

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀、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巨匠建設集團股份有限公司（「本公司」）的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



巨匠建設
JUJIANG CONSTRUCTION GROUP

JUJIANG CONSTRUCTION GROUP CO., LTD.

巨匠建設集團股份有限公司

（於中華人民共和國成立的股份有限公司）

（股份代號：1459）

主要及關連交易
有關出售一間非全資附屬公司的80%股權

除文義另有所指外，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。

董事會函件載於本通函第6至25頁。目標公司的估值報告載於本通函附錄二。

本公司已根據上市規則第14.44條，就股權轉讓協議、終止協議、出售事項及其項下擬進行的交易，取得密切聯繫集團之書面批准，以代替舉行股東特別大會。因此，本公司將不會召開股東大會以批准股權轉讓協議、終止協議、出售事項及其項下擬進行的交易。本通函僅供參考。

2026年9月18日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一—本集團之財務資料	I-1
附錄二—目標公司估值報告	II-1
附錄三—一般資料	III-1

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「該公告」	指 本公司日期為2026年6月30日之公告，內容有關(其中包括)股權轉讓協議、終止協議及出售事項
「聯繫人」	指 具有上市規則規定的涵義
「該銀行」	指 浙江桐鄉農村商業銀行股份有限公司高橋支行
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 中國持牌銀行一般開放營業之任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「緊密聯繫集團」	合指 巨匠控股及巨匠股權投資，合共持有400,000,000股內資股，佔於最後可行日期的已發行股份總數約75.00%
「本公司」或「賣方」	指 巨匠建設集團股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1459)
「完成交易」	指 根據股權轉讓協議的條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指 具有上市規則規定的涵義
「代價」	指 根據股權轉讓協議買方就股權應付本公司的總代價約人民幣66.3百萬元(相當於約76.3百萬港元)
「控股股東」	指 具有上市規則規定的涵義，就本公司而言，指呂耀能先生、巨匠控股及巨匠股權投資
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 本公司根據股權轉讓協議向買方出售股權

釋 義

「內資股」	指 本公司在中國所發行每股面值人民幣1.00元的普通股，供中國自然人或根據中國法律成立的實體以人民幣認購或入賬列作繳足
「股權」	指 目標公司的80%股權，即出售事項的標的事項
「股權轉讓協議」	指 本公司(作為賣方)與買方就出售事項所訂立日期為2026年6月30日的股權轉讓協議
「工程施工合同」	指 目標公司與本公司所訂立日期為2018年12月7日的《工程施工合同》，據此本公司擔任主承包商，並負責PPP合同的工程施工
「本集團」	指 本公司及其不時的附屬公司
「H股」	指 本公司股本中的境外上市外資股，於聯交所主板上市，每股面值人民幣1.00元
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中國香港特別行政區
「實施協議」	指 桐鄉市教育局、目標公司、買方與本公司就實施PPP合同所訂立日期為2019年10月30日的協議
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方
「獨立估值師」	指 嘉興求真房地產資產評估有限公司，為獨立中國資產估值師
「巨匠股權投資」	指 浙江巨匠股權投資管理股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，直接持有本公司已發行股份約36.75%。巨匠股權投資為本公司控股股東之一

釋 義

「巨匠控股」	指 浙江巨匠控股集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，直接持有本公司已發行股份約38.25%，並由呂耀能先生持有約51.33%。巨匠控股為本公司控股股東之一
「最後可行日期」	指 2026年9月11日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後可行日期
「上市」	指 本公司H股於2016年1月在聯交所主板上市
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「呂耀能先生」	指 呂耀能先生，本公司控股股東之一兼董事長
「畝」	指 東亞使用的傳統土地面積單位畝，相等於約666.67平方米
「百分比率」	指 上市規則第14.07條所界定的「百分比率」
「PPP合同」	指 桐鄉市教育局與目標公司所訂立日期為2018年12月7日的《桐鄉市青少年素質教育實踐基地項目PPP合同》
「PPP項目」	指 桐鄉市青少年素質教育實踐基地PPP項目，一項由桐鄉市人民政府根據《關於同意桐鄉市青少年素質教育實踐基地PPP項目實施方案的批復》(桐政函[2018]35號)批准在中國浙江省桐鄉市投資、融資、開發、建設、營運、維護及管理青少年素質教育實踐基地的公私合營項目

釋 義

「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」	指 桐鄉市教育文化發展投資有限公司，一家於中國成立的有限公司，即桐鄉市人民政府就PPP項目的授權政府投資代表，於緊接完成交易前為目標公司20%股權的持有人
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「交割金額」	指 人民幣35,454,513.96元(相當於約40,789,822.78港元)，即將由買方直接支付予該銀行指定賬戶的代價部分，藉此解除以股份押記為抵押的債務
「證券及期貨條例」	指 見香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指 本公司內資股及H股
「股份押記」	指 本公司就股權以該銀行為受益人授出的股份押記，作為本公司結欠該銀行債務的持續抵押
「股東」	指 股份持有人
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指 具有上市規則規定的涵義
「附屬公司」	指 具有上市規則規定的涵義
「監事」	指 本公司之監事

釋 義

「目標公司」	指 桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司，一家於中國註冊成立的有限公司，其於緊接股權轉讓協議日期前由本公司及買方分別擁有80%及20%
「終止協議」	指 桐鄉市教育局、目標公司、買方與本公司所訂立日期為2026年6月30日的協議，內容有關終止PPP合同及實施協議，惟須以完成交易為條件及於完成交易時生效
「桐鄉市教育局」	指 桐鄉市教育局，即桐鄉市人民政府就PPP項目的授權項目實施代理
「估值基準日」	指 2025年12月31日，即估值報告中採納的估值基準日
「估值報告」	指 獨立估值師採用資產基礎法以2025年12月31日為估值基準日而編製的目標公司資產估值報告，其全文載於本通函附錄二
「%」	指 百分比

於本通函內，中國成立之公司／實體英文名稱僅為其官方中文名稱的譯名。如有歧義，概以中文名稱為準。

於本通函內，人民幣已按人民幣0.8692元 = 1.00港元的匯率兌換為港元，僅供說明之用。概不表示任何人民幣或港元金額已經、原可或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換或於任何情況下可獲兌換。



巨匠建设

JUJIANG CONSTRUCTION GROUP

JUJIANG CONSTRUCTION GROUP CO., LTD.

巨匠建設集團股份有限公司

(於中華人民共和國成立的股份有限公司)

(股份代號：1459)

執行董事：

呂耀能先生(董事長)

呂達忠先生

李錦燕先生

陸志城先生

沈海泉先生

鄭剛先生

註冊辦事處：

中國

浙江省

桐鄉市

慶豐南路(南)669號

中國總部及主要營業地點：

中國

浙江省

桐鄉市

慶豐南路(南)669號

獨立非執行董事：

馬濤先生

汪興龍先生

林菲萃女士

香港主要營業地點：

香港中環

皇后大道中5號

衡怡大廈28樓

敬啟者：

主要及關連交易
有關出售一間非全資附屬公司的80%股權

緒言

茲提述本公司日期為2026年6月30日的公告，內容有關(其中包括)股權轉讓協議、終止協議及出售股權(即目標公司80%的股權)。

董事會函件

於2026年6月30日(交易時段後)，本公司(作為賣方)與買方訂立股權轉讓協議。據此，本公司已同意出售，而買方已同意購買股權，即目標公司80%的股權，代價約為人民幣66.3百萬元(相當於約76.3百萬港元)(「代價」)。於完成交易後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，且其財務業績將不再綜合計入本集團的綜合財務報表。

於同一日，桐鄉市教育局、目標公司、買方及本公司訂立終止協議。據此，各方(其中包括)同意終止與該PPP項目相關的PPP合同及實施協議，其以完成交易為條件並於完成交易時生效。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)股權轉讓協議、終止協議、出售事項及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)上市規則所規定的財務資料及其他資料；及(iii)目標公司的估值報告的資料。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期：2026年6月30日(交易時段後)

訂約方：(i) 本公司(作為賣方)；及
(ii) 買方。

主體事項：根據股權轉讓協議，本公司已同意出售，而買方已同意購買股權，即目標公司80%的股權。於最後實際可行日期，目標公司由本公司及買方分別持有80%及20%。待完成交易後，目標公司將由買方全資擁有。

代價及付款條款

出售事項的總代價為人民幣66,312,601.14元(相當於約76,291,533.76港元)。代價乃由本公司與買方經公平磋商後釐定，當中已參考(其中包括)：(i)獨立估值師透過資產基礎法編製之估值報告；(ii)目標公司的財務狀況及經營業績；及(iii)下文「出售事項的理由及裨益」一節所載事項。

代價應由買方按以下方式支付予本公司：

- (1) 人民幣20,000,000元(相當於約23,009,664.06港元)已由買方於簽署股權轉讓協議前支付予本公司；
- (2) 由於股權目前受以銀行為受益人的股份押記所規限，買方應於簽署股權轉讓協議後五(5)個營業日內，將交割金額，即人民幣35,454,513.96元(相當於約40,789,822.78港元)直接存入該銀行指定的賬戶，該金額相當於股份押記擔保的全部債務，並已用於將其全部解除。倘相關貸款已逾期，交割金額應直接用於償還本金、應計利息及費用；倘尚未到期，交割金額應存入本公司於該銀行開設並由該銀行監管的專門賬戶中，且僅在貸款到期時用於償還。於監管期間，未經買方書面同意，本公司不得動用該等資金。該銀行應於收到交割金額後一(1)個營業日內，辦理解除股權股份押記的登記手續，而於解除登記之日，本公司應配合買方就股權於相關市場監督管理部門完成股東變更登記手續；及
- (3) 於目標公司股東變更已向相關市場監督管理機關正式辦理登記後十五(15)個營業日內，買方應將餘下代價人民幣10,858,087.18元(相當於約12,492,046.92港元)存入本公司的指定賬戶。

倘股權受任何未披露的產權負擔或並無於股權轉讓協議內披露的限制所規限，以致實際上無法辦理股東變更登記手續，導致出售事項無法履行，則買方有權拒絕支付代價。倘買方已支付任何款項，本公司應於收到買方書面通知後三(3)個營業日內，退還買方已支付的任何款項，連同按全國銀行間同業拆借中心(經中國人民銀行授權)不時公佈的貸款市場報價利率計算的利息，該利息自本公司收到該筆付款之日起計至悉數退還之日止。

協議生效及完成交易

股權轉讓協議將於本公司及買方的法定代表人或授權代表簽署並加蓋各自公司印章，且已取得本公司及目標公司各自相關股東對股權轉讓協議的批准後生效。本公司及買方須於生效日期後10日內共同協助目標公司向主管市場監督管理部門提交股東變更登記申請，並完成有關登記，以將股權登記至買方名下。

董事會函件

根據股權轉讓協議，生效日期為股權轉讓完成之日，買方自該日起成為目標公司的股東，而股權所對應的股東權利及義務亦會轉至買方。

於完成交易後，目標公司將由買方100%擁有，目標公司將不再為本公司的附屬公司。本公司將不再持有目標公司的任何股份，且目標公司的財務業績將不再綜合計入本集團的合併財務報表。

違約及終止

根據股權轉讓協議，(i)倘我們未能於股權轉讓協議生效後10日內辦理股東變更登記，則須每日支付人民幣10,000元的違約金，且買方可於延誤10日後終止協議(在此情況下，我們須支付相當於代價10%的違約金)；及(ii)倘買方未能按期付款，則相應條款適用於買方。

估值

價值評估

代價(即約人民幣66,312,601.14元)乃經訂約各方按公平原則磋商釐定，並參考(其中包括)(i)獨立估值師採用資產基礎法編製的估值報告，該報告載列目標公司於估值基準日(即2025年12月31日)的全部股東權益價值；及(ii)本公司將出售的目標公司股權比例。截至估值基準日，目標公司的淨資產賬面值為人民幣42,261,964.19元，經調整賬面值為人民幣63,469,315.45元，評估值為人民幣80,424,410.22元。資產項目的賬面值與評估值之差異原因，載於下文「出現增值的原因」一節。基於上述者，於釐定代價時應以(其中包括)評估值的80%(即約人民幣64.3百萬元)作為考慮事項。進一步詳情請參閱「代價及付款條款」一節。

估值進路及方法

釐定目標公司的評估值時，獨立估值師已考慮三種一般公認的估值方法，即市場法、收益法及資產基礎法。

是項估值並未採用市場法，主要因為中國產權交易市場的市場化程度及資訊透明度尚未成熟，且缺乏與目標公司所處行業、規模相若且具有充分可比性的交易案例或參考數據，難以選取適當可比對象並確保估值結果的可靠性。

收益法同樣未被採用，原因是目標公司過往盈利表現不穩定，而且鑑於其業務模式(即政府相關青少年教育實踐基地的投資、開發、建設及運營)及未來收益實現情況均存在不確定性，其未來收益難以可靠預測。

