

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告之全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)

關連交易 收購標的資產

於二零二四年十月二十五日，中材科技(成都)(本公司的附屬公司，買方)與持有標的資產的中材智科(成都)(中材國際的附屬公司，本公司的關連附屬公司，賣方)訂立資產收購協議，據此，賣方同意將通過資產轉讓的方式以人民幣89,723,215元(含税)的對價將標的資產轉讓予相應的買方。

由於母公司直接和間接合計持有本公司約45.0192%股權，其為本公司的主要股東，因此為上市規則項下本公司的關連人士。中材智科(成都)為中材國際的附屬公司，中材國際為本公司持股約40.97%的附屬公司。此外，除母公司通過本公司間接所持有的中材國際的股權外，母公司還額外合共持有中材國際約17.31%的股權，因此中材國際及中材智科(成都)均構成上市規則項下本公司的關連附屬公司。因此，該資產收購協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於買方中材科技(成都)及賣方中材智科(成都)均為本公司的附屬公司，該資產收購實質上為本集團內部資產重組，並導致本公司淨收購標的資產權益約32.37%。

由於按淨收購基準計算的一個或多個適用百分比率(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%，根據上市規則第14A.76(2)(a)條，資產收購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。

緒言

於二零二四年十月二十五日，中材科技(成都)(本公司的附屬公司，「買方」)與持有標的資產的中材智科(成都)(中材國際的附屬公司，本公司的關連附屬公司，「賣方」)訂立資產收購協議，據此，賣方同意將通過資產轉讓的方式以人民幣89,723,215元(含稅)的對價將標的資產轉讓予買方。

資產轉讓協議的主要條款

協議日期

二零二四年十月二十五日

訂約方

- (1) 中材科技(成都)；及
- (2) 中材智科(成都)

標的資產

根據資產收購協議，本次交易的標的資產為賣方所有的位於中國四川省成都市新津區金華鎮平塘東路320號、436號的廠房、土地使用權以及相關的機器設備、電子設備。

土地使用權面積約為58,493.30平方米，地類(用途)為工業用地類型，使用期限為50年並於2065年2月25日到期。

相關物業包括4個廠房，建築面積共計約36,464.39平方米。

總對價

標的資產的對價總額為人民幣89,723,215元(含稅)。

付款方式

買方按照如下方式將對價分四期支付給賣方：

- (1) 資產收購協議簽署之日起5個工作日內，買方向賣方支付人民幣17,944,643元(約佔對價的20%)；
- (2) 土地使用權及房屋所有權過戶到買方名下且買方已取得新的《土地使用權證》及《房屋所有權證》，或《不動產權證》之日起15個工作日內，買方向賣方支付人民幣44,861,607.5元(約佔對價的50%)；
- (3) 標的資產全部完成交付後20個工作日內，買方向賣方支付人民幣22,430,803.75元(約佔對價的25%)；
- (4) 所有交割事項完成且經買方、賣方雙方共同確認後三個月內，買方向賣方支付人民幣4,486,160.75元(約佔對價的5%)。

對價由買方與賣方公平磋商後達致，並且參考了(i)標的資產坐落區域的普遍市場價格；及(ii)由獨立評估師準備的評估報告中所載之評估值。根據評估報告，於評估基準日(即2024年1月31日)標的資產的市場價值含稅總額為人民幣89,723,215元。標的資產的賬面總資產為人民幣37,865,300元。

買方預計使用其自有資金支付對價。

生效條件

自買方及賣方法定代表人簽字並加蓋公司公章之日起生效。

交割

以下事項均完成後，視為完成標的資產的交割：

- (1) 為完成資產收購所需的所有批准、同意、豁免、許可、授權和棄權等均已取得，包括但不限於所有的政府許可(如適用)，所有的第三方批准、同意、豁免和許可(如適用)，買方及賣方雙方內部決策及上級單位的批准；
- (2) 賣方在資產收購協議中作出的披露、陳述和保證，在作出時是真實、準確、完整和無誤導的，並且截至評估基準日也是真實、準確、完整和無誤導的；
- (3) 買方已取得合法且必要的與標的資產有關的檔案、資料、財務文件；
- (4) 買方及賣方雙方已辦理完成標的資產中土地使用權及房屋所有權的過戶手續，且買方已取得登記在其名下的新的《土地使用權證》及《房屋所有權證》，或《不動產權證》；
- (5) 買方已實際佔有、使用標的資產；
- (6) 標的資產未發生重大不利改變；及
- (7) 買方依資產收購協議完成相應付款。

