
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已售出或轉讓名下所有的北京京城機電股份有限公司股份，應立即將本通函連同經修訂的代表委任表格送交買方或受讓方，或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或受讓方。

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，概不對因本通函全部或部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京京城機電股份有限公司

Beijing Jingcheng Machinery Electric Company Limited

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：0187)

- (1) 可能進行的主要及關連交易
出售京城壓縮機
- (2) 選舉董事及監事
- 及
- (3) 股東周年大會補充通知

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



中國光大融資有限公司

董事會函件及獨立董事委員會函件分別載於本通函第5至14頁及第15至16頁。光大融資(獨立財務顧問)函件載於本通函第17至27頁，當中載有其向獨立董事委員會提供的意見。

2014年6月11日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	15
光大融資函件.....	17
附錄一—本集團的財務資料.....	28
附錄二—評估報告.....	29
附錄三—候任董事及監事簡歷.....	75
附錄四—一般資料.....	80
股東周年大會補充通知.....	87

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「A股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的內資普通股，於上海證券交易所上市及以人民幣買賣
「股東周年大會」	指	本公司將於2014年6月26日(星期四)上午9時正在中國北京市朝陽區東三環中路59號京城機電大廈18層第一會議室召開的股東周年大會
「公司章程」	指	本公司經不時修訂的公司章程
「產權交易合同」	指	本公司與公開掛牌的最終受讓方根據產權轉讓公告及北京產權交易所的規則規例將予訂立的產權交易合同
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「北京市國資委」	指	北京市人民政府國有資產監督管理委員會
「董事會」	指	董事會
「北京產權交易所」	指	北京產權交易所有限公司，獲國有資產監督管理委員會授權進行中國中央政府管轄下國有企業之資產及股權交易的機構
「本公司」	指	北京京城機電股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於聯交所主板及上海證券交易所上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	京城壓縮機全部權益的購買價

釋 義

「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「按金」	指	應北京產權交易所要求於北京產權交易所確認獲得意向受讓方資格者後3個工作日內支付予北京產權交易所指定賬戶的金額人民幣75,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售京城壓縮機的全部權益
「復盛機械」	指	北京復盛機械有限公司，於中國成立的公司，並由京城壓縮機擁有30%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「北京大正海地人資產評估」	指	獨立評估師北京大正海地人資產評估有限公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市股份，於聯交所主板上市，以港幣認購及買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事（即張雙儒先生、王徽女士、謝炳光先生及王德玉先生）組成的獨立董事委員會。本公司成立該委員會旨在就初步產權交易合同及其項下擬進行的交易向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」或「光大融資」	指	中國光大融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東有關初步產權交易合同及出售事項的獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	根據上市規則毋須在為批准初步產權交易合同而召開的股東周年大會上放棄投票的股東
「京城壓縮機」	指	北京京城壓縮機有限公司，於中國成立的公司，並為本公司的全資附屬公司
「京城控股」	指	北京京城機電控股有限責任公司，於中國註冊成立的公司，並為本公司的控股股東，持有本公司約47.78%權益
「最後實際可行日期」	指	2014年6月9日，本通函付印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
「最低代價」	指	初步投標價約人民幣250,202,800元，乃基於評估報告計算的京城壓縮機的評估值
「中國」或「國家」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門及台灣
「初步產權交易合同」	指	本公司與京城控股於2014年5月16日就出售事項而訂立之初步產權交易合同
「公開掛牌」	指	就出售事項透過北京產權交易所進行的公開掛牌
「發佈期間」	指	公開掛牌的發佈期間，於此期間獲意向受讓方資格者可表明彼等有意想購買京城壓縮機全部權益及登記為意向受讓方
「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
「股份」	指	本公司股份，除另有指明外，包括A股及H股

釋 義

「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	本公司監事會
「產權轉讓公告」	指	出售事項的產權轉讓公告
「評估報告」	指	北京大正海地人資產評估就京城壓縮機於2013年12月31日(即評估基準日)之全部權益而編製的評估報告大正海地人評報字(2014)第75A號《資產評估報告書》，其全文載於本通函附錄二
「工作日」	指	中國的商業銀行開門經營日常業務的日子(星期六、星期日及中國法定假期除外)
「%」	指	百分比



北京京城機電股份有限公司

Beijing Jingcheng Machinery Electric Company Limited

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：0187)

執行董事：

王平生先生
胡傳忠先生
吳燕璋先生
李俊傑先生
姜馳女士

註冊地址：

中國
北京市
朝陽區
東三環中路
59號樓901室

非執行董事：

蔣自力先生
吳東波女士

獨立非執行董事：

張雙儒先生
王徽女士
謝炳光先生
王德玉先生

敬啟者：

- (1) 可能進行的主要及關連交易
出售京城壓縮機
- (2) 選舉董事及監事
- 及
- (3) 股東周年大會補充通知

緒言

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(1)出售事項及初步產權交易合同及(2)建議選舉董事及監事之資料，及尋求閣下於股東周年大會上批准有關上述之普通決議案。

董事會函件

茲提述日期為2014年5月12日的股東周年大會通知及日期為2014年5月16日的股東周年大會補充通知(「股東周年大會補充通知」)連同其他建議決議案，當中載列股東周年大會地點及將於會上提呈以供股東批准的決議案。

(1) 出售京城壓縮機

茲亦提述本公司日期為2014年5月16日的公告，董事會宣佈，本公司擬出售其於京城壓縮機(本公司全資附屬公司)的全部權益。本公司為一家國有控股上市公司，根據有關出售國有控股資產的相關中國法律法規的規定，本公司出售其國有控股資產須透過經核准的產權交易所進行公開掛牌程序。出售事項將透過北京產權交易所(獲國有資產監督管理委員會批准進行中國中央政府管轄下國有企業之資產及股權交易的機構)進行。根據北京產權交易所的規則規定，公開掛牌的最終受讓方須與本公司訂立產權交易合同。

由於京城控股擬參與公開掛牌，本公司與京城控股於2014年5月16日訂立初步產權交易合同。於先決條件(當中包括京城控股最終獲得出售事項的受讓方資格)達成後，本公司已有條件同意出售及京城控股已有條件同意購買京城壓縮機的全部權益。倘京城控股最終獲得出售事項的受讓方資格，其將與本公司訂立產權交易合同。

京城壓縮機為於中國成立的有限公司及為本公司的全資附屬公司。京城壓縮機持有復盛機械30%權益，復盛機械為於中國成立的有限公司及為本公司的聯營公司。

出售事項完成後，京城壓縮機將不再為本公司的附屬公司，而復盛機械將不再為本公司的聯營公司。

根據上市規則，本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，就有關初步產權交易合同及其項下擬進行的交易的條款向獨立股東提供意見。光大融資已獲本公司委任就初步產權交易合同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。

本通函將向閣下提供(其中包括)(i)有關出售事項及初步產權交易合同的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就初步產權交易合同致獨立股東的推薦建議；(iii)光大融資就初

步產權交易合同致獨立董事委員會及獨立股東的意見；(iv)評估報告；及(v)股東周年大會補充通知。

公開掛牌

意向受讓方的概況及資格

意向受讓方須符合(其中包括)下述概況及資格：

1. 意向受讓方須為有效存續的企業或自然人；及
2. 意向受讓方須具備良好的財務支付能力。

公開掛牌日期

本公司擬於股東已於股東周年大會上通過相關決議案後在7月初前後向北京產權交易所提交產權轉讓公告。

發佈期間將由產權轉讓公告日期起為期20個工作日。於發佈期間，獲得意向受讓方資格者可表明彼等有購買京城壓縮機全部權益的意向，並登記為意向受讓方。發佈期間屆滿後，北京產權交易所將通知本公司最終受讓方的身份。

於北京產權交易所通知最終受讓方的身份後5個工作日內，本公司須與最終受讓方訂立產權交易合同。於最後實際可行日期，除初步產權交易合同外，本公司概無與任何其他方就出售事項訂立產權轉讓協議。

代價

最低代價(即京城壓縮機全部權益的初步投標價)為人民幣250,202,800元。最低代價的基準為獨立評估師北京大正海地人資產評估就京城壓縮機於2013年12月31日(即評估基準日)之全部權益使用資產法而出具的評估報告大正海地人評報字(2014)第75A號《資產評估報告書》的結果，有關評估結果須由北京市國資委審閱及備案。股東務請注意，代價將取決於摘牌價格，惟無論如何不會低於最低代價。

根據北京產權交易所的規則，原則上，代價須一次付清。然而，倘若訂約方同意分期付款支付，50%的代價應由最終受讓方於產權交易合同簽訂後10日內支付，而代價餘額須獲擔保。

初步產權交易合同

日期：

2014年5月16日

訂約方：

賣方： 本公司

買方： 京城控股

標的事項：

於先決條件達成後，本公司已有條件同意按代價出售及京城控股已有條件同意按代價購買京城壓縮機的全部權益。

先決條件：

初步產權交易合同將於完成以下先決條件後生效：

1. 京城控股經公開掛牌最終獲得受讓方資格；
2. 北京市國資委已批准評估報告的評估結果並已備案；
3. 出售事項已獲董事會批准並於股東周年大會上通過；
4. 出售事項已獲京城控股董事會批准；及
5. 本公司已達成有關出售事項的所有適用法律及上市規則的披露規定、獨立股東批准及批准程序。

於最後實際可行日期，上文第2項及第4項條件已獲達成。倘任何上述先決條件未獲達成，初步產權交易合同將不再具效力且相關訂約方將無須履行初步產權交易合同下的義務及責任。

於初步產權交易合同生效後，本公司將與京城控股訂立正式合同，即產權交易合同。

董事會函件

代價：

京城控股須向本公司支付的代價將由公開掛牌釐定，惟不會低於最低代價。代價將由京城控股以下列方式支付予本公司：

1. 作為代價一部分的按金將由京城控股於北京產權交易所確認京城控股獲得意向受讓方資格後3個工作日內支付予北京產權交易所指定賬戶；
2. 50%的代價(包括按金)將於初步產權交易合同生效後10日內由京城控股以向北京產權交易所指定賬戶進行銀行轉賬方式支付予本公司；
3. 代價的餘額(「餘額」)將由京城控股於2014年12月25日或之前以銀行轉賬方式支付予本公司。

京城控股將就餘額向本公司提供合法擔保，指示獨立第三方招商銀行(「擔保人」)為擔保人，向本公司出具履約保函。保證償付金額將相等於餘額，履約保函有效期至2014年12月31日且其將於2014年12月31日後失效。倘京城控股於2014年12月25日或之前未能向本公司支付餘額，本公司將於2014年12月31日或之前向擔保人發出通知以收回餘額。根據履約保函的條款，擔保人將於接獲該通知後於七個工作日內向本公司賠償相關保證償付金額。

經考慮(i)京城控股提供擔保旨在遵守北京產權交易所的規則；(ii)北京產權交易所將監管最終受讓方向本公司支付代價；及(iii)由於招商銀行在中國具有良好信譽，並為聯交所及上海證券交易所的上市公司，故擔保人不大可能違反擔保。因此董事會認為上述付款安排無損於本公司的利益。

京城壓縮機的財務資料

根據中國公認會計原則，京城壓縮機於截至2012年及2013年12月31日止財政年度的除稅前及除稅後利潤如下：

	截至2013年 12月31日 止年度 人民幣元	截至2012年 12月31日 止年度 人民幣元
除稅前利潤	-18,041,466.24	-2,581,997.86
除稅後利潤	-17,621,279.53	-2,902,586.52

京城壓縮機的初始收購成本為人民幣224,932,500元。

根據評估報告的結果，京城壓縮機估值為人民幣250,202,800元。

京城壓縮機於2013年12月31日的資產淨值為人民幣160,472,711.92元。

出售事項的理由及裨益

進行出售事項的目的是為了降低本公司運營成本，優化本公司資產結構及資源配置，進一步聚焦核心業務，提高資產質量，提升本公司盈利能力。

概無董事於出售事項及初步產權交易合同中擁有重大利益。然而，為遵循良好企業管治常規，由於蔣自力先生及吳東波女士為京城控股提名之董事，故彼等均已就批准初步產權交易合同的相關董事會決議案放棄投票。

出售事項的財務影響及所得款項的擬定用途

盈利

據估計，於完成後，本集團將錄得出售收益約人民幣70,000,000元至人民幣90,000,000元（視乎完成公開掛牌後之進一步公告內將披露的最終結果）。該收益乃按出售事項應收最低代價（即人民幣250,202,800元）減京城壓縮機於2013年12月31日的資產淨值約人民幣160,472,711.92元及過渡期損益及相關交易費用而估計。提請股東注意(i)本公司財務報表將於掛牌出售后確認實際收益情況，需視出售完成日期之核數師審計後損益情況而定，因此可能與上文所述之款項有所差異及(ii)倘中國會計政策發生變動，本公司將相應遵從。

資產及負債

待出售完成後，京城壓縮機將不再為本公司之附屬公司，其財務業績將不併入本集團綜合財務報表。因此，根據京城壓縮機由評估基準日至交割日的未經審計財務狀況，以及出售事項完成前京城壓縮機的變動來預計對本集團資產負債表的影響，本集團總資產將會減少、總負債也會減少，最終資料將以公開掛牌後的審計數確定。

董事會擬將出售事項的所得款項淨額用作本集團的一般營運資金。

上市規則的涵義

最低代價(即京城壓縮機全部權益的初步投標價)為人民幣250,202,800元。最低代價以評估報告的結果為基準。股東務請注意，代價將取決於摘牌價格，惟無論如何不會低於最低代價。

根據上市規則第14.07條使用最低代價作為計算基準就出售事項計算的其中一項相關百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司的主要交易及因此須遵守上市規則第14章下有關申報、公告及於股東大會上獲股東批准的規定。

此外，京城控股為本公司的控股股東，持有本公司約47.78%的權益，因此根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算的相關百分比率超過5%，倘京城控股最終獲得出售事項的受讓方資格，出售事項亦將構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章下有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。於最後實際可行日期，京城控股於201,620,000股A股(佔全部已發行股份約47.78%)中擁有權益。因此，京城控股及其聯繫人將於即將召開以供(其中包括)批准出售事項及初步產權交易合同的股東周年大會上就相關決議案放棄投票。

