

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，  
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何  
部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## Dynasty Fine Wines Group Limited 王朝酒業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：00828)

### 須予披露及關連交易

#### 補償交出

董事會謹此宣佈，於二零二五年五月二十日(聯交所交易時段後)，本公司全資附屬公司王朝釀酒與天津頤養訂立補償協議，據此，王朝釀酒有條件同意向天津頤養交出設備，以換取補償總額人民幣52,748,559元(相當於約57,149,035港元)，即補償。

#### 上市規則的涵義

由於補償交出的部分適用百分比率(定義見上市規則第14.04條)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，補償交出構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的申報及公佈規定。

由於天津頤養由天津食品間接全資擁有，而天津食品為持有本公司已發行股本約42.80%權益的控股股東，根據上市規則第14A章，天津頤養被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，補償交出亦構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章的申報、公佈、通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已告成立，以就補償協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

本公司將於股東特別大會上以投票表決方式尋求獨立股東批准補償協議及據此擬進行之交易，其中天津頤養及其聯繫人(包括天津食品)將放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)補償協議及補償交出的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的推薦意見函件；及(iv)股東特別大會通告之通函預期將於二零二五年六月十日或之前寄發予股東。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零二四年十二月十六日之公佈，內容有關本集團擁有但安裝於本公司關連人士場地之若干資產之補償磋商。

董事會謹此宣佈，於二零二五年五月二十日(聯交所交易時段後)，本公司全資附屬公司王朝釀酒與天津頤養訂立補償協議，據此，王朝釀酒有條件同意向天津頤養交出設備，以換取補償總額人民幣52,748,559元(相當於約57,149,035港元)，即補償。

## 補償協議

補償協議的主要條款如下：

**日期：**二零二五年五月二十日(聯交所交易時段後)

**訂約方：**王朝釀酒(即中法合營王朝葡萄釀酒有限公司)，為本公司全資附屬公司

天津頤養(即天津頤養大健康小鎮建設開發有限公司)

天津頤養為一間於中國成立的公司，主要從事城市基礎設施建設及開發；項目管理；場地出租；提供住宿服務；餐飲服務；物業管理；企業管理及貿易信息諮詢。其由天津食品間接全資擁有。

於本公佈日期，天津食品為擁有本公司已發行股本約42.80%權益之控股股東。其為一間於中國成立的公司，主要從事(i)現代農業、畜牧業及漁業；(ii)食品生產及加工；(iii)倉儲、物流及貿易服務；及(iv)房地產開發。天津食品由天津市國資委最終控制。

## 將予交出的資產

設備，其中包括儲酒罐、勾兌罐(帶攪拌器)、冷凍保溫罐(帶攪拌器)及調溫酒罐，乃安裝於該場地，而該場地於本公佈日期由天津頤養擁有。

## 補償

交出設備的補償總額應為人民幣52,748,559元(相當於約57,149,035港元)。

補償應於生效條件獲達成後15個營業日內全額支付。

補償乃經本集團與天津頤養參考(i)應佔補償，即人民幣52,748,559元(相當於約57,149,035港元)，其詳情載於本公佈下文「補償交出的理由及裨益及所得款項用途」一節，其金額與補償相同；及(ii)估值報告草擬本所載設備於二零二四年十二月三十一日之估值約人民幣51,657,200元(相當於約55,966,600港元，「初步估值」)(乃基於獨立估值師採用重置成本法進行之估值)進行公平磋商後釐定。

董事會(獨立非執行董事除外，其意見將於獨立財務顧問向其提供意見後載入本公司就補償交出而刊發之通函內)認為補償協議之條款(包括補償)屬公平合理。

## 生效條件

獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案批准補償協議及據此擬進行之交易(即生效條件)後，各方於補償協議項下之責任方告生效。

## 轉讓設備所有權

支付補償後，設備的所有權將轉讓予天津頤養。其後，天津頤養將有權操作及處置設備。

## 不可抗力

如因不可抗力因素(如自然災害及國家法律及政策變更)導致補償協議項下的責任不能履行，雙方均不承擔任何責任，惟應採取一切必要的補救措施，以減少不可抗力造成的損失。如果一方違反補償協議且發生自然災害，則不得免除該違約方的任何責任。