完成所有約定的交割事項(或雖未完成但獲買方書面發出豁免)後，於買方及賣方雙方相互書面協定的日期完成交割。

標的資產估值

根據北方亞事資產評估有限責任公司於2024年5月8日出具的評估報告，於評估基準日(即2024年1月31日)，採用成本法(對於房屋建構築物及設備)及基準地價法(對於土地)評估的標的資產評估值為人民幣89.7232百萬元。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相關的具體內容，請參閱本公告附錄。

相關方資料

本集團

本集團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(成都)

中材科技(成都)為一家根據中國法律註冊成立之有限責任公司，是本公司之間接附屬公司。中材科技(成都)主營業務包括NGV氣瓶、氫燃料電池氣瓶、複合材料產品以及氣體儲存和運輸單元。

中材智科(成都)

中材智科(成都)為一家根據中國法律註冊成立之有限責任公司，是中材國際之附屬公司，主營業務包括數字化系統解決方案，例如智能工廠，智能運維，及智能裝備等。中材智科(成都)分別由中材國際、中材智科、唐艷紅和王懷林持有約44.17%，25.83%，11.02%及10.90%的股權，無其他持股超過5%的股東。據董事經過所有合理查詢後所知所信，唐艷紅和王懷林是本公司的獨立第三方。

母公司

母公司為於中國從事建築材料業務的國有有限責任公司。

標的資產資料

根據中材智科(成都)分別截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度按照中國會計準則編製的經審計賬目，其持有的標的資產於二零二二年及二零二三年的現有租賃協議項下淨利潤(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 (萬元人民幣)	稅後淨利潤 (萬元人民幣)	稅前淨利潤 (萬元人民幣)	稅後淨利潤 (萬元人民幣)
標的資產	167.36	158.73	133.44	126.67

資產收購協議及其項下擬進行之交易的原因及裨益

資產收購協議及其項下擬進行之交易可以提高中材智科(成都)的資產利用率。最初中材智科(成都)為開展投資項目購買土地使用權並自建廠房，關於土地使用權的購買成本為人民幣約909.87萬元。後由於業務轉型，標的資產的大部分廠房、機器及電子設備等均處於閒置狀態。於資產收購完成後，該等資產將可以被投入利用。另外，資產收購協議及其項下擬進行之交易將使得中材智科(成都)盤活資產並補充流動資金。並且，標的資產與中材科技(成都)及其相關項目毗鄰，資產收購協議及其項下擬進行之交易可以幫助中材科技(成都)得以投資其生產線。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，資產收購協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，資產收購協議項下之交易乃在本集團日常業務中按一般商務條款進行，且符合本公司及其股東的整體利益。

由於資產收購涉及本公司與母公司相關的關連人士之間的關連交易，根據上市規則及本公司之公司章程的規定，同時在母公司及本公司任職的董事須回避投票，因此董事周育先先生、李新華先生、王于猛先生及魏如山先生回避投票。

除上述所述，概無其他董事於資產收購協議及其項下擬進行的交易中佔有重大權益或須就相關董事會決議案放棄表決。

上市規則涵義

由於母公司直接和間接合計持有本公司約45.0192%股權，其為本公司的主要股東，並因此為上市規則項下本公司的關連人士。中材智科(成都)為中材國際的附屬公司，中材國際為本公司持股約40.97%的附屬公司。此外，除母公司通過本公司間接所持有的中材國際的股權外，母公司還額外合共持有中材國際約17.31%的股權，因此中材國際及中材智科(成都)均構成上市規則項下本公司的關連附屬公司。因此，該資產收購協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於買方中材科技(成都)及賣方中材智科(成都)均為本公司的附屬公司，該資產收購實質上為本集團內部資產重組，並導致本公司淨收購標的資產權益約32.37%。

由於按淨收購基準計算的一個或多個適用百分比率(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%，根據上市規則第14A.76(2)(a)條，資產收購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。

