
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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部海南美蘭國際空港股份有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或其他承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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分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。

海南美蘭國際空港股份有限公司

Hainan Meilan International Airport Company Limited*

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股票代碼：357)

有關租賃協議的 主要及關連交易及 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



董事會函件載於本通函第7至22頁。獨立董事委員會函件載於本通函第23頁。載有獨立財務顧問擎天資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東意見之函件載於本通函第24至41頁。

本公司謹訂於二零二三年一月四日(星期三)上午十時正假座中國海南省海口市美蘭機場辦公樓三樓本公司會議室舉行股東特別大會，召開會議之通告載於本通函第67至68頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印備之指示填妥表格，並無論如何於大會指定舉行時間24小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件.....	23
獨立財務顧問函件	24
附錄一 – 本集團之財務資料	42
附錄二 – 估值報告	50
附錄三 – 一般資料	60
股東特別大會通告	67

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二零年母公司內資股認購協議」	指	本公司與母公司於二零二零年七月二十四日訂立的認購協議，內容有關母公司認購事項，詳情載於本公司日期為二零二零年七月二十四日的公告及本公司日期為二零二零年八月二十日的通函
「二零二一年母公司內資股認購補充協議」	指	本公司與母公司於二零二一年八月二十一日訂立的補充協議，以修訂二零二零年母公司內資股認購協議的若干條款及條件，詳情載於本公司日期為二零二一年八月二十一日的公告及本公司日期為二零二一年九月二十一日的通函
「跑道協議」	指	本公司與母公司於二零零二年十月二十五日就(其中包括)跑道的營運及維修保養所訂立的跑道協議，詳情載於本公司日期為二零零二年十一月六日的招股說明書
「機場綜合服務協議」	指	本公司與母公司於二零一九年八月十八日訂立的機場綜合服務協議，據此，母公司同意向本公司提供若干服務，自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年，詳情載於本公司日期為二零一九年八月十八日的公告，或該等協議於租賃協議簽立後的任何重續(如適用)
「機坪租賃協議」	指	本公司與母公司於二零二零年十一月三十日訂立的機坪租賃協議，據此，母公司同意將(其中包括)美蘭機場西遠機位停機坪的土地使用權及構築物以及設備租賃予本公司，用於向航班及旅客提供地面服務或本公司業務範圍內的其他服務，自二零二零年十二月一日起至二零二三年十一月三十日止(包括首尾兩日)，為期三年，詳情載於本公司日期為二零二零年十一月三十日的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會

釋 義

「營業日」	指	除星期六、星期日及中國法定假期以外的任何日子，不包括中國政府宣佈為臨時休息日的星期一至星期五，但包括中國政府宣佈為臨時工作日的星期六及星期日
「企業會計準則」	指	中國企業會計準則
「起租日」	指	租賃協議起租日，即二零二三年一月一日
「本公司」	指	海南美蘭國際空港股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司
「條件」	指	租賃協議的先決條件，詳情載於本通函「租賃協議－租賃協議的主要條款－先決條件」一節
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「現行營運模式」	指	美蘭機場的現行營運模式，據此，由母公司經營的美蘭機場的部分資產（如跑道）的經營所產生的收入由本公司和母公司參照75%（本公司）和25%（母公司）的基礎分享，而美蘭機場其他資產的經營所產生的收入則歸本公司所有，詳情載於本公司日期為二零一五年八月二十一日的公告及本公司日期為二零一五年十月七日的通函
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司註冊股本中每股面值為人民幣1.00元的內資普通股股份，乃以人民幣認購
「內資股認購資產」	指	美蘭機場一期的目標資產（包括土地使用權、建築物、構築物及相關設備），為母公司根據母公司內資股認購協議獲取認購股份而提供的代價
「內資股股東」	指	內資股的持有人
「設備」	指	美蘭機場日常營運所需設施及設備

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二三年一月四日(星期三)召開的股東特別大會(包括其任何續會),藉以考慮並酌情批准租賃協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的境外上市外資股,在聯交所上市及以港元買賣
「H股股東」	指	H股的持有人
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會,以就租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「擎天資本」	指	擎天資本有限公司,可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團,為獲委任就租賃協議及其項下擬進行的交易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	於租賃協議及其項下擬進行的交易中並無擁有任何重大權益,及毋須根據上市規則在股東特別大會上放棄投票的股東
「投資建設協議」	指	本公司與母公司於二零一五年八月二十一日訂立的投資建設協議(經投資建設補充協議補充),內容有關二期擴建項目的建設,詳情載於本公司日期為二零一五年八月二十一日的公告及本公司日期為二零一五年十月七日的通函
「最後可行日期」	指	二零二二年十二月九日,本通函付印前為確定本通函所述若干資料的最後可行日期
「租賃協議」	指	日期為二零二二年十一月九日及由本公司(作為承租人)與母公司(作為出租人)就租賃租賃資產訂立的租賃協議

釋 義

「租賃資產」	指	母公司將根據租賃協議將出租予本公司的資產，詳情載於本通函「租賃協議－租賃協議的主要條款－租賃資產」一節
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「美蘭機場」	指	位於中國海南省海口市的民航機場海口美蘭國際機場，由美蘭機場一期及美蘭機場二期組成
「美蘭機場一期」	指	美蘭機場(不包括美蘭機場二期)
「美蘭機場二期」	指	根據發改委於二零一五年六月二日發出的《關於海口美蘭國際機場二期擴建工程可行性研究報告的批復》(發改基礎[2015]1215號)批准的二期擴建項目。就本通函而言，為訂約方根據投資建設協議共同投資建設的二期擴建項目項下的機場項目
「美蘭貨運」	指	海南美蘭國際機場貨運有限責任公司，一家於二零一零年二月二十四日在中國成立的有限責任公司，於最後可行日期為本公司的非全資附屬公司，其51%股權由本公司持有，其49%股權由神行速運有限公司持有
「新貨站租賃協議」	指	美蘭貨運與母公司於二零二一年三月十一日訂立的經重續租賃協議，據此，母公司同意將(其中包括)美蘭機場的新貨站物業出租予美蘭貨運，用於向航班及旅客提供地面服務或其他美蘭貨運業務範圍內的服務，期限自二零二一年三月十二日起至二零二三年三月十一日止(包括首尾兩日)，詳情載於本公司日期為二零二一年三月十一日的公告
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「母公司」	指	海口美蘭國際機場有限責任公司，為一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司之控股股東

釋 義

「母公司認購事項」	指	母公司根據母公司內資股認購協議認購認購股份
「母公司內資股認購協議」	指	二零二零年母公司內資股認購協議及二零二一年母公司內資股認購補充協議
「訂約方」	指	租賃協議的訂約方，即本公司與母公司
「二期擴建項目」	指	美蘭機場的二期擴建項目，包括三個部分，即機場項目、空管項目及供油項目
「中國」	指	中華人民共和國（僅就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及中國台灣）
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	內資股股東及H股股東
「股份」	指	內資股及H股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購股份」	指	母公司擬根據母公司內資股認購協議認購的最多140,741,000股新內資股
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「投資建設補充協議」	指	本公司與母公司於二零二零年五月十一日訂立的投資建設補充協議，以對投資建設協議作出若干修訂，旨在（其中包括）訂明本公司與母公司之間投資額的分配並為投資建設協議及投資建設補充協議項下機場項目安排進一步融資，詳情載於本公司日期為二零二零年五月十一日的公告及本公司日期為二零二零年八月二十日的通函

釋 義

「估值師」	指	獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司
「增值稅」	指	於起租日的增值稅，即9%的土地、建築物和構築物的增值稅以及13%的設備類的增值稅，稅率須根據中國稅務法律法規不時調整
「%」	指	百分比

除本通函另有指明者外，中國實體的英文名稱為其中文名稱的譯名，載入本通函僅供識別之用。如有任何不一致之處，概以中文名稱為準。

就本通函而言，所用之貨幣換算匯率為1.00港元兌人民幣0.8548元（倘適用）。該匯率僅供說明之用，並不表示任何以港元或人民幣計值之金額已經、本應或可能按該匯率兌換。

海南美蘭國際空港股份有限公司
Hainan Meilan International Airport Company Limited*
(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股票代碼：357)

執行董事：

王宏(董事長兼總裁、授權代表)
王貞
任凱(財務總監)
邢周金(授權代表)

註冊辦事處：

中國海南省
海口市
美蘭機場辦公樓

非執行董事：

邱國良
李志國
吳健

香港主要營業地點：

香港上環
禧利街27號
富輝商業中心
22樓2204室

獨立非執行董事：

馮征
鄧天林
孟繁臣
葉政

敬啟者：

**有關租賃協議的
主要及關連交易及
股東特別大會通告**

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零二二年十一月九日之公告，內容有關租賃協議及其項下擬進行的交易。

於二零二二年十一月九日，本公司(作為承租人)與母公司(作為出租人)訂立有關租賃租賃資產的租賃協議，協議為期三年，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)租賃協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)租賃資產的租賃權益估值；及(iii)獨立董事委員會及獨立財務顧問就租賃協議及其項下擬進行的交易的意見。

* 僅供識別

II. 租賃協議

租賃協議的主要條款

租賃協議的主要條款如下：

日期： 二零二二年十一月九日

訂約方： (1) 本公司(作為承租人)；及
(2) 母公司(作為出租人)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，母公司持有本公司已發行股份總數的50.19%並為本公司的控股股東，因此根據上市規則為本公司的關連人士。

租賃資產： 租賃資產包括：

- (1) 美蘭機場一期：土地、建築物、構築物及設備，包括內資股認購資產；及
- (2) 美蘭機場二期：土地、建築物、構築物及設備，

如機場跑道、安檢資產、水電供應資產、後勤保障資產(包括土地、建築物、構築物及設備)。

租賃資產的詳情載於下文：

董事會函件

租賃資產		面積 (平方米)	估值師評估的 每年市場租金 (人民幣元)	涉及的内資股 認購資產 (附註3)	餘下資產 (不包括内資股 認購資產)
美蘭機場一期 (附註1及2)	土地	4,009,756.70	153,974,659	飛行區	功能區、 航站區、 基地區
	建築物	196,128.22	41,098,187	東燈光變電站、 西燈光變電站、 場務設備車庫、 救援倉庫	安檢樓、 3#-4#宿舍樓、 貨運區、 過夜用房及 配套設施等
	構築物		22,692,880	跑道、 滑行道、 飛行區圍界 改造、飛行區 圍界更換、圍界 設施(飛行區 圍界改造)	停車場、 污水處理站、 進場路線化 改造工程、 員工體育中心、 西遠機位 停機坪等
	設備		21,736,087	發電機、空壓 機、變壓器、高 壓切換櫃、恒流 調光器、噴霧 機、割草機、飛 機頂升氣囊、航 空器救援吊裝設 備、殺蟲燈、航 空器牽引掛具、 平板拖車等	機器設備主要包 括X光機、 金屬探測器材、 電腦、空調、 打印機、 對講機等 設備
小計			239,501,813	84,525,818	154,975,995
美蘭機場二期	土地	2,232,396.06	85,724,009	不適用	85,724,009
	建築物	17,844.59	2,827,056	不適用	2,827,056
	構築物		209,935,703	不適用	209,935,703
	設備		19,063,494	不適用	19,063,494
小計			317,550,262	0	317,550,262
合計			557,052,075	84,525,818	472,526,257

附註1： 內資股認購資產包括美蘭機場一期的部分資產，而內資股認購資產每年的市場租金總額為人民幣84,525,818元，而據估值師評估美蘭機場一期的每年市場租金總額為人民幣239,501,813元。

董事會函件

附註2： 現行營運模式僅涉及美蘭機場一期。所有現有協議或合約乃本公司及／或其附屬公司與母公司及／或其聯營公司(不包括本公司及其附屬公司)之間就經營美蘭機場一期而訂立。就美蘭機場二期而言，根據租賃協議，訂約方同意，於起租日前從機場運營產生的營收應根據現行營運模式以及跑道協議和機場綜合服務協議(如適用)於訂約方之間分派。

附註3： 內資股認購資產僅為美蘭機場一期的一部分，並不構成美蘭機場二期的資產任何部分。

租賃資產的進一步詳情請參閱本通函附錄二。

鑒於租賃協議項下的租賃資產規模較大，為確保美蘭機場的持續經營並增強訂約方的商業可操作性，訂約方同意，租賃協議項下的租賃資產範圍及標的事項可根據租賃資產當時的條件及用途合理調整(包括但不限於使用必要的替代資產及／或翻新後的租賃資產)，惟本公司根據租賃協議的條款於租賃期限內應付母公司的租賃協議項下總租金的變動幅度在5%的範圍內。

於租賃協議期限內，母公司可將用全部或部分租賃資產用作訂立融資安排(包括但不限於融資租賃及融資擔保)，以滿足其一般及商業需要，前提是：

- (1) 母公司應確保本公司有權於租賃協議期限內不受中斷地持續使用該等資產；
- (2) 該等資產的租金及所有其他相關事宜應維持與訂約方根據租賃協議所約定者相同，不得因母公司訂立的融資安排而予以調整或修訂；及
- (3) 母公司於將上述該等資產訂立任何融資安排之前，應就融資方案徵詢本公司，並於與第三方簽訂相關融資協議或合約(包括其項下任何補充協議或合約)後十(10)日內將副本提交本公司。

在滿足上述條件的情況下，本公司可自願在考慮母公司與第三方之間的交易情況後，適當配合及簽署有關協議，促進融資安排。

董事會函件

在任何情況下，如相關資產因融資安排被任何司法或行政機關查封、扣押、拍賣或變賣，導致或可能導致本公司無法在不受中斷的情況下根據租賃協議的條款繼續使用該等資產，母公司應按本公司的要求及時申請並完成該等資產的解封和解押，及／或積極協助和配合本公司對相關資產被拍賣、變賣時行使優先購買權，或本公司可選擇終止租賃協議或租賃該等資產，同時母公司應賠償本公司因此產生的一切損失和費用。

用途： 租賃資產應根據相關資產的規劃、設計、功能、用途及／或民航相關主管局的批准(如有)，用于美蘭機場的經營、運營和配套。未經母公司同意，本公司不得擅自違背租賃協議而變更租賃資產的上述用途。

期限： 為期三年，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止。

就內資股認購資產而言：有關母公司認購事項的股東決議案及授予董事會權限之有效期已於二零二二年九月十七日屆滿，並於本公司於二零二二年十一月八日召開的股東特別大會、內資股類別股東大會、H股類別股東大會中再延長十二(12)個月(即自二零二二年九月十八日起至二零二三年九月十七日止)。詳情請參閱本公司日期為二零二二年八月八日的公告，日期為二零二二年九月三十日的通函以及日期為二零二二年十一月八日股東特別大會和類別股東大會投票結果的公告。倘母公司於租賃協議期限內，以內資股認購資產為代價，認購認購股份，則相關內資股認購資產的租賃將於向母公司配發認購股份完成之日(即向中國證券登記結算有限責任公司登記該等認購股份於母公司名下之日期)終止。因此，租賃資產中的內資股認購資產之租金應僅計至本公司完成向母公司發行上述內資股之日的前一日止。有關建議收購內資股認購資產的交易可追溯回二零一六年十二月三十日。當時，美蘭