## 補償交出的理由及裨益及所得款項用途

### 該場地的背景

本集團主要業務為投資控股及在中國生產及銷售葡萄酒產品。王朝釀酒為本公司的全資附屬公司，主要在中國從事生產及銷售葡萄酒產品。

本集團最初為該場地的擁有人，該場地於二零一零年按酒堡的風格開發，內設葡萄酒博物館及相關設施，包括紅酒冷穩勾兌中心，以及技術中心（「**酒堡地塊**」）。酒堡地塊是集品酒體驗、葡萄酒文化、觀光旅遊、休閒娛樂、購物以及餐飲住宿於一體的高端場所。設備安裝於上述的紅酒冷穩勾兌中心。

於二零一三年三月，股份暫停在聯交所買賣，以待調查針對本集團若干交易的指控。其後在達成復牌條件後於二零一九年年中恢復買賣。

於暫停買賣期間，本集團於二零一六年決定，因酒堡地塊已無法達到提升本集團市場推廣及業務發展的原本目的，且相關設施並非用作本集團的生產，為集中資源於核心葡萄酒生產及分銷業務，出售酒堡地塊乃最佳選擇。於二零一八年，本集團與天津頤養訂立出售協議，以出售酒堡地塊（「**酒堡地塊出售事項**」）。當時，設備並不構成酒堡地塊出售事項的一部分，原因為設備雖已閒置一段時間，但相對較新，而本集團認為其或可將設備拆卸作自用或進一步出售，以令本集團受惠。

酒堡地塊出售事項於二零二零年一月完成。然而，新冠疫情接踵而至，本集團已擱置任何有關設備的計劃，而設備仍安裝於該場地。

### 政府開發「中東歐特色小鎮產業園區」

天津市人民政府正在將該場地所在的天津市北辰區重新開發為「中東歐特色小鎮產業園區」（「**重新開發**」），為市級特色小鎮項目。天津市人民政府批准成立平台公司（「**平台公司**」），協調天津市北辰區人民政府轄下各部門進行重新開發的收地及相關建設工作。

天津市國資委旗下企業天津食品持有平台公司約46%權益。

該場地(包括設備)將被徵用及拆除以進行重新開發。其中，安裝設備的建築物佔用了規劃的道路，需要整體拆除。平台公司與天津頤養已就拆除該場地及相關補償訂立場地補償協議。在根據場地補償協議應付的補償中，設備應佔的補償金額(「應佔補償」)為人民幣52,748,559元(相當於約57,149,035港元)，與補償金額相同。

因此，天津頤養與王朝釀酒就設備訂立補償協議，補償乃參考(i)應佔補償；及(ii)初步估值經公平磋商後達致。

設備的初始收購成本約為人民幣41,360,000元(相當於約44,800,000港元)。於二零二四年十二月三十一日，計入本公司綜合財務報表的設備賬面淨值(減值後)約為2,780,000港元。

補償交出的所得款項淨額(扣除增值稅)約人民幣46,680,000元(相當於約50,570,000港元)將由本集團作以下用途：(i)約40%用於採購新設備以及升級現有設備；(ii)約30%用於市場推廣及宣傳，包括擴大本集團核心市場的市場推廣渠道；及(iii)約30%用於線上業務發展。

來自補償交出的未經審核收益淨額(未計及所得稅的影響)約人民幣44,120,000元(相當於約47,800,000港元)(按以下公式計算：補償－設備餘下賬面淨值(減值後)－增值稅)估計將入賬至本公司綜合財務報表。然而，股東請注意，本集團的補償交出收益／虧損的確實金額將根據設備於補償交出完成日期的賬面淨值(減值後)計算，並須經審核，因此可能有別於上述金額。

補償協議之條款屬正常商業條款及按公平原則磋商。董事(獨立非執行董事除外，其意見將於獨立財務顧問向其提供意見後載入本公司就補償交出而刊發之通函內)認為訂立補償協議及據此擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行，且補償協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，而補償交出符合本公司及獨立股東之整體利益。

## 上市規則的涵義

由於補償交出的部分適用百分比率(定義見上市規則第14.04條)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，補償交出構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的申報及公佈規定。

由於天津頤養由天津食品間接全資擁有，而天津食品為持有本公司已發行股本約42.80%權益的控股股東，根據上市規則第14A章，天津頤養被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，補償交出亦構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章的申報、公佈、通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已告成立，以就補償協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

