
此乃要件 請即處理

本通函由怡園酒業控股有限公司刊發。閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已出售或轉讓名下所有怡園酒業控股有限公司的股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或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的任何損失承擔任何責任。

本通函乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則而刊載，旨在提供有關怡園酒業控股有限公司的資料，怡園酒業控股有限公司的董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確及完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

GRACE
VINEYARD
怡園酒莊
Grace Wine Holdings Limited
怡園酒業控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：8146)

- (1)有關PACIFIC SURPLUS出售事項及EPIC WEALTH出售事項之
非常重大出售事項及關連交易
(2)建議宣派及派付PACIFIC SURPLUS特別股息及
EPIC WEALTH特別股息
(3)股東特別大會通告

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



新百利融資有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二五年二月十九日(星期三)下午二時三十分假座香港鰂魚涌華蘭路20號華蘭中心23樓2304室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將代表委任表格按照其印備的指示填妥，並儘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，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間至少48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二五年一月二十四日

GEM 的 特 色

GEM的定位，乃為較其他於聯交所上市的公司可能帶有更高投資風險的中小型公司提供一個上市市場。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

鑒於在GEM上市的公司一般為中小型公司，於GEM買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較高的市場波動風險，同時無法保證於GEM買賣的證券將會存在高流通性市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	10
獨立董事委員會函件	64
獨立財務顧問函件	66
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二A — PACIFIC SURPLUS集團之財務資料	IIA-1
附錄二B — EPIC WEALTH集團之財務資料	IIB-1
附錄三 — 餘下集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 餘下集團的管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 估值報告.....	V-1
附錄六 — 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「該等公告」	指	本公司日期為二零二四年十二月五日及二十七日以及二零二五年一月二十一日的公告，內容有關(其中包括)(i) Pacific Surplus協議、Pacific Surplus補充協議、Pacific Surplus特別股息；及(ii) Epic Wealth協議、Epic Wealth補充協議、Epic Wealth特別股息
「待售貸款出讓」	指	本公司(作為出讓人)與陳女士(作為受讓人)按協定形式(如Pacific Surplus協議所附)訂立之待售貸款出讓契據，並由萬浩於Pacific Surplus完成作實時同時確認
「該銀行」	指	廈門國際銀行股份有限公司龍岩分行，項目借款及授信額度的貸款人
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「主席」	指	董事會主席
「灼識諮詢」	指	灼識行業諮詢有限公司，一家獨立市場研究及諮詢公司
「本公司」	指	怡園酒業控股有限公司，於二零一二年二月十四日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所GEM上市(股份代號：8146)
「授信額度」	指	根據福建德熙(作為借款人)與該銀行(作為貸款人)於二零二四年十月二十三日訂立的綜合授信額度合同(自二零二四年十月二十日至二零二七年四月二十日止為期3年)，授信額度的最高本金為人民幣12百萬元

釋 義

「授信額度擔保」	指	山西怡園酒莊根據山西怡園酒莊(作為擔保人)與該銀行(作為保證人)訂立之保證合同提供以該銀行為受益人的授信額度擔保，包括本金總額為人民幣12,000,000元，連同利息、罰息、算定損害賠償、補償及擔保人為執行授信額度而可能產生的其他費用，由二零二四年十月二十三日起至授信額度期限屆滿後三年止
「彌償契據」	指	倘於Pacific Surplus完成前未進行解除擔保，將於Pacific Surplus完成作實時按協定形式(如Pacific Surplus協議所附)訂立的彌償契據，該契據將由陳女士作為彌償人就項目借款擔保及授信額度擔保以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人所簽立
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項的統稱
「蒸餾酒廠業務」	指	主要由Pacific Surplus集團經營的金酒及威士忌蒸餾酒廠業務
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二五年二月十九日(星期三)下午二時三十分召開及舉行的股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁
「Epic Wealth」	指	Epic Wealth Holdings Limited，一間於二零二四年十一月十五日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由本公司直接全資擁有
「Epic Wealth協議」	指	本公司(作為賣方)與陳女士(作為買方)就(其中包括)Epic Wealth出售事項於二零二四年十二月五日就Epic Wealth代價所訂立的有條件買賣協議(經Epic Wealth補充協議修訂)
「該等Epic Wealth協議」	指	Epic Wealth協議及Epic Wealth補充協議

釋 義

「Epic Wealth完成」	指	根據Epic Wealth協議的條款及條件完成買賣Epic Wealth待售股份
「Epic Wealth代價」	指	Epic Wealth出售事項之代價38,880,000港元
「Epic Wealth出售事項」	指	本公司建議出售Epic Wealth已發行股本的30%
「Epic Wealth集團」	指	Epic Wealth重組完成後的Epic Wealth及其附屬公司
「Epic Wealth重組」	指	本公司將通過重組將其於釀酒廠業務之六家英屬處女群島控股公司(即Medford Global Limited、Grandtel Limited、Grand Fiesta Limited、Mercci Limited、Clover Star International Limited及Interfusion Limited)之全部股權轉讓予Epic Wealth，因此Epic Wealth將成為釀酒廠業務實體的中間控股公司
「Epic Wealth待售股份」	指	Epic Wealth的30股普通股，佔Epic Wealth全部已發行股本的30%
「Epic Wealth特別股息」	指	在(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准及Epic Wealth完成作實後，向股東宣派、分派及派付建議特別股息每股股份4.256港仙
「Epic Wealth補充協議」	指	本公司(作為賣方)與陳女士(作為買方)所訂立日期為二零二五年一月二十一日的Epic Wealth協議的補充協議，該協議已對Epic Wealth協議的先決條件以及Epic Wealth代價的付款條款作出修訂
「歐元」	指	歐元，歐盟成員國的法定貨幣
「福建德熙」	指	福建德熙酒業有限公司，一間於二零一七年十二月四日於中國成立的有限公司，於最後可行日期為Pacific Surplus的間接全資附屬公司，亦為Pacific Surplus集團的成員公司

釋 義

「福建德熙重組」	指	福建德熙股權重組，其中，龍特有限公司(本公司間接全資附屬公司)及卓峻有限公司(本公司間接全資附屬公司)按彼等各自註冊資本人民幣18.1百萬元及人民幣60.5百萬元向萬浩轉讓彼等各自於福建德熙的18.9331%及63.2845%股權，該重組已於二零二四年十二月十七日完成
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則，經不時刊發的上市決策及指引信修訂或取代，或其適用不時被任何其他條文修改
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「解除擔保」	指	該銀行建議解除山西怡園酒莊的項目借款擔保及授信額度擔保
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即何正德先生、林良友先生及Alec Peter Tracy先生)組成
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，一間可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，且為就該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	毋須就批准Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議項下擬進行交易的決議案放棄表決權的股東
「最後可行日期」	指	二零二五年一月十七日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後可行日期
「最後截止日期」	指	二零二五年六月三十日或本公司與陳女士可能分別根據Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議的條款共同書面協定的有關其他日期
「龍岩蒸餾酒廠」	指	Pacific Surplus集團位於中國福建省龍岩市新羅區小池鎮的金酒及威士忌蒸餾酒廠
「Macmillan Equity」	指	Macmillan Equity Limited，一間於二零一二年一月三日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由本公司主席、行政總裁、執行董事及控股股東陳女士直接全資擁有
「萬浩」	指	萬浩亞洲有限公司，一間於二零一七年十月三日於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及Pacific Surplus集團的成員公司
「已抵押商業物業」	指	王女士及陳昆先生提供之位於廈門市思明區廈禾路之多處商業物業及相關土地使用權，乃以該銀行為受益人進行抵押，以擔保福建德熙於項目借款項下的還款責任
「陳昆先生」	指	陳女士的胞弟及王女士的兒子，以及山西怡園酒莊的董事
「陳女士」	指	陳芳女士，本公司主席、行政總裁、執行董事及控股股東，王女士的女兒及陳昆先生的姊妹
「王女士」	指	王穗英女士，本公司主要股東，亦為陳女士及陳昆先生之母親

釋 義

「Pacific Surplus」	指	Pacific Surplus Limited，於二零一六年九月二日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由本公司直接全資擁有
「Pacific Surplus協議」	指	本公司(作為賣方)與陳女士(作為買方)就Pacific Surplus出售事項於二零二四年十二月五日就Pacific Surplus代價所訂立的有條件買賣協議(經Pacific Surplus補充協議修訂)
「該等Pacific Surplus協議」	指	Pacific Surplus協議及Pacific Surplus補充協議
「Pacific Surplus完成」	指	根據Pacific Surplus協議的條款及條件完成買賣Pacific Surplus待售股份及待售貸款出讓
「Pacific Surplus代價」	指	Pacific Surplus出售事項之代價71,280,000港元
「Pacific Surplus出售事項」	指	本公司建議出售Pacific Surplus的全部已發行股本連同股東貸款
「Pacific Surplus集團」	指	於最後可行日期的Pacific Surplus及其附屬公司
「Pacific Surplus待售股份」	指	Pacific Surplus的100股普通股，佔Pacific Surplus全部已發行股本的100%
「Pacific Surplus特別股息」	指	在(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准及Pacific Surplus完成作實後，向股東宣派、分派及派付建議特別股息每股股份7.802港仙
「Pacific Surplus補充協議」	指	本公司(作為賣方)與陳女士(作為買方)所訂立日期為二零二五年一月二十一日之Pacific Surplus協議的補充協議，該協議已對Pacific Surplus協議的先決條件以及Pacific Surplus代價的付款條款作出修訂

釋 義

「Palgrave Enterprises」	指	Palgrave Enterprises Limited，於二零一二年一月三日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限責任公司，由本公司主要股東王女士直接全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，除非另有指明，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「項目借款」	指	根據福建德熙(作為借款人)與該銀行(作為貸款人)於二零二三年十一月七日所訂立的項目借款協議(自二零二三年十一月十三日至二零三三年十一月十三日為期10年，並不時予以補充)，本金為人民幣81.71百萬元的貸款
「項目借款擔保」	指	山西怡園酒莊根據山西怡園酒莊(作為擔保人)與該銀行(作為保證人)訂立之保證合同提供以該銀行為受益人的項目借款擔保，包括本金總額為人民幣81.71百萬元，連同利息、罰息、算定損害賠償、補償及擔保人為執行項目借款而可能產生的其他費用，由二零二三年十一月七日起至項目借款期限屆滿後三年止
「餘下集團」	指	於Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成分別作實後的本集團(不包括Pacific Surplus集團及Epic Wealth已發行股本的30%)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售貸款」	指	本公司向萬浩提供之免息股東貸款，於Pacific Surplus協議日期之未償還結餘約為人民幣9.70百萬元(相當於約10.47百萬港元)

釋 義

「恒發國際」	指	恒發國際投資有限公司，一間於一九九七年一月二十九日在香港註冊成立之公司，由陳進強先生(王女士的配偶以及陳女士、陳昆先生及陳栢林先生的父親)、王女士、陳女士、陳昆先生及陳栢林先生(陳進強先生及王女士的兒子、陳女士及陳昆先生的胞弟)各自持有60%、10%、10%、10%及10%股權
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「山西怡園酒莊」	指	山西怡園酒莊有限公司，一間於一九九八年八月七日於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及Epic Wealth集團的成員公司
「股份質押協議」	指	倘於Pacific Surplus完成前未進行解除擔保，陳女士、本公司及Pacific Surplus將於Pacific Surplus完成作實時按協定形式(如Pacific Surplus協議所附)訂立的股份質押協議，通過質押Pacific Surplus待售股份以本公司為受益人為項目借款擔保及授信額度擔保提供擔保
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	根據Epic Wealth協議，本公司與陳女士將於Epic Wealth完成作實時按協定形式(如Epic Wealth協議所附)訂立的股東協議
「股份」	指	本公司普通股
「特別股息」	指	Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣

釋 義

「估值報告」	指	由估值師所編製日期為二零二四年十二月五日的(1) Epic Wealth 30%股權；及(2) Pacific Surplus 100%股權之估值報告(並於二零二五年一月二十四日重新出具，以載入本通函)，全文載於本通函附錄五
「估值師」	指	亞太資產評估及顧問有限公司，本集團委聘之獨立估值師
「釀酒廠業務」	指	主要由Epic Wealth集團經營的業務
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「核心關連人士」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」及「主要股東」(倘適用)等詞彙具有GEM上市規則(經聯交所不時修訂)賦予該等詞彙之涵義。

單數詞彙須(倘適用)包含複數的涵義，反之亦然。男性詞彙須(倘適用)包含女性及中性的涵義，反之亦然。凡對人士的提述須(倘適用)包含法團。

於本通函內，凡提述任何成文法則均指當時經修訂或重新制訂的該項成文法則。除另有規定外，凡證券及期貨條例、GEM上市規則或其任何法定修訂下界定的任何詞語或詞彙(本通函並無另行界定)均須(倘適用)具有證券及期貨條例、GEM上市規則或其任何修訂(視情況而定)所賦予的相同涵義。

除另有說明者外，於本通函內，凡提及時間及日期均分別指香港時間及日期。

本通函的標題僅為方便的目的而載入，於詮釋本通函時毋須予以考慮。

本通函所含數字、所列數額及其總額的任何差異乃由於約整所致。因此，本通函所示總計數字未必為其前列數字的算術總和。

就本通函而言，除文義另有所指外，已採用人民幣1.00元兌1.08港元的匯率(如適用)進行貨幣換算。有關匯率僅作說明之用，並不代表任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可能以該匯率進行兌換。

GRACE
VINEYARD
怡園酒莊
Grace Wine Holdings Limited
怡園酒業控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：8146)

執行董事：

陳芳女士

(主席兼行政總裁)

非執行董事：

周灝先生

張際航博士

James Douglas Richard Field先生

獨立非執行董事：

何正德先生

林良友先生

Alec Peter Tracy先生

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

鰂魚涌

華蘭路20號

華蘭中心

23樓2304室

敬啟者：

**(1)有關PACIFIC SURPLUS出售事項及EPIC WEALTH出售事項之
非常重大出售事項及關連交易**
**(2)建議宣派及派付PACIFIC SURPLUS特別股息及
EPIC WEALTH特別股息**

1. 緒言

1.1 本通函的目的

茲提述該等公告，內容有關(其中包括)(i) Pacific Surplus協議、Pacific Surplus補充協議及Pacific Surplus特別股息；及(ii) Epic Wealth協議、Epic Wealth補充協議及Epic Wealth

特別股息。本通函旨在向股東提供以下資料，其中包括(i) Pacific Surplus協議(經Pacific Surplus補充協議修訂)及Epic Wealth協議(經Epic Wealth補充協議修訂)項下擬進行之交易的進一步詳情；(ii)宣派及派付Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息；(iii) Pacific Surplus集團及Epic Wealth集團之財務資料；(iv)餘下集團之未經審核備考財務資料；(v)獨立董事委員會就根據該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議擬進行之交易之推薦建議；(vi)獨立財務顧問就根據該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(vii) GEM上市規則規定之其他資料以及召開股東特別大會之通告。

1.2 Pacific Surplus出售事項

於二零二四年十二月五日(交易時段後)，本公司(作為賣方)與陳女士(作為買方)訂立Pacific Surplus協議，據此，本公司已有條件同意出售而陳女士已有條件同意收購Pacific Surplus待售股份(相當於Pacific Surplus全部已發行股本)及待售貸款，以換取Pacific Surplus代價71,280,000港元。待售貸款為本公司向萬浩(Pacific Surplus之間接全資附屬公司)提供之免息貸款。待Pacific Surplus完成作實後，本公司(作為出讓人)與陳女士(作為受讓人)將訂立待售貸款出讓，以將待售貸款由本公司出讓予陳女士。

於二零二五年一月二十一日(交易時段後)，本公司(作為賣方)與陳女士(作為買方)訂立Pacific Surplus補充協議，以修訂Pacific Surplus完成的先決條件以及Pacific Surplus代價的付款條款。具體而言，(i)陳女士將支付的Pacific Surplus代價亦將扣除Palgrave Enterprises及王女士在Palgrave Enterprises及王女士已知會本公司如此行事後有權收取的任何Pacific Surplus特別股息；及(ii) Pacific Surplus完成的額外先決條件，即Pacific Surplus完成須待獨立股東於股東特別大會上批准宣派及派付Pacific Surplus特別股息後，方可作實。因此，僅於Pacific Surplus特別股息獲獨立股東批准的情況下，Pacific Surplus出售事項方會進行(即使獲獨立股東批准)。有關該等Pacific Surplus協議及待售貸款出讓主要條款的進一步詳情，請參閱本通函「2. Pacific Surplus出售事項」。

於最後可行日期，Pacific Surplus集團的成員公司福建德熙結欠該銀行兩筆尚未償還借款，即項目借款及授信額度。於最後可行日期，於就項目借款及授信額度提供之其他

抵押品及擔保中，山西怡園酒莊以該銀行為受益人提供公司擔保。倘獨立股東批准Pacific Surplus出售事項，於Pacific Surplus完成作實後，本公司將不再持有福建德熙的任何權益。因此，福建德熙已開始與該銀行磋商解除擔保。於最後可行日期，本公司了解到，該銀行對解除擔保的內部評估已接近完成。餘下步驟將為標準程序，例如簽立擔保解除文件，預期並無任何重大障礙。根據該銀行的最新回覆，預期解除擔保將於二零二五年第一季度進行。本公司將於完成解除擔保後適時發佈進一步公告。

倘解除擔保於Pacific Surplus完成日期尚未作實，則於Pacific Surplus完成作實的同時，作為該等Pacific Surplus協議條款的一部分，陳女士(i)(作為彌償保證人)將與本公司(為其本身及作為山西怡園酒莊及其中間控股公司之受託人)訂立彌償契據並以本公司為受益人提供彌償保證；及(ii)(作為質押人)及本公司(作為承押人)將以本公司為受益人訂立股份質押協議，就山西怡園酒莊及其中間控股公司(於Pacific Surplus完成作實後)因該銀行就項目借款擔保及授信額度擔保提出任何索償而可能蒙受之任何損失或責任及相關費用提供擔保。有關項目借款及授信額度，以及項目借款及授信額度項下已提供的抵押品及擔保的進一步詳情，請參閱本函件「—2. Pacific Surplus出售事項—2.5項目借款及授信額度」。

1.3 Epic Wealth出售事項

於二零二四年十二月五日(交易時段後)，本公司(作為賣方)亦與陳女士(作為買方)訂立Epic Wealth協議，據此，本公司已有條件同意出售而陳女士已有條件同意收購Epic Wealth待售股份(相當於Epic Wealth已發行股本之30%)，Epic Wealth代價為38,880,000港元。此外，為規管Epic Wealth的管理，於Epic Wealth完成作實的同時，本公司與陳女士將訂立股東協議。

於二零二五年一月二十一日(交易時段後)，本公司(作為賣方)與陳女士(作為買方)訂立Epic Wealth補充協議，以修訂Epic Wealth完成的先決條件以及Epic Wealth代價的付款條款；(i)陳女士將支付的Epic Wealth代價亦將扣除Palgrave Enterprises及王女士在Palgrave Enterprises及王女士已知會本公司如此行事後有權收取的任何Epic Wealth特別股息；及(ii)Epic Wealth完成的額外先決條件，即Epic Wealth完成須待獨立股東於股東特別大會上批准

宣派及派付Epic Wealth特別股息。因此，僅於Epic Wealth特別股息獲獨立股東批准的情況下，Epic Wealth出售事項方會進行(即使獲獨立股東批准)。

Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項並非互為條件，且倘僅其中一項獲批准，則本公司將進行已獲批准之交易。

Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成須待以下條件達成後方可作實，包括(其中包括)獨立股東於股東特別大會上分別批准宣派及派付Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息。倘獨立股東不批准宣派及派付Pacific Surplus特別股息，則Pacific Surplus出售事項將不會完成。同樣，倘獨立股東不批准宣派及派付Epic Wealth特別股息，則Epic Wealth出售事項將不會完成。有關適用於Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項的先決條件的進一步詳情，請參閱本函件「－2. PACIFIC SURPLUS出售事項－2.1該等Pacific Surplus協議」及「－3. Epic Wealth出售事項－3.1 Epic Wealth協議」。

2. PACIFIC SURPLUS出售事項

2.1 該等Pacific Surplus協議

該等Pacific Surplus協議的主要條款載列如下：

- 日期：就Pacific Surplus協議而言，二零二四年十二月五日(交易時段後)
- 就Pacific Surplus補充協議而言，二零二五年一月二十一日(交易時段後)
- 訂約方：(a) 本公司(作為賣方)；及
- (b) 陳女士(作為買方)。
- 標的事項：本公司已有條件同意出售而陳女士已有條件同意收購Pacific Surplus待售股份(相當於Pacific Surplus全部已發行股本)及待售貸款。

代價 :

71,280,000港元，乃經參考以下各項而釐定(i)估值師編製之Pacific Surplus集團(假設福建德熙重組已完成)於二零二四年九月三十日的估值報告，其中Pacific Surplus集團於二零二四年九月三十日之全部股權的評估值約為人民幣56.00百萬元(相當於約60.48百萬港元)(採用資產基礎法)；及(ii)待售貸款於Pacific Surplus協議日期的未償還金額。

代價付款 :

於Pacific Surplus完成日期，除非訂約方另有協定，陳女士(或其代名人)須於結清資金中以電匯方式向本公司支付Pacific Surplus代價(扣除Macmillan Equity、Palgrave Enterprises及王女士將予收取之Pacific Surplus特別股息金額)，以港元匯入本公司的銀行賬戶。陳女士確認，彼不會於Pacific Surplus特別股息記錄日期前出售或促使Macmillan Equity出售任何股份。王女士與Palgrave Enterprises亦確認，彼等不會於Pacific Surplus特別股息記錄日期之前出售任何股份。

因此，陳女士將於Pacific Surplus完成作實後須向本公司支付以結算Pacific Surplus代價結餘之淨額將為25,288,407港元。

先決條件 :

Pacific Surplus完成須待以下條件於最後截止日期或之前獲達成及／或豁免(如適用)後，方可作實：

(a) Pacific Surplus協議及Pacific Surplus補充協議以及其項下擬進行之交易已於股東特別大會上獲獨立股東批准；

- (b) 獨立股東已於股東特別大會上批准宣派及派付Pacific Surplus特別股息；
- (c) 本公司已就Pacific Surplus出售事項向主管當局(包括聯交所)取得必要的監管批准及／或許可，以獲批准刊發有關Pacific Surplus出售事項的通函；
- (d) 福建德熙重組已完成；及
- (e) 截至Pacific Surplus完成日期，Pacific Surplus協議所載之聲明、保證、協議及承諾於所有重大方面均屬真實、準確及完整，且並無誤導成分。

於最後可行日期，條件(d)已達成。本公司或陳女士均無權豁免條件(a)、(b)、(c)及(d)。

- | | | |
|----|---|---|
| 完成 | ： | Pacific Surplus完成須待Pacific Surplus出售事項之先決條件於完成日期已獲達成或豁免(視情況而定)後方可作實，而完成日期應由訂約方協定。 |
| 終止 | ： | 倘任何先決條件未能於最後截止日期前獲達成或豁免(視情況而定)，除非經訂約方協定，否則Pacific Surplus協議將自動終止並即時生效。 |

2.2 待售貸款出讓

根據該等Pacific Surplus協議，於Pacific Surplus完成作實的同時，本公司與陳女士將訂立待售貸款出讓。待售貸款出讓的主要條款載列如下：

訂約方： (a) 本公司(作為出讓人)；及

(b) 陳女士(作為受讓人)。

標的事項：本公司將其於待售貸款之所有權、權利、權益及利益轉讓及出讓予陳女士。

保證

： 本公司向陳女士保證：

(a) 待售貸款為萬浩結欠本公司的貸款，屬正式及有效；

(b) 本公司為待售貸款的唯一法定及實益擁有人，並擁有訂立待售貸款出讓及出讓待售貸款的全部權力及權利，毋須經任何第三方同意或批准；及

(c) 待售貸款為免息、無抵押及須按要求償還，為萬浩須償還本公司之全部款項。

2.3 彌償契據

倘於Pacific Surplus完成前未進行解除擔保，則將予訂立的彌償契據的主要條款載列如下：

訂約方： (a) 陳女士(作為彌償保證人)；及

(b) 本公司(為其本身及作為山西怡園酒莊及其中間控股公司之受託人)。

彌償保證 :

陳女士不可撤銷及無條件地向本公司(為其本身及作為山西怡園酒莊及其中間控股公司之受託人)承諾,陳女士須應要求就山西怡園酒莊及其中間控股公司(於Pacific Surplus完成作實後)因山西怡園酒莊已作出或須予作出的任何付款所蒙受的任何損失或責任,以及因或有關該銀行或代表該銀行就項目借款擔保及授信額度擔保所提起的任何申索(包括律師費)、要求或採取的行動所產生的任何費用及開支,向山西怡園酒莊及其中間控股公司(於Pacific Surplus完成作實後)作出彌償,並使其免受損害。

終止 :

當(i)項目借款及授信額度獲悉數清償;或(ii)項目借款擔保及授信額度擔保獲解除(以較早者為準),彌償契據將自動終止。

2.4 股份質押協議

倘於Pacific Surplus完成前未進行解除擔保,則將予訂立的股份質押協議的主要條款載列如下:

訂約方 :

(a) 陳女士(作為質押人);

(b) 本公司(作為承押人);及

(c) Pacific Surplus(作為公司)。

股份質押 :

陳女士將Pacific Surplus待售股份質押予本公司,作為山西怡園酒莊及其中間控股公司(於Pacific Surplus完成作實後)就山西怡園酒莊已作出或須予作出之任何付款所蒙受之任何損失或責任,以及因或有關該銀行或代表該銀行就項目借款擔保及授信額度擔保所提起的任何申索、要求或採取的行動所產生的任何費用及開支之抵押。

擔保期 : 自協議日期起至項目借款及授信額度獲悉數清償當日，或項目借款擔保及授信額度擔保獲解除的生效日期(以較早者為準)止。

行使質押權 : 倘本公司已書面要求陳女士支付彌償契據項下之彌償金，但陳女士未能於書面通知日期起計30日內償還，則本公司將行使質押權。本公司尤其有權：

- (a) 出售或促使出售質押股份；
- (b) 要求將質押股份轉讓予本公司；及
- (c) 在適用法律允許的最大範圍內使用任何其他強制執行方法。

本公司有權全權酌情要求就全部或部分質押股份強制執行質押。就強制執行質押或部分強制執行而採取的行動、選擇或不採取行動，均不會以任何方式影響當時的質押(尤其是該等尚未被強制執行的質押股份)。質押將繼續保持完全有效，直至強制執行、解除或終止(視情況而定)。

終止質押 : 質押將於(i)項目借款及授信額度獲悉數清償；或(ii)項目借款擔保及授信額度擔保獲解除(以較早者為準)後自動終止。在此情況下，應陳女士的要求，本公司應簽署書面文件以終止根據協議設立的質押，並將該文件提交予質押人，或協助質押人辦理終止質押的其他程序。

契諾

： 陳女士向本公司契諾，直至擔保期結束為止：

- (i) 未經本公司事先書面同意，彼不得批准增加Pacific Surplus的股本，除非彼認購全部已發行股份；
- (ii) 彼不得就股份(或其任何部分)(不論其排名如何)設立或允許存在任何留置權、擔保權益、用益權、申索、購股權、質押、押記、出讓、轉讓(包括將法定所有權轉讓予受託人或受信人)及任何種類其他產權負擔(質押除外)，且不得允許存在任何該等留置權、擔保權益、申索、購股權、質押、押記、出讓、轉讓及任何種類其他產權負擔(質押或任何因法律實施而產生的優先權除外)；
- (iii) 未經本公司事先書面同意，彼不得(亦不得同意)出售、轉讓、出讓、設押或以其他方式處置任何Pacific Surplus待售股份或其任何部分；
- (iv) 除非獲得本公司事先書面同意，否則彼不得以任何方式摒棄或放棄Pacific Surplus待售股份項下的任何權利、所有權或訴訟，以致對本公司在協議項下的權利產生不利影響；
- (v) 除非獲得本公司事先書面同意，否則彼不得促使Pacific Surplus的法律形式更改或以其他方式修改Pacific Surplus的組織章程細則，以致對本公司在協議項下的權利造成不利影響；

- (vi) 彼不得就Pacific Surplus待售股份採取任何可能直接或間接對質押或本公司在質押下或與質押有關的權利的有效性、效力或可強制執行性造成重大不利影響或對Pacific Surplus待售股份造成重大不利影響的行動；及
- (vii) 彼須並須促使Pacific Surplus(及Pacific Surplus透過簽署協議同意)採取本公司可能要求的一切必要行動，以保障質押或本公司於股份質押協議項下的權利的有效性、效力及可強制執行性及／或設立及完善根據股份質押協議已授出或指稱授出的擔保權益。

2.5 項目借款及授信額度

項目借款為福建德熙(作為借款人)根據就龍岩蒸餾酒廠與該銀行(作為貸款人)訂立之日期為二零二三年十一月七日之項目借款協議取得的項目借款，本金額為人民幣81.71百萬元，按5年期貸款基礎利率加0.15%或按4.35%的利率(以較高者為準)(自二零二四年九月十八日起，該利率固定為4.1%)計息，自二零二三年十一月十三日起至二零三三年十一月十三日止為期十年。

根據福建德熙(作為借款人)與該銀行(作為貸款人)訂立之日期為二零二四年十月二十三日的綜合授信額度合同(自二零二四年十月二十日至二零二七年四月二十日止為期三年)，授信額度的最高本金為人民幣12百萬元，按2.6%(就不時提取的金額而言，自提取日期起計第一年內)及3.4%(就不時提取的金額而言，自提取日期起計第一年後)計息。

於最後可行日期，項目借款及授信額度的未償還本金分別約為人民幣52.39百萬元及人民幣10.00百萬元。

於最後可行日期，以下抵押品及擔保已以該銀行為受益人而設立，以擔保福建德熙於項目借款項下的還款責任：(a)福建德熙以該銀行為受益人提供之龍岩蒸餾酒廠多處工業

董事會函件

物業及相關土地使用權的抵押；(b)已抵押商業物業；(c)陳女士提供之個人擔保；及(d)山西怡園酒莊提供的項目借款擔保。就項目借款提供之抵押品及擔保的期限自二零二三年十一月七日起至項目借款期限屆滿後三年止。

項目借款擔保協議的主要條款載列如下：

- 訂約方** : (a) 山西怡園酒莊(作為擔保人)；及
(b) 該銀行(作為債權人)。
- 擔保日期** : 二零二三年十一月七日
- 擔保範圍** : 擔保涵蓋本金總額人民幣81.71百萬元，連同利息、罰息、算定損害賠償、補償及該銀行為執行項目借款而可能產生的其他費用
- 期限** : 自二零二三年十一月七日起至項目借款期限屆滿(項目借款將於二零三三年十一月十三日屆滿)後三年止

於最後可行日期，以下抵押品及擔保已以該銀行為受益人而設立，以擔保福建德熙於授信額度下的還款責任：(a)福建德熙以該銀行為受益人提供之龍岩蒸餾酒廠多處工業物業及相關土地使用權的抵押；(b)陳女士提供之個人擔保；及(c)山西怡園酒莊提供的授信額度擔保。就授信額度提供之抵押品及擔保的期限自二零二四年十月二十三日起至授信額度期限屆滿後三年止。

授信額度擔保的主要條款載列如下：

- 訂約方** : (a) 山西怡園酒莊(作為擔保人)；及
(b) 該銀行(作為債權人)。
- 擔保日期** : 二零二四年十月二十三日
- 擔保範圍** : 擔保涵蓋本金總額人民幣12.0百萬元，連同利息、罰息、算定損害賠償、補償及該銀行為執行授信額度而可能產生的其他費用

期限：自二零二四年十月二十三日起至授信額度期限屆滿(授信額度將於二零二七年四月二十日屆滿)後三年止

於Pacific Surplus完成作實後，本公司將不再持有福建德熙的任何權益。因此，福建德熙已開始與該銀行磋商解除擔保，相關解除將需要時間磋商及落實。於最後可行日期，本公司了解到，該銀行對解除擔保的內部評估已接近完成。餘下步驟將為標準程序，例如簽立擔保解除文件，預期並無任何重大障礙。根據該銀行的最新回覆，預期解除擔保將於二零二五年第一季度進行。本公司將於完成解除擔保後適時發佈進一步公告。倘項目借款擔保及／或授信額度擔保於Pacific Surplus完成日期仍未解除，則作為Pacific Surplus協議條款的一部分，陳女士(i)(作為彌償保證人)將與本公司(為其本身及作為山西怡園酒莊及其中間控股公司之受託人)訂立彌償契據並以本公司為受益人提供彌償保證；及(ii)(作為質押人)及本公司(作為承押人)將以本公司為受益人訂立股份質押協議，就山西怡園酒莊及其中間控股公司(於Pacific Surplus完成作實後)因該銀行可能就項目借款擔保及授信額度擔保提出任何索償而蒙受之任何損失或責任及相關費用提供擔保。

根據該銀行的最新回覆，預期解除擔保將於二零二五年第一季度進行。此外，股東特別大會將於二零二五年二月十九日(星期三)召開。因此，假設獨立股東於股東特別大會上批准所有決議案(即出售事項、Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息)，解除擔保可能於Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成前後作實。因此，倘解除擔保將於Pacific Surplus完成當日或之前進行，則可能不會訂立彌償契據及股份質押協議。

此外，於最後可行日期，現有抵押品遠高於項目借款的未償還本金人民幣52.39百萬元。取得項目借款時已抵押商業物業的總估值約為人民幣122.6百萬元。因此，倘福建德熙拖欠還款而該銀行進行強制執行，則單憑已抵押商業物業將足以支付項目借款的任何未償還款項。

倘於解除擔保之過渡期間，福建德熙未能償還項目借款及授信額度，而該銀行向山西怡園酒莊強制執行抵押品(包括項目借款擔保及授信額度擔保)，則股份質押協議為陳女士向本公司提供之額外擔保。倘山西怡園酒莊基於強制執行項目借款擔保及信貸額度擔保

向該銀行付款，而陳女士未能根據彌償契據條款於30日內向山西怡園酒莊還款，則本公司將透過強制執行股份質押協議獲得額外擔保，並收回Pacific Surplus及間接收回蒸餾酒廠業務。因此，由於股份質押協議為陳女士於解除擔保過渡期間根據該等Pacific Surplus協議提供之兩項擔保(即彌償契據及股份質押協議)之一，經考慮上述原因，董事會認為股份質押協議條款連同Pacific Surplus出售事項之彌償契據整體而言屬公平合理。

3. EPIC WEALTH出售事項

3.1 該等Epic Wealth協議

該等Epic Wealth協議的主要條款載列如下：

- | | | |
|------|---|---|
| 日期 | ： | 就Epic Wealth協議而言，二零二四年十二月五日(於交易時段後) |
| | | 就Epic Wealth補充協議而言，二零二五年一月二十一日(於交易時段後) |
| 訂約方 | ： | (a) 本公司(作為賣方)；及

(b) 陳女士(作為買方)。 |
| 標的事項 | ： | 本公司已有條件同意出售而陳女士已有條件同意收購Epic Wealth待售股份(相當於Epic Wealth全部已發行股本之30%)。 |
| 代價 | ： | 38,880,000港元，乃經參考估值師編製之Epic Wealth集團於二零二四年九月三十日的估值報告而釐定，其中Epic Wealth集團於二零二四年九月三十日之全部股權的評估值(採用市場法)約為人民幣121.19百萬元(相當於約130.89百萬港元)。 |

代價付款 :

於Epic Wealth完成日期，除非訂約方另有協定，陳女士(或其代名人)須於結清資金中以電匯方式向本公司支付Epic Wealth代價(扣除Macmillan Equity、Palgrave Enterprises及王女士將予收取之Epic Wealth特別股息金額)，以港元匯入本公司的銀行賬戶。陳女士確認，彼不會於Epic Wealth特別股息記錄日期前出售或促使Macmillan Equity出售任何股份。

王女士與 Palgrave Enterprises亦確認，彼等不會於Epic Wealth特別股息記錄日期之前出售任何股份。

因此，陳女士將於Pacific Surplus完成後向本公司支付以結算Epic Wealth代價結餘之淨額將為13,793,676港元。

先決條件 :

Epic Wealth完成須待以下條件於最後截止日期或之前獲達成及／或豁免(如適用)後，方可作實：

- (a) Epic Wealth協議、Epic Wealth補充協議及其項下擬進行之交易已於股東特別大會上獲獨立股東批准；
- (b) Epic Wealth特別股息的宣派及派付已於股東特別大會上獲得獨立股東批准；
- (c) 本公司已就Epic Wealth出售事項向主管當局(包括聯交所)取得必要的監管批准及／或許可，以獲批准刊發有關Epic Wealth出售事項的通函；

(d) Epic Wealth重組已完成；

(e) 福建德熙重組已完成；及

(f) 截至Epic Wealth完成日期，Epic Wealth協議所載之聲明、保證、協議及承諾於所有重大方面均屬真實、準確及完整，且並無誤導成分。

於最後可行日期，條件(e)已達成。本公司或陳女士均無權豁免條件(a)、(b)、(c)、(d)及(e)。

完成 : Epic Wealth完成須待Epic Wealth出售事項之先決條件於完成日期已獲達成或豁免(視情況而定)後方可作實，而完成日期應由訂約方協定。

終止 : 倘任何先決條件未能於最後截止日期前獲達成或豁免(視情況而定)，除非經訂約方協定，否則Epic Wealth協議將自動終止並即時生效。

3.2 股東協議

根據該等Epic Wealth協議，倘獨立股東批准Epic Wealth出售事項，則於Epic Wealth完成作實的同時，本公司與陳女士將訂立股東協議。股東協議旨在規範Epic Wealth的管理，盡量降低將釀酒廠業務權益轉讓予其他各方及稀釋本公司於釀酒廠業務的權益的風險，從而保障本公司的利益。

本公司與陳女士於Epic Wealth完成作實時將訂立的股東協議的主要條款載列如下：

董事會函件

董事會組成 : Epic Wealth董事會由三人組成，包括由本公司提名及委任的兩名董事及由陳女士提名及委任的一名董事。Epic Wealth董事會主席將由Epic Wealth董事會不時釐定。Epic Wealth董事會將負責作出與Epic Wealth業務相關的決策。

董事會保留事項 : 有關下列事項的決議案須經Epic Wealth全體董事投下贊成票：

- (a) 於日常業務過程之外對Epic Wealth及／或其任何附屬公司的任何權益設定任何產權負擔；
- (b) 出售或處置Epic Wealth集團的絕大部分資產或業務；
- (c) 於日常業務過程之外提供貸款、擔保或彌償；及
- (d) 於日常業務過程之外訂立重大合約或交易。

股東保留事項 : 有關下列事項的決議案須經全體股東投下贊成票：

- (a) 出售或授予任何購買的購股權，或對Epic Wealth的股本進行任何股份分拆、拆細、股息分派、反向股份分拆、資本重組或類似變更；
- (b) 發行任何新股份或證券，或新類別股份；
- (c) 回購或贖回任何股份或其他證券；

(d) 修訂組織章程細則；及

(e) 不時修訂任何股份或任何類別股份所附帶的權利。

優先購買權

：

倘Epic Wealth的任何股東(「轉讓人」)擬將Epic Wealth的任何股份轉讓予一名或以上第三方，則該轉讓人應向Epic Wealth的其他股東(「買方股東」)發出轉讓人有意轉讓的書面通知(「轉讓通知」)。買方股東應在交付轉讓通知後的三十(30)個整日期間(「選擇期間」)可選擇按與轉讓通知所述相同的價格以及相同的條款及條件購買擬轉讓的證券(「轉讓股份」)，方式為於選擇期間屆滿前書面通知轉讓人及本公司彼等(無論是自身還是透過彼等的代名人)有意購買的轉讓股份數目(全部或部分)。倘買方股東選擇透過彼等的代名人購買轉讓股份，則該代名人實體應分別由彼等全資擁有。倘任何買方股東未能於選擇期間內書面通知轉讓人及Epic Wealth，則將被視為放棄相關轉讓通知中載明的對該等轉讓股份擁有的全部優先購買權。倘買方股東並未選擇購買全部轉讓股份且尚有餘下轉讓股份，則轉讓人有權將轉讓股份按不低於轉讓通知載明的價格及不優於轉讓通知所載的條款及條件轉讓予指定受讓人，而Epic Wealth的其他股東應盡最大努力協助辦理擬轉讓股份及變更股東(如適用)的相關手續。

倘有兩名或以上買方股東決定於選擇期間行使優先購買權，且該等買方股東於彼等的轉讓通知所載明作出購買的轉讓股份總數超過轉讓股份數目，則彼等應於自轉讓人收到轉讓通知後三十(30)個工作日內磋商及釐定彼等各自購買轉讓股份的比例。倘於上述期限內未達成有關協議，則每名買方股東可獲得的轉讓股份最高數目應等於(i)轉讓股份數目乘以(ii)一個分數(分子應為該買方股東當時持有的股份總數，而分母應為於轉讓通知之日決定行使優先購買權的所有買方股東的股份總數)得出的結果。

倘買方股東向轉讓人發出彼等有意購買轉讓股份的通知，則應就交付擬購買的轉讓股份及轉讓人妥為簽署的轉讓文書以按適當貨幣計值的備用資金通過電匯方式支付擬購買的轉讓股份，據此，彼等同意按轉讓人及買方股東協定的配售方式於其預定的交割時間將該等轉讓股份轉讓予買方股東(或彼等的代名人)，惟倘彼等未能達成協議，則於交付轉讓通知後的第三十(第30)日在轉讓人的主要營業地點進行。Epic Wealth將於任何有關轉讓完成後更新其股東名冊。

4. 估值

Pacific Surplus集團與Epic Wealth集團之估值分別基於估值師根據國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則編製的估值報告釐定。

4.1 估值師身份

估值由本公司委聘的獨立估值師亞太資產評估及顧問有限公司進行。估值師已確認其獨立於本公司，並具備對Epic Wealth集團及Pacific Surplus集團進行估值的專業資格。陳卓培先生為Epic Wealth集團及Pacific Surplus集團的估值負責人，持有特許金融分析師資格並為認可金融風險管理師，於財務報告、併購、金融衍生工具、無形資產、生物資產及礦場估值等處理估值及財務模型上擁有逾10年經驗。

4.2 Pacific Surplus集團及Epic Wealth集團估值的範圍

估值師獲指示為Pacific Surplus集團的100%股權及Epic Wealth集團的30%股權於二零二四年九月三十日(即是次估值日期(「估值日期」))的公平值進行估值。

估值依賴有關Pacific Surplus集團及Epic Wealth集團的資料準確及真實。倘估值對象的任何資料發生變化，估值結果將隨之變化。

4.3 資料來源

估值師已獲提供有關Epic Wealth集團及Pacific Surplus集團相關文件及財務資料副本的摘錄。估值根據上述資料及來自彭博的市場數據與資料進行，以形成對Pacific Surplus集團的100%股權及Epic Wealth集團的30%股權於二零二四年九月三十日公平值的意見。

4.4 Pacific Surplus集團100%股權的估值

Pacific Surplus集團並無產生任何蒸餾酒廠業務應佔重大收入。該業務持有的最大資產為物業及土地使用權。於二零二四年九月三十日，除持有物業及土地使用權外，Pacific Surplus集團並無其他重大業務活動。與Epic Wealth集團類似，由於不具備易於核實及支持的假設與參數的現金流量預測，故本次估值未採用收入法。根據本集團管理層，儘管Pacific Surplus集團的生產過程已啟動初期階段，但蒸餾酒廠產品的發酵過程需要較長時間

