
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商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將所有本公司股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行經理、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理，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之任何損失承擔任何責任。



(1) 關連及主要交易
有關出售一間全資附屬公司之100%股權；及
(2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

寶
BAOQIAO PARTNERS
橋

寶橋融資有限公司

除文義另有所指外，本通函所用之所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

董事會函件載於本通函第5至13頁，而獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本通函第14頁。獨立財務顧問寶橋之函件（載有其就該協議及該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見）載於本通函第15至33頁。

股東特別大會將於2019年5月7日（星期二）上午十一時正在香港中環添美道1號中信大廈24樓2405-2410室舉行，召開大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。不論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並儘快且無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之總辦事處兼主要營業地點，地址為香港中環添美道1號中信大廈24樓2405-2410室。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會並於會上投票。

香港，2019年4月12日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	14
寶橋函件.....	15
附錄一 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 目標物業之物業估值報告.....	II-1
附錄三 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「該協議」	指	天大藥業(香港)與天大集團所訂立日期為2019年2月22日之有條件出售權協議，內容有關(其中包括)出售權；
「該公告」	指	本公司日期為2019年2月22日之公告，內容有關(其中包括)出售目標股份；
「聯繫人士」、「關連人士」、「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港及中國商業銀行一般開門營業之日(不包括星期六及星期日)；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「英屬維爾京群島目標公司」	指	Tianda Realty Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期為本公司之全資附屬公司，倘進行重組，則將於重組後成為天大藥業(香港)之直接全資附屬公司；
「交割」	指	根據該協議之條款及條件行使出售權而出售目標股份之交割；
「交割日期」	指	交割作實之日期；
「本公司」	指	天大藥業有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00455)；
「先決條件」	指	具有本通函之董事會函件內「該協議—先決條件」一段所載之涵義；
「代價」	指	具有「該協議—代價及釐定基準」一段所述之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售權」	指	天大藥業(香港)按代價向天大集團出售目標股份之權利；
「股東特別大會」	指	本公司將於2019年5月7日(星期二)上午十一時正在香港中環添美道1號中信大廈24樓2405-2410室舉行之股東特別大會，供獨立股東考慮並酌情批准該協議及該等交易；

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，即林日輝先生、趙崇康先生及趙帆華先生；
「獨立財務顧問」或「寶橋」	指	寶橋融資有限公司，為根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，其已獲聘為獨立財務顧問，以就該協議及該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或本公司任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士以及與彼等並無關連（定義見上市規則）之人士或公司；
「獨立股東」	指	天大集團及方先生以及於該協議中擁有權益或參與其中之任何其他股東以外的股東；
「最後實際可行日期」	指	2019年4月10日，即本通函付印前確定其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；
「最後完成日期」	指	2019年5月31日（或該等訂約方可能書面協定之其他日期）；
「方先生」	指	本公司董事長兼董事總經理方文權先生，彼於最後實際可行日期全資擁有天大集團；
「呂先生」	指	執行董事呂文生先生；
「新研發及製藥基地」	指	位於中國珠海金灣區之新研發及製藥基地，於最後實際可行日期正在建設中；
「訂約方」	指	該協議之訂約方；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；

釋 義

「有關期間」	指	具有本通函之董事會函件內「該協議—有關期間」一段所載之涵義；
「重組」	指	天大藥業(香港)按其全權酌情權可能進行之重組，以透過英屬維爾京群島目標公司持有珠海目標公司之100%股權；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「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	本公司之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「中藥」	指	傳統中藥；
「目標物業」	指	於最後實際可行日期由珠海目標公司擁有之物業，詳情載於本通函之董事會函件內「有關珠海目標公司及目標物業之資料」一節；
「目標股份」	指	天大藥業(香港)持有之珠海目標公司之全部股權(倘不進行重組)，或天大藥業(香港)持有之英屬維爾京群島目標公司之全部股權(倘進行重組)；
「天大集團」	指	天大集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東；
「天大藥業(香港)」	指	天大藥業(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「觸發條件」	指	具有本通函之董事會函件內「該協議—觸發條件」一段所載之涵義；
「該等交易」	指	根據該協議擬進行之該等交易，包括由天大集團授予以出售權及天大藥業(香港)有條件強制性行使出售權，其實際上為天大藥業(香港)向天大集團出售目標物業；
「珠海目標公司」	指	珠海天大置業有限公司，一間根據中國法律成立之有限責任公司(台港澳法人獨資企業)，於最後實際可行日期由天大藥業(香港)直接擁有100%權益；及

釋 義

「%」 指 百分比。

於本通函內，除文義另有所指外，凡指單數的詞亦指眾數，反之亦然，以及凡指一個性別的詞亦指另一性別及中性者。

除另有指明外，就本通函而言及僅作說明用途，以港元計值的金額已按1.16港元兌人民幣1.00元之匯率換算為人民幣，反之亦然。本公司並無作出任何陳述，表示任何人民幣或港元金額已於本通函日期或任何其他日期以該匯率或任何其他匯率兌換。



(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00455)

董事：

執行董事：

方文權先生 (董事長兼董事總經理)

呂文生先生

非執行董事：

沈波先生

馮全明先生

林家禮博士

獨立非執行董事：

林日輝先生

趙崇康先生

趙帆華先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港

中環

添美道1號

中信大廈

24樓2405-2410室

敬啟者：

(1) 關連及主要交易
有關出售一間全資附屬公司之100%股權
及
(2) 股東特別大會通告

緒言

謹此提述有關 (其中包括) 該協議及該等交易之該公告。

本通函旨在向閣下提供 (其中包括) (i) 該協議及該等交易之進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會就該協議及該等交易致獨立股東之推薦建議；(iii) 寶橋致獨立董事委員會及獨立股東之意見函；及(iv) 股東特別大會通告，以便閣下就如何在股東特別大會上投票作出知情決定。

該協議

於2019年2月22日(交易時間後)，天大藥業(香港)與天大集團訂立該協議，據此(其中包括)天大集團向天大藥業(香港)授予一項附帶條件之出售權。根據出售權，待達成所有觸發條件後，天大藥業(香港)須通知天大集團進行收購(由天大集團本身或透過其全資附屬公司進行)，而天大集團須(無任何酌情權)向天大藥業(香港)收購目標股份，代價為人民幣125,000,000元(相當於約145,000,000港元)加上珠海目標公司在交割日期之銀行現金(無論如何代價不得超過人民幣145,000,000元(相當於約168,200,000港元))。

該協議之主要條款

該協議之主要條款概述如下：

- 日期：** 2019年2月22日
- 訂約方：** (a) 天大藥業(香港)
- (b) 天大集團

出售權

根據該協議，天大集團已經以無償方式向天大藥業(香港)授予出售權，據此，在達成所有觸發條件後，天大藥業(香港)將於有關期間要求天大集團進行收購(由天大集團本身或透過其全資附屬公司進行)目標股份(全部而非部份)。

有關期間

出售權可由天大藥業(香港)於先決條件達成之日起至2022年3月31日止行使，除非該等訂約方以書面方式另行協定。

將出售之資產

於最後實際可行日期，天大藥業(香港)直接持有珠海目標公司之100%股權，而珠海目標公司擁有目標物業。

天大藥業(香港)可按其全權酌情權進行重組，以透過英屬維爾京群島目標公司間接持有珠海目標公司之100%股權。倘若進行重組，天大藥業(香港)將於行使出售權時將其於英屬維爾京群島目標公司之100%股權出售予天大集團。倘若並無進行重組，天大藥業(香港)將把其於珠海目標公司之100%股權出售予天大集團。

於交割後，珠海目標公司之100%股權將由天大集團最終擁有，而本公司將不再持有珠海目標公司之任何股權。

董事會函件

於最後實際可行日期，天大藥業（香港）並未進行重組。

代價及釐定基準

目標股份之代價為人民幣125,000,000元（相當於約145,000,000港元）加上珠海目標公司在交割日期之銀行現金（無論如何代價不得超過人民幣145,000,000元（相當於約168,200,000港元））。於2018年12月31日，珠海目標公司之銀行現金約為人民幣6,370,000元（相當於約7,390,000港元）。

代價乃由該等訂約方按一般商務條款經公平磋商後釐定，並已參考下列各項：(i)珠海目標公司之財務狀況，特別是珠海目標公司於2018年12月31日之未經審核資產淨值人民幣109,100,000元（相當於約126,500,000港元）（詳情載於下文「有關珠海目標公司及目標物業之資料」一節）；及(ii)目標物業之市值人民幣125,000,000元（相當於約145,000,000港元）（詳情載於本通函附錄二由威格斯資產評估顧問有限公司編製之物業估值報告）。

經計及目標物業之市值後，珠海目標公司於2018年12月31日之經調整未經審核資產淨值為人民幣119,000,000元（相當於約138,040,000港元）。目標股份之代價（包括於2018年12月31日之銀行現金）較珠海目標公司之經調整未經審核資產淨值溢價人民幣12,400,000元（相當於約14,400,000港元）。

鑑於上文所述，董事會認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

出售權須受限於本公司就該協議及該等交易全面遵守上市規則之規定（包括但不限於公告及獨立股東批准之規定）。

倘若上述先決條件在最後完成日期或之前無法達成，則出售權將自動終止並即時生效。

觸發條件

於有關期間，天大藥業（香港）須在以下觸發條件達成後的七個營業日內將其出售目標股份之要求通知天大集團：

- (a) 本集團合理地相信新研發及製藥基地之建設已竣工，而新研發及製藥基地已為搬遷而準備就緒；

董事會函件

- (b) 就目標物業而轉讓目標股份所須向政府機關取得之所有必要批准及許可以及須向第三方(如有)取得之同意均已取得(按天大藥業(香港)所釐定),而所有必要程序(如有)均已履行;及
- (c) 本集團已將其生產線遷離目標物業。

