

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。



廣州白雲山醫葯集團股份有限公司

GUANGZHOU BAIYUNSHAN PHARMACEUTICAL HOLDINGS CO., LTD.

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(H股股份代碼：00874)

須予披露交易 收購目標公司100%股權

收購事項

董事會欣然宣佈，於2025年12月17日，買方(廣州醫葯，本公司子公司)與賣方(海正葯業，本公司獨立第三方)訂立了股權交易合同及補充協議。根據股權交易合同及補充協議，買方同意收購，賣方同意出售目標公司100%股權，收購對價為人民幣50,050.00萬元。於收購事項完成後，買方將持有目標公司100%股權。

香港上市規則的涵義

由於股權交易合同項下擬進行的交易之所有適用百分比率(定義見香港上市規則第14.07條)中最高者超過5%但低於25%，該交易構成本公司一項須予披露交易，須遵守香港上市規則第14章項下的申報及公告規定，但無須本公司股東的批准。

緒言

董事會欣然宣佈，於2025年12月17日，買方(廣州醫葯，本公司子公司)與賣方(海正葯業，本公司獨立第三方)訂立了股權交易合同及補充協議。根據股權交易合同及補充協議內容，買方同意收購，賣方同意出售目標公司100%股權，收購對價為人民幣50,050.00萬元。收購完成後，買方將持有目標公司100%股權。

股權交易合同及補充協議

股權交易合同及補充協議主要條款概述如下：

日期： 2025年12月17日

訂約方： 買方：廣州醫藥

賣方：海正藥業

轉讓標的： 賣方所持有的目標公司100%股權（「標的」）

代價及支付條款：

- (i) 標的於台州交易所公開掛牌出售。根據公開競價結果，賣方同意將股權交易合同項下標的以人民幣50,050.00萬元轉讓給買方。買方被確定為受讓方後，其按照賣方和台州交易所的要求支付的競買保證金（人民幣8,600萬元，現保管於台州交易所）轉為代價的組成部分。
- (ii) 代價將由買方以一次性付款方式支付，扣除保證金後的剩餘款項（即人民幣41,450萬元）將於股權交易合同生效之日起五個工作日內匯入台州交易所指定賬戶。

如根據法律法規要求，股權交易合同項下的收購事項需經有關部門審核批准，則待收購事項獲得有關部門審核批准後，買方將把扣除保證金後的剩餘價款匯入台州交易所指定賬戶。

- (iii) 收購事項如需經有關部門審核批准(例如反壟斷審查)，買方應在賣方股東會通過標的轉讓決議且該股東會決議送達至買方之次日起20個工作日內向監管機構遞交審查申請，並取得正式申請受理之文件。
- (iv) 股權交易合同提交給台州交易所且已生效，台州交易所收到買方匯入的全部代價和買賣雙方支付的全部交易服務費起5個工作日內，台州交易所向買賣雙方出具產權交易鑒證書，台州交易所在產權交易鑒證書出具後5個工作日將全部代價一次性劃入到賣方指定賬戶。

過渡期安排：

- (i) 過渡期是指股權交易合同簽訂日至收購事項完成日的期間(「過渡期」)。
- (ii) 過渡期內，賣方對目標公司及其資產負有謹慎、善意管理義務。賣方應保證和促使目標公司的正常經營，過渡期內目標公司出現的任何重大不利影響，賣方應及時通知買方並作出妥善處理。
- (iii) 過渡期內，賣方及目標公司保證不得簽署、變更、修改或終止一切與目標公司有關的任何合同和交易，不得對目標公司的資產做任何處置。但目標公司進行正常經營的除外。

交割：

- (i) 買、賣雙方應履行或協助履行向審批機關申報的義務，並盡最大努力，配合處理任何審批機關提出的合理要求和質詢，以獲得審批機關對股權交易合同及其項下產權交易的批准。

- (ii) 股權交易合同項下的產權交易獲得台州交易所出具的產權交易憑證、並且買方已嚴格按照下述「擔保及反擔保」中第(i)項和第(ii)項要求執行完成，包括但不限於簽署完成相關合同或向賣方提供反擔保函等，在前述條件均已達成之日起5個工作日內，賣方應促使目標公司到登記機關辦理目標公司的股權變更登記手續(賣方同意，如適用，在辦理目標公司股權變更登記時，將根據相關規定，對目標公司的名稱進行變更)，買方應給予必要的協助與配合登記機關辦理完畢股權變更登記手續之日，視為產權交易完成之日(「交割日」)。

- (iii) 交割日起15個工作日內，雙方應商定具體日期、地點，辦理有關產權轉讓的交割事項。賣方將與標的相關的權屬證書、批件、財務報表、資產清單、經濟法律文書、文秘人事檔案、建築工程圖表、技術資產等文件資料編制《財產及資料清單》移交給買方，由買方核驗查收。

