
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下北京首都國際機場股份有限公司的股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責任，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對本通函全部或者任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



北京首都國際機場股份有限公司

Beijing Capital International Airport Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立的外商投資股份有限公司)

(股份編號：00694)

有關GTC資產轉讓協議的 須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東
的獨立財務顧問



百德能
證券

本公司董事會函件載列於本通函第1頁至第10頁。獨立董事委員會函件載於本通函第11頁至第12頁。百德能證券函件(載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本通函第13頁至第35頁。

本公司將於2018年8月23日(星期四)上午九時正，於中國北京首都機場四緯路9號本公司辦公樓112會議室召開臨時股東大會(「臨時股東大會」)。臨時股東大會通告已於2018年7月6日向股東寄發。

2018年8月7日

目 錄

	頁次
釋義	ii
董事會函件	1
獨立董事委員會函件	11
百德能證券函件	13
附錄一 – 資產評估報告概要	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下含義：

「收購事項」	指	本公司根據GTC資產轉讓協議的條款及條件從母公司收購GTC資產
「批准日期」	指	獨立股東及中國民用航空局批准GTC資產轉讓協議及其項下擬進行的收購事項的日期
「資產評估報告」	指	由中聯出具的日期為2018年5月28日有關GTC資產評估的評估報告(中聯評報字[2018]第365號)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「北京機場」	指	北京首都國際機場
「北京國地」	指	北京國地房地產土地評估有限公司，編製土地評估報告的土地評估師
「基準日」	指	2017年12月31日，即對GTC資產進行評估的基準日
「董事會」	指	董事會
「民航局」	指	中國民用航空局
「中聯」	指	中國獨立註冊評估師中聯資產評估集團有限公司
「本公司」	指	北京首都國際機場股份有限公司，一家在中國註冊成立的中外合資股份有限公司，其H股在聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

釋 義

「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「當期支付價款」	指	本公司就GTC資產轉讓協議項下收購事項應付母公司的當期對價，即約人民幣2,435,153,450.12元
「工作日」	指	工作日，即中國的銀行開門營業的任何日期(星期六、星期日及中國政府公佈的法定節假日除外)
「交接日」	指	批准日期後30個工作日內或訂約方以書面補充協議形式約定的其他日期，即母公司根據GTC資產轉讓協議向本公司交接GTC資產的日期
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將於2018年8月23日(星期四)上午九時正召開的臨時股東大會，以供獨立股東審議及酌情批准收購事項及GTC資產轉讓協議
「首次付款日」	指	本公司向母公司首次支付對價的日期，不得超過批准日期後10個工作日
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「GTC」	指	地面交通中心，即位於北京機場三號航站樓(T3C)南側的一棟總建築面積為360,565.34平方米的停車場建築物，包括地上四層(分別為出租車蓄車場、停車場、商業區及機場快軌)，以及地下一層(設備層)

釋 義

「GTC資產」	指	根據GTC資產轉讓協議的條款及條件，由母公司擁有且擬由本公司收購的GTC、其相關設施、土地及其相應的土地使用權，詳情載於資產評估報告
「GTC資產轉讓協議」	指	母公司及本公司就收購事項訂立的日期為2018年7月3日的資產轉讓協議
「H股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，於聯交所上市
「獨立董事委員會」	指	由本公司設立且由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除母公司、其聯繫人及對收購事項擁有重大權益的任何其他股東之外的股東
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，本公司委任之獨立物業評估師
「土地」	指	GTC及其相關設施所坐落之土地，屬國有土地使用權證(京順國用(2012劃)第00100號)項下位於順義區并處於北京機場三號航站樓南側的一幅總佔地面積為153,668.79平方米的土 地之土地使用權的一部分，土地的性質為劃撥土地
「土地評估報告」	指	由北京國地於2018年1月31日出具的日期為2018年1月31日有關土地評估的評估報告(GD2018-4-QT1)
「最後實際可行日期」	指	2018年8月1日，即本通函付印前為確定本通函中提到的若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「財政部」	指	中國財政部
「母公司」	指	首都機場集團有限公司，一家在中國成立的公司及本公司的控股股東
「百德能證券」或 「獨立財務顧問」	指	百德能證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東關於GTC資產轉讓協議項下之須予披露交易及關連交易的獨立財務顧問
「中國」	指	中華人民共和國
「過往交易」	指	本公司與母公司就本公司向母公司收購北京機場迎賓橋、一號路及陸側監控管理系統訂立的資產轉讓項下擬進行的交易，詳情於本公司日期為2017年12月22日的關連交易及持續關連交易公告中披露
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂)
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「未來支付價款」	指	經扣除當期支付價款後，本公司通過母公司向政府繳納的對價餘款

釋 義

「評估總價」	指	約人民幣3,301,313,500元(將在財政部備案)，包括： (1) 人民幣1,576,708,400元，為資產評估報告項下GTC及其相關設施於基準日的評估價值；及 (2) 人民幣1,724,605,100元，即土地評估報告項下土地於基準日的評估價值
「增值稅」	指	增值稅
「%」	指	百分比。



北京首都國際機場股份有限公司
Beijing Capital International Airport Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立的外商投資股份有限公司)

(股份編號：00694)

執行董事：

劉雪松先生
韓志亮先生
高利佳女士

公司註冊地址：

中國
北京首都機場

非執行董事：

高世清先生
姚亞波先生
馬正先生

香港主要營業地址：

香港
中環皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈21樓

獨立非執行董事：

羅文鈺先生
姜瑞明先生
劉貴彬先生
張加力先生

敬啟者：

**有關GTC資產轉讓協議的
須予披露及關連交易**

引言

茲提述本公司日期為2018年7月3日的公告，有關本公司與母公司訂立GTC資產轉讓協議。

本通函旨在(i)向閣下提供有關GTC資產轉讓協議的詳情；(ii)載列獨立董事委員會的推薦意見；及(iii)載列百德能證券就GTC資產轉讓協議的條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

GTC資產轉讓協議

日期

2018年7月3日

訂約方

- (a) 母公司(作為賣方)；及
- (b) 本公司(作為買方)。

GTC資產轉讓協議的主要條款

標的事項

根據GTC資產轉讓協議的條款及條件，母公司有條件地同意出售及本公司有條件地同意購買GTC資產。

對價及支付條款

根據GTC資產轉讓協議，鑒於土地所有權變更手續尚未完成，於最後實際可行日期，訂約方未能確定土地稅費及價款的實際金額，對價將由當期支付價款和未來支付價款兩部分組成，具體如下：

對價 = 當期支付價款 + 未來支付價款

- (a) 當期支付價款 = 評估總價 - 當期預估相關稅費(土地出讓金、應付國家機關事務管理局費用及土地增值稅) + 與當期支付價款相對應的稅費(包括但不限於增值稅)
- (b) 未來支付價款 = 未來應繳相關稅費(土地出讓金、應付國家機關事務管理局費用及土地增值稅) + 與未來支付價款相對應的稅費(包括但不限於增值稅)及其他手續費(如有)

對價乃經本公司與母公司參考以下各項並經公平磋商釐定：(i)資產評估報告中用重置成本法釐定的GTC資產於基準日的評估值(包括土地評估報告中結合基準地價修正法及收益還原法釐定的土地於基準日的評估值)；(ii)鑒於土地轉讓手續預期將於未來五年內完成，根據北京國地基於土地

董事會函件

市價波動趨勢(根據過往估算，預計北京的土地均價每年上漲約10%)作出的截至2023年12月31日止未來五個年度的預估地價水平；及(iii)土地出讓金、應付國家機關事務管理局相關費用、土地增值稅及其他相關稅費。

根據GTC資產轉讓協議，訂約方同意按如下方式支付對價：

(1) 當期支付價款

訂約方同意當期支付價款為人民幣2,435,153,450.12元(可按下文所述方式進行調整)。本公司應於首次付款日向母公司支付當期支付價款的首付款人民幣20億元；當期支付剩餘價款人民幣435,153,450.12元應由本公司於交接日後10個工作日內付清。

本公司與母公司同意，在資產評估報告向相關政府部門備案後，雙方應當根據經備案的評估總價對當期支付價款進行調整(如需要)。在調整幅度不超過原評估總價10%的情況下，本公司或母公司應自備案完成起30個工作日內對差額進行多退少補(視情況而定)。若調整幅度超過原評估總價的10%，則本公司與母公司應以書面形式簽訂補充協議另行安排。

於最後實際可行日期，資產評估報告正在進行財政部備案。本公司與母公司進一步同意，在不違反上市規則的適用規定的情況下，若資產評估報告未能在有效期內(自基準日2017年12月31日至2018年12月30日止)完成財政部備案，則雙方應適時聘請具有合法資質的資產評估機構重新評估GTC資產，並根據最終備案的評估總價對當期支付價款進行調整。在調整幅度不超過原評估總價10%的情況下，本公司或母公司應自備案完成起的30個工作日內對差額進行多退少補(視情況而定)。若調整幅度超過原評估總價的10%，則本公司與母公司應以書面形式簽訂補充協議另行安排。

(2) 未來支付價款

實繳土地出讓金、國家機關事務管理局費用及土地增值稅等實繳費用金額取決於完成土地出讓所需的時間及屆時的地價。為釐定未來支付價款，本公司參考了如下因素：(i)土地所有權變更手續預期將於截至2023年12月31日止未來五年內完成；(ii)預計土地均價平均每年上漲約10%(乃經參考北京市地價動態監測所示的往年地價增長率)；(iii)其他相關稅費影響；及(iv)資產評估報告於相關政府部門備案時原評估總價10%以內的調整(如有)。基於上述因素，本公司預期未來支付價款將不超過人民幣2,064,846,549.88元。

未來支付價款的具體金額應根據土地權屬手續變更相關法律行為發生時，政府部門實際收取的金額為準，且該等金額均為本公司通過母公司向政府部門繳納之相關稅費，母公司將不會從中獲取任何收益。母公司不對未來支付價款的金額及辦理手續所需時間做出任何明示或默示性保證。

最高對價

基於上文，本公司就收購事項應付母公司的最高對價估計約為人民幣4,500,000,000元(「**該上限**」)。該上限之擬定參考以下因素：(i)評估總價人民幣3,301,313,500元；(ii)未來可能還將發生的政府稅費(土地出讓金、國管局費用及土地增值稅)約人民幣3.9億元；(iii)未來可能還將發生的增值稅約人民幣3.7億元；及(iv)可能出現的評估總價10%以內的調整約人民幣4.3億元。

上述對最高代價的估計是基於以下假設：(i)未來五年，即預期截至2023年12月31日止，土地價格每年將增加10%；及(ii)有關政府部門對評估總價的調整(如有)。其中，未來土地價格的增長全部體現為將向政府繳納的相關稅費(土地出讓金，國管局費用及土地增植稅)的增長，母公司保留的實際對價金額不會進一步增加。

董事會函件

鑒於母公司完成土地出讓手續存在不確定性，倘土地出讓手續完成後，實際對價超過該上限，本公司將重新遵守上市規則項下的適用規定。

先決條件

GTC資產轉讓協議及其項下擬進行的收購事項須(i)根據上市規則於臨時股東大會上經獨立股東批准；及(ii)取得民航局的批准後，方可生效。

本公司預計不晚於2018年12月31日獲得民航局的批准。批准包括兩個步驟：一是由出讓方(即母公司)向民航局提交GTC資產轉讓申請(附GTC資產轉讓協議)；二是民航局正式批准該申請。

截至最後實際可行日期，母公司已於2018年7月6日向民航局提交GTC資產轉讓申請(附GTC資產轉讓協議)，正在等待民航局的批准。倘民航局在審批過程中提出任何意見，母公司將會補充相關信息並提交民航局審批；倘最終未獲得民航局的批准，本公司預計將可繼續租賃運營GTC資產，並預期不會因此對本公司產生負面影響。

交接GTC資產

訂約方同意，母公司應根據GTC資產轉讓協議的條款及條件於交接日在北京機場按現有狀態向本公司交接GTC資產。

資產轉讓協議簽署後訂約方的義務

母公司向本公司承諾，GTC資產轉讓協議簽署後，其應履行以下義務：

- (1) 母公司應根據國有資產監督管理規定履行與交易相關的審批及／或備案手續。
- (2) 母公司將按照GTC資產轉讓協議的條款及條件於交接日向本公司交接GTC資產。

董事會函件

本公司向母公司承諾，GTC資產轉讓協議簽署後，其應履行以下義務：

- (1) 本公司應按照上市規則要求履行與交易相關的臨時股東大會審批程序。
- (2) 本公司將根據GTC資產轉讓協議的條款及條件向母公司按時支付轉讓價款。
- (3) 本公司將按照GTC資產轉讓協議的條款及條件完成GTC資產的交接。

生效日期

GTC資產轉讓協議自本公司及母公司法代表或授權代表簽署並加蓋公章且滿足本通函上文「先決條件」一節所載先決條件後生效。

有關GTC資產的資料

GTC資產屬於2008年北京機場擴建資產。GTC及其有關設施的施工建設合共投入人民幣2,013,298,286.38元。彼時，本公司考慮到承接第三期擴建資產的經營壓力，為保障當年及其後續一段時期內的經營業績和股東利益，未將GTC資產納入自身。該項資產一直由母公司所有。

隨着北京機場業務量的快速增長，本公司經營情況改善。為進一步明確資產權屬，實現資源價值的最大化，本公司擬向母公司收購GTC資產。於2017年12月22日，本公司與母公司訂立GTC資產過渡性租賃協議，作為完成GTC資產收購準備工作前的過渡性安排。據此本公司同意自母公司租賃GTC及其相關設施，有效期為2018年1月1日至2018年6月30日。租賃期間內，如獨立股東於臨時股東大會批准GTC資產收購事項但未完成其他必要法定審批程序，則作為一項臨時性安排，協議自動順延半年。有關GTC資產過渡性租賃協議的詳情，請參閱本公司日期為2017年12月22日的公告，內容有關關連交易及持續關連交易。

