

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。

Neutech

東軟睿新科技集團有限公司

Neutech Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9616)

關連交易

收購事項及向熙康雲舍出資

收購事項

於2025年5月20日(交易時段後)，買方(為本公司的全資附屬公司)與賣方(為獨立第三方)及目標公司訂立股份轉讓協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售指定繳足資本，佔目標公司截至本公告日期繳足資本總額的約4.2255%，總對價為人民幣30百萬元。

出資

於同日，買方與目標公司訂立出資協議，據此，買方已有條件同意以現金向目標公司出資人民幣45百萬元。此外，目標公司將把其資本儲備人民幣4,136,047元轉化為註冊資本，新增註冊資本將全數分配予買方。

截至本公告日期，目標公司分別由東軟控股持有約55.9176%、賣方持有約11.8339%及三名獨立第三方持有約32.2485%。緊隨收購事項、出資及轉增資本儲備完成後，(i)目標公司將分別由東軟控股持有約52.5847%、買方持有約9.9341%、賣方持有約7.1549%及三名獨立第三方持有約30.3263%；及(ii)目標公司將不會成為本公司的附屬公司，而目標集團的財務業績將不會併入本集團的財務報表。

《上市規則》之涵義

截至本公告日期，東軟控股為本公司控股股東，持有本公司已發行股份總數的約39.29%。因此，東軟控股為本公司的「控權人」(定義見《上市規則》第14A.28條)。此外，由於截至本公告日期，東軟控股持有目標公司約55.9176%的股權，東軟控股為目標公司的主要股東。因此，收購事項及出資構成本公司《上市規則》第14A.28(1)條項下的關連交易。

由於收購事項及出資涉及的合併計算最高適用百分比率(定義見《上市規則》第14.07條)超過0.1%但低於5%，收購事項及出資須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下的獨立股東批准規定。

由於完成收購事項及出資須待股份轉讓協議及出資協議內先決條件獲達成及／或獲豁免(如適用)後，方可作實，故收購事項及／或出資可能會或可能不會得以完成。因此股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

I. 緒言

董事會欣然宣佈，(i)於5月20日(交易時段後)，買方(為本公司的全資附屬公司)與賣方(為獨立第三方)及目標公司訂立股份轉讓協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售指定繳足資本，佔目標公司截至本公告日期繳足資本總額的約4.2255%，總對價為人民幣30百萬元；及(ii)於同日，買方與目標公司訂立出資協議，據此，買方已有條件同意以現金向目標公司出資人民幣45百萬元。此外，目標公司將把其資本儲備人民幣4,136,047元轉化為註冊資本，新增註冊資本將全數分配予買方。

II. 收購事項

1. 股份轉讓協議

股份轉讓協議的主要條款概述如下：

(a) 日期

2025年5月20日

(b) 訂約方

(i) 東軟睿新，本公司間接全資附屬公司(作為買方)；

(ii) 熙康健康(作為賣方)；及

(iii) 熙康雲舍(作為目標公司)。

(c) 生效

股份轉讓協議須在取得目標公司股東的批准後生效。

(d) 將予收購的股權

根據股份轉讓協議，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售指定繳足資本，佔目標公司截至本公告日期繳足資本總額的約4.2255%。

(e) 對價

收購事項的對價為人民幣30百萬元，將以現金支付。收購事項的對價將以本集團的內部資源及／或外部銀行貸款撥付。

(f) 支付條款及先決條件

收購事項的對價人民幣30百萬元將由買方於2025年9月30日一次性支付予賣方，惟須於2025年9月30日前達成或(如適用)由買方豁免下列所有先決條件後方可作實。倘未能於2025年9月30日之前達成或由買方豁免下文所載任何先決條件，則買方應於達成或(如適用)由買方豁免所有先決條件後十(10)個營業日內向賣方一次性支付收購事項對價：

