

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的重慶機電股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或受讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

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，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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供說明用途，並不構成股東或任何其他人士獲得、購買或認購本公司證券之邀請或建議。

---



**Chongqing Machinery & Electric Co., Ltd.\***

**重慶機電股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：02722)

**主要交易**

**土地交政府收儲**

---

董事會函件載於本通函第1頁至11頁。

二零一四年四月三十日

\* 僅供識別

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	ii
董事會函件 .....	1
附錄一 — 本集團財務資料 .....	12
附錄二 — 物業估值報告 .....	15
附錄三 — 一般資料 .....	49

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「總代價」	指	第一份土地出售協議及第二份土地出售協議項下重慶市地產集團應付的總代價
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	重慶機電股份有限公司，於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司，其證券於聯交所主板上市(股份代號：02722)
「重慶市地產集團」	指	就收儲土地安排而成立的重慶市政府轄下的直屬單位
「重慶機床」	指	重慶機床(集團)有限責任公司，本公司的一家全資附屬公司
「重慶水輪機廠」	指	重慶水輪機廠有限責任公司，本公司的一家全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「第一份土地出售協議」	指	重慶水輪機廠與重慶市地產集團就徵收第一宗出售土地及其上若干資產訂立的日期為二零一四年二月二十日的土地出售協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」	指	就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士概無關連的第三方人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「有關土地」	指	第一宗出售土地及第二宗出售土地
「土地出售」	指	根據第一份土地出售協議及第二份土地出售協議徵收有關土地
「最後可行日期」	指	二零一四年四月二十五日，即刊印本通函前確定當中 所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「交接備忘錄」	指	移交有關土地後將由各方簽署的備忘錄
「畝」	指	一畝約等於666.67平方米
「第一宗出售土地」	指	位於(i)重慶巴南區李家沱馬王坪正街10號，(ii)重慶巴南區李家沱新平村133號，及(iii)重慶巴南區花溪鎮群樂四社的土地
「第二宗出售土地」	指	位於(i)重慶巴南區花溪鎮道角蓮花村，(ii)重慶巴南區花溪鎮道角二村7號3幢，(iii)重慶巴南區花溪鎮道角蓮花村自編1-69號，及(iv)重慶巴南區花溪鎮道角蓮花村自編2-1號的土地

---

## 釋 義

---

「該等物業」	指	有關土地連同位於其上及其下的建築物、構築物及附屬物
「第二份土地出售協議」	指	重慶機床與重慶市地產集團就徵收第二宗出售土地及其上若干資產訂立的日期為二零一四年二月二十日的土地出售協議
「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、補充或以其他方式修改)
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第一份物業估值報告」	指	重慶天鴻資產評估土地房地產估價有限公司就第一份土地出售協議所出售的第一宗出售土地連同位於其上及其下的建築物、構築物及附屬物所編製的估值報告(重天鴻評報字(2014)第008號)
「第二份物業估值報告」	指	重慶天鴻資產評估土地房地產估價有限公司就第二份土地出售協議所出售的第二宗出售土地連同位於其上及其下的建築物、構築物及附屬物所編製的估值報告(重天鴻評報字(2014)第009號)



**Chongqing Machinery & Electric Co., Ltd.\***

**重慶機電股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：02722)

執行董事：

王玉祥先生(董事長)

余剛先生

任勇先生

陳先正先生

中國註冊辦事處及主要營業地址：

中國

重慶市

北部新區

黃山大道中段60號

非執行董事：

黃勇先生

王冀渝先生

楊鏡璞先生

鄧勇先生

香港主要營業地址：

香港

中環康樂廣場1號

怡和大廈37樓3701-10室

獨立非執行董事：

盧華威先生

任曉常先生

靳景玉先生

楊治民先生

敬啟者：

**主要交易**  
**土地交政府收儲**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一四年二月二十日的公告，內容關於(其中包括)土地交政府收儲。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

二零一一年八月十一日，重慶市人民政府為指定企業的搬遷發佈《關於加快實施主城區第六批環境污染安全隱患重點企業搬遷工作的通知》(渝辦發[2011]255號)。重慶水輪機廠與重慶機床適用於該等政策。重慶市地產集團代表重慶市政府以土地徵收的方式接管第一宗出售土地及第二宗出售土地。重慶水輪機廠與重慶機床隨後開始就前述出售計劃進行協商，並訂立第一份土地出售協議及第二份土地出售協議。董事認為土地出售的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)關於土地交政府收儲的詳情及上市規則要求的其他資料。

### 該等協議的重要條款

#### (1) 第一份土地出售協議

##### **日期**

二零一四年二月二十日

##### **訂約方**

- (i) 賣方：重慶水輪機廠有限責任公司
- (ii) 買方：重慶市地產集團

##### **標的土地及其上建築物**

第一宗出售土地，總面積約為272.23畝(約為181,485平方米)，位於(i)重慶巴南區李家沱馬王坪正街10號，(ii)重慶巴南區李家沱新平村133號，及(iii)重慶巴南區花溪鎮群樂四社，連同位於其上及其下的建築物、構築物及附屬物。

---

## 董事會函件

---

第一宗出售土地上的建築物包括88座工廠樓宇、辦公樓宇、倉庫、公用設施及其他設施。上述建築物目前由重慶水輪機廠按以下方式佔用：工廠樓宇用作製造發電機，辦公樓宇用作工廠的生產團隊及支援團隊的辦公室，倉庫用於生產線某些配件及產品的儲存，公用設施用於電力、變壓房及其他設施之用。

根據第一份土地出售協議，土地移交之前只有生產設施將會遷移，而建築物則不會遷移。第一宗出售土地的移交預期於第一份土地出售協議日期之後的24個月之內進行，相信足以遷移生產設施。預期上述出售不會對重慶水輪機廠的運營產生任何重大干擾。

### **搬遷計劃**

重慶水輪機廠預計於二零一四年底完成生產設施新址的土建工程，二零一五年底完成生產設施搬遷工作。估計重慶水輪機廠的購置成本、建造成本和準備成本約為人民幣93,000萬元。搬遷過程中生產不會停止。搬遷工作會採用滾動搬遷的方式，同時為免搬遷對重慶水輪機廠運營造成重大影響，本集團會於搬遷前建立儲備並於搬遷時委託加工部分零件。搬遷僅會產生極少的額外經營成本，並不會嚴重影響本集團該年度的盈利能力。

預計重慶水輪機廠在新址的年產能將增加約200%。

目前不存在上市規則第14章下有關重慶水輪機廠搬遷的須予公告交易。以後若發生根據上市規則須予公告的交易，本公司將遵守上市規則項下所有規定。

### 土地移交

#### (i) 移交時間

重慶水輪機廠須於第一份土地出售協議簽訂後24個月內向重慶市地產集團移交第一宗出售土地。

#### (ii) 移交條件

於移交而言，重慶水輪機廠須：

- (a) 於移交時證明擁有第一宗出售土地的有效業權，顯示上述土地並無可能影響本身有效業權的任何租賃、質押、合約安排、司法程序或任何其他第三方申索；
- (b) 負責搬遷第一宗出售土地上所有的企業單位、居民、佔有人及使用者；並負責保證第一宗出售土地無建築垃圾。

### 代價

重慶市地產集團須向重慶水輪機廠支付代價人民幣544,460,000元，平均地價約為每畝人民幣2,000,000元（約每平方米人民幣2,999.98元），有關代價乃經各訂約方公平磋商協定，並參照類似性質的物業的市場價值及第一份物業估值報告。本公司亦已考慮以下因素：(1) 第一份物業估值報告乃基於及假設第一宗出售土地的現時用途為工業用地而編製（評估方法和評估假設的詳情載列於第一份物業估值報告的第七及九部分）；(2) 土地收儲完成後，第一宗出售土地用途可能將變更為商住用途；及(3) 重慶市政府由於環保等問題主動要求土地收儲，因此部分代價（約人民幣120,000,000元）是對重慶水輪機廠搬遷的潛在成本和損失的補償。

---

## 董事會函件

---

代價須由重慶市地產集團按以下方式支付：

支付日期	已付／應付金額
該協議簽訂之日起一個月	人民幣163,338,000元（即上述代價的30%），為首次付款。
於二零一四年八月十九日或之前	人民幣108,892,000元（即上述代價的20%），為第二次付款。
於二零一五年二月十九日或之前	人民幣54,446,000元（即上述代價的10%），為第三次付款。
於二零一五年八月十九日或之前	人民幣108,892,000元（即上述代價的20%），為第四次付款。
交接備忘錄簽訂之日起十五個 工作日	人民幣108,892,000元（即上述代價的20%），為上述代價的餘額。

