

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，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申請版本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 Wine Holdings Limited 怡園酒業控股有限公司

(「本公司」)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 的申請版本

### 警告

本申請版本(「申請版本」)乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本申請版本為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、其聯屬公司、保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為提供資料及便於向香港公眾人士同步發布有關本公司的資料，概無任何其他目的。不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其任何補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其聯屬公司、保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行任何發售活動的任何責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其任何補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最終正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《聯交所創業板證券上市規則》作出變更、更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不在於邀請或招攬公眾人士提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬公司、保薦人、顧問或包銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或招攬購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按一九三三年美國證券法(經修訂)或美國任何州證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發布可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據與香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾人士派發。

## 重要提示

重要提示：閣下如對本文件的任何內容有任何疑問，應徵求獨立專業意見。

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)

#### [編纂]

[編纂]數目：[編纂]股股份(視乎[編纂]行使與否而定)

[編纂]數目：[編纂]股股份(可予[編纂])

[編纂]數目：[編纂]股股份(可予[編纂]及視乎[編纂]權行使與否而定)

[編纂]：每股[編纂]不超過[編纂]，且預期每股[編纂]不低於[編纂]，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足及可予退還)

面值：每股股份0.001港元

股份代號：[編纂]

獨家保薦人



[編纂]及[編纂]

[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司以及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

[編纂]香港證券及期貨事務監察委員會與香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

目前預期[編纂]將由本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])於[編纂](原為[編纂]或前後，或本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])議定的有關較後日期)以協議方式釐定。倘[編纂](為其本身及代表[編纂])與本公司未能於[編纂](或本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])議定的有關較後時間及/或日期)就[編纂]達成協議，[編纂]將不會成為無條件並將即時失效。

[編纂]並無亦將不會根據美國證券法登記，亦不可提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法及任何適用美國州證券法例的登記規定獲豁免或毋須遵守登記規定的交易除外。[編纂]根據S規例僅於美國境外以離岸交易提呈發售及出售。

有意投資者於作出投資決定前應仔細考慮本文件所載全部資料，包括本文件「風險因素」所載風險因素。

[編纂]的[編纂]應注意，倘於[編纂]上午八時正(香港時間)前任何時間發生本文件「[編纂]-[編纂]安排及費用-[編纂]-終止理由」項下所載的任何事件，則[編纂]有權向本公司發出書面通知終止其在[編纂]項下的責任。倘[編纂]根據[編纂]條款終止其在[編纂]項下的責任，[編纂]將不會進行並告失效。

[編纂]

---

## 創業板特色

---

創業板的定位，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公司提供一個上市市場。有意投資者應瞭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。創業板的較高風險及其他特色表明該市場更適合專業及其他資深投資者。

鑒於創業板上市公司的新興性質使然，於創業板買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較高的市場波動風險，同時無法保證於創業板買賣的證券將會存在高流通性市場。

## 預期時間表 (1)

---

[編纂]

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

## 目 錄

### 致投資者的重要通知

本公司僅為[編纂]而刊發本文件，除透過本文件根據[編纂]提呈的[編纂]外，本文件並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區[編纂][編纂]，或派發本文件。

閣下僅應依據本文件所載資料作出投資決定。

本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]及[編纂]並無授權任何人士向閣下提供與本文件所載內容有別的資料。閣下不應依賴本文件並無作出或並無載有的任何資料或聲明，將其當作已經本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、顧問、代理、代表或任何一方的聯屬人士或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

本公司網站[www.gracewine.com.hk](http://www.gracewine.com.hk)的內容不構成本文件的一部分。

	頁次
創業板特色.....	i
預期時間表.....	ii
目錄.....	v
概要.....	1
釋義.....	11
技術詞彙.....	23
前瞻性陳述.....	24
風險因素.....	26
有關本文件及[編纂]的資料.....	49
董事及參與[編纂]的各方.....	53
公司資料.....	56
行業概覽.....	58
法例及法規.....	68
歷史、重組及公司架構.....	78

## 目 錄

	頁次
業務 .....	93
與控股股東的關係 .....	157
關連交易 .....	164
董事及高級管理層 .....	167
主要股東 .....	179
股本 .....	180
財務資料 .....	183
未來計劃及[編纂] .....	227
[編纂] .....	235
[編纂]的架構及條件 .....	245
如何申請公開[編纂] .....	253
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審核[編纂]財務資料 .....	II-1
附錄三 — 物業估值 .....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料 .....	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 .....	VI-1



## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此為概要，故並不包括對閣下而言可能屬重要的所有資料，並須與本文件全文一併閱讀，以保證其完整性。閣下在決定投資[編纂]前，務須閱讀本文件全文(包括我們的財務報表及其附註)。任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的若干特定風險，均載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定[編纂]前，務須細閱該節。本節使用的各詞彙均具有「釋義」及「詞彙」所界定的涵義。

### 概覽

我們是以「怡園酒莊」為品牌，位於山西屢獲殊榮且歷史悠久的葡萄酒生產商。自一九九七年創辦以來，我們一直致力釀製優質、物超所值的葡萄酒以滿足客戶的廣泛口味及價格偏好。於往績記錄期間，我們近乎全部葡萄酒產品均在中國銷售，最大銷售地點為我們的總部所在地山西，我們在山西所產生的收益平均佔我們的總收益約59.7%，而根據弗若斯特沙利文報告，按二零一六年的零售收益計，我們為山西最大的葡萄酒生產商，佔市場份額約14.9%。

根據弗若斯特沙利文報告，於整個中國葡萄酒市場中，就零售收益而言，我們於二零一六年為排名第16的本地葡萄酒生產商。

### 葡萄酒產品

我們的葡萄酒產品組合主要包括紅酒，並可大致分為(1)高端葡萄酒組合，包括零售價介乎每750毫升瓶裝人民幣199元至人民幣598元的中高端葡萄酒產品，以高管客戶及企業客戶為目標客戶，及(2)入門葡萄酒組合，零售價較經濟實惠，每750毫升瓶裝為人民幣125元或以下，迎合追求價格相宜的大眾市場。於往績記錄期間，高端葡萄酒組合與入門葡萄酒組合之間的葡萄酒產品組合各有不同，而我們根據市場環境及客戶需求對其作出調整。為迎合客戶的口味及喜好，我們亦會不時(1)釀製白葡萄酒及起泡酒以及季節限定及特調紅酒，及(2)進口少量海外釀製的葡萄酒。有關詳情，請參閱「業務－我們的葡萄酒產品組合」。

我們的「怡園酒莊」葡萄酒產品榮獲多個行業獎項及嘉許。在我們的主要銷售市場山西，我們獲山西省工商行政管理局評選為「山西頂級品牌」。我們亦於二零一七年榮獲《La Revue du Vin de France》(中文版)金獎及「最物超所值」獎項，而我們的葡萄酒產品深受中國及香港品酒師歡迎，於多間跨國豪華連鎖酒店均有供應。有關詳情，請參閱「業務－我們的葡萄酒產品組合－獎項及嘉許」。

下表顯示我們於往績記錄期間的高端、入門及其他葡萄酒組合的主要經營及財務數據：

	二零一五年			二零一六年			二零一七年					
	收益	數量	平均售價	收益	數量	平均售價	收益	數量	平均售價			
	人民幣千元	%	千瓶	人民幣千元	%	千瓶	人民幣千元	%	千瓶			
			元/瓶			元/瓶			元/瓶			
入門葡萄酒組合.....	22,098	32.3	827	26.7	23,074	43.2	852	27.1	24,687	35.1	863	28.6
高端葡萄酒組合.....	44,881	65.6	403	111.5	29,559	55.4	231	128.0	44,256	62.9	311	142.3
其他.....	1,457	2.1	37	39.7	734	1.4	8	88.6	1,441	2.0	28	50.7
	<b>68,436</b>	<b>100.0</b>	<b>1,267</b>	54.0	<b>53,367</b>	<b>100.0</b>	<b>1,091</b>	48.9	<b>70,384</b>	<b>100.0</b>	<b>1,202</b>	58.5

## 概 要

### 葡萄種植、原材料及供應商

我們的主要原材料為葡萄，無論是自種或向毗鄰寧夏葡萄園外購，均為中國栽種葡萄最著名的地區之一。於往績記錄期間，我們在山西酒莊及寧夏酒莊栽種自種葡萄，兩個酒莊的總佔地面積分別約為**480,488.53**平方米及**731,333.33**平方米。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，按加權平均數計，我們的自種葡萄佔釀酒所用葡萄總量**61.5%**（分別為於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年各年總量的**100%**、**71.2%**及**40.6%**）。於往績記錄期間，為寧夏採購的外購葡萄加權平均佔我們釀酒所用的葡萄數量**38.5%**，而於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年各年度分別佔總量零、**28.8%**及**59.4%**。我們的其他原材料包括基酒、葡萄汁（就獨特葡萄酒配方而言各項均屬必要）、酵母及添加劑，以及包裝材料（如木塞、酒瓶、酒蓋及包裝盒）。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，我們所用材料的成本分別佔我們的銷售成本約**27.2%**、**27.4%**及**25.0%**。

我們不再營運寧夏酒莊並於二零一八年[編纂][出售]寧夏酒莊地塊，因此，自二零一八年釀酒季開始，山西將成為我們自種葡萄的唯一來源。

我們的主要供應商主要為我們提供原材料及包裝材料。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，我們的五大供應商（按採購額計）分別佔約**48.1%**、**45.5%**及**59.0%**。於往績記錄期間，我們亦委託食品加工廠將我們於寧夏採收的自種葡萄於運送至山西釀酒廠前壓碎，主要為避免腐爛及降低運輸成本。

### 釀酒工序及廠房

我們的釀酒工序詳情載於「業務－釀酒工序」，主要包括葡萄除梗、壓碎、冷浸、發酵、勾兌及（僅就高端葡萄酒組合而言）陳釀。一般而言，我們的高端葡萄酒組合的生產週期平均需時**16至18**個月，而入門葡萄酒組合的生產週期平均需時七至十個月。

我們的葡萄酒產品主要於山西釀酒廠釀製，其建築面積約為**29,064.27**平方米，並於最後可行日期擁有**125**個釀酒罐。釀酒廠房的容量及使用狀況主要由釀酒罐的供應所驅動，其於各年的整個或部分釀酒季節中可能被處於發酵工序中的在製品或上一年份的半成品葡萄酒佔用（視乎個別葡萄種類及葡萄酒配方而定）。就二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年的釀酒季節而言，罐及桶的估計佔用率分別為約**95.2%**、**80.6%**及**75.8%**。我們認為，我們整體上充分利用山西釀酒廠並需要新釀酒廠房以實現未來增長。有關詳情，請參閱「業務－釀酒廠房」。

---

## 概 要

---

於往績記錄期間，我們於寧夏開始建造新釀酒廠。寧夏被視為過去數年間中國最享負盛名的葡萄酒生產地區之一，為我們的葡萄酒產品提供大量銷售及推廣的機會，並擁有供應充裕的外購葡萄以維持寧夏釀酒廠的額外釀酒能力。總佔地面積約**72,800**平方米並擁有**75**個釀酒罐連同二期的寧夏釀酒廠，預期將提高我們的釀酒能力及運作效率，並增加我們於中國葡萄酒市場的曝光率及品牌知名度，以及帶來新的銷售渠道和機會。寧夏釀酒廠(總建築面積約為**8,600**平方米及配備**41**個釀酒罐)第一期建設於二零一七年十二月完工，且預期於二零一八年葡萄採收季節後全面投入營運。二期(將由大部分[編纂][編纂]撥付)預期於二零二零年底前投入營運。有關寧夏釀酒廠預期帶來的商業利益詳情，請參閱「業務－業務策略」。

## 概 要

### 銷售及分銷

由13名分銷商組成的分銷商網絡為我們的主要銷售渠道，我們的葡萄酒產品主要以批發或零售方式售往中國，同時亦售往香港及其他國際市場。於往績記錄期間，我們透過獨家分銷商山西加佳主要在山西銷售我們葡萄酒產品的收益平均約**61.8%**，而我們與山西加佳已建立超過**12**年的長期業務關係。我們認為，我們並無過分依賴山西加佳，因為我們的業務關係屬互利、友好及可持續。有關進一步詳情，請參閱「業務－銷售及分銷－分銷商－與分銷商的關係」。除山西外，我們在中國的其他主要銷售市場為福建、浙江、河南、湖南及廣東省。我們的其他銷售渠道為**(1)**透過京東及天貓等第三方營運的大型中國線上虛域進行線上銷售，及**(2)**直接向主要承接個人、企業及商業活動的終端用戶進行銷售。於整個往績記錄期間，向分銷商作出銷售仍為我們的主要銷售渠道及於財務報表中分銷商作為我們的客戶入賬。

下表顯示於往績記錄期間各銷售渠道的收益貢獻：

	二零一五財年				二零一六財年				二零一七財年			
	收益		數量	平均售價	收益		數量	平均售價	收益		數量	平均售價
	人民幣千元	%	千瓶	人民幣 元/瓶	人民幣千元	%	千瓶	人民幣 千元/瓶	人民幣千元	%	千瓶	人民幣 元/瓶
分銷商.....	49,190	71.9	1,077	45.7	52,144	97.7	1,080	48.3	63,133	89.7	1,135	55.6
線上客戶.....	-	-	-	-	-	-	-	-	3,169	4.5	15	210.0
向終端用戶直銷.....	19,246	28.1	190	101.5	1,223	2.3	11	109.5	4,082	5.8	52	78.7
	<b>68,436</b>	<b>100.0</b>	<b>1,267</b>	54.0	<b>53,367</b>	<b>100.0</b>	<b>1,091</b>	48.9	<b>70,384</b>	<b>100.0</b>	<b>1,202</b>	58.5

### 客戶

客戶可大致分為**(1)**與我們有買賣方關係的分銷商，**(2)**線上客戶，及**(3)**直銷終端用戶。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，五大客戶(按收益劃分)分別佔收益約**90.8%**、**97.3%**及**86.5%**，且大部分為分銷商。

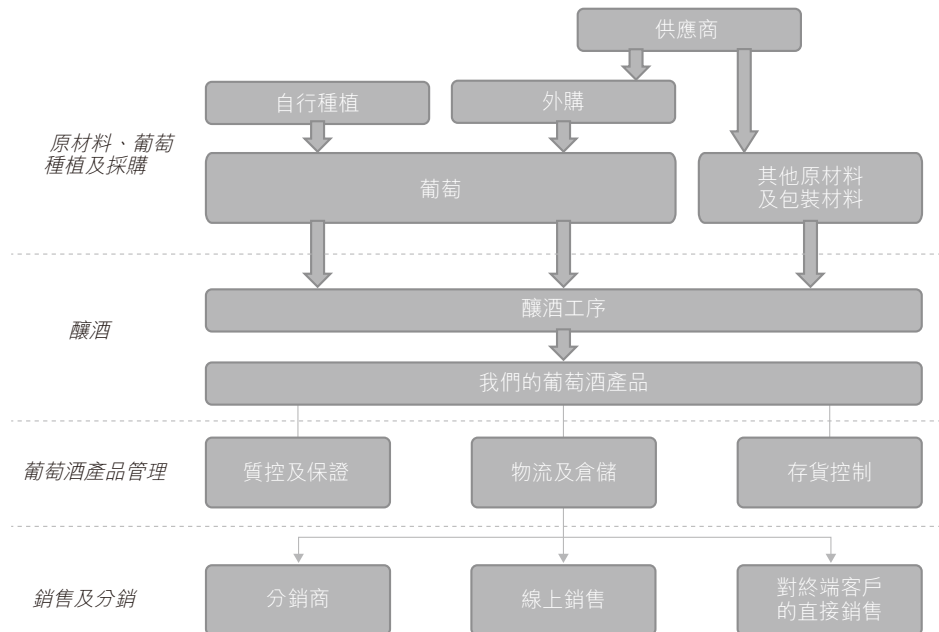
主要客戶中，山西加佳(我們於山西的唯一及獨家分銷商)於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年分別佔收益約**48.6%**、**70.6%**及**66.4%**，並於整個往績記錄期間(按收益劃分)為我們的單一最大客戶。我們與山西加佳已擁有逾**12**年的互利、友好及可持續關係，而我們集中於該公司的銷售可追溯至我們的起源地及主營地山西。我們認為，我們並無過分依賴山西加佳。有關進一步詳情，請參閱「業務－銷售及分銷－分銷商」。於往績記錄期間的其他主要客戶中，福州驪園曾為由執行董事兼控股股東陳女士於二零一六年十二月前全資擁有的獨立第三方，以及廈門萄福為我們於二零一七年二月自陳女士收購的線上銷售實體。有關進一步詳情，請參閱「業務－銷售及分銷」。

## 概 要

由於我們一般就各地理銷售點指定的分銷商不超過一名，故我們於各有關銷售點的銷售在一定程度上依賴各分銷商。

### 業務模式

下圖概述我們的上述主要業務模式：



### 競爭優勢

我們認為，我們擁有多項競爭優勢，使我們的業務從競爭對手中脫穎而出，包括：(1) 屢獲殊榮的「怡園酒莊」品牌及優質葡萄酒產品使我們在中國享有較高知名度及公眾認知；(2) 多元化葡萄酒產品組合迎合客戶廣泛的定價喜好；(3) 於山西及寧夏的戰略部署令我們擁有垂直整合生產鏈及增長能力；(4) 可靠的分銷商網絡及不斷提升的線上銷售能力有助提升我們的銷售表現；(5) 堅持不懈的創新及靈活營銷工作將繼續提升我們的品牌形象；及(6) 管理層及技術團隊幹勁十足，於國際釀酒業務擁有豐富經驗並承擔風險。

### 業務策略

我們擬在中國葡萄酒市場內持續穩固市場地位，並不斷提高對不同客戶群及喜好的市場滲透力。為實現增長、改善財務表現及維持可持續發展的銷售渠道，我們擬運用以下策略：(1) 提高新寧夏釀酒廠的釀酒能力；(2) 多元化我們的葡萄酒產品組合並優化產品組合的市場反應，以滿足客戶的喜好並實現市場份額增長；(3) 提升「怡園酒莊」品牌知名度以拓寬客戶群；及(4) 透過優化分銷模式並拓展線上銷售能力拓闊產品覆蓋範圍。

## 概 要

### 行業格局及對我們歷史財務表現的影響

根據弗若斯特沙利文報告，於二零一二年至二零一四年期間，中國葡萄酒市場在銷量及銷售收益方面均有所下降，複合年增長率為負數，分別為**10.9%**及**6.1%**，乃主要由於中國的節儉運動限制酒精飲料奢侈開支所致。該等運動對我們的高端葡萄酒組合(通常利潤率較高且曾為我們的業務重心)的銷售業績及我們的整體財務表現產生極為負面的影響。根據我們的未經審核管理賬目，於截至二零一二年至二零一四年十二月三十一日止財政年度，我們的收益、銷量、毛利及純利分別以負複合年增長率約**26.1%**、**20.9%**、**31.2%**及**46.2%**下降。董事認為，與整個中國葡萄酒市場的業內同行相對(根據弗若斯特沙利文報告，於二零一二年至二零一四年，就銷量及銷售價值錄得負複合年增長率分別**10.9%**及**6.1%**)，我們就應對中國政府節儉運動負面影響所付出的努力並不十分有效。此乃歸因於董事在二零一二年對高端葡萄酒組合持續受歡迎的願景。由於我們一般提前一年計劃葡萄種植組成及制定釀酒計劃，故我們的存貨水平主要由二零一二年至二零一四年的高端葡萄酒組合組成，該等存貨水平並不符合中國政府節儉運動項下的客戶需求。

其後我們一直響應中國政府的節儉運動，措施如下：**(1)**自二零一四年起調整我們的葡萄酒產品組合，並日益重視我們的入門葡萄酒組合，導致我們實際銷量及收益的貢獻較過往年度有所增加，**(2)**優化我們的釀酒及營運過程，及**(3)**調整分銷商網絡的組成及商業條款，而該等舉措均可讓我們能更好地控制整個生產鏈及銷售渠道。加上自二零一五年以來中國葡萄酒市場的持續復甦，我們能穩定二零一五財年的財務業績並自二零一四年起實現收益及溢利增長。

### 二零一五財年至二零一六財年呈財務下滑趨勢

我們於往績記錄期間的財務業績呈下降趨勢，且收益及溢利於二零一五財年至二零一六財年期間分別下降約**21.9%**及**38.6%**。該下降主要歸因於二零一五財年的非經常性銷售活動的平均售價較往常高，包括**(1)**向執行董事兼控股股東陳女士的父親作出直銷約人民幣**2.4**百萬元以作其個人之用，及**(2)**為迎合相關終端用戶的業務及企業活動而向獨立第三方進行的兩次直接批量銷售約人民幣**15.2**百萬元。其中一名獨立直接終端用戶是陳女士的父親相識逾十年的業務友好熟人，而另一名用戶自二零一二年起一直為我們的客戶。向獨立終端用戶作出的兩次直接批量銷售包括**(1)**怡園珍藏系列葡萄酒(高端葡萄酒組合中的葡萄酒系列)**60,600**瓶，單位價格為每瓶人民幣**150**元(連稅)，用作私人活動；及**(2)**怡園珍藏系列葡萄酒(高端葡萄酒組合中的葡萄酒系列)**108,900**瓶，單位價格為每瓶人民幣**80**元(連稅)，用作向物業銷售活動賓客贈送的禮品。於往績記錄期間，與怡園珍藏系列葡萄酒的平均零售價每瓶人民幣**199**元相比，我們向直接終端用戶提供的售價乃經公平磋商，按個別情況釐定，因應我們與相關直接

---

## 概 要

---

終端用戶的關係、我們現行的營運及存貨水平及最重要的是銷售量而異。一般而言，我們向終端用戶作出的直接銷售較分銷商的主要銷售渠道產生更高利潤率，原因為我們毋須承受分銷商及／或二級分銷商徵收的差價。除該等銷售活動外，我們於二零一五財年的收益及毛利將分別約為人民幣**50.8**百萬元及人民幣**25.3**百萬元。該等銷售活動因其性質使然，並無於二零一六財年以相若規模重現，且如不計及該等銷售活動，我們透過主要分銷商銷售渠道獲得的收益按備考基準計實際上呈溫和上升趨勢。根據我們於二零一七財年的經審核財務業績財，我們的收益再次穩步增長，且我們目前預期，我們的經營業績於[編纂]後將繼續好轉。有關我們為提升業務及財務表現而制定的策略，請參閱「業務－業務策略」。投資者務請細閱載於第**28**至**29**頁有關財務業績的風險因素。我們於往績記錄期間的財務表現的詳細分析載於「財務資料」。

## 概 要

### 近期發展、展望及前景

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們完成寧夏釀酒廠一期建設，並將於取得中國法律項下規定的所需批准及／或證書後開展試行釀酒營運，且已持續逐步適度擴充我們的葡萄酒產品組合，提高銷售業績。我們亦正與中國可擴展的「線上至線下」葡萄酒及烈酒零售商磋商銷售安排。該銷售安排預期將橫跨多方面，從線上銷售（我們據此獲提供線上平台）到中國超過[700]個銷售點的零售銷售（據此我們與新零售商有買賣關係）。我們認為，潛在銷售安排將不會對我們不久將來的業務模式及成本架構造成重大變動，乃由於(1)新「線上」部分的業務模式及成本架構將與我們現有線上銷售渠道透過第三方營運的線上銷售虛域進行銷售相若，(2)實體零售地點的新「線下」部分的業務模式及成本架構將與我們分銷商的現有主要銷售渠道相若（並將就此計入），且採用的零售定價指引與我們現有的分銷商所提供者類似，(3)我們目前無意透過該新銷售安排大幅擴展葡萄酒產品的銷售，原因為我們每次都會謹慎開拓新銷售渠道，及(4)我們透過該新銷售安排進行的現有擴展計劃將限於一個新葡萄酒系列，即「慶春酒」，該系列主要為慶祝二零一八年的農曆新年而釀製。此外，於二零一六年加入的新分銷商亦已開始向國際連鎖經營的會員制俱樂部進行分銷，該俱樂部於中國營運18間俱樂部。為修正若干土地使用權的缺陷及寧夏酒莊地塊不合規的土地使用情況，於二零一八年[編纂]，我們不再營運寧夏酒莊並向控股股東陳女士[出售]寧夏酒莊地塊。因此，我們於寧夏不再栽培或收穫葡萄且山西酒莊將自二零一八年釀酒季節起，成為我們唯一的自種葡萄來源。我們董事目前的意向為以於我們的山西酒莊所種植葡萄及增加寧夏的外購葡萄作為寧夏酒莊的替代。董事有信心此將不會導致我們的業務模式及經營活動有任何重大阻礙。彼等的依據請見「業務－原物料－葡萄」。

根據弗若斯特沙利文報告，預測中國葡萄酒消費逐步從政府節儉運動影響中恢復，且隨著中國人口增長、城市化加深、生活水平提高及飲用葡萄酒人數不斷增加，中國葡萄酒消費於二零一六年至二零二一年按6.8%的複合年增長率增長。此外，葡萄酒生產商（例如本公司）可提供更多經濟實惠且物超所值的葡萄酒產品，而中國公眾逐漸趨向在家庭及社交聚會（而非職場）上飲葡萄酒。我們預期，寧夏釀酒廠提高的釀酒能力及隨之而來的附帶商業利益，以及提升品牌及產品知名度、擴充葡萄酒產品組合及提高銷售能力的業務策略，均有助我們發掘該等市場機遇。由於中國葡萄酒市場分散，具有超過1,000名葡萄酒生產商，並面臨進口葡萄酒不斷帶來的挑戰，我們預期[編纂]後未來將會逐步溫和增長。潛在[編纂]應注意，(1)我們預期於二零一八財年的綜合損益表中計入一次過[編纂]開支約[編纂]作行政開支；及(2)我們預期於[編纂]後每年產生董事酬金約1.7百萬港元，而我們於二零一七財年僅產生董事酬金約人民幣0.6百萬元。



---

## 概 要

---

董事已確認，除上文所披露者外及直至最後可行日期，自二零一七年十二月三十一日(即編製最近期經審核財務資料的日期)以來，我們的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，且自二零一七年十二月三十一日以來，並無發生任何事件可能對本文件附錄一所載會計師報告內所示的資料造成其他重大影響。

### 風險因素摘要

我們的業務所涉及的若干風險載於「風險因素」。潛在投資者在決定投資[編纂]前應閱覽「風險因素」整個章節。部分主要風險因素包括：(1)我們依賴山西為我們的主要市場，(2)我們依賴我們於山西的唯一及獨家分銷商山西加佳以獲得絕大部分收益，(3)我們極其依賴我們的分銷模式以產生絕大部分收益，(4)二零一五財年的非經常性銷

## 概 要

售活動，於往績記錄期間的剩餘期間及直至最後可行日期，並無以可資比較的規模再次發生，亦非本集團的未來財務表現指標，(5)本集團的財務表現於往績記錄期間有所惡化；及(6)我們的業務及財務表現已經及可能因政府節儉運動對中國葡萄酒行業所產生的不明朗因素而受到不利影響。

### 股東資料

緊隨[編纂]完成後(但不計及根據[編纂]及購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，Macmillan Equity將於我們已發行股份總數中擁有約[編纂]%的權益。Macmillan Equity由執行董事、董事會主席兼行政總裁陳女士實益全資擁有。Macmillan Equity將繼續控制我們已發行股本30%以上，因此，根據創業板上市規則，Macmillan Equity及陳女士將被視為本公司控股股東。於最後可行日期，我們的控股股東之一陳女士於美國註冊成立的一間公司間接擁有50%股權，該公司於美國加利福尼亞經營一座葡萄園。該公司餘下50%股權由獨立第三方持有。鑒於美國的葡萄園業務維持在初級階段且與本集團業務有明確地理劃分等情況，董事認為本集團與陳女士於美國的業務之間並無直接或間接競爭。

於最後可行日期，我們其中一名控股股東陳女士間接於福建德熙酒業有限公司(「福建德熙」)擁有20%股權，而福建德熙的20%股權由我們其中一名主要股東王女士間接持有，餘下60%股權由陳女士及王女士的聯繫人持有。王女士為於中國註冊成立的有限公司，主要於中國從事威士忌、松子酒及白蘭地貿易業務(「福建業務」)。自二零一七年十二月以來，陳女士未曾且預期將不會參與福建德熙的日常管理。就董事所深知，於最後可行日期，福建德熙尚未投入營運，且於往績記錄期間並無自銷售任何酒類產品產生任何收益。此外，就董事所深知，福建德熙擬專注於中國買賣酒類產品，且日後無意於中國或其他生產或銷售任何葡萄酒產品。鑒於(i)福建德熙的業務重心與本集團完全不同；及(ii)福建德熙於最後可行日期尚未投入營運，亦無產生任何收益，故董事認為，本集團業務與福建業務有明確區分。此外，本集團的利益進一步受到不競爭契據的保障。我們[亦已有條件地採納]購股權計劃。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係」及「附錄五—法定及一般資料—F.購股權計劃」。

## 概 要

### 財務資料及營運數據概要

#### 綜合損益表概要

	二零一五 財年	二零一六 財年	二零一七 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益 .....	68,436	53,367	70,384
銷售成本.....	(28,871)	(25,703)	(36,294)
毛利 .....	39,565	27,664	34,090
其他收入及收益淨額.....	2,708	957	2,038
銷售及分銷開支.....	(1,348)	(1,260)	(3,456)
行政開支.....	(10,049)	(9,719)	(23,227)
其他開支及虧損.....	(3,040)	(78)	(214)
融資成本淨額.....	(1,228)	(623)	(572)
除稅前溢利.....	26,608	16,941	8,659
所得稅開支.....	(8,250)	(5,656)	(7,545)
本年度溢利及本公司 擁有人應佔溢利.....	<u>18,358</u>	<u>11,285</u>	<u>1,114</u>
非香港財務報告準則計量 —就以下各項調整： 於採收日期農產品公平值變動 所產生的未變現虧損／(收益)(附註) .....	<u>(3,013)</u>	<u>249</u>	<u>(884)</u>
非香港財務報告準則計量—本年度／ 期間溢利及本公司擁有人應佔溢利(不包括於採收 日期農產品公平值 變動所產生的未變現虧損／(收益)) (附註) .....	<u>15,345</u>	<u>11,534</u>	<u>230</u>
非香港財務報告準則計量—本年度／ 期間溢利及本公司擁有人應佔溢利 (不包括[編纂]開支)(附註) .....	<u>18,358</u>	<u>11,285</u>	<u>12,183</u>

下表載列我們於所示期間按性質劃分的銷售成本明細：

## 概 要

	二零一五 財年 人民幣千元	二零一六 財年 人民幣千元	二零一七年 財年 人民幣千元
所用材料成本.....	7,849	7,036	9,074
種植成本.....	2,073	771	2,950
折舊.....	9,117	7,734	10,337
員工成本.....	3,276	3,457	4,368
水電費.....	1,012	1,025	2,101
其他.....	669	734	1,613
	24,026	20,757	30,443
消費稅及附加稅.....	6,298	5,117	6,497
生物資產的公平值(收益)/虧損.....	(1,453)	289	(835)
於銷售葡萄酒後撥回的公平值(收益)/虧損 ..	—	(460)	189
	28,871	25,703	36,294

附註：於往績記錄期間，「本年度溢利及本公司擁有人應佔溢利(不包括[編纂]開支)」及「本年度溢利及本公司擁有人應佔溢利(不包裝於採收日期農產品公平值變動產生的未變現虧損/(收益))」項目並非根據香港財務報告準則界定。使用「本年度溢利及本公司擁有人應佔溢利(不包括[編纂]開支)」及「本年度溢利及本公司擁有人應佔溢利(不包裝於採收日期農產品公平值變動產生的未變現虧損/(收益))」作為分析或示範工具存在重大限制，原因是其並不包括於往績記錄期間可能影響我們虧損或收益淨額的所有項目。

## 概 要

下表載列我們於所示期間按產品類別劃分的毛利及毛利率明細：

	二零一五財年		二零一六財年		二零一七年財年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
入門葡萄酒組合.....	6,897	31.2	8,314	36.0	6,185	25.1
高端葡萄酒組合.....	36,713	81.8	23,762	80.4	33,089	74.8
其他.....	800	54.8	534	72.6	667	46.3
	<u>44,410</u>	64.9	<u>32,610</u>	61.1	<u>39,941</u>	56.7
消費稅及附加稅.....	(6,298)		(5,117)		(6,497)	
生物資產的公平值收益/(虧損)...	1,453		(289)		835	
於銷售葡萄酒後撥回的 公平值收益/(虧損).....	—		460		(189)	
	<u>39,565</u>	57.8	<u>27,664</u>	51.8	<u>34,090</u>	48.4
	二零一五財年		二零一六財年		二零一七年財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
分銷商.....	28,780	58.5	31,620	60.6	34,450	54.6
向終端用戶直銷.....	15,630	81.2	990	80.9	2,820	69.1
線上銷售.....	—	—	—	—	2,671	84.3
	<u>44,410</u>	64.9	<u>32,610</u>	61.1	<u>39,941</u>	56.7
消費稅及附加稅.....	(6,298)		(5,117)		(6,497)	
生物資產的公平值收益/(虧損)...	1,453		(289)		835	
於銷售葡萄酒後撥回的 公平值收益/(虧損).....	—		460		(189)	
	<u>39,565</u>	57.8	<u>27,664</u>	51.8	<u>34,090</u>	48.4

## 概 要

### 綜合財務狀況表概要

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產.....	100,592	92,831	99,195
流動資產.....	173,257	203,850	129,624
非流動負債.....	10,398	35,793	9,688
流動負債.....	152,901	146,393	15,071
流動資產淨值.....	20,356	57,457	114,553
權益總額.....	110,550	114,495	204,060

### 綜合現金流量表概要

	二零一五	二零一六	二零一七
	財年	財年	財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額.....	26,162	16,775	45,473
投資活動所得／(所用)現金淨額.....	(193)	872	(14,264)
融資活動所得／(所用)現金淨額.....	(24,573)	11,092	(48,261)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額.....	1,396	28,739	(17,052)
年初現金及現金等價物.....	21,142	22,567	51,367
外匯匯率變動影響淨額.....	29	61	(2,163)
年末現金及現金等價物.....	<u>22,567</u>	<u>51,367</u>	<u>32,152</u>
營運資金變動前經營活動產生的 現金流及已付稅項.....	<u>34,720</u>	<u>28,756</u>	<u>17,261</u>

### 主要財務比率

	二零一五財年	二零一六財年	二零一七財年
毛利率(%) <sup>(1)</sup> .....	57.8	51.8	48.4
純利率(%).....	26.8	21.1	1.6
經調整純利率 (不包括[編纂]開支)(%)(附註).....	26.8	21.1	17.3
股本回報率(%).....	16.6	9.9	0.5
總資產回報率(%).....	6.7	3.8	0.5
流動比率.....	1.1	1.4	8.6
速動比率.....	0.6	0.8	3.5
資產負債比率(%) <sup>(2)</sup> .....	不適用	22.7	不適用
淨債務與權益比率.....	不適用	現金淨額	不適用

附註：經調整純利率乃按年內純利(不包括[編纂]開支)除以收益計算。

## 概 要

附註：

1. 毛利率由二零一五財年的**57.8%**減少至二零一六財年的**51.8%**，主要由於二零一五財年所進行若干非經常性葡萄酒產品銷售活動的平均售價較高。毛利率於二零一七財年進一步減少至**48.4%**，主要由於出售葡萄酒的單位成本增加並由較高毛利率的產品銷售增長部分抵銷。
2. 資產負債比率乃按外部計息借貸總額除以總權益再乘以**100%**計算。

有關計算及波動分析的詳情，請參閱「財務資料—主要財務比率」。

### [編纂]的理由

我們計劃主要利用聯交所創業板[編纂]發行人的身份及[編纂][編纂]繼續擴大我們的業務。擴大的方式主要為設立寧夏釀酒廠並於二零二零年底前實現其全部釀酒功能。預期寧夏釀酒廠將於營運的各層面(包括釀酒工序、品牌形象及葡萄酒產品知名度、銷售能力、供應及採購)為我們帶來一系列商業利益及其他附帶利益。設立寧夏釀酒廠屬資本密集型性質，我們認為，[編纂][編纂]加上創業板[編纂]發行人的附帶利益預期將使我們在財務成本負擔相對較小的情況下在營運及業務上處於更佳位置以實現寧夏釀酒廠帶來的商業利益。詳細討論請參閱「業務—業務策略」。

## 概 要

我們的[編纂]亦預期與政府節儉行動進行後中國葡萄酒市場的復甦一致。寧夏釀酒廠(我們預期將其打造為釀酒能力更強及葡萄酒產品範圍更廣的釀酒廠)的額外基礎設施將使我們能夠及時捕捉中國葡萄酒市場的未來增長機會。寧夏釀酒廠釀造的額外葡萄酒產品預期將售往主要銷售市場以外的中國其他地區、香港及其他國際市場，我們預期於[編纂]後以額外的財務資源以及經提升的品牌及產品形象打入該等市場。

我們目前估計寧夏釀酒廠的投資總額將約為人民幣69.1百萬元，其中已產生約人民幣39.6百萬元就一期建設工程動用我們的內部資源，而其他產生約人民幣29.5百萬元將就二期建設工程動用自[編纂]的[編纂]以及我們的內部資源。我們目前預期於二零一八財年進一步產生(1)計入行政開支的[編纂]開支約[編纂]；及(2)[編纂]前將宣派及償付人民幣[10.0]百萬元作為股息。鑒於該等開支，儘管我們的現金及現金等價物於二零一七年十二月三十一日約為人民幣32.2百萬元，但董事認為，[編纂]的[編纂]將為我們提供重要額外資金以資助新寧夏釀酒廠的建設及初步釀酒工作以及營銷活動，而不會產生過度沉重的財務成本，同時保持低水平的槓桿率及整體營運的盈利能力。

於長遠未來，[編纂]預期將進一步提升我們的內部監控及企業管治常規，使我們的營運穩定有效。[編纂]不僅使我們可從[編纂]獲取額外資本，亦使我們能夠進軍次級資本市場包括債務及股本平台，以致我們能夠進一步擴張。進一步詳情請參閱「未來計劃及[編纂]」。

### [編纂]

倘不計及[編纂]，假設[編纂]為每股[編纂][編纂](即指示性[編纂]範圍每股[編纂][編纂]至[編纂]的中位數)，[編纂][編纂]總額估計約為[編纂](相當於[編纂]，而經扣除[編纂]費用及本公司就此已付或應付的預計開支後，[編纂][編纂]淨額估計約為[編纂](相當於[編纂])。我們現擬將有關[編纂]淨額用作以下用途：(i)約[編纂](或約[編纂]%的[編纂]淨額)用於寧夏釀酒廠二期建造工程；(ii)約[編纂](或約[編纂]%的[編纂]淨額)用於購買寧夏釀酒廠二期的廠房及設備；(iii)約[編纂](或約[編纂]%的[編纂]淨額)用於寧夏釀酒廠的寧夏釀酒廠一期初步生產成本；(iv)約[編纂](或約[編纂]%的[編纂]淨額)用於營銷及推廣開支；及(v)約[編纂](或約[編纂]%的[編纂]淨額)用作一般營運資金。進一步詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]」。



## 概 要

### [編纂]統計數據

下表顯示[編纂]的發售統計數據(假設[編纂]及[編纂]已完成及[編纂]股股份均已發行，且並無計及因行使任何[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)：

	基於[編纂]每股 [編纂] [編纂]	基於[編纂]每股 [編纂] [編纂]
股份市值(附註1).....	[編纂]	[編纂]
每股未經審核[編纂]經調整 綜合有形資產淨值(附註2).....	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 市值乃根據預期將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後發行的[編纂]股股份(不計及因行使任何[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)計算。
- (2) 本公司的未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值並無計及本公司於二零一八年[編纂]宣派的特別股息人民幣[10.0]百萬元，預期將於[編纂]前支付予我們當時的股東。特別股息已計及每股未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值分別為[編纂](假設[編纂]每股[編纂])及[編纂](假設[編纂]每股[編纂])。有關所使用假設及計算方法的進一步詳情，請參閱「附錄二—未經審核[編纂]財務資料」。

## 概 要

### 股息

於往績記錄期間，本公司於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年向其當時股東宣派及派付的股息分別為零、零及人民幣20.7百萬元。於最後可行日期，該股息已自我們的內部資源撥付並以現金全數結清。於二零一八年[編纂]，我們已宣派股息總額為人民幣[10.0]百萬元，將於[編纂]前動用我們的內部資源以現金向當時股東派付。除上文披露者外，我們並無計劃於[編纂]前派付或宣派任何股息。我們無意於[編纂]後釐定任何預期派息比率，並於[編纂]後按實際財務表現派付股息。

派付股息的建議須由董事會全權酌情決定，而[編纂]後宣派的任何年度末期股息則須經股東批准。本集團並無任何股息政策。經考慮本集團的營運、盈利、財務狀況、現金需求及可用性、資本開支及未來發展所需，以及當時可能視作有關的其他因素後，董事日後或會建議派付股息。任何股息的宣派及派付以及股息金額均須符合我們的章程文件及公司法的規定，包括須經股東批准。

### [編纂]開支

根據指示性[編纂]範圍中位數計算的估計[編纂]開支總額約為[編纂](相當於約[編纂])。於往績記錄期間，我們於二零一七財年產生[編纂]開支約[編纂]，並已於綜合損益表確認為行政開支。預期約[編纂]將確認為截至二零一八年一月一日至[編纂]日期止期間的行政開支，而約[編纂]預期將確認為權益減額。潛在投資者務請注意，我們於二零一八財年的純利可能受到一次性[編纂]開支的重大不利影響。

### 法律合規

寧夏酒莊地塊涵蓋寧夏酒莊，受若干土地使用權缺陷規限及不符合若干中國法律法規。為全面修正該等缺陷，我們不再營運寧夏酒莊並向我們控股股東陳女士[出售]寧夏酒莊地塊。我們的中國法律顧問向我們確認在出售事項完成後，我們不再需要就該等缺陷承擔任何法律責任。我們已採取若干內部監控程序以防止日後發生及/或再次發生不合規事件。有關進一步詳情，請參閱「業務—物業—土地使用權及土地用途缺陷」及「業務—法律、合規及內部監控」。

### 物業估值

獨立物業估值師艾華迪評估諮詢有限公司評估本集團於二零一八年二月二十八日在山西持有及佔有的部分物業權益(包括山西釀酒廠及山西酒莊的土地及物業)，並認為該等估物業於該日期的市值約為人民幣53.2百萬元。其函件全文、估值概要及估值證書載於本文件附錄三。

## 釋 義

「會計師報告」..... 指 本文件附錄一所載的會計師報告

### [編纂]

「細則」或「組織  
章程細則」..... 指 本公司於[編纂]有條件採納的組織章程細則，於[編纂]  
日期生效及經不時修訂或補充，其概要載於本文件  
附錄四

「聯繫人」..... 指 具有創業板上市規則所賦予的涵義

「審核委員會」..... 指 董事會審核委員會

「董事會」..... 指 本公司董事會

「營業日」..... 指 香港持牌銀行於日常營業時間內一般開放辦理業  
務的任何日子(不包括星期六、星期日或香港公眾  
假期)

「英屬處女群島」..... 指 英屬處女群島

### [編纂]

「開曼群島公司法」..... 指 開曼群島公司法(經修訂)，經不時修訂、補充或以  
其他方式修改

「中央結算系統」..... 指 由香港結算設立並運營的中央結算及交收系統

「中央結算系統結算  
參與者」..... 指 獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參  
與中央結算系統的人士

「中央結算系統託管商  
參與者」..... 指 獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人  
士

## 釋 義

「中央結算系統投資者戶口持有人」.....	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，其可以為個別人士或聯名個別人士或法團
「中央結算系統運作程序」.....	指	香港結算有關中央結算系統不時生效的運作程序規則，載有關於中央結算系統運作及功能的常規、程序及行政規定
「中央結算系統參與者」..	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「主席」.....	指	董事會主席
「行政總裁」.....	指	本公司行政總裁
「中國」.....	指	中華人民共和國，就本文件及地理參考資料而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「緊密聯繫人」.....	指	具有創業板上市規則所賦予的涵義
「Clover Star」.....	指	<b>Clover Star International Limited</b> ，於二零一七年一月四日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「公司(清盤及雜項條文)條例」.....	指	香港法例第 <b>32</b> 章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司條例」.....	指	香港法例第 <b>622</b> 章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」或「我們」.....	指	怡園酒業控股有限公司，於二零一二年二月十四日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」.....	指	具有創業板上市規則所賦予的涵義，除文義另有指明者外，指於緊隨[編纂]及[編纂]完成(不計及根據[編纂]或購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)後於本公司股東週年大會上控制行使[編纂]投票權的 <b>Macmillan Equity</b> 及陳女士

## 釋 義

「核心關連人士」.....	指	具有創業板上市規則所賦予的涵義
「國豐亞洲」.....	指	國豐亞洲有限公司，於二零一零年一月十五日於香港註冊成立的有限公司
「彌償契據」.....	指	由控股股東以本公司為受益人所訂立日期為[編纂]的彌償契據，以提供若干彌償，其詳情載於本文件附錄五「法定及一般資料— G.其他資料—10.股份持有人的稅項」一節
「不競爭契據」.....	指	由控股股東以本公司為受益人所簽立日期為[編纂]的不競爭契據，其詳情於本文件「與控股股東的關係」一節披露
「創平」.....	指	創平酒業貿易(上海)有限公司，於二零一零年七月十四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「董事」.....	指	本公司的董事
「龍特」.....	指	龍特有限公司，於一九九七年九月三日於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「卓峻」.....	指	卓峻有限公司，於二零一零年一月二十九日於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「弗若斯特沙利文報告」..	指	就本文件而言，由我們所委聘的弗若斯特沙利文所編製日期為[編纂]的獨立研究報告
「飛龍」.....	指	飛龍中國有限公司，於二零一三年四月十六日於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「弗若斯特沙利文」.....	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司
「福州驪園」.....	指	福州驪園貿易有限公司，於二零零八年二月二十日於中國成立的有限公司，為一名獨立第三方

## 釋 義

「二零一五財年」.....	指	截至二零一五年十二月三十一日止財政年度
「二零一六財年」.....	指	截至二零一六年十二月三十一日止財政年度
「二零一七財年」.....	指	截至二零一七年十二月三十一日止財政年度
「二零一八財年」.....	指	截至二零一八年十二月三十一日止財政年度
「國內生產總值」.....	指	國內生產總值
「創業板上市規則」.....	指	創業板證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「振滙」.....	指	振滙香港有限公司，於二零一一年二月二十二日於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Grand Fiesta」.....	指	Grand Fiesta Limited，於二零一二年八月二十日於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司
「Grandtel」.....	指	Grandtel Limited，於二零一二年二月一日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司

### [編纂]

「本集團」或「我們」.....	指	本公司及我們的附屬公司，或如文義所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司前的期間而言，則為本公司現有附屬公司或該等附屬公司或其前身(視情況而定)所經營的業務
-----------------	---	---

### [編纂]

「香港財務報告準則」....	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港會計師公會」.....	指	香港會計師公會

## 釋 義

「香港結算」.....	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」.....	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」.....	指	中國香港特別行政區

### [編纂]

「港元」.....	指	香港法定貨幣港元及港仙
「獨立第三方」.....	指	並非本公司關連人士的人士
「Interfusion」.....	指	<b>Interfusion Limited</b> ，於二零一二年二月一日於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「發行授權」.....	指	股東就發行新股份授予董事的一般無條件授權。參見本文件附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司的進一步資料—5.股東於[編纂]通過的書面決議案」
「最後可行日期」.....	指	二零一八年三月二十日，即本文件刊發前就確定本文件所載若干資料的最後實際可行日期

### [編纂]

### [編纂]

「上市科」.....	指	聯交所上市科
「Macmillan Equity」.....	指	<b>Macmillan Equity Limited</b> ，於二零一二年一月三日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由陳女士全資擁有，為控股股東
「Medford Global」.....	指	<b>Medford Global Limited</b> ，於二零一二年二月一日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司

## 釋 義

「大綱」或 「組織章程大綱」.....	指	本公司不時修訂的組織章程大綱
「Mercci」.....	指	<b>Mercci Limited</b> ，於二零一三年十月一日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「陳先生」.....	指	陳進強先生，陳女士的父親及王女士的配偶，為本公司的關連人士
「陳女士」.....	指	陳芳女士，王女士的女兒， <b>Macmillan Equity</b> 的唯一股東，本公司的執行董事、董事會主席、行政總裁、控股股東及關連人士
「王女士」.....	指	王穗英女士，陳女士的母親， <b>Palgrave Enterprises</b> 的唯一股東，本公司的主要股東及關連人士
「寧夏」.....	指	中國寧夏回族自治區
「寧夏甘霖」.....	指	寧夏甘霖農業開發有限公司，於二零一零年十月十五日於中國成立的有限公司
「寧夏怡園酒莊」.....	指	寧夏怡園酒莊有限公司，於二零一二年九月十二日於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「寧夏酒莊」.....	指	我們位於中國寧夏青銅峽的酒莊，佔地 <b>731,333.33</b> 平方米，本集團於二零一八年 <b>[編纂]</b> 停止其營運
「寧夏酒莊地塊」.....	指	位於寧夏青銅峽市邵剛鎮甘城子葡萄酒酒莊的地塊，於二零一八年 <b>[編纂]</b> 以前為我們的寧夏酒莊。
「寧夏釀酒廠」.....	指	我們位於中國寧夏青銅峽的釀酒廠，佔地約 <b>72,800</b> 平方米。其建築工程於二零一五年動工，而第一期已於二零一七年十二月完工

**[編纂]**



---

## 釋 義

---

[編纂]

[編纂]

「Palgrave Enterprises」...	指	Palgrave Enterprises Limited，於二零一二年一月三日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由王女士全資擁有，為主要股東
「中國人民銀行」.....	指	中國人民銀行
「人士」.....	指	任何個別人士、法團、合夥企業、有限合夥企業、獨資企業、組織、有限責任公司、商號、信託、房地產或其他企業或實體

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

「中國法律顧問」.....	指	君合律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
---------------	---	------------------------

---

## 釋 義

---

「中國政府」.....	指	中國政府，包括所有政治分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及其部門或其中任何一個單位(按文義所指)
「前公司條例」	指	於二零一四年三月三日前不時生效的公司條例(香港法例第32章)

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

「S規例」.....	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」.....	指	董事會薪酬委員會

## 釋 義

「重組」.....	指	如本文件「歷史、重組及公司架構—重組」一節所述，本集團就籌備[編纂]進行的公司重組
「購回授權」.....	指	股東授予董事購回股份的一般無條件授權，進一步詳情載於本文件附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司的進一步資料—5.股東於[編纂]通過的書面決議案」一節
「人民幣」.....	指	中國法定貨幣人民幣
「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，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「山西」.....	指	中國山西省
「山西怡園酒莊」.....	指	山西怡園酒莊有限公司，於一九九八年八月七日於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「山西加佳」.....	指	山西加佳怡園酒業有限公司，於二零零七年一月八日於中國成立的有限公司及為一名獨立第三方，連同其聯屬人士，各為一名獨立第三方
「山西酒莊」.....	指	我們位於中國山西太谷的酒莊，佔地約 <b>480,488.53</b> 平方米
「山西釀酒廠」.....	指	我們位於中國山西太谷的釀酒廠，佔地約 <b>29,064.27</b> 平方米
「山西忻定」.....	指	山西忻定農業有限公司，於二零一零年九月一日於中國成立的有限公司，於二零一二年七月十一日取消註冊

## 釋 義

「山西紫源」..... 指 山西紫源農業開發有限公司，於二零一三年十一月二十一日於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「股份」..... 指 本公司股本中每股面值0.001港元的股份

「股東」..... 指 股份持有人

### [編纂]

「購股權計劃」..... 指 本公司於[編纂]有條件採納的購股權計劃，其主要條款概要載於本文件附錄五「法定及一般資料—F.購股權計劃」一節

### [編纂]

「獨家保薦人」..... 指 西證(香港)融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)的持牌法團

「山西省物資產業集團」.. 指 山西省物資產業集團有限責任公司，為獨立第三方

「聯交所」..... 指 香港聯合交易所有限公司

「附屬公司」..... 指 具有公司條例所賦予的涵義

「主要股東」..... 指 具有創業板上市規則所賦予的涵義

「收購守則」..... 指 證監會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

「驪園」..... 指 陝西驪園酒莊有限公司，於二零零六年十月八日於中國成立的有限公司，於二零一三年六月七日取消註冊

## 釋 義

「往績記錄期間」..... 指 包括二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年  
期間

[編纂]

[編纂]

「美國」..... 指 美利堅合眾國、其領土、屬地以及所有在其司法管  
轄權內的地區

「美元」..... 指 美國法定貨幣美元

[編纂]

「瑋源」..... 指 瑋源發展有限公司，於二零一二年五月十八日於香  
港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬  
公司

「廈門萄福」..... 指 廈門萄福貿易有限公司，於二零一二年九月二十九  
日於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附  
屬公司

[編纂]

「%」..... 指 百分比

除另有指明或文義另有所指外：

- 本文件內的金額及百分比數字(包括股權及運營數據)或已作四捨五入湊整。因此，列表各行或各列的總計數字可能與個別項目所示的總數不相等；
- 本文件所載的所有數據均以於最後可行日期為準；
- 除另有所指外，有關本公司任何股權的一切提述均假設[編纂]不會獲行使；

---

## 釋 義

---

- 僅為方便閣下參考，本文件載有將若干人民幣金額分別按特定匯率換算為港元或美元的換算。閣下不應將該等換算理解為人民幣金額實際可按或已經按所示匯率或任何情況下兌換為港元金額及美元金額(如適用)。除非我們另有指明，否則將人民幣金額兌換為港元是按人民幣**0.8333**元兌**1.00**港元的匯率計算，而將人民幣金額兌換為美元則按人民幣**6.5**元兌**1.00**美元的匯率計算。
- \* 於中國註冊成立的公司、中國法律法規及中國政府機關的英文名稱為其中文名稱的譯名，載入僅供識別之用。如本文件中文名稱與英文譯名有任何差異，概以中文名稱為準。

## 技術詞彙

本技術詞彙表載有本文件所用與本公司相關及於本文件使用的有關我們業務或我們的若干詞彙的解釋。該等詞彙與其所界定的涵義未必與標準行業定義相符。

「陳釀」.....	指	葡萄酒在橡木桶等容器中儲存一段時間改變口味的過程
「基酒」.....	指	在葡萄汁發酵後但未進一步加工的半加工葡萄酒
「入門葡萄酒組合」.....	指	由多個品牌於最後可行日期每 <b>750</b> 毫升瓶裝零售價為人民幣 <b>125</b> 元或以下的葡萄酒組成的葡萄酒組合
「高端葡萄酒組合」.....	指	由多個品牌於最後可行日期每 <b>750</b> 毫升瓶裝零售價介乎人民幣 <b>199</b> 元至人民幣 <b>598</b> 元的葡萄酒組成的葡萄酒組合
「毫升」.....	指	毫升
「畝」.....	指	面積相等於約 <b>666.66</b> 平方米的計量
「葡萄液」.....	指	新鮮壓榨包含果皮、果核及果莖的果汁(通常為葡萄汁)
「升」.....	指	升
「酸鹼度」.....	指	溶液的酸鹼度為氫離子濃度的負值對數，分為 <b>1</b> 至 <b>14</b> 級，以 <b>7</b> 為中和值， <b>7</b> 以下屬酸性， <b>7</b> 以上屬鹼性
「平方米」.....	指	平方米，每一平方米代表一個正方形的面積，該正方形的邊長正是一米
「噸」.....	指	相等於 <b>1,000</b> 公斤重量的量度單位，一噸相等於約 <b>1,333.33</b> 瓶每瓶 <b>750</b> 毫升的葡萄酒
「總酸」.....	指	固定酸及揮發酸的氫離子總和
「葡萄年份」.....	指	採收葡萄的特定年份
「葡萄園」.....	指	種植葡萄樹的農業用地，以生產用於釀製葡萄酒的葡萄
「葡萄酒」.....	指	酒精飲品，通常由不同種類葡萄榨取的發酵汁製成，酒精含量介乎 <b>10%</b> 至 <b>15%</b>
「葡萄酒窖藏」.....	指	葡萄酒裝瓶後所採取的合適及正確儲藏方法
「釀酒廠」.....	指	用於釀酒、儲藏及倉儲的樓宇及／或建築

## 前瞻性陳述

本文件包含前瞻性陳述，該等陳述本質上受各種重大風險及不明朗因素的影響。前瞻性陳述主要載於本文件「概要」、「風險因素」、「行業概覽」、「業務」、「財務資料」及「未來計劃及[編纂]」各節。該等陳述與涉及已知及未知風險、不明朗因素及其他因素的事項有關，包括本文件「風險因素」一節所列者，而其可能致使我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述所表達或隱含的表現或成就大相徑庭。該等前瞻性陳述包括但不限於有關下列各項的陳述：

- 我們的業務策略及營運計劃；
- 我們的資本開支及擴充計劃；
- 我們物色及成功把握新業務發展機會的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的溢利估計及其他預期財務資料；及
- 行業的規管環境及行業展望以及本集團營運所在的市場。

「預測」、「相信」、「或會」、「估計」、「預期」、「擬」、「可能」、「計劃」、「尋求」、「將會」、「應會」等字眼及此類詞彙的反義詞以及其他類似表達如與我們有關，則可識別為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映我們現時對未來事件的看法，而非未來表現的保證。實際業績可能會因若干不明朗因素及其他因素而與前瞻性陳述所載的資料大相徑庭，該等不明朗因素及其他因素包括但不限於：

- 與我們業務或營運的任何方面相關的任何中國法律、規則及法規的變更；
- 中國整體經濟、市場及營商環境；
- 通脹壓力或利率、匯率或其他費率或價格的變動或波動；
- 我們可能爭取的各項商機；及
- 本文件所討論的風險因素及我們無法控制的其他因素。

根據適用法律、規則及法規的規定，無論是否因出現新資料、未來事件或基於其他原因，我們均無任何責任更新或另行修訂本文件所載的前瞻性陳述。由於該等及其



---

## 前 瞻 性 陳 述

---

他風險、不明朗因素及假設，本文件所討論的前瞻性事件及情況未必會如我們預期般發生，甚至根本不會發生。因此，閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明適用於本文件所載的所有前瞻性陳述，以及本文件「風險因素」一節所討論的風險及不明朗因素。

## 風險因素

閣下投資於股份前，應仔細考慮本文件所載的全部資料，包括下文所述風險及不明朗因素。務請閣下特別注意，我們於開曼群島註冊成立。

我們的業務、財務狀況及經營業績可因發生任何該等風險而受到重大不利影響。股份的交易價格可因任何該等風險而下跌，閣下可能損失全部或部分投資。閣下應根據本身的具體情況就可能作出的投資向有關顧問尋求專業意見。

### 與我們業務有關的風險

#### 我們依賴山西為主要銷售市場

於往績記錄期間，我們得出的平均數約為山西總部收益的**61.8%**。我們計劃繼續將業務重心投入山西，而預期山西將繼續為本集團貢獻可觀收益。我們無法保證山西的葡萄酒需求將不會下降。我們的成功有賴對山西大眾飲用葡萄酒喜好轉變的適應能力，以及為配合該等轉變而開發新葡萄酒產品及調整現有葡萄酒產品的能力。此外，葡萄酒需求取決於山西居民的可支配收入。山西省經濟狀況如明顯倒退可導致我們葡萄酒產品銷售額及收益下跌。有關需求亦可能受其他我們無法控制的因素影響，例如山西省發生天災及疫症，及當地政府採納的法規對我們的行業施加更多限制或局限。

**我們依賴我們於山西的唯一及獨家分銷商山西加佳以獲得絕大部分收益，而我們業務關係的任何中斷均可能對我們的業務營運、財務業績及盈利能力造成重大不利影響**

於往績記錄期間，我們的收益大部分來自我們於最大銷售市場山西的唯一及獨家分銷商山西加佳。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，山西加佳分別佔收益約**48.6%**、**70.6%**及**66.4%**，且為我們最大單一分銷商及客戶。因此，我們依賴與山西加佳所訂分銷安排的持續性。我們不能向有意投資者保證我們與山西加佳的關係將不會出於任何理由而惡化或終止。

我們與山西加佳業務關係的任何重大中斷，或山西加佳未能以有效及可持續的方式分銷及銷售我們的葡萄酒產品，均可能嚴重影響我們的銷售業績。具體而言，我們部分中文名稱，怡園，亦存在於山西加佳實體的公司名稱中，因此山西加佳可能不時遭受的不利宣傳或負面聲譽會對我們產生影響。概無保證我們能夠於短時間內按相若商業條款在山西覓得具有相似銷售與業務網絡及具備當地行業知識的另一分銷商，以應對相關中斷或能力不足的情況，導致銷售下跌，且可能對我們的業務及財務業績造成重大不利影響。我們亦無法向閣下保證我們的聲譽將不會受到由山西加佳使用部分共同名稱所致的任何聲譽風險影響。

## 風險因素

我們與山西加佳所訂立的分銷協議於二零二零年十二月三十一日屆滿。倘我們出於任何理由未能與山西加佳按與現有關係相似的商業條款磋商重續事宜，則我們的營運及財務業績可能會嚴重惡化。

### 我們極其依賴我們的分銷模式以產生絕大部分收益

於往績記錄期間，我們售予分銷商的銷售額分別佔總收益約71.9%、97.7%及89.7%。分銷模式本質上與多個風險有關，其中最為重要的風險包括：

- **使用我們的名稱。**為提高「怡園酒莊」品牌的適銷性及葡萄酒產品的銷售表現，我們一般允許分銷商以及其委聘的任何二級分銷商及零售商於我們的葡萄酒產品銷售及推廣可能附屬的日常業務活動中使用我們的品牌，條件為該等分銷商、二級分銷商及零售商必須表現專業，不得作出任何有損我們聲譽、前景及市場地位的行為。然而，分銷商及其委聘的任何二級分銷商及零售商的行動不在我們控制範圍內，故該等分銷商、二級分銷商及零售商於銷售或推廣葡萄酒產品或以其他方式使用我們品牌時所作出的任何負面行為(如貪污賄賂及其他一般視為有損我們品牌價值的違法行為或行動)均會導致我們承擔重大聲譽風險。
- **銷售點。**我們的分銷模式目前為以特定位置為準，而我們一般就各地理銷售點指定的分銷商不超過一名。因此，我們於分銷商各自銷售點在一定程度上依賴分銷商。概不保證分銷商能維持與往績記錄期間銷售表現可資比較的銷售水平，或分銷商能實現最低銷售目標及／或履行最低採購承諾。倘我們的分銷商未能維持葡萄酒產品的銷售管道，或倘我們與分銷商的關係有任何重大中斷，我們可能會於分銷商各自負責的地理位置損失重大部分或全部銷售渠道。倘我們與分銷商的關係出現重大中斷，或我們的關係因故終止，則概不保證我們能夠或完全能於合理時限內在其負責的地理位置覓得具備可資比較銷售能力的分銷商以作替代。
- **渠道填塞。**我們一般為分銷商設立銷售目標及／或最低採購承諾。概不保證我們的分銷商為了實現該等目標及／或履行承諾，不會超額訂購未能反映其下游批發及零售渠道實際需求的葡萄酒產品，從而會導致「渠道填塞」，並對我們往後期間的財務表現造成重大不利影響。
- **二級分銷商。**我們的分銷商亦委聘二級分銷商及零售商出售葡萄酒產品，我們與該等二級分銷商及零售商並無直接業務關係，對該等二級分銷商及零售商的控制程度亦有限。無法保證我們的分銷商以及其委聘的任何二級分銷商及零售商將不會於所負責的銷售點外出售我們的葡萄酒產品，且無法保證彼此間不會出現不適當的競爭，在此情況下，我們的分銷模式會被蠶食。特別是，

## 風險因素

我們正在中國協商可擴展的「線上至線下」葡萄酒及烈酒零售商的多方位銷售安排，於中國遍佈超過700個零售實體。無法保證潛在零售商將不會於現有銷售市場與我們現有分銷商以及其委聘的任何二級分銷商及零售商進行競爭。

- **與在線銷售競爭。**由於葡萄酒消費大眾日益傾向中國電子商務的便利，分銷商的銷售能力可能被二零一二年開始的葡萄酒產品在線銷售所蠶食，或面臨競爭對手在線銷售葡萄酒產品所帶來的嚴峻挑戰。
- **不遵守事件。**我們的分銷商如不遵守分銷協議或採取任何不恰當或違法行動均可損害我們的品牌及打擊我們的銷售。我們無法向閣下保證分銷商不會違反與我們所訂立的分銷協議或觸犯任何有關法律。
- **新分銷商。**由於我們進行業務擴充並拓展葡萄酒產品的地域覆蓋範圍，我們或會擴大我們的分銷模式並委聘新分銷商。此舉或須大量管理及財務資源以管理經擴大的分銷商網絡，且概不保證新分銷商彼此之間不會競爭，或我們的銷售渠道將不會因新分銷商的加入遭蠶食。

倘發生任何上述風險，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景或會受到重大不利影響。

二零一五財年的非經常性銷售活動，於往績記錄期間的剩餘期間及直至最後可行日期，並無以相若規模重現，亦非本集團的未來財務表現指標

於二零一五財年，我們向終端客戶直接銷售的銷售額極高，金額約為人民幣19.2百萬元，佔我們的收益約28.1%。其主要歸因於非經常性銷售活動的平均售價較往常高，包括(1)向執行董事兼控股股東陳女士的父親進行直銷約人民幣2.4百萬元以作其個人之用，及(2)向獨立第三方進行兩次直接批量銷售約人民幣15.2百萬元，主要為迎合終端客戶的業務及企業活動。該等銷售活動於二零一六財年及二零一七財年並非以可資比較的規模發生，原因為我們向終端客戶直接銷售的水平恢復正常，分別約為2.3%及5.8%。該等銷售活動不經常發生導致我們於二零一五財年至二零一六財年的收益下降約21.9%。

於往績記錄期間後直至最後可行日期，概無再次發生規模與二零一五財年相若的非經常性銷售活動，且概無進行其他屬非經常性性質的重大銷售活動。本集團或會不時接獲來自直銷終端用戶的採購訂單，當中若干訂單可能為大批量，就收益貢獻而言屬重大，但仍屬非經常性質。概不保證我們的財務業績不會因日後發生任何其他規模與二零一五財年相若的非經常性銷售活動而有所波動。有意投資者謹請注意，上文所載二零一五財年的非經常性銷售活動，以及日後可能發生的任何非經常性銷售活動，並不表示透過分銷商的主要銷售渠道的正常銷售水平及日後的財務表現。

## 風險因素

我們的業務及財務表現已經及可能因政府節儉運動對中國葡萄酒行業所產生的不明朗因素而受到不利影響

我們的收益及溢利自二零一二年以來呈下降趨勢。有意投資者應注意，中國葡萄酒行業於二零一二年至二零一四年因中國政府節儉運動項下有關飲用酒精飲料的限制愈加嚴謹而出現市場萎縮。

中國政府已推出一系列提倡節儉的活動及改革，包括(其中包括)限制(i)中國公務員使用公款送私人禮物及進行社交活動，(ii)中國公務員收禮或送禮，及(iii)鋪張及奢侈的行為。此後該等活動已影響中國葡萄酒市場的整體氣氛，並阻礙我們葡萄酒產品客戶及終端用戶的購買習慣，從而對我們的高端葡萄酒組合(通常利潤率較高且曾為我們的主要業務重心)的銷售表現及整體財務業績造成負面影響。根據我們的未經審核管理賬目，於截至二零一二年至二零一四年十二月三十一日止財政年度，我們的收益及溢利下降約**25.3%**及**28.1%**。中國政府的節儉運動持續實施及執行會繼續對我們的銷售表現、業務及經營業績造成不利影響。

中國政府節儉運動已經及預期於可預見未來持續進行。倘我們現有或目標客戶受到中國政府節儉運動的影響並選擇減少葡萄酒消費，則無法保證本集團將能維持競爭優勢。倘我們未能與我們現有及潛在對手有效競爭或促進中國葡萄酒消費，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能受到重大不利影響。亦無法保證中國政府將不會實施可能進一步限制葡萄酒消費及花費的其他類似法律、法規或政策。

我們的業務受不可預測的天氣狀況、不可預見的自然災害及全球氣候變化影響，可能導致葡萄作物失收，從而導致優質釀酒葡萄不足及我們的葡萄酒品質惡化

於往績記錄期間，我們自家種植葡萄以更有效控制主要原材料葡萄的品質。根據弗若斯特沙利文，葡萄作為一種農產品，其品質及數量很大程度上取決於地理環境及天氣。自然災害為葡萄酒製造商帶來了高風險及嚴峻挑戰。例如，二零零四年山西遭霜凍侵襲，為釀酒葡萄種植帶來負面影響。同樣，惡劣天氣狀況及洪水可能破壞葡萄園，

## 風險因素

造成葡萄供應短缺並對葡萄酒品質造成負面影響。惡劣天氣狀況及自然災害均對自種葡萄及我們從鄰近地點外購葡萄的能力造成影響。由於我們於往績記錄期間前曾遭遇因惡劣天氣導致葡萄供應不足的情況，因此該等不受本集團完全控制的風險可能會再次出現。

我們葡萄園受天氣自然變化影響，包括(其中包括)濕度、溫度、風力、降雨量、冰雹以及缺乏或過量陽光。再者，我們無法保證種植流程能排除大自然帶來的不利風險及不明朗因素，以及我們可能於農作物失收時無法解決葡萄供應不足的問題，無法實現預期產量及滿足葡萄酒組合需求。倘任何特定季節葡萄作物因故失收，我們可能須進行對外採購，藉此保障原材料充足，以滿足釀酒葡萄需求及銷售需求，但可導致我們的原材料成本有所波動並可出現質控問題。由於對我們造成影響的自然狀況亦可對鄰近葡萄園造成影響，倘我們未能或根本不能以具成本效益的方式採購質量相若的葡萄，我們的業務、經營業績及財務狀況可能嚴重惡化。

具體而言，我們不再營運寧夏酒莊，並於二零一八年[編纂]向控股股東陳女士[出售]寧夏酒莊地塊。因此，我們不再於寧夏種植及採收葡萄，而我們的山西酒莊將自二零一八年釀酒季節起成為自種葡萄的唯一來源。任何於山西的重大作物失收，或可能對我們於山西的葡萄種植過程造成重大影響的其他自然或天氣危害，均可能對我們的業務、營運業績及財務狀況造成重大不利影響。倘我們於山西的葡萄種植過程出現任何重大干擾，則亦將對我們的高端葡萄酒組合的生產造成特別不利的影響，鑒於該等葡萄酒產品的毛利率一般高於入門葡萄酒組合，故此可能會顯著影響我們的盈利能力。

此外，全球氣候變化的影響可能使山西及寧夏不再適合種植葡萄或釀酒，而在這情況下，概不能保證我們能夠維持質量，或以其他方式確保或生產足夠數量的葡萄或葡萄酒，故我們的業務、前景及經營業績可能因而受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 寧夏釀酒廠的建設可能會受限於不明朗因素及計劃中的延遲

「業務－釀酒廠房」所述的在建寧夏釀酒廠，是基於管理層根據我們對行業趨勢及市況的看法決定業務策略時的現有意圖、假設及估計。然而，我們逐步發展及實現日後計劃的能力將受限於各種業務範圍及財務規定，包括實施各種計劃時適當分配資本投資及須有充足的人力資源。寧夏釀酒廠的建設亦可能受到建築工程的實際推行情況及我們無法控制的其他更廣泛因素(如整體市況、寧夏及中國的經濟及政治環境)所阻礙或延遲。

尤其是，由於該等擴充計劃可能涉及大量時間、成本、現金流出及市場不明朗因素，故我們無法向閣下保證，有關寧夏釀酒廠的未來計劃將於預定時限內實現或甚至無法實現，或將導致本集團的收益或溢利增加。未能執行或延遲執行該等計劃的任何部分可能會阻礙我們的增長及市場擴張，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，取得並維持建設寧夏釀酒廠的相關行政及環境許可證以及牌照的過程須與中國政府進行溝通，因此，於此過程中可能會遭遇若干官僚延誤。就若干許可證及牌照而言，申請人須遵守在國家、自治區和市級等各級生效的相關法規所訂明的規定及限制。

## 風險因素

---

[此頁特意留空]



---

## 風險因素

---

### 我們於釀酒過程及其前後期間均面對食品污染、變質及其他生產質量風險

我們面對食品污染及變質的風險，所有製造商於食品飲料行業的製作過程必然受到此類威脅。我們的葡萄亦可能在我們及外聘供應商的葡萄園收割之前、由葡萄園運往我們的釀酒廠房途中、送抵我們的釀酒廠房後及於釀酒過程之中腐爛或受污染。我們的釀酒過程中所使用的產品及物料亦可能受污染或腐壞。因操作不當、爆發疫症、處理不善或其他行為使我們的原材料或葡萄酒成品受污染或變質，可導致我們的原材料及葡萄酒產品不安全而不能用於生產及飲用，繼而可能導致大幅延誤釀酒過程或向客戶付運產品大幅延期，產生購買替代原材料的成本、回收葡萄酒產品、收益損失及／或因延期及回收產品而須向客戶支付賠償。發生以上情況可影響飲用我們的葡萄酒產品的安全，並可影響我們生產足夠葡萄酒產品滿足客戶需求的能力，對我們的聲譽、業務及財務表現造成不利影響。

### 我們依賴「怡園酒莊」的品牌

我們的成功有賴品牌價值及為客戶提供優質葡萄酒產品的聲譽。董事認為，「怡園酒莊」的標籤擁有酒質優良的市場聲譽，維持及推廣品牌知名度及良好名聲對本集團日後成功至關重要。品牌聲譽取決於本集團持續釀製符合客戶喜好的優質葡萄酒的能力，而未能達致上述條件將對我們的品牌聲譽以至可能所有葡萄酒產品的聲譽造成不利影響。

## 風險因素

我們的葡萄酒產品可能受假冒或仿製，此舉可對我們的聲譽造成重大不利影響並會導致消費者失去信心、令銷售額下降及溢利減少。

假冒葡萄酒產品在中國等多數發展中國家是一直存在的問題。該等假冒產品的製造可能未有正式牌照或未經我們批准或未符合我們葡萄酒產品的質量要求。假冒葡萄酒產品通常以低於真正葡萄酒產品的價格出售。

發生任何假冒或仿製事件可能令我們的聲譽及售賣葡萄酒產品的品牌名稱帶來負面影響，並會導致消費者失去信心。此外，假冒及仿製產品可能會打擊我們的銷量，導致我們的市場份額減少、令我們的銷售額及盈利能力下降，並令我們在偵查、檢控及談判方面花費的行政及法律成本有所增加，任何上述各項均會對我們的業務、前景、聲譽、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

概不保證未來將不發生葡萄酒產品被假冒的事件，或倘有關事件發生，我們將可偵查且能及時採取有效的行動打擊被假冒葡萄酒產品以為我們的業務前景減輕不利影響。

**倘我們無法以高效方式充分利用我們的山西釀酒廠及寧夏釀酒廠，我們的利潤及盈利能力可能會受到重大不利影響**

於往績記錄期間，我們於山西釀酒廠的釀酒罐的估計佔用率於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年分別約為**95.2%**、**80.6%**及**75.8%**，董事認為此乃我們釀酒廠房使用率的最佳指標。有關詳情，見「業務－釀酒廠房」。釀酒廠房的容量及使用狀況主要受可用的釀酒罐所帶動，在整個或部分釀酒季節中，釀酒罐**(1)**於發酵工序中可能被在製品佔用；及可能由**(2)**過往年份的半成品葡萄酒(故意保存以增加我們的葡萄酒產品組合的年份選擇)所佔用。在製品及半成品葡萄酒佔用釀酒罐的時間視乎個別葡萄酒配方而定，而有關配方受限於多項因素(例如對個別葡萄酒系列的估計需求、特定葡萄種類的產量及採購水平以及我們現時存貨水平)。概不保證我們未來將能維持山西釀酒廠相若產量及使用率，並充分使用寧夏釀酒廠，倘出現該等情況，我們的業務、財務狀況及經營業績均可能受到重大不利影響。

