

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國波頓集團有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本通函的內容概不負責，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通函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)

### (1) 非常重大出售事項 及 (2) 股東特別大會通告

---

除文義另有所指外，本通函所用所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載涵義。

本公司謹訂於二零二六年二月二日(星期一)下午三時正假座香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈9樓908室普盛財經印刷有限公司會議室舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。適用於股東特別大會的代表委任表格隨附於本通函。無論閣下是否擬出席大會，務請盡快按照隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格並交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不得遲於二零二六年一月二十七日(星期二)下午四時三十分(香港時間)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二六年一月十六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	12
附錄二 — 擬徵收土地的未經審核財務資料 .....	39
附錄三 — 餘下集團的未經審核備考財務資料 .....	41
附錄四 — 擬徵收土地的評估報告 .....	50
附錄五 — 一般資料 .....	58
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

在本通函內，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
「百碩」	指	百碩，一間於中國成立的有限公司，由位於深圳的國有企業深圳市大沙河建設投資有限公司全資擁有
「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，其證券於聯交所主板上市(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元或人民幣2,494,385,886元(假設提前完成獎金適用)
「完成」	指	根據徵地協議的條款及條件完成徵地
「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
「提前完成獎金」	指	根據徵地協議，倘擬徵收土地能够提前(即於二零二六年四月六日前)交付，地方部門將向深圳波頓支付人民幣222,472,334元的提前完成獎金
「建築面積」	指	建築面積
「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
「可識別淨收入流」	指	根據有關位於擬徵收土地的投資物業工業廣場的租約所收取的收入(扣除擬徵收土地具體應佔開支)

---

## 釋 義

---

「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徵地協議，內容有關(其中包括)徵地之事宜(經補充協議所補充及修訂)
「最後可行日期」	指	二零二六年一月十四日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後可行日期
「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
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和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，包括該土地上的全部建築物(樓宇及建築物)，擬根據徵地協議由地方部門收回
「建議出售事項」	指	建議出售擬徵收土地
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

---

## 釋 義

---

「餘下集團」	指	於建議出售事項完成後，不包括擬徵收土地的本集團
「股東特別大會」	指	就考慮及酌情批准徵地協議及其項下擬進行的交易而召開及舉行的本公司股東特別大會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值 1.00 港元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「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
「補充協議」	指	地方部門、深圳波頓與百碩於二零二五年十二月二十四日訂立徵地協議的補充協議
「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

就本通函而言，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。



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)

執行董事：

王明凡先生

(主席兼行政總裁)

李慶龍先生

王心怡女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

吳冠雲先生

梁偉民先生

周小雄先生

邱浩波先生

香港主要營業地點：

香港

九龍

觀塘道368號

波頓科創中心

37樓A至B室

敬啟者：

**(1) 非常重大出售事項；及**

**(2) 股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二五年十二月九日及二零二五年十二月二十九日有關徵地協議項下徵地的公告。

本通函旨在向閣下提供(i)有關徵地協議的進一步資料；(ii)有關擬徵收土地的獨立評估報告；(iii)擬召開股東特別大會通告及(iv)上市規則規定的其他資料。

**背景**

於二零二五年十二月七日(聯交所交易時段後)，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)。

於二零二五年十二月二十四日，地方部門、深圳波頓與百碩訂立徵地協議的補充協議，其中包括百碩作為訂約方之一。

**有關徵地的協議**

日期：日期為二零二五年十二月七日的徵地協議  
日期為二零二五年十二月二十四日的補充協議

訂約方：徵地協議訂約方

(i) 深圳波頓

(ii) 地方部門

補充協議訂約方

(i) 深圳波頓

(ii) 地方部門

(iii) 百碩

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、百碩及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

根據補充協議對徵地協議的修訂，百碩應承擔地方部門於徵地協議項下的權利及義務。深圳波頓於徵地協議項下的權利及義務將不受影響。

**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平方米持作賺取租金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。

### 先決條件

深圳波頓應促使本公司於徵地協議的簽署日期後45天內(即二零二六年一月二十一日)召開股東大會，以批准徵地協議及其項下擬進行的交易。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。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，徵地協議應繼續有效。

協議簽署後應設立一個共同管理的銀行賬戶，補償款金額將會根據徵地協議存入該賬戶。倘相關決議案未於上述期間內獲股東通過，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其他訂約方並提供相關證明，其後補償款將獲發放。

### 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)及就徵地應付深圳波頓的總補償款(倘提前完成獎金適用)為人民幣2,494,385,886元(相當於約2,739,334,580港元)，應以現金分期支付予深圳波頓，並按以下方式存入訂約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(暫定於二零二六年四月六日之前)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(暫定於二零二六年五月十六日之前)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個工作日內有關注銷及修訂未能完成，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(即於二零二六年四月六日之前)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。

### 完成

完成應於徵地協議規定的先決條件獲達成後40個工作日內進行，根據該協議，深圳波頓將向地方部門移交擬徵收的土地使用權並交回土地使用證及國有土地使用權轉讓協議等文件正本。

### 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。自此以後，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。

於該等年度及直至最後可行日期，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。

補充協議旨在載列地方部門、百碩、深圳波頓之間的關係以及彼等各自的權利及義務，而深圳波頓於徵地協議項下的權利不受影響。倘百碩因清算或其他原因未能履行徵地協議，地方部門將繼續履行徵地協議項下的義務。倘地方部門或百碩違約，深圳波頓有權對地方部門及／或百碩採取行動。因此，董事會認為，補充協議的條款屬公平合理，且補充協議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合併財務報表，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)。擬徵收土地截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核除稅前淨利潤分別約為人民幣7,451,000元(相當於約8,182,688港元)及人民幣6,632,000元(相當於約7,283,262港元)。擬徵收土地截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核除稅後淨利潤分別約為人民幣6,333,000元(相當於約6,954,901港元)及人民幣5,637,000元(相當於約6,190,553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)，基於擬徵收土地於二零二四

年十二月三十一日的賬面淨值，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、提前完成獎金的實際收益以及擬徵收土地於完成日期後的賬面值，因此可能與上述金額有所不同。

### 所得款項的建議用途

徵地產生的估計所得款項淨額(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1,885,310,130元(相當於約2,070,447,585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635,310,130元(相當於約697,697,585港元)將用於提升電子煙產品分部的自動化生產線、增加電子煙產品分部及其他業務分部的營運資金。

### 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。

百碩為一間於中國成立的有限公司，從事租賃及商務服務業。百碩由位於深圳的國有企業深圳市大沙河建設投資有限公司全資擁有。百碩為地方部門經公開招投標程式引入以訂立補充協議的市場主體。

就董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，地方部門及百碩均為本公司及彼等各自的關連人士的獨立第三方，且與彼等概無關連。

### 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。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零二六年二月二日下午三時正假座香港皇后大道中 15 號置地廣場告羅士打大廈 9 樓 908 室普盛財經印刷有限公司會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第 EGM-1 至 EGM-2 頁。

一份適用於股東特別大會的代表委任表格隨附於本通函。無論閣下能否出席股東特別大會，務請依照隨附的代表委任表格印備的指示將表格填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓)，惟無論如何不得遲於二零二六年一月三十一日下午三時正(香港時間)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身或通過網上(如適用)出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

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。

批准徵地協議的決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將自二零二六年一月二十八日至二零二六年二月二日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間不會登記任何股份過戶。為確保符合資格出席股東特別大會並於會上投票，務請未登記股份持有人確保所有過戶文件連同有關股票不遲於二零二六年一月二十七日下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓)，以辦理登記手續。

---

## 董 事 會 函 件

---

### 推薦建議

董事認為，徵地協議的條款及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立及屬公平合理，且徵地符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准徵地協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

### 其他資料

另請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
中國波頓集團有限公司  
主席  
王明凡  
謹啟

二零二六年一月十六日

## 1. 本集團的合併財務資料

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年的經審核合併財務報表以及本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明合併財務資料披露於下列在聯交所網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)) 及本公司網站 ([www.boton.com.hk](http://www.boton.com.hk)) 刊發的文件，並可透過以下連結查閱：

1. 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報 (第45至114頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0411/2023041100380\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0411/2023041100380_c.pdf)
2. 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報 (第50至114頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0419/2024041900255\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0419/2024041900255_c.pdf)
3. 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報 (第48至110頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0411/2025041100194\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0411/2025041100194_c.pdf)
4. 截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告 (第3至24頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0912/2025091200222\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0912/2025091200222_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二五年十一月三十日 (即於本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)，本集團擁有以下債務：

### 借貸

於二零二五年十一月三十日，本集團借貸總額約為人民幣2,221,900,000元，其中約人民幣1,427,900,000元有擔保，而約人民幣794,000,000元無擔保。

於二零二五年十一月三十日，本集團借貸以 (i) 其於若干子公司之股本權益；(ii) 深圳波頓持有的若干樓宇、倉庫及投資物業 (連同王明凡先生的個人擔保)；(iii) 一家中國子公司於中國湖北的土地使用權；(iv) 若干銀行存款；(v) 位於香港的物業及 (vi) 一家中國子公司於中國惠州的土地使用權及在建工程作擔保。

### 租賃負債

於二零二五年十一月三十日，本集團租賃負債約為人民幣15,400,000元。

### 應付波頓香料股份有限公司董事及僱員款項

於二零二五年十一月三十日，本集團的應付波頓香料股份有限公司董事及僱員款項約為人民幣36,500,000元。

### 或然負債

截至二零二五年十一月三十日營業結束時，除本公司與購股協議 (「購股協議」) 的其中一位賣方 (「原告」) 之間就收購 Kimree (「Kimree 收購事項」) 存在一項法律訴訟外，本集團並無或然負債，該訴訟關於據稱就 Kimree 收購事項的購股協議的代價餘款人民幣150,000,000元。該案件的答辯階段已經結束，此後，截至本集團截至二零二五年六月三十日止期間的未經審核合併財務報表日期，原告並無採取進一步行動。截至本通函日期，上述案件仍處於早期階段，因此，管理層在此階段無法合理估計該案件的結果。截至二零二五年十一月三十日，代價餘款人民幣150,000,000元已經累計，並計入「應付賬款及其他應付款」。

除上文所述或本通函另行披露者以及集團內部負債及正常應付賬款外，於二零二五年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及流通在外、經授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券、銀行透支及承兌負債 (正常貿易票據除外) 或承兌信貸、按揭、押記、租購承擔或擔保。



### 3. 營運資金

經審慎周詳考慮後，董事認為，經計及本集團現時可得的財務資源（包括內部產生資金及可動用銀行融資），以及建議出售事項的影響及所得款項淨額，無論是否有應支付提前完成獎金人民幣 222,472,334 元，本集團將有充足營運資金滿足其自本通函日期起計至少未來十二個月的現時需求。

### 4. 重大不利變動

根據對本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度未經審核合併管理賬目的初步審查，本集團可能考慮對其煙草業務的商譽計提不低於約人民幣 750,000,000 元的減值虧損，乃由於煙草香精行業主要客戶需求變化、採購政策調整及自主研發煙用香精。該等因素導致收入減少。基於適用的會計原則，本集團對煙草香味增強劑產品未來銷售採用審慎預測，因而產生上述商譽減值估計。

本公司仍在編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的合併財務報表。因此，所披露的上述資料僅代表董事會及本集團管理層根據目前所掌握的資料作出的初步評估。本集團經審核合併年度業績可能在董事會進一步檢討、與本公司核數師討論及完成所需審計程序後予以調整。本公司將在根據上市規則獲取進一步財務資料後發佈適當公告。本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的詳細財務業績將在本集團的年度業績公告中披露，該公告預計將於二零二六年三月底前刊發。

除上文所披露者外，董事概無知悉，自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核合併財務報表的編製日期）起直至最後可行日期，本集團的財務或交易狀況發生任何重大不利變動。

### 5. 本集團的管理層討論和分析

下文載列截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零二五年六月三十日止六個月本集團的管理層討論和分析。

#### (a) 截至二零二二年十二月三十一日止年度

##### 業務概覽

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團總收入約為人民幣 2,324,800,000 元（二零二一年：人民幣 2,286,100,000 元），較去年輕微增加 1.7%。本集團毛利減少至約人民幣 786,900,000 元（二零二一年：人民幣 892,300,000 元），較去年減少 11.8%，以及本集團於回顧期間的淨利潤為人民幣 84,500,000 元（二零二一年：約人民幣 225,600,000 元），較去年大幅減少 62.5%。大幅減少是由於兩宗分別於二零二二年九月三十日及二零二三年三月十日公佈的中國訴訟而一次性撥備人民幣 143,100,000 元所致。若不計及上述撥備，本集團的淨利潤應為人民幣 227,600,000 元，較去年輕微增加 0.9%。於二零二二年十二月三十一日，電子煙產品分部及香味增強劑分部合共貢獻了本集團總收入約 84.3%。

##### 收入

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得總收入約人民幣 2,324,800,000 元（二零二一年：人民幣 2,286,100,000 元），輕微增加 1.7%。

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度總收入(不包括分部間收入)之明細如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二二年		二零二一年		變動 百分比
	收入 人民幣 百萬元	佔總收入 百分比	收入 人民幣 百萬元	佔總收入 百分比	
香味增強劑	795.9	34.2%	729.2	31.9%	+9.1%
食品香精	171.7	7.4%	165.5	7.2%	+3.7%
日用香精	149.8	6.5%	138.3	6.1%	+8.3%
電子煙產品	1,164.9	50.1%	1,213.4	53.1%	-4.0%
投資物業	42.5	1.8%	39.7	1.7%	+7.1%
總計	2,324.8	100.0%	2,286.1	100.0%	+1.7%

### 香味增強劑

截至二零二二年十二月三十一日止年度，香味增強劑的收入約為人民幣795,900,000元(二零二一年：人民幣729,200,000元)，較去年增加9.1%，而該分部現有客戶的持續支持帶動該分部於煙草行業的銷售穩定增長。本集團將繼續部署嚴格的成本控制，並加強增長勢頭。

