

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國西部水泥有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉送買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦無發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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。



西部水泥

WEST CHINA CEMENT LIMITED

中國西部水泥有限公司

(於澤西註冊成立的有限公司，註冊編號94796)

(股份代號：2233)

**主要出售事項及關連交易
出售新疆的公司及資產**

**獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問**



本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二五年八月十四日(星期四)上午十時正假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

隨函附奉供股東特別大會使用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。無論閣下是否有意出席股東特別大會及於會上投票，務請按照隨附的代表委任表格上印備的指示將表格填妥，並盡快且無論如何於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前(即二零二五年八月十二日(星期二)上午十時正)交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。填妥代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。倘閣下出席股東特別大會及於會上投票，則閣下的受委代表授權將被撤銷。本通函內所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

二零二五年七月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件	32
獨立財務顧問函件	34
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司的評估報告	II-1
附錄三 — 資產B的評估報告	III-1
附錄四 — 資產C的評估報告	IV-1
附錄五 — 資產D的評估報告	V-1
附錄六 — 評估報告的解釋附註	VI-1
附錄七 — 一般資料	VII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有註明，下列表述具有如下涵義：

「賬目日期」	指	二零二五年一月三十一日
「資產購買協議B」	指	賣方B、買方與賣方A(作為擔保人)就賣方B出售資產B而訂立日期為二零二五年六月二十五日的資產轉讓協議
「資產購買協議C」	指	賣方C、買方與賣方A(作為擔保人)就出售相關賣方C擁有的資產C而訂立日期為二零二五年六月二十五日的資產轉讓協議
「資產購買協議D」	指	賣方D、買方與賣方A(作為擔保人)就出售相關賣方D擁有的資產D而訂立日期為二零二五年六月二十五日的資產轉讓協議
「資產購買協議」及各自為一份「資產購買協議」	指	資產購買協議B、資產購買協議C及資產購買協議D
「資產買方B」	指	具有本通函「董事會函件」一節內「II.出售事項 — 交易B、交易C及交易D — 訂約方」一段所界定的涵義
「資產買方C」	指	具有本通函「董事會函件」一節內「II.出售事項 — 交易B、交易C及交易D — 訂約方」一段所界定的涵義
「資產買方D」	指	具有本通函「董事會函件」一節內「II.出售事項 — 交易B、交易C及交易D — 訂約方」一段所界定的涵義
「資產買方」及各自為一名「資產買方」	指	資產買方B、資產買方C及資產買方D
「資產轉讓日期」	指	相關資產轉讓賣方根據相關資產購買協議的條款及條件，將有關資產及權益交付予相關資產買方所委派指定人員之日
「資產轉讓賣方」，及各自為一名「資產轉讓賣方」	指	賣方B、賣方C及賣方D

釋 義

「資產B」	指	具有本通函「董事會函件」一節內「II.出售事項 — 交易B、交易C及交易D — 主體事項」一段所界定的涵義
「資產C」	指	具有本通函「董事會函件」一節內「II.出售事項 — 交易B、交易C及交易D — 主體事項」一段所界定的涵義
「資產D」	指	具有本通函「董事會函件」一節內「II.出售事項 — 交易B、交易C及交易D — 主體事項」一段所界定的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的相同涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國西部水泥有限公司，根據一九九一年公司(澤西)法在澤西註冊成立的公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：2233)
「完成交易」	指	(就股權轉讓協議而言)賣方A出售目標公司的全部股權； 或(就各資產購買協議而言)相關資產轉讓賣方出售相關目標資產
「海螺國際」	指	海螺國際控股(香港)有限公司，根據香港法律註冊成立的公司，為買方A的全資附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「出售事項」	指	賣方A出售目標公司的全部股權及資產轉讓賣方出售目標資產
「剛果」	指	剛果民主共和國

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二五年八月十四日(星期四)上午十時正假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓舉行召開的股東特別大會(或其任何續會)，以考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及資產購買協議及其各自項下擬進行的交易
「股權轉讓協議」	指	賣方A與買方就賣方A出售各目標公司的全部股權而訂立日期為二零二五年六月二十五日的股權轉讓協議
「二零二四財政年度」	指	截至二零二四年十二月三十一日止財政年度
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即李港衛先生、譚競正先生、朱東先生、馮濤先生及樓家強先生)組成的董事會獨立委員會，乃就股權轉讓協議及資產購買協議及其各自項下擬進行的交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	民銀資本有限公司，就股權轉讓協議及資產購買協議及其各自項下擬進行交易作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，其為一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須於股東特別大會上放棄投票的任何股東
「最後實際可行日期」	指	二零二五年七月二十一日，即在本通函刊發前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「管理權轉讓日期」	指	賣方A將目標公司的生產及經營管理權、資產、相關證書及批准文件及公司印章交付予買方所委派指定人員之日
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方A」	指	安徽海螺水泥股份有限公司，在中國註冊成立的股份有限公司，其H股(境外上市外資股)於聯交所主板上市(股份代號：914)及A股(境內上市內資股)於上海證券交易所上市(股份代號：600585)
「買方B」	指	海螺(陝西)控股有限公司，在中國成立的有限公司，為買方A的直接全資附屬公司
「買方」	指	買方A及買方B
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司已發行股份的持有人
「深圳億通」或「估值師」	指	深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司，為一名合資格獨立估值師
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標資產」，及各自為一項「目標資產」	指	資產B、資產C及資產D

釋 義

「目標公司」，及各自為一家「目標公司」	合指	(1)伊犁堯柏水泥有限公司，在中國成立的有限公司及賣方A之直接全資附屬公司；(2)霍城縣南崗西鑫礦業有限責任公司，在中國成立的有限公司及賣方A之直接全資附屬公司；及(3)新疆柏航環保科技有限公司，在中國成立的有限公司及賣方A之直接全資附屬公司
「過渡期」	指	賬目日期至(就股權轉讓協議而言)管理權轉讓日期；及(就各資產購買協議而言)資產轉讓日期之期間
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「賣方A」	指	堯柏特種水泥集團有限公司，在中國成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「賣方B」	指	和田堯柏水泥有限公司，在中國成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「賣方C」	合指	(1)墨玉堯柏水泥有限公司，在中國成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司；(2)墨玉堯柏建材有限公司，在中國成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「賣方D」	合指	(1)和田魯新建材有限公司，在中國成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司；(2)和田堯柏建材有限公司，在中國成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「新疆」	指	中國新疆維吾爾自治區

釋 義

「%」 指 百分比



西部水泥
WEST CHINA CEMENT LIMITED
中國西部水泥有限公司
(於澤西註冊成立的有限公司，註冊編號94796)
(股份代號：2233)

執行董事：

張繼民先生(主席)
曹建順先生(首席執行官)
楚宇峰先生(首席財務官)
王蕊女士

註冊辦事處：

13 Castle Street
St Helier
Jersey JE1 1ES
Channel Islands

非執行董事：

馬朝陽先生
汪志新先生
汪滿波先生

香港主要營業地點：

香港
尖沙咀
廣東道9號海港城
港威大廈
第6座
37樓3705室

獨立非執行董事：

李港衛先生(首席獨立非執行董事)
譚競正先生
朱東先生
馮濤先生
樓家強先生

敬啟者：

主要出售事項及關連交易
出售新疆的公司及資產

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零二五年六月二十五日的公告。

本通函旨在向股東提供(其中包括)以下進一步資料：(i)股權轉讓協議、各資產購買協議及其各自項下擬進行的交易；(ii)獨立董事委員會就股權轉讓協議、

各資產購買協議及其各自項下擬進行的交易致獨立股東的推薦意見；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就上述事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見；(iv)目標公司及目標資產評估報告的摘要及解釋附註；及(v)股東特別大會通告。

II. 出售事項

於二零二五年六月二十五日(交易時段後)，本集團訂立以下交易：

- (1) **交易A**：賣方A與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方A有條件同意出售，而買方有條件同意購買各目標公司的全部股權，代價為人民幣398百萬元(可予調整)；
- (2) **交易B**：賣方B、買方與賣方A(作為擔保人)訂立資產購買協議B，據此，賣方B有條件同意出售，而資產買方B有條件同意購買資產B，代價為人民幣161.5百萬元(可予調整)；
- (3) **交易C**：賣方C、買方與賣方A(作為擔保人)訂立資產購買協議C，據此，賣方C有條件同意出售，而資產買方C有條件同意購買資產C，代價為人民幣920.5百萬元(可予調整)；及
- (4) **交易D**：賣方D、買方與賣方A(作為擔保人)訂立資產購買協議D，據此，賣方D有條件同意出售，而資產買方D有條件同意購買資產D，代價為人民幣170百萬元(可予調整)。

交易A

股權轉讓協議的主要條款如下：

日期：二零二五年六月二十五日(交易時段後)

訂約方：(a) 賣方A(本公司間接全資附屬公司)

(b) 買方A

(c) 買方B

主體事項

賣方A有條件同意出售，而買方有條件同意購買各目標公司的全部股權。就買方而言，買方A及買方B已同意分別收購各目標公司全部股權的90%及10%。

代價及支付條款

轉讓目標公司全部股權的代價為人民幣398百萬元(可予調整)。

買方應按以下方式分期向賣方A支付代價：

- (i) **首期付款：**在賣方A完成以下所有條件之日起10個工作天內，買方須支付代價的40%：
 - (a) 賣方A已向買方提供批准轉讓相關目標公司全部股權的各目標公司股東批准及賣方A的董事會批准，並已取得批准轉讓相關目標公司全部股權的股東批准；
 - (b) 賣方A已發出擔保函，按共同及個別責任基準擔保其於股權轉讓協議及資產買賣協議項下的義務及責任；
 - (c) 已發出並取得金額不少於人民幣100百萬元的無條件且不可撤銷銀行擔保，以保證股權轉讓協議及資產購買協議項下的義務及責任；
 - (d) 股權轉讓協議生效後七天內，目標公司已取得其各自的首10名債權人的書面同意，並提交予買方；
 - (e) 已完成移交目標公司的管理權、出具目標公司的過渡期審計報告、遵照股權轉讓協議的條款及條件釐定調整以及簽訂任何移交備忘錄及／或補充協議；
 - (f) 股權轉讓協議生效後10個工作天內，賣方A在省級或以上的全國發行報章、以及國家企業信息公示系統上，刊載涉及股權轉讓協議下擬進行交易的公告；及
 - (g) 股權轉讓協議已簽訂及生效，並取得國家反壟斷機構批文，及已完成與轉讓目標公司全部股權有關的必要變更的工商登記手續。

董事會函件

(ii) **次期付款：**在賣方A完成以下所有條件之日起10個工作天內，買方須支付代價的40%：

- (a) 在賣方A協助下，目標公司已於管理權轉讓日期後1個月內完成員工考核，而目標公司已跟通過考核的員工簽訂新勞動合約；賣方A已促成其員工的勞動合約終止，並與該等員工清付相關的社保、加班費及工業傷亡賠償，且賣方A已向買方提供終止及結算的相關支持憑證(如解僱信、薪酬支付證明及／或員工承諾等)，以上所有舉措均須按照股權轉讓協議的條款及條件進行；
- (b) 股權轉讓協議範圍內該等資產的所有產權負擔已全部解除(如有)，而相關解除的憑證已由賣方A提供予買方；
- (c) 已完成有關採礦、物流、安保及銷售及採購訂單的目標公司現有合約的終止及／或就有關合約訂立補充協議；及
- (d) 上文第(i)分段訂明的條件已完成。

(iii) **第三期付款：**在賣方A完成以下所有條件之日起10個工作天內，買方須支付代價的14%：

- (a) 股權轉讓協議生效後10個工作天內，已完成由賣方A與買方共同委託具專業檢測資格的仲介機構，以對目標公司現有熟料儲存、水泥儲存、原材料儲存等料倉及棚的鋼筋間距、混凝土強度和結構安全性進行抽樣測試。根據該等測試結果的結論，已完成由賣方A與買方共同制定需加固的料倉及棚的加固計劃，並已完成委聘承包商以於管理權轉讓日期後六個月內完成料倉加固工程；
- (b) 目標公司已就霍城縣蒼英溝石灰岩礦的經擴大範圍取得採礦許可證；

董事會函件

- (c) 自管理權轉讓日期起10個月內，並無發生因以下原因導致或可能造成經濟損失或引起買方承擔法律責任的情況：(1)管理權轉讓日期之前的任何事項(包括但不限於債務、業務、勞資關係、稅務、環保、項目建設、工程施工等)；或(2)收購目標公司的全部股權，除非該種情況已由賣方A出資解決。倘交割實際上已由買方了結，買方應從轉讓目標公司全部股權的代價中扣除該交割金額，差額由賣方A以現金補足；
 - (d) 自管理權轉讓日期起10個月內，並無前任或現任員工因(1)轉讓目標公司全部股權；或(2)因管理權轉讓日期前的事項；或(3)管理權轉讓日期前發生但於該日後繼續的事項的發生，而申請勞資糾紛仲裁或提起訴訟或呈請(但由賣方A承擔費用解決的勞資糾紛仲裁或爭議除外)。倘交割實際上已由買方了結，買方應從轉讓目標公司全部股權的代價中扣除該交割金額，差額由賣方A以現金補足；
 - (e) 股權轉讓協議清單範圍內的所有應收款項均已按照買方同意的方式收回或處置；
 - (f) 目標公司(伊犁堯柏水泥有限公司)已取得其所佔用土地(建築面積約為84畝)的房地產權證；及
 - (g) 上文第(ii)分段訂明的條件已完成。
- (iv) **尾期付款**：在以下所有條件完成之日起10個工作天內，買方須支付所有剩餘代價：
- (a) 管理權轉讓日期已屆滿18個月；
 - (b) 目標公司已取得霍城縣蒼英溝石灰岩礦擴大區域的礦山安全設施設計計劃批准；
 - (c) 已根據股權轉讓協議訂明的條款及條件完成賣方A的義務及責任；及

(d) 上文第(iii)分段訂明的條件已完成。

代價調整

目標公司全部股權的轉讓代價須經訂約各方審核及確認後，按以下方式作出調整：(i)加上相當於目標公司於管理權轉讓日期及賬目日期之流動資產金額的差額；及(ii)扣除相當於目標公司於管理權轉讓日期及賬目日期將予承擔之總負債金額的差額。

代價基準

有關代價是賣方A與買方依據一般商業條款經公平磋商後釐定，並已考慮多項因素包括：(i)相若公司的投資成本、目標公司的資源、地點及市場；(ii)參考截至二零二五年一月三十一日，目標公司全部股權經獨立估值師按資產法評估的估值約人民幣261.6百萬元；及(iii)本董事會函件「II.出售事項 — 出售事項的因由及裨益」一節所載的因素，尤其(a)就日後發展而言，出售事項所得款項淨額更適合用於償還本公司已發行的部分優先票據(利率為4.95%)，並釋放營運現金流以支持本集團的擴張項目，尤其是在非洲的發展；及(b)股權轉讓協議及資產購買協議項下擬進行的交易乃不可分割，據此，於釐定出售事項代價時，董事已將交易A、交易B、交易C及交易D的代價作為整體考慮。

有關目標公司整體股權估值的詳情，請參閱本通函附錄二所載的評估報告摘要及附錄六所載的解釋附註。

先決條件

股權轉讓協議僅會在達成以下條件後生效：

- (i) 股權轉讓協議已由賣方A與買方簽訂及蓋章；
- (ii) 獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；
- (iii) 賣方A已向買方提供批准轉讓相關目標公司全部股權的目標公司各自的股東批准及賣方A的董事會批准；

董事會函件

- (iv) 買方已根據股權轉讓協議之條款完成其內部決策及審批程序；
- (v) 賣方A已向買方提供賣方A批准轉讓目標公司全部股權的董事會及股東批准，以及本董事會函件「II.出售事項—交易A—代價及支付條款—(i)(b)」一段所載的擔保函；及
- (vi) 已取得國家反壟斷機構批文。

完成交易

於股權轉讓協議生效後的七個工作天內，賣方A與買方須釐定管理權轉讓日期。完成交易應於管理權轉讓日期後10天內發生。

根據股權轉讓協議及資產購買協議，訂約方同意股權轉讓協議及資產購買協議項下擬進行的交易為不可分割，倘其中任何一項未能生效，則股權轉讓協議及資產購買協議均不會生效。因此，倘股權轉讓協議及資產購買協議任何一項於其各自的生效日期起一年內被取消或終止(因不可抗力或國家反壟斷委員會或其下屬機構的原因除外)，則股權轉讓協議及資產購買協議(如適用)的訂約方有權要求取消或終止所有股權轉讓協議及資產購買協議。

完成交易後，本公司將不再擁有目標公司的任何股權，而目標公司各自將不再為本公司的附屬公司。

銀行擔保及其他

為擔保賣方A於股權轉讓協議項下的義務，賣方A須向買方提供一份不少於人民幣100百萬元的無條件且不可撤銷銀行擔保，以擔保股權轉讓協議及資產購買協議項下的義務及責任，自管理權轉讓日期起計為期42個月。

賣方A同意，自管理權轉讓日期起42個月內，倘已動用的銀行擔保總額與股權轉讓協議及資產購買協議的尾期付款餘下代價的合計金額低於人民幣20百萬元，則賣方A應另行取得無條件且不可撤銷銀行擔保，使銀行擔保總額與股權轉讓協議及資產購買協議的尾期付款餘下代價的合計金額不低於人民幣80百萬元。

董事會函件

倘賣方A發生股權變動、資產變動或其他重大變動，賣方A應促使本公司為賣方A於股權轉讓協議及資產購買協議項下的所有義務及責任提供擔保。

品牌和商標的使用

為了於完成交易後維持銷售市場和客戶渠道的穩定性，買方A可於管理權轉讓日期後12個月內無償使用賣方A的品牌和商標。於買方使用賣方A商標期間，若買方生產的水泥及熟料的品質對賣方A造成損失，有關損失須由買方承擔。

交易B、交易C及交易D

各資產購買協議的主要條款如下：

訂約方

交易B

日期：二零二五年六月二十五日(交易時段後)

訂約方：

- (a) 賣方B(本公司間接全資附屬公司)
- (b) 買方
- (c) 賣方A(作為擔保人)

買方擬在新疆于田縣設立一家合營企業，作為投資實體，以購買資產B；其中，買方A及買方B將分別持有該投資實體全部股權的90%及10%。買方及上述投資實體統稱為資產購買協議B項下的買方(「**資產買方B**」)。根據資產購買協議B，於投資實體成立後，買方在資產購買協議B項下的權利及義務將由上述投資實體承繼。

交易C

日期：二零二五年六月二十五日(交易時段後)

訂約方：

- (a) 賣方C(各為本公司間接全資附屬公司)
- (b) 買方

(c) 賣方A(作為擔保人)

買方擬在新疆墨玉縣設立一家合營企業，作為投資實體，以購買資產C；其中，買方A及買方B將分別持有該投資實體全部股權的90%及10%。買方及上述投資實體統稱為資產購買協議C項下的買方(「資產買方C」)。根據資產購買協議C，於投資實體成立後，買方在資產購買協議C項下的權利及義務將由上述投資實體承繼。

交易D

日期：二零二五年六月二十五日(交易時段後)

訂約方：(a) 賣方D(均為本公司間接全資附屬公司)

(b) 買方

(c) 賣方A(作為擔保人)

買方擬在新疆和田縣設立一家合營企業，作為投資實體，以購買資產D；其中，買方A及買方B將分別持有該投資實體全部股權的90%及10%。買方及上述投資實體統稱為資產購買協議D項下的買方(「資產買方D」)。根據資產購買協議D，於投資實體成立後，買方在資產購買協議D項下的權利及義務將由上述投資實體承繼。

主體事項

交易B

賣方B有條件同意出售，而資產買方B有條件同意購買資產B。

根據資產購買協議B將予出售的資產(統稱「資產B」)含(i)非流動資產 — 包括賣方B擁有的物業、廠房及設備、使用權資產及採礦權；及(ii)賣方B截至資產轉讓日期的應收款項、存貨以及現金及現金等價物。

交易C

各賣方C有條件同意出售，而資產買方C有條件同意購買各賣方C擁有的資產C。

根據資產購買協議C將予出售的資產(統稱「資產C」)含(i)非流動資產 — 包括賣方C擁有的物業、廠房及設備、使用權資產及／或採礦權；及(ii)相關賣方C截至資產轉讓日期的應收款項、存貨以及現金及現金等價物。

交易D

各賣方D有條件同意出售，而資產買方D有條件同意購買各賣方D擁有的資產D。

根據資產購買協議D將予出售的資產(統稱「資產D」)含(i)非流動資產 — 包括賣方D擁有的物業、廠房及設備、使用權資產及／或採礦權；及(ii)相關賣方D截至資產轉讓日期的應收款項、存貨以及現金及現金等價物。

代價

交易B

資產B的轉讓代價為人民幣161.5百萬元(可予調整)。

交易C

資產C的轉讓代價為人民幣920.5百萬元(可予調整)。

交易D

資產D的轉讓代價為人民幣170百萬元(可予調整)。

支付條款

相關資產買方須按下列方式分期向相關資產轉讓賣方支付相關資產購買協議下的代價：

- (i) **首期付款：**完成以下所有條件之日起10個工作天內，相關資產買方須支付相關資產購買協議下代價的40%：
 - (a) 相關資產轉讓賣方已向相關資產買方提供批准根據相關資產購買協議的條款及條件轉讓相關目標資產的相關資產轉讓賣方董事會及股東批准；

董事會函件

- (b) 由相關資產轉讓賣方及賣方A發出的擔保函，用於按共同及個別責任基準擔保其各自在資產購買協議及股權轉讓協議項下的義務及責任；
 - (c) 由相關資產轉讓賣方或其關聯實體發出並取得的不少於人民幣100百萬元的無條件且不可撤銷銀行擔保，以擔保股權轉讓協議及資產購買協議項下的義務及責任；
 - (d) 就不由相關資產買方承擔的責任，相關資產轉讓協議生效後七天內，相關資產轉讓賣方已取得其各自的債權人(該等債權人為相關資產轉讓賣方的關聯方)的書面同意，並提交予相關資產買方；
 - (e) 已完成盤點、對盤點的確認、轉讓程序、出具相關資產轉讓賣方的過渡期審計報告、遵照相關資產購買協議的條款及條件釐定調整以及簽訂任何移交備忘錄及／或補充協議；
 - (f) 相關資產購買協議生效後10個工作天內，相關資產轉讓賣方已在省級或以上的全國發行報章、以及國家企業信息公示系統上，刊載涉及相關資產購買協議下擬進行交易的公告；
 - (g) 已完成訂立(1)相關資產轉讓賣方與相關資產買方就租賃及抵押相關資產購買協議範圍內的礦產資源訂立租賃協議及抵押協議；(2) 相關資產轉讓賣方與相關資產買方就租賃及抵押相關資產購買協議範圍內的土地及其他不動產訂立抵押協議；及(3)賣方A、相關資產轉讓賣方與相關資產買方就質押相關資產轉讓賣方的全部股權訂立質押協議，且上述各項協議均已完成登記備案手續；及
 - (h) 相關資產購買協議生效，並已取得國家反壟斷局機構批文。
- (ii) **次期付款：**在以下所有條件完成之日起10個工作天內，相關資產買方須支付相關資產購買協議下代價的40%：

董事會函件

- (a) 在相關資產轉讓賣方協助下，相關資產買方已於資產轉讓日期後1個月內完成員工考核，而相關資產買方已跟符合相關資產買方聘用條件的員工簽訂新勞動合約；及相關資產轉讓賣方已向相關資產買方提供與已通過考核的員工終止僱用及員工承諾等的相關支持憑證，以上舉措均須按照相關資產購買協議的條款及條件進行；
 - (b) 相關資產購買協議範圍內該等資產的所有產權負擔已全部解除(如有)，而相關解除的證據已由相關資產轉讓賣方提供予相關資產買方；
 - (c) 就不由相關資產買方承擔的責任，相關資產轉讓賣方已取得其各自的首10名債權人(且並非相關資產轉讓賣方的關聯方)的書面同意，並提交予相關資產買方；
 - (d) 已完成有關採礦、物流、安保以及銷售及採購訂單的相關資產轉讓賣方現有合約的終止及／或對現有合約的修訂；及
 - (e) 上文第(i)分段訂明有關相關資產購買協議的所有條件均已完成。
- (iii) **第三期付款：**在以下所有條件完成之日起10個工作天內，相關資產買方須支付相關資產購買協議下代價的14%：
- (a) 相關資產購買協議生效後10個工作天內，已完成由相關資產轉讓賣方與相關資產買方共同委託具專業檢測資格的中介機構，以對屬相關目標資產範圍內的現有熟料儲存、水泥儲存、原材料儲存等倉及棚的鋼筋間距、混凝土強度和結構安全性進行抽樣測試。根據該等測試結果的結論，已完成由相關資產轉讓賣方與相關資產買方共同制定需加固的料倉及棚的加固計劃，並已完成委聘承包商以於資產轉讓日期後六個月內完成料倉加固工程；
 - (b) 自資產轉讓日期起10個月內，並無發生因以下原因導致或可能造成經濟損失或引起相關資產買方承擔法律責任的情況：(1)資產轉讓

日期之前的任何事項(包括但不限於債務、業務、勞資關係、稅務、環保、工程建設、建設工程等)；或(2)收購相關資產購買協議下的資產，除非該情況已由相關資產轉讓賣方出資解決。倘交割實際上已由相關資產買方了結，相關資產買方應從轉讓相關目標資產的代價中扣除該交割金額，差額由相關資產轉讓賣方以現金補足；

- (c) 自資產轉讓日期起10個月內，並無前任或現任員工因(1)轉讓相關資產購買協議項下的資產；或(2)因資產轉讓日期前的事項；或(3)資產轉讓日期前發生但於該日後繼續的事項的發生，而申請勞資糾紛仲裁或提起訴訟或呈請(但由相關資產轉讓賣方承擔費用解決的勞資糾紛仲裁或爭議除外)。倘交割實際上已由相關資產買方了結，相關資產買方應從轉讓相關目標資產的代價中扣除該交割金額，差額由相關資產轉讓賣方以現金補足；
 - (d) 有關目標資產的土地及／或房地產權證、採礦權證、產品生產許可證、安全生產許可證、建設企業資格(倘適用)、排污許可證以及水泥及／或熟料及／或商品混凝土生產線所需的其他批准或許可證的現有證書或批准文件的修改、轉讓或變更批准，已完成由相關資產轉讓賣方轉移至相關資產買方；
 - (e) 相關資產購買協議清單範圍內的所有應收款項均已按照相關資產買方同意的方式收回或處置；及
 - (f) 上文第(ii)分段訂明有關相關資產購買協議的條件已完成。
- (iv) **尾期付款：**在以下所有條件完成之日起10個工作天內，相關資產買方須支付所有剩餘代價：
- (a) 資產轉讓日期已屆滿18個月；
 - (b) 已根據相關資產購買協議訂明的條款及條件完成相關資產轉讓賣方的義務及責任；

董事會函件

(c) 根據本董事會函件「II.出售事項—交易B、交易C及交易D—支付條款—(i)(f)」一段所載公告刊發日期起已屆滿三年，且在此期間，相關資產轉讓賣方尚未根據相關資產購買協議的條款解決的任何應付相關資產轉讓賣方的非關聯方的負債未產生爭議；及

(d) 上文第(iii)分段訂明有關相關資產購買協議的條件已完成。

代價的調整

相關目標資產的轉讓代價須經訂約各方審核及確認後，按以下方式作出調整：(i)加上相當於相關資產轉讓賣方於資產轉讓日期及賬目日期之流動資產金額的差額；及(ii)扣除相關資產轉讓賣方於資產轉讓日期將予承擔之總負債金額。

代價的基準

有關代價是相關資產轉讓賣方與買方按一般商業條款經公平磋商後釐定，並已考慮多項因素包括：(i)相若項目的投資成本、所涉及牌照及相關市場；(ii)參考截至二零二五年一月三十一日，目標資產經估值師按成本法及／或市場法評估的估值(不包括現金及現金等價物)，資產B約人民幣227.1百萬元、資產C約人民幣966.6百萬元及資產D約人民幣257.7百萬元(即合共人民幣1,451.4百萬元)；及(iii)本董事會函件「II.出售事項—出售事項的因由及裨益」一節所載的因素，尤其(a)就日後發展而言，出售事項所得款項淨額更適合用於償還本公司已發行的部分優先票據(利率為4.95%)，並釋放營運現金流以支持本集團的擴張項目，尤其是在非洲的發展以及部分償還因全球利率前景而變得更昂貴的其他海外債務；及(b)股權轉讓協議及資產購買協議項下擬進行的交易乃不可分割，據此，於釐定出售事項代價時，董事已將交易A、交易B、交易C及交易D的代價作為整體考慮。

為免生疑問，由於目標資產並無包括賣方B、賣方C及賣方D的流動負債及／或非流動負債，然而該等負債在相關評估報告內亦作為資產組一部分進行估值，故參考及前段所載目標資產經估值師評估的估值為相關評估報告評估結論所載全部資產的估值(而非資產組的估值)。

有關目標資產估值的詳情，請參閱本通函附錄三至五所載的評估報告摘要及附錄六所載的解釋附註。

先決條件

資產購買協議僅會在達成以下條件後生效：

- (i) 相關資產購買協議已由相關資產轉讓賣方與買方簽訂及蓋章；
- (ii) 獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准相關資產購買協議及其項下擬進行的交易；
- (iii) 相關資產轉讓賣方已向相關資產買方提供批准轉讓相關目標資產的相關資產轉讓賣方董事會及股東批准；
- (iv) 相關資產買方已根據資產購買協議之條款完成其內部決策及審批程序；
- (v) 已向相關資產買方提供賣方A及相關資產轉讓賣方各自的董事會及股東批准，以批准轉讓相關目標資產，以及本董事會函件「II.出售事項—交易B、交易C及交易D—支付條款—(i)(b)」一段所載的擔保函；及
- (vi) 已取得國家反壟斷局機構批文。

完成交易

於相關資產購買協議生效後七個工作天內，相關資產轉讓賣方與相關資產買方須釐定資產轉讓日期。完成交易應於資產轉讓日期後10天內發生。

根據股權轉讓協議及資產購買協議，訂約方同意股權轉讓協議及資產購買協議項下擬進行的交易為不可分割，倘其中任何一項未能生效，則股權轉讓協議及資產購買協議均不會生效。因此，倘股權轉讓協議及資產購買協議任何一項於其各自的生效日期起一年內被取消或終止(因不可抗力或國家反壟斷委員會或其下屬機構的原因除外)，則股權轉讓協議及資產購買協議(如適用)的訂約方有權要求取消或終止所有股權轉讓協議及資產購買協議。

銀行擔保及其他

為擔保資產轉讓賣方於相關資產購買協議項下的義務，相關資產轉讓賣方或其關聯實體須向相關資產買方提供一份不少於人民幣100百萬元的無條件且不可撤銷銀行擔保，以擔保股權轉讓協議及資產購買協議項下的義務及責任，自資產轉讓日期起計為期42個月。

相關資產轉讓賣方同意，自資產轉讓日期起42個月內，倘已動用的銀行擔保總額與股權轉讓協議及資產購買協議的尾期付款餘下代價的合計金額少於人民幣20百萬元，則相關資產轉讓賣方應另行取得無條件且不可撤銷銀行擔保，使銀行擔保總額與股權轉讓協議及資產購買協議的尾期付款餘下代價的合計金額不少於人民幣80百萬元。

倘賣方A發生股權變動、資產變動或其他重大變動，賣方A應促使本公司為資產轉讓賣方於股權轉讓協議及資產購買協議項下的所有義務及責任提供擔保。

品牌和商標的使用

為了於完成交易後維持銷售市場和客戶渠道的穩定性，相關資產買方可於資產轉讓日期後12個月內無償使用相關資產轉讓賣方的品牌和商標。於相關資產買方使用相關資產轉讓賣方商標期間，若相關資產買方生產的水泥及熟料的品質對相關資產轉讓賣方造成損失，有關損失須由相關資產買方承擔。

出售事項的因由及裨益

本集團主要從事水泥及水泥產品的製造與銷售，於中國設有水泥生產線，近年更拓展至增長較快的海外發展市場，包括撒哈拉以南非洲地區及中亞。出售事項的主要目的，是重新調配本集團的財務及管理資源，以集中發展上述海外市場。董事會認為，出售事項所得款項淨額更適合用於強化本集團的財務狀況，包括償還部份4.95%優先票據，從而釋放經營現金流，用以支持本集團目前的海外擴張計劃及清償部分其他海外債務。

在從事水泥生產業務時，本集團一直配合中國政府的「西部大開發政策」，主要服務於中國西部地區的經濟發展。本集團是陝西省的頭部水泥生產商之一，在陝西省東部及南部市場佔有穩固地位，並在中國西部的新疆及貴州省設有業務據點。截至二零二四年十二月三十一日，本集團於中國的總水泥產能為27百萬噸，共設有16條水泥生產線，其中陝西省的產能為21.7百萬噸、新疆為3.5百萬噸、貴州省為1.8百萬噸。

自二零二零年起，本集團將其生產業務擴展至撒哈拉以南非洲地區及中亞，為該等地區的基建及城鄉發展市場提供水泥產品。截至二零二四年十二月三十一日，本集團於中國境外的總水泥產能為12.3百萬噸，共設有5條生產線，其中埃塞俄比亞的產能為6.3百萬噸、烏茲別克斯坦為2.5百萬噸、莫桑比克為2.0百萬噸、剛果為1.5百萬噸，另外於盧旺達設有的水泥研磨產能為1百萬噸。誠如二零二五年一月二十七日及二零二五年五月八日所公告，我們對剛果Cimenterie de Lukala SA (CILA)水泥廠的收購已告完成，該水泥廠產能為1.2百萬噸，此後，本集團於中國境外的總水泥產能將增至13.5百萬噸。

本集團認為，我們在水泥廠建設及生產方面具備專業能力，憑此獨特優勢，我們能夠支援撒哈拉以南非洲地區及中亞的經濟及水泥業發展，並從中得益。本集團於上述地區設置了現代化新型懸浮預熱器水泥生產線，大多鄰近當地石灰石礦儲區，不僅有助減少運輸過程中的排放，亦有利於提升該等產能相對落後地區的環保排放標準。

非洲人口增速冠絕全球，總人口預計將由二零二四年的15億增至二零五零年的近25億，部分地區亦擁有全球增速最快的國內生產總值。該等市場的基建發展及城市化進程受惠於多項本地及國際發展計劃，包括中國政府提出的「一帶一路」倡議。與全球水平相比，撒哈拉以南非洲地區的人均水泥消耗極低，僅為已發展市場的一小部分，多數國家的水泥生產設施落後，供應不足且行業高度分散。

本集團專注發展海外市場的成效已於近期的財務業績中顯現。於二零二四財政年度，非洲及烏茲別克斯坦的水泥及熟料銷量約為4.03百萬噸，僅佔本集團總銷量約20.0百萬噸的約20%，但該等海外市場的收益佔本集團總收益的約38%，為本集團貢獻約67%的毛利。有此優異表現，乃由於非洲及烏茲別克斯坦的每噸平均毛利分別超過人民幣323元及人民幣64元，而中國則為人民幣42元。

董事會函件

位於新疆的待出售目標公司及目標資產乃於二零一一年至二零二零年期間收購及建設，過去數年一直為本集團盈利作出正面貢獻。然而，本集團核心市場位於陝西省，上述各項並非我們的核心資產，且董事認為，就日後發展而言，出售事項所得款項淨額更適合用於償還本公司已發行的部分優先票據(利率為4.95%)，並釋放營運現金流以支持本集團的擴張項目，尤其是在非洲的發展及清償部分其他海外債務。

董事會對本集團在海外發展領域的增長潛力仍然持高度樂觀態度。本集團的埃塞俄比亞廠房擁有強勁市場優勢，將持續受惠於城市化、機場、公路及鐵路基建的發展。本集團現時於莫桑比克首都馬普托附近設有生產設施，該產能將受惠於國內需求及向馬達加斯加、南非及辛巴威的出口量。位於莫桑比克北部的一家1.5百萬噸新設廠房預計將於二零二六年投產，並有望受惠於莫桑比克海上液化天然氣生產計劃。剛果大湖廠房向嚴重缺乏熟料的該國東部供貨，產品亦出口至盧旺達、布隆迪及坦尚尼亞。本集團亦已成功取得烏干達東北部唯一的大儲量石灰石資源，該國具備強勁的經濟增長潛力，且水泥供應短缺。烏干達當前的水泥價格超過每噸人民幣1,200元，而本集團於烏干達東北部莫羅托的新設廠房預計將於二零二五年底投產。

除上文所載出售事項的因由及裨益外，董事認為不易有買家整批地購買目標公司及目標資產。誠如本董事會函件上文「II. 出售事項 — 交易A — 完成交易」及「II. 出售事項 — 交易B、交易C及交易D — 完成交易」各段所披露，股權轉讓協議及資產購買協議項下擬進行的交易為不可分割，倘其中任何一項未能生效，則股權轉讓協議及資產購買協議均不會生效。

據此，於釐定出售事項代價時，董事已將交易A、交易B、交易C及交易D的代價作為整體考慮。出售事項的總代價人民幣1,650百萬元較(a)截至二零二五年一月三十一日的目標公司及目標資產彙總賬面淨值溢價約13.0%；及(b)截至二零二五年一月三十一日目標公司全部股權的估值及目標資產的估值(不包括現金及現金等價物)折讓約3.7%。

董事認為，即使目標公司及目標資產的代價較目標公司的股權估值及目標資產的估值(不包括現金及現金等價物)輕微折讓約3.7%，惟仍屬公平合理，並符合本公司及股東的利益，原因在於(a)近年新疆水泥市場整體需求萎縮及產能過剩日益嚴重；及(b)本集團的策略及營運重點轉向增長較快、供應不足的撒哈拉以南非洲地區及中亞市場，本集團可於該等市場為其股東爭取更高回報。

近年來，由於房地產市場低迷以及政府及私人投資的基建逐漸減少，中國水泥行業經歷了不可避免的放緩。這一情況在新疆尤為明顯，供應過剩已導致本集團在該地區的生產線產能利用率降至設計產能的一半左右。於二零二四財政年度，產能利用率下降導致本集團水泥產品在該地區的平均售價下跌，預期該地區的營運至少在中期內將繼續低迷。目標公司及目標資產的買方是中國最大的水泥生產商之一，擁有本集團所不具備的規模，可在需求更低迷的環境下管理該等水泥資產，並作為中國更大裝機容量基礎的一部分。

此外，目標公司及目標資產的買方具備可整批以不可分割交易方式購入目標公司及目標資產的規模。這不僅使本集團在處理出售新疆資產時節省大量交易及行政成本，而且節省管理時間，可令本集團將管理資源及董事的專注力轉向其在撒哈拉以南非洲地區及中亞等增長較快的新市場。

於二零二零年，本集團所有收益均來自中國。自此之後，本集團的業務重心轉向撒哈拉以南非洲地區及中亞，使其營運狀況發生重大變化。於二零二四年十二月三十一日，本集團在中國境外的水泥總產能為12.3百萬噸，而在中國的產能則為27百萬噸(包括目標公司及目標資產)。由於該等海外市場的快速增長性質及其後的較高平均售價，此營運轉變對本集團的財務表現產生了重大影響。董事相信，出售事項所得款項將能更有效地用於釋放營運現金流以支持海外增長，包括部分償還因全球利率前景而變得更昂貴的其他海外債務。

鑑於出售事項的代價人民幣1,650百萬元仍較目標公司及目標資產於二零二五年一月三十一日的賬面淨值總額(如上文所述)有溢價，且預期本集團仍將就出售事項錄得收益約人民幣189.2百萬元(未經審核)，董事認為股權轉讓協議及各資產購買協議的條款(包括代價)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務影響及所得款項用途

視乎最終審核而定，本集團預計將錄得未經審核出售收益約人民幣189.2百萬元。該未經審核收益估算是經考慮出售事項的總代價人民幣1,650百萬元以及目標公司和目標資產截至二零二五年一月三十一日的經審核賬面值後作出。

