

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

Pizu Group Holdings Limited

比優集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：9893)

須予披露及關連交易 有關提供貸款融資

礦山合作協議及補充協議

董事會謹此宣佈，即二零二五年八月十一日，Pizu Industrial(本公司之間接全資附屬公司)、Kanzi Diyor及Avesto Group就實施Turkparida礦場採礦項目訂立礦山合作協議，惟須待達成先決條件(包括訂約各方取得必要批准及同意)後，方可作實。協議另載明，倘簽署日期起三(3)個月內(或訂約各方另行書面協定的日期)未能達成生效，則礦山合作協議及其中所有條款將自動失效。由於達成先決條件需要更多時間，礦山合作協議訂約各方繼續進行誠意磋商，而礦山合作協議並未失效。訂約各方已於二零二六年二月九日訂立補充協議，以修訂若干條款並確認最終生效日期。因此，根據補充協議，礦山合作協議已於二零二六年二月九日正式生效。

貸款協議

於二零二六年二月九日，Pizu Industrial與Kanzi Diyor訂立貸款協議，據此，Pizu Industrial同意向Kanzi Diyor提供本金上限為80,000,000美元(以實際撥付金額為準)之貸款融資。

上市規則之涵義

礦山合作協議、補充協議及貸款協議共同構成Pizu Industrial的一項戰略性股權投資，其實質乃透過由Pizu Industrial向Kanzi Diyor提供最高80,000,000美元之貸款融資，以收購Kanzi Diyor (持有採礦權) 之45%股權。

由於根據上市規則第14.07條計算有關提供貸款融資之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故提供貸款融資(實質上被視為收購)構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

KM Muosir Limited Liability Company為本公司之附屬公司，本公司與Avesto Group分別持有其50.01%及49.99%之股權。鑒於Avesto Group為本公司之附屬公司之主要股東，而Kanzi Diyor由Avesto Group全資擁有，故Kanzi Diyor與Avesto Group均為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據貸款協議提供貸款融資構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)礦山合作協議、補充協議及貸款協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立；及(ii)董事會(包括獨立非執行董事)已批准貸款協議及其項下擬進行之交易，並確認該等交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益，故提供貸款融資須遵守上市規則第14A.101條項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

1. 礦山合作協議及補充協議

董事會謹此宣佈，即二零二五年八月十一日，Pizu Industrial (本公司之間接全資附屬公司)、Kanzi Diyor及Avesto Group就實施Turkparida礦場採礦項目訂立礦山合作協議，惟須待達成先決條件(包括訂約各方取得必要批准及同意)後，方可作實。協議另載明，倘簽署日期起三(3)個月內(或訂約各方另行書面協定的日期)未能達成生效，則礦山合作協議及其中所有條款將自動失效。

由於達成先決條件需要更多時間，礦山合作協議訂約各方繼續進行誠意磋商，而礦山合作協議並未失效。訂約各方已訂立補充協議，以修訂若干條款並確認最終生效日期。因此，根據補充協議，礦山合作協議已於二零二六年二月九日正式生效。

1.1 主要條款

礦山合作協議及補充協議之主要條款載列如下：

日期： 礦山合作協議：二零二五年八月十一日；及

 補充協議：二零二六年二月九日。

訂約方： Pizu Industrial (本公司之間接全資附屬公司)；

 Kanzi Diyor (於本公司附屬公司層面之關連人士)；及

 Avesto Group (於本公司附屬公司層面之關連人士)。

增資擴股： 自生效日期起滿五(5)年後，且在Kanzi Diyor對採礦項目的實施與進展表示合理滿意的前提下，三方應就Kanzi Diyor的增資擴股進行誠信協商。此舉旨在完成Pizu Industrial對Kanzi Diyor 45%股權之收購。

上文所述Kanzi Diyor滿意度，應根據下列累積標準評估：

- (i) 選礦廠已實質完工，年處理能力不低於500,000噸，包括成功調試及啟動試產；
- (ii) 根據已批准投資計劃，及時履行Pizu Industrial融資義務；
- (iii) 施工與營運期間符合安全、環保及法律標準，且無重大違規行為；
- (iv) 提交經審核財務報表，顯示現金流持續為正且營運具可持續性；及
- (v) Pizu Industrial於整個項目期間保持合作態度與透明溝通，包括對監督及審計的積極回應。

