

此乃要件 請即處理

閣下如對本綜合文件及／或隨附接納表格任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、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，應立即將本綜合文件及隨附接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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綜合文件及隨附接納表格的內容概不負責，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綜合文件及隨附接納表格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。

本綜合文件應與隨附接納表格一併閱讀，其內容構成要約條款及條件的一部分。

Hill Valley Investment Co Ltd

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)



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)

綜合文件
有關新百利融資有限公司及艾德資本有限公司
代表HILL VALLEY INVESTMENT CO LTD就收購
怡園酒業控股有限公司所有已發行股份
(不包括HILL VALLEY INVESTMENT CO LTD
已擁有及／或同意收購之股份)
提出的強制性無條件現金要約
及註銷怡園酒業控股有限公司
的所有尚未行使購股權

要約人之聯席財務顧問



新百利融資有限公司



獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

除非文義另有規定，本封面頁所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

聯席財務顧問函件(當中載有(其中包括)要約條款及條件的詳情)載於本綜合文件第10至28頁。

董事會函件載於本綜合文件第29至37頁。獨立董事委員會函件(當中載有其就要約致獨立股東的推薦意見)載於本綜合文件第38至40頁。獨立財務顧問函件(當中載有其就要約致獨立董事委員會的意見)載於本綜合文件第41至63頁。

要約的接納及結算程序載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。要約的接納應不遲於二零二六年二月二十四日(星期二)下午四時正(或要約人根據收購守則在執行人員的同意下可能釐定且要約人與本公司可能聯合公佈的較後日期及／或時間)送交過戶登記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。

會或擬另行將本綜合文件及／或隨附接納表格轉送香港境外任何司法權區的任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)在採取任何行動前，務請閱讀本綜合文件內「重要通知」一節。有意接納要約的海外股東有責任自行就接納要約全面遵守相關司法權區的法律及法規(包括取得可能所需的任何政府、外匯管制或其他同意，以及辦理任何登記或備檔或其他必需手續，或遵守法律及監管規定及支付有關司法權區須繳納的任何轉讓或其他稅項或其他所需付款)。建議海外股東就決定是否接納要約尋求專業意見。

本綜合文件將於要約可供接納期間在聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站www.gracewine.com.hk刊載。

二零二六年二月三日

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
預期時間表.....	1
重要通知.....	3
釋義	4
聯席財務顧問函件	10
董事會函件.....	29
獨立董事委員會函件	38
獨立財務顧問函件	41
附錄一 — 接納要約的其他條款及程序.....	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值報告	III-1
附錄四 — 有關要約人的一般資料	IV-1
附錄五 — 有關本集團的一般資料	V-1
隨附文件－接納表格	

預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性質，可能有所變動。時間表如有變動，將適時另行刊發公布。除非另有指明，本綜合文及隨附接納表格件所載所有日期及時間的提述均指香港日期及時間。

事項

日期及時間

本綜合文件及隨附接納表格的寄發日期及

要約開始日期^(附註1) 二零二六年二月三日(星期二)

接納要約的最後日期及時間^(附註2) 二零二六年二月二十四日(星期二)
下午四時正

截止日期^(附註2) 二零二六年二月二十四日(星期二)

於聯交所網站刊登要約結果(或其延長或修訂(如有))之

公告^(附註2) 二零二六年二月二十四日(星期二)
下午七時正前

根據要約接獲的有效接納寄發應付股款的

最後日期^(附註3) 二零二六年三月五日(星期四)

附註：

1. 要約(於所有方面為無條件)乃於本綜合文件寄發日期作出，並於該日起直至截止日期下午四時正可供接納。要約一經接納後則不可撤銷且無法撤回，惟屬本綜合文件附錄一「6.撤回權」一節所載的情況除外。
2. 據收購守則，要約初步須於本綜合文件寄發後最少21日可供接納。除非要約人遵照收購守則修訂或延長要約，否則接納要約的最後日期及時間為二零二六年二月二十四日(星期二)下午四時正。要約人及本公司將於二零二六年二月二十四日(星期二)下午七時正前透過聯交所網站聯合發佈公告，說明要約是否已獲延長、修訂或屆滿。倘要約人決定延長要約，而有關延長要約的公告並無闡明下一個截止日期，則將於要約截止前至少14日以公告方式向未接納要約之有關獨立股東發出通知。

作為投資者戶口持有人直接或透過經紀或託管商參與者間接於中央結算系統持有股份的股份實益擁有人，應注意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統發出指示的時間規定(載於本綜合文件附錄一)。

預期時間表

3. 就根據要約所提交要約股份之應付現金代價(扣除賣方之從價印花稅後)的股款，將盡快以平郵方式寄發予接納要約的獨立股東，郵誤風險由其自行承擔，惟無論如何不遲於根據收購守則收訖使該接納完整及有效的所有有關文件之日期後七(7)個營業日內寄發。
4. 若於接納要約之最後日期及根據要約就有效接納而寄發股款之最後日期，於中午十二時正至下午四時正任何本地時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，或「黑色暴雨警告信號」，或超級颱風引起的「極端情況」，接納要約之最後時間及日期及根據要約就有效接納而寄發股款之最後日期將不會生效。在此情況下，接納要約及寄發股款之最後時間將改為在上午九時正至下午四時正期間任何時間香港並無懸掛上述任何警告或情況之下一個營業日下午四時正或執行人員批准之任何其他日期。

要約人及本公司將適時以公告方式聯合通知獨立股東及購股權持有人有關預期時間表的任何變動。

重要通知

致海外股東的通知

向登記地址位於香港境外司法權區的人士提出要約可能受有關司法權區法律或法規禁止或影響。身為香港以外司法權區之公民或居民或國民之海外股東應自行了解並遵守任何適用法律及監管規定，及在需要時就要約尋求法律意見。

海外股東如欲接納要約，則有責任就接納要約全面遵守相關司法權區之法律及法規(包括取得可能需要之任何政府、外匯管制或其他同意，或辦理任何登記或備檔或其他必需的手續或遵守法律及監管規定，以及支付就該等司法權區應繳之任何轉讓或其他稅項)。

要約人及其一致行動人士、本公司、新百利融資、艾德資本、紅日資本、過戶登記處、本公司的公司秘書或(視情況而定)彼等各自之任何最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人以及參與要約的任何其他人士有權就有關人士可能需要支付的任何稅項獲提供全額彌償保證並確保海外股東不致遭受損害。請參閱本綜合文件「聯席財務顧問函件」內「海外股東」一段以及附錄一內「8.要約之提呈範圍」一段，以了解詳情。

有關前瞻性陳述的注意事項

本綜合文件載有前瞻性陳述，可透過「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「會」等字眼或具類似涵義的字眼識別，當中涉及風險及不明朗因素以及假設。過往事實陳述以外的所有陳述均可視作前瞻性陳述。本綜合文件所載前瞻性陳述只截至最後實際可行日期而作出。除根據適用法律或法規(包括但不限於GEM上市規則及／或收購守則)的規定外，要約人及本公司概不承擔修正或更新本綜合文件載該等前瞻性陳述或意見的責任。

釋 義

於本綜合文件中，除文義另有所指外，以下詞彙應具有如下涵義：

「一致行動」或 「一致行動人士」	指	具有收購守則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「抵押股份」	指	要約人根據股份押記協議以第一賣方、第二賣方及第三賣方為受益人的所抵押的分別合共287,945,000股、121,226,000股及3,465,000股股份
「截止日期」	指	二零二六年二月二十四日，即要約的截止日期，為本綜合文件刊發日期後不少於21天，或(倘要約延長)要約人在執行人員的同意下根據收購守則可能決定及宣佈的任何較後截止日期
「本公司」	指	怡園酒業控股有限公司(股份代號：8146)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所GEM上市
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣銷售股份
「綜合文件」	指	要約人及本公司根據收購守則就要約向股東聯合刊發的本綜合要約及回應文件，當中載有(其中包括)要約的詳情(隨附接納表格)、獨立董事委員會之意見函件以及獨立財務顧問之意見函件

釋 義

「代價」	指	總代價為73,629,777港元，即要約人根據買賣協議就收購銷售股份應付該等賣方的總代價
「承諾契據」	指	要約人、楊先生與第一賣方訂立日期為二零二五年十二月十五日的承諾契據
「股份押記契據」	指	要約人以該等賣方各自為受益人簽立日期為二零二五年十二月十日的股份押記契據
「董事」	指	本公司不時委任的董事
「艾德資本」	指	德資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見(在發牌條件下，就收購守則範圍內的事宜／交易作為客戶顧問時，與不受此條件所規限的另一位顧問(該客戶的)共同行事))受規管活動之持牌法團，為要約人就要約之聯席財務顧問之一
「產權負擔」	指	任何留置權、抵押、產權負擔、押記(固定或浮動)、按揭、第三方索償、債權證、購股權、優先購買權、收購權、以抵押方式轉讓、為提供各種形式的抵押或其他抵押權益而設的信託安排(包括保留安排或其他產權負擔以及增設前述任何一項的任何協議)
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或該執行董事的任何受委人
「融資協議」	指	艾德證券期貨有限公司作為貸款人、要約人作為借款人及楊先生作為擔保人就一項最高28,000,000港元的貸款融資所訂立日期為二零二五年十二月九日的融資協議，該融資用以支付要約人根據要約應付代價
「第一賣方」	指	Macmillan Equity Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由陳芳女士最終實益擁有100%權益

釋 義

「接納表格」	指	粉紅色購股權要約接納表格及白色股份要約接納表格的統稱
「GEM」	指	聯交所營運的GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則(經聯交所不時修訂)
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港元」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會內對要約並無直接或間接權益的非執行董事組成之獨立委員會，成員包括周灝先生、張際航博士、James Douglas Richard Field先生、陳子勁先生及江志恒先生，該委員會已成立，旨在就要約向獨立股東提供意見及作出推薦
「獨立財務顧問」或 「紅日資本」	指	紅日資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，經獨立董事委員會批准獲本公司委任為獨立財務顧問，就要約向獨立董事委員會提供意見
「獨立股東」	指	要約人及其一致行動人士以外的股東
「聯合公告」	指	要約人與本公司就(其中包括)買賣協議及要約所聯合刊發日期為二零二五年十二月三十日的公告
「聯席財務顧問」	指	新百利融資及艾德資本

釋 義

「最後交易日」	指	二零二五年十二月九日，即刊發聯合公告前股份的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二六年一月三十日，即本綜合文件付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「楊先生」	指	楊陵江先生
「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞的相同涵義，即自聯合公告日期二零二五年十二月三十日起至要約截止日期為止
「要約股份」	指	除要約人已擁有及／或已同意收購之股份外，所有已發行股份
「要約人」	指	Hill Valley Investment Co Ltd，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊先生實益全資擁有
「要約」	指	股份要約與購股權要約的統稱
「購股權要約」	指	由新百利融資及艾德資本代表要約人根據收購守則以購股權要約價提出的強制性無條件現金要約，以註銷尚未行使的購股權
「購股權要約價」	指	每份購股權(就購股權要約而言)的價格為0.0001港元
「購股權持有人」	指	購股權的持有人
「海外股東」	指	本公司股東名冊上所列地址位於香港境外的獨立股東
「粉紅色購股權要約接納表格」	指	本綜合文件隨附有關購股權要約的粉紅色購股權接納及註銷表格
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區

釋 義

「過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，為本公司的香港股份過戶登記分處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「有關期間」	指	由二零二五年六月三十日(即要約期開始前滿六個月當日)直至最後實際可行日期(包括該日)期間
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	該等賣方及要約人就買賣銷售股份訂立日期為二零二五年十二月十日的買賣協議
「銷售股份」	指	589,480,000股股份，佔於最後實際可行日期本公司已發行股本總額73.63%，乃賣方根據買賣協議向要約人出售之股份，每股均為銷售股份
「第二賣方」	指	Palgrave Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由王穗英女士實益擁有100%權益
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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	本公司已發行股本中每股面值0.001港元之普通股
「股份押記」	指	根據股份押記契據抵押股份之押記，作為要約人就買賣協議項下支付第二期代價之責任的抵押
「股份要約」	指	由新百利融資及艾德資本代表要約人根據收購守則就要約股份按要約價就所有已發行股份(不包括要約人已擁有或同意收購之股份)提出之強制性無條件現金要約

釋 義

「股份要約價」	指	就股份要約每股要約股份0.12491港元
「購股權」	指	由本公司根據購股權計劃授出之未獲行使購股權
「購股權計劃」	指	於二零一八年六月一日有條件採納之本公司購股權計劃
「股東」	指	股份持有人
「新百利融資」	指	新百利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為要約人就有關要約之聯席財務顧問之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「第三賣方」	指	王穗英女士
「賣方」	指	第一賣方、第二賣方及第三賣方之統稱
「 白色 股份要約接納表格」	指	本綜合文件隨附有關股份要約的 白色 接納表格
「%」	指	百分比

於本綜合文件內，以人民幣計值的金額按人民幣1元兌1.1017港元（即彭博於最後交易日所報之匯率）的匯率換算為港元。有關匯率值作說明用途，不應視作有關款額已予、可能已予或可予按任何特定匯率兌換。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓



艾德資本有限公司
香港
中環
添美道1號
中信大廈21樓

敬啟者：

**新百利融資有限公司及艾德資本有限公司
代表HILL VALLEY INVESTMENT CO LTD就收購
怡園酒業控股有限公司所有已發行股份
(不包括HILL VALLEY INVESTMENT CO LTD
已擁有及／或同意收購之股份)
提出的強制性無條件現金要約
及註銷怡園酒業控股有限公司
的所有尚未行使購股權**

緒言

茲提述聯合公告，內容有關(其中包括)買賣協議及要約。

誠如聯合公告所披露，於二零二五年十二月十日，要約人作為買方與賣方訂立買賣協議，據此要約人有條件同意以總代價73,629,777港元收購合共589,480,000股股份(相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約73.63%)，相當於每股銷售股份約0.12491港元。

聯席財務顧問函件

完成已於二零二五年十二月十二日落實。根據買賣協議條款，要約人有條件同意：

- (i) 向第一賣方收購411,350,000股股份(相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約51.38%)，現金代價為51,380,215港元；
- (ii) 向第二賣方收購173,180,000股股份(相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約21.63%)，現金代價為21,631,276港元；及
- (iii) 向第三賣方收購4,950,000股股份(相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約0.62%)，現金代價為618,286港元。

根據買賣協議，要約人已於完成日期向賣方支付代價的30%（「**首期代價**」），餘額（即代價的70%）（「**第二期代價**」）須由要約人於完成日期後滿九個月的日期（或根據要約人的要求可進一步延長不超過三個月的期限）向賣方支付。於二零二五年十二月十二日，要約人已各賣方支付首期代價。

於二零二五年十二月十日，要約人就287,945,000股股份訂立以第一賣方為受益人的股份押記、就121,226,000股股份訂立以第二賣方為受益人的股份押記，以及就3,465,000股股份訂立以第三賣方為受益人的股份押記，作為要約人就第二期代價延期付款之擔保債務之持續擔保。要約人承諾抵押股份於任何時間均不得少於 貴公司已發行股份總數之51%。

於二零二五年十二月十五日，要約人、楊先生與第一賣方訂立承諾契據，據此，要約人及楊先生向第一賣方承諾，在未事先獲得第一賣方書面同意的情況下，不會出售、轉讓、處置或留置任何抵押股份。

緊接完成前，除賣方擁有的銷售股份及陳芳女士持有的8,000,000份購股權外，要約人、楊先生或彼等任何一致行動人士並未擁有、控制或對 貴公司任何股份或任何尚未行使的購股權、衍生工具、認股權證或相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）擁有控制權，該等證券可轉換及可交換為股份。於完成後，要約人及其一致行動人士合共擁有589,480,000股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約73.63%。根據收購守則規則26.1及規則13.5，要約人須提出

聯席財務顧問函件

強制性無條件現金要約，以收購(i)要約股份(即所有已發行股份，惟要約人已擁有及／或同意收購者除外)及(ii)註銷所有尚未行使的購股權。

於最後實際可行日期，貴公司擁有(i) 800,600,000股已發行股份；及(ii) 12,400,000份尚未行使的購股權，賦予認購12,400,000股新股份的權利，每份購股權的行使價為0.170港元至0.186港元，所有購股權均根據購股權計劃授予。除上述購股權外，貴公司並無任何尚未行使之購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或可交換為股份或賦予權利要求發行股份之證券，亦未訂立任何協議以發行可轉換或可交換為股份或賦予權利要求發行股份之購股權、衍生工具、認股權證或證券。貴公司無意於要約期內根據購股權計劃授出任何新購股權。

本函件構成綜合文件的一部份，載有(其中包括)要約的主要條款、要約人的資料及要約人對貴公司的意向。有關要約及接納要約程序的進一步詳情載於綜合文件附錄一及隨附的接納表格，而額外資料載於綜合文件附錄(構成其中部分)。

閣下亦應垂注綜合文件所載董事會函件、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件及附錄所載資料。在決定是否接納要約前，建議閣下詳閱並考慮綜合文件所載之所有資料。

除非文義另有規定，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

要約

要約由新百利融資及艾德資本代表要約人，並根據收購守則以下列基準提出：

股份要約

每股要約股份 現金0.12491港元

股份要約價0.12491港元等同於要約人根據買賣協議已付及應付之每股銷售股份購買價。

股份要約將根據收購守則向除要約人以外的所有股東發出。根據股份要約將予收購之要約股份將屬繳足股款及不附帶任何產權負擔，並附帶所有相關權利，包括但不限於於

股份要約提出之日(即綜合文件寄發日期)或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。

截至最後實際可行日期，貴公司並無宣派任何尚未派付之股息，且貴公司無意於股份要約截止前宣派、作出或派付任何股息或其他分派。倘於聯合公告日期後，就要約股份作出或支付任何股息或其他分派，根據收購守則規則23.1註釋11，要約人將按與股息或其他分派相等之金額調低股份要約價。

購股權要約

就註銷每份購股權 現金0.0001港元

根據收購守則規則13，要約人將向購股權持有人作出適當現金要約，以註銷購股權。購股權要約價通常為透視價，即每股要約股份的股份要約價超出每份購股權行使價的金額。根據購股權要約，由於所有尚未行使購股權的行使價超出股份要約價，「透視」價為負值，而購股權要約價為名義金額每份購股權0.0001港元。

根據收購守則，購股權要約將向全體購股權持有人作出(不論彼等各自的購股權是否已歸屬)。於接納購股權要約後，購股權連同其附帶的所有權利將全部註銷及放棄。

要約在所有方面均屬無條件，且不受須收到最低股份數量的接納或其他任何條件所限制。

股份要約價

股份要約價每股0.12491港元等同於要約人根據買賣協議已付及應付之每股銷售股份購買價，並代表：

- (i) 相較於最後實際可行日期聯交所GEM所報每股0.8400港元的收市價，折讓約85.13%；
- (ii) 相較於二零二五年十二月九日(即最後交易日)聯交所GEM所報每股0.2650港元的收市價，折讓約52.86%；

