海南就開發航天發射場配套區而於土地開發協議項下享有的利潤(除稅費)。

海南航天編製的《海南航天發射場配套區總體規劃》已獲海南省政府批准，目前正在進行配套區控制性詳細規劃的審批工作。同時，海南航天與文昌市政府正緊密聯繫，共同研究和制定配套區的徵地方案，有關徵地的工作已經啟動。



根據在北京產權交易所網頁顯示的資料，於2010年3月31日，根據資產基礎法，海南航天全部權益股本的評估價值為人民幣130,238,200元(相當於約港幣149,699,080元)。根據出資人協議，航天時代收購於海南航天35%的權益股本的初始成本為人民幣42,000,000元(相當於約港幣48,275,862元)。

海南航天於2008年11月24日成立，於2008年內並無任何活動，因此並無經審核的財務報表。於2009年12月31日，海南航天的經審核淨資產為人民幣115,235,391元(相當於約港幣132,454,472元)。由於航天發射場配套區目前正處於開發階段，海南航天於2009年年度尚未錄得任何收益。海南航天於2009年年度的虧損額為人民幣4,764,609元(相當於約港幣5,476,562元)。

### 收購的原因與利益

本公司通過各附屬公司主要從事科技工業、宇航及航天服務業務。

海南航天發射場配套區綜合開發項目是本公司發展航天服務業務的重要項目，具有良好的發展前景。收購海南航天35%的股權，有利於提高效率，加快項目推進。待收購完成後，海南航天會成為本公司一間間接全資附屬公司。因此，開發海南航天發射場配套區的利益將由本公司全部享有。中國航天亦會一如既往對項目發展給予必要的支持和幫助。

### 資金

收購價格人民幣45,583,400元(相當於港幣52,394,713元)及稍後的出資人民幣168,000,000元(相當於193,103,448元)將由內部資源提供資金。

### 產權交易合同各訂約方資料

#### 航天時代

航天時代主要業務包括房地產開發、銷售自行開發的商品房、專業承包、園林綠化設計、策劃管理、投資諮詢、房地產信息諮詢等。

#### 新世紀

新世紀是本公司一間全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

### 上市規則含義

航天時代是中國航天的一間附屬公司，而中國航天則是本公司的控股股東，因此根據上市規則第14A章，航天時代是本公司的一名關連人士，產權交易合同項下擬進行的收購構成本公司一項關連交易。由於新世紀在完成收購事項後會負責繳付海南航天35%註冊資本的未繳部份，代價和需繳付的資本超過本公司市值5%，但低於25%，亦構成一項須予披露交易。收購事項須經獨立股東批准，中國航天及其聯繫人士將會在股東特別大會中放棄投票權。

## 2. 董事重選

於2010年7月21日，董事局宣佈，史偉國先生獲任命為本公司非執行董事，於2010年7月21日生效。

根據上市規則附錄14第A.4.2條，上市發行人為填補臨時空缺而委任的所有董事均須於獲委任後的首個股東大會接受股東選舉。因此，將於股東特別大會提呈一項普通決議案以批准重選史偉國先生。

史偉國先生，40歲，高級工程師，於1988年至1992年就讀蘇州大學應用物理專業，獲理學學士。史先生於1992年起在電力工業部蘇州熱工研究所任技術員，1995年起在中國江蘇國際經濟技術合作公司對外貿易分公司任業務員及2003年起任亞太工程分公司副總經理和福建分公司經理，期間在南京大學國民經濟投資方向專業研究生課程結業，2005年起任中國運載火箭研究院屬下的萬源工業公司副總經理，2007年3月至12月期間任於聯交所上市的航天科技通信有限公司（現稱中國航天萬源國際（集團）有限公司，股份代號：1185）副總經理，2007年12月起任中國航天科技集團公司經營投資部副部長、2010年6月至今任經營投資部部長。史先生具有豐富的市場開發及經營管理的能力和經驗。

於最後實際可行日期，史偉國先生：

1. 確認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）的任何股份、相關股份或任何債券中擁有權益及持有任何淡倉；

---

## 董事局函件

---

2. 確認與本公司的任何董事、高層管理人員、主要或控股股東(定義見上市規則)概無關係；
3. 除上文所述者外，確認於過去三年期間並無出任其他上市公眾公司的董事職位；
4. 與本公司並無訂立任何服務合約，任期為兩年，須根據本公司組織章程細則於本公司的股東大會上輪席告退及膺選連任；及
5. 每年可獲取董事袍金港幣15萬元，是根據其過往經驗、專業資格、本公司經營狀況及現時市場情況而定。