獨立估值師採用資產基礎法對目標公司於估值基準日的淨資產市場價值進行評估。資產基礎法指以評估單位於估值基準日的資產負債表為基礎，對表內及表外各項資產及負債的價值進行評定，從而確定評估對象價值的方法。鑑於是項估值中，評估單位能夠提供相關資料，且獨立估值師亦可從外部收集資產基礎法所需資料，並對評估單位的資產及負債進行全面盤查及評估，故是項估值適用資產基礎法。

獨立估值師選用資產基礎法的原因是目標公司產權權屬清晰、財務資料完整、各項資產及負債均可單獨識別，目標公司已提供估值範圍內資產及負債的歷史資料以及過往年度的經營及財務資料，並且目標公司為持續經營實體。在此情況下，採用資產基礎法能夠反映目標公司各項資產及負債的公允價值，並為評估其於估值基準日的價值提供審慎可靠的依據。

基於資產基礎法的估值結果概要

於估值基準日，目標公司經審核淨資產賬面值約為人民幣42.3百萬元。經審計重分類調整後，經調整淨資產賬面值約為人民幣63.5百萬元。按資產基礎法評估的淨資產評估值約為人民幣80.4百萬元，較經調整賬面值增值約人民幣17.0百萬元，增值率約為26.71%。

董事會函件

估值結果概要如下：

項目	賬面值 人民幣千元 (A)	經調整 賬面值 人民幣千元 (B)	評估值 人民幣千元 (C)	增值／ (減值) 人民幣千元 (D=C-B)	增值／ (減值)率 % (E=D/B × 100)
流動資產	34,107.6	9,703.4	9,703.4	—	—
非流動資產	149,548.1	195,736.6	212,691.7	16,955.1	8.66
其中：					
— 固定資產	1,736.9	161,634.3	188,681.3	27,047.0	16.73
— 在建工程	2,196.8	2,196.8	2,196.8	—	—
— 長期應收款項	86,273.5	—	—	—	—
— 無形資產	59,341.0	31,905.5	21,813.6	(10,091.9)	(31.63)
資產總值	183,655.6	205,440.0	222,395.1	16,955.1	8.25
流動負債	55,410.8	54,099.4	54,099.4	—	—
非流動負債	85,982.9	87,871.3	87,871.3	—	—
負債總額	141,393.7	141,970.7	141,970.7	—	—
淨資產(股東權益)	<u>42,262.0</u>	<u>63,469.3</u>	<u>80,424.4</u>	<u>16,955.1</u>	<u>26.71</u>

註：總數與分項數額之間的差異(如有)由四捨五入造成。

於評估評估值時，獨立估值師已審閱(其中包括)目標公司的歷史財務資料、PPP項目的經營表現，以及終止協議所載的項目收益分析。

目標公司資產與負債之賬面值、經調整賬面值及評估值之調節

估值報告中的賬面值取自目標公司截至2025年12月31日經審核之獨立財務資料。在採用資產基礎法時，獨立估值師對估值範圍內之會計紀錄、憑證及實體資產進行了查核。

為此目的，「經調整賬面值」指經獨立估值師查核、調節及重分類調整後之賬面值。該數值為評估之起點，其本身並非評估值。評估增值或貶值則為評估值與經調整賬面值間之差額。

董事會函件

項目	賬面值 (人民幣元)	經調整賬面值 (人民幣元) (A)	評估值 (人民幣元) (B)	增值／(減值) (人民幣元) (B)-(A)
資產總值	183,655,642.31	205,439,966.64	222,395,061.41	16,955,094.77
負債總額	141,393,678.12	141,970,651.19	141,970,651.19	—
淨資產	42,261,964.19	63,469,315.45	80,424,410.22	16,955,094.77

淨資產賬面值至經調整賬面值增加人民幣21,207,351.26元，主要反映PPP項目提前終止後相關PPP餘額之重列：PPP相關應收款項及特許經營權已予剔除，而相關房屋建築物及構築物、電子設備及土地使用權則予以恢復以進行個別評估。其後淨增值人民幣16,955,094.77元，包含固定資產增值人民幣27,047,007.56元，部分被土地使用權貶值人民幣10,091,912.79元所抵銷。除固定資產及土地使用權外，其餘項目之評估值均與各自之經調整賬面值相等。

固定資產

固定資產之賬面值為人民幣1,736,859.26元，包含電子設備及一輛汽車。調整至經調整賬面值增加人民幣159,897,413.18元，包含恢復房屋建築物及構築物人民幣158,262,000.93元、恢復PPP相關電子設備人民幣1,634,044.32元，以及沖銷一項負債調節項目人民幣1,367.93元。上述均屬調節及重新分類調整，並不構成評估增值。

類別	數量／面積	經調整賬面值 (人民幣元)	評估值 (人民幣元)	增值 (人民幣元)
房屋建築物及構築物	58,362.89平方米	158,262,000.93	182,698,700.00	24,436,699.07
電子設備	134個調整前細項及56個恢復之細項	3,351,903.28	5,837,580.00	2,485,676.72
運輸設備	一輛汽車	20,368.23	145,000.00	124,631.77
總計	—	161,634,272.44	188,681,280.00	27,047,007.56

估值基礎、方法及主要定量輸入數據

所有固定資產均採用重置成本法進行評估，並基於交易假設、公開市場假設、資產持續使用假設以及企業持續經營假設，且以2025年12月31日的價格為標準。

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

董事會函件

就建築物及構築物而言，完全重置成本包括建造及安裝成本、前期及其他開支以及資本成本，但不包括可扣稅的進項增值稅。釐定建造成本時以類似建築物為參考對象，並按適用系數進行調整。綜合成新率反映相關建築物及構築物的樓齡、結構、裝修、用途、保養狀況及物理狀況。

建築物組別	面積 (平方米)	完全重置成本 (人民幣元)	成新率	評估值 (人民幣元)
原建築物1至3號(鋼筋混凝土；建於2013)	10,812.57	47,129,500	82%	38,646,200
2020年興建的其他鋼筋混凝土建築物及構造物	38,590.32	158,819,000	90%	142,937,000
溫室(棚屋式結構；建於2020年)	8,960.00	1,344,000	83%	1,115,500
總計	58,362.89	207,292,500	—	182,698,700

就電子設備而言，完全重置成本是透過市場調查及／或對相同或可比資產的價格套用價格調整系數而釐定。個別項目的成新率，則根據其經濟使用年限、實際使用年期、保養狀況及運作狀況而釐定。汽車亦依相同基準進行估值，並將其用途、保養狀況及行駛里程納入考量。

類別	經調整賬面值 (人民幣元)	完全重置成本 (人民幣元)	成新率	評估值 (人民幣元)
電子設備	3,351,903.28	10,558,744.00	各項目不同	5,837,580.00
汽車	20,368.23	263,600.00	55%	145,000.00

因此，固定資產之所以增值人民幣27,047,007.56元，是因為採用了當前的重置成本，以及受資產的剩餘經濟效益和實體狀況影響，而並非歷史成本減會計折舊的差額。其中包含建築物及構築物人民幣24,436,699.07元，電子設備人民幣2,485,676.72元，汽車人民幣124,631.77元。

董事會函件

於估值基準日，收購自大麻鎮人民政府的原建築物1至3號尚未完成產權轉移，仍登記於桐鄉力兵化纖紡織有限公司名下。該等建築物建於2013年，屬鋼筋混凝土結構，總建築面積為10,812.57平方米。此外，配電室、建築物5號、建築物7-B號、建築物7號、建築物6號的A區及B區、地下室以及建於2020年的溫室亦尚未取得產權證書。該等建築物及構築物的總建築面積為47,550.32平方米，屬鋼筋混凝土或棚屋式結構。

獨立估值師假設上述建築物及構築物為合法所有、產權清晰，且可依照適用法律辦理登記。以此為基準，並在持續使用及持續經營的假設下，該等資產按擁有完整產權的方式進行評估，且未就未解決的產權事宜另行扣除任何金額。若該等事宜無法解決，評估值可能會受到影響。上述建築物及構築物的總建築面積為58,362.89平方米，總評估值為人民幣182,698,700元。

有關固定資產的進一步詳情(包括其類別、數量、總建築面積、結構類型以及釐定其重置成本及綜合成新率的基準)載於本通函附錄二。

其他重大資產及負債

其他重大資產負債表項目的估值基準及主要調整如下：

資產項目	賬面值／經調整 賬面值／評估值 (人民幣元)	估值基準及理由
貨幣資金	賬面值：8,243,426.54 經調整賬面值：8,243,426.54 評估值：8,243,426.54	現金及銀行結餘已與分類賬、銀行對賬單及確認書對帳，並按核實後的金額予以評估。
應收賬款	賬面值：15,276,828.92 經調整賬面值：365,040.00 評估值：365,040.00	隨著PPP項目終止，PPP相關應收賬款人民幣14,911,788.92元已予以移除。餘下非PPP應收賬款則按核實後的金額予以評估。
預付款項	賬面值：95,413.66 經調整賬面值：94,933.66 評估值：94,933.66	預付的電梯檢驗費用人民幣480.00元已予以撤銷，並轉列為開支。餘下結餘則按可收回商品或服務之金額予以評估。
其他應收款	賬面值：1,000,000.00 經調整賬面值：1,000,000.00 評估值：1,000,000.00	該結餘(即PPP項目營運表現保證金)經核實及評估後，已按其可收回金額予以評估。

董事會函件

資產項目	賬面值／經調整 賬面值／評估值 (人民幣元)	估值基準及理由
一年內到期的非 流動資產	賬面值：9,491,903.48 經調整賬面值：－ 評估值：－	該結餘指與PPP項目相關的應收款，並已於該 PPP項目終止後予以移除。
固定資產	賬面值：1,736,859.26 經調整賬面值：161,634,272.44 評估值：188,681,280.00	請參閱上文「固定資產」一節。
在建工程	賬面值：2,196,781.21 經調整賬面值：2,196,781.21 評估值：2,196,781.21	華友新能源體驗館的安裝工程已於近期展開，於 估值基準日仍在施工中，尚未轉入固定資產。 獨立估值師已審閱相關合約、項目進度、付款 憑單及會計記錄。鑑於相關成本乃近期產生， 且未發現明顯減值或異常成本超支，經核實 的賬面成本被視為與估值基準日之重置成本相 若。據此，經核實賬面值人民幣2,196,781.21 元獲採納為評估值。
長期應收款	賬面值：86,273,460.75 經調整賬面值：－ 評估值：－	該結餘指與PPP項目相關的應收款，並已於該 PPP項目終止後予以移除。
無形資產／土地 使用權	賬面值：59,340,968.49 經調整賬面值：31,905,512.79 評估值：21,813,600.00	PPP經營權已被撤銷，並恢復了相關劃撥土地 使用權(36,415.41 平方米；科學教育用途)。根 據成本估算法，修正後的基準地價為每平方 米人民幣427.16元(土地收購價值：人民幣 15,555,207)；經加計相關稅項、費用、開發成 本、開支、利息及溢利後，重建單價為每平 方米人民幣599.02元，按此得出評估值人民幣 21,813,600.00元。折舊為人民幣10,091,912.79 元，代表了恢復後賬面值與當前土地評估價之 間的差額。

董事會函件

負債項目	賬面／經調整／評估價值 (人民幣元)	估值基準及原因
短期借款	賬面：20,327,600.00 經調整：20,327,600.00 評估：20,327,600.00	已根據相關證明記錄核對貸款餘額，並按實際未償還債務金額進行評估。
預收款項	賬面：4,882,312.32 經調整：3,900.00 評估：3,900.00	於 PPP 項目終止時，與PPP相關金額人民幣4,878,412.32 元已確認為收益。餘額人民幣3,900.00 元則按經核實的應付金額進行評估。
應付職工薪酬	賬面：569,857.50 經調整：569,857.50 評估：569,857.50	應付薪酬及獎金已進行核實，並按實際債務金額進行評估。
應交稅費	賬面：1,805,430.85 經調整：1,805,430.85 評估：1,805,430.85	稅項餘額已進行核實，並按記錄債務進行評估，須經相關稅務機關最終核實。
應付利息	賬面：145,798.00 經調整：145,798.00 評估：145,798.00	應計銀行利息已進行核實，並按實際債務金額進行評估。
其他應付款	賬面：27,679,788.91 經調整：31,246,777.24 評估：31,246,777.24	淨調整人民幣3,566,988.33元反映與建築相關的重分類及結算，主要包括與修復建築物相關重分類人民幣10,449,275.89元，其部分被超額計提的建築款項人民幣1,718,979.46元，以及釋放或結算的捐贈負債人民幣4,500,000.00元、應計利息人民幣656,768.10元、工會經費人民幣6,300元及稅項人民幣240元所抵銷。該餘額已與相關記錄進行核對並確認，且經調整的賬面值已被採納為評估值。
長期借款	賬面：85,982,890.54 經調整：87,871,287.60 評估：87,871,287.60	未確認融資成本人民幣1,888,397.06元，先前已與貸款相互抵銷，已根據銀行確認函予以沖回，使餘額調整為實際未償還債務人民幣87,871,287.60元。該經調整餘額被採用為評估價值。