- (iii) 相較於最後交易日前五(5)個連續交易日(包括最後交易日)於聯交所GEM所報之每日收市價，每股平均收市價0.2350港元，折讓約46.85%；
- (iv) 相較於最後交易日前十(10)個連續交易日(包括最後交易日)於聯交所GEM所報之每日收市價，每股平均收市價約0.2253港元，折讓約44.56%；
- (v) 相較於最後交易日前三十(30)個連續交易日(包括最後交易日)於聯交所GEM所報之每日收市價，每股平均收市價約0.1478港元，折讓約15.47%；
- (vi) 相較於截至二零二四年十二月三十一日經審核綜合資產淨值(每股約0.3112港元)的股東應佔部分，折讓約59.86%。該折讓乃按 貴集團截至二零二四年十二月三十一日經審核綜合資產淨值(股東應佔部分)約人民幣226,132,000元(相當於約249,129,624港元)除以最後實際可行日期已發行股份800,600,000股所得之折讓；
- (vii) 相較於截至二零二五年六月三十日未經審核綜合資產淨值(每股約0.1235港元)的股東應佔部分，溢價約1.17%。該溢價乃按 貴集團截至二零二五年六月三十日未經審核綜合資產淨值(股東應佔部分)約人民幣89,721,000元(相當於約98,845,626港元)除以最後實際可行日期已發行股份800,600,000股所得之溢價；及
- (viii) 相較截至二零二五年六月三十日經調整未經審核綜合資產淨值(每股約0.1250港元)的股東應佔部分，折讓約0.07%(如本綜合文件附錄二所載)，當中已考慮綜合文件附錄三所載 貴集團於二零二五年十二月三十一日的該等物業估值。

最高及最低股份價格

股份於有關期間內在聯交所GEM所報的最高及最低收市價分別為於二零二六年一月十四日的每股0.970港元，以及於二零二五年十月二十二日、二十三日及二十四日的每股0.103港元。

要約總值

於最後實際可行日期， 貴公司已發行股份總數為800,600,000股，而尚未行使購股權總數為12,400,000份。

假設並無購股權已於要約截止前行使，則已發行股份為800,600,000股。扣除要約人於完成時持有之589,480,000股股份(相當於 貴公司於最後實際可行日期的已發行股本總額約73.63%，並假設要約獲悉數接納，且 貴公司已發行股本於要約截止前無其他變動，(i)合共211,120,000股已發行股份(佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約26.37%)將受股份要約所規限，股份要約價值將為26,370,999.20港元；及(ii)註銷所有尚未行使購股權所需之總代價將為1,240.00港元。據此，假設要約獲悉數接納，要約人根據要約須支付之最高現金代價將為26,372,239.20港元。

假設所有購股權已於要約截止前悉數行使，則已發行股份將為813,000,000股。扣除要約人持有之589,480,000股股份，並假設股份要約獲悉數接納，且 貴公司已發行股本於要約截止前無其他變動，(i)合共223,520,000股已發行股份(佔 貴公司於最後實際可行日期經悉數行使購股權後擴大之已發行股本總額約27.49%)將受股份要約所規限，股份要約價值將為27,919,883.20港元；及(ii)註銷所有尚未行使購股權所需之總代價將為零。據此，假設要約獲悉數接納，要約人根據要約須支付之最高現金代價將為27,919,883.20港元。

要約人可動用的財務資源

要約人擬以根據融資協議獲艾德證券期貨有限公司提供的貸款融資撥付及滿足要約項下之應付代價。根據融資協議，(i)要約人根據買賣協議收購之股份(佔已發行股份總數約22.09%)及要約人根據要約可能收購之要約股份，已存入或將存入要約人於融資協議貸款人艾德證券期貨有限公司開設之證券戶口；(ii)除非事先獲得融資協議貸款人艾德證券期貨有限公司書面同意，要約人不得從其證券賬戶提取任何款項或股份；及(iii)倘任何融資額度被動用，存放於該證券賬戶的股份將被視為融資協議項下的抵押品。

要約人確認，彼不會嚴重依賴 貴集團之業務以支付融資協議相關負債(或然負債或其他)之利息、償還有關負債，或為其提供抵押。新百利融資及艾德資本(即要約人的聯席財務顧問)信納，要約人擁有且將維持擁有充足財務資源，以滿足悉數接納要約應付代價所需資金。

接納要約的程序

閣下如欲接納要約，應按隨附的接納表格所印備的指示填妥及簽署表格，其構成要約條款及條件的一部分。

正式填妥及簽署的接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或有關證書及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)，應儘快及無論如何不遲於截止日期下午四時正，或根據收購守則在執行人員的同意下要約人可能決定且要約人與 貴公司可能聯合公佈的較後日期及／或時間，郵寄或親身送交(就股份要約而言)過戶登記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，並於信封面註明「怡園酒業控股有限公司－股份要約」，或(就購股權要約而言) 貴公司，地址為香港鰂魚涌華蘭路20號華蘭中心23樓2304室，並於信封面註明「怡園酒業控股有限公司－購股權要約」。

概不就任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或有關證書及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)發出確認收據。

務請 閣下垂注綜合文件附錄一所載「接納要約的其他條款及程序」以及隨附接納表格。

接納要約的影響

透過接納股份要約，獨立股東將向要約人出售其交回的股份，該等股份須為繳足及不附帶任何留置權，並連同其所附帶的所有權利，包括獲得於作出股份要約日期(即綜合文件的寄發日期)或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。於最後實際可行日期， 貴公司概無仍未派付的已宣派未支付股息，且董事會表示，於股份要約結束前， 貴公司無意作出、宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。

透過接納購股權要約，購股權持有人將同意註銷其交回的購股權，連同於提出購股權要約日期(即綜合文件的寄發日期)當日起其附加之一切權利。

要約一經接納將不可撤銷及不得撤回，惟根據收購守則允許者除外。

要約結束後購股權的有效性

根據購股權計劃，倘向全體股東(不包括要約人及其任何關連人士)提出全面要約，貴公司須盡力向所有承授人提出該要約。承授人(或其代表)有權於購股權要約成為無條件之日(即綜合文件寄發之日)起計14日內，悉數行使其尚未行使之購股權(不論是否已歸屬)。

香港印花稅

接納股份要約的賣方從價印花稅將須由相關獨立股東按(i)要約股份的市值；或(ii)要約人就接納股份要約應付的代價(以較高者為準)的0.1%繳付，其將自要約人應付接納股份要約的獨立股東的現金金額中扣除(倘印花稅金額為一港元之一部分，則印花稅將向上湊整至最接近之一港元)。

要約人將代表接納股份要約的相關獨立股東安排繳付賣方從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例就接納股份要約及轉讓要約股份繳付買方從價印花稅。

接納購股權要約無需支付印花稅。

付款

就要約以現金支付之款項將盡快作出，惟無論如何該等款項必須不遲於接獲正式填妥的要約接納後七(7)個營業日(定義見收購守則，各為聯交所開放營業交易之日)內作出。

不足一港仙之零頭將不予支付，支付予接納要約之任何人士的現金代價金額將向上約整至最接近之港仙。

海外股東

要約人向所有獨立股東及購股權持有人(包括登記地址位於香港境外司法權區之獨立股東及購股權持有人)提呈要約。向登記地址位於香港境外司法權區之人士提呈要約可能受相關海外司法權區的法律影響。相關司法權區之法律或法規可能禁止或限制向登記地址位於香港境外司法權區之人士作出要約。屬於香港境外司法權區的公民、居民或國民的獨立股東須遵守任何適用法

律或監管規定，及於必要時尋求法律意見。屬於香港境外的公民、居民或國民的人士應就接納要約自行了解及遵守(並自行負責)其本身司法權區的任何適用法律、法規、規定及限制，包括取得可能所需的任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守有關司法權區的其他必要手續及支付任何發行、轉讓或其他應繳稅項。

根據本公司的股東登記冊，於最後實際可行日期，並無海外股東。

有關登記地址位於香港境外司法權區之獨立股東及／或購股權持有人作出的任何接納，將被視作構成該等海外獨立股東及／或購股權持有人向要約人作出的聲明及保證，表示彼等已遵守當地法例及規定，而有關接納根據所有適用法律屬有效及具有約束力。如有疑問，該等海外獨立股東及購股權持有人應諮詢彼等各自的專業顧問。

稅務意見

獨立股東及購股權持有人如對接納或拒絕要約產生之稅務影響有任何疑問，務請諮詢其本身之專業顧問。要約人及／或其一致行動人士、貴公司、要約人之財務顧問及(視情況而定)彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問或聯繫人或參與要約之任何其他人士概不對因任何人士接納或拒絕要約而產生之任何稅務影響或責任而承擔任何責任。

有關要約人及楊先生的資料

要約人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為投資控股公司。於最後實際可行日期，要約人由楊先生最終實益全資擁有。楊先生為要約人之唯一董事。

楊先生，52歲，為壹玖壹玖集團有限公司(「壹玖壹玖集團」)之創辦人及壹玖壹玖酒類平台科技股份有限公司之主席兼總經理。壹玖壹玖集團的總部位於四川省成都市，主要從事烈酒零售及供應鏈管理服務，並提供線上及線下即時烈酒購買及配送服務。其於中國擁有1919快喝應用程式、第三方電子商務旗艦店及實體門店。壹玖壹玖集團獲委任為中國酒類流通協會第八屆理事會之執行成員。

於二零二三年二月，楊先生獲委任為中國人民政治協商會議第十六屆成都市委員會委員，及武侯區建圈強鏈招商引智大使。於二零二三年五月，楊先生獲嘉許為十大西部中小企業領軍人物。

截至最後實際可行日期，楊先生並無於任何香港上市公司擔任任何董事職務，亦非任何香港上市公司的主要股東(定義見GEM上市規則)。

有關 貴集團的資料

誠如綜合文件內董事會函件所披露，貴公司於開曼群島註冊成立為有限公司。股份於GEM上市。貴公司主要業務為投資控股。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。貴集團財務資料及貴集團一般資料分別載於綜合文件附錄二及附錄五。

要約人有關 貴集團之意向

要約人擬於要約結束後繼續經營貴集團現有主要業務。要約人將對貴集團現有主要業務營運及財務狀況進行詳細審查。根據審查結果，要約人將為貴集團未來發展制訂業務策略，並可能不時探討其他業務機會，並考慮應否進行任何資產收購或出售、集資活動或業務重組計劃，以期實現貴集團業務多元化及／或長期業務增長。儘管有上述情況，於最後實際可行日期，要約人並無就貴集團進行任何資產收購或出售、集資活動或業務重組之具體建議，亦未就此與貴集團訂立任何具體協議或安排。倘出現任何進行該等企業行動的合適機會，貴公司將根據GEM上市規則及收購守則於適當時候刊發進一步公告。

除上文所載及下文所述董事會成員可能出現的變動外，於最後實際可行日期，要約人無意：(i)終止貴集團任何僱員的僱用關係；或(ii)除於其日常及一般業務過程中外，出售或重新調配貴公司的固定資產。

董事會組成的建議變動

於最後實際可行日期，董事會由六名董事組成，包括一名執行董事陳芳女士、兩名非執行董事周灝先生及張際航博士，以及三名獨立非執行董事James Douglas Richard Field先生、陳子勁先生及江志恒先生。

根據買賣協議，於完成後，要約人須促使自完成日期起至代價悉數結清之日止期間內，(i) 陳芳女士及／或其指定人士須繼續擔任其於買賣協議日期任職董事之相關附屬公司之執行董事及董事；及(ii)張際航博士須繼續擔任非執行董事。

除陳芳女士及張際航博士外，所有現任董事將辭任，辭任將於截止日期(即收購守則所允許的最早日期)刊發截止公告後生效。

要約人擬提名劉運強先生、熊霞女士及趙明君先生為執行董事，趙國東先生為非執行董事，梁銘樞先生、王仁榮博士及徐岩博士為獨立非執行董事，自綜合文件寄出後生效(即收購守則所允許的最早日期)。上述所有建議董事於最後實際可行日期均非股東，亦未持有股份權益。倘董事會組成出現任何變動，將根據GEM上市規則及收購守則之規定，於適當時候另行刊發公告及／或披露。

陳芳女士自 貴公司於二零一八年上市以來擔任執行董事兼行政總裁，主要負責 貴集團的整體營運。鑒於要約人擬於要約截止後繼續經營 貴集團現有主要業務，要約人希望延聘陳芳女士，並運用其豐富的行業知識及對 貴集團營運的熟悉程度，確保在 貴公司控制權易手時業務能順利過渡及穩定運作，以期實現 貴集團業務的持續發展及增長。除作為第一賣方之唯一股東(將於完成後獲要約人延遲支付部分代價，此舉將視為就收購銷售股份向要約人提供融資或財務資助)外，陳芳女士及其一致行動人士與要約人、其最終實益擁有人及彼等任何一致行動人士概無關係。

要約人提名之建議董事履歷資料如下：

建議執行董事

劉運強先生 (「劉先生」)

劉先生，58歲，擁有逾26年財務管理、零售營運及企業綜合管理經驗。

劉先生於二零一七年十月加入壹玖壹玖酒類平台科技股份有限公司(「壹玖壹玖」，連同其附屬公司合稱「壹玖壹玖集團」)，擔任多個高級管理職位。壹玖壹玖為一家於二零一四年八月至二零二三年四月在中國全國中小企業股份轉讓系統上市的線上酒類零售平台公司(股份代號：830993)。劉先生亦於二零二零年四月至二零二一年十二月期間擔任壹玖壹玖董事。於二零二四年十二月辭任後，劉先生於二零二五年八月重新加入壹玖壹玖，現任華南區域總經理。

在加入壹玖壹玖之前，劉先生曾於一九九九年七月至二零零七年三月期間任職於廣州正大萬客隆(佳景)有限公司(現稱「廣州易初蓮花連鎖超市有限公司」)。其後於二零零七年四月至二零一七年九月期間效力於蘇寧易購集團有限公司。

劉先生於一九九零年六月取得廣州暨南大學經濟學學士學位會計學專業，並於二零零零年三月取得澳洲梅鐸大學工商管理碩士學位。

除上文所披露者外，劉先生(i)於過去三年內並無於任何證券在香港、中國或海外證券市場上市的公眾公司擔任董事；(ii)並無於 貴公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位；及(iii)與 貴公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東(各自定義見GEM上市規則)概無任何關係。於最後實際可行日期，劉先生並無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定權益。

熊霞女士 (「熊女士」)

熊女士，44歲，於中國酒類行業擁有逾17年經驗。

熊女士於二零零八年三月加入壹玖壹玖，在壹玖壹玖集團內擔任多個高級管理職位。彼自二零二二年七月起擔任壹玖壹玖董事，現任壹玖壹玖行政總裁。

熊女士曾(i)於二零一三年七月至二零一四年十一月參加清華大學繼續教育學院舉辦的「零售與電子商務高級總裁研修班」；及(ii)於二零一九年七月至二零二一年三月參加清華大學經濟管理學院舉辦的「清華－阿里新商業學堂項目」。彼榮獲中國副食流通協會女企業家分會與芳樽薈於二零二三年二月頒發「2021–2022年度中國酒業最具貢獻力女性領導者」稱號，並於二零二四年五月獲中國酒類流通協會授予「2021–2023年度酒類零售連鎖行業優秀經理人」。

除上述披露外，熊女士(i)於過去三年並無於任何證券在香港、中國或海外證券市場上市的公眾公司擔任董事；(ii)並無於 貴公司或其任何附屬公司擔任任何其他職務；及(iii)與 貴公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東(各自定義見GEM上市規則)概無任何關係。於最後實際可行日期，熊女士並無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定權益。

趙明君先生

趙明君先生，53歲，擁有逾16年中國酒類行業經驗。

趙明軍先生於二零一六年十月加入壹玖壹玖，在壹玖壹玖集團內擔任多個高級管理職位。趙明君先生現任華北、西北區域總經理，並負責清香白酒業務部。二零一一年八月至二零一四年七月期間，趙明君先生曾任內蒙古奧淳酒業有限責任公司總經理，負責整體營運與管理。於二零零九年三月至二零一一年八月，趙明君先生於黑龍江省雙城市三得利酒業有限責任公司(現稱「黑龍江省龍江家園酒業有限公司」)擔任國家銷售管理總監。一九九五年九月至二零零九年三月期間，趙明君先生任職於內蒙古伊利實業集團。

趙明君先生於一九九五年七月完成包頭師範專科學校(現稱「內蒙古科技大學包頭師範學院」)數學系數學教育與計算機應用專業全部課程。趙明君先生於二零一三年三月取得內蒙古大學行政人員工商管理碩士學位。

除上文所披露者外，趙明軍先生(i)於過去三年並無於任何證券在香港、中國或海外證券市場上市的公眾公司擔任董事；(ii)並無於 貴公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位；及(iii)與 貴公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東(各自定義見GEM上市規則)概無任何關係。於最後實際可行日期，趙明軍先生並無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定權益。

非執行董事

趙國東先生

趙國東先生，49歲，於企業財務管理、綜合營運及戰略執行方面擁有逾20年經驗。

趙國東先生於二零一八年加入壹玖壹玖，其後擔任多個高級管理職位，包括財務中心總經理、執行總經理及行政總裁。自二零二零年四月起，趙國東先生現任董事職務。加入壹玖壹玖前，趙國東先生曾於二零零四年四月至二零一四年四月任職於九禾股份有限公司，並於二零一四年四月至二零一八年四月期間擔任西藏沁園實業有限公司副總經理兼財務總監。

趙國東先生於二零零零年七月取得蘭州鐵道學院管理學學士學位會計學專業，並於二零零九年四月取得註冊會計師資格，二零一八年三月取得法律職業資格。

除上文所披露者外，趙國東先生(i)於過去三年內並無於任何證券在香港、中國或海外證券市場上市的公眾公司擔任董事；(ii)並無於 貴公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位；及(iii)與 貴公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東(各自定義見GEM上市規則)概無任何關係。於最後實際可行日期，趙國東先生並無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定權益。

獨立非執行董事

梁銘樞先生 (「梁先生」)

