

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之維奧醫藥控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，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分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。



**維奧醫藥控股有限公司**  
Vital Pharmaceutical Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01164)

有關土地收購之  
主要交易

本公司財務顧問



本公司謹訂於2010年6月25日星期五上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大潭廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第29至30頁。

無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥並交回，且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

2010年6月9日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	9
附錄二 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	11
附錄三 – 估值報告 .....	17
附錄四 – 一般資料 .....	23
股東特別大會通告 .....	29

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「代理」	指	四川維奧製藥有限公司，根據中國法律成立之公司，為本公司全資附屬公司，亦為參與競投該土地之代理
「董事會」	指	董事會
「國土局」	指	成都市國土資源局
「成都眾合」	指	成都眾合高新企業管理有限公司，根據中國法律成立之有限公司
「本公司」	指	維奧醫藥控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「確認書」	指	代理於2010年5月6日接獲有關確認維奧房地產成功投得該土地之確認書
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	收購該土地之代價
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將就考慮及酌情批准土地收購而召開之股東特別大會
「經擴大集團」	指	土地收購完成後之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合營協議」	指	維奧成都、成都眾合及四川西文就(其中包括)根據中國法律成立合營公司以開發該土地所訂立日期為2010年5月10日之合營協議

## 釋 義

「合營公告」	指	本公司就(其中包括)成立合營公司所刊發日期為2010年5月11日之公告
「該土地」	指	位於中國成都市溫江區柳城街辦萬盛社區之一幅土地，總地盤面積為49,595.3平方米
「土地收購」	指	本集團透過維奧房地產收購該土地，惟須獲股東於股東特別大會批准方可作實
「土地出讓合同」	指	國有建設用地使用權出讓合同，將由維奧房地產與國土局就收購該土地之土地使用權訂立之合同
「最後可行日期」	指	2010年6月7日，即確定本通函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
「中國」	指	中華人民共和國
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「四川西文」	指	四川西文科技有限公司，根據中國法律成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「終止協議」	指	維奧成都、成都眾合與四川西文就終止合營協議所訂立日期為2010年5月26日之協議
「維奧成都」	指	維奧(成都)製藥有限公司，根據中國法律成立之公司，為本公司全資附屬公司

## 釋 義

「維奧房地產」	指	成都溫江維奧房地產開發有限公司，將根據中國法律成立以開發該土地之有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，所有以人民幣列值之金額已按人民幣1.00元兌1.14港元之匯率換算為港元，僅供參考。並不表示任何人民幣或港元金額可以或可能已經於有關日期按上述匯率或任何其他匯率換算。



**維奧醫藥控股有限公司**  
Vital Pharmaceutical Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01164)

執行董事：

徐小凡先生(主席)  
陳志宇先生(首席執行官)  
郭琳女士  
黃澤民先生  
李可先生  
劉津先生

註冊辦事處：

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

獨立非執行董事：

李廣耀先生  
呂天能先生  
張家華先生

香港總辦事處及主要營業地點：

香港  
金鐘道89號  
力寶中心1期  
31樓7室

敬啟者：

**有關土地收購之  
主要交易**

**緒言**

茲提述日期為2010年5月11日內容有關根據維奧成都、成都眾合與四川西文就持有及發展該土地所訂立合營協議成立合營公司之合營公告以及本公司日期為2010年5月26日內容有關終止合營協議及土地收購之公告。

於2010年5月26日，董事會宣佈，合營協議訂約各方於同日訂立終止協議，以終止合營協議，自土地收購獲股東於股東特別大會批准當日起生效。

於終止合營協議後，本公司將透過維奧房地產單獨投資於土地收購及發展該土地。

## 董事會函件

土地收購構成本公司之主要交易，因而須於股東特別大會上獲股東批准。本通函旨在向閣下提供(其中包括)土地收購詳情、本集團之財務資料、該土地之估值報告及召開股東特別大會之通告。

### 終止合營協議

繼訂立合營協議之後，本公司管理層曾反覆檢討本集團之整體業務計劃及可供本集團運用之資源。經考慮可供本集團用於發展該土地之資源及下文「進行土地收購之原因及好處」一節所載原因後，本公司就終止合營協議聯絡成都眾合及四川西文。

