

閣下如對本通函任何內容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持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之華控康泰集團有限公司股份，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

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，概不對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。



華控康泰集團有限公司

Kontafarma China Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1312)

有關 重續健身及瑜伽中心的租賃的 主要交易

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。董事會函件載於本通函第4至9頁。

根據上市規則第14.44條，作為本通函主體事項之交易已於二零二六年七月二十七日透過股東書面批准之方式獲批准。其後，本公司於二零二六年九月十日作出公告，內容有關本公司於新加坡營運健身及瑜伽中心之附屬公司之債權人自願清算，以及該等健身及瑜伽中心停止營運。向股東寄發本通函乃僅供參考及為遵照上市規則第14.66條。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	10
附錄二 — 一般資料	20

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙於本通函中使用時將具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二六年七月二十七日的公告，內容有關(其中包括)新租賃及其項下擬進行的交易
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	華控康泰集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1312)
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「現有租賃」	指	業主與租戶就該物業的租賃所訂立、日期為二零二三年八月十七日的租賃，租期自二零二三年八月二十四日起至二零二六年九月三十日為止
「商品及服務稅」	指	根據新加坡一九九三年商品及服務稅法及據此刊憲的附屬法例應徵收的商品及服務稅
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號「租賃」，包括香港會計師公會頒佈的準則及詮釋
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人且與彼等概無關連(定義見上市規則)的個人或公司

釋 義

「業主」	指	Millenia Private Limited，一間於新加坡註冊成立的有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零二六年九月二十三日，即本通函付印前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(經不時修訂、補充或另行修改)
「新租賃」	指	業主與租戶就重續該物業的租賃所訂立日期為二零二六年七月二十七日的租賃
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載將應用於釐定一項交易分類的百分比率
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港及中華人民共和國澳門特別行政區
「該物業」	指	位於#02-63 and Connecting Terrace, #02-62/62A/62B/62C and #02-64/65/66/67/68/69 of Millenia Walk, Nine Raffles Boulevard, Singapore 039596的物業及其附屬區域
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或另行修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.002港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳華融泰」	指	深圳市華融泰資產管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，直接擁有華融泰香港的全部已發行股本，且為本公司之控股股東
「新加坡」	指	新加坡共和國
「平方呎」	指	「平方呎」
「平方米」	指	「平方米」

釋 義

「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指 True Yoga Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司
「華融泰香港」	指 華融泰資產管理(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期直接持有本公司約56.77%股權
「%」	指 百分比

本通函所提述的時間及日期為香港時間及日期。



華控康泰集團有限公司

Kontafarma China Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1312)

執行董事：

王利民先生(主席)

李青山先生(總裁)

葛守文先生(副總裁)

郭姿秀女士(財務總監)

註冊辦事處：

Windward 3

Regatta Office Park

P.O. Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

獨立非執行董事：

鄧麗華博士

何昊洛博士

姚小民先生

總辦事處及主要營業地點：

香港灣仔

港灣道30號

新鴻基中心

12A樓12A15至12A20室

敬啟者：

有關 重續健身及瑜伽中心的租賃的 主要交易

緒言

茲提述租戶(本公司當時的一間間接非全資附屬公司)與業主就該物業訂立的現有租賃，本集團於該物業經營健身及瑜伽中心，期限自二零二三年八月二十四日起至二零二六年九月三十日止。

誠如本公告所披露，於二零二六年七月二十七日，租戶與業主就重續該物業的租賃訂立新租賃，年期自二零二六年十月一日起至二零二九年九月三十日屆滿，為期三年。

董事會函件

於二零二六年九月十日，本公司刊發內幕消息公告，內容有關本公司於新加坡營運健身及瑜伽中心之附屬公司之債權人自願清算（「**債權人自願清算**」）及該等健身及瑜伽中心停止營運（「**債權人自願清算公告**」）。被納入債權人自願清算之該等附屬公司包括新租賃項下之租戶。隨著原擬根據新租賃而租賃之新加坡物業內之健身及瑜伽中心停止營運，由租戶簽署之新租賃將不會按原擬方式履行，而新租賃項下各方之權利及責任將根據新加坡適用於正進行債權人自願清算程序之在新加坡註冊成立公司之相關法律及法規釐定。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）新租賃的進一步詳情，及上市規則規定的其他資料，僅供閣下參考，並僅為遵照上市規則第14.41條及第14.66條。

重續健身及瑜伽中心的租賃

下文概述新租賃的主要條款：

- 日期：二零二六年七月二十七日
- 訂約方：(a) Millenia Private Limited (作為業主，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方)；及
- (b) True Yoga Pte. Ltd. (作為租戶)
- 該物業：#02-63 and Connecting Terrace, #02-62/62A/62B/62C and #02-64/65/66/67/68/69 of Millenia Walk, Nine Raffles Boulevard, Singapore 039596及其附屬區域
- 用途：作經營健身及瑜伽中心之用
- 年期：自二零二六年十月一日起至二零二九年九月三十日屆滿，為期三(3)年
- 租金：每月255,961.35新加坡元（相等於約1,561,364港元）（包括服務費）另加商品及服務稅，且應預先於每月第一日支付
- 按金：767,884.05新加坡元（相等於約4,684,093港元），即相當於三個月應付租金（包括服務費）。直至最後實際可行日期，上述按金之50%已結付，而餘下50%尚未支付予業主。

