
此乃要件 請即處理

倘閣下對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

倘閣下已售出或轉讓名下所有山東新華製藥股份有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



山東新華製藥股份有限公司 Shandong Xinhua Pharmaceutical Company Limited

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份編號：0719)

須予披露交易 出售物業

董事會函件載於本通函第1至5頁。

本公司將於二零一三年五月二十四日上午九時在中華人民共和國山東省淄博市高新區魯泰大道1號本公司會議室舉行周年股東大會，由股東考慮及酌情批准(其中包括)有關出售事項及出售協議的普通決議案。周年股東大會通告連同授權委託書及回條已於二零一三年四月九日發佈，而經修訂的周年股東大會通告連同經修訂的授權委託書亦已於二零一三年四月十六日發佈。無論閣下能否出席周年股東大會，本公司鼓勵閣下將經修訂的授權委託書按印備的指示填妥，並盡早交回本公司董事會秘書辦公室，地址為中華人民共和國山東省淄博市高新區魯泰大道1號，且無論如何最遲須於周年股東大會召開前二十四小時送達。

閣下填妥並交付經修訂的授權委託書，並不影響閣下親身出席周年股東大會，並於會上投票。

二零一三年四月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	ii
董事會函件	1
附錄一 — 評估報告摘要	6
附錄二 — 一般資料	10

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「周年股東大會」	指	本公司將於二零一三年五月二十四日召開的二零一二年度周年股東大會，由股東考慮及酌情批准(其中包括)有關出售事項及出售協議的普通決議案；
「評估基準日」	指	二零一二年六月二十五日
「評估報告」	指	山東魯盛房地產評估諮詢有限公司魯盛房地產(2012)估字第1018號報告及魯盛評估(2012)第0329號報告
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	山東新華製藥股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司
「完成」	指	根據出售協議完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	淄博市土地儲備交易中心應向本公司支付的出售事項總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據出售協議的條款及條件向淄博市土地儲備交易中心出售該等物業
「出售協議」	指	本公司與淄博市土地儲備交易中心於二零一三年三月二十二日就收購該等物業簽訂的協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該土地」	指	本公司所持有、位於張店區東二路22號、土地證為淄國用[1999]字第A00088號的面積為84.5畝的國有土地
「最後可行日期」	指	二零一三年四月十七日，即本通函付印前就確定其所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	該土地連同地上建築物及附著物
「人民幣」	指	人民幣，中國目前之法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司目前發行之本公司股份
「股東」	指	本公司股東



山東新華製藥股份有限公司
Shandong Xinhua Pharmaceutical Company Limited

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份編號：0719)

執行董事：

張代銘先生(董事長)

杜德平先生

趙松國先生

註冊地址：

中國

山東省

淄博市

高新技術產業開發區化工區

非執行董事：

任福龍先生

徐列先生

趙斌先生

獨立非執行董事：

朱寶泉先生

白慧良先生

鄭志傑先生

敬啟者：

須予披露交易
出售物業

緒言

茲提述本公司日期為二零一三年三月二十二日的公告。

於二零一三年三月二十二日，本公司與淄博市土地儲備交易中心簽訂出售協議，以向淄博市土地儲備交易中心出售該等物業，代價為人民幣56,650,800元。

出售協議

日期

二零一三年三月二十二日

訂約方

- (1) 本公司
- (2) 淄博市土地儲備交易中心

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，淄博市土地儲備交易中心及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

標的資產

根據出售協議，淄博市土地儲備交易中心同意收購，及本公司同意出售該土地（即本公司所持有、位於張店區東二路22號、土地證為淄國用[1999]字第A00088號的面積為84.5畝的國有土地）的土地使用權連同地上建築物及附著物，代價為人民幣56,650,800元。

該土地的用途為工業用地。

代價

出售事項的代價為現金人民幣56,650,800元，應由淄博市土地儲備交易中心在財政返還儲備成本後以一次性付款的方式向本公司支付。

該等物業的代價由出售協議各方根據評估報告按正常商業條款經公平協商後釐定。根據評估報告，於評估基準日，該土地的評估價值為人民幣36,840,100元，而地上建築物及附著物的評估價值則為人民幣19,810,700元。