除上文所述者外，並無其他資料須股東垂注，或根據上市規則第13.51(2)條須予以披露。

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第31頁至第32頁。於股東特別大會上(其中包括)，將會提呈普通決議案以批准產權交易合同及收購的條款以及重選董事。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下會否出席大會，敬請按隨附的代表委任表格印備的指示填妥該表格，並盡快交回本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟交回時間不得遲於大會指定舉行時間前48小時。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會及在會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條規定，股東於股東大會的任何表決必須以投票方式進行。因此，將於股東特別大會提呈的決議案將由股東以投票方式進行表決。

---

## 董事局函件

---

### 推薦建議

董事認為，產權交易合同乃按一般商業條款在本公司日常及一般業務過程中訂立，並且產權交易合同的條款(包括代價)及過程實屬公平合理，符合本公司股東的整體利益。除因吳卓先生、陳學釗先生及史偉國先生為中國航天的僱員而在董事局會議上放棄投票外，沒有任何董事於產權交易合同及項下擬進行的交易中擁有重大利益而需放棄投票。董事建議各獨立股東在即將舉行的股東特別大會上投票贊成所提呈的普通決議案。

獨立董事委員於審閱新百利有限公司的意見後，建議各獨立股東在即將舉行的股東特別大會上投票贊成所提呈的普通決議案。

謹請閣下參閱獨立董事委員會及獨立財務顧問的函件內有關土地開發協議和產權交易合同的其他資料。附錄載有本公司及各附屬公司的其他資料。

此外，董事局建議股東批准重選史偉國先生出任本公司非執行董事及批准其薪酬方案。

此 致

列位本公司股東 台照

承董事局命

主席

吳卓

謹啟

2010年8月24日



CHINA AEROSPACE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中國航天國際控股有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：31)

敬啟者：

**收購海南航天投資管理有限公司35%權益  
的須予披露及關連交易**

吾等謹此提述本公司於2010年8月24日發出載有本函件的通函，而本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件的詞彙涵義與通函相同（「通函」）。

吾等已獲董事局委任，就新世紀與航天時代於2010年8月4日訂立以收購海南航天股本中的35%權益的產權交易合同而向獨立股東提供意見。有關詳情載於本通函第4頁至第10頁的董事局函件。

吾等已考慮產權交易合同的各項詳情，尤其是交易的原因及利益及有關影響。吾等亦已審閱通函第12頁至第20頁載列的函件所載獨立財務顧問新百利有限公司所提供的意見，內容關於產權交易合同的條款。

經考慮董事局函件上的資料及新百利有限公司的意見後，吾等認為，產權交易合同條款按正常商業條款訂立，誠屬公平合理，而且符合本公司股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會通告上所載的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

鄒燦林

羅振邦

王俊彥

謹啟

2010年8月24日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為新百利有限公司致獨立董事委員會及獨立股東信函的全文，以供載入本通函內。



新百利有限公司  
香港  
中環  
遮打道3號A  
香港會所大廈  
10樓

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任就 貴公司建議根據產權交易合同從航天時代收購海南航天35%股本權益，為獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關上述交易的詳情載於 貴公司日期為2010年8月24日致股東的通函（「通函」），而本函件為其中一部分。除非文義別有所指，否則本函件採用的詞彙與通函所界定者具備相同涵義。

航天時代為 貴公司的控股股東中國航天的附屬公司。因此，根據上市規則，航天時代被視為 貴公司的關連人士，而 貴公司建議從航天時代收購海南航天35%股本權益構成 貴公司一項關連交易，須待獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准後，方告作實。中國航天及其聯繫人士須放棄於股東特別大會投票。根據上市規則，收購亦構成 貴公司的一項須予披露交易。

貴公司已成立獨立董事委員會，獨立董事委員會由全體三名獨立非執行董事鄒燦林先生、羅振邦先生及王俊彥先生組成，以就產權交易合同之條款向獨立股東提供意見。吾等（新百利有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就此為獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於擬定意見及推薦意見時，吾等倚賴董事及 貴公司管理層所提供的資料及事實以及所表達的意見，並假設該等資料、事實及意見於通函日期為真實、準確及完整，並於股東特