於2010年5月26日，維奧成都、成都眾合與四川西文訂立終止協議，以終止合營協議，自土地收購獲股東於股東特別大會批准當日起生效。終止合營協議後，除合營協議訂約方有權獲退回有關注資外，合營協議訂約各方概不得向其他方提出任何索償。

成都眾合及四川西文均為根據中國法律成立之公司，主要業務為投資控股。

董事會認為，終止合營協議不會對本集團現有業務營運構成任何不利影響。

### 土地收購

誠如合營公告所披露，於2010年5月6日，代理接獲國土局之確認書，確認成功投得該土地，總代價約為人民幣204,600,000元(約相當於233,200,000港元)。國土局為負責管理中國成都市土地資源之中國政府機構，為與本公司及其關連人士概無關連之獨立第三方。

如上文所披露終止合營協議後，本公司將透過維奧房地產單獨投資於土地收購及發展該土地。維奧房地產將於完成註冊成立後與國土局訂立正式土地出讓合同。

### 有關該土地的資料

誠如合營公告所披露，該土地位於中國成都市溫江區柳城街辦萬盛社區，總地盤面積約為49,595.3平方米。該土地指定用作綜合住宅及商業用途。該土地作住宅及商業用途之土地使用權出讓年期分別為70年及40年。

## 董事會函件

根據獨立專業估值師中和邦盟評估有限公司(「估值師」)進行之估值，假設(其中包括)已取得該土地之相關業權文件，該土地於2010年5月31日之市值將約為人民幣208,000,000元。於估值日，由於並無相關業權文件，故估值師並無給予該土地任何商業價值。估值詳情載於本通函附錄三之估值報告。

本公司之初步意向為將該土地發展為總建築面積約180,000平方米之住宅物業及總建築面積約20,000至30,000平方米之商業物業。發展項目之估計投資總額(包括土地成本)約為992,000,000港元(約人民幣870,000,000元)，而規劃地積比率約為4.0。本公司擬以內部資源及／或銀行融資為發展項目提供資金。根據上述初步意向構思之該發展項目預期需時約三年竣工落成。鑑於發展計劃尚待敲定，最終投資總額可能有所變動。因此，於最後可行日期，尚未落實具體融資方案，本公司將於適當時候考慮本集團現時整體財務狀況及市況，以釐定最佳融資方法。

### 代價及付款條款

代價約為人民幣204,600,000元(約相當於233,200,000港元)，乃透過國土局之競價投標釐定。

誠如合營公告所披露，本公司已就參與競價投標透過代理向國土局存入人民幣27,000,000元(約相當於30,800,000港元)之保證按金，另支付約人民幣1,900,000元(約相當於2,200,000港元)作為競價投標服務費。於2010年5月13日，即接獲確認書起計第五日，代價之50%(其中部分款項以上述已支付之人民幣27,000,000元保證按金抵銷，即為數約人民幣75,300,000元(約相當於85,800,000港元))已根據國土局所定有關競投條款以維奧房地產之名義支付予國土局。根據國土局所定有關競投條款，代價餘額約人民幣102,300,000元(約相當於116,600,000港元)將按下列方式以現金支付：

- (i) 人民幣40,900,000元(約相當於46,600,000港元)，即代價之20%，將由2010年5月13日起計60日內支付；及
- (ii) 人民幣61,400,000元(約相當於70,000,000港元)，即代價餘下30%，將由2010年5月13日起計180日內支付。

本公司擬以內部資源及／或銀行融資撥付土地收購所需資金。



### 完成土地收購之先決條件

土地收購須待本公司獲股東於股東特別大會批准土地收購，及維奧房地產根據上文「代價及付款條款」一段所載付款時間表悉數支付代價餘額後，方告完成。倘土地收購不獲股東於股東特別大會上批准，終止協議將不會生效，而本公司將根據合營協議繼續以合營企業形式透過維奧房地產投資於該土地。

### 進行土地收購之原因及好處

於最後可行日期，本集團之主要業務為研究及開發、分銷、銷售及製造藥品。

誠如合營公告所述，董事一直以來不斷發掘合適商機，以擴大大公司之收益基礎及多元化發展其業務範疇。土地收購為打入中國物業市場之機會，而董事會認為，此機會將提高股東長遠價值。此外，該土地周遭大學與學院林立，區內雲集大量教師、大學生及年輕企業家，坐擁優越地理位置，董事會認為，該土地具龐大發展潛力。