倘京城控股最終獲得出售事項的受讓方資格，本公司須根據上市規則第14A章的規定尋求獨立股東批准。因此，本公司擬尋求獨立股東事先批准初步產權交易合同及出售事項。

載有公開掛牌結果的公告將由本公司於公開掛牌完成後在切實可行情況下儘快刊發。

一般資料

本公司主要從事研發、製造及銷售壓縮氣瓶、氣體壓縮機及相關設備。

京城控股主要從事：其授權範圍內的國有資產經營管理；投資及投資管理；房地產開發、銷售商業物業；房屋租賃；物業管理；技術轉讓、技術培訓、技術諮詢、技術服

董事會函件

務；銷售機械電氣設備(不含汽車)；技術開發。

京城壓縮機主要從事：生產壓縮機(活塞式壓縮機、隔膜式壓縮機、核級膜壓機)；普通貨運(道路運輸經營許可證有效期至2016年5月7日)；設計、銷售壓縮機(活塞式壓縮機、隔膜式壓縮機、核級膜壓機)及配件；銷售機械設備、電氣設備；設備維修；技術諮詢、技術服務；貨物進出口、技術進出口、代理進出口；專業承包。

京城壓縮機一般經營項目：設計、銷售壓縮機(活塞式壓縮機、隔膜式壓縮機、核級膜壓機)及配件；銷售機械設備、電氣設備；設備維修；技術諮詢、技術服務；貨物進出口、技術進出口、代理進出口；專業承包。

復盛機械主要從事：生產壓縮機械、製冷機械及其配套件和相關輔件、鑿岩機械、柴油機驅動電源系統、噴砂機、噴漿機。

復盛機械一般經營項目：提供自產產品的維修和售後服務；銷售及租賃自產產品；生產上述同類產品及其配套件；專用油品的批發；佣金代理(拍賣除外)；貨物進出口(不涉及國營貿易管理商品)；及涉及配額許可證管理商品的按中國有關規定辦理申請手續。

(2) 選舉董事及監事

所有現任董事及監事的任期將於股東周年大會日期屆滿。

如日期均為2014年5月16日的股東周年大會補充通知及第七屆董事會第十八次臨時會議決議公告所披露，董事會已審議通過：(i)董事會提名委員會提名胡傳忠先生、李俊傑先生、吳燕璋先生及姜馳女士為第八屆董事會執行董事候選人；(ii)控股股東京城控股提名周永軍先生、常昀女士及夏中華先生為第八屆董事會非執行董事候選人；(iii)董事會提名委員會提名吳燕女士、劉寧先生、楊曉輝先生及樊勇先生為第八屆董事會獨立非執行董事候選人。

此外，如股東周年大會補充通知及日期為2014年5月16日的第七屆監事會第十九次會議決議公告所披露，監事會已審議通過本公司控股股東京城控股推薦劉哲女士及韓秉

董事會函件

奎先生為第八屆監事會監事候選人。另一名候選人將會於本公司職工舉行的職工代表大會上獲民主推選為職工監事以代表職工。

新獲選的董事及監事的任期將為期三年，建議於在股東周年大會上獲批准日期開始及將於2016年度股東周年大會結束日期結束。

擔任本公司高級管理人員的執行董事的年薪由三部分組成：即基礎年薪、常規績效年薪和特殊貢獻收入。各候任執行董事將有權收取的基礎薪金在人民幣20至55萬元之間。根據各執行董事績效評估結果，常規績效年薪在人民幣12至85萬元之間。特殊貢獻收入為執行董事為公司戰略實施做出重大突出貢獻或取得重大管理創新、科技創新等特別嘉獎的情況下，可向執行董事發放特殊貢獻收入。特殊貢獻收入將由董事會薪酬與考核委員會審核並將報董事會審議通過，其數額不超過人民幣10萬元。

各候任非執行董事將有權收取的年度袍金不超過人民幣4萬元。

各候任獨立非執行董事將有權收取的年度袍金不超過人民幣6萬元。

各監事將有權收取的年度袍金不超過人民幣4萬元。

本公司將與所有新任第八屆董事會董事及所有新任監事訂立服務合同。

根據公司章程，委任董事及監事須待股東批准後，方可作實。於股東周年大會上將提呈普通決議案以批准選舉胡傳忠先生、李俊傑先生、吳燕璋先生及姜馳女士為執行董事；周永軍先生、常昀女士及夏中華先生為非執行董事；吳燕女士、劉寧先生、楊曉輝先生及樊勇先生為獨立非執行董事；及劉哲女士及韓秉奎先生為監事以及彼等各自之薪酬待遇。

建議於股東周年大會上選舉為董事及監事的候選人的簡歷載於本通函附錄三。

推薦建議

謹請閣下垂注(i)本通函第15至16頁所載日期為2014年6月11日之獨立董事委員會函件，當中載列獨立董事委員會就初步產權交易合同致獨立股東之推薦建議；及(ii)本

董事會函件

通函第17至27頁所載日期為2014年6月11日之光大融資函件，當中載列光大融資就初步產權交易合同致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議以及光大融資於達致其推薦建議時所考慮之主要因素及理由。

董事(包括獨立董事委員會成員，經考慮光大融資於其函件所述所考慮的各項因素及理由以及其意見後)認為出售事項及初步產權交易合同屬公平合理並按一般商業條款進行，且符合本公司及股東的整體利益，因此建議獨立股東投票贊成將於股東周年大會上提呈的決議案，以批准初步產權交易合同及出售事項。

董事亦認為股東周年大會補充通知所載的其他建議決議案符合本公司及股東的整體利益，因此建議股東投票贊成將於股東周年大會上提呈的相關決議案。

股東周年大會

本公司謹訂於2014年6月26日(星期四)上午9時正召開股東周年大會，大會補充通知載於本通函第87至88頁並已於2014年5月16日寄發。無論閣下會否出席股東周年大會，務請盡快且無論如何最遲須於股東周年大會或其任何續會指定舉行時間前二十四小時將經修訂的代表委任表格(已於2014年5月16日寄發)按其上印列之指示填妥並交回。經修訂代表委任表格最遲須於股東周年大會(或其任何續會)指定舉行時間前二十四小時交回至本公司之辦公地址，地址為中國北京市朝陽區天盈北路9號。填妥及交回上述代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東周年大會(或其任何續會)，並於會上投票。

股東周年大會回執已於2014年5月12日寄發。本公司已提醒閣下按回執上印備的指示填妥及簽署回執並於2014年6月5日或之前將已簽署回執交回本公司，地址為中國北京市朝陽區天盈北路9號董事會辦公室。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄一、二、三及四所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
北京京城機電股份有限公司
公司秘書
焦瑞芳
謹啟

2014年6月11日



北京京城機電股份有限公司
Beijing Jingcheng Machinery Electric Company Limited
(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股份代號：0187)

敬啟者：

可能進行的主要及關連交易
出售京城壓縮機

吾等謹此提述本公司日期為2014年6月11日致股東的通函(「通函」)，而本函件為通函一部分。除文義另有所指外，本函件使用的詞彙與通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會成立為獨立董事委員會，以就初步產權交易合同的條款對本公司及獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。光大融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第17至27頁的光大融資函件及載於通函第5至14頁的董事會函件。

獨立董事委員會函件

經考慮初步產權交易合同條款及光大融資於其函件提供的建議，吾等認為，初步產權交易合同及出售事項屬公平合理，按一般商業條款進行及符合本公司及股東的整體利益，並因此建議獨立股東投票贊成擬於股東周年大會提呈的決議案以批准初步產權交易合同及出售事項。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

張雙儒

獨立非執行董事

謝炳光

獨立非執行董事

王徽

獨立非執行董事

王德玉

獨立非執行董事

謹啟

2014年6月11日

以下為致獨立董事委員會及獨立股東的「光大融資函件」全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

可能進行的主要及關連交易 出售京城壓縮機

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就可能進行的主要及關連交易出售京城壓縮機（「可能出售事項」）及其條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為2014年6月11日致股東的通函（「通函」）內董事會函件（「董事會函件」），而本函件為通函一部分。除文義另有所指外，本函件使用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

如 貴公司日期為2014年5月16日的公告及董事會函件所載， 貴公司擬透過在北京產權交易所的公開掛牌程序出售其於京城壓縮機（ 貴公司全資附屬公司）的全部權益。 貴公司擬於股東已於股東周年大會上通過相關決議案後在2014年7月初前後向北京產權交易所提交產權轉讓公告。

由於京城控股擬參與公開掛牌， 貴公司與京城控股於2014年5月16日訂立附生效條件的初步產權交易合同，據此，倘京城控股最終獲得可能出售事項的受讓方資格， 貴公司已有條件同意出售及京城控股已有條件同意購買京城壓縮機的全部權益，最低代價為人民幣250,202,800元（「最低代價」）。待北京產權交易所確認京城控股最終獲得可能出售事項的受讓方資格後，雙方將訂立產權交易合同。

於最後實際可行日期，京城控股為 貴公司控股股東，持有 貴公司約47.78%權益。因此，其為上市規則第14A章下 貴公司的關連人士。因此，初步產權交易合同項下擬進行的可能出售事項構成 貴公司於上市規則下的關連交易（「關連交易」）。

光大融資函件

由於根據上市規則第14.07條就可能出售事項計算的相關百分比率超過5%，倘京城控股最終獲得可能出售事項的受讓方資格，可能出售事項須遵守上市規則第14A章下有關申報、公告及獨立股東批准的規定。於最後實際可行日期，京城控股於201,620,000股A股（佔全部已發行股份約47.78%）中擁有權益。因此，京城控股及其聯繫人將於即將召開以供（其中包括）批准出售事項及初步產權交易合同的股東周年大會上就相關決議案放棄投票。

倘京城控股最終獲得可能出售事項的受讓方資格，貴公司須根據上市規則第14A章的規定尋求獨立股東批准。因此，貴公司擬尋求獨立股東事先批准初步產權交易合同及可能出售事項。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事張雙儒先生、王徽女士、謝炳光先生及王德玉先生組成的獨立董事委員會，以就初步產權交易合同及其項下擬進行交易的條款向獨立股東提供意見。吾等（中國光大融資有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

除就上述委聘向貴公司提供服務而收取之一般專業費用外，並無存在任何安排使吾等向貴集團、京城控股及京城壓縮機或彼等各自的任何聯繫人收取任何費用及利益。根據上市規則第13.84條，吾等乃獨立於貴集團、京城控股及京城壓縮機或彼等各自的任何主要股東、董事或主要行政人員，或彼等各自的任何聯繫人，且與彼等並無關連，因此合資格就關連交易向獨立董事及獨立股東提供獨立意見。

吾等意見之基礎

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已倚賴貴公司董事及管理層（「**管理層**」）所提供之資料及事實以及所發表之意見，並已假設該資料、事實以及意見屬真實及準確。吾等亦已徵求並獲董事確認，彼等向吾等提供之資料及發表之意見並無遺漏任何重大事實。然而，吾等並無就貴集團之業務、營運或財務狀況進行任何獨立調查。吾等已假設通函所載或所述之一切聲明及陳述於作出時均屬準確，且於通函刊發日期仍屬真實。

吾等認為已審閱足夠資料以達致知情意見，證明可倚賴通函內所載資料的準確性，並為吾等的推薦建議提供合理的基準。

所考慮的主要因素及理由

於達致推薦建議時，吾等曾考慮下文所載的主要因素及理由。於達致結論時，吾等考慮到各項分析結果，並最終根據各項分析的整體結果而達成意見。

(A) 進行關連交易的背景及理由

根據 貴公司日期為2014年5月16日的公告，董事會（「**董事會**」）宣佈， 貴公司擬出售其於京城壓縮機（ 貴公司全資附屬公司）的全部權益。 貴公司為一家國有控股上市公司，根據有關出售國有控股資產的相關中國法律法規的規定， 貴公司出售其國有控股資產須透過經核准的產權交易所進行公開掛牌（「**公開掛牌**」）程序。可能出售事項將透過北京產權交易所（獲國有資產監督管理委員會批准進行中國中央政府管轄下國有企業之資產及股權交易的機構）進行。根據北京產權交易所的規則規定，最終受讓方須與 貴公司訂立產權交易合同。

由於京城控股擬參與公開掛牌， 貴公司與京城控股於2014年5月16日訂立初步產權交易合同。於先決條件（當中包括京城控股最終獲得出售事項的受讓方資格）達成後， 貴公司已有條件同意出售及京城控股已有條件同意購買京城壓縮機的全部權益。倘京城控股最終獲得可能出售事項的受讓方資格，其將與 貴公司訂立產權交易合同。

京城壓縮機為於中國成立的有限公司及為 貴公司的全資附屬公司。京城壓縮機持有復盛機械30%權益，復盛機械為於中國成立的有限公司及為京城壓縮機的聯營公司。於完成後，京城壓縮機將不再為 貴公司的附屬公司，而復盛機械將不再為 貴公司的聯營公司。

光大融資函件

貴公司的主要活動及業務

貴公司主要從事研發、製造及銷售壓縮氣瓶、氣體壓縮機及相關設備。下表載列 貴集團的財務概要，乃摘錄自截至2012年及2013年12月31日止年度的2012年及2013年年報：

以人民幣千元列示	截至12月31日止年度			
	2012年 (經審核)	%	2013年 (經審核)	%
板塊營業額				
印刷機械	748,254	24.6	608,198	21.5
低溫儲運裝備	2,192,105	72.0	2,112,093	74.7
壓縮機	104,916	3.4	107,903	3.8
合計	<u>3,045,275</u>	<u>100.0</u>	<u>2,828,194</u>	<u>100.0</u>

如上表所示， 貴集團逾70%收入來自低溫儲運裝備，壓縮機所得收入於2012年約達人民幣104,900,000元及於2013年約為人民幣107,900,000元，分別僅佔 貴集團總收入3.4%及3.8%。 貴集團的整體營業額由2012年約人民幣3,045,300,000元減少7.1%至2013年約人民幣2,828,200,000元。

根據2013年年報，收入減少主要由於：(i)石油天然氣價差縮小對天然氣瓶產品銷售收入產生的影響；(ii)下游行業波動對傳統工業氣瓶產品需求產生的影響；及(iii)競爭加劇致使壓縮機需求下降所致。