**倘我們山西釀酒廠及／或寧夏釀酒廠的釀酒過程中出現任何不可預計的中斷均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們的生產廠房日常運作暢順及穩定對我們的業務至關重要**

我們無法向閣下保證釀酒廠房於釀酒過程中不會出現突然失靈或停止運作的狀況，倘機器發生任何故障或失靈，我們的業務、財務狀況及經營業績均可能受到不利

---

## 風險因素

---

影響。我們的葡萄種植及釀酒過程均需要定期供水，目前水源由山西及寧夏當地水電供應商及當局提供。隨著寧夏釀酒廠成立，我們將更加依賴相關供應。倘我們於任何時間因斷電缺水導致無法獲得足夠水源維持葡萄種植及釀酒過程，我們或須限制、延遲或暫停生產，而相關供水的任何中斷均可能對我們構成不利影響，導致無法應對客戶訂單及／或增加我們的生產成本，繼而可能對我們的業務及財務表現造成不利影響。

**我們的生產基地位於山西及寧夏，任何一間廠房或兩者同時出現任何重大中斷或會嚴重影響我們的業務**

我們所有葡萄園及釀酒廠(即我們的主要資產及生產地點)分別位於山西及寧夏。因此，倘釀酒廠房或葡萄園出現重大營運中斷或故障，該兩個地區的資產及生產過程

## 風險因素

集中將使我們面對集中風險(特別是生產風險)。由於我們的業務須要充足空間，且鑒於其對地理的敏感度及對合適天氣狀況的依賴，概不保證我們可透過擴充或遷移至中國其他城市或省份以對應該等集中風險。

### **未能對葡萄酒產品維持有效的質量監控可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響**

我們的葡萄酒產品質量主要取決於質量監控的成效，而質量監控的成效則取決於眾多因素，包括我們自種及外購葡萄的庫存控制、葡萄酒的陳釀以及我們確保僱員遵守質量監控政策及指引的能力。未能確保質量監控可能會導致葡萄酒產品的質量惡化，繼而可能會損害我們的聲譽，導致葡萄酒產品延遲交付，以及需要更換損壞或劣質的葡萄酒產品，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **我們未必能夠保障自身的知識產權**

我們所有產品均加上「怡園酒莊」品牌標籤行銷。此外，我們現有葡萄酒產品的各個葡萄酒系列均有獨特的名稱，並擁有若干知識產權。儘管我們已在中國及香港註冊78項商標，但無法保證註冊商標能夠避免或遏止任何第三方侵權。為保障及執行我們的知識產權，我們或須向侵權人士提出訴訟，但有關訴訟結果並不確定，無法保證我們將能夠充分保護及保障我們的知識產權。有關訴訟可能成本不菲，且消耗管理資源，以上種種均可能對我們的財務表現及前景造成不利影響。

日後我們可能無法註冊其他商標或為任何現有註冊商標的註冊續期。於任何情況下，我們的標誌及品牌易遭第三方侵權，不論該等標誌目前或日後是否將繼續為註冊商標。無法保證註冊商標可完全保護我們免遭侵權或假冒。我們的標誌及品牌遭受侵權或假冒可能對客戶對我們葡萄酒產品的印象造成不利影響。通過訴訟執行我們的知識產權，不論成功與否，均可能招致巨額成本。上述所有情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

### **我們可能失去主要高級管理層人員及員工，包括僱員及熟練的臨時工**

我們生產上乘葡萄酒的能力在很大程度上取決於主要管理層人員及員工的專業知識及經驗。倘該等主要人員無法或不願意繼續任職，本集團則可能無法於合理時間內或無法覓得具備同等專業知識及經驗的人士以取代彼等。

## 風險因素

鑒於招聘主要人員的競爭相當激烈，我們可能無法吸引或挽留該等人才。倘該等主要人員日後不再擔任管理層，而我們未能覓得合適替代人選，則我們的營運及盈利能力可能受到重大不利影響。此外，我們或需額外成本以招聘、培訓及挽留主要人員。

此外，我們聘請臨時工於我們的葡萄園提供人力支援以及種植及採收自種葡萄。概不保證我們將能以合理成本招聘充足臨時工以應付釀酒需要。

### 我們自種的葡萄可能受到環境污染的影響

鑒於本集團的業務性質，本集團易遭受空氣、水及土壤污染等污染所造成的損害。近年來，中國多地均報導發生空氣及水污染，對農作物造成重大損害。倘有關污染繼續令本集團的葡萄種植面臨環境風險，則本集團的業務、收益及盈利能力可能會受到不利影響。

### 我們的生物資產公平值可能在不同期間出現大幅波動，導致我們的經營業績極度不穩

我們根據香港財務報告準則於各報告日期按所產生種植成本的公平值減減值虧損報告生物資產(主要包括葡萄)的價值。此外，我們於產生損益的期間在損益中按公平值減採收當日的出售成本確認農產品所產生的收益或虧損以及公平值減生物資產出售成本的變動所產生的收益或虧損。我們的未成熟葡萄及已採收葡萄分別根據其各自的性質按成本法及市場法進行估值。

有關我們的非現金性質生物資產的公平值收益或虧損(包括未變現公平值收益或虧損)歸因於葡萄的物理特徵變動(如未成熟葡萄生長至可供釀葡萄酒的成熟葡萄)或葡萄市價變動。於往績記錄期間，生物資產在各報告日期的公平值是由一名獨立專業估值師釐定，而未來我們擬委聘一名獨立專業估值師來釐定生物資產的公平值。於評估生物資產時，獨立估值師已依賴若干可能不時變動的參數及假設，如葡萄的數量及重量以及市價，以及中國政治、法律及經濟狀況的未來趨勢。

我們葡萄的公平值可能會受到包括該等參數及假設的準確性以及葡萄質量及葡萄種植業變動在內等因素的影響。葡萄市價於各期間易出現重大波動。由於我們的生物性資產須於各期間重新評估，故我們的財務狀況及經營業績或會於不同期間發生重大變動。於往績記錄期間，因生物資產物理變動導致的公平值變動所產生的收益/(虧損)於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年分別為收益人民幣3.0百萬元、人民幣(0.2百萬元)及人民幣0.9百萬元。

## 風險因素

此外，葡萄市價上漲或下跌將會增加或減少我們於釀酒過程中的銷售成本，以及提升或降低以該等葡萄所生產的葡萄酒品質，繼而可能影響本集團的收益及使我們的呈報溢利波動更大。儘管我們可能確認生物資產公平值增加所得公平值收益，惟倘我們繼續持有該等資產，該等變動將不代表我們現金狀況的變動。有關更多資料，請參閱「財務資料—影響我們經營業績的主要因素—生物資產的公平值變動」。

### 我們依賴公眾對中國食品及飲料產品製造商的信心

近年來，媒體屢見有關中國製食品及飲料產品不宜供人食用的報導。倘公眾對中國製食品及飲料產品的信心持續削弱，則可能導致消費者轉為消費進口葡萄酒。此舉將對我們的盈利能力及前景造成不利影響。

### 我們重續租賃受租賃市場狀況影響

我們於山西向當地村委會、集體經濟組織及個別人士租賃18幅集體所有土地，訂約轉讓總佔地面積約480,488.53平方米，期限於二零二四年十二月三十一日屆滿。倘我們無法按我們可接受的條款及條件重續現有租約，或可能須按較遜色條款重續該等租約，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們因多項非我們所能控制的因素而承受存貨風險，該等風險可能會對我們的業務營運、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

我們將葡萄酒成品裝在玻璃瓶，因此非常易碎並易受撞擊及碰撞。由於任何受損瓶子內的葡萄酒已無殘值，故葡萄酒產品受損或破損時，我們可能需要撇銷任何有關存貨。我們並不能保證我們於未來毋須因受損瓶子而撇減存貨。

此外，葡萄酒產品的需求依賴現行市場趨勢及消費者口味及偏好，這些因素非我們所能控制。倘葡萄酒產品未能符合不斷改變的市場趨勢、消費者口味及偏好，我們可能面臨被淘汰及存貨滯銷的風險。於二零一五年、二零一六年以及二零一七年，我們的存貨結餘分別約為人民幣75.5百萬元、人民幣79.8百萬元及人民幣77.5百萬元，佔我們資產總值約27.5%、26.9%及33.9%。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，我們的存貨周轉天數分別約為982天、1,102天及791天。任何存貨增加可能對我們營運資金的充足性造成重大不利影響。倘我們日後不能管理好存貨水平，我們的流動資金及現金流量可能會受到不利影響。

## 風險因素

分銷商延遲償付款項可能最終導致未來出現重大現金流量短缺，可能對我們的現金狀況及營運業績造成不利影響。

於二零一五財年、二零一六財年及二零一七年財年，我們自分銷商產生的收益分別約為人民幣49.2百萬元、人民幣52.1百萬元及人民幣63.1百萬元，分別約佔同期收益71.9%、97.7%及89.7%。作為一家依賴分銷模式分銷各種酒齡及年份葡萄酒產品的葡萄酒生製商，我們於二零一五財年末、二零一六財年末及二零一七財年末分別委聘5、5及13名分銷商。我們一般要求分銷商透過銀行轉賬償付我們的發票，並向彼等提供發票日或收到發票後起計30至90天的信貸期。由於我們僅擁有數目有限的分銷商，故分銷商延遲償付款項將即時影響到我們的現金流量及現金狀況。

我們於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的貿易應收款項總額分別約為人民幣39.5百萬元、人民幣42.0百萬元及人民幣12.8百萬元。其中，約人民幣20.6百萬元、人民幣26.2百萬元及人民幣77,000元於各報告期末為逾期未付，我們並無作出減值虧損撥備，原因是於各報告期末後有關款項已結付或有關客戶已持續結付有關款項。特別是，於二零一五年及二零一六年十二月三十一日福州驪園結欠的貿易應收款項分別約為人民幣20.1百萬元及人民幣26.8百萬元，而同期的存貨周轉天數分別約為194天及297天。有關詳情，請參閱「業務—銷售及分銷—信貸期及應收賬款」。

儘管福州驪園已於二零一七財年悉數償還結欠的全部逾期應收款項金額，惟概不保證我們將能收回所有貿易應收款項，特別是分銷商拖欠逾90天的款項。分銷商未能或延遲付款或我們未能向其收回貿易應收款項可能導致日後須作出貿易應收款項減值撥備。所有該等舉措可能最終導致未來出現重大現金流量短缺，可能對我們的現金狀況及營運業績造成不利影響。

**我們受惠於政府補助，失去政府補助或政府補助減少可能致使我們的溢利減少。**

於往績記錄期間，我們獲中國政府機關發放政府補助。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，我們獲中國政府機關發放政府補助分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣992,000元及人民幣1.7百萬元。請參閱「業務—競爭優勢—於山西及寧夏的戰略存在令我們擁有垂直整合生產鏈及增長能力」及「財務資料—綜合損益表選定項目說明—其他收入及收益淨額」。

---

## 風險因素

---

然而，我們不能向閣下保證我們將能繼續獲發放相等或相若政府補助，原因是相關政府政策可能會隨著時間而改變。失去政府補助或政府補助減少可能對我們的財務狀況、營運業績及前景造成不利影響。

**我們的成功依賴持續創新及成功推出新葡萄酒產品以及透過營銷投資推廣品牌，且我們可能無法預計或及時應對消費者的喜好轉變**

我們的經營成功依賴明確市場趨勢與及時推出全新或經改良葡萄酒產品的能力。消費者的喜好在我們經營所在各個地區均各有不同，而我們會隨時間轉變因應人口及社會趨勢、經濟環境以及競爭對手的營銷工作變動而轉換經營地點。我們無法保證現有的葡萄酒產品組合將繼續為消費者所接受，亦無法保證我們能預計或及時應對消費者的喜好轉變。未能預計、識別或應對該等特定喜好可能會對我們的銷售表現及盈利能力造成不利影響。此外，對我們大量葡萄酒產品的需求與消費者的購買能力及可支配收入水平密切相關，而可支配收入水平則可能受我們經營所在國家的經濟發展不景氣的不利影響。

我們的葡萄酒產品發展策略可能無法成功開發新穎產品，以及我們的新葡萄酒產品可能不會於商業上取得成功。倘我們無法有效估計關鍵銷售市場的趨勢並於該等不斷變化的市場中成功識別、開發及生產全新或經改良葡萄酒產品，我們的財務業績及



## 風險因素

競爭地位將會惡化。此外，我們會面臨營銷及消費者接受程度不明朗等與推出新葡萄酒產品相關的固有市場風險，且無法保證我們能成功推出新產品。我們或會投入大量資源用於開發及推廣可能不會達致預期銷售水平的新產品。

此外，我們可能無法成功維持或強化品牌形象。我們尋求透過廣告、消費者推廣活動及貿易推廣活動等營銷投資維持或強化品牌形象。維持或強化品牌形象取決於我們適應瞬息萬變的環境的能力，包括越來越依賴社交媒體及網上廣告宣傳活動。倘我們未能維持或強化品牌形象，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

### 未能遵守適用於增加山西怡園酒莊註冊資本及轉讓股權的有關中國法律程序或會影響我們於山西怡園酒莊的股權

於二零零四年，山西怡園酒莊的註冊資本增加1,722,000美元(相當於約人民幣14,336,650元)，有關增資由龍特全數撥付。因此，龍特及山西省物資產業集團分別於山西怡園酒莊擁有94.52%及5.48%股權(「註冊增資」)。於二零一零年，山西省物資產業集團將其於山西怡園酒莊的全部5.48%股權轉讓予龍特(「股權轉讓」)。據中國法律顧問告知，山西省物資產業集團並未遵守當時適用的中國法律及法規，故註冊增資及股權轉讓或會被有關法院或當局裁定為無效或撤銷。有關其他詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—重組—就增加山西怡園酒莊註冊資本及轉讓股權所遵守的相關適用法律及法規」。

倘註冊增資及股權轉讓被有關法院或當局成功裁定為無效或撤銷，則我們可能無法將於怡園酒莊最多10%的股權在本集團綜合財務業績內綜合入賬，從而或會對權益擁有人應佔溢利及怡園酒莊未來任何分銷所得現金流量造成不利影響。於往績記錄期間，倘我們無法將該等權益綜合入賬，股東應佔溢利於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年將分別減少人民幣707,000元、人民幣724,000元及人民幣815,000元。

### 我們開發的新葡萄酒及新技術未必成功

我們致力研發全新優質產品，以配合中國及我們其他市場日益轉變的消費者需求及喜好。當我們開發新葡萄酒時，我們可能於人力、產能及設備投資方面產生重大開支。我們的葡萄酒產品開發活動涉及釀製新款的葡萄酒及改良現有葡萄酒產品的味道。我們的產品開發團隊進行測試，嘗試改善新葡萄酒及現有葡萄酒的味道及品質，兼顧不同年份採收的葡萄的差異，以迎合消費者日益轉變的喜好。我們無法保證開發葡萄酒

## 風險因素

產品的努力可帶來成功的新葡萄酒產品或改善現有葡萄酒產品。即使我們開發出新葡萄酒產品及經改良葡萄酒產品，我們仍無法保證市場會歡迎新葡萄酒產品及經改良的葡萄酒產品，使我們獲取豐厚的投資回報。在該等情況下，我們的業務及財務業績均可能受到重大不利影響。

### 我們可能無法實施未來計劃及維持預期增長，且實施未來計劃可導致我們的財務表現出現波動

我們的未來業務增長主要取決於能否成功實施本文件所列業務目標、策略及未來計劃。尤其是我們計劃將大部分[編纂][編纂]淨額用於撥付寧夏釀酒廠的建築工程。此外，基於經濟環境、市場需求、政府政策及相關法律及法規變動等無法控制的因素，我們不一定能達致預期增長及業務擴充。因此，特別就完成寧夏釀酒廠的第二期建築工程而言，概不保證我們的業務目標、業務策略及未來計劃(不論全部或部分)將會完成或於預計時限內實施。倘未來計劃未能實施及業務目標未能達成，則我們日後的業務、盈利能力及財務狀況或會受到不利影響。

此外，持續擴展業務可能會對我們的管理、營運及財務資源造成重大壓力。儘管我們採取多項措施及策略以管理業務增長，包括(其中包括)需增加營運資金，物色、招聘、培訓及整合額外員工及僱員以及監督寧夏釀酒廠的建築工程，但仍可能無法成功管理業務增長。因此，概不保證業務能實現預期增長或將變得有利可圖。未來計劃能否成功實施或會受到我們無法控制的各種因素所影響，如有關建立及裝修新釀酒廠的成本及其他資本開支增加以及我們在該新釀酒廠聘用足夠且能夠勝任的員工的能力。

此外，由於葡萄採收季節主要限於每年八月底至十月初，故我們的經營業績可能持續受寧夏釀酒廠二期建築工程的竣工時間所影響。因此，任何延期完工均可能對該年度開始進行釀酒過程造成重大影響，繼而可能對產量、成本架構及盈利能力造成不利影響。

### 我們可能牽涉法律糾紛或訴訟

我們可能有時於正常業務營運過程中牽涉有關(其中包括)僱員申索、勞資糾紛或合約糾紛的潛在法律糾紛或訴訟，其可能對我們的聲譽、營運及財務狀況造成重大不利影響。任何糾紛可能引起法律或其他訴訟及可能招致巨額費用以及分散資源與管理層注意力。

我們的投保範圍可能不足以覆蓋所有可能的損失。此外，我們的保險費用可能增加且我們未來的投保範圍可能無法維持在同一水平

我們與獨立第三方就釀酒廠房投購保險，以保障倘因火災招致的機器及設備損失或損毀。各保單一般均載有若干不承保的慣例。因此，若干行為及事件可能令我們面

## 風險因素

臨重大未投保損失。我們未必能持續按合理商業條款投購保險，且於任何情況下，可能不足予涵蓋一切損失。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能遭受重大不利影響。未能對保單進行續期或更替(可能根據我們不同的信用及其他重大協議規定而須作出)可能導致有關信用或其他重大協議項下的違約事件，並對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

### 人民幣價值波動可能對我們中國附屬公司的分派價值造成不利影響

人民幣價值很大程度上依賴中國國內及國際經濟、金融及政治發展及政府政策，以及當地及國際市場的貨幣供需情況。自一九九四年至二零零五年止，人民幣兌換為外幣均以中國人民銀行根據中國前一日銀行間外匯市場利率及全球金融市場當時現行匯率而設定並發佈的每日匯率為基準。直至二零零五年七月前，人民幣兌換為美元的官方匯率大致穩定。於二零零五年七月二十一日，中國人民銀行透過參考一攬子外幣而對人民幣進行重估。因此，於該日人民幣升值**2%**以上。此後，中國中央銀行准許人民幣官方匯率跟隨一攬子外幣浮動。而且，自二零零七年五月十八日起，中國人民銀行擴大銀行間外匯市場人民幣兌美元交易價的浮動區間，由中間價的**0.3%**擴大至**0.5%**，於二零零七年五月十九日生效。此舉令人民幣對美元匯率可於中國人民銀行發佈的中間價上下浮動**0.5%**。於二零一零年六月十九日，中國人民銀行宣佈其擬對人民幣匯率機制進行改革以提高中國貨幣匯率的靈活性。於二零一二年四月十六日，該浮動區間進一步放寬至**1.0%**。該等貨幣政策變動致使人民幣對美元自二零零五年七月二十一日至二零一五年六月三十日升值約**32.7%**。概不保證兌換外幣的有關匯率日後不會大幅波動。由於我們的收入及溢利以人民幣計值，任何人民幣升值將提高我們中國附屬公司按外幣計值的應付股息及其他分派的價值。反之，任何人民幣貶值將降低我們中國附屬公司按外幣計值的應付股息及其他分派的價值。由於我們須將人民幣兌換為外幣以償還按外幣計值的債項，故人民幣價值波動亦會影響我們以人民幣計值的外債金額。

### 與我們所經營行業有關的風險

#### 我們承擔產品責任及負責食品安全標準

我們受到多項中國法律及法規的規管，包括《中華人民共和國產品質量法》，據此，倘若我們的葡萄酒產品導致財物損失或個人傷害，我們(作為製造商及賣方)可能要對造成的損失或傷害承擔責任。此外，中國法律的《中華人民共和國消費者權益保護法》

## 風險因素

可授權工商行政管理局對我們實施行政處分。我們的董事認為，任何對我們產品責任索償不論合理與否及結果如何，均可能損害我們的業務及聲譽，亦可能有損公眾對我們葡萄酒產品的信心，可影響我們與分銷商及供應商建立的關係和商業交易。我們亦可能要承受重大法律及其他有關訴訟辯護的成本。

此外，根據《中華人民共和國食品安全法》，我們受多項規定及準則規管，倘若我們未能符合食品安全規定，可能遭受當局的行政處分，而倘若造成任何財產或人身傷害，可能須彌償所造成的任何損失及損害。

### 我們面對中國國內市場的激烈競爭，可能影響我們的經營業績

中國葡萄酒業分散並具競爭性。根據弗若斯特沙利文報告，約有1,000間葡萄酒企業在中國經營業務。因此，就銷售及分銷、品牌知名度、我們的葡萄酒品質及價格、供應及產品定位而言，我們面臨激烈競爭。根據弗若斯特沙利文，我們競爭對手的資源可能因兼併、合併或結盟而增加，而我們未來可能會面臨新的競爭對手。有關詳細討論，請參閱「行業概覽」及「業務－競爭」。競爭加劇可能導致收益下跌及成本增加。我們無法保證將能抗衡現時及未來的競爭對手。

此外，由於我們尋求於現時分銷我們產品的市場擴大市場份額，及分銷新產品並滲透至中國新地區，我們可能會因當地政府對該等當地葡萄酒生產商有利的保護主義舉措而在與當地釀酒廠競爭時面臨困難。在不時應對競爭及客戶壓力或維持市場份額時，我們可能被迫降低售價或提高或重新分配在營銷、宣傳、推廣或銷售優惠(例如返利)上的投入，以圖競爭。該等類型的舉措可能降低我們的毛利率。有關壓力亦可能限制我們提高售價以應對原材料及其他成本上升的能力。鑒於目前面臨的激烈競爭(而未來可能更加激烈)，概不保證我們將能提高產品銷售額或甚至維持過往的銷售水平，或我們的毛利率將不會降低。倘我們無法提高產品銷售額或維持過往銷售水平及毛利率，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能遭受重大不利影響。

### 國際葡萄酒營運商及企業入市可能會導致競爭加劇、收益減少及成本上漲，而本集團的成功取決於我們與國際競爭對手進行競爭的能力

外國競爭對手可能擁有更多財務資源渠道、更豐富的資源分配及葡萄園選址經驗、更強的產品創新能力及更悠久的營運歷史。此外，鑒於西方對中國及中國普通消費者行為的影響與日俱增，我們的品牌權益及優勢可能會因中國境外品牌增加而遭削弱。

## 風險因素

再者，部分國際競爭對手亦可能擁有更好的葡萄園及釀酒廠管理並可能獲得較我們更先進的技術。就此而言，本集團面臨來自眾多外國葡萄酒企業的極大競爭。於成為世界貿易組織成員後，中國政府同意降低農產品(包括葡萄)進口關稅以及葡萄酒及其他酒精飲料的進口關稅，並就農產品進口取消配額及其他定量限制。董事亦預期，中國政府就農產品及酒精飲料降低進口關稅以及取消配額及其他進口限制，將導致國內葡萄酒企業(其以進口葡萄製作葡萄酒及從海外進口葡萄酒)與國際葡萄酒企業(將其自產的葡萄酒進口至中國)的競爭加劇。中國機關可能決定進一步降低農產品及酒精飲料關稅的風險極大，而本集團對此控制有限。

關稅降低以及西方文化對中國民眾的影響(尤其是於葡萄酒文化及消費者消費行為方面)與日俱增，可能會加劇中國葡萄酒行業的競爭，並對國產葡萄酒的形象及認知度產生不利的影響。本集團概不保證現時業務策略及競爭優勢在競爭加劇的情況下仍將有效，亦無法保證目標客戶及終端用戶(其中大多數為個人及中國企業)日後將會繼續於國產葡萄酒方面作出花費。

### 我們可能受消費者需求的季節性變動所限

我們幾乎所有產品均在中國銷售，收益可能受到中國季節性消費週期影響。我們明白中國葡萄酒消費者主要在節慶購買我們較多的葡萄酒產品以作自飲和禮品，最明顯是農曆新年及中秋節的日子。因此，我們的銷量以至收益在環繞有關節日的秋冬季會一般較高，而在夏季過渡期間一般較低。倘若我們於銷售旺季未能生產提供足夠數量的葡萄酒應付市場增加的需求，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利的影響。

### 我們受有關環保的法律及法規所限

我們受有關環保的多項中國法律及法規所限。此外，地方政府獲規管當局賦予權力懲罰觸犯有關法律、法規或標準的公司。雖然本集團從未被有關當局裁定觸犯有關環保法律、法規及標準，但無法保證我們的營運時刻皆符合規定，又或可保證該等法律、法規及標準不會因日後修訂而變得更嚴厲。我們營運過程中通常會產生廢水。二零一一年，我們已完成廢水處理設施的建造工程，定期監察廢水的污染物水平。倘我們未能達致適用的環保規定，或會被要求採取補救行動，從而可能對我們的營運造成影響，或導致我們可能被罰款，並可能影響我們的財務狀況。

## 風險因素

### 與在中國開展業務有關的風險

我們的業務會因中國經濟、政治及社會狀況以及中國政府所採用政策的變動而受到嚴重影響

我們的絕大部分收益來自我們於中國的業務。因此，我們的業務受到中國經濟、政治及社會發展的重大規限。中國經濟於多個方面與大多數發達國家存在差異，包括架構、政府參與、發展水平、增長率、外匯管制、資本再投資、資源分配、通脹率及貿易平衡狀況。近年來，中國政府已施行措施，注重以市場力量推動經濟改革。然而，概無法確保中國政府將持續奉行經濟改革政策或改革將持續朝市場化方向發展。經濟、政治及社會狀況或中國政府有關政策(包括稅收政策)的變動，如法律法規(或其詮釋)或限制性金融措施的變動，或會對中國整體經濟增長產生不利影響，從而對我們現時或未來業務、增長策略、經營業績或財務狀況產生不利影響。

中國法律制度與有意投資者可能更為熟悉的其他法律制度有所不同，並存在固有的不明朗因素，可能限制我們可獲得的法律保障

本公司為於開曼群島成立的控股公司，並透過我們於中國的全資附屬公司開展業務。中國法律制度以成文法為基礎。過往的法院判例可援引作為參考但對往後案件不具約束力。自一九七九年以來，中國政府一直在完善有關經濟事宜(如外商投資、企業組織及管治、商務、稅務及貿易)的法律、規則及法規制度。然而，許多該等法律及法規相對較新且未臻完善，加上已公佈的判例數量有限且不具約束力，故該等法律及法規的詮釋及執行涉及不明朗因素，可能導致我們的業務面對其他限制及不明朗因素。

此外，中國法律制度與有意投資者可能更為熟悉的其他法律制度有所不同。近期頒佈的法律及法規未必涵蓋中國經濟活動的各個方面。鑒於已公佈的判決數量有限及其不具約束力的性質，中國法律及法規的詮釋及執行涉及不明朗因素且未必能貫徹一致。

現有法律或合約的執行可能存在不明朗因素或例外情況，並可能難以獲法庭迅速及公正的執行。此外，中國法律制度一定程度上以可能具有追溯效力的政府政策及內部規則(而部分政府政策及內部規則並未及時公佈或根本未公佈)為依據。因此，我們可能並未意識到已違反該等政策及規則，直至違反後一段時間方會察覺。而且，於中國的任何訴訟均可能被拖延，從而產生龐大成本並分散資源及管理層的注意力。此外，我們無法預測中國法律制度的未來發展或有關發展的影響。所有或任何該等不明朗因素的出現均或會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

## 風險因素

我們的主要資金來源為中國營運附屬公司的股息及其他分派，而該來源受多項法律限制及不明朗因素所規限，或會限制我們向股東支付股息或作出其他分派的能力

本公司為於開曼群島成立的控股公司，並透過我們於中國的全資附屬公司開展業務。因此，我們可供分派予股東的溢利取決於來自營運附屬公司的可供分派溢利。根據中國法律及法規，該等附屬公司被視為外商獨資企業。根據於二零零七年三月十六日頒佈並於二零一七年二月二十四日進一步修訂實施的新《中華人民共和國企業所得稅（「企業所得稅」）法》，對外商投資企業作為中國居民企業向「非居民企業」投資者（並非於中國成立或營業地點並非中國，或於中國成立或營業地點在中國，但相關股息或其他分派並未與成立地點或營業地點有實際聯繫）支付的股息徵收**10%**預扣企業所得稅，惟中國與股東所在司法權區訂有任何雙邊稅務安排者除外。中國法律及法規規定，須僅從根據中國會計原則釐定的淨收入中派付股息，這在多個方面與其他司法權區的公認會計原則存在差異。因此，我們來自附屬公司作股息派付的主要內部資金來源受該等及其他法律限制及不明朗因素所規限。

根據香港與中國的特別安排，我們中國附屬公司向香港附屬公司派付的股息或不符合下調中國預扣稅率的資格

根據企業所得稅法及其實施條例，倘境外股東未被視為企業所得稅法項下的中國稅收居民企業，除非該等境外股東所屬司法權區與中國訂立稅收協定或類似安排，且境外股東根據有關稅收協定或類似安排自當地主管稅務機關獲得批准，否則中國附屬公司向其境外股東派付股息時須按**10%**的稅率繳納預扣稅。根據香港與中國訂立的特別安排，香港上市公司或實益擁有分派股息的中國公司**25.0%**以上股權的香港居民企業的預扣稅率下調至**5.0%**。根據國家稅務總局於二零一五年八月二十七日頒佈及二零一五年十一月一日生效的《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》（或二零一五年管理辦法），於非居民納稅人可享有相關協定項下的稅務優惠待遇前，毋須再經中國稅務主管機關事先批准或向其提早備案。倘符合稅收協定相關條文項下的稅務優惠待遇資格，則非居民納稅人可享有稅務優惠待遇，惟須受限於相關稅務機關的後續管理。為享有稅務優惠待遇，非居民納稅人須按二零一五年管理辦法的規定，於提交報稅表

## 風險因素

或透過扣繳代理扣繳及申報時將文件提交予稅務機關備案，其中包括協定另一方的稅務機關出具的納稅居民身份證明。於稅務機關後續管理期間，倘非居民納稅人被視為不符合資格享有稅務優惠待遇且繳稅不足或不繳稅，則須通知非居民納稅人於規定期限內繳納欠繳或繳付不足的稅項。此外，根據國家稅務總局於二零零九年二月二十日頒佈並實施的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，主要目的為獲取稅務優惠待遇的任何交易或安排不構成有關交易或安排申請稅收協定股息條款優惠待遇的理由，而稅務主管機關有權對此作出調整。概不保證中國稅務機關會就我們中國附屬公司所派付的股息及我們香港附屬公司所收取的股息確認並接受5%的預扣稅率。

### 政府對貨幣兌換的管制可能限制我們有效動用現金的能力，繼而可能對閣下投資的價值產生不利影響

中國政府對人民幣兌換外幣及(於若干情況下)匯出外幣至境外實施管制。我們的大部分收益以人民幣收取，人民幣目前不可自由兌換。作為一間開曼群島控股公司，我們可能於一定程度上倚賴我們中國附屬公司派付的股息以滿足我們可能面臨的現金及融資需求。外幣供應短缺或會限制我們匯出足夠外幣以派付股息或償付以外幣計值債務的能力。

根據中國現行外匯法規，經常賬戶項目(包括溢利分派、股息及貿易相關交易產生的開支)於符合若干程序規定後可以外幣付款而毋須經國家外匯管理局事先批准。然而，於資本賬戶項目下的付款(包括資本轉移、直接投資及證券投資)受制於重大外匯管制，並須事先經國家外匯管理局批准或於國家外匯管理局或銀行登記。此外，中國政府亦可酌情對經常賬戶交易的外匯進行限制。倘外匯管制制度阻礙我們取得足夠外幣以應付我們的貨幣需求，則我們可能無法支付到期的若干費用。

### 與[編纂]有關的風險

#### 股份的市價及成交量或會波動

股份的價格及成交量或會大幅波動。全球及地方經濟狀況、人民幣兌港元外幣匯率、我們的經營業績、盈利及現金流量變動以及公佈新投資及戰略聯盟及／或收購事項等因素均可能導致我們股份市價大幅度波動。任何該等因素可能導致股份的成交量及成交價突然大幅升跌。我們無法保證日後不會出現上述因素。此外，其他聯交所上市公司股份過往曾經出現股價大幅度波動，而我們的股份很可能出現未必與我們財務或業務表現直接相關的價格變動。因此，不論我們的營運表現或前景如何，有意投資者均可能面臨股份市價波動及股份價值下跌。



## 風險因素

由於[編纂]的定價與買賣之間相隔數日，故[編纂]持有人須面對[編纂]價格於開始買賣時可能下跌的風險

股份的[編纂]預期於[編纂]釐定。然而，股份須待交付(預期約於[編纂]後五個營業日進行)後方可開始在聯交所買賣，故投資者於該期間或無法出售或以其他方式買賣股份。因此，股份持有人須面對因出售至開始買賣期間可能出現的不利市況或其他不利事態發展而令股份價格或價值於開始買賣時可能下跌的風險。

我們的股份以往並無公開市場，而於[編纂]後未必會形成或維持活躍的交投市場，且股份的市價及成交量或會出現大幅波動

於[編纂]前，股份並無公開市場。[編纂]的指示性範圍為[編纂]與本公司協商的結果。[編纂]或會與[編纂]後的股份市價相去甚遠。我們已就股份在創業板[編纂]和買賣作出申請。然而，即使獲得批准，於創業板[編纂]仍無法保證於[編纂]後將會為股份營造活躍的交投市場，亦無法保證股份將一直於創業板[編纂]及買賣。我們概不向閣下保證隨[編纂]完成後將會形成或維持活躍的交投市場，亦不保證股份市價將不會低於[編纂]。

股份的市價及成交量或會出現大幅波動。我們的收益、盈利及現金流量及宣佈新投資、戰略結盟及／或收購、產品及服務市價波動或可資比較公司市價波動等因素均會導致我們的股份市價出現大幅變動。任何該等變化或會導致股份買賣的數量及價格出現大幅及突然的變化。

此外，於創業板上市的其他可資比較公司股份於過去亦經歷大幅價格波動，而股份可能會不時出現與我們的財務或業務表現並無直接關係的價格變動。

[編纂]的投資者將面臨即時攤薄，而倘我們於日後發行額外股份，彼等或會面臨進一步攤薄

本公司[編纂]的裨益之一為進軍資本市場，本集團可籌集額外資金應付未來業務擴張、營運或收購所需。本公司將遵守創業板上市規則第17.29條的規定，於[編纂]日期起計六個月內不得再發行股份或可轉換為本公司股本證券的證券(若干例外情況除外)或訂立發行該等股份或證券之任何發行協議。於該六個月期限屆滿後，本集團或會透過發行本公司新股本或股本掛鈎證券的方式籌集額外資金，該等集資措施未必按比例

## 風險因素

向當時股東進行。因此，當時股東的股權可能會減少或被攤薄，而且根據發行新證券的條款，新證券可能享有優先於已發行股份所賦予的權利和特權。

此外，我們日後可能考慮提呈發售及發行額外股份以擴張業務，或因購股權計劃項下購股權獲行使而發行普通股。就此而言，倘我們日後以低於每股有形資產賬面淨值的價格發行額外股份，閣下可能面臨每股有形資產賬面淨值進一步攤薄。

### 控股股東的權益不一定一直與本集團及我們其他股東的權益一致

於[編纂]完成後(但不計及因行使[編纂]而配發及發行的股份以及因購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，控股股東將會擁有股份合共約[編纂]。控股股東因而對本集團的運營及業務策略具有重大影響力，更可能有能力要求本集團基於彼等本身意願作出企業行動。控股股東的權益不一定一直與其他股東的最佳利益一致。倘任何控股股東的權益與其他股東的權益存在衝突，或倘任何控股股東選擇促使本集團業務追求與其他股東權益有衝突的策略目標，則本集團或該等其他股東的利益可能受到不利影響。

### 根據開曼群島法例，閣下在保護自身利益的過程中可能面臨困難

我們的公司事務受組織章程大綱及組織章程細則以及公司法和開曼群島普通法規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法律在某些方面可能與香港現行的法規和司法判例不同，這可能意味著我們的少數股東所獲得的保障可能少於根據香港法律所享有的保障。股東對董事採取法律行動的權利、少數股東採取行動的權利及董事對我們的受信責任在很大程度上均受到開曼群島普通法規管。開曼群島公司法概要載於本文件附錄四。

### 過往派付的股息不應視為日後派付股息的指標

於往績記錄期間，我們分別就二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年宣派及派付股息零元、零元及人民幣20.7百萬元。此外，於二零一八年[編纂]，我們宣派股息總額人民幣10.0百萬元，並將於[編纂]前向當時股東派付。[編纂]的[編纂]買家將無權享有該等股息。該等股息以我們的內部資源撥付。股份的未來股息將由董事會根據細則全權酌情決定宣派。任何股息的派付及金額將視乎我們的盈利、財務狀況、經營

## 風險因素

業績、現金流量、有關我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及董事認為可能相關的其他因素而定。我們無法保證日後宣派或派付的股息金額會相當於或超逾過往股息。因此，有意投資者謹請留意，過往股息並非日後股息的金額或我們日後股息派付次數的指標。有關詳情，請參閱本文件「財務資料－股息」。

### 我們無法向閣下保證我們將於日後宣派及分派任何金額的股息

作為控股公司，我們宣派未來股息的能力將取決於來自營運附屬公司的可用股息(如有)。宣派、派付任何未來股息的金額將由董事視乎(其中包括)代價、我們的業務、盈利、財務狀況、現金需求及可用現金、章程文件及適用的法例酌情釐定，並須獲得股東批准。概不保證於任何年份將會宣派或分派任何金額的股息。有關我們股息政策的更多詳情，參見「財務資料－股息」。

### 與本文件所作聲明有關的風險

有意投資者不應過於依賴本文件所載摘錄自官方政府刊物、第三方市場研究報告或新聞來源的行業及市場概覽以及統計數據

本文件所載與經濟及行業有關的統計數據、預測行業數據及資料乃摘錄自弗若斯特沙利文提供的多份刊物及資料。我們無法對有關資料的準確性、完整性、質量或可靠性提供保證或發表任何聲明。本集團或其各自的聯屬人士或顧問、或獨家保薦人、**[編纂]**及**[編纂]**或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、顧問或代理並無編製或獨立核實直接或間接摘錄自第三方市場研究報告的有關資料的準確性或完整性。由於收集資料的方法可能有缺陷、已刊發資料的差異、市場慣例不同或其他問題，故摘錄自第三方市場研究報告且與經濟及行業有關的統計數據、預測行業數據及其他資料或會不準確或與其他來源所得資料不具可比性或不一致且不應過於依賴。在所有情況下，有意投資者務須謹慎考慮對與經濟及行業有關的該等統計數據、預測行業數據及其他資料的倚重或重視程度。

---

## 風險因素

---

### 本文件所載前瞻性陳述存在風險及不明朗因素

本文件載有若干「前瞻性」陳述並使用「預測」、「估計」、「相信」、「預期」、「或會」、「計劃」、「認為」、「應」、「須」、「將」及「將會」等前瞻性措辭。該等陳述包括(其中包括)關於我們的增長策略的討論及有關我們日後業務、流動資金及資本資源的預期。

有意投資者務須注意，依賴任何前瞻性陳述均涉及風險及不明朗因素，且任何或所有該等假設或會被證實為不準確，因而令基於該等假設的前瞻性陳述可能屬不正確。該方面的不明朗因素包括以上討論的風險因素中所指出者。鑒於該等及其他不明朗因素，本文件所載前瞻性陳述不應被視為我們作出聲明或保證將會達致計劃及目標，且該等前瞻性陳述應當基於各項重要因素(包括本節所載因素)予以考慮。除根據創業板上市規則或聯交所其他規定屬我們的持續披露責任外，我們不擬更新該等前瞻性陳述。有關更多詳情，請參閱本文件「前瞻性陳述」一節。

### 本集團的未來業績可能與前瞻性陳述中明示或暗示的業績存在巨大差異

本文件載有基於多個假設的多項前瞻性陳述。本集團的未來業績可能與有關前瞻性陳述中明示或暗示的業績存在巨大差異。有關該等陳述及相關風險的詳情，請參閱本文件「前瞻性陳述」一節。

### 有意[編纂]應細閱本文件

媒體可能作出有關[編纂]及我們營運的報導。我們對媒體所發佈資料的準確性或完整性概不承擔任何責任，並不就該等資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘任何媒體資料與本文件所載資料不一致或有衝突，我們概不承擔任何責任。因此，有意投資者不應依賴新聞報章或其他媒體報導所載的任何資料。

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]



## 董事及參與[編纂]的各方

### 董事

姓名	住址	國籍
<b>執行董事</b>		
陳芳 .....	香港 半山區 寶雲路9號 寶德台 15樓B室	中國
范智超 .....	香港 華蘭路9號 華蘭花園 雅蘭閣 8樓A室	中國
<b>非執行董事</b>		
侯旦丹 .....	香港 半山區 蒲魯賢徑7號 明雅園 5樓A室	中國
周灝 .....	香港 紅磡 海逸道8號 海逸豪園(2期B) 11座21樓H室	中國
<b>獨立非執行董事</b>		
何正德 .....	香港 灣仔 堅尼地道66號 金鑾閣 14樓A室	中國
林良友 .....	香港 淺水灣 淺水灣道45號 明慧園7A	中國
Alec Peter Tracy .....	香港 大坑 福群道12號 3樓3A室	美國

有關董事及高級管理層成員的更多資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

## 董事及參與[編纂]的各方

### 參與[編纂]的各方

獨家保薦人..... 西證(香港)融資有限公司  
香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期40樓

### [編纂]

本公司法律顧問..... 香港法律  
陳浩銘律師事務所與泰樂信聯盟  
香港  
皇后大道中8號  
21樓

中國法律  
君合律師事務所  
中國深圳  
福田區  
中心四路1-1號  
嘉里建設廣場三座  
28樓2803-04室

開曼群島法律  
**Appleby**  
香港中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈2206-19室

獨家保薦人及[編纂]的法律顧問... 香港法律  
[編纂]  
  
中國法律  
大成  
中國上海  
銀城中路501號  
上海中心大廈15-16樓

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

申報會計師及核數師.....	安永 執業會計師 香港中環 添美道1號 中信大廈22樓
行業顧問.....	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司 上海 雲錦路500號 B座1018室
物業估值師及生物資產估值師....	艾華迪評估諮詢有限公司 香港 灣仔 駱克道188號 兆安中心23樓
合規顧問.....	西證(香港)融資有限公司 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期40樓
收款銀行.....	[編纂]

## 公司資料

註冊辦事處.....	P.O. Box 309 Ugland House Grand Cayman KY1-1104 Cayman Islands
中國主要營業地點.....	中國 山西省 晉中市 大谷縣 任村鄉 東賈村
香港主要營業地點.....	香港 華蘭路20號 華蘭中心 11樓1-3室
公司網站.....	<a href="http://www.gracewine.com.hk">www.gracewine.com.hk</a> (此網站所載的資料不構成本文件的部分)
公司秘書.....	趙明璟 (FCIS、FCS) 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期19樓
授權代表.....	范智超 香港 華蘭路20號 華蘭中心 11樓1-3室  趙明璟 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期19樓
審核委員會.....	林良友 (主席) 周灝 何正德

---

## 公司資料

---

薪酬委員會..... Alec Peter Tracy (主席)  
林良友  
侯旦丹

提名委員會..... 陳芳 (主席)  
周灝  
何正德

[編纂]

[編纂]

合規顧問..... 西證(香港)融資有限公司  
香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期40樓

主要往來銀行..... 中國建設銀行股份有限公司太谷分行  
中國  
晉中市  
太谷縣  
西環路119號

招商銀行上海分行泰興支行  
中國  
上海  
靜安區  
新閘路847號

## 行業概覽

本節載有關於我們業務所在行業的資料及統計數據。本節所載若干資料及統計數據摘錄自及源自多項官方及公開來源以及委託獨立第三方弗若斯特沙利文編製的報告。此外，本節及本文件其他章節載有摘錄自弗若斯特沙利文就本文件編製的委託報告或弗若斯特沙利文報告的資料。請參閱本節「資料來源」。我們相信本「行業概覽」一節資料來自恰當來源，且我們已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料在重大方面屬虛假或具誤導成分，且並無遺漏任何事實致使該等資料在重大方面屬虛假或具誤導成分。然而，該等資料尚未由我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、我們或其各自任何董事、高級職員、僱員、顧問、代理或代表或參與[編纂]的任何其他各方獨立核實，故並無就其準確性發表任何聲明。除另有指明外，本節全部數據及預測均源自弗若斯特沙利文報告。

此外，來自政府來源的資料未必與第三方編撰的資料一致。我們及弗若斯特沙利文概不就本文件所載政府或官方資料的正確性或準確性發表任何聲明。因此，不應過分倚賴有關資料。

### 資料來源

我們已委聘弗若斯特沙利文分析及報告我們於中國經營的經選定行業的現況及預測。我們同意向弗若斯特沙利文支付人民幣350,000元的費用編製及使用弗若斯特沙利文報告。除非另有所指，否則本節市場估計或預測指弗若斯特沙利文對於中國經選定行業未來發展的意見。

始創於一九六一年，弗若斯特沙利文在多個行業開展行業研究、提供市場及企業策略、諮詢及培訓服務，包括汽車、運輸及物流、化工、能源及電力系統、環保技術、電子、信息及通訊技術以及醫療保健行業。編製報告時，弗若斯特沙利文倚賴在進行初級和次級研究時所得的統計數據及資料。初級研究涉及訪問業內權威人士及獲認可的第三方行業協會，而次級研究涉及審閱公司年報、相關官方部門的數據庫、獨立研究報告及刊物，以及弗若斯特沙利文在過往幾十年建立的專用數據庫。

於編撰及編製弗若斯特沙利文報告時，弗若斯特沙利文已採納下列假設：(i)中國的社會、經濟及政治環境預期於預測期間保持穩定；(ii)中國經濟預期於預測期間保持穩定增長；(iii)本節所述主要行業增長動力可能帶動中國葡萄酒市場於預測期間穩健發展；及(iv)於預測期間不會爆發戰爭或大規模災難。

## 行業概覽

### 中國的經濟增長

過去數年，中國經濟維持穩定的增長步伐。根據中國國家統計局，於二零一二年至二零一六年，中國的名義國內生產總值按**8.3%**的複合年增長率增長。此外，根據國際貨幣基金組織(「國際貨幣基金組織」)，於二零一六年至二零二一年，中國的名義國內生產總值預期將按**8.5%**的複合年增長率增長。

加之宏觀經濟的持續增長及城鎮化的持續推進，近年來城鎮家庭的平均收入不斷上升。自二零一二年至二零一六年，年人均可支配收入由人民幣**24,565**元增至人民幣**33,616**元，複合年增長率為**8.2%**。弗若斯特沙利文預測中國年人均可支配收入於二零二一年將達人民幣**49,521**元，二零一六年至二零二一年的複合年增長率為**8.1%**。

### 中國葡萄酒市場

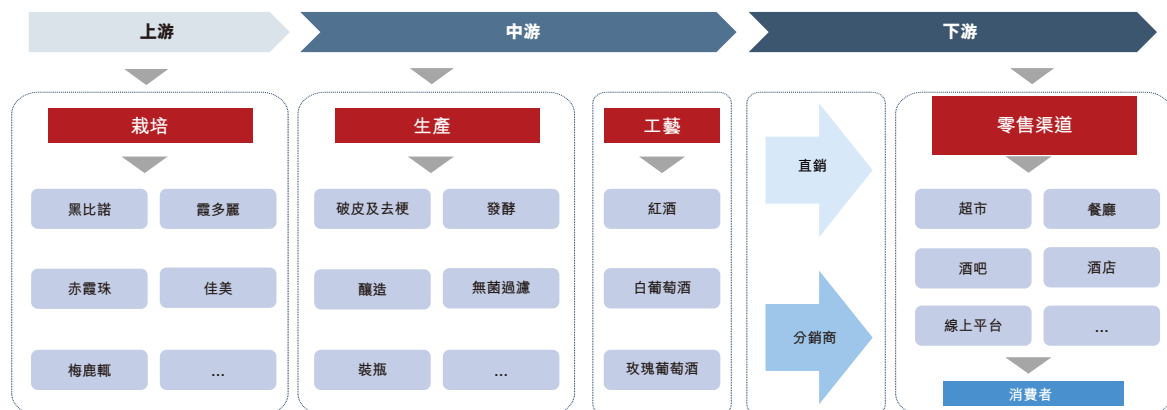
#### 中國葡萄酒市場的市場概覽

葡萄酒為酒精含量介乎**10%至15%**的酒精飲品，一般經擠壓及壓榨不同種類的葡萄後所提取及榨取的發酵汁製成。葡萄酒由破皮葡萄經不同種類的酵母發酵而成。酵母消耗葡萄中的糖分並將其轉化為酒精。葡萄酒通常由不同種類的葡萄製成，包括黑比諾、霞多麗、赤霞珠、佳美及梅鹿輒。

過去二十年來，隨著中國經濟快速增長及可支配收入日漸上升，葡萄酒銷量持續上升，於二零一六年達**1.72**百萬千升，繼而導致釀酒發展迅速。中國目前有逾**1,000**間釀酒企業，葡萄酒產量由一九八零年的**78,000**千升增加至二零一六年的**11.4**百萬千升，複合年增長率為**10.9%**。

近年來，中國已成為世界上主要釀酒葡萄生產國家之一，並一直引入國外葡萄品種以及使用現代農業技術進行改良及栽培。因此，中國栽培出赤霞珠、梅鹿輒、霞多麗及蛇龍珠等多種葡萄品種。此外，視乎獨特地理條件，不同釀酒葡萄產區的葡萄酒各具特色。葡萄品種多樣化及現代生產技術為釀酒的新增長推動力。

#### 中國葡萄酒市場的價值鏈分析



資料來源：弗若斯特沙利文

## 行業概覽

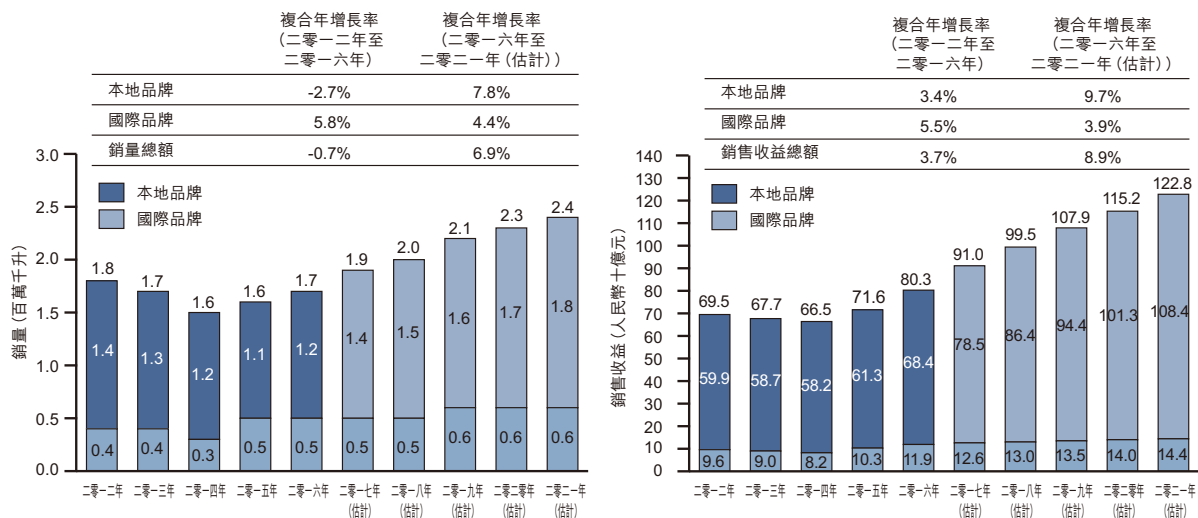
中國葡萄酒市場的價值鏈可分為上圖所示的3個部分。首先，中國葡萄酒市場上游部分為栽培，指研究及培植黑比諾、霞多麗及赤霞珠等葡萄酒的主要原材料。第二，中國葡萄酒市場的中游部分指生產葡萄酒所涉及的工序。主要生產工序包括破皮及去梗、發酵、釀造、無菌過濾及裝瓶。最後，中國葡萄酒市場的下游部分則指透過不同渠道銷售葡萄酒產品。

中國葡萄酒市場擁有超過10,000名葡萄酒分銷商，僅位於山西已有超過100名葡萄酒分銷商。大部分葡萄酒品牌(尤其是國外品牌)通常經分銷商銷售其產品，且除通常具有數名覆蓋中國不同主要銷售區的一級分銷商外，該等分銷商將再分銷其產品予二級分銷商以增加銷售。中國葡萄酒市場的若干主要葡萄酒分銷商包括ASC、桃樂絲、駿德、華致酒行及也買酒。山西葡萄酒市場的主要分銷商包括山西加佳及萬國艾倫貿易有限公司。

就消費習慣而言，中國消費者趨向按品牌而非分銷商選擇葡萄酒產品。因此，超市、餐廳及酒店等零售渠道通常根據消費者對品牌的喜好向分銷商採購葡萄酒產品。

### 中國葡萄酒市場的市場規模

二零一二年至二零二一年(估計)中國葡萄酒銷量及銷售收益



資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文

資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文

鑒於中國政府提倡節儉運動的限制收緊，中國葡萄酒銷量自二零一二年的1.77百萬千升下降至二零一四年的1.55百萬千升，複合年增長率為負6.4%。然而，葡萄酒深受消費者喜愛，消費模式自正式飲宴轉變為商務及家庭聚會，因此二零一五年及二零一六年葡萄酒消費量有所恢復。預期未來該等趨勢將會持續。於二零一六年，中國人均葡萄酒消耗量僅達1.2升，仍遠低於發達國家的消耗量。受可支配收入上升及健康意



---

## 行業概覽

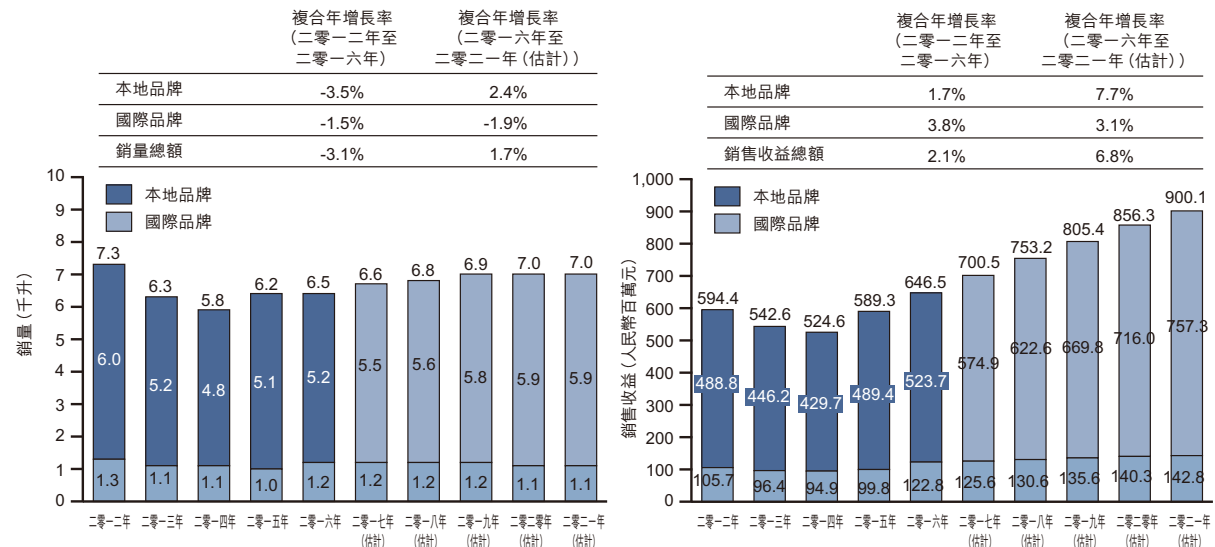
---

識增加所帶動，中國葡萄酒消耗量呈上揚趨勢，令人均葡萄酒消耗量上升。此外，許多中國消費者缺乏對葡萄酒的深切認識，顯示中國葡萄酒市場處於初步發展階段並仍有許多發展空間。隨著西方文化的滲入，中國消費者可能加深對葡萄酒文化的了解。就飲用葡萄酒的年齡群而言，預期年輕人將成為葡萄酒的主要消費者。年輕人的飲酒文化轉變及中產人士的葡萄酒消耗量上升可能成為中國葡萄酒市場的主要推動力。故此，二零二一年前葡萄酒銷量預測將達至**2.4**百萬千升，二零一六年至二零二一年的複合年增長率為**6.8%**。此外，中國葡萄酒銷售收益亦呈類似趨勢。於二零一六年，中國葡萄酒銷售收益已達人民幣**803**億元，預期於二零二一年達至人民幣**1,228**億元，二零一六年至二零二一年的複合年增長率為**8.9%**。

## 行業概覽

自二零一三年以來，中國起泡酒銷量快速增長，顯示中國起泡酒日趨普及。於二零一五年，中國起泡酒銷量達至12,000千升，二零一二年至二零一五年的複合年增長率為5.2%，並預計達至16,400千升，二零一五年至二零二一年的複合年增長率為5.3%。於二零一五年，中國起泡酒的銷售收益為人民幣896.6百萬元，預期於二零二一年達至人民幣1,251.9百萬元，二零一五年至二零二一年的複合年增長率為5.7%。

### 二零一二年至二零二一年(估計)山西省葡萄酒銷量及銷售收益



資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文

資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文

於二零一二年至二零一四年，山西省葡萄酒銷量由7,315.4千升跌至5,806.5千升，呈下降趨勢，複合年增長率為負10.9%，主要是由於中國政府提倡節儉運動的限制加緊所致。然而，隨着葡萄酒產業復甦，加上葡萄酒日趨普及，二零一六年山西葡萄酒銷量為6,450.5千升，並預計於二零二一年達7,008.4千升，二零一六年至二零二一年的複合年增長率為1.7%。同樣，山西葡萄酒銷售收益於二零一二年至二零一四年亦呈下降趨勢，複合年增長率為負6.1%。然而，基於上述復甦，二零一六年山西葡萄酒銷售收益為人民幣646.5百萬元，佔中國總銷售收益的0.8%，並預期於二零二一年達至人民幣900.1百萬元，二零一六年至二零二一年的複合年增長率為6.8%。

### 主要釀酒葡萄產區

中國擁有八個主要釀酒葡萄產區，分別位於新疆、甘肅省武威、河北省昌黎、東北、山東省膠東半島、山西省清徐、寧夏賀蘭山及西南地區。在這8個主要釀酒葡萄產區中，山東、河北及新疆產量最高。

- 山西釀酒葡萄產區：山西具有地域優勢，如春天日照強、溫差大及降水適中。夏天炎熱、短暫及多雨，而冬天漫長且乾燥。由於在山上栽培，故山西釀酒葡萄通常色澤極深。近年來赤霞珠及梅鹿輒等葡萄品種已於此區廣泛栽培。

---

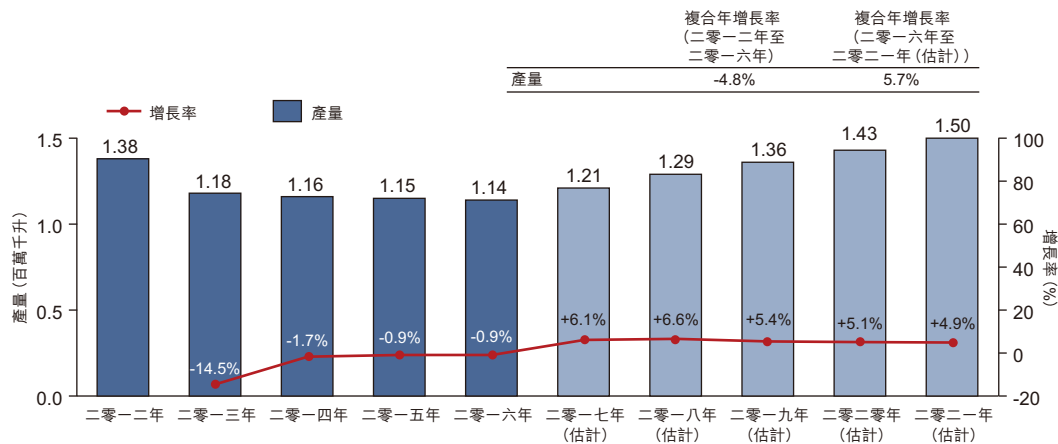
## 行業概覽

---

- 寧夏釀酒葡萄產區：寧夏為中國西北地區最大的新開發葡萄產區。此區氣候乾燥，晝夜溫差大。賀蘭山東麓以其適合栽培釀酒葡萄的特殊地理特徵而聞名，原因為該區土壤肥沃及日照充足。於二零零三年，賀蘭山成為第三個獲「國家葡萄酒地理標誌產品」證書的地區。此區主要生產波爾多葡萄品種，如赤霞珠及梅鹿輒。此外，由於寧夏具備土壤優質的廣闊土地，因此較容易於寧夏找到土地種植葡萄。
- 膠東半島釀酒葡萄產區：該區擁有溫和氣候、沃土及充沛陽光。葡萄產區主要集中於青島及煙台。
- 昌黎釀酒葡萄產區：其擁有充沛陽光及日夜溫差較大，非常適合種植釀酒葡萄。
- 新疆釀酒葡萄產區：新疆的代表地區為吐魯番及伊犁河谷。主要葡萄品種是赤霞珠、凱美瑞及歌海娜。吐魯番於夏季的氣溫非常高，於該區出產的葡萄酒非常甜美。
- 武威釀酒葡萄產區：其擁有充沛陽光，種植的釀酒葡萄並無害蟲。該區種植如梅鹿輒及霞多麗等多個葡萄品種。
- 東北釀酒葡萄產區：該區擁有肥沃的黑土。東北的代表地區是長白山山麓及東北平原。
- 西南釀酒葡萄產區：雲南高原及四川省攀枝花是主要釀酒葡萄區。其擁有充沛雨量。該等地區非常適合種植歐亞葡萄。

## 行業概覽

二零一二年至二零二一年(估計)中國葡萄酒產量

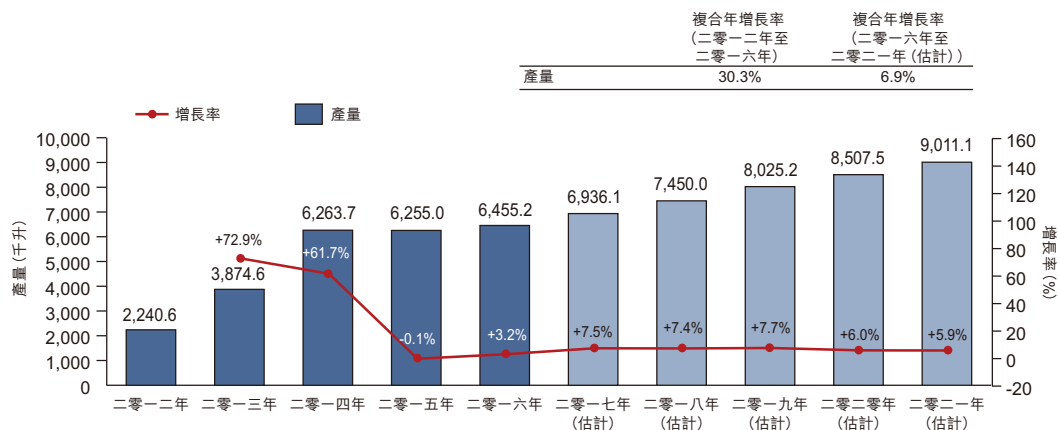


資料來源：中國國家統計局；國際葡萄與葡萄酒組織；弗若斯特沙利文

由於中國政府提倡節儉運動的限制收緊，公務招待及宴會的葡萄酒消費需求一直下跌。此外，由於多數本地大型葡萄酒生產商購買海外葡萄園，近年來產量呈下滑趨勢，於二零一六年跌至**1.14**百萬千升，複合年增長率為負**4.8%**。自二零一二年以來，大部分大型本地葡萄酒生產商開始購置海外葡萄園，購置海外葡萄園將需要對營運投入大量資金及作出持續投資。此外，大部分購置葡萄園的葡萄酒產品均以理想溢利售往中國。因此，收購方企業傾向出售於該等購置葡萄園生產的葡萄酒及就該等而言，本地葡萄園生產減少致使中國的產量呈跌勢。

未來，受葡萄酒消費恢復及政府對釀酒企業的支持所推動，預期於二零二一年前產量將達**1.50**百萬千升，二零一六年至二零二一年的複合年增長率為**5.7%**。

二零一二年至二零二一年(估計)山西省葡萄酒產量



資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文

## 行業概覽

於二零一一年，山西政府宣佈，經過兩年的努力其已成功整合採煤業。自此，部分採煤企業開始在葡萄酒市場物色新機會，故從採煤業抽出大量資金投入葡萄酒市場。因此，山西省葡萄酒產量快速增長，由二零一二年的2,240.6千升增至二零一四年的6,263.7千升，二零一二年至二零一四年的複合年增長率為67.2%。於二零一二年至二零一四年期間，零售市場低迷，葡萄酒生產商庫存囤積。於二零一五年，多個葡萄酒生產商開始控制產量以消化現有庫存，故二零一五年葡萄酒產量增長率下跌至-0.1%。

自二零一五年起，山西省葡萄酒市場開始進入穩定發展期。預期於二零二一年山西省葡萄酒產量將達9,011.1千升，二零一五年至二零二一年的複合年增長率為6.3%。

### 中國葡萄酒市場的市場驅動力

**可支配收入增加：**近年來中國人均可支配收入一直持續上升。可支配收入增加或會提高教育水平及對國外的接觸，從而可能引致葡萄酒消費的成熟及對消費葡萄酒的鑒賞。

**消費者的健康意識提高：**葡萄酒視為較其他酒精飲料更有益健康，例如預防心血管疾病。此觀點令休閒餐飲、節日慶典及商務活動的葡萄酒消費日益普及，預期將為中國葡萄酒市場帶來更大的潛力。

**政府對釀酒葡萄栽培的支持：**根據「葡萄酒行業十三五規劃」，中國政府推進建設釀酒葡萄栽培基地，並栽培更適合當地居民口味的釀酒葡萄及葡萄酒。此等政策及措施預期將對釀酒業產生積極影響，例如，山西及寧夏政府向葡萄園農民提供補貼。

### 中國葡萄酒市場的進入門檻

**品牌認知度：**品牌認知度為中國葡萄酒市場新參與者的主要門檻之一。多數消費者傾向選擇他們熟識的品牌。此外，目前市場中已存在眾多競爭者。因此，中國葡萄酒市場新參與者很難於短期內建立品牌形象。

**人才及技術門檻：**葡萄酒生產商及品酒師的個人判斷及感知在發酵及陳釀等一定生產工序中起至關重要的作用。葡萄酒生產商及品酒師需作長期理論研究及試驗以釀製優質的葡萄酒。葡萄酒生產設備亦涉及獨特設計，故需經驗豐富的技術專家以設計、安裝及維護該等設備。因此，缺乏釀酒的專業人才及技術成為葡萄酒市場的主要准入門檻之一。

## 行業概覽

**資金門檻：**葡萄樹一般於栽培後2-3年開始結果，於種植後3-4年進入果期。漫長的生長週期需要企業投入大量資金投資。即使企業選擇從外部購買釀酒葡萄及基酒，其亦需大量資金及時間測試供應商的葡萄品質。因此，葡萄酒生產商需有龐大前期資金。

**土地資源：**氣候及環境條件對釀酒葡萄品質有很大影響，其中包括充足的光照、適度的降水、肥沃的土地及其他地理條件。上述任何一項條件不足均可能影響釀酒葡萄的糖度及酸度。部分名貴品種對生長環境要求更為嚴苛，原因為其僅可於特定區域妥為成熟。栽培釀酒葡萄需要大量土地資源，惟在中國被認為適合栽培葡萄的地區有限。土地資源因而在某程度上構成新進入企業的門檻。

**必要證書：**在中國，根據「中華人民共和國工業產品生產許可證管理條例」及「葡萄酒及果酒生產許可證審查細則」等法規，葡萄酒生產商必須取得政府頒發的生產許可證。

### 中國市場的主要成功因素

**品牌知名度高：**聲譽良好的知名品牌於消費者心目中象徵產品優質。中國葡萄酒領先品牌(不論是本地品牌或是全球品牌)均有一系列營銷活動，以提升其品牌知名度。

**銷售分銷渠道多元化：**鑒於中國葡萄酒市場成熟，葡萄酒分銷渠道進一步多元化。除超級市場及直銷店外，夜店、酒吧、酒店及餐廳等其他場所已成為中國葡萄酒市場的主要銷售渠道。此外，隨著線上銷售日漸普及，分銷商及消費者可使用全新平台。成功的葡萄酒品牌需要透過多種渠道分銷其產品，並使消費者更容易買到其產品。

**產品組合廣泛：**葡萄酒產品類別眾多，包括紅酒、白葡萄酒、玫瑰葡萄酒及起泡酒等。中國葡萄酒領先品牌通常擁有一直受零售商歡迎的廣泛產品組合以滿足消費者多樣化的需求，同時保持可觀的銷售增長及利潤。

**管理團隊經驗豐富：**經驗豐富的管理團隊通常於葡萄酒行業擁有多年的豐富經驗。該等經驗豐富人員可為公司貢獻彼等的知識及專業技術(例如葡萄栽培、葡萄酒釀造及葡萄酒生產)，此舉對產品的質量至關重要。此外，彼等通常與供應商、下游客戶以及葡萄酒專家建立完善的人脈網絡，為企業提供更佳業務發展機遇。

## 行業概覽

### 中國葡萄酒市場的未來機遇

**於酒精飲料市場不斷獲取葡萄酒的市場份額：**中國素有消費酒精飲料的文化傳統，尤其是白酒。然而，由於葡萄酒於二十世紀九十年代成功進入中國市場，愈來愈多中產階級及青年人迅即對葡萄酒產生興趣。

**擴寬非現場消費的渠道：**近年來，現場消費渠道一直以「餐飲場合」為主要動力，主導葡萄酒產品的分銷。然而，為配合非一線城市快速發展的經濟，眾多超級市場及葡萄酒窖現正開始擴展至沿海大城市以外的地區。此外，國內消費亦隨著葡萄酒文化的逐漸植根社區而日益增加。因此，預測非現場消費渠道將會隨著零售店數目的增加而增長及擴展。

**線上渠道的發展及渠道滲透：**隨著互聯網技術發展及購買力提高，葡萄酒線上銷售渠道有望進一步發展並爭取更大中國葡萄酒市場份額。此外，透過線上渠道，葡萄酒的銷售能更有效滲透至非一線城市。於二零一六年，整個消費品零售市場的線上銷售渠道滲透率已升至**15.5%**。二零一六年中國葡萄酒市場的線上銷售渠道滲透率為**14.0%**並有望於二零二一年達**19.5%**。

**起泡酒越來越受歡迎：**於二零一三年，中國第一間專營起泡酒的葡萄園在寧夏成立。起泡酒於中國的銷量於二零二一年預計將達**16,440**千升。同時，其銷售收益預計於二零二一年將達人民幣**1,251.9**百萬元，二零一六年至二零二一年的複合年增長率為**7.3%**。

**行業集中度加深：**經頒佈「葡萄酒行業十二五發展規劃」、「葡萄酒製造業准入條件」等一系列政策及法規，大量中小型企業不再符合相應標準並被迫退出市場。大型企業，特別是釀酒葡萄栽培、葡萄酒生產、物流及銷售一體化的企業將於該等政策中受益，因此，於未來數年行業集中度可能加深。

### 中國葡萄酒市場的挑戰

**嚴格的反腐政策：**於中共十八大後，中國政府重視反腐問題，並出台若干有關限制公共消費的政策。例如，於二零一三年，中共中央政治局出台「六項禁令」限制「三公消費」。嚴格執行反腐政策有可能降低葡萄酒的消費量，尤其是**高端葡萄酒**。

## 行業概覽

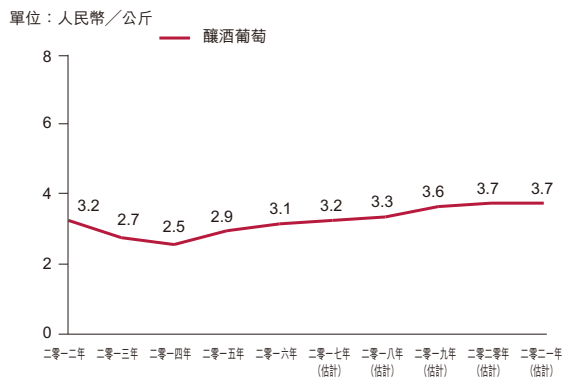
**葡萄酒進口量日益增加：**近年來，中國葡萄酒的進口量及價值均在快速增長。中國葡萄酒的進口量及價值由二零一二年至二零一六年分別達**12.7%**及**11.0%**的複合年增長率。日後，中國葡萄酒的進口量及價值由二零一六年至二零二一年可能分別以**7.5%**及**7.0%**的複合年增長率增長。進口葡萄酒的持續增長趨勢預計將為本地參與者帶來競爭壓力。

**自然災害及洪水：**釀酒葡萄品質及數量相當依賴地理環境及天氣。自然災害為葡萄酒生產商帶來高風險。例如，過往數年山西常偶遭霜凍侵襲，為釀酒葡萄的栽培帶來負面影響。同樣，惡劣的天氣狀況及洪水可能破壞葡萄園，造成釀酒葡萄供應短缺並對葡萄酒品質造成負面影響。

**原材料價格及勞工成本：**在某些情況下，葡萄酒生產商需向外購買釀酒葡萄。自然災害等若干外在因素或會引起釀酒葡萄價格波動，對葡萄酒生產商帶來巨大的生產成本壓力。此外，葡萄酒產業屬勞動密集型行業，因此，隨著中國最低工資標準提升，葡萄酒生產商須向其工人支付更高的薪金繼而可能大幅增加勞動成本。

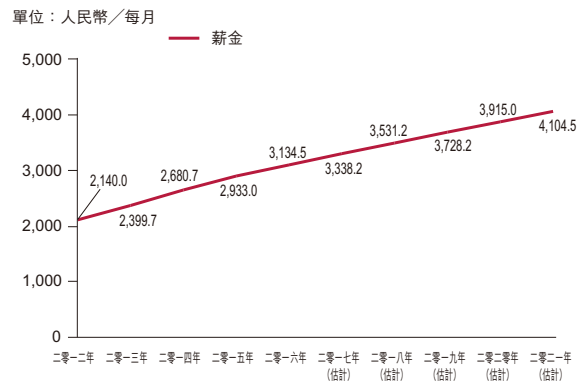
### 中國葡萄酒市場的原材料價格及勞工成本

二零一二年至二零二一年(估計)  
中國釀酒葡萄的價格趨勢



資料來源：弗若斯特沙利文

二零一二年至二零二一年(估計)  
中國葡萄酒釀造工人的平均月薪



資料來源：弗若斯特沙利文

誠如上圖所示，自二零一四年起，釀酒葡萄年平均價格呈現穩定上升趨勢。於二零一六年，釀酒葡萄價格達至每公斤人民幣**3.1**元。預期於二零二一年釀酒葡萄年平均價格達至每公斤人民幣**3.7**元。

中國葡萄酒釀造工人的平均月薪於過去五年呈上升趨勢。自二零一二年至二零一六年，葡萄酒釀造工人平均月薪的複合年增長率為**10.0%**。於二零一六年，葡萄酒釀造工人平均月薪達至人民幣**3,134.5**元。預期未來對葡萄酒釀造工人的需求將有所增加，故預期葡萄酒釀造工人的平均月薪將於二零一六年至二零二一年維持**5.5%**的複合年增長率。