考慮到上述土地收購對本集團之好處及潛力，及董事就善用本集團資源所作評估，董事認為，由本公司單獨投資於該土地將符合本公司及其股東之利益。日後發展該土地所得回報可全數併入本集團之賬目，而與合營企業形式相比，本公司將可全面控制該土地之發展，在管理上更具效率。

### 土地收購對本集團之財務影響

維奧房地產於註冊成立後將成為本公司間接全資附屬公司，而其財務業績將綜合計入本集團日後之財務報表。誠如本通函附錄二經擴大集團之未經審核備考財務資料所載，假設土地收購已於2009年12月31日完成，本集團之資產總值將由約725,100,000港元上升至約841,700,000港元，而本集團之負債總額將由約74,900,000港元增加至約191,500,000港元。

基於該土地獨有位置之優越發展潛力，董事對土地收購及該土地之發展將為本集團長遠利潤帶來正面影響抱持樂觀態度。

### 上市規則之影響

基於就本公司而言土地收購之若干適用百分比率為25%或以上但低於100%，

## 董事會函件

故根據上市規則，土地收購構成本公司之主要交易。土地收購因而須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准之規定。

由於並無股東於土地收購中擁有任何有別於其他股東之重大權益，故概無股東須於股東特別大會就批准土地收購提呈之決議案放棄表決。

### 股東特別大會

本公司謹訂於2010年6月25日星期五上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大潭廳召開股東特別大會，以考慮及酌情通過有關土地收購之普通決議案，大會通告載於本通函第29至30頁。

無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請最遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前，將代表委任表格按其上印備之指示填妥，並交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作之任何表決均須以按股數投票方式進行。因此，於股東特別大會上提呈之所有決議案將以按股數投票方式表決。

### 推薦建議

經考慮本函件所載理由後，董事(包括獨立非執行董事)認為，土地收購乃按一般商業條款進行，就股東而言屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益。因此，董事建議股東投票贊成股東特別大會通告所載獲提呈之普通決議案，以批准土地收購。

### 一般事項

務請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
維奧醫藥控股有限公司  
主席  
徐小凡  
謹啟

2010年6月9日

## 1. 三年財務資料

本集團截至2009年、2008年及2007年12月31日止三個年度各年之財務資料分別於本公司截至2009年、2008年及2007年12月31日止年度之年報中披露，已刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.vital-pharm.com)。

## 2. 債務聲明

### 資產抵押

於本通函付印前編製債務聲明之最後可行日期2010年4月30日營業時間結束時，本集團有下列資產作為本集團獲授銀行融資之抵押：

	於2010年 4月30日 千港元
物業、廠房及設備	38,801
投資物業	59,393
銀行結餘及現金	643
土地使用權之預付租賃款項	16,027
	<hr/>
	114,864
	<hr/> <hr/>

於2010年4月30日營業時間結束時，本集團概無動用任何銀行融資款額。

除上文所述者或本通函其他部分所披露者及集團內公司間負債外，於2010年4月30日營業時間結束時，本集團並無任何已發行但未償還、已授權或以其他方式設立但未發行之貸款資本、任何有抵押或無抵押有期貸款(不論有否擔保)、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

外幣金額已按2010年4月30日營業時間結束時之適用概約匯率換算為港元。

### 3. 營運資金

經計及本集團之內部資源及現有可動用信貸融資後，董事認為，於土地收購完成後，本集團具備充裕營運資金以應付自本通函日期起計未來最少十二個月所需。

### 4. 財務及營業前景

於最後可行日期，本集團之主要業務為研究及開發、分銷、銷售及製造藥品。就其藥品業務而言，本集團擬運用其相關經驗及專業知識擴大其產品系列。不久未來，本集團將會繼續積極開拓產品組合。本集團將集中資源用於中國本土市場的銷售和市場推廣。本集團亦將以合適的方式為國內外資企業提供服務及分銷網絡，建立高效、快速、靈活的市場推廣體系，適應不同產品差異化市場推廣方案的需要。