股東應注意，將於本集團綜合財務報表內確認的出售事項損益的實際金額，乃取決於出售事項的淨資產／負債及出售事項完成後的附帶交易成本。因此，出售事項的實際損益金額須視乎審核而定，並可能有別於上述金額。

待完成交易後，本公司將不再擁有目標公司任何股權，而目標公司各自將不再為本公司的附屬公司，並且各目標公司的財務業績、資產及負債將不再於本集團綜合財務報表內綜合計算。

本集團擬將出售事項的所得款項用作償還本公司所發行、將於二零二六年七月到期的4.95%優先票據(股份代號：40756)。

除上文所披露者外，預期出售事項將不會對本集團的盈利和資產及負債造成任何重大影響。

III. 各訂約方的資料

本公司為在澤西註冊成立的有限公司，並為一家投資控股公司，透過其附屬公司經營業務。本集團主要從事水泥及水泥產品製造及銷售業務。

各資產轉讓賣方均為在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。各資產轉讓賣方均主要從事水泥及水泥產品製造及銷售以及建築材料銷售。

買方A為在中國註冊成立的股份有限公司，其H股(境外上市外資股)在聯交所主板上市(股份代號：914)，而A股(境內上市內資股)在上海證券交易所上市(股份代號：600585)。

買方B為在中國成立的有限公司，亦為買方A的直接全資附屬公司。

買方A及其附屬公司(包括買方B)主要從事水泥、商品熟料、骨料及混凝土的生產與銷售。

IV. 目標公司及目標資產的資料

目標公司

各目標公司均為在中國成立的有限公司，並為賣方A的直接全資附屬公司。各目標公司均主要於新疆從事水泥及水泥產品的製造及銷售、石灰石及建築材料的銷售以及提供廢物處理服務。

以下為各目標公司截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止財政年度的關鍵經審核財務資料，均遵照中國會計準則編製。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	人民幣元	人民幣元
	(經審核)	(經審核)
除稅前淨利潤／(虧損)：		
伊犁堯柏水泥有限公司		
(「目標公司A」)(附註)	82,693,852	79,794,464
新疆柏航環保科技有限公司		
(「目標公司C」)	(5,903,850)	(3,535,866)
除稅後淨利潤／(虧損)：		
目標公司A(附註)	71,413,341	68,025,634
目標公司C	(5,903,850)	(3,526,103)

附註：於二零二四年十二月三十一日，霍城縣南崗西鑫礦業有限責任公司(「目標公司B」)為目標公司A的附屬公司。內部重組於二零二五年五月十五日進行，目標公司B的全部股權已轉讓予賣方A。

截至二零二五年一月三十一日，目標公司A(包括目標公司B)及目標公司C各自的資產淨值分別約為人民幣148.2百萬元及人民幣79.5百萬元。

經估值師評核，截至二零二五年一月三十一日，目標公司A(包括目標公司B)及目標公司C各自的全部股權價值分別約為人民幣180.3百萬元及人民幣81.3百萬元。

目標資產

各目標資產位於新疆。資產B包括水泥製造所用的資產，資產C包括水泥及建築材料製造所用的資產，而資產D包括水泥製造及石灰石開採以及建築材料銷售所用的資產。

以下載列截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止財政年度的目標資產各自應佔關鍵經審核利潤／(虧損)。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣元 (經審核)	二零二四年 人民幣元 (經審核)
除稅前淨利潤／(虧損)：		
資產B	(4,075,934)	(1,109,078)
資產C	66,423,937	54,526,847
資產D	29,004,970	16,296,898
除稅後淨利潤／(虧損)：		
資產B	(4,068,513)	(1,109,078)
資產C	63,116,074	53,135,223
資產D	24,721,511	12,472,830

於二零二五年一月三十一日，資產B、資產C及資產D各自的經審核資產總額(不包括現金及現金等價物)分別約為人民幣157.7百萬元、人民幣920.4百萬元及人民幣155.1百萬元。

經估值師評核，資產B、資產C及資產D各自於二零二五年一月三十一日的價值(不包括現金及現金等價物)分別約為人民幣227.1百萬元、人民幣966.6百萬元及人民幣257.7百萬元。

V. 上市規則的涵義

主要交易

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，出售事項構成上市規則第14章項下本公司的主要交易，並因而須遵守根據上市規則第14章下的申報、公告、通函及股東批准規定。

關連交易

於最後實際可行日期，海螺國際持有本公司全部已發行股本約29.01%，並為主要股東。於最後實際可行日期，海螺國際及買方B各自由買方A全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，買方A及買方B各自為海螺國際的聯繫人及本公司的關連人士。據此，根據股權轉讓協議及各資產購買協議擬進行的交易構成上市規則第14A章項下的本公司關連交易，並須遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。

於最後實際可行日期，非執行董事汪滿波先生及汪志新先生各自為買方A的僱員，彼等各自己就批准股權轉讓協議、各資產購買協議及其項下擬進行的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於股權轉讓協議及各資產購買協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，或需要就股權轉讓協議及各資產購買協議項下擬進行的董事會決議案放棄投票。

VI. 股東特別大會

本公司將於二零二五年八月十四日(星期四)上午十時正假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓舉行股東特別大會，尋求以投票方式批准(其中包括)出售事項及其項下擬進行的交易。

於股東特別大會上，任何於股權轉讓協議、各資產購買協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東須就批准股權轉讓協議、各資產購買協議及其項下擬進行的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，海螺國際及其聯繫人合共持有1,584,849,970股股份(佔本公司已發行股本總額約29.01%)，彼等須就批准股權轉讓協議、各資產購買協議及其項下擬進行的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除海螺國際及其聯繫人外，概無其他股東須於股東特別大會上就股權轉讓協議、各資產購買協議及其項下擬進行的決議案放棄投票。

隨函附奉供股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會及於會上投票，務請按照隨附的代表委任表格上印備的指示將表格填妥，並盡快且無論如何於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前(即二零二五年八月十二日(星期二)上午十時正)交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心

17樓1712-1716號舖。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。倘閣下出席股東特別大會及於會上投票，則閣下的受委代表授權將被撤銷。

就出席股東特別大會並於會上投票暫停辦理股份過戶登記

為確定合資格出席股東特別大會的股東身份，本公司將於二零二五年八月十一日(星期一)至二零二五年八月十四日(星期四)(包括首尾兩日)暫停股份過戶登記。釐定股東出席股東特別大會及於會上投票資格的記錄日期將為二零二五年八月十四日(星期四)。該期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二五年八月八日(星期五)下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理登記手續。

VII. 颱風或黑色暴雨警告安排

倘於股東特別大會舉行當日上午九時正發出八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號，會議將延期舉行。本公司將於其網站(www.westchinacement.com)及聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)刊登公告，以知會股東改期後的會議日期、時間及地點。

VIII. 其他資料

敬請閣下垂注：(i)獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就批准股權轉讓協議、各資產購買協議及其項下擬進行交易的決議案致獨立股東的推薦意見；(ii)獨立財務顧問函件，當中載有其就股權轉讓協議、各資產購買協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及(iii)有關目標公司、資產B、資產C及資產D的評估報告摘要及解釋附註，分別載於附錄二至六。

IX. 推薦意見

董事認為，儘管股權轉讓協議及各資產購買協議並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，股權轉讓協議及各資產購買協議的條款誠屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東整體最佳利益。據此，董事(包括獨立非執行董事於考慮獨立財務顧問的見解後)推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准股權轉讓協議、各資產購買協議及其項下擬進行的交易。

X. 重要提醒

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載的資料及股東特別大會通告。

本公司股東及潛在投資者務請注意，股權轉讓協議及資產購買協議項下擬進行的交易為不可分割，倘其中任何一項未能生效，則股權轉讓協議及資產購買協議均不會生效。此外，完成交易須待達成若干先決條件後方可作實。

由於出售事項未必一定進行，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國西部水泥有限公司
主席
張繼民先生
謹啟

二零二五年七月二十五日

下文為獨立董事委員會的函件全文，當中載列其就股權轉讓協議、各資產購買協議及其項下擬進行的交易致獨立股東的推薦建議：



西部水泥

WEST CHINA CEMENT LIMITED

中國西部水泥有限公司

(於澤西註冊成立的有限公司，註冊編號94796)

(股份代號：2233)

敬啟者：

主要出售事項及關連交易 出售新疆的公司及資產

茲提述二零二五年七月二十五日致股東的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有指明外，通函已界定詞彙在本函件中具有相同涵義。

我們已獲獨立董事委員會委任就股權轉讓協議、各資產購買協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，詳情載於通函「董事會函件」一節。獨立財務顧問已獲委任就此向獨立股東及我們提供意見。

有關獨立財務顧問的意見以及獨立財務顧問提供有關意見時所考慮主要因素及理由的詳情，載於通函「獨立財務顧問函件」。亦謹請閣下垂注通函「董事會函件」及各附錄所載的其他資料。

考慮到(i)股權轉讓協議、各資產購買協議及其項下擬進行交易的條款；及(ii)通函「獨立財務顧問函件」所述因素後，我們認為即使股權轉讓協議及各資產購買協議並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但股權轉讓協議、各資產

獨立董事委員會函件

購買協議及其項下擬進行交易的條款(i)對股東(包括獨立股東)而言屬公平合理；(ii)按一般商業條款訂立；及(iii)符合本公司及股東的整體利益。

因此，我們建議獨立股東在股東特別大會投票贊成決議案以批准訂立股權轉讓協議、各資產購買協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
李港衛先生

獨立非執行董事
譚競正先生

獨立非執行董事
朱東先生

獨立非執行董事
馮濤先生

獨立非執行董事
樓家強先生

謹啟

二零二五年七月二十五日

以下為獨立財務顧問為載入本通函而編製的意見函件，當中載列其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。



民銀資本有限公司
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場1期45樓

敬啟者：

主要出售事項及關連交易 出售新疆的公司及資產

緒言

吾等提述吾等就出售事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司向股東發出的日期為二零二五年七月二十五日的通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二五年六月二十五日(交易時段後)， 貴集團訂立以下交易：

- (1) **交易A**: 賣方A與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方A有條件同意出售，而買方有條件同意購買各目標公司的全部股權，代價為人民幣398.0百萬元(可予調整)；
- (2) **交易B**: 賣方B、買方與賣方A(作為擔保人)訂立資產購買協議B，據此，賣方B有條件同意出售，而資產買方B有條件同意購買資產B，代價為人民幣161.5百萬元(可予調整)；
- (3) **交易C**: 賣方C、買方與賣方A(作為擔保人)訂立資產購買協議C，據此，賣方C有條件同意出售，而資產買方C有條件同意購買資產C，代價為人民幣920.5百萬元(可予調整)；及

- (4) **交易D:**賣方D、買方與賣方A(作為擔保人)訂立資產購買協議D，據此，賣方D有條件同意出售，而資產買方D有條件同意購買資產D，代價為人民幣170.0百萬元(可予調整)。

完成交易後，貴公司將不再擁有(i)目標公司的任何股權，而目標公司各自將不再為貴公司的附屬公司；及(ii)目標資產的任何權益。

上市規則的涵義

主要交易

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，出售事項構成上市規則第14章項下貴公司的主要交易，並因而須遵守上市規則第14章下的申報、公告、通函及股東批准規定。

關連交易

於最後實際可行日期，海螺國際持有貴公司全部已發行股本約29.01%並為主要股東。於最後實際可行日期，海螺國際及買方B各自由買方A全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，買方A及買方B各自為海螺國際的聯繫人及貴公司的關連人士。據此，根據股權轉讓協議及各資產購買協議擬進行的交易構成上市規則第14A章下的貴公司關連交易，並須遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。

於最後實際可行日期，非執行董事汪滿波先生及汪志新先生各自為買方A之僱員，彼等已分別就批准股權轉讓協議、各資產購買協議及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於股權轉讓協議及各資產購買協議項下擬進行的交易中擁有重大權益或須就有關股權轉讓協議及各資產購買協議項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情以投票表決方式批准股權轉讓協議及資產購買協議及其項下擬進行的交易。

於股東特別大會上，任何於股權轉讓協議、各資產購買協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東，須就批准股權轉讓協議、各資產購買協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，海螺國際及其

聯繫人合共持有1,584,849,970股股份(佔 貴公司已發行股本總額約29.01%)，並須就批准股權轉讓協議、各資產購買協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除海螺國際及其聯繫人外，概無其他股東須於股東特別大會上就股權轉讓協議、各資產購買協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即李港衛先生、譚競正先生、朱東先生、馮濤先生及樓家強先生)組成的獨立董事委員會，以就下列事宜向獨立股東提供意見：(i)股權轉讓協議及各資產購買協議及其項下擬進行之交易的條款是否按一般商業條款訂立及於 貴集團日常及一般業務過程中進行；及(ii)出售事項之條款是否屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。吾等(民銀資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，負責就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，民銀資本有限公司與 貴公司、賣方A、資產轉讓賣方或任何其他人士概無任何可合理被視為與民銀資本有限公司之獨立性相關的關係或利益。於過去兩年，民銀資本有限公司並未擔任 貴公司的獨立財務顧問。截至最後實際可行日期，吾等並不知悉存在上市規則第13.84條所載會影響吾等就出售事項向 閣下提供意見之獨立性的任何情況。

吾等之意見基準

於達致吾等之意見時，吾等已倚賴通函所載或提述的資料、提供的陳述、事實及聲明及董事、 貴公司及其附屬公司管理層(「**管理層**」)提供的資料、事實及聲明以及發表的意見，以及吾等對相關公開資料的引述。吾等已假設吾等獲提供的一切資料、陳述、聲明及發表的意見或通函所載或提述的一切資料、陳述、聲明及意見於提供時在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期仍然屬真實，董事及管理層所有有關信念、意見及意向的陳述以及通函所載或提述者均經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及／

或管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已尋求並獲得 貴公司及董事確認，彼等向吾等提供的資料及陳述以及向吾等表達的意見及聲明並無隱瞞或遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱目前可得的相關資料，以達致知情意見並為吾等倚賴通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦意見提供合理基準。然而，吾等並無對董事及管理層提供的資料、陳述、作出的聲明或發表的意見進行任何獨立核證，亦無對 貴公司或其任何相關附屬公司或聯營公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等對出售事項之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關出售事項之背景資料

董事會謹此宣佈，於二零二五年六月二十五日(交易時段後)：

- (1) **交易A:**賣方A與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方A有條件同意出售，而買方有條件同意購買各目標公司的全部股權，代價為人民幣398.0百萬元(可予調整)；
- (2) **交易B:**賣方B、買方與賣方A(作為擔保人)訂立資產購買協議B，據此，賣方B有條件同意出售，而資產買方B有條件同意購買資產B，代價為人民幣161.5百萬元(可予調整)；
- (3) **交易C:**賣方C、買方與賣方A(作為擔保人)訂立資產購買協議C，據此，賣方C有條件同意出售，而資產買方C有條件同意購買資產C，代價為人民幣920.5百萬元(可予調整)；及
- (4) **交易D:**賣方D、買方與賣方A(作為擔保人)訂立資產購買協議D，據此，賣方D有條件同意出售，而資產買方D有條件同意購買資產D，代價為人民幣170.0百萬元(可予調整)。

完成交易後，貴公司將不再擁有(i)目標公司的任何股權，而目標公司各自將不再為 貴公司的附屬公司；及(ii)目標資產的任何權益。

2. 股權轉讓協議及資產購買協議

股權轉讓協議及資產購買協議的主要條款載列如下：

A. 股權轉讓協議

日期：二零二五年六月二十五日(交易時段後)

訂約方：(i) 賣方A(貴公司間接全資附屬公司)

(ii) 買方A

(iii) 買方B

主體事項：賣方A有條件同意出售，而買方有條件同意購買各目標公司的全部股權。就買方而言，買方A及買方B已同意分別收購各目標公司全部股權的90%及10%。

代價：轉讓目標公司全部股權的代價為人民幣398.0百萬元(可予調整)。

買方應按以下方式分期向賣方A支付代價：

(i) 首期付款：在賣方A完成以下所有條件之日起10個工作天內，買方須支付代價的40%：

(a) 賣方A已向買方提供批准轉讓相關目標公司全部股權的各目標公司股東批准及賣方A的董事會批准，並已取得批准轉讓相關目標公司全部股權的股東批准；

- (b) 賣方A已發出擔保函，按共同及個別責任基準擔保其於股權轉讓協議及資產買賣協議項下的義務及責任；
- (c) 已發出並取得金額不少於人民幣100百萬元的無條件且不可撤銷銀行擔保，以保證股權轉讓協議及資產購買協議項下的義務及責任；
- (d) 股權轉讓協議生效後七天內，目標公司已取得其各自的首10名債權人的書面同意，並提交予買方；
- (e) 已完成移交目標公司的管理權、出具目標公司的過渡期審計報告、遵照股權轉讓協議的條款及條件釐定調整以及簽訂任何移交備忘錄及／或補充協議；
- (f) 股權轉讓協議生效後10個工作天內，賣方A在省級或以上的全國發行報章、以及國家企業信息公示系統上，刊載涉及股權轉讓協議下擬進行交易的公告；及
- (g) 股權轉讓協議已簽訂及生效，並取得國家反壟斷機構批文，及已完成與轉讓目標公司全部股權有關的必要變更的工商登記手續。

(ii) 次期付款：在賣方A完成以下所有條件之日起10個工作天內，買方須支付代價的40%：

- (a) 在賣方A協助下，目標公司已於管理權轉讓日期後1個月內完成員工考核，而目標公司已跟通過考核的員工簽訂新勞動合約；賣方A已促成其員工的勞動合約終止，並與該等員工清付相關的社保、加班費及工業傷亡賠償，且賣方A已向買方提供終止及結算的相關支持憑證(如解僱信、薪酬支付證明及／或員工承諾等)，以上所有舉措均須按照股權轉讓協議的條款及條件進行；
- (b) 股權轉讓協議範圍內該等資產的所有產權負擔已全部解除(如有)，而相關解除的憑證已由賣方A提供予買方；
- (c) 已完成有關採礦、物流、安保及銷售及採購訂單的目標公司現有合約的終止及／或就有關合約訂立補充協議；及
- (d) 上文第(i)分段訂明的條件已完成。

(iii) 第三期付款：在賣方A完成以下所有條件之日起10個工作天內，買方須支付代價的14%：

- (a) 股權轉讓協議生效後10個工作天內，已完成由賣方A與買方共同委託具專業檢測資格的仲介機構，以對目標公司現有熟料儲存、水泥儲存、原材料儲存等料倉及棚的鋼筋間距、混凝土強度和結構安全性進行抽樣測試。根據該等測試結果的結論，已完成由賣方A與買方共同制定需加固的料倉及棚的加固計劃，並已完成委聘承包商以於管理權轉讓日期後六個月內完成料倉加固工程；
- (b) 目標公司已就霍城縣蒼英溝石灰岩礦的經擴大範圍取得採礦許可證；
- (c) 自管理權轉讓日期起10個月內，並無發生因以下原因導致或可能造成經濟損失或引起買方承擔法律責任的情況：(1)管理權轉讓日期之前的任何事項(包括但不限於債務、業務、勞資關係、稅務、環保、項目建設、工程施工等)；或(2)收購目標公司的全部股權，除非該種情況已由賣方A出資解決。倘交割實際上已由買方了結，買方應從轉讓目標公司全部股權的代價中扣除該交割金額，差額由賣方A以現金補足；

- (d) 自管理權轉讓日期起10個月內，並無前任或現任員工因(1)轉讓目標公司全部股權；或(2)因管理權轉讓日期前的事項；或(3)管理權轉讓日期前發生但於該日後繼續的事項的發生，而申請勞資糾紛仲裁或提起訴訟或呈請(但由賣方A承擔費用解決的勞資糾紛仲裁或爭議除外)。倘交割實際上已由買方了結，買方應從轉讓目標公司全部股權的代價中扣除該交割金額，差額由賣方A以現金補足；
 - (e) 股權轉讓協議清單範圍內的所有應收款項均已按照買方同意的方式收回或處置；
 - (f) 目標公司(伊犁堯柏水泥有限公司)已取得其所佔用土地(建築面積約為84畝)的房地產權證；及
 - (g) 上文第(ii)分段訂明的條件已完成。
- (iv) 尾期付款：在以下所有條件完成之日起10個工作天內，買方須支付所有剩餘代價：
- (a) 管理權轉讓日期已屆滿18個月；
 - (b) 目標公司已取得霍城縣蒼英溝石灰岩礦擴大區域的礦山安全設施設計計劃批准；

(c) 已根據股權轉讓協議訂明的條款及條件完成賣方A的義務及責任；及

(d) 上文第(iii)分段訂明的條件已完成。

代價調整

目標公司全部股權的轉讓代價須經訂約各方審核及確認後，按以下方式作出調整：(i)加上相當於目標公司於管理權轉讓日期及賬目日期之流動資產金額的差額；及(ii)扣除相當於目標公司於管理權轉讓日期及賬目日期將予承擔之總負債金額的差額。

先決條件

股權轉讓協議僅會在達成以下條件後生效：

- (i) 股權轉讓協議已由賣方A與買方簽訂及蓋章；
- (ii) 獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；
- (iii) 賣方A已向買方提供批准轉讓相關目標公司全部股權的目標公司各自的股東批准及賣方A的董事會批准；
- (iv) 買方已根據股權轉讓協議之條款完成其內部決策及審批程序；
- (v) 賣方A已向買方提供賣方A批准轉讓目標公司全部股權的董事會及股東批准，以及董事會函件內「II.出售事項—交易A—代價及支付條款—(i)(b)」一段所載的擔保函；及
- (vi) 已取得國家反壟斷機構批文。

完成交易： 於股權轉讓協議生效後的七個工作天內，賣方A與買方須釐定管理權轉讓日期。

完成交易應於管理權轉讓日期後10天內發生。根據股權轉讓協議及資產購買協議，訂約方同意股權轉讓協議及資產購買協議項下擬進行的交易為不可分割，倘其中任何一項未能生效，則股權轉讓協議及資產購買協議均不會生效。因此，倘股權轉讓協議及資產購買協議任何一項於其各自的生效日期起一年內被取消或終止(因不可抗力或國家反壟斷委員會或其下屬機構的原因除外)，則股權轉讓協議及資產購買協議(如適用)的訂約方有權要求取消或終止所有股權轉讓協議及資產購買協議。

完成交易後，貴公司將不再擁有目標公司的任何股權，而目標公司各自將不再為貴公司的附屬公司。

**銀行擔保
及其他**

為擔保賣方A於股權轉讓協議項下的義務，賣方A須向買方提供一份不少於人民幣100百萬元的無條件且不可撤銷銀行擔保，以擔保股權轉讓協議及資產購買協議項下的義務及責任，自管理權轉讓日期起計為期42個月。

賣方A同意，自管理權轉讓日期起42個月內，倘已動用的銀行擔保總額與股權轉讓協議及資產購買協議的尾期付款餘下代價的合計金額低於人民幣20百萬元，則賣方A應另行取得無條件且不可撤銷銀行擔保，使銀行擔保總額與股權轉讓協議及資產購買協議的尾期付款餘下代價的合計金額不低於人民幣80百萬元。

倘賣方A發生股權變動、資產變動或其他重大變動，賣方A應促使 貴公司為賣方A於股權轉讓協議及資產購買協議項下的所有義務及責任提供擔保。

**品牌和商標
的使用**

為了於完成交易後維持銷售市場和客戶渠道的穩定性，買方A可於管理權轉讓日期後12個月內無償使用賣方A的品牌和商標。於買方使用賣方A商標期間，若買方生產的水泥及熟料的品質對賣方A造成損失，有關損失須由買方承擔。

B. 資產購買協議

日期：二零二五年六月二十五日(交易時段後)

訂約方：(i) 交易B的賣方B(貴公司間接全資附屬公司)，

交易C的賣方C(各自為 貴公司間接全資附屬公司)，及

交易D的賣方D(各自為 貴公司間接全資附屬公司)

(ii) 買方

(iii) 賣方A(作為擔保人)

買方擬在新疆于田縣、墨玉縣及和田縣各設立一家合營企業，作為投資實體，以分別購買資產B、C及D；其中，買方A及買方B將分別持有該等投資實體全部股權的90%及10%。根據資產購買協議B、資產購買協議C及資產購買協議D，於相關投資實體成立後，買方在資產購買協議B、資產購買協議C及資產購買協議D項下的權利及義務將分別由上述該等投資實體承繼。

主體事項： 交易B

賣方B有條件同意出售，而資產買方B有條件同意購買資產B。

資產B含(i)非流動資產 — 包括賣方B擁有的物業、廠房及設備、使用權資產及採礦權；及(ii)賣方B截至資產轉讓日期的應收款項、存貨以及現金及現金等價物。

交易C

各賣方C有條件同意出售，而資產買方C有條件同意購買各賣方C擁有的資產C。

資產C含(i)非流動資產 — 包括賣方C擁有的物業、廠房及設備、使用權資產及／或採礦權；及(ii)相關賣方C截至資產轉讓日期的應收款項、存貨以及現金及現金等價物。

交易D

各賣方D有條件同意出售，而資產買方D有條件同意購買各賣方D擁有的資產D。

資產D含(i)非流動資產 — 包括相關賣方D擁有的物業、廠房及設備、使用權資產及／或採礦權；及(ii)相關賣方D截至資產轉讓日期的應收款項、存貨以及現金及現金等價物。

代價： 資產B的轉讓代價為人民幣161.5百萬元(可予調整)。

資產C的轉讓代價為人民幣920.5百萬元(可予調整)。

資產D的轉讓代價為人民幣170.0百萬元(可予調整)。

各資產購買
協議的
支付條款

相關資產買方須按下列方式分期向相關資產轉讓賣方支付相關資產購買協議下的代價：

- (i) 首期付款：完成以下所有條件之日起10個工作天內，相關資產買方須支付相關資產購買協議下代價的40%：
 - (a) 相關資產轉讓賣方已向相關資產買方提供批准根據相關資產購買協議的條款及條件轉讓相關目標資產的相關資產轉讓賣方董事會及股東批准；
 - (b) 由相關資產轉讓賣方及賣方A發出的擔保函，用於按共同及個別責任基準擔保其各自在資產購買協議及股權轉讓協議項下的義務及責任；
 - (c) 由相關資產轉讓賣方或其關聯實體發出並取得的不少於人民幣100百萬元的無條件且不可撤銷銀行擔保，以擔保股權轉讓協議及資產購買協議項下的義務及責任；
 - (d) 就不由相關資產買方承擔的責任，相關資產轉讓協議生效後七天內，相關資產轉讓賣方已取得其各自的債權人(該等債權人為相關資產轉讓賣方的關聯方)的書面同意，並提交予相關資產買方；
 - (e) 已完成盤點、對盤點的確認、轉讓程序、出具相關資產轉讓賣方的過渡期審計報告、遵照相關資產購買協議的條款及條件釐定調整以及簽訂任何移交備忘錄及／或補充協議；

- (f) 相關資產購買協議生效後10個工作天內，相關資產轉讓賣方已在省級或以上的全國發行報章、以及國家企業信息公示系統上，刊載涉及相關資產購買協議下擬進行交易的公告；
- (g) 已完成訂立(1)相關資產轉讓賣方與相關資產買方就租賃及抵押相關資產購買協議範圍內的礦產資源訂立租賃協議及抵押協議；(2)相關資產轉讓賣方與相關資產買方就租賃及抵押相關資產購買協議範圍內的土地及其他不動產訂立抵押協議；及(3)賣方A、相關資產轉讓賣方與相關資產買方就質押相關資產轉讓賣方的全部股權訂立質押協議，且上述各項協議均已完成登記備案手續；及
- (h) 相關資產購買協議生效，並已取得國家反壟斷機構批文。

(ii) 次期付款：在以下所有條件完成之日起10個工作天內，相關資產買方須支付相關資產購買協議下代價的40%：

- (a) 在相關資產轉讓賣方協助下，相關資產買方已於資產轉讓日期後1個月內完成員工考核，而相關資產買方已跟符合相關資產買方聘用條件的員工簽訂新勞動合約；及相關資產轉讓賣方已向相關資產買方提供與已通過考核的員工終止僱用及員工承諾等的相關支持憑證，以上舉措均須按照相關資產購買協議的條款及條件進行；
- (b) 相關資產購買協議範圍內該等資產的所有產權負擔已全部解除(如有)，而相關解除的證據已由相關資產轉讓賣方提供予相關資產買方；
- (c) 就不由相關資產買方承擔的責任，相關資產轉讓賣方已取得其各自的首10名債權人(且並非相關資產轉讓賣方的關聯方)的書面同意，並提交予相關資產買方；
- (d) 已完成有關採礦、物流、安保以及銷售及採購訂單的相關資產轉讓賣方現有合約的終止及／或對現有合約的修訂；及
- (e) 上文第(i)分段訂明有關相關資產購買協議的所有條件均已完成。

(iii) 第三期付款：在以下所有條件完成之日起10個工作天內，相關資產買方須支付相關資產購買協議下代價的14%：

- (a) 相關資產購買協議生效後10個工作天內，已完成由相關資產轉讓賣方與相關資產買方共同委託具專業檢測資格的中介機構，以對屬相關目標資產範圍內的現有熟料儲存、水泥儲存、原材料儲存等倉及棚的鋼筋間距、混凝土強度和結構安全性進行抽樣測試。根據該等測試結果的結論，已完成由相關資產轉讓賣方與相關資產買方共同制定需加固的料倉及棚的加固計劃，並已完成委聘承包商以於資產轉讓日期後六個月內完成料倉加固工程；
- (b) 自資產轉讓日期起10個月內，並無發生因以下原因導致或可能造成經濟損失或引起相關資產買方承擔法律責任的情況：(1)資產轉讓日期之前的任何事項(包括但不限於債務、業務、勞資關係、稅務、環保、工程建設、建設工程等)；或(2)收購相關資產購買協議下的資產，除非該情況已由相關資產轉讓賣方出資解決。倘交割實際上已由相關資產買方了結，相關資產買方應從轉讓相關目標資產的代價中扣除該交割金額，差額由相關資產轉讓賣方以現金補足；

- (c) 自資產轉讓日期起10個月內，並無前任或現任員工因(1)轉讓相關資產購買協議項下的資產；或(2)因資產轉讓日期前的事項；或(3)資產轉讓日期前發生但於該日後繼續的事項的發生，而申請勞資糾紛仲裁或提起訴訟或呈請(但由相關資產轉讓賣方承擔費用解決的勞資糾紛仲裁或爭議除外)。倘交割實際上已由相關資產買方了結，相關資產買方應從轉讓相關目標資產的代價中扣除該交割金額，差額由相關資產轉讓賣方以現金補足；
- (d) 有關目標資產的土地及／或房地產權證、採礦權證、產品生產許可證、安全生產許可證、建設企業資格(倘適用)、排污許可證以及水泥及／或熟料及／或商品混凝土生產線所需的其他批准或許可證的現有證書或批准文件的修改、轉讓或變更批准，已完成由相關資產轉讓賣方轉移至相關資產買方；
- (e) 相關資產購買協議清單範圍內的所有應收款項均已按照相關資產買方同意的方式收回或處置；及
- (f) 上文第(ii)分段訂明有關相關資產購買協議的條件已完成。

(iv) 尾期付款：在以下所有條件完成之日起10個工作天內，相關資產買方須支付所有剩餘代價：

- (a) 資產轉讓日期已屆滿18個月；
- (b) 已根據相關資產購買協議訂明的條款及條件完成相關資產轉讓賣方的義務及責任；
- (c) 根據董事會函件內「交易B、交易C及交易D—支付條款—(i)(f)」一段所載公告刊發日期起已屆滿三年，且在此期間，相關資產轉讓賣方尚未根據相關資產購買協議的條款解決的任何應付相關資產轉讓賣方的非關聯方的負債未產生爭議；及
- (d) 上文第(iii)分段訂明有關相關資產購買協議的條件已完成。

各資產購買
協議的
代價的調整

相關目標資產的轉讓代價須經訂約各方審核及確認後，按以下方式作出調整：(i) 加上相當於相關資產轉讓賣方於資產轉讓日期及賬目日期之流動資產金額的差額；及(ii) 扣除相關資產轉讓賣方於資產轉讓日期將予承擔之總負債金額。

各資產購買
協議的
先決條件

資產購買協議僅會在達成以下條件後生效：

- (i) 相關資產購買協議已由相關資產轉讓賣方與買方簽訂及蓋章；

- (ii) 獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准相關資產購買協議及其項下擬進行的交易；
- (iii) 相關資產轉讓賣方已向相關資產買方提供批准轉讓相關目標資產的相關資產轉讓賣方董事會及股東批准；
- (iv) 相關資產買方已根據資產購買協議之條款完成其內部決策及審批程序；
- (v) 已向相關資產買方提供賣方A及相關資產轉讓賣方各自的董事會及股東批准，以批准轉讓相關目標資產，以及董事會函件內「II. 出售事項—交易B、交易C及交易D—支付條款—(i)(b)」一段所載的擔保函；及
- (vi) 已取得國家反壟斷機構批文。

完成交易

於相關資產購買協議生效後七個工作天內，相關資產轉讓賣方與相關資產買方須釐定資產轉讓日期。完成交易應於資產轉讓日期後10天內發生。

根據股權轉讓協議及資產購買協議，訂約方同意股權轉讓協議及資產購買協議項下擬進行的交易為不可分割，倘其中任何一項未能生效，則股權轉讓協議及資產購買協議均不會生效。因此，倘股權轉讓協議及資產購買協議任何一項於其各自的生效日期起一年內被取消或終止(因不可抗力或國家反壟斷委員會或其下屬機構的原因除外)，則股權轉讓協議及資產購買協議(如適用)的訂約方有權要求取消或終止所有股權轉讓協議及資產購買協議。

**銀行擔保
及其他**

為擔保資產轉讓賣方於相關資產購買協議項下的義務，相關資產轉讓賣方或其關聯實體須向相關資產買方提供一份不少於人民幣100百萬元的無條件且不可撤銷銀行擔保，以擔保股權轉讓協議及資產購買協議項下的義務及責任，自資產轉讓日期起計為期42個月。

相關資產轉讓賣方同意，自資產轉讓日期起42個月內，倘已動用的銀行擔保總額與股權轉讓協議及資產購買協議的尾期付款餘下代價的合計金額少於人民幣20百萬元，則相關資產轉讓賣方應另行取得無條件且不可撤銷銀行擔保，使銀行擔保總額不少於人民幣80百萬元。

倘賣方A發生股權變動、資產變動或其他重大變動，賣方A應促使 貴公司為資產轉讓賣方於股權轉讓協議及資產購買協議項下的所有義務及責任提供擔保。

**品牌和商標
的使用**

為了於完成交易後維持銷售市場和客戶渠道的穩定性，相關資產買方可於資產轉讓日期後12個月內無償使用相關資產轉讓賣方的品牌和商標。於相關資產買方使用相關資產轉讓賣方商標期間，倘相關資產買方生產的水泥及熟料的品質對相關資產轉讓賣方造成損失，有關損失須由相關資產買方承擔。

3. 有關 貴集團之資料

貴集團主要從事水泥及水泥產品的製造與銷售，於中國設有水泥生產線，近年更拓展至增長較快的海外發展市場，包括撒哈拉以南非洲地區及中亞。

在中國政府「西部大開發政策」及「絲路經濟發展計劃」的帶動下，貴集團的水泥生產面向中國西部、烏茲別克、莫桑比克、剛果及非洲埃塞俄比亞的經濟發展。貴集團旨在滿足陝西、新疆、貴州、烏茲別克、莫桑比克、剛果及非洲埃塞俄比亞等國家的發展需要，向基礎設施、城市及農村建設市場供應水泥產品。

貴集團的財務表現

下文載列 貴集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度之選定財務資料，該等資料分別摘錄自 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報(「二零二四年報」)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
收益	9,020,901	8,344,946
毛利	2,460,019	1,973,785
年內溢利	685,701	827,855
	於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
總資產	32,902,850	36,289,921
總負債	18,734,900	22,473,436
資產淨值	14,167,950	13,816,485

(i) 收益及毛利

貴集團的收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣9,020.9百萬元減少約7.5%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣8,344.9百萬元。水泥銷量由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約19.8百萬噸減少3.0%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約19.2百萬噸。包括熟料銷量在內，貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的總銷量約為20.0百萬噸，較二零二三年的銷售量約20.5百萬噸減少約2.4%。

整體水泥價格較二零二三年下降6.1%，導致二零二四年的收益減少。截至二零二四年十二月三十一日止年度的水泥平均售價為每噸人民幣338元，而二零二三年則為每噸人民幣360元。

貴集團毛利由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣2,460.0百萬元減少約人民幣486.2百萬元或約19.8%，至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣1,973.8百萬元。貴集團

毛利減少主要由於上述平均售價及銷量均有所下降所致。貴集團毛利率由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約27.3%下降至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約23.7%。

(ii) 年內溢利

貴集團的年度溢利由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣685.7百萬元增加至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣827.9百萬元。這主要是由於毛利減少、其他開支減少以及其他收益及虧損淨額增加的淨影響所致。

(iii) 資產淨值

於二零二四年十二月三十一日，貴集團的資產淨值約為人民幣13,816.5百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣14,168.0百萬元減少約2.5%。資產淨值減少主要是由於貿易及其他應付款項、合約負債增加所致。

貴集團水泥資產及公司的市場展望

根據中國水泥協會發表的《2024年中國水泥行業供應鏈發展現狀與展望》報告所述，中國水泥需求受到房地產市場的影響。此外，水泥企業亦面臨原材料供應不穩、環保壓力、市場競爭及物流成本高昂等挑戰。

於二零二五年，中央政府將秉持「穩中求進」的總體方針，加強逆週期調節，同時實施積極的財政政策及穩健的貨幣政策。隨著超長期特別國債及特別債券等資金加速投放，在建工程對水泥的需求有望增加。基礎設施的發展將繼續成為水泥需求的主要驅動力。隨著「穩市場」、「去庫存」等配套政策的不斷優化和落實，以及如保障性住房等「三大工程」建設的加速推進，房地產市場將有一定程度的復甦。

然而，房地產市場的形勢於短期內難以扭轉，並將處於進一步調整階段。國務院發佈的《2024–2025年節能降碳行動方案》及《關於加快經濟

社會發展全面綠色轉型的意見》，要求加強建材行業的產能及產量調控，並推進錯峰生產規範化。該等規例亦嚴格限制新項目准入，推動傳統產業進行綠色低碳轉型升級，並建立完善的產能退出機制。

此外，中央政府提出加強行業自律、防止「內捲化」的惡性競爭、強化市場優勝劣汰機制以及疏通落後低效產能退出渠道等，均有助於緩解水泥市場的供需衝突，維護行業生態，並促進行業健康發展。

4. 有關目標公司及目標資產之資料

A. 目標公司

各目標公司均為在中國成立的有限公司，並為賣方A的直接全資附屬公司。各目標公司均主要從事水泥及水泥產品的製造及銷售、石灰石及建築材料的銷售以及提供廢物處理服務。

目標公司的財務業績

以下為各目標公司截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止財政年度的關鍵經審核財務資料，均遵照中國會計準則編製：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	人民幣元	人民幣元
	(經審核)	(經審核)
除稅前淨利潤／(虧損)：		
目標公司A ^(附註)	82,693,852	79,794,464
目標公司C	(5,903,850)	(3,535,866)
除稅後淨利潤／(虧損)：		
目標公司A ^(附註)	71,413,341	68,025,634
目標公司C	(5,903,850)	(3,526,103)

附註：於二零二四年十二月三十一日，目標公司B為目標公司A的附屬公司。內部重組於二零二五年五月十五日進行，目標公司B的全部股權已轉讓予賣方A。因此，目標公司B之財務資料已如上所示合併入目標公司A之財務資料。

截至二零二五年一月三十一日，目標公司A(包括目標公司B)及目標公司C各自的資產淨值分別約為人民幣148.2百萬元及人民幣79.5百萬元。

目標公司年內除稅後淨利潤由截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣65.5百萬元減少至截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣64.5百萬元，其主要由於目標公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的收益有所減少。

經獨立估值師(定義見下文)評核，截至二零二五年一月三十一日，目標公司A(包括目標公司B)及目標公司C的全部股權價值分別約為人民幣180.3百萬元及人民幣81.3百萬元。