別大會舉行日期將繼續為真實、準確及完整。吾等亦已向董事尋求並獲得確認，已向吾等提供所有重要相關資料，而向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性或準確性，或相信任何重要資料遭遺漏或隱瞞。吾等倚賴該等資料，並認為吾等收取的資料足以讓吾等達至本函件所載的吾等的意見及推薦建議，及為吾等依賴該等資料提供理據。吾等已假設通函所載或所述的所有聲明於通函日期或最後實際可行日期(視情況而定)為真實，並於股東特別大會舉行日期將繼續為真實。然而，吾等並無就 貴公司及各附屬公司或中國航天以及彼等各自的聯繫人士(包括航天時代)的業務及狀況進行任何獨立調查，亦無就獲提供的資料進行任何獨立核證。

### 所考慮的主要因素及理由

於考慮產權交易合同的條款對獨立股東而言是否公平合理時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 訂立產權交易合同的背景及理由

##### (i) 貴公司及中國航天的背景

貴公司現時由中國航天持有約37.06%權益。中國航天為中國政府直接監管的國有企業及 貴公司的單一最大股東。中國航天專門發展包括宇航系統、航天服務、航天技術應用及防務系統等四大主業。

貴公司為中國航天的商業分支，從事科技工業業務，其為 貴公司及各附屬公司的營業額帶來大部分貢獻。目前， 貴公司經考慮中國航天的發展策略後，亦已從事發展宇航及航天服務業務。現正進行兩項相關項目，其中一項為開發深圳航天國際中心，而另一項則為開發位於中國海南省文昌市的航天發射場配套區，亦即產權交易合同之標的。

##### (ii) 海南省土地開發項目的背景

於2008年8月20日， 貴公司的全資附屬公司航天海南與文昌市政府訂立土地開發協議，據此，其擬於中國海南省文昌市東郊鎮設立火箭及衛星的發射場，航天發射場鄰近地區將開發成為航天主題配套區，涵蓋商業、住宅及休閒設施。航天發射場配套區將於中國海南省文昌市東郊鎮東北側濱海地區一幅土地興建，佔地約6,100畝(「該幅土地」)。根據土地開發協議，文昌市政府將負責審批規劃、拆

遷及重新安置工作，而航天海南將承擔位於海南省文昌市的航天發射場配套區的土地開發（「土地開發項目」），並提供所需之資金。然而，航天海南將從出售該幅土地的所得款項中獲償還全部該等開發費用及開支。預期該幅土地將分段出售。償還上述費用及開支後，收益餘額將由土地開發協議訂約雙方（即文昌市政府及航天海南）按30：70之比例分配。

在於2008年簽訂土地開發協議時，貴公司希望把握中國航天在中國之網絡資源，並分擔土地開發項目之投資額，故於同日與中國航天的附屬公司航天時代訂立出資人協議，據此成立海南航天以承辦土地開發項目。航天海南與海南航天其後於2008年12月18日訂立實施協議，據此，海南航天須同意遵守及承擔航天海南在土地開發協議中之全部責任，並不可撤銷地向航天海南保證承擔土地開發協議可能產生之任何責任，包括但不限於全部具體或潛在的賠償及虧損。根據土地開發協議，在海南航天達成實施協議的全部條文的前提下，海南航天將獲得航天海南在扣除本身就該項目可能產生之稅項及開支（如有）後應佔之全部溢利。

### ***(iii) 訂立產權交易合同的理由***

董事認為位於海南省的航天發射場配套區為其於航天服務業務方面的一項重點項目，其發展前景良好。航天發射場配套區的開發被視為海南省的重點項目。相信隨着中國國務院批准發展海南省為「國際旅遊島」後，海南省將會成為更受歡迎的旅遊熱點，而海南省內的物業市場將會有更高的增長潛力。董事預期，在海南省文昌市興建航天發射場後，海南省文昌市的旅遊及商業活動將會進一步增長。董事因此預計開發該幅土地將有良好回報。

自其於2008年11月24日成立以來，海南航天一直為貴公司的附屬公司，後者負責管理海南航天的業務。據董事表示，貴公司已透過海南航天積極參與有關航天發射場配套區的籌備工作，已於海南省取得所需的經驗及已建立成熟而廣



