

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。



Sincere Pharmaceutical Group Limited

先聲藥業集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：2096)

**有關
收購目標公司全部股權的
關連交易**

收購事項

董事會欣然宣佈，於2026年3月25日，買方(為本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售目標公司的全部股權，現金代價為人民幣30,763,200元。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且目標公司的財務業績將併入本集團的財務報表。

上市規則的涵義

於本公告日期，賣方由江蘇醫學診斷直接全資擁有，江蘇醫學診斷由南京麒翼持有約51.32%權益，而南京麒翼由任用先生及彼之配偶李詩濛女士全資擁有，兩者均為本公司控股股東。因此，賣方為任用先生及李詩濛女士的聯繫人以及本公司的關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行的收購事項構成本公司的關連交易。

由於收購事項的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，收購事項僅需遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2026年3月25日，買方（為本公司的間接全資附屬公司）與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售目標公司的全部股權，現金代價為人民幣30,763,200元。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且目標公司的財務業績將併入本集團的財務報表。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期

2026年3月25日

訂約方

- (1) 先聲藥業，為本公司的間接全資附屬公司（作為買方）；及
- (2) 江蘇診斷技術（作為賣方）。

標的事項

根據股權轉讓協議，買方同意收購而賣方同意出售目標公司的全部股權。

目標公司擁有位於中國上海市閔行區華漕鎮一幅土地的土地使用權，總土地面積為5,950.60平方米（「目標土地」）。目標土地上設有在建工程項目，於本公告日期，該在建工程已暫停施工並且僅開展初步工作。

代價及釐定代價的基準

根據股權轉讓協議，代價為人民幣30,763,200元，將以現金支付。該代價由買方與賣方經參考獨立合資格評估師出具的評估報告所載目標公司100%股權截至評估基準日的評估市值（即人民幣30,763,200元）後經公平磋商後釐定。評估報告有效期至2026年11月29日。載有（其中包括）用於編製評估報告的評估範圍、評估方法、評估模型及輸入參數及主要假設之評估報告概要載於本公告附錄一。

付款安排

根據股權轉讓協議，買方須於股權轉讓協議簽署後30日內以現金向賣方支付代價。代價將由本集團內部資源撥付。

先決條件與完成

根據股權轉讓協議，該協議將於取得訂約方必要的內部批准及相關政府部門批准後生效（「生效日」）。於生效日後的三十日內，賣方應向買方交付就該股權轉讓完成備案及登記所需的所有文件及資料。收購事項將於完成相關備案及登記之日完成。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且目標公司的財務業績將併入本集團的財務報表。

目標公司的一般資料

目標公司為一間於2021年10月18日在中國成立之有限責任公司。截至本公告日期，目標公司由賣方直接全資擁有。

截至本公告日期，目標公司並無實際業務運營。目標公司之主要資產包括：(i)目標土地之土地使用權；及(ii)在建工程，於本公告日期，該在建工程已暫停施工並且僅開展初步工作。

以下載列目標公司於指明日期／期間的若干未經審核財務資料：

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)		
資產淨值	29,681.8	29,676.0	29,667.5
總負債	6,646.1	11,488.8	15,633.4
總資產	36,327.9	41,164.8	45,300.9
	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)		
收入	—	—	—
除稅前(虧損)	(208.8)	(5.8)	(8.5)
除稅後(虧損)	(208.8)	(5.8)	(8.5)

賣方支付之目標公司原收購成本為零。

有關訂約方的一般資料

有關賣方的資料

賣方為一家於2019年6月24日於中國成立的有限責任公司。於本公告日期，賣方由江蘇醫學診斷直接全資擁有，而江蘇醫學診斷則由(a)南京麒翼持有約51.32%權益，南京麒翼由任用先生及其配偶李詩濛女士(均為本公司控股股東)全資擁有；(b)南京新基業科技發展有限公司持有約14.57%權益，而該公司由本公司執行董事、首席執行官兼控股股東任晉生先生及其配偶本公司執行董事王熙女士全資擁有；及(c)26間機構投資者合共持有約34.11%權益，其中(i)最大機構投資者(即由趙令歡先生、曹永剛先生及徐敏生先生最終控制的弘毅貳零壹伍(深圳)股權投資基金中心(有限合夥))持有約7.33%權益，及(ii)其餘25間機構投資者則持有江蘇醫學診斷介乎約0.02%至3.38%的餘下權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上述所有機構投資者及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。

賣方主要從事醫療器械研發及銷售等。

有關買方的資料

買方為一家於1998年9月10日於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司。買方主要從事藥品產品的生產及銷售，以及技術開發、諮詢及服務。

