

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佈之內容概不負責，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公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



EXTRAWELL PHARMACEUTICAL HOLDINGS LIMITED

精優藥業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00858)

位於長春市生產設施之收地及搬遷

本公佈乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09(1)條作出。

應對長春市國土資源局經濟技術開發區分局就土地收回以在中國長春市推行城市發展計劃，長春精優與土地儲備中心於二零一一年十二月二十八日簽訂收地協議為有關長春精優將於二零一三年九月三十日或之前向土地儲備中心交還其於長春經濟技術開發區內的土地及生產設施，代價為總額人民幣47,111,759元的現金補償。

本公司股東及有意投資者在買賣本公司股份時務須審慎行事。

精優藥業控股有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱為「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欲知會本公司股東及有意投資者，應對二零一零年長春市國土資源局經濟技術開發區分局就於長春經濟技術開發區內進行土地收回工作以在中國長春市推行城市發展計劃，本公司擁有73%權益的附屬公司長春精優藥業股份有限公司(「長春精優」)與長春市政府一

地方當局長春經濟技術開發區土地收購儲備中心(「**土地儲備中心**」)進行磋商，並於二零一一年十二月二十八日與土地儲備中心簽訂土地收回及補償協議(「**收地協議**」)，有關詳情載列如下：

收地協議

日期

二零一一年十二月二十八日

訂約方

1. 土地儲備中心；及
2. 長春精優。

受收地規限之物業

長春精優擁有一幅總佔地面積約18,982平方米之工業用地，位於中國長春經濟技術開發區湛江路5號，連同建於其上及其下之樓宇、架構物及附屬建築(含不可拆遷廠房及設備)(「**物業**」)。

收地

根據該收地協議，長春精優已同意於二零一三年九月三十日或之前將不受任何產權負擔所規限之物業交還及交吉予土地儲備中心(「**收地**」)，且須於簽訂收地協議後向土地儲備中心歸還該物業的全部土地使用權證以及房屋所有權證之原件。

補償款

根據收地協議，土地儲備中心已同意就有關收地向長春精優補償現金總額人民幣47,111,759元(相當於約57,947,000港元)(「**補償款**」)，其須受限及按照收地協議之條款，該補償款包括(i)土地補償人民幣7,289,088元(相當於約8,965,000港元)；(ii)具房地產產權證之房屋補償人民幣26,922,248元(相當於約33,114,000港元)；(iii)無房地產產權證之房屋補償人民幣124,102元(相當於約153,000港元)；(iv)構築物及附屬建築補償人民幣1,372,367元(相當於約1,688,000港元)；(v)搬遷及處置生產設施補償人民幣10,491,702元(相當於約12,905,000港

元)；及(vi)溢利損失補償人民幣912,252元(相當於約1,122,000港元)。補償款須由土地儲備中心按以下方式支付予長春精優：

1. 人民幣15,000,000元(相當於約18,450,000港元)須於二零一二年三月三十一日或之前支付；
2. 人民幣15,000,000元(相當於約18,450,000港元)須於二零一二年九月三十日或之前支付；及
3. 補償款之餘額，即人民幣17,111,759元(相當於約21,047,000港元)須於長春精優根據收地協議完成交還義務後30日內支付，其中包括，拆除建築物、構築物及附屬建築，結清水電費以及於二零一三年九月三十日或之前將不受產權負擔所規限之物業交還予土地儲備中心。

補償款乃經該收地協議之訂約方考慮(其中包括)獨立合資格中國物業估值師按重置價格基準對該物業所包含之土地及建築物進行的物業估值，以及就搬遷估計之成本及本集團因搬遷引致之盈利損失後，公平磋商釐定。

違約

若長春精優未能於指定時間內完全遵守收地協議項下的責任，長春精優必須向土地儲備中心按補償款0.1%的日息，以二零一三年九月三十日後其佔有物業的天數支付違約利息(「**違約利息**」)。若違約持續超過60日，土地儲備中心有權終止收地協議，及長春精優須退回土地儲備中心已經支付之所有補償款，並向土地儲備中心支付違約利息，同時應對由於違約對土地儲備中心造成的損失承擔責任。

若任何一方未能根據收地協議之條款履行其義務，另一方可終止收地協議及違約方須對產生的損失承擔責任。倘若土地儲備中心違約，則須向長春精優支付違約補償，相當於未支付補償款之20%。倘若長春精優違約，則須退回土地儲備中心已經支付之所有補償款，並向土地儲備中心支付該些已支付補償款之20%的違約補償。

收地之影響

物業包括一幅由長春精優所有總佔地面積約18,982平方米的工業用地，位於中國長春經濟技術開發區湛江路5號，連同建於其上及其下的建築物、構築物及附屬建築(含不可拆遷廠

房及設備)。目前該物業用作長春精優的生產設施，以生產醫藥產品，分別佔本集團截至二零一一年三月三十一日止年度以及截至二零一一年九月三十日止六個月總收入之約15%及23%。

於二零一一年十一月三十日，物業之賬面淨值約為29,000,000港元。預計本公司將自收地錄得約27,000,000港元之收益(不包括土地增值稅、銷售稅以及所產生的其他專業費用(如有))，即補償款與該物業於二零一一年十一月三十日之賬面淨值的差額。

本集團擬逐漸將長春精優現時之營運及生產遷移至本集團位於中國長春九台經濟開發區的新生產設施，並於新生產設施開始運營(預計為二零一三年上半年)之前繼續於該物業作長春精優之營運及生產。董事相信，該搬遷安排對長春精優現時之營運及生產影響不大。此外，預期補償款之金額將足以彌補搬遷成本，而透過利用全部的補償款金額，連同以內部資源注入所需及適當的資本開支，本集團將藉此機會提高生產設施之產能及產量，從而提升其長期核心競爭力。

在上述基礎上，董事認為搬遷生產設施將不會對本集團的經營及財務狀況產生任何重大不利影響。

(以人民幣列值之金額已按人民幣1.00元兌1.23港元之匯率換算為港元，惟僅供說明之用。)

本公司股東及有意投資者在買賣本公司股份時務須審慎行事。

承董事會命
精優藥業控股有限公司
董事
謝毅

香港，二零一一年十二月二十八日

於本公佈日期，執行董事為毛裕民博士、謝毅博士、樓屹博士及王秀娟女士；獨立非執行董事為方林虎先生、薛京倫先生及金松女士。

* 僅供識別