泛的網絡，並認為 貴公司將能夠自行完成整個開發項目。然而，董事向吾等表示，中國航天將會繼續提供項目開發的一切所需支持和幫助。

經考慮以上因素，吾等同意董事的意見，認為收購將使 貴公司得以全面受惠於航天發射場配套區的開發。

## 2. 產權交易合同的主要條款

### (i) 標的事項

根據航天時代與新世紀訂立的產權交易合同， 貴公司將會透過全資附屬公司新世紀從航天時代購買海南航天的35%股本權益。

航天時代為中國航天的附屬公司，後者則是中國的國有企業。該海南航天的35%股本權益現時由航天時代擁有，因而被視為國有資產，而根據相關中國規則及法規，其出售須經過公開競標程序。該競標程序已於2010年7月7日至2010年8月3日期間透過北京產權交易所進行，最低競標價約為人民幣45,600,000元。最低競標價乃根據於2010年3月31日對該35%股本權益的中國估值釐定，其已刊登於北京產權交易所網站作競標。 貴公司透過全資附屬公司新世紀按最低競標價約人民幣45,600,000元中標，其後於2010年8月4日與航天時代訂立產權交易合同。

### (ii) 代價

根據產權交易合同， 貴公司及各附屬公司將以現金向航天時代支付總代價約人民幣45,600,000元（「代價」），以收購海南航天的35%股本權益。根據北京產權交易所的要求，保證金約人民幣13,700,000元（相當於代價的30%）已由新世紀支付至北京產權交易所指定的戶口，作為新世紀遞交標書時的保證金。倘收購不獲獨立股東於股東特別大會通過，上述保證金將會被北京產權交易所沒收及轉交予航天時代。

代價的結餘約人民幣31,900,000元將自獨立股東批准收購當日起計5個工作日內支付至北京產權交易所指定的戶口。代價將會於完成後由北京產權交易所撥予航天時代。

**(iii) 完成**

收購的完成（「完成」）須待（其中包括）(i)獨立股東於股東特別大會上批准，(ii)支付代價的其餘部分約人民幣31,900,000元至北京產權交易所指定的戶口，並由北京產權交易所就收購出具交易憑證，及(iii)完成相關中國規則及法規以及海南航天的組織章程細則項下的相關備檔及登記註冊規定，方告作實。完成預期自北京產權交易所出具交易憑證當日起計30個工作日內發生。

**3. 海南航天的資料**

**(i) 海南航天的背景資料**

海南航天為於2008年11月24日於中國成立的中外合資企業，現時分別由航天海南及航天時代持有65%及35%權益。海南航天的經營範圍是（其中包括）航天發射場配套區的基礎設施建設、開發、管理及營運。

根據實施協議，海南航天的投資總額約為人民幣1,200,000,000元，當中包括：

- (i) 約人民幣530,000,000元，指定用於支付拆遷、重新安置的補償金及其他開支；及
- (ii) 約人民幣670,000,000元，用於基礎設施的建設。

以上人民幣1,200,000,000元與土地開發協議之投資總額相同，將由航天海南及航天時代按彼等各自於海南航天的股權比例出資。海南航天之註冊資本為人民幣600,000,000元，即海南航天投資總額之50%。投資總額之其餘部分約人民幣600,000,000元擬將由海南航天之銀行借貸及內部資源撥支。於最後實際可行日期，合共約人民幣120,000,000元（或註冊資本約20%）已投入作為海南航天的股

## 獨立財務顧問函件

本，其中(i)約人民幣78,000,000元(或約65%)乃由 貴公司透過航天海南投入；及(ii)約人民幣42,000,000元(或約35%)乃由航天時代投入。

根據實施協議，海南航天同意遵守及承擔航天海南在土地開發協議中的全部責任，並不可撤銷地向航天海南保證承擔土地開發協議可能產生的任何責任。

海南航天編製的《海南航天發射場配套區總體規劃》已獲海南省政府於2008年7月批准，目前正在進行航天發射場配套區控制性詳細規劃的審批工作。海南航天已開展該幅土地的徵地工作，其預期將於2010年內完成。