董事會函件

機場二期尚在建設初期。由於有關內資股認購資產的相關協議截至本通函日期仍然有效，倘母公司以內資股認購資產為代價認購認購股份，本公司將遵守相關協議。美蘭機場二期的估計總投資額約為人民幣14,829,950,000元。目前，基於本公司可用財務資源，本公司收購相關資產（包括美蘭機場二期）並非切實之舉。考慮相關背景後，董事認為，建議收購內資股認購資產及租賃餘下租賃資產符合本公司業務目標，包括資產完整度、經營效率及安全，符合本公司及其股東整體利益。

租金：

本公司根據租賃協議應付母公司的租賃資產年度租金總額約為人民幣557百萬元（相當於約652百萬港元）（按每年365日計算及不包括增值稅），可能因上文「租賃資產」分節所載租賃資產的範圍及標的事項的變動予以調整，調整範圍在5%以內。

租賃資產的範圍在租賃協議期限內如有任何變動（包括但不限於本公司由於任何其他交易安排收購任何部分租賃資產的擁有權或國有土地使用權，由於本公司以外的原因喪失任何部分租賃資產，或訂約方根據租賃協議合理調整租賃資產的範圍及標的事項），訂約方應相應調整租賃資產的租金。

倘租賃協議提前終止，或於租賃協議屆滿之前，任何部分租賃資產的租賃期限屆滿，則租賃資產的租金應按如下方式計算：

本公司租賃相關部分租賃資產的實際天數*每日租金（附註）

附註：每日租金=年度租金/365

董事會函件

租賃協議項下的租金已按照公平公正的原則，經訂約方公平磋商並參考估值師評估的市場租金總額約人民幣557百萬元（相當於約652百萬港元）（由估值師(a)採納市場法計算得出土地租賃價值的估值，及(b)根據建築物、構築物及設備的市場價值（採納折舊重置成本法得出）以及資本化率折現後計算得出建築物、構築物及設備租賃價值的估值）後釐定。

倘租賃資產的範圍及標的事項的變動導致租金調整範圍超過5%，本公司將在必要時重新遵守上市規則規定，包括上市規則第14章及第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

倘美蘭機場的旅客吞吐量於租賃協議期限內由於疫情等不可抗力因素而減少，訂約方應在基於客觀情況及公平合理原則磋商後調減或豁免租金。

付款條款：

除非訂約方另行約定，租金及增值稅稅款按月結算和支付。本公司應於每月結束後在收到母公司開出的發票後十五(15)個營業日（或訂約方屆時約定的任何較遲日期）內向母公司指定的銀行賬戶支付租賃資產的上月租金，連同基於當時適用稅率就租金應繳的任何增值稅。

先決條件：

租賃協議應於達成以下條件後生效：

- (1) 各訂約方的法定代表人或授權代表簽署租賃協議並蓋章；
- (2) 母公司股東會批准租賃協議及其項下擬進行的租賃資產租賃；及
- (3) 獨立股東於股東特別大會上批准租賃協議及其項下擬進行之相關交易。

董事會函件

續期：倘本公司擬重續屆滿的租賃協議，需在期限屆滿前不遲於九十(90)日向母公司表明有關意願。待母公司同意及本公司根據相關上市規則完成相關手續並批准後，訂約方可經過磋商及訂立重續的租賃協議來重續租賃協議。

母公司應確保本公司有在任何情況及條件下優先重續租賃資產租賃的權利。

租賃資產的運作：除租賃協議另有約定或訂約方另行商定者除外，自起租日起，本公司應有權獲得運作及管理租賃資產產生的所有收入及利益，並應承擔運作及管理租賃資產過程中產生的所有成本及開支(其中包括保險成本以及日常運作的維修及保養費)。

轉租：於租賃協議期限內，本公司應有權以轉租或其自行確定的其他方式將全部或任何部分租賃資產交托予本公司任何附屬公司或聯繫人進行經營及運營。本公司及／或其附屬公司及／或其聯繫人在經營及運營美蘭機場的過程中，應有權根據其業務需要與任何第三方就租賃資產訂立任何商業合約或協議(包括但不限於特許經營、租賃及／或合作合約或協議)。

自起租日起，母公司及／或其聯繫人應取消及／或終止與任何第三方訂立的關於運作及管理租賃資產的所有現有合約及／或協議，並由本公司及／或其附屬公司根據租賃資產實際運營情況重新與符合條件的第三方簽訂相關合約及／或協議；或經本公司同意後，由本公司及／或其附屬公司自起租日起繼承上述相關合約及／或協議項下母公司及／或其聯繫人的權利和義務，惟母公司及／或其聯繫人在該等相關合約及／或協議項下截至起租日前一日止的所有債務、義務和責任均應由母公司及／或其聯繫人承擔。

董事會函件

優先購買權： 如母公司擬出售租賃資產，本公司應在同等條件下享有優先購買權。

終止： 租賃協議可在以下情況下終止：

- (1) 由訂約方之間透過書面同意終止；
- (2) 於發生不可抗力事件後由訂約方協議終止；
- (3) 倘任何違約方嚴重違反租賃協議的條款，且未能於收到守約方發出的書面通知(要求違約方立即就該違約行為採取補救或更正行動)後三十(30)日補救或更正該違約行為，則守約方有權發出書面通知，單方面終止租賃協議；
- (4) 倘其中一方未能履行或未能即刻或妥善履行其根據租賃協議應履行的任何義務，導致未能達成租賃協議的任何目的，另一方應有權發出書面通知，單方面終止租賃協議；或
- (5) 適用法律規定下可以終止協議的其他情形和方式。

其他主要條款

母公司同意將根據租賃協議收取的租金優先用於償還根據投資建設補充協議為二期擴建項目撥資而產生的負債、相關貸款及債券及／或使用租賃資產作出的任何融資安排(包括但不限於融資租賃和融資擔保)下的到期債務(如有)，或租賃資產下的其他到期債務(如有，且如果未能履行該等到期債務將可能導致相關租賃資產被查封、扣押、禁止或限制使用或被拍賣或變賣等可能影響本公司對該租賃資產的使用)。倘母公司未能支付上述到期債務款項，本公司有權經向母公司發出書面通知後，直接代母公司償還／支付給相應債權人，並直接從應向母公司支付的租金中扣除相等數額。

董事會函件

訂約方同意，美蘭機場（包括美蘭機場一期及美蘭機場二期）於起租日之前產生的收入應根據現行營運模式及跑道協議以及適用的機場綜合服務協議在訂約方之間分配。訂約方應於起租日後180日內（或訂約方屆時約定的任何較遲日期）悉數作出所有相關分配及付款。根據現行營運模式，美蘭機場由本公司及母公司共同營運。本公司從事航空及非航空業務。其航空業務包括提供機場服務、航站樓設施、地勤服務、旅客服務及貨運處理服務。其非航空業務則包括出租美蘭機場的商業及零售舖位、機場相關業務特許經營、廣告位、停車場、旅遊服務及銷售消費品。母公司從事跑道維修以及提供停機坪範圍內的相關服務及後勤保障服務，與本公司於上市時於招股章程所披露的一致。就航空業務而言，本公司以本公司佔75%及母公司佔25%之基準與母公司分佔飛機起降費、旅客服務費及基本地勤服務費之收入。母公司亦向本公司收取提供安保服務、清潔及環境維護、污水及廢物處理、電力及能源供應及設備維修、乘客及行李安全檢查及本公司所規定之其他服務的費用。於訂立租賃協議後，本公司將不再向母公司支付上述費用，並將僅根據租賃協議支付租金。現行營運模式僅涉及美蘭機場一期。於起租日後，本公司將終止所有與母公司就美蘭機場一期資產訂立的現行協議，而現行營運模式亦將相應終止。根據租賃協議，本公司將就美蘭機場一期及美蘭機場二期的資產向母公司支付租金。

茲提述本公司日期分別為二零一九年八月十八日、二零二零年十一月三十日及二零二一年三月十一日之公告，內容有關本公司與母公司訂立的機坪租賃協議和機場綜合服務協議，以及美蘭貨運（本公司附屬公司）與母公司訂立的新貨站租賃協議。根據租賃協議，訂約方同意，自起租日起，本公司及／或其附屬公司與母公司及／或其聯繫人（不包括本公司及其附屬公司）之間有關美蘭機場運營的任何現有協議或合約應終止，包括但不限於機場綜合服務協議、機坪租賃協議及新貨站租賃協議，並由訂約方自起租日起九十（90）個營業日內（或屆時訂約方一致同意的其他更晚日期）結清該等合約／協議項下的所有應付未付款項和費用（如有）。本公司及／或其附屬公司、母公司及／或其聯繫人均毋須因提前終止上述協議而支付任何違約金、罰金或其他任何費用或款項，除了根據相關協議應付但尚未支付的金額（如有）。本公司確認，於起租日後，概無其他現行營運模式將維持有效。

III. 訂立租賃協議的財務影響

根據《企業會計準則第21號—租賃》，本集團於起租日將於其綜合財務狀況表中確認為使用權資產及租賃負債約人民幣1,575百萬元(相當於約1,843百萬港元)，其中一年內需支付的租金現值人民幣545百萬元列示為流動性負債。租賃負債按於租賃期內作出的租賃付款總額的現值確認，使用增量借款利率約3.9%予以貼現，該利率是基於本集團在類似經濟環境下及類似期間，為購入與租賃資產使用權資產價值相近的資產的擔保貸款而須支付的利率所估算。租賃負債後續按照實際利率法進行計量，並將於向出租人結算租賃負債後相應減少。使用權資產按照成本進行初始計量，該成本包括租賃負債的初始計量金額，並考慮起租日或之前已支付的租賃款額、初始直接費用、已收到的租賃激勵(如有)。使用權資產隨後按照成本減去累計折舊及減值準備列賬。緊隨租賃協議訂立後，本集團的綜合財務狀況表中的淨資產將不會發生任何變動。

有關對綜合收入表的影響，本集團將於租賃協議期限內按直線法產生使用權資產的月度折舊開支約人民幣44百萬元(相當於約51百萬港元)，並按照增量借款利率確認年度財務費用約人民幣54百萬元。相應的，與租賃資產有關的收入將歸屬本集團，其運營成本也將由本集團承擔。

本公司根據機坪租賃協議及新貨站租賃協議錄得的餘下使用權資產的未經審核價值合計約為人民幣22.7百萬元(相當於約26.6百萬港元)。預期本公司將從提前終止機坪租賃協議及新貨站租賃協議確認收益約人民幣1.1百萬元(相當於約1.3百萬港元)。

IV. 有關訂約方的資料

本公司主要從事中國海南省美蘭機場的航空及非航空業務。

母公司主要從事中國機場輔助服務業務。於最後可行日期，母公司由海南機場實業投資有限公司(由海南省國有資產監督管理委員會控制的公司)擁有約46.81%、國開發基金有限公司(國家開發銀行的附屬公司，國家開發銀行為直屬於中國國務院領導的政策性金融機構)擁有約14.18%、中國南航集團資本控股有限公司及中國航空油料有限責任公司(均為由國務院國有資產監督管理委員會控制的公司)分別擁有約2.42%及1.56%。中

董事會函件

國中信股份有限公司間接持有母公司約35.03%的股權。海南省國有資產監督管理委員會為直屬於海南省政府的特別機構，負責監督及管理海南省的國有資產。國開發基金有限公司為一家專注於國家重點工程投資的政策主導投資公司。中國南航集團資本控股有限公司主要從事股權投資、投資管理服務、投資諮詢服務。中國航空油料有限責任公司主要從事中國民航系統內汽油、煤油及柴油的批發。中國中信股份有限公司為於聯交所上市的公司(股份代號：00267)，主要從事綜合金融服務、先進智造、先進材料、新消費及新型城鎮化業務。

V. 訂立租賃協議的理由及裨益

由訂約方根據投資建設協議共同投資興建的美蘭機場二期亦已竣工並於二零二一年十二月二日投入運營，且有關美蘭機場一期的跑道協議已經到期，在此背景下，本公司與母公司開展了平等協商，雙方商定透過租賃的方式來運營美蘭機場涉及母公司的資產。根據現行營運模式，美蘭機場由本公司及及母公司共同營運。誠如上文所述，本公司航空業務包括提供機場服務、航站樓設施、地勤服務、旅客服務及貨運處理服務，而母公司則從事跑道維修以及提供停機坪範圍內的相關服務及後勤保障服務。董事認為，隨著美蘭機場的運營規模的擴大，現行營運模式可能影響其營運效率及安全性。

本公司相信，租賃模式為國內機場運作的慣常模式(在同一機場資產由不同主體擁有的情況下)，能夠確保本公司業務運營的穩健及促進本公司的長遠發展。由於本公司將依據租賃模式經營所有租賃資產，這將使本公司能夠更好地按民用航空業的「高標準、嚴要求」現行標準經營其營運資產。具體而言，租賃模式能夠確保本公司的日常營運以及管理美蘭機場所需相關資產的完整性。根據租賃模式，本公司將負責租賃資產的治理和運作工作，從而能夠於美蘭機場的日常營運中實現一致、統一的高標準工作。此外，租賃模式提升美蘭機場整體運作的效率及安全。由於機場為重要基礎設施及公共交通的一部分，在中國的機場運營須遵守中國相關政府部門(包括中國民用航空局(「民航局」))發出的特定法律及行業規定，並根據相關法律及行業規定的最新發展適時作出調整。租賃模式有助於確保使用一致、統一管理方針，按高效率及安全標準運營租賃資產，以及加強各種

董事會函件

租賃資產的運營合作。此外，租賃模式的定價基準更為公允，租金乃參考專業第三方的估值報告釐定。若沒有第三方估值，本公司及母公司難以於美蘭機場二期運營後，公平釐定雙方根據現行營運模式的營收分成比例。美蘭機場二期涉及大額投資，包括航站樓工程、停車樓工程、貨運區工程、地勤服務用房、機場消防救援工程、機場應急救援工程、車輛設備工程及其他涉及更複雜的機場運營的工程。根據租賃模式，本公司及母公司可參考專業第三方估值報告釐定租金。基於前述理由，母公司同意根據租賃協議條款及條件出租，而本公司同意租用租賃資產。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議乃基於一般商業條款並於本集團一般及日常業務過程中訂立，及租賃協議的條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

VI. 上市規則的涵義

根據《企業會計準則第21號－租賃》，本公司訂立租賃協議將需要本集團在其綜合財務狀況表中確認租賃資產為使用權資產。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條所載交易釋義，訂立租賃協議將被視為本集團進行的一項資產收購。本公司根據租賃協議確認的使用權資產的未經審核價值約為人民幣1,575百萬元(相當於約1,843百萬港元)。

由於有關本集團根據《企業會計準則第21號－租賃》以租賃協議項下租金上限為基準確認的使用權資產收購的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故訂立租賃協議構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，母公司持有本公司已發行股份總數的50.19%並為本公司的控股股東，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，訂立租賃協議根據上市規則第14A章構成本公司一項關連交易。

由於有關本集團根據《企業會計準則第21號－租賃》以租賃協議項下租金上限為基準確認的使用權資產收購的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，故訂立租賃協議構成本公司一項關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事會函件

由於提前終止機坪租賃協議及新貨站租賃協議將導致本公司確認的使用權資產金額減少，因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條的交易釋義，提前終止將被視為本集團進行的一項資產出售。本公司根據機坪租賃協議及新貨站租賃協議錄得的餘下使用權資產的未經審核價值合計約為人民幣22.7百萬元（相當於約26.6百萬港元）。

