
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中國中藥控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或其他代理商，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，概不對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。



国药集团
SINOPHARM

CHINA TRADITIONAL CHINESE MEDICINE HOLDINGS CO. LIMITED
中國中藥控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：570)

- (一) 有關收購若干醫藥公司全部註冊資本之
須予披露及關連交易；
及
(二) 股東特別大會通告

中國中藥控股有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問



Akron Corporate Finance Limited
亞貝隆資本有限公司

中國中藥控股有限公司謹訂於二零一七年十二月二十二日(星期五)下午二時正假座中國廣東省佛山市順德區容桂高新技術園科苑橫四路1號二樓會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函EGM-1至EGM-3頁。無論閣下是否有意出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快且無論如何不遲於大會指定舉行時間前四十八小時交回中國中藥控股有限公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心1601室。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零一七年十一月二十四日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	24
亞貝隆函件.....	25
附錄一 – 估值報告.....	App I-1
附錄二 – 一般資料.....	App II-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「該等收購事項」	指	買方根據該等協議之各自條款及條件建議收購華邈、華泰、黑龍江國藥及江油的全部註冊資本的統稱
「該等協議」	指	華邈協議、華泰協議、黑龍江國藥協議及江油協議的統稱
「亞貝隆」	指	亞貝隆資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關該等收購事項的獨立財務顧問
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於香港及中國的商業銀行開門進行一般業務之日(星期六及星期日除外)
「國藥集團」	指	中國醫藥集團總公司，於中國成立之國有企業
「中國醫藥集團」	指	國藥集團及其附屬公司
「本公司」	指	中國中藥控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：570)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准該等收購事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則

釋 義

「黑龍江國藥」	指	黑龍江國藥藥材有限公司，一間於中國成立之有限公司，於黑龍江國藥完成之前為賣方之全資附屬公司
「黑龍江國藥收購事項」	指	買方根據黑龍江國藥協議建議收購黑龍江國藥之全部註冊資本
「黑龍江國藥協議」	指	買方與賣方就黑龍江國藥收購事項訂立日期為二零一七年十月二十日之協議
「黑龍江國藥完成」	指	根據黑龍江國藥協議之條款及條件完成黑龍江國藥收購事項
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華邈」	指	北京華邈藥業有限公司，一間於中國成立之有限公司，於華邈完成之前為賣方之全資附屬公司
「華邈收購事項」	指	買方根據華邈協議建議收購華邈之全部註冊資本
「華邈協議」	指	買方與賣方就華邈收購事項訂立日期為二零一七年十月二十日之協議
「華邈完成」	指	根據華邈協議之條款及條件完成華邈收購事項
「華泰」	指	北京華泰中藥新技術開發有限責任公司，一間於中國成立之有限公司，於華泰完成之前為賣方之全資附屬公司
「華泰收購事項」	指	買方根據華泰協議建議收購華泰之全部註冊資本
「華泰協議」	指	買方與賣方就華泰收購事項訂立日期為二零一七年十月二十日之協議

釋 義

「華泰完成」	指	根據華泰協議之條款及條件完成華泰收購事項
「華頤」	指	華頤藥業有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事周八駿先生、謝榮先生及盧永逸先生組成之獨立董事委員會，為就該等收購事項向獨立股東提供推薦意見而成立
「獨立股東」	指	賣方及其聯繫人(包括國藥香港)以外之股東
「江油」	指	四川江油中壩附子科技發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，於江油完成之前為賣方之全資附屬公司
「江油收購事項」	指	買方根據江油協議建議收購江油之全部註冊資本
「江油協議」	指	買方與賣方就江油收購事項訂立日期為二零一七年十月二十日之協議
「江油完成」	指	根據江油協議之條款及條件完成江油收購事項
「最後實際可行日期」	指	二零一七年十一月二十一日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「買方」	指	國藥集團馮了性(佛山)藥材飲片有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	已發行股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「國藥香港」	指	國藥集團香港有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等目標公司」	指	華邈、華泰、黑龍江國藥及江油的統稱
「中藥」	指	傳統中藥
「賣方」	指	中國中藥公司，一間於中國成立及由國務院國有資產監督管理委員會管理之公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

除文義另有所指外，本通函內人民幣金額已按人民幣1元兌1.18港元之匯率換算為港元。概不表示任何港元及人民幣金額已經或能夠按上述匯率或任何其他匯率兌換甚或可予兌換。



国药集团
SINOPHARM

CHINA TRADITIONAL CHINESE MEDICINE HOLDINGS CO. LIMITED

中國中藥控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：570)

執行董事：

吳究先生(主席)

王曉春先生(董事總經理)

趙東吉先生

黃鶴女士

註冊辦事處：

香港

灣仔

軒尼詩道288號

英皇集團中心

1601室

非執行董事：

劉存周先生

董增賀先生

唐華女士

獨立非執行董事：

周八駿先生

謝榮先生

余梓山先生

盧永逸先生

敬啟者：

有關收購若干醫藥公司全部註冊資本之
須予披露及關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年十月二十日有關(其中包括)該等收購事項之公告。

於二零一七年十月二十日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立以下協議：

- (i) 有關華邈收購事項之華邈協議；

董事會函件

- (ii) 有關華泰收購事項之華泰協議；
- (iii) 有關黑龍江國藥收購事項之黑龍江國藥協議；及
- (iv) 有關江油收購事項之江油協議。

為免生疑問，該等收購事項之完成並非互為條件。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i) 賣方為於中國成立之公司，且為國藥集團之附屬公司；及 (ii) 賣方之主要業務包括製造、銷售及分銷中藥產品。

由於該等協議全部乃與賣方訂立，就根據上市規則第 14.22 條進行交易分類而言，該等收購事項合併計算。由於按合併計算一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）高於 5% 但低於 25%，該等收購事項構成本公司須予披露交易，須遵守上市規則之申報及公告規定。

於最後實際可行日期，本公司由國藥香港擁有約 36.43%，而國藥香港為賣方之全資附屬公司。因此，賣方為本公司之關連人士，而該等收購事項構成本公司關連交易，須遵守上市規則之獨立股東批准規定。本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）該等收購事項。本公司已成立由獨立非執行董事周八駿先生、謝榮先生及盧永逸先生組成的獨立董事委員會，以就該等收購事項向獨立股東提供意見。就此亞貝隆已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

本通函旨在為閣下提供（其中包括）(i) 該等協議詳情；(ii) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii) 亞貝隆致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv) 本通函附錄一所載中誠達資產評值顧問有限公司（獨立專業物業估值師）編製的該等目標公司所持有物業的估值報告（「估值報告」）；(v) 根據上市規則須予披露的其他資料；及 (vi) 股東特別大會通告。

該等協議

華邈協議

日期

二零一七年十月二十日

訂約方

- (i) 買方；及
- (ii) 賣方。

將予收購之資產

根據華邈協議，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售華邈之全部註冊資本，不附帶產權負擔及連同其自華邈完成日期起隨附的一切權利。華邈主要於中國北京從事製造及銷售中藥飲片。華邈之詳細資料載於下文「有關該等目標公司之資料」一節。

代價

華邈收購事項之代價約為人民幣216,600,000元(約等於255,600,000港元)，乃由買方與賣方經考慮華邈之以往盈利業績、華邈之業務為本集團業務之補充性質及預期透過將華邈中藥飲片業務與本集團業務整合而創立的協同效益後按公平原則磋商後釐定。代價相當於按華邈於截至二零一六年十二月三十一日止年度之純利約人民幣22,300,000元(約等於26,300,000港元)計算之過往市盈率約9.7倍，低於下文所載可資比較公司之市盈率平均值。根據華邈於二零一七年八月三十一日之資產淨值約人民幣180,400,000元(約等於212,900,000港元)，代價亦表示約1.20倍之市賬率，亦低於可資比較公司市賬率平均值。可資比較公司的詳情載於下文。

董事會函件

可資比較公司

就董事所深知，根據以下標準：(i) 在中國從事製造及銷售中藥產品且在聯交所上市的公司；及(ii) 於最近期財政年度錄得溢利的公司，本公司已認定一份可資比較公司的詳細清單如下：

公司 (股份代號)	主要業務	於華邈 協議日期 之市值 (附註1) (百萬港元)	市盈率 (附註2) (倍)	市賬率 (附註3) (倍)
廣州白雲山 醫藥集團股 份有限公司 (874)	中成藥研發、製造及 銷售、西藥及中藥 產品以及醫療器械 批發、零售及進出 口；天然藥品及生 物藥品研發	55,530	18.09	1.75
北京同仁堂 科技發展股 份有限公司 (1666)	顆粒劑、藥丸、片劑 及軟膠囊形式的中 成藥製造及銷售	13,704	19.29	2.53
北京同仁堂國 藥有限公司 (8138)	製造、零售及批發中 藥產品及健康產品 以及提供中醫會診 及治療	9,007	21.52	3.99
中國神威藥業 集團有限公 司(2877)	中藥產品研發、製造 及買賣	5,822	8.40	0.87

董事會函件

公司 (股份代號)	主要業務	於華邈 協議日期 之市值 (附註1) (百萬港元)	市盈率 (附註2) (倍)	市賬率 (附註3) (倍)
中智藥業控 股有限公司 (3737)	在中國從事藥劑製造 及銷售	1,440	22.47	2.03
		平均值	17.98	2.23

附註：

1. 摘錄自彭博。
2. 市盈率按有關可資比較公司股份於華邈協議時的收市價除以有關可資比較公司最近期年報內披露的每股盈利計算。
3. 市賬率按有關可資比較公司股份於華邈協議時的收市價除以可資比較公司最近期已刊發財務報表內披露的每股賬面值計算。
4. 經考慮華邈的市盈率及江油的市賬率遠低於可資比較公司的平均值，董事在分析過程中未考慮流動性折價及控股溢價等任何調整因素。

華邈收購事項之代價將由買方於自下文所述之所有先決條件達成日期起計15個營業日內以現金支付予賣方。本公司擬透過本集團內部資源支付華邈收購事項的代價。

先決條件

華邈完成須待以下條件達成後方可作實：

- (i) 賣方已批准轉讓華邈全部註冊資本予買方；及
- (ii) 獨立股東已批准華邈協議及其項下擬進行之交易。

完成

賣方應協助買方於自獲得獨立股東批准華邈收購事項日期起三個營業日內向主管工商部門申請華邈股東變動登記。華邈收購將於華邈股東變動登記完成當日完成。

於華邈完成後，華邈將成為本公司間接全資附屬公司，而其業績、資產及負債將綜合計入本集團財務報表。

華泰協議

日期

二零一七年十月二十日

訂約方

- (i) 買方；及
- (ii) 賣方。

將予收購之資產

根據華泰協議，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售華泰之全部註冊資本，不附帶產權負擔及連同其自華泰完成日期起隨附的一切權利。除分別向華邈及華頤（本公司的間接全資附屬公司）出租兩個生產車間以及向賣方出租若干生產單位及辦公室外，華泰並無經營其他業務。華泰之詳細資料載於下文「有關該等目標公司之資料」一節。

代價

華泰收購事項之代價約為人民幣139,600,000元（約等於164,700,000港元），乃由買方與賣方經考慮華泰所持資產之性質及華泰於二零一七年八月三十一日之資產淨值約人民幣137,500,000元（約等於162,300,000港元）以及華泰所持物業於二零一七年八月三十一日之初步估值按公平原則磋商後釐定。

根據估值報告，華泰持有的物業於二零一七年八月三十一日之市值為人民幣260,000,000元（約等於306,800,000港元）。經考慮華泰持有的物業於二零一七年八月三十一日之賬面值約為人民幣262,500,000元（約等於310,000,000港元），華泰於二零一七年八月三十一日之經調整資產淨值將為人民幣135,000,000元（約等於

董事會函件

159,300,000港元)。華泰收購的代價較上述經調整資產淨值略微溢價約3.4%。董事認為，本集團透過華泰收購獲得華邈及華頤現用作生產用途的兩個生產車間乃屬必需且有利，故認為略有溢價可予接受。

華泰收購事項之代價將由買方於自下文所述之所有先決條件達成日期起計15個營業日內以現金支付予賣方。

先決條件

華泰完成須待以下條件達成後方可作實：

- (i) 賣方已批准轉讓華泰全部註冊資本予買方；及
- (ii) 獨立股東已批准華泰協議及其項下擬進行之交易。

完成

賣方應協助買方於自獲得獨立股東批准華泰收購事項日期起三個營業日內向主管工商部門申請華泰股東變動登記。華泰收購將於該股東變動登記完成當日完成。

於華泰完成後，華泰將成為本公司間接全資附屬公司，而其業績、資產及負債將綜合計入本集團財務報表。

其他條款

買方將確保於華泰完成之後付清華泰欠付賣方的金額約人民幣163,600,000元（約等於193,000,000港元）。本公司擬於二零一八年第四季度前以本集團的內部資源付清該等款項。鑒於華泰將成為本公司的間接全資附屬公司，且其負債（包括華泰欠付賣方的款項）將成為本集團的負債，董事認為相關條款可予接受。

黑龍江國藥協議

日期

二零一七年十月二十日

訂約方

- (i) 買方；及
- (ii) 賣方。

將予收購之資產

根據協議，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售黑龍江國藥之全部註冊資本，不附帶產權負擔及連同其自黑龍江國藥完成日期起隨附的一切權利。黑龍江國藥主要從事向部分地區的醫藥公司及中國黑龍江省醫院分銷中西藥產品。其亦於中國哈爾濱持有出租予獨立第三方的若干零售物業。此外，其於中國黑龍江省擁有兩個中草藥種植基地。黑龍江國藥之詳細資料載於下文「有關該等目標公司之資料」一節。

代價

黑龍江國藥收購事項之代價約為人民幣61,400,000元(約等於72,500,000港元)，乃由買方與賣方經考慮黑龍江國藥分銷業務的營運規模、黑龍江國藥所持資產性質及黑龍江國藥於二零一七年八月三十一日之綜合資產淨值約人民幣25,900,000元(約等於30,600,000港元)以及黑龍江國藥所持物業於二零一七年八月三十一日之初步估值後按公平原則磋商後釐定。

根據估值報告，黑龍江國藥獲發業權文件的物業於二零一七年八月三十一日之市值總額約為人民幣40,100,000元(約等於47,300,000港元)。由於黑龍江國藥持有的另三項物業的土地使用權屬行政劃撥性質而被限制轉讓(「不可轉讓物業」)，中誠達資產評估顧問有限公司未賦予該等物業任何商業價值。假設不可轉讓物業以黑龍江國藥名義獲發土地使用權證，不可轉讓物業的市值總額將為人民幣5,000,000元(約等於5,900,000港元)(僅供作說明用途)。由於現無意於黑龍江國藥完成之後出售不可轉讓物業或取得不可轉讓物業的可轉讓權利，在黑龍江國藥收購的談判過程中，

董事會函件

本公司亦已考慮不可轉讓物業的代表性市值。經考慮黑龍江國藥持有的所有物業的市值以及該等物業於二零一七年八月三十一日之相應賬面值約人民幣8,600,000元(約等於10,100,000港元)，黑龍江國藥於二零一七年八月三十一日之經調整資產淨值將為人民幣62,400,000元(約等於73,600,000港元)。黑龍江國藥收購的代價較上述經調整資產淨值略微折讓1.6%。

黑龍江國藥收購事項之代價將由買方於自下文所述之所有先決條件達成日期起計15個營業日內以現金支付予賣方。

先決條件

黑龍江國藥完成須待以下條件達成後方可作實：

- (i) 賣方已批准轉讓黑龍江國藥全部註冊資本予買方；及
- (ii) 獨立股東已批准黑龍江國藥協議及其項下擬進行之交易。

完成

賣方應協助買方於自獲得獨立股東批准黑龍江國藥收購事項日期起三個營業日內向主管工商部門申請黑龍江國藥股東變動登記。黑龍江國藥收購將於黑龍江國藥股東變動登記完成當日完成。