任何一方均不得豁免觸發條件。

在天大藥業(香港)按上文所述通知天大集團後,天大集團將(無任何酌情權)隨即收購或促使其全資附屬公司收購目標股份,而天大藥業(香港)將向天大集團出售目標股份。

於最後實際可行日期,概無觸發條件為已經達成。

交割

交割日期須為天大藥業(香港)將其出售目標股份之要求通知天大集團之日後的最少五個營業日。

天大集團或其全資附屬公司須在交割日期以電匯方式以人民幣或港元等值支付代價。

終止

出售權須(除其他事項外)在發生下文所述之情況時自動終止並即時生效:

- (a) 獨立股東不批准該協議及該等交易或先決條件無法於最後完成日期或之前達成;或
- (b) 觸發條件無法在有關期間內達成。

進行該等交易之原因及預期為本公司帶來之裨益

目標物業於1999年落成,自2012年起由本集團用作研發及製藥基地。其過時的設計令本集團的擴張受到限制,無法滿足本集團未來發展的需要。此外,隨着目標物業日漸老舊,預期維修成本將會隨之漸增。

於2015年,本集團在珠海金灣區收購一幅土地,其總面積約為96,000平方米,用於興建新研發及製藥基地,目前正在進行第一期建造工程(「第一期」)。第一期的建築面積約為52,000平方米,較本集團位於目標物業的現有研發及製藥基地(建築面積約為44,000平方米)擴大約20%。

董事會函件

隨着新研發及製藥基地的空間擴大加上其先進的設計，本集團能夠裝設嶄新的生產設備及先進的質量控制設施，有利於本集團的研發，並提升醫藥產品及中藥產品的生產效率。此亦會降低本集團的生產成本，提高效率，以趕上快速增長的銷售能力，並滿足日後的銷售及市場的高需求，繼而加快實現本集團進一步開拓及發展國內外市場的中長期目標。新研發及製藥基地亦預留約40,000平方米的額外土地儲備，供本集團未來擴建用。於最後實際可行日期，並無就額外土地儲備擬訂具體計劃。

根據本公司2018年年報，本集團擬將其於珠海之研發及製藥基地從目標物業遷至於中國珠海金灣區的新研發及製藥基地，該項目目前正在全力推進中，預計將於2019年底竣工，並在2020年中正式啟用。其後，本集團將不會在目標物業再有任何營運。此外，該協議下之出售權為本集團提供在觸發條件達成之情況於適當時間出售目標物業之彈性。與此同時，該等交易所帶來的出售所得款項將為本公司帶來額外營運資金。因此，該協議既能夠最為妥善地運用本集團之資源出售目標物業，又能為本集團可按代價出售該物業提供確定性條件。

扣除稅項及交易成本後，該等交易之淨現金所得款項總額將約為人民幣117,400,000元（相當於約136,200,000港元）。本集團擬將上述所得款項淨額當中約人民幣104,000,000元（相當於約120,600,000港元）用作償還建設新研發及製藥基地的任何可能融資，以及餘額約人民幣13,400,000元（相當於約15,600,000港元）用作一般營運資金、開發醫藥產品，以及為潛在之合併及收購作為融資用途（倘有關機會出現）。上述建議所得款項用途之明細可視乎本集團日後的業務發展而變動。

於最後實際可行日期，本集團並無(i)任何有關建設新研發及製藥基地的借款；或(ii)就潛在之合併及收購已物色目標。然而，預期本集團將會就建設新研發及製藥基地獲取銀行借款，而來自出售事項的所得款項擬用於償還有關借款。

鑑於上文所述，董事（基於本身在該協議及該等交易之權益而已就相關董事會決議案放棄投票之方先生及呂先生除外，詳情於下文「上市規則之涵義」各段內披露）認為，儘管該等交易並非在本集團之日常及一般業務過程中進行，但該協議及該等交易之條款屬於一般商務條款及公平合理，而訂立該協議符合本公司及股東之整體利益。

該等交易之財務影響

交割後，珠海目標公司之100%股權將由天大集團最終擁有，而本公司將不再持有珠海目標公司之任何股權。

本集團預計該等交易將實現約人民幣14,700,000元（相當於約17,100,000港元）之出售收益，其計算方法為以代價人民幣125,000,000元為基礎，加上珠海目標公司於2018年12月31日之銀行現金約人民幣6,370,000元（相當於約7,390,000港元），然後扣除(i)在本集團綜合財務報表中珠海目標公司於2018年12月31日之未經審核資產淨值約人民幣109,100,000元（相當於約126,500,000港元）；及(ii)稅項及交易成本人民幣7,600,000元（相當於約8,800,000港元）。由於珠海目標公司除持有目標物業外並無任何業務營運，預期珠海目標公司於交割日期之未經審核資產淨值不會出現任何重大變動。

此外，預測該等交易將導致本集團之未經審核總資產增加約4,500,000港元至約975,100,000港元，而本集團之未經審核總負債將減少約14,900,000港元至約148,400,000港元。

股東及潛在投資者務須注意，上述預期僅作說明之用。與該等交易有關之實際會計收益或虧損可能有別於上文所述，並將根據珠海目標公司於交割日期之財務狀況釐定。

有關珠海目標公司及目標物業之資料

珠海目標公司是一間於中國珠海註冊成立之有限責任公司，其主要業務為物業控股。於最後實際可行日期，珠海目標公司擁有目標物業。

英屬維爾京群島目標公司是一間在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，其主要業務為投資控股。倘若進行重組，則由英屬維爾京群島目標公司持有之唯一資產將為珠海目標公司之100%股權。

珠海目標公司之未經審核賬目是根據香港財務報告準則編製。根據未經審核賬目，珠海目標公司截至2017年3月31日及2018年3月31日止年度之除稅及非經常項目前後之虧損淨額如下：

	截至2017年 3月31日止年度	截至2018年 3月31日止年度
除稅及非經常項目前之虧損淨額	人民幣4,400,000元 (相當於約 5,100,000港元)	人民幣8,300,000元 (相當於約 9,600,000港元)
除稅及非經常項目後之虧損淨額	人民幣3,400,000元 (相當於約 3,900,000港元)	人民幣7,700,000元 (相當於約 8,900,000港元)

董事會函件

於本集團之綜合財務報表中，珠海目標公司於2018年12月31日之未經審核資產淨值約為人民幣109,100,000元（相當於約126,500,000港元），乃將總資產（包括目標物業之賬面值約人民幣115,100,000元（相當於約133,500,000港元）及銀行現金約人民幣6,400,000元（相當於約7,400,000港元））減去總負債（包括其他應付款項約人民幣40,000元（相當於約50,000港元）及遞延稅項負債約人民幣12,400,000元（相當於約14,400,000港元））而得出。

目標物業位於中國廣東省珠海市香洲區前山鞍蓮路82號，地盤面積約為52,400平方米，總建築面積約為44,180平方米。目標物業包括作製造用之工業複合建築，及其內提供之辦公室、控制室及員工飯堂等附屬設施。目標物業乃根據獲授之土地使用權持有，年期將於2042年9月28日屆滿，作工業用途。詳情請參閱載於本通函附錄二之物業估值報告。

有關本集團之資料

本公司為於聯交所主板上市的投資控股公司，總部設於香港，本集團致力研究開發、生產和銷售醫藥、生物科技和保健產品，以及中藥材、中藥飲片及中成藥的批發。

天大藥業（香港）為一間於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司。其主要從事醫藥產品、保健產品、中藥飲片及中成藥的銷售及分銷。

有關天大集團之資料

天大集團為一間於香港註冊成立之公司，於最後實際可行日期持有本公司約55.58%股權。其最終實益擁有人為方先生，彼持有天大集團全部已發行股本的100%。其主要從事快速消費品、印刷及包裝與創意媒體、資源及環境、物業發展以及金融服務業務。

上市規則之涵義

由於有關該等交易之最高適用百分比率超過25%但低於75%，該等交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章之報告、公告及股東批准之規定。

天大集團是本公司之控股股東。因此，根據上市規則第14A章，該等交易亦構成本公司之關連交易。

鑑於上文所述，該等交易須遵守上市規則之報告、公告及獨立股東批准之規定。

董事會函件

董事長兼董事總經理方先生因持有天大集團之全部股權，而呂先生為天大集團委派的執行董事，因此彼等被認為在該協議及該等交易中佔有重大利益。方先生及呂先生並無於董事會會議上就批准該協議及該等交易參與投票。除以上披露外，概無董事就本公司有關的董事會決議案放棄投票。

天大集團為該協議之訂約方並由方先生合法及實益全資擁有。天大集團、方先生及彼等各自的緊密聯繫人士持有1,194,971,370股股份（佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約55.58%），因此被視為於該協議及該等交易中佔有重大利益，並須於股東特別大會上就批准該等事項的相關決議案放棄投票。除上文所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東或其任何緊密聯繫人士於該協議及該等交易中佔有重大利益，因此概無其他股東須就股東特別大會上提呈的有關決議案放棄投票。

交割以達成該協議所載之先決條件及觸發條件為條件。因此，該等交易未必一定進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事林日輝先生、趙崇康先生及趙帆華先生組成的獨立董事委員會，以就該協議及該等交易的條款是否屬公平合理、符合一般商務條款，並符合本公司及股東的整體利益而向獨立股東提供意見及推薦建議，並將在考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就如何對股東特別大會上提呈以批准該協議及該等交易之決議案投票而向獨立股東提供意見。寶橋已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

股東特別大會將於2019年5月7日（星期二）上午十一時正在香港中環添美道1號中信大廈24樓2405-2410室舉行，召開大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並儘快且無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之總辦事處兼主要營業地點，地址為香港中環添美道1號中信大廈24樓2405-2410室。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會並於會上投票。