(長達3年)方能完成。Pacific Surplus集團的產品尚未準備就緒以供出售，過往並無重大收入，未來兩年亦無蒸餾酒廠業務應佔重大收益。並未發現與Pacific Surplus集團情況類似的可資比較上市公司以進行市場法評估。估值師因而認為，基於Pacific Surplus集團的業務性質及獨特情況，資產法為最合適的評估方法。

Pacific Surplus集團的股權估值採用資產法，因為有形資產(特別是物業)被認為是與Pacific Surplus集團狀況類似的公司的最佳價值指標。資產法被認為是該類情況下最常用的估值方法。

此方法認為Pacific Surplus集團股權價值的公平值等於其所有資產減其負債總額後的公平值。估值師獲本集團委聘於二零二四年九月三十日為Pacific Surplus集團進行業務估值，而在Pacific Surplus集團股權估值中，並無對Pacific Surplus集團有關待售貸款的負債總額作出調整。

根據此方法，估值師已對Pacific Surplus集團持有的資產及負債進行公平值評估，以得出Pacific Surplus集團的估值。

下文概述為反映公平值基準而對資產的主要項目(包括物業、廠房及設備以及預付土地租賃款項、資產虧損之稅項撥備及商譽)作出的調整。餘下資產及負債項目因其公平值與賬面值並無重大差異而未作調整。

1. 物業、廠房及設備以及預付土地租賃款項

根據管理層的資料，此指位於設施地點用作生產蒸餾酒廠產品的該等物業(包括物業、廠房及設備以及在建工程)。預付土地租賃款項指該土地。該等賬目中並無納入其他固定資產。該等物業及該土地為位於福建省龍岩市新羅區的工業綜合體。該等物業及該土地的公平值乃採用折舊重置成本法進行評估。

折舊重置成本乃基於該等物業及該土地之現有用途的公平值估算，加上物業裝修的現行總重置(重建)成本，並按實際損耗及一切相關形式的陳舊(如有)作出扣

減。該等物業(包括物業、廠房及設備以及在建工程)以及該土地的折舊重置成本通常在缺乏可比較銷售個案之已知市場的情況下為資產價值提供最可靠的指標。

根據折舊重置成本法，公平值計算為土地價值與樓宇及構築物的折舊重置成本總和。於二零二四年十一月已進行現場視察，期間已評估該等物業及該土地的狀況及使用情况。

該土地的價值乃參考該區最近成交的三塊工業用地而釐定，單價介乎每平方米人民幣166元至人民幣215元。該等可資比較交易具有相似的特徵，例如用途、期限、交易日期及地點。可資比較交易的選擇被認為屬詳盡。該等交易日期為二零二四年九月至十一月，地塊面積約為6,500至13,500平方米。經考慮位置、面積、土地使用期限等因素後，調整幅度為2%至10%，該土地評估採用市場單價每平方米人民幣180元。

該等物業由以下三個部分組成：

(i) 主要樓宇及構築物

主要樓宇及構築物指蒸餾酒廠設施的主要工業樓宇，乃量身定制並無適當的可比性。於主要樓宇及構築物評估中，參照福建省建築成本指數的建築成本及諮詢當地建築顧問的結果，對原建築成本進行調整，並對該物業各樓宇的設計及用途進行調整。特別是，蒸餾車間及酒窖被認為分別為麥芽蒸餾及葡萄酒儲存而設計的專門設施。該等設計偏離標準工業規範。於本次估值中，估值師根據與當地建築顧問的諮詢對成本進行調整。與一般工業樓宇對比，主要樓宇及構築物的重置成本向上調整約10%。

(ii) 附屬樓宇

附屬樓宇指與蒸餾酒廠設施主要樓宇及構築物相鄰的倉庫、辦公室、食堂、宿舍等樓宇，參考已公佈的一般工業用途的重置建築成本進行評估。參考二零二四年版「福建省建築成本指數」，對通貨膨脹及當地勞工成本進行調整。

就附屬樓宇的裝修材料而言，我們與當地顧問的諮詢表明，該材料的成本從最初購買日期至估值日期有0至10%的變動。

各樓宇及構築物的重置成本乃根據其樓齡、狀況及於現場視察期間觀察到的剩餘可使用年期計算折舊。當採用直線折舊法。參照中華人民共和國建設部於公告第327號中所公佈自二零零五年七月一日起施行的《民用建築設計通則》(GB 50352-2005)表3.2.1「設計使用年限分類」類別3，可使用年期假定為50年。折舊率按每年約3.7%計算。

(iii) 機械及設備

機械及設備包括家俱、桶、電子產品、機械、構築物及汽車，根據其可使用年期、市場價格趨勢及折舊進行評估。機械及設備的重置成本的計算方法為相關物品的原始購買價格乘以價格調整係數，該係數由係數1加上原始購買日期及估值日期之間的市場價格變動率得出。其後根據相關物品的狀況及剩餘可使用年期對重置成本計算折舊。機械及設備的折舊重置成本採用直線折舊法。

機械及設備的種類、所採用價格調整係數及可使用年期於下表概述。

設備種類	市場價格 變動*	價格調整 係數	可使用年期 (按年)*
桶	-16.7%	0.833	6
電子產品	-2.5%	0.975	6
汽車	-2.5%	0.975	8
機械	-2.5%	0.975	10
家俱	-2.5%	0.975	15

* 該等表示為可使用年期與原始購買日期及估值日期之間的價格變動。

2. 遞延稅項資產

我們已基於管理層就可能適用於標的該等物業及該土地的相關稅務政策提供的意見，按該等物業及該土地的賬面值與公平值之間的差額乘以25%的適用利得稅稅率，計算出遞延稅項資產，作為該等物業及該土地的公平值變動。具體而言，遞延稅項資產金額計算如下：

人民幣千元		
該等物業(即物業、廠房及設備)	(a)	120,641 – 102,300
公平值減少		= 18,341
該土地(即預付土地租賃款項)	(b)	6,994 – 6,900
公平值減少		= 94
遞延稅項資產公平值(約整至千位)	[(a) + (b)] x 25%	18,435 x 25% = 4,609

3. 商譽

此為怡園酒業過往於二零一九年八月收購萬浩亞洲有限公司所產生的商譽。據本集團管理層告知，除發展蒸餾酒廠設施及業務外，業務單位並無計劃發展任何其他新項目。由於該等物業及該土地之價值已按市值計算，而於估值日期現況下的業務單位除持續發展該等物業及該土地外並無重大業務活動，故未能合理量化及確認無形資產。因此，商譽於估值日期的公平值被視為零。

董事會函件

於二零二四年九月三十日之經調整資產淨值分析

	賬面值 二零二四年 九月三十日 人民幣千元	公平值 二零二四年 九月三十日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	120,641	102,300
預付土地租賃款項	6,994	6,900
商譽	2,726	–
資產虧損之稅項撥備	–	4,609
非流動資產總值	130,361	113,809
流動資產		
存貨	6,268	6,268
預付款項及其他應收款項	11,335	11,335
應收同系附屬公司款項	3	3
現金及現金等價物	1,651	1,651
流動資產總值	19,257	19,257
資產總值	149,618	133,066
負債		
非流動負債		
計息銀行借款	49,284	49,284
遞延稅項負債	28	28
非流動負債總額	49,312	49,312
流動負債		
其他應付款項	2,388	2,388
應付同系附屬公司款項	5,137	5,137
應付直接控股公司款項	8,385	8,385
計息銀行借款	1,305	1,305
流動負債總額	17,215	17,215
負債總額	66,527	66,527
資產淨值(於適銷性調整前)	83,091	66,539

與Epic Wealth集團股權估值相若，Pacific Surplus集團股權估值採用15.7%之缺乏適銷性貼現（「缺乏適銷性貼現」）。該貼現來自Stout有關釐定缺乏適銷性貼現之受限制股份研究(the Stout Restricted Stocks Studies on Determining Discount for Lack of Marketability)，並就反映與Pacific Surplus集團類似之私募股權缺乏適銷性而言被視為屬適當，且就Pacific Surplus集團股權的估值而言被視為屬公平合理。

根據前述事項，Pacific Surplus集團所有資產的公平值（經扣減其負債總額後）達人民幣66,539,000元。其後，15.7%之缺乏適銷性貼現應用於經調整資產淨值以達致Pacific Surplus集團股權價值之公平值，其計算方法如下：

經調整資產淨值(人民幣千元)	(A)	66,539
(於適銷性調整前)		
缺乏適銷性貼現	(B)	15.7%
缺乏適銷性貼現後的經調整	(A) x [1 – (B)]	56,092
資產淨值(人民幣千元)	= (C)	
Pacific Surplus集團100%股權的		人民幣56,000,000元
公平值(約整至最接近百萬)		

4.5 Epic Wealth集團30%股權的估值

估值師於Epic Wealth集團的估值中已採用市場法，市場法被視為是經營及創收型釀酒廠業務（如Epic Wealth集團）的常用估值方法。由於其為活躍業務以及資產法忽略業務擁有權帶來的經濟利益，故資產法不適用於Epic Wealth集團的估值。本次估值並無採用收入法，因為Epic Wealth集團業務的現金流量預測須對收益流、收益成本、營運開支、行政開支、營運資金結餘預測變動，以及預期資本開支的預測增長或變動作出多項假設。有關假設及估計難以核證、獲理據支持或可予計量。

根據市場法，估值師採用指引上市公司法，當中涉及使用適用於標的公司的估值倍數。此外，估值師採用企業價值與銷售（「EV/S」）倍數，因為Epic Wealth集團此類業務的價值直接與其帶動葡萄酒產品銷售的能力有關。因此，Epic Wealth集團的收益被認為是其業務的關鍵價值指標。EV/S倍數為常用估值倍數，用於評估利潤波動較大的業務及／或非盈利業務的估值。

識別合適的可資比較公司

估值師已根據多套篩選標準識別於中國營運的相關可資比較公司，以篩選出與標的公司在風險及業務性質方面可資比較的特定公司。

估值師於達致公司初步入圍名單時已採納以下篩選程序，以進一步為Epic Wealth集團篩選合適的可資比較公司：

- 根據彭博的資料，入圍公司分類為經營酒精飲料製造或特色線上零售業；及
- 入圍公司市值須低於人民幣50億元，以使入圍公司的市值與Epic Wealth集團具有可比性。於中國經營的市值低於人民幣50億元的公司通常被視為小型／微型市值公司。估值師亦參考證券價格研究中心之十分位數規模研究等各種市場研究，於二零二三年，市值低於約人民幣39億元(貨幣換算後)的公司被視為微型市值公司。估值師選擇人民幣50億元的市值作為上限，排除與Epic Wealth不同的跨多個區域及多個產業經營的超大型企業。

董事會已獲估值師告知市值準則的參考對象及理據，並認為可資比較公司的甄選標準實屬合理。

根據向估值師提供的資料，Epic Wealth集團的所有收益均來自釀酒廠業務。估值師務求選定一份可資比較公司名單，該等公司具有與Epic Wealth集團相若的收益來源，同時其亦於估值日期前有足夠貿易活動。

- 與Epic Wealth集團相若，根據最新公佈的年報及公司網站，可資比較公司應有合共超過50%的收益來自釀酒廠業務；
- 可資比較公司亦應有合共超過50%的收益來自中國市場；
- 可資比較公司的財務資料須公開可供查閱；

董事會函件

- 可資比較公司的歷史交易數據須充分且可獲得；
- 估值日期前一年內可資比較公司股份公開買賣停牌時間不超過30天。

按照上述流程，選擇包括本公司在內的五家上市公司作為可資比較公司，原因是本公司因其估值倍數為公開市場（即其他市場參與者）如何看待經營與Epic Wealth集團類似的釀酒廠行業企業價值的直接市場資料，被認為屬合適的可資比較公司。值得注意的是，本公司的股份為公開上市股份，而Epic Wealth集團的股份為私募股份。就上述標準而言，所選可資比較公司名單乃詳盡名單。Epic Wealth集團估值中包含的可資比較公司的EV/S倍數如下：

名稱	股份代號	於二零二四年九月三十日			EV/S
		市值	收入	純利	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
怡園酒業控股有限公司 (「怡園酒業」)	8146 HK	52,772	45,097	884	1.48
王朝酒業集團有限公司 (「王朝」)	828 HK	483,259	243,781	26,519	1.6
威龍葡萄酒股份有限公司 (「威龍」)	603779 CH	3,224,524	420,776	(87,888)	8.24
中國歐華葡萄酒控股有限公司 (「中國歐華」)	COWH MK	48,869	16,181	(3,480)	2.04
通化葡萄酒股份有限公司 (「通化」)	600365 CH	1,183,898	860,696	(28,030)	1.33

所選可資比較公司的市場資料收集自彭博。如上所示，威龍的EV/S為8.24，高於其他可資比較公司。值得注意的是，威龍具有眾多與Epic Wealth及其他可資比較公司類似的特徵。

董事會函件

股份代號	威龍	怡園酒業	王朝	中國歐華	通化
類似釀酒廠經營地點	釀酒廠位於中國北部地區的山東省及甘肅省	釀酒廠位於中國北部地區的山西省	釀酒廠位於中國北部地區的天津	釀酒廠位於中國北部地區的山東省煙台市	釀酒廠位於中國北部地區的吉林省通化市
類似業務及產品分銷方式	所有可資比較公司於中國生產釀酒廠產品並透過線上及線下零售方式銷售其產品。				
類似公司規模	所有可資比較公司市值低於人民幣50億元，根據證券價格研究中心之十分位數規模研究被視為微型市值公司。				

鑑於上述相似之處，儘管威龍的EV/S為8.4，高於其他可資比較公司，但其被認為合適參考，可作為可資比較公司，以表明Epic Wealth適用的EV/S。

董事會已獲提供估值師關於計入威龍葡萄酒股份有限公司及使用平均EV/S之理由。董事會亦已獲估值師告知並考慮到威龍與Epic Wealth及其他可資比較公司的相似性，並認為採用威龍作為可資比較公司及使用平均EV/S屬公平合理。

由於平均值對所有選定的可資比較公司的代表性具有相同的權重，且被認為同等地表明釀酒廠公司的市場估值倍數，故將其用作代理EV/S倍數，應用於Epic Wealth的股權估值。所選定可資比較公司的平均EV/S為2.94。

鑒於透過上述選擇過程識別的可資比較公司數量有限且詳盡，且考慮到是項估值工作乃為處置目的而進行，估值師採用所有相關且可用的可資比較公司得出合理且適當的估值倍數以對Epic Wealth進行估值。

私人公司並非可輕易進行營銷，相比公眾公司，私人公司於轉換股份為現金上面對更多困難。於為私人公司進行估值時，一般會考慮缺乏適銷性貼現，以反映標的私人公司股份的適銷性與所選取的可資比較公開上市公司的差異。Epic Wealth集團股權估值採用15.7%的缺乏適銷性貼現。

董事會函件

下表概述使用市場法得出Epic Wealth集團的30%股權價值的計算結果。

過往十二個月收入*(自二零二三年十月一日起至二零二四年九月三十日止)(人民幣千元)	(A)	42,320
EV/S	(B)	2.94
企業價值(人民幣千元)	(A) x (B) = (C)	124,421
現金(人民幣千元)	(D)	26,250
債務(人民幣千元)	(E)	2,151
加：非經營性資產(人民幣千元)	(F)	6,737
減：非經營性負債(人民幣千元)	(G)	11,492
適銷性貼現調整前的股權價值(人民幣千元)	(C) + (D) – (E) + (F) – (G) = (H)	143,765
缺乏適銷性貼現	(I)	15.70%
適銷性貼現後的股權價值(人民幣千元)	(H) x [1– (I)] = (J)	121,194
股權(%)	(K)	30%
Epic Wealth集團的股權公平值(人民幣千元)	(J) x (K) = (L)	36,358
Epic Wealth集團的股權公平值(人民幣元)(約整至最接近百萬)		36,000,000

* 基於管理賬目及管理層對釀酒廠業務應佔收入的陳述。

4.6 估值報告項下主要假設

估值須受以下假設及限制規限：

- 假設由本公司提供財務及營運資料的準確性。估值師於達致其估值意見時，甚為依賴有關資料；
- 倘Pacific Surplus集團及Epic Wealth集團產生的實際稅項資產及負債與估值報告中假設的資產及負債不同，估值結果將發生重大變化；
- 該等物業之估值乃假設擁有人於公開市場上出售該等物業，且無影響該等物業之價值的遞延租期合約、租回、合營企業、管理協議或任何類似安排之利益或負擔。

董事會函件

我們的報告並無就該等物業的任何押記、抵押或欠款，以及就出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除非另有說明，否則假設該等物業並無附帶可能影響其價值的產權負擔、限制和繁重性質的支出；

- 假設概無與可能對所呈報價值產生不利影響的估值資產有關的隱藏或意外條件；
- 業務營運所在國家或地區的當前政治、法律、財政或經濟情況並無重大變動；
- Pacific Surplus集團及Epic Wealth集團開展業務的地區當前稅法並無重大變動，應付稅項的稅率維持不變，並將遵守所有適用法律及法規；
- 通脹率、利率及匯率不會與當前水平有重大差異；
- Pacific Surplus集團及Epic Wealth集團保留其管理及技術人員，以維持繼續運營；
- 影響現有業務的國際危機、工業糾紛、工業意外或惡劣天氣狀況不會導致重大業務中斷；
- Pacific Surplus集團及Epic Wealth集團業務或其客戶仍免受會對估值產生重大影響的申索及訴訟；
- Pacific Surplus集團及Epic Wealth集團不受任何法定通知的影響，且業務經營不會引致違反任何法定規定；及
- 釀酒廠業務及蒸餾酒廠業務不受任何異常或繁重限制或產權負擔的規限。

4.7 估值的輸入值

Pacific Surplus集團的估值計及(i) Pacific Surplus集團的流動資產，包括現金及存款；(ii) Pacific Surplus集團的應收款項；(iii) Pacific Surplus集團的應付款項；(iv) Pacific Surplus集團的預付款項；(v) Pacific Surplus集團的其他應收款項；(vi) Pacific Surplus集團的固定資產；(vii) Pacific Surplus集團的設備；及(viii) Pacific Surplus集團的其他有形及無形資產。

Epic Wealth集團的估值計及(i)可資比較公司的企業價值與銷售倍數；(ii) Epic Wealth集團的收益；及(iii) Epic Wealth集團現金及債務以及其他非經營資產及負債。

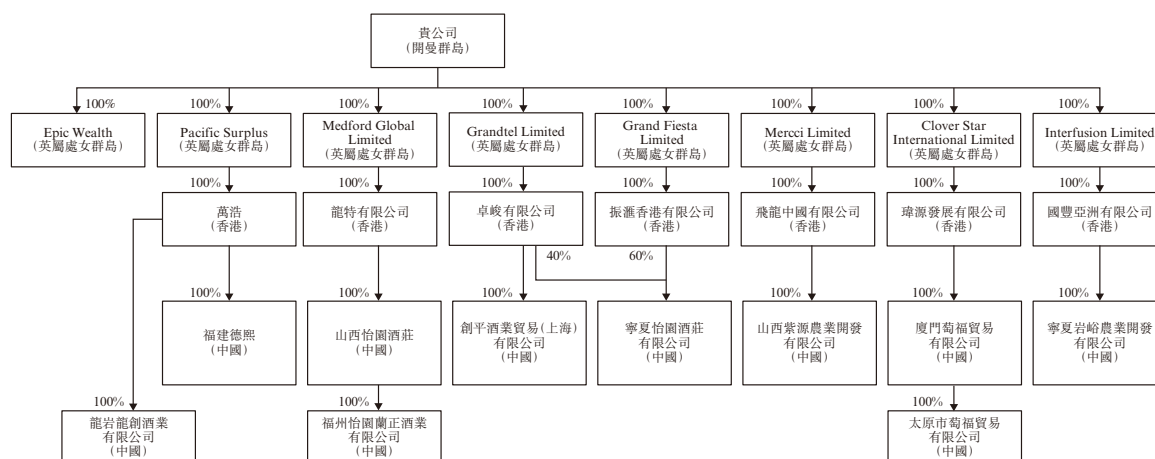
Pacific Surplus集團100%股權及Epic Wealth集團30%股權的估值結果分別為人民幣56,000,000元及人民幣36,000,000元。

有關Pacific Surplus集團100%股權價值及Epic Wealth集團30%股權價值之估值報告載於本通函附錄五。

5. EPIC WEALTH完成及PACIFIC SURPLUS完成作實前後的股權架構

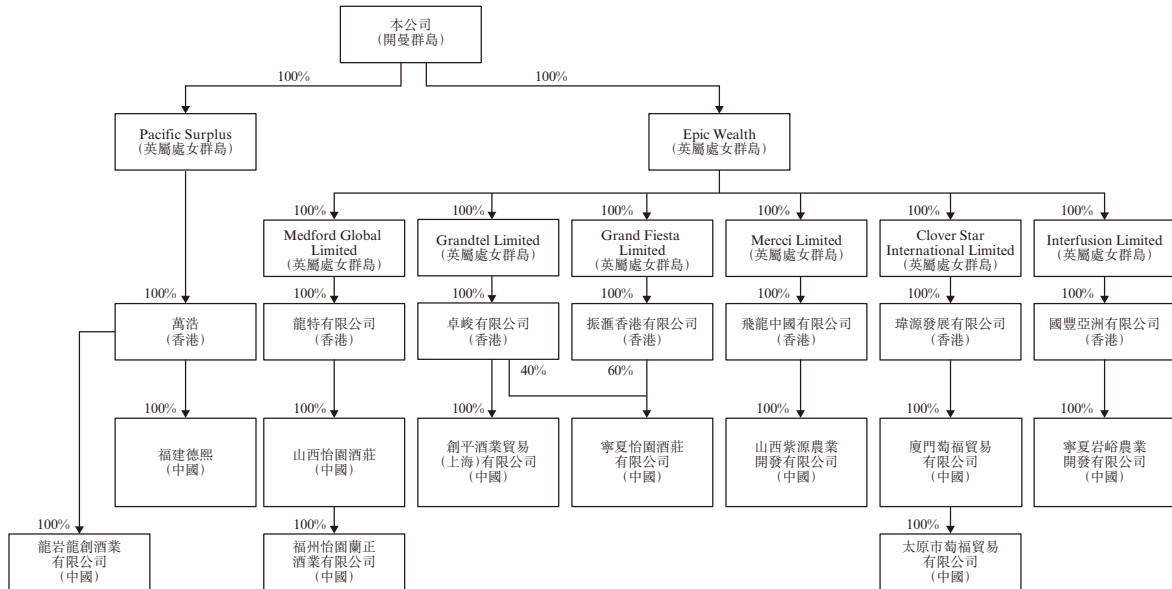
5.1 本集團於最後可行日期的股權架構

福建德熙重組已於二零二四年十二月十七日完成，惟Epic Wealth重組於最後可行日期尚未完成。下圖載列本集團於最後可行日期的股權架構：



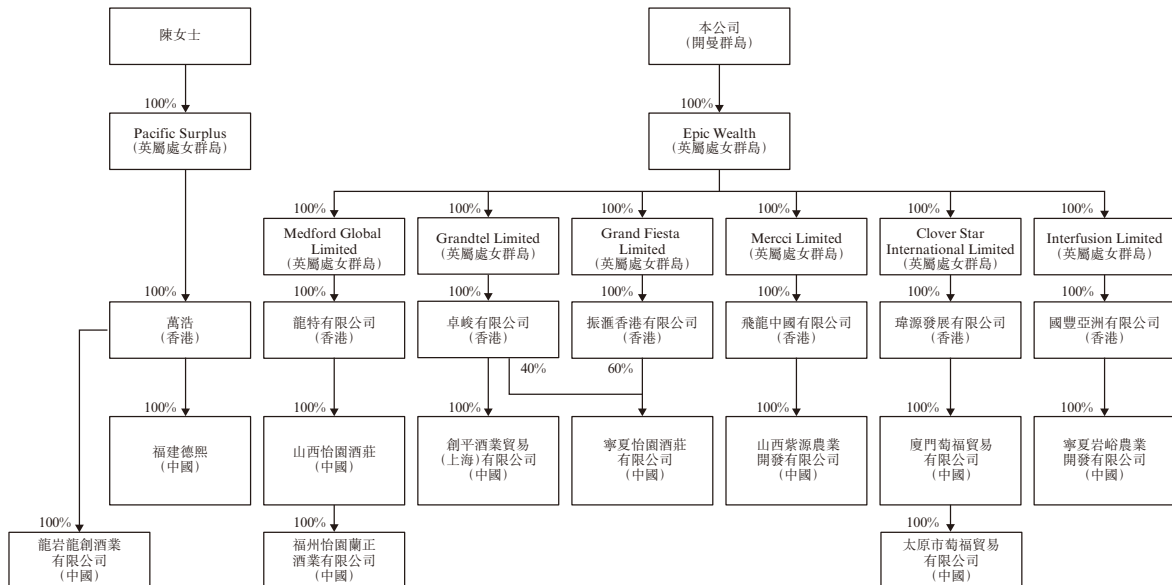
5.2 本集團於Epic Wealth重組後但出售事項前的股權架構

下圖載列本集團於緊隨Epic Wealth重組後但緊接出售事項前的股權架構：



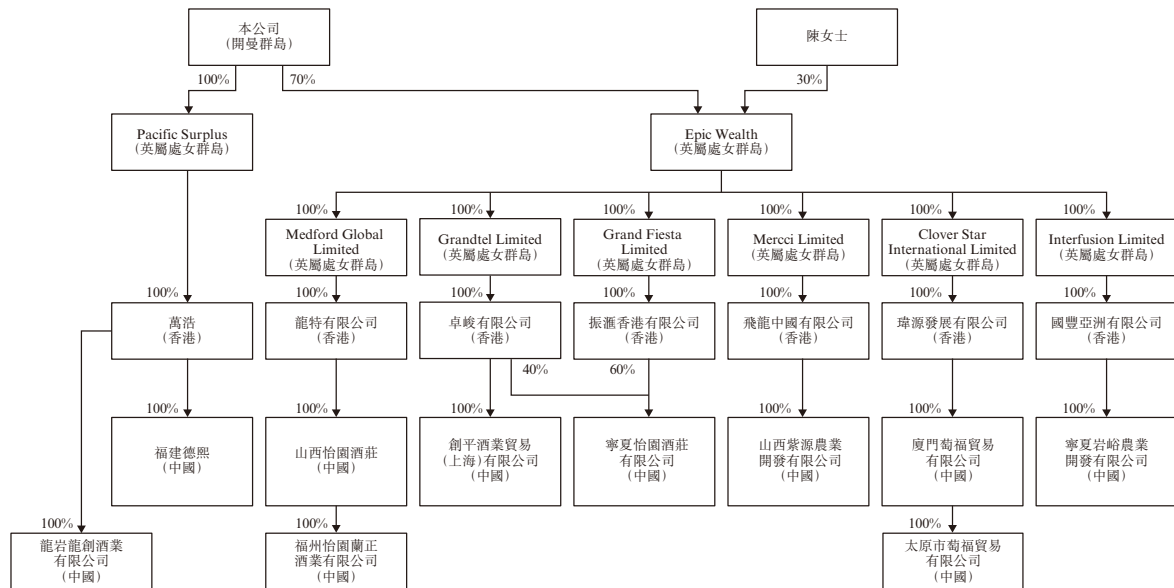
5.3 假設獨立股東僅批准Pacific Surplus出售事項而非Epic Wealth出售事項情況下的股權架構

下圖載列假設獨立股東僅批准Pacific Surplus出售事項而非Epic Wealth出售事項情況下，緊隨Pacific Surplus完成作實後的股權架構：



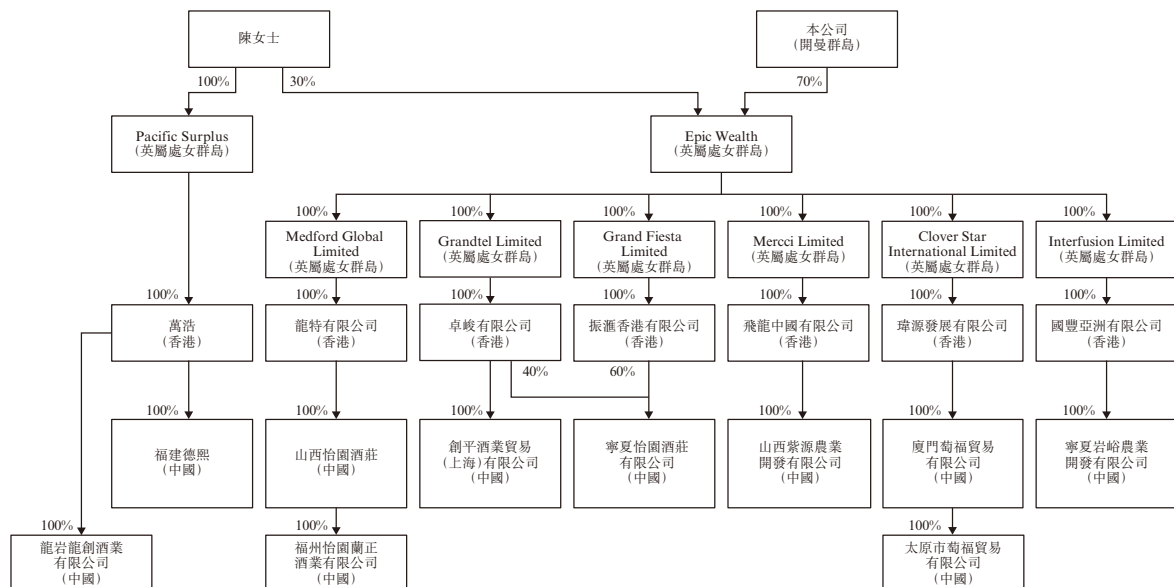
5.4 假設獨立股東僅批准Epic Wealth出售事項而非Pacific Surplus出售事項情況下的股權架構

下圖載列假設獨立股東僅批准Epic Wealth出售事項而非Pacific Surplus出售事項的情況下，緊隨Epic Wealth完成作實後的股權架構：



5.5 假設獨立股東批准出售事項情況下的股權架構

下圖載列假設獨立股東批准出售事項的情況下，於Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成作實後的股權架構：



6. 進行出售事項的理由

6.1 進行出售蒸餾酒廠業務的理由及裨益

中國威士忌及金酒行業增長日趨放緩，未來將面臨激烈競爭

主要威士忌品牌三十多年前首次引入中國。根據灼識諮詢的資料，中國威士忌行業近數年增長放緩。於二零一三年至二零一八年期間，中國威士忌消費增長相對較高，由二零一三年約800萬升增至二零一八年約1,300萬升，複合年增長率為10.1%。然而，根據灼識諮詢的資料，消費量增長在二零一八年至二零二三年期間放緩，由二零一八年約1,300萬升增至二零二三年約1,660萬升，複合年增長率為5.0%，且預期消費量增長將進一步放緩，預計於二零二八年約為1,910萬升，二零二三年至二零二八年期間複合年增長率為2.9%。

中國威士忌行業面臨激烈競爭。根據灼識諮詢的資料，於二零二三年，進口威士忌品牌佔據中國市場主要份額，約佔中國消費量的60%。中國的新威士忌蒸餾酒廠數量增長迅猛。在二零一九年，本公司首度決定投資蒸餾酒廠業務時，中國蒸餾酒廠數量屈指可數。於二零二四年五月，由於本地及國際企業期望在中國生產威士忌以豐富產品組合，中國威士忌蒸餾酒廠約有48家已投產或在建。

就金酒行業而言，於二零一三年至二零一八年期間，中國金酒消費增長相對較高，由二零一三年約560萬升增至二零一八年約630萬升，複合年增長率為2.3%。然而，根據灼識諮詢的資料，消費量增長在二零一八年至二零二三年期間放緩，由二零一八年約630萬升增至二零二三年約700萬升，複合年增長率為2.1%。根據灼識諮詢的資料，預期消費量增長將進一步放緩，預計於二零二八年約為750萬升，二零二三年到二零二八年期間複合年增長率為1.4%。

本集團的蒸餾酒廠業務面臨不明朗因素且須持續投入營運資金

龍岩蒸餾酒廠為本集團首家主要生產威士忌及金酒的蒸餾酒廠，於二零二四年上半年全面投入運營。本集團於二零二三年下半年已開始生產威士忌且於同年開始銷售新金酒系列及其他新產品。然而，金酒收入對本集團而言貢獻微薄且持續微不

足道。由於威士忌需要約三年時間陳釀方可上市銷售，董事預期威士忌最早將於二零二六年年中上市銷售。截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年六月三十日止六個月，金酒產品的銷售額分別為零及人民幣11,000元，分別佔有關期間本集團總收入的零及約0.07%。然而，鑑於預期威士忌消費增長放緩、中國威士忌行業面臨日趨激烈的競爭環境，且本集團上市的威士忌品牌將為新品牌，董事認為市場對本集團威士忌認可度存在重大不明朗因素，可能最終影響本集團威士忌產品的銷售表現。

另一方面，為能持續向市場供應威士忌，蒸餾酒廠業務的生產及營運將需要持續營運資金。本集團管理層估計每年將須承擔生產成本約人民幣12百萬元及營運成本約人民幣12百萬元，以生產228,000升威士忌方可保障穩定供應。此外，於最後可行日期，蒸餾酒廠業務就興建龍岩蒸餾酒廠的項目借款錄得未償還貸款約人民幣52.39百萬元及就龍岩蒸餾酒廠日常營運的授信額度錄得未償還貸款約人民幣10.00百萬元，且如未有進一步提取貸款，則蒸餾酒廠業務須於二零二五年償還款項人民幣3.34百萬元。償還款項將根據提取金額及與銀行協定的還款時間逐步增加，涵蓋本金額及利息，直至貸款清償為止。

蒸餾酒廠業務意外延後推出，而釀酒廠業務資金支援不足

新冠疫情嚴重干擾龍岩蒸餾酒廠的建廠時間，令蒸餾酒廠業務產品上市延期。疫情期間實施封城及保持社交距離規定等限制措施，導致建設項目放緩甚至完全停工。相關誤工延長龍岩蒸餾酒廠投入運營的時間，亦增加龍岩蒸餾酒廠的建設時間及費用。鑑於釀酒廠業務過往一直是本集團具有潛力的業務分部，本集團的策略是透過該業務為蒸餾酒廠業務提供長期投資的支持並撥付其所需營運資金。然而，新冠疫情及經濟低迷對消費者在葡萄酒等非必需品方面的消費造成不利影響，削減釀酒廠業務收入。釀酒廠業務為蒸餾酒廠業務提供資金的能力亦受到不利影響。因此，董事認為，鑑於蒸餾酒廠業務的成本及未來表現不明朗，本集團並無理據以持續投資於該業務。

本集團鞏固其自身財務狀況，並為股東創造即時價值

Pacific Surplus代價71,280,000港元乃根據(i)蒸餾酒廠業務股本價值之獨立估值，約相當於Pacific Surplus的全部股本估值；及(ii)待售貸款之未償還金額而釐定。Pacific Surplus完成將會消除本集團應對近期內仍將處於起步階段的蒸餾酒廠業務未來資本承擔及持續融資需求的壓力。股東亦將因Pacific Surplus特別股息(倘獲批准)即時受惠於股本回報，相當於其(i)於二零二四年十二月五日(即本公司有關Pacific Surplus出售事項的公告日期)之股份市值約67.3%；及(ii)於最後可行日期之股份市值約38.1%。此外，鑑於Pacific Surplus集團估值乃根據資產基礎法編製，當中計及Pacific Surplus集團之資產淨值，故估值已計及(i)本公司於二零一九年八月就收購蒸餾酒廠業務支付之初步收購成本人民幣13.8百萬元(相當於約15百萬港元)，該成本乃當時根據蒸餾酒廠業務當時之資產淨值釐定；(ii)本集團其後向蒸餾酒廠業務注資約人民幣78.6百萬元(包括本公司首次公開發售所得款項約人民幣21.8百萬元)作為註冊資本，以加快興建龍岩蒸餾酒廠；(iii)於二零二四年九月三十日，Pacific Surplus集團累計虧損約人民幣8.8百萬元；及(iv)於二零二四年九月三十日，Pacific Surplus集團的匯兌波動儲備虧損約為人民幣0.2百萬元，且已反映於Pacific Surplus集團於二零二四年九月三十日的資產淨值。儘管Pacific Surplus代價低於初步收購成本及本集團其後對蒸餾酒廠業務之注資，但鑑於其乃根據蒸餾酒廠業務於二零二四年九月三十日之股本價值(已反映蒸餾酒廠業務於二零二四年九月三十日之資產淨值)及待售貸款未償還金額之獨立估值釐定及支持，董事認為Pacific Surplus代價實屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

於二零二三年下半年蒸餾酒廠開始生產及龍岩蒸餾酒廠於二零二四年上半年全面投產不久後出售蒸餾酒廠業務的考量因素

如上文所述，本集團的策略是透過釀酒廠業務為蒸餾酒廠業務提供長期投資的支持並撥付其所需營運資金，且本集團自收購蒸餾酒廠業務以來已不時向其投入大量資金。於二零二三年，本集團的收入及純利(主要來自釀酒廠業務)分別為人民幣65.0百萬元及人民幣10.2百萬元。於二零二四年前六個月，本集團錄得收入人民幣

16.6百萬元及虧損淨額人民幣3.5百萬元。根據其最新管理賬目，董事預期本集團截至二零二四年止年度的財務表現將不會出現重大改善。鑑於本集團由盈轉虧且如下文所述，釀酒廠業務的短期前景面臨重大不明朗因素，董事認為，根據現有可得資料，釀酒廠業務不大可能支持威士忌業務的未來營運資金需求。

截至二零二四年九月三十日，蒸餾酒廠業務現金結餘為人民幣1.7百萬元，屬於偏低。如上文所述，蒸餾酒廠業務在其能夠產生有影響力的收入前將需要投入大量營運資金。自二零二四年年初以來，本集團一直積極尋求債務融資為蒸餾酒廠業務營運提供支持。然而，蒸餾酒廠業務雖已有項目借款但用途有限。由於缺乏可觀銷售額，蒸餾酒廠業務難以按合理融資條款獲取任何其他債務融資。本集團僅能於二零二四年十月獲取人民幣12百萬元的授信額度，其中人民幣10百萬元已提取並用於購置生產威士忌的原材料及日常營運開支。本集團亦曾考慮其他集資活動，包括認購或配售新股份、供股及公開發售，但認為該等方式亦有難度，乃因股份流通性低及股份市價現處低位。

經考慮(i)灼識諮詢對威士忌及金酒行業前景預期放緩及不明朗的觀點，以及董事會基於其對威士忌及金酒行業發展的經驗及行業知識與灼識諮詢之觀點一致；(ii)釀酒廠業務未能進一步支持蒸餾酒廠業務的營運資金需求；及(iii)儘管蒸餾酒廠業務於過去一年方開始生產及營運且產品可能於二零二六年年中後方推出，但蒸餾酒廠獲得業務融資困難，董事認為出售蒸餾酒廠業務對本集團及股東整體而言均屬有利。

倘Pacific Surplus出售事項未能進行，本集團將需要額外營運資金維持上述蒸餾酒廠業務，並承擔蒸餾酒廠業務前景不明朗之風險。為尋求財務資源，本集團可能考慮債務融資及股本融資。然而，債務融資會產生融資成本，對本集團的資本負債比率造成不利影響，而股本融資則會攤薄股東的股權，且債務融資及股本融資均如上文所述困難重重。

6.2 進行出售釀酒廠業務30%股權的理由及裨益

中國葡萄酒行業在短期內或會迅速對本集團釀酒廠業務表現造成不利影響

中國葡萄酒產業相對成熟。根據灼識諮詢的資料，中國現在已躋身全球十大葡萄酒市場之列。然而，根據灼識諮詢的資料，近年來葡萄酒在中國的人氣不斷降溫，取而代之的是一系列以高粱、小米以及荔枝或李子等水果代替葡萄釀造的酒精飲料。除消費者喜好轉變外，中國經濟放緩亦對葡萄酒市場造成重大影響。國內需求下降、消費者信心低迷及可支配開支減少等因素直接影響葡萄酒消費。作為奢侈品或非必需品，葡萄酒在經濟衰退期間尤為脆弱，導致購買葡萄酒支出分配減少。因此，根據灼識諮詢的資料，中國的葡萄酒消費量由二零一八年的34.687億升下降至二零二三年的21.574億升（即二零一八年至二零二三年的複合年增長率為負9.1%），並預期於二零二八年進一步下降至19.896億升（即二零二三年至二零二八年的複合年增長率為負1.6%）。本集團的財務表現深受中國葡萄酒市場疲弱的影響。與二零二三年同期相比，本集團於二零二四年前六個月的葡萄酒銷量下跌約42.8%，消費者選擇更多入門級葡萄酒。本集團的收入主要來自釀酒廠業務，由二零二三年前六個月的人民幣36.5百萬元下跌約54.5%至二零二四年同期人民幣16.6百萬元。銷售量及銷售額的大幅下降導致截至二零二三年六月三十日止六個月的純利約人民幣5.4百萬元轉為二零二四年同期淨虧損約人民幣3.5百萬元。

長遠而言，董事(包括陳女士)仍對釀酒廠業務的前景充滿信心

於Epic Wealth出售事項完成後，本集團將繼續擁有釀酒廠業務的70%權益。本集團已投放大量資源推廣其品牌，董事認為由於具有良好價值，品牌獲得消費者的認可。長遠而言，董事對釀酒廠業務的前景仍然充滿信心。短期而言，出售釀酒廠業務的30%股權予本公司控股股東陳女士被視為本集團的審慎之舉，以(i)分擔釀酒廠業務的任何不利財務影響或業績欠佳，乃因30%股權的財務業績將由陳女士（為釀酒廠業務的少數股東並於釀酒廠業務持有非控股權益，而非股東）承擔。此外，陳女士擁有Epic Wealth的30%股權，將與本公司分擔釀酒廠業務的相關風險。一旦釀酒廠業務面臨任何挑戰，財務負擔將由本公司及陳女士共同分擔，因此本公司釀酒廠業務面臨的風險將會降低；(ii)陳女士透過Epic Wealth出售事項進一步增加其於釀酒廠

業務直接持有的股權，顯示其對釀酒廠業務的未來前景充滿信心；及(iii)陳女士有意於需要注資時，根據其於本集團的持股比例按比例向釀酒廠業務注資，這將提供額外資源以滿足本集團在葡萄酒市場低迷期間的資金需求。在此情況下，與作為Epic Wealth集團的唯一股東相比，本公司的出資可能會減少，從而減輕本集團於市場放緩期間的營運資金負擔。然而，我們注意到，陳女士目前的出資意願對陳女士不具有法律約束力，及陳女士可根據其當時的財務能力及交易的商業條款決定是否對本集團作出進一步投資。由於陳女士(連同陳昆先生及恒發國際)已向本集團提供約人民幣10.8百萬元的墊款，該等墊款屬非貿易性質、無抵押、免息且須按要求償還，故彼現無意向本集團提供額外墊款。由於陳女士及王女士為主要股東，於最後可行日期合共擁有本公司已發行股本73.63%，彼等進一步認購新股份為本公司提供資金將導致本公司違反GEM上市規則第11.23(7)條項下的25%公眾持股量規定。陳女士以本公司股份的股權融資方式向本公司提供資金並不可行。因此，倘未來有需要，陳女士僅可在 Epic Wealth 層面直接向釀酒廠業務提供股權融資方為切實可行。

為股東創造即時價值

Epic Wealth代價38,880,000港元乃根據估值師對釀酒廠業務股本價值所進行之獨立估值釐定，佔Epic Wealth全部股本估值約30%。Epic Wealth完成將令股東可即時受惠於以Epic Wealth特別股息(如獲批准)方式獲得股本回報，佔其(i)於二零二四年十二月五日(即本公司有關Epic Wealth出售事項的公告日期)之股份市值約36.7%；及(ii)於最後可行日期之股份市值約20.8%，同時保留其於本公司之股本投資及本公司作為釀酒廠業務主要擁有人之地位。