梁先生，50歲，於企業融資及會計領域擁有逾28年經驗。

梁先生為Harmony Capital Management Company Limited創始人，自二零一七年六月起擔任創始合夥人。梁先生於二零二一年四月加入58集團，現任首席財務官及58產業基金管理合夥人。梁先生(i)自二零一七年三月起為聯交所上市公司賽晶科技集團有限公司(股份代號：580)；(ii)自二零一九年十一月為聯交所上市公司人瑞人才科技控股有限公司(股份代號：6919)；(iii)自二零一三年二月起為聯交所上市公司卡賓服飾有限公司(股份代號：2030)；(iv)自二零二二年五月起為多牛科技國際(開曼)集團有限公司(股份代號：1961)的獨立非執行董事；及(v)自二零二一年七月起為聯交所上市公司快狗打車控股有限公司(股份代號：2246)的非執行董事。此前，梁先生曾於二零零八年六月至二零二一年二月為聯交所上市公司卡姆丹克太陽能系統集團有限公司(股份代號：712)；及曾於二零一一年一月至二零一三年四月為聯交所上市公司勝利油氣管道控股有限公司(股份代號：1080)；及曾於二零二二年十二月至二零二五年六月期間為聯交所上市公司望塵科技控股有限公司(股份代號：2458)擔任獨立非執行董事。

梁先生於一九九八年六月自香港城市大學取得會計文學士學位一級榮譽，並於二零零一年十一月自香港中文大學取得會計學碩士學位。彼自二零零七年三月起為特許公認會計師公會及自二零一零年六月起為香港會計師公會之資深會員。

除上文所披露者外，梁先生(i)於過去三年內並無於任何證券在香港、中國或海外證券市場上市的公眾公司擔任董事；(ii)並無於 貴公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位；及(iii)與 貴公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東(各自定義見GEM上市規則)概無任何關係。於最後實際可行日期，梁先生並無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定權益。

王仁榮博士(「王博士」)

王博士，58歲，在快速消費品行業擁有逾28年經驗，並在法律、企業事務、投資及併購領域具備豐富資歷。

王博士現為海倫司國際控股有限公司的獨立非執行董事，該公司於聯交所(股份代號：6536)及新加坡證券交易所(股份代號：HLS)上市。彼於二零二一年八月獲委任為北京中酒薈萃展覽有限公司主席。在二零二一年二月辭任前，王博士曾於二零一九年二月至二零二零年十二月期間擔任百威投資(中國)有限公司主席，並於二零一九年五月至二零二零年五月期間擔任百威亞太控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1876)的執行董事兼總法律顧問。王博士於二零零九年六月至二零二零年六月擔任廣州珠江啤酒股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：002461)董事。於二零零一年三月至二零零三年十月，王博士任職於高露潔棕欖(中國)有限公司。二零零零年八月至二零零一年三月，彼任職於廣東太古可口可樂有限公司。一九九七年七月至二零零零年七月，彼任職於雅芳(中國)有限公司。

王博士於一九八九年七月取得中國南京大學哲學學士學位；於二零零八年七月取得比利時KU Leuven法律碩士學位，並於二零一二年六月取得中國復旦大學法律博士學位。彼於一九九五年九月取得法律職業資格。

除上文所披露者外，王博士(i)於過去三年內並無於任何證券在香港、中國或海外證券市場上市的公眾公司擔任董事；(ii)並無於 貴公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位；及(iii)與 貴公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東(各自定義見GEM上市規則)概無任何關係。於最後實際可行日期，王博士並無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定權益。

徐岩博士(「徐博士」)

徐博士，63歲，為學術界及業界專家，在發酵工程、生物工程及飲料產業發展領域擁有逾23年經驗。

徐博士於二零零二年八月擔任江南大學教授，並自二零一零年十一月起出任江南大學副校長。徐博士目前擔任以下公司的獨立董事(i)自二零二二年十月起任職中集安瑞醇科技股份有限公司(一間於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司，股份代號872914)；(ii)自二零二三年五月起任職安徽口子酒業股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司，

股份代號：603589)；及(iii)自二零二五年四月起任職煙台張裕葡萄釀酒股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：603589)。徐博士於二零二三年五月至二零二五年四月期間擔任中科微至科技股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：688211)的獨立董事。

徐博士於一九九八年一月獲無錫輕工大學(現稱江南大學)釀造工程博士學位。於二零一三年十二月，徐博士憑藉《基於風味導向的固態發酵白酒生產新技術及應用》榮獲國家技術發明二等獎，於二零一九年當選美國化學學會農業與食品化學分會會士。於二零一八年十二月，徐岩作為共同發明人之一，榮獲中國國家知識產權局頒發的中國專利銀獎。

除上文所披露者外，徐博士(i)於過去三年內並無於任何證券在香港、中國或海外證券市場上市的公眾公司擔任董事；(ii)並無於 貴公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位；及(iii)與 貴公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東(各自定義見GEM上市規則)概無任何關係。於最後實際可行日期，徐博士並無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定權益。

公眾持股量及維持 貴公司之上市地位

聯交所已表明：

(a) 倘於要約截止時，聯交所認為：

(i) 股份的買賣存在或可能存在虛假市場；或

(ii) 不存在或可能不存在有序的市場，

其將考慮行使暫停買賣股份的酌情權；及

(b) 倘於要約截止時， 貴公司出現公眾持股量嚴重不足(定義見GEM上市規則第17.37F條)，則：

(i) 聯交所將會為股份的股份名稱加上指定標記；及

- (ii) 倘 貴公司自公眾持股量嚴重不足開始起連續12個月期間內未能重新遵守GEM上市規則第17.37B條，聯交所將撤銷股份上市資格。

要約人擬維持 貴公司於聯交所上市。要約人的唯一董事以及將獲委任加入董事會的新任董事已共同及個別向聯交所承諾，倘於要約截止時， 貴公司未能遵守GEM上市規則第17.37B條的規定，將會採取適當步驟，以在可能情況下盡早確保 貴公司遵守GEM上市規則第17.37B條的規定。

強制收購

要約人無意於要約截止後行使其可能獲取的任何權利以強制收購任何根據股份要約未獲收購的尚未行使要約股份。

一般事項

根據要約提交的所有文件、通信、通知、接納表格、股票、有關證書、轉讓收據、其他所有權文件及就要約所提交股份及購股權應付現金代價的匯款將以平郵送交接納的股東或接納的購股權持有人，郵誤風險概由該等股東或購股權持有人自行承擔。此等文件及匯款將發送至彼等各自於最後實際可行日期在 貴公司登記冊上所示的地址，或如屬聯名股東，則發送至於上述股東登記冊上名列首位的股東，除非於已填妥、交回並由過戶登記處收訖的隨附接納表格上另行註明則作別論。要約人、其一致行動人士(包括賣方)、 貴公司、新百利融資及艾德資本、獨立財務顧問、過戶登記處、 貴公司的公司秘書以及彼等各自任何最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或任何其他參與要約的人士概不對送遞有關文件及匯款遺失或延誤或因此可能產生的任何其他責任負責。

聯席財務顧問函件

其他資料

務請閣下垂注綜合文件各附錄及隨附的接納表格(構成綜合文件一部分)所載有關要約的其他資料。此外，亦務請閣下垂注綜合文件所載「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」，並於決定是否接納要約前，諮詢閣下的專業顧問。

此 致

獨立股東及購股權持有人 台照

代表
新百利融資有限公司
主席
邵斌

代表
艾德資本有限公司
董事總經理
余曉濤

謹啟

二零二六年二月三日

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

獨立非執行董事：

James Douglas Richard FIELD先生

陳子勁先生

江志恒先生

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

鰗魚涌

華蘭路20號

華蘭中心

23樓2304室

敬啟者：

新百利融資有限公司及艾德資本有限公司
代表HILL VALLEY INVESTMENT CO LTD就收購
怡園酒業控股有限公司所有已發行股份
(不包括HILL VALLEY INVESTMENT CO LTD
已擁有及／或同意收購之股份)
提出的強制性無條件現金要約
及註銷怡園酒業控股有限公司
的所有尚未行使購股權

緒言

茲提述聯合公告。於二零二五年十二月十日，要約人作為買方與賣方訂立買賣協議，據此，要約人已有條件同意(i)向第一賣方收購411,350,000股股份(相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本總額約51.38%)；(ii)向第二賣方收購173,180,000股股份(相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本總額約21.63%)；及(iii)向第三賣方收購4,950,000股股份(相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本總額約0.62%)，三者合共589,480,000股股份(相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本總額約73.63%)，總代價73,629,777港元，相當於每股銷售股份約0.12491港元。

代價為73,629,777港元，相當於每股銷售股份約0.12491港元，乃由要約人與賣方經公平磋商後達成協議，並已考慮(其中包括)本公司過往股價表現、股份的流通性及本集團的財務表現。

首期代價(「**首期代價**」)應由要約人於完成時按下列方式支付：

- (i) 有關要約人須向第一賣方支付15,414,809港元；
- (ii) 有關要約人須向第二賣方支付6,489,696港元；及
- (iii) 有關要約人須向第三賣方支付185,495港元。

第二期代價(「**第二期代價**」)應由要約人於完成日期後滿九個月之日(如要約人要求，可進一步延長不超過三個月)按下列方式支付：

- (i) 有關要約人須向第一賣方支付35,965,406港元；
- (ii) 有關要約人須向第二賣方支付15,141,580港元；及
- (iii) 有關要約人須向第三賣方支付432,791港元。

由於各賣方將於完成後獲要約人延遲支付部分代價，故各賣方均被視為就收購銷售股份向要約人提供融資或財務援助，並據此被推定為根據收購守則中「一致行動」定義第(9)類與要約人一致行動。

董事會函件

完成於二零二五年十二月十二日落實。

於二零二五年十二月十日，要約人就287,945,000股股份訂立以第一賣方為受益人的股份押記、就121,226,000股股份訂立以第二賣方為受益人的股份押記，以及就3,465,000股股份訂立以第三賣方為受益人的股份押記（統稱「**抵押股份**」），作為要約人就第二期代價延期付款之擔保債務之持續擔保。要約人承諾抵押股份於任何時間均不得少於本公司已發行股份總數之51%。

於二零二五年十二月十五日，要約人、楊先生與第一賣方訂立承諾契據，據此，要約人及楊先生向第一賣方承諾，在未事先獲得第一賣方書面同意的情況下，不會出售、轉讓、處置或留置任何抵押股份。

緊接完成前，除賣方擁有的銷售股份及陳芳女士持有的8,000,000份購股權外，要約人、楊先生或其任何一致行動人士並未擁有、控制或對本公司任何股份或任何尚未行使的購股權、衍生工具、認股權證或可轉換及可交換為股份的相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）擁有控制權。

於完成後，要約人及其一致行動人士合共擁有589,480,000股股份，佔本公司已發行股本總額約73.63%。根據收購守則規則26.1及規則13.5，要約人須提出強制性無條件現金要約，以收購(i)要約股份（即所有已發行股份，惟要約人已擁有及／或同意收購者除外）及(ii)註銷所有尚未行使的購股權。

於最後實際可行日期，本公司擁有(i) 800,600,000股已發行股份；及(ii) 12,400,000份尚未行使的購股權，賦予認購12,400,000股新股份的權利，每份購股權的行使價為0.170港元至0.186港元，所有購股權均根據購股權計劃授予。除上述購股權外，本公司並無任何尚未行使之購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或可交換為股份或賦予權利要求發行股份之證券，亦未訂立任何協議以發行可轉換或可交換為股份或賦予權利要求發行股份之購股權、衍生工具、認股權證或證券。

本綜合文件旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關本集團、要約人及要約的資料；(ii)獨立董事委員會就要約的條款及要約的接納致獨立股東的推薦建議；及(iii)獨立財務顧問紅日資本的函件，當中載列其就要約致獨立董事委員會的意見及推薦建議。

獨立董事委員會

本公司已成立獨立董事委員會(成員包括周灝先生、張際航博士、James Douglas Richard Field先生、陳子勁先生及江志恒先生)，以就要約的條款及條件，特別是要約是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提供意見。上述非執行董事及獨立非執行董事並無於要約中擁有任何直接或間接權益，就此被視為適合擔任獨立董事委員會成員。

敬請 閣下就要約採取任何行動前細閱致獨立股東的「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及本綜合文件附錄所載的額外資料。

強制性無條件現金要約

「聯席財務顧問函件」載列的要約條款摘錄如下。務請 閣下細閱「聯席財務顧問函件」及接納表格以了解進一步詳情。

新百利融資及艾德資本代表要約人並根據收購守則規則26.1按以下條款提出要約：

股份要約

每股要約股份..... 現金0.12491港元

於最後實際可行日期，要約人、楊先生或彼等任何一致行動人士並無接獲任何接納或拒絕要約的不可撤回承諾。

根據股份要約將予收購之要約股份將屬繳足股款及不附帶任何產權負擔，並附帶所有相關權利，包括但不限於於要約提出之日(即本綜合文件日期)或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。

要約價每股要約股份0.12491港元等同於要約人根據買賣協議已付及應付之每股銷售股份購買價。要約在所有方面均屬無條件。股份要約將根據收購守則向所有獨立股東發出。

購股權要約

就註銷每份購股權 現金0.0001港元

根據收購守則規則13，要約人將向購股權持有人作出適當現金要約，以註銷購股權。購股權要約價通常為透視價，即每股要約股份的股份要約價超出每份購股權行使價的金額。根據購股權要約，由於所有尚未行使購股權的行使價超出股份要約價，「透視」價為負值，而購股權要約價為名義金額每份購股權0.0001港元。

根據收購守則，購股權要約將向全體購股權持有人作出（不論彼等各自的購股權是否已歸屬）。於接納購股權要約後，購股權連同其附帶的所有權利將全部註銷及放棄。

要約在所有方面均屬無條件，且不受須收到最低股份數量的接納或其他任何條件所限制。

有關要約的進一步詳情，包括接納要約的條款及程序，載列於本綜合文件「聯席財務顧問函件」及附錄一以及隨附接納表格內。

有關本集團的資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司。股份於聯交所GEM上市。本公司主要業務為投資控股。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。

董事會函件

下文載列本集團(i)截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年(摘錄自本公司截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度之年報)；及(ii)截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月(摘錄自本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告)之財務資料概要：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二五 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (經審核)	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)
收益	18,775	16,583	34,553	64,985	62,119
除所得稅前溢利／(虧損)	(2,571)	(2,425)	(35,336)	11,461	887
年內／期內溢利／(虧損)	(2,901)	(3,531)	(41,018)	10,220	(598)

於二零二五年六月三十日，股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值約為人民幣89,721,000元。

務請閣下垂注本綜合文件附錄二及附錄五所載列有關本集團的進一步詳情。

董事會函件

股權架構

下表載列本公司(i)緊接完成前；(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期；及(iii)緊隨完成後(假設所有購股權已獲行使)之股權架構：

	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期		緊隨完成後 (假設所有購股權已獲行使)	
	估本公司		估本公司		估本公司	
	所持股份	權益概約	所持股份	權益概約	所持股份	權益概約
	數目	百分比(%)	數目	百分比(%)	數目	百分比(%)
要約人及其一致行動						
人士 (附註1)	–	–	589,480,000	73.63	589,480,000	72.51
– 第一賣方	411,350,000	51.38	–	–	–	–
– 第二賣方	173,180,000	21.63	–	–	–	–
– 第三賣方	4,950,000	0.62	–	–	–	–
– 陳芳女士 (附註2)	–	–	–	–	8,000,000	0.98
獨立股東	211,120,000	26.37	211,120,000	26.37	215,520,000	26.51
總計	800,600,000	100.00	800,600,000	100.00	813,000,000	100.00

附註：

- 由於各賣方將於完成後收取要約人遞延支付之部份代價，故各賣方被視為就收購銷售股份向要約人提供融資或財務資助，並因此根據收購守則「一致行動」定義第(9)類別推定為與要約人一致行動。
- 陳芳女士(第一賣方之唯一股東兼執行董事)持有8,000,000份購股權。除陳芳女士外，其他董事均無於股份或購股權中擁有權益。

有關要約人的資料

務請閣下垂注本綜合文件所載「聯席財務顧問函件」中「有關要約人的資料」一節。

要約人及董事會對本集團的未來意向

務請閣下垂注本綜合文件所載「聯席財務顧問函件」中「要約人有關本集團的意向」一節。要約人擬於要約結束後繼續經營本集團現有主要業務。要約人將對本集團現有主要業務營運及財

務狀況進行詳細審查。根據審查結果，要約人將為本集團未來發展制訂業務策略，並可能不時探討其他業務機會，並考慮應否進行任何資產收購或出售、集資活動或業務重組計劃，以期實現本集團業務多元化及／或長期業務增長。儘管有上述情況，於最後實際可行日期，要約人並無就本集團進行任何資產收購或出售、集資活動或業務重組之具體建議，亦未就此與本集團訂立任何具體協議或安排。倘出現任何進行該等企業行動的合適機會，本公司將根據GEM上市規則及收購守則於適當時候刊發進一步公告。

除本綜合文件所載「聯席財務顧問函件」中「董事會組成的變動」一節所詳述的建議董事會變動外，於最後實際可行日期，要約人無意(i)終止僱用本集團任何僱員；或(ii)出售或重新調配本公司的固定資產（於其日常及一般業務過程中作出者除外）。

董事會知悉要約人對本集團的意向，並願意與要約人就本公司及股東的整體最佳利益合理地合作。

公眾持股量及維持本公司之上市地位

聯交所已表明：

(a) 倘於要約截止時，聯交所認為：

(i) 股份的買賣存在或可能存在虛假市場；或

(ii) 並不存在或可能不存在有序的市場，

其將考慮行使其暫停買賣股份的酌情權；及

(b) 倘於要約截止時，本公司公眾持股量嚴重不足（定義見GEM上市規則第17.37F條），則：

(i) 聯交所將於股份的股份名稱旁加上指定標記；及

(ii) 倘本公司未能於公眾持股量嚴重不足開始後連續12個月期間內重新符合GEM上市規則第17.37B條的規定，聯交所將撤銷股份上市資格。

董事會函件

要約人擬維持本公司於聯交所上市。要約人的唯一董事及將獲委任加入董事會的新董事已共同及個別向聯交所作出承諾，倘於要約截止時，本公司未能遵守GEM上市規則第17.37B條之規定，彼等將採取適當步驟確保本公司盡可能在最早時間內遵守GEM上市規則第17.37B條之規定。

推薦建議

謹請閣下垂注本綜合文件內第38至40頁所載「獨立董事委員會函件」及本綜合文件內第41至63頁所載「獨立財務顧問函件」，當中載有(其中包括)其就要約之意見及其達致其推薦建議時所考慮之主要因素。

其他資料

謹請閣下垂注本綜合文件附錄所載之其他資料。閣下亦請細閱本綜合文件附錄一以及隨附接納表格，以了解接納要約的程序的進一步詳情。閣下在決定是否接納要約前，務請細閱本綜合文件所載「聯席財務顧問函件」、「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」以及「獨立財務顧問函件」內所載列獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會的意見函件。閣下如對有關要約的狀況有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

