
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有創勝集團醫藥有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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。



Transcenta Holding Limited 創勝集團醫藥有限公司

(以存續方式於開曼群島註冊的有限公司)

(股份代號：6628)

主要交易 出售CDMO資產 及 股東特別大會通告

創勝集團醫藥有限公司謹訂於2026年9月9日(星期三)上午十時正假座中國蘇州星湖街218號生物納米園B6-501室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函。

無論閣下能否出席股東特別大會，敬請閣下按照本通函隨附之代表委任表格所印列之指示填妥該表格，並將代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經證明之有關授權書或授權文件副本盡快及在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，或使用本公司發出的通知函件中所提供的用戶名及密碼通過指定鏈接(<https://evoting.vistra.com>)提交。填妥並交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，且在有關情況下，閣下於任何代表委任表格內之受委代表應被視為被撤回。

本通函連同代表委任表格亦分別刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.transcenta.com)。

本通函內日期及時間均指香港日期及時間。

2026年8月25日

目 錄

頁碼

股東特別大會的特別安排.....	ii
釋義	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 — 諮詢報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會的特別安排

股東可通過訪問電子會議系統線上視聽股東特別大會。線上參與大會不構成出席股東特別大會。使用電子會議系統視聽股東特別大會的股東不會計入法定人數，其亦無法進行線上投票。股東可於2026年9月2日（星期三）下午五時正前以電郵、電話或函件的方式提前向董事會提交其有關建議決議案的疑問。聯絡資料詳情載於本公司2025年年報第3頁及第99頁。董事會及／或本公司將盡力解決有關建議於股東特別大會批准的決議案的相關疑問，並酌情回答重大相關問題。

登記股東將收到卓佳證券登記有限公司發出一封附有電子會議系統個人用戶名及密碼的獨立通知函件。透過銀行、股票經紀、託管商於中央結算及交收系統或香港中央結算有限公司（統稱為「中介公司」）持有股份的非登記股東亦可通過電子會議系統線上視聽股東特別大會。就此而言，彼等應就必要安排直接諮詢其中介公司。股東應於相關中介公司的規定時限前向其中介公司提供電郵地址，用戶名及密碼將於接獲請求後發送予彼等。非登記股東在未獲得登錄資料的情況下無法使用電子會議系統視聽股東特別大會。股東謹請留意，使用電子會議系統視聽股東特別大會不會計入法定人數，亦無法進行線上投票。

電子會議系統將於股東特別大會開始前約30分鐘向股東開放登錄，可通過智能手機、平板設備或電腦在任何地點通過網絡連接進入。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「資產購買協議」	指	賣方與買方所訂立日期為2026年8月6日的資產購買協議，據此，（其中包括）賣方有條件同意出售，而買方有條件同意按代價購買CDMO資產；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	除星期六、星期日或位於中國的商業銀行按法律或行政法規規定或獲准休業的任何日子以外的任何日子；
「業務合約」	指	買方所指定與CDMO資產相關的賣方若干客戶合約、供應商合約及其他業務合約；
「CDMO」	指	合約研發生產組織；
「CDMO資產」	指	目標不動產、目標設備以及相關資產及權利；
「中國」	指	中華人民共和國；
「CMC」	指	藥品開發、許可、生產及持續營銷中的化學、生產及控制過程；
「本公司」	指	創勝集團醫藥有限公司，於2010年8月20日根據英屬處女群島法律註冊成立的一家有限公司，於2021年3月26日在開曼群島根據開曼群島法律存續為獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；

釋 義

「代價」	指	人民幣190,000,000元，根據資產購買協議予以調整；
「指定僱員」	指	根據資產購買協議將轉移至買方的若干任職於賣方CDMO業務的賣方僱員；
「董事」	指	本公司的董事；
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及酌情批准交易而將予召開的股東特別大會；
「產權負擔」	指	任何產權負擔、權利、權益或限制，包括任何按揭、抵押權益、質押、侵佔、地役權、業權瑕疵、業權保留協議、優先購買權、優先拒絕權、權利申索、徵收、罰款、不利權益，或任何種類的其他第三方權利或抵押權益，或設立任何上述各項的任何協議、安排或責任；
「GMP」	指	良好生產規範，FDA制定的指引生產設施及流程的設計、監控及維護的規定；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「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實體或人士；
「知識產權」	指	知識產權；
「最後實際可行日期」	指	2026年8月18日，即本通函刊發前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；

「一期完成」	指	誠如本通函「董事會函件－資產購買協議－先決條件及完成」一節所述，交易事項一期完成；
「一期完成日期」	指	誠如本通函「董事會函件－資產購買協議－先決條件及完成」一節所界定及所述，賣方的所有一期完成交付物獲落實並經買方書面確認當日；
「二期完成」	指	誠如本通函「董事會函件－資產購買協議－先決條件及完成」一節所述，交易事項二期完成；
「二期完成日期」	指	誠如本通函「董事會函件－資產購買協議－先決條件及完成」一節所界定及所述，賣方的所有二期完成交付物獲落實並經買方書面確認當日；
「買方」	指	杭州明德生物醫藥技術有限公司，為 Wu Xi Biologics 的全資附屬公司；
「相關資產及權利」	指	構成 CDMO 資產（包括構築物）一部分的目標不動產及目標設備的若干相關資產及權利，詳情載於本通函「董事會函件－資產購買協議－標的事項」一節；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章《證券及期貨條例》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）；
「股份」	指	本公司股本中當前每股面值為 0.0001 美元的普通股（其持有人應於本公司股東大會上放棄投票表決的任何庫存股份除外）；
「股東」	指	股份持有人；

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「構築物」	指	由賣方擁有並永久附著於目標不動產的建築物或構成該等建築物一部分，以及依法或按其性質須與目標不動產一併轉讓的附屬設施、附建物及其他權益；
「目標設備」	指	賣方持有及／或使用的所有生產設施及設備，包括附屬使用權（如軟件使用權）及運營資料（如操作手冊及維護記錄）；
「目標不動產」	指	位於中國浙江省杭州市錢塘新區下沙街道福城路291號和達藥谷中心3幢的物業的土地使用權及房屋所有權（為免生疑問，不包括構築物）；
「交易事項」	指	資產購買協議項下擬進行的交易；
「庫存股份」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「估值報告」	指	估值師所編製截至2026年5月31日的CDMO資產估值報告；
「估值師」	指	金證（上海）資產評估有限公司，為獨立估值師；
「賣方」	指	杭州奕安濟世生物藥業有限公司，本公司的一家全資附屬公司，於2016年2月18日在中國成立；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣；
「WuXi Biologics」	指	WuXi Biologics (Cayman) Inc.（藥明生物技術有限公司*）（股份代號：2269），一家於2014年2月27日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司；及
「%」	指	百分比。

* 僅供識別。



Transcenta Holding Limited

創勝集團醫藥有限公司

(以存續方式於開曼群島註冊的有限公司)

(股份代號：6628)

執行董事：

錢雪明博士(首席執行官兼主席)

非執行董事：

徐莉博士

徐漢森博士

獨立非執行董事：

唐稼松先生

陳瑋女士

註冊辦事處：

Walkers Corporate Limited

190 Elgin Avenue, George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

總部：

中國

蘇州

星湖街218號生物納米園B6-501室

郵政編碼215123

於香港的主要營業地點：

香港

銅鑼灣

希慎道33號

利園一期

19樓1928室

敬啟者：

**主要交易
出售CDMO資產
及
股東特別大會通告**

1. 緒言

茲提述本公司日期為2026年8月6日有關(其中包括)交易事項的公告。

本通函旨在向股東提供（其中包括）(i)交易事項的進一步詳情、(ii)估值報告、(iii)上市規則項下規定的其他資料及(iv)召開股東特別大會的通告。

2. 交易事項

於2026年8月6日（交易時段後），賣方（本公司全資附屬公司）與買方訂立資產購買協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買CDMO資產，總代價為人民幣190.0百萬元（可按資產購買協議所載予以調整）。

3. 資產購買協議

日期：2026年8月6日

訂約方：(a) 杭州奕安濟世生物藥業有限公司（作為賣方）；及
(b) 杭州明德生物醫藥技術有限公司（作為買方）

標的事項

根據資產購買協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買於各自的完成日期不附帶任何產權負擔的CDMO資產。CDMO資產包括對於下列各項的一切權利、所有權及權益：

- (a) 賣方擁有的CDMO廠房，即位於中國浙江省杭州市錢塘新區下沙街道福城路291號和達藥谷中心3幢的物業的土地使用權及房屋所有權（「目標不動產」）；
- (b) 賣方持有及／或使用的所有設施及設備，包括附屬使用權（如軟件使用權）及運營資料（如操作手冊及維護記錄）（「目標設備」），以及截至有關轉讓生效日期與該等轉讓業務合約（定義見下文）有關的存貨，其最終清單將由雙方以書面形式確認；及

- (c) 由賣方擁有並永久附著於目標不動產的建築物或構成該等建築物一部分，以及依法或按其性質須與目標不動產一併轉讓的附屬設施、附建物及其他權益（「**構築物**」）、目標不動產、目標設備及業務合約一部分或與之不可分割的相關權利（如針對第三方的所有索賠權、追索權、抵銷權及其他權利）（為免生疑問，不包括賣方所持有與之有關的任何知識產權），以及買方擁有、運營、維護及使用CDMO資產所必需的所有材料（如資產分類賬、合約檔案、圖紙、操作程序、維護記錄）（統稱，「**相關資產及權利**」）。

此外，作為交易事項的一部分：

- (a) 就買方指定的與CDMO資產相關的賣方若干客戶合約、供應商合約及其他業務合約（「**業務合約**」）而言：(i)對於資產購買協議所明確由賣方與其聯屬人士訂立的業務合約而言，賣方應確保：(x)該等聯屬人士正式終止與賣方的該等合約，並與買方（或其指定的聯屬人士）訂立新合約，其主要條款不得遜於原合約的條款；或(y)賣方向買方轉讓其於該等合約項下的所有權利及義務，原則上其主要條款不得遜於原合約的條款；及(ii)就餘下的業務合約而言，賣方須應買方要求，盡其合理最大努力，以上述任何一種經雙方共同確認的方式，落實向買方轉讓。

為免生疑問，就業務合約項下任何已到期但尚未支付的款項而言，賣方應於二期完成日期前完成結算並悉數支付該等款項。買方僅自轉讓相關業務合約生效日期起承擔相應責任，且毋須對賣方於此之前產生的任何義務或責任承擔任何共同及個別責任。賣方須確保買方免受因轉讓相關業務合約生效日期之前產生的任何義務或責任而導致的任何損害，否則賣方須向買方作出全額彌償。除買方另行書面同意外，賣方與買方應盡商業上合理努力確保適用於買方的轉讓業務合約的條款及條件不遜於相對應現有協議項下的條款及條件。

- (b) 賣方有若干任職於CDMO業務的僱員（「**指定僱員**」）將轉移至買方。賣方應（其中包括）依法與每名指定僱員協商解除或終止現有勞動關係，結清應向其支付的所有款項（包括任何經濟補償），並促使這些僱員與買方訂立新的勞動合約及向買方報到履職。對於已向買方報到履職並通過試用期的每名指定僱員而言，買方應承擔賣方就交易事項實際支付予有關指定僱員補償款項的50%，作為人事關係轉移補償款；買方應付的人事關係轉移補償款總額上限約為人民幣3.97百萬元。

代價

根據資產購買協議，買方就CDMO資產應向賣方支付的總代價為人民幣190,000,000元（「**代價**」），須受下文本節所述的調整機制規限。代價金額中：(i) 人民幣72,017,766.99元與目標不動產有關；(ii) 人民幣43,490,161.21元與構築物有關；及(iii) 人民幣74,492,071.80元與目標設備以及相關資產及權利有關（不包括構築物）。

代價須由買方以銀行轉賬方式分四期支付予賣方，詳情如下：

- (a) **首期款項**：於交易事項在股東特別大會上獲本公司股東批准及買方收到由賣方開具的相關發票後五個營業日內，買方應向賣方支付代價的50%，即人民幣95,000,000元（「**首期款項**」）。
- (b) **第二期款項**：於一期完成的先決條件已獲達成或豁免、賣方的一期完成交付物已落實並經買方書面確認及買方收到由賣方開具的相關發票後10個營業日內，買方應向賣方支付代價的15%，即人民幣28,500,000元（或倘作出任何調整，則為調整後的金額）（「**第二期款項**」）。
- (c) **第三期款項**：於二期完成的先決條件已獲達成或豁免、賣方的二期完成交付物已落實並經買方書面確認及買方收到由賣方開具的相關發票後10個營業日內，買方應向賣方支付代價的20%，即人民幣38,000,000元（「**第三期款項**」）。

- (d) **尾款**：在一期完成及二期完成落實、未發現有關CDMO資產的任何重大問題、賣方無任何違約行為且賣方已提供繳納房產稅及城鎮土地使用稅或獲豁免繳納該等稅項的證明或佐證文件的前提下，買方應於二期完成日期後6個月內支付代價的15%，即人民幣28,500,000元（或倘作出任何調整，則為調整後的金額）（「**尾款**」）。

第二期款項及／或尾款須遵循以下調整機制：

- (a) 買方有權經考慮以下因素後對尾款提出下調：交易事項中CDMO資產整體的範圍、完整性及可行性；買方認可的估值結果及盡職調查結果；CDMO資產的範圍、數量、所有權、產權負擔、狀況、價值、功能、合規、出口管制合規或交付標準的任何減少、短缺或不利變動；業務合約能否按不遜於現有合約的條款妥善轉讓；賣方的履責情況；及任何重大問題的補救措施、因上述事項導致的業務中斷以及達致同樣交易目標所需的成本、時間及對整體營運的影響。買方可從尾款中扣減截至適用完成日期尚未轉讓予買方的任何CDMO資產（「**除外資產**」）的價值及相關價值減值，可扣減金額的計算方式為：總代價除以賣方截至2026年5月31日的固定資產賬面淨值，再乘以除外資產截至2026年5月31日的賬面淨值。
- (b) 對於向買方出售所需的許可、申請、備案及其他手續尚未完成的若干目標設備（「**待備案設備**」），若其價值未有根據下文(c)段扣減第二期款項，但該設備的所需備案於二期完成日期後六個月屆滿時仍未完成，則該設備將被視為除外資產，且其價值將根據上文(a)段從尾款中扣減；若任何待備案設備的價值已從第二期款項中扣減，但有關該設備的所需備案於二期完成日期後六個月內完成，則該設備須重新計入目標設備的範圍，且該設備的價值將重新計入尾款；倘已就任何待備案設備對尾款作出扣減，而賣方於二期完成日期後6個月至12個月期間內完成該設備的所需備案，則賣方仍須（按從尾款中扣減的金額）將該設備轉讓予買方，且該設備應重新納入目標設備的範圍內；

倘賣方未能在二期完成日期後12個月內完成任何待備案設備的所需備案，則自上述12個月期限屆滿起，該設備須被視為自始即不構成目標設備的一部分，且買方概無義務就該設備支付任何代價。