### 食品香精

截至二零二二年十二月三十一日止年度，食品香精分部錄得收入約人民幣171,700,000元(二零二一年：人民幣165,500,000元)，較去年增加3.7%。鑒於現有本地客戶的銷售增長，此分部於截至二零二二年十二月三十一日止年度的收入錄得增加。本集團將繼續開發來自天然資源的新香精，並迎合擴大行業內的市場份額。

### 日用香精

截至二零二二年十二月三十一日止年度，日用香精分部錄得收入約人民幣149,800,000元(二零二一年：人民幣138,300,000元)，較去年增加8.3%。日用香精分部收入增加乃由於取消交通管控及二零二二年年內現有本地客戶的銷售增加所致。

### 電子煙產品

截至二零二二年十二月三十一日止年度，電子煙(包括可棄置電子煙及可充電電子煙)及其配件的收入約為人民幣1,164,900,000元，較去年約人民幣1,213,400,000元減少4.0%。

### 投資物業

此分部的收入約為人民幣42,500,000元，較去年約人民幣39,700,000元增加7.1%。該增加乃由於截至二零二二年十二月三十一日止年度持續穩定出租位於深圳的物業而產生穩定收入所致。

### 毛利

截至二零二二年十二月三十一日止年度，業務錄得毛利約人民幣786,900,000元(二零二一年：人民幣892,300,000元)，較去年減少11.8%，而毛利率亦由二零二一年的39.0%減



少至二零二二年的33.8%。儘管截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團大部分業務分部的收入能維持，在嚴峻的經濟環境下，原材料成本不斷增加，從而使毛利率下降。因此，截至二零二二年十二月三十一日止年度毛利及毛利率均錄得下降。

## 開支

### 銷售及市場推廣開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度，銷售及市場推廣開支約為人民幣102,100,000元(二零二一年：人民幣144,200,000元)，佔年內收入約4.4%(二零二一年：佔收入6.3%)，亦較去年下降29.2%。該等開支減少乃主要由於回顧年度內廣告開支下降及辦公室、交通及顧問費用減少所致。

### 行政費用

截至二零二二年十二月三十一日止年度，行政費用約為人民幣359,400,000元(二零二一年：人民幣359,000,000元)，佔二零二二年收入約15.5%(二零二一年：佔收入15.7%)，亦較去年輕微增加0.1%。

### 金融資產減值虧損淨額

本集團為所有應收賬款採用預期信貸虧損。於報告期間，本集團應收賬款減值虧損淨額為人民幣13,400,000元(二零二一年：人民幣30,500,000元)。

### 其他收入

截至二零二二年十二月三十一日止年度，其他收入約為人民幣16,500,000元(二零二一年：人民幣6,800,000元)。該增加乃主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團的中國政府補助增加。

### 其他虧損－淨額

截至二零二二年十二月三十一日止年度，其他虧損－淨額約為人民幣170,300,000元(二零二一年：虧損人民幣5,400,000元)。該虧損乃主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團投資物業之重估虧損及一次性訴訟索賠撥備金額人民幣143,100,000元所致。

### 財務成本－淨額

截至二零二二年十二月三十一日止年度，財務成本－淨額約為人民幣45,800,000元(二零二一年：人民幣57,400,000元)，其主要包括年內已取得借貸的利息開支。由於截至二零二二年十二月三十一日止年度利息收入增加，從而導致財務成本－淨額減少。

## 淨利潤

截至二零二二年十二月三十一日止年度，淨利潤約為人民幣84,500,000元(二零二一年：人民幣225,600,000元)，較去年大幅減少62.5%。該減少乃由於截至二零二二年十二月三十一日止年度中國實施有關電子煙產品的新法規及一次性訴訟索賠撥備所致。年內的淨利潤率下降至約3.6%(二零二一年：9.9%)。

### 主要風險及不明朗因素

本公司面臨的風險包括不利市場情況、業務發展之不明朗因素、消費趨勢的變動、中國物業市場、地區及本地經濟的變動、匯率及利率變動以及不同司法權區內有關其業務之公共政策、法律及法規的變動。該等發展可能會或可能不會對本集團的財務狀況及其營運業績構成重大影響。本公司將繼續實行審慎營運及財務政策，務求應對該等不明朗因素的影響。

## 未來計劃和前景

本集團的企業文化精神為「四化與五心」，四化意味著：「新品牌、新文化、新實力、新形象」，而五心則包括：「用心、專心、細心、誠心、關心」；本集團提出「高技術、高品質、高起點、高標準」作為核心價值，並定期制定遠大目標，讓本集團在不斷變化的市場環境中穩步提升競爭力，在可預見的將來開啟國際化徵程。

於二零二二年修訂中華人民共和國煙草專賣法實施條例及施行新強制規定對所有電子煙產品加以監管後，所有從事電子煙業務的公司均須從國家煙草專賣局獲得以下方面的許可證：(a)製造煙草產品；(b)煙草產品批發；(c)煙草產品零售；(d)煙草產品進出口業務；及(e)營銷外國煙草產品。因此，本集團八家子公司已獲得有關電子煙油、生產自有品牌電子煙(亦包括客戶電子煙的委託代工)及持有電子煙品牌的必要許可證。

本集團已獲得有關電子煙油、生產自有品牌電子煙(亦包括客戶電子煙的委託代工)及持有電子煙品牌的一系列許可證。本集團將根據中國新政策修改、加強及優化所有電子煙產品的設計和生產，以最符合國家標準之要求。本集團相信，電子煙產品分部將調整業務方向，採取新策略克服這些挑戰，於二零二三年恢復正常增長勢頭。有關許可證的法律頒佈後，本集團將加快發展電子煙業務，以應付二零二三年起全球電子煙市場的擴張。

總括而言，本集團致力貫徹本集團的企業文化精神，並加強注重綠色經濟、減碳及提升應變能力等的長期目標，以維持本集團的可持續發展，並秉承本集團的願景「致力於提高您生活的品質，成為品質象徵！」繼續努力。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣189,300,000元(二零二一年：人民幣138,800,000元)。流動資產淨值增加乃主要由於存貨以及銀行現金增加所致。本集團的現金及銀行借貸按金為人民幣706,700,000元(二零二一年：人民幣531,900,000元)。因此，本集團的流動比率為1.1(二零二一年：1.1)。

本集團致力對應收賬款採用嚴格的信貸管制，以提升本集團的現金狀況，並不時提高我們的流動資金和流動比率。

於二零二二年十二月三十一日，本集團總權益約為人民幣3,262,100,000元(二零二一年：人民幣3,169,600,000元)，主要由於其他儲備及留存收益增加所致。於二零二二年十二月三十一日，本集團借貸總額約為人民幣1,665,900,000元(二零二一年：人民幣1,395,900,000元)，因此負債比率為51.1%(總借貸除以總權益)(二零二一年：44.0%)。借貸包括(i)流動銀行借貸和長期借貸的流動部分約人民幣917,500,000元(二零二一年：人民幣706,300,000元)及(ii)長期借貸約人民幣748,300,000元(二零二一年：人民幣689,600,000元)。借貸以人民幣、美元及港元計值。於二零二二年十二月三十一日，借貸的實際年利率為4.14厘。

於整個年度，本集團以審慎的方式進行財務管理並就其業務營運維持穩健財務狀況。

## 融資

董事會認為，本集團就該等於二零一六年完成的收購事項所面臨的資金壓力將會適時緩解。憑藉本集團的業務表現連同業務經營產生的資金，本集團相信將可於需要時以有利條款取得額外融資。

## 資本架構

於報告期間，本公司的股本包括普通股。於二零二二年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為1,080,512,146股普通股。

## 外匯風險及利率風險

於二零二二年，本集團錄得匯兌虧損淨額約人民幣3,600,000元(二零二一年：匯兌虧損淨額人民幣6,300,000元)。本集團主要於中國境內經營，大部分交易基本以人民幣結算，而若干交易以韓元、美元及港元結算及部份銀行借貸則以港元及美元結算。本公司將監察人民幣兌港元、美元及韓元的匯率。

本集團將留意貨幣對沖的可能性並於有利時機出現時採取適當行動。於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行借貸總額為人民幣1,665,900,000元，以人民幣、美元及港元計值。以人民幣計值的銀行借貸的貸款利率乃參照中國人民銀行規定的利率而浮動，以港元計值者乃參照香港銀行同業利率而浮動，以美元計值者則參照該等銀行借貸的固定利率。本集團並無對沖其利率風險。董事會認為利率風險不會對本集團有重大的影響。

## 資本開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團對固定資產投資約人民幣169,600,000元(二零二一年：人民幣111,200,000元)，其中人民幣13,500,000元(二零二一年：人民幣6,300,000元)乃用於購買廠房及機器。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團有關固定資產的資本承擔約為人民幣28,200,000元(二零二一年：人民幣155,000,000元)，乃以內部資源撥付。

## 本集團的資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團已抵押：(i)若干子公司之股本權益；(ii)深圳波頓持有位於深圳市的若干樓宇、倉庫及投資物業(連同王明凡先生的個人擔保)；(iii)一家中國子公司於中國湖北的土地使用權及(iv)位於香港的物業，以就回顧年度內籌集之融資作質押。

## 員工政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團於中國、香港及南韓共有1,464名僱員(二零二一年：於中國、香港及南韓共有1,674名僱員)。僱員數目減少乃主要由於位於中國撫州市、惠州市及東莞市的生產廠房對勞動力需求減少所致。本公司用賢任能，珍視僱員為本集團的寶貴資產。本集團向其僱員提供全面且具競爭力的薪酬、退休計劃、購股權計劃及福利待遇，亦會按本集團員工的工作表現而酌情發放獎金。本集團須向中國社會保障計劃供款。本集團與其中國僱員已遵守規定向中國社會保障計劃供款。

本集團與其中國僱員亦須分別按中國有關法律及法規列明的比率對養老保險和失業保險供款。本集團根據強制性公積金計劃條例為其香港僱員採納公積金計劃。本集團亦根據南韓的國民年金法，為其南韓僱員的國民年金供款。

## 重大投資

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無重大投資。

## 或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 對一項收購交易的兩位賣方進行法律訴訟

本公司在香港及中國對兩位賣方－劉秋明先生和向智勇先生(「賣方」)提出若干法律訴訟。所提起的該等法律訴訟涉及於二零一六年從賣方收購Kimree, Inc.及其子公司(「Kimree收購事項」)。因賣方違反Kimree收購事項中的購股協議之不競爭承諾條款，本公司於二零二零年要求法庭(其中包括)發出禁制令以限制劉秋明先生進行違反不競爭承諾條款的行為，並向賣方索償。

本集團與賣方之間亦有其他爭論在中國進行法律程序。於二零一六年，劉先生及向先生(作為貸款人)與本公司(作為借款人)訂立貸款協議，據此，本公司分別向劉先生及向先生借入貸款。於二零一九年，雙方就貸款的結算方式發生爭議。隨後於二零二零年，劉先生及向先生就以現金償還貸款向本公司提起法律訴訟。廣東省深圳市中級人民法院裁定劉先生及向先生勝訴，本公司已於二零二一年提出上訴。廣東省高級人民法院駁回本公司的上訴，本公司接獲法院於二零二二年九月初作出的劉先生勝訴判決。就向先生的訴訟而言，廣東省高級人民法院亦駁回本公司的上訴，本公司接獲於二零二三年二月作出的向先生勝訴判決。

但是，本公司正準備就上述廣東省高級人民法院的訴訟索賠之判決進行再審。法律訴訟詳情分別披露於本公司日期為二零二零年八月十三日、二零二二年九月三十日及二零二三年三月十日的公告。

## 完成須予披露交易－收購香港物業

於二零二一年，潤佳國際投資有限公司(「潤佳」，本公司間接全資附屬公司)與一名獨立賣方簽署臨時買賣合約及正式買賣合約，以現金收購位於香港九龍觀塘觀塘道368號37樓的物業(「該物業」)，代價為156,335,000港元(「代價」)。估計該物業辦公室的實用面積約為6,869平方呎及天台約為1,025平方呎，並將用作本集團於香港的總部。收購事項的詳情分別披露於本公司日期為二零二一年十月九日及十九日的公告。

收購該物業的代價按下列方式以現金及按揭貸款支付：(i)於簽訂臨時買賣合約日期，買方已向賣方支付初步按金15,633,500港元及(ii)代價餘額140,701,500港元已由本集團於二零二二年七月八日支付予賣方。上述收購事項已於二零二二年七月八日完成。

## 收購中國土地使用權

於二零二二年十二月九日，本公司與惠州仲愷高新技術產業開發區管理委員會訂立一項投資協議，據此，(其中包括)，本公司應競拍取得位於中國廣東省惠州仲愷高新技術產



業開發區的一幅土地(「該土地」)的土地使用權及於中標後應建造本集團總部及電子霧化器智能製造基地二期工程(「建造項目」)。

本公司已透過一間新成立的全資子公司(「項目公司」)，經「掛牌出讓」的方式競拍該土地的土地使用權。該土地的總佔地面積約為54,533平方米，而其土地使用權將獲授予年期為50年，作工業用途。建造項目的啟動取決於土地使用權的中標。本公司承諾從項目公司成立日期起5年內，其將獲確認為高新技術企業。上述收購事項的詳情披露於本公司日期為二零二二年十二月九日的公告。

#### (b) 截至二零二三年十二月三十一日止年度

##### 業務回顧

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團進行企業重組及出售兩家韓國子公司。出售事項為本集團帶來可觀的收益，並加強本集團的流動資金。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團總收入約為人民幣2,063,700,000元(二零二二年：人民幣2,324,800,000元)，較去年減少11.2%。本集團毛利增加至約人民幣798,100,000元(二零二二年：人民幣786,900,000元)，較去年輕微增加1.4%，以及本集團於回顧期間的淨利潤約人民幣140,600,000元(二零二二年：人民幣84,500,000元)，較去年增加66.5%。增加主要是由於向獨立第三方出售兩家韓國子公司，產生出售收益約人民幣62,800,000元。扣除出售收益後，本集團本年度的淨利潤約人民幣77,800,000元，較去年減少7.9%。於二零二三年十二月三十一日，電子煙產品分部及香味增強劑分部合共貢獻了本集團總收入約81.0%(二零二二年：84.3%)。