有關本公司的資料

本公司是一家創新與研發驅動的製藥公司，而本集團設有「神經與腫瘤藥物研發全國重點實驗室」。本集團重點聚焦神經科學、抗腫瘤、自身免疫及抗感染治療領域，同時積極前瞻性佈局未來有重大臨床需求的疾病領域，致力於實現「為患者而生」的使命。本公司以自主研發及協同創新雙輪驅動，與多家創新企業、科研院校建立戰略合作夥伴關係。

進行收購事項的理由及裨益

收購事項旨在打造一個開放式的創新交流中心(「中心」)，該中心是落實創新驅動發展戰略的一項重要戰略設施。作為戰略設施，中心將建設產業孵化轉化平台，以拓展並吸引一批具備高潛力的創新主體開展合作。同時亦將配套建設生活設施，以滿足內外部人才引進、項目合作及學術交流等需求。

中心旨在打造一個匯集本集團創新資源、強化對外互動能力的創新平台，推動國際行業夥伴設立辦事機構，促進全球研發資源與中國生命科學創新生態的深度融合。同時引進一批創新項目落地孵化，開展前瞻性布局，把握顛覆性創新機遇。預期中心將顯著提升本集團的對外合作能力，進而強化創新升級與戰略應變能力。

基於業務持續擴張及創新能力提升的需要，本集團將持續提升人才密度，吸引並儲備更多優秀人才，建立健全高層次人才的選、用、育、留機制。生活配套設施是吸引高端人才的重要支撐。目前，本集團現有生活配套資源在滿足未來人才儲備需求方面，已日益凸顯出嚴峻的限制。為突破現有局限，興建集中式生活配套已成為一項戰略性必要舉措。

目標土地因其地理位置優越且符合規劃用途，被視為中心發展的理想選址。其便捷的交通條件及鄰近本集團人員與外部合作夥伴的優勢，將有助於優化出行安排，並建立穩定可持續的通訊樞紐。由於目標土地已開展初步施工，相較於另覓新址啟動全新建設週期，收購事項能大幅縮短中心竣工時間表，避免重複投資並降低項目不確定性。收購事項與本集團營運規劃及戰略發展目標高度契合，有助於在日益動態的商業環境中支持本集團長期增長與市場競爭力。

綜上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓協議乃按公平基準及一般商業條款(儘管並非於本集團日常及一般業務過程)訂立，而轉讓協議的條款(包括但不限於代價)屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

由於任用先生為任晉生先生之子，而王熙女士為任晉生先生之配偶，董事長兼執行董事任晉生先生及執行董事王熙女士均被視為於收購事項中擁有重大利益並須就批准該等交易的相關董事會決議案放棄投票外。除上述者外，概無其他董事於收購事項中擁有任何重大利益並已就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，賣方由江蘇醫學診斷直接全資擁有，江蘇醫學診斷由南京麒翼持有約51.32%權益。南京麒翼由任用先生及彼之配偶李詩濛女士全資擁有，兩者均為本公司控股股東。因此，賣方為任用先生及李詩濛女士的聯繫人以及本公司的關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行的收購事項構成本公司的關連交易。

由於收購事項的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，收購事項僅需遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據股權轉讓協議的條款向賣方收購目標公司的全部股權
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會

「本公司」	指	先聲藥業集團有限公司(股份代號：2096)，一家根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買方根據股權轉讓協議應向賣方支付人民幣30,763,200元作為代價，更多詳情載述於本公告「代價及釐定代價的基準」一段
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	買方與賣方於2026年3月25日就買賣目標公司的全部股權而訂立的股權轉讓協議，更多詳情載述於本公告「股權轉讓協議」一節
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方(定義見上市規則)
「江蘇醫學診斷」	指	江蘇先聲醫學診斷有限公司，一家於2017年2月24日於中國成立的有限責任公司，為任用先生及李詩濛女士的聯繫人，因此為本公司的關連人士

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂或補充
「主板」	指	聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與之並行運作
「南京麒翼」	指	南京麒翼科技有限公司，一家於2019年7月9日於中國成立的有限責任公司，由任用先生及李詩濛女士(均為本公司控股股東)全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」或「先聲藥業」	指	先聲藥業有限公司，前稱南京先聲東元製藥有限公司，一家於1998年9月10日於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「研發」	指	研究與開發
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「目標公司」	指	上海先聲診斷技術有限公司，一家於2021年10月18日於中國成立的有限責任公司，其唯一股東緊接本公告日期前為賣方

「賣方」或 「江蘇診斷技術」	指	江蘇先聲診斷技術有限公司，一家於2019年6月24日於中國成立的有限責任公司，為江蘇醫學診斷的直接全資附屬公司
「評估基準日」	指	2025年11月30日
「評估報告」	指	由評估師出具的以2025年11月30日為評估基準日的評估報告(蘇華評報字[2026]第238號)
「評估師」	指	江蘇華信資產評估有限公司，一名獨立合資格評估師
「%」	指	百分比