釋義

「資產收購」	指	中材科技(成都)與中材智科(成都)根據資產收購協議進行的資產收購交易
「評估值」	指	評估報告所載標的資產的評估值
「資產收購協議」	指	於二零二四年十月二十五日，中材科技(成都)(作為買方)與中材智科(成都)(作為賣方)訂立的資產收購協議
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	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股於香港聯合交易所有限公司上市
「交割」	指	根據資產轉讓協議交付土地及物業，而交付將於買方與賣方在完成所有約定的交割事項(或獲豁免，如適用)後相互協定的日期作實
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據資產轉讓協議有關資產收購的總代價人民幣89,723,215元(含税)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立評估師」	指	北方亞事資產評估有限責任公司
「土地」	指	位於中國四川省成都市新津區金華鎮平塘東路320號、436號，使用權面積約為58,493.30平方米的土地
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「母公司」	指	中國建材集團有限公司，一家根據中國法律註冊的國有有限責任公司，為本公司的控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	建於土地上之4幢廠房，建築面積約36,464.39平方米，連同土地上之道路、車棚、圍牆、機器及電子設備
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「中材國際」	指	中國中材國際工程股份有限公司，一家於上海證券交易所上市的股份有限公司(股票代碼為600970.SH)，本公司之附屬公司
「中材智科」	指	中材國際智能科技有限公司，一家根據中國法下註冊成立的公司，為中材國際之附屬公司，由中材國際及馮建華，本公司之獨立第三方分別持有98%、2%之股權
「中材智科(成都)」	指	中材智能科技(成都)有限公司，一家根據中國法下註冊成立的公司，是中材國際的附屬公司

「中材科技」	指	中材科技股份有限公司，一家於深圳證券交易所上市的股份有限公司(股票代碼為002080.SZ)，本公司之附屬公司
「中材科技(成都)」	指	中材科技(成都)有限公司，一家根據中國法下註冊成立的公司，是中材科技(蘇州)的全資附屬公司，亦為中材科技的附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的資產」	指	賣方所有的位於中國四川省成都市新津區金華鎮平塘東路320號、436號的廠房、土地使用權以及相關的機器設備、電子設備。
「評估基準日」	指	2024年1月31日
「評估報告」	指	由獨立評估師就資產收購出具的截至評估基準日估值的資產評估報告(北方亞事評報字[2024]第01-571號)
「%」	指	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 評估報告相關內容

根據北方亞事資產評估有限責任公司於2024年5月8日出具的評估報告，於評估基準日(即2024年1月31日)，採用成本法(對於房屋建構築物及設備)及基準地價法(對於土地)評估的標的資產價值為人民幣89.7232百萬元(含稅)。

1. 評估對象和評估範圍

評估對象為中材智能科技(成都)有限公司擁有的位於金華鎮平塘東路320號、436號固定資產及土地使用權市場價值。評估範圍為中材智能科技(成都)有限公司擁有的位於金華鎮平塘東路320號、436號固定資產及土地使用權。

2. 選擇成本法及基準地價法的原因、計算方法

資產評估專業人員根據資產評估業務具體情況開展獨立的市場調研，收集相關的信息資料，對收集的評估資料進行必要篩選、分析、歸納和整理，形成評定估算和編製資產評估報告的依據。並根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析市場法、收益法和成本法三種資產評估基本方法的適用性，選擇評估方法。

據獨立評估師稱，獨立評估師採用成本法考慮了以下因素：(1)評估對象具備可利用的歷史資料，處於繼續使用狀態，故採用成本法進行評估；(2)由於委估房產為廠房，房屋建築物效益體現在在企業經營中且不可剝離，故不採用收益法進行評估；(3)委估房屋建築物所在區域內近期沒有成交的交易案例，故不採用市場比較法進行評估。

2.1 對房屋建築物採用成本法進行評估

成本法是根據建築工程資料和竣工結算資料按建築物工程量，以現行定額標準、建設規費、貸款利率計算出建築物的重置全價，並按建築物的使用年限和對建築物現場勘察的情況綜合確定成新率，進而計算建築物評估價值。其基本公式為：