以人民幣千元列示	截至12月31日止年度	
	2012年 (經審核)	2013年 (經審核)
板塊利潤／(虧損)		
印刷機械	(169,435)	(63,378)
低溫儲運裝備	62,595	(23,439)
壓縮機	(2,582)	(18,041)
其他	13,145	(146)
撇銷	(13,250)	-
合計	<u>(109,527)</u>	<u>(105,004)</u>

如上表所反映，貴公司於2012年錄得除稅前虧損約人民幣109,500,000元，歸因於低溫儲運裝備錄得的利潤被印刷機械及壓縮機錄得的虧損所抵銷。於2013年，貴集團的除稅前虧損略減4.1%至約人民幣105,000,000元，歸因於(i)低溫儲運裝備板塊的表現惡化，由2012年利潤約人民幣62,600,000元變為2013年虧損約人民幣23,400,000元；(ii)壓縮機板塊的虧損加重，由2012年約人民幣2,600,000元增至2013年約人民幣18,000,000元；並被(iii)印刷機械板塊的虧損由2012年約人民幣169,400,000元大幅降至2013年約人民幣63,400,000元所抵銷。

京城壓縮機的主要活動及業務

京城壓縮機主要從事：(i)生產壓縮機(活塞式壓縮機、隔膜式壓縮機、核級膜壓機)；(ii)普通貨運(道路運輸經營許可證有效期至2016年5月7日)；(iii)設計及銷售壓縮機及配件；(iv)銷售機械設備、電氣設備；(v)設備維修；(vi)技術諮詢、技術服務；(vii)貨物進出口、技術進出口、代理進出口；(viii)專業承包。

根據中國公認會計原則，京城壓縮機於截至2012年及2013年12月31日止財政年度的除稅前及除稅後虧損如下：

以人民幣千元列示	截至12月31日止年度	
	2012年	2013年
除稅前虧損	2,582	18,041
除稅後虧損	2,903	17,621

除稅前虧損及除稅後虧損由2012年約人民幣2,600,000元及約人民幣2,900,000元增至2013年約人民幣18,000,000元及約人民幣17,600,000元。管理層表示，因2013年競爭加劇及經濟增長疲軟致使京城壓縮機經歷需求下降。於2013年新推出的壓縮機產品系列產能較低及成本較高，對京城壓縮機的整體毛利率造成不利影響。經考慮：(i)需求下降；(ii)生產成本高；(iii)利潤下滑；及(iv)競爭加劇，管理層預計京城壓縮機的虧損狀況將持續一段時間。

進行可能出售事項的理由

如董事會函件所述，董事會認為，進行可能出售事項是：(i)為了降低 貴公司運營成本；(ii)優化 貴公司資產結構及資源配置，進一步聚焦核心業務；(iii)提高 貴公司資產質量；及(iv)提升 貴公司盈利能力。

基於下文理由及因素，吾等認為，可能出售事項為 貴公司聚焦核心業務及提升盈利能力的良機，故符合股東及 貴公司的整體利益：

1. 京城壓縮機並非 貴公司的核心業務，其收入及利潤僅佔 貴集團截至2012年及2013年12月31日止兩個年度總收入及總利潤的小部分；
2. 京城壓縮機於截至2012年及2013年12月31日止兩個年度一直處於虧損及京城壓縮機的虧損於2013年亦加重；
3. 可能出售事項將通過在北京產權交易所的公開掛牌程序進行；及
4. 可能出售事項的所得款項淨額將令 貴公司變現其對京城壓縮機的投資及開發及增強其核心業務及產品。

(B) 初步產權交易合同的主要條款

根據初步產權交易合同，在先決條件規限下， 貴公司已有條件同意出售及京城控股已有條件同意按代價（「代價」），將由公開掛牌釐定，惟不會低於最低代價）購買京城壓縮機的全部權益。

根據北京產權交易所的規則規定，公開掛牌的最終受讓方須與 貴公司訂立產權交易合同。由於京城控股擬參與公開掛牌， 貴公司與京城控股於2014年5月15日訂立初步產權交易合同。倘京城控股最終獲得可能出售事項的受讓方資格，其將與 貴公司訂立產權交易合同。

初步產權交易合同僅將於達成下列先決條件後生效：

1. 京城控股經公開掛牌最終獲得受讓方資格；

2. 北京市國資委已批准評估報告的評估結果並已備案；
3. 可能出售事項已獲董事會批准並於股東周年大會上通過；
4. 可能出售事項已獲京城控股董事會批准；及
5. 貴公司已達成有關可能出售事項的所有適用法律及上市規則的披露規定、獨立股東批准及批准程序。

於初步產權交易合同生效後，貴公司將與京城控股訂立正式合同，即產權交易合同。

吾等認為，制訂上述先決條件可確保遵守及符合相關中國法律法規及北京產權交易所的規定，故符合貴公司的利益。

代價

根據初步產權交易合同，代價將由公開掛牌釐定，惟不會低於最低代價。如董事會函件所載，最低代價約為人民幣250,200,000元，乃經考慮獨立評估師北京大正海地人資產評估有限公司（「評估師」）就京城壓縮機於2013年12月31日（「評估日期」）（即評估基準日）之全部權益使用資產法而出具的評估報告的結果後釐定。該評估報告提交予北京市國資委並由其審閱。

於評估最低代價的公平性及合理性時，吾等已審閱評估報告。吾等知悉，最低代價為評估報告所述京城壓縮機於評估日期的評估值。

吾等已審閱評估報告及了解到評估師於評估京城壓縮機的企業價值時採納資產法。吾等與評估師商討及了解到三種評估方法通常用於釐定企業價值，即：(i) 市場法；(ii) 收入法；及(iii) 資產法。吾等從評估師了解到，評估師在對京城壓縮機評估時並無採納市場法，因為京城壓縮機並非上市公司及在業務架構、營運規模、經營及財務風險方面與同業上市公司存在顯著差異，故難以甄選合適可比較公司。收入法亦未獲採納，原因為京城壓縮機的未來收入不確定。

經採用資產法，京城壓縮機的評估值乃根據於評估日期之所有資產負債表內及表外資產及負債的評估值總額釐定。各類資產及負債的評估過程於評估報告（載於本通函附錄二）內清晰列示。

吾等已另行獲管理層提供北京市國資委發出的日期為2014年5月7日批准京城壓縮機評估的批准通知（「該通知」）副本。吾等注意到，該通知內收錄的評估結果概要與評估報告保持一致。該通知陳述，(i) 評估報告由評估師（經中國有關政府部門證明符合資格）出具；(ii) 署名評估師為註冊合資格評估師；(iii) 評估報告格式符合有關規定；及(iv) 評估報告結論有效至2014年12月30日。

此外，有關評估師所進行的評估，吾等已執行上市規則第13.80條附註1(d)規定關於專家意見之步驟，包括：(i) 審查評估師的委聘條款，並知悉工作範圍屬適當且並未受到 貴公司或其關連人士限制；(ii) 向評估師取得參與是次委聘之員工之姓名、資格及經驗，並知悉評估師團隊包含中國資產評估師協會之註冊會員，且具備中國類似評估項目過往經驗；(iii) 向評估師取得確認，除與 貴集團業務及物業評估項目有關的一般業務關係外，彼等獨立於 貴公司及彼等各自之關連人士；及(iv) 向評估師取得確認，除評估報告內規定的文件及聲明（由 貴公司提供）外， 貴公司或其關連人士概無向評估師作出任何其他正式或非正式之聲明。根據吾等與評估師進行的會談， 貴公司就是項委聘提供的財務資料已獲審核，且彼等進一步確認，彼等於受聘過程中概無留意到任何事宜令彼等懷疑彼等所倚賴的資料之準確性及適當性。

經考慮上述及(i) 評估師於評估報告中採用的資產法為在中國對企業價值進行評估時的常用方法；(ii) 最低代價等於評估師（為獨立評估師）編製的評估報告內所列的評估值；(iii) 北京市國資委已審閱評估報告；及(iv) 代價將由公開掛牌釐定，不會低於最低代價，吾等認為，代價屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

支付條款

代價將由京城控股分三期付予 貴公司：(i) 按金人民幣 75,000,000 元須由京城控股於北京產權交易所確認京城控股獲得意向受讓方資格後 3 個工作日內支付予北京產權交易所指定賬戶；(ii) 50% 的代價(包括上文(i)內所述按金)須於初步產權交易合同生效後十日內支付；及(iii) 代價的餘額須於 2014 年 12 月 25 日或之前支付。

如北京產權交易所規定，京城控股亦將就代價餘額向 貴公司提供合法擔保，指示招商銀行(「擔保人」)向 貴公司出具履約保函。保證償付金額將相等於代價餘額，履約保函有效期至 2014 年 12 月 31 日。倘京城控股於 2014 年 12 月 25 日或之前未能向 貴公司支付代價餘額， 貴公司將於 2014 年 12 月 31 日或之前向擔保人發出通知以收回代價餘額。擔保人將於接獲該通知後於七個工作日內賠償相關保證償付金額。擔保將於 2014 年 12 月 31 日後失效。

誠如董事會函件內所載，根據北京產權交易所規則，代價原則上應一次付清。然而，倘訂約各方同意分期支付，代價之 50% 須於簽署產權交易合同之後 10 日內由最終受讓方支付，且代價餘額須獲擔保。北京產權交易所將監管最終受讓方向 貴公司支付代價。

經考慮上述及(i) 初步產權交易合同內所載支付條款符合上述北京產權交易所規則；(ii) 代價餘額獲擔保人全額擔保；(iii) 貴公司在京城控股拖欠付款的情況下仍有一段時期可向擔保人收回剩餘代價餘額；(iv) 擔保人為中國信譽良好的銀行並為聯交所及上海證券交易所的上市公司，吾等認為上述支付條款符合 貴公司及股東之整體利益。

(C) 可能出售事項的財務影響

1. 盈利

貴集團錄得除稅後虧損淨額約人民幣 109,600,000 元。假設可能出售事項的最終交易價定為最低代價約人民幣 250,200,000 元， 貴集團將因可能出售事項錄得收益人民幣 70,000,000 元至人民幣 90,000,000 元。如董事會函件所述，該收益乃根據可能出售事項應收最低代價減去京城壓縮機於 2013 年 12 月 31 日之資產淨值約人民幣 160,500,000 元及過渡期間損益以及相關交易費估計得出。此外，京城壓縮機為 貴

公司產生虧損的附屬公司。管理層預期 貴集團的整體盈利於可能出售事項完成後將獲得改善。

2. 資產淨值

貴集團於2013年12月31日之綜合經審核資產淨值約為人民幣1,163,600,000元。於可能出售事項完成後，因京城壓縮機將不再為 貴公司的附屬公司且其財務狀況及業績將不再於 貴集團合併財務報表綜合入賬， 貴集團資產淨值預期將會減少。然而，經考慮(i)京城壓縮機的資產淨值在 貴集團總資產淨值中所佔份額較小；及(ii)因可能出售事項而收取的所得款項淨額，吾等認為可能出售事項不會對 貴集團資產淨值產生重大財務影響。

3. 營運資金

根據初步產權交易合同，代價將以銀行轉賬方式支付並將於2014年12月25日或之前全額付清。如通函內的董事會函件所述，可能出售事項所得款項淨額約為人民幣250,200,000元，將用作 貴集團一般營運資金。因此， 貴集團的營運資金狀況預期將於完成後得到改善。

務請注意，前述數字有待最終審核，且前述分析及計算僅供說明用途，並不代表 貴集團於完成後之財務狀況。

經考慮完成可能出售事項後 貴集團之盈利及營運資金將有所改善，吾等認為可能出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，尤其是下列事項(應與本函件全文一併閱覽並按本函件全文所詮釋)：

- (i) 京城壓縮機並非 貴公司的核心業務，於截至2012年及2013年12月31日止年度，其收益及利潤僅佔 貴集團總收益及總利潤之一小部分；
- (ii) 可能出售事項旨在剝離產生虧損的業務；
- (iii) 可能出售事項在盈利及一般營運資金方面對 貴集團財務的利好影響；及

光大融資函件

(iv) 可能出售事項將令 貴公司可減少 貴公司的經營費用、加強核心業務及提升 貴集團的盈利能力，

吾等認為，初步產權交易合同項下擬進行的可能出售事項乃於 貴公司一般及正常業務過程中進行，且據此擬訂立的條款就獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，及吾等本身推薦獨立股東投票贊成將於股東周年大會上提呈的普通決議案，以批准初步產權交易合同及可能出售事項。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
中國光大融資有限公司
執行董事
甘偉民
謹啟

2014年6月11日

1. 債務

截止2014年5月31日，本集團有計息貸款為人民幣77,425萬元，包括有抵押銀行借貸人民幣3,000萬元，無抵押銀行借貸人民幣74,425萬元。該等銀行借貸並無擔保。

截止2014年5月31日，本集團之應付票據人民幣13,600萬元以銀行存款人民幣4,200萬元做抵押。本公司的附屬公司北京天海工業有限公司已向其附屬公司天津天海高壓容器有限責任公司提供擔保人民幣1,420萬元。

除上述者或本通函另行披露者及集團內公司間負債外，於2014年5月31日，本集團並無任何未償還的已發行及未償還或已同意發行貸款資本、銀行透支、押記或債券、按揭、貸款或其他類似債務或任何融資租賃承擔、租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

2. 營運資金

經計及可用銀行融資及本集團現有現金及銀行結餘後，董事認為，在並無不可預見情況下，本集團有足夠營運資金應付由本通函日期起計最少未來12個月的所需。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事會並不知悉本集團自2013年12月31日（本公司編製最近期公布經審核綜合財務報表的日期）起的財務或貿易狀況曾出現任何重大不利變動。

4. 本集團財務及貿易前景

於出售事項完成後，本公司將會更加聚焦天然氣儲運裝備的經營與研發核心業務。本公司將注重效益、注重轉型、控制風險，努力實現營業收入、成本費用保持相對穩定，促進公司可持續發展。

以下為獨立評估師北京大正海地人資產評估就其對京城壓縮機全部權益於2013年12月31日的評估而發出的評估報告全文，乃為載入本通函而編製。

北京京城機電股份有限公司
擬轉讓北京京城壓縮機有限公司股權項目

資產評估報告摘要

大正海地人評報字(2014)第75A號

重要提示

本摘要內容摘自評估報告正文，欲瞭解本評估項目的詳細情況和合理解釋評估結論，應認真閱讀評估報告正文。

北京大正海地人資產評估有限公司接受北京京城機電股份有限公司的委託，根據國家相關法律法規和資產評估準則，遵循獨立、客觀、公正的原則，對因股權轉讓事宜涉及的北京京城壓縮機有限公司的股東全部權益進行評估。