此外，董事一直以來不斷發掘合適商機，以擴大大公司之收益基礎及多元化發展其業務範疇。土地收購為打入中國物業市場之機會，而董事會認為，此機會將提高股東長遠價值。

### 5. 重大逆轉

董事確認，自本集團最近期刊發經審核綜合財務報表結算日2009年12月31日以來，本集團之財務或經營狀況並無重大逆轉。

## 1. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況報表乃根據載於本公司截至2009年12月31日止年度已刊發年報之本集團綜合財務狀況報表編製，並已就土地收購作出(i)由土地收購直接產生；及(ii)有事實支持之備考調整。

就物業發展而言，經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況報表乃就說明土地收購之影響而編製，猶如土地收購已於2009年12月31日發生。經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況報表以下文所載附註為基準，與本集團所採納之會計政策一致。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況報表僅供說明而編製，而基於其假設性質，其未必能夠反映假設土地收購已於2009年12月31日或任何未來日子完成，經擴大集團之實際財務狀況。

## (a) 經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況報表

	本集團於 2009年 12月31日之 經審核 綜合財務 狀況報表 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大 集團之未經 審核備考 綜合財務 狀況報表 千港元
<b>非流動資產</b>				
無形資產	3,030			3,030
物業、廠房及設備	203,015			203,015
投資物業	74,384			74,384
土地使用權預付 租賃款項	38,711			38,711
收購物業、廠房及 設備之訂金	4,201			4,201
可供出售投資	2,331			2,331
商譽	74,924			74,924
	<u>400,596</u>			<u>400,596</u>
<b>流動資產</b>				
發展中物業	—	261,806	2(i)	261,806
存貨	73,730			73,730
應收賬款及 其他應收款項	69,241			69,241
土地使用權預付 租賃款項	800			800
可收回所得稅	9,118			9,118
可收回增值稅	5,537			5,537
持作買賣投資	2,121			2,121
銀行結存及現金				
—已抵押	668			668
—無抵押	163,291	(145,227)	2(ii)	18,064
	<u>324,506</u>			<u>441,085</u>

	本集團於 2009年 12月31日之 經審核 綜合財務 狀況報表 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大 集團之未經 審核備考 綜合財務 狀況報表 千港元
<b>流動負債</b>				
應付賬款及 其他應付款項	58,993			58,993
融資租賃承擔	446			446
銀行借貸	—	116,579	2(ii)	116,579
	<u>59,439</u>			<u>176,018</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>265,067</u>			<u>265,067</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u><u>665,663</u></u>			<u><u>665,663</u></u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	15,511			15,511
儲備	<u>633,871</u>			<u>633,871</u>
<b>本公司擁有人 應佔權益</b>				
應佔權益	649,382			649,382
少數股東權益	<u>808</u>			<u>808</u>
<b>權益總額</b>	<u>650,190</u>			<u>650,190</u>
<b>非流動負債</b>				
其他應付款項	2,778			2,778
遞延稅項負債	<u>12,695</u>			<u>12,695</u>
	<u>15,473</u>			<u>15,473</u>
	<u><u>665,663</u></u>			<u><u>665,663</u></u>

## (b) 經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況報表附註

1. 本集團於2009年12月31日之經審核綜合財務狀況報表乃摘錄自本公司截至2009年12月31日止年度之已刊發年報。
2. 有關調整指下列各項：
  - (i) 就開發中物業確認約261,806,000港元(約相當於人民幣229,780,000元)，包括土地收購之購買代價約233,087,000港元(約相當於人民幣204,570,000元)及土地收購直接應佔開支約28,719,000港元(約相當於人民幣25,210,000元)。有關開支主要包括城市規劃費用約12,119,000港元(約相當於人民幣10,640,000元)及契稅約7,028,000港元(約相當於人民幣6,170,000元)；及
  - (ii) 土地收購之現金購買代價將由本集團內部資源及銀行借貸分別約145,227,000港元(約相當於人民幣127,500,000元)及約116,579,000港元(約相當於人民幣102,280,000元)撥付。  
  
銀行借貸預期將由本集團現有銀行融資撥付。
3. 除土地收購外，概無作出調整以反映本集團於2009年12月31日之後的業績或所進行交易。



## 2. 申報會計師就未經審核備考財務資料之報告

以下為執業會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。

### 有關未經審核備考財務資料之會計師報告



信永中和(香港)  
會計師事務所有限公司  
香港銅鑼灣  
希慎道33號利園43樓

敬啟者：

吾等謹就有關建議收購位於中華人民共和國成都市溫江區柳城街辦萬盛社區之土地(「土地收購」)所刊發日期為2010年6月9日之通函(「通函」)附錄二第1節所載之維奧醫藥控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」，緊隨土地收購(定義見上文)完成後成為「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明，以提供資料說明土地收購對所呈列財務資料可能構成之影響。