由於有關本公司根據機坪租賃協議及新貨站租賃協議的餘下使用權資產出售使用權資產的最高適用百分比率（定義見上市規則）合計超過0.1%但低於5%，以及母公司為本公司的控股股東，因此根據上市規則亦為本公司的關連人士，故終止機坪租賃協議及新貨站租賃協議構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

VII. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會（包括其任何續會），以考慮並酌情批准租賃協議及其項下擬進行的交易。母公司（於最後可行日期持有本公司已發行股份總數的50.19%）將於股東特別大會上就批准租賃協議及其項下擬進行的交易而提呈之決議案放棄投票。

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦概無股東須於股東特別大會上放棄投票批准相關決議案。

由四名獨立非執行董事（即馮征先生、鄧天林先生、孟繁臣先生及葉政先生，彼等概無於租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有任何直接或間接權益）組成的獨立董事委員會已告成立以向獨立股東提供意見，及擎天資本已獲委任為獨立財務顧問，以(i)就租賃協議之條款及其項下擬進行的交易是否屬公平合理；(ii)租賃協議項下擬進行的交易是否於一般及日常業務過程中訂立、是否基於一般商業條款或更佳條款訂立及是否符合本公司及股東的整體利益；及(iii)如何就租賃協議及其項下擬進行的交易投票而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

本公司謹訂於二零二三年一月四日(星期三)上午十時正假座中國海南省海口市美蘭機場辦公樓三樓本公司會議室舉行股東特別大會。本通函第67至68頁載有召開股東特別大會之通告。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會之表決將以投票方式進行。投票結果將於股東特別大會後在本公司及聯交所網站刊發。

隨本通函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之經修訂代表委任表格印備之指示填妥表格，並無論如何於股東特別大會指定舉行時間24小時前交回。

股東務請注意，填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

VIII. 暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零二二年十二月十六日(星期五)至二零二三年一月四日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東須於二零二二年十二月十五日(星期四)下午四時三十分前將其過戶文件連同有關股票及過戶表格送交本公司之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183號合和中心17樓1712-1716號舖。

IX. 推薦意見

董事會(包括獨立董事委員會)認為，租賃協議及其項下擬進行的交易的條款(i)就股東(包括獨立股東)而言屬公平合理；(ii)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(iii)基於一般商業條款；及(iv)符合本集團及股東之整體利益。因此，董事會(包括獨立董事委員會)建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載的決議案以批准租賃協議及其項下擬進行的交易。

租賃協議及其項下擬進行的交易(包括終止機坪租賃協議及新貨站租賃協議)已獲董事會批准。

董事會函件

王宏先生、任凱先生、邢周金先生、邱國良先生、李志國先生及吳健先生各自因於母公司擔任董事或高級管理層職位或其他職位，因而於租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有權益，因此已於批准相關決議案的董事會會議上放棄就相關決議案投票。本公司執行董事、董事長兼總裁王宏先生、本公司執行董事兼財務總監任凱先生及非執行董事邱國良先生分別自二零二二年六月起擔任母公司的董事長兼法定代表、母公司的財務總監及母公司的總經理。非執行董事李志國先生、執行董事兼本公司的聯席公司秘書邢周金先生及非執行董事吳健先生分別擔任母公司的副總經理、母公司的董事會秘書及母公司的總裁助理。

X. 額外資料

閣下務請垂注獨立董事委員會函件(當中載有其就於股東特別大會上就租賃協議及其項下擬進行的交易投票之事宜之推薦建議)，及擎天資本函件(載有(其中包括)其就租賃協議及其項下擬進行的交易提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見)，有關詳情載於本通函第24至41頁。概無獨立董事委員會的成員擁有涉及租賃協議及其項下擬進行的交易的任何重大權益。

亦請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
海南美蘭國際空港股份有限公司
董事長兼總裁
王宏
謹啟

中國，海南
二零二二年十二月十四日

海南美蘭國際空港股份有限公司
Hainan Meilan International Airport Company Limited*
(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股票代碼：357)

敬啟者：

有關租賃協議的主要及關連交易

吾等提述日期為二零二二年十二月十四日致股東的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除另有所指外，通函所界定詞彙於本函件中具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以就租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函所載「董事會函件」。獨立財務顧問已獲委任以就此向獨立股東及吾等提供意見。

獨立財務顧問的意見詳情及獨立財務顧問在提供該等意見時所考慮的主要因素及理由載於通函「獨立財務顧問函件」。亦請閣下垂注通函「董事會函件」及其附錄所載之其他資料。

經考慮(i)租賃協議之條款及其項下擬進行的交易；及(ii)通函「獨立財務顧問函件」所載的獨立財務顧問意見以及得出該等意見的主要因素及理由，吾等認為，租賃協議及其項下擬進行的交易的條款(i)就股東(包括獨立股東)而言屬公平合理；(ii)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(iii)基於一般商業條款；及(iv)符合本集團及股東之整體利益。吾等因此推薦閣下投票贊成租賃協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
馮征

獨立非執行董事
鄧天林

獨立非執行董事
孟繁臣

獨立非執行董事
葉政

謹啟

二零二二年十二月十四日

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

下文載列獨立財務顧問擎天資本有限公司就租賃協議項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入通函。



香港
中環威靈頓街198號
The Wellington
11樓

敬啟者：

有關租賃協議的 主要及關連交易

緒言

吾等謹提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就有關根據 貴集團自海口美蘭國際機場有限責任公司（「**母公司**」）租賃租賃資產（「**租賃事項**」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，租賃事項乃根據 貴公司（作為承租人）與母公司（作為出租人）訂立的租賃協議進行，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期三年，惟須待達成所有條件後方可落實，詳情載於 貴公司致股東日期為二零二二年十二月十四日的通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件構成通函的一部分。除文義另有規定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所述， 貴公司與母公司訂立的日期為二零零二年十月二十五日的跑道協議已屆滿。根據跑道協議，母公司同意（其中包括）運維跑道，使其處於良好工作狀況，持續持有機場許可證及維持其有效期，且 貴公司同意根據監管規定管理及運營美蘭機場並與母公司分攤相關費用。為確保 貴公司日常營運以及管理美蘭機場所需相關資產的整體性及完整性，以及提升美蘭機場整體經營的效率和安全性， 貴公司及母公司訂立租賃協議。

獨立財務顧問函件

根據董事會函件，母公司由(i)海南機場實業投資有限公司擁有約46.81%，該公司系由海南省國有資產監督管理委員會控制的公司；(ii)國開發基金有限公司擁有約14.18%，該公司系國家開發銀行的附屬公司，而國家開發銀行是直屬中國國務院領導的政策性金融機構；(iii)中國南航集團資本控股有限公司擁有約2.42%；及(iv)中國航空油料有限責任公司擁有約1.56% ((iii)及(iv)均為由國務院國有資產監督管理委員會控制的公司)。中國中信股份有限公司間接持有母公司約35.03%的股權。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，母公司持有 貴公司已發行股份總數的50.19%並為 貴公司的控股股東，因此根據上市規則為 貴公司的關連人士。因此，訂立租賃協議根據上市規則第14A章構成 貴公司一項關連交易。由於有關 貴集團根據《企業會計準則第21號－租賃》以租賃協議項下租金上限為基準確認的使用權資產收購的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故訂立租賃協議根據上市規則第14A章構成 貴公司一項主要交易以及 貴公司一項關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下申報、公告通函及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為馮征先生、鄧天林先生、孟繁臣先生及葉政先生組成，已由董事會設立以考慮租賃協議的條款並就表決向獨立股東提供推薦建議。吾等(擎天資本有限公司)獲委任為獨立財務顧問，以就租賃協議的條款及其項下擬進行交易對 貴公司及獨立股東而言是否屬一般或更佳商業條款及屬公平合理，是否於 貴集團一般及日常業務過程中訂立及符合 貴公司及其股東的整體利益，以及獨立股東就批准租賃協議及其項下擬進行交易的相關決議案如何投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團、母公司及彼等各自主要股東、董事或最高行政人員，或任何彼等各自聯繫人並與彼等概無關連。過往兩個年度，吾等並無受聘為 貴公司任何財務顧問。因此，吾等合資格就租賃協議項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等意見的基準及假設

於達成吾等意見時，吾等依賴 貴公司董事及管理層向吾等所表達的聲明、資料、意見及陳述。吾等假設(i) 貴公司董事及管理層向吾等所表達並由彼等全權負責的所有有關聲明、資料、意見及陳述於作出時及截至通函日期在各重大方面均屬真實、準確及完備；及(ii)所有意見及陳述均由 貴公司董事及管理層經作出審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦假設通函內所述資料於通函日期將繼續屬真實、準確及完備，及倘於截至股東特別大會日期時，通函內資料出現任何重大變動，吾等將於實際可行情況下盡快知會股東。吾等亦已尋求並取得 貴公司董事及／或管理層確認，所提供予吾等的資料及向吾等表達的意見並無遺漏重大事實。吾等認為吾等獲得的資料足以讓吾等達致知情見解，且並無理由相信有任何重大資料被隱瞞，亦無理由懷疑所獲提供的資料的真實性或準確性。然而，吾等並無就 貴公司或其任何附屬公司的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所獲提供的資料進行任何獨立核實。

主要考慮因素及理由

於考慮租賃協議的條款是否公平合理及是否符合 貴公司及股東的整體利益時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立租賃協議的背景及理由

根據 貴公司截至二零二一年十二月三十一止年度的年度報告（「二零二一年年報」）及 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二二年中報」）， 貴集團主要從事航空及非航空業務。其於美蘭機場的航空業務主要包括提供航站樓設施、地勤服務以及旅客服務，而非航空業務主要包括出租美蘭機場的商業及零售舖位、機場相關業務特許經營、出租廣告位及停車場、提供貨物處理服務及出售消費品。根據二零二一年年報及二零二二年中報，航空業務收入連同非航空業務貨運及包裝收入於截至二零二零年十二月三十一日止年度、二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年六月三十日止六個月分別約為人民幣556.0百萬元、人民幣606.3百萬元及人民幣248.4百萬元，兩者均佔 貴集團相應財政年度／中期期間總收入的三分之一。截至二零二一年十二月三十一日止年度，旅客吞吐量及航班起降相較二零二零年度同期分別增加約6.2%及7.1%。根據二零二二年中報，二零二二年上半年美蘭機場客流量相較於二零二一年同期有所下降，因為受到了中國各地疫情再次爆發和海南當地疫情的影響。因此， 貴公司

獨立財務顧問函件

於截至二零二二年六月三十日止六個月的營業額相較於二零二一年同期下降約30.4%。儘管如此，貴公司預期，在疫情防控工作的基礎上，海南政府將不斷推出「引客來島」活動，加以推動消費力恢復，同時加快海南自由貿易港建設和封關運作項目的建設，這將對貴集團業務有積極影響。

根據董事會函件，由訂約方根據投資建設協議共同投資興建的美蘭機場二期亦已竣工並於二零二一年十二月二日投入運營，且有關美蘭機場一期的現行跑道協議已經到期，在此背景下，貴公司與母公司開展了平等協商，雙方商定透過租賃的方式來運營美蘭機場涉及母公司的資產。根據現行營運模式，美蘭機場由貴公司及母公司共同運營，且貴公司航空業務包括提供機場服務、航站樓設施、地勤服務、旅客服務及貨運處理服務，而母公司則從事跑道維修以及提供停機坪範圍內的相關服務及後勤保障服務。董事認為，隨著美蘭機場業務規模的擴大，現行營運模式可能影響其營運效率及安全性。租賃模式將使貴公司(i)能夠更好地按民用航空業的「高標準、嚴要求」現行標準經營其營運資產；(ii)提升美蘭機場作為一項重要基礎設施和公共交通一部分的整體運作效率及安全；及(iii)根據相關法律及行業規定的最近發展及時作出調整，以遵守中國相關政府部門(包括中國民用航空局)發出的具體法律及行業規定。

考慮到美蘭機場的重要性，尤其是航空業務及後勤保障相關服務(例如貨運及包裝)對貴集團而言，吾等同意貴公司的觀點，認為集中化管理美蘭機場存在必要性，方式為訂立租賃協議，以(i)確保貴公司的日常營運以及管理美蘭機場所需相關資產的整體性及完整性；及(ii)整合美蘭機場機器及設備等相關資源，提高美蘭機場整體運作的效率和安全性。此外，吾等獲貴公司告知，租賃開始後，貴公司將有權享有運營租賃資產產生的收入，例如安檢費、能源收入、綜合服務費、旅客服務及飛機起降相關費用及開支等，該等費用目前由母公司單獨收取或由貴公司與母公司分攤。同時，貴公司預期，未來疫情消除後，美蘭機場的經營表現，例如旅客吞吐量、航班起降、貨郵吞吐量將會恢復和改善，且美蘭機場亦將得益於上述中國政府的政策。因此，吾等同意貴公司的觀點，貴集團訂立租賃協議符合商業原理，旨在改善經營和管理效率，以及擴寬其收入來源，且租賃協議乃於貴集團一般及日常業務過程中訂立，符合貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

2. 租賃協議的主要條款

根據董事會函件，租賃協議的主要條款如下：

日期： 二零二二年十一月九日

訂約方： (1) 貴公司(作為承租人)；及

(2) 母公司(作為出租人)

租賃資產： 租賃資產包括：

1) 美蘭機場一期：土地、建築物、構築物及設備，包括內資股認購資產；及

2) 美蘭機場二期：土地、建築物、構築物及設備，

如機場跑道、安檢資產、水電供應資產、後勤保障資產(包括土地、建築物、構築物、設備等)。租賃資產的詳情載於下文：

租賃資產	面積 (平方米)	估值師 評估的 每年 市場租金		涉及的内資股認購 資產(附註3)	餘下資產 (不包括内資 股認購資產)
		(人民幣元)			
美蘭機場一期 (附註1及2)	土地	4,009,756.70	153,974,659	飛行區	功能區、 航站區、 基地區
	建築物	196,128.22	41,098,187	東燈光變電站、 西燈光變電站、 場務設備車庫、 救援倉庫	安檢樓、 3#-4#宿舍樓、 貨運區、 過夜用房及 配套設施等
	構築物		22,692,880	跑道、滑行道、 飛行區圍界改造、 飛行區圍界更換、 圍界設施 (飛行區圍界改造)	停車場、 污水處理站、 進場路線化改造 工程、員工體育 中心、西遠機位 停機坪等

獨立財務顧問函件

租賃資產	面積 (平方米)	估值師 評估的 每年 市場租金 (人民幣元)		涉及的内資股認購 資產(附註3)	餘下資產 (不包括内資 股認購資產)
設備		21,736,087	發電機、空壓機、 變壓器、高壓切換 櫃、恒流調光器、 噴霧機、割草機、 飛機頂升氣囊、 航空器救援吊裝 設備、殺蟲燈、 航空器牽引掛具、 平板拖車等	機器設備主要 包括X光機、 金屬探測器材、 電腦、空調、 打印機、 對講機等設備	
小計		239,501,813	84,525,818		154,975,995
美蘭機場	土地	2,232,396.06	85,724,009	不適用	85,724,009
二期	建築物	17,844.59	2,827,056	不適用	2,827,056
	構築物		209,935,703	不適用	209,935,703
	設備		19,063,494	不適用	19,063,494
小計		317,550,262	0		317,550,262
合計		557,052,075	84,525,818		472,526,257