##### 收入

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得總收入約人民幣2,063,700,000元(二零二二年：人民幣2,324,800,000元)，減少11.2%。

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度總收入(不包括分部間收入)之明細如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二三年		二零二二年			
	收入		收入			
	人民幣	佔總收入	人民幣	佔總收入	變動	
	百萬元	百分比	百萬元	百分比	百分比	
香味增強劑	768.6	37.3%	795.9	34.2%	-3.4%	
食品香精	182.0	8.8%	171.7	7.4%	+6.0%	
日用香精	165.8	8.0%	149.8	6.5%	+10.7%	
電子煙產品	901.6	43.7%	1,164.9	50.1%	-22.6%	
投資物業	45.7	2.2%	42.5	1.8%	+7.5%	
總計	2,063.7	100.0%	2,324.8	100.0%	-11.2%	

**香味增強劑**

截至二零二三年十二月三十一日止年度，香味增強劑的收入約為人民幣768,600,000元(二零二二年：人民幣795,900,000元)，較去年輕微減少3.4%。於疫情及解除所有封鎖及運輸障礙後，客戶不需要儲存大量存貨以避免運輸延誤，且由於全球經濟環境嚴峻，客戶的消費信心亦受影響。因此，該分部的收入於截至二零二三年十二月三十一日止年度輕微減少。然而，該分部錄得淨利潤約人民幣175,800,000元，較去年增加21.6%(二零二二年：人民幣144,600,000元)。該增加乃由於該分部於報告年度內實施有效的成本控制。本集團將繼續部署嚴格成本控制以維持增長勢頭。

**食品香精**

截至二零二三年十二月三十一日止年度，食品香精分部錄得收入約人民幣182,000,000元(二零二二年：人民幣171,700,000元)，較去年增加6.0%。鑒於本集團現有客戶的支持，此分部於截至二零二三年十二月三十一日止年度的收入錄得增加。本集團將繼續開發來自天然資源的新香精，並迎合擴大行業內的市場份額。

**日用香精**

截至二零二三年十二月三十一日止年度，日用香精分部錄得收入約人民幣165,800,000元(二零二二年：人民幣149,800,000元)，較去年增加10.7%。日用香精分部收入增加乃由於新增的新客戶及長期合作客戶的持續支持。

**電子煙產品**

截至二零二三年十二月三十一日止年度，電子煙(包括可棄置電子煙及可充電電子煙)及其配件的收入約為人民幣901,600,000元，較去年約人民幣1,164,900,000元減少22.6%。收入於報告期間減少乃由於中國電子煙產品香料銷售管控新政策影響中國當地市場的銷售。本集團已修訂其短期策略並決定通過自有品牌及為客戶定制設計的優質設計電子煙產品進軍國際市場。

**投資物業**

此分部的收入約為人民幣45,700,000元，較去年約人民幣42,500,000元增加7.5%。該增加乃由於截至二零二三年十二月三十一日止年度持續穩定出租位於深圳的物業而產生穩定收入所致。

**毛利**

截至二零二三年十二月三十一日止年度，業務錄得毛利約人民幣798,100,000元(二零二二年：人民幣786,900,000元)，較去年輕微增加1.4%，而毛利率由二零二二年的33.8%增加至二零二三年的38.7%。

**開支****銷售及市場推廣開支**

截至二零二三年十二月三十一日止年度，銷售及市場推廣開支約為人民幣108,800,000元(二零二二年：人民幣102,100,000元)，佔年內收入約5.3%(二零二二年：佔收入4.4%)，亦較去年增加6.5%。該等開支增加乃主要由於回顧年度內韓國分銷連鎖店銷售相關的激勵獎金(「激勵獎金」)增加所致。由於本集團已於二零二三年八月完成出售兩家韓國子公司，該等激勵獎金將不會於二零二四年產生。

**行政費用**

截至二零二三年十二月三十一日止年度，行政費用約為人民幣342,600,000元(二零二二年：人民幣359,400,000元)，佔二零二三年收入約16.6%(二零二二年：佔收入15.5%)，亦較去年減少4.7%。該等費用減少乃主要由於於報告年度內辦公開支的減少。

**金融資產減值虧損淨額**

本集團為所有應收賬款採用預期信貸虧損。於報告期間，本集團應收賬款減值虧損淨額為人民幣156,900,000元(二零二二年：人民幣13,400,000元)。減值虧損淨額大幅增加乃由於於二零二二年十月實施新政策後無法在中國出售的若干水果味或其他口味的電子煙產品的若干長期逾期應收賬款減值。

**其他收入**

截至二零二三年十二月三十一日止年度，其他收入約為人民幣5,400,000元(二零二二年：人民幣16,500,000元)。該減少乃主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團的中國政府補助及補貼減少。

**其他收益／(虧損)－淨額**

截至二零二三年十二月三十一日止年度，其他收益－淨額約為人民幣53,800,000元(二零二二年：虧損人民幣170,300,000元)。該收益乃主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度出售本集團兩家韓國子公司之收益所致。

**財務成本－淨額**

截至二零二三年十二月三十一日止年度，財務成本－淨額約為人民幣65,600,000元(二零二二年：人民幣45,800,000元)，其主要包括年內已取得借貸的利息開支。財務成本－淨額增加乃由於截至二零二三年十二月三十一日止年度利息收入減少及利息開支增加。

**淨利潤**

截至二零二三年十二月三十一日止年度，淨利潤約為人民幣140,600,000元(二零二二年：人民幣84,500,000元)，較去年增加66.5%。該增加乃主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度出售本集團兩家韓國子公司之收益及訴訟索賠撥備金額經金融資產減值虧損淨額抵銷而減少所致。年內的淨利潤率增加至約6.8%(二零二二年：3.6%)。

**主要風險及不明朗因素**

本公司面臨的風險包括不利市場情況、業務發展之不明朗因素、消費趨勢的變動、中國物業市場、地區及本地經濟的變動、匯率及利率變動以及不同司法權區內有關其業務之

公共政策、法律及法規的變動。該等發展可能會或可能不會對本集團的財務狀況及其營運業績構成重大影響。本公司將繼續實行審慎營運及財務政策，務求應對該等不明朗因素的影響。

### 未來計劃和前景

二零二四年，全球經濟復甦持續疲弱不振。全球經濟增長或會不如疫情前，並預計來年將會放緩。消費者信心跌至疫情後的最低水準，影響本地消費及國際貿易。

於嚴峻的營商環境下及面臨消費形態的變化，本集團將繼續分配充足的資源以提高用於傳統煙草行業的香味增強劑產品的品質，同時改進香料及香精的配方，以提高食品香精分部及日用香精分部產品的品質及種類。就電子煙產品分部而言，於出售兩家韓國子公司及企業重組後，本集團將調整業務方向，採取新策略克服這些挑戰，恢復正常增長勢頭。本集團將通過進軍國際市場加快發展電子煙業務。

總括而言，本集團致力於綠色經濟、減碳及提升應變能力等長期目標，以維持本集團的可持續發展，並秉承本集團的願景「致力於提高您生活的品質，成為品質象徵」繼續努力。

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣100,600,000元(二零二二年：人民幣189,300,000元)。流動資產淨值減少乃主要由於應收賬款及其他應收款以及銀行現金減少所致。本集團的現金及現金等價物及銀行借貸按金為人民幣610,400,000元(二零二二年：人民幣706,700,000元)。因此，本集團的流動比率為1.06(二零二二年：1.09)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團總權益約為人民幣3,376,200,000元(二零二二年：人民幣3,262,100,000元)，主要由於其他儲備及留存收益增加所致。於二零二三年十二月三十一日，本集團借貸總額約為人民幣1,555,300,000元(二零二二年：人民幣1,665,900,000元)，因此負債比率為46.1%(總借貸除以總權益)(二零二二年：51.1%)。借貸包括(i)流動銀行借貸和長期借貸的流動部分約人民幣859,100,000元(二零二二年：人民幣917,500,000元)及(ii)長期借貸約人民幣696,200,000元(二零二二年：人民幣748,300,000元)。借貸以人民幣、美元及港元計值。於二零二三年十二月三十一日，借貸的實際年利率為4.57厘。

於整個年度，本集團以審慎的方式進行財務管理並就其業務營運維持穩健財務狀況。

#### 融資

董事會認為，本集團就該等於二零一六年完成的收購事項所面臨的資金壓力將會適時緩解。憑藉本集團的業務表現連同業務經營產生的資金，本集團相信將可於需要時以有利條款取得額外融資。

#### 資本架構

於報告期間，本公司的股本包括普通股。於二零二三年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為1,080,512,146股普通股。



## 外匯風險及利率風險

於二零二三年，本集團錄得匯兌虧損淨額約人民幣4,400,000元(二零二二年：匯兌虧損淨額人民幣3,600,000元)。本集團主要於中國境內經營，大部分交易基本以人民幣結算，而若干交易以韓元、美元及港元結算及部份銀行借貸則以港元及美元結算。本公司將密切監察人民幣兌港元、美元及韓元的匯率。

本集團將留意貨幣對沖的可能性並於有利時機出現時採取適當行動。於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行借貸總額為人民幣1,555,300,000元，以人民幣、美元及港元計值。以人民幣計值的銀行借貸的貸款利率乃參照中國人民銀行規定的利率而浮動，以港元計值者乃參照香港銀行同業利率而浮動，以美元計值者則參照該等銀行借貸的固定利率。本集團並無對沖其利率風險。董事會認為利率風險不會對本集團有重大的影響。

## 資本開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團對固定資產及在建工程的投資約人民幣160,700,000元(二零二二年：人民幣170,000,000元)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團有關固定資產的資本承擔約為人民幣320,500,000元(二零二二年：人民幣28,200,000元)，乃以內部資源撥付。

## 本集團的資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團已抵押：(i)若干子公司之股本權益；(ii)深圳波頓持有位於深圳市的若干樓宇、倉庫及投資物業(連同王明凡先生的個人擔保)；(iii)一家中國子公司於中國湖北的土地使用權；(iv)已抵押銀行存款；(v)公司擔保；及(vi)位於香港的樓宇，以就回顧年度內籌集之融資作質押。

## 員工政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團於中國、香港及印尼共有1,334名僱員(二零二二年：於中國、香港、南韓及印尼共有1,522名僱員)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已向一名獨立第三方出售兩家韓國子公司。因此，於出售事項後本集團不再有韓國僱員。出售事項詳情披露於以下「須予披露及關連交易－出售子公司」一段。

本公司用賢任能，珍視僱員為本集團的寶貴資產。本集團向其僱員提供全面且具競爭力的薪酬、退休計劃、購股權計劃及福利待遇，亦會按本集團員工的工作表現而酌情發放獎金。本集團須向中國社會保障計劃供款。本集團與其中國僱員已遵守規定向中國社會保障計劃供款。本集團與其中國僱員亦須分別按中國有關法律及法規列明的比率對養老保險和失業保險供款。本集團根據強制性公積金計劃條例為其香港僱員採納公積金計劃。於出售韓國子公司前，本集團亦根據南韓的國民年金法，為其南韓僱員的國民年金供款。

## 重大投資

截至二零二三年十二月三十一日止年度，除了披露於管理層討論和分析一節「完成收購位於中國廣東省之土地使用權」一段的建造項目外，本集團並無重大投資。

### 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，除了披露於以下「對一項收購交易的賣方進行法律訴訟」一段的法律訴訟外，本集團並無任何重大或然負債。

### 完成收購位於中國廣東省之土地使用權

於二零二二年十二月九日，本公司與惠州仲愷高新技術產業開發區管理委員會訂立一項投資協議，據此，(其中包括)本公司已競拍取得位於中國廣東省惠州仲愷高新技術產業開發區的一幅土地(「該土地」)的土地使用權及擬於該土地建造本集團總部及電子霧化器智能製造基地二期工程(「建造項目」)。該土地的總佔地面積約為54,533平方米，而其土地使用權將獲授予年期為50年，作工業用途。

於二零二三年四月七日，本公司宣佈該競拍已成功中標。本集團已與賣方訂立一份協議(「出讓合同」)，以人民幣40,490,000元的代價獲得該土地的土地使用權。根據出讓合同，本集團同意於該土地上的固定資產投資(包括但不限於收購事項的代價、對樓宇建築的投資及機器成本)約為人民幣400,000,000元。

本集團計劃建設建造項目，並將投入足夠的資源開發電子霧化器以增加本公司股東的回報。建造項目將為本公司擴展電子煙產品分部的戰略舉措。上述收購事項的詳情已分別於本公司日期為二零二二年十二月九日及二零二三年四月七日之公告中披露。

### 採納本公司經第二次修訂及重列的組織章程大綱及細則

於二零二三年五月十九日，本公司股東已批准對本公司現有經修訂及重列的組織章程大綱及細則的修訂，並採納本公司經第二次修訂及重列的組織章程大綱及細則(「第二份大綱及細則」)，於本公司股東週年大會結束後即時生效。第二份大綱及細則的詳情已於本公司日期為二零二三年五月十九日的公告中披露。

### 須予披露及關連交易－出售子公司

於二零二三年五月三十一日，本集團與買方及本集團若干子公司的少數股東Han Sang Un先生訂立出售協議，據此買方有條件同意(其中包括)自本集團購買目標公司(於企業重組後為兩家韓國子公司Mons Co., Ltd.及Boton Medical Co., Ltd.的最終控股公司)51%的股權，代價為人民幣100,000,000元(「出售事項」)。於二零二三年八月十四日，本公司已收到出售事項的代價，並且出售事項於同日完成。

本集團將出售事項銷售所得款項約人民幣50,000,000元用作償還貸款，而其餘用作發展電子煙產品分部及其他日常經營開支。出售事項為本集團帶來收益，並加強本集團的流動資金。此外，出售事項附帶簽訂多項協議，據此本集團成為若干電子煙的獨家製造商及供應商。

出售事項構成上市規則第14章及第14A章項下本公司的須予披露及關連交易。因此，出售事項須遵守上市規則的申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。概無本公司股東或董事於出售事項中擁有重大權益或須放棄投票。於二零二三年六月二十一日，聯交所已批