### 先決條件

第一份土地出售協議須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 重慶水輪機廠於移交第一宗出售土地時出售該幅土地且並無附帶任何產權負擔；  
及
- (ii) 根據上市規則就土地出售取得股東批准。

### (2) 第二份土地出售協議

#### 日期

二零一四年二月二十日

#### 訂約方

- (j) 賣方：重慶機床（集團）有限責任公司
- (ii) 買方：重慶市地產集團

### **標的土地**

第二宗出售土地，總面積約為417.86畝（約為278,572.7平方米），位於(i)重慶巴南區花溪鎮道角蓮花村，(ii)重慶巴南區花溪鎮道角二村7號3幢，(iii)重慶巴南區花溪鎮道角蓮花村自編1-69號，及(iv)重慶巴南區花溪鎮道角蓮花村自編2-1號，連同位於其上及其下的建築物、構築物及附屬物。

第二宗出售土地上的建築物包括224座工廠樓宇、辦公樓宇、倉庫、公用設施及其他設施。上述建築物目前由重慶機床按以下方式佔用：工廠樓宇用於製造機床，辦公樓宇用作工廠的生產團隊及支援團隊的辦公室，倉庫用於生產線某些配件及產品的儲存，公用設施用於電力、變壓房及其他設施之用。

根據第二份土地出售協議，土地移交之前只有生產設施將會遷移，而建築物則不會遷移。第二宗出售土地的移交預期於第二份土地出售協議日期之後的24個月之內進行，相信足以遷移生產設施。預期上述出售不會對重慶機床的運營產生任何重大干擾。

### **搬遷計劃**

重慶機床預計將於二零一五年年底完成搬遷。估計重慶機床的購置成本、建造成本和準備成本約為人民幣126,500萬元。搬遷過程中生產不會停止。搬遷工作會採用滾動搬遷的方式，同時為免搬遷對重慶機床運營造成重大影響，本集團會於搬遷前建立儲備並於搬遷時委託加工部分零件。搬遷僅會產生極少的額外經營成本，並不會嚴重影響本集團該年度的盈利能力。

預計重慶機床在新址的年產能將增加約100%。

---

## 董事會函件

---

目前不存在上市規則第14章下有關重慶機床搬遷的須予公告交易。以後若發生根據上市規則須予公告的交易，本公司將遵守上市規則項下所有規定。

### 土地移交

(i) 移交時間

重慶機床須於第二份土地出售協議簽訂後24個月內向重慶市地產集團移交第二宗出售土地。

(ii) 移交條件

於移交而言，重慶機床須：

- (a) 於移交時證明擁有第二宗出售土地的有效業權，顯示上述土地並無可能影響本身有效業權的任何租賃、質押、合約安排、司法程序或任何其他第三方申索；
- (b) 負責搬遷第二宗出售土地上所有的企業單位、居民、佔有人及使用者；並負責保證第二宗出售土地無建築垃圾。

### 代價

重慶市地產集團須向重慶機床支付代價人民幣752,148,000元，平均地價約為每畝人民幣1,800,000元（約每平方米人民幣2,700元），有關代價乃經各訂約方公平磋商協定，並參照類似性質的物業的市場價值及第二份物業估值報告。本公司亦已考慮以下因素：(1)第二份物業估值報告乃基於及假設第二宗出售土地現時用途為工業用地而編製（評估方法和評估假設的詳情載於第二份物業估值報告的第七及九部分）；(2)土地收儲完成後，第二宗出售土地用途會將變更為商住用途；及(3)重慶市政府由於環保問題主動要求土地收儲，因此部分代價（約人民幣160,000,000元）是對重慶機床搬遷的潛在成本和損失的補償。

---

## 董事會函件

---

代價須由重慶市地產集團按以下方式支付：

支付日期	已付／應付金額
該協議簽訂之日起一個月	人民幣225,644,400元（即上述代價的30%），為首次付款。
於二零一四年八月十九日或之前	人民幣150,429,600元（即上述代價的20%），為第二次付款。
於二零一五年二月十九日或之前	人民幣75,214,800元（即上述代價的10%），為第三次付款
於二零一五年八月十九日或之前	人民幣150,429,600元（即上述代價的20%），為第四次付款。
交接備忘錄簽訂之日起十五個工作日	人民幣150,429,600元（即上述代價的20%），為上述代價的餘額。

### 先決條件

第二份土地出售協議須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 重慶機床於移交上述土地時出售該幅土地且並無附帶任何產權負擔；及
- (ii) 根據上市規則就出售土地取得股東批准。

### 重慶機床(集團)有限責任公司、重慶水輪機廠有限責任公司及本集團的資料

重慶機床主要從事機床製造。

重慶水輪機廠主要從事水力發電設備製造。

本集團主要從事汽車零部件、電力設備、通用機械及數控機床的設計、製造和銷售以及貿易和金融業務。

### 有關重慶市地產集團的資料

重慶市地產集團乃就收儲土地安排而成立的重慶市政府轄下的直屬單位。

董事確認，經作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉及確信，重慶市地產集團及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 進行土地出售的理由

二零一一年八月十一日，重慶市人民政府為指定企業的搬遷發佈《關於加快實施主城區第六批環境污染安全隱患重點企業搬遷工作的通知》(渝辦發[2011]255號)。重慶水輪機廠與重慶機床適用於該等政策。重慶市地產集團代表重慶市政府以土地徵收的方式接管第一宗出售土地及第二宗出售土地。重慶水輪機廠與重慶機床隨後開始就前述出售計劃進行協商，並訂立第一份土地出售協議及第二份土地出售協議。董事認為土地出售的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 進行土地出售可能造成的財務影響

根據截至二零一三年十二月三十一日第一宗出售土地及第二宗出售土地連同位於其上及其下的建築物、構築物及附屬物的賬面值(分別約為人民幣51,070,000元及人民幣95,058,000元)，估計完成土地收儲後，本集團的資產總值將增加約人民幣1,150,156,000元(未經審核)，錄得累計收益約人民幣1,150,156,000元(未經審核)，即土地出售代價與有關土地於二零一三年十二月三十一日賬面值的差額，惟並無計及因土地收儲而註銷的其他相關資產、土地收儲及相關資產於土地收儲完成前的折舊費用、土地收儲所涉搬遷費用、交易費用及相關稅項。累計收益包含總代價中用作彌補搬遷而造成的潛在成本和損失的部分。

累計收益(扣除成本後)，將主要用於搬遷投資。因此本公司認為，上述收益將被攤銷，預計不會對本集團二零一四年及二零一五年的財務報表造成重大影響(惟須以相關財政年度財務報表的審核結果為準)。

## 董事會函件

### 所得款項的用途

本集團有意將土地出售的所得款項淨額用於本集團的一般營運資金，搬遷生產設施、建設新工廠及清理有關土地上的建築廢料。

### 有關土地及標的資產的財務資料

重慶水輪機廠截至二零一三年十二月三十一日的經審核資產總額為人民幣1,124,869,449元，第一份土地出售協議項下第一宗出售土地連同其上資產截至二零一三年十二月三十一日的未經審核資產淨值為人民幣51,070,000元。

重慶機床截至二零一三年十二月三十一日的經審核資產總額為人民幣2,668,319,082.29元，第二份土地出售協議項下第二宗出售土地連同其上資產截至二零一三年十二月三十一日的未經審核資產淨值為人民幣95,058,000元。

	截至二零一三年			截至二零一二年		
	十二月三十一日止財政年度			十二月三十一日止財政年度		
	重慶 水輪機廠 本集團	重慶 機床(集團) 有限責任公司	重慶 機床(集團) 有限責任公司	重慶 水輪機廠 本集團	重慶 機床(集團) 有限責任公司	重慶 機床(集團) 有限責任公司
經審核溢利/(虧損)淨額 (除稅之前)	585,223,000	40,839,017	22,759,183	488,874,000	30,385,865	25,119,071
經審核溢利/(虧損)淨額 (除稅之後)	<u>540,438,000</u>	<u>35,702,802</u>	<u>16,459,493</u>	<u>458,349,000</u>	<u>25,074,099</u>	<u>17,200,869</u>

### 上市規則的涵義

就上市規則第14.07條而言，由於有關土地出售的適用百分比率超逾25%，而全部該等比率皆低於100%，故根據上市規則第14章，土地出售構成本公司的主要交易，須遵守公告、申報及取得股東批准的規定。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其深知及確信，概無股東在土地出售中擁有重大權益，故倘本公司召開股東大會以批准土地出售，概無股東須放棄投票。