若不考慮債權人自願清算，本公司應就新租賃的條款確認的使用權資產的未經審核價值約為8,728,665新加坡元(相等於約53,244,857港元)，相當於遵照香港財務報告準則第16號根據新租賃應付的租金總額的現值。

訂立新租賃的原因及裨益

本集團已自二零二三年八月起一直租賃該物業以經營其中一間健身及瑜伽中心。為重續該物業的租賃而訂立新租賃原擬於租賃屆滿時，使本集團無需承擔因物色、翻新及搬遷至替代物業而產生額外成本及開支，亦無需承擔復原該物業所產生的成本及開支。

新租賃的條款(包括租金(包括服務費，惟不包括差餉、地租及其他費用))乃由訂約方經多輪公平磋商後釐定，當中已考慮該物業附近類似物業的現行市場租金及租賃條款，以及本集團根據該現有租賃而就該物業支付的租金。在評估重續新租賃時，董事會已考慮到該健身及瑜伽中心已在該物業經營約三年，佔用規模龐大，面積約41,664平方呎。新租賃的月租金較三年前訂立的現有租賃僅輕微上升約4.79%，儘管同期市場租金大幅上漲，該增幅仍屬合理。因此，按空間面積及指定用途計算，實際月租金率約為每平方呎6.14新加坡元，被認為屬公平合理。

本公司亦已評估新加坡市區重建局(「**市區重建局**」)就Raffles Boulevard(即該物業所在街道)已蓋印合約所發布的近斯租金統計數據。根據市區重建局於二零二六年第二季度的租金統計，Raffles Boulevard沿線零售物業租金的第25百分位、中位數及第75百分位分別為每月每平方米79.44新加坡元(相當於每月每平方呎約7.38新加坡元)、每月每平方米107.05新加坡元(相當於每月每平方呎約9.95新加坡元)及每月每平方米153.33新加坡元(相當於每月每平方呎約14.24新加坡元)。此外，本公司亦透過Commercial Guru(新加坡主要商業物業放盤平台)搜尋Raffles Boulevard沿線三個可比物業的要價租金，並注意到市場平均月租金(按總樓面面積每平方呎計算)介乎約9至22新加坡元。

由於新租賃的月租金(包括服務費，惟不包括差餉、地租及其他費用)低於市區重建局的第25百分位，且遠低於Raffles Boulevard沿線零售物業的現行市場要價租金，董事認為該物業的租金較可比物業屬優惠。鑒於該物業位於Millenia Walk內交通便利的位置、樓面

面積龐大、用作健身及瑜伽中心的專門用途、租期及整體商業條款，董事認為新租賃項下的應付租金屬公平合理，且整體上較鄰近零售空間更為優惠。該等條款乃與業主磋商過程中經盡最大努力後達致。

董事(包括獨立非執行董事)認為，於新租賃簽署的關鍵時間，新租賃乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，其條款及條件屬公平合理，且其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

隨後，如債權人自願清算公告所披露，租戶已被置於債權人自願清算。有關進一步詳情，請分別參閱本通函附錄一標題為「4.重大不利變動」及「5.本集團之財務及經營前景」的兩節。

有關訂約方的資料

業主

業主為一間於新加坡註冊成立的有限公司。根據公開可得的資料，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)業主主要從事自有或租賃房地產物業的出租及營運；及(b)業主及其最終實益擁有人(包括郭良耿、郭良德、郭良成及郭良平、彼等的家屬以及受彼等控制的實體)各自為獨立第三方。

租戶

租戶為一間於新加坡註冊成立的有限公司及本公司當時的一間間接非全資附屬公司，主要從事經營健身中心及提供諮詢服務。

本集團

本公司為投資控股公司，而本集團目前主要從事於中國製造及銷售藥品，包括化學藥、原料藥（「原料藥」）及原料藥中間體。於債權人自願清算之前，本集團亦從事經營健身中心及提供健身和健康諮詢服務，並經營特許業務以獲得特許權費收入。

新租賃對本集團綜合損益表及綜合財務狀況表的影響

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，若不考慮新租賃項下的債權人自願清算，本集團應確認的使用權資產價值約為8,728,665新加坡元（相當於約53,244,857港元），該價值乃參考應付租金總額的現值計算。若不考慮債權人自願清算，本集團應按直線法於估計可使用年期36個月內對使用權資產計提折舊，每月折舊約為242,463新加坡元（相當於約1,479,024港元），並應計入綜合損益表。本集團於綜合財務狀況表中應確認租賃負債約為8,728,665新加坡元（相當於約53,244,857港元），並應於結算應付業主租金時相應減少。訂立新租賃後，本集團的綜合財務狀況表中的資產淨值將不會即時發生變動。

隨著債權人自願清算及原擬根據新租賃而租賃之新加坡物業內之健身及瑜伽中心停止營運，由租戶簽署之新租賃將不會按原擬方式履行。因此，上述影響將不會於本公司財務報表中確認。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄一「5.本集團之財務及經營前景 — 債權人自願清算對健身業務分部之影響」一節。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司將就其綜合財務狀況表確認與新租賃相關使用權資產的未經審核價值。因此，就上市規則而言，新租賃項下擬進行的交易將被視為本公司收購資產。

由於有關新租賃項下使用權資產價值的其中一項或多項根據上市規則第14.07條的適用百分比率超過25%但低於100%，新租賃項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章項下的公告、申報及股東批准規定。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於新租賃及其項下擬進行的交易中擁有任何重大利益，因此，倘本公司召開股東特別大會以批准新租賃及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票。