估值的關鍵假設

於編製估值報告時，採用了以下關鍵假設：

- (1) 假設目標公司在可預見的未來將按照其現行商業模式及經營規模，以持續經營方式繼續經營，且其各項資產將繼續按其現行用途及方式使用。
- (2) 假設目標公司經營所在地中國的相關全國及地方法律、法規、制度，以及社會、政治及宏觀經濟政策不會發生重大變動。
- (3) 假設與目標公司有關的銀行信貸利率、計稅基礎及稅率，以及政策相關收費不會發生重大變動。
- (4) 假設目標公司的專業及高級管理人員將保持相對穩定，核心人員無重大流失，且其未來的生產與經營管理模式及產品結構將保持相對穩定。
- (5) 假設目標公司的管理層克盡職守，並將穩步落實該公司的發展計劃，且遵守相關國家法律法規，不存在影響目標公司發展或收益實現的重大違法違規行為。
- (6) 假設目標公司歷年財務資料所採用的會計政策和會計處理方法在所有重大方面均保持一致，且本公司及目標公司所提供的一切資料(包括財務、經營及法律權屬資料)均屬真實、準確及完整。
- (7) 假設目標公司不會受到任何可能對其業務經營、價值以及未來生產經營產生重大不利影響的不可預見事件或不可抗力事件(包括任何重大安全責任事故)的影響。

董事已審閱獨立估值師所採用的假設，並獲告知當中所採用的關鍵假設在評估類似股權時乃屬常見。董事並無發現有關估值的定量輸入數據存在任何異常之處。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為估值報告中所採用的關鍵假設、定量輸入數據及估值方法乃屬公平合理。

有關估值方法、方法論及假設的進一步詳情載於本通函附錄二估值報告內。

終止協議

於2026年6月30日，桐鄉市教育局、目標公司、買方及本公司訂立終止協議，內容有關終止PPP合同及實施協議，該協議以完成交易為前提並於完成交易時生效。

訂約方

- (1) 桐鄉市教育局，即由桐鄉市人民政府授權負責PPP項目的項目實施機構；
- (2) 目標公司，即為實施PPP項目而成立的項目公司，一直負責PPP項目的營運；
- (3) 買方，即由桐鄉市人民政府授權負責PPP項目的政府出資代表；及
- (4) 本公司，即成功獲授PPP項目的社會資本方，一直負責該PPP項目的建設但並未參與其營運。

終止PPP合同及實施協議

根據終止協議，於終止協議生效日期，實施協議及PPP合同將自願終止。於終止協議生效後，訂約方於實施協議及PPP合同項下的權利及義務將告終止。

根據終止協議，與PPP項目有關的任何其他協議或合同，將由股權轉讓完成後的目標公司與相關訂約方協商釐定。

終止協議訂約方同意，彼等將不會就終止實施協議及PPP合同向彼此追究任何賠償或違約責任，而因有關終止而產生的任何虧損(如有)將根據終止協議處理。

股權轉讓及本公司退出

根據終止協議，本公司同意向買方轉讓其持有的目標公司80%股權，而買方同意向本公司收購該等股權。於完成交易後，目標公司將由買方持有100%股權。

董事會函件

目標公司將於簽署終止協議後繼續存續。本公司將透過股權轉讓方式退出目標公司，而有關退出將不會影響目標公司的正常營運。

交接及持續責任

本公司將配合買方完成股權轉讓所需的一切程序，包括但不限於與目標公司有關股權、法定代表人、董事、監事、總經理、公司章程及營業執照的工商登記手續，以及稅務登記手續。

本公司亦須向買方指定人員移交與PPP項目有關的全部相關文件及資料(如有)。交接日期應為本公司與買方完成交接，且雙方已簽署、加蓋印章並確認交接清單之日。

本公司於工程施工合同項下的質量保修等義務，不會因簽署終止協議而終止。

根據終止協議，訂約方同意，於終止協議生效後，本公司就目標公司向中國建設銀行桐鄉市支行取得的人民幣210百萬元固定資產貸款所提供的擔保將獲解除，而本公司將不再承擔相應的連帶擔保責任。

有關買方的資料

買方桐鄉市教育文化發展投資有限公司為一家於中國成立的有限公司，由桐鄉市金源股權投資管理有限公司持有100.0%股權。其為桐鄉市人民政府就桐鄉市青少年素質教育實踐基地PPP項目授權的政府投資代表，現持有目標公司20%股權。其主要從事桐鄉市教育及文化基礎設施項目的投資、開發及營運。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除買方因持有目標公司20%股權而構成本公司附屬公司層面的關連人士外，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關本公司的資料

本公司為一家於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：1459)。本集團主要從事建築工程承包以及建築工程的設計、勘察及諮詢服務。

有關目標公司的資料

目標公司桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司為一家於2015年9月在中國成立的有限公司。緊接股權轉讓協議日期前，目標公司由本公司持有80%股權及由買方持有20%股權。

目標公司為實施桐鄉市青少年素質教育實踐基地PPP項目的項目公司。該PPP項目為一項公私合作項目，內容有關投資、融資、建設、營運及管理位於中國浙江省桐鄉市海華村的青少年素質教育實踐基地。該PPP項目已根據《關於同意桐鄉市青少年素質教育實踐基地PPP項目實施方案的批復》(桐政函[2018]35號)獲桐鄉市人民政府批准。桐鄉市教育局已獲桐鄉市人民政府授權擔任PPP項目的實施機構，而買方則為桐鄉市人民政府就PPP項目授權的政府投資代表。

根據日期為2018年12月7日的PPP合同，目標公司獲授為期15年的特許經營期，以投資、融資、建設、營運及維護該實踐基地。項目總投資額約為人民幣263.09百萬元。該實踐基地已於2021年2月完成建設，並於2021年7月開始試營運及於2021年8月正式投入營運。

PPP項目總佔地面積約36,510.94平方米，另租賃集體土地約150畝(相當於約100,000平方米)。總建築面積約53,235.94平方米，包括約41,368.59平方米的新建建築及約10,867.35平方米的改造建築。PPP項目包括行政綜合樓及主題教育館等建築的改造，以及游泳館、宿舍及食堂等實踐基地建築的建設。

董事會函件

下文載列目標公司截至2024年12月31日及2025年12月31日止兩個財政年度各年的若干經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2025年 (經審核) 人民幣千元	2024年 (經審核) 人民幣千元
收益	27,875	26,434
除稅前溢利	3,886	406
除稅後溢利	2,910	311

	於12月31日	
	2025年 (經審核) 人民幣千元	2024年 (經審核) 人民幣千元
資產淨值	42,262	39,352

出售事項的理由及裨益

本集團主要從事建築工程承包以及建築工程的設計、勘察及諮詢服務。目標公司的PPP項目並非屬於本集團核心業務分部，且本集團最初於2018年參與該項目，旨在使本集團業務多元化及獲取PPP領域的經驗。

經考慮(i)目標公司的歷史財務表現；(ii)PPP項目的長期資本承擔及持續營運成本需求；(iii)相關終止安排所述項目回報分析中估計的PPP項目預期回報；(iv)該銀行以股權作抵押的股份押記存在及本集團相關還款責任；及(v)出售事項的條款較股權評估值更為有利後，董事會認為，出售事項為本集團提供機會：

- (1) 按接近其評估值的價格變現其於目標公司的投資；
- (2) 全數清償以股份押記作擔保的債務，從而解除股權上的產權負擔並改善本集團的資產負債比率；
- (3) 將資金重新投放於本集團核心建築工程承包業務及配套服務，包括補充營運資金；及
- (4) 減少本集團承受超出其主要業務範圍的長期PPP安排所帶來的營運及融資風險。

基於上述因素，董事會認為，股權轉讓協議(包括代價)、終止協議及出售事項的條款均按一般商業條款訂立，屬公平合理，而訂立股權轉讓協議及終止協議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擬定用途

於完成交易後，本公司將不再持有目標公司的任何股權，而目標公司亦將不再為本公司的附屬公司。目標公司的財務業績、資產及負債將不再併入本集團的綜合財務報表。

盈利

本集團預期將錄得出售事項收益(稅前)約人民幣29.7百萬元(相當於約34.2百萬港元)，該金額即以下兩者的差額：(i)代價約人民幣66.3百萬元；與(ii)目標公司於2025年12月31日的經審核資產淨值中屬於所出售80%股權的部分約人民幣33.8百萬元，並已扣除與出售事項相關之估計開支約人民幣2.8百萬元。本集團將錄得的出售事項收益實際金額，須待本公司核數師審閱及最終審核後方可作實，故可能與上述金額存在差異。

於截至2025年12月31日止年度，目標公司錄得收益約人民幣27.9百萬元及除稅後溢利約人民幣2.9百萬元。於完成後，目標公司的日後財務業績將不再綜合併入本集團的綜合財務報表。因此，出售事項預期將於完成所在年度產生一次性收益，而本集團於完成後將不再綜合併入目標公司的日後收益以及溢利或虧損。

資產及負債

僅作說明用途，根據目標公司於2025年12月31日的經審核財務資料並假設完成已於該日落實，目標公司的總資產約為人民幣183.7百萬元、總負債約為人民幣141.4百萬元及淨資產約為人民幣42.3百萬元。於完成後，目標公司的總資產及總負債將不再綜合併入本集團的綜合財務報表。

根據終止協議，本公司就目標公司向中國建設銀行桐鄉市支行取得的人民幣210百萬元固定資產貸款所提供的擔保將自終止協議生效日期(即2026年6月30日)起獲解除，此後本公司將不再承擔相應的連帶擔保責任。

代價超出賬面淨值

代價約人民幣66.3百萬元較目標公司於2025年12月31日的80%股權應佔經審核資產淨值(約人民幣33.8百萬元)超出約人民幣32.5百萬元(未扣除出售事項的估計附帶開支)。經扣除有關估計開支約人民幣2.8百萬元後，超出金額預期為除稅前約人民幣29.7百萬元。

所得款項用途

出售事項的估計所得款項淨額(經扣除附帶於出售事項的有關開支後)約人民幣63.5百萬元(相當於約73.1百萬港元)的擬定用途如下：(i)約人民幣35.5百萬元(即交割金額)用作解除本公司結欠該銀行的債務，其以股份押記作抵押；及(ii)餘款用作本集團一般營運資金。

上市規則的涵義

緊接完成交易前，目標公司由本公司及買方分別持有80%及20%。因此，買方為主要股東，且根據上市規則第14A章在附屬公司層面上為本公司的關連人士。出售事項因而構成上市規則第14A章項下本公司一項關連交易。

鑒於(i)買方僅在附屬公司層面上為本公司的關連人士；(ii)董事會(概無成員於出售事項擁有重大權益，並需要就相關董事會決議案放棄投票)已批准股權轉讓協議、終止協議、出售事項及其項下擬進行的交易；及(iii)獨立非執行董事已確認股權轉讓協議、終止協議及出售事項的條款誠屬公平合理、按正常商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東整體利益，故出售事項僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守根據上市規則第14A.101條的通函、獨立財務意見及股東批准規定。

由於就出售事項根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過25%但全部均少於75%，故出售事項亦構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

概無董事於股權轉讓協議、終止協議、出售事項或其項下擬進行的交易中擁有重大權益，故並無董事須就董事會相關決議案放棄投票。

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，倘(i)本公司擬召開股東大會以批准交易時，概無股東須放棄投票；及(ii)於批准交易的股東大會上已取得合共持有50%以上投票權的一名股東或一個緊密聯繫股東集團書面股東批准，則股東批准可透過書面股東批准的方式取得，以代替舉行股東大會。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，概無股東或彼等各自的聯繫人於股權轉讓協議、終止協議及出售事項及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此倘本公司召開股東大會，概無股東須就批准股權轉讓協議、終止協議及出售事項及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。

於最後可行日期，巨匠控股及巨匠股權投資分別持有204,000,000股內資股及196,000,000股內資股，合共佔400,000,000股內資股或已發行股份總數約75.00%。董事認為，就上市規則第14.44條及第14.45條而言，巨匠控股及巨匠股權投資構成緊密聯繫股東集團，當中所考慮的因素如下：

- (1) 緊密聯繫集團由兩名公司股東組成，分別為巨匠控股(持有204,000,000股內資股，約38.25%)及巨匠股權投資(持有196,000,000股內資股，約36.75%)。董事認為，由兩名長期持股的公司股東組成的集團規模不大，亦不算分散；
- (2) 自本公司H股於上市以來，呂耀能先生、巨匠控股及巨匠股權投資各自一直並繼續為本公司控股股東(定義見上市規則)。董事認為，巨匠控股及巨匠股權投資擁有長期、穩定及協調的股東關係。巨匠控股於2011年8月18日註冊成立，而巨匠股權投資則於2011年8月19日註冊成立。其後不久，兩者以51%/49%的持股結構成為本公司前身的股東，有關結構在本公司的前身分拆後得以維持。此後，巨匠控股及巨匠股權投資亦於本公司多家附屬公司中按相同的51%/49%持股結構持有若干關聯實體的權益；
- (3) 自2011年8月以來，巨匠控股及巨匠股權投資各自為本公司或其前身的股東。自2011年本公司前身分拆、2012年及2013年本公司前身按比例增資、2014年本公司前身改制為股份有限公司以及上市以來，彼等的持股關係一直保持穩定；及