- (iv) 賣方對其提供的上述表冊的完整性、真實性以及所提供表冊與對應的標的一致性負責，並承擔因隱瞞、虛報而產生的一切法律責任。

- (v) 賣方應在交割日起15個工作日內，將目標公司的資產、控制權、管理權移交給買方，由買方對目標公司實施管理和控制。

擔保及反擔保：

- (i) 自交割日起，賣方就其在股權交易合同簽署日前為目標公司向任何銀行、其他金融機構或其他債權人(合稱「債權人」)所提供的任何及所有擔保、保證、抵押、質押或其他形式的信用增級措施(合稱「歷史擔保」)所承擔的擔保責任與義務，應全部轉讓給買方。雙方應共同與債權人簽署歷史擔保協議的轉讓協議。
- (ii) 在賣方尚未將上述歷史擔保項下的擔保責任和義務轉讓給買方之前；或者債權人拒絕賣方將上述歷史擔保項下的擔保責任和義務轉讓給買方的，買方應向賣方提供充足的反擔保，即在目標公司到登記機關提交目標公司的股權變更手續之前，向賣方提供一份令賣方滿意的、不可撤銷的、持續的、無條件的、連帶責任的反擔保函或與賣方簽署反擔保協議。該反擔保應覆蓋賣方因該等尚未轉讓給買方的歷史擔保而可能承擔的所有責任、損失、費用(包括但不限於被債權人追索的金額、律師費、訴訟費等)，並持續有效直至該等歷史擔保被完全的轉讓給買方，或者賣方的擔保責任與義務被完全免除。

截至本公告日，有關歷史擔保的具體安排尚未釐定，包括交割完成後公司承接為目標公司提供的擔保及／或向賣方提供的反擔保。本公司將於後續依公司章程及上市規則履行必要的合規程序，並提交董事會及股東會審議批准(如適用)。

先決條件：

- (i) 標的轉讓尚需提請賣方股東會審議。若審議未通過，則買方有權解除股權交易合同及補充協議，並要求賣方返還買方已支付的全部款項(包括但不限於已支付的代價、交易服務費、保證金等)，並賠償買方因此遭受的直接損失(包括但不限於資金佔用利息及必要支出費用、合理維權產生的律師費、訴訟費、保全費、鑒證費、差旅費等必要費用)。
- (ii) 如收購事項須進行反壟斷審查審批，則買方應盡合理商業努力，推動前述審查審批的取得。若自賣方股東會通過標的轉讓決議且該股東會決議送達至買方之次日起6個月內，收購事項仍未獲得有關部門的最終批准，則賣方有權單方面書面通知買方解除股權交易合同及補充協議。在此情形下，買方應在收到賣方解除通知後10個工作日內，向賣方支付相當於股權交易合同總轉讓代價的10%的款項作為違約金。

生效：

股權交易合同及補充協議自本公告刊發之日起生效。

代價之釐定基準

標的由賣方通過台州交易所以公開掛牌方式出售。本公司子公司廣州醫藥為公開掛牌程序的最終成功中標者，最終以人民幣50,050.00萬元競得標的。收購事項的代價乃本公司在充分考慮本公告下文「收購事項之理由及裨益」一節所述收購完成後對本集團預期帶來的裨益後，以賣方設置的掛牌底價為基礎，經多輪公開競價形成。本次掛牌程序嚴格遵循中國相關法律法規進行。

估值

標的的掛牌底價為人民幣43,000.00萬元，乃賣方參考由其委託之獨立估值師採用資產基礎法對目標公司於2025年5月31日之股東全部權益進行評估後的評估值(即人民幣39,223.39萬元)而釐定。有關標的之估值概要(包括估值方法、關鍵假設、輸入參數及評估結果等)詳見本公告附錄。

評估師之資質如下：

| 名稱 | 資質 |
|------------|---------|
| 中勤資產評估有限公司 | 中國專業估值師 |

於本公告日期，以上專家已發出其同意書，以同意刊發本公告及按本公告所載形式及文意轉載其報告並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於本公告日期，以上專家並無於本集團任何成員公司持有任何股權，亦無擁有任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於本公告日期，上述專家概無於自2024年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來本集團任何成員公司已收購、出售或租賃予本集團任何成員公司，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