- (i) 股份轉讓協議及出資協議已妥為簽立並生效；
- (ii) 出資協議項下繳付出資的先決條件已獲滿足；
- (iii) 目標公司的股東已批准(a)簽署股份轉讓協議及進行收購事項；(b)對目標公司的組織章程細則作出相應修訂；及(c)放棄與收購事項相關的優先購買權；
- (iv) 目標公司已就收購事項、出資及轉增資本儲備(定義見下文)在相關市場監督及管理機關完成所有必要的登記及備案手續；
- (v) 買方已就收購事項取得所有必要的批准、同意及授權，包括但不限於董事會批准收購事項；
- (vi) 賣方已就收購事項取得所有必要的批准、同意及授權，包括但不限於熙康雲醫院董事會批准收購事項；
- (vii) 直至收購事項對價付款日期，賣方及目標公司在股份轉讓協議下作出的聲明、保證及承諾，在所有重大方面均屬真實、準確及完整，並無虛假陳述、誤導或重大遺漏，亦無違反賣方或目標公司在股份轉讓協議下作出的聲明、保證、承諾或其他責任；

(viii) 直至收購事項對價付款日期，並無任何法院或政府機關頒佈任何法律、判決、裁決、裁定或禁制令，以致限制、禁止或終止股份轉讓協議項下擬進行的交易，亦無任何待決或潛在訴訟、仲裁、判決、裁決、裁定或禁制令，以致對目標公司、其任何附屬公司及／或股份轉讓協議項下擬進行的交易產生重大不利影響；及

(ix) 直至收購事項對價付款日期，目標集團的資產、業務經營、財務狀況或適用法律並無出現重大不利變動。

截至本公告日期，除第(v)及第(vi)項先決條件外，其他先決條件尚未達成。

(g) 完成

收購事項將於在相關市場監督及管理機關完成所有必要的登記及備案手續之日完成。

2. 收購事項的對價釐定基準

收購事項的對價由買方與賣方參考獨立估值師以資產基礎法評估的目標公司股權價值總額截至估值基準日(即2024年12月31日)的估值約人民幣709.97百萬元及出資比例(即4.2255%)後，經公平磋商釐定。

估值報告

估值報告由獨立估值師北京國融興華資產評估有限責任公司於2025年4月30日發出，有效至2025年12月30日止。獨立估值師為中國北京市財政局授權在中國進行估值工作的合資格資產估值公司。估值報告乃根據目標集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度經審核綜合財務報表，及經慮及任何可識別資產負債表外資產及負債相關項目的合理估計編製。

估值方法

就收購事項編製估值報告所採用的方法為資產基礎法。鑒於目標集團的性質，以收入法及市場法對相關資產進行估值存在重大限制。考慮到(i)目標公司為控股公司，並無獨立盈利能力，及(ii)目標集團正處於戰略轉型期，未來收入有潛在上升空間，無法合理並可靠地預測目標集團的未來收入，故並不適用收入法。同時，與目標集團同行業的可資比較公司或交易的公開資料不足，故亦不適用市場法。由於(i)資產基礎法所涉及的輸入參數有充足數據，及(ii)目標集團的財務數據已經審核，且並無對目標集團價值有重大影響及難以識別及評估的資產負債表外資產，故獨立估值師認為資產基礎法為評估目標公司股權價值的最合適估值方法。

本公告的附錄載有估值報告摘要，除其他事項外，摘要包含為編製目標公司股權總值估值而使用的主要假設、估值模型及輸入參數。

III. 出資

1. 出資協議

出資協議的主要條款概述如下：

(a) 日期

2025年5月20日

(b) 訂約方

(i) 買方；及

(ii) 目標公司。

(c) 生效

出資協議將於股份轉讓協議生效日期及取得目標公司股東的批准後(以較晚者為準)生效。

(d) 交易標的

根據出資協議，買方有條件同意以現金方式向目標公司出資人民幣45百萬元。此外，目標公司將轉換其資本儲備人民幣4,136,047元為註冊資本，而新增註冊資本將悉數分配予買方（「轉增資本儲備」）。

