

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表任何聲明，且明確表示不會就本公佈全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



上海復旦張江生物醫藥股份有限公司
Shanghai Fudan-Zhangjiang Bio-Pharmaceutical Co., Ltd.*
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股票號碼: 8231)

須予披露及關連交易

財務顧問

 **兆豐資本**
Mega Capital
兆豐資本(亞洲)有限公司

獨立財務顧問

 **中國光大融資有限公司**
China Everbright Capital Limited

中國光大融資有限公司

於二零零八年二月二十六日，本公司與奇都訂立協議，據此，本公司與奇都同意聯合開發位於第9號地塊(包括南部地塊及北部地塊)的項目。項目分為南部項目及北部項目。南部項目指開發現由本公司擁有的南部地塊。北部項目指開發現由奇都擁有的北部地塊。

協議所涉及事項為建設南部項目及按以下方式轉讓其權益：

在首次轉讓前，南部項目及其權益由本公司擁有。本公司負責監控南部項目初期開發及建設。除另行協定及規定由本公司支付外，首次轉讓前產生的所有費用將由奇都支付，直至南部項目已完成項目金額達到總投資金額的25%(估計約為人民幣14,000,000元)。當南部項目已完成項目金額達到南部項目總投資金額的25%及待首次轉讓條件獲達成後，南部項目及其權益(包括南部地塊的土地使用權)將自本公司轉讓予奇都。

緊接首次轉讓後，奇都將持有南部項目及其權益。奇都負責完成南部項目的建設。於南部項目完成及待第二次轉讓條件獲達成後，部份南部項目及其權益將自奇都轉讓予本公司。

奇都由張江高科技園區開發股份有限公司(本公司主要股東，持有本公司股本權益約14.92%)全資擁有，因而根據創業板上市規則為本公司的關連人士。根據創業板上市規則，訂立協議構成本公司一項須予披露及關連交易(按創業板上市規則第19章及20章的涵義)。協議項下構成的關連交易須於將召開的臨時股東大會上經獨立股東批准。張江高科技園區開發股份有限公司及其聯繫人將於臨時股東大會上就批准協議的決議案放棄投票。

本公司將委任獨立董事委員會就協議的條款向獨立股東提供建議。中國光大融資獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

一份載有(其中包括)協議詳情、獨立董事委員會函件及中國光大融資意見的通函，連同就批准協議而召開臨時股東大會的通告，將於實際可行的情況下儘快寄發予股東。

協議

於二零零八年二月二十六日，本公司與奇都訂立協議，據此，本公司與奇都同意聯合開發位於第9號地塊(包括南部地塊及北部地塊)的項目。項目分為南部項目及北部項目。南部項目指開發現由本公司擁有的南部地塊。北部項目指開發現由奇都擁有的北部地塊。

緒言

協議所涉及事項為建設南部項目及按以下方式轉讓其權益：

在首次轉讓前，南部項目及其權益由本公司擁有。本公司負責初期項目開發及建設。根據協議，本公司在與奇都訂立在建工程轉讓協議前，本公司將監控、指導及協助設計建設工程項目表、招標、購置主要材料及設備及建設工程。除另行協定及規定由本公司支付外，首次轉讓前產生的所有費用將由奇都支付，直至已完成項目金額達到總投資金額的25%（估計約為人民幣14,000,000元）。當南部項目已完成項目金額達到南部項目總投資金額的25%及待首次轉讓條件獲達成後，南部項目及其權益（包括南部地塊的土地使用權）將自本公司轉讓予奇都。相關中國房地產管理部門將委任合資格中國審價師以認確認南部項目已完成項目金額是否達到總投資金額的25%。

