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　閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、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康臣藥業集團有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，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之內容概不負責，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。

CONSUN
康臣

康臣藥業集團有限公司
CONSUN PHARMACEUTICAL GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1681)

有關合作開發位於廣西省玉林市之地塊之主要交易

董事會函件載於本通函第5至20頁。

2019年10月23日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 5

附錄一　－　本集團財務資料 I-1

附錄二　－　物業估值報告 II-1

附錄三　－　一般資料 III-1

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2019年5月31日有關合作開發協議之公告
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	康臣藥業集團有限公司，根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1681)
「合作開發協議」	指	主協議及補充協議之統稱
「開發項目」	指	使用項目用地進行之商業及住宅物業開發項目
「董事」	指	本公司董事
「出售事項1」	指	主協議項下擬出售之目標權益的5%
「出售事項2」	指	補充協議項下擬出售之目標權益的62.79%
「出售事項3」	指	補充協議項下擬出售之目標權益的32.21%
「該等出售事項」	指	出售事項1、出售事項2及出售事項3的統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣西華發」	指	廣西華發房地產開發集團有限公司，一間於中國成立之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司且並非本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方

「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及咨詢有限公司，為獨立估值師
「最後可行日期」	指	2019年10月20日，即就確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「地塊1」	指	總地盤面積約83,670平方米用作工業用途之地塊，將於開發項目下發展，由玉林製藥擁有，並屬項目用地之一部份
「地塊2」	指	總地盤面積約26,302平方米用作住宅用途之地塊，將於開發項目下發展，由獨立第三方擁有，並屬項目用地之一部份
「地塊3」	指	總地盤面積約13,448平方米用作農業用途之地塊，將於開發項目下發展，由居於該地塊上之村落之獨立第三方集體擁有，並屬項目用地之一部份
「中國」	指	中華人民共和國
「主協議」	指	玉林製藥、廣西華發、玉林順浪及玉林雲香訂立日期為2019年5月13日之主合作開發協議，當中載列訂約方有關玉林製藥老廠區開發改造項目之意向及大致條款
「項目用地」	指	包括地塊1、地塊2及地塊3之用地，位於中國廣西省玉林市江南路3號

「回購物業」	指	位於項目用地總面積為9,100平方米主要作辦公、商業及泊車用途之物業，而玉林製藥將有權按訂約各方將予協定之建築成本向廣西華發、玉林順浪及／或項目公司回購該等物業
「保留樓宇」	指	於項目用地總面積為1,061平方米作工業用途之樓宇，玉林製藥將有權無償保留及／或自廣西華發、玉林順浪及／或項目公司回購該樓宇
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	玉林製藥、廣西華發、玉林順浪及玉林雲香訂立日期為2019年5月31日之補充協議，內容有關（其中包括）玉林製藥擬向廣西華發及玉林順浪出售目標權益，應付玉林製藥之總除稅後投資回報為人民幣700,000,000元
「補充公告」	指	本公司日期為2019年7月12日之公告，內容有關補充及釐清該公告之若干資料
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標權益」	指	玉林雲香之全部股權

「總除稅後投資回報」	指	廣西華發及玉林順浪根據合作開發協議應付玉林製藥的總除稅後投資回報人民幣700,000,000元
「玉林市政府」	指	中國廣西壯族自治區玉林市政府
「玉林製藥」	指	廣西玉林製藥集團有限責任公司，一間於中國成立之有限公司，於最後可行日期為本公司之間接非全資附屬公司
「玉林順浪」	指	玉林市順浪置業投資有限公司，一間於中國成立之有限公司
「玉林雲香」或「項目公司」	指	廣西玉林雲香置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後可行日期由玉林製藥直接全資擁有
「%」	指	百分比

康臣藥業集團有限公司
CONSUN PHARMACEUTICAL GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1681)

執行董事：
安郁寶先生*(主席)*
黎倩女士*(副主席、總裁)*
朱荃教授
唐寧先生

獨立非執行董事：
蘇元福先生
馮仲實先生
陳玉君女士

註冊辦事處：
Clifton House
75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

中國總部
及主要營業地點：
中國廣州
廣州經濟技術開發區東區
東鵬大道71號

敬啟者：

有關合作開發位於廣西省玉林市之地塊之主要交易

緒言

茲提述有關合作開發協議之該公告及補充公告。

本通函旨在向　閣下提供(其中包括)(i)合作開發協議之進一步詳情；(ii)地塊1之物業估值報告；及(iii)上市規則規定之其他資料。

合作開發協議

於2019年5月13日，玉林製藥(本公司之間接非全資附屬公司)、廣西華發、玉林順浪及玉林雲香(玉林製藥之直接全資附屬公司，作為項目公司)訂立主協議，當中載列訂約方有關開發項目之意向及大致條款。於2019年5月31日，主協議之訂約方進一步訂立補充協議，內容有關(其中包括)玉林製藥擬向廣西華發及玉林順浪出售目標權益，應付玉林製藥之總除稅後投資回報為人民幣700,000,000元。根據合作開發協議，玉林雲香將主要從事開發及經營項目用地，其將用於開發項目。

開發項目(涉及開發地塊1、地塊2及地塊3)符合玉林市政府現有之城市規劃，據此，地塊1、地塊2及地塊3應一併作整體考慮及作整體發展。於最後可行日期，玉林市政府及玉林製藥已設立聯合辦事處，以處理有關搬遷及拆除地塊2上之現有住宅單位之工作。預期玉林市政府將徵收地塊2及地塊3之土地，並通過適用中國法律及法規所規管的政府招標、拍賣及掛牌程序出售。

