
此乃要件 請即處理

閣下對本通函或所應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之王朝酒業集團有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理，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通函全部或任何部分內容而產生或因依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及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



王朝酒業集團有限公司(「本公司」)董事會函件載於本通函第4至10頁。載有致獨立股東之意見的獨立董事委員會函件載於本通函第11至12頁。載有致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見的獨立財務顧問函件載於本通函第13至25頁。

本公司謹定於二零二五年七月二十五日下午四時正假座香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心17樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第54至55頁。隨函附奉本公司股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席本公司股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格印列的指示填妥代表委任表格，並無論如何最遲須於本公司股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席本公司股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二五年六月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	11
獨立財務顧問函件	13
附錄一 – 資產評估報告	26
附錄二 – 資產評估明細表概要	46
附錄三 – 一般資料	48
股東特別大會通告	54

釋 義

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「應佔補償」	指	具有本通函董事會函件「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	本通函董事會函件「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

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「最後可行日期」	指	二零二五年六月十六日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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

釋 義

「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

就本通函而言，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。

倘本通函所述中國實體的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。



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)

執行董事：

萬守朋先生(主席)
何崇富先生(總經理)
黃滿友先生

非執行董事：

Heriard-Dubreuil Francois 先生
Sophie Phe 女士
李國法先生

獨立非執行董事：

楊鼎立先生
孫如暉先生
鍾瑋珩女士

敬啟者：

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
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
43樓4309室

**須予披露及關連交易及
股東特別大會通告**

緒言

謹此提述本公司日期為二零二五年五月二十日之公佈，內容有關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。

於最後可行日期，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，而該場地於最後可行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)，其詳情載於本董事會函件下文「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)當時的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。

董事會函件

本通函附錄一載有獨立估值師天津華夏金信資產評估有限公司就設備發出的評估報告(「資產評估報告」)，據此，設備於二零二四年十二月三十一日採用重置成本法的估值為人民幣51,657,200元(相當於約55,966,600港元)。資產評估報告為初步估值的最終版本。

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。

於最後可行日期，生效條件尚未達成。

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，補償協議的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歐洲酒堡的風格開發，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。

董事會函件

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。資產評估報告所列設備賬面淨值約人民幣4,136,000元（相當於約4,481,000港元）為王朝釀酒固定資產賬的會計賬面值，上述賬面淨值的差額乃由於本公司綜合財務報表於過往年度確認減值虧損約1,701,000港元所致。

董事會函件

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。

根據本集團取得之中國法律意見，倘獨立股東於股東特別大會上不通過批准補償協議及其項下擬進行交易之決議案，則生效條件將不獲達成，而補償協議將不具任何法律效力。訂約各方可就補償協議的條款重新磋商，以釋除股東的疑慮。倘其後未能達成共識，平台公司及天津頤養將有權啟動法律程序，包括申請行政裁決及民事訴訟，以促使王朝釀酒於限期內交出設備，確保重新開發的順利進行。

補償協議之條款屬正常商業條款及按公平原則磋商。董事認為補償協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，且儘管訂立補償協議及據此擬進行的交易並非於本集團日常及一般業務過程中進行，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。

董事會函件

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。

股東特別大會

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。於最後可行日期，天津食品持有602,792,000股股份並將放棄投票。

於最後可行日期，執行董事萬守朋先生亦為天津食品之董事兼董事長。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。

本公司謹定於二零二五年七月二十五日下午四時正假座香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心17樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第54至55頁。

隨本通函附奉於股東特別大會上供股東使用之代表委任表格。無論閣下會否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請盡快按照代表委任表格印列的指示填妥代表委任表格，並無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

為確定及釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二五年七月二十二日(星期二)至二零二五年七月二十五日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會辦理任何股份過戶登記。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最遲須於二零二五年七月二十一日(星期一)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)以作登記。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於本公司股東大會上的任何表決必須以投票方式進行。因此，將於股東特別大會上考慮及酌情通過的決議案將由股東以投票方式表決。本公司將按上市規則第13.39(5)條所載方式公佈投票結果。

董事會函件

推薦建議

董事認為，補償協議之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，而補償交出亦符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議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，以批准補償協議及據此擬進行之交易。

其他資料

謹請閣下垂注獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件及本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
王朝酒業集團有限公司
主席
萬守朋
謹啟

二零二五年六月二十日



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等提述王朝酒業集團有限公司(「本公司」)日期為二零二五年六月二十日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等為獨立非執行董事，獲委任組成獨立董事委員會，以就補償協議之條款就獨立股東而言是否屬公平合理及訂立補償協議是否符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見。

八方金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就補償協議條款的公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。

吾等謹請閣下垂注通函第4至10頁所載董事會函件及通函第13至25頁所載獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)彼等就補償協議之條款向吾等提供的推薦建議以及其推薦建議所考慮之主要因素及理由。

獨立董事委員會函件

推薦建議

經計及獨立財務顧問之推薦建議以及彼等於達致其意見時所考慮之主要因素及理由，吾等認為補償協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，且儘管訂立補償協議及據此擬進行的交易並非於本集團日常及一般業務過程中進行，補償協議符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議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，以批准補償協議及據此擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

楊鼎立先生

孫如暉先生
謹啟

鍾瑋珩女士

二零二五年六月二十日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問八方金融有限公司就供載入本通函而編製的致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文。



八方金融有限公司
香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等就補償協議之條款及據此擬進行之交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零二五年六月二十日之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件為通函之一部分。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。

於二零二五年五月二十日(交易時段後)， 貴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。

由全體獨立非執行董事(即楊鼎立先生、孫如暉先生及鍾瑋珩女士)組成之獨立董事委員會已經成立，以就補償協議之條款及據此擬進行之交易是否屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見並考慮吾等之推薦建議。

吾等(即八方金融有限公司)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。於最後可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等與 貴集團、天津頤養或(倘適用)彼等各自之任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自之任何附屬公司或聯繫人概無關連。於過去兩年， 貴公司與吾等之間概無委聘關係。

獨立財務顧問函件

吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人或補償交出的任何其他訂約方並無任何關聯，因此，吾等有資格就補償交出提供獨立意見及推薦建議。除就本次委任為獨立財務顧問而須支付予吾等的一般專業費用外，吾等概無因訂有任何安排而將向 貴公司的董事、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人或任何其他人士收取任何可合理視為與吾等的獨立性有關的費用。

吾等意見的基準

在達致吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴本通函所載或提述及／或 貴公司及 貴集團管理層向吾等提供有關 貴集團的營運、財務狀況及前景的聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設於最後可行日期向吾等提供之該等資料及任何聲明在所有重大方面均屬真實、準確及完整，並認為吾等所收到之資料足以讓吾等達致本函件所載之意見及推薦建議，以及證明吾等有理由依賴該等資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，彼等於本通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏任何其他重大事實，致使本通函所載彼等作出的任何該等陳述在各重大方面產生誤導。吾等並無理由懷疑所獲資料之真實性或準確性，或相信有任何重大資料遭遺漏或隱瞞。

吾等之審閱及分析乃基於(其中包括) 貴集團提供之資料(包括本通函)、本通函附錄一所載由天津華夏金信資產評估有限公司(「獨立估值師」)編製之設備資產評估報告(「資產評估報告」)以及若干來自公眾領域之已公佈資料，包括但不限於 貴公司截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度之年報。吾等亦已假設董事及 貴公司於通函內作出的所有信念、意見及意向聲明乃經適當查詢後合理作出。吾等認為吾等已審閱足夠資料以達成知情意見，證明吾等信賴通函所載資料的準確性，並為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑通函所載資料或所表達意見遺漏或隱瞞任何重大事實，亦無理由懷疑董事向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團及其各自聯繫人之業務及事務進行獨立深入調查，亦無對所提供資料進行任何獨立核實。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就補償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之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團背景及財務資料