- (c) 此外，當且僅當目標設備（包括待備案設備）在範圍、數量、所有權、產權負擔、狀況、價值、功能、合規或交付標準方面遭受價值累計減少或缺失超過代價的5%（惟不包括因正常折舊或使用造成的磨損所導致的任何該等減少或缺失）時，買方應有權對第二期款項進行下調。為免生疑問，上述目標設備的任何價值減少均不得引致重複下調。
- (d) 倘買方有意對第二期款項或尾款作出調整，其應向賣方提供調整建議及其合理理據；倘賣方有任何異議，其應於接獲後五個營業日內以書面形式提出有關異議並闡明理由，且須於十個營業日內與買方完成協商及確認；倘雙方未能於上述期間內完成有關協商，雙方存在爭議的事實將由雙方共同認可的獨立評估機構進行審核，而評估結果對雙方均具約束力。倘買方主張的調整金額少於相關付款分期金額，買方應按照原定時間表支付無爭議金額，而餘下金額應於根據上述評估機制作出確認後10個營業日內支付。

為免生疑問，由於代價乃根據目標不動產及目標設備的評估價值釐定，上述下調機制僅適用於以相關資產的評估價值作為參考而出現的價值差額；任何資產的歷史賬面值與評估價值之間的差額將不會引致下調。

先決條件及完成

買方落實一期完成及支付第二期款項的責任，須待下列先決條件獲達成或買方以書面形式豁免後，方可作實：

- (a) 賣方已取得交易事項所需的所有內部批准（包括其股東及其他有權限機構的批准），並已提供相關證據；
- (b) 賣方已取得落實交易事項所需的所有第三方批准、同意、授權、豁免、備案或確認；
- (c) 賣方已盡合理商業努力，向其現有客戶取得形式及實質內容均令買方滿意的書面同意，以將相關生產訂單遷出位於目標不動產且符合GMP標準的API生產線，並已交付該等同意書的正本；
- (d) 獲買方認可的評估機構已就所有CDMO資產出具正式估值報告，且其範圍、方法、假設及結果均令買方滿意；
- (e) 須於一期完成前辦妥的所有事項均已完成，包括但不限於解除CDMO資產的所有產權負擔且賣方已提供解除及取消該等產權負擔的相關證明；
- (f) 賣方與其聯屬人士之間的訂明業務合約已轉讓予買方，且賣方已盡其最大商業努力促成餘下業務合約的轉讓；
- (g) 為使賣方能於二期完成日期後的一段指定期間內向買方提供合理的支持服務，雙方已訂立服務協議；
- (h) 賣方已結清並全數支付結欠相關服務供應商（包括蟲害控制、有害廢棄物處置及廢水處理廠經營服務供應商）的所有費用及款項（如有）；

- (i) 賣方已辦理目標不動產藥物製劑車間的消防安全竣工驗收及備案手續，並已取得主管政府部門發出的消防安全檢查合規證及有效消防安全備案文件，該藥物製劑車間的消防安全條件符合當時生效的適用法律要求，且賣方已向買方交付全套消防安全備案材料；
- (j) 賣方已履行所有規定須於一期完成前履行的責任及承諾，且無任何尚未補救的違約事項；
- (k) 賣方於資產購買協議項下的聲明及保證，於自簽署起至一期完成日期止的所有時間均保持真實、準確、完整且無誤導成分；
- (l) 自簽署日期起概無發生重大不利影響；
- (m) 概無任何適用法律、命令、裁決、調查、訴訟或其他重大阻礙禁止、限制或延遲交易事項，或致使交易事項成為非法、無效或不可強制執行；及
- (n) 賣方已按資產購買協議所訂明的格式交付一期完成證明書，連同買方可能合理要求的其他完成文件。

買方落實二期完成及支付第三期款項的義務，須待下列先決條件獲達成或獲買方書面豁免後，方可作實：

- (a) 規定須於二期完成前辦妥的所有事項均已完成，包括但不限於解除目標不動產上的所有產權負擔，及賣方已提供解除及註銷該等產權負擔的相關證明；
- (b) 目標不動產的轉讓登記已辦理完畢，目標不動產已登記於買方名下，且買方已取得更新後的不動產權證書；
- (c) 一期完成的所有先決條件均已按照資產購買協議獲達成或獲買方豁免；
- (d) 就CDMO資產而言，概無發生重大不利影響，亦無任何可能會引致重大不利影響的事件或情況；

- (e) 賣方已按照資產購買協議的相關條款，將所有現有倉庫庫存物料（包括原材料、輔料、中間體、成品及備件）分類打包；
- (f) 賣方於資產購買協議項下作出的聲明及保證，於一期完成日期起至二期完成日期止期間內，始終屬真實、準確、完整及不具誤導性；
- (g) 賣方已按資產購買協議訂明的格式交付二期完成證書；及
- (h) 賣方已履行及遵守其須履行或遵守的所有責任、承諾及契諾。

截至最後實際可行日期，一期完成及支付第二期款項的先決條件(d)已達成；一期完成及支付第二期款項的其餘先決條件，以及二期完成及支付第三期款項的先決條件尚未達成。

於一期完成的所有先決條件獲達成或獲買方書面豁免後10個營業日內，雙方須於雙方另行協定的時間落實一期完成；賣方的所有一期完成交付物獲落實並經買方書面確認當日，即為一期完成日期（「**一期完成日期**」）。賣方的一期完成交付物為完成並向買方交付：資產購買協議所載與目標設備有關的所有文件及物品；目標設備的現場交付、盤點、測試及驗收；根據雙方簽署的資產清單完成若干公用設施及設備的核實、檢查及測試；移交及確認與CDMO資產有關的管理員賬戶；及買方可能合理要求的其他交易文件及交割文件。

於二期完成的所有先決條件獲達成或獲買方書面豁免後10個營業日內，雙方須於雙方另行協定的時間落實二期完成；賣方的所有二期完成交付物獲落實並經買方書面確認當日，即為二期完成日期（「**二期完成日期**」）。賣方的二期完成交付物為完成並向買方交付：資產購買協議中的交割清單所載將予交付的所有餘下文件及物品；實際向買方移交目標不動產的完整及專有所有權（及由買方完成目標不動產的現場查驗，以及為使買方取得目標不動產的完整及持續使用權所必需的任何其他事項）；賣方已根據資產購買協議終止與指定僱員的僱傭關係；及買方可能合理要求的其他交易文件及交割文件。

倘先決條件未能於2026年12月31日（「最後截止日期」）前全部獲達成，且未獲買方以書面形式豁免，買方可向賣方發出書面通知即時終止資產購買協議。倘純粹因買方的蓄意行為或嚴重疏忽，導致任何明確規定須由買方促成的先決條件未能於最後截止日期前獲達成，賣方亦可向買方發出書面通知即時終止資產購買協議。

於二期完成後，本公司將不再於CDMO資產中擁有任何權益。

4. 擔保

根據資產購買協議：本公司作為賣方的擔保人已提供以買方為受益人的擔保函，以擔保賣方妥善履行資產購買協議項下的義務，擔保函自2026年8月6日起生效。WuXi Biologics的全資附屬公司上海藥明生物技術有限公司作為買方的擔保人，亦已提供以賣方為受益人的擔保函，以擔保買方妥善履行資產購買協議項下的義務，擔保函自2026年8月7日起生效。

5. 交易事項代價的基準

代價人民幣190.0百萬元乃經賣方與買方公平磋商後釐定，當中主要計及以下因素（其中包括）：

- (a) 於2026年5月31日（「估值日期」），目標不動產及目標設備的評估價值為人民幣198,818,869.42元（「估值」），其中目標不動產估值為人民幣75,360,479.00元，構築物估值為人民幣45,508,761.49元，目標設備及相關資產及權利（不包括該等構築物）估值為人民幣77,949,628.93元。就與轉讓業務合約相關而將轉讓予買方的存貨而言，本公司估計於二期完成的存貨價值將不超過人民幣5百萬元。上述估計價值為有關存貨於預期轉讓日期的預期賬面值，其計算方式為：(i)賣方於資產購買協議日期持有的相關存貨價值；加上(ii)任何在途相關存貨的價值；加上(iii)預期於估計二期完成日期前訂購的任何相關存貨價值；並減去(iv)預期於轉讓日期前消耗的相關存貨價值。為方便計算，且由於實際轉讓日期預期為二期完成日期或之前，本公司於估計時採用預期二期完成日期作為預期轉讓日期；

- (b) 目標設備於估值日期與二期完成預期日期之間的估計價值折舊約為人民幣9至10百萬元。上述估計折舊乃根據以下各項計算得出：(i)目標設備目前的每月折舊開支約人民幣2百萬元，且預期設備轉讓日期為2026年9月底或前後，即自估值日期（即2026年5月31日）起計約四個月的折舊；及(ii)將予產生的潛在額外折舊約人民幣1百萬元，包括待備案設備的折舊，該等設備可能會在上述預期設備轉讓日期後約六個月轉讓予買方，以完成相關備案；及
- (c) 下文的下一節所詳述的交易事項的所有理由及裨益。

賣方已委聘獨立估值師對截至估值日期的目標不動產、構築物及目標設備進行獨立估值。根據估值報告，於得出估值時，估值師已考慮成本法、收益法及市場法，並就目標不動產採用市場法，以及就構築物及目標設備採用成本法。估值方法乃根據估值目的、估值標的、價值類型、數據收集及其他相關情況而選定。由於目標不動產乃購入作生產及辦公用途，且用途相似的交易案例易於獲取，故上述樓宇採用市場法。就在原本購入樓宇的基礎上經適應性改造工程形成的委估構築物而言，由於市場法及收益法在使用上存在限制，故採用成本法。就目標設備而言，由於國內二手設備市場的交易不活躍，難以獲取足夠數量的可比二手設備交易案例，因此市場法不適用於估值；由於該設備作為整體用於企業經營，基本上不具備獨立盈利能力，或其盈利能力無法量化，因此收益法不適用於估值；由於設備重置成本的相關數據及資料來源較多，且由各種損耗引起的折舊亦可進行估計，因此目標設備的估值主要採用成本法。有關估值報告（包括估值方式、方法及假設的詳情）的詳情，請參閱本通函附錄二。

就業務合約中的客戶合約而言，儘管預期該等合約將為本集團產生收入，但考慮到：(i)由於本集團履行該等合約將產生重大營運開支，預期該等客戶合約的純利及現金流量淨額對本集團而言屬微不足道（基於下文「交易事項的財務影響」一節所載CDMO資產應佔歷史未經審核虧損淨額，以及本公司對日後履行該等客戶合約所需營運開支之估計，包括與維持賣方履行該等客戶合約所需最低生產能力相關的固定成

本，來自該等客戶合約的預期收入將不足以支付該等開支。因此，本公司預期該等客戶合約應佔本集團純利及現金流量淨額在該等合約的剩餘年期內將不會呈正數)；及(ii)由於將該等客戶合約轉讓予買方須待相關客戶同意，買方最終能接收多少該等合約存在不確定性，本公司認為不就該等合約特別分配金錢代價乃屬公平合理；轉讓業務合約構成整體交易事項的一部分，其合理性將連同交易事項的其餘部分作為整體一併予以評估。

基於上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理。

6. 交易事項的理由及裨益

CDMO資產主要包括本集團過往提供CDMO服務所涉及的GMP生產設施。交易事項不涉及出售本集團就其候選藥物產品管線或其核心生物製造平台及技術(包括高度強化連續生物工藝(HiCB)平台及細胞培養基ExcelPro CHO)所持有的任何知識產權。於交易事項完成後，本公司將繼續透過該等CDMO服務相關核心技術的對外授權及合作安排產生收入。

本公司認為交易事項對本公司及其整體股東有利，理由如下：

- (a) 交易事項將在不攤薄本公司股東權益的情況下，為本集團帶來可觀的短期現金流入，並預期將顯著改善本集團2026財政年度的持續經營假設。根據本公司目前的估計，假設所有先決條件將獲達成或豁免，且代價並無重大下調，代價的首期款項、第二期款項及第三期款項預期將於2026年收取；而代價的尾款預期將於2027年第一季度收取。
- (b) 交易事項使本集團能夠將資源集中於其主營業務，即其產品管線的發現、研發及商業化：
 - (i) 本集團已保留與其候選藥物產品管線相關的所有知識產權，因此其主營業務不受交易事項影響。交易事項所得款項淨額將用於本集團的一般營運資金及開發本集團的產品管線。

- (ii) 預期出售CDMO資產將大幅減少本集團的營運開支。尤其是，截至2025年12月31日，本集團逾半數僱員受僱於CDMO資產。交易事項將使本集團能夠以精簡的成本結構開展其主營業務。
- (c) 本集團已保留與其核心生物製造平台及技術（包括HiCB平台及細胞培養基ExcelPro CHO）相關的所有知識產權，並能夠繼續就該等技術進行對外授權及訂立合作安排，以及從中產生收入。儘管過去提供CDMO服務為本集團產生重大部分的收入，但這是由於本公司的產品管線先前由臨床階段及臨床前階段候選藥物組成，因此本公司的主營業務尚未開始產生實質收入。本公司並不認為提供CDMO服務為其主營業務的核心部分。
- (d) 本集團已保留部分內部CMC能力，以支持其候選藥物管線的持續開發，以及上述生物製造平台及技術的持續開發與對外授權。倘本公司就其候選藥物管線需要額外的CMC支持，將按需委聘其他CDMO服務供應商提供服務。本公司預期交易事項將不會導致其管線的持續開發出現任何中斷。

經考慮上述因素後，董事（包括獨立非執行董事）認為，交易事項及其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於交易事項中擁有重大權益，或須就考慮及批准交易事項的董事會決議案放棄投票。

7. 交易事項的財務影響

以下為截至2024年及2025年12月31日止兩個財政年度CDMO資產應佔收入及虧損淨額（未經審核）：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2025年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
收入	9,024	6,376
除稅前虧損淨額	(75,390)	(58,255)
除稅後虧損淨額	(75,390)	(58,255)

於2026年6月30日，CDMO資產的未經審核賬面值約為人民幣457百萬元（包括分配至CDMO資產的商譽約人民幣202百萬元）。於交易事項後，本集團將終止確認CDMO資產。基於CDMO資產的賬面值及將產生的相關折舊、代價以及出售相關開支，本公司估計其將因交易事項而確認虧損約人民幣280百萬元。虧損將於二期完成後確認。

二期完成後，本集團將終止確認CDMO資產應佔收入及經營業績。相應地，本集團預計與CDMO資產有關的未來折舊費用及經營成本亦將會下降。

二期完成後，本集團將終止確認與CDMO資產有關的資產及負債（包括分配至CDMO資產的商譽）。本集團的物業、廠房及設備、無形資產及商譽將分別減少約人民幣242百萬元、人民幣6百萬元及人民幣202百萬元；而現金及現金等價物將因自交易事項收取的所得款項淨額而增加。由於本集團將繼續保留其專有技術平台、知識產權及創新產品管線，董事認為交易事項可讓本集團將資源集中於核心創新生物製劑業務，同時降低與已出售CDMO資產有關的成本基數。