搬遷及拆除項目用地之預期時間表與該等出售事項之預期時間表密切相關。預期出售事項1將於2019年12月前後完成。於土地用途變更獲批准後，玉林製藥因向項目公司轉讓地塊1而作出之登記預期於2020年上半年前後落實，而拆除現有老廠區及向項目公司交吉地塊1則預期於2021年年中前後落實，惟須待新廠區北部開始生產後方可進行。出售事項2將於根據補充協議完成上述交吉地塊1後起計五日內完成。出售事項3則將根據補充協議完成於地塊2及地塊3之轉讓登記及向項目公司交吉地塊2及地塊3後起計五日內完成(預期於2023年前後落實)。

開發項目目前正處於初步規劃階段。項目公司已就其房地產開發資格作出申請，並預期於2019年11月前後完成。與此同時，項目公司正設立其經營及管理架構，以及挑選合適員工擔任首席工程師、工程部副總經理、市場推廣總監及財務總監等若干主要職位。一間代理商(「**設計代理**」)已獲委聘就開發項目進行初步設計及規劃，而該設

計代理已初步制定概念規劃(「**概念規劃**」)。於上述申請房地產開發資格、上述員工招聘及委聘設計代理過程中產生之所有成本須由廣西華發及玉林順浪承擔。概念規劃將遞交予玉林市政府進行審批，並預期於2020年2月前後獲得批准。開發項目將於概念規劃獲批後按有關規劃進行。經計及搬遷及拆除項目用地的預期時間表，預期開發項目將分階段進行，並於2026年年底前後竣工。上述有關開發項目、搬遷及拆除項目用地及該等出售事項之預期時間表將視乎實際進度而有所更改。

合作開發協議之主要條款載列如下：

主協議

日期 : 2019年5月13日

訂約方 :
(1) 玉林製藥；
(2) 廣西華發；
(3) 玉林順浪；及
(4) 玉林雲香

據董事會作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，廣西華發、玉林順浪及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

項目用地 : 項目用地位於中國廣西省玉林市江南路3號。

合作方式 : 合作開發協議之訂約方同意：

(a) 玉林製藥(作為部份項目用地之擁有人)同意向項目公司提供項目用地之土地開發權，並負責安排其上之拆除及搬遷工作，以及促使項目公司依法收購項目用地；

(b) 廣西華發及玉林順浪將負責向項目公司提供所需資金及一切必要技術支援服務，以進行開發項目之開發及建設工作；及

(c) 玉林雲香(作為項目公司)將主要從事開發及經營項目用地，其將用於開發項目。

保證金 : 自合作開發協議日期起計十個營業日內，廣西華發及玉林順浪將以現金向玉林製藥支付人民幣50,000,000元作為保證金(「**保證金**」)。於最後可行日期，玉林製藥已收悉全數保證金。

保證金將不會構成總除稅後投資回報之一部分。自全額繳付總除稅後投資回報及完成項目用地之拆除及搬遷工作後之五個營業日內，玉林製藥須不計利息退還部份保證金人民幣30,000,000元；及自交付回購物業及保留樓宇之管有權完成後之五個營業日內，玉林製藥須不計利息退還餘下保證金人民幣20,000,000元。

此外，誠如本通函第13頁內有關終止開發項目之合作之條款所披露，倘項目公司因玉林製藥、廣西華發及／或玉林順浪以外之任何原因，未能自補充協議日期起計十二個月內取得地塊1之土地使用權，則上述各方有權終止開發項目之合作，而在此情況下，玉林製藥須不計利息退還保證金。

出售事項1 : 於繳付保證金及代價人民幣2,000,000元後，玉林製藥須轉讓目標權益之5%予廣西華發及玉林順浪(即出售事項1)。

潛在進一步轉讓 : 訂約方可能會就玉林製藥會否及如何於訂約方認為適當之時間按訂約方將予釐定之代價分階段轉讓其所持之部份或全部餘下目標權益予廣西華發及／或玉林雲香而作進一步磋商。

補充協議

日期 : 2019年5月31日

訂約方 :
(1) 玉林製藥；
(2) 廣西華發；
(3) 玉林順浪；及
(4) 玉林雲香

基本資料 : 項目用地乃由下列各項組成：

(1) 地塊1*(附註1)*：將於開發項目下開發總地盤面積約83,670平方米用作工業用途之地塊，由玉林製藥擁有；

(2) 地塊2：將於開發項目下開發總地盤面積約26,302平方米用作住宅用途之地塊，由獨立第三方擁有；及

(3) 地塊3：將於開發項目下開發總地盤面積約13,448平方米用作農業用途之地塊，由居於該地塊上之村落之一群人士集體擁有。據董事會作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，地塊3之擁有人均為獨立第三方。

該等出售事項 : 根據合作開發協議，玉林製藥須按以下方式以總除稅後投資回報人民幣700,000,000元向廣西華發及玉林順浪轉讓目標權益：

(1) 於地塊1土地用途之變更及玉林製藥向項目公司轉讓地塊1完成前，玉林製藥須以代價人民幣2,000,000元向廣西華發及玉林順浪轉讓目標權益之5%（即出售事項1）；

(2) 於地塊1土地用途之變更、地塊1之轉讓登記、玉林製藥向項目公司交吉地塊1完成後五日內，廣西華發及玉林順浪須向玉林製藥支付除稅後投資回報人民幣474,530,000元（將抵銷自出售事項1收取之代價人民幣2,000,000元）；於收迄上述款項後，玉林製藥須向廣西華發及玉林順浪轉讓目標權益之62.79%（即出售事項2）；及