附註：

1. 內資股認購資產包括美蘭機場一期的部分資產，而內資股認購資產每年的市場租金總額為人民幣84,525,818元，而據估值師評估美蘭機場一期的每年市場租金總額為人民幣239,501,813元。
2. 現行營運模式僅涉及美蘭機場一期。所有現有協議或合約乃 貴公司及／或其附屬公司與母公司及／或其聯營公司(不包括 貴公司及其附屬公司)之間就經營美蘭機場一期而訂立。就美蘭機場二期而言，根據租賃協議，訂約方同意，於起租日前從機場經營產生的營收應根據現行營運模式以及跑道協議和機場綜合服務協議(如適用)於訂約方之間分派。
3. 內資股認購資產僅為美蘭機場一期的一部分，並不構成美蘭機場二期的資產任何部分。

獨立財務顧問函件

鑒於租賃協議項下租賃資產規模較大，為確保美蘭機場的持續運營及增強訂約方的商業可操作性，訂約方同意，租賃協議項下的租賃資產範圍及標的事項可根據租賃資產的當時條件及使用情況合理調整（包括但不限於使用必要的替代資產及／或翻新後的租賃資產），惟 貴公司根據租賃協議的條款於租賃期限內應付母公司的租賃協議項下總租金的變動幅度在5%的範圍內。

於租賃協議期限內，母公司可使用全部或部分租賃資產，訂立融資安排（包括但不限於融資租賃及融資擔保），以滿足其一般及商業需要，前提是：

- 1) 母公司應確保 貴公司有權於租賃協議期限內不受中斷地持續使用該等資產；
- 2) 該等資產的租金及所有其他相關事宜應維持與訂約方根據租賃協議所約定者相同，不得因母公司訂立的融資安排而予以調整或修訂；及
- 3) 母公司在就相關資產訂立任何融資安排之前，應就融資方案諮詢 貴公司，並在簽立後十(10)日內向 貴公司呈交與第三方的相關融資協議或合約（包括任何相關補充協議或合約）。

在滿足上述條件的情況下， 貴公司可在考慮母公司與第三方的交易情況後，自願配合並酌情簽訂相關協議，促進落實融資安排。

在任何情況下，如相關資產因融資安排被司法或行政機關查封、扣押、拍賣或變賣，導致或可能導致 貴公司無法在不受中斷下根據租賃協議的條款繼續使用相關資產，母公司應及時根據 貴公司要求申請並完成相關資產的解封和解押，及／或積極協助和配合 貴公司對被拍賣、變賣的相關資產行使優先購買權或者 貴公司可選擇終止租賃協議或相關資產的租賃，同時母公司應賠償 貴公司由此產生的一切損失和費用。

獨立財務顧問函件

用途： 租賃資產應根據相關資產的規劃、設計、功能、用途及／或民航相關主管局的批准(如有)，用于美蘭機場的經營、運營和配套。未經母公司同意，貴公司不得擅自違背租賃協議而變更租賃資產的上述用途。

期限： 自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期三年，惟須達成全部條件。

就內資股認購資產而言：有關母公司認購事項的股東決議案及授予董事會權限之有效期已於二零二二年九月十七日屆滿，並於貴公司於二零二二年十一月八日召開的股東特別大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會中進一步延長十二(12)個月(即自二零二二年九月十八日起至二零二三年九月十七日止)。詳情請參閱貴公司日期為二零二二年八月八日的公告，日期為二零二二年九月三十日的通函以及日期為二零二二年十一月八日股東特別大會和類別股東大會投票結果的公告。倘母公司於租賃協議期限內，以內資股認購資產為代價，認購認購股份，則相關內資股認購資產的租賃將於向母公司配發認購股份完成之日(即向中國證券登記結算有限責任公司登記該等認購股份於母公司名下之日期)終止。因此，相關內資股認購資產的租金應繼續根據租賃協議累計，僅直至緊接貴公司向母公司發行內資股完成前一日為止。有關建議收購內資股認購資產的交易可追溯回二零一六年十二月三十日。當時，美蘭機場二期尚在建設初期。由於有關內資股認購資產的相關協議截至本通函日期仍然有效，倘母公司以內資股認購資產為代價認購認購股份，貴公司將遵守相關協議。美蘭機場二期的估計總投資額約為人民幣14,829,950,000元。目前，基於貴公司可用財務資源，貴公司收購相關資產(包括美蘭機場二期)並非切實之舉。考慮相關背景後，董事認為，建議收購內資股認購資產及租賃餘下租賃資產符合貴公司業務目標，包括資產完整度、經營效率及安全，符合貴公司及其股東整體利益。

獨立財務顧問函件

租金： 貴公司根據租賃協議應付母公司的租賃資產年度租金總額約為人民幣557百萬元(按每年365日計算及不含增值稅)，可能因上述租賃資產的範圍及標的事項的變動予以調整，調整範圍在5%以內。

租賃資產的範圍在租賃協議期限內如有任何變動(包括但不限於 貴公司由於任何其他交易安排收購任何部分租賃資產的擁有權或國有土地使用權，或由於 貴公司以外的原因喪失任何部分租賃資產，或由於訂約方依據租賃協議就租賃資產的範圍及標的事宜進行的合理調整)，訂約方應相應調整租賃資產的租金。

倘租賃協議提前終止，或於租賃協議屆滿之前，任何部分租賃資產的租賃期限屆滿，則租賃資產的租金應按如下方式計算：

貴公司租賃相關部分租賃資產的實際天數 x 每日租金(附註)

附註：每日租金=年度租金/365

租賃協議項下的租金已按照公平公正的原則，經訂約方公平磋商並參考估值師評估的市場租金總額約人民幣557百萬元(由估值師(a)採納市場法計算得出土地租賃價值的估值，及(b)根據建築物、構築物及設備的市場價值(採納折舊重置成本法得出)以及資本化率折現後計算得出建築物、構築物及設備租賃價值的估值)後釐定

倘租賃資產的範圍及標的事項的變動導致租金調整範圍超過5%， 貴公司將在必要時重新遵守上市規則規定，包括上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

倘美蘭機場的旅客吞吐量於租賃協議期限內由於疫情等不可抗力因素而減少，訂約方應在基於客觀情況及公平合理原則磋商後調減或豁免租金。

獨立財務顧問函件

付款條款： 除非訂約方另行約定，租金及增值稅稅款按月結算和支付。貴公司應於每月結束後在收到母公司開出的發票後十五(15)個營業日(或訂約方屆時約定的任何較遲日期)內向母公司指定的銀行賬戶支付租賃資產的上月租金，連同基於當時適用稅率就租金應繳的任何增值稅。

優先購買權： 如母公司擬出售租賃資產，貴公司在同等條件下享有優先購買權。

其他影響： 根據租賃協議，訂約方同意，貴公司及／或其附屬公司與母公司及／或其聯營公司(不包括貴公司及其附屬公司)之間有關經營美蘭機場的任何現有協議或合約，包括但不限於機場綜合服務協議、機坪租賃協議及新貨站租賃協議應自起租日起終止。根據董事會函件，於起租日後，概無其他現行營運模式將維持有效。

有關租賃協議的其他主要條款，請參閱董事會函件。

針對是次交易價值的各個方面及保障獨立股東權益的措施，吾等已於下列章節分析租賃協議的主要條款，並於「推薦建議」一段載列吾等得出的意見。

3. 租賃協議的交易價值及釐定基準

於租賃協議期限內租賃協議的年度租金(「**年租**」)預期將約為人民幣557.05百萬元，可能因租賃資產的範圍及標的事項的變動及母公司根據內資股認購協議的潛在認購予以調整，調整範圍在5%以內。年租乃貴公司與母公司參考獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「**估值師**」)評估的租金，公平磋商後釐定。誠如董事會函件所載，根據《企業會計準則第21號－租賃》，貴集團將在租賃開始時於其綜合財務狀況表中確認使用權資產約人民幣15.75億元(可如上文所述對租金進行潛在調整)，其中一年內需支付的租金現值約人民幣545百萬元列示為流動性負債。下文載列基於吾等對貴公司提供資料的審閱作出的租賃協議年租明細。

獨立財務顧問函件

租賃資產年租 概約人民幣百萬元

土地	239.69
構築物	232.63
建築物	43.93
設施及設備	40.80
合計	557.05

為評估年租的公平性及合理性，吾等已獲得並審閱租賃協議附件《租賃資產明細》，包括：(i)土地；(ii)構築物；(iii)建築物；及(iv)設施及設備，如租賃協議所述，租賃資產由母公司全資／合法使用。

作為吾等盡職審查的一部分，吾等亦已檢視估值師就評估年租編製的估值報告，報告載於通函附錄二，以及估值師對租賃資產市值的評估。此外，吾等已就估值師所表達的意見，根據上市規則第13.80條附註1(d)採取以下步驟：

- i. 吾等已審閱估值師的手冊和往績記錄並信納彼等經驗和專業性；
- ii. 吾等亦已審閱估值師委聘條款以及當中所載工作範圍，認為估值師工作範圍恰當，且估值師亦向吾等確認，彼等獲提供對其分析和意見形成而言屬必要的資料；及
- iii. 吾等已詢問估值師，其是否與 貴公司和母公司存在任何過往關係，並確認其為獨立估值師。

吾等了解估值師已考慮三種公認估值方法，即市場法、收益法和成本法。

- i. 市場法乃通過分析可比資產的近期銷售或要約，計量某項資產的價值。銷售和要約價依據被評估資產與可比資產之間地點、銷售時間、公用事業、發展狀況及土地使用權保有量的差異進行調整；
- ii. 收益法乃參考某項資產的未來經濟收益的現值，例如扣除開支後的項目收入來計量資產價值；及

獨立財務顧問函件

- iii. 成本法乃通過複製或使用類似的資產替換的成本來衡量資產的價值，並根據現場條件、功能、期限、物理損壞和折舊情況進行調整。

根據估值師，收益法普遍用於包含建築物、設施、無形資產和經營開支等各項資產的實體估值。鑒於租賃資產的性質，即機場用地、機場跑道、安檢資產、水電供應資產、後勤保障資產，因此分配收入和開支至各項資產十分困難，故收益法並不適用於租賃資產及年租的估值。倘市場上有類似或相同資產出售，市場法為最合適的方法，且會依據被評估資產的實際情況和使用狀況進行調整。估值師已查閱所有有關文件，並在相當程度上依賴 貴公司所提供的資料，尤其是規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權年期、地盤及樓面面積、已消耗及將消耗的開發成本、佔用情況以及識別租賃資產方面的資料。估值師並無理由懷疑 貴公司向估值師提供的資料的真實性及準確性，並已獲告知所提供資料概無遺漏任何重大事實。

在考慮上述估值師選擇估值的原理，尤其是(i)中國機場和類似土地的市場交易及要約之可獲得資料；及(ii)收益法下的參數難以準確估計，因為租賃資產土地（「**租賃土地**」）僅構成美蘭機場的一部分，吾等認為市場法是公認估值方法，考慮了目前市況及租賃土地土地使用的類似情況，因此估值師採納市場法評估租賃土地的年租屬公平合理。

然而，估值師向吾等確認，有關其他租賃資產租金的市場資料並不可得。另一方面，該等租賃資產（即除租賃土地外）僅構成美蘭機場的一部分，且某些部分是用作支援用途而非直接產生收入。鑒於美蘭機場該等租賃資產的特定用途以及缺乏市場可比較對象，吾等同意估值師的觀點，認為市場法及收益法並不適用於評估該等租賃資產的年租。

誠如估值師所告知，由於採納市場法及收益法缺乏可行性，故考慮採用另一種常用估值法，即成本法，因為該等租賃資產（即除租賃土地外）的重置成本可予以評估。

因此，吾等從估值師獲得租賃資產（除租賃土地外）清單，並審閱清單（「**資產清單**」），租賃資產包括(i)租賃資產建築物（「**租賃建築物**」），主要包括物流中心、員工宿舍、賓館、辦公室、免稅倉庫及發電站等；(ii)租賃資產構築物（「**租賃構築物**」），主要包括跑道、通道、停機坪和污水處理站等；及(iii)租賃設施及設備（「**租賃設施及設備**」），主要包括照明系統、電源裝置、飛機停放系統、通信系統、安全信息系統、全景視頻監控系統、X光機等，該等資產均針對美蘭機場營運需求有特定用途。由於市場法及收益法均不適用，以及資產清單所載資產詳情均可獲知，例如建設日期、使用日期、初始成本及賬面淨值，吾等認為，

獨立財務顧問函件

在三個公認估值方法中，評估該等資產年租的唯一可行方法是參考租賃資產的賬面值／折舊重置成本，而該評估方法於資產租賃並不是不常見。因此，吾等同意估值師的觀點，認為採納成本法評估租賃建築物、租賃構築物及租賃設施及設備的年租屬公平合理，評估方法為使用具有類似條件的可比較資產重置成本及各自租金收益，同時考慮市況及／或資產剩餘年限／使用年限。

除吾等採取的上述工作以評核估值師評估年租時所用估值方法合理性外，為評定釐定年租時所用的任何假設及計算是否公平合理，吾等亦(i)詢問估值師有關租賃土地市場可比較對象的甄選標準；(ii)從估值師獲得土地交易及要約清單，並進行審閱；(iii)詢問估值師釐定租賃土地市場租金時的基礎及所作調整；(iv)從估值師獲得並審閱資產清單，當中載列租賃資產(不包括租賃土地)的詳情，尤其是其初始成本及剩餘年限／使用年限，以及已評定市場價值(即重置成本)的計算方法；(v)將估值師評定的租賃資產(不包括租賃土地)市值對比該等資產賬面淨值；及(vi)使用貼現資本化比率審核租賃資產(不包括租賃土地)年租的計算。

關於使用市場法得出的租賃土地的年租估值，吾等已從估值師獲得並審查了類似租賃土地的土地之近期交易和要約清單(例如二零一九年至二零二一年期間)，審閱依據為(其中包括)其土地用途、地理相似性、交易的條款和條件，就此吾等同意估值師的觀點，認為這些交易與租賃土地相比是公平和具有代表性的。吾等亦審閱了估值師對市場可比對象租金進行的調整，即估值師考慮到土地使用權保有量、公用事業的可用性、交通便利性等方面的差異，評定租賃土地的年租作出的調整，而吾等認為這是合理的且符合一般慣例。吾等將租賃土地每月每平方米的租金與中國近期的機場及估值師確定的可比較土地租賃進行比較後，吾等注意到租賃土地的單位年租每月每平方米人民幣3.20元屬於估值師考慮的相關近期租賃租金範圍內，即人民幣2.13元至人民幣7.60元。作為完成工作的一部分，吾等亦已搜索聯交所、深圳證券交易所和上海證券交易所多間上市公司公佈的自二零二一年起生效之中國機場土地租賃條款，並注意到其單位租金介乎每月每平方米約人民幣3.20元至約人民幣5.64元，租賃土地的單位年租為每月每平方米人民幣3.20元處於此範圍內。因此，吾等認為租賃土地的年租屬公平合理。