股東書面批准

於二零二六年七月二十七日，本公司已取得其控股股東華融泰香港的股東書面批准，其持有3,172,778,000股股份（佔本公司截至新租賃日期已發行股本約56.77%），以根據上市規則第14.44條批准新租賃及其項下擬進行的交易，代替舉行本公司股東大會。因此，本公司將不會召開股東大會以批准新租賃及其項下擬進行的交易。

推薦建議

儘管本公司不會就批准新租賃召開股東大會，董事（包括獨立非執行董事）認為，於新租賃簽署的關鍵時間，據董事基於當時所得資料所知，新租賃屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，倘召開股東大會以批准新租賃，董事將於新租賃簽署的關鍵時間推薦股東投票贊成新租賃。

其他資料

閣下務請垂注載於本通函附錄之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表
華控康泰集團有限公司
主席
王利民
謹啟

二零二六年九月二十四日

1. 本集團之財務資料

本集團之財務資料：

- (i) 截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二四年四月二十九日刊發之本公司二零二三年年報第124至304頁中披露；
- (ii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二五年四月二十九日刊發之本公司二零二四年年報第132至300頁中披露；
- (iii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二六年四月二十三日刊發之本公司二零二五年年報第149至312頁中披露；及
- (iv) 截至二零二六年六月三十日止期間之財務資料已於二零二六年九月四日刊發之本公司二零二六年中報第5至43頁中披露。

上述本公司年度及中期報告可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.kontafarma.com.hk>)上查閱。

2. 債務聲明

於二零二六年七月三十一日(即就本債務聲明而言於本通函付印前之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務及或然負債(未經審核)之詳情如下：

銀行借貸

於二零二六年七月三十一日，本集團未償還的銀行借貸約為99,017,000港元。借貸包括(i)無抵押及無擔保銀行借貸約46,621,000港元；(ii)有抵押及有擔保銀行借貸約15,138,000港元；及(iii)有抵押及無擔保銀行借貸約37,258,000港元。

於二零二六年七月三十一日，上述有抵押銀行借貸乃由本集團的使用權資產、樓宇及建築物、銀行結餘、投資物業、在建工程及一間附屬公司的資產作抵押。

租賃負債

於二零二六年七月三十一日，本集團未償還的租賃負債約為89,642,000港元，且為無抵押及無擔保。

關聯方款項結欠

於二零二六年七月三十一日，本集團未償還的關聯方款項結欠約為3,632,000港元，且為無擔保及無抵押。

或然負債

誠如本公司二零二六年中期報告所披露，於二零二六年七月三十一日，本集團有以下因事件產生的或然負債。

- (a) 於二零一九年八月十三日，本公司接獲Patrick John Wee EweSeng先生（「**PJW先生**」）及Active Gains Universal Limited（「**Active Gains**」）作為原告人（統稱「**原告人**」）入稟香港高等法院對本公司及本公司的全資附屬公司Fester Global Limited（「**Fester Global**」）作為被告人發出的傳訊令狀（「**傳訊令狀**」），高等法院案件編號為1469/2019（「**二零一九年法律程序**」）。

原告人於傳訊令狀中之指稱涉及Fester Global根據Fester Global（作為買方）、本公司（作為買方擔保人）、Active Gains（即由PJW先生控制的實體，作為賣方）及PJW先生（作為賣方保證人）於二零一七年五月六日訂立之買賣協議（「**買賣協議**」）收購TFKT True Holdings（「**True Cayman**」）的51%股權。有關上述收購的詳情分別於本公司日期為二零一七年五月七日、二零一七年五月二十九日及二零一七年七月二十八日的公告及通函（統稱「**該等文件**」）中披露。原告人就（其中包括）以下各項提出申索：

- (i) 支付購買價餘額3,500,000美元；
- (ii) 聲明Active Gains及PJW先生以本公司及Fester Global為受益人就True Cayman集團於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度作出的盈利保證已達成；及
- (iii) 聲明Active Gains及PJW先生以本公司及Fester Global為受益人就True Cayman集團於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度作出的盈利保證將不再有效，且根據該等文件中所披露買賣協議的條款，Active Gains將有權行使認沽期權，以向Fester Global出售True Cayman之若干股權。

本公司已於二零一九年十二月十二日向香港高等法院提起抗辯，已積極抗辯並駁回原告人之申索。於二零二一年一月，由於Active Gains未能就買賣協議的保證利潤差額向本集團作出賠償，本集團已強制執行股份押記協議下之權利。以Fester Global為受益人抵押的10,000股True Cayman股份已轉移予Fester Global，作為結清部分盈利保證安排項下的到期及應付款項。其後，本集團向原告人發出反申索（「反申索」）以追討盈利保證差額之餘款。原告人提交經修訂答覆、反申索抗辯及反申索的反申索抗辯以作回應。於二零二二年一月四日，本公司及Fester Global呈交(a)經修訂反申索抗辯及反申索；及(b)經修訂答覆及反申索抗辯及反申索的反申索抗辯之答覆。二零一九年法律程序於二零二六年七月三十一日並無重大進展。

