

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。



China Boton Group Company Limited

中國波頓集團有限公司

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3318)

非常重大出售事項

徵地

及

恢復買賣

徵地

茲提述本公司日期為二零二四年四月十七日有關徵地的公告。董事會宣佈，於二零二五年十二月七日，深圳波頓(本公司的間接全資子公司)與地方部門訂立徵地協議，據此，深圳波頓應將擬徵收土地及其土地使用權移交予地方部門，以換取現金補償款人民幣2,271,913,552元(相當於約2,495,015,463港元)。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條所載有關徵地的一項或多項適用百分比率超過75%，故徵地構成本公司的非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下的通知、公告及股東批准規定。

根據上市規則，於徵地中擁有重大權益的任何股東及其緊密聯繫人將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。就董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於徵地協議項下擬進行的徵地中擁有任何重大權益，因此，概無股東及其聯繫人將須於股東特別大會上就批准徵地協議及其項下擬進行的交易的普通決議案放棄投票。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)有關徵地協議及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)有關擬徵收土地的獨立評估報告；(iii)召開股東特別大會通告；及(iv)上市規則規定其他資料的通函預期將根據上市規則於二零二六年一月二日或之前寄發予股東，以便有充足時間編製供載入通函的相關資料。

恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零二五年十二月八日上午九時正起在聯交所短暫停止買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於二零二五年十二月十日上午九時正起在聯交所恢復股份買賣。

茲提述本公司日期為二零二四年四月十七日有關徵地的公告。於二零二五年十二月七日，深圳波頓(本公司的間接全資子公司)與地方部門訂立徵地協議，據此，深圳波頓應將擬徵收土地及其土地使用權移交予地方部門，以換取現金補償款人民幣2,271,913,552元(相當於約2,495,015,463港元)。

徵地協議

徵地協議的主要條款載列如下：

日期

二零二五年十二月七日

訂約方

- (1) 深圳波頓
- (2) 地方部門

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，地方部門及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

擬徵收土地

擬徵收土地為位於中國廣東省深圳市南山區樂麗路的一幅土地，總土地面積約為 64,662.42 平方米。擬徵收土地為深圳波頓擁有的一幅土地(地塊編號 T505-0059)的一部分，總土地面積為 80,167.47 平方米。本集團總部及擬徵收土地位於上述地塊。

擬徵收土地包括以下部分：

- (i) 佔總建築面積 8,579.44 平方米的若干樓宇及建築物，其土地使用權已獲批；
- (ii) 擬徵收土地的土地使用權出讓協議或其補充協議未列明的若干樓宇及建築物，總建築面積為 2,503.23 平方米；及
- (iii) 土地的餘下部分，總建築面積約 128,657.09 平方米，其土地使用權已獲批但尚未興建樓宇或建築物。

根據徵地協議的條款及條件，深圳波頓應(a)將擬徵收土地的土地使用權移交予深圳市規劃和自然資源局南山管理局並促使修訂擬徵收土地的土地使用權出讓協議(包括相關補充協議)；及(b)安排註銷以其名義登記的擬徵收土地的土地所有權證書。

補償款及支付條款

根據徵地協議，就徵地應付深圳波頓的總補償款為人民幣 2,271,913,552 元(相當於約 2,495,015,463 港元)，應由地方部門以現金分期支付予深圳波頓，並按以下方式存入訂約方雙方共同管理的銀行賬戶：

- (a) 於徵地協議生效後 40 個工作日內支付人民幣 1,135,956,776 元(相當於約 1,247,507,731 港元)；
- (b) 於深圳波頓騰空擬徵收土地後 40 個工作日內支付人民幣 681,574,065.6 元(相當於約 748,504,639 港元)；及

(c) 於完成註銷擬徵收土地的土地所有權及與深圳市規劃和自然資源局修訂擬徵收土地的土地使用權出讓協議(包括訂立相關補充協議)後40個工作日內支付餘額人民幣454,382,710.4元(相當於約499,003,093港元)。然而，倘在深圳波頓並無過失的情況下，於深圳波頓騰空擬徵收土地後40個工作日內有關註銷及修訂未能完成，則相關金額應於深圳波頓騰空擬徵收土地及交付經公證的授權書後60個工作日內支付。

(d) 倘擬徵收土地能夠提前交付，則應於深圳波頓按計劃騰空擬徵收土地並交付其土地使用權後40個工作日內支付提前完成獎金人民幣222,472,334元(相當於約244,319,117港元)。

補償款由深圳波頓與地方部門經參考適用於中國廣東省深圳市南山區國有土地收回的法律、法規及程序以及獨立評估師所進行有關擬徵收土地的評估報告後經公平磋商而釐定，有關評估師已初步評估得出擬徵收土地於二零二五年十一月三十日的價值約為人民幣155,000,000元。

董事認為，徵地協議的條款(包括補償款金額)屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

徵地協議應於訂約方雙方簽字蓋章之日起生效。深圳波頓應促使本公司於簽署日期後45天內召開股東大會，以批准徵地協議及其項下擬進行的交易。然而，倘本公司因適用於上市公司的監管程序或其他客觀原因，而未能於上述期間內召開股東大會，地方部門應予理解，且不應追究深圳波頓的責任。倘本公司未能於該期間內召開股東大會或相關決議案未獲通過，則徵地協議將於該期間屆滿時失效，而訂約方均毋須承擔徵地協議項下任何進一步義務。

協議簽署後應設立一個共同管理的銀行賬戶，地方部門將會根據徵地協議將補償款存入該賬戶。倘相關決議案未於上述期間內獲通過，深圳波頓應悉數退還補償款連同任何應計法定利息。倘有關決議案獲股東通過，深圳波頓應在股東大會結束後兩日內以書面形式通知地方部門並提供相關證明，其後補償款將獲發放。