### 董事及申報會計師各自之責任

董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段及香港會計師公會所頒佈會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」，編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料表達意見，並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何

財務資料，而吾等過往對該等財務資料曾發出之任何報告，吾等除於該等報告刊發日期對該等報告之收件人負上的責任外，概不承擔任何其他責任。

### 意見基礎

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則300號「投資通函內備考財務資料的會計師報告」執行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與資料來源文件作比較；考慮支持作出調整之憑証；及與董事討論未經審核備考財務資料。是項委聘並不牽涉獨立審閱任何相關財務資料。

吾等在策劃及進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑証，就未經審核備考財務資料已經由董事按照所述基準妥為編製、該基準與 貴集團會計政策一致，以及有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當，提供合理保證。

未經審核備考財務資料乃根據董事所作判斷及假設編製，僅供說明，且因其假設性質使然，不能保證或顯示任何事件將於未來發生，亦未必能代表 貴集團或經擴大集團於2009年12月31日或任何未來日子之財務狀況。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已經由董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此 致

香港  
金鐘道89號  
力寶中心1期  
31樓7室  
維奧醫藥控股有限公司  
董事會 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師  
葉汝澤  
執業牌照號碼：P04798  
香港

2010年6月9日

以下為自獨立估值師中和邦盟評估有限公司接獲有關於2010年5月31日就本集團將持有位於中國之物業估值編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室  
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863  
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmintelligence.com

敬啟者：

### 指示

茲提述維奧醫藥控股有限公司(「貴公司」)向吾等發出之指示，就 貴公司及／或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)將持有位於中華人民共和國(「中國」)之物業(「該物業」)進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢，並獲得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對物業於2010年5月31日(「估值日」)之市值之意見。

### 估值基準

吾等就物業進行之估值乃根據市值進行，市值之定義為「一項物業經過適當推銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下，於估值日通過公平交易應可達成之估計金額」。

### 估值方法

對 貴集團將持有之物業進行估值時，吾等乃按公開市場基準以比較法進行估值，當中假設該物業以現況交吉出售及參照有關市場上可資比較之銷售證據作出估值。其後，吾等已就該物業與可資比較物業在時間、地段及其他有關因素方面之差異作出適當調整。

## 業權查核

吾等已獲提供業權／法律文件之副本，且獲 貴集團知會並無進一步編製有關文件。然而，吾等無法查核文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何並無於交付吾等之副本上列示之修訂。在估值過程中，吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問就該物業業權給予之意見及資料。所有文件僅用作參考用途。

於評估物業時，吾等依賴 貴集團提供之意見，表示業主對該物業擁有有效兼可依法執行之業權，可在所授出尚未屆滿年期內自由轉讓，以及具有不受限制兼不間斷使用該業權之權利，惟須繳付每年地租／土地使用費及結清一切必需繳付之地價／應付購買代價。

## 估值假設

吾等之估值乃假設該物業在市場出售，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何其他將影響該物業價值之類似安排而獲益。

此外，於吾等之估值內，並無計及任何有關或影響物業出售之任何選擇權或優先購買權利，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

## 估值考慮

吾等曾對隨附估值證書所載之物業進行實地視察。然而，吾等並無進行任何測試或調查以確定土地狀況或因素之穩定性或合適性，例如古蹟仿製品、污染、生態或環保問題，該等因素可能會延誤物業之任何發展。除非另行獲知會，否則吾等已假設地盤狀況屬良好，且並無因有關該地盤的考慮因素導致施工進度出現延誤，而土地並無受污染。

於進行估值時，吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，並採納 貴集團給予吾等有關計劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤面積、物業類別以及其他相關資料之意見。

除另有說明者外，估值證書所載之尺寸、計量及地盤面積乃根據租約及吾等獲提供之其他文件所載資料編製，因此僅為約數。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該物業地盤面積之準確性，惟已假設交付吾等之文件所示地盤面積為準確。

