

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)

持續關連交易
根據借款合同提供抵押予航天財務、
董事重選
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東
的獨立財務顧問

 新百利融資有限公司

中國航天國際控股有限公司謹定於2016年10月7日星期五上午11時於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28頁至第29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183號合和中心22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。

2016年9月14日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	4
獨立董事委員會函件	13
獨立財務顧問函件	14
附錄 — 一般資料	23
股東特別大會通告	28

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：

「航天財務」	指	航天科技財務有限責任公司，中國航天及其附屬公司的附屬公司，一間於中國成立的有限責任公司，其業務受中國銀行業監督管理委員會的監管；
「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，一間於中國成立的國有企業。於最後實際可行日期，持有本公司股權38.37%，為本公司的控股股東；
「本通函」	指	本公司日期為2016年9月14日的通函；
「本公司」	指	中國航天國際控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「現有貸款」	指	根據日期為2011年1月14日由深圳航天及財務銀團簽訂的銀團借款合同，一筆期限為自首次提款起計5年，額度為人民幣1,500,000,000元的貸款，包括向承包商發出不超過人民幣150,000,000元的保函及不超過人民幣1,350,000,000元的貸款額度。詳情在本公司日期為2011年1月14日的公告和2011年1月25日的通函上披露；
「股東特別大會」	指	本公司即將於2016年10月7日星期五上午11時於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召開以批准借款合同及董事重選的股東特別大會；
「貸款」	指	根據借款合同，由航天財務向深圳航天提供一筆為期12年，額度為人民幣1,300,000,000元的貸款；

釋 義

「借款合同」	指 一份日期為2016年8月30日，由深圳航天及航天財務簽訂有關貸款和抵押的有條件固定資產借款合同；
「財務銀團」	指 航天財務、中國工商銀行股份有限公司深圳深圳灣支行及中國銀行股份有限公司深圳南頭支行；
「獨立董事委員會」	指 董事局的獨立委員會，由全體獨立非執行董事羅振邦先生、梁秀芬女士及王小軍先生組成；
「獨立財務顧問」	指 新百利融資有限公司，證券及期貨條例下的持牌法團，從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並為就借款合同向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指 除中國航天及其聯繫人士以外的全體股東；
「最後實際可行日期」	指 2016年9月8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；
「抵押」	指 (1) 在深圳航天向財務銀團償還現有貸款尚餘款額，並在取得財務銀團解除目前向其抵押的深圳航天科技廣場土地使用權證的一個月內將深圳航天科技廣場土地使用權抵押予航天財務；及 (2) 期後，在深圳航天取得深圳航天科技廣場的房地產證後，以於2016年6月30日估值人民幣18.9558億元、總建築面積約為39,927.93平方米的深圳航天科技廣場A座第3至23樓的房地產證作為抵押，並以航天財務為受益人，從而取代深圳航天科技廣場的土地使用權抵押；

釋 義

「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)；
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指 證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股份」	指 本公司股本中的普通股份；
「股東」	指 本公司股份持有人；
「深圳航天」	指 深圳市航天高科投資管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司；及
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司。



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

註冊辦事處：

香港九龍

紅磡德豐街18號

海濱廣場一期

1103至1107A室

非執行董事：

張建恒先生(主席)

毛以金先生

許良偉先生

獨立非執行董事：

羅振邦先生

梁秀芬女士

王小軍先生

敬啟者：

**持續關連交易
根據借款合同提供抵押予航天財務、
董事重選
及
股東特別大會通告**

緒言

於2016年8月30日，董事局宣布本公司間接持有60%股權的附屬公司深圳航天與航天財務就一筆為期12年的人民幣1,300,000,000元額度貸款訂立了一份借款合同，以及向航天財務提供了一份承諾函，以(1)在深圳航天向財務銀團償還現有貸款尚餘款額，並在取得財務

銀團解除目前向其抵押的深圳航天科技廣場土地使用權證的一個月內將深圳航天科技廣場土地使用權抵押予航天財務；及(2)期後，在深圳航天取得深圳航天科技廣場的房地產證後，以於2016年6月30日估值人民幣18.9558億元、總建築面積約為39,927.93平方米的深圳航天科技廣場A座第3至23樓的房地產證作為抵押，並以航天財務為受益人，從而取代深圳航天科技廣場的土地使用權抵押。該等抵押的寫字樓分別約佔深圳航天科技廣場總寫字樓面積的31%和總樓面面積的20%。提供土地使用權(及其後的房地產證)的抵押須待獨立股東在股東特別大會上批准後方可作實。