(a) 貴集團背景

貴集團主要從事在中國生產及銷售葡萄酒產品。王朝釀酒為貴公司的全資附屬公司。

(b) 貴集團財務表現

貴集團的收入包括銷售紅葡萄酒(「紅葡萄酒分部」)、銷售白葡萄酒(「白葡萄酒分部」)及其他(「其他分部」)。下表載列貴集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」、「二零二三財年」及「二零二四財年」)的經審核財務資料，乃摘錄自貴公司二零二三財年及二零二四財年的年報。

	二零二二財年 千港元 (經審核)	二零二三財年 千港元 (經審核)	二零二四財年 千港元 (經審核)
紅葡萄酒分部	113,726	137,888	110,937
白葡萄酒分部	121,845	114,862	150,613
其他分部	5,792	10,051	9,822
總收入	241,363	262,801	271,372
毛利	92,353	90,666	104,720
除稅後純利	15,493	20,608	33,540
毛利率	38.3%	34.5%	38.6%
除稅後純利率	6.4%	7.8%	12.4%

二零二三財年與二零二二財年的比較

貴集團的收入由二零二二財年的241.4百萬港元增加約8.9%至二零二三財年的262.8百萬港元，主要是由於二零二三財年的產品(尤其是中端葡萄酒產品)銷量回升所致。紅葡萄酒分部產生的收入由二零二二財年的113.7百萬港元增加約21.2%至二零二三財年的137.9百萬港元，主要是由於二零二三財年疫情受控後消費恢復所致。白葡萄酒分部產生的收入由二零二二財年的121.8百萬港元減少約5.7%至二零二三財年的114.9百萬港元，主要是由於疫情後產品組合的波動所致。

毛利從二零二二財年的92.4百萬港元減少約1.8%至二零二三財年的90.7百萬港元，整體毛利率從二零二二財年的38.3%下降至二零二三財年的34.5%。上述減少主要由於二零二三財年銷售安排項下的市場推廣費用的報銷及交付費用增加所致。

除稅後純利從二零二二財年的15.5百萬港元增加約33.0%至二零二三財年的20.6百萬港元，除稅後純利率從二零二二財年的約6.4%上升至二零二三財年的7.8%。上述增加主要由於(i)其他收入及其他收益淨額增加；以及(ii)分銷成本及管理費用減少。收益淨額增加主要由於撇銷長賬齡應付款項增加約2.3百萬港元及出售物業、廠房及設備的收益增加約5.5百萬港元。

二零二四財年與二零二三財年的比較

貴集團的收入由二零二三財年的262.8百萬港元增加約3.3%至二零二四財年的271.4百萬港元，主要是由於二零二四財年產品銷售組合改善，尤其是中端葡萄酒產品適度增加。紅葡萄酒分部產生的收入由二零二三財年的137.9百萬港元減少約19.5%至二零二四財年的110.9百萬港元，主要是由於產品組合變動所致。白葡萄酒分部產生的收入由二零二三財年的114.9百萬港元增加約31.1%至二零二四財年的150.6百萬港元，主要是由於新消費情景及貴集團在該分部的持續努力。

毛利從二零二三財年的90.7百萬港元增加約15.5%至二零二四財年的104.7百萬港元，整體毛利率從二零二三財年的34.5%上升至二零二四財年的38.6%。上述增加主要由於二零二四財年控制生產成本及減少銷售安排下的部分市場費用報銷所致。

獨立財務顧問函件

除稅後純利從二零二三財年的20.6百萬港元增加約62.8%至二零二四財年的33.5百萬港元，除稅後純利率從二零二三財年的約7.8%上升至二零二四財年的12.4%。上述增加主要由於(i)受惠於銷售收入及毛利適度增加，以及 貴集團於中國的產品及消費場景持續創新，經營溢利有所增長；及(ii)二零二四財年若干前任董事放棄過往年度酬金約12.2百萬港元以及政府補貼產生的其他收益。

(c) 貴集團財務狀況

下文載列 貴集團分別於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表，乃摘錄自 貴公司二零二四財年的年報：

	於 二零二三年 十二月 三十一日 概約 千港元 (經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 概約 千港元 (經審核)
非流動資產	102,254	140,519
現金及現金等價物	166,741	122,592
其他流動資產	309,893	317,416
資產總值	578,888	580,527
流動負債	277,783	255,893
非流動負債	1,187	311
負債總額	278,970	256,204
淨資產	299,918	324,323
資產負債比率	48%	44%

於二零二三年十二月三十一日， 貴集團之資產總值約為578.9百萬港元，主要包括(i)存貨約235.7百萬港元；(ii)現金及銀行結餘約166.7百萬港元；及(iii)物業、廠房及設備約71.3百萬港元，而 貴集團之負債總額約為279.0百萬港元，主要包括(i)應付賬款約115.5百萬港元；及(ii)其他應付及應計款項約124.9百萬港元。

獨立財務顧問函件

於二零二四年十二月三十一日，貴集團之資產總值約為580.5百萬港元，主要包括(i)存貨約231.3百萬港元；(ii)現金及銀行結餘約122.6百萬港元；及(iii)物業、廠房及設備約118.2百萬港元，而貴集團之負債總額約為256.2百萬港元，主要包括(i)應付賬款約101.2百萬港元；及(ii)其他應付及應計款項約124.3百萬港元。

貴集團於二零二四年十二月三十一日之資產總值約為580.5百萬港元，較二零二三年十二月三十一日約578.9百萬港元增加約1.6百萬港元，主要由於二零二四年十二月三十一日之物業、廠房及設備增加及二零二四財年貴公司所有者應佔純利增加所致。於二零二四年十二月三十一日，貴集團之負債總額約為256.2百萬港元，較二零二三年十二月三十一日約279.0百萬港元減少約22.8百萬港元，主要由於二零二四年十二月三十一日之應付賬款及合約負債減少所致。由於上述抵銷影響，貴集團的淨資產由二零二三年十二月三十一日的299.9百萬港元增加約8.1%至二零二四年十二月三十一日的324.3百萬港元。

此外，貴集團於二零二四年十二月三十一日之現金及現金等價物約為122.1百萬港元，較二零二三年十二月三十一日的166.2百萬港元減少約44.1百萬港元。

於二零二四年十二月三十一日，貴集團並無借款，而其資產負債比率(以負債總額除以資產總值的百分比表示)約為44%，低於二零二三年十二月三十一日的48%。

2. 設備的背景資料

經參考通函附錄二及貴集團提供的資料，設備包括(其中包括)28個總容量為7,680噸之儲酒罐、8個總容量為2,880噸之勾兌罐(帶攪拌器)、36個總容量為4,320噸之冷凍保溫罐(帶攪拌器)及42個總容量為4,680噸之調溫酒罐，以及管道及溫控系統。

誠如董事會函件所概述，貴集團最初擁有該場地，於二零一零年開發為酒堡地塊，是集品酒、葡萄酒文化、觀光、休閒、購物餐飲及住宿於一體的高端場所。設備安裝於該場地內的紅酒冷穩勾兌中心。

3. 補償交出的理由及裨益

根據董事會函件，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。因此，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為人民幣52,748,559元(相當於約57,149,035港元)，與補償金額相同。

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 貴集團作以下用途：(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 貴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。

根據 貴公司二零二四財年年報， 貴集團的生產線(與設備有關者除外)已使用多年，導致生產力下降。生產部門繼續研究提升生產線的技術，並引進合適的設備，以提高 貴集團的生產效率。通過利用部分補償購置設備及升級現有系統， 貴集團可有效應對該等營運挑戰，提升生產流程的效率、可靠性及可擴展性，以滿足不斷變化的客戶需求。