承董事會命
先聲藥業集團有限公司
董事長兼執行董事
任晉生先生

香港，2026年3月25日

於本公告日期，董事會包括董事長兼執行董事任晉生先生；執行董事唐任宏先生、萬玉山先生及王熙女士；獨立非執行董事宋瑞霖先生、汪建國先生、王新華先生及宋嘉桓先生。

附錄一 — 評估報告概要

評估對象與範圍

評估對象為目標公司全部股權的市場價值。

評估範圍為目標公司截至評估基準日的全部資產及負債，包括流動資產、非流動資產、流動負債。

評估方法

編製目標公司評估報告所採用的方法為資產基礎法。評估師認為，與收益法或市場法相比，資產基礎法是目標公司評估的最合適評估方法，原因如下：

- (i) 收益法是對企業整體資產的預期盈利能力進行量化及現值化的方法，反映企業收益的預期盈利能力及運行效率。然而，目標公司自成立以來並無實際業務運營，且於評估基準日並無實際運營及發展計劃使評估師能對其未來收益作出可靠預測。因此，在對目標公司進行評估時不採用收益法；
- (ii) 市場法是透過比較直接取材於現實市場的參照物數據來評估目標資產價值的方法。然而，目前市場上沒有足夠數量的與目標公司的主要業務及經營規模相同或相似的可資比較公司。因此，市場法不適合用於目標公司的評估；
- (iii) 資產基礎法是通過合理評估所有被評估實體截至評估基準日的資產負債表表內及表外的所有資產及負債釐定企業價值的方法。該方法假設重組所有生產要素，即總權益價值為所有組成資產的組成部分的評估價值總和並扣除所有負債的評估金額而得出。評估師認為，對於目標公司的評估而言，應用資產基礎法的條件及前提已獲滿足，故採用資產基礎法進行有關評估。

評估模型及輸入參數

股東全部權益評估值=Σ各項資產的評估值-Σ各項負債的評估值

各項資產及負債的具體評估思路如下：

(i) 流動資產

於評估基準日，流動資產賬面總值為人民幣513,000.00元，由貨幣資金及其他應收款組成。

(a) 貨幣資金

於評估基準日時，貨幣資金賬面價值為人民幣268,989.70元，為銀行存款。

銀行存款共2個賬戶，全部為人民幣賬戶。評估銀行存款時，評估師首先獲取銀行存款申報表，與明細賬、總賬、報表進行核對；隨後，獲取銀行對賬單、銀行詢證函、履約保函進行確認，最終以核實後的賬面價值作為評估值。

經採用上述評估程序，貨幣資金評估值為人民幣268,989.70元，無評估增減值。

(b) 其他應收款

於評估基準日時，其他應收款賬面原值為人民幣244,007.37元，計提壞賬準備人民幣0.00元，賬面淨值人民幣244,007.37元，主要為暫估的增值稅、押金及水電費。

評估師首先依據企業提供的財務賬簿對各項應收款項進行核對，抽查相關憑證，其次，判斷分析款項的可收回性，最後以經核實無誤的每筆款項可能收回的金額確認評估值。

經採用上述評估程序，其他應收款評估值為人民幣244,007.37元，無評估增減值。

(ii) 在建工程

(1) 在建工程的賬面組成及數量

目標公司申報的在建工程為先聲診斷(中國)研發中心，共1項，賬面價值人民幣18,205,750.29元，主要包括前期費用、工程款、管理費用、土地攤銷等費用

(2) 評估方法

評估師了解工程具體內容、開工日期、結算方式、實際完工程度和工程量，同時核查了與在建工程項目相關的付款憑證、成本明細項目及相關合同，對於土地攤銷費用，由於已經在無形資產—土地使用權科目對土地使用權進行了評估，故對於在建工程的該部分費用評估為0，其餘以核實後的賬面價值作為評估值。

(3) 評估結果

經採用上述方法評估，在建工程—土建工程評估值為人民幣16,508,928.45元，評估減值人民幣1,696,821.84元，減值率9.32%。

(iii) 無形資產—土地使用權

(1) 無形資產—土地使用權的賬面組成及數量

於評估基準日，無形資產的賬面價值為人民幣26,583,540.66元。

(2) 評估方法

目標公司申報的土地使用權為科研設計用地，評估師經對委託評估的宗地（「委評宗地」）進行實地勘查和類似用地市場調查，在同一供需圈內能搜集到不少與委評宗地用途相同、土地利用條件基本一致的近期正常交易實例，故本次評估可以採用市場法。土地市場上相同用途的土地租賃案例極少，故無法採用收益法；評估師也難以取得土地取得過程中各項成本、費用及增值收益，故無法採用成本法。綜上，本次採用市場法評估。