B. 目標資產

各目標資產位於新疆。資產B包括水泥製造所用的資產，資產C包括水泥及建築材料製造所用的資產，而資產D包括水泥製造及石灰石開採以及建築材料銷售所用的資產。

目標資產營運的財務業績

以下載列截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止財政年度各目標資產應佔的關鍵經審核利潤或虧損：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	人民幣元	人民幣元
	(經審核)	(經審核)
除稅前淨利潤／(虧損)		
資產B	(4,075,934)	(1,109,078)
資產C	66,423,937	54,526,847
資產D	29,004,970	16,296,898
除稅後淨利潤／(虧損)		
資產B	(4,068,513)	(1,109,078)
資產C	63,116,074	53,135,223
資產D	24,721,511	12,472,830

於二零二五年一月三十一日，資產B、資產C及資產D各自的經審核資產總額(不包括現金及現金等價物)分別約為人民幣157.7百萬元、人民幣920.4百萬元及人民幣155.1百萬元。

目標資產營運的年內除稅後淨利潤由截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣83.8百萬元減少至截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣64.5百萬元，其主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度來自目標資產營運的收益減少所致。

經獨立估值師(定義見下文)評核，資產B、資產C及資產D各自於二零二五年一月三十一日的價值(不包括現金及現金等價物)分別約為人民幣227.1百萬元、人民幣966.6百萬元及人民幣257.7百萬元。

5. 出售事項之理由及裨益

誠如通函內董事會函件所述，並根據吾等自管理層獲悉，出售事項在考慮以下各項後被視為與 貴集團的發展策略一致：

(i) 貴集團對非洲水泥業務之未來長期增長潛力持樂觀態度

非洲人口增速冠絕全球，總人口預計將由二零二四年的15億增至二零五零年的近25億，部分地區亦擁有全球增速最快的國內生產總值。該等市場的基建發展及城市化進程受惠於多項本地及國際發展計劃，包括中國政府提出的「一帶一路」倡議。與全球水平相比，撒哈拉以南非洲地區的人均水泥消耗極低，僅為已發展市場的一小部分，多數國家的水泥生產設施落後，供應不足且行業高度分散。

貴集團的埃塞俄比亞廠房擁有強勁市場優勢，將持續受惠於城市化、機場、公路及鐵路基建的發展。貴集團現時於莫桑比克首都馬普托附近設有生產設施，該產能將受惠於國內需求及向馬達加斯加、南非及辛巴威的出口量。位於莫桑比克北部的一家1.5百萬噸新設廠房預計將於二零二六年投產，並有望受惠於莫桑比克海上液化天然氣生產計劃。剛果大湖廠房向嚴重缺乏熟料的該國東部供貨，產品亦出口至盧旺達、布隆迪及坦尚尼亞。貴集團亦已成功取得烏干達東北部唯一的大儲量石灰石資源，該國具備強勁的經濟增長潛力，且水泥供應短缺。烏干達當前的水泥價格超過每噸人民幣1,200元，而 貴集團於烏干達東北部莫羅托的新設廠房預計將於二零二五年底投產。

(ii) 出售事項所得款項淨額將為 貴集團提供現金流入，從而鞏固 貴集團的財務狀況，以應付長期業務擴張需要，尤其是在非洲市場的業務擴張需要

貴集團專注發展海外市場的成效已於近期的財務業績中顯現。於二零二零年，貴集團所有收益均來自中國。自此之後，貴集團的業務重心轉向撒哈拉以南非洲地區及中亞，使其營運狀況發生重大變化。於二零二四年十二月三十一日，貴集團在中國境外的水泥總產能為12.3百萬噸，而在中國的產能則為27百萬噸(包括目標公司及目標資產)。

由於該等海外市場的快速增長性質及其後的較高平均售價，此營運轉變對 貴集團的財務表現產生了重大影響。於二零二四年，非洲及烏茲別克斯坦的水泥及熟料銷量為4.03百萬噸，僅佔 貴集團總銷量約20.0百萬噸的約20%，但該等海外市場的收入佔 貴集團總收益的約38%及 貴集團毛利的約67%。有此優異表現，乃由於非洲及烏茲別克斯坦的每噸平均毛利分別超過人民幣323元及人民幣64元，而中國則為人民幣42元。

(iii) 出售事項所得款項淨額將用作償還若干未償還債務的資金

於二零二四年十二月三十一日， 貴集團錄得流動負債淨額約人民幣3,560.4百萬元。 貴集團擬將出售事項的所得款項用作償還 貴公司所發行將於二零二六年七月到期的4.95%優先票據(股份代號：40756)，因為其他海外債務因全球利率前景而變得越來越高昂。

根據吾等與管理層之討論及吾等對二零二四年報之審閱，吾等贊同管理層之觀點，即出售事項符合 貴集團的主要業務及其長遠發展策略。

6. 目標集團之估值

誠如通函內董事會函件所披露：

代價：

- (i) 交易A的代價是賣方A與買方經公平磋商後釐定，並已(i)考慮多項因素，包括相若公司的投資成本、目標公司的資源、地點及市場；及(ii)參考截至二零二五年一月三十一日，目標公司全部股權經獨立估值師(定義見下文)按資產法評估的估值約人民幣261.6百萬元。
- (ii) 交易B、C及D各自的代價是相關資產轉讓賣方與買方經公平磋商後釐定，並已(i)考慮多項因素，包括相若項目的投資成本、所涉及牌照及相關市場；及(ii)參考截至二零二五年一月三十一日，目標資產經獨立估值師(定義見下文)按成本法及／或市場法評估的估值(不包括現金及現金等價物)約人民幣1,451.4百萬元。

獨立財務顧問函件

下文載列交易A、B、C及D的代價，以及由深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司(「獨立估值師」)就目標公司及目標資產編製的評估報告(「評估報告」)內所載(i)目標公司之全部股權；及(ii)資產B、C及D各自於二零二五年一月三十一日(「估值日期」)的賬面淨值及評估價值之概述。有關評估報告的詳細資料，請參閱通函附錄二、三、四、五。

主體事項		於二零二五年 一月三十一日 的賬面淨值 (人民幣百萬元)	於二零二五年 一月三十一日 的評估價值 (人民幣百萬元)	代價 (人民幣百萬元)
交易A	目標公司 全部股權	227.7	261.6	398.0
交易B	資產B	157.7	227.1	161.5
交易C	資產C	920.4	966.6	920.5
交易D	資產D	155.1	257.7	170.0
總計		<u>1,460.8</u>	<u>1,713.1</u>	<u>1,650.0</u>

6.1 獨立估值師的工作範圍及資格

吾等已根據上市規則第13.80條有關獨立估值師之規定進行工作。具體而言，吾等已審閱從獨立估值師取得的評估報告及相關文件，並與獨立估值師進行面談，特別注意(i)獨立估值師就目標公司股權及目標資產的估值與貴公司訂立之委聘條款；及(ii)獨立估值師的資格證書及經驗；及(iii)獨立估值師在編製評估報告時所採用之估值方法及假設。

吾等知悉，估值師具備進行目標公司及目標資產估值所需之相關專業資格。湯堅文先生及韓曉哲先生於中國物業、業務及採礦權估值方面擁有逾10年經驗，負責整體估值。根據吾等對獨立估值師與貴公司就目標公司及目標資產之估值訂立之委聘條款之審閱，以及與獨立估值師就其於制訂評估報告時所執行之工作進行之討論，吾等注意到工作範圍對達致目標公司及目標資產之估值而言屬恰當，且吾等並不知悉工作範圍有任何限制，從而可能對估價報告所提供之保證程度造

成不利影響。吾等並無發現出售事項各方曾向獨立估值師作出任何正式或非正式陳述，而該等陳述與吾等對通函所載資料的理解存在嚴重抵觸。獨立估值師已確認，其為出售事項各方及彼等各自之核心關連人士之獨立第三方。

鑑於上文所述，吾等並不知悉有任何事項會導致吾等質疑獨立估值師的能力及獨立性，吾等認為獨立估值師具備足夠專業知識，可對目標公司及目標資產進行估值。

6.2 估值方法及假設

吾等已審閱評估報告，並與獨立估值師討論估值所採用之方法、基準及假設，以及為達致評估報告而作出之調整。

交易A

據獨立估值師告知，於達致目標公司的估值時，獨立估值師已考慮多種公認方法，即收入法、資產基礎法及市場法。

收入法： 通過將未來現金流量轉換為單一流動資產價值，為價值提供指標，此方法常用於包含一家商業企業所有資產的資產匯集，包括營運資金及有形和無形資產。價值按資產所有權當前經濟利益而得出

資產基礎法： 利用買方不會為一項資產支付多於以購買或建造的方式取得相同功能的資產成本的經濟原則，提供價值的指標。價值按重置或替換資產的成本，減去因功能性及經濟性陳舊所產生的折舊或攤銷(如有且可計量)而確立

市場法：通過比較目標資產與備有價格資料的相同或類似資產，並將就可資比較資產與受評估目標資產間的任何性質差異將作出的調整納入其中，為價值提供指標

獨立估值師認為：

- (a) 對目標公司進行估值時，估值方法乃根據(其中包括)上述各估值方法的優點及限制、所提供資料的數量及質素、獲取可用數據之可及性、相關市場資料之可得性、目標公司的營運、業務性質、財務表現及財務狀況、專業判斷及技術專長而選定；
- (b) 收入法不納入考慮，乃由於收入法需要作出大量不可觀察及主觀假設，以得出(其中包括)詳細營運資料及長期財務預測，而估值高度依賴管理層編製的目標公司的財務預測；及
- (c) 吾等不考慮使用市場法得出的結果，原因是水泥生產行業屬典型資產密集行業，當中企業的資產價值佔整體價值的比重甚大，而公司的生產經營通常依賴大量固定資產，而市場法的結果可能因市場情緒轉變、短期供求等因素而大幅波動，對極易受宏觀經濟和行業週期影響的水泥企業而言，資產法的穩定性優勢更為可取。

已採用資產基礎法完成對目標公司全部股權的評估。吾等已審閱目標公司的財務資料，並注意到目標公司為重資產公司。鑒於其可識別資產及負債，吾等贊同獨立估值師之意見，認為資產基礎法為對目標公司進行估值的最適當方法。

交易B、C及D

誠如獨立估值師所告知，於達致目標資產的估值時，獨立估值師已考慮若干公認方法，即收入法、成本法及市場法：

- 收入法：** 通過將未來現金流量轉換為單一流動資產價值，為價值提供指標，此方法常用於包含一家商業企業所有資產的資產匯集，包括營運資金及有形和無形資產。價值按資產所有權當前經濟利益而得出
- 成本法：** 考慮根據類似資產的當前市場價格對資產進行評估後的重置或替換成本，計及現時因狀況、效用、年期、損耗或陳舊(實質、功能或經濟)而產生的累計折舊撥備，並考慮過往及現時的維修政策及重建歷史
- 市場法：** 通過比較目標資產與備有價格資料的相同或類似資產，並將就可資比較資產與受評估目標資產間的任何性質差異將作出的調整納入其中，為價值提供指標

獨立估值師認為：

- (a) 對目標資產進行估值時，估值方法乃根據(其中包括)上述各估值方法的優點及限制、所提供資料的數量及質素、獲取可用數據之可及性、相關市場資料之可得性、目標資產的營運、業務性質、財務表現及財務狀況、專業判斷及技術專長而選定；及
- (b) 收入法不納入考慮，乃由於目標資產無法個別產生收入，且與勞工、管理層及營運以及以貨幣形式分配予資產的土地相關的成本及開支難以量化。此外，收入法需要作出大

量不可觀察及主觀假設，以得出(其中包括)詳細營運資料及長期財務預測，而估值高度依賴管理層編製的目標資產的財務預測。

目標資產的物業、廠房及設備、應收款項及存貨的估值採用成本法，即考慮根據類似資產的當前市場價格對資產進行評估後的重置或替換成本，計及現時因狀況、效用、年期、損耗或陳舊(實質、功能或經濟)而產生的累計折舊撥備，並考慮過往及現時的維修政策及重建歷史。土地使用權及採礦權的估值採用市場法，因其通過比較目標資產與備有價格資料的相同或類似資產，並將就可資比較資產與受評估目標資產間的任何性質差異將作出的調整納入其中，為價值提供指標。由於交易B、C及D的主體事項為目標資產，其主要為目標公司B、C及D之選定資產，包括(i)物業、廠房及設備、使用權資產及採礦權等非流動資產；及(ii)應收款項、存貨及現金以及現金等價物，吾等同意獨立估值師之意見，即成本法及／或市場法為對目標資產進行估值的最適當方法。

就獨立估值師採用的估值方法而言，吾等認為獨立估值師已適當考慮估值方法的選擇。吾等認為採用這些方法的好處包括簡單、清晰、快速及只需很少的假設。由於使用的是可公開獲得的輸入數據，因此在應用時也引入了客觀性。考慮到收入法需要主觀假設，而估值對主觀假設高度敏感，吾等贊同獨立估值師選擇資產基礎法、成本法及市場法而非收入法。

獨立估值師已根據目標公司及目標資產以一般方式進行正常業務而無重大中斷的假設進行估值，吾等認為該等假設屬公平合理。

6.3 評估目標公司及目標資產之估值

A. 目標公司之估值

誠如評估報告所載，目標公司全部股權的估值乃根據目標公司按於評估參考日期評估實體的資產負債表，評估資產負債表內及可識別資產負債表外資產及負債的價值而得出，當中所有單項資

產及負債賬目類別乃個別分析及估值。從評估報告可知，目標公司於評估日期之賬面值及資產淨值評估價值分別約為人民幣227.7百萬元及人民幣261.6百萬元，增值約人民幣33.9百萬元或14.9%。資產淨值較賬面值的增值主要是由於(i)物業、廠房及設備；及(ii)流動資產的重新估值增加的綜合影響。

根據資產基礎法對目標公司進行估值時，獨立估值師會考慮(i)替換成本；及(ii)餘值率以評估長期股本投資、樓宇、構築物、機器設備、汽車及電子設備的價值。

替換成本乃參考當前市場收購價而釐定，餘值率則主要根據使用中的營運資金材料的經濟可使用年期應用賬齡比率而釐定。

誠如與獨立估值師所討論，目標資產的經濟可使用年期及賬齡比率乃參考機械工業出版社出版的《資產評估常用資料與參數手冊》，其為中國資產及股本估值常用的參考。

由於可取得可資比較公司的價格資料，故目標公司的土地使用權按照市場法進行評估。土地使用權的估值參考三家可資比較公司。根據地點因素溢價、個別因素溢價及可資比較公司的使用年期修正進行調整。吾等已取得可資比較公司清單，並了解到可資比較公司乃根據地點(中國宜林)、可供招標拍賣及工業用途而選取，而價格資料則摘錄自自然資源部不動產登記中心主理的土地資料網站landchina.com(中國土地市場網站)。

由於可取得可資比較公司的價格資料，故目標公司的運輸車輛按照市場法進行評估。運輸車輛的估值參考三家可資比較公司。根據可資比較公司的啟用年份及月份以及里程數進行調整。吾等已取得可資比較公司清單，並了解到可資比較公司乃根據車型及啟用時間而選取，而價格資料則摘錄自幾個常用的獨立第三方二手車網站(包括www.autohome.com.cn(汽車之家))。

目標公司的流動資產評估如下：

1. 貨幣資金：按清查核實後的賬面值作為評估值。
2. 應收票據：核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。
3. 各種應收款項在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。各種預付款項根據可能收回的相應貨物或接受的服務形成的資產或權利的價值確定評估值。
4. 存貨—原材料，根據清查核實後的數量乘以現行市場購買價，再加上合理費用確定評估值。
5. 存貨—在製品，可以對外銷售的根據清查核實後的數量乘以現行市場銷售價確定評估值；不可以對外銷售的則乘以核實後的賬面值確定評估值。
6. 存貨—在用周轉材料，一般參照固定資產的評估方法確定評估值，並採用成本法。
7. 其他流動資產按清查核實後的賬面值作為評估值。
8. 遞延所得稅資產，根據形成的原因及評估日後預計的可回收金額確定評估值。

吾等已取得並審閱獨立估值師於評估目標公司時所使用的數據，該等數據與目標公司採用的方法一致。基於上述，吾等認為獨立估值師採用的方法、計算及數據誠屬合理。

B. 目標資產之估值

獨立估值師採用成本法及市場法對目標資產B、C及D進行估值。

成本法

1. 流動資產

獨立估值師使用成本法評估目標資產的價值時採用的公式如下：

根據成本法評估的價值 = 替換成本 x 餘值率

替換成本乃參考當前市場收購價而釐定，餘值率則主要根據使用中的營運資金材料的經濟可使用年期應用賬齡比率而釐定。

各應收賬款的評估價值乃根據核實資料準確性後可從每筆付款收回的金額釐定。預付款項的評估價值乃根據已收相應貨品或服務所確立可收回的資產或權利價值釐定。

存貨－原材料的評估價值乃透過將儲存及核實數量乘以當前市場購買價加合理開支釐定。

存貨－製成品的評估價值乃透過將存貨核實後數量乘以當前市場售價釐定。

存貨－在製品的評估價值乃透過經核實賬面值釐定。

存貨－在用周轉材料的評估價值一般參考固定資產評估法釐定，採用了成本法。

2. 固定資產－樓宇及構築物

根據建築特色、使用範圍及樓宇表現，被評估單位宣稱的樓宇資產估值採用了成本法進行。

倘若採用成本法，樓宇佔用的土地使用權價值不會計入估值，土地使用權價值另外於無形資產賬目中反映。

成本法乃基於替代原則，即作為購買某一資產的替代品，該人士可建設與該資產相同或具同一功能的資產。這是估值方法的一種，即從房屋評估價值中減去在當前條件下以全新狀態購置被評估資產的總成本與被評估資產的物理、功能和經濟陳舊程度之間的差異。公式為

$$\text{評估價值} = \text{替換成本} \times \text{綜合餘值率}$$

$$\text{替換成本} = \text{初步成本} + \text{綜合造價} + \text{其他成本} + \text{資本成本}$$

$$\text{綜合餘值率} = \text{可使用年期法餘值率} \times \text{重量} + \text{現場檢驗法餘值率} \times \text{重量}$$

3. 固定資產－設備及汽車

(1) 替換成本

根據被評估單位提供的資料，貴公司為一般納稅人，可抵扣進項稅，因此評估的替換成本不含稅。

$$\text{替換成本} = \text{買價(含稅)} + \text{運雜費} + \text{安裝調試費} + \text{基本費} + \text{資金成本} - \text{設備買價中可抵扣的增值稅} - \text{設備運費、安裝調試費和基本費中可抵扣的增值稅}。$$

(2) 餘值率

翻新率主要以設備的經濟服務年期為依據，在此基礎上，綜合考慮設備的使用情況、維修狀況和工作環境等因素確定。

4. 無形資產－土地使用權

當無法取得市場數據時，土地使用權使用成本近似法及成本法進行評估。評估採用成本近似法。成本近似法主要根據土地購置成本和土地開發中消耗的各種費用之和，加上一定的利潤、利息、應付稅項和土地增值收入來確定土地價格的方法。

成本近似法計算公式：

地價=無限年成本地價×其他因素修正=(土地購置費+土地開發費+投資利息+投資利潤+土地增值收入)×其他因素修正

成本法公式如下：

成本法下評估價值=替換價值x餘值率，而餘值率不涉及土地，因為賬面值代表土地原始購置成本的攤銷餘值。

5. 無形資產—採礦權

由於採礦權開採的礦產為水泥配料用砂，僅作為水泥生產的配料使用，不具備對外銷售的條件，因此評估以該採礦權的核實支出成本作為價值。

誠如與獨立估值師所討論，目標資產的經濟可使用年期及賬齡比率乃參考機械工業出版社出版的《資產評估常用資料與參數手冊》，其為中國資產及股本估值常用的參考。吾等已取得並審閱獨立估值師於評估目標資產時所使用的數據，該等數據與目標公司採用的方法一致。基於上述，吾等認為獨立估值師採用的方法、計算及數據誠屬合理。

市場法

根據市場法，價值乃依據相關市場中相同或相若設備的交易個案評估而得出，並將比較及調整若干影響因素以釐定評估價值。

1. 固定資產—汽車

根據二手汽車市場相同或類似設備的交易個案，比較並調整多種影響因素，以釐定評估價值。由於可取得可資比較公司的價格資料，故目標公司的運輸車輛按照市場法進行評估。運輸車輛的估值參考三家可資比較公司。根據可資比較公司的啟用年份及月份以及里程數進行調整。吾等已取得可資比較公司

清單，並了解到可資比較公司乃根據車型及啟用時間而選取，而價格資料則摘錄自幾個常用的獨立第三方二手車網站(包括 www.autohome.com.cn (汽車之家))。基於上述，吾等認為獨立估值師採用的方法、計算及數據誠屬合理。

2. 土地使用權及採礦權

由於可取得可資比較公司的價格資料，故目標資產的土地使用權及採礦權按照市場法進行評估。土地使用權及採礦權的估值分別參考三家可資比較公司的土地使用權及四家可資比較公司的採礦權。

誠如與獨立估值師所討論，採用市場法以評估土地使用權及採礦權價值時，彼等已蒐集實際交易、釐定可比較交易、制定比較基準、於可比較交易中應用調整(如有)及計算可比較價格和釐定物業價值。吾等已取得並審閱獨立估值師所使用的數據，並留意到就每地塊於中國土地市場網站(landchina.com) (自然資源部不動產登記中心主理的土地資料網站)至少有三項可比較交易及就採礦權於自然資源部官網，即吐魯番地區國土資源局、塔城地區國土資源局及喀什地區自然資源局至少有四項可比較交易。吾等亦與獨立估值師商討並從中了解到可比較交易的選擇標準，並留意到(i)土地的可比較交易應與待評估土地使用權位於同一個縣，並為工業用途及正在招標、拍賣及上市；及(ii)採礦權的可比較交易應位於新疆，已開採礦物為石灰石，且採礦權正在招標、拍賣及上市或轉讓。基於上述，吾等認為獨立估值師採用的方法、計算及數據誠屬合理。

經考慮(i)獨立估值師在編製評估報告方面之資歷、經驗及獨立性；(ii)獨立估值師就目標公司及目標資產進行估值所採取之步驟及盡職審查措施；(iii)獨立估值師就目標公司及目標資產之估值所採納之方法、基準、假設、參數及計算；(iv)出售事項之總代價乃賣方A與買方經公平磋商後釐定，並已考慮多項因素，及參考獨立估值師公平合理釐定之

目標公司及目標資產於估值日期之評估價值；及(v)出售事項之理由及裨益(按上文「5.出售事項之理由及裨益」一節所討論)，吾等認為目標公司及目標資產之估值屬公平合理。

7. 代價基準

除獨立估值師編製的評估報告外，吾等亦已竭盡所能透過研究主要從事水泥業務的聯交所主板上市公司(該等公司均於二零二四年盈利)的市盈率來評估目標公司及目標資產的隱含市盈率(「**市盈率**」)，即目標公司及目標資產的總代價(即人民幣1,650.0百萬元)除以目標公司及目標資產的稅後總利潤(即人民幣129.0百萬元)。根據上述標準選定的市場可資比較公司清單詳盡無遺。市場可資比較公司的市盈率如下：

編號	公司名稱	股份代號	市盈率
1	買方A	914.HK	12.22
2	華潤建材科技控股有限公司	1313.HK	51.56
3	貴公司	2233.HK	11.42
4	安徽海螺材料科技股份有限公司	2560.HK	5.10
5	華新水泥股份有限公司	6655.HK	7.18
最高值			51.56
最低值			5.10
平均值			17.50
目標公司及目標資產			12.79

資料來源： 截至股權轉讓協議及資產購買協議日期的聯交所資料

基於上述分析，吾等認為目標公司及目標資產的隱含市盈率處於市場可資比較公司之範圍內，並與同一行業同類公司的平均市盈率相若。吾等認為，目標公司及目標資產的總代價與業界同類公司的現時估值相若。

如上所述，目標公司及目標資產之隱含市盈率高於 貴公司及買方A之市盈率。此外，儘管總代價低於交易A、B、C及D之總評估值，呈現約3.7%之折讓，惟高於交易A、B、C及D之總賬面淨值，呈現約13.0%之溢價。 貴

集團亦預料將錄得出售事項收益約人民幣189.2百萬元(未經審核)。管理層認為出售事項之代價符合 貴公司之利益。

此外，正如管理層所解釋，供應過剩導致 貴集團在該地區生產線的產能利用率降至新疆設計產能的一半左右。二零二四財政年度，利用率下降導致 貴集團水泥產品在該地區的平均售價下降，預計至少在中期內該地區的經營將繼續低迷。目標公司及目標資產的買方是中國最大的水泥生產商之一，擁有 貴集團所不具備的規模，能夠在需求更加低迷的環境下管理這些水泥資產，並將其作為中國更大裝機容量基礎的一部分。

此外，目標公司及目標資產的買方具備可在不可分拆交易中整批購入目標公司及目標資產的規模。這不僅使 貴集團在處理出售新疆資產的過程中節省大量交易及行政成本，而且還節省管理時間，使 貴集團能夠將管理資源和董事工作重點轉向撒哈拉以南非洲地區及中亞等增長更快的新市場。

最後，正如與管理層討論時所述，由於出售事項所得款項淨額將更適合用於償還 貴公司已發行的部分優先票據(利率為4.95%)，並釋放營運現金流以支持 貴集團的擴張項目，尤其是在非洲的發展，以及部分償還因全球利率前景而變得更昂貴的其他海外債務，加上不易有買家整批地購買目標公司及目標資產。

基於上述原因，吾等認為目標公司及目標資產之總代價符合 貴公司及股東之整體利益。

8. 出售事項對 貴集團的財務影響

完成交易後， 貴公司將不再擁有(i)目標公司的任何股權，及各目標公司將不再為 貴公司的附屬公司，而目標公司的財務業績、資產及負債將不再於 貴集團之綜合財務報表內綜合入賬；及(ii)目標資產的任何權益。下文載列出售事項對 貴集團的財務影響：

(i) 資產淨值

完成交易後， 貴公司將不再擁有(i)目標公司的任何股權，及各目標公司將不再為 貴公司的附屬公司，而目標公司的財務業績、資產及負債將不再於 貴集團之綜合財務報表內綜合入賬；及(ii)目標資產

的任何權益。估計 貴集團的資產淨值將減少約人民幣1,349.5百萬元，即 貴集團總資產及總負債變動的淨影響。

(ii) 收益及盈利

視乎最終審計結果，預期 貴集團將錄得未經審核出售收益約人民幣189.2百萬元。該未經審核收益乃經考慮出售事項的總代價人民幣1,650.0百萬元及目標公司及目標資產於二零二五年一月三十一日的經審核賬面值後估計。

(iii) 現金流

貴集團擬將出售事項所得款項淨額用於償還 貴公司所發行將於二零二六年七月到期的4.95%優先票據(股份代號：40756)。因 貴集團將可卸下優先票據的負擔，於出售事項後其整體財務狀況可望得到改善。

上述財務影響僅作說明用途，並不表示 貴集團於完成交易後的財務狀況。出售事項之實際財務影響將參考目標公司及目標資產於完成交易日期的財務狀況而釐定。

討論與分析

經考慮上述主要因素及理由，包括：

- (i) 貴集團對非洲水泥業務的未來長期增長潛力持樂觀態度；
- (ii) 出售事項符合 貴集團重新調配財務及管理資源以專注海外市場發展的整體策略；
- (iii) 出售事項所得款項淨額將更有效地用於鞏固 貴集團的財務狀況；
- (iv) 鑒於股權轉讓協議及資產購買協議項下擬進行之交易為不可分割，交易A、B、C及D之總代價(a)乃參照根據評估報告其各自於二零二五年一月三十一日的估值釐定，對於獨立股東而言屬公平合理；及(b)較目標公司及目標資產於二零二五年一月三十一日之賬面淨值呈現約13.0%之溢價，符合 貴公司及股東之利益；及

- (v) 出售事項之條款(包括股權轉讓協議及資產購買協議項下擬訂立的條款)均按正常商業條款訂立，對於獨立股東而言屬公平合理，

吾等認為出售事項的條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東、賣方A及相關資產轉讓賣方整體利益。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為：

- (a) 出售事項並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，惟按正常商業條款訂立；及
- (b) 股權轉讓協議及各資產購買協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

據此，吾等推薦獨立董事委員會建議，且吾等自身亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准股權轉讓協議、資產購買協議及其項下擬進行交易之決議案。

此 致

中國西部水泥有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表
民銀資本有限公司

執行董事 董事
麥灝廉 鄭劍邦
謹啟

二零二五年七月二十五日

麥灝廉先生(「麥先生」)及鄭劍邦先生(「鄭先生」)為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，可根據香港法例第571章《證券及期貨條例》進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。麥先生為民銀資本有限公司的負責人員，於金融及投資銀行業擁有超過20年經驗。鄭先生為民銀資本有限公司的負責人員，於會計及投資銀行業擁有超過15年經驗。

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料載於本公司刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.westchinacement.com)的有關年度報告。請亦參閱年報的快速連結：

- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告(第62至167頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0421/2023042101808_c.pdf)
- 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度報告(第61頁至169頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0419/2024041902009_c.pdf)
- 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度報告(第62至167頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0424/2025042402333_c.pdf)

2. 債務聲明

於二零二五年五月三十一日(即本通函刊發前就編製是項本集團債務而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團分別有銀行貸款、其他借貸及優先票據人民幣5,155百萬元、人民幣1,233百萬元及人民幣4,399百萬元，詳情如下：

銀行貸款

- (i) 約人民幣2,327百萬元的無抵押及有擔保銀行貸款。
- (ii) 約人民幣1,899百萬元的有抵押及無擔保銀行貸款，以質押本集團若干物業、廠房及設備、貿易應收款項、使用權資產、持作銷售物業及已質押銀行存款作為抵押。
- (iii) 約人民幣929百萬元的有抵押及有擔保銀行貸款，以質押本集團若干物業、廠房及設備、已質押銀行存款及使用權資產及一間附屬公司的股權作為抵押。

其他借貸

- (i) 約人民幣1,209百萬元的其他借貸，為無抵押及無擔保。
- (ii) 約人民幣24百萬元的有抵押及無擔保其他借貸，以本集團貿易應收款項及物業、廠房及設備作為抵押。

優先票據

未償還本金額約人民幣4,399百萬元的優先票據，為無抵押及有擔保。

除上述者或本通函其他部分已披露者以及本集團內部負債及一般業務過程中的一般貿易應付款項及應付票據之外，於二零二五年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無其他未償還有抵押借貸及無抵押借貸、押記、債權證或其他已發行及未償還貸款資本、及已獲授權或以其他方式設立但尚未發行的貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金充裕程度

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮(i)本集團目前可得之內部財務資源，包括現金及現金等價物；(ii)未來營運產生之現金流；(iii)融資提供者提供之目前可得之融資；及(iv)待磋商新銀行融資及成功重續現有銀行融資和若干優先票據再融資後本集團可得之潛在銀行借款，在沒有不可預見之情況下，本集團有充裕之營運資金可應付本通函日期起至少未來12個月之需求。

4. 本集團的財務及貿易前景

本集團主要從事水泥及水泥產品的製造與銷售，於中國設有水泥生產線，近年更拓展至增長較快的海外發展市場，包括撒哈拉以南非洲地區及中亞。

在從事水泥生產業務時，本集團一直配合中國政府的「西部大開發政策」，主要服務於中國西部地區的經濟發展。本集團是陝西省的頭部水泥生產商之一，在陝西省東部及南部市場佔有穩固地位，並在中國西部的新疆及貴州省設有業務據點。截至二零二四年十二月三十一日，本集團於中國的總水泥產能為27百萬噸，共設有16條水泥生產線，其中陝西省的產能為21.7百萬噸、新疆為3.5百萬噸、貴州省為1.8百萬噸。

自二零二零年起，本集團將其生產業務擴展至撒哈拉以南非洲地區及中亞，為該等地區的基建及城鄉發展市場提供水泥產品。截至二零二四年十二月三十一日，本集團於中國境外的總水泥產能為12.3百萬噸，共設有5條生產線，其中埃塞俄比亞的產能為6.3百萬噸、烏茲別克斯坦為2.5百萬噸、莫桑比克為2.0百萬噸、剛果為1.5百萬噸，另外於盧旺達設有的水泥研磨產能為1百萬噸。誠如二零二五年一月二十七日及二零二五年五月八日所公告，我們對剛果Cimenterie de Lukala SA (CILA)水泥廠的收購已告完成，該水泥廠產能為1.2百萬噸，此後，本集團於中國境外的總水泥產能將增至13.5百萬噸。

本集團認為，我們在水泥廠建設及生產方面具備專業能力，憑此獨特優勢，我們能夠支援撒哈拉以南非洲地區及中亞的經濟及水泥業發展，並從中得益。本集團於上述地區設置了現代化新型懸浮預熱器水泥生產線，大多鄰近當地石灰石礦儲區，不僅有助減少運輸過程中的排放，亦有利於提升該等產能相對落後地區的環保排放標準。

非洲人口增速冠絕全球，總人口預計將由二零二四年的15億增至二零五零年的近25億，部分地區亦擁有全球增速最快的國內生產總值。該等市場的基建發展及城市化進程受惠於多項本地及國際發展計劃，包括中國政府提出的「一帶一路」倡議。與全球水平相比，撒哈拉以南非洲地區的人均水泥消耗極低，僅為已發展市場的一小部分，多數國家的水泥生產設施落後，供應不足且行業高度分散。

本集團專注發展海外市場的成效已於近期的財務業績中顯現。於二零二四財政年度，非洲及烏茲別克斯坦的水泥及熟料銷量約為4.03百萬噸，僅佔本集團總銷量約20.0百萬噸的約20%，但該等海外市場的收益佔本集團總收益的約38%，為本集團貢獻約67%的毛利。有此優異表現，乃由於非洲及烏茲別克斯坦的每噸平均毛利分別超過人民幣323元及人民幣64元，而中國則為人民幣42元。

董事會對本集團在海外發展領域的增長潛力仍然持高度樂觀態度。本集團的埃塞俄比亞廠房擁有強勁市場優勢，將持續受惠於城市化、機場、公路及鐵路基建的發展。本集團現時於莫桑比克首都馬普托附近設有生產設施，該產能將受惠於國內需求及向馬達加斯加、南非及辛巴威的出口量。位於莫桑比克北部的一家1.5百萬噸新設廠房預計將於二零二六年投產，並有望受惠於莫桑比克海上液化天然氣生產計劃。剛果大湖廠房向嚴重缺乏熟料的該國東部供貨，產品亦出口至盧旺達、布隆迪及坦尚尼亞。本集團亦已成功取得烏干達東北部唯一的大儲量石灰石資源，該國具備強勁的經濟增長潛力，且水泥供應短缺。烏干達當前的水泥價格超過每噸人民幣1,200元，而本集團於烏干達東北部莫羅托的新設廠房預計將於二零二五年底投產。

以下為深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司就其對目標公司之估值意見，編製以供載入本通函之報告之摘錄。倘中英文版本出現任何歧異，概以該等評估報告之中文版本為準。

(A) 摘錄自伊犁堯柏水泥有限公司的資產估值報告

**伊犁堯柏水泥有限公司股東擬股權轉讓
涉及的伊犁堯柏水泥有限公司
股東全部權益資產評估報告**

資產估值報告摘要

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司接受委託，對伊犁堯柏水泥有限公司股東擬股權轉讓涉及的伊犁堯柏水泥有限公司股東全部權益進行了評估。

評估目的：伊犁堯柏水泥有限公司股東擬股權轉讓，需要對伊犁堯柏水泥有限公司股東全部權益進行評估，為上述經濟行為提供價值參考意見。

評估對象和評估範圍：評估對象為伊犁堯柏水泥有限公司股東全部權益；評估範圍為伊犁堯柏水泥有限公司於評估基準日的全部資產與負債。

價值類型：市場價值

評估基準日：2025年1月31日

評估方法：資產基礎法和市場法

評估結論及其使用有效期：

評估結論：採用資產基礎法評估結果，在本評估報告載明的評估目的、價值類型和假設前提條件下，伊犁堯柏水泥有限公司股東全部權益於本次評估基準日的市場價值為大寫人民幣壹億捌仟零三拾伍萬三仟玖佰元(人民幣**18,035.39萬元**)，股東全部權益賬面值14,816.76萬元，評估增值3,218.63萬元，增值率21.72%。

上述評估結論自評估基準日起壹年內使用有效，逾期使用無效。

對評估結論產生影響的特別事項：

詳見資產評估報告「十一、特別事項說明」。

伊犁堯柏水泥有限公司股東擬股權轉讓
涉及的伊犁堯柏水泥有限公司
股東全部權益
資產評估報告

深億通評報字(2025)第1155號

墨玉堯柏水泥有限公司：

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司(以下簡稱「本公司」)接受 貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，採用資產基礎法和市場法，按照必要的評估程序，對伊犁堯柏水泥有限公司股東擬實施股權轉讓事宜涉及的伊犁堯柏水泥有限公司股東全部權益，在2025年1月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告
使用人

(一) 委託人和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

1. 委託人簡介

企業名稱：墨玉堯柏水泥有限公司(以下簡稱「墨玉堯柏水泥」)

統一社會信用代碼：91653222MA786DD75U

企業類型：有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)

住所：新疆和田墨玉縣北京工業園區

法定代表人：党理文

註冊資本：20000萬人民幣

成立日期：2018年12月26日

營業期限：2018年12月26日至無固定期限

經營範圍：水泥、石料及相關產品的生產和銷售。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

2. 資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

根據資產評估委託合同約定，本資產評估報告僅限於委託人使用，除法律、行政法規另有規定外，無其他資產評估報告使用人。其他任何單位或個人不因得到本資產評估報告而成為報告使用人，評估機構亦不對其負責。

(二) 被評估單位簡介

1. 概況

企業名稱：伊犁堯柏水泥有限公司(以下簡稱「伊犁堯柏水泥」)

統一社會信用代碼：91654002057729636Y

企業類型：有限責任公司(外商投資企業法人獨資)

住所：新疆伊犁州伊寧市英也爾鄉界梁子牧場

法定代表人：張帥

註冊資本：10000萬人民幣

成立日期：2013年01月25日

營業期限：2013年01月25日至2037年01月24日

經營範圍：水泥的生產與銷售。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

2. 歷史沿革，股東及持股比例、股權變更情況

伊犁堯柏水泥有限公司成立於2013年1月，是由堯柏特種水泥集團有限公司全額出資成立的公司，公司位於伊犁哈薩克自治州伊寧市英也爾鄉界梁子牧場，註冊資金1億元人民幣，建設有一條規模為日產3000噸熟料的水泥生產線，可年生產熟料90萬噸，生產水泥120萬噸。

公司主要產品為「堯柏」牌普通矽酸鹽水泥、抗硫酸鹽矽酸鹽水泥、中熱矽酸鹽水泥及G級油井水泥等特種水泥普通矽酸鹽水泥等級有P·042.5、P·042.5R、P·052.5、P·052.5R;產品廣泛應用於公路、鐵路及伊犁周邊商混站、民用建築等水泥市場，自產品投放市場以來，在伊犁市場擁有較高品牌知名度。

截止評估基準日2025年1月31日，伊犁堯柏股權結構如下：

單位：萬元

股東名稱	註冊及 實繳資本	股權比例 (%)
堯柏特種水泥集團有限公司	10,000.00	100.00
合計	10,000.00	100.00

3. 近三年資產、財務、經營狀況

(1) 公司簡介

伊犁堯柏建設有一條規模為日產3000噸熟料的水泥生產線，可年生產熟料90萬噸，生產水泥120萬噸。

(2) 目前企業執行的會計政策和稅收政策：

- ① 公司財務報表以持續經營假設為基礎，根據實際發生的交易和事項，按照財政部發布的《企業會計準則——基本準則》(財政部令第33號發布、財政部令第76號修訂)、於2006年2月15日及其後頒布和修訂的42項具體會計準則、企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定(以下合稱「企業會計準則」)的規定編製。

② 目前主要適用的稅種與稅率如下表：

稅種	計稅依據	稅率
企業所得稅	應納稅所得額	15%
增值稅	銷售貨物、應稅服務收入	13%
城市維護建設稅	實繳流轉稅稅額	7%
教育費附加	實繳流轉稅稅額	3%
地方教育費附加	實繳流轉稅稅額	2%

