

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不會就本公告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。

# 中國忠旺控股有限公司\*

## China Zhongwang Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01333)

### 有關遼寧忠旺主要合併財務資料 及 遼寧忠旺及中房新疆評估報告概要

本公告乃由中國忠旺控股有限公司(「本公司」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下的內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

茲提述本公司日期為二零一六年三月二十二日及二零一六年八月十九日有關(1)通過(a)建議出售遼寧忠旺100%股權；及(b)建議收購中房置業股權的方式建議分拆遼寧忠旺，(2)建議收購中房新疆100%股權，及(3)中房置業建議配售的公告(「該等公告」)。除另有說明外，本公告所用詞彙具有該等公告所界定之相同涵義。

## 遼寧忠旺主要合併財務資料

下文載列根據中國公認會計準則所編製的遼寧忠旺模擬合併財務資料之主要合併財務資料概要：

	截止2016年 3月31日止三個月	截止2015年 12月31日止年度	截止2014年 12月31日止年度	截止2013年 12月31日止年度
總資產	53,651,315,367.74	61,012,761,996.99	51,364,120,175.43	41,824,803,511.00
總負債	34,916,265,469.15	42,913,894,122.28	23,500,698,941.73	22,020,592,893.19
所有者權益合計	18,735,049,898.59	18,098,867,874.71	27,863,421,233.70	19,804,210,617.81
營業收入	3,276,697,433.10	15,478,315,777.05	15,222,398,005.24	13,727,165,077.36
營業成本	2,248,111,844.82	10,683,924,791.82	11,237,066,666.61	10,236,910,320.04
營業利潤	555,990,216.54	2,737,050,262.86	2,157,417,797.12	1,899,908,976.82
利潤總額	613,332,554.41	2,976,390,790.02	2,335,048,108.25	2,144,857,508.04
淨利潤	516,012,646.72	2,488,672,679.84	1,954,574,836.98	1,785,835,519.18
歸屬於母公司所有者的 淨利潤	516,012,646.72	2,488,672,679.84	1,954,574,836.98	1,785,835,519.18
扣除非經常性損益後的 淨利潤	456,788,941.17	2,253,033,978.93	1,793,914,666.39	1,592,125,813.43

股東及投資者應注意，於本公告中披露的合併財務資料乃按中國公認會計準則編製。此外，該等資料僅限於遼寧忠旺的合併經營事項，並無全面反映本集團的經營狀況。

## 評估報告概要

### 1. 遼寧忠旺集團有限公司

中房置業股份有限公司擬以重大資產置換和  
發行股份方式收購遼寧忠旺精製投資有限公司持有的  
遼寧忠旺集團有限公司股權項目  
資產評估報告摘要

#### 一、本次評估對應的經濟行為

根據中房置業股份有限公司第八屆董事會第二十五次會議決議和第八屆監事會第十二次會議決議，中房置業股份有限公司擬以重大資產置換和發行股份方式收購遼寧忠旺精製投資有限公司持有的遼寧忠旺集團有限公司股權。

## 二、評估目的

本次資產評估的目的是論證遼寧忠旺集團有限公司股東全部權益於評估基準日的市場價值，為上述經濟行為提供價值參考依據。

## 三、評估對象和評估範圍

評估對象是遼寧忠旺集團有限公司股東全部權益。評估範圍為遼寧忠旺集團有限公司在基準日的全部資產及相關負債。賬面資產總額人民幣6,521,647.72萬元、負債人民幣4,601,390.44萬元、淨資產人民幣1,920,257.28萬元。具體包括流動資產人民幣3,489,115.16萬元；非流動資產人民幣3,032,532.56萬元；流動負債人民幣3,475,526.83萬元，非流動負債人民幣1,125,863.61萬元。

上述資產與負債數據摘自經畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)審計的資產負債表，評估是在遼寧忠旺集團有限公司經過審計後的基礎上進行的。