此外，如二零二四財年年報中展望及未來計劃所述， 貴集團將繼續創新市場營銷策略，激發品牌活力，並加強品牌作為國產葡萄酒代表的形象，進一步擴大 貴集團產品的市場佔有率。將所得款項淨額用於市場推廣及宣傳工作，可加快該等策略的落實，提升擴大 貴集團的客戶基礎，並加強 貴集團在核心市場的競爭地位。

此外， 貴集團於二零二四財年錄得線上銷售額約24.6百萬港元，佔 貴集團二零二四財年總收入約9.1%。除已建立的分銷渠道外， 貴集團將專注加快其線上銷售策略，以擴大其客戶基礎，目標對象為中國更廣泛的終端消費者。透過將餘下30%的補償分配至此項措施， 貴集團可策略性地發展及擴大其線上市場佔有率，優化電子平台及市場推廣工作，以更深入滲透線上銷售市場，推動可持續的長期收入增長。

根據吾等與 貴集團之討論，設備已閒置超過五年。透過交出設備， 貴集團可取得資金發展其核心業務，特別是提升生產能力及加強市場推廣活動(如前所述)。補償交出將為 貴集團提供資金資源，以有效推動創新、提高營運效率及支持其葡萄酒生產及分銷主業之長遠增長。因此，吾等與董事均認為，訂立補償協議具備合理商業理由及屬正當。

4. 補償協議的主要條款

以下為摘錄自董事會函件的補償協議主要條款：

日期

二零二五年五月二十日(聯交所交易時段後)

訂約方

- (i) 王朝釀酒，為 貴公司全資附屬公司；及
- (ii) 天津頤養(即天津頤養大健康小鎮建設開發有限公司)

主體事項

根據補償協議的條款及條件，王朝釀酒有條件同意向天津頤養交出設備。

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)，乃經 貴集團與天津頤養參考(i)應佔補償，其金額與補償相同；及(ii)通函附錄一所述的資產評估報告所載設備於二零二四年十二月三十一日之估值(「估值」)約人民幣51,657,200元(相當於約55,966,600港元)(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。

補償較估值溢價約2.1%。

付款條款

補償應於生效條件獲達成後15個營業日內全額支付。

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。

5. 將予交出設備的估值

誠如董事會函件所披露，補償乃經 貴集團與天津頤養參考(i)應佔補償，其金額與補償相同；及(ii)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)(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。

獨立估值師已獲委聘編製資產評估報告，當中載列設備於二零二四年十二月三十一日之市價之獨立估值。資產評估報告乃遵照中國資產評估協會頒佈之相關專業準則編製。就吾等之盡職審查而言，吾等已審閱及查詢(i)獨立估值師與王朝釀酒之間的委聘條款；及(ii)獨立估值師就編製資產評估報告之背景及資格。吾等注意到，進行估值的工作範圍並無限制，且工作範圍與所提供的意見相稱。就獨立估值師的資格而言，吾等知悉獨立估值師為獲財政部及中國證券監督管理委員會賦予資格的資產評估機構。根據吾等的進一步研究，吾等注意到獨立估值師已被納入中國證券監督管理委員會官網所載從事證券服務業務資產評估機構名錄。根據獨立估值師提供的資料(包括履歷詳情及相關資格證書)及吾等與彼等的討論，吾等得悉沈先生(獨立估值師的資產評估師)自一九九七年起已成為中國資產評估協會會員，具備資產評估師執業資格。吾等已在中國資產評估協會的官網上核實其資產評估師會員身份，亦觀察到其在過去三年內並無受到任何紀律處分。此外，沈先生擁有逾34年為中國國有及上市公司進行估值項目的經驗，涉及多個行業，包括重工業、食品生產、製藥、銀行及金融、科技、能源及資源等。沈先生亦已確認，獨立估值師及其本人均獨立於 貴集團及天津頤養。因此，吾等信納獨立估值師編製資產評估報告之資格及經驗。

於評估補償是否公平合理時，吾等已審閱資產評估報告，而經吾等與獨立估值師進一步討論後，吾等了解到，獨立估值師在考慮資產評估報告所述之其他估值方法後，已採用重置成本法得出將予交出設備的評估價值：

生產設備評估中的收益法是指將預期收益資本化或貼現以確定評估對象價值的特定模式。根據資產評估報告，獨立估值師認為，由於設備並無與收益法相關的必要數據，不適宜採用收益法進行評估。

獨立財務顧問函件

市場法是指將評估對象與可資比較交易進行比較以確定評估對象價值的評估方法。根據資產評估報告，獨立估值師認為，由於市場上並無與評估對象類似或可資比較的交易個案，不適宜採用市場法進行評估。

重置成本法是指評估對象的相關資產可以使用或正在使用，並可以通過重置取得，其相關資產的重置成本及相關折舊可以合理估計的評估方法。根據資產評估報告，獨立估值師認為，設備仍處於可使用狀態，因此設備的全部重置成本可以合理計量。因此，重置成本法被視為合適，並獲採納以進行估值。

此外，吾等亦已審閱資產評估報告內之評估假設，主要包括交易假設及公開市場假設，以及具體假設，例如(i)法律、法規及宏觀經濟狀況的穩定性；(ii)有能力及守法的管理層；(iii)財務資料的準確性及完整性；(iv)不存在不可抗力事件；(v)設備不存在所有權缺陷或限制；及(vi)遵守相關法律及監管規定。此外，吾等已向獨立估值師查詢上述假設之適用性，吾等知悉該等假設為其他估值工作普遍及一致採用，並符合市場慣例。吾等並無發現任何重大因素導致吾等對估值方法及得出設備評估價值所採用之主要基準及假設之公平性及合理性產生懷疑。

吾等了解到獨立估值師採取全面程序評估設備之估值，當中涉及：(i)在評估範圍內通過詢問、訪談、核實、實物查驗及調查進行現場資產調查；(ii)與管理層進行面談，了解王朝釀酒固定資產會計政策及使用情況；(iii)收集及整理王朝釀酒、政府部門及專業機構等其他相關單位提供的評估資料；(iv)運用選定的評估方法、公式及參數對資產進行評估，得出計算結果；及(v)編製資產評估報告，在對評估結果進行全面分析的基礎上得出評估結論。

就估值的相關計算而言，吾等已從獨立估值師取得載有估值詳細計算的附表（「附表」）。根據附表，吾等注意到勾兌罐、儲酒罐、速凍保溫罐（帶攪拌器）、冷凍保溫罐（帶攪拌器）、調溫酒罐及冷凍保溫酒罐為設備的主要組件，其重置成本合共佔估值總額逾80%。獨立估值師採用之公式主要考慮(i)組件價格；(ii)安裝成本；(iii)基礎成本；(iv)前期設計及諮詢費用；(v)建設管理費用；及(vi)融資成本。

獨立財務顧問函件

通過審閱該等主要組件估值的相關計算，吾等注意到(i)組件價格來自中國提供最新工業組件定價資料的線上平台；(ii)安裝成本及基礎成本乃根據資產評估常用數據與參數手冊釐定，該手冊由中國政府及專業團體的專家撰寫，並常於中國用作可用經濟年限的參考；(iii)前期設計及諮詢費用乃根據行業、國家及地方政府法規規定的相關收費標準釐定；及(iv)融資成本乃根據中國人民銀行公佈的貸款市場報價利率釐定。