於2016年6月30日，現有貸款的結欠本金為人民幣1,144,100,000元，當中人民幣572,050,000元的本金和人民幣13,850,000元的利息將於2016年9月到期支付；餘下人民幣572,050,000元的本金和按支付日止計算的利息將於2016年12月到期支付。

於2016年8月23日，董事局宣布毛以金先生及許良偉先生獲任命為本公司非執行董事，以填補陳學釗先生及史偉國先生辭任後的空缺，於2016年8月24日生效。根據上市規則的規定，委任毛以金先生及許良偉先生須於本次特別股東大會上接受股東重新選舉。

本通函旨在向閣下提供關於以下事項的進一步資料：(1)借款合同、(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. 貸款

於2016年8月30日，本公司間接持有60%股權的附屬公司深圳航天與航天財務訂立了一份借款合同。貸款的主要條款如下：

借款合同日期：	2016年8月30日
借款方：	航天財務
貸款方：	深圳航天
貸款金額：	人民幣1,300,000,000元
擔保：	抵押

董事局函件

- 貸款金額用途： 約人民幣1,200,000,000元用作償還現有貸款及約人民幣100,000,000元用作深圳航天營運資金。
- 貸款年期： 首次提款日起12年期間。
- 提款年期： 首次提款日起12年期間。
- 提款： 貸款並沒有規定最低提款金額。深圳航天預期於取得獨立股東於股東特別大會上的批准後的一星期左右(即約為2016年10月第二個星期左右)提款。
- 利率： 按照提款當日中國人民銀行公布中長期貸款的基準利率下浮10%執行。假設於最後實際可行日期提取貸款，年利率將會是4.41%。
- 若遇貸款基準利率發生變化，則在緊接下一年的1月1日起將利率作出相應調整。
- 須在每季度支付利息。
- 還款： 首5年無須歸還本金。
- 還款將自借款合同的第六年開始每年分兩期償還，還款金額由深圳航天根據經營情況決定，直至清償全部本金及利息。
- 提前還款： 提前償還全部或部份貸款是允許的。如深圳航天能提前通知航天財務提早還款，便無需支付任何費用。

貸款的條款是經公平磋商後達成。貸款金額根據現有貸款的尚欠款額及深圳航天的營運資金需求而釐定。於2016年6月30日，現有貸款的結欠本金為人民幣1,144,100,000元，當中人民幣572,050,000元的本金和人民幣13,850,000元的利息將於2016年9月到期支付；餘下人民幣572,050,000元的本金和按支付日止計算的利息將於2016年12月到期支付。由於預期在2016年10月第二個星期左右提款，將遲於2016年9月到期歸還部份本金和利息合共人民幣585,900,000元，深圳航天將動用本公司和有關附屬公司的內部資源先行歸還2016年9月到期

的款項，並在本公司取得獨立股東於股東特別大會上的批准和在深圳航天提取貸款後的短期內還款。董事認為貸款條款(包括抵押的提供和貸款年期)屬一般商業條款，亦為本公司日常業務，借款合同的條款公平合理，符合本公司和股東整體利益。

深圳航天科技廣場

深圳航天科技廣場位於南山后海中心區東填海區的北部，佔地面積約為12,618.67平方米。土地使用權年期自2008年3月14日起計50年，作為商業辦公的用途。深圳航天科技廣場總建築面積約為199,746.50平方米，包括一棟48層塔樓、一棟28層塔樓、6層商業裙樓和4層地下室。深圳航天科技廣場已由建設階段轉入運營與管理階段：可租賃的辦公部分建築面積約為118,611.58平方米，可租賃的商業部分建築面積約為31,100平方米，地下室共有停車位920個。按目前的計劃，深圳航天科技廣場將全部出租以賺取租金。

深圳航天已決定整體業務及租賃推廣計劃，亦已完成招標文件。深圳航天已根據項目營運需要而成立深圳市航天高科物業管理有限公司。深圳航天科技廣場已成為本公司位於華南地區的新地標，作為本公司啓動第十三個五年計劃項下的發展的里程碑。過往數年，深圳的商業物業市場具備持續及良好前景，深圳航天科技廣場為本公司貢獻令人滿意的資產增值。截至2016年6月30日，深圳航天科技廣場的估值約為人民幣7,168,000,000元。截至2016年6月30日的六個月期間，由於深圳航天科技廣場的公允值增加，為本公司及各附屬公司的業績貢獻港幣1,292,944,000元。