准豁免根據上市規則第14A.37條召開股東大會的規定，因此本公司不會就考慮及批准出售事項召開股東特別大會。本公司已委任一名獨立財務顧問就出售事項向獨立董事委員會及本公司股東提供建議。出售事項的詳情已於本公司日期分別為二零二三年五月三十一日及二零二三年六月二十一日之公告及本公司日期為二零二三年七月十二日之通函中披露。

### 採納股份獎勵計劃及新購股權計劃以及終止現有購股權計劃

於二零二三年十二月十一日，本公司股東已於本公司股東特別大會（「股東特別大會」）批准採納股份獎勵計劃及新購股權計劃，並亦於股東特別大會批准終止本公司於二零一五年五月八日採納的現有購股權計劃。

採納及終止的詳情已於本公司日期為二零二三年十一月二十三日的通函以及二零二三年十二月十一日的股東特別大會結果公告中披露。

### 對一項收購交易的賣方進行法律訴訟

於二零二三年十二月三十一日，本集團有4項法律訴訟涉及本公司於二零一六年收購Kimree, Inc. 及其子公司（「**Kimree收購事項**」）的劉秋明先生（「**劉先生**」）及向智勇先生（「**向先生**」），以及其餘四位賣方。

因劉先生及向先生違反Kimree收購事項中本公司與由劉先生及向先生全資擁有之公司實體訂立的股權轉讓協議之不競爭承諾條款（「**不競爭承諾條款**」），於二零二零年八月十日，本公司已於香港提出法律訴訟，發出傳票，向劉先生及向先生申索，要求（其中包括）法庭發出禁止令禁止劉秋明先生所有違反不競爭承諾條款的行為，並對賣方提出索償。法律訴訟仍在進行中。法律訴訟的詳情披露於本公司日期為二零二零年八月十三日之公告。

吉瑞科技（香港）有限公司（「**吉瑞科技**」）（間接全資子公司）向劉先生、向先生、張健先生、艾建杰先生、蔣凌帆先生及余大風女士（統稱「**被告**」）提起法律訴訟，指控（其中包括）彼等作為吉瑞科技前任董事違反受信責任。於二零二三年九月二十二日，本公司已向被告發出傳票。法律訴訟仍在進行中。

本集團與劉先生及向先生在中國亦有另外兩項法律訴訟。於二零一六年，劉先生及向先生（作為貸款人）與本公司（作為借款人）訂立貸款協議，據此，本公司分別向劉先生及向先生借入貸款。於二零一九年，雙方就貸款的結算方式發生爭議。於二零二零年，劉先生及向先生就以現金償還貸款在廣東省深圳市中級人民法院向本公司提起法律訴訟。隨後，該案件在廣東省高級人民法院審理。最終判決劉先生及向先生勝訴（「**中國判決**」）。法律訴訟的詳情分別披露於本公司日期為二零二二年九月三十日及二零二三年三月十日之公告。本公司與劉先生及向先生就判決達成協議，本公司將以分期付款方式分別向劉先生及向先生支付人民幣128,700,000元及人民幣121,300,000元。於和解後，劉先生及向先生無權就貸款提出任何進一步申索或要求違約賠償金及利息補償。

## (c) 截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 業務回顧

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團總收入約為人民幣1,653,000,000元(二零二三年：人民幣2,063,700,000元)，較去年減少19.9%。本集團毛利減少至約人民幣597,900,000元(二零二三年：人民幣798,100,000元)，較去年減少25.1%，以及本集團於回顧期間的淨利潤約人民幣63,300,000元(二零二三年：人民幣140,600,000元)，較去年大幅減少55.0%。該減少主要是由於全球經營環境嚴峻及於二零一六年收購的煙草業務商譽減值虧損人民幣67,400,000元所致。倘不計及上述商譽減值虧損，本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的淨利潤將約為人民幣130,700,000元，較二零二三年減少約7.1%。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，電子煙產品分部及香味增強劑分部合共貢獻了本集團總收入約75.1%(二零二三年：81.0%)。

## 收入

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得總收入約人民幣1,653,000,000元(二零二三年：人民幣2,063,700,000元)，減少19.9%。

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度總收入(不包括分部間收入)之明細如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二四年		二零二三年		變動 百分比
	收入	佔總收入 百分比	收入	佔總收入 百分比	
	人民幣 百萬元		人民幣 百萬元		
香味增強劑	602.0	36.4%	768.6	37.3%	-21.7%
食品香精	190.4	11.5%	182.0	8.8%	+4.6%
日用香精	169.8	10.3%	165.8	8.0%	+2.4%
電子煙產品	639.6	38.7%	901.6	43.7%	-29.1%
投資物業	51.2	3.1%	45.7	2.2%	+12.1%
總計	1,653.0	100.0%	2,063.7	100.0%	-19.9%

## 香味增強劑

截至二零二四年十二月三十一日止年度，香味增強劑的收入約為人民幣602,000,000元(二零二三年：人民幣768,600,000元)，較去年減少21.7%。由於經濟環境嚴峻、客戶的消費模式改變及採購政策調整的綜合影響，該分部的收入於截至二零二四年十二月三十一日止年度有所減少。然而，本集團將繼續部署嚴格成本控制並加速擴張國際市場，以恢復該分部的正常增長步伐。

## 食品香精

截至二零二四年十二月三十一日止年度，食品香精分部錄得收入約人民幣190,400,000元(二零二三年：人民幣182,000,000元)，較去年增加4.6%。鑒於本集團現有客戶的支持，此分部於截至二零二四年十二月三十一日止年度的收入錄得增加。本集團將繼續開發來自天然資源的新香精，並迎合擴大行業內的市場份額。



**日用香精**

截至二零二四年十二月三十一日止年度，日用香精分部錄得收入約人民幣169,800,000元(二零二三年：人民幣165,800,000元)，較去年輕微增加2.4%。日用香精分部收入增加乃由於長期合作客戶的持續支持。

**電子煙產品**

截至二零二四年十二月三十一日止年度，電子煙(包括可棄置電子煙及可充電電子煙)及其配件的收入約為人民幣639,600,000元，較去年約人民幣901,600,000元減少29.1%。於報告年度，收入減少乃由於中國的直接勞工成本增加、多個國際國家電子煙產品的多項稅率及新規定所致。本集團已改革及加強其營銷部門，以加強電子煙產品及電子煙油的推廣。本集團亦將在廠房生產鏈中採用新的自動化設備，以降低成本及改善該分部的毛利率。

**投資物業**

此分部的收入約為人民幣51,200,000元，較去年約人民幣45,700,000元增加12.1%。該增加乃由於截至二零二四年十二月三十一日止年度持續穩定出租位於深圳的物業而產生穩定收入所致。

**毛利**

截至二零二四年十二月三十一日止年度，業務錄得毛利約人民幣597,900,000元(二零二三年：人民幣798,100,000元)，較去年減少25.1%，而毛利率由二零二三年的38.7%減少至二零二四年的36.2%。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團主要業務分部的收入減少，而原材料及直接勞工成本在嚴峻的經濟環境下持續增加，導致毛利率下降。因此，截至二零二四年十二月三十一日止年度，毛利及毛利率均有所下降。

**開支****銷售及市場推廣開支**

截至二零二四年十二月三十一日止年度，銷售及市場推廣開支約為人民幣48,500,000元(二零二三年：人民幣108,800,000元)，佔年內收入約2.9%(二零二三年：佔收入5.3%)，亦較去年減少55.4%。該等開支減少乃主要由於廣告開支、運輸及差旅費減少及一家已出售韓國子公司集團的銷售相關開支獲終止所致。

**行政費用**

截至二零二四年十二月三十一日止年度，行政費用約為人民幣334,700,000元(二零二三年：人民幣342,600,000元)，佔年內收入約20.2%(二零二三年：佔收入16.6%)，亦較去年減少2.3%。該等費用減少乃主要由於於報告年度內諮詢費及辦公開支減少。

**商譽減值**

本集團於二零一六年七月收購的四家煙草業務，出現人民幣67,400,000元(二零二三年：無)的商譽減值。在報告年度內，香味增強劑分部的收入下降了21.7%，以及根據獨立評估師的商譽減值評估結果，管理層經過詳細討論後決定作出此項商譽減值。

### 金融資產減值虧損淨額

本集團為所有應收賬款採用預期信貸虧損。於報告期間，本集團應收賬款及其他應收款減值虧損淨額約為人民幣7,600,000元(二零二三年：人民幣156,900,000元)。減值虧損淨額減少乃由於信貸期及款項回收情況改善。

### 其他收入

截至二零二四年十二月三十一日止年度，其他收入約為人民幣3,400,000元(二零二三年：人民幣5,400,000元)。該減少乃主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團的中國政府補助及補貼減少。

### 其他收益－淨額

截至二零二四年十二月三十一日止年度，其他收益－淨額約為人民幣5,900,000元，較去年大幅減少89.0%(二零二三年：收益人民幣53,800,000元)。其他收益的減少是由於在報告年度內沒有關於出售一韓國子公司的特別收益，該子公司集團已於二零二三年出售。

### 財務成本－淨額

截至二零二四年十二月三十一日止年度，財務成本－淨額約為人民幣63,800,000元(二零二三年：人民幣65,600,000元)，其主要包括年內已取得借貸的利息開支。財務成本－淨額減少乃由於截至二零二四年十二月三十一日止年度匯兌虧損淨額減少。

### 淨利潤

截至二零二四年十二月三十一日止年度，淨利潤約為人民幣63,300,000元(二零二三年：人民幣140,600,000元)，較去年大幅減少55.0%。該減少主要是由於全球經營環境嚴峻及截至二零二四年十二月三十一日止年度於二零一六年收購的煙草業務商譽減值虧損約人民幣67,400,000元所致。倘不計及上述商譽減值虧損，本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的淨利潤將為人民幣130,700,000元，較去年減少7.1%。年內的淨利潤率下降至約3.8%(二零二三年：6.8%)。

### 主要風險及不明朗因素

本公司面臨的風險包括不利市場情況、業務發展之不明朗因素、消費趨勢的變動、中國物業市場、地區及本地經濟的變動、匯率及利率變動以及不同司法權區內有關其業務之公共政策、法律及法規的變動。該等發展可能會或可能不會對本集團的財務狀況及其營運業績構成重大影響。本公司將繼續實行審慎營運及財務政策，務求應對該等不明朗因素的影響。

### 未來計劃和前景

二零二五年全球經濟將繼續在經濟分裂及地緣政治緊張局勢的干擾下緩慢恢復。增長率或會趨於穩定，但各地區之間仍不均衡。預期新興經濟體(尤其是亞洲國家(如印度、東南亞))將帶動全球增長。人工智能、自動化及數碼化將繼續處於重要地位，並將通過提高生產力及降低直接勞工成本實現產業轉型。

二零二五年，本集團將積極恢復及提升國內市場份額，同時加快全球化步伐(尤其是發展中國家)。其將通過本地化戰略及技術合作，推動現有業務分部的持續穩定增長。本集團

亦將繼續在其生產廠房應用先進的生產技術，致力於搶佔高附加值市場。本集團新的市場推廣團隊將實施新的進擊型銷售策略，包括擴大銷售渠道及網絡，加強客戶服務支持，向不同國家推廣電子煙產品（包括電子煙油及電子煙設備）。

總括而言，本集團致力於綠色經濟、減碳及提升應變能力等長期目標，以維持本集團的可持續發展，並秉承本集團的願景「致力於提高您生活的品質，成為品質象徵」繼續努力。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣46,700,000元（二零二三年：人民幣100,600,000元）。流動資產淨值減少乃主要由於銀行現金減少及短期借貸增加所致。本集團的現金及現金等價物及銀行借貸按金為人民幣466,200,000元（二零二三年：人民幣610,400,000元）。因此，本集團的流動比率為1.03（二零二三年：1.06）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團總權益約為人民幣3,409,300,000元（二零二三年：人民幣3,376,200,000元）。該增長乃由於其他儲備增加所致。於二零二四年十二月三十一日，本集團借貸總額約為人民幣1,850,000,000元（二零二三年：人民幣1,555,300,000元），因此負債比率為54.3%（總借貸除以總權益）（二零二三年：46.1%）。借貸包括(i)流動銀行借貸和長期借貸的流動部分約人民幣894,100,000元（二零二三年：人民幣859,100,000元）及(ii)長期借貸約人民幣955,900,000元（二零二三年：人民幣696,200,000元）。借貸以人民幣、美元及港元計值。於二零二四年十二月三十一日，借貸的實際年利率為4.79厘。

於整個年度，本集團以審慎的方式進行財務管理並就其業務營運維持穩健財務狀況。

### 融資

董事會認為，本集團就該等於二零一六年完成的收購事項所面臨的資金壓力將會適時緩解。憑藉本集團的業務表現連同業務經營產生的資金，本集團相信將可於需要時以有利條款取得額外融資。

### 資本架構

於報告期間，本公司的股本包括普通股。於二零二四年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為1,080,512,146股普通股。

### 外匯風險及利率風險

於二零二四年，本集團錄得匯兌虧損淨額約人民幣300,000元（二零二三年：匯兌虧損淨額人民幣4,400,000元）。本集團主要於中國境內經營。大部分交易基本以人民幣結算，而若干交易以美元及港元結算及部份銀行借貸則以港元及美元結算。本公司將密切監察人民幣兌港元及美元的匯率。

本集團將留意貨幣對沖的可能性並於有利時機出現時採取適當行動。於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行借貸總額為人民幣1,850,000,000元，以人民幣、美元及港元計值。以人民幣計值的銀行借貸的貸款利率乃參照中國人民銀行規定的利率而浮動，以港元計值的銀行借貸乃參照香港銀行同業利率而浮動，以美元計值的銀行借貸則參照固定利率。本集團並無對沖其利率風險。董事會認為利率風險不會對本集團有重大的影響。

### 資本開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團對固定資產及在建工程的投資約人民幣544,900,000元(二零二三年：人民幣160,700,000元)。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團有關固定資產的資本承擔約為人民幣188,900,000元(二零二三年：人民幣320,500,000元)，乃以內部資源撥付。

