

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。



Fusen Pharmaceutical Company Limited

福森藥業有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1652)

補充公告

有關出售

河南福森智慧節能科技有限公司全部股權之

須予披露交易

茲提述本公司所刊發日期為2025年9月19日有關出售事項之公告(「該公告」)。除另有註明外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此向股東及本公司潛在投資者提供有關出售事項之額外資料。

釐定代價之基準

誠如該公告所披露，代價乃賣方與買方按一般商業條款公平磋商後釐定，並已考慮(其中包括)估值報告(「估值報告」)所載目標公司於參考日期(即2025年3月31日)之評估資產淨值約人民幣73.4百萬元(相當於約80.0百萬港元)。

估值師之身份及資歷

估值報告乃由一名獨立估值師河南玖和房地產資產評估有限公司(「估值師」)編製。董事自估值報告注意到，簽署估值報告之估值師負責人員為中國房地產估值師與房地產經紀人學會(CIREA)認證之註冊房地產估值師。

據董事經作出合理查詢後所深知，估值師獨立於本公司及其關連人士，且現時或預期於本集團或被評估資產中並無擁有任何權益。

估值師所用估值方法及選擇理由

根據估值報告，估值師乃採用資產基礎法，以釐定目標公司於參考日期（即2025年3月31日）全部股權之資產淨值。在選擇適當之估值方法時，估值師已考慮資產基礎法、市場法及收益法之合適性。

市場法未被採用，原因為目標公司自成立以來營運歷史較短，故難以選取在規模、營運及財務風險以及增長潛力方面可作實際比較之可資比較公司。

收益法未被採用，因該方法涉及對未來財務資料之預測，而該等資料或受國家政策調整、經濟環境變化及地方氣候差異影響，進而影響未來收益。此外，鑒於目標公司營運歷史較短，基於目標公司當前及歷史狀況對未來成本及開支之預測未必可靠。

估值師認為資產基礎法為最適當之估值方法，因其為可得出較可靠之估值結果之方法。根據此方法，目標公司股權價值由個別評估之資產及負債價值所反映。

所依據資料之性質及來源

估值師乃根據目標公司所提供及獨立取得之資料及文件編製估值報告，包括但不限於：(i)目標公司之營業執照及章程文件；(ii)目標公司於參考日期及過去兩個財政年度之財務資料；(iii)相關建築合約及發票；(iv)市場查詢數據；(v)實地勘查記錄及於估值過程中收集之其他相關估值資料；及(vi)目標公司提供之其他材料。

主要假設及量化投入；及目標公司評估資產淨值的釐定方式

主要假設

估值乃基於若干一般性及特定假設進行，包括但不限於：(i) 估值資產將繼續按其現有用途、使用方式、規模、頻率及條件使用；(ii) 估值資產被視為處於交易過程中，而估值師模擬反映相關條件之市場環境；(iii) 估值資產於公開公平之市場中交易或擬交易，交易雙方均處於平等地位並可取得充分市場資訊以作出知情決策；(iv) 相關法律法規及國家宏觀經濟狀況並無重大變化，利率、匯率及稅務政策亦無不可預見之重大變動；(v) 目標公司全面遵守所有相關法律法規；(vi) 目標公司管理層為具備相應能力之負責任團隊，能穩步推進公司發展計劃及未來策略措施；(vii) 所有權及其他商業事務並無爭議，亦預期不會因不可抗力或不可預見因素而產生重大不利影響；及(viii) 目標公司所提供營運及技術資料屬真實準確。

量化投入及目標公司評估資產淨值的釐定方式

目標公司之評估資產淨值乃以評估總資產減去評估總負債而得出。

總資產

目標公司資產主要為光伏發電設備。光伏發電設備之價值乃以重置成本法評估，其公式如下：

$$\text{評估價值} = \text{重置成本} \times \text{綜合折舊率}$$

- (1) 重置成本乃經參考市場查詢所得之可比交易價格(透過網上價格研究取得)釐定。「網上價格研究」指從官方政府採購及公開招標平台上公佈的河南省可比光伏項目的公開中標結果中獲取的數據。
- (2) 綜合折舊率乃使用以下公式釐定：

$$\text{綜合折舊率} = \text{可使用年期折舊率} \times 40\% + \text{評分法折舊率} \times 60\%$$

可使用年期折舊率乃基於設備之經濟耐用性及其服務年限確定。根據估計經濟年限25年及於參考日期的已使用服務期約1.25年計算，設備保留率評估為95%，折舊率約為5%。

