

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之任何損失承擔任何責任。



創美·CH'MEI

CHARMACY PHARMACEUTICAL CO., LTD.

創美藥業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：2289)

須予披露交易

土地收儲

土地收儲

於2022年10月11日，本公司與佛山市禪城區土地儲備中心和佛山市禪城區祖廟街道辦事處簽訂了《土地收儲協議》，根據該協議，本公司同意以160,000,000元人民幣現金補償作為對價，將收儲土地及地上建築物交還佛山市禪城區土地儲備中心。

《上市規則》的影響

由於土地收儲的一個或多個適用百分比（定義見《上市規則》）高於5%但低於25%，根據《上市規則》第14章的規定，土地收儲構成了本公司的須予披露的交易。因此，土地收儲須遵守《上市規則》第14章項下的披露及公告規定，惟獲豁免股東批准。

《收購守則》的影響

就《收購守則》規則4而言，於取得要約人對進行《土地收儲協議》的書面同意後，本公司已申請而執行人員已向本公司授出免於遵守《收購守則》規則4項下取得股東批准之一般規定的豁免。

於2022年10月11日，本公司與佛山市禪城區土地儲備中心和佛山市禪城區祖廟街道辦事處簽訂了《土地收儲協議》，根據該協議，本公司同意以160,000,000元人民幣現金補償作為對價，將收儲土地及地上建築物交還佛山市禪城區土地儲備中心。

《土地收儲協議》

《土地收儲協議》的主要條款概述如下：

日期 2022年10月11日

訂約方 (1) 本公司；
(2) 佛山市禪城區土地儲備中心；及
(3) 佛山市禪城區祖廟街道辦事處

據董事在進行了一切合理查詢後所知、所悉和所信，佛山市禪城區土地儲備中心和佛山市禪城區祖廟街道辦事處均為中國佛山市的政府機構，其各自的最終受益所有人均為獨立第三方。

收儲土地及地上建築物相關資訊 收儲土地包括一塊總面積為約16,827.75平方米的土地，地址位於中國佛山市禪城區佛山大道北65號，已獲批用於商業用途。於本公告發佈之日，收儲土地上建有一棟四層建築物，總建築面積約為26,376.25平方米。該建築物的四樓已租給廣東創美作辦公用途，一樓至三樓目前閑置。

補償和支付方式 根據本公司、廣東創美和佛山市禪城區祖廟街道辦事處簽訂的《土地整合協議》，《土地收儲協議》項下的收儲土地的現金補償為160,000,000元人民幣，由佛山市禪城區祖廟街道辦事處按下列方式支付給本公司：

(i)其中80,000,000元人民幣，即現金補償的50%，應付至由本公司和佛山市禪城區祖廟街道辦事處共同設立的託管賬戶。本公司應於該筆款項付至該託管賬戶後60個工作日內，注銷其對收儲土地的抵押登記。該託管賬戶中的資金應於抵押注銷文件交至佛山市禪城區祖廟街道辦事處後五個工作日內，釋放給本公司；

(ii)其中64,000,000元人民幣，即現金補償的40%，應於收儲土地及地上建築物完成權屬轉移登記及注銷產權證書之日起60天內，支付給本公司；及

(iii)其中16,000,000元人民幣，即現金補償的10%，應於下列條件全部滿足後60天內支付給本公司：(i) 收儲土地及地上

建築物和相關附屬文件由本公司移交給佛山市禪城區土地儲備中心；(ii) 簽署《移交確認書》；及 (iii) 本公司作為廣東創美的出租人的權利和義務轉讓給佛山市禪城區祖廟街道辦事處。

收儲土地的補償是由本公司和佛山市禪城區祖廟街道辦事處在公平磋商後決定，在此過程中參考了適用於中國佛山市禪城區國有土地收儲的法律法規和程序，以及獨立專業估價師對收儲土地及地上建築物的估價。

違約賠償金

本協議自收儲土地的抵押登記註銷之日起生效。如果土地收儲因本公司的原因未能完成，本公司應將所收到的全部現金補償退回給佛山市禪城區祖廟街道辦事處，並支付現金補償的20%，即3,200萬元人民幣，作為違約賠償金。

處置的原因及裨益

於土地收儲之前，部分收儲土地及地上建築物已出租給廣東創美作辦公之用。因佛山市禪城區祖廟街道辦事處將繼續按相同的租金（在收儲土地及地上建築物移交後兩年內）將建築物的四樓租給廣東創美（年租金為約103萬元人民幣），直到廣東創美搬走為止，並且收儲土地及建築物的其餘區域為閑置狀態，董事認為，土地收儲不會對本集團的日常運營造成重大不利影響。考慮到近期中國房地產市場的波動，董事認為，土地收儲是本集團處置資產和改善流動性的機會。