緊接首次轉讓後，奇都將持有南部項目及其權益。奇都負責完成南部項目的建設。於南部項目完成及待第二次轉讓條件獲達成後，部份南部項目及其權益將自奇都轉讓予本公司。

根據協議將予轉讓的權益

(1) 首次轉讓

根據協議，本公司同意在南部項目初期階段將南部項目（作為在建工程）的所有權轉讓予奇都。

(2) 第二次轉讓

根據協議，奇都負責完成建設南部項目及於完成建設南部項目及取得相關物業所有權證後將部份已竣工物業轉讓予本公司。已竣工物業將為本公司用作研發及建立小規模生產綫。

首次轉讓的先決條件

首次轉讓須待下列條件（「**首次轉讓條件**」）達成後，方可作實：

- (1) 本公司已取得南部地塊的土地使用權，並已支付所有土地使用權轉讓費、有關稅項及法律費用；
- (2) 南部地塊的土地使用權獲正式登記及本公司已取得土地使用權證；
- (3) 南部項目已取得建設工程規劃許可證及建設工程項目表；
- (4) 南部項目已取得建設工程施工許可證；

- (5) 南部項目已取得市或區、縣級政府土地測繪部門頒發的地籍圖；及
- (6) 南部項目已完成項目金額達到南部項目總投資金額的25%。總投資金額指南部項目建設過程中產生的所有費用，包括建設費用及基建、安裝及工程費用。總投資金額不包括土地使用權轉讓費用、土地使用權費用及拆遷費用。本公司估計總投資金額的25%將用於前期建設工程，包括但不限於奠基及地盤清理，進一步詳情將由本公司釐定。

上述條件獲達成後，本公司將與奇都訂立一份在建工程轉讓協議，據此南部地塊及建於其上的所有物業(包括但不限於發展中物業)的產權(包括土地使用權)將轉讓予奇都。

倘上海市房地產管理部門有關轉讓南部項目(作為在建工程)的規定，較上述先決條件更為嚴格，則須以上海市房地產管理部門的規定為準。上述總投資金額的25%亦須經相關政府部門最終批准。

首次轉讓的代價

訂約各方估計首次轉讓的代價不會超過人民幣27,000,000元。有關代價將於訂立轉讓南部項目(作為在建工程)的合約後七日內由奇都以現金方式支付予本公司。

首次轉讓的代價乃參照下列因素估計：

- (1) 南部地塊土地使用權的估值，按每平方米人民幣1,207.5元計算估計為人民幣12,075,000元；
- (2) 南部地塊建設工程(包括但不限於發展中物業)的預計價值約人民幣14,000,000元，乃按照下列項目預算原則估計：
 - (i) 初步階段的政府費用約人民幣1,000,000元；
 - (ii) 初步階段的水電費；及
 - (iii) 地盤勘查費、設計費、審圖費、施工過程中預付及產生的費用、材料及設備購置成本；

有關南部地塊土地使用權價值的獨立估值師Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited將發出一份估值報告。Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited已按直接比較法對物業權益估值。

本公司不會就南部項目的建設向奇都償付費用。上文未提及但與南部項目的建設直接相關的任何費用將由本公司與奇都共同協商釐定。

訂約各方將委聘合資格中國物業估值師評估南部地塊建設工程的價值(包括但不限於發展中物業)。南部地塊建設工程的價值將釐定為評估價值或按上述項目預算原則估計的價值(以較高者為準)。

奇都須就南部項目建設過程中產生的開支向本公司提供所有發票及證明文件，該等開支將於簽署在建工程轉讓協議時自南部地塊建設工程的價值中扣除。

第二次轉讓的先決條件

第二次轉讓須待下列先決條件（「**第二次轉讓條件**」）達成後，方可作實：

- (1) 完成建設南部項目；
- (2) 完成辦理發展中物業的所有驗收手續；及
- (3) 奇都已取得南部項目的物業產權證。

奇都將於收到南部項目的物業產權證後30日內與本公司訂立物業轉讓協議，據此已竣工物業的產權（包括土地使用權）將轉讓予本公司。

倘不能完成首次轉讓，則不會進行第二次轉讓。

第二次轉讓的代價

第二次轉讓時，轉讓已竣工物業的代價將參照本公司估計的項目預算成本或已竣工物業的已確定每平方米建築成本（包括土地成本，土地成本按轉讓南部項目在建工程時所涉及土地的現行市值釐定）計算。於已竣工物業的建設工程完成後，一名獨立顧問將獲委任對已竣工物業的建設費用進行核定。