關於目標公司的資料

浙江醫工是浙江省醫藥流通企業，業務以各類醫藥產品的批發為主。海正藥業持有浙江醫工100%股權，為浙江醫工唯一股東。

目標公司的財務資料

根據目標公司按照中國企業會計準則編製的截至2023年12月31日、2024年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表及截至2025年9月30日止的未經審核綜合財務報表，截至2023年12月31日、2024年12月31日、2025年9月30日止的除稅前後溢利及目標股權的賬面價值載列如下：

| 項目 | 截至2025年 9月30日止 (人民幣萬元) | 截至2024年 12月31日止年度 (人民幣萬元) | 截至2023年 12月31日止年度 (人民幣萬元) |
|------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 除稅前溢利 | 4,821.14 | 6,076.94 | 6,280.75 |
| 除稅後溢利 | 2,921.61 | 2,988.02 | 4,533.76 |
| 目標公司所有者權益賬面價值 | 36,228.05 | 70,809.22 | 87,772.76 |
| 目標股權對應的所有者權益賬面價值 | 36,228.05 | 70,809.22 | 87,772.76 |
| 目標公司總資產賬面值 | 171,218.71 | 210,039.00 | 211,107.83 |

進行收購事項的理由及裨益

本公司注意到，收購事項的交易代價較評估值存在一定溢價。經綜合考慮以下因素，本公司認為交易代價合理，並符合本公司及廣州醫藥的長期發展戰略規劃：

- (1) 目標公司位於長三角地區，醫藥市場發達，是浙江省排名前六的優質醫藥流通企業。目標公司長期深耕浙江省市場，積累了豐富的客戶資源，最近一年年銷售收入規模超過人民幣40億元，具有良好發展前景；
- (2) 收購事項有利於廣州醫藥獲取浙江省及周邊地區成熟的客戶網絡，進一步優化在華東區域的產業佈局，提升對國內終端市場的覆蓋廣度和深度。

綜上所述，本公司認為收購事項符合公司及廣州醫藥的長遠發展戰略，對本集團的業務拓展及價值提升具有積極意義。收購完成後，預期將進一步鞏固本公司在華東區域的市場地位，完善產業佈局，提升對終端市場的覆蓋能力，並為股東創造持續的長期價值。

此外，收購事項的代價通過產權交易所公開掛牌及經多輪公開競價形成，過程公開透明且掛牌程序嚴格遵循中國相關法律法規進行。收購事項所需資金來源為廣州醫藥自有資金，不會影響本公司正常的生產經營活動，不會對本公司財務及經營狀況產生不利影響，不存在損害本公司及中小股東利益的情形。

基於上文披露的因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項的條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

關於買方的資料

廣州醫藥為本公司的一家於中國成立的非全資附屬公司，由本公司擁有90.92%股權。廣州醫藥及其附屬公司主要從事各類醫藥產品的分銷及零售，並致力於向醫藥行業價值鏈上下游的合作夥伴提供供應鏈服務；主要向中國的醫院及其他醫療機構、其他分銷商以及零售藥房提供全面、一體化分銷服務。

關於賣方的資料

海正藥業為一家於上海證券交易所上市的國有控股企業(股份代號：600267)，主營業務為化學藥、生物藥、動物藥、中藥、商業流通和其他業務。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，海正藥業及其最終實益擁有人均為本公司獨立第三方。

關於本公司的資料

本公司主要從事：(1)中西成藥、化學原料藥、天然藥物、生物醫藥、化學原料藥中間體的研發、製造與銷售；(2)西藥、中藥和醫療器械的批發、零售和進出口業務；(3)大健康產品的研發、生產與銷售；及(4)醫療服務、健康管理、養生養老等健康產業投資等。

香港上市規則含義

由於股權交易合同項下擬進行的交易之所有適用百分比率(定義見香港上市規則第14.07條)中最高者超過5%但低於25%，該交易構成本公司一項須予披露交易，須遵守香港上市規則第14章項下的申報及公告規定，但無須本公司股東的批准。

股東及潛在投資者應注意，股權交易合同及補充協議系確定買賣雙方合作意願和交易核心條款，收購事項須待多項條件達成後方可坐實，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時請審慎行事。

釋義

於本公告中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

| | | |
|---------------|---|---|
| 「收購事項」或「股權轉讓」 | 指 | 買方同意收購，賣方同意出售目標公司100%股權的事項 |
| 「資產評估報告」 | 指 | 中勤資產評估有限公司出具的《浙江海正藥業股份有限公司擬股權轉讓所涉及的浙江省醫藥工業有限公司股東全部權益價值資產評估報告》 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「買方」或「廣州醫藥」 | 指 | 廣州醫藥股份有限公司，本公司子公司 |
| 「本公司」 | 指 | 廣州白雲山醫藥集團股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司，其H股及A股份別於聯交所主板及上海證券交易所上市及買賣 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

| | | |
|---------------|---|---------------------------------|
| 「股權交易合同」 | 指 | 買方與賣方於2025年12月17日就收購事項訂立之股權交易合同 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬子公司 |
| 「香港上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「賣方」或「海正藥業」 | 指 | 浙江海正藥業股份有限公司 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股份的持有人 |
| 「補充協議」 | 指 | 買方與賣方於2025年12月17日就收購事項訂立之補充協議 |
| 「台州交易所」 | 指 | 台州市產權交易所有限公司 |
| 「目標公司」或「浙江醫工」 | 指 | 浙江省醫藥工業有限公司 |
| 「評估師」或「估值師」 | 指 | 中勤資產評估有限公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