評估對象為北京京城壓縮機有限公司的股東全部權益，評估範圍為北京京城壓縮機有限公司的全部資產及相關負債；評估的價值類型為市場價值；評估基準日為2013年12月31日。

評估師履行了必要的評估程序，以資產的持續使用和公開市場等為前提，採用資產基礎法和收益法進行了評定估算。經過綜合分析，將資產基礎法的評估結果作為評估報告的最終結論。

至評估基準日，北京京城壓縮機有限公司的評估結果為：人民幣25,020.28萬元。

資產評估結果匯總表

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1 流動資產	16,791.53	17,232.57	441.04	2.63
2 非流動資產	12,689.52	20,764.68	8,075.17	63.64
3 其中：可供出售金融資產	—	—	—	
4 長期應收款	—	—	—	
5 長期股權投資	6,261.70	7,836.78	1,575.08	25.15
6 投資性房地產	951.97	951.97	—	—
7 固定資產	2,286.62	3,208.13	921.51	40.30
8 在建工程	1,898.32	1,789.32	-108.99	-5.74
9 工程物資	—	—	—	
10 無形資產	904.18	6,591.58	5,687.39	629.01
11 開發支出	—	—	—	
12 商譽	—	—	—	
13 長期待攤費用	37.57	37.74	0.18	0.48
14 遞延所得稅資產	349.16	349.16	—	—
15 其他非流動資產	—	—	—	
16 資產總計	29,481.05	37,997.25	8,516.21	28.89
17 流動負債	11,776.97	11,776.97	—	—
18 非流動負債	1,656.80	1,200.00	-456.80	-27.57
19 負債合計	13,433.77	12,976.97	-456.80	-3.40
20 淨資產(所有者權益)	16,047.28	25,020.28	8,973.01	55.92

評估師對評估過程中發現的瑕疵在評估報告中作了特別事項說明，提請評估報告使用者注意。

本評估報告的評估結論使用有效期限自評估基準日起一年，即從資產評估基準日2013年12月31日起至2014年12月30日止。

本評估報告日為2014年4月11日。

以上內容摘自評估報告正文，欲瞭解本評估項目的詳細情況和合理解釋評估結論，應當認真閱讀評估報告正文。

北京京城機電股份有限公司
擬轉讓北京京城壓縮機有限公司股權項目

資產評估報告正文

大正海地人評報字(2014)第75A號

北京京城機電股份有限公司：

北京大正海地人資產評估有限公司接受 貴公司的委托，根據國家有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，對股權轉讓事宜涉及的北京京城壓縮機有限公司股東全部權益在2013年12月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委托方、被評估單位和評估報告使用者

本項目的委托方為北京京城機電股份有限公司，被評估單位為北京京城壓縮機有限公司，評估報告使用者為委托方及國有資產監督管理部門及證券監管部門。

(一)委托方概況

- 企業名稱：北京京城機電股份有限公司(以下簡稱：京城股份)
- 註冊資本：42200萬元
- 法定代表人：蔣自力
- 註冊地址：北京市朝陽區東三環中路59號樓901室
- 企業類型：股份有限公司(上市、國有控股)
- 經營範圍：許可經營項目：普通貨運、專業承包。
- 一般經營項目：開發、設計、銷售、安裝、調試、修理低溫儲運容器、壓縮機(活塞式壓縮機、隔膜式壓縮機、核機壓縮機)及配件、機械設備、電氣設備、技術諮詢、技術服務、貨物進出口、技術進出口、代理進出口。

(二) 被評估單位概況

1. 概況

- 企業名稱：北京京城壓縮機有限公司(以下簡稱：京城壓縮機)
- 住所：北京市延慶縣八達嶺經濟開發區康西路1008號
- 法定代表人：王平生
- 註冊資本：10928.15萬元
- 經濟性質：其他有限責任公司
- 經營範圍：許可經營項目：生產壓縮機(活塞式壓縮機、隔膜式壓縮機、核級膜壓機)普通貨物(道路運輸經營許可證有效期至2016年5月7日)。
- 一般經營項目：設計、銷售壓縮機(活塞式壓縮機、隔膜式壓縮機、核級膜壓機)及配件；銷售機械設備、電氣設備；設備維修；技術諮詢、技術服務；貨物進出口、技術進出口、代理進出口；專業承包。

2. 企業簡介

北京京城壓縮機有限公司(原名：北京京城環保產業發展有限責任公司)於2002年8月6日由北京京城機電控股有限責任公司、北京市國有資產經營有限責任公司和北人集團共同出資設立，註冊資本6100.00萬元。公司成立時各股東出資額及股權比例詳見下表：

股東	出資額 (萬元)	出資比例
北京京城機電控股有限責任公司	2,100.00	34.42%
北人集團	2,000.00	32.79%
北京市國有資產經營有限責任公司	2,000.00	32.79%
合計	<u>6,100.00</u>	<u>100%</u>

2004年6月11日，根據京城壓縮機的股東會決議，由北京京城機電控股有限責任公司和北人集團對京城壓縮機進行增資，增資後註冊資金為9,500.41萬元，增資後股權結構圖如下：

股東	出資額 (萬元)	出資比例
北京京城機電控股有限責任公司	3,800.52	40%
北人集團	3,699.89	38.95%
北京市國有資產經營有限責任公司	2,000.00	21.05%
合計	<u>9,500.41</u>	<u>100%</u>

2005年1月5日，根據京城壓縮機的股東會決議，由北京市國有資產經營有限責任公司對京城壓縮機增資600萬元，增資後註冊資本為10100.41萬。增資轉讓後股權結構圖如下：

股東	出資額 (萬元)	出資比例
北京京城機電控股有限責任公司	3,800.52	37.63%
北人集團公司	3,699.89	36.63%
北京市國有資產經營有限責任公司	2,600.00	25.74%
合計	<u>10,100.41</u>	<u>100%</u>

2005年6月20日，根據京城壓縮機股東會決議，北京市國有資產經營有限責任公司將其所持有的京城壓縮機25.74%的股權轉讓給北京工業發展投資管理有限公司。股權轉讓完成後股權結構圖如下：

股東	出資額 (萬元)	出資比例
北京京城機電控股有限責任公司	3,800.52	37.63%
北人集團公司	3,699.89	36.63%
北京工業發展投資管理有限公司	2,600.00	25.74%
合計	<u>10,100.41</u>	<u>100%</u>

2008年4月28日，根據京城壓縮機股東會決議，京城壓縮機註冊資本由10,100.41萬元變更為10,928.15萬元，增加的註冊資本827.74萬元由股東京城機電控股公司以貨幣方式出資。本次增資完成後，京城壓縮機的股本結構如下：

股東	出資額 (萬元)	出資比例
北京京城機電控股有限責任公司	4,628.26	42.35%
北人集團公司	3,699.89	33.86%
北京工業發展投資管理有限公司	2,600	23.79%
合計	<u>10,928.15</u>	<u>100%</u>

2008年，北人集團和北京京城機電控股有限責任公司簽訂企業國有產權無償劃轉協議，將北人集團持有的京城壓縮機的33.86%的股權無償劃轉給北京京城機電控股有限責任公司。無償劃轉後，京城壓縮機股權結構如下：

股東	出資額 (萬元)	出資比例
北京京城機電控股有限責任公司	8,328.15	76.21%
北京工業發展投資管理有限公司	2,600.00	23.79%
合計	<u>10,928.15</u>	<u>100%</u>

2012年6月18日，根據京城壓縮機臨時股東會決議、北京京城機電控股有限責任公司與北京工業發展投資管理有限公司簽訂的股權轉讓協議，北京工業發展投資管理有限公司將其持有的京城壓縮機23.79%股權全部轉讓給北京京城機電控股有限責任公司。股權轉讓完成後，京城壓縮機成為北京京城機電控股有限責任公司的全資子公司。

2012年9月，根據京城壓縮機股東會決議新增註冊資本2,999.00萬元，全部由北京京城機電控股有限責任公司，增資後註冊資本變更為13,927.15萬元。

2012年10月，北京京城環保產業發展有限責任公司變更為北京京城壓縮機有限公司。

2013年10月，北京京城壓縮機有限公司完成股東變更手續，股東由北京京城機電控股有限責任公司變更為北人印刷機械股份有限公司。

2013年12月，北人印刷機械股份有限公司名稱變更為北京京城機電股份有限公司。

截止評估基準日，及出資額詳見下表：

股東	出資額 (萬元)	出資比例
北京京城機電股份有限公司	13,927.15	100%
合計	<u>13,927.15</u>	<u>100%</u>

3. 近三年及評估基準日資產負債狀況和經營業績

2010年12月31日、2011年12月31日、2012年12月31日及評估基準日資產負債表(基準日報表經信永中和會計師事務所有限責任公司審計，審計報告編號為XYZH/2013TJA2024-17)概況如下：

單位：人民幣萬元

項目	2013年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
流動資產	16,791.53	18,638.79	14,777.79	13,328.76
非流動資產：	12,689.51	11,774.07	10,465.19	9,648.05
長期股權投資	6,261.70	6,788.53	6,369.79	5,385.24
投資性房地產	951.97			
固定資產	2,286.62	2,523.24	2,765.59	2,939.17
在建工程	1,898.32	1,170.38	18.8	—
無形資產	904.18	930.8	965.19	982.82
長期待攤	37.57			
遞延所得稅資產	349.16	313.75	345.81	338.39
資產總計	29,481.04	30,412.86	25,242.97	22,976.81
流動負債	11,776.97	12,543.32	10,416.89	9,665.14
非流動負債	1,656.80	290.97	47.19	41.41
負債合計	13,433.77	12,834.29	10,464.08	9,706.55
股東權益合計	16,047.27	17,578.57	14,778.89	13,270.26

京城壓縮機公司2010年、2011年、2012年及2013年的利潤表如下：

單位：人民幣萬元

項目	2013年	2012年	2011年	2010年
營業收入	10,790.34	9,354.07	12,479.74	9,327.71
減：營業成本	9,270.42	6,718.01	9,223.72	7,157.01
營業稅金及附加	14.28	29.84	46.64	59.38
銷售費用	768.91	924.93	1,012.45	720.23
管理費用	2,329.97	2,132.48	2,510.41	2,148.83
財務費用	160.64	146.62	102.44	110.2
資產減值損失	746.07	853.9	-173.46	-502.86
投資收益	574.04	1,433.53	1,801.07	1,448.20
營業利潤	-1,925.92	-18.18	1,558.62	1,083.11
加：營業外收入	188.65	93.3	36.55	47.33
減：營業外支出	66.88	215.22	109.88	16.44
利潤總額	-1,804.15	-140.1	1,485.29	1,114.00
減：所得稅費用	-42.02	32.06	-7.42	35.23
淨利潤	-1,762.13	-172.16	1,492.71	1,078.77

以上評估基準日的數據系經信永中和會計師事務所有限責任公司審計，並出具了XYZH/2013TJA2024-17號無保留意見的審計報告。

4. 委托方和被評估單位之間的關係

北京京城機電控股有限責任公司持有北人印刷機械股份有限公司47.78%股份。

委托方北京京城機電控股有限責任公司持有被評估單位北京京城壓縮機有限公司100%股權。

二、評估目的

根據北京京城機電股份有限公司經營規劃，為改善北京京城壓縮機有限公司（以下簡稱「京城壓縮機」）長期虧損給北京京城機電股份有限公司（以下簡稱「京城股份」）經營狀況造成的不利影響，京城股份擬轉讓京城壓縮機全部股權。

本次評估的目的是對北京京城壓縮機有限公司的股東全部權益進行評估，提供其在評估基準日的市場價值，為北京京城機電股份有限公司擬轉讓所持北京京城壓縮機有限公司股權提供價值參考。

本次評估涉及的經濟行為文件：

1. 北京京城機電控股有限責任公司京機證改(複)[2014]13號《關於北京京城機電股份有限公司轉讓所持北京京城壓縮機有限公司100%股權項目的批復》；
2. 北京京城機電股份有限公司京機股(紀)[2014]3號《關於京城股份轉讓京城壓縮機全部股權的2014年第三次經理辦公會會議紀要》。

三、評估對象和評估範圍

(一) 評估對象和評估範圍

評估對象為北京京城壓縮機有限公司的股東全部權益，評估範圍為北京京城壓縮機有限公司的全部資產及相關負債。

資產總計 294,810,393.34 元，其中：

流動資產：	賬面金額	167,915,310.52 元
非流動資產：	賬面金額	126,895,082.82 元
長期投資：	賬面金額	62,616,996.59 元
投資性房地產：	賬面金額	9,519,696.39 元
固定資產：	賬面金額	22,866,172.35 元
在建工程：	賬面金額	18,983,151.39 元
無形資產：	賬面金額	9,041,843.86 元
長期待攤：	賬面金額	375,662.00 元
遞延資產：	賬面金額	3,491,560.24 元

負債總計 134,337,681.42 元，其中：

流動負債：	賬面金額	117,769,681.42 元
非流動負債：	賬面金額	16,568,000.00 元

以上數據經信永中和會計師事務所審定，並出XYZH/2013TJA2024-17號無保留意見審計報告。

此外，評估範圍還包括賬面未記錄的無形資產—專利、軟件著作權及商標。

除上述事項外本次評估對象和評估範圍與委托的評估對象和評估範圍一致。

(二) 對企業價值影響較大的單項資產或者資產組合

北京京城壓縮機有限公司資產中應收賬款、存貨、固定資產、長期股權投資所佔比例較大。

1. 應收賬款主要為應收貨款；
2. 存貨主要是原材料、在產品和產成品；
3. 長期股權投資主要是對北京複盛機械有限公司的投資，持股比例為30%，具體情況詳見下表：

被投資單位名稱	投資日期	協議投資期限	投資比例 %	賬面價值 (人民幣)
北京複盛機械有限公司	1993/12/23	2043/12/22	30%	62,616,996.59

