

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。



中國交通建設股份有限公司
CHINA COMMUNICATIONS CONSTRUCTION COMPANY LIMITED

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1800)

公告
關連交易
完成出售中交服務股權

茲提述中國交通建設股份有限公司(「本公司」)日期為2024年11月1日的公告「該公告」，內容有關出售中交服務股權。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

截至本公告日期，中交地產已根據股權轉讓協議向一公局集團及中交投資支付代價人民幣16,798.7616萬元及人民幣10,499.226萬元，且中交服務已辦理完畢股權轉讓相關的變更登記手續。

誠如該公告所披露，股權轉讓協議項下的代價乃由各訂約方經參考評估師以收益法編製的資產評估報告所載的中交服務於2024年6月30日(「評估基準日」)的股東全部權益評估值(即人民幣69,994.84萬元)後公平磋商而釐定。本公司謹此就評估向股東及潛在投資者提供進一步資料。

收益法計算公式

股東全部權益價值=企業整體價值-付息債務價值

截至評估基準日，中交服務概無付息債務。

企業整體價值=經營性資產價值+非經營性資產價值-非經營性負債價值+溢餘資產價值+長期股權價值

經營性資產價值的計算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中，P為評估基準日的企業經營性資產價值， F_i 為未來第i年預期的企業自由現金流， F_n 為詳細預測期末年預期的企業自由現金流，r為折現率，n為詳細預測期，i為詳細預測期第i年，g為永續增長率。

非經營性資產、非經營性負債是指與中交服務生產經營無關的，評估基準日後企業自由現金流量預測不涉及的資產與負債。於評估基準日，中交服務的非經營性資產價值為其他應收款、其他流動資產及遞延所得稅資產的賬面價值；非經營性負債價值為其他應付款、其他流動負債及長期應付款的賬面價值。

溢餘資產是指評估基準日超過企業生產經營所需，評估基準日後企業自由現金流量預測不涉及的資產。於評估基準日，中交服務的溢餘資產價值為其持有的貨幣資金的賬面價值。

長期股權價值為中交服務通過投資取得被投資單位的股份對應的評估價值。於評估基準日，中交服務的長期股權投資包括中交地產北京物業有限公司、中交城市運營管理有限公司、重慶中交物業管理有限公司、中交物業廣州有限公司、中交物業(海南)有限公司及重慶錦頌物業服務有限公司。長期股權的評估價值較其賬面價值有所增值，主要是由於賬面價值僅按照成本計量，而截至評估基準日，該等附屬公司業務運營水平良好，因此，評估價值亦參考了前述附屬公司歷史年度盈利水平及未來年度的預期收益。

預測期

評估師經過綜合分析，預測中交服務於2029年達到穩定經營狀態，因此預測期截至到2029年底。

預測期的收益預測

營業收入：中交服務的主要收入為物業服務費收入。鑒於物業管理業務經營穩定，評估師經參考進行未來收入預測所使用的以前年度的經營情況、合同金額、合同週期、管理面積、類型、收繳率等資料後，合理審慎地預測中交服務及其附屬公司的營業收入的複合增長率為2.63%到4.73%之間。

營業成本：中交服務的營業成本主要包括人工費、差旅交通費、保險費及其他成本等。評估師經計及計劃員工人數、當地工資增長水平、歷史年度相關成本佔收入比重等因素後，合理審慎地預測中交服務及其附屬公司的營業成本的複合增長率為2.00%到2.90%之間。

稅金及附加：中交服務及分公司使用的增值稅率包括9%、6%等，城市建設維護稅、教育費附加稅、地方教育費附加稅分別按增值稅的7%、3%、2%的比例繳納。

其他費用：其他費用包括銷售費用、管理費用及研發費用，其中主要部分為職工薪酬。評估師參考計劃員工人數、當地工資增長水平、歷史年度相關成本佔收入比重等因素進行其他費用預測。

所得稅：按照企業所得稅為25%進行預測。

折舊與攤銷：以企業現行折舊或攤銷年限和殘值率，採用平均年限法進行預測。

資本性支出：資本性支出按照企業投資計劃及資產的使用年限和折舊攤銷年限進行測算。

營運資金增加額：營運資金增加額=本期需要的營運資本-上期需要的營運資本。

折現率的確定

折現率選取加權平均資本成本(WACC)，公式如下，本次評估折現率以11.32%作出預測。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

其中， K_e 為權益資本成本，為11.32%； K_d 為付息債務資本成本，為3.45%； $\frac{E}{D+E}$ 為股權比重，為100%； $\frac{D}{D+E}$ 為債權比重，為0； t 為所得稅率，為25%。

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：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中， r_f 為無風險收益率，採用距評估基準日10年期國債到期收益率確定，為2.21%；MRP為市場風險溢價(市場投資報酬率(為9.37%)與無風險報酬率(為2.21%)之差)，為7.16%； β_L 乃基於A股上市公司的加權剔除財務槓桿調整 β_U 值(為1.0630)確定； r_c 為企業特有風險調整係數，乃考慮中交物業服務業務規模、歷史經營業績、行業地位、經營能力、競爭能力、內部控制等情況後確定，為1.50%。

承董事會命
中國交通建設股份有限公司
劉正昶 俞京京
董事會秘書 公司秘書

中國北京
2024年12月27日

於本公告日期，本公司董事為王彤宙、王海懷、劉翔、劉輝#、陳永德#、武廣齊#及周孝文#。

獨立非執行董事