先決條件

出售協議的完成須待達成下列條件後，方可作實：

- (a) 股東於本公司股東大會上批准出售協議項下擬進行之交易；及
- (b) 就出售協議及其項下擬進行之交易向淄博市有關政府部門獲得所有同意、授權、允許及批准。

倘若上述任何條件未能於二零一三年六月三十日或之前達成，出售協議將告失效且不再具有效力。

完成

待出售協議所載的所有條件獲達成後，出售事項將於二零一三年十二月三十一日或之前完成。

出售事項的財務影響及所得款項的用途

於二零一三年二月二十八日，該土地的淨賬面值為人民幣6,100,800元，而地上建築物及附著物的淨賬面值則為人民幣3,105,900元。於完成後，預期本公司將因為出售事項而產生估計約人民幣47,000,000元的扣除稅項及支出前收益。

出售事項的所得款項淨額擬用於未來的業務發展及用作本公司之一般營運資金。

進行出售事項的原因

根據淄博市城市建設規劃及依據《中華人民共和國土地管理法》第五十八條的規定，淄博市土地儲備交易中心收回該土地的土地使用權連同地上建築物及附著物。該土地面積為84.5畝，將被納入政府儲備，由淄博市土地儲備交易中心管理。

董事認為，這是本公司出售該等物業以增加本公司營運資金並盤活閒置資產的良機。董事認為，出售事項之條款屬公平合理，且符合股東及本公司之整體利益。

上市規則含義

由於出售事項根據上市規則第14.07條的一項適用百分比率超過5%但低於25%，因此出售事項構成一項須予披露交易，須遵守申報及公佈規定，但可豁免遵守上市規則第14章的股東批准規定。

根據出售協議，出售事項的先決條件之一是本公司於股東大會上就出售事項獲得股東批准。

一般資料

關於本公司之資料

本公司主要從事開發、製造和銷售化學原料藥、製劑及化工產品。

關於淄博市土地儲備交易中心之資料

淄博市土地儲備交易中心為淄博市政府下屬的行政事業單位。其主要負責對淄博市規劃區內需盤活和調整的土地實施收回，收購和置換；將土地納入政府土地儲備；管理、開發及使用儲備土地；以及管理、籌措和使用土地儲備基金等。

股東及潛在投資者應注意，出售協議項下擬進行之出售事項可能完成亦可能不會完成。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

周年股東大會

本公司將於二零一三年五月二十四日(星期五)上午九時在中華人民共和國山東省淄博市高新區魯泰大道1號本公司會議室舉行周年股東大會，由股東考慮及酌情批准(其中包括)有關出售事項及出售協議的普通決議案。周年股東大會通告連同授權委託書及回條已於二零一三年四月九日發佈，而經修訂的周年股東大會通告及經修訂的授權委託書亦已於二零一三年四月十六日發佈。

董事會函件

有關出售事項及出售協議的決議案將於周年股東大會上以投票方式表決。

無論閣下能否出席周年股東大會，本公司鼓勵閣下將經修訂的授權委託書按印備的指示填妥，並盡早交回本公司董事會秘書辦公室，地址為中華人民共和國山東省淄博市高新區魯泰大道1號，且無論如何最遲須於周年股東大會召開前二十四小時送達。閣下填妥並交付經修訂的授權委託書，並不影響閣下親身出席周年股東大會，並於會上投票。

本公司將會於周年股東大會結束後發佈公告知會周年股東大會的表決結果。

推薦意見

董事會認為，出售事項及出售協議的條款乃於日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東表決贊成於周年股東大會上提呈的普通決議案，以批准出售事項及出售協議。

附加資料

敬希閣下垂注載於本通函附錄之附加資料。

承董事會命
山東新華製藥股份有限公司
董事長
張代銘
謹啟

二零一三年四月二十四日

(一) 該土地評估報告摘要

一. 評估目的

淄博市國土資源局土地儲備交易中心因辦理出讓建設用地使用權收回儲備手續，根據《中華人民共和國土地管理法》和《中華人民共和國城市房地產管理法》的有關規定，淄博市國土資源局土地儲備交易中心特委託山東魯盛土地房地產評估諮詢有限公司對該土地進行價格評估，為委託方辦理有關手續提供公平、公正、合理的地價依據。