此 致

列位獨立股東及購股權持有人 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

二零二六年二月三日

以下為獨立董事委員會就要約發出之推薦意見函件全文。

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：

新百利融資有限公司及艾德資本有限公司
代表HILL VALLEY INVESTMENT CO LTD就收購
怡園酒業控股有限公司所有已發行股份
(不包括HILL VALLEY INVESTMENT CO LTD
已擁有及／或同意收購之股份)
提出的強制性無條件現金要約
及註銷怡園酒業控股有限公司
的所有尚未行使購股權

吾等茲提述要約人及本公司日期為二零二六年二月三日聯合刊發的綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮要約的條款，並就吾等認為要約的條款是否公平合理及應否接納要約向閣下提供意見。紅日資本有限公司已在吾等的批准下獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。其意見及其在達致推薦意見時所考慮的主要因素載於本綜合文件第41至63頁「獨立財務顧問函件」內。

獨立董事委員會函件

吾等進一步提請閣下垂注本綜合文件內的「董事會函件」、「聯席財務顧問函件」以及附錄載列的其他資料。

經考慮要約的條款及紅日資本的意見後，吾等認為要約對獨立股東而言屬並非公平合理，並建議獨立股東不接納要約。

獨立股東及購股權持有人(就購股權持有人而言，倘其選擇行使購股權項下權利認購新股份)務請注意，倘其考慮保留其股份或根據股份要約交回少於其全部股份，應審慎考慮在股份要約截止後出售其股份投資時彼等可能遭遇的潛在困難，因為股份過往的流通性偏低，而且概不保證當前的股價水平於要約期及之後將會維持。購股權持有人亦須知悉，根據購股權計劃，購股權將於要約截止後自動失效(以尚未行使者為限)，詳情載於綜合文件附錄一「9.要約截止後購股權的有效性」一段。

擬接納股份要約的該等獨立股東及購股權持有人(就購股權持有人而言，倘其選擇行使購股權項下的權利認購新股份)於要約維持開放以供接納期間務請密切監察股份市價及流通性，而經考慮股份市價及流通性後，倘在公開市場出售有關股份的所得款項淨額將超逾根據股份要約應收的所得款項淨額，則彼等應考慮於公開市場出售其股份，而非接納股份要約。

獨立董事委員會函件

各個別獨立股東及購股權持有人將會有不同的投資目標及／或情況，吾等建議，任何獨立股東及購股權持有人如需要有關要約及／或綜合文件任何方面或應採取的行動的意見，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。此外，務請彼等仔細閱讀綜合文件、其附錄及隨附接納表格所載接納要約的手續。

此 致

獨立股東及購股權持有人 台照

代表

怡園酒業控股有限公司

獨立董事委員會

非執行董事

周灝先生

張際航博士

獨立非執行董事

James Douglas Richard Field
先生

陳子勁先生

江志恒先生

謹啟

二零二六年二月三日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載列其就要約致獨立董事委員會的意見，乃供載入本綜合文件。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
中環德輔道中141號
中保集團大廈
27樓2703室
電話：(852) 2857 9208
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

新百利融資有限公司及艾德資本有限公司
代表HILL VALLEY INVESTMENT CO LTD就收購
怡園酒業控股有限公司所有已發行股份
(不包括要約人已擁有及／或同意收購之股份)
提出的強制性無條件現金要約
及註銷怡園酒業控股有限公司
的所有尚未行使購股權

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於日期為二零二六年二月三日的綜合文件(本意見函件構成其中一部份)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

貴公司接獲賣方通知，於二零二五年十二月十日，要約人作為買方與賣方訂立買賣協議，據此要約人有條件同意以總代價約73,630,000港元收購合共589,480,000股股份(相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約73.63%)，相當於每股銷售股份約0.12491港元。完成已於二零二五年十二月十二日落實，而要約人已於同日支付首期代價。為免生疑問，在不影響賣方收

取第二期代價權利的前提下，完成日期指銷售股份轉讓完成及首期代價結算之日，且不受第二期代價是否已支付之影響。

緊接完成前，除賣方擁有的銷售股份及陳芳女士持有的8,000,000份購股權外，要約人、楊先生及其任何一致行動人士並未擁有、控制或對 貴公司任何股份或任何尚未行使的購股權、衍生工具、認股權證或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)擁有控制權，該等證券可轉換及可交換為股份。於完成後，要約人及其一致行動人士合共擁有589,480,000股股份，佔 貴公司已發行股本總額約73.63%。根據收購守則規則26.1及規則13.5，要約人須提出強制性無條件現金要約，以收購(i)要約股份(即所有已發行股份，惟要約人已擁有及／或同意收購者除外)及(ii)註銷所有尚未行使的購股權。

於最後實際可行日期， 貴公司擁有(i) 800,600,000股已發行股份；及(ii) 12,400,000份尚未行使的購股權，賦予認購12,400,000股新股份的權利，每份購股權的行使價為0.170港元至0.186港元，所有購股權均根據購股權計劃授予。除上述購股權外， 貴公司並無任何尚未行使之購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或可交換為股份或賦予權利要求發行股份之證券，亦未訂立任何協議以發行可轉換或可交換為股份或賦予權利要求發行股份之購股權、衍生工具、認股權證或證券。 貴公司無意於要約期內根據購股權計劃授出任何新購股權。

獨立董事委員會

獨立董事委員會(成員包括全體非執行董事，即周灝先生、張際航博士、James Douglas Richard Field先生、陳子勁先生及江志恒先生)已告成立，以就要約是否屬公平合理及應否接納要約向獨立股東提供意見。紅日資本有限公司已在獨立董事委員會的批准下獲董事會委聘為獨立財務顧問，以就相同事項向獨立董事委員會提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、要約人及其一致行動人士及彼等各自的股東、董事或最高行政人員，或任何彼等各自的聯繫人，且與彼等並無關連。因此，吾等符合資格就要約向獨立董事委員會提供獨立意見。

獨立財務顧問函件

於過往兩年，除此項委任外，吾等未曾擔任 貴公司獨立董事委員會及／或獨立股東的獨立財務顧問。除就是次獲委任為獨立財務顧問及上述擔任獨立財務顧問的委聘而已付或應付吾等的一般專業費用外，概不存在吾等藉此向 貴集團或可能合理地被視為與吾等獨立性相關的任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益的安排。此外，考慮到(i)吾等就要約獲委任為獨立財務顧問的薪酬為固定及按市場水平計算，且並非以要約結果為條件；(ii)並無任何安排可令吾等向 貴公司或要約人、彼等各自的控股股東或與彼等一致行動的任何人士收取任何費用或利益（吾等的上述薪酬除外）；及(iii)吾等的委任乃按一般商業條款進行，並經獨立董事委員會批准，吾等獨立於 貴公司及要約人、彼等各自的控股股東及與彼等一致行動的任何人士，且吾等認為，根據GEM上市規則第17.96條及收購守則規則2，吾等獨立於 貴集團。

吾等意見及推薦建議的基準

於達致吾等的意見時，吾等已依賴綜合文件所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴集團、董事及／或 貴公司管理層（「**管理層**」）向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設綜合文件所載或提述或由 貴公司、董事及管理層作出、發表或提供予吾等（彼等就此獨自承擔全部責任）的所有資料、聲明及意見於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整以及於最後可行日期仍屬真實、準確及完整。吾等假設綜合文件所載由董事作出的所有意見及聲明均經妥當而審慎的查詢後合理作出。董事及管理層確認，綜合文件中提供及提述的資料並無遺漏任何重大事實。吾等的意見必須依據於最後實際可行日期所存在的財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所獲得的資料而作出。 貴公司將根據收購守則規則9.1，在可行情況下盡快將綜合文件所載或提述資料的任何重大變動通知股東。倘於最後實際可行日期後及直至要約期結束為止，本綜合文件所載或提述的資料出現任何重大變動，以及吾等的意見、建議及／或推薦建議、向吾等提供及作出的資料及陳述及本函件所載資料（如有）出現變動，亦將盡快通知股東。

然而，吾等並無對所獲提供資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團及（如適用）彼等各自的股東及附屬公司或聯屬人士的財務狀況、業務及事務，及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自營運所在市場的前景展開任何獨立調查。

獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料以使吾等能達致知情意見，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團、董事及／或管理層及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。

吾等並無考慮獨立股東接納或不接納要約的稅務及監管影響，因為此等影響視乎彼等的個別情況而定。尤其是，屬海外居民或須繳納海外稅項或香港證券交易稅項的獨立股東，應考慮其本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。

本函件僅向獨立董事委員會發出，以供彼等考慮要約，除載入綜合文件外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。本函件的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

要約的主要條款

要約將由新百利融資有限公司及艾德資本有限公司代表要約人，並根據收購守則以下列基準提出：

股份要約

每股要約股份.....現金0.12491港元

股份要約價0.12491港元等同於要約人根據買賣協議已付之每股銷售股份購買價。

股份要約將根據收購守則向除要約人以外的所有股東發出。根據股份要約將予收購之要約股份將屬繳足股款及不附帶任何產權負擔，並附帶所有相關權利，包括但不限於於股份要約提出之日（即綜合文件寄發日期）或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。

截至最後實際可行日期，貴公司並無宣派任何尚未派付之股息，且 貴公司無意於股份要約截止前宣派、作出或派付任何股息或其他分派。

購股權要約

就註銷每份購股權.....現金0.0001港元

根據收購守則規則13，要約人將向購股權持有人作出適當現金要約，以註銷購股權。購股權要約價通常為透視價，即每股要約股份的股份要約價超出每份購股權行使價的金額。根據購股權要約，由於所有尚未行使購股權的行使價超出股份要約價，「透視」價為負值，而購股權要約價為名義金額每份購股權0.0001港元。

根據收購守則，購股權要約將向全體購股權持有人作出(不論彼等各自的購股權是否已歸屬)。於接納購股權要約後，購股權連同其附帶的所有權利將全部註銷及放棄。

要約在所有方面均屬無條件。

所考慮的主要因素及理由

在達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的財務資料及前景

1.1 貴集團的過往財務資料

貴公司於開曼群島註冊成立為有限公司。股份於GEM上市。貴公司主要業務為投資控股。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

下文分別載列 貴集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度(摘錄自 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報(「二零二四年年報」))，及截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月(摘錄自 貴集團截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二五年中期報告」))之財務資料概要：

貴集團綜合全面收益表概要

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年	二零二四年	二零二三年
	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)	(經審核)	(經審核)
收益	18,775	13,175	34,553	64,985
銷售成本	(6,152)	(1,921)	(8,251)	(17,340)
毛利	12,623	11,254	26,302	47,645
來自持續經營業務的				
除稅前虧損	(2,571)	(1,590)	不適用	不適用
來自已終止經營業務的				
溢利／(虧損)	569	(835)	不適用	不適用
除稅前(虧損)／溢利	(2,002)	(2,425)	(35,336)	11,461
除稅後(虧損)／溢利	(2,901)	(3,531)	(41,018)	10,220
以下各方應佔期內虧損：				
貴公司擁有人	(2,745)	(3,531)	(41,018)	10,220
非控股權益	(156)	—	—	—

截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年上半年」)及截至二零二五年六月三十日止六個月(「二零二五年上半年」)的財務表現

按照二零二五年中期報告所載，來自持續經營業務的收益由二零二四年上半年的人民幣13.2百萬元增加人民幣5.6百萬元或42.4%至二零二五年上半年的人民幣18.8百萬元，原因是入門級葡萄酒及高端葡萄酒的總銷量均有所增加。 貴集團於二零二五年上半年出售208,000瓶酒，二零二四年上半年則為170,000瓶，平均售價由二零二四年上半年的每瓶人民幣77.4元增加至二零二五年上半年的每瓶人民幣90.5元。

來自持續經營業務的整體毛利由二零二四年上半年的人民幣11.3百萬元增加人民幣1.3百萬元或11.5%至二零二五年上半年的人民幣12.6百萬元。增加乃由於銷售增加。毛利率由二零二四年上半年的85.4%減少至二零二五年上半

年的67.2%。減少乃主要由於更新了有關計算銷售成本的參數，更能符合目前銷售模式。此做法將於未來繼續採用。因此，較高的銷售成本導致毛利率較低。

除稅後虧損由二零二四年上半年人民幣3.5百萬港元減少人民幣0.6百萬元或17.8%至二零二五年上半年的人民幣2.9百萬元。除稅後虧損減少乃由於(i)毛利增加人民幣1.3百萬元；(ii)已終止經營業務轉虧為盈，錄得溢利人民幣1.4百萬元；(iii)所得稅開支減少人民幣0.2百萬元，部分由以下各項所抵銷(i)其他收入及收益淨額減少人民幣1.9百萬元；(ii)銷售、分銷及行政開支增加人民幣0.5百萬元。已終止經營業務的期間溢利乃源自已出售的蒸餾酒廠業務。二零二五年上半年，已確認來自已終止經營業務的溢利人民幣0.6百萬元(二零二四年上半年：來自已終止經營業務虧損人民幣0.8百萬元)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)及截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四財年」)的財務表現

吾等從二零二四年年報中得悉，貴集團的收益由二零二三財年的人民幣65.0百萬元減少人民幣30.4百萬元或46.8%至二零二四財年的人民幣34.6百萬元，此減少主要由於中國市場不景氣導致銷量下降所致。貴集團於二零二四財年售出約438,000瓶酒，而於二零二三財年則售出738,000瓶酒，平均售價由二零二三財年的每瓶人民幣88.1元減少至二零二四財年的每瓶人民幣78.9元。

貴集團的整體毛利由二零二三財年的人民幣47.6百萬元減少人民幣21.3百萬元或44.7%至二零二四財年的人民幣26.3百萬元，主要由於銷售總額減少所致。由於成本控制，整體毛利率由二零二三財年的73.3%上升至二零二四財年的76.1%。

貴集團由二零二三財年錄得溢利人民幣10.2百萬元轉為於二零二四財年錄得虧損人民幣41.0百萬元。轉盈為虧乃由於(i)毛利減少人民幣21.2百萬元；(ii)於二零二四財年錄得非流動非金融資產減值虧損人民幣25.7百萬元(二零二三財年：無)；及(iii)所得稅開支增加人民幣4.4百萬元，乃由於重組中國附屬公司所產生的遞延稅項支出所致。二零二四財年的減值虧損人民幣25.7百萬元乃由於預期出售貴集團的蒸餾酒廠業務。

獨立財務顧問函件

貴集團綜合財務狀況表概要(摘錄自二零二四年年報及二零二五年中期報告)

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於十二月三十一日 二零二四年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	64,833	170,181	191,140
流動資產	134,852	148,380	140,057
資產總值	199,685	318,561	331,197
非流動負債	6,789	65,571	38,721
流動負債	22,029	26,858	25,656
負債總額	28,818	92,429	64,377
流動資產淨值	112,823	121,522	114,401
資產淨值	170,867	226,132	266,820
已發行股本	675	675	—
儲備	89,046	225,457	—
非控股權益	81,146	—	—

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日的財務狀況

貴集團的資產總值由截至二零二四年十二月三十一日的人民幣318.6百萬元大幅減少至截至二零二五年六月三十日的人民幣199.7百萬元。資產總值大幅減少乃由於出售 貴集團的蒸餾酒廠業務，其中 貴集團的物業、廠房及設備由於二零二四年十二月三十一日的人民幣144.7百萬元減少人民幣98.6百萬元至於二零二五年六月三十日的人民幣46.1百萬元。 貴集團於二零二五年六月三十日的資產總值主要包括(i)存貨人民幣91.6百萬元；(ii)物業、廠房及設備人民幣46.1百萬元；(iii)現金及現金等價物人民幣34.5百萬元；及(iv)使用權資產人民幣13.1百萬元。

貴集團的負債總額由截至二零二四年十二月三十一日的負債總額人民幣92.4百萬元大幅減少至截至二零二五年六月三十日的人民幣28.8百萬元。負債總額大幅減少乃由於出售 貴集團的蒸餾酒廠業務，其中，計息銀行借款由於二零二四年十二月三十一日的人民幣62.4百萬元減少至於二零二五年六月三十日的零。 貴集團於二零二五年六月三十日的負債總額主要包括(i)其他應付款項及應計費用人民幣16.2百萬元；(ii)應付稅項人民幣5.2百萬元；(iii)遞延稅項負債人民幣4.4百萬元；及(iv)租賃負債人民幣2.6百萬元。

於二零二五年六月三十日， 貴集團的資產淨值為人民幣170.9百萬元，

相對截至二零二四年十二月三十一日的人民幣226.1百萬元大幅減少。資產淨值減少主要由於出售後派付特別股息人民幣89.3百萬元。

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的財務狀況

貴集團於二零二四年十二月三十一日的資產總值為人民幣318.6百萬元，與於二零二三年十二月三十一日的約人民幣331.2百萬元大致相符。貴集團於二零二四年十二月三十一日的資產淨值主要包括(i)物業、廠房及設備人民幣144.7百萬元；(ii)存貨人民幣99.2百萬元；(iii)現金及現金等價物人民幣34.5百萬元；(iv)使用權資產人民幣19.2百萬元；及(v)預付款項、按金及其他應收款項人民幣13.9百萬元。

貴集團於二零二四年十二月三十一日的負債總額為人民幣92.4百萬元，相對於二零二三年十二月三十一日的負債總額人民幣64.4百萬元大幅增加人民幣28.0百萬元。負債總額增加主要由於計息銀行借款由於二零二四年十二月三十一日的人民幣34.7百萬元增加至於二零二五年六月三十日的人民幣62.4百萬元，增幅為人民幣27.6百萬元。貴集團於二零二四年十二月三十一日的負債總額主要包括(i)計息銀行借款人民幣62.4百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用人民幣16.3百萬元；(iii)應付稅項人民幣5.7百萬元；(iv)遞延稅項負債人民幣4.1百萬元；及(iv)租賃負債人民幣2.7百萬元。

於二零二四年十二月三十一日，貴集團的資產淨值為人民幣226.1百萬元，少於二零二三年十二月三十一日貴集團的資產淨值人民幣266.8百萬元。貴集團資產淨值減少主要由於從二零二三財年錄得溢利轉為於二零二四財年錄得虧損。

1.2 貴集團過往股息

於最後實際可行日期，貴公司並無宣派任何仍未派付的股息，且貴公司無意於股份要約截止前宣派、作出或派付任何股息或其他分派。倘於聯合公告日期後，就要約股份作出或派付任何股息或其他分派，要約人將根據收購守則規則23.1註釋11，以相等於該股息或其他分派的金額扣減股份要約價。

貴公司於二零二五年四月就於二零二五年三月完成非常重大出售事項而宣派特別股息每股股份0.12058港元。貴公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度宣派特別末期股息每股股份0.0062港元。除上文所述者外，貴公司自二零二一年起並無宣派任何股息。