8. 所得款項用途

預期交易事項所得款項淨額（經扣除所有交易成本及開支，並假設代價概無下調）將約為人民幣187.2百萬元。本公司擬將交易事項所得款項淨額作以下用途：(a) 約50%用於開發本集團的主要管線項目，包括Osemitamab (TST001)及Blosozumab (TST002)；(b)約20%用於開發本集團管線內的其他未披露資產；及(c)約30%用於本集團的一般營運資金。本公司預期將於2027年年底前悉數動用所得款項淨額。

9. 有關訂約方的資料

本集團

本公司為一家處於臨床階段的全球性生物製藥公司，主要從事創新抗體療法的發現、開發及商業化。

賣方為一家於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司。

買方

WuXi Biologics為一家全球性生物藥CRDMO，為生物藥的發現、開發及生產提供端到端解決方案。其股份於聯交所主板上市，股份代號為2269。

買方為一家於中國成立的有限公司，為WuXi Biologics的全資附屬公司。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於資產購買協議日期，買方、WuXi Biologics及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

10. 交易事項於上市規則項下的涵義

由於根據上市規則第14.07條就有關交易事項計算的一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則第14.06條，交易事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

11. 股東特別大會及委任代表安排

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

根據上市規則及組織章程細則，除主席決定容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上的任何表決均須以投票方式進行。本公司將於股東特別大會後按上市規則規定的方式刊發有關投票結果的公告。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東或其聯繫人於資產購買協議及其項下擬進行的交易（包括交易事項）中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

股東特別大會所用的代表委任表格已隨本通函附奉。該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司(www.hkexnews.hk)及本公司(www.transcenta.com)的網站。代表委任表格必須根據其列印的指示填妥及簽署，並連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件的核證本，盡快送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，或使用本公司發出的通知函件中所提供的用戶名及密碼通過指定鏈接(<https://evoting.vistra.com>)提交，惟無論如何須不遲於股東特別大會或續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時(即不遲於2026年9月7日(星期一)上午十時正(香港時間))送達，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

12. 暫停辦理股份過戶登記及記錄日期

確定股東(不包括庫存股份持有人)出席本公司股東特別大會並於會上投票的資格的記錄日期為2026年9月4日，本公司將於2026年9月4日(星期五)至2026年9月9日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為取得出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於2026年9月3日(星期四)下午四時三十分送往本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理登記手續。

13. 推薦建議

董事認為，資產購買協議項下擬進行交易事項的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

14. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定而提供有關本公司的資料，董事願對本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，及並無遺漏其他事實，以致本通函或其所載任何陳述有所誤導。

15. 一般資料

謹請 閣下亦垂注本通函附錄所載的其他資料。

股東及有意投資者務請注意，交易事項須待若干先決條件達成（或獲豁免）後方可進行，且未必會進行。股東及有意投資者於買賣本公司相關證券時，務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

為及代表董事會

主席

錢雪明博士

謹啟

2026年8月25日

1. 本集團財務資料

本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個財政年度的財務資料已於下列文件中披露，該等文件已刊載於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.transcenta.com)。本公司年度報告的網頁鏈接載列如下：

本公司截至2023年12月31日止年度的年度報告(第97至175頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0418/2024041800311_c.pdf

本公司截至2024年12月31日止年度的年度報告(第102至178頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0422/2025042200424_c.pdf

本公司截至2025年12月31日止年度的年度報告(第104至178頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0428/2026042800947_c.pdf

2. 債務聲明

於2026年6月30日營業時間結束時(即本通函刊發前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的債務如下：

於2026年6月30日
人民幣千元

流動負債

計息銀行及其他借款	105,282
租賃負債	4,379
	<u>109,661</u>

非流動負債

計息銀行及其他借款	4,850
租賃負債	11,981
	<u>16,831</u>
	<u>126,492</u>

於2026年6月30日營業時間結束時(即本通函刊發前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，除上文所述者以及集團內公司間負債及於一般業務過程中的正常貿易應付款項外，本集團並無任何已發行或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款、已發行但尚未償還及已獲授權發行或以其他方式設立但尚未發行的債務證券及定期貸款或其他借款、屬借款性質的債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他尚未償還的重大或然負債。

於2026年6月30日營業時間結束時(即本通函刊發前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團並無任何重大或然負債。

3. 營運資金充足性

經考慮本集團的財務資源(包括本集團的內部資源及可動用的銀行融資)以及交易事項所得款項淨額後，在並無任何不可預見情況下，董事認為，本集團將具備充足營運資金，以應付本集團自本通函日期起計未來至少12個月的需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自2025年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)以來的財務或營運狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及營運前景

於2026年，本集團繼續執行專注於推進產品管線及技術發展的戰略，同時進一步優化其業務組合、營運模式及資源配置。本集團始終專注於推進其創新生物製劑產品管線，通過戰略性合作及許可機遇提升其專有技術平台的價值，並維持嚴格的成本及資本管理。

交易事項為本集團戰略轉型的重要一步。二期完成後，本集團將不再經營資本密集型的傳統CDMO服務業務，但會保留自有技術平台、知識產權及創新產品管線。董事認為，交易事項可讓本集團優化資源配置及資本效率、降低與傳統CDMO服務業務有關的營運成本基數及未來資本開支需求、獲得額外財務資源以支持本集團的戰略重點，並進一步加強其側重創新生物製劑發現及開發以及其他高價值技術與業務發展活動的核心競爭力。

展望未來，本集團將繼續專注執行其管線及技術戰略。具體而言，本集團擬啟動Blosozumab的IIb期臨床試驗、繼續推進Osemitamab (TST001)的合作事宜及尋求非獨家技術對外許可合作，從而實現其專有技術平台（包括HiCB平台及ExcelPro CHO培養基平台）的價值最大化，並在資本配置、成本管理及戰略業務發展方面維持嚴謹方針。

本集團亦將持續評估支持其核心業務推進的戰略合作、許可及融資機會。董事認為，交易事項可讓本集團將更多財務及管理資源投向預期可為本集團及其股東創造長期價值的業務活動。

以下為估值師就CDMO資產截至2026年5月31日的估值而編製並為載入本通函而提供的估值報告全文。



杭州奕安濟世生物藥業有限公司部分資產價值

諮詢報告

金證諮報字[2026]A0670號

(共一冊，第一冊)



金證(上海)資產評估有限公司

2026年7月27日

目錄

聲明	II-3
摘要	II-4
正文	II-5
一、 委託人及目標公司概况	II-5
二、 諮詢目的	II-8
三、 諮詢對象和諮詢範圍	II-8
四、 價值類型	II-9
五、 諮詢基準日	II-9
六、 價值測算依據	II-10
七、 價值測算方法	II-11
八、 估值程序實施過程和情況	II-11
九、 假設條件	II-13
十、 估值測算過程	II-14
十一、 估值結論	II-46
十二、 特別事項說明	II-48
十三、 諮詢報告使用限制說明	II-49
十四、 諮詢報告日	II-49
附件	II-51

聲 明

- 一、 本次諮詢服務和報告屬於諮詢性質，並非《中華人民共和國資產評估法》和《資產評估準則》規範的資產評估行為和資產評估報告。同時，本報告不構成任何投資建議。對於委託人或其他任何潛在交易方依照本報告的估值結論協商的交易價格，本機構不承擔任何責任。
- 二、 本報告的觀點僅基於在諮詢業務委託合同約定的工作範圍內，對從委託人、目標公司、其他相關當事人以及其他第三方收集的資料進行閱讀和分析，並採用行業通行的估值模型進行測算。工作範圍不包括對商業、法律、稅務、監管環境等其他因素進行考慮，不包括對目標公司財務信息的審計、法律盡職調查、財務盡職調查、稅務盡職調查、信息科技盡職調查。委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責，就本諮詢報告以及估值測算中所涉及的由委託人、目標公司、其他相關當事人以及其他第三方收集提供的信息和數據，本報告不構成對其準確性、完整性或適當性的任何保證。
- 三、 委託人或者其他報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本諮詢報告載明的使用範圍使用諮詢報告；委託人或者其他報告使用人違反前述規定使用諮詢報告的，本機構不承擔責任。
- 四、 本諮詢報告僅供委託人以及諮詢業務委託合同中約定的其他報告使用人使用。除此之外，其他任何機構和個人不能成為諮詢報告的使用人。
- 五、 諮詢報告使用人應當正確理解和使用估值結論，估值結論不等同於諮詢對象可實現價格，估值結論不應當被認為是對諮詢對象可實現價格的保證。
- 六、 本機構及諮詢人員與諮詢報告中的諮詢對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。
- 七、 本諮詢報告中的分析、判斷和結果受諮詢報告中假設和限制條件的限制，報告使用人應當充分考慮諮詢報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對估值結論的影響。
- 八、 未徵得出具諮詢報告的機構同意，諮詢報告的內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、行政法規規定以及相關當事人另有約定的除外。

杭州奕安濟世生物藥業有限公司部分資產價值 諮詢報告

摘要

特別提示：本摘要內容摘自諮詢報告正文，欲了解本諮詢業務的詳細情況和正確理解估值結論，應當閱讀資產諮詢報告正文。

金證(上海)資產評估有限公司接受杭州奕安濟世生物藥業有限公司的委託，採用適當的估值方法，對杭州奕安濟世生物藥業有限公司部分資產在2026年5月31日的市場價值進行了估值。現將估值情況摘要如下：

委託人：杭州奕安濟世生物藥業有限公司。

目標公司：杭州奕安濟世生物藥業有限公司。

諮詢目的：參考決策。

諮詢對象：杭州奕安濟世生物藥業有限公司的部分資產價值。

諮詢範圍：杭州奕安濟世生物藥業有限公司的部分資產，包括固定資產(房屋建築物、構築物、設備)、在建工程、土地使用權、長期待攤費用。報表資產賬面價值合計260,096,962.93元。

價值類型：市場價值。

諮詢基準日：2026年5月31日。

估值方法：對房屋建築物(土地使用權、長期待攤費用合併在房屋建築物估值)採用市場法，對構築物、設備、在建工程採用成本法。

估值結論：經估值，杭州奕安濟世生物藥業有限公司部分資產(固定資產、在建工程、土地使用權、長期待攤費用)於基準日的市場價值合計19,881.89萬元。

特別事項說明：詳見報告正文。

杭州奕安濟世生物藥業有限公司部分資產價值 諮詢報告

正文

杭州奕安濟世生物藥業有限公司：

金證(上海)資產評估有限公司接受貴方的委託，對杭州奕安濟世生物藥業有限公司部分資產在2026年5月31日的市場價值進行了估值。其中，房屋建築物(土地使用權、長期待攤費用合併在房屋建築物估值)採用市場法，構造物、設備、在建工程採用成本法。現將估值情況報告如下：

一、委託人及目標公司概况

(一) 基本情況

企業名稱：杭州奕安濟世生物藥業有限公司(以下簡稱「奕安濟世」)

企業類型：有限責任公司(港澳台法人獨資)

住所：浙江省杭州市錢塘區下沙街道福城路291號3幢

法定代表人：XUEMING QIAN

註冊資本：人民幣40,483.216萬元

經營範圍：一般項目：技術服務、技術開發、技術諮詢、技術交流、技術轉讓、技術推廣；貨物進出口；第一類醫療器械銷售；第二類醫療器械銷售；專用化學產品銷售(不含危險化學品)；製藥專用設備銷售；塑料製品銷售；國內貿易代理；橡膠製品銷售；普通貨物倉儲服務(不含危險化學品等需許可審批的項目)；租賃服務(不含許可類租賃服務)；非金屬礦及製品銷售(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。許可項目：藥品生產；藥品委託生產；藥品批發；藥品零售(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準)。

(二) 企業經營概況

杭州奕安濟世生物藥業有限公司成立於2016年2月18日，是創勝集團醫藥有限公司（以下簡稱「創勝集團」）的全資附屬子公司，也是創勝集團旗下負責工藝開發與產品生產的關鍵力量。作為一家專注於大分子藥物研發與生產的CDMO（合同研發生產組織）企業，奕安濟世致力於為全球生物藥創新夥伴提供優質、可靠、快速的完整服務，涵蓋生物製品從研究和臨床前階段，到IND申請、所有臨床階段，再到商業化生產的全生命周期。

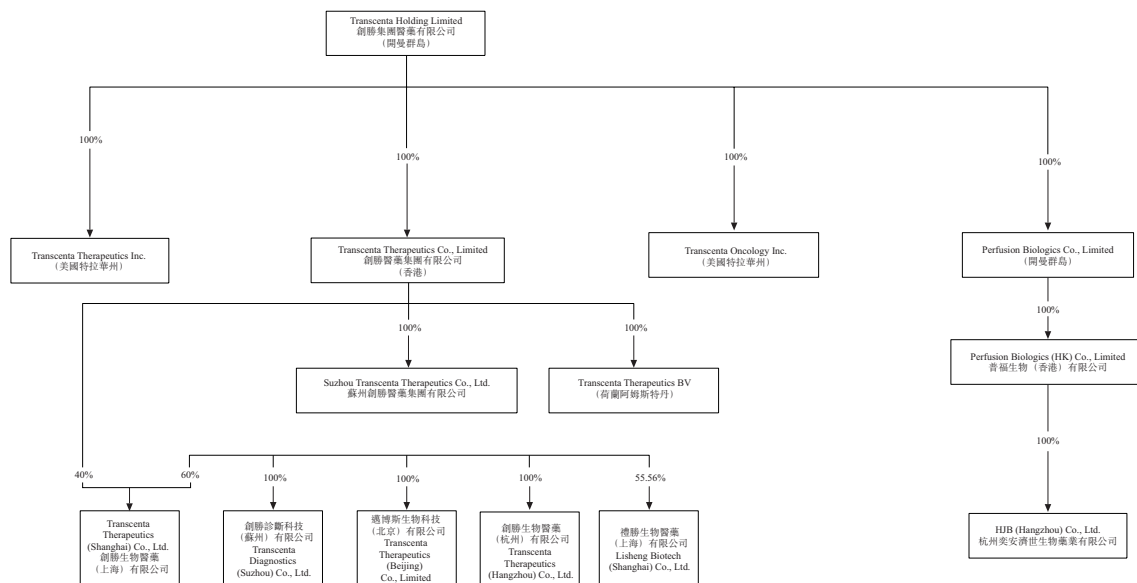
奕安濟世的創立根植於深厚的國際生物製藥產業經驗。2016年，杭州奕安濟世生物藥業有限公司在杭州市錢塘區正式註冊成立。2018年1月，位於杭州醫藥港小鎮、總面積10,834.52平方米的研發中心與GMP生產基地正式落成並投入運營，標誌着公司從研發走向產業化的關鍵一步。2019年，奕安濟世與邁博斯生物醫藥（蘇州）有限公司合併成立創勝集團，形成了藥物發現與臨床研究（邁博斯）和工藝開發與生產（奕安濟世）的完整產業閉環。

