

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，概不對因本公告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。



優然牧業
YOURAN DAIRY

China Youran Dairy Group Limited

中國優然牧業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9858)

**有關買賣反芻動物營養與健康技術研究中心之
關連交易**

董事會宣佈，於2025年6月27日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方(伊利之非全資附屬公司)訂立研究中心買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買研究中心。根據研究中心買賣協議，賣方負責於該土地上完成研究中心的全面開發及建設。

於本公告日期，賣方已完成研究中心的規劃及設計，且已獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證以開始研究中心的開發及建設。於研究中心完工及獲得相關法定驗收認證後，訂約方將共同選定一名獨立第三方物業估值機構以對研究中心進行估值，最終代價將根據估值結果釐定。根據本公告「代價」一節所載原因，本公司預計，研究中心買賣協議項下最終代價估計將不超過人民幣250百萬元。

上市規則的涵義

伊利為本公司的控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。買方為伊利的非全資附屬公司，故根據上市規則，亦為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，研究中心買賣協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

最終代價將根據估值結果釐定，本公司預計，研究中心買賣協議項下最終代價估計將不超過人民幣250百萬元。根據上市規則，由於按最高估計代價人民幣250百萬元計算的最高適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，研究中心買賣協議項下擬進行的交易獲豁免遵守上市規則第14A章下的獨立股東批准規定，但須遵守申報及公告的規定。倘最終代價超出人民幣250百萬元，本公司將重新遵守上市規則第14A章的規定。

緒言

董事會宣佈，於2025年6月27日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方(伊利之非全資附屬公司)訂立研究中心買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買研究中心。

研究中心買賣協議

日期

2025年6月27日

訂約方

- (i) 賣方(本公司之全資附屬公司)；及
- (ii) 買方(伊利之非全資附屬公司)。

標的事項

研究中心買賣協議的標的事項為研究中心。根據研究中心買賣協議，賣方負責於該土地上完成研究中心的全面開發及建設。

賣方已自相關地方當局處獲得該土地(位於內蒙古呼和浩特市土默特左旗台閣牧鎮)的土地使用權。該土地指定用於商業及金融用途。賣方已完成研究中心的規劃及設計，且已獲得必要的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證以開始其開發及建設。研究中心的總規劃建築面積為11,592.3平方米。

代價

於研究中心完工及獲得相關法定驗收認證後，訂約方將共同選定一名獨立第三方物業估值機構以對研究中心進行估值。買賣研究中心的最終代價(「**最終代價**」)將根據估值結果釐定，本公司預計，研究中心買賣協議項下的最終代價估計將不超過人民幣250百萬元(「**估計值**」)。估計值乃以建設成本為基線，結合開發商利潤率及預期市場升值等關鍵價值驅動力釐定。關鍵因素如下：

a) 建設成本

估計值乃以研究中心買賣協議內規定的初始項目費預計約為人民幣150百萬元(「**初始項目費**」)為基礎，初始項目費全面覆蓋賣方的前期投資(包括土地收購、設計及打樁)(預計約為人民幣22百萬元)以及完成項目所需的所有施工、材料及勞工預計成本(預計約為人民幣128百萬元)。賣方已考慮建設工程的複雜性、研究中心買賣協議內所述的研究中心的具體設計及技術要求，以及進行類似規模及複雜性的建設工程的現行市價。

b) 將合理的開發商利潤及潛在的公平市值增值納入考量

估計值包括合理的開發商利潤率，有關撥備乃參考目前可得的(i)大型房地產開發企業及(ii)新科學研究及實驗開發項目的市場數據釐定。此外，自初始項目費至估計值的66.7%潛在向上調整乃基於該特定資產類別的預期價值增值合理作出。

1. 合理的開發商利潤

儘管初始項目費人民幣150百萬元已涵蓋預計成本，但最終代價考量了符合研究中心高價值及專業性質的開發商利潤。根據中國國務院國有資產監督管理委員會公佈的數據，2015年至2023年間，大型房地產開發企業的銷售利潤率介於9.5%至23.1%之間。未來政府對重點產業的政策支持，以及持續推進的產業升級，預計將進一步擴大利潤率差異，使專業化項目相較於傳統房地產更具優勢。