### (ii) 海南航天的財務資料

海南航天於2008年11月24日成立。概無2008年11月24日至2008年12月31日期間的經審核財務報表，原因是海南航天於2008年並無進行任何業務。截止2009年12月31日的年度，海南航天並無錄得任何營業額及錄得綜合淨虧損約人民幣4,800,000元。據 貴公司管理層表示，其主要由於航天發射場配套區當時仍處於籌備階段而並未產生任何收入所致。2009年的綜合淨虧損主要指有關海南航天所承辦的項目的前期籌備工作的行政開支。

下表概述海南航天於2009年12月31日根據中國公認會計原則編製的綜合財務狀況，乃摘錄自海南航天的經審核綜合財務報表：

#### 財務狀況

	於 2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	19,847
流動資產	<u>96,339</u>
<b>總資產</b>	<b><u>116,186</u></b>
非流動負債	—
流動負債	<u>(951)</u>
<b>總負債</b>	<b><u>(951)</u></b>
<b>淨資產</b>	<b><u>115,235</u></b>

## 獨立財務顧問函件

於2009年12月31日，海南航天的非流動資產主要指位於海南省海口市的辦公室單位（「該物業」）約人民幣16,000,000元。據 貴公司管理層表示，該辦公室單位主要用作有關航天發射場配套區的籌備工作。海南航天於2009年12月31日的流動資產主要指現金及銀行結餘約人民幣68,700,000元及預付文昌市政府款項約人民幣12,000,000元，其乃關於建議收購一幅位於海南的土地，而建議收購其後獲取消。據 貴公司管理層表示，人民幣12,000,000元已於最後實際可行日期退還予海南航天。

海南航天於2009年12月31日的負債主要指累計員工成本及其他應付款項合共約人民幣900,000元。

海南航天於2009年12月31日的綜合淨資產約人民幣115,200,000元是指航天海南及航天時代於2009年內的注資人民幣120,000,000元，減去上述於2009年內已確認的綜合淨虧損約人民幣4,800,000元。

#### 4. 代價的評估

北京產權交易所規定的最低競標價約人民幣45,600,000元相等於代價，而代價乃根據於2010年3月31日對海南航天的35%股本權益的中國估值釐定。

誠如通函附錄一所載， 貴公司已委任威格斯資產評估顧問有限公司（「估值師」）於2010年6月30日對該物業進行估值。在分析代價的公平性時，吾等已參考海南航天的資產淨值及估值師進行的估值。吾等已比較代價約人民幣45,600,000元及海南航天的經調整資產淨值（「經調整資產淨值」）的35%，其可分析如下：

	人民幣千元
海南航天於2009年12月31日的綜合經審核資產淨值	115,235
減：該物業於2009年12月31日的賬面值	(16,000)
加：該物業於2010年6月30日的估值	<u>34,000</u>
經調整資產淨值	133,235
經調整資產淨值的35%	46,632

根據以上基準，收購的代價約人民幣45,600,000元略低於海南航天的經調整資產淨值的35%約人民幣46,600,000元。

## 5. 物業估值

該物業已由估值師進行估值。估值報告載於通函附錄一。

在評估代價時，吾等已與估值師審閱及討論就估值報告所載的該物業的估值所採納的方式以及基準和假設。

用作進行估值的主要方式為直接比較法，據此，類似物業的銷售憑證乃被收集及分析，以達致適用於該物業的價值。吾等認為估值師採納直接比較法乃得出該物業的市值的一般方式。

## 6. 收購的財務影響

### (i) 淨資產及盈利

於收購完成後，貴公司於海南航天(其於最後實際可行日期已經為貴公司的附屬公司)的股本權益將會由65%增至100%。海南航天的財務業績及財務狀況將會繼續綜合入賬至貴公司的財務報表內。

由於航天發射場配套區仍處於籌備階段，收購海南航天其餘35%的股本權益將不會於完成後即時為貴公司貢獻綜合溢利。然而，董事預計開發該幅土地將會帶來良好回報，並相信收購將會增加貴公司及各附屬公司日後的盈利。

### (ii) 營運資金

誠如上節「海南航天的資料」所述，海南航天的投資總額約為人民幣1,200,000,000元，其與土地開發協議中的投資總額相同。投資總額人民幣1,200,000,000元包括註冊資本人民幣600,000,000元及其他投資成本人民幣600,000,000元。

