

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公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



中國航空科技工業股份有限公司 AviChina Industry & Technology Company Limited*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：2357)

潛在關連交易 出售千山電子目標資產

出售千山電子目標資產

為進一步優化資源配置，盤活存量資產，於二零二四年五月二十一日，本公司及中航機載董事會批准千山電子與航空工業計算所簽訂資產交易合同，據此，千山電子將出售，航空工業計算所將收購目標資產，對價為人民幣 65,940.75 萬元。

上市規則涵義

於本公告日，千山電子為中航機載（本公司非全資附屬公司）之全資附屬公司，中國航空工業為本公司之控股股東，並控制航空工業計算所。因此，根據上市規則第 14A 章，航空工業計算所為本公司之關連人士，出售事項構成上市規則第 14A 章下本公司的關連交易。

由於出售事項之最高適用百分比率（盈利比率除外）高於 0.1%但低於 5%，故出售事項僅須遵守上市規則第 14A 章下申報及公告之規定，但可豁免通函和獨立股東批准之要求。

出售千山電子目標資產

為進一步優化資源配置，盤活存量資產，於二零二四年五月二十一日，本公司及中航機載董事會批准千山電子與航空工業計算所簽訂資產交易合同，據此，千山電子將出售，航空工業計算所將收購目標資產，對價為人民幣 65,940.75 萬元。

資產交易合同主要條款如下：

1. 訂約方

- (1) 轉讓方：千山電子
- (2) 受讓方：航空工業計算所

2. 目標資產

目標資產為位於西安市高新區南三環輔道 G16 號院內的房屋（包含土地使用權）、構築物及部分設備。

3. 對價

對價為人民幣 65,940.75 萬元，乃經雙方參考由中國專業獨立評估師中發國際資產評估有限公司（「評估師」）編製的評估報告中目標資產於二零二三年六月三十日（「評估基準日」）的評估值人民幣 65,940.75 萬元後經公平協商釐定。

千山電子在評估基準日後持續正常經營，且在評估基準日之後至本公告日期間，不存在任何對目標資產價值產生重大影響的事件。因此，董事會認為，估值仍然能公平合理地代表目標資產截至本公告日的價值，以估值為基礎的出售是公平合理的並符合相關要求。

4. 支付條款

航空工業計算所應分三期向千山電子支付對價：

- (1) 定金人民幣 100 萬元應於 T0+3 個月內支付；
- (2) 雙方最遲應於 T0+33 個月共同向相關產權交易中心提交產權變更申請，且人民幣 6,594.075 萬元（即對價的 10%）應在申請提交後 3 個月內支付；及
- (3) 剩餘的人民幣 59,246.675 萬元應在產權變更申請獲得審批通過之日起 3 個月內支付。

5. 完成

雙方最遲應於 T0+42 個月完成產權變更，即航空工業計算所取得目標資產的權屬證書。

6. 其他

若千山電子常寧園區（二期）建設項目未取得上級單位批復，雙方協商一致並經上級單位審批同意後，可以解除資產交易合同。

出售事項的財務影響

預計本集團將因出售事項確認收益約人民幣 6,594.74 萬元，該收益乃根據 (i) 對價，與 (ii) 目標資產於二零二三年六月三十日的未經審計賬面價值約人民幣 46,346.01 萬元及出售事項產生的稅費約人民幣 13,000 萬元之差額估算，該筆收益將於出售事項完成後計入本集團損益科目。股東請注意，上述財務影響僅供參考，出售事項產生的實際損益將最終於本集團合併財務報表中確認。

出售事項的原因及益處

出售事項有助於本集團進一步優化資源配置，盤活存量資產。董事會預計將出售事項所得款淨額用於千山電子常寧園區（二期）項目建設，有助於千山電子鞏固和提升核心研製能力，降低運行成本，提高整體效益。

考慮上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為雖然出售事項並非於本集團一般或日常性業務中進行，但出售事項乃經各方平等協商，按照一般或更佳商業條款訂立，公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