## 行業概覽

### 競爭格局

#### 山西省葡萄酒市場的競爭格局

##### 二零一六年山西五大參與者按零售收益計的市場份額

排名	公司	簡介	零售收益	市場份額(%)	上市地位
1	怡園酒莊	怡園酒莊為山西省當地葡萄酒品牌，位於晉中，且為本集團的附屬公司。其主要產品包括紅酒、白葡萄酒及玫瑰葡萄酒。	人民幣 96.5百萬元 (附註)	14.9%	私人
2	A公司	A公司為中國葡萄酒市場的全國性參與者，位於山東省煙台，專攻葡萄酒生產及白蘭地生產。主要葡萄酒產品包括紅酒、白葡萄酒及白蘭地。	人民幣 89.9百萬元	13.9%	上市
3	B公司	B公司為中國葡萄酒市場的全國性參與者，位於河北省張家口，專攻葡萄酒生產。其主要葡萄酒產品包括紅酒及白葡萄酒。	人民幣 84.6百萬元	13.1%	上市
4	C公司	C公司為山西省當地葡萄酒品牌，位於臨汾，專攻葡萄酒生產。其主要葡萄酒產品包括紅酒、白葡萄酒及玫瑰葡萄酒。	人民幣 69.9百萬元	10.8%	私人
5	D公司	D公司為山西省當地葡萄酒品牌，位於太原，專攻生產葡萄酒且紅酒為主要產品。	人民幣 60.5百萬元	9.4%	私人
山西五大參與者			人民幣 401.3百萬元	62.1%	
其他				37.9%	

資料來源：弗若斯特沙利文

附註：怡園酒莊於二零一六年的銷售收益僅基於弗若斯特沙利文進行的獨立研究及公開可得資料得出。該資料主要參考我們的葡萄酒產品的零售價，而非我們經審核財務業績記錄的實際售價(主要向分銷商提供折扣後的零售價)。

## 行業概覽

就山西葡萄酒市場而言，五大市場參與者於二零一六年約佔市場份額的**62.1%**。怡園酒莊的葡萄酒零售收益於二零一六年佔市場份額的**14.9%**，於山西葡萄酒市場排名第一。以二零一六年銷售收益計算，山西葡萄酒市場佔中國葡萄酒市場的**0.8%**。

### 中國葡萄酒市場的競爭格局

#### 二零一六年中國五大參與者按零售收益計的市場份額

排名	公司	簡介	零售收益	市場份額(%)	上市地位
1	A公司	A公司為中國葡萄酒市場的全國性參與者，位於山東省煙台。其主要事業從事葡萄酒生產及白蘭地生產。主要葡萄酒產品包括紅酒、白葡萄酒及白蘭地。	人民幣 65億元	8.1%	上市
2	B公司	B公司為中國葡萄酒市場的全國性參與者，位於河北省張家口。葡萄酒生產是B公司的主要業務。其主要葡萄酒產品包括紅酒及白葡萄酒。	人民幣 39億元	4.9%	上市
3	E公司	E公司為中國葡萄酒市場的全國性參與者，位於山東省龍口。葡萄酒生產是E公司的主要業務。其主要葡萄酒產品包括紅酒及白葡萄酒。	人民幣 13億元	1.7%	上市
4	F公司	F公司是全國性葡萄酒品牌，位於吉林省通化。葡萄酒生產是F公司的主要業務。	人民幣 5億元	0.6%	上市

## 行業概覽

排名	公司	簡介	零售收益	市場份額(%)	上市地位
5	G公司	G公司是全國性參與者，位於江蘇省宿遷。葡萄酒及白酒生產是G公司的主要業務。	人民幣 4億元	0.5%	上市
中國五大參與者				<b>15.8%</b>	
其他				<b>84.2%</b>	

資料來源：弗若斯特沙利文

於整個中國葡萄酒市場中，就二零一六年的零售收益而言，怡園酒莊是排名16的本地葡萄酒生產商，佔市場份額0.1%。於二零一六財年，中國葡萄酒市場的五大本地葡萄酒生產商佔市場份額15.8%。

經過十年發展，怡園酒莊的葡萄酒於國際大賽中展示出其競爭力，包括國泰航空香港國際美酒品評大獎、《品醇客》世界葡萄酒大賽(Decanter World Wine Competition)及亞洲國際葡萄酒挑戰賽(International Wine Challenge of Asia)。怡園酒莊於山西葡萄酒市場中發揮主導作用。按零售收益計，怡園酒莊於二零一六年在山西省排名第一。怡園酒莊獲山西省工商行政管理局頒授山西省著名商標證書，於本地市場享有良好的品牌認知度。山西葡萄酒市場的大多數競爭對手(包括戎子酒莊、Tianfu及Great One等若干領先參與者)主要著重中低端市場。相比之下，怡園酒莊則採取不同策略，優先考慮中高端葡萄酒市場，憑藉上述因素，此舉將有可能獲得競爭優勢。

## 法例及法規

本節概述與本集團運營及業務有關的中國法律及法規的若干方面。

### 中國食品安全法規

自二零零九年起，中國當局已頒佈和實施一系列法律及法規，以加強對食品生產、經營及銷售的監督。適用的食品包括任何供人進食或飲用的製成品和原材料，以及傳統上均用作食品及藥品的物質，惟不包括根據全國人民代表大會常務委員會於二零零九年二月二十八日採納並於二零零九年六月一日實施，以及於二零一五年四月二十四日作進一步修訂及於二零一五年十月一日實施的《中華人民共和國食品安全法》僅用作藥品的物質。

根據《中華人民共和國食品安全法》，食品標準乃強制性標準。國務院食品藥品監督管理部門負責對食品生產及分銷實施監督管理，而衛生管理部門將依照本法及國務院規定的職責，組織開展食品安全風險監測和評估，並聯同國務院食品藥品監督管理部門制定並頒佈國家食品安全標準。

為進一步加強食品發牌制度，衛生部於二零一零年三月四日頒佈《餐飲服務許可管理辦法》，並於二零一零年五月一日生效，及國家食品藥品監督管理總局（「**國家食品藥品監督管理總局**」）於二零一五年八月三十一日頒佈經修訂的《食品生產許可管理辦法》及《食品經營許可管理辦法》，並於二零一五年十月一日生效。所有該等法規均進一步指明食品流通許可證、餐飲服務許可證、食品生產許可證及食品經營許可證的資格、申請、簽發及管理。

此外，根據於二零零九年七月二十日頒佈及實施並於二零一六年二月六日進一步修訂及實施的《中華人民共和國食品安全法實施條例》，從事生產食品、食品添加劑及食品相關產品的製造商及貿易商均須遵守法律、法規及適用食品安全標準，建立及改善食品安全管理制度，及採取有效管理措施以確保食品安全。

### 中國酒類流通辦法

根據廈門市人民政府於二零零六年九月九日採納並於同日實施，且於二零一五年十二月三十日進一步修訂及實施的《廈門市酒類管理規定》，從事酒類批發的本地企業應向市酒類專賣局辦理備案登記手續，而從事酒類零售的地方企業應向所在地區酒類管理機構辦理備案登記手續。

## 法例及法規

此外，根據由上海市人民代表大會常務委員會於一九九七年十一月三日採納並於一九九八年一月一日實施，且於二零一零年九月十七日進一步修訂及實施的《上海市酒類商品產銷管理條例》，從事酒類批發的地方企業應向市酒類專賣局申請酒類批發許可證，而從事酒類零售的地方企業則應向地區(國家)酒類管理部門申請酒類零售許可證。

根據山西省人民代表大會常務委員會於一九九九年八月十六日頒佈並於二零零零年一月一日實施的《山西省酒類管理條例》，從事酒類批發的地方企業，須向縣級人民政府主管酒類流通的地方部門提出申請，報所在地(市)主管酒類流通的地方部門審核發放酒類批發許可證。

### 中國葡萄酒行業的市場准入條件

根據中國工業及信息化部頒佈並於二零一二年七月一日實施的《葡萄酒行業准入條件》，從事葡萄酒生產的製造商必須符合載列於上述辦法中有關項目位置及規模、原材料保證、工藝技術及設備、質量控制、環境保護及勞工保障的多種條件。任何新項目或擴建項目均應符合該等條件，並向投資及工業管理的地方機構備案。

### 中國產品責任與質量控制法規

根據全國人民代表大會於一九八六年四月十二日頒佈並於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國民法通則》，對任何人士造成財產損失或人身傷害的不合格產品製造商或售賣者須承擔有關損失或傷害的民事責任。

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九三年十月三十一日頒佈並於二零一三年十月二十五日進一步修訂及於二零一四年三月十五日實施的《中華人民共和國消費者權益保護法》以及全國人民代表大會常務委員會於一九九三年二月二十二日頒佈並於二零零零年七月八日及二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國產品質量法》，消費者因產品缺陷造成人身或財產損害的，可以向製造商或分銷商要求賠償。然而，倘該等產品缺陷及其所造成的人身或財產損害應由製造商負責，倘分銷商已就消費者的損失作出賠償，其後，分銷商可以向製造商尋求賠償。

為就消費者購買或使用食品提供進一步保障，根據《中華人民共和國食品安全法》，(i) 倘食品分銷商未能遵守有關食品安全規定，則可能要繳交罰款，或甚至被責令停業；(ii)

## 法例及法規

倘食品分銷商對消費者或其財產造成任何損害，彼等必須就所造成的損害向有關消費者作出賠償；(iii)倘食品分銷商故意分銷不合格食品，則消費者不僅可就蒙受的損害索償，而且可要求支付最高為有關不合格食品的價格二十倍的賠償金；及(iv)倘消費者因不符合食品安全標準的食品受到損害，可以向經營者或生產商要求賠償損失。接到消費者賠償要求的生產者或經營者，應當實行首負責任制，先行賠付，不得推諉；屬於生產者責任的，經營者賠償後有權向生產者追償；屬於經營者責任的，生產者賠償後有權向經營者追償。

### 中國出口食品生產企業備案管理辦法

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九四年五月十二日頒佈並於二零零四年四月六日及二零一六年十一月七日進一步修訂的《中華人民共和國對外貿易法》，國務院對外貿易主管部門依照本法主管全國對外貿易工作。從事貨物進出口的對外貿易經營者，應當向國務院對外貿易主管部門或者其委託的機構辦理備案登記。此外，從事貨物出口的經營者應當遵守商務部於二零零四年六月二十五日頒佈、於二零零四年七月一日實施並於二零一六年八月十八日進一步修訂及實施的《對外貿易經營者備案登記辦法》。再者，根據海關總署頒佈並於二零一四年三月十三日實施的《中華人民共和國海關報關單位註冊登記管理規定》，除法律、行政法規或海關規章另有規定外，辦理報關業務的報關單位，應當按照該等規定到海關辦理註冊登記。報關單位註冊登記分為報關企業註冊登記和進出口貨物收發貨人註冊登記。進出口貨物收發貨人可以直接到所在地海關辦理註冊登記。

根據國家質量監督檢驗檢疫總局(「**國家質檢總局**」)於二零一一年七月二十六日頒佈，並於二零一六年十月十八日進一步修訂及實施的《出口食品生產企業備案管理規定》，出口食品生產企業須向出入境檢驗檢疫機構備案，並獲得備案證書。倘出口食品生產企業未能履行法定的備案義務，其產品可能不得出口。另外，出口食品生產應遵守國家認證認可監督管理委員會於二零一一年九月十四日頒佈並於二零一一年十月一日實施的《關於發佈出口食品生產企業安全衛生要求和產品目錄的公告》所訂明的食品安全及食品衛生規定。

## 法例及法規

### 中國食品標識法規

根據國家質檢總局於二零零七年八月二十七日頒佈及其後於二零零九年十月二十二日修改及實施的《食品標識管理規定》，食品標識應列明名稱、生產地、生產日期、到期日、貯存情況、淨含量、內合成份以及製造商註冊名稱、地址及聯絡資料。此外，就需要生產許可證的食品而言，標識應列明其食品生產許可證號碼及質量安全標誌。乙醇含量為10%或超過10%的葡萄酒、醋、食用鹽及固體蔗糖或可獲豁免標識到期日。

### 中國標準化法

根據全國人民代表大會常務委員會於一九八八年十二月二十九日頒佈的《中華人民共和國標準化法》及《中華人民共和國標準化法實施條例》，食品衛生標準是食品生產企業須遵守的強制性標準。不符合強制性標準的產品不得分銷或進口。

### 中國廣告規定

根據國家工商行政管理總局於一九九六年十二月三十日頒佈並於一九九八年十二月三日修訂的《食品廣告發佈暫行規定》，發佈葡萄酒類廣告前須獲得食品衛生許可證(被《中華人民共和國食品安全法》廢除並由二零零九年六月一日起規定食品製造商獲得食品生產許可證，貿易商獲得食品流通許可證及餐飲服務供應商獲得餐飲服務許可證的監管系統所取代，並根據國家食品藥品監督管理總局於二零一五年九月三十日頒佈並於當日實施的《關於啟用新版〈食品經營許可證〉的公告》進一步由規定貿易商獲得綜合了食品流通許可證及餐飲服務供應商許可證的食品經營許可證的監管系統取代。

根據國家工商行政管理總局於一九九五年十一月十七日頒佈並於二零一五年九月二十八日修改的《酒類廣告管理辦法》，在推出一則葡萄酒類廣告之前，須獲得合資格食品質量檢驗機構頒發的檢驗合格證明。

### 中國環境保護法

我們適用的主要中國環境保護法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》(「**環境保護法**」)、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》、《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及其他相關法律及法規。

## 法例及法規

根據於一九八九年十二月二十六日生效、於二零一四年四月二十四日進一步修訂且於二零一五年一月一日實施的《環境保護法》，國家環境保護局（「**國家環境保護局**」）將制定有關環境質量控制的國家標準。省級、自治區及直轄市的政府可就全國標準並無具體訂明的事項訂立其當地的地方環保質量控制標準，並向國家環境保護局備案。

排放污染物的企業單位和其他經營者，應當採取措施，防治在生產建設或者其他活動中產生的廢氣、廢水、廢渣、粉塵等對環境的污染和危害。排放污染物的企業單位，應當建立環境保護責任制度，明確單位負責人和相關人員的責任。建設項目中防治污染的設施，應當與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。防治污染的設施應當符合經批准的環境影響評價文件的要求，不得擅自拆除或者閑置。國家依照法律規定實行排污許可管理制度。實行排污許可管理的企業事業單位和其他生產經營者應當按照排污許可證的要求排放污染物；未取得排污許可證的，不得排放污染物。

《中華人民共和國水法》由全國人民代表大會常務委員會於一九八八年一月二十一日頒佈，同年七月一日起生效，且於二零零二年八月二十九日作出進一步修訂，同年十月一日起實施，並分別於二零零九年八月二十七日及二零一六年七月二日再次進行修訂及實施，該法例規定直接從自然資源（例如河流、湖泊或地下水）取水須遵守水使用許可制度。須於提交申請並獲相關水管理機構授予以取水許可證及支付相關水資源費後方能取用該等自然水資源。此外，根據中國國務院於二零零六年二月二十一日頒佈、於二零零六年四月十五日生效並於二零一七年三月一日進一步修訂及實施的《取水許可和水資源費徵收管理條例》，持有取水許可證的企業及個人將有權使用不超過經批准年度用水計劃所訂明的最高水量。倘超過經批准年度用水計劃中的訂明水量，使用者將須繳納額外費用。

### 中國勞動及生產安全法

根據於二零零八年一月一日生效並於二零一二年十二月二十八日進一步修訂及於二零一三年七月一日生效的《中華人民共和國勞動合同法》（「**勞動合同法**」），倘企業或事業單位與勞動者將予或已經建立勞動關係，應以書面形式簽訂勞動合同。

根據於一九九五年一月一日生效並於二零零九年八月二十七日進一步修訂及實施的《中華人民共和國勞動法》，企業和事業單位不得強迫勞動者超時工作，而僱主須根



## 法例及法規

據國家規定向勞動者支付加班工資。此外，勞動工資不得低於當地最低工資標準並須及時支付予勞動者。企業及事業單位須建立並完善工作場所的安全及衛生制度，嚴格遵守國家有關工作場所安全及衛生的規例及標準，向勞動者提供工作場所安全及衛生方面的教育。

根據於二零零二年十一月一日生效並分別於二零零九年八月二十七日及二零一四年八月三十一日進一步修訂及於二零一四年十二月一日實施的《中華人民共和國安全生產法》，企業及事業單位須制定《中華人民共和國安全生產法》及其他相關法律、管理條例、國家標準及行業標準中規定的安全生產辦法。任何未制定安全生產辦法的實體不得進行生產及業務經營活動。企業及事業單位須就安全生產向僱員提供教育及培訓計劃。

根據於二零零四年一月一日生效並於二零一零年十二月二十日進一步修訂及於二零一一年一月一日實施的《工傷保險條例》、於一九九五年一月一日生效的《企業職工生育保險試行辦法》、於二零一一年七月一日生效的《中華人民共和國社會保險法》、於一九九九年一月二十二日生效的《社會保險費徵繳暫行條例》、於一九九九年三月十九日生效的《社會保險登記管理暫行辦法》及於一九九九年四月三日生效並於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》，中國的企業及事業單位須向其僱員提供涵蓋退休金保險、失業保險、生育保險、工傷保險及醫療保險以及住房公積金的福利計劃。

### 中國企業所得稅法

根據於二零零七年三月十六日頒佈並於二零一七年二月二十四日進一步修訂及實施的《中華人民共和國企業所得稅法》（「**企業所得稅**」）以及於二零零七年十二月六日頒佈並於二零零八年一月一日生效實施的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（統稱「**企業所得稅法**」），國內外企業的企業所得稅均統一為**25.0%**。此外，農、林、牧、漁項目的所得可以免徵、少徵稅。

### 中國增值稅法

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日實施，隨後於二零零八年十一月十日修訂並於二零零九年一月一日實施，及於二零一六年二月六日進一步修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的單位和個人，為增值稅（「**增值稅**」）的納稅人，應當依照該等條例繳納增值稅。納稅人銷售或者進口貨物，稅率為**17%**。農業生產者銷售的自產農產品免徵增值稅。

## 法例及法規

### 中國消費稅法

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於二零零八年十一月十日修訂及於二零零九年一月一日實施的《中華人民共和國消費稅暫行條例》，在中國境內生產、委託加工或進口本條例規定的消費品的單位和個人，以及國務院所確定銷售本條例規定的消費品的所有其他單位和個人，為消費稅的納稅人，應當依照本條例繳納消費稅。消費稅的稅目及稅率依照本條例所附的「消費稅稅目稅率表」執行。根據「消費稅稅目稅率表」，酒精類飲品及酒精被分類為消費稅稅目。

### 中國商標法

根據於二零零一年十月二十七日修訂、於二零零一年十二月一日生效並於二零一三年八月三十日進一步修訂及於二零一四年五月一日實施的《中華人民共和國商標法》，註冊商標的有效期自獲准註冊當日起計為期10年。工商行政管理部門有權依法對任何侵犯使用註冊商標專有權的行為進行調查處理。倘案件嚴重構成犯罪，則須移交司法部門處理。

### 中國外匯法

規管中國外匯的主要法律為《中國人民共和國外匯管理條例》。《中國人民共和國外匯管理條例》由國務院於一九九六年一月二十九日頒佈並於一九九六年四月一日實施。於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日，國務院對《外匯管理條例》進行修訂。根據現時生效的《中國人民共和國外匯管理條例》，對經常性國際支付和轉移不予限制。然而資本項目中的外幣交易仍受到限制，須經國家外匯管理局（「**國家外匯管理局**」）及其他相關中國政府機關批准或辦理登記手續。

根據國家外匯管理局於二零一五年三月三十日頒佈並於二零一五年六月一日生效的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》以及國家外匯管理局頒佈並於二零一六年六月九日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》，境內機構的資本項目外匯收入及其結匯所得人民幣資金，可用於自身經營範圍內的經常項下支出，以及適用法律法規允許的資本項下支出。有關資本不得直接或間接用於企業經營範圍以外或法律法規禁止的用途；除法律法規另

## 法例及法規

有規定外，境內企業不得直接或間接將有關資本用於證券投資或銀行保本型產品之外的其他投資理財；有關資本亦不得用於向非關聯企業發放貸款（經營範圍許可的除外）或用於建設或購買非自用房地產（房地產企業除外）。

### 中國外商投資法

外國投資者及外資企業在中國進行投資應遵守中華人民共和國商務部及國家發展和改革委員會於二零一七年六月二十八日修訂及頒佈並於二零一七年七月二十八日實施的《外商投資產業指導目錄》（「目錄」）。目錄載有具體條文指導外資進入市場，詳細訂明有關獲鼓勵外商投資產業、受限制外商投資產業以及遭禁止外商投資產業類別的外資准入範圍。任何未列入目錄的產業均屬允許類產業。

根據目錄，我們從事的業務被列為「允許」類外商投資產業。

根據全國人民代表大會常務委員會於一九八六年四月二十日頒佈並於二零零零年十月三十一日及二零一六年九月三日修訂的《中華人民共和國外資企業法》及《中華人民共和國外資企業法實施細則》，外國投資者在中國境內的投資、獲得的利潤和其他合法權益受中國法律保護。外商獨資企業（外商獨資企業）必須遵守中國的法律、法規，不得損害中國的社會公共利益。外商獨資企業依照經批准的章程進行經營管理活動，不受干涉。

### 中國土地法

根據於一九八六年六月二十五日頒佈並於一九九八年八月二十九日修訂，及於二零零四年八月二十八日進一步修訂並於同日實施的《中華人民共和國土地管理法》，中華人民共和國實行土地的社會主義公有制，即全民所有制和勞動群眾集體所有制。任何單位和個人不得侵佔、買賣或者以其他形式非法轉讓土地。土地使用權可以依法轉讓。根據於一九九一年一月四日頒佈，於一九九九年二月一日實施，並於一九九八年十二月二十七日及二零一一年一月八日修訂，隨後於二零一四年七月二十八日進一步修訂並實施的《中華人民共和國土地管理法實施條例》，農民集體所有的土地，由土地所有者向土地所在地的縣級人民政府土地行政主管部門提出土地登記申請，由縣級人民政府登記造冊，核發集體土地所有權證書，確認所有權。國務院於一九九零年五月十九日頒佈並實施的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「出讓和轉讓暫行條例」）採納一套國有土地使用權出讓和轉讓制度。根據該等條例，中國

## 法例及法規

政府按照所有權與使用權分離的原則，實行城鎮國有土地使用權出讓、轉讓制度，但地下資源、埋藏物和市政公用設施除外。前款所稱「城鎮國有土地」是指市、縣城、建制鎮、工礦區範圍內屬於全民所有的土地。土地使用權出讓是指中國政府以土地所有者的身份將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者，並由土地使用者向中國政府支付土地使用權出讓金的行為。土地使用權出讓應當簽訂出讓合同。

根據於二零零二年八月二十九日頒佈並於二零零三年三月一日實施的《中華人民共和國農村土地承包法》，農村集體經濟組織成員有權依法承包由本集體經濟組織發包的農村土地。根據農業部於二零零五年一月十九日頒佈並於二零零五年三月一日實施的《農村土地承包經營權流轉管理辦法》，承包方合法取得的農村土地承包經營權可以出租方式流轉，即承包商向其他方出租部分或全部農村土地承包經營權，而其他方在一定期限內承擔農業生產活動及管理。

### 中國森林法

根據全國人民代表大會常務委員會於一九八四年九月二十日頒佈並於一九九八年四月二十九日修訂及於二零零九年八月二十七日進一步修訂及實施的《中華人民共和國森林法》，國家及集體擁有的森林、林木和林地以及個人擁有的林木和林地，由縣級以上人民政府登記造冊，發放證書，確認所有權及使用權。根據國務院於二零零零年一月二十九日頒佈及生效並於二零一一年一月八日及二零一六年二月六日進一步修訂的《中華人民共和國森林法實施條例》，依法登記的森林、林木和林地的所有權和使用權受法律保護，任何單位或個人不得侵犯。就單位及個人擁有的林木，所有者應向所在地的縣級人民政府林業主管部門提出登記申請，由該縣級人民政府登記造冊，於核實後，發出證書，以確認林木所有權。

---

## 法例及法規

---

### 中國建築工程法

根據全國人民代表大會常務委員會於二零零七年十月二十八日頒佈，自二零零八年一月一日起生效，並於二零一四年四月二十四日進一步修訂並實施的《中華人民共和國城鄉規劃法》，在城市或鄉鎮規劃區內進行任何建築物、構築物、道路、管線和其他工程建設須取得人民政府城鄉規劃主管部門頒發的施工規劃許可證。

根據住房和城鄉建設部於二零一四年六月二十五日頒佈並於二零一四年十月二十五日實施的《建築工程施工許可管理辦法》，在中國境內從事各類房屋建築及其附屬設施的建造、裝修裝飾和與其配套的線路、管道、設備的安裝，以及城鎮市政基礎設施工程的施工，在開工前須取得相關項目所在地的縣級或以上地方人民政府住房城鄉建設主管部門頒發的施工許可證。

根據國務院於二零零零年一月三十日發佈並強制實施的《建設工程質量管理條例》，建設單位收到建設工程竣工報告後，應當組織設計、施工、工程監理等有關單位進行竣工驗收。建設單位應當自建設工程竣工驗收合格之日起**15**日內，將建設工程竣工驗收報告和規劃、公安消防、環保等部門出具的認可文件或者准許使用文件報建設行政主管部門或者其他有關部門備案。

## 歷史、重組及公司架構

### 概覽

以「怡園酒莊」為品牌，我們是位於山西屢獲殊榮且歷史悠久的葡萄酒生產商，致力於釀製優質葡萄酒以滿足客戶的廣泛需求及定價喜好。於往績記錄期間，我們於山西太谷縣的山西釀酒廠生產一系列優質葡萄酒產品。我們的業務由執行董事、董事會主席兼行政總裁陳女士的父親陳先生與獨立第三方 Sylvian Albert Janvier 先生（「Janvier 先生」）於一九九七年聯合創立。有關詳情請見下文「一歷史及公司發展」一段。於過往數年，我們於中國的釀酒業務顯著增長。

於二零一二年二月，本公司為籌備[編纂]而註冊成立為本集團之[編纂]載體。透過一系列發行及配發以及轉讓本集團營運附屬公司的股份及於二零一七年九月進行的貸款資本化，我們於二零一七年九月完成重組，據此，所有有關營運附屬公司均成為本公司全資附屬公司。有關詳情請見下文「一重組」一段。

### 業務里程碑

下表載列自一九九七年成立以來我們主要成就及業務里程碑的概要：

年份	里程碑事件
一九九七年.....	• 我們的第一間附屬公司龍特由我們的聯合創始人陳先生及 Janvier 先生註冊成立
一九九八年.....	• 我們於山西太谷縣的第一間釀酒廠建造完成
二零零一年.....	• 生產我們的第一批葡萄酒「慶春」
二零零二年.....	• 開始在山西銷售我們的葡萄酒產品
	• 「怡園系列霞多麗2001」榮獲中國環球葡萄酒及烈酒大獎賽(上海2002)金獎
	• 「怡園系列赤霞珠2001」及「怡園系列品麗珠／梅鹿輒／黑比諾2001」榮獲中國環球葡萄酒及烈酒大獎賽(上海2002)銀獎

## 歷史、重組及公司架構

年份	里程碑事件
二零零三年.....	<ul style="list-style-type: none"><li>• 開始在中國其他省份銷售葡萄酒產品</li><li>• 推出莊主珍藏及怡園珍藏系列</li><li>• 「怡園珍藏系列品麗珠2001」榮獲中國環球葡萄酒及烈酒大獎賽(上海2003)金獎</li></ul>
二零零四年.....	<ul style="list-style-type: none"><li>• 「怡園系列梅鹿輒2001」榮獲二零零四年亞洲國際葡萄酒評比賽(The International Wine Challenge of Asia 2004)銀獎</li><li>• 開始生產「深藍」系列</li></ul>
二零零六年.....	<ul style="list-style-type: none"><li>• 怡園酒莊獲山西工商行政管理局頒發「山西標誌性名牌產品」及「山西省著名商標」等稱號</li><li>• 山西酒莊獲山西省質量技術監督局頒發「質量信譽證書」</li></ul>
二零零七年.....	<ul style="list-style-type: none"><li>• 「怡園珍藏系列赤霞珠2004」榮獲二零零七年《品醇客》世界葡萄酒大賽(Decanter World Wine Awards 2007)榮譽獎</li><li>• 推出「深藍」系列</li></ul>
二零零八年.....	<ul style="list-style-type: none"><li>• 怡園酒莊載入哈佛商學院2008年工商管理碩士課程的出版案例研究中(案例題為「Appellation Shanxi : Grace Vineyard」(案例309-075))</li></ul>
二零一零年.....	<ul style="list-style-type: none"><li>• 開始於中國進行葡萄酒產品直接銷售業務</li><li>• 「深藍2008」榮獲國泰航空香港國際葡萄酒及烈酒大賽(Cathay Pacific Hong Kong International Wine &amp; Spirit Competition)銀獎</li></ul>

## 歷史、重組及公司架構

年份	里程碑事件
二零一一年.....	<ul style="list-style-type: none"><li>「怡園珍藏系列赤霞珠2008」榮獲二零一一年《品醇客》世界葡萄酒大賽(Decanter World Wine Awards 2011)銀獎</li></ul>
二零一二年.....	<ul style="list-style-type: none"><li>「怡園酒莊」品牌榮獲葡萄酒雜誌(WINE Magazine)頒發金樽獎二零一二年度最佳酒莊(Best Winery of Golden Bottle Awards 2012)</li></ul>
二零一三年.....	<ul style="list-style-type: none"><li>怡園酒莊獲Hugh Johnson及Jancis Robinson列入《世界葡萄酒地圖(第七版)》</li><li>怡園酒莊榮獲RVF (La Revue du Vin de France)中國優秀葡萄酒大獎二零一三年度最有市場影響力酒莊</li><li>「奏鳴曲2010」榮獲RVF (La Revue du Vin de France)中國優秀葡萄酒大獎二零一三年度金獎</li></ul>
二零一五年.....	<ul style="list-style-type: none"><li>「怡園珍藏系列馬瑟蘭2012」榮獲RVF (La Revue du Vin de France)中國優秀葡萄酒大獎二零一五年度銀獎</li><li>我們於寧夏的第二間釀酒廠開始動工</li><li>山西怡園酒莊獲ISO9001:2008認證</li></ul>
二零一六年.....	<ul style="list-style-type: none"><li>怡園酒莊榮獲酒斛網年度大獎「年度中國精品酒莊」稱號</li></ul>
二零一七年.....	<ul style="list-style-type: none"><li>「怡園珍藏系列赤霞珠2014」榮獲RVF (La Revue du Vin de France)中國優秀葡萄酒大獎二零一七年度金獎</li><li>「怡園酒莊」榮獲RVF (La Revue du Vin de France)中國優秀葡萄酒大獎二零一七年度最有市場影響力酒莊</li><li>「怡園珍藏系列馬瑟蘭2015」榮獲二零一七年《品醇客》亞洲葡萄酒大賽(Decanter Asia Wine Awards 2017)最佳單一品種紅酒最佳白金表現獎章</li><li>「怡園珍藏系列Aglanico 2015」榮獲二零一七年《品醇客》亞洲葡萄酒大賽(Decanter Asia Wine Awards 2017)銅獎</li><li>「怡園珍藏系列赤霞珠2014」榮獲二零一七年《品醇客》亞洲葡萄酒大賽(Decanter Asia Wine Awards 2017)榮譽獎</li></ul>



## 歷史、重組及公司架構

### 歷史及公司發展

#### 我們的創始人

本集團由執行董事、董事會主席兼行政總裁陳女士的父親陳先生與獨立第三方Janvier先生於一九九七年聯合創立，在香港註冊成立本集團首間公司實體龍特。於註冊成立時，龍特分別由陳先生及Janvier先生持有50%及50%。陳先生為扎根於香港的企業家，於中國多個行業(包括污水處理廠及發電廠業務)進行大量投資。作為創始人之一，陳先生憑藉其於過往投資及業務發展積累的財務資源對龍特作出投資。陳先生的私交好友Janvier先生為扎根於法國的企業家，於葡萄酒領域擁有豐富知識，並透過從事貿易業務及商業投資累積財富。

於一九九八年，龍特透過山西怡園酒莊收購多塊土地，組成位於山西的山西釀酒廠。自此及於重組開始前，龍特一直為本集團的主要投資控股公司。透過一系列配發及轉讓龍特的股份，陳先生於二零零二年二月合法及實益擁有龍特已發行股份67%的大多數權益。於二零零二年六月，陳先生的女兒陳女士加入本集團，擔任山西怡園酒莊董事，主要負責經營山西酒莊及山西釀酒廠以及生產葡萄酒產品並掌舵本集團的管理。

透過一系列轉讓龍特股份予陳先生，於二零零四年三月，Janvier先生不再出任龍特股東，以便專注於其他投資及業務發展。於二零零六年三月，陳先生將其於龍特已發行股份中直接及間接持有的全部權益以每股1港元的名義代價分別轉讓予其妻子王女士及其女兒陳女士。自此及於重組開始前，龍特分別由王女士及陳女士持有50%及50%權益。

#### 於往績記錄期間的營運附屬公司

於往績記錄期間，我們的業務及財務業績主要來自中國六間主要營運附屬公司，即山西怡園酒莊、創平、寧夏怡園酒莊、山西紫源、廈門荀福及寧夏甘霖(於二零一八年[編纂]完成出售)。

#### 山西怡園酒莊

山西怡園酒莊於一九九八年八月七日於中國成立為營運有限公司，以經營山西釀酒廠。於往績記錄期間及直至最後可行日期，根據山西怡園酒莊的商業登記執照，其擁有註冊資本人民幣46,800,000元，由本公司透過Medford Global及龍特(分別於英屬處女群島及香港註冊成立的中介投資控股公司)間接全資擁有。有關遵守關於增加山

## 歷史、重組及公司架構

西怡園酒莊註冊資本及股權擁有人分別於二零零四年及二零一零年互相轉讓股權的相關中國法律的詳情，請參閱「一就增加山西怡園酒莊註冊資本及轉讓股權所遵守的相關適用法律及法規」一段。

### 創平

創平於二零一零年七月十四日於中國成立為營運有限公司，以於中國買賣本集團的葡萄酒產品。於往績記錄期間及直至最後可行日期，創平擁有註冊資本200,000美元，由本公司透過Grandtel及卓峻(分別於英屬處女群島及香港註冊成立的中介投資控股公司)間接全資擁有。

### 寧夏怡園酒莊

寧夏怡園酒莊於二零一二年九月十二日於中國成立為營運有限公司，以經營寧夏釀酒廠。於往績記錄期間及直至最後可行日期，寧夏怡園酒莊擁有註冊資本5,000,000美元，由本公司透過Grand Fiesta及振滙(分別於英屬處女群島及香港註冊成立的中介投資控股公司)間接全資擁有。

### 山西紫源

山西紫源於二零一三年十一月二十一日於中國成立為營運有限公司，以經營山西酒莊。於往績記錄期間及直至最後可行日期，山西紫源擁有註冊資本1,300,000港元，由本公司透過Mercci及飛龍(分別於英屬處女群島及香港註冊成立的中介投資控股公司)間接全資擁有。

### 廈門萄福

廈門萄福於二零一二年九月二十九日於中國成立為營運有限公司，以管理我們於中國的葡萄酒產品在線客戶服務平台。於註冊成立時，廈門萄福擁有註冊資本165,000美元，由一間香港控股中介公司瑋源全資擁有，而瑋源則由陳女士全資擁有。陳女士

## 歷史、重組及公司架構

考慮到廈門萄福的銷售表現已穩定，且其線上銷售能力已趨成熟，並能承受已減輕的商業風險，故認為收購廈門萄福為符合本集團的最佳利益。因此，於二零一七年二月二十二日，瑋源的全部100股已發行股份由陳女士以名義代價100港元轉讓予本公司全資擁有的一間香港中介投資控股公司Clover Star。自此及直至最後可行日期，廈門萄福一直由本公司透過Clover Star及瑋源(分別於英屬處女群島及香港註冊成立的中介投資控股公司)間接全資擁有。

### 寧夏甘霖

寧夏甘霖於二零一零年十月十五日於中國成立為營運有限公司，以經營寧夏酒莊。於往績記錄期間，寧夏甘霖擁有註冊資本350,000港元，由本公司透過Interfusion及國豐亞洲(分別於英屬處女群島及香港註冊成立的中介投資控股公司)間接全資擁有。

於[編纂]，控股股東之一陳女士與本公司[訂立]購股協議，據此，本公司已轉讓而陳女士已收購Interfusion全部已發行股本，代價為人民幣1元。有關詳情，請參閱下文「重組—(6)轉讓Interfusion股份」一段。

### [編纂]的理由

我們認為[編纂]及[編纂][編纂]將加強我們的資金基礎，並有助我們落實業務策略。[編纂][編纂]淨額將為本集團提供財務資源，以完成寧夏釀酒廠二期建造工程、撥付加大的營銷力度以推廣「怡園酒莊」品牌及擴大我們於中國及香港葡萄酒市場的市場份額。公開[編纂]的地位亦將擴大我們「怡園酒莊」品牌的知名度，加強普羅大眾及潛在投資者對我們企業的認識，並為日後集資提供平台。有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

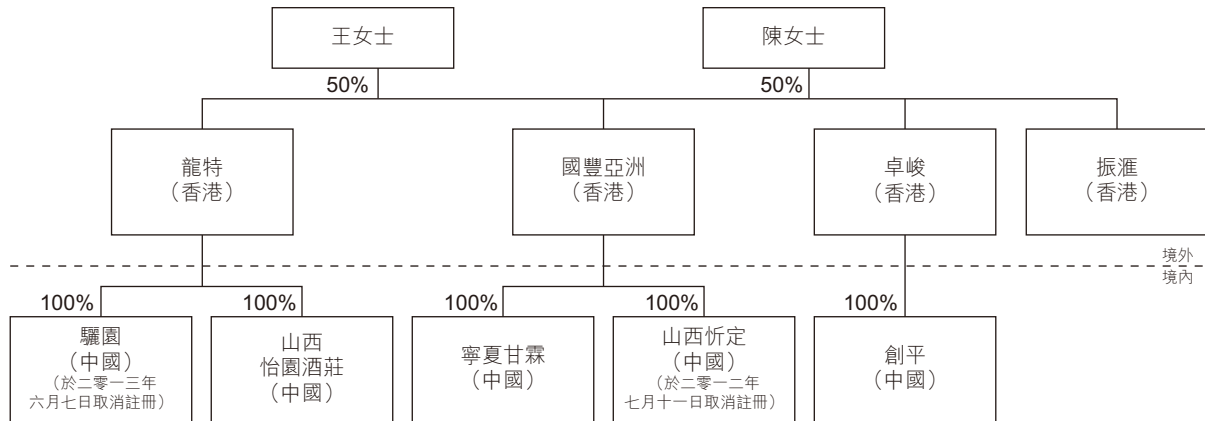
### 重組

自二零一二年一月起，我們為籌備建議[編纂]進行重組。重組包括下列主要步驟，該等步驟擬將中國的釀酒廠業務整合為境外公司股權架構，以進行[編纂]。

### 重組前的公司架構

下圖載列本集團於緊接二零一二年一月重組之前的股權架構。

## 歷史、重組及公司架構



## 歷史、重組及公司架構

### (1) 註冊成立英屬處女群島控股公司及本公司

#### (A) *Palgrave Enterprises*

*Palgrave Enterprises* 於二零一二年一月三日在英屬處女群島註冊成立為有限公司並將法定股本50,000美元分拆為50,000股每股1美元的股份。於二零一二年二月一日，100股按面值繳足的股份已配發及發行予王女士。

#### (B) *Macmillan Equity*

*Macmillan Equity* 於二零一二年一月三日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司並將法定股本50,000美元分拆為50,000股每股1美元的股份。於二零一二年二月一日，100股按面值繳足的股份已配發及發行予陳女士。

#### (C) 本公司

本公司於二零一二年二月十四日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊成立時的法定股本為380,000港元，分拆為380,000,000股每股面值0.001港元的股份。註冊成立後，公司秘書服務提供商Mapcal Limited以名義代價0.001港元向*Macmillan Equity*轉讓一股認購者股份。股份轉讓於二零一二年二月十四日完成。於二零一二年二月二十九日，本公司按面值向*Palgrave Enterprises*配發及發行一股股份。

自此，本公司由*Macmillan Equity*及*Palgrave Enterprises*分別持有50%及50%權益。

### (2) 註冊成立中介英屬處女群島控股公司

#### (A) 註冊成立 *Grandtel*

*Grandtel* 於二零一二年二月一日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司並將法定股本50,000美元分拆為50,000股每股1美元的股份。於二零一二年三月十三日，100股按面值繳足的股份已配發及發行予本公司。

#### (B) 註冊成立 *Interfusion*

*Interfusion* 於二零一二年二月一日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司並將法定股本50,000美元分拆為50,000股每股1美元的股份。於二零一二年三月十三日，100股按面值繳足的股份已配發及發行予本公司。

#### (C) 註冊成立 *Medford Global*

*Medford Global* 於二零一二年二月一日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司並將法定股本50,000美元分拆為50,000股每股1美元的股份。於二零一二年三月十三日，100股按面值繳足的股份已配發及發行予本公司。

## 歷史、重組及公司架構

### (D) 註冊成立 *Grand Fiesta*

*Grand Fiesta* 於二零一二年八月二十日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司並將法定股本 50,000 美元分拆為 50,000 股每股 1 美元的股份。於二零一二年九月六日，100 股按面值繳足的股份已配發及發行予本公司。

### (3) 山西忻定及驪園取消註冊

#### (A) 山西忻定

於二零一二年終止營運前，山西忻定主要在山西忻定從事葡萄種植。於二零一二年三月一日，山西忻定董事會認為該地區不適宜種植優質葡萄，並議決申請該公司取消註冊，而取消註冊於二零一二年七月十一日完成。山西忻定於緊接其取消註冊前擁有償債能力。此後，山西忻定不再為本集團成員公司。

#### (B) 驪園

為收購陝西省土地以供種植葡萄，驪園於二零零六年十月八日註冊成立。本集團隨後決定不再進行土地收購，而專注於山西的業務經營。自其成立以來，驪園並未開展任何業務。於二零一二年六月十八日，驪園董事會議決申請該公司取消註冊並於二零一三年六月七日完成。驪園於緊接其取消註冊前擁有償債能力。此後，驪園不再為本集團成員公司。

### (4) 轉讓中介香港控股公司股份及進一步配發本公司股份

#### (A) 以換股方式轉讓卓峻股份

根據陳女士及王女士(均作為賣方)與本公司(作為買方)訂立日期為二零一二年九月二十日的股份買賣協議，(i)陳女士向 *Grandtel* 轉讓卓峻全部 50 股已發行股份，代價為本公司向 *Macmillan Equity* 配發及發行 50 股股份；及(ii) 王女士向 *Grandtel* 轉讓卓峻全部 50 股已發行股份，代價為本公司向 *Palgrave Enterprises* 配發及發行 50 股股份。股份轉讓於二零一二年十一月五日完成，據此本公司向 *Palgrave Enterprises* 及 *Macmillan Equity* 各自發行 50 股股份。此後，卓峻成為 *Grandtel* 的直接全資附屬公司，而本公司分別由 *Palgrave Enterprises* 及 *Macmillan Equity* 持有 50% 及 50% 權益。

## 歷史、重組及公司架構

### (B) 以換股方式轉讓國豐亞洲股份

根據陳女士及王女士(均作為賣方)與本公司(作為買方)訂立日期為二零一二年九月二十日的股份買賣協議，(i)陳女士向Interfusion轉讓國豐亞洲全部50股已發行股份，代價為本公司向Macmillan Equity配發及發行50股股份；及(ii)王女士向Interfusion轉讓國豐亞洲全部50股已發行股份，代價為本公司向Palgrave Enterprises配發及發行50股股份。股份轉讓於二零一二年十一月五日完成，據此本公司向Palgrave Enterprises及Macmillan Equity各自發行50股股份。此後，國豐亞洲成為Interfusion的直接全資附屬公司，而本公司分別由Palgrave Enterprises及Macmillan Equity持有50%及50%權益。

### (C) 以換股方式轉讓龍特股份

根據陳女士及王女士(均作為賣方)與本公司(作為買方)訂立日期為二零一二年九月二十日的股份買賣協議，(i)陳女士向Medford Global轉讓龍特全部50股已發行股份，代價為本公司向Macmillan Equity配發及發行50股股份；及(ii)王女士向Medford Global轉讓龍特全部50股已發行股份，代價為本公司向Palgrave Enterprises配發及發行50股股份。股份轉讓於二零一二年十一月五日完成，據此本公司向Palgrave Enterprises及Macmillan Equity各自發行50股股份。此後，龍特成為Medford Global的直接全資附屬公司，而本公司分別由Palgrave Enterprises及Macmillan Equity持有50%及50%權益。

### (D) 以換股方式轉讓振滙股份

根據陳女士及王女士(均作為賣方)與本公司(作為買方)訂立日期為二零一二年九月二十日的股份買賣協議，(i)陳女士向Grand Fiesta轉讓振滙全部50股股份，代價為本公司向Macmillan Equity配發及發行50股股份；及(ii)王女士向Grand Fiesta轉讓振滙全部50股股份，代價為本公司向Palgrave Enterprises配發及發行50股股份。股份轉讓於二零一二年十月十二日完成，據此本公司向Palgrave Enterprises及Macmillan Equity各自發行50股股份。此後，振滙成為Grand Fiesta的直接全資附屬公司，而本公司分別由Palgrave Enterprises及Macmillan Equity持有50%及50%權益。

### (E) 配發本公司股份

根據日期為二零一二年十一月五日的董事會決議案，16股及282股股份按每股面值0.001港元分別向Palgrave Enterprises及Macmillan Equity各自配發及發行。於完成後，本公司由Palgrave Enterprises及Macmillan Equity擁有31%及69%的權益。

## 歷史、重組及公司架構

### (5) 註冊成立本集團新增附屬公司、轉讓香港附屬公司股份及進一步向 *Macmillan Equity* 配發股份

#### (A) 註冊成立寧夏怡園酒莊

寧夏怡園酒莊於二零一二年九月十二日於中國成立為外商獨資企業，註冊資本為5,000,000美元，由振滙全資擁有。

#### (B) 註冊成立飛龍

飛龍於二零一三年四月十六日於香港註冊成立為有限公司並按面值向公司秘書服務提供商 True Friendship Limited 發行一股股份。

#### (C) 註冊成立 *Mercci*

*Mercci* 於二零一三年十月一日在英屬處女群島註冊成立為有限公司並將法定股本50,000美元分拆為50,000股每股1美元的股份。於二零一三年十月十五日，100股 *Mercci* 股份已按面值配發及發行予本公司。

#### (D) 轉讓飛龍股份

於二零一三年十月十七日，公司秘書服務提供商 True Friendship Limited 按名義代價1港元向 *Mercci* 轉讓一股飛龍股份及99股飛龍股份按面值以代價99港元配發及發行予 *Mercci*。股份轉讓及配發於二零一三年十月十七日完成。此後，飛龍一直為 *Mercci* 的直接全資附屬公司。

#### (E) 註冊成立山西紫源

山西紫源於二零一三年十一月二十一日於中國成立為外商獨資企業，註冊資本為1,300,000港元，由飛龍全資擁有。

#### (F) 註冊成立 *Clover Star*

*Clover Star* 於二零一七年一月四日在英屬處女群島註冊成立為有限公司並將法定股本50,000美元分拆為50,000股每股1美元的股份。於二零一七年二月八日，100股 *Clover Star* 股份已按面值配發及發行予本公司。



## 歷史、重組及公司架構

### (G) 透過收購瑋源股份收購廈門萄福

於二零一七年二月二十二日，陳女士以名義代價100港元向Clover Star轉讓全部100股瑋源股份。股份轉讓於二零一七年二月二十二日完成。自此及直至最後可行日期，瑋源及其全資附屬公司廈門萄福成為本公司間接全資附屬公司。

### (H) 貸款資本化及向Macmillan Equity及Palgrave Enterprises進一步配發股份

根據日期為二零一七年九月八日之確認契據，本公司結欠陳女士為數124,649,191港元的金額被視為於二零一七年九月十四日透過向Macmillan Equity配發及發行217股股份而悉數償還。於二零一七年九月十四日，83股股份按面值配發及發行予Palgrave Enterprises。自此及直至最後可行日期，本公司一直分別由Palgrave Enterprises及Macmillan Equity持有30%及70%權益。

### (6) 轉讓Interfusion股份

根據控股股東之一陳女士與本公司所訂立日期為[編纂]的購股協議，本公司[已出售]而陳女士[已收購]Interfusion(其透過國豐亞洲持有寧夏甘霖全部股權)全部已發行股本，代價為人民幣1元，其乃參考以下事項後達致：(i)寧夏甘霖於二零一七年十二月三十一日的負債淨額約為人民幣5.4百萬元，及(ii)由獨立估值師所釐定寧夏甘霖於二零一七年十二月三十一日的公平值為人民幣零元(上述負債淨額狀況所致)。有關該等理由的詳情，請參閱本文件「業務－原材料－出售寧夏酒莊」。該轉讓事宜已於二零一八年[編纂]完成。此後，Interfusion、國豐亞洲及寧夏甘霖各自不再為本集團附屬公司。

### 就增加山西怡園酒莊註冊資本及轉讓股權所遵守的相關適用法律及法規

山西怡園酒莊由龍特及山西省物資產業集團(國有企業及獨立第三方)於一九九八年八月七日在中國成立，初期註冊資本為2,100,000美元(相當於約人民幣13,650,000元)，其中由龍特注資1,890,000美元(相當於約人民幣12,285,000元)及由山西省物資產業集團注資210,000美元(相當於約人民幣1,365,000元)，分別相當於註冊資本的90%及10%。

於二零零四年七月五日，山西怡園酒莊的註冊資本增加人民幣11,193,000元(相當於約1,722,000美元)，其由龍特悉數出資。山西怡園酒莊註冊資本的增加經山西人民政府及山西省工商行政管理局批准，並分別於二零零四年六月及七月正式取得有關牌照及證書，以反映有關增加。因此，龍特及山西省物資產業集團分別於山西怡園酒莊擁有94.52%及5.48%股權(「註冊增資」)。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

根據龍特與山西省物資產業集團所訂立日期為二零一零年十月二十七日的股權轉讓協議，山西省物資產業集團將其於山西怡園酒莊全部**5.48%**股權轉讓予龍特（「**股權轉讓**」），代價為**1,508,000**美元（相當於約人民幣**9,802,000**元，於二零一零年十二月七日償還）。該代價由龍特與山西省物資產業集團經公平磋商後釐定，並由龍特以現金悉數清付。自此之後，龍特成為山西怡園酒莊的唯一股東，而山西怡園酒莊成為外商獨資企業。股權轉讓經晉中市商務部、山西省人民政府及山西省工商行政管理局批准，並於二零一零年十一月取得有關證書及牌照。

## 歷史、重組及公司架構

據中國法律顧問的意見，根據《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》、《國有資產評估管理辦法》及《國有資產評估管理辦法施行細則》所載規定，由於山西省物資產業集團為國有獨資企業，因註冊增資，故其股權被視為已變更。山西省物資產業集團須(i)申請由相關評估機構對其國有股權進行估值，及(ii)於註冊增資前取得國有資產管理部門發出的確認函。中國法律顧問已給予我們意見，山西省物資產業集團並未遵守該等規定，故註冊增資或會被國有資產管理部門視為無效。

據中國法律顧問的意見，根據《中華人民共和國企業國有資產法》、《企業國有資產評估管理暫行辦法》及《企業國有產權轉讓管理暫行辦法》，於股權轉讓前，山西省物資產業集團須申請就有關轉讓進行估值並於依法設立的產權交易所公開進行轉讓。據中國法律顧問所給予的意見，山西省物資產業集團並未遵守該等規定，故存在相關國有監管機關提出訴訟的風險，且股權轉讓或會被視為無效，而龍特或須將山西怡園酒莊的相關股權退還予山西省物資產業集團。

中國法律顧問進一步給予我們意見，根據中國現行適用的法律及法規，並無可供龍特及／或山西怡園酒莊採用以糾正上述山西省物資產業集團有關註冊增資及股權轉讓的違規行為的有效補救程序。董事確認本集團於註冊增資及股權轉讓前概不知悉或獲告知適用於山西省物資產業集團的法例規定。

倘註冊增資及股權轉讓經有關法院或當局撤銷或作廢，而龍特無法購回山西省物資產業集團於山西怡園酒莊的全部股權，則山西怡園酒莊的股權或會復歸由龍特及山西省物資產業集團分別持有90%及10%股權，而山西怡園酒莊將成為本集團的非全資附屬公司。有關上述違規行為的潛在風險詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－未能遵守適用於增加山西怡園酒莊註冊資本及轉讓股權的有關中國法律程序或會影響我們於山西怡園酒莊的股權」分節。

## 歷史、重組及公司架構

按以下基準：(i)山西怡園酒莊已取得由相關中國政府機關就批准(其中包括)註冊增資及股權轉讓所發出的牌照及證書；及(ii)註冊增資及股權轉讓分別發生超過13年及七年，而自此及直至最後可行日期，我們並不知悉有關機關正進行任何調查或提出任何法律程序而可能導致有關事宜遭撤銷或作廢，故董事認為註冊增資及股權轉讓被相關法院或當局撤銷或作廢的風險不大可能發生。

為回應上述違規行為，山西省物資產業集團於二零一二年四月十二日發出承諾函，聲明(其中包括)(i)山西省物資產業集團已取得必要的內部決議案(例如股東決議案、董事會決議案等)以批准股權變更及股權轉讓的交易；(ii)山西省物資產業集團的授權代表已簽署相關交易文件及向相關審批及登記機構提交的申請書；(iii)倘股權變更及股權轉讓遭相關機構或法庭撤銷或判決無效，山西省物資產業集團將遵守中國法律項下的必要程序並將在適用中國法律項下所允許的情況下按相同商業條款重新訂立及完成股權變更及股權轉讓；(iv)重新訂立註冊增資及股權轉讓的工作完成前，山西酒莊行使的權利將維持不變及不受影響；及(v)倘註冊增資及轉讓股權遭撤回或宣告失效，山西省物資產業集團將就所產生的一切損失對龍特及山西怡園酒莊作出彌償(因轉讓股權而支付的代價除外)。

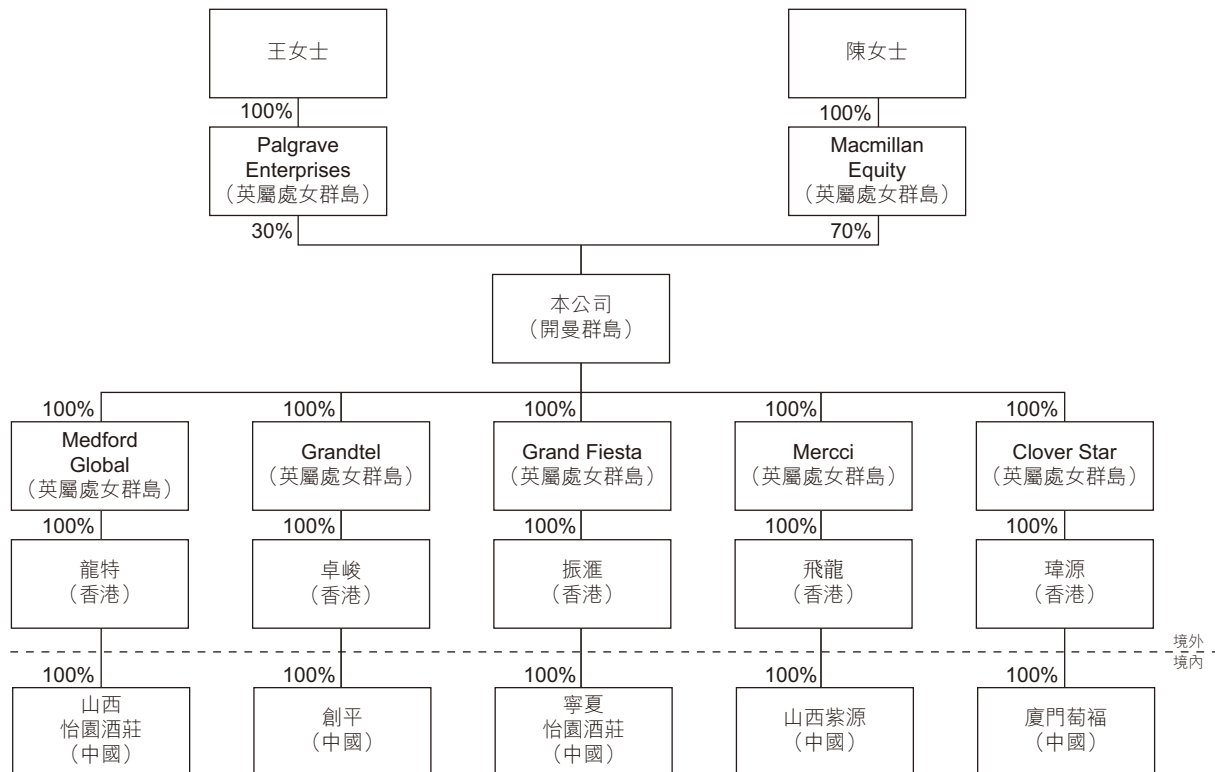
此外，我們的控股股東已訂立以本公司為受益人的彌償契據，據此，倘因註冊增資及轉讓股權遭撤回或宣告無效而產生的任何損失不獲山西省物資產業集團悉數彌償，彼等共同及個別同意及承諾(其中包括)就該等損失對山西怡園酒莊作出彌償。

除本文件所披露者外，本公司確認，據中國法律顧問所給予的意見，本公司已就落實重組從中國有關機構取得一切所需批准並確認重組遵守相關適用法律及法規。

## 歷史、重組及公司架構

### 緊隨重組完成後的公司架構

下圖載列緊隨重組後以及緊接[編纂]及[編纂]完成前的公司及股權架構。



### 國家外匯管理局規例

根據由國家外匯管理局頒佈並於二零一四年七月四日起生效的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局第37號通知**」)，當中國個人居民透過其合法境內及境外資產或權益向境外特殊目的公司(「**特殊目的公司**」)出資時，則彼等須就其投資向當地國家外匯管理局分局辦理登記。國家外匯管理局第37號通知亦規定，境外特殊目的公司發生中國個人居民股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生增資或減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，中國個人居民須辦理變更登記手續。

由於個人控股股東(即陳女士)並非國家外匯管理局規例項下界定的中國境內居民，故陳女士毋須根據國家外匯管理局規例項下規定進行重組及[編纂]。

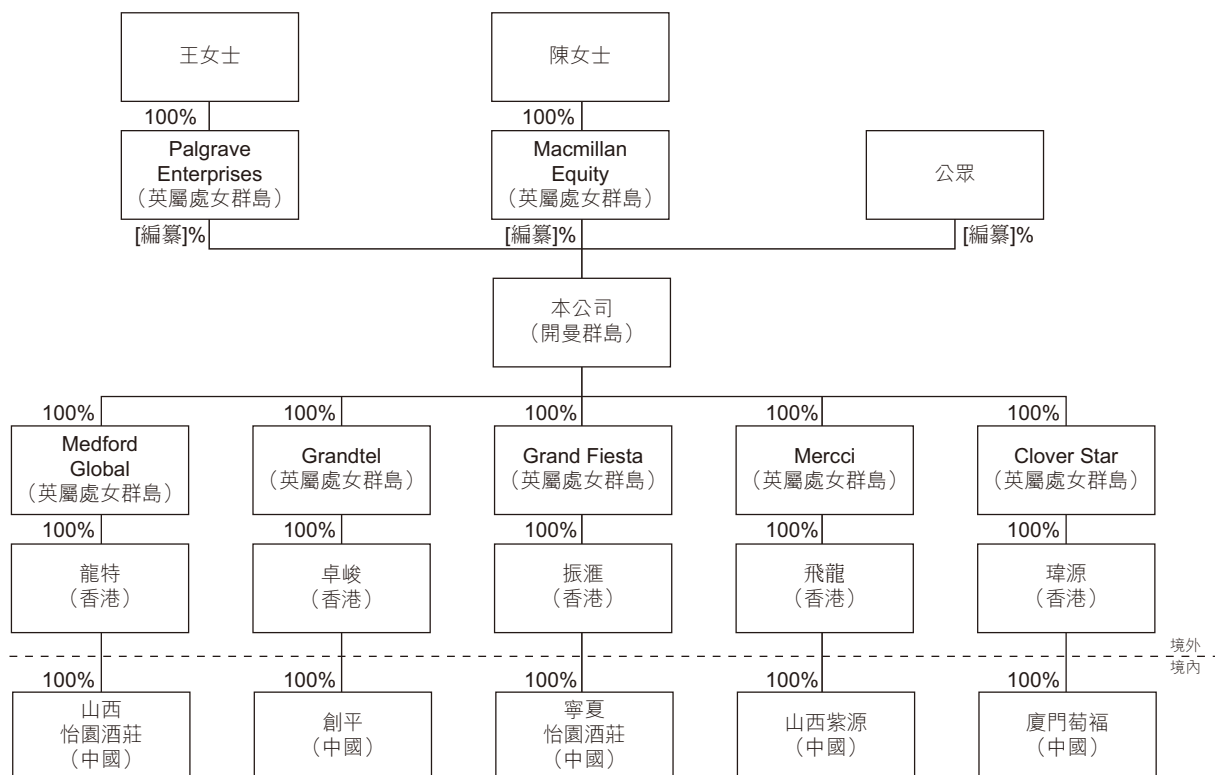
## 歷史、重組及公司架構

### [編纂]及[編纂]

待本公司股份溢價賬因[編纂]而入賬後，本公司會將全部或部分(視情況而定)股份溢價賬結餘資本化，並撥出有關金額按面值全數繳足合共[編纂]股及[編纂]股股份，以於緊接[編纂]完成前按Macmillan Equity及Palgrave Enterprises各自現有持股比例分別配發及發行予彼等。因此，緊隨[編纂]及[編纂]完成後，Macmillan Equity、Palgrave Enterprises及公眾將分別擁有本公司經擴大已發行股本約[編纂]、[編纂]及[編纂](假設[編纂]或根據購股權計劃授出的任何購股權均未獲行使)。

### 緊隨[編纂]及[編纂]完成後的公司架構

下圖載列緊隨[編纂]及[編纂]完成後的公司及股權架構(並未計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後而發行的任何股份)。



## 業 務

### 概 覽

我們是以「怡園酒莊」為品牌，位於山西屢獲殊榮且歷史悠久的葡萄酒生產商，致力於釀製優質葡萄酒以滿足客戶的廣泛需求及定價喜好。於往績記錄期間，我們近乎全部葡萄酒產品均在中國銷售，且最大銷售地點為我們的總部所在地山西，我們從山西所產生收益加權平均佔我們的收益約**61.8%**，根據弗若斯特沙利文報告，按二零一六年的零售收益計，我們為山西最大葡萄酒生產商，佔市場份額約**14.9%**。根據弗若斯特沙利文報告，於整個中國葡萄酒市場中，就零售收益而言，我們於二零一六年是排名第**16**的本地葡萄酒生產商。

我們的「怡園酒莊」葡萄酒產品組合主要包括紅酒，根據質量及價格可大致分為**(1)** 高端葡萄酒組合，零售價介乎每**750**毫升瓶裝人民幣**199**元至人民幣**598**元的中高端葡萄酒系列，以擁有較高消費能力且於挑選葡萄酒時注重質量的高管客戶及企業客戶為目標客戶，及**(2)** 入門葡萄酒組合，零售價較為相宜，每**750**毫升瓶裝為人民幣**125**元或以下，迎合較為注重價格的大眾市場。於往績記錄期間，我們的葡萄酒產品組合有高端葡萄酒組合及入門葡萄酒組合，各有不同，而我們因應客戶的喜好、中國政府有關酒精飲料消費及開支的政策以及中國葡萄酒市場的整體氛圍作出調整。為迎合客戶不同的口味及喜好，我們亦會不時**(1)** 釀製白葡萄酒及起泡酒以及季節限定及特調紅酒，及**(2)** 進口少量海外釀製的葡萄酒。

我們於一九九七年在山西開始發展業務，現已發展成為中國家喻戶曉的葡萄酒生產商，以產品質量及物超所值稱著。我們的「怡園酒莊」品牌於山西備受推崇，而我們於往績記錄期間在該省的銷售表現及山西省工商行政管理局嘉許我們為「山西頂級品牌」足以證明我們的聲名顯赫。我們的葡萄酒產品組合屢獲海內外行業嘉獎及認可，例如於二零一七年榮獲金獎並獲《La Revue du Vin de France》(中文版)評為「最佳性價比」。該等葡萄酒產品組合亦深受中國及香港品酒師的歡迎，於多間跨國豪華連鎖酒店均有供應。有關我們獲得的獎項及行業嘉許的詳情載於下文「—我們的葡萄酒產品組合—獎項及嘉許」。

我們的葡萄酒產品現時於我們的山西釀酒廠釀製，該釀酒廠建築面積約為**29,064.27**平方米，具備**125**個釀酒罐。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年釀酒季節期間估計佔用釀酒罐分別約**95.2%**、**80.6%**及**70.1%**，我們認為，我們整體上充分利用山西釀酒廠，並需要更多釀酒廠房以實現未來增長。於往績記錄期間，我們於寧夏開始興建一間新釀酒廠，佔地面積約為**72,800**平方米且預期於二零二零年底前安裝**75**個釀酒罐。寧夏酒莊一期建設工程已於二零一七年十二月完工，建築面積約為**8,600**平方米，配備**41**個釀酒罐。於往績記錄期間，我們亦一直在山西酒莊及寧夏酒莊種植及採收用於釀酒的自種葡萄，並自寧夏(為中國最著名的葡萄種植及釀酒地區)的鄰近葡萄園採購不同種類的外購葡萄。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，我們的自種葡萄佔釀酒所用葡萄總量平均約**61.7%**以及總量的**100%**、**71.2%**及**40.6%**。於往績記錄期間，外購葡萄加權平均佔我們用於釀酒的葡萄數量**38.5%**，而於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年各年度分別佔總量零、**28.8%**及**59.4%**。

## 業 務

為修正寧夏酒莊地塊的土地使用權及不合規土地用途的若干缺陷，故我們於二零一八年[編纂]不再營運寧夏酒莊，並向控股股東陳女士[出售]寧夏酒莊地塊。因此，我們不再於寧夏種植及採收葡萄，而山西酒莊將自二零一八年釀酒季節起成為自種葡萄的唯一來源。董事目前擬以寧夏酒莊的種植能力來替代寧夏與日俱增地採購外購葡萄。董事相信，此舉將不會對我們的業務模式及營運活動造成任何重大干擾。有關基準，請參閱「—原材料—葡萄」。

我們的葡萄酒產品大部分透過13名分銷商的網絡主要售往中國，同時亦售往香港及其他國際市場。於往績記錄期間，按收益計，我們平均約61.3%收益源自透過獨家分銷商山西加佳在山西銷售源自葡萄酒產品，而我們與山西加佳已建立超過12年的長期業務關係。我們認為，我們並無過分依賴山西加佳，因為我們的業務關係屬互利、友好及可持續。有關進一步詳情，請參閱下文「—銷售及分銷—分銷商—與分銷商的關係」。除山西外，我們在中國的其他主要銷售市場為福建、浙江、河南、湖南及廣東省。我們亦透過京東及天貓等第三方營運的大型中國線上虛域積極建立及拓展我們的線上銷售能力。我們不時直接向終端用戶銷售，主要是因應個人、企業及商業活動的需要。於整個往績記錄期間，向分銷商作出銷售仍為我們的主要銷售渠道，而於我們的財務報表中分銷商作為我們的客戶入賬。

根據弗若斯特沙利文報告，中國葡萄酒市場於二零一二年至二零一四年下跌，乃主要由於中國政府的節儉運動限制酒精飲料奢侈開支所致。該等運動對我們的高端葡萄酒組合(通常利潤率較高且為我們先前的業務重心)的銷售業績及我們的整體財務表現產生特別負面的影響。根據我們的未經審核管理賬目，於截至二零一二年至二零一四年十二月三十一日止財政年度，我們的收益、銷量、毛利及純利分別以負複合年增長率約26.1%、20.9%、31.2%及46.2%下降。董事認為，與整個中國葡萄酒市場的業內同行相比(根據弗若斯特沙利文報告，於二零一二年至二零一四年，就銷量及銷售收益分別錄得負複合年增長率10.9%及6.1%)，我們就應對中國政府節儉運動負面影響所付出的努力並不十分有效。此乃歸因於董事在二零一二年對高端葡萄酒組合持續受歡迎的願景(於二零一二年至二零一四年未能實現)。由於我們一般提前一年計劃葡萄種植組成及制定釀酒計劃，故我們的存貨水平主要由二零一二年至二零一四年的高端葡萄酒組合組成，該等存貨水平並不符合中國政府節儉運動項下的客戶需求。



---

## 業 務

---

自此我們一直響應中國政府的節儉運動，推出措施如下：(1)自二零一四年起調整我們的葡萄酒產品組合，並日益重視我們的入門葡萄酒組合，使我們實際銷量及收益的貢獻較過往年度有所增加；(2)透過(其中包括)於寧夏建立據點，優化我們的釀酒及營運過程；及(3)調整分銷商網絡的組成及商業條款，而該等舉措均可讓我們能更好地控制整個生產鏈及銷售渠道。根據弗若斯特沙利文報告，由於中國人口不斷增長、城市化進程加快、生活水平提高及飲用葡萄酒人數不斷增加，故自二零一五年以來中國葡萄酒市場持續復甦。此外，葡萄酒生產商(例如本公司)可提供更多經濟實惠且物超所值的葡萄酒產品，而中國公眾逐漸趨向在家庭及社交聚會(而非職場)上飲用紅酒。因此，我們能穩定二零一五財年的財務業績並自二零一四年起實現收益及溢利增長。

## 業 務

我們於往績記錄期間的財務業績呈下降趨勢，且收益及溢利於二零一五財年至二零一六財年期間分別下降約**21.9%**及**38.6%**。該下降主要歸因於二零一五財年的非經常性銷售活動的平均售價較往常高，包括(1)向執行董事兼控股股東陳女士的父親作出直銷約人民幣**2.4**百萬元以作其個人之用，及(2)為迎合相關終端用戶的業務及企業活動而向獨立第三方進行的兩次直接批量銷售約人民幣**15.2**百萬元。除該等銷售活動外，我們於二零一五財年的收益及毛利將分別約為人民幣**50.8**百萬元及人民幣**25.3**百萬元。該等銷售活動因其性質使然，並無於二零一六財年以相若規模重現，且如不計及該等銷售活動，我們透過主要分銷商銷售渠道獲得的收益按備考基準計實際上呈溫和上升趨勢。根據我們於二零一七財年的經審核財務業績，我們的收益再次穩步增長，且我們目前預期，營運業績於[編纂]後將繼續改善，透過多元化葡萄酒產品組合以迎合客戶喜好、中國政府節儉運動持續施行及中國葡萄酒市場整體氛圍、提升「怡園酒莊」品牌知名度及形象、拓展銷售渠道範疇及透過興建寧夏釀酒廠提高產品質量及釀酒能力，我們的經營業績於上市後將繼續好轉。有關我們為提升業務及財務表現而制定的策略，請參閱下文「一業務策略」。潛在投資者務請細閱「風險因素—有關本集團及業務的風險—我們的業務及財務表現已經及可能因政府政策對中國葡萄酒行業所產生的不明朗因素而受到不利影響」及「風險因素—有關本集團及業務的風險—二零一五財年的非經常性銷售活動，於往績記錄期間的剩餘期間及直至最後可行日期，並無以相若規模重現，亦非本集團的未來財務表現指標」的風險因素。我們於往績記錄期間的財務表現的詳細分析載於「財務資料」。

下表顯示我們於往績記錄期間的主要銷售及財務表現：

	二零一五財年				二零一六財年				二零一七財年			
	收益	銷量	平均售價	毛利率	收益	銷量	平均售價	毛利率	收益	銷量	平均售價	毛利率
	人民幣千元 (百分比)	千瓶	人民幣 元/瓶		人民幣千元 (百分比)	千瓶	人民幣 元/瓶		人民幣千元 (百分比)	千瓶	人民幣 元/瓶	
高端葡萄酒組合...	44,881 (65.6%)	403	111.5	81.8	29,559 (55.4%)	231	128.0	80.4	44,256 (69.9%)	331	142.3	74.8
入門葡萄酒組合...	22,098 (32.3%)	827	26.7	31.2	23,074 (43.2%)	852	27.1	36.0	24,687 (35.1%)	863	28.6	25.1
其他 .....	1,457 (2.1%)	37	39.7	54.8	734 (1.4%)	8	88.6	72.6	1,441 (2.0%)	28	50.7	46.3
總計 .....	<u>68,436</u> (100%)	<u>1,267</u>	<u>54.0</u>	<u>57.8</u>	<u>53,367</u> (100%)	<u>1,091</u>	<u>48.9</u>	<u>51.8</u>	<u>70,384</u> (100%)	<u>1,202</u>	<u>58.5</u>	<u>48.4</u>

## 業 務

### 競爭優勢

我們是中國屢獲殊榮且歷史悠久的葡萄酒生產商，根據弗若斯特沙利文報告，按二零一六年零售收益計，我們佔山西省最大市場份額(14.9%)。我們擁有以下競爭優勢，且認為該等優勢使我們從競爭對手中脫穎而出，並使我們的市場地位得到鞏固及將繼續推動我們的未來增長：

### 屢獲殊榮的「怡園酒莊」品牌及優質葡萄酒產品使我們在中國享有較高知名度及公眾認知

歷經二十多年的經營發展，我們已成功將「怡園酒莊」品牌打造為中國主要市場優質及物超所值葡萄酒的象徵。特別是，我們的「怡園酒莊」品牌在山西省總部備受認可，並於二零零六年獲山西省工商行政管理局嘉許為「山西頂級品牌」。由於按二零一六年的零售收益計，我們仍是最大的葡萄酒生產商，佔市場份額14.9%，故我們相信，我們的強大品牌價值及認可度有助我們在該省保持強勁的銷售表現。根據弗若斯特沙利文報告，按銷售收益計，於二零一六年，山西佔中國葡萄酒市場約0.8%。

我們的「怡園酒莊」品牌及葡萄酒產品所獲得的國內外獎項與行業嘉許使我們能將產品自山西省推廣至中國其他地區、香港及其他國際市場。我們於二零一七年獲法國知名國際行業刊物《La Revue du Vin de France》(中文版)評為「最有市場影響力酒莊」，並於二零一六年獲中國廣受歡迎的葡萄酒評論網站酒斛網評為「年度中國精品葡萄酒生產商」。我們將對「怡園酒莊」品牌的認可歸因於我們對葡萄酒產品質量的投入。我們的葡萄酒產品亦深受中國及香港的品酒師歡迎，並於多間跨國豪華連鎖酒店均有供應。我們在中國成功創立備受認可的釀酒業務得到哈佛商學院的認可，其選擇我們作為其課程的個案研究。

我們相信，我們所生產的每瓶葡萄酒上的「怡園酒莊」品牌將繼續為葡萄酒消費大眾提供中國製造的優質葡萄酒產品，並將帶動我們的銷售表現。

### 多元化葡萄酒產品組合迎合客戶廣泛的定價喜好

我們的多元化葡萄酒產品組合主要包括紅酒系列，各系列迎合要求不同質量及定價喜好的客戶，並大致可分為(1)高端葡萄酒組合，零售價介乎每750毫升瓶裝人民幣199元至人民幣598元的中高端葡萄酒產品，以擁有較高消費能力且於挑選葡萄酒時注重質量的高管客戶及企業客戶為目標客戶，及(2)入門葡萄酒組合，價格較為相宜，每750毫升瓶裝的零售價為人民幣125元或以下，迎合追求價格相宜的大眾市場。由於中國葡萄酒消費大眾有著廣泛的人口結構及不同的口味與喜好，故我們的多元化葡萄酒產品組合使我們能佔據一系列細分市場並將繼續擴大我們的市場份額。為進一步豐