貸款的理由及利益

鑒於近年深圳地產市場的發展蓬勃，預期深圳航天自深圳航天科技廣場取得的經常性租金收益將為本公司提供穩定的現金流。此外，本公司亦可從深圳航天科技廣場的經營取得有利回報。因此，本公司無意在短期內出售深圳航天科技廣場的任何權益。

此外，土地使用權規定建築面積的60%於竣工備案證明發出之日(即為2016年6月3日)的10年內不得出售，而其餘40%僅可售予中國航天的全資、控股和參股企業，故此較長期的貸款會更為合適，未來數年亦無需再融資。

貸款的目的為償還現有貸款，並為深圳航天提供一般營運資金。於2016年6月30日，現有貸款的結欠本金為人民幣1,144,100,000元，當中人民幣572,050,000元的本金和人民幣13,850,000元的利息將於2016年9月到期支付；餘下人民幣572,050,000元的本金和按支付日止計算的利息將於2016年12月到期支付。為期12年的貸款將在較為有利的條款下(包括較低的利率、較長的貸款期、無須在首五年歸還本金、無其他費用成本等)減低深圳航天償還現有貸款的壓力。

本公司認為貸款的條款是非常優惠和具有彈性，符合本公司目前的需要，對本公司未來的發展有利。

本公司、深圳航天及航天財務資料

本公司是一間投資控股公司，各附屬公司主要從事科技工業及航天服務業。

深圳航天是本公司持有60%權益的間接附屬公司。深圳航天的其他40%權益乃由深圳市華杰投資有限公司持有。深圳航天的經營範圍包括技術開發與轉移、技術諮詢與服務提供、企業設立、衛星相關產品的研究與製造、基礎設施開發以及相關業務、物業管理與租賃。其持有深圳航天科技廣場的全部權益。

航天財務為中國航天和其附屬公司的附屬公司，其許可經營範圍包括(一)對中國航天成員單位辦理財務和融資顧問、信用憑證及相關的諮詢、代理業務；(二)協助中國航天成員單位實現交易款項的收付；(三)經批准的保險代理業務；(四)對中國航天成員單位提供擔保；(五)辦理中國航天成員單位之間的委託貸款及委託投資；(六)對中國航天成員單位辦理票據承兌與貼現；(七)辦理中國航天成員單位之間的內部轉賬結算及相應的結算、清算方案設計；(八)吸收中國航天成員單位的存款；(九)對中國航天

成員單位辦理貸款及融資租賃；(十)從事同業拆借；(十一)經批准發行財務公司債券；(十二)承銷中國航天成員單位的企業債券；(十三)對金融機構的股權投資；(十四)有價證券投資；(十五)中國航天成員單位產品買方信貸及融資租賃。

持續關連交易

航天財務是中國航天的附屬公司，而中國航天為本公司的控股股東，根據上市規則第14A章屬於本公司一名關連人士。因此，向航天財務提供抵押作為擔保的貸款構成本公司一項非豁免持續關連交易。因此，借款合同須待獨立股東批准後方可作實，而中國航天及其聯繫人士將於本次股東特別大會上就該項決議放棄投票。

由於三名董事張建恒先生、陳學釗先生及史偉國先生為中國航天的高級管理人員，彼等已在2016年8月23日舉行的考慮借款合同的董事局會議上就批准借款合同項下交易的決議案放棄投票。

多於三年的借款合同

根據上市規則第14A.52條，除非特別情況下因為交易的性質而需要有較長的合約期之外，持續關連交易的協議期限不得超過三年。上市公司必須委任獨立財務顧問，解釋為何協議需要有較長的期限，並確認協議的期限合乎業內該類協議的一般處理方法。因應在「貸款的理由及利益」段落所列出的理由，建議貸款年期將由提款日起計12年。就獨立財務顧問對此事的意見，請參閱獨立財務顧問函件。

2. 重選董事

於2016年8月23日，董事局宣佈因本公司的控股股東中國航天的內部職務調動的原因，以下事項於2016年8月24日起生效：

1. 陳學釗先生辭任非執行董事、薪酬委員會及提名委員會成員的職務；
2. 史偉國先生辭任非執行董事及審核委員會成員的職務；
3. 毛以金先生獲委任為非執行董事、審核委員會的成員；及
4. 許良偉先生獲委任為非執行董事及薪酬委員會和提名委員會的成員。

