

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。



## The United Laboratories International Holdings Limited

### 聯邦制藥國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3933)

### 須予披露交易 更改土地用途

於二零一四年三月十二日，本公司全資附屬公司聯邦製藥（成都）與彭州國土局簽立有關更改土地用途的合同。聯邦製藥（成都）就更改土地用途而應付的補價為人民幣484,049,900元（相等於約611,597,049港元）。

鑒於本集團位於該土地上的生產廠房停止營運，彭州科技信息局已同意授予聯邦製藥（成都）總金額人民幣311,804,310元（相等於約393,964,746港元）的財政補貼。

由於根據上市規則第14.07條計算的有關更改土地用途之其中一項適用百分比率高於5%但低於25%，因此更改土地用途構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14章所載之公佈規定。

### 緒言

按本公司截至二零一三年六月三十日止六個月的中期報告所披露，本集團決定將成都廠房的6-APA及克拉維酸鉀中間體生產線逐步搬遷，合併至內蒙古廠房集中生產，以提升生產規模、降低生產成本及增加效益。

本公司全資附屬公司聯邦製藥（成都）已向彭州國土局、彭州規管局及彭州人民政府申請更改該土地的土地用途，由工業用途改為商業及服務產業設施和住宅用途。聯邦製藥（成都）已收到彭州國土局及彭州規管局聯合發出的日期為二零一三年十二月十二日的批准函，以及彭州人民政府發出的日期為二零一三年十二月十六日的批准函，均表示批准更改土地用途，惟須簽立合同及支付補價後方可作實。

聯邦製藥（成都）與有關政府當局自此就合同條款（包括補價）進行磋商。各方於二零一三年十二月二十七日原則上就合同的主要條款達成協議，待正式簽立合同後即可作實。

於二零一四年三月十二日，聯邦製藥（成都）與彭州國土局簽立合同。合同的主要條款載列如下：

## 合同主要條款

- 日期：二零一三年十二月二十七日
- 訂約方：(1) 聯邦製藥（成都），作為該土地的土地使用權之受讓人；及  
(2) 彭州國土局，作為該土地的土地使用權之轉讓人。
- 該土地的資料：該土地包含三幅地塊，位於中國四川省成都市彭州市牡丹大道南段8號，該土地的總地盤面積約為328,984.744平方米。
- 於本公告日期，該土地不附帶任何轉讓業權、租約或產權負擔。
- 該土地的准許用途：於更改土地用途後，用作商業及服務產業設施和住宅用途
- 補價：就更改土地用途而應付的補價總額為人民幣484,049,900元（相等於約611,597,049港元），其中(i)人民幣20,312,200元（相等於約25,664,465港元）須於簽立合同後180天內由聯邦製藥（成都）以現金支付；及(ii)人民幣463,737,700元（相等於約585,932,584港元）須於簽立合同後180天內由聯邦製藥（成都）分三期以現金支付。

就董事所深知，彭州國土局及彭州人民政府乃根據（其中包括）該土地大小及更改土地用途後的估計土地價格變化而釐定補價。

補價將由本集團內部資源及財政補貼撥款支付。

使用期：作商業及服務產業設施用途之土地使用權有效期為40年。

作住宅用途之土地使用權有效期為70年。

開發：聯邦製藥（成都）須於簽立合同後一年內開始開發該土地。

倘聯邦製藥（成都）未能於簽立合同後一年內開始開發該土地，則彭州國土局將有權對聯邦製藥（成都）徵收金額少於補價20%的閒置土地罰款。

倘聯邦製藥（成都）未能於簽立合同後兩年內開始開發該土地（因任何不可抗力事件或任何政府當局採取的任何行動或開發土地的任何必要籌備工作延誤而導致者除外），則彭州國土局將有權撤回該土地的土地使用權的出讓而不作補償。

## 財政補貼

鑒於本集團位於該土地上的生產廠房停止營運，彭州科技信息局已同意授予聯邦製藥（成都）總金額人民幣311,804,310元（相等於約393,964,746港元）之財政補貼。

## 更改土地用途之財務影響

經計及聯邦製藥（成都）將支付的補價及將收取的財政補貼金額，本集團就更改土地用途而支出的現金淨額將約為人民幣172,245,000元（相等於約217,631,558港元）。

現時預期於該土地上的賬面值約為人民幣749,413,000元（相等於約946,883,326港元）的生產廠房餘下建築物及設施將會被大幅撇減人民幣633,712,000元（相等於800,695,112港元）。