吾等並無任何理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性，且吾等已依賴閣下對所提供資料中並沒有遺漏任何重要事實之確認。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等之估值並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或款項或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。

除另有指明外，吾等假設該物業概無附有可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則(HKIS Valuation Standards on Properties) (2005年第一版)編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定。

### 備註

吾等謹此證明，吾等目前及日後亦不會於 貴集團、進行評值之物業或所申報的估值擁有任何權益。

除另有說明者外，本文所列全部金額均以人民幣計值，且並未計及任何外匯移轉。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
金鐘道89號  
力寶中心  
1期3107室  
維奧醫藥控股有限公司  
列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事總經理  
鄭澤豪博士

高級董事  
陳詠芬

*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng), PhD (Econ),*      *BSc, MSc, MRICS, MHKIS, RPS (GP)*  
*MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,*  
*MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

謹啟

2010年6月9日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會會員(產業測量)，對於香港及中華人民共和國的物業估值擁有超過十七年經驗。

陳詠芬小姐為香港測量師學會會員(產業測量)，對於香港的物業估值擁有超過十七年經驗，而對於中華人民共和國的物業估值擁有超過十一年經驗。

## 估值概要

貴集團將持有作未來發展之物業

物業

於2010年  
5月31日  
現況下之市值  
人民幣元

中國  
四川省  
成都市  
溫江區  
柳城街辦  
萬盛社區  
WJ01(252/211):2010-035號地塊

無商業價值

總計：

零

## 估值證書

## 貴集團將持有作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年
			5月31日 現況下之市值 人民幣元
中國 四川省 成都市 溫江區 柳城街辦 萬盛社區 WJ01(252/211): 2010-035號地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約49,595.3平方米(或約533,843.81平方呎)之空置地塊。</p> <p>根據貴集團所提供之資料,該物業計劃發展為商業/住宅綜合發展項目。</p> <p>該物業將獲授為期70年及40年之土地使用權,分別作住宅及商業用途。</p>	該物業現時空置。	無商業價值

## 附註:

- 根據溫江區國土資源局與四川維奧製藥有限公司(「四川維奧」)所訂立日期為2010年5月6日之成都市國有建設用地使用權拍賣出讓成交確認書(「確認書」),前者確認,四川維奧已成功投得收購地盤面積為49,595.3平方米(或74.39畝)之物業之土地使用權,作第二類住宅用途(包括商業用途不少於10%),而土地使用權為期70年及40年,分別作住宅及商業用途,代價為人民幣204,572,500元。
- 根據成都市國土資源局所發出日期為2010年4月13日之成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告(成國土拍告(2010)04號),該物業之規劃及設計條件如下:
 

地積比率:	≥2.0
樓宇密度:	≤28%
綠化比例:	≥30%
用途:	第二類住宅用途(包括商業用途不少於10%)
- 根據成都市國土資源局所發出日期為2010年4月13日之成都市拍賣出讓國有建設用地使用權競買須知,該物業之建設工程應於簽訂土地出讓合同當日起計一年內展開,並於動工後兩年內完成。

4. 於估值日，由於並無相關業權文件，故吾等未能對該物業給予任何商業價值。就閣下內部參考而言，假設已取得相關業權文件，且該物業可於公開市場自由出售，該物業於估值日之市值總值約人民幣208,000,000元。
5. 據貴集團所述，該物業將由成都溫江維奧房地產開發有限公司（「維奧房地產」）持有。維奧房地產為根據中國法例即將成立之有限公司。
6. 按照貴集團提供之資料，業權以及授出主要批准及許可證之狀況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 拍賣出讓成交確認書   | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 無 |
| 國有土地使用權證    | 無 |
| 營業執照        | 無 |
7. 貴公司中國法律顧問向貴集團發出之法律意見包括(其中包括)下列各項：
- a. 四川維奧已成功投得收購該物業；
  - b. 該物業其中50%土地出讓金已支付；
  - c. 維奧房地產於下列條件完成時取得法定業權及相關業權文件方面不會遭遇法律障礙: i)按照土地資源局所規定根據付款時間表悉數支付土地出讓金；ii)維奧房地產於悉數支付土地出讓金前完成商業登記；及iii)並無違反確認書之條款；及
  - d. 完成商業登記後，維奧房地產將成為貴公司之全資附屬公司。



## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確定備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其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或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後可行日期，董事、本公司主要行政人員及彼等之聯繫人士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、相關股份及債券中擁有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)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身分	證券數目 及類別 (附註1)	佔相同證券 類別持股 百分比
陳志宇先生 (首席執行官)	實益擁有人	26,666 (L)	0.0017%
劉津先生	實益擁有人	14,630,400 (L)	0.94%

附註：

- 「L」代表董事在該等股份所持之好倉。

## 董事及主要行政人員於股本衍生工具項下相關股份之權益

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於根據本公司購股權計劃所授出可認購本公司股份之購股權中擁有以下個人權益。

董事姓名	授出日期	行使期	每股行使價 (港元)	於最後可行日期尚未行使購股權所涉及股份數目
徐小凡先生 (執行董事兼主席)	2005年9月12日	2006年1月1日至 2012年2月6日 (附註2)	0.23	15,000,000
郭琳女士 (執行董事)	2003年9月29日	2004年1月2日至 2012年2月6日 (附註3)	0.51	3,000,000
	2008年1月29日	2008年10月1日至 2012年2月6日 (附註4)	0.28	8,500,000
劉津先生 (執行董事)	2008年1月29日	2008年10月1日至 2012年2月6日 (附註4)	0.28	8,500,000
張家華先生 (獨立非執行董事)	2008年1月29日	2008年10月1日至 2012年2月6日 (附註4)	0.28	1,500,000

## 附註：

- 徐小凡先生可於2006年1月1日至2012年2月6日內分兩段期間行使其權利。自2006年1月1日至2006年12月31日，彼最多可行使其50%權利，而自2007年1月1日至2012年2月6日，彼可行使餘下任何未行使權利。
- 郭琳女士可於2004年1月2日至2012年2月6日內分兩段期間行使其權利。自2004年1月2日至2004年7月1日，彼可行使最多500,000份購股權，而自2004年7月2日至2012年2月6日，彼可行使餘下任何未行使權利。郭琳女士自2008年1月1日起獲委任為執行董事。彼自2003年9月29日起獲授購股權。
- 劉津先生、郭琳女士及張家華先生可於2008年10月1日至2012年2月6日內分兩段期間行使其權利。自2008年10月1日至2008年12月31日，承授人最多可行使其30%權利，而自2009年1月1日至2012年2月6日，承授人可行使餘下任何未行使權利。

除上文所披露外，董事及本公司主要行政人員概無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份或債券中擁有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任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指本公司存置之登記冊之任何權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

**(b) 主要股東於本公司股份或相關股份之權益及淡倉**

於最後可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條置存之股東登記冊，就董事所知或彼等在作出合理查詢後所確定，以下人士／實體(不包括董事及本公司主要行政人員)於本公司之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉；或直接或間接擁有任何附有權利可於任何情況下在本公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

名稱	本公司／本集團		股份數目 (附註1)	概約持股 百分比
	成員公司名稱	身分		
Perfect Develop Holding Inc. (附註2)	公司	實益擁有人	522,526,940 (L)	33.69%

附註：

- 「L」代表該人士／實體在該等股份所持之好倉。
- Perfect Develop Holding Inc.已發行股本分別由陶龍先生、黃建明先生及劉津先生實益擁有58.28%、30.67%及11.05%。陶龍先生及黃建明先生均為本集團創辦人兼前執行董事，現為本公司之受薪顧問。劉津先生為本集團創辦人兼執行董事。

除上文所披露外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何人士於本公司股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何附有權利可於任何情況下在本公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

### 3. 競爭權益

本公司之執行董事兼首席執行官陳志宇先生(「陳先生」)持有廣東信東醫藥有限公司(「廣東信東」)約52%股權。廣東信東主要在中國從事藥品銷售業務，主要產品是猴頭菌提取物顆粒(用於治療慢性胃炎等病症)和真菌類產品複方天麻蜜環糖肽片(用於治療高血壓病和腦血栓等病症)，與本公司所銷售之主要產品(即鈣膠囊、礦物質、維生素及保護肝臟的產品)截然不同。因本公司與廣東信東所銷售之產品有明顯區別，故董事相信廣東信東與本公司之間並無直接競爭。