③ 稅收優惠政策

- A. 根據《財政部稅務總局國家發展改革委關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》（財政部稅務總局國家發展改革委公告2020年第23號）的規定，自2021年1月1日至2030年12月31日，對設在西部地區的鼓勵類產業企業減按15%的稅率徵收企業所得稅。公司符合設在西部地區的鼓勵類產業企業的條件，按照15%的稅率繳納企業所得稅。
- B. 根據《國家稅務總局關於落實小型微利企業所得稅優惠政策徵管問題的公告》（國家稅務總局公告2023年第6號）的規定，符合財政部、稅務總局規定的小型微利企業條件的企業（以下簡稱**小型微利企業**），按照相關政策規定享受小型微利企業所得稅優惠政策。伊寧公司合併範圍的子公司霍城縣南崗西鑫礦業有限責任公司屬於小型微利企業，按20%的稅率繳納企業所得稅。

(3) 近三年一期的財務狀況和經營業績(合併口徑)

金額單位：人民幣萬元

財務指標	2022年 12月31日	2023年 12月31日	2024年 12月31日	2025年 1月31日
總資產	38,272.25	34,849.13	34,082.88	34,203.72
總負債	26,541.12	22,488.39	20,947.57	21,160.62
所有者權益	11,731.13	12,360.75	13,135.30	13,043.10
經營業績	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1月
營業收入	16,377.81	26,447.22	21,124.76	—
營業成本	11,661.02	16,778.43	11,837.21	—
淨利潤	1,910.10	7,197.48	6,802.56	-105.85

2022年度財務數據經希格瑪會計師事務所(特殊普通合夥)並出具「希會審字(2023)0532號」標準無保留意見的審計報告；2023年度財務數據經大華會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具報告號為「大華審字[2024]0011027448號」標準無保留意見的審計報告。2024年度及評估基準日財務數據經天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具「天職業字[2025]6491號」標準無保留意見審計報告。

4. 經營場所情況說明

被評估單位經營場所為自有房產，位於新疆伊犁州伊寧市英也爾鄉界梁子牧場。

(三) 委託人與被評估單位關係

委託人與被評估單位同為堯柏特種水泥集團有限公司的全資子公司。

二、評估目的

伊犁堯柏水泥有限公司股東擬股權轉讓，需要對伊犁堯柏水泥有限公司股東全部權益進行評估，為上述經濟行為提供價值參考意見。

三、評估對象和評估範圍

(一) 評估對象為伊犁堯柏水泥有限公司股東全部權益。

(二) 評估範圍為伊犁堯柏水泥有限公司於評估基準日的全部資產與負債。

1. 表內資產、負債具體內容如下表：

單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值
一、流動資產合計	85,520,126.30
貨幣資金	2,632,869.80
應收票據	19,819,830.74
預付款項	7,442,756.48
其他應收款	3,603,884.23
存貨	50,684,869.96
其他流動資產	1,335,915.09
二、非流動資產合計	271,712,360.13
長期股權投資	20,000,000.00
固定資產	228,849,867.50
無形資產	22,849,287.12
遞延所得稅資產	13,205.51
三、資產總計	357,232,486.43
四、流動負債合計	133,064,876.61
應付帳款	48,430,182.62
合同負債	2,944,958.53
應付職工薪酬	2,289,951.78
應交稅費	353,440.51
其他應付款	56,849,006.24
一年內到期的非流動負債	2,000,000.00
其他流動負債	20,197,336.93
五、非流動負債合計	76,000,000.00
長期借款	76,000,000.00
六、負債總計	209,064,876.61
七、淨資產(所有者權益)	148,167,609.82

本次納入評估範圍的全部資產及負債與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致，評估基準日財務報表已經天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具天職業字[2025]6491號標準無保留意見審計報告。

2. 企業申報的表外資產的類型、數量

無。

(三) 評估範圍內主要資產概況

1. 流動資產

截至評估基準日，公司的流動資產賬面價值85,520,126.30元，其中：貨幣資金2,632,869.80元、應收票據19,819,830.74元、預付賬款7,442,756.48元、其他應收款3,603,884.23元，存貨50,684,869.96元、其他流動資產1,335,915.09元。

2. 存貨

存貨賬面原值50,684,869.96元，無計提跌價準備，賬面淨額50,684,869.96元。

其中原材料賬面價值29,844,245.08元，主要為石灰石、鐵礦廢渣、火山灰等材料。

在用周轉材料賬面價值315,441.07元，主要為椅子、辦公桌、文件櫃等。

在產品(自製半成品)賬面價值20,525,183.81元，主要為普通熟料、42.5散水泥等。

經現場勘察及與企業了解，在庫存貨不存在失效、變質、殘損、無用的情況。

3. 長期股權投資賬面價值20,000,000.00元，被投資單位共1戶，具體情況如下表：

金額單位：人民幣元

序號	被投資單位名稱	投資日期	持股比例%	賬面價值
1	霍城縣南崗西鑫礦業 有限責任公司	2014年	100	20,000,000.00

納入評估範圍的被投資企業簡介：

企業名稱：霍城縣南崗西鑫礦業有限責任公司(以下簡稱「南崗西鑫礦業」)

統一社會信用代碼：91654023666662596N

企業類型：有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)

住所：新疆伊犁州霍城縣果子溝牧場蒼英溝

法定代表人：張帥

註冊資本：500萬人民幣

成立日期：2007年09月21日

營業期限：2007年09月21日至2027年09月20日

經營範圍：石灰石的開採、加工及銷售。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

截至基準日股權結構如下：

單位：萬元

股東名稱	註冊及 實繳資本	股權比例 (%)
伊犁堯柏水泥有限公司	500.00	100.00
合計	500.00	100.00

公司近年財務狀況及經營業績如下表：

單位：人民幣元

財務指標	2023年 12月31日	2024年 12月31日	2025年 1月31日
總資產	634.60	1,160.03	1,182.29
總負債	206.00	923.72	955.94
所有者權益	429.00	236.31	226.34
經營業績	2023年度	2024年度	2025年1月
營業收入	63.92	—	—
營業成本	101.18	—	—
淨利潤	-148.85	-113.94	-9.97

4. 固定資產

固定資產包括房屋建築物類資產和設備類資產。

① 房屋建築物類資產

房屋建築物類資產包括房屋建築物和構築物。

房屋建築物賬面原值45,911,993.18元，賬面淨值28,431,362.34元，為綜合辦公樓、新宿舍樓、職工宿舍樓2、材料庫房等，主要為磚混結構，建成於2015–2024年，共計21項。

構築物賬面原值243,821,216.18元，賬面淨值132,455,878.14元，為熟料均化器、水泥粉磨、水泥均化器、原料粉磨及廢氣處理等，主要為磚混、混凝土框架和鋼結構等，建成於2015–2023年，共計42項。

建築物目前正常使用中，為自用。

② 設備類資產

設備類資產包括機器設備、車輛、電子辦公設備。

機器設備賬面原值288,294,429.55元，賬面淨值65,855,577.03元。企業申報1649項機器設備，主要為回轉窯、生料輥壓機、預熱器、水泥磨、電纜等。機器設備正常使用。

車輛賬面原值904,404.79元，賬面淨值251,529.88元。企業申報運輸設備5輛，主要為辦公和生產用車。車輛正常使用。

電子辦公設備賬面原值8,515,498.87元，賬面淨值1,855,520.11元。企業申報1151項電子辦公設備，主要為電腦、打印機、空調及熱水器等。電子辦公設備正常使用。

5. 無形資產—土地使用權

土地使用權原始入帳價值26,506,988.43元，賬面淨值22,233,358.93元，地上已建成綜合辦公樓、新宿舍樓、職工宿舍樓2、材料庫房及生產設施等。具體情況如下：

土地權證 編號	土地位置	取得日期	土地用途	用地性質	准用年限	開發程度	總面積 (m ²)
伊土國用(2016) 第cs11417號	伊寧市英也爾鄉界 梁子牧場	2013/9/9	工業	國有出讓	50	五通一平	167,900.06
無	伊寧市英也爾鄉界 梁子牧場	2024/1/3	工業	國有出讓	50	五通一平	45,526.03

6. 無形資產—其他無形資產

企業申報的其他無形資產原始入帳價值797,470.35元，賬面價值為615,928.19元，為外購的系統、管理模塊等。

7. 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產賬面價值13,205.51元，主要為計提壞賬準備形成的可抵扣暫時性差異。

(四) 引用其他機構評估結論的資產概況

無。

四、價值類型

本評估結論的價值類型為市場價值。

根據本次評估目的、市場條件、評估對象自身條件等因素，確定評估結論的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本項目評估基準日是2025年1月31日。

選取上述日期為評估基準日的理由是：

- (一) 根據評估目的由委託人確定評估基準日。主要考慮使評估基準日盡可能與評估目的實現日接近，使評估結論較合理地為評估目的服務。
- (二) 選擇月末會計結算日作為評估基準日，能夠較全面地反映被評估資產及負債的總體情況，便於資產清查核實等工作的開展。

本次評估中所採用的取價標準是評估基準日有效的價格標準。

六、評估依據

(一) 法律、法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年中華人民共和國主席令第46號);
2. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(2019年1月2日《財政部關於修改〈會計師事務所執業許可和監督管理辦法〉等2部部門規章的決定》修改);
3. 《中華人民共和國公司法》(2023年12月29日第十四屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修訂);
4. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議《關於修改〈中華人民共和國電力法〉等四部法律的決定》);

5. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(2008年12月18日財政部、國家稅務總局令第50號公布；根據2011年10月28日財政部、國家稅務總局令第65號《關於修改〈中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則〉和〈中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則〉的決定》修正)；
6. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日中華人民共和國主席令第四十五號)；
7. 《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正)；
8. 《中華人民共和國土地管理法實施條例》(2021年7月2日中華人民共和國國務院令第743號修訂)；
9. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正)；
10. 《中華人民共和國礦產資源法》(1996年8月29日修正後頒布)；
11. 《中華人民共和國礦產資源法實施細則》(1994年3月26日國務院令第152號發布)；
12. 《礦業權出讓收益徵收辦法》(財政部自然資源部稅務總局關於印發的通知(財綜[2023]10號)；
13. 財政部《企業會計準則》體系；
14. 其他有關的法律、法規和規章制度。

(二) 準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號);
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號);
3. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號);
4. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號);
5. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號);
6. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號);
7. 《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號);
8. 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號);
9. 《資產評估執業準則—利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號);
10. 《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號);
11. 《資產評估執業準則—無形資產》(中評協[2017]37號);
12. 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號);
13. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號);
14. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號);
15. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號);
16. 《中國礦業權評估準則》(中國礦業權評估師協會公告2007年2號);

17. 《中國礦業權評估準則(二)》(中國礦業權評估師協會公告2007年2號);
18. 《礦業權評估參數確定指導意見》(中國礦業權評估師協會編著, 2008年10月中國大地出版社出版)。

(三) 權屬依據

1. 土地使用權證書、車輛行駛證;
2. 主要設備、無形資產購置發票、合同等;
3. 其他權屬證明文件等。

(四) 取價依據

1. 《資產評估常用方法與參數手冊》機械工業出版社(2011年);
2. 天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)出具的報告號為「天職業字[2025]6491號」的審計報告;
3. 評估基準日市場有關價格信息資料;
4. 與被評估單位資產的取得、使用等有關的各項合同、會計憑證、賬冊及其他會計資料;
5. 委託評估的各類資產和負債評估明細表;
6. 經實地盤點核實後填寫的委估資產清單;
7. 委託人與被評估單位提供的其他與評估有關的資料;
8. 評估人員收集的各類與評估相關的佐證資料;
9. 同花順iFinD金融終端;
10. 委託人與被評估單位共同撰寫的《企業關於進行資產評估的有關事項說明》。

七、評估方法

根據《資產評估執業準則——企業價值》的規定，企業價值評估通常採用的評估方法有資產基礎法、收益法和市場法三種基本方法。

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。

根據《資產評估執業準則——企業價值》的規定，資產評估師執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析三種資產評估基本方法的適用性，選擇評估方法。

由於我國同類製造業公司上市企業數量多，可以收集到足夠的同類企業市場信息，適宜採用市場法進行評估。

企業價值是由各項有形資產和無形資產共同參與經營運作所形成的綜合價值的反映。被評估單位資產產權清晰、財務資料完整，各項資產和負債都可以被識別。委估資產不僅可根據財務資料和購建資料確定其數量，還可通過現場勘查核實其數量，可以按資產再取得途徑判斷其價值，因此本次評估適用資產基礎法評估。

水泥行業受宏觀經濟、固定資產投資、房地產市場等影響顯著，需求呈現周期性波動。如在經濟繁榮期，基建、房地產投資增加，水泥需求旺盛；但在經濟衰退或調控期，需求大幅下降，導致企業未來收益難以穩定預測。此外，水泥行業產能過剩問題較為突出，市場競爭激烈，產品售價易受市場供需關係影響且波動頻繁。這使得企業在未來的盈利能力和現金流難以準確預估，增加了收益預測的不確定性。要準確預測水泥製造企業未來收益，需對市場需求、產品價格、成本費用、投資收益等多方面進行詳細分析和預測，但水泥市場不確

定性因素多，能獲取到的相關信息和數據可靠性較低，被評估企業未收益難以合理客觀的進行預測，所對應的風險亦無法合理量化。因此，本次評估不適合採用收益法進行評估。

結合本次評估目的和評估對象的特點，通過上述分析，本次評估採用資產基礎法和市場法兩種方法評估，經綜合分析兩種方法下的初步評估結果差異的原因，確定其中一種方法的評估結果作為最終評估結論。

(一) 資產基礎法

資產基礎法具體是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。其中各項資產和負債的具體評估方法如下：

1. 貨幣資金：按清查核實後的賬面值作為評估值。
2. 應收票據：核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。
3. 各種應收款項在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。各種預付款項根據所能收回的相應貨物或接受的勞務形成的資產或權利的價值確定評估值。
4. 存貨—原材料，根據清查核實後的數量乘以現行市場購買價，再加上合理費用確定評估值。
5. 存貨—在產品，可以對外銷售的根據清查核實後的數量乘以現行市場銷售價確定評估值；不可以對外銷售的以核實後的賬面值確定評估值。
6. 存貨—在用周轉材料，一般參照固定資產的評估方法評估，本次採用成本法。

成本法評估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本

參照現行市場購置價確定重置成本。

(2) 成新率

成新率主要依據在用周轉材料的經濟使用年限，採用年限成新率確定。

7. 其他流動資產按清查核實後的賬面值作為評估值。

8. 長期股權投資

對於被投資企業實施控制的，進行單獨評估，以評估基準日被投資企業股東全部權益評估值及佔被投資企業的股權比例確定評估值。

9. 固定資產—房屋建築物類資產

根據房屋的建築特徵、使用範圍及效能，本次評估對企業申報的房屋建築物類資產採用成本法。採用成本法評估時，其估值不包含房屋建築物所佔用的土地使用權價值，土地使用權價值另在無形資產科目中予以體現。

成本法基於替代原理，即作為購買某特定資產的替代選擇，人們可以去建造一個與該資產相同的或具有相同功能的資產。即在現時條件下重新購置一個全新狀態的被評估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，所得的差額作為房屋評估值的評估方法。其計算公式為：

評估值=重置成本×綜合成新率

重置成本=前期費用+綜合造價+其他費用+資金成本

綜合成新率=使用年限法成新率×權重+現場勘察法成新率×權重

10. 固定資產—設備類，採用成本法評估。

成本法評估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本

根據企業提供的資料顯示，該企業為一般納稅人，可以抵扣進項稅，因此本次評估中重置成本均為不含稅價。

重置成本=購置價格(含稅)+運雜費+安裝調試費+基礎費+資金成本—可抵扣的設備購置價增值稅—可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅

(2) 成新率

成新率主要依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定。

11. 固定資產—車輛，採用成本法進行評估。

成本法

車輛評估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本

重置成本=不含稅購置價+購置附加稅+新車上戶牌照手續費

(2) 成新率

根據行駛里程成新率、使用年限成新率及勘察成新率綜合確定。

12. 無形資產—土地使用權，採用市場法評估。

(1) 市場法的評估技術思路

市場法是通過對類似不動產的交易價格的調整，得出委估宗地在評估基準日價值的評估方法。

(2) 運用市場法評估一般應按下列步驟進行：

- ① 搜集交易實例；
- ② 確定可比交易實例；
- ③ 建立比較基礎；
- ④ 進行比較修正(對交易情況、交易日期、不動產狀況等進行修正)；
- ⑤ 計算比准價格，確定不動產價值。

(3) 市場法的基本公式

$$P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估不動產評估價值；P'—可比交易實例價格；A—交易情況修正係數；B—交易日期修正係數；C—區位因素修正係數；D—實物因素修正係數；E—權益狀況因素修正係數

13. 無形資產—其他無形資產

對於評估基準日市場上有銷售的外購系統，按照評估基準日的市場價格作為評估值。

14. 遞延所得稅資產，根據形成的原因及評估基準日後預計的可回收金額確定評估值。

15. 負債根據評估目的實現後的被評估單位實際需要承擔的負債項目及審核後的金額確定評估值。

(二) 市場法

市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。

上市公司比較法是指獲取並分析可比上市公司的經營和財務數據，計算適當的價值比率，在與被評估單位比較分析的基礎上，確定評估對象價值的具體方法。

交易案例比較法是指通過分析與被評估單位處於同一或者類似行業的公司的買賣、收購及合併案例，獲取並分析這些交易案例的數據資料，計算適當的價值比率或經濟指標，在與被評估單位比較分析的基礎上，得出評估對象價值的方法。

由於可比交易案例難以收集且無法了解其中是否存在非市場價值因素，因此不宜選擇交易案例比較法。可比上市公司的經營和財務數據的公開性比較強且比較客觀，具有較好的操作性。結合本次資產評估的對象、評估目的和所收集的資料，評估人員採用上市公司比較法對委託評估的被評估單位股權全部權益價值進行評估。

運用上市公司比較法評估通過下列步驟進行：

1. 選擇可比上市公司

通過對企業主要經營業務範圍、收入構成等業務情況和財務情況多方面因素進行分析比較，以選取適當的具有可比性的可比公司。

2. 搜集必要的財務信息

對所選擇的可比上市公司的業務和財務情況與被評估單位的情況進行比較、分析，並做必要的調整。首先收集可比上市公司的各項信息，如上市公司公告、行業統計數據、研究機構的研究報告等，對上述從公開渠道獲得的市場、業務、財務信息進行分析、調整，以使參考企業的財務信息盡可能準確及客觀，使其與被分析企業的財務信息具有可比性。同時分析人員利用各種信息來源直接或間接搜集與分析相關的財務和非財務信息，並對財務數據進行非經營性資產、負債的調整。

3. 價值比率的確定

價值比率是企業整體價值或股權價值與自身一個與整體價值或股權價值密切相關的體現企業經營特點參數的比值；即：將被評估單位與可比上市公司進行對比分析的參數。價值比率包括：盈利類、資產類、收入類、其他類。在對可比上市公司的業務和財務數據進行分析調整後，需要選擇合適的價值比率，並根據以上工作對價值比率進行必要的分析和調整。

4. 流動性折扣的確定

本次分析選取的可比公司為上市公司，被評估單位屬於非上市公司，因此需要考慮分析對象的流動性影響因素。

5. 確定被評估單位經營性資產價值

通過對可比上市公司的相關參數，計算得出市場同類型公司價值比率的平均水平；在計算並調整可比上市公司的價值比率後，與評估對象相應的財務數據或指標相乘，計算得到修正後的被評估單位經營性資產價值。

6. 非經營性資產、負債、溢餘資產評估值的確定

非經營性資產、負債是指與企業正常經營收益無直接關係不產生經營效益的資產及負債。由於本次評估在計算可比公司經營性資產價值時非經營性資產、負債進行了扣除，因此計算得到的被評估單位股權價值不包含相應非經營性資產、負債的價值，需要對被評估單位基準日相應非經營性資產、負債進行加回。本次評估根據非經營性資產、負債的實際情況，採用成本法確定其評估值。

八、評估程序實施過程和情況

(一) 前期準備、接受委託

本公司首先了解項目的委託人、被評估單位和委託人以外的其他資產評估報告使用人、評估目的、評估對象和評估範圍、價值類型、評估基準日、資產評估報告使用範圍、資產評估報告提交期限及方式、評估服務費及支付方式以及委託人、其他相關當事人與資產評估機構及其資產評估專業人員工作配合和協助等需要明確的重要事項，在明確業務基本事項以及對專業能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價後與委託人簽訂資產評估委託合同。在聽取被評估單位有關人員對企業情況及委估資產歷史和現狀的介紹後，根據資產評估業務具體情況編製資產評估計劃，組建資產評估項目組。

(二) 現場調查、收集資料

資產評估項目組結合被評估單位填報的資產負債清查評估明細表、歷史經營狀況和未來收益預測，通過詢問、核對、監盤、勘察、檢查等方式對評估對象及其所涉及的資產、負債及歷史年度收益狀況進行現場調查。根據資產評估業務具體情況收集資產評估業務需要的資料，並對所收集利用的資產評估資料通過觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、覆核等方式進行核查驗證。通過對評估對象現場調查及收集的評估資料了解評估對象現狀，關注評估對象及其所涉及資產的法律權屬。

(三) 整理資料、評定估算

資產評估組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；資產評估項目組根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成測算結果。

(四) 形成結論、提交報告

資產評估師對形成的測算結果進行綜合分析，形成評估結論，在評定、估算形成評估結論後，編製初步資產評估報告。隨後按照法律、行政法規、資產評估準則和本資產評估機構內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核。在不影響對評估結論進行獨立判斷的前提下，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告的有關內容進行必要的溝通後，向委託人出具並提交正式資產評估報告。

九、評估假設

- (一) 公開市場假設：公開市場是指充分發達與完善的市場條件。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，以便對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。
- (二) 繼續使用假設：是指處於使用中的被評估單位資產將按其現行用途及方式繼續使用下去。
- (三) 企業持續經營假設：是指被評估單位的生產經營業務可以持續經營下去，並在可預見的未來，不會發生重大改變，不考慮本次評估目的所涉及的經濟行為對企業經營情況的影響。
- (四) 外部環境假設：國家現行的有關法律、法規及方針政策無重大變化；本次交易各方所處的地區政治、經濟和社會環境無重大變化；有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
- (五) 假定被評估單位管理當局對企業經營負責任地履行義務，並稱職地對有關資產實行了有效的管理。被評估單位在經營過程中沒有任何違反國家法律、法規的行為。
- (六) 沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對評估結論的影響。

本資產評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽名資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、評估結論

(一) 資產基礎法評估結果

1. 總資產賬面值為35,723.25萬元，評估值為38,941.88萬元，評估增值3,218.63萬元，增值率為9.01%。
2. 總負債賬面值為20,906.49萬元，評估值為20,906.49萬元，無評估增減值。
3. 股東全部權益賬面值為14,816.76萬元，評估值為18,035.39萬元，評估增值3,218.63萬元，增值率為21.72%。

經資產基礎法評估，伊犁堯柏水泥有限公司於本次評估基準日的股東全部權益評估值為大寫人民幣壹億捌仟零三拾伍萬三仟玖佰元(人民幣**18,035.39**萬元)。

資產基礎法評估結果匯總表

評估基準日：2025年1月31日

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 B	評估價值 C	增減值 D=C-B	增值率 % E=D/B × 100 %
流動資產	8,552.01	8,924.75	372.74	4.36
非流動資產	27,171.24	30,017.13	2,845.89	10.47
長期股權投資	2,000.00	326.54	-1,673.46	-83.67
固定資產	22,884.99	27,052.99	4,168.00	18.21
無形資產	2,284.93	2,636.28	351.35	15.38
遞延所得稅資產	1.32	1.32	—	—
資產總計	35,723.25	38,941.88	3,218.63	9.01
流動負債	13,306.49	13,306.49	—	—
非流動負債	7,600.00	7,600.00	—	—
負債總計	20,906.49	20,906.49		—
淨資產(所有者權益)	14,816.76	18,035.39	3,218.63	21.72

(二) 經市場法評估，伊犁堯柏水泥有限公司於本次評估基準日的股東全部權益評估值為大寫壹億三千壹佰零伍萬元整(人民幣**13,105.00**萬元)。

(三) 評估結論

1. 評估結果的差異分析

本次評估採用資產基礎法和市場法評估結果存在差異，如下表(金額單位：萬元)：

評估方法	賬面淨資產	評估值	增減值	增減率%
市場法	14,816.76	13,105.00	-1,711.76	-11.55
資產基礎法	14,816.76	18,035.39	3,218.63	21.72
差異		-4,930.39		

兩種評估方法差異的原因主要是：

資產基礎法是指合理評估企業各分項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的評估思路，即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股東權益價值的方法。而市場法通過將評估對象與參考企業在市場上已有的股票交易價格、股東權益、經營財務數據等進行比較以確定評估對象價值，由於股票價格中包含了證券市場投資者對股票投資回報的預期，市場法的評估結果也更多地體現了資本市場對被評估對象的一種交易變現和投資收益的預期。

綜上所述，造成兩種方法評估結果存在較大的差異。

2. 評估結果的選取

水泥製造企業的資產通常具有明確的物理特徵和市場價值，如廠房、設備等，這些資產的重置成本和市場售價等數據相對容易獲取和量化，評估人員能夠較為準確地評估各項資產和負債的價值，從而得出可靠的評估結果。而市場法在尋找可比企業、獲取其數據並進行調整時，可能會面臨數據不充分、可比性不強等問題，影響評估結果的準確性。

水泥製造行業屬於典型的資產密集型行業，企業的資產價值在其整體價值中佔有較大比重，且企業的生產經營往往依賴於大量的固定資產。資產基礎法能夠全面反映企業各項資產的價值，符合水泥製造行業的特點，更好地體現企業的實際價值。同時，資產基礎法的評估結果相對穩定，不易受市場短期波動因素的影響，能夠為企業提供一個相對穩定的價值基礎。相比之下，市場法的評估結果可能會因市場情緒、短期供求關係等因素的變化而出現較大波動，對於水泥製造這種受宏觀經濟和行業周期影響較大的行業，資產基礎法的穩定性優勢更為明顯。

通過以上分析，我們採用資產基礎法評估結果作為本次評估結論。

評估結論：採用資產基礎法的評估結果，在本評估報告載明的評估目的、價值類型和假設前提條件下，伊犁堯柏水泥有限公司股東全部權益於本次評估基準日的市場價值為大寫人民幣壹億捌仟零三拾伍萬參仟玖佰元(人民幣**18,035.39**萬元)。

以上評估結論自評估基準日起壹年內使用有效。

十一、特別事項說明

- (一) 納入評估範圍的房屋建築物評估基準日尚未辦理房屋所有權證；一宗45,526.03平方米土地沒有辦理土地使用權證，伊寧市自然資源局已與被評估單位簽訂合同號為2023-58的國有建設用地使用權出讓合同，出讓坐落於北山建材園內一宗總面積45,526.03平方米的土地，土地用途為工業用地，被評估單位已於評估基準日前繳納土地出讓金，契稅及印花稅尚未繳納。根據被評估單位提供的產權聲明書，被評估單位承諾上述資產歸被評估單位所有，不存在產權糾紛。
- (二) 本次評估中，我們參考和採用了被評估單位歷史及評估基準日的財務報表，以及我們在同花順iFinD終端中尋找的有關對比公司的財務報告和交易數據。我們的估算工作在很大程度上依賴上述財務報表數據和交易數據，我們假定上述財務報表數據和有關交易數據均真實可靠。我們估算依賴該等財務報表中數據的事實並不代表我們表達對該財務資料的正確性和完整性的任何保證，也不表達我們保證該等資料沒有其他要求與我們使用該數據有衝突。
- (三) 被評估單位長期股權投資——霍城縣南崗西鑫礦業有限責任公司股東全部權益評估值為326.54萬元，資產評估結果如下表(單位：萬元)：

項目	賬面價值 B	評估價值 C	增減值 D=C-B	增值率 % E=D/B × 100 %
流動資產	59.80	59.49	-0.31	-0.52
非流動資產	1,122.48	1,222.99	100.51	8.95
固定資產	480.41	580.92	100.51	20.92
在建工程	520.36	520.36	—	—
無形資產	121.71	121.71	—	—
其中：土地使用權	121.71	121.71	—	—
資產總計	1,182.28	1,282.48	100.20	8.48
流動負債	741.31	741.31	—	—
非流動負債	214.63	214.63	—	—
負債總計	955.94	955.94		—
淨資產(所有者權益)	226.34	326.54	100.20	44.27

- (四) 評估結論中不考慮控股股權或少數股權因素產生的溢價或折價，也沒有考慮流動性因素引起的折價。
- (五) 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。
- (六) 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做出專業判斷，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做出任何判斷。評估工作在很大程度上，依賴於委託人與被評估單位提供的有關資料。因此，評估工作是以委託人與被評估單位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。
- (七) 評估基準日財務報表由天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計，報告號為「天職業字[2025]6491號」,意見類型為標準無保留意見，本次評估引用了該審計報告財務數據。
- (八) 本次評估範圍及採用的由被評估單位提供的數據、報表及有關資料，委託人與被評估單位對其提供資料的真實性、完整性負責。
- (九) 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單位提供，被評估單位對其真實性、合法性承擔法律責任。
- (十) 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，委託人應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值。

資產評估報告使用人應注意以上特別事項對評估結論產生的影響。

十二、資產評估報告使用限制說明

(一) 本資產評估報告使用範圍：

- 1、本資產評估報告只能由資產評估報告載明的委託人或其他資產評估報告使用人使用。
- 2、本資產評估報告只能用於資產評估報告載明的評估目的和用途。
- 3、本資產評估報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或披露於公開的媒體，法律、法規規定以及委託人與本資產評估機構或與相關當事方另有約定的除外。
- 4、本資產評估報告評估結論的使用有效期自評估基準日至2026年1月30日止。本資產評估報告所揭示的評估結論僅對資產評估報告中描述的經濟行為有效。通常，只有當評估基準日與經濟行為實現日相距不超過一年時，才可以使用資產評估報告。

(二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。

(三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

(四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

十三、資產評估報告日

本資產評估報告日：2025年6月6日。

(以下無正文)

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司

地 址：深圳市福田區聯泰大廈1705

電 話：0755-83225773

郵 編：518040

資 產 評 估 師：湯堅文

資 產 評 估 師：韓曉哲

二〇二五年六月六日

(B) 摘錄自新疆柏航環保科技有限公司的資產估值報告

**新疆柏航環保科技有限公司股東擬股權轉讓
涉及的新疆柏航環保科技有限公司
股東全部權益資產評估報告**

資產估值報告摘要

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司接受委託，對新疆柏航環保科技有限公司股東擬股權轉讓涉及的新疆柏航環保科技有限公司股東全部權益進行了評估。

評估目的：新疆柏航環保科技有限公司股東擬股權轉讓，需要對新疆柏航環保科技有限公司股東全部權益進行評估，為上述經濟行為提供價值參考意見。

評估對象和評估範圍：評估對象為新疆柏航環保科技有限公司股東全部權益；評估範圍為新疆柏航環保科技有限公司於評估基準日的全部資產與負債。

價值類型：市場價值

評估基準日：2025年1月31日

評估方法：資產基礎法

評估結論及其使用有效期：

評估結論：經資產基礎法評估，在本評估報告載明的評估目的、價值類型和假設前提條件下，新疆柏航環保科技有限公司股東全部權益於本次評估基準日的市場價值為大寫人民幣捌仟壹佰貳拾玖萬肆仟貳佰元(人民幣**8,129.42萬元**)，股東全部權益賬面值7,951.91萬元，評估增值177.51萬元，增值率2.23%。

上述評估結論自評估基準日起壹年內使用有效，逾期使用無效。

對評估結論產生影響的特別事項：

詳見資產評估報告「十一、特別事項說明」。

新疆柏航環保科技有限公司股東擬股權轉讓
涉及的新疆柏航環保科技有限公司
股東全部權益
資產評估報告

深億通評報字(2025)第1152號

墨玉堯柏水泥有限公司：

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司(以下簡稱「本公司」)接受 貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對新疆柏航環保科技有限公司股東擬實施股權轉讓事宜涉及的新疆柏航環保科技有限公司股東全部權益，在2025年1月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告
使用人

(一) 委託人和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

1. 委託人簡介

企業名稱：墨玉堯柏水泥有限公司(以下簡稱「墨玉堯柏水泥」)

統一社會信用代碼：91653222MA786DD75U

企業類型：有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)

住所：新疆和田墨玉縣北京工業園區

法定代表人：党理文

註冊資本：20000萬人民幣

成立日期：2018年12月26日

營業期限：2018年12月26日至無固定期限

經營範圍：水泥、石料及相關產品的生產和銷售。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

2. 資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

根據資產評估委託合同約定，本資產評估報告僅限於委託人使用，除法律、行政法規另有規定外，無其他資產評估報告使用人。其他任何單位或個人不因得到本資產評估報告而成為報告使用人，評估機構亦不對其負責。

(二) 被評估單位簡介

1. 概況

企業名稱：新疆柏航環保科技有限公司(以下簡稱「柏航環保」)

統一社會信用代碼：91654002MA78G66RXY

企業類型：有限責任公司(外商投資企業法人獨資)

住所：新疆伊犁州霍爾果斯經濟開發區伊寧園區惠寧路999號中小企業創業孵化園A棟218室

法定代表人：張帥

註冊資本：9500萬人民幣

成立日期：2019年08月15日

營業期限：2019年08月15日至無固定期限

經營範圍：許可項目：道路危險貨物運輸；道路貨物運輸(不含危險貨物)；危險廢物經營。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準)一般項目：環保諮詢服務；固體廢物治理。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)

2. 歷史沿革，股東及持股比例、股權變更情況

新疆柏航環保科技有限公司成立於2019年8月，是由堯柏特種水泥集團有限公司全額出資成立的公司，主要業務範圍為利用水泥窯協同處置城市生活垃圾、污泥和工業廢棄物，道路普通貨物、危險貨物運輸，固體廢物治理和危險廢物經營，環保技術諮詢服務，具體承擔伊犁州及其周邊地區醫藥、煤化工、黃金冶煉、鋼鐵、電廠電子、光伏和有色金屬等行業工業廢棄物的安全無害化處置工作。

截止評估基準日2025年1月31日，柏航環保股權結構如下：

單位：萬元

股東名稱	註冊及 實繳資本	股權比例 (%)
堯柏特種水泥集團有限公司	9,500.00	100.00
合計	9,500.00	100.00

3. 近三年資產、財務、經營狀況

(1) 公司簡介

柏航環保主要業務範圍為利用水泥窯協同處置城市生活垃圾、污泥和工業廢棄物，道路普通貨物、危險貨物運輸，固體廢物治理和危險廢物經營，環保技術諮詢服務，具體承擔伊犁州及其周邊地區醫藥、煤化工、黃金冶煉、鋼鐵、電廠電子、光伏和有色金屬等行業工業廢棄物的安全無害化處置工作。2019年6月份，堯柏集團與伊犁哈薩克自治州人民政府簽訂了戰略合作協議，規劃利用伊犁堯柏水泥3000t/d新型幹法水泥熟料生產線，建設水泥窯協同處置工業固廢項目，建設規模8萬噸／年危險廢物。其中，無機固廢處置系統規模：36000噸／年；廢液處置系統規模：4000噸／年；工業廢物預處理系統規模：半固態廢物處置(SMP系統)20000噸／年、固態廢物處置(大傾角皮帶系統)20000噸／年。

(2) 目前企業執行的會計政策和稅收政策：

① 公司財務報表以持續經營假設為基礎，根據實際發生的交易和事項，按照財政部發布的《企業會計準則—基本準則》(財政部令第33號發布、財政部令第76號修訂)、於2006年2月15日及其後頒布和修訂的42項具體會計準則、企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定(以下合稱「企業會計準則」)的規定編製。

② 目前主要適用的稅種與稅率如下表：

稅種	計稅依據	稅率
企業所得稅	應納稅所得額	25%
增值稅	銷售貨物、應稅服務收入	6%、9%
城市維護建設稅	實繳流轉稅稅額	7%
教育費附加	實繳流轉稅稅額	3%
地方教育費附加	實繳流轉稅稅額	2%

③ 稅收優惠政策

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》第八十八條，企業所得稅法第二十七條第三項所稱符合條件的環境保護、節能節水項目，企業從事前款規定的符合條件的環境保護、節能節水項目的所得，自項目取得第一筆生產經營收入所屬納稅年度起，第一年至第三年免徵企業所得稅，第四年至第六年減半徵收企業所得稅。公司符合上述條件，享受相關優惠政策。

(3) 近三年一期的財務狀況和經營業績

金額單位：人民幣萬元

財務指標	2022年 12月31日	2023年 12月31日	2024年 12月31日	2025年 1月31日
總資產	10,248.01	10,524.36	10,146.55	10,133.69
總負債	5,831.16	6,697.43	6,669.63	2,181.79
所有者權益	4,416.40	3,826.93	3,476.92	7,951.90
經營業績	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1月
營業收入	49.29	154.84	257.27	24.85
營業成本	511.03	681.09	579.01	48.87
淨利潤	-583.30	-591.62	-352.61	-25.98

2022年度財務數據經希格瑪會計師事務所(特殊普通合夥)並出具「希會審字(2023)1446號」標準無保留意見的審計報告；2023年度財務數據經大華會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具報告號為「大華審字[2024]0011026500號」標準無保留意見的審計報告。2024年度及評估基準日財務數據經天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具「天職業字[2025]6493號」標準無保留意見審計報告。

4. 經營場所情況說明

被評估單位經營場所為自有房產，位於新疆伊犁州伊寧市英也爾鄉界梁子牧場。

(三) 委託人與被評估單位關係

委託人與被評估單位同為堯柏特種水泥集團有限公司的全資子公司。

二、評估目的

新疆柏航環保科技有限公司股東擬股權轉讓，需要對新疆柏航環保科技有限公司股東全部權益進行評估，為上述經濟行為提供價值參考意見。

三、評估對象和評估範圍

(一) 評估對象為新疆柏航環保科技有限公司股東全部權益。

(二) 評估範圍為新疆柏航環保科技有限公司於評估基準日的全部資產與負債。

1. 表內資產、負債具體內容如下表：

單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值
一、流動資產合計	29,952,753.17
貨幣資金	1,130,786.81
應收票據	993,681.24
應收賬款	1,029,744.40
預付款項	22,230.00
其他應收款	20,658,382.69
存貨	150,233.90
其他流動資產	5,967,694.13
二、非流動資產合計	71,384,166.39
固定資產	66,503,660.84
遞延所得稅資產	15,191.21
其他非流動資產	4,865,314.34
三、資產總計	101,336,919.56
四、流動負債合計	21,817,921.22
應付帳款	324,916.48
合同負債	13,207.55
應付職工薪酬	88,945.83
應交稅費	179.01
其他應付款	20,462,488.66
其他流動負債	928,183.69
五、非流動負債合計	—
六、負債總計	21,817,921.22
七、淨資產(所有者權益)	79,518,998.34

本次納入評估範圍的全部資產及負債與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致，評估基準日財務報表已經天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具天職業字[2025]6493號標準無保留意見審計報告。

2. 企業申報的表外資產的類型、數量

無。

(三) 評估範圍內主要資產概況

1. 流動資產

截至評估基準日，公司的流動資產賬面價值29,952,753.17元，其中：貨幣資金1,130,786.81元、應收票據993,681.24元、應收賬款1,029,744.40元、預付帳款22,230.00元、其他應收款20,658,382.69元，存貨150,233.90元、其他流動資產5,967,694.13元。

2. 存貨

存貨賬面原值150,233.90元，無計提跌價準備，賬面淨額150,233.90元。

其中原材料賬面價值110,257.17元，主要為抗磨液壓油、噸桶等材料。

在用周轉材料賬面價值39,976.73元，主要為椅子、辦公桌、文件櫃等。

經現場勘察及與企業了解，在庫存貨不存在失效、變質、殘損、無用的情況。

3. 固定資產

固定資產包括房屋建築物類資產和設備類資產。

① 房屋建築物類資產

房屋建築物類資產包括房屋建築物和構築物。

房屋建築物賬面原值26,561,213.35元，賬面淨值23,439,378.20元，為工業廢物預處理車間、無機固廢處置車間、危險廢物儲存庫等，主要為鋼混結構等，建成於2022年，共計6項。