廣州白雲山醫藥集團股份有限公司
董事會

中國廣州，2025年12月17日

於本公告日，本公司董事會成員包括執行董事李小軍先生、陳傑輝先生、程寧女士、程洪進先生、唐和平先生與黎洪先生，及獨立非執行董事陳亞進先生、黃民先生、黃龍德先生與孫寶清女士。

附錄一 有關評估的進一步資料

以下內容摘錄自評估師出具的《資產評估報告》，以供載入本公告。本附錄中英文如有不一致之處，以中文文本為準。本附錄中，除有特別註明，否則所列金額均為人民幣。

一、評估假設條件

(一) 一般假設

1. 交易假設

即假定被評估資產已經處於交易過程中，評估師根據被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

即假定被評估資產將要在一種較為完善的公開市場上進行交易，交易雙方彼此地位平等，都有獲取足夠市場資訊的機會和時間，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。

3. 持續經營假設

即假定企業作為經營主體，在所處的外部環境下，按照經營目標，持續經營下去。企業經營者負責並有能力擔當責任；企業合法經營，並能夠獲取適當利潤，以維持企業的持續經營能力。對於企業各類經營性資產而言，能夠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繼續使用，相應確定評估方法、參數和依據。

(二) 特殊假設

1. 國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢和被評估資產所在地區社會經濟環境無重大變化，行業政策、法律法規、管理制度、稅收政策、信貸利率等無重大變化，企業主要管理人員、職工隊伍、管理水準、主營業務、經營方式等與評估基準日相比無重大變化。
2. 被評估單位的經營模式、盈利模式沒有發生重大變化，假設企業的經營者是負責的，且管理層有能力擔當其職務，保持企業的正常運作。假設企業經營者能夠在未來經營年度按其既定發展目標、方針持續經營下去，不會因個人原因導致企業脫離既定的發展軌跡。
3. 對於本次評估報告中被評估資產的法律描述或法律事項(包括其權屬或負擔性限制)，評估師按準則要求進行一般性的調查。除在工作報告中已有揭示以外，假定評估過程中所評資產的權屬為良好的和可在市場上進行交易的；同時也不涉及任何留置權、地役權，沒有受侵犯或無其他負擔性限制的。
4. 假設資料真實、完整，對於本評估報告中全部或部分價值評估結論所依據而由委託人及其他各方提供的信息資料，評估師只是按照評估程序進行了獨立審查，但對這些信息資料的真實性、準確性不做任何保證。
5. 無瑕疵事項、或有事項或其他事項假設：對企業存在的可能影響資產評估結論的瑕疵事項、或有事項或其他事項，如被評估單位等有關方面應評估人員要求提供而未提供，而評估人員已履行評估程序仍無法獲知的情況下，視為被評估企業不存在瑕疵事項、或有事項或其他事項，評估機構及評估人員不承擔相關責任。
6. 被評估單位將依法持續性經營，並在經營範圍、方式和決策程序上與現時保持一致。
7. 被評估單位未來採取的會計政策與評估基準日的會計政策在所有重要方面基本一致。

8. 被評估單位存續期內，不存在因對外擔保等事項導致的大額或有負債。
9. 無其他不可抗拒及不可預測因素對評估對象及其所涉及資產造成重大不利影響。
10. 假設現金流均勻發生。
11. 假設利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。

二、選擇資產基礎法的原因

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，合理評估企業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。

本次評估涉及公司股權轉讓，資產基礎法從企業購建角度反映了企業的價值，為經濟行為實現後企業的經營管理及考核提供了依據，因此本次評估選擇資產基礎法進行評估。

三、資產基礎法方法介紹

1. 流動資產

(1) 貨幣資金

貨幣資金為銀行存款和其他貨幣資金。

對於銀行存款和其他貨幣資金，評估人員核查存款賬戶時取得了各銀行賬戶基準日銀行對賬單、銀行存款餘額調節表，檢查評估基準日銀行存款記錄與銀行對賬單餘額的差額，覆核調節表編製恰當，並對其進行函証，經上述核實後，確定人民幣賬戶基準日銀行存款以賬面價值為評估值；外幣存款以核實後的外幣數額乘以評估基準日外匯匯率為基礎確認評估值。

(2) 應收款項融資

對於應收款項融資的評估，評估人員查閱了被評估單位的應收票據備查簿，逐筆核實了應收票據的種類、號數和出票日、票面金額、交易合同和付款人、承兌人、背書人的姓名或單位名稱、到期日等資料，以核實後的賬面價值確認評估值。