訂約各方估計，已竣工物業約4,000平方米的建築成本不會超過人民幣14,000,000元（包括地庫成本人民幣2,000,000元）。

第二次轉讓時，轉讓已竣工物業的代價將在下列情況下作出調整：

情況1：已竣工物業的總建築面積超過4,200平方米

總建築面積超過4,200平方米的已竣工物業將按類似物業市值的90%計算價值。倘訂約各方未對超額建築面積的價格達成一致協議，則按南部項目建造成本（包括土地成本）的200%計算。

情況2：已竣工物業的總建築面積少於3,800平方米

總建築面積少於3,800平方米的已竣工物業將按類似物業的每平方米市值計算價值。此外，奇都須支付金額為已竣工物業轉讓協議價值20%的罰款，並賠償因違約引致的任何損失。

已竣工物業的規格可能會作出程度有限的變動，因此現階段無法釐定已竣工物業的實際建築面積。故此，本公司及奇都已同意上文情況1及情況2所載的調整機制。

第二次轉讓的代價將於訂立轉讓已竣工物業的合約時或雙方共同協定的時間由本公司以現金方式支付予奇都。除動用自首次轉讓收取的所得款項外，本公司亦將動用其內部資源支付第二次轉讓的代價。

完成

首次轉讓及第二次轉讓須待其各自的先決條件獲達成後，方為完成。

訂立協議的原因及本公司預期所得利益

本公司主要從事研發、生產及銷售新藥物以及提供配套服務。本公司專注於發掘及開發尚未獲准於全球或中國銷售的新生物醫藥藥物或產品。

奇都為一間於中華人民共和國成立的有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。奇都為張江高科技園區開發股份有限公司全資擁有的物業建造／開發項目公司。張江高科技園區開發股份有限公司主要於中國從事物業建造／物業開發，於中國積逾十年物業建造／物業開發經驗。

根據首次轉讓，奇都須支付代價不超過人民幣27,000,000元，其中包括南部地塊價值約人民幣12,000,000元及首次轉讓前南部地塊建設工程價值約人民幣14,000,000元（約為奇都於首次轉讓前將支付的總投資金額的25%）。訂約各方協定南部地塊的價格將約為人民幣1,200元每平方米，總價約人民幣12,000,000元。該價格乃經參考地方市值及獨立估值師Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited 編製的估值報告中所載價值後作出。南部地塊建設工程的價值乃由訂約各方根據上文所載項目預算原則估計作出。

第二次轉讓時，本公司須就已竣工物業的建築成本及相應土地使用權支付約人民幣14,000,000元（可予調整）。

協議完成後，本公司實際上將已按公平市值約人民幣12,000,000元出售地盤面積10,000平方米的一塊土地，及以人民幣約14,000,000元（僅為建設費用（包括相應土地使用權成本））購買建築面積約4,000平方米的一項物業的所有權及相應的土地使用權。然而，董事認為已竣工物業的市值將遠遠超過人民幣14,000,000元（即本公司將就已竣工物業的建設費用及相應土地使用權向奇都支付的金額）。董事的意見乃基於上海市同地區類似面積的工業用途物業的市值遠遠高於人民幣14,000,000元而作出。此外，本公司毋須為南部項目提供任何資金（另行協定及規定由本公司支付的費用除外），故本公司可將其現金用於其他業務發展。

已竣工物業將為本公司用作研發及建立小規模生產線。董事認為，張江高科技園區開發股份有限公司於物業建造／物業開發的相關經驗連同其作為項目共同開發商的身份，有利於實施項目的一體化開發。

董事（包括獨立非執行董事）認為，協議項下的交易乃根據一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及全體股東的利益。

創業板上市規則涵義

奇都由張江高科技園區開發股份有限公司（本公司主要股東，持有本公司股本權益約14.92%）全資擁有，因而根據創業板上市規則為本公司的關連人士。根據創業板上市規則，訂立協議構成本公司一項須予披露及關連交易（按創業板上市規則第19章及20章的涵義）。協議項下構成的關連交易須於將召開的臨時股東大會上經獨立股東批准。張江高科技園區開發股份有限公司及其聯繫人將於臨時股東大會上就批准協議的決議案放棄投票。