- (b) 作為本集團根據買賣協議之利潤保證安排向Active Gains及PJW先生尋求補償之進一步行動的一部分，於二零二二年三月，一份申索陳述書之並存傳訊令狀（「並存傳訊令狀」）已根據香港高等法院於二零二二年二月十八日批予在香港司法管轄範圍外送達，並存傳訊令狀的許可向身處香港境外的Active Gains及PJW先生（統稱「被告人」）送達，該傳訊令狀內容有關Fester Global（作為原告人）針對被告人發起的法律行動（高等法院案件編號為1942/2021）（「二零二一年法律程序」）。Fester Global在二零二一年法律程序下之申索乃關於Active Gains及PJW先生違反買賣協議及Active Gains違反Fester Global、Active Gains及True Cayman於二零一七年五月二十九日訂立之股東協議（「股東協議」）。Fester Global針對Active Gains之申索詳情披露於本公司日期為二零二二年三月二十五日之公告。

Active Gains及PJW先生已於二零二二年七月二十日提交及送達抗辯及反申索，據此，Active Gains反申索(i)根據股東協議True Cayman自二零二零年三月三十一日起受出售交易約束之聲明；(ii)具體履行股東協議第11.2及11.5條，特別是委任受委估值師（定義見股東協議第11.3條）；及(iii)有關違反上述條文之相關損害賠償。作為回應，Fester Global已於二零二二年十一月十一日提交回覆及反申索抗辯。二零二一年法律程序於二零二六年七月三十一日並無重大進展。

於二零二四年二月十九日，二零一九年法律程序及二零二一年法律程序被頒令在同一法官面前進行審訊，並已於審訊法官可能指示的同時或緊隨其後進

行聆訊。截至最後實際可行日期，審訊日期尚未確定。根據本公司管理層於尋求法律意見及考慮最新發展後的意見，出現與二零一九年法律程序及二零二一年法律程序有關的任何重大經濟流出的可能性甚微。

根據二零二五年十月六日新加坡高等法院的命令，向PJW先生頒佈破產令，Trident Capital Advisors(前稱Quantuma International)的Luke Anthony Furler先生及TanKim Han先生獲委任為PJW先生破產財產的共同及個別私人受託人(統稱「破產私人受託人」)。破產私人受託人正在調查PJW先生的資產(包括其所持英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立公司Active Gains的股份)，以及尋求香港及英屬處女群島對新加坡破產令的正式承認。

- (c) 於二零二四年四月二十九日，本公司自True Cayman及Fester Global的境外註冊代理收到Active Gains(作為呈請人)針對True Cayman向開曼群島大法院(「開曼法院」)提交日期為二零二四年四月二十五日的呈請(「二零二四年開曼呈請」)，內容有關(其中包括)：(a)將True Cayman清盤；(b)根據開曼群島公司法第95(3)條，作為清盤令的替代方案，規定True Cayman的其他股東或True Cayman本身按公平市值購買True Cayman的股份，並相應削減True Cayman的股本(倘True Cayman本身購買)；(c)開曼法院批准其認為適當的進一步或其他補救方式；及(d)在開曼法院認為適當的情況下，Active Gains的訟費由True Cayman及／或Fester Global支付。

Active Gains於二零二四年開曼呈請中提出的主要指控是其與Fester Global的關係已經到達無法挽回的地步，在目前這種難以為繼的狀況，並不符合True Cayman或其股東的最佳利益。本集團否認二零二四年開曼呈請中的指控，而Fester Global亦於二零二四年六月十四日申請撤銷或駁回二零二四年開曼呈請，或作出擱置二零二四年開曼呈請的裁定，以待二零一九年法律程序及二零二一年法律程序的裁決。根據開曼法院於二零二四年十月三日下午達的判決，開曼法院對二零二四年開曼呈請授予臨時案件管理擱置，以待二零一九年法律程序及二零二一年法律程序的裁決。有關二零二四年開曼呈請的詳情，已於本公司日期為二零二四年四月三十日及二零二四年十月七日的公告中披露。於二零二六年七月三十一日，二零二四年開曼呈請並無重大進展。

除上述者以及集團內公司間之負債及正常應付貿易款項及其他應付款項外，本集團於二零二六年七月三十一日並無任何已發行或發行在外或已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、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、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 本集團之營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮本集團可用的內部財務資源及信貸融資，以及新租賃的影響，並在無不可預見的情況下，自本通函日期起至少12個月期間內，本集團將擁有足夠的營運資金滿足其當前所需。

4. 重大不利變動

本公司當時的新加坡附屬公司之清算

誠如本公司日期為二零二六年九月十日之債權人自願清算公告所披露，True Fitness Pte. Ltd. (「True Fitness」，本公司當時之另一間間接非全資附屬公司)及租戶各自之董事已通過決議，議決(其中包括)：(i)向新加坡律政部破產管理署署長提交有關True Fitness及租戶因負債而無法繼續經營之聲明；(ii)委任吳偉德及林岳宏先生(兩人均為持牌清算從業員，由RSM SG Corporate Advisory Pte Ltd轉交)為True Fitness及租戶之臨時清算人；(iii)於二零二六年十月七日召開True Fitness及租戶之股東特別大會，會上將提呈債權人自願清算之議案，並於上述股東特別大會後召開True Fitness及租戶之債權人會議，以根據新加坡《2018年破產、重組及解散法》(「破產重組解散法」)處理債權人自願清算事宜。