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普通決議案以分別批准重選毛以金先生及許良偉先生。

毛以金先生，53歲，於1985年畢業於湖北財經學院工業經濟系，隨即加入中國航天科技集團公司，歷任一院計劃部職員、計劃處副處長、高級工程師、機關財務處處長、綜合經營部副部長；十八所副所長、十一院總會計師及上海航天局總會計師、副院長。自2016年6月起至今，任上海航天局調研員。毛先生具有豐富的行政管理和財務管理經驗。

許良偉先生，61歲，上海電視大學中文系、復旦大學工商管理研究生班畢業，許先生於1991年加入上海航天局，歷任辦公室副主任、主任及局長助理，於1995年至1998年期間任上海航天工業總公司副總裁；於2000年至2011年，出任上海航天局副局長，兼任上海航天實業總公司董事長及總裁、上海儀錶廠有限責任公司董事長及上海航天能源股份有限公司董事長；於2011年至2015年，出任中國航天運載火箭股份有限公司籌備組副組長，以及上海航天局調研員。許先生具有豐富的行政管理經驗。

於最後實際可行日期，毛以金先生和許良偉先生分別確認其各自：

1. 概無於本公司或其任何關連公司(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；
2. 除上文所述者，與本公司的任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無關係(定義見上市規則)；
3. 除上文所述者外，確認於過去三年期間並無出任其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司的董事職位；及

4. 並無與本公司訂立任何服務協議，惟已根據上市規則的規定與本公司簽訂了聘任書，當中條款(包括但不限於)其任期為兩年及須根據本公司組織章程細則的規定於接受委任後本公司的首次股東大會上輪席告退及膺選連任。

毛以金先生及許良偉先生的酬金仍有待董事局確定，本公司會在適當時候作出公布。

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28頁至第29頁。

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183號合和中心22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。於最後實際可行日期，中國航天透過其全資附屬公司持有本公司38.37%股權，為本公司的控股股東。因此，中國航天及其聯繫人士將於股東特別大會上就股東特別大會通告第1項決議案放棄投票。

推薦建議

董事認為訂立借款合同(包括抵押)符合本公司最佳利益。在2016年8月23日就批准借款合同而舉行的董事局會議上，張建恒先生、陳學釗先生及史偉國先生為中國航天的高級管理人員已放棄投票。於最後實際可行日期，張建恒先生、毛以金先生及許良偉先生為中國航天及其附屬公司的高級管理人員，彼等概無持有任何股份權益。董事分別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關於借款合同的普通決議案及建議各股東在即將舉行的股東特別大會上投票贊成所提呈的關於董事重選的普通決議案。

董事局函件

獨立董事委員會於審閱新百利融資有限公司的意見後，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關於借款合同的普通決議案。

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貸款及提供抵押的其他資料。附錄載有本公司及各附屬公司的其他資料。

此 致

列位本公司股東 台照

承董事局命
執行董事及總裁
李紅軍
謹啟

2016年9月14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：

**持續關連交易
根據借款合同提供抵押予航天財務**

吾等謹此提述本公司於2016年9月14日發出載有本函件的通函(「本通函」)，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本通函相同。

獨立董事委員會已成立，負責審議借款合同的條款，並就於即將召開的股東特別大會上投票向獨立股東提供意見和建議，有關詳情載於本通函第4頁至第12頁的董事局函件。

吾等已考慮借款合同的各項詳情，尤其是交易的原因及利益及有關影響。吾等亦已審閱本通函第14頁至第22頁載列的函件所載獨立財務顧問新百利融資有限公司所提供的意見，內容關於借款合同的條款。

經考慮董事局函件上的資料及新百利融資有限公司的意見後，吾等認為，就獨立股東所關注而言，借款合同為一般商業條款，屬公平合理。吾等亦認為，簽署借款合同為本公司一般及日常業務，符合本公司和股東的整體利益。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關於貸款及提供抵押的普通決議案。

此 致

列位本公司股東 台照

獨立董事委員會

羅振邦

梁秀芬
謹啟

王小軍

2016年9月14日



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

持續關連交易 根據借款合同提供抵押予航天財務

緒言

吾等謹此提述獲委任就 貴公司間接持有60%股權的附屬公司深圳航天與航天財務就一筆為期12年的人民幣13億元額度貸款訂立了借款合同(當中包括提供抵押予航天財務)而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

貸款之詳情載於 貴公司2016年9月14日致股東之通函(「**通函**」)，而本函件為其中一部分)所載的董事局函件內。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。

