

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，並明確表示概不會就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。



WANT WANT CHINA HOLDINGS LIMITED 中國旺旺控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0151)

關連交易 購買物業

於 2025 年 6 月 24 日，買方（本公司的一間附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此買方同意購買而賣方同意出售物業。

賣方是蔡先生（本公司主席兼行政總裁、執行董事及最終控股股東）的聯繫人，因此，根據上市規則的定義，是本公司的關連人士，而買賣協議項下擬進行的購買物業交易構成本公司之一項關連交易。

由於有關買賣協議項下擬進行的購買物業交易所適用的最高百分比率高於 0.1%但低於 5%，該等交易須遵守上市規則第十四 A 章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

買賣協議

於 2025 年 6 月 24 日，買方（本公司的一間附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此買方同意購買而賣方同意出售物業。

買賣協議的主要條款載列如下：

協議日期 ： 2025 年 6 月 24 日

- 協議方：買方，為本公司的一間附屬公司；及
賣方，為蔡先生（本公司主席兼行政總裁、執行董事及最終控股股東）的聯繫人，因此，根據上市規則的定義，是本公司的關連人士。
- 擬購買的物業：台灣地區高雄市小港區台機路 1 號，包括面積為 8,602.00 平方米（2,602.1050 坪）的土地（「土地」）連同於其上修建的三幢總面積為 6,308.67 平方米（1,908.3728 坪）的建築物（「建築物」）。
- 代價：物業的價格為新台幣 704,500,000 元（「代價」）。
代價乃經雙方公平磋商後按一般商業條款釐定。
- 付款及交付條款：代價將分四期在物業產權移轉相關里程碑時支付：
(1) 簽訂買賣協議時，由買方向賣方支付新台幣72,000,000元；
(2) 簽訂買賣協議後15天內，買方和賣方備齊物業產權移轉登記應備文件及用印，由買方向賣方支付新台幣72,000,000元；
(3) 於土地增值稅、契稅稅單核下後，受通知15日內，依約繳清稅款，由買方向賣方支付新台幣72,000,000元；及
(4) 於辦妥移轉登記後，受通知 30 日內，由買方向賣方支付代價餘款新台幣488,500,000元。
代價將由買方從其內部資源支付。

賣方最初購買物業的成本為新台幣 256,294,614 元。於 2025 年 4 月 30 日，物業的賬面價值為新台幣 118,898,244 元。

訂立買賣協議的理由及裨益

買方目前通過在台灣地區東部的宜蘭設立的兩個生產據點，生產米果、零嘴、餅乾、飲品等產品。但兩個生產據點因廠房空間限制已無法提供買方未來成長所需之彈性與擴展能力。隨著其業務持續發展，買方認為有需要另設一個新的生產據點讓買方增加產品線、擴展產品品類、提升產能、支持買方的長期發展。物業地點位於交通和外貿基礎設施較為成熟的台灣地區西部的高雄，買方可利用物業接近高雄港的地利之便，作為潛在的外銷生產基地。

代價乃參照（其中包括）由獨立專業估值師華淵不動產估價師事務所（「估值師」）編製的估值報告及價格意見說明書（合稱「估值報告」）而釐定，根據估值報告，於 2025 年 3 月 31 日，物業的公允價值為新台幣 704,500,000 元（「估值」）。該估值是新台幣 655,730,000 元的土地估值（「土地估值」）及新台幣 48,770,000 元的建築物估值（「建築物估值」）之總和。

董事會（包括獨立非執行董事，但不包括擁有利益而未就批准買賣協議及其項下交易的董事會決議投票的董事）認為買賣協議的條款乃經公平磋商並按一般商業條款釐定，該等條款屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益，且買賣協議是在本集團的日常及一般業務過程中所訂立。

土地估值及建築物估值的詳細內容以完整估值報告為準。以下為估值報告之摘要，僅供參考：

土地估值

估值方法

土地估值乃按市值基準採用比較法進行。估值師並未採用土地開發法，原因為土地位於高雄臨海工業區、土地利用以連棟廠房為主，亦並未採用收益法，原因為鄰近地區內土地租賃較為少見且具個別性、以收益租金還原價格方式難以採用。

比較法以比較對象的價格為基礎，經比較、分析及調整等，推算估值對象的價值。

比較對象及調整因素

估值師識別了三個交易日期在 2023 年或之後、與土地位處同一地區（即臨海工業區內）之比較對象，其相關詳情載列如下：

	比較對象 1	比較對象 2	比較對象 3
交易價格（新台幣元）	353,600,000	209,830,000	86,000,000
交易價格日期	2023 年 5 月	2023 年 6 月	2023 年 10 月
面積（坪）	1,409.34	953.78	398.7
交易價格（新台幣元/坪）	247,000	214,000	212,400