自註冊成立以來，Epic Wealth未曾向其股東分派任何股息。自本集團上市以來，釀酒廠業務並無向本公司分派任何股息。預期Epic Wealth將透過從釀酒廠業務

收取的股息墊款向本公司提供資金，以支付其日常營運產生的行政及其他開支。Epic Wealth集團目前並無任何派息計劃。

本集團亦曾考慮債務融資及股本融資。釀酒廠業務並無持有任何可抵押予任何金融機構的重大資產，因此難以透過債務融資籌集資金。就股本融資而言，本集團曾考慮多個集資活動選項，包括認購或配售新股份、供股及公開發售，但認為該等選項亦有難度，乃因股份流通性低及股份市價現處低位。

透過出售事項產生流動資金，Epic Wealth集團可減少其對借款的依賴，否則會增加利息支出及進一步令財政緊絀。出售事項後，陳女士可注入額外資源(財務或營運支持)以保護其增持的股權，從而間接支持釀酒廠業務的營運。

倘Epic Wealth出售事項並無進行，董事認為釀酒廠業務仍可持續經營，但本集團將須滿足所有營運資金需求並將承擔釀酒廠業務財務狀況波動的全部風險。

6.3 本集團及獨立股東的整體利益

總言之，董事認為出售蒸餾酒廠業務及釀酒廠業務的30%股權為本集團提升財務及營運資金狀況之良機，且有助於本集團重新集中資源於本集團餘下之主要業務釀酒廠業務。由於(i)僅進行Epic Wealth出售事項及於分派Epic Wealth特別股息後，所得款項淨額1.5百萬港元將仍為本集團的一般營運資金，相當於本集團於二零二四年六月三十日的現金及現金等價物約4.8%及流動資產的1.1%；(ii)僅Pacific Surplus 出售事項進行及分派Pacific Surplus 特別股息後，所得款項淨額5.5百萬港元將仍為本集團的一般營運資金，相當於本集團於二零二四年六月三十日的現金及現金等價物約17.4%及流動資產約4.0%；及(iii)出售事項均進行及於分派特別股息後，所得款項淨額10.0百萬港元將仍為本集團的一般營運資金，相當於本集團於二零二四年六月三十日的現金及現金等價物約31.7%及流動資產的7.2%，並涵蓋本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度經營活動所用現金流量淨額，將保留作為本集團營運資金的所得款項淨額可能不會對本集團的財務狀況造成重大影響，但仍可加強本集團的財務及營運資金狀況。經計及(a)於二零二四年六月三十日，本集團的現金及現金

等價物約為人民幣31.6百萬元，以及於最後可行日期可供釀酒廠業務使用的銀行融資人民幣5百萬元；及(b)出售事項餘下所得款項淨額約10.0百萬元(即分派特別股息後的所得款項淨額)將有助於加強營運資金並足以滿足釀酒廠業務於二零二五年的營運。

如上文所述，葡萄酒行業目前受中國經濟疲弱的影響，出售釀酒廠業務的30%股權可令陳女士分擔釀酒廠業務的短期財務負擔。

由於出售事項所得款項淨額約90.6%將以特別股息(如獲批准)方式宣派及派付予股東，並計及就Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息與陳女士及本集團作出「淨額結算」安排，出售事項可視為陳女士「部分私有化」蒸餾酒廠業務及釀酒廠業務的30%股權。按本公司最新已發行股本計算，倘出售事項繼續完成，每股股份之特別股息將高達12.058港仙，較股份於二零二四年十二月五日(即訂立Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議之日期)之最後成交價上升約3.95%。本公司股價自二零二四年一月初起普遍下跌，由截至二零二四年一月二日每股0.156港元跌至截至二零二四年十二月五日(即訂立Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議之日期)之每股0.116港元(即跌幅約25.6%)，且交易流通量極低，董事認為此反映投資者及股東對本公司的前景持悲觀看法。

董事認為，出售事項連同分派特別股息，將可讓股東以較股份當時市場估值具吸引力的溢價變現其於本公司的部分投資，並有助恢復投資者對本公司的信心。

展望未來，本公司將定期檢討其釀酒廠業務的表現及前景，在考慮本集團可用資源的情況下，以為股東帶來最大回報為目標經營其釀酒廠業務，並於其他商機浮現時探討及考慮該等商機。

另外，於Pacific Surplus完成作實後，本公司將不再持有福建德熙的任何權益。因此，福建德熙已開始與該銀行磋商解除項目借款擔保及授信額度擔保。相關解除將需要時間磋商及落實。另外，該等解除須進行該銀行的內部審批程序，故未必能於Pacific Surplus完成作實時落實。因此，作為Pacific Surplus協議條款的一部分，倘項目借款擔保及／或授信額度擔保於Pacific Surplus完成日期仍未解除，則陳女士(i)(作為彌償保證人)將與本公司(為其本身及作為山西怡園酒莊及其中間控股公司之受託人)訂立彌償契據並以本公司為受益人提供彌償保證；及(ii)(作為質押人)將以本公司為受益人訂立股份質押協議，就山西怡

園酒莊及其中間控股公司(於Pacific Surplus完成作實後)因該銀行就項目借款擔保及授信額度擔保提出任何索償而蒙受之任何損失或責任及相關費用提供擔保。

基於上文所述，董事會認為，該等Epic Wealth協議及該等Pacific Surplus協議的條款(包括Epic Wealth代價及Pacific Surplus代價)及據此擬進行之交易實屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，且訂立該等Epic Wealth協議及該等Pacific Surplus協議符合本公司及其股東之整體利益。

7. 陳女士的信貸評估

由於Pacific Surplus完成將僅待獨立股東於股東特別大會上批准Pacific Surplus特別股息後方告作實，及Epic Wealth完成將僅待獨立股東於股東特別大會上批准Epic Wealth特別股息後方告作實，故假設出售事項於股東特別大會上獲獨立股東批准，陳女士需支付的總代價(抵銷Macmillan Equity、Palgrave Enterprises及王女士有權收取的Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息後)將約為39.08百萬港元。董事會已審閱陳女士提供之最新銀行信函，當中顯示彼有足夠資金支付出售事項之代價淨額。

有關解除擔保的最新資料，請同時參閱本函件「—2. PACIFIC SURPLUS出售事項—2.6股份質押協議」。

8. 財務影響及出售事項所得款項用途

於Pacific Surplus完成作實後，Pacific Surplus集團將不再為本公司之附屬公司，而Pacific Surplus集團之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。由於Pacific Surplus出售事項，預期本集團將於截至二零二四年十二月三十一日止年度在損益中確認出售虧損約32.5百萬港元，計算基準為Pacific Surplus代價與Pacific Surplus集團於二零二四年九月三十日的未經審核資產淨值之間的差額，以及Pacific Surplus出售事項應佔交易成本及專業費用。根據本通函附錄三，假設Pacific Surplus出售事項已於二零二四年六月三十日完成，本集團將分別錄得資產及負債估計減幅約人民幣81.7百萬元及人民幣55.8百萬元。

於Epic Wealth完成作實後，本公司將持有Epic Wealth已發行股份總額的70%。因此，Epic Wealth集團仍為本公司之附屬公司，且Epic Wealth集團之財務業績將繼續於Epic Wealth完成作實後於本集團之財務報表綜合入賬。由於獨立進行Epic Wealth出售事項，預期本集團將於截至二零二四年十二月三十一日止年度在其他全面收益中確認出售虧損約19.0百萬港元，計算基準為Epic

董事會函件

Wealth代價與Epic Wealth集團於二零二四年九月三十日的未經審核資產淨值之間的差額，以及Epic Wealth出售事項應佔交易成本及專業費用。根據本通函附錄三，假設Epic Wealth出售事項已於二零二四年六月三十日完成，本集團將分別錄得資產及負債估計增幅約人民幣33.2百萬元及人民幣3.9百萬元。

倘兩項出售事項均告完成，預期本集團將於截至二零二四年十二月三十一日止年度在損益中確認出售虧損約32.5百萬港元，並在其他全面收益中確認出售虧損約19.0百萬港元，計算基準為Pacific Surplus代價與Epic Wealth代價之總和與Pacific Surplus集團及Epic Wealth集團於二零二四年九月三十日之未經審核資產淨值之差額，以及Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項應佔交易成本及專業費用。根據本通函附錄三，假設出售事項已於二零二四年六月三十日完成，本集團將分別錄得資產及負債估計減幅約人民幣45.7百萬元及人民幣55.8百萬元。

上述財務影響僅作說明用途，並不表示本集團於Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成作實後的財務狀況。出售事項之實際財務影響將分別參考於Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成日期Pacific Surplus集團及Epic Wealth集團之財務狀況釐定。

下表顯示於以下不同情形下的所得款項總額、所得款項淨額及所得款項淨額用途：(i)兩項出售事項均進行；(ii)僅進行Pacific Surplus出售事項；及(iii)僅進行Epic Wealth出售事項：

	兩項出售事項均進行	僅進行Pacific Surplus 出售事項	僅進行Epic Wealth 出售事項
所得款項總額	110.16百萬港元	71.28百萬港元	38.88百萬港元
所得款項淨額(扣除交易成本及 專業費用後)	約106.5百萬港元	約67.9百萬港元	約35.5百萬港元

董事會函件

	兩項出售事項均進行	僅進行Pacific Surplus 出售事項	僅進行Epic Wealth 出售事項
所得款項淨額用途	(i) 約10.0百萬港元(佔所得款項淨額約9.4%) 將用作本集團一般營運資金；及	(i) 約5.5百萬港元(佔所得款項淨額約8.1%) 將用作本集團一般營運資金；及	(i) 約1.5百萬港元(佔所得款項淨額約4.1%) 將用作本集團一般營運資金；及
	(ii) 約96.5百萬港元(佔所得款項淨額約90.6%) 將用作分派特別股息	(ii) 約62.5百萬港元(佔所得款項淨額約91.9%) 將用作分派Pacific Surplus特別股息	(ii) 約34.1百萬港元(佔所得款項淨額約95.9%) 將用作分派Epic Wealth特別股息

附註：宣派及分派Pacific Surplus特別股息及／或Epic Wealth特別股息須待任何適用條件(包括獨立股東已於股東特別大會批准Pacific Surplus出售事項及分派及派付Pacific Surplus特別股息，及／或Epic Wealth出售事項以及分派及派付Epic Wealth特別股息)獲達成後，方可作實。

9. 建議宣派及派付特別股息

誠如該等公告所披露，董事會已批准宣派Pacific Surplus特別股息(即每股股份7.802港仙)及Epic Wealth特別股息(即每股股份4.256港仙)，前提為達成下列必要條件。

9.1 建議宣派及派付特別股息的條件

建議分別宣派及派付Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 就Pacific Surplus特別股息而言，獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准該等Pacific Surplus協議及其項下擬進行之交易(包括Pacific Surplus出售事項)及宣派及派付Pacific Surplus特別股息，以及Pacific Surplus完成已作實；

- (b) 就Epic Wealth特別股息而言，獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准該等Epic Wealth協議及其項下擬進行之交易（包括Epic Wealth出售事項）及宣派及派付Epic Wealth特別股息，以及Epic Wealth完成已作實；
- (c) 由於支付Pacific Surplus代價及Epic Wealth代價將分別扣除陳女士、Macmillan Equity、Palgrave Enterprises及王女士將收取的Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息，董事信納分別於Pacific Surplus完成及／或Epic Wealth完成作實時並無合理理由認為本公司現時或於Pacific Surplus特別股息及／或Epic Wealth特別股息派付日期後將無力償還到期負債，或本公司資產之可變現價值將因此低於其負債；及
- (d) 本公司已遵守開曼群島法例、本公司組織章程細則及GEM上市規則有關建議派付特別股息的所有規定。

前述條件不可予以豁免。倘若條件未有達成，Pacific Surplus特別股息及／或Epic Wealth特別股息將不會派付。於最後可行日期，上述條件均未達成。

9.2 建議派付特別股息的理由

誠如本通函「6.進行出售事項的理由」載述，股東亦將因Pacific Surplus特別股息即時受惠於股本回報，相當於其(i)於二零二四年十二月五日（即本公司有關Pacific Surplus出售事項的公告日期）之股份價值約67.3%；及(ii)於最後可行日期之股份價值約38.1%。Epic Wealth出售事項於完成時將允許股東即時受惠於透過Epic Wealth特別股息方式獲得股本回報，相當於(i)於二零二四年十二月五日（即本公司有關Epic Wealth出售事項的公告日期）之股份價值約36.7%；及(ii)於最後可行日期之股份價值約20.8%，同時保留其於本公司的股本投資及本公司作為釀酒廠業務主要擁有人的地位。

經考慮多項因素，包括(i)本集團於二零二三年十二月三十一日的現金及現金等價物約人民幣41.9百萬元；及(ii)餘下集團於Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成作實後概無銀行借款及貸款（應付股東款項約人民幣10.7百萬元除外），董事會認為餘下集團於Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成作實後有足夠營運資金維持其營運，因此為認可股東支持而建議派付特別股息實屬恰當。董事會認為有關安排符合本公司及其股東的整體利益。特別

股息將有助於股東可從所持本公司股權中即時變現可觀價值。倘Pacific Surplus出售事項或宣派及派付Pacific Surplus特別股息未獲獨立股東批准，Pacific Surplus特別股息將不會宣派或派付。同樣，就Epic Wealth特別股息而言，倘Epic Wealth出售事項或宣派及派付Epic Wealth特別股息未獲獨立股東批准，則Epic Wealth特別股息將不會宣派或派付。

董事會認為，派付特別股息將不會對本集團的相關資產、業務、營運或財務狀況造成任何重大不利影響，亦不涉及本公司法定或已發行股本的任何削減或股份面值的任何減值或導致股份買賣安排的任何變動。

由於Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息各自的分派及派付均受限於本函件「9.建議宣派及派付特別股息－9.1建議宣派及派付特別股息的條件」所載條件，Pacific Surplus特別股息僅會於Pacific Surplus完成作實時方可分派及派付，而Epic Wealth特別股息僅會於Epic Wealth完成作實時方可分派及派付。

待上述條件達成後，Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息將分別於Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成後在切實可行情況下盡快派付予股東。本公司將公佈有關以下各項的進一步詳情：(i) Pacific Surplus完成是否已作實及(如已作實)Pacific Surplus特別股息的暫停辦理股份過戶登記日期、記錄日期及派付日期；及(ii) Epic Wealth完成是否已作實及(如已作實)Epic Wealth特別股息的記錄日期及派付日期。

10. 有關本公司及本集團的資料

本公司於開曼群島註冊成立，其股份於聯交所GEM上市。本公司為投資控股公司。

本集團是中國山西省內屢獲殊榮的歷史悠久葡萄酒生產商。自一九九七年開業以來，本集團致力於生產優質、物超所值的葡萄酒，迎合客戶的不同口味及價格喜好。本集團的葡萄酒產品組合對象為各類消費者，包括消費力較高的行政人員客戶及企業客戶至較為注重價格的大眾市場。

11. 有關陳女士的資料

陳女士為本公司主席、行政總裁、執行董事兼控股股東。

12. 有關PACIFIC SURPLUS集團及EPIC WEALTH集團的資料

12.1 Pacific Surplus集團

Pacific Surplus為根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有。於最後可行日期，Pacific Surplus集團全資擁有福建德熙，並主要從事蒸餾酒廠業務，其中包括透過位於中國福建省龍岩市的龍岩蒸餾酒廠生產威士忌以及生產及銷售金酒產品。

下文載列Pacific Surplus集團的財務資料(假設福建德熙重組完成)，乃摘錄自其根據香港財務報告準則編製截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止財政年度之未經審核綜合財務報表：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣百萬元) (未經審核)	截至二零二二年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣百萬元) (未經審核)
除稅前虧損淨額	0.04	1.60
除稅後虧損淨額	0.04	1.60

於二零二四年九月三十日，假設福建德熙重組完成，Pacific Surplus集團未經審核資產淨值約為人民幣83.1百萬元。

於二零二四年九月三十日，根據估值報告，Pacific Surplus集團全部股權評估公平值(採用資產法)約為60,480,000港元。

12.2 Epic Wealth集團

Epic Wealth為根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有。Epic Wealth集團(於Epic Wealth重組及福建德熙重組完成後)主要從事釀酒廠業務，包括生產及分銷葡萄酒產品、種植葡萄樹及銷售釀酒葡萄。

董事會函件

下文載列Epic Wealth集團的財務資料(假設Epic Wealth重組及福建德熙重組完成)，乃摘錄自其根據香港財務報告準則編製截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止財政年度之未經審核綜合財務報表：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣百萬元) (未經審核)	截至二零二二年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣百萬元) (未經審核)
除稅前純利	13.44	4.68
除稅後純利	12.18	3.20

於二零二四年九月三十日，假設Epic Wealth重組及福建德熙重組完成，Epic Wealth集團未經審核資產淨值約為人民幣169.2百萬元。

於二零二四年九月三十日，根據估值報告，Epic Wealth集團的30%股權評估公平值(採用市場法)約為38,880,000港元。

13. GEM上市規則影響

由於根據GEM上市規則第19.22條Pacific Surplus協議項下擬進行之交易之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過75%，故Pacific Surplus協議項下擬進行之交易構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告及股東批准規定。

由於根據GEM上市規則第19.22條Epic Wealth協議項下擬進行之交易之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於75%，故Epic Wealth協議項下擬進行之交易按單一基準計構成本公司之主要交易，因此須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告及股東批准規定。然而，由於Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議於同日訂立，Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議的訂約方相同，且該等交易性質相若，故根據GEM上市規則第19.22條，Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議項下擬進行之交易合併計算。由於根據GEM上市規則第19.22條

Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議項下擬進行之交易之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)合併計算超過75%，故Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議項下擬進行之交易構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告及股東批准規定。

由於陳女士為本公司主席、執行董事、行政總裁及控股股東，因此為本公司之關連人士，該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議項下各自擬進行之交易根據GEM上市規則第20章構成本公司之關連交易，因此根據GEM上市規則第20.79條合併計算後須遵守(其中包括)GEM上市規則第20章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於項目借款擔保及授信額度擔保為固定期限及固定條款，該等持續交易其後將於Pacific Surplus完成作實後成為本公司之關連交易。倘有關項目借款擔保及授信額度擔保之協議其後續期或更改其條款，以符合所有關連交易規定，則本公司將遵守GEM上市規則第20.58條之規定。

彌償契據及股份質押協議項下擬進行的交易構成本公司關連人士提供的財務資助。由於彌償契據及股份質押協議項下擬進行之交易將按正常商業條款或更佳條款進行，且並非以本集團資產作抵押，根據GEM上市規則第20.88條，該等交易獲全面豁免遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

本公司主席、行政總裁、執行董事及控股股東陳女士被視為於出售事項中擁有重大權益，並已就與根據該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議擬進行的交易有關的決議案放棄投票。除上文所披露者外，於董事會會議上投票之董事概無於該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。

此外，根據GEM上市規則，於出售事項中擁有重大權益之任何股東將於股東特別大會上放棄投票。因此，由陳女士全資擁有並直接持有411,350,000股股份(佔本公司於最後可行日期已發行股本約51.38%)之Macmillan Equity將於股東特別大會上就有關(i)該等Pacific Surplus協議項下擬進行的交易及宣派及派付Pacific Surplus特別股息；及(ii)該等Epic Wealth協議項下擬進行的交易及宣派及派付Epic Wealth特別股息之決議案放棄投票。此外，由於王女士為陳女士之母親，(i) Palgrave Enterprises(由王女士全資擁有，且直接持有173,180,000股股份，佔本公司於最後可行日期已發行股本約21.63%)；及(ii)王女士(以實益擁有人身份直接持有4,950,000股股份，佔本公

司已發行股本約0.62%)自願同意於股東特別大會上就相同決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事所知，概無股東須就有關(i)該等Pacific Surplus協議項下擬進行的交易及宣派及派付Pacific Surplus特別股息；及(ii)該等Epic Wealth協議項下擬進行的交易及宣派及派付Epic Wealth特別股息之相關決議案放棄投票。

14. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事(即何正德先生、林良友先生及Alec Peter Tracy先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件載於本通函第63至64頁。

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就相同事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問函件載於本通函第65至112頁。

15. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以批准(i)該等Pacific Surplus協議項下擬進行的交易及宣派及派付Pacific Surplus特別股息；及(ii)該等Epic Wealth協議項下擬進行的交易及宣派及派付Epic Wealth特別股息。本公司謹訂於二零二五年二月十九日(星期三)下午二時三十分假座香港鰂魚涌華蘭路20號華蘭中心23樓2304室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將代表委任表格按照其印備的指示填妥，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，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間至少48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席大會或其任何續會，並於會上投票。

16. 暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年二月十四日(星期五)至二零二五年二月十九日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內不會進行股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票

及填妥的過戶表格，最遲須於二零二五年二月十三日(星期四)下午四時三十分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)，以辦理登記。

17. 推薦建議

董事會(包括其意見載於獨立董事委員會函件之獨立非執行董事，但不包括已就相關董事會決議案放棄投票的陳女士)認為，儘管出售事項並非於本集團之日常及一般業務過程中進行，但經考慮上文「6.進行出售事項的理由」所載的理由及裨益，認為該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議之條款以及其項下擬進行之交易屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事，但不包括已就相關董事會決議案放棄投票的董事)建議全體獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議以及其項下擬進行之交易。

董事會(不包括已就相關董事會決議案放棄投票的陳女士)認為，建議宣派及派付特別股息符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准建議宣派、分派及派付特別股息。

因此，董事建議股東投票贊成載於本通函第EGM-1至EGM-3頁股東特別大會通告內的決議案。

18. 交易提示

Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項各自完成須待獨立股東於股東特別大會上批准及分別達成該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議項下之先決條件後，方可作實。因此，Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項未必一定進行。Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項並非互為條件，且倘僅其中一項獲批准，本公司將進行已獲批准之交易。Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成須待以下條件達成後方可作實，包括(其中包括)獨立股東已於股東特別大會上分別批准宣派及派付Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息。

董事會函件

倘Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息各自未經獨立股東批准，則Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項將不會進行(即使經獨立股東批准)。

此外，由於Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息各自須待以下必要條件達成後方可作實，包括(i) Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成已分別作實；及(ii)獨立股東於股東特別大會上批准，因此未必會宣派及派付Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

19. 進一步資料

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
怡園酒業控股有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
陳芳
謹啟

二零二五年一月二十四日

以下為獨立董事委員會致獨立股東的函件全文，當中載有其就Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議以及其項下擬進行之交易出具的推薦意見，以供載入本通函。

GRACE
VINEYARD
怡園酒莊
Grace Wine Holdings Limited
怡園酒業控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：8146)

敬啟者：

**有關PACIFIC SURPLUS出售事項及EPIC WEALTH出售事項之
非常重大出售事項及關連交易**

茲提述本公司日期為二零二五年一月二十四日的通函(「通函」，本函件組成其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議以及其項下擬進行之交易(其詳情載於通函內)向獨立股東提供意見。新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

經考慮獨立財務顧問之意見後，吾等認為各出售事項(儘管並非於本集團之日常及一般業務過程中進行)分開及一併考慮均符合本公司及股東之整體利益，而該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東批准將於股東特別大會上提呈的有關決議案。

獨立董事委員會函件

吾等亦提請獨立股東垂注(i)董事會函件；(ii)獨立財務顧問函件；及(iii)通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位獨立股東 台照

怡園酒業控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

何正德先生

林良友先生

Alec Peter Tracy先生

謹啟

二零二五年一月二十四日

以下為新百利融資有限公司編製以供載入本通函之意見函件全文，當中載列其就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

**有關PACIFIC SURPLUS出售事項及EPIC WEALTH出售事項之
非常重大出售事項及關連交易**

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。出售事項之詳情載於 貴公司於二零二五年一月二十四日致股東之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二四年十二月五日(交易時段後)，貴公司(作為賣方)與陳女士(作為買方)訂立Pacific Surplus協議，據此，貴公司已有條件同意出售而陳女士已有條件同意收購Pacific Surplus待售股份(相當於Pacific Surplus全部已發行股本)及待售貸款，以換取Pacific Surplus代價71,280,000港元。其後於二零二五年一月二十一日，貴公司與陳女士訂立Pacific Surplus補充協議，以修訂Pacific Surplus完成的先決條件，規定Pacific Surplus出售事項僅會於Pacific Surplus特別股息獲獨立股東批准的情況下進行(即使獲獨立股東批准)。陳女士將支付的Pacific Surplus代價將扣除陳女士、Palgrave Enterprises及王女士有權收取的任何Pacific Surplus特別股息。

於二零二四年十二月五日(交易時段後)，貴公司(作為賣方)與陳女士(作為買方)亦訂立Epic Wealth協議，據此，貴公司已有條件同意出售而陳女士已有條件同意收購Epic Wealth待售股份(相當於Epic Wealth已發行股本之30%)，Epic Wealth代價為38,880,000港元。其後於二零

獨立財務顧問函件

二五年一月二十一日，貴公司與陳女士訂立Epic Wealth補充協議，以修訂Epic Wealth完成的先決條件，規定Epic Wealth出售事項僅會於Epic Wealth特別股息獲獨立股東批准的情況下進行（即使獲獨立股東批准）。陳女士將支付的Epic Wealth代價將扣除陳女士、Palgrave Enterprises及王女士有權收取的任何Epic Wealth特別股息。

由於根據GEM上市規則第19.22條該等Pacific Surplus協議項下擬進行之交易之一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過75%，故該等Pacific Surplus協議項下擬進行之交易構成貴公司之非常重大出售事項，因此須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告及股東批准規定。

由於根據GEM上市規則第19.22條該等Epic Wealth協議項下擬進行之交易之一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過25%但低於75%，故該等Epic Wealth協議項下擬進行之交易按單一基準計構成貴公司之主要交易，因此須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告及股東批准規定。然而，由於該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議於同日訂立，該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議的訂約方相同，且該等交易性質相若，故根據GEM上市規則第19.22條及第20.79條，該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議項下擬進行之交易合併計算。由於根據GEM上市規則第19.22條該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議項下擬進行之交易之一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）合併計算超過75%，故該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議項下擬進行之交易構成貴公司之非常重大出售事項，因此須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告及股東批准規定。

由全體獨立非執行董事（即何正德先生、林良友先生及Alec Peter Tracy先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等（即新百利融資有限公司）已獲委任，以就相同事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後可行日期，吾等與貴公司、陳女士或彼等各自之核心關連人士或聯繫人並無任何可合理被視為與吾等作為獨立財務顧問之獨立性有關之關係或權益。於本次委任前過去兩年中，貴集團與吾等之間並無委聘關係。除就本次委任已付或應付予吾等之一般專業費用外，概

獨立財務顧問函件

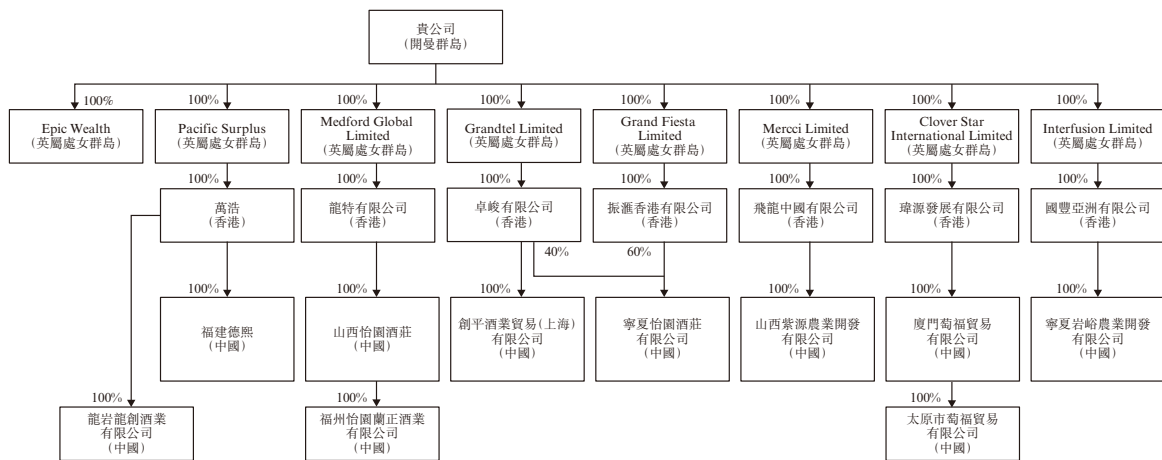
無任何安排令吾等將據此向 貴公司、陳女士或彼等各自之核心關連人士或聯繫人收取任何費用或利益。因此，根據GEM上市規則第17.96條，吾等獨立於 貴公司，並被視為符合資格就出售事項提供獨立意見。

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴 貴公司董事及管理層所提供的資料及事實以及所發表的意見，並假設該等資料、事實及意見於所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等已審閱 貴公司之資料，其中包括(i) 貴公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」及「二零二三財年」)之年報(分別為「二零二二年年報」及「二零二三年年報」)以及 貴公司截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年上半年」)之中期報告(「二零二四年中期報告」)；(ii)該等公告；(iii)估值報告；及(iv)通函所載之其他資料。吾等亦已尋求並獲 貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實，且彼等向吾等發表的意見在任何重大方面均無誤導成分。吾等認為吾等已獲得足夠資料以達致吾等於本函件作出之意見及推薦意見。吾等並無理由相信任何重大資料被遺漏或隱瞞，或懷疑所提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並未對 貴公司、陳女士或任何彼等各自的聯繫人或與其中任何一方一致行動或被推定一致行動的任何人士之業務及事務進行任何獨立調查，亦未獨立核實獲提供之資料。吾等亦假設通函所載或所提述之所有陳述於作出時及於通函日期屬真實且直至股東特別大會日期仍屬真實，且如有任何重大變動，將盡快知會股東。

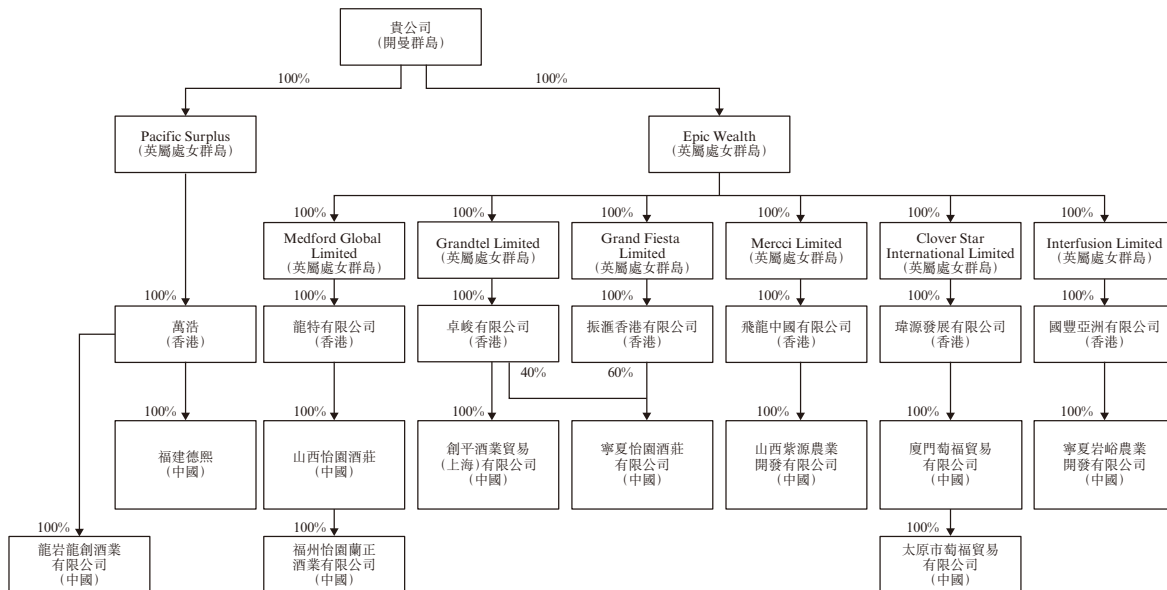
出售事項之主要條款

出售事項包括(i) Pacific Surplus出售事項，即 貴公司根據該等Pacific Surplus協議建議出售Pacific Surplus的全部已發行股本；及(ii) Epic Wealth出售事項，即 貴公司根據該等Epic Wealth協議建議出售Epic Wealth的30%已發行股本。下圖說明在不同情況下 貴集團的股權架構：

(a) 下圖載列 貴集團於最後可行日期的股權架構：

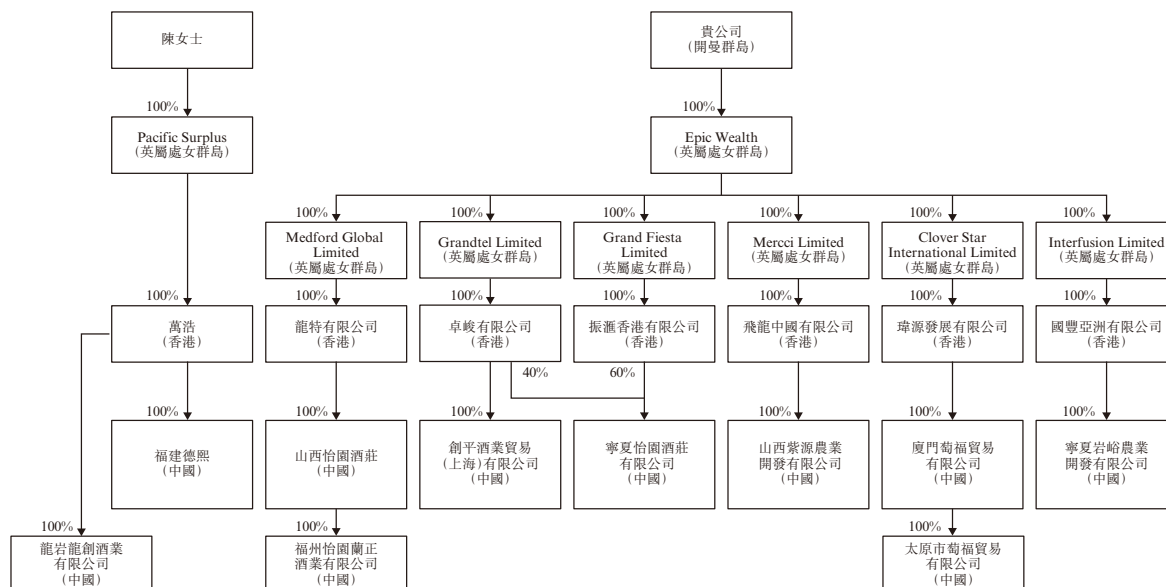


(b) 下圖載列 貴集團於緊隨Epic Wealth重組後但出售事項前的股權架構：

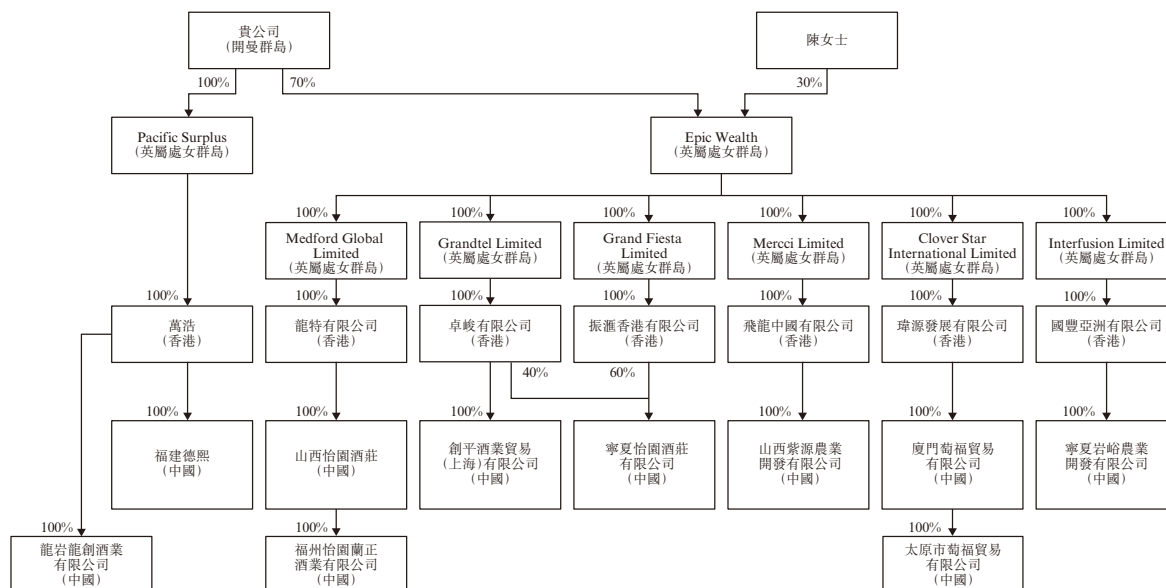


獨立財務顧問函件

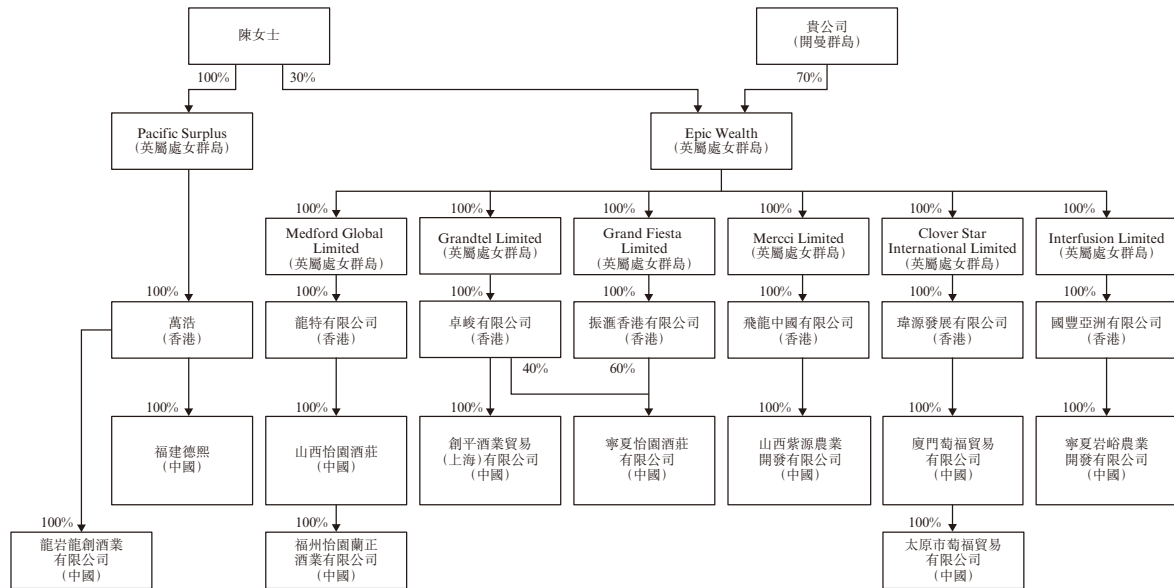
- (c) 下圖載列假設獨立股東僅批准Pacific Surplus出售事項而非Epic Wealth出售事項情況下，緊隨Pacific Surplus完成作實後的股權架構：



- (d) 下圖載列假設獨立股東僅批准Epic Wealth出售事項而非Pacific Surplus出售事項的情況下，緊隨Epic Wealth完成作實後的股權架構：



- (e) 下圖載列假設獨立股東批准出售事項的情況下於Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成作實後的股權架構：



所考慮之主要因素及理由

吾等在達致意見及推薦建議時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團之資料

1.1 貴集團之主要業務

貴公司於開曼群島註冊成立，其股份於聯交所GEM上市。貴公司為投資控股公司。

貴集團是中國山西省內屢獲殊榮的歷史悠久葡萄酒生產商。自一九九七年開業以來，貴集團致力於生產優質、物超所值的葡萄酒，迎合客戶的不同口味及價格喜好。貴集團的葡萄酒產品組合對象為各類消費者，包括消費力較高的行政人員客戶及企業客戶以至較為注重價格的大眾市場。

獨立財務顧問函件

1.2 貴集團之財務表現

下表載列 貴集團於二零二二財年及二零二三財年以及截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年上半年」)及二零二四年上半年的財務表現概要。

	二零二四年 上半年 (人民幣千元) (未經審核)	二零二三年 上半年 (人民幣千元) (未經審核)	二零二三財年 (人民幣千元) (經審核)	二零二二財年 (人民幣千元) (經審核)
收益	16,583	36,471	64,985	62,119
毛利	13,745	26,221	47,645	36,460
除稅前(虧損)/溢利	(2,425)	8,179	11,461	887
期內/年內(虧損)/ 溢利	(3,531)	5,400	10,220	(598)

下文載列摘錄自二零二三年年報及二零二四年中期報告的 貴集團二零二二財年、二零二三財年、二零二三年上半年及二零二四年上半年的主要營運數據：

	二零二四年 上半年	二零二三年 上半年	二零二三財年	二零二二財年
已售瓶數	206,000	360,000	738,000	827,000
— 高端葡萄酒銷量 百分比	21.4%	35.9%	35.2%	22.7%
— 入門級葡萄酒銷量 百分比	78.6%	64.1%	64.8%	77.3%
每瓶平均售價 (人民幣)	80.6	101.4	88.1	75.1

二零二四年上半年與二零二三年上半年比較

誠如二零二四年中期報告所述， 貴集團的收益由二零二三年上半年的約人民幣36.5百萬元減少約54.5%至二零二四年上半年的約人民幣16.6百萬元，原因是入門級葡萄酒及高端葡萄酒的總銷量均有所下降。 貴集團的整體毛利由二零二三年上半年的約人民幣26.2百萬元減少約47.6%至二零二四年上半年的約人民幣13.7百萬元，主要由於入門級葡萄酒及高端葡萄酒的總銷量均有所下降。 貴集團的整體毛利率由二零二三年上半年的約71.9%增加至二零二四年上半年的約82.9%。有關增幅乃因二零二四年上半年分配至已售每單位葡萄酒的單位成本水平較低，反映二零二四年上半年所售葡萄酒以往較高的生產規

模。貴集團由純利約人民幣5.4百萬元轉為淨虧損約人民幣3.5百萬元，主要由於上述收益減少所致。

二零二三財年與二零二二財年比較

誠如二零二三年年報所述，貴集團的收益由二零二二財年的約人民幣62.1百萬元增加約4.6%至二零二三財年的約人民幣65.0百萬元，主要由於高端葡萄酒的銷售增加所致。貴集團的整體毛利由二零二二財年的約人民幣36.5百萬元增加約30.7%至二零二三財年的約人民幣47.6百萬元，主要由於高端產品銷售總額增加所致。貴集團的整體毛利率亦由二零二二財年的約58.7%上升至二零二三財年的約73.3%。貴集團由二零二二財年的淨虧損約人民幣0.6百萬元轉為二零二三財年的純利約人民幣10.2百萬元，乃主要由於上述收益及毛利增加所致。

1.3 貴集團之財務狀況

下文載列貴集團於二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日的財務狀況概要。

	於二零二四年 六月三十日 (人民幣千元) (未經審核)	於十二月三十一日 二零二三年 (人民幣千元) (經審核)	二零二二年 (人民幣千元) (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	165,191	159,092	135,987
使用權資產	20,950	21,856	23,395
商譽	4,087	4,087	4,087
收購廠房及設備的預付款項	—	—	1,655
指定為按公平值計入其他 全面收益的			
股本投資	1,000	1,000	—
遞延稅項資產	4,056	5,105	5,242
	195,284	191,140	170,366