有關True Fitness及租戶的資料

True Fitness、租戶及True Fitness (STC) Pte. Ltd. (為True Fitness直接持有之全資附屬公司) (統稱為「True Singapore集團」) 主要於新加坡從事健身及瑜伽中心之營運，以及提供健身和健康諮詢服務。True Fitness及租戶之直接唯一股東為True Yoga Holdings (Singapore) Pte. Ltd. (「True Yoga Holdings」)。Fester Global Limited (「Fester Global」) (為本公司直接持有之全資附屬公司) 直接持有TFKT True Holdings 73%股權，而TFKT True Holdings則間接持有True Yoga Holdings及True Singapore集團100%股權。True Singapore集團於新加坡以「True Fitness」、「Yoga Edition」及「TFX」品牌營運健身及瑜伽中心，該等中心已根據債權人自願清算程序關閉。

True Singapore集團截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得收入約181.2百萬港元及虧損約34.3百萬港元。於二零二五年十二月三十一日，True Singapore集團之總資產約為149.7百萬港元，總負債約為555.5百萬港元，淨負債約為405.8百萬港元。

根據True Singapore集團之未經審核管理賬目，(i)True Singapore集團截至二零二六年八月三十一日止八個月錄得收入約118.4百萬港元及虧損約19.1百萬港元；及(ii)於二零二六年八月三十一日，True Singapore集團之總資產約為204.5百萬港元，總負債約為633.8百萬港元，淨負債約為429.3百萬港元。True Singapore集團結欠之債務及負債均於其日常業務過程中產生。

True Fitness及租戶清算之原因

誠如本公司日期為二零二五年九月三十日之內幕消息公告所披露，自二零二五年十月一日起，本集團在台灣之特許健身業務已停止營運，而台灣乃本集團於新加坡以外唯一設有特許健身業務之地區，本集團餘下在新加坡之健身業務面臨日益嚴峻之挑戰。誠如本公司於二零二六年四月二十三日刊發之截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之年報所披露，本集團新加坡健身業務面臨多項挑戰，包括但不限於市場競爭日益激烈，以及獲客成本持續上升。誠如本公司日期為二零二六年八月十七日的盈利警告公告、本公司日期為二零二六年八月二十八日刊發之截至二零二六年六月三十日止六個月（「二零二六年上半年」）中期業績之公告（「二零二六年中期業績公告」）及本公司於二零二六年九月四日刊發之二零二六年上半年中期報告所進一步披露，儘管本公司提供現金出資以支持新加坡健身業務，本集團於新加坡之健身業務表現持續欠佳，且面臨重大流動資金壓力。True Singapore集團面臨前所未有之挑戰。

尤其是，精品健身室日益普及，導致健身業務行業競爭加劇。此外，更多公寓及住宅發展項目為其住戶或訪客提供健身室，減少部分消費者購買外部健身室會籍之需要。再者，競爭已超越實體場所之層面。線上訓練、流動應用程式、影片平台及虛擬教練讓消費者得以在家中或戶外運動。因此，健身業務不再僅與其當地鄰近地區之實體健身室競爭，而是與便捷且相對便宜之數碼替代方案競爭。所有該等因素均導致獲客障礙、高昂營運成本及緊絀現金流。儘管本集團已竭盡所能控制新加坡健身業務之成本並優化其營運效率，惟在市場極具挑戰之情況下，該健身業務實難以繼續經營。本公

司獲True Yoga Holdings(即True Fitness及租戶之唯一直接股東)告知，鑑於True Singapore集團無力償債，True Yoga Holdings將議決通過True Fitness及租戶有關債權人自願清算事宜之股東決議。

根據本公司直至最後實際可行日期所得資料及意見所信，True Fitness及租戶主動提出以債權人自願清算方式進行清算，將可讓其根據新加坡破產重組解散法展開有序且受債權人監督之清算程序，以結束業務。此舉亦可讓本公司更有效地調配資源，以發展本集團的醫藥業務，長遠而言符合本公司及其股東之整體利益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二五年十二月三十一日(即本集團編製最近期經審核綜合財務報表之日期)以來直至最後實際可行日期(包括當日)本集團之財務或經營狀況出現任何其他重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

本集團主要從事於中國製造及銷售藥品，包括化學藥、原料藥(「原料藥」)及原料藥中間體。於債權人自願清算之前，本集團亦曾從事經營健身中心、提供健身和健康活動諮詢服務，以及經營特許經營業務以獲得特許權費收入。

債權人自願清算對健身業務分部之影響

於債權人自願清算項下的臨時清算人的委任生效後，臨時清算人將接管True Fitness及租戶的事務、業務及財產(並間接接管作為True Fitness附屬公司的True Fitness (STC) Pte. Ltd.)，而董事的權力將告終止。截至最後實際可行日期，健身及瑜伽中心的營運已終止。債權人自願清算將於True Fitness及租戶各自的股東特別大會通過特別決議案後開始，其後臨時清算人預期將獲委任為清算人。

由於失去對True Singapore集團的控制權，本公司將自失去控制權當日起，不再於本集團財務報表內將True Singapore集團的業績、資產及負債綜合入賬，儘管本公司的間接持股權益維持不變。

由於True Singapore集團不再為本公司之附屬公司，本集團將錄得與新加坡健身業務相關之無形資產減值虧損約76.9百萬港元。此外，根據True Singapore集團於二零二六年八月三十一日的未經審核管理賬目，True Singapore集團結欠本集團之淨額約