(3) 於地塊2及地塊3之轉讓登記及向項目公司交吉地塊2及地塊3完成後五日內，廣西華發及玉林順浪須向玉林製藥支付除稅後投資回報人民幣225,470,000元；於收迄上述款項後，玉林製藥須首先向廣西華發及玉林順浪轉讓目標權益之27.21%，然後於交付回購物業及保留樓宇之管有權予玉林製藥後轉讓餘下5%之目標權益（即出售事項3）*(附註2)*。

轉讓土地用途由工業用途變更為商業及住宅用途之地塊1產生之較高土地價格之額外付款、向項目公司轉讓項目用地之土地使用權之過程中產生之所有稅項及轉讓項目公司股權產生之所有稅項，概由廣西華發及玉林順浪全面承擔。除訂約方另行協定外，有關開發項目之所有應付稅項及開支概由項目公司、廣西華發及玉林順浪承擔。

廣西華發及玉林順浪不得於該等出售事項完成前出售、轉讓或以其他方式處置、抵押或質押任何目標權益以取得任何借款。

廣西華發及玉林順浪將予支付之總除稅後投資回報乃由訂約方經參考本集團開發項目項下之主要成本後公平磋商協定，有關成本主要包括玉林雲香於2018年12月31日之主要資產賬面值約人民幣1,366,000元及獨立估值師仲量聯行於2019年5月31日對地塊1進行之初步估值約人民幣109,800,000元。相關估值報告全文載於本通函附錄二。於釐定總除稅後投資回報時，董事會亦考慮本集團根據開發項目須進行的工作，主要為(i)向項目公司提供項目用地之土地開發權；(ii)安排其上之拆除及搬遷工作；及(iii)促使項目公司依法收購項目用地，惟有關工作難以量化為金錢。根據合作開發協議，於使土地用途之變更生效、取得及轉讓項目用地之土地開發權、安排拆除及搬遷工作以及促使項目公司收購項目用地過程中產生之所有成本須由廣西華發及玉林順浪承擔，因此該等成本與釐定總除稅後投資回報無關。

由於(i)儘管本集團須進行的工作難以量化為金錢，總除稅後投資回報人民幣700,000,000元大幅高於本集團於開發項目項下之主要成本，足以補足土地成本及本集團所進行的工作；(ii)就開發項目之開發及建設工作向項目公司提供之所需資金及一切必要技術支援服務（包括地塊2及地塊3之收購成本）將均由廣西華發及玉林順浪承擔；及(iii)開發及營運項目用地之專業知識乃歸屬於廣西華發及玉林順浪，董事會認為，總除稅後投資回報人民幣700,000,000元為可使本集團就開發項目獲得理想回報之金額，並符合本公司及股東之整體利益。

玉林製藥之回購權	:	於竣工後，玉林製藥將有權按訂約各方將予協定之建築成本自廣西華發、玉林順浪及／或項目公司回購回購物業及無償回購保留樓宇。 當玉林製藥行使其回購回購物業及保留樓宇之權利時，本公司將適時遵守所有適用之上市規則，包括但不限於第14章之相關規定。
廣西華發及玉林順浪之所有權	:	廣西華發及玉林順浪將有權獲得開發項目項下餘下之投資回報(另加總除税後投資回報)及於項目用地(不包括回購物業及保留樓宇)之已興建單位之管有權。
項目公司之管理	:	於該等出售事項完成前，項目公司僅有一名由玉林製藥指定之董事，而該董事同時兼任項目公司之法人代表。項目公司總經理由廣西華發及玉林順浪指定，而項目公司之管理層團隊將由玉林製藥、廣西華發及玉林順浪共同成立，其將負責磋商及釐定地塊2及地塊3之收購價。 於地塊1土地用途之變更及玉林製藥向項目公司轉讓地塊1完成前，項目公司之財務經理由玉林製藥指定，而項目公司之副財務經理由廣西華發及玉林順浪指定。以項目公司資金繳付之所有對外付款須經玉林製藥批准。於項目公司之控制權變更後，項目公司之副財務經理將改由玉林製藥指定。玉林製藥將保留有關項目公司營運及管理之知情權以及財務監督權。

終止有關開發項目之合作 : 倘項目公司因玉林製藥、廣西華發及／或玉林順浪以外之任何原因，未能自補充協議日期起計十二個月內取得地塊1之土地使用權，則玉林製藥、廣西華發及玉林順浪有權終止有關開發項目之合作。在此情況下，玉林製藥須就5%之目標權益向廣西華發及玉林順浪不計利息退還保證金及代價人民幣2,000,000元，而廣西華發及玉林順浪須向玉林製藥轉回全部已歸屬之目標權益。訂約各方須自行承擔因終止合作而蒙受之一切損失。

倘(i)開發項目因廣西華發及／或玉林順浪之原因而未能按時完成；或(ii)廣西華發及／或玉林順浪於開發項目完成前單方面終止合作開發協議；或(iii)廣西華發及玉林順浪未能提供足夠資金，導致於土地收購過程中超過連續60日未能作出相關付款；或(iv)廣西華發及玉林順浪未能履行建設及開發項目之責任，導致開發項目連續暫停超過60日，則廣西華發及玉林順浪將被視為違反合作開發協議。在此情況下，廣西華發及玉林順浪將不能收回保證金或其已作出之任何投資，並將無條件撤出開發項目，以及須向玉林製藥退還目標權益及以項目公司名義登記之土地連同其上之任何樓宇。