2. 潛在的公平市值增值

新型科學研究與實驗開發項目的較高銷售利潤率，反映出近年來可比較設施固定資產投資的強勁增長趨勢。根據中國國家統計局最新發佈的年度統計數據(由於截至本公告日期2024年數據尚不可得，故涵蓋2018年至2023年全年止期間)，於「科學研究及技術服務」行業，新開發固定資產投資顯示強勁的同比增長，於2023年、2022年、2021年及2020年分別錄得增幅19.2%、22.2%、13.4%及6.2%。最近的增長勢頭尤為顯著，2022年及2023年的年平均增長率為約20.7%。「研究及實驗開發」領域內的投資強勁增長(於2023年及2022年分別增長11.7%及17.4%)，亦加強了這一趨勢。由於研究中心計劃於2027年底前交付，故有約2.5年的時間可能出現價值增值。

c) 應對市場波動及潛在成本上升的應急措施

由於項目計劃於2027年完成，估計值為多年建設期內可能出現的材料及勞工成本上升提供審慎緩衝，減輕了與市場波動有關的風險。

基於上述因素，董事認為，估計值是對最高代價的公平合理估計，其反映建設成本(包括對潛在成本上升的合理撥備)、合理的開發商利潤及研究中心於完工後的潛在公平市值增值。倘最終代價超出人民幣250百萬元，本公司將重新遵守上市規則第14A章的規定，並於適當時候另行刊發公告。

付款安排

出售研究中心的代價應按照以下時間表支付：

- a) 人民幣20百萬元應於研究中心買賣協議生效後15個營業日內支付；
- b) 買方將根據工程進度按月分期付款。該等付款將預先支付，按每月形成的形象進度工程造價的85%計算。賣方須提交由施工方共同簽署的進度證明文件，以支持預算成本並概述該期間計劃的工作範圍，作為該等預付款項的依據；
- c) 於研究中心建成後，並經訂約方共同驗收(或委託第三方驗收)合格後，買方應支付至形象進度工程造價總價的97%，其後在取得不動產權證並完成估值後，買方應支付至最終代價的97%；及
- d) 最終代價之餘下3%將由買方保留作為保修金。第一部分，即2%，應於保修期開始後12個月屆滿時支付，惟該期間未出現質量問題。餘下1%應於保修期開始後24個月屆滿時支付。保修期為自項目驗收日期起計兩年。

項目建設及交付

賣方須根據研究中心買賣協議中概述的研究中心設計及技術要求的具體內容建設研究中心。

根據研究中心買賣協議，研究中心須於2027年9月30日(「交付日期」)前完成(包括取得相關法定驗收證明)並交付買方。賣方須於研究中心完成(包括取得相關法定驗收證明)之日起30日內將研究中心交付買方。此外，賣方須於交付日期起90個營業日內完成所有權轉讓手續。倘由於並非歸因於賣方之理由(如由於政府及監管政策變動)導致延誤，訂約方可協定延長所有權轉讓程序之完成期限。賣方應於2027年12月31日前取得研究中心的所有權文件。倘由於並非歸因於賣方之理由導致所有權文件取得延誤，訂約方可視延誤情況協商延長期限。

研究中心買賣協議的終止

根據研究中心買賣協議，買方有權於特定情況下終止協議，包括但不限於：

- a) 倘賣方未能於協定交付日期後60日內交付研究中心(由於不可抗力事件或當地政府政策所致者除外)；

- b) 倘賣方將研究中心出售予第三方、對其設立抵押、或倘該物業被扣押或有其他產權負擔；或
- c) 倘賣方違反協議，導致買方無法達成交易目的。

此外，若不可抗力事件持續超過120日，且訂約方未就後續行動達成共識，則任何一名訂約方均可通過書面通知終止協議。

交易的財務影響

預期本集團將於完成研究中心買賣協議項下擬進行的交易後錄得未經審核收益約不超過人民幣100百萬元(僅供說明用途)。該收益經參考以下各項因素釐定：(i)最終代價；及(ii)賣方的前期投資(包括土地收購、設計及打樁)以及完成項目所需的所有施工、材料及勞工預計成本，並經扣除交易直接應佔的估計交易成本(包括專業及其他相關開支及相關稅項)。預計未經審核收益須待審核。本集團將予以確認的實際收益金額將於研究中心的估值結果及交易應佔的交易成本確定後方可釐定，故可能與上述金額有所不同。

交易所得款項將由本集團用作一般營運資金。

研究中心買賣協議的理由及裨益

本集團是中國乳業上游市場的領導者，業務完整地覆蓋由育種到飼料再到原料奶生產的乳業上游全產業鏈，並在各業務細分領域均取得領先地位。買方為伊利的非全資附屬公司，是國家乳業技術創新中心(「**國家乳業技術創新中心**」)的法人實體。國家乳業技術創新中心是我國乳業領域唯一的國家技術創新中心，以攻克乳業關鍵技術瓶頸和開發前沿引領技術為目標，著力建設具有全球影響力的乳業技術創新中樞。

本集團基於長遠的戰略規劃，已完成研究中心的所有前期工作。同時，買方(即國家乳業技術創新中心的法人實體)亦在推進類似性質的建設項目，以實現其作為國家技術創新中心的使命任務。基於資源優化及避免重複建設的原則，訂約方同意由本集團建設研究中心並將其出售予買方以供國家乳業技術創新中心使用。本集團將於未來按需要租用研究中心，作為研發本集團反芻動物營養及健康解決方案的設施。