## 業 務

富我們的葡萄酒產品系列，我們不時根據市場喜好釀造白葡萄酒並推出「德寧」起泡葡萄酒系列，以滿足中國年輕人及女性群體對該類日益受歡迎葡萄酒的需求。

我們的多元化葡萄酒產品組合使我們能應對市場趨勢及客戶定價喜好。尤其重要的是，自二零一二年中國政府實施及執行節儉運動後限制酒精飲料的奢侈消費，對我們高端葡萄酒組合的需求亦有所減少。其後我們一直能利用入門葡萄酒組合維持及穩定我們的銷售渠道。於往績記錄期間，我們調整自種葡萄的種植時間表及結構，並因應市場趨勢及需求，相應地調整高端及入門葡萄酒組合的釀酒工序，令我們入門葡萄酒組合佔我們實際銷量及收益的比重相較過往年度有所增加。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，我們入門葡萄酒組合所佔收益比重分別約為**32.3%**、**43.2%**及**35.1%**。

### 於山西及寧夏的戰略部署令我們擁有垂直整合生產鏈及增長能力

我們的主要釀酒廠房山西釀酒廠的建築面積約為**29,064.27**平方米，具備**125**個釀酒罐。於二零一六年，我們亦開始興建寧夏釀酒廠，其預期總建築面積為**72,800**平方米並配備**75**個釀酒罐。寧夏釀酒廠一期建設工程已於二零一七年十二月竣工並預期於二零一八年葡萄採收季節後全面投入營運，而餘下的二期建設工程預期將於二零二零年底竣工。山西及寧夏被視為中國頗負盛名的釀酒地區，兩地均具有適宜氣候，且國家及地區政府實施有利政策鼓勵、支持和推動釀酒業務。特別是，寧夏葡萄酒行業於過去數年市道暢旺，且寧夏地區政府繼續向葡萄酒行業提供有利政策及其他無形支持。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，我們接獲寧夏地區政府補助約人民幣**0.6**百萬元、人民幣**0.2**百萬元及人民幣**0.3**百萬元。

於往績記錄期間，我們於山西酒莊及寧夏酒莊種植我們的自種葡萄。於我們不再營運寧夏酒莊及於二零一八年**[編纂][出售]**寧夏酒莊地塊後，山西酒莊將自二零一八年釀酒季節起成為自種葡萄的唯一來源。於往績記錄期間，按加權平均數計，我們的自種葡萄佔釀酒所用葡萄總量平均**61.5%**（分別為於二零一五財年、二零一六年財年及二零一七財年各年以及總量的**100%**、**71.2%**及**40.6%**）。我們的自種葡萄使我們擁有垂直整合生產鏈，能對產品及原材料質量加強控制，此舉對釀造高端葡萄酒組合尤其重要。我們山西酒莊的建築面積約為**480,488.53**平方米，加上於寧夏的外部葡萄供應商為數眾多，故基本足以應付我們當前的釀酒需求及支撐我們的未來增長計劃。憑藉山西及寧夏的葡萄種植及／或釀酒基地，我們能夠分散不利天氣狀況及其他不利於釀酒過程的自然災害帶來的風險，再加上山西及寧夏於二零二零年底前加起來共有**200**個釀酒罐，我們於該兩地的釀酒能力現時預期將使我們能把握中國整體葡萄酒消費的未來增長，據弗若斯特沙利文預測，於二零一六年至二零二一年期間，中國整體葡萄酒消費的複合年增長率為**6.8%**。為維持寧夏釀酒廠的額外釀酒能力及彌補關閉寧夏酒莊的影響，我們預期日後將會可能採購更多外購葡萄。

## 業 務

### 可靠的分銷商網絡及不斷提升的網絡銷售能力有助提升我們的銷售表現

由13名分銷商組成的分銷商網絡為我們的主要銷售渠道。我們的所有分銷商於銷售及營銷方向與我們緊密合作，並就葡萄酒產品的價值及市場定位與我們擁有相同願景。我們已與截至今日曾為我們的市場地位作出貢獻的部分主要分銷商建立長期且具商業可行性的合作關係。特別是，我們與山西加佳逾十二年的密切合作，山西加佳是我們在山西的唯一獨家分銷商，透過彼此不懈的努力，我們在山西省已建立起品牌形象、公眾認知度及領先銷售水平，按二零一六年的零售收益計，我們佔山西省最大市場份額。

我們通常將銷售區域劃分予每一分銷商，每一分銷商均被管理層視為於該地區擁有強大的當地行業知識、業務網絡及聯繫以及批發及零售能力。我們通常不會在每一個區域委派多於一名分銷商，以避免蠶食及競爭。根據此分銷商政策，我們在中國的主要市場(即山西省、福建省、浙江省、河南省、湖南省及廣東省)已建立現時的銷售水平及市場地位。透過精挑細選以及在其他地理位置委任新分銷商，我們將繼續逐步及按部就班地將我們葡萄酒產品的覆蓋範圍延伸至該等中國主要市場。我們預期，我們的分銷商網絡將持續有效推動我們的銷售表現。

於二零一二年，我們的葡萄酒產品開始透過中國廈門萄福線上銷售虛域(如京東及天貓)銷售，從而得以進軍中國日益盛行的電子商務。於二零一七財年，我們的線上銷售收益貢獻約為4.5%。我們認為，線上銷售增長符合近年來中國葡萄酒消費大眾的購買模式及消費行為，並將繼續為我們帶來銷售增長及多元化發展的機會。我們目前亦與一間於全中國擁有多間人氣線上銷售平台及逾700間實體零售店的大規模「線上到線下」中國葡萄酒及烈酒零售商磋商多方面銷售安排。

### 堅持不懈的創新及靈活營銷工作將繼續提升我們的品牌形象

我們認為，營銷對我們的品牌價值及葡萄酒產品形象至關重要。我們經常於中國、香港及海外的業界刊物推廣我們的品牌及葡萄酒產品組合，並參加行業展銷及展覽會，以提升品牌及產品知名度。我們亦邀請媒體、品酒師及社會精英參加品酒會及配酒晚宴，透過彼等各自的完善媒體渠道、專業平台及網絡推廣我們的品牌及葡萄酒產品。我們於釀酒行業的營銷工作已獲得下文「—我們的葡萄酒產品組合—獎項及嘉許」所載的獎項及行業嘉許。

我們營銷工作的一項重要舉措是經營山西釀酒廠食宿設施的「Chateau」，其不僅可推動葡萄酒旅遊業，亦可提升我們的「怡園酒莊」品牌及葡萄酒產品的品牌與形象。

## 業 務

為配合促進線上銷售的工作，我們邀請「關鍵意見領袖」透過博客及社會媒體網站推廣我們的葡萄酒產品，以加強線上銷售。為引起興趣及提高銷售水平，我們亦於線上銷售推出及營銷新的葡萄酒系列，我們認為，此舉亦對分銷商的主要銷售渠道有益。

我們亦與分銷商於當地零售地點推廣我們的葡萄酒產品。在我們的事先同意下，透過分銷商供應我們葡萄酒產品的餐廳不時獲准使用我們的品牌名稱，主要用作營銷及推廣該等葡萄酒產品。

### 管理層及技術團隊幹勁十足，對國際釀酒業務擁有豐富經驗及閱歷

在執行董事及高級管理層領導下，我們按相關業界標準管理及經營業務。我們的管理層團隊對釀酒業務幹勁十足、積極進取及充滿熱情，並不斷努力改進和應對日新月異的行業趨勢。由於擁有多樣化的經驗及背景，我們的管理層團隊成員乃來自香港、中國及馬來西亞，大部分擁有海外教育及／或工作經驗。這使我們可將各種管理及營運見解納入業務及決策過程。我們高級管理層成員均與我們平均合作九年，且能作為團隊高效無縫地工作並以高效方式執行業務計劃及策略。有關管理層團隊的經驗及資格詳情請參閱「董事及高級管理層」。

我們亦擁有強大的技術及營運團隊，負責監督葡萄種植、釀酒及質量保證。例如，我們的葡萄種植團隊包括具有大學學位的農業研究成員，彼等運用技術知識及專業知識，監督我們農地工人的工作。我們的釀酒工作人員亦經驗豐富，並將彼等獨到見解用來試驗、調配及釀製葡萄酒產品。我們相信，我們的技術及營運團隊的專業精神及專業知識將使我們得以釀製優質且物超所值的葡萄酒產品。

### 業務策略

我們擬在中國葡萄酒市場內持續穩固我們的市場地位，並不斷提高對不同客戶群及喜好的市場滲透力。以下載列我們實現增長、改善財務表現及維持可持續發展的銷售渠道的主要業務策略。

有關應用[編纂]的[編纂]以實行下文業務策略的詳細計劃，請參閱「未來計劃及[編纂]」。

### 提高新寧夏釀酒廠的釀酒能力

我們相信，隨著中國人口不斷增加、城市化進程的推進、生活水平提高、飲用葡萄酒的人數不斷增加，中國葡萄酒市場將持續復甦及增長。此外，葡萄酒生產商（例如本

## 業 務

公司)可提供更多經濟實惠及物超所值的葡萄酒產品，而中國公眾逐漸趨向在家庭及社交聚會(而非職場)上飲用葡萄酒。根據弗若斯特沙利文報告，預期中國葡萄酒消費於二零一六年至二零二一年按**6.8%**的複合年增長率增長。

為把握未來市場契機，我們於往績記錄期間開始建造寧夏釀酒廠，預期其將於二零一七年底開始釀製葡萄酒。我們預期寧夏釀酒廠將於下列方面有利於我們的釀酒及銷售能力：

- 預期寧夏釀酒廠可適時將外購葡萄(全部於寧夏購得)進行加工，從而避免將該等葡萄另行運送至山西釀酒廠而產生的運輸成本以及腐爛及污染風險。
- 憑藉山西及寧夏兩個葡萄種植及釀酒基地，我們能夠分散天氣及其他通常為區域特定及不利於葡萄種植及釀酒過程的自然災害帶來的風險。
- 寧夏地區政府積極發展葡萄酒行業並作出大量投資，並繼續向行業提供有利政策及其他無形支持。
- 寧夏釀酒廠佔地面積約為**72,800**平方米，預期將使我們的釀酒罐總數於二零二零年底前達至**200**個，及額外估計釀酒能力為每年**650**噸葡萄酒及葡萄加工能力**1,000**噸並將使我們能在中國葡萄酒市場取得預期增幅及實現市場份額增長。我們預期將向寧夏的活躍葡萄種植市場採購更多外購葡萄以維持寧夏釀酒廠的額外釀酒能力。
- 寧夏釀酒廠額外的釀酒空間使我們能裝設更先進及更多種類的釀酒廠房及設備，從而改善葡萄酒產品的質量及提升釀酒能力，以擴大葡萄酒產品系列。例如，寧夏釀酒廠裝設最先進的設施以釀製「德寧」系列起泡酒。
- 作為近年來中國最大的葡萄酒生產地區之一，寧夏擁有為數眾多的葡萄酒分銷商、批發商及零售商，待我們的寧夏釀酒廠落成後，預期該地將成為一個可靠的銷售渠道，並可發展為新的主要銷售市場。寧夏亦推動活躍的葡萄種植市場，令我們得以採購特別品種的葡萄，以具成本效益及適時的方式應付寧夏釀酒廠額外的釀酒需求。

寧夏釀酒廠一期建設已於二零一七年十二月完工，並將使我們增加**41**個釀酒罐。二期建設包括裝修及裝飾額外生產空間、購買額外生產設備及機器，預計將於**[編纂]**後及於二零二零年底之前完成。我們預期寧夏釀酒廠的釀酒罐總數將達**75**個。

## 業 務

### 多元化招展葡萄酒產品並優化產品組合的市場反應，以滿足客戶的喜好並實現市場份額增長

我們擁有的葡萄酒產品組合，上至高檔的高端葡萄酒組合下至實惠的入門葡萄酒組合，迎合中高端至大眾市場的客戶群。我們調整自種葡萄的種植時間表及結構，並因應市場趨勢及需求、政府節儉運動的持續施行及中國葡萄酒市場的整體氛圍，相應地優化高端及入門葡萄酒組合的釀酒工序。於中國政府實行節儉運動後，我們憑藉入門葡萄酒組合維持我們葡萄酒產品的銷售渠道，令我們入門葡萄酒組合佔我們實際銷量及收益的比重相較過往年度有所增加。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，我們入門葡萄酒組合所佔收益比重分別約為**32.3%**、**43.2%**及**35.1%**。因應市場的需求，我們對高端葡萄酒組合的結構作出調整，並擴大「深藍」(我們於二零一六財年最暢銷的葡萄酒系列)等中端葡萄酒產品的比率。隨着我們新寧夏釀酒廠的釀酒能力有所提高，我們將透過調整葡萄種植及釀酒工序持續優化葡萄酒產品組合，以適應市場的變化及保持穩健及可持續發展的銷售渠道。

就增長市場份額而言，我們擬利用位於寧夏釀酒廠的新釀酒廠房並進一步擴大及多元化葡萄酒組合以重新吸引現有客戶，並擴大我們的客戶群。我們新系列推介計劃的重點為農曆新年節慶酒系列，其緊貼用葡萄酒慶祝這一與日俱增的中國市場趨勢，而市場分部「德寧」系列起泡酒在中國女性及年輕群體中愈來愈受追捧。未來幾年，我們亦計劃推出新高端系列，以及迎合大眾市場的新入門葡萄酒系列。我們相信，擴大葡萄酒產品組合將使我們直接受益於中國葡萄酒消費的全面復甦，弗若斯特沙利文預測中國葡萄酒消費於二零一六年至二零二一年將按**6.8%**的複合年增長率增長。

### 提升「怡園酒莊」品牌知名度以拓寬客戶群

我們將大力做好營銷工作，以提升「怡園酒莊」品牌作為中國備受推崇的葡萄酒生產商的公眾知名度。儘管我們認為我們在山西(根據弗若斯特沙利文報告，於二零一六年按零售收益計，我們是山西市場的最大參與者)等主要銷售地區具有穩固根基且家喻戶曉，我們亦將在中國的其他省市部署額外資源以提升我們葡萄酒產品的地位。我們的營銷計劃包括**(1)**持續經營我們山西釀酒廠的食宿設施「Chateau」，用以推廣葡萄酒旅遊以及我們的品牌與葡萄酒產品；**(2)**聘請「關鍵意見領袖」在我們的網站及社交媒體站點推廣我們的葡萄酒產品；**(3)**由媒體、品酒師及社會精英參與的一系列品酒活動及葡萄酒搭配晚宴，藉此透過彼等各自己建立的媒體渠道、專業平台及網絡推廣我們的葡萄酒產品；**(4)**與我們成立**20**週年相關的一系列廣告、營銷及慶祝活動，其將為



## 業 務

我們帶來更知名的媒體形象；及(5)持續優化我們的葡萄酒配方，使我們在行業刊物及評獎中保持競爭力。連同我們[編纂]後提升的企業形象及知名度，我們預期我們的營銷工作將使我們保持作為中國屢獲殊榮且歷史悠久的葡萄酒生產商形象。

我們相信，隨著新寧夏釀酒廠的成立，加上我們在中國最享負盛名的釀酒地區之一寧夏的影響力，我們品牌及葡萄酒產品的知名度將會進一步提高。

### 透過優化分銷模式並拓展線上銷售能力拓闊產品覆蓋範圍

我們擬進一步優化分銷商主要銷售渠道組成及商業條款。我們透過增加更多優質分銷商、擴展我們的銷售範圍、在我們未開發的地理區域委聘新分銷商，並淘汰銷售能力或力度有限的分銷商，積極地管理我們的分銷網絡。於二零一六年，我們開始與一間新分銷商合作，其為中國最大的葡萄酒及烈酒分銷商及批發商之一。該新分銷商與我們管理層就我們葡萄酒產品的市場地位、品牌價值及品質方面有共同的理念，擁有向中國的品酒師、豪華酒店及餐廳引入及銷售我們葡萄酒產品的獨家權利，董事相信這是提升葡萄酒產品市場知名度及品牌形象的有效途徑。我們目前亦與一間於中國擁有多個人氣網絡平台及逾700間實體零售店的大規模「線上到線下」中國葡萄酒及烈酒零售商磋商銷售安排。我們的潛在銷售安排預期將橫跨多方面，自線上銷售(據此我們將獲提供線上平台及收取平台版稅)至實體店的零售(據此我們將與新零售商擁有買方與賣方的關係)。我們亦將不時與新分銷商探求合作機會以拓寬銷售渠道，尤其是當我們擴展至新的地理區域或滲透率不足的區域。我們通常透過業務網絡及參與行業展覽、展會及其他推廣活動，或者透過業務夥伴(例如現有分銷商、客戶及第三方線上銷售虛域供應商)不時向我們作出推薦，積極尋求新分銷安排。我們有意進軍的主要銷售市場之一為寧夏，其為中國最享負盛名的釀酒地區之一。我們正與全國及地區潛在分銷商協商，待新寧夏釀酒廠於二零一八年底投入營運時，當可建立可靠的銷售渠道。

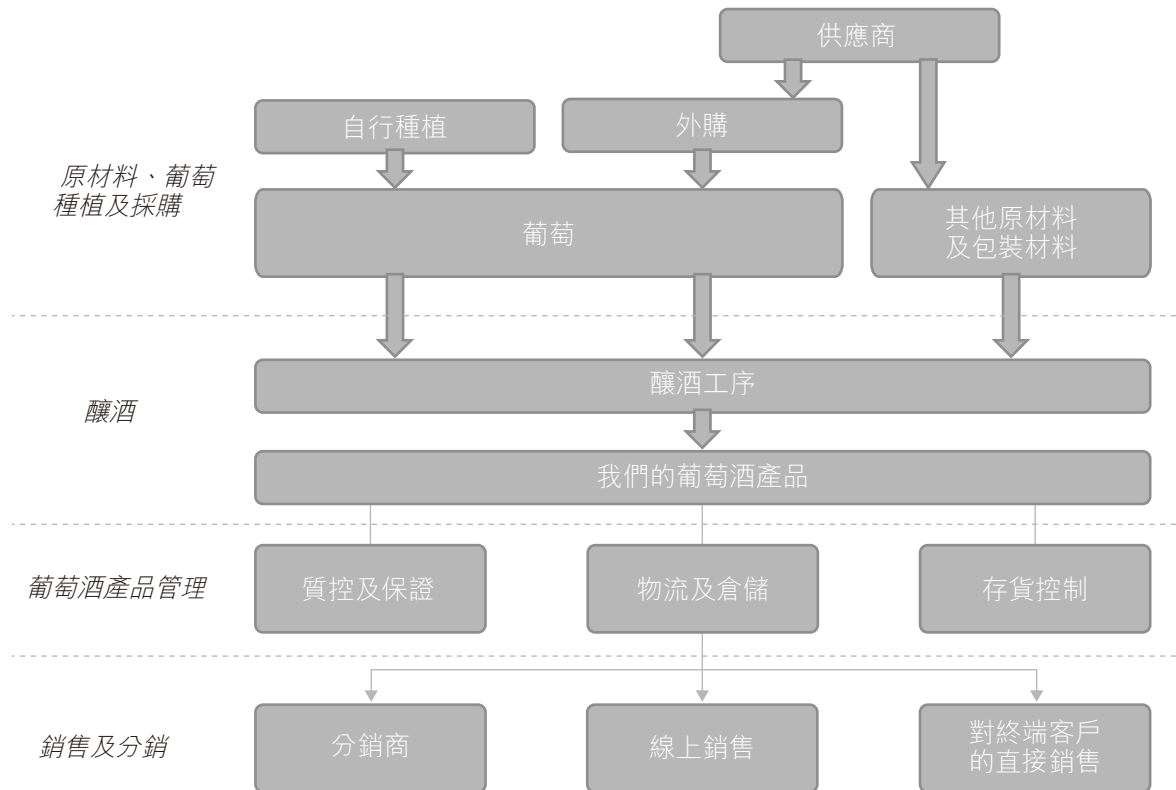
隨著中國互聯網日益普及，購買習慣日新月異，我們亦將透過中國由第三方營運的大型線上虛域如京東及天貓，例如使我們能夠以具有成本效益的方式推廣、銷售及營銷我們的產品，持續積極尋求及擴展線上銷售能力。於往績記錄期間，我們與若干線上網域訂立營銷計劃，以將我們的葡萄酒產品放置在其網站顯眼的位置上，並參與我們線上平台的多項推廣及跨站銷售活動。

預期我們優化後的銷售渠道將使我們拓寬客戶群及改善銷售表現。

## 業 務

### 業務模式

我們的業務主要包括製造及銷售「怡園酒莊」葡萄酒產品(主要為紅酒)，而我們將其大致分類為(1)高端葡萄酒組合；及(2)入門葡萄酒組合。下圖列示於往績記錄期間我們的主要業務模式：



附註：

- (1) 於往績記錄期間，按加權平均數計，我們的自種葡萄佔釀酒所用葡萄總量61.5%（分別為於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年各年總量的100%、71.2%及40.6%）。
- (2) 我們採取審慎的葡萄酒組合管理措施，包括(i)質量控制及保證；(ii)物流及倉儲；及(iii)存貨控制。有關進一步詳情，請參閱下文「-質控及保證」、「-物流及倉儲」及「-存貨控制」。
- (3) 我們對葡萄酒產品及我們從外部來源購買的葡萄實施質量控制措施。有關進一步詳情，請參閱下文「-質控及保證」。
- (4) 我們對用作線上銷售及對終端客戶的直接銷售的製成品以及分銷商進行存貨控制。有關進一步詳情，請參閱下文「-存貨控制」及「-銷售與分銷」。

我們亦不時釀製白葡萄酒及起泡酒以迎合市場需要及客戶多元化的口味及喜好。除我們的主要業務之外，於往績記錄期間，我們亦進口及出售少量海外釀製的葡萄酒(入賬列作收益)，並將我們餘下的自種葡萄售予其他葡萄酒生產商(收益淨額入賬列作其他收入)。於整個往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無變更主要業務。




## 業 務

### 我們的葡萄酒產品組合

我們主要以品牌名稱「怡園酒莊」釀製多種紅酒。我們的葡萄酒大致分為(1)高端葡萄酒組合；及(2)入門葡萄酒組合。

#### 高端葡萄酒組合

我們的高端葡萄酒組合面向高管客戶及公司客戶，該等客戶擁有較高購買力並看重葡萄酒的質量。該等葡萄酒產品於裝瓶前一般須最少於我們法國進口的橡木桶陳釀九個月。下表詳列高端葡萄酒組合：

葡萄酒系列	莊主珍藏	深藍	怡園珍藏
			
於最後可行日期每750毫升 瓶裝的零售價 (人民幣).....	568	306	199

#### 入門葡萄酒組合

我們的入門葡萄酒組合通常包含單一葡萄品種及／或勾兌基酒，旨在面向追求價格相宜的大眾市場。香港及中國數家五星級酒店選用我們的入門葡萄酒組合作為其餐酒選擇之一。下表載列入門葡萄酒組合的詳情：

葡萄酒系列	怡園系列	精選系列
		
於最後可行日期每750毫升瓶裝的 零售價(人民幣).....	72	125

## 業 務

### 其他

為迎合市場趨勢以及客戶的口味及喜好，我們不時(1)釀製白葡萄酒及起泡酒(抓緊此等葡萄酒類型於中國愈見受歡迎的情況)；(2)紅酒系列的節日版或特調配方(並不構成其他標準紅酒產品組合，並可能根據需求及適用葡萄類型的收成釀製及發售)；及(3)進口中國的海外釀製葡萄酒。下表列示部分其他葡萄酒產品：

葡萄酒系列	德寧系列	奏鳴曲系列	協奏曲系列
			
於最後可行日期每750毫升瓶裝的 零售價(人民幣) .....	158	248	114

下表載列我們於往績記錄期間按葡萄酒產品組合劃分的收益明細：

	二零一五財年		二零一六財年		二零一七財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
高端葡萄酒組合.....	44,881	65.6	29,559	55.4	44,256	62.9
入門葡萄酒組合.....	22,098	32.3	23,074	43.2	24,687	35.1
其他 .....	1,457	2.1	734	1.4	1,441	2.0
<b>總計 .....</b>	<b>68,436</b>	<b>100.0</b>	<b>53,367</b>	<b>100.0</b>	<b>70,384</b>	<b>100.0</b>

下表載列我們於往績記錄期間按葡萄酒產品組合劃分的銷量明細：

	二零一五財年		二零一六財年		二零一七年財年	
	瓶數 千瓶 (附註)	%	瓶數 千瓶 (附註)	%	瓶數 千瓶	%
高端葡萄酒組合.....	403	31.8	231	21.2	311	25.9
入門葡萄酒組合.....	827	65.3	852	78.1	863	71.8
其他 .....	37	2.9	8	0.7	28	2.3
<b>總計 .....</b>	<b>1,267</b>	<b>100.0</b>	<b>1,091</b>	<b>100.0</b>	<b>1,202</b>	<b>100.0</b>

附註：我們於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年銷售的葡萄酒產品平均約98%為每瓶淨容量750毫升，其餘為每瓶375毫升、1.5升及5升。

## 業 務

### 獎項及嘉許

我們的葡萄酒產品榮獲以下獎項及行業嘉許：

獎項／嘉許	年份	頒獎機構／組織
《品醇客》亞洲葡萄酒大賽賽事最優白金獎章 —最優單一紅葡萄品種	二零一七年	《品醇客》
《品醇客》亞洲葡萄酒大賽銅獎	二零一七年	《品醇客》
《品醇客》亞洲葡萄酒大賽嘉許獎	二零一七年	《品醇客》
亞洲霞多麗賽大獎銅獎 . . . . .	二零一七年	亞洲霞多麗賽大獎
RVF中國優秀葡萄酒大獎最佳性價比獎 . . . . .	二零一七年	《La Revue du Vin de France》(中文版)
RVF中國優秀葡萄酒大獎 RVF評委會特別大獎 . . . . .	二零一七年	《La Revue du Vin de France》(中文版)
RVF中國優秀葡萄酒大獎銀獎 . . . . .	二零一七年	《La Revue du Vin de France》(中文版)
RVF中國優秀葡萄酒大獎金獎 . . . . .	二零一七年	《La Revue du Vin de France》(中文版)
RVF中國優秀葡萄酒大獎年度 最有市場影響力酒莊 . . . . .	二零一七年	《La Revue du Vin de France》(中文版)
酒斛網年度中國精品酒莊 . . . . .	二零一六年	酒斛網
RVF中國優秀葡萄酒大獎銀獎 . . . . .	二零一五年	《La Revue du Vin de France》(中文版)
RVF中國優秀葡萄酒大獎最佳性價比獎 . . . . .	二零一五年	《La Revue du Vin de France》(中文版)
《品醇客》世界葡萄酒大賽銀獎 . . . . .	二零一一年	《品醇客》
2010年國泰航空香港國際葡萄酒與 烈酒大賽銀獎 . . . . .	二零一零年	The IWSC Group
亞洲國際葡萄酒大賽銅獎 . . . . .	二零零四年	亞洲葡萄酒學會
亞洲國際葡萄酒大賽銀獎 . . . . .	二零零四年	亞洲葡萄酒學會
香港國際葡萄酒比賽銀獎 . . . . .	二零零三年	亞洲葡萄酒學會

## 業 務

### 原材料

葡萄為我們的主要原材料，其通常於釀酒過程前壓榨成汁，且在釀酒過程中，我們會根據獨特葡萄酒配方加入其他葡萄汁(如需)、酵母、添加劑及基酒(如需)。於往績記錄期間，我們栽培及採收大部分釀酒葡萄，此外，我們亦向外部採購少量葡萄以滿足額外釀酒需求。其他原材料乃自中國供應商採購。我們的包裝材料包括酒瓶、酒蓋、標籤、木塞及包裝箱，而該等物料皆採購自中國供應商。我們並無與原材料及包裝材料供應商訂立長期協議，因為(1)我們可隨時於釀酒廠附近得到外購葡萄(於釀酒過程中最重要的原材料)，特別是於寧夏(過去數年間中國最享負盛名的葡萄種植及釀酒地區之一)；(2)我們可隨時向中國眾多供應商採購其他原材料及包裝材料；及(3)我們可根據價格、質量及其他商業考慮靈活選擇供應商，而毋須作出長期合約承諾。於往績記錄期間，我們於採購充足釀酒所需的原材料及包裝材料方面並無遭遇任何困難。

我們通常根據當前市場趨勢及客戶喜好提前一年規劃釀酒時間表及安排，並相應調整葡萄種植計劃及開始採購其他原材料和包裝材料。於釀酒過程前，我們對葡萄及其他原材料進行測試，以確保符合產品質量及食品安全標準。有關我們對原材料及包裝材料的存貨控制水平，請參閱下文「—存貨控制」。

### 葡萄

葡萄是我們最重要的原材料。我們於釀酒過程中採用多種葡萄，包括赤霞珠、梅鹿輒、馬瑟蘭、艾格尼料、西拉、品麗珠及霞多麗。董事相信，優質葡萄對釀製高端葡萄酒系列尤其關鍵，乃主要由於客戶偏好優質產品及我們實行較嚴格品控。我們的葡萄乃自種或外購。

於往績記錄期間，我們於山西酒莊及寧夏酒莊採收自種葡萄。其中，部分葡萄園為向山西的當地村委會、集體經濟組織及個人租賃的集體所有土地。有關進一步詳情，請參閱下文「—物業—租賃物業—租賃集體所有土地」。於往績記錄期間，按加權平均數計，我們的自種葡萄佔釀酒所用葡萄的數量61.5%(分別為於二零一五財年、二零一六年財年及二零一七財年各年總公平值的79.3%以及總量的100%、71.2%及40.6%)。視乎當前及預計的釀酒需求，我們有時會向附近釀酒廠出售多餘的自種葡萄。該等銷售額於財務報表入賬列作其他收入。

於往績記錄期間，我們亦自寧夏(為中國最著名的葡萄種植及釀酒地區之一，且葡萄供應充足)鄰近的葡萄園採購少量葡萄。該採購做法使我們(1)降低因不利天氣或其他自然災害導致自種葡萄產量不足的風險；及(2)與附近葡萄園及釀酒廠維持穩定關係，令我們知曉業界知識及獲轉介寧夏的潛在銷售渠道。外購葡萄的價格通常按現行市價(視

## 業 務

乎作物收成及特定時間的天氣狀況而定)、採購量及葡萄品種而定。於往績記錄期間，外購葡萄加權平均分別佔我們於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年各年用於釀酒的葡萄數量**38.5%**(即總量的零、**28.8%**及**59.4%**)。根據我們於往績記錄期間的財務業績及經營數據，董事認為，自種葡萄與外購葡萄兩者在對成本及釀酒過程的影響方面並無重大不同之處，惟我們可對自種葡萄及其收成品質擁有更大的控制權，此舉對釀造**高端**葡萄酒組合更為重要。

### 寧夏酒莊出售事項

為修正寧夏酒莊地塊的土地使用權及不合規土地用途的若干缺陷，我們不再營運寧夏酒莊並向控股股東陳女士[出售]寧夏酒莊地塊(「**出售事項**」)。根據陳女士與本公司所訂立日期為二零一八年[**編纂**]的購股協議，陳女士[已收購]Interfusion(透過國豐亞洲間接全資擁有寧夏甘霖，因而擁有寧夏酒莊地塊)全部已發行股本，代價為人民幣[**1**]元。有關代價乃經考慮以下各項達致：**(1)**寧夏甘霖於二零一七年十二月三十一日的負債淨額約人民幣**5.4**百萬元(主要來自寧夏甘霖應付本集團約人民幣**8.8**百萬元的款項)；及**(2)**獨立估值師所釐定寧夏甘霖於二零一七年十二月三十一日的公平值為人民幣**0**元(此乃上述負債淨額狀況所致)。出售事項已於二零一八年[**編纂**]合法及妥善[**完成**]，且陳女士將於[**編纂**]前使寧夏甘霖償還應付我們合共約人民幣**8.8**百萬元的款項。於本文件日期前，出售事項的所有相關稅項申報及付款均已辦妥。陳女士已確認彼無意將寧夏酒莊地塊作葡萄種植或釀酒活動用途(無論是否與我們有關)。

出售事項導致我們不再於寧夏種植及採收葡萄，而山西酒莊將自二零一八年釀酒季節起成為自種葡萄的唯一來源。董事目前擬自二零一八年葡萄種植季節起增加自寧夏採購外購葡萄以替代寧夏酒莊的種植能力(於往績記錄期間，以加權平均計，其生產僅佔釀酒所用葡萄數量約**22.7%**)。根據下列基準，董事相信出售事項將不會對業務模式及營運活動造成任何重大變動或任何重大中斷：

1. **我們已建立並確保獲得充足的寧夏外購葡萄供應。**自從二零零九年起向與其他釀酒廠並無關聯的寧夏鄰近葡萄園採購外購葡萄起，我們已建立了良好的紀錄。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，我們用於釀酒的葡萄中分別約有零、**28.8%**及**54.4%**(按數量)自寧夏外購。根據弗若斯特沙利文，寧夏是中國最著名的釀酒及葡萄種植地區之一，於二零一五年及二零一六年，分別生產**216,000**噸及**194,900**噸的葡萄。相比之下，於往績記錄期間，寧夏酒

## 業 務

莊為釀酒採用的自種葡萄平均數量(每年約**154.6**噸)及寧夏釀酒廠的預期葡萄酒能力(於兩期均完工時為**1,000**噸葡萄)佔寧夏整體葡萄產量相當小的比例。

下表載列我們用作釀酒的葡萄數量，表中顯示於往績記錄期間，採用外購葡萄的數量及百分比均有上升趨勢。如下表所示，我們於二零一七財年使用的外購葡萄多於自種葡萄，而董事現時預期將持續此原材料模式。

	二零一五財年		二零一六財年		二零一七財年	
	噸	%	噸	%	噸	%
自種葡萄.....	447.9	100.0	357.9	71.2	427.6	40.6
外購葡萄.....	—	—	144.5	28.8	626.4	59.4
總計 .....	<u>447.9</u>	<u>100.0</u>	<u>502.4</u>	<u>100.0</u>	<u>1,054.0</u>	<u>100.0</u>

為確保我們能取得足夠的外購葡萄以滿足釀酒及銷售所需，我們已與毗鄰寧夏的**5**個葡萄園訂立意向書，以確保於二零一八年收成時採購總計**1,700**噸的外購葡萄。該外購葡萄的保證量遠超寧夏酒莊為釀酒所自種的葡萄平均數量(每年約**154.6**噸)、於往績紀錄期間我們為釀酒所採用的外購葡萄平均數量(每年約**256.8**噸)以及兩者相加。根據我們二零一八年的釀酒計劃，葡萄品種及質量參數(如甜度)已於意向書中明確表示。

2. **增加外購葡萄的用量不會對我們的成本結構及利潤率造成任何不利影響。**外購葡萄的用量增加不會影響我們的原料成本。根據艾華迪所進行的生物資產估值，於二零一七財年，寧夏酒莊自種葡萄的每單位市場價值(代表即使葡萄為外購的購買價格)介乎每噸人民幣**9,000**元至人民幣**10,500**元，甚至較寧夏酒莊每單位自種葡萄成本約每噸人民幣**13,400**元低。在運送成本方面，董事已確認採購外購葡萄的經驗，有關自毗鄰寧夏釀酒廠的葡萄園運輸葡萄的成本並不顯著。

根據上述，成本因增加外購葡萄用量而預期較低將變為我們葡萄酒產品產生的利潤率較高。



## 業 務

3. **高端葡萄酒組合的優質葡萄。**自種葡萄及葡萄品質在高端葡萄酒系列扮演更重要的角色。為確保我們能持續獲取高品質葡萄以維持葡萄酒產品的市場銷售能力及業績，我們將繼續致力透過每季調整山西酒莊種植的葡萄種類及品種，於將山西酒莊的自種葡萄用於我們的高端葡萄酒組合。我們亦不時會根據釀酒需求及銷售表現，致力將寧夏的外購葡萄用於製造高端葡萄酒組合。按照我們過往營運於山西酒莊調整種植組合的經驗，董事現時預期山西酒莊將可種植超過預計高端葡萄酒年度產量約320,000瓶的60%高端葡萄。此外，我們持續執行我們現時自寧夏(提供多種可供釀製高端及入門葡萄酒組合的葡萄及品種)採購高級外購葡萄的慣例。於往績記錄期間，外購葡萄佔約逾20%我們用作釀製高端葡萄酒的葡萄。
4. **出售事項後的業務模式並未經試驗。**於二零一二年以前，主要使用山西酒莊作為主要自種葡萄來源，且外購葡萄用於高端及入門葡萄酒組合，已作為作我們15年來慣用的業務模式。根據弗若斯特沙利文，由於中國及國際大型葡萄酒生產商均採用自種及外購葡萄的情況不罕見，故該業務模式符合行業規範。我們董事對業務應急計畫相關的風險有豐富的經驗和充分的了解，彼等認為該計畫將不會比出售前過去業務活動所涉及的東西更為繁重。進一步詳情請見「風險因素—我們業務受無法預測的天氣情況、不可預見的自然災害及全球氣候變遷影響，可能導致葡萄作物歉收及使葡萄品質不足以用作釀酒並使葡萄酒品質惡化。」

於寧夏物色合適地塊以重開完全合規的寧夏酒莊亦是我們董事的長遠意向。任何該等土地收購將以對我們及股東而言整體最具商業可行性的方式及時間進行。

我們於往績記錄期間並無經歷遭遇釀酒葡萄的重大短缺。有關所用材料成本的敏感度分析，請參閱「財務資料—影響我們經營業績的主要因素—所用材料成本及員工成本」。

### 基酒及葡萄汁

我們部分葡萄酒配方或會需要我們自鄰近釀酒廠購買基酒及葡萄汁。我們所購買的基酒通常兌入壓碎的葡萄，隨後經歷同樣的釀酒過程，且視不同葡萄酒產品，或須包括裝桶陳釀、去雜質及淨化、進一步過濾及裝瓶。於往績記錄期間，基酒的購買成本微不足道。基酒及葡萄汁通常即時用於生產，故並不會維持為存貨的一部分。

---

## 業 務

---

### 酵母及添加劑

酵母及添加劑於釀酒過程中添加以促進發酵過程。酵母及添加劑採購自中國各地供應商。於往績記錄期間，酵母及添加劑的購買成本佔總銷售成本的比重微不足道。

### 酒瓶

我們的葡萄酒產品絕大部分以容量**750**毫升的玻璃瓶入瓶，而少量以**375**毫升、**500**毫升、**1.5**升、**3**升及**5**升玻璃瓶入瓶。我們主要向位於中國山東省的一名供應商採購玻璃瓶。

### 瓶蓋、標籤及木塞

我們一般向中國山東省、北京及天津的當地供應商採購木塞、標籤及其他瓶蓋。近年，我們亦開始使用螺旋蓋，董事相信此舉將精簡裝瓶過程，為終端客戶帶來更大便利。

## 業 務

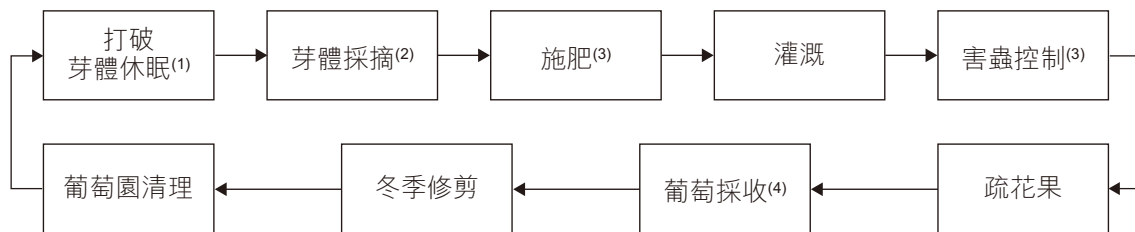
### 葡萄種植

我們運用傳統種植方式生產自種葡萄。傳統種植依賴勞動人力，並受環境及自然條件影響，因此每年各有不同。於往績記錄期間，我們於山西酒莊及寧夏酒莊種植我們的自種葡萄。於我們不再營運寧夏酒莊及於二零一八年[編纂][出售]寧夏酒莊地塊後，山西酒莊將自二零一八年釀酒季節起成為自種葡萄的唯一來源。我們委聘當地農民(作為臨時工)種植葡萄。我們亦向農民提供種子及其他輔助材料以及技術專長。農民負責在我們管理及監督下種植葡萄。

為確保葡萄質量理想，我們進行定期檢測並對葡萄的糖份含量、總酸、酸鹼度及其他因素進行化驗室分析。我們積極監督果農的種植活動，且我們一般會與該等果農維持長期關係。董事估計山西酒莊每畝生產約0.55噸葡萄(換算為約0.36噸葡萄酒)，惟須受葡萄質量、葡萄的實際生長狀況及諸如天氣及災害等其他因素所限。山西酒莊葡萄樹的平均壽命約為20年。

### 種植流程

自原材料準備及打破芽體休眠至採收，整個葡萄種植流程約須六個月。下圖載列典型葡萄種植流程的主要步驟：



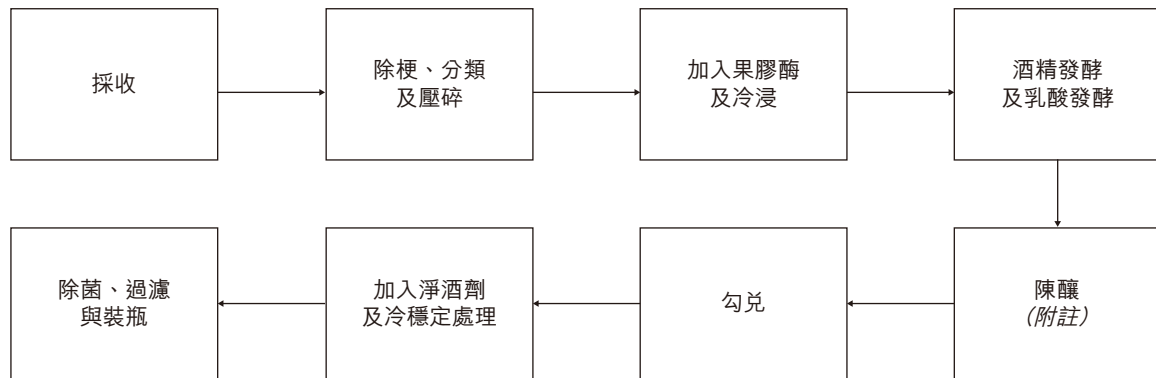
附註：

- (1) **準備及打破芽體休眠**：採購生產所需的合格種子及輔助材料，選擇若干類型的葡萄、葡萄扦插、為葡萄樹準備棚架，並於晚冬或初春某一無霜天種植葡萄樹。
- (2) **芽體採摘**：除藤蔓中最強壯的分枝，修剪所有果實及藤蔓，葡萄樹不應產出任何熟透的果實，因其重量將損害年輕葡萄樹。於往後數年，常見做法為每年修剪老葡萄樹90%的新長藤蔓。當葡萄樹處於休眠狀態，因其會失去活性，因此需要修剪。此過程通常於晚冬不結霜時進行。
- (3) **施肥及害蟲控制**：由於葡萄樹天生具耐抗力，因此需害蟲控制。需用人手除草，並於必要時用鳥網遮蓋葡萄樹。藤蛾為損害葡萄樹的害蟲之一。
- (4) **採收**：於葡萄成熟具芳香時，透過自不同地區抽樣若干葡萄並加以品嚐以測試其成熟度。倘葡萄是甜的，採摘將於準備收穫時開始。顏色及大小未必是成熟葡萄的良好指標，但味道卻是。葡萄在採摘後將不會繼續熟成，因此不過早採摘甚為重要。

## 業 務

### 釀酒工序

我們葡萄酒產品的主要釀酒工序相同，惟因應不同的葡萄酒配方而在所用的葡萄品種及其他因素或工序方面各異(例如發酵及陳釀過程時長)。一般而言，我們的高瑞葡萄酒組合的生產周期平均需時16至18個月，而入門葡萄酒組合的生產周期平均需時七至十個月。實際生產周期視乎各葡萄酒配方的發酵及陳釀規定以及各季節所收穫葡萄的質量而有所不同。下圖顯示我們葡萄酒產品的基本釀製工序。



附註：高端葡萄酒組合及若干其他葡萄酒會否進行陳釀工序取決於個別葡萄酒配方而定。

### 採收

我們自種葡萄或自外部來源購買。就我們自種葡萄而言，每年的採收季節為八月底至十月初，這個期間我們會測試及檢查葡萄的含糖量、腐爛或曬乾葡萄的比例、味道及成熟程度，以確保有適合用作釀製葡萄酒產品的優質葡萄。我們的果農會親手挑選成熟度恰如其分的葡萄，細心收攏後將其運往釀酒廠房。運抵釀酒廠房後，我們的質控團隊將進行檢查，確保質量令人滿意，即葡萄並無混雜葉子、污泥、未熟、腐爛或曬乾葡萄。於採收時，農民僅用手採摘優質葡萄，且不會採摘任何不優質的葡萄。因此，僅已採收葡萄歸入採收量，故且僅已採收葡萄歸入採收日期農產品的公平值。農產品的公平值與採收成本的差額歸入農產品的公平值變動。據董事所深知，於往績記錄期間，未經採摘的葡萄數量不多，且對我們營運業績的影響並不重大。由於經採摘的優質葡萄將即時運送至我們的釀酒廠房，故我們一般於採摘後並無記錄任何報廢葡萄。

為降低運輸成本及避免腐爛，於寧夏的自種或外購葡萄通常於運送至我們當前於山西的釀酒廠房前壓榨成汁。於往績記錄期間，我們聘請獨立第三方食品加工商壓碎我們於寧夏的自種或外購葡萄。預期我們日後將繼續聘請食品加工商。

## 業 務

### 除梗、分揀及壓碎

經採收及檢查質量後，質量合適的葡萄隨即進行除梗及壓碎，並直接輸往發酵罐進行後期程序。除梗是剔除葡萄樹枝的工序，目的是保存葡萄的味道，以免產品帶草青味道。壓碎是將葡萄皮壓碎的工序，以便釋出果肉及果汁，增加提取量。連帶葡萄皮及葡萄籽的葡萄汁稱為葡萄液，連帶果皮可使顏色得以保留。

除梗、分揀及壓碎設施只會在葡萄採收季節運作。整個工序通常在一週內完成。

### 加入果膠酶及冷浸

葡萄壓碎後，我們會在壓碎果實(亦稱「葡萄液」)提取物中加入果膠酶及二氧化硫。果膠用作增加葡萄汁的提取量，二氧化硫則為抗氧化劑及抗菌劑。隨後，葡萄液會泵入發酵罐以介乎約攝氏5至8度的溫度冷浸兩至五天，以便固定初步顏色及提味。

### 酒精發酵及乳酸發酵

冷浸期過後，罐內的壓碎果實以酵母進行接種，開始酒精發酵程序。酵母所發揮的關鍵作用是將糖份轉化為酒精，同時提升個別葡萄品種的香味。經酒精發酵後，連帶果皮的發酵葡萄酒會保存約兩至三天作進一步提取。基酒隨後進行排渣及壓榨，再加入乳酸菌進行乳酸發酵。此工序會將葡萄本身的蘋果酸轉為乳酸，提升產品的口感，同時也是穩定葡萄酒質量工序的一環。

### 陳釀

於高端葡萄酒組合及若干其他葡萄酒的釀酒過程中，在製品將注入橡木桶內進行陳釀工序。我們的入門葡萄酒產品毋須經歷陳釀過程。在陳釀的過程中，在製品會利用從法國進口的橡木桶在特定的溫度及濕度下進行至少九個月的儲存或陳釀，以昇華葡萄酒的香氣及顏色。

## 業 務

### 勾兌

勾兌是必要的程序，按照深度試酒的結果進行，對達致酒品每年穩定一致的香味與口味極為重要。勾兌工序會混合不同葡萄品種及批次釀製的葡萄酒，按照大眾客戶對我們不同系列葡萄酒產品的認知調出理想的口味。生產團隊負責確保不同勾兌過程中的口味及香味穩定一致。

### 加入淨酒劑及冷穩定處理

淨酒工序是將淨化劑加入酒中，將酒中懸浮物質絮凝沈澱，進而淨化酒品。隨後，葡萄酒以大約攝氏零下4度冷凍，防止形成結晶酒石酸並確保裝瓶後不會存有結晶。

### 除菌、過濾與裝瓶

我們進行嚴格的無菌過濾工序，以消除細菌及殘餘物。之後半成品葡萄酒可送往我們先進的裝瓶線進行裝瓶、加塞密封及貼標籤。我們現有一條全自動機械裝瓶線進行裝瓶、加塞密封及貼標籤。釀酒工序完成後，產品將送往倉庫儲存。

由於我們的釀酒過程通常於每年八月初至十月初葡萄採收季節後的數個月內完成，我們的待售葡萄酒產品供應通常受季節性影響。我們通常根據當前市場趨勢及客戶喜好提前一年規劃釀酒時間表及安排，並相應調整葡萄栽培及生產計劃，以確保庫存水平足以維持全年的銷售渠道需要。

我們的入門葡萄酒系列一般擁有約三年的保存期限，而高端葡萄酒系列一般擁有約七年的保存期限。

## 釀酒廠房

### 山西釀酒廠

我們現有的釀酒廠房位於中國山西太谷，建築面積約29,064.27平方米。山西釀酒廠設有葡萄酒加工廠房及機器、發酵罐、橡木桶(採購自法國葡萄酒生產商的桶子，以為我們的九種產品添上陳年味道)、壓碎機、過濾設施、冷凍設施以及裝瓶及包裝線、倉庫、員工宿舍及葡萄酒窖。於最後可行日期，我們有125個釀酒罐、1,900個橡木桶及一條全自動裝瓶線。我們的山西釀酒廠亦設有化驗室，專責進行質控測試及葡萄酒產品研發工作。我們認為，我們整體上充分利用山西釀酒廠。

## 業 務

受到中國葡萄採收季節(會於每年八月至十月初進行)的限制，我們的主要釀酒工序一般於每年下半年方開始(惟陳釀工序例外，其全年持續進行)。釀酒廠房的容量及使用狀況主要由釀酒罐的供應所驅動，其於整個或部分釀酒季節中，(1)於發酵工序中可能被在製品佔用；及(2)過往年份的半成品葡萄酒(故意保存以增加我們的葡萄酒產品組合的葡萄年份範圍)。在製品及半成品葡萄酒佔用釀酒罐的時間視乎個別葡萄酒配方而定，而後者受限於多項因素(例如對個別葡萄酒系列的估計需求、特定葡萄種類的產量及採購水平以及我們現時存貨水平)。根據董事及技術團隊，過往年份的半成品葡萄酒一般保存於釀酒罐，以保持味道及品質以及保存較長時間。下表顯示釀酒罐於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年的釀酒季節的估計佔用率(其為董事認為最可能反映釀酒廠房使用率的指標)：

	二零一五財年	二零一六財年	二零一七財年
釀酒罐的概約容量(葡萄酒噸數).....	2,200	2,200	2,200
在製品佔用釀酒罐的概約數量 (葡萄酒噸數) <sup>(1)</sup> .....	2,098	1,778	1,671
董事估計的釀酒罐的概約佔用率(%)	95.2%	80.6%	75.8%

附註：

- (1) 董事估計在製品佔用釀酒罐數量時，將(1)於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，截至二零一七年八月三十一日(即一般而言緊接釀酒季節的月底)在製品佔用釀酒罐數量，及(2)於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年各自於釀酒季節放進釀酒罐的經壓碎葡萄數量加總計算。

我們相信，整體而言，我們充分利用山西釀酒廠並須額外的釀酒廠房以支持未來發展。

### 寧夏釀酒廠

於二零一五年，我們開始於寧夏青銅峽建設第二間釀酒廠房。選址在寧夏為我們帶來經營及業務方面的種種便利。舉例而言，寧夏作為近年來中國最重要的葡萄酒生產地區之一，寧夏釀酒廠可令我們獲得充足的優質外購葡萄供應，並令我們接觸行業知識及潛在銷售渠道。我們亦能夠分散因天氣及其他不利於我們的釀酒過程的自然災害對山西及寧夏造成的風險，並節省時間及成本，並避免與將寧夏向外採購的葡萄另行運送至山西釀酒廠有關的腐爛及污染風險。預期寧夏釀酒廠的佔地面積約為72,800平方米。寧夏釀酒廠一期建設工程已於二零一七年十二月完工，具備41個釀酒罐，而

## 業 務

二期建設工程預期將於二零二零年底前完工，視實際建築工程進度而定，屆時將有34個釀酒罐。待兩期工程完成後，我們的釀酒年產能將進一步增加約650噸葡萄酒，至合共約2,800噸葡萄酒（假設所有釀酒罐未被在製品佔用，並於每年下半年的釀酒季節可供我們至少使用一次）。我們認為經增強的釀酒能力可使我們持續生產品質優良的葡萄酒，以在未來若有不可預期的事件導致山西釀酒廠營運短暫放緩時可應付市場需要，使我們可滿足葡萄酒產品及中國整體葡萄酒行業的長期需求增長。有關寧夏釀酒廠的潛在效益，請參閱上文「一業務策略」。

寧夏釀酒廠工程的估計投資總額為人民幣63.4百萬元，其中約[編纂]將由[編纂][編纂]淨額撥付。下表載列寧夏釀酒廠工程規劃的詳情：

工程規劃	額外釀酒產能	完工日期	估計投資額 <sup>(1)</sup> 人民幣百萬元	資金來源
<b>寧夏釀酒廠一期</b>				
新釀酒廠房.....	41個釀酒罐 390噸葡萄酒 <sup>(2)</sup>	二零一七年 十二月 <sup>(3)</sup>	39.6	內部資源
<b>寧夏釀酒廠二期</b>				
新釀酒廠房.....	34個釀酒罐 260噸葡萄酒 <sup>(2)</sup>	預期將 於二零二零年 底前	29.5	[編纂][編纂] 淨額及內部資源
<b>寧夏釀酒廠工程估計投資總額 .....</b>			<b>69.1</b>	

附註：

- (1) 投資成本指投資成本總額，包括於投產前與工程各方面有關的所有成本。租金、許可費用及水電按金並不包括在投資成本內。
- (2) 總年釀酒產能根據假設所有可供至少使用一次的釀酒罐未被在製品佔用並於下半年的釀酒季節可至少使用一次而計算。
- (3) 寧夏釀酒廠一期建設工程於二零一七年十二月完工，而我們正獲取中國相關政府機關的工程完成檢查及通過文件。預期寧夏釀酒廠一期於二零一八年葡萄採收季節前全面投入營運。

有關寧夏釀酒廠施工過程的實施進一步詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]」。



## 業 務

### 收支平衡期及投資回本期

收支平衡指在會計的基準上，其每月收益能支付其每月營運成本及開支的營運階段，而平均投資回本期則指投產後累計現金流入淨額能支付總投資金額(包括自內部資源撥付的投資)。達致收支平衡及投資回本所需時間，取決於各項因素，包括市場對所釀製的各類葡萄酒的需求轉變、各類原材料成本及整體經濟情況。

我們預期寧夏釀酒廠一期將於開始營運後24個月內開始產生盈利，而投資回本期預期將約為十年；而寧夏釀酒廠二期預期於開始釀酒職能後24個月內開始產生盈利，而投資回本期預期將約為十年。

我們廠房過往的收支平衡期及投資回本期並不代表本集團的未來表現，原因是本集團的收益、開支及經營業績可能不時因多種非我們所能控制的因素而有所改變。

### 供應商

於往績記錄期間，我們已種植及採收大部分用於釀製葡萄酒的葡萄。因此，我們的主要供應商主要供應其他原材料(如基酒及葡萄)及包裝材料(如酒瓶、瓶蓋、木塞及標籤)。我們有一份預批供應商名單，於挑選供應商時我們會考慮與我們的過往交易、質量、價格、聲譽、背景及售後服務。除木塞交易須於交付後一個月內轉賬予供應商外，我們通常分兩期向供應商付款，即於交付相關產品前支付第一期預付款項，而於交付後90天內支付餘款。我們一般而言不會與供應商訂立長期協議。

## 業 務

於往績記錄期間，我們並無經歷任何供應中斷或短缺或無法取得充足數量的原材料及包裝材料等對我們的業務及經營業績有重大不利影響的事宜。下表說明於往績記錄期間五大供應商(按採購額計)的主要資料：

二零一五財年

排名	供應商名稱	該供應商 應佔採購總額 概約百分比		主要經營的業務	向本集團 供應的產品	於最後 可行日期與 本集團的 概約業務年數
		人民幣千元	百分比			
1.	煙台長裕玻璃製品 有限公司 .....	1,196	14.9%	位於中國。該供應商專門 製造玻璃包裝產品 (即瓶子)供應國內外。	酒瓶	16
2.	煙台麒麟包裝 有限公司 .....	1,094	13.7%	位於中國。該供應商專門 於中國製造軟木塞、 PVC及箔紙相關產品。	木塞和鋁箔	16
3.	供應商A .....	758	9.5%	位於中國。該供應商專門 製造紙質包裝產品供 應國內。	酒箱	12
4.	施瓦茨印刷貿易 (上海)有限公司.....	450	5.6%	該供應商為總部設在 德國的DYNAMIC SYSTEMS GmbH的 中國附屬公司。其為 一間安全印刷公司， 在全球提供各類印刷 解決方案、系統解決 方案及顧問服務。	QR 碼標籤	2
5.	北京麥斯沃軟木塞 製品有限公司.....	354	4.4%	該供應商主要在中國 從事軟木塞分銷業 務。其為總部設在葡 萄牙的軟木塞製造商 MASilva集團的附屬公 司及中國分銷部門。	木塞	3
	五大供應商合計.....	<b>3,852</b>	<b>48.1%</b>			
	總採購額.....	<b>8,009</b>	<b>100%</b>			

## 業 務

二零一六財年

排名	供應商名稱	該供應商 應佔採購總額 概約百分比		主要經營的業務	向本集團 供應的產品	於最後 可行日期與 本集團的 概約業務年數
		人民幣千元	百分比			
1.	煙台長裕玻璃製品 有限公司 .....	2,217	18.3%	位於中國。該供應商專門 製造玻璃包裝產品 (即瓶子)供應國內外。	酒瓶	16
2.	北京麥斯沃軟木塞製品 有限公司 .....	1,161	9.6%	該供應商主要在中國 從事軟木塞分銷業 務。其為總部設在葡 萄牙的軟木塞製造商 MASilva集團的附屬公 司及中國分銷部門。	木塞	3
3.	供應商B .....	827	6.8%	位於中國。該供應商主要 在中國寧夏從事葡萄 酒分銷及提供有關葡 萄酒生產的諮詢服務。	基酒	1
4.	煙台麒麟包裝 有限公司 .....	704	5.8%	位於中國。該供應商專門 於中國製造軟木塞、 PVC及箔紙相關產品。	鋁箔	16
5.	供應商C .....	611	5.0%	位於中國。該供應商為 主要從事種植、研究 及分銷牧場以及相關 農產品的農業公司。 其在中國擁有233名僱 員。	葡萄	1
	五大供應商合計 .....	<b>5,520</b>	<b>45.5%</b>			
	總採購額 .....	<b>12,117</b>	<b>100%</b>			

## 業 務

二零一七財年

排名	供應商名稱	該供應商 應佔採購總額 概約百分比		主要經營的業務	向本集團 供應的產品	於最後 可行日期與 本集團的 概約業務年數
		人民幣千元	百分比			
1.	供應商C	2,316	17.0%	位於中國。該供應商為 主要從事種植、研究 及分銷牧場以及相關 農產品的農業公司。 其在中國擁有233名僱 員。	葡萄	1
2.	煙台長裕玻璃製品 有限公司 .....	2,042	15.0%	位於中國。該供應商專門 製造玻璃包裝產品 (即瓶子)供應國內外。	酒瓶	16
3.	北京麥斯沃軟木塞製品 有限公司 .....	1,570	11.6%	該供應商主要在中國 從事軟木塞分銷業 務。其為總部設在葡 萄牙的軟木塞製造商 MASilva集團的附屬公 司及中國分銷部門。	木塞	3
4.	科森瓶塞(天津) 有限公司 .....	1,109	8.2%	該供應商主要在中國 從事軟木塞分銷業務。 其為總部設在美國的 科森集團的附屬公司。 科森集團主要從事軟 木塞、箔紙及吧檯製 造業務。	木塞	2
5.	供應商B .....	984	7.2%	位於中國。該供應商主要 在中國寧夏從事葡萄 酒分銷及提供有關葡 萄酒生產的諮詢服務。	基酒	1
	五大供應商合計 .....	<b>8,021</b>	<b>59.0%</b>			
	總採購額 .....	<b>13,589</b>	<b>100%</b>			

## 業 務

我們並不依賴任何單一供應商。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，我們的最大供應商(按採購額計)佔我們的總採購額分別約14.9%、18.3%及17.0%。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，我們的五大供應商(按採購額計)合共佔我們的總採購額分別約48.1%、45.5%及59.0%。

於往績記錄期間，董事、最高行政人員、主要股東或彼等各自的任何緊密聯繫人並無於我們的五大供應商(按採購額計)中擁有任何股權。

### 銷售及分銷

我們主要通過分銷商網絡將我們的葡萄酒產品主要售往中國，同時亦售往香港及其他國際市場。我們亦通過第三方營運的中國大型線上虛絨(例如京東及天貓)積極發展及提升我們的線上銷售能力。我們不時直接向終端用戶直接出售葡萄酒產品，以作個人使用或配合個人、企業及商業活動的需要。

下表列示我們於往績記錄期間按銷售渠道劃分的收益明細：

	二零一五財年		二零一六財年		二零一七財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
分銷商 .....	49,190	71.9	52,144	97.7	63,133	89.7
向終端用戶直銷.....	19,246	28.1	1,223	2.3	4,082	5.8
線上銷售.....	—	—	—	—	3,169	4.5
<b>總計 .....</b>	<b>68,436</b>	<b>100</b>	<b>53,367</b>	<b>100</b>	<b>70,384</b>	<b>100</b>

在整個業務往績中，分銷商網絡一直並將持續為我們的主要銷售渠道，於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年分別佔我們收益約71.9%、97.7%及89.7%。於二零一五財年，我們向終端客戶直接銷售的銷售額極高，約佔28.1%，是歸因於我們二零一五財年的非經常性銷售活動的平均售價較往常高，包括(1)向執行董事兼控股股東陳女士的父親作出約人民幣2.4百萬元的直銷，以供其個人之用；及(2)兩次向獨立第三方直接批量銷售約人民幣15.2百萬元(主要為配合終端用戶的商業及企業活動的需要)。由於該等活動自身性質並非經常性(且於二零一六財年及二零一七財年並無以相若規模重現)，故對終端用戶的直銷現時並非我們銷售及營銷工作的重點。

## 業 務

就地理覆蓋範圍而言，我們的分銷渠道主要擴展至中國山西、福建、浙江、河南、湖南及廣東等省份，而我們亦透過分銷商將葡萄酒產品售往香港及其他國際市場。於往績記錄期間，山西是我們最大的銷售地點，山西產生的加權平均收益佔我們的收益約**61.3%**。下表列示我們於往績記錄期間按地理位置劃分的收益明細：

	二零一五財年		二零一六財年		二零一七財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
山西 .....	33,628	49.1	37,947	71.1	47,192	67.0
中國(山西除外) <sup>(1)</sup> .....	33,392	48.8	14,395	27.0	21,758	30.9
香港 .....	1,241	1.8	954	1.8	1,158	1.6
其他國際市場 .....	175	0.3	71	0.1	276	0.4
<b>總計 .....</b>	<b>68,436</b>	<b>100.0</b>	<b>53,367</b>	<b>100.0</b>	<b>70,384</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 福建、浙江、河南、湖南及廣東省。

### 分銷商

於最後可行日期，我們的主要銷售網絡包括**13**名分銷商。我們參考彼等的業務往績記錄、財務穩定性、銷售網絡範圍、營銷能力等方面對分銷商進行精心挑選，且最重要的是彼等對我們葡萄酒產品的品質、營銷方向及定價策略的看法。各分銷商通常按地理位置分配或於某一地區擁有銷售能力，以避免分銷商互相蠶食及產生不適當的競爭。彼等於其各自負責的地區具有成熟的業務網絡、當地產業知識及銷售據點，為我們的銷售業績作出貢獻。我們通常允許分銷商委任二級分銷商，以進一步擴大我們葡萄酒產品的覆蓋面。我們的絕大部分分銷商主要從事酒精飲料的批發分銷及直接零售。委任二級分銷商須知會我們，我們的銷售團隊會保持有關記錄，並相應調整我們的分銷策略及營銷工作，以避免分銷商與二級分銷商產生不適當的競爭。我們與任何二級分銷商並無直接的業務關係。

## 業 務

我們主要的分銷渠道為(1)批發分銷，即分銷商將我們的葡萄酒產品出售予二級分銷商、批發商及零售商；及(2)零售分銷，即我們的葡萄酒產品直接於分銷商的零售地區出售。我們所有的分銷商與我們有買賣關係，而收益於我們的葡萄酒產品交付至分銷商時確認(此時所有權已轉至我們的分銷商)。我們與分銷商並無特許經營或寄售安排。由於批發及零售分銷之間的具體明細構成各分銷商保存的銷售記錄其中一部分，而我們無法查閱該等記錄，且該等記錄並無載於分銷商呈交予我們的定期銷售及存貨報告中，故我們並無批發及零售分銷各自收益貢獻的準確記錄。董事根據與我們分銷商的溝通以及彼等的市場知識，認為我們批發及零售分銷之間達致穩健及可持續均衡發展。

董事認為，我們的分銷模式使我們能夠專注於種植葡萄及釀製優質且物超所值的葡萄酒產品的優勢，且避免投入重大資本投資、開業成本以及對經驗豐富的管理層及營運人員的需求，以建立龐大的直銷網絡來維持我們目前的銷售水平。董事相信，且弗若斯特沙利文亦贊同，鑒於(1)中國葡萄酒市場的規模；(2)酒精飲料批發商及零售商的一般作業是提供不同葡萄酒生產商的不同葡萄酒產品；及(3)中國擁有多間具規模的葡萄酒零售商，對中國的葡萄酒生產商而言主要採用分銷模式銷售產品是十分普通。

### 與分銷商的安排

我們按地理區域發展及管理我們分銷商網絡，以迎合特定的零售市場環境及消費人口特徵。我們通常向分銷商提供定價指引，除非事先取得我們的書面同意，否則分銷商須遵循該定價指引。我們一般允許批准與我們定價指引有輕微偏離，且主要為配合分銷商自身促銷及銷售活動之變動。我們定價指引的組成可能不時因地理區域而異(取決於當地零售市場環境及我們於特定地點的營銷策略)，且分類為批發及零售分銷(儘管預期零售分銷商依循我們建議的零售價，但批發分銷商可以低於我們建議零售價的價格再分銷我們的葡萄酒產品，以提供利潤緩衝)。有關進一步詳情，請參閱下文「定價政策」。

我們一般認為我們的分銷商與二級分銷商之間並無不適當的競爭，這是由於(1)各分銷商獲分配的地理區域乃根據我們分銷協議規定或根據按個別分銷商銷售能力的地理範圍達成的互相諒解；(2)我們的銷售團隊對由分銷商及分銷商委任的每名二級分銷商下達的各採購訂單擬定銷售地點及渠道進行全面的記錄，以密切監察我們分銷網絡的競爭程度；及(3)考慮到中國、香港及海外葡萄酒市場的龐大及規模，我們維持數量相對較少的13名分銷商。

## 業 務

下表列示於往績記錄期間分銷商的變動：

	二零一五財年	二零一六財年	二零一七財年
新分銷商 . . . . .	1	1	9
已終止分銷商 . . . . .	3	1	1
於相關期間末分銷商的總數 . . . . .	5	5	13

於二零一六財年至二零一七財年期間，分銷商數量快速增長乃由於福州驪園先前委聘的九名二級分銷商已轉移予我們，並成為我們的直接分銷商，而於往績記錄期間基於銷售表現未如理想，我們與已終止分銷商終止關係。有關更多詳情，請參閱「一分銷商的獨立性」。該等分銷商過往一直透過福州驪園與我們開展業務，而董事認為我們直接委聘彼等將不會引致互相蠶食。於二零一六年，我們亦轉向一名新分銷商，其為中國最大的葡萄酒及烈酒分銷商及批發商之一，擁有獨家權向中國的品酒師、豪華酒店及餐廳引入及銷售我們的葡萄酒產品，董事相信這是提升我們葡萄酒產品的市場知名度及品牌形象的有效渠道。於往績記錄期間，我們並無就初期創業收取分銷商任何形式的專利權費。基於上文所述，董事認為我們的分銷模式不存在蠶食風險。

我們目前正在與一間於中國擁有多個人氣網絡平台及逾700間實體零售店的大規模「線上至線下」中國葡萄酒及烈酒零售商磋商銷售安排。該銷售安排預期將橫跨多方面，由線上銷售(據此我們將獲提供線上平台及收取平台專利權費)至實體店的零售(據此我們將與新零售商擁有買方與賣方的關係，一應俱全)。我們董事認為，該名新零售商與我們現有分銷商之間不太可能發生任何不適當的競爭，此乃由於(1)我們現有的分銷商通常於其負責的地理區域具有深厚根基及較深滲透率，且此等地區不太可能受到該名新零售商的全國性業務的嚴重挑戰；(2)由於該名新零售商的全國性業務並無重要的地域集中性，其不太可能與我們現有的分銷商共享任何重要的重疊市場；及(3)據董事所深知，目前概無現有分銷商向該名新零售商出售我們的葡萄酒產品。於開展潛在銷售安排後，我們將密切監察新零售商的銷售及存貨報告(包括在各地區的銷量及銷售價格)，並與我們現有的分銷商緊密合作以找出任何重大競爭問題。我們將調整新零售商及現有分銷商的銷售量以解決任何重大競爭事宜，以確保我們所有銷售渠道可持續發展。

我們將「QR碼」放置於所生產的每瓶葡萄酒標籤上，此舉(1)令我們得以追蹤葡萄酒產品的銷售地點以避免我們的分銷商(及其委任的二級分銷商)之間在競爭下出現互相蠶食；及(2)使我們的客戶及終端用戶可以將我們生產的原裝葡萄酒產品與假冒葡萄酒產品區分。



---

## 業 務

---

### 銷售確認及庫存風險

我們相信，我們的分銷模式具有可持續性，而於往績記錄期間，我們的財務業績反映我們葡萄酒產品的終端用戶的實際需求，原因是我們有嚴格的銷售退貨政策並密切監察我們分銷商的庫存水平。

我們與分銷商有買賣關係，除非我們的葡萄酒產品於運輸過程中損毀，否則我們交付予分銷商的葡萄酒產品並無追索權。倘我們的葡萄酒產品由於分銷商處理不當而損毀我們將破例接受銷售退貨，惟倘(1)相關分銷商之前並無退回我們的產品，及(2)退回的葡萄酒產品總價值不超過人民幣5,000元及佔相關分銷商於相關年度總採購價值不超過1%。於往績記錄期間，我們接受分銷商就葡萄酒產品的最低退貨總價值於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年分別約為人民幣256,000元、零及零。我們並無由於過期問題而收到任何退貨請求。

## 業 務

我們密切關注分銷商的庫存水平，我們定期與彼等進行溝通。我們亦定期仔細閱覽分銷商的銷售報告(載列銷售價值、對主要客戶的銷售額及存貨水平)，以確定葡萄酒產品的整體銷售趨勢及市場現有存貨。每月應要求向大型分銷商(如山西加佳)獲取銷售報告且不時向小型分銷商要求銷售報告。倘我們分銷商的庫存周轉日數超過三個月，我們通常不接受彼等新的採購訂單。於往績記錄期間，我們董事並不知悉任何不合規的銷售模式顯示或由分銷商告知，我們出售或交付予分銷商的葡萄酒產品出現任何「填塞分銷渠道」的情況或存在任何嚴重過期存貨。我們通常不需要(且於往績記錄期間從未被要求)購回與我們終止業務關係的分銷商的剩餘庫存，因為我們一般而言允許終止關係的分銷商出售其餘下存貨。

若干分銷商須遵守我們分銷協議項下的年度最低購買承諾。於往績記錄期間，我們並不知悉任何分銷商難以履行最低購買承諾或因該等承諾累積大量存貨的情況。我們密切監測此等最低購買承諾對我們分銷商存貨水平的影響，並可能於必要時根據我們分銷商的實際營運狀況及我們與彼等的誠意協商每年調整此等承諾。

收益於交付貨品予分銷商後確認，屆時我們葡萄酒產品的所有權將轉移至分銷商。我們董事已確認，於往績記錄期間，並無以下情況發生：**(1)**鑒於我們嚴格的銷售退貨政策及最少退貨準則，儘管擁有權已轉移，但我們保留向分銷商交付的葡萄酒產品的所有權重大風險；**(2)**葡萄酒產品按偏離上文銷售退貨政策的「退貨權」基準出售予分銷商；**(3)**除福州驪園外(誠如下文「一分銷商的獨立性—福州驪園」所討論)，付款大幅延遲或與我們的分銷協議有另行重大差異；**(4)**我們被要求以經調整的價格購回我們的葡萄酒產品，以涵蓋分銷商持有產品的成本(包括融資成本)；或**(5)**我們保證最低轉售價值。因此，我們董事已確認，我們的收益確認政策適合我們業務營運。

### 內部監控政策

我們已採納內部監控政策，以防止分銷商進行貪腐或賄賂活動或違反相關的法律及法規。舉例而言，甄選分銷商政策要求我們管理層**(1)**對潛在分銷商進行背景調查；及**(2)**評估及定期審查潛在分銷商的資格。

## 業 務

為加強對分銷商的法律及監管合規事宜的內部監控，我們已採納以下政策：

- (1) 誠如下文「一分銷協議」所載，於分銷權協議中明確規定，彼等須遵守所有適用法律及法規，尤其是反貪腐法律及法規，並要求我們的分銷商承諾不進行任何貪污行為；
- (2) 向現有分銷商提供彼等於銷售我們的葡萄酒產品時須遵從的書面政策及指引，倘未能遵從有關政策及指引，我們將有權終止委任彼等為我們的分銷商且不得對我方罰款，並讓彼等承擔我們因此蒙受的任何損失；
- (3) 透過審閱分銷商的證書、牌照及許可證以及違反法律及法規、欺詐或不當行為的紀錄(如有)，每年至少審查一次其資質及往績記錄；
- (4) 要求我們的銷售及營銷團隊不時與分銷商進行溝通，瞭解彼等如何進行日常營運；
- (5) 設立員工、分銷商或終端用戶熱線，以供其進行投訴或提出疑慮；
- (6) 獲取其銷售記錄以進行抽樣核查並於實際可行情況下進行實地視察以核查彼等是否可能涉及違反法律或法規或於銷售我們的產品時存在不當行為；及
- (7) 終止與涉嫌違反適用反貪腐法律及法規活動的任何分銷商的關係。

於往績記錄期間，我們並不知悉分銷商違反任何適用法律及法規而對我們的聲譽或業務造成重大影響。

我們的分銷商(或彼等所聘的二級分銷商或零售商)可在推廣及銷售我們的葡萄酒產品時不時使用「怡園酒莊」品牌。我們一般根據分銷協議或以互諒互信的方式允許彼等在配合銷售及營銷我們葡萄酒產品的日常業務活動中使用「怡園酒莊」品牌，前提是彼等必須以專業方式行事，且必須避免會對我們的聲譽、前景及市場地位構成損害的行事方式。分銷商(及彼等所聘的二級分銷商或零售商)一旦不再銷售我們的葡萄酒產品，即須停止使用「怡園酒莊」品牌。

我們的銷售及營銷團隊密切監察分銷商(及彼等所聘的二級分銷商或零售商)的銷售及推廣活動，並向管理層匯報任何可能對我們的聲譽及品牌價值構成負面影響的行為。我們可能在發生對我們造成重大損害的事件時終止與相關分銷商的分銷關係。於