4. 固定資產主要是房屋建築物類資產及設備類資產。

房屋建築物位於北京市延慶縣康莊鎮工業開發區，主要房屋建築物為大件車間（機加、裝配車間）、基地結構件車間、基地裝配車間等，主要房屋為混合結構和磚木結構等，房屋建築物建成竣工投入使用時間最早1975年，最晚的2007年，主要裝修狀況為地面是大理石面層，外牆塗料，內牆塗料、水、暖、電、衛設施齊全，使用正常。

北京京城壓縮機有限公司主要設備為台鑽、彎管機、交流弧焊機、搖臂鑽、萬能工具磨床、衍磨機、剪板機、普通車床、三輥卷板機、插床、立軸圓台平磨床、立式銑床、萬能銑床、折彎機、臥式鏜床、外園磨床、龍門銑床、單臂刨床、立式車床等，多數設備2004-2005年購買，能夠滿足生產能力要求；運輸車輛用於日常的交通運輸；電子設備主要包括財務部及各車間辦公設備主要包括計算機、複印機、打印機、空調等，多數是2009年—2011年購買。

(三) 企業無形資產狀況

1. 賬面記錄的無形資產為2宗國有土地使用權及3項辦公軟件；
2. 賬面未記錄的無形資產為12項專利權、4項著作權及7項商標。

四、價值類型及其定義

根據經濟行為和評估目的等相關條件，此次評估的價值類型為市場價值，即自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本項目評估基準日是2013年12月31日。

評估基準日由委托方確定。評估基準日的確定主要考慮了會計期末以及有利於本次經濟行為實現等因素。

六、評估依據

(一) 經濟行為依據

1. 北京京城機電控股有限責任公司京機證改(複)[2014]13號《關於北京京城機電股份有限公司轉讓所持北京京城壓縮機有限公司100%股權項目的批復》；
2. 北京京城機電股份有限公司京機股(紀)[2014]3號《關於京城股份轉讓京城壓縮機全部股權的2014年第三次經理辦公會會議紀要》。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國公司法》(2005年10月27日第十屆全國人民代表大會常務委員會第十八次會議修訂)；
2. 《中華人民共和國企業國有資產法》(主席令2008年第5號)；
3. 《中華人民共和國土地管理法》(2004年8月28日第十屆全國人民代表大會常務委員會第十一次會議修訂)；

4. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(中華人民共和國主席令第72號，2007年8月30日第十屆全國人民代表大會常務委員會第二十九次會議修訂)；
5. 《國有資產評估管理辦法》(國務院第91號令，1991年)；
6. 《國有資產評估管理辦法實施細則》(國資辦發[1992]第36號)；
7. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院第378號令，2003年)；
8. 《企業國有產權轉讓管理暫行辦法》(國資委、財政部第3號令，2003年)；
9. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國資委第12號，2005年)；
10. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
11. 《北京市企業國有資產評估管理暫行辦法》(京國資發2008第5號)。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估準則－基本準則》(財政部財企(2004)20號)；
2. 《資產評估職業道德準則－基本準則》(財政部財企(2004)20號)；
3. 《資產評估準則－評估報告》(中評協[2007]189號)；
4. 《資產評估準則－評估程序》(中評協[2007]189號)；
5. 《資產評估準則－機器設備》(中評協[2007]189號)；

6. 《資產評估準則－不動產》(中評協[2007]189號)；
7. 《資產評估準則－無形資產》(中評協[2008]217號)；
8. 《商標資產評估指導意見》(中評協[2008]228號)；
9. 《著作權資產評估指導意見》(中評協[2008]215號)；
10. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2008]218號)；
11. 《註冊資產評估師關注評估對象法律權屬指導意見》(中注協會協[2003]18號)；
12. 《資產評估準則－企業價值》(中評協[2011]227號)；
13. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2007]189號)；
14. 《企業會計準則－基本準則》(財政部令第33號)；
15. 《企業會計準則第1號－存貨》等38項具體準則(財政部財會[2006]3號)；
16. 《企業會計準則－應用指南》(財政部財會[2006]18號)；
17. 《房地產估價規範》(GB/T50291-1999)；
18. 《城鎮土地估價規程》(GB/T18508－2001)；
19. 《城鎮土地分等定級規程》(GB/T18507-2001)。

(四) 資產權屬依據

1. 《國有資產產權登記證》；
2. 房屋所有權證；
3. 國有土地使用證；
4. 機動車行駛證；

5. 重要資產購置合同或發票；
6. 其他資產權屬證明文件。

(五) 評估取價依據

1. 財政部關於印發《基本建設財務管理規定》的通知(財建[2002]394號)；
2. 國家計委、建設部關於發布《工程勘察設計收費管理規定》的通知(計價格[2002]10號)；
3. 《建設工程監理與相關服務收費管理規定》發改價格[2007]670號；
4. 國家計委國家環境保護總局關於規範環境影響諮詢收費有關問題的通知計價格[2002]125號；
5. 國家發展計劃委員會2000年第3號令、招標代理服務收費管理暫行辦法(計價格[2002]1980號)、國家發展改革委員會辦公廳關於招標代理服務收費有關問題的通知(發改辦價格[2003]857號)；
6. 關於印發《北京市實施財政部、國家發展改革委〈新型牆體材料專項基金徵收使用管理辦法〉細則》的通知(京財經二[2003]802號)；
7. 《關於印發〈北京市徵收城市基礎設施建設費暫行辦法〉的通知》(京計投資字[2002]1792號)；
8. 《中華人民共和國車輛購置稅暫行條例》(中華人民共和國國務院令第294號，2000年10月22日)；
9. 《機動車強制報廢標準規定》(商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號)；
10. 《中國人民銀行貸款利率表》(2012年7月6日起執行)；
11. 國家外匯管理局2013年12月31日外匯牌價；

12. 《北京市建設工程預算定額2001》；
13. 《北京建築裝飾工程預算定額》；
14. 《北京工程造價信息》(北京工程造價處，2013年12月)；
15. 《全國統一建築安裝工程工期定額》(建設部，建標[2000]38號)；
16. 《機電產品報價手冊》(機械工業信息研究院，2012版)；
17. 中關村在線(<http://www.zol.com.cn/>)；
18. 機械工業部頒布《機械工業建設項目概算編製辦法及各項概算指標》；
19. 《(2006-2007)版資產評估常用數據與參數手冊》(中國經濟科學出版社)；
20. 被評估單位提供的工程預算、結算等相關資料；
21. 被評估單位提供的資產清單及其他資料；
22. 被評估單位提供的財務會計、經營方面的資料；
23. 評估人員收集的市場資料、產業經濟及宏觀經濟資料；
24. 評估人員現場勘查及調查所得的有關資料；
25. wind 資訊資本終端；
26. 工程建設有關技術資料及地質勘查資料；
27. 其他參考資料。

七、評估方法

根據《資產評估準則－企業價值》，評估方法主要包括資產基礎法、收益法和市場法，依據本次評估目的、評估對象、價值類型、資料的收集情況等相關條件，本次評估採用了資產基礎法和收益法。

資產基礎法是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

資產基礎法的基本公式：

股東全部權益價值 = 各項資產評估值之和 - 各項負債評估值之和

本報告被評估單位以持續經營為前提，其核心資產為土地、廠房及設備等實物資產，且評估範圍內的各項資產可以識別並能用適當的評估方法進行單獨評估，不存在對評估對象價值有重大影響且難以識別和評估的資產或負債故可以採用資產基礎法進行評估。

收益法是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。

本報告被評估單位具備持續經營的基礎和條件，經營與收益之間存有較穩定的對應關係，並且未來收益和風險能夠預測及可量化。故可以採用收益法進行評估。

市場法是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。

市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。

由於被評估企業屬非上市公司，同一行業的上市公司業務結構、經營模式、企業規模、資產配置和使用情況、企業所處的經營階段、成長性、經營風險、財務風險等因素與被評估企業相差較大，且評估基準日附近中國同一行業的可比對象的買賣、收購及合併案例很難取得，故本次評估不採用市場法。

(一) 資產基礎法

1. 流動資產

流動資產包括貨幣資金、應收票據、應收賬款、預付帳款、其他應收款、存貨等。

- (1) 貨幣資金：包括現金、銀行存款及其他貨幣資金。評估人員採用監盤的方式進行現場盤點現金，並根據現金日記帳記錄進行合理的倒推計算，經過倒推計算出評估基準日現金餘額，並與現金日記帳核對，以核實後的賬面值作為評估值；銀行存款在賬賬、賬表核實和核對銀行對賬單的基礎上結合對銀行的函證回函情況，對銀行存款餘額調節表進行試算平衡，核對無誤後，以經核實後的賬面值確認評估值。

其他貨幣資金為保函保證金。評估人員對其他貨幣資金賬面餘額進行了清查核實，並要求企業配合對相關賬戶進行函證。以核實後的賬面值確認評估值。

- (2) 應收票據：評估人員首先進行總帳、明細帳、會計報表及評估明細表的核對。其次，監盤庫存票據，核對應收票據登記簿的有關內容。然後瞭解基準日後票據的承兌、背書轉讓情況，確認票據所涉及的經濟行為真實性，金額準確，因應收票據發生時間短、變現能力強，且票據開具單位信用較好，以經過核實的賬面值作為評估值。
- (3) 應收款項：包括應收賬款、其他應收款，評估人員通過查閱帳簿、報表，在進行經濟內容和賬齡分析的基礎上，對大額款項進行了函證，並瞭解其發生時間、欠款形成原因及單位清欠情況、欠債人資金、信用、經營管理狀況，具體分析後對各項應收款收回的可能性進行判斷，採用個別認定與賬齡分析法相結合，綜合分析應收款項的可收回金額確定應收款項的評估值。應收款項壞賬準備評估為零。

- (4) 預付帳款：評估人員核實了帳簿記錄、檢查了原始憑證、業務合同等相關資料，核實交易事項的真實性、賬齡、業務內容和金額等，核實結果賬、表、單金額相符。

預付帳款均可收回相應貨物，按照相應形成的資產或權利確定評估值。

(5) 存貨

存貨包括原材料、產成品(庫存商品)、在產品。

對存貨的評估，首先評估人員對存貨內控制度進行了核查，瞭解企業的存貨進、出和保管核算制度，核對企業財務記錄、統計報表和實地盤查，抽查存貨的收發、結轉和保管的單據、帳簿記錄，認為企業的存貨管理現狀較好，具有相應的內控制度，並查閱相關帳簿記錄和原始憑單，以確認存貨的真實性及權屬狀況。

其次評估人員對存貨的計價及核算方式進行核查，其存貨按實際成本計價。

各項存貨的評估方法如下：

(1) 原材料

- A. 評估人員瞭解評估範圍內的大部分原材料購入日期距評估基準日較接近，且其賬面單價與其評估基準日市場價格基本一致，評估人員在確認帳賬、賬表相符的基礎上，以實際購入成本確定評估值；
- B. 對於針對訂單生產、購置時間長的原材料按照核實後的賬面值確定評估值。

(2) 在產品

在產包含尚未完工的在製品和核電重大專項高溫堆重大專項課題項目。

對於尚未完工的在製品，根據被評估單位提供的在產品申報明細表，通過詢問在產品的核算流程，審查有關在產品的原始單據、記帳憑證及明細帳，對在產品的形成和轉出業務進行抽查審核，對在產品的價值構成情況進行調查，經核查，在產品成本結轉及時完整，金額準確，且生產周期較短。在產品以其核實的賬面價值作為評估值。

對於核電重大專項高溫堆重大專項課題項目，評估人員對存貨申報表與明細帳、總帳及會計報表進行核對，查閱相關帳簿記錄和原始憑單，以確認在產品－研發成本的真實性及完整性。研發成本賬面價值經過信永中和會計師事務所有限責任公司經審計確認，該企業內控制度嚴格、健全，帳簿記錄完整、清晰，賬、表、單相符，本次評估以核實後的賬面價值列示評估值。

(3) 產成品

產成品為被評估單位生產銷售的各種規格型號的產品，通過銷售部門瞭解其銷售情況，產品正常銷售。

以其不含稅銷售價格減去銷售費用、全部稅金確定評估值。銷售稅費包括銷售費用和有關稅負，銷售費用按近年來平均銷售費用率考慮；有關稅負根據企業實際稅負情況考慮，包括銷售稅金及附加、所得稅；適當數額的稅後淨利潤按稅後利潤的50%確定。

其計算公式為：

$$\text{產成品評估值} = A \times \{1 - r_1 - r_2 - r_3 [T + r_4 (1 - T)]\}$$

其中：

A：產品不含稅銷售價格

r_1 ：產品的銷售費用率

r_2 ：產品的銷售稅金及附加率

r_3 ：產品的銷售利潤率

r_4 ：扣除的稅後淨利潤率

T：所得稅率

2. 非流動資產

非流動資產包括長期投資、投資性房地產、固定資產、無形資產、遞延資產等。

(1) 長期股權投資

對被投資單位進行整體評估，在評估中遵循的評估原則、採用的評估方法、各項資產及負債的評估過程均與母公司相同（即同一標準、同一尺度）。

控股長期股權投資評估值 = 被投資單位股東全部權益評估值 × 投資比例

若被投資公司股東全部權益評估值為負數，則該項長期投資評估為0。

(2) 投資性房地產

投資性房地產－房屋建築物共為環保車間，截止評估基準日，被評估單位投資性房地產尚未辦理相關竣工決算，且相關消防配電等附屬設施工程由關聯方北京京城天義環保科技有限公司負責建設，尚未支付的工程款項無法準確確定，故本次評估在核實賬面值真實性的基礎上，以賬面值列示評估值。

(3) 固定資產評估

1) 房屋建築物類資產

房屋建築物採用重置成本法評估。

① 重置成本法

對無收益、無成交實例的房屋建築物，按房地分估的原則，採用重置成本法進行評定估算。

重置成本法是指按評估時點的市場條件和被評估房產的結構特徵計算重置同類房產所需投資(簡稱重置價格)乘以綜合評價的房屋建築物的綜合成新率確定被評估房產價值的一種方法。