構築物賬面原值13,312,609.58元，賬面淨值11,747,931.27元，為暖通廢氣管道、混凝土場坪路面、樁基、混凝土水溝等，主要為鋼混結構和鋼結構等，建成於2022年，共計7項。

建築物目前正常使用中，為自用。

② 設備類資產

設備類資產包括機器設備、車輛、電子辦公設備。

機器設備賬面原值40,672,564.77元，賬面淨值31,168,544.36元。企業申報451項機器設備，主要為破碎主機、混合器、柱塞泵、消防及火災報警、抓鬥起重機等。機器設備正常使用。

車輛賬面原值316,399.33元，賬面淨值125,406.19元。企業申報運輸設備1輛，主要為辦公用車。車輛正常使用。

電子辦公設備賬面原值63,781.42元，賬面淨值22,400.82元。企業申報13項電子辦公設備，主要為電腦、打印機、投影儀等。電子辦公設備正常使用。

4. 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產賬面價值15,191.21元，主要為計提壞賬準備形成的可抵扣暫時性差異。

(四) 引用其他機構評估結論的資產概況

無。

四、價值類型

本評估結論的價值類型為市場價值。

根據本次評估目的、市場條件、評估對象自身條件等因素，確定評估結論的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本項目評估基準日是2025年1月31日。

選取上述日期為評估基準日的理由是：

- (一) 根據評估目的由委託人確定評估基準日。主要考慮使評估基準日盡可能與評估目的實現日接近，使評估結論較合理地為評估目的服務。
- (二) 選擇月末會計結算日作為評估基準日，能夠較全面地反映被評估資產及負債的總體情況，便於資產清查核實等工作的開展。

本次評估中所採用的取價標準是評估基準日有效的價格標準。

六、評估依據

(一) 法律、法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年中華人民共和國主席令第46號);
2. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(2019年1月2日《財政部關於修改<會計師事務所執業許可和監督管理辦法>等2部部門規章的決定》修改);
3. 《中華人民共和國公司法》(2023年12月29日第十四屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修訂);
4. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議《關於修改<中華人民共和國電力法>等四部法律的決定》);

5. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(2008年12月18日財政部、國家稅務總局令第50號公布；根據2011年10月28日財政部、國家稅務總局令第65號《關於修改〈中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則〉和〈中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則〉的決定》修正)；
6. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日中華人民共和國主席令第四十五號)；
7. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正)；
8. 財政部《企業會計準則》體系；
9. 其他有關的法律、法規和規章制度。

(二) 準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
4. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
5. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
6. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
7. 《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號)；
8. 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
9. 《資產評估執業準則—利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；

10. 《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號);
11. 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號);
12. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號);
13. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號);
14. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

(三) 權屬依據

1. 車輛行駛證;
2. 主要設備購置發票、合同等;
3. 其他權屬證明文件等。

(四) 取價依據

1. 《資產評估常用方法與參數手冊》機械工業出版社(2011年);
2. 天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)出具的報告號為「天職業字[2025]6493號」的審計報告;
3. 評估基準日市場有關價格信息資料;
4. 與被評估單位資產的取得、使用等有關的各項合同、會計憑證、賬冊及其他會計資料;
5. 委託評估的各類資產和負債評估明細表;
6. 經實地盤點核實後填寫的委估資產清單;
7. 委託人與被評估單位提供的其他與評估有關的資料;
8. 評估人員收集的各類與評估相關的佐證資料;
9. 委託人與被評估單位共同撰寫的《企業關於進行資產評估的有關事項說明》。

七、評估方法

根據《資產評估執業準則——企業價值》的規定，企業價值評估通常採用的評估方法有資產基礎法、收益法和市場法三種基本方法。

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。

根據《資產評估執業準則——企業價值》的規定，資產評估師執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析三種資產評估基本方法的適用性，選擇評估方法。

（一）評估方法的選擇

市場法需要在公開市場上找到足夠數量的與被評估企業相似的可比企業或交易案例，但水泥窯協同處置行業的企業相對較少，且各自的業務模式、規模、地域特點等存在較大差異，因此本次評估不適用市場法評估。

企業價值是由各項有形資產和無形資產共同參與經營運作所形成的綜合價值的反映。被評估單位資產產權清晰、財務資料完整，各項資產和負債都可以被識別。委估資產不僅可根據財務資料和購建資料確定其數量，還可通過現場勘查核實其數量，可以按資產再取得途徑判斷其價值，因此本次評估適用資產基礎法評估。

水泥窯協同處置行業受政策法規、市場需求和廢棄物供應穩定性等多方面因素影響。一方面，政策法規的變動可能導致處置標準提高或審批程序複雜化，增加企業運營成本或限制業務開展；另一方面，市場需求和廢棄物供應量的不確定性也會影響企業的處置量和收入。此外，廢棄物成分複雜，處置難度和成本可能因廢棄物性質變化而波動，這些都使得對企業未來收益的預測存在較高的不確定性，難以採用收益法進行準確評估。從財務數據來看，近四年企業營業收入和淨利潤表現不佳，2022年至2025年1月均處於虧損狀態，淨利潤分別為-583.30萬元、-591.62萬元、-352.61萬元

和-25.98萬元，表明企業在盈利方面存在較大問題，未來收益難以保障，這使得依據當前狀況預測未來收益的基礎不穩固，收益法的應用缺乏可靠的前提條件。綜上所述，由於柏航環保近期業績不佳、未來收益的不確定性高等原因，使得收益法在對其評估時難以發揮有效作用，因此不適用收益法。

結合本次評估目的和評估對象的特點，通過上述分析，本次評估採用資產基礎法進行評估。

(二) 資產基礎法

資產基礎法具體是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。其中各項資產和負債的具體評估方法如下：

1. 貨幣資金：按清查核實後的賬面值作為評估值。
2. 應收票據：核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。
3. 各種應收款項在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。各種預付款項根據所能收回的相應貨物或接受的勞務形成的資產或權利的價值確定評估值。
4. 存貨—原材料，根據清查核實後的數量乘以現行市場購買價，再加上合理費用確定評估值。

5. 存貨—在用周轉材料，一般參照固定資產的評估方法評估，本次採用成本法。

成本法評估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本

參照現行市場購置價確定重置成本。

(2) 成新率

成新率主要依據在用周轉材料的經濟使用年限，採用年限成新率確定。

6. 其他流動資產按清查核實後的賬面值作為評估值。

7. 固定資產—房屋建築物類資產

根據房屋的建築特徵、使用範圍及效能，本次評估對企業申報的房屋建築物類資產採用成本法。採用成本法評估時，其估值不包含房屋建築物所佔用的土地使用權價值，土地使用權價值另在無形資產科目中予以體現。

成本法基於替代原理，即作為購買某特定資產的替代選擇，人們可以去建造一個與該資產相同的或具有相同功能的資產。即在現時條件下重新購置一個全新狀態的被評估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，所得的差額作為房屋評估值的評估方法。其計算公式為：

評估值=重置成本×綜合成新率

重置成本=前期費用+綜合造價+其他費用+資金成本

綜合成新率=使用年限法成新率×權重+現場勘察法成新率×權重

8. 固定資產—設備類，採用成本法評估。

成本法評估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本

根據企業提供的資料顯示，該企業為一般納稅人，可以抵扣進項稅，因此本次評估中重置成本均為不含稅價。

重置成本=購置價格(含稅)+運雜費+安裝調試費+基礎費+資金成本—可抵扣的設備購置價增值稅—可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅

(2) 成新率

成新率主要依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定。

9. 固定資產—車輛，採用市場法進行評估。

根據二手車輛市場相同或近似設備交易案例，對各類影響因素進行比較調整，確定評估值。

10. 遞延所得稅資產，根據形成的原因及評估基準日後預計的可回收金額確定評估值。

11. 負債根據評估目的實現後的被評估單位實際需要承擔的負債項目及審核後的金額確定評估值。

八、評估程序實施過程和情況

(一) 前期準備、接受委託

本公司首先了解項目的委託人、被評估單位和委託人以外的其他資產評估報告使用人、評估目的、評估對象和評估範圍、價值類型、評估基準日、資產評估報告使用範圍、資產評估報告提交期限及方式、評估服務費及支付方式以及委託人、其他相關當事人與資產評估機構及其資產評估專業人員工作配合和協助等需要明確的重要事項，在明確業務基本事項以及對專業能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價後與委託人簽訂資產評估委託合同。在聽取被評估單位有關人員對企業情況及委估資產歷史和現狀的介紹後，根據資產評估業務具體情況編製資產評估計劃，組建資產評估項目組。

(二) 現場調查、收集資料

資產評估項目組結合被評估單位填報的資產負債清查評估明細表、歷史經營狀況和未來收益預測，通過詢問、核對、監盤、勘察、檢查等方式對評估對象及其所涉及的資產、負債及歷史年度收益狀況進行現場調查。根據資產評估業務具體情況收集資產評估業務需要的資料，並對所收集利用的資產評估資料通過觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、覆核等方式進行核查驗證。通過對評估對象現場調查及收集的評估資料了解評估對象現狀，關注評估對象及其所涉及資產的法律權屬。

(三) 整理資料、評定估算

資產評估組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；資產評估項目組根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成測算結果。

(四) 形成結論、提交報告

資產評估師對形成的測算結果進行綜合分析，形成評估結論，在評定、估算形成評估結論後，編製初步資產評估報告。隨後按照法律、行政法規、資產評估準則和本資產評估機構內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核。在不影響對評估結論進行獨立判斷的前提下，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告的有關內容進行必要的溝通後，向委託人出具並提交正式資產評估報告。

九、評估假設

- (一) 公開市場假設：公開市場是指充分發達與完善的市場條件。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，以便對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。
- (二) 繼續使用假設：是指處於使用中的被評估單位資產將按其現行用途及方式繼續使用下去。
- (三) 企業持續經營假設：是指被評估單位的生產經營業務可以持續經營下去，並在可預見的未來，不會發生重大改變，不考慮本次評估目的所涉及的經濟行為對企業經營情況的影響。
- (四) 外部環境假設：國家現行的有關法律、法規及方針政策無重大變化；本次交易各方所處的地區政治、經濟和社會環境無重大變化；有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
- (五) 假定被評估單位管理當局對企業經營負責任地履行義務，並稱職地對有關資產實行了有效的管理。被評估單位在經營過程中沒有任何違反國家法律、法規的行為。
- (六) 沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對評估結論的影響。

本資產評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽名資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、評估結論

(一) 資產基礎法評估結果

1. 總資產賬面值為10,133.70萬元，評估值為10,311.21萬元，評估增值177.51萬元，增值率為1.75%。
2. 總負債賬面值為2,181.79萬元，評估值為2,181.79萬元，無評估增減值。
3. 股東全部權益賬面值為7,951.91萬元，評估值為8,129.42萬元，評估增值177.51萬元，增值率為2.23%。

經資產基礎法評估，新疆柏航環保科技有限公司於本次評估基準日的股東全部權益評估值為大寫人民幣捌仟壹佰貳拾玖萬肆仟貳佰元(人民幣8,129.42萬元)。

資產基礎法評估結果匯總表

評估基準日：2025年1月31日

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 B	評估價值 C	增減值 D=C-B	增值率 % E=D/B × 100 %
流動資產	2,995.28	2,995.01	-0.27	-0.01
非流動資產	7,138.42	7,316.20	177.78	2.49
固定資產	6,650.37	6,828.15	177.78	2.67
遞延所得稅資產	1.52	1.52	—	—
其他非流動資產	486.53	486.53	—	—
資產總計	10,133.70	10,311.21	177.51	1.75
流動負債	2,181.79	2,181.79	—	—
負債總計	2,181.79	2,181.79	—	—
淨資產(所有者權益)	7,951.91	8,129.42	177.51	2.23

(二) 評估結論

評估結論：經資產基礎法評估，在本評估報告載明的評估目的、價值類型和假設前提條件下，新疆柏航環保科技有限公司股東全部權益於本次評估基準日的市場價值為大寫人民幣捌仟壹佰貳拾玖萬肆仟貳佰元(人民幣**8,129.42萬元**)。

以上評估結論自評估基準日起壹年內使用有效。

十一、特別事項說明

- (一) 納入評估範圍的房屋建築物評估基準日尚未辦理房屋所有權證，根據被評估單位提供的產權聲明書，被評估單位承諾上述房屋建築物歸被評估單位所有，不存在產權糾紛。
- (二) 評估範圍內建築物所佔用的土地使用權為關聯方伊犁堯柏水泥有限公司所有，本次評估未考慮上述事項對評估結論的影響。
- (三) 評估結論中不考慮控股股權或少數股權因素產生的溢價或折價，也沒有考慮流動性因素引起的折價。
- (四) 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。
- (五) 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做出專業判斷，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做出任何判斷。評估工作在很大程度上，依賴於委託人與被評估單位提供的有關資料。因此，評估工作是以委託人與被評估單位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。
- (六) 評估基準日財務報表由天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計，報告號為「天職業字[2025]6493號」，意見類型為標準無保留意見，本次評估引用了該審計報告財務數據。
- (七) 本次評估範圍及採用的由被評估單位提供的數據、報表及有關資料，委託人與被評估單位對其提供資料的真實性、完整性負責。

(八) 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單位提供，被評估單位對其真實性、合法性承擔法律責任。

(九) 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，委託人應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值。

資產評估報告使用人應注意以上特別事項對評估結論產生的影響。

十二、資產評估報告使用限制說明

(一) 本資產評估報告使用範圍：

1. 本資產評估報告只能由資產評估報告載明的委託人或其他資產評估報告使用人使用。
2. 本資產評估報告只能用於資產評估報告載明的評估目的和用途。
3. 本資產評估報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或披露於公開的媒體，法律、法規規定以及委託人與本資產評估機構或與相關當事方另有約定的除外。
4. 本資產評估報告評估結論的使用有效期自評估基準日至2026年1月30日止。本資產評估報告所揭示的評估結論僅對資產評估報告中描述的經濟行為有效。通常，只有當評估基準日與經濟行為實現日相距不超過一年時，才可以使用資產評估報告。

(二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。

- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

十三、資產評估報告日

本資產評估報告日：2025年6月6日。

(以下無正文)

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司

地址：深圳市福田區聯泰大廈1705

電話：0755-83225773

郵編：518040

資產評估師：湯堅文

資產評估師：韓曉哲

二〇二五年六月六日

以下為深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司就其對資產B之估值意見，編製以供載入本通函之報告之摘錄。倘中英文版本出現任何歧異，概以該等評估報告之中文版本為準。

摘錄自和田堯柏水泥有限公司的資產估值報告

和田堯柏水泥有限公司
擬資產轉讓涉及的其申報的資產組
資產評估報告

資產估值報告摘要

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司接受委託，對和田堯柏水泥有限公司擬資產轉讓涉及的其申報的資產組進行了評估。

評估目的：和田堯柏水泥有限公司擬資產轉讓，需要對其申報的資產組進行評估，為上述經濟行為提供價值參考意見。

評估對象和評估範圍：評估對象為和田堯柏水泥有限公司擬資產轉讓所涉及的資產組；評估範圍為和田堯柏水泥有限公司申報評估的擬轉讓資產及負債。

價值類型：市場價值

評估基準日：2025年1月31日

評估方法：成本法、市場法

評估結論及其使用有效期：

評估結論：經成本法、市場法評估，在本評估報告載明的評估目的、價值類型和假設前提條件下，和田堯柏水泥有限公司擬資產轉讓涉及的資產組於本次評估基準日的市場價值為大寫人民幣貳億零玖佰柒拾伍萬捌仟陸佰元(人民幣**20,975.86萬元**)。

上述評估結論自評估基準日起壹年內使用有效，逾期使用無效。

對評估結論產生影響的特別事項：

詳見資產評估報告「十一、特別事項說明」。

和田堯柏水泥有限公司
擬資產轉讓涉及的其申報的資產組
資產評估報告

深億通評報字(2025)第1154號

墨玉堯柏水泥有限公司：

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司(以下簡稱「本公司」)接受 貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，採用成本法和市場法，按照必要的評估程序，對和田堯柏水泥有限公司擬實施資產轉讓事宜涉及的其申報的資產組，在2025年1月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、產權持有人和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告
使用人

(一) 委託人和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

1. 委託人簡介

企業名稱：墨玉堯柏水泥有限公司(以下簡稱「墨玉堯柏水泥」)

統一社會信用代碼：91653222MA786DD75U

企業類型：有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)

住所：新疆和田墨玉縣北京工業園區

法定代表人：党理文

註冊資本：20000萬人民幣

成立日期：2018年12月26日

營業期限：2018年12月26日至無固定期限

經營範圍：水泥、石料及相關產品的生產和銷售。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

2. 資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

根據資產評估委託合同約定，本資產評估報告僅限於委託人使用，除法律、行政法規另有規定外，無其他資產評估報告使用人。其他任何單位或個人不因得到本資產評估報告而成為報告使用人，評估機構亦不對其負責。

(二) 產權持有人簡介

企業名稱：和田堯柏水泥有限公司(以下簡稱「和田堯柏水泥」)

統一社會信用代碼：91653200564397066N

企業類型：有限責任公司(自然人投資或控股的法人獨資)

住所：新疆和田地區于田縣工業園區(于田縣阿羌公路以東315國道以南2.5公里處)

法定代表人：常正安

註冊資本：23600萬人民幣

成立日期：2011年03月08日

營業期限：2011年03月08日至2036年03月07日

經營範圍：水泥及相關產品的生產和銷售。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

(三) 委託人與產權持有人關係

委託人與產權持有人同為堯柏特種水泥集團有限公司的全資子公司。

二、評估目的

和田堯柏水泥有限公司擬資產轉讓，需要對其申報的資產組進行評估，為上述經濟行為提供價值參考意見。

三、評估對象和評估範圍

(一) 評估對象為和田堯柏水泥有限公司擬資產轉讓所涉及的資產組。

(二) 評估範圍為和田堯柏水泥有限公司申報評估的擬轉讓資產及負債。

具體如下表：

單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值
一、流動資產合計	54,153,744.02
預付款項	63,198.14
其他應收款	101,975.68
存貨	53,988,570.20
二、非流動資產合計	103,500,463.76
固定資產	99,036,805.85
無形資產	4,463,657.91
三、資產總計	157,654,207.78
四、流動負債合計	17,375,061.78
應付賬款	14,719,419.89
合同負債	1,412,360.52
應交稅費	183,488.95
其他應付款	1,059,792.42
五、負債總計	17,375,061.78
六、資產組	140,279,146.00

本次納入評估範圍的全部資產及負債與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致，擬轉讓資產組賬面值已經天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具天職業字[2025]7035號標準無保留意見審計報告。

(三) 評估範圍內主要資產概況

1. 流動資產

截至評估基準日，流動資產賬面價值54,153,744.02元，其中：預付賬款63,198.14元、其他應收款101,975.68元，存貨53,988,570.20元。

2. 存貨

存貨賬面原值53,988,570.20元，無計提跌價準備，賬面淨額53,988,570.20元。

其中原材料賬面價值31,402,615.42元，主要為熟料、石灰石、天然石膏等材料。

產成品賬面價值22,143,189.84元，主要為42.5散水泥、42.5緩凝散水泥等產品。

在產品賬面價值26,937.98元，主要為普通生料。

在用周轉材料賬面價值415,826.96元，主要為椅子、辦公桌、文件櫃等。

經現場勘察及與企業了解，在庫存貨不存在失效、變質、殘損、無用的情況。

3. 固定資產

固定資產包括房屋建築物類資產和設備類資產。

① 房屋建築物類資產

房屋建築物類資產包括房屋建築物和構築物。

房屋建築物賬面原值19,577,824.94元，賬面淨值8,595,240.50元，為宿舍樓、綜合辦公樓、汽機車間等，主要為框架結構和磚混結構等，建成於2013年、2022年，共計20項。

構築物賬面原值252,285,404.39元，賬面淨值114,095,175.37元，為水泥儲存庫輸送、石膏混合材堆棚輸送、熟料儲存庫及輸送、廠區地面、道路等，主要為磚混、混凝土結構等，建成於2013–2022年，共計50項。

建築物目前部分閑置待報廢，其餘正常使用中，為自用。

② 設備類資產

設備類資產包括機器設備、車輛、電子辦公設備。

機器設備賬面原值96,213,992.32元，賬面淨值7,584,371.20元。企業申報946項機器設備，主要為水泥磨、電纜材料、水泥立磨減速機、袋式除塵器、DCS系統與生料質量控制系統等。機器設備部分待報廢，其餘正常使用。

車輛賬面原值1,135,761.95元，賬面淨值334,042.21元。企業申報運輸設備8輛，主要為辦公和生產用車。車輛正常使用。

電子辦公設備賬面原值2,730,294.52元，賬面淨值794,068.07元。企業申報59項電子辦公設備，主要為電腦、打印機、監控設備、無人值守系統及數字化管控平台後臺管理系統等。電子辦公設備正常使用。

4. 無形資產—土地使用權

土地使用權原始入賬價值713,170.00元，賬面淨值566,427.06元，地上已建成綜合辦公樓、宿舍樓、餐廳及生產設施等。具體情況如下：

土地權證編號	土地位置	取得日期	土地用途	用地性質	准用年限	開發程度	總面積(m ²)
于田國用2013 第0076號	于田縣 工業園區	—	工業	劃撥	—	五通一平	587,553.00

5. 無形資產—礦業權

序號	名稱、種類 (探礦權/ 採礦權)	勘查(採礦)許可證編號	取得日期	剩餘 有效年限	勘查 開發階段	核定(批准) 生產規模	原始 入賬價值	賬面價值
1	採礦權	T65420140103049191	2013-12-01	2021/7/22	停止	4.85平方公里	1,268,000.00	796,022.52
2	採礦權	C6532262010127130091600	2015-10-01	2019/4/25	停止	2萬噸/年	98,000.00	67,511.36
3	採礦權證	C6532002019117100148924	2020-05-28	2026/5/12	停工	50萬噸/年	2,594,400.00	1,981,429.91
4	白沙礦採礦權	C6532262022077100154022	2022-09-30	2031/11/27	已完成	12萬立方米/年	1,450,077.97	1,052,267.06

根據和田堯柏水泥提供的「關於評估範圍的說明」,申報的明細中,上表序號1-3不在本次資產交易範圍內,不納入本次評估範圍。

礦業權第4項白沙礦採礦權賬面價值為1,052,267.06元,為企業通過採礦權出讓取得的于田縣奧依託格拉克白砂礦採礦權,具體如下:

于田縣自然資源局2022年7月27日頒發的C6532262022077100154022號《採礦許可證》登記內容如下:採礦權人:和田堯柏水泥有限公司;地址:新疆和田地區于田縣工業園區;礦山名稱:于田縣奧依託格拉克白砂礦;經濟類型:私營企業;開採礦種:水泥配料用砂;開採方式:露天開採;生產規模:12萬噸/年;礦區面積:0.223平方公里;礦區範圍由4個拐點圈定,開採深度:由1464米至1444米標高;有效期限:玖年零肆個月,自2022年7月27日至2031年11月27日。礦區範圍拐點坐標見下表:

表礦區範圍拐點坐標表

拐點編號	2000國家大地坐標系	
	X坐標	Y坐標
1	4077565.62	27573696.01
2	4077568.21	27573995.36
3	4076910.97	27574476.99
4	4077005.88	27573983.36

礦區面積:0.223平方公里

開採深度:由1464米至1444米標高

資源儲量類型及數量：據《于田縣奧依託格拉克白砂礦礦產資源開發利用與生態修復方案》，礦區保有資源量為推斷資源量119.16萬立方米，全部納入設計範圍，設計利用率100%。設計採礦回采率95%，設計可採礦石量113.20萬立方米，礦山服務年限約9.43年。

根據被評估企業提供資料顯示，截至評估基準日上述礦區範圍內未設置其他礦業權，無礦業權權屬爭議，未設立抵押。根據現場勘查，礦區範圍內已正常開採使用。

(四) 引用其他機構評估結論的資產概況

無。

四、價值類型

本評估結論的價值類型為市場價值。

根據本次評估目的、市場條件、評估對象自身條件等因素，確定評估結論的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本項目評估基準日是2025年1月31日。

選取上述日期為評估基準日的理由是：

- (一) 根據評估目的由委託人確定評估基準日。主要考慮使評估基準日盡可能與評估目的實現日接近，使評估結論較合理地為評估目的服務。
- (二) 選擇月末會計結算日作為評估基準日，能夠較全面地反映被評估資產及負債的總體情況，便於資產清查核實等工作的開展。

本次評估中所採用的取價標準是評估基準日有效的價格標準。

六、評估依據

(一) 法律、法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年中華人民共和國主席令第46號);
2. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(2019年1月2日《財政部關於修改〈會計師事務所執業許可和監督管理辦法〉等2部部門規章的決定》修改);
3. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(2008年12月18日財政部、國家稅務總局令第50號公佈;根據2011年10月28日財政部、國家稅務總局令第65號《關於修改〈中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則〉和〈中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則〉的決定》修正);
4. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日中華人民共和國主席令第四十五號);
5. 《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正);
6. 《中華人民共和國土地管理法實施條例》(2021年7月2日中華人民共和國國務院令第743號修訂);
7. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正);
8. 《中華人民共和國礦產資源法》(1996年8月29日修正後頒佈);
9. 《中華人民共和國礦產資源法實施細則》(1994年3月26日國務院令第152號發佈);
10. 《礦業權出讓收益徵收辦法》(財政部自然資源部稅務總局關於印發的通知(財綜[2023]10號);

11. 財政部《企業會計準則》體系；

12. 其他有關的法律、法規和規章制度。

(二) 準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
4. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
5. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
6. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
7. 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
8. 《資產評估執業準則—利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
9. 《資產評估執業準則不動產》(中評協[2017]38號)；
10. 《資產評估執業準則—無形資產》(中評協[2017]37號)；
11. 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號)；
12. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
13. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
14. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
15. 《中國礦業權評估準則》(中國礦業權評估師協會公告2007年2號)；

16. 《中國礦業權評估準則(二)》(中國礦業權評估師協會公告2007年2號);
17. 《礦業權評估參數確定指導意見》(中國礦業權評估師協會編著, 2008年10月中國大地出版社出版)。

(三) 權屬依據

1. 土地使用權證書、車輛行駛證;
2. 採礦許可證;
3. 主要設備購置發票、合同等;
4. 其他權屬證明文件等。

(四) 取價依據

1. 《資產評估常用方法與參數手冊》機械工業出版社(2011年);
2. 天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)出具的報告號為「天職業字[2025]7035號」的審計報告;
3. 評估基準日市場有關價格信息資料;
4. 與產權持有人資產的取得、使用等有關的各項合同、會計憑證、賬冊及其他會計資料;
5. 委託評估的各類資產和負債評估明細表;
6. 經實地盤點核實後填寫的委估資產清單;
7. 委託人與產權持有人提供的其他與評估有關的資料;
8. 評估人員收集的各類與評估相關的佐證資料;
9. 委託人與產權持有人共同撰寫的《企業關於進行資產評估的有關事項說明》。

七、評估方法

(一) 流動資產

1. 各種應收款項在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。各種預付款項根據所能收回的相應貨物或接受的勞務形成的資產或權利的價值確定評估值。
2. 存貨—原材料，根據清查核實後的數量乘以現行市場購買價，再加上合理費用確定評估值。
3. 存貨—產成品，據清查核實後的數量乘以現行市場銷售價確定評估值。
4. 存貨—在產品，以核實後的賬面值確定評估值。
5. 存貨—在用周轉材料，一般參照固定資產的評估方法評估，本次採用成本法。

成本法評估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本

參照現行市場購置價確定重置成本。

(2) 成新率

成新率主要依據在用周轉材料的經濟使用年限，採用年限成新率確定。

(二) 固定資產—房屋建築物類資產

根據房屋的建築特徵、使用範圍及效能，本次評估對企業申報的房屋建築物類資產採用成本法。採用成本法評估時，其估值不包含房屋建築物所佔用的土地使用權價值，土地使用權價值另在無形資產科目中予以體現。

成本法基於替代原理，即作為購買某特定資產的替代選擇，人們可以去建造一個與該資產相同的或具有相同功能的資產。即在現時條件下重新購置一個全新狀態的被評估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，所得的差額作為房屋評估值的評估方法。其計算公式為：

$$\text{評估值} = \text{重置成本} \times \text{綜合成新率}$$

$$\text{重置成本} = \text{前期費用} + \text{綜合造價} + \text{其他費用} + \text{資金成本}$$

$$\text{綜合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times \text{權重} + \text{現場勘察法成新率} \times \text{權重}$$

(三) 固定資產—設備類，採用成本法評估。

$$\text{成本法評估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

1. 重置成本

根據企業提供的資料顯示，該企業為一般納稅人，可以抵扣進項稅，因此本次評估中重置成本均為不含稅價。

$$\text{重置成本} = \text{購置價格(含稅)} + \text{運雜費} + \text{安裝調試費} + \text{基礎費} + \text{資金成本} - \text{可抵扣的設備購置價增值稅} - \text{可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅}$$

2. 成新率

成新率主要依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定。

(四) 固定資產—車輛，採用成本法和市場法進行評估。

1. 成本法

具體評估方法參設備成本法介紹。

2. 市場法

根據二手車輛市場相同或近似設備交易案例，對各類影響因素進行比較調整，確定評估值。

(五) 無形資產—土地使用權

採用成本逼近法評估。

成本逼近法是以土地取得費、土地開發所耗各項費用之和為主要依據，再加上一定的利潤、利息、應繳納的稅金和土地增值收益來確定土地價格的估價方法。

成本逼近法計算公式：

地價=無限年期成本地價×其他因素修正

$$=(\text{土地取得費}+\text{土地開發費}+\text{投資利息}+\text{投資利潤}+\text{土地增值收益})\times\text{其他因素修正}$$

(六) 無形資產—礦業權

由於該採礦權開採礦種為水泥配料用砂，僅作為水泥生產配料自用，不具備對外銷售條件，本次評估以該礦業權經核實後的支出成本為評估值。

(七) 負債

負債根據評估目的實現後的產權持有人實際需要承擔的負債項目及審核後的金額確定評估值。

八、評估程序實施過程和情況

(一) 前期準備、接受委託

本公司首先了解項目的委託人、產權持有人和委託人以外的其他資產評估報告使用人、評估目的、評估對象和評估範圍、價值類型、評估基準日、資產評估報告使用範圍、資產評估報告提交期限及方式、評估服務費及支付方式以及委託人、其他相關當事人與資產評估機構及其資產評估專業人員工作配合和協助等需要明確的重要事項，在明確業務基本事項以及對專業能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價後與委託人簽訂資產評估委託合同。在聽取產權持有人有關人員對企業情況及委估資產歷史和現狀的介紹後，根據資產評估業務具體情況編製資產評估計劃，組建資產評估項目組。

(二) 現場調查、收集資料

資產評估項目組結合產權持有人填報的資產負債清查評估明細表，通過詢問、核對、監盤、勘察、檢查等方式對評估對象及其所涉及的資產、負債進行現場調查。根據資產評估業務具體情況收集資產評估業務需要的資料，並對所收集利用的資產評估資料通過觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、覆核等方式進行核查驗證。通過對評估對象現場調查及收集的評估資料了解評估對象現狀，關注評估對象及其所涉及資產的法律權屬。

(三) 整理資料、評定估算

資產評估組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；資產評估項目組根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成測算結果。

(四) 形成結論、提交報告

資產評估師對形成的測算結果進行綜合分析，形成評估結論，在評定、估算形成評估結論後，編製初步資產評估報告。隨後按照法律、行政法規、資產評估準則和本資產評估機構內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核。在不影響對評估結論進行獨立判斷的前提下，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告的有關內容進行必要的溝通後，向委託人出具並提交正式資產評估報告。

九、評估假設

- (一) 公開市場假設：公開市場是指充分發達與完善的市場條件。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，以便對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。
- (二) 資產原地持續使用假設：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、環境等情況在原地繼續使用，相應確定評估方法、參數和依據。
- (三) 外部環境假設：國家現行的有關法律、法規及方針政策無重大變化；本次交易各方所處的地區政治、經濟和社會環境無重大變化；有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
- (四) 假定產權持有人管理當局對企業經營負責任地履行義務，並稱職地對有關資產實行了有效的管理。產權持有人在經營過程中沒有任何違反國家法律、法規的行為。
- (五) 沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對評估結論的影響。

本資產評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽名資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、評估結論

經成本法、市場法評估，在本評估報告載明的評估目的、價值類型和假設前提條件下，和田堯柏水泥有限公司擬資產轉讓涉及的資產組於本次評估基準日的市場價值為大寫人民幣貳億零玖佰柒拾伍萬捌仟陸佰元(人民幣**20,975.86**萬元)。

評估結果匯總表

評估基準日：2025年1月31日

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 B	評估價值 C	增減值 D=C-B	增值率 % E=D/B x 100 %
1 流動資產	5,415.37	4,939.46	-475.91	-8.79
2 非流動資產	10,350.05	17,773.91	7,423.86	71.73
3 固定資產	9,903.68	13,649.44	3,745.76	37.82
4 無形資產	446.37	4,124.47	3,678.10	824.01
5 資產總計	15,765.42	22,713.37	6,947.95	44.07
6 流動負債	1,737.51	1,737.51	—	—
7 非流動負債	—	—	—	—
8 負債總計	1,737.51	1,737.51	—	—
9 資產組	14,027.91	20,975.86	6,947.95	49.53

以上評估結論自評估基準日起壹年內使用有效。

十一、特別事項說明

(一) 納入評估範圍的房屋建築物評估基準日尚未辦理房屋所有權證。根據產權持有人提供的產權聲明書，產權持有人承諾上述資產歸產權持有人所有，不存在產權糾紛。

(二) 和田堯柏水泥申報的評估明細表中，包含3項採礦權(詳見無形資產一礦業權評估明細表)，賬面原值合計3,960,400.00元，賬面價值合計2,844,963.79元，根據和田堯柏水泥提供的「關於評估範圍的說明」，上述3項採礦權不在本次資產交易範圍內，不納入本次評估範圍，本次評估結論不包含其價值。

- (三) 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。
- (四) 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做出專業判斷，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做出任何判斷。評估工作在很大程度上，依賴於委託人與產權持有人提供的有關資料。因此，評估工作是以委託人與產權持有人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。
- (五) 本次評估範圍資產及負債賬面值由天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計，報告號為「天職業字[2025]7035號」,意見類型為標準無保留意見，本次評估引用了該審計報告財務數據。
- (六) 本次評估範圍及採用的由產權持有人提供的數據、報表及有關資料，委託人與產權持有人對其提供資料的真實性、完整性負責。
- (七) 評估報告中涉及的有關權屬證明文件及相關資料由產權持有人提供，產權持有人對其真實性、合法性承擔法律責任。
- (八) 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，委託人應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值。

資產評估報告使用人應注意以上特別事項對評估結論產生的影響。

十二、資產評估報告使用限制說明

(一) 本資產評估報告使用範圍：

1. 本資產評估報告只能由資產評估報告載明的委託人或其他資產評估報告使用人使用。
2. 本資產評估報告只能用於資產評估報告載明的評估目的和用途。
3. 本資產評估報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或披露於公開的媒體，法律、法規規定以及委託人與本資產評估機構或與相關當事方另有約定的除外。
4. 本資產評估報告評估結論的使用有效期自評估基準日至2026年1月30日止。本資產評估報告所揭示的評估結論僅對資產評估報告中描述的經濟行為有效。通常，只有當評估基準日與經濟行為實

(二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。

(三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

(四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

十三、資產評估報告日

本資產評估報告日：2025年6月6日。

(以下無正文)

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司

地 址：深圳市福田區聯泰大廈1705

電 話：0755-83225773

郵 編：518040

資 產 評 估 師：湯 堅 文

資 產 評 估 師：韓 曉 哲

二〇二五年六月六日

以下為深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司就其對資產C之估值意見，編製以供載入本通函之報告之摘錄。倘中英文版本出現任何歧異，概以該等評估報告之中文版本為準。

(A) 摘錄自墨玉堯柏水泥有限公司的資產估值報告

**墨玉堯柏水泥有限公司
擬資產轉讓涉及的其申報的資產組
資產評估報告**

資產估值報告摘要

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司接受委託，對墨玉堯柏水泥有限公司擬資產轉讓涉及的其申報的資產組進行了評估。

評估目的：墨玉堯柏水泥有限公司擬資產轉讓，需要對其申報的資產組進行評估，為上述經濟行為提供價值參考意見。

評估對象和評估範圍：評估對象為墨玉堯柏水泥有限公司擬資產轉讓所涉及的資產組；評估範圍為墨玉堯柏水泥有限公司申報評估的擬轉讓資產及負債。

價值類型：市場價值

評估基準日：2025年1月31日

評估方法：成本法、市場法

評估結論及其使用有效期：

評估結論：經成本法、市場法評估，在本評估報告載明的評估目的、價值類型和假設前提條件下，墨玉堯柏水泥有限公司擬資產轉讓涉及的資產組於本次評估基準日的市場價值為大寫人民幣捌億玖仟捌佰捌拾柒萬零壹佰元(人民幣**89,887.01萬元**)。

上述評估結論自評估基準日起壹年內使用有效，逾期使用無效。

對評估結論產生影響的特別事項：

詳見資產評估報告「十一、特別事項說明」。

**墨玉堯柏水泥有限公司
擬資產轉讓涉及的其申報的資產組
資產評估報告**

深億通評報字(2025)第1156號

墨玉堯柏水泥有限公司：

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司(以下簡稱「本公司」)接受 貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，採用成本法和市場法，按照必要的評估程序，對墨玉堯柏水泥有限公司擬實施資產轉讓事宜涉及的其申報的資產組，在2025年1月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、產權持有人和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

(一) 委託人即產權持有人簡介

企業名稱：墨玉堯柏水泥有限公司(以下簡稱「**墨玉堯柏水泥**」)

統一社會信用代碼：91653222MA786DD75U

企業類型：有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)

住所：新疆和田墨玉縣北京工業園區

法定代表人：党理文

註冊資本：20000萬人民幣

成立日期：2018年12月26日

營業期限：2018年12月26日至無固定期限

經營範圍：水泥、石料及相關產品的生產和銷售。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

(二) 資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

根據資產評估委託合同約定，本資產評估報告僅限於委託人使用；除法律、行政法規另有規定外，無其他資產評估報告使用人。其他任何單位或個人不因得到本資產評估報告而成為報告使用人，評估機構亦不對其負責。

(三) 委託人與產權持有人關係

委託人即產權持有人。

二、評估目的

墨玉堯柏水泥有限公司擬資產轉讓，需要對其申報的資產組進行評估，為上述經濟行為提供價值參考意見。

三、評估對象和評估範圍

(一) 評估對象為墨玉堯柏水泥有限公司擬資產轉讓所涉及的資產組。

(二) 評估範圍為墨玉堯柏水泥有限公司申報評估的擬轉讓資產及負債。

具體如下表：

單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值
一、流動資產合計	43,436,026.80
預付款項	631,828.37
其他應收款	852,946.07
存貨	41,951,252.36
二、非流動資產合計	857,560,228.58
固定資產	829,565,584.49
無形資產	27,994,644.09
三、資產總計	900,996,255.38
四、流動負債合計	44,888,136.14
應付賬款	42,462,737.92
合同負債	2,119,278.83
應交稅費	275,402.29
其他應付款	30,717.10
五、負債總計	44,888,136.14
六、資產組	856,108,119.24

本次納入評估範圍的全部資產及負債與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致，擬轉讓資產組賬面值已經天職國際會計師事務所(特殊普通合伙)審計並出具天職業字[2025]6322號標準無保留意見審計報告。

(三) 評估範圍內主要資產概況

1. 流動資產

截至評估基準日，流動資產賬面價值43,436,026.80元，其中：預付賬款631,828.37元、其他應收款852,946.07元，存貨41,951,252.36元。