於最後實際可行日期，總註冊資本中的人民幣120,000,000元乃由航天海南及航天時代投入。據貴公司管理層表示，於完成收購後，其餘註冊資本約人民幣

---

## 獨立財務顧問函件

---

480,000,000元將會由 貴公司及各附屬公司承擔，而有關金額將會由其內部資源及銀行借貸撥支。

投資成本的其餘人民幣600,000,000元將會按土地開發項目的進度投入，並預期將會透過不同的融資途徑償付，包括但不限於 貴公司及各附屬公司的內部資源、所承擔的銀行借貸，以及在長遠而言引入策略性股東。

經考慮(i)於2009年12月31日， 貴公司及各附屬公司的財務狀況(尤其是債務相對其銀行結餘及現金而言處於相對低的水平)，以及 貴公司及各附屬公司的淨現金狀況(定義為銀行結餘及現金扣除借貸)約港幣1,193,000,000元(或約人民幣1,038,000,000元)，及(ii) 貴公司於2010年2月完成的股份配售的所得款項淨額約港幣560,000,000元(或約人民幣487,000,000元)，董事認為 貴公司及各附屬公司有充裕資源撥支開發航天發射場配套區的未來資本承擔。

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為產權交易合同乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言誠屬公平合理。吾等亦認為在 貴公司日常業務過程中訂立產權交易合同符合 貴公司和其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東及吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的普通決議案，以批准訂立產權交易合同。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
新百利有限公司  
主席  
邵斌  
謹啟

2010年8月24日

以下為威格斯資產評估顧問有限公司就海南航天於2010年6月30日持有的物業估值的函件全文及估值證書，乃編製以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際資產評估顧問  
香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓



敬啟者：

吾等遵照中國航天國際控股有限公司（「貴公司」）指示，對由海南航天投資管理有限公司持有於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於2010年6月30日（「估值日」）的市值的意見，以供載入本通函內。

吾等的估值是吾等對該物業權益市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在適當推銷一項物業後自願賣方及自願買方雙方經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日期進行買賣之估計款額」。

在對該物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法，假設物業權益按現況交吉出售，並且參照有關市場同類的銷售交易估值。

吾等於估值時，假設業主將該物業權益在市場求售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似的安排，以提高該物業權益的價值而獲益。此外，吾等在估值時假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

吾等並未於中國相關政府機構就該物業權益進行查冊。吾等已獲提供有關中國物業權益的業權文件的若干摘錄。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權、產權負擔或有否存在未收錄於吾等獲提供的副本中之後期修訂。為該物業權益進行估值時，吾等依賴由 貴公司中國法律顧問廣東信達律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在相當程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納 貴公司給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及樓面面積及其他相關事宜等的意見。吾等亦獲 貴公司知會，向吾等提供的資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實。所有文件僅供參考。

估值證書中所有尺寸、量度及面積乃基於 貴公司向吾等提供的文件中的資料，並僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，由於吾等並無進行結構測量，亦無檢查覆蓋、隱蔽或未能進入的木工部分或結構的其他部分，故未能呈報該等物業的上述任何部分是否確無損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所結欠的押記、按揭或款項，或在交易時可能涉及的任何開支或稅項。除非另有說明，否則吾等假設全部物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據香港測量師學會出版的物業估值準則（2005年第一版）及載於香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12項的要求編製。

除非另有說明，否則所有款額均以人民幣呈列。吾等評估於2010年6月30日的中國物業價值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.871元。人民幣兌港元的匯率於估值日至本函件發出日期期間並無重大波動。



隨函附奉吾等所作估值證書。

此 致

香港  
九龍  
紅磡德豐街18號  
海濱廣場1座  
11樓1103-07A室  
中國航天國際控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
董事總經理  
何繼光  
註冊專業測量師  
MRICS MHKIS MSc(e-com)  
謹啟

2010年8月24日

附註： 何繼光先生為特許測量師，並擁有MRICS，MHKIS及MSc(e-com)資格，具有逾二十四年香港物業估值經驗，並擁有逾十七年中國物業估值經驗。

## 估值證書

## 海南航天投資管理有限公司於中國持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於2010年
			6月30日 現況下的市值
中國 海南省 海口市 濱海大道85號 海南天邑國際大廈 第23層	該物業包括一幢約於2008年竣工的48層高(包括3層地庫)的商業大廈內第23層整層。  該物業的總建築面積約為1,278.08平方米。	該物業現時佔用作辦公室用途。	人民幣 34,000,000元 (相當於約港幣 39,000,000元)