據上文所述，貴公司似乎並無維持每年派息做法。因此，吾等認為採用股息收益以分析股份要約價是否公平合理並不適當。

1.3 貴集團的展望及前景

誠如二零二五年中期報告所載，於二零二五年上半年，中國葡萄酒市場在消費者偏好轉變的推動下，呈現出輕微復甦的跡象。白葡萄酒及氣泡酒的關注度持續上升，尤其受到年輕消費者的青睞。這種需求的多元化，部分受益於西式料理在中國日益普及，而這些酒類與之搭配相得益彰。

中國本土葡萄酒產業正處於轉型之中，消費市場的兩極化趨勢日益明顯。高端市場錄得顯著增長，而佔據主要消費份額的大眾市場則表現滯後。愈來愈多的消費者轉向高品質的國產葡萄酒。儘管高端市場保持積極勢頭，但整體葡萄酒市場仍面臨挑戰：總體消費仍低於以往高峰，本土生產商須應對進口格局波動，消費者口味偏好所帶來的競爭環境。

根據中國食品土畜進出口商會數據，二零二五年首三個月中國酒類出口總額達4.3億美元，同比增長6.7%；出口量為2.092億公升，同比增長15.7%¹。此外，中國酒業協會於二零二五年十一月十二日發布的《中國酒業「十五五」新文化建設「139」計劃》，聚焦文化傳承與創新，旨在提升中國酒業文化在全球的影響力，增強中國酒業的市場競爭力。

於二零二五年上半年，山西酒莊的翻新工程已順利完成，貴集團預計將吸引更多訪客並促進銷售。貴集團亦與更多分銷商合作以擴大市場覆蓋，並持續提升產品品質及品牌知名度。此外，怡園德熙珍藏馬瑟蘭干紅葡萄酒和怡園德熙珍藏霞多麗干白葡萄酒，入選國泰航空「尋味中華」用酒；怡園德寧期盼品麗珠起泡酒榮獲第十五屆（二零二五年）亞洲葡萄酒質量大賽起泡酒類金獎；山西怡園酒莊獲評「禮遇山西晉迎五洲」山西優秀外事參訪點。

¹ <https://www.cccfna.org.cn/maoyitongji/hangyetongji/ff808081964273600196f5c19efa0edb.html>

展望二零二五年下半年，貴集團預計，由於消費者情緒低迷、宏觀經濟復甦緩慢以及大眾市場競爭加劇，經營環境將依然充滿挑戰。高端市場有望憑藉持續的高端化趨勢及品牌認知而保持韌性。貴集團將專注於透過針對性的銷售擴張、產品創新及審慎的成本管理來加強市場地位，並憑藉更穩健的資產負債表，抓住具選擇性的增長機遇。

基於上述各項，特別是中國葡萄酒市場於二零二五年上半年呈輕微復甦跡象，吾等認為，貴集團具有正面的整體前景及展望。

2. 有關要約人的資料及要約人有關 貴集團的意向

2.1 有關要約人及楊先生的資料

要約人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為投資控股公司。於最後實際可行日期，要約人由楊先生最終實益全資擁有。楊先生為要約人之唯一董事。

楊先生，52歲，為壹玖壹玖集團有限公司（「壹玖壹玖集團」）之創辦人及壹玖壹玖酒類平臺科技股份有限公司之主席兼總經理。

壹玖壹玖集團的總部位於四川省成都市，主要從事烈酒零售及供應鏈管理服務，並提供線上及線下即時烈酒購買及配送服務。其於中國擁有1919快喝應用程式、第三方電子商務旗艦店及實體門店。壹玖壹玖集團獲委任為中國酒類流通協會第八屆理事會之執行成員。

於二零二三年二月，楊先生獲委任為中國人民政治協商會議第十六屆成都市委員會委員，及武侯區建圈強鏈招商引智大使。於二零二三年五月，楊先生獲嘉許為十大西部中小企業領軍人物。

截至最後實際可行日期，楊先生並無於任何香港上市公司擔任任何董事職務，亦非任何香港上市公司的主要股東（定義見GEM上市規則）。

考慮到楊先生的背景及於中國葡萄酒行業的經驗，吾等認為，楊先生可為 貴集團業務帶來正面影響。

2.2 要約人有關 貴集團之意向

要約人擬於要約結束後繼續經營 貴集團現有主要業務。要約人將對 貴集團現有主要業務營運及財務狀況進行詳細審查。根據審查結果，要約人將為 貴集團未來發展制訂業務策略，並可能不時探討其他業務機會，並考慮應否進行任何資產收購或出售、集資活動或業務重組計劃，以期實現 貴集團業務多元化及／或長期業務增長。儘管有上述情況，於最後實際可行日期，要約人並無就 貴集團進行任何資產收購或出售、集資活動或業務重組之具體建議，亦未就此與 貴集團訂立任何具體協議或安排。倘出現任何進行該等企業行動的合適機會， 貴公司將根據GEM上市規則及收購守則於適當時候刊發進一步公告。

董事會組成建議變動

於最後實際可行日期，董事會由六名董事組成，包括一名執行董事陳芳女士、兩名非執行董事周灝先生及張際航博士，以及三名獨立非執行董事James Douglas Richard Field先生、陳子勁先生及江志恒先生。

根據買賣協議，於完成後，要約人須促使自完成日期起至代價悉數結清之日止期間內，(i)陳芳女士及／或其指定人士須繼續擔任其於買賣協議日期任職董事之相關附屬公司之執行董事及董事；及(ii)張際航博士須繼續擔任非執行董事。

除陳芳女士及張際航博士外，所有其他現任董事將於截止日期(即收購守則所允許的最早日期)刊發截止公告後辭任。要約人擬提名劉運強先生、熊霞女士及趙明君先生為執行董事；趙國東先生為非執行董事；梁銘樞先生、王仁榮博士及徐岩博士為獨立非執行董事，自綜合文件寄發日期寄發綜合文件後生

效(即收購守則所允許的最早日期)。上述建議董事於最後實際可行日期均非股東，亦並無於股份中持有任何權益。倘董事會組成出現任何變動，本公司將根據GEM上市規則及收購守則的規定，於適當時候另行刊發公告及／或披露資料。

考慮到要約人(i)將繼續經營 貴集團的現有業務；(ii)將對現有主要業務進行評估，以決定是否需要任何發展或機會以支持長遠增長；及(iii)於中國葡萄酒行業具有豐富經驗，吾等認為，要約人的意向可為 貴集團業務帶來正面影響。

3. 股份要約價

3.1 股份要約價的比較

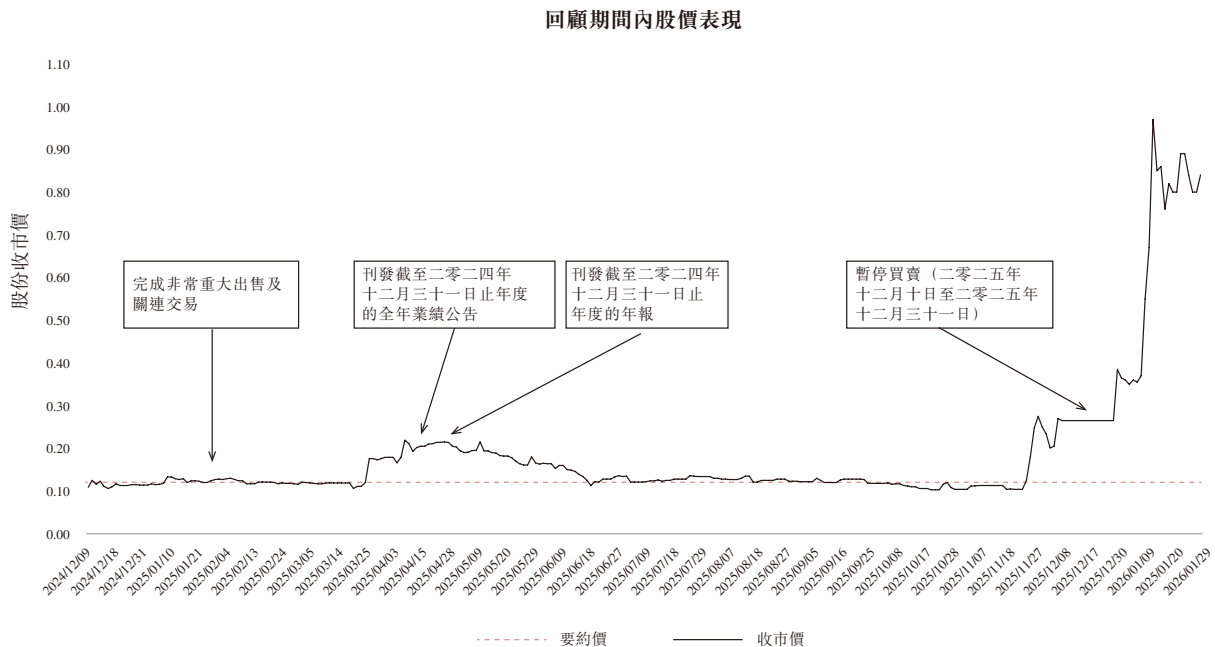
股份要約價每股要約股份0.12491港元代表：

- (i) 相較最後實際可行日期聯交所所報每股0.84港元的收市價，折讓約85.13%；
- (ii) 相較於二零二五年十二月九日(即最後交易日)聯交所所報每股0.265港元的收市價，折讓約52.86%；
- (iii) 相較於最後交易日前五(5)個連續交易日(包括最後交易日)於聯交所GEM所報之每日收市價，每股平均收市價0.235港元，折讓約46.85%；
- (iv) 相較於最後交易日前十(10)個連續交易日(包括最後交易日)於聯交所GEM所報之每日收市價，每股平均收市價約0.2253港元，折讓約44.56%；
- (v) 相較於最後交易日前三十(30)個連續交易日(包括最後交易日)於聯交所GEM所報之每日收市價，每股平均收市價約0.1478港元，折讓約15.47%；

- (vi) 相較於截至二零二四年十二月三十一日經審核綜合資產淨值(每股約0.3112港元)的股東應佔部分，折讓約59.86%。該折讓乃按 貴集團截至二零二四年十二月三十一日經審核綜合資產淨值(股東應佔部分)約人民幣226,132,000元(相當於約249,129,624港元)除以最後實際可行日期已發行股份800,600,000股所得之折讓；及
- (vii) 相較於截至二零二五年六月三十日未經審核綜合資產淨值(每股約0.1235港元)的股東應佔部分，溢價約1.17%。該溢價乃按 貴集團截至二零二五年六月三十日未經審核綜合資產淨值(股東應佔部分)約人民幣89,721,000元(相當於約98,845,626港元)除以最後實際可行日期已發行股份800,600,000股所得之溢價。

3.2 過往股價表現

吾等已就下述各期間審閱及分析股份收市價(i)緊接最後交易日前約12個月(於二零二四年十二月九日起)直至最後交易日(包括該日)(「**首個回顧期**」)；及(ii)緊隨聯合公告日期後之日直至最後實際可行日期(包括該日)(「**第二個回顧期**」，連同首個回顧期合稱「**回顧期間**」)如下：



來源：www.hkex.com.hk

股份要約價0.12491港元較(a)於回顧期間平均收市價每股股份約0.185港元折讓約32.64%；(b)於最後交易日收市價每股股份0.265港元折讓約52.86%；(c)於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股股份0.84港元折讓約85.13%。

首個回顧期

首個回顧期內，於二零二四年十二月九日起直至二零二五年三月下旬(在二零二五年三月二十四日公佈達成非常重大出售的所有先決條件以及建議於非常重大出售後宣派特別股息後)止，股份收市價維持穩定，介乎0.106港元至0.133港元之間。上述公佈後，股份收市價由二零二五年三月二十五日的0.12港元上升至二零二五年四月九日的0.219港元。

於二零二五年四月九日後，股份收市價由二零二五年四月九日的0.219港元逐步回落至二零二五年六月十九日的0.113港元。於二零二五年六月十九日至二零二五年十一月二十六日，股份收市價維持平穩，介乎0.103港元至0.136港元之間。股份收市價由二零二五年十一月二十六日的0.125港元大幅攀升至二零二五年十一月二十八日的0.248港元，隨後，股份收市價一直波動，直至最後交易日為止。據董事確認，董事並不知悉有任何有關貴集團的事項可能對於此期間內的股份價格造成重大影響。

第二個回顧期

第二個回顧期錄得收市價介乎0.265港元至0.97港元(「**第二個回顧期股價範圍**」)，平均收市價為每股股份0.518港元。於第二個回顧期，聯合公告刊發後，於二零二五年十二月三十一日恢復買賣，此後，股份收市價顯著上揚，收市價由最後交易日的0.265港元升至聯合公告刊發後交易日的0.385港元，升幅約為45.28%。基於吾等與管理層的討論，除刊發聯合公告外，管理層並不知悉任何重大事項可能導致上述變動。吾等認為，股份收市價顯著上揚主要由於聯合公告發放後市場對要約的反應及期望。

獨立財務顧問函件

股東務請注意，上述資料並非股份未來表現的指標，而股份價格於未來可能自於最後實際可行日期的收市價上升或下跌。

3.3 股份過往流通量

下表載列股份於回顧期間的交易量：

月份／期間	於月份／期間		平均每日交易量	平均每日交易量
	於月份／期間 的交易日數	每個交易日的 平均每日交易量	估已發行股份	估公眾股東
			總數的百分比	所持股份總數
			概約百分比 (附註1)	概約百分比 (附註2)
首個回顧期				
二零二四年				
十二月(由二零二四年 十二月九日起)	15	1,267,333	0.16	0.60
二零二五年				
一月	19	335,789	0.04	0.16
二月	20	215,000	0.03	0.10
三月	21	666,667	0.08	0.32
四月	19	825,263	0.10	0.39
五月	20	379,000	0.05	0.18
六月	21	213,333	0.03	0.10
七月	22	320,455	0.04	0.15
八月	21	120,000	0.01	0.06
九月	22	130,000	0.02	0.06
十月	20	115,000	0.01	0.05
十一月	20	699,500	0.09	0.33
十二月(附註3) (直至及包括最後交易日)	7	872,500	0.11	0.41
第二個回顧期				
二零二五年				
十二月(二零二五年 十二月三十一日)	1	18,460,000	2.31	8.74
二零二六年				
一月	21	6,269,735	0.78	2.97

來源：www.hkex.com.hk

附註：

1. 按照於月份／期間結束時已發行股份總數計算。
2. 按照董事會函件所載於最後實際可行日期公眾股東所持股份總數計算。
3. 於回顧期間內，股份於二零二五年十二月十日暫停買賣，並於二零二五年十二月三十一日恢復買賣。

誠如上表所載，於首個回顧期內，股份的平均每日交易量佔已發行股份總數的百分比介乎約0.01%至0.06%，平均值約為0.06%。吾等知悉，在13個月當中的11個月，交易百分比下降至低於0.1%。此外，平均每日交易量佔公眾股東所持股份總數的百分比介乎約0.05%至0.6%，平均值約0.22%，並發現在在13個月當中的5個月錄得低於0.1%的百分比。另外進一步發現，於首個回顧期，共有247個交易日，其中56個交易日並無股份成交。

於第二個回顧期內，股份平均每日交易量佔已發行股份總數及佔公眾股東所持股份總數的百分比分別約1.54%及5.86%。

鑒於回顧期間平均每日交易量佔已發行股份總數及佔公眾股東所持股份總數的百分比普通維持低於0.1%的水平，股份的交易流通量被視為薄弱，在公開市場上並不活躍。按此基準，股東應注意，此情況可能對潛在投資者的參與造成限制，因而，彼等在試圖變現投資或於公開市場出售彼等的股份時可能面臨挑戰，而視乎彼等的持股規模而定，有可能對股份的價格造成下調壓力。

欲出售彼等股份的股東務請審慎考慮是否接納要約或按照當時的市價於公開市場出售彼等的股份，以避免在市場上出售的銷售所得款項低於股份要約價。

3.4 資產淨值比較

為評估股份要約價是否公平合理，吾等已評估 貴公司股東於二零二五年六月三十日應佔每股股份資產淨值（「**資產淨值**」），而每股資產淨值為0.12327港元（按最後實際可行日期已發行股份800,600,000股計算），而要約價0.12491港元較其輕微溢價約1.33%。誠如董事會函件所載，計及 貴集團物業權益估值產生的公平值收益，經調整股東應佔每股股份資產淨值為0.1250港元，而要約價0.12491港元較其輕微折讓約0.072%。

市場可資比較分析

於進一步評估股份要約價是否公平合理時，吾等基於股份於最後交易日的收市價，將 貴公司的市銷率（「**市銷率**」）與市賬率（「**市賬率**」）比較，以進行市場可資比較分析。由於吾等知悉 貴公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得 貴公司擁有人應佔虧損，故並無採納市盈率（「**市盈率**」）分析。

貴公司主要從事葡萄酒釀製及銷售業務，自設葡萄園／釀酒廠設施。吾等嘗試識別相同行業內亦經營自家釀酒廠／葡萄園的可資比較公司列表。因此，吾等已設定基準以識別市場可資比較公司：(i)其股份於聯交所主板上市的公司；及(ii)主要業務包括釀製及銷售葡萄酒，並擁有自設葡萄園／釀酒廠進行生產的公司，惟主要業務僅包括葡萄酒貿易及銷售的公司除外，因 貴公司擁有自設葡萄園／釀酒廠進行生產。然而，吾等發現香港上市公司當中主要參與相同業務線並自設釀酒廠或葡萄園的公司數目有限。因此，吾等已放寬甄選標準，納入在其他證券交易所上市且符合以下條件的公司：(i)市值低於人民幣50億元，因在中國經營且市值低於人民幣50億元的公司通常被視為小型／微型市值企業；(ii)根據其最近期刊發的年報，逾50%收入來自釀酒業務；及(iii)逾50%收入來自中國市場，我們已識別出四家符合上述經擴大甄選標準的可資比較公司（「**可資比較公司**」）。

獨立財務顧問函件

下表載列 貴公司的市銷率及市賬率，以作比較用途。

公司(股份代號)	主要業務	市銷率 (倍) (附註1)	市賬率 (倍) (附註2)
王朝酒業集團有限公司 (828)	葡萄酒釀製及銷售	1.45	1.24
威龍葡萄酒股份有限公司 (603779)	葡萄酒釀製及銷售	4.65	3.74
通化葡萄酒股份有限公司 (600365)	葡萄酒釀製及銷售	1.62	4.88
中國歐華葡萄酒控股有限 公司(CNOUHUA:KLS)	葡萄葡萄酒的釀造、 裝瓶、銷售及分銷	1.87	0.25
貴公司	基於股份要約價	2.63	1.01

附註：

1. 市銷率乃將截至最後交易日各公司的市值除以按照各公司最近期財務資料彼等最近財政年度產生的收益計算得出。
2. 市賬率乃將截至最後交易日各公司的市值除以按照各公司各自最近期中期報告所示最近期末經審核財務資料或各自最近期年報所示最近期經審核財務資料彼等擁有人應佔資產淨值計算得出。