獨立財務顧問函件

	於二零二四年 六月三十日 (人民幣千元) (未經審核)	於十二月三十一日 二零二三年 (人民幣千元) (經審核)	二零二二年 (人民幣千元) (經審核)
流動資產			
存貨	90,071	82,176	71,132
生物資產	2,133	—	—
貿易應收款項	717	924	1,592
預付款項、按金及其他應收款項	14,065	15,087	14,378
現金及現金等價物	31,555	41,870	73,367
	138,541	140,057	160,469
流動負債			
貿易應付款項	83	5	174
其他應付款項及應計費用	20,170	22,560	41,096
計息銀行借款	1,305	2,000	8,000
租賃負債	41	37	259
應付稅項	643	1,054	2,250
	22,242	25,656	51,779
非流動負債			
計息銀行借款	42,187	32,667	17,320
租賃負債	2,144	2,215	2,349
遞延稅項負債	3,731	3,839	3,116
	48,062	38,721	22,785
權益			
已發行股本	675	675	675
儲備	262,846	266,145	255,596
	263,521	266,820	256,271

於二零二四年六月三十日，貴集團資產總值約為人民幣333.8百萬元，主要包括(i)物業、廠房及設備約人民幣165.2百萬元；(ii)存貨約人民幣90.1百萬元；(iii)現金及現金等價物約人民幣31.6百萬元；及(iv)使用權資產約人民幣21.0百萬元。

於二零二四年六月三十日，貴集團負債總額約為人民幣70.3百萬元，主要包括(i)計息銀行借款約人民幣43.5百萬元；及(ii)其他應付款項及應計費用約人民幣20.2百萬元。

於二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，貴集團的資產淨值保持相對穩定，分別約為人民幣256.3百萬元、人民幣266.8百萬元及人民幣263.5百萬元。

2. 有關Pacific Surplus集團及Epic Wealth集團之資料

2.1 Pacific Surplus集團之主要業務

Pacific Surplus為根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，由貴公司直接全資擁有。於最後可行日期，Pacific Surplus集團全資擁有福建德熙，並主要從事蒸餾酒廠業務，其中包括透過位於中國福建省龍岩市的龍岩蒸餾酒廠生產威士忌以及生產及銷售金酒產品。

於福建德熙重組完成後，Pacific Surplus集團將全資擁有福建德熙，並主要從事蒸餾酒廠業務，其中包括透過位於中國福建省龍岩市的龍岩蒸餾酒廠生產威士忌以及生產及銷售金酒產品。

2.2 Pacific Surplus集團之財務資料

財務表現

下文載列Pacific Surplus集團的關鍵財務資料(假設福建德熙重組完成)，乃摘錄自其根據香港財務報告準則編製截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止九個月之未經審核綜合財務報表(如通函附錄二A所載)：

	截至九月三十日 止九個月		截至十二月三十一日 止年度	
	二零二四年	二零二三年	二零二三年	二零二二年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	4.59	2.91	10.02	0.06
毛利	2.48	1.62	5.26	0.02
除稅前虧損淨額	(3.33)	(2.95)	(0.04)	(1.60)
除稅後虧損淨額	(3.33)	(2.95)	(0.04)	(1.60)

Pacific Surplus集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得微不足道的收益約人民幣63,000元及截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得收益約人民幣10.0百萬元，主要是由於銷售葡萄酒所致。截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，Pacific Surplus集團的毛利分別約為人民幣19,000元及人民幣5.3百萬元，毛利率分別約為30.2%及52.5%。由於收益及毛利大幅增加，Pacific Surplus集團的年內虧損由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣1.6百萬元減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣42,000元。

Pacific Surplus集團的收益由截至二零二三年九月三十日止九個月的約人民幣2.9百萬元增加至截至二零二四年九月三十日止九個月的約人民幣4.6百萬元，主要由於葡萄酒及新金酒產品的銷售增加。截至二零二三年及二零二四年九月三十日止九個月，Pacific Surplus集團的毛利分別約為人民幣1.6百萬元及人民幣2.5百萬元，毛利率分別約為55.7%及54.0%。儘管期內收益及毛利增

獨立財務顧問函件

加，Pacific Surplus集團錄得虧損由截至二零二三年九月三十日止九個月的約人民幣3.0百萬元增加至截至二零二四年九月三十日止九個月的約人民幣3.3百萬元，主要由於行政開支及融資成本增加所致。

財務狀況

下文載列Pacific Surplus集團於二零二二年、二零二三年十二月三十一日及二零二四年九月三十日的財務狀況概要，摘自通函附錄二A。

	於二零二四年 九月三十日 (人民幣百萬元) (未經審核)	於十二月三十一日 二零二三年 (人民幣百萬元) (未經審核)	二零二二年 (人民幣百萬元) (未經審核)
非流動資產	130.36	119.15	92.42
流動資產	19.26	17.68	27.95
資產總值	149.62	136.83	120.36
非流動負債	49.31	32.70	17.35
流動負債	17.22	17.80	16.41
負債總額	66.53	50.49	33.76
資產淨值	83.09	86.34	86.60

誠如通函附錄二A所載，Pacific Surplus集團於二零二四年九月三十日的總資產約為人民幣149.6百萬元，主要包括(i)物業、廠房及設備約人民幣120.6百萬元；(ii)預付款項及其他應收款項約人民幣11.3百萬元；(iii)使用權資產約人民幣7.0百萬元；及(iv)存貨約人民幣6.3百萬元。於二零二四年九月三十日，Pacific Surplus集團的負債總額約為人民幣66.5百萬元，主要包括(i)計息銀行借款約人民幣50.6百萬元；(ii)應付直接控股公司約人民幣8.4百萬元；及(iii)應付同系附屬公司約人民幣5.1百萬元。

獨立財務顧問函件

於二零二四年九月三十日，假設福建德熙重組完成，Pacific Surplus集團未經審核資產淨值約為人民幣83.1百萬元。

於二零二四年九月三十日，根據估值報告，Pacific Surplus集團全部股權評估公平值(採用資產法)約為60,480,000港元。

2.3 Epic Wealth集團之主要業務

Epic Wealth為根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，由 貴公司直接全資擁有。Epic Wealth集團(於Epic Wealth重組及福建德熙重組完成後)主要從事釀酒廠業務，包括生產及分銷葡萄酒產品、種植葡萄樹及銷售釀酒葡萄。

2.4 Epic Wealth集團之財務資料

財務表現

下文載列Epic Wealth集團的關鍵財務資料(假設Epic Wealth重組及福建德熙重組完成)，乃摘錄自其根據香港財務報告準則編製截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止九個月之未經審核綜合財務報表(如通函附錄二B所載)：

	截至九月三十日 止九個月		截至十二月三十一日 止年度	
	二零二四年 (人民幣 百萬元) (未經審核)	二零二三年 (人民幣 百萬元) (未經審核)	二零二三年 (人民幣 百萬元) (未經審核)	二零二二年 (人民幣 百萬元) (未經審核)
收益	20.45	45.60	59.87	62.06
毛利	16.91	36.91	42.46	36.44
除稅前(虧損)／				
溢利淨額	(0.85)	14.14	13.44	4.68
除稅後(虧損)／				
溢利淨額	(2.06)	12.06	12.18	3.20

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，Epic Wealth集團分別錄得收益約人民幣62.1百萬元及人民幣59.9百萬元，減幅約為3.5%。該減

少乃主要由於Epic Wealth集團應佔銷量減少所致。截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，Epic Wealth集團的毛利分別約為人民幣36.4百萬元及人民幣42.5百萬元，毛利率分別約為58.7%及70.9%。毛利率上升主要由於平均售價上升及具有較高毛利率的高端葡萄酒銷量增加所致。由於收益及毛利增加，Epic Wealth集團錄得溢利由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣3.2百萬元大幅增加至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣12.2百萬元。

截至二零二四年九月三十日止九個月，Epic Wealth集團錄得收益約人民幣20.4百萬元，較截至二零二三年九月三十日止九個月約人民幣45.6百萬元減少約55.1%。有關減少乃主要由於銷量減少所致。截至二零二三年及二零二四年九月三十日止九個月，Epic Wealth集團的毛利分別約為人民幣36.9百萬元及人民幣16.9百萬元，毛利率分別約為81.1%及82.7%。由於收益及毛利大幅減少，Epic Wealth集團由截至二零二三年九月三十日止九個月的純利約人民幣12.1百萬元轉變為截至二零二四年九月三十日止九個月的虧損淨額約人民幣2.1百萬元。

獨立財務顧問函件

財務狀況

以下為摘錄自通函附錄二B的Epic Wealth集團於二零二二年、二零二三年十二月三十一日及二零二四年九月三十日的財務狀況概要。

	於二零二四年 九月三十日 (人民幣百萬元) (未經審核)	於十二月三十一日 二零二三年 (人民幣百萬元) (未經審核)	二零二二年 (人民幣百萬元) (未經審核)
非流動資產	66.96	71.97	77.95
流動資產	<u>123.64</u>	<u>126.17</u>	<u>133.25</u>
資產總值	<u>190.61</u>	<u>198.14</u>	<u>211.20</u>
非流動負債	6.14	6.03	5.44
流動負債	<u>15.25</u>	<u>20.11</u>	<u>44.48</u>
負債總額	<u>21.38</u>	<u>26.13</u>	<u>49.92</u>
資產淨值	<u>169.2</u>	<u>172.01</u>	<u>161.28</u>

誠如通函附錄二B所載，Epic Wealth集團於二零二四年九月三十日的資產總值約為人民幣190.6百萬元，主要包括(i)存貨約人民幣87.6百萬元；(ii)物業、廠房及設備約人民幣46.7百萬元；(iii)現金及現金等價物約人民幣26.3百萬元；及(iv)使用權資產約人民幣13.7百萬元。於二零二四年九月三十日，Epic Wealth集團的負債總額約為人民幣21.4百萬元，主要包括(i)應付關聯方款項約人民幣10.8百萬元；(ii)遞延稅項負債約人民幣4.0百萬元；及(iii)其他應付款項及應計費用約人民幣3.5百萬元。

於二零二四年九月三十日，假設Epic Wealth重組及福建德熙重組完成，Epic Wealth集團未經審核資產淨值約為人民幣169.2百萬元。

於二零二四年九月三十日，根據估值報告，Epic Wealth集團的30%股權評估公平值(採用市場法)約為38,880,000港元。

3. 進行出售事項的理由及裨益

3.1 進行出售蒸餾酒廠業務的理由及裨益

中國威士忌及金酒行業增長日趨放緩，未來將面臨激烈競爭

主要威士忌品牌三十多年前首次引入中國。根據灼識諮詢的資料，中國威士忌行業近數年增長放緩。於二零一三年至二零一八年期間，中國威士忌消費增長相對較高，由二零一三年約800萬升增至二零一八年約1,300萬升，複合年增長率為10.1%。然而，根據灼識諮詢的資料，消費量增長在二零一八年至二零二三年期間放緩，由二零一八年約1,300萬升增至二零二三年約1,660萬升，複合年增長率為5.0%，且預期消費量增長將進一步放緩，預計二零二八年約為1,910萬升，二零二三年至二零二八年期間複合年增長率為2.9%。

中國威士忌行業面臨激烈競爭。根據灼識諮詢的資料，於二零二三年，進口威士忌品牌佔據中國市場主要份額，約佔中國消費量的60%。中國的新威士忌蒸餾酒廠數量增長迅猛。在二零一九年，貴公司首度決定投資蒸餾酒廠業務時，中國蒸餾酒廠數量屈指可數。截至二零二四年五月，由於本地及國際企業期望在中國生產威士忌以豐富產品組合，中國威士忌蒸餾酒廠約有48家已投產或在建。

就金酒行業而言，於二零一三年至二零一八年期間，中國金酒消費增長相對較高，由二零一三年約560萬升增至二零一八年約630萬升，複合年增長率為2.3%。然而，根據灼識諮詢的資料，消費量增長在二零一八年至二零二三年期間放緩，由二零一八年約630萬升增至二零二三年約700萬升，複合年增長率為2.1%。根據灼識諮詢的資料，預期消費量增長將進一步放緩，預計二零二八年約為750萬升，二零二三年到二零二八年期間複合年增長率為1.4%。

貴集團的蒸餾酒廠業務面臨不明朗因素且須持續投入營運資金

龍岩蒸餾酒廠為 貴集團首家主要生產威士忌及金酒的蒸餾酒廠，於二零二四年上半年全面投入運營。 貴集團於二零二三年下半年已開始生產威士忌且於同年開始銷售新金酒系列及其他新產品。然而，金酒收入對 貴集團而言貢獻微薄且持續微不足道。由於威士忌需要約三年時間陳釀方可上市銷售，董事預期威士忌最早將於二零二六年年中上市銷售。截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年六月三十日止六個月，金酒產品的銷售額分別為零及人民幣11,000元，分別佔有關期間 貴集團總收入的零及約0.07%。然而，鑑於預期威士忌消費增長放緩、中國威士忌行業面臨日趨激烈的競爭環境，且 貴集團上市的威士忌品牌將為新品牌，董事認為市場對 貴集團威士忌認可度存在重大不明朗因素，可能最終影響 貴集團威士忌產品的銷售表現。

另一方面，為能持續向市場供應威士忌，蒸餾酒廠業務的生產及營運將需要持續營運資金。 貴集團管理層估計每年將須承擔生產成本約人民幣12百萬元及營運成本約人民幣12百萬元，以生產228,000升威士忌方可保障穩定供應。此外，於最後可行日期，蒸餾酒廠業務就興建龍岩蒸餾酒廠的項目借款錄得未償還貸款約人民幣52.39百萬元，而龍岩蒸餾酒廠日常營運的授信額度約人民幣10.00百萬元，且如未有進一步提取貸款，則蒸餾酒廠業務須於二零二五年償還款項人民幣3.34百萬元。償還款項將根據提取金額及與銀行協定的還款時間逐步增加，涵蓋本金額及利息，直至貸款清償為止。

蒸餾酒廠業務意外延後推出，而釀酒廠業務資金支援不足

新冠疫情嚴重干擾龍岩蒸餾酒廠的建廠時間，令蒸餾酒廠業務產品上市延期。疫情期間實施封城及保持社交距離規定等限制措施，導致建設項目放緩甚至完全停工。相關誤工延長龍岩蒸餾酒廠投入運營的時間，亦增加龍岩蒸餾酒廠的建設時間及費用。鑑於釀酒廠業務過往一直是 貴集團具有潛力的業務

分部，貴集團的策略是透過該業務為蒸餾酒廠業務提供長期投資的支持並撥付其所需營運資金。然而，新冠疫情及經濟低迷對消費者在葡萄酒等非必需品方面的消費造成不利影響，削減釀酒廠業務收入。釀酒廠業務為蒸餾酒廠業務提供資金的能力亦受到不利影響。因此，董事認為，鑑於蒸餾酒廠業務的成本及未來表現不明朗，貴集團並無理據以持續投資於該業務。

貴集團鞏固其自身財務狀況，並為股東創造即時價值

Pacific Surplus代價71,280,000港元乃根據(i)蒸餾酒廠業務股本價值之獨立估值，約相當於Pacific Surplus的全部股本估值；及(ii)待售貸款之未償還金額而釐定。Pacific Surplus完成將會消除貴集團應對未來近期内尚處起步階段的蒸餾酒廠業務未來資本承擔及持續融資需求的壓力。股東亦將因Pacific Surplus特別股息(倘獲批准)即時受惠於股本回報，相當於其(i)於二零二四年十二月五日(即貴公司有關Pacific Surplus出售事項的公告日期)之股份市值約67.3%；及(ii)於最後可行日期之股份市值約38.1%。此外，鑑於Pacific Surplus集團估值乃根據資產基礎法編製，當中計及Pacific Surplus集團之資產淨值，故估值已計及(i)貴公司於二零一九年八月就收購蒸餾酒廠業務支付之初步收購成本人民幣13.8百萬元(相當於約15百萬元)，該成本乃當時根據蒸餾酒廠業務當時之資產淨值釐定；(ii)貴集團其後向蒸餾酒廠業務注資約人民幣78.6百萬元(包括貴公司首次公開發售所得款項約人民幣21.8百萬元)作為註冊資本，以加快興建龍岩蒸餾酒廠；(iii)於二零二四年九月三十日，Pacific Surplus集團累計虧損約人民幣8.8百萬元；及(iv)於二零二四年九月三十日，Pacific Surplus集團的匯兌波動儲備虧損約為人民幣0.2百萬元，且已反映於Pacific Surplus集團於二零二四年九月三十日的資產淨值。儘管Pacific Surplus代價低於初步收購成本及其後對蒸餾酒廠業務之注資，但鑑於其乃根據蒸餾酒廠業務於二零二四年九月三十日之股本價值(已反映蒸餾酒廠業務於二零二四

年九月三十日之資產淨值)及待售貸款未償還金額之獨立估值釐定及支持，董事認為Pacific Surplus代價實屬公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。

於二零二三年下半年蒸餾酒廠開始生產及龍岩蒸餾酒廠於二零二四年上半年全面投產不久後出售蒸餾酒廠業務的考量因素

如上文所述， 貴集團的策略是透過釀酒廠業務為蒸餾酒廠業務提供長期投資的支持並撥付其所需營運資金，且 貴集團自收購蒸餾酒廠業務以來已不時向其投入大量資金。於二零二三年， 貴集團的收入及純利(主要來自釀酒廠業務)分別為人民幣65.0百萬元及人民幣10.2百萬元。於二零二四年前六個月， 貴集團錄得收入人民幣16.6百萬元及虧損淨額人民幣3.5百萬元。根據其最新管理賬目，董事預期 貴集團截至二零二四年止年度的財務表現將不會出現重大改善。鑑於 貴集團由盈轉虧且如下文所述，釀酒廠業務的短期前景面臨重大不確定性，董事認為，根據現有可得資料，釀酒廠業務不大可能支持威士忌業務的未來營運資金需求。

截至二零二四年九月三十日，蒸餾酒廠業務現金結餘為人民幣1.7百萬元，屬於偏低。如上文所述，蒸餾酒廠業務在產生有影響力的收入前將需要投入大量營運資金。自二零二四年年初以來， 貴集團一直積極尋求債務融資為蒸餾酒廠業務營運提供支持。然而，蒸餾酒廠業務雖已有項目借款但用途有限。由於缺乏可觀銷售額，蒸餾酒廠業務難以按合理融資條款獲取任何其他債務融資。 貴集團僅能於二零二四年十月獲取人民幣12百萬元的授信額度，其中人民幣10百萬元已提取並用於購置生產威士忌的原材料及日常營運開支。 貴集團亦曾考慮其他集資活動，包括認購或配售新股份、供股及公開發售，但認為該等方式亦有難度，乃因股份流通性低及股份市價現處低位。

經考慮(i)灼識諮詢對威士忌及金酒行業前景預期放緩及不明朗的觀點，以及董事會基於其對威士忌及金酒行業發展的經驗及行業知識與灼識諮詢之觀點一致；(ii)釀酒廠業務未能進一步支持蒸餾酒廠業務的營運資金需求；及(iii)

儘管蒸餾酒廠業務於過去一年方開始生產及營運且產品可能於二零二六年年中後方推出，但蒸餾酒廠業務獲得融資困難，董事認為出售蒸餾酒廠業務對貴集團及股東整體而言均屬有利。

倘Pacific Surplus出售事項未能進行，貴集團將需要額外營運資金維持上述蒸餾酒廠業務，並承擔蒸餾酒廠業務前景不明朗之風險。為尋求財務資源，貴集團可能考慮債務融資及股本融資。然而，債務融資會產生融資成本，對貴集團的資本負債比率造成不利影響，而股本融資則會攤薄股東的股權，且債務融資及股本融資均如上文所述困難重重。

3.2 進行出售釀酒廠業務30%股權的理由及裨益

中國葡萄酒行業在短期內或會迅速對貴集團釀酒廠業務表現造成不利影響

中國葡萄酒產業相對成熟。根據灼識諮詢的資料，中國現在已躋身全球十大葡萄酒市場之列。然而，根據灼識諮詢的資料，近年來葡萄酒在中國的人氣不斷降溫，取而代之的是一系列以高粱、小米以及荔枝或李子等水果代替葡萄釀造的酒精飲料。除消費者喜好轉變外，中國經濟放緩亦對葡萄酒市場造成重大影響。國內需求下降、消費者信心低迷及可支配開支減少等因素直接影響葡萄酒消費。作為奢侈品或非必需品，葡萄酒在經濟衰退期間尤為脆弱，導致購買葡萄酒支出分配減少。因此，根據灼識諮詢的資料，中國的葡萄酒消費量由二零一八年的34.687億升下降至二零二三年的21.574億升（即二零一八年至二零二三年的複合年增長率為負9.1%），並預期於二零二八年進一步下降至19.896億升（即二零二三年至二零二八年的複合年增長率為負1.6%）。貴集團的財務表現深受中國葡萄酒市場疲弱的影響。與二零二三年同期相比，貴集團於二零二四年前六個月的葡萄酒銷量下跌約42.8%，消費者選擇更多入門級葡萄酒。貴集團的收入主要來自釀酒廠業務，由二零二三年前六個月的人民幣36.5百萬元下跌約54.5%至二零二四年同期人民幣16.6百萬元。銷售量及銷售額的大幅下降導致截至二零二三年六月三十日止六個月的純利約人民幣5.4百萬元轉為二零二四年同期淨虧損約人民幣3.5百萬元。

長遠而言，董事(包括陳女士)仍對釀酒廠業務的前景充滿信心

於Epic Wealth出售事項完成後，貴集團將繼續擁有釀酒廠業務的70%權益。貴集團已投放大量資源推廣其品牌，董事認為由於具有良好價值，品牌獲得消費者的認可。長遠而言，董事對釀酒廠業務的前景仍然充滿信心。短期而言，出售釀酒廠業務的30%股權予貴公司控股股東陳女士被視為貴集團的審慎之舉，以(i)分擔釀酒廠業務的任何不利財務影響或業績欠佳，乃因30%股權的財務業績將由陳女士(為釀酒廠業務的少數股東並於釀酒廠業務持有非控股權益)承擔；此外，陳女士擁有Epic Wealth的30%股權，將與貴公司分擔釀酒廠業務的相關風險。一旦釀酒廠業務面臨任何挑戰，財務負擔將由貴公司及陳女士共同分擔，因此貴公司釀酒廠業務面臨的風險將會降低；(ii)陳女士透過Epic Wealth出售事項進一步增加其於釀酒廠業務直接持有的股權，顯示其對釀酒廠業務的未來前景充滿信心；及(iii)陳女士有意於需要注資時，與貴集團根據持股比例按比例向釀酒廠業務注資，這將提供額外資源以滿足貴集團在葡萄酒市場低迷期間的資金需求。因此，與作為Epic Wealth集團的唯一股東相比，貴公司的出資可能會減少，從而減輕貴集團於市場放緩期間的營運資金負擔。然而，吾等注意到，陳女士目前的出資意願對陳女士不具有法律約束力，及陳女士可根據其當時的財務能力及交易的商業條款決定是否作出進一步投資。由於陳女士(連同陳昆先生及恒發國際)已向貴集團提供約人民幣10.8百萬元的墊款，該等墊款屬非貿易性質、無抵押、免息且須按要求償還，故彼現無意向貴集團提供額外墊款。由於陳女士及王女士為主要股東，於最後可行日期合共擁有貴公司已發行股本73.63%，彼等進一步認購新股份為貴公司提供資金將導致貴公司違反GEM上市規則第11.23(7)條項下的25%公眾持股量規定。陳女士以貴公司股份的股權融資方式向貴公司提供資金並不可行。因此，倘未來有需要，陳女士僅可在Epic Wealth層面直接向釀酒廠業務提供股權融資方為切實可行。

為股東創造即時價值

Epic Wealth代價38,880,000港元乃根據估值師對釀酒廠業務股本價值進行之獨立估值計算，佔Epic Wealth全部股本估值約30%。Epic Wealth完成將令股東可即時受惠於以Epic Wealth特別股息(如獲批准)方式獲得股本回報，佔其(i)於二零二四年十二月五日(即 貴公司有關Epic Wealth出售事項的公告日期)之股份市值約36.7%；及(ii)於最後可行日期之股份市值約20.8%，同時保留其於 貴公司之股本投資及 貴公司作為釀酒廠業務主要擁有人之地位。

自註冊成立以來，Epic Wealth未曾向其股東分派任何股息。自 貴集團上市以來，釀酒廠業務並無向 貴公司分派任何股息。預期Epic Wealth將透過從釀酒廠業務收取的股息墊款向 貴公司提供資金，以支付其日常營運產生的行政及其他開支。目前並無任何派息計劃。

貴集團亦曾考慮債務融資及股本融資。釀酒廠業務並無持有任何可抵押予任何金融機構的重大資產，因此難以透過債務融資籌集資金。就股本融資而言， 貴集團曾考慮多個集資活動選項，包括認購或配售新股份、供股及公開發售，但認為該等選項亦有難度，乃因股份流通性低及股份市價現處低位而未能體現 貴公司的價值所致。

透過出售事項產生流動資金，Epic Wealth集團可減少其對借款的依賴，否則會增加利息支出及進一步令財政緊絀。出售事項後，陳女士可注入額外資源(財務或營運支持)以保護其增持的股權，從而間接支持釀酒廠業務的營運。

倘Epic Wealth出售事項並無進行，董事認為釀酒廠業務仍可持續經營，但 貴集團將須滿足所有營運資金需求並將承擔釀酒廠業務財務狀況波動的全部風險。

3.3 貴集團及獨立股東的整體利益

總言之，董事認為出售蒸餾酒廠業務及釀酒廠業務的30%股權為 貴集團提升財務及營運資金狀況之良機，且有助於 貴集團重新集中資源於 貴集團餘下之主要業務釀酒廠業務。Pacific Surplus出售事項所得款項淨額（經分派Pacific Surplus特別股息後）5.5百萬港元佔 貴集團於二零二四年六月三十日的現金及現金等價物約17.4%及流動資產約4.0%。Epic Wealth出售事項所得款項淨額（經分派Epic Wealth特別股息後）1.5百萬港元佔 貴集團於二零二四年六月三十日的現金及現金等價物約4.8%及流動資產約1.1%。倘Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項同時進行，出售事項所得款項淨額（經分派特別股息後）10.0百萬港元佔 貴集團於二零二四年六月三十日的現金及現金等價物約31.7%及流動資產的7.2%，高於 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度經營活動所用現金流量淨額。吾等注意到，儘管保留作為 貴集團營運資金的出售事項所得款項淨額（經分派特別股息後）可能不會對 貴集團的財務狀況造成重大影響，但經考慮(a)於二零二四年六月三十日， 貴集團的現金及現金等價物約為人民幣31.6百萬元；及(b)於最後可行日期可供釀酒廠業務使用的銀行融資為人民幣5百萬元， 貴公司認為出售事項餘下所得款項淨額（經分派特別股息後）約10.0百萬港元仍將有助於加強 貴集團的營運資金狀況。

如上文所述，葡萄酒行業目前受中國經濟疲弱的影響，出售釀酒廠業務的30%股權可令陳女士分擔釀酒廠業務的短期財務負擔。

由於出售事項所得款項淨額約90.6%將以特別股息（如獲批准）方式宣派及派付予股東，並計及就Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息與陳女士及 貴集團作出「淨額結算」安排，出售事項可視為陳女士「部分私有化」蒸餾酒廠業務及釀酒廠業務的30%股權。按 貴公司最新已發行股本計算，倘出售事項繼續完成，每股股份之特別股息將高達12.058港仙，較股份於二零二四年十二月五日（即訂立Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議之日期）之最後成交價上升約3.95%。 貴公司股價自二零二四年一月初起普遍下跌，由截至二零二四年一月二日每股0.156港元跌至截至二零二四年十二月五日（即訂立Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議之日期）之每

股0.116港元(即跌幅約25.6%)，且交易流通量極低，董事認為此反映投資者及股東對 貴公司的前景持悲觀看法。

董事認為，出售事項連同分派特別股息，將可讓股東以較股份當時市場估值具吸引力的溢價變現其於 貴公司的部分投資，並有助恢復投資者對 貴公司的信心。

展望未來， 貴公司將定期檢討其釀酒廠業務的表現及前景，在考慮 貴集團可用資源的情況下，以為股東帶來最大回報為目標經營其釀酒廠業務，並於其他商機浮現時將探討及考慮該等商機。

另外，於Pacific Surplus完成作實後， 貴公司將不再持有福建德熙的任何權益。因此，福建德熙已就解除擔保開始與該銀行磋商。相關解除將需要時間磋商及落實。另外，解除擔保須進行該銀行的內部審批程序，故未必能於Pacific Surplus完成作實時落實。因此，作為Pacific Surplus協議條款的一部分，倘項目借款擔保及／或授信額度擔保於Pacific Surplus完成日期仍未解除，則陳女士(i)(作為彌償保證人)將與 貴公司(為其本身及作為山西怡園酒莊及其中間控股公司之受託人)訂立彌償契據並以 貴公司為受益人提供彌償保證；及(ii)(作為質押人)將以 貴公司為受益人訂立股份質押協議，就山西怡園酒莊及其中間控股公司(於Pacific Surplus完成作實後)因該銀行可就項目借款擔保及授信額度擔保提出任何索償而蒙受之任何損失或責任及相關費用提供擔保。

基於上文所述，董事會認為，該等Epic Wealth協議及該等Pacific Surplus協議的條款(包括Epic Wealth代價及Pacific Surplus代價)及據此擬進行之交易實屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，且訂立該等Epic Wealth協議及該等Pacific Surplus協議符合 貴公司及其股東之整體利益。

3.4 行業展望

根據灼識諮詢的數據，儘管二零一三年至二零一八年期間中國威士忌市場的年化增長率約為10.1%，但與其他酒精產品相比，中國威士忌市場仍然相對較小，二零一三年及二零一八年的銷量分別為約800萬升及1,300萬升。此外，增長率亦由二零

一三年至二零一八年期間的約10.1%縮窄至二零一八年至二零二三年期間的約5.0%，二零二三年的銷量約為1,660萬升。灼識諮詢預期二零二三年至二零二八年期間該增長率將進一步下降至約2.9%，預期二零二八年銷量約為1,910萬升。

就金酒行業而言，儘管二零一三年至二零一八年中國金酒消費增長相對較高，複合年增長率約為2.3%，與其他酒精產品相比，市場仍然相對較小，二零一三年及二零一八年的銷量分別約560萬升及630萬升。該增長率於二零一八年至二零二三年期間亦放緩至複合年增長率約2.1%，二零二三年銷量約700萬升，且灼識諮詢預期二零二三年至二零二八年將進一步下降至約1.4%。

根據吾等的獨立研究，根據中國酒業協會（一個由中國民政部及國務院國有資產監督管理委員會管理的行業自發組織的國家非營利社會組織）的數據，二零二三年中國飲料酒的總產量約為47,580百萬升。此外，根據中國海關總署的數據，中國於二零二三年的威士忌及金酒進口量分別約為32.6百萬升及約2.2百萬升。鑒於(i)威士忌及金酒的市場規模較中國整體飲料酒行業相對較小；(ii)進口威士忌及金酒的數量龐大；及(iii)中國威士忌及金酒市場的增長率不斷下降，預期威士忌市場及金酒市場的競爭將會加劇。

根據灼識諮詢的數據，儘管中國葡萄酒銷量由二零零九年的約25.55億升增長至二零一七年的約36.26億升，自此中國葡萄酒銷量一直呈下降趨勢，並於二零二三年達到十年來的最低點，錄得銷量約21.57億升，及預期將繼續減少至二零二八年的約19.90億升。過去數年的惡化主要歸因於(i)中國葡萄酒需求減少；(ii)葡萄酒生產原材料成本增加；及(iii)存貨週轉速度放緩。

根據吾等的獨立研究，根據中國酒業協會公佈的日期，於二零二三年，中國葡萄酒的銷售收益及溢利分別約為人民幣90億元及人民幣220百萬元，均佔中國整體釀酒業不足1%，較上一年度分別增加約4.8%及2.8%。該增長率低於中國整體釀酒業的增長率，於二零二三年的總銷售收益及溢利較上一年度分別錄得約9.3%及7.6%的增長率。

考慮到上文所述，特別是(i)蒸餾酒廠業務及釀酒廠業務行業前景的不確定性；及(ii)股東將立即透過Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息(如獲批准)的方式從資本回報中受益，吾等同意董事的觀點，即出售事項符合 貴公司及股東的整體利益。

4. Pacific Surplus出售事項

4.1 該等Pacific Surplus協議的主要條款

日期

就Pacific Surplus協議而言，二零二四年十二月五日(交易時段後)

就 Pacific Surplus補充協議而言，二零二五年一月二十一日(交易時段後)

訂約方

(a) 貴公司(作為賣方)；及

(b) 陳女士(作為買方)。

標的事項

貴公司已有條件同意出售而陳女士已有條件同意收購Pacific Surplus待售股份(相當於Pacific Surplus全部已發行股本)及待售貸款。

代價

71,280,000港元，乃經參考以下各項而釐定(i)估值師編製之Pacific Surplus集團(假設福建德熙重組已完成)於二零二四年九月三十日的估值報告，其中Pacific Surplus集團於二零二四年九月三十日之全部股權的評估值約為人民幣56.00百萬元(相當於約60.48百萬港元)(採用資產基礎法)；及(ii)待售貸款於Pacific Surplus協議日期的未償還金額。

代價付款

於Pacific Surplus完成日期，除非訂約方另有協定，陳女士(或其代名人)須於結清資金中以電匯方式向 貴公司支付Pacific Surplus代價(扣除Macmillan

Equity、Palgrave Enterprises及王女士將予收取之Pacific Surplus特別股息金額)，以港元匯入 貴公司的銀行賬戶。陳女士已將確認，彼將不會於Pacific Surplus特別股息記錄日期前出售或促使MacMillan Equity出售任何股份。王女士與 Palgrave Enterprises亦確認，彼等不會於Pacific Surplus特別股息記錄日期之前出售任何股份。

因此，陳女士將於Pacific Surplus完成後須向 貴公司支付以結算Pacific Surplus代價結餘之淨額將為25,288,407港元。

先決條件

Pacific Surplus完成須待以下條件於最後截止日期或之前獲達成及／或豁免(如適用)後，方可作實：

- (a) Pacific Surplus協議、Pacific Surplus補充協議以及其項下擬進行之交易已於股東特別大會上獲獨立股東批准；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上批准宣派、分派及派付Pacific Surplus特別股息；
- (c) 貴公司已就Pacific Surplus出售事項向主管當局(包括聯交所)取得必要的監管批准及／或許可，以獲批准刊發有關Pacific Surplus出售事項的通函；
- (d) 福建德熙重組已完成；及
- (e) 截至Pacific Surplus完成日期，Pacific Surplus協議所載之聲明、保證、協議及承諾於所有重大方面均屬真實、準確及完整，且並無誤導成分。

於最後可行日期，條件(d)已達成。概無 貴公司或陳女士將有權豁免條件(a)、(b)、(c)及(d)。

完成

Pacific Surplus完成須待Pacific Surplus出售事項之先決條件於完成日期已獲達成或豁免(視情況而定)後方可作實，而完成日期應由訂約方協定。

終止

倘任何先決條件未能於最後截止日期前獲達成或豁免(視情況而定)，除非經訂約方協定，否則Pacific Surplus協議將自動終止並即時生效。

4.2 待售貸款出讓、彌償契據及股份質押協議

根據該等Pacific Surplus協議，於Pacific Surplus完成作實的同時，貴公司(作為出讓人)與陳女士(作為受讓人)將訂立待售貸款出讓，據此，貴公司將將其於待售貸款之所有所有權、權利、權益及利益轉讓及出讓予陳女士。待售貸款為貴公司向Pacific Surplus之間接全資附屬公司萬浩提供之免息股東貸款。於Pacific Surplus協議日期，待售貸款之未償還結餘約為人民幣9.70百萬元(相當於約10.47百萬港元)。待售貸款出讓的主要條款載於董事會函件「2.2待售貸款出讓」一節。

於Pacific Surplus完成後，貴公司將不再持有福建德熙的任何權益。因此，福建德熙已就解除擔保開始與該銀行磋商，相關解除將需要時間磋商及落實。於最後可行日期，項目借款及授信額度的未償還本金分別約為人民幣52.39百萬元及人民幣10.00百萬元。

作為Pacific Surplus協議條款的一部分，倘項目借款擔保及／或授信額度擔保於Pacific Surplus完成日期仍未解除，則於Pacific Surplus完成作實的同時，陳女士(i)(作為彌償保證人)將與貴公司(為其本身及作為山西怡園酒莊及其中間控股公司之受託人)訂立彌償契據並以貴公司為受益人提供彌償保證；及(ii)(作為質押人)及貴公司(作為承押人)將以貴公司為受益人訂立股份質押協議，就山西怡園酒

莊及其中間控股公司(於Pacific Surplus完成作實後)因該銀行可就項目借款擔保及授信額度擔保提出任何索償而蒙受之任何損失或責任及相關費用提供擔保。彌償契據及股份質押協議的主要條款載於董事會函件「2.3彌償契據」及「2.4股份質押協議」兩節。

誠如董事會函件「2.5項目借款及授信額度」一節所載，貴公司了解到解除擔保進展順利，預期並無任何重大障礙。此外，取得項目借款時已抵押商業物業的總估值約為人民幣122.6百萬元，及龍岩蒸餾酒廠亦已抵押以獲得項目借款及授信額度。據貴公司所告知，預期解除擔保將於二零二五年第一季度進行。倘強制執行抵押品(據貴公司所告知，可能性極低)，則預期已抵押商業物業的價值足以償付項目借款及授信額度。經計及(其中包括)(i)現有抵押品的價值遠高於項目借款於最後可行日期的未償還本金約人民幣52.39百萬元；及(ii)陳女士提供的彌償契據及股份質押協議彌償山西怡園酒莊就項目借款擔保及授信額度擔保所蒙受的損失或承擔的責任，而該等彌償契據及股份質押協議對貴公司有利，吾等認為貴公司就項目借款及授信額度之風險已獲減輕，並認同董事會的意見，即股份質押協議條款連同Pacific Surplus出售事項之彌償契據整體而言屬公平合理。

5. Epic Wealth出售事項

5.1 該等Epic Wealth協議的主要條款

日期

就Epic Wealth協議而言，二零二四年十二月五日(於交易時段後)

就Epic Wealth補充協議而言，二零二五年一月二十一日(於交易時段後)

訂約方

(a) 貴公司(作為賣方)；及

(b) 陳女士(作為買方)。

標的事項

貴公司已有條件同意出售而陳女士已有條件同意收購Epic Wealth待售股份(相當於Epic Wealth全部已發行股本之30%)。

代價

38,880,000港元，乃經參考估值師編製之Epic Wealth集團於二零二四年九月三十日的估值報告而釐定，其中Epic Wealth集團於二零二四年九月三十日之全部股權的評估值(採用市場法)約為人民幣121.19百萬元(相當於約130.89百萬港元)。

代價付款

於Epic Wealth完成日期，除非訂約方另有協定，陳女士(或其代名人)須於結清資金中以電匯方式向 貴公司支付Epic Wealth代價(扣除Macmillan Equity、Palgrave Enterprises及王女士將予收取之Epic Wealth特別股息金額)，以港元匯入 貴公司的銀行賬戶。陳女士已確認，彼將不會於Epic Wealth特別股息記錄日期前出售或促使MacMillan Equity出售任何股份。王女士與Palgrave Enterprises亦確認，彼等不會於Epic Wealth特別股息記錄日期之前出售任何股份。

因此，陳女士將於Pacific Surplus完成後向 貴公司支付以結算Epic Wealth代價結餘之淨額將為13,793,676港元。

先決條件

Epic Wealth完成須待以下條件於最後截止日期或之前獲達成及／或豁免(如適用)後，方可作實：

- (a) Epic Wealth協議、Epic Wealth補充協議及其項下擬進行之交易已於股東特別大會上獲獨立股東批准；
- (b) Epic Wealth特別股息的宣派、分派及派付已於股東特別大會上獲得獨立股東批准；
- (c) 貴公司已就Epic Wealth出售事項向主管當局(包括聯交所)取得必要的監管批准及／或許可，以獲批准刊發有關Epic Wealth出售事項的通函；
- (d) Epic Wealth重組已完成；

- (e) 福建德熙重組已完成；及
- (f) 截至Epic Wealth完成日期，Epic Wealth協議所載之聲明、保證、協議及承諾於所有重大方面均屬真實、準確及完整，且並無誤導成分。

於最後可行日期，條件(e)已達成。概無 貴公司或陳女士將有權豁免條件(a)、(b)、(c)、(d)及(e)。

完成

Epic Wealth完成須待Epic Wealth出售事項之先決條件於完成日期已獲達成或豁免(視情況而定)後方可作實，而完成日期應由訂約方協定。

終止

倘任何先決條件未能於最後截止日期前獲達成或豁免(視情況而定)，除非經訂約方協定，否則Epic Wealth協議將自動終止並即時生效。

5.2 股東協議的主要條款

根據該等Epic Wealth協議，倘獨立股東批准Epic Wealth出售事項，則於Epic Wealth完成作實的同時， 貴公司與陳女士將訂立股東協議。股東協議旨在規範Epic Wealth的管理，盡量降低將釀酒廠業務權益轉讓予其他各方及稀釋 貴公司於釀酒廠業務的權益的風險，從而保障 貴公司的利益。

考慮到(i) Epic Wealth的多數董事將由 貴公司提名及委任；及(ii)優先購買權條款保障Epic Wealth(包括 貴公司)股東的利益，吾等同意 貴公司的觀點，認為訂立股東協議符合 貴公司及股東的整體利益。股東協議的主要條款載於董事會函件「3.2股東協議」一節。

Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項各自完成須待獨立股東於股東特別大會上批准及分別達成該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議項下之先決條件後，方可作實。因此，**Pacific Surplus**出售事項及Epic Wealth出售事項

未必一定進行。Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項並非互為條件，且倘僅其中一項獲批准，貴公司將進行已獲批准之交易。Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成須待以下條件達成後方可作實，包括(其中包括)獨立股東於股東特別大會上分別批准宣派、分派及派付Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息。倘Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息各自未經獨立股東批准，則Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項將不會進行(即使經獨立股東批准)。

6. Pacific Surplus代價及Epic Wealth代價的評估

誠如董事會函件所述，Pacific Surplus代價乃經參考以下各項而釐定(i)Pacific Surplus集團的估值報告及(ii)待售貸款於Pacific Surplus協議日期的未償還金額約人民幣9.70百萬元(相當於約10.47百萬港元)。Epic Wealth代價乃經參考Epic Wealth集團的估值報告釐定。以下載列由估值師編製的估值報告所載Pacific Surplus代價及Epic Wealth代價以及Pacific Surplus集團及Epic Wealth集團於二零二四年九月三十日(「估值日期」)之全部股權各自的估值概要。有關估值報告的詳細資料，請參閱附錄五。

	代價 百萬港元	建議出售的 股權	於二零二四年 九月三十日之 全部股權的評估值 人民幣百萬元	估值方法
Pacific Surplus	71.28	100%	56.00 (相當於約60.48 百萬港元)	資產
Epic Wealth	38.88	30%	121.19 (相當於約130.89 百萬港元)	市場

6.1 估值師的工作範圍及資格

吾等已根據GEM上市規則第17.92(2)(b)條附註1(d)就估值師進行工作。尤其是，吾等已審閱估值報告及從估值師取得之相關文件，並與估值師面談，特別注意(i)估值師就Pacific Surplus及Epic Wealth之估值與 貴公司訂立之委聘條款；(ii)估值師之資格證書及經驗；及(iii)估值師在編製估值報告時所採用之估值方法及假設。