董事會函件

於2017年12月31日，母公司賬目上GTC及其相關設施的未經審核賬面淨值為人民幣134,391.28萬元。根據資產評估報告所載GTC資產於基準日的估值(須上報財政部備案)，採用重置成本法評估的GTC及其相關設施的評估值為157,670.84萬元，採用基準地價系數修正法及收益還原法評估的無形資產(即土地使用權)的評估值為172,460.51萬元，GTC資產評估總價為人民幣330,131.35萬元。誠如「對價及支付條款」一節所載，該評估總價可能須經財政部調整。根據仲量聯行的物業估值報告(載於本通函附錄二)，由於該物業的土地性質屬劃撥土地且缺少房屋所有權證，仲量聯行並無賦予GTC資產任何商業價值。然而，仲量聯行認為，假設以出讓方式取得土地使用權證及相關房屋所有權證，且物業可自由轉讓，則GTC資產的市值將為人民幣3,295,485,000元。上述市值人民幣3,295,485,000元，與資產評估報告中GTC資產的評估總價人民幣3,301,313,500元相近。

就GTC資產轉讓，本公司已取得由本公司中國法律顧問北京大成律師事務所就GTC及其配套資產所佔用土地權屬出具的日期為2018年7月27日的中國法律意見。誠如中國法律意見所述，母公司已以劃撥方式取得了GTC及其配套資產所佔用土地的土地使用權。在獲得主管政府機關批准，完成土地出讓手續並繳納土地使用權出讓金後，母公司將有權向本公司轉讓該等土地使用權。母公司將GTC及其配套資產過戶至本公司名下後，本公司將依法享有GTC及其配套資產的所有權。

以下載列截至2017年12月31日止兩個財政年度GTC資產的未經審核財務資料概要：

	截至2016年 12月31日止年度 人民幣 (未經審核)	截至2017年 12月31日止年度 人民幣 (未經審核)
除稅前利潤／虧損淨額	-61,408,876元	-62,164,128元

訂立GTC資產轉讓協議的理由及裨益

GTC資產乃北京機場日常運營的一部分。本交易將促進本公司進一步完整北京機場運營資源權屬，提高北京機場資源管理的積極性，提升北京機場的整體運營能力及協調效率，從而提高北京

董事會函件

機場資源利用率，實現資源價值最大化。同時，亦可以減少並規範關連交易，最大限度地保護股東的權益。

雖然本公司能夠根據如本通函上文「有關GTC資產的資料」一節所述與母公司訂立的過渡性租賃安排經營GTC及其相關設施，但相較於目前的租賃安排，收購GTC資產有以下優勢：(i)招商工作方面，GTC資產現有的商業性開發很少，收購事項完成後，本公司將可充分利用GTC資產所有權，啟動相關招商工作，預期將提高GTC資產的商業收益；及(ii)運行方面，GTC資產將於收購事項完成後進行功能性設施改造(例如值機功能及行李托運功能改造)，可為北京機場三號航站樓整合騰挪商業開發空間，預期將增加本公司的整體商業收益。

此外，財務估計顯示，收購GTC資產的總費用大致上與繼續租賃GTC資產所需的費用相同，並且GTC資產的未經審核除稅前虧損淨額主要來自非現金項目，即GTC資產的折舊及攤薄。倘不計及該等非現金項目，收購完成後GTC資產預計將為公司帶來淨現金流入。

鑒於以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，GTC資產轉讓協議的條款屬一般商業條款，公平合理，GTC資產轉讓協議項下的交易符合股東的整體利益。

一般資料

本公司主要負責運營北京機場。

母公司主要負責為中外航空企業提供地面代理服務，包括供應水、電、蒸汽及能源；機場管理服務及櫃檯服務。

董事會的批准

GTC資產轉讓協議已獲董事會批准。由於概無董事在GTC資產轉讓協議項下擬進行的收購事項中擁有重大權益，因此董事毋須在董事會會議上就批准資GTC資產轉讓協議放棄投票。

上市規則的涵義

由於GTC資產轉讓協議與過往交易合併計算的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)均超過5%且所有適用百分比率均低於25%，GTC資產轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報及公告的規定。

於最後實際可行日期，母公司為本公司的控股股東，持有本公司約56.61%的已發行股本，故母公司為本公司的關連人士。因此，GTC資產轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會

本公司已成立獨立董事委員會(由所有獨立非執行董事組成)，以就GTC資產轉讓協議的條款是否屬公平合理以及其是否符合本公司與股東的整體利益，向獨立股東提供意見。獨立董事委員會致獨立股東的函件載列於本通函第11頁至第12頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載有其對GTC資產轉讓協議的推薦意見。

經慮及GTC資產轉讓協議項下的交易將按一般商業條款進行且並不損害本公司以及中小股東的利益，獨立非執行董事認為，GTC資產轉讓協議就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

委任獨立財務顧問

本公司已委任百德能證券為本公司獨立財務顧問，以就GTC資產轉讓協議之條款是否公平合理以及是否符合本公司與股東的整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件載列於本通函第13頁至第35頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件列明獨立財務顧問認為GTC資產轉讓協議的條款就股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

須就決議案放棄投票的關連人士

根據上市規則第14A.36條，在相關關連交易中有重大權益的任何股東，須在臨時股東大會上就相關決議案放棄投票。

鑒於母公司於最後實際可行日期持有本公司已發行股本56.61%，母公司及其聯繫人須於臨時股東大會上就批准GTC資產轉讓協議之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，就董事之所深知、盡悉及確信，除於本通函所披露者外，概無其他股東須就相關決議案放棄投票。

臨時股東大會

本公司將於2018年8月23日(星期四)上午九時正於中華人民共和國北京首都機場四緯路9號本公司辦公樓112會議室舉行臨時股東大會，藉以審議及酌情通過日期為2018年7月6日之臨時股東大會通告所載事項之相關決議案。臨時股東大會通告及代表委任表格已於2018年7月6日寄發予股東。

推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為將於臨時股東大會提呈的決議案(如日期為2018年7月6日之臨時股東大會通告所披露)均符合本公司及股東的整體利益，因此，建議股東投票贊成將於臨時股東大會提呈的決議案。

其他資料

務請閣下垂注獨立董事委員會致獨立股東的函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件以及載列於本通函附錄的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
北京首都國際機場股份有限公司
孟憲偉
董事會秘書

2018年8月7日



北京首都國際機場股份有限公司
Beijing Capital International Airport Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立的外商投資股份有限公司)

(股份編號：00694)

敬啟者：

**有關GTC資產轉讓協議的
須予披露及關連交易**

吾等提述本公司刊發的日期為2018年8月7日致本公司股東之通函(「**通函**」)，本函件作為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

由於GTC資產轉讓協議與過往交易合併計算的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%且所有適用百分比率均低於25%，以及母公司為本公司的控股股東，故母公司為本公司的關連人士，GTC資產轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露及關連交易，須經獨立股東於臨時股東大會批准。

吾等獲董事會委任以審議GTC資產轉讓協議的條款，並就該等條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供吾等的意見。百德能證券已獲委任為獨立財務顧問就此向吾等提供意見。

吾等提請閣下垂注通函中百德能證券出具的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載有其就GTC資產轉讓協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見(意見函件全文載於本通函第13頁至第35頁)。經慮及百德能證券的意見，吾等認為GTC資產轉讓協議的條款及條件乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。吾等有關公平性及合理性的意見乃必然基於當前的資料、事實及情況。

獨立董事委員會函件

吾等亦認為GTC資產轉讓協議的條款就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東就批准GTC資產轉讓協議及其等項下擬進行的交易的決議案投贊成票。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會
北京首都國際機場股份有限公司
羅文鈺先生、姜瑞明先生、
劉貴彬先生及張加力先生
獨立非執行董事
謹啟

2018年8月7日

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



百德能證券有限公司

香港

皇后大道中31號

陸海通大廈21樓

電話 (852) 2841 7000

傳真 (852) 2522 2700

網址 www.platinum-asia.com

敬啟者：

有關GTC資產轉讓協議的 須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就北京首都國際機場股份有限公司(「貴公司」)，連同其附屬公司統稱「貴集團」收購GTC資產向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購事項之詳情載於 貴公司日期為2018年8月7日的通函(「通函」)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由於GTC資產轉讓協議與過往交易合併計算的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)均超過5%且所有適用百分比率均低於25%，GTC資產轉讓協議項下擬進行的交易構成 貴公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報及公告的規定。

於最後實際可行日期，母公司為 貴公司的控股股東，持有 貴公司約56.61%的已發行股本，故母公司為 貴公司的關連人士。因此，GTC資產轉讓協議項下擬進行的交易構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

吾等獲委任為獨立財務顧問，吾等的職責乃就GTC資產轉讓協議的條款是否於 貴公司的一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立、對獨立股東而言是否屬公平合理，且是否符合 貴公司及股東的整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；及向獨立董事委員會提供獨立意見。

在制定吾等的意見時，吾等依賴 貴公司董事及／或管理層提供的資料及事實。吾等已審閱(其中包括)：

- (i) GTC資產轉讓協議；
- (ii) 貴公司日期為2018年7月3日有關收購事項的公告(「公告」)；
- (iii) 貴公司日期為2017年12月22日有關過往交易的公告(「過往交易公告」)；
- (iv) 貴公司截至2017年12月31日止年度的年報(「2017年年報」)；
- (v) 資產評估報告；
- (vi) 土地評估報告；
- (vii) 仲量聯行編製的日期為2018年8月7日的物業估值報告(「仲量聯行報告」)；及
- (viii) 貴公司與釐定有關持續關連交易之年度上限、內部控制程序及定價政策有關的內部文件。

吾等已假設通函內所載所有資料、事實、意見及陳述在所有重大方面均屬真實、完整及準確，並依賴有關資料、事實、意見及陳述。董事確認彼等對通函的內容承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，提供予吾等之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無任何理由懷疑有任何重大事實或資料被隱瞞或懷疑通函所載所有事實之資料及 貴公司董事及／或管理層向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性或完整性。此外，吾等亦無任何理由懷疑 貴公司董事及／或管理層所表達並提供予吾等的意見及陳述的合理性。然而，吾等按照一般慣例，並無就提供予吾等的資料進行核實，亦無就 貴公司的業務及事務進行任何獨立深入調查。吾等認為，吾等已審閱足夠資料，讓吾等達致知情意見及為吾等就有關收購事項的意見提供合理基礎。

於過往兩年間，百德能證券有限公司就 貴公司日期為2017年10月25日及2017年11月15日的公告及日期為2017年11月15日及2017年12月5日的有關通函所述若干建議持續關連交易擔任 貴公司的獨立財務顧問。過往委任僅限於根據上市規則提供獨立諮詢服務，而吾等已就此收取正常專業費用。因此，吾等並不認為過往委任會導致吾等就收購事項擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而產生任何利益衝突。於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司或收購事項之任何其他方，或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)，並與彼等概無關連，因此吾等被視為合資格就收購事項提供獨立意見。吾等將就作為獨立董事委員會及獨立股東關於收購事項之獨立財務顧問而向 貴公司收取費用。除因此委任而支付予吾等之正常專業費用外，並無存在任何安排令吾等向 貴公司或收購事項之任何其他方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)收取任何費用或利益。

由羅文鈺先生、姜瑞明先生、劉貴彬先生及張加力先生組成之獨立董事委員會已成立，以就GTC資產轉讓協議的條款及收購事項是否於 貴公司的一般業務過程中按正常商業條款訂立、對獨立股東而言是否屬公平合理，且是否符合 貴公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。

主要考慮因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務意見時，吾等已考慮以下主要因素：

1. 有關 貴集團、GTC資產以及母公司的資料

1.1. 有關 貴集團的資料

1.1.1. 貴集團的業務

貴公司為一間於1999年10月15日在中國北京註冊成立的股份有限公司，其於2000年2月1日於聯交所上市。根據2017年年報，截至2017年6月30日，母公司約持有 貴公司股本總額的56.61%。

貴集團主要在北京機場經營和管理航空性業務及非航空性業務以及若干輔助商業業務。航空性業務包括：為中外航空運輸企業提供飛機起降及旅客服務設施、地面保障服務和消防救援服務。就 貴公司的非航空性業務而言，其包括以特許經營、委託管理或其他方式許可其他方在北京機場經營：為中外航空公司提供地面代理服務；提供航班餐食配送服務；經營航站樓內的免稅店和其他零售商店；經營航站樓內餐廳和其他餐飲業務；航站樓內、外的廣告位出租以及其他業務。此外，其亦包括：自營航站樓內物業出租；提供停車服務；以及為地面服務代理公司提供地面服務設施。

1.1.2. 貴集團的財務回顧

貴集團的歷史財務表現

下表載列 貴集團截至2016年及2017年12月31日止各財政年度(「**2016財年**」及「**2017財年**」)之綜合財務業績，乃摘錄自2017年年報。

	2016財年 (經審核) 人民幣百萬元	2017財年 (經審核) 人民幣百萬元
航空性	4,837	5,101
非航空性	3,892	4,474
收入	8,729	9,575
經營費用	5,786	6,026
經營利潤	2,894	3,553
除所得稅前利潤	2,377	3,470
年度／期內利潤(視乎情況而定)	1,781	2,600

貴公司於2017財年錄得收入人民幣9,575百萬元，較2016財年增長約9.7%，主要是由於 貴集團航空性業務收入隨著旅客吞吐量的增長和結構優化以及國內航空公司國內航線收費標準的上調而增長所致。

就航空性業務而言， 貴公司的航空性業務收入合計為人民幣5,101百萬元，較2016財年增長5.5%。其中飛機起降及相關收費收入增長11.8%至人民幣1,952百萬元，主要源於航線結構優化及中國民用航空局頒佈並於2017年4月1日生效的相關收費標準的上調。2017年旅客吞吐量的增長創新高，突破95百萬人次並穩定增長，較上年增長1.5%。2017年的年度貨郵吞吐量亦增長4.5%，達2.0百萬噸。

