

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任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何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。



CNBM

China National Building Material Company Limited*

中國建材股份有限公司

(在中華人民共和國註冊成立的成員責任有限的股份有限公司)

(股份代碼：3323)

**公告
關連交易
收購北玻有限**

有關收購的股權轉讓協議

於2024年10月25日，中聯投資(為本公司母公司的全資附屬公司)與中材科技(為本公司的非全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，有關中材科技向中聯投資收購北玻有限的約4.1349%股權，代價為現金。

上市規則涵義

截至本公告日，由於母公司直接及間接擁有本公司合計約45.0192%的股權，故其為本公司的主要股東。中聯投資為母公司的全資附屬公司，故構成本公司的關連人士。因此，中材科技收購中聯投資持有的北玻有限的約4.1349%股權構成本公司的關連交易。

由於收購的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但所有適用百分比率均低於5%，因此，本次收購根據上市規則第14A.76條獲豁免遵守通函及股東批准的規定，僅須遵守上市規則有關公告及申報的規定。

1. 股權轉讓協議的主要條款

日期	2024年10月25日
協議方	(1) 中材科技，作為買方；及 (2) 中聯投資，作為賣方。
標的股權	中聯投資持有的北玻有限的約4.1349%股權。
交易性質	中材科技向中聯投資收購北玻有限的約4.1349%股權，代價為現金。收購完成後，中材科技將持有北玻有限約90.0793%的股權，中聯投資不再持有北玻有限的股權。
對價及基礎	<p>標的股權的對價以獨立評估師出具的評估報告為基礎確定，為人民幣5,444.43萬元，全部以現金支付。</p> <p>如在評估報告的評估基準日至標的股權過戶到中材科技名下之日期間北玻有限向中聯投資進行分紅，本次股權轉讓款應相應調減。</p> <p>中聯投資按持股比例享有的部分北玻有限的期間損益由中聯投資按照轉讓前持股比例承擔或享有，本次收購的總價款=評估基準日的評估值+期間損益-分紅(如有)。</p>
對價的支付	中材科技應支付予中聯投資的現金對價將按下述方式支付：

- (1) 協議雙方同意，股權轉讓協議生效10個工作日內，中材科技以現金方式一次性向中聯投資指定賬戶支付人民幣5,444.43萬元；
- (2) 標的股權過戶後10個工作日內，北玻有限聘請審計機構對期間損益進行專項審計。過渡期內盈利的，中材科技以現金方式一次性向中聯投資指定賬戶支付中聯投資應享有收益；過渡期內虧損的，中聯投資以現金方式一次性向中材科技指定賬戶支付補償。如有分紅，在中材科技向中聯投資支付的價款中，進行扣減。支付時間為審計報告出具後10個工作日內。

稅費承擔的安排

因股權轉讓協議所述的標的股權轉讓而發生的其他各種稅費(如有)，由中材科技及中聯投資雙方按照中國有關法律、法規及政策的規定各自承擔。

生效

股權轉讓協議於雙方法定代表人或授權代表簽字及加蓋公司印章且本次股權轉讓獲雙方有權機構批准後生效。

2. 標的股權的估值

根據評估報告，於評估基準日(即2023年12月31日)，獨立評估師採用收益法評估的標的股權價值為人民幣54.4443百萬元。有關載有(其中包括)評估方法、假設及主要輸入參數的資產評估報告摘要，請參閱本公告附錄一。

3. 盈利預測

由於就北玻有限的約4.1349%股權的對價是基於評估報告中採納的收益法中的現金流量折現法的評估值，因此，該對價金額構成上市規則第14A.06(32)條及14.61條項下的盈利預測。因此，上市規則第14A.68(7)條及14.62條均適用。

本公司申報會計師大華馬施雲會計師事務所有限公司已就評估報告所用預測的計算(不涉及會計政策的採用)作出報告。就計算方法而言，現金流量折現法已於所有重大方面根據評估報告所載董事會採納的基準及假設妥為編製。請參閱本公告附錄二的申報會計師報告。

