

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。



友芝友生物製藥

**WUHAN YZY BIOPHARMA CO., LTD.
武漢友芝友生物製藥股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2496)

**須予披露交易
轉讓土地使用權及建築物**

緒言

於2026年1月23日，武漢依瑞德與本公司訂立轉讓協議，據此，武漢依瑞德同意收購，而本公司同意轉讓土地使用權及建築物，代價約為人民幣36,880,000元。

上市規則的涵義

由於轉讓事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，轉讓事項構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

轉讓協議

於2026年1月23日，武漢依瑞德與本公司訂立轉讓協議，據此，武漢依瑞德同意收購，而本公司同意轉讓土地使用權及建築物。轉讓協議之主要條款載列如下。

日期： 2026年1月23日

訂約各方： (1) 武漢依瑞德(作為買方)；及
(2) 本公司(作為賣方)。

土地及建築物位置：	中國湖北省武漢市東湖新技術開發區高新三路以北、神墩三路以南
面積：	截至轉讓協議簽署之日，土地的地盤面積約為25,533.4平方米，而建築物的總樓面面積約為11,333.22平方米
許可用途：	工業用途
土地使用權年期：	為期五十年，於2062年5月24日屆滿
代價及付款條件：	轉讓事項的總代價不超過約人民幣36,880,000元（「代價」），包括：(i)轉讓土地使用權的代價人民幣14,800,000元；(ii)轉讓建築物的代價人民幣16,080,000元；及(iii)為符合投資強度要求，不超過人民幣6,000,000元建築物的建築成本。
	代價應以現金支付，方式如下：
	(1) 於(i)本公司完成建築物竣工備案並取得中國政府發出之竣工驗收證書或具同等效力之核准文件；(ii)經中國政府確認的法定轉讓條件（如需要）；及(iii)土地使用權及建築物的實體交付及文件交付完成後3個營業日內，將人民幣15,000,000元匯入訂約各方之指定託管帳戶。該款項應在土地使用權及建築物產權證變更登記至武漢依瑞德名下後，於3個營業日內從託管帳戶轉入本公司指定帳戶；
	(2) 土地使用權及建築物產權證變更登記至武漢依瑞德名下後，須於3個營業日內將人民幣15,880,000元匯入本公司指定帳戶；及

- (3) 武漢依瑞德應按建築物的施工進度，以貸款形式（「貸款」）分次向本公司支付（總額）不超過人民幣6,000,000元，以達到投資強度要求。於轉讓協議完成後，該貸款將被視為已抵銷武漢依瑞德應付之相應代價金額。

貸款不計利息。然而，倘土地使用權及建築物的轉讓手續未能於2026年10月31日前完成（因不可抗力或歸咎於武漢依瑞德的原因除外），則自2026年11月1日起，貸款應按年利率5%計息，並須於2026年12月31日前償還。

完成：本公司應於2026年2月28日前完成分期竣工驗收工作、騰空土地及建築物，並通知接管方辦理接管及交付手續。

訂約各方應與相關政府審批部門合作，於2026年10月31日前完成土地使用權及建築物的轉讓手續。

擔保：本公司應就貸款向武漢依瑞德提供抵押擔保，以土地使用權作為擔保物。抵押擔保登記手續應於轉讓協議簽署後10個營業日內完成。

釐定代價之基礎

代價乃經訂約各方按公平原則磋商後釐定，並參考以下因素：(i)本公司委聘之獨立估值師（「估值師」）湖北華盛資產評估土地房地產估價有限公司就土地使用權及建築物所進行之估值（「估值」）；(ii)作為建築物建築成本之貸款本金金額不超過人民幣6,000,000元；及(iii)於本公告「進行轉讓事項的理由及裨益」一節所載的其他因素。土地使用權及建築物於2025年4月30日（「估值基準日」）之評估價值為人民幣26,924,000元。

估值方法

估值乃參照中國資產評估機構採用的資產評估標準進行。估值師考量三種公認的估值方法，即市場法、成本法及收益法。

1. 於考量待估值資產的類型及特性，以及估價師所蒐集的相關數據後，將採用成本法對建築物進行估值。
2. 基於待估值資產的性質，且市場上存在可比案例，將採用市場法對土地使用權進行估值。

不論建築物或土地使用權，由於未能達成應用收益法的先決條件(即資產能產生可預測、可量化的未來收益)，因此收益法均未被採用。

建築物

建築物的估值採用成本法，計算公式如下：

$$\text{建築物估值} = \text{重建成本} \times \text{綜合成新率}$$

重建成本計算方式如下：建築成本 + 前期費用及其他費用 + 資本成本 + 開發利潤。綜合成新率則透過年限法及現場勘察法進行綜合計算及評估後確認。

於估值基準日，建築物的評估價值為人民幣13,943,800元，即：(i)辦公質檢樓(人民幣16,551,600元)；(ii)水泵房(人民幣181,000元)；(iii)門房1(人民幣36,100元)；及(iv)門房2(人民幣31,100元)的總重建成本，並乘以83%的綜合成新率。

土地使用權

土地使用權採用市場法進行估值，即基於替代原則，將待估值土地與近期發生的類似土地交易進行比較，並根據後者的已知價值、交易細節差異、交易日期、區域因素及其他個別因素，得出土地於估值基準日的估值。