於黑龍江國藥完成後，黑龍江國藥將成為本公司間接全資附屬公司，而其業績、資產及負債將綜合計入本集團財務報表。

江油協議

日期

二零一七年十月二十日

訂約方

- (i) 買方；及
- (ii) 賣方。

將予收購之資產

根據協議，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售江油之全部註冊資本，不附帶產權負擔及連同其自江油完成日期起隨附的一切權利。江油主要於中國四川省從事製造及銷售中藥飲片。於二零一六年底，江油在江油市的新生產車間完工，並開始生產毒性中藥飲片。江油之詳細資料載於下文「有關該等目標公司之資料」一節。

代價

江油收購事項之代價約為人民幣81,700,000元(約等於96,400,000港元)，乃由買方與賣方經考慮江油於二零一七年八月三十一日之資產淨值約人民幣63,600,000元(約等於75,000,000港元)、江油所持物業於二零一七年八月三十一日之初步估值以及新建生產車間未獲全面應用及江油的財務業績未反映江油於車間投產之後的收入潛力後按公平原則磋商後釐定。預期該車間將與本集團現有的特殊附子飲片業務形成協同效應。

根據估值報告，江油獲發業權文件的物業於二零一七年八月三十一日之市值總額約為人民幣30,800,000元(約等於36,300,000港元)。經考慮該等物業的市值以及該等物業於二零一七年八月三十一日之相應賬面值約人民幣28,600,000元(約等於33,700,000港元)，江油於二零一七年八月三十一日之經調整資產淨值將為人民幣65,800,000元(約等於77,600,000港元)。江油收購的代價較上述資產淨值溢價約24.2%。經考慮(i)根據江油的資產淨值及經調整資產淨值，代價表示的市賬率分別約為1.28倍及1.24倍。兩項市賬率均低於上文「可資比較公司」一段所載可資比較公司市賬率平均值；(ii)新建生產車間為中國最大的附子飲片生產車間，預期將提高江油的盈利能力；(iii)江油收購將夯實本集團的根基並擴大在中國毒性飲片業務當中的市場份額；及(iv)預期江油與本集團現有的飲片業務整合將形成協同效應(例如提高定價能力、統一分銷渠道及規模經濟)，董事因此認為相關溢價可予接受。

江油收購事項之代價將由買方於自下文所述之所有先決條件達成日期起計15個營業日內以現金支付予賣方。

先決條件

江油完成須待以下條件達成後方可作實：

- (i) 賣方已批准轉讓江油全部註冊資本予買方；及
- (ii) 獨立股東已批准江油協議及其項下擬進行之交易。

完成

賣方應協助買方於自獲得獨立股東批准江油收購事項日期起三個營業日內向主管工商部門申請江油股東變動登記。江油收購將於江油股東變動登記完成當日完成。

於江油完成後，江油將成為本公司間接全資附屬公司，而其業績、資產及負債將綜合計入本集團財務報表。

有關該等目標公司之資料

華邈

華邈為於一九九五年在中國成立之有限責任公司，主要於中國從事製造及銷售中藥飲片。其於北京設有兩個生產基地，生產800多種中藥飲片產品，主要售予北京的醫院及醫療機構。其亦生產養生產品及提供飲片代煎服務。

賣方於華邈之總投資成本為約人民幣55,900,000元(約等於約66,000,000港元)。

董事會函件

根據香港財務報告準則編製之華邈財務資料概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 (人民幣千元) (未經審核)	二零一六年 (人民幣千元) (未經審核)
營業額	499,540	556,621
除稅前溢利	19,729	23,516
除稅後溢利	25,186	22,316
		於二零一七年 八月三十一日 (人民幣千元) (未經審核)
資產淨值		180,414

華泰

華泰為於一九九二年在中國成立之有限責任公司。其主要資產為位於北京之一個工業區，現出租予關聯人士以賺取租金收入。一期及二期廠區現分別出租予華頤及華邈，作生產用途。相關租賃於華邈完成及華泰完成後將成為本集團內公司間交易。

華泰亦已將若干工業單位及辦公室出租予賣方為期三年，總年度租金約為人民幣2,300,000元(約等於2,700,000港元)。於華泰完成後，相關租賃交易將成為本公司按上市規則第14A章界定的持續關連交易。由於租賃交易乃按一般商業條款進行，且根據年度租金計算之所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於0.1%，相關持續關連交易獲完全豁免遵守上市規則第14A章項下有關股東批准、年度審閱及所有披露之規定。

賣方於華泰總投資成本為人民幣89,700,000元(約等於105,800,000港元)。

董事會函件

華泰根據香港財務報告準則編製的財務資料概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 (人民幣千元) (未經審核)	二零一六年 (人民幣千元) (未經審核)
營業額	3,970	7,369
除稅前(虧損)	(2,736)	(17,955)
除稅後(虧損)	(2,736)	(17,441)
		於二零一七年 八月三十一日 (人民幣千元) (未經審核)
資產淨值		137,473

華泰於截至二零一六年十二月三十一日止年度淨虧損增加，主要可歸因於(i)在工業區二期建設於二零一五年末完成之後折舊增加約人民幣6,900,000元；及(ii)確認賣方為撥付工業區二期建設所需資金提供的免息貸款的估算利息開支約人民幣8,400,000元。相關估算利息於工業區二期建設完成之前資本化處理。

黑龍江國藥

黑龍江國藥為於二零零八年在中國成立之有限責任公司。其主要從事向部分地區的醫藥公司及中國黑龍江省內的醫院分銷中西藥產品。其亦擁有現出租予獨立第三方以賺取租金收入之位於哈爾濱的若干零售物業，並在中國黑龍江省擁有兩處中藥材種植基地。此外，其亦透過附屬公司經營一間零售藥店。

賣方於黑龍江國藥之總投資成本為人民幣16,000,000元(約等於18,900,000港元)。

董事會函件

黑龍江國藥及其附屬公司根據香港財務報告準則編製的綜合財務資料概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 (人民幣千元) (未經審核)	二零一六年 (人民幣千元) (未經審核)
營業額	134,412	136,879
除稅前溢利	1,514	1,426
除稅後溢利	1,131	1,137
		於二零一七年 八月三十一日 (人民幣千元) (未經審核)
資產淨值		25,865

江油

江油為於二零零一年在中國成立之有限責任公司。其主要在中國四川省從事製造及銷售中藥飲片。江油已投資約人民幣50,000,000元在四川建設新的毒性飲片生產車間，已於二零一六年底投產，其年產能可達4,000噸。

賣方於江油之總投資成本為人民幣54,200,000元(約等於64,000,000港元)。

江油根據香港財務報告準則編製的財務資料概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 (人民幣千元) (未經審核)	二零一六年 (人民幣千元) (未經審核)
營業額	43,842	49,574
除稅前溢利	2,086	2,005
除稅後溢利	1,767	1,849

於二零一七年
八月三十一日
(人民幣千元)
(未經審核)

資產淨值

63,598

進行該等收購事項的理由

本集團的主要業務為在中國製造及銷售中藥及藥品，重點為中藥配方顆粒、中成藥及中藥飲片。

本集團的中藥配方顆粒業務目前正處於行業開放前的窗口期，是擴大市場佔有率的好時機。同時，各地地方保護政策頻出，擁有本地化企業有助於公司業務在當地持續發展。通過收購華邈，黑龍江國藥，可以借助其成熟的醫院銷售網路，與本集團已有的銷售渠道發揮協同效應和規模優勢，拓展本公司在北京和東北地區的中藥配方顆粒市場份額。

飲片作為中藥傳統產業，一直得到中國政府的大力政策扶持。於二零一六年，飲片行業市場規模已超過人民幣2,000億元。收購華邈及江油與本集團加強該產業的目標一致，並將即時分別擴大本集團在北京及四川省的產能、市場份額及分銷渠道。於收購之後並預期將得益於管理、採購、生產及財務方面的資源整合，連同其在廣東、上海、貴陽及甘肅的現有生產基地，本集團的中藥飲片業務將形成在中國主要地區(即華東、華北、華南、西南及西北地區)的全國性地域覆蓋。

董事認為該等目標公司對於本集團均具有戰略價值：

- 華邈是北京地區最大的中藥飲片生產加工公司，其擁有800多個中藥飲片品種，其中有28種毒性中藥材為北京藥監局指定認可生產商，還持有部分瀕危野生保護動物炮製品的生產加工許可。而其在北京建有的現代化煎藥及倉儲中心對本公司拓展飲片代煎業務有很大幫助。
- 華泰在北京擁有一個廠區其包括兩個生產廠房，現分別出租予華邈及華頤作生產用途。華泰收購事項為旨在提高管理效益並對資產的所有權及使用權進行調整的資產重組。

董事會函件

- 黑龍江國藥則是黑龍江省唯一一家持有罌粟殼經營資質的企業(指向醫藥生產企業採購及銷售罌粟殼)。其持有的藥房及直銷資質對公司未來向藥品銷售終端拓展業務亦具有戰略意義。利用黑龍江國藥豐富的中藥資源、分銷渠道及零售平台，本集團可承擔起作為東北中藥資源中心、倉儲及銷售中心以及物流中心的職能，輻射東北三省及華北地區，推動本公司在這些地區的中藥配方顆粒、成藥和飲片業務。
- 江油擁有全國最大的附子飲片生產車間，依託其特色附子飲片產業及預期本集團現有容量將形成的協同效應，收購後公司將在毒性飲片這個細分領域打造中國附子第一品牌。

本公司擬以本集團的內部資源撥付該等收購事項的合計代價約人民幣499,300,000元(約等於589,200,000港元)。

根據以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議各自之條款屬公平合理且該等收購事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

由於該等協議全部乃與賣方訂立，就根據上市規則第14.22條進行交易分類而言，該等收購事項合併計算。由於按合併計算一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，該等收購事項構成本公司須予披露交易，須遵守上市規則之申報及公告規定。

於最後實際可行日期，本公司由國藥香港擁有約36.43%，而國藥香港為賣方之全資附屬公司。因此，賣方為本公司之關連人士，而該等收購事項構成本公司關連交易，須遵守上市規則之獨立股東批准規定。

華邈、黑龍江國藥及江油不時向中國醫藥集團採購中藥材，並向中國醫藥集團銷售各種醫藥產品。該等交易於華邈收購事項、黑龍江國藥收購事項及江油收購事項完成之後將成為本公司按上市規則第14A章界定的持續關連交易，並屬根據本公司日期為二零一六年十二月十九日之通函所披露的本集團與中國醫藥集團於總採購

董事會函件

協議及總供應協議項下擬進行的持續關連交易，且各項相關交易的交易金額將算入上述通函所載獨立股東在本公司於二零一七年一月六日舉行的股東特別大會上批准的持續關連交易年度上限。本公司將繼續監察年度上限的使用並於必要時遵守上市規則。

以下董事在中國醫藥集團或其聯營公司擔任下列職務：

- (i) 吳究先生為賣方的董事、總經理及黨委副書記；
- (ii) 劉存周先生現為國藥集團的首席專家；
- (iii) 董增賀先生現為國藥集團副總經理及賣方的董事會主席；
- (iv) 趙東吉先生現為賣方的投資管理部經理及副總經理；
- (v) 黃鶴女士現為賣方的營運董事及人力資源部經理；
- (vi) 唐華女士現為賣方的財務主管兼財務部經理；及
- (vii) 余梓山現為國藥控股股份有限公司（國藥集團的附屬公司）的獨立非執行董事。

上述董事因於中國醫藥集團或其聯營公司擔任職務而被視為於該等協議當中擁有重大權益。彼等均已放棄在董事會會議上就批准該等協議的有關決議案投票。

本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）該等收購事項。本公司已成立由獨立非執行董事周八駿先生、謝榮先生及盧永逸先生組成的獨立董事委員會，以就該等收購事項向獨立股東提供意見。另一位獨立非執行董事余梓山先生目前為國藥控股股份有限公司（國藥集團（賣方的控股公司）的附屬公司）的獨立非執行董事，因此並無擔任獨立董事委員會的成員。已委聘亞貝隆就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。持有1,614,313,642股股份（約佔於最後實際可行日期之已發行股份總數之36.43%）的國藥香港及其聯繫人須在股東特別大會上就批准該等收購事項的決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一七年十二月二十二日(星期五)下午二時正假座中國廣東省佛山市順德區容桂高新技術園科苑橫四路1號二樓會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨附股東於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快且無論如何須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心1601室。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

為確定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將自二零一七年十二月十九日(星期二)至二零一七年十二月二十二日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，在此期間概不登記任何股份過戶手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股份的未登記持有人須確保於二零一七年十二月十八日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶文件(隨附有關股票)送呈本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

推薦意見

董事(不包括獨立董事委員會成員)認為，(i)該等收購事項雖不屬本集團的一般及正常業務過程範圍但符合本集團的戰略發展；(ii)該等收購事項的條款乃按正常商務條款訂立且就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)該等收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該等收購事項的決議案。

獨立董事委員會經考慮亞貝隆的意見後認為，(i)該等收購事項雖不屬本集團的一般及正常業務過程範圍但符合本集團的戰略發展；(ii)該等收購事項的條款乃按正常商務條款訂立且就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)該等收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該等收購事項。

董事會函件

敬請閣下垂注載於本通函第24頁的獨立董事委員會函件(當中載有其向獨立股東提供之推薦意見)及載於本通函第25頁至53頁的亞貝隆意見函件(當中載有其就該等收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)。亦請閣下垂注本通函附錄一所載估值報告及本通函附錄二所載本公司其他一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國中藥控股有限公司
主席
吳宪

二零一七年十一月二十四日



国药集团
SINOPHARM

CHINA TRADITIONAL CHINESE MEDICINE HOLDINGS CO. LIMITED
中國中藥控股有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：570)

敬啟者：

**有關收購若干醫藥公司全部註冊資本之
須予披露及關連交易**

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以就該等收購事項向獨立股東提供意見，其詳情載於本公司日期為二零一七年十一月二十四日的通函（「通函」）所載董事會函件。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等謹請閣下垂注載於通函第5頁至第23頁之董事會函件及載於通函第25頁至第53頁的亞貝隆致獨立董事委員會及獨立股東函件（當中載有其有關該等收購事項之意見）。

經考慮亞貝隆函件所載亞貝隆所考慮有關收購事項之意見以及主要因素及理由後，吾等認為，(i) 該等收購事項雖不屬本集團的一般及正常業務過程範圍但符合本集團的戰略發展；(ii) 該等收購事項的條款乃按正常商務條款訂立且就獨立股東而言屬公平合理；及(iii) 該等收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該等收購事項。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會
獨立非執行董事

周八駿

謝榮
謹啟

盧永逸

二零一七年十一月二十四日

亞貝隆函件

以下為獨立財務顧問亞貝隆資本有限公司就該等收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，供本通函轉載。



敬啟者：

有關
收購若干醫藥公司
全部註冊資本之
須予披露及關連交易

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關該等收購事項的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一七年十一月二十四日之通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」），本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零一七年十月二十日，買賣雙方訂立下列協議：

(i) 華邈協議

根據華邈協議，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售華邈的全部註冊資本，不附帶產權負擔及連同其自華邈完成日期起隨附的一切權利。華邈收購的代價約為人民幣216,600,000元（約等於255,600,000港元）。

(ii) 華泰協議

根據華泰協議，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售華泰的全部註冊資本，不附帶產權負擔及連同其自華泰完成日期起隨附的一切權利。華泰收購的代價約為人民幣139,600,000元（約等於164,700,000港元）。

(iii) 黑龍江國藥協議

根據黑龍江國藥協議，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售黑龍江國藥的全部註冊資本，不附帶產權負擔及連同其自黑龍江國藥完成日期起隨附的一切權利。黑龍江國藥收購的代價約為人民幣61,400,000元(約等於72,500,000港元)。

(iv) 江油協議

根據江油協議，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售江油的全部註冊資本，不附帶產權負擔及連同其自江油完成日期起隨附的一切權利。江油收購的代價約為人民幣81,700,000元(約等於96,400,000港元)。

為免生疑問，該等收購事項之完成並非互為條件。

由於該等協議全部與賣方訂立，該等收購事項須合併計算。由於按合併計算一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，該等收購事項構成 貴公司按上市規則界定的須予披露交易，須遵守上市規則之申報及公告規定。