航天財務是中國航天的附屬公司，而中國航天為 貴公司的控股股東，根據上市規則屬於 貴公司一名關連人士。因此，根據上市規則的規定，訂立借款合同構成 貴公司一項非豁免持續關連交易，須待獨立股東批准後方可作實。中國航天及其聯繫人士將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。三名董事張建恒先生、陳學釗先生及史偉國先生為中國航天的高級管理人員，彼等已在2016年8月23日舉行的董事局會議上就批准借款合同的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事羅振邦先生、梁秀芬女士及王小軍先生組成的獨立董事委員會經已成立，就借款合同之條款向獨立股東提供意見。吾等(新百利融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於過去兩年，吾等並無擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。於最後實際可行日期，(a)新百利融資有限公司與(b) 貴公司、航天財務以及彼等各自的附屬公司及聯營公司之間並不存在可被合理視為影響吾等於上市規則第13.84條所界定獨立性的任何關係或利益，以致阻礙吾等擔任獨立財務顧問。

於構思吾等的意見及推薦建議時，吾等倚賴 貴公司董事及管理層所提供的資料及事實以及彼等所表達的意見，並假設所提供的資料及事實以及所表達的意見於通函日期在所有重大方面為真實、準確及完整，並將繼續為真實、準確及完整，直至股東特別大會舉行當日。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。吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料的真實性、準確性及完整性，或相信任何重要資料遭遺漏或隱瞞。

吾等倚賴該等資料，並認為吾等獲取的資料足以使吾等達至吾等於本函件所載的意見及推薦建議，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提述的所有聲明於通函日期或最後實際可行日期(視乎情況而定)為真實，並將繼續為真實直至股東特別大會舉行當日。然而，吾等並無就 貴公司、中國航天以及彼等各自之附屬公司及聯繫人士(包括深圳航天及航天財務)的業務及事務進行任何獨立調查，亦無就獲提供的資料進行任何獨立核證。

主要考慮因素及理由

考慮借款合同之條款時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立借款合同之背景及理由

(i) 貴公司及航天財務之背景

貴公司由中國航天擁有約38.37%權益。中國航天為受中國國務院國有資產監督管理委員會監管的國有企業，為 貴公司的單一最大股東。 貴公司及其附屬公司主要從事科技工業及航天服務業。雖然 貴公司的科技工業貢獻了其大部分綜合營業額，但其於物業項目的投資(計入 貴公司的航天服務業分部)近年越趨重要。開發深圳航天科技廣場(「廣場」，即借款合同之目標物業)為 貴公司已投資的主要物業項目。

航天財務是於中國成立的有限責任公司，主要業務為向中國航天集團的成員公司提供財務服務，包括但不限於放款及接受存款。其須受中國銀行業監督管理委員會監管。

(ii) 深圳航天及廣場之背景

深圳航天於2008年1月成立，為 貴公司一間全資附屬公司與中國航天兩間附屬公司的合資企業。深圳航天於公開投標中投得一幅適合土地之土地使用權，該土地的工地面積約為12,618.67平方米，位於南山后海中心區東填海區的北部（「土地」）。位於土地上的廣場之總樓面面積約為199,746.50平方米，包括一棟雙塔高層辦公樓，連同綜合購物商場及停車場。廣場已於2016年6月竣工驗收。

按目前計劃廣場將出租以賺取租金。預期廣場可為 貴公司帶來穩定的新收入來源。

根據深圳航天於2016年6月30日的最近期末經審核管理賬目，深圳航天的唯一重大資產為手頭現金及其於廣場的權益。於2016年6月30日，廣場的評估值約為人民幣72億元。

(iii) 訂立借款合同之理由

於2011年1月，深圳航天與財務銀團（由航天財務及另外兩間獨立商業銀行組成）訂立現有貸款，貸款額為人民幣15億元。現有貸款（進一步詳情載於 貴公司日期為2011年1月25日的通函）獲 貴公司當時的獨立股東批准。現有貸款將於本年內到期。

鑒於現有貸款快將到期還款，深圳航天目前計劃安排長期融資以取代現有貸款。董事局認為貸款旨在取代現有貸款及為深圳航天提供營運資金。

貴公司認為，其將受惠於深圳航天自廣場的經常性租金收入所提供的穩定現金流，亦可通過廣場營運的有利回報而獲益。此外，貴公司已確認，根據土地授讓規定，廣場總樓面面積的60%有由竣工證明日期(即2016年6月3日)起計10年的銷售限制，而廣場總樓面面積的其餘40%僅可售予中國航天的全資附屬公司、附屬公司或聯營公司(「**廣場銷售限制**」)。因此，貴公司無意於短期內出售廣場的任何權益，並認為較長期的融資(即借款合同的12年)更為適合，亦無須於未來數年再作進一步融資。

