

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份內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



康臣葯業集團有限公司
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

合作開發協議

董事會欣然宣佈，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（一名獨立第三方）、玉林順浪（一名獨立第三方）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玉林製藥老廠區開發改造項目之意向及大致條款。於2019年5月31日，訂約方訂立補充協議，當中載列有關（其中包括）玉林製藥擬向廣西華發及玉林順浪出售玉林雲香之全部股權之特定條款，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玉林製藥位於中國廣西省玉林市江南路3號之老廠區，其將用於商業及住宅物業開發項目。

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。

一份載有（其中包括）該等出售事項進一步詳情之通函將於2019年6月24日或之前寄發予股東。

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450,150,078股股份（佔於本公告日期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51.62%），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。相關股東為安郁寶先生、中成發展有限公司、黎倩女士、Double Grace International Limited及Guidoz Limited，於本公告日期分別持有9,805,817股、197,324,000股、5,922,261股、127,048,000股及110,050,000股股份。

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在買賣本公司股份時，務請審慎行事。

董事會欣然宣佈，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（一名獨立第三方）、玉林順浪（一名獨立第三方）及玉林雲香（玉林製藥之直接全資附屬公司，作為項目公司（「項目公司」））訂立日期為2019年5月13日之主合作開發協議（「主協議」），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。於2019年5月31日，訂約方訂立主協議之補充協議（「補充協議」，連同主協議統稱「合作開發協議」），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玉林雲香之全部股權（「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玉林製藥位於中國廣西省玉林市江南路3號之老廠區（「項目用地」），其將用於商業及住宅物業開發項目（「開發項目」）。

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（作為項目公司）

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**」)。
- 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 (「**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持有項目公司之部份或全部餘下股權予廣西華發及／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 (作為項目公司)
- 項目用地之基本資料 : 項目用地乃由下列三幅地塊組成 :
- (1) 總樓面面積約83,670平方米用作工業用途之地塊 (「地塊1」), 由玉林製藥擁有 ;
 - (2) 總樓面面積約26,302平方米用作住宅用途之地塊 (「地塊2」), 由獨立第三方擁有 ; 及
 - (3) 總樓面面積約13,448平方米用作農業用途之地塊 (「地塊3」), 為一幅集體擁有之地塊。
- 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 (「總除稅後投資回報」) 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 % (「出售事項2」) ; 及

- (3) 於地塊2及地塊3之轉讓登記及玉林製藥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（「**出售事項3**」，連同出售事項1及出售事項2統稱「**該等出售事項**」）。

轉讓已變更土地用途之地塊1造成之經修訂租金之額外付款、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。

- 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。
- 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（另加總除稅後投資回報）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。

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，未能自合作開發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。

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玉林雲香於2018年12月31日的未經審核資產淨值約人民幣204,000元及地塊1於2018年12月31日的賬面淨值約人民幣109,000,000元後按公平磋商協定。

於本公告日期，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。

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、酏劑（含外用）、軟膏劑及搽劑；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。於本公告日期，玉林製藥持有地塊1供其自用。

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。於本公告日期，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	
	2018年 (未經審核) 人民幣元	2017年 (未經審核) 人民幣元
除稅及非經常性項目前淨溢利（虧損）	(1,477)	(1,313)
除稅及非經常性項目後淨溢利（虧損）	(1,477)	(1,313)

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。玉林順浪乃於中國成立之有限公司，主要從事房地產投資。

訂立合作開發協議之理由及裨益

與中國廣西壯族自治區玉林市政府發起之「退城入園」實施方案一致，玉林製藥已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。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。

鑒於開發項目之性質為物業發展，並不符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。本集團預期將自該等出售事項錄得淨收益約人民幣508,000,000元，有關收益乃參考以下各項後釐定：(i)有關玉林製藥於該等出售事項完成後將收取之總除稅後投資回報之合作開發協議條款及(ii)本集團於玉林製藥的72.69%股權。本公司因該等出售事項將錄得之實際收益或虧損金額將由本公司核數師進行審閱及最終審核。預期自該等出售事項之所得款項淨額將供玉林製藥用作其設施建設及產品開發。

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。

一份載有（其中包括）該等出售事項進一步詳情之通函將於2019年6月24日或之前寄發予股東。

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450,150,078股股份（佔於本公告日期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51.62%），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 (附註2)	9,805,817	1.12%
中成發展有限公司 (附註3)	197,324,000	22.63%
黎倩女士 (附註2)	5,922,261	0.68%
Double Grace International Limited (附註4)	127,048,000	14.57%
Guidoz Limited (附註5)	110,050,000	12.62%
總計	<u>450,150,078</u>	<u>51.62%</u>

附註：

1. 該百分比乃根據於本公告日期的872,058,780股已發行股份計算。
2. 彼等為董事。

3. 中成發展有限公司實益擁有197,324,000股股份。中成發展有限公司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，而安郁寶先生為該酌情信託之成立人。
4. Double Grace International Limited由黎倩女士全資擁有。
5. Guidoz Limited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合法及實益擁有。

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。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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
「董事」	指	本公司董事
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「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	位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自廣西華發、玉林順浪及／或項目公司保留及／或購回該樓宇
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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，於本公告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，於本公告日期由玉林製藥直接全資擁有
「%」	指	百分比

承董事會命
康臣藥業集團有限公司
主席
安郁寶

香港，2019年5月31日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事安郁寶先生、黎倩女士、朱荃教授及唐寧先生；獨立非執行董事蘇元福先生、馮仲實先生及陳玉君女士。