作為潛在增資擴股的代價，Pizu Industrial應將根據貸款協議截至股份收購時間向Kanzi Diyor提供之所有貸款相關金額，作為其出資額。完成後，Kanzi Diyor將轉型為合資企業，由Avesto Group持有55%股權，以及Pizu Industrial持有45%股權。

股權轉換之法律
條件：

訂約各方確認，根據現行塔吉克斯坦共和國《民法典》，債轉股不被允許。因此，債轉股之有效性與可執行性明確取決於下列條件：

- (i) 在Kanzi Diyor與塔吉克共和國政府簽訂的投資協議中納入授權條款，該條款必須明確允許將Pizu Industria的貸款轉換為股權；及
- (ii) 塔吉克共和國議會透過法定批准程序批准此項條款。

倘若投資協議並無包含此類條款，或未經議會批准，訂約各方應立即本著誠意展開協商，以確定並實施替代性合法機制，使Pizu Industrial得以實現預期股權參與，此舉須符合礦山合作協議之宗旨與精神。

生產及營運：

Kanzi Diyor聘請Pizu Industrial提供礦場前期建設及後續建設營運之全面服務，包括但不限於礦場設計、施工、開採、採購、銷售、人力資源及日常管理。Kanzi Diyor同意為執行礦山合作協議項下之項目，將Kanzi Diyor之經營管理權委派予Pizu Industrial。此項委聘並不構成Kanzi Diyor採礦權之轉讓或授權。Pizu Industrial須在規定之權限範圍內以Kanzi Diyor之名義行事，並須以勤勉審慎之態度開展礦山建設、開採及營運等經營活動。Kanzi Diyor須為Pizu Industrial之經營管理提供便利，包括刻製公司印章及向指定銀行賬戶授出必要之使用權。有關Pizu Industrial所提供綜合服務之最終決定或活動（包括支付代價），須經Kanzi Diyor與Pizu Industrial共同批准後，方可作實。

有關採礦項目於建設期及建設後期營運之下列活動，須經Avesto Group及Pizu Industrial共同協定及批准：

- (1) 可行性研究及長期採礦計劃；
 - (i) 礦山基礎設施之規劃、設計及施工圖優化；
 - (ii) 建設所需專業設備、機械及相關技術服務之採購；
 - (iii) 閉坑及修復方案之選擇；及
 - (iv) 礦山開發計劃之預算；

- (2) 礦山開發計劃(包括採礦方法之選擇)；
- (3) 銷售計劃(包括銷售及營銷策略)；
- (4) 有關採礦項目採礦、選礦及尾礦處理等營運之年度生產計劃；
- (5) 年度銷售計劃(包括釐定售價及與客戶之付款條款)；
- (6) 項目建設、生產及銷售所需關鍵人員之招聘計劃；
- (7) 融資方案；
- (8) 年度財務預算；
- (9) 對預算、建設方案、融資方案、生產計劃及銷售計劃之重大修訂；
- (10) 支付代價；及
- (11) 負責礦山營運財務報告之關鍵人員之招聘。

代價安排：

實現獲利後，Pizu Industrial有權收取純利的45%作為相應代價。代價金額之計算方式應確保Pizu Industrial之收益相當於Kanzi Diyor原應獲得純利的45%。Kanzi Diyor應自首次獲利當月起，按月計算並支付代價。支付代價須經Avesto Group及Pizu Industrial共同批准後，方可作實。請同時參閱下文「2.2會計處理與經濟實質」一段。

本公司將根據上市規則之規定，於必要時就礦山合作協議(經補充協議補充)項下之重大進展另行刊發公告。

2. 貸款協議

根據礦山合作協議之條款及條件，為履行Pizu Industrial於礦山合作協議項下擬進行之投資及融資責任，Pizu Industrial應向Kanzi Diyor提供貸款融資。於二零二六年二月九日，Pizu Industrial與Kanzi Diyor訂立貸款協議，據此，Pizu Industrial同意向Kanzi Diyor提供本金上限為80,000,000美元（以實際撥付金額為準）之貸款融資。