基本計算公式如下：

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

其中：

P—待估地塊價格

PB—可比地塊價格

A—地塊條件指數除以可比地塊的交易條件指數

B—地塊的估值日期地價指數除以可比地塊的交易日期地價指數

C—待估地塊的區域因素條件指數除以可比地塊的區域因素條件指數

D—待估地塊的個別因素條件指數除以可比地塊的個別因素條件指數

E—待估地塊的年期調整指數除以可比地塊的年期調整指數

就本次估值而言，估值師參考三個可比案例，即：(i)光谷七路以西、高新六路以北、宗黃路以南；(ii)鑫風路以北、金培路以西、光谷三路以東；及(iii)宗黃街以北、金培路以東、高新五路以南及光谷四路以西。所有可比案例均屬工業用地用途。所有可比案例的交易日期均於2025年內，且交易情況、市場條件及物業狀況均屬相似。所採用的三項可比案例的經調整單位價格介乎於每平方米人民幣503.23元至每平方米人民幣516.39元，加權平均值為每平方米人民幣508.36元。

根據上述分析及計算，土地使用權的評估價值為人民幣12,980,200元，即基於市場法得出的土地使用權單位價格(即每平方米人民幣508.36元)乘以土地面積(即25,533.4平方米)所得。

經估值師市場調查，待估值建築物建安成本各組成因素未發生較大變化，待估值土地使用權市場價格較平穩，未發生明顯變化，故2026年1月23日建築物與土地使用權的估值與評估基準日的評估值基本一致。

估值假設

估值乃基於以下假設而作出：

- (i) 經評估資產擬落入的市場為全面開發且完善的市場，即公開市場。經評估資產於公開市場變現的交換價值反映市場對經評估資產在既定條件下有效運用的社會認可；
- (ii) 經評估資產繼續按照其原始用途及方式使用；
- (iii) 所審查事項並不存在任何隱藏或意外條件可能對所報告的審查結果產生不利影響；及
- (iv) 對於估值基準日後市場狀況、政府政策或其他條件的變動概不負責。

轉讓事項的財務影響及所得款項用途

董事會預期將就轉讓事項確認未經審核淨收益約人民幣80,147元，該金額乃參考本公司於轉讓事項下將收取的代價人民幣36,880,000元、土地使用權及建築物於2025年6月30日的未經審核賬面值人民幣24,510,858元及與轉讓事項相關的估計開支人民幣12,288,995元而釐定。然而，由於上述估算收益乃基於若干假設而作出，轉讓事項的實際收益可能有所不同，金額將於轉讓事項完成後計算。股東應注意，轉讓事項的實際財務影響須經本公司核數師審閱。

轉讓事項所得款項擬用作本集團的一般營運資金及／或未來業務發展機會。於轉讓事項完成後，本集團將不再持有土地及建築物的任何權益。

進行轉讓事項的理由及裨益

本集團持續評估其資產組合，以優化效率及營運重心。為配合戰略轉型，本集團擬出售未使用的土地使用權及建築物，藉此優化資源配置、降低管理成本，並避免長期不使用資產可能衍生的政策風險及資產貶值風險。轉讓事項使本集團得以釋放非核心資產價值，提供財務彈性與流動性，以支持其不斷演進的戰略及營運需求。

基於上述理由，董事認為轉讓協議所載條款及條件屬公平合理，並符合正常商業條款，而轉讓事項符合本集團及股東的整體利益。

有關訂約各方的資料

本公司

本公司是一家致力於開發雙特異性抗體療法的生物技術公司。本公司已前瞻性佈局包括但不限於腫瘤併發症、腫瘤、眼科、自身免疫疾病等在內的多個具有廣闊潛力的治療領域。

武漢依瑞德

武漢依瑞德專注於腦機接口與神經調控技術領域的產品創新及研發，致力為腦科學相關疾病及臨床研究提供全面的物理診斷及治療解決方案。其產品主要涵蓋經顱磁刺激儀(TMS)，近紅外腦功能成像系統(fNIRS)，經顱超聲(tUS)等無創腦機接口與神經調控系列產品。

武漢依瑞德由武漢五月虹康科貿有限責任公司(「五月虹康」)持有41%權益，蔡勝安持有15%權益，其餘44%權益由兩間其他公司及六名人士持有，各持股比例均低於15%。五月虹康由蔡勝安持有90%權益，蔡宇霄持有10%權益。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，武漢依瑞德及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則的涵義

由於轉讓事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，轉讓事項構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」指 董事會

「建築物」指 於土地上興建的建築物(包括所有在建或已竣工的建築物、構築物及附屬設施)，總樓面面積於轉讓協議日期約為11,333.22平方米

「本公司」	指 武漢友芝友生物製藥股份有限公司，於2022年1月13日於中國成立的股份有限公司，其前身武漢友芝友生物製藥有限公司，一家於2010年7月8日在中國成立的有限公司
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指 本公司董事
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「投資強度要求」	指 在現有建築物上進行施工以符合現有資產轉讓登記的法定條件(即完成總開發投資的25%或以上)
「土地」	指 一幅位於中國湖北省武漢市東湖高新技術開發區高新三路以北及神墩三路以南的土地(地塊編號：X03110046)，佔地面積約25,533.4平方米
「土地使用權」	指 土地的使用權
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「訂約各方」	指 武漢依瑞德及本公司
「中國」	指 中華人民共和國
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「轉讓事項」	指 本公司根據轉讓協議轉讓土地使用權及建築物
「轉讓協議」	指 武漢依瑞德與本公司就轉讓土地使用權及建築物所訂立日期為2026年1月23日的轉讓協議

「武漢依瑞德」指 武漢依瑞德醫療設備新技術有限公司，於中國成立的有限公司

「%」指 百分比

承董事會命
武漢友芝友生物製藥股份有限公司
董事長、執行董事兼首席執行官
Zhou Pengfei 博士

中國武漢，2026年1月23日

於本公告日期，董事會包括執行董事 Zhou Pengfei 博士及溫植成先生；非執行董事袁謙博士、周宏峰博士、龐振海先生、惠希武博士及謝守武先生；及獨立非執行董事程斌博士、付黎黎女士、鄧躍臻博士及陳斌博士。