

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，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公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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  
PACIFIC SURPLUS特別股息及  
EPIC WEALTH特別股息**

本公司財務顧問



**1. 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提供之免息貸款，而萬浩將於福建德熙重組完成後成為Pacific Surplus之全資附屬公司。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。

於Pacific Surplus完成後，本公司將不再持有福建德熙的任何權益，且福建德熙將不再為本公司的全資附屬公司。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。

## **2. 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。

## **3. 建議宣派特別股息**

董事會建議(i)於獨立股東批准有關Pacific Surplus出售事項之決議案及Pacific Surplus完成作實之情況下，向股東宣派、分派及派付Pacific Surplus特別股息，即每股股份7.802港仙之特別股息；及(ii)在獨立股東批准有關Epic Wealth出售事項之決議案及Epic Wealth完成作實之情況下，向股東宣派、分派及派付Epic Wealth特別股息，即每股股份4.256港仙之特別股息。

#### 4. 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條及第20.79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，Pacific Surplus協議及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。

## 5. 一般資料

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。獨立財務顧問已獲委任，以就相同事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，以批准根據Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議擬進行之交易，以及宣派、分派及支付Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息。一份載有(其中包括)(i) Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議項下擬進行之交易以及宣派、分派及支付Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息的進一步詳情；(ii) Pacific Surplus集團及Epic Wealth集團之財務資料；(iii) 本集團之未經審核備考財務資料(於Pacific Surplus完成作實後(單一計算)、於Epic Wealth完成作實後(單一計算)以及於Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成作實後)；(iv) 獨立董事委員會就根據Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議擬進行之交易之推薦建議；(v) 獨立財務顧問就根據Pacific Surplus協議及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(vi) GEM上市規則規定其他資料的通函，連同召開股東特別大會之通告，預期將於二零二四年十二月三十日或之前寄發予股東。

**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 **Pacific Surplus** 協議及 **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。

此外，**Pacific Surplus** 特別股息及 **Epic Surplus** 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** 特別股息和 **Epic Surplus** 特別股息未必一定進行宣派、分派及支付。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 1. 緒言

### 1.1. 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提供之免息貸款，而萬浩將成為 **Pacific Surplus** 之全資附屬公司。待 **Pacific Surplus** 完成作實後，本公司與陳女士將訂立待售貸款出讓。有關 **Pacific Surplus** 協議及待售貸款出讓主要條款的進一步詳情，請參閱本公告「2. **Pacific Surplus** 出售事項」。

於本公告日期，**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。於本公告日期，除就項目借款及授信額度提供之其他抵押品及擔保外，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，且福建德熙將不再為本公司的全資附屬公司。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。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「2. Pacific Surplus出售事項—2.3項目借款及授信額度」。

## 1.2. 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。

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。

## 2. PACIFIC SURPLUS出售事項

### 2.1. Pacific Surplus協議

Pacific Surplus協議的主要條款載列如下：

- 日期 : 二零二四年十二月五日(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 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。
- 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) 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；
  - (c) 福建德熙重組已完成；及

(d) 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。

**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) 待售貸款乃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. 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2.85%(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。

於本公告日期，項目借款及授信額度的未償還本金分別約為人民幣51.95百萬元及人民幣10.00百萬元。

於本公告日期，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物業及相關土地使用權的抵押；(b)王女士及陳昆先生以該銀行為受益人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的抵押；(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。

於本公告日期，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。

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，且福建德熙將不再為本公司的全資附屬公司。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。

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。

## 2.4. 授信額度擔保

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。

## 2.5. 彌償契據

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。

## 2.6. 股份質押協議

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)及任何種類的其他產權負擔(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、轉讓及任何種類的其他產權負擔(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。

### 3. EPIC WEALTH出售事項

#### 3.1. Epic Wealth協議

Epic Wealth協議的主要條款載列如下：

- 日期** : 二零二四年十二月五日(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。
- 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出售事項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) 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；
- (c) Epic Wealth重組已完成；
- (d) 福建德熙重組已完成；及
- (e) 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。

**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。

股東協議的主要條款載列如下：

**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或出售的購股權，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) 修訂公司章程；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

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

估值師獲指示為Epic Wealth集團的30%股權及Pacific Surplus集團的100%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Epic Wealth集團及Pacific Surplus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社的市場數據與資料進行，以形成對Epic Wealth集團的30%股權及Pacific Surplus集團的100%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集團並無產生任何重大收入，企業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集團地位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**

