

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。



廣州白雲山醫葯集團股份有限公司

GUANGZHOU BAIYUNSHAN PHARMACEUTICAL HOLDINGS CO., LTD.

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(H股股份代碼：00874)

自願公告 訂立土地收儲補償協議

本公告乃由廣州白雲山醫葯集團股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)自願作出。

緒言

本公司附屬子公司光華製葯位於廣州市白雲區沙太北路355號地塊及固定資產被納入《白雲同和片區土地儲備實施方案》擬收儲土地範圍。於2025年11月27日，光華製葯與同和街道辦事處訂立土地收儲補償協議。根據該協議，本次地塊收儲補償金額為人民幣375,244,134元，地塊達到「淨地」標準等條件，可獲得交地獎勵約人民幣73,323,768元，上述補償及交地獎勵合計約人民幣448,567,902元。

土地收儲補償協議

土地收儲補償協議的主要條款如下：

訂約方：

1. 廣州市白雲區人民政府同和街道辦事處(甲方)
2. 廣州白雲山光華製葯股份有限公司(乙方)

收儲補償款金額：

人民幣375,244,134元

交地獎勵：	達到「淨地」標準交地的，給予乙方交地獎勵人民幣73,323,768元，並在支付最後一期補償款時一併支付。
收儲土地面積及位置：	根據乙方提供的房地產權屬證明的記載，乙方交由甲方收儲的該協議項下土地位於廣州市白雲區沙太北路355號，面積為29,429.56平方米，其中已納入省「三舊」改造地塊數據庫部分的面積為26,992平方米，未納入省「三舊」改造地塊數據庫部分的面積為2,437.56平方米，最終收儲面積以雙方實際確認為準。
收儲補償款的支付：	甲方在乙方完成該協議項下的土地、建(構)築物、附著物的權屬註銷登記後，按人民幣80,000,000元給予乙方第一期補償款；甲方在乙方按該協議約定向甲方交付土地並簽訂《土地移交確認書》後，按人民幣80,000,000元給予乙方第二期補償款；甲方在該協議項下土地完成出讓或供地後，向乙方支付剩餘補償款。
土地移交：	乙方應在該協議生效之日起730日內按照該協議約定的土地移交條件向甲方移交該協議項下土地並簽訂《土地移交確認書》。
違約責任：	甲方未按該協議約定履行付款申請義務的，應按該協議向乙方支付違約金。乙方違反該協議的，應按該協議向甲方支付違約金，並承擔繼續履行的責任。如乙方拒不履行的，甲方有權向相關的行政主管部門申請公告註銷或對權屬文件進行註記。

乙方未按該協議約定的期限向甲方移交土地的，應按該協議向甲方支付違約金。甲方係代表出讓人向受讓人交付土地，如乙方遲延交地造成出讓人無法向受讓人按時交地並承擔相應違約責任的，甲方有權向乙方追償，乙方應當賠償出讓人所有的損失。

交易標的基本情況

交易標的概況

交易標的：廣州市白雲區沙太北路355號地塊及固定資產

交易標的基本情況：本次交易標的為光華製藥位於廣州市白雲區沙太北路355號地塊及固定資產，土地面積29,429.56平方米，其上建築物包括辦公樓、車間、倉庫等，證載建築面積合計10,530.35平方米。

交易價格：補償款：人民幣375,244,134元
獎勵金：人民幣73,323,768元

帳面值：截至2025年8月8日，交易標的的帳面值為人民幣5,363,871.52元，其中土地使用權為人民幣849,750.42元，固定資產為人民幣4,514,121.10元。

交易價格與帳面值相比的溢價情況：交易價格與帳面值相比溢價人民幣443,204,030.48元。

交易標的的權屬情況：本次交易標的產權權屬清晰，不存在其他抵押、質押及其他任何限制轉讓的法定情形。上述土地不涉及訴訟、仲裁事項或查封、凍結等司法措施，也不存在妨礙權屬轉移的其他情況。

相關資產的運營情況：本次交易標的於2002年以國有土地使用權出讓方式取得，土地使用權期限50年，目前已計提的折舊、攤銷23年，土地用途為廠房用地。

交易標的主要財務信息

標的資產最近一年又一期財務報表的賬面價值情況如下：

項目	2024年12月31日 (人民幣元)	2025年9月30日 (人民幣元)
帳面原值	27,921,571.85	28,268,733.75
已計提的折舊、攤銷	22,599,839.17	22,929,492.30
減值準備	15,873.84	15,873.84
帳面淨值	5,305,858.84	5,323,367.61