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

$$\text{重置全價} = \text{建築安裝成本} + \text{前期及其他費用} + \text{資金成本}$$

$$\text{綜合成新率} = \text{理論成新率} \times \text{權重} + \text{勘察成新率} \times \text{權重}$$

A. 重置全價的確定

a. 建築安裝成本的估測

根據評估房屋建築物具體情況，分為三種結構，評估人員按結構類型、使用功能、分布地域對評估範圍內建築物進行系統的分類，將結構相同或相近的建築物分別編組，在各種結構中選出典型工程，收集典型工程的預/結算書、竣工圖紙等竣工資料，抽查核實工程量，然後依據《北京市建築裝飾工程預算定額2001》、《北京市建設工程費用定額(2001年)》、北京工程造價信息2013年12月刊等計算出建安工程成本。同類結構中其他房屋的建築安裝成本採用典型工程差異係數調整法計算，影響房屋建築安裝成本的因素主要包括層數、層高、外形、平面形式、進深、開間、牆身材料、裝修標準、設備設施、施工困難程度等，把待估對象和典型工

程進行比較，獲取綜合調整係數，待估對象建築安裝成本等於典型工程建築安裝成本乘以綜合調整係數。

對於小型房屋建築物的重置單價測算，利用當地同類結構評估基準日的單方造價進行差異調整估算。

b. 前期及其他費用

根據當地政府規定和行業標準，前期及其它費用取費標準為：

序號	費用名稱	計價基礎	計價標準	收費依據
1	工程勘察設計費	建安造價	3.09%	國家計委、建設部關於發布《工程勘察設計收費管理規定》的通知計價格[2002]10號
2	建設單位管理費	建安造價	1.15%	關於印發《基本建設財務管理規定》的通知財建[2002]394號
3	工程建設監理費	建安造價	2.24%	《建設工程監理與相關服務收費管理規定》發改價格[2007]670號
4	環境影響評價費	建安造價	0.20%	國家計委國家環境保護總局關於規範環境影響諮詢收費有關問題的通知計價格[2002]125號

序號	費用名稱	計價基礎	計價標準	收費依據
5	招標代理服務收費	建安造價	0.32%	國家發展計劃委員會2000年第3號令、招標代理服務收費管理暫行辦法(計價格[2002]1980號)、國家發展改革委員會辦公廳關於招標代理服務收費有關問題的通知(發改辦價格[2003]857號)
6	新型牆體材料專項基金	建築面積	8.00	京財經二[2003]802號
7	城市基礎設施建設費	建築面積	200.00	京計投資字[2002]1792號

c. 資金成本

根據房屋建設規模和原始資料，按照國家工期定額確定項目建設工期，在正常建設期情況下，且建設期內資金均勻性投入，按照評估基準日人民幣貸款利率計算。

2012年7月6日公布的金融機構貸款利率標準：

貸款期限	年利率%
一、短期貸款	
六個月(含)	5.60%
六個月至一年(含)	6.00%
二、中長期貸款	
一至三年(含)	6.15%
三至五年(含)	6.40%
五年以上	6.55%
三、貼現	以再貼現利率為 下限加點確定

$$\text{資金成本} = (\text{建築安裝成本} + \text{前期及其他費用}) \times \text{建設期} \times \text{利率} \times 1/2$$
$$\text{重置全價} = \text{建築安裝成本} + \text{前期及其他費用} + \text{資金成本}$$

B. 綜合成新率的確定

採用理論成新率和勘察成新率相結合的方法確定房屋建築物的綜合成新率。

a. 理論成新率的計算

$$\text{理論成新率} = (\text{經濟耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{經濟耐用年限} \times 100\%$$

或者：

$$\text{理論成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

b. 勘察成新率的測定

首先將影響房屋建築物成新率的主要因素按結構（基礎、牆體、承重、屋面）、裝修（樓地面、內外裝修、門窗、頂棚）、設備設施（水衛、暖氣、電照）分項，參照建設部「房屋完損等級評定標準」的規定，結合現場勘查實際現狀確定各分項評估完好值，再根據權重確定勘察成新率。

$$\text{勘察成新率} = \text{結構部分打分值} \times \text{權重} + \text{裝修部分打分值} \times \text{權重} + \text{安裝部分打分值} \times \text{權重}$$

c. 綜合成新率

理論成新率取權重 0.4，勘察成新率取權重 0.6。

$$\text{綜合成新率} = \text{理論成新率} \times 0.4 + \text{勘察成新率} \times 0.6$$

C. 評估值的計算

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

2) 設備類資產

根據本次評估目的，按照持續使用原則，以市場價格為依據，結合設備特點和收集資料的情況，對正常生產經營用且能詢到同類全新設備市場價的設備採用重置成本法評估；對設備使用時間較長，市場上無法詢到同類型全新設備市場價、且存在活躍的二手交易市場的設備，如普通的機動車輛及電子辦公類設備，採用市場法評估。

① 重置成本法

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

A. 重置全價的確定

a. 機器設備

對於國產設備，重置全價主要參照國內市場同型號或同類型設備現行市價，同時考慮必要的運雜費、安裝調試費、基礎費用、其他費用及資金成本等予以確定。

對於進口設備，主要依據近期同類設備的CIF價或FOB作為重置全價的基礎，並考慮該類設備的海外運輸保險費、外貿手續費、銀行手續費、商檢費、關稅、增值稅等，國內運雜費、設備安裝調試費、基礎費用、其他費用和資金成本等費用。

重置全價=設備不含稅購置價+運雜費+安調費+基礎費用+其他費用+資金成本-運費增值稅

a) 購置費

主要通過向生產廠家、交易市場、貿易公司詢價或參照《2013年機電產品報價手冊》等價格資料，以及參考近期同類設備的合同價格確定。

b) 運雜費

以購置費為基礎，考慮生產廠家與設備所在地的距離、設備重量及外形尺寸等因素，按不同運雜費率計取。

c) 安裝調試費

根據設備的特點、重量、安裝難易程度，以購置價為基礎，按不同安裝費率計取。

對小型、無需安裝的設備，不考慮安裝調試費。

d) 基礎費用

根據設備的特點，參照《機械工業建設項目概算編製辦法及各項概算指標》，以購置價為基礎，按不同費率計取。

e) 其他費用

其他費用包括管理費、可行性研究報告及評估費、設計費、工程監理費等，依據該設備所在地建設工程其他費用標準，結合本身設備特點進行計

算，計算基礎為設備購置價、運雜費、基礎費及安裝調試費之和。

f) 資金成本

根據建設項目的合理建設工期，按評估基準日適用的貸款利率，資金成本按建設期內均勻性投入計取。

資金成本 = (購置費 + 運雜費 + 安裝調試費 + 基礎費用 + 其他費用) × 貸款利率 × 建設工期 × 1/2

b. 電子設備

對於市場上有同型號設備銷售，屬於同城購買，商家對購買產品包運輸、上門安裝調試服務，通常購買價之外，沒有其他費用。

重置全價 = 購置價

c. 車輛

車輛重置全價由購置價、車輛購置稅、其他費用(如驗車費、牌照費、手續費等)三部分構成。

B. 綜合成新率的確定

a. 機器設備

綜合成新率 = 勘察成新率 × 權重 + 理論成新率 × 權重

a) 勘察成新率

勘察成新率的確定主要以企業設備實際狀況為主，根據設備的技術狀態、工作環境、維護保養情況，依據現場實際勘查情況對設備分部位進行逐項打分，確定勘察成新率。

b) 理論成新率

理論成新率根據設備的經濟壽命年限和已使用的年限確定。

理論成新率 = (經濟壽命年限 - 已使用的年限) / 經濟壽命年限 × 100%

或者：

理論成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 - 尚可使用年限) × 100%

c) 權重

對於結構複雜及大型的設備，採用使用年限法和勘察法相結合確定成新率，按使用年限法權重0.4，勘察法權重0.6綜合計算。

對於結構輕巧、簡單、使用情況正常的設備，主要根據使用時間，結合維修保養情況，以使用年限法確定成新率。

b. 電子設備

根據使用時間，結合維修保養情況，以使用年限法確定成新率。

c. 車輛

車輛成新率按行駛里程成新率，然後結合勘察成新率確定成新率以40%、60%的權重綜合確定成新率。

C. 評估值的確定

評估值 = 重置全價 × 綜合成新率

② 市場法

A. 車輛

在近期二手車交易市場中選擇與估價對象處於同一供求範圍內，具有較強相關性、替代性的汽車交易實例，根據估價對象和可比實例的狀況，對尚可使用年限、尚可行駛里程、交易日期因素和交易車輛狀況等影響二手車市場價格的因素進行分析比較和修正，評估出估價對象的市場價格。計算公式如下：

比准價格 = 可比實例價格 × 車輛行駛里程修正係數 × 車輛使用年限修正係數 × 車輛狀況修正係數 × 車輛交易日期修正係數 × 車輛交易情況修正係數

比准價格 = (案例A + 案例B + 案例C) / 3

車輛市場法評估值 = 比准價格

B. 電子辦公設備

選擇與待估設備型號相同或類似、交易時間相同或接近的市場交易案例(不少於3個)，取其算數平均值作為待估設備評估結果。

(4) 在建工程

在建工程為在建土建及在建設備，具體方法如下：

1) 在建土建

根據在建工程的特點，評估方法採用重置成本法。對正常施工的在建工程，建設期較短，建築材料等價格變化不大，企業按工程進度和合同規定支付工程款，在調查和核實工程形象進度的基礎上，在確認工程預算合理性的前提下，評估以核實後的賬面值確定評估值。對於工程已支付金額大於50萬元，工期超過半年的，則考慮恰當的資金成本後確定評估值。

對於對於員工宿舍修繕及防水工程，由於該部分工程已完工，評估值包含在職工宿舍中，此處評估為零。

2) 在建設備

在建設備為預付給常熟市電動平車廠及新鄉新起機器設備公司的設備款。本次評估按照相應形成的資產或權利確定評估值。

(5) 無形資產

無形資產包括土地使用權和其他無形資產。

i) 土地使用權

根據被評估單位提供的資料和評估人員現場勘查及調查收集的有關資料，經綜合分析比較，土地使用權採用成本逼近法和基準地價係數修正法進行評估，最後以兩種方法的權重確定評估值。

① 成本逼近法

A. 成本逼近法原理

成本逼近法是以開發土地所消耗的各项費用之和為依據，再加上一定的利潤、利息、應繳納的稅金和土地增值收益來確定土地價格的估價方法。

B. 成本逼近法公式

成本逼近法的基本公式為：

土地價格 = 土地取得費 + 土地開發費 + 稅費 + 利息 + 投資利潤 + 土地增值收益

② 基準地價係數修正法

A. 基本原理

基準地價係數修正法是指利用城鎮基準地價和基準地價係數修正表等評估成果，按照替代原則，就影響待估宗地的區域因素和個別因素的影響程度，與基準地價修正係數說明表中的區域因素和個別因素指標條件比較，得出修正係數後進行修正，最後根據地價評估基準日和使用年限分別對待估宗地評估期日和使用年限進行修正，求得待估宗地在估價期日的價格。

B. 基本公式

計算公式為：

宗地地價 = 適用的基準地價 × K1 × K2 × k3 × k4 × (1 + ∑K)

式中：K1—期日修正係數

K2—年期修正係數

K3－開發程度修正系數

K4－容積率修正系數

$\sum K$ 容影響地價各種因素修正系數之和

2) 其他無形資產

- A. 其他無形資產為專利權及商標，採用收益現值法進行評估，即通過估算被評估專利權及商標未來可能帶來的預期超額收益，並按一定的折現率將其折算為現值，以該現值作為被評估資產價值的一種資產評估方法。計算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n k F^t / (1+i)^t$$

$$k = R \times (1-T)$$

式中：

P－無形資產評估值

F^t －第t年對應產品收入

k－收入分成率（不含稅）

R－收入分成率（含稅）

T－企業所得稅率

i－折現率

n－經濟年限

t－折現期

- B. 對於其他無形資產－辦公類軟件的評估，對於根據企業的實際需要定制，市場上無法詢到同類型定制軟件的市場價格，按核實後的攤餘價值確定評估值。

(6) 長期待攤費用

評估人員在瞭解長期待攤費用的入帳和期末計價方法，攤銷方法及期限等財務資料確認其攤餘價值合理、準確，按尚存的權利或資產採用成本法確定剩餘受益期限的評估值。

(7) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產為企業對存貨和應收款項計提壞賬準備暫時性差異所形成的遞延所得稅資產，評估人員按照計提減值準備資產的評估值與賬面價值的差異來確定遞延所得稅資產的評估值。

3. 負債

核實各項負債的實際債務人、負債額，以評估基準日被評估單位實際需要承擔的負債項目及金額確定評估值。

(二) 收益法

1. 收益法的定義及原理

企業價值評估中的收益法，是指通過將被評估企業預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的評估思路。

2. 收益法的應用前提

運用收益法對股東權益價值進行評估，需滿足以下前提條件：

- (1) 被評估企業必須具備持續經營能力，剩餘經濟壽命顯著；
- (2) 能夠而且必須用貨幣來衡量委估對象的未來收益；
- (3) 能夠用貨幣來衡量委估對象承擔的未來風險；
- (4) 委估對象能夠滿足資產所有者經營上期望的收益。

3. 評估模型

結合評估目的及評估對象，本次採用折現現金流法(DCF)，其中企業未來預期收益採用企業現金流，折現率採用資本加權平均報酬率，計算公式為：

$$E=B-D$$

式中：

E--被評估單位的股東全部權益價值

B--被評估單位的企業整體價值

D--被評估單位付息負債價值

被評估單位的企業整體價值B計算公式為：

$$B+P+\sum C_i$$

式中：

P--被評估單位的經營性資產的價值

$\sum C_i$ --被評估單位基準日存在的非經營性和溢餘性資產的價值及長期股權投資價值

(1) 被評估單位的經營性資產價值P計算公式為：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i}$$