技術平台是奕安濟世核心競爭力的基石。公司在分子設計、流程設計、藥物產品設計和製造工廠設計四個領域持續創新，設計並運用先進的單克隆抗體工藝進行研發和生產。公司自主研发的高度一體化連續流生物工藝製造平台(HiCB)，將專有的高生產率連續上游灌注工藝與自動化連續下游生產工藝整合，憑藉超高細胞密度的連續灌裝工藝及專有的細胞培養基，已實現業界領先的日容積生產率。該平台能夠以最低的商品成本獲得最大的設施產量，顯著提高工藝穩健性並降低運營風險。在生產設施方面，公司位於杭州醫藥港的GMP生產基地採用擁有自主知識產權的模塊化理念進行設計(T-BLOC)。該模塊化設施具有高度的靈活性和可擴展性，生產全流程均採用一次性技術，有效避免交叉污染風險。工廠從設計、建造到生產運營均符合美國、歐盟和中國cGMP的要求，可滿足中外雙報臨床和生產樣品的製備需求。目前，公司擁有50升至2000升規模的細胞培養及原液製備生產線，以及全自動帶隔離器的製劑灌裝生產線，商業化產品的年蛋白質產量預計最高可達1500千克。

在CDMO服務能力方面，奕安濟世為客戶提供端到端的全流程解決方案。公司具備包括細胞系開發、上下游工藝開發、分析和製劑開發、質量標準建立、穩定性研究、中試生產、200升至2000升GMP原液生產、GMP製劑灌裝生產以及註冊申報等完整能力。截至2021年一季度，奕安濟世已完成30餘個200至2000升規模的GMP生產批次，多個客戶項目完成中美IND申報並獲批進入臨床。公司已成功交付近60個GMP批次的產品和20餘個項目，其中許多已用於中美臨床試驗。2022年4月，奕安濟世順利通過歐盟質量授權人審計。在知識產權保護方面，公司建立了全面的保護系統，包括文件加密、項目文件權限管理、多層單元控制等，以「零容忍」的態度最大程度保護客戶的知識產權。

憑藉卓越的技術實力和服務能力，奕安濟世獲得了廣泛的行業認可與資本支持。公司先後獲得來自禮來亞洲基金、ARCH Venture Partners、淡馬錫、高瓴資本、泰康等知名投資機構的投資。公司還獲得了默克公司以及比爾及梅琳達·蓋茨基金會的投資與長期合作支持。奕安濟世已通過國家高新技術企業複審認定，並獲評浙江省科技型中小企業、杭州市雛鷹計劃企業、杭州市准獨角獸企業等資質。2023年，公司獲評「最具影響力CDMO企業TOP10」，並獲批設立浙江省博士後工作站。

(三) 經營管理結構



(四) 資產、財務、經營狀況

企業於諮詢基準日的財務狀況和經營成果概況如下：

金額單位：萬元

項目	2024年12月31日	2025年12月31日	2026年5月31日
資產總計	37,965.96	31,482.96	30,117.46
負債合計	15,557.67	14,833.82	14,589.21
所有者權益合計	22,408.28	16,649.14	15,528.25

項目	2024年1-12月	2025年1-12月	2026年1-5月
營業收入	2,836.93	2,347.98	1,967.62
利潤總額	-7,559.22	-5,759.14	-1,320.98
淨利潤	-7,559.22	-5,759.14	-1,660.98

目標公司2024年、2025年的財務報表分別經無錫昌立會計師事務所（普通合夥）、蘇州萬隆永鼎會計師事務所有限公司審計，並出具了無保留意見審計報告。2026年1-5月的財務數據摘自企業管理層提供的未審報表。

二、諮詢目的

杭州奕安濟世生物藥業有限公司擬轉讓部分資產，為此需要了解杭州奕安濟世生物藥業有限公司部分資產於2026年5月31日的市場價值，以供集團內部參考決策。

三、諮詢對象和諮詢範圍

(一) 諮詢對象和諮詢範圍概況

本次諮詢對象為杭州奕安濟世生物藥業有限公司的部分資產。

本次諮詢範圍為杭州奕安濟世生物藥業有限公司的部分資產，包括固定資產（房屋建築物、構築物、設備）、在建工程、土地使用權、長期待攤費用。報表資產賬面價值合計260,096,962.93元。

納入本次諮詢範圍的固定資產－房屋建築物為分布於杭州市錢塘區下沙街道福城路291號的獨棟辦公樓兼廠房，共5項，賬面原值98,874,283.20元，賬面價值67,734,962.07元，建築面積合計10,834.52m²，均已辦理不動產權證。

納入本次諮詢範圍的固定資產－構築物包括機電工程、污水處理系統、消防系統等，共122項，賬面原值176,565,844.54元，賬面價值93,543,985.15元。

納入本次諮詢範圍的固定資產－設備包括機器設備、電子及其他設備，共計1,662台(套)，賬面原值273,539,342.72元，賬面價值82,017,307.77元，均處於正常使用狀態。

納入本次諮詢範圍的在建工程為設備安裝工程，主要為Bioreactor項目，賬面價值為人民幣2,893,377.24元。

納入本次諮詢範圍的土地使用權坐落於下沙街道福城路291號，主要作為企業主要經營場所使用，賬面原值7,517,142.86元，賬面價值6,411,269.16元，面積合計5,676.40m²，均已取得不動產權證。

納入本次諮詢範圍的長期待攤費用主要為房屋裝修工程，賬面價值合計7,496,061.54元。

四、價值類型

經與委託人溝通，考慮諮詢目的、市場條件、諮詢對象自身條件等因素，本次諮詢選取的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，諮詢對象在估值基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、諮詢基準日

本項目諮詢基準日是2026年5月31日。

諮詢基準日是由委託人在考慮經濟行為的實現、會計期末、利率和匯率變化等因素的基礎上確定的。

六、價值測算依據

（一）權屬依據

1. 不動產權證書；
2. 重要資產購置合同或憑證；
3. 其他權屬證明文件。

（二）取價依據

1. 機械工業出版社出版的《資產評估常用方法與參數手冊》；
2. 京東網、淘寶網等網站中的設備價格信息；
3. 安居客等網站的房產售價信息；
4. 《房屋完損等級評定標準》（城住字[1984]第678號）；
5. 浙江省房屋建築工程造價指數；
6. 企業提供的部分合同、協議等；
7. 國家宏觀經濟、行業、區域市場及企業統計分析資料；
8. 其他相關取價依據。

（三）其他參考依據

1. 企業提供的資產清單和估值申報表；
2. 無錫昌立會計師事務所（普通合夥）、蘇州萬隆永鼎會計師事務所有限公司出具的審計報告；
3. 企業提供的原始財務報表、賬冊、會計憑證；
4. 企業提供的經營信息和資料；

5. 諮詢人員現場調查記錄及收集的其他相關信息和資料；
6. 金證(上海)資產評估有限公司技術資料庫；
7. 估值基準日有效的企業會計準則及應用指南；
8. 其它有關參考依據。

七、價值測算方法

估值的基本方法主要包括市場法、收益法、成本法。

市場法是指通過將諮詢對象與可比參照物進行比較，以可比參照物的市場價格為基礎確定諮詢對象價值的方法。

收益法是指通過將諮詢對象的預期收益資本化或者折現來確定其價值的方法。

成本法是指按照重建或者重置被諮詢對象的思路，將重建或者重置成本作為確定諮詢對象價值的基礎，扣除相關貶值，以此確定諮詢對象價值的方法。

根據諮詢目的、資產特點、價值類型、資料收集情況等相關條件，本次對房屋建築物(土地使用權、長期待攤費用合併在房屋建築物估值)採用市場法，對構築物、設備、在建工程採用成本法估值，具體詳見後文估值過程。

八、估值程序實施過程和情況

自接受諮詢業務委託起至出具諮詢報告，主要估值程序實施過程和情況如下：

(一) 明確業務基本事項

與委託人進行接洽，明確以下諮詢業務基本事項：(1)委託人、產權持有人和委託人以外的其他諮詢報告使用人；(2)諮詢目的；(3)諮詢對象和諮詢範圍；(4)價值類型；(5)估值基準日；(6)諮詢項目所涉及的需要批准的經濟行為的審批情況；(7)諮詢報告使用範圍；(8)諮詢報告提交期限及方式；(9)諮詢服務費及支付方式；(10)委託人、其他相關當事人與諮詢機構及其估值專業人員工作配合和協助等需要明確的重要事項。

（二）訂立業務委託合同

在業務基本事項的基礎上，對專業能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價。在確保受理該諮詢業務滿足專業能力、獨立性和業務風險控制要求的情況下，與委託人簽訂委託合同，約定諮詢機構和委託人權利、義務、違約責任和爭議解決等內容。

（三）編製估值計劃

根據諮詢業務具體情況編製估值計劃，包括諮詢業務實施的主要過程及時間進度、人員安排等。

（四）進行現場調查

採用詢問、訪談、核對、監盤、勘查等手段，對諮詢對象進行現場調查，獲取諮詢業務需要的資料，了解諮詢對象現狀，關注諮詢對象法律權屬。本次現場清查時點為2026年7月15日，經過餘琳清和丁恆莉的調查（兩人均為中國資產評估師且擁有5年中國房地產估價經驗），委估資產中房產建築物狀況良好，各項功能的技術指標均滿足既定的使用要求。

（五）收集整理估值資料

根據諮詢業務具體情況，收集諮詢業務需要的資料，主要包括：(1)委託人或者其他相關當事人提供的涉及諮詢對象和諮詢範圍等資料；(2)從政府部門、各類專業機構以及市場等渠道獲取的其他資料。採用觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、函證、覆核等方式，對估值活動中使用的資料進行核查驗證。根據諮詢業務具體情況對收集的估值資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製諮詢報告的依據。

（六）評定估算形成結論

根據諮詢目的、諮詢對象、價值類型、資料收集等情況，分析市場法、收益法和成本法三種估值基本方法及衍生方法的適用性，選擇估值方法。在此基礎上，根據所採用的估值方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成測算結果，並對形成的測算結果進行綜合分析，形成估值結論。

(七) 編製出具諮詢報告

估值專業人員在評定、估算形成估值結論後，編製初步諮詢報告。諮詢機構按照法律、行政法規、行業準則和諮詢機構內部質量控制制度，對初步諮詢報告進行內部審核。項目負責人根據內部審核意見對初步諮詢報告進行修改和完善後，在不影響對估值結論進行獨立判斷的前提下，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就諮詢報告有關內容進行溝通，根據溝通結果對諮詢報告進行合理完善後，出具並提交正式諮詢報告。

九、 假設條件

本諮詢報告分析估算採用的假設條件如下：

(一) 一般假設

1. 交易假設：假定所有委估資產已處在交易過程中，估值人員根據諮詢對象交易條件等模擬市場進行估值。交易假設是估值得以進行的一個最基本的前提假設。
2. 公開市場假設：即假定資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場的供給狀況下獨立的買賣雙方對資產的價值判斷。
3. 現狀利用假設：即資產在一定市場條件、工作環境和利用方式下繼續使用，包括按現行用途繼續使用或者轉換用途繼續使用，原地繼續使用或者移地繼續使用。

(二) 特殊假設

1. 假設諮詢基準日後目標公司所處國家和地區的法律法規、宏觀經濟形勢，以及政治、經濟和社會環境無重大變化；
2. 假設諮詢基準日後國家宏觀經濟政策、產業政策和區域發展政策除公眾已獲知的變化外，無其他重大變化；

3. 假設與目標公司相關的稅收政策、信貸政策不發生重大變化，稅率、利率、政策性徵收費用率基本穩定；
4. 假設諮詢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；
5. 假設委託人及目標公司提供的基礎資料、財務資料和經營資料真實、準確、完整；
6. 假設諮詢基準日後無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對目標公司造成重大不利影響；

本諮詢報告估值結論在上述假設條件下在諮詢基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，本諮詢機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同估值結論的責任。

十、估值測算過程

（一）固定資產－房屋建築物類

1. 諮詢範圍

納入本次諮詢範圍的房屋建築物類資產包括房屋建築物、構築物及其他輔助設施。估值基準日房屋建築物類資產的數量及賬面價值如下表所示：

金額單位：元

建築物類別	項數	賬面原值	賬面淨值	減值準備	賬面價值
房屋建築物	5	98,874,283.20	67,734,962.07	0.00	67,734,962.07
構築物	122	176,565,844.54	93,543,985.15	0.00	93,543,985.15
合計	127	275,440,127.74	161,278,947.22	0.00	161,278,947.22

2. 房屋建(構)築物概況

(1) 房屋建築物類資產總體概況

納入諮詢範圍的房屋建築物類資產分布於杭州市錢塘區下沙街道福城路291號，基本概況如下：

房屋建築物主要包括企業獨棟辦公樓兼廠房，建築面積合計10,834.52m²，概況如下：

房屋建築物清單

序號	權證編號	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積(m ²)
1	浙(2019)杭州市不動產權第0249295號	和達藥谷中心3幢一至二層	鋼混	2019年11月	7,198.04
2	浙(2019)杭州市不動產權第0249298號	和達藥谷中心3幢三層	鋼混	2019年11月	1,204.18
3	浙(2019)杭州市不動產權第0249296號	和達藥谷中心3幢四層	鋼混	2019年11月	1,216.15
4	浙(2019)杭州市不動產權第0249297號	和達藥谷中心3幢五層	鋼混	2019年11月	1,216.15
5	/	資本化利息	/	/	/

上表序號5系與建築物相關的資本化利息，不構成實物資產，本次納入房產整體評估。

構築物及其他輔助設施主要包括機電工程、污水處理系統、消防系統等，共122項，具體詳見估值明細表。

(2) 所佔用土地的情況

納入諮詢範圍的房屋建築物類資產坐落的土地使用權全部為目標公司所有。其中，位於杭州市錢塘區下沙街道福城路291號的地塊為出讓取得的工業用地，面積合計5,676.40m²，已取得編號為「浙(2019)杭州市不動產權第0249295號、浙(2019)杭州市不動產權第0249298號、浙(2019)杭州市不動產權第0249296號、浙(2019)杭州市不動產權第0249297號」的《不動產權證》，土地使用權終止日期為2064年8月26日。

(3) 折舊政策

企業對於房屋建築物類資產採用年限平均法計提折舊，折舊年限3-20年，殘值率5%，年折舊率4.75%-31.67%。

(4) 其他需要說明的情況

無。

3. 估值方法

(1) 估值方法選取理由

根據諮詢目的、諮詢對象、價值類型、資料收集等情況，分析市場法、收益法和成本法三種資產估值基本方法以及假設開發法等衍生方法的適用性，對估值選擇如下：

根據諮詢目的、房屋建築物的特點、價值類型、資料收集情況等相關條件，對於購入的用於生產及辦公用途的房屋建築物，由於容易獲取類似用途房產的交易案例，採用市場法估值；對於在原購入的房屋建築物基礎上進行適應性改造工程形成的構築物，由於市場法及收益法使用受限，採用成本法估值。

(2) 成本法介紹

成本法估值的基本公式如下：

$$\text{估值} = \text{重置成本} \times \text{綜合成新率}$$

①重置成本的確定

$$\text{重置成本} = \text{建安綜合造價} + \text{前期及其他費用} + \text{資金成本} - \text{可抵扣增值稅}$$

上述公式中的「建安綜合造價」及「前期及其他費用」均為含增值稅金額。

根據《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等由繳納營業稅改為繳納增值稅。本次估值在房屋建築物重置成本中扣除相應的可抵扣增值稅。