為309.7百萬港元。該等債務的最終金額須待清算人裁定，而能否收回有關款項，將取決於清算中變現的資產，以及根據新加坡適用法律法規的法定優先次序向債權人分派該等變現的情況。再者，本公司已就一家獨立銀行向True Fitness提供之貸款，為該銀行提供擔保。截至本公告日期，True Fitness結欠該銀行之款項合共約2.3百萬新加坡元。

本集團之醫藥業務分部

本集團一直主要從事於中國製造及銷售藥品，包括化學藥、原料藥及原料藥中間體。本集團一直積極致力於發展其醫藥業務，尤其是在新冠疫情之後，而健身業務則受到不利影響。誠如二零二六年中期業績公告所示，本集團醫藥分部產生之收入佔本集團於二零二六年上半年錄得之總收入約76.7%，而本集團醫藥分部於二零二六年六月三十日之總資產佔本集團總資產約78.5%。

展望未來，本公司之戰略計劃及發展願景為長遠擴展本集團之醫藥業務。就董事會基於可得資料所知，本集團為山西建設投資集團有限公司(本公司之控股股東，並為山西省人民政府國有資產監督管理委員會控股之公司，「山西建投」)旗下唯一於香港上市的醫藥健康產業營運平台。基於該獨有戰略位置，本公司計劃通過可能向山西建投尋求的業務支持，包括探索及開展可能潛在並對本集團有利的戰略性投資、併購與運營，專注於特色專科藥、高壁壘特色原料藥及國際化製藥合作三大核心業務方向。本公司將積極及靈活地因應經濟環境發展，以「科技引領、稀缺資產、高質量運營」為方向，推動醫藥核心業務的發展及擴充。

本集團醫藥業務之核心子公司為桐方藥業(北京)有限公司(前稱同方藥業集團有限公司)(「**桐方藥業**」)及重慶康樂製藥有限公司(「**重慶康樂**」)，其目前業務概況如下：

1. 桐方藥業：桐方藥業為本公司全資附屬公司，專注於特色專科藥領域，長期從事化學仿製藥之研發、生產及銷售，尤其以婦科用藥核心產品為主，並擁有乳膏劑、凝膠劑、片劑及粉針劑等多種劑型之完整生產線。桐方藥業旗下若干產品，包括甲硝唑陰道凝膠、黃藤素陰道凝膠、複方利多卡因乳膏(表皮麻醉用藥)及垂盆草分散片均為中國獨家批文產品，桐方藥業為全國唯一持有該等批文之生產企業。桐方藥業另擁有酮康唑乳膏、抗宮炎分散片、依西美坦片及頭孢類抗生素等一系列產品批文，涵蓋婦科用藥、表皮麻醉用藥、抗腫瘤藥及肝膽用藥等多個領域之產品布局。桐方藥業生產的複方利多卡因乳膏為境外慈善機構援助項目之供應產品，謹相信此乃體現中國醫藥企業於全球公共衛生援助中的貢獻的例子之一。
2. 重慶康樂：重慶康樂(本公司控股附屬公司，本公司於其擁有59.42%股權，主要從事原料藥及醫藥中間體之研發、生產及銷售，專注於特色原料藥及國際化製造業務。重慶康樂持有WHO PQ、FDA、PMDA、EDQM及MFDS等國際醫藥准入資質，相信能為核心原料藥產品拓展海外市場奠定基礎。重慶康樂產品涵蓋抗瘡藥、心血管藥及抗腫瘤藥等多個治療領域，核心產品包括硫酸羥氯喹及西洛他唑，並已長期供應日本市場。

憑藉本集團於醫藥業務的戰略地位，本公司將持續留意及評估業務機遇，以維護本公司及股東的整體利益。

除上文所述者外，根據本集團目前所知、所得資料及所徵詢之意見，本公司相信債權人自願清算將不會對本集團現有業務之整體財務表現及營運造成其他重大不利影響。為保障本公司及其股東之利益，本公司將於必要時就其於債權人自願清算中之法律地位，徵詢新加坡法律顧問之意見。

1. 責任聲明

本通函(董事願就此共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何陳述或本通函存在誤導成份。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員及彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記並已登記入本公司須備存之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載之《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或淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須予披露之權益及／或淡倉之主要股東

就本公司董事及最高行政人員所知，於最後實際可行日期，以下股東(除本公司董事及最高行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有或被視為或被當作擁有已記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須備存之登記冊內根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	好倉	
		擁有權益之 股份數目	佔已發行 股份之 概約百分比
華融泰香港	實益擁有人	3,172,778,000 ⁽¹⁾	56.77%

主要股東名稱	身份	好倉	
		擁有權益之 股份數目	佔已發行 股份之 概約百分比
深圳華融泰	受控制法團權益	3,172,778,000 ⁽²⁾	56.77%
寧波保稅區三晉國投股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「三晉國投」)	受控制法團權益	3,172,778,000 ⁽³⁾	56.77%
山西建設投資集團有限公司(「山西建投」)	受控制法團權益	3,172,778,000 ⁽⁴⁾	56.77%
山西省高速公路集團有限責任公司(「山西高速公路」)	受控制法團權益	3,172,778,000 ⁽⁵⁾	56.77%
山西交通控股集團有限公司(「山西交通」)	受控制法團權益	3,172,778,000 ⁽⁶⁾	56.77%
山西省國有資本運營有限公司(「省國資運營公司」)	受控制法團權益	3,172,778,000 ⁽⁷⁾	56.77%
山西省人民政府國有資產監督管理委員會(「山西省國資委」)	受控制法團權益	3,172,778,000 ⁽⁸⁾	56.77%
清華同方節能控股有限公司(「清華同方節能」)	實益擁有人	513,994,000 ⁽⁹⁾	9.20%