(3) 債權類資產

對應收賬款和其他應收款的評估，評估人員在對應收款項核實無誤的基礎上，借助於歷史資料和現在調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理狀況等，採用個別認定和賬齡分析的方法估計評估風險損失，對有充分理由相信全部能收回的，評估風險損失為0；對有確鑿證據表明款項不能收回的，評估風險損失為100%；對很可能收不回部分款項的，且難以確定收不回賬款數額的，參考企業會計計算壞賬準備的方法，根據賬齡分析估計出評估風險損失。

按以上標準，確定評估風險損失，以應收款項合計減去評估風險損失後的金額確定評估值。壞賬準備評估為零。

(4) 預付賬款

對預付賬款的評估，評估人員查閱了相關合作合同或協議，了解了評估基準日至評估現場作業日期間已接受的服務和情況，未發現對方單位有破產、撤銷或不能按合同規定按時提供服務等情況，以核實後賬面值作為評估值。

(5) 存貨

存貨全部為產成品，評估人員向被評估單位調查了解了產成品的銷售模式、供需關係、市場價格信息等。對評估基準日近期的銷售合同進行了抽查。評估人員和被評估單位的存貨管理人員共同對產成品進行了抽盤。

評估基準日，被評估單位產成品(庫存商品)為正常銷售產成品(庫存商品)，根據其銷售價格減去銷售費用、全部稅金後確定評估值。同時對計提的存貨跌價準備確認為0。

產成品評估值 = 產成品數量 × 產成品不含稅銷售單價 × [1 - 銷售稅金及附加率 - 銷售費用率 - 銷售利潤率 × 所得稅率 - 淨利潤率 × 淨利潤折減率]

(6) 其他流動資產

評估人員通過查驗賬簿及各類原始憑証，結合相關合同及協議，核實了其他流動資產業務內容的真實性和賬面值的準確性。以清查核實後的賬面值確認評估值。

(7) 一年內到期的非流動資產

評估人員通過查驗賬簿及各類原始憑証，結合相關合同及協議，核實了一年內到期的非流動資產業務內容的真實性和賬面值的準確性。以清查核實後的賬面值確認評估值。

2. 投資性房地產

根據本次評估目的和評估對象的特點，待估資產區域內有類似房屋及土地市場交易案例，可比實例易取得，市場法能較好體現房地產的公允價值，評估人員根據評估對象、評估目的、價值類型和資料收集情況等條件判斷，故本次評估採用市場法。

市場法評估房地產的基本思路是：根據替代原理，將被評估房屋與類似房屋在基準日時近期的交易價格進行比較分析，通過對交易情況、交易日期、區域因素、房屋狀況等因素對交易價格進行適當修正，得出被評估房屋在評估基準日的價值。

基本公式為：

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

符號含義：

| | | |
|----------------|---|------------|
| P | — | 委估房地產的評估值； |
| P _b | — | 可比交易案例價格； |
| A | — | 交易情況修正系數； |
| B | — | 交易日期修正系數； |
| C | — | 區域因素修正系數； |
| D | — | 個別因素修正系數； |
| E | — | 收益狀況修正系數。 |

3. 固定資產

3.1 對房屋建築物－石灰橋新村文北巷27號9幢辦公樓採用市場法進行評估。

市場法評估房地產的基本思路是：根據替代原理，將被評估房屋與類似房屋在基準日時近期的交易價格進行比較分析，通過對交易情況、交易日期、區域因素、房屋狀況等因素對交易價格進行適當修正，得出被評估房屋在評估基準日的價值。

基本公式為：

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

符號含義：

| | | |
|----------------|---|------------|
| P | — | 委估房地產的評估值； |
| P _b | — | 可比交易案例價格； |
| A | — | 交易情況修正系數； |
| B | — | 交易日期修正系數； |
| C | — | 區域因素修正系數； |
| D | — | 個別因素修正系數； |
| E | — | 收益狀況修正系數。 |

3.2 對房屋建築物－富陽倉庫採用成本法進行評估。

評估值 = 重置全價 × 成新率

(1) 重置全價的確定

根據評估目的，按照持續使用原則，以市場價格為依據，結合委估房屋建築物、構築物的特點和收集資料情況，對房屋建築物、構築物主要採用成本法進行評估。

房屋建築物的重置全價一般包括：建安綜合造價、前期及其他費用、資金成本及可抵扣增值稅。房屋建築物重置全價計算公式如下：

重置全價 = 建安綜合造價 + 前期及其他費用 + 資金成本 - 可抵扣增值稅

1. 建安綜合造價

對於大型、價值高、重要的建(構)築物採用預(決)算調整法確定其建安綜合造價，即以待估建(構)築物竣工圖及相關資料和審核後結算工程量，按現行工程預算定額、綜合費率，分別計算得出基準日時的建安工程稅前造價及含稅建安工程造價。