根據本公司提供之資料，物業、廠房及設備指Pacific Surplus集團之物業、廠房及設備以及在建工程(統稱「該等物業」)，以及位於該等物業內作生產用途之廠房及設備，而預付土地租賃款項指相應的地塊(「該土地」)。賬目中並無納入其他固定資產。該等物業、廠房及設備以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物業、土地使用權、廠房及設備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。物業、廠房及設備以及土地使用權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。

### **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，計算出該等物業及該土地公平值變動的遞延稅項資產。

### **3. 商譽**

此為Pacific Surplus集團於估值日期前之過往收購事項所產生的商譽。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，而業務單位除持續發展該等物業及該土地外並無業務活動，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。

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
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
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
	<u>130,361</u>	<u>113,809</u>
<b>非流動資產總值</b>	<b>130,361</b>	<b>113,809</b>
<b>流動資產</b>		
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
	<u>19,257</u>	<u>19,257</u>
<b>流動資產總值</b>	<b>19,257</b>	<b>19,257</b>
<b>資產總值</b>	<b>149,618</b>	<b>133,066</b>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
計息銀行借款	49,284	49,284
遞延稅項負債	28	28
<b>非流動負債總額</b>	<b>49,312</b>	<b>49,312</b>
<b>流動負債</b>		
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
利得稅撥備	–	–
遞延稅項負債	–	–
<b>流動負債總額</b>	<b>17,215</b>	<b>17,215</b>
<b>負債總額</b>	<b>66,527</b>	<b>66,527</b>
<b>資產淨值(於適銷性調整前)</b>	<b>83,091</b>	<b>66,539</b>

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。就反映與Pacific Surplus集團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集團股權的估值而言被視為屬公平合理。達致Pacific Surplus集團股權價值之計算方法如下：

基於上述，Pacific Surplus集團全部資產經扣除其負債總額後的公平值為人民幣66,531,969元。15.7%之缺乏適銷性貼現隨後應用於經調整的資產淨值，以達致Pacific Surplus集團股權價值的公平值，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資產淨值(人民幣千元)	$(A) \times 1 - (B) = (C)$	56,092
<b>Pacific Surplus 集團100%股權的公平值(約整至最接近百萬)</b>		<b>人民幣 56,000,000元</b>

#### 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，故資產法不適用於Epic Wealth集團的估值，此方法忽略業務擁有權帶來的經濟利益。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。

根據向估值師提供的資料，Epic Wealth集團的所有收入均來自釀酒廠業務。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；
- 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。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
怡園酒業控股有限公司	8146.HK	1.48
王朝酒業集團有限公司	828.HK	1.6
威龍葡萄酒股份有限公司	603779.CH	8.24
中國歐華葡萄酒控股有限公司	COWH MK	2.04
通化葡萄酒股份有限公司	600365.CH	1.33
<b>均值</b>		<b>2.94</b>

所選可資比較公司的市場資料收集自彭博，可資比較公司的平均EV/S為2.94，用作Epic Wealth集團股權估值的代理EV/S倍數。

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。

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	(A) x (B) = (C)	124,421
現金(人民幣千元)	(D)	26,250
債務(人民幣千元)	(E)	2,150
加：非經營性資產(人民幣千元)	(F)	6,736
減：非經營性負債(人民幣千元)	(G)	11,491
適銷性貼現調整前的股權價值 (人民幣千元)	(C) + (D) - (E) + (F) - (G) = (H)	143,766
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)	121,195
股權(%)	(K)	30%
Epic Wealth集團的股權公平值 (人民幣千元)	(J) x (K) = (L)	36,359
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；
- 假設於可預見未來，Epic Wealth集團將繼續經營釀酒廠業務，Pacific Surplus集團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。

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；
- Epic Wealth集團及Pacific Surplus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；
- Epic Wealth集團及Pacific Surplus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；
- Epic Wealth集團及Pacific Surplus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；
- Epic Wealth集團及Pacific Surplus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