估值師計及(i)情況調整因素、(ii)價格日期調整因素、(iii)區域調整因素及(iv)個別調整因素，對上述各比較對象的交易價格進行調整，詳情載列如下：

	比較對象 1	比較對象 2	比較對象 3
情況調整因素	100%	100%	100%
價格日期調整因素	101%	101%	101%
區域調整因素	108%	108%	108%
個別調整因素	104%	104%	100%

估值師以比較對象經調整後的交易價格之平均，推算土地的價值為新台幣 252,000 元/坪。

建築物估值

估值方法

建築物估值乃按市值基準採用成本法進行。

成本法以估值對象於價格日期當時重新建造所需成本為基礎，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，推算估值對象的價值。

關鍵輸入參數及假設

建築物估值涉及以下關鍵輸入參數及假設：

	建築物 1	建築物 2	建築物 3
面積（坪）	209.2907	175.3351	1,523.7470
重建成本（新台幣元/坪） ⁽¹⁾	76,700	61,900	94,500
累積折舊 ⁽²⁾	86.08%	78.48%	69.50%
建築物價值（新台幣元/坪）	11,000	13,000	29,000

附註：

- (1) 重建成本包括(i)營造或施工費（假設為每坪新台幣 50,000 元至 76,000 元，乃參照台灣地區不動產估價師之有關行業組織發佈之標準單價）、(ii)規劃設計費（假設為營造或施工費的 2%）、(iii)管理費（假設佔重建成本的 3%）、(iv)稅捐及其他負擔（假設佔重建成本的 1%）、(v)資本利息（假設為(i)至(iv)總和之 0.62%至 1.09%）和(vi)開發或建築利潤（假設為(i)至(iv)總和之 15%）。
- (2) 累積折舊根據建築物已經歷年數和估值師現場勘察推估之剩餘經濟耐用年數而定。

協議各方的一般資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事米果、乳品及飲料、休閒食品及其他產品之製造、分銷及銷售。

買方是一間於台灣地區成立的有限責任公司，為本公司間接持有 99.99%的附屬公司。其主要業務為製造及分銷食品和飲料。

賣方是一間於台灣地區成立的有限責任公司，其主要業務為報紙出版與媒體服務。蔡先生是賣方的最終控股股東。

上市規則的影響

賣方是蔡先生（本公司主席兼行政總裁、執行董事及最終控股股東）的聯繫人，因此，根據上市規則的定義，是本公司的關連人士，而買賣協議項下擬進行的購買物業交易構成本公司之一項關連交易。

由於有關買賣協議項下擬進行的購買物業交易所適用的最高百分比率高於 0.1%但低於 5%，該等交易須遵守上市規則第十四 A 章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

蔡先生、蔡紹中先生、蔡旺家先生、黃永松先生、朱紀文先生、蔡明輝先生及鄭文憲先生被視為或可能被認為在買賣協議項下擬進行的交易中擁有利益。因此，根據上市規則和本公司組織章程細則的相關要求以及本公司的企業管治常規，他們在有關董事會會議上沒有參與有關事項的討論，並就批准買賣協議及其項下交易的董事會決議放棄投票。

釋義

於本公告內，除文意另有所指外，以下詞彙具下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國旺旺控股有限公司，根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司，主要業務為投資控股，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「蔡先生」	指	蔡衍明先生，本公司主席兼行政總裁、執行董事及最終控股股東
「新台幣」	指	新台幣，台灣地區法定貨幣
「百分比率」	指	上市規則所賦予之涵義
「物業」	指	位於台灣地區高雄市小港區台機路 1 號的物業
「買方」	指	宜蘭食品工業股份有限公司，一間於台灣地區成立的有限責任公司，為本公司間接持有 99.99%的附屬公司
「買賣協議」	指	買方與賣方訂立的日期為 2025 年 6 月 24 日的不動產買賣契約書

「賣方」	指	中國時報文化事業股份有限公司，一間於台灣地區成立的有限責任公司、蔡先生的聯繫人及因此為本公司的關連人士
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值 0.02 美元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
中國旺旺控股有限公司
主席
蔡衍明

香港，2025 年 6 月 24 日

於本公告日期，執行董事為蔡衍明先生、蔡紹中先生、蔡旺家先生、黃永松先生、朱紀文先生、蔡明輝先生及黎康儀女士；非執行董事為禎春夫先生及鄭文憲先生；而獨立非執行董事為貝克偉博士、謝天仁先生、李國明先生、潘志強先生及江何佩琮女士。