市場法是指選取一定數量的可比交易實例，將它們與委託評估的土地使用權進行比較，根據其間的差異對可比實例進行修正後得到委託評估的土地使用權價值的方法。

其評估公式為： $PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：PD—土地使用權價值；

PB—比較案例宗地交易價格；

A—交易情況修正係數，為宗地交易情況指數除以比較案例交易情況指數；

B—交易日期修正係數，為宗地評估基準日地價指數除以比較案例交易日期地價指數；

C—區域因素修正係數，為宗地區域因素條件指數除以比較案例區域因素條件指數；

D—個別因素修正係數，為宗地區域個別條件指數除以比較案例個別因素條件指數；

E—年期修正係數，為宗地區域年期修正指數除以比較案例使用年期修正指數。

(3) 評估過程

i. 土地概況

目標公司申報的土地使用權1項，目標公司已領取「滬(2023)閔字不動產權第005768號」《不動產權證書》，宗地位於上海閔行區華漕鎮，東至07-07及08-08地，南至閔北路，西至金光路，北至羅家港，土地使用權面積共計5,950.60平方米，容積率 ≤ 2.5 ，土地用途科研設計用地，土地終止日期2072年12月20日，評估基準日時委評宗地不涉及抵押、擔保事項。

ii. 估算過程

(i) 比較案例選擇

通過調查分析，評估師選擇了近期發生交易的與委評宗地條件類似的3個比較案例，具體選擇原則和案例條件描述如下：

選擇案例原則如下：

- 與委評宗地屬同一供需圈
- 與委評宗地用途應相同或相近
- 與委評宗地的交易方式相似
- 與委評宗地的評估基準日應接近
- 交易案例必須為正常交易，或修正為正常交易

根據委評宗地所處位置、交通條件、基礎設施狀況、環境狀況、工業區成熟度等因素，評估師收集並選取了與委評宗地處於同一供需圈、且區位條件相近的3個工業用途土地交易案例作為比較案例（「比較案例」）。比較案例的基本情況如下：

比較因素	比較案例一	比較案例二	比較案例三
土地位置	閔行區華漕鎮 MHP0-1403單 元71-02地塊 (閔行區研發一 52號地塊)	閔行區華漕鎮 MHP0-1403單 元71-03地塊 (閔行區研發一 53號地塊)	閔行區華漕鎮 MHP0-1403單 元62-06、64-01 地塊(閔行區研 發一47號地塊)
土地面積(m ²)	5,780	8,489.15	38,800.6
用途	科研	科研	科研
交易日期	2024年3月14日	2024年4月2日	2023年2月7日
成交總價(萬元)	3,580	5,257	21,341
容積率	R≤3.5	R≤3.5	R≤3.5
土地樓面成交單價 (元/m ²)	1,770	1,769	1,571
出讓年限	50年	50年	50年
交易方式	掛牌出讓	掛牌出讓	掛牌出讓
土地開發程度	宗地內已平整	宗地內已平整	宗地內已平整

(ii) 建立價格可比基礎

委評宗地與比較案例在付款方式、幣種和貨幣單位、面積內涵和面積單位等方面一致，不需進行修正。

(iii) 因素選擇

通過對委評宗地所在區域土地市場的分析，根據工業用途土地的主要影響因素，結合評估師掌握的評估資料與收集的資料，參照比較案例的基本情況，本次評估選擇下列因素進行比較：

- 交易時間：考慮交易日期的不同對地價的影響進行修正。
- 交易情況：考慮交易是否正常對地價的影響。
- 交易方式：因交易方式不同地價存在差異的須進行交易方式修正。
- 土地用途：本次評估選取交易案例的用途均為工業用地，與委評宗地法定用途一致，故不做修正。
- 使用年期：因使用年期的不同而地價存在差異，須進行年期修正。

- 區域因素：主要有道路類型、對外交通便利度、基礎設施狀況、環境狀況、工業區成熟度、行政規劃、政府特殊政策與產業管制等。
- 個別因素：主要有鄰接道路等級及通達度、宗地形狀、宗地面積、地形、坡度、地質條件、宗地開發水平、距危險設施距離等。

(iv) 編製比較因素條件說明表

評估師整理收集的有關資料，將委評宗地與比較案例的相關因素條件列表表示，詳見下表：

影響因素	委評宗地	比較案例一	比較案例二	比較案例三
位置	華漕鎮295街坊 1/19丘	閔行區華漕鎮 MHP0-1403單 元71-02地塊 (閔行區研發一 52號地塊)	閔行區華漕鎮 MHP0-1403單 元71-03地塊 (閔行區研發 -53號地塊)	閔行區華漕鎮 MHP0-1403單 元62-06、64- 01地塊(閔行 區研發-47號 地塊)
交易價格	待估	1,770	1,769	1,571
交易日期	2025年11月30日	2024年3月14日	2024年4月2日	2023年2月7日
用途	工業-科教用地 (科技研發)	工業-科技研發	工業-科技研發	工業-科技研發
交易情況	正常	正常	正常	正常
土地使用年期	47.06年	50年	50年	50年