獨立財務顧問函件

關於使用成本法得出的租賃建築物的年租估值，吾等已從估值師獲得並審查了資產清單，當中載有資產、建築物日期、初始成本和賬面淨值的詳情，同時亦審查了估值師所用租賃建築物折舊重置成本的計算方法，而估值師則在考慮了以下因素後得出計算結果：(i) 根據相關／鄰近城市的建築成本指數計算的類似類型和資產規模的當前建築成本；及(ii) 折舊率。吾等知悉，估值師已根據租賃建築物用途將其分類，例如辦公室、倉庫、污水處理站、物流中心、員工宿舍、賓館等，並應用不同單位建設成本。作為吾等盡職審查的一部分，吾等已審閱該等建設成本的組成，並注意到建設成本包括建造及安裝成本、翻新成本、機器、電力及水利安裝成本等，在建造及建設中屬於常見及主要成本。吾等注意到，估值師實體考察租賃建築物後，參考了中國政府和相關出版物中引用的相關基準／參考單位建設成本，以及參考了市場類似建設項目的報價。因此，吾等認為，估值師評估租賃建築物市值時，已考慮租賃建築物的用途、租賃建築物的規模以及相關主要建設及有關成本，故其估值屬公平合理。

由於依據資產折舊情況釐定租賃資產的租金並非不常見，吾等亦已將估值師評定的租賃建築物的總市值(即折舊重置成本)比較租賃建築物的總賬面淨值，且並無發現重大差異。於評定租賃建築物的公平性及合理性時，吾等已審閱其計算方法並注意到，基本上是各租賃建築物市值(即折舊重置成本)與各自貼現資本化比率乘積之和計算得出。吾等可以理解為，估值師根據海口市可比較物業租金收益每年5.0%計算貼現資本化比率(在估值師確定的每年4.7%至每年5.5%的範圍內)，租金收益率可在考慮資產的剩餘年限／使用年限後根據標準方程式調整。作為吾等盡職審查的一部分，吾等已搜索海南省商業及工業物業的單位月租及銷售詢價，尤其是海口市周圍的物業，並計算出假設市場收益率，約為每年5.0%。鑒於租賃建築物包括具有不同建築物日期及使用年限的資產，吾等認為採納貼現資本化比率可於年租反映各租賃建築物的狀況，因此屬公平合理。

關於使用成本法得出的租賃構築物的構築物年租估值，吾等已從估值師獲得並審查了資產清單，當中載有資產、建設日期、初始成本和賬面淨值的詳情，同時亦審查了估值師所用租賃構築物折舊重置成本的計算方法，而估值師則在考慮了以下因素後得出計算結果：(i)租賃構築物的過往建築成本；(ii)根據中國國家統計局公佈的歷史固定資產建築價格指數，各自的建築價格變動累計額；及(iii)折舊率。吾等從估值師獲悉，鑒於租賃構築物性質不同於建築物，以評估租賃建築物市值的相同方式評估租賃構築物不切實際。相反，估值師根據租賃構築物歷史成本評估其市值，並根據其各自建設年份以來建設價格水平的累計變動進行調整。此外，估值師在計算折舊率時，根據主要原材料和性質，並按照其估值慣例和建造／使用後的期限，參考了租賃構築物的使用年限。因此，吾等認為估值屬公平合理。

獨立財務顧問函件

由於依據資產折舊情況釐定租賃資產的租金並非不常見，吾等亦已將估值師評定的租賃構築物的總市值(即折舊重置成本)比較租賃構築物的總賬面淨值，且並無發現重大差異。鑒於租賃構築物的特殊性以及缺乏市場可比數據，吾等認為估值師採用的估值方法可以接受。於評定租賃構築物的公平性及合理性時，吾等已審閱其計算方法並注意到，基本上各租賃構築物市值(即折舊重置成本)與各自貼現資本化比率乘積之和計算得出。吾等可以理解為，估值師根據租金收益每年3.9%計算貼現資本化比率，租金收益率可在考慮資產的剩餘年限／使用年限後根據標準方程式調整。誠如估值師所告知，上述3.9%的收益率指關於母公司建設美蘭機場二期的債務資本成本，因此是母公司有關租賃的最低要求回報率，以涵蓋其相關融資成本。吾等亦已獲得並審查了 貴公司與母公司訂立的銀團貸款合同，合同具體涉及向二期擴建項目建設提供資金，並注意到年利率為3.9%。鑒於租賃構築物包括具有不同建設日期及使用年限的資產，吾等認為採納貼現資本化比率可於年租反映各租賃構築物的狀況，因此屬公平合理。

關於使用成本法得出的租賃設施及設備的年租估值，吾等已從估值師獲得並審查了資產清單，當中載有資產、使用日期、初始成本和賬面淨值的詳情，同時亦審查了估值師所用租賃設施及設備折舊重置成本的計算方法，而估值師則在考慮了以下因素後得出計算結果：(i)租賃設施及設備的過往建築／採購成本；(ii)各自工業品生產價格變動累計額；及(iii)折舊率。估值師首先計算了租賃設施及設備的重置成本，方法是將租賃設施及設備的歷史建造／購買成本與中國國家統計局公佈的工業產品生產者價格指數自建造／購買以來的累計變化相乘(二零二二年購買的租賃設施及設備(估值師僅採用其賬面值)以及若干資產如車輛、信息技術和電子產品(估值師根據其一般估值慣例，因技術變化而採用大幅折讓)除外)。然後，估值師根據租賃設施及設備的使用日期和使用年限，參考中國機械工業出版社(由國務院國有資產監督管理委員會組織)出版的評估手冊中的類似機器設備以及實地考察，採用折舊率計算出租賃設施及設備的折舊重置成本，吾等認為此屬公平合理。

由於依據資產折舊情況釐定租賃資產的租金並非不常見，吾等亦已將估值師評定的租賃設施及設備的總市值(即折舊重置成本)比較租賃設施及設備的總賬面淨值，且並無發現重大差異。鑒於租賃設施及設備的特殊性及年限以及缺乏市場可比數據，吾等認為估值師採用的估值方法可以接受。於評定租賃設施及設備的公平性及合理性時，吾等已審閱其計算方法並注意到，基本上各租賃設施及設備市值(即折舊重置成本)與各自貼現資本化比率乘積之和計算得出。吾等可以理解為，估值師根據租金收益每年3.9%計算貼現資本化比率，租金收益率可在考慮資產的剩餘年限／使用年限後根據標準方程式調整。

獨立財務顧問函件

吾等亦已獲得並審查了 貴公司與母公司訂立的銀團貸款合同，合同具體涉及向二期擴建項目建設提供資金，並注意到利率為每年3.9%。誠如估值師所告知，上述3.9%的收益率指關於母公司建設美蘭機場二期的債務資本成本，因此是母公司有關租賃的最低要求回報率，以涵蓋其相關融資成本。鑒於租賃設施及設備包括具有不同建設／購買日期及使用年限的資產，吾等認為採納貼現資本化比率可於年租反映各租賃設施及設備的狀況，因此屬公平合理。

根據租賃協議，倘母公司於租賃協議期限內，以內資股認購資產為代價認購認購股份，則相關內資股認購資產的租賃將於向母公司配發認購股份完成之日（即向中國證券登記結算有限責任公司登記該等認購股份之日期）終止。經估值師評估後，有關內資股認購資產年租約為人民幣84.53百萬元，於相關登記後不再計提。在此情況下，年租將為人民幣約472.52百萬元（由於租賃資產的範圍及標的事項有變，可予以5%幅度的潛在調整），而吾等認為相關減幅屬公平合理。

鑒於估值師(i)於釐定採用何種估值方法時考慮了租賃資產的特定性質；(ii)計算了租賃資產市值，以反映租賃資產的狀況；及(iii)參考市場（如有）或母公司涵蓋其有關建設二期擴建工程的債務資本成本的最低要求回報率後評估租賃資產的市場租金，吾等同意估值師的觀點，認為估值方式及方法屬公平合理。因此，吾等認為，年租屬公平合理且租賃事項乃按一般商業條款及於日常和正常業務過程中進行，符合股東及 貴公司的整體利益。

4. 訂立租賃協議的財務影響

除了確認使用權資產及租賃負債約人民幣15.75億元（受制於根據租賃協議對租金的潛在調整及母公司根據內資股認購協議的潛在認購）外，根據董事會函件，預期 貴集團在租賃協議期限內將按直線法產生使用權資產的每月折舊費用約人民幣44百萬元，並根據增量借款利率確認年度財務費用約為人民幣54百萬元（受制於根據租賃協議對租金的潛在調整及母公司根據內資股認購協議的潛在認購）。因此，有關租賃資產的收入將歸屬於 貴集團，而相關經營成本亦將由 貴集團承擔。

獨立財務顧問函件

誠如通函附錄一所披露，貴集團受到若干事件或情況的影響，這些事件或情況表明存在重大不確定性，可能會對貴集團的營運資金的充足性產生重大疑問。貴集團正試圖採取若干措施來改善其財務狀況和現金流狀況，而貴集團是否有足夠營運資金滿足其從通函日期起至少在未來十二個月內的需求，取決於(其中包括)(i)獲得銀團貸款人對違約事件的豁免，然後貴公司無需提前償還已提取的銀團貸款餘額；(ii)獲得及持續使用地方政府未提取額度以支付二期擴建項目工程款；及(iii)美蘭機場的運營，以及當美蘭機場的旅客吞吐量受到疫情的嚴重影響時，獲得母公司的同意，減少或免除租金。因此，租賃協議的實際財務影響取決於中國的宏觀經濟環境、疫情的控制、租賃資產的經營業績以及減少或免除(如有)後的租賃付款。

5. 貴集團的內部監控措施

誠如貴公司所告知，貴公司將定期監督租賃協議項下交易金額，以確保不會超過租賃協議代價的5%上限並將符合上市規則。誠如董事會函件所載，倘租賃資產的範圍及標的事項的變動導致租金調整範圍超過5%，貴公司將在必要時重新遵守上市規則規定，包括上市規則第14章及14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。因此，吾等認為，貴公司已建立適當及有效的內部監控程序，以確保租賃協議將按一般商務條款進行，屬公平合理且符合貴公司及股東的整體利益。

推薦建議

由於(i)美蘭機場的業務經營是貴集團的重大收入來源；(ii)租賃協議項下的租賃模式能夠使貴公司提高美蘭機場整體經營的安全、完整性及效率，並參考專業第三方的估值釐定租金；(iii)中國政府近期放寬海南省海口及三亞的若干疫情控制措施，預期對美蘭機場旅客吞吐量帶來積極影響；及(iv)根據租賃協議，貴公司與母公司同意，倘美蘭機場的旅客吞吐量於租賃期內因疫情等不可抗力因素減少，如疫情，貴公司可與母公司協商減少或免除適當租金，吾等認為，訂立租賃協議可讓貴公司抓住中國航空業復甦或發展的任何業務機會，因此符合貴公司及股東的整體利益。儘管如此，疫情的發展以及中國政府規定的相應控制措施並不確定，加上上述貴集團營運資金的可用性情況(詳情載於通函附錄一)，可能影響美蘭機場的業務經營及業績，獨立股東務請考慮其個人風險偏好及容忍度水平後，方才於股東特別大會上作出任何投票決定。

獨立財務顧問函件

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，租賃協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商務條款訂立，就 貴公司及股東(包括獨立股東)而言屬公平合理，而租賃協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立。

因此，吾等建議獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的決議案，以批准租賃協議及其項下擬進行的交易。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

擎天資本有限公司

董事總經理

黃曉陽

董事總經理

潘卓輝

二零二二年十二月十四日

附註：黃曉陽先生為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，於機構融資及投資銀行方面擁有逾九年經驗。潘卓輝先生為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，於機構融資及投資銀行方面擁有逾十年經驗。黃曉陽先生及潘卓輝先生曾參與及完成多宗顧問交易(包括香港上市公司的關連交易)。

1. 本集團的財務資料

有關本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二二年六月三十日止六個月期間之財務資料已分別於下列已經在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.mlairport.com>)刊載之文件中披露：

- 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告(第172至284頁)(於二零二零年四月二十二日刊發)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200578_c.pdf)；
- 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告(第199至316頁)(於二零二一年五月二十日刊發)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0520/2021052000528_c.pdf)；
- 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度報告(第182至296頁)(於二零二二年四月二十日刊發)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0420/2022042000772_c.pdf)；及
- 本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告(第42至96頁)(於二零二二年九月二十日刊發)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0920/2022092000513_c.pdf)。

2. 債務

於二零二二年十月三十一日(即本通函刊印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團的總債務如下：

	二零二二年 十月三十一日 人民幣千元
銀行借款	
短期借款—無擔保及無抵押(a)	20,000
銀團貸款—有擔保及有抵押(b)	1,944,000
	<u>1,964,000</u>
其他負債：	
應付銀行借款利息	6,377
租賃負債(c)	86,884
應付關聯方款項—無擔保及無抵押(d)	793,862
	<u>887,124</u>
其他流動負債—共同還款承諾準備(b)	2,586
總負債	<u><u>2,853,709</u></u>

- (a) 本公司於二零二二年五月獲得一筆人民幣為3億元的貸款額度，截至二零二二年十月三十一日，已提取貸款餘額為人民幣0.2億元，年利率為3.55%。
- (b) 截至二零二二年十月三十一日止，本公司已提取銀團貸款安排下的借款本金人民幣19.4億元，列示為一年內到期的非流動負債。該借款年利率為3.9%。

同時，母公司已提取銀團貸款安排下的借款本金人民幣32.4億元，本公司對於母公司已提取借款負有連帶償還責任，本公司計提了「其他流動負債-共同還款承諾準備」餘額約為人民幣0.03億元。

有關銀團貸款的詳細安排參見以下「營運資金」相關的披露。

- (c) 租賃負債為本集團融資租入的固定資產的最低租賃付款額減去未確認融資費用後的餘額及經營租入固定資產的最低租賃付款額餘額。於二零二二年十月三十一日，租賃負債餘額為人民幣8,688.4萬元，其中於一年內到期的租賃負債為人民幣7,809.4萬元。

於二零二二年十月三十一日，未確認融資費用餘額為人民幣76.6萬元。

- (d) 該款項主要為應付關聯方母公司的往來款。該款項無息、無抵押，列示為流動負債。

或有事項

如本公司日期為二零二一年一月五日的公告所述，Aero Infrastructure Holding Company Limited與本公司於二零一九年九月二十九日訂立了有關認購200,000,000股新H股的認購協議（「**過往新H股認購協議**」），Aero Infrastructure Holding Company Limited（「**申請人**」）就過往新H股認購協議所產生的爭議，已針對本公司向香港國際仲裁中心提起仲裁（「**仲裁**」）。截至最後可行日期，該案件仍在審理過程中，管理層經諮詢律師後認為本公司並不存在仲裁通知中主張的違約行為並且相信仲裁申請人的主張得到仲裁庭支持的可能性較低，因此無需計提預計負債。

此外，本公司於二零一九年八月獲得Aero Infrastructure Investment Company Limited的本金為75,000,000美元之借款，以本公司持有的子公司海南瑞港物流有限公司100%股權及海南美蘭國際機場貨運有限責任公司51%股權提供質押，該借款已於二零二零年七月八日歸還，本公司尚需貸款人進一步配合以解除上述質押（目前仍未解除）。截至二零二二年十月三十一日，有關股權質押尚未解除。

於二零二二年十月三十一日營業時間結束時，除本通函所披露者外，本集團並無或然負債或擔保。

除以上所述者外，以及除集團內負債及於正常業務過程中的正常應付貿易賬款外，於二零二二年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（正常商業票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零二二年十月三十一日以來，本集團的債務及或然負債並無任何重大變動。