二. 評估基準日

二零一二年六月二十五日

三. 評估對象

評估對象位於淄博市張店區東二路22號的土地，評估土地面積為56,330.5平方米（相等於84.5畝）。本次評估只包括該土地的使用權，不含其他。

四. 地價定義

1. 用途設定：該土地登記用途為工業用地，實際用途為工業用地，根據《土地利用現狀分類》及本次評估目的，估價設定用途為工業用地。
2. 土地現狀利用說明：根據有關資料及估價人員現場丈量，該土地地上建築物主要為混合結構廠房、車間等，共涉及59處房產，總建築面積為20862.49平方米，建築容積率為0.4。
3. 國有建設用地使用權年限設定：該土地評估基準日時為出讓國有建設用地。土地使用權終止日期為2046年3月6日，於評估基準日剩餘使用年期為33.72年，評估設定使用年期為33.72年。

五. 該土地權利狀況

在評估基準日，該土地不存在抵押權、擔保權、租賃權等他項權利。

六. 評估方法

本次評估採用基準地價係數修正法和成本逼近法進行評估，根據兩種方法綜合確定該土地的使用權價格。

七. 評估結果

經估價人員現場查勘和對估價對象區域房地產交易市場資料分析，按照地價評估的基本原則和估價程序，選擇合適的評估方法，評估得到該土地於評估基準日正常市場條件下的出讓國有建設用地使用權的價格為人民幣36,840,100元。

(二) 地上建築物及附著物評估報告摘要

一. 評估目的

為確定房地產市場價值提供參考依據。

二. 評估基準日

二零一二年六月二十五日

三. 評估對象

本公司該土地地上建築物及附著物(分別為工業廠房、倉庫、辦公樓等房產，總建築面積為20862.49平方米)。

四. 價值定義

本次評估採用公開市場價值標準。

五. 評估方法

根據評估規範要求和評估目的，結合評估人員現場查勘，通過對評估對象所處區域的價格影響因素等資料進行收集、整理和分析，本次評估對象為工業房產，根據特定的評估目的和評估對象的具體情況，本次評估採用成本法測算評估對象的公開市場價值。成本法是在測算評估對象在評估基準日重新建造所需要的各項成本費用、應繳納稅金和正常開發利潤之和，即重置價格的基礎上，根據評估對象的建造年代、使用和維護情況確定其合理折舊，然後用重新購建價格減去折舊來求取評估對象價值的方法。

重置價格=建築物建造成本+管理費用+投資利息+銷售費用+銷售稅金+開發利潤

六. 評估結果

根據評估目的，遵循評估原則，按照法定評估程序，在分析現有資料的基礎上，經過測算，結合評估經驗對影響房地產市場價格因素進行分析，確定評估對象在評估基準日的市場價值為人民幣19,810,700元（不含土地使用權價值）。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，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完備，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. 股本

於最後可行日期，本公司的已發行股本總數為457,312,830股，包括307,312,830股於深圳證券交易所上市的A股及150,000,000股於聯交所上市的H股。

3. 權益披露

於最後可行日期，擁有本公司股份的高級管理人員如下：

姓名	持有A股數目	佔本公司已發行股本 總數的百分比 (%)
高級管理人員：		
曹長求先生	1,281	0.00028

除上述所披露者外，於最後可行日期：

- (a) 概無本公司的董事、監事或行政總裁在本公司或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》）擁有(i)任何需根據《證券及期貨條例》第XV部第7和第8分部須知會本公司及聯交所的股本或債務證券（包括根據《證券及期貨條例》該等規定當作或視為由該等董事、監事或行政總裁擁有的權益或淡倉），(ii)根據《證券及期貨條例》第352條規定而於該條所指的名冊內登記的股本或債務證券，或(iii)根據《上市公司董事進行證券交易的標準規則》須知會本公司及聯交所的股本或債務證券；

- (b) 公司的董事或監事概無在任何本集團成員自二零一二年十二月三十一日(即本公司編製最近期公佈的經審核財務報表日期)起訂立的與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (c) 本公司董事、監事概無在任何本集團成員自二零一二年十二月三十一日(即本公司最近期公佈的經審核財務報表結算日期)以來，所收購或出售或租賃給任何本集團成員，或建議收購或出售或租賃給任何本集團成員的任何資產中，直接或間接擁有任何權益；以及
- (d) 概無董事或彼等之聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的公司或業務中，直接或間接擁有任何利益。