從上表中得知，可資比較公司錄得約1.45倍至4.65倍市銷率，平均值約為2.40倍。另發現可資比較公司錄得介乎約0.25倍至4.88倍的市賬率，平均值約為2.53倍。按股份要約價計算，貴公司的市銷率將為約2.63倍，高於已識別可資比較公司的平均市銷率。按股份要約價計算，貴公司的市賬率將為約1.01倍，低於已識別可資比較公司的平均市賬率。

3.5 吾等分析的概要

儘管(a) 貴公司基於股份要約價計算的市銷率高於可資比較公司平均值；及(b)股份要約價較每股資產淨值溢價，吾等在考慮下列各項後認為股份要約價並不吸引(a)股份收市價於第二個回顧期內大幅上升，而股份要約價較股份於第二個回顧期的平均收市價顯著折讓，且大幅低於截至最後實際可行日期股份的收市價0.84港元；(b)於首個回顧期內，股份於公開市場的過往交易流通量普遍低落，惟股價及流通量於第二個回顧期刊發聯合公告後上升，可能由於市場對要約及／或於完成後由要約人所控制的 貴集團展望的反應；(c)股份要約價較經調整每股股份資產淨值輕微折讓；(d)要約人於中國葡萄酒業具有豐富經驗，可能會對 貴集團業務帶來正面影響；及(e)根據股份要約價計算， 貴公司的市賬率低於可資比較公司平均值。

考慮到基於股份要約價計算之市賬率低於可資比較公司之平均值，吾認為股份要約價所反映之 貴公司估值較市場常規水平折讓。因此，吾等認為，股份要約價就獨立股東而言並不吸引，亦非公平合理。儘管如此，獨立股東亦須注意(i)並無保證股份價格於要約期內及／或之後將維持高於股份要約價的水平；及(ii)獨立股東(不論其持股量)有意出售彼等的部分或全部股權時，未必能按高於股份要約價的價格變現彼等的股份投資。在此等情況下，股份要約可能為有意按股份要約價變現彼等股份投資的獨立股東提供一個退市途徑。

4. 購股權要約

參考綜合文件附錄四內「2.股本」一段，於最後實際可行日期，除根據購股權計劃授出的12,400,000份尚未行使購股權賦予權利可按行使價每份購股權0.17港元至0.186港元認購12,400,000股新股份外， 貴公司並無任何尚未行使的購股權、衍生工具、認股權證或可兌換或交換為股份或賦予權利要求發行股份的證券，亦並無訂立任何協議以發行有關購股權、衍生工具、認股權證或可兌換或交換為股份或賦予權利要求發行股份的證券。 貴公司無意於要約期內根據購股權計劃授出任何新購股權。

購股權要約所有方面均屬無條件，且不受須收到最低股份數量的接納或其他任何條件所限制。鑒於尚未行使購股權的行使價（即每份購股權0.17港元至0.186港元）高於股份要約價，購股權處於價外狀態，而購股權要約價定於名義價0.0001港元。由於購股權要約項下購股權要約價乃基於股份要約價0.12491港元而定，並提呈至所有獨立股東，吾等對購股權要約價的見解與股份要約價相同。由於吾等認為股份要約價並非公平合理，吾等亦認為就購股權提呈的價格亦並非公平合理。

基於近期股份市價已經，且於最後實際可行日期為高於購股權的有關行使價，倘要約期內市場上具有充足交易流通量，且市價高於行使價（以高於市價的差額足以彌補經紀佣金、交易徵費等額外費用為限，惟倘於接納股份要約時提交要約股份則不適用）時，購股權持有人可在彼等各自情況許可下，行使彼等於購股權項下的權利，及市場上出售彼等的要約股份。然而，倘股份市價低於購股權行使價，購股權持有人可考慮接納購股權要約。購股權持有人務請注意，根據購股權計劃，購股權將於要約結束時自動失效（以未行使者為限），詳情載於綜合文件附錄一「8.要約截止後購股權的有效性」一段。

推薦意見

儘管(a)基於股份要約價計算 貴公司的市銷率高於可資比較公司的平均值；及(b)股份要約價較每股資產淨值輕微溢價，經考慮下列有關要約的主要因素及理由後，包括：

- (a) 中國葡萄酒市場於二零二五年上半年呈輕微復甦跡象；
- (b) 楊先生於中國葡萄酒行業具有豐富經驗，可能會對 貴集團業務帶來正面影響；
- (c) 股份要約價較於最後交易日股份於聯交所所報收市價每股0.265港元折讓約52.86%；
- (d) 股份要約價較經調整每股股份資產淨值輕微折讓；

- (e) 貴公司基於股份要約價計算的市賬率低於可資比較公司的平均市賬率；及
- (f) 股份收市價於第二個回顧期內大幅上升，而股份要約價較股份於第二個回顧期的平均收市價顯著折讓，且大幅低於截至最後實際可行日期股份的收市價0.84港元，

吾等認為，要約(包括股份要約價)就獨立股東及購股權持有人而言並非公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東及購股權持有人不接納要約。

吾等謹此提醒獨立股東及購股權持有人(就購股權持有人而言，倘彼等選擇行使購股權項下權利以認購新股份)，倘彼等考慮保留名下股份或根據股份要約提交少於全部的股份，鑒於股份的過往流通量偏低，且並無保證股份價格將於要約期後維持目前水平，彼等應審慎考慮於要約結束後出售彼等於股份的投資時可能面對的潛在困難。購股權持有人亦務請注意，根據購股權計劃，購股權將於要約結束時自動失效(以未行使者為限)，詳情載於綜合文件附錄一「8.要約截止後購股權的有效性」一段。

擬接納股份要約的該等獨立股東及購股權持有人(就購股權持有人而言，倘彼等選擇行使購股權項下的權利認購新股份)於要約維持開放以供接納期間務請密切監察股份市價及流通性，而經考慮股份市價及流通性後，倘在公開市場出售有關股份的所得款項淨額將超逾根據股份要約應收的所得款項淨額，則彼等應考慮於公開市場出售其股份，而非接納股份要約。

獨立財務顧問函件

各個別獨立股東及購股權持有人將會有不同的投資目標及／或情況，吾等建議，任何獨立股東及購股權持有人如需要有關要約及／或綜合文件任何方面或應採取的行動的意見，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。此外，務請彼等仔細閱讀綜合文件、其附錄及隨附接納表格所載接納要約的程序。

此 致

怡園酒業控股有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
蕭永禧
謹啟

二零二六年二月三日

蕭永禧先生為證監會註冊的持牌人士及紅日資本有限公司的負責人員，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，具備逾25年的機構融資行業經驗。

1. 接納股份要約的一般程序

- (a) 閣下如欲接納股份要約，應按隨附的**白色**股份要約接納表格所印備的指示填妥及簽署表格，其構成股份要約條款的一部分。
- (b) 倘有關 閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)以 閣下的名義登記，且 閣下欲就 閣下的股份(無論全部或部分)接納股份要約，則必須儘快惟無論如何不遲於截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定並公布的較後日期及／或時間，將正式填妥及簽署的**白色**股份要約接納表格，連同 閣下有意接納股份要約所涉股份數目的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)郵寄至或親身送交過戶登記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，並於信封面註明「**怡園酒業控股有限公司－股份要約**」。
- (c) 倘有關 閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)以代名人公司的名義或 閣下本身以外的名義登記，而 閣下欲就 閣下的股份接納股份要約(無論全部或部分)，則 閣下必須：
 - (i) 將有關 閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)送交該代名人公司或其他代名人，作出指示授權其代表 閣下接納股份要約，並要求其將正式填妥及簽署的**白色**股份要約接納表格，連同有關 閣下股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)送交過戶登記處；或
 - (ii) 安排本公司透過過戶登記處將以 閣下名義登記的股份，並將正式填妥及簽署的**白色**股份要約接納表格，連同有關 閣下股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)送交過戶登記處；或

- (iii) 倘閣下的股份已透過中央結算系統寄存於持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司，在香港中央結算(代理人)有限公司設定的時限或之前代表閣下接納股份要約。為遵守香港中央結算(代理人)有限公司設定的時限，閣下應向持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按其要求向持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行提交指示；或
- (iv) 倘閣下的股份寄存於投資者戶口持有人在中央結算系統存置的賬戶，則閣下須於香港中央結算(代理人)有限公司設定的時限或之前透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下的指示。
- (d) 倘未能即時提供及／或遺失(視情況而定)有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)，而閣下欲就閣下股份接納股份要約，則應將填妥的**白色**股份要約接納表格，連同聲明閣下已遺失或未能即時提供一份或以上有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)的函件交付過戶登記處。倘閣下尋獲或可即時提供有關文件，應於其後儘快將有關閣下股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)送交過戶登記處。倘閣下已遺失有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)，則亦應致函過戶登記處索取彌償保證函件，並按照其指示填妥後交回過戶登記處。
- (e) 倘閣下已提交以閣下名義登記的任何閣下股份的轉讓文據且尚未接獲股票，並欲就閣下的股份接納股份要約，則應填妥及簽署**白色**股份要約接納表格，連同經閣下正式簽署的過戶收據一併送交過戶登記處。在股份要約條款及條件的規限下，此舉將構成不可撤回地授權要約人及／或新百利融資及／或艾德資本及／或

彼等各自的代理人於發行時代表閣下自本公司或過戶登記處領取有關股票及代表閣下向過戶登記處交付該等股票，並授權及指示過戶登記處持有有關股票，猶如其已與白色股份要約接納表格一併交付過戶登記處。

- (f) 股份要約於過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能釐定並公布的較後日期及／或時間)接獲已填妥及簽署的**白色**股份要約接納表格以及過戶登記處已記錄接納以及收購守則規則30.2註釋1所規定的任何有關文件已獲接收，且以下事項達成後，方被視作獲有效接納：
- (i) 隨附有關閣下股份的有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)，及倘有關股票及／或其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)並非以閣下的名義登記，則為確立閣下成為有關股份登記持有人的權利的有關其他文件(如空白或以接納人為受益人且由登記持有人簽立的經妥為加蓋印章的有關股份轉讓文據)；或
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人作出(惟倘有關接納涉及本(f)段另一分段並無計及的股份，則僅以所登記的持股數額為限)；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- (g) 倘經登記股東以外的人士簽立**白色**股份要約接納表格，必須提交獲過戶登記處信納的適當授權文件憑證。
- (h) 接納股份要約的股東應付的賣方從價印花稅(向上約整至最接近1港元)按要約股份的市值或要約人就接納相關股份要約而應付的代價(以較高者為準)的0.10 %稅率計算，並將從要約人向接納股份要約的相關股東應付的金額中扣除。要約人將代表接納股份要約的股東安排繳納賣方從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例就股份要約的接納及股份的轉讓繳納買方從價印花稅。

- (i) 概不就任何白色股份要約接納表格、有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)發出確認收據。

2. 接納購股權要約的一般程序

- (a) 閣下如欲接納購股權要約，應按隨附的**粉紅色**購股權要約接納表格所印備的指示填妥及簽署表格，其構成購股權要約條款的一部分。
- (b) 經填妥及簽署的**粉紅色**購股權要約接納表格，連同閣下擬提交的購股權有關證書(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)(如適用)，當中註明閣下擬接納購股權要約涉及的購股權數目，須儘快且無論如何不遲於截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則經執行人員同意可能釐定並公佈的其他較後日期及／或時間)前郵寄或親身送交本公司，地址為香港鰂魚涌華蘭路20號華蘭中心23樓2304室，並於信封面註明「**怡園酒業控股有限公司－購股權要約**」。
- (c) 倘未能即時提供及／或遺失(視情況而定)有關閣下購股權的證書(如適用)，而閣下欲接納購股權要約，則應將填妥及簽署的**粉紅色**購股權要約接納表格，連同聲明閣下已遺失或未能即時提供一份或以上購股權證書(如適用)的函件交付本公司。倘閣下尋獲或可即時提供有關文件，應於其後儘快將有關文件送交本公司。倘閣下已遺失閣下的購股權證書(如適用)，則亦應致函本公司索取彌償保證函件，並按照其指示填妥後交回本公司。
- (d) 將不會從已付或應付接納購股權要約的購股權持有人的款項中扣除印花稅。
- (e) 概不就任何**粉紅色**購股權要約接納表格及／或購股權證書(如適用)發出確認收據。

購股權持有人於作出決定時必須分別自行審視本集團及購股權要約的條款，包括所涉及的益處及風險。本綜合文件內容(包括當中載述的任何一般意見或推薦建議)連同接納表格內容不得

詮釋為任何要約人、本公司、新百利融資、艾德資本、紅日資本、過戶登記處及(視情況而定)彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人、顧問或聯繫人或參與要約的任何其他人士所提出的任何法律或商業意見。購股權持有人應諮詢彼等自身的專業顧問以尋求專業意見。

3. 接納期限及修訂

- (a) 除非要約先前已在執行人員的同意下根據收購守則作出修訂或延期，否則接納表格必須根據相關接納表格上印備的指示於截止日期下午四時正前送抵過戶登記處(就股份要約而言)或本公司(就購股權要約而言)，而要約將於截止日期結束。要約為無條件。
- (b) 要約人及本公司將根據收購守則在不遲於截止日期下午七時正透過聯交所及本公司網站聯合刊發公告，當中列明要約是否已作延長、修訂或已屆滿。
- (c) 倘要約人決定延長要約，則將於接納要約的截止日期及時間前以公告方式向該等尚未接納要約的獨立股東或購股權持有人發出至少十四(14)日通知。
- (d) 倘要約人修訂要約的條款，全體獨立股東及購股權持有人(不論彼等是否已接納要約)將有權享有經修訂條款。經修訂的要約必須於經修訂要約文件刊登日期起計至少十四(14)日維持可供接納。
- (e) 倘要約截止日期延期，則除文義另有所指外，本綜合文件及接納表格內對截止日期的任何提述應被視為對據此延期的要約截止日期的提述。

4. 公告

- (a) 根據收購守則規則19的規定，在截止日期下午六時正前(或執行人員在特殊情況下批准的較後日期及／或時間)，要約人必須知會執行人員及聯交所其就要約的修訂、延期或屆滿的決定。根據收購守則的規定，要約人須於截止日期下午七時正前刊登公告，聲明要約是否已作延期、修訂或已屆滿。

該公告必須述明下列股份的總數及股份權利：

- (i) 已接獲要約的接納所代表的股份及股份權利；
- (ii) 要約人、楊先生或彼等任何一致行動人士在要約期之前已持有、控制或指示的股份及股份權利；及
- (iii) 由要約人或其任何一致行動人士在要約期內取得或協議取得的股份及股份權利。

該公告亦必須包括要約人或其任何一致行動人士借入或借出的本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）的詳情，惟不包括已被轉借或出售的借入任何證券，以及該等數目的證券所佔本公司有關類別股本及本公司投票權的百分比。

- (b) 於計算接納所涉及的股份總數時，過戶登記處（就股份要約而言）或本公司（就購股權要約而言）不遲於截止日期下午四時正（即接納要約的截止日期及時間）前接獲的完整及妥善的有效接納，方計算在內。
- (c) 按收購守則及GEM上市規則的規定，所有執行人員及聯交所已確認無進一步意見的有關要約的公告均須於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gracewine.com.hk)刊載。

5. 代名人登記

為確保所有獨立股東獲平等對待，作為代名人為一名以上實益擁有人持有股份的登記股東，應於切實可行情況下盡量分別處理各實益擁有人的持股。以代名人名義登記投資的股份實益擁有人務請向其代名人提供有關彼等對股份要約意向的指示。

6. 撤回權利

- (i) 要約一經獨立股東及購股權持有人提交接納，應屬不可撤銷及不可撤回，惟下文(ii)分段所載情況除外。

- (ii) 倘要約人未能遵守本附錄「4. 公告」一段所載的規定，執行人員可根據收購守則規則19.2要求按執行人員可接納的條款向已提交接納要約的獨立股東及購股權持有人授出撤回權利，直至符合收購守則規則19的規定為止。

在該情況下，當獨立股東及／或購股權持有人撤回接納，則要約人應儘快及無論如何於撤回接納當日起計七(7)個營業日內，以平郵向有關獨立股東及購股權持有人(視情況而定)退還與接納表格一併遞交的有關要約股份及／或購股權(視情況而定)的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)，郵誤風險概由彼等自行承擔。

7. 要約的結算

股份要約

只要隨附**白色**股份要約接納表格連同相關要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)屬有效、完整及正確，並已由過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正接獲，就根據股份要約所交回要約股份而應付各接納獨立股東款項(減其應付賣方從價印花稅)的支票，將儘快但無論如何不遲於過戶登記處接獲所有有關文件(以使有關接納根據收購守則屬完整及有效)的日期後七(7)個營業日，以平郵方式寄發予相關獨立股東，郵誤風險概由彼自行承擔。

任何接納的獨立股東根據股份要約有權獲得的代價，將根據本綜合文件(包括本附錄)及隨附**白色**股份要約接納表格所載的股份要約條款(有關繳付賣方從價印花稅除外)由要約人悉數償付，而不計及要約人可能對有關獨立股東享有或聲稱享有的任何留置權、抵銷權、反索賠或其他類似權利。

不足一仙的金額將不予支付，而應付接納股份要約的獨立股東的代價金額將向上約整至最接近的仙。

購股權要約

只要隨附**粉紅色**購股權要約接納表格連同相關購股權的相關證書及／或其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)屬有效、完整及正確，並已由本公司在不遲於截止日期下午四時正接獲，則就根據購股權要約所提交購股權而應付各接納購股權持有人款項的支票，將儘快但無論如何不遲於本公司接獲所有有關文件(以使有關接納根據收購守則屬完整及有效)之日後七(7)個營業日，以平郵寄發予相關購股權持有人，郵誤風險概由彼自行承擔。

任何接納的購股權持有人根據購股權要約有權獲得的代價，將根據本綜合文件(包括本附錄)及隨附**粉紅色**購股權要約接納表格所載的購股權要約條款由要約人悉數償付，而不計及要約人可能對有關接納購股權持有人享有或聲稱享有的任何留置權、抵銷權、反索賠或其他類似權利。

不足一仙之金額將不予支付，而應付接納購股權要約的購股權持有人的代價金額將向上約整至最接近的仙位。

8. 要約的提呈範圍

向任何海外股東及海外購股權持有人提出要約可能受其所居住的相關司法權區的適用法律及法規影響。海外股東及海外購股權持有人應全面遵守任何適用法律及監管規定，並於必要時諮詢其自身的專業顧問。有意接納要約的海外股東及海外購股權持有人有全權責任確保彼等就接納要約全面遵守相關司法權區的法律及法規(包括取得可能需要的任何政府或其他同意，或遵守其他必要手續及支付有關海外股東及海外購股權持有人就有關司法權區須繳納的任何轉讓或其他稅項)。