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

## 四、價值類型及其定義

依據本次評估目的，確定本次評估的價值類型為市場價值。

## 五、評估基準日

本資產評估的基準日是2016年3月31日(「評估基準日」)。

## 六、評估方法

### (一)評估方法的選擇

依據資產評估準則的規定，企業價值評估可以採用收益法、市場法、資產基礎法三種方法。收益法是企業整體資產預期獲利能力的量化與現值化，強調的是企業的整體預期盈利能力。資產基礎法是以在評估基準日重新建造一個與評估對象相同的企業或獨立獲利實體所需的投資額作為判斷整體資產價值的依據，具體是指將構成企業的各種要素資產的評估值加總減去負債評估值求得企業價值的方法。市場法是以現實市場上的參照物來評價估值對象的現行公平市場價值，它具有估值數據直接取材於市場，估值結果說服力強的特點。

本次評估目的是反映遼寧忠旺集團有限公司股東全部權益於評估基準日的市場價值，為上述經濟行為提供價值參考依據。資產基礎法從企業購建角度反映了企業的價值，為經濟行為實現後企業的經營管理及考核提供了依據，因此本次評估可以選擇資產基礎法進行評估。

被評估企業歷史經營收益較為穩定，未來年度預期收益與風險可以合理地估計，故本次評估可以選擇收益法進行評估。

由於無比較活躍交易的股權交易市場，同時近期無可參照的交易案例，故不選擇市場法進行評估。

綜上，本次評估已採用資產基礎法和收益法進行，並使用收益法達成評估結論。

## (二) 資產基礎法介紹

資產基礎法，是以在評估基準日重新建造一個與評估對象相同的企業或獨立獲利實體所需的投資額作為評估其整體資產價值的依據，具體是指將構成企業各種要素資產的評估值加總減去負債評估值求得企業價值的方法。

## (三) 收益法簡介

現金流折現方法(DCF)是通過將企業未來預期淨現金流量折算為現值，評估企業價值的一種方法。其基本思路是通過估算企業在未來預期的淨現金流量和採用適宜的折現率折算成現時價值，得出評估值。其適用的基本條件是：企業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。使用現金流折現法的最大難度在於未來預期現金流的預測，以及數據採集和處理的客觀性和可靠性等。當對未來預期現金流的預測較為客觀公正、折現率的選取較為合理時，其估值結果具有較好的客觀性，易於為市場所接受。

## 七、評估假設

本次評估中，評估人員遵循了以下評估假設：

### (一)一般假設

#### 1、交易假設

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

#### 2、公開市場假設

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

#### 3、資產持續經營假設

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

### (二)特殊假設

- 1、本次評估自評估基準日外部經濟環境不變，國家現行的宏觀經濟不發生重大變化；
- 2、企業所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等政策無重大變化；
- 3、企業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；
- 4、企業在未來預測期內的資產構成、主營業務的結構、收入與成本的構成以及銷售策略和成本控制等按照企業計劃執行，而不發生較大變化。不考慮未來可能由於管理層、經營策略以及商業環境等變化導致的資產構成以及主營業務、業務結構等狀況的變化所帶來的損益；

- 5、企業經營場所的取得及利用方式與評估基準日保持一致而不發生變化；
- 6、在未來的經營期內，企業的各项期間費用按照既定計劃，不會發生大幅的變化。鑒於企業的貨幣資金或其銀行存款等在經營過程中頻繁變化或變化較大，本報告的財務費用評估時不考慮其存款產生的利息收入，也不考慮滙兌損益等不確定性損益；
- 7、在未來的經營期內，在高新技術企業認定標準和政策不發生重大變化的前提下，企業能夠持續獲得高新技術企業資格，享受相關稅收優惠；
- 8、本次評估的各项資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據；
- 9、本次評估委託方及被評估單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整；
- 10、評估範圍僅以委託方及被評估單位提供的評估申報表為準，未考慮委託方及被評估單位提供清單以外可能存在的或有資產及或有負債；
- 11、本次評估測算的各项參數取值不考慮通貨膨脹因素的影響。