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。

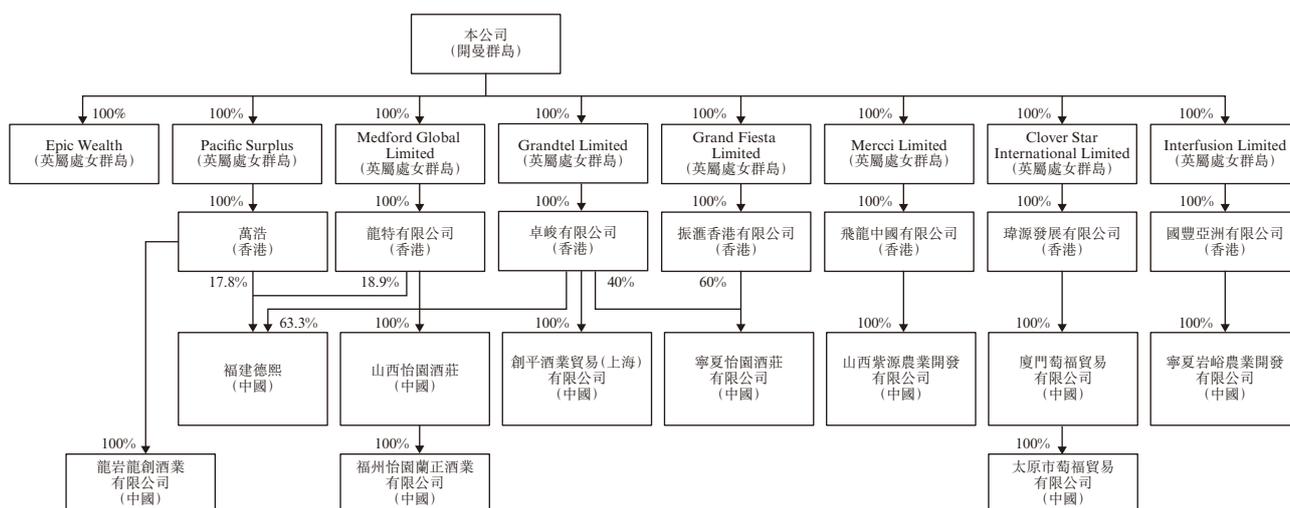
Epic Wealth集團30%股權及Pacific Surplus集團100%股權的估值結果分別為人民幣36,000,000元及人民幣56,000,000元。

有關Epic Wealth集團30%股權的價值及Pacific Surplus集團100%股權的價值之估值報告將載入將寄發予股東之有關Epic Wealth出售事項及Pacific Surplus出售事項的通函。