就非航空性業務而言，整體非航空性業務收入增長14.9%達人民幣4,474百萬元。整體非航空性業務收入包括(i)零售收入人民幣1,514百萬元，相當於增長24.8%，主要受益於高消費能力的國際旅客吞吐量增長以及免稅業務促銷和部分免稅產品價格調整對零售銷售額的拉動；(ii)廣告收入人民幣1,098百萬元，相當於增長5.7%，主要源於部分大額廣告合同到期後續約，在新一輪合約期內廣告業務收費上調以及北京首都機場三號航站樓新增部分廣告媒體資源；(iii)餐飲收入人民幣251百萬元，相當於增長27.5%，主要是由於2017年餐飲商戶總體價格調增以及旅客吞吐量增長的帶動；(iv)地面服務收入人民幣56百萬元，相當於增長94.6%，主要是由於 貴公司2016年與主要客戶就航空地面服務特許服務費未達成一致，故未確認該年度相關收入，並核銷部分以前年度相關收入，從而導致2016年基數較小；及(v)其他特許收入人民幣84百萬元，相當於增長19.7%，主要是 貴公司有關電信合作特許經營協議簽署並確認相關特許經營收入所致。

受維修維護成本、特許管理費、航空安保成本較高等因素影響，2017年 貴公司的經營費用增長4.1%至人民幣6,026百萬元。

百德能證券函件

貴集團的財務狀況

下表載列 貴集團於2016年及2017年12月31日之若干經選定資產負債表項目，乃摘錄自2017年年報。

	於2016年 12月31日 (經審核) 人民幣百萬元	於2017年 12月31日 (經審核) 人民幣百萬元
銀行存款及現金	4,530	1,615
流動資產總額	5,819	3,159
資產總額	33,904	30,637
銀行及其他貸款	10,803	4,999
流動負債總額	9,206	4,213
負債總額	14,526	9,207
資產淨額	19,378	21,430

於2017年12月31日， 貴集團資產總額為人民幣30,637百萬元，主要包括(i)物業、廠房及設備人民幣26,051百萬元；(ii)現金及銀行結餘人民幣1,615百萬元；(iii)貿易及其他應收款人民幣1,315百萬元；及(iv)土地使用權人民幣1,107百萬元。

負債方面， 貴集團負債總額為人民幣9,207百萬元，主要包括(i)借款人民幣4,999百萬元；及(ii)貿易及其他應付款人民幣3,646百萬元。 貴公司總股本為人民幣21,430百萬元。於2017年12月31日， 貴集團流動比率為0.75，而於2016年12月31日的相應比率則為0.63。同時， 貴公司透過償付其於2017財年的短期融資券及債券人民幣55億元，從而降低了資產負債水平。因此， 貴公司於2017年12月31日的資產負債率下降至30.05%，而2016財年末為42.84%。

1.2. 有關GTC資產的資料

GTC資產屬於2008年北京機場擴建資產。其建造及有關設施成本約為人民幣20.1億元。在承接第三期擴建的若干資產後，出於對經營壓力的擔憂，本公司在建設及發展時並無納入GTC資產。因此，GTC資產由母公司所有。

隨着北京機場業務量的快速增長，貴公司經營情況改善。為進一步明確資產權屬，實現資源價值的最大化，貴公司擬向母公司收購GTC資產。於2017年12月22日，貴公司與母公司訂立GTC資產過渡性租賃協議，作為完成GTC資產收購準備工作完成前的過渡性安排。據此，貴公司同意自母公司租賃GTC及其相關設施，有效期為2018年1月1日至2018年6月30日。租賃期間內，如GTC資產收購事項未獲獨立股東在臨時股東大會上審批，且未完成其他必要法定審批程序，則作為一項臨時性安排，協議自動順延半年。有關GTC資產過渡性租賃協議的詳情，請參閱過往交易公告。

於2017年12月31日，母公司賬目上GTC及其相關設施的未經審核賬面淨值為人民幣134,391.28萬元。根據資產評估報告所載GTC資產於基準日的估值(須上報財政部備案)，採用重置成本法評估的GTC及其相關設施的評估值為人民幣157,670.84萬元，採用基準地價系數修正法及收益還原法評估的無形資產(即土地使用權)的評估值為人民幣172,460.51萬元，因此，GTC資產評估總價為人民幣330,131.35萬元。該評估總價可能須經財政部調整。根據仲量聯行報告，由於該物業的土地性質屬劃撥土地且缺少房屋所有權證，仲量聯行並無賦予GTC資產任何商業價值。然而，仲量聯行認為，假設以出讓方式取得土地使用權證及相關房屋所有權證，且物業可自由轉讓，則GTC資產的市值將為人民幣329,548.5萬元。根據資產評估報告，市值人民幣329,548.5萬元與GTC資產的評估值人民幣330,131.35萬元相若。

就GTC資產轉讓，貴公司已取得由貴公司中國法律顧問北京大成律師事務所就GTC及其相關設施所佔用土地權屬出具的日期為2018年7月27日的中國法律意見。誠如中國法律意見所述，母公司已以劃撥方式取得了GTC及其配套資產所佔用土地的土地使用權。在獲得有批准權的人民政府批准，完成土地出讓手續並繳納土地出讓金後，母公司將有權向貴公司轉讓該等土地使用權。母公司將GTC及其相關設施過戶至貴公司名下後，貴公司將依法享有GTC及其相關設施的所有權。

1.3. 有關母公司的資料

母公司主要負責為中外航空企業提供地面代理服務，包括供應水、電、蒸汽及能源；機場管理服務及櫃檯服務。

於最後實際可行日期，母公司為貴公司的控股股東，持有貴公司約56.61%的已發行股本。

2. GTC資產轉讓協議的主要條款

以下載列GTC資產轉讓協議的主要條款：

日期

2018年7月3日

訂約方

- (a) 母公司(作為賣方)；及
- (b) 貴公司(作為買方)。

GTC資產轉讓協議的主要條款

標的事項

根據GTC資產轉讓協議的條款及條件，母公司有條件地同意出售及貴公司有條件地同意購買GTC資產。

對價及支付條款

根據GTC資產轉讓協議，鑒於土地所有權變更手續尚未完成，於最後實際可行日期，訂約方未能確定土地稅費及價款的實際金額，對價將由當期支付價款和未來支付價款兩部分組成，具體如下：

對價 = 當期支付價款 + 未來支付價款

- (a) 當期支付價款 = 評估總價 - 當期預估相關稅費(土地出讓金、應付國家機關事務管理局費用及土地增值稅) + 與當期支付價款相對應的稅費(包括但不限於增值稅)
- (b) 未來支付價款 = 未來實際應繳相關稅費(土地出讓金、應付國家機關事務管理局費用及土地增值稅) + 與未來支付價款相對應的稅費(包括但不限於增值稅)及其他附加費(如有)

對價乃經 貴公司與母公司參考以下各項並經公平磋商釐定：(i)資產評估報告中用重置成本法釐定的GTC資產於基準日的評估值(包括土地評估報告中結合基準地價修正法及收益還原法釐定的土地於基準日的評估值)；(ii)鑒於土地轉讓手續預期將於未來五年內完成，根據北京國地基於土地市價波動趨勢(根據過往估算，預計北京的土地均價每年上漲約10%)作出的截至2023年12月31日止未來五個年度的預估地價水平；及(iii)土地出讓金、應付國家機關事務管理局相關費用、土地增值稅及其他相關稅費。

根據GTC資產轉讓協議，訂約方同意按如下方式支付對價：

(1) 當期支付價款

訂約方同意當期支付價款為人民幣2,435,153,450.12元(可按下文所述方式進行調整)。 貴公司應於首次付款日向母公司支付當期支付價款的首付款人民幣20億元；當期支付剩餘價款人民幣435,153,450.12元應由 貴公司於交接日後10個工作日內付清。

貴公司與母公司同意，在資產評估報告向相關政府部門備案後，雙方應當根據經備案的評估總價對當期支付價款進行調整(如需要)。在調整幅度不超過原評估總價10%的情況下，貴公司或母公司應自備案完成起30個工作日內對差額進行多退少補(視情況而定)。若調整幅度超過原評估總價的10%，則貴公司與母公司應以書面形式簽訂補充協議另行安排。

於最後實際可行日期，資產評估報告正在進行財政部備案。貴公司與母公司進一步同意，在不違反上市規則的適用規定的情況下，若資產評估報告未能在有效期內(自基準日2017年12月31日至2018年12月30日止)完成財政部備案，則雙方應適時聘請具有合法資質的資產評估機構重新評估GTC資產，並根據最終備案的評估總價對當期支付價款進行調整。在調整幅度不超過原評估總價10%的情況下，貴公司或母公司應自備案完成起的30個工作日內對差額進行多退少補(視情況而定)。若調整幅度超過原評估總價的10%，則貴公司與母公司應以書面形式簽訂補充協議另行安排。

(2) 未來支付價款

實繳土地出讓金、國家機關事務管理局費用及土地增值稅等實繳費用金額取決於完成土地出讓所需的時間及屆時的地價。為釐定未來支付價款，貴公司參考了如下因素：(i)土地所有權變更手續預期將於截至2023年12月31日止未來五年內完成；(ii)預計土地均價平均每年上漲約10%(乃經參考北京市地價動態監測所示的往年地價增長率)；(iii)其他相關稅費影響；及(iv)資產評估報告於相關政府部門備案時原評估總價10%以內的調整(如有)。基於上述因素，貴公司預期未來支付價款將不超過人民幣2,064,846,549.88元。

未來支付價款的具體金額應根據土地權屬手續變更相關法律行為發生時，政府部門實際收取的金額為準，且該等金額均為 貴公司通過母公司向政府部門繳納之相關稅費，母公司將不會從中獲取任何收益。母公司不對未來支付價款的金額及辦理手續所需時間做出任何明示或默示性保證。

最高對價

基於上文， 貴公司就收購事項應付母公司的最高對價估計約為人民幣4,500,000,000元（「該上限」）。該上限擬定參考以下因素：(i)評估總價人民幣3,301,313,500元；(ii)未來可能還將發生的政府稅費（土地出讓金、國管局費用及土地增值稅）約人民幣3.9億元；(iii)未來可能還將發生的增值稅約人民幣3.7億元；及(iii)可能出現的評估總價10%以內的調整約人民幣4.3億元。

上述對最高代價的估計是基於以下假設：(i)未來五年，即預期截至2023年12月31日止，土地價格每年將增加10%；及(ii)有關政府部門對評估總價的調整（如有）。其中，未來土地價格的增長全部體現為將向政府繳納的相關稅費（土地出讓金，國管局費用及土地增植稅）的增長，母公司保留的實際對價金額不會進一步增加。

鑒於母公司完成土地出讓手續存在不確定性，倘土地出讓手續完成後，實際對價超過該上限， 貴公司將重新遵守上市規則項下的適用規定。

先決條件

GTC資產轉讓協議及其項下擬進行的收購事項須(i)根據上市規則於臨時股東大會上經獨立股東批准；及(ii)取得民航局的批准後，方可生效。

貴公司預計不晚於2018年12月31日獲得民航局的批准。批准包括兩個步驟：一是由出讓方(即母公司)向民航局提交GTC資產轉讓申請(附GTC資產轉讓協議)；二是民航局正式批准該申請。

截至最後實際可行日期，母公司已於2018年7月6日向民航局提交GTC資產轉讓申請(附GTC資產轉讓協議)，正在等待民航局的批准。倘民航局在審批過程中提出任何意見，母公司將會補充相關信息並提交民航局審批；倘最終未獲得民航局的批准，貴公司預計將可繼續租賃運營GTC資產，並預期不會因此對貴公司產生負面影響。

交接GTC資產

訂約方同意，母公司應根據GTC資產轉讓協議的條款及條件於交接日在北京機場按現有狀態向貴公司交接GTC資產。

GTC資產轉讓協議簽署後訂約方的義務

母公司向貴公司承諾，GTC資產轉讓協議簽署後，其應履行以下義務：

- (1) 母公司應根據國有資產監督管理規定履行與交易相關的審批及／或備案手續。
- (2) 母公司將按照GTC資產轉讓協議的條款及條件於交接日向貴公司交接GTC資產。

貴公司向母公司承諾，GTC資產轉讓協議簽署後，其應履行以下義務：

- (1) 貴公司應按照上市規則要求履行與交易相關的臨時股東大會審批程序。
- (2) 貴公司將根據GTC資產轉讓協議的條款及條件向母公司按時支付轉讓價款。

(3) 貴公司將按照GTC資產轉讓協議的條款及條件完成GTC資產的交接。

生效日期

GTC資產轉讓協議自 貴公司及母公司法人代表或授權代表簽署並加蓋公章且滿足本函件上文「先決條件」一節所載所有先決條件後生效。

3. 訂立GTC資產轉讓協議的理由及裨益

GTC資產屬於2008年北京機場擴建資產。 貴公司考慮到承接第三期擴建資產的經營壓力，為保障當年及其後續一段時期內的經營業績和股東利益，未將GTC資產納入自身。該項資產一直由母公司所有。隨着北京機場業務量的快速增長， 貴公司經營情況改善。而 貴公司收購GTC資產將進一步明確資產權屬，實現資源價值的最大化。

如過往交易公告所披露， 貴公司與母公司同日訂立GTC資產過渡性租賃協議，作為完成GTC資產收購準備工作前的過渡性安排。據此 貴公司同意自母公司租賃GTC及其相關設施，有效期為2018年1月1日至2018年6月30日。租賃期間內，如獨立股東於臨時股東大會批准GTC資產收購事項但未完成其他必要法定審批程序，則作為一項臨時性安排，協議自動順延半年。吾等從 貴公司管理層獲悉，向母公司持續租賃的總成本及收購GTC資產的成本大體相當。吾等已審閱具體計算方法並查詢得出相關結論所用的估算，吾等認為相關計算方法合理且與吾等所作的獨立調研相符。