2.1 主要條款

貸款協議之主要條款載列如下：

日期：二零二六年二月九日。

訂約方：貸款人：Pizu Industrial（本公司之間接全資附屬公司）；及

借款人：Kanzi Diyor（於本公司附屬公司層面之關連人士）。

貸款金額：最高80,000,000美元（以實際撥付金額為準）。

資金用途：專為採礦項目的建設與營運而設，並須遵循礦山合作協議所規定的管理與監督方式。

利息及還款：貸款融資為免息性質且無固定還款日期。貸款融資旨在於上述條件達成後轉換為股權。

擔保：Avesto Group（作為質押人）承諾將其於Kanzi Diyor所持45%股權質押予Pizu Industrial，作為履行礦山合作協議及貸款協議項下義務之擔保。

2.2. 會計處理與經濟實質

貸款融資由Pizu Industrial專門提供，旨在履行礦山合作協議所載之投資與資金義務。儘管在法律結構上屬貸款性質，但貸款融資在經濟實質上實為旨在收購Kanzi Diyor (持有採礦權) 45%股權的戰略性股權投資。此點可從以下事實佐證：貸款融資設施免息、無固定還款日期，且在滿足礦山合作協議所載條件(包括監管批准)後，將全數轉換為Kanzi Diyor 45%股權。

因此，代價(相當於Kanzi Diyor純利的45%)被設計為Pizu Industrial透過貸款融資出資的主要經濟回報。於增資擴股(以收購Kanzi Diyor (持有採礦權) 45%股權) 正式完成前的過渡期間，此代價實質上構成投資回報，使Pizu Industrial享有Kanzi Diyor 45%股東的經濟權益。

基於上文所述，董事會認為提供貸款融資及取得代價之權利，實質上構成對採礦項目45%權益之收購。就會計處理而言，貸款融資將於本公司綜合財務報表中確認為對合營企業之投資，而代價將確認為投資收入而非經營收益，惟須待本公司核數師最終確認。

2.3. 貸款融資釐定基準

80,000,000美元的貸款融資對應擬收購之Kanzi Diyor 45%股權，乃根據Kanzi Diyor全部股權的初步估值釐定。根據中國獨立專業估值師北方亞事資產評估有限責任公司編製之估值報告(「**股權估值報告**」)，Kanzi Diyor於二零二五年十一月三十日之全部股東股權市值約為人民幣1,405,740,000元(相當於約202,200,000美元，乃按中國外匯交易中心於二零二六年二月九日公佈的人民幣對美元中間價1美元兌人民幣6.9523元折算，僅供參考)。Kanzi Diyor 45%股權的按比例市值約為人民幣632,580,000元(相當於約90,990,000美元)。

股權估值報告主要採用資產基礎法編製，對Kanzi Diyor資產及負債（尤其是由Kanzi Diyor持有估值約人民幣1,405,110,000元之Turk-parida採礦權（「採礦權」））進行全面評估。貸款融資之金額乃經訂約各方參考上述Kanzi Diyor 45%股權的估值及採礦項目的戰略價值後，經公平磋商而釐定。董事會認為，貸款融資（較45%股權之評估價值略有折讓）屬公平合理。

有關Kanzi Diyor估值的進一步詳情載於本公告附錄I。

2.4. 資產價值

於二零二五年十一月三十日，Kanzi Diyor未經審核資產淨值約為人民幣631,000元。

2.5. Kanzi Diyor之財務資料

鑒於Kanzi Diyor於二零二三年十一月二日成立，且其採礦項目於估值基準日期前尚未開展商業開發，故二零二三年及二零二四年並無錄得重大財務活動。因此，Kanzi Diyor截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度的除稅前及除稅後純利均為零。根據Kanzi Diyor之未經審核管理賬目，截至二零二五年十一月三十日止十一個月期間，Kanzi Diyor並無錄得收益，惟錄得淨虧損（除稅前及除稅後）約人民幣132,000元。

3. 進行該等交易之理由及裨益

於二零二五年八月十一日，本公司、Kanzi Diyor及Avesto Group就各方於Turkparida礦場實施採礦項目的合作框架訂立礦山合作協議。礦山合作協議（其中包括）Pizu Industrial向Kanzi Diyor提供財務支援，以及Pizu Industrial承諾提供綜合礦山建設與營運服務。