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

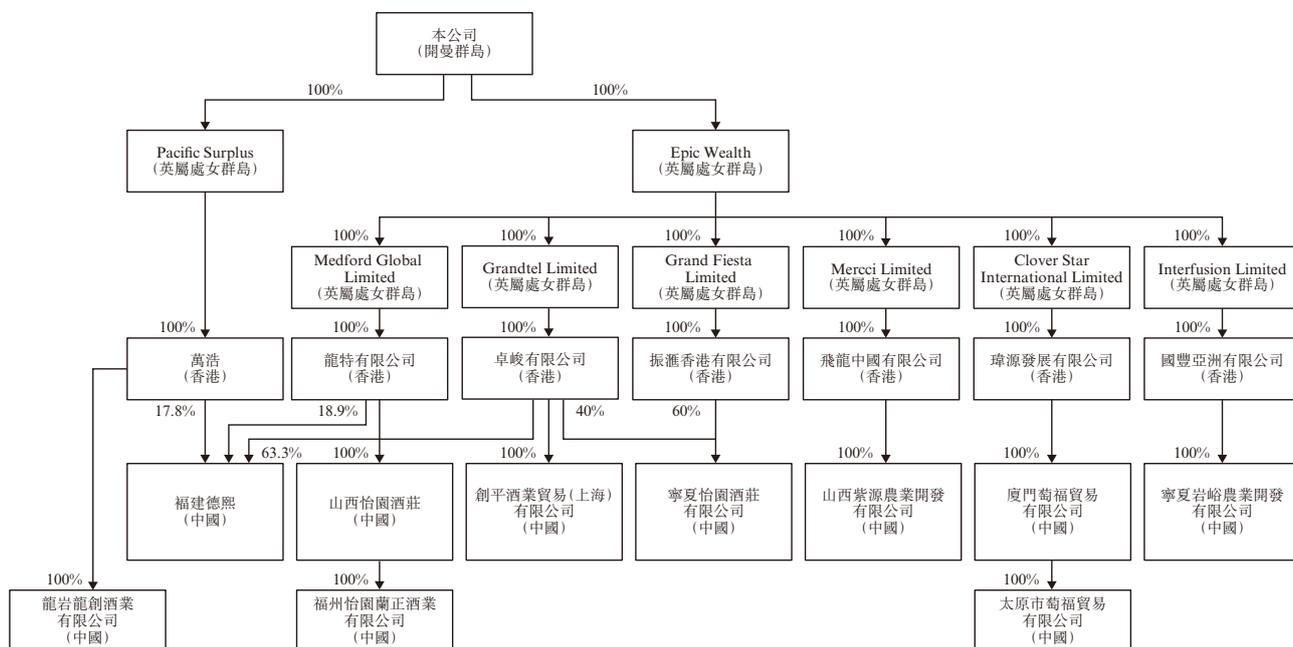
#### 5.1. 於本公告日期本集團的股權架構

下圖載列本集團於本公告日期的股權架構：



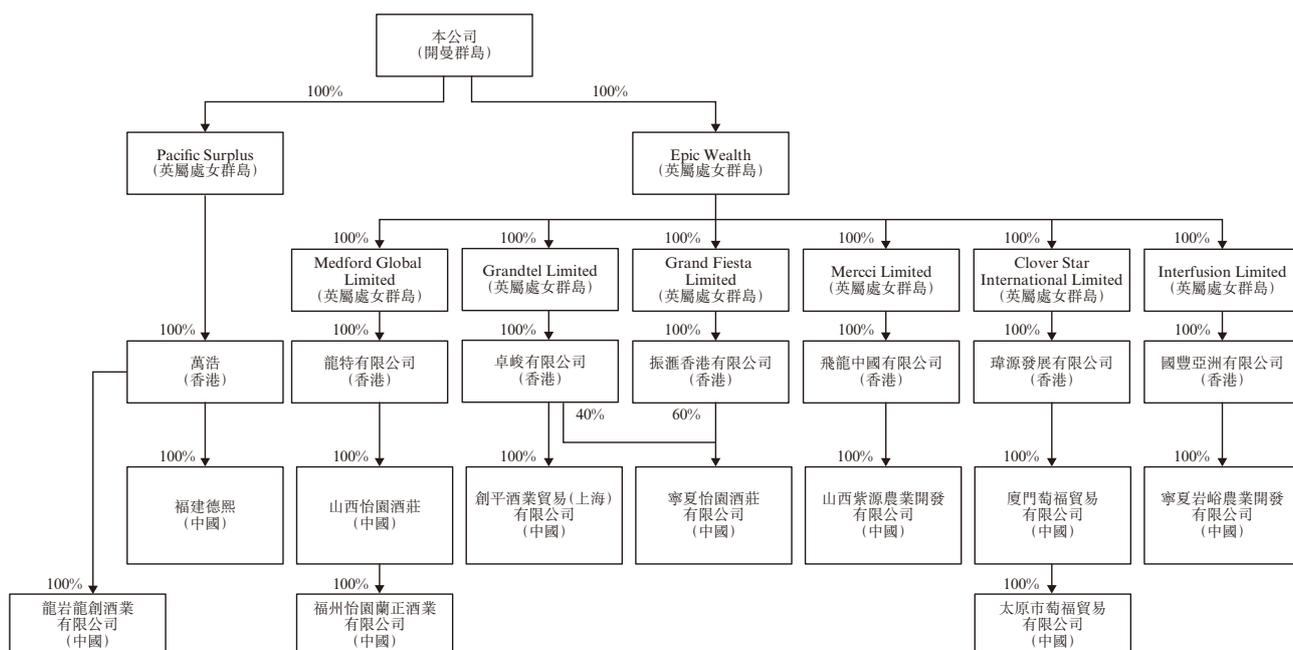
## 5.2. 緊隨Epic Wealth重組後本集團的股權架構

下圖載列緊隨Epic Wealth重組後但於福建德熙重組前本集團的股權架構：