3. 營運資金

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間的淨虧損約為人民幣0.25億元，於二零二二年六月三十日，本集團的流動負債為人民幣60.9億元，超過流動資產約人民幣56.0億元。本集團的流動負債主要包括銀團貸款為人民幣19.4億元、應付關聯方款項為人民幣7.9億元以及應付美蘭機場二期擴建項目（「**二期擴建項目**」）工程款為人民幣12.0億元。

本公司和母公司共同興建二期擴建項目，母公司作為借款人，本公司作為共同借款人，獲得額度為人民幣78億元、期限為20年之銀團貸款（「**銀團貸款**」），專項用於二期擴建項目（「**銀團貸款合同**」），本公司與母公司就銀團貸款合同項下的每一筆貸款共同承擔還款義務，對債權清償互負連帶責任（「**共同還款承諾**」）。於二零二二年九月三十日，銀團貸款累計放款本金人民幣約51.8億元，其中母公司已提取銀團貸款本金人民幣約32.4億元，本公司已提取銀團貸款本金人民幣約19.4億元。於二零一九年度，母公司已發生銀團貸款合同項下的違約事件，此外，因海航集團及其包括母公司在內的多家關聯公司整體上已不能清償到期債務且資不抵債，海南省高級人民法院（「**海南高院**」）於二零二一年三月十三日裁定母公司連同海航集團等合計321家公司進行實質合併重整（「**海航集團實質合併重整**」）（「**母公司違約事項**」）。母公司違約事項導致銀團貸款人有權並可能隨時要求本公司作為共同借款人承擔共同還款承諾並全額償付母公司已提取的銀團貸款餘額人民幣32.4億元，導致銀團貸款人有權隨時要求本公司提前償還已提取的銀團貸款餘額人民幣19.4億元，並有權中止發放貸款合同剩下的貸款共人民幣19.6億元予本公司。於二零二二年四月二十四日，海南高院已裁定批准海航集團實質合併重整完成，銀團貸款合同繼續履行。

於二零二零年十一月，本公司一筆本金約為人民幣3.8億元的銀行短期借款未能到期支付本息（「**逾期支付**」）並構成了該筆銀行借款的違約事項。截止二零二二年一月，本公司已全部償還了該借款本金和利息。

本公司於二零二零年十二月二十三日收到一份仲裁申請，要求本公司就以前年度訂立的一項H股認購協議賠償最高不超過69.62億港元的損失（「**仲裁事項**」）。截至本通函報出日，管理層根據仲裁庭於二零二二年十月末至十一月初的第一次開庭審理情況並結合第三方律師事務所的意見認為本公司不存在仲裁申請中主張的違約行為並且認為仲裁申請人的主張得到仲裁庭的支持的可能性較低，本公司未就仲裁事項計提預計負債。

上述仲裁事項、母公司違約事項以及逾期支付事項均觸發了銀團貸款的相關違約條款。截至本通函報出日，本公司及母公司尚未獲得銀團貸款人的書面豁免，亦無收到銀團貸款人要求本公司立即償還銀團貸款及承擔共同還款承諾的通知。

自二零二二年以來，國內新冠肺炎疫情（「**疫情**」）發生較為頻繁，對旅客出行及航班流量帶來不利影響。此外，機場二期擴建項目自二零二一年十二月正式啓用，本集團營運支出顯著增加。截至二零二二年九月三十日止九個月期間，美蘭機場的旅客吞吐量較二零二一年同期明顯下降，本集團營業收入和經營活動現金淨流入較二零二一年同期隨之大幅減少，並出現經營性虧損。此外，本公司計劃與母公司訂立資產租賃協議，擬租入母公司持有的美蘭機場一期及二期跑道等相關資產（「**租賃資產**」），租賃期自二零二三年一月一日起三年，年租金約人民幣5.57億元，按月支付（在收到母公司開出的發票後15個營業日內或訂約方屆時約定的任何較遲日期）；相應的，與租賃資產有關的收入將歸屬本公司，其運營成本也將由本公司承擔。若未來旅客出行量持續受疫情影響而未能顯著恢復，將增加本集團未來營運資金壓力。

上述事項或情況均表明可能存在對本集團營運資金充足性產生重大疑慮的重大不確定性。

鑒於上述情況，本公司董事已審慎考慮本集團日後的流動資金、經營狀況以及可用的融資來源，以評估本集團是否擁有足夠的營運資金以及融資來源以確保本集團於本通函日後十二個月內能夠清償到期的債務並持續運營。本集團正計劃通過一系列措施改善財務狀況及現金流量狀況，包括但不限於：

- 1) 就仲裁事項，截至本通函報出日，仲裁仍在進行中，本公司將按照仲裁庭要求繼續提供書面的陳述材料。本公司將繼續透過本公司之仲裁律師進行積極抗辯，管理層相信仲裁申請人的主張得到仲裁庭的支持的可能性較低，且本公司最終無需支付仲裁申請人要求的賠償；
- 2) 本公司連同母公司已經取得銀團貸款人同意按照原銀團貸款合同約定的還款期限及要求繼續履行。本公司及母公司正與銀團貸款人協商，爭取獲得銀團貸款人就上述各項違約事項的豁免。管理層相信銀團貸款人能夠同意豁免上述各項違約事項，不會要求本公司提前償還已提取的銀團貸款本息人民幣19.4億元，也不會要求本公司償還母公司已提取的銀團貸款本息人民幣32.4億元；

- 3) 於二零二一年十二月，二期擴建項目獲得海南省發展和改革委員會批復的二零二二年地方政府專項債券額度人民幣14億元，截止二零二二年十月三十一日尚可使用額度約為人民幣4.25億元。母公司及本公司持續與海南省政府落實二期擴建項目的後續資金來源安排，並已於二零二二年十一月向海南省財政廳申請二零二三年度地方政府專項債人民幣7億元，用於結算二期擴建項目的款項。管理層相信能夠繼續獲取相關後續資金以滿足支付二期擴建項目工程款的資金需求；
- 4) 本集團繼續採取多種舉措積極做好運力與市場需求的匹配，包括統一調配美蘭機場一期及二期運力以提升美蘭機場整體運作的效率，合理控制機場營運成本、聯合各航空公司共同開拓國內及國際航空運輸市場、加快T2航站樓內免稅店鋪的出租和改造等措施。此外，根據租賃協議的規定，若美蘭機場的旅客吞吐量於租賃協議期限內由於疫情等不可抗力因素而下降，本公司可以與母公司磋商適當調減或豁免租金；及
- 5) 本公司亦持續與各大銀行和金融機構溝通，積極獲取新增銀行授信額度。於二零二二年十一月，本公司已獲得某國內商業銀行新增人民幣2億元的意向性融資額度用於補充本公司營運資金。

本公司董事已審閱本公司管理層編製的本集團現金流量預測，董事認為，經已審慎考慮本集團可動用之資源（包括內部產生資金及可動用銀行及其他融資資源），並慮及上述計劃及措施，且並無本集團不可預見的情況下，本集團將有充足營運資金應付由本通函日起計至少十二個月的需要。

儘管如此，本集團管理層能否落實上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營取決於：

- 1) 本公司是否最終無需就仲裁申請人的仲裁主張支付賠償；
- 2) 本公司能否成功取得銀團貸款人就上述各項違約事項的正式豁免並且獲得銀團貸款人同意不會要求本公司提前償還已提取的銀團貸款餘額人民幣19.4億元及償還母公司已提取的銀團貸款餘額人民幣32.4億元；

- 3) 本公司是否能夠繼續獲得並隨時使用地方政府專項債券資金以滿足支付二期擴建項目工程款的資金需求；
- 4) 本集團的機場運營業務能否實現預期產生穩定的經營淨現金流入，當美蘭機場出現旅客吞吐量受疫情嚴重影響減少時能否獲得母公司同意調減或豁免租金；及
- 5) 本集團能否與銀行就新增意向性融資額度落實有關借款協議簽署及借款發放。

如果不能滿足以上條件且當本集團未能採取其他方法延遲支付未來十二個月將會到期的債務，本集團將沒有足夠營運資金應付其自本通函日起未來至少十二個月的當前需求。

4. 本集團的財務及經營前景

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審計營業收入約人民幣1,605.71百萬元及股東應佔淨利潤約人民幣765.13百萬元。每股盈利為人民幣1.62元。截至二零二二年六月三十日止上半年度，本集團錄得未經審計營業收入約人民幣622.63百萬元及股東應佔淨虧損約人民幣11.79百萬元。每股虧損為人民幣0.02元。

二零二二年上半年，受到疫情反彈和俄烏戰爭等超預期因素的衝擊，經濟下行壓力陡然增加。國內經濟按照「經濟要穩住、疫情要防住、發展要安全」的明確要求，高效統籌疫情防控和經濟社會發展，加快實施穩經濟大盤各項政策，取得了積極成效。海南省出台系列穩經濟大盤和助企紓困政策，經濟發展亮點可圈可點，整體向好態勢未變，但還存在經濟恢復不及預期等壓力挑戰。海南省旅遊和文化廣電體育廳為落實海南省委、省政府關於「高效統籌疫情防控和經濟社會發展」要求，進一步加強對島內外旅遊市場分析研判，迅速推出《促進旅遊業恢復重振超常規措施》，通過實施精準紓困、精準營銷、精準防疫，集中於二零二二年六月至八月在省內外旅遊市場強力推出主題活動，帶旺旅遊市場。

目前，世界經濟滯脹風險上升，主要經濟體政策趨向收緊，外部不穩定、不確定因素明顯增加，國內新型冠狀病毒肺炎疫情影響還未完全消除，需求收縮與供給衝擊交織，結構性矛盾和週期性問題疊加，市場主體經營仍比較困難，經濟持續恢復基礎不穩固。

二零二二年下半年，國內將抓住經濟恢復關鍵期，狠抓穩經濟一攬子政策落地見效，繼續做好「六穩」（即「穩就業」、「穩金融」、「穩外貿」、「穩外資」、「穩投資」及「穩預期」）工作及「六保」（即「保居民就業」、「保基本民生」、「保市場主體」、「保糧食能源安全」、「保產業鏈供應鏈穩定」及「保基層運轉」）工作，不斷鞏固經濟穩定恢復的基礎，確保經濟運行在合理區間。海南省將在做好疫情防控工作的基礎上，進一步推進消費復蘇，持續開展「引客入島」活動，加快海南自貿港建設，加速建設第一批封關運作項目，加大助企紓困力度，降低企業運行成本，做實做細安全生產專項整治三年行動。

二零二二年是全國安全生產專項整治三年行動的鞏固提升階段和收官之年，結合民航局對民航業二零二二年下半年的工作部署，本集團將加強各類設施設備維護，堅決守住航空安全底線，堅決杜絕重特重大事故發生，確保航空運行絕對安全、確保人民生命絕對安全，始終堅持安全發展理念，落實各項安全措施，增強紅線意識、強化底線思維，持續強化安全過程管理，扎實做好隱患排查治理。

本集團亦將嚴格遵循各級政府對下半年工作的部署開展工作，全力以赴提升經營業績，力爭彌補上半年業績下滑的缺口；毫不鬆懈做好疫情防控工作，守住關口、外防輸入，將常態化疫情防控措施落實到位，建立健全防疫指揮體系與防疫流程標準，提升疫情防控實戰能力，優化國際貨運航班保障業務機制；配合省市政府、協同航空公司等合作單位開展海南旅遊市場宣傳、推介工作；勇擔社會責任，助力美蘭機場範圍內商戶緩解經營壓力；強化員工能力提升，提升公司治理及服務水平，實現穩健發展、效益發展、融合發展。

以下為獨立專業估值師**威格斯資產評估顧問有限公司**就租賃物業於二零二二年九月三十日的估值而編製以供載入本通函內的函件及估值報告全文。

威格斯資產評估顧問有限公司

產業測量部

香港九龍

觀塘道388號創紀之城一期

渣打中心27樓



電話：+852 6651-5330 電郵：GP@Vigers.com 網址：www.Vigers.com

敬啟者：

吾等按照**海南美蘭國際空港股份有限公司**（以下簡稱「**貴公司**」）最近向吾等發出的指示，對**海口美蘭國際機場有限責任公司**（「**海口美蘭**」）所持位於中華人民共和國（「**中國**」）的物業的市場租金提供意見。吾等確認吾等已經視察該物業、作出相關查詢及調查並取得吾等認為必要的該等進一步資料，以提供吾等對該物業於二零二二年九月三十日（「**估值日期**」）的市場租金意見。

估值基準

吾等的估值是吾等對該物業市場租金的意見。市場租金的定義為「自願租賃雙方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期按適當租賃條件以公平交易方式出租之估計金額」。吾等的估值是按照「香港測量師學會」（「**香港測量師學會**」）頒佈的《香港測量師學會評估準則（二零二零年版）》、「皇家特許測量師學會」（「**皇家特許測量師學會**」）頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、公司條例的有關條文及「香港聯合交易所有限公司」頒佈的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（主板）編製。物業市值的估算亦無考慮租賃成本，且並無扣減任何相關稅項。

估值方式

對物業權益進行估值時，吾等採納市場法評估物業土地租賃價值，採納折舊重置成本法評估建築物、構築物及設備等價值，利用資本化率折現求取建築物、構築物及設備租賃價值。即以租賃物業價值評估結果為基礎，結合租賃物業價值評估過程中對該資產預計尚可使用年限的判定、出租方和承租方約定的租賃年限、租金的支付方式、資產的行業平均收益情況等因素綜合確定。

土地租賃價值：採納市場法評估物業土地租賃價值。選取一定數量的類似土地租賃案例，將它們與估價物業進行比較，根據其間的差異對可比案例成交租賃價格進行處理後得到估價物件租賃價值或價格的方法。

建築物租賃價值：採納折舊重置成本法評估建築物市場價值，在市場上求取類似建築物的報酬率，利用資本化率折現求取建築物租賃價值。

構築物及設備租賃價值：採納折舊重置成本法評估構築物及設備市場價值，採用美蘭機場二期擴建項目貸款利率作為構築物報酬率，根據構築物結構、構築物及設備用途計算構築物及設備持有期，利用資本化率折現求取構築物及設備租賃價值。

業權查核

該物業位於中國，吾等已獲提供該物業的相關業權檔案摘錄副本，惟吾等並無查證該物業的業權，亦無詳細核查業權文件的正本。吾等依賴 貴公司就該物業業權及所有權所提供的意見。就吾等的估值而言，吾等已考慮 貴公司就該物業業權及所有權所提供的意見，特別是有關該物業的業權、所有權、產權負擔等。儘管吾等在達致估值時已作出專業判斷，閣下謹請審慎考慮吾等的估值假設。

估值考慮

吾等已查閱所有有關檔案，並在相當程度上依賴 貴公司所提供的資料，尤其是有關該物業的規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權年期、地盤及樓面面積、已產生及將產生的開發成本、佔用情況及識別該物業方面的資料。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性，並已獲告知所提供資料概無遺漏任何重大事實。吾等並無進行詳盡實地測量以核實該物業的地盤及樓面面積的正確性，惟吾等已假定交付予吾等的文件所示地盤及建築面積準確及可靠。吾等的估值報告所載的所有尺寸、量度及面積均基於提供予吾等的檔案當中所載資料，因此均為約數。吾等已對該物業進行實地視察，惟必須強調的是，吾等並無進行任何結構測量，亦無檢查該物業的木工或其他被覆蓋、遮蔽或不可到達的結構部分。因此，吾等無法報告該物業的有關部分是否並無任何結構或非結構缺陷。

