

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的任何損失承擔任何責任。



China Feihe Limited

中國飛鶴有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6186)

關連交易
收購土地使用權

收購事項

於二零二六年七月二十八日，黑龍江飛鶴(本公司的全資附屬公司)與黑龍江騰飛訂立買賣協議，據此，黑龍江騰飛同意出售而黑龍江飛鶴同意收購物業的土地使用權，對價為人民幣28,400,000元(含税)。

上市規則涵義

於本公告日期，黑龍江騰飛主要由本公司執行董事、董事會主席兼行政總裁及控股股東(定義見上市規則)冷友斌先生控制。因此，根據上市規則第14A章，黑龍江騰飛為冷友斌先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，買賣協議及其項下擬進行的交易構成本公司一項關連交易。

由於買賣協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超出0.1%但少於5%，買賣協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公告規定，惟豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

收購事項

於二零二六年七月二十八日，黑龍江飛鶴(本公司的全資附屬公司)與黑龍江騰飛訂立買賣協議，據此，黑龍江騰飛同意出售而黑龍江飛鶴同意收購物業的土地使用權，對價為人民幣28,400,000元(含税)。

買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

日期：二零二六年七月二十八日

訂約方：黑龍江飛鶴，作為承讓方；及

黑龍江騰飛，作為轉讓方

目標：買賣協議的目標為物業的土地使用權，物業包括(a)位於中國黑龍江省齊齊哈爾市克東鎮慶祥街的兩塊土地，總佔地面積為62,735.01平方米，及(b)其上搭建的一間工廠及各類附屬設施，其中，該工廠為一幢局部兩層的生產廠房，總建築面積約6,014.96平方米，而附屬設施主要包括圍牆和道路。

物業作工業用途。

根據黑龍江騰飛提供的資料，黑龍江騰飛於二零一七年十二月取得物業的土地使用權，最初購買物業的成本約為人民幣10.1百萬元，而物業截至二零二六年六月三十日的賬面值約為人民幣24.4百萬元。根據黑龍江騰飛提供的未經審核管理賬目，物業於二零二四年產生的租金收入約為人民幣8.3百萬元，於二零二四年的除稅前及除稅後淨利潤分別約為人民幣0.59百萬元及人民幣0.44百萬元。物業於二零二五年及二零二六年並無產生任何收入。

對價：對價為人民幣28,400,000元(含稅)，以現金支付。

該對價經公平磋商後釐定，並參考獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「估值師」)編製的估值報告(「估值報告」)，據此，按市值基準計算，於二零二五年十二月三十一日，物業的市值為人民幣28,400,000元(「估值」)。

黑龍江飛鶴將以其內部資源撥付該對價。

付款條款： 對價須按以下里程碑分期支付：

- (i) 第一期付款：黑龍江飛鶴於簽署買賣協議後五個營業日內向黑龍江騰飛支付人民幣8,520,000元，惟須待黑龍江騰飛完成交付物業且訂約雙方簽署書面資產交付確認書後，方可作實；及
- (ii) 第二期付款：於黑龍江騰飛完成以黑龍江飛鶴名義轉讓土地使用權的登記手續且黑龍江飛鶴取得新的不動產權證書之日起五個營業日內，黑龍江飛鶴向黑龍江騰飛支付人民幣19,880,000元。

登記： 訂約方須於簽署買賣協議之日起30日內在登記機關完成有關物業土地使用權轉讓的必要登記手續。

估值

估值報告概要載列如下。

估值方法

估值乃按市值基準進行。由於物業權益的建築物及附屬設施的性質及其所處的特定位置，不大可能有相關的可資比較市場銷售案例可供即時參考。因此，物業權益乃採用成本法並參考其折舊重置成本進行估值。

估值師在評估物業的土地部分時採用了比較法，以釐定土地部分的價值。此方法依賴將市場交易作為最佳指標的共識，並預先假設市場上相關交易證明可推及類似物業，惟須考慮可變因素。物業權益的折舊重置成本視乎相關業務是否具備充足的潛在盈利能力而定。據估值師所述，其適用於作為一項獨特權益的整個綜合建築或開發項目，且概無假設對該綜合建築或開發項目進行零碎交易。

重置成本

根據估值師對物業進行的深入市場調查、現場考察及專業估值分析，估值師認為，構成物業的建築物之單位重置成本因不同建築物的結構類型、樓層高度、建設標準、內外裝修等級及功能配置等差異而存在顯著差別。

具體而言，重型鋼架工業生產車間具有高樓層、專業工業建設標準及耐磨防腐功能處理等特點，其單位重置成本介乎每平方米人民幣3,200元至人民幣3,800元。該單價已計及車間內不可移動設備的基座以及辦公區域的基本室內裝修工程。

此外，經綜合實地查證及市場調查後，物業附屬設施的總重置成本約為人民幣1,660,000元。

折舊率

估值師假設建築物及附屬設施處於與其使用年限相當的合理狀態。估值師認為，物業建築物及附屬設施的折舊率視乎其經濟可使用年期及現有維護狀況而定，介乎10%至20%之間。