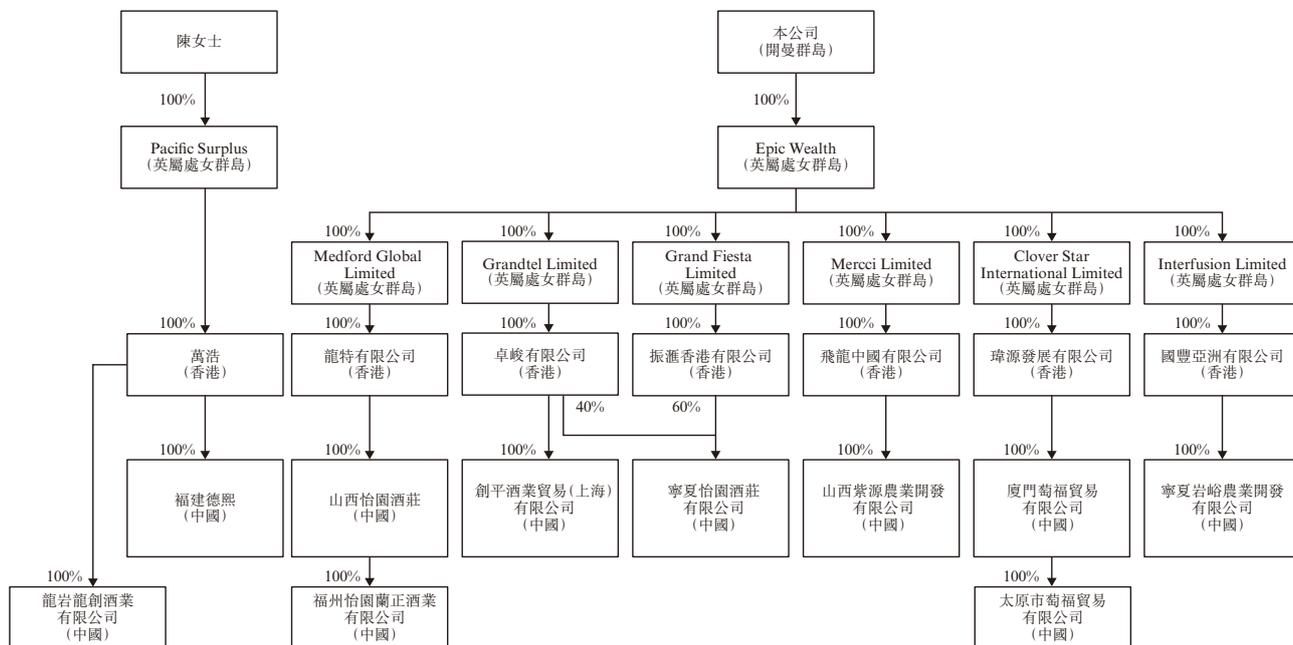
## 5.3. 本集團於Epic Wealth重組及福建德熙重組後但出售事項前的股權架構

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



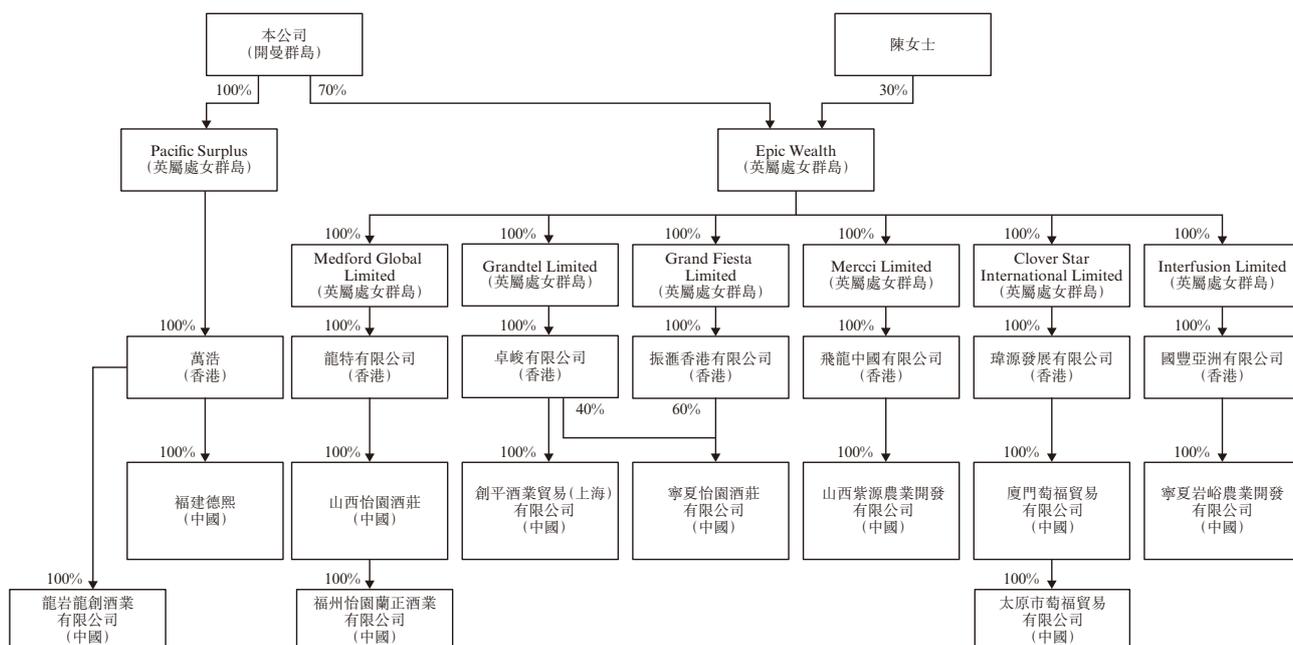
#### 5.4. 假設獨立股東僅批准Pacific Surplus出售事項而非Epic Wealth出售事項情況下的股權架構