估值假設

吾等進行估值時，除另有註明或指定外，是假設該物業可於現況下以現行市場租金整體出租，因租賃行為所涉及的資產的未來情況有一定的不確定性，並假設：

- (1) 租賃物業在租賃期限內正常使用；
- (2) 租賃物業在租賃過程中的正常維護由承租方負擔；
- (3) 租金在每個租賃年度期年中支付；
- (4) 租賃期限按3年考慮；
- (5) 租賃相關資產的市場價格在租賃年期內無顯著變化；
- (6) 出租方取得的租賃收入為淨租金收入，如承租方承擔資產的保險費、正常維護費用、相關稅費等；及
- (7) 對租金價格的確定以出租方及承租方雙方的相關約定為前提。

吾等已對該物業進行實地視察，假設租賃物業在租賃過程中的維修保養狀況較好、可在租賃期限內正常使用。

吾等的估值並未就該物業所欠的任何費用、抵押或金額，以及在進行出租時可能產生的任何費用或稅款作出準備。除非另有說明，否則吾等假設該物業不存在可能影響物業租金價值的負擔、限制及繁重開支。

備註

誠如 貴公司所確認，

- (1) 該物業的用途並無構成任何違反環境法規；及
- (2) 並無計劃更改該物業的用途。

吾等謹此確認：

- (1) 吾等於該物業並無現有或預期利益；及吾等並非關連法團，亦與 貴公司或與 貴公司訂約的其他人士並無關係；
- (2) 吾等獲授權作為外聘執業估值師並具備為類似類型物業估值所需的專長及經驗；
- (3) 吾等的估值按公平公正基準編製；
- (4) 估值師酬金並非取決於呈報有利於賣方或買方的預定價值或估值方向、估計價值金額、獲得預定的結果或其後發生的事件；及
- (5) 吾等獨立於 貴公司。

除另有說明者外，本報告載述的所有貨幣款額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉物業估值報告。

此致

海南美蘭國際空港股份有限公司

中國
海南省
海口市
美蘭機場辦公樓
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司

執行董事
張宏業先生
MRICS, MHKIS, RPS(GP)
RICS註冊估值師
執行董事

謹啟

二零二二年十二月十四日

附註：張宏業測量師是註冊專業測量師（產業測量），擁有逾39年的多個地區（包括中國、日本、英國、加拿大及美利堅合眾國）物業估值經驗。張測量師亦名列香港測量師學會所頒佈之「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊」及符合資格從事有關上市活動估值。張先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已逾15年。

物業估值報告

海口美蘭持有該租賃物業作自用用途

租賃物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下的年租金
位於中國海南省海口市美蘭區靈山鎮海口美蘭國際機場的土地、建築物、構築物及設備	該物業包括30幅總土地面積約為6,242,152.76平方米的土地及其上建有於一九九四年後落成的四十九幢供水站等物業，總建築面積約為213,972.81平方米；及多項構築物包括跑道、滑行道、車庫、倉庫、飛行區圍界等。	該物業由海口美蘭佔用作民用機場及輔助設施用途。	人民幣 557,050,000元 (人民幣 伍億伍仟柒佰零伍萬 元正)
	總土地面積約為6,242,152.76平方米的土地，其中辦理「國有土地證」的土地面積為4,009,756.70平方米(其中包含一宗劃撥土地，土地面積為22,939.24平方米)，未辦理「國有土地證」土地面積為2,232,396.06平方米。		
	總建築面積約為231,972.81平方米，其中辦理「不動產權證」建築物面積為41,863.51平方米，已辦理了《建設工程規劃許可證》但未辦理「不動產權證」建築物面積為159,969.19平方米，無證建築物面積為12,140.11平方米。		

租賃物業	概況及年期	估用情況	於估值日期 現況下的年租金
------	-------	------	------------------

該物業已獲授予分別於二零六五年五月二十五日、二零六九年三月二十六日、二零六九年十二月三十一日、二零六九年四月二十五日及二零六九年十月五日屆滿之土地使用權，作民用機場用地用途。

該物業包括海口國際美蘭機場一期和二期工程的1#、2#、3#、跑道飛行區跑道、航站樓、地勤服務以及候機樓服務相關設備。

附註

- 根據 貴公司提供的產權證資料及物業明細清單，該物業總土地面積約為6,242,152.76平方米，其中有「國有土地證」的土地面積為4,009,756.70平方米，已授予海口美蘭作民用機場或機場用地用途。其中有證物業詳細資料摘要如下：

序號	產權證號	位置	土地用途	土地面積(m ²)	屆滿日期
1	海口市國用(2005)第001243號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	21,160.66	2069/4/25
2	海口市國用(2005)第001244號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	42,000.09	2069/4/25
3	海口市國用(2005)第001245號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	25,389.05	2069/4/25
4	海口市國用(2005)第001246號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	3,974.00	2069/4/25
5	海口市國用(2005)第001247號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	18,946.60	2069/4/25
6	海口市國用(2005)第001248號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	49,098.93	2069/4/25
7	海口市國用(2005)第001250號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	189,557.21	2069/4/25
8	海口市國用(2005)第001251號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	24,171.31	2069/4/25
9	海口市國用(2005)第001252號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	41,359.94	2069/4/25
10	海口市國用(2005)第001253號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	108,737.53	2069/4/25

序號	產權證號	位置	土地用途	土地面積(㎡)	屆滿日期
11	海口市國用(2005)第001254號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	15,663.75	2069/4/25
12	海口市國用(2005)第001255號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	10,732.18	2069/4/25
13	海口市國用(2005)第001257號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	182,433.26	2069/4/25
14	海口市國用(2005)第001259號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	34,948.79	2069/4/25
15	海口市國用(2005)第001260號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	8,958.64	2069/4/25
16	海口市國用(2005)第001261號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	261,070.31	2069/4/25
17	海口市國用(2009)第003860號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	22,939.24	劃撥用地
18	海口市國用(2009)第009766號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	20,692.49	2069/3/26
19	海口市國用(2009)第009767號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	141,208.95	2069/3/26
20	海口市國用(2013)第010210號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	54,452.17	2069/4/25
21	瓊(2022)海口市不動產權第0266316號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	262,410.75	2069/4/25
22	瓊(2017)海口市不動產權第0043690號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	161,315.80	2069/4/25
23	瓊(2018)海口市不動產權第0088305號	海口市美蘭區靈山鎮			
24	瓊(2018)海口市不動產權第0088307號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	5,534.75	2069/4/25
25	瓊(2018)海口市不動產權第0093820號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	164,027.66	2069/3/26
26	瓊(2018)海口市不動產權第0088303號	海口市美蘭區靈山鎮	民用機場	186,385.30	2069/4/25
27	瓊(2019)海口市不動產第0170304號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	1,891,452.00	2065/5/25
28	瓊(2019)海口市不動產第0170302號	海口市美蘭區靈山鎮			
29	瓊(2020)海口市不動產第0018828號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	8,820.69	2069/3/26
30	瓊(2021)海口市不動產權第0031664號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	16,652.10	2069/10/5
31	瓊(2021)海口市不動產權第0031665號	海口市美蘭區靈山鎮	機場用地	35,662.55	2069/10/5
	合計			4,009,756.70	

2. 根據二零一七年三月二十一日《國土資源部關於海口美蘭國際機場二期擴建工程建設用地的批復》(國土資函(2017) 129)，當地人民政府經劃撥方式提供576.6524公頃作為海口美蘭國際機場二期擴建工程建設用地。
3. 根據二零一七年九月二十六日《建設用地規劃許可證》(編號：地字第460100201700054號)，用地單位為海口美蘭，用地項目名稱為海口美蘭國際機場二期擴建工程，用地性質為機場用地，用地面積為5,721,056.68平方米，本次評估二期擴建工程土地面積為2,232,396.06平方米。
4. 根據 貴公司提供的產權證資料及物業明細清單，該物業總建築面積約為213,972.81平方米，其中有「不動產權證」的建築物面積為41,863.51平方米，已授予海口美蘭作民用機場設施建築用途。其中有證物業詳細資料摘要如下：

序號	位置	用途	建築面積 (m ²)	產權證號
1	海口市靈山鎮海榆大道259號美蘭機場內(武警用房)	辦公	2,115.66	瓊(2018)海口市不動產權第0088307號
2	海口市靈山鎮海榆大道259號美蘭機場內(10KV開關站)	辦公	1,114.25	瓊(2018)海口市不動產權第0093820號
3	海口市靈山鎮海榆大道259號美蘭機場內(1號污水提升站)	辦公	43.82	瓊(2018)海口市不動產權第0088303號
4	海口市靈山鎮海榆大道259號美蘭機場內(東燈光變電站)	辦公	439.61	瓊(2019)海口市不動產第0170304號
5	海口市靈山鎮海榆大道259號美蘭機場內(西燈光變電站)	辦公	795.96	瓊(2019)海口市不動產第0170302號
6	海口市靈山鎮海榆大道259號美蘭機場內(2號污水提升站)	辦公	42.38	海口市房權證海房字第HK247953號
7	海口市靈山鎮海榆大道259號美蘭機場內(功能區2號變電站)	辦公	127.25	海口市房權證海房字第HK247960號
8	海口市靈山鎮海榆大道259號美蘭機場內(供水站)	辦公	235.44	海口市房權證海房字第HK247962號
9	海口市靈山鎮海榆大道259號美蘭機場內(公安安檢樓)	辦公	2,980.54	海口市房權證海房字第HK247966號
10	海口市靈山鎮海榆大道259號美蘭機場內(1-8、10號深水泵房)	機場設備	233.52	海口市房權證海房字第HK247985號
11	海口市靈山鎮海榆大道259號美蘭機場內(污水處理變電所)	辦公	136.26	海口市房權證海房字第HK247975號
12	海口市靈山鎮海榆大道259號美蘭機場內(環保站)	辦公	755.79	海口市房權證海房字第HK247977號
13	海口市靈山鎮海榆大道259號美蘭機場內(特種車庫)	辦公	3,476.81	海口市房權證海房字第HK247971號
14	海口市靈山鎮海榆大道259號美蘭機場內(設備中心)	辦公	1,329.13	海口市房權證海房字第HK247978號

序號	位置	用途	建築面積 (m ²)	產權證號
15	海口市靈山鎮海榆大道259號美蘭機場內(單身宿舍樓)	辦公	3,605.26	海口市房權證海房字第HK247968號
16	海口市美蘭區靈山鎮海口美蘭機場航站樓擴建項目2#單身宿舍樓	民航機場	4,951.58	瓊(2017)海口市不動產權第0043688號
17	海口市美蘭區靈山鎮美蘭機場一街7號3棟(3號宿舍樓)	住宅	14,763.16	瓊(2018)海口市不動產權第0064772號
18	海口市美蘭機場海航海口基地22樓	商/住	4,717.09	海口市房權證海房字第HK243755號
	合計		41,863.51	

5. 根據 貴公司提供的產權證資料及物業明細清單，該物業總建築面積約為213,972.81平方米，其中已辦理「建設工程規劃許可證」，且未辦理「不動產權證」建築物面積為159,969.19平方米，建設單位為海口美蘭。其作民用機場設施建築用途。其中相關物業詳細資料摘要如下：

序號	項目	建築面積(m ²)	建設工程規劃許可證
1	海口美蘭國際機場二期擴建工程—場務用房	1,589.16	建字第460100201800187號
2	海口美蘭國際機場二期擴建工程—污水處理站(脫水機房)	663.07	建字第460100201700072號
3	海口美蘭國際機場二期擴建工程—污水處理站(加藥及消毒間)	312.06	建字第460100201700072號
4	海口美蘭國際機場二期擴建工程—污水處理站(鼓風機房)	165.50	建字第460100201700072號
5	海口美蘭國際機場二期擴建工程—污水處理站(變配電間)	173.44	建字第460100201700072號
6	海口美蘭國際機場二期擴建工程—污水處理站(綜合樓)	1,090.51	建字第460100201700072號
7	海口美蘭國際機場二期擴建工程—污水處理站(大門及圍牆)	25.84	建字第460100201700072號
8	海口美蘭國際機場二期擴建工程—10kv開閉站(B區)	358.02	建字第460100201800087號
9	海口美蘭國際機場二期擴建工程—10kv開閉站(C區)	358.02	建字第460100201800087號
10	海口美蘭國際機場二期擴建工程—急救物資庫、救護車棚	484.08	建字第460100201800119號
11	海口美蘭國際機場二期擴建工程—航站樓及配套項目(辦公樓)	2,617.90	建字第460100201600191號
12	海口美蘭國際機場二期擴建工程—航站樓及配套項目(生活樓)	1,442.77	建字第460100201600191號
13	海口美蘭國際機場二期擴建工程—供水站(綜合樓)	505.44	建字第460100201800088號
14	海口美蘭國際機場二期擴建工程—車輛設備維修中心	1,564.56	建字第460100201700106號

序號	項目	建築面積(m ²)	建設工程規劃許可證
15	美蘭機場4#宿舍	41,329.74	建字第460100201700119號
16	免稅品倉庫	2,476.08	建字第460100201400120號
17	美蘭機場貨運區	35,961.00	建字第460100201700011號
18	美蘭機場旅客過夜用房及其配套項目(一期)	68,852.00	建字第465102202120114號
	合計	159,969.19	

附註：

- (1) 建字第460100201600191號為「建設工程規劃許可證」，海口美蘭國際機場二期擴建工程一航站樓及配套項目(辦公樓、生活樓)屬於此規劃許可證中，建築面積由海口美蘭提供。
 - (2) 建字第460100201700011號為「建設工程規劃許可證」，美蘭機場貨運區屬於此規劃許可證中，建築面積由《建設工程施工許可證》(編號460100201711160101)記載，建築面積為35,961平方米。
6. 土地租賃價值—吾等在估值時已比較該物業與可獲得租金資料的相同或可資比(即類似)案例。吾等對性質、用途、位置等方面相似的可比案例進行分析及審慎權衡該物業各方面利弊後，達致公平的價值比較。可比案例的單位價格介乎每月每平方米約2.13元人民幣至7.60元人民幣。吾等的估值屬於該等範圍內。
- 建築物租賃價值—吾等參考了具有相似特徵、用途的可比案例的收益率。可比較物業的收益率介於約4.7%至5.5%之間。吾等的估值屬於該等範圍內。
- 構築物、設備租賃價值—吾等採用美蘭機場二期擴建項目貸款利率3.9%作為構築物、設備的報酬率。
7. 於二零二二年六月十六日，許曉雲小姐(中國註冊房地產估價師)對該物業及周圍環境進行視察，但並非任何類型的建築測量。

評估匯總表

租賃物業類別		評估面積 (m ²)	年租金 (人民幣元)
美蘭機場 一期	土地	4,009,756.70	153,974,659
	建築物	196,128.22	41,098,187
	構築物		22,692,880
	設備		21,736,087
美蘭機場 二期	土地	2,232,396.06	85,724,009
	建築物	17,844.59	2,827,056
	構築物		209,935,703
	設備		19,063,494
合計			557,052,075
取整			557,050,000
其中：認購內資股資產			84,525,818

1. 責任聲明

本通函(董事就其共同及個別承擔全部責任)之資料乃遵照上市規則而刊載,旨在提供有關本公司之資料。董事於作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及確信,本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整,概無誤導或欺詐成分,且本通函並無遺漏任何其他事項,致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事之權益及淡倉