A. 建安綜合造價

建(構)築物的建安綜合造價包括土建工程造價和安裝工程造價。根據資料收集和現場勘察情況，選用適當的方法確定待估建(構)築物的建安綜合造價。本次建安綜合造價的確定方法採用指數調整法。即在建(構)築物原始建安單價的基礎上進行期日修正，得到建(構)築物估值基準日的建安單價，進而確定建安綜合造價。

B. 前期及其他費用

前期及其他費用包括專業服務費（前期工作諮詢費、工程勘察設計費、環境影響諮詢費、招標代理費、工程監理費），以及建設單位管理費等，參照國家和地方有關計費標準和當地市場行情，並結合項目的實際情況計取。

C. 資金成本

資金成本以建安綜合造價及前期及其他費用之和為基數，根據合理工期和相應期限的貸款利率，按照資金均勻投入計取，計算公式如下：

$$\text{資金成本} = (\text{建安綜合造價} + \text{前期及其他費用}) \times \text{貸款利率} \times \text{合理工期} \times 1/2$$

D. 可抵扣增值稅

重置成本中的可抵扣增值稅包括建安綜合造價及前期及其他費用中的可抵扣增值稅，計算公式如下：

$$\text{可抵扣增值稅額} = \text{建安綜合造價} \div (1 + 9\%) \times 9\% + \text{前期及其他費用中的專業服務費} \div (1 + 6\%) \times 6\%$$

根據《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（財稅[2016]36號）附件1《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》第二十七條，購進的貸款服務的進項稅額不得從銷項稅額中抵扣，故資金成本不計可抵扣增值稅。

②綜合成新率的確定

綜合成新率根據年限法成新率和觀察法成新率加權平均確定，計算公式如下：

$$\text{綜合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{權重} + \text{觀察法成新率} \times \text{權重}$$

(a)年限法成新率的確定

$$\text{年限法理論成新率} = (\text{經濟使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{經濟使用年限} \times 100\%$$

其中，經濟使用年限參考《資產估值常用方法與參數手冊》中不同類別房屋建（構）築物經濟使用年限的規定確定。非住宅建築物經濟壽命晚於土地使用權期限結束，且出讓合同等約定土地使用權期間屆滿後無償收回土地使用權及地上建築物的，測算建築物年限法理論成新率時，應將建築物經濟使用年限替換為自建築物竣工時起至土地使用權期間屆滿之日止的時間。

(b)觀察法成新率的確定

$$\text{觀察法成新率} = (\text{結構評分} \times \text{權重} + \text{裝修評分} \times \text{權重} + \text{設備評分} \times \text{權重}) \div 100 \times 100\%$$

其中，結構、裝修和設備各部分的評分和權重，系結合建築物結構、裝飾和附屬設備的實際情況，參考《資產評估常用方法與參數手冊》和《房屋完損等級評定標準》（城住字[1984]第678號）分析判斷得出。

(3) 市場法介紹

市場法通過收集區位、用途、權利性質、檔次、規模等方面與諮詢對象相同或相類似的房地產交易案例作為可比實例，並對可比實例的單價進行交易情況、交易日期、區位狀況、實物狀況和權益狀況等方面的修正，求取諮詢對象的單價，基本公式如下：

$$\begin{aligned} \text{修正後單價} = & \text{可比實例交易單價} \times \text{交易情況修正系數} \times \text{交易日期修正系數} \times \\ & \text{區位狀況修正系數} \times \text{權益狀況修正系數} \times \text{實物狀況修正系數} \end{aligned}$$

將可比實例的修正後單價求平均值得到比准單價，並結合諮詢對象的面積確定估值。

運用市場法估值的基本步驟如下：

- ① 搜集交易實例；
- ② 選取可比實例；
- ③ 建立比較基礎；
- ④ 進行交易情況修正；
- ⑤ 進行交易日期修正；
- ⑥ 進行區位狀況修正；
- ⑦ 進行實物狀況修正；
- ⑧ 進行權益狀況修正；
- ⑨ 求得比准單價，計算估值。

4. 估值實例

例1：固定資產－房屋建築物

由於房屋建築物清單中的所有項目都屬於一棟建築物，因此對該建築物進行整體估值。詳情如下：

建築物名稱：和達藥谷中心3幢

建成年月：2019年10月

建築面積：10,834.52m²

賬面原值：98,874,283.20元

賬面價值：67,734,962.07元

(1) 建築物概況

諮詢對象坐落於浙江省杭州市錢塘區下沙街道福城路291號，購置於2019年10月，系企業外購取得，為辦公兼廠房用途獨棟建築，鋼混結構，共5層，建築面積10,834.52m²，已取得「浙(2019)杭州市不動產權第0249295號、浙(2019)杭州市不動產權第0249298號、浙(2019)杭州市不動產權第0249296號、浙(2019)杭州市不動產權第0249297號」不動產權證。諮詢對象現作為企業主要經營場所使用。

(2) 選擇交易實例

估值人員按照以下條件選取交易實例：①在區位、用途、規模、建築結構、檔次、權利性質等方面與諮詢對象類似；②成交日期與估值基準日接近；③交易類型與諮詢目的相適合；④成交價格為正常價格或者可以修正為正常價格。最終選取的三個實例如下表所示，該清單已詳盡列示所詢案例。

	實例1	實例2	實例3
位置	和達藥谷	和達藥谷	和達藥谷
用途	工業	工業	工業
不含稅單價(元/m ²)	7,338.86	7,638.74	7,339.45
建築面積	9,267.00	17,822.00	8,795.00
交易情況	掛牌	掛牌	掛牌
交易日期	2026年7月	2026年7月	2026年7月
案例來源	安居客	安居客	安居客

(3) 比較因素修正

為了將交易實例的單價修正為諮詢對象的單價，需進行交易情況修正、交易日期修正和不動產狀況修正。交易情況修正是將參照物實際交易情況下的價格修正為正常交易情況下的價值。交易日期修正是將參照物成交日期的價格修正為估值基準日的價值。不動產狀況修正是將參照物狀況下的價格修正為諮詢對象狀況下的價值，可以分為區位狀況修正、實物狀況修正和權益狀況修正。諮詢對象及交易實例的比較因素條件如下表所示：

比較因素條件說明表

		諮詢對象	實例1	實例2	實例3
位置		和達藥谷中心3幢	和達藥谷	和達藥谷	和達藥谷
用途		工業	工業	工業	工業
不含稅單價(元/m ²)		待估	7,338.86	7,638.74	7,339.45
建築面積(m ²)		10,834.52	9,267.00	17,822.00	8,795.00
交易情況		成交	掛牌	掛牌	掛牌
交易日期		2026年5月	2026年7月	2026年7月	2026年7月
區位狀況	區域位置	位於杭州市錢塘區杭州醫藥港•和達藥谷一期，區域位置較好	位於杭州市錢塘區杭州醫藥港•和達藥谷十期，區域位置較好	位於杭州市錢塘區杭州醫藥港•和達藥谷十期，區域位置較好	位於杭州市錢塘區杭州醫藥港•和達藥谷十期，區域位置較好
	交通狀況	臨近德勝快速路，距離東湖高架路、杭州繞城高速公路較近，交通較便捷	臨近德勝快速路，距離東湖高架路、杭州繞城高速公路較近，交通較便捷	臨近德勝快速路，距離東湖高架路、杭州繞城高速公路較近，交通較便捷	臨近德勝快速路，距離東湖高架路、杭州繞城高速公路較近，交通較便捷
	設施配套	道路、電力、供水、排水、通信等設施配套完善	道路、電力、供水、排水、通信等設施配套完善	道路、電力、供水、排水、通信等設施配套完善	道路、電力、供水、排水、通信等設施配套完善
	所在樓層	多層	多層	多層	多層
	環境景觀	周邊環境景觀一般	周邊環境景觀一般	周邊環境景觀一般	周邊環境景觀一般
實物狀況	建築面積	建築面積 10,834.52m ²	建築面積 9,267.00m ²	建築面積 17,822.00m ²	建築面積 8,795.00m ²
	建築結構	鋼混	鋼混	鋼混	鋼混
	裝飾裝修	精裝	毛坯	毛坯	毛坯
	層高	5米	6.0米	6.6米	6.6米
	空間布局	戶型比較方正，布局較合理	戶型比較方正，布局較合理	戶型比較方正，布局較合理	戶型比較方正，布局較合理
	新舊程度	建於2017年，八成新	建於2026年，十成新	建於2026年，十成新	建於2026年，十成新
權益狀況	權利類型	所有權	所有權	所有權	所有權
	其他因素	無特別限制	無特別限制	無特別限制	無特別限制

對比較因素打分修正系數說明如下：

交易情況：可比實例1、2、3均為掛牌案例，一般最終成交價格會在掛牌價格基礎上下降一定的幅度，結合房產性質及一般市場狀況，基於評估師的專業判斷，本次對掛牌案例按照5%幅度進行修正。

交易日期：掛牌案例掛牌日期均為2026年7月，同估值基準日接近，影響市場價格的市場環境和外部因素未發生顯著變化，本次不做修正。

建築面積：一般地，獨棟廠房的建築面積越大，可利用性越好。基於評估師的專業判斷，委估對象與可比實例每相差2,000平米，修正1%。

裝飾裝修：委估對象對房屋進行了一定的裝修改造，可比實例為毛坯交付，僅有基礎的水電。基於評估師的專業判斷，本次按照3%幅度進行修正。

層高：一般地，獨棟廠房的層高越高，可利用性越好。基於評估師的專業判斷，委估對象與可比實例每相差0.5米，則修正1%。

新舊程度：委估對象為一期建築，建於2017年，可比實例為十期建築，建於2026年。基於評估師的專業判斷，本次按照5%幅度進行修正。

其餘指標委估對象及可比實例一致，不做修正。

設定諮詢對象的各項比較因素的得分為100，將各個交易實例的交易情況、交易日期和不動產狀況與分別諮詢對象進行比較分析，得到交易實例各項比較因素的得分如下表。案例分數高於100代表案例相較諮詢對象狀況更優，需要向下修正才能達到諮詢對象水平，反之，案例分數低於100則代表案例需要向上修正才能達到諮詢對象水平。

比較因素條件指數表

		諮詢對象	實例1	實例2	實例3
位置		和達藥谷中心3幢	和達藥谷	和達藥谷	和達藥谷
用途		工業	工業	工業	工業
不含稅單價(元/m ²)		待估	7,338.86	7,638.74	7,339.45
建築面積(m ²)		10,834.52	9,267.00	17,822.00	8,795.00
交易情況		100	105	105	105
交易日期		100	100	100	100
區位狀況	區域位置	100	100	100	100
	交通狀況	100	100	100	100
	設施配套	100	100	100	100
	所在樓層	100	100	100	100
	環境景觀	100	100	100	100
實物狀況	建築面積	100	99	103	99
	建築結構	100	100	100	100
	裝飾裝修	100	97	97	97
	層高	100	102	103	103
	空間布局	100	100	100	100
	新舊程度	100	105	105	105
權益狀況	權利類型	100	100	100	100
	其他因素	100	100	100	100

根據諮詢對象和交易實例各項比較因素的得分計算修正系數，將交易實例單價修正為諮詢對象單價，如下表所示：

比較因素修正系數表

		實例1	實例2	實例3
位置		和達藥谷	和達藥谷	和達藥谷
用途		工業	工業	工業
不含稅單價(元／m ²)		7,338.86	7,638.74	7,339.45
建築面積(m ²)		9267.00	17822.00	8795.00
交易情況		100 / 105	100 / 105	100 / 105
交易日期		100 / 100	100 / 100	100 / 100
區位狀況	區域位置	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通狀況	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	設施配套	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	所在樓層	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	環境景觀	100 / 100	100 / 100	100 / 100
實物狀況	建築面積	100 / 99	100 / 103	100 / 99
	建築結構	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	裝飾裝修	100 / 97	100 / 97	100 / 97
	層高	100 / 102	100 / 103	100 / 103
	空間布局	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	新舊程度	100 / 105	100 / 105	100 / 105
權益狀況	權利類型	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	其他因素	100 / 100	100 / 100	100 / 100
修正後單價(元／m ²)		6,796.00	6,733.00	6,730.00
比准單價(元／m ²)		6,753.00		

(4) 估值計算

根據估值單價和建築面積，估值計算如下：

$$\begin{aligned}\text{估值} &= \text{比准單價} \times \text{建築面積} \times (1 + \text{契稅稅率}) \\ &= 6,753.00 \times 10,834.52 \times (1 + 3\%) \\ &= 75,360,479.00 (\text{元}) (\text{取整})\end{aligned}$$

例2：固定資產－構築物及其他輔助設施

估值明細表序號：1

建築物名稱：弱電系統工程

建成年月：2018年6月

計量單位：1項

賬面原值：2,671,701.44元

賬面價值：662,359.29元

(1) 構築物概況

該構築物為在原購入的房屋建築物基礎上進行的適應性改造工程。

經現場勘查，該構築物使用狀況良好，各項功能的技術指標均滿足既定的使用要求。

(2) 重置成本的確定

①建安綜合造價

諮詢人員根據企業提供的資料和建築物的實際情況，在構築物賬面值的基礎上，結合浙江標準造價網公布的造價指數，在構築物原始建安單價的基礎上進行期日修正，得到建築物諮詢基準日的建安單價，並結合建築面積計算出建安綜合造價，如下表所示：

序號	項目	單位	計算公式	數值
A	原始含稅建安單價	元	= A1	2,671,701.44
A1	其中：弱電系統工程	元		2,671,701.44
B	計量單位	項		1.00
C	原始含稅建安單價	元	= A÷B	2,671,701.44
D	原始建安單價含增值稅稅率			0%
E	不含稅調整前建安單價	元	= C÷(1 + D)	2,671,701.44
F	期日修正系數			1.02
G	修正後不含稅建安單價	元	= E×F	2,721,769.02
H	增值稅稅率			9%
I	含稅建安單價	元	= G×(1 + H)	2,966,728.23
J	計量單位	項		1.00
K	含稅建安造價	元	= I×J	2,966,728.23

②前期及其他費用

前期及其他費用包括建設單位管理費、招標代理費、工程監理費、工程勘察設計費、環境影響諮詢費、建設項目前期工作諮詢費等，參照國家和地方有關計費標準和當地市場行情，並結合項目的實際情況計取，如下表所示：

類別	費用名稱	基數	費率	取費參考依據
專業服務費	前期工作諮詢費	工程費用	0.43%	市場行情價
	工程勘察設計費	工程費用	3.15%	市場行情價
	環境影響諮詢費	工程費用	0.12%	市場行情價
	招標代理費	工程費用	0.20%	市場行情價
	工程監理費	工程費用	1.70%	市場行情價
	小計		5.60%	
配套規費	城市基礎設施配套費	建築面積		
	人防易地建設費	建築面積		
	小計		0元/m ²	
項目建設管理費	建設單位管理費	工程費用	1.28%	財建[2016]504號
	小計		1.28%	

③資金成本

此類建設項目合理工期為3個月，一年期貸款利率3.0%，建設期內假設資金均勻投入。

④可抵扣增值稅

重置成本中的可抵扣增值稅包括設建安綜合造價及前期及其他費用中的可抵扣增值稅，建安造價的增值稅稅率為9%，前期及其他費用（除建設單位管理費和配套規費之外）的增值稅稅率為6%。