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：



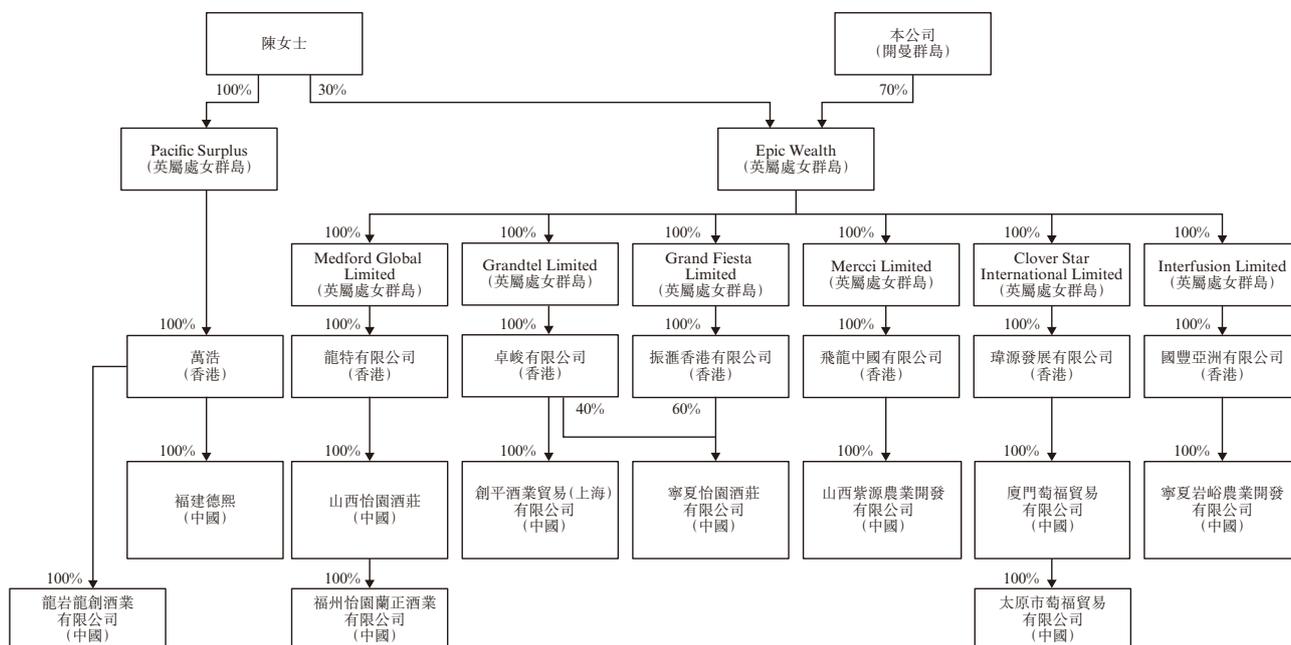
#### 5.5. 假設獨立股東僅批准Epic Wealth出售事項而非Pacific Surplus出售事項情況下的股權架構

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：



## 5.6. 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%。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%。

中國威士忌行業亦面臨激烈競爭。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。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%。