於最後可行日期,概無董事、本公司監事或主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中,擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉);或須根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉;或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司存置之登記冊之任何權益或淡倉。

於最後可行日期,董事及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無於與本公司業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益,亦無與本公司有或可能有任何其他利益衝突。

於最後可行日期,董事概無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期之經審核綜合財務報表編製之日)以來所收購或出售或租賃,或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何重大權益。

本公司、其任何控股公司、同系附屬公司或附屬公司概無訂立在本通函日期仍然生效而對本集團業務屬重大且董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

本公司董事長及總裁兼執行董事王宏先生亦擔任母公司的董事長兼法定代表人；本公司執行董事兼財務總監任凱先生亦擔任母公司的財務總監；本公司執行董事兼聯席公司秘書邢周金先生亦擔任母公司的董事會秘書；非執行董事邱國良先生亦擔任母公司的總經理；非執行董事李志國先生亦擔任母公司的副總經理；及非執行董事吳健先生亦擔任母公司的總裁助理。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無其他董事或候任董事為某公司之董事或僱員而該公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

主要股東之股份權益

於最後可行日期，據董事、本公司監事或主要行政人員所知悉，以下人士（董事、本公司監事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司存置之登記冊之權益或淡倉。

內資股

股東名稱	身份	內資股數目	佔已發行 內資股百分比	佔已發行 總股本百分比
海口美蘭國際機場有限責任公司(附註1)	實益擁有人	237,500,000(L)	96.43%	50.19%
海南機場實業投資有限公司(附註1)	受控制公司權益	237,500,000(L)	96.43%	50.19%
海南省發展控股有限公司(附註1)	受控制公司權益	237,500,000(L)	96.43%	50.19%

H股

股東名稱	身份	H股數目	佔已發行 H股百分比	佔已發行 總股本百分比
ARC Capital Holdings Limited (附註2)	受控制公司權益	32,788,500(L)	14.45%	6.93%
ARC Capital Partners Limited (附註2)	投資經理	32,788,500(L)	14.45%	6.93%
Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P. (附註2)	受控制公司權益	32,788,500(L)	14.45%	6.93%
Pacific Alliance Equity Partners Limited (附註2)	受控制公司權益	32,788,500(L)	14.45%	6.93%
Pacific Alliance Group Asset Management Limited (附註2)	投資經理	32,788,500(L)	14.45%	6.93%
PAG Holdings Limited (附註2)	受控制公司權益	32,788,500(L)	14.45%	6.93%
Pacific Alliance Group Limited (附註2)	受控制公司權益	32,788,500(L)	14.45%	6.93%
Pacific Alliance Investment Management Limited (附註2)	受控制公司權益	32,788,500(L)	14.45%	6.93%
Walden Ventures Limited (附註2)	實益擁有人	32,788,500(L)	14.45%	6.93%
UBS Group AG (附註3)	受控制公司權益	24,076,406(L) 1,767,570(S)	10.61% 0.78%	5.09% 0.37%
JPMorgan Chase & Co. (附註4)	受控制公司權益	5,295,970(L) 3,616,007(S)	2.33% 1.59%	1.12% 0.76%
	對股份持有保證權益 的人士	4,385,000(L)	1.93%	0.93%
	核准借出代理人	3,875,930(P)	1.70%	0.82%
Matthews International Capital Management, LLC (附註5)	投資經理	11,884,000(L)	5.23%	2.51%
Aspex Management (HK) Limited (附註6)	投資經理	10,830,000(L)	4.77%	2.29%
中信証券股份有限公司 (附註7)	受控制公司權益	8,623,000(L) 8,623,000(S)	3.80% 3.80%	1.82% 1.82%

附註：

1. 海口美蘭國際機場有限責任公司在中國境內成立，為本公司之控股股東。根據於聯交所網站列載之權益披露，海南省發展控股有限公司持有海南機場實業投資有限公司56.00%權益，而海南機場實業投資有限公司持有母公司46.81%權益。因此，海南省發展控股有限公司及海南機場實業投資有限公司均被視為於母公司持有的本公司237,500,000股內資股好倉股份中擁有權益。
 2. 根據於聯交所網站列載之權益披露，PAG Holdings Limited持有Pacific Alliance Group Limited 99.17%權益，而Pacific Alliance Group Limited持有Pacific Alliance Investment Management Limited 90%權益。Pacific Alliance Investment Management Limited持有Pacific Alliance Equity Partners Limited 52.53%權益。Pacific Alliance Equity Partners Limited持有ARC Capital Partners Limited 100%權益。ARC Capital Partners Limited被視為以其投資經理身份於本公司32,788,500股H股好倉股份中擁有權益。ARC Capital Holdings Limited為一間由ARC Capital Partners Limited控制的公司。ARC Capital Holdings Limited持有Walden Ventures Limited 46.67%權益，而Walden Ventures Limited於本公司32,788,500股H股好倉股份中擁有權益。Pacific Alliance Investment Management Limited持有Pacific Alliance Group Asset Management Limited 100%權益。Pacific Alliance Group Asset Management Limited被視為以其投資經理身份於本公司32,788,500股H股好倉股份中擁有權益。Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.為一間由Pacific Alliance Group Asset Management Limited控制的公司。Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.持有Walden Ventures Limited 36.67%權益，而Walden Ventures Limited則於本公司32,788,500股H股好倉股份中擁有權益。
 3. 根據聯交所網站列載之權益披露，UBS Group AG持有UBS AG、UBS Asset Management (Singapore) Ltd、UBS Fund Management (Luxembourg) S.A.、UBS Asset Management (Deutschland) GmbH、UBS Fund Management (Switzerland) AG、UBS Switzerland AG、UBS Asset Management (Americas) Inc.、UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd及UBS Asset Management Switzerland AG各自的100%權益。因此，UBS Group AG被視為於上述公司分別所持的本公司2,299,708股、541,300股、19,907,100股、68,000股、40,000股、426,298股、23,000股、732,000股及39,000股H股好倉股份擁有權益，以及UBS AG所持的本公司1,767,570股H股淡倉股份擁有權益。
 4. 根據於聯交所網站列載之權益披露，JPMorgan Chase & Co.持有JPMorgan Chase Bank、National Association及JPMorgan Chase Holdings LLC各自100%權益：
 - (i) JPMorgan Chase Bank、National Association持有以下公司的100%權益：
 - (a) J.P. Morgan International Finance Limited，其持有以下公司的100%權益：
 - (A) J.P. MORGAN CAPITAL HOLDINGS LIMITED，其持有J.P. MORGAN SECURITIES PLC的100%權益。J.P. MORGAN SECURITIES PLC持有本公司8,974,970股H股的好倉股份及本公司3,572,007股H股的淡倉股份；及
 - (B) J.P. Morgan SE，其持有本公司4,000股H股的好倉股份，
 - (b) JPMORGAN CHASE BANK, N.A. – LONDON BRANCH，其持有本公司3,875,930股H股的好倉股份，
- 因此，JPMorgan Chase Bank、National Association被視為於J.P. MORGAN SECURITIES PLC、J.P. Morgan SE及JPMORGAN CHASE BANK, N.A. – LONDON BRANCH持有的本公司12,854,900股H股好倉股份及J.P. MORGAN SECURITIES PLC持有的本公司3,572,007股H股淡倉股份中擁有權益；
- (ii) JPMorgan Chase Holdings LLC，其持有J.P. Morgan Broker-Dealer Holdings Inc.的100%權益。J.P. Morgan Broker-Dealer Holdings Inc.持有J.P. Morgan Securities LLC的100%權益，而J.P. Morgan Securities LLC持有本公司702,000股H股的好倉股份及本公司44,000股H股的淡倉股份，
- 因此，JPMorgan Chase Holdings LLC被視為於J.P. Morgan Securities LLC持有的本公司702,000股H股好倉股份及本公司44,000股H股淡倉股份中擁有權益。

因此，JPMorgan Chase & Co被視為分別於JPMorgan Chase Bank、National Association及JPMorgan Chase Holdings LLC持有的本公司13,556,900股H股好倉股份（計入受控制法團權益、對股份持有保證權益的人士及核准借出代理人身份）及本公司3,616,007股H股淡倉股份中擁有權益。

5. 根據於聯交所網站列載之權益披露，Matthews International Capital Management, LLC被視為以投資經理身份於本公司11,884,000股H股好倉股份中持有權益。
6. 根據於聯交所網站列載之權益披露，Aspex Management (HK) Limited被視為以投資經理身份於本公司10,830,000股H股好倉股份中持有權益。
7. 根據於聯交所網站列載之權益披露，中信証券股份有限公司持有中信証券國際有限公司100%權益，而中信証券國際有限公司持有CLSA B.V.的100%權益。CLSA B.V.持有CITIC CLSA Global Markets Holdings Limited的100%權益，而CSI Global Markets Holdings Limited持有CSI Capital Management Limited的100%權益。因此，中信証券股份有限公司被視為於CSI Capital Management Limited持有的本公司8,623,000股H股好倉股份及本公司8,623,000股H股淡倉股份中擁有權益。
8. (L)、(S)及(P)分別代表好倉、淡倉及可供借出的股份。

除上文披露者外，於最後可行日期，就董事、本公司監事或主要行政人員所知悉，概無其他人士（並非董事、本公司監事或主要行政人員）於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司存置之登記冊之權益或淡倉。

3. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約，不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之合約。

4. 重大不利變動

二零二二年上半年，受新型冠狀病毒肺炎疫情的持續影響，美蘭機場的航班起降架次、旅客吞吐量和貨郵輸送量出現下降，從而導致本公司的經營收入同比下降；此外，因應二期擴建項目投入使用，於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，預期相關資產的折舊攤銷和運營費用大幅增加；相關借款的利息費用也停止資本化，從而使得財務費用顯著增長。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年七月二十九日的盈利警告公告及二零二二年九月二十日刊發的本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告。自二零二一年十二月三十一日起（本集團最新經審核財務報表編製日期）以及截至最後可行日期，除上文所披露者外，董事並不知悉本集團之財務狀況或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 訴訟

除該仲裁外，於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅或遭提出之重大訴訟或索償。

6. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家資格：

名稱	資格
擎天資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)	專業測量師兼估值師

擎天資本及威格斯各自已就本通函之刊發發出書面同意，同意以其現時的形式及內容轉載其函件／報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意。

於最後可行日期，擎天資本及威格斯各自概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無可認購或可提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)，且概無於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發之經審核財務報表編製之日以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 其他事項

- (a) 本公司的聯席公司秘書為邢周金先生及陳英傑先生。邢周金先生現年57歲，經濟師，從事上市公司的公司治理工作多年，多次參加國內外證券監管機構的相關業務培訓。陳英傑先生現年35歲，經濟師，持有由中國相關機構頒發的董事會秘書資格證書、證券從業資格證書及基金從業資格證書，多年來一直從事本公司的上市事務。
- (b) 本公司之註冊地址為中國海南省海口市美蘭機場辦公樓。

- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處及過戶辦事處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本通函及代表委任表格中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

8. 重大合約

下列合約(為並非於日常業務過程訂立的合約)乃由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內及直至最後可行日期訂立：

- (a) 二零二零年母公司內資股認購協議；及
- (b) 二零二一年母公司內資股認購補充協議。

9. 展示文件

自本通函日期起至少14日內，以下文件之副本將刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.mlairport.com>)：

- (a) 租賃協議；
- (b) 董事會函件，其全文載於本通函第7至22頁；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函第23頁；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其全文載於本通函第24至41頁；
- (e) 估值師發出的估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述書面同意。

股東特別大會通告

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通告全部或任何部分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。

海南美蘭國際空港股份有限公司 Hainan Meilan International Airport Company Limited* (在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司) (股票代碼：357)

股東特別大會通告

茲通告海南美蘭國際空港股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年一月四日(星期三)上午十時正假座中華人民共和國(「中國」)海南省海口市美蘭機場辦公樓三樓本公司會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以省覽及酌情通過下列決議案。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二二年十二月十四日的通函所界定者具有相同涵義。

以普通決議案方式

1. 省覽及批准租賃協議及其項下擬進行的交易；及
2. 省覽及批准持有於該大會上有表決權之股份百分之三(3)或以上之任何股東於該大會上提出之決議案(如有)。

承董事會命
海南美蘭國際空港股份有限公司
董事長兼總裁
王宏

中國，海南省
二零二二年十二月十四日

於本通告日期，董事會由(i)四位執行董事，分別為王宏先生、王貞先生、任凱先生及邢周金先生；(ii)三位非執行董事，分別為邱國良先生、李志國先生及吳健先生；及(iii)四位獨立非執行董事，分別為馮征先生、鄧天林先生、孟繁臣先生及葉政先生組成。

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

- (A) 本公司將於二零二二年十二月十六日(星期五)至二零二三年一月四日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東須於二零二二年十二月十五日(星期四)下午四時三十分前將其過戶文件連同有關股票及過戶表格送交本公司之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183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (B) 於二零二二年十二月十五日(星期四)營業時間結束時，名列香港中央證券登記有限公司所存置的本公司股東名冊的本公司境外上市外資股(以H股形式)的持有人，於完成所需登記手續後，有權出席股東特別大會並於會上投票。
- (C) 凡有權出席本次股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票的各H股持有人，有權以書面形式委任一名或以上代表(不論是否為本公司股東)代其出席股東特別大會並於會上投票。已委任多於一名代表的股東的代表僅可於記名表決時投票。
- (D) 股東須以書面形式委託代表，由委託人或其代理人以書面形式正式授權的人士簽署。倘委任代表的委託書由委任人的代理人簽署，則授權該代理人簽署之授權書或其他授權文件，必須經公證人證明。委託任何H股持有人(為法人團體)的委任代表的委託書，必須蓋上該H股持有人的公司印鑒，或由其董事會主席或其授權代表正式簽署。代表委任表格(及如根據授權書或其他授權文件而獲授權代表委任的人士簽署代表委任表格，則連同經過公證的該授權書或其他授權文件)，必須於股東特別大會或其任何續會舉行時間前不少於24小時送達本公司H股的股份過戶登記處-香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，方為有效。
- (E) 各內資股持有人，均可以書面形式委任一名或以上人士(不論該人士是否為本公司股東)作為其代表，代為出席股東特別大會及投票。附註(C)及附註(D)亦適用於內資股持有人，惟有關代表委任表格或其他授權文件必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於24小時送達董事會秘書處，上述文件方為有效。

董事會秘書處的詳情如下：

中國
海南省
海口市
美蘭機場辦公樓
電話：(86-898) 6996 6999
傳真：(86-898) 6996 8999

- (F) 受委代表於代表股東出席股東特別大會時，應出示其身份證及經由該名股東委託人或其授權代表簽署並註明簽發日期的文件。法人股股東如委派法定代表出席股東特別大會，則該名法定代表應出示其身份證及其作為該名法定代表身份的有效證明文件。倘法人股股東委派其法定代表以外的公司代表出席股東特別大會，則該名代表必須出示其身份證及加蓋法人股股東印章並經由其法定代表正式簽署的授權文件。
- (G) 股東特別大會預期不會超過一日，出席股東特別大會的股東或受委代表的交通及食宿費用自理。
- (H) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，股東大會的股東表決須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將要求以投票方式就於股東特別大會上提呈的所有決議案進行表決。