董事會已確認，盈利預測乃經董事會審慎周詳查詢後作出。請參閱本公告附錄三的董事會函件。

專家資格、同意書及意見

於本公告作出陳述的專家資格如下：

名稱

資格

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

於本公告日期，上述專家並無自2023年12月31日起(本集團編製最近期刊發經審計財務報表的日期)，持有本集團內成員公司的股權或擁有可以認購或提名其他人士認購本集團內成員公司的證券的權利(不論在法律上是否可予行使)。

上述專家就本公告之刊發已發出同意書，同意按本公告所示之形式及內容轉載其意見和函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

4. 收購的原因及裨益

本次收購有利於本集團加強股權集中管理，提高決策效率，降低決策成本，同時北玻有限經營情況良好，盈利狀況樂觀，收購北玻有限的股權利於本集團穩定獲取未來收益。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，收購於本集團日常業務中按照一般商務條款進行，協議條款公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

除四名董事(包括周育先先生、李新華先生、王于猛先生及魏如山先生)因受聘於母公司或其除本集團以外的附屬公司而須就批准收購的董事會決議案放棄投票外，概無董事於收購中擁有重大權益。

5. 相關方及北玻有限的資料

本公司

本公司為中國建築材料行業之領軍企業，主營基礎建材、新材料以及工程技術服務業務。

中材科技

中材科技為本公司的非全資附屬公司，主要從事風電葉片、玻璃纖維及鋰電池隔膜業務。其A股在深圳證券交易所上市並交易(股票代碼：002080)。

中聯投資

中聯投資是母公司的全資附屬公司，其主營業務為投資管理與資產管理、投資諮詢。

北玻有限

北玻有限主要從事玻璃鋼、複合材料及原材料、樹脂等產品研發、生產和銷售。

北玻有限的約4.1349%股權於2023年5月由中國中材集團有限公司無償劃轉至中聯投資。

於收購完成後，中材科技將持有北玻有限約90.0793%的股權，中聯投資不再持有北玻有限的股權。

北玻有限100%股權於評估基準日的資產淨值(根據最近期按照中國公認會計準則編製的經審計合併賬目)及評估值(根據獨立評估師出具的評估報告)如下：

	資產淨值 (百萬元人民幣)	評估值 (百萬元人民幣)
北玻有限	509.54	1,316.71

根據按照中國公認會計準則編製的經審計賬目，北玻有限截至2022年及2023年12月31日止財政年度之淨利潤(稅前及稅後)如下：

	截至2022年12月31日止財政年度		截至2023年12月31日止財政年度	
	稅前淨利潤 (百萬元人民幣)	稅後淨利潤 (百萬元人民幣)	稅前淨利潤 (百萬元人民幣)	稅後淨利潤 (百萬元人民幣)
北玻有限	206.8389	197.4617	231.3470	220.5021

6. 上市規則涵義

截至本公告日，由於母公司直接及間接擁有本公司合計約45.0192%的股權，故其為本公司的主要股東。中聯投資為母公司的全資附屬公司，因此構成本公司的關連人士。因此，中材科技收購中聯投資持有的北玻有限的約4.1349%股權構成本公司的關連交易。

由於收購的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但所有適用百分比率均低於5%，因此，本次收購根據上市規則第14A.76條獲豁免遵守通函及股東批准的規定，僅須遵守上市規則有關公告及申報的規定。

7. 釋義

「收購」 根據股權轉讓協議項下，中材科技擬收購中聯投資持有的北玻有限約4.1349%股權

「評估值」	評估報告所載北玻有限的評估值
「北玻有限」	北京玻鋼院複合材料有限公司
「董事會」	本公司董事會
「中聯投資」	中建材聯合投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其為母公司的全資附屬公司
「本公司」	中國建材股份有限公司，一家根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交所上市
「對價」	中材科技就收購應付中聯投資的現金對價
「董事」	本公司董事
「股權轉讓協議」	中聯投資及中材科技於2024年10月25日就收購訂立的股權轉讓協議
「本集團」	本公司及其不時的附屬公司
「交接基準日」	若標的股權過戶日期在當月15日之前，則為上一月末；若標的股權過戶日期在當月15日之後，則為當月月末
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立評估師」	北京亞超資產評估有限公司
「上市規則」	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》