式中：

R_i --被評估單位未來第i年的預期收益(企業自由現金流量)

r--折現率

n--被評估單位的未來持續經營期

1) 折現率 r 的確定

本次評估折現率採用資本加權平均報酬率，按照資本加權平均成本模型 (WACC) 進行計算，公式為：

$$r = r_d \times W_d + r_e \times W_e$$

式中：

r_d ：所得稅後長期付息債務利率；

$$r_d = r_0 \times (1-t)$$

r_0 ：所得稅前長期付息債務利率；

t：適用所得稅稅率；

W_d -- 被評估單位的債務比率；

$$W_d = \frac{D}{(E+D)}$$

W_e -- 被評估單位的權益比率；

$$W_e = \frac{E}{(E+D)}$$

r_e -- 權益資本報酬率，按照資本資產定價模型 (CAPM) 確定

$$r_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

r_e -- 權益資本報酬率

r_f -- 無風險報酬率

r_m -- 市場預期報酬率

β -- 被評估單位權益資本的預期市場風險係數

ε -- 被評估單位的特性風險調整係數

2) 預測期 n 的確定

本次收益法評估是在企業持續經營的前提下作出的，因此，確定收益期限為無限期，根據企業經營歷史及行業發展趨勢等資料，採用兩階段模型，即評估基準日後5年根據企業實際情況和政策、市場等因素對企業收入、成本費用、利潤等進行合理預測，第6年以後各年預測數據與第5年持平。

- (2) 被評估單位基準日存在的非經營性和溢餘性資產的價值 $\sum C_i$ 計算公式為：

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$

式中：

C_1 -- 被評估單位基準日存在的現金類資產價值

C_2 -- 被評估單位基準日存在的其他溢餘性和非經營性資產價值

C_3 -- 長期股權投資價值

非經營性資產和溢餘資產並不產生經營性的現金流，因此不適宜採用折現現金流量法，以其成本加和法的評估值進行計算。

對於長期股權投資價值，首先進行整體評估，以長期投資單位股東權益價值的評估結果乘以母公司對其持股比例作為該項股權投資價值的評估值。

八、評估程序實施過程和情況

北京大正海地人資產評估有限公司接受北京京城股份有限公司的委托，對北京京城股份有限公司持有北京京城壓縮機有限公司的股東全部權益進行評估，評估基準日經協商定於2013年12月31日。北京大正海地人資產評估有限公司於2014年3月10日擬定評估計劃並確定了評估方案，評估工作於2014年3月15日正式開始，2014年3月25日現場工作結束，2014年4月11日出具正式報告。主要評估工作過程如下：

(一) 評估前期準備階段

1. 2014年3月2日，與委托方及被評估單位對本次評估的評估目的、評估範圍、評估基準日等評估基本事項協商一致，並與委托方簽定《業務約定書》，制定評估工作計劃；
2. 配合被評估單位進行資產清查、填報《資產評估明細表》等工作。評估項目組人員進入現場對委估資產進行了初步瞭解，協助企業進行委估資產申報工作，收集資產評估所需文件資料。

(二) 現場核實及評估階段

1. 聽取委托方及被評估單位有關人員介紹企業總體情況和委估資產的歷史及現狀，瞭解企業的財務制度、經營狀況、固定資產技術狀態等情況；
2. 對被評估單位提供的《資產評估明細表》與有關財務記錄數據進行核對，對發現的問題協同被評估單位做出調整；
3. 根據《資產評估明細表》，按資產評估準則的要求，對固定資產進行了全面核實，對無形資產進行了逐項核實，對流動資產中的存貨類實物資產進行了抽查；
4. 查閱收集委估資產的產權證明文件；
5. 根據委估資產的實際狀況和特點，確定各類資產的具體評估方法；

6. 查閱並收集相關資產的技術資料及驗收資料；通過市場調研和查詢有關資料，收集價格資料；
7. 對評估範圍內的資產及負債，在核實的基礎上做出初步評估測算。

(三) 評估匯總階段

對各類資產評估的初步結果進行分析匯總，對評估結果進行必要的調整、修改和完善。

(四) 編製提交評估報告階段

撰寫資產評估報告書，與委托方對評估初稿交換意見，在全面考慮有關意見後，按評估機構內部三級審核制度和程序對報告進行修改、校正，最後出具正式資產評估報告書。

九、評估假設

- (一) 交易假設；
- (二) 公開市場假設；
- (三) 資產持續使用假設；
- (四) 企業持續經營假設；
- (五) 國家現行的宏觀經濟不發生重大變化；
- (六) 公司所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等政策無重大變化；
- (七) 公司未來的經營管理班子盡職，並繼續保持現有的經營管理模式持續經營，基準日後經營規劃能夠順利實現；
- (八) 假設公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前方向保持一致；
- (九) 本次估算不考慮通貨膨脹因素的影響；

(十) 本次評估中假設控股股權和非控股股權不會產生溢價和折價；

(十一) 假設企業在高新技術企業證書到期後，能繼續申請成為高新技術企業，享受國家高新技術企業15%的企業所得稅稅率。

評估人員根據資產評估的要求，認定這些假設前提條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化和前提條件改變時，評估人員將不承擔由於前提條件改變而推導出不同評估結果的責任。

十、評估結論

本次評估採用資產基礎法和收益法進行了評定估算。

(一) 資產基礎法

1. 評估結果

至評估基準日2013年12月31日北京京城壓縮機有限公司納入評估範圍內的股東全部權益(淨資產)賬面值為16,047.27萬元，評估值為25,020.28萬元，評估增值8,973.01萬元，增值率為55.92%。各類資產及負債的評估結果見下表：

資產評估結果匯總表

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
	A	B	C=B-A	$D=C/A \times 100\%$
1 流動資產	16,791.53	17,232.57	441.04	2.63
2 非流動資產	12,689.52	20,764.68	8,075.17	63.64
3 其中：可供出售金融資產	-	-	-	
5 長期應收款	-	-	-	
6 長期股權投資	6,261.70	7,836.78	1,575.08	25.15
7 投資性房地產	951.97	951.97	-	-
8 固定資產	2,286.62	3,208.13	921.51	40.30
9 在建工程	1,898.32	1,789.32	-108.99	-5.74
10 工程物資	-	-	-	
14 無形資產	904.18	6,591.58	5,687.39	629.01
15 開發支出	-	-	-	
16 商譽	-	-	-	
17 長期待攤費用	37.57	37.74	0.18	0.48
18 遞延所得稅資產	349.16	349.16	-	-
19 其他非流動資產	-	-	-	
20 資產總計	29,481.05	37,997.25	8,516.21	28.89
21 流動負債	11,776.97	11,776.97	-	-
22 非流動負債	1,656.80	1,200.00	-456.80	-27.57
23 負債合計	13,433.77	12,976.97	-456.80	-3.40
24 淨資產(所有者權益)	16,047.28	25,020.28	8,973.01	55.92

(二) 收益法

至評估基準日，北京京城壓縮機有限公司的所有者權益(淨資產)帳面值16,047.27萬元，評估值10,370.19萬元，減值額5,677.08萬元，減值率35.38%。

(三) 確定評估結果

由於未來收益存在一定的不確定性，同時結合本次評估的目的，評估人員以資產基礎法評估結果為最終的評估結論，即北京京城壓縮機有限公司股東全部權益在2013年12月31日所表現的市場價值為25,020.28萬元。

十一、特別事項說明

(一) 截至評估基準日，被評估單位共有5項房屋尚未取得房地產權證，被評估單位已提供相應的付款憑證、部分報建手續和產權承諾，本次評估結論是在假定其產權完整的前提下作出的，亦未考慮將來辦理產權時需要支付的費用，房屋的建築面積及產權的最終確定應當以當地房地產管理部門通過測繪頒發的產權證為準，尚未考慮通過有資質的專業測繪機構對建築面積測繪後與評估採用的建築面積不一致對評估值的影響。無產權證的房屋具體見下表：

建築物名稱	結構	建成年月	建築面積 (m^2)	賬面價值(人民幣)	
				原值	淨值
基地辦公樓	混合	2004/11/16	1,998.00	2,533,877.00	2,047,425.88
基地結構件車間	鋼結構	2005/3/30	2,947.00	3,892,483.74	3,145,208.35
基地培訓中心	混合	2005/1/20	1,200.00	2,545,000.52	2,058,860.38
基地裝配車間	鋼結構	2005/3/30	2,981.40	4,630,457.16	3,752,726.44
合計			9,126.40	13,601,818.42	11,004,221.05

(二) 2012年10月，北京京城環保產業發展有限責任公司變更為北京京城壓縮機有限公司。截止評估基準日，土地使用權證的證載權利人尚未變更。

(三) 評估程序受到限制的情形

1. 評估師未對各種設備在評估基準日時的技術參數和性能做技術檢測，而是在假定被評估單位提供的有關技術資料和運行記錄真實有效的前提下和在未借助任何檢測儀器的條件下，通過實地勘察作出的判斷；
2. 評估師未對各種建、構築物的隱蔽工程及內部結構(非肉眼所能觀察的部分)做技術檢測，而是在假定被評估單位提供的有關工程資料是真實有效的前提下和在未借助任何檢測儀器的條件下，通過實地勘察作出的判斷。

(四) 評估師做了盡職調查，未發現從評估基準日至評估報告日期間對評估結論可能產生影響的重大事項。在評估基準日後、評估結論使用有效期之內，如果資產數量及作價標準發生變化時，應按以下原則處理：

1. 當資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產額進行相應調整；
2. 當資產價格標準發生變化時並對資產評估價值產生明顯影響時，委托方應及時聘請有資格的評估機構重新確定評估值；
3. 對評估基準日後資產數量、價格標準的變化，委托方在資產實際作價時應給予充分考慮，進行相應調整。

(五) 長期股權投資評估中，本項目的執業註冊資產評估師知曉資產的流動性對估價對象價值可能產生重大影響。由於無法獲取行業及相關資產產權交易情況資料，缺乏對資產流動性的分析依據，故本次評估中沒有考慮資產的流動性對估價對象價值的影響。

(六) 長期股權投資評估中，本項目的執業註冊資產評估師知曉股東部分權益價值並不必然等於股東全部權益價值與股權比例的乘積。由於無法獲取行業及相關股

權的交易情況資料，缺乏相關分析依據，故本次評估中沒有考慮控股權或少數股權因素產生的溢價或折價。

- (七) 對企業存在的可能影響資產評估值的瑕疵事項，在委托時未作特殊說明而評估人員已履行評估程序仍無法獲悉的情況下，評估機構及評估人員不承擔相關責任。

上述特別事項，評估師提請報告使用者注意。

十二、評估報告使用限制說明

- (一) 本評估報告僅用於評估報告載明的評估目的和用途，不能用於其他目的和用途。因使用不當造成的後果與簽字資產評估師及其所在評估機構無關；
- (二) 本評估報告僅由北京大正海地人資產評估有限公司與委托方簽定的資產評估業務約定書中約定的評估報告使用者和國家法律、法規規定的報告使用者使用；
- (三) 評估報告未經核准或者備案，評估結論不得被使用；
- (四) 未徵得評估機構同意，評估報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體；
- (五) 自評估基準日起，市場條件或資產狀況未發生重大變化時，本評估報告的評估結論使用有效期自評估基準日起一年，即從資產評估基準日2013年12月31日起至2014年12月30日止；
- (六) 當政策調整對評估結論產生重大影響時，應當重新確定評估基準日進行評估。

以下無正文，僅為簽字頁。

十三、評估報告日

本評估報告日為2014年4月11日。

北京大正海地人資產評估有限公司

法定代表人：陳冬梅

註冊資產評估師：楊洋、于洪濤

2014年4月11日

執行董事

- (1) **胡傳忠**，中國國籍，男，44歲，清華大學機械製造工學學士，美利堅合眾國德克薩斯州立大學阿靈頓商學院高級工商管理碩士；高級工程師。胡先生曾任北京天海工業有限公司技術員、助工、副處長、處長、副總工、技質部副部長、副總經理；天津天海高壓容器有限責任公司董事長；現任北京天海工業有限公司總經理、董事、黨委書記、京城控股(香港)有限公司董事、總經理、天津天海高壓容器有限責任公司董事、廊坊天海高壓容器有限公司董事。2013年10月31日任本公司總經理，2013年12月16日任本公司第七屆董事會董事。
- (2) **李俊傑**，中國國籍，男，36歲，太原重型機械學院經濟學學士，北京大學光華管理學院高級工商管理碩士；李先生曾任北京天海工業有限公司財務部會計、市場部業務員、人力資源部副部長。現任北京天海工業有限公司黨委副書記、副總經理。2013年10月31日任本公司副總經理，2013年12月16日任本公司第七屆董事會董事。
- (3) **吳燕璋**，中國國籍，男，49歲，合肥工業大學機械製造管理工程工學學士，中歐國際工商管理學院高級工商管理碩士。吳先生曾任北京第一機床廠生產處調度員、副處長、廠長助理、辦公室主任；北一大隈公司中方總經理；北京京城機電控股有限責任公司信訪辦主任、辦公室主任、法務部部長、非經企業管理部部長、資產管理部部長。現任北京京城壓縮機有限公司董事、總經理。2013年11月5日任本公司副總經理，2013年12月16日任本公司董事。
- (4) **姜馳**，中國國籍，女，38歲，畢業于北京工商大學，經濟學學士，高級會計師。姜女士曾任北京雙鶴藥業股份有限公司會計；世紀興業投資有限公司財務主管；中國藥材集團公司財務經理助理；華頤藥業有限公司財務經理；北京京城機電控股有限責任公司預算財務主管及計劃財務部副部長，2011年10月姜女士開始為北人印刷機械股份有限公司(現更名為北京京城機電股份有限公司)服務並任董事、總會計師。

現任北京天海工業有限公司董事、副總經理、總法律顧問，北京京城壓縮機有限公司董事、財務總監，京城控股(香港)有限公司董事、財務總監。

非執行董事

- (5) **周永軍**，中國國籍，男，48歲，西安交通大學工學學士，長江商學院碩士研究生，高級工程師。周先生曾任北京北重汽輪電機有限責任公司工藝處副處長、處長、副總工程師、副總經理。現任北京京城機電控股有限責任公司戰略與投資部部長、北京京城重工機械有限責任公司董事、北京京城工業物流有限公司董事、北京京城華德液壓工業有限責任公司董事、國電京城邯鄲熱電有限公司董事、北京京城長野工程機械有限責任公司董事。
- (6) **常昀**，中國國籍，女，39歲，中國煤炭經濟學院經濟學學士，中歐國際工商學院工商管理碩士，高級會計師、註冊會計師，註冊稅務師。常女士曾任北京市機電研究院財務處成本會計主管、副處長；北京機電院高技術股份有限公司財務部經理，北京京城重工機械有限責任公司財務總監；現任北京京城機電控股有限責任公司(本部)審計部部長。
- (7) **夏中華**，中國國籍，男，49歲，合肥工業大學工學學士，高級工程師。夏先生曾任北京機械工業建設工程承發包公司北京金屬結構廠新廠建設設計員、技術主管、項目副經理、項目經理；北京京城機電控股有限責任公司基本建設主管、北京建機房地產公司工程規劃建設部部長(兼)；北京京城機電控股有限責任公司資源配置與體改主管；北京京城機電控股有限責任公司投資項目主管；北京機械工業管理局黨校副校長；北京京城機電控股有限責任公司資產管理部副部長；現任北京京城機電控股有限責任公司證券與改革部副部長(主持工作)、北京西海工貿公司董事、北京京城機電資產管理有限責任公司董事。