主要股東名稱	身份	好倉	
		擁有權益之 股份數目	佔已發行 股份之 概約百分比
Resuccess Investments Limited (「 Resuccess 」)	受控制法團權益	513,994,000 ⁽¹⁰⁾	9.20%
同方股份有限公司 (「 同方股份 」)	受控制法團權益	513,994,000 ⁽¹¹⁾	9.20%

附註：

- (1) 此數字指華融泰香港於3,172,778,000股股份之法律上及實益權益。
- (2) 深圳華融泰擁有華融泰香港已發行股本100%之權益，因此被視為於華融泰香港擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指華融泰香港之相同股份權益。
- (3) 三晉國投擁有深圳華融泰註冊資本45.50%之權益，因此被視為於深圳華融泰擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指華融泰香港之相同股份權益。
- (4) 山西建投分別擁有三晉國投註冊資本46.38%之權益及深圳華融泰註冊資本46.40%之權益，因此被視為(包括通過三晉國投)於深圳華融泰擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指華融泰香港之相同股份權益。
- (5) 山西高速公路擁有三晉國投註冊資本46.38%之權益，因此被視為於三晉國投擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指華融泰香港之相同股份權益。
- (6) 山西交通擁有山西高速公路註冊資本100%之權益，因此被視為於山西高速公路擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指華融泰香港之相同股份權益。
- (7) 省國資運營公司擁有山西建投註冊資本37.56%之權益，因此被視為於山西建投擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指華融泰香港之相同股份權益。

- (8) 山西省國資委擁有省國資運營公司註冊資本100%之權益、山西交通註冊資本90%之權益及山西建投52.44%之權益。山西省國資委，因此被視為透過省國資運營公司、山西建投及山西交通於深圳華融泰擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指華融泰香港之相同股份權益。
- (9) 此數字指清華同方節能於513,994,000股股份之法律及實益權益。
- (10) Resuccess擁有清華同方節能已發行股本100%之權益，因此被視為於清華同方節能擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指清華同方節能之相同股份權益。
- (11) 同方股份透過其全資附屬公司Resuccess擁有清華同方節能已發行股本100%之權益，因此被視為於清華同方節能擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指清華同方節能之相同股份權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何其他人士(除本公司董事或最高行政人員或彼等各自之聯繫人外)於本公司股份及相關股份中擁有或被視為或被當作擁有已記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須備存之登記冊內根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，(i)我們的執行董事兼董事會主席王利民先生亦為山西建投副總經理、深圳華融泰董事長及黨委書記；(ii)我們的執行董事兼本集團總裁李青山先生亦為深圳華融泰之黨委委員；及(iii)我們的執行董事兼本集團副總裁葛守文先生亦為華融泰香港之董事。如上文所披露，山西建投及深圳華融泰各自於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉。

3. 董事權益

(a) 於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於任何對本集團業務而言屬重要且仍然有效之合約或安排中擁有重大權益。

(b) 於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期）起收購或出售或租賃之任何資產或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

(c) 於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事（獨立非執行董事除外）或彼等各自的緊密聯繫人在與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有權益。

4. 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其任何附屬公司訂立或擬訂立不會於一年內到期或不可於一年內由本公司或其任何附屬公司予以終止而毋須賠償（法定賠償除外）之服務合約。

5. 重大合約

除桐方藥業（北京）有限公司（前稱同方藥業集團有限公司）與北京清控中創工程建設有限公司就位於中國北京市延慶區八達嶺鎮西康路23號的新研發綜合樓及配套大門建築項目於二零二五年八月十八日訂立的建築合約外，本集團於緊接最後實際可行日期（包括該日）前兩年內，並無訂立任何並非於本公司或其任何附屬公司所從事或擬從事的日常業務過程中訂立的重大合約或可能屬重大的合約。

6. 訴訟

- (a) 於二零一九年八月十三日，本公司接獲原告人入稟香港高等法院對本公司及本公司的全資附屬公司Fester Global作為被告人發出的傳訊令狀，該令狀涉及二零一九年法律程序。

原告人於傳訊令狀中之指稱涉及Fester Global根據Fester Global(作為買方)、本公司(作為買方擔保人)、Active Gains(即由PJW先生控制的實體，作為賣方)及PJW先生(作為賣方保證人)訂立之買賣協議收購True Cayman的51%股權。有關上述收購的詳情於該等文件中披露。原告人就(其中包括)以下各項提出申索：

- (i) 支付購買價餘額3,500,000美元；
- (ii) 聲明Active Gains及PJW先生以本公司及Fester Global為受益人就True Cayman集團於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度作出的盈利保證已達成；及
- (iii) 聲明Active Gains及PJW先生以本公司及Fester Global為受益人就True Cayman集團於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度作出的盈利保證將不再有效，且根據該等文件中所披露買賣協議的條款，Active Gains將有權行使認沽期權，以向Fester Global出售True Cayman之若干股權。