---

## 董事會函件

---

重慶機電控股(集團)公司(持有本公司1,924,225,189股股份,佔本公司約52.22%持股權益)已根據上市規則第14.44條書面批准進行土地出售,以代替舉行股東大會批准土地出售。本公司將不會舉行股東會議以批准土地出售。

由於本公司就有關土地連同位於其上及其下的建築物、構築物及附屬物所擁有每份物業權益的賬面值均低於本公司於二零一四年一月三十一日之總資產的1%,並且有關土地連同位於其上及其下的建築物、構築物及附屬物的總賬面值不超過本公司於二零一四年一月三十一日之總資產的10%,因此,根據上市規則第5.02A(5)條之規定,有關土地連同位於其上及其下的建築物、構築物及附屬物的評估報告毋須載入本通函。第一份物業估值報告及第二份估值報告內文已載入本通函,以供股東參考。

本通函乃承本公司董事會之命而作出。董事會就本通函的準確性共同及個別承擔責任。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為土地出售的條款屬公平合理,並符合本公司及股東的整體利益。因此,倘本公司須舉行股東大會以審議及批准上述交易,則董事會建議股東投票贊成批准土地出售的決議案。

### 其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄載列的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
重慶機電股份有限公司  
執行董事 董事長  
王玉祥  
謹啟

二零一四年四月三十日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料詳情已分別於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的本公司年度報告中披露。此等年度報告已於聯交所網站及本公司網站(<http://www.chinacqme.com>)發佈。

## 2. 債務聲明

### 借貸

於二零一四年四月二十五日(即本通函付印前確定本債務聲明之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之尚未償還借貸如下：

本集團擁有尚未償還借貸約人民幣2,143,313,000元，包括：(i)銀行貸款約人民幣1,147,316,000元；及(ii)公司債券人民幣995,997,000元(以上數據未經審核)。

## 3. 營運資金

經審慎周詳考慮並且計及本集團目前的內部資源、可動用的銀行授信額度、現有的公司債券及土地出售的財務影響後，董事會認為倘無任何不可預見的情況，本集團具備足夠營運資金滿足本通函日期起計未來至少十二個月的所需。

#### 4. 財務及經營前景

展望二零一四年，全面深化改革將極大激發市場活力，上海自貿區建設等新一輪更高層次的對外開放將注入新的發展動力，國家繼續堅持穩中求進的工作總基調，繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，我國經濟將保持7.5%左右的中高速平穩增長態勢。於裝備製造行業而言，隨著全面深化改革逐步鋪開、新型城鎮化及工業現代化進程逐步加快等因素的刺激，二零一四年總體將呈穩中有進態勢。

針對目前的市場情況，本集團二零一四年的重點工作如下：

- (一) 強化管理，提升經濟運行品質。著力點包括經濟運行調控、精細管理、銷售資源整合、採購縱深推進、提升產品品質及推進全面預算管理等。
- (二) 深化改革，增添公司發展活力。按照「有進有退、有所為有所不為」的思路，將企業分為戰略發展、改革調整兩種類型，分類管理，「一企一策」，有進有退，推進混合所有制改革，大力推進併購重組，力爭用3年左右時間基本完成，實現體制、機制啟動。

- (三) 持續創新，驅動公司持續發展。主要工作包括：研發平台建設，加強研發費用投入，推進資訊化建設，促進企業產業、產品、商業模式調轉，實現「三個轉變」，即：由單一製造向產品製造與工業技術服務相結合轉變，單一製造向產品製造與工業集成轉變，商業運營模式由橄欖型向啞鈴型轉變。
- (四) 以人為本，務實人力資源基礎。包括推動人才隊伍建設、開展首席員工評聘、加強校企合作及實施發明專利獎勵等。
- (五) 規範管控，嚴控公司運營風險。包括持續推進內控體系建設、開展內控有效性評價及實行有效性監審等。

下文為物業估值報告的中文版本，本估值報告的中文版乃獨立估值師重慶天鴻資產評估土地房地產估價有限公司（「天鴻評估公司」）為第一份土地出售協議及第二份土地出售協議項下擬進行交易之土地及其地上若干資產的估值而編製的估值報告內文，以供加入本通函之用。倘英譯本與中文原文有任何歧義，概以中文版本為準。

## 第一份物業估值報告

### 重慶水輪機廠有限責任公司

#### 資產處置評估報告書

#### 正文

重天鴻評報字(2014)第008號

### 重慶水輪機廠有限責任公司：

重慶天鴻資產評估土地房地產估價有限公司接受貴公司的委託，根據國家有關資產評估的規定，本著獨立、客觀、公正、科學的原則，按照公認的評估方法及操作規範，對貴公司因資產處置事宜而涉及的房屋建築物、構築物及土地使用權進行了評估工作。本所評估人員按照必要的評估程序對委託評估的資產實施了實地查勘、市場調查等評估工作，對委估資產於評估基準日二零一四年一月三十一日所表現的市場價值作了公允反映。現將資產評估情況及評估結果報告如下：

### 一、委託方、產權持有者和評估報告使用者

1. 委託方：重慶水輪機廠有限責任公司

住所：巴南區李家沱馬工坪正街10號

法定代表人：趙自成

註冊資本：壹億肆仟柒佰零玖萬柒仟零陸拾貳元整

公司類型：有限責任公司(法人獨資)

經營範圍：許可經營項目：無。

一般經營項目：設計、開發製造水輪機、調速器及輔助裝置，發電機、勵磁及控制設備，電機，水工機械，泵，閘門，鑄件，電站專用設備，高壓電器設備，低壓電器及元件，軌道交通機電產品（不含車鍋及發動機），港口機械零部件，煉油、金屬焊接設備，化工設備，電站設備安裝，貨物及技術進出口業務（法律、法規禁止的除外，法律、法規限制的取得許可後經營）；普通貨運（限分支機構經營），住宿、主食熱菜加工銷售（限分支機構經營）。

2. 產權持有者：重慶水輪機廠有限責任公司
3. 評估報告使用者：評估對象的產權持有人及其控制人、實施本次評估目的對應經濟行為的當事人、法律法規規定有權使用評估報告的其他使用人。

## 二. 評估目的

為委託方進行資產處置提供價值參考。

## 三. 評估範圍和對象

本評估對象和範圍是水輪機廠的房屋建築物、構築物及土地使用權。根據委託方提供的明細清單，具體如下：

- 3.1 工業用房共68幢，包括生產車間、辦公大樓、物料倉庫以及其他輔助用房，其總建築面積為100,413.34平方米，上述房屋大多建於60、70年代，維護保養一般，部分有破損，但沒有影響其使用，均處於在用狀態。

構築物有20處，處於在用狀態。

建築物及構築物賬面原值為8,008.14萬元。具體詳見評估明細表。

3.2 土地使用權共3處，為工業出讓用地，目前開發程度為「七通一平」，產權證號、地塊位置、土地級別及面積如下：

宗地	產權證號	位置	土地級別	面積 (平方米)
1.	202房地證2006字 第14059號	李家沱街道馬王坪正街	工業3級地	147,555.00
2.	202D房地證2006字 第00654號	李家沱街道工聯三村	工業5級地	22,161.00
3.	202房地證2007字 第14072號	李家沱街道張家堡	工業4級地	11,769.00
合計				<u>181,485.00</u>

土地面積共計272.23畝，終止日期為2055年11月8日，截止估價時點，剩餘使用年限為41.5年。經現場勘察，地面鋪設了15-20CM厚的水泥路面，廠區四周修建有2.5-4米高的圍牆，部分地段還建有加筋擋土牆。區域內地勢較平坦，形狀不規則，無不良地質構造。

土地使用權賬面價值為3,260.76萬元。

#### 四. 價值類型及其定義

本次評估採用的公開市場價值標準。

所謂公開市場價值標準，是指資產在公開市場上應該實現的價值，即理性的買賣雙方在地位平等、信息公開、交易成本時間成本足夠低的市場上最終達成的一致價格。

本次評估選擇該價值類型，是由於交易雙方處於同一地位，且評估目的導致委估資產的價值非其他投資性或清算性價值，且選取公開市場價值對交易均無不當因素，因此選取公開市場價值標準。