「母公司」	中國建材集團有限公司，為本公司的母公司
「中國」	中華人民共和國(為本公告之目的，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「期間損益」	自評估基準日至交接基準日期間，為過渡期。過渡期內，因盈利或虧損導致的北玻有限歸母淨利潤的增加或減少，為期間損益
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「中材科技」	中材科技股份有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，其股份於深圳交易所上市(股票代碼：002080)
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「標的股權」	中聯投資於北玻有限所持有並同意由中材科技收購之約4.1349%股權
「評估基準日」	2023年12月31日，即評估報告中就標的股權進行估值的基準日
「評估報告」	為收購之目的，獨立評估師出具的北玻有限股權截至2023年12月31日的估值的評估報告(北京亞超評報字(2024)第A167號)
「%」	百分比

承董事會命
中國建材股份有限公司
裴鴻雁
董事會秘書

中國•北京
二零二四年十月二十五日

於本公告日期，本公司之董事會成員包括執行董事周育先先生、魏如山先生、劉燕先生及王兵先生，非執行董事李新華先生、王于猛先生、肖家祥先生、沈雲剛先生及陳紹龍先生，及獨立非執行董事孫燕軍先生、劉劍文先生、周放生先生、李軍先生及夏雪女士。

* 僅供識別

附錄一 資產評估報告概要

根據北京亞超資產評估有限公司於2024年8月19日出具的評估報告，於評估基準日（即2023年12月31日），採用收益法評估的標的股權價值為人民幣54.4443百萬元。

1. 評估對象和評估範圍

評估對象是北玻有限4.1349%股權價值，評估範圍是北玻有限申報經審計的全部資產和負債。

2. 選擇收益法的原因

從評估方法考慮的角度而言，資產基礎法主要採用重置成本法評估，不考慮未來經營風險對評估結論的影響。收益法是對企業未來的營業收入和營業成本進行合理預測，通過未來自由現金流量折現加總得出評估結論。

收益法是從企業的未來獲利能力途徑求取企業價值，是對企業未來的營業收入和營業成本進行預測，將未來淨現金流量折現後求和得出評估結論。資產基礎法是從資產重新取得途徑求取企業價值。資產基礎法將企業資產負債表內的各項資產負債單獨評估，加總得到股東全部權益的評估價值，不考慮未來風險、收益對評估結論的影響。

鑒於北玻有限經營多年，具有穩定的銷售、採購渠道和客戶資源，具有良好的經營業績和商業信譽，資產基礎法僅從取得角度，反應重新建造需要的金額，不能恰當反應資產組合產生的超額收益，故本次評估選用收益得出的評估價值作為最終評估結論。

3. 估值報告中採納的主要假設

評估報告所用的主要假設載列如下：

(I). 基本假設

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用途和使用的方式、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。

4. 企業持續經營的假設

企業持續經營的假設是指被評估單位將保持持續經營，並在經營方式上與現時保持一致。

(II). 一般假設

1. 被評估單位所處的社會經濟環境無重大變化，國家及被評估單位所處地區的有關法律、法規、政策無重大變化；
2. 假設委託人和被評估單位提供的資料真實、完整、可靠，不存在應提供而未提供、資產評估專業人員已履行必要評估程序仍無法獲知的其他可能影響評估結論的瑕疵事項、或有事項等；

3. 假設評估基準日後不發生影響被評估單位經營的不可抗拒、不可預見事件；
4. 除評估基準日政府已經頒佈和已經頒佈尚未實施的影響被評估單位經營的法律、法規外，假設收益期內與被評估單位經營相關的法律、法規不發生重大變化；
5. 假設評估基準日後被評估單位經營所涉及的匯率、利率、稅賦及通貨膨脹等因素的變化不對其收益期經營狀況產生重大影響；
6. 假設未來收益期內被評估單位所採用的會計政策與評估基準日在重大方面保持一致，具有連續性和可比性；
7. 假設被評估單位經營者是負責的，且管理層有能力擔當其責任，在未來收益期內被評估單位主要管理人員和技術人員基於評估基準日狀況，不發生影響其經營變動的重大變更，管理團隊穩定發展，管理制度不發生影響其經營的重大變動；
8. 假設被評估單位未來收益期不發生對其經營業績產生重大影響的訴訟、抵押、擔保等事項；
9. 無其它不可抗力及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