2. 存貨

存貨賬面原值41,951,252.36元，無計提跌價準備，賬面淨額41,951,252.36元。

其中原材料賬面價值16,652,119.11元，主要為原煤、石灰石等材料。

在產品賬面價值24,172,964.83元，主要為42.5散水泥、普通熟料等產品。

在用周轉材料賬面價值1,126,168.42元，主要為椅子、辦公桌、文件櫃等。

經現場勘察及與企業了解，在庫存貨不存在失效、變質、殘損、無用的情況。

3. 固定資產

固定資產包括房屋建築物類資產和設備類資產。

① 房屋建築物類資產

房屋建築物類資產包括房屋建築物和構築物。

房屋建築物賬面原值199,795,445.60元，賬面淨值163,468,941.24元，為宿舍樓、活動中心、餐廳、辦公樓等，主要為框架結構，建成於2021-2023年，共計42項。

構築物賬面原值343,594,119.79元，賬面淨值281,699,309.63元，為燒成窯尾、窯中、窯頭、熟料儲存基礎及輸送、礦運道路、110KV總降等，主要為混凝土和鋼結構等，建成於2021-2022年，共計49項。

建築物目前正常使用中，為自用。

② 設備類資產

設備類資產包括機器設備、車輛、電子辦公設備。

機器設備賬面原值554,161,484.46元，賬面淨值382,610,081.48元。企業申報1879項機器設備，主要為回轉窯、窯頭鍋爐、汽輪發電機組、預熱器、第四代篦冷機等。機器設備正常使用。

車輛賬面原值2,173,382.56元，賬面淨值1,174,282.85元。企業申報運輸設備9輛，主要為辦公和生產用車。車輛正常使用。

電子辦公設備賬面原值2,562,772.03元，賬面淨值612,969.29元。企業申報317項電子辦公設備，主要為電腦、打印機、空調及辦公桌椅等。電子辦公設備正常使用。

4. 無形資產—土地使用權

土地使用權原始入賬價值1,076,401.96元，賬面淨值992,082.08元，地上已建成宿舍樓、活動中心、餐廳、辦公樓及生產設施等。具體情況如下：

土地權 證編號	土地位置	取得日期	土地用途	用地性質	准用年限	開發程度	總面積 (m ²)
新2021墨玉縣 不動產權 第0000147號	墨玉縣博斯坦 庫勒建材 產業園區	2020/12/18	工業	國有出讓	50	五通一平	312,578.00

5. 無形資產－礦業權

無形資產－礦業權賬面價值為21,581,339.90元，為企業通過採礦權出讓取得的墨玉堯柏水泥有限公司新疆墨玉縣大幹渠礦區2號水泥用石膏礦採礦權，具體如下：

根據和田地區自然資源局和墨玉堯柏水泥有限公司於2024年3月簽訂的《採礦權出讓合同》(合同編號：采合同[2024]1號)，墨玉縣大幹渠2號石膏礦，開採礦種為石膏，礦區範圍面積為0.168平方米千米，開採深度為由1582米標高至1520米標高，可動用儲量(資源儲量)為97.1萬噸，生產規模8萬噸／年。合同出讓採礦權的期限為10.46年，自2024年1月9日至2034年5月9日。在出讓期限內，約定出讓採礦權的採礦許可證有效期限屆滿受讓人可依法申請延續。

新疆維吾爾族自治區和田地區自然資源局2024年4月12日頒發的C6532002024047110156651號《採礦許可證》登記內容如下：採礦權人：墨玉堯柏水泥有限公司；地址：新疆和田墨玉縣北京工業園區；礦山名稱：新疆和田墨玉縣北京工業園區墨玉堯柏水泥有限公司新疆墨玉縣大幹渠礦區2號水泥用石膏礦；經濟類型：私營有限責任公司；開採礦種：石膏；開採方式：露天開採；生產規模：8萬噸／年；礦區面積：0.1681平方公里；有效期限：伍年，自2024年4月12日至2029年4月12日；礦區範圍由4個拐點圈定，開採深度：由1582米至1520米標高。礦區範圍拐點坐標見下表：

表礦區範圍拐點坐標表

拐點編號	2000國家大地坐標系	
	X坐標	Y坐標
1	4115756.48	26610865.19
2	4115901.57	26610363.87
3	4116202.82	26610478.10
4	4116054.02	26610985.15

礦區面積：0.1681平方公里

開採深度：由1582米至1520米標高

資源儲量類型及數量：據《新疆墨玉縣大幹渠礦區2號水泥用石膏礦詳查報告》《新疆墨玉縣大幹渠礦區2號水泥用石膏礦礦產資源開發利

用與生態保護修復方案》，礦區範圍內截至2022年6月30日，詳查區範圍內水泥用石膏礦石資源總量97.1萬噸，其中控制資源量84.3萬噸，佔總資源量86.82%；推斷資源量12.8萬噸，佔總資源量13.18%。礦區範圍內共圈定一個開採境界，開採境界內(控制資源量)+(推斷資源量)礦石資源量為88.11萬噸；礦石損失量為9.45萬噸，設計損失率9.26%；採礦回采率98%，採礦損失量4.40萬噸。其中(控制資源量)礦石量78.14萬噸；(推斷資源量)礦石量5.57萬噸；計算求得礦區範圍內可采資源量為：礦石量83.71萬噸。

根據產權持有人提供的《關於石膏礦資源量未動用的說明》，截至2025年1月31日，新疆和田墨玉縣北京工業園區墨玉堯柏水泥有限公司新疆墨玉縣大幹渠礦區2號水泥用石膏礦尚未開展生產及開採活動，資源量未動用，資源量情況與取得採礦權時相同。

根據產權持有人提供資料顯示，截至評估基準日上述礦區範圍內未設置其他礦業權，無礦業權權屬爭議，未設立抵押。根據現場勘查，礦區範圍內尚未正式開始生產建設及開採活動。

6. 無形資產—其他無形資產

企業申報的其他無形資產為外購的軟件，賬面原值6,776,527.57元，賬面價值5,421,222.11元。

(四) 引用其他機構評估結論的資產概況

無。

四、價值類型

本評估結論的價值類型為市場價值。

根據本次評估目的、市場條件、評估對象自身條件等因素，確定評估結論的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本項目評估基準日是2025年1月31日。

選取上述日期為評估基準日的理由是：

- (一) 根據評估目的由委託人確定評估基準日。主要考慮使評估基準日盡可能與評估目的實現日接近，使評估結論較合理地為評估目的服務。
- (二) 選擇月末會計結算日作為評估基準日，能夠較全面地反映被評估資產及負債的總體情況，便於資產清查核實等工作的開展。

本次評估中所採用的取價標準是評估基準日有效的價格標準。

六、評估依據

(一) 法律、法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年中華人民共和國主席令第46號);
2. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(2019年1月2日《財政部關於修改〈會計師事務所執業許可和監督管理辦法〉等2部部門規章的決定》修改);
3. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(2008年12月18日財政部、國家稅務總局令第50號公佈;根據2011年10月28日財政部、國家稅務總局令第65號《關於修改〈中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則〉和〈中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則〉的決定》修正);
4. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日中華人民共和國主席令第四十五號);
5. 《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正);
6. 《中華人民共和國土地管理法實施條例》(2021年7月2日中華人民共和國國務院令第743號修訂);

7. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正);
8. 《中華人民共和國礦產資源法》(1996年8月29日修正後頒佈);
9. 《中華人民共和國礦產資源法實施細則》(1994年3月26日國務院令第152號發佈);
10. 《礦業權出讓收益徵收辦法》(財政部自然資源部稅務總局關於印發的通知(財綜[2023]10號);
11. 財政部《企業會計準則》體系;
12. 其他有關的法律、法規和規章制度。

(二) 準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號);
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號);
3. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號);
4. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號);
5. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號);
6. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號);
7. 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號);
8. 《資產評估執業準則—利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號);
9. 《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號);
10. 《資產評估執業準則—無形資產》(中評協[2017]37號);

11. 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號);
12. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號);
13. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號);
14. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號);
15. 《中國礦業權評估準則》(中國礦業權評估師協會公告2007年2號);
16. 《中國礦業權評估準則(二)》(中國礦業權評估師協會公告2007年2號);
17. 《礦業權評估參數確定指導意見》(中國礦業權評估師協會編著, 2008年10月中國大地出版社出版)。

(三) 權屬依據

1. 土地使用權證書、車輛行駛證;
2. 採礦許可證;
3. 主要設備、無形資產購置發票、合同等;
4. 其他權屬證明文件等。

(四) 取價依據

1. 《資產評估常用方法與參數手冊》機械工業出版社(2011年);
2. 天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)出具的報告號為「天職業字[2025]6322號」的審計報告;
3. 評估基準日市場有關價格信息資料;
4. 與產權持有人資產的取得、使用等有關的各項合同、會計憑證、賬冊及其他會計資料;
5. 委託評估的各類資產和負債評估明細表;
6. 經實地盤點核實後填寫的委估資產清單;

7. 委託人與產權持有人提供的其他與評估有關的資料；
8. 評估人員收集的各類與評估相關的佐證資料；
9. 委託人與產權持有人共同撰寫的《企業關於進行資產評估的有關事項說明》。

七、評估方法

(一) 流動資產

1. 各種應收款項在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。各種預付款項根據所能收回的相應貨物或接受的勞務形成的資產或權利的價值確定評估值。
2. 存貨—原材料，根據清查核實後的數量乘以現行市場購買價，再加上合理費用確定評估值。
3. 存貨—在產品，可以對外銷售的根據清查核實後的數量乘以現行市場銷售價確定評估值；不可以對外銷售的以核實後的賬面值確定評估值。
4. 存貨—在用周轉材料，一般參照固定資產的評估方法評估，本次採用成本法。

成本法評估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本

參照現行市場購置價確定重置成本。

(2) 成新率

成新率主要依據在用周轉材料的經濟使用年限，採用年限成新率確定。

(二) 固定資產—房屋建築物類資產

根據房屋的建築特徵、使用範圍及效能，本次評估對企業申報的房屋建築物類資產採用成本法。採用成本法評估時，其估值不包含房屋建築物所佔用的土地使用權價值，土地使用權價值另在無形資產科目中予以體現。

成本法基於替代原理，即作為購買某特定資產的替代選擇，人們可以去建造一個與該資產相同的或具有相同功能的資產。即在現時條件下重新購置一個全新狀態的被評估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，所得的差額作為房屋評估值的評估方法。其計算公式為：

$$\text{評估值} = \text{重置成本} \times \text{綜合成新率}$$

$$\text{重置成本} = \text{前期費用} + \text{綜合造價} + \text{其他費用} + \text{資金成本}$$

$$\text{綜合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times \text{權重} + \text{現場勘察法成新率} \times \text{權重}$$

(三) 固定資產—設備類，採用成本法評估。

$$\text{成本法評估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

1. 重置成本

根據企業提供的資料顯示，該企業為一般納稅人，可以抵扣進項稅，因此本次評估中重置成本均為不含稅價。

$$\text{重置成本} = \text{購置價格(含稅)} + \text{運雜費} + \text{安裝調試費} + \text{基礎費} + \text{資金成本} - \text{可抵扣的設備購置價增值稅} - \text{可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅}$$

2. 成新率

成新率主要依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定。

(四) 固定資產—車輛，採用成本法進行評估。

車輛評估值=重置成本×成新率

1. 重置成本

重置成本=不含稅購置價+購置附加稅+新車上戶牌照手續費

2. 成新率

根據行駛里程成新率、使用年限成新率及勘察成新率綜合確定。

(五) 無形資產—土地使用權

採用市場法評估。

1. 市場法的評估技術思路

市場法是通過對類似不動產的交易價格的調整，得出委估宗地在評估基準日價值的評估方法。

2. 運用市場法評估一般應按下列步驟進行：

- (1) 搜集交易實例；
- (2) 確定可比交易實例；
- (3) 建立比較基礎；
- (4) 進行比較修正(對交易情況、交易日期、不動產狀況等進行修正)；
- (5) 計算比准價格，確定不動產價值。

3. 市場法的基本公式

$$P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估不動產評估價值；P'—可比交易實例價格；A—交易情況修正係數；B—交易日期修正係數；C—區位因素修正係數；D—實物因素修正係數；E—權益狀況因素修正係數

(六) 無形資產 — 礦業權

對於採礦權，由於其所在市場中無同類礦業權可比交易案例，且礦山資源量規模較小，歷史未開採，未來開採及收益情況無法合理客觀預測，本次評估以該礦業權經核實後的支出成本為評估值。

(七) 無形資產 — 其他無形資產

按核實後的賬面值確定評估值。

(八) 負債

負債根據評估目的實現後的產權持有人實際需要承擔的負債項目及審核後的金額確定評估值。

八、評估程序實施過程和情況

(一) 前期準備、接受委託

本公司首先了解項目的委託人、產權持有人和委託人以外的其他資產評估報告使用人、評估目的、評估對象和評估範圍、價值類型、評估基準日、資產評估報告使用範圍、資產評估報告提交期限及方式、評估服務費及支付方式以及委託人、其他相關當事人與資產評估機構及其資產評估專業人員工作配合和協助等需要明確的重要事項，在明確業務基本事項以及對專業能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價後與委託人簽訂資產評估委託合同。在聽取產權持有人有關人員對企業情況及委託資產歷史和現狀的介紹後，根據資產評估業務具體情況編製資產評估計劃，組建資產評估項目組。

(二) 現場調查、收集資料

資產評估項目組結合產權持有人填報的資產負債清查評估明細表，通過詢問、核對、監盤、勘察、檢查等方式對評估對象及其所涉及的資產、負債進行現場調查。根據資產評估業務具體情況收集資產評估業務需要的資料，並對所收集利用的資產評估資料通過觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、覆核等方式進行核查驗證。通過對評估對象現場調查及收集的評估資料了解評估對象現狀，關注評估對象及其所涉及資產的法律權屬。

(三) 整理資料、評定估算

資產評估組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；資產評估項目組根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成測算結果。

(四) 形成結論、提交報告

資產評估師對形成的測算結果進行綜合分析，形成評估結論，在評定、估算形成評估結論後，編製初步資產評估報告。隨後按照法律、行政法規、資產評估準則和本資產評估機構內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核。在不影響對評估結論進行獨立判斷的前提下，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告的有關內容進行必要的溝通後，向委託人出具並提交正式資產評估報告。

九、評估假設

- (一) 公開市場假設：公開市場是指充分發達與完善的市場條件。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，以便對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。
- (二) 資產原地持續使用假設：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、環境等情況在原地繼續使用，相應確定評估方法、參數和依據。
- (三) 外部環境假設：國家現行的有關法律、法規及方針政策無重大變化；本次交易各方所處的地區政治、經濟和社會環境無重大變化；有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。

(四) 假定產權持有人管理當局對企業經營負責任地履行義務，並稱職地對有關資產實行了有效的管理。產權持有人在經營過程中沒有任何違反國家法律、法規的行為。

(五) 沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對評估結論的影響。

本資產評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽名資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、評估結論

經成本法、市場法評估，在本評估報告載明的評估目的、價值類型和假設前提條件下，墨玉堯柏水泥有限公司擬資產轉讓涉及的資產組於本次評估基準日的市場價值為大寫人民幣捌億玖仟捌佰捌拾柒萬零壹佰元(人民幣**89,887.01**萬元)。

評估結果匯總表

評估基準日：2025年1月31日

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 B	評估價值 C	增減值 D=C-B	增值率 % E=D/B × 100 %
流動資產	4,343.60	4,811.48	467.88	10.77
非流動資產	85,756.02	89,564.34	3,808.32	4.44
固定資產	82,956.56	85,253.15	2,296.59	2.77
其中：建築物	44,516.83	45,891.79	1,374.96	3.09
設備	38,439.73	39,361.35	921.62	2.40
無形資產	2,799.46	4,311.19	1,511.73	54.00
其中：土地使用權	99.21	2,906.98	2,807.77	—
資產總計	90,099.62	94,375.82	4,276.20	4.75
流動負債	4,488.81	4,488.81	—	—
負債總計	4,488.81	4,488.81	—	—
資產組	85,610.81	89,887.01	4,276.20	4.99

以上評估結論自評估基準日起壹年內使用有效。

十一、特別事項說明

- (一) 納入評估範圍的房屋建築物評估基準日尚未辦理房屋所有權證。根據產權持有人提供的產權聲明書，產權持有人承諾上述資產歸產權持有人所有，不存在產權糾紛。
- (二) 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。
- (三) 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做出專業判斷，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做出任何判斷。評估工作在很大程度上，依賴於委託人與產權持有人提供的有關資料。因此，評估工作是以委託人與產權持有人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。
- (四) 本次評估範圍資產及負債賬面值由天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計，報告號為「天職業字[2025]6322號」,意見類型為標準無保留意見，本次評估引用了該審計報告財務數據。
- (五) 本次評估範圍及採用的由產權持有人提供的數據、報表及有關資料，委託人與產權持有人對其提供資料的真實性、完整性負責。
- (六) 評估報告中涉及的有關權屬證明文件及相關資料由產權持有人提供，產權持有人對其真實性、合法性承擔法律責任。
- (七) 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，委託人應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值。

資產評估報告使用人應注意以上特別事項對評估結論產生的影響。

十二、資產評估報告使用限制說明

(一) 本資產評估報告使用範圍：

1. 本資產評估報告只能由資產評估報告載明的委託人或其他資產評估報告使用人使用。
2. 本資產評估報告只能用於資產評估報告載明的評估目的和用途。
3. 本資產評估報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或披露於公開的媒體，法律、法規規定以及委託人與本資產評估機構或與相關當事方另有約定的除外。
4. 本資產評估報告評估結論的使用有效期自評估基準日至2026年1月30日止。本資產評估報告所揭示的評估結論僅對資產評估報告中描述的經濟行為有效。通常，只有當評估基準日與經濟行為實現日相距不超過一年時，才可以使用資產評估報告。

(二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。

(三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

(四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

十三、資產評估報告日

本資產評估報告日：2025年6月6日。

(以下無正文)

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司

地 址：深圳市福田區聯泰大廈1705

電 話：0755-83225773

郵 編：518040

資 產 評 估 師： 湯 堅 文

資 產 評 估 師： 韓 曉 哲

二〇二五年六月六日

(B) 摘錄自由墨玉堯柏建材有限公司持有的資產 C 的資產估值報告

**墨玉堯柏建材有限公司
擬資產轉讓涉及的其申報的資產組
資產評估報告**

資產估值報告摘要

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司接受委託，對墨玉堯柏建材有限公司擬資產轉讓涉及的其申報的資產組進行了評估。

評估目的：墨玉堯柏建材有限公司擬資產轉讓，需要對其申報的資產組進行評估，為上述經濟行為提供價值參考意見。

評估對象和評估範圍：評估對象為墨玉堯柏建材有限公司擬資產轉讓所涉及的資產組；評估範圍為墨玉堯柏建材有限公司申報評估的擬轉讓資產及負債。

價值類型：市場價值

評估基準日：2025年1月31日

評估方法：成本法、市場法

評估結論及其使用有效期：

評估結論：經成本法、市場法評估，在本評估報告載明的評估目的、價值類型和假設前提條件下，墨玉堯柏建材有限公司擬資產轉讓涉及的資產組於本次評估基準日的市場價值為大寫人民幣貳仟貳佰柒拾伍萬元(人民幣**2,275.00萬元**)。

上述評估結論自評估基準日起壹年內使用有效，逾期使用無效。

對評估結論產生影響的特別事項：

詳見資產評估報告「十一、特別事項說明」。

墨玉堯柏建材有限公司
擬資產轉讓涉及的其申報的資產組
資產評估報告

深億通評報字(2025)第1151號

墨玉堯柏水泥有限公司：

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司(以下簡稱「本公司」)接受 貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，採用成本法和市場法，按照必要的評估程序，對墨玉堯柏建材有限公司擬實施資產轉讓事宜涉及的其申報的資產組，在2025年1月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、產權持有人和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

(一) 委託人和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

1. 委託人簡介

企業名稱：墨玉堯柏水泥有限公司(以下簡稱「墨玉堯柏水泥」)

統一社會信用代碼：91653222MA786DD75U

企業類型：有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)

住所：新疆和田墨玉縣北京工業園區

法定代表人：党理文

註冊資本：20000萬人民幣

成立日期：2018年12月26日

營業期限：2018年12月26日至無固定期限

經營範圍：水泥、石料及相關產品的生產和銷售。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

2. 資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

根據資產評估委託合同約定，本資產評估報告僅限於委託人使用，除法律、行政法規另有規定外，無其他資產評估報告使用人。其他任何單位或個人不因得到本資產評估報告而成為報告使用人，評估機構亦不對其負責。

(二) 產權持有人簡介

企業名稱：墨玉堯柏建材有限公司(以下簡稱「**墨玉堯柏建材**」)

統一社會信用代碼：91653222MA78EUW174

企業類型：有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)

住所：新疆和田墨玉縣北京工業園區綜合樓101、102號

法定代表人：歐陽嘯

註冊資本：3500萬人民幣

成立日期：2019年07月11日

營業期限：2019年07月11日至無固定期限

經營範圍

一般項目：非金屬礦物製品製造；建築材料銷售；水泥製品製造；水泥製品銷售；輕質建築材料製造；輕質建築材料銷售；砼結構構件銷售；砼結構構件製造；機動車修理和維護；專用化學產品銷售(不含危險化學品)；專用化學產品製造(不含危險化學品)；建築用石加工。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)許可項目：非煤礦山礦產資源開採；道路貨物運輸(不含危險貨物)。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準)

(三) 委託人與產權持有人關係

委託人與產權持有人為關聯關係，堯柏特種水泥集團有限公司直接持有委託人100%股權、間接持有產權持有人100%股權。

二、評估目的

墨玉堯柏建材有限公司擬資產轉讓，需要對其申報的資產組進行評估，為上述經濟行為提供價值參考意見。

三、評估對象和評估範圍

(一) 評估對象為墨玉堯柏建材有限公司資產轉讓所涉及的資產組。

(二) 評估範圍為墨玉堯柏建材有限公司申報評估的擬轉讓資產及負債。

具體如下表：

單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值
一、流動資產合計	4,906,752.20
應收賬款	2,084,421.57
其他應收款	2,087,885.52
存貨	734,445.11
二、非流動資產合計	14,452,349.95
固定資產	14,452,349.95
三、資產總計	19,359,102.15
四、流動負債合計	96,930.00
合同負債	84,361.11
其他應付款	10,000.00
其他流動負債	2,568.89
五、負債總計	96,930.00
六、資產組	19,262,172.15

本次納入評估範圍的全部資產及負債與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致，擬轉讓資產組賬面值已經天職國際會計師事務所(特殊普通合伙)審計並出具天職業字[2025]6498號標準無保留意見審計報告。

(三) 評估範圍內主要資產概況

1. 流動資產

截至評估基準日，流動資產賬面價值4,906,752.20元，其中：應收賬款2,084,421.57元、其他應收款2,087,885.52元，存貨734,445.11元。

2. 存貨

存貨賬面原值734,445.11元，無計提跌價準備，賬面淨額734,445.11元。

其中原材料賬面價值470,327.28元，主要為水泥、電裝電控油泵、輪胎等材料。

產成品賬面價值58,459.68元，主要為裝配式預製房(毛坯)、路牙石等產品。

在產品賬面價值165,345.79元，為C30混泥土。

在用周轉材料賬面價值40,312.36元，主要為椅子、辦公桌、文件櫃等。

經現場勘察及與企業了解，在庫存貨不存在失效、變質、殘損、無用的情況。

3. 固定資產

固定資產包括房屋建築物類資產和設備類資產。

① 房屋建築物類資產

房屋建築物類資產包括構築物。

構築物賬面原值5,936,956.54元，賬面淨值5,272,390.64元，為材料堆棚、場坪、裝配式基礎等，主要為混凝土和鋼結構等，建成於2020-2022年，共計9項。

建築物目前正常使用中，為自用。

② 設備類資產

設備類資產包括機器設備、車輛、電子辦公設備。

機器設備賬面原值5,723,294.67元，賬面淨值3,332,952.03元。企業申報11項機器設備，主要為墨玉混凝土攪拌站、魯新混凝土攪拌站、集成房模具等。機器設備正常使用。

車輛賬面原值16,892,132.12元，賬面淨值5,787,362.66元。企業申報運輸設備22輛，主要為辦公和生產用車。車輛正常使用。

電子辦公設備賬面原值285,432.96元，賬面淨值59,644.62元。企業申報53項電子辦公設備，主要為電腦、打印機、空調及鍋爐等。電子辦公設備正常使用。

(四) 引用其他機構評估結論的資產概況

無。

四、價值類型

本評估結論的價值類型為市場價值。

根據本次評估目的、市場條件、評估對象自身條件等因素，確定評估結論的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本項目評估基準日是2025年1月31日。

選取上述日期為評估基準日的理由是：

- (一) 根據評估目的由委託人確定評估基準日。主要考慮使評估基準日盡可能與評估目的實現日接近，使評估結論較合理地為評估目的服務。
- (二) 選擇月末會計結算日作為評估基準日，能夠較全面地反映被評估資產及負債的總體情況，便於資產清查核實等工作的開展。

本次評估中所採用的取價標準是評估基準日有效的價格標準。

六、評估依據

(一) 法律、法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年中華人民共和國主席令第46號);
2. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(2019年1月2日《財政部關於修改〈會計師事務所執業許可和監督管理辦法〉等2部部門規章的決定》修改);
3. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(2008年12月18日財政部、國家稅務總局令第50號公佈;根據2011年10月28日財政部、國家稅務總局令第65號《關於修改〈中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則〉和〈中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則〉的決定》修正);
4. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日中華人民共和國主席令第四十五號);
5. 財政部《企業會計準則》體系;
6. 其他有關的法律、法規和規章制度。

(二) 準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號);
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號);
3. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號);
4. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號);
5. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號);
6. 《資產評估執業準則資產評估檔案》(中評協[2018]37號);
7. 《資產評估執業準則·資產評估方法》(中評協[2019]35號);

8. 《資產評估執業準則——利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號);
9. 《資產評估執業準則不動產》(中評協[2017]38號);
10. 《資產評估執業準則機器設備》(中評協[2017]39號);
11. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號);
12. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號);
13. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

(三) 權屬依據

1. 車輛行駛證;
2. 主要設備購置發票、合同等;
3. 其他權屬證明文件等。

(四) 取價依據

1. 《資產評估常用方法與參數手冊》機械工業出版社(2011年);
2. 天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)出具的報告號為「天職業字[2025]6498號」的審計報告;
3. 評估基準日市場有關價格信息資料;
4. 與產權持有人資產的取得、使用等有關的各項合同、會計憑證、賬冊及其他會計資料;
5. 委託評估的各類資產和負債評估明細表;
6. 經實地盤點核實後填寫的委估資產清單;
7. 委託人與產權持有人提供的其他與評估有關的資料;
8. 評估人員收集的各類與評估相關的佐證資料;

9. 委託人與產權持有人共同撰寫的《企業關於進行資產評估的有關事項說明》。

七、評估方法

(一) 流動資產

1. 各種應收款項在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。各種預付款項根據所能收回的相應貨物或接受的勞務形成的資產或權利的價值確定評估值。
2. 存貨—原材料，根據清查核實後的數量乘以現行市場購買價，再加上合理費用確定評估值。
3. 存貨—在產品，以核實後的賬面值確定評估值。
4. 存貨—產成品，據清查核實後的數量乘以現行市場銷售價確定評估值。
5. 存貨—在用周轉材料，一般參照固定資產的評估方法評估，本次採用成本法。

成本法評估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本

參照現行市場購置價確定重置成本。

(2) 成新率

成新率主要依據在用周轉材料的經濟使用年限，採用年限成新率確定。

(二) 固定資產—房屋建築物類資產

根據房屋的建築特徵、使用範圍及效能，本次評估對企業申報的房屋建築物類資產採用成本法。

成本法基於替代原理，即作為購買某特定資產的替代選擇，人們可以去建造一個與該資產相同的或具有相同功能的資產。即在現時條件下重新購置一個全新狀態的被評估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，所得的差額作為房屋評估值的評估方法。其計算公式為：

$$\text{評估值} = \text{重置成本} \times \text{綜合成新率}$$

$$\text{重置成本} = \text{前期費用} + \text{綜合造價} + \text{其他費用} + \text{資金成本}$$

$$\text{綜合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times \text{權重} + \text{現場勘察法成新率} \times \text{權重}$$

(三) 固定資產—設備類，採用成本法評估。

$$\text{成本法評估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

1. 重置成本

根據企業提供的資料顯示，該企業為一般納稅人，可以抵扣進項稅，因此本次評估中重置成本均為不含稅價。

$$\text{重置成本} = \text{購置價格(含稅)} + \text{運雜費} + \text{安裝調試費} + \text{基礎費} + \text{資金成本} - \text{可抵扣的設備購置價增值稅} - \text{可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅}$$

2. 成新率

成新率主要依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定。

(四) 固定資產—車輛，採用成本法和市場法進行評估。

1. 成本法

具體評估方法參設備成本法介紹。

2. 市場法

根據二手車輛市場相同或近似設備交易案例，對各類影響因素進行比較調整，確定評估值。

(五) 負債

負債根據評估目的實現後的產權持有人實際需要承擔的負債項目及審核後的金額確定評估值。

八、評估程序實施過程和情況

(一) 前期準備、接受委託

本公司首先了解項目的委託人、產權持有人和委託人以外的其他資產評估報告使用人、評估目的、評估對象和評估範圍、價值類型、評估基準日、資產評估報告使用範圍、資產評估報告提交期限及方式、評估服務費及支付方式以及委託人、其他相關當事人與資產評估機構及其資產評估專業人員工作配合和協助等需要明確的重要事項，在明確業務基本事項以及對專業能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價後與委託人簽訂資產評估委託合同。在聽取產權持有人有關人員對企業情況及委估資產歷史和現狀的介紹後，根據資產評估業務具體情況編製資產評估計劃，組建資產評估項目組。

(二) 現場調查、收集資料

資產評估項目組結合產權持有人填報的資產負債清查評估明細表，通過詢問、核對、監盤、勘察、檢查等方式對評估對象及其所涉及的資產、負債進行現場調查。根據資產評估業務具體情況收集資產評估業務需要的資料，並對所收集利用的資產評估資料通過觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、覆核等方式進行核查驗證。通過對評估對象現場調查及收集的評估資料了解評估對象現狀，關注評估對象及其所涉及資產的法律權屬。

(三) 整理資料、評定估算

資產評估組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；資產評估項目組根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成測算結果。

(四) 形成結論、提交報告

資產評估師對形成的測算結果進行綜合分析，形成評估結論，在評定、估算形成評估結論後，編製初步資產評估報告。隨後按照法律、行政法規、資產評估準則和本資產評估機構內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核。在不影響對評估結論進行獨立判斷的前提下，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告的有關內容進行必要的溝通後，向委託人出具並提交正式資產評估報告。

九、評估假設

- (一) 公開市場假設：公開市場是指充分發達與完善的市場條件。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，以便對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。
- (二) 資產原地持續使用假設：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、環境等情況在原地繼續使用，相應確定評估方法、參數和依據。
- (三) 外部環境假設：國家現行的有關法律、法規及方針政策無重大變化；本次交易各方所處的地區政治、經濟和社會環境無重大變化；有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
- (四) 假定產權持有人管理當局對企業經營負責任地履行義務，並稱職地對有關資產實行了有效的管理。產權持有人在經營過程中沒有任何違反國家法律、法規的行為。
- (五) 沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對評估結論的影響。

本資產評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽名資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、評估結論

經成本法、市場法評估，在本評估報告載明的評估目的、價值類型和假設前提條件下，墨玉堯柏建材有限公司擬資產轉讓涉及的資產組於本次評估基準日的市場價值為大寫人民幣貳仟貳佰柒拾伍萬元(人民幣**2,275.00**萬元)。

評估結果匯總表

評估基準日：2025年1月31日

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 B	評估價值 C	增減值 D=C-B	增值率 % E=D/B × 100 %
流動資產	490.68	486.50	-4.18	-0.85
非流動資產	1,445.23	1,798.19	352.96	24.42
固定資產	1,445.23	1,798.19	352.96	24.42
其中：建築物	527.24	519.21	-8.03	-1.52
設備	918.00	1,278.98	360.98	39.32
資產總計	1,935.91	2,284.69	348.78	18.02
流動負債	9.69	9.69	—	—
負債總計	9.69	9.69	—	—
資產組	1,926.22	2,275.00	348.78	18.11

以上評估結論自評估基準日起壹年內使用有效。

十一、特別事項說明

- (一) 評估範圍內建築物所佔用的土地使用權為關聯方墨玉堯柏水泥有限公司所有，本次評估未考慮上述事項對評估結論的影響。
- (二) 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。
- (三) 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做出專業判斷，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做出任何判斷。評估工作在很大程度上，依賴於委託人與產權持有人提供的有關資料。因此，評估工作是以委託人與產權持

有人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。

- (四) 本次評估範圍資產及負債賬面值由天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計，報告號為「天職業字[2025]6498號」,意見類型為標準無保留意見，本次評估引用了該審計報告財務數據。
- (五) 本次評估範圍及採用的由產權持有人提供的數據、報表及有關資料，委託人與產權持有人對其提供資料的真實性、完整性負責。
- (六) 評估報告中涉及的有關權屬證明文件及相關資料由產權持有人提供，產權持有人對其真實性、合法性承擔法律責任。
- (七) 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，委託人應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值。

資產評估報告使用人應注意以上特別事項對評估結論產生的影響。

十二、資產評估報告使用限制說明

(一) 本資產評估報告使用範圍：

1. 本資產評估報告只能由資產評估報告載明的委託人或其他資產評估報告使用人使用。
2. 本資產評估報告只能用於資產評估報告載明的評估目的和用途。
3. 本資產評估報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或披露於公開的媒體，法律、法規規定以及委託人與本資產評估機構或與相關當事方另有約定的除外。

4. 本資產評估報告評估結論的使用有效期自評估基準日至2026年1月30日止。本資產評估報告所揭示的評估結論僅對資產評估報告中描述的經濟行為有效。通常，只有當評估基準日與經濟行為實現日相距不超過一年時，才可以使用資產評估報告。
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

十三、資產評估報告日

本資產評估報告日：2025年6月6日。

(以下無正文)

(本頁無正文)

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司

地址：深圳市福田區聯泰大廈1705

電話：0755-83225773

郵編：518040

資產評估師：湯堅文

資產評估師：韓曉哲

二〇二五年六月六日

以下為深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司就其對資產D之估值意見，編製以供載入本通函之報告之摘錄。倘中英文版本出現任何歧異，概以該等評估報告之中文版本為準。

(A) 摘錄自和田魯新建材有限公司的資產估值報告

**和田魯新建材有限公司
擬資產轉讓涉及的其申報的資產組
資產評估報告**

資產估值報告摘要

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司接受委託，對和田魯新建材有限公司擬資產轉讓涉及的其申報的資產組進行了評估。

評估目的：和田魯新建材有限公司擬資產轉讓，需要對其申報的資產組進行評估，為上述經濟行為提供價值參考意見。

評估對象和評估範圍：評估對象為和田魯新建材有限公司擬資產轉讓所涉及的資產組；評估範圍為和田魯新建材有限公司申報評估的擬轉讓資產及負債。

價值類型：市場價值

評估基準日：2025年1月31日

評估方法：成本法、市場法

評估結論及其使用有效期：

評估結論：經成本法、市場法評估，在本評估報告載明的評估目的、價值類型和假設前提條件下，和田魯新建材有限公司擬資產轉讓涉及的資產組於本次評估基準日的市場價值為大寫人民幣貳億零壹佰柒拾伍萬壹仟肆佰元(人民幣**20,175.14萬元**)。

上述評估結論自評估基準日起壹年內使用有效，逾期使用無效。

對評估結論產生影響的特別事項：

詳見資產評估報告「十一、特別事項說明」。

和田魯新建材有限公司
擬資產轉讓涉及的其申報的資產組
資產評估報告

深億通評報字(2025)第1153號

墨玉堯柏水泥有限公司：

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司(以下簡稱「本公司」)接受 貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，採用成本法和市場法，按照必要的評估程序，對和田魯新建材有限公司擬實施資產轉讓事宜涉及的其申報的資產組，在2025年1月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、產權持有人和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告
使用人

(一) 委託人和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

1. 委託人簡介

企業名稱：墨玉堯柏水泥有限公司(以下簡稱「墨玉堯柏水泥」)

統一社會信用代碼：91653222MA786DD75U

企業類型：有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)

住所：新疆和田墨玉縣北京工業園區

法定代表人：党理文

註冊資本：20000萬人民幣

成立日期：2018年12月26日

營業期限：2018年12月26日至無固定期限

經營範圍：水泥、石料及相關產品的生產和銷售。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

2. 資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

根據資產評估委託合同約定，本資產評估報告僅限於委託人使用，除法律、行政法規另有規定外，無其他資產評估報告使用人。其他任何單位或個人不因得到本資產評估報告而成為報告使用人，評估機構亦不對其負責。

(二) 產權持有人簡介

企業名稱：和田魯新建材有限公司(以下簡稱「魯新建材」)

統一社會信用代碼：91653221754555993D

企業類型：有限責任公司(自然人投資或控股的法人獨資)

住所：新疆和田地區和田縣罕艾日克鄉罕艾日克村

法定代表人：郭峰

註冊資本：20000 萬人民幣

成立日期：2006 年 09 月 08 日

營業期限：2006 年 09 月 08 日至 2056 年 09 月 07 日

經營範圍：許可經營項目：水泥用石灰岩開採(僅限分支機構)。一般經營項目：生產銷售：水泥及其製品，石灰岩銷售。銷售：建材，農副產品。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

(三) 委託人與產權持有人關係

委託人與產權持有人同為堯柏特種水泥集團有限公司的全資子公司。

二、評估目的

和田魯新建材有限公司擬資產轉讓，需要對其申報的資產組進行評估，為上述經濟行為提供價值參考意見。

三、評估對象和評估範圍

(一) 評估對象為和田魯新建材有限公司擬資產轉讓所涉及的資產組。

(二) 評估範圍為和田魯新建材有限公司申報評估的擬轉讓資產及負債。

具體如下表：

單位：人民幣元

項目名稱	賬面價值
一、流動資產合計	19,281,279.70
預付款項	332,988.38
其他應收款	103,648.97
存貨	18,844,642.35
二、非流動資產合計	129,049,552.66
固定資產	72,110,757.18
無形資產	56,938,795.48
三、資產總計	148,330,832.36
四、流動負債合計	14,761,201.05
應付賬款	13,794,509.60
合同負債	701,618.76
應交稅費	91,322.69
其他應付款	173,750.00
五、非流動負債合計	33,683,500.00
長期應付款	33,683,500.00
六、負債總計	48,444,701.05
七、資產組	99,886,131.31

本次納入評估範圍的全部資產及負債與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致，擬轉讓資產組賬面值已經天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具天職業字[2025]7038號標準無保留意見審計報告。

(三) 評估範圍內主要資產概況

1. 流動資產

截至評估基準日，流動資產賬面價值19,281,279.70元，其中：預付賬款332,988.38元、其他應收款103,648.97元，存貨18,844,642.35元。

2. 存貨

存貨賬面原值18,844,642.35元，無計提跌價準備，賬面淨額18,844,642.35元。

其中原材料賬面價值7,673,062.76元，主要為熟料、包裝物、天然石膏等材料。

產成品賬面價值10,986,464.72元，主要為42.5散水泥、石灰石等產品。

在用周轉材料賬面價值315,441.07元，主要為椅子、辦公桌、文件櫃等。

經現場勘察及與企業了解，在庫存貨不存在失效、變質、殘損、無用的情況。

3. 固定資產

固定資產包括房屋建築物類資產和設備類資產。

① 房屋建築物類資產

房屋建築物類資產包括房屋建築物和構築物。

房屋建築物賬面原值15,670,308.94元，賬面淨值10,184,821.65元，為職工宿舍、中控樓生產用房、熟料大棚等，主要為鋼混結構和混凝土結構等，建成於2007–2023年，共計26項。

構築物賬面原值76,536,053.16元，賬面淨值38,398,192.78元，為水泥磨基礎、水泥均化器、水泥車間建築、水泥鋼板庫等，主要為鋼混、混凝土和鋼結構等，建成於2007–2023年，共計88項。

