

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，並明確表示概不就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。



## **ImmuneOnco Biopharmaceuticals (Shanghai) Inc.**

### **宜明昂科生物醫藥技術（上海）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：1541)**

### **(經修訂)補充公告**

#### **有關出售附屬公司之須予披露交易**

茲提述本公司日期為2024年12月30日的公告(「該公告」)，內容有關出售事項。除另行指明外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。本公司謹此提供該公告內有關出售事項之額外資料如下：

#### **估值**

誠如該公告所披露，購買價由訂約方公平磋商後釐定，並已參考多項因素，其中包括估值由獨立及合資格估值師採用資產法評估。估值由張江集團委聘的上海財瑞資產評估有限公司(「估值師」)於2024年11月6日進行。根據於2024年12月24日發佈的估值報告，完成估值程序(包括實地視察、訪談、數據收集及評估，以及內部審閱)後，估值師的結論為，根據資產法，目標公司於估值基準日期的資產總額評估值為人民幣101,078,891.81元。

## 估值方法

根據估值報告，就釐定目標公司全部股權於估值基準日期的市值而言，估值師已考慮所有市場上普遍採納的估值法(即資產法、市場法及收入法)。

市場法指將須估值的資產與市場上類似資產或交易進行比較的估值方法。由於目標公司為新成立的公司，主要資產為土地，識別擁有類似業務的可資比較公司，以及在公開渠道取得影響交易價之必需因素並進一步量化有關因素為調整系數以修訂交易對價實屬困難。因此，估值並無採納市場法。

收入法指基於目標公司的未來盈利能力的估值方法。經考慮(i)目標公司為於2024年7月新成立的公司，自成立以來除本集團進行的若干建築工程外並無任何重大營運或業務；及(ii)預期本集團將不會進一步發展土地，估值師認為合理預測目標公司的未來營運及盈利能力實屬困難，因此釐定收入法並不合適。

資產法指基於目標公司資產及負債的估值方法。誠如該公告所披露，目標公司於2024年7月31日成立，自成立以來除本集團進行的若干建築工程外並無任何重大營運或業務。於估值基準日期，除土地外，目標公司概無重大資產，因此根據資產法，可基於財務記錄及通過實地視察進行核證對資產進行評估。因此，資產法被視為目標公司的合適估值方法，估值師決定就估值採納資產法。

## 估值的主要輸入數據及計算程序

根據估值報告，於估值基準日期，股權的評估值等於目標公司資產總額評估值減去負債總額評估值。

### (i). 資產總額

目標公司的資產總額主要包括土地。誠如該公告所披露，土地為位於中國上海市浦東新區康橋工業園區南區(「該地區」) PDS1-0102單元B01C-05地塊的工業土地，除本集團已完成的樁基工程外，土地目前未進行任何施工。

於估值基準日期，目標公司資產總額之賬面值為人民幣107,899,075.30元及評估值為人民幣101,078,891.81元，折舊金額為人民幣6,820,183.49元，乃由於以下各項的差額：(a)資產總額之賬面值，相當於目標公司自本公司收購土地產生之存貨購買成本；及(b)基於使用成本法土地估值的資產總額評估值，其中土地使用權以市場比較法評估。採用市場比較法的原因是，土地所在區域近期有成功的工業用地交易案例。

市場比較法根據市場替代原則，將土地與於估值基準日期在市場上具有替代性及近期交易的類似可資比較土地進行比較，並對可資比較土地的土地使用權相關因素作出適當調整，以此估算土地的土地使用權的客觀合理價值。

經比較可資比較土地的地點、交易價格、交易日期、土地面積、土地出讓期限、容積率、土地單價等相關因素，並對交易日期、土地出讓期限、產業集聚程度和土地面積等與土地不同且可能影響交易價格的因素作出適當調整後，估值師認為土地的土地使用權的評估單價為每平方米人民幣2,669元。

## **(ii). 負債總額**

目標公司的負債總額主要包括流動負債，須由目標公司向本公司支付，乃由目標公司自本公司收購土地產生。根據估值報告，於估值基準日期，目標公司負債總額之賬面值及評估值均為人民幣97,899,908.26元，乃基於目標公司於核證及視察後所承擔的實際負債評估。

## **(iii). 股權總額**

根據估值報告及基於上述方程式，於估值基準日期，股權之賬面值為人民幣9,999,167.04元及評估值為人民幣3,178,983.55元，折舊金額為人民幣6,820,183.49元，反映根據上述計算目標公司資產總額之賬面值及評估值之差額的算術結果。

## **估值假設**

估值乃基於以下一般假設：

交易假設：假設將予評估的所有資產已處於交易過程中，且估值師根據將予評估的資產之交易條件等模擬市場作出估計；

公開市場假設：公開市場指充分發達與完善的市場條件，是一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，彼等均有獲取足夠市場資訊的機會和時間，買賣雙方的交易均在自願、理性、非強制性或不受限制的條件下進行。將予評估的資產可於市場上公開買賣；

企業持續經營假設：假設目標公司在現有資產及資源條件下，在遵循法律的情況下在可見未來可持續生產及營運業務，而對其營運概無重大不利影響；

持續使用假設：假設將予評估的資產正在使用中且將按現有狀態及方式繼續使用；

假設於估值基準日期後，中國法律、宏觀經濟狀況、財務及行業政策概無不可預見及重大不利變動或不可預見情況；

假設目標公司所在地區之社會及經濟環境，以及財政和金融政策概無重大變動，例如徵稅、信貸政策、利率及匯率；

估值中將予評估的所有資產乃基於估值基準日期之實際數量及現行市價；

假設目標公司根據適用法律、其業務牌照及組織章程細則營運及將予營運；及

假設土地之所有已完成樁基工程全面符合買方之施工計劃，而買方可在並無作出任何修改的情況下使用樁基。

### **進行出售事項的進一步理由及裨益**

本公司起初計劃使用土地作建設新製造設施。然而，經考慮以下多項因素，土地不再為本公司的策略性優先資產，而出售事項已訂立，其中包括：

- (i) 本公司希望策略性專注於臨床研究及開發而非製造。本集團致力加快候選藥物的發展，並以最有效方式將有關優良治療方法推出市場，因此，本集團現正策略性集中於臨床開發；及
- (ii) 鑒於行業變化，本集團持續優化現有資源的使用，並重新集中及分配本集團資源至加快優良候選藥物的臨床開發。

為滿足本集團的策略及發展需要，出售事項可令本集團優化策略性資產投資組合、加強本集團現金流，並使本集團改善流動資金及重新分配資源至未來發展。

基於上述者及該公告所披露的出售事項之理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項(包括購買價)屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，因此，出售事項符合本公司及股東的整體利益。

承董事會命  
宜明昂科生物醫藥技術(上海)股份有限公司  
董事長兼執行董事  
田文志

中國上海，2025年2月17日

於本公告日期，董事會由以下成員組成：(i)執行董事田文志博士、李松先生及關梅女士；(ii)非執行董事徐聰博士；及(iii)獨立非執行董事朱禎平博士、Kendall Arthur Smith博士及楊志達先生。