(III). 本次評估假設

1. 被評估單位經營範圍、經營方式、管理模式等在保持一貫性的基礎上，能隨著市場和科學技術的發展，進行適時調整和創新；
2. 被評估單位所申報的資產負債不存在產權糾紛及其他經濟糾紛事項；
3. 被評估單位的生產經營及與生產經營相關的經濟行為符合國家法律法規；

4. 未來的貸款利率、增值稅和附加稅率、企業所得稅稅率等不發生重大變化；
5. 本次評估不考慮評估基準日後被評估單位發生的對外股權投資項目對其價值的影響；
6. 被評估單位未來研發生產資金來源及成本不會對企業造成重大不利影響；
7. 除評估基準日有確切證據表明期後生產能力將發生變動的固定資產投資外，假設被評估單位未來收益期不進行影響其經營的重大固定資產投資活動，企業產品生產能力以評估基準日狀況進行估算；
8. 假設被評估單位未來收益期保持與歷史年度相近的應收賬款和應付帳款周轉情況，不發生與歷史年度出現重大差異的拖欠貨款情況；
9. 假設被評估單位未來收益期經營現金流入、現金流出為均勻發生，不會出現年度某一時點集中確認收入的情形；
10. 企業目前是高技術企業，本次評估假設高技術企業證書到期後能夠繼續取得；
11. 北玻院(滕州)複合材料有限公司向江蘇越科新材料有限公司租用其五軸龍門加工中心使用，本次評估假定到期後能夠續租；
12. 假定企業未來收益能夠按其預算實現，不會發生大的偏差。

4. 預測模型與預測期

(I). 預測模型

本次收益法評估採用現金流量折現法，選取的現金流量口徑為企業自由現金流，通過對企業整體價值的評估來間接獲得股東全部權益價值。

本次評估以未來若干年度內的企業自由現金淨流量作為依據，採用適當折現率折現後加總計算得出企業整體營業性資產的價值，然後再加上溢餘資產、非經營性資產價值減去付息負債得出股東全部權益價值。

本次評估選用的是現金流量折現法，將企業自由現金流量作為企業預期收益的量化指標，並使用與之匹配的加權平均資本成本模型(WACC)計算折現率。

計算公式：

$$\text{股東全部權益價值} = \text{經營性資產價值} + \text{溢餘資產價值} + \text{非經營性資產價值} - \text{非經營性負債價值}$$

(II). 預測期

由於評估基準日北玻有限經營正常，沒有對影響企業繼續經營的核心資產的使用年限進行限定和對企業生產經營期限、投資者所有權期限等進行限定，並可以通過延續方式永續使用。故評估報告假設北玻有限於評估基準日(即2023年12月31日)後永續經營，相應的收益期限為無限期限。由於企業近期的收益可以相對合理地預測，而遠期收益預測的合理性相對較差，按照一般評估慣例，資產評估專業人員將企業的收益期限劃分為明確預測期間和明確預測期後兩個階段。即：經營性業務價值 = 明確預測期價值 + 明確預測期後價值(終值)。

資產評估專業人員經過綜合分析，確定評估基準日至2027年12月為明確預測期，2028年以後為永續期。

5. 預測期的收益預測

(I). 營業收入的預測

北玻有限從事工業製造，本次評估採用企業現金流模型，相應折現率採有WACC確定。

北玻有限近幾年收入增長較快，主要原因是滕州子公司投產，產能釋放。2023年，北玻有限拉擠梁業務已轉讓，導致收入有所降低。

對其他產品，2024年按照企業2024年預算和目前的實際完成情況進行預測，企業歷史近3年營業收入增長較快是由於滕州產能的釋放，導致快速增長，隨著產能釋放完畢，收入增長進入平穩期，預計到2027年，每年的增長率為5%，以後年度不再變化。

