

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，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



UNI-PRESIDENT CHINA HOLDINGS LTD.

統一企業中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：220)

**須予披露交易
出售土地使用權**

出售事項

於2023年3月3日，土地儲備中心與本公司間接全資附屬公司合肥統一訂立出售協議，據此，土地儲備中心同意收購而合肥統一同意出售土地使用權，補償費用約為人民幣582.51百萬元(相當於約661.56百萬元)。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的最高百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的通知及公告規定。

出售協議

於2023年3月3日，土地儲備中心與本公司間接全資附屬公司合肥統一訂立出售協議，其主要條款載列如下。

- 日期： 2023年3月3日
- 訂約方： (1) 土地儲備中心(作為買方)；及
(2) 合肥統一(作為賣方)。
- 地塊位置： 中國合肥市經開區繁華大道8278號
- 佔地面積： 約167,061.20平方米
- 許可用途： 工業用途

- 現時用途： 合肥統一的生產設施
- 土地使用權年期： 2013年7月26日至2063年7月25日為期50年(包括首尾兩日)
- 補償費用及
付款條款： 補償費用約人民幣582.51百萬元(相當於661.56百萬元)乃由合肥統一與土地儲備中心經參考安徽華安資產評估事務所有限公司就地塊所進行估值後公平磋商釐定。於估值日期2022年11月23日(i)混合使用市場比較法及概約成本法計算土地使用權之估值；及(ii)使用成本法計算地塊所建樓宇及設施估值之總和約為人民幣228.56百萬元(相當於約259.58百萬元)。
- 補償費用將由土地儲備中心按下列方式以現金分三期向合肥統一支付：
- (1) 補償費用其中30%於合肥統一向中國有關當局取消地塊的不動產權證後60日內支付；
 - (2) 補償費用其中50%於合肥統一完成拆卸地塊上興建的全部樓宇及設施及土地儲備中心已查收相關拆卸後60日內支付；及
 - (3) 補償費用餘額於中國政府完成掛牌出售地塊後60日內支付。
- 其他條款： 根據出售協議條款，訂約方協定合肥統一將負責管理地塊，包括但不限於防止地塊遭未經授權使用及未經授權於地塊上進行建設，直至將地塊交付予土地儲備中心為止。訂約各方另同意，於中國有關當局與透過中國政府舉行掛牌出售物色的第三方買家訂立相關轉讓協議後30日內，合肥統一須以空置土地形式向土地儲備中心交還地塊。

出售事項的財務影響及所得款項用途

董事會預期自出售事項確認除稅前未經審核收益淨額約人民幣351.41百萬元(相當於約399.10百萬元)，金額乃經參考根據出售事項本集團將收取的補償費用人民幣582.51百萬元(相當於約661.56百萬元)、於2023年3月3日土地使用權及地塊上興建的樓宇及設施的未經審核賬面值人民幣228.10百萬元(相當於約259.05百萬元)以及有關交付地塊的估計開支人民幣3百萬元(相當於約3.41百萬元)後釐定。然而，出售事項的實際收益可能有所不同，此乃由於上述估計收益乃根據多項假設而作出，而有關金額將於出售事項完成後計算。股東務請垂注，出售事項的實際財務影響須待本公司核數師審閱後方可作實。

出售事項的所得款項擬用作本集團的一般營運資金。

於出售事項完成後，本集團將不再於地塊擁有任何權益。

進行出售事項的理由及裨益

由於近期中國安徽省合肥經濟技術開發區進行城市重建計劃，當中涉及將地塊由工業用途更改為住宅及學校用途，故此土地儲備中心向本集團購回地塊以於區內進行該城市重建計劃。

董事會認為，出售事項為本集團提供機會藉著中國政府的城市重建計劃變現地塊價值。經考慮出售事項的預期所得款項後，董事會認為所得款項將為本集團提供額外營運資金作未來業務發展。由於本集團會將地塊的生產設施遷往本集團於中國的其他生產地點且具備充足產能，故董事會認為出售事項不會對本集團的業務及營運構成重大影響。

基於上文所述，董事認為出售協議的條款及條件屬公平合理並為正常商業條款，故出售事項符合本集團及股東整體利益。

訂約各方的資料

本集團

本集團(包括合肥統一)主要在中國從事製造及銷售食品及飲料業務。

土地儲備中心

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)土地儲備中心為中國政府機關，負責(其中包括)收回行政區內的集體土地、收回國有土地上的樓宇、政府土地儲備的城市規劃及開發政府土地儲備；及(ii)土地儲備中心及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的最高百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的通知及公告規定。

釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	統一企業中國控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「補償費用」	指	本集團就出售事項將收取的補償金額約人民幣582.51百萬元(相當於約661.56百萬港元)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議由合肥統一出售土地使用權
「出售協議」	指	土地儲備中心與合肥統一就出售土地使用權所訂立日期為2023年3月3日的出售協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「合肥統一」	指	合肥統一企業有限公司，本公司間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「地塊」	指	位於中國合肥市經開區繁華大道8278號的地塊，佔地面積約167,061.20平方米
「土地使用權」	指	地塊的土地使用權
「土地儲備中心」	指	合肥市土地儲備中心
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

於本公告內，以人民幣呈列的金額已按人民幣1元兌1.1357港元的匯率換算為港元，僅供說明用途。有關匯率(如適用)僅供說明之用，並不表示任何金額已按或可能已按有關匯率或任何其他匯率兌換甚或無法兌換。

承董事會命
統一企業中國控股有限公司
主席
羅智先

香港，2023年3月3日

於本公告日期，董事會包括執行董事羅智先先生及劉新華先生；非執行董事陳國輝先生及蘇崇銘先生；及獨立非執行董事陳聖德先生、陳志宏先生、范仁達博士及路嘉星先生。

* 僅供識別