倘合作開發協議終止及本集團有關地塊1／項目用地之土地使用權之任何計劃導致產生上市規則下本公司之披露責任，本公司將適時另行刊發公告，並遵守適用之上市規則。

附註：

1. 根據本通函附錄二所載之地塊1估值報告，地塊1之總地盤面積（包括擬用作建設公共道路而非於開發項目中開發之區域）約為85,549.59平方米，而總樓面面積約為50,299.99平方米之21幢工業大廈及各類建築物（包括廠區道路、圍牆及景觀設施）均建於該地塊。於上述物業中，兩幢總樓面面積約1,660.00平方米之樓宇之部分（「**已出租物業**」）及地盤面積約4,446.20平方米之部份地塊已出租予獨立第三方作商業用途，而地塊1其餘部份以及樓宇則由玉林製藥自用，作生產、辦公室及倉儲用途。根據已出租物業之租賃協議，倘已出租物業因市鎮規劃或建設而遭沒收，該等租賃協議則將告終止。於該等情況下，終止該等租賃協議將不被視為違反相關租賃協議，故對本集團並無不利影響。

   就會計處理而言，(i)於2018年12月31日及(ii)於最後可行日期，地塊1之土地使用權作為非流動資產之租賃預付款項處理；已出租物業作為非流動資產之投資物業處理，而其餘樓宇則作為非流動資產之其他物業、廠房及設備處理。

2. 倘項目公司未能取得地塊2及地塊3之土地使用權，則根據合作開發協議，出售事項3將不會實現，因此，玉林製藥將繼續持有項目公司全部股權之約32.21%，而廣西華發及玉林順浪將共同持有項目公司全部股權之約67.79%，且玉林製藥將收取之除稅後投資回報僅為出售事項1及出售事項2之除稅後投資回報（即人民幣474,530,000元）。於發生此情況時，訂約方將在適當情況下作進一步磋商並訂立合作開發協議之補充協議，而本公司將適時另行刊發公告，並遵守適用之上市規則。

有關本集團、玉林製藥及玉林雲香之資料

本集團是在中國主要從事現代中成藥及醫用成像對比劑研究、製造及營銷為一體的藥業集團。

玉林製藥為一家於中國成立的有限公司，主要於中國從事以「玉林」品牌研發、生產及銷售中藥及自然藥品，當中主要包括傳統中藥膠囊、顆粒劑、酊劑（含外用）、軟膏劑及搽劑的製造；中藥飲片（含毒性飲片，淨制、切制、炒制、炙制、蒸制等）的製造；以及飲料（如茶類飲料）的生產。

玉林雲香為一家於中國成立之有限公司，為玉林製藥之直接全資附屬公司。於最後可行日期，其主要從事物業開發。

截至2017年及2018年12月31日止兩個年度，玉林雲香未經審核除稅及非經常性項目前及後之淨溢利(或虧損)分別如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年	**2018年**
	(未經審核)	**(未經審核)**
	人民幣千元	*人民幣千元*
除稅及非經常性項目前淨溢利(虧損)	(1,314)	(1,478)
除稅及非經常性項目後淨溢利(虧損)	(1,314)	(1,478)

玉林雲香於2018年12月31日之未經審核資產淨值約為人民幣204,000元。

有關廣西華發及玉林順浪之資料

廣西華發乃於中國成立之有限公司，主要從事物業開發。於最後可行日期，廣西華發分別由朱明(獨立第三方)及朱豔紅(獨立第三方)擁有80%及20%權益。

玉林順浪乃於中國成立之有限公司，主要從事房地產投資。於最後可行日期，玉林順浪分別由李琨英(獨立第三方)及吳享軍(獨立第三方)擁有60%及40%權益。

該等出售事項之財務影響

於最後可行日期，玉林雲香為本公司之間接非全資附屬公司。於該等出售事項完成後，玉林雲香將由廣西華發及玉林順浪全資擁有，並將不再為本公司附屬公司，因此，其業績將不再於本集團財務業績內綜合入賬。

預期本集團將錄得出售收益約人民幣6.63億元，其乃經參考(i)玉林製藥根據合作開發協議將收取之總除稅後投資回報；與(ii)(aa)地塊1於2018年12月31日之賬面淨值約人民幣3,450萬元及(bb)於2018年12月31日玉林製藥於玉林雲香100%股權之賬面值人民幣300萬元*(附註1)*之總和之間之差額後釐定，而經計及本集團於玉林製藥之72.69%股權，本公司應佔上述收益金額約人民幣4.82億元。

附註1： 下表載列於2018年12月31日玉林製藥於玉林雲香100%股權之賬面值與玉林雲香於2018年12月31日之未經審核資產淨值之間之對賬：

	人民幣千元
於2018年12月31日玉林製藥於玉林雲香100%股權之賬面值	3,000
減：保留盈利（累計虧損）	(2,796)
玉林雲香於2018年12月31日之資產淨值（未經審核）	204

根據總除稅後投資回報及本集團截至2018年12月31日止年度之經審核綜合財務報表，預期由於該等出售事項，本集團之綜合總資產將增加約人民幣6.61億元至約人民幣38.95億元，而本集團之綜合總負債將減少約人民幣116萬元至約人民幣13.99億元。

股東及潛在投資者務請注意，上述預期僅供說明之用，並須待審核。與該等出售事項有關之實際會計收益或虧損或會有別於上述預期金額，並將根據於該等出售事項各自完成日期地塊1之賬面淨值及玉林製藥於玉林雲香之股權之賬面值釐定。