影響因素	委評宗地	比較案例一	比較案例二	比較案例三
區域因素				
道路條件	主幹道與次幹道並重，較優	主幹道與次幹道並重，較優	主幹道與次幹道並重，較優	主幹道與次幹道並重，較優
對外交通狀況	同城區快速幹道的聯接狀況較優	同城區快速幹道的聯接狀況較優	同城區快速幹道的聯接狀況較優	同城區快速幹道的聯接狀況較優
基礎設施	供水、供電保證率達98%以上，優；排水條件優；通訊狀況優，總體優	供水、供電保證率達98%以上，優；排水條件優；通訊狀況優，總體優	供水、供電保證率達98%以上，優；排水條件優；通訊狀況優，總體優	供水、供電保證率達98%以上，優；排水條件優；通訊狀況優，總體優
環境條件	污染物排放達標，污染治理狀況好	污染物排放達標，污染治理狀況好	污染物排放達標，污染治理狀況好	污染物排放達標，污染治理狀況好
區域成熟度	科研企業聚集度較高，區域成熟度較高	科研企業聚集度較高，區域成熟度較高	科研企業聚集度較高，區域成熟度較高	科研企業聚集度較高，區域成熟度較高
行政規劃	未來土地利用以科技研發用地為主，優	未來土地利用以科技研發用地為主，優	未來土地利用以科技研發用地為主，優	未來土地利用以科技研發用地為主，優
政府特殊政策與產業管制	鼓勵發展高新科創產業，並有相應的優惠政策，較優	鼓勵發展高新科創產業，並有相應的優惠政策，較優	鼓勵發展高新科創產業，並有相應的優惠政策，較優	鼓勵發展高新科創產業，並有相應的優惠政策，較優

影響因素	委評宗地	比較案例一	比較案例二	比較案例三
個別因素				
鄰接道路等級及通達度	臨交通次幹道，通達度較優	臨交通次幹道，較優	臨交通次幹道，較優	臨交通次幹道，較優
宗地形狀	近似矩形，較優	近似矩形，較優	近似矩形，較優	近似矩形，較優
宗地面積	面積5,950.6平方米，土地利用較劣	5,780平方米，土地利用較劣	8,489.15平方米，土地利用較劣	35,455.2平方米，土地利用較優
地形、坡度	地形較平坦，坡度小	地形平坦，坡度小	地形平坦，坡度小	地形平坦，坡度小
地質條件	地基一般，承载力一般，一般工業建築建設時需作一般的基礎處理	地基一般，承载力一般，一般工業建築建設時需作一般的基礎處理	地基一般，承载力一般，一般工業建築建設時需作一般的基礎處理	地基一般，承载力一般，一般工業建築建設時需作一般的基礎處理
容積率	R≤2.5	R≤3.5	R≤3.5	R≤3.5
開發情況	場地內已平整	場地內已平整	場地內已平整	場地內已平整
距危險設施距離	>2,000米	>2,000米	>2,000米	>2,000米

(v) 編製比較因素條件指數表

本次評估運用市場法時所選擇的交易時間、交易情況、交易方式、土地用途、土地使用年期、區域因素、個別因素在編製比較因素指數時，由評估師根據市場交易情況確定。各比較因素條件指數確定依據如下：

(a) 交易時間

本次評估選取的交易案例均是2023年2月以後的案例，評估基準日為2025年11月30日，根據公開網站數據查詢，上海市2024年科研設計用地平均成交價格為人民幣431萬元／畝，較2023年上漲約0.9%，故本次年增長率取0.9%。

故交易時間修正係數為：

$$\text{比較案例一}=\text{比較案例二}=100+0.9\%/12*20=101.50$$

$$\text{比較案例三}=100+0.9\%/12*33=102.48$$

(b) 交易情況

委評宗地與比較案例一、比較案例二和比較案例三交易情況均屬正常，不存在不正常交易因素，所以不進行交易情況比較修正。

(c) 交易方式

委評宗地與比較案例一、比較案例二和比較案例三交易方式相同，故不需進行修正。

(d) 土地用途

本次評估選取比較案例的用途均為科研用地，與委評宗地法定用途一致，故不做修正。

(e) 土地使用年期

本次選取的比較案例使用年期與委評宗地不一致，故需要進行土地使用年期修正。

- 土地還原率的確定

- ◆ 利用安全利率加風險調整值法測算土地還原利率

即還原率=安全利率+風險調整值。本次安全利率選取十年期國債利率1.26%，考慮投資土地的行業風險、經營風險、財務風險，國民經濟景氣及通貨膨脹等方面的風險，確定風險調整值為3%~5%，資本化率為4.26%~6.26%。