董事會函件

- (4) 巨匠控股及巨匠股權投資對本公司所有股東決議案(不論是常規決議案或非常規決議案)的投票取向均為一致，惟彼等任何一方被要求放棄投票的情況除外。

本公司已根據上市規則第14.44條，就股權轉讓協議、終止協議、出售事項及其項下擬進行的交易取得緊密聯繫集團(即巨匠控股及巨匠股權投資，於最後實際可行日期合共持有400,000,000股內資股，佔已發行股份總數約75.00%)的股東書面批准，以代替召開本公司股東特別大會。因此，本公司將不會召開股東大會批准股權轉讓協議、終止協議、出售事項及其項下擬進行的交易。

推薦建議

董事(包括全體獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議、終止協議、出售事項及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。儘管本公司將不會召開股東大會批准股權轉讓協議、終止協議、出售事項及其項下擬進行的交易，惟倘本公司召開有關股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准股權轉讓協議、終止協議、出售事項及其項下擬進行的交易的決議案。

其他資料

亦謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
巨匠建設集團股份有限公司
董事長
呂耀能先生

2026年9月18日

1. 財務資料

本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年的經審計綜合財務報表已於以下已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jujiang.cn>)的文件中披露：

- (i) 本公司截至2023年12月31日止年度的年報(第64至154頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042400489_c.pdf)
- (ii) 本公司截至2024年12月31日止年度的年報(第64至156頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0423/2025042300250_c.pdf)
- (iii) 本公司截至2025年12月31日止年度的年報(第67至156頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0430/2026043003757_c.pdf)

2. 債務聲明

債務聲明

於2026年7月31日營業時間結束時(即為釐定本集團於本通函付印前的債務狀況而設的最後實際可行日期)，本集團有以下債務：

(a) 借款及資產抵押

於2026年7月31日，本集團有未償還綜合借款總額約人民幣437.6百萬元，包括有抵押及有擔保銀行借款約人民幣341.0百萬元、無抵押及有擔保銀行借款約人民幣85.0百萬元，以及無抵押及無擔保銀行借款約人民幣11.6百萬元。

於2026年7月31日，若干一般銀行融資以本集團持有的賬面值約人民幣125.6百萬元的樓宇作抵押。

於2026年7月31日，本集團的計息銀行及其他借款約人民幣421.0百萬元由本集團的控股股東及其他關聯方以無償方式共同擔保。

(b) 租賃負債

本集團就各辦公場所的租賃負債約為人民幣4.9百萬元。

根據終止協議，於終止協議生效日期，本公司就目標公司從中國建設銀行桐鄉市支行取得的人民幣210百萬元固定資產貸款所提供的擔保將自終止協議生效日期(即2026年6月30日)起獲解除，此後本公司將不再承擔相應的連帶保證責任。

除上述或本文件其他部分所披露者外，以及除集團內負債、正常貿易應付款項及日常業務過程中的其他應付款項外，於2026年7月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或未償還或同意將予發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似負債、承兌負債或承兌信貸、債權證、租購承擔、按揭或押記、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

董事確認，截至最後可行日期，本集團的財務或營運狀況自2025年12月31日，即本集團最近期已公佈經審計綜合財務報表的編製日期以來，並無發生任何重大不利變動。

4. 本集團的營運資金充足性

董事認為，經進行適當且審慎的查詢，並經考慮(i)本集團目前可動用的財務資源(包括內部資源及可動用的銀行信貸額度)；(ii)該項出售事項的預計所得款項淨額；(iii)擬將交割金額用於清償由股份押記擔保之債務；及(iv)該出售事項之影響，在無不可預見情況發生之情況下，本集團將擁有足夠之營運資金，以應付自本通函日期起計至少未來12個月之現有需求。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條的規定，取得核數師就營運資金聲明所發出的函件。

5. 本集團的財務及交易前景

本集團主要從事房屋建築項目的建築工程承包及設計、勘察及諮詢服務。本集團的建築承建業務分部提供涵蓋住宅物業、商業樓宇、工業物業及公共設施的建築服務；而本集團的其他業務分部則從事與建築承建相關的建築設計、測量、培訓及諮詢服務，以及民防產品的銷售。

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得收入約人民幣4,336.9百萬元，並錄得年度虧損約人民幣46.2百萬元。截至2025年12月31日，本集團錄得權益總額約人民幣1,587.7百萬元，資產負債比率約為8.7%。

於2026年上半年，中國建築業持續進行結構性調整。本集團持續加強專案管理、業務開發、成本控制及風險管理，並透過聚焦工業項目、公共建設項目及其他受傳統住宅地產週期影響較小的領域，致力優化專案組合。本集團將繼續維持審慎的財務管理，鞏固核心建築承包業務及配套服務，並致力提升營運效率。

目標公司的PPP項目不屬於本集團的核心業務分部，且涉及長期的PPP安排。董事認為，出售事項使本集團能夠按或接近其評估價值變現其投資，償還以股份押記作抵押的債務，並減少與PPP項目相關的營運及融資風險。完成後，本集團將能夠將管理及財務資源集中於其核心建築工程承包業務及配套服務。董事相信，出售事項將改善本集團的財務靈活性，並符合本集團專注於其主要業務的策略。

以下為獨立估值師日期為2026年6月25日的估值報告摘要內容有關目標公司於2025年12月31日的估值，編製以(其中包括)載入本通函。

敬啟者：

關於：巨匠建設集團股份有限公司
擬了解桐鄉市青少年素質教育實踐基地
有限責任公司淨資產
資產評估報告
求真資評[2026]字第063號

摘要

嘉興求真房地產資產評估有限公司(以下簡稱“本公司”)接受巨匠建設集團股份有限公司的委托，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，按照必要的評估程序，對被評估單位桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任淨資產在評估基準日的市場價值進行了評估。現將評估報告摘要如下：

- 一、 評估目的：巨匠建設集團股份有限公司擬了解桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司淨資產，對該經濟行為所涉及的桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任淨資產(不包括不可辨認的無形資產)進行評估，以確定其在評估基準日2025年12月31日的市場價值，為上述經濟行為提供價值參考。
- 二、 評估對象和評估範圍：根據本次評估目的，評估對象為桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司淨資產(不包括不可辨認的無形資產)，評估範圍是於評估基準日已經審計的全部資產及相關負債。
- 三、 評估基準日：2025年12月31日
- 四、 價值類型：市場價值
- 五、 評估方法：資產基礎法
- 六、 評估結論：根據本項目的具體情況，在持續經營狀態下以資產基礎法評估，桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司於評估基準日的淨資產為80,424,410.22元，大寫捌仟零肆拾貳萬肆仟肆佰壹拾元貳角貳分。

資產總額賬面價值183,655,642.31元，調整後賬面值205,439,966.64元，評估價值222,395,061.41元，增值額16,955,094.77元。

負債總額賬面價值141,393,678.12元，調整後賬面141,970,651.19元，評估價值141,970,651.19元，增值額0.00元。

淨資產賬面價值42,261,964.19元，調整後賬面值63,469,315.45元，評估價值80,424,410.22元，增值額16,955,094.77元。

資產評估結果匯總表

評估基準日：2025年12月31日

項目		賬面價值	調整後賬面值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B × 100
1	貨幣資金	8,243,426.54	8,243,426.54	8,243,426.54		
2	應收賬款	15,276,828.92	365,040.00	365,040.00		
3	預付款項	95,413.66	94,933.66	94,933.66		
4	其他應收款	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00		
5	一年內到期的非流動資產	9,491,903.48	0.00	0.00		
6	流動資產合計	34,107,572.60	9,703,400.20	9,703,400.20		
7	固定資產	1,736,859.26	161,634,272.44	188,681,280.00	27,047,007.56	16.73
8	在建工程	2,196,781.21	2,196,781.21	2,196,781.21		
9	長期應收款	86,273,460.75	0.00	0.00		
10	無形資產	59,340,968.49	31,905,512.79	21,813,600.00	-10,091,912.79	-31.63
11	非流動資產合計	149,548,069.71	195,736,566.44	212,691,661.21	16,955,094.77	8.66
12	資產總計	183,655,642.31	205,439,966.64	222,395,061.41	16,955,094.77	8.25
13	短期借款	20,327,600.00	20,327,600.00	20,327,600.00		
14	預收款項	4,882,312.32	3,900.00	3,900.00		
15	應付職工薪酬	569,857.50	569,857.50	569,857.50		
16	應交稅費	1,805,430.85	1,805,430.85	1,805,430.85		
17	應付利息	145,798.00	145,798.00	145,798.00		
18	其他應付款	27,679,788.91	31,246,777.24	31,246,777.24		
19	流動負債合計	55,410,787.58	54,099,363.59	54,099,363.59		
20	長期借款	85,982,890.54	87,871,287.60	87,871,287.60		
21	非流動負債合計	85,982,890.54	87,871,287.60	87,871,287.60		
22	負債合計	141,393,678.12	141,970,651.19	141,970,651.19		
23	淨資產	42,261,964.19	63,469,315.45	80,424,410.22	16,955,094.77	26.71

本資產評估報告僅為資產評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期限自評估基準日起一年有效，即自評估基準日至2026年12月30日內有效。

七、 特別事項說明：

在評估過程中已發現可能影響評估結論、但非評估人員執業水平和能力所及的有關事項為：

- 1、 由於受客觀條件的限制，應收應付存在壞賬或不需付的情況本報告不能全部反映。
- 2、 本報告未計提遞延所得稅資產和負債。
- 3、 應交稅費最終以稅務部門核定為準。
- 4、 本次評估賬面數據採用安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審定後的單體報告。
- 5、 本次評估範圍內的原1#廠房、2#廠房、3#廠房系向大麻鎮人民政府購入的房產，房屋原產權人為桐鄉力兵化纖紡織有限公司，截止評估截止日未進行產權變更。1-3#廠房面積合計10812.57平方米，鋼混結構，建於2013年。本次評估假設上述房屋建築物合法、產權清晰並可依法辦理相應權屬登記，在資產持續使用及企業持續經營前提下，按完整產權狀態評估，未因上述權屬瑕疵單獨計提減值調整。若上述權屬事項最終未能完善，可能對評估結論產生影響，評估報告使用人應予關注。
- 6、 本次評估範圍內的配電房、5#樓、7-B#樓、7#樓、6#樓A區、6#樓B區、地下室、溫室大棚等為新建廠房，截止評估截止日未辦理產權證。廠房面積合計47550.32平方米，鋼混結構、棚結構，建於2020年。本次評估假設上述房屋建築物合法、產權清晰並可依法辦理相應權屬登記，在資產持續使用及企業持續

經營前提下，按完整產權狀態評估，未因上述權屬瑕疵單獨計提減值調整。若上述權屬事項最終未能完善，可能對評估結論產生影響，評估報告使用人應予關注。

7、 上述房屋建築物的建築面積合計為58,362.89平方米，評估值合計為人民幣182,698,700元。

評估報告日：2026年6月25日。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估項目的全面情況，應認真閱讀資產評估報告全文並關注特別事項對資產價值的影響。

巨匠建設集團股份有限公司
擬了解桐鄉市青少年素質教育實踐基地
有限責任公司淨資產
資產評估報告
求真資評[2026]字第063號

巨匠建設集團股份有限公司：

嘉興求真房地產資產評估有限公司(以下簡稱“本公司”)接受巨匠建設集團股份有限公司的委托，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，按照必要的評估程序，對被評估單位桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任淨資產在評估基準日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況及評估結果報告如下：

一、 委托人、被評估單位及其他資產評估報告使用人

(1) 委托方簡介：

單位名稱：	巨匠建設集團股份有限公司
公司類型：	股份有限公司(港澳台投資、上市)
住所：	浙江省桐鄉市慶豐南路(南)669號1幢
成立日期：	2001年4月17日
統一社會信用代碼：	91330400146841507E
法定代表人：	呂耀能
註冊資本：	53336萬元
經營範圍：	工程施工總承包、工程總承包、項目管理，建築工程技術開發與諮詢，機械設備租賃安裝，鋼結構構件組裝、安裝，建材的批發、零售，工程管理服務及勘察、設計，基礎設施建設與投資，市政公用工程、體育場地設施工程、園林綠化工程的施工、養護，管道疏通，交通設施的安裝、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) 被評估單位簡介：

單位名稱：桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司
 公司類型：其他有限責任公司
 住所：浙江省嘉興市桐鄉市大麻鎮海華村壩橋頭東
 成立日期：2015年9月30日
 統一社會信用代碼：91330483MA28A03443
 法定代表人：俞國興
 註冊資本：6000萬元
 經營範圍：桐鄉市青少年素質教育實踐基地的投資、開發、建設和管理；教育諮詢、投資諮詢；拓展訓練；文化、藝術、體育活動的組織、策劃。(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)

(3) 被評估單位評估基準日(已經審計)及前二年度(已經審計)的財務報表

金額單位：人民幣元

項目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
資產總計	209,666,664.36	183,357,755.47	183,655,642.31
負債合計	170,002,906.83	144,005,350.68	141,393,678.12
所有者權益	39,663,757.53	39,352,404.80	42,261,964.19
項目	2023年1-12月	2024年1-12月	2025年1-12月
營業收入	24,995,982.97	26,434,263.62	27,874,792.54
利潤總額	3,108,551.06	406,171.90	3,885,977.72
淨利潤	2,334,034.03	311,352.73	2,909,559.39