假如提取貸款，概無提早還款條件、費用或罰款，故此如出現較有利的借貸環境，深圳航天可在市場自由尋求再融資的可能性。

2. 借款合同的主要條款

按通函內的董事局函件所載，借款合同的條款是經公平磋商後達成，並根據現有貸款的尚欠款額及深圳航天的營運資金需求而釐定。借款合同的主要條款概述如下：

(i) 總額及可用年期

航天財務將提供人民幣13億元貸款予深圳航天，由首次提款日起為期12年，而可用提款期為首次提款日起12年。

(ii) 利率

利率將按照借款當日中國人民銀行公佈中長期貸款的基準利率(「**人民銀行利率**」)下浮10%執行，而利息須於每季度末月的第20日支付。若遇人民銀行利率發生變化，則在緊接下一年的1月1日起將利率作出相應調整。

經貴公司確認，除拖欠還款所招致的罰款外，深圳航天無須根據貸款支付其他費用或開支。

(iii) 還款

貸款本金額將自借款合同日期起計第六年開始每年分兩期償還，首5年無須歸還本金。還款金額由深圳航天根據經營需要決定。此外，深圳航天獲准隨時提前

償還部分或全部貸款本金額，如深圳航天能提前通知航天財務提早還款，航天財務便不會收取任何費用。

經 貴公司確認，深圳航天在評估經營及財務需要後，可自借款合同的第六年開始償還象徵式的貸款本金額予航天財務，直至貸款屆滿前一日為止，這為深圳航天提供額外靈活性。

(iv) 擔保

深圳航天承諾，(i)在深圳航天向財務銀團償還現有貸款的尚欠款額，並在取得財務銀團解除抵押廣場土地使用權證的一個月內將廣場土地使用權抵押予航天財務作為抵押品，及(ii)其後，在深圳航天取得廣場的相關房地產證後，以於2016年6月30日估值人民幣18.9558億元、總樓面面積約為39,927.93平方米的廣場A座第3至23樓各層全層(分別佔寫字樓總樓面面積約31%及廣場總樓面面積約20.0%)的房地產證作為抵押，並以航天財務為受益人，從而取代廣場的土地使用權抵押。

3. 貸款的利率

根據借款合同，貸款的利率將按照借款當日人民銀行利率下浮10%執行。於最後實際可行日期，中國人民銀行公佈「5年期」貸款的基準利率為4.90%。按此基準，適用利率將會是4.41%（「**現行利率**」）。

適用於航天財務的貸款利率(即當前人民銀行利率下浮10%)低於現有貸款的利率(適用利率為當前人民銀行利率)。吾等認為有關利率的變動對 貴公司有利。

由於作類似用途的其他相若貸款融資利率一般並非公開資料，故難以將貸款利率與作類似用途的其他相若貸款融資利率作詳盡比較。然而，吾等認為在香港上市的房地產公司以人民幣計值的有抵押借款可能為適合的可資比較項目，此乃由於貸款所得款項的用途很可能相若（即物業開發及／或物業投資）。按此基準，吾等已識別4間在香港上市的房地產公司（「可資比較公司」），於最後實際可行日期的市值介乎約港幣20億元至港幣40億元（貴公司於最後實際可行日期的市值約為港幣34億元），且在其最近期刊發的年報內披露其借款的相關概約年利率。吾等認為，根據吾等按照以上準則於聯交所網站進行的研究，可資比較公司視為完整清單。應注意的是，可資比較公司各項貸款融資與貸款背後的情況未必相同。然而，由於可資比較公司的相關貸款融資符合上述準則，故吾等認為可資比較公司的相關貸款融資可作為一般參考，並為香港市場的公平及具代表性的比較例子。詳情載列如下：

可資比較公司	年利率
五洲國際控股有限公司（「五洲國際」）（股份代號：1369.HK）	1.5%至13.5%
China Properties Group Limited（「China Properties」） （股份代號：1838.HK）	人民銀行利率 上浮110% （銀行貸款）及 11.3%（其他借款）
毅德國際控股有限公司（「毅德國際」）（股份代號：1396.HK）	2.1%至10.2%
五礦地產有限公司（「五礦地產」）（股份代號：230.HK）	4.7%至5.1%

附註：利率詳情源於可資比較公司年報所載的相關披露附註。

按上表所載，可資比較有抵押借款的實際利率介乎1.5%至13.5%的範圍。現行利率在以上範圍之內。仔細審視後，現行利率4.41%較China Properties及五礦地產以上