◆ 投資風險與投資收益率綜合排序插入法

具體方法為將社會上各種類型投資的投資收益率大小從低到高排序，然後根據經驗判斷所要求的還原率的具體數值。十年期國債利率1.26%、一年期LPR為3.0%、投資股票的收益率在8%以上，考慮投資土地的風險大於購買十年期國債而低於投資股票，其收益還原率高於十年期及以上國債利率而低於投資股票的收益率，故資本化率為1.26%~8%。

綜合上述二種方法測算結果，最終確定本次土地評估的土地還原利率為5%。

- 年期修正係數的計算

$$\text{年期修正係數 } K = [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

r — 土地還原率；

m — 委評宗地/比較案例的土地使用年期；

$$\text{委評宗地： } K = [1 - 1 / (1 + 5\%)^{47.06}] = 0.8993$$

$$\text{比較案例一： } K = [1 - 1 / (1 + 5\%)^{50}] = 0.9128$$

$$\text{比較案例二： } K = [1 - 1 / (1 + 5\%)^{50}] = 0.9128$$

$$\text{比較案例三： } K = [1 - 1 / (1 + 5\%)^{50}] = 0.9128$$

(f) 區域因素

- 道路通達度

以委評宗地所在區域道路類型為標準，因素條件指數為100%，按主幹道為主、主幹道與次幹道並重、次幹道為主、次幹道與支路並重、支路為主五個等級，比較案例所在區域道路類型相對於標準每上升或下降一個等級，因素條件指數增加或減少2%。

- 交通便捷程度

按劣、較劣、一般、較優、優五個等級，以委評宗地所在區域同城區快速幹道連接狀況為標準，因素條件指數為100%，比較案例所在區域交通便捷度相對於標準每上升或下降一個等級，因素條件指數增加或減少2%。

- 基礎設施狀況

以委評宗地所在區域基礎設施完善度為標準，因素條件指數為100%，比較案例所在區域基礎設施狀況相對於標準每增加或減少「一通」或「一平」，因素條件指數增加或減少3%。

- 區域成熟度

按高、較高、一般、較低、低五個等級，以委評宗地所在區域產業聚集度和協作配套水平狀況為標準，因素條件指數為100%，比較案例所在區域工業區成熟度相對於標準每上升或下降一個等級，因素條件指數增加或減少3%。

- 行政規劃

未來土地利用按工業、工業和市政、市政和住宅、住宅和商業、其它用地分為五個等級，以委評宗地未來利用為標準，因素條件指數為100%，比較案例所在區域行政因素相對於標準每上升或下降一個等級，因素條件指數增加或減少2%。

- 環境條件

按劣、較劣、一般、較優、優五個等級，以委評宗地所在區域污染物排放和治理狀況為標準，因素條件指數為100%，比較案例所在區域環境質量相對於標準每上升或下降一個等級，因素條件指數增加或減少2%。

(g) 個別因素

- 鄰接道路等級及通達度

按鄰街道路類型分為快速主幹道、主幹道、次幹道、支路、巷道五個等級，以委評宗地面積為標準，因素條件指數為100%，比較案例鄰接道路等級及通達度相對於標準每上升或下降一個等級，因素條件指數增加或減少2%。

- 宗地形狀

按矩形、近似矩形、一般、較不規則、不規則五個等級，以委評宗地形狀為標準，因素條件指數為100%，比較案例形狀相對於標準每上升或下降一個等級，因素條件指數增加或減少1%。

- 宗地面積

按不適宜、較不適宜、一般、較適宜、適宜五個等級，以委評宗地面積為標準，因素條件指數為100%，比較案例面積相對於標準每上升或下降一個等級，因素條件指數增加或減少1%。

- 地形、坡度

分為優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以委評宗地交通條件為標準，因素條件指數為100%，比較案例交通條件相對於標準每上升或下降一個等級，因素條件指數增加或減少1%。

- 地質條件

按優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以委評宗地的地質條件為標準，因素條件指數為100%，比較案例的地質條件相對於標準每上升或下降一個等級，因素條件指數增加或減少2%。

- 容積率

委評宗地屬於七級用地，容積率 ≤ 2.5 ，根據公佈的研發用地容積率修正係數表，對應的修正係數為1.00；比較案例一、比較案例二和比較案例三均為七級用地，容積率 ≤ 3.5 ，則對應的修正係數為0.883。