相較於目前的租賃安排，收購事項具有以下優勢：(i)招商工作方面，GTC資產現有的商業性開發很少，公司收購後將可充分利用GTC資產所有權，啟動相關招商工作，預期將提高GTC資產的商業收益；及(ii)運行方面，GTC資產收購後將進行功能性設施改造(例如值機

功能及行李托運功能改造)，可為北京機場三號航站樓整合騰挪商業開發空間，預期將增加 貴公司的整體商業收益。

就收購事項的財務影響而言，吾等留意到， 貴公司於收購GTC資產後，每年能夠節省租賃成本約人民幣225百萬元，從而提高 貴公司的收益。另一方面，收購事項將增加 貴公司的折舊成本，但折舊成本較租賃成本而言相對較低。此外，吾等獲悉北京地價近年不斷上漲，根據吾等於本函件第4節所述的相關調研，吾等認為北京地價於未來將延續其增長態勢，故收購事項會令 貴公司從未來地價上漲中獲利。

此外，如通函「董事會函件」所載，GTC資產乃北京機場日常運營的一部分。本交易將促進 貴公司進一步完善北京機場運營資源權屬，提高北京機場資源管理的主動性，提升北京機場的整體運營能力及協調效率，從而提高北京機場資源利用率，實現資源價值最大化。同時，亦可以減少並規範關連交易，最大限度地保護股東的權益。

總而言之，吾等認為收購事項乃於 貴公司日常業務營運過程中進行，符合 貴公司的業務計劃。

4. 對價分析

如通函「董事會函件」所載，吾等留意到最高對價金額約人民幣4,500,000,000元，且收購事項的對價乃經 貴公司與母公司參考以下各項並經公平磋商釐定：(i)資產評估報告及土地評估報告中釐定的GTC資產及土地於基準日的評估值；(ii)鑒於土地轉讓手續預期將於未來五年內完成，截至2023年12月31日止未來五個年度的預估地價水平；及(iii)土地出讓金、應付國家機關事務管理局費用、土地增值稅及其他相關稅費。

吾等獲悉，收購事項的實際對價等於評估總價加根據中國政府釐定的相關稅率計算的應付政府機關稅費(包括土地出讓金及應付國家機關事務管理局費用及土地增值稅)。因此，吾

等認為收購事項對價的公平性及合理性很大程度上取決於評估總價是否公平合理。為評估收購事項對價的公平性及合理性，吾等對資產評估報告及土地評估報告進行審閱。

4.1 土地評估報告

為評估對價的釐定基準，吾等已審閱北京國地編製的土地評估報告，並與北京國地及 貴公司管理層進行討論。就進行盡職審查目的而言，吾等已檢討並查詢北京國地開展評估工作的資質及經驗。北京國地為獲中國財政部批准在中國開展評估工作的合資格資產評估公司。鑒於北京國地乃中國合資格資產評估公司且擁有在中國進行土地評估的經驗，吾等認為北京國地有資格就土地提供可靠評估。此外，我們已與北京國地討論並知悉北京國地獨立於 貴公司及參與收購事項的其他各方。吾等亦已審閱估值委任的條款，並注意到其工作範圍對所需出具的意見而言屬適當，且吾等並無發現在工作範圍方面存有任何限制而可能對北京國地的核證程度造成不利影響。綜上所述，吾等認為北京國地的工作範圍屬適當，且中聯獨立於參與收購事項的各方且符合資格進行土地評估。

估值方法

吾等已與北京國地進行討論並獲悉其於進行土地評估過程中，已考慮各種評估方法。吾等已審閱土地評估報告並知悉北京國地結合基準地價修正法及收益還原法作出土地評估。就基準地價修正法而言，北京國地認為北京目前的基準地價乃於2014年發佈，土地價值可根據基準地價進行評估，而相關調整因素則可反映土地的狀況。

此外，北京國地亦認為收益還原法於土地評估而言乃屬適當，原因在於該方法能夠根據土地狀況反映土地所有者未來將享有的經濟價值。

另一方面，北京國地認為採用市場法進行土地評估並不適當，原因在於北京目前的基準地價乃於2014發佈，而參考過往土地交易並不妥當。

根據以上所述，吾等認為，北京國地在進行土地評估時已採取適當的評估方法。

估值結論

基準地價修正法

吾等已與北京國地討論且知悉，基準地價修正法是在中國進行土地評估時普遍採用的方法。基準地價修正法指釐定土地評估價值的一種方法。該方法乃採用地方政府頒佈的基準地價釐定修正系數及修正土地價值，參考修正標準並基於土地開發狀況、用途、使用年期及容積率等對待評估土地的價值做出調整。

下文載列根據基準地價修正法進行土地評估所運用的公式：

$$\text{土地價值} = \text{建築面積} \times \text{單位基準地價} \times (\text{用途修正系數}) \times (\text{日期修正系數}) \times (\text{使用年期修正系數}) \times (\text{容積率修正系數}) \times (\text{因素修正系數})$$

吾等已審閱根據基準地價系數修正法進行土地評估的計算方法，並獲悉北京國地所使用的基準地價乃基於北京市政府發佈的基準價格標準作出。此外，吾等已審閱北京市政府發佈的調整標準(即「北京市基準地價修正系數表」)，並獲悉北京國地所作出的調整與該調整標準一致。

土地價值 = 321,178.19平方米 × 人民幣7,554元/平方米 × (用途修正系數) × (日期修正系數) × (使用年期修正系數) × (容積率修正系數) × (因素修正系數)

當中：用途修正系數 = 0.5

日期修正系數 = 1.2976

使用年期修正系數 = 1

容積率修正系數 = 1.0588

因素修正系數 = 1.0388

綜上所述，根據基準地價系數修正法計算的土地價值為人民幣1,726,390,000元。

收益還原法

收益還原法指通過釐定評估目標將產生的未來經濟利益及按資本化率將該未來經濟利益折算成現值，藉以得出評估對象土地價值的一種方法。

吾等從土地評估報告中獲悉，北京國地在估計土地的未來經濟利益時參考收入、經營成本、相關稅率等實際經營數據。就資本化率而言，北京國地參考基準土地的規定資本化率(5.22%)。

綜上所述，根據基準地價系數修正法計算的土地價值為人民幣1,722,811,100元。

土地的最終價值

北京國地最終採用自上述兩種方法得出的估值的平均數釐定土地的價值(即人民幣1,724,605,100元)。

4.2 資產評估報告

為評估對價的釐定基準，吾等已審閱由中聯編製的資產評估報告並與中聯及貴公司管理層進行討論。就進行盡職審查目的而言，吾等已檢討並查詢中聯有關開展評估工作的資質及經驗。中聯為一家獲中國財政部批准在中國開展評估工作的合資格資產評估公司。吾等已就其經驗與中聯進行討論，並了解到周駿垚女士(「周女士」)及于鴻斌先生(「于先生」)均為中國註冊評估師，在中國業務評估方面擁有多年經驗。鑒於中聯為中國一家合資格資產評估公司且周女士及于先生在中國業務評估方面擁有豐富經驗，吾等認為中聯有資格就GTC資產提供可靠評估。此外，吾等已與中聯

討論並了解到中聯獨立於 貴公司及參與收購事項的其他各方。吾等亦審閱評估工作的委聘條款，並注意到工作範圍對所需出具的意見而言屬適當，且吾等並無發現在工作範圍方面存有任何限制而可能對中聯的核證程度造成不利影響。綜上所述，吾等認為中聯的工作範圍屬合適，且中聯獨立於參與收購事項的各方並符合資格對GTC資產進行評估。

評估方法

吾等已與中聯討論並了解到，中聯在對GTC資產進行評估時已考慮各種評估方法。吾等已審閱資產評估報告並了解到，中聯認為資產基礎法項下的重置成本法乃為評估GTC資產最合適的評估方法，原因是資產基礎法可評估GTC資產於基準日的重置或重建成本，並根據GTC資產的實際損耗、功能性陳舊及經濟狀況扣減其價值。資產基礎法的原則與於基準日反映GTC資產的市值的估值目標一致。

此外，吾等已審閱資產評估報告並了解到，GTC資產的收入在很大程度上受整體商業市場情況以及政府政策的影響，GTC資產的實際收入及成本可能與預測存在重大偏離，因此，不宜採用收益法對其進行評估。另外，市場法為不適合對GTC資產進行評估的方法，原因是GTC資產性質獨特，且市場上沒有近期可資比較交易。

吾等注意到評估GTC資產的基準日為2017年12月31日，較最後實際可行日期早約七個月。雖然基準日與最後實際可行日期之間存在時間差，但吾等從資產評估報告中了解到中聯將披露可能影響評估結果的任何重大後續事件。吾等已審閱資產評估報

告，並了解到中聯並不知悉在基準日與評估報告日之間曾有任何重大期後事項。因此，吾等認為對GTC資產進行估值所採用的基準日屬公平合理。

評估結論

根據資產評估報告，GTC資產於基準日的賬面值約為人民幣1,343.91百萬元，包括建築物及物業約人民幣1,313.30百萬元及設備約人民幣30.61百萬元。由於土地乃屬中國政府為GTC資產的建設及開發而進行的無償劃撥，故其並無賬面值。

下表載列GTC資產於基準日的評估結果。

項目	賬面值 人民幣萬元	評估值 人民幣萬元	相差值 人民幣萬元	變更百分比 %
建築物及物業	131,330.37	152,510.13	21,179.76	16.13
設備	3,060.91	5,160.71	2,099.80	68.60
土地	—	172,460.51	172,460.51	—
合計	134,391.28	330,131.35	195,740.07	145.65

數據來源：資產評估報告

吾等從GTC資產的評估結果了解到，GTC資產的評估值約為人民幣3,301.31百萬元，較GTC資產的賬面淨值增加約145.65%。該評估值的大幅增長乃主要歸因於吾等在本函件上面章節所討論的土地價值有所上升。

GTC資產的建築物及物業包括位於北京機場三號航站樓南側的一棟總建築面積為360,565.34平方米的停車場建築物(包括總建築面積為321,789.19平方米的地上一層、一樓總建築面積為20,781.78平方米的民防防空工程及地下一層總建築面積為17,994.37平方米的設備層。GTC資產的設備主要包括火災報警系統、廣播系統、控

制系統、電動扶梯及識別器。吾等已審閱資產評估報告並了解到，中聯已對建築物及物業以及GTC資產的設備進行現場調查以核實其具體情況。

4.3 吾等對土地及GTC資產評估的意見

吾等從仲量聯行報告了解到，於2018年5月31日，由於母公司未就GTC資產取得業權證，仲量聯行並無賦予GTC資產任何商業價值。然而，吾等已審閱由北京大成律師事務所編製的日期為2018年7月27日的法律意見函件(「中國律師意見函」)，並了解到：(i)獲地方有關主管部門同意及以出讓方式取得土地使用權並悉數支付土地出讓金後，母公司將有權向 貴公司轉讓GTC資產及相關土地使用權；(ii)收購完成後， 貴公司將取得GTC資產的合法所有權及相關土地使用權；及(iii)GTC資產轉讓協議所述條款屬有效。

基於以上所述，吾等認為母公司有權根據GTC資產轉讓協議的條款向 貴公司轉讓土地及GTC資產。此外，吾等從仲量聯行報告中了解到，假設已以出讓方式取得土地使用權證及相關房屋所有權證，且該物業可自由轉讓，則GTC資產於2018年5月31日的市值將為約人民幣330百萬元，與評估總價相近。

經慮及(i)北京國地及中聯的獨立性、資質及經驗；(ii)應用的相關評估方法；及(iii)中國律師意見函，吾等認為北京國地及中聯乃按公平合理基準進行評估，吾等認同土地及GTC資產的評估意見。因此，吾等認為有關評估乃獨立股東評估土地及GTC資產市值是否屬公平合理的適當參考。

4.4 北京地價的預期增長

吾等從 貴公司作出的對價估計中獲悉土地轉讓手續預期將於未來五年內(即2023年)完成，且 貴公司預期地價每年上漲10%，於2023年達到約人民幣2,777.5百萬元。

吾等已審閱北京地價並參考中國土地勘測規劃院的信息平台中國地價訊息服務平台發佈的研究報告(即北京市2017年地價狀況分析報告)(「北京地價報告」)。吾等從北京地價報告中獲悉北京地價於過去十五年的平均增幅約為10.1%。因此，吾等認為 貴公司在計算最高對價時所採用的土地價格預期增長屬公平合理。

4.5 最高對價與評估總價的差額

吾等留意到， 貴公司管理層估計 貴公司就收購事項應付母公司的最高對價約為人民幣4,500,000,000元，較評估總價高出約人民幣1,198,700,000元。

經與 貴公司管理層討論並審核最高對價的計算方法後，吾等了解到該等差額包括：(i)有關轉讓土地及GTC資產的估計稅費及附加約人民幣3.9億元；(ii)轉讓土地及GTC資產預計產生的增值稅約人民幣3.7億元；及(iii)為反映2018年至2023年的實際地價波動及各自估值，可能出現的收購事項總對價10%以內的調整約人民幣4.3億元。

吾等已審閱收購事項的估計稅費及附加及增值稅，並了解到，有關估計乃按(i)土地評估；(ii)2023年的估計地價增長；及(iii)有關稅率計得。

根據審閱，吾等留意到，有關估計所採納的稅率乃參考中國政府公佈的相關稅率。因此，吾等認為收購事項的估計稅費及增值稅屬公平合理。

4.6 GTC資產的財務表現

經審閱GTC資產的財務資料，吾等留意到，GTC資產於2017年財政年度確認未經審核稅前虧損淨額約人民幣62.2百萬元。根據對GTC資產財務資料明細的審閱，吾等留意到，稅前虧損淨額主要為非現金項目折舊與攤銷約人民幣76.8百萬元。倘不計及該等非現金項目，基於2017年財政年度的財務資料，預計收購事項完成後，GTC資產將為 貴公司帶來淨現金流入。