適用的借貸利率更為優惠。就借貸利率範圍廣闊的可資比較公司(包括五洲國際(1.5%至13.5%)及毅德國際(2.1%至10.2%))而言,現行利率較接近該等範圍的下限。

吾等亦已審視 貴公司及其附屬公司與其銀行數目有限的現有貸款。經 貴公司確認,除現有貸款外,於2015年12月31日, 貴公司一間附屬公司尚有以人民幣計值的無抵押銀行借款約港幣33,100,000元,年利率約為4.8%至5.3% (「無抵押銀行借款」)。吾等並不認為無抵押銀行借款可與貸款比較,原因為無抵押銀行借款具有與有抵押銀行借款不同的風險概況。

4. 借款合同的年期

借款合同的年期為12年。吾等已與 貴公司管理層討論該年期的理據。按通函內的董事局函件所載, 貴公司預期自廣場取得的經常性租金收益將提供穩定的現金流,亦無意在短期內出售廣場的任何權益。按 貴公司管理層所進一步告知,預期深圳航天將以廣場租金收益所產生的未來現金流入償還貸款的已提取部分。與進行預售時可較早地產生現金流入的物業開發項目不同,物業投資業務於竣工及覓得租戶後需要較長時期產生租金收益。因此,貸款的較長年期與廣場的較長投資回收期相匹配。

為比較貸款年期與市場慣例,吾等已識別香港上市房地產公司近期發行,並於2016年8月30日公佈訂立借款合同前兩個月內宣佈完成有關債務發行的債務。

吾等認為,根據吾等按照以上準則於聯交所網站進行的研究,吾等所識別的債務發行視為完整清單。下文載列吾等的研究結果:

公司	公告日期	發行規模 (以百萬元計)	年期
寶龍地產控股有限公司 (股份代號: 1238.HK)	2016年8月25日	人民幣800	5年
五洲國際控股有限公司 (股份代號: 1369.HK)	2016年8月23日	人民幣500	3年

獨立財務顧問函件

公司	公告日期	發行規模 (以百萬元計)	年期
越秀地產股份有限公司 (股份代號：123.HK)	2016年8月4日	– 人民幣1,000 – 人民幣2,000	– 3年 – 5年
資本策略地產有限公司 (股份代號：497.HK)	2016年8月2日	美元250	3年
融信中國控股有限公司 (股份代號：3301.HK)	2016年7月29日	人民幣2,900	3年
雅居樂集團控股有限公司 (股份代號：3383.HK)	2016年7月29日	人民幣3,000	4年
合景泰富地產控股有限公司 (股份代號：1813.HK)	2016年7月28日	人民幣1,300	5年
龍光地產控股有限公司 (股份代號：3380.HK)	2016年7月28日	人民幣3,000	5年
合景泰富地產控股有限公司 (股份代號：1813.HK)	2016年7月21日	人民幣2,000元	5年
龍湖地產有限公司 (股份代號：960.HK)	2016年7月15日	– 人民幣700 – 人民幣3,000	– 5年 – 7年

資料來源：聯交所網站

以上債務發行的年期介乎3年至7年，較貸款年期12年為短。吾等認為，貸款年期盡可能配合深圳航天，讓深圳航天在還款時間上有較長期的靈活性，乃對深圳航天有利。在借款合同條款公平合理的前提下，貸款年期越長，深圳航天決定廣場的未來業務策略時將越具靈活性。尤其是，借款合同列明，深圳航天獲准償還貸款的任何已提取部分，如提前通知航天財務提早還款，有關提早還款便無須支付任何費用。因此，深圳航天如認為可取，可選擇於12年屆滿前向航天財務償還貸款。該12年年期實際上約束航天財務，但沒有約束深圳航天，吾等認為此舉對深圳航天有利，因為在獲取長期融資的同時兼具還款靈活性。此外，基於廣場銷售限制，深圳航天訂立較長期借款以為廣場營運提供資金實屬明智。

推薦建議

經考慮以上主要因素及理由後，吾等認為，借款合同乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言誠屬公平合理。吾等亦認為，借款合同乃在 貴公司的日常及慣常業務中訂立，符合 貴公司及其股東的整體利益，而且在上文載列的情況下，借款合同的年期超過三年誠屬合理及正常業務舉措。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准(其中包括)訂立借款合同的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
王思峻
謹啟

2016年9月14日

王思峻先生乃香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，且為新百利融資有限公司之負責人員，以進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資界積逾七年經驗。