## 業 務

整個往績記錄期間，我們並無得悉分銷商(及彼等所聘的二級分銷商或零售商)有進行對我們的聲譽、前景及市場地位造成重大不利影響的任何銷售及推廣活動。

### 信貸期及應收賬款

我們向分銷商授予的信貸期一般介乎30日至90日，董事認為該信貸期符合中國、香港及海外葡萄酒市場的行業常規。於往績記錄期間，貿易應收款項及應收賬款周轉期已經縮短，此乃主要由於二零一七財年福州驪園償還絕大部分逾期貿易應收款項，而於二零一七年八月三十一日所有餘款已予清償。詳情請見下文「一分銷商的獨立性—福州驪園」。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，貿易應收款項分別約為人民幣39.5百萬元、人民幣42.0百萬元及人民幣12.8百萬元，而於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，貿易應收款項的周轉日數分別約為194日、279日及142日。由於分銷商一般誠信可靠且過往應收分銷商款項大體上已收回並於其後結算，故我們於往績記錄期間並無就貿易應收款項作出撥備。

鑒於在往績記錄期間，我們種植及採收絕大部分用於葡萄酒生產的葡萄，我們認為授予分銷商的信貸期就我們日常業務營運而言並不會導致重大現金流量錯配。我們的現金流量於往績記錄期間仍呈上升趨勢。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，現金及現金等價物分別約為人民幣22.6百萬元、人民幣51.4百萬元及人民幣32.2百萬元。

### 分銷協議

我們與所有分銷商訂立書面分銷協議以規管我們的關係，讓我們能管理及控制分銷網絡，並使分銷商符合我們的整體業務營運以及銷售及營銷策略。分銷協議的期限通常為一年至五年，而我們一般與和我們並無長期業務關係的分銷商訂立較短期限的協議，以使我們可根據實際銷售表現靈活修訂或終止合約協議以及遵守我們的定價及其他銷售政策。我們根據分銷協議的主要條款積極管理分銷商，而於續期後我們經常根據業務目標磋商該等條款。

我們的分銷協議及分銷模式一般包括以下主要條款及銷售常規：

期限： 期限通常為一至五年。續期與否視乎磋商結果及分銷商能否實現銷售及績效目標而定。

## 業 務

- 付款及信貸期：** 我們一般要求分銷商自發票日期或收取發票起計30日至90日內以銀行轉賬方式結算發票並向彼等提供信貸期。
- 指定分銷區域：** 若干分銷商根據分銷協議獲授指定地理位置。我們的分銷商一般不得於彼等獲指定地理位置外銷售我們的產品，亦不得於網上銷售我們的葡萄酒產品。
- 最低採購承諾及銷售目標：** 我們為各分銷商設有年度最低採購承諾及銷售目標(我們或會每年作出調整)。
- 使用我們的名稱：** 若干分銷商(及彼等委聘的二級分銷商及零售商)獲准於日常銷售及營銷我們的葡萄酒產品的工作中使用我們「怡園酒莊」品牌或該品牌任何部分。於該情況下，彼等須以專業方式行事，並避免任何損害我們的聲譽、前景及市場地位的行為。
- 定價：** 我們通常會向分銷商提供定價指引，而除非經我們事先同意，否則分銷商須遵守定價指引。我們一般會允許與定價指引有輕微偏離，此主要是為了配合分銷商自身的推廣及銷售活動。定價指引的組成視乎特定地點的當地零售格局及我們的進入市場策略而在各個地理位置可能不時有所不同。我們通常會向分銷商提供兩套定價指引，即(1)零售分銷的建議零售價；及(2)批發分銷的建議下游批發價(有關價格通常低於零售價，以為二級分銷商提供利潤緩衝)。有關進一步詳情，請參閱下文「定價政策」。
- 產品退貨：** 除非交付予分銷商的葡萄酒產品於運輸過程中出現損壞，否則我們不接受退貨。倘葡萄酒產品因分銷商處理不當而損壞，我們將例外接受銷售退貨，前提是：(1)該分銷商先前並無作出產品退貨；及(2)退回葡萄酒產品的總值不超過人民幣5,000元並佔該分銷商採購總值的1%以上。

## 業 務

**提早終止權：** 我們有權於多種情況下終止分銷協議，包括分銷商進行侵害我們任何知識產權及損害我們品牌聲譽的活動，或倘分銷商破產或進入破產或清算程序，或分銷商未能達成指定銷售目標。

我們亦向分銷商客戶提供返利，以激勵彼等達成銷售目標。我們視乎(其中包括其他因素)市況及趨勢，按年設定每種葡萄酒產品的返利金額及相關銷售目標。於釐定返利時，我們會考慮各分銷商的近期銷售表現。我們通常會於分銷商下個訂單中增加更多瓶葡萄酒以提供實物折扣。就貨幣值而言，有關返利一般不超過分銷商上月總銷售額的**5%**。於二零一五財年及二零一六財年，我們並無向分銷商提供任何返利。於二零一七財年，我們作出返利的幣值約為人民幣**509,000**元(按我們向分銷商提供的平均售價計算)。

### 與分銷商的關係

各分銷商一般獲指定一個負責地理位置，而我們一般就各單一銷售地點指定不超過一名分銷商。因此，我們在分銷商各自負責的銷售地點方面於一定程度上依賴分銷商。就整體財務業績而言，於整個業務歷史及往績記錄期間，我們收益的大部分來自主營地山西的銷售，我們於該地與一名單一獨家分銷商山西加佳合作。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，山西加佳分別佔收益約**48.6%**、**70.6%**及**66.4%**，且為最大單一分銷商及客戶。因此，我們依賴山西加佳。

我們與山西加佳擁有長達**12**年以上的業務關係，最早可追溯至二零零二年，彼時我們是業務僅限於山西的新創企業。為尋求人脈廣泛的穩健銷售夥伴，其須與我們有相同願景並願意在山西為我們的葡萄酒產品建立聲譽、銷售及可銷售性，我們開始與山西加佳合作；山西加佳由執行董事兼控股股東陳女士的業務友人引薦，其先前於山西從事零售及分銷，於全省擁有業務及個人網絡。鑒於本集團及山西加佳均致力於建立及發展各自剛開始的釀酒以及葡萄酒零售及分銷業務，我們均竭力擴大葡萄酒產品的銷售網絡及提高表現，提升「怡園酒莊」的價值及聲譽，並在此過程中已建立起密切的合作關係。

山西加佳由獨立第三方全資擁有，該名獨立第三方由山西的業務友好熟人在二零零二年介紹予控股股東兼執行董事陳女士，並於與本集團達成合作後在山西建立其葡萄酒分銷業務。據陳女士所知，山西加佳的擁有人於山西從事各種分銷及銷售各種商品及設備(如醫療設備)，並於山西建立龐大的個人及業務網絡，我們相信該網絡多年來對我們的銷售及營銷能力持續增長作出貢獻。董事獲山西加佳告知，其於往績記錄

---

## 業 務

---

期間一直有盈利，並基於我們建立超過12年的業務合作關係，並無經歷重大中斷或重大逾期付款，故相信山西加佳財政穩健且擁有財政資源以繼續擔任我們的主要分銷商。於最後可行日期及純粹根據山西加佳所提供的資料，山西加佳於山西營運13間實體店(各店均獨立於我們且以我們葡萄酒產品的終端用戶為目標)，並向超過80間酒店及餐廳、1,000名葡萄酒及烈酒二級分銷商及1,500個葡萄酒及烈酒零售地點分銷我們的葡萄酒產品，而全部均位於山西。

自我們於二零零二年訂立分銷安排開始，山西加佳一直為我們於山西的唯一及獨家分銷商，而在符合可行的商業條款的情況下，董事有誠意繼續該安排，原因為(1)我們有可追溯至本集團初創階段的持久密切的業務關係，且在雙方的同心同力之下「怡園酒莊」品牌及葡萄酒產品取得顯著發展，令我們成為時至今日屢獲殊榮的知名葡萄酒生產商；(2)山西加佳在山西擁有廣泛的銷售及營銷網絡以及豐富的當地葡萄酒市

## 業 務

場的知識，為我們取得作為全省最大葡萄酒生產商(按二零一六年零售收益計)的市場領先地位作出了貢獻；及(3)山西加佳的過往銷售表現令人滿意。由於我們的葡萄酒產品亦佔山西加佳收益的絕大部分(據董事所知，於二零一六年逾98%)，我們認為，我們與山西加佳的長期合作屬互惠互利性質，並可持續發展。

在我們的業務關係中，山西加佳其中一間法團實體山西加佳怡園酒業有限公司將「怡園酒莊」品牌作為其法團名稱的一部分。雖然我們並未就此授出正式許可，但此安排可追溯至我們於二零零二年的初步合作模式及業務願景，即共同致力於建立「怡園酒莊」品牌及葡萄酒產品的銷售、可銷售性及聲譽。由於我們於山西已建立穩固品牌及葡萄酒產品的市場領先地位，山西加佳目前僅保留我們的品牌名稱於其法團名稱中，而並不以任何方式以我們的品牌名稱或其任何部分進行買賣或營運。山西加佳採用與我們無關的多個名稱進行買賣，其目前為山西成功的葡萄酒分銷商及零售商，且據董事所深知，其於整個往績記錄期間維持盈利。

為更好地保護「怡園酒莊」品牌，我們已取得山西加佳的承諾，(其中包括)(1)避免及促使其董事、僱員、股東、代理及高級職員避免作出任何可能對「怡園酒莊」品牌的聲譽或形象造成不利影響的行為；及(2)於終止或停止與我們的業務關係後，山西加佳在其法團實體或業務營運過程中不再使用或以其他方式利用「怡園酒莊」品牌或其任何部分。鑒於我們與山西加佳的關係於過去15年中一直有利於我們的銷售及營銷表現，董事認為，我們的部分品牌名稱於山西加佳的企業識別中繼續存在將不會對我們造成不利影響或以其他方式使本集團面臨不利商業及聲譽風險。

我們認為，與山西加佳的業務關係對我們而言屬有利及互補性質，且我們並無過分依賴山西加佳，原因為：

- **互補商業模式**。根據弗若斯特沙利文報告，由於建立龐大的銷售及分銷網絡需要大量投資、勞動力及業務聯繫，中國葡萄酒生產商直接從事葡萄酒產品的零售及銷售並不常見。同樣，由於行業規範是在一個單一零售地點銷售各種類型及品牌的酒類飲品，且種植葡萄及釀製葡萄酒亦需要大量資本投資及特定技術知識，中國葡萄酒分銷商及零售商從事釀酒業務亦不常見。因此，我們與山西加佳的分銷安排使我們能夠專注於釀製物超所值的優質葡萄酒，同時維持業績理想的銷售渠道。
- **相互依賴**。於往績記錄期間，儘管我們平均約59.1%的收益依賴山西加佳，我們佔山西加佳收益的絕大部分(據董事所知，於二零一六年佔逾98%)。因此，我們與山西加佳的關係屬互惠互利性質，並可於可見未來持續發展。



## 業 務

- **持久的關係。**我們與山西加佳已建立逾12年的長期密切合作關係，在此期間，山西加佳已為「怡園酒莊」品牌的價值及認可度作出貢獻，並令我們的葡萄酒產品的銷售及可銷售性達致令人滿意的銷售業績。於我們與山西加佳的業務關係中，概無發生任何重大分歧或中斷。雖然董事認為，山西並不缺乏在資源及網絡方面可與山西加佳比擬的葡萄酒分銷商，但山西加佳對我們銷售作出的不懈努力，且往績證明我們對葡萄酒產品的豐富知識以及與我們品牌價值及營銷方向共同願景屬獨一無二，有益於我們的業務及財務業績。
- **行業格局。**根據弗若斯特沙利文的資料，我們與山西加佳的關係在中國葡萄酒市場上並不罕見，原因為中國葡萄酒生產商(例如我們自身)於一個單一銷售區域指定不超過兩名分銷商屬慣例。我們與山西加佳的關係亦符合我們於各個其他銷售地點(我們在此一般指定不超過一名負責分銷商)的整體分銷模式及銷售工作。
- **長期分銷協議。**我們與山西加佳訂立為期五年(我們分銷商中最長的期限)的長期分銷協議，以穩定及保障我們於山西的銷售渠道。我們與山西加佳訂立的分銷協議的主要條款載於下文「與山西加佳訂立的分銷協議」。現有分銷協議將於二零二零年十二月屆滿，且董事已確認，山西加佳及我們均衷心希望按大致相同的條款重續分銷安排。
- **替代分銷選項。**董事信納，倘與山西加佳的業務安排在不大的情況下被終止或重大中斷，我們將能夠按商業上可行的條款及時於山西委任替代分銷商。根據弗若斯特沙利文，鑒於山西省的葡萄酒消費量及市場規模不斷增長，擁有足以支持我們山西銷售渠道的資源及銷售網絡的替代葡萄酒分銷商(全國兼區域市場經營商)數量充足。我們亦認為，由於「怡園酒莊」品牌於山西家喻戶曉且榮獲「山西頂級品牌」美譽，故於有需要時其將令我們得以替換山西加佳。儘管未來我們需投入一段時間以及管理及財務資源以調整銷售及營銷模式並應對不利影響，但我們相信，假設失去山西加佳作為我們於山西的唯一分銷商將不會對我們的業務營運造成重大中斷。

於二零一六財年至二零一七財年，山西加佳的收益貢獻由約70.6%減少至66.4%。由於我們發展分銷網絡及拓展範圍至山西以外地區，山西加佳的銷售益貢獻或會繼續減少。

董事及山西加佳各自己確認：(1)根據創業板上市規則，山西加佳為獨立第三方，且並非本公司關連人士或本公司關連人士的聯繫人；(2)於我們的業務關係中，概無董

## 業 務

事、主要股東及目前及過去的僱員於山西加佳擁有任何股權、董事職務或任何其他職責、權益及責任；及(3)於往績記錄期間，對山西加佳的所有銷售均是根據就本集團而言屬公平合理的正常商業條款作出。

### 與山西加佳訂立的分銷協議

我們現時與山西加佳訂立的分銷協議及分銷模式具有以下主要條款及銷售常規：

- 期限：** 自二零一六年一月一日起為期五年，並提前三個月通知重續。
- 付款：** 自發票日起計兩個月內清償付款。任何逾期付款將收取**0.5%**複合年息。
- 指定地理位置：** 僅於山西(線上銷售除外)進行，且「怡園系列」零售僅於山西進行。
- 最低採購規定及銷售目標：** 我們每年設有最低採購規定及銷售目標，且每年會根據實際表現進行審閱。倘銷售目標未獲達成，則會立即終止專營權。
- 定價：** 任何偏離我們定價政策的事項須獲得我們的事先同意。
- 產品退貨：** 除非產品有瑕疵，否則概不退貨。
- 提早終止權：** 我們有權於山西加佳進行侵害我們任何知識產權或對我們品牌聲譽造成損害的活動、山西加佳破產或進入破產或清算程序，或山西加佳未能達成相關銷售目標的情況下終止分銷協議。我們亦有權酌情透過發出**30日**的事先通知即時終止分銷協議。倘我們面臨破產或清算訴訟或倘我們的營運嚴重變差，山西加佳有權終止分銷協議。
- 知識產權：** 嚴格禁止任何未經我們事先同意就任何目的使用或修改我們的品牌名稱。山西加佳獲准在配合銷售及營銷我們葡萄酒產品的日常業務活動中使用我們的品牌名稱，前提是彼等必須以專業方式行事，且必須避免會對我們的聲譽、前景及市場地位構成損害的行事方式。

## 業 務

除山西加佳外，我們並不認為自身就業務營運及整體財務業績方面嚴重依賴任何分銷商，而於整個往績記錄期間，各其他分銷商對我們的收益貢獻少於17%。

### 分銷商的獨立性

根據創業板上市規則，各分銷商為獨立第三方，且並非本公司關連人士或本公司關連人士的聯繫人，以及並非由我們現任或前任僱員所擁有。

### 福州驪園

福州驪園為本集團位於中國福建省的分銷商。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，福州驪園分別佔收益約13.3%、16.7%及6.8%，且於相同期間，為我們的第二、第二及第三大分銷商。

根據創業板上市規則，福州驪園由身為執行董事、控股股東及本公司核心關連人士的緊密聯系人陳女士全資擁有。福州驪園的起源可追溯至二零零八年，彼時我們開始發展福建省市場(我們的管理層預期該省將擁有可觀的葡萄酒消費群眾)，並正物色在我們葡萄酒產品的價值、營銷方向、定價策略方面與我們擁有共同願景的合適分銷商。陳女士已物色適合本集團的銷售團隊，而非直接與市場的現有分銷商合作。最終，陳女士成立福州驪園作為福建省分銷業務的私人投資企業。福州驪園由於葡萄酒分銷業務具有豐富經驗的人才隊伍管理及經營，並由獨立第三方徐志山先生(「徐先生」)領導。於福州驪園的整個經營歷程中，陳女士一直為被動財務投資者，其不會主動或直接參與決策。由於本集團及福州驪園獨立分開管理，故我們與福州驪園的關係無異於與其他分銷商的關係，且我們向福州驪園作出的銷售是按就本集團而言屬公平合理的正常商業條款進行，惟下文進一步闡述的與其訂立的信貸安排除外。

於二零一六年十二月，陳女士為專注於本集團的管理工作及精簡其業務，將其於福州驪園的全部權益出售予徐先生，後者繼續以商業上可行的方式獨立管理及經營福州驪園。出售代價為人民幣873,800元，有關金額參考福州驪園的註冊資本、收益、毛利及正現金流經公平磋商後釐定，並經計及(其中包括)可向徐先生提供且商業上可行的財政資源，尤其是本集團須維持福建及廣東省(兩省先前均透過福州驪園維持)可持續銷售管道的商業需求。福州驪園於二零一五財年及二零一六財年分別錄得收益約人民幣8.2百萬元及人民幣11.8百萬元，並分別錄得毛利約人民幣2.1百萬元及人民幣3.1百萬元，而二零一六財年的正現金流約為人民幣0.9百萬元。出售後，陳女士不再對福州驪園具有任何影響力，並繼續將其大部分時間及精力投入本集團。我們向福州驪園

---

## 業 務

---

作出的銷售於二零一五財年及二零一六財年以及直至出售日期止期間已作為關聯方交易入賬。

董事已審閱我們向福州驪園作出的銷售並確認，該等銷售一直及日後仍遵照對本集團而言屬公平合理的正常商業條款進行，以及我們與福州驪園訂立的分銷協議條款過往及日後仍大致上與我們與其他分銷商訂立的該等協議條款(如上文「一分銷協議」所載)類似。除主要由地理區域引起的輕微定價差異外，鑒於一般售予分銷商的各葡萄酒系列售價大致相同，故各葡萄酒系列於我們對福州驪園及其他分銷商銷售同期的歷史毛利率及每瓶平均售價大致相同。由於陳女士股權給予的保證且事實上本集團與福州驪園共享同一名控股股東，我們過去給予福州驪園較長的期限以償還其結欠我們的貿易應付款項，導致於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的貿易應收款項分別達致約為人民幣**39.5**百萬元及人民幣**42.0**百萬元的極高金額，亦導致該等貿易應收款項於二零一五財年及二零一六財年的周轉天數極長，分別為**194**日及**279**日。緊隨陳女士於二零一六年十二月出售後，於二零一七年八月三十一日，逾期應收福州驪園款項

## 業 務

已悉數償付，致使於二零一七財年我們的貿易應收款項(於二零一七年十二月三十一日約為人民幣**12.8**百萬元)及周轉天數(為**142**日)正常化。於二零一七財年，福州驪園償還貿易應收款項恢復至與其他分銷商相若的水平，而福州驪園一直且預期將會繼續大體遵守根據分銷協議項下其獲提供的**90**日信貸期。有關詳細討論，請參閱「財務資料—綜合財務狀況表選定項目說明—貿易應收款項」。由於徐先生並非本集團僱員(但為陳女士的僱員)，故我們認為，對福州驪園進行銷售時並不存在任何重大利益衝突。

根據提供予陳女士的福州驪園未經審核管理賬目，福州驪園於二零一五財年及二零一六財年分別錄得虧損淨額約人民幣**17,000**元及人民幣**241,000**元，並於二零一五年及二零一六年十二月三十一日分別錄得資產淨額約人民幣**598,000**元及人民幣**319,000**元。於福州驪園出售事項日期(為二零一六年十二月)，根據二零一六年十一月三十日的未經審核管理款項(為出售日期前的最新財務資料)，其資產淨值約為人民幣**315,000**元。於出售福州驪園後，**(1)**作為達成福州驪園出售事項代價的條件；**(2)**繼續於福建省維持規模龐大及穩定的分銷網絡，符合本集團利益；及**(3)**將我們的業務清楚劃分，及避免與福州驪園的業務構成競爭，陳女士與徐先生經公平磋商後達成協議，協定福州驪園不再從事我們的葡萄酒產品的批發分銷，而其先前委聘的二級分銷商轉為本集團的直接分銷商。

出售後，我們與福州驪園的分銷安排以零售分銷形式繼續。經過徐先生努力促成，福州驪園已於福建當地建立大型零售分銷網絡。憑藉經營福州驪園所汲取的多年經驗，徐先生真誠相信，零售分銷業務本身仍會轉化為可行及有利可圖的業務及向徐先生提供較作為福州驪園僱員更具吸引力的獎金。事實上，就董事根據福州驪園提供的資料所深知，於出售後，福州驪園於二零一七財年單靠本集團葡萄酒零售分銷業務繼續錄得收益約人民幣**9.1**百萬元、毛利約人民幣**2.4**百萬元及純利約人民幣**129,000**元及徐先生於出售事項後享有較多獎金(經計及彼薪金及彼應佔福州驪園的溢利)。就董事所深知，不論以出售前的批發分銷形式，還是以出售前後的零售分銷形式，本集團葡萄酒產品分銷亦是福州驪園的唯一業務。

於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，本集團透過福州驪園進行的葡萄酒產品批發分銷分別佔本集團收益總額約**13.3%**、**16.7%**及**6.8%**，並分別佔本集團毛利總額約**16.8%**、**23.2%**及**8.7%**(扣除消費稅及附加費以及計及生物資產收益/虧損前)。

於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，福州驪園透過本集團葡萄酒產品的批發分銷分別產生收益人民幣**4.6**百萬元、人民幣**6.4**百萬元及零，佔福州驪園收

## 業 務

益總額的**56.5%**、**53.8%**及零。於同期，相應毛利分別為人民幣**0.7**百萬元、人民幣**0.8**百萬元及零，佔福州驪園毛利總額的**31.2%**、**26.1%**及零。

據董事所深知及確信，陳女士於二零一六年十二月出售福州驪園後，概無任何關連人士、關連人士的聯繫人或本集團現任及前任僱員、董事、高級管理層、主要股東或彼等各自的聯繫人於分銷商中擁有權益或以其他方式控制或管理分銷商。我們將繼續將福州驪園與其他分銷商一視同仁，並按就我們而言屬公平合理的正常商業條款繼續與福州驪園維持銷售及業務關係。此舉將包括採用上文「-內部監控政策」所載的內部監控及企業管治措施，將福州驪園作為分銷商對其進行整體監督及管理。

### 線上銷售

透過京東及天貓等於第三方營運的中國大型線上虛域所提供的虛擬零售空間，我們積極爭取及拓展線上銷售能力。於二零一七財年，我們的線上銷售額相當於收益約**4.5%**。隨著中國電子商務近年來日益流行，我們相信，線上銷售將促使我們的葡萄酒產品覆蓋面擴展至中國各地，使我們的品牌及產品得到深入滲透及推廣。我們已與第三方營運的線上銷售虛域訂立安排，以將葡萄酒產品置於互聯網空間。我們亦不時委聘「關鍵意見領袖」，通過博客及社交媒體網站推廣葡萄酒產品，以加強線上銷售。

除每年介乎人民幣**12,000**元至人民幣**30,000**元的協定平台費及介乎**5.3%**至**5.5%**的銷售佣金外，我們並無與線上銷售虛域的第三方供應商有直接業務關係。向線上客戶作出的銷售直接付款至互聯網支付賬戶，而葡萄酒產品則直接從倉庫配送至線上客戶。我們以為於線上出售的葡萄酒產品定價為起點，有關價格乃參考我們向分銷商所提供同種葡萄酒系列的建議零售價為基準，並根據下列情況作出調整：**(1)**線上社群的現行消費模式及配合第三方營運線上銷售平台不時舉籌辦的銷售及營銷活動；**(2)**將由分銷商及／或二級分銷商另行收費的已收利潤；及**(3)**線上競爭對手的行為及過往線上銷售表現。因此，過往給予線上客戶的售價一直輕微低於分銷渠道的建議零售價。

## 業 務

我們目前亦與一間大規模「線上到線下」中國葡萄酒及烈酒零售商磋商多方面銷售安排。該銷售安排預期將橫跨多方面，自線上銷售(我們將獲提供線上平台及獲徵收平台專利費)至實體店的零售(我們將與該新零售商建立買方與賣方的關係)。我們認為，潛在銷售安排將不會對我們不久將來的業務模式及成本架構造成重大變動，乃由於(1)新「線上」部分的業務模式及成本架構將與我們現有線上銷售(透過第三方營運的線上銷售平台進行銷售)相若；(2)實體零售地點的新「線下」部分的業務模式及成本架構將與我們分銷商的現有主要銷售渠道相若(並將就此計入)，且採用的零售定價指引與提供予我們的現有分銷商相若；(3)我們目前無意透過該新銷售安排大幅擴展葡萄酒產品的銷售，原因為我們每次都會謹慎開拓新銷售渠道；及(4)我們透過該新銷售安排進行的現有擴展計劃將限於一個新葡萄酒系列，即「慶春酒」，該系列主要為慶祝二零一八年的農曆新年而釀製。

### 廈門萄福

我們的線上銷售透過全資附屬公司廈門萄福進行，其擁有一支於最後可行日期由六名人員組成的專業營銷及經營團隊。於二零一七年二月二十二日收購廈門萄福全部權益前，其由執行董事兼控股股東陳女士全資擁有。收購代價為100港元，有關金額參考廈門萄福的註冊資本後經公平磋商釐定。廈門萄福的財務業績自收購日期起於二零一七財年財務報表內綜合入賬。

於二零一三年初，陳女士已預見中國電子商務日益流行，客戶透過電子商務可「全天候」享受採購便利。新銷售及營銷渠道的發展亦同時伴隨著重大商業風險。陳女士選擇成立廈門萄福作為私人投資，負責我們葡萄酒產品的線上銷售，讓我們能專注於葡萄酒生產的核心優勢。

於二零一七年二月，經考慮廈門萄福的銷售表現穩定、線上銷售能力成熟且商業風險已降低，陳女士得出結論，認為收購廈門萄福符合本集團的最佳利益。構成本集團一部分的廈門萄福促使我們縱向整合具備線上銷售功能的業務，這一點根據弗若斯特沙利文的資料來看，於中國葡萄酒生產商中並不罕見。收購後，我們在一般銷售渠道方面並不依賴任何控股股東或彼等各自的聯繫人。

於收購前，我們對廈門萄福的銷售分類為銷售予一名分銷商，並作為關聯方交易入賬。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註39。董事已確認，廈門萄福於二零一五財年錄得少量負現金流約人民幣41,000元，並於二零一六財年達致正數現金流約人民幣2.4百萬元，而倘我們於往績記錄期間開始前已收購廈門萄福，則根據[編纂]基準，不會致令本集團不符合創業板[編纂]規則第11.12A(1)條的[編纂]規定。廈門萄福於二零一五財年及二零一六財年錄得收益分別約為人民幣3.2百萬元及人民

---

## 業 務

---

幣4.5百萬元，且其溢利／(虧損)淨額於同期約為人民幣(0.6)百萬元及人民幣(0.2)百萬元。我們的中國法律顧問確認，廈門萄福在往績記錄期間及直至最後可行日期於各重大方面遵守所有相關中國法律、規則及法規。

我們的線上銷售透過全資附屬公司廈門萄福進行，廈門萄福為於第三方所營運線上銷售虛域(如京東及天貓)主辦的虛擬零售空間，而有關零售空間乃與我們的葡萄酒產品網站連結，該網站提供產品及促銷資料，且並無以任何形式進行任何直接線上銷售活動及／或營運任何線上銷售虛域。我們的中國法律顧問已向我們確認，根據相關中國法律及法規，透過廈門萄福進行的線上銷售及葡萄酒產品網站所提供的網絡服務均不受任何外資擁有權限制。

### 對終端客戶的直接銷售

我們亦不時將葡萄酒產品直接售予終端客戶，主要為配合彼等的個人、企業及商業活動需要。由於該等活動屬非經常性質，故對終端客戶的直接銷售並非且預期不會是我們銷售及營銷工作的重點。銷售團隊承接的訂單一般直接來自直銷終端客戶，該等客戶可能於營銷及推廣活動、透過線上銷售平台或通過業務及熟人獲取我們的聯繫



## 業 務

方式。我們亦於山西釀酒廠的食宿及葡萄酒旅遊設施「Chateau」直接銷售。對終端客戶的直接銷售一般參考提供予分銷商的零售定價指引進行定價，並可根據購買量及我們與終端客戶的關係予以調整。一般而言，我們向終端用戶作出的直接銷售較分銷商的主要銷售渠道產生更高利潤率，原因為我們毋須承受分銷商及／或二級分銷商徵收的差價。

於二零一五財年，我們對終端客戶的直接銷售額極高，約為人民幣19.2百萬元，佔收益約28.1%。此乃主要由於二零一五財年的非經常性銷售活動的平均售價較往常高，包括(1)向執行董事兼控股股東陳女士的父親作出約人民幣2.4百萬元直銷，以供其個人之用；及(2)向獨立第三方進行兩次約人民幣15.2百萬元直接批量銷售，以配合終端客戶的業務及企業活動需要。其中一名獨立直接終端用戶是陳女士的父親相識逾十年的業務友好熟人，而另一名用戶自二零一二年起一直為我們的客戶。向獨立終端用戶作出的兩次直接批量銷售包括(1)怡園珍藏系列葡萄酒60,600瓶，單位價格為每瓶人民幣150元(連稅)，用作私人活動；及(2)怡園珍藏系列葡萄酒108,900瓶，單位價格為每瓶人民幣80元(連稅)，用作向物業銷售活動賓客贈送的禮品。於往績記錄期間，與怡園珍藏系列葡萄酒的標準零售價每瓶人民幣199元相比，我們向直接終端用戶提供的售價(即分別為人民幣150元及人民幣80元)乃經公平磋商，按個別情況釐定，因應我們標準零售價折扣、我們與相關直接終端用戶的關係、我們現行的營運及存貨水平及最重要的批量銷售量而異。一般而言，我們向終端用戶作出的直接銷售較分銷商的主要銷售渠道產生更高利潤率，原因為我們毋須承受分銷商及／或二級分銷商徵收的差價。

於二零一六財年及二零一七財年，該等銷售並無以相若的規模再現，是由於我們對終端客戶的直接銷售恢復至分別約2.3%及5.8%的正常水平。董事確認，我們截至二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度並無向終端用戶進行任何大規模的直接銷售(與二零一五財年進行的直接銷售相比)。

於往績記錄期間若干對終端客戶的直接銷售是向關連人士作出，並作為關聯方交易入賬。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註39。未來對關連人士的銷售(如有)將完全按照創業板上市規則第20章作為關連交易作出。

### 定價政策

我們不時調整向分銷商提供的定價指引，主要依據以下要點：(1)我們葡萄酒產品的市場地位；(2)市場趨勢及客戶喜好；(3)中國政府實施及執行的節儉運動；(4)葡萄酒行業的整體市場氛圍；(5)我們的釀酒及庫存水平；及(6)其他宏觀經濟因素，如稅收及通脹。我們的定價指引乃根據地方零售業格局的各地區銷售點可能不時有所變動。我們通常會向分銷商提供兩套定價指引，即(1)就零售分銷提供零售價建議，及(2)就

## 業 務

批發分銷提供下游批發價建議(其通常低於零售價以向二級分銷商提供利潤緩衝)。我們預期分銷商嚴格遵守我們建議的零售價及下游批發價，並採取各種內部監控措施以監控我們的分銷商對我們定價政策的合規性。該等措施包括定期審閱分銷商的銷售報告、零售地點的實地調查以及動用致使我們能追蹤每瓶酒瓶原始銷售點的「QR碼」系統，我們亦要求於往績記錄期間我們最大的分銷商山西加佳，取得任何偏離定價政策的事先批准。於往績記錄期間，我們並未意識到建議零售價及下游批發價有任何重大偏離。倘我們意識到該等偏離並認為將影響我們葡萄酒產品的整體銷售性及銷售能力，我們會採取適當且即時的行動以調整並控制我們的銷售量，或甚至終止我們與相關分銷商的關係。

我們為於線上銷售平台出售的葡萄酒產品定價，有關價格乃參考我們向分銷商所提供同種葡萄酒系列的建議零售價為基準，並根據下列情況作出調整：(1)線上社群的現行消費模式及配合第三方營運線上銷售平台不時舉籌辦的銷售及營銷活動；(2)將由分銷商及／或二級分銷商另行收費的已收利潤；及(3)線上競爭對手的行為及過往線上銷售表現。因此，過往給予線上客戶的售價一直微低於分銷渠道的建議零售價。我們對終端用戶的直接銷售通常遵循提供予分銷商的零售定價指引，該指引亦會根據銷量及我們與相關終端客戶的關係予以調整。一般而言，提供予直接終端客戶的售價傾向由銷量推動，以大批購買量收取較低每瓶價格。

### 銷售退貨

對線上客戶的銷售須遵守線上銷售平台的銷售退貨政策，其通常容許客戶以任何理由於七日內退回葡萄酒產品。如上文「一分銷商－銷售確認及庫存風險」所載，向終端客戶的直接銷售與分銷商網絡享有相同的銷售退貨政策。一般而言，我們已付運的葡萄酒產品不得索賠，除非產品在運輸過程中受損或有瑕疵。

### 季節性

我們雖然在中國的農曆新年及中秋節等節慶假期期間產生更多收益，但我們認為，每月銷售表現不會由於季節性而受到重大波動。

## 業 務

### 營 銷

我們認為，營銷是我們品牌價值及葡萄酒產品形象的重要一環。我們經常於中國、香港及海外的業界刊物推廣我們的品牌及葡萄酒產品組合，並參加行業展銷及展覽會，以提升品牌及產品知名度。我們亦邀請媒體、品酒師及社會精英參加品酒會及配酒晚宴，透過彼等各自的完善媒體渠道、專業平台及網絡推廣我們的品牌及葡萄酒產品。我們於釀酒行業的營銷工作已獲得上文「－我們的葡萄酒產品組合－獎項及嘉許」所載的獎項及行業嘉許。

我們營銷工作的一項重要舉措是山西釀酒廠住宿設施「Chateau」的營運，其不僅可促進葡萄酒旅遊業，亦可提升品牌以及我們品牌及葡萄酒產品的形象。來自該營運的收益對整體業務而言並不重大，其作為其他收入於財務報表入賬。

為配合促進線上銷售的工作，我們邀請「關鍵意見領袖」透過彼等的知名博客及社交媒體網站推廣我們的葡萄酒產品，以加強線上銷售。為獲取利益及提高銷售水平，我們亦於線上銷售平台推出及營銷新的葡萄酒系列，我們認為，此舉亦對經銷商的主要銷售渠道有利。

我們亦與分銷商合作，於當地零售點推廣我們的葡萄酒產品。透過分銷商供應我們葡萄酒產品的餐廳不時獲准使用我們的品牌名稱，主要用作營銷及推廣該等葡萄酒產品。

### 客 戶

客戶大致分為(1)與我們有買賣關係的分銷商；(2)線上客戶；及(3)直銷終端客戶。我們於二零一七年二月收購廈門萄福前，廈門萄福作為我們的客戶於財務報表入賬。其後，由於廈門萄福成為本集團的一部分，故線上終端客戶作為我們的客戶入賬。陳女士於二零一六年十二月出售福州驪園後，其委聘的二級分銷商亦轉讓予我們並已成為我們的分銷商(並作為我們的客戶入賬)。

## 業 務

下表顯示於往績記錄期間五大客戶(按收益劃分)的主要資料及彼等各自的收益貢獻：

於二零一五財年

排名	客戶名稱	該客戶應佔 收益的概約百分比		銷售渠道	主要業務活動	於最後可行日期與 本集團合作的 概約年份
		人民幣千元	%			
1.	山西加佳.....	33,280	48.6%	分銷商	位於中國。該客戶主要在中國山西省從事中國葡萄酒產品的批發、分銷及零售業務。	13
2.	福州驪園.....	9,126	13.3%	分銷商	位於中國。該客戶主要在中國福州市從事葡萄酒產品的批發、分銷及零售業務。	9
3.	格羅斯蒂(蘇州) 有限公司.....	7,769	11.4%	向終端用戶直銷	於中國註冊成立。該客戶為一間貿易公司，主要在中國蘇州市及東南亞專門從事鋼鐵產品批發業務。該名客戶是陳女士的父親相識逾十年的業務友好熟人，並就私人活動使用我們的葡萄酒產品。	3
4.	融匯(福建)集團 有限公司.....	7,446	10.9%	向終端用戶直銷	位於中國。該客戶為一間主要在中國從事物業開發及投資業務的公司。該客戶自二零一二年起成為我們的客戶。售予該名客戶的葡萄酒產品獲用作向物業銷售活動來賓贈送的禮品。	2
5.	桃樂絲葡萄酒貿易 有限公司.....	4,489	6.6%	分銷商	該客戶主要在中國從事全球葡萄酒產品進口及分銷業務。其為Miguel Torres SA的中國附屬公司。Miguel Torres SA為總部設在西班牙的領先釀酒公司，於二零一五年錄得263百萬歐元的年營業額。	14
	五大客戶合計....	<b>62,110</b>	<b>90.8%</b>			
	總收益 .....	<b>68,436</b>	<b>100%</b>			

## 業 務

於二零一六財年

排名	客戶名稱	該等客戶應佔 總收益的概約百分比		銷售渠道	主要業務活動	於最後可行日期與 本集團合作的 概約年份
		人民幣千元	%			
1.	山西加佳.....	37,669	70.6%	分銷商	位於中國。該客戶主要在中國山西省從事中國葡萄酒產品的批發、分銷及零售業務。	13
2.	福州驪園.....	8,928	16.7%	分銷商	位於中國。該客戶主要在中國福州市從事葡萄酒產品的批發、分銷及零售業務。	9
3.	廈門萄福.....	2,376	4.5%	分銷商	位於中國。該客戶主要在全國從事葡萄酒產品的批發、分銷及零售業務。	5
4.	桃樂絲葡萄酒貿易 有限公司.....	2,109	4.0%	分銷商	該客戶主要在中國從事全球葡萄酒產品進口及分銷業務。其為Miguel Torres SA的中國附屬公司。Miguel Torres SA為總部設在西班牙的領先釀酒公司，於二零一五年錄得263百萬歐元的年營業額。	14
5.	聖皮爾精品酒業 (上海) 有限公司.....	810	1.5%	分銷商	於一九九六年成立，位於中國，該客戶主要從事進口、批發、分銷及零售(包括線上零售)來自全球16個國家逾一百間釀酒廠的葡萄酒產品。該公司在中國、香港及澳門擁有約800名僱員，為國內最大的進口葡萄酒分銷商之一，其向全中國的客戶提供上千種葡萄酒產品。該客戶由一間日本大型全球性飲料公司擁有。	1
	五大客戶合計....	<b>51,892</b>	<b>97.3%</b>			
	總收益 .....	<b>53,367</b>	<b>100%</b>			

附註：廈門萄福於二零一七年二月二十二日由我們收購並成為我們的附屬公司。其於有關收購前作為分銷商入賬。見上文「一銷售及分銷—線上銷售—廈門萄福」。

## 業 務

於二零一七財年

排名	客戶名稱	該等客戶應佔		銷售渠道	主要業務活動	於最後可行日期與 本集團合作的 概約年份
		總收益的概約百分比				
		人民幣千元	%			
1.	山西加佳.....	46,767	66.4%	分銷商	位於中國。該客戶主要在中國山西從事中國葡萄酒產品的批發、分銷及零售業務。	13
2.	聖皮爾精品酒業 (上海) 有限公司.....	5,570	7.9%	分銷商	於一九九六年成立，位於中國，該客戶主要從事進口、批發、分銷及零售(包括線上零售)來自全球16個國家逾一百間釀酒廠的葡萄酒產品。該公司在中國、香港及澳門擁有約800名僱員，為國內最大的進口葡萄酒分銷商之一，其向全中國的客戶提供上千種葡萄酒產品。該客戶由一間日本大型全球性飲料公司擁有。	1
3.	福州驪園.....	4,801	6.8%	分銷商	位於中國。該客戶主要在中國福州市從事葡萄酒產品的批發、分銷及零售業務。	9
4.	深商尚雅貿易 (深圳) 有限公司.....	2,637	3.7%	分銷商	位於中國。該客戶主要在中國深圳市從事中國葡萄酒產品的批發及分銷業務。	1
5.	湖南駿德雅源商貿 有限公司.....	1,139	1.6%	分銷商	位於中國。該客戶主要在中國湖南省從事中國葡萄酒產品的批發及零售業務。	1
	五大客戶合計....	<u>60,915</u>	<u>86.5%</u>			
	總收益 .....	<u>70,384</u>	<u>100%</u>			

## 業 務

於往績記錄期間，五大客戶(按收益計)中大部分為分銷商。向廈門萄福作出的銷售於二零一七年二月收購前入賬為銷售予一名分銷商。五大客戶(按收益計)於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年分別佔收益約90.8%、97.3%及86.5%。我們將繼續使用分銷商網絡作為主要銷售渠道。有關進一步詳情，請參閱「風險因素—與本集團及業務有關的風險—我們極其依賴我們的分銷模式以產生絕大部分收益」。於整個往績記錄期間，山西加佳仍為我們的最大客戶(按收益計)，並於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年分別佔收益約48.6%、70.6%及66.4%。

除廈門萄福及福州驪園與執行董事兼控股股東陳女士的關係載於上文「—銷售及分銷—分銷商」外，於往績記錄期間，概無董事、執行董事或主要股東於任何五大客戶(按收益計)中擁有任何權益。

### 葡萄酒產品開發

為保持我們的市場競爭力，我們設有一支由五名成員組成的產品開發團隊，專責提升現有產品質量及研發新葡萄酒配方。我們的產品開發團隊由栽培技術主管領導，其亦與海外葡萄酒生產商聯手開發新品種葡萄酒產品。

產品開發團隊的主要活動包括實驗及釀製新品種葡萄酒產品、測試不同品種的葡萄並作出選擇及採購決定、檢驗發酵過程以及抽樣檢查經發酵的基酒。

未來數年內，我們計劃推出更多新品種葡萄酒產品。

### 質控與保證

為確保葡萄酒產品質量，我們已設立適用於整個採購及生產過程的質量管理系統，範圍涉及原材料(包括外購葡萄)採購、生產、包裝、存貨儲存以至裝瓶及物流。我們相信，葡萄酒產品的質量極大程度上取決於我們用於釀酒的葡萄質量。因此，我們在自種葡萄的種植過程及在檢查所選外購葡萄的過程中採用嚴謹的質量標準，有關詳情如下：

1. 我們會每年最少六次抽樣分析自種葡萄，以密切監察葡萄的質量以及釐定採收時間。該分析主要集中於成熟程度、糖份含量、總酸及酸鹼度。葡萄採收時間是酒品質量的關鍵，原因是葡萄過熟或葡萄不夠成熟均會損害產品質量。我們亦不時委派技師訪視葡萄園及農民，以密切監督葡萄種植情況。

## 業 務

2. 葡萄採收是按個別園區葡萄的成熟程度進行。於每個採收季節，我們會委派技師記錄葡萄的天然糖份並監察葡萄採摘過程。隨後，所採收的葡萄會運往我們的生產廠房作進一步加工。
3. 我們亦要求全部外部葡萄供應商嚴格遵從我們就葡萄園管理及葡萄成長過程制定的指引。
4. 葡萄運往釀酒廠房時，我們的員工會進行檢查，如發現未符合我們標準的葡萄，則會拒收所有該等葡萄。

此外，釀酒過程中採取質控措施在確保葡萄酒產品質量方面同樣重要。因此，從收取葡萄起以至葡萄酒產品裝瓶整個工序，我們均實行以下程序：

1. 我們有一套監察完整釀酒工序的化驗程序。我們的化驗室負責監察及分析發酵速度、溫度、果汁／葡萄酒的酸鹼度、酸度變化及酒色。分析結果對我們的釀酒及質控團隊相當重要，彼等可據此就特定酒罐的提取率、提取時限及方法、溫度控制以及發酵物料的添加次數(可能每罐每天添加若干次)迅速作出決定。
2. 發酵過程中，我們最少每天對所有酒罐進行化驗檢查兩次，從初始階段起，我們的員工於所有酒罐抽取超過30個樣本試味。我們的團隊於採收季節每天工作超過12個工時。
3. 發酵完成後，我們的員工初步將葡萄酒分級，隨後再分成介乎入門葡萄酒組合及高端葡萄酒組合之間不同級別的產品。
4. 我們按不同成熟程度及品種的葡萄使用特定形狀及類別的酒罐。一般而言，較大的酒罐較為適合釀製單寧較低的葡萄酒(因為其口感不太乾澀)；而容量較少的酒罐則適用於較優質的葡萄，因為此種酒罐更能提取葡萄的味道。
5. 在釀酒的不同階段，我們會就特定用途使用不同的酒泵，以盡可能減少失味情況，對葡萄酒構成較溫和的影響。



## 業 務

於最後可行日期，我們的質控團隊聘有五名員工成員，負責制定質控保證政策及標準，於我們釀酒過程中實行質控系統及進行質控活動，並於釀酒工序的不同階段進行質量保證檢查。

### 存貨控制

我們的存貨主要包括(1)原材料(主要為酒瓶、木塞、酶、添加劑、標籤、瓶蓋及紙箱)；(2)在製品(即罐裝基酒或桶裝葡萄酒或貼上標籤前的瓶裝葡萄酒)；及(3)製成品(即待售葡萄酒產品)。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，我們的存貨結餘分別約為人民幣**75.5**百萬元、人民幣**79.8**百萬元及人民幣**77.5**百萬元。我們的未成熟葡萄不作為存貨入賬，因為其於我們的財務報表中列為生物資產。有關我們存貨及生物資產的詳細論述，請參閱「財務資料—綜合財務狀況表選定項目說明—存貨」及「財務資料—綜合財務狀況表選定項目說明—生物資產」。

於每年八月至十月初的葡萄採收季節，我們挑選及自外部採購(如需要)生產葡萄酒所需的所有葡萄。隨後，將葡萄加工成基酒，並相應地進行勾兌及陳釀，以達到我們所生產各種葡萄酒產品的理想口感及質量。我們在製品、半成品及製成葡萄酒產品的存貨水平很大程度上取決於來年的預計銷售水平，該水平通常由我們根據當前市場趨勢及客戶喜好提前一年進行規劃。我們監控原材料的存貨水平，以維持處於足以應對葡萄酒生產的水平，以便於必要時更新種植、釀酒及採購計劃。我們通常就各主要葡萄酒產品系列維持充裕庫存水平。

於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，我們的平均存貨週轉天數分別約為**982**天、**1,102**天及**791**天，而同期存貨結餘佔我們總流動資產分別約**43.6%**、**39.1%**及**59.8%**。我們各年末大部分的存貨為半成葡萄酒產品(即存於罐內或桶內的基酒或於貼上標籤前的瓶裝葡萄酒)。

我們存貨的實際情況由管理層每半年進行審查一次。我們的陳舊或受損存貨處理政策為於管理層認為相關陳舊或受損存貨無任何剩餘價值時將該等存貨撇銷。

## 業 務

### 物流及倉儲

#### 物流

我們大部分原材料由供應商自費送貨。

除山西加佳(其自費安排運送物流)外，我們委聘第三方物流公司運送葡萄酒產品，所產生的運輸費用由我們承擔。於往績記錄期間，我們並無因第三方物流公司延遲送貨或處理失當而招致任何損失或支付任何賠償。

#### 倉儲

由於自種葡萄或外購葡萄通常於送達我們的釀酒廠房前被壓碎，以降低運輸成本及避免腐爛，我們一般不會將葡萄儲存於倉庫內。我們的在製品(即罐裝基酒或桶裝葡萄酒或貼上標籤前的瓶裝葡萄酒)乃貯存於酒罐、酒桶及倉庫中。釀酒過程完成後，我們的製成葡萄酒產品在銷售及分銷前乃貯存於我們釀酒廠房的倉庫內。有關我們釀酒廠房的進一步詳情，請參閱上文「釀酒廠房」。

#### 競爭

根據弗若斯特沙利文報告，中國葡萄酒市場的競爭相當激烈，於二零一六年有逾1,000家釀酒企業。我們的主要銷售地點山西，與中國其他地方相比，其葡萄酒市場相對更為集中，約有15家主要釀酒企業，其中前五家(按於二零一六年的零售收益計)佔市場份額約62.1%。按於二零一六年的零售收益計及根據弗若斯特沙利文報告，我們為山西最大的葡萄酒製造商，佔市場份額14.9%。

我們一直面對來自山西省的其他大規模葡萄酒製造商(市場份額與我們接近)的挑戰。我們亦面對來自其他國內葡萄酒製造商及海外進口葡萄酒於我們國內主要銷售地點(即山西、浙江、福建、河南、湖南及廣東省)日益增多所帶來的激烈競爭。我們計劃繼續重點專注質量，以為中國葡萄酒消費大眾提供物超所值的葡萄酒產品並保持我們的競爭力。有關我們就維持及提升市場地位所部署的詳細策略，請參閱上文「業務策略」。

根據弗若斯特沙利文報告，中國釀酒行業設有若干進入門檻，包括(1)取得政府頒發的必要生產許可證；(2)優質釀酒葡萄對生長環境的要求甚高；(3)留住專業人才及傳承釀酒技術；(4)建立穩定有效的銷售網絡及客戶關係；(5)保留眾多土地資源以供種植釀酒葡萄；及(6)葡萄酒生產過程耗時三至四年，所需初始投資資本龐大。

## 業 務

有關我們的競爭風險，請參閱「風險因素－與我們所經營行業有關的風險－我們面對中國國內市場的激烈競爭，可能影響我們的經營業績」及「風險因素－與我們所經營行業有關的風險－國際葡萄酒營運商及企業入市可能會導致競爭加劇、收益減少及成本上漲，而本集團的成功取決於我們與國際競爭對手進行競爭的能力」。

### 物業

我們透過中國及香港多項物業經營業務，該等物業供我們作葡萄園、釀酒廠房、辦事處及其他經營之用。該等物業權益用於創業板上市規則第8.01(2)條所界定的非物業活動並主要包含：(i)總地盤面積約833,197.60平方米的五幅自有土地的自有土地權益；(ii)總建築面積約19,095.86平方米的七幢自置樓宇／構築物；及(iii)總地盤面積／建築面積約482,078.53平方米的25項租賃／共用土地及／或物業。

我們的所有物業權益就創業板上市規則而言為非物業業務。本集團物業權益的賬面值總額是我們資產總額的15%以上。我們山西釀酒廠以及相鄰山西酒莊的其中部分土地及物業包括若干所租賃的集體所有農田，該等土地及物業由物業估值師估值，而有關估值報告全文載於「附錄三－物業估值」。其他物業權益包括寧夏釀酒廠以及於廈門、上海及香港租賃但未經估值師估值的各項物業，此乃由於該等物業各自的賬面值佔二零一七年六月三十日我們總資產不足15%。

### 自有土地及物業

#### 自有土地

於最後可行日期，我們的自有土地及物業權益包括位於中國的五幅土地(總佔地面積約101,864.27平方米)及七幢樓宇(總建築面積約19,095.86平方米)。下表載列於最後可行日期位於中國的自有土地詳情：

位置	實際用途	概約面積 (平方米)	屆滿日期
<b>山西</b>			
太谷縣任村鄉東賈村.....	山西釀酒廠	23,850	二零四八年十一月十八日
太谷縣任村鄉東賈村.....	山西釀酒廠	1,875	二零五九年九月一日
太谷縣任村鄉東賈村.....	山西釀酒廠	3,339.27	二零五九年九月一日
小計 .....		<b>29,064.27</b>	

## 業 務

位置	實際用途	概約面積 (平方米)	屆滿日期
<b>寧夏</b>			
青銅峽市大壩鎮中莊村 濱河大道西側 <sup>(1)</sup> .....	寧夏釀酒廠	72,800	二零六三年三月二十日
合計 .....		<b><u>[101,864.27]</u></b>	

附註：

- (1) 據中國顧問所告知，延遲施工及延遲竣工構成中國法例及法規項下的不合規事宜。有關詳情，請參閱下文「有關土地使用權及物業權益的業權缺陷及不合規事宜」。

## 業 務

### 自有樓宇

下表列示我們所擁有樓宇的概要：

位置	實際用途	概約建築面積 (平方米)
<b>山西</b>		
太谷縣任村鄉東賈村 .....	冷卻系統控制室	499.31
太谷縣任村鄉東賈村 .....	排水系統控制室	293.08
太谷縣任村鄉東賈村 .....	倉庫	2,341.57
太谷縣任村鄉東賈村 .....	倉庫	12,171.40
太谷縣任村鄉東賈村 .....	生產(發酵室)	1,737.69
太谷縣任村鄉東賈村 .....	員工宿舍	1,950.45
太谷縣御錦華府商住小區一期工程 第3幢1單元11802號 <sup>(附註)</sup> .....	辦公室	102.36
<b>合計 .....</b>		<b>19,095.86</b>

附註：據中國法律顧問所告知，我們於該樓宇的物業權益存在若干缺陷。有關詳情，請參閱下文「有關土地使用權及物業權益的業權缺陷及不合規事宜」。

## 業 務

### 有關物業權益的業權缺陷及不合規事宜

#### 業權缺陷及不合規事宜的詳情及其採取的措施

編號	背景	業權缺陷/ 不合規事宜的詳情	原因	法律後果及 最高潛在責任	所採取修正措施及狀況
1.	<p>根據青銅峽市邵剛鎮人民政府(「邵剛鎮人民政府」)與寧夏甘霖(我們的附屬公司)於二零一三年訂立的承包管理協議(「承包管理協議」)；(其中包括)(i)自二零一一年四月一日起直至二零一四年三月三十一日，就相當於約731,333.33平方米的寧夏酒莊地塊，寧夏酒莊地塊的土地使用權承包予寧夏甘霖。中國法律顧問已告知，承包管理協議已獲蓋章及簽訂，證明邵剛鎮人民政府對其表示同意。</p>	<p>據中國法律顧問所告知，根據《中華人民共和國土地管理法》及其實施條例以及《寧夏回族自治區土地管理條例》及其他相關法規，總面積介乎60至600公頃的土地的用途須獲寧夏回族自治區人民政府(「寧夏人民政府」)批准。</p> <p>由於寧夏酒莊地塊面積約為73.13公頃，故須經寧夏人民政府事先批准其用途。然而，於本集團開始使用寧夏酒莊地塊時，並無取得寧夏人民政府的批准。</p>	<p>於本集團於二零一三年開始使用寧夏酒莊地塊時，我們僅依賴與當地政府部門的溝通及承包管理協議的簽立。我們並不知悉且並未獲當地政府部門告知，於使用寧夏酒莊地塊前，須獲寧夏人民政府(即較高級政府部門)批准。因此，寧夏甘霖在有關時間未獲外部專業法律意見的情況下，並不知悉須就政府轉讓土地使用權向寧夏人民政府獲取批准。</p>	<p>據中國法律顧問所告知，根據相關中國法律法規，倘未取得寧夏市人民政府的批准，青銅峽市國土資源局有權責令寧夏甘霖(1)歸還AB地塊農用地；及/或(2)就AB地塊農用地面積支付不超過每平方米人民幣30元的最高罰款。有關AB地塊農用地的最高總金額為人民幣15.3百萬元。</p>	<p><b>縣級</b></p> <p>就寧夏酒莊地塊的土地使用權缺陷及不合規土地用途(「該等缺陷」)而言，我們已自相關縣級機關取得下列監管保證：</p> <p>a. A地塊林權證，即青銅峽市人民政府及青銅峽市林業局(「青銅峽林業局」)，構成青銅峽市人民政府一部分)發出證明本集團對A地塊的土地使用權的林權證。我們的中國法律顧問已向我們確認，(1)銅峽市人民政府為簽發A地塊林權證的主管機關；及(2)林權證具有法律效力，可證明林地的土地使用權，且除A地塊林權證外，本集團不太可能需要就A地塊取得土地使用權證。</p> <p>b. 青銅峽市國土資源局(「青銅峽國土局」)發出的函件，確認(其中包括)將不會就本集團使用寧夏酒莊地塊施加任何處罰(「國土局函件」)。我們的中國法律顧問告知董事，青銅峽國土局(為青銅峽市人民政府一部分)為發出國土局函件的主管機關。</p>

## 業 務

編號	背景	業權缺陷/ 不合規事宜的詳情	原因	法律後果及 最高潛在責任	所採取修正措施及狀況
	<p>土地承包管理費用(「費用」)乃按青銅峽市市委及青銅峽市人民政府於二零一零年六月十三日頒佈的進一步加快建設釀酒基地的意見(Qingdangfa [2010年]第40號)釐定，據此，(i)自二零一一年四月一日起計首五年內不會收取費用；(ii)第六至十年收取人民幣100元/畝，須於簽立承包管理協議後60天內繳付；(iii)第十一至二十年收取人民幣150元/畝，須於二零一零年十二月三十一日前繳付；及(iv)第二十一至三十年收取人民幣200元/畝，須於二零一零年十二月三十一日前繳付。於二零一三年五月二十三日，寧夏甘肅向邵剛鎮人民政府正式繳付第六至十年(即由二零一六年四月一日至二零一一年三月三十一日)費用合共人民幣548,500元。</p>				<p>c. 青銅峽林業局發出的函件，確認(其中包括)(1)將不會就本集團使用寧夏酒莊地塊施加任何處罰；及(2)就發出B地塊林權證(「B地塊函件」)將不會有重大法律障礙。我們的中國法律顧問告知董事，青銅峽林業局(為青銅峽市人民政府一部分)為發出B地塊函件的主管機關。</p> <p>d. 青銅峽市農收和科學技術局草原管理站(「青銅峽農收局」)發出的確認函，確認(其中包括)(1)本集團可繼續使用AB地塊草原種植葡萄；(2)將不會就本集團使用AB地塊草原施加任何處罰；及(3)其不會就B地塊林權證的申請提出異議(「草原確認書」)。我們的中國法律顧問告知董事，青銅峽農收局(為青銅峽市人民政府一部分)為管理青銅峽市草原及發出草原確認書的主管機關。</p>
					<p>具體而言，我們的中國法律顧問已向我們確認，根據《中華人民共和國土地管理法》、《中華人民共和國森林法》、《中國森林法》及《中華人民共和國森林法實施條例》、《寧夏回族自治区林地管理條例》及進行全區林權登記及證明進一步的意見，林權證具有法律效力，可證明森林的擁有權及使用土地的權利。林權證是林地的唯一合法權證(除非有關土地用途有所變動)，並不會就相同林地地塊簽發一份以上有關土地使用權的權證。</p>

## 業 務

編號	背景	業權缺陷/ 不合規事宜的詳情	原因	法律後果及 最高潛在責任	所採取修正措施及狀況
	<p>寧夏酒莊地塊包括面積約為382,000平方米的部分土地(「A地塊」)及面積約為349,333.33平方米的部分土地(「B地塊」)。</p> <p>A地塊及B地塊各自的部分土地平方米(「A地塊農用地」及「B地塊農用地」)總面積約為510,133.33平方米，屬農地類別(統稱「AB地塊農用地」)。</p>				<p>此外，根據青銅峽市人民政府以及青銅峽市市委及青銅峽市人民政府於二零一一年四月二十九日頒佈的補充意見(「補充意見」)，並不會就相同地塊簽發土地使用權證及林權證。我們的中國法律顧問已向我們確認，補充意見與寧夏人民政府的實施條例一致。</p>
	<p><b>省級</b></p>				<p>根據我們的中國法律顧問告知，概無其他監管資源使我們須就該等修正透過國家級政府機關另行就使用寧夏酒莊地塊自寧夏人民政府取得必要批准。因此，於最後可行日期，我們未能自寧夏人民政府取得必要批准或任何監管保證。</p>
	<p><b>寧夏酒莊地塊出售事項</b></p>				<p>為向股份的有意投資者提供額外保證董事乃持續致力於按全面合規的方式經營我們的業務，我們[已]向控股股東陳女士[出售]寧夏酒莊地塊(「出售事項」)。根據陳女士與本公司所訂立日期為二零一八年[編纂]的購股協議，陳女士[已收購]Interfusion(透過國豐亞洲間接全資擁有寧夏甘霖，因而擁有寧夏酒莊地塊)全部已發行股本，代價為人民幣1元。有關代價乃經考慮(1)寧夏甘霖於二零一七年十二月三十一日的負債淨額約人民幣5.4百萬元；及(2)獨立估值師所釐定寧夏甘霖於二零一七年十二月三十一日的公平值人民幣0元(此乃上述負債淨額狀況所致)所導致。出售事項已於二零一八年[編纂]合法及妥善[完成]，且陳女士將於[編纂]前使寧夏甘霖償還應付我們合共約人民幣8.8百萬元的款項。於本文件日期，出售事項的所有相關稅項申報及付款均已辦妥。陳女士已確認彼無意將寧夏酒莊地塊作葡萄種植或釀酒活動用途(無論是否與我們有關)。</p>



## 業 務

編號	背景	業權缺陷/ 不合規事宜的詳情	原因	法律後果及 最高潛在責任	所採取修正措施及狀況
2.	<p>根據承包管理協議，寧夏甘霖須(其中包括)(i)將土地用於種植葡萄以作釀酒之用；及(ii)倘寧夏甘霖將寧夏酒莊地塊用作非農業用途(如建立畜牧場)或承包管理協議項下所訂明用途以外的任何用途，則寧夏甘霖須向邵剛鎮人民政府作出申請。</p> <p>於往績記錄期間，寧夏甘霖使用AB地塊草原並將其上種植釀酒葡萄，此舉不符合AB地塊草原的土地用途。</p>	<p>於往績記錄期間，寧夏甘霖使用AB地塊草原並將其上種植釀酒葡萄，此舉不符合AB地塊草原的土地用途。</p>	<p>我們於二零一三年開始使用寧夏酒莊地塊時，我們僅依賴與當地政府部門的溝通及承包管理協議的簽立，據此，寧夏甘霖須(其中包括)使用該地塊種植釀酒葡萄。在並無接獲有關種植活動必須獲得批准的外部專業法律意見的情況下，我們亦不知悉且未獲主管草原土地使用的相關機關告知，部分寧夏酒莊地塊歸類為草原，因此會禁止種植活動。</p>	<p>根據《中華人民共和國草原法》，任何人士未經批准使用草原及於草原上種植均被責令(i)歸還不合規的草原；(ii)停止所有不合規行為；(iii)於規定時間內恢復草原植被；(iv)交出由此產生的全部收益；(v)支付罰款金額最高為不合規收益的五倍；及(vi)沒收非法的財產。有關AB地塊草原的最高罰款約為人民幣8.8百萬元(為於首次使用AB地塊草原至二零一六年葡萄採收季節期間進行種植所得收益的五倍)。</p>	<p>我們的中國法律顧問已向我們確認，於出售事項完成後，我們不再擁有與該等缺陷有關的任何法律責任，此乃由於寧夏甘霖(為負責與該等缺陷有關的法律責任的唯一人士)將於出售事項完成後成為獨立於本集團的法人。</p> <p>董事認為，出售事項將不會造成業務活動的任何重大中斷。其依據請參閱「原材料-葡萄」。</p>

## 業 務

編號	背景	業權缺陷/ 不合規事宜的詳情	原因	法律後果及 最高潛在責任	採取的 修正行動及情況	
3a.	<p>根據位於青銅峽市大壩鎮中莊村濱河大道西側土地(「<b>寧夏釀酒廠地塊</b>」)訂立的轉讓協議(「<b>轉讓協議</b>」)，有關土地的發展項目須於二零一三年六月十五日前開展，並於二零一四年十二月三十一日前完成。</p>	<p>寧夏釀酒廠於二零一五年四月前並未開始施工，而於最後可行日期，尚未完工。</p> <p>根據中華人民共和國城市房地產管理法(「<b>城市房地產管理法</b>」)及閒置土地處置辦法(「<b>閒置土地處置辦法</b>」)，倘土地使用權的擁有人並無按國有建設用地有償使用合同規定的動工日期起計一年內動工開發，土地便會被視為閒置土地。</p>	<p>此乃由於管理層對合約條款無心疏漏，且本集團並不知悉企業投資項目核准和備案管理條例及企業投資項目核准和備案管理辦法的法律規定。</p>	<p>根據管治閒置土地的條文，相關部門可能要求寧夏怡園酒莊支付轉讓代價(為人民幣8.74百萬元)的20%作為閒置土地的罰款(「<b>行政罰款</b>」)。因此，最高行政罰款約為人民幣1.7百萬元。</p>	<p>青銅峽市國土資源局於二零一七年八月二十四日發發的確認函確認(其中包括)(i)寧夏釀酒廠由二零一五年四月開始動工，但尚未完工；(ii)其將不施加任何行政處罰或執行轉讓協議項下合約違規的措施；及(iii)同意開發並繼續使用有關土地。我們的中國法律顧問已告知，我們就城市房地產管理法及閒置土地處置辦法的不合規事宜以及按照合約條文而言，青銅峽市國土資源局是發發確認函的主管機關。</p>	<p>我們獲中國法律顧問告知，鑒於寧夏怡園酒莊已向各主管機關獲取上述確認函，且根據有關中國行政處罰的條例，倘非法行為於兩年內無被發現(法例另有規定除外)(以寧夏釀酒廠動工之日起計)，就城市房地產管理法及閒置土地處置辦法項下的不合規事宜施加行政處罰的任何懲罰已失時效。</p>
3b.	<p>獲青銅峽市國家發展和改革委員會發給的批准於二零一二年七月三十日屆滿後，寧夏怡園酒莊未經發展和改革主管部門的有效批准而開展寧夏釀酒廠的建設工程。</p>	<p>其構成企業投資項目核准和備案管理條例(「<b>企業投資項目核准和備案管理條例</b>」)及企業投資項目核准和備案管理辦法(「<b>企業投資項目核准和備案管理辦法</b>」)項下的不合規事宜。</p>	<p>企業投資項目核准和備案管理條例及企業投資項目核准和備案管理辦法下的最高罰款為人民幣50,000元。</p>	<p>另一封確認函由青銅峽市國家發展和改革委員會(「<b>青銅市發改委</b>」)就企業投資項目核准和備案管理條例及企業投資項目核准和備案管理辦法項下的不合規事宜發發，確認(其中包括)其將不會根據企業投資項目核准和備案管理條例及企業投資項目核准和備案管理辦法施加處罰。我們的中國法律顧問已確認，根據(外商投資項目核准和備案管理辦法)、(企業投資項目核准和備案管理辦法)及(寧夏回族自治區企業投資項目核准和備案管理辦法)，青銅峽發改委(作為批准寧夏釀酒廠項目的機關)為發出有關確認函的主管機關。</p>	<p>另外，根據轉讓協議，相關部門(即土地轉讓人)有權要求寧夏怡園酒莊就每日延遲施工及/或竣工支付合約代價0.1%的合約損害賠償。假設寧夏釀酒廠一期及二期的建設將於二零一二年十二月三十一日前竣工並取得所有必需批准，最高合約責任約為人民幣25.0百萬元。</p>	

## 業 務

編號	背景	業權缺陷/ 不合規事宜的詳情	原因	法律後果及 最高潛在責任	採取的 修正行動及情況
4.	<p>根據太谷縣住房保障和城鄉建設管理局於二零一三年五月二十三日發出的辦理經濟工作會議獲獎勵住房手續的通知(「獎勵住房通知」)，山西怡園酒莊獲獎勵位於太谷縣御錦華府商住小區一期工程第3幢1單元11802號的住房(「獎勵住房」)，該住房由山西金都房地產有限公司(「山西金都」)開發。山西怡園酒莊與山西金都於二零一五年十一月十一日訂立獎勵房屋的買賣協議(「買賣協議」)。根據買賣協議，交易代價為人民幣425,408元，支付予山西金都。</p>	<p>於最後可行日期，我們仍正申請房屋所有權證書(為業權轉讓程序)。</p>	<p>物業因進行行政程序而未取得房屋所有權證書，故董事認為其已申請有關證書，並致力盡量適時遵守相關規則及法規。</p>	<p>中國法律顧問告知我們，於取得房屋所有權證書前，山西怡園酒莊並無擁有權可使用獎勵物業。</p>	<p>物業開發商(有關轉讓的轉讓人)發出的確認函確認(其中包括)(1)其已交付並正轉讓物業產權予我們；(2)其已就物業取得所有必需證書及許可證；及(3)正申請物業的房屋所有權證書，且就物業獲取有關所有權證書並無任何法律障礙。</p> <p>鑒於(i)正申請房屋證書，且山西金都確認，於獲取有關證書並無任何法律障礙；及(ii)該物業並無用作釀酒基地或山西怡園酒莊或本集團其他附屬公司的銷售地點，董事認為，因未能獲取獎勵住房的房屋證書，故未能使用獎勵住房，不大可能對本集團的業務營運及財務表現造成任何重大不利影響。</p>
					<p>於最後可行日期，寧夏釀酒廠一期的建設已告完工，且預期於二零一八年葡萄種植季節後全面投入營運，並取得中國法律規定的必要批准及/或證明。因此，鑒於主管機關發出的相關確認函，董事認為，有關不合規事宜不大可能對寧夏釀酒廠的業務營運及本集團的財務表現(特別是寧夏釀酒廠營運及預期產能方面)造成重大不利的財務影響。</p>

## 業 務

---

---

## 業 務

---

### **本集團採取措施以防止再度發生不合規事宜且確保持續合規**

日後，本集團將就其業務營運及物業事宜委聘中國法律顧問，以(i)確保相關人士具備必需的授權、能力及批准以與本集團訂立合約及其他文件；及(ii)協助本集團就物業相關事宜進行盡職審查，並符合作為公眾上市公司的程序要求。

此外，控股股東已訂立以本集團為受益人的彌償契據，就(其中包括)上述不合規事宜導致的任何虧損及負債向我們作出全面彌償，包括搬遷成本及相關部門責令的任何罰款。因此，於往績記錄期間，我們並無就上述事宜於綜合財務報表中作出撥備。

除本節「一物業」及下文「一遵守中國法律法規—法律合規」所披露者外，我們已就物業獲得所有必要的土地使用權證及房屋所有權證。有關土地及物業產權缺陷的風險，請參閱「風險因素—與本集團及業務有關的風險—由於我們在中國佔有的若干物業缺乏有效證書、許可證及其他批准，我們可能承擔不利後果」。

### **租賃物業**

於最後可行日期，我們於中國租賃**18**幅土地(總佔地面積為**480,488.53**平方米，均為用於葡萄種植的集體所有土地)及七項總建築面積約**847**平方米的物業，並於香港租賃一項物業(總建築面積為**743**平方米)。

## 業 務

### 租賃集體所有土地

於最後可行日期，我們於山西租賃七幅集體所有土地，用作種植葡萄的農田。

就本集團租賃作農業用途的集體土地而言，據中國法律顧問表示，根據中國相關法律法規，農村集體經濟組織成員(即農戶)有權承包其所屬集體經濟組織授予的農村土地。取得農村土地承包經營權的承包人可自行或委託發包人或中介組織進一步向其他實體及個人流轉農村土地承包經營權。下表列示我們租賃集體所有土地及物業的詳情。

位置	出租人	實際用途	概約面積 (平方米)	租期	屆滿日
<b>山西</b>					
太谷縣 任村鄉東卜村.....	山西省太谷縣 任村鄉東卜村 村民委員會	葡萄種植	62,286.03	11年	二零二四年 十二月三十一日
太谷縣 任村鄉東卜村.....	山西省太谷縣 任村鄉東卜村 村民委員會	葡萄種植	14,513.20	11年	二零二四年 十二月三十一日
太谷縣 任村鄉郝村.....	太谷紫韻葡萄 專業合作社	葡萄種植	2,433.31	11年	二零二四年 十二月三十一日
太谷縣 任村鄉東賈村.....	山西省太谷縣 任村鄉東賈村 委員會	葡萄種植	5,033.28	11年	二零二四年 十二月三十一日
太谷縣 任村鄉東賈村.....	太谷紫韻葡萄 專業合作社	葡萄種植	159,398.41	11年	二零二四年 十二月三十一日
太谷縣 任村鄉郝村.....	太谷紫韻葡萄 專業合作社	葡萄種植	163,698.36	11年	二零二四年 十二月三十一日
太谷縣 任村鄉內賈村.....	太谷紫韻葡萄 專業合作社	葡萄種植	61,146.06	11年	二零二四年 十二月三十一日

## 業 務

位置	出租人	實際用途	概約面積 (平方米)	租期	屆滿日
太谷縣 任村鄉東賈村....	康雲虎	葡萄種植	1,679.98	9年	二零二四年十二月 三十一日
太谷縣 任村鄉東賈村....	孫秋兵	葡萄種植	1,206.65	9年	二零二四年十二月 三十一日
太谷縣 任村鄉東賈村....	王願斌	葡萄種植	613.33	9年	二零二四年十二月 三十一日
太谷縣 任村鄉東賈村....	趙夠虎	葡萄種植	1,266.65	9年	二零二四年十二月 三十一日
太谷縣 任村鄉東賈村....	趙利明	葡萄種植	533.33	9年	二零二四年十二月 三十一日
太谷縣 任村鄉東賈村....	趙秀根	葡萄種植	2,066.65	9年	二零二四年十二月 三十一日
太谷縣 任村鄉郝村.....	韓振興	葡萄種植	1,166.66	9年	二零二四年十二月 三十一日
太谷縣 任村鄉郝村.....	徐利生	葡萄種植	846.66	9年	二零二四年十二月 三十一日
太谷縣東賈村 (怡園酒莊東區 庫房東側) <sup>(附註)</sup> ...	成潤軍	葡萄種植	1,699.98	13年 8個月	二零二四年十二月 三十一日
太谷縣任村鄉 東賈村 <sup>(附註)</sup> .....	李三貨	葡萄種植	100.00	11年	二零二四年十二月 三十一日
太谷縣 任村鄉郝村 <sup>(附註)</sup> ..	李永利	葡萄種植	799.99	9年	二零二四年十二月 三十一日
合計 .....			<b><u>480,488.53</u></b>		

## 業 務

附註：於最後可行日期，該等租賃土地各自的出租人均無法提供出租人產權證明。鑒於該等租賃土地的規模，董事認為，倘各幅該等土地無法出租予我們，亦不會對我們的經營產生重大影響。

據中國法律顧問告知，除上表附註所指定出租人無法向我們提供產權證明的若干租賃外，實體及個人作為出租人(合法擁有土地租賃權利及已將租賃協議呈交農村土地承包主管部門備案)就租賃農業用途集體土地而簽訂的各項租約，根據中國相關法律法規屬合法、有效並對各訂約方具約束力，且有關地塊的使用情況在所有重大方面亦符合中國相關法律法規。

### 租賃物業

下表載列本集團於最後可行日期於中國及香港所租賃物業的概要：

位置	出租人	實際用途	概約面積 (平方米)	租期	屆滿日期
<b>中國</b>					
廈門市思明區體育路 43號華夏工業中心 配套樓4層418單元.....	廈門同協商務 服務有限公司	辦公室	248	5年	二零二一年 七月十五日
廈門市思明區育秀里 143號606室.....	柯溫良	宿舍	83	2年	二零一八年 七月二十七日
廈門市思明區體育路 華夏工業中心 6C單元之六.....	廈門正承置業 有限公司	辦公室及 倉庫	130	4年	二零二一年 七月十五日
太谷縣任村鄉 東卜村大隊西房 <sup>(1)(2)</sup> .....	山西省太谷縣任村鄉 東卜村委會	辦公室	20	10年	二零二三年 十一月一日