當任何衍生自礦山合作協議之交易正式啟動時，訂約各方將訂立正式協議。具體交易將由礦山合作協議訂約各方進一步協商釐定，並載明於最終協議中。

於二零二六年二月九日，礦山合作協議訂約各方訂立補充協議，據此，礦山合作協議自二零二六年二月九日起生效。於礦山合作協議生效的同時，Pizu Industrial與Kanzi Diyor訂立了貸款協議，以正式確立提供80,000,000美元之貸款融資。

本集團認為，憑藉相關礦產資源的優質特性及預期的營運效率，採礦項目具備重大經濟價值。除資產本身的直接商業潛力外，提供貸款融資亦代表本集團對跨境合作新機制的一次戰略性探索。透過建立此框架，本集團旨在於塔吉克斯坦共和國境內打造一套可擴展且可複製的礦產資源開發模式。若取得成功，這種平衡前期資金支持與未來股權換股權的合夥架構，將可應用於區內其他採礦項目，從而鞏固本集團於中亞礦業領域的戰略佈局及長期競爭力。透過貸款融資以免息方式提供資金，本集團得以在無需立即攤薄股權或承擔全部營運風險的情況下，於早期階段參與此高潛力資產。免息彰顯本公司參與之戰略性質：與其追求短期財務回報，本公司旨在透過擬議之增資擴股（須經各方同意及塔吉克共和國議會與相關政府機構批准）實現長期價值。此架構使本公司得以將貸款融資轉換為Kanzi Diyor 45%股權，從而直接參與採礦項目的未來現金流與增值收益。

80,000,000美元之貸款融資將於本公司綜合財務報表中列示為合資企業投資，實質反映收購。投資之賬面值將根據Pizu Industrial於收購日期後應佔Kanzi Diyor之損益而增加或減少。

於訂立貸款協議前，本公司已對採礦項目進行全面盡職調查，包括技術可行性研究、環境評估、法律權屬審查及財務預測。調查結果確認採礦項目具備可行性，並支持推進貸款融資的決策。

鑒於上述情況，董事（包括獨立非執行董事）認為(i)礦山合作協議、補充協議及貸款協議之條款屬公平合理；(ii)儘管訂立礦山合作協議、補充協議及貸款協議並非於本集團日常及一般業務過程中進行，惟礦山合作協議、補充協議及貸款協議項下之交易乃按正常商業條款訂立；及(iii)礦山合作協議、補充協議及貸款協議項下之交易符合本公司及其股東的整體利益。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無董事於礦山合作協議、補充協議及貸款協議中擁有重大權益，且根據本公司之組織章程細則，概無董事須就批准礦山合作協議、補充協議及貸款協議之相關董事會決議案放棄投票。

4. 訂約方資料

本公司主要在中國及塔吉克斯坦從事生產及銷售爆炸物品及提供爆破作業和相關服務；在中國開採鐵礦、銅礦和硫鐵礦和選礦，以及上述礦產品的銷售。

Pizu Industrial為本公司之間接全資附屬公司，根據塔吉克共和國法律正式註冊成立並存續，主要於塔吉克共和國從事礦山資源開採。

Kanzi Diyor為根據塔吉克斯坦共和國法律正式成立及營運之法人，主要於塔吉克共和國境內從事礦山資源開採，加工，鑛爆勘探，建築施工。其全部股權由Avesto Group（即質押人，根據塔吉克斯坦共和國法律正式成立及營運之法人）持有。

Avesto Group為根據塔吉克斯坦共和國法律正式成立及營運之法人，主要於塔吉克共和國從事綜合工業製造、農業食品生產、能源電力、物流貿易、數字科技、基建零售。其全部股權由股東Mirzo Muhamad Faizullozoda（莫哈默德，為一名商人）持有。

誠如上文所披露，Kanzi Diyor及Avesto Group均為本公司於附屬公司層面之關連人士。

5. 盈利預測

董事會注意到，儘管股權估值報告乃採用資產基礎法編製，惟採礦權估值（構成股權估值報告之最主要部分）乃由獨立估值師採用收益法編製。因此，根據上市規則第14.61條，採礦權估值構成一項盈利預測。