經綜合設備各組件及零件之所有重置成本結果後，獨立估值師確定估值為人民幣51,657,200元。下文載列設備於二零二四年十二月三十一日之賬面淨值及估值概要：

	賬面淨值 人民幣元	估值 人民幣元
設備	<u>4,136,400</u>	<u>51,657,200</u>

根據董事會函件，資產評估報告所列設備賬面淨值約人民幣4.1百萬元(相當於約4.5百萬港元)為王朝釀酒固定資產賬的會計賬面值，上述賬面淨值的差額乃由於 貴公司綜合財務報表於過往年度確認減值虧損約1.7百萬港元所致。

根據吾等對資產評估報告的審閱及與獨立估值師就(其中包括)(i)獨立估值師的工作範圍及經驗；(ii)採用成本法進行估值的理由及恰當性；(iii)資產評估報告所採納的基準、假設及方法；及(iv)獨立估值師所進行的估值工作進行的討論，吾等並無注意到任何事項導致吾等懷疑編製資產評估報告的公平性及合理性。鑒於上文所述，吾等認為獨立估值師所進行之估值以及資產評估報告所採納之基準、假設及方法乃屬恰當。

根據場地補償協議，吾等注意到該場地的補償總額乃根據場地的獨立估值報告釐定，當中包括設備及該場地其他不同資產應佔估值。根據吾等對該場地估值報告的詳細分項的審閱，吾等注意到(i)設備應佔估值為人民幣52,748,559元；及(ii)該場地的估值報告所載的設備相關估值與補償相同。

6. 補償交出可能造成的財務影響

根據董事會函件，於支付補償後，設備之所有權將轉讓予天津頤養。以下載列於完成補償交出後可能產生之財務影響。

盈利

參考設備於二零二四年十二月三十一日之賬面淨值，並假設補償交出已於二零二四年十二月三十一日完成，補償交出之未經審核收益淨額(未計及所得稅影響)約人民幣44.1百萬元(相當於約47.8百萬港元)(按以下公式計算：補償－設備之剩餘賬面淨值(減值後)－增值稅)估計將計入 貴公司之綜合財務報表。

資產淨值

於二零二四年十二月三十一日， 貴集團之資產淨值約為324.3百萬港元。由於 貴集團於完成補償交出後不再擁有設備之任何權利或權益， 貴集團之物業、廠房及設備預期將減少設備於二零二四年十二月三十一日之賬面淨值約2.8百萬港元，現金及銀行結餘預期將增加所得款項淨額約人民幣46.7百萬元(相當於約50.6百萬港元)，因此資產淨值預期將增加約人民幣44.1百萬元(相當於約47.8百萬港元)。

營運資金

於二零二四年十二月三十一日， 貴集團持有現金及現金等價物約122.6百萬港元。於完成補償交出後， 貴集團預期將收到所得款項淨額約人民幣46.7百萬元(相當於約50.6百萬港元)。

上述數字僅供說明用途。補償交出之實際收益或虧損，以及對 貴集團資產總值及負債總額的財務影響，須視乎審計及上述項目於完成補償交出當日的價值而定，因此可能有別於上述金額。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，尤其是(i)補償協議之主要條款；(ii)應佔補償的金額與補償相同；(iii)獨立估值師編製之估值；及(iv)補償交出的理由及裨益，吾等認為儘管補償協議及據此擬進行的交易並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，補償協議之條款乃按一般商業條款訂立，對 貴集團及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成批准補償協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

董事總經理

執行董事

馮智明

黃偉亮

謹啟

二零二五年六月二十日

附註：

馮智明先生自二零零三年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾30年經驗，並曾參與及完成多項有關併購、關連交易及須遵守香港上市公司收購守則的交易的顧問交易。

黃偉亮先生自二零零八年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，亦為第9類(資產管理)受規管活動的負責人員。黃先生於機構融資及投資銀行方面累積數十年經驗，並曾參與及完成香港上市公司多項有關上市規則及收購守則的顧問交易。

以下為獨立估值師天津華夏金信資產評估有限公司就本集團將交出之設備於二零二四年十二月三十一日之價值意見而編製以供載入本通函之資產評估報告全文。

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

中法合營王朝葡萄酒有限公司
擬核實資產重置成本所涉及的
單項資產價值
資產評估報告

華夏金信評報字[2025]146號

天津華夏金信資產評估有限公司

二零二五年六月二十日

目 錄

聲明	28
資產評估報告摘要	29
資產評估報告	31
一. 委託人、產權持有者和資產評估委託合同約定的其他評估報告 使用人概況.....	31
二. 評估目的.....	32
三. 評估對象和評估範圍.....	32
四. 價值類型.....	33
五. 評估基準日.....	33
六. 評估依據.....	33
七. 評估方法.....	36
八. 評估程序實施過程和情況.....	39
九. 評估假設.....	41
十. 評估結論.....	43
十一. 特別事項說明	44
十二. 資產評估報告使用限制說明.....	45
十三. 資產評估報告日	45

聲 明

一、本資產評估報告是依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。

二、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，本資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

三、本資產評估機構及資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。

四、評估對象涉及的資產清單及相關資料由委託人、產權持有者申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。

五、本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

六、資產評估師已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

七、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

中法合營王朝葡萄釀酒有限公司
擬核實資產重置成本所涉及的
單項資產價值
資產評估報告摘要

華夏金信評報字[2025]146號

天津華夏金信資產評估有限公司接受中法合營王朝葡萄釀酒有限公司的委託，根據有關法律、行政法規和資產評估準則，遵循獨立、客觀、公正的原則，按照必要的評估程序，對中法合營王朝葡萄釀酒有限公司擬核實資產重置成本事宜所涉及的單項資產在評估基準日的市場價值進行了評估。現將資產評估報告摘要如下：

- 一、 評估目的：擬核實資產重置成本。
- 二、 評估對象和評估範圍：評估對象為中法合營王朝葡萄釀酒有限公司擬核實資產重置成本所涉及的資產價值，評估範圍為2010年至2012年陸續自行購置建設的各容積儲罐和環境控制設備，賬面原值41,364,273.41元，賬面淨值4,136,427.33元。
- 三、 價值類型：市場價值。
- 四、 評估基準日：2024年12月31日。
- 五、 評估方法：重置成本法。
- 六、 評估結論：

截止2024年12月31日中法合營王朝葡萄釀酒有限公司委託評估的資產評估前賬面淨值為人民幣413.64萬元，評估後資產重置成本為人民幣5,165.72萬元(人民幣大寫：伍仟壹佰陸拾伍萬柒仟貳佰元)。

評估結果見下表：

資產評估結果匯總表

單位：人民幣萬元

項目	帳面淨值	評估重置價值
	A	B
流動資產	-	-
非流動資產	413.64	5,165.72
其中：可供出售金融資產	-	-
持有至到期投資	-	-
長期應收款	-	-
長期股權投資	-	-
投資性房地產	-	-
固定資產	413.64	5,165.72
在建工程	-	-
工程物資	-	-
固定資產清理	-	-
生產性生物資產	-	-
油氣資產	-	-
無形資產	-	-
開發支出	-	-
商譽	-	-
長期待攤費用	-	-
遞延所得稅資產	-	-
其他非流動資產	-	-
資產總計	413.64	5,165.72

評估報告所揭示評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2024年12月31日起，至2025年12月30日止。

七、評估報告使用者應當充分考慮評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

1. 本次評估的設備評估值中包含增值稅。
2. 本次評估範圍內資產無抵押、擔保及其他限制情況。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當認真閱讀資產評估報告正文。

**中法合營王朝葡萄釀酒有限公司
擬核實資產重置成本所涉及的
單項資產價值
資產評估報告**

華夏金信評報字[2025]146號

中法合營王朝葡萄釀酒有限公司：

天津華夏金信資產評估有限公司接受 貴公司的委託，根據有關法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用重置成本法，按照必要的評估程序，對中法合營王朝葡萄釀酒有限公司擬核實資產重置成本事宜所涉及的單項資產在2024年12月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、產權持有單位和資產評估委託合同約定的其他評估報告使用人概況