建築物目前正常使用中，為自用。

② 設備類資產

設備類資產包括機器設備、車輛、電子辦公設備。

機器設備賬面原值130,959,212.85元，賬面淨值33,363,646.10元。企業申報348項機器設備，主要為回轉窯、球磨機、窯尾預熱器、電除塵器、增濕塔等。機器設備正常使用。

車輛賬面原值1,016,865.79元，賬面淨值383,750.73元。企業申報運輸設備6輛，主要為辦公和生產用車。車輛正常使用。

電子辦公設備賬面原值2,837,128.20元，賬面淨值767,542.02元。企業申報164項電子辦公設備，主要為電腦、打印機、空調及辦公桌椅等。電子辦公設備正常使用。

4. 無形資產—土地使用權

土地使用權原始入賬價值886,254.05元，賬面淨值0.00元，地上已建成職工宿舍、中控樓生產用房、熟料大棚及其他生產設施等。具體情況如下：

土地權證編號	土地位置	取得日期	土地用途	用地性質	准用年限	開發程度	總面積(m ²)
和田縣國用2006 第06021號	和田縣罕艾日克鄉 罕艾日克村	2006/12/24	工業	國有出讓	50	五通一平	177,249.93

5. 無形資產—礦業權

無形資產—礦業權賬面價值為56,701,220.20元，為企業通過採礦權出讓取得的和田魯新建材有限公司新疆墨玉縣大幹渠1區(水泥用)石灰岩礦採礦權，具體如下：

和田魯新建材有限公司於2009年9月23日與新疆維吾爾族自治區田地自然資源局簽訂了合同編號為：2019-02的《新疆墨玉縣大幹渠1區(水泥用)石灰岩礦採礦權出讓合同》，合同內容如下：採礦權人：和田魯新建材有限公司；地址：新疆和田地區和田縣罕艾日克鄉罕艾日克村；礦山名稱：新疆墨玉縣大幹渠1區(水泥用)石灰岩礦；開採礦種：石灰岩礦；礦區範圍面積：2.0547平方千米；開採深度：1875米標高至1580米標高；可動用儲量(資源儲量)為33080.57萬噸，生產規模為350萬噸/年。本合同出讓採礦權的期限為30年，出讓首采區資源儲量為10500萬噸，出讓期限自2019年9月23日至2049年9月23日，首采區面積為0.56平方千米，首采區礦區範圍拐點坐標見下表：

表首采區礦區範圍拐點坐標表

拐點編號	2000國家大地坐標系	
	X坐標	Y坐標
1	4113330.910	26610781.940
2	4113427.248	26611247.173
3	4113238.492	26611845.920
4	4112760.909	26611741.882
5	4112751.635	26611565.538
6	4112837.837	26611371.768
7	4112764.374	26611043.722
8	4112827.659	26610843.804
9	4112806.433	26611643.678

在出讓期限內，前款約定出讓採礦權的採礦許可證有效期限屆滿受讓人可依法申請延續。

新疆維吾爾族自治區田地自然資源局2021年10月30日頒發的C6532002019107110148923號《採礦許可證》登記內容如下：採礦權人：和田魯新建材有限公司；地址：新疆和田地區和田縣罕艾日克鄉罕艾日克村；礦山名稱：新疆墨玉縣大幹渠1區(水泥用)石灰岩礦；經濟類型：有限責任公司；開採礦種：水泥用石灰岩；開採方式：露天開採；生產規模：350.00萬噸/年；礦區面積：2.0547平方公里；礦區範圍由4個拐

點圈定，開採深度：由1875米至1580米標高；有效期限：伍年，自2021年11月1日至2026年11月1日。礦區範圍拐點坐標見下表：

表礦區範圍拐點坐標表

拐點編號	2000國家大地坐標系	
	X坐標	Y坐標
1	4112539.29	26610777.82
2	4114389.10	26610753.52
3	4114403.76	26611863.99
4	4112553.95	26611888.54

礦區面積：2.0547平方公里

開採深度：由1875米至1580米標高

資源儲量類型及數量：據《關於對新疆墨玉縣大幹渠1區(水泥用)石灰岩礦2023年礦山儲量年度報告專家意見的認定》《關於對新疆墨玉縣大幹渠1區(水泥用)石灰岩礦2024年儲量年度報告專家意見的認定》，礦區範圍內截至2024年12月31日，礦界範圍內保有資源量32657.56萬噸。其中：保有探明資源量6943.28萬噸，保有控制資源量10968.94萬噸，保有推斷資源量14745.34萬噸。礦區範圍內保有儲量17016.61萬噸，其中保有證實儲量6596.12萬噸，保有可信儲量10420.49萬噸。2020年至2024年12月31日，共動用資源量617.942萬噸，采出礦石量599.89萬噸，損失礦石量18.052萬噸。根據被評估企業提供的《關於石灰岩礦2025年1月份資源量未動用的說明》，被評估企業2025年1月整月處於休假停產狀態，礦山未生產，資源量未動用。截至2025年1月31日，剩餘出讓資源量為9882.058萬噸。

根據被評估企業提供資料顯示，截至評估基準日上述礦區範圍內未設置其他礦業權，無礦業權權屬爭議，未設立抵押。根據現場勘查，礦區範圍內已正式開始生產建設及開採活動。

6. 無形資產—其他無形資產

企業申報的其他無形資產為外購的系統，賬面原值306,637.17元，賬面價值237,575.28元。

(四) 引用其他機構評估結論的資產概況

無。

四、價值類型

本評估結論的價值類型為市場價值。

根據本次評估目的、市場條件、評估對象自身條件等因素，確定評估結論的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本項目評估基準日是2025年1月31日。

選取上述日期為評估基準日的理由是：

- (一) 根據評估目的由委託人確定評估基準日。主要考慮使評估基準日盡可能與評估目的實現日接近，使評估結論較合理地為評估目的服務。
- (二) 選擇月末會計結算日作為評估基準日，能夠較全面地反映被評估資產及負債的總體情況，便於資產清查核實等工作的開展。

本次評估中所採用的取價標準是評估基準日有效的價格標準。

六、評估依據

(一) 法律、法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年中華人民共和國主席令第46號);
2. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(2019年1月2日《財政部關於修改〈會計師事務所執業許可和監督管理辦法〉等2部部門規章的決定》修改);
3. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(2008年12月18日財政部、國家稅務總局令第50號公佈;根據2011年10月28日財政部、國家稅務總局令第65號《關於修改〈中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則〉和〈中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則〉的決定》修正);

4. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日中華人民共和國主席令第四十五號);
5. 《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正);
6. 《中華人民共和國土地管理法實施條例》(2021年7月2日中華人民共和國國務院令 第743號修訂);
7. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正);
8. 《中華人民共和國礦產資源法》(1996年8月29日修正後頒佈);
9. 《中華人民共和國礦產資源法實施細則》(1994年3月26日國務院令 第152號發佈);
10. 《礦業權出讓收益徵收辦法》(財政部自然資源部稅務總局關於印發的通知(財綜[2023]10號);
11. 財政部《企業會計準則》體系;
12. 其他有關的法律、法規和規章制度。

(二) 準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號);
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號);
3. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號);
4. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號);
5. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號);
6. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號);

7. 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號);
8. 《資產評估執業準則—利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號);
9. 《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號);
10. 《資產評估執業準則—無形資產》(中評協[2017]37號);
11. 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號);
12. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號);
13. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號);
14. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號);
15. 《中國礦業權評估準則》(中國礦業權評估師協會公告2007年2號);
16. 《中國礦業權評估準則(二)》(中國礦業權評估師協會公告2007年2號);
17. 《礦業權評估參數確定指導意見》(中國礦業權評估師協會編著, 2008年10月中國大地出版社出版)。

(三) 權屬依據

1. 土地使用權證書、車輛行駛證；
2. 採礦許可證；
3. 主要設備、無形資產購置發票、合同等；
4. 其他權屬證明文件等。

(四) 取價依據

1. 《資產評估常用方法與參數手冊》機械工業出版社(2011年)；
2. 天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)出具的報告號為「天職業字[2025]7038號」的審計報告；
3. 評估基準日市場有關價格信息資料；
4. 與產權持有人資產的取得、使用等有關的各項合同、會計憑證、賬冊及其他會計資料；
5. 委託評估的各類資產和負債評估明細表；
6. 經實地盤點核實後填寫的委估資產清單；
7. 委託人與產權持有人提供的其他與評估有關的資料；
8. 評估人員收集的各類與評估相關的佐證資料；
9. 委託人與產權持有人共同撰寫的《企業關於進行資產評估的有關事項說明》。

七、評估方法

(一) 流動資產

1. 各種應收款項在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。各種預付款項根據所能收回的相應貨物或接受的勞務形成的資產或權利的價值確定評估值。
2. 存貨—原材料，根據清查核實後的數量乘以現行市場購買價，再加上合理費用確定評估值。

3. 存貨—產成品，據清查核實後的數量乘以現行市場銷售價確定評估值。
4. 存貨—在用周轉材料，一般參照固定資產的評估方法評估，本次採用成本法。

成本法評估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本

參照現行市場購置價確定重置成本。

(2) 成新率

成新率主要依據在用周轉材料的經濟使用年限，採用年限成新率確定。

(二) 固定資產—房屋建築物類資產

根據房屋的建築特徵、使用範圍及效能，本次評估對企業申報的房屋建築物類資產採用成本法。採用成本法評估時，其估值不包含房屋建築物所佔用的土地使用權價值，土地使用權價值另在無形資產科目中予以體現。

成本法基於替代原理，即作為購買某特定資產的替代選擇，人們可以去建造一個與該資產相同的或具有相同功能的資產。即在現時條件下重新購置一個全新狀態的被評估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，所得的差額作為房屋評估值的評估方法。其計算公式為：

評估值=重置成本×綜合成新率

重置成本=前期費用+綜合造價+其他費用+資金成本

綜合成新率=使用年限法成新率×權重+現場勘察法成新率×權重

(三) 固定資產—設備類，採用成本法評估。

成本法評估值=重置成本×成新率

1. 重置成本

根據企業提供的資料顯示，該企業為一般納稅人，可以抵扣進項稅，因此本次評估中重置成本均為不含稅價。

重置成本=購置價格(含稅)+運雜費+安裝調試費+基礎費+資金成本—可抵扣的設備購置價增值稅—可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅

2. 成新率

成新率主要依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定。

(四) 固定資產—車輛，採用成本法和市場法進行評估。

1. 成本法

具體評估方法參設備成本法介紹。

2. 市場法

根據二手車輛市場相同或近似設備交易案例，對各類影響因素進行比較調整，確定評估值。

(五) 無形資產—土地使用權

採用市場法評估。

1. 市場法的評估技術思路

市場法是通過對類似不動產的交易價格的調整，得出委估宗地在評估基準日價值的評估方法。

2. 運用市場法評估一般應按下列步驟進行：

- (1) 搜集交易實例；
- (2) 確定可比交易實例；
- (3) 建立比較基礎；
- (4) 進行比較修正(對交易情況、交易日期、不動產狀況等進行修正)；
- (5) 計算比准價格，確定不動產價值。

3. 市場法的基本公式

$$P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估不動產評估價值；P'—可比交易實例價格；A—交易情況修正係數；B—交易日期修正係數；C—區位因素修正係數；D—實物因素修正係數；E—權益狀況因素修正係數

(六) 無形資產—礦業權

對於採礦權，本次評估採用市場法，通過分析、比較評估對象與市場上已有交易案例的異同，間接估算評估對象的價值。比較案例選擇近期相似交易環境成交的，與評估對象主礦種相同、勘查程度相同或接近，具有可比條件的礦業權交易案例。

(七) 無形資產—其他無形資產

對於評估基準日市場上有銷售的外購系統，按照評估基準日的市場價格作為評估值。

(八) 負債

負債根據評估目的實現後的產權持有人實際需要承擔的負債項目及審核後的金額確定評估值。

八、評估程序實施過程和情況

(一) 前期準備、接受委託

本公司首先了解項目的委託人、產權持有人和委託人以外的其他資產評估報告使用人、評估目的、評估對象和評估範圍、價值類型、評估基準日、資產評估報告使用範圍、資產評估報告提交期限及方式、評估服務費及支

付方式以及委託人、其他相關當事人與資產評估機構及其資產評估專業人員工作配合和協助等需要明確的重要事項，在明確業務基本事項以及對專業能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價後與委託人簽訂資產評估委託合同。在聽取產權持有人有關人員對企業情況及委估資產歷史和現狀的介紹後，根據資產評估業務具體情況編製資產評估計劃，組建資產評估項目組。

(二) 現場調查、收集資料

資產評估項目組結合產權持有人填報的資產負債清查評估明細表，通過詢問、核對、監盤、勘察、檢查等方式對評估對象及其所涉及的資產、負債進行現場調查。根據資產評估業務具體情況收集資產評估業務需要的資料，並對所收集利用的資產評估資料通過觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、覆核等方式進行核查驗證。通過對評估對象現場調查及收集的評估資料了解評估對象現狀，關注評估對象及其所涉及資產的法律權屬。

(三) 整理資料、評定估算

資產評估組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；資產評估項目組根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成測算結果。

(四) 形成結論、提交報告

資產評估師對形成的測算結果進行綜合分析，形成評估結論，在評定、估算形成評估結論後，編製初步資產評估報告。隨後按照法律、行政法規、資產評估準則和本資產評估機構內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核。在不影響對評估結論進行獨立判斷的前提下，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告的有關內容進行必要的溝通後，向委託人出具並提交正式資產評估報告。

九、評估假設

- (一) 公開市場假設：公開市場是指充分發達與完善的市場條件。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，以便對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。
- (二) 資產原地持續使用假設：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、環境等情況在原地繼續使用，相應確定評估方法、參數和依據。
- (三) 外部環境假設：國家現行的有關法律、法規及方針政策無重大變化；本次交易各方所處的地區政治、經濟和社會環境無重大變化；有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
- (四) 假定產權持有人管理當局對企業經營負責任地履行義務，並稱職地對有關資產實行了有效的管理。產權持有人在經營過程中沒有任何違反國家法律、法規的行為。
- (五) 沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對評估結論的影響。

本資產評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽名資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、評估結論

經成本法、市場法評估，在本評估報告載明的評估目的、價值類型和假設前提條件下，和田魯新建材有限公司擬資產轉讓涉及的資產組於本次評估基準日的市場價值為大寫人民幣貳億零壹佰柒拾伍萬壹仟肆佰元(人民幣**20,175.14**萬元)。

評估結果匯總表

評估基準日：2025年1月31日

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 B	評估價值 C	增減值 D=C-B	增值率 % E=D/B × 100 %
流動資產	1,928.13	2,068.53	140.40	7.28
非流動資產	12,904.96	22,951.08	10,046.12	77.85
固定資產	7,211.08	10,350.20	3,139.12	43.53
無形資產	5,693.88	12,600.88	6,907.00	121.31
資產總計	14,833.09	25,019.61	10,186.52	68.67
流動負債	1,476.12	1,476.12	—	—
非流動負債	3,368.35	3,368.35	—	—
負債總計	4,844.47	4,844.47	—	—
資產組	9,988.62	20,175.14	10,186.52	101.98

以上評估結論自評估基準日起壹年內使用有效。

十一、特別事項說明

- (一) 納入評估範圍的房屋建築物評估基準日尚未辦理房屋所有權證。根據產權持有人提供的產權聲明書，產權持有人承諾上述資產歸產權持有人所有，不存在產權糾紛。
- (二) 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。
- (三) 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做出專業判斷，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做出任何判斷。評估工作在很大程度上，依賴於委託人與產權持有人提供的有關資料。因此，評估工作是以委託人與產權持有人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。
- (四) 本次評估範圍資產及負債賬面值由天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審計，報告號為「天職業字[2025]7038號」，意見類型為標準無保留意見，本次評估引用了該審計報告財務數據。

- (五) 本次評估範圍及採用的由產權持有人提供的數據、報表及有關資料，委託人與產權持有人對其提供資料的真實性、完整性負責。
- (六) 評估報告中涉及的有關權屬證明文件及相關資料由產權持有人提供，產權持有人對其真實性、合法性承擔法律責任。
- (七) 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，委託人應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值。

資產評估報告使用人應注意以上特別事項對評估結論產生的影響。

十二、資產評估報告使用限制說明

(一) 本資產評估報告使用範圍：

1. 本資產評估報告只能由資產評估報告載明的委託人或其他資產評估報告使用人使用。
2. 本資產評估報告只能用於資產評估報告載明的評估目的和用途。
3. 本資產評估報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或披露於公開的媒體，法律、法規規定以及委託人與本資產評估機構或與相關當事方另有約定的除外。
4. 本資產評估報告評估結論的使用有效期自評估基準日至2026年1月30日止。本資產評估報告所揭示的評估結論僅對資產評估報告中描述的經濟行為有效。通常，只有當評估基準日與經濟行為實現日相距不超過一年時，才可以使用資產評估報告。

(二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。

- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

十三、資產評估報告日

本資產評估報告日：2025年6月6日。

(以下無正文)

(本頁無正文)

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司

地址：深圳市福田區聯泰大廈1705

電話：0755-83225773

郵編：518040

資產評估師：湯堅文

資產評估師：韓曉哲

二〇二五年六月六日

(B) 摘錄自由和田堯柏建材有限公司持有的資產D的資產估值報告

本報告依據中國資產評估準則編製

**和田堯柏建材有限公司擬資產轉讓
涉及的其申報的資產組
資產評估報告**

資產估值報告摘要

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司接受委託，對和田堯柏建材有限公司擬資產轉讓涉及的其申報的資產組進行了評估。

評估目的：和田堯柏建材有限公司擬資產轉讓，需要對其申報的資產組進行評估，為上述經濟行為提供價值參考意見。

評估對象和評估範圍：評估對象為和田堯柏建材有限公司擬資產轉讓所涉及的資產組；評估範圍為和田堯柏建材有限公司申報評估的擬轉讓資產及負債。

價值類型：市場價值

評估基準日：2025年1月31日

評估方法：成本法

評估結論及其使用有效期：

評估結論：經成本法評估，在本評估報告載明的評估目的、價值類型和假設前提條件下，和田堯柏建材有限公司擬資產轉讓涉及的資產組於本次評估基準日的市場價值為大寫人民幣柒佰萬零三仟貳佰元(人民幣**700.32萬元**)。

上述評估結論自評估基準日起壹年內使用有效，逾期使用無效。對評估結論產生影響的特別事項：

詳見資產評估報告「十一、特別事項說明」。

和田堯柏建材有限公司擬資產轉讓
涉及的其申報的資產組
資產評估報告

深億通評報字(2025)第1150號

墨玉堯柏水泥有限公司：

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司(以下簡稱「本公司」)接受 貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，採用成本法，按照必要的評估程序，對和田堯柏建材有限公司擬實施資產轉讓事宜涉及的其申報的資產組，在2025年1月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、產權持有人和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告
使用人

(一) 委託人和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

1. 委託人簡介

企業名稱：墨玉堯柏水泥有限公司(以下簡稱「墨玉堯柏水泥」)

統一社會信用代碼：91653222MA786DD75U

企業類型：有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)

住所：新疆和田墨玉縣北京工業園區

法定代表人：党理文

註冊資本：20000萬人民幣

成立日期：2018年12月26日

營業期限：2018年12月26日至無固定期限

經營範圍：水泥、石料及相關產品的生產和銷售。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

2. 資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

根據資產評估委託合同約定，本資產評估報告僅限於委託人使用，除法律、行政法規另有規定外，無其他資產評估報告使用人。其他任何單位或個人不因得到本資產評估報告而成為報告使用人，評估機構亦不對其負責。

(二) 產權持有人簡介

企業名稱：和田堯柏建材有限公司(以下簡稱「和田堯柏建材」)

統一社會信用代碼：91653221MA78JJJ62G

企業類型：有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)

住所：新疆和田地區和田縣罕艾日克鄉罕艾日克村魯新公司辦公樓

法定代表人：郭峰

註冊資本：3500萬人民幣

成立日期：2019年10月21日

營業期限：2019年10月21日至無固定期限

經營範圍：混凝土預製構件、混凝土結構構件、城市綜合管廊及市政設施構件等新型建築材料的生產、銷售、安裝；骨料、水泥構件、電力水泥製品、預應力混凝土構件、混凝土製品、商品混凝土、混凝土外加劑、混凝土添沖物、建築材料的生產銷售；鐵路橋預應力混凝土簡支梁、預應力混凝土土枕、輸水管的生產銷售；普通貨物運輸；汽車維修。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。

(三) 委託人與產權持有人關係

委託人與產權持有人為關聯關係，堯柏特種水泥集團有限公司直接持有委託人100%股權、間接持有產權持有人100%股權。

二、評估目的

和田堯柏建材有限公司擬資產轉讓，需要對其申報的資產組進行評估，為上述經濟行為提供價值參考意見。

三、評估對象和評估範圍

(一) 評估對象為和田堯柏建材有限公司擬資產轉讓所涉及的資產組。

(二) 評估範圍為和田堯柏建材有限公司申報評估的擬轉讓資產及負債。

具體如下表：

單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值
一、流動資產合計	2,802,111.39
應收賬款	2,660,239.33
其他應收款	12,137.43
存貨	129,734.63
二、非流動資產合計	3,961,774.38
固定資產	3,961,774.38
三、資產總計	6,763,885.77
四、流動負債合計	517,775.87
應付賬款	439,222.90
合同負債	76,265.04
其他流動負債	2,287.93
五、負債總計	517,775.87
六、資產組	6,246,109.90

本次納入評估範圍的全部資產及負債與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致，擬轉讓資產組賬面值已經天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具天職業字[2025]6360號標準無保留意見審計報告。

(三) 評估範圍內主要資產概況

1. 流動資產

截至評估基準日，流動資產賬面價值19,281,279.70元，其中：應收賬款2,660,239.33元、其他應收款12,137.43元，存貨129,734.63元。

2. 存貨

存貨賬面原值129,734.63元，無計提跌價準備，賬面淨額129,734.63元。

其中原材料賬面價值83,724.64元，主要為潤滑油、水洗砂等材料。產成品賬面價值22,799.34元，主要為隔離墩等產品。

在用周轉材料賬面價值23,210.64元，主要為椅子、辦公桌、文件櫃等。

經現場勘察及與企業了解，在庫存貨不存在失效、變質、殘損、無用的情況。

3. 固定資產

固定資產包括房屋建築物類資產和設備類資產。

① 房屋建築物類資產

房屋建築物類資產包括構築物。

構築物賬面原值4,480,515.46元，賬面淨值3,937,100.24元，為水泥移動房、材料堆棚、主機樓封閉等，主要為鋼混結構和混泥土結構等，建成於2020–2023年，共計4項。

構築物目前正常使用中，為自用。

② 設備類資產

設備類資產包括電子辦公設備。

電子辦公設備賬面原值85,405.00元，賬面淨值24,674.14元。企業申報22項電子辦公設備，主要為電腦、打印機、空調及操作臺等。電子辦公設備正常使用。

(四) 引用其他機構評估結論的資產概況

無。

四、價值類型

本評估結論的價值類型為市場價值。

根據本次評估目的、市場條件、評估對象自身條件等因素，確定評估結論的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本項目評估基準日是2025年1月31日。

選取上述日期為評估基準日的理由是：

- (一) 根據評估目的由委託人確定評估基準日。主要考慮使評估基準日盡可能與評估目的實現日接近，使評估結論較合理地為評估目的服務。
- (二) 選擇月末會計結算日作為評估基準日，能夠較全面地反映被評估資產及負債的總體情況，便於資產清查核實等工作的開展。

本次評估中所採用的取價標準是評估基準日有效的價格標準。

六、評估依據

(一) 法律、法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年中華人民共和國主席令第46號);
2. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(2019年1月2日《財政部關於修改〈會計師事務所執業許可和監督管理辦法〉等2部部門規章的決定》修改);

3. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(2008年12月18日財政部、國家稅務總局令第50號公佈；根據2011年10月28日財政部、國家稅務總局令第65號《關於修改〈中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則〉和〈中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則〉的決定》修正)；
4. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日中華人民共和國主席令第四十五號)；
5. 財政部《企業會計準則》體系；
6. 其他有關的法律、法規和規章制度。

(二) 準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
4. 《資產評估執業準則資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
5. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
6. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
7. 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
8. 《資產評估執業準則—利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
9. 《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號)；
10. 《資產評估執業準則—無形資產》(中評協[2017]37號)；
11. 《資產評估執業準則機器設備》(中評協[2017]39號)；

12. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號);
13. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號);
14. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

(三) 權屬依據

1. 主要設備、構築物購置發票、合同等;
2. 其他權屬證明文件等。

(四) 取價依據

1. 《資產評估常用方法與參數手冊》機械工業出版社(2011年);
2. 天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)出具的報告號為「天職業字[2025]6360號」的審計報告;
3. 評估基準日市場有關價格信息資料;
4. 與產權持有人資產的取得、使用等有關的各項合同、會計憑證、賬冊及其他會計資料;
5. 委託評估的各類資產和負債評估明細表;
6. 經實地盤點核實後填寫的委估資產清單;
7. 委託人與產權持有人提供的其他與評估有關的資料;
8. 評估人員收集的各類與評估相關的佐證資料;
9. 委託人與產權持有人共同撰寫的《企業關於進行資產評估的有關事項說明》。

七、評估方法

(一) 流動資產

1. 各種應收款項在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。各種預付款項根據所能收回的相應貨物或接受的勞務形成的資產或權利的價值確定評估值。
2. 存貨—原材料，根據清查核實後的數量乘以現行市場購買價，再加上合理費用確定評估值。
3. 存貨—產成品，產成品滯銷多年，按賬面金額考慮一定比例折價確定評估值。
4. 存貨—在用周轉材料，一般參照固定資產的評估方法評估，本次採用成本法。

成本法評估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本

參照現行市場購置價確定重置成本。

(2) 成新率

成新率主要依據在用周轉材料的經濟使用年限，採用年限成新率確定。

(二) 固定資產房屋建築物類資產

根據房屋的建築特徵、使用範圍及效能，本次評估對企業申報的房屋建築物類資產採用成本法。

成本法基於替代原理，即作為購買某特定資產的替代選擇，人們可以去建造一個與該資產相同的或具有相同功能的資產。即在現時條件下重新購置一個全新狀態的被評估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，所得的差額作為房屋評估值的評估方法。其計算公式為：

評估值=重置成本×綜合成新率

重置成本=前期費用+綜合造價+其他費用+資金成本

綜合成新率=使用年限法成新率×權重+現場勘察法成新率×權重

(三) 固定資產—設備類，採用成本法評估。

成本法評估值=重置成本×成新率

1. 重置成本

評估範圍內的電子設備價值量較小，不需要安裝(或安裝由銷售商負責)以及運輸費用較低，參照現行市場購置價確定其重置成本。

2. 成新率

以年限成新率作為設備的成新率。

(四) 負債

負債根據評估目的實現後的產權持有人實際需要承擔的負債項目及審核後的金額確定評估值。

八、評估程序實施過程和情況

(一) 前期準備、接受委託

本公司首先了解項目的委託人、產權持有人和委託人以外的其他資產評估報告使用人、評估目的、評估對象和評估範圍、價值類型、評估基準日、資產評估報告使用範圍、資產評估報告提交期限及方式、評估服務費及支付方式以及委託人、其他相關當事人與資產評估機構及其資產評估專業人員工作配合和協助等需要明確的重要事項，在明確業務基本事項以及對專業能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價後與委託人簽訂資產評估委託合同。在聽取產權持有人有關人員對企業情況及委估資產歷史和現狀的介紹後，根據資產評估業務具體情況編製資產評估計劃，組建資產評估項目組。

(二) 現場調查、收集資料

資產評估項目組結合產權持有人填報的資產負債清查評估明細表，通過詢問、核對、監盤、勘察、檢查等方式對評估對象及其所涉及的資產、負債進行現場調查。根據資產評估業務具體情況收集資產評估業務需要的資料，並對所收集利用的資產評估資料通過觀察、詢問、書面審查、實地調查、

查詢、覆核等方式進行核查驗證。通過對評估對象現場調查及收集的評估資料了解評估對象現狀，關注評估對象及其所涉及資產的法律權屬。

(三) 整理資料、評定估算

資產評估組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；資產評估項目組根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成測算結果。

(四) 形成結論、提交報告

資產評估師對形成的測算結果進行綜合分析，形成評估結論，在評定、估算形成評估結論後，編製初步資產評估報告。隨後按照法律、行政法規、資產評估準則和本資產評估機構內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核。在不影響對評估結論進行獨立判斷的前提下，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告的有關內容進行必要的溝通後，向委託人出具並提交正式資產評估報告。

九、評估假設

- (一) 公開市場假設：公開市場是指充分發達與完善的市場條件。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，以便對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。
- (二) 資產原地持續使用假設：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、環境等情況在原地繼續使用，相應確定評估方法、參數和依據。
- (三) 外部環境假設：國家現行的有關法律、法規及方針政策無重大變化；本次交易各方所處的地區政治、經濟和社會環境無重大變化；有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
- (四) 假定產權持有人管理當局對企業經營負責任地履行義務，並稱職地對有關資產實行了有效的管理。產權持有人在經營過程中沒有任何違反國家法律、法規的行為。
- (五) 沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對評估結論的影響。

本資產評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽名資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、評估結論

經成本法評估，在本評估報告載明的評估目的、價值類型和假設前提條件下，和田堯柏建材有限公司擬資產轉讓涉及的資產組於本次評估基準日的市場價值為大寫人民幣柒佰萬零三仟貳佰元(人民幣**700.32萬元**)。

評估結果匯總表

評估基準日：2025年1月31日

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 B	評估價值 C	增減值 D=C-B	增值率% E=D/B × 100%
流動資產	280.21	278.77	-1.44	-0.51
非流動資產	396.18	473.33	77.15	19.47
固定資產	396.18	473.33	77.15	19.47
其中：建築物	393.71	470.60	76.89	19.53
設備	2.47	2.73	0.26	10.53
資產總計	676.39	752.10	75.71	11.19
流動負債	51.78	51.78	—	—
負債總計	51.78	51.78	—	—
資產組	624.61	700.32	75.71	12.12

以上評估結論自評估基準日起壹年內使用有效。

十一、特別事項說明

(一) 評估範圍內建築物所佔用的土地使用權為關聯方和田魯新建材有限公司所有，本次評估未考慮上述事項對評估結論的影響。

(二) 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。

- (三) 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做出專業判斷，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做出任何判斷。評估工作在很大程度上，依賴於委託人與產權持有人提供的有關資料。因此，評估工作是以委託人與產權持有人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。
- (四) 本次評估範圍資產及負債賬面值由天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計，報告號為「天職業字[2025]6360號」,意見類型為標準無保留意見，本次評估引用了該審計報告財務數據。
- (五) 本次評估範圍及採用的由產權持有人提供的數據、報表及有關資料，委託人與產權持有人對其提供資料的真實性、完整性負責。
- (六) 評估報告中涉及的有關權屬證明文件及相關資料由產權持有人提供，產權持有人對其真實性、合法性承擔法律責任。
- (七) 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，委託人應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值。
- 資產評估報告使用人應注意以上特別事項對評估結論產生的影響。

十二、資產評估報告使用限制說明

(一) 本資產評估報告使用範圍：

1. 本資產評估報告只能由資產評估報告載明的委託人或其他資產評估報告使用人使用。
2. 本資產評估報告只能用於資產評估報告載明的評估目的和用途。
3. 本資產評估報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或披露於公開的媒體，法律、法規規定以及委託人與本資產評估機構或與相關當事方另有約定的除外。
4. 本資產評估報告評估結論的使用有效期自評估基準日至2026年1月30日止。本資產評估報告所揭示的評估結論僅對資產評估報告中描述的經濟行為有效。通常，只有當評估基準日與經濟行為實現日相距不超過一年時，才可以使用資產評估報告。

(二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。

(三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

(四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

十三、資產評估報告日

本資產評估報告日：2025年6月6日。

(以下無正文)

深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司

地 址：深圳市福田區聯泰大廈1705

電 話：0755-83225773

郵 編：518040

資 產 評 估 師：湯 堅 文

資 產 評 估 師：韓 曉 哲

二〇二五年六月六日

下文載列深圳億通資產評估房地產土地估價有限公司就其對目標公司及目標資產的估值意見而編製的估值報告的解釋附註，以供載入本通函。該等解釋附註的中英文版本如有任何歧義，概以中文版本為準。

一、伊犁堯柏水泥有限公司(目標公司A)

伊犁堯柏水泥有限公司股東全部權益於評估基準日賬面價值為人民幣148,167,609.82元，評估價值為人民幣180,353,901.15元，評估增值人民幣32,186,291.33元，增值原因分析如下：

1、長期股權投資

金額單位：人民幣元

資產類別	長期股權投資
賬面價值	20,000,000.00
資產簡介	系霍城縣南崗西鑫礦業有限責任公司
評估方法	資產基礎法
重置價值	3,265,372.90
重置價值如何確定	資產基礎法
成新率如何確定	不涉及
評估價值	3,265,372.90
增(減)值	-16,734,627.10
增(減)值原因分析	公司按成本法對該投資單位進行核算，賬面價值按投資成本確認，公司未對該投資單位計提減值準備，賬面價值沒變。而被投資單位近年經營虧損，其股東全部權益價值下降，導致評估減值。

2、房屋建築物

金額單位：人民幣元

資產類別	房屋建築物
賬面價值	28,431,362.34
資產簡介	主要為綜合辦公樓、新宿舍樓、職工宿舍樓等，建成於2015年–2024年，共21項，正常使用。
評估方法	成本法
重置價值	48,429,700.00
重置價值如何確定	重置成本=前期費用+綜合造價+其他費用+資金成本
成新率如何確定	綜合成新率=使用年限法成新率×權重+現場勘察法成新率×權重
評估價值	38,142,200.00
增(減)值	9,710,837.66
增(減)值原因分析	1. 本次評估對房屋建築物採用成本法進行評估，重置成本主要包含材料費用、人工成本、機械班台等，近年人工成本上漲，導致重置成本上漲； 2. 企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於建築使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據建築的使用壽命確定，主要參考《資產評估常用方法與參數手冊》等確定。在計算成新率時，採用建築的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

3、構築物

金額單位：人民幣元

資產類別	構築物
賬面價值	132,455,878.14
資產簡介	主要為熟料均化庫、水泥均化器、廠區地面、道路等，建成於2015年–2023年，共42項，正常使用。
評估方法	成本法
重置價值	256,383,000.00
重置價值如何確定	重置成本=前期費用+綜合造價+其他費用+資金成本
成新率如何確定	綜合成新率=使用年限法成新率×權重+現場勘察法成新率×權重
評估價值	145,610,900.00
增(減)值	13,155,021.86
增(減)值原因分析	1. 本次評估對構築物採用成本法進行評估，重置成本主要包含材料費用、人工成本、機械班台等，近年人工成本上漲，導致重置成本上漲； 2. 企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於構築物使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據構築物的使用壽命確定，主要參考《資產評估常用方法與參數手冊》等確定。在計算成新率時，採用構築物的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

4、機器設備

金額單位：人民幣元

資產類別	機器設備
賬面價值	65,855,577.03
資產簡介	主要為回轉窯、生料輥壓機、預熱器、水泥磨、電纜
評估方法	成本法
重置價值	247,381,200.00
重置價值如何確定	重置成本=購置價格(含稅)+運雜費+安裝調試費+基礎費+資金成本-可抵扣的設備購置價增值稅-可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅
成新率如何確定	依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定
評估價值	83,634,750.00
增(減)值	17,779,172.97
增(減)值原因分析	企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於機器設備使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據機器設備的使用壽命確定，主要參考《資產評估常用方法與參數手冊》等確定。在計算成新率時，採用機器設備的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

5、車輛

金額單位：人民幣元

資產類別	車輛
賬面價值	251,529.88
資產簡介	主要為辦公和生產用車
評估方法	成本法
重置價值	804,200.00
重置價值如何確定	重置成本=不含稅購置價+購置附加稅+新車上戶牌照手續費
成新率如何確定	根據行駛里程成新率、使用年限成新率及勘察成新率綜合確定
評估價值	445,060.00
增(減)值	193,530.12
增(減)值原因分析	企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於車輛使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據車輛的使用壽命確定，主要參考《機動車強制報廢標準規定》確定。在計算成新率時，採用車輛的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

6、電子設備

金額單位：人民幣元

資產類別	電子設備
賬面價值	1,855,520.11
資產簡介	主要為電腦、打印機、空調及熱水器

評估方法	成本法
重置價值	8,032,500.00
重置價值如何確定	重置成本=購置價格(含稅)+運雜費+安裝調試費+基礎費+資金成本-可抵扣的設備購置價增值稅-可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅
成新率如何確定	依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定
評估價值	2,696,980.00
增(減)值	841,459.89
增(減)值原因分析	企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於電子設備使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據電子設備的使用壽命確定，主要參考《資產評估常用方法與參數手冊》確定。在計算成新率時，採用電子設備的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

7、土地

金額單位：人民幣元

資產類別	土地使用權
賬面價值(元)	22,233,358.93
資產簡介	為伊寧市英也爾鄉界梁子牧場的兩塊工業用地，取得日期分別為2013年9月、2024年1月，共2項，正常使用。

評估方法	土地市場法
比較案例價格	可比對象樣本價格分別為 — 2024-45地塊：120.19元／m ² ； — 2024-43地塊：120.85元／m ² ；及 — 2024-51地塊：120.86元／m ² 。
案例簡介	案例1：位於伊寧市城西經一路以東，城西緯三路以北、工業用地、1≤容積率、用地面積20467m ² 案例2：位於墩買裡大街以北，西安南路以東、工業用地、0.7≤容積率、用地面積4551.05m ² 案例3：位於伊寧市新天煤化工產業園內、工業用地、容積率≤1、用地面積10508.36m ²
主要修正因素	地塊一： 案例1調整項包括：區位因素溢價(因產業聚集度、道路通達程度、對外交通優於被評估標的),個別因素溢價(因宗地的大小影響了宗地的開發利用)。 案例2調整項包括：區位因素溢價(因產業聚集度、道路通達程度、對外交通優於被評估標的),個別因素溢價(因宗地的大小影響了宗地的開發利用)。 案例3調整項包括：區位因素溢價(因臨路條件差於被評估標的)，個別因素溢價(因宗地的大小、相鄰土地情況影響了宗地的開發利用)。 綜合調整項包括：年期修正(還原為土地剩餘使用年限下的價值)

地塊二：

案例1調整項包括：區位因素溢價(因產業聚集度、道路通達程度、對外交通優於被評估標的),個別因素溢價(因宗地的大小影響了宗地的開發利用)。

案例2調整項包括：區位因素溢價(因產業聚集度、道路通達程度、對外交通優於被評估標的),個別因素溢價(因宗地的大小影響了宗地的開發利用)。

案例3調整項包括：區位因素溢價(因臨路條件差於被評估標的)，個別因素溢價(因宗地的大小、相鄰土地情況影響了宗地的開發利用)。

綜合調整項包括：年期修正(還原為土地剩餘使用年限的價值)

評估價值 25,579,809.00

增(減)值 3,346,450.07

增(減)值原因分析 賬面價值為土地原始購買成本的攤銷餘值，而近年來土地價格上漲，導致評估增值。

二、新疆柏航環保科技有限公司(目標公司C)

新疆柏航環保科技有限公司股東全部權益於評估基準日賬面價值為人民幣79,518,998.34元，評估價值為人民幣81,294,220.77元，評估增值人民幣1,775,222.43元，增值原因分析如下：

1、房屋建築物

金額單位：人民幣元

資產類別	房屋建築物
賬面價值	23,439,378.20
資產簡介	主要為工業廢物預處理車間、危險廢物儲存庫等，建成於2022年，共6項，正常使用。
評估方法	成本法
重置價值	26,840,400.00
重置價值如何確定	重置成本=前期費用+綜合造價+其他費用+資金成本
成新率如何確定	綜合成新率=使用年限法成新率×權重+現場勘察法成新率×權重
評估價值	25,230,000.00
增(減)值	1,790,621.80
增(減)值原因分析	1. 近年來人工成本上漲； 2. 企業採用的折舊年限低於建築經濟使用年限。