根據上市規則第14.60A條及第14A.68(7)條，有關採礦權估值之一般資料、主要輸入參數及假設載於本公告附錄II。本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就盈利預測之算術計算進行審閱，當中並不涉及會計政策之採用。董事會已審閱盈利預測所依據之主要假設，並認為盈利預測乃經適當審慎查詢後作出。根據上市規則第14.60A條，香港立信德豪會計師事務所有限公司及董事會各自發出之函件載於本公告附錄III及附錄IV。

於本公告內提供結論或意見之專家資格如下：

| 名稱 | 資格 |
|------------------|---------|
| 香港立信德豪會計師事務所有限公司 | 執業會計師 |
| 北方亞事資產評估有限責任公司 | 中國專業估值師 |

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各專家均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。於本公告日期，各專家概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無任何權利（無論是否具法律約束力）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

各專家已就本公告的刊發及載於本公告的函件及行文中提及其名稱提供書面同意書，而該書面同意書並未撤回。

6. 上市規則之涵義

礦山合作協議、補充協議及貸款協議共同構成Pizu Industrial的一項戰略性股權投資，其實質乃透過由Pizu Industrial向Kanzi Diyor提供最高80,000,000美元之貸款融資，以收購Kanzi Diyor（持有採礦權）之45%股權。

由於根據上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故提供貸款融資（實質上被視為收購）構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

KM Muosir Limited Liability Company為本公司之附屬公司，本公司與Avesto Group分別持有其50.01%及49.99%之股權。鑒於Avesto Group為本公司之附屬公司之主要股東，而Kanzi Diyor由Avesto Group全資擁有，故Kanzi Diyor與Avesto Group均為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據貸款協議提供貸款融資構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)礦山合作協議、補充協議及貸款協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立；及(ii)董事會（包括獨立非執行董事）已批准貸款協議及其項下擬進行之交易，並確認該等交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益，故提供貸款融資須遵守上市規則第14A.101條項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

7. 釋義

於本公告內，除另有定義外，下列詞語具有以下涵義：

| | | |
|----------------------|---|--|
| 「Avesto Group」或「質押人」 | 指 | Avesto Group Limited Liability Company，根據塔吉克斯坦共和國法律正式成立及營運之法人，為貸款協議之質押人以及借款人之唯一股東 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「借款人」或「Kanzi Diyor」 | 指 | Kanzi Diyor Limited Liability Company，根據塔吉克斯坦共和國法律正式成立及營運之法人，為貸款協議項下之借款人 |
| 「增資擴股」 | 指 | 於滿足礦山合作協議（包括其附件）所規定的條件後，將實施Kanzi Diyor的增資計劃及擴大股權規模，據此，Pizu Industrial將截至該時間向Kanzi Diyor提供之所有貸款的相關金額作為其出資額，從而成為持有Kanzi Diyor 45%股權的股東 |

| | | |
|-------------------------|---|---|
| 「本公司」 | 指 | Pizu Group Holdings Limited (比優集團控股有限公司)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市 (股份代號：9893) |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 根據礦山合作協議，Kanzi Diyor應向Pizu Industrial支付的服務及投資參與代價，該金額應相當於Kanzi Diyor純利的45%，並須經Kanzi Diyor與Pizu Industrial共同批准後，方可作實 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「生效日期」 | 指 | 二零二六年二月九日，即根據補充協議，礦山合作協議生效之日期 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士之第三方 |
| 「獨立估值師」 | 指 | 北方亞事資產評估有限責任公司 |
| 「貸款人」或「Pizu Industrial」 | 指 | Pizu Industrial Co., Ltd.，本公司之間接全資附屬公司，根據塔吉克共和國法律正式註冊成立並存續 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「貸款協議」 | 指 | 貸款人與借款人就貸款融資訂立日期為二零二六年二月九日之貸款協議 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「貸款融資」 | 指 | 貸款人根據貸款協議向借款人提供本金為80,000,000美元(以實際撥付金額為準)之貸款融資 |
| 「礦山合作協議」 | 指 | 由Pizu Industrial、Kanzi Diyor與Avesto Group訂立日期為二零二五年八月十一日之合作協議，內容有關實施根據補充協議自生效日期起生效的Turkparida礦場採礦項目 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國之法定貨幣人民幣 |
| 「採礦項目」 | 指 | 於Turkparida礦場實施之採礦項目 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「補充協議」 | 指 | 由Pizu Industrial、Kanzi Diyor與Avesto Group訂立日期為二零二六年二月九日之礦山合作協議補充協議，旨在修訂及／或補充該礦山合作協議之部分內容 |
| 「美元」 | 指 | 美國之法定貨幣美元 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
比優集團控股有限公司
 主席兼行政總裁
馬天逸