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，本通函所載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或本通函產生誤導。

2. 權益披露

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，各董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（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)根據上市公司董事證券交易的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，據本公司董事或主要行政人員所知，下列各方於股份及相關股份中擁有(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及聯交所披露的任何權益或淡倉；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)	持有股份數目 (好倉)	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	否	1,183,598,636	38.37%
Jetcote Investments Limited	實益擁有人	是	131,837,011	4.27%
	擁有受控制公司權益	否	<u>1,051,761,625</u>	<u>34.10%</u>
			<u>1,183,598,636</u>	<u>38.37%</u>
Burhill Company Limited	實益擁有人	是	579,834,136	18.80%
新瓊企業有限公司	實益擁有人	是	471,927,489	15.30%

附註： Jetcote Investments Limited、Burhill Company Limited及新瓊企業有限公司為中國航天科技集團公司的附屬公司，中國航天科技集團公司被視為就被等持有的股份總數中持有權益。

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其他人士於本公司股份、相關股份及債券中持有權益或淡倉，而須按照證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定而作出披露，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、購股權或可轉換為新股份的認股權證。

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成員公司可予終止的服務合約。

4. 競爭權益

除本公司董事張建恒先生、毛以金先生及許良偉先生為中國航天及其附屬公司的高級管理人員外，於最後實際可行日期，概無本公司各董事及主要行政人員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任何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2015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. 重大合同

以下合同（並非於日常業務過程中訂立的合同）已由本公司及各附屬公司的成員公司於本通函日期前兩年內訂立，屬於或可能屬於重大合同：

(a) 借款合同。

8. 專家

新百利融資有限公司乃根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受監管活動的持牌法團。

於最後實際可行日期，新百利融資有限公司已確認其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任何成員公司股份的權利(不論是否可依法行使)。

新百利融資有限公司已給予書面同意，同意以本通函的形式和涵義轉載其名稱及函件，而且並未撤回其書面同意。

於最後實際可行日期，新百利融資有限公司概無自2015年12月31日(即本公司及各附屬公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來，於任何本公司及各附屬公司所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 董事於本公司及各附屬公司資產或對本公司及各附屬公司屬重大的合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事自2015年12月31日(即本公司及各附屬公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來，於任何本公司及各附屬公司所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本公司及各附屬公司訂立並於最後實際可行日期仍存續、對本公司及各附屬公司業務屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司的公司秘書為陳家健先生，彼為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183號合和中心22樓。
- (c) 根據本公司的公司組織章程細則第74條，下列類別人士可要求對於任何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委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。

在宣布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) 本通函的中英文版倘有歧異，概以英文版為準。

11. 備查文件

下列文件(或其副本)自本通函日期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) 本公司組織章程細則；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第13頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第14頁至第22頁；
- (d) 本附錄「專家」一節所指新百利融資有限公司出具的同意書；
- (e) 本公司及各附屬公司截止2015年12月31日兩個年度的年報及截止2016年6月30日六個月的中期報告(電子文檔載於www.hkexnews.hk及www.casil-group.com)；
- (f) 本通函；
- (g) 借款合同；及
- (h) 有關抵押的承諾函。



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2016年10月7日星期五上午11時在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(a)深圳市航天高科技投資管理有限公司(「深圳航天」)與航天科技財務有限責任公司(「航天財務」)就一筆為期12年的人民幣1,300,000,000元額度的貸款，於2016年8月30日訂立的借款合同(及就提供抵押(定義見本公司日期為2016年9月14日的通函(「本通函」))的相關文件)；(b) (1)將深圳航天科技廣場土地使用權抵押予航天財務；及(2)期後，在深圳航天取得深圳航天科技廣場的房地產證後，以於2016年6月30日估值人民幣18.9558億元、總建築面積約為39,927.93平方米的深圳航天科技廣場A座第3至23樓的房地產證作為抵押，並以航天財務為受益人，從而取代深圳航天科技廣場的土地使用權抵押(詳情載於本通函內)，並**動議**授權本公司董事採取彼等可能認為就擬進行之交易屬適當及權宜的該等行動及簽署該等文件；
- (2) **動議**批准委任毛以金先生出任本公司非執行董事；及

股東特別大會通告

(3) 動議批准委任許良偉先生出任本公司非執行董事。

承董事局命
公司秘書
陳家健
謹啟

香港，2016年9月14日

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183號合和中心22樓，方為有效。
3. 第(1)至第(3)項決議案須以投票方式通過，而中國航天及其聯繫人士將於第(1)項決議案投票時放棄表決。