徵地的理由及裨益

本公司主要從事提取物、香料和香精的製作、貿易和銷售。其亦從事設計及製造高品質電子煙及其相關產品。

於二零二三年九月，深圳波頓收到南山區地方政府的函件，通知西麗高鐵樞紐及相關項目（「西麗項目」）的土地整備項目，並計劃以公共利益為由收回擬徵收土地。其後，深圳波頓即時與西麗項目政府官員展開磋商及討論，以尋求進一步資料，包括西麗高鐵樞紐及相關土地整備項目工程的背景資料、施工方案、補償方案以及相關示意圖及地圖等。

據悉，西麗項目是一項重要的交通項目，也是深圳市的轉型基礎設施項目，同時包括新建住宅和商業建築以及社區範圍、社會設施和公用事業。擬徵收土地將對西麗項目在經濟及城市發展方面作出重大貢獻，以惠及國家及社會。

於該等年度及直至本公告日期，本集團已在中國其他主要城市（如惠州、東莞、撫州及湖北仙桃）設立多間工廠，並在印尼設有工廠。擬徵收土地上並無維持本集團業務分部的生產線。因此，董事會認為，徵地將不會對本集團的營運及主要業務活動造成任何重大不利影響。

此外，補償款金額高於擬徵收土地的獨立估值。本公司將從補償款中獲得收益，這將增強本集團的營運資金。

經考慮上述後，董事（包括獨立非執行董事）認為，徵地協議及其項下擬進行交易的條款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利益。

徵地的財務影響

根據於二零二四年十二月三十一日的最近期經審核財務報表，擬徵收土地的賬面淨值約為人民幣113,719,015元(相當於約124,886,222港元)。經計及補償款人民幣2,271,913,552元(相當於約2,495,015,463港元)及假設應支付提前完成獎金人民幣222,472,334元(相當於約244,319,117港元)，本公司預期將自徵地錄得未經審核除稅前收益約人民幣2,380,666,871元(相當於約2,614,448,358港元)。本集團將自徵地錄得的實際收益金額有待審核，並將計及就徵地產生的任何成本及開支，因此可能與上述金額有所不同。

所得款項的建議用途

徵地產生的所得款項淨額(經扣除應付相關中國企業所得稅及專業費用後及假設應支付提前完成獎金人民幣222,472,334元(相當於約244,319,117港元))將約為人民幣1,768,446,850元(相當於約1,942,108,331港元)。

本公司計劃按以下方式動用所得款項淨額：

- (i) 約人民幣1,250,000,000元(相當於約1,372,750,000港元)將用於償還本集團的銀行借款；
及
- (ii) 餘額約人民幣518,446,850元(相當於約569,358,331港元)將用作本集團的一般營運資金。

有關徵地協議訂約方的資料

深圳波頓為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資子公司。深圳波頓主要從事為中國及海外主要客戶生產、貿易及銷售客製化調味增香劑及煙草香精產品。

地方部門為受中國廣東省深圳市南山區地方政府委託負責(其中包括)實施徵地的中國政府機關。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條所載有關徵地的一項或多項適用百分比率超過75%，故徵地構成本公司的非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下的通知、公告及股東批准規定。

根據上市規則，於徵地中擁有重大權益的任何股東及其緊密聯繫人將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。就董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於徵地協議項下擬進行的徵地中擁有任何重大權益，因此，概無股東及其聯繫人將須於股東特別大會上就批准徵地協議及其項下擬進行的交易的普通決議案放棄投票。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)有關徵地協議及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)有關擬徵收土地的獨立評估報告；(iii)召開股東特別大會通告；及(iv)上市規則規定其他資料的通函預期將根據上市規則於二零二六年一月二日或之前寄發予股東，以便有充足時間編製供載入通函的相關資料。

恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零二五年十二月八日上午九時正起在聯交所短暫停止買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於二零二五年十二月十日上午九時正起在聯交所恢復股份買賣。

釋義

在本公告內，除文義另有指明外，以下詞語具有以下涵義：

「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	中國波頓集團有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其證券於聯交所上市(股份代號：3318)

「補償款」	指	地方部門須根據徵地協議以現金補償方式向深圳波頓支付的徵地總代價人民幣2,271,913,552元
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其子公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	董事經作出一切合理查詢後就彼等深知、盡悉及確信為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方的任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人
「徵地」	指	地方部門根據徵地協議的條款及條件收回擬徵收土地
「徵地協議」	指	深圳波頓與地方部門訂立的日期為二零二五年十二月七日的協議，內容有關(其中包括)徵地之事宜
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「地方部門」	指	深圳市南山區西麗街道辦事處，受中國廣東省深圳市南山區地方政府委託負責(其中包括)實施徵地的中國政府機關
「訂約方」	指	徵地協議的訂約方，「訂約方」指彼等中的任何一方
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「擬徵收土地」	指	位於中國廣東省深圳市南山區樂麗路的一幅土地，總土地面積約為64,662.42平方米，包括該土地上的建築物，擬根據徵地協議由地方部門收回
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東特別大會」	指	就股東考慮及酌情批准徵地協議及其項下擬進行的交易而召開的本公司股東特別大會
「深圳波頓」	指	深圳波頓香料有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資子公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，除非另有指明，否則人民幣乃按人民幣1元兌1.0982港元的概約匯率兌換為港元。該匯率僅供說明，並不表示任何金額已按、應按或可按此匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
中國波頓集團有限公司
主席
王明凡

香港，二零二五年十二月九日

截至本公告日期，執行董事為王明凡先生、李慶龍先生及王心怡女士，獨立非執行董事為吳冠雲先生、梁偉民先生、周小雄先生及邱浩波先生。