交易標的評估、定價情況

定價情況及依據

本次交易的定價方法和結果：(1) 納入省「三舊」改造地塊數據庫部分且在證載範圍內的26,992平方米面積可享受「一口價」補償標準，即國有土地上蓋舊廠房交由政府收回的，按同地段毛容積率2.5商業用途市場評估地價的50%計算補償款。

以2025年8月8日為評估基準日，依據廣東南粵房地產土地資產評估與規劃測繪有限公司出具的土地估價報告，「三舊」部分的總地價為人民幣718,796,960元；按照廣東國眾聯行資產評估土地房地產估價規劃諮詢有限公司出具的土地估價報告，「三舊」部分的總地價為人民幣747,678,400元。以前述兩份評估報告中標的資產的地價估值平均值人民幣733,237,680元為參考，最終按地價估值平均值50%計算補償款，金額約為人民幣366,618,840元。

(2) 另約2,437.56平方米證載面積未納入省「三舊」改造地塊數據庫部分，以2025年8月8日為評估基準日，依據廣東南粵房地產土地資產評估與規劃測繪有限公司出具的房地產估價報告，對土地運用基準地價係數修正法和收益法、對建構築物及其它附著物運用成本法進行評估補償，非「三舊」部分評估價值是人民幣8,625,294元。以該房地產估價報告中標的資產的評估值為參考，最終以確定非「三舊」部分的補償金約為人民幣8,625,294元。

標的資產的具體評估、定價情況

標的資產名稱：	廣州市白雲區沙太北路355號地塊及固定資產
定價方法：	以評估估價結果為依據定價
交易價格：	補償款人民幣375,244,134元、獎勵金人民幣73,323,768元
評估基準日：	2025年8月8日
採用評估結果：	剩餘法、基準地價係數修正法、收益法、成本法
最終評估結論：	評估價值人民幣448,567,902元； 評估／估值增值率8,262.76%
評估機構名稱：	廣東國眾聯行資產評估土地房地產估價規劃諮詢有限公司、廣東南粵房地產土地資產評估與規劃測繪有限公司。
定價合理性分析：	本次交易價格依據估價結果，經雙方協商確定，均有公允性，未損害本公司及股東的利益。

訂立土地收儲補償協議對本公司的影響

本次土地收儲有利於盤活本公司現有資產，符合本公司的長遠發展目標，不存在損害本公司及全體股東特別是中小股東利益的情形，也不存在違反相關法律法規的情形。本公司及光華製藥將根據實際收儲情況按照《企業會計準則》及土地收儲有關政策的規定，對上述土地補償款進行相應的會計處理，本次收儲損益及影響金額以會計師事務所審計確認後的結果為準。

訂約方的一般資料

同和街道辦事處

同和街道辦事處為廣州市白雲區人民政府派出機構，是受廣州市人民政府土地儲備機構委託處理該協議收儲補償事宜的單位。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，同和街道辦事處為中國政府機關，同和街道辦事處及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

本公司

本公司主要從事：(1)中西成藥、化學原料藥、天然藥物、生物醫藥、化學原料藥中間體的研發、製造與銷售；(2)西藥、中藥和醫療器械的批發、零售和進出口業務；(3)大健康產品的研發、生產與銷售；及(4)醫療服務、健康管理、養生養老等健康產業投資等。

光華製藥

光華製藥是一家於中國成立的股份有限公司。於本公告日，光華製藥為本公司附屬子公司。光華製藥主要從事化學藥品原料藥製造；化學藥品製劑製造；中成藥生產；獸用藥品製造；保健食品製造；包裝裝潢印刷品印刷(僅限分支機構經營)。

上市規則的含義

由於有關本次交易的最高適用百分比比率(依據上市規則的定義)低於5%，該本次交易將獲豁免遵守上市規則第14章所規定的申報、公告及股東批准等要求。

釋義

於本公告中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「本公司」	指	廣州白雲山醫藥集團股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所主板及上海證券交易所上市及買賣
「董事」	指	本公司董事
「光華製藥」	指	廣州白雲山光華製藥股份有限公司，本公司附屬子公司
「土地收儲補償協議」、 「該協議」	指	光華製藥於2025年11月27日與廣州市白雲區人民政府同和街道辦事處簽訂的《國有土地使用權收儲補償協議》
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「同和街道辦事處」	指	廣州市白雲區人民政府同和街道辦事處
「本次交易」	指	根據土地收儲補償協議，同和街道辦事處收儲光華製藥位於廣州市白雲區沙太北路355號地塊

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

廣州白雲山醫藥集團股份有限公司
董事會

中國廣州，2025年11月27日

於本公告日，本公司董事會成員包括執行董事李小軍先生、陳傑輝先生、程寧女士、程洪進先生、唐和平先生與黎洪先生，及獨立非執行董事陳亞進先生、黃民先生、黃龍德先生與孫寶清女士。