(II). 營業成本的預測

北玻有限成本主要為外購原材料、外購燃料及動力、工資及福利費及其他製造費用。2024年營業成本的預測，主要是根據2024年預算和目前實際完成情況預測，以後年度對可變成本，根據收入的增長比例進行預測，對折舊費用，根據實際情況進行預測。

(III). 其他收益的預測

其他收益為延慶區扶持基金與殘疾人保障補助，根據現有合同進行預測，其他收益根據歷史情況進行預測。

(IV). 管理費用、銷售費用、研發費用、財務費用的預測

管理費用：管理費用包括工資薪酬、差旅費、水電費、辦公費等項目。本次評估，參考歷史年度實際發生數據並考慮一定的增長進行預測。

銷售費用：營業費用包括運輸費等項目。本次評估，參考歷史年度實際發生數據並考慮收入的增長而造成營業費用增加進行預測。

研發費用：2024年度研發費用根據企業的預算進行預測，以後年度的研發費用在2024年的基礎上，考慮一定的增長確定。

財務費用：利息支出的預測是根據企業的借款情況和借款利率進行預測，利息收入及其他財務費用根據企業歷史情況進行預測。

(V). 稅金及附加的預測

營業稅費包括城建稅、教育費附加等。母公司城建稅稅率為流轉稅額的7%，子公司城建稅稅率為流轉稅額的5%，根據母子公司的收入比例確定綜合城建稅稅率為流轉稅額的6.0%，教育費附加、地方教育費附加為流轉稅額的5%。印花稅稅率為合同額的0.05%，根據銷售收入測算銷項稅，再根據採購材料等測算進項稅，得出流轉稅額。

(VI). 折舊與攤銷的預測

評估對象的固定資產主要包括機器設備等。固定資產按取得時的實際成本計價，在不考慮減值準備的情況下，採用年限法計提折舊，並按固定資產估計使用年限和預計淨殘值率確定其分類折舊率。

(VII). 資本性支出預測

資本性支出主要由三部分組成：存量資產的正常更新支出(重置支出)、增量資產的資本性支出(擴大性支出)、增量資產的正常更新支出(重置支出)。

經向企業了解，北玻有限在建項目後續支出為人民幣45,699,602.18元(2024年)。除此外，北玻有限以後年度，只需要通過對資產進行維修和維護即可保證資產的正常生產。本次根據資產的情況預測未來的更新性資本性支出。

(VIII). 營運資金預測、營運資金增加額的確定

營運資金根據歷史年度營運資金佔營業收入的比例預測。

2024年營運資金根據2024年度的收入和營運資金比例確定需要的營運資金金額，扣除賬面營運資金，得出2024年需要補充的營運資金，以後年度根據與上一年度的營業收入淨增加和營運資金比例測算需要的營運資金。

6. 折現率的確定

(I). 折現率的選取

本次評估選擇加權平均資本成本(WACC)作為折現率。

加權平均資本成本是將企業多種長期資金的風險和收益結合考慮確定的資金成本；企業長期資金來源包括股東投資、債券、銀行貸款、融資租賃和留存收益等；債權人和股東將資金投入某一特定企業，都期望其投資的機會成本得到補償；加權平均成本是指以某種籌資方式所籌措的資本佔資本總額的比重為權重，對各種籌資方式獲得的個別資本的成本進行加權平均計算得到資本成本。計算公式如下：

$$WACC = Re \times [E / (E + D)] + Rd \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中：E－權益的市場價值

D－債務的市場價值

Re－權益資本成本

Rd－債務資本成本

T－被評估單位適用的所得稅率

其中，權益資本成本採用資本資產定價模型(CAPM)計算。

計算公式如下：

本次評估對目標企業的資本結構估算是從企業的經營戰略出發，通過對市場價值中權益和債務的比率進行計算確定。

結合企業實際情況，持續經營期內的企業實際資本結構與目標資本結構相一致，資本結構分別為股權 $E/(E+D) = 79.42\%$ ，債權 $D/(D+E) = 20.58\%$ 。