吾等獲悉，估值師已獲認證，具備對Pacific Surplus及Epic Wealth進行估值所需的相關專業資格。陳卓培先生為Epic Wealth集團及Pacific Surplus集團的估值負責人，持有特許金融分析師資格並為認可金融風險管理師，於財務報告、併購、金融衍生工具、無形資產、生物資產及礦場估值等處理估值及財務模型上擁有逾10年經驗。根據吾等對估值師與 貴公司就Pacific Surplus及Epic Wealth估值訂立的委聘條款的審閱以及與估值師就其編製估值報告所進行的工作進行的討論，吾等注意到工作範圍適合達致Pacific Surplus及Epic Wealth的估值，且吾等並不知悉工作範圍有任何限制，可能對估值報告所提供的保證程度造成不利影響。吾等並無注意到出售事項各方已向估值師作出與吾等對通函所載資料的理解有重大抵觸的正式或非正式陳述。估值師已確認其為出售事項各方及彼等各自核心關連人士的獨立第三方。

鑒於上文所述，吾等並無知悉任何事項會導致吾等質疑估值師的能力及獨立性，且吾等認為估值師具備對Pacific Surplus及Epic Wealth進行估值的充足專業知識。

6.2 估值方法及假設

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論估值所採用的方法、基準及假設，以及為達致估值報告而作出的調整。據估值師所告知，於達致評估值時，估值師已考慮三種公認方法，即收入法、資產法及市場法：

收入法：通過將未來現金流量轉換為單一流動資產價值，提供價值指標，此方法常用於包含一家商業企業所有資產的資產匯集，包括營運資金以及有形及無形資產。價值按資產所有權當前經濟利益而得出。

資產法：利用買方不會為一項資產而支付多於以購買或建造的方式取得相同功能的資產成本的經濟原則，提供價值指標。價值按複製或取代資產的成本，減屬功能或經濟上過時的折舊或攤銷(如有及可計量)而確立。

市場法：通過比較標的資產與備有價格資訊的相同或類似資產，並將就可資比較資產與受評估標的資產物業間的任何差異作出的調整納入其中，提供價值指標。

Pacific Surplus集團

於對Pacific Surplus的股權進行估值時，並無採用收入法，因為不具備易於核實及支持的假設與參數的現金流量預測。根據 貴集團管理層，儘管Pacific Surplus集團的生產過程已啟動初期階段，但蒸餾酒廠產品的發酵過程需要較長時間(長達3年)方能完成。Pacific Surplus集團的產品尚未準備就緒以供出售，過往並無重大收入，未來兩年亦無蒸餾酒廠業務應佔重大收益。根據吾等於上文「3.4行業展望」一節所載有關中國金酒及威士忌市場的行業前景研究，以及吾等對Pacific Surplus集團財務資料的審閱，由於行業展望不明朗，加上Pacific Surplus集團僅啟動生產過程的初始階段，Pacific Surplus集團的未來收入存在重大不確定性。

Pacific Surplus集團並無產生任何蒸餾酒廠業務應佔重大收入。該業務持有的最大資產為該等物業(定義見下文)及該土地(定義見下文)。於估值日期，除持有該等物業(定義見下文)及該土地(定義見下文)外，Pacific Surplus集團並無其他重大業務活動。並未發現與Pacific Surplus集團情況類似的可資比較上市公司以進行市場法評估。如上文「2.2 Pacific Surplus集團之財務資料」一節所述，由於Pacific Surplus集團最近才開始營運，且並無其他重大業務活動，故其錄得的收入微不足道。因此，Pacific Surplus集團不大可能與通常成熟及經營紀錄較長的上市公司相提並論。

Pacific Surplus集團的股權估值採用資產法，因為有形資產(特別是該等物業(定義見下文))被認為是與Pacific Surplus集團狀況類似的公司的最佳價值指標。吾等已審閱Pacific Surplus集團之財務資料，並注意到其為重資產公司。鑒於Pacific Surplus集團的性質及其可識別資產及負債，吾等贊同估值師的意見，認為資產法乃其估值的最適當方法。

Epic Wealth集團

於對Epic Wealth集團的股權進行估值時，由於其為活躍企業以及資產法忽略業務擁有權帶來的經濟利益，故資產法不適用。本次估值並無採用收入法，因為Epic Wealth集團業務的現金流量預測須對收益流、收益成本、營運開支、行政開支、營運資金結餘預測變動及預期資本開支的預測增長或動作出多項假設。因此，有關假設及估計難以核證、獲理據支持或可予計量。因此，估值師於本次估值工作中完全依賴市場法，市場法被視為是經營及創收型釀酒廠業務(如Epic Wealth集團)的常用估值方法。鑑於(i) Epic Wealth集團為輕資產，因此資產法不適合反映Epic Wealth集團的公平值；(ii)「3.4行業展望」一節所述與採用收入法所需的多項假設相關的釀酒廠業務未來表現不確定性；及(iii) Epic Wealth集團的業務活躍，且根據市場法已確定足夠數目的可資比較公司，吾等同意估值師的意見，認為市場法是Epic Wealth集團估值的最合適估值方法。

市場法一般涉及兩種估值方法，即(i)指引上市公司法，當中涉及使用適用於標的公司的估值倍數，及(ii)可資比較交易法，當中涉及直接比較可能視為與Epic Wealth集團股權相關的標的交易類似的其他交易。由於市場上缺乏近期可資比較交易的公開資料，故可資比較交易法視為不合適。

根據市場法的指引上市公司法，估值師認為企業價值與銷售比率(「**EV/S**」)適合Epic Wealth集團的估值。考慮到(i) Epic Wealth於截至二零二四年九月三十日止九個月錄得淨虧損及除息、稅、折舊及攤銷前盈利(「**EBITDA**」)負數，因此市盈率及企業價值對EBITDA等涉及盈利的倍數不適用；(ii) Epic Wealth主要從事釀酒行業，於經營業務時涉及人力資本及業務關係，而市淨率在評估業務時並無考慮人力資本及無形資產；及(iii)一家企業(如Epic Wealth集團)的價值與其推動釀酒廠產品銷售的能力直接相關，吾等同意估值師的意見，即與其他估值倍數相比，EV/S倍數為對Epic Wealth集團進行估值的最合適倍數。

經計及上文所述情況及Pacific Surplus集團及Epic Wealth集團的性質，吾等同意估值師的意見，即資產法為達致Pacific Surplus集團市值的最合適方法，而市場法為達致Epic Wealth集團市值的最合適方法。

吾等已審閱估值報告，並與估值師就進行Pacific Surplus集團及Epic Wealth集團估值時所採納的主要假設進行討論。吾等從估值師獲悉，假設通常在類似資產的其他估值中採用，且於估值期間並無採用不尋常的假設。吾等亦認為估值報告採用的假設屬一般性質，且不知悉任何重大事實導致吾等懷疑估值師採用的假設的合理性。

6.3 Pacific Surplus集團估值之評估

誠如估值報告所載，Pacific Surplus集團全部股權的評估值乃根據Pacific Surplus集團經適銷性調整後的經調整資產淨值得出，其中所有個別資產及負債賬目類別均獨立分析及估值。

從估值報告中注意到，Pacific Surplus集團截至估值日期的總資產賬面值及評估值分別約為人民幣149.6百萬元及人民幣133.1百萬元，相當於折舊約人民幣16.6百萬元或11.1%。總資產與其賬面值相比的折舊主要是由於(a)(i)物業、廠房及設備及(ii)預付土地租賃款項的重估減少；(b)商譽重估至零；及(c)資產虧損稅項撥備的分配之綜合影響。

Pacific Surplus集團截至估值日期的總負債賬面值約為人民幣66.5百萬元，並無就重估作出調整。

各項資產及負債項目的調整(如有)的進一步詳情載列如下：

非流動資產

截至估值日期，Pacific Surplus集團的非流動資產賬面值約為人民幣130.4百萬元，主要包括(i)物業、廠房及設備約人民幣120.6百萬元；(ii)預付土地租賃款項約人民幣7.0百萬元；及(iii)商譽約人民幣2.7百萬元。

(a) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備指Pacific Surplus集團位於設施地點將用作生產蒸餾酒廠產品之物業、廠房及設備以及在建工程(「該等物業」)，而預付土地租賃款項指相應地塊(「該土地」)。該等物業及該土地的公平值乃採用折舊重置成本法進行評估，該方法乃基於該等物業及該土地之現有用途的公平值估算，加上物業裝修的現行總重置(重建)成本，並按實際損耗及一切相關形式的陳舊(如有)作出扣減。該等物業(包括物業、廠房及設備以及在建工程)及該土地的折舊重置成本通常在缺乏可比較銷售個案之已知市場的情況下為資產價值提供最可靠的指標。於二零二四年九月三十日，物業、廠房及設備以及預付土地租賃款項的評估值分別約為人民幣102.3百萬元及人民幣6.9百萬元。

根據折舊重置成本(DRC)法，公平值計算為土地價值與樓宇及構築物的折舊重置成本總和。該土地的價值乃參考該區最近成交的三塊工業用地而釐

定。該等可資比較交易具有相似的特徵，例如用途、期限、交易日期及地點。吾等已審閱三項可資比較交易的資料，並注意到彼等均於二零二四年下半年完成。三間可資比較公司均為與該土地位於同一城市的工業樓宇。吾等並無發現任何主要因素導致吾等懷疑甄選標準之合理性，並認為估值師採納之甄選標準屬公平合理。吾等進一步注意到，估值師對該等可資比較公司的單價進行調整，以反映位置、面積及土地使用期限等因素。吾等了解該等調整屬合理，以計入該土地與所選可資比較公司之間的差異。吾等注意到該等調整因素與行業慣例一致，且吾等並無發現任何主要因素導致吾等懷疑估值師所應用的調整的合理性。因此，吾等認為該方法符合行業最佳慣例，並確保估值已考慮該土地的獨有特徵，同時維持與市場上類似物業的一致性及可比性。吾等已對估值師所依賴的資料來源中國土地市場網進行獨立研究，以核對估值師所完成的工作。從吾等盡最大努力進行的研究中，吾等確定於二零二四年九月至十二月期間有7宗交易，該等交易涉及與該土地位於同一城市的工業用地，且與食品製造或加工行業有關。根據該等資料，吾等注意到估值師採納的該土地單位價格略高於吾等獨立研究所確定交易的平均單位價格。在此基礎上，吾等認為，就獨立股東而言，估值師參考可資比較交易就該土地所採用之單位價格屬公平合理。

各樓宇及構築物的重置成本乃根據其樓齡、狀況及剩餘可使用年期計算折舊。採用直線折舊法。參照中華人民共和國建設部於公告第327號中所公佈自二零零五年七月一日起施行的《民用建築設計通則》(GB50352-2005)表3.2.1「設計使用年限分類」類別3，可使用年期假定為50年。折舊率按每年約3.7%計算。吾等取得並審閱該文件，並注意到民用建築的普通建築結構的設計使用壽命為50年。

(b) 遞延稅項資產

由於重估該等物業及該土地，估值師已按其賬面值與公平值之間的差額乘以25%的適用利得稅稅率，計算出資產虧損稅項撥備約人民幣4.6百萬元。

(c) 商譽

商譽乃自怡園酒業過往於二零一九年八月收購萬浩亞洲有限公司入賬。誠如估值報告所載，除發展蒸餾酒廠設施及業務外，業務單位並無計劃發展任何其他新項目。由於該等物業及該土地之價值已按市值計算，而於估值日期現況下的業務單位除持續發展該等物業及該土地外並無重大業務活動，故未能合理量化及確認無形資產。因此，商譽的公平值被視為零。

流動資產

截至估值日期，Pacific Surplus集團的流動資產賬面值約為人民幣19.3百萬元，主要包括(i)預付款項及其他應收款項約人民幣11.3百萬元；(ii)存貨約人民幣6.3百萬元；及(iii)現金及現金等價物約人民幣1.7百萬元。

誠如估值報告所載，預付款項及其他應收款項產生自一般業務營運，屬流動性質並預期於本財政期間內償還，故認為其公平值與其賬面值並無重大差異，亦無對其進行個別估值。

存貨指業務產品的原材料。估值師認為該等原材料的公平值與賬面值並無重大差異。

現金及現金等價物指銀行現金及定期存款，為公司可動用的流動性最強的資產。現金及現金等價物的公平值等同於其賬面值。

誠如估值報告所載，應收同系附屬公司款項應按要求或於短期內償還，並無發現重大時差。並無對其公平值作出調整。

流動及非流動負債

截至估值日期，Pacific Surplus集團總負債的賬面值約為人民幣66.5百萬元，主要包括(i)計息銀行借款約人民幣50.6百萬元；(ii)應付直接控股公司及同系附屬公司款項約人民幣13.5百萬元；及(iii)其他應付款項約人民幣2.4百萬元。

據估值師所告知，銀行就Pacific Surplus集團的業務營運提供的借款乃按公平基準釐定，賬面值被視為與公平值並無重大差異。

誠如估值報告所載，所有其他應付款項、應付同系附屬公司款項及應付直接控股公司款項應按要求或於短期內償還，並無發現重大時差。並無對其公平值作出調整。

其他應付款項及遞延稅項負債產生自一般業務營運，屬流動性質並預期於本財政期間內償還，故認為其公平值與其賬面值並無重大差異，亦無對其進行個別估值。

基於上述，Pacific Surplus集團截至估值日期之評估資產淨值約為人民幣66.5百萬元。估值師隨後對經調整的資產淨值應用15.7%之缺乏適銷性貼現(「**缺乏適銷性貼現**」)，以達致Pacific Surplus之評估值約人民幣56.0百萬元。有關缺乏適銷性貼現的進一步詳情，請參閱下文「6.5 缺乏適銷性貼現」一節。

經與估值師討論並審閱所採納的輸入數據、假設及調整以及估值的計算及估值結果後，吾等並未發現任何主要因素導致吾等懷疑估值師在達致Pacific Surplus集團於估值日的評估價值時所採納的輸入數據、假設及調整或計算的合理性。

6.4 Epic Wealth集團估值之評估

誠如上文「2.3 Epic Wealth集團之主要業務」一節所載，Epic Wealth集團主要從事釀酒廠業務，包括生產及分銷葡萄酒產品、種植葡萄樹及銷售釀酒葡萄。誠如估值報告所載，估值師已根據公開可得資料識別五家在風險及業務性質方面與Epic Wealth相若的可資比較公司（「可資比較公司」）。於甄選可資比較公司時，估值師已採納以下甄選標準：

- (i) 根據彭博的資料，分類為經營酒精飲料製造或特色線上零售業；
- (ii) 市值低於人民幣50億元；
- (iii) 根據公司最新公佈的年報及公司網站，合共超過50%的收益來自釀酒廠業務；
- (iv) 合共超過50%的收益來自中國市場；及
- (v) 估值日期前一年內公司股份買賣停牌時間不超過30天。

據估值師告知，市值低於人民幣50億元之選擇標準乃由於在中國經營的市值低於人民幣50億元的公司通常被視為小型／微型市值公司。估值師選擇人民幣50億元的市值作為上限，排除有別於Epic Wealth的跨多個區域及多個產業經營的超大型企業。吾等已獨立審閱可資比較公司最新刊發之財務報告，並注意到各可資比較公司與Epic Wealth在業務重點、釀酒廠經營地點、分銷渠道及／或釀酒廠業務／中國應佔收入方面有相似之處。鑒於可資比較公司與Epic Wealth具有相似性，且所識別的可資比較公司數量有限，吾等認為估值師的選擇標準對估值而言屬適當及足夠，因為該等選擇標準使估值師能夠識別與Epic Wealth於相同地理區域（即中國）擁有類似業務（即釀酒廠）的公司，且有足夠的公開數據可供其進行估值。

獨立財務顧問函件

根據上文所載的相同標準，吾等已進行獨立研究，並識別五家與估值師所識別的公司相若的可資比較公司。由於吾等的獨立研究結果與估值師所識別的公司相同，吾等認為並無遺漏任何其他合適的可資比較公司。根據吾等對可資比較公司的獨立研究，吾等認為所有可資比較公司均符合甄選標準，且屬公平及具代表性。因此，吾等認為估值師為釐定Epic Wealth估值而分析的可資比較公司名單具有代表性及詳盡無遺。下表載列摘錄自估值報告的可資比較公司及其EV/S的詳情：

股份代號	公司	市值 (附註1) 百萬港元	有關業務 應佔收益 (附註2) %	中國應佔 收益 (附註2) %	EV/S比率 倍數
603779.CH	威龍葡萄酒股份有限公司(「威龍」)	4,400.6	95	95	8.24
600365.CH	通化葡萄酒股份有限公司	1,398.6	89	99	1.33
828.HK	王朝酒業集團有限公司	514.1	96	100	1.60
8146.HK	貴公司	92.9	99	98	1.48
COWH.MK	中國歐華葡萄酒控股有限公司	46.8	100	100	2.04
				最低	1.33
				最高	8.24
				均值	2.94

資料來源： 彭博、估值報告及可資比較公司刊發的財務報告

附註：

1. 市值於二零二四年十二月五日(即 貴公司有關出售事項的公告日期)摘錄自彭博，匯率為人民幣1.00元=1.08港元及1.00令吉=1.75港元。
2. 收益貢獻乃基於有關最新公佈的財政年度業績。

誠如上表所示，可資比較公司的EV/S比率介乎約1.33倍至8.24倍，平均值約為2.94倍。據估值師告知，儘管威龍的EV/S為8.24倍，高於其他可資比較公司的1.33倍至2.04倍，但鑒於威龍及Epic Wealth的類似特質，估值師認為威龍為合適的參考。由

於平均值對所有選定的可資比較公司的代表性具有相同的權重，且被認為同等地表明釀酒廠公司的市場估值倍數，故EV/S的平均值2.94倍用作計算Epic Wealth企業估值的代理EV/S倍數。鑒於用以釐定Epic Wealth出售事項代價之隱含EV/S為2.94倍，高於除威龍外之所有可資比較公司，吾等認為Epic Wealth代價與可資比較公司相比並無估值偏低，且對 貴公司有利。

隨後，Epic Wealth的股權估值乃根據該企業估值加上現金及非經營性資產，減去Epic Wealth於估值日期的債務及非經營性負債計算。估值師進一步應用15.7%之缺乏適銷性貼現，計算得出Epic Wealth全部股權的公平值約人民幣121.2百萬元。有關缺乏適銷性貼現的進一步詳情，請參閱下文「6.5 缺乏適銷性貼現」一節。

6.5 缺乏適銷性貼現

據估值師所告知，於為私人公司進行估值時，一般會考慮缺乏適銷性貼現，原因為彼等並非可輕易進行營銷，相比公眾公司，私人公司於轉換股份為現金上面對更多困難。誠如估值報告所載，估值師根據二零二三年Stout有關釐定缺乏市場流通性折讓之受限制股份研究(2023 Stout Restricted Stocks Studies on Determining Discount for Lack of Marketability)採用15.7%的缺乏適銷性貼現。

吾等已審閱大華國際(香港)(其為大華國際(國際審計及顧問網絡)的成員機構)刊發的「控制權溢價及缺乏市場流通性折讓研究(第四期—二零二四年十一月)」，當中概述香港上市公司於過去12個月刊發的通函所採用及披露的缺乏適銷性貼現，且吾等獲悉所採用的該等缺乏適銷性貼現介乎2.6%至42.9%，平均值為18.9%及中位數為16.0%。鑒於估值師採用的15.7%之缺乏適銷性貼現處於其他香港上市公司於過去12個月採用的缺乏適銷性貼現的範圍，並接近其中位數，故吾等認為估值師採用的缺乏適銷性貼現屬公平合理。

6.6 缺乏控制權折讓

誠如估值師所告知，缺乏控制權折讓是一種常見的估值調整，用於反映因缺乏對標的資產的控制而導致作出決策及變動的能力下調。根據國際估值準則，於對反映少數股權的標的資產估值時，採用缺乏控制權折讓可能屬適當。

由於Pacific Surplus出售事項涉及Pacific Surplus的全部股權，故並無採用缺乏控制權折讓對Pacific Surplus進行估值。對於Epic Wealth出售事項，Epic Wealth的30%股權代表少數股權估值基準。根據一般估值慣例，由於指引上市公司法(市場法)項下的估值乃利用公開市場上交易的上市公司普通股(少數股權)的市場資料進行，故指引上市公司法通常被視為能夠達致少數控制權估值基準。因此，對控制權進行調整被視為對Epic Wealth的30%股權進行估值並非屬必要。

根據吾等對估值報告的審閱及就(其中包括)採用資產法項下的總和法對Pacific Surplus進行估值及採用市場法對Epic Wealth進行估值的理由及適當性、估值報告所採用的基準、假設及方法以及估值師進行的估值工作及調整與估值師進行的討論，吾等並無注意到任何事項導致吾等對編製估值報告的公平性及合理性產生懷疑。

鑒於(i)估值師在釐定Pacific Surplus及Epic Wealth估值時所採納的方法、基準、假設、參數及計算乃屬恰當；(ii) Pacific Surplus代價及Epic Wealth代價乃參考由估值師公平合理地釐定的出售資產於估值日期的有關評估值而作出，並約等於有關評估值，當中計及有關Pacific Surplus的待售貸款未償還金額；(iii)上文「3. 進行出售事項的理由及裨益」一節所討論進行出售事項的理由及裨益，吾等認為Pacific Surplus代價及Epic Wealth代價對獨立股東而言屬公平合理。

7. 所得款項用途及特別股息

誠如該等公告所披露，董事會已批准宣派Pacific Surplus特別股息(即每股股份7.802港仙)及Epic Wealth特別股息(即每股股份4.256港仙)，前提為達成必要條件。有關特別股息的詳細資料，請參閱董事會函件「9.建議宣派及派付特別股息」一節。

獨立財務顧問函件

下表顯示於以下不同情形下的所得款項總額、所得款項淨額及所得款項淨額用途：(i) 兩項出售事項均進行；(ii) 僅進行Pacific Surplus出售事項；及(iii) 僅進行Epic Wealth出售事項：

	兩項出售事項均進行	僅進行Pacific Surplus 出售事項	僅進行Epic Wealth 出售事項
所得款項總額	110.16百萬港元	71.28百萬港元	38.88百萬港元
所得款項淨額(扣除交易 成本及專業費用後)	約106.5百萬港元	約67.9百萬港元	約35.5百萬港元
所得款項淨額用途	(i) 約10.0百萬港元 (佔所得款項淨 額約9.4%)將用 作 貴集團一般 營運資金；及 (ii) 約96.5百萬港元 (佔所得款項淨 額約90.6%)將用作 分派特別股息	(i) 約5.5百萬港元(佔 所得款項淨額約 8.1%)將用作 貴 集團一般營運資 金；及 (ii) 約62.5百萬港元 (佔所得款項淨 額約91.9%)將 用作分派Pacific Surplus特別股息	(i) 約1.5百萬港元(佔 所得款項淨額約 4.1%)將用作 貴 集團一般營運資 金；及 (ii) 約34.1百萬港元 (佔所得款項淨 額約95.9%)將用作 分派Epic Wealth 特別股息

附註：分派Pacific Surplus特別股息及／或Epic Wealth特別股息須待任何適用條件(包括獨立股東已於股東特別大會批准Pacific Surplus出售事項及分派及派付Pacific Surplus特別股息，及／或Epic Wealth出售事項以及分派及派付Epic Wealth特別股息)獲達成後，方可作實。

誠如上表所載，倘Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項均進行，合共約96.5百萬港元(或所得款項淨額約90.6%)將作為特別股息分派予股東。特別股息合計為每股12.058港仙，按股份於出售協議日期之收市價計，股息率約為120.6%。Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息各自須待Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成作實後方可作實。

Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成須待以下條件達成後方可作實，包括(其中包括)獨立股東於股東特別大會上分別批准宣派、分派及派付Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息。倘獨立股東不批准宣派及派付Pacific Surplus特別股息，則Epic Wealth出售事項將不會完成。倘獨立股東不批准宣派及派付Epic Wealth特別股息，則Epic Wealth出售事項將不會完成。有關適用於Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項的先決條件的進一步詳情，請參閱董事會函件「2.1該等Pacific Surplus協議」及「3.1該等Epic Wealth協議」一節。

經考慮上文「3. 進行出售事項的理由及裨益」一節所詳述進行出售事項的理由及裨益後，特別股息(如獲批准)(i)將令股東可即時自其於 貴公司的股權中變現重大價值，同時繼續投資於 貴公司的餘下業務；(ii)為股東提供自出售事項結果中即時變現大額現金的機會；及(iii)可能成為股東於考慮就出售事項的決議案作出投票決定時的誘因，吾等認同董事的意見，即建議分派特別股息(倘落實)符合 貴公司及股東之整體利益。

Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息各自須待Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成作實後，方可作實。因此，Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息未必會分派及派付。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

8. 出售事項之財務影響

於Pacific Surplus完成作實後，Pacific Surplus集團將不再為 貴公司之附屬公司，而Pacific Surplus集團之財務業績將不再於 貴集團之財務報表綜合入賬。由於進行Pacific Surplus出售事項，預期 貴集團將於截至二零二四年十二月三十一日止年度在損益中確認出售虧損約32.5百萬港元，計算基準為Pacific Surplus代價與Pacific Surplus集團於二零二四年九月三十日的未經審核資產淨值之間的差額，以及Pacific Surplus出售事項應佔交易成本及專業費用。根據通函附錄三，假設Pacific Surplus出售事項已於二零二四年六月三十日完成， 貴集團將分別錄得資產及負債估計減幅約人民幣81.7百萬元及人民幣55.8百萬元。

於Epic Wealth完成作實後，貴公司將持有Epic Wealth已發行股份總額的70%。因此，Epic Wealth集團仍為貴公司之附屬公司，且Epic Wealth集團之財務業績將繼續於Epic Wealth完成作實後於貴集團之財務報表綜合入賬。由於獨立進行Epic Wealth出售事項，預期貴集團將於截至二零二四年十二月三十一日止年度在其他全面收益中確認出售虧損約19.0百萬港元，計算基準為Epic Wealth代價與Epic Wealth集團於二零二四年九月三十日的未經審核資產淨值之間的差額，以及Epic Wealth出售事項應佔交易成本及專業費用。根據通函附錄三，假設Epic Wealth出售事項已於二零二四年六月三十日完成，貴集團將分別錄得資產及負債估計增幅約人民幣33.2百萬元及人民幣3.9百萬元。

倘兩項出售事項均告完成，預期貴集團將於截至二零二四年十二月三十一日止年度在損益中確認出售虧損約32.5百萬港元，並在其他全面收益中確認出售虧損約19.0百萬港元，計算基準為Pacific Surplus代價與Epic Wealth代價之總和與Pacific Surplus集團及Epic Wealth集團於二零二四年九月三十日之未經審核資產淨值之差額，以及Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項應佔交易成本及專業費用。根據通函附錄三，假設出售事項已於二零二四年六月三十日完成，貴集團將分別錄得資產及負債估計減幅約人民幣45.7百萬元及人民幣55.8百萬元。

於兩項出售事項完成時，貴集團將不再持有計息銀行借款，因此改善資產負債水平及減輕貴集團的利息負擔。

上述財務影響僅作說明用途，並不表示貴集團於Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成作實後的財務狀況。出售事項之實際財務影響將分別參考於Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成日期Pacific Surplus集團及Epic Wealth集團之財務狀況釐定。有關餘下集團之未經審核備考財務資料的詳情，請參閱通函附錄三。

討論及分析

於達致下文吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮上文「所考慮之主要因素及理由」一節所載之各項因素，所有因素均不能單獨考慮。吾等謹此提請獨立股東特別注意下文概述之要點：

- (i) 中國威士忌及金酒行業增長放緩，以及中國葡萄酒行業在短期內存在不明朗因素；
- (ii) Pacific Surplus代價及Epic Wealth代價乃經參考估值報告中其各自於二零二四年九月三十日之評估值釐定，對獨立股東而言屬公平合理；
- (iii) 出售事項(包括根據該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議擬進行者)的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；及
- (iv) 出售事項與私有化活動無異，且Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息(分別佔最後可行日期股份價值約38.1%及20.8%)將即時為股東創造價值。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為各出售事項(儘管並非於 貴集團之日常及一般業務過程中進行)分開及一併考慮均符合 貴公司及股東之整體利益，而該等Pacific Surplus協議及該等Epic Wealth協議之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等亦推薦獨立股東批准將於股東特別大會上提呈的有關決議案。

此 致

獨立董事委員會與獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
梁文豪
董事

二零二五年一月二十四日

梁文豪先生為已向證監會登記之持牌人士及新百利融資有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於機構融資行業擁有逾二十年經驗。

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各財政年度及截至二零二四年六月三十日止六個月之財務資料已分別披露於以下文件，該等文件均已分別登載於聯交所網站<https://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.gracewine.com.hk>：

- 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0329/2022032900580_c.pdf)；
- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0330/2023033001013_c.pdf)；
- 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0327/2024032701568_c.pdf)；及
- 本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0905/2024090500654_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零二四年十一月三十日（即本通函付印前本債務聲明的最後可行日期）營業結束時，本集團未償還債務概述如下：

借款

本集團的借款主要包括長期計息銀行借款以及應付關聯方款項。

於二零二四年十一月三十日營業結束時，本集團未償還借款總額約為人民幣72.7百萬元，進一步詳情載列如下：

於二零二四年
十一月三十日
人民幣千元

非即期

計息銀行借款

—有抵押 61,946

即期

應付關聯方款項

—無抵押 10,787

合計

72,733

於二零二四年十一月三十日營業結束時，本集團於項目借款及授信額度項下借款分別約人民幣51.9百萬元及人民幣10百萬元。項目借款乃由以下各項作抵押及擔保：(a)福建德熙以該銀行為受益人提供之龍岩蒸餾酒廠多處工業物業及相關土地使用權的抵押，賬面總值約為人民幣52.28百萬元；(b)已抵押商業物業；(c)陳女士提供之個人擔保；及(d)山西怡園酒莊提供的項目借款擔保。授信額度乃由以下各項作抵押及擔保：(a)福建德熙以該銀行為受益人提供之龍岩蒸餾酒廠多處工業物業及相關土地使用權的抵押；(b)陳女士提供之個人擔保；及(c)山西怡園酒莊提供的授信額度擔保。本集團應付關聯方款項約人民幣10.8百萬元為無抵押、免息及按要求償還。

租賃負債

於二零二四年十一月三十日營業結束時，本集團(作為承租人)就有關租賃期限剩餘部分的租賃負債合共為人民幣2.15百萬元，全部為無抵押及無擔保。

除上文所述及集團內負債外，於二零二四年十一月三十日營業結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行的任何貸款資本、銀行透支、押記或債權證、按揭、貸款或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債(一般貿易票據及應付款項除外)、承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，外幣金額已按二零二四年十一月三十日營業結束時現行適用匯率換算為港元。

3. 營運資金

董事經作出審慎周詳的考慮以及經考慮Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項以及分派及派付特別股息的影響後，在無任何不可預見之情況下及經考慮(i)本集團的內部資源；及(ii)本集團目前可用的銀行融資額後，本集團將具備足夠營運資金，以應付其目前及自本通函日期起計未來最少十二個月所需。本公司已取得GEM上市規則第19.66(13)條所規定的相關確認。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)起及直至最後可行日期，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及經營前景

於最後可行日期：

- (i) Pacific Surplus集團為本公司的全資附屬公司，且Pacific Surplus集團的財務業績於本集團的財務報表綜合入賬。於Pacific Surplus完成作實後，本公司將不再持有Pacific Surplus集團的任何權益，且Pacific Surplus集團將不再為本公司的全資附屬公司；及
- (ii) Epic Wealth集團為本公司的全資附屬公司，且Epic Wealth集團的財務業績於本集團的財務報表綜合入賬。於Epic Wealth完成作實後，本公司將持有Epic Wealth集團的70%權益，而Epic Wealth集團將繼續為本公司的全資附屬公司，且Epic Wealth集團的財務業績將繼續於本集團的財務報表綜合入賬，同時將由陳女士持有30%非控股權益。

本公司為一間投資控股公司。緊隨Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項後，預期餘下集團將繼續經營釀酒廠業務。

Pacific Surplus出售事項將使本集團可將更多財務及營運資源投放於釀酒廠業務，確保餘下集團繼續在充滿活力及競爭激烈的釀酒廠業務中蓬勃發展，同時本集團將可從Epic Wealth出售

事項中獲益，因為(i)其可減輕釀酒廠業務任何不利表現的財務影響，原因是作為釀酒廠業務的少數股東並持有釀酒廠業務的非控股權益的陳女士將承擔30%的財務業績；(ii)陳女士透過Epic Wealth出售事項進一步增加其於釀酒廠業務直接持有的股權，顯示其對釀酒廠業務的未來前景充滿信心；及(iii)陳女士有意於需要注資時，根據其於本集團的持股比例按比例向釀酒廠業務注資，這將提供額外資源以滿足本集團在葡萄酒市場低迷期間的資金需求。然而，吾等注意到，陳女士目前的出資意願對陳女士不具有法律約束力，及陳女士可根據其當時的財務能力及交易的商業條款決定是否對本集團作出進一步投資。

餘下集團將繼續致力於推廣其葡萄酒產品。餘下集團的管理層將密切監控持續的市場趨勢，包括消費者行為轉變、競爭活動及行業發展。管理層亦會因應市場變化擴大分銷渠道及增加市場推廣活動。此外，本集團亦將利用社交媒體與消費者建立更緊密的聯繫，並繼續加強現有品牌在消費者中的聲譽。展望未來，本公司將定期檢討其釀酒廠業務的表現及前景，以最大化股東回報為目標對其進行管理，同時考慮本集團的可用資源，旨在提升餘下集團的財務表現，並為本公司的長期可持續發展提供保障。

PACIFIC SURPLUS集團之未經審核財務資料

下文載列Pacific Surplus Limited(「**Pacific Surplus**」)及其附屬公司(包括福建德熙酒業有限公司(「**福建德熙**」，主要從事生產威士忌及金酒)(統稱「**Pacific Surplus集團**」，如下文附註1進一步闡釋)於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年九月三十日之未經審核合併財務狀況表，以及Pacific Surplus集團於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年九月三十日止九個月(「**有關期間**」)之未經審核合併損益及其他全面收益表、未經審核合併權益變動表及未經審核合併現金流量表，以及解釋性附註(統稱「**未經審核財務資料**」)。

Pacific Surplus集團之未經審核財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「**上市規則**」)第19.68(2)(a)(i)條及未經審核財務資料附註2所載基準編製。未經審核財務資料由怡園酒業控股有限公司(「**本公司**」)董事純粹就載入有關Pacific Surplus出售事項的本通函應用本公司的會計政策編製。

本公司核數師安永會計師事務所(執業會計師)獲委聘參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的實務說明第750號「**根據香港上市規則就非常重大的出售事項審閱財務資料**」及香港審閱委聘準則第2410號「**由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱**」審閱本通函第IIA-2至IIA-10頁所載Pacific Surplus集團之未經審核財務資料。

審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，因此核數師並不保證可察覺可能於審核中發現的所有重大事項。故此，核數師不發表審核意見。

基於對Pacific Surplus集團未經審核財務資料進行之審閱，核數師並無發現任何事宜，致令其相信未經審核財務資料在各重大方面未有按照Pacific Surplus集團未經審核財務資料附註2.2所載之編製基準編製。

(A) PACIFIC SURPLUS集團

未經審核合併損益及其他全面收益表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年九月三十日止九個月

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	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
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	—	63	10,017	2,911	4,592
銷售成本	—	(44)	(4,756)	(1,289)	(2,111)
毛利	—	19	5,261	1,622	2,481
其他收入及收益淨額	322	425	592	586	65
銷售及市場推廣開支	—	(134)	(194)	(138)	(83)
行政開支	(2,562)	(1,689)	(4,898)	(4,377)	(4,898)
融資成本	—	(217)	(803)	(646)	(897)
除稅前虧損	(2,240)	(1,596)	(42)	(2,953)	(3,332)
所得稅開支	—	—	—	—	—
年／期內虧損	(2,240)	(1,596)	(42)	(2,953)	(3,332)
其他全面收益／(虧損)：					
於其後期間可能重新分類至損益之					
其他全面收益／(虧損)：					
換算海外業務的匯兌差額	193	(586)	(225)	439	88
年／期內全面虧損總額	(2,047)	(2,182)	(267)	(2,514)	(3,244)

未經審核合併財務狀況表

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年九月三十日

	於十二月三十一日			於二零二四年
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	65,752	80,813	109,121	120,641
使用權資產	7,421	7,266	7,302	6,994
商譽	2,726	2,726	2,726	2,726
預付款項	3,766	1,612	—	—
非流動資產總值	79,665	92,417	119,149	130,361
流動資產				
存貨	31	170	2,342	6,268
貿易應收款項	—	—	10	—
預付款項及其他應收款項	8,892	7,065	9,892	11,335
應收一間同系附屬公司款項	—	—	—	3
現金及現金等價物	11,889	20,711	5,434	1,651
流動資產總值	20,812	27,946	17,678	19,257
流動負債				
其他應付款項及應計費用	(23,253)	(7,180)	(5,432)	(2,388)
應付直接控股公司款項	(7,313)	(7,930)	(8,364)	(8,385)
應付同系附屬公司款項	(1,099)	(1,303)	(4,001)	(5,137)
計息銀行借款	—	—	—	(1,305)
流動負債總額	(31,665)	(16,413)	(17,797)	(17,215)
流動資產淨值／(流動負債淨額)	(10,853)	11,533	(119)	2,042
資產總值減流動負債	68,812	103,950	119,030	132,403

	於十二月三十一日			於二零二四年
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
非流動負債				
遞延稅項負債	(28)	(28)	(28)	(28)
計息銀行借款	—	(17,320)	(32,667)	(49,284)
非流動負債總額	(28)	(17,348)	(32,695)	(49,312)
資產淨值	68,784	86,602	86,335	83,091
權益				
已發行股本	13,529	13,529	13,529	13,529
儲備	55,255	73,073	72,806	69,562
權益總額	68,784	86,602	86,335	83,091

未經審核合併權益變動表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年九月三十日止九個月

	股本	合併儲備	匯兌波動 儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於二零二一年一月一日	1	33,000	300	(1,598)	31,703
年內虧損	—	—	—	(2,240)	(2,240)
年內其他全面收益：					
換算海外業務的匯兌差額	—	—	193	—	193
年內全面收益／(虧損)總額	—	—	193	(2,240)	(2,047)
發行股份	13,528	—	—	—	13,528
出資	—	25,600	—	—	25,600
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	13,529	58,600	493	(3,838)	68,784
年內虧損	—	—	—	(1,596)	(1,596)
年內其他全面虧損：					
換算海外業務的匯兌差額	—	—	(586)	—	(586)
年內全面虧損總額	—	—	(586)	(1,596)	(2,182)
出資	—	20,000	—	—	20,000
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	13,529	78,600	(93)	(5,434)	86,602
年內虧損	—	—	—	(42)	(42)
年內其他全面虧損：					
換算海外業務的匯兌差額	—	—	(225)	—	(225)
年內全面虧損總額	—	—	(225)	(42)	(267)
於二零二三年十二月三十一日	<u>13,529</u>	<u>78,600</u>	<u>(318)</u>	<u>(5,476)</u>	<u>86,335</u>

	股本	合併儲備	匯兌波動 儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於二零二三年一月一日	13,529	78,600	(93)	(5,434)	86,602
期內虧損	—	—	—	(2,952)	(2,952)
期內其他全面虧損：					
換算海外業務的匯兌差額	—	—	(439)	—	(439)
期內全面收益／(虧損)總額	—	—	(439)	(2,952)	(3,391)
於二零二三年九月三十日	<u>13,529</u>	<u>78,600</u>	<u>(532)</u>	<u>(8,386)</u>	<u>83,211</u>
於二零二四年一月一日	13,529	78,600	(318)	(5,476)	86,335
期內虧損	—	—	—	(3,332)	(3,332)
期內其他全面虧損：					
換算海外業務的匯兌差額	—	—	88	—	88
期內全面收益／(虧損)總額	—	—	88	(3,332)	(3,244)
於二零二四年九月三十日	<u>13,529</u>	<u>78,600</u>	<u>(230)</u>	<u>(8,808)</u>	<u>83,091</u>

未經審核合併現金流量表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年九月三十日止九個月

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	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
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
經營活動所得現金流量					
除稅前虧損	(2,240)	(1,596)	(42)	(2,952)	(3,332)
調整：					
融資成本	—	217	803	646	897
銀行利息收入	(322)	(224)	(125)	(123)	(65)
物業、廠房及設備折舊	84	102	3,214	2,800	1,492
出售廠房及設備項目之收益淨額	—	—	—	—	(20)
政府補助收入	—	(201)	(463)	(463)	—
	(2,478)	(1,702)	3,387	(92)	(1,028)
存貨(增加)／減少	29	(139)	(2,162)	(1,237)	(3,916)
貿易應收款項(增加)／減少	—	—	(10)	—	10
預付款項及其他應收款項(增加)／減少	(4,266)	1,984	(2,852)	(2,363)	(1,126)
應收直接控股公司款項減少	1	—	—	—	—
其他應付款項及應計費用減少	(7,727)	(16,142)	(1,760)	(2,794)	(5,023)
應付直接控股公司款項減少／(增加)	409	617	434	(5,546)	21
應付同系附屬公司款項增加	603	204	2,698	7,237	1,136
應收同系附屬公司款項增加	—	—	—	—	(3)
收取政府補助	—	201	463	463	—
經營(所用)／所得現金	(13,429)	(14,977)	198	(4,332)	(9,929)
已收利息	322	224	125	123	65
已付利息	—	(217)	(803)	(646)	(897)
經營活動所用現金流量淨額	(13,107)	(14,970)	(480)	(4,855)	(10,761)

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	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
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
投資活動所得現金流量					
購買物業、廠房及設備項目	(174)	(70)	(2,218)	(12,089)	(4,255)
在建工程增加	(30,420)	(12,871)	(27,686)	(2,696)	(6,428)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	—	—	—	—	20
注資	25,600	20,000	—	—	—
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(4,994)	7,059	(29,904)	(14,785)	(10,663)
融資活動所得現金流量					
新銀行貸款	—	17,320	32,667	—	17,922
償還銀行貸款	—	—	(17,320)	—	—
融資活動所得現金流量淨額	—	17,320	15,347	—	17,922
現金及現金等價物增加／(減少)					
淨額	(18,101)	9,409	(15,037)	(19,640)	(3,502)
年初現金及現金等價物	29,792	11,889	20,711	20,711	5,434
外匯匯率變動影響淨額	198	(587)	(240)	(540)	(281)
年／期末現金及現金等價物	<u>11,889</u>	<u>20,711</u>	<u>5,434</u>	<u>531</u>	<u>1,651</u>
現金及現金等價物結餘分析					
銀行結餘	<u>11,889</u>	<u>20,711</u>	<u>5,434</u>	<u>531</u>	<u>1,651</u>

未經審核財務資料附註

1. 公司資料

Pacific Surplus Limited為一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。其註冊地址為Wickham's Cay II, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

Pacific Surplus為一間投資控股公司。於二零二四年九月三十日，其擁有兩間全資附屬公司，即萬浩亞洲有限公司(「萬浩」)及龍岩龍創酒業有限公司(「龍岩龍創」)。萬浩為於香港註冊成立的有限公司，並為一間投資控股公司。龍岩龍創為根據中華人民共和國(「中國」)法律於中國註冊成立的外商獨資企業，於有關期間並無開展業務。

萬浩的附屬公司福建德熙於有關期間主要從事生產及分銷威士忌及金酒等烈酒(「出售業務」)。

於二零二四年九月三十日，萬浩持有福建德熙的17.8%股權。根據通函「釋義」一節所詳述之福建德熙重組，福建德熙將成為萬浩的全資附屬公司。Pacific Surplus及其現時組成Pacific Surplus集團的附屬公司(包括福建德熙)統稱為Pacific Surplus集團。

本公司董事認為，Pacific Surplus的最終控股公司為Macmillan Equity Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司。於本通函日期，Macmillan Equity Limited的全部已發行股本由陳芳女士持有。