## 附註：

1. 根據六份日期為2009年3月23日的商品房買賣合同，由海南天邑國際大廈有限公司(「甲方」)及海南航天投資管理有限公司(「乙方」)簽訂，甲方同意出售該物業(總建築面積約為1,278.08平方米)予乙方，作辦公室用途，總代價為人民幣16,000,000元。根據海南航天所提供的文件，該物業之代價、土地補價及其他費用已全數付清。
2. 在為該物業估值時，吾等曾作出以下的假設：
  - (i) 吾等在評估該物業時，假設海南航天投資管理有限公司擁有該物業的有效法律所有權，並有權把該物業在剩餘使用年期自由地在市場上公開轉讓、出租及抵押給第三方(包括本地及外國買家)，而毋須繳付任何土地出讓價款或向政府機構繳納任何費用；及
  - (ii) 該物業並未有受抵押、法庭押記或任何法律障礙以對該物業的擁有權造成負面影響。
3. 中國法律意見提出(其中包括)下列：
  - (i) 該物業歸海南航天投資管理有限公司所有。
  - (ii) 海南航天投資管理有限公司是該物業的合法權利人，依法享有佔有、使用、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的權利。
  - (iii) 該物業並無涉及任何按揭及司法機關查封。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。董事對本通函所載資料的準確性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，就彼等所知及所信，本文件所列的資料在所有重大方面為準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何內容有誤導成份。

## 2. 股份權益

### A. 董事或主要行政人員於本公司及相聯法團的證券及債券的權益

於最後實際可行日期，各董事及本公司主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部的涵義)的股份、相關股份及債券中擁有或被視作擁有(a)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，或(b)須登記於根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊，或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

**B. 根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部而須予披露於股份及相關股份中的權益或淡倉的人士**

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，下列各方擁有(或被當作或視作擁有)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定而須向本公司或聯交所披露的股份或相關股份的任何權益或淡倉；或於附帶權利在任何情況下於本公司及各附屬公司的任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本中，直接或間接擁有超過其面值5%或以上的權益：

股東名稱	身份	直接權益 (是/否)	持有好倉 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
中國航天科技集團 公司	擁有受控制 公司權益 (附註1)	否	1,143,330,636	37.06%
Jetcote Investments Limited	實益擁有人 擁有受控制 公司權益 (附註2)	是 否	131,837,011 1,011,493,625	4.27% 32.79%
			<u>1,143,330,636</u>	<u>37.06%</u>
Burhill Company Limited	實益擁有人 (附註2)	是	539,566,136	17.49%
新瓊企業有限公司	實益擁有人 (附註2)	是	471,927,489	15.30%

附註：

- (1) 該等1,143,330,636股股份與中國航天科技集團公司的全資附屬公司Jetcote Investments Limited及其附屬公司持有的權益重複。
- (2) 該等1,011,493,625股股份與Jetcote Investments Limited的全資附屬公司Burhill Company Limited及新瓊企業有限公司持有的權益重複。

除本通函所披露外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員並不知悉有任何人士持有本公司股份、相關股份及債券的權益或淡倉，而需按照證券及期貨條例第XV部第2及3分部作出披露，或於附帶權利在任何情況下於本公司及各附屬公司的任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本中，直接或間接擁有超過其面值5%或以上的權益以及概無董事或僱員擁有該等權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無尚未行使的證券、購股權或認股權證轉換為新股份。

### 3. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，各董事並無與本公司及各附屬公司的任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約，但不包括尚未到期或不可於一年內免付賠償（不包括法定賠償）而由本公司及各附屬公司的任何其他成員公司可予終止的服務合約。

### 4. 競爭權益

除本公司董事吳卓先生、陳學釗先生及史偉國先生為中國航天的僱員外，於最後實際可行日期，各董事或本公司主要行政人員並未被視作直接或間接於與本公司及各附屬公司業務出現競爭或可能出現競爭的業務中擁有權益，惟不包括該等(a)本公司及各附屬公司擁有權益；及(b)董事的僅有權益為獲委任為董事以代表本公司及各附屬公司的利益。

### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及各附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而據董事所知，本公司及各附屬公司的成員公司概無待裁決或面臨的重大訴訟或仲裁或索償。