### 本集團的資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團已抵押：(i)若干子公司之股本權益；(ii)深圳波頓持有位於深圳市的若干樓宇、倉庫及投資物業(連同王明凡先生的個人擔保)；(iii)一家中國子公司於中國湖北的土地使用權；(iv)若干銀行存款及(v)一項位於香港的物業作為借貸之質押。

### 員工政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團於中國、香港及印尼共有1,245名僱員(二零二三年：於中國、香港及印尼共有1,334名僱員)。僱員人數減少乃主要由於僱傭架構變動及中國長期僱員人數減少所致。

本公司用賢任能，珍視僱員為本集團的寶貴資產。本集團向其僱員提供全面且具競爭力的薪酬、退休計劃、股份獎勵計劃、購股權計劃及福利待遇，亦會按本集團員工的工作表現而酌情發放獎金。本集團須向中國社會保障計劃供款。本集團與其中國僱員已遵守規定向中國社會保障計劃供款。本集團與其中國僱員亦須分別按中國有關法律及法規列明的比率對養老保險和失業保險供款。本集團根據強制性公積金計劃條例為其香港僱員採納公積金計劃。

### 重大投資

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已對位於中國廣東省惠州仲愷高新技術產業開發區的一幅土地(「該土地」)上的建造項目作出重大投資。

本集團與賣方於二零二三年四月七日訂立一份協議，以人民幣40,490,000元的代價獲得該土地的土地使用權。根據該協議，本集團同意於該土地上的固定資產投資(包括但不限於收購事項的代價、對樓宇建築的投資及機器成本)約為人民幣400,000,000元。本集團計劃建設建造項目，並計劃擴展本公司的電子煙產品分部。上述收購事項的詳情已分別於本公司日期為二零二二年十二月九日及二零二三年四月七日之公告中披露。

### 或然負債

於二零二四年十二月三十一日，除了披露於以下「對一項收購交易的賣方進行法律訴訟」一段的法律訴訟外，本集團並無任何重大或然負債。

### 位於深圳的徵地

於二零二四年四月十七日，本公司宣佈本公司全資子公司深圳波頓香料有限公司(「深圳波頓」)已接獲深圳南山區政府部門(「相關部門」)的函件，內容有關擬徵收由深圳波頓擁有位於深圳市的一幅土地。擬徵收相關土地乃出於公共利益，旨在建設高速鐵路樞紐及相關工程(「該項目」)。相關部門提供一份補償建議，當中載列建議的賠償計算方法，但並無列明具體的補償金額(「補償方案」)。



深圳波頓已就補償方案與相關部門進行討論，但儘管深圳波頓多次請求，該項目的詳細資料(包括但不限於法定圖則)尚未獲提供。根據與相關部門的初步討論，法定圖則僅包括深圳波頓擁有的待開發部分的後期土地，且徵地(倘落實)不會對深圳波頓的經營造成重大影響。

### 對一項收購交易的賣方進行法律訴訟

於二零二四年十二月三十一日，本集團有四項法律訴訟涉及本公司於二零一六年收購 Kimree, Inc. 及其子公司(「**Kimree 收購事項**」)的劉秋明先生(「**劉先生**」)及向智勇先生(「**向先生**」)，以及其餘四位賣方。

因劉先生及向先生違反 Kimree 收購事項中本公司與由劉先生及向先生全資擁有之公司實體訂立的股權轉讓協議(「**股權轉讓協議**」)之不競爭承諾條款(「**不競爭承諾條款**」)，於二零二零年八月十日，本公司已於香港提出法律訴訟，發出傳票，向劉先生及向先生申索，要求(其中包括)法庭發出禁止令禁止劉秋明先生所有違反不競爭承諾條款的行為，並對賣方提出索償。法律訴訟的詳情披露於本公司日期為二零二零年八月十三日之公告。

吉瑞科技(香港)有限公司(「**吉瑞科技**」)(間接全資子公司)向劉先生、向先生、張健先生、艾建杰先生、蔣淩帆先生及余大風女士(統稱「**該等被告**」)提起法律訴訟，指控(其中包括)彼等作為吉瑞科技前任董事違反受信責任。於二零二三年九月二十二日，本公司已向該等被告發出傳票。法律訴訟仍在進行中。

本公司與股權轉讓協議的其中一位賣方之間就 Kimree 收購事項存在一項法律訴訟，關於據稱就 Kimree 收購事項的股權轉讓協議的餘款人民幣 150,000,000 元。該案件的答辯階段已經結束，自此以後，截至本報告日期，原告並無採取進一步行動。本案仍處於早期階段，因此在此階段估計結果並不合適。

於報告年度，本公司與該等被告之間在中國有一項法律訴訟，內容有關該等被告(作為賣方及擔保人)就有關 Kimree 收購事項的協議條款作出失實陳述。第一次庭審於二零二五年三月二十一日舉行，截至本報告日期，法律訴訟仍在進行中，尚未有判決。

### (d) 截至二零二五年六月三十日止六個月

#### 業務回顧

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的總收入約為人民幣 637,800,000 元(二零二四年：人民幣 751,000,000 元)，較去年同期減少 15.1%。本集團毛利減少至約人民幣 198,900,000 元(二零二四年：人民幣 305,600,000 元)，較去年同期減少 34.9%。本集團的期間淨利潤約為人民幣 8,700,000 元(二零二四年：約人民幣 62,700,000 元)，較去年同期大幅減少 86.1%。

## 收入

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月期間的總收入(不包括分部間收入)之明細如下：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二五年		二零二四年		變動	
	收入 人民幣 百萬元	佔總收入 百分比	收入 人民幣 百萬元	佔總收入 百分比		
香味增強劑	179.5	28.1%	308.1	41.0%	-41.7%	
食品香精	93.1	14.6%	90.3	12.0%	+3.1%	
日用香精	73.1	11.5%	69.6	9.3%	+5.0%	
電子煙產品	267.2	41.9%	256.1	34.1%	+4.3%	
投資物業	24.9	3.9%	26.9	3.6%	-7.4%	
總計	637.8	100.0%	751.0	100.0%	-15.1%	

**香味增強劑**

於報告期內，香味增強劑的收入約為人民幣179,500,000元，較去年同期約人民幣308,100,000元大幅減少41.7%。於報告期內，該分部面臨多種挑戰，包括行業競爭激烈、天然原材料成本增加、各國政府收緊安全規定及控制、消費者需求改變，以及不同消費者對煙草產品所用的天然綠色香料(其成分來自天然萃取或透過綠色化學方法合成)的需求不斷變化。該等因素提高了生產成本及降低了利潤率，亦影響了該分部的收入及利潤。此外，本集團將繼續分配充足資源以提高香味增強劑產品的品質，從而提高該等產品的競爭力及多元化海外市場，從而吸引更多海外客戶。

**食品香精**

於報告期內，食品香精的收入約為人民幣93,100,000元，較去年同期約人民幣90,300,000元略微增加3.1%。本集團繼續在競爭激烈的食品市場開發新口味，並維持該分部的穩定收入。

**日用香精**

於報告期內，日用香精的收入約為人民幣73,100,000元，較去年同期約人民幣69,600,000元增加5.0%。日用香精分部的收入增加乃由於新客戶增加及長期合作客戶的持續支持。

**電子煙產品**

於報告期內，銷售電子煙(包括可棄置電子煙及可充電電子煙)及其配件的收入約為人民幣267,200,000元，較去年同期約人民幣256,100,000元略微增加4.3%。略微增加乃由於本集團多元化的本地客戶及廣泛的營銷網絡。

管理層近期正與幾家大公司磋商合作。憑藉本集團的研發能力及全部支持設施的優勢，預期合作將會增強協同效應並於本年度下半年改善本集團的業務。

### 投資物業

該分部的收入約為人民幣24,900,000元，較去年約人民幣26,900,000元減少7.4%。該減少乃由於在中國深圳嚴峻的物業市場形勢下，若干租戶終止租約。

### 毛利

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得毛利約人民幣198,900,000元(二零二四年：人民幣305,600,000元)，減少34.9%。

### 期間淨利潤

本集團期間淨利潤約為人民幣8,700,000元(二零二四年：人民幣62,700,000元)，較去年同期大幅減少86.1%。報告期內淨利潤率降低至約1.4%(二零二四年：8.3%)。

### 其他收入

截至二零二五年六月三十日止六個月，其他收入為人民幣1,500,000元(二零二四年：人民幣2,200,000元)，減少34.9%。該減少乃由於報告期內未被歸入五個主要業務分部的其他輔助業務的收入減少所致。

### 其他收益－淨額

截至二零二五年六月三十日止六個月，其他收益－淨額約為人民幣200,000元(二零二四年：收益為人民幣2,500,000元)。收益減少乃主要由於與去年同期相比，報告期內並無註銷一間中國子公司之收益。

### 開支

截至二零二五年六月三十日止六個月，銷售及市場推廣開支約為人民幣24,900,000元(二零二四年：人民幣23,600,000元)，相當於報告期內總收入約3.9%(二零二四年：3.1%)，亦較去年同期增加5.5%。銷售及市場推廣開支增加乃主要由於廣告開支增加。

截至二零二五年六月三十日止六個月，行政費用約為人民幣146,300,000元(二零二四年：人民幣168,500,000元)，相當於報告期內總收入約22.9%(二零二四年：22.4%)，亦較去年同期減少13.2%。行政費用減少，主要是因為於報告期內僱員福利開支、諮詢費及辦公開支減少所致。

### 財務成本－淨額

截至二零二五年六月三十日止六個月，財務成本淨額約為人民幣22,900,000元(二零二四年：人民幣28,000,000元)。報告期內的財務成本淨額減少乃主要由於借貸的貸款利率下降所致。

### 企業文化

本集團的企業文化精神為「四新與五心」，「四新」意味著：「新品牌、新文化、新實力、新形象」，而「五心」則包括：「用心、專心、細心、誠心、關心」。本集團提出「高技術、高質量、高起點、高標準」作為核心價值觀，並定期制定遠大目標以讓本集團在不斷變化的市場環境中穩步提升競爭力，在可預見的將來開啟國際化徵程。

## 前景

二零二五年下半年全球經濟預期在經濟分裂及地緣政治緊張局勢的干擾下緩慢及不平衡復甦。新興經濟體(尤其是亞洲國家(如印度、東南亞))正帶動全球增長。人工智能、自動化及數碼化將繼續處於重要地位，並將通過提高生產力及降低直接勞工成本實現產業轉型。

二零二五年，本集團一直積極恢復及提升國內市場份額，同時加快全球化步伐(尤其是在發展中國家)。其將通過本地化及技術合作，推動現有業務分部在海外市場的持續穩定增長。本集團亦將繼續在其生產廠房應用加強的生產技術並搶佔高附加值市場。本集團新的市場推廣團隊已實施廣泛的銷售策略，以擴大銷售渠道及網絡，亦已加強客戶服務支持，向不同國家推廣電子煙產品(包括電子煙油及電子煙設備)。

總括而言，本集團致力於綠色經濟、減碳及提升應變能力等長期目標，以維持本集團的可持續發展，並秉承本集團的願景「致力於提高您生活的品質，成為品質象徵」繼續努力。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為人民幣67,000,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣46,700,000元)。於二零二五年六月三十日，本集團的現金及銀行借貸按金約為人民幣420,200,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣466,200,000元)。於二零二五年六月三十日，本集團的流動比率約為1.04(二零二四年十二月三十一日：1.03)。報告期內的流動資產淨值增加乃主要由於應付賬款及其他應付款減少所致。

於二零二五年六月三十日，本公司股東應佔權益約為人民幣3,411,500,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,409,300,000元)。於二零二五年六月三十日，本集團的借貸總額約為人民幣2,039,700,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,850,000,000元)，故負債比率為59.8%(總借貸除以總權益)(二零二四年十二月三十一日：54.3%)。報告期內的負債比率較去年有所增加。於報告期內，短期借貸之利率介乎3.4%至5.2%，而長期借貸之利率則介乎2.8%至6.1%。本集團集中管理其財務資源，並一直為穩健的財務狀況維持審慎方針。

### 融資

本集團可通過銀行借貸或股本集資方式為其收購事項取得融資。連同業務經營產生的資金，本集團有信心具有充足的資金達成其營運及擴展計劃。

### 資本架構

於報告期內，本公司的股本乃由普通股組成。於二零二五年六月三十日，本公司之已發行股份總數為1,080,512,146股普通股。

### 外匯風險及利率風險

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得外匯淨收益約人民幣3,600,000元(二零二四年：外匯收益為人民幣700,000元)。於報告期內，本集團的主要業務於中國開展。其大部分交易基本以人民幣計值，而一些交易及銀行借貸則以美元及港元計值。本公司將密切監控人民幣兌美元及港元的匯率。

本集團將留意貨幣對沖的可能性並於有利時機出現時採取適當行動。於二零二五年六月三十日，本集團之銀行借貸總額為人民幣2,039,700,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,850,000,000元)，以人民幣及港元計值。以人民幣計值的銀行借貸的貸款利率乃參照中國人民銀行規定的利率而浮動，而以港元計值者乃參照香港銀行同業利率而浮動。本集團並無對沖其利率風險。董事會認為利率風險不會對本集團造成重大影響。

#### 本集團的資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團已抵押：(i) 其於部分子公司之股本權益；(ii) 深圳波頓持有位於深圳市的若干樓宇、倉庫及投資物業(連同王明凡先生的個人擔保)；(iii) 一家中國子公司於中國湖北的土地使用權；(iv) 若干銀行存款；(v) 位於香港的物業及(vi) 一家中國子公司於中國惠州的土地使用權及在建工程，作為借貸的質押。

#### 資本開支

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團已對固定資產及在建工程投資約人民幣241,600,000元(二零二四年：人民幣75,300,000元)。於二零二五年六月三十日，本集團有關固定資產的資本承擔約為人民幣21,700,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣188,900,000元)，均以內部資金及融資資金撥付。