本次資產評估的委託人和產權持有單位均為中法合營王朝葡萄釀酒有限公司，資產評估委託合同約定的其他報告使用人為國家法律、法規規定的其他報告使用人。

(一) 委託人及產權持有單位概況

委託人及產權持有單位均為中法合營王朝葡萄釀酒有限公司。

公司名稱：中法合營王朝葡萄釀酒有限公司

統一社會信用代碼：91120113600550030D

類型：有限責任公司(外國法人獨資)

住所：天津市北辰區津圍公路29號

法定代表人：何崇富

註冊資本：42,565.9萬元人民幣

成立日期：1980年03月25日

營業期限：1980年03月25日至2032年03月24日

經營範圍：許可項目：酒製品生產；酒類經營；食品生產；食品互聯網銷售；食品銷售。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準。）
一般項目：貨物進出口；業務培訓（不含教育培訓、職業技能培訓等需取得許可的培訓）；會議及展覽服務；休閒觀光活動；化妝品批發；化妝品零售；日用百貨銷售。（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）（不得投資《外商投資准入負面清單》中禁止外商投資的領域）

登記機關：天津市北辰區市場監督管理局

（二）委託人與產權持有單位之間的關係

委託人及產權持有單位均為中法合營王朝葡萄釀酒有限公司。

（三）資產評估委託合同約定的其他報告使用人

資產評估委託合同約定的其他報告使用人為國家法律、法規規定的其他報告使用人。

二、評估目的

中法合營王朝葡萄釀酒有限公司擬核實資產重置成本，為此需要對評估基準日中法合營王朝葡萄釀酒有限公司所涉及的單項資產的重置成本價值進行評估，為委託人核實資產重置成本提供價值參考依據。

三、評估對象和評估範圍

（一）評估對象和評估範圍

評估對象為中法合營王朝葡萄釀酒有限公司擬核實資產重置成本所涉及的資產價值，評估範圍為2010年至2012年陸續自行購置建設的各容積儲罐和環境控制設備，賬面原值41,364,273.41元，賬面淨值4,136,427.33元。

涉及評估的資產於2010年至2012年陸續建成並投入使用，至今已投入使用13年以上，投入使用至今該批設備僅於生產需求增大時臨時投入生產使用，使用頻率較低且使用保養規範，因此設備還較新。

(二) 納入本次評估範圍內的資產與委託評估的資產範圍一致。

(三) 引用其他機構出具的報告的結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額。

本次評估報告中未引用其他機構報告內容。

四、價值類型

根據評估目的，確定評估對象的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方，在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本報告評估基準日為2024年12月31日，是委託人綜合考慮擬進行經濟行為的日程安排和經濟行為的性質確定的。

六、評估依據

本次評估工作中所遵循的主要法律法規依據、評估準則依據、權屬依據、取價依據和其他依據如下：

(一) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過)；
2. 《中華人民共和國公司法》(2018年10月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議修訂)；
3. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過)；
4. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(2019年1月2日，中華人民共和國財政部令第97號)；
5. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
6. 《企業會計準則—基本準則》(財政部令第33號、財政部令第76號修訂)；

7. 《企業會計準則—應用指南》(財會[2006]18號及其後頒佈和修訂的42項具體會計準則及其應用指南、解釋及其他有關規定)；
8. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議修訂)；
9. 《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(2007年12月6日中華人民共和國國務院令第512號發佈根據2019年4月23日《國務院關於修改部分行政法規的決定》修訂)；
10. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院第691號令，2017)；
11. 《增值稅轉型改革若干問題的通知》(財稅[2008]170號)；
12. 國家稅務總局《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)；
13. 《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)；
14. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號令，2016年6月24日)；
15. 《關於企業國有資產交易流轉有關事項的通知》(國務院國資委國資發產權規[2022]39號)；
16. 《國有資產評估管理辦法》(國務院第91號令，2020年11月29日國務院令第732號修訂)；
17. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(國資辦發[1992]第36號)。

(二) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
4. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
5. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
6. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
7. 《資產評估職業準則—評估方法》(中評協[2019]35號)；
8. 《資產評估職業準則—利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
9. 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號)；
10. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
11. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
12. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
13. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

(三) 權屬依據

1. 重要資產購置合同、發票等會計資料；
2. 產權持有單位提供的其它有關說明資料。

(四) 取價依據

1. 《資產評估常用數據與參數手冊》(機械工業出版社2011年版)；
2. 《機電產品報價手冊》(中國機械工業信息研究院2024年)；
3. 評估人員向設備生產廠家及銷售商詢價取得的資料；
4. 評估人員以實地勘察、市場調研等方式收集的其他相關資料。

(五) 其他依據

1. 產權持有單位申報的評估明細表；
2. 《資產評估委託合同》；
3. 其他與評估有關的資料。

七、評估方法

依據《資產評估執業準則—機器設備》資產評估師執行機器設備評估業務，應當根據評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析成本法、市場法和收益法三種資產評估基本方法的適用性，並恰當選擇。

市場法系指在市場上選擇若干相同或近似的資產作參照物，針對影響資產價值的各項因素，將被評估資產分別與參照物逐個進行價格差異的比較調整，再綜合分析各項調整結果，確定被評估資產的評估值的一種評估方法。即在搜集可比交易案例的前提下，選擇與被評估資產型號相同或功能相近的近期內交易可比案例若干，與被評估資產進行比較，對交易情況、新舊程度、使用狀況等進行修正後，求得修正後的比准價格得到被評估資產的評估值。

機器設備評估中的收益法，是指通過將被評估資產預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的評估思路。

成本法系指用現時條件下重新購置或建造一個全新狀態的被評估資產所需的全部成本。

本次評估範圍內的設備為產權持有人使用過的二手設備，與產權持有人了解，在當地並無活躍的機器設備交易市場，不具備採用市場法的條件，故本次評估未採用市場法；因無法取得本次評估報告範圍內的相關設備涉及收益法相關數據，不具備採用收益法的條件，故本次評估未採用收益法；根據評估目的及資料收集情況，本次評估範圍內的設備可以正常使用，且其重置成本可以取得並合理估算，故此對委估資產採用成本法評估。

評估基準日，被評估單位為一般納稅人，根據國家有關增值稅政策，對企業購入的固定資產所支付的增值進項稅可以抵扣。本次設備評估中，根據本次評估目的，重置成本為含增值稅成本。

重置成本的確定

本次納入估值範圍的設備大部分為自行購建的定制設備，評估人員基於該情況，對委估設備中的非標定制設備，以通用非標設備價值估算方式進行計算，具體公式如下：

$$S = \left(\frac{M_{RM}}{K_M} + M_P \right) (1 + K_P) \left(1 + \frac{K_D}{n} \right) \frac{1}{1 + r_r}$$

式中：S – 設備價格

M_{RM} – 主材費(不含主要外購件費)

K_M – 成本主材費率(不含主要外購件)