(II). 折現率參數的確定

Re權益資本成本

按照國際慣常作法，採用資本資產定價模型(CAPM)估算，計算公式為：

$$Re = Rf + (Rm - Rf) \times \beta + Rc$$

其中：Rf－無風險報酬率

β －權益的系統風險係數

Rm－市場平均收益率

(Rm-Rf)市場風險溢價

Rc—企業特有風險調整係數

① 系統風險係數 β ：

根據IFIND資訊查詢的與企業類似的滬深A股股票上市公司貝塔參數估計值計算確定，具體確定過程如下：

首先根據公佈的類似上市公司Beta計算出各公司無財務槓桿的Beta，然後得出無財務槓桿的平均Beta及上述計算的企業的目標資本結構D/E，計算出目標企業的Beta。

計算公式如下：

$$\beta L = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta U$$

公式中： βL —有財務槓桿的Beta

D/E—根據公佈的類似上市公司債務與股權比率

βU —無財務槓桿的Beta

T—所得稅率

評估人員選取上市交易的3家相關公司華西股份、泰和新材、吉林化纖在評估基準日最近36個月原始 β 值的加權平均值，經資本結構修正後作為本次評估 β 值的取值，為： $\beta = 0.7942$ 。

② Rf無風險報酬率

無風險報酬率是對資金時間價值的補償，這種補償分兩個方面，一方面是在無通貨膨脹、無風險情況下的平均利潤率，是轉讓資金使用權的報酬；另一方面是通貨膨脹附加率，是對因通貨膨脹造成購買力下降的補償。它們共同構成無風險利率。參照IFIND資訊，取待償期為10年以上國債到期利率加權平均值為3.49%。

③ “ERP” (Rm-Rf) 市場風險溢價

股權風險收益率是投資者投資股票市場所期望的超過無風險收益率的部分。滬深300指數比較符合國際通行規則，其300隻成份股能較好地反映中國股市的狀況。本次評估中，評估人員借助Wind的數據系統提供所選擇的各成份股每年年末的交易收盤價，選擇10年為計算ERP的計算年期，對我國滬深300各成份股的平均收益率進行了測算。由於幾何平均值可以更好表述收益率的增長情況，以及本次評估標的企業理論上的壽命期為無限年期，因此本次評估中的市場風險溢價採用10年期以上的ERP比較適當，取10.41%。

④ Rc企業特有風險調整係數

考慮企業生產經營與參照企業的優勢和劣勢，市場利率風險，通貨膨脹風險和市場與行業風險，確定企業個別風險調整係數Rc的測算詳見下表：

	項目	風險值
1	企業規模	1.51%
2	企業所處經營階段	0.00%
3	企業的財務風險	0.00%
4	主要產品所處發展階段	0.20%
5	企業經營業務／產品和地區的分佈	0.20%
6	公司內部管理及控制機制	0.20%
7	管理人員的經驗和資歷	0.20%
8	對主要客戶及供應商的依賴	0.20%
	合計	2.51%

根據以上數據測算結果，計算Re為：

$$Re = Rf + (Rm - Rf) \times \beta + Rc$$

權益資本成本為14.27%。

Rd債務資本成本

現在有效的5年期以上貸款利率是4.30%。本次評估採用該利率作為債務資本成本。

(III).折現率的確定

根據以上數據測算結果，計算WACC為：

$$WACC = R_e \times [E / (E + D)] + R_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

$$= 79.42\% \times 14.27\% + 20.58\% \times (1 - 15\%) \times 4.20\%$$

$$= 12.07\%$$

7. 經營性資產(P)

綜上分析，得出企業自由現金流量表，進一步折現得到企業經營性資產評估價值為人民幣142,206.67萬元。

8. 溢餘資產(C1)、非經營性資產(C2)和負債(C3)