## 五. 評估基準日

- 5.1 本項目資產評估基準日確定為2014年1月31日，本次評估的所有價格標準均為評估基準日之有效價格標準。
- 5.2 評估基準日是確定資產評估價值的基準時點。
- 5.3 本項目所選取的評估基準日為一特定會計期間的終止時間點，能夠全面反映評估對象各種資產及負債的整體情況。同時，評估基準日與評估目的計劃實施實現日較接近。因此評估基準日的選擇是合理的。

## 六. 評估依據

### 6.1 經濟行為依據

1. 資產評估業務約定書。

### 6.2 法律法規依據

1. 國務院1991年91號令《國有資產評估管理辦法》；
2. 財政部制定的《資產評估報告基本內容與格式的暫行規定》；
3. 《中華人民共和國城市房地產管理法》；
4. 《中華人民共和國土地管理法》；
5. 《中華人民共和國公司法》；
6. 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號)；
7. 國家有關資產評估的其他規定及文件。

### 6.3 準則依據

1. 中國資產評估協會制定的《資產評估準則—基本準則》；
2. 《資產評估職業道德準則—基本準則》；
3. 《資產評估準則—評估報告》；
4. 《資產評估準則—評估程序》；
5. 《資產評估準則—機器設備》；
6. 《資產評估準則—不動產》；
7. 《資產評估準則—無形資產》；
8. 《國有資產評估報告指南》；
9. 中華人民共和國國家標準GB/T50291-1999《房地產估價規範》(國家質量技術監督局、國家建設部、建標[1999]48號)；
10. 中華人民共和國國家標準GB/T18508-2001《城鎮土地估價規程》；
11. 《重慶市人民政府關於主城區國有建設用地使用權土地級別基準地價和出讓金標準的補充通知》(渝府[2009]203號)。

### 6.4 產權依據

1. 房地產權證；
2. 房屋建築物、構築物及土地使用權明細表；
3. 其他補充資料。

### 6.5 取價依據

1. 《重慶市工程造價信息》；
2. 《重慶市國房管理局關於印發重慶市國有建設用地使用權供應價款確定技術規則(試行)的通知》(渝國土房管發[2009]255號)；
3. 《重慶市人民政府關於進一步調整征地補償安置標準有關事項的通知》(渝府發[2013]58號)；
4. 《重慶市人民政府關於進一步規範土地出讓管理工作的通知》(渝府發[2010]113號)；
5. 《重慶市耕地開墾費、耕地閒置費、土地複墾費收取與使用管理辦法》(重慶市人民政府令54號)；
6. 《重慶市征地補償安置辦法》(重慶市人民政府令55號)；
7. 委託方提供的其他輔助資料和本所評估人員現場查勘，調查所得的資料；
8. 本所收集的其他詢價資料、參數資料和國家有關部門發佈的統計資料和技術標準資料。

## 七. 評估方法

### (一) 基本的評估方法

資產評估基本方法有市場法、收益法和成本法。

#### 1. 市場法

市場法是指利用市場上同樣或類似資產的交易價格，經過直接比較或類比分  
析以估測資產價值的評估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一個活躍的公開市場；
- (2) 公開市場上存在可比的資產及其交易活動。

#### 2. 收益法

收益法是指通過估測評估對象未來預期收益的現值來判斷資產價值的評估方  
法，應用收益法必須具備的基本前提有：

- (1) 評估對象的未來預期收益可以預測並可以用傾向衡量；
- (2) 資產擁有人獲得預期收益所承擔的風險可以預測並可用傾向衡量；
- (3) 評估對象預期獲利年限可以預測。

### 3. 成本法

成本法是指首先估測評估對象的現行再取得成本(重置成本)，然後估測評估對象業已存在的各種貶值因素，並將其從重圍成本中扣除而得到評估對象價值的評估方法，採用成本法的前提條件有：

- (1) 評估對象持續使用或設定持續使用狀態；
- (2) 可以調查取得評估對象的現行途徑及相應的社會平均成本資料。

#### (二) 評估方法的選用

本次評估對象主要為建築物、構築物和土地使用權，因此參考房地產估價規範與城鎮土地估價規程的要求，本次評估方法選用如下：

##### 1. 建築物、構築物採用成本法進行評估。

重置價值的確定：根據委估資產的實際狀況，測試按照現行設計、施工標準和材料市場價格，建造全新的同樣建築物、構築物及其他負責設施所需花費全部費用，包括：建安工程費、前期勘察設計費、管理費用、銷售稅費、投資利息、開發利潤等，並以此作為委估資產的重置價格。計算表方式如下：

重置價格 = 建安工程費 + 前期勘察設計費 + 管理費用 + 銷售稅金 + 投資利息 + 開發利潤

##### 2. 土地使用權採用基準地價係數修正法和成本逼近法進行評估。

(1) 基準地價係數修正法

重慶市於1992年完成了土地定級估價工作，經過修訂於2000年8月20日公佈實行渝府發[2000]76號「重慶市人民政府關於頒佈重慶市國有土地使用權基準地價和公示地價的通知」。2009年12月31日，重慶市公佈了《重慶市人民政府關於主城區國有建設用地使用權土地級別基準地價和出讓金標準的補充通知(渝府[2009]203)，調整後的新級別於2010年1月1日執行。

該基準地價是重慶市城鎮土地分區域、分用途測算出的平均價格，是各類土地在各種用途下的50年期城市熟地[成熟度：宗地內三通一平(通上下水、通電、通路、平整場地)]，容積率為1的平均價格。重慶市基準地價的內涵介紹如下：

- ① 基準地價是指不同級別區域的平均地價，是由徵地及有關費用、土地開發費、基礎設施配套費公共事業建設配套費、利息、利潤、級差地價等部分構成，即由土地取得費、劃撥金、開發費等部分構成。
- ② 基準地價估價基準日：2010年1月1日
- ③ 土地使用年期：50年期。
- ④ 土地開發程度：重慶市基準地價是基礎設施開發程度為宗地內三通一平(通上下水、通電、通路、平整場地)。

基本公式：

根據《城鎮土地估價規程》和重慶市國土房管局關於印發《重慶國有土地使用權基準地價和公示地價實施細則》的通知（渝國土房管發(2000)315號文），其基準地價係數修正法評估宗地地價的計算公式為：

**單位面積地價 = 基準地價 × [1 + 成熟度修正係數 + 區域和個別因素修正係數 + 土地使用權類型修正係數] × 容積率修正係數 × 年限修正係數 × 期日修正係數。**

(2) 成本逼近法

成本逼近法是以開發土地所耗費的各項費用之和為依據，再加上一定的利潤、利息、稅金和土地所有權收益來確定土地價格的估價方法。基本原理是對土地的所有投資，包括土地取得費用和基礎設施開發費用兩大部分作為「基本成本」，運用等量資本獲取等量利潤的投資原理，加上「基本成本」所應產生的合理利潤、利息，作為地價的基礎部分，同時根據國家對土地的所有權在經濟上得到實現的需要，加上土地所有權應得收益（其實質來源於土地增值），從而求得土地價格。

**適用公式：土地評估單價(p) = [(土地取得費(Ea) + 土地開發費(t) + 稅費 + 利息(r) + 利潤(g) + 土地增值收益(h)) × 土地使用年限修正係數(k) × [1 + 宗地條件修正係數(η)]]**

## 八. 評估程序實施過程和情況

根據國家有關部門關於資產評估的規定和會計核算的一般原則，依據國家有關部門關於關聯關係及交易的有關法律規定和規範化要求，按照我公司業已實施的對委託方提供的法律性文件與原始單據以及相關資料的驗證審核，按公認的產權界定原則對資產佔有方交的資產清單進行了必要的產權驗證及對資產的實地察看與核對，並取得了相關的產權證明文件，進行了必要的市場調查和交易價格的比較，以及我們認為有必要實施的其他資產評估程序。資產評估的詳細過程如下：

### 8.1 明確評估事務基本事項

資產評估機構和人員在接受資產評估事務所委託之前，採取與委證人等相關當事人討論。詢問基礎資料、進行必要初步調查等方式，與委託證人等相關當事人共同明確委託方和相關當事方基本情況、資產目的、資產評估基準日、價值類型定義、評估對象基本狀況及資產評估限制條件和重要假設等基本事項。

### 8.2 接受資產評估事宜委託

### 8.3 編製資產評估計劃

資產評估機構和人員根據所承受的具體資產評估項目情況，編製合理的資產評估計劃，並根據執行資產評估事務過程中具體情況，及時修改、補充資產評估計劃。

#### **8.4 現場調查**

根據資產評估明細表，全面、客觀了解評估對象，核實委託方和被評估單位提供資料的可靠性，通過在資產勘查過程中發現問題、線索，有針對性地開展資料收集、分析工作。根據評估項目具體情況，確定合理的資產勘查或現場調查方式，並與被評估單位進行溝通，確保資產勘查或現場調查工作的順利進行。