M_P – 主要外購件費

K_P – 成本利潤率

r_r – 綜合稅率

K_D – 非標設備設計費率

n – 非標設備的生產數量

其中：

(1) 主材費

主要材料是根據材料在設備中所佔的重量或價值的比例確定。主材費可按圖樣分別計算出各種主材的淨消耗量，再根據各種主材的利用率求出總消耗量，並按材料的市場含稅價格計算每一種主材的材料費用，計算公式為：

$$M_{RM} = \sum \frac{WN_{RMI}}{K_{UI}} \frac{S_{UI}}{1 + r_{r1}}$$

式中： M_{RM} - 主材費

K_{UI} - 主材利用率

WN_{RMI} - 主要材料的淨消耗量

S_{UI} - 市場含稅價格

r_{r1} - 增值稅率

(2) 主要外購件費

如外購件價值比重很小，可綜合在成本主材費率中考慮，不再單列考慮，這裡只考慮主要的且價值比重較大的外購件，主要外購件的價格需要將含稅價調整為不含稅的市場價格計算。計算公式為：

$$M_{PM} = \frac{\sum S_{PI}}{1 + r_{r1}}$$

式中： M_{PM} - 主要外購件費

S_{PI} - 主要外購件含稅價

r_{r1} - 增值稅率

對於市場價值波動較小，且缺少市場價格信息的設備，則以核實後的賬面價值，結合國家統計局公佈的商品分類價格指數調整後確定重置成本。

$$\text{重置成本} = \text{賬面價值} \times \text{價格指數}$$

最終，以上述方式確定的委估資產重置成本價值作為評估值。

八、評估程序實施過程和情況

評估工作於2025年3月10日開始，至2025年6月19日結束。具體分以下幾個階段：

（一）明確業務基本事項

資產評估機構與委託人及其他相關當事人討論、閱讀基礎材料，進行必要的初步調查，與委託人及產權持有者等共同明確資產評估業務基本事項，分析評估業務風險、評估機構及其資產評估專業人員的專業能力和獨立性。

（二）訂立業務委託合同

在滿足專業能力、獨立性和業務風險控制要求的基礎上，評估機構與委託人簽訂《資產評估委託合同》，委託合同包括評估目的、評估對象和評估範圍、評估基準日、報告使用範圍、評估報告提交期限和方式、違約責任和爭議解決等內容。

（三）編製資產評估計劃

根據本評估業務的具體情況及時間要求，考慮評估目的、評估對象狀況、評估業務風險、評估項目規模和複雜程度、涉及資產的結構、類別、數量及分佈狀況、相關資料收集狀況及評估人員的專業勝任能力、經驗及助理人員配備情況等，制定編製資產評估計劃。

(四) 進行評估現場調查

1. 根據評估對象和評估範圍的具體情況擬定收集資料清單，指導產權持有者清查資產、填報資產評估明細表、準備評估資料。
2. 評估人員按照資產評估準則的相關規定，通過詢問、訪談、核對、監盤、勘查等手段對納入評估範圍的各項資產進行了現場調查。
 - 1) 對管理層進行針對性訪談，了解公司固定資產會計政策和使用情況。
 - 2) 將企業申報的資產評估明細表與其總賬、明細賬進行核對，通過查閱有關資料，了解納入評估範圍的具體資產的詳細狀況。仔細審查各類資產評估明細表，檢查有無填項不全、錯填、資產項目不明確等情況，並根據經驗及掌握的有關資料，檢查資產評估明細表有無漏項等，同時反饋給產權持有者對資產評估明細表進行完善。
 - 3) 對設備進行現場勘查，確認申報資產的真實性、準確性和完整性。

(五) 收集整理評估資料

評估人員根據評估項目的具體情況收集評估資料，包括直接從市場等渠道獨立獲取資料，從委託人等其他相關當事人獲取資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取資料。

評估人員要求委託人或者其他相關當事人對其提供的資產評估明細表及其他重要資料以簽字、蓋章及法律允許的其他方式進行確認；評估人員對資產評估活動中使用的資料進行了核查驗證。核查驗證的方式包括觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、覆核等。超出評估人員專業能力範疇的核查驗證事項，評估人員委託或者要求委託人委託其他專業機構出具意見。

資產評估專業人員根據資產評估業務具體情況對收集的評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製資產評估報告的依據。

(六) 評定估算形成結論

評估人員針對各類資產的具體情況，根據選用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成測算結果。項目負責人對形成的測算結果進行綜合分析，形成評估結論。

(七) 編製出具評估報告

在上述工作的基礎上，編製初步資產評估報告，按公司評估業務內部質量控制制度和程序對報告進行審核，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告有關內容進行溝通。在全面考慮有關意見後，最後按資產評估委託合同規定的時間及方式向委託人提交評估報告。

九、評估假設

本次評估中評估人員遵循了以下評估假設：

(一) 基本假設

1. 交易假設

有序交易假設，即假設待評資產處在有序交易中，評估師根據待估資產的有序交易條件等模擬市場進行估價。

2. 公開市場假設

公開市場假設是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等做出理智的判斷。該假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

(二) 具體假設

1. 國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。
2. 假設公司的經營者是負責的，並且公司管理層有能力擔當其職務。
3. 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律法規。
4. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。
5. 本次評估假設委託人及產權持有者提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。
6. 假設評估範圍內的資產真實、完整，不考慮產權瑕疵，不涉及任何抵押權、留置權或擔保事宜對評估價值的影響，不存在其它其他限制交易事項。
7. 委估資產的取得、使用及處置符合國家相關法律法規之規定。

本報告評估結論是以上述評估假設為前提得出的，在上述評估假設變化時，本報告評估結論無效。

十、 評估結論

截止2024年12月31日中法合營王朝葡萄釀酒有限公司委託評估的資產評估前賬面淨值為人民幣413.64萬元，評估後資產重置成本為人民幣5,165.72萬元(人民幣大寫：伍仟壹佰陸拾伍萬柒仟貳佰元)。

評估結果見下表：

資產評估結果匯總表

單位：人民幣萬元

項目		賬面淨值	評估重置價值
		A	B
1	流動資產	-	-
2	非流動資產	413.64	5,165.72
3	其中：可供出售金融資產	-	-
4	持有至到期投資	-	-
5	長期應收款	-	-
6	長期股權投資	-	-
7	投資性房地產	-	-
8	固定資產	413.64	5,165.72
9	在建工程	-	-
10	工程物資	-	-
11	固定資產清理	-	-
12	生產性生物資產	-	-
13	油氣資產	-	-
14	無形資產	-	-
15	開發支出	-	-
16	商譽	-	-
17	長期待攤費用	-	-
18	遞延所得稅資產	-	-
19	其他非流動資產	-	-
20	資產總計	413.64	5,165.72

評估報告所揭示評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2024年12月31日起，至2025年12月30日止。

十一、特別事項說明

以下為在評估過程中已發現可能影響評估結論但非評估人員執業水平和能力所能評定估算的有關事項：

1. 本次評估的設備評估值中包含增值稅。
2. 本次評估範圍內資產無抵押、擔保及其他限制情況。
3. 評估師和評估機構的法律責任是對本報告所述評估目的下的資產價值量做出專業判斷，並不涉及到評估師和評估機構對該項評估目的所對應的經濟行為做出任何判斷。評估工作在很大程度上，依賴於委託人及產權持有者提供的有關資料。因此，評估工作是以委託人及產權持有者提供的有關經濟行為文件，有關資產所有權文件、證件及會計憑證，有關法律文件的真實合法為前提。
4. 評估師執行資產評估業務的目的是對評估對象價值進行估算並發表專業意見，並不承擔相關當事人決策的責任。評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
5. 在評估基準日以後的有效期內，如果資產數量及作價標準發生變化時，應按以下原則處理：
 - (1) 當資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產數額進行相應調整；
 - (2) 當資產價格標準發生變化、且對資產評估結果產生明顯影響時，委託人應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值；
 - (3) 對評估基準日後，資產數量、價格標準的變化，委託人在資產實際作價時應給予充分考慮，進行相應調整。

評估報告使用人應注意以上特別事項對評估結論的可能影響。

十二、資產評估報告使用限制說明

(一) 資產評估報告使用範圍

1. 本資產評估報告僅供委託人和法律、行政法規規定的使用人使用。
2. 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的評估目的及用途使用資產評估報告。
3. 委託人或者其他資產評估報告使用人應在載明的評估結論使用有效期內使用資產評估報告。
4. 未徵得資產評估機構同意，資產評估報告的內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、行政法規規定以及相關當事人另有約定的除外。