任何海外股東及／或海外購股權持有人接納任何要約將被視為構成該海外股東及／或海外購股權持有人對要約人作出聲明及保證，表示其已遵守當地法律及規定。海外股東及海外購股權持有人如有疑問，應諮詢其專業顧問。

9. 要約截止後購股權的有效性

透過接納購股權要約，購股權持有人將同意自購股權要約提出之日（即本綜合文件日期）起，註銷其交回的購股權及附帶的所有權利。根據購股權計劃，購股權將於要約結束後自動失效（以尚未行使者為限）。

10. 香港印花稅

獨立股東就接納股份要約應付的賣方香港從價印花稅按(i)要約股份的市值；或(ii)要約人就接納相關股份要約而應付的代價（以較高者為準）的0.10%稅率計算，而該印花稅款項將從要約人向接納股份要約的相關人士應付的金額中扣除。要約人將代表接納股份要約的相關獨立股東安排繳納賣方從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例就股份要約的接納及相關股份的轉讓繳納買方香港從價印花稅。

接納購股權要約毋須支付印花稅。

11. 一般事項

- (a) 由獨立股東及購股權持有人交付或發出或接收的所有通訊、通告、接納表格、證書、過戶收據、其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證）及為償付要約項下應付代價的匯款，將由獨立股東及購股權持有人或彼等指定的代理以平郵交付或發出或接收，郵誤風險概由彼等自行承擔。要約人、本公司、新百利融資、艾德資本、紅日資本、過戶登記處及（視情況而定）彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人、顧問或聯繫人或參與要約的任何其他人士概不就傳送有關文件及匯款的任何遺失或延誤或任何因而或就此可能引致的任何其他責任承擔責任。
- (b) 任何獨立股東接納股份要約將構成該人士向要約人、新百利融資及艾德資本保證，該人士根據股份要約將售出的所有要約股份已繳足且不附帶任何產權負擔，並連同該等股份所附帶的一切權利（包括但不限於就於本綜合文件日期或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利）。

- (c) 任何代名人接納股份要約將被視為構成該代名人向要約人、新百利融資及艾德資本保證，**白色**股份要約接納表格所示要約股份數目為該代名人為接納股份要約的實益擁有人持有的股份總數。
- (d) 任何代名人接納購股權要約將被視為構成該代名人向要約人、新百利融資及艾德資本保證，**粉紅色**購股權要約接納表格所示購股權數目為該代名人為接納購股權要約的實益擁有人持有的購股權總數。
- (e) 任何人士接納要約將被視為構成該人士保證，其根據所有適用法律及法規獲准收取及接納要約及任何有關修訂，而有關接納根據所有適用法律及法規應屬有效及具約束力。任何有關人士將負責支付該等人士應付／到期應付的任何有關發行、過戶及其他適用稅項或其他政府費用。
- (f) 獨立股東及購股權持有人於接納表格中作出的所有接納、指示、授權及承諾將不可撤銷，惟收購守則許可的情況除外。
- (g) 隨附接納表格所載條文構成要約條款的一部分。
- (h) 意外遺漏寄發本綜合文件及／或隨附接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈要約的人士，將不會導致要約以任何方式失效。
- (i) 要約及所有接納將受香港法例規管，並按其詮釋。
- (j) 正式簽立接納表格將構成不可撤回地授權要約人及／或新百利融資及／或艾德資本及／或彼等任何一方可能指定的一名或多名人士，代表接納要約的人士填妥、修訂及簽立任何文件以及採取可能屬必要或權宜的任何其他行動，以便將有關人士已接納要約涉及的要約股份及購股權歸屬予要約人，或要約人可能指示的一名或多名人士。
- (k) 要約乃根據收購守則作出。

- (l) 獨立股東及購股權持有人於作出決定時必須分別自行審視要約人、本集團及要約的條款，包括所涉及的益處及風險。本綜合文件內容(包括當中載述的任何一般意見或推薦建議)連同隨附接納表格內容不得詮釋為任何要約人、本公司、新百利融資、艾德資本、紅日資本、過戶登記處及(視情況而定)彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人、顧問或聯繫人或參與要約的任何其他人士所提出的任何法律或商業意見。獨立股東及購股權持有人應諮詢彼等自身的專業顧問以尋求專業意見。
- (m) 本綜合文件為遵守要約適用的香港法例及監管規定以及聯交所的運作規則而編製。
- (n) 本綜合文件及接納表格中對要約的提述應包括其任何延期及／或修訂。
- (o) 本綜合文件及隨附接納表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

1. 本集團財務資料概要

下文載列本集團(i)截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度(摘錄自本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度之年報)；及(ii)截至二零二五年六月三十日止六個月(摘錄自本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告)之財務資料概要。

	截至 六月三十日 止六個月 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	截至十二月三十一日止年度		
		二零二四年 人民幣千元 (經審核)	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)
收益	18,775	34,553	64,985	62,119
除所得稅前溢利／(虧損)	(2,571)	(35,336)	11,461	887
所得稅開支	(899)	(5,682)	(1,241)	(1,485)
以下應佔年內／期內 溢利／(虧損)				
— 本公司擁有人	(2,745)	(41,018)	10,220	(598)
— 非控股權益	(156)	—	—	—
以下應佔全面溢利／(虧損) 總額：				
— 本公司擁有人	(2,500)	(41,018)	10,220	(598)
— 非控股權益	665	—	—	—
本公司擁有人應佔每股虧損 — 基本及攤薄 (人民幣分)	(0.34)	(5.12)	1.28	(0.07)
期內宣派、分派及派付 的特別股息	每股股份 0.12058港元	—	—	每股股份 0.0062港元
期內分派予本公司擁有人的 其他股息	—	—	—	—

	於六月三十日 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (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)
資產總值	199,685	318,561	331,197	330,835
負債總額	28,818	92,429	64,377	74,564
資產／(負債)淨值	170,867	226,132	266,820	256,271

除上文所披露者外，就本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各年的經審核綜合財務報表以及本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表而言，概無任何其他重大收入或開支項目。

本公司核數師安永會計師事務所並無就本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表出具保留意見、持續經營相關事項的重點說明或重大不確定性。

本公司分別於二零二二年七月二十九日及二零二五年五月十日宣派、分派及派付特別股息每股股份0.0062港元及每股股份0.12058港元。除上文所披露者外，本公司於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月各期間並無宣派、分派及派付任何股息。

本集團的會計政策於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度概無任何將會導致於其綜合財務報表內的數字在很大程度上並無可比性的變動。

2. 本集團財務報表

本公司須於本綜合文件載列或援引本集團截至二零二二年十二月三十一日(「二零二二年財務報表」)、二零二三年十二月三十一日(「二零二三年財務報表」)及二零二四年十二月三十一日(「二零二四年財務報表」)止年度的經審核綜合財務報表以及本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表(「二零二五年中期財務報表」)所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同相關已刊發財務報表的附註，其與閱覽上述財務資料有重大相關性。

二零二五年中期財務報表載於本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告第5至31頁，該報告乃刊載於聯交所及本公司網站。請按下列直接連結閱覽報告：

「https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2025/0916/2025091600528_c.pdf」

二零二四年財務報表載於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報第104至189頁，該報告乃刊載於聯交所及本公司網站。請按下列直接連結閱覽報告：

「https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2025/0423/2025042300694_c.pdf」

二零二三年財務報表載於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報第100至185頁，該報告乃刊載於聯交所及本公司網站。請按下列直接連結閱覽報告：

「https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0327/2024032701568_c.pdf」

二零二二年財務報表載於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報第98至183頁，該報告乃刊載於聯交所及本公司網站。請按下列直接連結閱覽報告：

「https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0330/2023033001013_c.pdf」

3. 債務

於二零二五年十二月三十一日（即本綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的債務如下：

人民幣千元

租賃負債	2,877
------	-------

除上文所述以及除集團內公司間負債及日常業務過程中的正常貿易應付款項及應計費用外，於二零二五年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及發行在外或已同意將予發行的其他尚未償還債務證券、按揭、抵押、債權證或其他貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

4. 無重大變動

董事確認，除下文所披露者外，自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合賬目的編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)止，本公司的財務或營運狀況或前景並無任何重大變動。

根據陳芳女士(作為買方)與本公司(作為賣方)於二零二四年十二月五日訂立的協議，本公司已有條件同意出售而陳芳女士已有條件同意收購(i) Pacific Surplus Limited及其附屬公司的全部已發行股本(「**Pacific Surplus**出售事項」，即出售蒸餾酒廠業務)；及(ii) Epic Wealth Holdings Limited及其附屬公司全部已發行股本的30%(「**Epic Wealth**出售事項」，即出售釀酒廠業務的30%)，代價分別為71.28百萬港元及38.88百萬港元。

Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項已於二零二五年三月二十八日完成。完成後，蒸餾酒廠業務不再為本集團業務的一部分，而本集團於釀酒廠業務的權益減少30%。

Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項的詳情於本公司日期為二零二五年一月二十一日、二零二五年二月十九日、二零二五年三月二十四日及二零二五年三月二十八日的公告、本公司日期為二零二五年一月二十四日的通函以及本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告內披露。

5. 經調整資產淨值

經計及本綜合文件附錄三所載因評估本集團物業權益而產生的股東應佔公平值收益影響後，下文呈列股東應佔經調整未經審核綜合資產淨值之計算方法：

人民幣千元

於二零二五年六月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值	89,721
調整：	
根據本綜合文件附錄三所載之物業估值報告，於二零二五年十二月三十一日對本集團物業權益進行估值產生的股東應佔公平值收益(附註1)	1,152
股東應佔經調整未經審核綜合資產淨值	90,873
每股股東應佔經調整未經審核綜合資產淨值(附註2)	0.1135
	(相當於 約0.1250港元)

附註：

1. 股東應佔公平值收益指本集團物業權益於二零二五年十二月三十一日之市值較於二零二五年六月三十日之相應賬面淨值有所增長。
2. 每股股東應佔經調整未經審計綜合資產淨值乃基於800,600,000股已發行股份計算得出。
3. 上表數字須湊整調整。因此，所示數字未必為其前置數字之算術總和。



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號永安廣場309室
Tel: (852) 2357 0059
Fax: (852) 2951 0799

參考編號：P/HK/2026/VAL/0005

敬啟者：

關於：山西怡園酒莊有限公司及寧夏怡園酒莊有限公司(「目標公司」)於中華人民共和國(「中國」)所持物業(「該等物業」)的估值

吾等謹遵照怡園酒業控股有限公司(「貴公司」)之指示，對位於中國之目標公司的該等物業市值提供吾等之意見，吾等確認吾等已作出相關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二五年十二月三十一日(「估值日」)之市價之意見，以供載入Hill Valley Investment Co., Ltd.與貴公司聯合刊發的綜合文件。吾等之估值報告不宜用作擬定用途以外之用途或由第三方使用。該等第三方應自行對該等物業進行調查及獨立評估。

估值基準

該等物業各項的估值乃吾等對其市值的意見，而吾等將市值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

市值為賣方在市場上可合理取得的最佳價格，以及買方在市場上可合理取得的最有利價格。此估計特別排除因特殊條款或情況而抬高或降低的估計價格，例如遞延期限合約、非典型融

資、售後租回安排、合資企業、管理協議或任何類似安排、與銷售有關的任何人士給予的特殊考慮或優惠，或任何特殊價值元素。物業市值的估計亦不考慮買賣成本，亦不抵銷任何相關稅項。

吾等獨立於 貴公司，吾等之估值乃按照國際估值準則理事會頒佈之「國際估值準則」及根據香港測量師學會刊發之「二零二四年香港測量師學會估值準則」編製。吾等亦遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定以及香港證券及期貨事務監察委員會刊發之公司收購及合併守則（「收購守則」）規則11。

據 貴公司表示，按吾等所評估金額，直接出售 貴公司所持物業權益將會產生潛在稅項負債，主要包括下列各項：

- 就任何已實現收益按25%稅率計算的企業所得稅；
- 就物業增值按介乎30%至60%的累進稅率計算的土地增值稅；
- 倘所得款項淨額（扣除稅款及法定供款後）以股息形式匯出中國境外，須按10%計算預扣稅（倘適用香港與中國雙重課稅安排，稅率降至5%）；
- 按交易額的0.05%稅率計算的印花稅；及
- 其他附加費為應繳增值稅的約12%。

據 貴公司確認，於估值日，其無意出售持有作營運用途的該等物業，因此預料並無任何稅項負債於可預見未來出現。上述潛在稅項負債因而僅作參考用途而披露。

按照吾等的既定慣例，在估值過程中，吾等既未核實亦未考慮此類稅項負債。

估值方法

在評估該等物業（包括 貴公司於中國持有作自用之樓宇及構築物）的價值時，吾等已考慮到，由於該等物業具特殊性質及特定建造用途，故市場上並無可資比較物業。因此，該等物業不適宜採用直接比較法進行估值。故此，該等物業乃採用折舊重置成本法（「折舊重置成本法」）進行

估值。根據此方法，該等物業的價值乃參照於估值日目前建造與標的樓宇及構築物相同的現代化物業之重置成本評估，並扣除因物理性損耗、功能性陳舊及(如適用)經濟性過時所致之扣減。採用折舊重置成本法時，已假設標的樓宇及構築物於相關期間內，可持續合法且可持續地於相關土地上按現有用途使用。

估值假設

在評估於中國的該等物業的價值時，除另有說明外，吾等依賴 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，而吾等編製估值的基準為該等物業各自具特定年期並按名義年度土地使用費計費的可轉讓土地使用權已獲批授，且任何應付的土地出讓金已悉數支付。 貴公司中國法律顧問山西佳合誠律師事務所亦得出結論，認為 貴公司項目公司已就業權文件所涵蓋的各部分取得土地使用權及建築物所有權，且並無發現對出售或出租該等部分的任何限制。因此，除另有說明外，吾等編製估值亦以該等物業業主擁有良好法律業權，並在各自獲批的整段未屆滿期限內享有自由且不受干擾的佔用、使用、轉讓、租賃或轉讓物業的權利為基準。

吾等的報告並無就該等物業上的任何押記、按揭或欠款，或促成銷售可能產生的任何開支或稅項作出任何扣減。除非另有說明，否則假定該等物業不存在任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

業權及假設

吾等已獲提供有關該等物業之業權文件副本。然而，吾等並無搜尋原始文件以核實所有權或確認是否存在任何可能未載於吾等獲提供副本之修訂。於估值過程中，吾等依賴 貴公司提供的資料及建議，以及 貴公司中國法律顧問山西佳合誠律師事務所於二零二六年一月二十二日就該等物業的業權及其他法律事宜出具的法律意見。

就估值而言，吾等假設法律意見所確認的上述事項均屬真實、正確及可予執行，且該等物業可於市場上自由轉讓，無須支付額外批地補價或繁重費用。

資料來源

在估值過程中，我們在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納就規劃批准、法定通知、地役權、年期、佔用詳情、發展建議、總建築成本及未付建築成本、預計竣工日期、地盤及樓面面積以及所有相關事項而向吾等提供的意見。估值報告所載的尺寸、測量數據及面積均基於吾等獲提供的文件載列的資料，故僅屬近似值。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對吾等估值屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

現場勘察

吾等已進行現場勘察，惟並無對任何服務設施進行任何測試。吾等並無進行現場調查以確定地面條件或服務設施是否適合於其上進行任何物業開發。吾等未進行任何結構勘察，亦無法檢查木結構以及其他被覆蓋、未暴露或無法進入的結構部分。因此，吾等無法報告該等物業不存在腐爛、蟲害或任何結構缺陷。吾等未對任何建築服務設施進行任何測試。估值乃基於該等方面令人滿意的假設而編製。

張智豪先生於二零二六年一月十九日至二十一日對該等物業進行實地視察。

責任限制

本估值報告乃基於以下理解而發出，即 貴公司已於估值日提供所有可能影響該等物業估值之重大資料。儘管估值乃根據估值日吾等可得資料審慎編製，惟除非另行獲指示，吾等概不承擔因該日後發生之任何事件或情況而更新本估值之責任。

關於該等物業於中國的業權及法律事宜，吾等僅依賴 貴公司中國法律顧問山西佳合誠律師事務所於二零二六年一月二十二日出具的法律意見。吾等並無向相關政府機關進行任何獨立業權查冊或調查，亦未核實原始業權文件。因此，對於該等物業之所有權、產權負擔或法律限制等相關事宜，吾等概不承擔任何責任，此等事項均屬 貴公司中國法律顧問之專業職責範圍。

吾等的估值乃基於截至估值日期，上述法律意見所載事項均屬真實、準確且具可予以執行的假設作出。該等事項的任何變動，均可能對本報告所載估值產生重大影響。

管理層事實確認

本估值報告草擬本及吾等的計算結果已提交予 貴公司審閱。 貴公司已審閱草擬本並已向吾等提供書面確認，聲明據其所知悉及所信，本估值報告所載之事實資料於所有重大方面均屬準確及完整，並且不存在與我們受委聘事項相關且尚未向吾等披露的重大遺漏。

評註

如未經吾等對其顯示形式及文義作出書面批准，本估值報告全部或任何部分或其中任何引述之內容概不可在任何文件、通函或陳述中轉載。

根據吾等的標準常規，吾等必須聲明本報告及估值僅供收件人使用，吾等不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔任何責任。

貨幣

除非另有說明，否則吾等估值中的所有貨幣金額均以人民幣為單位。

已隨附吾等的估值報告。

此 致

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

代表
亞太資產評估及顧問有限公司

董事
盧基信
MRICS、CPA、CFA、FRM

副董事
張智豪
MRICS、特許估值測量師、澳洲特許會計師、FRM
謹啟

二零二六年二月三日

附註：盧基信先生為英國皇家特許測量師學會會員(MRICS)，亦為註冊會計師(CPA)、特許財務分析師(CFA)及金融風險管理師(FRM)會員／持證人。彼於亞太區擁有19年涵蓋物業、企業及金融工具等範疇之豐富及多元化估值經驗。

張智豪先生為特許估值測量師(RIS)、英國皇家特許測量師學會會員(MRICS)，亦為註冊會計師(CPA)及金融風險管理師(FRM)會員。彼於香港、中國內地及東南亞地區擁有逾14年豐富之估值、顧問及房地產諮詢經驗。

估值概要

編號	物業	於二零二五年 十二月三十一日 現況下的市值
1.	建於 中國 山西省 太谷縣 山西怡園酒莊上的 樓宇及構築物	人民幣16,000,000元
2.	建於 中國 寧夏回族自治區 大壩鎮 寧夏怡園酒莊上的 樓宇及構築物	人民幣20,200,000元
總計：		<u>人民幣36,200,000元</u>