4.7 吾等對收購事項對價的意見

吾等了解到，收購事項的對價包括評估總價及土地及GTC資產轉讓有關的估計稅費。鑒於(i)上述土地及GTC資產的評估屬公平合理；(ii) 貴公司就土地價格的增長作出的估計屬公平合理；及(iii)土地及GTC資產轉讓的相關稅費乃按照中國政府釐定的相關稅率計算得出，故吾等認為收購事項的對價屬公平合理。

推薦意見

吾等已考慮以上主要因素及理由，於達致吾等意見時特別顧及以下因素：

- (i) GTC資產轉讓協議的訂立乃於 貴公司一般業務過程中進行；
- (ii) GTC資產轉讓協議的條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益；

經考慮上述因素後，吾等認為GTC資產轉讓協議於 貴公司一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且GTC資產轉讓協議的條款屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。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有關批准GTC資產轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東台照

代表
德能證券有限公司
李瀾
董事暨企業融資部聯席主管
謹啟

2018年8月7日

李瀾先生為證券及期貨事務監察委員會的登記持牌人，並為百德能證券有限公司獲准進行證券及期貨條例的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，其於機構融資行業擁有逾十二年的從業經驗。

以下為中聯就GTC資產於2017年12月31日的估值編製的資產評估報告之概要。

本文件的英文版本僅供參考，中英文版如有歧義，概以中文版本為準。

首都機場集團公司擬向北京首都國際機場股份有限公司
轉讓北京首都國際機場GTC資產項目
資產評估報告

中聯評報字[2018]第365號

中聯資產評估集團有限公司
二零一八年五月二十八日

目錄

資產評估師聲明	I-3
摘要	I-4
資產評估報告	I-6
一. 委託人、產權持有人和其他評估報告使用人	I-6
二. 評估目的	I-10
三. 評估對象和評估範圍	I-10
四. 價值類型及其定義	I-12
五. 評估基準日	I-13
六. 評估依據	I-13
七. 評估方法	I-18
八. 評估程序實施過程和情況	I-30
九. 評估假設	I-33
十. 評估結論	I-35
十一. 特別事項說明	I-38
十二. 評估報告使用限制說明	I-41
十三. 評估報告日	I-42
備查文件目錄	I-43

資產評估師聲明

- 一. 本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二. 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。
- 三. 資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- 四. 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 五. 資產評估機構及其資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 六. 資產評估報告使用人應當關注評估結論成立的假設前提、資產評估報告特別事項說明和使用限制。
- 七. 評估對象涉及的資產清單由委託人、產權持有單位申報並經其簽章確認；所提供資料的真實性、合法性、完整性，恰當使用評估報告是委託人和相關當事方的責任。
- 八. 我們與評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事方沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事方不存在偏見。
- 九. 我們已對評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；我們已對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，並對已經發現的問題進行了如實披露，且已提請委託人及相關當事方完善產權以滿足出具評估報告的要求。

首都機場集團公司擬向北京首都國際機場股份有限公司
轉讓北京首都國際機場GTC資產項目
資產評估報告

中聯評報字[2018]第365號

摘要

中聯資產評估集團有限公司接受北京首都國際機場股份有限公司和首都機場集團公司的委託，就首都機場集團公司擬向北京首都國際機場股份有限公司轉讓北京首都國際機場GTC資產之經濟行為，對所涉及的首都機場集團公司北京首都國際機場GTC資產在評估基準日的市場價值進行了評估。

評估對象和評估範圍是首都機場集團公司的北京首都國際機場GTC資產。

評估基準日為2017年12月31日。

本次評估的價值類型為市場價值。

本次評估以持續使用和公開市場為前提，結合委估對象的實際情況，採用成本法對委估的資產進行評估。

經實施清查核實、實地查勘、市場調查和詢證、評定估算等評估程序，得出首都機場集團公司委估的北京首都國際機場GTC資產在評估基準日2017年12月31日的評估結論如下：

首都機場集團公司委估的資產賬面值134,391.28萬元，評估值總計330,131.35萬元，評估增值195,740.07萬元，增值率145.65%。

本次房屋建築物和設備評估中不包含增值稅。估價對象在估價基準日土地使用權類型為劃撥土地，按照北京市的有關規定，經測算，估價對象辦理出讓需補繳的政府土地出讓收益總價約為43,115.13萬元，需要說明的是，國有建設用地使用權出讓屬於政府行為，如需辦理出讓手續，應以北京市規劃和國土資源管理委員會最終審定價格結果為準。

在使用本評估結論時，特別提請報告使用者使用本報告時注意報告中所載明的特殊事項以及期後重大事項。

根據國有資產評估管理的相關規定，資產評估報告須經備案(或核准)後使用，經備案(或核准)後的評估結果使用有效期一年，自評估基準日2017年12月31日至2018年12月30日止。超過一年，需重新進行評估。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估項目的詳細情況和進一步理解評估結論，應當閱讀資產評估報告全文。

首都機場集團公司擬向北京首都國際機場股份有限公司
轉讓北京首都國際機場GTC資產項目
資產評估報告

中聯評報字[2018]第365號

首都機場集團公司、北京首都國際機場股份有限公司：

中聯資產評估集團有限公司接受 貴公司的委託，按照有關法律、法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用成本法，按照必要的評估程序，對首都機場集團公司擬向北京首都國際機場股份有限公司轉讓北京首都國際機場GTC資產之經濟行為所涉及的資產在評估基準日2017年12月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一. 委託人、產權持有人和其他評估報告使用人

本次資產評估的委託人為北京首都國際機場股份有限公司和首都機場集團公司，產權持有人為首都機場集團公司。

(一) 委託人及產權持有人概況

1. 委託人一

公司名稱：北京首都國際機場股份有限公司(簡稱：「首都機場股份」)

公司地址：順義區北京空港物流園區綠生路2號

法定代表人：劉雪松

註冊資本：433,089.00萬人民幣

公司類型：股份有限公司(台港澳與境內合資、上市)

統一社會信用代碼：91110000710925403T

經營範圍：(一)建設、經營北京首都國際機場，為國內外航空運輸企業及旅客提供地面保障服務；(二)提供配套服務：1、機場內航空營業場所及房屋出租；2、商業零售：包括零售書刊、音像製品、西藥製劑、中成藥、字畫、集郵品、煙、散飲酒(上述項目只限分支機構經營)；3、廣告設計、製作與發佈；4、收費停車場服務。(三)建設、管理其他機場；(四)貨物進出口、技術進出口(不涉及國營貿易管理商品；涉及配額、許可證管理商品的按國家有關規定辦理申請手續)。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動。)

委託人二

公司名稱：首都機場集團公司(簡稱：「**首都機場集團**」)

公司地址：北京市順義區天竺空港工業區A區天柱路28號樓

法定代表人：劉雪松

註冊資本：1,200,000.00萬人民幣

公司類型：全民所有制

統一社會信用代碼：91100000101128791U

經營範圍：為中外航空企業提供地面保障服務，對下屬企業提供經營管理服務；櫃檯場地出租；停車場管理；房屋出租；物業管理；廣告代理。(企業依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。)

2. 產權持有人概況

公司名稱：首都機場集團公司

公司地址：北京市順義區天竺空港工業區A區天柱路28號樓

法定代表人：劉雪松

註冊資本：1,200,000.00萬人民幣

公司類型：全民所有制

統一社會信用代碼：91100000101128791U

經營範圍：為中外航空企業提供地面保障服務，對下屬企業提供經營管理服務；櫃檯場地出租；停車場管理；房屋出租；物業管理；廣告代理。（企業依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）

3. 項目概況

北京首都國際機場GTC資產為北京首都國際機場3號航站樓建築工程A-3合同段—北京首都國際機場停車樓建築工程，經國家發改委和中國民用航空總局批准修建，包括停車樓和交通中心，為3號航站區配套交通樞紐，該建築為橢圓形建築，位於T3A主樓南側。

(1) 初步設計及概算的批覆

根據中國民用航空總局民航機函[2005]518號文，市規函[2007]2043號文，對北京首都國際機場3號航站樓建築工程初步設計及概算進行了批覆。工程概算核定為197,731.26萬元。

(2) 工程主要設計、施工和監理單位

經招標，北京首都國際機場3號航站樓建築工程主要參建單位分別為：

設計單位：北京市建築設計研究院

總承包單位：中國建築第八工程局

監理單位：北京希達建設監理有限責任公司

(3) 建設規模

停車樓及交通中心現狀建築外圍輪廓面積的建設用地使用權面積為153,668.79平方米，實際測量總建築面積為360,565.34平方米，其中：地上1-4層停車樓和交通中心GTC建築面積321,789.19平方米，地下1層為設備層建築面積17,994.37平方米，地上1層人防面積20,781.78平方米。實際投資額為201,329.83萬元。

北京首都國際機場停車樓採用鋼筋混凝土純框架全現澆結構，交通中心屋頂拱形鋼結構高度25.50米，建築基地面積146,096平方米，外環路及護坡面積4公頃，綠化12萬平方米，總停車數6,840輛，設計使用年限為砼結構100年、鋼結構50年，抗震設防烈度為9度，耐火級數一級，防火等級一級。

交通中心項目是首都機場擴建工程的一個重要組成部分，其方案也是與新航站樓一併構思完成的，作為交通樞紐它為新航站樓陸側提供了一個功能強大的交通服務換乘條件，包括城市軌道交通車站，大型停車庫及專為樞紐機場配套會議、展覽等多功能服務設施。

(4) 工程進度

北京首都國際機場停車樓建築工程於2004年8月開工，2007年12月竣工，通過建設、設計、監理、施工各方共同驗收。

(二) 委託人與產權持有人之間的關係

產權持有人首都機場集團公司為委託人一北京首都國際機場股份有限公司的控股股東。

(三) 委託人、業務約定書約定的其他評估報告使用人

本評估報告的使用者為委託人、產權持有人、經濟行為相關的當事方以及按照相關規定報送備案的相關監管機構。

除國家法律法規另有規定外，任何未經評估機構和委託人確認的機構或個人不能由於得到評估報告而成為評估報告使用者。

二. 評估目的

根據《首都機場集團公司總經理辦公會議紀要》(首機場總辦紀要[2017]33號)，首都機場集團公司擬將北京首都國際機場GTC資產轉讓給北京首都國際機場股份有限公司。

本次評估目的是反映上述北京首都國際機場GTC資產在評估基準日的市場價值，為首都機場集團公司擬將北京首都國際機場GTC資產轉讓給北京首都國際機場股份有限公司提供參考意見。

三. 評估對象和評估範圍

(一) 委估主要資產情況

評估對象和評估範圍是首都機場集團公司的北京首都國際機場GTC資產，主要分為房屋建築物類資產、設備類資產及無形資產。

其中房屋建築物類資產為房屋建築物6項，主要為停車樓、交通中心、停車場收費站等。構築物6項，主要為室外工程(道路)、室外工程(綠化)及收費崗亭等，均位於首都國際機場3號航站樓前GTC資產區域內。資產數據摘自首都機場集團公司出具的基

準日會計報表，本次資產評估是在被評估單位未經審計的基礎上進行的。具體賬面價值見下表：

科目名稱	賬面價值(人民幣)	
	原值	淨值
房屋建築物類合計	1,893,515,417.12	1,313,303,700.86
固定資產－房屋建築物	1,826,991,268.25	1,269,022,328.22
固定資產－構築物及其他輔助設施	66,524,148.87	44,281,372.64

設備類資產為機器設備3,978項，主要為消防報警裝置、廣播系統控制台設備、自動步道和觀光電梯等。車輛1項，為1輛小型轎車。電子設備2,004項，主要為電腦、空調等。上述設備類資產均位於北京首都國際機場GTC資產區域內。賬面價值見下表：

科目名稱	賬面價值(人民幣)	
	原值	淨值
設備類合計	197,400,830.22	30,609,115.01
固定資產－機器設備	153,505,576.53	25,885,802.76
固定資產－車輛	99,320.00	18,070.72
固定資產－電子設備	43,795,933.69	4,705,241.53

截止評估基準日，委估資產使用正常。

無形資產為北京首都國際機場GTC資產項目用地共一宗，建設用地總面積153,668.79平方米，已取得國有土地使用證，目前土地使用權類型為劃撥土地。

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

(二) 企業申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產情況

本次評估範圍內企業申報賬面未記錄的無形資產為北京首都國際機場GTC資產項目所佔用土地，建設用地總面積153,668.79平方米，已取得國有土地使用證，該土地證宗地範圍內建築物包括停車樓、交通中心，以及停車場收費站等，總建築面積360,565.34平方米，其中：地上1-4層停車樓和交通中心GTC建築面積321,789.19平方米，地下1層為設備層建築面積17,994.37平方米，地上1層人防面積20,781.78平方米。目前土地使用權類型為劃撥土地，土地用途機場用地。

土地權屬清晰，無糾紛，截至估價基準日未設定他項權利。

(三) 企業申報的表外資產的類型、數量

企業申報評估的資產全部為企業賬面記錄的資產，無表外資產。

(四) 引用其他機構出具的報告的結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額

本次評估報告中，土地評估引用北京國地房地產土地評估有限公司土地評估結果。除此之外，未引用其他機構報告。

四. 價值類型及其定義

依據本次評估目的，確定本次評估的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五. 評估基準日

本項目資產評估的基準日是2017年12月31日。

此基準日是委託人在納入評估範圍的資產規模、工作量大小、預計所需時間、合規性等因素的基礎上確定的。

六. 評估依據

本次資產評估遵循的評估依據主要包括經濟行為依據、法律法規依據、評估準則依據、資產權屬依據，及評定估算時採用的取價依據和其他參考資料等，具體如下：

(一) 經濟行為依據

1. 《首都機場集團公司總經理辦公會議紀要》(首機場總辦紀要[2017]33號)