對於一般性建(構)築物，按其結構類型跨度、層高、裝修水平等影響建築價的因素分類確定其基準單方造價，該單方造價反映了該類型建(構)築物在評估基準日及所在地區正常的施工水平、施工質量和一般裝修標準下的造價情況。在此基礎上根據建(構)築物的特點(如不同的層高、跨度、特殊裝修、施工困難程度等)和現場勘查情況，對單方造價進行相應的調整，從而確定建安工程稅前造價及含稅建安工程造價。

2. 前期及其他費用的確定

依據國家(行業)相關的各項收費規定，結合評估基準日建設工程所在地的實際情況，將產權持有人視為一個獨立建設項目，根據企業固定資產的規模確定。

3. 資金成本

資金成本按照產權持有人的合理建設工期，以建安綜合造價、前期及其他費用等總和為基數按照資金均勻投入計取。資金成本計算公式如下：

$$\text{資金成本} = (\text{含稅建安綜合造價} + \text{前期及其他費用}) \times \text{資金成本率} \times \text{合理建設工期} / 2$$

4. 可抵扣增值稅

根據相關文件規定，對於符合增值稅抵扣條件的房屋類資產，計算出可抵扣的增值稅。

(2) 成新率的確定

採用年限法和觀察法以不同權重計算。

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{觀察法成新率} \times 60\%$$

1. 年限法成新率

依據委估建築物的經濟耐用年限、已使用年限和尚可使用年限計算確定房屋建築物的成新率。計算公式為：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

2. 觀察法成新率

評估人員實地勘查委估建築物的使用狀況，調查、了解建築物的維護、改造情況，對其主要結構部分、裝修部分、設施部分進行現場勘查，結合建築物完損等級及不同結構部分相應的權重系數確定成新率。

$$\text{觀察法成新率} = \text{結構部分合計得分} \times \text{權重} + \text{裝修部分合計得分} \times \text{權重} + \text{設備部分得分} \times \text{權重}$$

3.3 對於設備類資產主要採用成本法評估。

資產評估專業人員根據企業提供的設備評估明細表，審查有關的合同、發票及相關記賬憑証，對其權屬予以必要的關注，分析折舊政策和計提過程，組織專業技術人員進行現場勘查，查閱主要設備的運行、維護記錄和生產統計資料，對大型關鍵設備進行詳細的現場勘察和鑒定。

資產評估專業人員根據設備的特點和收集資料的情況，主要採用成本法進行評估，基本公式為：

$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{成新率}$$

(1) 重置全價的確定

1. 設備重置全價的確定

機器設備重置全價由設備購置費、運雜費、安裝調試費、其他費用和資金成本等部分組成。

依據財政部、國家稅務總局《財政部、稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)，自2009年1月1日起，購進或者自製(包括改擴建、安裝)固定資產發生的進項稅額，可根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第691號)和《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)的有關規定，從銷項稅額中抵扣。因此，對於生產性機器設備在計算其重置全價時應扣減設備購置所發生的增值稅進項稅額。

基本公式為：

$$\text{重置全價} = \text{設備購置價} + \text{運雜費} + \text{基礎費} + \text{安裝調試費} + \text{前期及其他費用} + \text{資金成本} - \text{可抵扣增值稅}$$

設備購置價主要通過市場詢價、查閱有關設備報價資料，以及資產評估專業人員根據收集的相關價格資料確定；對於部分近期購進的設備，在核實其有關會計憑証的基礎上，按照企業的購買價確定其購置價；對於部分市場價格的設備，按照替代原則參考同類設備的購置價，技術進步程度較小的，以物價指數法來確定重置價；非標設備以重置核算法確定其購置價。

運雜費是根據各設備的具體情況，區分設備購置地點和運輸的難易程度，參照有關設備的行業標準並結合當地的市場慣例，按設備購置價的合理百分比計算確定。

安裝調試費是根據設備的特點、重量、安裝難易程度等技術指標，按設備購置價的一定比率計算確定，對小型、無須安裝的設備，不考慮安裝調試費。

工程建設其他相關費用是指依據有關規定，在以現時條件下重新購建全部固定資產而必須發生的、扣除土地相關費用和工器具、家具購置費用後的其他相關費用，一般包括：建設單位管理費、勘察設計費、施工圖預算編製費、工程監理費、聯合試運行及調試費等。評估過程中按照國家和地方現行有關政策規定的計費標準並結合市場慣例，通過分析、計算後確定。

前期及其他費用是依據國家和相關行業規定計取工程建設其他費用，包括建設單位管理費、工程建設監理費、勘察設計費、環境評價費等。計算基數為設備購置價、運雜費、基礎費及安裝調試費之和。

資金成本是指工程建設合理周期內投入建設資金的利息成本。評估過程中，按照中國人民銀行發布的銀行貸款利率，結合合理工期並假設資金均勻投入計算確定。基本公式為：

資金成本 = (設備購置價 + 運雜費 + 安裝調試費 + 工程建設其他相關費用) × 利率 × (合理工期 / 2)