2. 未經審核財務資料的呈列基準及編製基準

2.1 呈列基準

根據福建德熙重組，Pacific Surplus將成為現時組成Pacific Surplus集團的公司的控股公司。於整個有關期間，Pacific Surplus集團(包括福建德熙)一直受本公司控制。因此，Pacific Surplus集團的未經審核財務資料乃以合併基準編製，並應用合併會計原則，猶如重組已於有關期間開始時完成。

Pacific Surplus集團的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表自最早呈列日期或自所有附屬公司及／或出售業務首次受本公司共同控制當日(倘為較短期間)起計算。Pacific Surplus集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年九月三十日的合併財務狀況表已編製，以本公司的角度使用現有賬面值呈列各公司及／或出售業務的資產及負債。並無作出任何調整以反映公平值，或確認福建德熙重組產生的任何新資產或負債。

所有集團內交易及結餘於合併時全數抵銷。

2.2 編製基準

Pacific Surplus集團於有關期間之未經審核財務資料乃根據上市規則第19.68(2)(a)(i)條編製，僅供載入本公司(Pacific Surplus之直接控股公司)就Pacific Surplus出售事項將予刊發之通函。

Pacific Surplus集團之未經審核財務資料所載金額乃根據本公司於編製本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於各有關期間的綜合財務報表時採納的相關會計政策確認及計量，該等政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。本未經審核財務資料乃按歷史成本慣例編製。

Pacific Surplus集團之未經審核財務資料並無載有足夠資料以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號財務報表的呈列所界定的一套完整財務報表，並應與本集團於有關期間已刊發的相關年報一併閱讀。

下文載列Epic Wealth Holdings Limited(「**Epic Wealth**」)及組成Epic Wealth的附屬公司的公司(主要從事葡萄酒的生產及分銷(「**保留業務**」))(統稱「**Epic Wealth集團**」，於下文附註1進一步闡釋)於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年九月三十日的未經審核合併財務狀況表，以及保留集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年九月三十日止九個月(「**有關期間**」)之未經審核合併損益及其他全面收益表、未經審核合併權益變動表及未經審核合併現金流量表，以及解釋性附註(統稱「**Epic Wealth集團之未經審核財務資料**」)。

Epic Wealth集團之未經審核財務資料乃按本未經審核財務資料附註2所載基準編製。Epic Wealth集團之未經審核財務資料乃由怡園酒業控股有限公司(「**本公司**」)董事純粹就載入有關Epic Wealth出售事項的本通函應用本公司的會計政策編製。

本公司核數師安永會計師事務所(執業會計師)獲委聘參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大的出售事項審閱財務資料」及根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱本通函第IIB-2至IIB-13頁所載Epic Wealth集團之未經審核財務資料。

審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，因此核數師並不保證可察覺可能於審核中發現的所有重大事項。故此，核數師不發表審核意見。

基於對Epic Wealth集團之未經審核財務資料的審閱，核數師並無發現任何事項令彼等相信此未經審核財務資料在各重大方面未有按照Epic Wealth集團之未經審核財務資料附註2.2所載的編製基準編製。

(B) EPIC WEALTH集團

未經審核合併損益及其他全面收益表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年九月三十日止九個月

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	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
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	84,724	62,056	59,872	45,644	20,447
銷售成本	(38,951)	(25,615)	(17,416)	(8,730)	(3,535)
毛利	45,773	36,441	42,456	36,914	16,912
其他收入及收益淨額	1,883	1,468	1,314	832	2,483
銷售及營銷開支	(12,535)	(13,346)	(12,239)	(10,407)	(9,095)
行政開支	(17,591)	(19,633)	(17,633)	(12,713)	(11,056)
其他經營開支	(113)	(52)	(80)	(167)	(58)
融資成本	(87)	(194)	(382)	(324)	(36)
除稅前溢利／(虧損)	17,330	4,684	13,436	14,135	(850)
所得稅開支	(4,155)	(1,485)	(1,260)	(2,073)	(1,205)
年／期內溢利／(虧損)	13,175	3,199	12,176	12,062	(2,055)
其他全面收益／(虧損)：					
於其後期間可能重新分類至損益之					
其他全面收益／(虧損)：					
換算海外業務的匯兌差額	2,514	(7,054)	(2,663)	(4,979)	1,016
年／期內全面收益／(虧損)總額	15,689	(3,855)	9,513	7,083	(1,039)

未經審核合併財務狀況表

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年九月三十日

	於十二月三十一日			於二零二四年
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	61,567	55,174	49,971	46,739
使用權資產	12,125	16,130	14,553	13,689
遞延稅項資產	3,704	5,242	5,087	4,172
按公平值計入其他全面收益的				
金融資產	—	—	1,000	1,000
預付款項	—	43	—	—
商譽	1,361	1,361	1,361	1,361
非流動資產總值	78,757	77,950	71,972	66,961
流動資產				
存貨	67,191	70,963	79,907	87,644
貿易應收款項	1,539	1,592	913	1,293
預付款項及其他應收款項	5,576	6,733	4,599	2,729
應收關聯方款項	—	579	596	590
應付一間同系附屬公司款項	1,099	1,303	4,001	5,137
應收一名股東款項	1	1	1	1
現金及現金等價物	48,474	52,078	36,151	26,250
流動資產總值	123,880	133,249	126,168	123,644
流動負債				
貿易應付款項	(6,681)	(174)	(5)	(423)
其他應付款項及應計費用	(11,316)	(33,801)	(6,225)	(3,468)
應付關聯方款項	—	—	(10,786)	(10,786)
應付同系附屬公司款項	—	—	—	(3)
計息銀行借款	—	(8,000)	(2,000)	—
應付稅項	(4,069)	(2,250)	(1,054)	(564)
租賃負債	(738)	(259)	(37)	(5)
流動負債總額	(22,804)	(44,484)	(20,107)	(15,249)

	於十二月三十一日			於二零二四年
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
流動資產淨值	<u>101,076</u>	<u>88,765</u>	<u>106,061</u>	<u>108,395</u>
資產總值減流動負債	<u>179,833</u>	<u>166,715</u>	<u>178,033</u>	<u>175,356</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	(2,699)	(3,088)	(3,811)	(3,989)
租賃負債	<u>(229)</u>	<u>(2,349)</u>	<u>(2,215)</u>	<u>(2,146)</u>
非流動負債總額	<u>(2,928)</u>	<u>(5,437)</u>	<u>(6,026)</u>	<u>(6,135)</u>
資產淨值	<u><u>176,905</u></u>	<u><u>161,278</u></u>	<u><u>172,007</u></u>	<u><u>169,221</u></u>
權益				
已發行股本	1	1	1	1
儲備	<u>176,904</u>	<u>161,277</u>	<u>172,006</u>	<u>169,220</u>
權益總額	<u><u>176,905</u></u>	<u><u>161,278</u></u>	<u><u>172,007</u></u>	<u><u>169,221</u></u>

未經審核合併權益變動表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年九月三十日止九個月

	股本	資本儲備	合併儲備	法定 儲備金	匯兌波動 儲備	保留盈利	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於二零二一年一月一日	1	93	(33,000)	14,874	(8,881)	129,474	102,561
年內溢利	-	-	-	-	-	13,175	13,175
年內其他全面收益：							
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	2,514	-	2,514
年內全面收益總額	-	-	-	-	2,514	13,175	15,689
注資	-	84,256	-	-	-	-	84,256
出資	-	-	(25,600)	-	-	-	(25,600)
轉撥自保留盈利	-	-	-	829	-	(829)	-
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	1	84,349	(58,600)	15,703	(6,367)	141,820	176,906
年內溢利	-	-	-	-	-	3,199	3,199
年內其他全面虧損：							
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	(7,054)	-	(7,054)
年內全面收益總額	-	-	-	-	(7,054)	3,199	(3,855)
注資	-	8,227	-	-	-	-	8,227
出資	-	-	(20,000)	-	-	-	(20,000)
轉撥自保留盈利	-	-	-	1,096	-	(1,096)	-
於二零二二年十二月三十一日 及二零二三年一月一日	1	92,576	(78,600)	16,799	(13,421)	143,923	161,278

附錄二B

EPIC WEALTH集團之財務資料

	股本	資本儲備	合併儲備	法定 儲備金	匯兌波動 儲備	保留盈利	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於二零二二年十二月三十一日							
及二零二三年一月一日	1	92,576	(78,600)	16,799	(13,421)	143,923	161,278
年內溢利	-	-	-	-	-	12,176	12,176
年內其他全面收益／(虧損)：							
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	(2,663)	-	(2,663)
年內全面收益／(虧損)總額	-	-	-	-	(2,663)	12,176	9,513
注資	-	1,216	-	-	-	-	1,216
轉撥自保留盈利	-	-	-	151	-	(151)	-
於二零二三年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>93,792</u>	<u>(78,600)</u>	<u>16,950</u>	<u>(16,084)</u>	<u>155,948</u>	<u>172,007</u>
於二零二三年一月一日	1	94,634	(78,600)	16,799	(13,421)	143,923	163,336
期內溢利	-	-	-	-	-	12,062	12,062
年內其他全面虧損：							
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	(4,979)	-	(4,979)
年內全面收益／(虧損)總額	-	-	-	-	(4,979)	12,062	7,083
注資	-	(79,935)	-	-	-	-	(79,935)
轉撥自保留盈利	-	-	-	36	-	(36)	-
於二零二三年九月三十日	<u>-</u>	<u>98,964</u>	<u>(78,600)</u>	<u>16,835</u>	<u>(18,399)</u>	<u>153,949</u>	<u>90,484</u>

	股本	資本儲備	合併儲備	法定 儲備金	匯兌波動 儲備	保留盈利	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於二零二四年一月一日	1	93,792	(78,600)	16,950	(16,084)	155,948	172,007
年內虧損	-	-	-	-	-	(2,055)	(2,055)
年內其他全面收益：							
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	1,016	-	1,016
年內全面虧損總額	-	-	-	-	1,016	(2,055)	(1,039)
注資	-	(1,747)	-	-	-	-	(1,747)
於二零二四年九月三十日	<u>1</u>	<u>92,045</u>	<u>(78,600)</u>	<u>16,950</u>	<u>(15,068)</u>	<u>153,893</u>	<u>169,221</u>

未經審核合併現金流量表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年九月三十日止九個月

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量					
除稅前溢利／(虧損)	17,330	4,684	13,436	14,135	(850)
調整：					
融資成本	87	194	382	324	36
銀行利息收入	(543)	(332)	(445)	(318)	(150)
物業、廠房及設備折舊	9,506	9,426	7,181	1,829	4,956
使用權資產折舊	1,784	1,484	1,276	801	864
出售廠房及設備項目收益淨額	(283)	(94)	(565)	(45)	(20)
出售物業、廠房及設備收益	(252)	(486)	—	—	—
於採收時間點農產品公平值 變動所產生的收益	(475)	(1,630)	(2,712)	(2,712)	(1,143)
政府補助	(608)	(493)	(686)	(202)	(1,145)
存貨撇銷	4	6	170	168	—
出租人授予新冠病毒相關租金 寬減	—	(87)	—	—	—
終止租賃合約收益	(141)	(11)	—	—	—

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
	26,409	12,661	18,037	13,980	2,548
存貨減少／(增加)	2,334	4,048	(864)	(1,876)	(6,584)
添置生物資產	(1,546)	(2,986)	(4,945)	(3,280)	–
貿易應收款項減少／(增加)	(299)	4,408	679	651	(380)
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)	2,309	(1,435)	2,146	2,286	1,879
貿易應付款項增加／(減少)	1,232	(6,507)	(169)	527	418
其他應付款項及應計費用增加／ (減少)	471	9,285	(14,529)	(16,772)	(917)
應付同系附屬公司款項減少	(628)	(204)	(2,698)	–	(1,136)
應收同系附屬公司款項減少	–	–	–	(1,081)	–
收取政府補助	608	493	686	202	1,145
經營(所用)／所得現金	30,890	19,763	(1,657)	(5,363)	(3,027)
已收利息	543	332	445	318	150
已付利息	(87)	(481)	(382)	324	(36)
已付中國所得稅	(3,657)	(1,595)	(5,347)	(725)	(2,396)
經營活動(所用)／所得現金流量 淨額	27,689	18,019	(6,941)	(5,446)	(5,309)
經營活動(所用)／所得現金流量 淨額	27,689	18,019	(6,941)	(5,446)	(5,309)

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動所得現金流量					
購買物業、廠房及設備項目	(2,650)	(3,094)	(1,959)	–	(1,723)
在建工程增加	–	–	1,681	–	–
出售物業、廠房及設備項目所得款項	325	105	409	90	20
物業、廠房及設備預付款項	–	(147)	–	–	–
收購附屬公司	–	161	–	–	–
出資	(25,600)	(20,000)	–	–	–
購買指定為按公平值計入其他全面收益的股本投資	–	–	(1,000)	–	–
投資活動所用現金流量淨額	(27,925)	(22,975)	(869)	90	(1,703)
融資活動所得現金流量					
發行股份所得款項	–	8,000	–	–	–
新銀行貸款	–	–	4,000	11,000	–
償還銀行貸款	–	–	(10,000)	(9,000)	(2,000)
租賃款項本金部分	(1,231)	(677)	(356)	(262)	(105)
注資	413	8,227	3,274	4,330	(1,747)
融資活動(所用)/所得現金流量淨額	(818)	15,550	(3,082)	6,068	(3,852)

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	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
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
現金及現金等價物增加／(減少)					
淨額	(1,054)	10,594	(10,892)	712	(10,864)
年初現金及現金等價物	47,009	48,474	52,078	52,078	36,151
外匯匯率變動影響淨額	2,519	(6,990)	(5,035)	(6,700)	963
年／期末現金及現金等價物	<u>48,474</u>	<u>52,078</u>	<u>36,151</u>	<u>46,090</u>	<u>26,250</u>
現金及現金等價物結餘分析					
銀行結餘	<u>48,474</u>	<u>52,078</u>	<u>36,151</u>	<u>46,090</u>	<u>26,250</u>

未經審核財務資料附註

1. 公司資料

Epic Wealth為一間於二零二四年十一月十五日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。其註冊地址為Ellen L. Skelton Building, Ground Floor, Fishers Lane, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, VG1110。

Epic Wealth為投資控股公司。現時組成Epic Wealth各附屬公司的公司於有關期間主要從事生產及分銷葡萄酒及其他酒精產品。

根據通函「釋義」一節所詳述之Epic Wealth重組，Epic Wealth將成為主要從事保留業務的附屬公司的控股公司。

Epic Wealth的直接控股公司為怡園酒業控股有限公司，為於開曼群島註冊成立的有限公司。

本公司董事認為，Epic Wealth的最終控股公司為Macmillan Equity Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司。於本通函日期，Macmillan Equity Limited的全部已發行股本由陳芳女士持有。

2. 未經審核財務資料的呈列基準及編製基準

2.1 呈列基準

根據Epic Wealth重組，Epic Wealth將成為組成Medford Global Limited、Grandtel Limited、Grand Fiesta Limited、Mercci Limited、Clover Star International Limited及Interfusion Limited之公司的控股公司，該等公司於整個有關期間一直受本公司控制。因此，就出售於Epic Wealth的部分權益相關的本通函而言，Epic Wealth集團的未經審核財務資料乃應用合併會計原則以合併基準編製，猶如Epic Wealth重組已於有關期間開始時完成。

Epic Wealth集團於有關期間的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括現時組成Epic Wealth集團的所有公司的業績及現金流量，猶如現有架構於整個有關期間一直存在。本集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年九月三十日的綜合財務狀況表已編製，以本公司的角度使用現有賬面值呈列各公司及／或保留業務的資產及負債。並無作出任何調整以反映公平值，或確認Epic Wealth重組產生的任何新資產或負債。

所有集團內交易及結餘於綜合入賬時悉數抵銷。

2.2 編製基準

Epic Wealth集團之未經審核財務資料乃根據上市規則第19.68(2)(a)(i)條編製，僅供載入本公司(Epic Wealth之直接控股公司)就Epic Wealth出售事項將予刊發之通函。

Epic Wealth集團之未經審核財務資料所載金額乃根據本公司於編製本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於有關期間的綜合財務報表時採納的相關會計政策確認及計量，該等政策符合香港會計師

公會頒佈的香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。Epic Wealth集團之未經審核財務資料乃按歷史成本慣例編製。

Epic Wealth集團之未經審核財務資料並無載有足夠資料以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號財務報表的呈列所界定的一套完整財務報表，並應與本集團於有關期間已刊發的相關年報一併閱讀。

緒言

以下為本集團(不包括Pacific Surplus集團及Epic Wealth Holdings Limited的30%已發行股本(統稱「出售集團」))於出售事項完成後之未經審核備考財務資料說明(「未經審核備考財務資料」)，包括餘下集團於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表。未經審核備考財務資料乃為說明Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項(「統稱為「建議出售事項」)之影響而編製，(i)猶如建議出售事項已於二零二四年六月三十日完成(對於未經審核備考綜合財務狀況表而言)，及(ii)猶如建議出售事項已於二零二三年一月一日完成(對於截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言)。

餘下集團之未經審核備考財務資料由董事基於彼等之判斷、估計及假設，按照上市規則第7.31條編製，僅作說明之用。因其假設性質使然，其未必可真實反映餘下集團於二零二四年六月三十日或任何未來日期之財務狀況，以及餘下集團截至二零二三年十二月三十一日止年度或任何未來期間之財務表現及現金流量。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃基於本集團於二零二四年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)編製，並就建議出售事項作出下文所載在事實方面可支持且直接歸因於建議出售事項之若干備考調整。

餘下集團之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃基於本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之已刊發年報)編製，並就建議出售事項作出下文所載在事實方面可支持且直接歸因於建議出售事項之若干備考調整。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之過往財務資料、本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之已刊發年報、本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之已刊發中期報告、本通函附錄二所載出售集團之過往財務資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

餘下集團(PACIFIC SURPLUS出售事項)之未經審核備考綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	本集團 人民幣千元 (未經審核) (附註1)	人民幣千元 (附註2(a))	備考調整 人民幣千元 (附註2(b))	人民幣千元 (附註2(c))	餘下集團 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產					
物業、廠房及設備	165,191	—	(117,950)	—	47,241
使用權資產	20,950	—	(7,033)	—	13,917
商譽	4,087	—	(2,726)	—	1,361
指定為按公平值計入其他全面 收益的股本投資	1,000	—	—	—	1,000
遞延稅項資產	4,056	—	—	—	4,056
非流動資產總值	195,284	—	(127,709)	—	67,575
流動資產					
存貨	90,071	—	(5,292)	—	84,779
生物資產	2,133	—	—	—	2,133
貿易應收款項	717	—	(2)	—	715
預付款項、按金及其他應收款項	14,065	—	(10,920)	—	3,145
現金及現金等價物	31,555	—	(587)	62,826	93,794
流動資產總值	138,541	—	(16,801)	62,826	184,566
流動負債					
貿易應付款項	83	—	—	—	83
其他應付款項及應計費用	20,170	—	(16,251)	—	3,919
計息銀行借款	1,305	—	(1,305)	—	—
租賃負債	41	—	—	—	41
應付稅項	643	—	—	—	643
流動負債總額	22,242	—	(17,556)	—	4,686
流動資產淨值	116,299	—	755	62,826	179,880
資產總值減流動負債	311,583	—	(126,954)	62,826	247,455

	本集團 人民幣千元 (未經審核) (附註1)	人民幣千元 (附註2(a))	備考調整 人民幣千元 (附註2(b))	人民幣千元 (附註2(c))	餘下集團 人民幣千元 (未經審核)
非流動負債					
計息銀行借款	42,187	—	(42,187)	—	—
租賃負債	2,144	—	—	—	2,144
遞延稅項負債	3,731	3,930	(28)	—	7,633
	<u>48,062</u>	<u>3,930</u>	<u>(42,215)</u>	<u>—</u>	<u>9,777</u>
非流動負債總額	<u>48,062</u>	<u>3,930</u>	<u>(42,215)</u>	<u>—</u>	<u>9,777</u>
資產淨值	<u>263,521</u>	<u>(3,930)</u>	<u>(84,739)</u>	<u>62,826</u>	<u>237,678</u>
權益					
已發行股本	675	—	—	—	675
儲備	262,846	(3,930)	(84,739)	62,826	178,706
	<u>263,521</u>	<u>(3,930)</u>	<u>(84,739)</u>	<u>62,826</u>	<u>237,678</u>
權益總額	<u>263,521</u>	<u>(3,930)</u>	<u>(84,739)</u>	<u>62,826</u>	<u>237,678</u>

餘下集團(PACIFIC SURPLUS出售事項)之未經審核備考綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團
	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
	(未經審核)				(未經審核)
	(附註1)	(附註3(a))	(附註3(b))	(附註3(c))	
經營活動所得現金流量					
經營活動所用現金流量淨額	(9,426)	—	480	—	(8,946)
投資活動所得現金流量					
購買物業、廠房及設備項目	(4,058)	—	2,218	—	(1,840)
在建工程(增加)/減少	(26,083)	—	27,686	—	1,603
出售物業、廠房及設備項目所得款項	308	—	—	—	308
出售附屬公司	—	—	—	39,446	39,446
購買指定為按公平值計入其他全面收益的股本投資	(1,000)	—	—	—	(1,000)
投資活動所用現金流量淨額	(30,833)	—	29,904	39,446	38,517

	本集團	備考調整			餘下集團
	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
	(未經審核)	(附註3(a))	(附註3(b))	(附註3(c))	(未經審核)
	(附註1)				
融資活動所得現金流量					
新銀行貸款	36,667	–	(32,667)	–	4,000
償還銀行貸款	(27,320)	–	17,320	–	(10,000)
租賃款項本金部分	(356)	–	–	–	(356)
	<u>8,991</u>	<u>–</u>	<u>(15,347)</u>	<u>–</u>	<u>(6,356)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)					
淨額	(31,268)	–	15,037	39,446	23,215
年初現金及現金等價物	73,367	–	–	–	73,367
外匯匯率變動影響淨額	(229)	–	240	–	11
	<u>(29)</u>	<u>–</u>	<u>240</u>	<u>–</u>	<u>11</u>
年末現金及現金等價物	<u><u>41,870</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>15,277</u></u>	<u><u>39,446</u></u>	<u><u>96,593</u></u>

餘下集團(PACIFIC SURPLUS出售事項)之未經審核備考綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團
	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
	(未經審核)				(未經審核)
	(附註1)	(附註3(a))	(附註3(b))	(附註3(c))	
收益	64,985	–	(10,017)	–	54,968
銷售成本	(17,340)	–	4,756	–	(12,584)
毛利	47,645	–	(5,261)	–	42,384
其他收入及收益淨額	1,907	–	(592)	–	1,315
銷售及分銷開支	(12,433)	–	194	–	(12,239)
行政開支	(24,393)	–	4,898	–	(19,495)
其他開支淨額	(80)	–	–	–	(80)
出售附屬公司虧損	–	–	–	(35,675)	(35,675)
融資成本	(1,185)	–	803	–	(382)
除稅前溢利／(虧損)	11,461	–	42	(35,675)	(24,172)
所得稅開支	(1,241)	(3,930)	–	–	(5,171)
年內溢利／(虧損)	10,220	(3,930)	42	(35,675)	(29,343)

餘下集團(PACIFIC SURPLUS出售事項)之未經審核備考綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團
	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
	(未經審核)				(未經審核)
	(附註1)	(附註3(a))	(附註3(b))	(附註3(c))	
年內溢利	<u>10,220</u>	<u>(3,930)</u>	<u>42</u>	<u>(35,675)</u>	<u>(29,343)</u>
其他全面收益／(虧損)					
於其後期間可能重新分類至					
損益的其他全面虧損：					
換算海外業務的匯兌差額	(2,891)	—	225	—	(2,666)
出售附屬公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>93</u>	<u>93</u>
於其後期間將不會重新分類至					
損益的其他全面收益：					
換算本公司財務報表的匯兌					
差額	<u>2,977</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,977</u>
年內其他全面收益／(虧損)	<u>86</u>	<u>—</u>	<u>225</u>	<u>93</u>	<u>404</u>
年內全面收益／(虧損)總額	<u>10,306</u>	<u>(3,930)</u>	<u>267</u>	<u>(35,582)</u>	<u>(28,939)</u>

附註：

- 為編製未經審核備考綜合財務狀況表，數額乃摘錄自本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團於二零二四年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表，而為編製未

經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，數額乃分別摘錄自本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合其他全面收益表及經審核綜合現金流量表。

2. 已對未經審核備考綜合財務狀況表作出下列備考調整，當中假設Pacific Surplus出售事項已於二零二四年六月三十日完成。

估計出售虧損(假設Pacific Surplus出售事項已於二零二四年六月三十日完成)計算如下：

- (a) 調整指就Pacific Surplus重組而應向中國稅務機關繳納的估計預扣稅(假設重組已發生)。
- (b) 該等調整指終止確認Pacific Surplus集團於二零二四年六月三十日之資產及負債，當中假設Pacific Surplus出售事項已於二零二四年六月三十日完成。Pacific Surplus集團之資產及負債摘錄自本公司之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (c) 該等調整指假設Pacific Surplus出售事項已於二零二四年六月三十日進行之估計出售虧損，計算如下：

	附註	人民幣千元
代價	(i)	66,526
減：已終止確認Pacific Surplus集團的資產淨值	(ii)	(84,739)
減：出售待售貸款	(iii)	(10,080)
減：Pacific Surplus集團累積外匯換算差額重新計入損益	(iv)	513
扣除交易成本前之估計出售虧損		(27,780)
減：估計交易成本	(v)	(3,113)
估計出售虧損		<u>(30,893)</u>

Pacific Surplus出售事項現金量流淨額分析：

代價	66,526
減：歸屬Pacific Surplus出售事項的估計交易成本	(3,113)
減：Pacific Surplus集團持有的現金及現金等價物	<u>(587)</u>
	<u>62,826</u>

附註：

- (i) 該數額指買方於Pacific Surplus出售事項完成時應付本公司之總代價71百萬港元(相等於約人民幣67百萬元)：

	人民幣千元
代價	56,446
待售貸款	10,080
	<u>66,526</u>

- (ii) 該金額指Pacific Surplus集團於二零二四年六月三十日的資產淨值如下：

	人民幣千元
Pacific Surplus集團於二零二四年六月三十日的資產	144,510
Pacific Surplus集團於二零二四年六月三十日的負債	<u>(59,771)</u>
已終止確認Pacific Surplus集團的資產淨值	<u>84,739</u>

- (iii) 該金額指按照出售協議出售之待售貸款，猶如Pacific Surplus出售事項已於二零二四年六月三十日完成。
- (iv) 該金額指與Pacific Surplus集團海外業務有關且將轉撥至損益之累積貨幣換算差額，猶如Pacific Surplus出售事項已於二零二四年六月三十日完成。
- (v) 交易成本指出售Pacific Surplus集團直接應佔之專業費用，估計將約為人民幣3,113,000元，並假設有相關費用將以現金償付。
- (vi) Pacific Surplus出售事項(詳見「釋義」一節)項下就Pacific Surplus特別股息訂約派付的人民幣58,297,000元，未計入Pacific Surplus出售事項現金流量淨額分析，原因為派付對本公司不具有持續影響，因而亦未計入備考調整。倘在交易中考慮派付Pacific Surplus特別股息，則Pacific Surplus出售事項的現金流入淨額將為人民幣4,529,000元。

3. 已對未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出下列備考調整，當中假設Pacific Surplus出售事項已於二零二三年一月一日進行。

估計出售虧損(假設Pacific Surplus出售事項已於二零二三年一月一日完成)計算如下：

- (a) 調整指就Pacific Surplus重組而應向中國稅務機關繳納的估計預扣稅(假設重組已發生)。

- (b) 該等調整指剔除Pacific Surplus集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績及現金流，當中假設Pacific Surplus出售事項已於二零二三年一月一日完成。Pacific Surplus集團之全面收益表及現金流量表摘錄自本公司之經審核綜合全面收益表及現金流量表。
- (c) 該等調整指假設Pacific Surplus出售事項已於二零二三年一月一日進行之估計出售虧損，計算如下：

	附註	人民幣千元
代價	(i)	63,111
減：已終止確認Pacific Surplus集團的資產淨值	(ii)	(86,602)
減：出售待售貸款	(iii)	(9,137)
減：Pacific Surplus集團累積外匯換算差額重新計入損益	(iv)	(93)
扣除交易成本前之估計出售虧損		(32,721)
減：估計交易成本	(vi)	(2,954)
估計出售虧損		<u>(35,675)</u>
Pacific Surplus出售事項現金流量淨額分析：		
代價		63,111
減：歸屬Pacific Surplus出售事項的估計交易成本		(2,954)
減：Pacific Surplus集團持有的現金及現金等價物		(20,711)
		<u>39,446</u>

附註：

- (i) 該數額指買方於Pacific Surplus出售事項完成時應付本公司之總代價71百萬港元(相等於約人民幣63百萬元)。

	人民幣千元
代價	53,974
待售貸款	9,137
	<u>63,111</u>

- (ii) 該金額指Pacific Surplus集團於二零二三年一月一日的資產淨值如下：

人民幣千元

Pacific Surplus集團於二零二三年一月一日的資產	120,362
Pacific Surplus集團於二零二三年一月一日的負債	(33,760)
已終止確認Pacific Surplus集團的資產淨值	86,602

- (iii) 該金額指按照出售協議出售之待售貸款，猶如Pacific Surplus出售事項已於二零二三年一月一日完成。
- (iv) 該金額指與Pacific Surplus集團海外業務有關且將轉撥至損益之累積貨幣換算差額，猶如Pacific Surplus出售事項已於二零二三年一月一日完成。
- (v) 交易成本指出售Pacific Surplus集團直接應佔之專業費用，估計將約為人民幣2,954,000元，並假設有相關費用將以現金償付。
- (vi) Pacific Surplus出售事項（詳見「釋義」一節）項下就Pacific Surplus特別股息訂約派付的人民幣55,305,000元，未計入Pacific Surplus出售事項現金流量淨額分析，原因為派付對本公司不具有持續影響，因而亦未計入備考調整。倘在交易中考慮派付Pacific Surplus特別股息，則Pacific Surplus出售事項的現金流出淨額將為人民幣15,859,000元。
4. 就餘下集團之未經審核備考財務資料而言，若適用，餘下集團於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表內之結餘已按1.00港元兌人民幣0.93元之匯率由港元兌換為人民幣，而餘下集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表內之金額已按1.00港元兌人民幣0.91元之匯率由港元兌換為人民幣。
5. 上述調整預期不會持續對餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表構成影響。

餘下集團(EPIC WEALTH出售事項)之未經審核備考綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	本集團 人民幣千元 (未經審核) (附註1)	人民幣千元 (附註2(a))	備考調整 人民幣千元 (附註2(b))	人民幣千元 (附註2(c))	餘下集團 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產					
物業、廠房及設備	165,191	—	—	—	165,191
使用權資產	20,950	—	—	—	20,950
商譽	4,087	—	—	—	4,087
指定為按公平值計入其他全面 收益的股本投資	1,000	—	—	—	1,000
遞延稅項資產	4,056	—	—	—	4,056
非流動資產總值	195,284	—	—	—	195,284
流動資產					
存貨	90,071	—	—	—	90,071
生物資產	2,133	—	—	—	2,133
貿易應收款項	717	—	—	—	717
預付款項、按金及其他應收款項	14,065	—	—	—	14,065
現金及現金等價物	31,555	—	—	33,174	64,729
流動資產總值	138,541	—	—	33,174	171,715
流動負債					
貿易應付款項	83	—	—	—	83
其他應付款項及應計費用	20,170	—	—	—	20,170
計息銀行借款	1,305	—	—	—	1,305
租賃負債	41	—	—	—	41
應付稅項	643	—	—	—	643
流動負債總額	22,242	—	—	—	22,242
流動資產淨值	116,299	—	—	33,174	149,473

	本集團 人民幣千元 (未經審核) (附註1)	人民幣千元 (附註2(a))	備考調整 人民幣千元 (附註2(b))	人民幣千元 (附註2(c))	餘下集團 人民幣千元 (未經審核)
資產總值減流動負債	311,583	—	—	33,174	344,757
非流動負債					
計息銀行借款	42,187	—	—	—	42,187
租賃負債	2,144	—	—	—	2,144
遞延稅項負債	3,731	3,930	—	—	7,661
非流動負債總額	48,062	3,930	—	—	51,992
資產淨值	263,521	(3,930)	—	33,174	292,765
權益					
已發行股本	675	—	—	—	675
儲備	262,846	(3,930)	(49,914)	33,174	242,176
	263,521	(3,930)	(49,914)	33,174	242,851
非控股權益	—	—	49,914	—	49,914
權益總額	263,521	(3,930)	—	33,174	292,765

餘下集團(EPIC WEALTH出售事項)之未經審核備考綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團
	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
	(未經審核)				(未經審核)
	(附註1)	(附註3(a))	(附註3(b))	(附註3(c))	
經營活動所得現金流量					
經營活動所用現金流量淨額	(9,426)	—	—	—	(9,426)
投資活動所得現金流量					
購買物業、廠房及設備項目	(4,058)	—	—	—	(4,058)
在建工程增加	(26,083)	—	—	—	(26,083)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	308	—	—	—	308
購買指定為按公平值計入其他全面收益的股本投資	(1,000)	—	—	—	(1,000)
投資活動所用現金流量淨額	(30,833)	—	—	—	(30,833)
融資活動所得現金流量					
新銀行貸款	36,667	—	—	—	36,667
償還銀行貸款	(27,320)	—	—	—	(27,320)
租賃款項本金部分	(356)	—	—	—	(356)
出售非控股權益	—	—	—	31,470	31,470
	8,991	—	—	31,470	40,461

	本集團	備考調整		餘下集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)			(未經審核)
	(附註1)	(附註3(a))	(附註3(b))	(附註3(c))
現金及現金等價物增加／(減少)				
淨額	(31,268)	–	–	31,470
年初現金及現金等價物	73,367	–	–	73,367
外匯匯率變動影響淨額	(229)	–	–	(229)
年末現金及現金等價物	<u>41,870</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>31,470</u>
				<u>73,340</u>

餘下集團(EPIC WEALTH出售事項)之未經審核備考綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團
	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
	(未經審核)				(未經審核)
	(附註1)	(附註3(a))	(附註3(b))	(附註3(c))	
收益	64,985	—	—	—	64,985
銷售成本	(17,340)	—	—	—	(17,340)
毛利	47,645	—	—	—	47,645
其他收入及收益淨額	1,907	—	—	—	1,907
銷售及分銷開支	(12,433)	—	—	—	(12,433)
行政開支	(24,393)	—	—	—	(24,393)
其他開支淨額	(80)	—	—	—	(80)
融資成本	(1,185)	—	—	—	(1,185)
除稅前溢利	11,461	—	—	—	11,461
所得稅開支	(1,241)	(3,930)	—	—	(5,171)
年內溢利／(虧損)	<u>10,220</u>	<u>(3,930)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,290</u>
以下各項應佔：					
本公司股東	10,220	(3,930)	(3,653)	—	2,637
非控股權益	—	—	3,653	—	3,653
	<u>10,220</u>	<u>(3,930)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,290</u>

餘下集團(EPIC WEALTH出售事項)之未經審核備考綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團
	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
	(未經審核)				(未經審核)
	(附註1)	(附註2(a))	(附註2(b))	(附註2(c))	
年內溢利	<u>10,220</u>	<u>(3,930)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,290</u>
其他全面收益／(虧損)					
於其後期間可能重新分類至					
損益的其他全面虧損：					
換算海外業務的匯兌差額	<u>(2,891)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,891)</u>
於其後期間將不會重新分類至					
損益的其他全面收益：					
換算本公司財務報表的匯兌					
差額	<u>2,977</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,977</u>
年內其他全面收益	<u>86</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>86</u>
年內全面收益總額	<u>10,306</u>	<u>(3,930)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,376</u>

	本集團	備考調整		餘下集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)			(未經審核)
	(附註1)	(附註2(a))	(附註2(b))	(附註2(c))
以下各項應佔：				
本公司股東	10,306	(3,930)	(2,854)	–
非控股權益	–	–	2,854	–
	<u>10,306</u>	<u>(3,930)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
				6,376

附註：

- 為編製未經審核備考綜合財務狀況表，數額乃摘錄自本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團於二零二四年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表，而為編製未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，數額乃分別摘錄自本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合其他全面收益表及經審核綜合現金流量表。
- 已對未經審核備考綜合財務狀況表作出下列備考調整，當中假設Epic Wealth出售事項已於二零二四年六月三十日完成。
 - 調整指就Pacific Surplus重組而應向中國稅務機關繳納的估計預扣稅（假設重組已發生）。
 - 該等調整指終止確認非控股權益，當中假設Epic Wealth出售事項已於二零二四年六月三十日完成。Epic Wealth集團之資產及負債摘錄自本公司之經審核綜合財務狀況表。
 - 該等調整指就出售事項終止確認Epic Wealth集團非控股權益，假設Epic Wealth出售事項已於二零二四年六月三十日完成，計算如下：

	附註	人民幣千元
代價	(i)	36,287
減：估計交易成本	(ii)	(3,113)
本集團終止確認非控股權益		<u>(49,914)</u>
將於本集團權益扣除的款項		<u>(16,740)</u>

Epic Wealth出售事項現金流量淨額分析：

	附註	人民幣千元
代價	(i)	36,287
減：歸屬Epic Wealth出售事項的估計交易成本	(ii)	<u>(3,113)</u>
		<u>33,174</u>

附註：

- (i) 該數額指買方於Epic Wealth出售事項完成時應付本公司之總代價38百萬港元(相等於約人民幣36百萬元)。

	人民幣千元
代價	<u>36,287</u>

- (ii) 交易成本指出售Epic Wealth集團直接應佔之專業費用，估計將約為人民幣3,113,000元，並假設有關費用將以現金償付。

- (iii) Epic Wealth出售事項(詳見「釋義」一節)項下就Epic Wealth特別股息訂約派付的人民幣31,801,000元，未計入Epic Wealth出售事項現金流量淨額分析，原因為派付對本公司不具有持續影響，因而亦未計入備考調整。倘在交易中考慮派付Epic Wealth特別股息，則Epic Wealth出售事項的現金流入淨額將為人民幣1,373,000元。

3. 已對未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出下列備考調整，當中假設Epic Wealth出售事項已於二零二三年一月一日完成：

- (a) 調整指就Pacific Surplus重組而應向中國稅務機關繳納的估計預扣稅(假設重組已發生)。
- (b) 該等調整指非控股權益應佔損益及其他全面收益，當中假設Epic Wealth出售事項已於二零二三年一月一日完成。Epic Wealth集團之全面收益表及現金流量表摘錄自本公司之經審核綜合全面收益表及現金流量表。
- (c) Epic Wealth出售事項現金流量淨額分析：

	附註	人民幣千元
代價	(i)	34,424
減：歸屬Epic Wealth出售事項的估計交易成本	(ii)	<u>(2,954)</u>
		<u>31,470</u>

附註：

- (i) 該數額指買方於Epic Wealth出售事項完成時應付本公司之總代價38百萬港元(相等於約人民幣34百萬元)。

人民幣千元

代價

34,424

- (ii) 交易成本指出售Epic Wealth集團直接應佔之專業費用，估計將約為人民幣2,954,000元，並假設有關費用將以現金償付。

- (iii) Epic Wealth出售事項(詳見「釋義」一節)項下就Epic Wealth特別股息訂約派付的人民幣30,169,000元，未計入Epic Wealth出售事項現金流量淨額分析，原因為派付對本公司不具有持續影響，因而亦未計入備考調整。倘在交易中考慮派付Epic Wealth特別股息，則Epic Wealth出售事項的現金流入淨額將為人民幣1,301,000元。

4. 就餘下集團之未經審核備考財務資料而言，若適用，餘下集團於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表內之結餘已按1.00港元兌人民幣0.93元之匯率由港元兌換為人民幣，而餘下集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表內之金額已按1.00港元兌人民幣0.91元之匯率由港元兌換為人民幣。
5. 上述調整預期不會持續對餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表構成影響。

餘下集團(出售事項)之未經審核備考綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	本集團 人民幣千元 (未經審核) (附註1)	人民幣千元 (附註2(a))	備考調整 人民幣千元 (附註2(b))	人民幣千元 (附註2(c))	餘下集團 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產					
物業、廠房及設備	165,191	—	(117,950)	—	47,241
使用權資產	20,950	—	(7,033)	—	13,917
商譽	4,087	—	(2,726)	—	1,361
指定為按公平值計入其他全面收益 的股本投資	1,000	—	—	—	1,000
遞延稅項資產	4,056	—	—	—	4,056
非流動資產總值	195,284	—	(127,709)	—	67,575
流動資產					
存貨	90,071	—	(5,292)	—	84,779
生物資產	2,133	—	—	—	2,133
貿易應收款項	717	—	(2)	—	715
預付款項、按金及其他應收款項	14,065	—	(10,920)	—	3,145
現金及現金等價物	31,555	—	(587)	98,842	129,810
流動資產總值	138,541	—	(16,801)	98,842	220,582
流動負債					
貿易應付款項	83	—	—	—	83
其他應付款項及應計費用	20,170	—	(16,251)	—	3,919
計息銀行借款	1,305	—	(1,305)	—	—
租賃負債	41	—	—	—	41
應付稅項	643	—	—	—	643
流動負債總額	22,242	—	(17,556)	—	4,686

	本集團		備考調整		餘下集團
	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
	(未經審核)				(未經審核)
	(附註1)	(附註2(a))	(附註2(b))	(附註2(c))	
流動資產淨值	116,299	—	755	98,842	215,896
資產總值減流動負債	311,583	—	(126,954)	98,842	283,471
非流動負債					
計息銀行借款	42,187	—	(42,187)	—	—
租賃負債	2,144	—	—	—	2,144
遞延稅項負債	3,731	3,930	(28)	—	7,633
非流動負債總額	48,062	3,930	(42,215)	—	9,777
資產淨值	263,521	(3,930)	(84,739)	98,842	273,694
權益					
已發行股本	675	—	—	—	675
儲備	262,846	(3,930)	(134,153)	98,842	223,605
	263,521	(3,930)	(134,153)	98,842	224,280
非控股權益	—	—	49,414	—	49,414
權益總額	263,521	(3,930)	(84,739)	98,842	273,694

餘下集團(出售事項)之未經審核備考綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團
	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
	(未經審核)				(未經審核)
	(附註1)	(附註3(a))	(附註3(b))	(附註3(c))	
經營活動所得現金流量					
經營活動所用現金流量淨額	(9,426)	—	480	—	(8,946)
投資活動所得現金流量					
購買物業、廠房及設備項目	(4,058)	—	2,218	—	(1,840)
在建工程(增加)/減少	(26,083)	—	27,686	—	1,603
出售物業、廠房及設備項目所得款項	308	—	—	—	308
出售附屬公司	—	—	—	73,614	73,614
購買指定為按公平值計入其他全面收益的股本投資	(1,000)	—	—	—	(1,000)
投資活動所用現金流量淨額	(30,833)	—	29,904	73,614	72,685

	本集團		備考調整		餘下集團
	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
	(未經審核)				(未經審核)
	(附註1)	(附註3(a))	(附註3(b))	(附註3(c))	
融資活動所得現金流量					
新銀行貸款	36,667	–	(32,667)	–	4,000
償還銀行貸款	(27,320)	–	17,320	–	(10,000)
租賃款項本金部分	(356)	–	–	–	(356)
	<u>8,991</u>	<u>–</u>	<u>(15,347)</u>	<u>–</u>	<u>(6,356)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)					
淨額	(31,268)	–	15,037	73,614	(34,540)
年初現金及現金等價物	73,367	–	–	–	73,367
外匯匯率變動影響淨額	(229)	–	240	–	11
	<u>(31,268)</u>	<u>–</u>	<u>15,277</u>	<u>73,614</u>	<u>(34,540)</u>
年末現金及現金等價物	<u><u>41,870</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>15,277</u></u>	<u><u>73,614</u></u>	<u><u>38,838</u></u>