(e) 對價

買方向目標公司作出的出資總額為人民幣45百萬元，相關金額將計入目標公司的註冊資本。

出資的對價將以現金支付並將以本集團的內部資源撥付。

(f) 支付條款及先決條件

出資人民幣45百萬元將由買方於2025年9月30日一次性支付予目標公司，惟須待下列先決條件達成後方可作實。倘未能於2025年9月30日之前達成下文所載任何先決條件，則買方應於達成所有先決條件後十(10)個營業日內支付出資：

- (i) 出資協議及股份轉讓協議已妥為簽立並生效；
- (ii) 支付收購事項對價的先決條件已獲達成或獲買方豁免；
- (iii) 目標公司的股東已批准(a)簽立出資協議、出資及轉增資本儲備；(b)放棄與出資及轉增資本儲備有關的優先購買權；及(c)對目標公司的組織章程細則作出相應修訂；
- (iv) 目標公司已就收購事項、出資及轉增資本儲備在相關市場監督及管理機關完成所有必要的登記及備案手續；
- (v) 買方已就出資及轉增資本儲備取得所有必要的批准、同意及授權；

- (vi) 目標公司在出資協議下作出的聲明、保證及承諾，在所有重大方面均屬真實、準確及完整，並無虛假陳述、誤導或重大遺漏，亦無違反目標公司在出資協議下作出的聲明、保證、承諾或其他責任；
- (vii) 並無任何法院或政府機關頒佈任何法律、判決、裁決、裁定或禁制令，以致限制、禁止或終止出資協議項下擬進行的交易，亦無任何待決或潛在訴訟、仲裁、判決、裁決、裁定或禁制令，以致對目標公司及／或出資協議項下擬進行的交易產生重大不利影響；及
- (viii) 目標公司的資產、業務經營、財務狀況或適用法律並無出現重大不利變動。

截至本公告日期，除第(v)項先決條件外，其他先決條件尚未達成。

(g) 完成

出資將於在相關市場監督及管理機關完成所有必要的登記及備案手續之日完成。

2. 出資的對價釐定基準

出資的對價乃經買方與目標公司公平磋商後，參考目標公司對營運資金的需求、目標公司截至估值基準日的股權總值估值，並根據中國的法律法規而釐定。

IV. 收購事項及出資的理由及裨益

自2024年進行戰略轉型以來，本集團已從單一的教育服務提供者轉變為「教醫養康旅」五位一體融合生態的行業先行者。這一轉變標誌著本集團邁向更廣泛及更多元化的業務佈局。目標集團主要從事酒店的經營及管理，擁有五間康養酒店，該等酒店已是本集團老年教育業務中心靈康旅課程(Mind Tour Class)的重要合作基地，豐富了本集團老年教育服務的課程，促進了老年教育業務的發展，形成了本集團老年教育業務的特色之一。於

收購事項完成後，本集團將進一步擴大其康養旅遊服務領域，並加深目標集團酒店與本集團老年教育業務的合作與協同，促進雙方互惠共贏。

基於上述內容，董事會認為收購事項及出資符合本公司的擴張策略，因此，將有助於本集團建立多元化的收入來源並帶來可持續的現金流。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，股份轉讓協議、出資協議及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，其項下條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益(儘管並非於本集團日常及一般業務過程中訂立)。

由於劉博士、溫濤博士及孫蔭環先生(均為本公司董事)於東軟控股任職，因此彼等被視為於收購事項及出資中擁有重大權益且已就相關董事會決議案放棄投票。除上述情況外，概無其他董事於收購事項及出資中擁有重大權益且須就相關董事會決議案放棄投票。