⑤重置成本

重置成本＝建安綜合造價＋前期及其他費用＋資金成本－可抵扣增值稅

重置成本的具體計算過程如下表所示：

序號	項目	單位	計算公式	數值
A	修正後含稅建安造價	元		2,966,728.23
B	前期及其他費用	元	$= B1 + B2 + B3$	204,110.90
B1	專業服務費	元	$= A \times B11$	166,136.78
B11	專業服務費費率			5.60%
B2	配套規費	元	$= B21 \times B22$	0.00
B21	配套規費費率	元/m ²		0.00
B22	建築面積	m ²		1.00
B3	建設單位管理費	元	$= A \times B31$	37,974.12
B31	建設單位管理費費率			1.28%
C	資金成本	元	$= (A + B) \times C1 \times C2 \times 0.5$	11,890.65
C1	合理工期	年		0.25
C2	利率			3.00%
D	可抵扣增值稅	元	$= D1 + D2$	254,363.18
D1	建安造價中可抵扣增值稅	元	$= A / (1 + 9\%) \times 9\%$	244,959.21
D2	前期及其他費用中可抵扣增值稅	元	$= B1 / (1 + 6\%) \times 6\%$	9,403.97
E	不含稅重置成本	元	$= A + B + C - D$	2,928,366.60

(3) 成新率的確定

綜合成新率根據年限法成新率和觀察法成新率加權平均確定，計算公式如下：

$$\text{綜合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{權重} + \text{觀察法成新率} \times \text{權重}$$

①年限法成新率的確定

該構築物為按照構築物三等成新率標準考慮，參考《資產評估常用方法與參數手冊》中不同類別房屋建（構）築物經濟使用年限的規定，確定經濟壽命年限為10年，早於土地使用權期限結束，故計算年限法成新率時經濟使用年限取10年。

該建築物於2018年6月建成並投入使用，至估值基準日已使用7.9年。

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{經濟使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{經濟使用年限} \times 100\% \\ &= (10 - 7.9) \div 10 \times 100\% \\ &= 21\% (\text{取整})\end{aligned}$$

②觀察法成新率的確定

$$\text{觀察法成新率} = (\text{結構評分} \times \text{權重} + \text{裝修評分} \times \text{權重} + \text{設備評分} \times \text{權重}) \div 100 \times 100\%$$

經估值人員觀察，參考《資產評估常用方法與參數手冊》和《房屋完損等級評定標準》（城住字[1984]第678號），分析確定結構、裝修和設備各部分的評分和權重如下表所示：

$$\begin{aligned}\text{觀察法成新率} &= (\text{結構評分} \times \text{權重} + \text{裝修評分} \times \text{權重} + \text{設備評分} \times \text{權重}) \div 100 \\ &= (17 \times 100\% + 0 \times 0\% + 0 \times 0\%) \div 100 \\ &= 17\% (\text{取整})\end{aligned}$$

③綜合成新率的確定

綜合成新率採用加權平均確定，其中年限法成新率權重取40%，觀察法成新率權重取60%。則綜合成新率計算如下：

$$\begin{aligned}
 \text{綜合成新率} &= \text{年限法成新率} \times \text{權重} + \text{觀察法成新率} \times \text{權重} \\
 &= 21\% \times 40\% + 17\% \times 60\% \\
 &= 19\% \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

(4) 估值的確定

$$\begin{aligned}
 \text{估值} &= \text{重置成本} \times \text{綜合成新率} \\
 &= 2,928,366.60 \times 19\% \\
 &= 556,389.65 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

5. 估值結果

納入本次諮詢範圍的房屋建築物類資產估值結果概況如下表所示：

金額單位：元

建築物類別	賬面原值	賬面價值	估值原值	估值淨值	增值額	增值率(%)
房屋建築物	98,874,283.20	67,734,962.07	75,360,479.00	75,360,479.00	7,625,516.93	11.26
構築物	176,565,844.54	93,543,985.15	178,327,370.29	45,508,761.49	-48,035,223.66	-51.35
合計	275,440,127.74	161,278,947.22	253,687,849.29	120,869,240.49	-40,409,706.73	-25.06

(二) 固定資產－設備類

1. 諮詢範圍

納入本次諮詢範圍的設備類資產包括機器設備、電子設備。諮詢基準日各類設備的數量及賬面價值如下表所示：

金額單位：元

設備類別	數量(台／套)	賬面原值	賬面淨值	減值準備	賬面價值
機器設備	1,202	268,241,248.16	81,724,980.17	0.00	81,724,980.17
電子及其他設備	460	5,298,094.56	292,327.60	0.00	292,327.60
合計	1,662	273,539,342.72	82,017,307.77	0.00	82,017,307.77

2. 設備概況

企業共擁有設備1,662台(套)，按其不同用途分為機器設備、電子及其他設備兩類，具體構成如下：

- (1) 機器設備：共1,202套，主要包括離心機、配液罐、培養箱等設備，主要分布於生產車間。
- (2) 電子及其他設備：共460台，包括電腦、打印機、辦公家具等，主要分布於辦公樓。

企業對於設備類資產採用年限平均法計提折舊，各類設備的折舊政策如下：

設備類別	折舊年限	殘值率	年折舊率
機器設備	3-10年	5%-8%	9.50%-31.67%
電子及其他設備	3-10年	5%	9.50%-31.67%

3. 估值方法

(1) 估值方法選取理由

根據諮詢對象、價值類型、資料收集等具體情況，分析成本法、市場法和收益法三種資產估值基本方法的適用性，對於選擇估值方法選擇如下：

由於國內二手設備市場交易不活躍，難以獲取足夠數量的可比的二手設備交易案例，故不適合採用市場法估值；由於被估設備系整體用於企業經營，基本上不具有獨立獲利能力，或獲利能力無法量化，故不適合採用收益法估值；由於設備重置成本的相關數據和信息來源較多，且各類損耗造成的貶值也可以進行估計，故本次對於設備主要採用成本法估值。

(2) 成本法介紹

設備成本法估值的基本公式如下：

$$\text{估值} = \text{重置成本} \times \text{綜合成新率}$$

①重置成本的確定

根據《關於全國實施增值稅轉型改革若干問題的通知》（財稅[2008]170號）、《關於固定資產進項稅額抵扣問題的通知》（財稅[2009]113號）和《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（財稅[2016]36號），對於增值稅一般納稅人，購置符合增值稅抵扣條件的設備，設備重置成本應扣除相應的可抵扣增值稅稅額。

A. 國產機器設備重置成本的確定

國產機器設備的重置成本計算公式如下：

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

設備購置價

設備購置價的主要取價依據如下：

- 查詢京東網、淘寶網等網站中的設備價格信息；
- 在設備原始購置價格基礎上考慮市場行情變化及技術進步對設備價格的影響調整確定。

運雜費

運雜費是指設備在運輸過程中發生的運輸費、裝卸費、搬運費等費用，以設備購置價為基數，按一定的運雜費率計取，計算公式如下：

$$\text{運雜費} = \text{設備購置價} \times \text{運雜費率}$$

對於購置價格中包含運輸費用的設備，不再重複計取運雜費。

安裝費

安裝費是指為安裝設備而發生的人工費、材料費、機械費等費用，以設備購置價為基數，按一定的安裝費率計取，計算公式如下：

$$\text{安裝費} = \text{設備購置價} \times \text{安裝費率}$$

對於無須安裝的設備，不考慮安裝費。

基礎費

基礎費是指為建造設備基礎而發生的人工費、材料費、機械費等費用，以設備購置價為基數，按一定的基礎費率計取，計算公式如下：

$$\text{基礎費} = \text{設備購置價} \times \text{基礎費率}$$

對於無須基礎或基礎費的設備，不考慮基礎費；對於已在房屋建築物類資產估值中考慮的設備，不再重複計取基礎費。

資金成本

對於建設周期長、投資額大的設備，以設備購置價、運雜費、安裝費、基礎費、前期及其他費用之和為基數，根據合理工期和相應期限的貸款利率，按照資金均勻投入計取資金成本，計算公式如下：

$$\text{資金成本} = (\text{設備購置價} + \text{運雜費} + \text{安裝費} + \text{基礎費}) \times \text{貸款利率} \times \text{合理工期} \times 1/2$$

對於建設周期短、投資額小的設備，不計取資金成本。

可抵扣增值稅

設備重置成本中的可抵扣增值稅包括設備購置價、運雜費、安裝費、基礎費中的可抵扣增值稅，計算公式如下：

$$\text{可抵扣增值稅額} = \text{設備購置價} \div (1 + 13\%) \times 13\% + (\text{運雜費} + \text{安裝費} + \text{基礎費}) \div (1 + 9\%) \times 9\%$$

B. 進口機器設備重置成本的確定

進口機器設備的重置成本計算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{設備CIF價} + \text{進口設備從屬費用} + \text{運雜費} + \text{安裝費} + \text{基礎費} + \text{前期及其他費用} + \text{資金成本} - \text{可抵扣增值稅額}$$

設備CIF價

設備CIF價的主要取價依據如下：

- 在設備原始購置CIF價基礎上考慮市場行情變化及技術進步對設備價格的影響調整確定。

進口設備從屬費用

在設備CIF價基礎上，進口設備從屬費用主要包括關稅、增值稅、外貿手續費、銀行財務費、商檢費，計算公式如下：

$$\text{關稅} = \text{設備CIF價} \times \text{關稅稅率}$$

$$\text{增值稅} = (\text{設備CIF價} + \text{關稅}) \times \text{增值稅稅率}$$

$$\text{外貿手續費} = \text{設備CIF價} \times \text{外貿手續費費率}$$

$$\text{銀行財務費} = \text{設備CIF價} \times \text{銀行財務費費率}$$

$$\text{商檢費} = \text{設備CIF價} \times \text{商檢費費率}$$

根據《財政部國家發改委關於清理規範一批行政事業性收費有關政策的通知》（財稅[2017]20號），國家質量監督檢驗檢疫總局自2017年4月1起已停徵出入境檢驗檢疫費、進出口商品檢驗鑑定費等檢驗費用。故對於估值基準日在2017年4月1日以後的項目，不計商檢費。

運雜費

運雜費是指設備在國內運輸過程中發生的運輸費、裝卸費、搬運費等費用，以設備CIF價為基數，按一定的運雜費率計取，計算公式如下：

$$\text{運雜費} = \text{設備CIF價} \times \text{運雜費率}$$

對於CIF價中包含國內運輸費用的設備，不再重複計取運雜費。

安裝費

安裝費是指為安裝設備而發生的人工費、材料費、機械費等費用，以設備CIF價為基數，按一定的安裝費率計取，計算公式如下：

$$\text{安裝費} = \text{設備CIF價} \times \text{安裝費率}$$

對於無須安裝的設備，不考慮安裝費。

基礎費

基礎費是指為建造設備基礎而發生的人工費、材料費、機械費等費用，以設備CIF價為基數，按一定的基礎費率計取，計算公式如下：

$$\text{基礎費} = \text{設備CIF價} \times \text{基礎費率}$$

對於無須基礎或基礎費的設備，不考慮基礎費；對於已在房屋建築物類資產估值中考慮的設備，不再重複計取基礎費。

資金成本

對於建設周期長、投資額大的設備，以設備CIF價、進口設備從屬費用、運雜費、安裝費、基礎費、前期及其他費用之和為基數，根據合理工期和相應期限的貸款利率，按照資金均勻投入計取資金成本，計算公式如下：

$$\text{資金成本} = (\text{設備CIF價} + \text{進口設備從屬費用} + \text{運雜費} + \text{安裝費} + \text{基礎費}) \times \text{貸款利率} \times \text{合理工期} \times 1/2$$

對於建設周期短、投資額小的設備，不計取資金成本。

可抵扣增值稅

設備重置成本中的可抵扣增值稅包括設備購置價、運雜費、安裝費、基礎費中的可抵扣增值稅，計算公式如下：

$$\text{可抵扣增值稅額} = \text{設備CIF價} \times (1 + \text{關稅稅率}) \times 13\% + (\text{運雜費} + \text{安裝費} + \text{基礎費}) / (1 + 9\%) \times 9\%$$

②綜合成新率的確定

機器設備成新率的確定

對於價值量較大的機器設備，在年限法理論成新率的基礎上，再結合各類因素進行調整，最終確定設備的綜合成新率，計算公式如下：

$$\text{綜合成新率} = \text{理論成新率} \times \text{調整系數}$$

其中：

$$\text{理論成新率} = (\text{經濟使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{經濟使用年限} \times 100\%$$

$$\text{調整系數} = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

各項調整因素包括設備的原始製造質量(K1)、維護保養情況(K2)、設備的運行狀態及故障頻率(K3)、設備的利用率(K4)、設備的環境狀況(K5)，根據現場勘查了解到的情況確定。

電子及其他設備成新率的確定

對於價值量較小的一般電子及其他設備，直接採用年限法確定成新率，計算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{經濟使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{經濟使用年限} \times 100\%$$

4. 估值實例

例1：固定資產－機器設備

估值明細表序號：21

設備名稱：分子相互作用儀

規格型號：T200

生產廠家：GE MEDICAL SYSTEMS TRADE AND DEVELOPMENT(SHANGHAI)CO.,LTD

啟用日期：2018年06月30日

賬面原值：1,583,834.14元

賬面價值：392,658.83元

該分子相互作用儀是一種萬用的、無標記系統，用於生物分子作用的詳細分析，適用範圍從早期藥物開發研究到開發，直至質量控制。

(1) 重置成本的確定

該設備為進口機器設備，重置成本計算公式如下：

重置成本 = 設備CIF價 + 進口設備從屬費用 + 運雜費 + 安裝費 + 基礎費 + 資金成本 - 可抵扣增值稅額

計算重置成本的各项主要參數的確定方法如下：

經查閱原始購買合同等資料，該設備購置時的CIF價為232,626.64美元，經向企業相關採購人員和設備管理人員了解，近期該設備CIF價格存在一定上漲，故分析確定估值基準日近期該設備的到岸價(CIF)為236,000.00美元。

經查詢中國人民銀行授權中國外匯交易中心對公布的外匯中間價，諮詢基準日人民幣對美元匯率中間價為6.8176。則估值基準日近期該設備的到岸價(CIF)為折合人民幣1,608,953.60元。

①進口設備從屬費用

在設備CIF價基礎上，進口設備從屬費用主要包括關稅、增值稅、外貿手續費、銀行財務費、商檢費，具體確定如下：

該設備出口國為美國，可享受關稅最惠國關稅稅率。經通過中華人民共和國海關總署網站查詢《中華人民共和國海關進出口稅則》，估值基準日該類設備的進口最惠國關稅稅率為0%、增值稅稅率為13%。

參考《資產評估常用方法與參數手冊》及《機械工業建設項目概算編製辦法及各項概算指標》中關於進口設備從屬費用計算方法的規定以及被估設備的具體情況，確定外貿手續費費率為1.0%，銀行財務費費率為0.4%，商檢費費率為0.0%。