本公司將於股東特別大會上以投票表決方式尋求獨立股東批准補償協議及據此擬進行之交易，其中天津頤養及其聯繫人(包括天津食品)將放棄投票。

於本公佈日期，執行董事萬守朋先生亦為天津食品之董事兼主席。因此，萬守朋先生被視為於補償協議中擁有重大權益。彼已於批准補償協議之董事會會議上放棄投票。由於先前在天津食品的附屬公司擔任高階職位，出於良好的公司治理原因，其餘執行董事(即何崇富先生和黃滿友先生)亦已於批准補償協議的董事會會議上放棄投票。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，概無其他董事於補償協議中擁有重大權益，故概無其他董事須就有關補償協議的董事會決議案放棄投票。

## 一般事項

一份載有(其中包括)(i)補償協議及補償交出的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的推薦意見函件；及(iv)股東特別大會通告之通函預期將於二零二五年六月十日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|          |   |                                               |
|----------|---|-----------------------------------------------|
| 「聯繫人」    | 指 | 具有上市規則賦予其的涵義                                  |
| 「應佔補償」   | 指 | 具有本公佈「補償交出的理由及裨益及所得款項用途」一節賦予其的涵義              |
| 「董事會」    | 指 | 董事會                                           |
| 「本公司」    | 指 | 王朝酒業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司，其已發行股份於聯交所上市 |
| 「補償」     | 指 | 總金額為人民幣52,748,559元(相當於約57,149,035港元)的補償交出補償   |
| 「補償協議」   | 指 | 王朝釀酒與天津頤養就交出及補償設備訂立的日期為二零二五年五月二十日的補償協議        |
| 「補償交出」   | 指 | 王朝釀酒根據補償協議的條款及條件向天津頤養交出設備                     |
| 「關連人士」   | 指 | 具有上市規則賦予其的涵義                                  |
| 「董事」     | 指 | 本公司董事                                         |
| 「王朝釀酒」   | 指 | 中法合營王朝葡萄釀酒有限公司，為本公司的全資附屬公司                    |
| 「生效條件」   | 指 | 本公佈「補償協議」一節「生效條件」一段所載的條件                      |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准補償協議及據此擬進行之交易   |
| 「設備」     | 指 | 本集團安裝於該場地的生產設備及系統                             |

|           |   |                                                                                                                  |
|-----------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其附屬公司                                                                                                        |
| 「港元」      | 指 | 港元，香港法定貨幣                                                                                                        |
| 「香港」      | 指 | 中國香港特別行政區                                                                                                        |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，其成立目的為就補償協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見                                                              |
| 「獨立財務顧問」  | 指 | 八方金融有限公司，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可從事第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，為就補償協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見而獲委任的獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」    | 指 | 除天津頤養及其聯繫人(包括天津食品)以外的股東                                                                                          |
| 「上市規則」    | 指 | 聯交所證券上市規則                                                                                                        |
| 「中國」      | 指 | 中華人民共和國(就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)                                                                               |
| 「人民幣」     | 指 | 人民幣，中國法定貨幣                                                                                                       |
| 「股份」      | 指 | 本公司普通股                                                                                                           |
| 「股東」      | 指 | 股份持有人                                                                                                            |
| 「該場地」     | 指 | 位於中國天津北辰區津圍公路29號，土地編號1201130070040010002(北辰字第105729-3號)之土地及物業                                                    |
| 「場地補償協議」  | 指 | 平台公司與天津頤養就拆除該場地(包括設備)的補償訂立的日期為二零二四年三月四日的補償協議                                                                     |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                                                                      |
| 「天津食品」    | 指 | 天津食品集團有限公司，為控股股東                                                                                                 |

「天津頤養」 指 天津頤養大健康小鎮建設開發有限公司

「%」 指 百分比

就本公佈而言，除另有指明外，已採用1.00港元兌人民幣0.923元的匯率(如適用)，僅供說明用途，並不表示任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
王朝酒業集團有限公司  
主席  
萬守朋

香港，二零二五年五月二十日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事萬守朋先生、何崇富先生及黃滿友先生；三名非執行董事Heriard-Dubreuil Francois先生、Sophie Phe女士及李國法先生；以及三名獨立非執行董事楊鼎立先生、孫如暉先生及鍾瑋珩女士。