地塊1之物業估值

獨立估值師仲量聯行已於2019年8月31日，就地塊1之物業權益（「**物業權益**」）進行估值。地塊1之估值報告全文載於本通函附錄二。

以下報表載列物業權益於2018年12月31日（即本集團最近期發佈經審核財務報表之編製日期）之賬面淨值與本通函附錄二所載物業權益於2019年8月31日之估值之間的對賬：

	人民幣千元
於2018年12月31日之賬面淨值（經審核）	34,486
減：土地使用權攤銷	（555）
於2019年8月31日之賬面淨值（未經審核）	33,931
估值盈餘，除稅前	76,069
附錄二物業估值報告所載於2019年8月31日之估值	110,000

訂立合作開發協議之理由及裨益

與玉林市政府發起之「退城入園」實施方案一致，玉林製藥已逐步將位於項目用地上之現有老廠區之生產線搬遷至位於玉林市健康產業園區之新廠區。現有老廠區目前尚未拆除，而現有老廠區內之生產線仍然正常運作。現有老廠區(惟保留樓宇除外，其保留於地塊1)預期將於完成地塊1土地用途之變更後拆除。新廠區分為南北兩個部分。位於新廠區南部之工作坊已投入運作，當中的醫藥材料倉庫亦已經竣工。預期新廠區北部之建築工程將於2019年12月前後完成，並於2021年6月前後就有關工程取得良好生產規範認證並於廠區內展開生產。董事會認為搬遷生產線將不會對本集團的業務營運／生產造成不利影響，原因為(i)搬遷乃逐步進行，而新廠區不同藥物的生產線乃獨立建造，故此待新廠區的特定生產線建成後，相關生產線方會進行搬遷；及(ii)新廠區各生產線的產能將會較現有老廠區大幅提升，且更具效率。由於進行上述搬遷，項目用地因此可用於開發項目。經過初步分析和測算，估計開發項目將可以為玉林製藥帶來可觀收益，為玉林製藥提供可靠之資金來源，以滿足建設新廠區之設施及為現有產品進行升級之資金需要。

鑒於上文所示本集團將錄得之估計收益及開發項目之性質為物業發展，並不符合本集團之主要業務及長遠發展，該等出售事項(倘獲實現)乃實現本集團於開發項目中之投資之良機。擬以下列方式使用總除稅後投資回報所得款項：

(i) 約人民幣5.95億元(佔總除稅後投資回報所得款項85%)將用於建設新廠區(包括但不限於建築及翻新15幢總建築面積約300,000平方米之樓宇、建立自動化控制系統、建設管道、購買及安裝設施及設備)；及

(ii) 餘下所得款項約人民幣1.05億元(佔總除稅後投資回報所得款項15%)將用於玉林製藥產品(包括但不限於「正骨水」外用劑型(水凝膠巴布劑)及「濕毒清膠囊」外用劑型(軟膏))之開發、升級及臨床試驗。

合作開發協議之條款乃由訂約各方經公平磋商後釐定，董事認為合作開發協議及其項下擬進行之交易之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於主協議主要列明訂約方有關開發項目之意向及大致條款，而並無載列有關該等出售事項之特定條款（支付保證金及出售事項1除外），主協議項下擬進行之交易並不會構成本公司之任何須予披露交易，原因為所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均低於5%。

在訂立載列有關該等出售事項特定條款之補充協議後，由於一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於75%，合作開發協議項下擬進行之該等出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公告及股東批准之規定。

由於項目公司於出售事項2後擬收購地塊2及地塊3，故董事會認為，鑒於玉林製藥屆時將保留項目公司全部股權之約32.21%及項目公司將因此不再為本公司附屬公司，根據上市規則第14章及第14A章，項目公司收購地塊2及地塊3將不會構成須予公佈交易及／或關連交易。倘情況有變導致產生上市規則下的披露責任，本公司將適時另行刊發公告，並遵守適用之上市規則。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該等出售事項中擁有重大權益，故此倘本公司就批准該等出售事項召開股東大會，概無股東將須放棄投票。根據上市規則第14.44條，可接納股東書面批准以代替舉行股東大會。相關股東（為一組緊密聯繫之股東）合共持有450,623,078股股份（佔有權出席本公司股東大會並於會上投票以批准該等出售事項之已發行股份總數約52.05%），已就該等出售事項發出書面批准。因此，本公司將不會就批准該等出售事項召開股東大會。

相關股東如下：

	所持股份數目	概約持股百分比 *(附註1)*
安郁寶先生(「**安先生**」)*(附註2)*	9,805,817	1.13%
中成發展有限公司(「**中成**」)*(附註3)*	197,324,000	22.79%
黎倩女士(「**黎女士**」)*(附註2)*	6,395,261	0.74%
Double Grace International Limited (「**Double Grace**」)*(附註4)*	127,048,000	14.68%
Guidoz Limited(「**Guidoz**」)*(附註5)*	110,050,000	12.71%
總計	450,623,078	52.05%

附註：

1. 該百分比乃根據於最後可行日期的865,732,280股已發行股份計算。

2. 彼等為董事。

3. 中成實益擁有197,324,000股股份。中成的全部已發行股本乃由Aali Resources Limited擁有，Aali Resources Limited由BOS Trustee Limited以一項酌情信託之受託人身份持有，而安先生為該酌情信託之成立人。

