

关于中材科技股份有限公司拟转让股权所涉及的北京 绿能新材科技有限公司股东全部权益价值项目资产评 估备案审核意见

中国建材股份有限公司：

为盘活闲置资产，中材科技股份有限公司（以下简称“中材科技”）拟挂牌转让所持有的北京绿能新材科技有限公司（以下简称“北京绿能”）100%股权，相关经济行为涉及北京绿能全部股东权益，现已完成评估，申请对该评估项目进行备案。该项目由中瑞世联资产评估集团有限公司出具了《中材科技股份有限公司拟转让股权所涉及的北京绿能新材科技有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（中瑞评报字[2024]第 000291 号），评估基准日为 2024 年 8 月 31 日。我们对该项目评估备案材料进行了审核，意见如下：

一、根据中材科技股份有限公司 2024 年 第 10 次专题总裁办公会审议，该项目已通过审批程序；

二、该项目委托方为中材科技股份有限公司，评估机构由中国建材集团评估库竞聘产生，评估人员具有相应的执业资格；

三、被评估对象为北京绿能新材科技有限公司的股东全部权益价值，和经济行为文件一致；

四、委托方对其提供的权属证明文件、财务会计资料及生产经营管理资料的真实性、合法性和完整性做出了承诺，已出具承诺函；

五、该项目评估基准日在有效期内，有效期为 2024 年 8 月 31 日至 2025 年 8 月 30 日止。评估价值为市场价值。评估方法采用资产基础法，其中：对投资性房地产涉及的土地采用基准地价修正系数法和

收益还原法进行了测算，由于委估土地地上物为投资性房地产，地上物及占用的土地均用于对外出租，相比基准地价系数修正法计算评估单价，收益法更能体现土地的潜在价值，因此本次评估最终采用收益还原法评估结果作为评估单价。

评估结果：总资产账面价值 4,603.34 万元，评估价值 11,667.80 万元，评估增值 7,064.46 万元，增值率 153.46%；负债账面价值 3,028.07 万元，评估价值 3,028.07 万元，评估增/减值 0.00 元，增/减值率 0.00%；净资产账面价值 1,575.27 万元，评估价值 8,639.73 万元，评估增值 7,064.46 万元，增值率 448.46%。

评估增减值情况及原因：

评估增值主要是由于投资性房地产，其账面价值为 3,704.83 万元，评估价值为 10,733.63 万元，评估增值 7,028.80 万元，增值率为 189.72%。其中房屋建筑物的账面价值为 2,215.02 万元，评估值为 4,305.98 万元，增值率为 94.40%，是因纳入评估范围内的房屋建筑物建成时间较早，建造成本略低，至评估基准日 2024 年 8 月 31 日房地产价格的上涨及所在位置租金水平增高，故导致评估增值；土地使用权账面价值为 1,489.81 万元，评估值为 6,427.65 万元，增值率为 331.44%，是因纳入评估范围内的土地使用权取得时间较早，近年来北京市土地市场价格上涨，导致评估增值。

六、评估程序符合相关评估准则的规定；

七、被评估单位存在以下特殊事项，可能在期后影响资产评估结果：

（一）公司存在重大的期后事项；

本次评估范围内的委估宗地共 2 宗，合计面积为 100,000.51 平方米，根据 2024 年 10 月 22 日北京市规划和自然资源委员会延庆分局《关于中关村延庆园绿能新材、瑞达博实地块腾退代征用地有关情况的答复意见》，委估宗地证载面积包含需腾退的代征用地面积合计为 26,344.00 平方米（代征绿地用地 6,992.00 平方米，代征道路用地 19,352.00 平方米），本次在投资性房地产-土地使用权的评估值中予以考虑扣除代征用地部分，未考虑代征用地的征收补偿情况对评估值的影响。目前经与政府初步了解，代征部分面积不涉及补偿，同时未保证相关权益，中材科技对该事项的处理方式为在后续签订股权转让协议中约定，若代征地部分存在补偿，该部分补偿全部归中材科技所有。

（二）不存在对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

八、其他需要说明的事项：

（一）委托人

中材科技股份有限公司成立于 2001 年 12 月 28 日。截至评估基准日，注册资本为 167,812.3584 万人民币，该公司股东情况为：控股股东是中国建材股份有限公司，出资 101,087.4604 万人民币，占比 60.2384%，剩余其他流通股东，合计出资 66,724.898 万人民币，占比 39.7616%。

（二）被评估资产

评估对象为北京绿能新材科技有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为北京绿能新材科技有限公司的全部资产及负债。具体包括流动资产、非流动资产（投资性房地产、固定资产、递延所得税资产）和流动负债。

九、该项目资产评估报告已经中材科技股份有限公司（评估报告委托方）自审；

十、建议同意对该项目进行资产评估备案。

公章

中材科技股份有限公司

2024年11月12日