### 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉由2009年12月31日（本公司及各附屬公司最近期經審核綜合財務報表的編製日期）起，本公司及各附屬公司的財務及經營狀況出現任何重大不利變動。

## 7. 專家

以下為發表本通函所載的意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
新百利有限公司	證券及期貨條例下的持牌法團，從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)等受規管活動
威格斯資產評估顧問有限公司	物業估值師
廣東信達律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，新百利有限公司、威格斯資產評估顧問有限公司及廣東信達律師事務所並無持有本公司及各附屬公司任何成員公司的股權、或是擁有可以認購或提名其他人士認購有關本公司及各附屬公司的任何成員公司的股份的权利(不論是否具有法律強制執行性)。

新百利有限公司、威格斯資產評估顧問有限公司及廣東信達律師事務所各自己給予書面同意，同意以本通函的形式和涵義轉載其名稱與函件，而且並未撤回其書面同意。

於最後實際可行日期，新百利有限公司、威格斯資產評估顧問有限公司及廣東信達律師事務所自2009年12月31日(即本公司及各附屬公司最近期公佈經審計財務報表的結算日)以來並無直接或間接於本公司及各附屬公司的任何成員公司所收購、出售或租賃的任何資產，或本公司及各附屬公司的任何成員公司建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

## 8. 一般資料

- (a) 本公司的公司秘書為陳家健先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會的會員。
- (b) 本公司的股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 根據本公司的公司組織章程細則第74條，下列人士可要求對股東大會上所提呈的決議案以投票的方式進行表決：
  - (i) 會議的主席；或
  - (ii) 有最少三名親身出席或派代表出席而有權在會議上投票的股東；或
  - (iii) 任何一名或多於一名在會議上可代表所有投票權的股東之不少於十分之一投票權而親自出席或委派代表出席的股東；或
  - (iv) 一名或多於一名持有本公司股本總數不少於總股本十分之一已繳足股本，有權在會議上投票和親自出席或委派代表出席的股東。

在宣佈以舉手方式表決的結果之時或之前，或在取消其他投票方式要求之時，可要求投票表決。

- (d) 自2009年12月31日(即本公司及各附屬公司最近期公佈經審計帳目的結算日)起，概無董事在向本公司及各附屬公司的成員公司收購、出售或租賃的任何資產中，或在本公司及各附屬公司的成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中，具有任何直接或間接的權益。
- (e) 本公司各董事並無於與本公司及各附屬公司的業務有重要關係而於最後實際可行日期仍然生效的任何合約或安排中擁有重大利益關係。
- (f) 本通函的中英文版倘有歧異，概以英文版為準。

## 9. 備查文件

下列文件(或其副本)自本通函日至股東特別大會舉行之日(包括首尾兩日)的正常辦公時間內於本公司註冊辦事處可供查閱：

- (a) 產權交易合同；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第11頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第12頁至第20頁；
- (d) 估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (e) 本附錄「專家」一節所指新百利有限公司、威格斯資產評估顧問有限公司及廣東信達律師事務所各自的同意書；
- (f) 實施協議；
- (g) 廣東信達律師事務所就該物業發出的法律意見副本；及
- (h) 本通函。





CHINA AEROSPACE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中國航天國際控股有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：31)

茲通告中國航天國際控股有限公司(「本公司」)謹定於2010年9月10日星期五上午11時假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓宴會廳壹號舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過以下決議為普通決議案：

**普通決議案**

- (1) 「**動議**批准、追認及確認根據航科新世紀科技發展(深圳)有限公司(「買方」)(本公司的直接全資附屬公司)與航天時代置業發展有限公司(「賣方」)訂立的產權交易合同(「產權交易合同」)(其副本已提呈大會，註有「A」字樣及由大會主席簽署，以供識別)收購海南航天投資管理有限公司股本中的35%權益及其項下擬進行的所有交易，並授權本公司董事代表本公司就彼等可能認為就使產權交易合同及其項下擬進行的交易生效而言屬適當及權宜而採取一切行動及簽署、簽立及送達所有協議、契據及文件。」
- (2) 「**動議**批准委任史偉國先生出任本公司非執行董事，並批准董事袍金每年港幣150,000元。」

承董事局命  
公司秘書  
陳家健

香港，2010年8月24日

---

## 股東特別大會通告

---

**附註：**

1. 凡有權出席上述大會及在會上投票的股東，均有權委任一位或多位代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。