獨立非執行董事

- (8) 吳燕，中國國籍，女，67歲，西安交通大學鍋爐設計與製造專業畢業。吳女士曾任核工業第一設計研究院技術員；天津市勞動局技術員；勞動部鍋爐壓力容器檢測研究中心副處長、處長；國家質量技術監督局鍋爐壓力容器安全監察局處長、助理巡視員；國家質量監督檢驗檢疫總局特種設備安全監察局助理巡視員；全國氣瓶標準化技術委員會副秘書長、秘書長、現任該委員會顧問。
- (9) 劉寧，中國國籍，男，56歲，中國政法大學法學學士，南開大學國際經濟研究所國際經濟法專業碩士研究生，律師。劉先生自1984年取得律師資格並開始從事律師執業二十餘年來，曾辦理諸多有代表性的案件和法律事務，並參與立法及其他工作。劉先生曾任天津東方律師事務所主任、北京市公元律師事務所主任，現任北京市公元博景泓律師事務所主任，高級合夥人；中華全國律師協會經濟專業委員會委員；民盟中央法制委員會委員；中國社會科學院食品藥品產業發展與監管研究中心研究員；北京市人大常委會立法諮詢專家；中國人民政治協商會議北京市海澱區第八屆委員會委員；民盟北京市委委員；民盟北京市委社會與法制委員會副主任；北京市工商聯執委。劉先生於2006年5月30日至2012年5月31日曾任華潤雙鶴藥業股份有限公司（原北京雙鶴藥業股份有限公司）（上海證券交易所挂牌上市，股票代碼600062）兩屆董事會獨立非執行董事。由於該公司董事會換屆，劉先生於2012年5月31日不再擔任華潤雙鶴藥業股份有限公司獨立非執董事。
- (10) 楊曉輝，中國國籍，男，46歲，本科，中國註冊會計師、中國註冊稅務師、註冊資產評估師（非執業會員）、高級會計師。楊先生曾任北方工業大學教師，中恒信、中瑞華恒信、中瑞岳華會計師事務所部門經理、副總經理及合夥人，並曾兼任北京註冊會計師協會技術委員會委員；現任瑞華會計師事務所高級合夥人。

- (11) **樊勇**，中國國籍，男，42歲，清華大學碩士研究生。樊先生曾就職于青海證券投資銀行部主管；勝利油田大明集團股份有限公司(石油大明)辦公室副主任；佛爾斯特(北京)投資有限責任公司副總經理；日信證券有限責任公司資本投資部總經理；齊魯證券有限公司投資銀行總部業務總監；中德證券有限公司投資銀行部董事；現任北京易匯金通資產管理有限責任公司創始合夥人。

除前述披露的情形外，附錄三中董事候選人與本公司之其他董事、監事、高級管理人員概無關係。周永軍先生、常昀女士、夏中華先生分別為本公司大股東北京京城機電控股有限責任公司之戰略與投資部部長、審計部部長、證券與改革部副部長，胡傳忠先生、李俊傑先生、吳燕璋先生、姜馳女士、吳燕女士、劉寧先生、楊曉輝先生、樊勇先生與本公司主要股東或控股股東概無關係。11位董事候選人亦無持有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何本公司股份權益。除劉寧先生外，其餘10位董事候選人也無於在過去三年在任何其它於香港或海外上市公司擔任董事職務。就該11位董事候選人而言，除上文披露外，並沒有任何根據上市規則第13.51(2)條的任何規定而須予披露的其他資料，也沒有必須股東垂注的其它事宜。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第352條保存的名冊，本公司上述11位董事候選人未於本公司股份、相關股份及債券持有任何權益或淡倉。

監事

- (1) **劉哲**，中國國籍，女，36歲，工學學士，講師。劉女士曾任北京市工貿技師學院輕工分院教師、教研組長、團委書記、學生黨支部書記，北京京城機電控股有限責任公司團委書記，黨委／公司宣傳部部長，現任北京天海工業有限公司黨委副書記、紀委書記、工會主席。
- (2) **韓秉奎**，中國國籍，男，59歲，經濟管理專業本科畢業，高級會計師。韓先生曾任北京高壓氣瓶廠財務科科長、會計師，北京天海工業有限公司財務部副部長，北京天海工業有限公司董事、總會計師，現任北京天海工業有限公司董事、財務總監、財務部部長。

除前述披露的情形外，所有將於股東周年大會上被提名參選的監事與本公司之其他董事、監事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無關係，亦無持有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何本公司股份權益，及無於在過去三年在其它上市公司擔任監事職務。就所有將於股東周年大會上被提名參選的監事而言，除上文所披露者外，並沒有任何根據上市規則第13.51(2)條的任何規定而須予披露的其他資料，也沒有必須股東垂注的其它事宜。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第352條保存的名冊，本公司全部監事候選人未於本公司股份、相關股份及債券持有任何權益或淡倉。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，以及並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，就董事所知，本公司董事、主要行政人員或彼等各自的聯繫人概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有任何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的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記在該條提述本公司存置的登記冊的權益或淡倉，或根據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或淡倉。

以下為於最後實際可行日期亦為本公司僱員且於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的董事及候任董事名單：

董事／候任		董事／候任董事		於本公司全部股本 (A股及H股)的 概約持股百分比	
董事姓名	股東姓名	於股東中的身份	股東所持股份數目		
蔣自力	京城控股	副總經理	201,620,000股A股		47.78%
周永軍	京城控股	戰略與投資部部長	201,620,000股A股		47.78%
常昀	京城控股	審計部部長	201,620,000股A股		47.78%

董事／候任 董事姓名		股東姓名		董事／候任董事 於股東中的身份	股東所持股份數目	於本公司全部股本 (A股及H股)的 概約持股百分比
夏中華		京城控股		證券與改革部副部長	201,620,000股A股	47.78%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或建議董事為於股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露。

3. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，根據股東登記冊及本公司接獲的相關申請文件，據本公司董事及高級管理人員所知悉，下述各人士（並非為本公司董事及高級管理人員）於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2和第3分部條文之規定須向本公司及聯交所披露的權益，或者直接或間接於附帶權利在任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益：

於本公司的權益

股東名稱	權益類別	類別	類別股份數目 (於類別的概約 持股百分比)	於本公司全部 股本(A股及 H股)的概約 持股百分比
京城控股	實益擁有人	A股	201,620,000 (62.61%)	47.78%
Pictet & CIE	實益擁有人	H股	5,978,000 (5.98%)	1.42%

股東名稱	權益類別	類別	類別股份數目 (於類別的概約 持股百分比)	於本公司全部 股本(A股及 H股)的概約 持股百分比
788 China Fund Ltd.	實益擁有人	H股	5,124,000 (5.12%)	1.21%

於本集團其他成員公司的權益

本集團成員公司名稱	人士名稱	概約權益 百分比
America Fortune Company	鄭國祥	24.50%
	郭志紅	24.50%
上海天海德坤復合氣瓶有限公司	吳壽宗	12.16%
天津天海高壓容器有限責任公司	天津大無縫投資有限公司	45.00%
北京天海低溫設備有限公司	北京科瑞尼克科貿有限公司	25.00%
廊坊天海高壓容器有限公司	吳壽宗	17.92%
北京天海西港環境技術有限公司	西港能源公司	50.00%

除上文所披露者外，據本公司董事及高級管理人員所知悉，於最後實際可行日期，主要股東或其他任何人士概無於股份或相關股份(適情況而定)中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2和第3分部之規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益。

4. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事與本公司簽訂不會於一年內屆滿或不可由本公司在一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而終止的現有或建議服務合同。

5. 董事的資產權益

於最後實際可行日期，董事或候任董事概無於自2013年12月31日（即本公司最近期公布經審核賬目的編製日期）以來由本公司收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用的任何資產中，或由本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對本公司業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益。

6. 競爭性權益

於最後實際可行日期，就董事及候任董事所知，董事或彼等各自的聯繫人概無在與本集團業務有競爭或可能產生競爭的業務中擁有任何權益。

7. 專家資格及同意書

以下為曾作出本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
中國光大融資有限公司	根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並為就初步產權交易合同及出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
北京大正海地人資產評估有限公司	獨立評估師

光大融資及北京大正海地人資產評估各自已就本通函的刊發發出同意書，同意以現時的形式及涵義轉載其函件／報告及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，光大融資及北京大正海地人資產評估各自在本集團任何股份或本集團任何成員公司股份中概無擁有權益，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何股份或本集團任何成員公司股份的權利（不論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，光大融資及北京大正海地人資產評估各自概無於自2013年12月31日（即本公司最近期公布經審核財務報表的編製日期）以來由本集團任何成員公司已經或擬收購或出售或租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合同

本集團成員公司於本通函日期前兩年內曾訂立屬重大或可能屬重大的合同（並非於本集團日常業務中訂立的合同）如下：

- (a) 本公司與京城控股於2012年7月5日訂立的重組框架協議，當中載列本公司以全部資產及負債交換京城控股(i)於北京天海工業有限公司的88.50%股權；(ii)於京城壓縮機的100%股權（剝離其環保業務後）；及(iii)於京城控股（香港）有限公司的100%權益的框架（「重組」）；
- (b) 京城壓縮機與北京西海工貿公司（「北京西海」）於2012年9月27日訂立的股權劃轉協議，據此，京城壓縮機已同意將其於北京京城天義環保科技有限公司的80%股權無償劃轉予北京西海；
- (c) 京城壓縮機與北京西海於2012年9月27日訂立的產權劃轉協議，據此，京城壓縮機已同意將其與環保業務有關的所有資產（包括長期股權投資及無形資產例如商標及專利）無償劃轉予北京西海；
- (d) 本公司、京城控股及北人集團公司（「北人集團」）於2012年11月2日訂立的重大資產置換協議（「重大資產置換協議」），當中載列重組的條款及條件，經不時修訂及補充；

- (e) 京城控股、北人集團及本公司於2012年11月29日訂立的補充協議，據此，訂約方已同意修訂重大資產置換協議的若干條款；
- (f) 天海工業與北京京城機電資產管理有限責任公司於2013年10月31日訂立的協議，內容有關以人民幣105,779,500元出售位於中國北京市朝陽區華威西里25號的物業；及
- (g) 初步產權交易合同。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重要訴訟或索償，而到目前為止董事亦不知悉本集團有任何尚未了結或對其構成威脅的重要訴訟或索償。

10. 一般事項

- (a) 本公司H股的香港股份過戶登記分處為香港證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (b) 本公司的秘書為焦瑞芳，哈爾濱理工大學經濟學學士、香港中文大學金融財務MBA及高級項目管理師。
- (c) 附錄二內的評估報告以中文編製。中英文本如有歧義，概以中文本為準。

11. 備查文件

下列文件副本自本通函日期起計14日之一般辦公時間內存放於胡關李羅律師行的辦事處（地址為香港中環康樂廣場1號怡和大厦26樓），以供查閱：

- (a) 公司章程；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函第15至16頁；
- (c) 光大融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函第17至27頁；

- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的光大融資及北京大正海地人資產評估的同意書；
- (e) 評估報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「重大合同」一節所述重大合同；
- (g) 本公司截至2012年及2013年12月31日止兩個財政年度的年報；
- (h) 本公司於2014年5月23日刊發的通函；及
- (i) 本通函。

股東周年大會補充通知

下文所載與於2014年5月16日刊發及寄發予股東之股東周年大會補充通知相對應。

關於2013年度股東周年大會增加臨時提案的補充通知

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

北京京城機電股份有限公司（「本公司」）於2014年5月12日在上海證券交易所網站（<http://www.sse.com.cn>）和香港聯合交易所披露易網站（<http://www.hkexnews.hk>）披露了《關於召開2013年度股東周年大會的通知》。定於2014年6月26日（星期四）上午九時召開2013年度股東周年大會（「股東周年大會」），地點為北京市朝陽區東三環中路59號京城機電大廈18層第一會議室。

本公司於2014年5月15日收到本公司大股東北京京城機電控股有限責任公司（持有201,620,000股，佔本公司總股本約47.78%）的六項臨時提案。根據本公司《股東大會議事規則》第十四條「單獨或者合計持有公司3%以上股份的股東，可以在股東大會召開10日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後2日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容」的有關規定，將該六項臨時提案提交股東周年大會審議。

股東周年大會會議增加以下議案：

普通決議案：

- 1、審議關於本公司擬公開掛牌出售北京京城壓縮機有限公司100%股權的議案；
- 2、審議關於本公司擬與北京京城機電控股有限責任公司簽訂附生效條件的《產權交易合同》暨構成關聯交易的議案；
- 3、選舉胡傳忠先生、李俊傑先生、吳燕璋先生、姜馳女士為本公司第八屆董事會執行董事；選舉周永軍先生、常昀女士、夏中華先生為本公司第八屆董事會非

股東周年大會補充通知

執行董事；選舉吳燕女士、劉寧先生、楊曉輝先生、樊勇先生為本公司第八屆董事會獨立非執行董事；

- 4、 審議本公司第八屆董事會董事報酬及訂立服務合同的議案；
- 5、 選舉劉哲女士、韓秉奎先生為本公司第八屆監事會監事；
- 6、 審議本公司第八屆監事會監事報酬及訂立服務合同的議案；

除上述增加的議案外，本補充通知不對本公司《2013年度股東周年大會的通知》作其他修改。

特此公告。

北京京城機電股份有限公司
董事會

2014年5月16日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事王平生先生、胡傳忠先生、吳燕璋先生、李俊傑先生及姜馳女士，非執行董事蔣自力先生及吳東波女士以及獨立非執行董事張雙儒先生、王徽女士、謝炳光先生及王德玉先生。