於最後實際可行日期，(i)買方為 貴公司的全資附屬公司；(ii) 貴公司由國藥香港擁有約36.43%，而國藥香港為 貴公司控股股東及賣方的全資附屬公司。因此，賣方為 貴公司關連人士，而該等收購事項構成 貴公司按上市規則第14A章界定的關連交易，根據上市規則須遵守公告、申報及獨立股東批准規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除國藥香港擁有1,614,313,642股股份的權益外(約佔已發行股份總數之36.43%)，概無任何股東於該等收購事項當中擁有權益並須在股東特別大會上就批准該等收購事項的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立由獨立非執行董事周八駿先生、謝榮先生及盧永逸先生組成的獨立董事委員會，以就該等收購事項向獨立股東提供意見。另一位獨立非執行董事余梓山先生目前為國藥控股股份有限公司(國藥集團(賣方的控股公司)的附屬公司)的獨立非執行董事，因此，余梓山先生並無擔任獨立董事委員會的成員。

吾等(亞貝隆資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，負責就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他人士並無任何關係或於 貴公司或任何其他人士擁有任何權益，而可能被合理地認為與吾等的獨立性有關。於過往兩年，吾等概無就任何交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

除就有關本次獨立財務顧問之委任已付或應付予吾等之一般專業費用外，概無任何安排使吾等經已或將會自 貴公司或任何其他人士獲得任何費用或利益，而可能被合理地認為與吾等的獨立性有關。因此，吾等認為吾等根據上市規則屬獨立人士。

吾等意見的基礎

在達致吾等提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已依賴通函所載或所述之聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司管理層(「管理層」)及其董事所提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設，於通函內所載或所述之所有資料及陳述以及管理層及董事所提供之所有資料及陳述(彼等須就此全權負責)於彼等作出當時為真實、準確及完整，並於最後實際可行日期仍然真實、準確及完整。吾等亦已假設，董事於通函表達之所有想法、意見、預期及意向均於適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何相關重大事實或資料遭隱瞞或懷疑於通函內所提供資料及陳述之真實性、準確性及完整性。

董事對通函內所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函內所載資料於各重要方面均屬準確完備，且沒有誤導或欺詐成分，亦概無遺漏任何其他事實，致使通函或其所載任何陳述整體上有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，及就吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司或其附屬公司或聯繫人之業務及事務狀況進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮該等協議及根據該等協議擬進行的交易對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等的意見必須以於最後實際可行日期的現有金融、經

濟、市場及其他狀況以及於最後實際可行日期吾等可得的資料為基礎。敬請股東注意，隨後之形勢發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)，可能影響及／或改變吾等之意見，吾等並無責任為納入最後實際可行日期後所發生之事宜而更新此意見，或更新、修訂或再確認吾等之意見。此外，本函件之內容不應詮釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

最後，本函件所載資料倘摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，亞貝隆資本有限公司負責從有關來源正確摘錄相關資料，而吾等並無責任為該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東有關該等收購事項的推薦建議時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的業務及財務資料

1.1 貴集團的主要業務

貴公司為投資控股公司，而 貴集團的主要業務為在中國製造及銷售中藥及醫藥產品，重點為中藥配方顆粒、中成藥、中藥飲片及中醫藥健康綜合體。

誠如管理層所述， 貴集團自二零零六年末起開始從事製藥業務並為中國主要中藥廠家。其產品包括中藥配方顆粒、中成藥、中藥飲片及健康產品。目前，中成藥及中藥配方顆粒為 貴公司兩個主要分部。 貴集團有逾700種中藥配方顆粒及979種成藥，其中282個成藥被收錄在最新國家醫保藥品目錄(2017年版)，包括26種獨家產品，其中8種收入國家基本藥物目錄。

1.2 貴集團的財務資料

(a) 財務業績

以下列示 貴集團(i)分別於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度(「二零一五財年」)及截至二零一六年十二月三十一日止財政年度(「二零一六財年」)之經審核財務業績(摘錄自 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(「二零一六年年報」))；及(ii)分別於截至二零一六

亞 貝 隆 函 件

年六月三十日及二零一七年六月三十日止六個月之經審核財務業績(摘錄自 貴公司截至二零一七年六月三十日六個月之中期報告(「二零一七年中期報告」))。

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (人民幣千元) (經重列及 經審核)	二零一六年 (人民幣千元) (經審核)	二零一六年 (人民幣千元) (未經審核)	二零一七年 (人民幣千元) (未經審核)
營業額	3,709,406	6,532,867	3,199,290	3,899,168
毛利	2,200,673	3,787,680	1,833,689	2,169,823
毛利率	59.3%	58.0%	57.3%	55.6%
年內/期內溢利	664,049	1,086,540	545,076	662,769
貴公司擁有人應佔 年內/期內溢利	625,596	966,927	490,776	598,623

截至二零一六年十二月三十一日止年度

誠如二零一六年年報所述，

- (i) 貴集團於二零一六財年之營業額約為人民幣65億元，較二零一五財年約人民幣37億元增長約76.1%，主要得益於全面合併江陰天江藥業有限公司(「天江藥業」)及其附屬公司財務報表及於二零一五年十月收購天江藥業後新增的中藥配方顆粒業務營業額的增長。營業額當中，來自中藥配方顆粒業務的營業額約為人民幣44億元，約佔總營業額之66.7%，成藥業務實現營業額約人民幣22億元，約佔總營業額之33.3%，較二零一五財年約人民幣27億元下降約20.4%。吾等獲管理層告知，相關下降的主要原因為(i)中標價格略有下跌及部分地區實施二次議價而棄標；及(ii)因「兩票制」而實施去庫存化進程。
- (ii) 貴集團的毛利率由二零一五年約59.3%略降至二零一六年之58.0%。吾等得知，毛利率下降主要可歸因於(i)成藥業務的毛利率較去年下降；及(ii)二零一六年中藥配方顆粒業務的毛利

亞貝隆函件

率低於二零一五年成藥業務的毛利率。成藥業務毛利率下降主要可歸因於(i)部分產品中標價格下降或銷售模式調整使營業額有所下降；及(ii)受銷量變化影響生產量下降，固定單位生產成本上升，毛利下降。

截至二零一七年六月三十日止六個月

誠如二零一七年年中期報告所述，

- (i) 貴集團截至二零一七年六月三十日止六個月之營業額約為人民幣39億元，較去年同期約人民幣32億元增長約21.9%，主要可歸因於中藥配方顆粒業務營收改觀及 貴集團於二零一六年及／或二零一七年一月收購的附屬公司(專注於中藥飲片業務及中醫藥健康綜合體業務)帶來的銷售貢獻。
- (ii) 截至二零一七年六月三十日止六個月之毛利率為55.6%，較截至二零一六年六月三十日止六個月之57.3%下降1.7%。毛利率下降主要乃由於原材料費用上漲及新近綜合入賬公司的毛利率低於 貴集團原有業務的毛利率所致。

(b) 分部營業額

下表列示根據二零一七年年中期報告及據管理層告知按分部劃分的營業額：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (經重列及 經審核)	二零一六年 人民幣千元 (經審核)	二零一六年 人民幣千元 (經重列及 未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
醫藥產品銷售				
- 中成藥	2,730,514	2,174,321	1,111,166	1,144,335
- 中藥顆粒劑	978,892	4,358,546	2,054,739	2,543,295
- 中藥飲片	-	-	31,226	185,226
- 中醫藥健康綜合體	-	-	2,159	26,312
	<u>3,709,406</u>	<u>6,532,867</u>	<u>3,199,290</u>	<u>3,899,168</u>

亞貝隆函件

由上表可知，儘管中藥飲片業務營業額約佔總營業額之4.8%，由截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣31,200,000元增至截至二零一七年六月三十日止六個月之人民幣185,200,000元，錄得約6倍之大幅增長，與 貴集團加強中藥飲片業務的業務發展一致。

2. 該等目標公司的業務及財務資料

2.1 華邈

華邈為一間於一九九五年在中國成立的有限公司。華邈主要在中國北京從事製造及銷售中藥飲片。華邈(i)生產逾800種中藥飲片產品，銷往中國北京的醫院及醫療機構；(ii)生產飲片供銷往中藥製造企業；(iii)為終端用戶生產保健品；及(iv)為北京數間醫院提供水煎服務。華邈亦擁有兩個分別位於北京市大興區及順義區的生產基地，總建築面積為33,500平方米。

誠如管理層所述，華邈的兩個生產基地共有四條生產線，年產能為(i)500噸毒性飲片；及(ii)3,000噸廣泛性飲片。

以下列示根據香港財務報告準則編製的華邈財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
	(未經審核)	(未經審核)
營業額	499,540	556,621
除稅前溢利	19,729	23,516
除稅後溢利	25,186	22,316
		於二零一七年
		八月三十一日
		(人民幣千元)
		(未經審核)
資產淨值		180,414

吾等經與管理層討論後得知，自二零一五年以來，供銷往醫院及醫療機構以及供銷往中藥製造廠的中藥飲片分別佔總營業額之75%及15%以上。二零一六年財務業績增長乃主要受該兩個分部帶動。

2.2 華泰

華泰為於一九九二年在中國成立之有限責任公司。華泰的主要資產為位於北京之一個工業區，現出租予關聯人士以賺取租金收入。一期及二期廠區現分別出租予華頤及華邈，作生產用途。

華泰亦已將若干工業單位及辦公室出租予賣方為期三年，總年度租金約為人民幣2,300,000元。

以下列示根據香港財務報告準則編製的華泰財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
	(未經審核)	(未經審核)
營業額	3,970	7,369
除稅前(虧損)	(2,736)	(17,955)
除稅後(虧損)	(2,736)	(17,441)
		於二零一七年
		八月三十一日
		(人民幣千元)
		(未經審核)
資產淨值		137,473

吾等經與管理層討論後得知，管理層認為華泰收購事項僅為旨在提高管理效益並對資產的所有權及使用者進行調整的資產重組。

2.3 黑龍江國藥

黑龍江國藥為於二零零八年在中國成立之有限責任公司。黑龍江國藥主要從事向部分地區的醫藥公司及中國黑龍江省內的醫院分銷中西藥產品。其亦擁

有現出租予獨立第三方以賺取租金收入之位於哈爾濱的若干零售物業，並透過其全資附屬公司經營一間藥房。此外，黑龍江國藥在中國黑龍江省擁有兩處中藥材種植基地。

另外，黑龍江國藥為黑龍江省唯一持有罌粟殼經營資格（即向醫藥生產企業採購及銷售罌粟殼）的企業。

以下列示根據香港財務報告準則編製的黑龍江國藥及其附屬公司的綜合財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
	(未經審核)	(未經審核)
營業額	134,412	136,879
除稅前溢利	1,514	1,426
除稅後溢利	1,131	1,137
		於二零一七年
		八月三十一日
		(人民幣千元)
		(未經審核)
資產淨值		25,865

經與管理層討論，黑龍江國藥專注於面向黑龍江省內各醫院及製藥機構直銷，輔以透過其零售平台哈爾濱龍江大藥房面向分銷商及公眾銷售。黑龍江國藥於過往數年亦已將其銷售網絡拓展至下游終端。

2.4 江油

江油為於二零零一年在中國成立之有限責任公司。江油主要在中國四川省從事製造及銷售中藥飲片。江油已投資約人民幣50,000,000元在四川新建一個於二零一六年底投產的生產車間，其年產能可達4,000噸。

亞貝隆函件

以下列示根據香港財務報告準則編製的江油財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
	(未經審核)	(未經審核)
營業額	43,842	49,574
除稅前溢利	2,086	2,005
除稅後溢利	1,767	1,849
		於二零一七年
		八月三十一日
		(人民幣千元)
		(未經審核)
資產淨值		63,598

誠如董事會函件所披露，江油擁有全國最大的附子飲片生產車間。於江油收購之後，貴公司將在毒性飲片這個細分領域打造中國附子第一品牌。

3. 進行該等收購事項的理由

中國中藥行業前景

中國政府對中藥行業的發展及增長所給予的關注持續提高。

根據國家食品藥品監督管理總局於二零一五年十二月二十四日頒佈的《中藥配方顆粒管理辦法(徵求意見稿)》，中藥生產商須提高製造中藥產品所用中藥原料藥來源的可追溯性。建議中藥生產商自建或透過合營公司建設符合《中藥材生產質量管理規範》的中藥原料藥種植基地。

誠如國務院辦公廳於二零一五年五月印發的《中醫藥健康服務發展規劃(2015-2020)》所示，其目標為於二零二零年建成一套中醫藥醫療衛生系統。此

外，中國政府考慮設立保健基金以促進及支持保健項目。因此，管理層認為相關政府政策將繼續支持中國中藥行業的發展。

根據於二零一七年七月一日實行的《中醫藥法》，該法指示促進中醫藥服務，包括(i)在醫院及社區中心設立中醫科室；(ii)擴大醫療保險範圍以涵蓋該等由私營部門經營的中醫診所，私營中醫診所僱傭的合資格員工與政府經營科室人員享受相同權利及福利。

吾等亦注意到，根據中華人民共和國工業和信息化部網站提供的資料，中藥產品生產於二零一六年之總營業額約為人民幣6,697億元。另外，根據中國產業信息網網站提供的資料，中藥產品生產的總營業額估計至二零二零年將增至約人民幣9,509億元，複合年增長率約為9.16%。

鑒於以上所述，管理層認為預期對中藥產品及輔助服務的需求將繼續增長乃屬合理。

符合 貴集團的核心策略及潛在協同效應

誠如二零一七年年中期報告所披露，貴公司發展策略為(i)完善中藥配方顆粒及中成藥分部上游原材料的來源可靠性、跟蹤過程及品質控制；及(ii)發展中藥煎煮業務並打入更多醫院。

該等目標公司對於貴集團均具有戰略價值，於該等收購事項完成之後，將可實現貴集團在中草藥萃取、傳統及現代中藥製備方面的豐富技術經驗與該等目標公司可提供的生產設備、特定資格及分銷網絡相互結合。

連同貴集團在廣東省、上海市、貴陽市及甘肅省的現有生產基地，憑藉華邈及江油分別在北京市及四川省的中藥飲片產能以及黑龍江國藥在黑龍江省的中藥材種植基地，該等收購事項將使貴集團業務的地域分部拓展至全國範圍。

此外，華邈主要向北京的醫院及醫療機構銷售其產品，而黑龍江國藥則擁有一間藥房可直接面向公眾銷售。依託華邈及黑龍江國藥完備的銷售網絡及零售平台，貴集團透過該等收購事項可拓寬其銷售渠道並進入北京及黑龍江的醫

院與零售網絡。利用該等目標公司的產能及分銷渠道，據信在於中國推廣其中藥配方顆粒、中成藥及飲片業務過程中，貴公司可因協同效應及潛在交叉行銷機遇而受益。

華泰的主要資產為位於北京的工業區，現出租予華邈及華頤（貴公司的全資附屬公司）。經考慮華邈收購及華泰收購，這將使貴集團可獲得生產車間供華邈運行，從而支持其業務連續性並提高營運效率。

貴集團已擬通過(i)獲取中藥材的上游供應作為貴集團中藥業務的原材料；及(ii)將下游業務拓展至醫藥產品零售領域整合其中藥業務的上游與下游活動。就此而言，經由獲得在黑龍江的中草藥種植基地及零售平台，黑龍江國藥收購將促進貴集團的垂直商業整合發展。

另外，鑒於上述產品組合、生產設備及產能、可獲得中草藥供應、已建立客戶群、銷售渠道以及該等目標公司的零售平台，預計該等收購事項將使貴集團可優化其生產、儲存、運輸及分銷環節、實現庫存周轉次數最大化並降低相關運輸及儲存費用。貴集團將可透過實現經濟規模而降低其生產費用，從而提高利潤率。

基於以上所述，吾等認為儘管該等收購事項並非於貴集團的一般及正常業務過程中進行。經考慮該等收購事項符合貴集團的核心策略及上述因該等收購事項而將產生的裨益，吾等認為該等收購事項符合貴公司及股東之整體利益。

4. 該等協議的主要條款

於二零一七年十月二十日，買賣雙方訂立四份協議（即華邈協議、華泰協議、黑龍江國藥協議及江油協議），內容有關買方分別收購華邈、華泰、黑龍江國藥及江油各自之全部註冊資本。該等協議各自之代價將以現金付清。