### **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，但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約零及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，於本公告日期，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51.95百萬元，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3.32百萬元。償還款項將根據提取金額及協定時間逐步增加，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。相關誤工延長工廠投入運營的時間，亦增加建廠的時間及費用。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負面影響，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負面影響。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港元乃根據蒸餾酒廠業務股本價值之獨立估值而釐定，約相當於Pacific Surplus的全部股本估值加待售貸款之未償還金額。Pacific Surplus完成將會消除本集團應對未來近期內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特別股息即時受惠於股本回報，相當於其於本公告日期之股份價值約67.3%。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，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。此外，鑑於Pacific Surplus代價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，本集團錄得收入及純利(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，而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諸多不明朗因素，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，蒸餾酒廠業務在產生任何重大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方式，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而未能體現本公司的價值所致。

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，董事仍對釀酒廠業務的前景充滿信心，而短期而言，出售釀酒廠業務的少數股東權益將可在市場低迷時減緩本集團的營運資金負擔**

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)分攤；及(ii)減輕本集團之營運資金負擔，乃因陳女士(為股東)須與本集團一同向釀酒廠業務注資，尤其是針對葡萄酒市場低迷期間出現注資需求而言尤為重要。此外，經考慮(i)本集團於二零二四年六月三十日的現金及現金等價物約人民幣31.6百萬元及釀酒廠業務於本公告日期可動用銀行融資人民幣5百萬元；及(ii)本集團及陳女士根據彼等各自持股比例於需要時作出未來注資，出售事項剩餘所得款項淨額約10.0百萬港元(即分派特別股息後所得款項淨額)將有助於改善釀酒廠業務的營運資金，並足以應對其二零二五年的營運。

### **為股東創造即時價值**

Epic Wealth代價38,880,000港元乃根據釀酒廠業務股本價值之獨立估值，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特別股息方式獲得股本回報，佔其於本公告日期之股份價值約36.7%，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。

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而未能體現本公司的價值所致。

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。

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%將以特別股息方式宣派、分派及支付予股東，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，較股份於本公告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港元跌至截至本公告日期的每股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表現及前景持悲觀看法。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，並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將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，且福建德熙將不再為本公司的全資附屬公司。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，Epic Wealth協議及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Epic Wealth協議及Pacific Surplus協議符合本公司及其股東之整體利益。

## 7. 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。

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入中確認出售虧損約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。

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。

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
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 (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 本集團一般營 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 本集團一般營 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：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(包括獨立股東已批准Pacific Surplus出售事項及／或Epic Wealth出售事項，以及股東已於股東特別大會上批准分派及派付Pacific Surplus特別股息及／或Epic Wealth特別股息)獲達成後，方可作實。

## **8. 建議宣派特別股息**

董事會建議(i)於股東批准有關Pacific Surplus出售事項之決議案及Pacific Surplus完成作實之情況下，向股東宣派、分派及派付Pacific Surplus特別股息，即每股股份7.802港仙之特別股息；及(ii)在股東批准有關Epic Wealth出售事項之決議案及Epic Wealth完成作實之情況下，向股東宣派、分派及派付Epic Wealth特別股息，即每股股份4.256港仙之特別股息。

本公司將於適當時候就此另行刊發公告。

## **9. 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以至較為注重價格的大眾市場。

## **10. 有關陳女士的資料**

陳女士(作為買方)為本公司主席、行政總裁、執行董事兼控股股東。

## **11. 有關PACIFIC SURPLUS集團及EPIC WEALTH集團的資料**

### **11.1. 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。於本公告日期，福建德熙重組正在進行中，涉及將福建德熙合共約82.22%之股權由本公司兩間全資附屬公司轉讓予Pacific Surplus之全資附屬公司萬浩。

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。

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。

## 11.2. 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。

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。

## 12. 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，Pacific Surplus協議及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Pacific Surplus協議及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Pacific Surplus協議及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(佔本公司於本公告日期已發行股本約51.38%)之Macmillan Equity將於股東特別大會上就有關Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議項下擬進行交易之

決議案放棄投票。此外，由於王女士為陳女士之母親，(i)Palgrave Enterprises Limited (由王女士全資擁有，且直接持有173,180,000股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約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有關Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議項下擬進行交易之決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事所知，概無股東須於股東特別大會上就有關Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議項下擬進行之交易或分派及支付Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息之相關決議案放棄投票。