在評估基準日，被評估單位不存在溢餘資產，非經營性資產為人民幣299,248,230.91元，非經營性負債為人民幣210,442,907.26元。

9. 企業價值(V)

$$V = P + C1 + C2 - C3$$

$$= 142,206.67 + 0.00 + 29,924.82 - 21,044.29$$

$$= 151,087.20$$

單位：人民幣萬元

10. 付息負債(D)

被評估單位的付息負債為短期借款人民幣7104.72萬元，另有有息借款(記入其他應付款中)，賬面價值人民幣311.44萬元。另人民幣1.2億元集團借款計入長期應付款中。合計人民幣19416.17萬元。

11. 股東全部權益價值(E)評估結論

$$E = V - D$$

$$= 151,087.20 - 19,416.17$$

= 131,671.04

單位：人民幣萬元

12. 最終評估結論

北玻有限全部權益評估價值為人民幣131,671.04萬元，評估增值人民幣80,717.02萬元，增值率158.41%。

則北玻有限4.1349%股權價值計算如下：

$131,671.04 * 547.70 / 13245.88 = 5,444.43$ 萬元(人民幣)

北玻有限4.1349%股權價值為人民幣5,444.43萬元。

本次評估未考慮少數股權折價對評估結論產生的影響，也未考慮流動性對評估結論的影響。

13. 敏感性分析

經分析比較，確定收入和折現率為敏感性因素。

在本次評估中，收入分別取降低10%、5%和增加10%、5%，折現率分別取現有折現率增加1%、2%和減少1%、2%時，對應的不同評估結果如下表。

各敏感性因素分別變動下的評估值(人民幣百萬元)

參數		收入				
		減少10%	減少5%	正常	增加5%	增加10%
折現率	11.07%	1,209.1961	1,325.8103	1,442.4245	1,559.0387	1,675.6529
	11.57%	1,155.5586	1,266.2875	1,377.0163	1,487.7452	1,598.474
	12.07%	1,106.0788	1,211.3946	1,316.7104	1,422.0261	1,527.3419
	12.57%	1,060.2916	1,160.6127	1,260.9338	1,361.2548	1,461.5759
	13.17%	1,017.7991	1,113.4979	1,209.1966	1,304.8954	1,400.5942

14. 主要特別事項說明

以下為在評估過程中已發現可能影響評估結論但非資產評估專業人員執業水平和能力所能評定估算的主要有關事項：

- (1) 存在部分權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形，但被評估單位均已作為實際產權持有者出具了產權聲明文件，證明該部分房產產權無爭議；
- (2) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係：假定某租賃合同到期後能夠續租；部分房屋租賃和設備租賃已作為非經營性資產考慮；
- (3) 2024年2月、2024年8月，LPR利率兩次下調，本次評估未考慮基準日後LPR利率變化的影響；
- (4) 對於部分報廢資產，按照可回收價值進行評定估算；
- (5) 北玻有限提供給資產評估機構的盈利預測資料是評估報告收益法評估的基礎；資產評估機構對未來盈利預測數據的利用，並不是對北玻有限未來盈利能力的保證；
- (6) 本次評估結論，資產評估專業人員未能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，在假定被評估單位提供的有關技術資料和運行記錄是真實有效的前提下，通過向設備管理人員和操作人員了解設備使用情況及實地勘察做出的判斷；
- (7) 本次評估結論，資產評估專業人員未對各種建、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，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，在未借助任何檢測儀器的條件下，通過實地勘察做出的判斷；

- (8) 報告中的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市場價值，未考慮該等資產進行產權登記或權屬變更過程中應承擔的相關費用和稅項，也未對資產評估增值額作任何納稅調整準備。