土地交易可資比較案例及調整因素

估值師在評估物業的土地部分時採用了比較法，並參考了當地與物業具有相似特徵的土地銷售價格。估值中考慮的可資比較案例概要如下表所示：

項目	可資比較A	可資比較B	可資比較C
交易價格(人民幣)	1,263,900	806,300	731,410
土地單價(人民幣/平方米)	137	140	140
地址	克東鎮黑龍江 克東經濟開發區	克東鎮黑龍江 克東經濟開發區	克東鎮黑龍江 克東經濟開發區
用途	工業用途	工業用途	工業用途
交易日期	二零二五年七月	二零二五年九月	二零二五年七月
土地使用權類型	出讓	出讓	出讓
土地使用權年期	50年	50年	50年

估值師已考慮可資比較土地與物業在多個方面的差異，包括但不限於交易時間、位置及易於進入性、面積、形狀、土地使用權年期及基礎設施，並作出適當調整及分析，以得出物業土地的假設單價。估值師在進行估值時採用了每平方米人民幣141元的土地單價。

估值假設

進行估值時，假設賣方在市場上出售物業權益，而概無附帶任何可能影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益。

估值報告並無考慮有關任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。其假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

估值結果

據估值師所述，按估值基準日二零二五年十二月三十一日計算，物業的總市值為人民幣28,400,000元。

訂約方的一般資料

有關本集團的資料

本公司為一家於二零一二年十月二十六日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要生產及銷售乳製品及原料奶，以及銷售營養補充劑。冷友斌先生為本公司控股股東(定義見上市規則)。

有關黑龍江飛鶴的資料

黑龍江飛鶴，一家於一九九六年八月二十一日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司。黑龍江飛鶴主要從事生產及分銷嬰幼兒配方奶粉產品。

有關黑龍江騰飛的資料

黑龍江騰飛為一家於二零零四年十一月二十四日在中國成立的有限責任公司，主要從事食品生產與銷售。於本公告日期，黑龍江騰飛主要由冷友斌先生控制。

收購事項的理由及裨益

董事會認為，此次收購為支持本集團業務擴張及提升長期營運效率的一次機遇。物業毗鄰本集團位於黑龍江省的現有生產設施。這一近距優勢有望簡化本集團的生產、倉儲及交付流程，縮短內部物流路線，並降低整體運輸成本。因此，本次收購將助力本集團擴大生產及倉儲運營規模，進一步增強其於黑龍江省現有設施及資源之間的協同效應。

此外，物業非常適合本集團的擬定用途。現有廠房建築、公用設施網絡及相關基礎設施(包括消防安全設施)已基本完工且狀況良好。由於內部裝修及必要的生產設備亦已普遍到位，本公司預期在物業投入使用前，無需重大額外資本開支用於翻新、基礎設施工程或設備安裝。此即時可用的運營狀態將使本集團迅速部署物業。

透過本次收購，本集團可為其業務營運取得穩定的場所，從而降低與租約續期、租金波動及潛在搬遷干擾相關的風險。此穩定性將提升本集團的長期營運規劃能力。

經考慮收購事項的理由及裨益後，董事(包括獨立非執行董事)認為，儘管買賣協議並非於本集團一般日常業務過程中訂立，但其條款為正常商業條款，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

於本公告日期，黑龍江騰飛主要由本公司執行董事、董事會主席兼行政總裁及控股股東(定義見上市規則)冷友斌先生控制。因此，根據上市規則第14A章，黑龍江騰飛為冷友斌先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，買賣協議及其項下擬進行的交易構成本公司一項關連交易。

由於買賣協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超出0.1%但少於5%，買賣協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公告規定，惟豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

冷友斌先生被視為於買賣協議中擁有重大權益，並已就董事會的有關決議案放棄投票。除上文所披露者外，出席董事會會議的董事概無於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	黑龍江飛鶴根據買賣協議的條款及條件向黑龍江騰飛收購物業的土地使用權
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國飛鶴有限公司，一家於二零一二年十月二十六日於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司的董事

「黑龍江飛鶴」	指	黑龍江飛鶴乳業有限公司，一家於一九九六年八月二十一日在中國成立的有限責任公司，為本公司全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「黑龍江騰飛」	指	黑龍江騰飛食品有限公司，一家於二零零四年十一月二十四日在中國成立的有限責任公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本公告而言，除文義另有所指外，本公告所指的中國不包括香港、澳門及台灣
「物業」	指	(a)位於中國黑龍江省齊齊哈爾市克東鎮慶祥街的兩塊土地，總佔地面積為62,735.01平方米，及 (b)其上搭建的一間工廠及各類附屬設施，其中，該工廠為一幢局部兩層的生產廠房，總建築面積約6,014.96平方米，而附屬設施主要包括圍牆和道路。
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	由黑龍江飛鶴與黑龍江騰飛就物業的土地使用權買賣訂立日期為二零二六年七月二十八日的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
中國飛鶴有限公司
主席
冷友斌

中國北京，二零二六年七月二十八日

於本公告日期，我們的執行董事為冷友斌先生、劉華先生、蔡方良先生及涂芳而女士；非執行董事為高煜先生、張國華先生及Maher EL-OMARI先生(別名：Mac)；以及獨立非執行董事為劉晉萍女士、宋建武先生、范勇宏先生及Jacques Maurice LAFORGE先生。