4.1 華邈協議

代價評估：

誠如董事會函件所述，華邈收購事項之代價（「華邈代價」）約為人民幣216,600,000元（約等於255,600,000港元），乃由買方與賣方經考慮華邈之以往盈利業績、華邈之業務為貴集團業務之補充性質及預期透過將華邈

中藥飲片業務與 貴集團業務整合而形成的協同效益後按公平原則磋商後釐定。華邈代價相當於按華邈於截至二零一六年十二月三十一日止年度之純利約人民幣22,300,000元(約等於26,300,000港元)計算之過往市盈率約9.7倍,低於董事會函件所載可資比較公司市盈率的平均值。華邈代價亦相當於按華邈於二零一七年八月三十一日之資產淨值約人民幣180,400,000元(約等於212,900,000港元)計算之市賬率約1.20倍,亦低於可資比較公司市賬率的平均值。

吾等注意到交易倍數分析乃市場中最常用的估值方法。市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)乃公司估值兩項最常用的基準。鑒於華邈盈利且錄得淨資產,吾等已進行市盈率與市賬率分析以評估華邈代價是否公平合理。

吾等認為,市盈率分析乃對有經常性盈利往績的公司進行評估常採用的方法。經考慮(i)華邈於過往連續五年盈利;(ii)華邈生產及銷售中藥水煎產品的業務價值在於其盈利能力,而非在於其資產價值;及(ii)華邈於一九九五年成立而經營歷史悠久及其於過往兩年產生逾人民幣20,000,000元之客觀利潤的盈利能力,吾等認為,市盈率分析乃華邈估值的最適當且相關的方法,且鑒於其在估值過程中能更好地反映華邈的盈利潛力,故可作為釐定華邈代價的主要基準。

作為額外參考,鑒於華邈錄得淨資產,吾等亦就對華邈代價進行評估考慮市賬率分析。

經考慮 貴集團在華邈收購當中的意圖及核心關注點為收購一間因其業務經營而產生溢利的公司(而非收購其資產),吾等認為,由於未考慮華邈由運用其資產而具備的增收能力,根據經調整資產淨值對華邈代價進行評估不能反映華邈的真實價值。因此,吾等推斷將華邈代價與經調整資產淨值比較就對華邈代價進行評估而言不會提供合理參考。

亞貝隆函件

於評估華邈代價是否公平合理時，吾等已盡力審閱若干於聯交所網站刊發的有關公告及通函，並認定10項可資比較交易（「該等可資比較交易」）。該等交易涉及(i)收購目標公司51%以上的已發行股本；(ii)目標公司及其附屬公司的主要活動為從事製藥業務；及(iii)於二零一五年十一月一日至二零一七年十月二十日（即該等協議日期）期間宣佈的收購。該等可資比較交易為基於上述標準的有關可資比較交易詳細清單，且足以評估華邈代價是否公平合理。詳情於下表列示：

項目標號	公告日期	上市公司 (股份代號)	目標公司名稱	關聯交易	股東 批准規定	目標公司及其附屬 公司的主要業務	市盈率 ¹	市賬率 ²
1	二零一六年 一月二十八日	同方康泰產業集團有限公司(前稱聯合水泥控股有限公司)(1312)	北京紫光製藥有限公司	是	是	處方藥製造及銷售(包括粉針劑、片劑、膠囊、軟膏劑、處方中成藥、合成藥物、製劑、生化藥物及其他生化產品)以及其他醫藥相關業務之延伸範疇(包括保健品及食品銷售、醫療器械銷售以及藥物研究及測試)	1,050.51 ³	2.52
2	二零一六年 六月二十九日	遠大醫藥健康控股有限公司(512)	西安碑林藥業股份有限公司	否	否	在中國從事醫藥產品製造、中藥預加工及萃取以及健康食品銷售	16.54	2.78
3	二零一六年 七月二十五日	綠葉製藥集團有限公司(2186)	Acino AG及Acino Supply AG	否	否	開發及生產用於藥物緩釋的給藥系統，尤其包括透皮系統及植入物；及分銷醫藥產品	15.12	3.53
4	二零一六年 七月二十八日	上海復星醫藥(集團)股份有限公司(2196)	Gland Pharma Limited	否	否	製造注射用藥物	31.71	不適用 ⁴
5	二零一六年 十月十一日	雅各臣科研製藥有限公司(2633)	Cawah Holdings Limited	否	否	在香港從事非專利藥製造及銷售	9.99	5.57
6	二零一六年 十一月四日	興科蓉醫藥控股有限公司(6833)	青島瑞馳藥業有限公司	否	否	中成藥、化學製藥成分、化學醫藥製劑及抗生素分銷	73.35 ³	2.70
7	二零一七年 三月三日	石藥集團有限公司(1093)	河北詩薇醫藥商貿有限公司	是	否	醫藥產品銷售	不適用 ⁵	1.00
8	二零一七年 四月十九日	瑞年國際有限公司(2010)	Major Express Group Limited	否	是	醫藥及健康產品銷售及分銷	不適用 ⁵	11.31
9	二零一七年 七月二十八日	碧生源控股有限公司(926)	珠海康百納藥業有限公司	否	否	批發中藥片劑、中成藥、化學原料藥、化學醫藥製劑、抗生素原料藥、抗生素製劑及生化藥物	5.66	1.53

亞貝隆函件

項目 標號	公告日期	上市公司 (股份代號)	目標公司名稱	關聯交易	股東 批准規定	目標公司及其附屬 公司的主要業務	市盈率 ¹	市賬率 ²
10	二零一七年 七月二十八日	碧生源控股有限 公司(926)	珠海奧利新藥業 有限公司	否	否	醫藥產品、醫療器械、 保健食品及預包裝食品 網上銷售及零售	不適用 ⁵	0.89
						最大值	31.71	11.31
						最小值	5.66	0.89
						平均值	15.80	3.54
		華邈收購事項					9.71	1.20

資料來源：聯交所網站

附註：

- (1) 該等可資比較交易的市盈率按代價除以所收購目標公司股權(「所收購權益」)按比例應佔各自目標公司於各自財政年度末之除稅後淨溢利計算。
- (2) 該等可資比較交易的市賬率按代價除以各自所收購權益按比例應佔各自目標公司的最近期資產淨值計算。
- (3) 作為異常值剔除。
- (4) 公告未提供目標公司的資產淨值，因此未計算市賬率。
- (5) 市盈率並不適用，蓋因目標公司於各自之財政年度末錄得虧損。

誠如上表所示，

- (i) 該等可資比較交易的市盈率介於約 5.66 倍至 31.71 倍(「**市盈率範圍**」)，平均值約為 15.80 倍(不包括異常值)(「**市盈率平均值**」)。因此，華邈代價所表示的隱含市盈率約 9.71 倍處於市盈率範圍內，並低於市盈率平均值；及
- (ii) 該等可資比較交易的市賬率介於 0.89 倍至 11.31 倍(「**市賬率範圍**」)，平均值約為 3.54 倍(「**市賬率平均值**」)。華邈代價所表示的隱含市賬率約 1.20 倍處於市賬率範圍內，並低於市賬率平均值。

鑒於以上所述，吾等認為，華邈代價就獨立股東而言屬公平合理，且華邈收購的條款符合一般商務條款。

4.2. 華泰協議

代價評估：

誠如董事會函件所述，華泰收購事項之代價（「華泰代價」）約為人民幣139,600,000元（約等於164,700,000港元），乃由買方與賣方經考慮華泰所持資產之性質及華泰於二零一七年八月三十一日之資產淨值約人民幣137,500,000元（約等於162,300,000港元）以及中誠達資產評估顧問有限公司（「中誠達資產評估顧問」）指示的華泰所持物業於二零一七年八月三十一日之初步估值按公平原則磋商後釐定。

誠如管理層所述，華泰為一間投資控股公司，其主要資產為位於中國北京大興生物醫藥產業基地的一幅地盤面積為59,128.50平方米的土地以及建於其上的工業區及附屬構築物的土地使用權（「工業房地產」）。一期及二期廠區現分別出租予華頤及華邈，作生產用途。此外，華泰亦以約人民幣2,300,000元之總年度租金將若干工業單位及辦公室出租予賣方。華泰收購事項僅為旨在提高管理效益並對資產的所有權及使用者進行調整的資產重組。

吾等注意到工業房地產為華泰的核心資產且佔華泰總資產80%以上。因此，吾等認為，於評估華泰的真實值時，參考中誠達資產評估顧問於二零一七年八月三十一日評估的工業房地產的最近期市值相比其於二零一七年八月三十一日錄得的賬面值更有意義。吾等亦認為，就評估華泰代價是否公平合理而言，將華泰代價與經將物業賬面值更換為評估市值的調整後資產淨值（「經調整資產淨值」）進行比較更具指示意義。華泰於二零一七年八月三十一日之經調整資產淨值以及與華泰代價的比較結果列示如下：

亞貝隆函件

	概約 人民幣 (百萬元)
華泰於二零一七年八月三十一日之未經審核資產淨值	137.5
加：中誠達資產評估顧問於二零一七年八月三十一日 評估的工業房地產公允價值	260.0
減：工業房地產於二零一七年八月三十一日之賬面值	<u>263.0</u>
華泰於二零一七年八月三十一日之經調整資產淨值	<u><u>135.0</u></u>
華泰代價	139.6
溢價	3.4%

華泰代價較華泰於二零一七年八月三十一日之經調整資產淨值溢價約3.4%。於華泰完成及華邈完成後，華泰與華邈均將成為 貴公司的間接全資附屬公司。因此，就支付／收取工業房地產的租金而言， 貴集團並無任何實際現金流入／現金流出。 貴集團一方面總體而言可節省租金開支，另一方面將向賣方收取總年度租金約人民幣2,300,000元之租金收入。另外，吾等獲知，董事認為透過華泰收購獲得兩個生產車間（現正由華邈及華頤用於長期生產用途）對 貴集團而言乃屬有利且必要。

此外，儘管華泰於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得虧損，於截至二零一七年八月三十一日止八個月已好轉。另外，華泰的營業額及費用主要包括租金收入以及非現金折舊及估算利息開支（佔華泰總費用70%以上），主要與工業房地產有關。就此而言，華泰的真實價值主要取決於上文所述經調整資產淨值已予考慮的工業房地產的市值，而非華泰的盈虧狀況。

鑒於以上所述，吾等認為華泰代價屬公平合理。

於釐定華泰代價時，已考慮工業房地產的估值。進一步詳情請參閱「5. 華泰、黑龍江國藥及江油的估值」一段。

吾等亦注意到，買方將確保（「買方安排」）於華泰完成之後付清華泰欠付賣方的款項約人民幣163,600,000元（約等於193,000,000港元）（「賣方貸款」）。於華泰完成後，華泰將成為 貴集團的全資附屬公司，賣方貸款因

此將成為 貴集團的負債。因此，對於控股公司而言，確保付清其附屬公司的負債乃屬一般商務慣例。吾等亦獲管理層告知，賣方貸款乃賣方為撥付工業房地產建設所需資金向華泰提供的股東貸款。鑒於(i) 貴集團進行華泰收購旨在獲得工業房地產；(ii) 賣方貸款的性質乃與工業房地產建設相關聯；(iii) 經調整資產淨值已剔除賣方貸款以表示華泰的淨值，吾等認為買方安排從商業角度而言具備充分理據。

4.3 黑龍江國藥協議

代價評估：

誠如董事會函件所述，黑龍江國藥收購事項之代價（「黑龍江國藥代價」）約為人民幣61,400,000元（約等於72,500,000港元），乃由買方與賣方經考慮黑龍江國藥分銷業務的營運規模、黑龍江國藥所持資產性質及黑龍江國藥於二零一七年八月三十一日之資產淨值約人民幣25,900,000元（約等於30,600,000港元）以及中誠達資產評估顧問指示的黑龍江國藥所持物業（「黑龍江國藥物業」）於二零一七年八月三十一日之初步估值後按公平原則磋商後釐定。

吾等已與管理層討論並獲悉，黑龍江國藥擁有有關政府部門批准的經營資格，作為醫藥批發商及分銷商銷售中西藥產品及其他醫藥產品。黑龍江國藥的客戶群主要包括廣東省、上海市及黑龍江省的製藥公司及二級經銷商以及黑龍江省內各醫院。黑龍江國藥亦經營一家藥房，面向哈爾濱公眾銷售中西藥產品。此外，黑龍江國藥亦是黑龍江省唯一持有向醫藥製造商採購及銷售罌粟殼資格的企業。對於 貴集團在東北地區的業務拓展而言，黑龍江國藥的上述資格、分銷渠道及零售平台具有戰略意義。經管理層告知，吾等預期，於黑龍江國藥收購完成之後， 貴集團可直接調動黑龍江國藥的客戶及中藥資源，借此可加速 貴集團業務計劃在東北地區的推行，從而使 貴集團可透過黑龍江國藥利用業務整合，更好地控制醫藥產品的成本及分銷。

鑒於(i) 黑龍江國藥收購因黑龍江國藥的銷售資格連同其整體的堅實業務優勢、銷售網絡及客戶群（尤其是在黑龍江省內）而將對 貴集團有利（而

亞貝隆函件

並非由於黑龍江國藥的當前業務經營)；(ii)黑龍江國藥的固定資產包括物業、廠房及設備以及投資物業；(iii)黑龍江國藥物業的賬面值佔黑龍江國藥固定資產90%以上，而零售物業佔黑龍江國藥物業35%以上及黑龍江國藥的總資產5%以上，而黑龍江國藥物業的其餘部分則為黑龍江國藥作辦公室、零售商舖及倉儲用途的物業；(iv) 貴集團認為黑龍江國藥物業(尤其是位於黃金地段的零售物業)乃黑龍江國藥的核心資產，而 貴集團擬收購黑龍江國藥物業以尋求在東北地區的業務發展；及(v)具有相對較高流動性且對於為黑龍江國藥的經營活動提供營運資金屬必要的流動資產(包括現金及銀行結存、應收賬款及其他應收款項以及存貨)佔其總資產80%以上，吾等認為從淨資產角度釐定黑龍江國藥代價具有意義。

另外，吾等認為，於評估黑龍江國藥的真實值時，參考中誠達資產評估顧問於二零一七年八月三十一日評估的黑龍江國藥物業的最近期市值相比於二零一七年八月三十一日錄得的賬面值更有意義。因此，吾等認為，就評估黑龍江國藥代價是否公平合理而言，將黑龍江國藥代價與黑龍江國藥的經調整資產淨值進行比較更具指示意義。因此，吾等已計算黑龍江國藥的經調整資產淨值及與華泰代價的比較結果，列示如下：

	概約 人民幣 (百萬元)
黑龍江國藥於二零一七年八月三十一日之未經審核資產淨值	25.9
加：中誠達資產評估顧問於二零一七年八月三十一日評估的 黑龍江國藥物業的公允價值	45.1 (附註) 8.6
減：黑龍江國藥物業於二零一七年八月三十一日之賬面值	<u>(附註)</u>
黑龍江國藥於二零一七年八月三十一日之經調整資產淨值	<u>62.4</u>
黑龍江國藥代價	61.4
折讓	1.6%

附註：黑龍江國藥持有的其他三項物業的土地使用權屬行政劃撥行政並被禁止轉讓(「不可轉讓物業」)。根據估值師報告，概無賦予不可轉讓物業任何商業價值。假設不可轉讓物業以黑龍江國藥名義獲發土地使用權證，不可轉讓物業的

亞貝隆函件

市值總額將為人民幣5,000,000元(「指示值」)(僅供作說明用途)。經將擁有正確所有權的物業的市值與不可轉讓物業的指示值合計，黑龍江國藥物業於二零一七年八月三十一日之全面市值約為人民幣45,100,000元，而於二零一七年八月三十一日之相應賬面值則約為人民幣8,600,000元。