## 業 務

位置	出租人	實際用途	概約面積 (平方米)	租期	屆滿日期
上海市襄陽南路175號 環中商廈21幢502室.....	上工申貝(集團)股份 有限公司	辦公室	85	1年	二零一八年 十二月三十一日
中莊新村C區 14號樓2室 <sup>(1)</sup> .....	陳利華	辦公室	124 <sup>(3)</sup>	無固定年期	不適用
小計 .....			<b>690</b>		
<b>香港</b>					
香港華蘭路20號 華蘭中心11樓1至3室	龍田管理有限公司 <sup>(2)</sup>	辦公室	743	自二零一七年 七月一日至 二零一九年 九月二十六 日	二零一九年 九月二十六日
小計 .....			<b>743</b>		
總計 .....			<b>1,433</b>		

附註：

- (1) 於最後可行日期，各該等物業的出租人均未能提供合法所有權文件。鑒於該等租賃物業均用作辦公室而不是釀酒基地，董事認為，倘各幅該等物業無法出租予本集團，亦不會對我們的經營產生重大影響。
- (2) 於最後可行日期，概無就此租賃物業簽立具有效力的書面租約。董事認為，倘各幅該等物業無法出租予本集團，對營運不會造成重大影響。
- (3) 有關進一步資料，請參閱「關連交易—獲全面豁免持續關連交易—1.分租協議」。

## 業 務

有關我們於山西省的自置及租賃物業的估值報告全文，請參閱「附錄三—物業估值」。

### 知識產權

我們的知識產權是強大品牌知名度不可缺少的基礎，對本集團業務相當重要。我們依賴「怡園酒莊」品牌，而我們已於中國及香港就我們的品牌註冊有關商標。於最後可行日期，我們已就「怡園酒莊」在中國及香港註冊了多個商標，並於中國申請註冊一項商標。有關知識產權的進一步詳情載於「附錄五—法定及一般資料—C.有關我們業務的進一步資料—2.我們的重大知識產權」。於往績記錄期間及截至最後可行日期，據我們所深知，我們並無遭受任何或會對我們的業務或經營產生重大不利影響的重大知識產權申索。

### 僱員

於最後可行日期，我們共有**118**名全職僱員，大部分駐守中國。下表載列我們於最後可行日期按部門及職能劃分的全職僱員的明細分析：

職能	僱員人數	佔僱員總數 概約百分比
釀酒基地及設備.....	15	12.7%
釀酒.....	10	8.5%
質控.....	5	4.2%
物流.....	22	18.6%
管理及財務.....	20	16.9%
人力資源及行政.....	37	31.4%
銷售及營銷.....	9	7.6%
總計.....	<b>118</b>	<b>100%</b>

於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，我們產生的僱員福利開支總額分別約為人民幣**7.2**百萬元、人民幣**7.4**百萬元及人民幣**10.2**百萬元。僱員薪酬基本包含基本薪金、績效薪金及花紅。僱員亦會按其職位獲發其他津貼。我們會利用不同的特定表現評核準則來評核不同階級的僱員。僱員的獎勵及花紅是按個別表現的評核結果計算。

此外，由於採收季節需要額外季節性農民及其他釀酒體力勞動者，故我們亦會於該季節透過當地勞動力組織僱用臨時工。於往績記錄期間的採收季節，我們一般僱用超過**100**名臨時工，而聘用彼等受主僱傭合約監管。我們要求新臨時工接受入職培訓，以確保彼等瞭解我們的葡萄及葡萄酒產品種植以及營運標準及若干行業背景知識。於

## 業 務

二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，我們就臨時工向當地勞工組織分別支付約人民幣138,000元、人民幣145,000元及人民幣282,000元。

根據中國相關適用法律法規，我們須為僱員(除臨時工外)參與各種僱員福利計劃，如養老金、醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險及住房公積金。中國法律顧問向我們確認，按照相關主管機構發出的確認書，我們在所有重大方面已根據中國法律履行我們應履行的購買所有法定社會保險及住房公積金的責任。

我們與僱員一直保持良好的合作關係。我們相信管理政策、工作環境、員工發展機會及福利造就了良好的僱員關係，亦有效挽留僱員。於最後可行日期，我們與僱員及臨時工概無發生嚴重影響業務的罷工問題或勞資糾紛。

### 健康、工作安全及環境事宜

我們於中國的營運須遵守中國的環境法律及法規，包括環境保護法律以及中國有關工作安全的法律及法規。我們亦須受中國地方的環境及工作安全主管機關監管。有關適用於我們業務的法律及法規更多詳情，請參閱「法例及法規」。倘發生任何未遵守現有或未來法律法規的重大事宜，本集團可能會被判處罰款、停業或結業。

### 健康及工作安全

我們已實施多項措施應付有關工作安全及健康的潛在風險，例如執行培訓及分派生產過程的操作手冊，以加強員工對工作安全及健康事宜的認識，並不時巡視廠房的安全狀況。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們未曾因設備故障而面臨任何重大或長時間營運中斷，而於釀酒過程中我們未曾發生過任何嚴重意外而對本集團的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 環境事宜

我們的業務經營須遵守中國的國家及地方環境法律法規。我們的釀酒及葡萄種植過程主要產生廢水、固體廢物、噪音及氣體。董事認為，我們的釀酒及葡萄種植過程並不會對環境造成任何重大損害，而我們已遵守業界就環境保護所實施的指引。

## 業 務

為盡可能減低排放對環境的影響，我們已實行一系列環保措施。我們已安排污水處理廠處理廢水。我們按照國家及地方環境法律法規制定處理及處置廢物的程序。為確保遵守適用法規，我們指定不同部門的若干員工負責監督及監察我們對環保相關的法定規例及內部標準的遵守情況。

我們在遵守適用環境法律法規方面持續產生費用。於往績記錄期間，我們遵守有關法律法規的年度費用微不足道。

中國法律顧問向我們確認，按照有關主管機構發出的有關確認書，於往績記錄期間，我們的業務經營已遵守適用環境法律法規。

### 保險

我們就生產設施向獨立第三方投保。該等保單涵蓋火災招致的機械及設備損失或損毀。我們相信，我們的保單充足且符合行業慣例。我們不時審查保單並每年對保單進行續期。與本集團保險有關的風險，請參閱「風險因素—有關本集團及業務的風險—我們的投保範圍可能不足以覆蓋所有可能的損失。此外，我們的保險費用可能增加且我們未來的投保範圍可能無法維持在同一水平」。

於往績記錄期間及於最後可行日期，我們未曾及並無提出或未曾面臨任何重大保險索償及／或產品責任索償。

### 法律、合規及內部監控

#### 遵守中國法律法規

我們的業務在中國並不受到嚴格監管，適用於我們的主要中國法律法規為我們於其上經營的物業的土地使用權、食品安全、工作安全、已售酒精飲料登記及環境法以及產品責任、外匯及稅項等其他一般適用法律法規。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無獲中國任何監管機構告知我們的業務嚴重違反任何法律或法規。

除「一物業」披露者外，中國法律顧問向我們確認，我們已從中國有關機關就營運取得所有必要的業務經營牌照、許可證及批准。

### 訴訟

於往績記錄期間及於最後可行日期，我們概無涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，而就董事所知，我們亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、索償或仲裁。

## 業 務

### 法例合規及內部監控

於[編纂]日期前，本集團已採納及實施以下公司管治及內部監控措施，以加強內部監控系統並確保符合各項適用法律、規則及法規(包括但不限於公司條例及創業板上市規則)：

1. 各董事均已參加我們香港法律顧問舉辦的有關董事職責及責任的培訓課程。
2. 所有董事均已向本公司及獨家保薦人承諾，於[編纂]後首兩年內，彼等各自將參加至少10小時的培訓課程，以緊跟與身為香港公開上市公司董事的職責及責任相關的適用法律及監管規定的發展。
3. 趙明璟先生獲委任為本公司的公司秘書。趙先生為香港會計師公會會員，於處理公司合規事宜方面積逾豐富的經驗。彼負責本公司於香港的秘書事宜，並不時監察本集團各公司召開股東大會的情況。彼已向本公司及獨家保薦人承諾，於[編纂]後首兩年內，彼將參加至少15小時的培訓課程，以緊跟與身為香港公開上市公司的公司秘書的職責及責任相關的適用法律及監管規定的發展。
4. 由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成的審核委員會已告成立，以檢討財務報告及審核職能、企業管治及內部監控系統。特別是，審核委員會將監控編製及提交本集團財務報表及報稅表的時間。審核委員會亦已採納列明其職責及責任的職權範圍，以確保遵守有關監管規定。
5. 本集團已委任陳浩銘律師事務所與泰樂信聯盟為其有關香港法例的法律顧問，自[編纂]日期起負責就遵守創業板上市規則及香港其他有關法例及法規的事宜提供意見。
6. 為避免上文「物業—有關土地使用權及物業權益的業權缺陷及不合規事宜」所載的事件再次發生，本集團將於[編纂]前委任有關中國法律的法律顧問，自[編纂]日期起負責就中國的相關法律及法規提供意見。
7. 本公司已委任西證(香港)融資有限公司為其合規顧問，負責根據創業板上市規則第6A.19條就合規事宜向本公司提供意見。

## 與控股股東的關係

### 概覽

緊隨[編纂]完成後(但不計及根據[編纂]及購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，Macmillan Equity將於我們已發行股份總數中擁有約[編纂]的權益。Macmillan Equity由我們的執行董事、董事會主席兼行政總裁陳女士實益全資擁有。Macmillan Equity將繼續控制我們已發行股本30%以上，因此，根據創業板上市規則，Macmillan Equity及陳女士將被視為本公司控股股東。

我們的控股股東、主要股東及董事(包括獨立非執行董事)已各自確認，其本身及其各自的緊密聯繫人概無在任何與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務(我們的業務除外)中擁有權益，而須根據創業版上市規則第11.04條進行披露。

### 控股股東的其他有關業務

於最後可行日期，我們的控股股東之一陳女士於Intervine Capital Cienega Valley LLC(「Intervine」)間接擁有50%股權。Intervine並非本集團成員公司，該公司於美國註冊成立，並以品牌名稱「Eden Rift」於美國加利福尼亞經營一座葡萄園，專攻生產由黑比諾及霞多麗葡萄製成的葡萄酒(「美國業務」)。Intervine餘下50%股權由屬獨立第三方的人士擁有。

於往績記錄期間，陳女士並無擔任Intervine的經理，亦不參與該公司的日常管理及業務經營。據董事所深知，於往績記錄期間，Intervine處於生產階段，並無自銷售葡萄酒產品產生任何收益。預期Intervine的目標年產量約為72,000瓶葡萄酒。Intervine於二零一八年一月已開始銷售，截至二零一八年一月三十一日止一個月已售出約700瓶葡萄酒。此外，據董事所深知，Intervine擬專注於美國市場，且日後無意於其葡萄酒產品商業化時透過地方分銷商直接或間接在中國出售其任何葡萄酒產品。此外，於最後可行日期，本集團並無意將產品出口至美國。鑒於(i)Intervine重點地理區域與本集團大相徑庭；(ii)Intervine的葡萄園業務維持於初期階段及目標生產規模遠小於本集團；(iii)美國業務所用的葡萄品種大部分與本集團不同；及(iv)Intervine於最後可行日期概無產生任何收益，故董事認為本集團業務已與美國業務明確區分。

---

## 與控股股東的關係

---

於最後可行日期，我們其中一名控股股東陳女士間接於福建德熙酒業有限公司(「福建德熙」)擁有20%股權，而福建德熙的20%股權由我們其中一名主要股東王女士間接持有，餘下60%股權由陳女士及王女士的聯繫人持有。福建德熙為於中國註冊成立的有限公司，主要於中國從事威士忌、松子酒及白蘭地貿易業務(「福建業務」)。自二零一七年十二月以來，陳女士未曾且預期將不會參與福建德熙的日常管理。就董事所深知，於最後可行日期，福建德熙尚未投入營運，且於往績記錄期間並無自銷售任何酒類產品產生任何收益。此外，就董事所深知，福建德熙擬專注於中國買賣酒類產品，且日後無意於中國或其他生產或銷售任何葡萄酒產品。鑒於(i)福建德熙的業務重心與本集團完全不同；及(ii)福建德熙於最後可行日期尚未投入營運，亦無產生任何收益，故董事認為，本集團業務與福建業務有明確區分。

鑒於本集團業務與美國業務及福建業務之間涇渭分明，董事亦認為本集團與美國業務或福建業務之間並無直接或間接競爭。此外，本集團的利益進一步受到不競爭契據的保障。根據該契據，陳女士承諾(其中包括)促使Intervine或福建德熙不會在未取得獨立非執行董事的事先書面同意的情況下在中國出售任何葡萄酒產品。有關不競爭契據的詳情，請參閱下文「—不競爭契據」一節。

## 與控股股東的關係

### 獨立於控股股東

董事信納本集團可在財務上及運營上獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人運作、經營及開展業務，理由如下：

#### 管理獨立性

本公司設有董事會及高級管理層成員，其獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人運作。董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。高級管理層由四名高級成員組成。基於以下各項理由，董事相信董事及高級管理層成員能夠獨立於控股股東管理我們的業務：

- (i) 董事會共有七名董事，當中三名為獨立非執行董事，董事會內將有足夠的有力及獨立聲音保障獨立股東的利益；
- (ii) 各董事均知悉彼作為董事的受信責任，該等責任要求彼以符合股東及本公司整體最佳利益的方式為股東及本公司利益行事，且不容許其董事職務與個人利益之間出現任何衝突，以致影響彼履行董事職責；及
- (iii) 倘本公司將與董事或彼等的緊密聯繫人進行的任何交易產生潛在的利益衝突，擁有利益關係的董事須於本公司有關董事會會議上就該等交易放棄投票。

#### 營運獨立性

本公司獨立作出業務決策。基於以下各項理由，我們董事認為本公司將繼續獨立於我們的控股股東及彼等的緊密聯繫人進行營運：

- (i) 我們已設立自身由多個職能部門組成的組織架構，各設有特定職責範圍；
- (ii) 除本文件「關連交易」一節所載交易外，本集團並無與我們的控股股東及彼等的緊密聯繫人分享我們的營運資源，如辦公室物業、營銷、銷售及一般行政資源；及
- (iii) 我們持有對業務營運而言屬重大的全部相關牌照及資格證書。



## 與控股股東的關係

### 財務獨立性

我們董事認為本集團將於[編纂]後在財務上獨立於控股股東及彼等的任何緊密聯繫人。於往績記錄期間，我們擁有若干應付及應收控股股東及彼等的緊密聯繫人的貸款、墊款及結餘。有關詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註27及29。預期所有應付及應收控股股東及彼等的緊密聯繫人的貸款、墊款及結餘(例如股東貸款)將於[編纂]時悉數結清且控股股東及彼等的緊密聯繫人就本集團的借款提供的所有股份質押及擔保預期將於[編纂]後悉數解除。董事認為，本集團有能力於[編纂]後取得獨立第三方的融資(倘需要)，而毋須依賴控股股東及彼等的緊密聯繫人。此外，我們擁有自身的內部監控及會計系統、會計及融資部門以及獨立庫房職能以處理現金收支，並能獨立獲取第三方融資。董事信納於本公司在聯交所[編纂]後，我們能獨立於任何控股股東(包括彼等的緊密聯繫人)開展業務。

於往績記錄期間，控股股東及受控股股東及彼等的緊密聯繫人控制的若干實體與本集團於我們的一般業務進程中按正常商業條款及/或按公平基準訂立關聯方交易。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—關聯方交易」一節及本文件附錄一會計師報告附註39。除本文件「財務資料—關聯方交易」及「關連交易」各節所披露者外，概無與控股股東及彼等的緊密聯繫人進行的歷史關聯方交易預期將於[編纂]後存續。

### 不競爭契據

為避免控股股東與本公司之間的潛在利益衝突，控股股東於[編纂]以本集團為受益人訂立不競爭契據(「不競爭契據」)，據此，控股股東無條件及不可撤回地同意、向本公司(為其本身及本集團其他成員公司各自的利益)承諾及契諾，其不會並將促使其緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會直接或間接地以自身的名義或聯同或代表任何人士、商號或公司(其中包括)進行或參與任何直接或間接與本文件所述本集團所經營業務構成競爭或可能構成競爭的活動或業務或於當中擁有權益或從事或收購或持有(在各個情況下不論為股東、董事、合夥人、代理、僱員或其他身份及不論為溢利、獎賞或其他方式)該等活動或業務以及本集團任何成員公司不時經營、進行或擬進行或本集團任何成員公司從事或投資或本集團任何成員公司已以其他方式公開宣佈其有意訂立、從事或投資(不論是否以主事人或代理人身份及不論是否直接或透過任何法人團體、合夥、合營公司或其他合約或其他安排進行)的任何其他業務(「受限制業務」)。

## 與控股股東的關係

我們控股股東已進一步無條件及不可撤回地同意、向本公司承諾及契諾，促使其及／或其任何緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外) (「要約人」) 在接獲、識別或獲提呈與受限制業務直接或間接構成競爭或可能引起競爭的任何業務投資或其他商機(「新商機」) 時，以下列方式優先轉介予本集團：

- (i) 控股股東須且應促使彼等緊密聯繫人(本集團成員公司除外) 向本公司轉介或促使轉介新商機，並須向我們發出任何新商機的書面通知，當中載列一切合理所需資料以供我們考慮(a) 有關新商機是否與我們的核心業務構成競爭；及(b) 參與有關新商機是否符合本集團的利益，包括但不限於新商機的性質以及投資或收購成本詳情(「要約通知」)；及
- (ii) 要約人僅於以下情況方有權參與新商機：(i) 要約人接獲我們拒絕新商機並確認有關新商機不會與我們的核心業務構成競爭的通知；或(ii) 要約人於我們接獲要約通知起計十個營業日內並無接獲我們發出的有關通知。倘要約人參與新商機的條款及條件有重大變動，要約人將按上述方式向我們轉介經修訂的新商機。接獲要約通知後，我們須就(i) 有關新商機是否與我們的核心業務構成競爭；及(ii) 參與新商機是否符合本公司及股東的整體利益，尋求並無於相關事項擁有重大權益的獨立非執行董事的意見及決定。

為促進良好企業管治常規及提高透明度，控股股東於不競爭契據內向本公司作出以下承諾：

- (i) 提供本公司所要求以供獨立非執行董事每年審閱其遵守不競爭契據及強制執行不競爭契據情況所需的一切資料；
- (ii) 促使本公司於年報內或以向公眾刊發公告的方式披露獨立非執行董事就遵守及強制執行不競爭契據的情況所審閱事項而作出的決定；及
- (iii) 在本公司年報就遵守於不競爭契據項下的承諾作出獨立非執行董事認為適當及／或創業板上市規則項下相關規定要求的年度聲明。

## 與控股股東的關係

前述承諾不適用於：(i)持有本集團任何成員公司股份或於當中擁有權益，或(ii)持有其股份於聯交所或聯交所或證監會認可的證券交易所上市的任何公司(本集團成員公司除外)的股份或於當中擁有權益，惟(a)如該公司最新經審核賬目所示，該公司所經營或從事的相關受限制業務(及其相關資產)佔該公司綜合收益或綜合資產10%以下，或(b)持股量或股份權益不超過相關公司發行在外具投票權股份的5%，惟控股股東或其彼等緊密聯繫人(本集團成員公司除外)(無論單獨或共同行事)概無任何權利委任該公司董事會大部分董事，且該公司須於任何時間擁有至少一名股東(連同彼等緊密聯繫(倘適用))，而股東於該公司的持股量須超過控股股東合共及/或彼等的緊密聯繫人合共於該公司持有的股份總數。

不競爭契據將於[編纂]後生效，並將於出現以下情況時自動失效(就有關各方而言)：(i)[編纂]終止在聯交所或聯交所或證監會認可的任何其他證券交易所上市，(ii)本公司由控股股東及/或彼等的緊密聯繫人(無論個別或共同)全資擁有，或(iii)控股股東不再為本公司控股股東(如創業板上市規則所定義)。

### 優先購買權

根據不競爭契據，陳女士不可撤回及無條件地契諾及承諾，倘陳女士有意出售彼於美國業務及福建業務的任何部分或全部權益，彼應優先向本集團授予權利，按照不遜於提供予任何獨立第三方的條款及條件收購彼於美國業務及福建業務的有關部分或全部權益(「優先購買權」)。

本集團行使優先購買權須獲得本集團獨立非執行董事及獨立股東的事先批准(如有需要)並受限於創業板上市規則以及所有適用法律及法規。

此外，根據不競爭契據，陳女士承諾(其中包括)將會促使Intervine及福建德熙不會在未取得獨立非執行董事的事先書面同意的情況下在中國出售或委聘任何分銷商出售任何葡萄酒產品。

## 與控股股東的關係

### 企業管治措施

本公司將進一步採取以下措施管理控股股東潛在競爭業務引致的利益衝突及保障我們獨立股東的權益：

- (i) 為籌備**[編纂]**，本公司已修訂細則以遵守創業板上市規則。具體而言，細則訂明除創業板上市規則或聯交所准許的若干特例外，董事不得於批准其擁有重大權益的任何合約的任何董事會決議案表決，該董事亦不得計入該會議的法定人數內。此外，在控股股東或任何彼等的緊密聯繫人(本公司或本集團任何成員公司除外)中擁有董事席位及/或高級管理層職位的董事不得就本集團任何成員公司及控股股東或任何彼等的緊密聯繫人(本公司或本集團任何成員公司除外)之間擬訂立的任何交易於任何董事會決議案表決，該董事亦不得計入該會議的法定人數內；
- (ii) 我們已委任西證(香港)融資有限公司作為我們的合規顧問，其將就遵守相關法律及創業板上市規則(包括但不限於有關董事職責及內部監控的多項規定)向我們提供建議及指引；
- (iii) 獨立非執行董事將至少每年審閱控股股東是否遵守不競爭契據；
- (iv) 控股股東已承諾提供所有必要資料以供獨立非執行董事每年審閱及執行不競爭契據；
- (v) 我們將於年報內或以向公眾刊發公告的方式披露獨立非執行董事就遵守及強制執行不競爭契據的情況所審閱事項而作出的決定；
- (vi) 控股股東將於本公司年報中就不競爭契據作出年度聲明；
- (vii) 本集團管理架構包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，彼等各自的書面規則規定彼等對潛在利益衝突保持警惕並據此制定彼等的提議；
- (viii) 根據創業板上市規則附錄十五所載的企業管治常規守則，董事(包括獨立非執行董事)將能在適當環境下向外界尋求獨立專業意見，而費用由本公司承擔；

---

## 與控股股東的關係

---

- (ix) 控股股東承諾將持續並促使彼等緊密聯繫人持續向我們知會新商機，並提供獨立非執行董事所合理要求的所有資料以協助彼等考量任何新商機；
- (x) 控股股東承諾將會隨時知會我們，並將促使彼等的緊密聯繫人提供獨立非執行董事合理要求的一切相關資料，以便彼等在美國業務及福建業務擬於中國出售任何葡萄酒產品時及／或就行使優先購買權考慮授出事先同意；及
- (xi) 獨立非執行董事亦將每年審閱不競爭契據的實施情況及任何與轉介予我們的新商機有關的決定，並於本公司年報中聲明彼等的依據及原因。

倘本公司決定不予進行任何特別項目或新商機，而控股股東決定進行該項項目或新商機，我們將以公告方式宣佈有關決定，當中載列我們不進行該項目或新商機的依據。

## 關連交易

我們已與關連人士訂立下列於[編纂]後將繼續進行的交易，並因此構成創業板上市規則項下本公司的持續關連交易。

### 關連人士

龍田管理有限公司(「龍田」)由陳先生(分別為執行董事兼控股股東陳女士的父親及我們的主要股東王女士的配偶)擁有50%及由Flying Gain Holdings Limited(「Flying Gain」)(為陳女士及王女士各自的聯繫人)擁有50%。因此，龍田為我們的主要股東、控股股東及其中一名董事的聯繫人，故根據創業板上市規則為本公司的關連人士。

陳女士(即我們的執行董事兼控股股東之一)為本公司的關連人士。因此，根據創業板上市規則，陳女士的聯繫人為本公司的關連人士。

### 獲全面豁免持續關連交易

#### 1. 分租協議

於二零一七年七月一日，本公司全資附屬公司龍特就繼續使用及佔用位於香港華蘭路20號華蘭中心11樓1至3室的商業物業(「辦公室物業」)作為辦公室用途，與龍田訂立商業物業分租協議(「分租協議」)。有關辦公室物業的總租約由龍田與一名獨立第三方的業主於二零一六年九月二十三日訂立租賃總協議(「租賃總協議」)，租期由二零一六年九月二十七日起至二零一七年九月二十六日止，租約已續期兩年至二零一九年九月二十六日。

因此，分租協議於[編纂]後將構成創業板上市規則項下本公司的持續關連交易。

根據分租協議的條款，分租租期自二零一七年七月一日起至二零一九年九月二十六日止生效，租金為每年696,000港元，包括有關差餉及物業管理費的開支，該租金須每月支付，並於租期內不得調高。分租的租金乃龍特與龍田經公平磋商並參考本集團相關人士佔用的辦公室物業及本集團按需要租賃類似大小及地點的辦公室空間的市場租金後釐定。

本集團擁有選擇權可於分租協議屆滿前隨時向龍田發出30日通知終止分租協議。因此，倘我們認為辦公室物業不再適合使用，我們可彈性選擇隨時遷往其他地方或物業。

## 關連交易

儘管上文所述，倘龍田於期限屆滿前終止租賃總協議，則龍田須於終止租賃總協議之日前向本集團發出不少於30天的書面通知。倘龍田終止租賃總協議(在此情況下分租協議亦將會終止)或分租協議，則龍田須向本集團提供至少與辦公室物業面積相若的其他物業，以不遜於分租協議所載的條款及條件履行餘下租期。

由於有關分租協議的各自適用百分比率(定義見創業板上市規則)少於5%，且年度上限總額少於3,000,000港元，分租協議項下擬進行的交易獲豁免遵守創業板上市規則第20.74(1)條項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

龍特擁有選擇權可於分租協議屆滿前向龍田發出至少30日的書面通知重續分租協議。倘我們重續分租協議，我們將確保我們遵守創業板上市規則項下的適用條文。

### 2. 共享行政服務協議

於二零一七年七月一日，本公司全資附屬公司龍特與龍田訂立共享行政服務協議(「共享行政服務協議」)，據此，龍田須不時與龍特共享其行政資源，包括辦公室用具、人手、會計資源及人力資源管理服務(「共享行政服務」)，並於[編纂]後繼續共享該等資源。自共享行政服務協議日期起至二零一七年十二月三十一日，就共享行政服務應付的服務費為477,000港元。

根據共享行政服務協議的條款，共享行政服務的初步年期自二零一七年七月一日起至二零二零年六月三十日止為期三年，並於屆滿時在符合創業板上市規則相關規定的情況下每三年自動續期一次，惟龍特可選擇於隨時向龍田發出30日通知終止協議。龍特應付的代價按成本基準釐定，有關金額按提供共享行政服務產生並由龍田經參考員工就提供相關服務所耗費的時間按公平合理原則向本集團分配的總成本計算。

由於共享行政服務協議所載的安排按成本基準構成共享行政服務，而有關服務的成本為可識別及將按公平合理原則分配予訂約方，故根據創業板上市規則第20.96條，共享行政服務協議項下的交易獲豁免遵守創業板上市規則第20章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

## 關連交易

### 3. 銷售框架協議

於二零一八年[編纂]，本公司與陳女士(即我們的控股股東之一兼執行董事)訂立一項銷售框架協議(「**框架協議**」)，據此陳女士及其聯繫人(「**陳氏聯繫人**」)可於[編纂]後購買本集團銷售的葡萄酒產品(「**葡萄酒產品**」)。向陳氏聯繫人銷售葡萄酒產品的價格須根據向其他獨立第三方銷售葡萄酒產品的標準價格釐定，並受本集團不時生效的員工折扣政策規限。

於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，本集團向陳氏聯繫人銷售葡萄酒產品的歷史交易金額分別約為人民幣**2,592,000**元、人民幣**201,000**元及人民幣**339,000**元。

根據框架協議，預期向陳氏聯繫人銷售葡萄酒產品的最大價值金額不超過每年**1,000,000**港元。建議年度上限乃基於(i)本集團與陳氏聯繫人的估計交易金額；(ii)本集團與陳氏聯繫人的歷史交易金額；(iii)本集團葡萄酒產品的售價；及(iv)本集團的員工折扣政策而釐定。

框架協議的年期將自[編纂]起至二零二零年十二月三十一日止，並將在符合創業板上市規則相關規定的情況下，於屆滿時自動續期三年，惟該協議可由任何一方透過向另一方發出一個月通知而隨時終止。由於所提供的折扣與並非本公司關連人士的其他員工成員所獲提供者一致，故該等銷售為按一般商業條款及於本集團日常及一般業務過程中訂立。

由於有關框架協議的各適用比率(定義見創業板上市規則)低於**5%**及年度上限低於**3,000,000**港元，框架協議項下擬進行交易可豁免遵守創業板上市規則第**20.74(1)**條項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

我們的董事確認該項交易為按一般商業條款或對本集團而言不遜於獨立第三方獲得的條款進行，屬公平合理且符合股東的整體利益。



## 董事及高級管理層

### 一般資料

#### 董事

下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	目前 於本集團的 職位/職銜	加入本集團日期	委任為董事的 日期	職務及職責	與董事及 高級管理層 的關係
<b>執行董事</b>						
陳芳女士.....	40	執行董事； 主席； 行政總裁	二零零二年 六月八日	二零一二年 二月十四日	監督整體管理及業務 發展，並就業務管 理及營運制定業務 策略及政策	侯旦丹女士的 大姑
范智超先生.....	32	執行董事	二零一七年 七月二十四日	二零一七年 七月二十四日	監督財務管理及 策略、合規情況及 投資者關係	無
<b>非執行董事</b>						
侯旦丹女士.....	33	非執行董事	二零一七年 七月二十四日	二零一七年 七月二十四日	就策略、政策、 表現、問責制、 資源、主要委任及 操守標準提出意見	陳女士的弟媳
周灝先生.....	44	非執行董事	二零一七年 七月二十四日	二零一七年 七月二十四日	就策略、政策、 表現、問責制、 資源、主要委任及 操守標準提出意見	無

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	目前 於本集團的 職位/職銜	加入本集團日期	委任為董事的 日期	職務及職責	與董事及 高級管理層 的關係
<b>獨立非執行董事</b>						
何正德先生.....	37	獨立非執行 董事	[編纂]	[編纂]	就策略、政策、表現、 問責制、資源、主 要委任及操守標準 提供獨立判斷	無
林良友先生.....	55	獨立非執行 董事	[編纂]	[編纂]	就策略、政策、表現、 問責制、資源、主 要委任及操守標準 提供獨立判斷	無
Alec Peter TRACY先生...	52	獨立非執行 董事	[編纂]	[編纂]	就策略、政策、表現、 問責制、資源、主 要委任及操守標準 提供獨立判斷	無

### 高級管理層

下表載列我們高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	目前於本集團的 職位/職銜	加入本集團 日期	職務及職責	與董事及 高級管理層的關係
魏東升先生.....	41	總經理	二零一二年 二月一日	監督本集團於山西 及寧夏的日常 營運	無
李衍園先生.....	36	生產及 技術總監	二零零九年 十一月三日	監督種植基地、 生產及物流 部門的管理	無

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	目前於本集團的 職位／職銜	加入本集團 日期	職務及職責	與董事及 高級管理層的關係
王泰然先生.....	36	生產及 質控副經理	二零零七年 十二月 二十七日	監督生產及品質 控制	無
王恢先生.....	42	種植基地 科技主管	二零零一年 三月十九日	監督種植科技及 葡萄種植基地的 管理	無

### 董事會

董事會為本公司的主要決策機構，為業務管理及營運制定基本業務策略及政策以及監察其執行情況。

董事會目前由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

### 執行董事

#### 陳芳女士

陳女士，40歲，於二零一二年二月十四日獲委任為執行董事，並於二零一七年七月二十四日獲委任為主席及行政總裁。彼於二零零二年六月加入本集團，任山西怡園酒莊的董事。彼主要負責監督本集團整體管理及業務發展，並就業務管理及營運制訂業務策略及政策。陳女士為本公司主要股東王女士的女兒及非執行董事侯女士的大姑。

陳女士於釀酒行業擁有逾16年經驗。加入本集團前，由二零零零年三月至二零零一年十一月，彼曾於香港擔任高盛(亞洲)有限責任公司的分析員。陳女士自二零一三年六月起出任星島新聞集團有限公司(香港聯交所：1150，主要從事媒體業務)的獨立非執行董事。自二零一七年十二月起，彼為Memories Group Limited(新交所：1H4)(主要於緬甸從事旅遊業務)的獨立非執行董事兼薪酬委員會成員。

陳女士於一九九九年十二月在美國密芝根大學畢業，取得心理學、婦女研究及機構研究學士學位。陳女士於二零一四年九月獲《財富》雜誌及《Food & Wine》雜誌譽為「2014年飲食界最創新女性」之一。彼亦於二零一三年三月獲亞洲《福布斯》雜誌評選為「亞洲未來最具影響力女性：首十二名」之一。彼亦於二零一三年七月獲《品醇客》雜誌公佈的「2013年品醇客最具影響力人士名單」中名列五十大重要人士之一，且於二零一三年三月獲世界經濟論壇評選為「全球青年領袖」。陳女士亦於二零一二年獲《The Drink

## 董事及高級管理層

**Business**》雜誌及葡萄酒大師協會頒發「2012年亞洲葡萄酒年度人物大獎」。彼亦於二零一二年十一月獲《財富》中文版雜誌評選為「中國二十五名最具影響力女商人」之一，且亦於二零一二年十二月獲《The Drink Business》雜誌評選為「葡萄酒界五十名最具影響力女性」之一。陳女士亦於二零一零年獲頒「安永企業家獎2010中國」之「港澳地區新興企業家獎2010」。陳女士分別在二零零五年五月、二零零八年二月及二零一三年一月成為中國人民政治協商會議第二屆晉中市委員會委員、中國人民政治協商會議山西省委員會委員及中國人民政治協商會議第十一屆山西省委員會委員。彼於二零一三年三月獲委任為山西僑聯第九屆委員及於二零一二年十二月獲委任為山西海外聯誼會第五屆常務理事。陳女士亦自二零一四年十一月起為華僑大學第七屆董事會董事及自二零一三年十月起為華僑大學青年聯合會第一屆名譽主席。

### 范智超先生

范先生，32歲，於二零一七年七月二十四日加入本集團並獲委任為執行董事。彼主要負責監督本集團的財務管理及策略、合規情況及投資者關係。

范先生於審計及財務管理業擁有逾九年工作經驗。范先生自二零一五年四月起於強泰環保控股有限公司（「強泰」，香港聯交所：1395，主要於中國提供污水服務）工作，彼目前職位為財務總監，主要負責監督財務管理以及公司就香港法律及法規的合規事宜。於二零一四年四月至二零一五年三月期間，范先生為萬安控股（香港）有限公司（主要於中國從事金融服務業務）財務主管，主要負責財政管理、業務策略計劃及投資者關係。於二零一一年七月至二零一四年二月期間，彼於巴克萊投資銀行任職研究員。於二零零七年十月至二零一一年六月期間，彼於羅兵咸永道會計師事務所工作，離職時為高級審計員。

董事認為，范先生過去及未來均可繼續分配充足時間履行作為本公司執行董事的職務及職責，乃基於(i)范先生作為本公司執行董事的主要職責及職務為監督財務管理及策略、合規情況及投資者關係，且彼並無參與本公司的日常營運；(ii)本公司能為范先生提供充足資源(包括財務團隊)以支持彼高效履行職務；及(iii)范先生透過過往於審計領域擔任的職位及目前擔任強泰財務總監累積豐富經驗。

---

## 董事及高級管理層

---

范先生於二零零七年十二月獲香港中文大學頒授工商管理學士學位，主修專業會計學。范先生自二零一一年一月起為香港會計師公會會員。

### 非執行董事

#### 侯旦丹女士

侯女士，33歲，於二零一七年七月二十四日獲委任為非執行董事。彼主要負責就策略、政策、表現、問責制、資源、主要委任及操守標準等事宜向本公司提出意見。侯女士為本公司主要股東王女士的媳婦及執行董事、董事會主席兼行政總裁陳女士的弟媳。

## 董事及高級管理層

侯女士自二零一六年六月起擔任景福集團有限公司(香港聯交所：280)副藝術總監。於二零一五年二月至二零一六年五月期間，彼於香港蘇富比有限公司珠寶部任職專員實習生／編目員。於二零零八年七月至二零一一年八月期間，侯女士於花旗環球金融亞洲有限公司的中國投資銀行部擔任分析員。

侯女士於二零零八年五月取得美國艾伯林基督大學工商管理學士學位。

### 周灝先生

周先生，44歲，於二零一七年七月二十四日獲委任為非執行董事。彼負責就策略、政策、表現、問責制、資源、主要委任及操守標準等事宜向本公司提出意見。

周先生於房地產投資業積逾九年經驗。目前，周先生為LaSalle Investment Management(仲量聯行集團的成員公司，主要從事房地產投資管理業務)的董事總經理，主要負責為機構投資者提供房地產投資組合的意見並提供管理服務。於二零零七年至二零一二年三月期間，彼於仲量聯行工作，離職時為大中華區企業融資主管，主要負責提供房地產投資顧問服務。於二零零三年一月至二零零七年期間，周先生於香港迪士尼樂園管理有限公司工作，離職時為開發經理，主要負責提供香港迪士尼樂園度假區的總體規劃、基礎建設及開發管理工作。

周先生於一九九五年六月及一九九六年六月於美國洛杉磯加州大學分別取得土木工程學士學位及土木工程碩士學位。彼其後於二零零二年八月在香港科技大學取得工商管理碩士學位。自二零一一年起，周先生亦擔任香港科技大學商學院工商管理學碩士校友顧問委員會委員，並自二零一五年起擔任國際知名房地產比賽MIPIM ASIA大獎的評審委員。

### 獨立非執行董事

#### 何正德先生

何先生，37歲，於二零一八年[編纂]獲委任為獨立非執行董事。彼負責就策略、政策、表現、問責制、資源、主要委任及操守標準提供獨立判斷。

何先生於二零一零年五月至二零一四年二月期間擔任非執行董事，並自二零一四年二月起擔任星島新聞集團有限公司(香港聯交所：1105)的執行董事，主要負責於香港、北美、澳洲、歐洲及中國拓展數碼媒體及相關業務。

何先生於媒體業務發展方面擁有超過七年經驗。彼自二零一五年起涉足高科技產

## 董事及高級管理層

業的財富管理及投資。於二零一五年五月，何先生創立Spectrum 28（一間以矽谷為基地的創業基金公司），自二零一五年六月起一直為執行合夥人。

何先生於二零零三年五月在美國杜克大學取得經濟學學士學位及市場與管理學課程證書。彼其後於二零零九年六月在美國史丹福商學研究院取得工商管理碩士學位。何先生亦自二零一七年七月起為香港科技園公司董事會成員、自二零一七年四月起為香港貿易發展局創新科技諮詢委員會委員，並於二零一六年十二月獲北京大學授予名譽校董榮銜。

### 林良友先生

林先生，55歲，於二零一八年獲委任為獨立非執行董事。彼負責就策略、政策、表現、問責制、資源、主要委任及操守標準提供獨立判斷。

林先生於金融及銀行業擁有逾32年經驗。自二零一六年七月起，彼為瑞士信貸銀行股份有限公司香港分行的董事總經理及市場集團主管。於二零一一年六月至二零一六年七月期間，林先生任職於摩根大通私人銀行，離職時為董事總經理兼東北亞私人財富管理主管，主要負責帶領及監督團隊為東北亞地區的高資產淨值客戶提供投資、財富及資本顧問服務。於二零零六年八月至二零一一年六月期間，彼任職於星展銀行（香港）有限公司，離職時為北亞地區私人銀行及財富管理主管，主要負責為區內高資產淨值人士提供財富管理顧問服務。加入該公司前，於一九八六年至二零零六年期間，林先生曾於瑞士信貸銀行、花旗銀行及巴克萊銀行等多間銀行工作。

鑒於林先生擁有工商管理學士學位，主修金融學，並於多個銀行機構任職期間獲得審閱及分析公眾公司經審核財務資料經驗，故董事相信林先生擁有創業板上市規則第5.05(2)條規定的合適財務管理專長。

林先生於一九八六年七月自香港中文大學取得工商管理學士學位，主修金融學。林先生自二零一六年三月起獲私人財富管理公會有限公司頒授私人財富專業人士認證。

林先生曾擔任Tredueotto Limited的董事，該公司為一家香港註冊成立公司並於二零一一年十月十四日根據前公司條例第291條以除名方式（而非股東自動清盤方式）解散。林先生確認，該公司自註冊成立以來並無開展業務營運，於解散時具償付能力。

## 董事及高級管理層

### **Alec Peter TRACY先生**

Tracy先生，52歲，於二零一八年獲委任為獨立非執行董事。彼負責就策略、政策、表現、問責制、資源、主要委任及操守標準提供獨立判斷。

Tracy先生於法律行業擁有逾22年經驗。自二零一七年一月起，Tracy先生為Ascent Capital Advisors Limited(主要從事成長資本、中間市場收購及特別情況投資的私募股權及創業基金公司)的法律顧問，主要負責就法律事務提出意見，協助進行私募股權投資，並監督有關工作。於一九九四年九月至二零一六年六月期間，彼於世達國際律師事務所(「世達」)及其聯屬律師行執業，離職時為世達香港辦事處的合夥人。於世達，彼就跨境併購、企業融資交易及一般企業事務向公司、投資銀行、財務保薦人及政府機關提出意見。

Tracy先生於一九八九年六月自美國普林斯頓大學取得東亞研究學士學位。彼於一九九四年十二月在美國紐約大學取得法學博士學位。Tracy先生於二零零四年六月獲紐約州律師協會承認資格，並於一九九五年八月成為香港的事務律師。

### 高級管理層

我們的高級管理層包括以下人員：

### **魏東升先生**

魏先生，41歲，於二零一二年二月首度加入本集團擔任山西怡園酒莊總經理，且彼自二零一五年十月起亦為山西怡園酒莊董事。彼主要負責監督山西酒莊的日常營運。

魏先生於酒精飲料業擁有逾17年銷售及營銷經驗。自二零一五年三月起，彼為寧夏甘霖的法定代表及董事，負責監督寧夏酒莊(其為透過於二零一八年[編纂]的出售事項完成後，轉讓予控股股東之一陳女士)的日常營運。加入本集團前，魏先生於二零零九年六月至二零一二年三月在驪園擔任業務發展項目經理。於二零零六年八月至二零零九年五月，彼於四川劍南液銷售有限公司(主要從事銷售「劍南液」品牌白酒)擔任銷售及營銷部的中國西北地區銷售經理。於二零零四年六月至二零零六年七月，彼於瀘州春酒業有限公司(主要從事葡萄酒分銷)擔任西北地區銷售經理。於二零零三年七月至二零零四年五月，彼於福建恆發酒業有限公司(主要從事葡萄酒貿易)的銷售部門擔任營業員。於二零零二年四月至二零零三年六月，彼於福建富士通有限責任公司的廈門分公司擔任營業員。於二零零零年九月至二零零二年三月，彼於海南椰島(集團)股份有限公司(主要從事酒類產品生產及銷售)(SHA: 600238)的營銷部門擔任主管。



---

## 董事及高級管理層

---

魏先生於二零零零年七月在中國陝西省政法管理幹部學院畢業，取得法律高級文憑。

### 李衍園先生

李先生，36歲，於二零零六年九月首度加入本集團，自二零零九年十一月擔任生產及技術總監，主要負責監督本集團種植基地、生產及物流部門的管理。李先生在釀酒行業擁有逾十一年經驗。

於二零零六年九月，李先生首度加入山西怡園酒莊，擔任釀酒助理，彼亦為葡萄園助理兼酒廠助手。於加入本集團前，彼自二零零五年七月至二零零六年七月於 **Sony (Malaysia) Sdn. Bhd** 擔任北部銷售主管。自二零零四年七月至二零零五年六月，彼於 **Harrisons Wine of Harrisons Holdings (Malaysia) BHD** 擔任北部銷售主管兼葡萄酒買手，負責於馬來西亞北部組建分公司、採購新葡萄酒及管理葡萄酒名單。自二零零三年五月至二零零四年六月，彼於 **Denise Wine Shop (Malaysia) Sdn. Bhd** 擔任銷售主管。

李先生於二零零二年十月自馬來西亞伯樂學院取得酒店及旅遊管理高級文憑以及酒店餐飲管理高級文憑。

## 董事及高級管理層

### 王泰然先生

王先生，36歲，自二零零七年十二月首度加入本集團，並自二零一一年二月起為我們的生產及質控副經理，主要負責監督葡萄酒產品生產及品質控制。王先生於釀酒行業擁有逾十年經驗。

王先生自二零零九年四月至二零一一年一月擔任山西怡園酒莊生產部經理，主要負責監督生產部及執行生產計劃。彼自二零零九年一月至二零零九年三月擔任同一部門副經理，主要負責協助經理監督生產員工及生產廠房。自二零零七年十二月至二零零八年十二月，彼於同一部門擔任經理助理，主要負責採購生產葡萄酒產品的輔助材料。

加入本集團前，王先生於二零零六年八月至二零零七年五月及於二零零五年七月至二零零六年七月在西藏自治區雙湖特別區衛生局及西藏自治區那曲縣組織部、畜牧局擔任義工，作為大學生志願服務西部計劃其中一環，而彼在該計劃中主要負責就部門的基本營運協助辦公室員工。

王先生於二零零五年七月自中國的中國人民大學取得農村區域發展學士學位。

### 王恢先生

王先生，42歲，於二零零一年三月首度加入本集團，並自二零一二年一月起為我們的種植基地科技主管。彼主要負責監督種植科技及葡萄種植基地的管理，在釀酒行業擁有逾16年經驗。

自二零一三年至二零一四年，王先生負責收購山西紫源個體農民的農地及將本集團於山西採購葡萄從外購轉為自種。彼自二零零七年四月至二零一一年十二月於山西怡園酒莊種植基地部擔任經理，主要負責監察種植基地的營運，包括就農民執行符合標準的種植技術，並就種植制訂一套操作規範。自二零零五年七月至二零零七年三月，彼於山西怡園酒莊種植基地部擔任副經理，主要負責協助監督種植基地的日常營運。彼自二零零二年八月至二零零五年七月於山西怡園酒莊種植基地部擔任助理，主要負責執行不同方法以使葡萄農民的種植技術符合標準。彼於二零零一年三月首度加入本集團時，於山西雅怡谷葡萄釀酒有限公司(為山西怡園酒莊的前稱)種植基地部擔任助理，主要負責基本種植及監督工作。

---

## 董事及高級管理層

---

於二零零七年五月、二零一一年五月及二零一七年五月，彼分別獲選為中國人民政治協商會議太谷縣委員會委員第12屆、第13屆及第14屆的委員。

王先生於一九九九年七月自中國吉林農業大學畢業取得農學學士學位。

### 公司秘書

根據創業板上市規則第5.14及11.07(2)條，本公司秘書須為聯交所認為其學歷或專業資歷或相關經驗足以履行公司秘書職能的人士。聯交所認為(a)香港特許秘書公會普通會員，(b)香港法例第159章法律執業者條例所界定的律師或大律師，或(c)香港法例第50章專業會計師條例所界定的執業會計師為可接納的學歷或專業資歷。

我們根據創業板上市規則第5.14條及11.07(2)條委任符合資格要求的趙明璟先生為公司秘書。

### 趙明璟先生

趙先生，41歲，於二零一七年七月二十四日獲委任為公司秘書。彼自二零一二年六月起於Vistra Corporate Services (HK) Limited任職，現擔任企業服務部執行董事。

趙先生於公司秘書領域擁有逾13年經驗，並於多個企業秘書公司擔任包括企業服務部聯席董事在內的多項職務。

趙先生(i)自二零一四年七月起一直擔任克莉絲汀國際控股有限公司(香港聯交所：1210)的公司秘書；(2)自二零一四年十一月起一直擔任上海昊海生物科技股份有限公司(香港聯交所：6826)的聯席公司秘書；(iii)自二零一五年六月起一直擔任南海控股有限公司

## 董事及高級管理層

(前稱南海控股有限公司(South Sea Holding Company Limited)、學習動力控股有限公司、Savoy Concepts Limited及Team Concepts Holdings Limited，香港聯交所：680)的公司秘書；(iv)自二零一五年六月起一直擔任中國數碼信息有限公司(前稱中國數碼信息有限公司(Sino-i.com Limited)、南海發展有限公司及南海紗廠有限公司，香港聯交所：250)的公司秘書；(v)自二零一五年八月起一直擔任浩沙國際有限公司(香港聯交所：2200)的公司秘書；(vi)自二零一六年三月起一直擔任昆明滇池水務股份有限公司(香港聯交所：3768)的聯席公司秘書；及(vii)自二零一六年九月起一直擔任海藍控股有限公司(香港聯交所：2278)的公司秘書。

趙先生並無擔任我們的全職僱員，但彼根據外部公司秘書服務供應商Vistra Corporate Services (HK) Limited的委聘獲委任為我們的公司秘書。董事認為，趙先生可分配充足時間及擁有專業資源以出任彼職位以及履行彼作為本公司的公司秘書的職務及職責，乃基於(i)趙先生備有一組專業專家(包括Vistra Corporate Services (HK) Limited的特許秘書，彼等可提供企業行政及秘書服務等全方位服務)支援；及(ii)趙先生於公司秘書專業擁有必要資歷及豐富經驗。

趙先生自二零零三年起為英國特許秘書及行政人員公會(「英國特許秘書及行政人員公會」)以及香港特許秘書公會(「香港特許秘書公會」)會員，並自二零一五年九月起成為英國特許秘書及行政人員公會以及香港特許秘書公會的資深會員。彼亦自二零一三年及二零一四年起分別成為香港特許秘書公會的專業服務小組及會籍委員會的成員。

趙先生於一九九九年六月在加拿大多倫多大學取得文學學士學位及於二零零三年十一月在香港城市大學取得專業會計與資訊系統文學碩士學位。

### 合規顧問

### 合規顧問

范智超先生為本公司執行董事及本公司合規顧問。

### 企業管治

本公司遵守或有意遵守創業板上市規則附錄十五所載列的企業管治守則，惟守則條文第A.2.1條除外，該條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任。

根據企業管治守則守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應予區分，不應由同一人兼任。陳女士於本公司兼任該兩職。自二零零二年加入本集團以來，陳女士一直主要負責監督本集團的整體管理及業務發展以及就業務管理及運營制定業務策略及政策。考慮到管理的持續及業務策略的實施，董事(包括獨立非執行董事)認為，陳女士同時擔任行政總裁及董事會主席職務最為合適，當前安排屬有利且符合本公司及股東的整體利益。

董事深明在管理及內部程序中維持良好企業管治的重要性，藉以建立有效的問責文化。本集團將遵守企業管治守則及相關創業板上市規則。

---

## 董事及高級管理層

---

### 董事委員會

董事會授予審核委員會、薪酬委員會及提名委員會若干責任。根據創業板上市規則、組織章程細則以及香港及開曼群島的相關法律及法規，我們已設立以下委員會：

### 審核委員會

我們已於[編纂]根據創業板上市規則第5.28條成立審核委員會。審核委員會由三名成員組成，即林良友先生(主席)、周灝先生及何正德先生。審核委員會主要負責協助董事會對我們的財務報告程序、內部監控及風險管理制度的有效性提供獨立意見，監察審核程序及履行董事會分派的其他職責與責任。

### 薪酬委員會

我們已於[編纂]根據創業板上市規則第5.34條成立薪酬委員會。薪酬委員會由三名成員組成，即Alec Peter Tracy先生(主席)、林良友先生及侯旦丹女士。薪酬委員會主要負責評估董事及高級管理層的表現，以及釐定董事及高級管理層成員的薪酬待遇。

### 提名委員會

我們已於[編纂]根據企業管治守則成立提名委員會。提名委員會由三名成員組成，即陳女士(主席)、周灝先生及何正德先生。提名委員會主要負責就委任董事及高級管理層向董事會提供建議。

### 董事權益

除本文件所披露者外，各董事(i)於最後可行日期與任何董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東並無其他關係；(ii)於緊接本文件日期前三年內並無在上市公眾公司擔任任何其他董事職務；及(iii)於最後可行日期並無於股份擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。高級管理層成員於緊接本文件日期前三年內並無於上市公眾公司擔任任何董事職務。

## 董事及高級管理層

### 董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員以薪金、津貼、花紅及其他實物福利(包括我們向退休金計劃作出的供款)形式收取酬金。我們的薪酬委員會按董事及高級管理層成員的資歷、職位及年資釐定彼等的薪金。

於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年各年度，向董事支付的薪酬總額(包括薪金、津貼、酌情花紅、其他福利及退休金計劃供款)分別為零、零及人民幣565,000元。

於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年各期間，向五名最高薪酬人士支付的薪酬總額(包括薪金、津貼、酌情花紅、其他福利及退休金計劃供款)分別約為人民幣1,202,000元、人民幣1,238,000元及人民幣1,402,000元。

根據於本文件日期有效的安排，估計我們將於截至二零一八年十二月三十一日止年度向董事支付及授出總額相等於約1,580,000港元的薪酬。

除本文件所披露者外，(i)並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，作為招攬加入或加入本集團後的獎勵；(ii)於往績記錄期間，並無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付或應付任何酬金，作為離任本集團任何成員公司董事職務或與管理本集團任何其他成員公司事務有關的任何其他職務的補償；及(iii)同期，並無董事放棄任何酬金。

除本文件所披露者外，並無任何人士向任何董事支付現金或股份或其他酬勞，以吸引其成為或使其有資格成為董事，或作為其就我們的發起或組成所提供服務的報酬。

### 合規顧問

我們已根據創業板上市規則第6A.19條的規定委任西證(香港)融資有限公司為我們的合規顧問。根據創業板上市規則第6A.23條的規定，合規顧問將就以下事宜向我們提供意見：

- 根據任何適用法例、規則、守則及指引刊發任何公告、通函或財務報告前；
- 擬進行交易而根據創業板上市規則第十七、十九及／或二十章可能為須予披露或公佈或關連交易的交易，包括發行股份及購回股份；

---

## 董事及高級管理層

---

- 倘我們擬將[編纂][編纂]用於有別於本文件中所詳述的用途，或倘我們的業務活動、發展或經營業績偏離本文件的任何預測、估計或其他資料；及
- 倘聯交所根據創業板上市規則第17.11條就不尋常價格波動及交投量或其他事宜向我們查詢。

此項委任的任期由[編纂]日期起，至本公司就我們在[編纂]日期後第二個完整財政年度的財務業績遵守創業板上市規則第18.03條當日，或直至協議終止(以較早者為準)，而有關委任可根據雙方協定延長。

## 主要股東

### 主要股東

據董事所知，緊隨[編纂]完成後(不計及根據[編纂]或購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，以下人士將於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益，並因此根據創業板上市規則被視為本公司的主要股東：

股東姓名	身份/權益性質	緊接[編纂]及 [編纂]完成前 持有的股份		緊隨[編纂]及 [編纂]完成後 持有的股份	
		持股數目 <sup>1</sup>	概約百分比	持股數目 <sup>1</sup>	概約百分比
Macmillan Equity .....	實益權益	700	70%	[編纂]	[編纂]
陳女士 <sup>2</sup> .....	於受控法團的權益	700	70%	[編纂]	[編纂]
Palgrave Enterprises .....	實益權益	300	30%	[編纂]	[編纂]
王女士 <sup>3</sup> .....	於受控法團的權益	300	30%	[編纂]	[編纂]
陳先生 <sup>4</sup> .....	配偶權益	300	30%	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 所示的所有權益均為好倉。
- (2) Macmillan Equity由陳女士全資擁有，因此根據證券及期貨條例陳女士被視為於Macmillan Equity持有的[編纂]股股份中擁有權益。
- (3) Palgrave Enterprises由王女士全資擁有，因此根據證券及期貨條例王女士被視為於Palgrave Enterprises持有的[編纂]股股份中擁有權益。
- (4) 根據證券及期貨條例，王女士的配偶陳先生被視為透過王女士的受控法團Palgrave Enterprises於其持有的[編纂]股股份中擁有權益。

除本文件所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨[編纂]完成後(但不計及根據[編纂]或購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的股份)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及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。董事並不知悉任何可能在往後日期導致本公司控制權出現變動的安排。



## 股本

### 法定及已發行股本

以下為於股份發售完成前及緊隨[編纂]完成後(不計及根據[編纂]及購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)本公司已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本的描述：

港元

法定股本：

380,000,000股	於本文件日期的股份	380,000
[8,000,000,000]股	緊隨[編纂]及[編纂]完成後的股份	[8,000,000]

已發行及將予發行，已繳足或入賬列為繳足：

1,000股	於本文件日期已發行的股份	1
[編纂]股	根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂]股	根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂]</u>	總計	<u>[編纂]</u>

### 假設

本表假設[編纂]已成為無條件(不計及根據[編纂]及購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)且已根據本文件所述者發行股份。本表並無計及根據下文所述或以其他方式向董事會授出的發行授權及購回授權而可能由本公司配發及發行或購回的任何股份。

### 地位

[編纂]及根據[編纂]可能發行的股份將與於配發及發行有關股份當日的全部現有已發行股份享有同等權益，特別是有關股份將符合資格獲發隨後所宣派、作出或派付的一切股息或其他分派。

## 股本

### 發行股份的一般授權

董事會已獲授發行授權，以配發、發行及處置總數不超過下列兩者總和的股份：

- (a) 緊隨[編纂]及[編纂]完成後(但於行使[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權前)本公司已發行股份總數的20%；及
- (b) 本公司根據下述購回授權而購回的股份總數(如有)。

董事根據發行授權獲授權配發及發行的股份總數將不會因根據(i)供股；或(ii)股東於股東大會上授出的任何特定授權所配發及發行的股份而減少。

發行授權將於下列最早者屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時，除非於該大會上通過普通決議案無條件或有條件更新該授權；或
- (ii) 適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上通過決議案修訂、撤回或更新該授權時。

有關發行授權的進一步詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司的進一步資料—5.股東於[編纂]通過的書面決議案」。

### 購回股份的一般授權

董事會已獲授購回授權，以行使本公司一切權力，購回總數不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後(但於行使[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權前)本公司已發行股份總數10%的股份。

---

## 股 本

---

購回授權僅涉及在聯交所或股份上市且獲得證監會及聯交所就此認可的其他證券交易所作出的購回，而有關購回須遵守並根據細則、所有適用法律及法規以及創業板上市規則及我們證券可能上市的任何其他交易所的規定(經不時修訂)作出。有關聯交所規定就購回股份須收錄於本文件的進一步詳情，載於本文件附錄五「法定及一般資料—B.購回股份」。

購回授權將於下列最早者屆滿：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時，除非於該大會上通過普通決議案無條件或有條件更新該授權；或
- (b) 適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 股東在股東大會上通過決議案修訂、撤回或更新該授權時。

### 購股權計劃

於[編纂]，我們有條件採納購股權計劃。有關購股權計劃主要條款的概要，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—F.購股權計劃」一節。

## 財務資料

閣下應將本節連同本文件「附錄——會計師報告」所載的二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年的經審核綜合財務資料(包括有關附註)一併閱覽。綜合財務資料根據香港財務報告準則編製。閣下應閱讀本文件附錄一所載會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不明朗因素。該等陳述是我們基於對過往趨勢、現況及預期日後發展的經驗及見解，以及我們認為合乎該等情況的其他因素所作出的假設及分析。然而，實際結果可能與前瞻性陳述中所預計者有重大差額。可能導致日後結果與前瞻性陳述中所預計者有重大差額的因素包括本文件「風險因素」一節所討論者。

### 概覽

我們是以「怡園酒莊」為品牌，位於山西屢獲殊榮且歷史悠久的葡萄酒生產商，致力於釀製優質葡萄酒以滿足客戶的廣泛口味及定價喜好。於往績記錄期間，我們近乎全部葡萄酒產品均在中國銷售，且最大銷售地點為山西總部，根據弗若斯特沙利文報告，按二零一六年的零售收益計，山西總部所產生收益平均佔我們的收益約**61.8%**，為最大葡萄酒生產商，佔市場份額約**14.9%**。

我們的「怡園酒莊」葡萄酒產品組合主要包括紅酒，根據質量及價格可大致分為(1) 高端葡萄酒組合，零售價介乎每**750**毫升瓶裝人民幣**199**元至人民幣**598**元的中高端葡萄酒系列，以擁有較高消費能力且於甄選葡萄酒時注重質量的高管客戶及企業客戶為目標客戶，及(2) 入門葡萄酒組合，零售價較為相宜，每**750**毫升瓶裝為人民幣**125**元或以下，迎合較為注重價格的大眾市場。於往績記錄期間，高端葡萄酒組合與入門葡萄酒組合之間的葡萄酒產品組合各有不同，而我們對其作出調整以應對客戶喜好、中國政府有關酒精飲料消費及開支的政策以及中國葡萄酒市場的整體氛圍。為迎合客戶多元化的口味及喜好，我們亦會不時(1) 釀製白葡萄酒及起泡酒以及季節限定及特調紅酒，及(2) 進口少量海外釀製的葡萄酒。

於往績記錄期間，我們自銷售葡萄酒產生收益。收益由二零一五財年的人民幣**68.4**百萬元減少人民幣**15.0**百萬元或**21.9%**至二零一六財年的人民幣**53.4**百萬元。年內溢利由二零一五財年的人民幣**18.4**百萬元減少人民幣**7.1**百萬元或**38.6%**至二零一六財年的人民幣**11.3**百萬元。其後，收益由二零一六財年的人民幣**53.4**百萬元增加人民幣**17.0**百萬元或**31.8%**至二零一七財年的人民幣**70.4**百萬元，而年內溢利則由二零一六財年的人民幣**11.3**百萬元減少至二零一七財年的人民幣**1.1**百萬元，此乃主要由於產生[編纂]開支所致。

## 財務資料

撇除二零一七財年產生的[編纂]開支[編纂]後，年內溢利為人民幣12.2百萬元，較二零一六財年的人民幣11.3百萬元增加人民幣0.9百萬元，此乃主要由於銷售額增加。

### 編製基準

財務資料已由董事根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的會計政策，按本文件附錄一會計師報告第II節附註2所載的編製基準編製，且在編製財務資料時並無作出調整。

集團內公司間的交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益／虧損於綜合入賬時對銷。

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績已經及將會繼續受多項因素所影響，包括下文所載者：

#### 中國葡萄酒業的增長

我們的財務業績已經及預期將繼續在很大程度上受中國葡萄酒業的增長及發展所影響。中國消費者的消費偏好及葡萄酒產品的市場氛圍將影響中國葡萄酒業的增長及發展，成為我們收益的主要驅動力之一。我們認為，隨著中國居民可支配收入的增加，消費者需求將繼續增長，葡萄酒產品將在中國越來越受歡迎，推動葡萄酒產品的銷量及收益增加。

#### 分銷渠道及其毛利率

我們透過三大渠道銷售產品：(i)分銷商；(ii)直銷；及(iii)透過廈門萄福進行的線上銷售。於往績記錄期間，收入的71.9%、97.7%及89.7%來自分銷商，於各期間的毛利率分別為58.5%、60.6%及54.6%。有關詳情請參閱「業務－銷售及分銷」。不同分銷渠道產生的毛利率差異乃主要由於不同售價所致。我們透過以下方式銷售葡萄酒產品：(i)按約定分銷價售予分銷商；(ii)按個別基準釐定的價格(受銷量影響)售予直銷客戶；及(iii)按零售價售予網上銷售客戶。由於來自不同分銷渠道的收益可能會產生不同的毛利率，故我們的盈利能力容易受到不同分銷渠道銷售的影響。

## 財務資料

### 產品組合及毛利率

我們向客戶銷售的葡萄酒產品組合變動將影響我們的財務狀況及經營業績，我們持續監控葡萄酒產品組合的變動及其各自對收益和毛利的貢獻。我們的葡萄酒大致分為(i)高端葡萄酒組合；及(ii)入門葡萄酒組合。高端葡萄酒組合內葡萄酒的平均售價通常高於入門葡萄酒組合內葡萄酒的售價，從而使高端葡萄酒組合的毛利率相對較高。於往績記錄期間，我們各類葡萄酒的毛利介乎**23.6%**至**81.8%**。因不同產品組合，我們於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年整體毛利率分別為**57.8%**、**51.8%**及**48.4%**。我們將持續監控並優化我們的產品組合以應付市場情況及消費者偏好的轉變，實現我們經營業績最大化。

### 葡萄的質量、供應及成本

生產葡萄酒產品的主要原料為葡萄。我們確保持續充裕供應優質葡萄的能力對業務成功而言至關重要，並將影響我們的財務狀況及經營業績。由於我們於往績記錄期間葡萄酒產品的銷售成本中平均**87.8%**的葡萄系我們自家種植，故我們未曾遇到且於**[編纂]**後預期不會經歷任何葡萄供應短缺或延誤的情況，亦不會受葡萄的原材料價格任何重大波動的影響。於往績記錄期間，我們於山西酒莊和寧夏酒莊栽種及採收大部分釀酒葡萄，其中，部分葡萄園乃自山西的當地村委會和集體經濟組織的集體所有土地租賃。有關進一步詳情，請參閱下文「業務—物業—租賃物業—租賃集體所有土地」。於二零一五財年及二零一六財年，我們的自種葡萄平均佔釀酒所用葡萄的銷售成本**87.8%**(分別為於往績記錄期間總銷售成本的**100%**及**83.3%**)。於往績記錄期間，我們於山西酒莊及寧夏酒莊種植我們的自種葡萄。於我們不再營運寧夏酒莊及於二零一八年**[編纂][出售]**寧夏酒莊地塊後，山西酒莊將自二零一八年釀酒季節起成為自種葡萄的唯一來源。寧夏有大量優質葡萄供應，故我們易於採購優質葡萄。葡萄質量或會影響對我們葡萄酒產品的需求，進而影響我們的產品銷售及經營業績。

### 產量及銷售單位成本

我們的銷售成本主要包括(i)原物料成本、種植成本及消費稅和附加稅等可變成本；及(ii)員工成本及生產費用等固定成本。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，我們主要固定銷售成本佔總銷售成本的**46.4%**、**47.5%**及**46.3%**。我們的固定成本如折舊、員工成本及水電費於期內納入總產量計算，並資本化為綜合財務狀況表存貨成本的「存貨」。資本化成本將撥入葡萄酒銷售期間綜合損益表的「銷售成本」。故此，我們每單位銷售成本，以及毛利及毛利率可能因各期間產量不同而有所變動。

## 財務資料

### 所用材料成本及員工成本

所用材料成本及員工成本為成本的主要組成部分，並對我們的盈利能力產生直接影響。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，所用材料成本分別佔我們銷售成本的27.2%、27.4%及25.0%。於往績記錄期間，我們的所用材料成本隨栽培成本及上述相關產量波動。此外，於往績記錄期間，我們的員工成本總額(包括董事及高級管理層薪酬)於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年分別為人民幣7.2百萬元、人民幣7.4百萬元及人民幣10.2百萬元。所用材料成本及員工成本波動將繼續對我們的經營業績產生重大影響。

於二零一五財年及二零一六財年，陳女士(為唯一股東)並無收取任何酬金，因為我們是彼及彼家族成員全資擁有的商業私人集體。陳女士認為就彼自有的私人企業收取董事袍金是不必要及繁瑣，彼有權從中獲取全部經濟利益。於二零一七財年，陳女士收取薪酬總額人民幣0.4百萬元作為董事。於[編纂]後，經考慮彼根據創業板上市規則、公司條例及證券及期貨條例履行的額外職務及職責，並鑒於事實上本集團的營運業績亦將向潛在投資者提供經濟利益，陳女士(及其他董事一致同意)按與於聯交所創業板上市的其他公司相應的水平收取董事袍金屬恰當。

潛在投資者應注意，連同新委任的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事，本集團預期每年產生約1.7百萬港元作為董事酬金，該金額將計入綜合損益表，而我們並無於往績記錄期間產生任何有關金額。

高級管理層所收取的酬金經參考其學歷、工作經驗、於本集團的工齡、於中國葡萄酒業的經驗及業內同行的薪酬政策。我們預期於[編纂]後高級管理層的薪酬政策並不會有任何重大變動。

以下闡述於往績記錄期間所用材料成本及員工成本的假設波動對除稅前溢利的影響之敏感分析。

	所用材料成本增加／減少 <sup>(附註)</sup>		
	+/-105%	+/-70%	+/-35%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利增加／減少			
二零一五財年	-/+8,241	-/+5,494	-/+2,747
二零一六財年	-/+7,388	-/+4,925	-/+2,463
二零一七財年	-/+9,528	-/+6,352	-/+3,176

## 財務資料

	員工成本增加／減少 <sup>(附註)</sup>		
	+/-23%	+/-15%	+/-8%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利增加／減少			
二零一五財年 .....	-/+753	-/+519	-/+349
二零一六財年 .....	-/+795	-/+519	-/+277
二零一七財年 .....	-/+1,005	-/+655	-/+349

附註：除所用材料成本及員工成本的假設波動已分別參考所用材料單位成本及單位員工成本波動的過往波動而作出外，假設所有其他因素保持不變。

有意投資者應注意，上述對過往財務資料的分析是基於假設，僅供參考，而不應被視為實際影響。



## 財務資料

### 生物資產的公平值變動

生物資產(即未成熟葡萄及已採收葡萄)初步按公平值減出售成本計量。未成熟的葡萄及已採收的葡萄根據各自性質分別按成本法及市場法計值。本集團生物資產初步確認及本集團生物資產公平值變動所產生的收益或虧損總額扣除銷售成本後於綜合損益表中確認為「銷售成本」，而於往績記錄期間，本集團的生物資產僅有未變現收益或虧損。銷售葡萄酒後，先前入賬的未變現公平值變動將於綜合損益表呈列為「銷售成本」。任何有關損益不會產生實際現金流入或流出。

生物資產的公平值會受增長水平、產出、價格及成本變動的影響。於往績記錄期間，於採收日期農產品公平值變動產生的虧損／(收益)於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年分別為收益人民幣3.0百萬元、虧損人民幣0.2百萬元及收益人民幣0.9百萬元。我們的經營業績將繼續受於採收日期農產品的公平值變動所影響。

有關詳情請參閱「—綜合財務狀況表選定項目說明—生物資產」。

### 主要會計政策及估計

我們已識別對編製本集團財務報表而言屬重大的若干會計政策。我們的部分會計政策涉及主觀假設及估計以及有關會計項目的複雜判斷。於各情況下，釐定該等項目需要管理層根據未來期間可能出現變動的資料及財務數據作出判斷。於審閱我們的財務報表時，閣下應考慮：(i)我們選用的主要會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不明朗因素；及(iii)所呈報業績對狀況及假設變動的敏感度。就會計估計而言，我們於往績記錄期間並無得悉該等估計與實際業績存在重大偏差。此外，我們於往績記錄期間並無對有關該等估計的假設作出重大變動。我們並不預期有關該等估計的方法及假設於可預見未來出現變動。對我們的財務狀況及經營業績而言屬重要的重大會計政策、估計及判斷載列如下。有關詳情請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註4及5。

## 財務資料

### 重大會計政策概要

#### 收益確認

收益於經濟利益有可能流入本集團及收益能可靠計量時按下列基準確認：

- (a) 倘本集團並無保留一般與所有權相關的管理權，或已售貨品的實際控制權，則出售貨品所得收益於所有權的重大風險及回報已轉移至買方時確認；
- (b) 提供服務所得收益，於已提供服務時確認；及
- (c) 利息收入，按應計基準採用實際利率法予以確認，而有關利率為於金融工具預期年期或更短期間(如適用)將估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率。

#### 生物資產

生物資產包括採收前租賃農地內的葡萄，其因採收前的發展期短而被分類至流動資產。

生物資產按自初步計量直至採收的公平值減出售成本列賬，惟公平值由於未獲得市場報價及並無可靠的替代估計以釐定公平值而無法可靠計量除外。於此情況下，該等資產按所產生的增加中的成本扣除減值虧損持有。

一旦公平值能可靠計量，該等生物資產按公平值減出售成本計量，且公平值變動於其產生期間在綜合損益表內確認。

符合生產性植物定義的生物資產(即葡萄樹)屬於香港會計準則第16號物業、廠房及設備的範疇。生產性植物在達致能以管理層擬採取的方式經營所需的地點及條件之前，按與物業、廠房及設備的自建項目相同的方式入賬。於初步確認後，生產性植物在成熟前按累計成本減任何減值計量。生產性植物成熟後按成本減任何後續累計折舊及減值計量，而變動於損益中確認。

葡萄樹以生產性植物呈列及入賬。然而，於葡萄樹上生長的新鮮果實以生物資產入賬，直至採收為止。已採收的葡萄按公平值減採收時的銷售成本轉撥至存貨。採收時的公平值按同類水果於採收日期或前後的市場現行售價為基準。

#### 存貨

存貨按從生物資產採收農產品的成本或視作成本與可變現淨值兩者間的較低者列

## 財務資料

賬。成本按加權平均基準釐定，以及就在製品及製成品而言，成本包括直接物料、直接勞工成本及按適當比例分攤的間接費用。可變現淨值按估計售價減完成及出售將產生的任何估計成本計算。

### 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅與於損益外確認的項目有關，則於損益外確認，可在其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債是經考慮本集團經營所處國家的現行詮釋及慣例後，以報告期末前已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)為基準，根據預期可自稅務機關收回或向其支付的數額計算。

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其用作財務報告用途的賬面值之間於報告期末的所有暫時差額作出撥備。

### 主要會計判斷及估計概要

#### 生物資產的公平值計量及估值程序

就財務報告而言，本集團生物資產按公平值減出售成本計量。本公司董事會已委聘合資格外部估值師，以就公平值計量釐定適當的估值技術及輸入數據。

估計生物資產公平值時，本集團採用其可獲得的市場可觀察數據。倘無法獲得第一級輸入數據，本集團委聘第三方合資格估值師進行估值。管理層與合資格外部估值師緊密合作，為模型確立適用的估值技術及輸入數據，並定期向本公司董事會報告外部估值師的結果，以解釋資產及負債的公平值波動的原因。

#### 物業、廠房及設備的可使用年期

於應用有關物業、廠房及設備折舊的會計政策時，管理層根據使用物業、廠房及設備的行業經驗及參考有關行業規範，估計各類物業、廠房及設備的可使用年期。倘物業、廠房及設備的實際可使用年期由於商業及技術環境變動而短於原本估計的可使用年期，則該等差額將影響餘下可使用年期的折舊費用。

#### 撇減存貨至可變現淨值

撇減存貨至可變現淨值根據存貨的估計可變現淨值作出。管理層須就撇減的評估

## 財務資料

作出判斷及估計。倘日後的實際結果或預期有別於原有估計，有關差額將會對存貨的賬面值造成影響，並影響估計變動期間的存貨撇減支出／撥回。

### 貿易及其他應收款項的減值

本集團就因其債權人無法作出所需付款而產生的估計虧損計提撥備。本集團根據其貿易及其他應收款項結餘的賬齡、債權人的信譽及過往撇銷經驗作出估計。倘其債權人的財務狀況惡化致使實際減值虧損可能高於預期，則本集團須修訂作出撥備的基準，且其未來業績將受影響。

### 經營業績

下表列示本文件附錄一會計師報告所載的往績記錄期間綜合損益表。

	二零一五 財年	二零一六 財年	二零一七 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益 .....	68,436	53,367	70,384
銷售成本 .....	(28,871)	(25,703)	(36,294)
毛利 .....	39,565	27,664	34,090
其他收入及收益淨額 .....	2,708	957	2,038
銷售及分銷開支 .....	(1,348)	(1,260)	(3,456)
行政開支 .....	(10,049)	(9,719)	(23,227)
其他開支及虧損 .....	(3,040)	(78)	(214)
融資成本淨額 .....	(1,228)	(623)	(572)
除稅前溢利 .....	26,608	16,941	8,659
所得稅開支 .....	(8,250)	(5,656)	(7,545)
年內溢利及本公司 擁有人應佔溢利 .....	<u>18,358</u>	<u>11,285</u>	<u>1,114</u>