當上述條件發生變化時，評估結果一般會失效。

## 八、評估結論

### (一)資產基礎法評估結論

資產賬面價值人民幣6,521,647.72萬元，評估值人民幣6,893,931.01萬元，評估增值人民幣372,283.29萬元，增值率5.71%。

負債賬面價值人民幣4,601,390.44萬元，評估值人民幣4,601,390.44萬元，評估無增減值變化。

淨資產賬面價值人民幣1,920,257.28萬元，評估值人民幣2,292,540.57萬元，評估增值人民幣372,283.29萬元，增值率19.39%。

根據最新調整後的評估值，本次遼寧忠旺集團有限公司資產基礎法評估值增值人民幣372,283.29萬元，主要原因有以下五點：

- 1) 長期股權投資的評估增值，原因為被投資單位資產的整體評估值上升，導致長期投資按股權比例後發生增值；
- 2) 房屋建(構)築物的評估增值，原因為：(1)建築材料(鋼材除外)價格上漲，人工費大幅上漲；(2)建築物賬面值中僅為建築物建築安裝工程費用，不含為評估目的而計算的其他費和資金成本；(3)會計準則內所用的固定資產折舊年限短於評估採用的經濟壽命年限，導致房屋建(構)築物折舊額較大；
- 3) 機器設備的評估增值，原因為：(1)除不含增值稅的設備購買價、運雜費和安裝費以外，評估值還考慮了前期及其他費和資金成本；(2)會計準則內所用的折舊年限短於評估採用的經濟壽命年限；
- 4) 無形資產—土地使用權的評估增值，原因為：(1)納入本次評估範圍的所有土地的賬面值為取得土地時繳納的土地出讓金及土地取得稅費，並已考慮攤銷的影響；(2)土地取得時間較早，隨著毗鄰區域基礎設施的不斷完善，土地價格已經大幅上漲；及
- 5) 無形資產—專利的評估增值，原因為無形資產—專利未計入財務報表，隨著被評估企業經營效益的實現，專利技術價值得到逐步體現。

## (二)收益法評估結論

經實施清查核實、實地查勘、市場調查和詢證、評定估算等評估程序，採用現金流折現方法(DCF)對企業股東全部權益價值進行評估。遼寧忠旺集團有限公司在評估基準日2016年3月31日的合併報表歸屬於母公司淨資產賬面值為人民幣1,873,504.99萬元，評估後的歸屬於母公司所有者權益資本價值為人民幣2,822,525.94萬元，評估增值人民幣949,020.95萬元，增值率50.65%。

### (三) 評估結果的差異分析

本次評估採用收益法得出的股東全部權益價值為人民幣2,822,525.94萬元，比資產基礎法測算得出的股東全部權益價值人民幣2,292,540.57萬元，高人民幣529,985.37萬元，高23.12%。兩種評估方法差異的原因主要是：

- 1、資產基礎法評估是以資產的成本重置為價值標準，反映的是資產投入(購建成本)所耗費的社會必要勞動，這種購建成本通常將隨著國民經濟的變化而變化；
- 2、收益法評估是以資產的預期收益為價值標準，反映的是資產的經營能力(獲利能力)的大小，這種獲利能力通常將受到宏觀經濟、政府控制以及資產的有效使用等多種條件的影響。

綜上所述，從而造成兩種評估方法產生差異。

### (四) 評估結果的選取

遼寧忠旺集團有限公司主要從事工業鋁擠壓產品的研發、製造和銷售，具有行業領先的技術及研發實力，且在人員水平、成本管理、市場拓展方面擁有一定的優勢。資產基礎法僅反映了被評估企業資產的重置價值，卻未能體現被評估企業在市場、技術、成本方面的價值。然而，收益法透過綜合考慮被評估企業生產的產品產能及市場營銷因素對未來獲利能力的影響，能夠更為合理地反映被評估企業各項資產對企業價值的影響。

通過以上分析，我們選用收益法評估結果作為遼寧忠旺集團有限公司淨資產價值參考依據。由此得到遼寧忠旺集團有限公司股東全部權益在基準日時點的價值為人民幣2,822,525.94萬元。