#### **8.5 收集資產評估資料**

資產評估機構和人員根據資產評估項目具體情況收集資產評估相關資料。資產評估機構和註冊資產評估師通過與委證人、被評估單位溝通並指導其對評估對象進行清查等方式，對評估對象或被評估單位資料進行了解，同時也主動收集與資產評估事務相關的評估對象資料及其他資產評估資料。

#### **8.6 評定估算**

8.6.1 資產評估機構人員對收集的資產評估資料進行充分分析，確定其可靠性、相關性、可比性、摒棄不可靠、不相關的信息，對不可比信息進行必要分析調查，在此基礎上恰當選擇資產評估方法；

8.6.2 資產評估人員在選擇恰當的資產評估方法後，根據評估基本原理和規範要求恰當選用評估方法進行評估，形成初步評估結論；

8.6.3 資產評估人員在形成初步資產評估結論的基礎上，對信息資料、參數的數量、質量和選取的合理性等進行綜合分析，以形成資產評估結論。

### 8.7 編製和提交資產評估報告

資產評估機構和註冊資產評估師在執行必要的資產評估程序、形成西昌評估結論後，按有關資產評估報告的規範，編製資產評估報告書。公司組織有關人員對評估報告進行會審和公司領導進行核實，經公司領導審核後的評估報告初稿交換意見後，對疏漏處進行改正。

### 8.8 資產評估工作檔案歸檔

資產評估機構和註冊評估師在向委證人提交資產評估報告書後，將資產評估工作檔案歸檔。

## 九. 評估假設

本評估報告的分析和結論僅在設定的以下假設條件下成立：

### (一) 一般假設

1. 本報告評估結論所依據、由委託方所提供的信息資料為可信的和準確的。
2. 評估對象的產權持有人合法擁有、使用、處置資產並享有其收益的權利不受侵犯。

### (二) 評估環境假設

1. 評估對象所在地區的法律、法規、政策環境相對於評估基準日無重大變動；
2. 評估對象所在地的社會經濟環境、國際政治、經濟環境相對於評估基準日無重大變動；
3. 與評估對象有關的利率、匯率、物價水平相對於評估基準日無重大變動；
4. 資產效率得到有效改進和發揮，企業持續經營。

### (三) 公開交易條件假設

自願買方與自願賣方在評估基準日進行正常的市場營銷之後所達成的公平交易中，某項資產進行交易的價值估計數額，當事人雙方應各自理性、謹慎行事，不受任何強迫壓制。

評估師認為，上述評估假設在評估基準日是合理的和必要的，並作為形成評估結論的基礎。若上述假設條件在評估基準日後發生重大改變，將可能導致評估結果無法實現。

## 十. 評估結論

在實施了上述資產評估程序和方法後，水輪機廠於2014年1月31日的房屋建築物、構築物和土地使用權的市場價值為：

總價：31,420.39萬元。

大寫：人民幣三億壹仟肆佰貳拾萬零三仟玖佰元整。

其中：

**建築物評估價值為9,037.44萬元；**

**構築物評估價值為329.35萬元；**

**土地使用權評估價值為22,053.60萬元。**

(詳見評估明細表)

## 十一. 特別事項說明

### 11.1 本報告使用者的提示

11.1.1 本估價結果是反映估價對象在本次估價目的下，根據公開市場原則確定的現行市場價格，沒有考慮已承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的價格等對估價價值的影響，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房地產價格的影響。

11.1.2 本估價結果未考慮交易所發生的交易稅費對房地產價格的影響。

11.1.3 估價報告使用者應合理使用估價價格。

## 11.2 本報告的說明事項

11.2.1 本報告僅限於為委託方確定估價對象市場價值提供參考依據之用，用作其他用途無效；

11.2.2 本報告的有關產權文件等資料由委託方提供，其真實性和合法性由委託方負責；

11.2.3 本報告複印無效。

11.3 本報告書及列明結論僅對應本評估目的，其他用途的運用均屬無效，評估結果的有效性有賴於本次評估的假設條件和評估經濟原則作為前提的。

11.4 本次評估所運用的基礎資料和數據以及法律文件均由資產佔有方提供，資產佔有方應對所提供的材料的真實性、完整性、合法性負責。若與實際有出入，應按所述評估方法對評估結果進行調整。

## 十二. 評估報告法律效力

12.1 本次評估結果是在持續使用前提下，根據公開市場原則確定的現行公允市值，不考慮特殊交易方，亦未考慮國家宏觀經濟政策發生的變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價值的影響。

12.2 本報告專為委託人所使用，並為本報告所列明的評估目的而作，未經本公司同意，不得向委託方和評估報告審查部門之外的單位和個人提供。除依據法律需公開的情形外，報告的全部或部分內容不得發表於任何公開的媒體上。

12.3 根據國家有關部門規定，評估結論有效期為一年，即從2014年1月31日至2015年1月30日。超過一年需重新進行資產評估。

12.4 本報告所稱「評估價值」是依據所評估的資產現有用途不變、持續經營和在評估基準日所表現的特定經濟環境前提下，根據公開市場原則確定的現行公允市價，本評估結果是對2014年1月31日這一基準日被評資產價值的客觀公允反映，重慶天鴻資產評估土地房地產估價有限公司對這一基準日後資產發生的重大變化不承擔發表意見的責任。

### 十三. 評估報告提出日期

本報告提出日期為二零一四年二月十二日。

謹此報告！

法定代表或授權人：

中國註冊資產評估師：

中國註冊資產評估師：

重慶天鴻資產評估土地房地產估價有限公司

二零一四年二月十二日

### 備查資料：

1. 估價對象部分現狀照片；
2. 估價對象位置示意圖；
3. 部分房地產權證；
4. 被評估企業營業執照複印件；
5. 資產評估師承諾書；
6. 評估機構營業執照及資質證書複印件；
7. 評估師資質證書複印件；
8. 其他與評估相關的主要資料複印件。

## 第二份物業估值報告

重慶機床(集團)有限責任公司  
及重慶工具廠有限責任公司  
資產處置評估報告書

## 正文

重天鴻評報字(2014)第009號

**重慶機床(集團)有限責任公司：**

重慶天鴻資產評估土地房地產估價有限公司接受貴公司的委託，根據國家有關資產評估的規定，本著獨立、客觀、公正、科學的原則，按照公認的評估方法及操作規範，對貴公司及其下屬子公司—重慶工具廠有限責任公司因資產處置所涉及的建築物、構築物及土地使用權進行了評估工作。本所評估人員按照必要的評估程序對委託評估的資產實施了實地查勘、市場調查等評估工作，對委估資產於評估基準日二零一四年一月三十一日所表現的市場價值作了公允反映。現將資產評估情況及評估結果報告如下：

**一、委託方、產權持有者和評估報告使用者**

## 1. 委託方：重慶機床(集團)有限責任公司

住所：重慶市巴南區花溪鎮道角蓮花村和道角二村

法定代表人：張明智

註冊資本：三億玖仟肆佰貳拾肆萬壹仟三佰三拾壹元整

公司類型：有限責任公司(法人獨資)

經營範圍：許可經營項目：普通貨運(有效期至2014年7月18日)、三類汽車維修(車身維修、電氣系統維修)(有效期至2012年6月10日)。(以上經營範圍按相關許可證核定經營期限從事經營)。

一般經營項目：齒輪加工機床、車床、加工中心、汽車零部件、專用設備、切削工具、分度轉檯、電梯曳引機、金屬鑄鍛件、普通機電產品的開發、製造、銷售、維修、銷售機床配件、汽車(不含小汽車)、貨物及技術進出口(以上經營範圍法律、法規禁止的項目不得經營，法律、法規限制的項目取得許可或審批後方可經營)。

2. 產權持有者：重慶機床(集團)有限責任公司和重慶工具廠有限責任公司

其中：重慶工具廠有限責任公司

住所：巴南區花溪鎮道角二村7號

法定代表人：李智勇

註冊資本：陸仟萬元整

公司類型：有限責任公司(國有獨資)

經營範圍：許可經營項目：切削工具、進口本企業生產、可研所需的原輔材料、機械設備儀器儀錶、零配件(國家實行核定公司經營的14種商品除外)