董事會函件

將於股東特別大會上提呈的決議案將以投票表決方式進行表決，而本公司將於其後刊發有關股東特別大會結果的公告。

推薦建議

務請細閱本通函第14頁的獨立董事委員會函件。獨立董事委員會在考慮寶橋的意見(全文載於本通函第15頁至第33頁)後，認為該協議及該等交易的條款及條件符合一般商務條款、屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該協議及該等交易的相關決議案。

董事會(基於本身在該協議及該等交易之權益而已就相關董事會決議案放棄投票之方先生及呂先生除外，詳情於「上市規則之涵義」各段內披露)認為，儘管該等交易並不屬於本集團的日常及一般業務過程，但該協議及該等交易的條款及條件符合一般商務條款、屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，以及推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

額外資料

本通函各附錄載有額外資料，敬希垂注。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
天大藥業有限公司
董事長兼董事總經理
方文權
謹啟

2019年4月12日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，其中載列其就該協議及該等交易向獨立股東提供之推薦建議。



敬啟者：

關連及主要交易 出售一間全資附屬公司之100%股權

吾等提述本公司日期為2019年4月12日的通函（「通函」），而本通函為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就(i)該協議及該等交易的條款及條件是否符合一般商務條款、屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益；及(ii)如何就該協議及該等交易投票而向獨立股東提供意見。

謹此垂注(i)寶橋意見書，其詳情（包括獨立財務顧問已考慮的主要因素及理由）載於通函第15頁至第33頁；及(ii)通函第5頁至第13頁所載的董事會函件。

經考慮該協議之條款及獨立財務顧問意見書所載其已考慮之主要因素及理由以及其意見後，吾等認為儘管該等交易並不屬於本集團的日常及一般業務過程，但該協議及該等交易的條款及條件符合一般商務條款、屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。吾等認為訂立該協議符合本公司及其股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票相關決議案以批准該協議及該等交易。

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
林日輝先生

獨立非執行董事
趙崇康先生
謹啟

獨立非執行董事
趙帆華先生

2019年4月12日

寶橋函件

以下為寶橋融資有限公司就該協議及該等交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編制。



寶橋融資有限公司

香港金鐘夏慤道18號
海富中心1座6樓601室

敬啟者：

關連及主要交易 出售一間全資附屬公司之100%股權

緒言

吾等獲委聘為獨立財務顧問，就該協議及該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為2019年4月12日之通函（「**通函**」）所載「董事會函件」，本函件構成通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2019年2月22日（交易時間後），天大藥業（香港）與天大集團訂立該協議，據此（其中包括）天大集團向天大藥業（香港）授予一項附帶條件之出售權。根據出售權，待達成所有觸發條件後，天大藥業（香港）須通知天大集團進行收購（由天大集團本身或透過其全資附屬公司進行），而天大集團須（無任何酌情權）向天大藥業（香港）收購目標股份，代價為人民幣125,000,000元（相當於約145,000,000港元）加上珠海目標公司在交割日期之銀行現金（無論如何代價不得超過人民幣145,000,000元（相當於約168,200,000港元））。

由於有關該等交易之最高適用百分比率超過25%但低於75%，該等交易構成 貴公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章之報告、公告及股東批准之規定。

寶橋函件

天大集團是 貴公司之控股股東，持有1,194,971,370股股份，相當於在最後實際可行日期 貴公司之已發行股本約55.58%。因此，根據上市規則第14A章，該等交易亦構成 貴公司之關連交易。

鑑於上文所述，該等交易須遵守上市規則之報告、公告及獨立股東批准之規定。

董事長兼董事總經理方先生因持有天大集團之全部股權，而呂先生為天大集團委派的執行董事，因此彼等被認為在該協議及該等交易中佔有重大利益。方先生及呂先生並無於董事會會議上就批准該協議及該等交易參與投票。除以上披露外，概無董事於上述事宜佔有重大利益。

根據上市規則第13.39(4)條，股東大會上股東所作之任何表決必須以投票方式進行，而上市規則第14A.36條規定，任何股東如在相關交易中佔有重大利益，該股東須放棄有關決議之表決權。由於天大集團、方先生及其各自之聯繫人士於根據該協議擬進行之該等交易擁有重大利益，彼等須就將於股東特別大會上提呈有關該協議及根據該協議擬進行之該等交易之決議案放棄投票。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事林日輝先生、趙崇康先生及趙帆華先生組成的獨立董事委員會，以就(i)該協議及該等交易的條款及條件是否符合一般商務條款、屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)如何就該協議及該等交易投票而向獨立股東提供意見及推薦建議。吾等(寶橋融資有限公司)已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期前兩年，吾等並無以任何身份就 貴公司任何交易行事。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司及其各自附屬公司及聯營公司概無任何關係或於當中擁有任何權益而可合理地被視為與吾等之獨立性相關。除就該協議及該等交易出任獨立財務顧問之是項委聘而須向吾等支付之正常專業費用外，概無其他安排而令吾等據此已收取或將會自 貴公司或任何其他方收取任何費用或利益而可合理地被視為與上市規則第13.84條所界定之吾等之獨立性有關。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已依賴該公告及通函所載或提述之聲明、資料、意見及陳述以及 貴公司、董事及 貴公司管理層（「**管理層**」）向吾等提供之資料及陳述之準確性。吾等假設董事及管理層提供之所有資料及陳述（彼等須對此共同及個別地負責）於作出時在所有重大方面屬真實、準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，並直至通函日期繼續如此。吾等亦假設董事及管理層於通函中作出及／或與吾等討論／向吾等提供之一切有關信念、意見、期望、表述及意圖之陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑吾等獲提供之任何重要事實或資料已被隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真確性及完整性，或 貴公司、其顧問、董事及／或管理層向吾等所表達的意見之合理性。

全體董事願就於通函提供有關 貴集團及該等交易之資料共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且通函並無遺漏任何其他事項，足以令致通函所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、其附屬公司或聯繫人士之業務及事務、財務狀況及未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮訂立該協議及該等交易對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見必須以於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲之事實、資料、陳述及意見為依據。

本函件僅供向獨立董事委員會及獨立股東提供資料而發出，以供彼等考慮批准該協議及該等交易，本函件除按上市規則規定供載入通函及可供查閱外，未經事先書面同意，其全文或當中部分不得被引述或提述，亦不得作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

於達致吾等對該協議及該等交易之意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團資料

1.1 貴集團之背景資料

貴集團致力研究開發、生產和銷售醫藥、生物科技和保健產品，以及中藥材、中藥飲片及中成藥的批發。

1.2 貴集團之財務資料

以下載列 貴集團截至2016年、2017年及2018年3月31日止各年度(分別為「2016財政年度」、「2017財政年度」及「2018財政年度」)之經審核財務資料，乃摘錄自 貴公司截至2017年及2018年3月31日止年度之年報(分別為「2017年報」及「2018年報」)，以及 貴集團截至2017年及2018年9月30日止六個月(分別為「2017上半年」及「2018上半年」)之未經審核財務資料，乃摘錄自 貴公司截至2018年9月30日止六個月之中期報告(「2018中期報告」)：

	2018 上半年 千港元 (未經審核)	2017 上半年 千港元 (未經審核)	2018 財政年度 千港元 (經審核)	2017 財政年度 千港元 (經審核)	2016 財政年度 千港元 (經審核)	
收入	265,922	126,498	361,555	195,539	192,785	
年度／期間溢利	9,760	9,843	22,162	24,753	13,367	
			於9月30日 2018年 千港元 (未經審核)	於3月31日 2018年 千港元 (經審核)	2017年 千港元 (經審核)	2016年 千港元 (經審核)
總資產		970,628	1,045,308	904,120	956,169	
總負債		163,301	159,723	91,156	109,435	
淨資產		807,327	885,585	812,964	846,734	

貴集團之財務表現

2018上半年相比2017上半年

誠如2018中期報告所披露，貴集團之收入由2017上半年約126,500,000港元增加約110.2%至2018上半年約265,900,000港元，貴集團2018上半年之純利約為9,760,000港元，較2017上半年約9,840,000港元略減。

誠如2018年報及2018中期報告所披露，貴集團已調整其銷售模式以回應兩票制（「兩票制」）之全面實施，該政策由中國政府機關於2017年初推出，旨在簡化藥品分銷渠道，其令產品售價和相應之代理費增加，導致2018上半年之銷售收入增加約110.2%，及2018上半年銷售及分銷支出增加，佔當期銷售約66.9%，於2017上半年則佔銷售約39.3%。

貴集團之毛利率由2017上半年約68.3%上升至2018上半年約81.3%，此與貴集團之銷售增加以及成本控制之持續改善一致。

2018財政年度相比2017財政年度

貴集團之收入由2017財政年度約195,500,000港元增加約84.9%至2018財政年度約361,600,000港元。誠如2018年報所披露，收入增加主要是由於中國政府對藥品銷售逐步落實施行兩票制政策，因此2018財政年度內售價上升以應對政策轉變，以及大力開發第三終端，增加其客戶覆蓋，使銷售表現得以提升所致。此外，貴集團之主要產品（即兒科系列產品）在中國大部分省市成功掛網。注射用腦蛋白水解物和注射用乙酰谷酰胺亦保持了高價中標。貴集團之毛利率由2017財政年度約61.4%改善至2018財政年度約74.8%，與貴集團過去數年之銷售增長及有效成本控制措施一致。貴集團於2018財政年度錄得純利約22,200,000港元，較2017財政年度之24,800,000港元略減，主要由於銷售及分銷支出由2017財政年度約49,400,000港元大幅增加至2018財政年度約197,200,000港元所致。銷售及分銷支出增加主要由於貴集團之一間主要附屬公司順應國家兩票制所帶來的銷售模式改變，而構建貴集團銷售團隊及加大拓展市場力度亦令銷售及分銷支出上升。