附錄二 申報會計師報告

下文為申報會計師大華馬施雲會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，乃為載入本公告而編製。



Moore CPA Limited

801-806 Silvercord, Tower 1,
30 Canton Road, Tsimshatsui,
Kowloon, Hong Kong

T +852 2375 3180
F +852 2375 3828

www.moore.hk

大
華
馬
施
雲
會
計
師
事
務
所
有
限
公
司

與北京玻鋼院複合材料有限公司(「北玻有限」)的約4.1349%股權估值相關的貼現未來估計現金流量計算獨立保證報告

致中國建材股份有限公司(「貴公司」)董事會

吾等已查核基於北京亞超資產評估有限公司於2024年8月19日編制之北玻有限於基準日為2023年12月31日的約4.1349%股權估值(「估值」)的貼現未來估計現金流量之計算方法。以貼現未來估計現金流量為依據之估值被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條項下之盈利預測，並將載入貴公司日期為2024年10月25日，內容有關收購北玻有限的約4.1349%股權之公告(「該公告」)。

董事就貼現未來估計現金流量需承擔的責任

貴公司董事(「董事」)負責根據董事釐定並載於該公告的附錄一，「資產評估報告概要」的基礎及假設編製貼現未來估計現金流量(「假設」)。責任包括執行與編製估值的貼現未來估計現金流量相關的適當程序，並應用適當編製基礎；以及於該等情況下作出合理估計。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之專業會計師職業道德守則的對獨立性及其他道德規範，該等規範乃基於誠信、客觀、專業能力及應有的審慎、保密性及專業行為等基本原則而制定。

本所採用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘工作的事務所之質量管理」，該準則要求事務所設計、實施和運行質量管理系統，包括有關遵守道德規範、專業標準和適用法律和監管規定的政策和程序。

申報會計師責任

吾等的責任是對貼現未來估計現金流量的計算是否已按照估值所依據的假設在所有重大方面作出假設適當編製，並根據上市規則第14.60A條的規定，向閣下作出報告，除此之外別無其他目的。吾等不會對任何其他人士就本報告內容承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證業務」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德要求，並計劃及執行擔保合約，以取得理證據，就有關計算方法而言，在所有重大方面，貼現未來估計現金流量是否已根據假設適當編製。吾等的工作主要僅限於詢問公司管理層，有關分析及假設貼現未來估計現金流量基礎，並檢查編製貼現未來估計現金流量的算術準確性。吾等的工作並不構成對北玻有限的任何估值。

由於估值與貼現未來估計現金流量有關，故編製時不涉及採納貴公司的會計政策。假設包括有關未來事件的假設以及管理層行為，其不可能以與過往結果相同的方法予以確定和核實，且可能發生或可能不會發生。即使假設事件及行為確實發生，實際結果仍可能有別於估值，且差異可能重大。因此，吾等並無檢討、考慮或進行任何有關假設是否合理及有效的工作，亦不會就此發表任何意見。

意見

吾等認為，基於以上所述，就有關計算方法而言，貼現未來估計現金流量已於各重大方面基於假設適當編製。

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

張世杰

執業牌照號碼：P05544

香港，2024年10月25日

附錄三 董事會函件

敬啟者

關連交易－收購北玻有限

吾等提述北京亞超資產評估有限公司(「**獨立評估師**」)就北京玻鋼院複合材料有限公司(「**北玻有限**」)股權截至2023年12月31日的估值所編製日期為2024年8月19日的評估報告(北京亞超評報字(2024)第A167號)。

由於就北玻有限的4.1349%股權的對價是基於北玻有限股權的評估結論中採取的收益法中的現金流量折現法的評估值，該對價金額構成上市規則第14A.06(32)條及14.61條項下的盈利預測。因此，上市規則第14A.68(7)條及14.62條均適用。吾等曾就不同層面的事宜(包括編製評估所依據的基礎及假設)與獨立評估師進行討論，並已審閱評估(獨立評估師須對此負責)。吾等亦已考慮本公司申報會計師大華馬施雲會計師事務所有限公司就評估在計算方面是否屬妥當編製發出的報告。

根據上市規則第14A.68(7)條及14.62(3)條的要求，吾等認為獨立評估師所編製的評估乃經審慎周詳查詢後作出。

此致

香港中環
康樂廣場8號
交易廣場
2期12樓
香港聯合交易所有限公司
上市科 台照

承董事會命
中國建材股份有限公司
周育先
董事長
謹啟

中國·北京
二零二四年十月二十五日