評估值=重置全價×成新率

對於大型、價值高、重要的建(構)築物的評估，凡企業提供了房屋建築物工程竣工決算資料的，就根據建築工程竣工決算資料確定建築物工程量；對企業無法提供房屋建築物工程竣工決算資料的，就根據企業提供的相關技術資料以及現場勘察情況，參考相應建築物的工程量指標，重新編製確定建築物工程量。以現行定額標準、建設規費、貸款利率計算出建築物的重置全價，並按建築物的使用年限和對建築物現場勘察的情況綜合確定成新率，進而計算建築物評估淨值。其他建築物是在實地勘察的基礎上，以類比的方法，綜合考慮各項評估要素，確定重置單價並計算評估淨值。

(1) 重置全價的確定

重置全價由建安工程造價、前期及其他費用、資金成本三部分組成。即：
重置全價=建安工程造價+前期及其他工程費+資金成本

① 建安工程造價的確定

建築安裝工程造價包括土建工程、安裝工程的總價，本次根據房屋建築物的竣工結算資料、竣工圖紙和現場勘察了解的工程技術狀況，按2018年《四川省建設工程工程量清單計價辦法》、《四川省建設工程費用定額》、《四川省建設工程施工機械台班費用編製規則》、《四川省安

裝工程計價定額》，結合評估基準日當地建築材料的市場價格及有關工程的其他計價標準，分析、測算其建安工程造价。

② 前期及其他費用的確定

前期及其他費用，由建設項目所必要、正常的費用和建設項目按程序報建時需交納的地方行政事業性費用組成。包括建設單位管理費、工程監理費、環境評價費、可行性研究費、勘察設計費、招投標代理費、城市基礎設施配套費等。其各項費用的取費依據及計算費率如下表：

工程建設其他費用費率表

序號	項目名稱	取費基數	費率	依據
1	建設單位管理費	工程造价	1.60%	財建[2016]504號
2	工程監理費	工程造价	2.40%	發改價格[2015]299號，參考發改價格[2007]670號
3	環境評價費	工程造价	0.19%	發改價格[2015]299號，參考發改價格[2002]125號
4	可行性研究費	工程造价	0.60%	發改價格[2015]299號，參考發改價格[1999]1283號
5	勘察費設計費	工程造价	3.60%	發改價格[2015]299號，參考發改價格[2002]10號
6	招投標代理費	工程造价	0.41%	發改價格[2015]299號，參考發改價格[2002]1980號
7	城市基礎設施配套費	建築面積	人民幣 20.00元/ 平方米	成財綜發[2020]8號

③ 資金成本的確定

資金成本系在正常建設工期內建設工程所佔用資金的籌資成本，即貸款利息，貸款利率按評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆

借中心發佈的市場利率LPR計算，本次考慮建設資金在建設期間均勻投入，資金成本按下式確定：

$$\text{資金成本}=(\text{建安工程造價}+\text{期間費用})\times\text{貸款利率}\times\text{合理工期}\times 50\%$$

(2) 成新率的確定

以現場勘查結果，結合房屋建築物的具體情況，分別按年限法和現場勘察法的不同權重加權平均後加總求和，確定綜合成新率。

① 年限法成新率的確定

年限法成新率依據委估建築物的已使用年限和經濟耐用年限計算確定；其中已使用年限根據其建成時間、評估基準日期經計算確定；經濟耐用年限根據房屋的結構形式、使用環境按有關規定確定。

$$\text{年限法成新率}=(1-\text{已使用年限}/\text{經濟耐用年限})\times 100\%$$

② 現場勘察成新率的確定

現場勘察成新率：將影響資產成新率程度的主要因素進行分類，通過建(構)築物造價中影響因素權重，確定不同結構形式建築各因素的標準分值，根據現場勘察實際情況確定各分類評估分值，根據此分值確定現場勘察成新率。計算公式：

現場勘察成新率=結構部分成新率×G+裝修部分成新率×S+設備部分成新率×B式中：G、S、B分別為結構、裝修、設備權重係數。

③ 成新率的確定

年限法成新率和現場勘查成新率的權重分別取40%和60%，確定綜合成新率。

$$\text{綜合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{現場勘察成新率} \times 60\%$$