餘下集團(出售事項)之未經審核備考綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團
	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
	(未經審核)				(未經審核)
	(附註1)	(附註3(a))	(附註3(b))	(附註3(c))	
收益	64,985	–	(10,017)	–	54,968
銷售成本	(17,340)	–	4,756	–	(12,584)
毛利	47,645	–	(5,261)	–	42,384
其他收入及收益淨額	1,907	–	(592)	–	1,315
銷售及分銷開支	(12,433)	–	194	–	(12,239)
行政開支	(24,393)	–	4,898	–	(19,495)
其他開支淨額	(80)	–	–	–	(80)
出售附屬公司虧損	–	–	–	(34,798)	(34,798)
融資成本	(1,185)	–	803	–	(382)
除稅前溢利／(虧損)	11,461	–	42	(34,798)	(23,295)
所得稅開支	(1,241)	(3,930)	–	–	(5,171)
年內溢利／(虧損)	<u>10,220</u>	<u>(3,930)</u>	<u>42</u>	<u>(34,798)</u>	<u>(28,466)</u>
以下各項應佔：					
本公司股東	10,220	(3,930)	(2,499)	(34,798)	(30,923)
非控股權益	–	–	2,457	–	2,457
	<u>10,220</u>	<u>(3,930)</u>	<u>42</u>	<u>(34,798)</u>	<u>(28,466)</u>

餘下集團(出售事項)之未經審核備考綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團
	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
	(未經審核)				(未經審核)
	(附註1)	(附註2(a))	(附註2(b))	(附註2(c))	
年內溢利／(虧損)	<u>10,220</u>	<u>(3,930)</u>	<u>42</u>	<u>(34,798)</u>	<u>(28,466)</u>
其他全面收益／(虧損)					
於其後期間可能重新分類至					
損益的其他全面虧損：					
換算海外業務的匯兌差額	(2,891)	—	1,269	—	(1,622)
出售附屬公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>93</u>	<u>93</u>
於其後期間將不會重新分類至					
損益的其他全面收益：					
換算本公司財務報表的匯兌					
差額	<u>2,977</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,977</u>
年內其他全面收益	<u>86</u>	<u>—</u>	<u>1,269</u>	<u>93</u>	<u>1,448</u>
年內全面收益總額	<u>10,306</u>	<u>(3,930)</u>	<u>1,311</u>	<u>(34,705)</u>	<u>(27,018)</u>

	本集團	備考調整		餘下集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)			(未經審核)
	(附註1)	(附註2(a))	(附註2(b))	(附註2(c))
以下各項應佔：				
本公司股東	10,306	(3,930)	(4,567)	(30,269)
非控股權益	—	—	3,256	3,256
	<u>10,306</u>	<u>(3,930)</u>	<u>1,311</u>	<u>(27,013)</u>

附註：

- 為編製未經審核備考綜合財務狀況表，數額乃摘錄自本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團於二零二四年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表，而為編製未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，數額乃分別摘錄自本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合其他全面收益表及經審核綜合現金流量表。
- 已對未經審核備考綜合財務狀況表作出下列備考調整，當中假設出售事項已於二零二四年六月三十日完成。

估計出售虧損(假設出售事項已於二零二四年六月三十日完成)計算如下：

- 調整指就Pacific Surplus重組而應向中國稅務機關繳納的估計預扣稅(假設重組已發生)。
- 該等調整指終止確認Pacific Surplus集團於二零二四年六月三十日之資產及負債以及終止確認Epic Wealth集團非控股權益，當中假設出售事項已於二零二四年六月三十日完成。出售集團之資產及負債摘錄自本公司之未經審核簡明綜合財務狀況表。

(c) 該等調整指假設出售事項已於二零二四年六月三十日完成下之估計出售虧損，計算如下：

	附註	Pacific Surplus 出售事項 人民幣千元	Epic Wealth 出售事項 人民幣千元	總計 人民幣千元
代價	(i)	66,526	36,287	102,813
減：已終止確認Pacific Surplus集團的 資產淨值	(ii)	(84,739)	–	(84,739)
減：出售待售貸款	(iii)	(10,080)	–	(10,080)
減：Pacific Surplus集團累積外匯換算 差額重新計入損益	(iv)	513	–	513
減：已終止確認非控股權益		–	(49,414)	(49,414)
減：估計交易成本	(v)	(2,190)	(1,194)	(3,384)
		<u>(29,970)</u>	<u>(14,321)</u>	<u>(44,291)</u>
確認為：				
將於損益扣除的出售虧損		(29,970)	–	(29,970)
將於本集團權益扣除的款項		<u>–</u>	<u>(14,321)</u>	<u>(14,321)</u>
		<u>(29,970)</u>	<u>(14,321)</u>	<u>(44,291)</u>

出售事項現金流量淨額分析：

	人民幣千元
代價	102,813
減：歸屬出售事項的估計交易成本	(3,384)
減：Pacific Surplus集團持有的現金及現金等價物	<u>(587)</u>
	<u>98,842</u>

附註：

- (i) 該數額指買方於出售事項完成時應付本公司之總代價110百萬港元(相等於約人民幣102百萬元)。

	人民幣千元
代價	92,733
待售貸款	<u>10,080</u>
	<u>102,813</u>

- (ii) 該金額指Pacific Surplus集團於二零二四年六月三十日的資產淨值如下：

人民幣千元

Pacific Surplus集團於二零二四年六月三十日的資產	144,510
Pacific Surplus集團於二零二四年六月三十日的負債	(59,771)

已終止確認Pacific Surplus集團的資產淨值	84,739
-----------------------------	--------

- (iii) 該金額指按照出售協議出售之待售貸款，猶如出售事項已於二零二四年六月三十日完成。
- (iv) 該金額指與Pacific Surplus集團海外業務有關且將轉撥至損益之累積貨幣換算差額，猶如出售事項已於二零二四年六月三十日完成。
- (v) 交易成本指出售集團直接應佔之專業費用，估計將約為人民幣3,384,000元，並假設有相關費用將以現金償付。
- (vi) 出售事項（詳見「釋義」一節）項下就Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息訂約派付的人民幣90,097,000元，未計入出售事項現金流量淨額分析，原因為派付對本公司不具有持續影響，因而亦未計入備考調整。倘在交易中考慮派付Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息，則出售事項的現金流入淨額將為人民幣8,745,000元。

3. 已對未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出下列備考調整，當中假設出售事項已於二零二三年一月一日完成。

估計出售虧損（假設出售事項已於二零二三年一月一日完成）計算如下：

- (a) 調整指就Pacific Surplus重組而應向中國稅務機關繳納的估計預扣稅（假設重組已發生）。
- (b) 該等調整指剔除截至二零二三年十二月三十一日止年度之出售集團業績及現金流以及確認非控股權益應佔損益，當中假設出售事項已於二零二三年一月一日完成。出售集團之全面收益表及現金流量表摘錄自本公司之經審核綜合全面收益表及現金流量表。

(c) 該等調整指假設出售事項已於二零二三年一月一日完成下之估計出售虧損，計算如下：

	附註	Pacific Surplus 出售事項 人民幣千元	Epic Wealth 出售事項 人民幣千元	總計 人民幣千元
代價	(i)	63,111	34,424	97,535
減：已終止確認出售集團的資產淨值	(ii)	(86,602)	–	(86,602)
減：出售待售貸款	(iii)	(9,137)	–	(9,137)
減：出售集團累積外匯換算差額重新計入損益	(iv)	(93)	–	(93)
減：已確認非控股權益		–	(48,383)	(48,383)
減：估計交易成本	(v)	(2,077)	(1,133)	(3,210)
		<u>(34,798)</u>	<u>(15,092)</u>	<u>(49,890)</u>
確認為：				
將於損益扣除的出售虧損		(34,798)	–	(34,798)
將於本集團權益扣除的款項		<u>–</u>	<u>(15,092)</u>	<u>(15,092)</u>
		<u>(34,798)</u>	<u>(15,092)</u>	<u>(49,890)</u>

出售事項現金流量淨額分析：

	人民幣千元
代價	97,535
減：歸屬出售事項的估計交易成本	(3,210)
減：Pacific Surplus集團持有的現金及現金等價物	<u>(20,711)</u>
	<u>73,614</u>

附註：

- (i) 該數額指買方於出售事項完成時應付本公司之總代價110百萬港元(相等於約人民幣98百萬元)：

	人民幣千元
代價	88,398
待售貸款	<u>9,137</u>
	<u>97,535</u>

- (ii) 該金額指Pacific Surplus集團於二零二三年一月一日的資產淨值如下：

人民幣千元

Pacific Surplus集團於二零二三年一月一日的資產	120,362
Pacific Surplus集團於二零二三年一月一日的負債	(33,760)
已終止確認資產淨值	86,602

- (iii) 該金額指按照出售協議出售之待售貸款，猶如出售事項已於二零二三年一月一日完成。
- (iv) 該金額指與Pacific Surplus集團海外業務有關且將轉撥至損益之累積貨幣換算差額，猶如出售事項已於二零二三年一月一日完成。
- (v) 交易成本指出售集團直接應佔之專業費用，估計將約為人民幣3,210,000元，並假設有相關費用將以現金償付。
- (vi) 出售事項（詳見「釋義」一節）項下就Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息訂約派付的人民幣85,473,000元，未計入出售事項現金流量淨額分析，原因為派付對本公司不具有持續影響，因而亦未計入備考調整。倘在交易中考慮派付Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息，則出售事項的現金流入淨額將為人民幣11,859,000元。
4. 就餘下集團之未經審核備考財務資料而言，若適用，餘下集團於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表內之結餘已按1.00港元兌人民幣0.93元之匯率由港元兌換為人民幣，而餘下集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表內之金額已按1.00港元兌人民幣0.91元之匯率由港元兌換為人民幣。
5. 上述調整預期不會持續對餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表構成影響。

獨立申報會計師就編撰未經審核備考財務資料出具之鑒證報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就出售集團之未經審核備考財務資料編製以供載入本通函之報告全文。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

獨立申報會計師就編撰未經審核備考財務資料出具之鑒證報告

怡園酒業控股有限公司列位董事

我們已對怡園酒業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)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 貴公司就有關建議非常重大出售事項的建議授權(「建議出售事項」)刊發日期為二零二五年一月二十四日的通函(「通函」)第III-2至III-31頁所載 貴集團於二零二四年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二三年十二月三十一日止年度未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(「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附錄三。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議出售事項對 貴集團於二零二四年六月三十日的財務狀況(猶如建議出售事項於二零二四年六月三十日發生)以及 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務表現和現金流量(猶如建議出售事項於二零二三年一月一日發生)可能造成的影響。在此過程中，董事從載於 貴集團二零二四年中期報告(包括並未刊發審計或審閱報告的截至二零二四年六月三十日止六個月財務報表)摘錄有關 貴集團於二零二四年六月

三十日財務狀況的資料。董事從 貴集團二零二三年年報(包括截至二零二三年十二月三十一日止年度財務報表)摘錄 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度財務表現和現金流量的資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「上市規則」)第7.31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(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」，編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性和質量管理

我們遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所採用香港質量管理準則第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」，要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統，包括關於遵守道德要求、專業準則規定及適用的法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第7.31(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向 閣下報告。對於我們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任何報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會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」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第7.31條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本次委聘而言，我們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，且在本次委聘過程中，我們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包括在通函中，目的僅為說明建議出售事項對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如建議出售事項已在以說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對建議出售事項的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，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，以呈列建議出售事項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是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的建議出售事項以及其他相關業務情況的了解。

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。

我們相信，我們所獲得的證據充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已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7.31(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二五年一月二十四日

1. 餘下集團的管理層討論及分析

以下討論應與本集團財務資料及本通函包含的歷史財務資料及經營數據一併閱讀。本集團的財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

於Epic Wealth完成作實後，本公司將持有Epic Wealth的70%股權，Epic Wealth集團各成員公司將繼續為本公司的附屬公司，Epic Wealth集團的財務業績將繼續於本公司的綜合財務報表中綜合入賬，同時將會產生由陳女士持有的Epic Wealth 30%股權的非控股權益。

於Pacific Surplus完成作實後，本公司將不再持有Pacific Surplus集團的任何權益，且Pacific Surplus集團各成員公司將不再為本公司的附屬公司，Pacific Surplus集團的財務業績將不再於本公司的綜合財務報表中綜合入賬。

此外，於Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成作實後，餘下集團將繼續經營釀酒廠業務。

下文載列餘下集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各財政年度(分別為「二零二一財年」、「二零二二財年」及「二零二三財年」)以及截至二零二四年九月三十日止九個月(「二零二四年前九個月」)之業務、財務業績及狀況之管理層討論及分析(乃按Pacific Surplus集團未綜合入賬且本公司於Pacific Surplus集團並無所有權權益之基準編製)。

2. 業務回顧

於Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成作實後，餘下集團將繼續經營釀酒廠業務。

於二零二四年上半年，中國經濟放緩對葡萄酒市場產生重大影響，凸顯行業面臨的挑戰。國內需求下降，加上消費者信心低迷及可自由支配支出減少，直接影響葡萄酒消費。作為奢侈品或非必需品，葡萄酒在經濟低迷時期尤其容易受到影響，導致購買葡萄酒的支出分配減少。

二零二四年中國零售額增長低於預期，反映葡萄酒產業面臨更廣泛困境，多數公司業績欠佳。零售額下降表明消費者正在縮減可自由支配支出，因此對葡萄酒銷售產生負面影響。此外，物業投資大幅下降預示經濟困境影響擴大，可能會影響消費者的穩健財務水平。此不穩定因素範圍進一步擴大，令如葡萄酒等非必需品支出減少。

由於消費者減少奢侈品支出，國內葡萄酒品牌追求高端策略面臨重大受挫。隨著經濟環境緊縮，消費者可能會選擇更便宜的替代品，而此對高端國產葡萄酒市場產生不利影響。優質產品轉型需要大量品牌投資並增加營運成本，而該等成本在經濟放緩時可能因無相應收益增長而無法維持，同時收益增長面臨消費者支出低迷及進口產品激烈競爭的挑戰。

為應對該等挑戰，國內葡萄酒品牌可能需要擴增產品組合，以提供更實惠的產品選項，從而在低迷經濟中吸納及拓展消費群體。強調獨特品質和文化遺產的營銷策略有助於將國產葡萄酒在進口葡萄酒中脫穎而出。由專注於高端定位轉向更為價優的奢侈品選擇，可能會更好與價格敏感的消費者產生共鳴。

展望未來，中國葡萄酒行業因經濟放緩持續面臨挑戰，尤其是推動高端產品的國內品牌更是如此。消費者信心低迷、可自由支配支出縮減以及進口葡萄酒競爭激烈均加劇本行業所面臨的困境。餘下集團將密切監察市場情緒、擴增產品組合並提高成本效率。

3. 財務回顧

於Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成作實後，餘下集團將繼續經營釀酒廠業務。

3.1. 收益

餘下集團的收益由二零二一財年的人民幣84.7百萬元減少人民幣22.6百萬元或26.7%至二零二二財年的人民幣62.1百萬元，原因為總銷量有所下降。餘下集團於二零二二財年出售827,000瓶酒，二零二一財年則為1,092,000瓶酒，平均售價由二零二一財年的每瓶人民幣77.5元減少至二零二二財年的每瓶人民幣75.1元。

餘下集團的收益由二零二二財年的人民幣62.1百萬元減少人民幣7.1百萬元或11.4%至二零二三財年的人民幣55.0百萬元，原因為高端葡萄酒的銷售減少。餘下集團於二零二三財年出售624,000瓶酒，二零二二財年則為827,000瓶酒，平均售價由二零二二財年的每瓶人民幣75.1元上升至二零二三財年的每瓶人民幣88.1元。

餘下集團的收益由截至二零二三年九月三十日止九個月（「二零二三年前九個月」）的人民幣45.5百萬元減少人民幣25.1百萬元或55.1%至二零二四年前九個月的人民幣20.4百萬元，原因為總銷量有所下降。餘下集團於二零二三年前九個月出售489,000瓶酒，二零二四年前九個月則為306,000瓶酒，平均售價由二零二三年前九個月的每瓶人民幣93.0元減少至二零二四年前九個月的每瓶人民幣66.8元。

3.2. 毛利及毛利率

餘下集團的整體毛利由二零二一財年的人民幣45.8百萬元減少人民幣9.4百萬元或20.5%至二零二二財年的人民幣36.4百萬元，主要由於總銷售有所下降所致。餘下集團的整體毛利率由二零二一財年的54.0%增加至二零二二財年的58.7%。

餘下集團的整體毛利由二零二二財年的人民幣36.4百萬元增加人民幣6.1百萬元或16.8%至二零二三財年的人民幣42.5百萬元，主要由於高端產品的總銷售增加所致。餘下集團的整體毛利率由二零二二財年的58.7%增加至二零二三財年的77.1%。

餘下集團的整體毛利由二零二三年前九個月的人民幣36.9百萬元減少人民幣20.0百萬元或54.2%至二零二四年前九個月的人民幣16.9百萬元，主要由於入門級葡萄酒及高端葡萄酒的總銷售均有所下降。餘下集團的整體毛利率由二零二三年前九個月的81.1%增加至二零二四年前九個月的82.7%，乃主要由於二零二四年前九個月分配至已售每單位葡萄酒的單位成本水平較低，反映二零二四年前九個月所售葡萄酒乃來自以往較高的生產規模。

3.3. 其他收入

餘下集團的其他收入主要包括政府補助收入、銀行利息收入及議價購買附屬公司收益。

餘下集團於二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年的其他收入分別為人民幣1.9百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.3百萬元。

餘下集團的其他收入由二零二三年前九個月的人民幣0.8百萬元增加人民幣1.7百萬元或212.5%至二零二四年前九個月的人民幣2.5百萬元。

3.4. 銷售及分銷開支

餘下集團的銷售及分銷開支主要包括營銷及宣傳活動開支。

餘下集團的銷售及分銷開支由二零二一財年的人民幣12.5百萬元輕微增加人民幣0.8百萬元或6.4%至二零二二財年的人民幣13.3百萬元。於二零二三財年則減少人民幣1.1百萬元或8.3%至人民幣12.2百萬元。

餘下集團的銷售及分銷開支由二零二三年前九個月的人民幣10.4百萬元減少人民幣1.3百萬元或12.5%至二零二四年前九個月的人民幣9.1百萬元，乃主要由於銷售下降導致物流及服務費用減少。

3.5. 行政開支

餘下集團的行政開支主要包括一般行政開支。

餘下集團的行政開支由二零二一財年的人民幣20.8百萬元略微增加人民幣1.1百萬元或5.3%至二零二二財年的人民幣21.9百萬元。於二零二三財年則減少人民幣2.4百萬元或11.0%至人民幣19.5百萬元，有關減少主要乃因本集團採取成本節約措施導致成本(如員工成本以及專業及諮詢費用)減少所致。

餘下集團的行政開支由二零二三年前九個月的人民幣13.7百萬元減少人民幣1.5百萬元或11.0%至二零二四年前九個月的人民幣12.2百萬元。有關減少主要乃因本集團採取成本節約措施導致成本(如員工成本以及專業及諮詢費用)減少所致。

3.6. 融資成本

餘下集團於二零二一財年的融資成本為人民幣87,000元，指計算根據香港財務報告準則第16號租賃確認的貼現租賃負債。

餘下集團於二零二二財年的融資成本為人民幣0.2百萬元，指銀行貸款利息人民幣0.2百萬元及計算根據香港財務報告準則第16號租賃確認的貼現租賃負債人民幣46,000元。

餘下集團於二零二三財年的融資成本為人民幣0.4百萬元，指銀行貸款利息人民幣0.4百萬元及計算根據香港財務報告準則第16號租賃確認的貼現租賃負債人民幣34,000元。

餘下集團於二零二四年前九個月的融資成本為人民幣36,000元，指銀行貸款利息人民幣24,000元及計算根據香港財務報告準則第16號租賃確認的貼現租賃負債人民幣12,000元。

3.7. 所得稅開支

由於餘下集團的中國附屬公司的除稅前溢利減少，餘下集團的所得稅開支由二零二一財年的人民幣7.1百萬元減少人民幣1.7百萬元或23.6%至二零二二財年的人民幣5.4百萬元。

餘下集團的所得稅開支由二零二二財年的人民幣5.4百萬元減少人民幣0.2百萬元或3.7%至二零二三財年的人民幣5.2百萬元，主要由於來自餘下集團的一間中國附屬公司的集團間收益減少人民幣8.6百萬元，導致中國應課稅溢利減少。

由於餘下集團的中國附屬公司的除稅前溢利減少，餘下集團的所得稅開支由二零二三年前九個月的人民幣6.0百萬元減少人民幣0.9百萬元或15.0%至二零二四年前九個月的人民幣5.1百萬元。

3.8. 年內溢利／虧損

由於上述原因，於二零二一財年確認年內溢利人民幣11.1百萬元，於二零二二財年、二零二三財年及二零二四年前九個月分別確認年內虧損人民幣23.5百萬元、人民幣28.5百萬元及期內虧損人民幣40.7百萬元。

4. 流動資金、財務資源及資本負債比率

餘下集團主要流動資金及資本需求主要與採購釀製葡萄酒的原材料、有關經營業務的其他成本及開支有關。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的現金及現金等價物的賬面值為人民幣55.8百萬元，包括人民幣48.3百萬元、2.1百萬美元、0.8百萬港元以及若干少量歐元。

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團的現金及現金等價物的賬面值為人民幣52.7百萬元，包括人民幣51.9百萬元、0.5百萬港元以及若干少量美元及歐元。

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團的現金及現金等價物的賬面值為人民幣36.4百萬元，包括人民幣35.7百萬元、0.5百萬港元以及若干少量美元及歐元。

於二零二四年九月三十日，餘下集團的現金及現金等價物的賬面值為人民幣26.4百萬元，包括人民幣26.2百萬元、0.2百萬港元以及若干少量美元。

餘下集團的資本負債比率按外部借款總額除以權益總額計量。於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年九月三十日，餘下集團的資本負債比率分別為零、3.8%、1.0%及零。

5. 庫務政策

餘下集團已就其庫務政策採取審慎的財務管理方針，確保可應付日常營運及資本開支的流動資金需求。董事會緊密監察餘下集團的流動資金狀況，同時考慮金融工具的信貸風險、流動資金風險及市場風險，將剩餘現金作適當投資。

6. 外匯風險

餘下集團主要於中國經營業務，大部分交易以人民幣計值，故餘下集團內個別公司功能貨幣的外匯風險極低。鑒於餘下集團綜合財務狀況的呈列貨幣亦為人民幣，換算貨幣產生的匯兌收益或虧損亦微乎其微。

餘下集團中國境外的附屬公司進行的交易(包括餘下集團的融資活動)可能會以港元或美元計值，因此須承受外匯風險。餘下集團並無外幣對沖政策，且並無使用任何金融工具作對沖。董事會緊密監察餘下集團的外幣風險，並可能會就此採取適當措施，藉此盡量減低所承受的外幣風險。

7. 所持重要投資

餘下集團於二零二一財年、二零二二財年、二零二三財年以及二零二四年前九個月並無任何資產、附屬公司、聯營公司或合營企業的重要投資、重大收購或出售事項。

8. 或然負債

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年九月三十日，餘下集團並無或然負債。

9. 資產抵押

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年九月三十日，餘下集團並無就信貸融資擁有任何已抵押資產。

10. 僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團有141名僱員(包括董事)。於二零二一財年，員工成本(包括董事薪酬)為人民幣15.3百萬元。

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團有167名僱員(包括董事)。於二零二二財年，員工成本(包括董事薪酬)為人民幣15.1百萬元。

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團有157名僱員(包括董事)。於二零二三財年，員工成本(包括董事薪酬)為人民幣14.9百萬元。

於二零二四年九月三十日，餘下集團有148名僱員(包括董事)。於二零二四年前九個月，員工成本(包括董事薪酬)為人民幣12.0百萬元。

董事及僱員薪酬政策是根據彼等的經驗、職級及整體市場狀況釐定，且每年進行審閱及作出調整。於二零一九年六月一日採納一項購股權計劃，以激勵及獎勵計劃的合資格成員。



亞太資產評估及顧問有限公司

香港九龍尖沙咀東麼地道62號

T: (852) 2357 0085

F: (852) 2951 0799

敬啟者：

有關： (1) EPIC WEALTH HOLDINGS LIMITED 30% 股權及 (2) PACIFIC SURPLUS LIMITED 100% 股權之估值

吾等已根據閣下之指示，代表怡園酒業控股有限公司（「怡園酒業」）進行估值，以釐定Epic Wealth Holdings Limited（「**Epic Wealth**」）30%股權及Pacific Surplus Limited（「**Pacific Surplus**」，統稱為「**目標公司**」）100%股權於二零二四年九月三十日（「**估值日期**」）之公平值（「**公平值**」，定義見下文）。

Epic Wealth為控股公司，其間接擁有的中國附屬公司主要於中國從事釀酒廠營運業務。與此同時，Pacific Surplus為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，持有萬浩亞洲有限公司100%股權，而萬浩亞洲有限公司則持有福建德熙酒業有限公司（「**福建德熙**」）100%股權。Pacific Surplus及萬浩亞洲有限公司除持有福建德熙股權外，均無其他業務活動。

福建德熙為一間主要於中國從事金酒及威士忌釀造業務的公司。Pacific Surplus持有物業、廠房及設備以及在建工程（統稱「**該等物業**」）及相應土地（「**該土地**」），將用作福建德熙的蒸餾酒廠業務。

本次估值的目的為對目標公司於估值日期的公平值提供獨立意見，以作通函參考之用。估值結果不應視為公允意見、償付能力意見或投資推薦意見。將吾等的估值報告用作其擬定用途外的用途或供第三方使用均屬不適宜之舉。該等第三方應對上述主題自行進行調查及獨立評估。

吾等依賴由管理層提供有關業務的營運、財務資料及業務計劃的完整性、準確性及公允陳述。目標公司股權的公平值受多項有關歷史財務資料及其目前財務狀況的假設所規限。倘任何此等假設或事實出現變動，估值結果將會相應有所變動。

估值準則

吾等根據國際估值準則(IVS)進行評估並於正式報告中提供吾等的估值意見。根據國際估值準則，吾等的公平值意見的定義為：「於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格」。

估值乃根據國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則編製。

估值前提

估值前提指或會適用於主體估值而最可能發生之交易情況之假設，如持續經營或清盤。

持續經營價值指預期繼續經營至未來之商業企業之價值。清算價值指企業的價值，前提是企業的所有資產將按零散基準處置。

本報告的編製前提為標的公司處於持續經營狀態，即假設標的商業企業未來將持續經營。

財務概覽

由於Epic Wealth為一家活躍的企業，吾等認為其收益及純利／虧損淨額為其業務價值的主要指標。由於Pacific Surplus處於業務起步階段，並無其他重大業務活動，吾等認為其資產淨值及有形資產乃其估值之最相關參數。

根據未經審核的財務報表草擬本，Epic Wealth於二零二四年一月一日至二零二四年九月三十日九個月期間來自其釀酒廠業務營運的收益為人民幣20,447,000元及虧損淨額為人民幣2,055,000元。與此同時，Pacific Surplus自二零二四年一月一日至二零二四年九月三十日期間的資產淨值為人民幣83,091,000元並錄得虧損。Pacific Surplus持續發展其釀酒廠設施，並持有與釀酒廠設施有關之物業、廠房及設備，作為其於估值日期之最主要資產。

Epic Wealth及Pacific Surplus的未經審核財務狀況報表草擬本概述於下表。

Epic Wealth—於二零二四年九月三十日綜合財務狀況表草擬本

	賬面值 人民幣千元
非流動資產	
物業、廠房及設備	46,739
使用權資產	13,689
商譽	1,361
按公平值計入其他全面收益的金融資產	1,000
遞延稅項資產	4,172
非流動資產總值	66,961
流動資產	
存貨	87,644
貿易應收款項	1,293
預付款項及其他應收款項	2,729
應收關聯方款項	590
應收股東款項	1
應收同系附屬公司款項	5,137
現金及現金等價物	26,250
流動資產總值	123,644
流動負債	
貿易應付款項	423
其他應付款項及應計費用	3,468
應付稅項	564
應付關聯方款項	10,786
應付附屬公司款項	3
租賃負債	5
流動負債總額	15,249
流動資產淨值	108,395
資產總值減流動負債	175,356
非流動負債	
租賃負債	2,146
遞延稅項負債	3,989
非流動負債總額	6,135
資產淨值	169,221

Pacific Surplus—於二零二四年九月三十日綜合財務狀況表草擬本

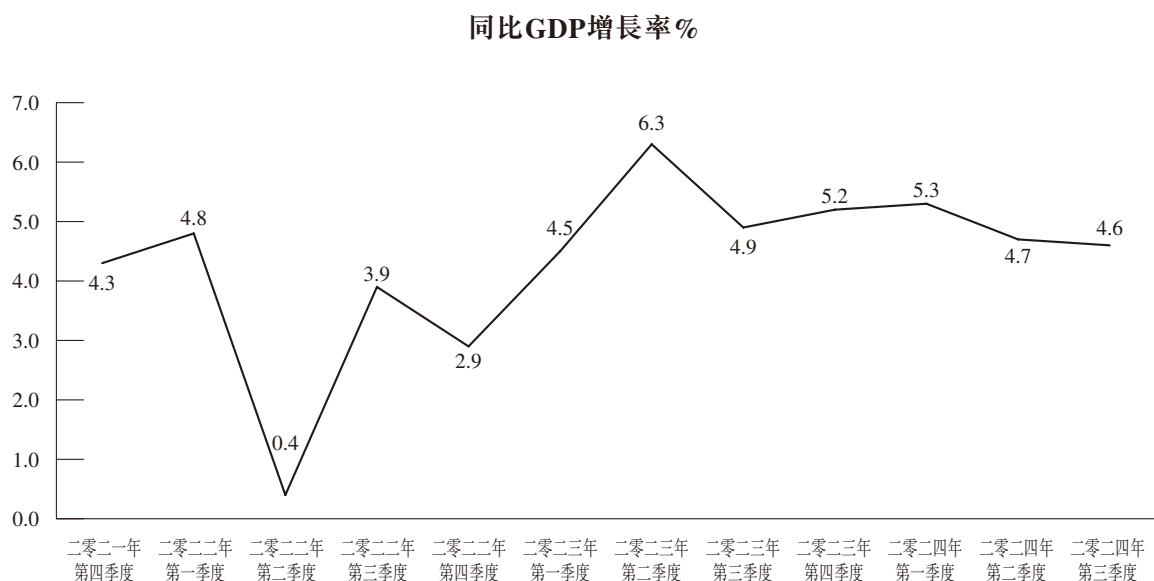
	賬面值 人民幣千元
非流動資產	
物業、廠房及設備	120,641
使用權資產	6,994
商譽	2,726
非流動資產總值	130,361
流動資產	
存貨	6,268
預付款項及其他應收款項	11,335
應收同系附屬公司款項	3
現金及現金等價物	1,651
流動資產總值	19,257
流動負債	
其他應付款項及應計費用	2,388
應付同系附屬公司款項	5,137
應付直接控股公司款項	8,385
計息銀行借款	1,305
利得稅撥備	—
遞延稅項負債	—
非流動負債總額	17,215
流動資產淨值	2,042
資產總值減流動負債	132,403
非流動負債	
計息銀行借款	49,284
遞延稅項負債	28
非流動負債總額	49,312
資產淨值	83,091

經濟概覽

由於目標公司於中國經濟內營運，因此其業務受中國經濟狀況及市場波動所影響。目標公司將從中國產生未來收入，因此吾等已審視中國的經濟狀況。

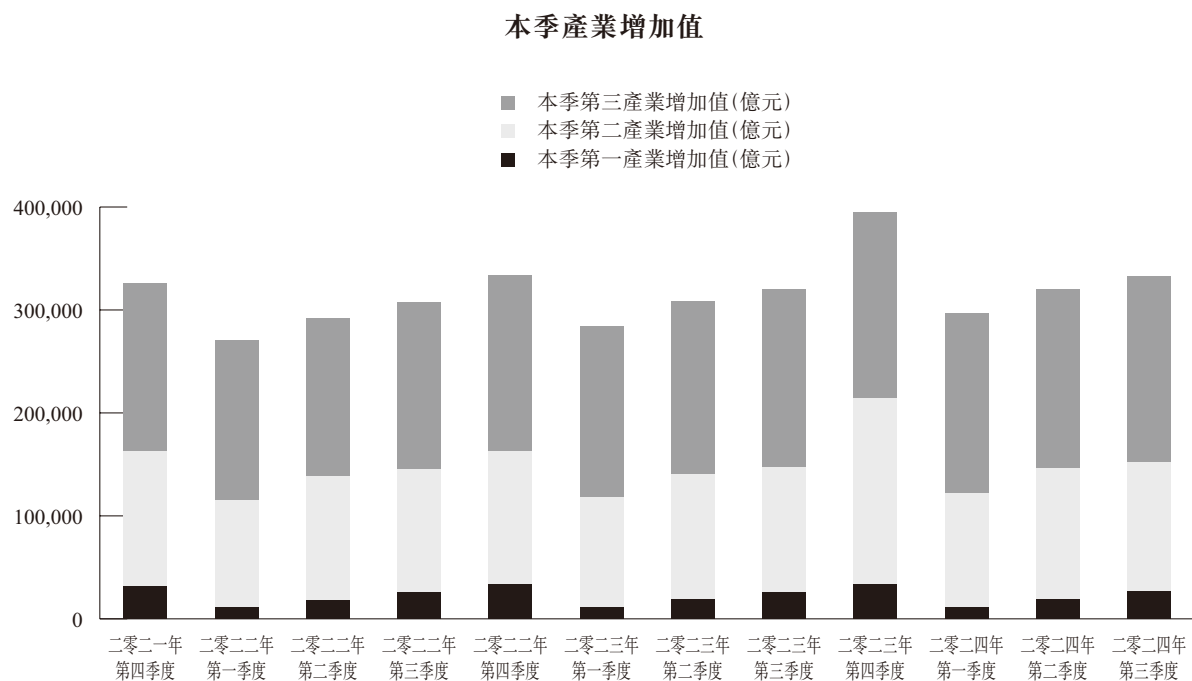
自二零二三年第三季度以來，中國經濟持續放緩。第三季度GDP同比增長4.6%，較第二季度回落0.1個百分點。物價整體穩定，前三季度消費者物價指數(CPI)同比增幅為0.3%。儘管中國政府實施一系列旨在支持陷入困境的房地產行業的政策，但潛在的經濟問題仍然存在，為更廣泛的經濟帶來持續的挑戰。

圖1－同比GDP增長率%



資料來源：中國國家統計局

圖2—本季產業增加值(億元)



資料來源：中國國家統計局

表1—二零二四年九月消費者物價指數

	環比(%)	同比(%)	一月至九月 增長率(%)
消費者物價指數	0	0.4	0.3
其中：城市	-0.1	0.4	0.2
農村	0.1	0.6	0.3
其中：食品	0.8	3.3	-1.2
非食品	-0.2	-0.2	0.6
其中：消費品	0.2	0.5	-0.1
服務	-0.3	0.2	0.8
其中：不包括食品及能源	-0.1	0.1	0.5

資料來源：中國國家統計局

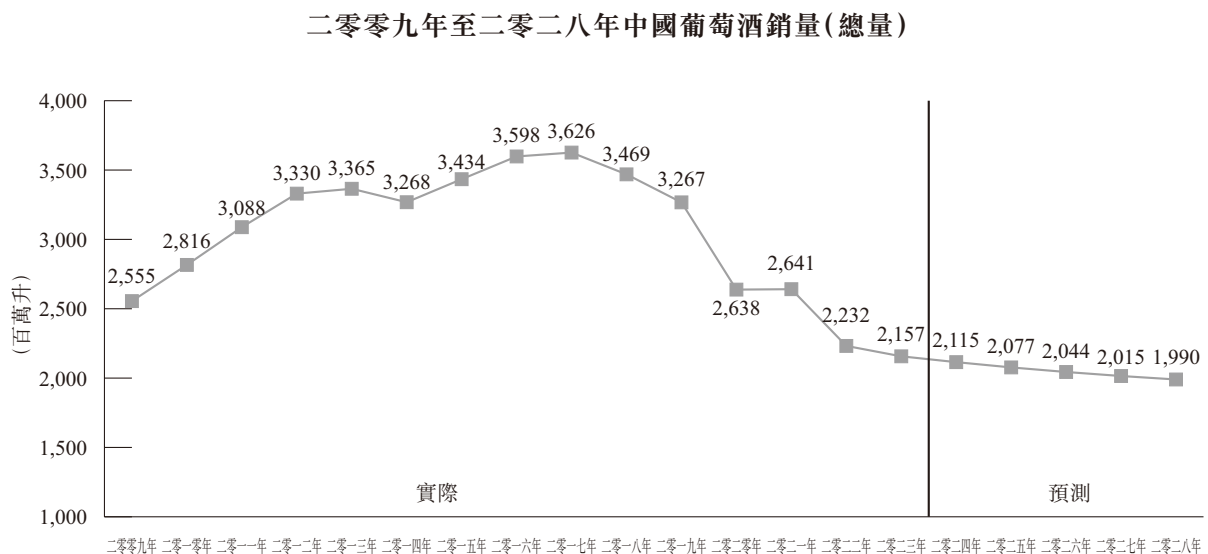
當前國際經濟增長放緩，地緣政治衝突持續存在，國際金融市場波動加劇。國內經濟運作面臨新的挑戰，主要表現為內需不足、部分企業經營困難、房地產行業低迷及重點領域風險隱患等。

行業概覽

中國目前的增長動力於過往數年持續減弱。與此同時，中國經濟面臨房地產行業低迷、食品價格上漲、內需下降等挑戰。

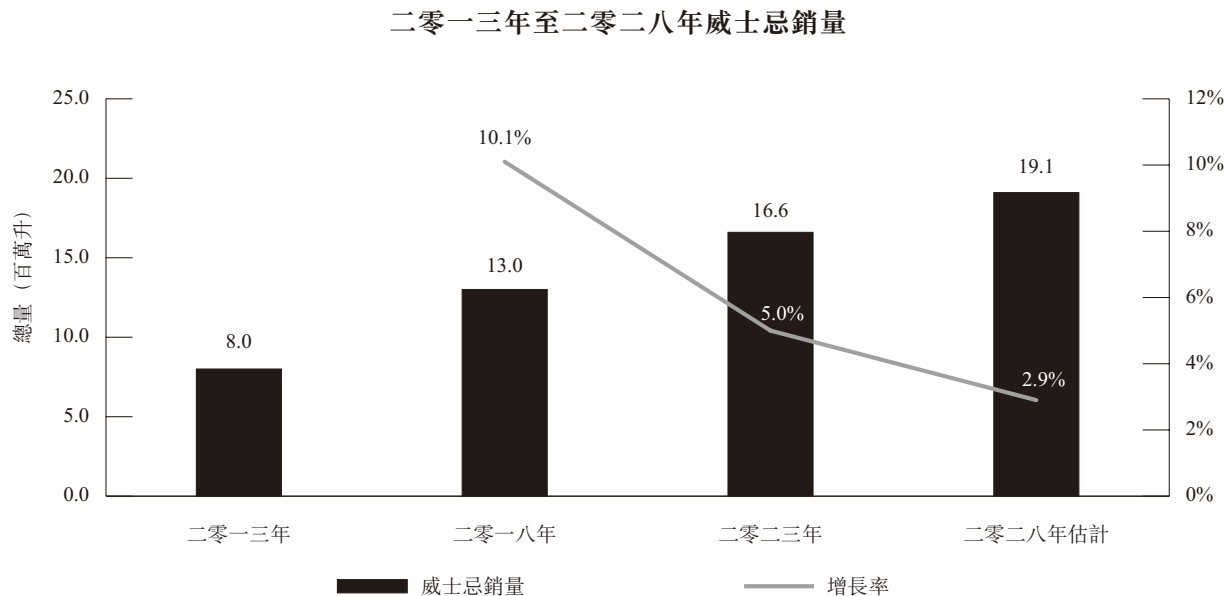
二零二三年，由於需求下降、原料成本上升及庫存週轉放緩，葡萄酒產業市場狀況較往年有所惡化。到二零二三年，葡萄酒銷量達到十年來的最低點。儘管企業貸款利率進一步下降，但實際利率仍然較高。二零二三年第三季度至二零二四年第四季度的食品消費者物價指數飆升3.3%，進一步加大酒精飲料生產商的成本壓力。

圖3—二零零九年至二零二八年中國葡萄酒銷量(百萬升)



資料來源：中國投資有限責任公司(中投公司)

圖4—二零一三年至二零二八年中國威士忌銷量(百萬升)



資料來源：中國投資有限責任公司(中投公司)

根據中國投資有限責任公司(中投公司)的市場研究報告，二零零九年至二零一七年，葡萄酒銷量穩定上升，並於二零一七年達到峰值。然而，中國葡萄酒銷量自二零一八年開始下降。葡萄酒銷量由二零一七年的最高值(3,626百萬升)累計下降約40.5%至二零二三年的最低值(2,157百萬升)。二零一九年至二零二二年下降速度進一步加快，二零一九年至二零二零年錄得最大同比減幅(19.3%)。中投公司預測，未來中國葡萄酒銷量將持續逐漸減少。

就中國威士忌市場而言，根據中投公司的研究，中國威士忌銷量的增長率正由二零一三年至二零一八年期間的年化增長率10.1%下降至二零二三年至二零二八年預測期間的年化增長率2.9%。此外，由於中國威士忌的市場規模較小以及知名進口威士忌品牌佔據主導地位，預計中國威士忌市場的競爭將進一步加劇。這將為市場新進業者及當地威士忌生產商帶來挑戰。

估值方法及基準

吾等已根據國際評價準則進行估值。所使用之估值程序包括對目標公司所有者或營運商作出之主要假設、估計及陳述進行評估。吾等認為就妥為了解估值而言屬必要之所有事宜披露於吾等之估值報告。於達致吾等之評估價值時，吾等已考慮三個公認方法：收入法、資產基礎法及市場法。

收入法：通過將未來現金流量轉換為單一流動資產價值，提供價值指標，此方法常用於包含一家商業企業所有資產的資產匯集，包括營運資金以及有形及無形資產。價值按資產所有權當前經濟利益而得出。

資產基礎法：利用買方不會為一項資產，而支付多於以購買或建造的方式取得相同功能的資產成本的經濟原則，提供價值指標。價值按複製或取代資產的成本，減屬功能及經濟上過時的折舊或攤銷(如有及可計量)而確立。

市場法：通過比較標的資產與備有價格資料的相同或類似資產，並將就可資比較資產與受評估標的資產物業間的任何差異作出的調整納入其中，提供價值指標。

Epic Wealth的估值方法選擇

於對Epic Wealth的股權進行估值時，資產基礎法並不合適，原因是其為活躍企業，而此方法忽略業務所有權帶來的經濟利益。本次估值並無採用收入法，因為Epic Wealth業務的現金流量預測須對收益流、收益成本、營運開支、行政開支、營運資金結餘預測變動及預期資本開支的預測增長／變動作出多項假設。有關假設及估計故難以核證、獲理據支持或可予計量。因此，吾等於本次估值過程中僅依賴市場方法。