誠如董事會函件所載，貴公司現無意於黑龍江國藥完成之後出售不可轉讓物業，因此，吾等認為於釐定黑龍江國藥的經調整資產淨值時考慮指示值有充分理據。

黑龍江國藥代價較黑龍江國藥於二零一七年八月三十一日之經調整資產淨值略微折讓約1.6%。因此，吾等認為黑龍江國藥代價屬公平合理。

黑龍江國藥的經調整資產淨值反映其相關淨資產並代表其淨值。吾等獲悉貴集團對黑龍江國藥收購的核心關注點主要在於(i)黑龍江物業(尤其是位於黃金地段的零售物業)；及(ii)業已形成的市場形象、客戶群及銷售網絡、經營資格以及可獲得中藥資源等(「業已形成的資格及網絡」)。吾等亦獲悉黑龍江國藥的業務經營並非黑龍江國藥收購的重點。因此，黑龍江國藥收購最主要乃收購黑龍江國藥的優質資產而非收購黑龍江國藥的業務。吾等主要到市盈率及市賬率分析乃從事特殊業務經營的公司之估值方法。經考慮黑龍江國藥收購不涉及收購黑龍江國藥的業務經營，吾等認為市盈率及市賬率分析不會為對黑龍江國藥代價進行評估提供有意義的參考。

對其價值以其相關資產(而非其業務)表示的公司進行估值常會採用經調整資產淨值。黑龍江國藥的經調整資產淨值未計及黑龍江國藥與其業已形成的資格及網絡相關的潛在無形資產(「無形資產」)。因此，經調整資產淨值分析乃對黑龍江國藥收購的審慎合理評估，代表黑龍江國藥的最低淨值。倘亦考慮無形資產的價值，貴集團可能須支付高於黑龍江國藥代價的金額。然而，難以獲取數據以得出對無形資產價值的可靠估計值。另外，於釐定黑龍江國藥代價時，買賣雙方亦無意考慮無形資產的價值。鑒於以上所述，吾等認為在對黑龍江國藥代價進行評估時計入無形資產的價值將無意義。

根據上文所述，就對黑龍江國藥代價進行評估而言並無考慮任何其他替代評估方法。

於釐定黑龍江國藥代價時，已考慮黑龍江國藥物業的估值。進一步詳情亦請參閱「5. 華泰、黑龍江國藥及江油的估值」一段。

4.4 江油協議

代價評估：

誠如董事會函件所述，江油收購事項之代價（「江油代價」）約為人民幣81,700,000元（約等於96,400,000港元），乃由買方與賣方經考慮江油於二零一七年八月三十一日之資產淨值約人民幣63,600,000元（約等於75,000,000港元）、中誠達資產評估顧問指示的江油所持物業（「江油物業」）於二零一七年八月三十一日之初步估值以及新建生產車間未完全利用及江油的歷史財務業績未反映江油於該車間投產之後的盈利潛力後按公平原則磋商後釐定。預期生產車間將與 貴集團現有的特殊附子飲片業務形成協同效應。

經考慮(i)江油物業為江油的核心資產；(ii)於評估江油的真實值時，參考江油物業於二零一七年八月三十一日之最近期市值相比於二零一七年八月三十一日之相應賬面值將更有意義；及(iii)江油的經調整資產淨值反映其經考慮中誠達資產評估顧問進行的江油物業估值後的相關資產淨值，吾等認為，以經調整資產淨值對江油代價進行比較與評估屬更相關且更有意義。江油經調整資產淨值的計算方法及與江油代價的比較結果如下：

亞貝隆函件

	概約 人民幣 (百萬元)
江油於二零一七年八月三十一日之未經審核資產淨值	63.6
加：中誠達資產評估顧問於二零一七年八月三十一日 評估的江油物業估值	30.8
減：江油物業於二零一七年八月三十一日之賬面值	<u>28.6</u>
江油於二零一七年八月三十一日之經調整資產淨值	<u><u>65.8</u></u>
江油代價	81.7
溢價	24.2%

江油代價較江油的經調整資產淨值溢價約24.2%。

誠如本函件「進行該等收購事項的理由」一節所述，為提高貴集團的競爭力，貴集團將利用江油生產附子飲片的資質及能力擴充產品線。另外，在新建生產車間於二零一六年末完工並投產之後，將進一步提升江油的毒性中藥飲片產能。舊生產車間主要用於生產普通飲片，處理能力僅800噸，而新生產車間則具備4,000噸毒性中藥材飲片的處理能力，成為中國最大的附子飲片生產設備。利用新生產設備，江油將可生產多種毒性中藥材，例如不同形式的附子飲片（包括黑順片、生附片、及姜半夏等）。

另外，毒性中藥材為數十種中藥傳統配方的主要成分，部分藥材（例如附子）為四川省內的原生物種。鑒於江油及其生產車間位於四川，將使江油可直接從原產地獲得優質中藥材。由於江油擁有地理位置優勢及中國最大的附子飲片生產車間，江油收購將使貴集團可開發中國最佳的附子品牌。

根據以上所述，由於江油物業的估值僅反映其市值，而並無計及戰略價值及江油收購與貴集團現有的特殊附子飲品業務的潛在協同效應，吾

亞貝隆函件

等認為，江油代價較江油的經調整資產淨值溢價可予接受。

為進一步評估江油代價是否公平合理，吾等亦已採用市賬率分析。市賬率乃資本密集業務或賬面上有大量資產業務的常用業務估值方法。根據江油於二零一七年八月三十一日之管理賬目，吾等注意到，江油的重重大資產主要包括(i)佔其總資產50%以上的物業、廠房及設備；及(ii)具有相對較高流動性且對於為其經營活動提供營運資金屬必要且佔其總資產40%以上的流動資產(包括現金及銀行結存、應收賬款以及存貨)。鑒於江油資產的性質且江油的歷史財務業績並未考慮江油在新生產車間(供生產毒性中藥材飲片)於二零一六年末投產之後的收入潛力，吾等認為市賬率法(而非市盈率法)對於評估江油代價是否公平合理更為合適。

於評估江油代價是否公平合理時，吾等已盡力審閱若干於聯交所網站刊發的有關公告及通函，並認定該等可資比較交易(載於「4.1 華邈協議」一節)，包括10項可資比較交易。該等可資比較交易為基於上述標準的有關可資比較交易詳細清單，且足以評估江油代價是否公平合理。詳情於下表列示：

項目 標號	公告日期	上市公司 (股份代號)	目標公司名稱	關聯交易	股東 批准規定	目標公司及其附屬 公司的主要業務	市盈率 ¹
1	二零一六年 一月二十八日	同方康泰產業集團有限公司(前稱聯合水泥控股有限公司)(1312)	北京紫光製藥有限公司	是	是	處方藥製造及銷售(包括粉針劑、片劑、膠囊、軟膏劑、處方中成藥、合成藥物、製劑、生化藥物及其他生化產品)以及其他醫藥相關業務之延伸範疇(包括保健品及食品銷售、醫療器械銷售以及藥物研究及測試)	2.52
2	二零一六年 六月二十九日	遠大醫藥健康控股有限公司(512)	西安碑林藥業股份有限公司	否	否	在中國從事醫藥產品製造、中藥預加工及萃取以及健康食品銷售	2.78
3	二零一六年 七月二十五日	綠葉製藥集團有限公司(2186)	Acino AG及Acino Supply AG	否	否	開發及生產用於藥物緩釋的給藥系統，尤其包括透皮系統及植入物；分銷醫藥產品	3.53

亞貝隆函件

項目 標號	公告日期	上市公司 (股份代號)	目標公司名稱	關聯交易	股東 批准規定	目標公司及其附屬 公司的主要業務	市盈率 ¹
4	二零一六年 七月二十八日	上海復星醫藥 (集團)股份有限 公司(2196)	Gland Pharma Limited	否	否	製造注射用藥物	不適用 ²
5	二零一六年 十月十一日	雅各臣科研製藥 有限公司(2633)	Cawah Holdings Limited	否	否	在香港從事非專利藥製造及銷售	5.57
6	二零一六年 十一月四日	興科蓉醫藥控股 有限公司(6833)	青島瑞馳藥業有 限公司	否	否	中成藥、化學製藥成分、化學醫 藥製劑及抗生素分銷	2.70
7	二零一七年 三月三日	石藥集團有限公 司(1093)	河北詩薇醫藥商 貿有限公司	是	否	醫藥產品銷售	1.00
8	二零一七年 四月十九日	瑞年國際有限公 司(2010)	Major Express Group Limited	否	是	醫藥及健康產品銷售及分銷	11.31
9	二零一七年 七月二十八日	碧生源控股有限 公司(926)	珠海康百納藥業 有限公司	否	否	批發中藥片劑、中成藥、化學原 料藥、化學醫藥製劑、抗生素原 料藥、抗生素製劑及生化藥物	1.53
10	二零一七年 七月二十八日	碧生源控股有限 公司(926)	珠海奧利新藥業 有限公司	否	否	醫藥產品、醫療器械、保健食品 及預包裝食品網上銷售及零售	0.89
						最大值	11.31
						最小值	0.89
						平均值	3.54
		江油收購事項					1.24

資料來源：聯交所網站

附註：

- (1) 該等可資比較交易的市賬率按代價除以各自所收購權益按比例應佔各自目標公司的最近期資產淨值計算。
- (2) 公告未提供目標公司的資產淨值，因此未計算市賬率

誠如上表所示，該等可資比較交易的市賬率介於約0.89倍至11.31倍，平均值約為3.54倍。江油代價所表示的隱含市賬率約1.24倍處於市賬率範圍內，並低於市賬率平均值。因此，吾等認為江油代價就此而言屬公平合理。

於釐定江油代價時，已考慮江油物業的估值。進一步詳情亦請參閱「5. 華泰、黑龍江國藥及江油的估值」一段。

5. 華泰、黑龍江國藥及江油的估值

根據董事會函件，工業房地產、黑龍江國藥物業及江油物業（「該等物業」）的估值（由中誠達資產評值顧問估定）分別為釐定華泰代價、黑龍江國藥代價及江油代價（統稱「該等代價」）的依據之一。於評估該等物業的估值（「估值」）是否公平合理時，吾等已審閱通函附錄一所載的估值報告（「估值報告」），並就中誠達資產評值顧問的資格、所採用方法及進行估值時所採納的假設與其進行討論。

5.1 估值師的資格

吾等注意到，估值報告乃由估值師根據香港測量師學會估值準則編製，並符合上市規則第五章及第十二項應用指引。在吾等與中誠達資產評值顧問討論過程中，吾等注意到，中誠達資產評值顧問已倚賴 貴公司提供的資料及 貴公司中國法律顧問發出的法律意見（關於該等物業的業權、土地使用權、規劃許可、法令、地役權、佔用詳情、出租及所有其他有關事項）。吾等亦獲悉，中誠達資產評值顧問並無對該等物業進行包括外部及內部（如可能）在內的現場檢驗，且並無注意到該等物業存在任何明顯缺陷。另外，吾等亦已覆核中誠達資產評值顧問及估值負責人士的資格及經驗。中誠達資產評值顧問為香港合資格專業估值師行，擁有豐富的香港及中國物業估值經驗。劉詩詠女士負責簽署估值報告，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。另外，吾等已就中誠達資產評值顧問相對 貴集團的獨立性對其進行查詢，並獲悉中誠達資產評值顧問為獨立於 貴集團， 貴集團的關連人士及該等收購事項的其他參與方的第三方。吾等亦已審閱中誠達資產評值顧問的委任書，並注意到其工作範圍就所提供意見而言乃屬適當且工作範圍並未受到任何限制。

5.2 估值方法

根據吾等與中誠達資產評值顧問的討論，任何資產的估值主要可分類為三種方法當中的一種，即收入法、成本法或市場法。吾等注意到中誠達資產評值顧問已利用直接比較法而採納市場法。吾等亦從中誠達資產評值顧問獲悉，於估值日期收入法及及成本法對該等物業的估值並不適用。

(a) 收入法

收入法涉及評估資產的未來經濟利益，其後採用合適的風險調整貼現率折算為現值。中誠達資產評估顧問認為，由於收入法涉及多種假設且存在多種不明朗因素（例如未來經濟環境），故此，中誠達資產評估顧問認為在此情況下對該等物業進行估值採納收入法並不合適。

(b) 成本法

成本法會考慮複製或重置物業的成本，然而，該方法並不考慮擁有人應佔市值。此外，透過與中誠達資產評估顧問的討論，吾等獲悉成本法一般在缺少公開市場資料時使用。鑒於該等物業有可供使用的公開市場資料，中誠達資產評估顧問認為在此情況下對該等物業進行估值採納收入法並不合適。

(c) 市場法

誠如中誠達資產評估顧問所述，通過利用直接比較法採納市場乃屬慣例，在此情況下乃根據可資比較物業的價格資料進行比較。在與中誠達資產評估顧問討論及審閱估值報告的過程中，吾等獲悉得出估值的方法以及具有相似規模、特性及位置的可資比較物業根據各自的所有優點及弊端加權的方法。吾等認為，就中誠達資產評估顧問所採納估值採用直接比較法的估值方法符合市場慣例。

5.3 估值假設

吾等已就估值所採用的估值假設與中誠達資產評估顧問進行討論。吾等注意到中誠達資產評估顧問所採用的估值假設乃物業估值過程中採用的常用假設，包括(i)擁有人在市場上以其現狀出售該等物業，而並無收取延期合約、回租、合營企業、管理協議或任何將影響該等物業價值的類似安排的利益；(ii)擁有人憑中國政府授予的長期土地使用權持有該等物業；及(iii)擁有人有自由且連續的權利可於各自土地使用權的整個未滿有效期內使用該等物業。吾等概不知悉任何重要事實，從而可能致使吾等對估值過程中所採納的主要基準及假設或使用的資料產生懷疑。

誠如上文所載，吾等信納(i)中誠達資產評估顧問獨立於 貴公司且擁有充分經驗及資格可進行估值；(ii)中誠達資產評估顧問的工作範圍就有關委聘而言乃屬適合；及(iii)中誠達資產評估顧問所採用的估值假設及方法就估值而言屬公

平、合理及完整。根據以上所述，吾等認為中誠達資產評值顧問所進行的估值屬公平合理。

經考慮上文所述各項因素，吾等認為估值乃評估該等代價是否公平合理的良好參考，並認為華泰代價、國藥代價及江油代價均屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

6. 該等收購事項的可能財務影響

於該等收購事項完成後，該等目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，且各自的財務業績將於 貴集團的綜合財務報表內綜合入賬。

下文說明因該等收購事項對 貴集團的盈利、資產淨值、負債比率及營運資金的影響。

(i) 對盈利的影響

根據二零一六年年報， 貴集團於二零一六財年之股權持有人應佔經審核淨溢利約為人民幣966,900,000元。如董事會函件所載，除華泰錄得淨虧損外，華邈、黑龍江國藥及江油於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度分別錄得淨溢利：

	截至十二月三十一日 止年度溢利／(虧損)	
	二零一五年 (人民幣千元) (未經審核)	二零一六年 (人民幣千元) (未經審核)
華邈	25,186	22,316
華泰	(2,736)	(17,441)
黑龍江國藥	1,131	1,137
江油	1,767	1,849
	<u>25,348</u>	<u>7,861</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度，華泰的淨虧損相比二零一五年大幅增加，主要乃由於(i)在於二零一五年末完成工業區二期建設之後折舊開支增加約人民幣6,900,000元；及(ii)因會計處理而確認賣方就工業區二期建設提供的

免息貸款(「**基建貸款**」)的估算利息開支約人民幣8,400,000元(相關估算利息於過往年度在工業區二期建設完成之前乃予以資本化)。上述各項均為非現金項目且對華泰概無任何現金流量影響。

華泰已於截至二零一七年八月三十一日止八個月實現財務業績扭虧為盈，主要可歸因於(i)由於(a)於二零一七年期間確認八個月租金收入(而在於二零一六年八月開始出租工業區二期之後於截至二零一六年十二月三十一日止年度僅錄得四個月租金收入)及(b)工業區一期的租金收入減少的淨效果，租金收入增長約人民幣3,000,000元；(ii)財務費用因估算利息開支在基建貸款於二零一七年五月到期應付之後減少而相應減少約人民幣8,000,000元，僅就基建貸款確認五個月估算利息開支；及(iii)已無工業區二期建設顧問費用約人民幣1,200,000元及工業區二期生產車間的設備試車費用約人民幣1,200,000元，而該等項目為截至二零一六年十二月三十一日止年度之非經常性開支。