- 開發情況

以委評宗地開發水平為標準，因素條件指數為100%，比較案例開發條件相對於標準每增加或減少「一通」或「一平」，視情況修正。

- 距危險設施距離

距危險設施距離按>2,000米、1,500-2,000米、1,000-1,500米、600-1,000米、<600米分為優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以委評宗地距危險設施距離為標準，因素條件指數為100%，比較案例的土地使用限制相對於標準每上升或下降一個等級，因素條件指數增加或減少1%。

根據因素條件說明表中的委評宗地與比較案例的因素情況，對比分析並量化比較指數，編製比較因素條件指數表，詳見下表：

影響因素	委評宗地	比較案例一	比較案例二	比較案例三
交易價格	待估	1,770.00	1,769.00	1,571.00
交易日期	100	101.50	101.50	102.48
宗地用途	100	100	100	100
交易情況	100	100	100	100
土地使用年期	0.8993	0.9128	0.9128	0.9128

影響因素		委評 宗地	比較 案例一	比較 案例二	比較 案例三
區域因素	道路條件	100	100	100	100
	對外交通狀況	100	100	100	100
	基礎設施	100	100	100	100
	環境條件	100	100	100	100
	區域成熟度	100	100	100	100
	行政規劃	100	100	100	100
	政府特殊政策 與產業管制	100	100	100	100
個別因素	鄰接道路等級 及通達度	100	100	100	100
	宗地形狀	100	100	100	100
	宗地面積	100	100	100	103
	地形、坡度	100	100	100	100
	地質條件	100	100	100	100
	容積率	1	0.883	0.883	0.883
	開發情況	100	100	100	100
	距危險設施 距離	100	100	100	100
修正價格		2,005.00	2,003.00	1,744.00	

(vi) 編製比較因素修正係數表

在因素條件指數表的基礎上，進行比較案例交易時間、交易情況、交易方式、土地使用年期、區域因素、個別因素修正，將委評宗地的因素條件指數與比較案例的因素條件進行比較，得到因素修正係數，詳見下表：

影響因素	比較案例一	比較案例二	比較案例三
交易價格	1,770.00	1,769.00	1,571.00
交易日期	101.5/100	101.5/100	102.475/100
用途	100/100	100/100	100/100
交易情況	100/100	100/100	100/100
土地使用年期	0.8993/0.9128	0.8993/0.9128	0.8993/0.9128
區域因素			
道路條件	100/100	100/100	100/100
對外交通狀況	100/100	100/100	100/100
基礎設施	100/100	100/100	100/100
環境條件	100/100	100/100	100/100
區域成熟度	100/100	100/100	100/100
行政規劃	100/100	100/100	100/100
政府特殊政策與 產業管制	100/100	100/100	100/100

影響因素		比較案例一	比較案例二	比較案例三
個別因素	鄰接道路等級及通達度	100/100	100/100	100/100
	宗地形狀	100/100	100/100	100/100
	宗地面積	100/100	100/100	100/103
	地形、坡度	100/100	100/100	100/100
	地質條件	100/100	100/100	100/100
	開發情況	100/100	100/100	100/100
	距危險設施距離	100/100	100/100	100/100
	修正價格	2,005	2,003	1,744
	比准價格(樓面地價)			1,917
	土地單價(元/平方米)			4,792.5

(vii) 市場法宗地單價的測算

比較修正後，以三個比准價格的算術平均值作為市場比較法的評估結果，即最後確定的委評宗地單價為：

委評宗地價值=土地單價×土地面積×(1+契稅)

=4,792.5×5,950.6×(1+3%)

≈ 人民幣29,373,800.00元(取整)。

(4) 評估結果

經採用上述方法評估，委評宗地的土地使用權在評估基準日的市場價值為人民幣29,373,800.00元，評估增值人民幣2,790,259.34元，增值率10.50%，增值原因為土地使用權攤銷導致賬面價值減少，而近年來上海科研用地價格上漲。

(iv) 負債評估

納入評估範圍的負債為流動負債，包括應交稅費和其他應付款。評估師根據企業提供的各項目明細表及相關財務資料，對賬面價值進行核實，以核實後的賬面價值或企業實際應承擔的負債確定評估值，評估值為人民幣15,632,557.89元。