研究中心買賣協議項下的戰略安排為本集團及其股東帶來多項主要利益：

- a) 出售研究中心及該土地可減少本集團的即時資本開支，改善其現金流狀況，並有助本集團過渡至較輕資產的營運模式，從而釋放資金以應付其他核心業務需要；
- b) 憑藉買方／國家乳業技術創新中心的財務資源及本集團成熟的項目準備狀態，本次合作將顯著加快項目的建設及營運啟動，從而更快地實現其戰略價值；及
- c) 本次交易鞏固了本集團與國家乳業技術創新中心的戰略合作關係。出售後，本集團按需要租用研究中心。此項安排將確保本集團可持續使用國家乳業技術創新中心的優質資源和設施。此項協同安排可讓本集團利用國家乳業技術創新中心的資源及專業知識，加快在優質奶牛基因、飼料轉化效率及奶牛健康解決方案等關鍵領域實現技術突破，從而提升本集團的核心競爭力，鞏固其在中國乳業上游市場的領導地位。

基於上文所述，董事(包括於沈建忠先生辭任及黃琳女士獲委任生效前的獨立非執行董事(誠如本公司日期為2025年6月27日之公告另行公佈))認為，儘管研究中心買賣協議項下擬進行的交易並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，但研究中心買賣協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

有關訂約方的資料

賣方、本公司及本集團

賣方為本公司的全資附屬公司並主要從事建築工程、房地產開發及管理(包括研究中心的開發及建設)。本公司於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，其股份自2021年6月18日起在聯交所主板上市(股份代號：9858)。本集團主要於中國從事原料奶的生產及銷售以及飼料、反芻動物養殖耗用品及育種產品的生產、銷售及貿易。

伊利及買方

伊利為一家於1993年6月根據中國法律成立的公司，其股份在上海證券交易所上市(股票代碼：600887)，亦為本公司控股股東及主要客戶之一。伊利主要於中國從事各類乳製品及健康飲品的加工、製造與銷售。買方為伊利的非全資附屬公司，是國家乳業技術創新中心的法人實體。國家乳業技術創新中心是我國乳業領域唯一的國家技術創新中心，以攻克乳業關鍵技術瓶頸和開發前沿引領技術為目標，著力建設具有全球影響力的乳業技術創新中樞。

上市規則的涵義

伊利為本公司的控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。買方為伊利的非全資附屬公司，故根據上市規則，亦為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，研究中心買賣協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

最終代價將根據估值結果釐定，本公司預計，研究中心買賣協議項下最終代價估計將不超過人民幣250百萬元。根據上市規則，由於按最高估計代價人民幣250百萬元計算的最高適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，研究中心買賣協議項下擬進行的交易獲豁免遵守上市規則第14A章下的獨立股東批准規定，但須遵守申報及公告的規定。倘最終代價超出人民幣250百萬元，本公司將重新遵守上市規則第14A章的規定。

非執行董事白文忠先生作為伊利財務共享服務中心總監及非執行董事李林女士作為伊利液態奶事業部總經理辦公室儲備幹部，均被視為於研究中心買賣協議中擁有重大利益。因此，白文忠先生及李林女士已就有關研究中心買賣協議的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於據此擬進行的事項中擁有重大利益，亦無任何董事須就批准研究中心買賣協議的有關董事會決議案放棄投票。

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：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國優然牧業集團有限公司，一家於2020年8月21日於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(股份代號：9858)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司的董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該土地」	指	位於中國內蒙古呼和浩特市土默特左旗台閣牧鎮國創東路以東的一幅土地，為研究中心的指定建設地點
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「訂約方」	指	賣方及買方之統稱
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	內蒙古國家乳業技術創新中心有限責任公司，一家於2022年4月22日根據中國法律成立的公司，由伊利的一家全資附屬公司擁有79%及伊利直接擁有7%以及獨立第三方擁有餘下14%
「研究中心」	指	反芻動物營養與健康技術研究中心
「研究中心買賣協議」	指	賣方與買方就買賣研究中心所訂立日期為2025年6月27日的買賣協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.00001美元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「賣方」	指	內蒙古優創實業有限責任公司，一家於2021年10月12日根據中國法律成立的公司，並為本公司的全資附屬公司

「伊利」 指 內蒙古伊利實業集團股份有限公司，一家於1993年6月根據中國法律成立的公司，其股份在上海證券交易所上市(股票代碼：600887)，為本公司控股股東，及如文義所指，包括其附屬公司及聯繫人

「%」 指 百分比

承董事會命
中國優然牧業集團有限公司
主席兼執行董事
郝海軍

呼和浩特，2025年6月27日

於本公告日期，執行董事為郝海軍先生、董計平先生及孟一蘭女士；非執行董事為白文忠先生、李林女士及許湛先生；以及獨立非執行董事為謝曉燕女士、姚峰先生及黃琳女士。