4. Double Grace由黎女士全資擁有。

5. Guidoz實益擁有110,050,000股股份。Guidoz Limited的全部已發行股本由楊惠波先生(「**楊先生**」)合法及實益擁有。

根據日期為2002年1月1日之一致行動協議(「**一致行動協議**」)，自2002年1月1日起，在本公司股份於聯交所主板上市(「**上市**」)前，安先生、黎女士及楊先生於控制本集團主要營運附屬公司之管理及經營方面與彼此一致行動。於2013年3月11日，為籌備上市，安先生、黎女士及楊先生進一步簽立一致行動確認書(「**一致行動確認書**」)，據此彼等確認其於過去之一致行動安排，以及確認彼等有意繼續按有關安排行事以鞏固其對本集團之控制權，直至該協議終止為止。因此，自2013年12月19日上市起，安先生、黎女士及楊先生連同中成、Double Grace及Guidoz一直為本集團之一組控股股東。縱使安先生、黎女士及楊先生於2016年12月16日訂立終止契據(「**終止契據**」)以終止一致行動協議及一致行動確認書項下之一致行動安排，旨在讓彼等有更大酌情權行使其各自之股東權利，導致彼等根據收購守則「一致行動」之定義附註3不再屬一致

行動人士，惟彼等決定不提交文件以取得證監會之確認，因此就收購守則而言，安先生、黎女士及楊先生連同中成、Double Grace及Guidoz仍被視為一致行動集團。儘管已簽立終止契據，相關股東已表決一致通過股東決議案，而在該股東決議案中，相關股東毋須就其行使彼等各自之股東投票權之股份放棄投票。基於上述情況，相關股東構成一組有密切聯繫之股東。

推薦建議

儘管本公司將不會就批准合作開發協議召開股東大會，董事(包括獨立非執行董事)認為，合作開發協議及其項下擬進行之交易之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之整體利益。因此，倘本公司召開股東大會，則董事將推薦股東投票贊成訂立合作開發協議及其項下擬進行之交易。

一般事項

由於該等出售事項須待合作開發協議之條款獲達成後方告完成，故此該等出售事項可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

額外資料

懇請　閣下留意本通函附錄所載之額外資料。

此致

列位股東　台照

承董事會命
康臣藥業集團有限公司
主席兼執行董事
安郁寶
謹啟

2019年10月23日

1. 本集團的財務資料

本集團於截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年的財務資料披露於刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)的下列文件：

- 於2017年4月28日刊發的本公司截至2016年12月31日止年度的年報（第89至207頁）

  (http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0428/LTN20170428107.pdf)

- 於2018年4月27日刊發的本公司截至2017年12月31日止年度的年報（第86至207頁）

  (http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0427/LTN20180427067.pdf)

- 於2019年4月30日刊發的本公司截至2018年12月31日止年度的年報（第84至223頁）

  (http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0430/LTN20190430147.pdf)

2. 債務聲明

於2019年8月31日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，本集團的債務如下：

借款

於2019年8月31日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還銀行貸款約為人民幣537,207,000元，概無作抵押或擔保。

或然負債

於2019年8月31日營業時間結束時，本集團並無任何重大或然負債。

免責聲明

除上文所披露者外及除集團內公司間負債外，於2019年8月31日營業時間結束時，本集團概無任何已發行但尚未贖回的以及法定或以其他方式設定的未發行的債務證券以及屬於借款性質的其他定期貸款、尚未償還借款或債項（包括已擔保、無擔

保、有抵押或無抵押的銀行透支及承兑負債(一般商業票據除外)或承兑信貸或租購承擔)、租賃負債、按揭及押記或其他或然負債或擔保。

3. 營運資金充足

董事於作出審慎周詳查詢後認為，考慮到本集團的可動用財務資源後，在無不可預測之情況下，本集團於本通函日期起計至少未來十二個月將具備充足營運資金供其目前所需。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自2018年12月31日(即本集團最近期發佈經審核財務報表之編製日期)以來本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 財務及經營前景

本集團為主要從事現代中成藥及醫用成像對比劑研發、生產及營銷的現代化製藥集團。本集團產銷的醫療產品主要用於治療腎病、皮膚病、骨科、肝膽消化等疾病以及影像診斷。

本集團管理層努力維護本集團產品售價及控制生產成本，持續致力開拓產品市場以及發展全國各地的銷售網絡。本集團業績穩定增長，財務穩健。展望未來，本集團將繼續專注於中醫藥健康產業，穩健推進基石業務向縱深發展，固核心、拓基層；挺進OTC市場，推動「品牌+終端」營銷模式轉型，完善渠道，佈局終端，建立專業、強大的市場推廣隊伍；加快推進新藥研發和科技創新；廣泛深入地推進企業文化融合和品牌規劃建設；積極應對複雜多變的市場環境，以開放包容的胸襟，創新企業發展模式，努力「打造腎科旗艦，成為多專科領先的一流醫藥企業」。

下文乃獨立估值師仲量聯行企業評估及咨詢有限公司就本集團所持物業權益於2019年8月31日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。

仲量聯行

仲量聯行企業評估及咨詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照　閣下的指示，就康臣葯業集團有限公司(以下統稱「貴集團」)之間接非全資附屬公司廣西玉林製藥集團有限責任公司(「玉林製藥」)於中華人民共和國(「中國」)持有之一項物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的詳細資料，以就有關物業權益於2019年8月31日(「估值日期」)的市值向　閣下提供意見。

吾等按市值基準進行估值。市值的定義為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下就資產或負債於估值日期達成公平交易的估計金額」。

吾等已採取收益法對物業進行估值，已計及以現有租約產生的及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已就租約的復歸收入潛力作適當估量，而後按適當的資本化比率進行資本化以釐定市值。