(二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。

(三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

(四) 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

十三、資產評估報告日

本資產評估報告日為二零二五年六月二十日。

天津華夏金信資產評估有限公司

資產評估師：沈杰

資產評估師：劉立

二零二五年六月二十日

資產評估明細表概要

評估基準日：二零二四年十二月三十一日

被評估單位(產權持有單位)：

中法合營王朝葡萄酒有限公司

金額單位：人民幣元

序號	設備名稱	規格型號	單位	數量	賬面價值		評估價值	備註
					原值	淨值	重置成本	
1	新2萬噸車間溫控系统	20,000噸	套	1	13,696.07	1,369.60	15,477	
2	勾兌罐(帶攪拌器)	360噸	台	4	1,859,710.53	185,971.05	2,690,674	
3	儲酒罐	360噸	台	4	1,732,392.71	173,239.27	2,600,274	
4	儲酒罐	240噸	台	10	3,204,812.93	320,481.29	4,844,359	
5	速凍保溫罐(帶攪拌器)	120噸	台	6	1,960,594.63	196,059.46	2,019,149	
6	冷凍保溫罐(帶攪拌器)	120噸	台	15	4,889,936.59	488,993.66	5,047,873	
7	調溫酒罐	120噸	台	18	3,985,814.64	398,581.46	5,243,848	
8	常溫純水罐	120噸	台	1	217,909.19	21,790.92	291,325	
9	調溫酒罐	60噸	台	6	808,498.72	80,849.87	1,265,802	
10	熱水罐(帶熱水套、攪拌器)	60噸	台	2	415,153.06	41,515.31	512,334	
11	CIP碱罐(帶攪拌器)	20噸	台	1	92,380.25	9,238.03	114,829	
12	油罐	1噸	台	1	22,308.27	2,230.83	27,729	
13	溫控緩衝罐	3.5噸	台	1	32,671.20	3,267.12	40,610	
14	勾兌罐(帶攪拌器)	360噸	台	4	1,844,032.57	184,403.26	2,690,674	
15	儲酒罐	360噸	台	4	1,713,121.59	171,312.16	2,600,274	
16	儲酒罐	240噸	台	10	3,180,722.42	318,072.24	4,844,359	

序號	設備名稱	規格型號	單位	數量	賬面價值		評估價值	備註
					原值	淨值	重置成本	
17	冷凍保溫酒罐(帶攪拌器)	120噸	台	21	6,948,251.83	694,825.18	7,067,023	
18	調溫酒罐	120噸	台	18	4,080,473.85	408,047.39	5,243,848	
19	操作平台		套	1	1,129,895.94	112,989.59	1,404,461	
20	旋轉樓梯		部	5	72,871.34	7,287.13	90,579	
21	輸酒管道及氮氣管道		套	1	526,988.74	52,698.87	655,047	
22	酒罐吊裝費		項	1	42,000.00	4,200.00	-	已計取
23	冷凍系統比澤爾非標PLC中控風冷低溫冷水壓縮機		台	4	588,034.20	58,803.42	684,413	
24	冷凍系統水冷螺杆冷水機組		套	1	170,940.17	17,094.02	198,957	
25	冷凍系統冷卻塔		台	1	18,803.42	1,880.34	21,885	
26	冷凍系統		套	1	1,070,000.00	107,000.00	1,245,373	
27	空氣壓縮機系統		套	1	114,183.44	11,418.34	132,898	
28	熱水罐(帶熱水套、攪拌器)	60噸	台	2	10,952.14	1,095.21	-	納入10#設備
29	溫控系統		套	1	562,934.95	56,293.50	-	納入主體
30	伽瑪潔BZ8型雙嘴噴頭		個	1	41,880.34	4,188.03	47,798	
31	不銹鋼移動配電箱		個	1	4,615.38	461.54	5,737	
32	不銹鋼配電櫃		個	1	3,846.15	384.62	4,781	
33	不銹鋼配電櫃		個	1	3,846.15	384.62	4,781	
合計					41,364,273.41	4,136,427.33	51,657,171	

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則而提供有關本集團的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確、完整且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員的權益

於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及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(包括該等董事或主要行政人員根據證券及期貨條例之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條須載入該條所指之登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 持有5%或以上股權的人士

於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有在本集團任何其他成員公司(包括因自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期)以來已協定或建議的收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司)已發行有投票權股份的股東大會上可任何情況下均有投票權的任何類別股本面值10%或以上之權益或擁有有關該等股本之購股權：

姓名/名稱	持有權益或		股份數目	概約持股百分比
	淡倉之公司名稱	權益性質		
恆名集團有限公司	本公司	實益擁有人	558,000,000股 股份(L)(附註1)	39.62%
天津食品集團有限公司 (「天津食品」)	本公司	受控制法團的 權益	602,792,000股 股份(L)(附註1)	42.80%

姓名／名稱	持有權益或 淡倉之公司名稱	權益性質	股份數目	概約持股 百分比
天津渤海國有資產 經營管理有限 公司(「渤海」)	本公司	受控制法團的 權益	602,813,922股 股份(L) (附註1)	42.80%
天津泰達實業 集團有限公司 (「泰達實業」)	本公司	受控制法團的 權益	602,813,922股 股份(L) (附註1)	42.80%
天津泰達投資 控股有限公司 (「天津泰達」)	本公司	受控制法團的 權益	602,813,922股 股份(L) (附註1)	42.80%
人頭馬亞太有限 公司	本公司	實益擁有人	336,528,000股 股份(L) (附註2)	23.90%
Remy Concord Limited	本公司	受控制法團的 權益	336,528,000股 股份(L) (附註2)	23.90%
Remy Cointreau Services S.A.S.	本公司	受控制法團的 權益	336,528,000股 股份(L) (附註2)	23.90%
Remy Cointreau S.A.	本公司	受控制法團的 權益	336,528,000股 股份(L) (附註2)	23.90%
Orpar S.A.	本公司	受控制法團的 權益	336,528,000股 股份(L) (附註2)	23.90%
Andromède S.A.S.	本公司	受控制法團的 權益	336,528,000股 股份(L) (附註2)	23.90%
Zengli Investment Group Co. LTD	本公司	實益擁有人	115,394,944股 股份(L) (附註3)	8.19%
天津增力商貿集團 有限公司	本公司	受控制法團的 權益	115,394,944股 股份(L) (附註3)	8.19%
李俊杰	本公司	受控制法團的 權益	115,394,944股 股份(L) (附註3)	8.19%
郝明珍	本公司	受控制法團的 權益	115,394,944股 股份(L) (附註3)	8.19%

(L) 指所持股份的好倉

附註：

- (1) 根據於二零二五年一月三日提交之權益披露表格(即相關實體於二零二四年十二月三十一日提交之最後一份權益披露表格)，天津泰達為一間於中國成立並由中國天津市人民政府間接全資擁有的國有企業。天津泰達擁有泰達實業約59.52%的股權。泰達實業於渤海的全部股權中擁有權益。渤海：
- (i) 於津聯集團有限公司的全部股權中擁有權益，而後者於21,922股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約0.002%；及
 - (ii) 於天津食品的全部股權中擁有權益，而天津食品則為：
 - (a) 於恆名集團有限公司的全部股權中擁有權益，而後者於558,000,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約39.62%；及
 - (b) 於天津農墾宏益聯投資有限公司的全部股權中擁有權益，而後者於天津宸海企業管理有限公司的全部股權中擁有權益，而天津宸海企業管理有限公司於Chenhai Investment Limited的全部股權中擁有權益，而Chenhai Investment Limited於44,298,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約3.15%。