由於該等目標公司的盈利往績、中藥行業的樂觀前景及於該等收購事項之後的潛在協同效應，預計於該等收購事項完成後，該等收購事項將提高 貴集團的盈利能力。

(ii) 對資產淨值的影響

吾等注意到(i)所有該等目標公司均於二零一七年八月三十一日錄得淨資產；及(ii)該等收購事項的代價將以現金付清。預期不會對 貴集團的資產淨值產生任何重大影響。吾等亦注意到該等收購事項的代價超過該等目標公司的資產淨值總額。因此，預期 貴集團將錄得商譽(即代價的公允價值與該等目標公司資產淨值總額之間的差額)。

經考慮 貴集團於二零一七年六月三十日錄得 貴公司擁有人應佔未經審核資產淨值約人民幣12,050,000,000元，除確認商譽外，預期不會對 貴集團的淨資產產生重大影響。

(iii) 對負債比率及營運資金的影響

根據 貴集團於二零一七年六月三十日之未經審核現金及銀行結存(不包括已抵押銀行存款)約人民幣3,362,700,000元以及流動資產淨值約人民幣6,902,000,000元，預期 貴集團將擁有充裕資金，可結清該等收購事項的總代價約人民幣499,300,000元。

亞貝隆函件

此外，該等目標公司於二零一七年八月三十一日分別錄得淨資產如下：

	人民幣千元 (未經審核)
華邈	180,414
華泰	137,473
黑龍江國藥	25,865
江油	63,598
	<u>407,350</u>

鑒於上文所述該等目標公司於二零一七年八月三十一日之淨資產總額約為人民幣407,400,000元，且據管理層告知，除華邈於二零一七年八月三十一日錄得銀行借貸約人民幣80,000,000元外，該等目標公司於二零一七年八月三十一日均無銀行借貸，預期於該等收購事項完成後，銀行借貸水平增長將低於淨資產增長。因此，不會對 貴集團的負債比率產生重大影響。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，(i) 該等收購事項的性質並不屬於 貴集團的一般及正常業務過程但符合 貴集團的戰略發展；(ii) 該等收購事項的條款乃按一般商務條款訂立且就獨立股東而言屬公平合理；及(iii) 該等收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等收購事項的決議案，而吾等亦推薦獨立股東投票贊成有關之決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
亞貝隆資本有限公司
董事總經理
張廷基

二零一七年十一月二十四日

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就該等目標公司持有的物業於二零一七年八月三十一日之估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃供載入本通函而編製。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901, 9/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road, Wanchai, HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國（「中國」）的多項物業估值

吾等謹遵照中國中藥控股有限公司（「貴公司」）的指示，對該等目標公司持有的中華人民共和國（「中國」）物業權益（「物業」）進行估值。吾等確認已對物業進行視察，作出相關查詢並取得吾等認為必需的進一步資料，從而向閣下提供吾等對物業於二零一七年八月三十一日（「估值日」）的市場價值的意見。

估值基準

吾等對物業的估值為市值。市值乃指自願買家與自願賣家經過適當市場推廣後，各方在知情、審慎及並無強迫之情況下，於估值日以公平交易買賣資產或負債之估計金額。

業權

吾等已獲提供有關物業業權的法律文件副本。然而，吾等並未驗證物業的所有權及確定吾等獲提供的副本是否有任何修訂。

關於中國有關法律及規則，吾等亦倚賴中國法律顧問（即北京市浩天信和律師事務所（「中國法律顧問」））為貴公司提供的法律意見。

估值方法

於對物業進行估值時，吾等已考慮三種常用估值法，即成本法、收入法及市場法。

根據成本法，物業市值乃根據物業的折舊重置成本釐定。折舊重置成本為重置或複製物業的當期成本（包括土地構成部分現有用途的市值及其上樓宇或結構的當期重置成本），並就物理性能退化以及所有有關形式的淘汰及優化作出折讓。倘相似物業並無任何交易價格證據或有關權益的擁有人不會產生任何可認定實際或名義收入流，則通常會使用該方法。該方法主要用於對特定用途物業進行估值。特定用途物業除作為業務或公司之一部分出售外，鮮有在市場出售。

收入法指可用以計量佔用業務的現有經營活動將產生的經濟利益現值的方法。會對經營活動產生的未來經濟利益作出預測，而相關經濟利益（以現金流量淨額形式）採用適當的貼現率貼現為其現值。本次估值未使用該方法，蓋因須採納的假設遠多於其他兩種方法，而並非所有假設均易於量化或確定。

市場法指參考與進行估值的物業相似物業的有關市場可獲得的可資比較銷售證據用以釐定物業價值的方法。該方法廣泛用於對地塊、住宅物業及商用物業進行估值，已被選擇用於對物業進行估值。

吾等已運用根據可資比較物業的價格資料進行比較之比較法而採取市場法。吾等對大小、特點及位置相若之可資比較物業進行分析，並仔細權衡各物業之所有相關優點及缺點，以達致市值之公平比較。

假設

吾等之估值乃假設業主於市場現況出售該物業而且並無受惠於遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理協議或任何足以影響該物業的價值之類似安排而作出。

除非另有說明，否則物業由業主依據政府授予的長期土地使用權持有。吾等已假設，於各項土地使用權的整個未滿有效期內，業主擁有自由且不受干擾的權利可使用物業。

吾等於估值時作出的其他特別假設(如有)將於本函件隨附的估值證書附註加以說明。

限制條件

吾等之報告並無就該物業任何押記、按揭或欠款或持有物業而可能產生之任何開支或稅項而作出任何撥備。除另有說明者外，吾等已假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業的地盤面積之準確性，但已假設交予吾等之文件及正式地盤平面圖則所載的地盤面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

該等物業最後於二零一七年九月十四日至二零一七年九月二十一日由周通(註冊中國房地產估價師)視察。吾等曾視察物業樓宇及結構物的外觀及(如有可能)內部。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何明顯缺陷。然而，吾等無法匯報吾等所視察之該等建築物及構築物是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何建築物設施及設備。據 貴公司確認，物業的業主概不知悉任何與物業有關的環境問題。

本報告內所載市值估計特別排除了因地震或其他原因導致的環境污染的影響。謹此建議，本報告的閱覽者應諮詢合資格環境審計師，以對可能的環境缺陷(存在環境缺陷可能嚴重影響市值)進行評估。

吾等在編製本報告時並無包括(亦無就此進行)土壤分析或地質研究，亦無就任何有關水、油、氣或其他地面以下之礦物之使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

為該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及第十二項應用指引；香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所載之所有規定。

除非另有說明，否則本報告列報的所有貨幣金額均以人民幣計值。

附函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港
軒尼詩道288號
英皇集團中心
1601室
中國中藥控股有限公司
董事會 台照

代表
中誠達資產評值顧問有限公司

董事
劉詩詠
MHKIS AAPI RPS(GP)

日期：二零一七年十一月二十四日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師（產業測量），彼名列香港測量師學會有關進行供上市資料及收購合併的通函與估值收錄或引述的估值工作的物業估值師名冊、香港商業估值議會的註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

估值概要

物業	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
第一組－持作自用的物業權益	
1. 位於中國四川省 江油市太平鎮德勝村 地號02-0206的工業區	人民幣4,170,000元
2. 位於中國四川省 江油市河南工業園區 地號81-3-13-132的工業區	人民幣26,640,000元
3. 中國黑龍江省 哈爾濱市道里區 哈藥路186號部分2-3層及4層至7層	人民幣12,010,000元
4. 中國黑龍江省 哈爾濱市 道里區哈藥路192號1層	人民幣1,650,000元
5. 中國黑龍江省 哈爾濱市南崗區 巴陵街79號4單元1層1號	無商業價值
6. 中國黑龍江省 哈爾濱市南崗區 果戈里大街157號1層	無商業價值
	<hr/>
小計	人民幣44,470,000元

物業	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
第二組－持作投資的物業權益	
7. 中國黑龍江省 哈爾濱市道里區 哈藥路190號1層	人民幣7,780,000元
8. 中國黑龍江省 哈爾濱市道里區 哈藥路186號地下室、部分2-3層及單元305	人民幣6,040,000元
9. 中國黑龍江省 哈爾濱市南崗區 巴陵街79號3單元1層2-3號	無商業價值
10. 中國黑龍江省 哈爾濱市道外區 紅旗小區24棟8單元1層1號	人民幣1,760,000元
11. 中國黑龍江省 哈爾濱市道外區 和平小區34棟地下9號	人民幣1,590,000元
12. 中國黑龍江省 哈爾濱市道外區 和平小區34棟1層10號	人民幣2,390,000元
13. 中國黑龍江省 哈爾濱市南崗區 蘆家小區1棟3單元1層門市	人民幣3,430,000元
14. 中國黑龍江省 哈爾濱市南崗區 蘆家小區1棟3單元2層2號	人民幣920,000元

物業	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
15. 中國黑龍江省 哈爾濱市南崗區 蘆家小區1棟3單元1層地下室	人民幣2,480,000元
16. 中國北京市 大興區北京華泰 中藥新技術開發中心1及2期	人民幣260,000,000元
	<hr/>
	小計 <u>人民幣286,390,000元</u>
	總計 <u>人民幣330,860,000元</u>

估值證書

第一組 – 持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
1. 位於中國四川省 江油市太平鎮 德勝村 地號02-0206 的工業區	該物業包括一幅工業土地， 面積為15,723平方米，其上 共建有六幢1至2層樓宇。該 等樓宇於二零零一年至二零 零三年建成。 標的樓宇的總建築面積為 2,703.41平方米。 標的地塊獲授的土地使用權 年期於二零三一年十二月 二十六日屆滿。	物業現為空置。	人民幣 4,170,000元 見下文附註4

附註：

- (1) 誠如江油市政府於二零零二年六月十二日發出的土地使用權證(江國用(2002)字第0200273號)所載，物業當中面積為15,723平方米的標的地塊的土地使用權由江油持有，年期於二零三一年十二月二十六日屆滿，作工業用途。
- (2) 誠如江油市房產管理局於二零零二年八月二日發出的監證字第0036927號房屋所有權證所載，6幢標的樓宇當中1幢建築面積為177.39平方米的樓宇由江油持有。
- (3) 誠如江油市房產管理局於二零零二年八月二日發出的另一份監證字第0036928號房屋所有權證所載，6幢標的樓宇當中4幢建築面積為2,400.02平方米的樓宇由江油持有。
- (4) 於估值日期，6幢標的樓宇當中1幢建築面積為126平方米的樓宇的房屋所有權證尚未發出。在吾等的估值過程中，吾等已忽略該幢樓宇的市值。假設上述樓宇於估值日期已按江油名義獲發房屋所有權證，物業於估值日期之市值總額為人民幣4,300,000元(僅供作說明用途)。
- (5) 中國律師有關物業的意見概述如下：
 - i. 江油市人民政府於二零零二年六月十二日向四川江油中壩附子科技發展有限公司核發國有土地使用證(江國用(2002)字第0200273號)，四川江油中壩附子科技發展有限公司享有該物業之土地使用權，依上述國有土地使用證載明，土地使用權利終止日期為二零三一年十二月二十六日，批准用途為工業用地。

- ii. 依兩份均由江油市房產管理局於二零零二年八月二日核發之房屋所有權證(江房權證監證字第0036927號及江房權證監證字第0036928號)載明,該物業合共5棟建築物(總建築面積2,577.41平方米)由四川江油中壩附子科技發展有限公司持有。
- iii. 四川江油中壩附子科技發展有限公司未能提供《建設工程施工許可證》,根據《綿陽市建設工程竣工驗收證書》記載,施工許可證號為(2001)009。
- iv. 依江油市不動產登記中心於二零一七年九月十三日出具之證明,該物業之土地不存在查封情況。
- v. 根據江油市不動產登記中心於二零一七年九月二十五日出具的建設土地使用權抵押登記資訊顯示,該物業之土地使用權就多項債務抵押予中國建設銀行江油市支行。根據四川江油中壩附子科技發展有限公司出具的說明及中國律師核驗,四川江油中壩附子科技發展有限公司已將一切借款清償完畢,但尚未向江油市不動產登記中心申請辦理註銷抵押登記的申請。依現有中國法例規定,抵押權人在該物業之土地使用權上抵押權隨借款清償完畢後隨之消滅。
- vi. 四川江油中壩附子科技發展有限公司享有該物業的佔有、使用、收益和處分的權利。

估值證書

第一組－持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
2. 位於中國四川省江油市河南工業園區地號81-3-13-132的工業區	該物業包括一幅工業土地，面積為26,098.20平方米，其上共建有四幢1至4層樓宇。該等樓宇於二零一六年建成。 標的樓宇的總建築面積為9,866.4平方米。 標的地塊獲授的土地使用權年期於二零六五年四月二十一日屆滿。	該物業現由江油作為其生產基地佔用。	人民幣 26,640,000元 見下文附註5及6

附註：

- (1) 誠如江油市政府於二零一五年四月二十九日發出的土地使用權證(江國用(2015)字第0300894號)所載，物業當中面積為26,098.20平方米的標的地塊的土地使用權由江油持有，年期於二零六五年四月二十一日屆滿，作工業用途。
- (2) 誠如均由江油市城鄉規劃建設和住房保障局發出日期為二零一五年四月十六日之建設用地規劃許可證(地字第2015014號)及日期為二零一三年二月二十五日之建設工程規劃許可證(建字第2013076號)所示，面積為25,993.33平方米的標的地塊已規劃作二類工業用途，授權可供發展建築面積為9,866.4平方米。
- (3) 江油於二零一四年三月二十日獲江油市城鄉規劃建設和住房保障局發給建設工程施工許可證，以開展物業的建造工程。
- (4) 誠如日期為二零一四年三月二十日之施工許可證(建施第(2014)019號)所示，總建築面積為9,886.4平方米。建設單位為四川江油中壩附子科技發展有限公司，項目名稱為年產4000噸附子中藥飲片加工生產線技術改造(附子產業升級)工程。項目位於江油市工業園東區。施工工期為二零一四年三月至二零一五年三月。
- (5) 標的樓宇的房屋所有權證於估值日期尚未發出。據江油確認，其有權於完成物業的若干結構改造工作後申請獲發房屋所有權證。
- (6) 吾等已基於取得物業的房屋所有權證並無任何法律障礙且無須大量費用而對物業進行估值。
- (7) 中國律師有關物業的意見概述如下：

- i. 江油市人民政府於二零一五年四月二十九日向四川江油中壩附子科技發展有限公司核發國有土地使用證(江國用(2015)字第0300894號)，四川江油中壩附子科技發展有限公司享有該物業之土地使用權，依上述國有土地使用證載明，土地使用權利終止日期為二零六五年四月二十一日，批准用途為工業用地。
- ii. 就興建該物業之房屋，四川江油中壩附子科技發展有限公司申辦並被授予簽發於二零一五年四月十六日之建設用地規劃許可證(地字第2015014號)、簽發於二零一三年二月二十五日之建設工程規劃許可證(建字第2013076號)及簽發於二零一四年三月二十日之建設工程施工許可證，依上述檔載明，該物業之土地用地性質為二類工業用地，建設規模為9,866.4平方米。
- iii. 依江油市不動產登記中心於二零一七年九月十三日出具之證明，該物業之土地不存在查封情況。根據江油市不動產登記中心於二零一七年九月二十五日出具的建設用地使用權抵押登記資訊顯示，該物業之土地使用權不存在抵押情況。
- iv. 該物業之房屋尚未進行不動產權登記，根據四川江油中壩附子科技發展有限公司提供的書面說明，雖然專案已完成工程品質竣工驗收，但在交付使用過程中出現了多個品質問題，目前仍處於整改階段。待整改完成後向備案機關申請工程竣工驗收備案。待以上事項辦理完成後，可以辦理不動產權登記。
- v. 四川江油中壩附子科技發展有限公司享有該物業的佔有、使用、收益和處分的權利。

估值證書

第一組 – 持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
3. 中國黑龍江省 哈爾濱市道里區 哈藥路186號部分 2-3層及4層至7層 地號1-12-8-58	該物業包括一幢於一九九四 年前後落成的8層商務樓宇 內的數個辦公室單位。 物業建築面積為1,645.60平 方米。 標的地塊已獲授土地使用 權，年期於二零四四年五月 三十一日屆滿。	物業現由黑龍江國 藥作為辦公室佔 用。	人民幣 12,010,000元