(3) 評估值的確定

評估值 = 重置全價 × 成新率。

2.2 對設備採用成本法進行評估

成本法是用現時條件下重新購置或建造一個全新狀態的被評資產所需的全部成本，減去被評估資產已經發生的實體性陳舊貶值、功能性陳舊貶值和經濟性陳舊貶值，得到的差額作為被評估資產的評估值的一種資產評估方法。採用成本法確定評估值也可首先估算被評估資產與其全新狀態相比有幾成新，即求出成新率，然後用全部成本與成新率相乘，得到的乘積作為評估值。

計算公式：評估值 = 重置全價 × 成新率

根據國家有關稅收政策，企業購置固定資產時，其進項稅可以實行抵扣，因此，本次設備類資產的重置全價中的設備購置價不含增值稅。

(1) 重置全價的確定

1) 機器設備重置全價的確定

重置全價 = 設備購置價 + 運雜費 + 安裝工程費 + 建設單位管理費 + 資金成本

① 設備購置價

主要設備通過向生產廠家諮詢評估基準日市場價格獲得。

② 運雜費

$$\text{運雜費} = \text{設備購置價} \times \text{運雜費率}$$

運雜費由生產廠家承擔的不單獨計算運雜費。

③ 安裝調試費

不需要安裝的設備安裝費取0，對於設備報價中包含安裝費的設備安裝費取0，設備報價中不含安裝費需要安裝的設備按設備購置價的一定比例計取安裝費。

④ 建設單位管理費

根據財建[2016]504號-關於印發《基本建設項目建設成本管理規定》的通知計取。建設單位管理費=(設備購置價+運雜費+安裝工程費)×建設單位管理費率

⑤ 資金成本

按本次評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心發佈的市場利率LPR計算資金成本，資金成本按均勻投入計取。

$$\text{資金成本} = (\text{含稅設備購置價} + \text{運雜費} + \text{安裝調試費} + \text{建設單位管理費}) \times \text{貸款利率} \times \text{合理工期} \times 1/2$$

2) 電子設備重置全價的確定

重置全價=含稅購置價

根據當地市場信息及《中關村在線》、《太平洋電腦網》、京東商城等近期市場價格資料，確定評估基準日的電子設備價格。

(2) 成新率的確定

1) 機器設備成新率的確定

成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

① 年限成新率的確定

年限成新率 = (經濟壽命年限 - 已使用年限) / 經濟壽命年限 × 100%

② 勘察成新率的確定

勘察成新率依勘察情況確定。

2) 電子設備成新率的確定

成新率 = (經濟壽命年限 - 已使用年限) / 經濟壽命年限 × 100%

(3) 評估值的確定

評估值=重置全價×成新率

2.3 對土地採用基準地價法進行評估

依據《資產評估執業準則—不動產》和《城鎮土地估價規程》，土地使用權評估常用的方法包括市場法、收益還原法、假設開發法、成本逼近法、基準地價係數修正法等。

委估宗地所在區域徵地政策不成熟，土地取得成本和相關費用不易獲得，故本次不採用成本逼近法進行評估。

委估宗地為工業用地，土地效益體現在在企業經營中且不可剝離，故不採用收益還原法進行評估。

委估宗地為工業用地，不適宜採用假設開發法進行評估。

委估宗地所在區域內近期沒有成交的土地市場交易案例，故不採用市場比較法進行評估。

委估宗地所在區域有完整的基準地價及修正體系，可以採用基準地價係數修正法進行評估。

採用基準地價係數修正法評估，基準地價計算公式如下：宗地單價=(適用的基準地價×期日修正係數×綜合修正係數±開發水平差異修正)×年期修正係數

3. 評估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). 前提假設

1. 交易假設：資產評估得以進行的一個最基本的前提假設，它是假定評估對象已經處在交易過程中，評估師根據待評估對象的交易條件等模擬市場進行估價；
2. 持續使用假設：假設被評估資產原地持續使用。

(II). 一般假設

1. 國家現行的宏觀經濟不發生重大變化；
2. 資產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. 本次評估測算的各項參數取值是按照不變價格體系確定的，不考慮通貨膨脹因素的影響。

(III). 特殊假設

1. 本次評估以本資產評估報告所列明的特定評估目的為前提；
2. 本次評估的各項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；
3. 假設評估對象所涉及資產的購置、取得、建造過程均符合國家有關法律法規規定；
4. 本次評估未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其評估價值的影響，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它不可抗力對資產價格的影響。