一般資料

中國航空工業之資料

中國航空工業由中國國務院控制，主要從事航空產品及非航空產品之開發及生產。中國航空工業為本公司之控股股東，於本公告日，直接及間接持有本公司約 60.25% 之股份權益。

本公司之資料

本公司為一家中國境內成立之股份有限公司，其 H 股在香港聯交所上市。本公司主要從事航空產品的研發、製造和銷售及相關工程服務。

千山電子之資料

千山電子為一家中國境內成立之有限責任公司。於本公告日，千山電子為中航機載（本公司非全資附屬公司）之全資附屬公司。千山電子主要從事專用設備製造（不含許可類專業設備製造）；電子專用設備製造；雷達及配套設備製造；計算機軟硬件及外圍設備製造；儀器儀錶製造等。

航空工業計算所之資料

航空工業計算所為中國境內成立之事業單位。於本公告日，航空工業計算所由中國財政部全資擁有，並通過委託管理安排由中國航空工業控制。航空工業計算所主要從事

機載和彈載計算機軟硬件研製、計算機應用技術研究、軟件測試研究、多層印製版與加固機箱研製、相關研究生培養與諮詢服務、進出口相關業務。

目標資產之資料

目標資產為位於西安市高新區南三環輔道 G16 號院內的房屋（包含土地使用權）、構築物及部分設備，其於二零二三年六月三十日的未經審計賬面價值為人民幣 46,346.01 萬元，於二零二三年十二月三十一日的經審計賬面價值為人民幣 44,825.21 萬元。目標資產具體詳情如下：

項目	詳情	於二零二三年六月三十日賬面價值	於二零二三年六月三十日評估價值	增值率
4 棟房屋	共計 67,124.91 平方米，用途為工業	人民幣 43,259.69 萬元	人民幣 64,788.28 萬元	49.77%
土地使用權	共計 27,323.60 平方米，用途為工業用地	人民幣 1,157.69 萬元	人民幣 348.08 萬元	-69.93%
構築物及其他輔助設施	主要包括門衛、污水處理站、圍牆、道路、車棚、活動室、綠化、室外電氣排水等	人民幣 1,667.70 萬元	人民幣 382.58 萬元	-77.06%
設備類資產	主要包括電子設備	人民幣 260.93 萬元	人民幣 421.81 萬元	61.66%
合計		人民幣 46,346.01 萬元	人民幣 65,940.75 萬元	42.28%

目標資產中 1 號樓 1 層西段及 2-5 層已出租給航空工業計算所，租賃面積共計 8,970 平方米，二零二二年及二零二三年稅前年租金為人民幣 624.31 萬元，稅後年租金為人民幣 570.01 萬元。其他目標資產並無可識別收入。

有關目標資產評估的進一步資料請見本公告附錄。

上市規則涵義

於本公告日，千山電子為中航機載（本公司非全資附屬公司）之全資附屬公司，中國航空工業為本公司之控股股東，並控制航空工業計算所。因此，根據上市規則第 14A 章，航空工業計算所為本公司之關連人士，出售事項構成上市規則第 14A 章下本公司的關連交易。

由於出售事項之最高適用百分比率（盈利比率除外）高於 0.1%但低於 5%，故出售事項僅須遵守上市規則第 14A 章下申報及公告之規定，但可豁免通函和獨立股東批准之要求。

董事會已批准出售事項。根據中國公司法及上市規則，非執行董事劉秉鈞先生為中國航空工業資本運營部副部長，已就批准出售事項的相關董事會決議案迴避表決。除上文所披露者外，概無其他董事在該等交易中擁有或被視為擁有重大權益。