#### 中期股利

董事會不建議派發截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股利(二零二四年：無)。

#### 僱員政策

於二零二五年六月三十日，本集團於中國、香港及印尼有1,112名僱員(二零二四年：1,259名僱員)。本集團向其僱員提供全面且具競爭力的薪酬、退休計劃、購股權計劃及福利待遇，亦會按本集團員工的工作表現而酌情發放獎金。本集團須向中國社會保障計劃供款。本集團及其中國僱員各自均須按照中國有關法律及法規列明的比率對養老保險和失業保險供款。另外，本集團已根據強制性公積金計劃條例規定為香港僱員採納公積金計劃。

#### 重大投資

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團已對位於中國廣東省惠州仲愷高新技術產業開發區的一幅土地(「該土地」)上的建造項目作出重大投資。

於二零二三年四月七日，本集團已與賣方訂立一份協議，以人民幣40,490,000元的代價獲得該土地的土地使用權。根據該協議，本集團同意於該土地上的固定資產投資(包括但不限於收購事項的代價、對樓宇建築的投資及機器成本)約為人民幣400,000,000元。本集團計劃建設建造項目，並計劃擴展本公司的電子煙產品分部。上述收購事項的詳情已分別於本公司日期為二零二二年十二月九日及二零二三年四月七日之公告中披露。

#### 或然負債

於二零二五年六月三十日，除了披露於以下「對一項收購交易的賣方進行法律訴訟」一段的法律訴訟外，本集團並無任何重大或然負債。



### 位於深圳的徵地

於二零二四年四月十七日，本公司宣佈本公司全資子公司深圳波頓香料有限公司（「深圳波頓」）已接獲深圳南山區政府部門（「相關部門」）的函件，內容有關擬徵收由深圳波頓擁有位於深圳市的一幅土地。擬徵收相關土地乃出於公共利益，旨在建設高速鐵路樞紐及相關工程（「該項目」）。相關部門提供一份補償建議，當中載列建議的賠償計算方法，但並無列明具體的補償金額（「補償方案」）。

深圳波頓正就補償方案與相關部門進行討論，但儘管深圳波頓多次請求，該項目的詳細資料（包括但不限於法定圖則）尚未獲提供。根據與相關部門的初步討論，法定圖則僅包括深圳波頓擁有的待開發部分的後期土地，且徵地（倘落實）不會對深圳波頓的經營造成重大影響。

### 對一項收購交易的賣方進行法律訴訟

於二零二五年六月三十日，本通函附錄一所載截至二零二四年十二月三十一日止年度之「本集團的管理層討論和分析」項下「對一項收購交易的賣方進行法律訴訟」一節所披露有關本集團的四項法律訴訟仍在進行中。除上文所披露者外，本公司或其任何子公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知亦無任何本公司或其任何子公司尚未完結或面臨威脅或針對本公司或其任何子公司的重大訴訟、仲裁或索償。

## 6. 與波頓香料股份有限公司股份轉讓相關的利潤保證及利潤保證延期

於二零二零年，本公司間接全資子公司深圳波頓香料有限公司（「深圳波頓」）及由王明凡先生（本公司主席兼執行董事）直接全資擁有的公司盛冠國際投資有限公司（「盛冠」）作為賣方與波頓香料股份有限公司（前稱：東莞波頓香料有限公司）（「東莞波頓」）的若干高級管理層及一般員工以及本公司的一位董事及一位關連人士作為該交易的買方訂立一份股權轉讓協議（「股權轉讓協議」）。根據股權轉讓協議，深圳波頓及盛冠已有條件同意向上述買方出售東莞波頓的合共30%股權，總代價約為人民幣68,850,000元（相當於約75,576,290港元）（「該交易」）。

本公司已宣佈建議分拆東莞波頓並建議作出相應安排，如此東莞波頓將成為股份有限公司，以符合於深圳證券交易所的建議A股上市資格。為（其中包括）滿足上述要求，該交易已發生且賣方隨後已擬向買方轉讓東莞波頓全部股權的30%，以促進其轉換為股份有限公司。

各買方均無條件及不可撤銷地向深圳波頓保證，同時，若干買方無條件及不可撤銷地向盛冠保證，東莞波頓集團於完成日期後五個財政年度（「有關期間」）內的收入及淨利潤（不包括非經常性項目）將保持不低於10%的年增長率（「利潤保證」）。倘於有關期間內任何連續

兩個年度未能達成利潤保證，則買方須按股權轉讓協議訂定的代價於經審核財務報表刊發後30日內向賣方轉讓各自的股權(惟由盛冠根據股權轉讓協議向錢武先生、李慶龍先生及楊伊帆女士轉讓的相關股權除外)。

截至二零二零年十二月三十一日止首個財政年度的利潤保證金額乃按東莞波頓集團截至二零一九年十二月三十一日止財政年度經審核報告所載收入及淨利潤(不包括非經常性項目)計算得出。倘發生包括水災等有關自然災害的不可抗力事件而可能對利潤保證達成與否造成重大不利影響，則待深圳波頓批准後，相關財政年度的利潤保證將於其後的財政年度達成，而有關期間將相應延長。利潤保證將於該交易完成後繼續有效，惟將於建議分拆及建議A股上市完成後自動終止。下表顯示了有關期間內的利潤保證的詳細資訊：

有關期間	有關 財政年結日期	保證的 收入 人民幣	保證的淨利潤 (不包括 非經常性項目) 人民幣
首個財政年度	2020.12.31	295,521,600	34,168,200
第二個財政年度	2021.12.31	325,073,760	37,585,020
第三個財政年度	2022.12.31	357,581,136	41,343,522
第四個財政年度	2023.12.31	393,339,250	45,477,874
第五個財政年度	2024.12.31	432,673,175	50,025,662

於截至二零二二年十二月三十一日止年度(第三個財政年度)，東莞波頓的淨利潤及收入分別為人民幣57,103,000元及人民幣321,588,000元。因此，就淨利潤而言的利潤保證已履行，惟就收入而言的利潤保證尚未履行。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，東莞波頓的淨利潤及收入分別為人民幣75,855,000元及人民幣347,786,000元。因此，就淨利潤而言的利潤保證已履行，惟就收入而言的利潤保證尚未履行。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，東莞波頓的淨利潤及收入分別為人民幣91,170,000元及人民幣360,112,000元。因此，就淨利潤而言的利潤保證已履行，惟就收入而言的利潤保證尚未履行。

根據股權轉讓協議，有關期間於二零二四年十二月三十一日屆滿。無法達成收入保證，但淨利潤保證充分達成。自二零二零年至二零二四年財政年度，東莞波頓集團的淨利潤大幅增長約81.5%。

於二零二五年八月一日，訂約方訂立股權轉讓協議的補充協議(「**補充協議**」)，以作出延長保證安排(「**新保證**」)。根據補充協議，各買方保證，東莞波頓集團於二零二五年一月一日至二零二六年三月三十一日的淨利潤應按不低於5%增長。倘若新保證無法達成(發生上述不可抗力事件除外)，買方應向賣方轉讓相關銷售權益(根據股權轉讓協議從盛冠向錢先生、李先生及楊女士轉讓的銷售權益除外)。補充協議將於二零二五年一月一日起追溯生效。除上文所披露者外，股權轉讓協議的所有其他主要條款及條件將維持不變，並在所有方面繼續具有十足效力及效用。

由於買方為本公司關連人士，因此，新保證根據上市規則構成一項關連交易。由於適用百分比率高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，補充協議及新保證須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准及通函規定。

有關公司擔保及新保證的詳情，請參閱日期分別為二零二零年六月十二日及二零二五年八月一日的公告。

## 7. 本集團出售擬徵收土地後的財務及貿易前景

於完成徵地後，本集團將繼續經營其現有業務。在財務方面，本公司將有新的收入來源，供本集團償還所有短期借款，並提升本集團的流動資金及流動比率。餘下所得款項將用於增加本集團未來財政年度的營運資金。本集團或會探索及計劃投資於先進生產技術及自動化，以精簡製造流程、降低直接勞工成本，並提高所有業務分部產品線的運營效率。

於二零二五年全年，本集團一直積極恢復其國內市場地位，同時加快全球化步伐，重點拓展發展中國家。本集團旨在通過本地化及技術合作，依託當地自然資源及龐大市場潛力，於海外國家實現可持續穩健增長。本集團將繼續提升旗下各廠房的生產技術，並加強與國際領先企業的合作夥伴關係，以搶佔高附加值市場，並推動中國香料標準與全球基準接軌。為支持其國際擴張，本集團實施全面的銷售計劃，以拓寬分銷網絡並加強全球客戶服務支持，特別是針對電子煙產品，包括電子煙油及設備。



根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條，本公司須於本通函內載列有關擬徵收土地截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二四年及二零二五年九月三十日止九個月各期間的可識別淨收入流（「可識別淨收入流」）損益表（「未經審核損益表」）。

董事認為，下文所載擬徵收土地可識別淨收入流已妥善編製，乃源自擬徵收土地的相關賬冊及記錄，並根據與本集團一致的會計政策編製。

董事根據本集團的資料編製的未經審核損益表載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5,178	6,450	5,781	4,040	4,001
銷售成本	(677)	(844)	(756)	(528)	(523)
行政費用	(974)	(974)	(974)	(731)	(731)
投資物業之公允價值					
（虧損）／收益	(9,000)	2,000	3,400	—	1,100
除所得稅前（虧損）／利潤	(5,473)	6,632	7,451	2,781	3,847
所得稅費用	821	(995)	(1,118)	(417)	(577)
年度／期間					
淨（虧損）／利潤	(4,652)	5,637	6,333	2,364	3,270

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(b)(i)條，本公司董事委聘羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港相關服務準則第4400號（經修訂）「協定程序工作」，對編製未經審核損益表進行若干協定程序。核數師已將未經審核損益表所示金額與擬徵收土地的相關賬冊及記錄中的相應金額進行比較，並根據協定程序向本公司董事報告其調查結果。

核數師於此方面所進行的工作並不構成鑒證聘約，因此核數師並無於未經審核損益表上發表意見或鑒證結論。

根據本公司及核數師之間相關委聘函的條款，任何其他各方不得出於任何目的使用或倚賴所報告的調查結果。董事認為，未經審核損益表已根據擬徵收土地的相關賬冊及記錄妥為編製及得出。

**A. 餘下集團的未經審核備考財務資料****1. 緒言**

以下為中國波頓集團有限公司(「本公司」)及其子公司(統稱「本集團」)的未經審核備考財務資料，包括截至二零二五年六月三十日的未經審核備考合併資產淨值報表及截至二零二四年十二月三十一日止年度的未經審核備考合併利潤表及相關附註(統稱「未經審核備考財務資料」)。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，旨在說明本通函「董事會函件」一節所述擬徵收土地建議出售事項的影響。於建議出售事項完成後，不包括擬徵收土地的本集團稱為「餘下集團」。

下文所呈列的未經審核備考財務資料乃為說明以下事項而編製：(i) 本集團於二零二五年六月三十日的合併資產淨值(猶如建議出售事項已於二零二五年六月三十日完成)；及(ii) 餘下集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的合併利潤表(猶如建議出售事項已於二零二四年一月一日完成)。

此未經審核備考財務資料僅供說明之用，因屬假設性質，故不擬代表本集團於二零二五年六月三十日或任何未來日期(假設建議出售事項已於二零二五年六月三十日完成)的真實財務狀況，或本集團於二零二四年十二月三十一日止年度或任何未來期間(假設建議出售事項已於二零二四年一月一日完成)的業績。

餘下集團的未經審核備考合併利潤表乃根據本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核合併利潤表編製，該經審核合併利潤表乃摘錄自本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的已刊發年報，並經作出本通函第45至46頁所載隨附附註所述因建議出售事項導致的若干備考調整，且已遵照上市規則第4.29及14.68(2)(b)(ii)條編製。

餘下集團的未經審核備考合併資產淨值報表乃根據本集團於二零二五年六月三十日的未經審核合併資產負債表編製，該未經審核合併資產負債表乃摘錄自本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的已刊發中期報告，並經作出本通函第45至46頁所載隨附附註所述因建議出售事項導致的若干備考調整，且已遵照上市規則第4.29及14.68(2)(b)(ii)條編製。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的已刊發年報或本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載的本集團歷史財務資料以及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

## 2. 餘下集團於二零二五年六月三十日的未經審核備考合併資產淨值報表

	於二零二五年 六月三十日的 未經審核合併 資產淨值報表 人民幣千元 附註(a)	備考調整 人民幣千元 附註(b)	於二零二五年 六月三十日的 備考合併資產 淨值報表 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	2,164,053	(11,902)	2,152,151
使用權資產	156,771	(30,929)	125,842
投資物業	631,400	(71,500)	559,900
無形資產	1,597,156		1,597,156
於一間聯營公司之投資	1,745		1,745
遞延所得稅資產	34,466		34,466
物業、廠房及設備的預付款項	5,369		5,369
	<u>4,590,960</u>		<u>4,476,629</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	283,153		283,153
應收賬款及其他應收款	875,808		875,808
銀行借貸質押按金	183,500		183,500
按公允價值計入損益之金融資產	140,577		140,577
現金及現金等價物	236,668	2,492,586	2,729,254
	<u>1,719,706</u>		<u>4,212,292</u>
<b>總資產</b>	<u>6,310,666</u>		<u>8,688,921</u>

	於二零二五年 六月三十日的 未經審核合併 資產淨值報表 人民幣千元 附註(a)	備考調整 人民幣千元 附註(b)	於二零二五年 六月三十日的 備考合併資產 淨值報表 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延政府補助	34,389		34,389
遞延所得稅負債	67,430	(5,125)	62,305
借貸	1,133,013		1,133,013
租賃負債	11,697		11,697
	<u>1,246,529</u>		<u>1,241,404</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	629,461		629,461
合約負債	41,531		41,531
租賃負債	3,659		3,659
當期所得稅負債	71,375	606,746	678,121
借貸	906,648		906,648
	<u>1,652,674</u>		<u>2,259,420</u>
<b>總負債</b>	<u>2,899,203</u>		<u>3,500,824</u>
<b>淨資產</b>	<u>3,411,463</u>		<u>5,188,097</u>