附註：

- (1) 誠如哈爾濱市政府於二零零九年十月十六日發出的土地使用權證(哈國用(2009)第02000559號)所示，物業的土地使用權由黑龍江國藥持有，土地使用權年期於二零四四年五月三十一日屆滿，作商業/服務(辦公室)用途。
- (2) 誠如哈爾濱市房地產住宅管理局於二零零八年十二月二十六日發出的房屋所有權證(哈房權證里字第0801078597號)所示，物業的房屋所有權由黑龍江國藥持有。
- (3) 中國律師有關物業的意見概述如下：
 - i. 依國有土地使用證(哈國用(2009)第02000559號)及房屋所有權證(哈房權證裡字第0801078597號)載明，黑龍江國藥藥材有限公司依法享有該物業之土地使用權及房屋所有權。
 - ii. 黑龍江國藥藥材有限公司享有該物業之土地使用權及房屋所有權可自由轉讓、出租、抵押。
 - iii. 該物業之土地使用權及房屋所有權不存在抵押、查封登記及其他任何權利負擔。

估值證書

第一組 – 持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
4. 中國黑龍江省 哈爾濱市道里區 哈藥路192號1層	該物業包括一幢於一九九四 年前後落成的8層商務樓宇1 樓的數個車位。	物業現由黑龍江國 藥佔用作存儲用 途。	人民幣 1,650,000元
地號1-12-8-58	物業建築面積為239.42 平方米。 標的地塊已獲授土地使用 權，年期於二零三四年五月 三十一日屆滿。		

附註：

- (1) 誠如哈爾濱市政府於二零零九年十月二十一日發出的土地使用權證(哈國用(2009)第02000560號)所示，物業的土地使用權由黑龍江國藥持有，土地使用權年期於二零三四年五月三十一日屆滿，作商業／服務(停車場)用途。
- (2) 誠如哈爾濱市房地產住宅管理局於二零零八年十二月二十六日發出的房屋所有權證(哈房權證里字第0801078598號)所示，物業的房屋所有權由黑龍江國藥持有。
- (3) 中國律師有關物業的意見概述如下：
 - i. 依國有土地使用證(哈國用(2009)第02000560號)及房屋所有權證(哈房權證裡字第0801078598號)載明，黑龍江國藥藥材有限公司依法享有該物業之土地使用權及房屋所有權。
 - ii. 黑龍江國藥藥材有限公司享有該物業之土地使用權及房屋所有權可自由轉讓、出租、抵押。
 - iii. 該物業之土地使用權及房屋所有權不存在抵押、查封登記及其他任何權利負擔。

估值證書

第一組 – 持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
5. 中國黑龍江省 哈爾濱市南崗區 巴陵街79號4單元 1層1號 地號2-5-23-3	該物業包括一幢於一九八二 年前後落成的8層商務樓宇1 樓的數個商業單位。 物業建築面積為70.28 平方米。 已通過行政劃撥方式取得物 業的土地使用權，未指明年 期。	該物業由黑龍江國 藥作為零售店舖佔 用。	無商業價值 見下文附註3

附註：

- (1) 物業於估值日期尚未獲發土地使用權證。
- (2) 誠如日期為二零零九年七月二十一日之房屋所有權證(哈房權證南字第0901045749號)所示，物業的房屋所有權證由黑龍江國藥持有，作商業／服務用途。
- (3) 物業的土地使用權屬行政劃撥性質，其轉讓受到限制。鑒於物業的不可轉讓性質，吾等未賦予物業任何商業價值。假設物業已按黑龍江國藥名義獲授土地使用權證，其於估值日期之市值為人民幣820,000元(僅供作說明用途)。
- (4) 中國律師有關物業的意見概述如下：
 - i. 依房屋所有權證(哈房權證裡字第0901045749號)載明，黑龍江國藥藥材有限公司依法享有該物業之土地使用權及房屋所有權。
 - ii. 該物業之土地使用權由黑龍江省藥材公司通過劃撥的方式取得，如黑龍江省藥材公司轉讓該物業，應在辦理轉讓交易手續同時向國土資源局補繳土地出讓金及其他手續費用。
 - iii. 該物業之房屋所有權不存在抵押、查封登記及其他任何權利負擔。

估值證書

第一組 – 持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
6. 中國黑龍江省 哈爾濱市南崗區 果戈里大街 157號1層 地號2-5-23-3	該物業包括一幢於一九八二 年前後落成的8層商務樓宇1 樓的數個商業單位。 物業建築面積為146.51 平方米。 已通過行政劃撥方式取得物 業的土地使用權，未指明年 期。	該物業由黑龍江國 藥作為零售店舖佔 用。	無商業價值 見下文附註3

附註：

- (1) 物業於估值日期尚未獲發土地使用權證。
- (2) 誠如日期為二零零九年七月二十一日之房屋所有權證(哈房權證南字第0901045747號)所示，物業的房屋所有權證由黑龍江國藥持有，作商業／服務用途。
- (3) 物業的土地使用權屬行政劃撥性質，其轉讓受到限制。鑒於物業的不可轉讓性質，吾等未賦予物業任何商業價值。假設物業已按黑龍江國藥名義獲授土地使用權證，其於估值日期之市值為人民幣3,120,000元(僅供作說明用途)。
- (4) 中國律師有關物業的意見概述如下：
 - i. 依房屋所有權證(哈房權證裡字第0901045747號)載明，黑龍江國藥藥材有限公司依法享有該物業之土地使用權及房屋所有權。
 - ii. 該物業之土地使用權由黑龍江省藥材公司通過劃撥的方式取得，如黑龍江省藥材公司轉讓該物業，應在辦理轉讓交易手續同時向國土資源局補繳土地出讓金及其他手續費用。
 - iii. 該物業之房屋所有權不存在抵押、查封登記及其他任何權利負擔。

估值證書

第二組 – 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
7. 中國黑龍江省 哈爾濱市道里區 哈藥路190號1層	該物業包括一幢於一九九四 年前後落成的8層商務樓宇1 樓的數個商業單位。	該物業按租期自二 零一五年二月一日 起至二零二零年一 月三十一日屆滿的 租約出租，年租金 為人民幣550,000 元。	人民幣 7,780,000元
地號1-12-8-58	物業建築面積為393.06 平方米。 標的地塊已獲授土地使用 權，年期於二零三四年五月 三十一日屆滿。		

附註：

- (1) 誠如哈爾濱市政府於二零零九年十月二十一日發出的土地使用權證(哈國用(2009)第02000558號)所示，物業的土地使用權由黑龍江國藥持有，土地使用權年期於二零三四年五月三十一日屆滿，作商業用途。
- (2) 誠如哈爾濱市房地產住宅管理局於二零零八年十二月二十六日發出的房屋所有權證(哈房權證里字第0801078596號)所示，物業的房屋所有權由黑龍江國藥持有。
- (3) 中國律師有關物業的意見概述如下：
 - i. 依國有土地使用證(哈國用(2009)第02000558號)及房屋所有權證(哈房權證裡字第0801078596號)載明，黑龍江國藥藥材有限公司依法享有該物業之土地使用權及房屋所有權。
 - ii. 黑龍江國藥藥材有限公司享有該物業之土地使用權及房屋所有權可自由轉讓、出租、抵押。
 - iii. 該物業之土地使用權及房屋所有權不存在抵押、查封登記及其他任何權利負擔。

估值證書

第二組 – 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
8. 中國黑龍江省 哈爾濱市道里區 哈藥路186號 地下室、部分 2-3層及單元305 地號1-12-8-58	該物業包括一幢於一九九四年前後落成的8層商務樓宇的數個辦公室單位。 物業建築面積為828.05平方米。 標的地塊已獲授土地使用權，年期於二零四四年五月三十一日屆滿。	3層單元305按租期自二零一七年六月一日起至二零一八年五月三十一日屆滿的租約出租，年租金為人民幣10,000元。 部分2-3層按租期自二零一五年六月一日至二零二零年五月三十一日的租約出租，年租金為人民幣120,000元。 地下室按租期自二零一七年五月一日至二零一八年四月三十日的租約出租，年租金為人民幣67,000元。	人民幣 6,040,000元

附註：

- (1) 誠如哈爾濱市政府於二零零九年十月十六日發出的土地使用權證(哈國用(2009)第02000559號)所示，物業的土地使用權由黑龍江國藥持有，土地使用權年期於二零四四年五月三十一日屆滿，作商業/服務(辦公室)用途。
- (2) 誠如哈爾濱市房地產住宅管理局於二零零八年十二月二十六日發出的房屋所有權證(哈房權證里字第0801078597號)所示，物業的房屋所有權由黑龍江國藥持有。
- (3) 中國律師有關物業的意見概述如下：
 - i. 依國有土地使用證(哈國用(2009)第02000559號)及房屋所有權證(哈房權證裡字第0801078597號)載明，黑龍江國藥藥材有限公司依法享有該物業之土地使用權及房屋所有權。
 - ii. 黑龍江國藥藥材有限公司享有該物業之土地使用權及房屋所有權可自由轉讓、出租、抵押。
 - iii. 該物業之土地使用權及房屋所有權不存在抵押、查封登記及其他任何權利負擔。

估值證書

第二組 – 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
9. 中國黑龍江省 哈爾濱市南崗區 巴陵街79號 3單元1層2-3號 地號2-5-23-3	該物業包括一幢於一九八二年前後落成的8層商務樓宇1樓的數個商業單位。 物業建築面積為90.14平方米。 已通過行政劃撥方式取得物業的土地使用權，未指明年期。	物業2號按租期自二零一六年十一月二十二日至二零一七年十二月二十二日的租約出租，年租金為人民幣80,000元。 3號按租期自二零一七年八月一日至二零一八年七月三十一日的租約出租，年租金為人民幣42,000元。	無商業價值 見下文附註3

附註：

- (1) 物業於估值日期尚未獲發土地使用權證。
- (2) 誠如日期為二零零九年七月二十一日之房屋所有權證(哈房權證南字第0901045749號)所示，物業的房屋所有權證由黑龍江國藥持有，作商業／服務用途。
- (3) 物業的土地使用權屬行政劃撥性質，其轉讓受到限制。鑒於物業的不可轉讓性質，吾等未賦予物業任何商業價值。假設物業已按黑龍江國藥名義獲授土地使用權證，其於估值日期之市值為人民幣1,050,000元(僅供作說明用途)。
- (4) 中國律師有關物業的意見概述如下：
 - i. 依房屋所有權證(哈房權證裡字第0901045749號)載明，黑龍江國藥藥材有限公司依法享有該物業之土地使用權及房屋所有權。
 - ii. 該物業之土地使用權由黑龍江省藥材公司通過劃撥的方式取得，如黑龍江省藥材公司轉讓該物業，應在辦理轉讓交易手續同時向國土資源局補繳土地出讓金及其他手續費用。
 - iii. 該物業之房屋所有權不存在抵押、查封登記及其他任何權利負擔。

估值證書

第二組 – 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
10. 中國黑龍江省 哈爾濱市道外區 紅旗小區24棟 8單元1層1號 地號5-7-28-5-1	該物業包括一幢於一九九五 年前後落成的7層商務樓宇1 層的數個商業單位。 物業建築面積為202.28 平方米。 標的地塊已獲授土地使用 權，年期於二零三五年六月 四日屆滿。	物業按租期自二零 一四年六月二十日 至二零一八年六月 十九日的租約出 租，年租金為人民 幣38,000元。	人民幣 1,760,000元

附註：

- (1) 誠如哈爾濱市政府於二零零九年六月二十二日發出的土地使用權證(哈國用(2009)第04004254號)所示，物業的土地使用權由黑龍江國藥持有，土地使用權年期於二零三五年六月四日屆滿，作商業用途。
- (2) 誠如哈爾濱市房地產住宅管理局於二零零八年二月六日發出的房屋所有權證(哈房權證里字第200811581號)所示，物業的房屋所有權由黑龍江國藥持有。
- (3) 中國律師有關物業的意見概述如下：
 - i. 依國有土地使用證(哈國用(2009)第04004254號)及房屋所有權證(哈房權證裡字第200811581號)載明，黑龍江國藥藥材有限公司依法享有該物業之土地使用權及房屋所有權。
 - ii. 黑龍江國藥藥材有限公司享有該物業之土地使用權及房屋所有權可自由轉讓、出租、抵押。
 - iii. 該物業之土地使用權及房屋所有權不存在抵押、查封登記及其他任何權利負擔。

估值證書

第二組 – 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
11. 中國黑龍江省 哈爾濱市道外區 和平小區34棟 1層9號 地號5-7-28-39-1	該物業包括一幢於一九九七 年前後落成的7層商務樓宇1 層的數個商業單位。 物業建築面積為193.29平方 米。 標的地塊已獲授土地使用 權，年期於二零三七年九月 十六日屆滿。	物業按租期自二零 一五年十月二十五 日至二零一七年十 月二十四日的租約 出租，年租金為人 民幣50,000元。	人民幣 1,590,000元

附註：

- (1) 誠如哈爾濱市政府於二零零九年七月十六日發出的土地使用權證(哈國用(2009)第04006368號)所示，物業的土地使用權由黑龍江國藥持有，土地使用權年期於二零三七年九月十六日屆滿，作商業用途。
- (2) 誠如哈爾濱市房地產住宅管理局於二零零八年十二月二十六日發出的房屋所有權證(哈房權證里字第200811582號)所示，物業的房屋所有權由黑龍江國藥持有。
- (3) 中國律師有關物業的意見概述如下：
 - i. 依國有土地使用證(哈國用(2009)第04006368號)及房屋所有權證(哈房權證裡字第200811582號)載明，黑龍江國藥藥材有限公司依法享有該物業之土地使用權及房屋所有權。
 - ii. 黑龍江國藥藥材有限公司享有該物業之土地使用權及房屋所有權可自由轉讓、出租、抵押。
 - iii. 該物業之土地使用權及房屋所有權不存在抵押、查封登記及其他任何權利負擔。

估值證書

第二組 – 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
12. 中國黑龍江省 哈爾濱市道外區 和平小區34棟 1層10號 地號5-7-28-39-1	該物業包括一幢於一九九七 年前後落成的7層商務樓宇1 層的數個商業單位。 物業建築面積為174.59平方 米。 標的地塊已獲授土地使用 權，年期於二零三七年九月 十六日屆滿。	物業按租期自二零 一六年十二月一日 至二零一七年十一 月三十日的租約出 租，年租金為人民 幣80,000元。	人民幣 2,390,000元

附註：

- (1) 誠如哈爾濱市政府於二零零九年七月十六日發出的土地使用權證(哈國用(2009)第04006370號)所示，物業的土地使用權由黑龍江國藥持有，土地使用權年期於二零三七年九月十六日屆滿，作商業用途。
- (2) 誠如哈爾濱市房地產住宅管理局於二零零八年十二月二十六日發出的房屋所有權證(哈房權證里字第200811578號)所示，物業的房屋所有權由黑龍江國藥持有。
- (3) 中國律師有關物業的意見概述如下：
 - i. 依國有土地使用證(哈國用(2009)第04006370號)及房屋所有權證(哈房權證裡字第200811578號)載明，黑龍江國藥藥材有限公司依法享有該物業之土地使用權及房屋所有權。
 - ii. 黑龍江國藥藥材有限公司享有該物業之土地使用權及房屋所有權可自由轉讓、出租、抵押。
 - iii. 該物業之土地使用權及房屋所有權不存在抵押、查封登記及其他任何權利負擔。

估值證書

第二組 – 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
13. 中國黑龍江省 哈爾濱市南崗區 蘆家小區1棟 3單元1層門市 地號2-6-13-2	該物業包括一幢於一九九七 年前後落成的9層商務樓宇1 層的數個商業單位。 物業建築面積為228.35平方 米。 標的地塊已獲授土地使用 權，年期於二零三八年三月 屆滿。	物業按租期自二零 一七年四月一日至 二零一八年三月 三十一日的租約出 租，年租金為人民 幣100,000元。	人民幣 3,430,000元