就評分法折舊率而言，估值師會進行實地勘查，並考慮被評估設備各部分之技術及維護狀況而釐定折舊率。根據涵蓋設備外觀、儀器與控制系統的功能性，以及整體維護狀況等因素的現場勘查，設備保留率評估為約90%，折舊率約為10%。

分別採用40%（可使用年期）及60%（評分）的權重，以反映現場觀察到的設備實際操作及維護狀況的較高相關性，同時緩和純粹以年期為基礎的估計的限制。估值師確認，此加權方法與中國工業設備估值一般採用的估值慣例一致。

目標公司於參考日期的評估總資產約為人民幣83.5百萬元，與目標公司於參考日期的賬面總資產約人民幣83.7百萬元相比，差異約人民幣20萬元，佔比僅約0.22%。

總負債

目標公司之負債主要為應付款項。負債的評估價值乃根據截至參考日期目標公司實際應承擔之負債項目及金額而釐定。

目標公司於參考日期的評估總負債約為人民幣10.0百萬元，相等於目標公司於參考日期的賬面總負債。

資產淨值

目標公司於參考日期的評估資產淨值約為人民幣73.4百萬元，乃以評估總資產減去評估總負債所得。與目標公司截至參考日期之資產賬面淨值約人民幣73.6百萬元相比，差異僅約為人民幣0.2百萬元或約0.25%。

因此，董事會認為目標公司截至參考日期之評估價值與賬面值並無重大差異。

由於上文所披露目標公司估值乃由估值師採用資產基礎法編製，董事會認為該估值並不構成上市規則第14.61條所指盈利預測。

代價

誠如該公告所披露，倘目標公司於完成時之資產淨值低於參考日期之評估資產淨值，代價或會向下調整。

倘發生以下情況，代價可能須向下調整：

- (a) 目標公司資產並不符合賣方所作出的聲明及保證，且該不符合之情況影響目標公司之估值，則買方可調整代價，除另有協定外，該調整應由買方委聘之第三方進行估值予以釐定；
- (b) 目標公司之負債(或有負債或其他負債)並不符合賣方之聲明及保證，則代價應按未明確披露之負債金額予以扣減；
- (c) 目標公司於參考日期前訂立之合約、協議或類似安排，於完成後因任何訴訟、仲裁或申訴導致目標公司產生法律及／或財務後果，則目標公司因此產生之負債及／或開支之相應金額應從代價中扣除；
- (d) 賣方及／或目標公司於參考日期至完成日期之過渡期間內，直接或間接從事任何損害目標公司權益、增加其負債(正常業務營運所需者除外)、產權負擔及／或對目標公司造成其他負面影響之行為(「**損害行為**」)，且買方認為該等損害行為影響目標公司之估值，則買方可調整代價，除另有協定外，該調整應由買方委聘之第三方進行估值予以釐定；
- (e) 目標公司於參考日期至完成日期之過渡期間內蒙受損失，則買方有權從代價中扣除相應金額；及
- (f) 目標公司任何股東作出虛假出資及／或非法撤回其出資，且代價尚未全數支付，則買方有權從代價中扣除該虛假或撤回出資的金額。

誠如該公告所披露，董事注意到代價乃參考目標公司於參考日期之資產淨值獨立估值而釐定（進一步詳情載於該公告「出售事項—釐定代價之基準」一節）。本公司亦已審慎審閱上述調整條款，該等條款旨在保障買方於參考日期至完成日期之過渡期間內之權益。本公司認為該等條款於中國公司股權轉讓中屬常見，特別是涉及國有買方之交易。經考慮(i)目標公司於2025年3月31日之評估資產淨值；(ii)其財務表現及現金流狀況；及(iii)儘管存在該等條款，買方並未要求對協定代價進行任何調整，董事會認為代價（包括調整條款）屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

上述額外資料須與該公告一併閱讀，對該公告所載其他資料並無影響。除上文披露者外，該公告所載所有其他資料維持不變。

承董事會命
福森藥業有限公司
主席兼執行董事
曹智銘先生

香港，2025年10月27日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事曹智銘先生（主席）、侯太生先生、遲永勝先生及孟慶芬女士；及獨立非執行董事李國棟先生、杜潔華博士及余浩銘先生。

就本公告而言，除另有指明外，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.09港元之概約匯率計算。此匯率僅供說明之用，並不構成任何金額已經、可以或可能按此匯率或任何其他匯率兌換之聲明。