2017財政年度相比2016財政年度

貴集團之收入維持穩定，於2017財政年度及2016財政年度分別為約195,500,000港元及192,800,000港元。貴集團於過去數年實施之有效成本控制措施令毛利率由2016財政年度約57.4%改善至2017財政年度約61.4%，而銷售及分銷支出由2016財政年度約51,100,000港元減少至2017財政年度約49,400,000港元。整體改善提升了貴集團之盈利能力，純利由2016財政年度約13,400,000港元增加至2017財政年度約24,800,000港元。

貴集團之財務狀況

於2018年9月30日，貴集團錄得總資產約970,600,000港元，主要包括現金及現金等值項目約460,700,000港元，物業、廠房及設備約137,000,000港元，預付土地租賃款項約101,000,000港元及商譽約104,000,000港元。總負債約163,300,000港元，主要包括應付賬款以及其他應付款及應計費用約129,700,000港元。於2018年9月30日，貴集團之資產淨值約為807,300,000港元，而貴集團並無銀行借貸。

2. 有關天大集團之資料

天大集團為一間於香港註冊成立之公司，於最後實際可行日期持有貴公司約55.58%之股權。其最終實益擁有人為方先生，他持有天大集團全部已發行股本100%。天大集團及其附屬公司主要從事快速消費品，印刷及包裝及創意媒體，資源及環境，物業發展及金融服務業務。

3. 有關天大藥業(香港)及英屬維爾京群島目標公司之資料

天大藥業(香港)為一間於香港註冊成立之公司，為貴公司之全資附屬公司。其主要從事醫藥產品、保健產品、中藥飲片及中成藥之銷售及分銷。於最後實際可行日期，天大藥業(香港)直接持有珠海目標公司之100%股權，而珠海目標公司則擁有目標物業。

英屬維爾京群島目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。

根據該協議，天大藥業(香港)可全權酌情決定進行重組，以透過英屬維爾京群島目標公司間接持有珠海目標公司之100%股權。重組詳情載於本函件「重組」一節。誠如通函內之「董事會函件」所披露，於最後實際可行日期，天大藥業(香港)並未進行重組。

4. 有關珠海目標公司及目標物業之資料

4.1 珠海目標公司及目標物業之背景資料

珠海目標公司為一間於中國珠海註冊成立之有限公司，其主要業務為物業控股。於最後實際可行日期，除持有目標物業外，珠海目標公司並無(i)其他業務營運及(ii)重大資產及負債。

目標物業位於中國廣東省珠海市香洲區前山鞍蓮路82號，地盤面積約為52,400平方米，總建築面積約為44,180平方米。目標物業包括作製造用之工業複合建築，自2012年起由 貴集團用作中國珠海之醫藥研究及開發（「研發」）及製藥基地。

4.2 珠海目標公司及目標物業之財務資料

珠海目標公司之未經審核賬目是根據香港財務報告準則編製。根據未經審核管理賬目（「未經審核賬目」），珠海目標公司截至2017年3月31日及2018年3月31日止財政年度之除稅及非經常項目前後之虧損淨額如下：

	截至2017年 3月31日止年度 (未經審核)	截至2018年 3月31日止年度 (未經審核)
除稅及非經常項目前之虧損淨額	人民幣 4,400,000元 (相當於約 5,100,000港元)	人民幣 8,300,000元 (相當於約 9,600,000港元)
除稅及非經常項目後之虧損淨額	人民幣 3,400,000元 (相當於約 3,900,000港元)	人民幣 7,700,000元 (相當於約 8,900,000港元)

根據未經審核賬目，截至2017年3月31日及2018年3月31日止年度之虧損主要來自目標物業之折舊及中國物業稅。於 貴集團之綜合財務報表中，珠海目標公司於2018年12月31日之未經審核資產淨值約為人民幣109,100,000元（相當於約126,500,000港元），乃將總資產（包括目標物業之賬面值約人民幣115,100,000元（相當於約133,500,000港元）及銀行現金約人民幣6,400,000元（相當於約7,400,000港元））減去總負債（包括其他應付款項約人民幣40,000元（相當於約50,000港元）及遞延稅項負債約人民幣12,400,000元（相當於約14,400,000港元））而得出。

寶橋函件

誠如通函附錄二所載目標物業之物業估值報告(「物業估值報告」)所披露，目標物業於2019年2月28日之經評估資本值為人民幣125,000,000元(相當於約145,000,000港元)，較於2018年12月31日之賬面值約人民幣115,100,000元(相當於約133,500,000港元)增加人民幣9,900,000元(相當於約11,500,000港元)。

5. 有關新研發及製藥基地之資料

根據2018年報，貴集團擬將其於珠海之研發及製藥基地從目標物業(「現有珠海製藥基地」)遷至於中國廣東省珠海市金灣區的新研發及製藥基地(「新研發及製藥基地」)(「搬遷」)。已於2015年底購入一幅位於珠海市金灣區三灶醫藥園而土地面積為96,232.40平方米之地塊。誠如2018年報所披露，搬遷符合貴集團之五年研發計劃，旨在推動貴公司從一家以仿製藥為主的製藥企業發展成為一家綜合性醫藥企業。該項目計劃分兩期建設，目前正在全力推進中。第一期包括天大藥業(珠海)現化藥品種、新佈局的中藥飲片和中藥製劑、以及研發所需的建設配套。第一期工地面積和建築面積約為52,100.3平方米，預計將於2019年底完工，並將於2020年中開始正式運營。

6. 該協議

該協議之主要條款和條件概述如下。有關進一步詳情，請參閱通函內的「董事會函件」。

6.1 主題事項、重組、觸發條件及先決條件

日期為2019年2月22日之該協議涉及天大集團以無償方式向天大藥業(香港)授出出售權，據此，在達成所有觸發條件後，天大藥業(香港)將於有關期間(即先決條件達成之日起至2022年3月31日止，除非該等訂約方以書面方式另行協定)要求天大集團進行收購(由天大集團本身或透過其全資附屬公司進行)目標股份(全部而非部份)，即天大藥業(香港)持有之珠海目標公司之全部股權(倘不進行重組)，或天大藥業(香港)持有之英屬維爾京群島目標公司之全部股權(倘進行重組)。

重組

天大藥業(香港)可按其全權酌情權進行重組，以透過英屬維爾京群島目標公司間接持有珠海目標公司之100%股權。倘若進行重組，天大藥業(香港)將於行使出售權時將其於英屬維爾京群島目標公司之100%股權出售予天大集團。倘若並無進行重組，天大藥業(香港)將把其於珠海目標公司之100%股權出售予天大集團。

先決條件

該協議之完成須受限於 貴公司就該協議及該等交易全面遵守上市規則之規定(包括但不限於公告及獨立股東批准之規定)。

觸發條件

於有關期間，天大藥業(香港)須在以下觸發條件達成後的七個營業日內將其出售目標股份之要求通知天大集團：

- (a) 貴集團合理地相信新研發及製藥基地之建設已竣工，而新研發及製藥基地已為搬遷而準備就緒；
- (b) 就目標物業而轉讓目標股份所須向政府機關取得之所有必要批准及許可以及須向第三方(如有)取得之同意均已取得(按天大藥業(香港)所釐定)，而所有必要程序(如有)均已履行；及
- (c) 貴集團已將其生產線遷離目標物業。

誠如通函內「董事會函件」所披露，該協議之任何一方均不得豁免上述觸發條件。

在天大藥業(香港)按上文所述通知天大集團後，天大集團將(無任何酌情權)隨即收購或促使其全資附屬公司收購目標股份，而天大藥業(香港)將向天大集團出售目標股份。

誠如通函內「董事會函件」所披露，於最後實際可行日期，天大藥業(香港)並未進行重組及概無觸發條件為已經達成。

6.2 進行該等交易之原因及預期為 貴公司帶來之裨益

參照通函內之「董事會函件」，吾等理解 貴集團將把研發設施連同生產線從目標物業遷至新研發及製藥基地，其後將不再在目標公司進行任何營運。

(i) 有助擴張製藥業務之規模以及在實行 貴集團之五年發展計劃時享有更大效率

經與管理層討論搬遷並參照本函件「有關新研發及製藥基地之資料」一節所載有關新研發及製藥基地之資料，吾等留意到搬遷（連同出售目標物業）是 貴集團持續策略發展之一環，以推動 貴公司從一家以仿製藥為主的製藥企業發展成為一家綜合性醫藥企業（如2018年報所披露）。

誠如通函內之董事會函件所披露，目標物業於1999年落成，自2012年起由 貴集團用作研發及製藥基地。其過時的設計令 貴集團的擴張受到限制，而目標物業日漸老舊無法滿足 貴集團未來發展的需要。新研發及製藥基地的空間幾乎較目標物業倍增並裝設嶄新的生產設備及先進的質量控制設施，有利於 貴集團的研發，並提升醫藥產品及中醫藥產品的生產效率，以趕上 貴集團快速增長的銷售能力，並滿足日後銷售及市場的高需求，繼而加快實現 貴集團進一步開拓及發展國內外市場的中長期目標。

特別是，新研發及製藥基地是 貴集團五年發展計劃之實施和運行之戰略基地，並聚焦於藥物（特別是快速增長之中醫藥產品）研發、品牌和市場開發以及提高生產力。除了建設設施以取代及提升其現有珠海製藥基地之研發及生產能力外，新研發及製藥基地之第一期將包括新佈局的中藥飲片和中藥製劑營運及配套設施，使到用於研發之總建築面積達到3,921平方米（其面積是目前目標物業的研發面積1,300平方米之三倍），以把握國家支持中藥發展政策所帶來之機遇及根據 貴集團之五年發展計劃穩健推進中醫藥全產業鏈之發展。

誠如2018中期報告所披露，透過於2017年12月4日收購天大中醫藥（中國）有限公司及於2018年7月31日收購珠海天大中醫藥飲片有限公司後， 貴集團獲得了《藥品生產質量管理規範認證證書》（GMP認證），成為中藥飲片生產及銷售企業。此外，誠如與管理層所討論， 貴集團繼續在現有珠海製藥基地推進多項中醫藥研發工作，包括以廣東地道藥材廣陳皮為主之食品、