V. 目標集團的一般資料

目標公司為一家於2016年12月8日根據中國法律註冊成立的公司。截至本公告日期，東軟控股、上海互象投資管理有限公司(「上海互象」)、北京用友科技有限公司(「北京用友」)、賣方及寧夏誠貝創業投資諮詢有限公司(「寧夏誠貝」)分別持有目標公司約55.9176%、約12.8994%、約12.8994%、約11.8339%及約6.4497%的權益。上海互象、北京用友及寧夏誠貝各自均為獨立第三方。緊隨收購事項、出資及轉增資本儲備完成後，(i)東軟控股、上海互象、北京用友、買方、賣方及寧夏誠貝分別持有目標公司約52.5847%、約12.1305%、約12.1305%、約9.9341%、約7.1549%及約6.0653%的權益；及(ii)目標公司將不會成為本公司的附屬公司，且目標集團的財務業績將不會併入本集團的財務報表。

目標公司為一家投資控股公司。截至本公告日期，目標公司的附屬公司的主要業務載列如下：

序號	目標公司的 附屬公司的名稱	主要業務
1.	澄邁置業	物業持有及租賃
2.	本溪雲舍	酒店管理及運營
3.	白馬山雲舍	酒店管理及運營
4.	芒卡雲舍	酒店管理及運營
5.	西盟雲舍	酒店管理及運營
6.	海南雲舍管理	提供酒店管理服務
7.	雲舍管理	提供酒店管理服務、餐飲經營以及地方特產的銷售

下文載列目標集團截至2023年及2024年12月31日止兩個年度的經審核綜合虧損淨額(稅前及稅後)：

	截至12月31日止年度	
	2023年 (人民幣 百萬元)	2024年 (人民幣 百萬元)
稅前虧損淨額	36.93	50.36
稅後虧損淨額	36.86	50.29

截至2024年12月31日，目標集團的經審核綜合資產淨額約為人民幣694.59百萬元。

賣方就指定繳足資本產生的原始成本為人民幣100百萬元。

VI. 各方的一般資料

有關本集團的資料

本集團以教育業務為核心，於中國構建五大業務體系：(i)教育科技；(ii)醫養服務；(iii)健康科技；(iv)大學科技園與校園服務；及(v)康旅服務，打造「教醫養康旅」五位一體化發展的業務新生態。

有關買方的資料

買方為一家於2019年5月17日根據中國法律註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司。買方主要從事投資及持股、軟件的開發及銷售以及諮詢服務業務。

有關賣方的資料

賣方為一家於2011年8月12日根據中國法律註冊成立的公司，並為熙康雲醫院的全資附屬公司。賣方主要從事計算機技術的研發。

有關熙康雲醫院的資料

熙康雲醫院建立了一個雲醫院網絡，將地方政府、醫療機構、患者及保險公司聯繫起來，以實現公平地獲取醫療資源並更有效及高效地交付醫療服務、護理服務及健康管理服務。熙康雲醫院的股份於聯交所主板上市(股份代號：9686)。

有關東軟控股的資料

東軟控股為一家於2011年11月15日根據中國法律註冊成立的投資控股公司，為本公司之控股股東。東軟控股在四個主要行業進行投資及營運：包括教育、IT服務、醫療設備及健康服務。

截至本公告日期，劉博士(本公司非執行董事及控股股東)間接控制大連康睿道管理諮詢中心(有限合夥)及大連東軟思維科技發展有限公司，該兩家公司合計持有東軟控股約40.47%的權益，因此為東軟控股的單一最大最終控股股東。除上文所披露者外，並無東軟控股的其他股東持有東軟控股30%或以上的權益。

VII.《上市規則》之涵義

截至本公告日期，東軟控股為本公司控股股東，持有本公司已發行股份總數的約39.29%。因此，東軟控股為本公司的「控權人」(定義見《上市規則》第14A.28條)。此外，由於截至本公告日期，東軟控股持有目標公司約55.9176%的股權，東軟控股為目標公司的主要股東。因此，收購事項及出資構成本公司上市規則第14A.28(1)條項下的關連交易。

由於收購事項及出資涉及的合併計算最高適用百分比率(定義見《上市規則》第14.07條)超過0.1%但低於5%，收購事項及出資須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下的獨立股東批准規定。

由於收購事項及出資的完成須待股份轉讓協議及出資協議先決條件達成及／或獲豁免(如適用)後，方可作實，因此收購事項及／或出資可能會或可能不會進行至完成。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