2、構築物

金額單位：人民幣元

資產類別	構築物
賬面價值	11,747,931.27
資產簡介	主要為暖通廢氣管道、混凝土場坪路面等，建成於2022年，共7項，正常使用。
評估方法	成本法
重置價值	12,050,300.00
重置價值如何確定	重置成本=前期費用+綜合造價+其他費用+資金成本
成新率如何確定	綜合成新率=使用年限法成新率×權重+現場勘察法成新率×權重
評估價值	11,447,700.00
增(減)值	-300,231.27
增(減)值原因分析	近年來建築材料成本下降，構築物材料佔比較高

3、機器設備

金額單位：人民幣元

資產類別	機器設備
賬面價值	31,168,544.36
資產簡介	主要為破碎主機、混合器、柱塞泵、消防及火災報警、抓鬥起重機
評估方法	成本法
重置價值	41,999,200.00

重置價值如何確定	重置成本=購置價格(含稅)+運雜費+安裝調試費+基礎費+資金成本-可抵扣的設備購置價增值稅-可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅
成新率如何確定	依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定
評估價值	31,462,830.00
增(減)值	294,285.64
增(減)值原因分析	企業採用的折舊年限低於設備經濟使用年限

4、運輸設備

金額單位：人民幣元

資產類別	車輛
賬面價值(元)	125,406.19
資產簡介	主要為辦公用車
評估方法	市場法
比較案例價格	市場法評估案例舉例(評估案例第一項，車牌號為新F49040的別克商務車)，可比對象交易價格分別： — A案例112,800元； — B案例115,000元；及 — C案例108,300元。

案例簡介	所選交易案例與被評估車輛型號一致，A案例啟用年月為2020年4月，行駛里程為130,000km，B案例啟用年月為2019年4月，行駛里程115,000km，C案例啟用年月為2019年7月，行駛里程131,700km
主要修正因素	A案例啟用年月(因啟用時點晚於評估標的)行駛里程(因行駛里程略遜於評估標的)； B案例啟用年月(因啟用時點早於評估標的)行駛里程(因行駛里程略遜於評估標的)； C案例啟用年月(因啟用時點早於評估標的)行駛里程(因行駛里程略遜於評估標的)
評估價值	120,400.00
增(減)值	-5,006.19
增(減)值原因分析	市場交易案例價格較低，評估減值

5、電子設備

金額單位：人民幣元

資產類別	電子設備
賬面價值	22,400.82
資產簡介	主要為電腦、打印機、投影儀
評估方法	成本法
重置價值	67,800.00

重置價值如何確定	重置成本=購置價格(含稅)+運雜費+安裝調試費+基礎費+資金成本-可抵扣的設備購置價增值稅-可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅
成新率如何確定	依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定
評估價值	20,590.00
增(減)值	-1,810.82
增(減)值原因分析	企業採用的折舊年限高於設備經濟使用年限

三、和田堯柏水泥有限公司(賣方B)

和田堯柏水泥有限公司擬交易資產組於評估基準日賬面價值為人民幣140,279,146.00元，評估價值為人民幣209,758,596.59元，評估增值人民幣69,479,450.59元，增值原因分析如下：

1、房屋建築物

金額單位：人民幣元

資產類別	房屋建築物
賬面價值	8,595,240.5
資產簡介	宿舍樓、綜合辦公樓、汽機車間等，主要為框架結構和磚混結構等，建成於2013年、2022年，正常使用。
評估方法	成本法
重置價值	18,775,700
重置價值如何確定	重置成本＝前期費用＋綜合造價＋其他費用＋資金成本
成新率如何確定	使用年限法成新率×權重+現場勘察法成新率×權重
評估價值	12,392,000
增(減)值	3,796,759.5
增(減)值原因分析	企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於建築使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據建築的使用壽命確定，主要參考《資產評估常用方法與參數手冊》等確定。在計算成新率時，採用建築的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

2、構築物

金額單位：人民幣元

資產類別	構築物
賬面價值	114,095,175.4
資產簡介	水泥儲存庫輸送、石膏混合材堆棚輸送、熟料儲存庫及輸送、廠區地面、道路等，主要為磚混、混凝土結構等，建成於2013-2022年
評估方法	成本法
重置價值	196,670,400
重置價值如何確定	重置成本 = 前期費用 + 綜合造價 + 其他費用 + 資金成本
成新率如何確定	使用年限法成新率 × 權重 + 現場勘察法成新率 × 權重
評估價值	109,366,800
增(減)值	-4,728,375.37
增(減)值原因分析	近年來建築材料成本下降，構築物材料佔比較高

3、機器設備

金額單位：人民幣元

資產類別	機器設備
賬面價值	7,584,371.20
資產簡介	主要為水泥磨、電纜材料、水泥立磨減速機、袋式除塵器、DCS系統與生料質量控制系統等。機器設備部分待報廢，其餘正常使用
評估方法	成本法

重置價值	60,748,110.00
重置價值如何確定	重置成本=購置價格(含稅)+運雜費+安裝調試費+基礎費+資金成本-可抵扣的設備購置價增值稅-可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅
成新率如何確定	依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定
評估價值	12,927,890.00
增(減)值	5,343,518.80
增(減)值原因分析	企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於機器設備使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據機器設備的使用壽命確定，主要參考《資產評估常用方法與參數手冊》等確定。在計算成新率時，採用機器設備的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

4、運輸設備

(1) 成本法

金額單位：人民幣元

資產類別	車輛
賬面價值	89,806.77
資產簡介	主要為辦公和生產用車
評估方法	成本法
重置價值	244,778.00

重置價值如何確定	重置成本=購置價格(含稅)+運雜費+安裝調試費+基礎費+資金成本-可抵扣的設備購置價增值稅-可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅
成新率如何確定	依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定
評估價值	160,191.80
增(減)值	70,385.03
增(減)值原因分析	企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於車輛使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據車輛的使用壽命確定，主要參考《機動車強制報廢標準規定》確定。在計算成新率時，採用車輛的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

(2) 市場法

金額單位：人民幣元

資產類別	車輛
賬面價值(元)	244,235.44
資產簡介	主要為辦公和生產用車
評估方法	市場法

比較案例價格	市場法評估案例舉例(評估案例第四項，車牌號為新R-A8C66的本田艾力紳)，可比對象交易價格分別：A案例138000元，B案例113800元，C案例148000元。
案例簡介	所選交易案例與被評估車輛型號一致，A案例啟用年月為2017年3月，行駛里程為75000km，B案例啟用年月為2017年1月，行駛里程80000km，C案例啟用年月為2019年2月，行駛里程90000km
主要修正因素	A案例啟用年月(因啟用時點早於評估標的)行駛里程(因行駛里程略優於評估標的)； B案例啟用年月(因啟用時點早於評估標的)行駛里程(因行駛里程略優於評估標的)； C案例啟用年月(因啟用時點晚於評估標的)行駛里程(因行駛里程略優於評估標的)
評估價值	327,800.00
增(減)值	83,564.56
增(減)值原因分析	賬面價值為車輛原始購買成本的折舊餘值，而企業採用的折舊年限較低，是根據會計準則和稅法規定的，低於車輛使用壽命。市場上相似的二手車輛價格高於企業的賬面價值，因此評估增值。

5、電子設備

金額單位：人民幣元

資產類別	電子設備
賬面價值	794,068.07
資產簡介	主要為電腦、打印機、監控設備、無人值守系統及數字化管控平台後台管理系統
評估方法	成本法
重置價值	2,545,300.00
重置價值如何確定	重置成本=購置價格(含稅)+運雜費+安裝調試費+基礎費+資金成本-可抵扣的設備購置價增值稅-可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅
成新率如何確定	依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定
評估價值	1,319,710.00
增(減)值	525,641.93
增(減)值原因分析	企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於電子設備使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據電子設備的使用壽命確定，主要參考《資產評估常用方法與參數手冊》確定。在計算成新率時，採用電子設備的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

6、土地

金額單位：人民幣元

資產類別	土地使用權
賬面價值	566,427.06
資產簡介	為奧依託格拉克鄉于田縣工業園區的一塊劃撥工業用地，共1項，正常使用。
評估方法	成本法
重置價值	40,192,400.00
重置價值如何確定	地價 = (土地取得費 + 相關稅費 + 土地開發費 + 投資利息 + 投資利潤) × 個別因素修正。
成新率如何確定	不涉及。
評估價值	40,192,400.00
增(減)值	39,625,972.94
增(減)值原因分析	賬面價值為土地原始購買成本的攤銷餘值，而近年來土地取得費用上漲，導致評估增值。

7、礦業權

金額單位：人民幣元

資產類別	礦業權
賬面價值	1,052,267.06
資產簡介	于田縣奧依託格拉克白砂礦採礦權，設計可採礦石量113.20萬立方米。
評估方法	成本法
重置價值	1,450,077.97

重置價值如何確定	以礦業權取得所耗費的各項費用之和為主要依據，主要包括採礦權出讓金、交易服務費、詳勘費用、水土保持補償費等
成新率如何確定	不涉及
評估價值	1,052,267.06
增(減)值	—
增(減)值原因分析	評估範圍內礦業權未發生增(減)值。

四、墨玉堯柏水泥有限公司(賣方C之一)

墨玉堯柏水泥有限公司擬交易資產組於評估基準日賬面價值為人民幣856,108,119.24元，評估價值為人民幣898,870,054.00元，評估增值人民幣42,761,934.76元，增值原因分析如下：

1、房屋建築物

金額單位：人民幣元

資產類別	房屋建築物
賬面價值	163,468,941.24
資產簡介	主要為宿舍樓、活動中心等，建成於2021年-2023年，共42項，正常使用。
評估方法	成本法
重置價值	195,616,200.00
重置價值如何確定	重置成本=前期費用+綜合造價+其他費用+資金成本
成新率如何確定	綜合成新率=使用年限法成新率×權重+現場勘察法成新率×權重
評估價值	170,701,200.00

增(減)值	7,232,258.76
增(減)值原因分析	1. 本次評估對房屋建築物採用成本法進行評估，重置成本主要包含材料費用、人工成本、機械班台等，近年人工成本上漲，導致重置成本上漲； 2. 企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於建築使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據建築的使用壽命確定，主要參考《資產評估常用方法與參數手冊》等確定。在計算成新率時，採用建築的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

2、構築物

金額單位：人民幣元

資產類別	構築物
賬面價值	281,699,309.63
資產簡介	主要為礦運道路、熟料儲存基礎及輸送等，建成於2021年-2022年，共49項，正常使用。
評估方法	成本法
重置價值	344,340,054.80
重置價值如何確定	重置成本=前期費用+綜合造價+其他費用+資金成本
成新率如何確定	綜合成新率=使用年限法成新率×權重+現場勘察法成新率×權重
評估價值	288,216,720.00
增(減)值	6,517,410.37

增(減)值原因分析

1. 近年來人工成本上漲；
2. 企業採用的折舊年限低於建築經濟使用年限。

3、機器設備

金額單位：人民幣元

資產類別	機器設備
賬面價值	382,610,081.48
資產簡介	主要為回轉窯、窯頭鍋爐、汽輪發電機組、預熱器、第四代篦冷機
評估方法	成本法
重置價值	529,178,266.15
重置價值如何確定	重置成本=購置價格(含稅)+運雜費+安裝調試費+基礎費+資金成本-可抵扣的設備購置價增值稅-可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅
成新率如何確定	依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定
評估價值	391,258,790.00
增(減)值	8,648,708.52

增(減)值原因分析

企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於機器設備使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據機器設備的使用壽命確定，主要參考《資產評估常用方法與參數手冊》等確定。在計算成新率時，採用機器設備的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

4、運輸設備

金額單位：人民幣元

資產類別	車輛
賬面價值	1,174,282.85
資產簡介	主要為辦公和生產用車
評估方法	成本法
重置價值	2,022,700.00
重置價值如何確定	重置成本=不含稅購置價+購置附加稅+新車上戶牌照手續費
成新率如何確定	根據行駛里程成新率、使用年限成新率及勘察成新率綜合確定
評估價值	1,418,460.00
增(減)值	244,177.15

增(減)值原因分析

企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於車輛使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據車輛的使用壽命確定，主要參考《機動車強制報廢標準規定》確定。在計算成新率時，採用車輛的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

5、電子設備

金額單位：人民幣元

資產類別	電子設備
賬面價值	612,969.29
資產簡介	主要為電腦、打印機、空調及辦公桌椅
評估方法	成本法
重置價值	2,234,700.00
重置價值如何確定	重置成本=購置價格(含稅)+運雜費+安裝調試費+基礎費+資金成本-可抵扣的設備購置價增值稅-可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅
成新率如何確定	依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定
評估價值	936,290.00
增(減)值	323,320.71

增(減)值原因分析

企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於電子設備使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據電子設備的使用壽命確定，主要參考《資產評估常用方法與參數手冊》等確定。在計算成新率時，採用電子設備的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

6、土地

金額單位：人民幣元

資產類別	土地使用權
賬面價值(元)	992,082.08
資產簡介	為墨玉縣博斯坦庫勒建材產業園區的一塊工業用地，取得日期為2020年12月，共1項，正常使用。
評估方法	市場法
比較案例價格	可比對象樣本價格分別為 — MY2024008地塊：119.00元/m ² ； — MY2024011地塊：92.65元/m ² ；及 — MY2024009地塊：83.39元/m ² 。
案例簡介	案例1：位於墨玉縣現代農業產業園0號路以北、工業用地、容積率>1、用地面積51,542.88m ² 案例2：位於墨玉縣現代農業產業園、工業用地、容積率>1、用地面積8,366m ² 案例3：位於墨玉縣現代農業產業園0號路以北、工業用地、容積率>1、用地面積20,309m ²

主要修正因素	案例1調整項包括：區位因素溢價(因產業聚集度與公共交通設施略優於被評估標的),個別因素溢價(因宗地的大小影響了宗地的開發利用)。 案例2調整項包括：區位因素溢價(因產業聚集度與公共交通設施略優於被評估標的),個別因素溢價(因宗地的大小影響了宗地的開發利用)。 案例3調整項包括：區位因素溢價(因產業聚集度與公共交通設施略優於被評估標的),個別因素溢價(因宗地的大小影響了宗地的開發利用)。 綜合調整項包括：年期修正(還原為土地剩餘使用年限的價值)
評估價值	29,069,800.00
增(減)值	28,077,717.92
增(減)值原因分析	賬面價值為土地原始購買成本的攤銷餘值，而近年來墨玉縣土地價格上漲，導致評估增值。

7、礦業權

金額單位：人民幣元

資產類別	礦業權
賬面價值	21,581,339.90
資產簡介	新疆墨玉縣大幹渠礦區2號水泥用石膏礦採礦權，可採資源量為礦石量83.71萬噸。
評估方法	成本法

重置價值	8,620,900.00
重置價值如何確定	以礦業權取得所耗費的各項費用之和為主要依據，主要包括探礦權出讓金、交易服務費、詳勘費用、水土保持補償費等
成新率如何確定	不涉及
評估價值	8,620,900.00
增(減)值	-12,960,439.90
增(減)值原因分析	賬面值包括了1#、2#、4#石膏礦取得所耗費的各項費用之和，由於僅有2#石膏礦完成了探礦權轉採礦權，取得了採礦權許可證，所以本次評估剔除了1#、4#石膏礦取得所耗費的各項費用，因此評估值較賬面值減值較大。

五、墨玉堯柏建材有限公司(賣方C之一)

墨玉堯柏建材有限公司擬交易資產組於評估基準日賬面價值為人民幣19,262,172.15元，評估價值為人民幣22,749,908.07元，評估增值人民幣3,487,735.92元，增值原因分析如下：

1、構築物

金額單位：人民幣元

資產類別	構築物
賬面價值	5,272,390.64
資產簡介	主要為材料堆棚、場坪等，建成於2020年-2022年，共9項，正常使用。
評估方法	成本法
重置價值	5,521,800.00

重置價值如何確定	重置成本=前期費用+綜合造價+其他費用+資金成本
成新率如何確定	綜合成新率=使用年限法成新率×權重+現場勘察法成新率×權重
評估價值	5,192,100.00
增(減)值	-80,290.64
增(減)值原因分析	近年來建築材料成本下降，構築物材料佔比較高

2、機器設備

金額單位：人民幣元

資產類別	機器設備
賬面價值	3,332,952.03
資產簡介	主要為墨玉混凝土攪拌站、魯新混凝土攪拌站、集成房模具
評估方法	成本法
重置價值	5,514,400.00
重置價值如何確定	重置成本=購置價格(含稅)+運雜費+安裝調試費+基礎費+資金成本-可抵扣的設備購置價增值稅-可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅
成新率如何確定	依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定
評估價值	3,326,050.00
增(減)值	-6,902.03

增(減)值原因分析

設備重置成本低

3、運輸設備**(1) 成本法**

金額單位：人民幣元

資產類別	車輛
賬面價值	5,774,648.78
資產簡介	主要為辦公和生產用車
評估方法	成本法
重置價值	16,612,986.00
重置價值如何確定	重置成本=購置價格(含稅)+運雜費+安裝調試費+基礎費+資金成本-可抵扣的設備購置價增值稅-可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅
成新率如何確定	依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定
評估價值	9,235,520.00
增(減)值	3,460,871.22

增(減)值原因分析

企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於車輛使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據車輛的使用壽命確定，主要參考《機動車強制報廢標準規定》確定。在計算成新率時，採用車輛的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

(2) 市場法

金額單位：人民幣元

資產類別	車輛
賬面價值(元)	12,713.88
資產簡介	主要為辦公和生產用車
評估方法	市場法
比較案例價格	市場法評估案例舉例(評估案例第一項，車牌號為新RB0V06的起亞智跑乘用車)，可比對象交易價格分別：A案例79,800元，B案例84,000元，C案例79000元。
案例簡介	所選交易案例與被評估車輛型號一致，A案例啟用年月為2020年3月，行駛里程為70,000km，B案例啟用年月為2020年1月，行駛里程69,000km，C案例啟用年月為2021年3月，行駛里程69,000km
主要修正因素	A案例啟用年月(因啟用時點晚於評估標的)行駛里程(因行駛里程略優於評估標的)；

B案例啟用年月(因啟用時點晚於評估標的)
行駛里程(因行駛里程略優於評估標的)；

C案例啟用年月(因啟用時點晚於評估標的)
行駛里程(因行駛里程略優於評估標的)

評估價值 116,800.00

增(減)值 104,086.12

增(減)值原因分析 賬面價值為車輛原始購買成本的折舊餘值，而企業採用的折舊年限較低，是根據會計準則和稅法規定的，低於車輛使用壽命。市場上相似的二手車輛價格高於企業的賬面價值，因此評估增值。

4、電子設備

金額單位：人民幣元

資產類別 電子設備

賬面價值 59,644.62

資產簡介 主要為電腦、打印機、空調及鍋爐

評估方法 成本法

重置價值 288,200.00

重置價值如何確定 重置成本=購置價格(含稅)+運雜費+安裝調試費+基礎費+資金成本-可抵扣的設備購置價增值稅-可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅

成新率如何確定	依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定
評估價值	111,400.00
增(減)值	51,755.38
增(減)值原因分析	企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於電子設備使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據電子設備的使用壽命確定，主要參考《資產評估常用方法與參數手冊》等確定。在計算成新率時，採用電子設備的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

六、和田魯新建材有限公司(賣方D之一)

和田魯新建材有限公司擬交易資產組於評估基準日賬面價值為人民幣99,886,131.31元，評估價值為人民幣201,751,390.12元，評估增值人民幣101,865,258.81元，增值原因分析如下：

1、房屋建築物

金額單位：人民幣元

資產類別	房屋建築物
賬面價值	10,184,821.65
資產簡介	主要為中控樓、熟料大棚等，建成於2007年-2023年，共26項，正常使用。
評估方法	成本法
重置價值	17,736,000.00

重置價值如何確定	重置成本=前期費用+綜合造價+其他費用+資金成本
成新率如何確定	綜合成新率=使用年限法成新率×權重+現場勘察法成新率×權重
評估價值	14,040,400.00
增(減)值	3,855,578.35
增(減)值原因分析	1. 本次評估對房屋建築物採用成本法進行評估，重置成本主要包含材料費用、人工成本、機械班台等，近年人工成本上漲，導致重置成本上漲； 2. 企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於建築使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據建築的使用壽命確定，主要參考《資產評估常用方法與參數手冊》等確定。在計算成新率時，採用建築的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

2、構築物

金額單位：人民幣元

資產類別	構築物
賬面價值	38,398,192.78
資產簡介	主要為水泥磨基礎、熟料均化器等，建成於2007年-2023年，共87項，正常使用。
評估方法	成本法
重置價值	87,768,981.26

重置價值如何確定	重置成本=前期費用+綜合造價+其他費用+資金成本
成新率如何確定	綜合成新率=使用年限法成新率×權重+現場勘察法成新率×權重
評估價值	46,620,499.01
增(減)值	8,222,306.23
增(減)值原因分析	1. 本次評估對構築物採用成本法進行評估，重置成本主要包含材料費用、人工成本、機械班台等，近年人工成本上漲，導致重置成本上漲； 2. 企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於構築物使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據構築物的使用壽命確定，主要參考《資產評估常用方法與參數手冊》等確定。在計算成新率時，採用構築物的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

3、機器設備

金額單位：人民幣元

資產類別	機器設備
賬面價值	33,363,646.10
資產簡介	主要為回轉窯、球磨機、窯尾預熱器、電除塵器、增濕塔
評估方法	成本法
重置價值	138,139,300.00

重置價值如何確定	重置成本=購置價格(含稅)+運雜費+安裝調試費+基礎費+資金成本-可抵扣的設備購置價增值稅-可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅
成新率如何確定	依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定
評估價值	41,152,680.00
增(減)值	7,789,033.90
增(減)值原因分析	企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於機器設備使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據機器設備的使用壽命確定，主要參考《資產評估常用方法與參數手冊》等確定。在計算成新率時，採用機器設備的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

4、運輸設備

(1) 成本法

金額單位：人民幣元

資產類別	車輛
賬面價值	237,314.46
資產簡介	主要為辦公和生產用車
評估方法	成本法
重置價值	587,500.00

重置價值如何確定	重置成本=購置價格(含稅)+運雜費+安裝調試費+基礎費+資金成本-可抵扣的設備購置價增值稅-可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅
成新率如何確定	依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定
評估價值	373,800.00
增(減)值	136,485.54
增(減)值原因分析	企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於車輛使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據車輛的使用壽命確定，主要參考《機動車強制報廢標準規定》確定。在計算成新率時，採用車輛的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

(2) 市場法

金額單位：人民幣元

資產類別	車輛
賬面價值(元)	146,436.27
資產簡介	主要為辦公和生產用車
評估方法	市場法

比較案例價格	市場法評估案例舉例(評估案例第五項，車牌號為新R61088的大眾帕薩特)，可比對象交易價格分別：A案例112800元，B案例108300元，C案例112100元。
案例簡介	所選交易案例與被評估車輛型號一致，A案例啟用年月為2020年7月，行駛里程為109000km，B案例啟用年月為2020年10月，行駛里程105800km，C案例啟用年月為2020年10月，行駛里程96000km
主要修正因素	A案例啟用年月(因啟用時點早於評估標的)行駛里程+(因行駛里程略優於評估標的)； B案例啟用年月無修正，行駛里程(因行駛里程略優於評估標的)； C案例啟用年月無修正，行駛里程(因行駛里程略優於評估標的)
評估價值	175,400.00
增(減)值	28,963.73
增(減)值原因分析	賬面價值為車輛原始購買成本的折舊餘值，而企業採用的折舊年限較低，是根據會計準則和稅法規定的，低於車輛使用壽命。市場上相似的二手車輛價格高於企業的賬面價值，因此評估增值。

5、電子設備

金額單位：人民幣元

資產類別	電子設備
賬面價值	767,542.02
資產簡介	主要為電腦、打印機、空調及辦公桌椅
評估方法	成本法
重置價值	2,742,600.00
重置價值如何確定	重置成本=購置價格(含稅)+運雜費+安裝調試費+基礎費+資金成本-可抵扣的設備購置價增值稅-可抵扣的設備運輸費、安裝調試費、基礎費的增值稅
成新率如何確定	依據設備的經濟使用年限，並在此基礎上綜合考慮設備的使用狀況、維護狀況、工作環境等因素綜合確定
評估價值	1,139,250.00
增(減)值	371,707.98
增(減)值原因分析	企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於電子設備使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據電子設備的使用壽命確定，主要參考《資產評估常用方法與參數手冊》等確定。在計算成新率時，採用電子設備的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

6、土地

金額單位：人民幣元

資產類別	土地使用權
賬面價值(元)	—
資產簡介	為和田縣罕艾日克鄉的一塊工業用地，取得日期為2006年12月，共1項，正常使用。
評估方法	市場法
比較案例價格	可比對象樣本價格分別為 — MY2024008地塊：90.00元/m ² ； — MY2024011地塊：87.00元/m ² ；及 — MY2024009地塊：71.00元/m ² 。
案例簡介	案例A:位於和田縣昆侖工業園區、工業用地、容積率=1、用地面積40,000m ² 案例B:位於和田縣昆侖工業園區、工業用地、0.8≤容積率、用地面積10,646m ² 案例C:位於和田縣巴格其鎮巴紮博依村、工業用地、容積率=1、用地面積101,077m ²
主要修正因素	案例A調整項包括：區位因素溢價(因臨路條件略優於被評估標的),個別因素溢價(因宗地的大小影響了宗地的開發利用)。 案例B調整項包括：區位因素溢價(因臨路條件略優於被評估標的),個別因素溢價(因宗地的大小影響了宗地的開發利用)。

案例C調整項包括：區位因素溢價(因臨路條件略差於被評估標的)，個別因素溢價(因宗地的大小影響了宗地的開發利用)。

綜合調整項包括：年期修正(還原為土地剩餘使用年限的價值)

評估價值 13,293,745.00

增(減)值 13,293,745.00

增(減)值原因分析 賬面價值為土地原始購買成本的攤銷餘值，基準日該土地的賬面原值已全部攤銷完，賬面價值為0，而近年來土地價格上漲，導致評估增值。

7、礦業權

金額單位：人民幣元

資產類別 礦業權

賬面價值(元) 56,701,220.20

資產簡介 新疆墨玉縣大幹渠1區(水泥用)石灰岩礦採礦權，截至基準日，剩餘已出讓資源量為9882.058萬噸

評估方法 市場法

比較案例價格 案例一：1.31元/噸。案例二：1.16元/噸。案例三：1.1元/噸。案例四：0.98元/噸。

案例簡介 可比案例均位於新疆維吾爾自治區，供應方式為招拍掛及轉讓，採礦礦種為石灰岩。所選可比對象的信息來源：吐魯番地區國土資源局、塔城地區國土資源局、喀什地區自然資源局。

①新疆托克遜縣阿拉溝南部石灰岩礦二區(水泥用)；②新疆和布克賽爾縣布斯屯格牧場水泥用石灰岩礦；③新疆巴楚縣恰爾巴格鄉別裡塔格I號水泥用石灰岩礦；④新疆屯鑫能源開發有限公司和布克賽爾阿克特斯石灰岩礦。

主要修正因素	開採範圍、資源儲量、生產規模、產品類型等。
評估價值	112,408,409.75
增(減)值	55,707,189.55
增(減)值原因分析	賬面價值為礦業權原始入賬成本的攤銷餘值，沒有根據市場價格調整，而近年來新疆水泥用石灰岩礦採礦權市場價格上漲，導致評估增值。

七、和田堯柏建材有限公司(賣方D之一)

和田堯柏建材有限公司擬交易資產組於評估基準日賬面價值為人民幣6,246,109.90元，評估價值為人民幣7,003,255.33元，評估增值人民幣757,145.43元，增值原因分析如下：

1、構築物

金額單位：人民幣元

資產類別	構築物
賬面價值	3,937,100.24
資產簡介	主要為材料堆棚、攪拌站基礎等，建成於2020年-2023年，共4項，正常使用。
評估方法	成本法
重置價值	4,908,300.00

重置價值如何確定	重置成本=前期費用+綜合造價+其他費用+資金成本
成新率如何確定	綜合成新率=使用年限法成新率×權重+現場勘察法成新率×權重
評估價值	4,705,700.00
增(減)值	768,599.76
增(減)值原因分析	1. 本次評估對構築物採用成本法進行評估，重置成本主要包含材料費用、人工成本、機械班台等，近年人工成本上漲，導致重置成本上漲； 2. 企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於構築物使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據構築物的使用壽命確定，主要參考《資產評估常用方法與參數手冊》等確定。在計算成新率時，採用構築物的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

2、電子設備

金額單位：人民幣元

資產類別	電子設備
賬面價值	24,674.14
資產簡介	主要為電腦、打印機、空調及操作台等。 電子辦公設備正常使用
評估方法	成本法
重置價值	71,000
重置價值如何確定	參照現行市場購置價確定其重置成本
成新率如何確定	以年限成新率作為設備的成新
評估價值	27,310
增(減)值	2,635.86
增(減)值原因分析	企業採用的折舊年限是根據會計準則和稅法規定的，低於電子設備使用壽命，評估採用的經濟使用年限根據電子設備的使用壽命確定，主要參考《資產評估常用方法與參數手冊》等確定。在計算成新率時，採用電子設備的使用壽命作為經濟使用年限更合理。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定所提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益或淡倉

根據本公司存置的登記冊，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之任何權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉如下：

本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	佔本公司 已發行股本的 概約百分比	
		股份數目 (附註1)	(附註4)
張繼民	實益擁有人	6,175,000 (L)	0.11%
	所控制法團之權益	1,756,469,000 (L) (附註2)	32.15%
馬朝陽	所控制法團之權益	221,587,950 (L) (附註3)	4.06%

附註：

1. 「L」代表該人士在該等證券中的好倉。
2. 於最後實際可行日期，該等股份乃由盈亞投資有限公司（「盈亞」）持有，而盈亞則由張繼民實益全資擁有。
3. 於最後實際可行日期，該等股份乃由科信投資有限公司及紅日有限公司持有，而科信投資有限公司及紅日有限公司則由馬朝陽實益全資擁有。
4. 按本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數5,462,532,820股計算得出。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中之權益

根據本公司存置的登記冊，據董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士或法團（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益及／或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益及／或淡倉：

股份及相關股份的好倉

股東名稱／姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註3)
盈亞(附註1)	實益擁有人	1,756,469,000	32.15%
海螺國際(附註2)	實益擁有人	1,584,849,970	29.01%
安徽海螺水泥股份 有限公司(買方A) (附註2)	所控制法團之 權益	1,584,849,970	29.01%

股東名稱／姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註3)
安徽海螺集團有限責任 公司(「 海螺集團 」) (附註2)	所控制法團之 權益	1,584,849,970	29.01%
蕪湖海創實業有限責任 公司(「 蕪湖海創 」) (附註2)	所控制法團之 權益	1,584,849,970	29.01%
中國海螺創業控股有限 公司(「 中國海螺 」) (附註2)	所控制法團之 權益	1,584,849,970	29.01%

附註：

1. 於最後實際可行日期，盈亞由張繼民實益全資擁有。
2. 海螺國際由買方A實益全資擁有，而買方A由海螺集團擁有36.40%。海螺集團由蕪湖海創擁有約49.00%。蕪湖海創由安徽海創新型節能建築材料有限責任公司全資擁有，安徽海創新型節能建築材料有限責任公司則由China Conch Venture Holdings (HK) Limited (「**Conch Venture HK**」)全資擁有。Conch Venture HK於最後實際可行日期由中國海螺最終全資擁有。
3. 按本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數5,462,532,820股計算得出。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概不知悉有任何人士(上文所討論董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除(i)執行董事張繼民先生為盈亞的董事；及(ii)各非執行董事汪志新先生及汪滿波先生為買方A的僱員外，概無董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

3. 競爭權益

據董事所知，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有或擬訂立任何僱主在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止之服務合約。

5. 董事於合約或資產的權益

於最後實際可行日期，除股權轉讓協議、各資產購買協議及其項下擬進行的交易外，

- (i) 本集團任何成員公司概無訂立任何董事擁有重大權益且對本集團任何業務屬重大的存續合約或安排；及
- (ii) 自二零二四年十二月三十一日(即本集團最新刊發之經審計財務報表日期)以來，概無董事於本集團任何成員公司所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 專家資格及同意書

- (a) 以下為提供其意見或建議以供載入本通函的專家的資格：

名稱	資格
民銀資本有限公司	根據證券及期貨條例持牌進行第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動
深圳億通	合資格獨立估值師

- (b) 於最後實際可行日期，上述專家並無於本公司或本集團任何其他成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司證券之權利(無論是否可依法行使)。
- (c) 於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(本集團最近期刊發經審計綜合財務報表之編製日期)以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (d) 於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意以本通函所載形式及涵義轉載其報告或函件或引述其名稱及標誌，且迄今並無撤回其同意書。

7. 重大不利變動

董事確認，截至最後實際可行日期，自二零二四年十二月三十一日(本公司最近期刊發的經審計財務報表編製日期)起，本公司的財務或經營狀況並無發生重大變動。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知、所悉及所信，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何對本集團經營業績或財務狀況有重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。

9. 重大合約

以下合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)乃本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立並屬或可能屬重大：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 資產購買協議B；
- (c) 資產購買協議C；
- (d) 資產購買協議D；

- (e) 由(i) WIH Cement Developing Co., Limited (「**WIH Cement**」)，於毛里裘斯註冊成立的有限公司並為本公司全資附屬公司，作為買方；(ii) 4間於瑞典註冊成立的有限公司，並為Heidelberg Materials AG (國際證券識別碼：DE006047004) (「**HM AG**」) (HM AG為於德國註冊成立的公司，其股份於法蘭克福證券交易所的主要標準股票市場板塊上市，並已獲納入德國DAX標準指數)的間接非全資附屬公司，作為賣方(「**HM賣方群**」)；(iii) HM AG作為HM賣方群的擔保人；及(iv)本公司作為WIH Cement的擔保人，訂立日期為二零二五年一月二十七日的購股協議，以買賣Cimenterie de Lukala SA (「**CILU**」) 1,574,904股股份，CILU為根據剛果法律於剛果註冊成立的有限公司，代價為3,700,069美元，惟須就CILU的現金、債務及淨營運資金作出慣常交割調整(「**HM購股價**」)；
- (f) 由(i) HM AG；(ii) Scancem International DA (「**Scancem International**」)，於挪威的共同責任普通合夥企業，並為HM AG的間接全資附屬公司；(iii) WIH Cement；及(iv)本公司訂立日期為二零二五年一月二十七日的集團內部轉讓協議，據此，WIH Cement已有條件同意收購，而HM AG及Scancem International (視乎情況而定)已有條件同意將CILU結欠HM AG及Scancem International的未償還債務轉讓予WIH Cement，代價為115,950,000美元，須作出經協定交割調整，包括：倘IFC購股協議(定義見下文)下每股CILU股份的購買價，超出HM購股價下每股CILU股份的購買價，須將差額乘以IFC(定義見下文)所出售的股份數目，再將所得總額從代價中扣除(在相反情況下，須加上相關金額)；及
- (g) 由(i) WIH Cement作為買方；(ii)國際金融公司(「**IFC**」)，世界銀行集團成員公司，作為賣方；及(iii)本公司作為WIH Cement的擔保人訂立日期為二零二五年五月七日的購股協議，以買賣CILU 134,105股股份，佔CILU已發行股本7.75%，代價為6,000,000美元(「**IFC購股協議**」)。

有關(e)至(g)重大合約的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二五年一月二十七日及二零二五年五月八日的公告。

10. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於13 Castle Street, St Helier, Jersey JE1 1ES, Channel Islands。
- (b) 本公司的總部及中國主要營業地點位於中國陝西省西安市長安區航天基地神舟四路336號堯柏研發培訓中心。
- (c) 本公司的香港主要營業地點位於香港尖沙咀廣東道9號海港城港威大廈第6座37樓3705室。

- (d) 本公司的香港證券登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (e) 本公司的公司秘書為陳兢修先生，彼為香港會計師公會及美國註冊會計師公會會員。
- (f) 除本通函附錄二至附錄六所載的評估報告摘要及解釋附註以外，本通函的中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

11. 展示文件

下列文件副本將自本通函日期起計至少14天於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.westchinacement.com)刊登。

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 資產購買協議B；
- (c) 資產購買協議C；
- (d) 資產購買協議D；
- (e) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第34頁至75頁；
- (f) 伊犁堯柏水泥有限公司股權的資產評估報告，其載於本通函附錄二；
- (g) 新疆柏航環保科技有限公司股權的資產評估報告，其載於本通函附錄二；
- (h) 資產購買協議B所涉及和田堯柏水泥有限公司資產的資產評估報告，其載於本通函附錄三；
- (i) 資產購買協議C所涉及墨玉堯柏水泥有限公司資產的資產評估報告，其載於本通函附錄四；
- (j) 資產購買協議C所涉及墨玉堯柏建材有限公司資產的資產評估報告，其載於本通函附錄四；
- (k) 資產購買協議D所涉及和田魯新建材有限公司資產的資產評估報告，其載於本通函附錄五；

- (l) 資產購買協議D所涉及和田堯柏建材有限公司資產的資產評估報告，其載於本通函附錄五；及
- (m) 本附錄七「6.專家資格及同意書」一段所提述各專家的書面同意。

股東特別大會通告



西部水泥

WEST CHINA CEMENT LIMITED

中國西部水泥有限公司

(於澤西註冊成立的有限公司，註冊編號94796)

(股份代號：2233)

股東特別大會通告

茲通告中國西部水泥有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年八月十四日(星期四)上午十時正假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過以下普通決議案(不論有否修訂)：

除另有指明外，本通告所用詞彙應具有本公司於二零二五年七月二十五日致股東的通函(「通函」)所界定的相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認股權轉讓協議(註有「**A**」字樣並由大會主席簽署以供識別的股權轉讓協議文本已提呈本大會)及據此擬進行並與此相關的所有交易以及任何其他相關的協議或文件；
- (b) 批准、確認及追認資產購買協議B(註有「**B**」字樣並由大會主席簽署以供識別的資產購買協議B文本已提呈本大會)及據此擬進行並與此相關的所有交易以及任何其他相關的協議或文件；
- (c) 批准、確認及追認資產購買協議C(註有「**C**」字樣並由大會主席簽署以供識別的資產購買協議C文本已提呈本大會)及據此擬進行並與此相關的所有交易以及任何其他相關的協議或文件；

股東特別大會通告

- (d) 批准、確認及追認資產購買協議D(註有「D」字樣並由大會主席簽署以供識別的資產購買協議D文本已提呈本大會)及據此擬進行並與此相關的所有交易以及任何其他相關的協議或文件；及
- (e) 授權董事代表本公司作出其全權酌情認為對本決議案(a)、(b)、(c)及(d)段相關的任何事宜生效、實施或完成而必須、合宜或適合的所有相關行動、契約及事宜並簽署、訂立及交付所有相關文件(包括在需要時加蓋本公司的公司印章)。」

承董事會命
中國西部水泥有限公司
主席
張繼民先生
謹啟

香港，二零二五年七月二十五日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及於會上投票的股東，均有權委任一名或(如持有兩股或以上股份)多名受任代表代其出席會議及投票。委任代表無須為本公司股東。
2. 如為任何股份的聯名持有人，就該有關股份而言，該等人士不得擁有個人表決權，而應在其中選出一位代表，親自或由其委任代表以該等人士名義表決。倘無選出代表，則該股份股東名冊中排名第一的股東作為擁有相關表決權之唯一人士。
3. 代表委任表格連同簽署表格的授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的有關副本，最遲須於大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，方為有效。代表委任表格將刊載於聯交所網站。
4. 本公司將自二零二五年八月十一日(星期一)至二零二五年八月十四日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記，在此期間將暫停股份過戶。釐定股東出席股東特別大會及於會上投票資格的記錄日期將為二零二五年八月十四日(星期四)。為符合資格出席即將舉行的股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二五年八月八日(星期五)下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理登記手續。
5. 倘於股東特別大會當日上午九時正懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號，股東特別大會將延期。本公司將於其網站(www.westchinacement.com)及聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)發佈公告通知股東延期會議的日期、時間及地點。