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國公司法》(2013年12月28日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議通過修訂)；
2. 《中華人民共和國資產評估法》(中華人民共和國主席令46號)；
3. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
4. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院第378號令，2003年)；
5. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國資委、財政部令32號)；

6. 《國有資產評估管理辦法》(國務院第91號令，1991年)；
7. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令第12號)；
8. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
9. 《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(2007年11月28日國務院第197次常務會議通過)；
10. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2007年修訂)；
11. 《中華人民共和國土地管理法》(中華人民共和國主席令第28號)；
12. 《中華人民共和國土地管理法實施條例》(中華人民共和國國務院令第256號)；
13. 《國務院關於深化改革嚴格土地管理的決定》(國發[2004]28號)；
14. 《國務院關於加強土地調控有關問題的通知》(國發[2006]31號)；
15. 《企業國有資產評估項目備案工作指引》(國資發產權[2013]64號)；
16. 其他與評估工作相關的法律、法規和規章制度等。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則－資產評估程序》(中評協[2017]31號)；
4. 《資產評估執業準則－資產評估報告》(中評協[2017]32號)；
5. 《資產評估執業準則－資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
6. 《資產評估執業準則－資產評估檔案》(中評協[2017]34號)；
7. 《資產評估執業準則－利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
8. 《資產評估執業準則－不動產》(中評協[2017]38號)；
9. 《資產評估執業準則－機器設備》(中評協[2017]39號)；
10. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
11. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
12. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
13. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

(四) 資產權屬依據

1. 中華人民共和國機動車行駛證；
2. 有關資產權屬方面的「說明」、「承諾函」；
3. 其他參考資料。

(五) 取價依據

1. 《2013年建設工程工程量清單計價規範》；
2. 《北京市建設工程計價依據—概算定額》(2016)；
3. 《北京市城鄉建設廳關於建築業營改增後工程計價依據調整辦法的通知》(建辦標[2016]4號、京建發[2016]116)；
4. 《北京市2017年第12月份材料價格信息》；
5. 《中國人民銀行貸款利率表》2015年10月24日起執行；
6. 《中華人民共和國車輛購置稅暫行條例》(國務院令[2000]第294號)；
7. 《2017機電產品價格信息查詢系統》(機械工業信息研究院)；
8. 《增值稅轉型改革若干問題的通知》(財稅[2008]170號)；

9. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)；
10. 《土地估價技術報告》(北京國地房地產土地評估有限公司(土地估價報告編號：GD2018-4-QT1))；
11. 《房屋面積測算技術報告書》(北京市測繪技術研究院2017年12月5日)；
12. 中聯資產評估集團有限公司價格信息資料庫相關資料；
13. 其他參考資料。

(六) 其他參考資料

1. 《企業會計準則》(2006)；
2. 《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)；
3. 《基本建設項目建設成本管理規定》(財建[2016]504號)；
4. 《工程勘察設計收費管理規定》(計價格[2002]10號)；
5. 《關於工程勘察設計收費管理規定有關問題的補充通知》(計辦價格[2002]1153號)；
6. 《建設項目前期工作諮詢收費暫行規定》(計價格[1999]1283號)；
7. 《招標代理服務收費管理暫行辦法》(計價格(2002)1980號)；

8. 《關於規範環境影響諮詢收費有關問題的通知》(計價格[2002]125號)；
9. 《建設工程監理與相關服務收費管理規定》(發改價格[2007]670號)；
10. 《國家發展改革委關於降低部分建設項目收費標準規範收費行為等有關問題的通知》(發改價格[2011]534號)；
11. 《資產評估常用方法與參數手冊》(機械工業出版社2011年版)；
12. 其他參考資料。

七. 評估方法

(一) 評估方法的選擇

依據資產評估準則的規定，價值評估可以採用收益法、市場法、成本法三種方法。收益法是資產預期獲利能力的量化與現值化，強調的是資產的預期盈利能力。市場法是以現實市場上的參照物來評價估值對象的現行公平市場價值，它具有估值數據直接取材於市場，估值結果說服力強的特點。成本法是指在合理評估各項資產價值的基礎上確定評估對象價值的思路。

本次評估目的是確定首都機場集團公司擬轉讓的北京首都國際機場GTC資產在評估基準日的市場價值。成本法指用現時條件下重新購置和建造一個全新狀態的被評估資產所需的全部成本，減去被評估資產已經發生的實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值，得到的差額作為被評估資產的評估值的一種評估方法。能夠合理反映上述資產在評估基準日的市場價值，因此根據評估目的等綜合考慮，本次評估選擇成本法進行評估。

北京首都國際機場GTC資產為首都機場三號航站樓的配套設施，歷史年度並未發揮資產效用最大化，商業租賃及房間租賃因設計功能問題(無暖氣，基本結構形式為隔斷結構，房屋無法封閉。冬天較冷，夏天較熱。)空置率較高，輕軌進站收益未能得到分配，主要收益來自於停車場收費，經營收益並不理想。GTC資產項目為北京首都國際機場股份有限公司代管運營，部分成本及營運資金未獨立核算。由於GTC資產收益受市場商業環境及政策性影響較大，未來年度預期收益與成本可能與實際情況出入較大，故本次評估未選擇收益法進行評估。

由於涉及同等規模資產組的近期交易案例無法獲取，本次評估未選擇市場法進行評估。

綜上所述，確定本次評估採用成本法進行評估。

(二) 成本法介紹

成本法，是以在評估基準日重新建造一個與評估對象相同的獨立獲利實體所需的投資額作為判斷整體資產價值的依據的方法。

本次委估的資產為房屋建(構)築物、機器設備、車輛、電子設備類資產，房屋建(構)築物主要為停車樓和交通中心等。機器設備主要為消防報警裝置、廣播系統控制台設備、自動步道和觀光電梯等。車輛為轎車。電子設備主要為空調、電腦等。

各類資產的評估方法如下：

1. 房屋建(構)築物

本次評估對於通過自建方式取得的建(構)築物採用重置成本法進行評估。成本法是選取具有代表性、價值量較高、工程技術資料相對完整的建築物，根據其建安工程資料和竣工結算資料按建築物工程量，安裝有關行業定額標準、建設

規費、資金成本計算出建築物的重置全價，並按建築物的經濟使用年限和評估人員對建築物現場勘察的情況綜合確定成新率，進而計算建築物評估淨值。

房屋建(構)築物評估淨值 = 重置全價 × 綜合成新率

其他房屋建(構)築物是在實地勘察的基礎上，以類比的方法，綜合考慮各項評估要素，確定重置單價並計算評估淨值。

A. 重置全價

重置全價由建安造價、前期及其他費用、資金成本組成。

a. 建安造價的確定

工程造價包括土建工程、裝飾裝修工程、給排水、電氣、消防及配套信息系統工程的總價，建築安裝工程造價採用預(決)算調整法進行計算。評估現場工作期間，評估人員按照產權持有單位提供工程結算書的工程量，套用《2013年建設工程工程量清單計價規範》及《北京市建設工程計價依據—概算定額》(2016)，根據北京市城鄉建設廳關於建築業營改增後工程計價依據調整辦法的通知(建辦標[2016]4號、京建發[2016]116)，建築工程材料價格採用《北京市2017年第12月份材料價格信息》中的不含稅市場價，計算其工程總造價。

b. 前期及其他費用的確定

根據國家標準、行業及當地建設管理部門規定的各項費用費率標準和行政收費政策性文件，確定前期費用和其他費用。

c. 資金成本的確定

資金成本系在建設期內為工程建設所投入資金的貸款利息，其採用的利率按基準日中國人民銀行規定的貸款利率標準計算，工期按建設正常情況週期計算，並按均勻投入考慮：

資金成本 = (工程建安造價 + 前期及其他費用) × 合理工期 × 貸款利息 × 50%。

d. 成新率

在本次評估過程中，按照建(構)築物的經濟使用壽命、現場勘察情況判斷建(構)築物的尚可使用年限，並進而計算其成新率。大型公用建築，主體工程與裝飾工程及附屬設備工程經濟壽命年限相差較多，本次評估按價值權重計算尚可使用年限。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (實際已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

e. 評估值的確定

重置全價 = 建安工程總造價 + 前期及其他費用 + 資金成本 - 可抵扣的增值稅進項稅額

評估值 = 重置全價 × 成新率

2. 設備類資產

因根據本次評估目的，按照持續使用原則，以市場價格為依據，結合委估設備的特點和收集資料情況，主要採用重置成本法進行評估。

評估值 = 重置全價 × 成新率

(1) 重置全價的確定

1) 機器設備重置全價的確定

重置全價 = 設備購置價(不含稅) + 運雜費(不含稅) + 安裝調試費(不含稅) + 設備基礎費(不含稅) + 工程前期費用及其他費用(不含稅) + 資金成本

A. 購置價

主要通過向設備生產廠家或銷售公司詢價或參照《2017機電產品價格信息查詢系統》等價格資料，以及參考近期同類設備的合同價格確定。對少數未能查詢到購置價的設備，採用同年代、同類別設備的價格變動率推算確定購置價。

根據2009年1月1日起實施的《中華人民共和國增值稅暫行條例》(中華人民共和國國務院令第538號)、《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部國家稅務總局令第50號)及《財政部、國家稅務總局關於全國實施增值稅轉型改革若干問題的通知》(財稅[2008]170號)的相關規定，自2009年1月1日起，增值稅一般納稅人購進(包括接受捐贈、實物投資)或

者自製(包括改擴建、安裝)固定資產發生的進項稅額(簡稱固定資產進項稅額)，可憑增值稅專用發票、海關進口增值稅專用繳款書和運輸費用結算單據(統稱增值稅扣稅憑證)從銷項稅額中抵扣。

B. 運雜費

以不含稅購置價為基礎，根據生產廠家與設備所在地間發生的裝卸、運輸、保管、保險及其他相關費用，按不同運雜費率計取。購置價格中包含運輸費用的不再計取運雜費。

運雜費(含稅) = 設備購置價(含稅) × 運雜費率

運雜費(不含稅) = 運雜費(含稅) ÷ 1.11

C. 安裝調試費

根據被評估設備輔助材料消耗、安裝基礎情況、安裝的難易程度，參照《資產評估常用數據與參數手冊》相關設備安裝費率予以測算確認。對小型、無須安裝的設備，不考慮安裝工程費。

D. 工程建設其他費

根據設備的特點，以含稅設備購置價為基礎，按不同費率計取。共包括：建設單位管理費、勘察設計費、工程監理費、工程招投標代理服務費、環境評價費、項目建議書費及可行性研究費、聯合試運轉等。

E. 資金成本

資金成本為評估對象在合理建設工期(按整體工程考慮)內佔用資金的籌資成本，計算公式如下：

$$\text{資金成本} = (\text{設備購置費} + \text{運雜費} + \text{安裝工程費} + \text{其他費用}) \\ \times \text{合理建設工期} \times \text{貸款利率} \times 1 \div 2$$

貸款利率按照評估基準日執行的利率確定，資金在建設期內按均勻投入考慮。

2) 運輸車輛重置全價的確定

根據當地汽車市場銷售信息等近期車輛市場價格資料，確定運輸車輛的現行含稅購價，在此基礎上根據《中華人民共和國車輛購置稅暫行條例》規定計入車輛購置稅、新車上戶牌照手續費等。

確定其重置全價，計算公式如下：

$$\text{重置全價} = \text{現行車輛購置價(不含稅)} + \text{車輛購置稅} + \text{新車上戶手續費}$$

3) 電子設備重置全價的確定

根據當地市場信息及《中關村在線》，《太平洋電腦網》等近期市場價格資料，確定評估基準日的電子設備價格，一般生產廠家或代理商提供免費運輸及安裝調試，確定其重置全價：

重置全價 = 購置價(不含稅)

(2) 綜合成新率的確定

1) 機器設備綜合成新率

對機器設備的成新率，參照設備的經濟壽命年限，並通過現場勘察設備現狀及查閱有關設備運行，修理及設備管理檔案資料，對設備各組成部分進行勘察，綜合判斷該設備其尚可使用年限，在此基礎上計算成新率N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} \div (\text{實際已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

2) 車輛綜合成新率

根據商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號《機動車強制報廢標準規定》的有關規定，車輛按以下方法確定成新率後取其較小者為最終成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{規定或經濟使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行駛里程成新率} = (1 - \text{已行駛里程} \div \text{規定行駛里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行駛里程成新率})$$

同時對待估車輛進行必要的勘察鑒定，若勘察鑒定結果與按上述方法確定的成新率相差較大，則進行適當的調整，若兩者結果相當，則不進行調整。即：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行駛里程成新率}) + a$$

a：車輛特殊情況調整系數。

另：直接按二手車市場價評估的車輛，不再考慮成新率。

3) 電子設備成新率

採用尚可使用年限法確定其成新率。

$$\text{成新率} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

另：直接按二手市場價評估的電子設備，無須計算成新率。

(3) 評估值的確定

$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{成新率}$$

3. 無形資產－土地使用權

(1) 評估範圍

納入本次評估範圍的無形資產－土地使用權原始入賬價值為零元，賬面價值零元，賬面價值對應的國有土地使用權共一宗，土地面積共計12,161,066.27平方米，均位於北京市順義縣北京首都機場第三航站樓停車場，本次評估基準日權利人均為首都機場集團公司。

(2) 估價對象概況

本次估價對象共一宗國有土地使用權，根據估價對象所在宗地的《國有土地使用證》(京順國用(2012劃)第00100號)記載，土地使用權面積為12,161,066.27平方米，目前土地使用權類型為劃撥土地，土地用途為機場用地。該土地證宗地範圍內建築物包括T3C、T3D、T3E航站樓，以及其他機場服務用房等，估價對象為T3停車樓，交通中心GTC樓所佔土地，在該土地證的宗地範圍內，根據《北京首都國際機場股份有限公司GTC相關土地面積測量技術工作報告》(北京華星勘查新技術有限公司2018年1月)，估價對象現狀建築外圍輪廓面積的建設用地使用權面積為153,668.79平方米。本次評估依據該測繪面積，最終估價對象土地面積以土地管理部門登記發證為準。