寶橋函件

保健食品及藥品系列，在脂康顆粒基礎上進行系列健康產品開發，以及為配合 貴集團預期將於2019年開展的中醫館「天大館」業務開拓，開發湯包、茶包、藥酒、膏滋、保健茶飲等產品。

新研發及製藥基地亦預留約40,000平方米的額外土地儲備，供 貴集團根據 貴集團有關新研發及製藥基地之總體規劃於未來擴建額外生產及倉儲設施之用。於最後實際可行日期，並無就額外土地儲備擬訂具體計劃。

根據上文所述，吾等同意管理層之看法，配備先進研發及生產設施的新研發及製藥基地將讓 貴集團在實行五年發展計劃時享有更大效率，繼而加快 貴集團製藥業務的持續發展。

吾等亦已在公眾領域就中國醫療保健及製藥行業近期之統計數據進行研究。近年來，中國之醫療保健行業經歷顯著及快速增長。根據中國國家衛生健康委員會（「**國家衛健委**」）公佈之統計數據，自2015年至2017年，全國醫療保健總支出由人民幣4.1萬億元增加至人民幣5.2萬億元，人均醫療保健支出由人民幣2,980.8元增加至人民幣3,712.2元。同時，根據中國六個國家部委（包括工業和信息化部以及國家衛健委（前身為國家衛生和計劃生育委員會））於2016年11月7日聯合發佈的《醫藥工業發展規劃指南》（「**指南**」），其表示「十三五」期間（2016年-2020年）是醫藥工業整體躍升的關鍵時期，並訂出到2020年醫藥工業主營業務收入保持中高速增長，年均增速高於10%之目標。根據中國國家統計局公佈之統計數據，規模以上製藥企業（主營業務收入超過人民幣2,000萬元）之主營業務收入由2015年約人民幣25,537億元增加至2017年約人民幣28,186億元，其中，中藥飲片的主營業務收入由2015年約人民幣1,700億元增加至2017年約人民幣2,165億元。

經考慮上述因素，吾等認為醫藥行業呈現利好增長趨勢，而新研發及製藥基地、搬遷（連同出售目標物業）是在不斷發展之中國醫藥（包括中藥）行業中擴展業務之藍圖的一部分。

(ii) 在搬遷後，目標物業對 貴集團本身之營運並無用途

根據吾等與管理層之討論，貴集團目前在珠海（即現有珠海製藥基地）及雲南分別擁有兩個製藥基地，分別為 貴集團2018財政年度之整體收益貢獻約44%及54%。預計新研發及製藥基地將取代現有珠海製藥基地，成為藥品開發和生產以及新佈局的中藥飲片之關鍵設施。作為搬遷計劃之一部分，貴公司將在新研發及製藥基地第一期完成後，逐步將所有研發設施連同生產線從目標物業遷至新研發及製藥基地，預計將在2019年底完成而目標物業將在搬遷後騰空。

此外，管理層留意到，珠海市香洲區人民政府於2017年5月3日發出《關於加快推進香洲區舊工業區升級改造的若干意見的通知》（「通知」）。根據就通知而向 貴公司中國法律顧問取得之法律意見，該通知鼓勵業主自願改造香洲區舊工業區，但限制土地用途從工業轉為商業或住宅用途。經與管理層討論後，吾等理解 貴集團目前無意根據通知申請重新改造目標物業。除通知外，目前政府對目標物業土地使用權的政策並無土地用途規劃之方向改變。

鑑於上文所述，管理層目前預期於搬遷後目標物業不會用於 貴集團自身營運或 貴集團任何其他創收活動，而該協議代表 貴集團最佳的資源運用，即在適當時間出售目標物業並獲保證目標物業可變現之價值。

(iii) 於搬遷期間對目標物業之全面控制

該協議項下之出售權乃由天大集團以無償方式向天大藥業（香港）授出，據此，在達成所有觸發條件後，天大藥業（香港）將於有關期間要求天大集團收購目標股份（全部而非部份）。誠如與管理層所討論，吾等留意到觸發條件乃由該等訂約方協定，以確保搬遷順利推進及新研發及製藥基地於出售目標股份前已全面運作。因此，鑑於確保從現有珠海製藥基地（佔 貴集團2018財政年度收入約44%）順利過渡至新研發及製藥基地之重要性，吾等同意董事之看法，即該協議項下之出售權為 貴集團提供(i)對目標物業之全面控制，以確保搬遷將按照 貴公司之計劃及時間表進行；及(ii)可於 貴集團在觸發條件達成後行使出售權時進行目標物業出售之靈活性以及出售目標物業不會對 貴集團業務造成任何顯著影響。

寶橋函件

(iv) 憑藉出售潛在不活躍資產之未來現金流量方面的確定性而更好地分配資源

扣除稅項及交易成本後，該等交易之淨現金所得款項總額將約為人民幣117,400,000元（相當於約136,200,000港元）。吾等留意到通函之「董事會函件」提及，貴集團擬將上述所得款項淨額當中約人民幣104,000,000元（相當於約120,600,000港元）用作償還建設新研發及製藥基地的任何可能融資，以及餘額約人民幣13,400,000元（相當於約15,600,000港元）用作一般營運資金、開發醫藥產品，以及為潛在之合併及收購作為融資用途（倘有關機會出現）。誠如通函內之董事會函件所披露，雖然貴集團並無任何有關建設新研發及製藥基地的借款，但管理層預期貴集團將會就建設新研發及製藥基地獲取銀行借款。管理層表示，於最後實際可行日期，新研發及製藥基地之餘下總建設成本約為人民幣300,000,000元。因此，吾等認為貴集團之所得款項計劃用途為合理。吾等相信，該等交易讓貴集團確定可在適當時間按代價出售有關物業，將使管理層能有效及適時地分配貴集團資源，以發展、經營及管理貴集團業務。

經考慮(i)該等交易符合貴集團目前之業務策略；(ii)出售權由天大集團以無償方式授出，並為貴集團提供對目標物業之控制權，以確保搬遷將按照貴公司之計劃及時間表進行以及於適當時間出售目標物業之靈活性而所變現之價值獲得保證；(iii)預期該等交易將為貴集團帶來出售收益（視珠海目標公司於交割日期之財務狀況而定，有關進一步詳情，請參閱本函件「可能產生之財務影響」一節）；(iv)該等交易之所得款項淨額（即來自出售潛在非活躍資產之未來現金流入之確定性）可為貴公司提供額外營運資金，並使管理層能有效及適時地為貴集團之未來發展分配貴集團資源；及(v)如下文所分析，代價屬公平合理，因此吾等認為，儘管訂立該協議並非在貴集團之日常及一般業務過程中進行，但該協議及該等交易符合一般商務條款、對獨立股東為公平合理，而訂立該協議符合貴公司及股東之整體利益。

6.3 代價

根據該協議，目標股份之代價為人民幣125,000,000元（相當於約145,000,000港元）加上珠海目標公司在交割日期之銀行現金（無論如何代價不得超過人民幣145,000,000元（相當於約168,200,000港元））。於2018年12月31日，珠海目標公司之銀行現金約為人民幣6,370,000元（相當於約7,390,000港元）。

天大集團或其全資附屬公司須在交割日期以電匯方式以人民幣或港元等值之現金支付代價。

釐定代價之基準

誠如通函內「董事會函件」所披露，代價乃由該等訂約方經公平磋商後按一般商務條款釐定，當中已參考(i)珠海目標公司之財務狀況；及(ii)目標物業之市場價值。

在評估代價是否公平合理時，吾等已與管理層討論並審閱釐定該協議項下代價之基準。

珠海目標公司之財務狀況

誠如本函件「有關珠海目標公司及目標物業之資料」一節所披露，(i)珠海目標公司於2018年12月31日之未經審核資產淨值約為人民幣109,100,000元（相當於約126,500,000港元）；(ii)除持有目標物業（於2018年12月31日之賬面值為人民幣115,100,000元（相當於約133,500,000港元））外，珠海目標公司並無其他業務營運以及重大資產及負債；及(iii)截至2017年3月31日及2018年3月31日止年度，珠海目標公司錄得除稅及非經常項目後之虧損淨額分別為人民幣3,400,000元（相當於約3,900,000港元）及人民幣7,700,000元（相當於約8,900,000港元），主要來自目標物業之折舊及中國物業稅。

鑑於上文所述，管理層預期珠海目標公司於交割日期之未經審核資產淨值不會有任何重大變動。

根據吾等與管理層之討論及經考慮上述珠海目標公司之財務狀況，吾等留意到代價乃根據目標物業之市值釐定（其已納入目標物業之公平值，並已參考通函附錄二之物業估值報告）及珠海目標公司於交割日期之現金及現金等值項目（按元對元基準）。

寶橋函件

誠如本函件「目標物業之市場估值」一節所進一步討論，倘參考通函附錄二之物業估值報告而計入目標物業之公平值人民幣125,000,000元（相當於約145,000,000港元），目標集團於2018年12月31日之經調整未經審核資產淨值（「**經調整資產淨值**」）將為：

經調整資產淨值

	根據物業估值報告目標集團於2019年2月28日之估值	人民幣125,000,000元（相當於約145,000,000港元）
減：	目標物業於2018年12月31日之賬面值	人民幣115,100,000元（相當於約133,500,000港元）
	目標物業之估值盈餘	人民幣9,900,000元（相當於約11,500,000港元）
加：	目標集團之資產淨值	人民幣109,100,000元（相當於約126,500,000港元）
	經調整資產淨值	人民幣119,000,000元（相當於約138,000,000港元）

根據上述計算，代價人民幣125,000,000元（相當於約145,000,000港元），或如包括珠海目標公司於2018年12月31日之銀行現金人民幣6,400,000元（相當於約7,400,000港元）之代價人民幣131,400,000元（相當於約152,400,000港元），分別較經調整資產淨值溢價約5%或10%。

