

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)

**補充公告
須予披露交易
收購一間中國公司的100%股權**

茲提述本公司日期為二零二六年六月三十日，內容有關收購事項之公告（「**該公告**」）。除另有訂明外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。本公司謹此就該公告所述之收購事項提供以下補充資料：

賣方資料

誠如該公告所披露，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。賣方的最終實益擁有人為李厚，其為一名擁有豐富投資經驗的中國籍商人。

估值

誠如該公告所披露，代價乃由賣方與買方按公平基準及考量由目標公司委聘之獨立估值師（「**估值師**」）對目標公司進行之估值（「**估值報告**」）後而釐定。

估值方法

根據估值報告，估值師採用資產基礎法，以釐定目標公司於二零二六年五月三十一日之價值。在選取合適估值方法時，估值師已考慮市場法、收益法及資產基礎法之適用性。由於被評估單位在公開的市場交易很少，且有關交易的必要信息很難獲得，故市場法並不適用。報告日後被評估單位的未來經營收入及成本費用具有不確定性，故收益法未獲採用。

考慮到被評估單位資產產權清晰、財務資料完整，各項資產和負債都可以被識別。委估資產不僅可根據財務資料和購建資料確定其數量，還可通過現場勘查核實其數量，可以按資產再取得途徑判斷其價值，所以本次評估可以採用資產基礎法。

資產基礎法之基準

資產基礎法是指分別求出企業各項資產的評估價值並累加求和，再扣減負債評估價值，得出企業股東權益價值的一種方法。

基本計算公式：股東全部權益評估價值 = 各項資產評估價值之和 - 各項負債評估價值之和

有關更多詳情，請參閱本公告「估值的關鍵輸入數據及計算過程」一節。

主要假設

(a) 基本假設

1. 交易假設：交易假設是假定所有待評資產已經處在交易過程中，估值師根據待評估資產的交易條件等模市場進行估價。
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產進入的市場條件，以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假設說明或限定。公開市場假設旨在說明一種充分競爭的市場條件，在這種條件下，資產的交換價值受市場機制的制約並由市場行情決定，而不是由個別交易決定。
3. 資產持續經營假設：資產持續經營假設是指評估時需根據被評估資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定評估方法、參數和依據。
4. 企業持續經營的假設：企業持續經營的假設是指被評估單位將保持持續經營，並在經營方式上與現時保持一致。

(b) 一般假設

1. 假設評估基準日後被評估單位持續經營；
2. 假設評估基準日後被評估單位所處國家和地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；
3. 假設評估基準日後國家宏觀經濟政策、產業政策和區域發展政策無重大變化；
4. 假設和被評估單位相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等在評估基準日後不發生重大變化；
5. 假設評估基準日後被評估單位的管理層是負責的、穩定的，且有能力擔當其職務；
6. 假設被評估單位完全遵守所有相關的法律法規；
7. 假設評估基準日後無不可抗力對被評估單位造成重大不利影響。

估值的關鍵輸入數據及計算過程

目標公司的財務資料

以下載列目標公司於二零二六年五月三十一日的財務資料：

	於二零二六年五月三十一日	
	賬面價值 (約人民幣千元)	評估價值 (約人民幣千元)
流動資產	27,993	27,993
非流動資產	348,783	417,967
— 固定資產	314,742	417,967
— 無形資產	34,041	—
總資產	<u>376,776</u>	<u>445,960</u>
流動負債	3,749	3,749
非流動負債	<u>177,320</u>	<u>177,320</u>
總負債	<u>181,069</u>	<u>181,069</u>
淨資產(所有者權益)	<u>195,707</u>	<u>264,891</u>

流動資產

於二零二六年五月三十一日，目標公司流動資產的賬面價值及評估價值分別均為約人民幣28,000,000元。

非流動資產

目標公司的主要非流動資產為該物業。於二零二六年五月三十一日，目標公司非流動資產的賬面價值約為人民幣348,800,000元，而非流動資產評估價值約為人民幣418,000,000元。

由於該物業由目標公司自行興建，其賬面價值包括(i)固定資產，即該物業及若干小型機器；及(ii)無形資產，即該幅土地的應佔價值。該等固定資產的評估價值包括該物業，而該物業的估值已計及該幅土地的應佔價值，因此並無對無形資產賦予任何價值。

非流動資產項下固定資產的評估價值與賬面價值之間存在差異的原因，主要是由於該物業與最近時期內已經發生了交易的類似物業中選取具有代表性的交易實例作為可比實例加以單獨比較對照，並依據該物業已知的成交價格，參照該物業的交易情況、交易期日、區位因素、實物狀況以及權益因素等差別，修正得出評估對象在價值時點的房地產價值。

估值師認為，獨立用於該物業的有關市場法經過市場的檢驗，更能合理反映評估物業的市場價值。

總負債

於二零二六年五月三十一日，目標公司總負債的賬面價值與評估價值大致相同，約為人民幣181,100,000元。

總權益

根據估值報告，基於上述資產基礎法，目標公司的評估價值約為人民幣264,900,000元。

董事會對代價公平性及合理性的意見

董事會已審閱估值報告，重點為所採納的方法、其主要假設及目標公司的財務資料。經考慮(i)估值師進行的工作範圍適合相關評估；及(ii)估值師就相關評估採納的估值假設及方法屬公平合理，董事會認為構成代價基準的估值屬公平合理。

除上文所披露者外，該公告的所有其他資料保持不變。

承董事會命
中國波頓集團有限公司
主席
王明凡

香港，二零二六年七月八日

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。