## 3. 餘下集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的未經審核備考合併利潤表

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度的 合併利潤表 人民幣千元 附註(c)	備考調整 人民幣千元 附註(d)		截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度的備考 合併利潤表 人民幣千元 附註(e)
收入	1,652,996		(5,781)	1,647,215
銷售成本	(1,055,090)		756	(1,054,334)
毛利	597,906			592,881
銷售及市場推廣開支	(48,484)			(48,484)
行政費用	(334,671)		974	(333,697)
商譽的減值費用	(67,414)			(67,414)
金融資產減值虧損淨額	(7,628)			(7,628)
其他收入	3,402			3,402
其他收益－淨額	5,938	2,381,293	(3,400)	2,383,831
經營利潤	149,049			2,522,891
財務收入	2,085			2,085
財務成本	(65,905)			(65,905)
財務成本－淨額	(63,820)			(63,820)
分佔於一間聯營公司之 投資的淨利潤	423			423
除所得稅前利潤	85,652	2,381,293	(7,451)	2,459,494
所得稅費用	(22,370)	(601,159)	1,118	(622,411)
年度利潤	63,282			1,837,083
歸屬於：				
本公司擁有人	18,381			1,792,182
非控制性權益	44,901			44,901
	63,282			1,837,083

- a. 該等金額乃摘錄自本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載的未經審核合併資產負債表。
- b. 該調整指建議出售事項(猶如其已於二零二五年六月三十日完成)的財務影響，估計如下：

人民幣千元

徵地的估計補償總額(i)	2,494,386
減：擬徵收土地於二零二五年六月三十日的賬面淨值	(114,331)
減：徵地直接應佔的估計成本	(1,800)
<b>建議出售事項的估計稅前收益</b>	<b>2,378,255</b>
減：按適用稅率計算的徵地收益相關估計稅務影響(ii)	(601,621)
<b>建議出售事項的估計稅後收益</b>	<b>1,776,634</b>

- i. 徵地的估計補償總額包括現金補償款人民幣 2,271,913,552 元及提前完成獎金人民幣 222,472,334 元，預期將於建議出售事項的完成日期以現金形式悉數收取。
- ii. 估計稅務影響包括於二零二五年六月三十日按適用稅率25%計算的當期所得稅開支人民幣606,746,000元以及與擬徵收土地累計公允價值收益相關的遞延所得稅負債撥回人民幣5,125,000元。
- iii. 建議出售事項的實際收益將根據完成日期當日的相關金額、提前完成獎金的實際收益計算，並須經審核，因此將與上述金額有所不同。
- c. 該等金額乃摘錄自本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核合併利潤表。
- d. 該調整指建議出售事項(猶如其已於二零二四年一月一日完成)的財務影響，估計如下：

人民幣千元

徵地的估計補償總額(b)(i)	2,494,386
減：擬徵收土地於二零二四年一月一日的賬面淨值	(111,293)
減：徵地直接應佔的估計成本	(1,800)
<b>建議出售事項的估計稅前收益</b>	<b>2,381,293</b>
減：按適用稅率計算的徵地收益相關估計稅務影響(i)	(601,159)
<b>建議出售事項的估計稅後收益</b>	<b>1,780,134</b>

- i. 估計稅務影響包括於二零二四年一月一日按適用稅率25%計算的企業所得稅開支人民幣605,609,000元以及與擬徵收土地累計公允價值收益相關的遞延所得稅負債撥回人民幣4,450,000元。
- ii. 建議出售事項的實際收益將根據完成日期當日的相關金額、提前完成獎金的實際收益計算，並須經審核，因此將與上述金額有所不同。
- e. 該調整指扣除截至二零二四年十二月三十一日止年度的可識別淨收入流，猶如建議出售事項已於二零二四年一月一日完成，以呈列未經審核備考合併利潤表。該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載有關建議出售事項截至二零二四年十二月三十一日止年度的可識別淨收入流的未經審核損益表。
- f. 概無就本集團的未經審核備考合併資產淨值報表及未經審核備考合併利潤表分別作出調整以反映本集團於二零二五年六月三十日及二零二四年一月一日後進行的任何交易業績或其他交易。
- g. 上述調整預期不會對本集團的未經審核備考合併資產淨值報表及未經審核備考合併利潤表產生持續影響。

**B. 有關編撰未經審核備考財務資料的獨立申報會計師鑒證報告**

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所出具有關餘下集團的未經審核備考財務資料的報告全文，以供載入本通函。

**有關編撰未經審核備考財務資料的獨立申報會計師鑒證報告**

致中國波頓集團有限公司之董事

吾等已對中國波頓集團有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱「貴集團」）（不包括擬徵收土地（「出售資產」））的未經審核備考財務資料（由 貴公司董事（「董事」）編製，並僅供說明用途）完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議出售出售資產（「該項交易」）而於刊發日期為二零二六年一月十六日的通函中第41至46頁內所載有關截至二零二五年六月三十日的未經審核備考合併資產淨值報表、截至二零二四年十二月三十一日止年度的未經審核備考合併利潤表及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於通函第41至46頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，旨在說明該交易對 貴集團截至二零二五年六月三十日的財務狀況及 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務表現的影響，猶如該交易分別於二零二五年六月三十日及二零二四年一月一日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至二零二五年六月三十日止期間的財務報表（並無就此刊發審計或審閱報告）中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。在此過程中，董事從 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表（並已就此刊發審計報告）中摘錄有關 貴集團財務表現的資料。

**董事就未經審核備考財務資料承擔的責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所

中國香港特別行政區

中環太子大廈 22 樓

T: +852 2289 8888, F: +852 2810 9888

[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

*吾等的獨立性及質量管理*

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德方面的規定，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的謹慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

吾等採用香港會計師公會所頒佈的《香港質量管理準則》(HKSQM) 第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，並要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統，包括關於要遵守道德要求、專業準則規定及適用法律及監管規定的政策或程序。

*申報會計師之責任*

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會所頒佈的《香港鑒證業務準則》第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行吾等的工作。該準則規定申報會計師計劃及實施程序，以就董事是否已按照上市規則第4.29條並經參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，吾等並無責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，吾等並無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函中，僅為說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於就說明用途而選定之較早日期發生或進行。因此吾等不對該項交易分別於二零二五年六月三十日或二零二四年一月一日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。



就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製而作出報告的合理鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮申報會計師對 貴公司性質、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關業務情況的認知。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二六年一月十六日

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其於二零二五年十一月三十日對位於中華人民共和國的房地產作出評估而編製的函件全文、評估概要及評估報告，以供載入本通函。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 01-08, 27<sup>th</sup> Floor, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-2708室  
Tel 電話 : (852) 2593 9678 Fax 傳真 : (852) 2802 0863  
Email 電郵 : enquiry@bmintelligence.com Website 網址 : www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

### 指示

吾等根據中國波頓集團有限公司(「貴公司」)向吾等發出的指示，就位於中華人民共和國(「中國」)子公司的房地產( 貴公司及／或其子公司(統稱「貴集團」)於其中擁有權益)作出評估。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為屬必需的該等其他資料，以向閣下提供吾等對有關房地產於二零二五年十一月三十日(「評估日」)的市值(「市值」)的意見。

### 評估基準

吾等對有關房地產的評估乃基於市值作出，香港測量師學會定義市值為「資產或負債在適當市場推銷後由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫的情況下於評估日達成公平交易的估計金額」。市值亦為一項資產或負債的估計價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 評估方法

吾等採用折舊重置成本法為有關房地產評估。折舊重置成本指「作現有用途的土地或相同地區內名義上重置地盤的價值與樓宇及其他地盤工程新重置成本的總和，當中可能會就樓齡、狀況、經濟或功能損耗及環境因素等作出適當扣減；上述所有因素均可能導致現有房地產的價值低於重置現時佔用物業的價值」。使用此基準是由於既有市場並無可比較的同類交易，在欠缺已知二手市場的情況下，此基準通常能夠提供最可靠的資產評估指標。此評估意見須視乎與所採用的資產總值比較該項業務是否具有充足的盈利能力。

## 業權調查

吾等已獲提供業權文件副本，並已獲 貴集團告知概無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權，亦無法確定有否任何修訂文件未有載於交予吾等的副本中。於評估過程中，吾等依賴 貴集團中國法律顧問中倫律師事務所就位於中國的有關房地產業權而向吾等提供的意見及資料。所有文件僅作參考用途。

## 評估假設

吾等進行評估時假設有關於房地產以其現況在市場出售時並無附帶遞延條款合約利益、售後租回、合資合約、管理協議或任何其他類似安排藉以影響有關房地產的價值。此外吾等於估值時並無考慮任何有關或影響銷售有關房地產之選擇權或優先購買權，並假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

在對房地產進行評估時，吾等已依賴 貴集團所提供的意見，即 貴集團擁有可自由轉讓房地產的有效及可執行業權，並在獲授的整個未屆滿年期內有權自由及不受干預地使用該房地產，惟須支付年度政府地租／土地使用費，而所有必須繳付的土地出讓金／應付購買代價已獲全數繳付。

## 評估考慮因素

該房地產經李雪女士(建築及房地產理學碩士)於二零二五年十二月視察。吾等已視察該房地產外觀。在吾等巡視過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，概無進行任何測試或調查以釐定可能延誤房地產開發完成的地面狀況或因素的穩定性或合適性，例如考古文物、污染、生態或環境考慮因素。除另獲通知外，吾等已假設該地盤健全完好及興建時間表將不會因與該地盤有關的考慮因素而發生延誤，且該地盤未受污染。

在吾等的評估過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤／建築面積、房地產識別資料的該等事宜及任何其他相關資料的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關房地產的地盤／建築面積是否準確無誤，惟吾等假設於交付予吾等的文件所示的地盤／建築面積為準確無誤。除另有說明者外，評估報告所載全部尺寸、計量及面積乃按向吾等提供的文件所載資料為基準，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性，且吾等倚賴 閣下的確認，提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等進行評估時並無就有關房地產的任何押記、按揭或欠款或進行出售或購買時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。

除另有說明者外，吾等假設該房地產概無附帶任何繁重產權負擔、限制及支銷以致影響其價值。

吾等的評估乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

## 評估標準

吾等的評估乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二四年版)、皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的皇家特許測量師學會估值準則－全球準則及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則編製。

本評估任務由物業評估團隊籌備，該團隊由鄭澤豪博士(「估值師」)代表中和邦盟評估有限公司進行監督。吾等並不知悉中和邦盟評估有限公司或處理此評估工作的估值師會出現潛在利益衝突的任何情況。吾等確認，中和邦盟評估有限公司及估值師可就該房地產提供客觀及獨立／公正的評估。

## 備註

除另有說明者外，本報告所列全部金額均以人民幣計值，且並無就任何外匯轉移計提撥備。

隨函附奉吾等的評估概要及評估報告。

此 致

香港  
九龍  
觀塘道368號  
波頓科創中心  
37樓A至B室  
中國波頓集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
中和邦盟評估有限公司  
董事總經理  
鄭澤豪博士

*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng),  
PhD (Econ), FAIA, FIPA, SIFM, FCIM,  
FRSS, MASCE, MHKIE, MHKIS, MIET,  
MIEEE, MASME, MISE*

謹啟

二零二六年一月十六日

附註：鄭澤豪博士乃香港測量師學會會員(產業測量)，對於香港及中華人民共和國的地產估值擁有超過32年經驗。



## 評估概要

貴集團於中國持作投資／未來發展的房地產

房地產

於二零二五年  
十一月三十日  
現況下之市值  
人民幣

位於中國廣東省深圳市南山區

155,000,000

樂麗路之一塊工業用地(宗地號：T505-0059)之部份及4棟工業建築

總計：

155,000,000

## 評估報告

貴集團於中國持作投資／未來發展的房地產

房地產	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十一月三十日 現況下之市值 人民幣
位於中國廣東省深圳市南山區樂麗路之一塊工業用地(宗地號：T505-0059)之部份及4棟工業建築	該房地產由名稱為「波頓科技園」的工業廣場的一部分(土地面積約為64,662.42平方米)以及建於其上於二零一二年落成的4棟建築物組成。  該房地產的總建築面積(「建築面積」)約為3,721.05平方米。  該房地產的土地使用權已獲批，為期50年，由二零零七年三月二十六日起至二零五七年三月二十五日止，作工業用途。	該房地產的部分土地及建築現時受多份租約規限，而該土地的餘下部分則空置，可供未來發展。	155,000,000 (一億伍仟伍佰萬元整)

附註：

1. 該房地產位於深圳市南山區，距離深圳寶安國際機場約30分鐘的車程。毗鄰科技園區。
2. 根據深圳市國土資源與房屋管理局與深圳波頓香料有限公司(「深圳波頓」)於二零零七年六月一日訂立的深圳市土地使用權出讓合同(「出讓合同」)，土地面積約80,167.47平方米(宗地號T505-0059)的地塊土地使用權依約出讓予深圳波頓，土地出讓金為人民幣58,267,476元，年期為50年，由二零零七年三月二十六日起至二零五七年三月二十五日止，作工業用途。據告知，土地面積為15,505.05平方米的地塊之部份不包括在我們的評估範圍內。

該房地產的規劃及設計要求如下：—

地積比率：	≤2.71
獲批准總建築面積：	≤217,254平方米
建築高度：	≤30米／100米
建築密度：	≤45%
綠化比率：	≥28%
獲准用途：	工業

3. 根據一份不動產權證(粵(2019)深圳市不動產權第0016954號)，該房地產所在的工業廣場(土地面積約80,167.47平方米)之土地使用權已授予深圳波頓，由二零零七年三月二十六日起至二零五七年三月二十五日止，為期50年，作工業用途，而該工業廣場總建築面積約8,571.3平方米的七棟房屋所有權則由深圳波頓合法擁有。於評估日，總建築面積約4,850.25平方米的3棟建築物已被拆除。
4. 根據中國波頓(「出租人」)與深圳壹心地產顧問有限公司(「承租人」)於二零二一年十二月三十一日至二零二三年六月三十日期間訂立的5份租賃協議，前者同意將波頓科技園的該房地產連同3棟已拆除建築物的部分(總建築面積約8,153.39平方米)出租予後者，租期各異，最遲於二零二六年十二月三十一日屆滿，首兩年每月總租金為人民幣260,641.83元，其後每兩年遞增10%，不包括相關支出。於評估日，現行每月總租金(稅前)為人民幣286,706.01元。有關進一步詳情，請參閱下表：