於最後可行日期，除上文披露者外，董事及／或彼等各自之聯繫人士概無於足以或可能與本集團業務構成競爭之業務中擁有任何權益或與本集團有任何其他利益衝突。

### 4. 董事服務合約

於最後可行日期，除於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須給予賠償(法定賠償除外)之合約外，董事概無與本公司訂立及擬訂立任何服務合約。

### 5. 董事於資產及合約之權益

於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自本公司最近期公佈經審核賬目之結算日2009年12月31日以來所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，董事概無於任何在最後可行日期仍然生效且對本集團業務屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

### 6. 訴訟

於最後可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或可能面臨之重大訴訟或索償。

## 7. 專家及同意書

以下為於本通函載列其所給予意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
信永中和(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
中和邦盟評估有限公司	專業估值師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司及中和邦盟評估有限公司各自已就本通函之刊行發出同意書，同意於當中以現有形式及內容載入其各自之函件及提述其名稱，且至今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，上述專家並無於本公司任何股權中擁有實益權益或可認購或提名他人認購本公司證券之權利(不論可否依法強制執行)，彼等亦無於本公司自本公司最近期公佈經審核賬目之結算日2009年12月31日以來所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之資產中直接或間接擁有權益。

## 8. 重大合約

除下文披露者外，經擴大集團於緊接本通函日期前兩年內並無訂立任何重大合約(不包括經擴大集團於日常業務中訂立之合約)：

- (a) 合營協議；及
- (b) 終止協議。

## 9. 一般資料

- (a) 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，而本公司之總辦事處及香港主要營業地點則位於香港金鐘道89號力寶中心1期31樓7室。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓。

- (c) 本公司之公司秘書為梁偉邦先生，彼為香港會計師公會之會計師，並為澳洲會計師公會之澳洲註冊會計師。
- (d) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

## 10. 備查文件

以下文件自本通函日期起至將於2010年6月25日舉行之本公司股東特別大會舉行日期止之一般辦公時間內在本公司香港總辦事處及主要營業地點(地址為香港金鐘道89號力寶中心1期31樓7室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所概述本集團於本通函日期前兩年內所訂立之重大合約；
- (c) 就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 中和邦盟評估有限公司發出有關該土地之估值之函件、估值概要及估值證書，全文載於本通函附錄三；
- (e) 本公司截至2009年12月31日止兩個年度之年報；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；及
- (g) 本通函及本公司自2009年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目之日期)以來根據第14及／或14A章之規定所刊發之通函。

## 股東特別大會通告



### 維奧醫藥控股有限公司 Vital Pharmaceutical Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01164)

### 股東特別大會通告

茲通告維奧醫藥控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)將於2010年6月25日星期五上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大潭廳召開股東特別大會，以處理下列事項：

「動議：

#### 普通決議案

1. (a) 批准本公司即將成立之公司成都溫江維奧房地產開發有限公司與成都市國土資源局將予訂立之土地出讓合同，內容有關以總代價約人民幣204,600,000元收購位於中華人民共和國成都市溫江區柳城街辦萬盛社區之一幅土地(「土地收購」)；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司簽署、簽立及交付彼等可能酌情認為致使土地收購生效屬必要或適宜之所有有關文件及契據以及作出一切有關行動、事宜及事項。」

代表董事會  
維奧醫藥控股有限公司  
主席  
徐小凡  
謹啟

香港，2010年6月9日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心1期

31樓7室

## 股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告所召開大會並於會上表決之股東，均有權根據本公司組織章程細則規定委任一名或多名代表，代其出席大會及於按股數投票表決時代其表決。受委代表毋須為本公司股東。代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之有關授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓，方為有效。
- (2) 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或其任何續會，並於會上表決。在此情況下，代表委任文據將被視為已撤回論。
- (3) 如屬股份之聯名持有人，任何一名聯名持有人可親自或委派代表就有關股份表決，猶如該位聯名持有人為唯一有權表決者。但假若超過一名該等聯名持有人出席上述大會，將接納排名首位者親身或由受委代表表決，其他聯名持有人之票數不予點算。就此而言，排名先後將依照本公司股東名冊有關聯名持有股份之排名次序而定。
- (4) 於本通告日期，執行董事為徐小凡先生、陳志宇先生、郭琳女士、黃澤民先生、李可先生及劉津先生；獨立非執行董事為李廣耀先生、呂天能先生及張家華先生。