根據北京市基準地價對土地用途的分類，本次評估中對於停車樓，交通中心GTC用地參照辦公用途進行評估。根據北京市地價級別劃分標準，估價對象屬於辦公用途七級順義2級。

估價對象在估價基準日土地使用權類型為劃撥，委託方首都機場集團公司擬向北京首都國際機場股份有限公司轉讓T3停車樓，交通中心GTC用地土地使用權及其地上物、以及相關機場設備資產。本次評估設定為出讓土地使用權。根據委託方提供的土地證等資料和信息，估價對象權屬清晰，無糾紛，截至估價基準日未設定他項權利。

估價對象於2007年建成並投入使用，目前還沒有取得《房屋所有權證》，依據委託方提供的停車樓，交通中心GTC《房屋面積測算技術報告書》(北京市測繪設計研究院2017年12月5日)，估價對象實際測量總建築面積為360,565.34平方米，其中：地上1-4層停車樓和交通中心GTC建築面積

321,789.19平方米，地下1層為設備層建築面積17,994.37平方米，地上1層人防面積20,781.78平方米。本次評估依據該測繪面積，最終估價對象建築面積以房產管理部門登記發證為準。

根據上述資料，本次評估確認的土地面積為153,668.79平方米，地上建築面積按實測(不計人防)確定為321,789.19平方米，經計算，容積率為2.09。

(3) 評估方法

根據《城鎮土地估價規程》，常用的地價評估方法有市場比較法、收益還原法、假設開發法、成本逼近法、基準地價系數修正法等，估價方法的選擇應按照地價評估技術規則，根據各種方法的適用範圍，結合評估專案的具體特點以及評估目的進行。在此評估中，我們在選用估價方法時有以下考慮：

估價物件的土地性質為機場(GTC)劃撥土地，根據北京市國土資源局要求，由於2014年北京市基準地價更新調整，原來的交易案例不合適新的基準地價水準，本次評估估價物件不適合採用市場比較法進行評估；估價物件所處區域為已開發建成區域，且估價物件的用途為辦公(停車樓)，為經營性用地，故不適宜採用成本逼近法。

- ① 基準地價系數修正法：是利用城鎮基準地價和基準地價修正系數表等評估成果，按照替代原則，就估價物件的區域條件和個別條件等與其所處區域的平均條件相比較，並對照修正系數表選取相應的修

正系數對基準地價進行修正，進而求取估價物件在估價基準日價格的方法。北京市現行基準地價於2014年8月底公佈實施，因此可以採用基準地價系數修正法評估地價。

- ② 收益還原法：收益還原法是基於預期收益的原理，將待估土地未來正常年收益(地租)，以一定的土地還原率還原，以此估算待估土地價格的方法。土地在合理利用的條件下，在未來年間具有無限產生收益的可能性，土地的客觀合理價格，為該土地的產權人在擁有該土地期間內從中所獲得的各年純收益的現值之和。

具體估價思路如下：

- ① 運用基準地價系數修正法測算估價物件地價；
- ② 運用收益還原法測算估價物件地價；
- ③ 綜合分析運用基準地價系數修正法、收益還原法測算的估價物件樓面熟地價，確定最終的地價水準，並根據北京市基準地價規定的政府土地出讓收益標準測算估價對象政府土地出讓收益。

估價對象地價確定表

估價對象	評估方法及專案	測算結果熟地價 (萬元)	權重取值	評估結果 (萬元)
停車樓	收益還原法	172,281.11	50.00%	172,460.51
交通中心GTC	基準地價系數修正法	172,639.90	50.00%	

本次土地使用權的評估由北京國地房地產土地評估有限公司完成，相關估價對象概況描述及評估結果摘自北京國地房地產土地評估有限公司出具的《土地估價技術報告》(土地估價報告編號：GD2018-4-QT1)。土地使用權具體的評估情況，請詳細閱讀該土地估價技術報告。

八. 評估程序實施過程和情況

整個評估工作分四個階段進行：

(一) 評估準備階段

1. 2018年1月上旬，委託人召集本項目協調會，有關各方就本次評估的目的、評估基準日、評估範圍等問題協商一致，並制訂出本次資產評估工作計劃。
2. 配合企業進行資產清查、填報資產評估申報明細表等工作。清查開始前，評估項目組人員對委估資產進行了詳細了解，佈置資產評估工作，協助企業進行委估資產申報工作，收集資產評估所需文件資料。

(二) 現場評估階段

項目組現場工作包括但不限於：

- (1) 聽取產權持有單位有關人員介紹企業總體情況，包括企業歷史沿革，企業歷次股東變動情況，企業歷次重組的過程。
- (2) 調查了解產權持有單位各項資產的歷史及現狀，了解產權持有單位的財務制度、實物資產構成、固定資產技術狀態等情況。
- (3) 對產權持有單位提供的資產清查評估申報明細表進行審核、鑒別，評估人員通過查閱有關資料及圖紙、與企業有關財務記錄數據進行核對等方式，了解涉及評估範圍內具體對象的詳細狀況。然後，審查各類資產評估明細表，檢查有無填列不全、資產項目不明確現象，並根據經驗及掌握的有關資料，檢查資產評估明細表有無漏項等，根據調查核實的資料，對評估明細表進行完善。
- (4) 進行現場實地勘察

依據產權持有單位資產評估明細表，評估人員對申報的固定資產進行盤點和現場勘察。針對不同的資產性質及特點，採取不同的勘察方法。

- ① 設備類資產的清查：評估人員查閱了單位價值較高的主要設備的運行記錄，了解企業的設備管理制度及維護措施，同企業設備管理人員及操作人員座談以了解設備的實際運行狀態及設備的購置日期、產地、賬面原值各項費用的構成情況，同時對主要設備填寫設備現場勘察記錄等。通過這些步驟，比較充分地了解了各主要設備的歷史變更及運行情況。
- ② 對房屋建(構)築物類資產的清查：查閱了主要房屋建(構)築物的設計文件、預(決)算書及施工圖紙等，了解施工工藝和施工過程，並調查了解房屋、建築物的現行狀況和檢修記錄，填寫現場勘察記錄表。

(5) 補充、修改和完善資產評估明細表

根據現場實地勘察了解到的結果，進一步完善資產評估明細表，以做到「表」
「實」相符。

(6) 核實產權證明文件

對評估範圍的設備和房產的產權進行調查，以確認做到產權清晰。評估是在調
查核實房地產權的基礎上進行的。

(7) 請企業有關業務人員協助對當地工程定額、取費文件的調查和收集工作，當地
的人工、主材、設備台班價格的調查工作，以及對企業主要設備向供貨方進行
價格詢證等。

(8) 根據委估資產的實際狀況和特點，確定各類資產的具體評估方法。對評估範圍
內的各項資產及負債，在清查核實的基礎上做出初步評估測算。

(三) 評估匯總階段

2018年2月4日至3月12日對資產評估及審核的初步結果進行分析匯總，對評估結果進
行必要的調整、修改和完善。

(四) 提交報告階段

在上述工作基礎上，起草資產評估報告書，與委託人就評估結果交換意見，在全面
考慮有關意見後，按評估機構內部資產評估報告三審制度和程序對報告進行反覆修
改、校正，最後出具正式資產評估報告書。

九. 評估假設

本次評估中，評估人員遵循了以下評估假設：

(一) 一般假設

1. 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等做出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3. 資產持續使用假設

資產持續使用假設是指評估時需根據被評估資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定評估方法、參數和依據。

當上述條件發生變化時，評估結果一般會失效。

(二) 特殊假設

1. 本次評估假設評估基準日外部經濟環境不變，國家現行的宏觀經濟不發生重大變化；
2. 企業所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等政策無重大變化；
3. 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據；
4. 本次評估假設委託人及產權持有人提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整；
5. 本次評估假設評估範圍內各項資產均可正常使用。
6. 評估範圍僅以委託人及產權持有人提供的評估申報表為準，未考慮委託人及產權持有人提供清單以外可能存在的或有資產及或有負債；
7. 本次評估假設產權持有者能夠完成委估土地使用權有償出讓手續；
8. 本次評估納入評估範圍的資產可原地續用，不需要搬遷、轉移和重新安裝；
9. 本次評估測算的各項參數取值不考慮通貨膨脹因素的影響。

當上述條件發生變化時，評估結果一般會失效。

十. 評估結論

我們根據國家有關資產評估的法律、法規、規章和評估準則，本着獨立、公正、科學、客觀的原則，履行了資產評估法定的和必要的程序，採用成本法對委估資產進行評估，對納入評估範圍的資產實施評估計算，得出如下結論：

首都機場集團公司委估的資產賬面值134,391.28萬元，評估值總計330,131.35萬元，評估增值195,740.07萬元，增值率145.65%。

其中房屋建築物類資產賬面價值131,330.37萬元，評估價值總計152,510.13萬元，評估增值21,179.76萬元，增值率16.13%。

設備類資產賬面價值3,060.91萬元，評估價值總計5,160.71萬元，評估增值2,099.80萬元，增值率68.60%。

土地使用權熟地總價為172,460.51萬元，樓面熟地單價：5,359元/平方米(取整)。

本次房屋建築物和設備評估值中不包含增值稅。估價對象在估價基準日土地使用權類型為劃撥土地，按照北京市的有關規定，經測算，估價對象辦理出讓需補繳的政府土地出讓收益總價約為43,115.13萬元，需要說明的是，國有建設用地使用權出讓屬於政府行為，如需辦理出讓手續，應以北京市規劃和國土資源管理委員會最終審定價格結果為準。

詳見下表：

資產評估結果匯總表

評估基準日：2017年12月31日

產權持有單位：首都機場集團公司

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 B	評估價值 C	增減值 D=C-B	增值率% E=D/B × 100
1 固定資產	134,391.28	157,670.84	23,279.56	17.32
2 其中：建築物	131,330.37	152,510.13	21,179.76	16.13
3 設備	3,060.91	5,160.71	2,099.80	68.60
4 無形資產	—	172,460.51	172,460.51	—
5 其中：土地使用權	—	172,460.51	172,460.51	—
6 資產總計	134,391.28	330,131.35	195,740.07	145.65

資產評估增值的原因分析：

委估的資產賬面值134,391.28萬元，評估值總計330,131.35萬元，評估增值195,740.07萬元，增值率145.65%。主要是土地使用權評估增值。

(一) 土地使用權增減值原因

本次土地使用權為國有劃拔用地。無賬面值(徵地費在房屋建築類中核算，賬面金額5,251.62萬元)。土地使用權熟地總價為172,460.51萬元，樓面熟地單價為5,359元/平方米(取整)。土地使用權增值佔評估增值的87.94%。

(二) 房屋建築物增減值原因

1. 增值因素：被評估企業的建築物為2007年建成，評估基準日房屋建築物的工程造價一定幅度的提高，包括材料費及人工費均有一定幅度的上漲，造成重置工程造價上升。造成重置成本評估原值的增值；
2. 減值因素：建築物建成為2007年，工程造價賬面成本中，包括工程材料增值稅，及施工企業的營業稅。因2016年開始實際營改增政策後，本次評估的工程造價及前期費中為不含稅價。因此，因營改增政策的變化，評估原值為不含稅口徑，與賬面值為含稅口徑不同，造成評估原值減值；
3. 減值因素：本次房屋建(構)築物評估中，因徵地費為取得土地使用權的成本。放到無形資產－土地使用權中進行評估，造成評估原值減值。綜合以上增減值因素，造成建(構)築物評估原值不大幅度減值；
4. 儘管評估原值減值，但由於建築物的經濟壽命年限高於會計折舊年限，因此，造成評估淨值較賬面值增值。

(三) 設備增減值原因

1. 機器設備評估原值減值是主要相關設備市場供應充分，設備購置成本下降且評估按規定扣減了設備增值稅造成；淨值增值是因為本次評估採用的經濟壽命年限高於折舊年限，從而使評估淨值與申報的賬面淨值相比有一定程度的增值。

2. 車輛評估原值減值的主要因為車輛更新週期較短，型號更新較快，造成老款車輛重置成本逐年下降；淨值增值是因為企業車輛會計折舊年限低於車輛規定的使用年限，導致部分正常使用的車輛淨值增值。
3. 電子設備評估原值減值的主要因為電子設備受技術更新速度比較快的特點影響，目前市場上同類產品的價格普遍低於其購置時的水平導致評估原值減值；淨值增值是因為本次評估採用的經濟壽命年限高於折舊年限，從而使評估淨值與申報的賬面淨值相比有較大幅度的增值。

十一. 特別事項說明

(一) 產權瑕疵事項

截止評估基準日2017年12月31日，首都機場集團公司GTC資產中共清查出2項房產未辦理產權證，共計建築面積339,783.55平方米，未辦理產權證的房產全部為首都機場集團公司自建，因土地為劃撥性質、故未辦理房產證。具體明細如下：

首都機場集團公司無證房產明細表

序號	建築物名稱	結構	建成年月	計量單位	建築面積／		賬面價值	
					容積	成本單價 (元/平方米)	原值	淨值
1	交通中心	混凝	2007/12/25	平方米	41,015.55	9,431.07	420,092,489.84	291,887,693.58
2	停車樓	混凝	2007/12/25	平方米	298,768.00	4,393.92	1,339,635,141.91	920,807,448.90
合計					339,783.55		1,759,727,631.75	1,212,695,142.48

以上資產產權持有單位已出具證明並承諾歸其所有，不存在產權糾紛，否則將承擔全部責任。評估採用的面積是以相關部門出具的測量報告為準，若實際辦證面積與上述面積有出入，應以實際辦證面積為準。評估時未考慮相關產權完善費用。