根據《財政部國家發改委關於清理規範一批行政事業性收費有關政策的通知》(財稅[2017]20號)，國家質量監督檢驗檢疫總局自2017年4月1起已停徵出入境檢驗檢疫費、進出口商品檢驗鑑定費等檢驗費用。本次估值基準日在2017年4月1日以後，故不計商檢費。

②運雜費、安裝費、基礎費

參考《資產評估常用方法與參數手冊》及《機械工業建設項目概算編製辦法及各項概算指標》中關於進口設備運雜費、安裝費計算方法的規定以及被估設備的具體情況，確定運雜費費率為1.0%，安裝費費率為0.5%。

由於該設備無需基礎，基礎費費率為0.0%。

③資金成本

此類建設項目合理工期為1年，貸款利率3.00%，建設期內假設資金均勻投入。

④可抵扣增值稅

設備本體的增值稅稅率為13%，運雜費、安裝費、基礎費的增值稅稅率為9%。

根據上述參數，對被估設備重置成本計算如下：

序號	項目	周期 (年)	費／稅／ 利／匯率	計算公式	幣種	金額
A	CIF價(外幣)				歐元	236,000.00
B	CIF價(本幣)		6.8176	A×匯率	人民幣	1,608,953.60
C	關稅額		0.0%	B×關稅率	人民幣	—
D	增值稅額		13%	B×(1+關稅率)× 增值稅率	人民幣	209,163.97
E	外貿手續費		1.0%	B×外貿手續費率	人民幣	16,089.54
F	銀行財務費		0.4%	B×銀行財務費率	人民幣	6,435.81
G	商檢費		0.0%	B×商檢費率	人民幣	—
H	運雜費		1.0%	B×運雜費率	人民幣	16,089.54
I	基礎費		0.0%	B×基礎費率	人民幣	—

序號	項目	周期 (年)	費／稅／ 利／匯率	計算公式	幣種	金額
J	安裝費		0.5%	B×安裝費率	人民幣	8,044.77
K	資金成本	1.0	3.00%	(B+C+D+E+F+G+H+I+J)× 計息周期×利率×0.5	人民幣	27,971.66
L	設備含增值稅 重置成本			B+C+D+E+F+G+H+I+J+K	人民幣	1,892,748.88
M	可抵扣增值稅 扣除增值稅後的			D+(H+I+J)/1.09×9%	人民幣	211,156.71
N	重置成本			L-M	人民幣	1,681,592.17
O	取整				人民幣	1,681,600.00

經計算，該設備的重置成本為1,681,600.00元。

(2) 成新率的確定

①理論成新率

參考《資產評估常用方法與參數手冊》並結合與企業設備管理人員訪談了解，該類設備正常使用下的經濟使用年限約為10年，至估值基準日已使用7.92年，故理論成新率計算如下：

$$\begin{aligned}
 \text{理論成新率} &= (\text{經濟使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{經濟使用年限} \times 100\% \\
 &= (10 - 7.92) \div 10 \times 100\% \\
 &= 20.80\%
 \end{aligned}$$

②調整系數

項目	符號	取值	取值說明
原始製造質量	K1	1.00	該設備原始製造質量與同類設備相比處於通常水平
維護保養情況	K2	1.00	該設備維護保養情況與同類設備相比處於通常水平
運行狀態及故障頻率	K3	1.00	該設備運行狀態及故障頻率與同類設備相比處於通常水平
利用率	K4	1.00	該設備利用率與同類設備相比處於通常水平
環境狀況	K5	1.00	該設備環境狀況與同類設備相比處於通常水平
調整系數	K	1.00	$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

③綜合成新率

$$\begin{aligned}\text{綜合成新率} &= \text{理論成新率} \times \text{調整系數} \\ &= 20.80\% \times 1.00 \\ &= 21\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(3) 估值的確定

該設備目前需要維修，經與企業相關人員了解，其設備維修成本為100,000.00元。

$$\begin{aligned}\text{估值} &= \text{重置成本} \times \text{綜合成新率} - \text{維修成本} \\ &= 1,681,600.00 \times 21\% - 100,000.00 \\ &= 253,136.00 (\text{元})\end{aligned}$$

例2：固定資產－電子及其他設備

估值明細表序號：407

設備名稱：小米電視機

規格型號：4S 75英寸

啟用日期：2021年6月30日

賬面原值：4,069.91元

賬面價值：203.50元

(1) 重置成本的確定

重置成本計算公式如下：

重置成本 = 設備購置價 + 運雜費 + 安裝費 + 基礎費 + 資金成本 - 可抵扣增值稅額

計算重置成本的各項主要參數的確定方法如下：

①設備購置價

經查詢「京東網」，確定估值基準日近期該設備的市場價為2,489.00元。

②運雜費、安裝費、基礎費

該設備購置價含運雜費，且設備無需基礎及安裝，故運雜費、安裝費、基礎費不計。

③資金成本

該設備為現貨供應，故資金成本不計。

④可抵扣增值稅

設備本體的增值稅稅率為13%。

根據上述參數，對被估設備重置成本計算如下：

$$\begin{aligned}\text{重置成本} &= \text{設備購置價} - \text{可抵扣增值稅額} \\ &= 2,489.00 - 2,489.00 \div 1.13 \times 13\% \\ &= 2,200.00 (\text{元}) (\text{取整})\end{aligned}$$

(2) 成新率的確定

對於價值量較小的一般電子及其他設備，直接採用年限法確定成新率。參考《資產評估常用方法與參數手冊》並結合與企業設備管理人員訪談了解，該類設備正常使用下的經濟使用年限約為5年，至估值基準日已使用4.92年，故成新率計算如下：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (\text{經濟使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{經濟使用年限} \times 100\% \\ &= (5 - 4.92) \div 5 \times 100\% \\ &= 1.60\% (\text{取整})\end{aligned}$$

成新率這一數值僅反映設備的時間性折舊，但目前設備狀態良好，仍能夠正常使用，結合上述分析，確定其綜合成新率為15%。

(3) 估值的確定

$$\begin{aligned}\text{估值} &= \text{重置成本} \times \text{綜合成新率} \\ &= 2,200.00 \times 15\% \\ &= 330.00 (\text{元})\end{aligned}$$

5. 估值結果

納入本次諮詢範圍的設備類資產估值結果概況如下表所示：

金額單位：元

設備類別	賬面原值	賬面價值	估值原值	估值淨值	增值額	增值率(%)
機器設備	268,241,248.16	81,724,980.17	257,393,530.00	73,814,281.40	-7,910,698.77	-9.68
電子及其他設備	5,298,094.56	292,327.60	5,122,020.00	1,241,924.00	949,596.40	324.84
合計	273,539,342.72	82,017,307.77	262,515,550.00	75,056,205.40	-6,961,102.37	-8.49

(三) 在建工程

1. 諮詢範圍

在建工程賬面餘額2,893,377.24元，減值準備0.00元，賬面價值2,893,377.24元。為在建工程－設備安裝工程，系尚未結轉固定資產的設備款項。

2. 估值方法

根據在建工程的特點、價值類型、資料收集情況等相關條件，採用成本法估值。為避免資產重複計價和遺漏資產價值，結合在建工程特點，對於各項未完工的項目，採用以下估值方法：

開工時間距估值基準日半年以上、處於待調試狀態的在建項目，若人工、材料和機械等投資價格發生了較大變化，則按照正常情況下在諮詢基準日重新形成該在建工程已經完成的工程量所需發生的全部費用確定重置價值。

3. 估值結果

在建工程估值2,893,423.53元。

(四) 土地使用權

1. 諮詢範圍

納入本次諮詢範圍的土地使用權共有4宗，概況如下表所示：

金額單位：元

序號	土地權證編號	取得日期	用地性質	土地用途	准用年限	開發程度	面積(m ²)	賬面原值	賬面價值
1	浙(2019)杭州市不動產權第0249295號、浙(2019)杭州市不動產權第0249298號、浙(2019)杭州市不動產權第0249296號、浙(2019)杭州市不動產權第0249297號	2014/8/27	出讓	工業	50年	五通一平	5,676.40	7,517,142.86	6,411,269.16

2. 土地使用權概況

(1) 土地的登記狀況

根據土地的相關的權屬證明文件記載，諮詢範圍內土地的登記狀況如下表所示：

序號	土地權證編號	坐落	權利性質	用途	面積(m ²)	使用期限起	使用期限止
1	浙(2019)杭州市不動產權第0249295號、浙(2019)杭州市不動產權第0249298號、浙(2019)杭州市不動產權第0249296號、浙(2019)杭州市不動產權第0249297號	杭州市錢塘區下沙街道福城路291號	出讓	工業	5,676.40	2014/8/27	2064/8/26

(2) 土地的權利狀況

根據土地的相關的權屬證明文件等資料，諮詢範圍內土地的權利狀況如下表所示：

序號	土地權證編號	權證類型	證載權利人	他項權利類型	他項權利概況
1	浙(2019)杭州市不動產權第0249295號、浙(2019)杭州市不動產權第0249298號、浙(2019)杭州市不動產權第0249296號、浙(2019)杭州市不動產權第0249297號	不動產權證書	杭州奕安濟世生物藥業有限公司	無	無

(3) 土地的利用狀況

根據現場勘查以及地上建築物和附着物的產權登記內容，諮詢範圍內土地的利用狀況如下表所示：

序號	土地權證編號	土地利用狀況
1	浙(2019)杭州市不動產權第0249295號、浙(2019)杭州市不動產權第0249298號、浙(2019)杭州市不動產權第0249296號、浙(2019)杭州市不動產權第0249297號	土地為企業自用，地上建有企業購入的獨棟辦公樓兼廠房。

3. 估值價值內涵

本次土地使用權估值的價值內涵為土地使用權在估值基準日用地性質、用途、開發程度和剩餘使用年限等條件下的公開市場價值。

4. 估值方法

(1) 估值方法選取理由

根據諮詢目的、諮詢對象、價值類型、資料收集等情況，分析市場法、收益法和成本法三種基本估值方法以及假設開發法、基準地價修正法等衍生方法的適用性，對於估值方法選取如下：

上述五種估值方法分別對應《城鎮土地估價規程》中的市場比較法、收益還原法、成本逼近法、剩餘法和基準地價系數修正法。其中，市場法主要適用於地產市場發達，有充足可比實例的地區；收益法適用於有現實收益或潛在收益的土地估值；成本法一般適用於新開發土地或土地市場欠發育、少有交易的地區或類型的土地估值；假設開發法適用於現有不動產、待開發不動產、待改造後再開發不動產中的土地估值，以及僅將土地開發整理成可供直接利用的土地估值；基準地價修正法適用於政府已公布基準地價，具有完備的基準地價修正體系的區域。

對於土地使用權，本次納入房屋建築物統一採用市場法估值，不再單獨估值。

5. 估值結果

土地使用權納入房屋建築物統一採用市場法估值，土地使用權賬面估值結果為0.00元。

（五）長期待攤費用

長期待攤費用賬面價值7,496,061.54元，系辦公室裝修費。長期待攤費用合併在房屋建築中進行估值。

長期待攤費用估值為0.00元。

十一、估值結論

（一）估值結論

本次諮詢範圍所涉及的部分資產於諮詢基準日的市場價值合計為人民幣19,881.89萬元，大寫壹億玖仟捌佰捌拾壹萬捌仟玖佰元。

估值結果匯總如下表所示：

估值結果匯總表

諮詢基準日：2026年5月31日

金額單位：萬元

序號	項目	賬面價值 A	估值 B	增減值 C=B-A	備註
1	固定資產	24,329.63	19,592.54	-4,737.08	
2	在建工程	289.34	289.34	0.00	
3	土地使用權	641.13	-	-641.13	土地使用權合併至房屋建築物採用市場法估值，並非資產估值歸零。
4	長期待攤費用	749.61	-	-749.61	長攤合併至房屋建築物採用市場法估值，並非資產估值歸零。
5	資產總計	26,009.70	19,881.89	-6,127.81	

（二）資產估值增減值分析

1. 固定資產

房屋建築物：採用市場法估值，納入本次諮詢範圍的房屋建築物賬面價值為67,734,962.07元，估值75,360,479.00元，增值額7,625,516.93元；合併考慮土地使用權及長期待攤費用後減值6,281,814.77元，主要原因系近年來房地產市場價格相比企業構建時點呈現下降趨勢所致。

構築物：採用成本法估值，納入本次諮詢範圍的構築物賬面價值為93,543,985.15元，估值45,508,761.49元，減值額48,035,223.66元。主要系企業對部分構築物類資產的會計折舊年限長於估值所採用的經濟使用年限，實際成新率低於賬面成新率所致。

設備：採用成本法估值，納入本次諮詢範圍的設備賬面價值為82,017,307.77元，估值75,056,205.40元，減值額6,961,102.37元。系行業技術進步導致企業的主要設備重置成本有所下降，致使設備減值。

2. 在建工程

採用成本法估值，納入本次諮詢範圍的在建工程賬面價值為2,893,377.24元，估值2,893,423.53元，增值額46.29元。系在估值過程中合理考慮了資金成本，致使在建工程增值。

3. 土地使用權

土地使用權合併在房屋建築物中採用市場法進行估值，賬面價值為6,411,269.16元，估值0.00元，減值額6,411,269.16元。系合併在房屋建築物中進行估值所致（價值已併入房屋，並非資產估值歸零）。

4. 長期待攤費用

長期待攤費用合併在房屋建築物中採用市場法進行估值，賬面價值為7,496,061.54元，估值0.00元，減值額7,496,061.54元。系合併在房屋建築物中進行估值所致（價值已併入房屋，並非資產估值歸零）。

十二、特別事項說明

本諮詢報告中，所有以萬元為金額單位的表格或者文字表述，若存在合計數與各分項數值之和出現尾差的情況，均系四捨五入原因造成。

執行諮詢業務的目的是對諮詢對象價值進行估算並發表專業意見，並不承擔相關當事人決策的責任。

委託人及目標公司所提供的資料是進行本次諮詢的基礎，委託人和目標公司應對所提供資料承擔完全責任。根據協議，我們不需要進行任何審計或盡職調查程序或以其他方式來驗證提供給我們的資料的真實性、準確性和可靠性。對信息的準確性或完整性我們不承擔任何責任或發表意見。

十三、諮詢報告使用限制說明

本報告屬於諮詢性質，並非《中華人民共和國資產評估法》和《資產評估準則》規範的資產評估報告，不得作為資產評估報告使用。

本諮詢報告的使用範圍如下：僅供委託人和諮詢委託合同中約定的其他諮詢報告使用人使用；僅限用於本諮詢報告載明的諮詢目的；僅限在本諮詢報告載明的諮詢結論使用有效期內使用；未徵得本諮詢機構同意，諮詢報告的內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、行政法規規定以及相關當事人另有約定的除外。

委託人或者其他諮詢報告使用人應當按照法律、行政法規規定和諮詢報告載明的使用範圍使用諮詢報告；委託人或者其他諮詢報告使用人未按照前述規定使用諮詢報告的，諮詢機構不承擔責任。

除委託人、諮詢委託合同中約定的其他諮詢報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為諮詢報告的使用人。