### 綜合損益表選定項目說明

#### 收益

我們的收益產生自生產及分銷葡萄酒產品。於往績記錄期間，我們於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年的收益分別為人民幣68.4百萬元、人民幣53.4百萬元及人民幣70.4百萬元。

## 財務資料

下表顯示我們於所示期間按產品劃分的收益及銷量明細：

	二零一五財年				二零一六財年				二零一七財年			
	收益		銷量	平均售價	收益		銷量	平均售價	收益		銷量	平均售價
	人民幣 千元	%	千瓶	人民幣/ 瓶	人民幣 千元	%	千瓶	人民幣/ 瓶	人民幣 千元	%	千瓶	人民幣/ 瓶
入門葡萄酒組合.....	22,098	32.3	827	26.7	23,074	43.2	852	27.1	24,687	35.1	863	28.6
高端葡萄酒組合.....	44,881	65.6	403	111.5	29,559	55.4	231	128.0	44,256	62.9	311	142.3
其他.....	1,457	2.1	37	39.7	734	1.4	8	88.6	1,441	2.0	28	50.7
	<u>68,436</u>	<u>100.0</u>	<u>1,267</u>	<u>54.0</u>	<u>53,367</u>	<u>100.0</u>	<u>1,091</u>	<u>48.9</u>	<u>70,384</u>	<u>100.0</u>	<u>1,202</u>	<u>58.5</u>

於二零一五財年，我們的收益顯著高於往績記錄期間其他期間的收益，原因為我們有若干非經常性銷售活動(主要有關高端葡萄酒組合)作直銷。有關詳情請參閱「業務—銷售及分銷」。因此，二零一五財年高端葡萄酒組合的銷售額為人民幣**44.9**百萬元，而於二零一六財年產生的收益較二零一五財年減少**34.1%**，原因是該等銷售活動因其性質使然，並無於二零一六財年以相若規模重現。

我們的葡萄酒產品於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年的平均售價分別為人民幣**54.0**元/瓶、人民幣**48.9**元/瓶及人民幣**58.5**元/瓶。於往績記錄期間葡萄酒產品的平均售價出現波動主要由於售出的葡萄酒產品組合變動。

我們透過三大主要渠道銷售產品：(i)分銷商；(ii)直銷；及(iii)主要透過廈門萄福進行的線上銷售。

下表顯示於所示期間透過不同分銷渠道獲得的收益：

	二零一五財年				二零一六財年				二零一七財年			
	收益		銷量	平均售價	收益		銷量	平均售價	收益		銷量	平均售價
	人民幣 千元	%	千瓶	人民幣/ 瓶	人民幣 千元	%	千瓶	人民幣/ 瓶	人民幣 千元	%	千瓶	人民幣/ 瓶
分銷商.....	49,190	71.9	1,077	45.7	52,144	97.7	1,080	48.3	63,133	89.7	1,135	55.6
向終端用戶直銷.....	19,246	28.1	190	101.5	1,223	2.3	11	109.5	4,082	5.8	52	78.7
線上客戶.....	—	—	—	—	—	—	—	—	3,169	4.5	15	210.0
	<u>68,436</u>	<u>100.0</u>	<u>1,267</u>	<u>54.0</u>	<u>53,367</u>	<u>100.0</u>	<u>1,091</u>	<u>48.9</u>	<u>70,384</u>	<u>100.0</u>	<u>1,202</u>	<u>58.5</u>

## 財務資料

本集團的大部分銷售來自分佈於中國各地的分銷商。於往績記錄期間，我們的山西最大分銷商分別佔二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年總收益的**48.6%**、**70.6%**及**66.4%**，而於各期間來自分銷商的總收益分別佔**71.9%**、**97.7%**及**89.7%**。於二零一五財年來自分銷商的貢獻比例相對較低，主要由於上述若干非經常性銷售活動為我們的直接銷售額。除二零一五財年外，於往績記錄期間，分銷商對總收益貢獻的收益維持相對穩定。於二零一七財年，我們向線上客戶作出的銷售主要由於我們於二零一七年二月收購了主要從事葡萄酒線上銷售業務的廈門萄福。

於往績記錄期間，我們所產生的收益幾乎全部來自中國客戶及業務。

### 銷售成本

我們的銷售成本主要指所用材料成本、折舊、有關生產葡萄酒產品的員工成本、消費稅及附加、水電費、生物資產公平值變動以及其他。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，銷售成本分別為人民幣**28.9**百萬元、人民幣**25.7**百萬元及人民幣**36.3**百萬元。

下表載列我們於所示期間按性質劃分的銷售成本明細：

	二零一五 財年 人民幣千元	二零一六 財年 人民幣千元	二零一七 財年 人民幣千元
所用材料成本.....	7,849	7,036	9,074
種植成本.....	2,073	771	2,950
折舊.....	9,117	7,734	10,337
員工成本.....	3,276	3,457	4,368
水電費.....	1,012	1,025	2,101
其他 <sup>(附註)</sup> .....	699	734	1,613
	<u>24,026</u>	<u>20,757</u>	<u>30,443</u>
消費稅及附加稅.....	6,298	5,117	6,497
生物資產的公平值 (收益)/虧損.....	(1,453)	289	(835)
於銷售葡萄酒後撥回的 公平值(收益)/虧損.....	—	(460)	189
	<u>28,871</u>	<u>25,703</u>	<u>36,294</u>

附註：其他主要包括維修保養、運輸費用及質控費用。

## 財務資料

我們的主要銷售成本包括(i)所用材料成本主要指葡萄及其他材料成本(包括採購葡萄及基酒的成本)；(ii)種植成本指與種植葡萄有關的成本；及(iii)納入所售葡萄酒生產所直接產生的生產性植物及機器折舊，該等成本分別佔二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年銷售成本總額的65.9%、60.5%及61.6%，大致符合銷售波動。

有關於往績記錄期間生物資產公平值變動的詳情，請參閱下文「—生物資產的公平值變動」。

### 毛利及毛利率

我們於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年的毛利分別為人民幣39.6百萬元、人民幣27.7百萬元及人民幣34.1百萬元，毛利率為57.8%、51.8%及48.4%。整體毛利率下降主要由於我們透過不同葡萄酒組合及不同分銷渠道產生的收益一般有不同的毛利率所致。

下表載列我們於所示期間按產品類別劃分的毛利及毛利率明細：

	二零一五財年		二零一六財年		二零一七財年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
入門葡萄酒組合.....	6,897	31.2	8,314	36.0	6,185	25.1
高端葡萄酒組合.....	36,713	81.8	23,762	80.4	33,089	74.8
其他 .....	800	54.8	534	72.6	667	46.3
	<u>44,410</u>	64.9	<u>32,610</u>	61.1	<u>39,941</u>	56.7
消費稅及附加稅.....	(6,298)		(5,117)		(6,497)	
生物資產的公平值收益/ (虧損).....	1,453		(289)		835	
於銷售葡萄酒後撥回的 公平值收益/(虧損).....	—		460		(189)	
	<u><u>39,565</u></u>	57.8	<u><u>27,664</u></u>	51.8	<u><u>34,090</u></u>	48.4

## 財務資料

我們高端葡萄酒組合由於平均售價較高，故毛利率一般較高。於二零一七財年，葡萄酒組合所產生的毛利率普遍下跌，主要由於每瓶銷售成本上漲所致(由於在相關年度的產量與二零一七財年已售紅酒的生產量比較相對為低，而令每瓶分配固定成本較高)。

下表顯示所示期間按分銷渠道劃分的毛利及毛利率明細：

	二零一五財年		二零一六財年		二零一七財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
分銷商 .....	28,780	58.5	31,620	60.6	34,450	54.6
向終端用戶直銷.....	15,630	81.2	990	80.9	2,820	69.1
線上銷售.....	—	—	—	—	2,671	84.3
	<u>44,410</u>	64.9	<u>32,610</u>	61.1	<u>39,941</u>	56.7
消費稅及附加稅.....	(6,298)		(5,117)		(6,497)	
生物資產的公平值收益/ (虧損).....	1,453		(289)		835	
於銷售葡萄酒後撥回的 公平值收益/(虧損).....	—		460		(189)	
	<u>39,565</u>	57.8	<u>27,664</u>	51.8	<u>34,090</u>	48.4

於往績記錄期間，各分銷渠道的毛利率維持相對穩定。向分銷商銷售所產生的毛利率通常較低，乃主要由於其平均售價(即分銷價)低於其他分銷渠道的售價，而直銷客戶所產生的毛利率浮動乃由於(i)產品組合差異；及(ii)我們向個別客戶提供不同售價。



## 財務資料

### 其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額主要指政府補助、銀行利息收入及其他利息收入。我們因我們的附屬公司投資當地社區而收取各項政府補助。該等政府補助主要與農業、貸款及稅項相關。計入損益表的是項補助並無尚未達成的條件或與之相關的或有事項。已收取但相關支出尚未動用的政府補助計入財務狀況表中的遞延收入。於二零一五財年，我們就向獨立第三方提供貸款獲取利息收入。有關詳情見「一綜合財務狀況表選定項目說明—其他應收款項」。於往績記錄期間，其他包括銷售過剩自種葡萄所得收入淨額及外匯收益。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，其他收入分別為人民幣2.7百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣2.0百萬元。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支主要包括包裝及運輸開支、員工成本以及推廣及展覽開支。

下表顯示我們於所示期間的銷售及分銷開支明細：

	二零一五 財年	二零一六 財年	二零一七 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
包裝及運輸開支.....	438	360	659
員工成本.....	101	106	544
推廣及展覽.....	597	625	1,869
其他.....	212	169	384
	<u>1,348</u>	<u>1,260</u>	<u>3,456</u>

於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，銷售及分銷開支分別為人民幣1.3百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣3.5百萬元。由於(i)宣傳及展覽開支主要因舉辦與我們20週年有關的品牌建立活動而增加；及(ii)增加員工成本，原因為我們通過於廈門萄福(主要業務為在線上銷售本集團的葡萄酒產品)的直接控股公司瑋源的全部權益收購我們的前關聯方，故於二零一七財年我們的銷售及分銷開支有所增加。

## 財務資料

### 行政開支

我們的行政開支主要包括**[編纂]**開支、員工成本、折舊及攤銷、匯兌虧損淨額及其他辦公室開支。

下表顯示我們於所示期間的行政開支明細：

	二零一五 財年	二零一六 財年	二零一七 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>[編纂]</b> 開支 .....	—	—	<b>[編纂]</b>
專業費用.....	92	76	97
員工成本.....	3,844	3,791	5,308
折舊及攤銷.....	3,025	2,910	2,802
匯兌虧損淨額.....	706	305	150
辦公室租金及辦公室相關開支 .....	810	707	2,082
招待開支.....	269	274	351
維修及保養開支.....	224	741	307
運輸及差旅開支.....	210	239	331
其他 .....	869	676	730
	<u>10,049</u>	<u>9,719</u>	<u>23,227</u>

我們於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年的行政開支分別為人民幣10.0百萬元、人民幣9.7百萬元及人民幣23.2百萬元。於二零一七財年，主要由於**[編纂]**開支**[編纂]**而導致行政開支增加。

### 其他開支及虧損

其他開支及虧損主要指支付予農民的補償款項、貿易應收款項減值及其他。於二零一五財年前，我們已開始為山西酒莊向當地村委會及集體經濟組織租賃集體所有土地。為方便過渡安排，我們向先前於該土地工作的農民支付一次性補償人民幣3.0百萬元。我們於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年的其他開支及虧損分別為人民幣3.0百萬元、人民幣78,000元及人民幣0.2百萬元。

## 財務資料

### 融資成本淨額

我們的融資成本淨額指銀行貸款的利息開支，經扣除同期收到的相關政府補助。於二零一六財年及二零一七財年，我們就利息開支收取政府補助用於支援當地農業業務。當政府補助條件獲達成時，已收取政府補助自利息開支中扣除。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年銀行貸款利息總額分別為人民幣1.2百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.1百萬元，而我們於各期間的政府補助分別為零、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。

### 所得稅開支

我們須就本集團成員公司於所在及營運的司法權區產生或源自該等司法權區的溢利以實體基準繳納所得稅。

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及其實施條例，中國附屬公司稅率為25%。

根據相關企業所得稅法及其實施條例，本集團於中國從事農業業務的若干附屬公司於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年就源自農業業務的溢利豁免繳納企業所得稅(「**企業所得稅**」)，惟須由本公司附屬公司當地的中國稅務機關進行年度審查及受相關免稅政策或法規的任何未來變動所規限。

於往績記錄期間，我們就估計應課稅溢利按稅率16.5%繳納香港利得稅。於往績記錄期間，由於並無產生應課稅溢利，故概無計提香港利得稅撥備。

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，我們在該等司法權區毋須繳納任何所得稅。

於往績記錄期間，二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年的所得稅開支分別為人民幣8.3百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣7.5百萬元，同期實際稅率分別為31.0%、33.4%及87.1%。我們於二零一五財年及二零一六財年的實際稅率高於適用稅率，主要是由於我們中國附屬公司的可分派溢利的預扣稅影響。於二零一七財年的實際稅率高於其他期間及適用稅率，主要由於二零一七財年的不可扣稅**[編纂]**開支所致。

董事確認，於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們已履行所有所得稅責任且與相關稅務機關並無任何未決所得稅問題或糾紛。

## 財務資料

### 收購附屬公司

於二零一七年二月二十二日，我們以代價100港元向陳女士收購廈門萄福(主要業務為在線上銷售本集團的葡萄酒產品)的直接控股公司瑋源的全部權益。該收購事項為本集團戰略的一部分，以廈門萄福的線上銷售能力垂直精簡我們的業務。有關收購瑋源及廈門萄福對本集團的財務影響詳情，請參閱附錄一會計師報告附註33。

### 過往經營業績回顧

#### 二零一七財年與二零一六財年比較

##### 收益

我們的收益由二零一六財年人民幣53.4百萬元增加人民幣17.0百萬元或31.8%至二零一七財年人民幣70.4百萬元，此乃由於(i)總銷量增加；及(ii)平均售價增加所致。

我們的銷量由二零一六財年的1,091,000瓶增長111,000瓶或10.2%至二零一七財年的1,202,000瓶，乃主要由於(i)葡萄酒在中國消費者間的普及；及(ii)向一名於二零一六年底與我們建立業務關係的新分銷商作出銷售。該增加亦基於高端葡萄酒組合的銷售量增加約80,000瓶所致。

我們的平均售價由二零一六財年的每瓶人民幣48.9元增長每瓶人民幣9.6元或19.6%至二零一七財年的每瓶人民幣58.5元，乃主要由於售出不同產品組合。於二零一七財年，我們的高端葡萄酒組合(通常售價較高)的銷售額佔我們於二零一七財年的總收益62.9%，而二零一六財年佔55.4%。此外，於高端葡萄酒組合中，售價較高的「莊主珍藏」於二零一七財年的銷售額較二零一六財年有所增加。因此，我們於二零一七財年的平均售價較二零一六財年有所增加。

##### 銷售成本

我們的銷售成本由二零一六財年的人民幣25.7百萬元增加人民幣10.6百萬元或41.2%至二零一七財年的人民幣36.3百萬元，原因為我們的銷售額有所增長，加上過往年度生產的葡萄酒成本增加以致二零一七財年售出葡萄酒的單位成本輕微上升。

##### 毛利及毛利率

我們的總體毛利由二零一六財年人民幣27.7百萬元增加人民幣6.4百萬元或23.1%至二零一七財年人民幣34.1百萬元，基本與同期收益增幅一致。我們的總體毛利率由二零一六財年51.8%略微下降至二零一七財年48.4%，主要是由於上述售出葡萄酒的單位成本增加。毛利率下降的影響部分被毛利率一般較高的高端葡萄酒組合的銷售額增加所抵銷。

## 財務資料

### 其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額由二零一六財年人民幣1.0百萬元增加人民幣1.0百萬元或100.0%至二零一七財年人民幣2.0百萬元，主要是由於在二零一七財年訂立若干利率較高的短期固定銀行存款致使已收政府補助增加人民幣0.7百萬元及銀行利息收入增加人民幣0.2百萬元。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一六財年人民幣1.3百萬元增加人民幣2.2百萬元或169.2%至二零一七財年人民幣3.5百萬元，主要歸因於宣傳及展覽開支人民幣1.2百萬元主要因舉辦與我們20週年有關的品牌建立活動所致；及(ii)員工成本在我們於二零一七財年收購前關聯方廈門萄福後有所增加。

### 行政開支

行政開支由二零一六財年人民幣9.7百萬元增加人民幣13.5百萬元或139.2%至二零一七財年人民幣23.2百萬元，主要歸因於二零一七財年非經常性[編纂]開支增加[編纂]。

### 其他開支及虧損

其他開支及虧損由二零一六年財年人民幣78,000元增加人民幣0.1百萬元至二零一七財年人民幣0.2百萬元。

### 融資成本淨額

我們於二零一六財年及二零一七財年的銀行貸款利息總額相對穩定，分別為人民幣1.2百萬元及人民幣1.1百萬元，由各年政府補助人民幣0.5百萬元相抵銷，導致於二零一六財年及二零一七財年融資成本淨額均為人民幣0.6百萬元。

### 所得稅開支

由於不可扣稅的[編纂]開支[編纂]的影響導致年內除稅前溢利減少，我們的所得稅開支由二零一六財年人民幣5.7百萬元增加人民幣1.8百萬元或31.6%至二零一七財年人民幣7.5百萬元。因此，我們的實際稅率由二零一六財年33.4%上升至二零一七財年87.1%。

### 年內溢利

由於上述情況，我們的年內溢利由二零一六財年人民幣11.3百萬元減少人民幣10.2百萬元或90.3%至二零一七財年人民幣1.1百萬元；而我們的純利率由二零一六財年的21.1%下降至二零一七財年的1.6%，主要由於二零一七財年產生[編纂]開支[編纂]。撇除二零一七財年[編纂]開支，純利於二零一七財年增加至人民幣12.2百萬元，主要是由於年內銷售額增加。撇除[編纂]開支，純利率於二零一七財年跌至17.3%，而二零一六財年為21.1%，乃由於二零一七財年的不可抵扣[編纂]開支的稅項導致實際稅率增加。

## 財務資料

### 二零一六財年與二零一五財年比較

#### 收益

我們的收益由二零一五財年人民幣**68.4**百萬元減少人民幣**15.0**百萬元或**21.9%**至二零一六財年人民幣**53.4**百萬元，主要是由於**高端葡萄酒組合**銷售額減少，導致二零一六財年銷量及平均售價均有所下跌。

我們的銷量由二零一五財年的**1,267,000**瓶減少**176,000**瓶或**13.9%**至二零一六財年的**1,091,000**瓶，主要由於**高端葡萄酒組合**銷售額減少人民幣**15.3**百萬元，此乃由於並未發生類似**高端葡萄酒組合**於二零一五財年透過直銷推動若干非經常性銷售活動人民幣**17.6**百萬元的事件。該等銷售活動因其性質使然，並無於二零一六財年以相若規模重現。有關詳情，請參閱「業務－銷售及分銷」。有關減少部分被來自**入門葡萄酒組合**的銷售額增加人民幣**1.0**百萬元所抵銷。

我們的平均售價由二零一五財年的每瓶人民幣**54.0**元減少每瓶人民幣**5.1**元或**9.4%**至二零一六財年的每瓶人民幣**48.9**元，主要由於售出不同產品組合及上述若干銷售活動以較高售價出售。於二零一六財年，我們的**高端葡萄酒組合**（通常售價較高）的銷售額佔我們於二零一六財年的總收益**55.4%**，較二零一五財年的**65.6%**有所減少。因此，我們於二零一六財年的平均售價較二零一五財年有所下降。

#### 銷售成本

銷售成本由二零一五財年人民幣**28.9**百萬元減少人民幣**3.2**百萬元或**11.1%**至二零一六財年人民幣**25.7**百萬元，此乃由於銷量下跌所致。

#### 毛利及毛利率

整體毛利由二零一五財年人民幣**39.6**百萬元減少人民幣**11.9**百萬元或**30.1%**至二零一六財年人民幣**27.7**百萬元，是由於同期收益減少所致。整體毛利率由二零一五財年**57.8%**下降至二零一六財年**51.8%**，主要由於透過直銷進行若干**高端葡萄酒組合**產品的非經常性銷售活動，而於二零一五財年透過直銷的平均售價較高。

#### 其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額由二零一五財年人民幣**2.7**百萬元減少人民幣**1.7**百萬元或**63.0%**至二零一六財年人民幣**1.0**百萬元。該減少主要由於我們所收取的非經常性政府補助減少人民幣**1.1**百萬元，及一名第三方於二零一六財年償還計息貸款導致其他利息收入減少人民幣**0.6**百萬元所致。

## 財務資料

### 銷售及分銷開支

二零一五財年及二零一六財年的銷售及分銷開支維持相對穩定，為人民幣1.3百萬元。

### 行政開支

行政開支於二零一五財年及二零一六財年分別為人民幣10.0百萬元及人民幣9.7百萬元，維持相對穩定。

### 其他開支及虧損

其他開支及虧損由二零一五財年人民幣3.0百萬元減少人民幣3.0百萬元或97.4%至二零一六財年人民幣78,000元，主要由於上文所述二零一五財年就採購葡萄所作過渡性安排對農民支付一次性補償人民幣3.0百萬元所致。

### 融資成本淨額

二零一五財年及二零一六財年銀行貸款利息總額相對穩定，分別為人民幣1.2百萬元及人民幣1.2百萬元，有關金額被同期政府補助所抵銷，導致二零一五財年及二零一六財年的融資成本淨額分別為人民幣1.2百萬元及人民幣0.6百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一五財年人民幣8.3百萬元減少人民幣2.6百萬元或31.3%至二零一六財年人民幣5.7百萬元。該減少主要由於除稅前溢利減少所致。二零一五財年及二零一六財年實際稅率維持穩定，分別為31.0%及33.4%，其高於適用法定稅率，主要由於就我們於中國的附屬公司可分配溢利計提預扣稅撥備所致。

### 年內溢利

綜上所述，年內溢利由二零一五財年人民幣18.4百萬元減少人民幣7.1百萬元或38.6%至二零一六財年人民幣11.3百萬元。純利率由二零一五財年26.8%下降至二零一六財年21.1%，主要由於上文所述毛利率下降所致。

### 流動資金及資金來源

我們的現金用途主要與經營活動及資本支出有關。我們過往主要透過經營所得現金流量、銀行借款、關聯方墊款及股東貸款等多種方式為營運提供資金，而該等款項已於二零一七年九月資本化。有關詳情，請參閱「—綜合財務狀況表選定項目說明—關聯方結餘」。

## 財務資料

於管理流動資金風險時，我們監察及維持管理層作出的現金及現金等價物水平，以為營運提供資金及減輕短期現金流量波動所帶來的流動資金風險。本集團已為管理其中短期及長期資金及流動資金管理要求制定合適的流動資金風險管理框架。我們定期監察金融負債(包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用)的償還日期以匹配我們不時可利用的財務資源。本集團透過維持充裕的財務資源(包括現有現金及銀行結餘以及經營現金流量)管理流動資金風險。

除我們將在財務方面獨立於我們的關聯方或股東及擁有來自[編纂][編纂]的額外資金用於實施未來計劃(誠如「未來計劃及[編纂]」所詳述)外，目前預期本集團的現金來源及用途將無任何重大變動。

### 現金流量

下表載列我們於所示期間綜合現金流量的概要：

	二零一五 財年	二零一六 財年	二零一七 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額 .....	26,162	16,775	45,473
投資活動所得/(所用) 現金淨額 .....	(193)	872	(14,264)
融資活動所得/(所用) 現金淨額 .....	(24,573)	11,092	(48,261)
現金及現金等價物 增加/(減少)淨額 .....	1,396	28,739	(17,052)
年初現金及 現金等價物 .....	21,142	22,567	51,367
外匯匯率變動影響淨額 .....	29	61	(2,163)
年末現金及 現金等價物 .....	<u>22,567</u>	<u>51,367</u>	<u>32,152</u>

二零一五財年、二零一六財年、二零一七財年我們產生的現金流入淨額分別為人民幣1.4百萬元及人民幣28.7百萬元以及現金流出淨額人民幣17.1百萬元。



## 財務資料

### 經營活動

經營活動所產生的現金淨額包括就非現金項目(例如於採收日期農產品公平值變動所引致的折舊、攤銷及虧損／(收益))作出調整及就營運資金變動作出調整的除稅前溢利。於往績記錄期間，經營活動所得現金流入主要來源於收取產品所得款項。經營活動所用現金主要為購買原材料的費用及生產所用的相關成本。

於二零一七財年，經營活動所得現金淨額人民幣**45.5**百萬元為營運資金變動前的經營現金流入人民幣**17.3**百萬元、已繳所得稅人民幣**6.2**百萬元及營運資金變動人民幣**34.0**百萬元綜合所致。營運資金變動主要反映貿易應收款項主要因福州驪園償還拖欠的貿易應收款項而減少人民幣**29.5**百萬元、存貨減少人民幣**7.5**百萬元(主要由於銷售額增加)所致，而有關增額部分被添置培植生物資產人民幣**2.7**百萬元、就主要有關**[編纂]**的預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣**4.7**百萬元以及貿易應付款項減少人民幣**2.2**百萬元所抵銷。

於二零一六財年，經營活動所得現金淨額人民幣**16.8**百萬元，為營運資金變動前的經營現金流入人民幣**28.8**百萬元、已繳所得稅人民幣**5.7**百萬元及營運資金變動人民幣**6.5**百萬元綜合所致。營運資金變動主要反映添置培植生物資產人民幣**2.4**百萬元、存貨增加人民幣**1.7**百萬元以應付我們的葡萄酒產品預期未來需求以及主要因應付增值稅減少(主要由於接近二零一六財年終結時收益較二零一五財年有所減少)令其他應付款項及應計費用減少人民幣**1.8**百萬元所致，而有關金額部分被預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣**1.4**百萬元所抵銷。

於二零一五財年，經營活動所得現金淨額約人民幣**26.2**百萬元，為營運資金變動前經營現金流入人民幣**34.7**百萬元(與我們的營運相符)、營運資金變動人民幣**3.6**百萬元以及已繳所得稅人民幣**5.0**百萬元綜合所致。營運資金變動主要反映貿易應收款項增加人民幣**6.3**百萬元(由於若干非經常性銷售活動所致)、貿易應付款項減少人民幣**5.6**百萬元以及添置培植生物資產人民幣**2.4**百萬元，而有關金額部分被由上述銷售活動所推動的較高銷量令存貨減少人民幣**9.8**百萬元所抵銷。

### 投資活動

於二零一七財年，我們的投資活動所用現金淨額人民幣**14.3**百萬元主要反映主要就建設寧廈釀酒廠的預付款項及購買物業、廠房及設備人民幣**13.1**百萬元以及收購廈門萄福所得現金流入人民幣**1.0**百萬元，而有關金額部分被本公司收取山西怡園酒莊的股息收入而支付的預扣稅人民幣**2.5**百萬元及出售物業、廠房及設備所得款項人民幣**1.0**百萬元所抵銷。

## 財務資料

於二零一六財年，我們的投資活動所得現金淨額人民幣**0.9**百萬元主要反映借予第三方的貸款還款人民幣**11.0**百萬元、出售物業、廠房及設備所得款項人民幣**0.8**百萬元以及就本公司收取山西怡園酒莊的股息收入而支付的稅項人民幣**0.5**百萬元，有關金額部分被購買廠房及機械以及傢私及裝置人民幣**1.2**百萬元、添置在建工程人民幣**3.8**百萬元及墊款予關聯方人民幣**5.4**百萬元所抵銷。

於二零一五財年，我們的投資活動所用現金淨額人民幣**0.2**百萬元主要反映貸款予第三方人民幣**11.0**百萬元、購買廠房及機械以及傢私及裝置人民幣**1.4**百萬元、添置在建工程人民幣**7.6**百萬元及墊款予關聯方人民幣**2.2**百萬元，有關金額部分被收取第三方償還貸款連利息人民幣**21.6**百萬元以及出售物業、廠房及設備所得款項人民幣**0.5**百萬元所抵銷。

### 融資活動

於二零一七財年，我們的融資活動所用現金淨額人民幣**48.3**百萬元主要反映股息付款人民幣**20.7**百萬元、已付利息人民幣**1.1**百萬元及償還銀行借款人民幣**26.0**百萬元。

於二零一六財年，我們的融資活動所得現金淨額人民幣**11.1**百萬元主要反映新增銀行借款所得款項人民幣**27.0**百萬元，有關金額部分被償還關聯方墊款人民幣**13.7**百萬元、已付利息人民幣**1.2**百萬元及償還銀行借款人民幣**1.0**百萬元所抵銷。

於二零一五財年，我們的融資活動所用現金淨額人民幣**24.6**百萬元主要反映償還銀行借款人民幣**22.0**百萬元、償還關聯方墊款人民幣**1.3**百萬元及已付利息人民幣**1.2**百萬元。

## 財務資料

### 流動資產淨值

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年二月二十八日，我們錄得流動資產淨值分別為人民幣20.4百萬元、人民幣57.5百萬元、人民幣114.6百萬元及人民幣112.1百萬元。下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債：

	於 十二月三十一日			於 二零一八年 二月二十八日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
<b>流動資產</b>				
存貨 .....	75,455	79,788	77,525	72,041
生物資產 .....	—	—	—	—
貿易應收款項 .....	39,539	41,969	12,797	23,227
預付款項、按金及 其他應收款項 .....	14,610	2,251	7,150	8,490
應收關聯方款項 .....	21,086	28,475	—	25
現金及銀行結餘 .....	22,567	51,367	32,152	25,828
流動資產總值 .....	173,257	203,850	129,624	129,611
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項 .....	799	287	860	968
其他應付款項及應計費用 ..	5,324	3,558	12,403	15,234
應付關聯方款項 .....	119,058	112,924	401	488
計息銀行借款 .....	—	1,000	—	—
應付稅項 .....	2,578	1,633	1,407	849
股東貸款 .....	25,142	26,991	—	—
流動負債總額 .....	152,901	146,393	15,071	17,539
<b>流動資產淨值 .....</b>	<b>20,356</b>	<b>57,457</b>	<b>114,553</b>	<b>112,072</b>

我們的流動資產淨值自二零一五年十二月三十一日的人民幣20.4百萬元增至二零一六年十二月三十一日的人民幣57.5百萬元。有關增長主要由於營運所得溢利及新增銀行借款所得款項而令現金及銀行結餘適度增長。

我們的流動資產淨值於二零一七年十二月三十一日進一步增加至人民幣114.6百萬元。有關增加乃主要由於該等貸款資本化導致應付關聯方款項及股東貸款減少。

於二零一八年二月二十八日，我們當時的流動資產淨值維持相對穩定於人民幣112.1百萬元。

## 財務資料

### 營運資金

我們的董事確認，經計及我們現時可動用的財務資源(包括來自經營活動的預期現金流量、可動用銀行借款、現有現金及現金等價物、關聯方結餘資本化及來自[編纂]的估計[編纂]淨額)，我們有充裕營運資金以應付目前及自本文件日期起計至少未來十二個月所需。

### 綜合財務狀況表選定項目說明

#### 存貨

我們的存貨主要包括(i)原材料(主要為酒瓶、木塞、酶、添加劑、標籤、瓶蓋及紙箱)；(ii)在製品(即罐裝基酒或桶裝葡萄酒或貼上標籤前的瓶裝葡萄酒)；及(iii)製成品(即待售葡萄酒產品)。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，我們的存貨結餘分別為人民幣75.5百萬元、人民幣79.8百萬元及人民幣77.5百萬元。下表載列我們於所示日期的存貨明細：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
原材料 .....	2,891	2,222	2,959
在製品 .....	70,193	72,971	67,073
製成品 .....	2,371	4,595	7,493
	<u>75,455</u>	<u>79,788</u>	<u>77,525</u>

我們就流動緩慢的存貨、陳舊產品或市值下降定期審閱我們的存貨水平。當存貨的可變現淨值(主要根據管理層估計的最近期市價計算)低於成本或任何存貨被確定為屬陳舊產品時，會作出撥備。於往績記錄期間，我們於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年的經撇減輔助原料最低金額分別為人民幣58,000元、人民幣130,000元及人民幣11,000元。下表載列我們於所示期間的存貨周轉天數。

	二零一五財年	二零一六財年	二零一七財年
存貨周轉天數 <sup>(附註)</sup> .....	<u>982</u>	<u>1,102</u>	<u>791</u>

附註：存貨周轉天數乃按有關期間的平均存貨結餘除以銷售成本再乘以有關年度的365天計算。  
平均存貨結餘按有關期間的期初及期末結餘總和除以二計算。

## 財務資料

於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，我們的存貨周轉天數分別為982天、1,102天及791天。我們的周轉天數一般較長，因為葡萄酒產品的生產過程一般需要七至18個月，而由於葡萄酒產品被認為可更持久保存且不易過期，故我們維持足夠的庫存水平，以滿足我們的未來預期銷售。

於二零一八年一月三十一日，我們的總存貨人民幣17.3百萬元或22.4%已於二零一七年十二月三十一日使用或售出，其中人民幣3.9百萬元或52.1%製成品已於二零一七年十二月三十一日售出。

### 生物資產

我們的生物資產包括於租賃農地採收前的未成熟葡萄，並於採收前因發展期短被歸類為流動資產，及於轉撥至存貨前的已採收葡萄。所有葡萄均於每年八月下旬至十月上旬採收，所有採收的葡萄均經除梗及壓碎，以供生產葡萄酒，並轉撥至存貨。葡萄採收後，每年在休眠季節均會進行修枝以清除上一年的果枝或短枝，藉以保護生產的葡萄質量。於每年十二月三十一日，經修剪的葡萄樹會埋於泥土中，以渡過冬季休眠期。由三月下旬至四月上旬開始，葡萄園進行耕作，栽種經過休眠階段的葡萄樹。因此，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，並無生物資產(即葡萄)。生物資產(指在生產性植物上生長的葡萄)的變動概述如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於年初	—	—	—
栽培所致增加	2,700	2,720	3,075
於採收日期的農產品的公平值變動			
所產生的收益／(虧損) <sup>(附註)</sup>	3,013	(249)	884
轉撥已採收葡萄至存貨	(5,713)	(2,471)	(3,959)
於年末	—	—	—

附註：於收穫日期的農產品公平值變動所產生的收益／(虧損)被資本化為存貨成本，並於銷售葡萄酒或銷售葡萄時分別撥入銷售成本或其他收入。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，於銷售葡萄酒後撥入銷售成本的金額分別為零、收益人民幣0.5百萬元及虧損人民幣189,000元，而同期為推廣進行贈送後撥入銷售及分銷開支的金額分別為虧損人民幣15,000元、收益人民幣400元及收益人民幣2,000元。同期，於銷售葡萄後撥入其他收入的金額分別為收益人民幣0.2百萬元、虧損人民幣53,000元及虧損人民幣44,000元。

## 財務資料

於往績記錄期間，本集團於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年已分別採收葡萄832噸、368噸及437噸。董事根據採收葡萄於或接近採收日期的市價按公平值減銷售成本計量。我們於二零一六財年及二零一七財年採收的葡萄較二零一五財年大幅減少，主要由於(i)因寧夏酒莊理想質量提升而使目標產量下降；及(ii)因氣候及其他生長條件而使山西酒莊產量出現自然波動。

中國法律顧問確認，種植葡萄的農業活動毋須相關中國法例及法規項下的任何特定牌照或許可。

### 生物資產估值

葡萄的公平值計量乃分類為香港財務報告準則第13號公平值計量所界定的三個公平值等級的第三級公平值計量。重大不可觀察輸入數據主要為替換葡萄的各項成本及葡萄市價。

### 估值師資質、經驗及獨立性

本集團已委聘獨立估值師艾華迪釐定於各往績記錄期間末及葡萄採收日期的葡萄樹的公平值減銷售成本。艾華迪的團隊由中國的外聘生物專家Wu Liang-ru先生協助，由彭頌邦先生領導。彭頌邦先生為艾華迪的董事總經理，是特許金融分析師協會的特許資格持有人、澳洲執業會計師及香港會計師公會的執業會計師。彭先生於香港及中國的有形及無形資產估值方面擁有逾15年經驗。彭先生掌管艾華迪的營運，就[編纂]、業務估值及可行性研究等項目擁有評估經驗。Wu Liang-ru先生於中國取得農業科學學士學位，並在生物資產估值方面擁有十年經驗。Wu先生的專長包括為中國公司進行林木估值。經艾華迪確認，於本文件日期，其獨立於本集團。

根據(i)艾華迪的市場聲譽；(ii)艾華迪及其主要工作團隊成員(包括其中國的外聘生物專家)的背景、資質及經驗；及(iii)彼等的獨立性，董事及獨家保薦人信納艾華迪獨立於本集團，且具備執行本集團生物資產估值的能力。

### 估值方法

據艾華迪告知，為資產估值時，不論其差異、地點或技術的複雜性，一般都以三種基本估值方法進行，即成本法、市場法及收益法。

成本法透過以一項相等經濟設施置換一項資產釐定現時成本來估計價值。價值指標是透過估計重建或重置資產的成本減去因折舊或陳舊引致價值流失計提的準備。此方法最適合應用於特定資產(例如土地改善工程、樓宇、機械及設備以及若干無形資產)上。基本上，成本法在市場法及收益法均不適用的情況下採用。

## 財務資料

市場法考慮近期就類似資產支付的價格，並就所指示的市價作出調整，以反映所評估資產相對於市場上可資比較資產項目的狀況及用途。擁有具規模二手市場的資產可用此方法進行估值。

就收益法而言，估值視乎節省成本、定期收入或銷售所得款項等未來經濟利益的現值而定。價值指標為透過將可供分派的未來現金流動淨額，按反映目前市場回報要求及特定投資的內在風險的比率貼現至現值釐定。

根據艾華迪的估值，採用成本法就往績記錄期間各年度末的生物資產(即生產性植物上的未成熟葡萄)進行估值，並採用市場法就採收日期的農產品(即採收的葡萄)進行估值。艾華迪於整個往績記錄期間就未成熟葡萄及已採收葡萄採用相同的估值法。

未成熟葡萄：

對往績記錄期間各年度末的未成熟葡萄作估值時，由於往績記錄期間各年度／期間末的未成熟葡萄的特性，艾華迪未能從公開資料中找到未成熟葡萄的可資比較市價。艾華迪已與外聘生物專家確認，任何未成熟葡萄的交易並不常有。因此，就此估值工作，市場法被視為不適合。此外，由於未成熟葡萄仍需經重大的生物轉化，故未成熟葡萄的未來現金流量無法預計，據此，於往績記錄期間各年度／期間末有關產量及採收葡萄質量相對不確定。因此，艾華迪認為收益法不適用於此估值工作。

根據香港會計準則第41號，農業，成本有時可與其公平值相若，特別是當(其中包括)從最初成本產生至今，幾乎沒有發生生物轉化。根據管理層提供的資料及於往績記錄期間各年度末未成熟葡萄的特性，就此估值工作，艾華迪採用成本法，特別是重置成本法。

已採收葡萄：

對往績記錄期間採收日期已採收葡萄作估值時，由於已採收葡萄於採收日期已準備可出售，而購買類似資產必定有可觀察市價，藉所指示的市價作出調整，以反映已採收葡萄相對於市場上可資比較項目的狀況及用途，艾華迪認為市場法為此估值工作最適合的估值方法。

## 財務資料

由於已採收葡萄有即時市場，所以毋須貼現方得出已採收葡萄各自的現值，故收益法被視為不適用。由於過往成本不計算向外部各方出售葡萄的經濟效益，故成本法被視為不適用於已採收葡萄。

因此，釐定其對往績記錄期間採收日期已採收葡萄的公平值的意見時，艾華迪純粹採納市場法。

獨家保薦人已就估值程序、估值方法及編製估值報告規定提供的資料與艾華迪進行多次討論。獨家保薦人進一步將所採納的估值方法與類似公司及市場慣例作比較。

### 主要假設及輸入數據

未成熟葡萄：

釐定未成熟葡萄公平值所用的主要輸入數據包括本集團於往績記錄期間截至各年度結算日止未成熟葡萄產生的成本。有關成本主要包括(其中包括)維護葡萄樹及葡萄的員工成本、葡萄園的攤銷土地成本、葡萄園(例如修剪和施肥等)的設備運作成本、灌溉成本及肥料成本。

已採收葡萄：

釐定已採收葡萄公平值所用的主要假設及輸入數據包括以下各項：

- 已採收葡萄的市價，艾華迪經參考本集團的葡萄採購價、向農民及葡萄酒供應商進行的研究、有信譽機構發佈的統計數字、每年均價數據的調整及中國相關消費物價指數變動等獲取；
- 出售成本，主要包括運送葡萄的運輸及物流成本；及
- 相關採收日期的已採收葡萄數量，有關數據根據過往採收記錄得出。

根據艾華迪進行的實地調查及據董事所深知，山西釀酒葡萄的市場有限，而寧夏釀酒葡萄的市場活躍。因此，已採收葡萄估值的基準市價主要透過寧夏生產的釀酒葡萄的市場數據取得。山西釀酒葡萄的公平值與適當的運輸成本作調整，以反映相關市價減在可售市場的出售成本。



## 財務資料

艾華迪亦就我們的生物資產估值進行下列工作：

- 於二零一七年四月二十五日至二零一七年四月二十七日、二零一七年六月九日至二零一七年六月十四日、二零一七年七月三日至二零一七年七月五日以及二零一七年十二月二十七日至二零一七年十二月二十九日期間對葡萄園進行實地調查，且並未觀察到任何重大不利事宜顯示生物資產的實際存在、情況及發展狀況將受到不利影響。特別是，艾華迪實際觀察了葡萄園現場及生產性植物上的未成熟葡萄、檢查健康狀況及栽培狀況，並觀察未成熟葡萄的實際外觀；
- 與管理層作合理查詢，以確認本公司已進行定期盤點，並無任何重大偏差，且生物資產管理政策及存貨系統的內部監控並無重大不足之處；
- 獲取並審閱本公司對生產性植物適當存置的記錄及影響葡萄生長的關鍵因素，例如溫度，證明生物資產的健康狀況及品質；及
- 進行市場調查，以確保我們提供的過往葡萄採購價與市場交易一致。

艾華迪進行的估值另加顯示艾華迪於編製估值報告時相當依賴各項假設及我們所提供的其他資料的準確性、完整性、可靠性及合理性。儘管於估值過程中採納的該等假設與實際結果相符，惟概不保證未來不會出現重大偏差。有關詳情，請參閱「風險因素 — 我們的生物資產公平值可能在不同期間出現大幅波動，導致我們的經營業績極度不穩」。於達致對本集團的生物資產公平值的意見時，艾華迪亦假設(其中包括)本集團經營所在國家的現行政治、法律、財政及經濟情況將不會出現重大變動。

對未成熟葡萄估值所用的重大不可觀察輸入數據主要為重置的各項成本。產生的成本愈高，釐定的公平值愈高。對已採收葡萄估值所用的重大不可觀察輸入數據主要為葡萄的市價。市價愈高，公平值愈高。有關計量未成熟葡萄及已採收葡萄所用的不可觀察輸入數據的詳情，請參閱本文件附錄 — 會計師報告附註20。

## 財務資料

申報會計師已根據香港核數準則第620號利用審計專家的工作進行相關程序。申報會計師已就艾華迪於進行估值時所採用的來源資料及程序作出諮詢，並已瞭解所使用的假設及方法。基於所採用的程序，申報會計師信納，於估值時所選擇的估值技術及所採用的來源資料屬恰當合理。

獨家保薦人就估值程序、估值基準及假設與艾華迪討論，了解到艾華迪根據香港會計準則委員會頒佈的香港會計準則第41號，農業，並參考國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的規定，進行生物資產估值。上文詳述的主要假設及輸入數據包括我們過往的實際營運數據。艾華迪已取得並與我們討論我們提供的過往實際營運數據，並考慮及審核該等數據用於估值中是否適當及合理。董事確認採用的假設與行業慣例一致，並與往績記錄期間的實際資料相符。

獨家保薦人已亦連同艾華迪就我們的葡萄園進行實地調查，並觀察葡萄園的實際存在與情況以及生產性植物上的未成熟葡萄，並未觀察到任何重大不利事宜顯示，生物資產的實際存在、情況及發展狀況將受到不利影響。儘管該等盡職調查受到採收葡萄的產量及質量的不明朗因素的限制，惟生產性植物上的未成熟葡萄仍須生物轉化，鑒於(i)採用成本法對未成熟葡萄於相關年度／期間末的日期進行估值，(ii)於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，並無生物資產，是因為葡萄的生長週期及(iii)已採收葡萄的估價乃根據採收時的實際採收量及葡萄的市價進行，故認為我們財務報表中的生物資產估值將不受該等不明朗因素影響。

獨家保薦人就艾華迪估值所採納的估值方法及所用的輸入數據與艾華迪及申報會計師進行多次討論。獨家保薦人亦與艾華迪進行討論以了解其估值程序及審視艾華迪及其主要工作團隊成員的資質及相關估值經驗。獨家保薦人進一步將所選的估值方法、估值基準及假設與其他類似公司及市場慣例所用者作比較。此外，獨家保薦人了解艾華迪進行的生物資產估值是按照相關準則的適當程序。基於上文所述，獨家保薦人信納估值方法與本集團生物資產估值所用的主要輸入數據屬合適和合理。

### 敏感度分析

對已採收葡萄而言，市價或數量每增長10%將導致農產品價值增長10%，從而導

---

## 財務資料

---

致於二零一五年、二零一六年及二零一七年收穫時的評估價值分別為人民幣**6.3**百萬元、人民幣**2.7**百萬元及人民幣**4.4**百萬元。市價或數量每減少**10%**將導致已採收葡萄價值減少**10%**，從而導致於二零一五年、二零一六年及二零一七年收穫時的評估價值分別為人民幣**5.1**百萬元、人民幣**2.2**百萬元及人民幣**3.6**百萬元。

## 財務資料

### 不包括生物資產未變現公平值收益／虧損的業績

於往績記錄期間，生物資產未變現公平值收益／虧損並無對本年度溢利構成重大影響。下表載列本年度溢利及本公司擁有人應佔溢利(不包括所示期間生物資產未變現公平值變動)(下文所披露乃非香港財務報告準則計量)：

	二零一五財年	二零一六財年	二零一七財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本年度／期間溢利及本公司擁有人 應佔溢利.....	18,358	11,285	1,114
就以下各項調整：			
於採收日期農產品公平值變動所產生的 未變現虧損／(收益).....	<u>(3,013)</u>	<u>249</u>	<u>(884)</u>
本年度溢利及本公司擁有人 應佔溢利(不包括於採收日期農產品 公平值變動所產生的 未變現虧損／(收益)).....	<u>15,345</u>	<u>11,534</u>	<u>230</u>

## 財務資料

### 非香港財務報告準則計量

於往績記錄期間，「本公司擁有人應佔溢利(不包括於採收日期農產品公平值變動所產生的未變現公平值收益／虧損)」項目並非根據香港財務報告準則界定。使用本公司擁有人應佔溢利(不包括於採收日期農產品公平值變動所產生的未變現公平值收益／虧損)作為分析及示範工具存在重大限制，原因是其並不包括於往績記錄期間可能影響我們虧損或收益淨額的所有項目。

### 盤點及內部監控

根據香港會計準則第41號，農業，我們的已採收葡萄及在生產性植物上生長的未成熟葡萄被分類為生物資產，而生產性植物則被分類為物業、廠房及設備。鑒於葡萄性質為在生產性植物上生長，一年僅採收一次，於每年八月下旬至十月上旬進行，故我們對生物資產進行的盤點及內部監控與於生產性植物一併進行。

#### 盤點

我們一年於葡萄園內就生產性植物進行一次全面盤點(即於每年六月三十日或前後)，以確保生產性植物的實際存在，並不時定期檢查葡萄園的未成熟葡萄以監察生物資產的實際狀況(即在生產性植物上的未成熟葡萄)。

生產性植物的全面盤點團隊包括生產及種植人員以及財務人員。每次全面盤點生產性植物的結果會以生產性植物盤點表記錄。生產性植物盤點表將提交財務部門保存。我們的種植人員亦會定期檢查未成熟葡萄的實際狀況、評估葡萄的生長進度及與我們的種植計劃作比較。有關我們定期監察未成熟葡萄的進一步詳情，請參閱「業務－質控及保證」。盤點結果及未成熟葡萄的定期監察報告與我們的生產性植物會計記錄及種植計劃有任何重大差異均須向管理層匯報。經管理層批准後，盤點結果及未成熟葡萄的定期監察報告將予記錄。

#### 內部監控

我們已就生產性植物及生物資產管理設立全面政策。生產性植物及生物資產管理政策涵蓋(其中包括)原材料採購及檢查、監察種植過程、會計記錄、記錄存備及盤點。

就自種葡萄而言，生物資產僅於葡萄生長季節(主要是每年四月至十月)實際存在。於該期間，我們定期監察葡萄的生長情況，並預測本年度的葡萄生產量。根據年內葡

---

## 財務資料

---

萄產量的估計，財務部將計算採收後預期存在的生物資產價值。

於葡萄大致成熟並接近採收時間的期間(一般在九月)，我們安排生產員工及保安員工每日監察及保護葡萄以確保其實際存在。

於採收後，葡萄會即時轉運至我們的釀酒廠儲藏，並於極短時間內在罐中加工，以便減低變壞或被竊的風險。財務部會記錄大量已採收葡萄的總數。

就我們向其他供應商採購的外購葡萄而言，我們於接收葡萄並對其進行檢查後，會實際計算葡萄的大致噸數。與自種葡萄一樣，我們會立即進行生產過程以避免葡萄的儲貯風險。

## 財務資料

### 貿易應收款項

下表載列我們於所示日期的貿易應收款項的組成部分：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
來自獨立第三方.....	15,875	37,073	12,752
來自關聯公司.....	23,664	4,896	45
	<u>39,539</u>	<u>41,969</u>	<u>12,797</u>

我們的貿易應收款項主要與來自向客戶(包括獨立第三方及關聯公司)出售產品的應收款項有關。我們的貿易應收款項保持相對穩定，於二零一五年及二零一六年十二月三十一日分別為人民幣**39.5**百萬元及人民幣**42.0**百萬元。於二零一六年十二月，福州驪園(於二零一五年十二月三十一日為我們的關聯公司)於陳女士向獨立第三方作出出售後成為獨立第三方，並不再視為關聯方。於二零一六年十二月三十一日，福州驪園的未償還結餘乃重新分類為應收第三方貿易款項。於二零一七年十二月三十一日，貿易應收款項減至人民幣**12.8**百萬元，主要由於福州驪園於成為獨立第三方後償還長期的貿易應收款項結餘。

於往績記錄期間，我們主要透過信貸銷售進行銷售。於接納任何新客戶前，本集團評估潛在客戶的信貸質素，並按客戶界定信貸限額。客戶的信貸限額將定期審閱。我們通常授予主要客戶自發票日期月末起計最高為三個月的信貸期。我們力求嚴格控制未償還應收款項，以將信貸風險降至最低。逾期結餘由高級管理層定期審閱。我們通常不要求提供任何抵押品作為抵押。

## 財務資料

下表載列我們於所示日期不被視為減值的貿易應收款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
並無逾期或減值.....	18,892	15,815	12,720
逾期少於90天.....	427	694	77
逾期超過90天.....	20,220	25,460	—
	<u>39,539</u>	<u>41,969</u>	<u>12,797</u>

我們就應收第三方貿易款項減值的政策乃基於對應收款項可收回性及賬齡分析的評估，該評估要求管理層使用判斷及估計。當有事件出現或情況變動顯示結餘可能無法收回時，會就應收款項計提撥備。我們持續密切監察貿易應收款項結餘及任何逾期結餘，並由管理層對逾期結餘的可收回性進行評估。於按個案基準充分考慮貿易應收款項的性質及其可收回性後，我們將就若干逾期貿易應收款項減值作出撥備，以確保我們資產的質素。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，我們分別確認貿易應收款項減值零、人民幣17,000元及零，該等應收一名債務人的貿易款項為已個別減值。除上文披露者外，於往績記錄期間，我們並無遭遇客戶嚴重拖欠付款。已逾期但未減值的應收款項與多名與本集團有著良好關係的獨立客戶有關，包括福州驪園的長期應收款項結餘。於二零一七財年，福州驪園所有逾期應收款項已償付。根據過往經驗，董事認為，由於信貸質素並無發生重大變動，且該等結餘仍被視為可全數收回，因此毋須就該等結餘作出減值撥備。

下表載列我們於所示日期的貿易應收款項的周轉天數：

	二零一五財年	二零一六財年	二零一七財年
貿易應收款項周轉天數 <sup>(附註)</sup> .....	<u>194</u>	<u>279</u>	<u>142</u>

附註：貿易應收款項周轉天數乃按平均貿易應收款項結餘除以有關期間的銷售總額再乘以有關期間的365天計算。平均貿易應收款項結餘乃按有關期間的期初及期末結餘總和除以二計算。



## 財務資料

於往績記錄期間，我們的貿易應收款項周轉天數由二零一五財年的**194**天增至二零一六財年的**279**天，而其後減至二零一七財年的**142**天，此乃由於我們因擔保動用陳女士股權而於過往允許更長的支付緩衝期，該期限超過授予前關聯方福州驪園的信貸期。由於福州驪園(於二零一六年十二月成為獨立第三方)償還長期的貿易應收款項結餘，貿易應收款項周轉天數於二零一七財年減至**142**天。儘管福州驪園作出結算，但由於自二零一六財年結轉產生期初結餘，故我們於二零一七財年的周轉天數仍然超過一般信貸期。

於二零一八年一月三十一日，截至二零一七年十二月三十一日的**4.2**百萬港元或**33.0%**未償還貿易應收款項已結清。

### 預付款項、按金及其他應收款項

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括貸款予一名第三方、預付土地租賃款項、採購存貨預付款項及其他應收款項。下表載列我們於所示日期的其他應收款項明細：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
按金及其他應收款項.....	426	427	1,810
預付土地租賃款項.....	883	898	900
預付款項.....	1,751	926	4,440
貸款予一名第三方.....	11,550	—	—
	<u>14,610</u>	<u>2,251</u>	<u>7,150</u>

我們的預付款項、按金及其他應收款項自於二零一五年十二月三十一日的人民幣**14.6**百萬元減至於二零一六年十二月三十一日的人民幣**2.3**百萬元，乃主要由於償還貸款予一名第三方的人民幣**11.6**百萬元。於二零一五年前後，陳女士物色到與總部位於上海並從事(其中包括)葡萄酒貿易業務的第三方債權人(「上海夥伴」)創立「中國製」威士忌業務的投資機遇。上海夥伴的擁有人已與陳女士建立約**10**年的業務關係。陳女士同意於福建省武夷山以投資者身份行事及提供資本投資，上海夥伴則同意專注於福建省武夷山威士忌釀酒廠的日常營運。為向合營企業的初始成立提供資金並繼續收購相關土地，陳女士透過本集團向上海夥伴提供年息**5.0**厘的無抵押貸款。

然而，地方政府因憂慮潛在威士忌釀酒廠將可能帶來污染並對武夷山地區的旅遊業造成不利影響而提出反對。因此，陳女士及上海夥伴被要求將釀酒廠設置於工業區。陳女士及上海夥伴均認為，設置在商業上不可行，並可能導致釀酒廠製造的威士忌產

---

## 財務資料

---

品質量顯著變差，故撤回彼等的投資。於撤資後，上海夥伴已於二零一六財年向本集團償還貸款連同應計利息。據我們的中國法律顧問所告知，本集團將不會被視為違反貸款通則，亦不會被中國人民銀行施加任何行政處罰，原因為(1)墊付貸款以解決上海夥伴的營運資金短缺問題，且並無構成中國合同法第52條或規定第14條(定義如下)所載的任何情況。而根據最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定(「規定」)，中國人民法院須維護貸款；及(2)貸款屬個別事件，不會構成日常業務活動。

於二零一七年十二月三十一日，我們的預付款項、按金及其他應收款項其後增至人民幣7.2百萬元，乃主要由於應退增值稅增加導致[編纂]開支的預付款項增加[編纂]以及按金及其他應收款項增加。

### 商譽

於二零一五年、二零一六年以及二零一七年十二月三十一日，我們的商譽分別為零、零及人民幣1.4百萬元。二零一七年十二月三十一日的商譽是基於收購廈門萄福。透過該項業務合併收購的商譽已分配予銷售葡萄酒的現金產生單位作減值測試。相關銷售葡萄酒的現金產生單位的可收回金額已根據按高級管理層批准涵蓋五年期的現金流量預測計算的使用價值釐定。於二零一七年十二月三十一日就現金流量預測應用

## 財務資料

的除稅前貼現率為**23.9%**，是經參考類似行業的平均利率及相關業務單位的業務風險釐定。用於推算五年期以外的現金流量的增長率為**3%**。計算使用價值時，已應用預算毛利率及貼現率等假設。有關詳情，請參閱附錄一所載會計師報告附註18。

### 貿易應付款項

下表載列我們於所示日期按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
30天內 .....	795	76	575
31至90天 .....	4	211	285
	<u>799</u>	<u>287</u>	<u>860</u>

我們的貿易應付款項主要包括我們因購買原材料而與供應商產生的相關結餘。我們的貿易應付款項由於二零一五年十二月三十一日的人民幣**0.8**百萬元減至於二零一六年十二月三十一日的人民幣**0.3**百萬元，主要由於向供應商還款所致。其後結餘增至人民幣**0.9**百萬元，主要由於生產所用原材料的購買量增加所致。通常我們購買原材料部分為預付，而我們的貿易應付款項為免息，一般於**30至90**天內清償。下表載列我們於所示期間的貿易應付款項周轉天數：

	二零一五財年	二零一六財年	二零一七財年
貿易應付款項周轉天數 <sup>(附註)</sup> .....	<u>45</u>	<u>8</u>	<u>6</u>

附註：貿易應付款項周轉天數乃按平均貿易應付款項結餘除以有關期間的銷售成本再乘以有關期間的**365**天計算。平均貿易應付款項結餘按有關期間的期初及期末結餘之和再除以二計算。

於往績記錄期間，貿易應付款項周轉天數保持在相對低的水平，分別為**45**天、**8**天及**6**天，原因為部分供應商要求預付購買款項。二零一五財年的周轉天數相對較多乃主要因於二零一四年十二月三十一日的貿易應付款項結餘較高，而貿易應付款項結餘較高乃由於我們於同年年底左右採購葡萄所致。

於二零一八年一月三十一日，於二零一七年十二月三十一日未償還貿易應付款項的人民幣**0.3**百萬元或**31.4%**已結清。

## 財務資料

### 其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括其他應付稅項、應付薪金、應計社會保險、預收客戶款項及其他。以下載列我們於所示日期的其他應付款項的明細：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應計費用.....	—	46	2,729
其他應付款項.....	5,292	3,444	9,546
客戶墊款.....	10	46	106
遞延收入.....	22	22	22
	<u>5,324</u>	<u>3,558</u>	<u>12,403</u>

其他應付款項及應計費用由於二零一五年十二月三十一日的人民幣5.3百萬元減至於二零一六年十二月三十一日的人民幣3.6百萬元，主要由於應付增值稅減少人民幣1.3百萬元所致，此乃由於相較二零一五財年而言，接近二零一六財年末時銷售有所減少。其後，其他應付款項及應計費用於二零一七年十二月三十一日增至人民幣12.4百萬元，主要由於在二零一七年十二月三十一日(i)應計費用主要因[編纂]開支而增加；及(ii)其他應付款項主要因與建設寧夏釀酒廠有關的保留款項而增加。

### 關聯方結餘

#### 應收／應付關聯方款項

我們的應收／應付關聯方款項指與關聯方的資金轉撥。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日應收關聯方款項分別為人民幣21.1百萬元、人民幣28.5百萬元及零，而於同期應付關聯方款項分別為人民幣119.1百萬元、人民幣112.9百萬元及人民幣0.4百萬元。該等款項為無抵押、免息並須按要求償還。

#### 股東貸款

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，我們應收陳女士的貸款分別為人民幣25.1百萬元、人民幣27.0百萬元及零。該等款項為無抵押、免息並須按要求償還。

## 財務資料

### 償還關聯方結餘

根據日期為二零一七年九月八日的確認契據，本公司結欠陳女士約124.6百萬港元，即出讓予陳女士的應收／應付關聯方款項淨額及應付陳女士的股東貸款，被視為於二零一七年九月十四日以向Macmillan Equity配發及發行217股股份的方式悉數償還。有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—重組」。

### 資本開支及承擔

#### 資本開支

於往績記錄期間，我們的資本開支分別為人民幣9.5百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣17.0百萬元，主要與寧夏釀酒廠的在建工程及購置經營所用的傢私及裝置相關。我們主要透過經營活動所得現金流量撥付資本開支。我們預期截至二零一八年十二月三十一日止年度的資本開支為人民幣11.0百萬元，主要原因為建設寧夏釀酒廠及購置廠房及設備。

#### 經營租賃承擔

於往績記錄期間，我們於各報告期末時根據不可撤銷經營租賃安排就若干物業承擔的未來最低租賃款項的到期日如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>農地</b>			
一年內 .....	3	—	—
第二至第五年(包括首尾兩年).....	15	3	7
五年後 .....	15	12	8
	<u>33</u>	<u>15</u>	<u>15</u>
<b>辦公室</b>			
一年內 .....	225	260	384
第二至第五年(包括首尾兩年).....	—	—	230
	<u>225</u>	<u>260</u>	<u>614</u>

我們根據經營租賃安排租賃若干農地及一間辦公室。租賃期限協定為一至十年。

## 財務資料

### 資本承擔

除經營租賃承擔外，我們於所示日期時有以下資本承擔：

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：			
廠房及機器.....	—	—	—
在建工程.....	9,610	5,310	—
	<u>9,610</u>	<u>5,310</u>	<u>—</u>

### 債務

#### 銀行貸款

下表載列我們於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年二月二十八日按還款計劃劃分的計息銀行借款總額：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二月二十八日
應償還銀行貸款：				人民幣千元 (未經審核)
一年內或按要求.....	—	1,000	—	—
第二年.....	—	1,000	—	—
第三至第五年(包括 首尾兩年).....	—	24,000	—	—
	<u>—</u>	<u>26,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一六年十二月三十一日，所有貸款均以人民幣計值，屬有抵押貸款。利率根據中國人民銀行設定的一至五年利率每年進行調整。下表載列我們於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年二月二十八日的貸款總抵押：

## 財務資料

我們的銀行貸款由以下各項抵押：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二月二十八日
物業、廠房及設備 .....	—	34,566	—	—
預付土地租賃款項 .....	—	979	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

此外，於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由陳女士提供個人擔保。有關貸款於二零一七財年獲償還。貸款協議包含財務契諾，要求我們的資產負債比率須維持在一定水平之下。董事確認，於往績記錄期間直至最後可行日期，我們概無違反任何契諾。

於二零一八年二月二十八日，即就債務聲明而言的最後可行日期，我們並無任何可供動用銀行融資。

於往績記錄期間，董事確認我們就償還銀行借款方面並無任何拖欠或違約情況，按我們商業上可接受的條款獲得銀行融資時亦無遭遇任何困難。於本文件日期，我們並無任何重大的外部債務融資計劃。

### 或然負債

於二零一八年二月二十八日，即就債務聲明而言的最後可行日期，除上文所述及集團內公司間負債外，本集團並無任何已發行及發行在外或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 資產負債表外承擔及安排

於往績記錄期間直至最後可行日期，本集團並無訂立任何資產負債表外重大承擔及安排。

### 關聯方交易

就本文件附錄一會計師報告所載的關聯方交易而言，董事確認該等交易乃按一般商業條款或按對本集團而言不遜於獨立第三方可得者的條款進行，屬公平合理且符合股東的整體利益。於[編纂]後，我們預期將繼續與關聯方進行若干關連交易，即(i)分租

## 財務資料

物業；(ii) 共用行政服務；及(iii) 銷售葡萄酒產品。有關詳情，請參閱「關連交易—獲全面豁免持續關連交易」。

### 物業權益及物業估值

下表列示本文件附錄一所載我們於二零一七年十二月三十一日經審計綜合財務資料所載經選定若干物業總值與本文件附錄三所載於二零一八年二月二十八日該等物業估值的對賬。

	人民幣千元
物業估值師所估物業於二零一七年十二月三十一日的賬面淨值	
土地及樓宇以及租賃物業裝修 . . . . .	37,290
減：二零一七年十二月三十一日至二零一八年 二月二十八日期間的折舊 . . . . .	(648)
於二零一七年二月二十八日的賬面淨值 . . . . .	36,642
盈餘淨額 . . . . .	16,549
本文件附錄三物業估值報告所載於二零一八年 二月二十八日本集團所擁有物業的估值 . . . . .	<u>53,191</u>

### 主要財務比率

下表載列我們於各所示日期的主要財務比率：

	二零一五財年	二零一六財年	二零一七財年
毛利率 (%) <sup>(1)</sup> . . . . .	57.8	51.8	48.4
純利率 (%) <sup>(2)</sup> . . . . .	26.8	21.1	1.6
股本回報率 (%) <sup>(3)</sup> . . . . .	16.6	9.9	0.5
總資產回報率 (%) <sup>(4)</sup> . . . . .	6.7	3.8	0.5
流動比率 <sup>(5)</sup> . . . . .	1.1	1.4	8.6
速動比率 <sup>(6)</sup> . . . . .	0.6	0.8	3.5
資產負債比率 (%) <sup>(7)</sup> . . . . .	不適用	22.7	不適用
淨債務與權益比率 <sup>(8)</sup> . . . . .	不適用	現金淨額	不適用



## 財務資料

附註：

1. 各往績記錄期間的毛利率按毛利除以相關期間的收益計算。有關毛利率的更多詳情，請參閱本節「過往經營業績回顧」各段。
2. 各往績記錄期間的純利率按年內純利除以相關期間的收益計算。有關純利率的更多詳情，請參閱本節「過往經營業績回顧」各段。
3. 股本回報率按年度溢利除以相關年度的總權益再將所得數值乘以100%計算。
4. 資產回報率按年度溢利除以相關年度的總資產再將所得數值乘以100%計算。
5. 流動比率按流動資產總值除以流動負債總額計算。
6. 速動比率按流動資產總值減去存貨再除以流動負債總額計算。
7. 資產負債比率按計息外部借款總額除以總權益再乘以100%計算。
8. 淨債務與權益比率按計息外部借款總額減現金及現金等價物，除以總權益再乘以100%計算。

### 股本回報率

我們的股本回報率自二零一五財年的**16.6%**減少至二零一六財年的**9.9%**，主要由於二零一五財年的非經常性銷售活動因其性質致使並無於二零一六財年以相若規模重現，令年內溢利下降所致。我們的股本回報率於二零一七財年進一步下降至**0.5%**，主要由於(i)[編纂]開支[編纂]；(ii)所產生的[編纂]開支乃為不可扣稅，致使稅項開支增加；及(iii)因二零一七財年的貸款資本化人民幣**104.2**百萬元而增加股本總額。

## 財務資料

### 總資產回報率

我們的總資產回報率自二零一五財年的6.7%減少至二零一六財年的3.8%，主要由於本年度溢利因上述討論的二零一五財年非經常性銷售活動並無重現而下降。我們的總資產回報率其後於二零一七財年進一步下降至0.5%，主要由於[編纂]開支[編纂]，且稅項開支因所產生的[編纂]開支乃為不可扣稅而增加。

### 流動比率

我們的流動比率由二零一五年十二月三十一日的1.1增至二零一六年十二月三十一日的1.4，主要由於二零一六年十二月三十一日的現金及現金等價物因營運及新銀行借款淨增加而有所增加。於二零一七年十二月三十一日，我們的流動比率其後增至8.6，主要由於應付關聯方款項在二零一七財年進行資本化。

### 速動比率

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，我們的速動比率分別為0.6、0.8及3.5。速動比率於二零一六年增加主要由於營運及新銀行借款淨增加致使二零一六年十二月三十一日的現金及現金等價物有所增加。於二零一七年十二月三十一日，我們的速動比率其後增至3.5，主要由於應付關聯方款項在二零一七財年進行資本化。

### 資產負債比率

於二零一五年及二零一七年十二月三十一日，我們並無任何計息銀行借款。於二零一六年十二月三十一日，我們的資產負債比率為22.7%。

### 淨債務與權益比率

於二零一五年及二零一七年十二月三十一日，我們並無任何計息外部銀行借款。於二零一六年十二月三十一日，我們有淨現金狀況。

### 有關市場風險的定量及定性披露

我們面臨市場利率及價格變動所引起的市場風險，如利率風險、信貸風險及流動資金風險等。

我們面臨的風險詳情載於本文件附錄一會計師報告附註42。

### 股息

於往績記錄期間，本公司於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年向其當時股東宣派及派付的股息分別為零、零及人民幣20.7百萬元。於最後可行日期，該股息已以現金悉數結清。於二零一八年[編纂]，我們已宣派股息總額人民幣[10.0]百萬元，將於[編纂]前向當時股東派付。除上文披露者外，我們並無計劃於[編纂]前派付或宣派

## 財務資料

任何股息。我們無意於[編纂]後釐定任何預期派息比率，並於[編纂]後按實際財務表現派發股息。我們過往的股息分派記錄未必可用作釐定我們日後宣派或派付股息水平的參考或基準。

派付股息的建議須由董事會全權酌情決定，而[編纂]後宣派的任何年度末期股息則須經股東批准。本集團並無任何股息政策。經考慮本集團的營運、盈利、財務狀況、現金需求及可用性、資本開支及未來發展所需，以及當時可能視作有關的其他因素後，董事日後或會建議派付股息。任何股息的宣派及派付以及股息金額均須符合我們的組織章程文件及公司法的規定，且須經股東批准。

於任何既定年度未作分派的任何可分派溢利將被保留，可供其後年度分派。倘將溢利作為股息分派，則該部分溢利將不可用於再投資業務。

### 可分派儲備

本公司於二零一二年二月十四日註冊成立，屬投資控股公司。於二零一七年十二月三十一日，本公司的可分派儲備約為人民幣96.3百萬元。

### [編纂]開支

[編纂]相關總開支為[編纂]。於往績記錄期間，我們於二零一七財年產生[編纂]開支[編纂]，已於綜合損益表確認為行政開支。預期約[編纂]將確認為截至二零一八年一月一日至[編纂]日期止期間的行政開支，而約[編纂]預期將確認為權益減額。

### 未經審核[編纂]經調整有形資產淨值

有關我們的未經審核[編纂]經調整有形資產淨值，請參閱本文件「附錄二—未經審核[編纂]財務資料」一節。

### 根據創業板上市規則的規定進行披露

董事確認，截至最後可行日期，概無任何情況須根據創業板上市規則第17.15至17.21條的披露規定作出披露。

---

## 財務資料

---

### 重大不利變動

自二零一七年十二月三十一日(即編製最近期經審核綜合財務報表的日期)以來，**[編纂]**開支對我們的綜合損益表的影響已對本集團的財務或貿易狀況或前景產生重大不利影響。有意投資者須知悉**[編纂]**開支對本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務表現的影響。

除上文所披露者外，董事於進行其認為適當的一切盡職審查工作後確認，除本文件「概要－近期發展、展望及前景」一節所披露者外，自二零一七年十二月三十一日以來，並無發生任何事件可能對本文件附錄一所載會計師報告內載列的綜合財務資料所示資料造成重大影響，且截至本文件日期，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

## 未來計劃及[編纂]

### 未來計劃

有關我們業務策略及未來計劃的詳述，請參閱「業務－業務策略」。

### [編纂]的理由

我們計劃主要利用聯交所創業板[編纂]發行人的身份及[編纂][編纂]淨額繼續擴大我們的業務。擴大的方式主要為設立新寧夏釀酒廠並於二零二零年底實現其全部釀酒功能。預期寧夏釀酒廠從我們營運的各層面為我們帶來一系列商業利益，包括釀酒工序(額外配備75個釀酒罐用於及時加工寧夏毗鄰葡萄園的外購葡萄以避免腐爛及污染以及降低與將其運輸至山西釀酒廠有關的其他成本)、品牌形象及葡萄酒產品知名度(作為過去數年中國最為著名的釀酒地區之一，寧夏使我們為中國大量活躍的葡萄酒買家、批發商及零售商所知)、銷售能力(寧夏的業務使我們有能力打入當地銷售市場)、供應及採購(寧夏促進葡萄栽培行業暢旺，使我們能夠對外採購各種葡萄以滿足額外釀酒需要)及其他附帶營運利益(有利政策及其他形式的無形支持，該政府極其注重並大力投資葡萄酒行業)。設立的寧夏釀酒廠屬資本密集型性質，所需資金龐大，如建造成本、設備及設施購置、勞工成本、水電、釀造第一批存貨的初產成本以及其他有關銷售及營銷開支，因此，我們認為，[編纂][編纂]淨額加上創業板[編纂]發行人的附帶利益(包括經提升品牌、企業及產品形象以進一步改善銷售及營銷能力以及葡萄酒產品知名度)將使我們在財務成本負擔相對較小的情況下在營運及業務上處於更佳位置以實現寧夏釀酒廠帶來的商業利益。寧夏釀酒廠預期商業利益的詳細討論見「業務－業務策略－提高新寧夏釀酒廠的釀酒能力」。

我們的[編纂]亦預期與政府進行節儉運動後中國葡萄酒市場復甦一致。隨著中國人口不斷增長、城市化加深、生活水平提高、飲用葡萄酒人數不斷增加，此外，葡萄酒生產商(例如本公司)可提供更多經濟實惠且物超所值的葡萄酒產品，而中國公眾逐漸趨向在家庭及社交聚會(而非職場)上飲用紅酒。預期中國葡萄酒消費於二零一六年至二零二一年按6.8%的複合年增長率增長。寧夏釀酒廠(我們預期將其打造為釀酒能力更強及葡萄酒產品範圍更廣的釀酒廠)的額外基礎設施將使我們能夠及時把握中國葡萄酒市場的未來增長機遇。寧夏釀酒廠釀造的額外葡萄酒產品預期將售往山西、浙江、福建、河南、湖南及廣東等主要銷售市場以外的中國其他地區、香港及其他國際市場，我們預期於[編纂]後以額外的財務資源以及經提升的品牌及產品形象進軍該等市場。

## 未來計劃及[編纂]

以我們內部資源撥付建造的寧夏釀酒廠一期已於二零一七年十二月完工。我們計劃利用[編纂][編纂]淨額為剩餘建造工程撥資及於寧夏建立首批庫存。此舉將可補充經增加的銷售及營銷開支以及我們業務的一般營運資金，以令寧夏釀酒廠順利融入我們的業務模式，以從中獲得最大的商業利益。管理層將繼續利用其行業知識及洞察力適當善用我們的[編纂]地位及[編纂][編纂]淨額，以最終鞏固我們的市場地位、實現市場份額增長、提高財務表現及為「怡園酒莊」葡萄酒產品維持可持續的銷售渠道。

我們目前估計寧夏釀酒廠的投資總額將約為人民幣69.1百萬元，其中一期建設工程產生約人民幣39.6百萬元以內部資源撥付，而二期建設工程將產生額外約人民幣29.5百萬元以[編纂][編纂]及內部資源撥付。我們目前預期於二零一八財年進一步產生(1)[編纂]開支[編纂]，將計入行政開支；及(2)[編纂]前將宣派及償付人民幣[10.0]百萬元作為股息。鑒於該等開支，儘管本集團的現金及現金等價物於二零一七年十二月三十一日約為人民幣32.2百萬元，但董事認為，[編纂]的[編纂]將為我們提供重要額外資金以資助新寧夏釀酒廠的建設及初步釀酒工作以及營銷活動，而不會產生過度沉重的財務成本，同時保持低槓桿比率及整體營運具有盈利能力。