目標物業之市場估值

專業獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司（「**估值師**」）已獲 貴公司委聘，以評估目標物業之公平值。有關目標物業之物業估值報告之詳情載於通函附錄二。根據物業估值報告，目標物業於2019年2月28日之市值（使用成本法）為人民幣125,000,000元（相當於約145,000,000港元）。

(i) 估值師之資格及經驗

遵照上市規則第13.80條之規定，吾等已審視及查詢估值師之資格及經驗。根據吾等對估值師資格及經驗之審視，吾等留意到估值師是一家具規模之估值公司，在進行評估和物業估值方面經驗豐富，吾等透過向估值師查詢而了解到，其為獨立於 貴公司及天大集團之第三方。吾等亦從物業估值報告中留意到，簽署物業估值報告之估值師負責人員為香港《測量師註冊條例》(417章)下之「註冊專業測量師(產業測量)」，及為受皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)規管之「估值師註冊計劃」下之「皇家特許測量師學會註冊估值師」，擁有逾18年之多個地區(包括中國)物業估值經驗。根據估值師提供之資料，吾等留意到該名負責人員名列香港測量師學會所頒佈之「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊」及皇家特許測量師學會香港所頒佈之「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊」並符合資格從事有關上市活動之估值。

此外，吾等已審閱 貴公司委聘估值師之條款，並留意到工作範圍適用於所提供之意見以及工作範圍且並無受到限制。因此，吾等認為估值師合資格且於進行目標物業估值方面擁有充足的相關經驗。

(ii) 估值基礎、方法及假設

吾等已審閱物業估值報告，並與估值師討論有關目標物業估值所採用之方法以及主要基準及假設。估值師採納之估值假設詳情載於通函附錄二「目標物業之物業估值報告」一節。根據吾等對目標物業之法律意見及目標物業之相關業權文件以及珠海目標公司之公司文件之審閱，吾等認為估值假設屬公平合理。

誠如物業估值報告所披露，吾等留意到，由於缺乏足夠可資比較，估值師已採用成本法，即「買方不會就某項資產支付多於獲得相同功能資產之成本之經濟原則提供指示價值」作為達致目標物業市值之主要方法。根據吾等對估值師之訪談，吾等了解到估值師亦已考慮其他兩種普遍接受之估值方法，即市場法和收入法。吾等從估值師處了解到：(a)採用市場法並不合適，因為市場上具有類似特徵之工業物業之交易有限，因此缺乏足夠之可資比較個案作比較；及(b)採用收入法並不合適，因為目標物業由 貴集團持有作工業及其本身所用，而董事目前預計在搬遷後不會將目標物業用於其他創收活動。

根據物業估值報告，目標物業之估值乃根據折舊重置成本（「折舊重置成本」）得出，折舊重置成本即「以現代之等價資產置換某項資產之目前成本，扣除實際損耗以及各種相關形式之陳舊及優化」。就目標物業之土地使用權之折舊重置成本而言，估值師已參考珠海最近在用途、鄰近地點及日期方面可資比較之土地交易。吾等已審閱估值師使用之可資比較土地交易，並留意到(i)可資比較土地屬工／產業用途並位於珠海；(ii)可資比較土地交易在該協議日期之前的1.5年內；及(iii)估值師在計算中使用之單位土地成本屬可資比較土地交易之範圍內。

就目標物業建築部分之折舊重置成本而言，估值師已參考由思維顧問工程有限公司（「工料測量師顧問」）就以目標物業之現代等價資產進行置換之目前成本所編製之獨立工料測量師報告（「工料測量師報告」）。吾等亦對工料測量師顧問之資格和經驗進行了盡職審查，吾等留意到工料測量師顧問之工料測量師報告之負責人員是香港測量師學會（「香港測量師學會」）工料測量組之資深會員、皇家特許測量師學會之特許工料測量師及測量師註冊管理局工料測量組之註冊專業測量師。工料測量師顧問亦向吾等確認其獨立於 貴公司及天大集團。根據吾等對工料測量師顧問之查詢，工料測量師顧問對目標物業之成本估算乃根據目標物業之建築面積乘以此類發展項目之單位成本／平方米（乃根據三間提供建築成本諮詢及相關物業和建築顧問服務之服務提供商（「該等諮詢公司」）最近公佈之資料中獲取最近之珠海或附近城市之成本數據，並根據具體項目進行適當之調整而得出）計算。根據吾等對該等諮詢公司背景之獨立研究，吾等留意到此等公司是國際公認提供建築成本諮詢之諮詢公司，其出版物廣獲用作全球建築成本之市場參考。根據與估值師所討論，吾等了解到估值師亦已就珠海或附近其他城市近期建築成本之單位成本進行市場研究，而估值師留意到工料測量師顧問所使用之單位成本在估值師研究結果之範圍內。基於上文所述，工料測量師報告被視為對於為估值師之意見提供公平合理之基礎方面為充分、適當和相關的。

估值師確認估值符合香港測量師學會、皇家特許測量師學會、公司條例之有關條文及上市規則之規定。誠如估值師進一步確認，應用折舊重置成本之成本法是香港測量師學會出版之《香港測量師學會估值準則（2017年版）》及皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值－2017年全球準則》中接納的估值方法之一。

根據吾等對物業估值報告之審視及分析，經考慮估值師之能力及所採用之估值方法、基準及假設之合理性，吾等認為估值屬公平合理。

寶橋函件

吾等留意到有關期間是截至2022年3月31日（即最後完成日期），但代價經（其中包括）參考目標物業的現時市值釐定。誠如與管理層所討論，鑑於(i)目標物業於搬遷後將會是 貴集團的非創收資產；(ii)鑑於根據中國法律意見，目標物業土地使用權的土地用途規劃並無改變，及與估值師討論後，得知特徵與目標物業相若之工業物業在中國之市場流通性一般有限，除出現不可預見的情況外， 貴公司並不預期目標物業於有關期間的公平值將會有任何顯著波動；(iii) 貴公司目前預期，新研發及製藥基地於2019年底竣工後，將於2020年開始搬遷，而訂約各方協定出最後完成日期是為了讓 貴公司在行使出售權時享有靈活性；及(iv)出售權是天大集團以無償方式授出， 貴公司與天大集團最終協定以目標物業之目前公平值來釐定代價。

鑑於上文所述，加上(i)估值師採用之估值方法是釐定目標物業公平值之普遍慣例，而相關基準及假設屬公平合理；(ii)於交割日期之現金及現金等值項目將按元對元基準結清；(iii)珠海目標公司之現時財務狀況以及預期珠海目標公司於交割日期之資產淨值將不會出現重大變動；(iv)於2018年12月31日，在計及或不計及珠海目標公司銀行現金之情況，代價較經調整資產淨值分別溢價約5%或10%；(v)於適當時間將目標物業變現之價值得到保證；及(vi)上文討論之進行該等交易之原因及預期為 貴公司帶來之裨益，吾等認為代價屬公平合理。

7. 該等交易可能產生之財務影響

交割後，珠海目標公司之100%股權將由天大集團最終擁有，而 貴公司將不再持有珠海目標公司之任何股權。以下所載該等交易之財務影響純粹僅供說明用途，並不反映 貴公司或 貴集團於交割後之未來財務狀況。

7.1 資產淨值

根據2018中期報告， 貴集團於2018年9月30日之資產淨值約為807,300,000港元。

誠如通函內董事會函件所載，預期 貴集團將就出售事項錄得淨收益約人民幣14,700,000元（相當於約17,100,000港元）。此外，預計該等交易將導致 貴集團之未經審核總資產增加約4,500,000港元至約975,100,000港元，而 貴集團之未經審核總負債將減少約14,900,000港元至約148,400,000港元。因此， 貴集團之資產淨值預期亦將於完成後增加約人民幣14,700,000元（相當於約17,100,000港元），即出售事項之估計所得款項淨額約人民幣123,800,000元（相當於約143,500,000港元）與 貴集團於珠海目標公司之投資於2018年12月31日之未經審核賬面值約人民幣

賣橋函件

109,100,000元（相當於約126,500,000港元）之間的差額。由於珠海目標公司除持有目標物業外並無任何業務營運，預期珠海目標公司於交割日期之未經審核資產淨值不會出現任何重大變動。

7.2 現金流量

誠如2018中期報告所載，貴集團於2018年9月30日之銀行結餘及現金約為460,700,000港元。鑑於該等交易所得款項淨額將於交割日期以現金全數支付予貴集團，預期該等交易將對貴集團現金流量產生正面影響，而銀行結餘及現金將會增加。

7.3 盈利

交割後，貴集團將不再持有珠海目標公司之任何股權，除通函內董事會函件所披露之預期淨出售收益約人民幣14,700,000元（相當於約17,100,000港元）外，鑑於珠海目標公司除持有目標物業外並無其他業務營運，董事預期不會對貴集團之盈利產生任何重大影響。

就出售事項將錄得之實際會計收益或虧損須待審核，並可能與估計金額不同，因為實際收益或虧損將取決於（除其他因素外）珠海目標公司於交割日期之實際資產淨值。

基於上述該等交易之財務影響，吾等認為該等交易將對貴集團產生整體正面財務影響，並符合貴集團及其股東之整體利益。

務請留意，上述分析僅用於說明目的，並不意味著代表貴集團於交割後之財務狀況。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，儘管訂立該協議並非在貴集團之日常及一般業務過程中進行，但該協議及該等交易符合一般商務條款、屬公平合理，並符合貴公司及股東（包括獨立股東）之整體利益。因此，吾等(i)推薦獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii)推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關決議案以批准該協議及該等交易。