(二) 未決事項、法律糾紛等不確定因素

本報告未發現未決事項、法律糾紛等不確定因素。

(三) 重大期後事項

期後事項是指評估基準日之後出具評估報告之前發生的重大事項。截止出報告日，產權持有單位無重大期後事項發生。

(四) 其他需要說明的事項

1. 評估師和評估機構的法律責任是對本報告所述評估目的下的資產價值量做出專業判斷，並不涉及到評估師和評估機構對該項評估目的所對應的經濟行為做出任何判斷。評估工作在很大程度上，依賴於委託人及產權持有單位提供的有關資料。因此，評估工作是以委託人及產權持有單位提供的有關資產所有權文件、證件及會計憑證，有關法律文件的真實合法為前提。
2. 評估過程中，評估人員觀察所評估構築物的外貌，在盡可能的情況下察看了房屋建築物類資產的使用情況，未進的行任何結構和材質測試。在對設備進行勘察時，因檢測手段限制及部分設備正在運行等原因，主要依賴於評估人員的外觀觀察和產權持有單位提供的近期檢測資料及向有關操作使用人員的詢問情況等判斷設備狀況。
3. 本次評估範圍及採用的由產權持有單位提供的數據、報表及有關資料，委託人及產權持有單位對其提供資料的真實性、完整性負責。

4. 評估報告中涉及的有關權屬證明文件及相關資料由產權持有單位提供，委託人及產權持有單位對其真實性、合法性承擔法律責任。
5. 在評估基準日以後的有效期內，如果資產數量及作價標準發生變化時，應按以下原則處理：
 - (1) 當資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產數額進行相應調整；
 - (2) 當資產價格標準發生變化、且對資產評估結果產生明顯影響時，委託人應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值；
 - (3) 對評估基準日後，資產數量、價格標準的變化，委託人在資產實際作價時應給予充分考慮，進行相應調整。
6. 評估師執行資產評估業務的目的是對評估對象價值進行估算並發表專業意見，並不承擔相關當事人決策的責任。評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
7. 本次房屋建築物及設備評估值中不包含增值稅。
8. 本次土地使用權估價根據估價目的，設定土地使用權類型為國有出讓，用途為機場用地(停車樓)。本次土地使用權評估值內包含了土地出讓金43,115.13萬元。
9. 本次評估中涉及的北京首都國際機場GTC資產估用的土地擬由首都機場集團公司轉讓給北京首都國際機場股份有限公司。目前集團公司已辦理了《國有土地使用證》(京順國用(2015劃)字第00070號)，地號110113008001GB00275，圖號1-5-6-[3]，土地使用權面積為12,141,464.42平方米，目前土地使用權類型為劃撥土地，土地用途為機場用地。該土地證宗地範圍內建築物包括T3C、T3D、T3E航站樓，以及其他機場服務用房等，估價對象為T3停車樓，交通中心GTC

樓所佔土地。根據《北京首都國際機場股份有限公司GTC相關土地面積測量技術工作報告》(北京華星勘查新技術有限公司2018年1月)，估價對象現狀建築外圍輪廓面積的建設用地使用權面積為153,668.79平方米。本次評估土地依據該測繪面積，最終估價對象土地面積以土地管理部門登記發證為準。

按照北京市的有關規定，經測算，估價對象辦理出讓需補繳的政府土地出讓收益總價約為43,115.13萬元，需要說明的是，國有建設用地使用權出讓屬於政府行為，如需辦理出讓手續，應以北京市規劃和國土資源管理委員會最終審定價格結果為準。

10. 擬轉讓的北京首都國際機場GTC資產估用的土地價格評估已由首都機場集團公司委託北京國地房地產土地評估有限公司單獨完成並出具了《土地估價報告》(GD2018-4-QT1)，本次評估直接引用其評估值。欲了解土地使用權作價計算過程和結果，應閱讀上述機構出具、有關土地估價師簽署的土地估價報告書的相關內容。

十二. 評估報告使用限制說明

- (一) 本評估報告只能用於本報告載明的評估目的和用途。同時，本次評估結論是反映評估對象在本次評估目的下，根據公開市場的原則確定的現行公允市價，沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的價格等對評估價格的影響，同時，本報告也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。當前述條件以及評估中遵循的持續經營原則等其他情況發生變化時，評估結論一般會失效。評估機構不承擔由於這些條件的變化而導致評估結果失效的相關法律責任。

本評估報告成立的前提條件是本次經濟行為符合國家法律、法規的有關規定，並得到有關部門的批准。

- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- (五) 根據國有資產評估管理的相關規定，資產評估報告須經備案(或核准)後使用，經備案(或核准)後的評估結果使用有效期一年，自評估基準日2017年12月31日至2018年12月30日止。超過一年，需重新進行評估。

十三. 評估報告日

二零一八年五月二十八日。

中聯資產評估集團有限公司

評估機構法定代表人：胡智先生

資產評估師：于鴻斌先生

資產評估師：周駿垚女士

2018年5月28日

備查文件目錄

1. 經濟行為文件；
2. 委託人和產權持有人企業法人營業執照(複印件)；
3. 委託人及產權持有人承諾函；
4. 簽字註冊資產評估師承諾函；
5. 中聯資產評估集團有限公司資產評估資格證書(複印件)；
6. 中聯資產評估集團有限公司企業法人營業執照(複印件)；
7. 簽字註冊資產評估師資格證書(複印件)。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本公司擬收購物業權益於2018年5月31日進行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。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
6/F Three Pacific Place
1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

於2018年7月3日，北京首都國際機場股份有限公司(「**貴公司**」)與 貴公司控股股東首都機場集團公司(「**母公司**」)訂立資產轉讓協議，據此，母公司有條件同意出售且 貴公司有條件同意收購北京機場的地面交通中心(「**GTC**」)及配套資產。吾等遵照指示，就 貴公司於中華人民共和國(「**中國**」)擬收購之物業權益進行估值。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「**仲量聯行**」或「**吾等**」)確認，吾等已視察物業以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需之進一步資料，以就物業權益於2018年5月31日(「**估值日期**」)之市值向 閣下提供意見。

吾等的估值基於市值進行。市值之定義為「資產或負債經適當推銷後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受協迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

基於物業之樓宇及構築物性質及特定建址，不大可能有可資比較之相關市場成交個案，因此物業權益乃經參考其折舊重置成本按成本法進行估值。

折舊重置成本之定義為「以當前等值資產置換一項資產的成本(扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化)」。折舊重置成本乃基於土地現時用途的估計市值，加上物業裝修的當前重置成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化計算。

由於中國土地的性質及市場上並無易於識別的可資比較交易，吾等亦通過參考當地土地管理局所公佈的基準地價進行估值，並慮及估物業本身的特性。基準地價之定義為「於特定日期在特定區域內類似用途之土地的平均地價」，由當地政府評估及批准作為土地出讓交易的價格基準。

吾等進行估值時，乃假設賣方於市場出售物業權益，並無受惠於可能影響物業權益之價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估物業權益的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制或支銷。

在進行物業權益估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值－2017年全球準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司及母公司提供的資料，並接納彼等向吾等提供有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃和其他一切有關事項的意見。

吾等已取得有關物業權益的各類業權文件副本，包括國有土地使用權證及其他正式圖則，並已作出相關查詢。吾等在可能的情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問北京大成律師事務所就中國物業權益之有效性所發表的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司及母公司向吾等所提供資料之真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供之資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

實地視察由張博龍先生及楊靖霄先生於2018年4月2日進行。張博龍先生修讀過物業開發課程，擁有四年的中國物業估值經驗；楊靖霄先生擁有一年的中國物業估值經驗。

除另有說明外，本報告內所列之金額均以人民幣為單位。

隨函附上吾等的估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
北京市
順義區
北京首都國際機場
北京首都國際機場股份有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
Gilbert C. H. Chan
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2018年8月7日

附註： Gilbert C. H. Chan為特許測量師，擁有25年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

估值概要

貴公司擬收購持作自用的中國物業權益

物業	於估值日期 現況下之市值 人民幣元
位於中國北京順義區北京首都國際機場的一幅土地、 GTC及五處設施	無商業價值
合計	<u>無</u>

估值證書

貴公司擬收購持作自用的中國物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣元
位於中國北京順義區北京首都國際機場的一幅土地、GTC及五處設施	該物業包括一幅佔地面積約153,668.79平方米的土地及建於其上的GTC，亦包括建於相鄰地塊上的五處配套設施(GTC及五配套處設施於2007年至2012年間分階段落成)。	該物業目前由貴公司佔用作機場及輔助用途。	無商業價值 (請參閱附註7)
	GTC的建築面積(「GFA」)約為339,783.55平方米。設施主要包括道路及收費亭。		
	該土地的土地使用權已授予母公司作機場用途。		

附註：

1. 根據國有土地使用權證—京順國用(2015劃)第00076號)，一幅佔地面積約12,141,464.42平方米的土地(「地塊A」)的土地使用權已劃撥予母公司作機場用途。
2. 根據北京華星勘察新技術有限公司出具的成果報告書，一塊佔地面積約153,688.79平方米的土地(「地塊B」)從地塊A中劃分出來。
3. 據母公司告知，(a) GTC位於地塊B；(b)倘若母公司以出讓方式取得土地使用權並悉數支付土地出讓金後會將地塊B轉讓予 貴公司；及(c)母公司未就GTC取得房屋所有權證。
4. 根據北京市測繪設計研究院出具的建築工程竣工測量成果報告書，GTC的GFA約為339,783.55平方米。
5. 據母公司告知，五處配套設施位於地塊A之內地塊B之外。
6. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 獲地方有關主管部門同意、以出讓方式取得土地使用權並悉數支付土地出讓金後，母公司將有權向 貴公司轉讓該等土地使用權；
 - b. 母公司以出讓方式取得土地使用權並悉數支付土地出讓金後， 貴公司將獲得GTC及GTC所處地塊的土地使用權；
 - c. 收購完成後， 貴公司將取得GTC的合法所有權；
 - d. 資產轉讓協議所述有關土地使用權及房屋建築物的轉讓條款屬有效；及
 - e. 根據《中華人民共和國物權法》及《中華人民共和國城市房地產管理法》，GTC、設施及其他配套設備將與GTC及設施物所處地塊的相關土地使用權一同轉讓。母公司以出讓方式取得土地使用權並悉數支付土地出讓金後， 貴公司將獲得附註5所提及的設施。
7. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，且由於該物業的土地性質屬劃撥土地且缺少房屋所有權證，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為，假設已以出讓方式取得土地使用權證及相關房屋所有權證，且物業可自由轉讓，則該物業於估值日期的市值將為人民幣3,295,485,000元。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司的資料，董事對本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何陳述或本文件產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事、監事及主要行政人員均無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及／或債權證(視乎情況而定)中擁有根據證券及期貨條例XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例內該等規定有關董事或主要行政人員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條所規定須在本公司存置的登記冊所記錄的權益及淡倉，或根據上市規則《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須通知本公司及聯交所的權益及淡倉。

於最後實際可行日期，概無本公司董事、監事及主要行政人員亦為於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

於最後實際可行日期，本公司董事或監事概無於自2017年12月31日(即本公司最近刊發的經審計財務報表的編製日期)以來由本集團任何成員公司所收購或處置或租用，或擬收購或處置或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，本公司董事或監事概無於自2017年12月31日(即本公司最近刊發的經審計財務報表的編製日期)以來本集團的任何成員公司所訂立且對本集團業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有任何重大權益。

於最後實際可行日期，執行董事兼董事長劉雪松先生為母公司的總經理和黨委副書記。

於最後實際可行日期，執行董事兼本公司總經理韓志亮先生為母公司的副總經理。

於最後實際可行日期，本公司非執行董事高世清先生為母公司的副總經理。

於最後實際可行日期，本公司非執行董事姚亞波先生為母公司的副總經理。

於最後實際可行日期，本公司非執行董事馬正先生為母公司的總法律顧問兼工會主席。

於最後實際可行日期，宋勝利先生為母公司黨委書記。

3. 董事及監事的服務合約及委任書

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本公司或其任何相聯法團已訂立或擬訂立任何剩餘期限超過一年或本公司不能於一年內在毋須賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

4. 重大變動

茲提述本公司日期為2018年6月15日的內幕消息公告，內容有關於自2018年5月29日開始的半年政策過渡期期滿後，取消民航發展基金用於北京首都國際機場返還作企業收入處理政策。如該公告所披露，預計政策調整在一定程度上會對本公司日後的收入造成不利影響。進一步詳情請參閱上述公告。

除上文所披露者外，董事獲悉，自2017年12月31日(即本公司最近期公佈的經審計財務報表之編製日期)直至最後實際可行日期(包括該日)以來，本公司的財務或貿易狀況概無發生重大不利變動。

5. 競爭性權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之聯繫人概無擁有任何競爭性權益(如根據上市規則屬本公司的控股股東，則須按照上市規則第8.10條予以披露)。

6. 專家

下文載列本通函載述其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
百德能證券	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)受規管活動之持牌法團
中聯	中國獨立註冊估值師
仲量聯行	獨立專業物業估值師

上述各專家的函件及推薦建議已於本通函日期發出以供載入本通函。

於最後實際可行日期，上述各專家：

- (a) 概無直接或間接擁有本公司任何股權，亦無擁有任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本公司之證券；
- (b) 概無自2017年12月31日(即本公司最近期公佈的經審計財務報表之編製日期)以來於由本公司收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益；及
- (c) 已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起至2018年8月22日(包括當日)之正常營業時間內於本公司於香港之主要營業地點(地址為香港中環皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈21樓)備存，以供查閱：

- (a) GTC資產轉讓協議；
- (b) 百德能證券致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；
- (c) 本通函附錄三「專家」一段所述的各專家的同意書；
- (d) 中聯編製的資產評估報告，其概要載於本通函附錄一；
- (e) 仲量聯行編製的物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (f) 本通函。