

將予收購的資產

根據該協議，賣方已同意出售及買方已同意收購銷售股份，相當於目標公司（一間於中國成立的有限公司）的100%註冊資本。

代價

買賣銷售股份的代價人民幣240,000,000元（相當於約276,077,850港元）將由買方以現金分三期償付：

- (a) 人民幣80,000,000元須於該協議簽署當日支付；
- (b) 人民幣80,000,000元須於買方完成對目標公司的盡職調查且結果令人滿意後五個營業日內支付；
- (c) 人民幣80,000,000元須於自銷售股份以買方名義登記之日起計五個營業日內支付。

代價乃參考目標公司的財務狀況而釐定。該估值由一名獨立估值師進行，該估值師採用資產基礎法，將目標公司於二零二六年五月三十一日的價值估值約為人民幣264,900,000元（相當於約304,721,000港元）。董事（包括獨立非執行董事）認為代價（由該協議訂約方經公平磋商後釐定）屬公平合理。

條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 買方已信納對目標公司的盡職調查結果；
- (ii) 買方已支付第一期及第二期代價；
- (iii) 買方名下的銷售股份已完成登記；
- (iv) 已就轉讓銷售股份取得上海市奉賢區有關部門的批准。

除經雙方同意外，上述條件概不可獲豁免。倘於截止日期（或訂約方書面協定的其他日期）或之前未達成上文所載任何先決條件，買方將有權終止該協議，任何一方均不得對另一方提出任何申索（任何先前違約除外）且賣方應退還買方已支付的代價。

完成

交易將於銷售股份以買方名義完成登記之日完成。

於完成後，本公司將於目標公司100%的註冊資本中擁有權益，目標公司將作為本公司的附屬公司入賬，其財務業績將於本集團綜合入賬。

本公司及賣方資料

本公司主要從事提取物、香精及香料的製作、貿易及銷售。其亦從事設計及製造高品質電子煙及其相關產品。

賣方主要從事天然香精、生物香精及其他生物產品之研發、生產及經營，以及貨物及技術進出口（不包括分銷）。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關目標公司的資料

目標公司為一家於中國成立的有限責任公司。目標公司之業務為投資控股，且其唯一資產為該物業。

該物業位於中國上海市奉賢區程河浜路88號，包括一塊總建築面積為15,864.9平方米的土地，以及其上總可建樓面面積為61,039.08平方米的建築物。該樓宇用作工業用途，其大部分樓層面積被出租以獲得租金收入（租賃面積：56,910.89平方米）。買方為該物業的現有租戶之一。奉賢區為位於上海市南部的重要產業集群及製造業中心。該物業的建設已於二零二四年竣工並投入使用，該物業較鄰近樓宇而言相對更嶄新且品質更上乘。

目標公司截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個財政年度的財務資料如下：

	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 (約人民幣 千元) (經審計)	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 (約人民幣 千元) (經審計)
營業額	1,981	2,230
除稅前利潤／(虧損)淨額	(13,094)	(24,159)
除稅後利潤／(虧損)淨額	(13,094)	(24,159)
資產淨值	138,508	128,683

於本公告日期，目標公司有未償還銀行貸款約人民幣180,000,000元且目標公司的股權已抵押予銀行作為抵押品。於完成後，該貸款仍為目標公司的負債，而買方將促使目標公司按原貸款合約條款履行其還款責任。

進行收購事項之原因

董事一直致力於尋求及評估投資機會，以實現股東回報最大化為目標。鑑於目標公司持有的該物業位於上海南部一個關鍵工業集群及製造業樞紐的戰略要地，董事會認為，在穩定的租金收入來源的支持下，目標公司的價值可能具有可觀的增長潛力。買方目前根據租賃於該物業進行研發業務。於收購事項完成後，目標公司將成為本集團的全資附屬公司，從而可消除外部租金開支。

此外，董事會預期，收購事項將有助於推動未來擴張，並強化本集團的整體研發能力。由於本公司已將先前指定用作研發及生產設施的深圳土地使用權歸還政府，收購事項使本集團得以擁有替代基地，以持續推進其擴張。該項構成非常重大出售事項的政府徵地已於本公司日期分別為二零二五年十二月九日、二零二五年十二月二十九日、二零二六年一月十六日及二零二六年二月二日的公告內披露。

鑒於上文所述，董事會認為，收購事項的條款屬公平合理，及收購事項符合本公司及其股東的整體最佳利益。

代價將由本集團的內部資源支付。

上市規則之涵義

由於有關收購事項的其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議的條款向賣方收購銷售股份
「該協議」	指	賣方與買方於二零二六年六月三十日就買賣銷售股份而訂立之買賣協議
「銀行」	指	交通銀行股份有限公司上海奉賢支行
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國波頓集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成買賣銷售股份
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方就買賣銷售股份將予支付之代價
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則，為屬獨立於本公司及其關連人士的第三方的任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款」	指	目標公司應付銀行的未償還款項約人民幣180,000,000元
「最後截止日期」	指	二零二六年十二月三十一日(或訂約方可能書面協定的有關其他日期)
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	一處位於中國上海市奉賢區程河浜路88號由目標公司持有的物業
「買方」	指	波頓(上海)生物技術有限公司，一間於中國成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	註冊資本人民幣60,000,000元，其為目標公司的全部股權
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「目標公司」	指	上海龍殷生物技術有限公司，一間於中國成立的有限公司，由賣方持有100%股權

「賣方」 指 深圳新悟通生物科技有限公司，一間於中國成立的有限公司

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

代表董事會
中國波頓集團有限公司
主席
王明凡

香港，二零二六年六月三十日

於本公告日期，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。