董事認為，《土地收儲協議》符合正常商業條款，且《土地收儲協議》的條款公平合理並且符合本公司和全體股東的利益。

訂約方相關資訊

本公司是一家在中國註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交所主板上市。本集團主要開展藥品分銷業務，主要向下游分銷商和零售終端分銷西藥、中成藥和保健品，並提供第三方物流及醫藥產品諮詢服務。

佛山市禪城區土地儲備中心和佛山市禪城區祖廟街道辦事處均為中國佛山市的政府機構。佛山市禪城區土地儲備中心負責對收儲土地進行收儲，而佛山市禪城區祖廟街道辦事處負責收儲土地的管理。

土地收儲的財務影響及收益的預計用途

根據本公司於2021年12月31日的經審計合併資產負債表，收儲土地及地上建築物的賬面淨值約為9,624萬元人民幣。

於本集團完成收儲土地及地上建築物權屬轉移登記及注銷產權證書之日，收儲土地及地上建築物將在本集團的賬目中除列。

據估計，根據《土地收儲協議》將獲得約6,712萬元人民幣的稅前收益（該數額根據補償金額減收儲土地及地上建築物於2022年9月30日的未經審計賬面淨值約9,287萬元人民幣及其他相關費用計算得出）。《土地收儲協議》項下的實際收益將取決於，於完成土地收儲之日應歸屬於本集團的收儲土地及地上建築物賬面淨值，以及土地收儲產生的實際成本和費用（於本公告發佈之日，該等成本和費用尚未確定），實際結果可能與上述數字有差異。

土地收儲的淨收益預計將用於償還本集團的銀行借款，並用作本集團的一般營運資金。

《上市規則》的影響

由於土地收儲的一個或多個適用百分比（定義見《上市規則》）高於5%但低於25%，根據《上市規則》第14章的規定，土地收儲構成了本公司的須予披露的交易。因此，土地收儲須遵守《上市規則》第14章項下的披露及公告規定，惟獲豁免股東批准。

《收購守則》的影響

茲提及本公司和要約人於2022年9月28日就要約等事項發佈的聯合公告。

就《收購守則》規則4而言，於取得要約人對進行《土地收儲協議》的書面同意後，本公司已申請而執行人員已向本公司授出免於遵守收購守則規則4項下取得股東批准之一般規定的豁免。

定義

「董事會」	指董事會
「本公司」	指創美藥業股份有限公司，其為一家在中國成立的股份有限公司，其H股在聯交所上市交易（股份代號：2289）
「董事」	指本公司董事
「執行人員」	指證券及期貨事務監察委員會屬下企業融資部的執行董事或任何獲其轉授權力的人
「佛山市禪城區土地儲備中心」	指佛山市禪城區土地儲備中心，其為佛山市自然資源局禪城分局轄下的政府機構；
「佛山市禪城區祖廟街道辦事處」	指佛山市禪城區祖廟街道辦事處，其為佛山市禪城區人民政府轄下的政府機構

「集團」	指本公司及其附屬公司
「廣東創美」	指廣東創美藥業有限公司，其為一家在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「H股」	本公司股本中每股面值為1.00元人民幣的境外上市外資股，其在聯交所上市和交易
「獨立第三方」	獨立於本公司、本公司關連人士以及其各自聯繫人之外且與本公司無關的第三方
「土地收儲」	指對收儲土地及地上建築物的收回
「《土地收儲協議》」	指本公司、佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處於2022年10月11日就土地收儲一事簽訂的協議
「《上市規則》」	指聯交所的證券上市規則（以不時修訂、變更或補充後內容為準）
「要約」	指國泰君安證券（香港）有限公司代表要約人提出的潛在無條件強制性現金要約，以收購所有已發行的股份（要約人及其各一致行動方已經擁有或同意由其收購的股份除外），詳見本公司和要約人於2022年9月28日發佈的聯合公告
「要約人」	指江西江中醫藥商業運營有限責任公司，其為要約的要約人
「中國」	指中華人民共和國
「收儲土地」	指位於中國佛山市禪城區佛山大道北65號的土地，總面積約16,827.75平方米，擬由佛山市禪城區土地儲備中心根據《土地收儲協議》收回
「收儲土地及地上建築物」	指對擬根據《土地收儲協議》收回的收儲土地及其上建設的建築物的使用權
「人民幣（RMB）」	指中國法定貨幣人民幣
「股份」	指H股
「股東」	指股份的持有人
「平方米」	指平方米
「聯交所」	指香港聯合交易所有限公司
「《收購守則》」	指《公司收購及合併守則》
「%」	指百分比

根據董事會命令
創美藥業股份有限公司
姚創龍
主席

中國汕頭市，2022年10月11日

截至本公告發佈之日，本公司執行董事為姚創龍先生、鄭玉燕女士和張寒孜女士；非執行董事為李偉生先生、嚴京斌先生和付征女士；獨立非執行董事為尹智偉先生、周濤先生和關鍵先生（又名關蘇哲）。