VIII. 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞語應具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司擬根據股份轉讓協議向賣方收購指定繳足資本
「指定繳足資本」	指	賣方作出的金額為人民幣32,757,364元的繳足資本，相當於目標公司截至本公告日期繳足資本總額的約4.2255%
「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「白馬山雲舍」	指	普洱白馬山雲舍酒店有限公司，一家於2018年4月9日根據中國法律註冊成立的公司，為目標公司的直接全資附屬公司
「本溪雲舍」	指	本溪觀山湖熙康雲舍有限公司，一家於2016年8月5日根據中國法律註冊成立的公司，為目標公司的直接非全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	中國的法定工作日(即工作日，不包括週末及公眾假期)
「出資」	指	買方根據出資協議向目標公司作出的出資
「出資協議」	指	買方與目標公司就出資訂立的日期為2025年5月20日的出資協議

「澄邁置業」	指	東軟(澄邁)置業有限公司，一家於2013年11月22日根據中國法律註冊成立的公司，為目標公司的直接非全資附屬公司
「本公司」	指	東軟睿新科技集團有限公司(曾用名：東軟教育科技有限公司)，一家於2018年8月20日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9616)
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予的涵義
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予的涵義及除文義另有所指外，指劉博士及東軟控股
「董事」	指	本公司董事
「劉博士」	指	劉積仁，本集團非執行董事及核心創始成員
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海南雲舍管理」	指	海南雲舍酒店管理有限公司，一家於2013年11月22日根據中國法律註冊成立的公司，為目標公司的直接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見《上市規則》)的第三方人士
「獨立估值師」	指	北京國融興華資產評估有限責任公司，本公司委聘的獨立估值師
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》

「主板」	指	聯交所運營的證券市場(期權市場除外)，獨立於聯交所GEM並與其併行運作
「芒卡雲舍」	指	普洱景穀雲舍酒店有限公司，一家於2014年4月2日根據中國法律註冊成立的公司，為目標公司的直接全資附屬公司
「東軟控股」	指	大連東軟控股有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，為本公司的控股股東
「東軟睿新」或「買方」	指	大連東軟睿新科技集團有限公司(前稱「大連東軟睿新科技發展有限公司」)，一家於2019年5月17日根據中國法律註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0002港元的普通股
「股份轉讓協議」	指	買方、賣方及目標公司就收購事項訂立的日期為5月20日的股份轉讓協議
「股東」	指	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》賦予的涵義
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「估值基準日」	指	2024年12月31日，即估值報告所載釐定目標公司股權總值評估值的日期

「估值報告」	指	獨立估值師就目標公司股權總值估值編製的日期為2025年4月30日的估值報告
「熙康雲醫院」	指	熙康雲醫院控股有限公司，一家於2011年5月12日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9686)
「熙康健康」或「賣方」	指	熙康健康科技有限公司，一家於2011年8月12日根據中國法律註冊成立的公司，為熙康雲醫院的全資附屬公司
「熙康雲舍」或「目標公司」	指	大連熙康雲舍康旅投資管理有限公司，一家於2016年12月8日根據中國法律註冊成立的公司，截至本公告日期，賣方持有其約11.83%的權益
「西盟雲舍」	指	普洱西盟雲舍酒店有限公司，一家於2014年4月3日根據中國法律註冊成立的公司，為目標公司的直接全資附屬公司
「雲舍管理」	指	大連熙康雲舍酒店管理有限公司，一家於2017年7月13日根據中國法律註冊成立的公司，為目標公司的直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
東軟睿新科技集團有限公司
董事長兼非執行董事
劉積仁博士

香港，2025年5月20日

於本公告日期，董事會包括非執行董事劉積仁博士(董事長)；執行董事溫濤博士；非執行董事(董事長除外)榮新節先生、張霞博士、張應輝博士及孫蔭環先生；及獨立非執行董事劉淑蓮博士、曲道奎博士及王衛平博士。