此致

天大藥業有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

賣橋融資有限公司
謹啟

2019年4月12日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2016年、2017年及2018年3月31日止年度的經審核綜合財務報表連同財務報表附註以及本集團截至2018年9月30日止六個月的未經審核綜合財務資料連同財務報表附註已於以下文件披露，該等文件已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tiandapharma.com>)：

截至2016年3月31日止年度的年報(第47至124頁)：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0719/LTN20160719297_C.pdf

截至2017年3月31日止年度的年報(第60至144頁)：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0728/LTN20170728263_C.pdf

截至2018年3月31日止年度的年報(第64至152頁)：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0726/LTN20180726924_C.pdf

截至2018年9月30日止六個月的中期報告(第24至64頁)：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1220/LTN20181220504_C.pdf

2. 債項聲明

於2019年2月28日(即本通函付印前為本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團概無任何未償還債務。

除上文披露者及集團內公司間之負債外，於2019年2月28日營業時間結束時，本集團概無任何已發行及發行在外、獲授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、定期貸款、其他借貸或借貸性質之債項、銀行透支、承兌負債(日常貿易票據及應付款項除外)或承兌信貸、租購或其他融資租賃承擔、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，由2019年2月28日起至最後實際可行日期，本集團之債項及或然負債並無重大變動。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2018年3月31日(即本公司最新刊發經審核財務報表的結算日)以來本集團的財務或營業狀況有任何重大變動。

4. 營運資金充足情況

董事經周詳審慎查詢後認為，計及出售目標股份之預期完成，可動用之內部財務資源及本集團目前並無可動用之融資，在並無不可預見的情況下，本集團將有足夠營運資金應付自本通函刊發日期起計至少十二個月的目前需求。

5. 本集團的財務及營業前景

本集團致力研究開發、生產和銷售醫藥、生物科技和保健產品，以及中藥材、中藥飲片及中成藥的批發。該協議下之出售權為本集團提供在觸發條件達成之情況於適當時間出售目標物業之彈性。與此同時，該等交易所帶來的出售所得款項將為本集團帶來額外營運資金。該協議既能夠最為妥善地運用本集團之資源出售目標物業，又能為本集團可按代價出售該物業提供確定性條件。於本財政年度，董事預期憑藉現金儲備以及經營活動產生的現金，本集團的營運及財務狀況將維持穩定，不會受到該等交易的重大影響。本集團將密切關注市場情況及趨勢，並將繼續加強資源整合，加強研發和營銷，全力推進中醫藥產業及中醫藥中心項目發展，進一步夯實基礎。本集團將致力於有機貫通，穩健前行，致力發展成為綜合性醫藥企業。

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就本集團將出售之該物業於2019年2月28日之估值而編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司

產業測量部

香港九龍

觀塘道388號創紀之城一期

渣打中心27樓



電話：+852 6651-5330 電郵：GP@Vigers.com 網址：www.Vigers.com

敬啟者：

我們提述「天大藥業有限公司」（稱為「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）近期向我們作出就 貴集團將出售之「中華人民共和國廣東省珠海市香洲區前山鞍蓮路82號」（稱為「該物業」）之物業權益進行估值之指示，我們確認我們已經視察該物業、作出相關查詢及調查並取得我們認為必要之該等進一步資料，以提供我們對該物業於2019年2月28日（「估值日期」）之價值之意見。

估值基準

我們之估值乃我們對該物業市值之意見。市值之定義為「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期買賣資產或負債之估計價值」。我們之估值乃按照「香港測量師學會」（「香港測量師學會」）頒佈之《香港測量師學會估值準則（2017年版）》、「皇家特許測量師學會」（「皇家特許測量師學會」）頒佈之《皇家特許測量師學會估值—2017年全球準則》、公司條例之有關條文及「香港聯合交易所有限公司」（「港交所」）頒佈之「香港聯合交易所有限公司（主板）證券上市規則」編製。市值為賣方於市場上可合理取得之最佳價格及買方於市場上合理取得之最優惠價格。此估算尤其不會考慮因特別條款或情況（如特殊融資、出售及租回安排、由任何與出售有關人士所授予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值之因素）而有所增減之估價。物業市值之估算亦無考慮買賣成本，且並無扣減任何相關稅項。

估值方式

在缺乏足夠可資比較下，我們已採用成本法，即「買方不會就某項資產支付多於獲得相同功能資產之成本（不論是經購買或建造方式獲得，除非需要過多時間、造成不便、風險或其他因素）之經濟原則提供指示價值。此方法透過計算資產當時之重置或重造成本及減去實質損耗及所有其他相關形式之陳舊後提供指示價值」。我們按折舊重置成本法（「折舊重置成本法」）對該物業進行估值，折舊重置成本法即「以現代之等價資產置換某項資產之目前成本，扣除實際損耗以及各種相關形式之陳舊及優化」。在我們之估值中，並無考慮其他用途或發展選項；我們亦無考慮該物業之任何重新發展潛力。

業權查核

該物業位於中華人民共和國（「中國」），我們已獲提供該物業之相關業權文件摘錄副本，惟我們並無查證該物業之業權，亦無詳細核查業權文件之正本。我們依賴 貴集團及其有關中國法律之法律顧問「北京大成律師事務所」（以下稱為「中國法律顧問」）就該物業業權所提供之意見。就我們之估值而言，我們已考慮中國法律顧問之法律意見，特別是有關該物業之業權、擁有權、產權負擔等。儘管我們在達致估值時已作出專業判斷，閣下謹請審慎考慮我們之估值假設。

估值考慮

我們已查閱所有有關文件，並在相當程度上依賴 貴集團所提供之資料，尤其是有關該物業之規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權年期、地盤及樓面面積、佔用情況及識別該物業方面之資料。我們亦已參考「思維顧問工程有限公司」（「工料測量顧問」）就以現代之等價資產置換該物業之目前置換成本編製之工料測量報告。我們並無理由懷疑 貴集團、中國法律顧問及工料測量顧問向我們提供之資料的真實性及準確性，並已獲告知所提供資料概無遺漏任何重大事實。我們並無進行詳盡實地計量以核實該物業之地盤及樓面面積之正確性，惟我們已假定交付予我們之文件所示地盤及建築面積準確及可靠。我們之估值報告所載之所有尺寸、量度及面積均基於提供予我們之文件當中所載資料，因此均為約數。

於2018年11月28日，**王俊豪測量師** (*MSc(RealEst) MCIM FIPA FRICS MHKIS RPS(GP) RICS註冊估值師及中國註冊房地產估價師*) 及**廖敏聰先生** (*BSc(Hons)*)對該物業及周圍環境進行視察，但並無進行任何形式之建築測量。我們進行視察時，並無發現嚴重損壞；且該物業之狀況相對於樓齡及使用情況被視為合理。該物業設有中央及分體式空調系統以及自動噴水滅火系統以及供電、供水及排水。然而，我們須強調，我們並無進行任何結構測量或視察該物業被遮蓋、不外露或我們無法進入之木工或其他建築部份，故我們無法呈報該物業有關部份是否確無任何結構或非結構損毀。

估值假設

我們進行估值時，除另有註明或指明者外，乃假設該物業可於現況下在現行市場出售，並假設在空置管有權下出售及並無憑藉可能會影響該物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何其他類似安排。此外，我們並無考慮涉及或影響該物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

我們估值時，我們已假設該物業擁有人在繳付一般土地使用費後，於尚未屆滿之獲授土地使用權期間內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該物業。我們對該物業之估值乃根據現金購買基準進行，並無考慮有關買賣該物業之利息及／或集資成本。

我們已對該物業進行實地視察，惟並無進行土地調查以確定土地狀況或樓宇設施是否適合已經建於該物業上之任何物業發展項目。我們進行估值時，乃假設此等方面均令人滿意。

我們對該物業之價值評估乃並無考慮買賣或交易成本及並無抵銷任何有關稅項或潛在稅項之估計金額。概無考慮任何交易成本或針對該物業之產權負擔如按揭、債權證或其他押記。在我們之估值中，我們已假設該物業概無附帶可影響該物業價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

備註

我們謹此確認：

- (1) 我們於該物業並無現有或預期利益；及我們並非關連法團，亦與 貴集團或與 貴集團訂約之其他人士並無關係；
- (2) 我們獲授權作為外聘執業估值師並具備為類似物業估值所需之專長及經驗；
- (3) 我們之估值按公平公正基準編製；
- (4) 估值師酬金並非取決於呈報有利於賣方或買方之預定價值或估值方向、估計價值金額、獲得預定之結果或其後發生之事件；及
- (5) 我們獨立於 貴集團。

除另有說明者外，本報告載述之所有貨幣款額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉估值報告之主要內容。

此 致

香港
中環添美道1號
中信大廈24樓2405-2410室

天大藥業有限公司
董事會 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司

董事
王俊豪測量師
MSc(RealEst) MCIM FRICS MHKIS RPS(GP)
中國註冊房地產估價師
RICS註冊估值師
謹啟

2019年4月12日

附註： **王俊豪測量師**畢業於香港大學，持有理科碩士（房地產），王俊豪測量師為香港《測量師註冊條例》（417章）下之「註冊專業測量師（產業測量）」，及為受皇家特許測量師學會規管之「估值師註冊計劃」下之「RICS註冊估值師」，擁有逾18年之多個地區（包括香港、澳門、中國、日本、東南亞國家、英國及美國）物業估值經驗。**王測量師**名列香港測量師學會所頒佈之「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊」及RICS香港所頒佈之「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊」並符合資格從事有關上市活動之估值。**王測量師**自2006年起獲「威格斯資產評估顧問有限公司」聘任為估值師並自2009年獲聘為合資格測量師。