市場法一般涉及兩種估值方法，即(i)指引上市公司法，當中涉及使用適用於標的公司的估值倍數以評估股權的公平值，及(ii)可資比較交易法，當中涉及直接比較可能被視為與Epic Wealth股權相關的標的交易類似的其他交易。由於缺乏市場上近期可資比較交易的公開資料，使用可資比較交易法被認為是不適合。

吾等在本次估值中已採納指引上市公司法，而適用於Epic Wealth的倍數乃參考Epic Wealth可資比較公司(「可資比較公司」)的估值倍數得出。

Pacific Surplus的估值方法選擇

於對Pacific Surplus的股權進行估值時，並無採用收入法，因為Pacific Surplus的現金流量預測涉及對不同來源收益、收益成本、營運開支、行政開支、營運資金結餘預測變動及預期資本

開支的預測增長／變動作出多項假設。有關假設及估計故難以核證、獲理據支持或可予計量。

Pacific Surplus並未產生任何收入，而企業持有的最大資產為該等物業及該土地。於估值日期，除持有該等物業及該土地外，貴公司並無其他重大業務活動。並未發現與Pacific Surplus處於類似商業週期及情況的可資比較上市公司以進行市場法評估。

Pacific Surplus的股權估值採用資產法，因為有形資產（特別是該等物業）被認為是與Pacific Surplus狀況類似的公司的最佳價值指標。因此，吾等認為，鑑於Pacific Surplus的業務性質及獨特情況，資產基礎法為評估 Pacific Surplus最合適的方法。

就吾等的估值而言，吾等亦已根據現有資料及業務現有及未來經營狀況，並經考慮其他相關因素（基本上包括以下各項），計算出目標公司股權的公平值：

- 市場及業務風險；
- 一般經濟前景以及特定投資環境；
- 性質及目前財務狀態；
- 過往表現；
- 本報告假設一節所列的前提。

EPIC WEALTH－市場法

市場法一般涉及兩種估值方法，即(i)指引上市公司法，當中涉及使用適用於標的公司的估值倍數以評估股權的公平值，及(ii)可資比較交易法，當中涉及直接比較可能被視為與Epic Wealth股權相關的標的交易類似的其他交易。由於缺乏市場上近期可資比較交易的公開資料，可資比較交易法被認為是不適合。

吾等在本次估值中已採納指引上市公司法，當中涉及使用適用於標的公司的估值倍數，以評估股權的公平值。該等倍數乃參考Epic Wealth可資比較公司（「可資比較公司」）的估值倍數得出。

於評估公司估值與其基本面的關係時，通常會考慮以下估值倍數：市銷率（「**P/S倍數**」）、企業價值與銷售額比率（「**EV/S倍數**」）、市盈率（「**P/E倍數**」）、企業價值與除息稅、折舊及攤銷前盈利（「**EV/EBITDA倍數**」）及市賬率（「**P/B倍數**」）。上述倍數為評估公司估值時常用的估值基準，原因為計算該等比率的數據可直接從公開資料中獲取，且被認為從市場參與者的角度反映類似企業的估值。

Epic Wealth於二零二四年一月一日至二零二四年九月三十日期間錄得淨虧損及負EBITDA。因此，P/E倍數及EV/EBITDA並不獲採納。鑒於貴集團主要從事釀酒行業，且經營業務涉及人力資本及業務關係。P/B倍數分析的主要缺點為在評估企業時並無考慮人力資本及無形資產。因此，P/B倍數被認為不適合對從事釀酒行業的企業進行估值。企業價值通常用於衡量商業企業的經營價值。因此，於企業估值中，EV/S倍數通常優於P/S倍數。

EV/S倍數被認為適合對Epic Wealth的股權進行估值，原因是Epic Wealth此類企業的價值直接與其帶動釀酒廠產品銷售的能力有關。因此，Epic Wealth的收益被認為是其業務的關鍵價值指標。EV/S倍數為常用的估值倍數，用於評估利潤波動較大的業務及／或非盈利業務的估值。因此，吾等認為EV/S倍數將得出Epic Wealth股權的代表性估值。

識別合適的可資比較公司

吾等已根據多套篩選標準識別於中國營運的相關可資比較公司，以篩選出與標的公司在風險及業務性質方面可資比較的特定公司。

吾等於達致公司初步入圍名單時已採納以下篩選程序，以進一步為Epic Wealth篩選合適的可資比較公司：

- 根據彭博的資料，入圍公司分類為經營酒精飲料製造或特色線上零售業。
- 入圍公司市值須低於人民幣50億元，以使入圍公司的市值與Epic Wealth具有可比性。於中國經營的市值低於人民幣50億元的公司通常被視為小型／微型市值公司。吾等亦參考證券價格研究中心之十分位數規模研究等各種市場研究，於二零二三

年，市值低於約人民幣39億元(貨幣換算後)的公司被視為微型市值公司。吾等選擇人民幣50億元的市值作為上限，排除與Epic Wealth不同的跨多個區域及多個產業經營的超大型企業。

根據吾等獲提供的資料，Epic Wealth的所有收益均來自釀酒廠業務。吾等務求選定一份可資比較公司名單，該等公司具有與Epic Wealth相若的收益來源，同時其亦於估值日期前有足夠貿易活動。

- 與Epic Wealth相若，根據最新公佈的年報及公司網站，可資比較公司應有合共超過50%的收益來自釀酒廠業務。
- 可資比較公司亦應有合共超過50%的收益來自中國市場。
- 可資比較公司的財務資料須公開可供查閱。
- 可資比較公司的歷史交易數據須充分且可獲得。
- 估值日期前一年內可資比較公司股份公開買賣停牌時間不超過30天。

按照上述流程，五家公司(即怡園酒業控股有限公司(8146 HK)、王朝酒業集團有限公司(828 HK)、威龍葡萄酒股份有限公司(603779 CH)、中國歐華葡萄酒控股有限公司(COWH MK)及通化葡萄酒股份有限公司(600365 CH))符合上述選擇標準，獲選為可資比較公司。就上述標準而言，所選可資比較公司名單乃詳盡名單。

特別是，怡園酒業因其估值倍數為公開市場(即其他市場參與者)如何看待經營與Epic Wealth類似的釀酒行業企業價值的直接市場資料，被認為屬合適的可資比較公司。值得注意的是，怡園酒業的股份為公開上市股份，而Epic Wealth的股份為私募股份。

該等可資比較公司詳情概述如下：

名稱	股份代號	公司說明	獲選原因
怡園酒業控股有限公司(「怡園酒業」)	8146 HK	怡園酒業控股有限公司作為葡萄酒生產及營銷公司經營。貴公司提供紅、白及起泡葡萄酒以及其他相關產品。怡園酒業控股有限公司主要於中國營銷其產品。	— 來自釀酒廠的分部收益佔此公司總收益的99%。
			— 來自中國的分部收益佔此公司總收益的98%。
王朝酒業集團有限公司(「王朝」)	828 HK	王朝酒業集團有限公司在中華人民共和國生產及銷售以集團商標註冊的葡萄酒產品。公司生產各種葡萄酒產品，包括紅葡萄酒、白葡萄酒、起泡葡萄酒及白蘭地品類。	— 來自釀酒廠產品的分部收益佔此公司總收益的96%。
			— 來自中國的分部收益佔此公司總收益的100%。
威龍葡萄酒股份有限公司(「威龍」)	603779 CH	威龍葡萄酒股份有限公司種植葡萄及生產有機葡萄酒。威龍葡萄酒於中國開展業務。	— 來自釀酒廠的分部收益佔此公司總收益的100%。
			— 來自中國的分部收益佔此公司總收益的100%。

名稱	股份代號	公司說明	獲選原因
中國歐華葡萄酒控股有限公司 (「中國歐華」)	COWH MK	中國歐華葡萄酒控股有限公司生產及零售葡萄酒。公司在中國生產多個品種的紅及白葡萄酒。	— 來自釀酒廠的分部收益佔此公司總收益的100%。 — 來自中國的分部收益佔此公司總收益的100%。
通化葡萄酒股份有限公司(「通化」)	600365 CH	通化葡萄酒股份有限公司在中國製造及銷售葡萄酒。	— 來自釀酒廠的分部收益佔此公司總收益的90%。 — 來自中國的分部收益佔此公司總收益的99%。

吾等估值中包含的可資比較公司的企業價值與銷售(EV/S)倍數如下：

名稱	股份代號	於二零二四年九月三十日			
		市值	收入	純利	EV/S
		(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	
怡園酒業	8146 HK	52,772	45,097	884	1.48
王朝	828 HK	483,259	243,781	26,519	1.6
威龍	603779 CH	3,224,524	420,776	(87,888)	8.24
中國歐華	COWH MK	48,869	16,181	(3,480)	2.04
通化	600365 CH	1,183,898	860,696	(28,030)	1.33

資料來源：彭博或其他公開來源

如上所示，威龍葡萄酒股份有限公司（「威龍」）的EV/S為8.24，高於其他可資比較公司。值得注意的是，威龍具有眾多與Epic Wealth及其他可資比較公司類似的特徵。

股份代號	威龍	怡園酒業	王朝	中國歐華	通化
類似釀酒廠經營地點	釀酒廠位於中國北部地區的山東省及甘肅省	釀酒廠位於中國北部地區的山西省	釀酒廠位於中國北部地區的天津	釀酒廠位於中國北部地區的山東省煙台市	釀酒廠位於中國北部地區的吉林省通化市
類似業務及產品分銷方式	所有可資比較公司於中國生產酒類產品並透過線上及線下零售方式銷售其產品。				
類似公司規模	所有可資比較公司市值低於人民幣50億元，根據證券價格研究中心之十分位數規模研究被視為微型市值公司。				

鑑於上述相似之處，儘管威龍的EV/S為8.4，高於其他可資比較公司，但其被認為合適參考，可作為可資比較公司，以表明Epic Wealth適用的EV/S。

由於平均值對所有選定的可資比較公司的代表性具有相同的權重，且被認為同等地表明釀酒廠公司的市場估值倍數，故將其用作代理EV/S倍數，應用於Epic Wealth的股權估值。所選定可資比較公司的平均EV/S為2.94。

鑒於透過上述選擇過程識別的可資比較公司數量有限且詳盡，且考慮到是項估值工作乃為處置目的而進行，吾等採用所有相關且可用的可資比較公司得出合理且適當的估值倍數以對Epic Wealth進行估值。

缺乏適銷性貼現（「缺乏適銷性貼現」）

私人公司並非可輕易進行營銷，相比公眾公司，私人公司於轉換股份為現金上面對更多困難。於為私人公司進行估值時，一般會考慮缺乏適銷性貼現，以反映標的私人公司股份的適銷性與所選取的可資比較公開上市公司的差異。

吾等一般根據二零二三年釐定缺乏適銷性貼現之Stout限制性股票研究(迄今最新版本，載列776項公開交易公司發行的不記名普通股(不論有否登記權利)私人配售交易審查)選擇合適的缺乏適銷性貼現。與對應的公開交易普通股相比，該等776項私募配售交易隱含15.70%的折讓，一般被認為封閉式持有的私人企業缺乏適銷性貼現的適當代表。

控制權調整

Epic Wealth的30%股權代表少數股東權益價值基礎。根據一般估值慣例，由於上市公司指引法(市場法)項下估值採用於公開市場買賣的公眾公司普通股(少數股權)的市場資料進行，因此上市公司指引法一般被視為得出少數控制權價值基準。因此，Epic Wealth的30%股權估值被認為毋須就控制權作出調整。

表：Epic Wealth的股權截至估值日期的公平值

人民幣千元

過往十二個月收入*	(A)	42,320
(自二零二三年十月一日起至二零二四年九月三十日止；人民幣千元)		
EV/S	(B)	2.94
企業價值	(A) x (B) = (C)	124,421
現金	(D)	26,250
債務	(E)	2,151
加：非經營性資產	(F)	6,737
減：非經營性負債	(G)	11,492
適銷性貼現調整前的股權價值	(C) + (D) – (E) + (F) – (G) = (H)	143,765
缺乏適銷性貼現	(I)	15.70%
適銷性貼現後的股權價值	(H) x 1 – (I) = (J)	121,194
股權(%)	(K)	30%
Epic Wealth的股權公平值	(J) x (K) = (L)	36,358
Epic Wealth的股權公平值(約整至最接近百萬)		36,000

* 基於管理賬目及管理層對釀酒廠業務應佔收入的陳述

PACIFIC SURPLUS LIMITED – 資產法

資產法利用買方不會為一項資產，而支付多於以購買或建造的方式取得相同功能的資產成本的經濟原則，提供價值的指標。此方法按重置或取代標的資產的成本，減實際損耗及功能及經濟上過時的折舊(如有及可計量)而確立價值。就並無已知公開市場或獨立可識別現金流的資產而言，此方法被認為是最穩定可靠的價值指標。

作為吾等分析的一部分，吾等已對Pacific Surplus持有的資產及負債進行公平值評估。吾等亦在很大當程度上依賴怡園酒業提供的資料，以達致吾等對該等資產及負債的評估。為反映公平值基準而對資產及負債作出調整(如有)的詳情概述如下。

1. 物業、廠房及設備以及預付土地租賃款項

根據管理層的資料，此指位於設施地點用作生產蒸餾酒廠產品的該等物業(包括物業、廠房及設備以及在建工程)。預付土地租賃款項指該土地。該等賬目中並無納入其他固定資產。該等物業及該土地為位於福建省龍岩市新羅區的工業綜合體。該等物業及該土地的公平值乃採用折舊重置成本法進行評估。

折舊重置成本乃基於該等物業及該土地之現有用途的公平值估算，加上物業裝修的現行總重置(重建)成本，並按實際損耗及一切相關形式的陳舊(如有)作出扣減。該等物業(包括物業、廠房及設備以及在建工程)以及該土地的折舊重置成本通常在缺乏可比較銷售個案之已知市場的情況下為資產價值提供最可靠的指標。

根據折舊重置成本法，公平值計算為土地價值與樓宇及構築物的折舊重置成本總和。於二零二四年十一月已進行現場視察，期間已評估該等物業及該土地的狀況及使用情況。

該土地的價值乃參考該區最近成交的三塊工業用地而釐定，單價介乎每平方米人民幣166元至人民幣215元。該等可資比較交易具有相似的特徵，例如用途、期限、交易日期及地點。可資比較交易的選擇被認為屬詳盡。該等交易日期為二零二四年九月至十一月，地塊面積約為6,500至13,500平方米。經考慮位置、面積、土地使用期限等因素後，調整幅度為2%至10%，該土地評估採用市場單價每平方米人民幣180元。

該等物業由以下三個部分組成：

(i) 主要樓宇及構築物

主要樓宇及構築物指蒸餾酒廠設施的主要工業樓宇，乃量身定制並無適當的可比性。於主要樓宇及構築物評估中，參照福建省建築成本指數的建築成本及諮詢當地建築顧問的結果，對原建築成本進行調整，並對該物業各樓宇的設計及用途進行調整。特別是，蒸餾車間及酒窖被認為分別為麥芽蒸餾及葡萄酒儲存而設計的專門設施。該等設計偏離標準工業規範。於此過程中，吾等根據與當地建築顧問的諮詢對成本進行調整。與一般工業樓宇對比，主要樓宇及構築物的重置成本向上調整約10%。

(ii) 附屬樓宇

附屬樓宇指與蒸餾酒廠設施主要樓宇及構築物相鄰的倉庫、辦公室、食堂、宿舍等樓宇，參考已公佈的一般工業用途的重置建築成本進行評估。參考二零二四年版「福建省建築成本指數」，對通貨膨脹及當地勞工成本進行調整。就附屬樓宇的裝修材料而言，吾等與當地顧問的諮詢表明，該材料的成本從最初購買日期至估值日期有0至10%的變動。

各樓宇及構築物的重置成本乃根據其樓齡、狀況及於現場視察期間觀察到的剩餘可使用年期計算折舊。採用直線折舊法。參照中華人民共和國建設部於公告第327號中所公佈自二零零五年七月一日起施行的《民用建築設計通則》(GB50352-2005)表3.2.1「設計使用年限分類」類別3，可使用年期假定為50年。折舊率按每年約3.7%計算。

(iii) 機械及設備

機械及設備包括傢俱、桶、電子產品、機械、構築物及汽車，根據其使用壽命、市場價格趨勢及折舊進行評估。機械及設備的重置成本的計算方法為相關物品的原始購買價格乘以價格調整係數，該係數由係數1加上原始購買日期及估值日期之間的市場價格變動率

得出。其後根據相關物品的狀況及剩餘使用可使用年期對重置成本計算折舊。機械及設備的折舊重置成本採用直線折舊法。

機械及設備的種類、所採用價格調整係數及可使用年期於於下表概述。

設備種類	市場價格 變動*	價格調整 係數	可使用年期 (按年)*
桶	-16.7%	0.833	6
電子產品	-2.5%	0.975	6
汽車	-2.5%	0.975	8
機械	-2.5%	0.975	10
家俱	-2.5%	0.975	15

* 該等表示為可使用年期與原始購買日期及估值日期之間的價格變動。

2. 存貨

根據 貴公司提供的資料，存貨主要為截至估值日期正在發酵過程中的原材料及蒸餾酒廠中間體。據認為，該等原材料及中間體於當期購入，其公平值與賬面值並無重大差異。

3. 預付款項及其他應收款項

此為Pacific Surplus的預付款項及其他應收款項金額。由於預付款項及其他應收款項來自正常業務營運，屬流動性質，並預期於本財政期間內結清，故認為其公平值與賬面值並無重大差異，且並無根據怡園酒業的指示對其進行個別估值。

4. 遞延稅項資產

吾等已基於管理層就可能適用於標的該等物業及該土地的相關稅務政策提供的意見，按該等物業及該土地的賬面值與公平值之間的差額乘以25%的適用利得稅稅率，計算出遞延稅項資產，作為該等物業及該土地的公平值變動。具體而言，遞延稅項資產金額計算如下：

人民幣千元

該等物業公平值減少(如物業、廠房及設備)	(a)	120,641 – 102,300 = 18,341
該土地公平值減少(如預付土地租賃款項)	(b)	6,994 – 6,900 = 94
遞延稅項資產公平值(約整至千位)	[(a) + (b)] x 25%	18,435 x 25% = 4,609

5. 商譽

此為怡園酒業過往於二零一九年八月收購萬浩亞洲有限公司所產生的商譽。據管理層告知，除發展蒸餾酒廠設施及業務外，業務單位並無計劃發展任何其他新項目。由於該等物業及該土地之價值已按市值計算，而於估值日期現況下的業務單位除持續發展該等物業及該土地外並無重大業務活動，故未能合理量化及確認無形資產。因此，商譽於估值日期的公平值被視為零。

6. 現金及現金等價物

此為銀行現金及定期存款，是公司可使用的流動性最高的資產。現金及現金等價物的公平值等於其賬面值。

7. 其他應付款項及應計費用、應收一間同系附屬公司款項、應付一間同系附屬公司款項及應付直接控股公司款項

根據與管理層的討論，所有其他應付款項及應計費用、應收一間同系附屬公司款項、應付一間同系附屬公司款項及應付直接控股公司款項均應按要求或在短期內結清，並無發現重大時間差異。

8. 遞延稅項負債

此為遞延及尚未支付的稅項。儘管金額不大，但亦認為其賬面值與公平值並無重大差異。

9. 計息銀行借款

根據與管理層的討論，此為銀行就Pacific Surplus業務營運提供的借款。倘銀行按公平原則提供借款及利息，而利率於成立日期至估值日期間並無重大變動，則賬面值被視為與公平值並無重大差異。

於二零二四年九月三十日之經調整資產淨值分析

	賬面值 二零二四年 九月三十日 人民幣千元	公平值 二零二四年 九月三十日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	120,641	102,300
預付土地租賃款項	6,994	6,900
商譽	2,726	—
遞延稅項資產	—	4,609
非流動資產總值	130,361	113,809
流動資產		
存貨	6,268	6,268
預付款項及其他應收款項	11,335	11,335
應收同系附屬公司款項	3	3
現金及現金等價物	1,651	1,651
流動資產總值	19,257	19,257
資產總值	149,618	133,066
負債		
非流動負債		
計息銀行借款	49,284	49,284
遞延稅項負債	28	28
非流動負債總額	49,312	49,312
流動負債		
其他應付款項及應計費用	2,388	2,388
應付同系附屬公司款項	5,137	5,137
應付直接控股公司款項	8,385	8,385
計息銀行借款	1,305	1,305
利得稅撥備	—	—
遞延稅項負債	—	—
流動負債總額	17,215	17,215
負債總額	66,527	66,527
資產淨值(於適銷性調整前)	83,091	66,539

缺乏適銷性貼現

與Epic Wealth股權估值相若，參考二零二三年釐定缺乏適銷性貼現之Stout限制性股票研究（載列776項公開交易公司發行的不記名普通股（不論有否登記權利）私人配售交易審查），Pacific Surplus股權估值採用15.7%之缺乏適銷性貼現。所採用的缺乏適銷性貼現為該等776項私人配售交易較對應的公開交易普通股所隱含的貼現中值。就反映與Pacific Surplus類似之私募股權缺乏適銷性而言，該貼現被視為屬適當，且就Pacific Surplus股權估值而言被視為屬公平合理。

控制權調整

Pacific Surplus的100%股權為控股權益價值基礎。根據一般估值慣例，資產法項下估值為控股權益價值，因為根據此方法評估資產及負債從控股擁有人的角度進行。因此，Pacific Surplus的100%股權估值被認為毋須就控制權作出調整。

人民幣千元

經調整資產淨值	(A)	66,539
（於適銷性調整前）		
缺乏適銷性貼現	(B)	15.7%
缺乏適銷性貼現後的經調整資產淨值	(A) x [1 – (B)]	56,092
	= (C)	
Pacific Surplus的100%股權公平值		56,000
（約整至最接近百萬）		

業權文件

吾等已獲提供有關該等物業的業權文件摘錄副本。然而，吾等並無就該等物業於中國相關政府機關進行業權查冊，亦無檢查業權文件正本，以核實所有權、產權負擔或是否存在吾等所獲副本並無顯示的任何其後修訂。

資料來源及聲明

吾等已獲提供相關文件以及有關Epic Wealth及Pacific Surplus財務資料的副本摘要。吾等於達致對公平值的意見上，已依賴上述資料。然而，吾等並無審視文件正本，以查明是否有任何修訂並未反映於交予吾等的副本上。吾等並無理由質疑上述對估值屬重要的資料之真實及準確程

度。吾等亦獲目標公司告知，所提供的資料並無遺漏重大事實。吾等亦已作出相關詢問，並取得就本估值而言被視為屬必要的進一步資料。

吾等於估值中採納假設及其他相關主要因素上已運用專業知識及審慎態度，惟該等因素及假設仍受業務、經濟環境、競爭上的不明朗因素或外在因素的任何其他突變所影響。

假設

於估值過程中已作出以下特定假設及聲明。吾等已根據以下各項達致目標公司的公平值結論。

- 吾等假設怡園酒業向吾等提供財務及營運資料的準確性，且於達致估值意見時，甚為依賴有關資料。
- 吾等並非有關目標公司適用遞延稅項資產、遞延稅項負債及利得稅撥備事宜之稅務專家。根據管理層的意見，假設Pacific Surplus的遞延稅項資產按該等物業及該土地的賬面值與公平值之間的差額乘以適用利得稅稅率25%計算。倘目標公司將產生的實際稅項資產及負債與本報告中假設的資產及負債不同，估值結果將發生重大變化。
- 假設於可預見未來，Epic Wealth將繼續經營釀酒廠業務，Pacific Surplus將繼續開發及經營蒸餾酒廠設施(即該等物業及該土地)。
- 該等物業之估值乃假設擁有人於公開市場上出售該等物業，且無影響該等物業之價值的遞延租期合約、租回、合營企業、管理協議或任何類似安排之利益或負擔。
- 吾等的報告並無就該等物業的任何押記、抵押或欠款，以及就出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除非另有說明，否則假設該等物業並無附帶可能影響其價值的產權負擔、限制和繁重性質的支出。
- 假設概無與可能對所呈報價值產生不利影響的估值資產有關的隱藏或意外條件。

- 業務營運所在國家或地區的當前政治、法律、財政或經濟情況不會發生重大變動。
- 目標公司開展業務的地區當前稅法將無重大變動，應付稅項的稅率維持不變，並將遵守所有適用法律及法規。
- 通脹率、利率及匯率將不會與當前水平有重大差異。
- 目標公司將保留其管理及技術人員，以維持繼續運營。
- 不會發生因國際危機、工業糾紛、工業意外或惡劣天氣狀況而影響現有業務的重大業務中斷。
- 目標公司業務或其客戶仍將免受會對估值產生重大影響的申索及訴訟。
- 目標公司不受任何法定通告的影響，且業務經營將不會引致違反任何法定規定。
- 業務不受任何異常或繁重限制或產權負擔的規限。

實地視察

吾等一名員工於二零二四年十一月對該等物業進行實地視察。吾等已視察該等物業之外部及(如有可能)其內部。吾等未有視察該等物業被遮蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無詳細實地量度以核實該等物業面積的準確性。然而，吾等假設吾等所獲提供之業權文件所示之面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

限制條件

吾等甚為依賴目標公司提供之財務數據及其他相關資料。吾等無法就業務之合法性發表意見。

據吾等所知，本文件所載事實陳述均屬真實及準確，且分析及結論乃以此為依據。吾等所獲提供載於本文件或用於編製估值的資料、估計及意見均獲取自視為可靠的來源，且認為屬真實及準確。然而，吾等並不就該等項目的準確性承擔任何聲明、責任或保證。

倘任何所採納假設或吾等獲提供的事實有所變動，則可能得出不同的估值結果。謹請注意，吾等獲提供與目標公司有關的財務資料乃由管理層呈列，就本意見而言，有關資料乃假設以目標公司當前營運業績及財務狀況，以審慎原則，並基於管理層盡最大努力下合理地編製。

本報告及估值全部或任何部分或其任何引述，在未獲吾等書面批准其載入形式及文義前，概不得載入任何文件、通函或聲明。

管理層對事實的確認

本報告的草稿及吾等的計算已呈交目標公司及怡園酒業管理層。彼等已審閱並口頭上向吾等確認，本報告所述事實及計算在所有重大方面屬準確。管理層確認，彼等已對所提供的資料進行必要的盡職審查，並了解到有關資料的任何重大變動或錯誤，可導致吾等的估值結果出現重大變動。截至本報告日期，彼等並不知悉有任何與吾等委聘事宜相關的重大事項未有包括在內。

管理層亦應知悉，估值乃使用理論估值法進行，因此可能與任何潛在交易價格有差別。因此，估值結果僅應供怡園酒業作通函目的參考。吾等注意到，管理層已審閱所有估值結果，並同意所有相關估值輸入數據及計算。

備註

除另有註明者外，所有金額以人民幣（「人民幣」）呈列。在列明港幣金額的情況下，所採用的港幣兌人民幣匯率為1.08港元兌人民幣。

吾等謹此確認，吾等於怡園酒業、目標公司及彼等各自控股公司、附屬公司及關聯公司，或本報告匯報的價值中概無當前或潛在權益。

估值結論乃基於公認估值程序及慣例，而該等程序及慣例極為倚賴使用多項假設及對多種不確定因素的考慮，而並非所有假設或不確定因素均可輕易量化或確定。此外，儘管吾等認為假設及其他相關因素屬合理，惟有關假設及因素在根本上受制於重大業務、經濟及競爭上的不明朗因素及或然事項，而不少不明朗因素及或然事項非目標公司、怡園酒業及吾等所能控制。

估值意見

根據上述的調查、分析及評估所採用的方法，吾等認為，於估值日期，Epic Wealth的30%股權及Pacific Surplus的100%股權的合理公平值分別為人民幣36,000,000元（或相當於38,880,000港元）及人民幣56,000,000元（或相當於60,480,000港元）。

此 致

怡園酒業控股有限公司
香港
鰂魚涌
華蘭路20號
華蘭中心
23樓2304室
列位董事 台照

為及代表
亞太資產評估及顧問有限公司

陳卓培
CFA, FRM
董事
謹啟

二零二五年一月二十四日

附註：

陳卓培，CFA, FRM

陳卓培先生持有特許金融分析師資格並為認可金融風險管理師，為財務報告、併購、金融衍生工具、無形資產、生物資產、礦場估值等處理估值及財務模型上擁有逾十年經驗。彼亦於為私募股權基金提供估值諮詢服務，以及就商業及婚姻糾紛提供訴訟支援上擁有豐富經驗。彼的工作涵蓋多個不同行業，包括製造業、金融服務業、礦物資源、林業、資訊科技、醫藥、娛樂場及博彩業等。

參與估值師

Vincent Pang, MHKIS, MRICS, R.P.S. (GP)

董事

Vincent Pang先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於香港及中國擁有逾27年物業估值經驗。

K.S. Lo, MRICS, CPA, CFA及FRM

董事

K.S. Lo先生為皇家特許測量師學會會員、香港會計師公會會員、特許金融分析師及金融風險管理師。彼於亞太地區物業、公司及金融工具方面擁有18年的豐富及多元化的估值經驗。

1. 責任聲明

本通函資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致其所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 披露權益

董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團的股份及相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已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為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條記入本公司須存置登記冊的權益及淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條已知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司的權益

董事姓名	身份／權益性質	所持普通股數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
陳女士 ⁽²⁾	受控法團權益 ⁽²⁾	411,350,000 (L)	51.38%
	實益擁有人 ⁽³⁾	8,000,000 (L)	1.00%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) Macmillan Equity由陳女士全資擁有，故根據證券及期貨條例，陳女士被視為於Macmillan Equity持有的411,350,000股股份中擁有權益。
- (3) 本公司於二零二一年五月十七日根據其購股權計劃授予陳女士的購股權。

(ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持普通股數目 ⁽¹⁾	佔本公司
				已發行股本的 概約百分比
陳女士 ⁽²⁾	Macmillan Equity	實益擁有人	100 (L)	1.00%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) Macmillan Equity由陳女士全資擁有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團（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任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指登記冊的任何權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

就董事及本公司行政總裁所知，於最後可行日期，除董事及本公司行政總裁外，下列人士於本公司股份或相關股份中已擁有或被視為或當作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及／或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司須存置的本公司登記冊的權益及／或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益：

名稱／姓名	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Macmillan Equity ⁽²⁾	實益擁有人	411,350,000 (L)	51.38%
Palgrave Enterprises ⁽³⁾	實益擁有人	173,180,000 (L)	21.63%
王女士	實益擁有人	4,950,000 (L)	0.62%
	受控法團權益 ⁽³⁾	173,180,000 (L)	21.63%
陳進強先生 ⁽⁴⁾	配偶權益	178,130,000 (L)	22.25%
丁丹銘先生	實益擁有人	48,540,000 (L)	6.06%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) Macmillan Equity由陳女士全資擁有。
- (3) Palgrave Enterprises由王女士全資擁有，故根據證券及期貨條例，王女士被視為於Palgrave Enterprises持有的173,180,000股股份中擁有權益。
- (4) 根據證券及期貨條例，王女士的配偶陳進強先生被視為於王女士持有的4,950,000股股份及王女士透過其受控法團Palgrave Enterprises持有的173,180,000股股份中擁有權益。
- (5) 根據證券及期貨條例第336條，倘若干條件達成，則本公司股東須呈交披露權益表格。倘股東於本公司的持股量變更，除非若干條件已獲達成，否則本公司股東毋須知會本公司及聯交所，故本公司股東之最新持股量可能與呈交予聯交所的持股量不同。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何人士或法團（董事及本公司行政總裁除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入該條所指登記冊的任何權益或淡倉。

除上文所披露者外，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例須予披露的權益或淡倉的公司之董事或僱員。

3. 競爭權益

於最後可行日期，據董事在作出一切合理查詢後所深知及確信，董事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見GEM上市規則）概無於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益而需根據GEM上市規則第11.04條披露。

4. 董事的服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止的合約）。

5. 於本集團資產或對本集團重大的合約或安排的權益

於最後可行日期，概無董事在自二零二三年十二月三十一日（即本公司編製最近期已刊發經審核賬目的日期）以來向本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬向本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後可行日期，概無董事或彼等各自聯繫人於本集團任何成員公司訂立的仍然存續且就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。

6. 專家資格及同意書

以下為提供建議、函件或意見以供載入本通函之專家及名列本通函之專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師(根據香港法例第50章《專業會計師條例》)及註冊公眾利益實體核數師(根據香港法例第588章《會計及財務匯報局條例》)
新百利融資有限公司	一間可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立財務顧問
亞太資產評估及顧問有限公司 ^(附註)	獨立專業估值師

附註： 估值師為於二零一三年成立的資產評估公司，並具有於香港開展股權交易評估的相關經驗。估值師的董事及估值負責人陳卓培先生持有特許金融分析師資格並為認可金融風險管理師，為財務報告、併購、金融衍生工具、無形資產、生物資產、礦場估值等處理估值及財務模型上擁有逾十年經驗。因此，估值師具有進行估值並出具估值報告的資格及能力。

於最後可行日期，上述各專家並無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論法律上可執行與否)。

於最後可行日期，上述各專家在自二零二三年十二月三十一日(即本集團編製最近期已刊發經審核綜合財務報表的日期)以來向本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬向本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中並無直接或間接擁有任何權益。

上述各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

7. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，以下合約(不包括本公司日常業務過程中根據GEM上市規則訂立的合約)乃本集團成員公司所訂立的重大或可能重大的合約：

- (a) Pacific Surplus協議；
- (b) Epic Wealth協議；
- (c) Pacific Surplus補充協議；及
- (d) Epic Wealth補充協議。

8. 重大訴訟

於最後可行日期，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無待決或可能提出或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

9. 其他事項

- (a) 本通函中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。
- (b) 本公司的公司秘書為趙明璟先生，彼為英國特許公司治理公會及香港公司治理公會資深會員。
- (c) 本公司的合規顧問為陳女士。
- (d) 本公司在香港的主要營業地點位於香港鰂魚涌華蘭路20號華蘭中心23樓2304室。
- (e) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (f) 開曼群島股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (g) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

10. 審核委員會

於最後可行日期，本公司審核委員會（「**審核委員會**」）由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，即林良友先生、何正德先生及周灝先生。林良友先生為審核委員會主席。審核委員會的主要職責為就委任及罷免外聘核數師向董事會作出建議、審閱財務報表及資料、就財務申報提供意見以及監督本公司風險管理及內部監控程序。

林良友先生（「**林先生**」），61歲，於二零一八年六月一日獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會主席及本公司薪酬委員會、提名委員會及投資委員會成員。彼負責就策略、政策、表現、問責制、資源、主要委任及操守標準提供獨立判斷。

林先生於金融及銀行業擁有逾38年經驗。目前，彼自二零一八年十月起擔任中國及台灣滙豐私人銀行的市場主管。自二零一六年七月起至二零一八年十月，彼任職於瑞士信貸銀行股份有限公司香港分行，離職時為董事總經理及市場集團主管。於二零一一年六月至二零一六年七月期間，林先生任職於摩根大通私人銀行，離職時為董事總經理兼東北亞私人財富管理主管，主要負責帶領及監督團隊以及為東北亞地區的高資產淨值客戶提供投資、財富及資本顧問服務。於二零零六年八月至二零一一年六月期間，彼任職於星展銀行（香港）有限公司，離職時為北亞地區私人銀行及財富管理主管，主要負責為區內高資產淨值人士提供財富管理顧問服務。加入該公司前，於一九八六年至二零零六年期間，林先生曾於瑞士信貸銀行、花旗銀行及巴克萊銀行等多間銀行工作。

林先生於一九八六年七月自香港中文大學取得工商管理學士學位，主修金融學。林先生自二零一六年三月起獲私人財富管理公會有限公司頒授私人財富專業人士認證。

何正德先生（「**何先生**」），43歲，於二零一八年六月一日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及提名委員會成員。彼負責就策略、政策、表現、問責制、資源、主要委任及操守標準提供獨立判斷。

何先生於二零一零年五月至二零一四年二月期間擔任非執行董事，並自二零一四年二月至二零二一年六月期間擔任星島新聞集團有限公司（香港聯交所：1105）的執行董事，主要負責於香港、北美、澳洲、歐洲及中國發展數碼媒體及相關業務。

何先生於媒體業務發展方面擁有超過十年經驗。彼自二零一五年起亦涉足高科技產業的財富管理及投資。於二零一五年五月，何先生創立Spectrum 28(一間以矽谷為基地的創業基金公司)，自二零一五年六月起一直為執行合夥人。

何先生於二零零三年五月在美國杜克大學取得經濟學學士學位及市場與管理學課程證書。彼其後於二零零九年六月在美國史丹福商學研究院取得工商管理碩士學位。何先生亦自二零一七年七月起為香港科技園公司董事會成員、自二零一七年四月起為香港貿易發展局創新科技諮詢委員會委員，並於二零一六年十二月獲北京大學授予名譽校董榮銜。

周灝先生(「周先生」)，前稱為Chow Ho，50歲，於二零一七年七月二十四日獲委任為非執行董事。彼為本公司審核委員會、提名委員會及投資委員會成員。彼負責就策略、政策、表現、問責制、資源、主要委任及操守標準等事宜向本公司提出意見。

周先生於房地產開發及投資業積逾20年經驗。目前，周先生為LaSalle Investment Management(仲量聯行集團的成員公司，主要從事房地產投資管理業務)的董事總經理，主要負責為機構投資者提供房地產投資組合的意見並提供管理服務。於二零零七年至二零一二年三月期間，彼於仲量聯行工作，離職時為大中華區企業融資主管，主要負責提供房地產投資顧問服務。於二零零三年一月至二零零七年期間，周先生於香港迪士尼樂園管理有限公司工作，離職時為開發經理，主要負責香港迪士尼樂園度假區的總體規劃、基礎建設及開發管理工作。

周先生於一九九五年六月及一九九六年六月於美國洛杉磯加州大學分別取得土木工程學士學位及土木工程碩士學位。彼其後於二零零二年八月在香港科技大學取得工商管理碩士學位。自二零一一年起，周先生亦擔任香港科技大學商學院工商管理學碩士校友顧問委員會委員，並自二零一五年起擔任國際知名房地產比賽MIPIM Asia大獎的評審委員。

11. 展示文件

下列文件由本通函日期起計十四日內，可於聯交所網站<https://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.gracewine.com.hk>查閱：

- (a) 本附錄上文「7.重大合約」一節所述之重大合約；
- (b) Pacific Surplus協議附表4所載待售貸款出讓的協定形式；
- (c) Pacific Surplus協議附表5所載彌償契據的協定形式；
- (d) Pacific Surplus協議附表6所載股份質押協議的協定形式；
- (e) Epic Wealth協議附表4所載股東協議的協定形式；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (g) 獨立財務顧問新百利融資有限公司之函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (h) Pacific Surplus集團之財務資料審閱報告，全文載於本通函附錄二A；
- (i) Epic Wealth集團之財務資料審閱報告，全文載於本通函附錄二B；
- (j) 餘下集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (k) 估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (l) 本附錄上文「專家資格及同意書」一節所載專家之同意書；及
- (m) 本通函。

股東特別大會通告

GRACE
VINEYARD
怡園酒莊

Grace Wine Holdings Limited
怡園酒業控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：8146)

股東特別大會通告

除另有界定者外，怡園酒業控股有限公司(「本公司」)本股東特別大會通告所用詞彙與本公司日期為二零二五年一月二十四日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

茲通告本公司謹訂於二零二五年二月十九日(星期三)下午二時三十分假座香港鰂魚涌華蘭路20號華蘭中心23樓2304室舉行股東特別大會，藉以處理下列事項：

普通決議案

1. 「動議(i)批准、確認及追認Pacific Surplus協議(其註有「A」字樣的副本已呈交大會，以資識別)及Pacific Surplus補充協議(其註有「B」字樣的副本已呈交大會，以資識別)，內容有關本公司建議出售Pacific Surplus全部已發行股本及其項下擬進行之交易；及(ii)授權董事於彼等可能認為就實施Pacific Surplus協議及Pacific Surplus補充協議以及其項下擬進行之交易或與之有關的事項而言屬必要、適當、合宜或權宜的情況下，為及代表本公司作出一切有關行動及事宜，以及簽署及簽立一切有關文件、文據及協議。」
2. 「動議(i)批准、確認及追認Epic Wealth協議(其註有「C」字樣的副本已呈交大會，以資識別)及Epic Wealth補充協議(其註有「D」字樣的副本已呈交大會，以資識別)，內容有關本公司建議出售Epic Wealth的30%已發行股本及其項下擬進行之交易；及(ii)授權董事於彼等可能認為就實施Epic Wealth協議及Epic Wealth補充協議以及其項下擬進行之交易或與之有關的事項而言屬必要、適當、合宜或權宜的情況下，為及代表本公司作出一切有關行動及事宜，以及簽署及簽立一切有關文件、文據及協議。」

股東特別大會通告

3. 「動議(i)確認及批准根據通函所述條款及條件以現金向股東宣派及派付Pacific Surplus特別股息(即特別股息每股7.802港仙)；及(ii)授權董事於彼等可能認為就落實宣派及派付Pacific Surplus特別股息或與之有關的事項而言屬必要、適當、合宜或權宜的情況下，為及代表本公司作出一切有關行動及事宜，以及簽署及簽立一切有關文件、文據及協議。」
4. 「動議(i)確認及批准根據通函所述條款及條件以現金向股東宣派及派付Epic Wealth特別股息(即特別股息每股4.256港仙)；及(ii)授權董事於彼等可能認為就落實宣派及派付Epic Wealth特別股息或與之有關的事項而言屬必要、適當、合宜或權宜的情況下，為及代表本公司作出一切有關行動及事宜，以及簽署及簽立一切有關文件、文據及協議。」

承董事會命
怡園酒業控股有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
陳芳
謹啟

香港，二零二五年一月二十四日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任一位或以上的代表(倘該股東為本公司兩股或以上股份的持有人)，代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人核證授權書或其他授權文件的副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送交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，方為有效。
3. 為釐定出席股東特別大會及會上投票的資格，本公司股東名冊將於二零二五年二月十四日(星期五)至二零二五年二月十九日(星期三)(包括首尾兩天)期間暫停辦理本公司股份轉讓登記。為符合出席股東特別大會及會上投票的資格，所有股份過戶須連同相關股票及妥善填妥的過戶表格，須不遲於二零二五年二月十三日(星期四)下午四時三十分送交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。
4. 見通函「董事會函件—9.建議宣派及派付特別股息—9.1建議宣派及派付特別股息的條件」，以了解建議宣派及派付Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息的條件。由於Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息各自的分派及派付均受限於前述條件，Pacific Surplus特別股息僅會於Pacific

股東特別大會通告

Surplus完成作實時方可分派及派付，而Epic Wealth特別股息僅會於Epic Wealth完成作實時方可分派及派付。

待上述條件達成後，Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息將分別於Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成後在切實可行情況下盡快派付予股東。本公司將公佈有關以下各項的進一步詳情：(i) Pacific Surplus完成是否已作實及(如已作實) Pacific Surplus特別股息的暫停辦理股份過戶登記日期、記錄日期及派付日期；及(ii) Epic Wealth完成是否已作實及(如已作實) Epic Wealth特別股息的記錄日期及派付日期。

5. 見通函「董事會函件－2. PACIFIC SURPLUS出售事項－2.1 Pacific Surplus協議」及「董事會函件－3. EPIC WEALTH出售事項－3.1 Epic Wealth協議」，以了解Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項的條件。Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成須待以下條件達成後方可作實，包括(其中包括)獨立股東於股東特別大會上分別批准宣派及派付Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息。倘Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息各自未經獨立股東批准，則Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項將不會進行(即使經獨立股東批准)。
6. 於本通告日期，董事會包括執行董事陳芳女士；非執行董事周灝先生、張際航博士及James Douglas Richard Field先生；及獨立非執行董事何正德先生、林良友先生及Alec Peter Tracy先生。