附註：

- (1) 誠如哈爾濱市政府於二零零九年七月十四日發出的土地使用權證(哈國用(2009)第03009341號)所示，物業的土地使用權由黑龍江國藥持有，土地使用權年期於二零三八年三月屆滿，作商業用途。
- (2) 誠如哈爾濱市房地產住宅管理局於二零零八年十二月二十六日發出的房屋所有權證(哈房權證里字第200811579號)所示，物業的房屋所有權由黑龍江國藥持有。
- (3) 中國律師有關物業的意見概述如下：
 - i. 依國有土地使用證(哈國用(2009)第04000341號)及房屋所有權證(哈房權證裡字第200811579號)載明，黑龍江國藥藥材有限公司依法享有該物業之土地使用權及房屋所有權。
 - ii. 黑龍江國藥藥材有限公司享有該物業之土地使用權及房屋所有權可自由轉讓、出租、抵押。
 - iii. 該物業之土地使用權及房屋所有權不存在抵押、查封登記及其他任何權利負擔。

估值證書

第二組 – 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
14. 中國黑龍江省 哈爾濱市南崗區 蘆家小區1棟 3單元2層2號 地號2-6-13-2	該物業包括一幢於一九九七 年前後落成的9層商務樓宇2 層的數個商業單位。 物業建築面積為122.96平方 米。 標的地塊已獲授土地使用 權，年期於二零三八年三月 屆滿。	物業按租期自二零 一六年二月一日至 二零一八年一月 三十一日的租約出 租，年租金為人民 幣20,000元。	人民幣920,000元

附註：

- (1) 誠如哈爾濱市政府於二零零九年七月十四日發出的土地使用權證(哈國用(2009)第030009339號)所示，物業的土地使用權由黑龍江國藥持有，土地使用權年期於二零三八年三月屆滿，作商業用途。
- (2) 誠如哈爾濱市房地產住宅管理局於二零零八年十二月二十六日發出的房屋所有權證(哈房權證里字第200811583號)所示，物業的房屋所有權由黑龍江國藥持有。
- (3) 中國律師有關物業的意見概述如下：
 - i. 依國有土地使用證(哈國用(2009)第03009339號)及房屋所有權證(哈房權證裡字第200811583號)載明，黑龍江國藥藥材有限公司依法享有該物業之土地使用權及房屋所有權。
 - ii. 黑龍江國藥藥材有限公司享有該物業之土地使用權及房屋所有權可自由轉讓、出租、抵押。
 - iii. 該物業之土地使用權及房屋所有權不存在抵押、查封登記及其他任何權利負擔。

估值證書

第二組 – 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
15. 中國黑龍江省 哈爾濱市南崗區 蘆家小區1棟 3單元1層地下室 地號2-6-13-2	該物業包括一幢於一九九七 年前後落成的9層商務樓宇1 層地下室的數個商業單位。 物業建築面積為275.9平方 米。 標的地塊已獲授土地使用 權，年期於二零三八年三月 屆滿。	物業按租期自二零 一七年五月一日至 二零一八年四月 三十日的租約出 租，年租金為人民 幣33,000元。	人民幣 2,480,000元

附註：

- (1) 誠如哈爾濱市政府於二零零九年七月十四日發出的土地使用權證(哈國用(2009)第030009340號)所示，物業的土地使用權由黑龍江國藥持有，土地使用權年期於二零三八年三月屆滿，作商業用途。
- (2) 誠如哈爾濱市房地產住宅管理局於二零零八年十二月二十六日發出的房屋所有權證(哈房權證里字第200811580號)所示，物業的房屋所有權由黑龍江國藥持有。
- (3) 中國律師有關物業的意見概述如下：
 - i. 依國有土地使用證(哈國用(2009)第03009340號)及房屋所有權證(哈房權證裡字第200811580號)載明，黑龍江國藥藥材有限公司依法享有該物業之土地使用權及房屋所有權。
 - ii. 黑龍江國藥藥材有限公司享有該物業之土地使用權及房屋所有權可自由轉讓、出租、抵押。
 - iii. 該物業之土地使用權及房屋所有權不存在抵押、查封登記及其他任何權利負擔。

估值證書

第二組：持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	物業於 二零一七年 八月三十一日 現況下的市值
16. 中國北京市 大興區北京華泰 中藥新技術開發中心 1及2期 地號M-6-(18)-7	<p>該物業包括一幅面積為59,128.5平方米的工業地塊。</p> <p>物業的1期建有五幢1至4層工廠樓宇，總建築面積為18,633.49平方米，於二零一五年前後竣工。</p> <p>物業的2期建有三幢2至8層工廠、研究室、宿舍及食堂樓宇，總建築面積為32,431.37平方米，於二零一五年前後竣工（見下文附註6(vii)）。</p> <p>物業已獲授土地使用權，年期於二零五六年三月二日屆滿。</p>	<p>物業按5份均於二零一七年十二月三十一日的租約出租，總年租金約為人民幣14,238,717元。</p>	<p>人民幣 260,000,000元</p>

附註：

- (1) 誠如土地使用權證(京興國用(2006出)第091號)所示，面積為59,128.50平方米之標的地塊的土地使用權由華泰持有，年期於二零五六年三月二日屆滿，作工業用途。
- (2) 標的樓宇的房屋所有權證於估值日期尚未發出。
- (3) 誠如日期為二零零五年十二月一日之建設用地規劃許可證(2006規(大)地字0034號)、日期為二零零六年九月十四日之建設工程規劃許可證(2006規(大)建字0112號)及日期為二零一三年一月五日之建設工程規劃許可證(2013規(大)建字0001號)(均由北京市規劃委員會發出)所示，面積為59,128.50平方米的標的地塊已規劃作為中藥生產基地，授權可供發展總建築面積為51,304平方米。
- (4) 北京市大興區住房和城鄉建設委員會於二零一五年三月三十日就物業1期(總建築面積18,655平方米)發出北京市房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案表(0240大竣2015(建)0024號)，確認於二零一五年三月十八日進行工程竣工檢驗。

- (5) 北京市大興區住房和城鄉建設委員會於二零一五年十月二十七日就物業2期(總建築面積18,655平方米)發出北京市房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案表(0845大竣2015(建)0093號)。
- (6) 中國律師有關物業的意見概述如下：
- i. 依國有土地使用證(京興國用(2006出)第091號)載明,北京華泰中藥新技術開發有限責任公司享有該物業地塊(地號為M-6-(18)-7)之土地使用權,使用權面積為59,128.5平方米,土地使用權利終止日期為二零五六年三月二日,使用權類型為出讓,批准用途為工業用地。
 - ii. 透過由北京市規劃委員會向北京華泰中藥新技術開發有限責任公司於二零零五年十二月一日核發的建設用地規劃許可證(編號:2005規(大)地字0034號)顯示,該物業地塊用地面積為59,128.5平方米被規劃作中藥生產基地專案。
 - iii. 透過兩份均由北京市規劃委員會向北京華泰中藥新技術開發有限責任公司分別於二零零六年九月十四日及二零一三年一月五日核發的建設工程規劃許可證(編號:2005規(大)地字0034號及2013規(大)建字0001號)顯示,該專案一期及二期之批准建設規模分別為18,655平方米及32,649平方米。
 - iv. 北京市大興區住房和城鄉建設委員會於二零一三年八月三十日就該專案二期建設規模為32,649平方米之建設工程核發《建築工程施工許可證》([2013]施[大]建字0085號)。
 - v. 透過於二零一五年三月三十日,北京市大興區住房和城鄉建設委員會蓋章確認的《北京市房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案表》(編號:0240大竣2015(建)0024號)顯示,該專案一期建設規模為18,655平方米之建設工程已於二零一五年三月十八日進行竣工驗收。上述檔同時顯示,該等房屋之施工已被核發施工許可證(編號:[2008]施建字1286號)。
 - vi. 該項目二期建設於二零一五年十月二十七日被北京市大興區住房和城鄉建設委員會核發北京市房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案表(編號:0845大竣2015(建)0093號)。
 - vii. 透過兩份皆附於大興區住建委房產測繪成果備案章分別發出於二零一六年九月一日及二零一六年四月十八日之房屋登記表顯示,該項目一期及二期之建築按房產測量規範(GB/T50353-2013)所測繪面積分別為18,633.49平方米及32,431.37平方米。
 - viii. 經律師向北京市規劃與國土資源管理委員會土地利用中心諮詢,確認該項目已符合辦理不動產權證書的條件,可依法申請辦理不動產權登記證書。
 - ix. 北京華泰中藥新技術開發有限責任公司享有該物業的佔有、使用、收益和處分的權利,並可依法申請辦理上述房屋的不動產權登記證書,費用不高於人民幣4,080元。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致其中所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 披露權益

(i) 董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員及／或彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或被視為持有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條文所述之登記冊之權益及淡倉；或(iii)按上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司 已發行 股本之概約 百分比 (附註2)
王曉春先生	受控法團權益	376,735,042 (長倉) (附註1)	8.50%

附註：

- 376,735,042股股份由恒迪投資有限公司（「恒迪」）（其由王曉春先生全資擁有）持有。
- 根據於最後實際可行日期已發行的4,431,505,630股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或被視為持有

之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條文所述之登記冊之權益或淡倉；或(iii)按上市發行人董事進行證券交易的標準守則之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(ii) 主要股東之權益

名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司 已發行 股本之 概約百分比 (附註4)
國藥香港	實益擁有人	1,614,313,642 (長倉) (附註1)	36.43%
中國醫藥集團	受控法團權益	1,614,313,642 (長倉) (附註1)	36.43%
恒迪	實益擁有人	376,735,042 (長倉) (附註2)	8.50%
GIC Private Limited	投資經理	100,532,000 (長倉) (附註3)	2.27%
	受控法團權益	213,674,000 (長倉) (附註3)	4.82%
利通發展有限公司	實益擁有人	243,735,042 (長倉)	5.50%

附註：

- 1,614,313,642 股股份由國藥香港持有，該公司由中國醫藥集團總公司間接全資擁有。
- 376,735,042 股股份由恒迪（其由王曉春先生全資擁有）持有。
- GIC Private Limited 持有之股份數目是依據日期為二零一六年一月二十二日的法團大股東通知（表格2）於聯交所網站刊登。
- 根據於最後實際可行日期已發行的 4,431,505,630 股股份計算。

據董事所知，於最後實際可行日期，概無其他人士(上文所披露之董事、最高行政人員及主要股東除外)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分部之規定須向本公司披露之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上之權益。

(iii) 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人根據上市規則第8.10條被視為在本集團業務之外與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

(iv) 其他權益

於最後實際可行日期，除本通函董事會函件「上市規則涵義」一節所載於中國醫藥集團或其聯營公司擔任職務的董事外，自二零一六年十二月三十一日(即本集團最新已刊發經審核合併財務報表編製截止日期)起至最後實際可行日期概無董事或建議董事在本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接重大權益。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或建議訂立本集團不可在一年內毋須支付補償(法定補償除外)而到期或可能會終止之任何服務合約。

4. 專家及同意書

以下為提供本通函所載或提述之見解或意見之專家之資格：

亞貝隆
根據證券及期貨條例從事第6類(就企業融資提供意見)
受規管活動之持牌法團

中誠達資產評值顧問
有限公司
專業物業估值師

上述專家均已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載之形式及內容轉載其函件及提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家均並無在本集團任何成員公司之股本中擁有任何實益權益，亦無擁有任何權利（不論是否可依法強制執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。此外，上述專家均亦無在本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日（本集團最近期已刊發經審核合併財務報表之編製截止日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自二零一六年十二月三十一日（本集團最近期已刊發經審核合併財務報表之編製截止日期）以來本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

6. 備查文件

以下文件之副本直至股東特別大會日期（包括該日）於一般營業時間上午九時正至下午五時正（星期六、星期日及公眾假期除外）內於本公司在香港之註冊辦事處可供查閱：

- (a) 該等協議；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件，全文載於本通函第24頁；
- (c) 亞貝隆致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函第25至53頁；
- (d) 本通函附錄一所載估值報告；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所提及的同意書；及
- (f) 本通函。

股東特別大會通告



国药集团
SINOPHARM

CHINA TRADITIONAL CHINESE MEDICINE HOLDINGS CO. LIMITED
中國中藥控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：570)

茲通告中國中藥控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年十二月二十二日(星期五)下午二時正假座中國廣東省佛山市順德區容桂高新技術園科苑橫四路1號二樓會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、認可及確認國藥集團馮了性(佛山)藥材飲片有限公司(「買方」)與中國中藥公司(「賣方」)訂立的日期為二零一七年十月二十日之協議(「華邈協議」)(據此，按照華邈協議的條款及條件，買方有條件同意以人民幣216,600,000元之代價收購而賣方有條件同意按上述代價出售北京華邈藥業有限公司的全部註冊資本)及根據該協議擬進行的交易；及
- (b) 共同或透過委員會行事的本公司董事(「董事」)或個別行事的任何董事獲授權在彼或彼等絕對酌情認為必要、適宜或權宜的情況下代表本公司採取一切有關其他行動及事宜以及簽立有關其他文件，並採取所有措施以實施及／或落實華邈協議及據此擬進行的交易。」

2. 「動議：

- (a) 批准、認可及確認買方與賣方訂立的日期為二零一七年十月二十日之協議(「華泰協議」)(據此，按照華泰協議的條款及條件，買方有條件同

股東特別大會通告

意以人民幣139,600,000元之代價收購而賣方有條件同意按上述代價出售北京華泰中藥新技術開發有限責任公司的全部註冊資本)及根據該協議擬進行的交易；及

- (b) 共同或透過委員會行事的董事或個別行事的任何董事獲授權在彼或彼等絕對酌情認為必要、適宜或權宜的情況下代表本公司採取一切有關其他行動及事宜以及簽立有關其他文件，並採取所有措施以實施及／或落實華泰協議及據此擬進行的交易。」

3. 「動議：

- (a) 批准、認可及確認買方與賣方訂立的日期為二零一七年十月二十日之協議(「黑龍江國藥協議」)(據此，按照黑龍江國藥協議的條款及條件，買方有條件同意以人民幣61,400,000元之代價收購而賣方有條件同意按上述代價出售黑龍江國藥藥材有限公司的全部註冊資本)及根據該協議擬進行的交易；及

- (b) 共同或透過委員會行事的董事或個別行事的任何董事獲授權在彼或彼等絕對酌情認為必要、適宜或權宜的情況下代表本公司採取一切有關其他行動及事宜以及簽立有關其他文件，並採取所有措施以實施及／或落實黑龍江國藥協議及據此擬進行的交易。」

4. 「動議：

- (a) 批准、認可及確認買方與賣方訂立的日期為二零一七年十月二十日之協議(「江油協議」)(據此，按照江油協議的條款及條件，買方有條件同意以人民幣139,600,000元之代價收購而賣方有條件同意按上述代價出售四川江油中壩附子科技發展有限公司的全部註冊資本)及根據該協議擬進行的交易；及

股東特別大會通告

- (b) 共同或透過委員會行事的董事或個別行事的任何董事獲授權在彼或彼等絕對酌情認為必要、適宜或權宜的情況下代表本公司採取一切有關其他行動及事宜以及簽立有關其他文件，並採取所有措施以實施及／或落實江油協議及據此擬進行的交易。」

承董事會命
中國中藥控股有限公司
主席
吳究

二零一七年十一月二十四日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任另一人士作為代表，代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上之代表代其出席股東特別大會，並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。委任代表文書及已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須盡快且無論如何不遲於股東特別大會指定舉行時間前 48 小時送交本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔軒尼詩道 288 號英皇集團中心 1601 室。
3. 為確定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將自二零一七年十二月十九（星期二）日至二零一七年十二月二十二日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，在此期間概不登記任何股份過戶手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司股份的未登記持有人須確保於二零一七年十二月十八日（星期一）下午四時三十分前將所有過戶文件（隨附有關股票）送呈本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖）以辦理登記手續。
4. 如聯名股東中有超過一名股東親身出席或委派代表出席股東特別大會，則該等出席股東中，只有就有關股份在股東名冊內排名最前者方有權就有關聯名持有之股份投票。
5. 本公司股東填妥及交回代表委任表格後仍可出席股東特別大會及於會上投票。倘本公司任何股東出席股東特別大會，其代表委任表格將視為已遭撤回。

於本通告日期，董事會由十一名董事組成，其中吳究先生、王曉春先生、趙東吉先生及黃鶴女士為執行董事；劉存周先生、董增賀先生及唐華女士為非執行董事；周八駿先生、謝榮先生、余梓山先生及盧永逸先生為獨立非執行董事。