(4) 其他資產評估報告使用人

本評估報告僅供委托人和法律、行政法規規定的評估報告使用人者使用。其他資產評估報告使用人為與本評估報告載明的評估目的之實現相對應的經濟行為密切相關的單位，具體為主管稅務機關。除國家法律法規另有規定外，任何未經評估機構和委托方確認的機構或個人不能由於得到評估報告而成為評估報告使用者。

二、 評估目的：

巨匠建設集團股份有限公司擬了解桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司淨資產，對該經濟行為所涉及的桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任淨資產(不包括不可辨認的無形資產)進行評估，以確定其在評估基準日2025年12月31日的市場價值，為上述經濟行為提供價值參考。

三、 價值類型及定義：

根據本評估目的，確定價值類型為市場價值，即指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，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。

四、 評估對象和評估範圍

(一) 評估對象

評估對象為桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司淨資產(不包括不可辨認的無形資產)。

(二) 評估範圍

評估範圍為桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司於評估基準日已經審計的全部資產及相關負債。

本次評估的資產總額183,655,642.31元，其中：流動資產34,107,572.60元，非流動資產149,548,069.71元；負債總額141,393,678.12元，其中：流動負債55,410,787.58元，非流動負債85,982,890.54元；淨資產42,261,964.19元。

詳細見下表：

2025年12月31日資產負債情況

金額單位：人民幣元

資產	行次	期末餘額	負債和所有者權益(或股東權益)	行次	期末餘額
流動資產：			流動負債：		
貨幣資金	1	8,243,426.54	短期借款	31	20,327,600.00
短期投資	2		應付票據	32	
應收票據	3		應付賬款	33	
應收賬款	4	15,276,828.92	預收賬款	34	4,882,312.32
預付賬款	5	95,413.66	應付職工薪酬	35	569,857.50
應收股利	6		應交稅費	36	1,805,430.85
應收利息	7		應付利息	37	145,798.00
其他應收款	8	1,000,000.00	應付利潤	38	
存貨	9		其他應付款	39	27,679,788.91
其中：原材料	10		其他流動負債	40	
在產品	11		流動負債合計	41	55,410,787.58
庫存商品	12		非流動負債：		
周轉材料	13		長期借款	42	85,982,890.54
1年內到期的非流動資產	14	9,491,903.48	長期應付款	43	
流動資產合計	15	34,107,572.60	遞延收益	44	
非流動資產：			其他非流動負債	45	
長期債券投資	16		非流動負債合計	46	85,982,890.54
長期股權投資	17		負債合計	47	141,393,678.12
固定資產原價	18	5,048,845.51			
減：累計折舊	19	3,311,986.25			
固定資產賬面價值	20	1,736,859.26			
在建工程	21	2,196,781.21			
工程物資	22				
固定資產清理	23				
長期應收款	24	86,273,460.75	所有者權益(或股東權益)：		
無形資產	25	59,340,968.49	實收資本(或股本)	48	60,000,000.00
開發支出	26		資本公積	49	
長期待攤費用	27		盈餘公積	50	
其他非流動資產	28		未分配利潤	51	-17,738,035.81
非流動資產合計	29	149,548,069.71	所有者權益(或股東權益)合計	52	42,261,964.19
資產總計	30	183,655,642.31	負債和所有者權益(或股東權益)總計	53	183,655,642.31

以上評估範圍與委托評估的範圍及被評估單位所申報評估的資產範圍一致。

① 本次評估中資產總額183,655,642.31元，其中：

- 1、流動資產賬面值34,107,572.60元，主要包括：貨幣資金、應收賬款、預付賬款、其他應收款和一年內到期的非流動資產等。
- 2、固定資產賬面原值5,048,845.51元，賬面淨值1,736,859.26元，系電子設備和運輸設備。其中：電子設備共134項，系空調、電腦等；汽車共1輛，系本田奧德賽。截止評估基準日，實物資產正常使用。
- 3、無形資產賬面值59,340,968.49元，系PPP項目經營權。

② 本次評估中負債總額141,393,678.12元，其中：

- 1、流動負債55,410,787.58元，主要包括：短期借款、預收賬款、應付職工薪酬、應交稅金、應付利息、其他應付款和長期借款等。
- 2、非流動負債85,982,890.54元。

③ 本次評估淨資產42,261,964.19元。

（三）實物資產分布情況

本次評估範圍內的實物資產集中分布在桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司，本次巨匠建設股份有限公司申報評估的實物資產主要包括：固定資產。

固定資產主要是電子設備和運輸設備。其中：電子設備共134項，系空調、電腦等；汽車共1輛，系本田奧德賽。截止評估基準日，實物資產正常使用。

（四）被評估單位申報的無形資產情況

本次巨匠建設集團股份有限公司申報評估的無形資產系PPP項目經營權。

(五) 企業申報的表外資產

本次巨匠建設集團股份有限公司未申報評估表外資產。

(六) 引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額(或者評估值)

本次評估賬面數據採用安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審定後的單體報告。

五、 評估基準日

(一) 本評估報告的評估基準日是2025年12月31日。

(二) 該評估基準日由委托人確定。

(三) 本評估報告的評估基準日與資產評估委托合同約定的評估基準日一致。

(四) 評估基準日的確定對評估結果的影響符合常規情況，無特別影響因素。本次評估的取價標準為評估基準日有效的價格標準。

六、 評估依據

1、 法律法規依據：

- (1) 《中華人民共和國資產評估法》；
- (2) 《中華人民共和國民法典》；
- (3) 《中華人民共和國公司法》；
- (4) 《中華人民共和國土地管理法》；
- (5) 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第65號)；
- (6) 《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅第[2016]36號)；
- (7) 《中華人民共和國企業所得稅法》。

2、 準則依據：

- (1) 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
- (2) 《資產評估執業準則—資產評估委托合同》(中評協[2017]33號)；
- (3) 《資產評估執業準則—無形資產》(中評協[2017]37號)；
- (4) 《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號)；

- (5) 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號)；
- (6) 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
- (7) 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
- (8) 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
- (9) 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
- (10) 《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號)；
- (11) 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；

3、 指南及指導意見：

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

4、 其他：

- (1) 《企業會計準則—基本準則》(財政部令第33號)；

5、 產權依據：

- (1) 不動產權證等覆印件；
- (2) 其他有關產權證明；

6、 取價依據：

- (1) 評估人員對評估對象進行勘察核實的記錄；
- (2) 貴公司提供的財務會計資料；
- (3) 桐鄉市房地產市場行情；
- (4) 桐鄉市人民政府關於公布桐鄉市基準地價更新成果的通知；
- (5) 浙江造價信息、嘉興造價工程管理等有關價格資料；

7、經濟行為依據：

- (1) 資產評估委托合同。

七、評估方法

依據資產評估基本準則，資產評估基本方法包括市場法、收益法和資產基礎法三種基本方法。

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。

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。

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，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

（一）評估方法的選擇

不選用市場法的理由：由於目前我國產權交易市場市場化程度、信息化水平不成熟，沒有與桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司同行業、近似規模且具有可比性的市場交易案例和查詢資料，故本次不宜采用市場法進行評估。

不選用收益法的理由：由於桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司歷史期收益不穩定，且不能準確預測未來收益，故本次不宜采用收益法進行評估。

選用資產基礎法的理由：由於被評估單位產權資料清晰，財務資料完整，各項資產和負債都可以被識別。提供了評估範圍內資產和負債的歷史資料、歷史年度的經營和財務資料，且被評估單位持續經營，故本次適宜采用資產基礎法進行評估。

（二）具體的評估方法如下：資產基礎法。

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被單位評估基準日的資產負債表為基礎，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。

采用資產基礎法進行企業價值評估，各項資產的價值應當根據具體情況選用適當的具體評估方法得出，所選評估方法可能有別於其作為單項資產評估對象時的具體評估方法，應當考慮其對企業價值的貢獻。

計算公式：淨資產＝（資產評估價值－負債評估價值）。

具體的評估方法如下：資產基礎法。

1、 流動資產：本次評估將其分為以下幾類，採用不同的評估方法分別進行評估：

- (1) 貨幣類流動資產：為庫存現金和銀行存款，均為人民幣。通過對現金盤點、銀行對賬單、銀行函證等進行核查，以核實後的金額確定評估值。
- (2) 應收預付類流動資產：包括應收賬款、預付賬款和其他應收款等，主要是在清查核實其賬面餘額的基礎上，估計可能的壞賬損失來確定評估值；對預付款項根據所能收回的貨物或者服務，以及形成的資產或權利確定評估值。

2、 非流動資產

- (1) 房屋建(構)築物：採用重置成本法進行評估：

重置成本法是指用現時條件下重新購入和建造一項全新狀態的資產所需的全部成本，減去待評估資產已經發生的實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值，得到的差額作為被評估資產評估值的一種資產評估方法。其計算式如下：

評估值＝重置全價×綜合成新率

重置全價＝建築安裝工程造價＋前期費用及其他費用＋資金成本

重置全價不包括根據《中華人民共和國增值稅法》允許抵扣的增值稅進項稅。

綜合成新率的確定：經現場勘察，根據房屋的結構、裝飾、使用狀況結合實際使用年限綜合確定成新率。

(2) 機器設備、運輸工具及電子設備：

根據評估目的及被評估設備的預期用途，採用重置成本法進行評估，重置成本法是指在現時條件下被評估資產全新狀態的重置成本減去該項資產的實體性貶值、功能性貶值、經濟性貶值，得到的差額作為被評估資產的評估值的一種資產評估方法，評估公式為：

評估值=重置全價×綜合成新率

重置價值：重置全價=購置成本(買價)+設備運雜費+設備安裝調試費+基礎費用

重置全價採用以下公式計算：

- 1) 外購不需要安裝的國內設備的重置成本=基準日的公開市場交易價格+運雜費=基準日的公開市場交易價格×(1+運雜費率)。
- 2) 外購需要安裝的國內設備的重置成本=基準日的公開市場交易價格+運雜費+安裝調試費=基準日的公開市場交易價格×(1+運雜費率+安裝調試費率)+基礎費用。
- 3) 外購不需要安裝的進口設備的重置成本=(FOB價格+途中保險費+國外運雜費即CIF價格)×基準日外匯匯率+進口關稅+增值稅+手續費+國內運雜費。
- 4) 外購需要安裝的進口設備的重置成本=(FOB價格+途中保險費+國外運雜費即CIF價格)×基準日外匯匯率+進口關稅+增值稅+手續費+國內運雜費+安裝調試費+基礎費用。

綜合成新率是反映評估對象的現行價值與其全新狀態重置價值的比率。成新率的確定採用年限適用法和現場觀察法綜合確定。

(3) 在建工程

對於在建工程，主要是對項目備案等資料進行核查，核實工程項目、工程內容、形象進度和付款進度，對於賬實不符的根據實際情況進行調整。本次評估按清查核實後的賬面價值作為評估值。

(4) 無形資產

- 1) 對於本次待估土地使用權的取得成本，本次評估在權屬核查、面積核查的基礎上，採用基準地價修正法進行評估。基準地價修正法是在政府或其有關部門已公布了基準地價的地區，利用相關調整系數對評估對象宗地所在位置的基準地價進行適當調整後得到評估對象宗地價值的方法。

基準地價修正法的基本公式：

$$\text{待估宗地地價} = P1 \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7$$

式中：

P1——宗地所在區域的基準地價

K1——期日修正系數

K2——用途修正系數

K3——土地使用期限修正系數

K4——容積率修正系數

K5——土地開發程度修正系數

K6——區位因素修正系數

K7——其他因素修正系數

同時，在此基礎之上考慮土地取得之後的稅費、管理費用、投資利息、開發利潤等因素，綜合考慮之後確定土地評估單價，以評估單價乘以土地面積確定評估值。

- 3、 負債：分為流動負債及非流動負債。負債具體包括短期借款、預收賬款、應付職工薪酬、應交稅費、應付利息、其他應付款和長期借款等。對於負債，評估人員根據企業提供的各項目明細表及相關財務資料，對賬面值進行檢查核實，根據評估基準日的被評估單位實際需要承擔的負債項目及金額確定評估值。

八、 評估程序實施過程和情況

評估人員對納入此次評估範圍的資產和負債進行了評估。主要評估過程如下：

（一）接受委托

本公司接受委托前，與巨匠建設集團股份有限公司的有關人員進行了會談，詳細了解了此次評估的目的、評估對象與評估範圍、評估基準日等。在此基礎上，本公司遵照國家有關法規與巨匠建設集團股份有限公司簽署了《資產評估委托合同》，並擬定了相應的評估計劃。