4. 主要股東

就本公司的董事及行政總裁所知，於最後可行日期，除本公司的董事或行政總裁外，於本公司的股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的規定向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於本公司的股東大會上在任何情況下投票的佔任何類別股本面值10%或以上權益的人士如下：

序號	股東名稱	股份類別	持有股份數目	佔已發行 總股本百分比 (%)
1.	山東新華醫藥集團 有限責任公司(「新華集團」)	國有A股	166,115,720	36.32
2.	香港中央結算(代理人) 有限公司	流通H股	148,037,998	32.37

新華集團為國有獨資公司。張代銘先生為本公司的董事長及新華集團的董事長，任福龍先生為本公司的董事及新華集團的董事及總經理，徐列先生為本公司的董事及新華集團的董事。

除上文披露者外，本公司的董事及行政總裁概不知悉於最後可行日期有任何其他人士於本公司的股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的規定向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於本集團任何其他成員的股東大會上在任何情況下投票的佔任何類別股本面值10%或以上權益。

5. 重大不利轉變

於最後可行日期，董事不知悉自二零一二年十二月三十一日（即本公司最近期公佈的經審核財務報表結算日期）以來，本公司的財政或經營狀況有任何重大不利逆轉。

6. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員概無牽涉入任何訴訟、仲裁或重大索償要求，據各董事所知，本集團成員概無任何尚未了結或面臨任何訴訟、仲裁或重大索償要求。

7. 服務合約

於最後可行日期，本公司董事或監事概無與本公司或任何本集團成員訂立或擬訂立若不作出賠償（法定賠償除外）則不可於一年內屆滿或由本集團的成員終止的服務合約。

8. 重大利益

於最後可行日期，概無董事或監事於本公司，其控股公司，其控股股東的控股公司同系附屬公司之間有關本集團業務訂立的任何合約中直接或間接擁有重大利益。

於最後可行日期，概無董事在本集團自最近期公佈的經審核財務報表結算日期以來，所收購或出售或租賃給任何本集團成員，或建議收購或出售或租賃給任何本集團成員的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

9. 競爭利益

於最後可行日期，概無董事或彼等之聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中，直接或間接擁有任何利益(如果他們當中有控股股東將根據上市規則第8.10條規定須予披露)。

10. 重大合同

於最後可行日期，本通函日期前兩年內，本集團成員訂立以下重大(或可能屬重大)合同(並非在日常業務過程中訂立的合同)：

- (1) 本公司與華魯控股集團有限公司(「華魯控股」)於2011年12月30日簽訂《華魯控股集團有限公司2011年中期票據募集資金使用協議》，華魯控股同意將中期票據募集資金中的人民幣5億元以借貸形式提供給本公司使用，用於本公司歸還銀行貸款、補充流動資金及本公司「十二五」規劃重點項目建設。上述資金使用期限為5年，到期日為2016年12月30日。

- (2) 本公司與華魯控股集團有限公司於2013年1月15日簽訂《華魯控股集團有限公司2012年非公開定向債務融資工具籌集資金使用協議》，華魯控股同意將募集資金中的人民幣2億元以借貸形式提供給本公司使用，用於本公司歸還銀行貸款、補充流動資金及本公司項目建設。上述資金使用期限為3年，到期日為2015年12月31日。

除上述所披露外，本通函日期前兩年內，本集團並無其他屬(或可能屬)重大之合同(並非在日常業務過程中訂立的合同)。

11. 投票表決

按上市規則第13.39(4)條的規定，周年股東大會上關於出售事項及出售協議股東所作的表決以投票方式進行。

12. 其他

- (a) 本公司的聯席公司秘書為曹長求先生及郭磊女士；曹長求先生於一九九一年畢業於青島海洋大學經濟管理專業，郭磊女士於一九九二年畢業於廣州外貿學院會計專業。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記處為香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓。
- (c) 本通函的中英文版本如有歧異，均以中文版本為準。