一般經營項目：金屬切削刀具、機械設備的製造、加工及技術諮詢服務；出口本企業自產產品、進口本企業生產所需原輔材料、機械設備儀錶、零配件；銷售鋼材。

3. 評估報告使用者：評估對象的產權持有人及其控制人、實施本次評估目的對應經濟行為的當事人、法律法規規定有權使用評估報告的其他使用人。

## 二. 評估目的

為委託方及其子公司進行資產處置提供價值參考。

## 三. 評估範圍和對象

本次估價對象為分屬於重慶機床(集團)有限責任公司和重慶工具廠有限責任公司的房屋建築物、構築物及土地使用權。

### 3.1 機床廠的建築物、構築物和土地狀況說明

根據機床廠所提供房屋建築物明細表及所屬房地產權證的相關資料，納入本次評估範圍的房屋建築物共121幢，包括生產車間、辦公大樓、物料倉庫以及其他輔助用房，面積共為112,243.97平方米，上述房屋大多建於60、70年代，維護保養一般，部分有破損，但沒有影響其使用，處於在用狀態。

構築物有10處，處於在用狀態。

建築物及構築物賬面原值為7,678.26萬元。具體詳見評估明細表。

土地使用權有6處，均處於巴南區花溪鎮道角蓮花村，為工業出讓用地，目前開發程度為「七通一平」，土地級別為工業6級，地塊面積及產權證號如下：

宗地 產權證號	面積 (平方米)
1. 202房地證2007字第04001號	1,281.00
2. 202房地證2007字第04027號	34,800.00
3. 202房地證2007字第00127號	5,881.00
4. 202房地證2007字第16132號	160,076.00
5. 202房地證2007字第16276號	7,488.00
6. 202房地證2007字第03991號	6,653.00
合計	<u>216,179.00</u>

土地面積共計324.27畝，終止日期為2055年11月14日，截止估價時點，剩餘使用年限為41.5年。經現場勘察，地面鋪設了15-20CM厚的水泥路面，廠區四周修建有2.5-4米高的圍牆，部分地段還建有加筋擋土牆。區域內地勢較平坦，形狀不規則，無不良地質構造。

土地使用權賬面原值共計3,825.98萬元。

### 3.2 工具廠的建築物、構築物和土地狀況說明

根據工具廠所提供房屋建築物明細表及所屬房地產權證的相關資料，納入本次評估範圍的房屋建築物共81幢，包括生產車間、辦公大樓、物料倉庫以及其他輔助用房，面積共為42,439.63平方米，上述房屋大多建於60、70年代，維護保養一般，部分有破損，但沒有影響其使用，處於在用狀態。

構築物有12處，處於在用狀態。

建築物及構築物賬面原值為1,399.47萬元。具體詳見評估明細表。

土地使用權有1處，位於巴南區花溪鎮道角二村7號3幢，為工業出讓用地，目前開發程度為「七通一平」，土地級別為工業6級，地塊面積為62,393.70平方米（93.59畝），房地產權證號為202房地證2008字第00336號。根據產權證所載，該地塊終止日期為2055年11月14日，截止估價時點，剩餘使用年限為41.5年。經現場勘察，地面鋪設了15-20CM厚的水泥路面，廠區四周修建有2.5-4米高的圍牆，也修建了如兒童樂園、友誼廣場等便民設施。區域內地勢較平坦，形狀不規則，無不良地質構造。

#### 四. 價值類型及其定義

本次評估採用的公開市場價值標準。

所謂公開市場價值標準，是指資產在公開市場上應該實現的價值，即理性的買賣雙方在地位平等、信息公開、交易成本時間成本足夠低的市場上最終達成的一致價格。

本次評估選擇該價值類型，是由於交易雙方處於同一地位，且評估目的導致委估資產的價值非其他投資性或清算性價值，且選取公開市場價值對交易均無不當因素，因此選取公開市場價值標準。

#### 五. 評估基準日

5.1 本項目資產評估基準日確定為2014年1月31日，本次評估的所有價格標準均為評估基準日之有效價格標準。

5.2 評估基準日是確定資產評估價值的基準時點。

5.3 本項目所選取的評估基準日為一特定會計期間的終止時間點，能夠全面反映評估對象各種資產及負債的整體情況。同時，評估基準日與評估目的計劃實施實現日較接近。因此評估基準日的選擇是合理的。

#### 六. 評估依據

##### 6.1 經濟行為依據

1. 資產評估業務約定書。

##### 6.2 法律法規依據

1. 國務院1991年91號令《國有資產評估管理辦法》；
2. 財政部制定的《資產評估報告基本內容與格式的暫行規定》；

3. 《中華人民共和國城市房地產管理法》；
4. 《中華人民共和國土地管理法》；
5. 《中華人民共和國公司法》；
6. 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號)；
7. 國家有關資產評估的其他規定及文件。

### 6.3 準則依據

1. 中國資產評估協會制定的《資產評估準則 — 基本準則》；
2. 《資產評估職業道德準則 — 基本準則》；
3. 《資產評估準則 — 評估報告》；
4. 《資產評估準則 — 評估程序》；
5. 《資產評估準則 — 機器設備》；
6. 《資產評估準則 — 不動產》；
7. 《資產評估準則 — 無形資產》；
8. 《國有資產評估報告指南》；
9. 中華人民共和國國家標準GB/T50291-1999《房地產估價規範》(國家質量技術監督局、國家建設部、建標[1999]48號)；
10. 中華人民共和國國家標準GB/T18508-2001《城鎮土地估價規程》；
11. 《重慶市人民政府關於主城區國有建設用地使用權土地級別基準地價和出讓金標準的補充通知》(渝府[2009]203號)。

#### 6.4 產權依據

1. 房地產權證；
2. 房屋建築物、構築物及土地使用權明細表；
3. 其他補充資料。

#### 6.5 取價依據

1. 《重慶市工程造價信息》；
2. 《重慶市國房管理局關於印發重慶市國有建設用地使用權供應價款確定技術規則(試行)的通知》(渝國土房管發[2009]255號)；
3. 《重慶市人民政府關於進一步調整征地補償安置標準有關事項的通知》(渝府發[2013]58號)；
4. 《重慶市人民政府關於進一步規範土地出讓管理工作的通知》(渝府發[2010]113號)；
5. 《重慶市耕地開墾費、耕地閒置費、土地複墾費收取與使用管理辦法》(重慶市人民政府令54號)；
6. 《重慶市征地補償安置辦法》(重慶市人民政府令55號)；
7. 委託方提供的其他輔助資料和本所評估人員現場查勘，調查所得的資料；
8. 本所收集的其他詢價資料、參數資料和國家有關部門發佈的統計資料和技術標準資料。

## 七. 評估方法

### (一) 基本的評估方法

資產評估基本方法有市場法、收益法和成本法。

#### 1. 市場法

市場法是指利用市場上同樣或類似資產的交易價格，經過直接比較或類比分  
析以估測資產價值的評估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一個活躍的公開市場；
- (2) 公開市場上存在可比的資產及其交易活動。

#### 2. 收益法

收益法是指通過估測評估對象未來預期收益的現值來判斷資產價值的評估方  
法，應用收益法必須具備的基本前提有：

- (1) 評估對象的未來預期收益可以預測並可以用傾向衡量；
- (2) 資產擁有人獲得預期收益所承擔的風險可以預測並可用傾向衡量；
- (3) 評估對象預期獲利年限可以預測。

### 3. 成本法

成本法是指首先估測評估對象的現行再取得成本(重置成本)，然後估測評估對象業已存在的各種貶值因素，並將其從重圍成本中扣除而得到評估對象價值的評估方法，採用成本法的前提條件有：

- (1) 評估對象持續使用或設定持續使用狀態；
- (2) 可以調查取得評估對象的現行途徑及相應的社會平均成本資料。

#### (二) 評估方法的選用

本次評估對象主要為建築物、構築物和土地使用權，因此參考房地產估價規範與城鎮土地估價規程的要求，本次評估方法選用如下：

##### 1. 建築物、構築物採用成本法進行評估。

重置價值的確定：根據委估資產的實際狀況，測試按照現行設計、施工標準和材料市場價格，建造全新的同樣建築物、構築物及其他負責設施所需花費全部費用，包括：建安工程費、前期勘察設計費、管理費用、銷售稅費、投資利息、開發利潤等，並以此作為委估資產的重置價格。計算表方式如下：