## 九、特別事項說明

### (一)未決訴訟、法律糾紛等不確定事項

本次評估無未決事項、法律糾紛等不確定因素。

### (二)重大期後事項

2016年5月1日起，國家將全面實施營改增政策，並且將試點範圍擴大到建築業、房地產業、金融業、生活性服務業。

營改增對企業稅負的影響是：簡易徵收方式，稅負下降。

### (三)其他需要說明的事項

- 1、評估師和評估機構的法律責任是對本報告所述評估目的下的資產價值量作出專業判斷，並不涉及到評估師和評估機構對該項評估目的所對應的經濟行為作出任何判斷。評估工作在很大程度上，依賴於委託方及被評估企業提供的有關資料。因此，評估工作是以委託方及被評估企業提供的有關經濟行為文件、有關資產所有權文件、證件及會計憑證、有關法律文件的真實合法為前提。
- 2、本次評估結論建立在評估對象產權持有者及管理層對未來發展趨勢準確判斷及相關規劃落實的基礎上，如企業未來實際經營情況與經營規劃發生偏差，且評估對象產權持有者及時任管理層未採取相應補救措施糾正偏差，則評估結論會發生重大變化，特別提請報告使用者對此予以關注。
- 3、評估過程中，評估人員觀察所評估房屋建築物的外貌，在盡可能的情況下察看了建築物內部裝修情況和使用情況，未進行任何結構和材質測試。

- 4、本次評估範圍及採用的由被評估企業提供的數據、報表及有關資料，委託方及被評估企業對其提供資料的真實性、完整性負責。
- 5、評估報告中涉及的有關權屬證明文件及相關資料由被評估企業提供，委託方及被評估企業對其真實性、合法性承擔法律責任。
- 6、評估過程中，評估人員在對設備進行勘察時，因檢測手段限制及部分設備正在運行等原因，主要依賴於評估人員的外觀觀察和被評估企業提供的近期檢測資料及向有關操作使用人員的詢問情況等判斷設備狀況。
- 7、評估師執行資產評估業務的目的是對評估對象價值進行估算並發表專業意見，並不承擔相關當事人決策的責任。評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 8、在評估基準日以後的有效期內，如果資產數量及作價標準發生變化時，應按以下原則處理：
  - (1) 當資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產數額進行相應調整；
  - (2) 當資產價格標準發生變化且對資產評估結果產生明顯影響時，委託方應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值；
  - (3) 對評估基準日後，資產數量、價格標準的變化，委託方在資產實際作價時應給予充分考慮，進行相應調整。

## 十、評估報告使用限制說明

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

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

(二)本評估報告只能由評估報告載明的評估報告使用者使用。評估報告的使用權歸委託方所有，未經委託方許可，本評估機構不會隨意向他人公開。

(三)未徵得本評估機構同意並審閱相關內容，評估報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外。

(四)根據國家有關規定，資產評估報告的評估結果使用有效期為一年，即自2016年3月31日至2017年3月30日使用有效。超過一年，需重新進行資產評估。

## 2. 新疆中房置業有限公司

### 中房置業股份有限公司擬進行股權轉讓所涉及的 新疆中房置業有限公司股東全部權益 價值評估報告 摘要

亞評報字[2016]176號

中房置業股份有限公司：

北京亞太聯華資產評估有限公司接受 貴公司的委託，對中房置業股份有限公司擬進行股權轉讓所涉及的新疆中房置業有限公司股東全部權益在評估基準日2016年3月31日的市場價值進行了評估。現將評估情況及評估結果簡要報告如下：

評估目的：確定新疆中房置業有限公司股東全部權益於評估基準日的市場價值，為中房置業股份有限公司擬進行的股權轉讓行為提供價值參考。

評估對象：新疆中房置業有限公司股東全部權益。

評估範圍：新疆中房置業有限公司申報的所有資產和負債。

評估基準日：2016年3月31日。

價值類型：市場價值。

評估方法：資產基礎法。

評估假設：評估過程中遵循以下假設，當其中的假設條件不成立時，評估結論不成立，本評估報告將無效。

#### (一)一般假設

##### 1、持續經營假設

即假定被評估單位在可以預見的將來，將會按照當前的規模和狀態繼續經營下去，不會停業，也不會大規模削減業務。

##### 2、交易假設

即假定被評估資產已經處於交易過程中，評估師根據被評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

### 3、公開市場假設

即假定被評估資產將要在一種較為完善的公開市場上進行交易，交易雙方彼此地位平等，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作出理智的判斷。