評估結果及增值分析

以下載列目標公司評估結果的概要：

金額單位：人民幣萬元

科目名稱		賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A×100
流動資產	1	51.30	51.30	0.00	0.00
非流動資產	2	4,478.93	4,588.27	109.34	2.44
其中：可供出售金融資產	3	-	-	-	-
持有至到期投資	4	-	-	-	-
長期應收款項	5	-	-	-	-
長期權益投資	6	-	-	-	-
其他權益工具投資	7	-	-	-	-
其他非流動金融資產	8	-	-	-	-
投資物業	9	-	-	-	-
物業、廠房及設備	10	-	-	-	-
在建工程	11	1,820.58	1,650.89	(169.68)	(9.32)
工程材料	12	-	-	-	-
待售固定資產	13	-	-	-	-
生產性生物資產	14	-	-	-	-
油氣資產	15	-	-	-	-
使用權資產	16	-	-	-	-
無形資產(土地使用權)	17	2,658.35	2,937.38	279.03	10.50
開發開支	18	-	-	-	-
商譽	19	-	-	-	-
長期預付開支	20	-	-	-	-
遞延稅項資產	21	-	-	-	-
其他非流動資產	22	-	-	-	-
總資產	23	4,530.23	4,639.57	109.34	2.41
流動負債	24	1,563.26	1,563.26	0.00	0.00
非流動負債	25	-	-	-	-
總負債	26	1,563.26	1,563.26	0.00	0.00
淨資產	27	2,966.97	3,076.32	109.34	3.69

根據資產基礎法，目標公司於評估基準日之淨資產賬面價值為人民幣29,669,700元。增值金額為人民幣30,763,200元，折合估值增值人民幣1,093,400元，增值率為3.69%。估值增值原因如下：

- (i) 流動資產無評估增減值，其中並無增值之原因為評估師核查了相關憑證、對賬單等，最終以核實後的賬面價值作為評估值；
- (ii) 在建工程評估減值人民幣1,696,821.84元，減值原因為對於土地攤銷費用，由於已經在無形資產－土地使用權科目對土地使用權進行了評估，故對於在建工程的該部分費用評估為0；
- (iii) 無形資產（土地使用權）增值人民幣2,790,259.34元，增值率為10.50%，增值原因為土地使用權攤銷導致賬面價值減少，而近年來上海科研用地價格上漲。

流動負債無評估增減值，其中並無增值之原因為評估師根據企業提供的各項目明細表及相關財務資料，對賬面價值進行核實，以核實後的賬面價值確定評估值。

主要假設

為釐定目標公司全部股權的市場價值，已作出以下主要假設：

(i) 一般假設

- (a) 持續經營假設。假設於基準日後，被評估實體將可以持續經營，而被評估實體的全部資產將可以保持原地原用途持續使用；
- (b) 交易假設。假設所有待評估資產已處在交易過程中，並根據待評估資產的交易條件等模擬市場條件進行評估；及

- (c) 公開市場假設。假設於市場上交易或擬於市場上交易資產的各方具有同等地位，而資產交易的每一方都有機會及時間獲得足夠的市場資訊，以對資產的功能、用途及交易價格作出合理判斷。公開市場假設以資產可在市場上公開交易為基礎。

(ii) 特定假設

- (a) 假設中國現行有效的法律、法規、政策及宏觀經濟形勢無重大變化，以及交易各方所在地區的政治、經濟及社會環境無重大變化；
- (b) 假設相關利率、匯率、賦稅基準及稅率以及政策性徵收費用不會發生重大變化；
- (c) 假設被評估實體在現有管理風格及管理水準的基礎上，經營範圍及方式與目前方向保持一致。被評估實體的管理者是負責的、且有能力履行其職責，而核心管理團隊成員穩定且概無明顯不利變化。此外，假設被評估實體完全遵守所有相關法律及法規；
- (d) 假設有關資格的市場准入要求並無變動，被評估實體的特定行政許可、特許經營權及其他資格在到期後可獲續期；
- (e) 假設被評估實體在未來將採用的會計政策與被評估實體於編製評估報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致；及
- (f) 假設無其他不可抗力因素及不可預見因素對被評估實體造成重大不利影響。

有關評估基準日的合理性

根據中國資產評估協會發佈的《資產評估執業準則—資產評估報告》相關規定，目標公司評估報告有效期為自評估基準日起一年。本公司採用以2025年11月30日為評估基準日的目標公司評估報告作為本次交易的定價依據，主要基於以下因素：

- (i) 評估基準日與股權轉讓協議日期（即2026年3月25日）相近。自評估基準日至股權轉讓協議日期之間，目標公司的業務並無重大變動，亦並無任何關於目標公司會對評估價值造成具體影響的重大變動。涉及目標公司的外部市場環境亦無出現重大變動；
- (ii) 根據現有情況，對標的資產採用資產基礎法以及市場法進行評估的有關假設未發生重大變化，與目標公司評估報告中的假設基本一致；
- (iii) 目標公司未發生重大的期後事項影響其經營的持續穩定，即目標公司評估報告的定價基礎並未發生變化。

在上述前提下，董事會（包括獨立非執行董事）認為，採用目標公司評估報告中的評估結果作為本次交易的定價依據，仍屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，有利於本次交易的儘快推進及完成。