對於形成固定資產所需時間較短、價值量小、不需要安裝以及運雜費較低的一般設備和電子設備，重置全價參照其購置價並結合具體情況綜合確定其重置全價。逾齡或待報廢的設備按二手價格或殘值確定評估值。

本次評估的電子設備主要為公司業務使用的電腦、打印機、空調等，這些設備供應商負責送貨及安裝，且設備價格低，故不考慮工程建設其他費用和資金成本。

2. 車輛重置全價的確定

依據財政部、國家稅務總局《財政部、稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)，自2009年1月1日起，購進或者自製(包括改擴建、安裝)固定資產發生的進項稅額，可根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第691號)和《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)的有關規定，從銷項稅額中抵扣。因此，對於車輛在計算其重置全價時應扣減車輛購置所發生的增值稅進項稅額。

車輛的重置全價以車輛所在地同類汽車在評估基準日的市場售價為基礎，加上相應的車輛購置稅、驗車及牌照等費用確定重置全價。基本公式為：

重置全價 = 汽車購置價(不含稅價) + 車輛購置稅 + 驗車及牌照等費用

(2) 成新率的確定

1. 設備成新率的確定

對於重要、關鍵機器設備，採用年限法成新率和現場勘察成新率加權平均的方法確定。基本公式為：

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 現場勘察成新率 × 60%

資產評估專業人員依據現場勘查的情況，結合設備的實際技術狀態、製造質量、正常負荷率、維修保養情況、改裝情況、設備的工作環境和條件等來評估出設備的尚可使用年限，並結合設備的已使用時間來計算確定其年限法成新率。基本公式為：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

資產評估專業人員通過對設備進行詳細的現場勘查，以實地勘查鑒定的結果結合設備的主要部件，制定鑒定打分標準，通過對各主要部件進行鑒定打分，根據各部件的得分情況計算出該設備的現場勘察成新率。基本公式為：

$$\text{現場勘察成新率} = \Sigma \text{單項分數}$$

對於形成固定資產所需時間較短、價值量小、不需要安裝以及運雜費較低的一般設備和電子設備，以其年限法成新率作為該設備的成新率。

2. 車輛成新率的確定

① 理論成新率(N1)的確定

以車輛行駛里程、使用年限兩種方法根據孰低原則確定理論成新率。計算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = (\text{規定行駛里程} - \text{已行駛里程}) / \text{規定行駛里程} \times 100\%$$

$$N1 = \text{MIN}(\text{年限法成新率}, \text{里程法成新率})$$

② 勘察成新率(N2)的確定

由評估人員現場勘察車輛的外觀、結構是否有損壞，發動機是否正常，電路是否通暢，制動性能是否可靠，是否達到尾氣排放標準等勘察情況，在理論成新率的基礎上對設備作出現場勘察成新率調整系數a。調整後即為設備的現場勘察成新率N2：

$N2 = \text{理論成新率} + \text{現場勘查成新率調整系數} = N1 + a$

綜合成新率(N)的確定：

$N = \text{理論成新率} \times 40\% + \text{勘查成新率} \times 60\% = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$ 。

3. 電子設備成新率的確定

電子設備一般採用年限法計算其成新率，其基本計算公式為：

$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

對更新換代速度快、價格變化快、功能性貶值較大的電子設備，成新率根據設備的經濟使用年限及產品的技術更新速度等因素綜合確定。

(3) 評估值的確定

$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{綜合成新率}$

4. 使用權資產

評估人員審核了其合法性、合理性和真實性；其評估根據評估日的實現後資產佔有者還存在的、且與其他評估對象沒有重複的資產和權利的價值確定，評估人員查閱了相關付款憑證等資料，以核實後的賬面值作為其評估值。

5. 無形資產

(1) 無形資產－其他無形資產

本次評估範圍內的其他無形資產全部為賬內軟件。評估人員通過查閱無形資產的相關合同、發票，現場了解使用狀況，分析無形資產的攤銷年限和攤銷額等程序對企業申報的其他無形資產進行核實，本次評估以軟件原始入賬價值按攤銷尚存受益期確定評估值。

(2) 無形資產－土地使用權

通行的評估方法有市場比較法、收益還原法、剩餘法、成本逼近法、基準地價系數修正法等。根據土地使用權的特點、評估值類型、資料收集情況等相關條件，本次選擇市場比較法對土地使用權進行評估。

市場比較法是根據市場中的替代原理，將待估宗地與具有替代性的，且在基準日近期市場上交易的類似地產進行比較，並對類似地產的成交價格作適當修正，以此估算待估宗地客觀合理價格的方法。

根據替代原則，將估價對象與具有替代性的，且在評估基準日近期市場上交易的類似地產進行比較，並依據後者已知的成交價格，參照估價對象的交易時間、交易情況、交易方式、土地使用年限、區域以及個別因素等，修正評出比準地價，最終以交易的類似地產比準地價估算估價對象在評估基準日的價格。