定義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「航空工業計算所」	中國航空工業集團公司西安航空計算技術研究所
「資產交易合同」	千山電子與航空工業計算所擬簽訂的資產交易合同，據此，千山電子將出售，航空工業計算所將收購目標資產
「中國航空工業」	中國航空工業集團有限公司，本公司之控股股東
「中航機載」	中航機載系統股份有限公司，其 A 股於上海證券交易所上市之股份有限公司，於本公告日，為本公司之非全資附屬公司
「董事會」	本公司之董事會
「本公司」	中國航空科技工業股份有限公司，為中國境內成立之股份有限公司，其 H 股在香港聯交所上市
「完成」	完成出售事項
「關連人士」	與上市規則下之定義具有相同涵義
「對價」	根據資產交易合同，航空工業計算所應向千山電子支付的總對價人民幣 65,940.75 萬元
「董事」	本公司董事
「出售事項」	根據資產交易合同出售目標資產
「本集團」	本公司及其附屬公司

「香港聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「上市規則」	香港聯交所證券上市規則（以不時修訂之為準）
「中國」	中華人民共和國
「千山電子」	陝西千山航空電子有限責任公司，一家中國境內成立之有限責任公司，於本公告日，為中航機載之全資附屬公司
「人民幣」	中華人民共和國之法定貨幣
「股東」	本公司之股東
「附屬公司」	與上市規則下之定義具有相同涵義
「目標資產」	位於西安市高新區南三環輔道 G16 號院內的房屋（包含土地使用權）、構築物及部分設備
「T0」	常寧園區（二期）建設項目獲得上級單位批復之日
「%」	百分比

承董事會命
中國航空科技工業股份有限公司
公司秘書
徐濱

北京，二零二四年五月二十一日

於本公告日，董事會由執行董事閔靈喜先生和孫繼忠先生，非執行董事廉大為先生、劉秉鈞先生、徐崗先生和王軍先生，以及獨立非執行董事劉威武先生、毛付根先生和林貴平先生組成。

*僅供識別

附錄：有關目標資產評估的進一步資料

評估假設

基本假設

- (a) 公開市場假設，即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。
- (b) 交易假設，即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。
- (c) 持續使用假設，即假設委估對象以現行正在使用的用途及方式繼續使用下去。
- (d) 本次假設收益法租金的付款方式為押一付三，收益法的現金流為平均流入。
- (e) 本次評估涉及的設備為原地續用。

一般性假設

- (a) 假設評估基準日後被評估單位所處國家和地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。
- (b) 假設評估基準日後國家宏觀經濟政策、產業政策和區域發展政策無重大變化。
- (c) 假設和被評估單位相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化。
- (d) 假設被評估單位完全遵守所有相關的法律法規。
- (e) 假設評估基準日後無不可抗力對被評估單位造成重大不利影響。

評估方法

房屋

1 号楼和 2 号楼

同區域內有類似工業用地上的辦公房地產成交案例，故本次評估首選市場法進行評估，委估房地產於所在區域辦公房屋出租活躍，市場租賃交易案例較多，符合收益法的適用條件，因此也可採用收益法進行評估。本次評估根據評估方法的適用性分析，採用了市場法和收益法。因租售比差異較大，收益法測算的評估結果偏離其市場交易價值，另外收益法為未來年度的收益預測，受經濟政策、市場情況影響較大，存在較大的不確定性，市場法的評估結果更能體現委估資產的市場價值。經過綜合分析比較後，以市場法評估值作為評估結論。

評估師選取近期同一供需圈內鄰近地區的三個同檔次辦公物業作為可比實例。市場法計算公式如下：

待估房地產市場價格=可比實例交易價格×（正常交易情況指數/可比實例交易情況指數）×（基準日價格指數/可比實例交易日價格指數）×（待估對象區域因素條件指數/可比實例區域因素條件指數）×（待估對象個別因素條件指數/可比實例個別因素條件指數）×（待估對象權益因素條件指數/可比實例權益因素條件指數）

此外，1號樓於評估基準日部分出租，本次評估未考慮出租事項對評估的影響。

總部餐廳、5號工藝研究中心

因為周邊相似用途的房產交易案例、租賃案例較少，不適宜市場法及收益法，本次評估只採用重置成本法進行評估。

重置成本法計算公式如下：

- (1) 重置全價=建安綜合造價+前期及其他費用+資金成本+開發利潤
- (2) 綜合成新率=理論成新率×40%+現場勘察成新率×60%
- (3) 評估值=重置全價×綜合成新率