吾等的估值乃假設賣方在並無遞延期限合約利益、售後回租、合營企業、管理協議或任何可能影響物業權益價值的類似安排情況下，於市場出售物業權益。

吾等的報告並無考慮所估值物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在完成出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－2017年全球准則》、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》的所有規定。

吾等相當依賴　貴集團所提供的資料，並已接受向吾等提出之有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多項業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證及其他有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴　貴集團中國法律顧問廣東金橋百信律師事務所所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察該物業的外部及在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及評估在其上進行任何開發的適宜性。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

物業視察乃於2019年6月由詹聯俊先生、顏思為先生及譚詩先生進行。彼等有3年以上中國物業估值經驗，並擁有有關房地產估值專業的學術背景。

吾等並無理由懷疑　貴集團提供之資料的真實性及準確性。吾等亦已獲　貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除非另有所指，本報告所有金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值證書供　閣下垂注。

此　致

康臣葯業集團有限公司
香港
德輔道中19號
環球大廈
22樓
董事會　台照

代表
仲量聯行企業評估及咨詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2019年10月23日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有25年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值證書

物業	描述及期限	佔用情況	於2019年8月31日現有狀況下的市場價值 *人民幣元*
位於中國廣西省玉林市江南路3號的一幅地塊、21幢工業樓宇及多個構築物	該物業包括地盤面積約為85,549.59平方米的一幅土地以及其上建設的21幢樓宇及多個構築物（已於1985年至2005年間分階段完工）。 該等樓宇的總建築面積約為50,299.99平方米，其詳情載列如下：	於估值日期，總建築面積約1,660.00平方米的部份物業及地盤面積約4,446.20平方米的部份地塊已租賃予第三方，而該物業的剩餘部份由　貴集團佔用，用於生產、辦公室及儲藏用途。	110,000,000

用途	項目數量	建築面積 *(平方米)*
生產	10	29,831.70
辦公室	8	6,940.14
儲藏	3	13,528.15
總計	**21**	**50,299.99**

該等構築物主要包括廠區道路、圍牆及景觀設施。

該物業的土地使用權期限為50年，到期日為2053年4月18日，用於工業用途。

附註：

1. 根據國有土地使用證－玉國用（2011年）第0100107號，玉林製藥已獲授一幅地盤面積約為85,549.59平方米之地塊的土地使用權，期限為50年，到期日為2053年4月18日，用作工業用途。

2. 根據21本房屋所有權證，玉林製藥擁有總建築面積約為50,449.37平方米的21幢樓宇。其詳情載列如下：

編號	房屋所有權證編號	頒發日期	建築面積 *(平方米)*
(1)	玉林市房權證玉房字第00358864號	2003年12月19日	1,037.44
(2)	玉林市房權證玉房字第345968號	2003年12月19日	4,290.83
(3)	玉林市房權證玉房字第00358865號	2003年12月19日	2,643.93
(4)	玉林市房權證玉房字第00358863號	2003年12月19日	230.84
(5)	玉林市房權證玉房字第00358870號	2003年12月19日	855.00
(6)	玉林市房權證玉房字第00358868號	2003年12月19日	390.58
(7)	玉林市房權證玉房字第345965號	2003年12月19日	314.64
(8)	玉林市房權證玉房字第00358869號	2003年12月19日	406.49

編號	房屋所有權證編號	頒發日期	建築面積 *(平方米)*
(9)	玉林市房權證玉房字第345967號	2003年11月27日	451.30
(10)	玉林市房權證玉房字第550126號	2005年10月25日	3,280.25
(11)	玉林市房權證玉房字第00358871號	2003年12月19日	3,251.90
(12)	玉林市房權證玉房字第00358872號	2003年12月19日	3,179.52
(13)	玉林市房權證玉房字第00358867號	2003年12月19日	7,096.73
(14)	玉林市房權證玉房字第00345642號	2003年12月19日	2,666.41
(15)	玉林市房權證玉房字第345969號	2002年6月13日	2,123.75
(16)	玉林市房權證玉房字第00358866號	2003年12月19日	6,713.23
(17)	玉林市房權證玉房字第345964號	2003年12月19日	1,775.89
(18)	玉林市房權證玉房字第00358873號	2003年11月27日	1,930.63
(19)	玉林市房權證玉房字第550100號	2003年12月19日	4,694.34
(20)	玉林市房權證玉房字第99010423號	1999年6月27日	1,744.22
(21)	玉林市房權證玉房字第345966號	2003年11月27日	1,371.45
	總計：		**50,449.37**

3. 據　貴集團告知，於估值日期，總建築面積約為149.38平方米的2幢樓宇(玉林市房權證玉房字第00358868號及99010423號)的部份已遭拆除。因此，吾等的估值並未包含該等部份。

4. 根據4份租賃協議，總建築面積約1,660.00平方米的部份物業及地盤面積約4,446.20平方米的部份地塊已租賃予第三方，最近的一個租約到期日為2019年12月31日。於估值日期的月租總額為人民幣102,152元，不包括管理費、水電費及其他開支。

5. 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

   a. 於估值過程中，吾等已考慮到現有租賃協議內之實際租金並與標的物業的工業物業的位置類似區域的類似發展物業作比較。吾等計算市場租金時已考慮(1)附註4所提述的已出租區域於現有租賃到期後的復歸租金收入，及(2)餘下區域租金收入；

   b. 該等可供比較工業物業的單位租金介乎每日每平方米人民幣0.33元至人民幣0.47元；及

   c. 基於吾等對該物業周圍區域工業市場的研究，於估值日期，工業部份的穩定市場收益率介乎6.0%至7.0%。經考慮該物業的位置、風險及特點，吾等已應用市場收益率6.5%作為估值的資本化率。