因此，

1. 根據證券及期貨條例，天津泰達、泰達實業及渤海均被視為於(1)津聯集團有限公司；(2)恆名集團有限公司；及(3) Chenhai Investment Limited持有的股份總數(即602,319,922股股份，佔本公司已發行股本約42.77%)中擁有權益；及
2. 根據證券及期貨條例，天津食品被視為於(1)恆名集團有限公司；及(2) Chenhai Investment Limited持有的股份總數(即602,298,000股，佔本公司已發行股本約42.76%)中擁有權益。執行董事萬守朋先生亦為天津食品的董事及董事長。

於引致提交上述權益披露表的事件後及截至最後可行日期，Chenhai Investment Limited已進一步收購494,000股股份，佔本公司已發行股本約0.03%。

因此，

- A. 根據證券及期貨條例，天津泰達、泰達實業及渤海均被視為於(1)津聯集團有限公司；(2)恆名集團有限公司；及(3) Chenhai Investment Limited持有的股份總數(即602,813,922股股份，佔本公司已發行股本約42.80%)中擁有權益；及
- B. 根據證券及期貨條例，天津食品被視為於(1)恆名集團有限公司；及(2) Chenhai Investment Limited持有的股份總數(即602,792,000股，佔本公司已發行股本約42.80%)中擁有權益。

- (2) Remy Concord Limited可於人頭馬亞太有限公司的股東大會上行使或控制他人行使所有投票權。Remy Cointreau Services S.A.S.可於Remy Concord Limited的股東大會上行使或控制他人行使所有投票權。Remy Cointreau S.A.可於Remy Cointreau Services S.A.S.的股東大會上行使或控制他人行使約93%投票權。Orpar S.A.可於Remy Cointreau S.A.的股東大會上行使或控制他人行使約52%投票權。Orpar S.A.亦可於Recopart的股東大會上行使或控制他人行使約73%投票權，而Recopart可於Remy Cointreau S.A.的股東大會上行使或控制他人行使約19%投票權。Andromede S.A.S.可於Orpar S.A.的股東大會上行使或控制他人行使100%投票權。根據證券及期貨條例第XV部，Remy Concord Limited、Remy Cointreau Services S.A.S.、Remy Cointreau S.A.、Orpar S.A.及Andromede S.A.S.各自被視為於人頭馬亞太有限公司所持股份中擁有權益。非執行董事Heriard-Dubreuil Francois先生亦為Andromede S.A.S.董事會副主席、Remy Cointreau S.A.無投票權董事會成員、Remy Concord Limited及人頭馬亞太有限公司董事。非執行董事Sophie Phe女士亦為人頭馬君度集團(Remy Cointreau Group)執行委員會成員及人頭馬君度(Remy Cointreau)大中華區的首席執行官。非執行董事李國法先生為Remy Cointreau S.A.的獨立非執行董事。
- (3) Zengli Investment Group Co. LTD.為天津增力商貿集團有限公司的直接全資附屬公司，而天津增力商貿集團有限公司由李俊杰及郝明珍分別直接擁有51.22%及48.78%權益。根據證券及期貨條例，天津增力商貿集團有限公司以及李俊杰及郝明珍各自被視為於Zengli Investment Group Co. LTD.擁有權益的同一批本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，概無人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有於本集團任何其他成員公司(包括因自二零二四年十二月三十一日(即本公司之最近期經審核綜合賬目之編製日期)起已協定或建議之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)已發行的有表決權股份10%或以上之權益或擁有有關該等股本之任何購股權。

3. 服務合約

於最後可行日期，概無董事或候任董事與本公司或本集團任何其他成員公司(包括因自二零二四年十二月三十一日(即編製本公司最近期經審核綜合賬目之日期)起已協定或建議之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)訂立任何服務合約或任何建議服務合約，不包括於一年內屆滿或可由本集團終止而不作補償(法定補償除外)之合約。

4. 董事於競爭性業務之權益

據董事所知，於最後可行日期，概無董事或候任董事或彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

5. 重大權益

於最後可行日期，除萬守朋先生被視為擁有權益之補償交出外，概無董事於本集團任何成員公司(包括因自二零二四年十二月三十一日(即編製本公司最近期經審核綜合賬目之日期)起已協定或建議的收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司)自二零二四年十二月三十一日(即編製本公司最近期經審核綜合賬目之日期)起所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司(包括因自二零二四年十二月三十一日(即編製本公司最近期經審核綜合賬目之日期)起已協定或建議的收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司)擬收購或出售或租用的資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，除萬守朋先生被視為擁有權益之補償交出外，概無董事於對本集團(包括因自二零二四年十二月三十一日(即編製本公司最近期經審核綜合賬目之日期)起已協定或建議的收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司)業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

以下為提供意見及推薦建議以載入本通函的專家資格：

名稱	資格
八方金融有限公司	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)受規管活動之持牌法團
天津華夏金信資產評估有限公司	獨立認證中國估值師

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載格式及內容載入其意見，亦同意按本通函所載格式及內容提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家並無擁有本集團任何成員公司之股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)，亦無於自二零二四年十二月三十一日(即編製本公司最近期經審核綜合賬目之日期)以來由本集團任何成員公司收購或出售或租用、或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，香港主要營業地點地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈43樓4309室。
- (b) 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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

9. 展示文件

下列文件之副本將於本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止不少於十四日期間在聯交所網站及本公司網站www.dynasty-wines.com刊載：

- (a) 補償協議。

股東特別大會通告



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)

茲通告王朝酒業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年七月二十五日下午四時正假座香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心17樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認中法合營王朝葡萄釀酒有限公司與天津頤養大健康小鎮建設開發有限公司就交出及補償本集團安裝於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)之土地及物業的生產設備及系統而訂立的日期為二零二五年五月二十日的補償協議(「補償協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)；及
- (b) 授權本公司董事在彼等酌情認為就落實有關補償協議及據此擬進行交易之任何事宜及／或使其生效或與此有關而屬必要、適宜或權宜之情況下，代表本公司採取一切有關事項以及簽署、蓋印、簽立、完備及交付一切有關文件。」

承董事會命
王朝酒業集團有限公司
主席
萬守朋

香港，二零二五年六月二十日

股東特別大會通告

香港主要營業地點：

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
43樓4309室

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

附註：

1. 隨函附上大會適用之代表委任表格。
2. 委任受委代表之文據須由委任人或其正式書面授權人以書面簽署，如委任人為法團，則須蓋上公司印章或由高級職員、授權人或其他獲正式授權之人士簽署。
3. 凡有權出席上述大會並於會上投票的本公司股東，均可委任其他人士為其代表，代其出席並投票。持有兩股或以上本公司股份（「股份」）的股東可委任多於一名代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名此等聯名持有人均可親身或由委任代表就其股份於大會上投票，猶如其為唯一有權投票者。惟倘一名以上聯名持有人（不論親身或委派代表）出席大會，則僅排名較先之持有人，方有權就有關聯名股份投票。就此而言，排名先後以本公司股東名冊內有關聯名持有人排名次序為準。
5. 根據代表委任表格印列之指示填妥及經簽署之表格，連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司之辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
6. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。
7. 為確定及釐定股東出席大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二五年七月二十二日（星期二）至二零二五年七月二十五日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零二五年七月二十一日（星期一）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）以作登記。
8. 於本通告日期，本公司執行董事為萬守朋先生、何崇富先生及黃滿友先生；本公司非執行董事為Heriard-Dubreuil Francois先生、Sophie Phe女士及李國法先生；以及本公司獨立非執行董事為楊鼎立先生、孫如曄先生及鍾瑋珩女士。