該土地於二零一三年十二月三十一日的按成本值計算的賬面淨值約為人民幣22,537,000元（相等於28,475,500港元）。本公司已委聘獨立估值師羅馬國際評估有限公司對該土地於緊接及緊隨更改土地用途前後的市值進行評估。根據羅馬國際評估有限公司之估值，該土地於二零一三年十二月三十一日緊接更改土地用途前的市值約為人民幣272,500,000元（相等於344,303,750港元）。該土地於二零一三年十二月三十一日緊隨更改土地用途後的市值約為人民幣1,819,000,000元（相等於2,298,306,500港元）。預期將於本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內，確認未經審核估值儲備淨額約人民幣95,000,000元（相等於120,032,500港元）及未經審核公平值收益約人民幣503,000,000元（相等於635,540,500港元），兩者均扣除緊接及緊隨更改土地用途前後的相關印花稅、徵稅、預計土地升值及所得稅。

董事認為更改土地用途對本集團的財務狀況及財務表現不會有任何重大不利影響。

### **更改土地用途之理由及裨益**

為了提升生產規模、降低生產成本及增加效益，本集團決定將成都廠房的6-APA及克拉維酸鉀中間體生產線逐步搬遷，合併至內蒙古廠房集中生產。

對於成都廠房現時位處的該土地，董事相信於更改土地用途後該土地的價值將會大為提升。

目前，本公司並無有關開發該土地的具體計劃。然而，本公司在落實任何開發該土地的計劃前，將考慮各種不同因素，包括當時市場狀況。

董事相信，合同乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而更改土地用途符合本公司及股東之整體利益。

### **有關本集團及彭州國土局之資料**

本公司為一家投資控股公司，而透過其附屬公司主要從事醫藥產品的製造及銷售。

彭州國土局為中國政府機構（定義見上市規則第19A.04條），負責中國四川省彭州市土地及礦產資源的管理。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，彭州國土局為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

### **上市規則之涵義**

由於根據上市規則第14.07條計算的有關更改土地用途之其中一項適用百分比率高於5%但低於25%，因此更改土地用途構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14章所載之公佈規定。

## 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	聯邦制藥國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「更改土地用途」	指	根據合同擬將該土地的准許用途，由工業用途改為商業及服務產業設施和住宅用途
「合同」	指	有關更改土地用途的《國有土地使用權出讓合同》變更協議
「董事」	指	本公司董事
「財政補貼」	指	彭州科技信息局同意授予聯邦製藥（成都）的總金額人民幣311,804,310元（相等於約393,964,746港元）的財政補貼
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「該土地」	指	包含土地一、土地二及土地三的三幅地塊，總地盤面積約為328,984.744平方米
「土地一」	指	位於中國四川省成都市彭州市牡丹大道南段8號的一幅地塊（土地使用證編號：《彭國用（2003）第35-2234號》），地盤面積約為315,029.561平方米

「土地二」	指	位於中國四川省成都市彭州市牡丹大道南段8號的一幅地塊（土地使用證編號：《彭國用（2003）第35-2233號》），地盤面積約為9,055.424平方米
「土地三」	指	位於中國四川省成都市彭州市牡丹大道南段8號的一幅地塊（土地使用證編號：《彭國用（2007）第35-2859號》），地盤面積約為4,899.759平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「彭州科技信息局」	指	彭州市工業和科學技術信息化局
「彭州國土局」	指	彭州市國土資源局
「彭州人民政府」	指	彭州市人民政府
「彭州規管局」	指	彭州市規劃管理局
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）
「補價」	指	聯邦製藥（成都）根據合同將就更改土地用途向彭州人民政府支付的人民幣484,049,900元（相等於約611,597,049港元）
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「聯邦製藥（成都）」	指	聯邦製藥（成都）有限公司，於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司

本公告內所述中國政府當局或中國實體的官方中文名稱與其英文譯名之間如有任何歧義，概以中文版本為準。官方中文名稱的英文譯名僅作識別用途。



除另有指明外，人民幣金額乃按人民幣1元=1.2635港元之匯率換算為港元。有關換算僅作說明用途，並不表示有關金額經已、應已或可以按上述匯率或任何其他匯率進行兌換。

承董事會命  
聯邦制藥國際控股有限公司  
主席  
蔡海山

香港，二零一四年三月十七日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事蔡海山先生、梁永康先生、鄒鮮紅女士、朱蘇燕女士、方煜平先生及蔡紹哲女士；以及獨立非執行董事張品文先生、黃寶光先生、宋敏先生及傅小楠女士。