### 13. 一般資料

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。獨立財務顧問已獲委任，以就相同事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，以批准根據Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議擬進行之交易，以及分派及支付Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息。一份載有(其中包括)(i) Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議項下擬進行之交易以及分派及支付Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息的進一步詳情；(ii) Pacific Surplus集團及Epic Wealth集團之財務資料；(iii)本集團之未經審核備考財務資料(於Pacific Surplus完成作實後(單一計算)、於Epic Wealth完成作實後(單一計算)以及於Pacific Surplus完成及Epic Wealth完成作實後)；(iv)獨立董事委員會就根據Pacific Surplus協議及Epic Wealth協議擬進行之交易之推薦建議；(v)獨立財務顧問就根據Pacific Surplus協議及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(vi) GEM上市規則規定其他資料的通函，連同召開股東特別大會之通告，預期將於二零二四年十二月三十日或之前寄發予股東。

**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 **Pacific Surplus** 協議及 **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。

此外，**Pacific Surplus** 特別股息及 **Epic Surplus** 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** 特別股息和 **Epic Surplus** 特別股息未必一定進行分派及支付。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 14. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「待售貸款出讓」	指	本公司(作為出讓人)與陳女士(作為受讓人)按協定形式訂立之待售貸款出讓契據，並由萬浩於 <b>Pacific Surplus</b> 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，福建德熙貸款的貸款人
「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，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所GEM上市(股份代號：8146)

「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「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分別為期3年)，授信額度的最高本金為人民幣12百萬元
「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	將於Pacific Surplus完成作實時訂立的彌償契據，該契據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	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以審議(其中包括)並酌情批准出售事項、Pacific Surplus協議、Epic Wealth協議及其項下擬進行的交易、以及建議分派及派付Pacific Surplus特別股息及Epic Wealth特別股息
「Epic Wealth」	指	Epic Wealth Holdings Limited，一間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Epic Wealth出售事項所訂立日期為二零二四年十二月五日的有條件購股協議
「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	本公司根據Epic Wealth協議建議出售Epic Wealth已發行股本的30%
「Epic Wealth集團」	指	福建德熙重組完成後的Epic Wealth及其附屬公司
「Epic Wealth重組」	指	本公司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	30股已發行普通股，佔Epic Wealth全部已發行股本的30%

「Epic Wealth特別股息」	指	在股東批准有關Epic Wealth出售事項之決議案及Epic Wealth完成作實之情況下，向股東宣派、分派及派付建議特別股息每股股份4.256港仙
「福建德熙」	指	福建德熙酒業有限公司，一間於中國成立的有限公司，為Pacific Surplus的間接全資附屬公司，亦為Pacific Surplus集團的成員公司
「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(本公司間接全資附屬公司)分別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
「GEM上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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，一間可進行香港法例第571章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Pacific Surplus協議及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
「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，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由陳女士直接全資擁有，並為本公司的控股股東
「萬浩」	指	萬浩亞洲有限公司，一間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
「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

「Pacific Surplus」	指	PACIFIC SURPLUS LIMITED，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 出售事項所訂立日期為二零二四年十二月五日的有條件購股協議
「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	本公司根據 Pacific Surplus 協議建議出售 Pacific Surplus 的全部已發行股本
「Pacific Surplus 集團」	指	福建德熙重組完成後的 Pacific Surplus 及其附屬公司
「Pacific Surplus 待售股份」	指	100 股已發行普通股，佔 Pacific Surplus 全部已發行股本的 100%
「Pacific Surplus 特別股息」	指	在股東批准有關 Pacific Surplus 出售事項之決議案及 Pacific Surplus 完成作實之情況下，向股東宣派、分派及派付建議特別股息每股股份 7.802 港仙
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，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
「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)
「山西怡園酒莊」	指	山西怡園酒莊有限公司，一間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	陳女士、本公司及Pacific Surplus將於Pacific Surplus完成作實時訂立的股份質押協議，該協議通過質押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

「主要股東」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「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 Holdings Limited 30%股權及(2) Pacific Surplus Limited 100%股權之估值報告
「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

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**

香港，二零二四年十二月五日

於本公告日期，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。

本公告的資料乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告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，確認就其所知及所信，本公告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，且並無遺漏任何事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由刊登日期起最少七日於聯交所網站www.hkexnews.hk內「最新上市公司公告」頁內刊載。本公告亦將於本公司之網站www.gracewine.com.hk內刊載。

就本公告而言，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。