諮詢報告使用人應當正確理解諮詢結論，諮詢結論不等同於諮詢對象可實現價格，諮詢結論不應當被認為是對諮詢對象可實現價格的保證。

本諮詢報告經機構蓋章後方可正式使用。

十四、諮詢報告日

諮詢報告日為2026年7月27日。

（此頁以下無正文）

(本頁無正文，系金證諮報字[2026]A0670號諮詢報告簽章頁)

諮詢機構：金證（上海）資產評估有限公司

諮詢報告日：2026年7月27日

地址：上海市徐匯區龍蘭路277號東航濱江中心T3座7樓 郵編：200232
電話：021-63081130 傳真：021-63081131 電子郵箱：contact@jzvaluation.com

附 件

附件一、 委託人和目標公司營業執照

附件二、 諮詢機構法人營業執照副本

附件三、 估值匯總表

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定而提供有關本公司的資料，董事願對本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，及並無遺漏其他事實，以致本通函或其所載任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份及相關股份以及債權證中擁有的權益及淡倉

截至最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條記錄於須存置之登記冊的權益或淡倉或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）另行知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	普通股數目	持股概約	
			百分比 ⁽¹⁾	好倉／淡倉
錢雪明博士	實益擁有人 ⁽²⁾ 、全權信託的創辦人和受益人、於受控法團之權益 ⁽³⁾	38,060,000	8.36%	好倉
唐稼松先生	實益擁有人 ⁽⁴⁾	60,000	0.01%	好倉
陳瑋女士	實益擁有人 ⁽⁵⁾	30,000	0.01%	好倉
徐莉博士	實益擁有人 ⁽⁶⁾	4,461,501	0.98%	好倉

附註：

(1) 該計算基於於最後實際可行日期合共455,395,999股股份進行。

(2) 包括錢雪明博士（「錢博士」）以其名義持有的6,499,634股股份及錢博士根據其獲授的購股權及股份獎勵有權分別收取的最多4,041,024股股份及4,277,188股股份。

- (3) 包括Qian Dynasty Irrevocable Trust持有的23,242,154股股份。就Qian Dynasty Irrevocable Trust而言，受益人為錢雪明博士及其子女以及彼等的後代，投資顧問為錢博士及受託人為HSBC Trust Company (Delaware) National Association。
- (4) 包括唐稼松先生以其名義持有的40,000股股份及唐先生根據其獲授的股份獎勵而有權獲取的最多20,000股股份。
- (5) 包括陳瑋女士以其名義持有的20,000股股份及陳女士根據其獲授的股份獎勵而有權獲取的最多10,000股股份。
- (6) 包括徐莉博士以其名義持有的1,349,525股股份及徐莉博士根據其獲授的購股權及股份獎勵有權分別收取的最多3,091,976股股份及20,000股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條記錄於登記冊的權益或淡倉或根據標準守則知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事或最高行政人員所知，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條記錄於須由本公司存置之登記冊的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	普通股數目	持股概約 百分比 ⁽¹⁾	好倉／淡倉／ 可供借出的 股份
				股份
錢雪明博士 ⁽²⁾	實益擁有人；全權信託創辦人 和受益人；於受控法團之權益	38,060,000	8.36%	好倉
HSBC Trust Company (Delaware) National Association ⁽²⁾	全權信託受託人	45,653,530	10.03%	好倉
Yi Shi ⁽³⁾	於受控法團之權益	70,536,703	15.49%	好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	普通股數目	持股概約百分比 ⁽¹⁾	好倉／淡倉／可供借出的股份
LAV Asset Management (Hong Kong) Limited ⁽³⁾	投資經理	70,536,703	15.49%	好倉
LAV Corporate GP, Ltd. ⁽³⁾	於受控法團之權益	50,566,136	11.10%	好倉
LAV GP III, L.P. ⁽³⁾	於受控法團之權益	50,566,136	11.10%	好倉
LAV Biosciences Fund III, L.P. ⁽³⁾	實益擁有人；於受控法團之權益	33,710,963	7.40%	好倉
LAV Vitality Limited ⁽³⁾	實益擁有人	22,388,232	4.92%	好倉
Temasek Holdings (Private) Limited ⁽⁴⁾	於受控法團之權益	28,086,380	6.17%	好倉
Fullerton Management Pte Ltd ⁽⁴⁾	於受控法團之權益	26,021,880	5.71%	好倉
Temasek Life Sciences Private Limited ⁽⁴⁾	於受控法團之權益	26,021,880	5.71%	好倉
TLS Beta Pte. Ltd. ⁽⁴⁾	實益擁有人	26,021,880	5.71%	好倉
中國國有企業結構調整基金股份有限公司 ⁽⁵⁾	實益擁有人；於受控法團之權益	39,421,012	8.66%	好倉

附註：

(1) 該計算基於最後實際可行日期已發行合共455,395,999股股份進行。

(2) 錢雪明博士是本公司執行董事兼首席執行官。

此包括錢博士以其名義持有的6,499,634股股份、Qian Dynasty Irrevocable Trust持有的23,242,154股股份；及錢博士有權獲取的最多(i) 4,041,024股股份（根據其獲授的股份激勵計劃項下購股權）；(ii) 4,277,188股股份（根據其獲授的股份激勵計劃項下股份獎勵）。就Qian Dynasty Irrevocable Trust而言，受益人為錢雪明博士及其子女以及彼等的後代，投資顧問為錢博士及受託人為HSBC Trust Company (Delaware) National Association。

- (3) LAV Biosciences Fund III, L.P.及Lilly Asia Ventures Fund III, L.P.是開曼群島獲豁免合夥基金。LAV Biosciences Fund III, L.P.及Lilly Asia Ventures Fund III, L.P.的普通合夥人是LAV GP III, L.P.，而LAV GP III, L.P.的普通合夥人是LAV Corporate GP, Ltd.（一家由Yi Shi全資擁有的開曼獲豁免公司）。LAV Vitality Limited（實益擁有22,388,232股股份）及LAV Altitude Limited（實益擁有10,276,020股股份）均為在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由LAV Biosciences Fund III, L.P.全資擁有。LAV Biosciences Fund III, L.P.亦以其自身名義持有1,046,711股股份。LAV Verdure Limited（實益擁有11,194,116股股份）及LAV Acuity Limited（實益擁有5,138,010股股份）均為在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由Lilly Asia Ventures Fund III, L.P.全資擁有。Lilly Asia Ventures Fund III, L.P.亦以其自身名義持有523,047股股份。

LAV Biosciences Fund V, L.P. 是一家開曼群島獲豁免合夥基金。LAV Biosciences Fund V, L.P.的普通合夥人是LAV GP V, L.P.，而LAV GP V, L.P.的普通合夥人是LAV Corporate V GP, Ltd.（一家由Yi Shi全資擁有的開曼獲豁免公司）。LAV Biosciences Fund V, L.P.亦以其自身名義持有16,667,067股股份，並全資擁有LAV Amber Limited（其實益擁有3,303,500股股份）。

因此，Yi Shi被視為於LAV Biosciences Fund III, L.P.、LAV Vitality Limited、LAV Altitude Limited、Lilly Asia Ventures Fund III, L.P.、LAV Verdure Limited、LAV Acuity Limited、LAV Biosciences Fund V, L.P. 及LAV Amber Limited持有的股份中擁有權益。

- (4) TLS Beta Pte. Ltd.是一家在新加坡註冊成立的公司，是Temasek Life Sciences Private Limited的直接全資附屬公司。Temasek Life Sciences Private Limited是Fullerton Management Pte Ltd的直接全資附屬公司，而Fullerton Management Pte Ltd是Temasek Holdings (Private) Limited的直接全資附屬公司。Aranda Investments Pte. Ltd.（實益擁有2,064,500股股份）是一家在新加坡註冊成立的公司，是Temasek Holdings (Private) Limited的間接全資附屬公司。
- (5) 中國國有企業結構調整基金股份有限公司是一家於中國註冊成立的公司，並(i)全資擁有永祿控股有限公司，永祿控股有限公司為一家在香港註冊成立的有限公司及為16,076,988股股份的實益擁有人；及(ii)以有限合夥人的身份於深圳國調招商併購股權投資基金合夥企業（有限合夥）的約75.8%股權中擁有權益，而深圳國調招商併購股權投資基金合夥企業（有限合夥）為10,954,024股股份的實益擁有人。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無權益載於上文「董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份及相關股份以及債權證中擁有的權益及淡倉」一節的人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條記錄於須存置之登記冊的任何權益或淡倉。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，概無任何由本公司或本集團任何成員公司提出或針對本公司或本集團任何成員公司提出的待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與或擬與本集團任何成員公司訂立任何本集團不可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自的緊密聯繫人於與本公司業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益，亦無任何有關人士與本公司存在或可能存在倘其被視作本公司控股股東則須根據上市規則第8.10條予以披露的任何其他利益衝突。

6. 董事於資產的權益

自2025年12月31日（即本集團最近期刊發經審核賬目的編製日期）起直至最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬由其收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 董事於合約的權益

概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立且於最後實際可行日期仍然有效並對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自2025年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合賬目的編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

9. 重大合約

本集團成員公司已於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中所訂立的合約）：

- (a) 本公司與中銀國際亞洲有限公司於2025年9月10日訂立的配售協議，涉及按配售價每股股份4.33港元私人配售本公司14,400,000股新股份；及

- (b) 杭州奕安濟世生物藥業有限公司與禮來公司於2026年7月7日訂立的第1號修訂協議，據此，杭州奕安濟世生物藥業有限公司與禮來公司於2019年3月25日訂立的許可協議獲修訂，杭州奕安濟世生物藥業有限公司須向禮來公司歸還若干許可資產，代價為4.0百萬美元。

10. 專家資格及同意書

以下為於本通函所載或所述提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
金證（上海）資產評估有限公司	獨立估值師

上述專家已就刊發本通函發出書面同意，同意於本通函內以其所示形式及內容載入其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回該書面同意。專家報告已發出，以供載入本通函。

於最後實際可行日期，該專家(a)概無於本集團任何成員公司中實益擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（無論是否可依法強制執行）；及(b)自2025年12月31日（即本集團最近期刊發經審核賬目的編製日期）起直至最後實際可行日期，概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 展示文件

下列文件將自本通函日期起計14日（包括首尾兩日）期間於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.transcenta.com/>)刊載：

- (a) 資產購買協議；
- (b) 金證（上海）資產評估有限公司出具的估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (c) 本附錄上文「專家資格及同意書」一段所述金證（上海）資產評估有限公司發出的同意書；及
- (d) 本通函。

12. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總部位於中國蘇州星湖街218號生物納米園B6-501室，郵政編碼215123。
- (c) 於香港的主要營業地點位於香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1928室。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本公司的公司秘書為梁君慧女士，其為特許秘書、特許公司治理專業人士以及香港公司治理公會（前稱「香港特許秘書公會」）及英國特許公司治理公會（前稱「特許秘書及行政人員公會」）會員。



Transcenta Holding Limited

創勝集團醫藥有限公司

(以存續方式於開曼群島註冊的有限公司)

(股份代號：6628)

茲通告創勝集團醫藥有限公司（「本公司」）謹訂於2026年9月9日（星期三）上午十時正假座中國蘇州星湖街218號生物納米園B6-501室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮及酌情通過以下決議案為本公司普通決議案。本股東特別大會通告內所用的詞彙與本公司日期為2026年8月25日的通函（「通函」）內所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

1. (a) 確認、批准及追認資產購買協議及交易事項；及
- (b) 授權任何一名董事進行有關行動及事宜，並簽署及簽立一切有關進一步文件（及於必要時加蓋本公司印鑒），以及採取其可能認為使資產購買協議、交易事項以及其所附帶或與此有關的一切其他事宜生效或就此而言屬必要、適宜、可取或權宜的步驟。」

為及代表董事會

主席

錢雪明博士

謹啟

香港，2026年8月25日

註冊辦事處：

Walkers Corporate Limited
190 Elgin Avenue, George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

於香港的主要營業地點：

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期
19樓1928室

股東特別大會通告

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），股東特別大會上所有決議案將以投票方式進行表決（惟主席決定容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決除外）。投票表決結果將根據上市規則刊載於香港交易及結算所有限公司之網站及本公司網站。
2. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之本公司股東，均有權委派一名以上代表代其出席股東特別大會並於會上以投票方式表決時投票。受委代表毋須為本公司股東。如委任一名以上受委代表，則必須於有關代表委任表格內指明各受委代表所代表之股份數目。每名親身或由受委代表出席的股東均就其所持有的每股股份享有一票投票權。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署之該等授權書或授權文件副本，須於股東特別大會（或其任何續會（視情況而定））指定舉行時間最少48小時前（即於2026年9月7日（星期一）上午十時正（香港時間）之前）交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），或使用本公司發出的通知函件中所提供的用戶名及密碼通過指定鏈接(<https://evoting.vistra.com>)提交，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票，而在此情況下，委任代表的文書將被視為已撤銷論。
4. 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於2026年9月4日（星期五）至2026年9月9日（星期三）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股東登記手續，於該期間內將不會辦理股份過戶登記。為確定股東（不包括庫存股份持有人）出席股東特別大會並於會上投票資格之記錄日期為2026年9月4日（星期五）。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司的未登記股份持有人確保所有過戶文件連同有關股票最遲須於2026年9月3日（星期四）下午四時三十分前，交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
5. 股東可通過訪問電子會議系統線上視聽股東特別大會。線上參與股東特別大會不構成出席股東特別大會。使用電子會議系統視聽股東特別大會的股東不會計入法定人數，其亦無法進行線上投票。股東可於2026年9月2日（星期三）下午五時正前以電郵、電話或函件的方式提前向董事會提交其有關建議決議案的疑問。聯絡資料詳情載於本公司2025年年報第3頁及第99頁。董事會及／或本公司將盡力解決有關建議於股東特別大會批准的決議案的相關疑問，並酌情回答重大相關問題。

本公司謹提請全體股東注意，就行使投票權而言，親身出席股東特別大會並非必要之舉。股東可透過使用載有投票指示的代表委任表格委任股東特別大會主席為其受委代表於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

登記股東將收到一封附有電子會議系統專屬用戶名及密碼的獨立通知函件。透過銀行、股票經紀、託管商於中央結算及交收系統或香港中央結算有限公司（統稱為「中介公司」）持有股份的非登記股東亦可通過電子會議系統線上視聽股東特別大會。就此而言，彼等應就必要安排直接諮詢其中介公司，用戶名及密碼將於接獲請求後發送予彼等。非登記股東在未獲得登錄資料的情況下無法使用電子會議系統視聽股東特別大會。股東謹請留意，使用電子會議系統視聽股東特別大會不會計入法定人數，亦無法進行線上投票。

電子會議系統將於股東特別大會開始前約30分鐘向股東開放登錄，可通過智能手機、平板設備或電腦在任何地點通過網絡連接進入。

股東特別大會通告

6. 載有上述通告所載第1項進一步詳情的通函將寄發予本公司全體股東。
7. 本通告內所有日期及時間均指香港日期及時間。

於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事、主席兼首席執行官錢雪明博士，非執行董事徐莉博士及徐漢森博士以及獨立非執行董事唐稼松先生及陳瑋女士。