（二）現場調查、資料收集及核查驗證

根據巨匠建設集團股份有限公司提供的資產評估申報資料，評估人員於2026年6月1日開始對評估對象和納入評估範圍的資產及負債進行了必要的調查。

評估人員聽取巨匠建設集團股份有限公司有關人員的相關介紹，了解評估對象的現狀，關注評估對象的法律權屬，對巨匠建設集團股份有限公司的申報內容進行了賬賬核實、賬表核實、賬實核實。評估人員還根據評估對象特點和評估業務情況，通過委托人和相關專業機構、市場等渠道收集了涉及評估對象和評估範圍，支持評定估算等程序的相關資料。

評估人員已要求委托人或者其他相關當事人對其提供的資產評估明細表及其他重要資料進行了確認，並對資產評估活動中使用的資料進行了核查驗證。

資產基礎法調查

1、 資金的清查：

- (1) 庫存現金：存放在企業財務部的保險櫃中。我們核對了總賬、現金日記賬和會計報表，評估人員對現金進行了現場盤點，並根據盤點日至評估基準日間的收入支出倒推到評估基準日現金的餘額，經盤點金額無差異。
- (2) 銀行存款：我們查閱了桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司2025年12月31日銀行對賬單和餘額調節表，金額與對賬單相符。

2、 應收預付類流動資產的清查：

納入本次評估範圍的應收預付類流動資產包括：應收賬款、預付賬款和其他應收款等。首先將申報表與會計報表、明細賬、總賬進行核對，對每筆往來款項進行逐項清查核實，並進行必要的取證核實，對大額款項進行函證，同時查閱相關合同、合同履行情況，並根據上述情況對預付、應收賬款的可收回性進行了判斷。

3、 房屋建築物的清查：

我公司評估人員在2026年6月1日進駐評估現場後，對於房屋建築物，根據企業提供的建築物評估申報表，所列項目的項數、面積、結構類型、其它主要參數、裝飾及給排水、供電照明、采暖通風、材質等設備配備情況，詳細進行了現場清查核實，結合查閱主要建築物的相關圖紙，對申報表與實物不符的部分進行糾正，除核對建築物的數量及內容是否與申報情況一致外，主要查看：建築物結構、裝修、設施，配套使用狀況。對於賬實不符的，根據實際情況，在征求企業有關人員意見的前提下，按照實際情況進行調整，並在現場勘察的基礎上填寫了房屋建築物現場勘察表。

4、 在建工程的清查：

本次委托評估的在建工程為華友新能源體驗館安裝工程，本次評估在清查核實後，按清查核實後的賬面價值作為評估值。

5、 機器設備、電子設備及運輸工具的清查：

評估人員在2026年6月1日進駐評估現場後，依據資產評估申報表，評估小組對設備進行了現場清查核對，注意核對有無未入賬的和已核銷的設備，並向設備管理和使用人員了解設備的使用維護、修理和技術改造情況。

6、 無形資產的清查：

本次委托評估的無形資產系土地使用權。對於土地使用權，我們核查了土地使用權取得方式、用地性質、開發程度、權利是否受限的基礎上，收集當地同一區域內土地成交案例、土地取得成本等估價資料。對於專利權，我們主要查閱了專利權的取得方式、成本支出、服務對象、現時狀態等情況，並對相關專利證書進行資料核查。

7、 負債的清查：

桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司負債為流動負債和非流動負債，主要是短期借款、預收賬款、應付職工薪酬、應交稅費、應付利息、其他應付款和長期借款等。在清查時，將申報表與會計報表、明細賬、總賬進行核對，同時查閱了相關原始憑證及合同，對每筆款項逐一核實，確認其債務的存在與否，並對大額款項進行函證。

(三) 評定估算

對採用資產基礎法評估的，評估人員在進行必要的市場調查、詢價的基礎上，對被評估單位的各項資產和負債選用適當的方法進行了評估測算，進而確定了被評估單位的股東權益價值。

(四) 評估匯總及報告

按照《資產評估執業準則—資產評估報告》的要求進行評估匯總、分析、撰寫資產評估報告書和資產評估說明。並按照本公司的內部質量控制制度對評估報告進行了內部審核。

九、評估假設

(一) 基本假設

1、交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2、公開市場假設

公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3、資產持續使用假設

資產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、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定評估方法、參數和依據。

4、企業持續經營的假設

企業持續經營的假設是指桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司將保持持續經營。

(二) 一般性假設

- ① 公司在經營中所需遵循的國家和地方的現行法律、法規、制度及社會政治和經濟政策與現時無重大變化；
- ② 桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司將保持持續經營；

- ③ 國家現行的稅賦基準及稅率，銀行信貸利率以及其他政策性收費等不發生重大變化；
- ④ 無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大不利影響。

(三) 針對性假設

- ① 假設桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司各年間的專業人員及其高級管理人員保持相對穩定，不會發生重大的核心專業人員流失問題；
- ② 桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司現有和未來經營者是負責的，且公司管理層能穩步推進公司的發展計劃，保持良好的經營態勢；
- ③ 桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司未來經營者遵守國家相關法律和法規，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項；
- ④ 桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司提供的歷年財務資料所採用的會計政策與會計核算方法在重要方面基本一致；
- ⑤ 桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司未來生產經營管理模式、產品結構上與現時情況保持相對穩定，企業各職能部門均盡職盡責，嚴格按現時管理制度嚴格執行；
- ⑥ 桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司未來生產經營期間不出現重大安全責任事故或不可預見事件。

若將來實際情況與上述評估假設產生差異，將會對本評估報告的評估結論產生影響。委托人和其他評估報告使用人應在使用本評估報告時充分考慮評估假設可能對評估結論產生的影響。

十、 評估結論

根據本項目的具體情況，在持續經營狀態下以資產基礎法評估，桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司於評估基準日的淨資產為80,424,410.22元，大寫捌仟零肆拾貳萬肆仟肆佰壹拾元貳角貳分。

資產總額賬面價值183,655,642.31元，調整後賬面值205,439,966.64元，評估價值222,395,061.41元，增值額16,955,094.77元。

負債總額賬面價值141,393,678.12元，調整後賬面141,970,651.19元，評估價值141,970,651.19元，增值額0.00元。

淨資產賬面價值42,261,964.19元，調整後賬面值63,469,315.45元，評估價值80,424,410.22元，增值額16,955,094.77元。

資產評估結果匯總表

評估基準日：2025年12月31日

項目		賬面價值	調整後賬面值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100
1	貨幣資金	8,243,426.54	8,243,426.54	8,243,426.54		
2	應收賬款	15,276,828.92	365,040.00	365,040.00		
3	預付款項	95,413.66	94,933.66	94,933.66		
4	其他應收款	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00		
5	一年內到期的非流動資產	9,491,903.48	0.00	0.00		
6	流動資產合計	34,107,572.60	9,703,400.20	9,703,400.20		
7	固定資產	1,736,859.26	161,634,272.44	188,681,280.00	27,047,007.56	16.73
8	在建工程	2,196,781.21	2,196,781.21	2,196,781.21		
9	長期應收款	86,273,460.75	0.00	0.00		
10	無形資產	59,340,968.49	31,905,512.79	21,813,600.00	-10,091,912.79	-31.63
11	非流動資產合計	149,548,069.71	195,736,566.44	212,691,661.21	16,955,094.77	8.66
12	資產總計	183,655,642.31	205,439,966.64	222,395,061.41	16,955,094.77	8.25
13	短期借款	20,327,600.00	20,327,600.00	20,327,600.00		
14	預收款項	4,882,312.32	3,900.00	3,900.00		
15	應付職工薪酬	569,857.50	569,857.50	569,857.50		
16	應交稅費	1,805,430.85	1,805,430.85	1,805,430.85		
17	應付利息	145,798.00	145,798.00	145,798.00		
18	其他應付款	27,679,788.91	31,246,777.24	31,246,777.24		
19	流動負債合計	55,410,787.58	54,099,363.59	54,099,363.59		
20	長期借款	85,982,890.54	87,871,287.60	87,871,287.60		
21	非流動負債合計	85,982,890.54	87,871,287.60	87,871,287.60		
22	負債合計	141,393,678.12	141,970,651.19	141,970,651.19		
23	淨資產	42,261,964.19	63,469,315.45	80,424,410.22	16,955,094.77	26.71

本資產評估報告僅為資產評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期限自評估基準日起一年有效，即自評估基準日至2026年12月30日內有效。

十一、特別事項說明

本評估報告中陳述的特別事項是指在已確定評估結論的前提下，評估人員已發現的可能影響評估結論，但非評估人員執業水平和能力所能評定的有關事項。

- 1、 由於受客觀條件的限制，應收應付存在壞賬或不需付的情況本報告不能全部反映。
- 2、 本報告未計提遞延所得稅資產和負債。
- 3、 應交稅費最終以稅務部門核定為準。
- 4、 本次評估賬面數據采用安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審定後的單體報告。
- 5、 本次評估範圍內的原1#廠房、2#廠房、3#廠房系向大麻鎮人民政府購入的房產，房屋原產權人為桐鄉力兵化纖紡織有限公司，截止評估截止日未進行產權變更。1-3#廠房面積合計10812.57平方米，鋼混結構，建於2013年。本次評估假設上述房屋建築物合法、產權清晰並可依法辦理相應權屬登記，在資產持續使用及企業持續經營前提下，按完整產權狀態評估，未因上述權屬瑕疵單獨計提減值調整。若上述權屬事項最終未能完善，可能對評估結論產生影響，評估報告使用人應予關注。
- 6、 本次評估範圍內的配電房、5#樓、7-B#樓、7#樓、6#樓A區、6#樓B區、地下室、溫室大棚等為新建廠房，截止評估截止日未辦理產權證。廠房面積合計47550.32平方米，鋼混結構、棚結構，建於2020年。本次評估假設上述房屋建築物合法、產權清晰並可依法辦理相應權屬登記，在資產持續使用及企業持續經營前提下，按完整產權狀態評估，未因上述權屬瑕疵單獨計提減值調整。若上述權屬事項最終未能完善，可能對評估結論產生影響，評估報告使用人應予關注。

期後事項：

- ① 評估基準日後有效期內資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產額進行相應調整。
- ② 評估基準日後有效期內資產價格標準發生重大變化，並對資產評估價格已產生了嚴重影響時，委托方應及時聘請評估機構重新確定評估價值。
- ③ 評估基準日期後發生重大調整，不得直接使用本評估報告。

十二、評估報告使用限制說明

本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途。

委托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。

除委托人、資產評估委托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。

資產評估報告使用人應當正確理解評估結論。評估結論不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。

本評估報告的全部或部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需經本評估機構審閱相關內容，法律、行政法規規定以及相關當事人另有約定的除外。

本評估報告必須完整使用方為有效，對僅使用報告中部分內容所導致的可能的損失，本公司不承擔責任。

評估結論的使用有效期自評估基準日起一年，即超過2026年12月30日使用本評估報告的評估結論無效。

十三、評估報告日

本評估報告的資產評估報告日：2026年6月25日。

資產評估師：羅瀟

資產評估師：黃少明

評估機構：嘉興求真房地產資產評估有限公司

地址：桐鄉市梧桐街道振興東路(東)55號
桐鄉市商會大廈1單元603室

一、關於《資產評估說明》使用範圍聲明

本說明是巨匠建設集團股份有限公司－嘉興求真房地產資產評估有限公司求真資評[2026]字第063號資產評估報告書的評估說明，僅供委托方作為本評估目的一了解桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司淨資產參考依據時使用，非為法律、行政法規規定，材料的全部或部分內容不得提供給其它任何單位或個人，也不得見諸於公開媒體。

二、關於進行資產評估有關事項說明

(一) 委托方與被評估單位簡介：

(1) 委托方簡介：

單位名稱：	巨匠建設集團股份有限公司
公司類型：	股份有限公司(港澳台投資、上市)
住所：	浙江省桐鄉市慶豐南路(南)669號1幢
成立日期：	2001年4月17日
統一社會信用代碼：	91330400146841507E
法定代表人：	呂耀能
注冊資本：	53336萬元
經營範圍：	工程施工總承包、工程總承包、項目管理，建築工程技術開發與諮詢，機械設備租賃安裝，鋼結構構件組裝、安裝，建材的批發、零售，工程管理服務及勘察、設計，基礎設施建設與投資，市政公用工程、體育場地設施工程、園林綠化工程的施工、養護，管道疏通，交通設施的安裝、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) 被評估單位簡介：

單位名稱：桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司
公司類型：其他有限責任公司
住所：浙江省嘉興市桐鄉市大麻鎮海華村壩橋頭東
成立日期：2015年9月30日
統一社會信用代碼：91330483MA28A03443
法定代表人：俞國興
注冊資本：6000萬元
經營範圍：桐鄉市青少年素質教育實踐基地的投資、開發、建設和管理；教育諮詢、投資諮詢；拓展訓練；文化、藝術、體育活動的組織、策劃。(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) 關於評估目的的說明

巨匠建設集團股份有限公司擬了解桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司淨資產，對該經濟行為所涉及的桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任淨資產(不包括不可辨認的無形資產)進行評估，以確定其在評估基準日2025年12月31日的市場價值，為上述經濟行為提供價值參考。

(三) 價值類型及定義的說明：

根據本評估目的，確定價值類型為市場價值，即指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，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。