附錄－估值報告摘要

主要假設

(a) 基本假設

- (i) 公開市場假設，即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；
- (ii) 交易假設，即假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，獨立評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價；及
- (iii) 持續經營假設，即假設目標公司以現有資產、資源條件為基礎，在可預見的將來不會因為各種原因而停止營業，而是合法地持續不斷地經營下去。

(b) 一般假設

- (i) 假設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，各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；
- (ii) 假設目標公司所在的行業保持穩定發展態勢，行業政策、管理制度及相關規定無重大變化；
- (iii) 假設和目標公司相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化；及
- (iv) 假設評估基準日後無不可抗力及不可預見因素對目標公司造成重大不利影響。

(c) 特殊假設

- (i) 假設買方及目標公司所提供的有關經營的一般資料、產權資料、政策文件等相關材料真實、有效；
- (ii) 假設目標公司所涉及資產的購置、取得、建造過程均符合國家有關法律法規規定；

- (iii) 假設目標公司所涉及的實物資產無影響其持續使用的重大技術故障，假設其關鍵部件和材料無潛在的重大質量缺陷；
- (iv) 假設評估範圍內的資產真實、完整，不存在產權瑕疵，不涉及任何抵押權、留置權或擔保事宜，不存在其他限制交易事項；
- (v) 假設評估基準日後目標公司的管理層是負責的、穩定的，且有能力擔當其職務；
- (vi) 假設評估基準日後目標公司在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致；
- (vii) 評估報告中價值估算所依據的資產使用方式所需由有關地方、國家政府機構、團體簽發的一切執照、使用許可證、同意函或其他法律性或行政性授權文件於評估基準日時均在有效期內正常合規使用，假定該等證照有效期滿後可以獲得更新或換發；及
- (viii) 假設來源於Wind/iFinD資訊的上市公司相關數據真實可靠。

估值模型及輸入參數

(a) 流動資產

評估範圍內的流動資產主要包括貨幣資金、預付賬款和其他應收款項。

(i) 貨幣資金

主要為銀行存款，通過核實銀行對賬單、銀行函證等，以核實後的賬面價值確定評估價值。

(ii) 應收款項

主要為其他應收款，在對應收款項核實無誤的基礎上，根據每筆款項在扣除評估風險損失後，按預計可能收回的數額確定評估價值。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，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、經營管理現狀等，參照財會上壞賬準備的核算方法，估計出評估風險損失作為扣除額後得出應收款項的

評估價值；對於有確鑿依據表明無法收回的，按零值計算；賬面上的「壞賬準備」科目按零值計算。

(iii) 預付賬款

評估人員查閱相關材料採購合同或供貨協議，了解評估基準日至評估現場核實期間已接受的服務和收到的貨物情況。對於未發現供貨單位有破產、撤銷或不能按合同規定按時提供貨物或勞務等情況的，按核實後的賬面價值作為評估價值。對於那些有確鑿依據表明收不回相應貨物，也不能形成相應資產或權益的預付賬款，其評估價值為零。

(b) 非流動資產

評估範圍內的非流動資產主要包括長期股權投資、固定資產、無形資產及其他非流動資產。

(i) 長期股權投資

對全資及控股子公司採用資產基礎法進行整體評估，獲得標的公司的股東全部權益價值後，再乘以所持股權比例計算得出長期股權投資評估價值。

(ii) 機器設備

機器設備類資產評估方法為成本法、收益法和市場法，根據評估目的、價數值型別、資料收集等情況，分析三種方法的適用性，選擇評估方法。

根據本次評估目的、價數值型別以及企業持續經營假設前提，結合設備的具體情況，按照原地續用原則，對於正處於使用狀態的正常生產經營用的機器設備，以市場價格為依據，結合設備特點和收集資料等情況，採用成本法評估。