重置價格 = 建安工程費 + 前期勘察設計費 + 管理費用 + 銷售稅金 + 投資利息 + 開發利潤

##### 2. 土地使用權採用基準地價係數修正法和成本逼近法進行評估。

(1) 基準地價係數修正法

重慶市於1992年完成了土地定級估價工作，經過修訂於2000年8月20日公佈實行渝府發[2000]76號「重慶市人民政府關於頒佈重慶市國有土地使用權基準地價和公示地價的通知」。2009年12月31日，重慶市公佈了《重慶市人民政府關於主城區國有建設用地使用權土地級別基準地價和出讓金標準的補充通知(渝府[2009]203)，調整後的新級別於2010年1月1日執行。

該基準地價是重慶市城鎮土地分區域、分用途測算出的平均價格，是各類土地在各種用途下的50年期城市熟地[成熟度：宗地內三通一平(通上下水、通電、通路、平整場地)]，容積率為1的平均價格。重慶市基準地價的內涵介紹如下：

- ① 基準地價是指不同級別區域的平均地價，是由徵地及有關費用、土地開發費、基礎設施配套費公共事業建設配套費、利息、利潤、級差地價等部分構成，即由土地取得費、劃撥金、開發費等部分構成。
- ② 基準地價估價基準日：2010年1月1日
- ③ 土地使用年期：50年期。
- ④ 土地開發程度：重慶市基準地價是基礎設施開發程度為宗地內三通一平(通上下水、通電、通路、平整場地)。

基本公式：

根據《城鎮土地估價規程》和重慶市國土房管局關於印發《重慶國有土地使用權基準地價和公示地價實施細則》的通知（渝國土房管發(2000)315號文），其基準地價係數修正法評估宗地地價的計算公式為：

**單位面積地價 = 基準地價 × [1 + 成熟度修正係數 + 區域和個別因素修正係數 + 土地使用權類型修正係數] × 容積率修正係數 × 年限修正係數 × 期日修正係數。**

(2) 成本逼近法

成本逼近法是以開發土地所耗費的各項費用之和為依據，再加上一定的利潤、利息、稅金和土地所有權收益來確定土地價格的估價方法。基本原理是對土地的所有投資，包括土地取得費用和基礎設施開發費用兩大部分作為「基本成本」，運用等量資本獲取等量利潤的投資原理，加上「基本成本」所應產生的合理利潤、利息，作為地價的基礎部分，同時根據國家對土地的所有權在經濟上得到實現的需要，加上土地所有權應得收益（其實質來源於土地增值），從而求得土地價格。

**適用公式：土地評估單價(p) = [(土地取得費(Ea) + 土地開發費(t) + 稅費 + 利息(r) + 利潤(g) + 土地增值收益(h)) × 土地使用年限修正係數(k) × [1 + 宗地條件修正係數(η)]]**

## 八. 評估程序實施過程和情況

根據國家有關部門關於資產評估的規定和會計核算的一般原則，依據國家有關部門關於關聯關係及交易的有關法律規定和規範化要求，按照我公司業已實施的對委託方提供的法律性文件與原始單據以及相關資料的驗證審核，按公認的產權界定原則對資產佔有方交的資產清單進行了必要的產權驗證及對資產的實地察看與核對，並取得了相關的產權證明文件，進行了必要的市場調查和交易價格的比較，以及我們認為有必要實施的其他資產評估程序。資產評估的詳細過程如下：

### 8.1 明確評估事務基本事項

資產評估機構和人員在接受資產評估事務所委託之前，採取與委證人等相關當事人討論。詢問基礎資料、進行必要初步調查等方式，與委託證人等相關當事人共同明確委託方和相關當事方基本情況、資產目的、資產評估基準日、價值類型定義、評估對象基本狀況及資產評估限制條件和重要假設等基本事項。

### 8.2 接受資產評估事宜委託

### 8.3 編製資產評估計劃

資產評估機構和人員根據所承受的具體資產評估項目情況，編製合理的資產評估計劃，並根據執行資產評估事務過程中具體情況，及時修改、補充資產評估計劃。

#### **8.4 現場調查**

根據資產評估明細表，全面、客觀了解評估對象，核實委託方和被評估單位提供資料的可靠性，通過在資產勘查過程中發現問題、線索，有針對性地開展資料收集、分析工作。根據評估項目具體情況，確定合理的資產勘查或現場調查方式，並與被評估單位進行溝通，確保資產勘查或現場調查工作的順利進行。

#### **8.5 收集資產評估資料**

資產評估機構和人員根據資產評估項目具體情況收集資產評估相關資料。資產評估機構和註冊資產評估師通過與委證人、被評估單位溝通並指導其對評估對象進行清查等方式，對評估對象或被評估單位資料進行了解，同時也主動收集與資產評估事務相關的評估對象資料及其他資產評估資料。

#### **8.6 評定估算**

8.6.1 資產評估機構人員對收集的資產評估資料進行充分分析，確定其可靠性、相關性、可比性、摒棄不可靠、不相關的信息，對不可比信息進行必要分析調查，在此基礎上恰當選擇資產評估方法；

8.6.2 資產評估人員在選擇恰當的資產評估方法後，根據評估基本原理和規範要求恰當選用評估方法進行評估，形成初步評估結論；

8.6.3 資產評估人員在形成初步資產評估結論的基礎上，對信息資料、參數的數量、質量和選取的合理性等進行綜合分析，以形成資產評估結論。

### 8.7 編製和提交資產評估報告

資產評估機構和註冊資產評估師在執行必要的資產評估程序、形成西昌評估結論後，按有關資產評估報告的規範，編製資產評估報告書。公司組織有關人員對評估報告進行會審和公司領導進行核實，經公司領導審核後的評估報告初稿交換意見後，對疏漏處進行改正。

### 8.8 資產評估工作檔案歸檔

資產評估機構和註冊評估師在向委證人提交資產評估報告書後，將資產評估工作檔案歸檔。

## 九. 評估假設

本評估報告的分析和結論僅在設定的以下假設條件下成立：

### (一) 一般假設

1. 本報告評估結論所依據、由委託方所提供的信息資料為可信的和準確的。
2. 評估對象的產權持有人合法擁有、使用、處置資產並享有其收益的權利不受侵犯。

### (二) 評估環境假設

1. 評估對象所在地區的法律、法規、政策環境相對於評估基準日無重大變動；
2. 評估對象所在地的社會經濟環境、國際政治、經濟環境相對於評估基準日無重大變動；

3. 與評估對象有關的利率、匯率、物價水平相對於評估基準日無重大變動；
4. 資產效率得到有效改進和發揮，企業持續經營。

### (三) 公開交易條件假設

自願買方與自願賣方在評估基準日進行正常的市場營銷之後所達成的公平交易中，某項資產進行交易的價值估計數額，當事人雙方應各自理性、謹慎行事，不受任何強迫壓制。

評估師認為，上述評估假設在評估基準日是合理的和必要的，並作為形成評估結論的基礎。若上述假設條件在評估基準日後發生重大改變，將可能導致評估結果無法實現。

## 十. 評估結論

在實施了上述資產評估程序和方法後，機床廠和工具廠應用於本次評估目的的建築物、構築物及土地使用權，於2014年1月31日的市場價值為：

總價：44,348.61萬元。

大寫：人民幣肆億肆仟三佰肆拾捌萬陸仟壹佰元整。

其中：

產權持有者	建築物	構築物	土地使用權
機床廠	7,258.78萬元	12.46萬元	27,562.82萬元
工具廠	2,222.37萬元	54.51萬元	7,237.67萬元
合計	9,481.15萬元	66.97萬元	34,800.49萬元

(詳見評估明細表)

## 十一. 特別事項說明

### 11.1 本報告使用者的提示

11.1.1 本估價結果是反映估價對象在本次估價目的下，根據公開市場原則確定的現行市場價格，沒有考慮已承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的價格等對估價價值的影響，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房地產價格的影響。

11.1.2 本估價結果未考慮交易所發生的交易稅費對房地產價格的影響。

11.1.3 估價報告使用者應合理使用估價價格。

### 11.2 本報告的說明事項

11.2.1 本報告僅限於為委託方確定估價對象市場價值提供參考依據之用，用作其他用途無效；

11.2.2 本報告的有關產權文件等資料由委託方提供，其真實性和合法性由委託方負責；

11.2.3 本報告複印無效。

11.3 本報告書及列明結論僅對應本評估目的，其他用途的運用均屬無效，評估結果的有效性有賴於本次評估的假設條件和評估經濟原則作為前提的。

11.4 本次評估所運用的基礎資料和數據以及法律文件均由資產佔有方提供，資產佔有方應對所提供的材料的真實性、完整性、合法性負責。若與實際有出入，應按所述評估方法對評估結果進行調整。