資產評估師執行資產評估業務的目的僅是對評估對象價值進行估算並發表專業意見。評估結果系指評估對象在評估基準日的經濟環境與市場狀況以及其他評估師所依據的評估前提和假設條件沒有重大變化的情況下，為滿足評估目的而提出的價值估算成果，不能理解為評估對象價值實現的保證或承諾。

（四）關於評估對象和評估範圍的說明

根據本次評估目的，評估對象為桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司淨資產（不包括不可辨認的無形資產），評估範圍為桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司於評估基準日已經審計的全部資產及相關負債。

本次評估的資產總額183,655,642.31元，其中：流動資產34,107,572.60元，非流動資產149,548,069.71元；負債總額141,393,678.12元，其中：流動負債55,410,787.58元，非流動負債85,982,890.54元；淨資產42,261,964.19元。

詳細見下表：

2025年12月31日資產負債情況

金額單位：人民幣元

資產	行次	期末餘額	負債和所有者權益 (或股東權益)	行次	期末餘額
流動資產：			流動負債：		
貨幣資金	1	8,243,426.54	短期借款	31	20,327,600.00
短期投資	2		應付票據	32	
應收票據	3		應付賬款	33	
應收賬款	4	15,276,828.92	預收賬款	34	4,882,312.32
預付賬款	5	95,413.66	應付職工薪酬	35	569,857.50
應收股利	6		應交稅費	36	1,805,430.85
應收利息	7		應付利息	37	145,798.00
其他應收款	8	1,000,000.00	應付利潤	38	
存貨	9		其他應付款	39	27,679,788.91
其中：原材料	10		其他流動負債	40	
在產品	11		流動負債合計	41	55,410,787.58
庫存商品	12		非流動負債：		
周轉材料	13		長期借款	42	85,982,890.54
1年內到期的非流動資產	14	9,491,903.48	長期應付款	43	
流動資產合計	15	34,107,572.60	遞延收益	44	
非流動資產：			其他非流動負債	45	
長期債券投資	16		非流動負債合計	46	85,982,890.54
長期股權投資	17		負債合計	47	141,393,678.12
固定資產原價	18	5,048,845.51			
減：累計折舊	19	3,311,986.25			
固定資產賬面價值	20	1,736,859.26			
在建工程	21	2,196,781.21			
工程物資	22				
固定資產清理	23				
長期應收款	24	86,273,460.75	所有者權益(或股東權益)：		
無形資產	25	59,340,968.49	實收資本(或股本)	48	60,000,000.00
開發支出	26		資本公積	49	
長期待攤費用	27		盈餘公積	50	
其他非流動資產	28		未分配利潤	51	-17,738,035.81
非流動資產合計	29	149,548,069.71	所有者權益(或股東權益)合計	52	42,261,964.19
資產總計	30	183,655,642.31	負債和所有者權益(或股東權益)總計	53	183,655,642.31

本次資產評估的範圍和賬面價值與委托評估時確定的資產範圍一致。

(五) 關於評估基準日的說明

本次評估基準日為2025年12月31日，其評估的一切取價標準均為評估基準日有效的價格。為保證評估所需資料的真實性、完整性、公允性以及評估報告的時效性，經與委托方商定並由委托人確定，以2025年12月31日作為本次評估基準日。

三、資產核實總體情況說明

本所接受委托後，組成了由資產評估師、財會人員組成的評估小組，依據資產評估的法規、中國資產評估準則及國家相關規定，按照法定的評估程序，於2026年6月1日開始赴現場，在委托方相關人員的陪同下，對貴公司委托評估的資產，進行了必要的資產清查核實，核查了全部委估的資產實物，並核實了有關賬目、產權證明及其他文件資料，完成了在當時條件下必要的評估程序。

四、資產基礎法的評估技術說明

- 1、貨幣資金：根據所提供的貨幣資金申報評估清單，貨幣資金賬面值8,243,426.54元，系銀行存款8,243,426.54元。

經賬面檢查、核實一致。故調整後貨幣資金的賬面值和評估值為8,243,426.54元。

- 2、應收賬款：根據所提供的申報評估清單，應收賬款賬面值15,276,828.92元，系應收PPP項目款項等。經賬面檢查、核實後：①根據《桐鄉市青少年素質教育實踐基地PPP項目合同》的相關約定，以及公司與相關方就項目提前終止作出的有關安排和相關溝通，經查閱相關結算資料、經審計財務資料，本次評估調減安永審計調整列示的PPP項目應收款14,911,788.92元。調整後應收賬款的賬面值和評估值為365,040.00元。

其中：賬齡在1年以內的應收賬款365,040.00元。由於受客觀條件的限制，應收賬款存在壞賬的情況本報告不能全部反映。

- 3、 預付賬款：根據所提供的申報評估清單，預付賬款賬面值95,413.66元，系預付天然氣和場地團體意外保險等。經賬面檢查、核實後：①將實際已支付發票未到的電梯年檢費480.00元轉入費用，本次評估予以核銷。故調整後預付賬款的賬面值和評估值為94,933.66元。

其中：賬齡在1年以內的預付賬款94,933.66元。由於受客觀條件的限制，預付賬款存在壞賬的情況本報告不能全部反映。

- 4、 其他應收款：根據所提供的申報評估清單，其他應收款賬面值1,000,000.00元，系PPP項目運營履約保證金。經賬面檢查、核實一致。故調整後其他應收款的賬面值和評估值為1,000,000.00元。

其中：賬齡在5年以內的其他應收款1,000,000.00元。由於受客觀條件的限制，其他應收款存在壞賬的情況本報告不能全部反映。

- 5、 1年內到期的非流動資產：根據所提供的申報評估清單，1年內到期的非流動資產賬面值9,491,903.48元，系應收PPP項目款項。經賬面檢查、核實後：①根據《桐鄉市青少年素質教育實踐基地PPP項目合同》的相關約定，以及公司與相關方就項目提前終止作出的有關安排和相關溝通，經查閱相關結算資料、經審計財務資料，本次評估調減安永審計調整列示的PPP項目應收款9,491,903.48元。調整後1年內到期的非流動資產的賬面值和評估值為0.00元。

- 6、 固定資產－房屋建築物：根據所提供的申報評估清單，房屋建築物賬面原值0.00元，賬面淨值0.00元。經賬面檢查、核實後：①根據《桐鄉市青少年素質教育實踐基地PPP項目合同》的相關約定，以及公司與相關方就項目提前終止作出的有關安排和相關溝通，經查閱相關結算資料、經審計財務資料，本次評估將安永審計調整列示轉入無形

資產和往來款項的固定資產－房屋建築物相關原值和淨值轉回。調整後的固定資產－房屋建築物原值為211,511,564.63元，淨值為158,262,000.93元。

本次評估範圍內的原1#廠房、2#廠房、3#廠房系向大麻鎮人民政府購入的房產，房屋原產權人為桐鄉力兵化纖紡織有限公司，截止評估截止日未進行產權變更。1-3#廠房面積合計10812.57平方米，鋼混結構，建於2013年。

本次評估範圍內的配電房、5#樓、7-B#樓、7#樓、6#樓A區、6#樓B區、地下室、溫室大棚等為新建廠房，截止評估截止日未辦理產權證。廠房面積合計47550.32平方米，鋼混結構、棚結構，建於2020年。

委估廠房采用重置成本法進行評估。重置成本的確定：參照類似建築物造價進行系數修正後加前期費用及資金成本確定重置完全價值。成新率的確定：勘察過程對房屋建築物的結構、基礎、裝飾等各部分的完好狀況進行記錄，結合使用年限法確定各房屋建築物的成新率。按此方法得出房屋建築物重置價值為207,292,500.00元，評估值182,698,700.00元，評估增值24,436,699.07元。

7、 固定資產－電子設備：根據所提供的申報評估清單，電子設備賬面原值4,757,004.81元，賬面淨值1,716,491.03元，系空調、電腦等。經賬面檢查、核實後：

①根據《桐鄉市青少年素質教育實踐基地PPP項目合同》的相關約定，以及公司與相關方就項目提前終止作出的有關安排和相關溝通，經查閱相關結算資料、經審計財務資料，本次評估將安永審計調整列示轉入無形資產和往來款項的固定資產－電子設備相關原值和淨值轉回。調整後的固定資產－電子設備原值為10,817,431.47元，淨值為3,351,903.28元。

評估人員首先對評估設備進行現場實地勘察，記錄設備的型號、產地、技術參數。通過向市場詢價或以價格系數確定重置完全價值。然後實地勘察，向設備管理人員調查其維護及修理情況，了解實際使用年限，觀察其運行狀況、工作精度，結合設備技術更新狀況、經濟使用年限，綜合確定設備的成新率。按上述方法確定電子設備的重置價值為10,558,744.00元，評估值5,837,580.00元，評估增值2,485,676.72元。

- 8、 固定資產—車輛：根據所提供的清查評估清單，固定資產—車輛賬面原值291,840.70元，賬面淨值20,368.23元，系本田奧德賽。經賬面檢查、核實一致。評估人員首先對評估車輛進行現場核查，記錄車輛的車牌、品牌型號、購置日期。通過向市場詢價或以價格系數確定重置完全價值。然後現場核查，了解企業車輛資產的使用狀況、維護保養情況及車輛的性能，同時核對企業提供的機動車行駛證，向設備管理人員調查其維護及修理情況，綜合確定車輛的成新率。按上述方法確定車輛的重置價值為263,600.00元，評估值145,000.00元，評估增值124,631.77元。
- 9、 在建工程：根據所提供的清查評估清單，在建工程賬面值2,196,781.21元，系華友新能源體驗館安裝工程。該項目於近期開始施工，截至評估基準日尚未完工，亦未轉入固定資產。評估人員核查了相關合同、工程進度、付款憑證及賬面記錄。鑒於相關成本於近期發生，且未發現明顯減值跡象或異常成本超支，經核實的賬面成本與評估基準日的重置成本相若。因此，本次評估以清查核實後的賬面價值作為評估值，故在建工程評估值為人民幣2,196,781.21元。
- 10、 長期應收款：根據所提供的申報評估清單，長期應收款賬面值86,273,460.75元，系應收PPP項目款項。經賬面檢查、核實後：①根據《桐鄉市青少年素質教育實踐基地PPP項目合同》的相關約定，以及公司與相關方就項目提前終止作出的有關安排和相關溝通，經查閱相關結算資料、經審計財務資料，本次評估調減安永審計列示調整的PPP項目應收款86,273,460.75元。調整後長期應收款的賬面值和評估值為0.00元。

- 11、無形資產：根據所提供的資產評估清單，無形資產賬面價值59,340,968.49元，系安永審計調整的PPP項目經營權。經賬面檢查、核實後：①根據《桐鄉市青少年素質教育實踐基地PPP項目合同》的相關約定，以及公司與相關方就項目提前終止作出的有關安排和相關溝通，經查閱相關結算資料、經審計財務資料，本次評估調減安永審計列示調整的PPP項目經營權59,340,968.49元；②根據《桐鄉市青少年素質教育實踐基地PPP項目合同》的相關約定，以及公司與相關方就項目提前終止作出的有關安排和相關溝通，經查閱相關結算資料、經審計財務資料，本次評估調增土地使用權淨值31,905,512.79元。

土地使用權采用成本逼近法進行評估。

宗地位置為桐鄉市大麻鎮海華村百甸公路南側，東臨科洲線、西臨海華中路、北臨百甸公路。貴公司目前已辦理浙(2018)桐鄉市不動產權第0053537號不動產權證。據其記載，土地使用權人為桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司，土地使用權面積36415.41平方米，使用權類型為劃撥，用途為科教用地。

本次評估土地為科教用地，土地取得成本采用基準地價系數修正法進行評估。根據2024年11月1日桐鄉市人民政府關於公布桐鄉市基準地價更新成果的通知確定該宗地基準地價，然後通過對土地出讓年限、評估時日、集聚規模、對外交通、臨路條件等因素進行修正，確定修正後的評估基準地價。同時，在此基礎之上考慮土地取得之後的稅費、管理費用、投資利息、開發利潤等因素，綜合考慮之後確定土地評估單價，以評估單價乘以土地面積確定評估值。按上述方法確定土地使用權評估值為21,813,600.00元，評估減值10,091,912.79元。

- 12、短期借款：根據所提供的申報評估清單，短期借款賬面值20,327,600.00元，系向中國建設銀行股份有限公司借款。經賬面檢查、核實一致。故調整後短期借款的賬面值和評估值為20,327,600.00元。