編號	租賃部分	建築面積 (平方米)	土地面積 (平方米)	現行月租 (稅前) 人民幣	租期
1	A、B及E棟	5,417.99	零	160,914.3	二零二二年一月一日 至二零二六年 七月三十一日
2	C棟(不含機電房 及消防服務控制室) 及D棟	2,183.3	零	64,844.01	二零二二年一月一日 至二零二六年 十二月三十一日
3	C棟消防服務控制室	26	零	772.2	二零二二年一月一日 至二零二六年 十二月三十一日
4	G棟	666.1	零	33,561	二零二二年一月一日 至二零二六年 十二月三十一日
5	F棟及閒置土地	220	1,035	26,614.5	二零二三年六月一日 至二零二六年 十二月三十一日
總計：		8,153.39	1,035	286,706.01	

於評估日，總建築面積約4,850.25平方米的A、B及C棟已被拆除。

5. 據告知並根據該等租賃協議所規定的特別條款，倘政府於租期內為公共用途而收回物業，以及於與政府簽署收回協議後，深圳波頓(即出租人)有義務向承租人退還租金按金及預付租金，而承租人應於收到深圳波頓之正式通知後3個月內搬離該房地產，費用由其自行承擔。
6. 該房地產須受均以中國銀行股份有限公司深圳南頭支行為受益人的4項按揭所規限，總貸款金額為人民幣1,520,000,000元，最遲到期日為二零二六年九月十一日。
7. 在評估房地產土地的市值時，吾等已參考深圳公共資源交易中心的各項銷售交易。吾等選取了於評估日起計12個月內成交且具有類似土地面積、地積比率及指定工業用途的可資比較土地銷售憑證。該等可資比較土地的單位價格(按土地面積計算)介乎每平方米人民幣1,850元至人民幣2,027元。
8. 貴集團中國法律顧問提供的意見(其中包括)以下各項：
  - a. 該房地產的土地使用權及房屋所有權合法歸屬於中國波頓，為期50年，由二零零七年三月二十六日起至二零五七年三月二十五日止；

- b. 該房地產指定用於高科技項目，並擬用於深圳波頓的生產、研發，且該土地歸類為非商業用途，在附註8a所述期限內，未經批准，深圳波頓不得將土地使用權作為商品房轉讓或抵押土地使用權；
  - c. 深圳波頓有權佔用、使用該房地產及自該房地產賺取收入(與附註8b有關的限制及附註6所載的按揭除外)；及
  - d. 該房地產並無受到任何扣押。
9. 深圳波頓為 貴公司的間接全資子公司。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員於本公司的權益

- (a) 於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有：(i) 根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(ii) 根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述的登記冊的權益及淡倉；或(iii) 根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

董事姓名	身份／權益性質	所持股份 數目（好倉）	佔本公司 已發行股本 的百分比
王明凡先生 <sup>(附註)</sup>	實益擁有人、家族權益 及受控法團權益	729,456,226	67.51%

附註：

家族權益 25,262,431 股股份為王明凡先生的配偶楊伊帆女士於二零二五年六月三十日所持有的股份。

公司權益 367,638,743 股股份為 (i) 創華有限公司（「創華」）持有的 348,320,509 股股份及 (ii) Full Ashley Enterprises Limited（「Full Ashley」）持有的 19,318,234 股股份的總數。王明凡先生擁有創華 41.19% 的權益，而 Full Ashley 為一間由王明凡先生全資擁有的私人公司。根據證券及期貨條例，王明凡先生被視為於 (i) 創華持有的全部 348,320,509 股股份（即本公司已發行股本的 32.24%）；及 (ii) Full Ashley 所持有的全部 19,318,234 股股份（即本公司已發行股本的 1.79%）中擁有權益。



(ii) 於本公司相聯法團波頓香料股份有限公司(前稱「東莞波頓香料有限公司」)(「合營公司」)股份的權益

董事姓名	合營公司的 已繳付註冊資本	佔合營公司註冊 資本的百分比
王明凡先生 <sup>(附註2)</sup>	約人民幣 28,934,042元	約34.04%
李慶龍先生	約人民幣 1,275,000元	約1.50%

附註：

- 合營公司已繳付註冊資本總額約為人民幣85,000,000元。
- 王明凡先生透過其全資擁有的公司－盛冠國際投資有限公司持有33.32%的股權(人民幣28,322,000元)。
  - 楊伊帆女士(王先生的配偶)持有9.98%的股權(人民幣8,483,000元)，並且王先生通過兩家中國有限合夥企業(王先生作為其普通合夥人)持有0.72%的股權(人民幣612,042元)。

(iii) 於本公司相聯法團創華有限公司股份的權益

董事姓名	所持相聯法團的 股份類別及數目	佔已發行股份 的百分比
王明凡先生 <sup>(附註1)</sup>	4,559股普通股	41.19%
李慶龍先生	436股普通股	3.94%

附註：

- 王明凡先生、王明均先生(本公司前任董事)、王明清先生、王明優先生(本公司前任董事)、錢武先生(本公司前任董事)及李慶龍先生分別擁有創華41.19%、28.11%、10.01%、9.86%、6.89%及3.94%的權益。於二零二五年六月三十日，王明凡先生及李慶龍先生為本公司董事，亦為創華的董事。錢武先生(本公司前任董事)為創華的董事。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無擔任公司董事或僱員的董事於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

## 3. 主要股東於證券的權益

股東姓名	身份／權益性質	所持 股份數目 (好倉 <sup>附註1</sup> )	佔本公司 已發行股本 的百分比
王明凡先生 <sup>(附註2)</sup>	實益擁有人、家族權益 及受控法團權益	729,456,226	67.51%
創華有限公司 <sup>(附註3)</sup>	實益擁有人	348,320,509	32.24%
Full Ashley Enterprises Limited <sup>(附註4)</sup>	實益擁有人	19,318,234	1.79%

附註：

1. 於股份的好倉(根據購股權、認股權證等股權衍生工具認購者或可換股債券除外)。
2. 根據證券及期貨條例，王明凡先生被視為：(a)於其配偶楊伊帆女士持有的25,262,431股股份；(b)於創華持有的348,320,509股股份(與附註3所述的權益重疊)；及(c)於Full Ashley持有的19,318,234股股份(與附註4所述的權益重疊)中擁有權益。於二零二五年六月三十日，王明凡先生連同其336,555,052股個人股權被視作於729,456,226股股份(約佔本公司已發行股本總額的67.51%)中擁有權益。
3. 王明凡先生、王明均先生(本公司前任董事)、王明清先生、王明優先生(本公司前任董事)、錢武先生(本公司前任董事)及李慶龍先生分別擁有創華41.19%、28.11%、10.01%、9.86%、6.89%及3.94%的權益。於二零二五年六月三十日，王明凡先生及李慶龍先生為本公司董事，亦為創華的董事。錢武先生(本公司前任董事)為創華的董事。
4. Full Ashley為一間由王明凡先生全資擁有的私人公司。根據證券及期貨條例，作為本公司董事，王明凡先生有責任披露於本公司已發行股本的權益，故Full Ashley被視為有責任根據證券及期貨條例披露與本公司股份有關的權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置的主要股東登記冊所顯示，除上文所披露董事的股份權益外，本公司並無獲悉有任何其他權益佔本公司於最後可行日期的已發行股本5%或以上。

#### 4. 競爭權益

於最後可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

#### 5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

#### 6. 董事或專家於資產／合約的權益及其他權益

於最後可行日期，(a)概無董事於本集團任何成員公司訂立且於最後可行日期仍然生效，並且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益，(b)除本通函所披露者外，自二零二四年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核合併賬目的編製日期)以來，概無董事或名列本附錄「8. 專家及同意書」一節的專家於任何資產(由本集團任何成員公司已收購、出售或租賃給本集團任何成員公司或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租賃給本集團任何成員公司)中直接或間接擁有任何權益。

#### 7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中所訂立的合約)：

- (a) 由(i)深圳波頓香料有限公司及(ii)盛冠國際投資有限公司作為賣方，(i)錢武先生、(ii)李慶龍先生、(iii)楊伊帆女士、(iv)第一有限合夥企業及第二有限合夥企業作為買方，以及波頓香料股份有限公司(前稱東莞波頓香料有限公司)(「波頓香料」)作為目標公司，於二零二五年八月一日訂立的補充協議，據此，各買方保證波頓香料及其子公司自二零二五年一月一日至二零二六年三月三十一日期間的淨利潤將保持不低於5%的增長率，詳情於本公司日期為二零二五年八月一日的公告披露；

(b) 由 Bubblemon Venture Limited 作為目標公司，本公司、Boton Holding SPV、Han Holding SPV 及 Han Sang Un 先生作為賣方，以及 Bubblemon Holding Limited 作為買方訂立的出售協議，據此，(i) Boton Holding SPV 同意出售而買方同意購買 5,100 股目標股份（將佔目標公司股權的 51%），代價為人民幣 100,000,000 元；及 (ii) Han Holding SPV 同意出售而買方同意購買 3,000 股目標股份（將佔 Bubblemon Venture Limited 總股權的 30%），代價為人民幣 58,823,529 元；

(c) 徵地協議；及

(d) 補充協議。

## 8. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家或專業顧問（「專家」）的資歷：

名稱	資歷
中和邦盟評估有限公司	獨立專業估值師
羅兵咸永道會計師事務所	《專業會計師條例》(香港法例第 50 章) 下的執業會計師及 《財務匯報局條例》(香港法例第 588 章) 下的註冊公眾利益 實體核數師

於最後可行日期，專家已就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載格式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，專家於完成後概無擁有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購於完成後本集團任何成員公司證券的任何權利（無論是否可依法強制執行）。

於最後可行日期，自二零二四年十二月三十一日（即本公司最近期經審核財務報表的編製日期）以來，專家於完成後概無於由本集團任何成員公司已收購、出售或租賃給本集團任何成員公司或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租賃給本集團任何成員公司的任何資產中直接或間接擁有權益。

## 9. 訴訟

於最後可行日期，本通函附錄一所載截至二零二四年十二月三十一日止年度之「本集團的管理層討論和分析」項下「對一項收購交易的賣方進行法律訴訟」一節所披露有關本集團的四項法律訴訟仍在進行中。除上文所披露者外，本公司或其任何子公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知亦無任何本公司或其任何子公司尚未完結或面臨威脅或針對本公司或其任何子公司的重大訴訟、仲裁或索償。

## 10. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司香港主要營業地點位於香港九龍觀塘道368號波頓科創中心37樓A至B室。
- (c) 本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本公司公司秘書為馬兆杰先生，其為香港會計師公會會員。
- (e) 本通函中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

## 11. 備查文件

下列文件的副本將由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括當日)不少於14日期間內於本公司網站(<https://www.boton.com.hk/>)及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登：

- (a) 有關餘下集團未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄三；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所提述的重大合約；及
- (d) 擬徵收土地的評估報告，全文載於本通函附錄二。

# 股東特別大會通告



## 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)

茲通告中國波頓集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年二月二日(星期一)下午三時正假座香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈9樓908室普盛財經印刷有限公司會議室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案為本公司的普通決議案(除另有說明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二六年一月十六日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義)：

### 普通決議案

#### 1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認(i)深圳市南山區西麗街道辦事處(「地方部門」)及深圳波頓香料有限公司(「深圳波頓」)就(其中包括)徵收位於中國廣東省深圳市南山區樂麗路的土地(總土地面積約為64,662.42平方米)所訂立日期為二零二五年十二月七日的徵地協議(其註有「A」字樣的副本已於大會上提呈並由大會主席簽署以資識別)；及(ii)地方部門、深圳波頓及深圳市百碩新城投資有限公司就同一事項所訂立日期為二零二五年十二月二十四日的補充協議(其註有「B」字樣的副本已於大會上提呈並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 謹此授權董事代表本公司及以本公司名義按其全權酌情認為就執行、落實徵地協議及其項下擬進行的交易及使之生效而言或與其相關屬必要、合宜或權宜的情況下，簽立一切有關文件、文據及協議以及作出一切有關行動、事宜及事項，並同意就徵地協議的條款作出彼等全權酌情認為屬必要或合宜的變動以及謹此批准、確認及追認董事已作出的一切有關行動及事項、已簽立的一切有關文件及已採取的一切有關步驟。」

承董事會命

中國波頓集團有限公司

主席

王明凡

香港，二零二六年一月十六日



---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

九龍

觀塘道368號

波頓科創中心

37樓A至B室

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票的股東均可委派一名或多名受委代表，代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 指定格式的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，必須於大會或其續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
3. 委任代表文件須由委任人或其正式以書面授權之人士簽署；或倘委任人為公司，則須加印公司印鑑或由其負責人、授權代表或其他正式獲授權人士簽署。
4. 遞交代表委任表格後，股東仍可親身出席所召開的大會，並於會上投票。在此情況下，該代表委任表格將被視作撤銷。
5. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名聯名登記持有人均可親身或委派代表就其股份於任何大會上投票，猶如彼為唯一有權就有關股份投票者。惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席任何大會，則僅限於排名首位或排名較高(視情況而定)之持有人方有權就有關聯名股份投票，就此而言，排名次序乃按聯名持有人就有關聯名持有股份於股東名冊之排名先後釐定。
6. 隨附的代表委任表格必須由委任人或其書面授權代表簽署，或倘委任人為公司，則須加印公司印鑑或由其負責人、授權代表或其他正式獲授權人士親筆簽署。
7. 本公司將於二零二六年一月二十八日至二零二六年二月二日(包括首尾兩天)暫停辦理股份登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席應屆股東特別大會，所有股份過戶文件及有關股票必須於二零二六年一月二十七日下午四時三十分之前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。