香港，二零二六年二月九日

於本公告日期，董事會由八名董事組成。執行董事為馬天逸先生(主席兼行政總裁)、劉發利先生(首席運營官)、秦春紅女士、馬曄女士及馬永先生，獨立非執行董事為李煦先生、哈索庫先生及胡敬強先生。

附錄I－有關KANZI DIYOR估值之進一步詳情

一、評估方法選擇

依據資產評估準則的規定，企業價值評估可以採用收益法、市場法、資產基礎法三種方法。

收益法指將企業預期收益資本化或折現，以確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。

市場法是指將評估對象與參考企業、在市場上已有交易案例的企業、股東權益、證券等權益性資產進行比較以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參考企業比較法和併購案例比較法。

資產基礎法是指在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的評估方法。

根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，以及三種評估基本方法的適用條件，本次評估選用的評估方法為：資產基礎法。選擇理由如下：

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，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。考慮本次評估範圍內的各類資產負債能夠正常履行評估程序、並滿足評定估算的資料要求，因此，可以採用資產基礎法對評估對象進行評估。

收益法是從資產的預期獲利能力的角度評價資產，能完整體現企業的整體價值。被評估單位目前處於建設初期，未正式投產。因此本項目不適用收益法進行評估。

市場法，是指將評估對象與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。經過對企業、市場及相關行業的瞭解和分析，我們認為被評估單位評估基準日處於項目前期狀態，未開展實際投資建設，在公開交易市場難以找到與被評估單位在業務類型、經營規模、經營模式等方面相似的可比交易案例，故未選用市場法。

二、資產基礎法具體運用

資產基礎法是指將構成企業的各種要素資產的評估價值加總減去負債評估價值求得企業價值的方法。各科目評估方法如下：

1. 流動資產

貨幣資金：全部為銀行存款。對杜尚別城市銀行莫索尼幣賬戶以核實後的賬面值確認為評估值。

預付賬款：如評估人員現場核實日，該預付賬款的貨物已經交付，或服務已經提供，評估人員檢查存貨、固定資產等資產及預付賬款明細賬，核實無誤後，以賬面值作為評估值。

2. 非流動資產（無形資產－採礦權）

坎茲·迪約爾有限責任公司無形資產－礦業權引用了「北方亞事資產評估有限責任公司出具的《北方亞事礦評報字[2026]第003號塔吉克斯坦Turk-parida礦採礦權評估報告》」的評估結論。

評估方法：礦山已估算資源儲量，並委託具備資質的設計單位編製了可行性研究報告。確定本項目評估方法採用折現現金流量法。

評估結論：確定「塔吉克斯坦Turk-parida礦採礦權」在評估基準日時點的採礦權評估價值約為人民幣1,405,110,000元。

3. 負債(流動負債－其他應付款)

評估人員核實該負債內容真實有效，為實際應承擔的債務，以核實後的賬面值作為評估值。

三、評估假設

(一) 一般假設

1. 企業持續經營假設

企業持續經營假設是假定被評估單位的經營業務合法，並不會出現不可預見的因素導致其無法持續經營，被評估資產現有用途不變並原地持續使用。

2. 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。

3. 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做出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