- 13、預收賬款：根據所提供的申報評估清單，預收賬款賬面值4,882,312.32元，系預收桐鄉市教育局PPP項目款項等。經賬面檢查、函證核實後：①根據《桐鄉市青少年素質教育實踐基地PPP項目合同》的相關約定，以及公司與相關方就項目提前終止作出的有關安排和相關溝通，經查閱相關結算資料、經審計財務資料，本次評估將安永審計調整的預收PPP項目款項4,878,412.32元轉入收入。調整後預收賬款的賬面值和評估值為3,900.00元。
- 14、應付職工薪酬：根據所提供的申報評估清單，應付職工薪酬賬面值569,857.50元，系應付工資、獎金等。經賬面檢查、核實一致。故調整後應付職工薪酬的賬面值和評估值為569,857.50元。
- 15、應交稅費：根據所提供的申報評估清單，應交稅費賬面值1,805,430.85元，系應交增值稅、房產稅、土地使用稅和企業所得稅等。經賬面檢查、核實一致。故調整後應交稅費的賬面值和評估值為1,805,430.85元。
- 16、應付利息：根據所提供的申報評估清單，應付利息賬面值145,798.00元，系計提中國建設銀行股份有限公司利息。經賬面檢查、核實一致。故調整後應付利息的賬面值和評估值為145,798.00元。
- 17、其他應付款：根據所提供的申報評估清單，其他應付款賬面值27,679,788.91元，系應付桐鄉市教育文化發展投資有限公司往來款、桐鄉市慈善總會捐贈款等。經賬面檢查、函證核實後：①將其他應付款—其他負債10,449,275.89元轉入固定資產—房屋建築物；②調減多暫估巨匠建設集團股份有限公司工程款1,718,979.46元；③將實際已支付個稅240.00元轉營業外收入；④調減不需支付的計提中國教育工會桐鄉市委員會工會經費6,300.00元；⑤將桐鄉市慈善總會捐贈收入4,500,000.00元轉營業外收入；⑥根據《桐鄉市青少年素質教育實踐基地PPP項目合同》的相關約定，以及公司與相關方就項目提前終止作出的有關安排和相關溝通，經查閱相關結算資料、經審計財務資

料，桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司與巨匠建設股份有限公司往來款項已結清，本次評估調減巨匠建設股份有限公司多計提利息656,768.10元。故調整後其他應付款的賬面值和評估值為31,246,777.24元。

- 18、長期借款：根據所提供的申報評估清單，長期借款賬面值85,982,890.54元，系向中國建設銀行股份有限公司借款和未確認融資費用。經賬面檢查、函證核實後：①根據銀行回函沖回安永審計調整的未確認融資費用1,888,397.06元。故調整後長期借款的賬面值和評估值為87,871,287.60元。

五、評估結論及分析

（一）評估結論

根據本項目的具體情況，在持續經營狀態下以資產基礎法評估，桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司於評估基準日的淨資產為80,424,410.22元，大寫捌仟零肆拾貳萬肆仟肆佰壹拾元貳角貳分。

資產總額賬面價值183,655,642.31元，調整後賬面值205,439,966.64元，評估價值222,395,061.41元，增值額16,955,094.77元。

負債總額賬面價值141,393,678.12元，調整後賬面141,970,651.19元，評估價值141,970,651.19元，增值額0.00元。

淨資產賬面價值42,261,964.19元，調整後賬面值63,469,315.45元，評估價值80,424,410.22元，增值額16,955,094.77元。

資產評估結果匯總表

評估基準日：2025年12月31日

項目		賬面價值	調整後賬面值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B × 100
1	貨幣資金	8,243,426.54	8,243,426.54	8,243,426.54		
2	應收賬款	15,276,828.92	365,040.00	365,040.00		
3	預付款項	95,413.66	94,933.66	94,933.66		
4	其他應收款	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00		
5	一年內到期的非流動資產	9,491,903.48	0.00	0.00		
6	流動資產合計	34,107,572.60	9,703,400.20	9,703,400.20		
7	固定資產	1,736,859.26	161,634,272.44	188,681,280.00	27,047,007.56	16.73
8	在建工程	2,196,781.21	2,196,781.21	2,196,781.21		
9	長期應收款	86,273,460.75	0.00	0.00		
10	無形資產	59,340,968.49	31,905,512.79	21,813,600.00	-10,091,912.79	-31.63
11	非流動資產合計	149,548,069.71	195,736,566.44	212,691,661.21	16,955,094.77	8.66
12	資產總計	183,655,642.31	205,439,966.64	222,395,061.41	16,955,094.77	8.25
13	短期借款	20,327,600.00	20,327,600.00	20,327,600.00		
14	預收款項	4,882,312.32	3,900.00	3,900.00		
15	應付職工薪酬	569,857.50	569,857.50	569,857.50		
16	應交稅費	1,805,430.85	1,805,430.85	1,805,430.85		
17	應付利息	145,798.00	145,798.00	145,798.00		
18	其他應付款	27,679,788.91	31,246,777.24	31,246,777.24		
19	流動負債合計	55,410,787.58	54,099,363.59	54,099,363.59		
20	長期借款	85,982,890.54	87,871,287.60	87,871,287.60		
21	非流動負債合計	85,982,890.54	87,871,287.60	87,871,287.60		
22	負債合計	141,393,678.12	141,970,651.19	141,970,651.19		
23	淨資產	42,261,964.19	63,469,315.45	80,424,410.22	16,955,094.77	26.71

本資產評估報告僅為資產評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期限自評估基準日起一年有效，即自評估基準日至2026年12月30日內有效。

(二) 評估結論分析

桐鄉市青少年素質教育實踐基地有限責任公司以資產基礎法於評估基準日的調整後淨資產評估增值16,955,094.77元，增值率26.71%。主要增值原因如下：

- 1、 固定資產評估增值27,047,007.56元，原因主要是賬面固定資產計提折舊與評估差異造成。
- 2、 無形資產評估減值10,091,912.79元，原因主要是原收購土地價格與目前土地評估價格差異造成。

六、 特別事項說明

在評估過程中已發現可能影響評估結論、但非評估人員執業水平和能力所及的有關事項為：

- 1、 由於受客觀條件的限制，應收應付存在壞賬或不需付的情況本報告不能全部反映。
- 2、 本報告未計提遞延所得稅資產和負債。
- 3、 應交稅費最終以稅務部門核定為準。
- 4、 本次評估賬面數據採用安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審定後的單體報告。
- 5、 本次評估範圍內的原1#廠房、2#廠房、3#廠房系向大麻鎮人民政府購入的房產，房屋原產權人為桐鄉力兵化纖紡織有限公司，截止評估截止日未進行產權變更。1-3#廠房面積合計10812.57平方米，鋼混結構，建於2013年。本次評估假設上述房屋建築物合法、產權清晰並可依法辦理相應權屬登記，在資產持續使用及企業持續經營前提下，按完整產權狀態評估，未因上述權屬瑕疵單獨計提減值調整。若上述權屬事項最終未能完善，可能對評估結論產生影響，評估報告使用人應予關注。

- 6、 本次評估範圍內的配電房、5#樓、7-B#樓、7#樓、6#樓A區、6#樓B區、地下室、溫室大棚等為新建廠房，截止評估截止日未辦理產權證。廠房面積合計47550.32平方米，鋼混結構、棚結構，建於2020年。本次評估假設上述房屋建築物合法、產權清晰並可依法辦理相應權屬登記，在資產持續使用及企業持續經營前提下，按完整產權狀態評估，未因上述權屬瑕疵單獨計提減值調整。若上述權屬事項最終未能完善，可能對評估結論產生影響，評估報告使用人應予關注。

本評估報告使用者應注意特別事項對評估結論的影響。

七、 評估基準日期後事項說明及對評估結論的影響：

評估基準日後，有效期以內資產數量及作價標準發生變化，應作如下調整處理：

- (1) 評估基準日後有效期內資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產額進行相應調整。
- (2) 評估基準日後有效期內資產價格標準發生重大變化，並對資產評估價格已產生了嚴重影響時，委托方應及時聘請評估機構重新確定評估價值。
- (3) 評估基準日期後發生重大調整，不得直接使用本評估報告。

八、 評估結論的效力、使用範圍與有效期：

- 1、 本評估結論系本公司評估專業人員依據國家有關規定出具的意見，具有法律規定的效力。
- 2、 本報告中“評估價值”系指企業在評估基準日企業持續經營前提下的資產評估價值。

- 3、 被評估的資產在可預知的法律、經濟和技術條件許可的範圍內處於正常、合理、合法的運營、使用及維護狀況。
- 4、 本評估報告書所載明的評估結果，若需報請財產評估主管部門驗證確認，確認後的評估結果在法律上生效。本報告的附件同正文具有同目的法律效力。
- 5、 本評估結論僅供委托方作為本評估目的使用。評估報告書的使用權歸委托方所有，未經委托方許可評估機構不得隨意向他人提供或公開。
- 6、 按現行規定，評估結果有效期為一年。即評估目的在評估基準日後的一年內實現時，要以評估結果作為底價或作價依據，超過一年，需重新進行資產評估。

資產評估報告附件

- 一、 資產評估明細表；
- 二、 評估對象涉及的主要權屬證明資料；
- 三、 被評估單位營業執照覆印件；
- 四、 資產評估機構備案公告及簽名資產評估師職業資格證書登記卡；
- 五、 資產評估機構營業執照覆印件；

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本公司的資料，董事願共同及個別就此承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，致令本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事、監事及最高行政人員及／或彼等各自的緊密聯繫人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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)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的權益及淡倉如下：

董事／監事	權益性質	所持相關法團 (包括相聯法團的 股份數目) ⁽¹⁾	佔股本總額的 概約持股 百分比	佔本公司相關 股份類別的概 約持股百分比
呂耀能先生 ⁽²⁾	受控制法團權益	204,000,000股 內資股(L)	38.25%	51%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於內資股的好倉（定義見證券及期貨條例第XV部）。
- (2) 巨匠控股由呂耀能先生持有約51.33%的權益。執行董事呂耀能先生控制巨匠控股逾三分之一的投票權，根據證券及期貨條例，彼被視作於巨匠控股所持的本公司權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事、監事或最高行政人員及／或彼等各自的緊密聯繫人概無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）的任何股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司董事、監事及最高行政人員所知，本公司主要股東或其他人士（本公司董事、監事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文已向本公司披露並已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益及淡倉如下：

股東	權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司相關	佔股本總額的
			股份類別的 概約持股 百分比 ⁽²⁾	概約持股 百分比 ⁽³⁾
巨匠控股 ⁽⁴⁾	實益擁有人	204,000,000股 內資股(L)	51%	38.25%
沈洪芬女士 ⁽⁵⁾	配偶權益	204,000,000股 內資股(L)	51%	38.25%
巨匠股權投資 ⁽⁶⁾	實益擁有人	196,000,000股 內資股(L)	49%	36.75%
陳嘉和	實益擁有人	9,480,000股H股(L)	7.1%	1.78%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於內資股／H股的好倉（定義見證券及期貨條例第XV部）。
- (2) 按於內資股／H股股權的百分比計算。
- (3) 已發行股份總數533,360,000股股份計算。
- (4) 巨匠控股直接擁有本公司約38.25%的權益。
- (5) 根據證券及期貨條例，呂耀能先生的配偶沈洪芬女士被視作於呂耀能先生所持的本公司權益中擁有權益。
- (6) 巨匠股權直接擁有本公司約36.75%的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲知會有任何其他人士於本公司股份及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及淡倉或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益及淡倉。

3. 董事於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或監事於自2025年12月31日（即本集團最新刊發的經審核財務報表的編製日期）以來由本集團任何成員公司收購或出售或租予本集團任何成員公司或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 董事於合約及安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或監事於在最後實際可行日期仍然有效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

5. 董事及監事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立並非於一年內屆滿或由本集團相關成員公司於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

6. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司並無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團成員公司亦無尚未了結或對本集團任何成員公司造成威脅且會對本集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。

7. 競爭權益

於最後可行日期，就董事深知，董事或任何彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)除本集團之業務外，概無在與任何直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益，並須根據上市規則第8.10條予以披露。

8. 專家資格及同意書

(a) 專家資格

以下為於本通函中提供意見或建議的專家的資格：

名稱

資格

嘉興求真房地產資產評估有限公司 獨立中國資產估值師

(b) 專家同意書

於最後可行日期，上述專家已就發佈本通函(其中包含其函件)予以書面同意，同意按本通函所載形式及內容載入其函件、報告及／或引述其名稱，且迄今並未撤回該同意。

(c) 專家的權益

於最後實際可行日期，上述專家(a)概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)；及(b)概無於自2025年12月31日(即本集團最新刊發的經審核財務報表的編製日期)以來由本集團任何成員公司收購或出售或租予本集團任何成員公司或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

以下合約(為於本集團開展的日常業務過程以外訂立的合約)由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內及直至最後可行日期訂立：

- (1) 股權轉讓協議；及
- (2) 終止協議。

10. 一般事項

註冊辦公室：中國
浙江省
桐鄉市
慶豐南路(南)669號

中國總部及主要營業地點：中國
浙江省
桐鄉市
慶豐南路(南)669號

香港主要營業地點：香港
中環
皇后大道中5號
衡怡大廈
28樓

H股過戶登記處 卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

授權代表：呂耀能先生
金水根先生

公司秘書：金水根先生

11. 其他事項

本通函備有中英文版本。中英文版本如有任何歧義，除另有指明外，概以英文版本為準。

12. 展示文件

下列文件副本將自本通告日期起計14天內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.jujiang.cn)登載：

- (1) 股權轉讓協議；
- (2) 終止協議；
- (3) 本通函附錄二所載之估值報告；及
- (4) 本附錄中「8.專家資格及同意書」一段所指之書面同意。