物業估值報告

貴集團目前持有該物業作業主自用

該物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下 之資本值
中國 廣東省 珠海市 香洲區 前山 鞍蓮路82號	<p>該物業於1999年落成，包括作製造用之工業複合建築，及其內提供之辦公室、控制室及員工飯堂等附屬設施。</p> <p>該物業位於新華路西側近香洲區明珠南路交匯處，該地為多用途地區，包括工業發展及住宅社區。</p> <p>該物業之地盤面積約為52,426.00平方米，總建築面積約為44,184.93平方米。</p> <p>該物業乃根據獲授之土地使用權持有，年期將於2042年9月28日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於視察日期，該物業由業主佔用作工業用途；而該物業總建築面積約17,969.33平方米之部份已出租予 貴公司之全資附屬公司「天大藥業(珠海)有限公司」，租期由2019年1月1日起至2020年12月31日，為期兩年，月租人民幣294,697.04元正，不包括公共設施費用。</p>	<p>人民幣125,000,000元 (人民幣壹億貳仟伍佰萬圓正)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣125,000,000元 (人民幣壹億貳仟伍佰萬圓正))</p>

附註

- 根據「房地產權證」(文件編號：20170013069)，該物業之土地使用權以「珠海天大置業有限公司」之名稱歸屬。
- 根據「房地產權證」(文件編號：20170013069、20170013070、20170013071、20170013072、20170013073、20170013074、20170013180及20170013183)，該物業之樓宇部份以「珠海天大置業有限公司」之名稱歸屬。
- 「珠海天大置業有限公司」為 貴公司之全資附屬公司。
- 中國法律顧問已在法律意見書中提出若干建議，包括但不限於：
 - 該物業之土地使用權及樓宇依法歸屬於「珠海天大置業有限公司」；
 - 根據中國法律，「珠海天大置業有限公司」有權佔有、使用、從中獲得收益或以其他合法方式處置該物業；

- (3) 該物業並無受限於查封、抵押、反對或任何其他註冊；
 - (4) 儘管無法取得有關土地使用權出讓金之書面資料供核實，由於「珠海天大置業有限公司」已取得該物業之「房地產權證」，根據中國法律，此對於佔有、使用、從中獲得收益或以其他合法方式處置該物業之權利並無實際影響；及
 - (5) 「珠海天大置業有限公司」與「天大藥業(珠海)有限公司」所訂立日期為2018年12月31日之租約依法有效。
5. 誠如 貴集團所確認，使用該物業不會構成違反環境規例。
 6. 誠如 貴集團所確認，概無計劃建設、整修、改善或發展該物業。
 7. 誠如 貴集團所確認，概無計劃改變該物業之用途。
 8. 於交割後，「珠海天大置業有限公司」(「**珠海目標公司**」)之100%股權將由「天大集團有限公司」(「**天大集團**」)最終擁有，而 貴公司將不再持有珠海目標公司之任何股權。目標股份之代價為人民幣125,000,000元加上珠海目標公司在交割日期之銀行現金，惟無論如何代價不得超過人民幣145,000,000元。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)所載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,並無誤導或欺詐成份,且並無遺漏任何其他事項,致令本通函或本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期,董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(a)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(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉;或(c)根據上市發行人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如下:

於本公司之股份、相關股份及債券之好倉

董事姓名	身份/ 權益性質	股份數目	相關 股份數目	總權益	概約權益 百分比
方先生	於受控法團 之權益	1,194,971,370 (附註)	-	1,194,971,370	55.58%

附註:

- 該等1,194,971,370股股份由天大集團直接擁有,而天大集團由方先生合法及實益全資擁有。

於相聯法團之股份、相關股份及債券之好倉

相聯法團之名稱	董事姓名	身份／ 權益性質	於相聯法團 持有之 股份數目	於相聯法團 之概約股權 百分比
天大集團(附註)	方先生	實益擁有人	217,000,000	100%

附註：天大集團由方先生合法及實益全資擁有。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉而(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(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或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份或債券中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露或已記入根據證券及期貨條例第336條須存置之本公司登記冊如下：

於本公司之股份、相關股份及債券之好倉

股東名稱	身份／ 權益性質	附註	擁有權益 之股份數目	總權益	概約權益 百分比
天大集團	實益擁有人	1	1,194,971,370	1,194,971,370	55.58%
紅塔煙草(集團)有限責任公司	實益擁有人	-	207,616,264	207,616,264	9.66%
上海實業醫藥科技(集團)有限公司 (「上實醫藥」)	實益擁有人	2	280,517,724	280,517,724	13.05%
上海醫藥集團股份有限公司 (「上海醫藥」)	於受控法團 之權益	2, 3	280,517,724	280,517,724	13.05%
上海實業(集團)有限公司 (「上實集團」)	於受控法團 之權益	2, 3	280,517,724	280,517,724	13.05%

附註：

1. 天大集團由方先生合法及實益全資擁有。方先生為天大集團之董事。
2. 上實醫藥由上海醫藥合法及實益全資擁有。上海醫藥被視為於上實醫藥所持有之全部股份中擁有權益。
3. 上海醫藥由上海上實(集團)有限公司(「上海上實」)合法及實益擁有34.9%及由上實集團擁有0.62%。上海上實由上實集團合法及實益全資擁有。由於上實集團控制上海醫藥，因此上實集團被視為於上實醫藥所持有之全部股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，並無人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份或債券中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露或已記入根據證券及期貨條例第336條須存置之本公司登記冊。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或不可由本集團毋須支付賠償(法定賠償除外)而於一年內終止之服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之緊密聯繫人士於足以或可能與本集團業務直接或間接構成競爭之業務中擁有任何權益(於本集團之權益除外)。

5. 專家

以下為提出本通函所載意見或建議之專家之資格：

寶橋 根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

威格斯資產評估顧問有限公司 獨立物業估值師

上述專家已各自就刊發本通函連同以所示形式及內容分別收錄其函件、報告、估值證書、建議及意見(視情況而定)及/或引述其名稱發出同意書，並確認迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無擁有本集團任何成員公司之股權，亦無權利(無論可否依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無於本集團任何成員公司自2018年3月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團並無任何成員公司涉及任何重大訴訟或申索，就董事所知亦無待決之重大訴訟或申索或本集團被提起或面對重大訴訟或申索。

7. 本集團之重大合約

於緊接本通函前兩年內及直至最後實際可行日期為止，本集團已訂立以下合約(並非於日常業務過程中之合約)，而該等合約屬或可能屬重大：

- (a) 本公司之間接全資附屬公司天大中醫藥有限公司(作為買方)與朱宏兵先生及羅寶珍女士(作為賣方，兩者均為獨立第三方)所訂立日期為2017年6月12日之收購協議，據此，天大中醫藥有限公司同意收購珠海仁宏醫藥有限公司之100%註冊資本，代價為人民幣5,141,394元(相當於約5,842,493港元)；及
- (b) 該協議。

8. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，除該協議外，概無董事於仍然存續及對本集團業務屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2018年3月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日）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。

9. 其他事項

- (a) 羅泰安先生為本公司之公司秘書，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港中環添美道1號中信大廈24樓2405-2410室。
- (d) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本通函及隨附之代表委任表格備有中英文版本。如有任何歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起至股東特別大會日期為止之正常營業時間內在本公司之總辦事處及主要營業地點（地址為香港中環添美道1號中信大廈24樓2405-2410室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本附錄「本集團之重大合約」一段中提述之各重大合約；
- (c) 本公司截至2016年、2017年及2018年3月31日止三個財政年度各年之年報；
- (d) 本公司截至2018年9月30日止六個月之中期報告；

- (e) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (g) 寶橋意見書，全文載於本通函「寶橋函件」一節；
- (h) 威格斯資產評估顧問有限公司就目標物業出具之估值證書及估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (i) 本附錄「專家」一段中提述之同意書；及
- (j) 本通函。

股東特別大會通告



天大藥業有限公司

TIANDA PHARMACEUTICALS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00455)

股東特別大會通告

茲通告天大藥業有限公司(「本公司」)謹訂於2019年5月7日(星期二)上午十一時正在香港中環添美道1號中信大廈24樓2405-2410室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認天大藥業(香港)有限公司(「天大藥業(香港)」)與天大集團有限公司(「天大集團」)所訂立日期為2019年2月22日而有關天大集團向天大藥業(香港)授出一項有條件出售權之有條件出售權協議(「該協議」，註有「A」字樣之該協議副本已提呈股東特別大會並經股東特別大會主席簽署以資識別)及據此擬進行之交易；
- (b) 謹此授權任何一名本公司董事(「董事」)在其認為必要、合宜或權宜之情況就執行該協議及據此擬進行之交易或使之生效而代表本公司簽立及簽署任何文件(包括加蓋印章(如適用))及作出一切有關行動及事宜。」

代表董事會
天大藥業有限公司
董事長兼董事總經理
方文權

香港，2019年4月12日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

股東特別大會通告

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
中環
添美道1號
中信大廈
24樓2405-2410室

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東均有權委任其他人士為受委代表代其出席大會並於會上投票。倘股東為兩股或以上股份之持有人，則可委任一名以上受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署表格之任何授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之總辦事處兼香港主要營業地點，地址為香港中環添美道1號中信大廈24樓2405-2410室，方為有效。
3. 倘屬聯名持有人，則僅名列最先之持有人之投票(不論親身或由受委代表或由代表投票)方獲接納，而其他聯名持有人之投票將不獲受理。就此而言，排名先後乃以股東名冊上之排名次序為準。
4. 本公司將於2019年5月2日(星期四)至2019年5月7日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會就股份過戶進行登記。為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份，所有填妥之過戶表格連同有關股票，須於2019年4月30日(星期二)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
5. 倘於股東特別大會當日上午8時30分後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，股東特別大會將延期舉行。本公司將於本公司網站www.tiandapharma.com及聯交所網站http://www.hkexnews.hk刊登公佈，以通知本公司股東另行舉行會議之會議日期、時間及地點。
6. 本公司董事會包括：

董事

執行董事：

方文權(董事長兼董事總經理)

呂文生

非執行董事：

沈波

馮全明

林家禮

獨立非執行董事：

林日輝

趙崇康

趙帆華