1) 成本法

① 重置成本的確定

A. 機器設備

重置成本=設備購置費+運雜費+安裝工程費+前期及其他費用+資金成本-可抵扣增值稅進項稅額

a. 設備購置費

國產機器設備主要依據市場詢價、或參照《機電產品價格信息查詢系統》、或參考最近購置的同類設備合同價格等方式確定購置費。對少數未能查詢到購置價的設備，採用同年代、同類別設備的價格變動率推算購置價。

對於進口設備，設備購置費=CIF+關稅+外貿代理費+銀行手續費

b. 運雜費

若設備購置費不包含運雜費，則參考《資產評估常用資料與參數手冊》、《機械工業建設項目概算編製辦法及各項概算指標》中的概算指標並結合設備的運距、重量、體積等因素綜合確定運雜費。

c. 安裝工程費

參考委託人提供工程決算資料等，根據設備類型、特點、重量、人材機耗費程度，結合市場詢價獲得的信息，並考慮相關必要的費用並根據相關法規綜合確定。

對小型、無須安裝的設備，不考慮安裝費。

d. 前期及其他費用

建設工程前期及其他費用按照被評估單位的工程建設投資額，根據行業、國家或地方政府規定的收費標準計取。

e. 資金成本

資金成本根據本項目合理的建設工期，按照評估基準日相應期限的貸款利率以設備購置費、安裝工程費、前期及其他費用三項之和為基數確定。

f. 設備購置價中可抵扣增值稅進項稅額

對於符合增值稅抵扣條件的，計算出可抵扣增值稅進項稅額後進行抵扣。

B. 運輸車輛

根據當地汽車市場銷售信息等近期車輛市場價格資料，確定運輸車輛的現行含稅購價，加上車輛購置稅、新車上戶牌照手續費等，同時根據「財稅[2016]36號」及「財稅[2019]39號」文件規定，對於增值稅一般納稅人，重置成本應該扣除相應的增值稅，因此車輛重置成本計算公式如下：

重置成本=車輛購置價+車輛購置稅+牌照費-可抵扣增值稅進項稅額

其中：車輛購置稅=車輛購置價/1.13×稅率

C. 電子設備

根據當地市場信息及近期網上交易價確定重置成本。

對於購置時間較早，現市場上無相關型號但能使用的電子設備，參照市場上類似設備不含稅價格確定其重置成本。

② 綜合成新率的確定

A. 對於專用設備和通用機器設備

主要依據設備經濟壽命年限、已使用年限，通過對設備使用狀況、技術狀況、工作環境、維護保養情況的現場勘查了解，確定其尚可使用年限，然後按以下公式確定其綜合成新率。

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

B. 對於電子設備、空調設備等小型設備，主要依據其經濟壽命年限來確定其綜合成新率；對於大型的電子設備還參考其工作環境、設備的運行狀況等來確定其綜合成新率。

$$\text{年限法成新率} = (\text{經濟壽命年限} - \text{已使用年限}) / \text{經濟壽命年限} \times 100\%$$
$$\text{綜合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{調整系數}$$

C. 對於車輛，依據國家頒佈的車輛強制報廢標準，以車輛行駛里程、使用年限兩種方法根據孰低原則確定成新率，然後結合現場勘查情況進行調整，其公式為：

$$\text{年限法成新率} = (\text{規定使用年限(或經濟壽命)} - \text{已使用年限}) / \text{規定使用年限(或經濟壽命)} \times 100\%$$
$$\text{行駛里程成新率} = (\text{規定行駛里程} - \text{已行駛里程}) / \text{規定行駛里程} \times 100\%$$
$$\text{綜合成新率} = \text{理論成新率} \times \text{調整系數}$$

③ 評估價值的確定

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

2) 市場法

對於部分運輸車輛、電子設備、辦公傢俱和報廢設備，按照評估基準日的二手市場價格或廢品價格，採用市場法進行評估。

車輛市場法：

市場法根據替代原理，在近期二手車交易市場中選擇與估價物件處於同一供求範圍內，具有較強相關性、替代性的車輛交易實例，根據估價物件和可比實例的狀況，對影響二手車市場價格的因素進行分析比較和修正，評估出估價物件的市場價值。