6. 我們已取得　貴集團中國法律顧問有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)以下各項：

   a. 玉林製藥合法及有效擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；及

   b. 該物業不受按揭及扣押規限。

1. 責任聲明

本通函(董事就此共同及個別承擔全部責任)之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有主要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏其他事項以致本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要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，擁有或被視為擁有(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有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述本公司登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

於股份的好倉

董事姓名	身份及權益性質	所持／擁有權益的股份數目	概約權益百分比(附註1)
安郁寶	實益擁有人(附註2)	28,555,817	3.30%
	酌情信託成立人(附註3)	197,324,000	22.79%
黎倩	實益擁有人(附註2)	25,145,261	2.90%
	受控制法團權益(附註4)	127,048,000	14.68%
朱荃	實益擁有人(附註2)	3,287,700	0.38%
唐寧	實益擁有人(附註2)	2,589,600	0.30%

附註：

1. 百分比乃根據於最後可行日期之865,732,280股已發行股份計算。

2. 包括根據本公司於2013年12月2日採納的購股權計劃分別向安郁寶先生、黎倩女士、朱荃教授及唐寧先生授出的18,750,000份購股權、18,750,000份購股權、3,287,700份購股權及2,589,600份購股權有關的股份。

3. 中成發展有限公司(「**中成**」)的全部已發行股本由Aali Resources Limited(「**Aali Resources**」)擁有。Aali Resources由BOS Trustee Limited以一項酌情信託之受託人身份持有，而安郁寶先生為該酌情信託之成立人。因此，根據證券及期貨條例的條文，安先生亦被視為於中成所持全部股份中擁有權益。

4. Double Grace International Limited(「**Double Grace**」)的全部已發行股本由黎倩女士擁有，因此，根據證券及期貨條例的條文，黎女士被視為於Double Grace所持全部股份中擁有權益。

(b) 主要股東於股份及相關股份中之權益

據董事所知，於最後可行日期，以下人士／實體(不包括本公司董事或主要行政人員)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據根證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或已記入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉：

主要股東 名稱／姓名	身份及權益性質	所持／擁有權益 的股份數目	概約權益 百分比*(附註1)*
Guidoz Limited*(附註2)*	實益擁有人	110,050,000	12.71%
楊惠波*(附註2)*	受控制法團權益	110,050,000	12.71%
BOS Trustee Limited*(附註3)*	受託人	197,324,000	22.79%
Aali Resources*(附註3)*	受控制法團權益	197,324,000	22.79%
中成*(附註3)*	實益擁有人	197,324,000	22.79%
Double Grace*(附註4)*	實益擁有人	127,048,000	14.68%
Lazard Asset Management LLC	投資經理	43,978,000	5.08%

附註：

1. 百分比乃根據於最後可行日期之865,732,280股已發行股份計算。

2. Guidoz Limited的全部已發行股本由楊惠波先生合法及實益擁有。根據證券及期貨條例，楊先生被視為於Guidoz Limited所持全部股份中擁有權益。

3. 中成的全部已發行股本由Aali Resources擁有。Aali Resources由BOS Trustee Limited以一項酌情信託之受託人身份持有，而安郁寶先生為該酌情信託之成立人。

4. Double Grace的全部已發行股本由黎倩女士擁有。

3. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

4. 服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何於一年內未屆滿或不可於一年內未由本公司或本集團任何成員公司終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

5. 合約或安排的權益

(a) 資產權益

於最後可行日期，自2018年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來，概無董事於本集團任何成員公司已經或擬進行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。

(b) 合約權益

於最後可行日期，概無董事於與本集團任何成員公司訂立之仍存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知悉，本集團成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

7. 專家資格及同意

下文載列已提供意見或建議並載入本通函之專家(統稱「**專家**」)之資格：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及咨詢有限公司	獨立物業估值師
廣東金橋百信律師事務所	本公司中國法律顧問

專家於本通函日期所出具的各函件、估值證書及意見已載入本通函。

專家已各自就本通函之刊發發出書面同意書，表示同意按各自所載之形式及內容於本通函收錄其函件、估值證書及意見（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，專家概無(i)於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或任何權利（無論是否可依法強制執行）以認購或提名任何人士認購本集團任何成員公司之證券；或(ii)於本集團任何成員公司自2018年12月31日（即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期）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擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

下列合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）為本集團任何成員公司於緊隨最後可行日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約：

(a) 合作開發協議（由主協議及補充協議組成）

9. 一般事項

(a) 公司秘書為丘志明先生，彼為香港會計師公會會員。

(b) 本公司之註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands，本公司之香港主要營業地點位於香港德輔道中19號環球大廈22樓。

(c) 本公司香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

(d) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件於自本通函日期起計14日期間之正常營業時間內可在本公司位於香港德輔道中19號環球大廈22樓之香港主要營業地點可供查閱：

(a) 本公司之組織章程大綱及細則；

(b) 本公司截至2017年及2018年12月31日止各年度之年報；

(c) 本附錄「7.專家資格及同意」一段所述之書面同意書；

(d) 仲量聯行就本集團所持之物業權益編製之函件及估值證書，全文載於本通函附錄二；

(e) 廣東金橋百信律師事務所就地塊1出具的法律意見；

(f) 本附錄「8.重大合約」一段所述之重大合約；及

(g) 本通函。