#### (二)特殊假設

- 1、國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢和被評估資產所在地區社會經濟環境無重大變化，行業政策、法律法規、管理制度、稅收政策、信貸利率等無重大變化。
- 2、被評估單位的經營者是負責的，且其管理層有能力擔當其職務。
- 3、在企業存續期內，不存在因對外擔保等事項導致的大額或有負債。
- 4、委託方及相關當事方提供的評估所需資料真實、合法、完整、有效。
- 5、評估範圍僅以委託方及被評估單位提供的評估明細表為準，未考慮委託方及被評估單位提供清單以外可能存在的或有資產或或有負債(如有)。
- 6、企業對申報評估的資產擁有完整的所有權、管理權、處置權、收益權。
- 7、無其他不可抗力因素對評估物件及其所涉及資產造成重大不利影響。

評估結論：

在評估基準日2016年3月31日，新疆中房置業有限公司申報的資產總額為人民幣10,629.16萬元，負債總額人民幣3,562.85萬元，淨資產(股東全部權益)人民幣7,066.31萬元。

評估的資產總額為人民幣24,292.60萬元，負債總額人民幣3,564.56萬元，淨資產(股東全部權益)人民幣20,728.04萬元。

與經審計後的賬面價值比較，總資產評估增值人民幣13,663.44萬元，增值率為128.55%，淨資產(股東全部權益)評估增值人民幣13,661.73萬元，增值率為193.34%。

資產評估結果匯總表如下：

### 資產評估結果匯總表

評估基準日：2016年3月31日

單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率(%) D=C/A × 100%
1 流動資產	194.89	194.37	-0.52	-0.27
2 非流動資產	10,434.27	24,098.23	13,663.96	130.95
3 可供出售金融資產				
4 持有至到期投資				
5 長期應收款				
6 長期股權投資				
7 投資性房地產	10,392.82	24,024.95	13,632.13	131.17
8 固定資產	41.44	73.28	31.84	76.83
9 在建工程				
10 工程物資				
11 固定資產清理				
12 生產性生物資產				
13 油氣資產				
14 無形資產				
15 開發支出				
16 商譽				
17 長期遞延費用				
18 遞延所得稅資產				
19 其他非流動資產				
<b>20 資產總計</b>	<b>10,629.16</b>	<b>24,292.60</b>	<b>13,663.44</b>	<b>128.55</b>
21 流動負債	3,562.85	3,564.56	1.71	0.05
22 非流動負債				
<b>23 負債總計</b>	<b>3,562.85</b>	<b>3,564.56</b>	<b>1.71</b>	<b>0.05</b>
<b>24 股東全部權益</b>	<b>7,066.31</b>	<b>20,728.04</b>	<b>13,661.73</b>	<b>193.34</b>

評估報告使用者應充分考慮評估報告正文中描述的評估報告成立的前提、假設條件、特別事項及使用限制等對評估結論的影響。

本評估報告僅供委託方及評估報告中列示的其他使用者為本次評估目的參考使用。除法律、法規規定以及相關當事方另有約定外，未經本評估機構及簽字註冊資產評估師同意，評估報告的全部或部分內容不得被摘抄、引用或披露於任何公開媒體。

本評估結論的使用有效期為一年，即自2016年3月31日起至2017年3月30日止。

以上內容摘自評估報告正文，欲瞭解相關評估的詳細情況和合理理解評估結論，應當閱讀評估報告正文。

承董事會命  
中國忠旺控股有限公司  
董事長  
劉忠田

香港，二零一六年八月十九日

於本公告日期，董事會成員包括：

*執行董事*

劉忠田先生、路長青先生及勾喜輝先生

*非執行董事*

陳岩先生及鍾宏女士

*獨立非執行董事*

王振華先生、文獻軍先生、史克通先生及盧華基先生

\* 僅供識別