在本次評估假設前提下，依據本次評估目的，確定本次評估的價值類型為市場價值。評估中的一切取價標準均為評估基準日有效的價格標準及價值體系。

(二) 特殊假設

1. 國家現行的有關法律、法規及政策，國家宏觀經濟形勢無重大變化；本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
2. 針對評估基準日資產的實際狀況，假設被評估單位完全遵守所有有關的法律法規，在主要資產壽命期內持續穩定的地進行經營。
3. 假設公司的經營者是負責的，且公司管理層有能力擔當其職務。
4. 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律和法規。
5. 假設公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。
6. 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。
7. 假設企業在未來預測年度內資本結構無重大變化。
8. 產銷均衡，即假定每年生產的礦產品當期全部實現銷售。
9. 未來礦山生產方式、產品用途按可行性研究報告執行，持續經營。
10. 市場供需水平基本保持不變。
11. 礦山能夠按照可研報告實施建成並達產。
12. 本次評估不考慮通貨膨脹因素的影響。

四、評估結論

資產基礎法具體評估結果詳見下列評估結果匯總表：

評估基準日：2025年11月30日

金額單位：人民幣萬元

| 項目 | 賬面價值 A | 評估價值 B | 增減值 C = B-A | 增(減)值率% D = C/A × 100% |
|-------------|------------|----------------|----------------|---------------------------|
| 流動資產 | 278 | 278 | — | — |
| 非流動資產 | — | 140,511 | 140,511 | |
| 資產總計 | 278 | 140,789 | 140,511 | 50,485 |
| 流動負債 | 215 | 215 | — | — |
| 非流動負債 | — | — | — | |
| 負債總計 | 215 | 215 | — | — |
| 淨資產 | 63 | 140,574 | 140,511 | 222,856 |

坎茲迪約爾於評估基準日的股東全部權益價值約為人民幣1,405,740,000元。

附錄II－有關採礦權估值之主要輸入參數及假設

一、評估方法

根據本次評估目的和採礦權的具體特點，委託評估的採礦權具有一定規模、具有獨立獲利能力並能被測算，其未來的收益及承擔的風險能用貨幣計量。評估人員認為基本達到採用收益途徑評估方法的要求。根據《中國礦業權評估準則》和《收益途徑評估方法規範》的有關規定，確定本項目評估方法採用折現現金流量法。

評估計算公式為：

$$p = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+r)^t}$$

式中： p －礦業權評估價值；

CI －年現金流入量；

CO －年現金流出量；

$CI-CO$ －年淨現金流量；

r －折現率；

t －年序號($i = 1, 2, 3, \dots, n$)；

n －計算年限。

二、評估基本假設

1. 產銷均衡，即假定每年生產的礦產品當期全部實現銷售；
2. 未來礦山生產方式、產品用途按可行性研究報告執行，持續經營；
3. 國家產業、金融、財稅政策在預期內無重大變化；

4. 本項目礦產品的目標市場為國際市場；
5. 市場供需水平基本保持不變；
6. 礦山能夠如期建成並達產。

三、主要評估參數

截止評估基準日（即2025年11月30日），採礦許可證範圍內保有資源儲量為782.60萬噸，Sb金屬量為75,692.33噸，Sb品位為0.97%；評估利用資源量為613.04萬噸，Sb金屬量為64,556.81噸，Sb品位為1.05%；設計損失量為0；採礦回採率為露採95%、地採80%；評估利用可採儲量為558.55萬噸，Sb金屬量為58,520.85噸，Sb品位為1.05%；貧化率為露採5%、地採10%；生產規模為露採100萬噸／年、地採80萬噸／年；礦山服務年限為7年；產品方案為銻精礦(Sb 45%)；銻精礦含Sb銷售價格為人民幣130,455元／金屬噸；年銷售收入為露採人民幣1,102,080,000元、地採人民幣973,500,000元；固定資產投資為露採人民幣506,200,000元、地採人民幣105,000,000元；無形資產投資為人民幣7,600,000元；露天採選單位總成本為人民幣239.49元／噸，地下採選單位總成本費用為人民幣357.48元／噸，露天採選單位經營成本為人民幣201.05元／噸，地下採選單位經營成本為人民幣299.49元／噸；折現率為15.91%。

四、評估結論

經過評定估算，確定「塔吉克斯坦Turk-parida礦採礦權」在評估基準日時點的採礦權評估價值約為人民幣1,405,110,000元。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