估值報告

於二零二五年
十二月三十一日
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情
1.	建於 中國 山西省 太谷縣 山西怡園酒莊上的 樓宇及構築物	<p>怡園酒莊為一項位於太谷縣的工業開發項目(「開發項目」)，坐落於山西省省會太原市以南40公里處。</p> <p>據 貴公司表示，該等物業的最早開發期已於二零零二年竣工。</p> <p>於估值中，標的物業包括開發項目內多幢樓宇及構築物，乃分類為持作佔用的物業。</p> <p>該等物業的土地使用權已獲批授，年期於二零四八年十一月十七日及二零五九年九月一日屆滿，作酒莊及工業用途。</p>	<p>據 貴公司表示，於估值日，該物業由 貴公司佔用作釀酒用途。</p> <p>人民幣16,000,000元</p>

附註：

- 根據土地使用權證—太國用(1998)字第192號、太國用(2009)字第057號及058號土地使用權證，該開發項目三幅土地的土地使用權已歸屬本公司的附屬公司山西怡園酒莊有限公司，總佔地面積約29,064.27平方米，為期至二零四八年十一月十七日及二零五九年九月一日屆滿，作酒莊及工業用途。
- 根據下列不動產權證書，連同其相應土地使用權均歸屬山西怡園酒莊有限公司：
 - 太房權證(2015)字第1511070號，為開發項目一幢樓宇的房屋所有權，總建築面積約1,950.45平方米；
 - 太房權證(2015)字第1511071號，為開發項目一幢樓宇的房屋所有權，總建築面積約1,737.69平方米；
 - 太房權證(2015)字第1512082號，為開發項目多幢樓宇的房屋所有權，總建築面積約12,171.43平方米；

- iv. 房權證太權證字第16674號，為開發項目一幢樓宇的房屋所有權，總建築面積約2,341.57平方米；
 - v. 房權證太權證字第16688號，為開發項目一幢樓宇的房屋所有權，總建築面積約499.31平方米；及
 - vi. 房權證太權證字第18252號，為開發項目多幢樓宇的房屋所有權，總建築面積約293.08平方米。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該等物業出具法律意見，當中確認(其中包括)：
- i. 該物業不存在任何產權負擔及抵押；
 - ii. 山西怡園酒莊有限公司已依法取得上述業權文件所載有關物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - iii. 上述業權文件所示的物業並無任何銷售或轉讓限制。

估值報告

於二零二五年
十二月三十一日
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
2.	建於 中國 寧夏回族自治區 大壩鎮 寧夏怡園酒莊上的 樓宇及構築物	<p>怡園酒莊為一項位於寧夏回族自治區青銅峽市大壩鎮中莊村濱河大道西側的工業開發項目(「開發項目」)。</p> <p>據 貴公司表示，物業已於二零一七年竣工。</p> <p>於估值中，標的物業包括開發項目內多幢樓宇及構築物，乃分類為持作佔用的物業。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批授，年期於二零六三年三月二十日到期，作工業用途。</p>	據 貴公司表示，於估值日，該物業由 貴公司佔用作釀酒用途。	人民幣20,200,000元

附註：

- 根據土地使用權證—青國用(2013)字第60082號，該開發項目一幅土地的土地使用權已歸屬本公司的附屬公司寧夏怡園酒莊有限公司，總佔地面積約72,800.00平方米，為期至二零六三年三月二十日屆滿，作工業用途。
- 根據下列不動產權證書，連同其相應土地使用權均歸屬寧夏怡園酒莊有限公司：
 - 寧(2019)青銅峽市不動產權第Q0001078號，為開發項目中一棟樓宇的房屋所有權，總建築面積約948.64平方米；
 - 寧(2019)青銅峽市不動產權第Q0001079號，為開發項目中一棟樓宇的房屋所有權，總建築面積約405.04平方米；
 - 寧(2019)青銅峽市不動產權第Q0001080號，為開發項目中一棟樓宇的房屋所有權，總建築面積約481.50平方米；及
 - 寧(2019)青銅峽市不動產權第Q0001090號，為開發項目中一棟樓宇的房屋所有權，總建築面積約6,605.86平方米。

3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該等物業出具法律意見，當中確認(其中包括)：
- i. 該物業不存在任何產權負擔及抵押；
 - ii. 寧夏怡園酒莊有限公司已依法取得上述業權文件所載有關物業的土地使用權及房屋所有權；
及
 - iii. 上述業權文件所示的物業並無任何銷售或轉讓限制。

1. 責任聲明

本綜合文件所載與要約人有關的資料及其意向乃由要約人提供。

要約人的唯一董事願就本綜合文件所載資料(有關本集團、董事及賣方的任何資料除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本綜合文件內所表達之意見(有關董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，足以致綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 市價

下表載列股份於(i)有關期間內各曆月進行買賣的最後一天；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期於聯交所所報收市價。

日期	每股收市價 港元
二零二五年	
六月三十日	0.136
七月三十一日	0.134
八月二十九日	0.123
九月三十日	0.118
十月三十一日	0.104
十一月二十八日	0.248
十二月九日(即最後交易日)	0.265
十二月三十一日	0.385
二零二六年	
一月三十日(即最後實際可行日期)	0.840

附註：股份於二零二五年十二月十日暫停買賣，以待聯合公告刊發。

於有關期間內，股份於聯交所所報的最高及最低收市價分別為於二零二六年一月十四日的每股0.970港元及於二零二五年十月二十二日、二十三日及二十四日的每股0.103港元。

3. 要約人的權益披露

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士持有589,480,000股股份，相當於本公司已發行股本總額73.63%。楊先生為要約人的唯一最終實益股東及唯一董事。除上文所述者外，於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士概無擁有或控制本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)或於當中有任何權益。

4. 權益及交易的額外披露

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (i) 除要約人認購的銷售股份及陳芳女士持有的購股權外，要約人、楊先生或彼等任何一致行動人士並無擁有或控制或指示股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或有關證券涉及的衍生工具的任何投票權或權利或於其中擁有權益；
- (ii) 除買賣協議、股份押記、承諾契據及融資協議外，概無有關要約人的股份或對要約可能屬重大的股份的任何類別安排(不論以期權、彌償或其他方式)(如收購守則規則22註釋8所述)；
- (iii) 要約人、楊先生或任何彼等一致行動人士並無訂立任何與要約人可能或可能不會援引或尋求援引要約的先決條件或條件的情況相關的協議或安排；
- (iv) 本公司並無有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)曾被要約人、楊先生或任何彼等一致行動人士借入或借出；
- (v) 要約人、楊先生或任何彼等一致行動人士概無收到任何接納或拒絕要約的不可撤回承諾；
- (vi) 要約人、楊先生或任何彼等一致行動人士並無就本公司證券的未行使衍生工具達成任何協議或安排；
- (vii) 除根據買賣協議要約人應付予賣方的銷售股份代價外，就根據買賣協議買賣銷售股

份而言，概無任何形式的代價、補償或利益已經或將會由要約人、楊先生或任何彼等一致行動人士支付予賣方、其最終實益擁有人或任何彼等一致行動人士；

- (viii) 除買賣協議、股份押記及承諾契據外，賣方、彼等最終實益擁有人或任何彼等一致行動人士概無與要約人、楊先生或彼等任何一致行動人士概無訂立任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；
- (ix) 任何要約人及與其一致行動的人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間並不存在與要約有任何關聯或須視乎要約而定的任何協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (x) 除買賣協議、股份押記及承諾契據外，任何股東概無與要約人、楊先生或任何彼等一致行動人士訂立任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (xi) 除要約人收購的銷售股份外，於有關期間，要約人、楊先生或任何彼等一致行動人士概無買賣任何股份。

5. 專家及同意書

以下為提供本綜合文件所載或所提述的函件、意見或建議的專家的名稱及資格：

名稱	資格
艾德資本	艾德資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見(在發牌條件下，就收購守則範圍內的事宜／交易作為客戶顧問時，與不受此條件所規限的另一位顧問(該客戶的)共同行事))受規管活動之持牌法團，為要約人就有關要約之聯席財務顧問之一

名稱	資格
新百利融資	一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為要約人就有關要約之聯席財務顧問之一

上述專家已各自就刊發本綜合文件而發出其同意書，同意按本綜合文件所示之形式及文義載入其函件、意見、建議及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

6. 一般事項

- (i) 要約人為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊先生實益全資擁有，而楊先生為要約人的唯一董事。
- (ii) 要約人的註冊辦事處位於 Sea Meadow House, P.O. Box 116, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- (iii) 新百利融資的註冊辦事處位於香港皇后大道中29號華人行20樓。
- (iv) 艾德資本的註冊辦事處位於香港中環添美道1號中信大廈21樓。
- (v) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

7. 展示文件

下列文件自本綜合文件日期起至截止日期(包括該日)止期間於(i)證監會網站(www.sfc.hk)；及(ii)本公司網站(www.gracewine.com.hk)可供查閱：

- (i) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (ii) 聯席財務顧問函件，全文載於本綜合文件「聯席財務顧問函件」一節；及
- (iii) 本附錄「5.專家及同意書」一段所提述的專家同意書。

1. 責任聲明

本綜合文件載有根據收購守則提供有關要約、要約人及本集團的資料。

董事共同及個別就本綜合文件所載資料(與要約人及其一致行動人士有關的資料除外，但包括有關賣方的資料)之準確性負全責，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本綜合文件所發表之意見(由要約人唯一董事所發表意見除外)乃審慎周詳考慮後達致，本綜合文件亦無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

於(i)二零二五年十二月三十一(即本公司最近財政年度年結日)；及(ii)最後實際可行日期，本公司0.001港元的法定及已發行股本如下：

港元

法定：

<u>8,000,000,000</u>	股股份	<u>8,000,000</u>
----------------------	-----	------------------

港元

已發行：

<u>800,600,000</u>	股股份	<u>800,600</u>
--------------------	-----	----------------

所有已發行股份彼此之間於各方面享有同等地位，包括有關投票、股息及資本回報的權利。

於最後實際可行日期，除800,600,000股已發行股份及購股權要約涉及的購股權外，本公司並無其他類別證券、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可兌換或交換為股份的其他證券。

3. 本公司董事權益披露

於最後實際可行日期，除下文披露者外，概無董事及彼等各自的聯繫人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、相關股份或債權證中擁有(a)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（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指登記冊的任何權益或淡倉；或(c)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；或(d)根據收購守則須於本綜合文件披露的任何權益或淡倉。

董事姓名	身份／權益性質	所持普通股數目	概約股權百分比
陳芳女士	受控法團權益	287,945,000 ^{(1)(L)}	35.97%

附註：

(1) 第一賣方Macmillan Equity Limited由陳芳女士全資擁有。根據證券及期貨條例，陳芳女士被視為於要約人根據股份押記契據以第一賣方為受益人抵押的287,945,000股股份中擁有權益。

(L) 上述全部股份均以好倉持有。

4. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，按照本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊，據董事所知，於股份或本公司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權益或淡倉的人士或實體如下：

姓名／名稱	身份／權益性質	所持普通股數目	概約股權百分比
要約人	實益擁有人	589,480,000 ^{(1)(L)}	73.63%
楊先生	受控法團權益	589,480,000 ^{(1)(L)}	73.63%
曲琳女士	配偶權益	589,480,000 ^{(1)(L)}	73.63%
陳芳女士	受控法團權益	287,945,000 ^{(2)(L)}	35.97%
Macmillan Equity Limited (第一賣方)	股份抵押權益	287,945,000 ^{(2)(L)}	35.97%
Palgrave Enterprises Limited (第二賣方)	股份抵押權益	121,226,000 ^{(3)(L)}	15.14%
王穗英女士 (第三賣方)	受控法團權益	121,226,000 ^{(3)(L)}	15.14%
	股份抵押權益	3,465,000 ^{(4)(L)}	0.43%
陳進強先生	配偶權益	124,691,000 ^{(5)(L)}	15.57%
丁丹銘先生	實益擁有人	46,190,000 ^(L)	5.77%

附註：

- (1) 要約人由楊先生直接全資擁有。Qu女士為楊先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，楊先生及曲琳女士被視為於要約人實益持有的589,480,000股股份中擁有權益。
- (2) 第一賣方Macmillan Equity Limited由陳芳女士全資擁有。根據證券及期貨條例，陳芳女士被視為於要約人根據股份押記契據以第一賣方為受益人抵押的287,945,000股股份中擁有權益。
- (3) 第二賣方Palgrave Enterprises Limited由王穗英女士全資擁有。根據證券及期貨條例，王穗英女士被視為於要約人根據股份押記契據以第二賣方為受益人抵押的121,226,000股股份中擁有權益。
- (4) 要約人已根據股份押記契據以第三賣方為受益人抵押3,465,000股股份。

- (5) 根據證券及期貨條例，王穗英女士的配偶陳進強先生被視為於王穗英女士擁有權益的124,691,000股股份中擁有權益。
- (L) 上述全部股份均以好倉持有。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士於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，或已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

5. 本公司及要約人的證券買賣

於有關期間，

- (a) 除賣方與要約人訂立的買賣協議外，本公司或董事概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可兌換為或認購股份以換取價值；及
- (b) 本公司、本集團任何成員公司或任何董事概無於任何要約人的股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具擁有任何權益或具有擁有權或控制權，且本公司或董事亦概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可兌換為或認購要約人股份的證券。

6. 其他權益披露

於要約期內及直至最後實際可行日期為止：

- (a) 概無本公司附屬公司或本集團成員公司的退休基金(如有)或根據收購守則「一致行動」定義的第(5)類被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類屬本公司聯繫人的任何人士(不包括獲豁免的主事交易商及獲豁免的基金經理)擁有或控制任何股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，且概無任何人士買賣任何股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (b) 概無任何擁有或控制股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的人士與本公司或根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動之任何人士或根據收購守則「聯繫人士」定義第(2)、(3)及(4)類

為本公司聯繫人士的人士訂立收購守則規則22註釋8所述類型的安排，亦無任何有關人士擁有、控制或買賣任何股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；

- (c) 與本公司有關連的基金經理(獲豁免的基金經理除外)概無以全權基準管理任何股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，且任何有關人士概無買賣任何股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
- (d) 本公司或任何董事概無借入或借出任何股份或本公司所發行涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事已獲或將獲得任何利益(法定賠償除外)以補償其失去職位或其他與要約有關的損失；
- (b) 任何董事與任何其他人士之間概無訂立任何以要約的結果為附帶條件或取決於有關結果或另外與要約有關的協議或安排；
- (c) 要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大私人利益的重大合約；
- (d) 本公司、其附屬公司或相聯公司與股東之間並無任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (e) 董事並無於本公司擁有賦予彼等接納或拒絕要約權利的任何實益股權。

7. 重大合約

除下文所披露者外，本集團成員公司於緊接要約期開始日期前兩年內至最後實際可行日期概無訂立屬於或可能屬於重大的合約(並非於本集團經營或擬經營的日常業務過程中訂立的合約)。

根據陳芳女士(作為買方)與本公司(作為賣方)於二零二四年十二月五日各自訂立的協議以及於二零二五年一月二十一日各自訂立的補充協議，本公司已同意出售而陳芳女士已同意收購(i) Pacific Surplus Limited及其附屬公司的全部已發行股本(「**Pacific Surplus**出售事項」)，即建議出售

蒸餾酒廠業務)；及(ii) Epic Wealth Holdings Limited及其附屬公司全部已發行股本的30% (「**Epic Wealth**出售事項」，即建議出售釀酒廠業務的30%)，代價分別為71.28百萬港元及38.88百萬港元。Pacific Surplus出售事項及Epic Wealth出售事項已於二零二五年三月二十八日完成。

請參閱本公司日期為二零二四年十二月五日、二零二四年十二月二十七日、二零二五年一月二十一日、二零二五年二月十九日、二零二五年三月二十四日及二零二五年三月二十八日的公告以及本公司日期為二零二五年一月二十四日的通函，以了解進一步詳情。

8. 一般事項

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 就詮釋用途而言，本綜合文件及隨附接納表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 市價

下表載列股份於(i)最後實際可行日期；(ii)二零二五年十二月九日，即最後交易日；及(iii)有關期間內各曆月的最後一個交易日於聯交所所報收市價：

日期	每股收市價 港元
二零二五年	
六月三十日	0.136
七月三十一日	0.134
八月二十九日	0.123
九月三十日	0.118
十月三十一日	0.104
十一月二十八日	0.248
十二月九日(即最後交易日)	0.265
十二月三十一日	0.385
二零二六年	
一月三十日(即最後實際可行日期)	0.840

附註：股份於二零二五年十二月十日暫停買賣，以待聯合公告刊發。

於有關期間內，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零二六年一月十四日的每股0.970港元，而股份於聯交所所報的最低收市價為於二零二五年十月二十二日、二十三日及二十四日的每股0.103港元。

10. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，而該等合約(i)於要約期開始之日前六個月內訂立或修訂(包括連續性及固定期限合約)；(ii)屬通知期為12個月或以上的連續性合約；(iii)屬期限為12個月以上(不論通知期)的固定期限合約；或(iv)僱主不得於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止。

11. 專家及同意書

以下為於本綜合文件載列其函件或意見的專家的資格：

名稱	資格
紅日資本	一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
亞太資產評估及顧問有限公司	獨立物業估值師

上述專家已各自就刊發本綜合文件而發出其同意書，同意按本綜合文件所示之形式及文義載入其函件或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

12. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何會對本公司營運造成重大不利影響的訴訟、仲裁或索償，且董事亦概不知悉任何會對本公司營運造成重大不利影響的尚未了結或面臨威脅或針對本集團任何成員公司提出的訴訟、仲裁或索償。

13. 展示文件

下列文件自本綜合文件日期起至截止日期（包括該日）止期間於本公司網站 (www.gracewine.com.hk)及證監會網站(www.sfc.hk)刊載：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度的年報；
- (c) 本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告；
- (d) 董事會函件，全文載於本綜合文件；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件；
- (f) 獨立財務顧問紅日資本函件，全文載於本綜合文件；
- (g) 本附錄「11.專家及同意書」一段所述同意書；
- (h) 亞太資產評估及顧問有限公司編製的估值報告，全文載於本綜合文件；
- (i) 本公司(作為賣方)與陳芳女士(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協議；
- (j) 本公司(作為賣方)與陳芳女士(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協議；
- (k) 本公司(作為賣方)與陳芳女士(作為買方)就修訂Pacific Surplus出售事項的若干條款所訂立日期為二零二五年一月二十一日的補充協議；
- (l) 本公司(作為賣方)與陳芳女士(作為買方)就修訂Epic Wealth出售事項的若干條款所訂立日期為二零二五年一月二十一日的補充協議；及
- (m) 本綜合文件及隨附接納表格。