本公司已於二零一九年十二月十二日向香港高等法院提起抗辯，已積極抗辯並駁回原告人之申索。於二零二一年一月，由於Active Gains未能就買賣協議的保證利潤差額向本集團作出賠償，本集團已強制執行股份押記協議下之權利。以Fester Global為受益人抵押的10,000股True Cayman股份已轉移予Fester Global，作為結清部分盈利保證安排項下的到期及應付款項。因此，本集團向原告人發出反申索以追討盈利保證差額之餘款。原告人提交經修訂答覆、反申索抗辯及反申索的反申索抗辯以作回應。於二零二二年一月四日，本公司及Fester Global呈交(a)經修訂反申索抗辯及反申索，及(b)經修訂答覆及反申索抗辯及反申索的反申索抗辯之答辯。二零一九年法律程序於二零二六年七月三十一日並無重大進展。

- (b) 作為本集團根據買賣協議之利潤保證安排向Active Gains及PJW先生尋求補償之進一步行動，於二零二二年三月，一份並存傳訊令狀已根據香港高等法院於二零二二年二月十八日批予在香港司法管轄範圍外送達，許可並存傳訊令狀向身處香港境外的被告人送達，該傳訊令狀內容有關Fester Global(作為原告人)針對被告人發起的法律行動二零二一年法律程序。Fester Global在二零二一年法律程序下之申索乃關於Active Gains及PJW先生違反買賣協議及Active Gains違反Fester Global、Active Gains及True Cayman於二零一七年五月二十九日訂立之股東協議。Fester Global針對Active Gains之申索詳情披露於本公司日期為二零二二年三月二十五日之公告。

Active Gains及PJW先生已於二零二二年七月二十日提交及送達抗辯及反申索，據此，Active Gains反申索(i)根據股東協議True Cayman自二零二零年三月三十一日起受出售交易約束之聲明；(ii)具體履行股東協議第11.2及11.5條，特別是委任受委估值師(定義見股東協議第11.3條)；及(iii)有關違反上述條文之相關損害賠償。作為回應，Fester Global已於二零二二年十一月十一日提交回覆及反申索抗辯。二零二一年法律程序於二零二六年七月三十一日並無重大進展。

於二零二四年二月十九日，二零一九年法律程序及二零二一年法律程序被頒令在同一法官面前進行審訊，並已於審訊法官可能指示的同時或緊隨其後進行聆訊。截至最後實際可行日期，審訊日期尚未確定。根據本公司管理層於尋求法律意見及考慮最新發展後的意見，出現與二零一九年法律程序及二零二一年法律程序有關的任何重大經濟流出的可能性甚微。

根據二零二五年十月六日新加坡高等法院的命令，向PJW先生頒佈破產令，Trident Capital Advisors(前稱Quantuma International)的Luke Anthony Furler先生及Tan Kim Han先生獲委任為破產私人受託人。破產私人受託人正在調查PJW先生的資產(包括其所持英屬處女群島註冊成立公司Active Gains的股份)，以及尋求香港及英屬處女群島對新加坡破產令的正式承認。

- (c) 於二零二四年四月二十九日，本公司自境外註冊代理收到Active Gains(作為呈請人)針對True Cayman向開曼法院提交日期為二零二四年四月二十五日的二零二四年開曼呈請，內容有關(其中包括)：(a)將True Cayman清盤；(b)根據開曼群島公司法第95(3)條，作為清盤令的替代方案，規定True Cayman的其他股東或True Cayman本身按公平市值購買True Cayman的股份，並相應削減True Cayman的股本(倘True Cayman本身購買)；(c)開曼法院批准其認為適當的進一步或其他補救方式；及(d)在開曼法院認為適當的情況下，Active Gains的訟費由True Cayman及／或Fester Global支付。

Active Gains於二零二四年開曼呈請中提出的主要指控是其與Fester Global的關係已經到達無法挽回的地步，在目前這種難以為繼的狀況，並不符合True Cayman或其股東的最佳利益。本集團否認二零二四年開曼呈請中的指控，而Fester Global亦於二零二四年六月十四日申請撤銷或駁回二零二四年開曼呈請，或作出擱置二零二四年開曼呈請的裁定，以待二零一九年法律程序及二零二一年法律程序的裁決。根據開曼法院於二零二四年十月三日下午達的判決，開曼法院對二零二四年開曼呈請授予臨時案件管理擱置，以待二零一九年法律程序及二零二一年法律程序的裁決。有關二零二四年開曼呈請的詳情，已於本公司日期為二零二四年四月三十日及二零二四年十月七日的公告中披露。於二零二六年七月三十一日，二零二四年開曼呈請並無重大進展。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，亦無重大訴訟或申索待決或對本集團任何成員公司構成威脅。

7. 一般事項

本公司之註冊辦事處位於Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司總辦事處及主要營業地點則位於香港灣仔港灣道30號新鴻基中心12A樓12A15至12A20室。

本公司股份過戶登記總處為Ocorian Trust (Cayman) Limited，地址為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

本公司之公司秘書為陳樂彤女士，並為香港公司治理公會(前稱為香港特許秘書公會)及特許公司治理公會(前稱為特許秘書及行政人員公會)會士。

如本通函之中英文本有任何歧義，概以英文版本為準。

8. 展示文件

以下文件之文本將自本通函日期起計十四日期間（首尾兩天包括在內）刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.kontafarma.com.hk>)：

- (i) 新租賃；及
- (ii) 本通函。