## 十二. 評估報告法律效力

- 12.1 本次評估結果是在持續使用前提下，根據公開市場原則確定的現行公允市值，不考慮特殊交易方，亦未考慮國家宏觀經濟政策發生的變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價值的影響。
- 12.2 本報告專為委託人所使用，並為本報告所列明的評估目的而作，未經本公司同意，不得向委託方和評估報告審查部門之外的單位和個人提供。除依據法律需公開的情形外，報告的全部或部分內容不得發表於任何公開的媒體上。
- 12.3 根據國家有關部門規定，評估結論有效期為一年，即從2014年1月31日至2015年1月30日。超過一年需重新進行資產評估。
- 12.4 本報告所稱「評估價值」是依據所評估的資產現有用途不變、持續經營和在評估基準日所表現的特定經濟環境前提下，根據公開市場原則確定的現行公允市價，本評估結果是對2014年1月31日這一基準日被評資產價值的客觀公允反映，重慶天鴻資產評估土地房地產估價有限公司對這一基準日後資產發生的重大變化不承擔發表意見的責任。

## 十三. 評估報告提出日期

本報告提出日期為二零一四年二月十二日。

謹此報告！

法定代表或授權人：

中國註冊資產評估師：

中國註冊資產評估師：

重慶天鴻資產評估土地房地產估價有限公司

二零一四年二月十二日

**備查資料：**

1. 評估委託函複印件；
2. 委託方營業執照複印件；
3. 資產佔有方承諾函複印件；
4. 被評估企業營業執照複印件；
5. 資產評估師承諾書；
6. 評估機構營業執照及資質證書複印件；
7. 評估師資質證書複印件；
8. 其他與評估相關的主要資料複印件。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事權益披露

於最後可行日期，概無董事、監事及本公司主要行政人員被列為或視作於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例的該等規定被列為或視作擁有的任何權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指的登記冊；或(iii)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》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

### 3. 主要股東權益披露

於最後可行日期，據本公司董事所知悉，以下人士(本公司董事除外)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分部的條文須向本公司及聯交所作出披露的權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可於任何情況下在本公司任何其他成員公司股東大會(如有)上投票的任何類別股本的面值中擁有10%或以上權益或擁有涉及該股本的任何購股權：

#### 本公司每股面值人民幣1.00元的內資股的好倉

股東名稱	股份數量	身份	附註	佔已發行 內資股總數 的百分比 (%)	佔已發行 股份總數 的百分比 (%)
重慶機電控股(集團)公司	1,924,225,189	實益擁有人	(1)	74.46(L)	52.22
重慶渝富資產經營管理 集團有限公司	232,132,514	實益擁有人	(1)	8.98(L)	6.30
重慶建工集團股份有限公司	232,132,514	實益擁有人	(2)	8.98(L)	6.30
中國華融資產管理股份 有限公司	195,962,467	實益擁有人	(3)	7.58(L)	5.32
重慶市國有資產監督管理 委員會	2,388,490,217	受控法團權益	(1)	92.42(L)	64.82
中國財政部	195,962,467	受控法團權益	(3)	7.58(L)	5.32

(L) 指 好倉

## 本公司每股面值人民幣1.00元的H股股份

股東名稱	股份數量	身份	附註	估已發行 H股總數 的百分比 (%)	估已發行 股份總數 的百分比 (%)
The Bank of New York Mellon (前稱「The Bank of New York」)	87,276,000(L) 0(P)	保管人		7.93(L) 0(P)	2.37(L) 0(P)
The Bank of New York Mellon Corporation	87,276,000(L) 87,276,000(P)	大股東所控制 的法團的權益	(4)	7.93(L) 7.93(P)	2.37(L) 2.37(P)
GE Asset Management Incorporated	75,973,334(L)	投資經理		6.91(L)	2.06(L)
Templeton Asset Management Limited	55,606,000(L)	投資經理		5.05(L)	1.51(L)

(L) 指 好倉

(S) 指 淡倉

(P) 指 可供借出的股份

附註：

1. 重慶機電控股(集團)公司、重慶渝富資產經營管理集團有限公司為重慶市國有資產監督管理委員會全資擁有的公司，因而兩公司分別持有的本公司1,924,225,189股內資股和232,132,514股內資股應視為重慶市國有資產監督管理委員會擁有的權益。
2. 重慶建工集團股份有限公司為重慶市國有資產監督管理委員會透過其三家全資擁有的公司持有96.18%股權和中華人民共和國財政部透過其全資擁有的中國華融資產管理股份有限公司持有3.82%的股權，因而重慶建工集團股份有限公司持有的本公司232,132,514股內資股應視為重慶市國有資產監督管理委員會和中華人民共和國財政部的權益。
3. 中國華融資產管理股份有限公司為中華人民共和國財政部直接持有98.06%股權和透過其全資擁有的中國人壽保險(集團)公司間接持有1.94%股權，因而中國華融資產管理股份有限公司持有的本公司195,962,467股內資股權益應視為中華人民共和國財政部的權益。
4. The Bank of New York Mellon Corporation持有The Bank of New York Mellon(前稱「The Bank of New York」)的100%權益，The Bank of New York Mellon持有87,276,000股本公司H股。87,276,000股H股權益乃指同一批本公司股份，包括可借出的股份87,276,000股本公司H股。

#### 4. 於本集團資產、合約或重大安排中擁有的權益

於最後可行日期，概無董事及本公司監事於自二零一三年十二月三十一日（即本公司編製最近公佈經審核賬目的日期）以來本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後可行日期，概無董事或本公司監事於與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

#### 5. 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服務合約，而該合約尚未屆滿，或若不作賠償（法定賠償除外）則本集團有關成員公司不能於一年內終止。

#### 6. 董事於競爭業務中的權益

於最後可行日期，概無董事或其聯繫人（按照上市規則的涵義）於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益。

#### 7. 重大合約

於最後可行日期前兩年內，本公司已訂立以下重大或可能屬重大的合約（並非於一般業務中訂立或擬由本公司或其任何附屬公司執行的合約）：

- (i) 重慶康明斯發動機有限公司與康明斯有限公司於二零一三年八月二十八日訂立的大馬力柴油發動機技術許可合同（詳情請參閱於聯交所及本公司網站所發佈日期為二零一三年八月十八日的公告）；
- (ii) 第一份土地出售協議；及
- (iii) 第二份土地出售協議。

## 8. 訴訟

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、仲裁或索償，董事亦未知悉本公司或其任何附屬公司正在或將會面臨任何重大訴訟、仲裁或索償。

## 9. 專家資格及同意書

在本通函提出意見的專家資格如下：

名稱	資格
重慶天鴻資產評估土地房地產評估有限公司	重慶市資產評估機構資格評審委員會授予其可從事除證券評估業務以外的各類資產評估業務

重慶天鴻資產評估土地房地產評估有限公司已就刊發本通函發行書面同意書，同意按現在的形式及內容在本通函內載入其函件、報告及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，(i)重慶天鴻資產評估土地房地產評估有限公司概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本公司編製最近期公佈的經審核財務報表的日期）起所收購、出售或租用或擬收購、出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(ii)重慶天鴻資產評估土地房地產評估有限公司並無擁有本集團任何成員公司的股權，且亦無任何權利（不論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

**10. 重大不利變動**

於最後可行日期，董事並不知悉自二零一三年十二月三十一日（即本集團編製最近公佈經審核財務報表的日期）以來，本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

**11. 其他事項**

- (i) 本公司的註冊辦事處及中國主要營業地點為中國重慶市北部新區黃山大道中段60號；
- (ii) 本公司的香港主要營業地點為香港中環康樂廣場1號怡和大廈20樓2008室；
- (iii) 本公司在香港的H股過戶登記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；
- (iv) 本公司的公司秘書為香港高等法院執業律師王小軍先生；及
- (v) 除另行訂明外，倘本通函的中英文版本出現歧義，則以英文版為準。

## 12. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期起至本通函日期後的十四日(包括該日)期間內任何工作日(公眾假期除外)的一般辦公時間內,於君合律師事務所的辦事處(地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈37樓3701-10室)可供查閱:

- (i) 本公司的組織章程大綱及細則;
- (ii) 本附錄標題為「重大合約」一段提述的重大合約;
- (iii) 本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度的年度報告;
- (iv) 第一份物業估值報告;
- (v) 第二份物業估值報告;
- (vi) 本公司自二零一三年十二月三十一日(即本公司編製最近公佈經審核賬目的日期)起,根據上市規則第14及14A章的規定刊發的通函;及
- (vii) 本通函。