計算公式：

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：

- V — 估宗地價格；
- VB — 比較實例價格；
- A — 待估宗地交易情況指數／比較實例交易情況指數；
- B — 待估宗地估價基準日地價指數／比較實例交易期日地價指數；
- C — 待估宗地區域因素條件指數／比較實例區域因素條件指數；
- D — 待估宗地個別因素條件指數／比較實例個別因素條件指數；
- E — 待估宗地權益狀況條件指數／比較實例權益狀況條件指數。

6. 長期待攤費用

評估人員審核了其合法性、合理性和真實性，了解費用支出和剩餘情況；其評估根據評估目的實現後資產佔有者還存在的、且與其他評估對象沒有重複的資產和權利的價值確定，評估人員查閱了相關付款憑證等資料，以核實後的賬面值作為其評估值。

7. 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產為資產計提壞賬準備形成的遞延所得稅，遞延所得稅資產以核實後賬面值為評估值。

8. 負債

資產評估專業人員根據企業提供的負債科目評估明細表，通過查閱記賬憑證、審閱合同、分析性覆核等程序進行核實；若該債務預期會導致經濟利益流出企業，則以經過核實後的賬面值作為評估值，若該債務並非企業實際承擔的現實債務，則按實際負擔債務計算。

四、資產基礎法結論及分析

(一) 資產基礎法評估結論

在評估基準日2025年5月31日，浙江醫工申報評估的資產總額為205,213.04萬元，負債169,954.96萬元，股東全部權益35,258.08萬元；經過評估，評估值總資產為209,178.34萬元，負債169,954.96萬元，股東全部權益價值為39,223.39萬元。股東全部權益評估增值3,965.30萬元，增值率為11.25%。資產評估結論匯總表如下，評估結論的詳細情況見資產評估明細表。

資產評估結論匯總表

評估基準日：2025年5月31日

金額單位：人民幣萬元

| 項目 | 賬面價值 | 評估價值 | 增減值 | 增值率(%) |
|---------------|------------|------------|----------|--------------------------|
| | A | B | C=B-A | $D = C / A \times 100\%$ |
| 1 流動資產 | 195,427.39 | 196,648.76 | 1,221.37 | 0.62% |
| 2 非流動資產 | 9,785.65 | 12,529.58 | 2,743.93 | 28.04% |
| 3 其中：可供出售金融資產 | - | - | - | - |
| 4 持有至到期投資 | - | - | - | - |
| 5 長期應收款 | - | - | - | - |
| 6 長期股權投資 | - | - | - | - |
| 7 投資性房地產 | 1,114.55 | 1,032.04 | -82.51 | -7.40% |
| 8 固定資產 | 6,562.23 | 9,176.37 | 2,614.14 | 39.84% |
| 9 在建工種 | - | - | - | - |
| 10 工程物資 | - | - | - | - |
| 11 固定資產清理 | - | - | - | - |
| 12 生產性生物資產 | - | - | - | - |
| 13 油氣資產 | - | - | - | - |
| 14 使用權資產 | - | - | - | - |
| 15 無形資產 | 393.23 | 605.53 | 212.30 | 53.99% |
| 16 使用權資產 | 234.88 | 234.88 | - | - |
| 17 商譽 | - | - | - | - |
| 18 長期待攤費用 | 14.18 | 14.18 | - | - |
| 19 遞延所得稅資產 | 1,466.58 | 1,466.58 | - | - |
| 20 其他非流動資產 | - | - | - | - |
| 21 資產總計 | 205,213.04 | 209,178.34 | 3,965.30 | 1.93% |
| 22 流動負債 | 169,558.40 | 169,558.40 | - | - |
| 23 非流動負債 | 116.56 | 116.56 | - | - |
| 24 負債總計 | 169,954.96 | 169,954.96 | - | - |
| 25 淨資產(所有者權益) | 35,258.08 | 39,223.39 | 3,965.30 | 11.25% |

(二) 資產基礎法評估結果與賬面值比較變動情況及原因

與申報賬面價值比較，股東全部權益評估增值3,965.30萬元，增值率為11.25%。

經分析，評估增減值的主要原因有：

1. 存貨增值原因：企業的產品銷售價格高於成本價，導致存貨增值。
2. 投資性房地產減值原因：企業基準日房產市場價格低於購置時的單價，導致房產減值。
3. 固定資產－房屋建築物增值原因：企業基準日房產市場價格或建造成本高於企業之前建造時的單價，導致房產增值。
4. 房屋建築物－設備類資產增值原因：設備類資產評估經濟年限一般高於企業會計折舊年限，導致設備類資產增加。
5. 無形資產增值原因：企業基準日土地市場價格高於企業購置時的土地價值，導致土地增值。