對於大型、價值高、重要的建築物，根據其所在地執行的定額標準和有關取費文件，分別計算土建工程費用、安裝工程費用及裝修工程費，並計算出建安綜合造價。

對於價值量小、結構簡單的建(構)築物採用單方造價法確定其建安綜合造價。

根據行業標準和地方相關行政事業性收費規定，確定前期及其他費用。

根據評估基準日貸款利率和該類別建築物的正常建設工期，確定資金成本。

開發利潤參考《企業績效評價標準值》（2023）中房地產行業平均營業利潤率數據進行測算。

車位

周邊相似土地用途的車位交易案例較少，周邊相似產業園有相似的出租案例，故本次評估採用收益法進行評估。

收益法計算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^{i-1}}$$

V: 表示該房地產價值

A_i: 表示第 i 年的年淨收益

r: 表示折現率

t: 表示剩餘收益年限

截至評估報告日，委估對象自用，本次以市場租金水平（周邊產業園車位租金）進行測算。收益預測期自二零二三年七月至二零五五年五月。評估師根據一年期存款利率取 1.5%，風險報酬率取 5.0%，從而確定折現率為 6.5%。

土地使用權

成本逼近法一般適用於新開發土地或土地市場欠發育、少有交易的地區或類型的土地價格評估，以取得和開發土地所耗費的各項客觀費用之和為主要依據；西安市具有完備的基準地價體系，委估宗地在基準地價區域範圍內，基準地價法估價結果更能體現其市場價值。故本次評估選取基準地價法結果作為待估宗地的最終結果。

基準地價法的計算公式如下：

$$V=(V_b \times K_y \times K_r \times K_q \times (1+K_s) \times K_g \times (1+\sum K_t) \times (1+\sum K_w) + V_c) \times K_z$$

V 為待估宗地地價；V_b 為待估宗地對應的基準地價（即西安市公佈的基準地價）；K_y 為土地用途修正係數；K_r 為容積率修正係數；K_q 為期日修正係數；K_s 為區域因素修正係數；K_g 為個別因素修正係數；K_t 為特殊因素修正係數；K_w 為宗地外開發條件修正係數；V_c 為宗地內開發程度修正值；K_z 為土地使用年期修正係數。

構築物

周边相似用途的交易案例、租赁案例较少，不适宜市场法及收益法，本次評估只採用重置成本法進行評估。

重置成本法的評估方法詳情請參閱上文「總部餐廳、5 號工藝研究中心」一節。

設備類資產

依據評估目的，設備類資產評估採用重置成本法。

設備類資產重置成本法計算公式如下：

- (1) 重置全價：對於不需要安裝（或安裝由銷售商負責）、運輸費用較低的小型設備、電子設備，參照現行市場購置的價格確定重置全價；對於需要安裝、運輸的大型機器設備，其重置全價由設備購置費、運雜費、安裝工程費。
- (2) 綜合成新率=（經濟壽命年限-已使用年限）/ 經濟壽命年限×100%
- (3) 設備評估值=設備重置全價×綜合成新率

評估值較賬面值變動原因

1. 固定資產——房屋建築物：
受估房地產為自建房產，賬面價值僅反映了自建建安成本，本次評估對於部分房屋建築物為房地合一的市場價，因而本次評估相對增值較大。
2. 固定資產——構築物及其他輔助設施：
部分價值合並在房屋建築物價值評估中。
3. 固定資產——設備類資產：
部分電子設備已經費用化，為表外資產，故評估原值增值、評估淨值增值主要原因一是企業折舊年限短於經濟耐用年限，二是部分電子設備為表外資產，無賬面值。
4. 無形資產——土地使用權：
因部分房屋評估時包含了部分土地價值，土地使用權評估中不再進行評估。