本公司將委任獨立董事委員會就協議的條款向獨立股東提供建議。中國光大融資獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

一份載有（其中包括）協議詳情、獨立董事委員會函件及中國光大融資意見的通函，連同就批准協議而召開臨時股東大會的通告，將於實際可行的情況下儘快寄發予股東。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「協議」	指	本公司與奇都於二零零八年二月二十六日就開發項目訂立的合作框架協議
「董事會」	指	本公司的董事會

「中國光大融資」	指	中國光大融資有限公司，一家獲准進行香港法例第571章《證券及期貨條例》項下第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「本公司」	指	上海復旦張江生物醫藥股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股在香港聯合交易所有限公司上市
「已竣工物業」	指	竣工後的發展中物業
「在建工程轉讓協議」	指	本公司及奇都為實施首次轉讓而將訂立的協議
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	將為批准協議而舉行的臨時股東大會
「首次轉讓」	指	於項目初期階段，本公司將南部項目(作為在建工程)的所有權轉讓予奇都
「首次轉讓條件」	指	首次轉讓完成前必須達成的先決條件
「創業板上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則
「獨立董事委員會」	指	為考慮協議而成立的董事委員會，由獨立於協議的獨立非執行董事組成
「獨立股東」	指	除上海市張江高科技園區開發股份有限公司及其聯繫人以外的股東，並無參與協議或於協議中擁有權益
「北部地塊」	指	上海張江高科技園區內第9號地塊的北部部分，面積約12,190平方米，其土地使用權為奇都所有
「北部項目」	指	北部地塊土地使用權及項目開發權的所有權
「第9號地塊」	指	位於上海張江高科技園區內包括北部地塊及南部地塊的土地，南側為蔡倫路，東側為法拉第路，北側為李賓路。

「中國」	指	中華人民共和國
「項目」	指	上海張江高科技園區項目，由南部項目及北部項目的開發項目構成
「發展中物業」	指	由奇都按照本公司的設計及建造規格將於南部地塊上建造的樓宇，建築面積約4,000平方米，構成南部項目內將建設物業的一部分
「奇都」	指	上海奇都科技發展有限公司，一間於中國成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二次轉讓」	指	於南部項目完工及取得相關物業所有權證後，奇都將面積約4,000平方米的已竣工物業轉讓予本公司
「第二次轉讓條件」	指	第二次轉讓完成前必須達成的先決條件
「股東」	指	本公司股份的持有人
「南部地塊」	指	第9號地塊的南部部分，面積約10,000平方米，其土地使用權為本公司所有
「南部項目」	指	南部地塊土地使用權及項目開發權的所有權
「張江高科技園區開發股份有限公司」	指	上海市張江高科技園區開發股份有限公司，本公司的主要股東，持有本公司股本權益約14.92%

承董事會命
王海波
主席

於本公佈刊發日期，董事會包括以下人士：

王海波先生 (執行董事)
蘇勇先生 (執行董事)
趙大君先生 (執行董事)
蔣國興先生 (非執行董事)
方靖女士 (非執行董事)
周傑先生 (非執行董事)
郭俊煜先生 (非執行董事)
郝洪權先生 (非執行董事)
潘飛先生 (獨立非執行董事)
程霖先生 (獨立非執行董事)
翁德章先生 (獨立非執行董事)

中國上海
二零零八年三月七日

* 謹供識別

本公佈乃遵照創業板上市規則的規定，提供有關本公司的資料。本公司董事共同及個別對本公佈承擔全部責任。董事於作出一切合理諮詢後確認，就彼等所知及所信，(i)本公佈所載的資料在各重大方面均屬真確及完整，且無誤導；(ii)本公佈並無遺漏任何其他事項，致使本公佈的內容有所誤導；及(iii)本公佈所表達的意見已經審慎周詳考慮，並按公平合理的基準及假設而作出。

本公佈將自刊登日期起最少一連七日載於創業板網站內。