附錄III－香港立信德豪會計師事務所有限公司之報告

有關位於塔吉克斯坦之**TURK-PARIDA**礦採礦權估值之折現未來預計現金流量計算之獨立鑒證報告

致比優集團控股有限公司董事會

吾等已完成鑒證業務，以就北方亞事資產評估有限責任公司於二零二六年二月六日就Kanzi Diyor Limited Liability Company (「**目標公司**」) 於二零二五年十一月三十日擁有位於塔吉克斯坦之Turk-parida礦(「**該礦**」) 採礦權(「**採礦權**」) 評估價值進行之估值(「**估值**」) 所依據之折現未來預計現金流量計算作出報告。估值載於比優集團控股有限公司(「**貴公司**」) 日期為二零二六年二月九日之公告(「**該公告**」)，內容有關與目標公司股東訂立合作協議及與目標公司訂立貸款協議以於該礦實施採礦項目。估值乃根據折現未來預計現金流量編製，並根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」) 第14.61條被視為盈利預測。

董事對折現未來預計現金流量之責任

貴公司董事(「**董事**」) 須全權負責編製折現未來預計現金流量，包括董事於該公告內所載之基準及假設(「**該等基準及假設**」)。有關責任包括設計、實施及維護與編製估值之折現未來預計現金流量相關之內部監控，並採用適當之編製基準；以及作出在有關情況下屬合理之估計。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會(「**香港會計師公會**」) 頒佈之職業會計師道德守則中有關獨立性及其他道德要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的關注、保密及專業行為之基本原則。

本會計師事務所採用會計師公會所頒佈的香港質量管理準則(HKSQM)第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，並要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統，包括關於要遵守道德要求、專業準則規定及可適用的法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師之責任

吾等的責任是根據上市規則第14.60A(2)條之要求，僅向閣下(作為一個團體)就折現未來預計現金流量之計算是否在所有重大方面均已根據估值所依據之該等基準及假設妥善編製發表意見，而不作其他用途。吾等不會就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何法律責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號(修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證業務」開展工作。該準則要求吾等計劃及執行工作以形成意見。

此項合理鑒證業務涉及執行情序，以就折現未來預計現金流量之計算在所有重大方面是否已根據該等基準及假設妥善編製獲取充分及適當之證據。在吾等的工作範圍內，吾等已執行包括對折現未來預計現金流量之算術準確性及根據該等基準及假設進行編製等程序。吾等的工作範圍遠較根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行之審計範圍為小。因此，吾等不會發表審計意見。

估值所依據之折現未來預計現金流量並不涉及會計政策之採用。折現未來預計現金流量乃根據一組基準及假設編製，當中包括有關未來事件及管理層行動之假設性假設，該等假設無法如過往業績般獲得確認及核實，且未必一定會發生。即使上述假設性假設所預期之事件發生，實際結果仍可能與折現未來預計現金流量有所不同，原因在於其他預期事件經常不會如期發生，且其差異可能屬重大。吾等並非就折現未來預計現金流量所依據之該等基準及假設之恰當性及有效性作出報告，且吾等的工作並不構成對採礦權或該礦之任何估值，亦不就估值發表審計或審閱意見。

意見

吾等認為，根據上文所述，就計算而言，折現未來預計現金流量在所有重大方面均已根據該等基準及假設妥善編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

日期：二零二六年二月九日

附錄IV－董事會函件

敬啓者：

有關：比優集團控股有限公司（「本公司」）盈利預測－根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.60A(3)條發出之確認函

茲提述本公司日期為二零二六年二月九日之公告（「該公告」），內容有關提供貸款融資（實質上被視為收購）。除文義另有所指外，該公告所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

董事會已考慮編製採礦權估值所依據之基準及假設，並已審閱由獨立估值師負責之估值。董事會亦已審閱採礦權估值中折現現金流量之計算，並已考慮本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司所發出如該公告附錄III所載有關編製採礦權估值所依據之計算之報告。

基於上文所述，根據上市規則第14.60A(3)條之規定，董事會確認，採礦權估值內所載之盈利預測乃經適當審慎查詢後作出。

此 致

香港聯合交易所有限公司上市科 台照
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場2期12樓

為及代表董事會
比優集團控股有限公司
主席兼行政總裁
馬天逸
謹啟

二零二六年二月九日