市場法基本公式如下：

車輛評估價值 = 可比實例成交價格 × 交易情況修正系數 × 交易日期修正系數 × 實物狀況修正系數

(iii) 其他無形資產

本次評估範圍內的其他無形資產主要為企業外購軟體。對於評估基準日市場上有銷售且無升級版本的外購軟件，按照同類軟件評估基準日市場價格確認評估價值；對於目前市場上有銷售但版本已經升級的外購軟件，以現行市場價格扣減軟件升級費用確定評估價值。

(iv) 其他非流動資產

其他非流動資產核算內容為增值稅留抵稅額，評估人員核實了被評估單位核算政策及相關核定辦法，以核實後的賬面價值確定評估價值。

(c) 負債

對企業負債的評估，主要是進行審查核實，評估人員對相關的文件、合同、賬本及相關憑證進行核實，確認其真實性後，以核實後的賬面價值或根據其實際應承擔的負債確定評估價值。

評估結論

目標公司總資產賬面價值為約人民幣899.45百萬元，評估價值為約人民幣824.95百萬元，評估減值約人民幣74.50百萬元，減值率8.28%；總負債賬面價值為約人民幣114.97百萬元，評估價值為約人民幣114.97百萬元，無增減值變化；股東全部權益賬面價值為約人民幣784.48百萬元，評估價值為約人民幣709.97百萬元，評估減值約人民幣74.50百萬元，減值率9.50%。

具體評估結果如下：

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	增值率(%) D=C/A×100%
1 流動資產	30,470.85	30,470.85	—	—
2 非流動資產	59,474.13	52,024.03	-7,450.10	-12.53
3 其中：債權投資	—	—	—	—
4 可供出售金融資產	—	—	—	—
5 其他債權投資	—	—	—	—
6 持有至到期投資	—	—	—	—
7 長期應收款	—	—	—	—
8 長期股權投資	59,431.54	51,966.54	-7,465.00	-12.56
9 其他權益工具投資	—	—	—	—
10 其他非流動金融資產	—	—	—	—
11 投資性房地產	—	—	—	—
12 固定資產	4.85	7.91	3.06	63.15
13 在建工程	—	—	—	—
14 工程物資	—	—	—	—
15 固定資產清理	—	—	—	—
16 生產性生物資產	—	—	—	—
17 油氣資產	—	—	—	—
18 無形資產	34.72	46.56	11.83	34.08
19 開發支出	—	—	—	—
20 商譽	—	—	—	—
21 長期待攤費用	—	—	—	—
22 使用權資產	—	—	—	—
23 遞延所得稅資產	—	—	—	—
24 其他非流動資產	3.02	3.02	—	—
25 資產總計	89,944.98	82,494.88	-7,450.10	-8.28
26 流動負債	11,497.40	11,497.40	—	—
27 非流動負債	—	—	—	—
28 負債合計	11,497.40	11,497.40	—	—
29 淨資產(所有者權益)	78,447.57	70,997.47	-7,450.10	-9.50

評估結論與賬面價值比較變動情況及原因

估值報告採用資產基礎法對目標公司的股權價值進行評估，且評估結果與賬面價值相比發生了變動，該等變動的原因載列如下：

- (a) 固定資產評估增值原因：納入本次評估範圍內的固定資產主要為辦公傢俱及電子設備，評估原值增值的主要原因部分傢俱重置成本上漲。評估淨值的增值主要因為會計折舊年限低於設備經濟壽命；
- (b) 無形資產評估增值原因：納入評估範圍內的無形資產為用友NC財務系統，經評估人員向供應商詢價，該系統目前能夠正常使用，現有應用場景下不需要繳費升級，因此不存在實體性貶值情況。評估增值是評估結論為重置成本未考慮實體性貶值，而賬面價值中已包含攤銷因素；及
- (c) 長期股權投資減值原因：本次評估長期股權投資均按照評估基準日市場價值進行評估，賬面價值採用成本法進行核算，未體現經營虧損，因此採用市場價值評估後形成減值。