於長遠未來，[編纂]預期將進一步提升我們的內部監控及企業管治常規，使我們的營運穩定有效。[編纂]將不僅使我們可從[編纂]獲取額外資本，亦使我們能夠進軍次級資本市場包括債務及股本平台，以致我們能夠按照中國葡萄酒市場的未來整體動態及氛圍進一步擴展。

假設每股股份[編纂]為[編纂](即指示性[編纂]範圍每股[編纂]至[編纂]的中位數)，則[編纂][編纂]總額估計約為[編纂](相當於[編纂])，經扣除本公司就發售已付或應付[編纂]費用及估計開支後，[編纂][編纂]淨額估計約為[編纂](相當於[編纂])。

### 實施計劃

我們自[編纂]日期至二零二零年十二月三十一日期間將努力達成下文載列的里程碑。其各自計劃完成時間乃基於下文「一基準及假設」所載的若干基準及假設。該等基準及假設本身受制於多項不明朗因素及不可預測因素，尤其是「風險因素」所載的風險因素。因此，概不保證我們的計劃將根據預期時間框架落實，甚至我們的目標根本無法達成。

## 未來計劃及[編纂]

根據我們的業務目標，我們擬開展以下實施計劃：

### 1. 自[編纂]日期至二零一八年十二月三十一日期間

業務策略	實施活動	資金來源
提升品牌知名度.....	<ul style="list-style-type: none"><li>我們擬動用內部資源，以加強下列各項的營銷及推廣力度(其中包括)：(i) 20週年宣傳冊子及活動、廣告活動；(ii) 與中國可擴充的「線上到線下」葡萄酒及烈酒零售商落實多元銷售安排；(iii) 我們擬透過線上銷售平台加強銷售能力；及(iv) 我們擬進一步推廣現有葡萄酒產品組合。</li></ul>	內部資源
提高釀酒能力.....	<ul style="list-style-type: none"><li>我們擬動用[編纂]淨額約[編纂]或約[編纂]，以建造寧夏釀酒廠二期，即建造釀酒廠(如牌照及許可證的行政及申請費用、建造訪客中心及配套公共事業設備及設施。</li><li>我們擬動用[編纂]淨額約[編纂]或約[編纂]，以作為寧夏釀酒廠一期的初步生產成本(包括原材料採購及公用事業開支)。</li></ul>	[編纂] [編纂]及 內部資源

## 未來計劃及 [編纂]

### 2. 自二零一九年一月一日至二零一九年六月三十日期間

業務策略	實施活動	資金來源
透過與選定分銷商合作，以提升我們的品牌知名度及銷售額...	<ul style="list-style-type: none"><li>我們擬動用 [編纂] 淨額約 [編纂] 或約 [編纂]，以加強下列各項的營銷及推廣力度（其中包括）：(i) 與媒體舉辦的營銷活動（例如葡萄酒搭配晚餐）；(ii) 網絡及移動社交媒體博客以及營銷活動；(iii) 互聯網營銷活動；及 (iv) 營銷部門行政費用。</li></ul>	[編纂] [編纂]
提高產能.....	<ul style="list-style-type: none"><li>我們擬動用 [編纂] 淨額約 [編纂] 或約 [編纂]，以建造寧夏釀酒廠二期，即 (i) 建造釀酒廠（例如建造包括路面、街道設施及照明等戶外區域，安裝排污管系統）；及 (ii) 購買廠房及設備（包括橫流濾清器、真空轉鼓吸濾機、裝灌設備及叉車）。</li><li>我們擬動用 [編纂] 淨額約 [編纂] 或約 [編纂]，以作為寧夏釀酒廠一期的初步生產成本（包括原材料採購及公用事業開支）。</li></ul>	[編纂] [編纂] 及 內部資源



## 未來計劃及 [編纂]

### 3. 自二零一九年七月一日至二零一九年十二月三十一日期間

業務策略	實施活動	資金來源
透過與選定分銷商合作，以提升我們的品牌知名度及銷售額...	<ul style="list-style-type: none"><li>我們擬動用 [編纂] 淨額約 [編纂] 或約 [編纂]，以加強下列各項的營銷及推廣力度（其中包括）：(i) 與媒體舉辦的營銷活動（例如葡萄酒搭配晚餐）；(ii) 網絡及移動社交媒體博客以及營銷活動；(iii) 互聯網營銷活動；及 (iv) 營銷部門行政費用。</li></ul>	[編纂] [編纂]
提高釀酒能力.....	<ul style="list-style-type: none"><li>我們擬動用 [編纂] 淨額約 [編纂] 或約 [編纂]，以建造寧夏釀酒廠二期，即 (i) 建造釀酒廠（例如裝修及裝飾訪客中心、建造具備冷卻系統設備的儲藏室及建造戶外區域）；及 (ii) 購買廠房及設備（灌裝生產線）。</li><li>我們擬動用 [編纂] 淨額約 [編纂] 或約 [編纂]，以作為寧夏釀酒廠一期的初步生產成本（包括原材料採購及公用事業開支）。</li></ul>	[編纂] [編纂] 及 內部資源

## 未來計劃及 [編纂]

### 4. 自二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間

業務策略	實施活動	資金來源
透過與選定分銷商合作，以提升我們的品牌知名度及銷售額...	<ul style="list-style-type: none"><li>我們擬動用 [編纂] 淨額約 [編纂] 或約 [編纂]，以加強下列各項的營銷及推廣力度（其中包括）：(i) 與媒體舉辦的營銷活動（例如葡萄酒搭配晚餐）；(ii) 網絡及移動社交媒體博客以及營銷活動；(iii) 互聯網營銷活動；及 (iv) 營銷部門行政費用。</li></ul>	[編纂] [編纂]
提高釀酒能力.....	<ul style="list-style-type: none"><li>我們擬動用 [編纂] 淨額約 [編纂] 或約 [編纂]，以建造寧夏釀酒廠二期，即建造釀酒廠（包括建成綠地及景觀美化）。</li><li>我們擬動用 [編纂] 淨額約 [編纂] 或約 [編纂]，以作為寧夏釀酒廠一期的初步生產成本（包括原材料採購及公用事業開支）。</li></ul>	[編纂] [編纂] 及 內部資源

## 未來計劃及 [編纂]

### 5. 自二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日期間

業務策略	實施活動	資金來源
透過與選定分銷商合作，以提升我們的品牌知名度及銷售額...	<ul style="list-style-type: none"><li>我們擬動用 [編纂] 淨額約 [編纂] 或約 [編纂]，以加強下列各項的營銷及推廣力度 (其中包括)：(i) 與媒體舉辦的營銷活動 (例如葡萄酒搭配晚餐)；(ii) 網絡及移動社交媒體博客以及營銷活動；(iii) 互聯網營銷活動；及 (iv) 營銷部門行政費用。</li></ul>	[編纂] [編纂]
提高釀酒能力.....	<ul style="list-style-type: none"><li>我們擬動用 [編纂] 淨額約 [編纂] 或約 [編纂]，以建造寧夏釀酒廠二期，即建造釀酒廠 (包括建成綠地及景觀美化)。</li><li>我們擬動用 [編纂] 淨額約 [編纂] 或約 [編纂]，以作為寧夏釀酒廠一期的初步生產成本 (包括原材料採購及公用事業開支)。</li></ul>	[編纂] [編纂] 及 內部資源

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

### 基準及假設

於編製截至二零二零年十二月三十一日的未來計劃時，我們已採納以下主要假設：

#### 一般假設：

- 中國及香港的現有政治、法律、財政、市場或經濟狀況將不會出現重大不利變動；及
- 中國及香港的稅基或稅率及關稅將不會出現重大變動。

#### 特定假設：

- 於業務目標相關期間，我們將有充足財務資源以滿足計劃資金及業務發展的需求；
- [ 編纂 ] 將根據並按照「[ 編纂 ] 的架構及條件」所述完成；
- 我們的董事及主要高級管理層將繼續參與我們目前及未來的發展，且我們將能留聘主要管理人員；
- 如有必要，我們將能招聘額外的主要管理人員及員工；
- 本文件所述各項業務策略的資金需求與董事所估計的金額相比概無變動；
- 「風險因素」所載的風險因素將不會對我們造成不利影響；及
- 我們將能以與於往績記錄期間營運大致相同的方式繼續營運，亦能不受干擾地開展我們的實施計劃。

## 未來計劃及 [編纂]

[編纂]

[編纂]淨額

倘[編纂]未獲行使，假設[編纂]為每股[編纂](即指示性[編纂]範圍的中位數)，經扣除與[編纂]有關的[編纂]費用及佣金以及其他預計開支後，我們估計將收取的[編纂][編纂]淨額約為[編纂](相當於[編纂])。

倘[編纂]獲悉數行使，並假設[編纂]為每股[編纂](即指示性[編纂]範圍的中位數)，則我們將收取的[編纂]淨額約為[編纂](相當於[編纂])。

倘[編纂]定於每股[編纂](即指示性[編纂]範圍的上限)，則我們將收取(i)[編纂]淨額約[編纂](相當於[編纂])(假設[編纂]未獲行使)，及(ii)[編纂]淨額約[編纂](相當於[編纂])(假設[編纂]獲悉數行使)。

倘[編纂]定於每股[編纂](即指示性[編纂]範圍的下限)，則我們將收取的[編纂]淨額將(i)減少至約[編纂](相當於[編纂])(假設[編纂]未獲行使)，及(ii)約為[編纂](相當於[編纂])(假設[編纂]獲悉數行使)。

佣金及開支

[編纂]將按所有股份總[編纂]的[編纂]收取[編纂]佣金，並從中支付任何分[編纂]佣金。獨家保薦人將收取與[編纂]有關的總保薦費用5.5百萬港元(相當於人民幣4.6百萬元)並可報銷其開支。該等佣金、顧問及文件費以及開支，連同創業板[編纂]費(誠如創業板上市規則規定)、法律及其他專業費用以及與[編纂]及[編纂]有關的印刷及其他開支(誠如各服務供應商與本公司經公平磋商所協定)，估計合共約為[編纂](相當於[編纂])，並將由本公司承擔。

[編纂]

假設[編纂]為每股[編纂](即指示性[編纂]範圍每股[編纂]至[編纂]的中位數)，經扣除[編纂]費用及本公司就此已付或應付的估計開支後，[編纂][編纂]總額估計約為[編

## 未來計劃及 [編纂]

[編纂](相當於[編纂])，而[編纂][編纂]淨額估計約為[編纂](相當於[編纂])。有關[編纂]淨額擬作以下用途：

	截至以下日期止六個月					總計	佔 總[編纂] 淨額概約 百分比 %
	自 [編纂]日期至 二零一八年 十二月 三十一日	二零一九年 六月 三十日	二零一九年 十二月 三十一日	二零二零年 六月 三十日	二零二零年 十二月 三十一日		
建設寧夏釀酒廠二期							
建設釀酒廠.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
購買廠房及設備.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
寧夏釀酒廠一期							
初步生產成本.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
銷售及							
營銷費用.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
一般營運資金.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計.....		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

倘[編纂]獲悉數行使，根據[編纂]每股[編纂](即指示性[編纂]範圍的中位數)，[編纂]淨額將增加約[編纂](相當於[編纂])至約[編纂](相當於[編纂])。我們將就上述用途按寧夏釀酒廠的初步產品成本、銷售及營銷開支以及一般營運資本的比例調整[編纂]淨額的分配，惟建設寧夏釀酒廠以及購置廠房及設備的分配將不會作出調整，原因是我們就該等用途已有巨額固定資本投資計劃。

倘[編纂]淨額多於或少於預期，例如[編纂]定為指示性[編纂]範圍的上限或[編纂]定於指示性[編纂]範圍的下限，我們將就上述用途按寧夏釀酒廠的初步產品成本、銷售及營銷開支以及一般營運資本的比例調整[編纂]淨額的分配，惟建設寧夏釀酒廠以及購置廠房及設備的分配將不會作出調整，原因是我們就該等用途已有巨額固定資本投資計劃。

上文概列的擬定可能[編纂]或會由於我們不斷變化的業務需求及狀況以及管理層要求而發生變動。倘上述[編纂]作出任何重大修訂，我們將按照創業板上市規則刊發公佈及按照聯交所規定於相關年度的年報內作出披露。

倘[編纂][編纂]淨額並未即時用作上述用途，我們現擬將有關款項存放於香港持牌金融機構的計息銀行賬戶。

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ] 及 [ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ] [ 編 纂 ] 安排及費用

[ 編 纂 ]

根據[編纂]，本公司已同意根據本文件及[編纂]的條款及條件並在其規限下，[編纂]  
[編纂]以供香港公眾人士認購。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ] 須待 [ 編 纂 ] 獲簽立及成為無條件且並無根據其條款終止後，方可作實。

[ 編 纂 ]

---

終止理由

[ 編 纂 ]



[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

承諾

根據創業板上市規則向聯交所作出的承諾

由本公司作出

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

---

由控股股東作出

[ 編 纂 ]

由 *Palgrave Enterprises* 及王女士作出

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

根據[ 編 纂 ]作出的承諾

由本公司作出

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

由控股股東作出

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

[ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 佣金及費用

預期[編纂]將收取全部[編纂]總[編纂]的[編纂]作為[編纂]佣金，據此，[編纂]可以支付任何分[編纂]或與[編纂]相關的[編纂]佣金。此外，獨家保薦人將一併收取保薦、財務顧問及文件處理費，金額由本公司與獨家保薦人另行協定。假設[編纂]為[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，則本公司將支付的費用及佣金，連同聯交所[編纂]費、聯交所交易費及證監會交易徵費、法律及其他專業費用、印刷費及有關[編纂]的其他費用(假設[編纂]未獲行使)，目前估計合共約為[編纂](相當於[編纂])。



---

## [ 編 纂 ]

---

### 獨家保薦人及[編纂]於本公司的權益

獨家保薦人將一併收取保薦、財務顧問及文件處理費。[編纂]將收取[編纂]佣金。有關該等[編纂]佣金及費用的詳情載列於上文「一佣金及費用」一段。

除根據[編纂]協議所擬訂者外，獨家保薦人及[編纂]概無於本集團任何成員公司中持有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

### 獨家保薦人的獨立性

西證(香港)融資有限公司符合創業板上市規則第6A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

---

[ 編 纂 ]



## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

---

[ 編 纂 ]

## 如何申請公開 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請公開 [編纂]

---

[編纂]

## 如何申請公開 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請公開 [編纂]

---

[編纂]

## 如何申請公開 [編纂]

---

[編纂]

## 如何申請公開 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請公開 [編纂]

---

[編纂]



## 如何申請公開 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請公開 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請公開 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請公開 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請公開[編纂]

---

[編纂]

## 如何申請公開 [編纂]

---

[編纂]

## 如何申請公開 [編纂]

---

[編纂]

## 如何申請公開 [編纂]

---

[編纂]



## 如何申請公開[編纂]

---

[編纂]

## 如何申請公開 [編纂]

---

[編纂]

## 如何申請公開 [編纂]

---

[編纂]

## 如何申請公開 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請公開 [編纂]

---

[編纂]

下列為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，乃為載入本文件而編製。

**[編纂]**

敬啟者：

吾等就第I-3至I-62頁所載怡園酒業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，其中包括 貴集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年(「往績記錄期間」)的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，及於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的 貴集團綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他說明資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-3至I-62頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入 貴公司日期為[編纂]有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板首次[編纂]的[編纂](「文件」)而編製。

**董事須就歷史財務資料承擔的責任**

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製歷史財務資料，以令歷史財務資料作出真實而公平的反映，並落實董事認為屬必要的內部監控，以使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

**申報會計師的責任**

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無存在任何重大錯誤陳述作出合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存

在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料乃根據歷史財務資料附註2所載的編製基準真實公平反映 貴集團及 貴公司於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的財務狀況，以及 貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

聯交所創業板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下事宜的報告

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第I-4頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註13，其中載有 貴公司就往績記錄期間派付股息的資料。

貴公司無歷史財務報表

於本報告日期，自註冊成立日期以來， 貴公司並無編製法定財務報表。

此 致

怡園酒業控股有限公司  
列位董事 台照

西證(香港)融資有限公司

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

[編纂]



## 附錄一

## 會計師報告

### I. 歷史財務資料

#### 編製歷史財務資料

下文所載乃構成本會計師報告一部分的歷史財務資料。

貴集團於往績記錄期間的財務報表(歷史財務資料據此編製)乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計(「**相關財務報表**」)。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有指明外，所有金額約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

#### (a) 綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益 .....	7	68,436	53,367	70,384
銷售成本 .....		<u>(28,871)</u>	<u>(25,703)</u>	<u>(36,294)</u>
毛利 .....		39,565	27,664	34,090
其他收入及收益淨額 .....	7	2,708	957	2,038
銷售及分銷開支 .....		(1,348)	(1,260)	(3,456)
行政開支 .....		(10,049)	(9,719)	(23,227)
其他開支及虧損 .....		(3,040)	(78)	(214)
融資成本淨額 .....	8	<u>(1,228)</u>	<u>(623)</u>	<u>(572)</u>
除稅前溢利 .....	9	26,608	16,941	8,659
所得稅開支 .....	12	<u>(8,250)</u>	<u>(5,656)</u>	<u>(7,545)</u>
年內溢利及 貴公司 擁有人應佔溢利 .....		<u>18,358</u>	<u>11,285</u>	<u>1,114</u>

附錄一

會計師報告

(b) 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內溢利 .....	<u>18,358</u>	<u>11,285</u>	<u>1,114</u>
其他全面收入			
於其後期間可能重新分類至 損益的其他全面收入：			
換算財務資料的匯兌差額.....	<u>(4,851)</u>	<u>(7,340)</u>	<u>4,965</u>
年內其他全面收入， 扣除稅項 .....	<u>(4,851)</u>	<u>(7,340)</u>	<u>4,965</u>
年內全面收入總額及貴公司 擁有人應佔全面收入總額.....	<u>13,507</u>	<u>3,945</u>	<u>6,079</u>

附錄一

會計師報告

(c) 綜合財務狀況表

		於十二月三十一日		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備.....	15	84,788	77,812	83,930
預付土地租賃款項.....	16	15,502	14,725	13,836
商譽.....	18	—	—	1,361
購買物業、廠房及 設備預付款項.....		294	294	68
遞延稅項資產.....	30	8	—	—
非流動資產總值.....		<u>100,592</u>	<u>92,831</u>	<u>99,195</u>
<b>流動資產</b>				
存貨.....	19	75,455	79,788	77,525
生物資產.....	20	—	—	—
貿易應收款項.....	21	39,539	41,969	12,797
預付款項、按金及 其他應收款項.....	22	14,610	2,251	7,150
應收關聯方款項.....	23	21,086	28,475	—
現金及銀行結餘.....	24	22,567	51,367	32,152
流動資產總值.....		<u>173,257</u>	<u>203,850</u>	<u>129,624</u>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項.....	25	799	287	860
其他應付款項及應計費用...	26	5,324	3,558	12,403
應付關聯方款項.....	27	119,058	112,924	401
計息銀行借款.....	28	—	1,000	—
應付稅項.....		2,578	1,633	1,407
股東貸款.....	29	25,142	26,991	—
流動負債總額.....		<u>152,901</u>	<u>146,393</u>	<u>15,071</u>
流動資產淨值.....		<u>20,356</u>	<u>57,457</u>	<u>114,553</u>
資產總值減流動負債.....		<u>120,948</u>	<u>150,288</u>	<u>213,748</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於十二月三十一日		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>				
計息銀行借款 .....	28	—	25,000	—
遞延稅項負債 .....	30	9,984	10,401	9,318
遞延收入 .....		414	392	370
非流動負債總額 .....		<u>10,398</u>	<u>35,793</u>	<u>9,688</u>
資產淨值 .....		<u>110,550</u>	<u>114,495</u>	<u>204,060</u>
<b>權益</b>				
<b>貴公司擁有人應佔權益</b> .....				
已發行股本 .....	31	—	—	—
儲備 .....	32(a)	<u>110,550</u>	<u>114,495</u>	<u>204,060</u>
權益總額 .....		<u>110,550</u>	<u>114,495</u>	<u>204,060</u>

附錄一

會計師報告

(d) 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔						總計
	已發行 股本	股份溢價	資本儲備	法定 儲備金	匯兌 波動儲備	保留盈利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註32 (a)(i))	人民幣千元 (附註32 (a)(ii))	人民幣千元 (附註32 (a)(iii))	人民幣千元	
於二零一五年一月一日.....	—	—	93	11,003	(696)	86,643	97,043
年內溢利.....	—	—	—	—	—	18,358	18,358
年內其他全面收入：							
換算財務資料的匯兌差額.....	—	—	—	—	(4,851)	—	(4,851)
年內全面收入總額.....	—	—	—	—	(4,851)	18,358	13,507
轉撥自保留盈利.....	—	—	—	1,097	—	(1,097)	—
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日.....	—	—*	93*	12,100*	(5,547)*	103,904*	110,550
年內溢利.....	—	—	—	—	—	11,285	11,285
年內其他全面收入：							
換算財務資料的匯兌差額.....	—	—	—	—	(7,340)	—	(7,340)
年內全面收入總額.....	—	—	—	—	(7,340)	11,285	3,945
轉撥自保留盈利.....	—	—	—	681	—	(681)	—

附錄一

會計師報告

	貴公司擁有人應佔						總計
	已發行 股本	股份溢價	資本儲備	法定 儲備金	匯兌 波動儲備	保留盈利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註32 (a)(i))	人民幣千元 (附註32 (a)(ii))	人民幣千元 (附註32 (a)(iii))	人民幣千元	
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日.....	—	—*	93*	12,781*	(12,887)*	114,508*	114,495
年內溢利.....	—	—	—	—	—	1,114	1,114
年內其他全面收入：							
換算財務資料的匯兌差額.....	—	—	—	—	4,965	—	4,965
年內全面收入總額.....	—	—	—	—	4,965	1,114	6,079
轉撥自保留盈利.....	—	—	—	763	—	(763)	—
二零一七年年中期股息(附註13).....	—	—	—	—	—	(20,708)	(20,708)
貸款資本化(附註31).....	—	104,194	—	—	—	—	104,194
於二零一七年十二月三十一日.....	—	104,194*	93*	13,544*	(7,922)*	94,151*	204,060

\* 該等儲備賬包括於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表內數額分別為人民幣110,550,000元、人民幣114,495,000元及人民幣204,060,000元的綜合儲備。

附錄一

會計師報告

(e) 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>				
除稅前溢利 .....		26,608	16,941	8,659
調整：				
銀行利息收入 .....	7	(81)	(150)	(372)
其他利息收入 .....	7	(550)	—	—
融資成本 .....	8	1,228	623	572
折舊 .....	9	11,556	10,991	10,125
預付土地租賃款項攤銷 .....	9	615	608	553
出售物業、廠房及 設備項目的收益淨額 .....	7	(155)	(201)	(213)
於採收日期農產品公平值 變動所產生的 虧損／(收益) .....	9	(3,013)	249	(884)
政府補助收入 .....	7	(1,546)	(452)	(1,190)
存貨撇銷 .....	9	58	130	11
貿易應收款項減值 .....	9	—	17	—
		34,720	28,756	17,261
存貨減少／(增加) .....		9,778	(1,669)	7,452
添置生物資產 .....		(2,423)	(2,429)	(2,727)
貿易應收款項 減少／(增加) .....		(6,298)	(2,441)	29,458
預付款項、按金及其他應收 款項減少／(增加) .....		939	1,373	(4,659)
貿易應付款項減少 .....		(5,628)	(510)	(2,241)
其他應付款項及應計費用增加／ (減少) .....		(1,512)	(1,770)	5,040
收取政府補助 .....		1,546	992	1,690
經營所得現金 .....		31,122	22,302	51,274
已收利息 .....		81	150	372
已付中國所得稅 .....		(5,041)	(5,677)	(6,173)
經營活動所得現金 流量淨額 .....		26,162	16,775	45,473

附錄一

會計師報告

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>				
購買物業、廠房及設備項目 .....		(8,967)	(4,962)	(13,113)
出售物業、廠房及設備項目所得款項 .....		499	837	979
預付土地租賃款項添置物業、廠房及設備	16	(85)	(137)	(14)
預付款項 .....		—	—	(68)
墊款予關聯方 .....		(2,190)	(5,366)	(581)
收購附屬公司 .....	33	—	—	1,033
投資活動已付預扣稅 .....		—	(500)	(2,500)
貸款予一名第三方 .....		(11,000)	—	—
向一名第三方償還貸款 .....		21,000	11,000	—
貸款予一名第三方所得利息 .....		550	—	—
投資活動所得/(所用)現金流量淨額 .....		(193)	872	(14,264)
<b>融資活動所得現金流量</b>				
新增銀行借款 .....		—	27,000	—
償還銀行借款 .....		(22,000)	(1,000)	(26,000)
已付利息 .....	8	(1,228)	(1,163)	(1,072)
已派付股息 .....	13	—	—	(20,708)
償還關聯方墊款 .....		(1,345)	(13,745)	(481)
融資活動所得/(所用)現金流量淨額 .....		(24,573)	11,092	(48,261)
<b>現金及現金等價物</b>				
增加/(減少)淨額 .....		1,396	28,739	(17,052)
年初現金及現金等價物 .....		21,142	22,567	51,367
外匯匯率變動影響淨額 .....		29	61	(2,163)
年末現金及現金等價物 .....		<u>22,567</u>	<u>51,367</u>	<u>32,152</u>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>				
現金及銀行結餘 .....		<u>22,567</u>	<u>51,367</u>	<u>32,152</u>



附錄一

會計師報告

(f) 貴公司財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資附屬公司 .....	17	3	3	3
<b>流動資產</b>				
應收附屬公司款項 .....	17	—	—	128,749
預付款項 .....	22	—	—	3,593
現金及銀行結餘 .....	24	—	—	11,676
流動資產總值 .....		—	—	144,018
<b>流動負債</b>				
其他應付款項及應計費用...	26	—	—	2,803
應付附屬公司款項 .....	17	342	384	44,092
流動負債總額 .....		342	384	46,895
流動資產/(負債)淨額 .....		(342)	(384)	97,123
資產/(負債)淨額 .....		<u>(339)</u>	<u>(381)</u>	<u>97,126</u>
<b>權益/(資產虧絀)</b>				
已發行股本 .....	31	—	—	—
儲備 .....	32(b)	(339)	(381)	97,126
權益/(資產虧絀) .....		<u>(339)</u>	<u>(381)</u>	<u>97,126</u>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

貴公司為於開曼群島註冊成立的有限公司。貴公司的註冊地址為Maples Corporate Services Limited, P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

於往績記錄期間，貴集團主要從事葡萄酒產品的生產及分銷。

於本報告日期，貴公司的直接及最終控股公司為Macmillan Equity Limited，一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的公司。Macmillan Equity Limited的全部股本均由陳芳女士持有。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，所有該等附屬公司均為私人有限公司（或（倘於香港境外註冊成立）具有與於香港註冊成立的私人公司大致相若的特徵），詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／註冊地點及 日期及經營地點	已發行普通／ 註冊股本面值	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Medford Global Limited (附註(a))	英屬處女群島 二零一二年二月一日	100美元	100	—	投資控股
Grandtel Limited (附註(a))	英屬處女群島 二零一二年二月一日	100美元	100	—	投資控股
Interfusion Limited (附註(a))	英屬處女群島 二零一二年二月一日	100美元	100	—	投資控股
Grand Fiesta Limited (附註(a))	英屬處女群島 二零一二年八月二十日	100美元	100	—	投資控股
Mercci Limited (附註(a))	英屬處女群島 二零一三年十月一日	100美元	100	—	投資控股
Clover Star International Limited (附註(a))	英屬處女群島 二零一七年一月四日	100美元	100	—	投資控股
龍特有限公司 (附註(b))	香港 一九九七年九月三日	100港元	—	100	投資控股及 葡萄酒產 品分銷
卓峻有限公司 (附註(c))	香港 二零一零年一月二十九日	100港元	—	100	投資控股
國豐亞洲有限公司 (附註(b))	香港 二零一零年一月十五日	100港元	—	100	投資控股
振滙香港有限公司 (附註(c))	香港 二零一一年二月二十二日	100港元	—	100	投資控股

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立／註冊地點及 日期及經營地點	已發行普通／ 註冊股本面值	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
瑋源發展有限公司(附註(c))...	香港 二零一二年五月十八日	100港元	—	100	投資控股
飛龍中國有限公司(附註(c))...	香港 二零一三年四月十六日	100港元	—	100	投資控股
山西怡園酒莊有限公司* (「山西怡園酒莊」)(附註(d))..	中華人民共和國 (「中國」)／中國內地 一九九八年八月七日	人民幣 46,800,000元	—	100	葡萄酒產品 的生產及 分銷
山西紫源農業開發有限公司* (「山西紫源」)(附註(e)).....	中國／中國內地 二零一三年 十一月二十一日	1,300,000港元	—	100	葡萄樹的 種植及 釀酒葡萄 的銷售
創平酒業貿易(上海)有限公司* (附註(f)).....	中國／中國內地 二零一零年七月十四日	200,000美元	—	100	葡萄酒 產品分銷
寧夏甘霖農業開發有限公司* (「寧夏甘霖」)(附註(g)).....	中國／中國內地 二零一零年十月十五日	350,000港元	—	100	葡萄樹的 種植及 釀酒葡萄 的銷售
寧夏怡園酒莊有限公司* (「寧夏怡園酒莊」)(附註(g))..	中國／中國內地 二零一二年九月十二日	5,000,000美元	—	100	葡萄酒產品 生產
廈門萄福貿易有限公司* (「廈門萄福」)(附註(h)).....	中國／中國內地 二零一二年 九月二十九日	165,000美元	—	100	葡萄酒產品 分銷

附註：

- (a) 由於有關公司毋須遵守其註冊成立所在司法權區相關規則及規例項下的法定審核規定，或並無涉及任何重大業務交易，故自其各自註冊成立日期起並無編製及刊發經審核財務報表。
- (b) 該等實體截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則編製的法定財務報表經由隆誠會計師事務所有限公司審核。
- (c) 該等實體截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則編製的法定財務報表經由華強會計師事務所審核。

- (d) 該實體截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度根據中國公認會計原則(「中國公認會計原則」)編製的法定財務報表經由山西榆晉共濟會計師事務所有限公司審核。

於二零一零年，龍特有限公司自一間中國國有企業(「賣方」)收購山西怡園酒莊餘下5.48%股權(「轉讓」)並成為貴集團全資附屬公司。儘管賣方於轉讓期間並未進行《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》、《國有資產評估管理辦法》及《國有資產評估管理辦法施行細則》規定的若干程序，山西怡園酒莊的法律文件，包括由山西省工商行政管理局發出的營業執照，說明山西怡園酒莊為外商獨資企業並由貴公司全資擁有。此外，已獲取賣方的承諾函，當中賣方承諾倘轉讓在不大可能的情況下被取消或撤回，轉讓亦將會按相同的商業條款進行。因此，貴公司董事認為貴集團於二零一零年完成轉讓後已擁有山西怡園酒莊的100%股權。

- (e) 該實體截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度根據中國公認會計原則(「中國公認會計原則」)編製的法定財務報表經由山西榆晉共濟會計師事務所有限公司審核。
- (f) 該實體截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度根據中國公認會計原則編製的法定財務報表經由上海匯強會計師事務所審核。
- (g) 該等實體截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度根據中國公認會計原則編製的法定財務報表經由寧夏五岳聯合會計師事務所審核。
- (h) 於二零一七年二月進行收購後概無刊發法定財務報表。收購前，該實體截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度根據中國公認會計原則編製的法定財務報表經由廈門東友會計師事務所有限公司審核。

\* 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

## 2. 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則編製。貴集團於編製整段往績記錄期間的歷史財務資料時已提前採納自二零一七年一月一日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則及相關過渡性條文。

歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製，惟生物資產按公平值減銷售成本計量除外。

### 綜合基準

綜合財務報表包括 貴集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即 貴集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有投資對象少於過半數的投票權或類似權利，則 貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃採用貫徹一致的會計政策就與 貴公司相同的往績記錄期間而編製。附屬公司的業績由 貴集團取得控制權之日起綜合入賬，並繼續綜合入賬至該控制權終止之日。

損益及其他全面收入各組成部分歸屬於 貴集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與 貴集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

倘事實及情況反映上述三項控制權因素中一項或多項有變，則 貴集團會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權益的變動(並無失去控制權)入賬為權益交易。

倘 貴集團失去對一間附屬公司的控制權，則其取消確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計換算差額；及確認(i)所收代價的公平值、(ii)任何保留投資的公平值及(iii)損益中任何因而產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收入內確認的 貴集團應佔部分按假設 貴集團直接出售相關資產或負債所須採用的相同基準，視乎情況重新分類至損益或保留盈利。

### 3. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

貴集團並無於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂本	股份支付交易的分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號修訂本	應用香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的預付款項特性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號修訂本	澄清香港財務報告準則第15號客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司或合營企業的投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業 <sup>1</sup>

## 附錄一

## 會計師報告

香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第22號  
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第23號  
二零一四年至二零一六年週期的年度改進

二零一五年至二零一七年週期的  
年度改進

外幣交易及預收(付)代價<sup>1</sup>

稅務處理的不確定性<sup>2</sup>

香港財務報告準則第1號及香港財務報告準則  
第28號的修訂本<sup>1</sup>

下列準則的修訂本：

- 香港財務報告準則第3號業務合併<sup>2</sup>
- 香港財務報告準則第11號共同安排<sup>2</sup>
- 香港會計準則第12號所得稅<sup>2</sup>
- 香港會計準則第23號借貸成本<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 並無釐定強制生效日期，惟可供採納

預期將適用於 貴集團的該等香港財務報告準則的進一步資料載述如下。在該等準則當中，香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號將適用於本集團截至二零一八年十二月三十一日止的財政年度，並預期於採納後造成影響。儘管管理層已進行該等準則的估計影響進行詳細評估，但該評估乃根據本集團目前可得的資料(包括預期應用過渡規定選項及政策選項)得出。採納後的實際影響可與下述者不同，視乎應用準則及最終採納過渡規定及政策選項之時本集團可得的額外合理及可支持資料而定。

香港會計師公會於二零一六年八月頒佈了香港財務報告準則第2號修訂本，涉及三個主要領域：歸屬條件對現金結算的股份支付交易計量的影響；因預扣一定金額以履行僱員與股份支付有關的納稅義務而具有淨額結算特徵的股份支付交易的分類；以及對股份支付交易中條款和條件的修改導致其分類從現金結算變為權益結算的會計處理。修訂本澄清，在衡量權益結算的股份支付時用於入賬歸屬條件的方法也適用於現金結算的股份支付。修訂本還引進了一項例外規定，即在滿足某些條件下，因預扣一定金額以履行僱員納稅義務而具有淨額結算特徵的股份支付交易，可完全分類為權益結算的股份支付交易。此外，修訂本澄清，如果現金結算的股份支付交易的條款和條件修改後變為權益結算的股份支付交易，則該交易自修改之日起入賬列為權益結算交易。於採納時，實體須應用修訂而不重列以往期間，但若其選擇採納全部三項修訂且均符合其他標準，則允許追溯性應用。 貴集團預期於二零一八年一月一日起採納修訂本。修訂本預期不會對 貴集團的財務報表產生任何重大影響。

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起，以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的所有先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理方面的新規定。 貴集團將自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團將不會重列比較資料並將就二零一八年一月一日的期初權益結餘確認任何過渡調整。於二零一七年，本集團已對採納香港財務報告準則第9號的影響進行詳細評估。 貴集團預期採納香港財務報告準則第9號不會對金融資產的分類及計量產生重大影響。

香港財務報告準則第9號規定以攤銷成本或按公平值計入其他全面收入的債務工具、租賃應收款項、貸款承擔及根據香港財務報告準則第9號毋須按公平值計入損益入賬的財務擔保合約的減值，應按十二個月或全期基準根據預期信貸虧損模式入賬。 貴集團將運用簡化的方法，並根據所有貿易應收款項餘下年期所有現金短缺的現值估計記錄全期預期虧損。根據本集團董事

## 附錄一

## 會計師報告

作出的評估，倘本集團應用預期信貸虧損模式，本集團於二零一八年一月一日確認的減值虧損累計金額將較香港會計準則第39號項下確認的累計金額微升，乃主要由於就貿易應款項作出預期信貸虧損撥備所致。預期信貸虧損項下確認該等進一步減值將減少二零一八年一月一日的期初保留溢利。

香港財務報告準則第9號修訂本於二零一七年十二月頒佈，允許具有預付特性的金融資產以准許或要求借方或貸方就提前終止以攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的合約支付或收取合理補償。該等修訂澄清，金融資產通過「單一支付未償還本金及利息」的準則，而不顧導致合約提前終止的事件或情況並不計及訂約方就提前終止支付或收取的合理補償。本集團預期自二零一九年一月一日採納該等修訂，並豁免過往期間的重列比較資料。過往賬面值及經調整賬面值之間的任何差異將於權益期初結餘中確認。由於本集團並無任何具有預付特性的債務工具及提前終止的補償，故該等修訂並無應用於本集團。此外，誠如香港財務報告準則第9號結論基準的修訂本所澄清，並不會導致撤銷確認的修訂金融負債所產生收益或虧損(以原先實際利率貼現合約現金流變動計算)即時於損益確認。由於該澄清並無特殊豁免，故須追溯應用該規定。本集團現時的會計政策符合該澄清，因而預期採納修訂本不會對本集團造成任何影響。

於二零一四年七月頒佈的香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，以將自客戶合約產生的收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權獲得的交換代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更為結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認規定。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的要求。於初次應用該準則時，須應用全面追溯或採納經修訂追溯應。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂本，以處理識別履約責任、主事人與代理人的應用指引及知識產權許可以及過渡的實施問題。該等修訂本亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更一致地應用及降低應用有關準則的成本及複雜程度。本集團將自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號，並計劃採納香港財務報告準則第15號的過渡性條文以確認初次採納的累計影響，作為調整於二零一八年一月一日的保留盈利期初結餘。此外，本集團計劃僅對於二零一八年一月一日前未完成的新合約應用新規定。本公司董事預期，未來應用香港財務報告準則第15號可能導致作出更多披露，然而，彼等預期，應用香港財務報告準則第15號將不會對於未來報告期間確認的收益時間及計量造成重大影響。

香港財務報告準則第16號於二零一六年五月頒佈，以取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(詮釋常務委員會)–詮釋第15號經營租賃–優惠及香港(詮釋常務委員會)–詮釋第27號評估涉及租賃法定形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括承租人適用的兩項租賃確認豁免–低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃款項為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產

(即使用權資產)。除非使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，或涉及已應用重估模型的物業、廠房及設備類別，否則使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支。承租人亦將須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定未來租賃款項的指數或比率變更而引致該等款項變更。承租人一般將確認重新計量租賃負債的數額為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號下的出租人會計處理與香港會計準則第17號下的會計處理大致維持不變。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人較根據香港會計準則第17號作出更廣泛的披露。承租人可選擇以全面追溯或經修訂追溯的方法應用該準則。本集團預期於2019年1月1日起採納香港財務報告準則第16號。本集團現正評估採納香港財務報告準則第16號後的影響，且正考慮會否選擇利用現有可行權宜方法，以及將會採用的過渡方式及寬免。誠如附註37所載列，於二零一七年十二月三十一日，根據辦公室處所及農地的不可撤銷經營租賃的未來最低租賃款項總額分別約為人民幣614,000元及人民幣15,000元。採納香港財務報告準則第16號後，當中所列部分金額或需確認為新使用權資產及租賃負債。然而，本集團需作進一步分析，以確定將予確認的新使用權資產及租賃負債，包括但不限於涉及低價值資產租賃及短期租賃的任何金額、所選其他可行權宜方法及寬免以及採納日期前訂立的新租賃。

香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第22號於二零一七年六月頒布，就於實體預收或預付外幣代價及確認非幣值資產或負債的情況下採用香港會計準則第21號時該如何釐定交易日期提供指引。此項詮釋澄清釐定用於初步確認相關資產、開支或收入(或當中部分)的匯率的交易日期，為實體初步確認因繳付或收取預先代價所產生的非幣值資產(如預付款項)或非現金負債(如遞延收入)的日期。倘確認相關項目涉及多次預付或預收款項，實體須釐定各次預付代價或預收代價的交易日期。實體可自報告期初(即實體首次應用該詮釋)或上一個報告期初(於實體首次採用該詮釋的報告期內在財務報表作為比較資料呈列)時按全面追溯基準或前贍基準應用該詮釋。本集團預期自二零一八年一月一日起以前贍方式採用該詮釋。預期該等修訂不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第23號於二零一七年七月頒布，應對當處理稅項涉及影響應用香港會計準則第12號的不確定性(一般稱為「不確定稅務狀況」)時的所得稅(即時及遞延)會計方法。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍以外的稅項及徵費，亦無特別包含有關與不確定稅項處理相關的利息及罰款的要求。該詮釋主要應對(i)實體是否分開考慮不確定稅項處理；(ii)實體對由稅務機構評核稅項處理作出的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅務虧損、稅項基礎、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及狀況作出的變動。該詮釋須以全面追溯方式(不得事後追溯)，或以應用的累計影響(作為於初步應用日期期初權益作出的調整)作出追溯應用，而毋須重列比較資料。本集團預期自二零一九年一月一日起採納該詮釋。預期該等修訂不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。



#### 4. 重大會計政策概要

##### 業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓代價按收購日期的公平值計量，即 貴集團所轉讓資產、貴集團為被收購方前擁有人所承擔負債以及 貴集團為換取被收購方控制權所發行股權於收購日期的公平值總和。就各項業務合併而言，貴集團會選擇是否按公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量被收購方中的非控股權益（其屬現時所有權權益，並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔淨資產）。非控股權益的所有其他組成部分按公平值計量。收購有關成本於產生時支銷。

於收購業務時，貴集團會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件評估所得金融資產及所承擔金融負債，以適當分類及指定，包括將嵌入式衍生工具與被收購方主合約分開。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權應按收購日期的公平值重新計量，而產生的任何收益或虧損於損益內確認。

將由收購方轉讓的任何或然代價按於收購日期的按公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量且公平值變動於損益中確認。分類為權益的或然代價毋須重新計量，且其後結算於權益內入賬。

商譽初步按成本計量，即所轉讓代價、就非控股權益已確認金額及 貴集團先前持有被收購方股權的任何公平值之和超出所收購可識別淨資產及所承擔負債的部分。倘是項代價及其他項目之和低於所收購淨資產的公平值，有關差額在重估後於損益中確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，倘有事件或情況變動表明賬面值可能出現減值，則會更為頻繁地進行減值測試。貴集團每年於十二月三十一日進行商譽減值測試。就減值測試而言，於業務合併時所收購商譽自收購日期起分配至預期將受益於合併協同效應的 貴集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論 貴集團的其他資產或負債是否被分配至該等單位或單位組別。

減值透過評估與商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽所確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽被分配至現金產生單位（或現金產生單位組別），而該單位內的部分業務被出售，與被出售業務有關的商譽將於釐定出售該業務的收益或虧損時計入該業務賬面值。在該等情況下被出售的商譽按被出售業務的相對價值及保留的現金產生單位部分計量。

### 公平值計量

公平值為在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公平值計量假設出售資產或轉讓負債的交易於該資產或負債的主要市場，或(在無主要市場的情況下)對該資產或負債最有利的市場進行。該主要或最有利市場必須為 貴集團可進行交易的市場。資產或負債的公平值採用假設市場參與者於按其最佳經濟利益行事的情況下，其為資產或負債定價時所用的假設計量。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過以其最大及最佳用途使用該資產或透過將該資產出售予將以其最大及最佳用途使用該資產的另一市場參與者產生經濟利益的能力。

貴集團採用在有關情況下屬適當且可獲得充足數據的估值方法計量公平值，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量避免使用不可觀察輸入數據。

所有於歷史財務資料中計量或披露公平值的資產及負債按對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據分類至下述公平值等級：

- 第一級 — 根據相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 根據對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據為可直接或間接觀察所得輸入數據的估值方法
- 第三級 — 根據對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據為不可觀察所得輸入數據的估值方法

就於歷史財務資料中按經常基準確認的資產及負債而言， 貴集團於各報告期末根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據重新評估分類，以釐定各等級之間有否出現轉撥。

### 非金融資產減值

倘出現減值跡象，或當需要為資產(存貨及金融資產除外)進行年度減值測試時，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本的較高者計算，並就個別資產釐定，除非該資產並不產生大致獨立於其他資產或資產組別產生的現金流入則另作別論，在此情況下可收回金額就該資產所屬的現金產生單位釐定。

僅當資產賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量以稅前貼現率貼現至其現值，而該貼現率反映當前市場對貨幣時間價值的評估及資產的特定風險。在與減值資產功能相符的開支類別中，減值虧損於產生期間自損益中扣除。

於各報告期末，將評估是否有跡象顯示早前確認的減值虧損可能不再存在或可能已減少。倘存在有關跡象，則估計可收回金額。早前就商譽以外資產確認的減值虧損，僅在用以釐定該資產可收回金額的估計出現變動時方會撥回，然而，有關數額不得高於倘於過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。該等減值虧損的撥回於其產生期間計入損益表。

**關聯方**

倘符合下列條件，該方被視為與 貴集團有關聯：

- (a) 該方屬下列人士或該人士的近親，而該人士
  - (i) 對 貴集團擁有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對 貴集團具有重大影響力；或
  - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員；

或

- (b) 該方為符合任何下列條件的實體：
  - (i) 該實體與 貴集團為同一集團的成員公司；
  - (ii) 某一實體為另一實體(或另一實體母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
  - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
  - (iv) 某一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司；
  - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)所識別人土控制或共同控制；
  - (vii) 於(a)(i)所識別人土對該實體具有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；及
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

**物業、廠房及設備以及折舊**

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價以及使該資產達至營運狀況及地點作擬定用途的任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入營運後產生的支出(例如維修費及保養費)一般於其產生期間在損益表內扣除。在符合確認條件的情況下，重大檢查的支出可列作置換於資產賬面值中撥充資本。倘物業、廠房及設備的重要部分須不時更換， 貴集團須將該等部分確認為具特定可使用年期的個別資產並作出相應折舊。

## 附錄一

## 會計師報告

折舊乃按直線基準將各項物業、廠房及設備的成本於其估計可使用年期內撤銷至其剩餘價值計算得出。就此目的而採用的主要年率如下：

樓宇	5%至20%
租賃物業裝修	5%至20%
廠房及機器	9%至48%
傢俱及固定裝置	10%至50%
汽車	20%至33.3%
葡萄園基礎設施	10%至50%
生產性植物	租期或5% (以較短者為準)

倘部分物業、廠房及設備項目的可使用年期不同，則該項目的成本將按合理基準於各部分分配，而各部分將分別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度截止日檢討及作出調整(倘適當)。

物業、廠房及設備項目以及初步確認的任何重大部分於出售後或預期日後使用或出售不再產生經濟利益時取消確認。於資產取消確認年度損益表中確認的出售或棄用而產生的任何收益或虧損，為相關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指建築中的樓宇及到期前的生產性植物，按其成本減任何減值虧損列賬且不計提折舊。成本包括建築／種植期內的直接建築／種植成本。在建工程於竣工且可供使用時，將重新分類至物業、廠房及設備的適當類別。

### 生物資產

生物資產包括採收前租賃農地內的葡萄，其因採收前的生長期短而分類為流動資產。

生物資產按公平值減自初步計量直至採收的銷售成本列賬，惟公平值由於未獲得市場報價及並無可靠的替代估計以釐定公平值而無法可靠計量除外，於此情況下，該等資產按已產生的增加重的成本扣除減值虧損。

一旦公平值能可靠計量，生物資產會按公平值減銷售成本計量，公平值變動將於其產生期間的綜合損益表中確認。

符合生產性植物定義的生物資產(即葡萄樹)屬於香港會計準則第16號物業、廠房及設備的範疇。生產性植物於達致能以管理層擬採取的方式經營所需的地點及狀況之前，按與物業、廠房及設備的自建項目相同的方式入賬。於初步確認後，生產性植物於成熟前按累計成本減任何減值計量。生產性植物成熟後按成本減任何後續累計折舊及減值計量，而變動於損益中確認。

葡萄樹以生產性植物呈列及入賬(參見「物業、廠房及設備」)。然而，於葡萄樹上生長的新鮮果實以生物資產入賬，直至採收為止。已採收的葡萄按公平值減採收時的銷售成本轉撥至存貨。採收時的公平值按同類水果於採收日期或前後的市場現行售價為基準。

銷售成本包括遞增銷售成本(包括拍賣商費用、支付予經紀及經銷商的佣金以及運送至市場的估計成本)，但不包括融資成本及所得稅。

### 經營租賃

資產所有權的絕大部分回報及風險由出租人保留的租賃列為經營租賃。倘 貴集團為承租人，經營租賃項下的應付租金(扣除自出租人收取的任何優惠)按直線法於租期內於損益表中扣除。

經營租賃項下預付土地租賃付款初步按成本列賬，其後於租期內以直線法確認。

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時被分類為貸款及應收款項(倘適用)。金融資產於初步確認時以公平值加收購金融資產收購應佔的交易成本計量。

金融資產的所有常規買賣概於交易日期(即 貴集團承諾購買或出售資產的日期)確認。常規買賣指須於按照一般規定或市場慣例指定的期間內交付資產的金融資產買賣。

#### 後續計量

貸款及應收款項為無活躍市場報價但具有固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產後續使用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。於計算攤銷成本時需考慮收購時的任何折讓或溢價，並包括實際利率組成部分的費用或成本。按實際利率法計算的攤銷計入損益表的其他收入及收益內。減值產生的虧損於損益表的貸款融資成本及應收款項的其他開支內確認。

#### 取消確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)於下列情況下一般將會取消確認(即從 貴集團綜合財務狀況表移除)：

- 收取該項資產現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取該項資產現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排承擔向第三方全數支付(並無出現重大延誤)所收取現金流量的責任；且(a) 貴集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

凡 貴集團已轉讓其收取該項資產現金流量的權利或作出一項轉付安排，其會評估是否以及於何種程度上保留資產所有權的風險及回報。倘並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該項資產的控制權，則以 貴集團持續參與該資產的程度為限， 貴集團繼續確認已轉讓的資產。在該情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按可反映 貴集團所保留權利及責任的基準計量。

以所轉讓資產擔保形式的持續參與按資產原賬面值與 貴集團可能須償還的最高代價金額中的較低者計量。

### 金融資產減值

貴集團於各報告期末評估是否有客觀證據表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘初步確認資產後發生的一宗或多宗事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量造成影響且有關影響能可靠地估計，則存在減值。減值證據可能包括一名債務人或一組債務人面臨嚴重的財務困難、拖欠或逾期支付利息或本金、可能將破產或進行其他財務重組以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目或與違約有關的經濟狀況變動。

#### 按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，貴集團首先會就個別屬重大的金融資產個別評估是否存在減值，或就個別屬不重大的金融資產共同評估是否存在減值。倘貴集團釐定個別評估的金融資產(無論是否屬重大)並無客觀證據顯示存在減值，則該項資產會歸入一組具有類似貸款風險特徵的金融資產內，並共同評估減值。經個別評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產，不會納入共同減值評估內。

已識別的任何減值虧損金額按資產的賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值之間的差額計量。估計未來現金流量的現值按該金融資產的原實際利率(即初步確認時計算的實際利率)貼現。

資產的賬面值透過使用撥備賬扣減，虧損於損益表內確認。利息收入持續採用計量減值虧損時貼現未來現金流量所使用的利率按已扣減賬面值累計。倘預期貸款及應收款項實際上日後無法收回且所有抵押品已變現或轉撥至貴集團，則貸款及應收款項連同任何相關撥備一併撇銷。

倘於其後期間估計減值虧損金額因確認減值後發生的事件而增加或減少，則透過調整撥備賬增加或減少先前確認的減值虧損。倘撇銷於其後收回，則有關收回款項計入損益表內的其他開支。

### 金融負債

#### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款或於實際對沖中指定作對沖工具的衍生工具(倘適當)。

所有金融負債均按公平值初步確認，倘為貸款及借款，則應扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯公司／關聯方金額以及計息銀行及其他借款。

### 後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

#### 貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響不大，則按成本列賬。於取消確認負債時及透過實際利率進行攤銷過程中的盈利及虧損在損益表內確認。

攤銷成本透過計及收購時的任何折讓或溢價及組成實際利率一部分的費用或成本計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

#### 取消確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或屆滿，即取消確認金融負債。

倘一項現有金融負債被另一項來自同一出借人但條款大不相同的金融負債所取代，或一項現有負債的條款經重大修改，則該項取代或修改被視為取消確認原有負債及確認一項新負債，而各自賬面值的差額則於損益表內確認。

#### 抵銷金融工具

倘有現行可強制執行的法定權利抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債，則會抵銷金融資產及金融負債並於財務狀況報表內呈報淨額。

#### 存貨

存貨按成本或視作自生物資產採收的農產品成本與可變現淨值之間的較低者入賬。成本按加權平均基準釐定，倘為在製品及製成品，則包括直接材料、直接人工以及適當比例計算的間接成本。可變現淨值根據估計售價減完成及出售時估計將產生的任何成本計算。

#### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期存款及高流動性、可隨時兌換為已知金額的現金而毋須承受重大價值變動風險，且一般於購入後三個月內的短時間到期的短期投資，但不包括須應要求償還及構成貴集團現金管理一部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及用途不受限制的銀行存款。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認項目有關的所得稅於損益外的其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債經計及貴集團經營所在國家現行的詮釋及慣例後，根據於有關報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，按預期自稅務機關退回或繳付予稅務機關的金額計量。

## 附錄一

## 會計師報告

遞延稅項採用負債法就有關報告期末資產及負債的稅基與其用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債是由初步確認商譽或並非業務合併的交易中的資產或負債而產生，且於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司投資有關的應課稅暫時差額而言，倘撥回暫時差額的時間可受控制，而暫時差額於可預見未來可能不會撥回。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產僅在可能以應課稅溢利抵扣可扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損的情況下予以確認，惟下列情況除外：

- 因有關可扣減暫時差額的遞延稅項資產是由初步確認並非業務合併的交易中的資產或負債而產生，且於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司投資有關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅在有關暫時差額將可能於可預見未來撥回且將有可動用該等暫時差額予以抵扣的應課稅溢利的情況下，予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利以動用所有或部分遞延稅項資產為止。於各報告期末，將重新評估未確認的遞延稅項資產並在有可能有足夠應課稅溢利以收回所有或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債根據報告期末前已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，按預期將適用於資產變現或負債清償期間的稅率計量。

僅當擁有可合法執行權利的貴集團可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債有關同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

### 撥備

倘現有責任(法律或推定)因過往事件產生，且未來可能須撥付資源以履行該責任，並可就有關責任金額作出可靠估計時，則確認撥備。

倘貼現具有重大影響，確認的撥備金額應為預期日後履行責任須支付的開支於各報告期間結束時的現值。倘貼現現值金額隨時間推移而增加，則增加金額計入損益表中的融資成本內。

### 政府補助

在合理保證將會收取補助及符合所有附帶條件時，政府補助將按其公平值確認。倘補助與開支項目有關，則於擬獲該補助補償的費用支銷的期間內以系統基準確認為收入。

倘該項補助與資產有關，則公平值計入遞延收入賬，並於有關資產預計可使用年期以每年等額分期款項撥入損益表或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊費用的方式撥入損益。



### 收益確認

倘經濟利益有可能流向 貴集團，且有關收益能可靠地計量，則收益按下列基準確認：

- (a) 就銷售貨品而言，於所有權的重大風險及回報轉予買方，且 貴集團不再保留通常與所有權有關的管理參與權及所售貨物的實際控制權時予以確認；
- (b) 就提供服務而言，於提供服務後予以確認；及
- (c) 利息收入根據應計基準按金融工具在預計年限或更短期間(倘適用)內將估計日後收取的現金貼現至金融資產賬面淨值的利率，以實際利率法予以確認。

### 僱員福利

#### 退休金計劃

貴集團根據強制性公積金計劃條例，設有定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，以供該等合資格參與強積金計劃的僱員參與。供款按僱員基本薪金的一個百分比計算，並根據強積金計劃的規則於應繳納供款時自損益表扣除。強積金計劃的資產與 貴集團的資產分開，並由獨立管理基金持有。 貴集團的僱主供款於其作出強積金計劃供款時全數歸僱員所有。

貴集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加由當地市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其工資成本的某個百分比向中央退休金計劃作出供款。有關供款於其根據中央退休金計劃規則應予繳納時自損益表扣除。

### 借款成本

因收購、建造或生產合資格資產(即需要長時間籌備方可作其擬定用途或銷售的資產)而產生的直接借款成本，均資本化為該等資產的部分成本。於該等資產已大致上可作其擬定用途或銷售時，該等借款成本不再撥充資本。在特定借款撥作合資格資產的支出前暫時用作投資所賺取的投資收入，自資本化借款成本中扣除。所有其他借款成本均於其產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金而產生的利息及其他成本。

### 股息

末期股息在股東大會上獲股東批准時確認為負債。

中期股息於建議同時宣派，蓋因 貴公司的組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

### 外幣

本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。由於大部分附屬公司的功能貨幣為人民幣，故過往財務資料人民幣呈列。 貴集團旗下各實體自行決定其功能貨幣，且計入各實體過往財務資料內的項

目均以該功能貨幣計量。該等於 貴集團旗下的實體所錄得的外幣交易初步按交易日期其各自的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按各報告期間結束時的功能貨幣匯率重新換算。所有因結算或換算貨幣項目產生的差額均計入損益表。

過往成本以外幣計量的非貨幣項目按最初交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目按釐定公平值日期的匯率換算。處理重新換算非貨幣項目所產生的收益或虧損，與確認有關項目的公平值變動所產生的收益或虧損一致(即已在其他全面收入或損益確認的公平值收益或虧損的項目換算差額亦分別在其他全面收入或損益確認)。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於各報告期間結束時，該等實體的資產及負債按各報告期間結束時的匯率換算為 貴公司的呈列貨幣，其損益表則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

所產生匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，有關該特定海外業務的其他全面收入組成部分於損益表確認。

因收購海外實體所產生的任何商譽及任何因收購所產生的資產及負債的賬面公平值調整均視為海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，以外幣(人民幣除外)經營的現金流量按現金流量日期的匯率換算為人民幣。全年產生的海外附屬公司經常性現金流量按年內加權平均匯率換算為人民幣。

## 5. 重大會計判斷及估計

編製過往財務資料時，管理層須作出會影響所呈報收益、開支、資產及負債金額以及或有負債披露的判斷、估計及假設。然而，有關該等假設及估計的不確定因素可能導致於日後需對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

有關對於過往財務資料確認的金額造成最重大影響以及對下一個財政年度內引致資產及負債賬面值重大調整的重大風險的主要判斷、估計及假設載列如下：

### 生物資產的公平值計量及估值程序

就財務報告而言，貴集團的生物資產按公平值減銷售成本計量。貴公司董事已委聘合資格外部估值師以確定公平值計量的適用估值方法及輸入數據。

在估計生物資產的公平值時，貴公司使用可得的市場可觀察數據。當無法取得第一級輸入數據時，貴集團委聘第三方合資格估值師進行估值。管理層與合資格外部估值師緊密合作制定有關模型適用的估值方法及輸入數據。管理層定期向貴公司董事會報告外部估值師的研究結果。

#### 物業、廠房及設備的可使用年期

於應用有關物業、廠房及設備折舊的會計政策時，管理層根據使用物業、廠房及設備的行業經驗及參考有關行業規範，估計各類物業、廠房及設備的可使用年期。倘物業、廠房及設備的實際可使用年期由於商業及技術環境變動而短於原估計可使用年期，則有關差額將影響餘下可使用年期的折舊費用。

#### 撇減存貨至可變現淨值

撇減存貨至可變現淨值的處理按存貨的估計可變現淨值作出。撇減的評估涉及管理層的判斷及估計。倘原估計與實際結果或未來的預期相異，有關差額將會對存貨的賬面值造成影響，並影響估計變動期間的存貨撇減支出／撥回。

#### 貿易及其他應收款項的減值

貴集團就因其債務人無法作出所需付款而產生的估計虧損計提撥備。貴集團根據其貿易應收款項及其他應收款項結餘的賬齡、債務人的信譽及過往撇銷經驗作出估計。倘其債務人的財務狀況惡化致使實際減值虧損可能高於預期，則貴集團須修訂作出撥備的基準，而其未來業績將受影響。

#### 非金融資產的減值

貴集團於各報告期間結束時就所有非金融資產評估有否出現任何減值跡象。倘有跡象顯示賬面金額可能無法收回，則會對非金融資產進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額(即其公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者)時即存在減值。公平值減銷售成本是根據類似資產按公平原則進行具約束力銷售交易所得數據或可觀察市場價格減出售該項資產的增量成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計該項資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適貼現率以計算該等現金流量的現值。

#### 分派股息產生的預扣稅

根據中國企業所得稅法，於中國內地的外資企業須就向海外投資者宣派的股息繳納10%預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並應用於二零零七年十二月三十一日後產生的盈利。倘中國內地與海外投資者的司法權區訂有稅務協定，則可申請較低預扣稅率。就貴集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，貴集團須就該等於中國內地成立的附屬公司自二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，貴集團須繳納預扣稅的未匯出盈利分別約為人民幣152,070,000元、人民幣153,966,000元及人民幣119,897,000元。由於董事認為，貴集團於中國內地成立且須繳納預扣稅的附屬公司可能於可見未來分派未匯出盈利，故就未匯出盈利部分所產生的應付預扣稅確認遞延稅項負債。倘最終分派盈利部分多於初始記錄金額，有關差額將對作出分派期間的所得稅產生影響。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，已就預扣稅分別確認遞延稅項人民幣10,093,000元、人民幣10,470,000元及人民幣9,219,000元。

#### 商譽減值

貴集團最少每年釐定商譽是否減值。此須估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。估計使用價值須由貴集團對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，並選擇合適貼現率以計算該等現金流量的現值。

## 6. 分部資料

#### 經營分部

由於在往績記錄期間葡萄酒產品的生產及分銷佔貴集團收益、支出、資產、負債及資本開支90%以上，故並無就貴集團呈列經營分部資料。

#### 地區資料

由於在往績記錄期間貴集團超過90%的收益及資產均來自中國的客戶及業務，故並無就貴集團呈列地區資料。

#### 主要客戶資料

下表載列於往績記錄期間佔貴集團向若干客戶作出的銷售產生的收益10%或以上的收益：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
客戶A .....	33,280	37,669	46,767
客戶B .....	9,126	8,928	—*
客戶C .....	7,769	—*	—*
客戶D .....	7,446	—*	—*

\* 表示低於貴集團相應年內或期內收益的10%。

## 附錄一

## 會計師報告

### 7. 收益、其他收入及收益淨額

收益指扣除退貨及交易折扣後售出貨品的發票淨值。

收益、其他收入及收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益			
銷售貨品.....	68,436	53,367	70,384
其他收入			
銀行利息收入.....	81	150	372
其他利息收入.....	550	—	—
政府補助*.....	1,546	452	1,190
向一名關聯方提供營銷材料淨額.....	10	—	—
關聯方旅遊業及服務收入淨額.....	33	41	3
其他.....	333	113	260
	2,553	756	1,825
收益			
出售物業、廠房及設備項目收益淨額.....	155	201	213
其他收入及收益淨額.....	2,708	957	2,038

\* 貴集團就其附屬公司投資山西省及寧夏回族自治區內地方社區以及本集團對上海葡萄酒業的貢獻獲得各項政府補助。所獲得的政府補助(尚未因此承擔相關開支)列入綜合財務狀況表中的遞延收入。該等補助並無尚未達成的條件或與之相關的或然事項。

### 8. 融資成本淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行貸款利息.....	1,228	1,163	1,072
減：政府補助*.....	—	(540)	(500)
	1,228	623	572

\* 截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團就支持地方農業業務的利息開支獲得政府補助。當政府補助條件達成時，所獲得政府補助自利息開支中扣除。該等補助並無尚未達成的條件或與之相關的或然事項。

## 附錄一

## 會計師報告

### 9. 除稅前溢利

貴集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	截至十二月三十一日		
		止年度		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售存貨成本.....		12,693	11,981	13,726
僱員福利開支(包括董事薪酬 (附註10)):				
工資及薪金.....		5,588	5,784	8,521
退休計劃供款(定額供款計劃).....		1,628	1,566	1,699
		<u>7,216</u>	<u>7,350</u>	<u>10,220</u>
折舊.....	15	11,816	11,302	10,461
減：已發放政府補助.....		(2)	(22)	(22)
減：已資本化至存貨的金額.....		(258)	(289)	(314)
		<u>11,556</u>	<u>10,991</u>	<u>10,125</u>
預付土地租賃款項攤銷.....	16	892	899	901
減：已資本化至生物 資產的金額.....		(277)	(291)	(348)
		<u>615</u>	<u>608</u>	<u>553</u>
經營租賃項下最低租賃付款				
—辦公室.....		230	218	753
—農地.....		—	4	4
		<u>230</u>	<u>222</u>	<u>757</u>
核數師薪酬.....		77	79	80
[編纂]開支.....		—	—	[編纂]
存貨撇銷 <sup>^</sup> .....		58	130	11
貿易應收款項減值 <sup>#</sup> .....		—	17	—
於採收日期農產品公平值變動 所產生的虧損／(收益)*.....	20	(3,013)	249	(884)
匯兌差額淨值.....		<u>706</u>	<u>305</u>	<u>150</u>

\* 於採收日期農產品公平值變動所產生的虧損／(收益)計入往績記錄期間綜合損益表的「銷售成本」。

# 以上項目計入往績記錄期間綜合損益表的「其他開支及虧損」。

<sup>^</sup> 以上項目計入往績記錄期間綜合損益表的「銷售成本」。

## 附錄一

## 會計師報告

### 10. 董事薪酬

往績記錄期間的董事薪酬如下：

	截至十二月三十一日 止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金 .....	—	—	471
其他酬金：			
薪金、津貼及實物福利 .....	—	—	86
酌情花紅 .....	—	—	—
與表現掛鉤的花紅 .....	—	—	—
退休計劃供款 .....	—	—	8
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>565</u>

#### (a) 執行董事

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	酌情花紅	退休計劃 供款	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零一五年 十二月三十一日止年度</b>					
陳芳 .....	—	—	—	—	—
王穗英 .....	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>截至二零一六年 十二月三十一日止年度</b>					
陳芳 .....	—	—	—	—	—
王穗英 .....	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>截至二零一七年 十二月三十一日止年度</b>					
陳芳 .....	264	86	—	8	358
王穗英 .....	—	—	—	—	—
范智超 .....	133	—	—	—	133
	<u>397</u>	<u>86</u>	<u>—</u>	<u>8</u>	<u>491</u>

於往績記錄期間，概無有關董事已放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

王穗英於二零一七年七月二十一日辭任 貴公司執行董事，而范智超於二零一七年七月二十四日獲委任為 貴公司執行董事。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 非執行董事

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金			
侯旦丹 .....	—	—	37
周灝 .....	—	—	37
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>74</u>

於往績記錄期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。侯旦丹及周灝於二零一七年七月二十四日獲委任為本公司非執行董事。

### (c) 獨立非執行董事

於往績記錄期間後，何正德、林良友及Alec Peter Tracy於[編纂]獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於往績記錄期間，概無向彼等支付董事袍金或其他酬金。

## 11. 五名最高薪酬僱員

於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的五名最高薪酬僱員不包括董事，而截至二零一七年十二月三十一日止年度的五名最高薪酬僱員包括一名董事。該名董事的薪酬詳情載於上文附註10。於往績記錄期間的餘下非董事最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利 .....	1,002	1,022	959
與表現掛鉤的花紅 .....	46	54	110
退休計劃供款 .....	154	162	126
	<u>1,202</u>	<u>1,238</u>	<u>1,195</u>

薪酬屬以下範疇的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	僱員人數		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
零至1,000,000港元 .....	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>

於往績記錄期間， 貴集團並無向董事或任何五名最高薪酬僱員支付任何薪酬作為彼等加入 貴集團或於加入 貴集團時的獎勵或作為離職補償。



## 12. 所得稅

貴集團須就於 貴集團成員公司所在及經營的司法權區產生或所得溢利，按實體基準繳納所得稅。

由於 貴集團於往績記錄期間並無在香港產生應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法的實施細則，中國附屬公司的稅率為25%。

根據有關企業所得稅法及企業所得稅法的實施細則，於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度， 貴集團於中國從事農業經營的若干附屬公司將獲豁免繳納果樹栽培所得溢利的企業所得稅(「**企業所得稅**」)，惟須由中國地方稅務部門對 貴公司的附屬公司進行年度審閱且有關稅務豁免政策或法規未來可能會出現變動。

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團：				
即期—中國內地				
年度支出.....		6,434	5,614	7,995
過往年度撥備				
不足/(超額撥備).....		19	(383)	452
即期—香港				
年度支出.....		—	—	—
遞延稅項.....	30	1,797	425	(902)
年度稅項支出總額.....		<u>8,250</u>	<u>5,656</u>	<u>7,545</u>

## 附錄一

## 會計師報告

按 貴公司及其附屬公司所在國家(或司法權區)法定稅率計算的除稅前溢利適用稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前溢利.....	<u>26,608</u>		<u>16,941</u>		<u>8,659</u>	
按加權平均適用稅率						
計算的稅項.....	6,585	24.7	4,281	25.3	3,294	38.0
稅項豁免.....	(290)		517		88	
貴集團中國附屬公司可供						
分派溢利的預扣稅影響.....	1,547		877		1,124	
就上一期間即期稅項的調整..	19		(383)		452	
毋須繳稅收入.....	(696)		(614)		(1,189)	
不可扣稅開支.....	1,056		927		2,331	
自過往期間動用的						
稅項虧損.....	—		—		(66)	
未確認稅項虧損.....	<u>29</u>		<u>51</u>		<u>1,511</u>	
年度稅項支出.....	<u>8,250</u>	31.0	<u>5,656</u>	33.4	<u>7,545</u>	87.1

加權平均適用稅率按於有關司法權區溢利／虧損的適用加權平均國內稅率計算。加權平均適用稅率變動乃由 貴集團附屬公司於有關司法權區的盈利能力發生改變所致。

### 13. 股息

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按每股普通股人民幣9,714元計算的			
第一次二零一七年年中期股息.....	—	—	6,800
按每股普通股22,857港元(相當於每股			
普通股人民幣19,869元)計算的			
第二次二零一七年年中期股息.....	—	—	13,908
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>20,708</u>

於往績記錄期間後，於[編纂]，本公司向其股東宣派及批准特別股息人民幣10,000,000元。

### 14. 貴公司擁有人應佔每股盈利

由於重組及編製 貴集團於往績記錄期間的業績，載入每股盈利資料就本報告而言意義不大，故並無呈列每股盈利資料。

## 附錄一

## 會計師報告

### 15. 物業、廠房及設備

附註	樓宇	租賃物業 裝修	廠房 及機器	傢俬 及裝置	汽車	葡萄園 基礎設施	生產性 植物	在建工程	總計
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
於二零一五年一月一日：									
	43,891	4,647	14,222	10,967	241	1,659	7,319	4,597	87,543
	438	—	191	1,105	—	119	—	7,552	9,405
	—	—	—	(100)	—	—	(204)	(40)	(344)
9	(3,382)	(524)	(2,406)	(4,102)	(173)	(213)	(1,016)	—	(11,816)
	14	—	—	—	—	—	—	(14)	—
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日：									
	40,961	4,123	12,007	7,870	68	1,565	6,099	12,095	84,788
	—	—	373	774	—	—	16	3,799	4,962
	—	—	(3)	(633)	—	—	—	—	(636)
9	(3,402)	(517)	(2,369)	(3,671)	(50)	(252)	(1,041)	—	(11,302)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日：									
	37,559	3,606	10,008	4,340	18	1,313	5,074	15,894	77,812
	98	—	807	1,187	—	4	—	14,903	16,999
33	—	135	19	8	96	—	—	—	258
	(514)	—	—	(7)	—	(28)	—	(129)	(678)
9	(3,749)	(548)	(2,431)	(2,414)	(46)	(232)	(1,041)	—	(10,461)
	26,767	—	2,737	—	—	—	—	(29,504)	—
於二零一七年十二月三十一日：									
	60,161	3,193	11,140	3,114	68	1,057	4,033	1,164	83,930
於二零一五年十二月三十一日：									
	58,953	5,763	34,791	23,931	2,380	2,053	7,947	12,095	147,913
	(17,992)	(1,640)	(22,784)	(16,061)	(2,312)	(488)	(1,848)	—	(63,125)
	40,961	4,123	12,007	7,870	68	1,565	6,099	12,095	84,788
於二零一六年十二月三十一日：									
	58,953	5,763	35,137	17,724	2,380	2,053	7,963	15,894	145,867
	(21,394)	(2,157)	(25,129)	(13,384)	(2,362)	(740)	(2,889)	—	(68,055)
	37,559	3,606	10,008	4,340	18	1,313	5,074	15,894	77,812
於二零一七年十二月三十一日：									
	85,292	5,898	38,680	16,899	2,450	1,881	7,963	1,164	160,227
	(25,131)	(2,705)	(27,540)	(13,785)	(2,382)	(824)	(3,930)	—	(76,297)
	60,161	3,193	11,140	3,114	68	1,057	4,033	1,164	83,930

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，貴集團的葡萄園基礎設施及生產性植物的賬面淨值總額分別為人民幣2,328,000元、人民幣1,889,000元及人民幣1,447,000元，包括於各報告期間末貴集團正在申請土地使用權證的一幅土地上的葡萄園基礎設施及生產性植物。

## 附錄一

## 會計師報告

於往績記錄期間後，貴集團訂立協議出售於二零一七年十二月三十一日賬面淨值總額分別為人民幣630,000元及人民幣2,399,000元的出售集團(定義見附註43)，其擁有若干葡萄園基建及生產性植物。進一步詳情載於歷史財務資料附註43。

於二零一五年，作為地區納稅大戶，貴集團已自山西政府獲得一項住宅物業。於往績記錄期間末，貴集團正在申請物業證書。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，該住宅物業的賬面值分別為人民幣436,000元、人民幣414,000元及人民幣392,000元。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團賬面淨值總額為人民幣34,566,000元的若干物業、廠房及設備已抵押，以作為貴集團銀行融資的擔保(附註28及36)。

### 16. 預付土地租賃款項

	附註	於十二月三十一日		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值.....		17,192	16,385	15,623
添置.....		85	137	14
年內已確認.....	9	(892)	(899)	(901)
年末賬面值.....		16,385	15,623	14,736
計入預付款項、按金及 其他應收款項的即期部分.....	22	(883)	(898)	(900)
非即期部分.....		<u>15,502</u>	<u>14,725</u>	<u>13,836</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，賬面淨值總額分別為人民幣138,000元、人民幣111,000元及人民幣85,000元的預付土地租賃款項作為一幅土地的預付土地租賃款項，而貴集團於各報告期間結束時正在申請該土地的土地所有權證。

於往績記錄期間後，於[編纂]，貴集團訂立協議出售於二零一七年十二月三十一日賬面淨值為人民幣178,000元的出售集團(定義見附註43)，其擁有部分土地。進一步詳情載於歷史財務資料附註43。

於二零一六年十二月三十一日，賬面淨值總額為人民幣979,000元的預付土地租賃款項已抵押，以作為貴集團銀行融資的擔保(附註28及36)。

### 17. 於附屬公司的投資

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	於二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資(按成本).....	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

與附屬公司的未償還結餘為無抵押、免息及須按要要求償還。

18. 商譽

	附註	於十二月三十一日		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初成本.....		—	—	—
成本				
年初賬面值.....		—	—	—
收購附屬公司.....	33	—	—	1,361
年末成本.....		—	—	1,361
年末				
成本.....		—	—	1,361
賬面淨值.....		—	—	1,361

商譽減值測試

透過業務合併所得商譽乃分配至可呈報分部的銷售葡萄酒現金產生單位，以進行減值測試。

銷售葡萄酒現金產生單位的可收回金額已按使用價值計算方法予以釐定，而使用價值計算方法採用基於高級管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。於二零一七年十二月三十一日，適用於現金流量預測的貼現率為**23.9%**。用於推斷五年期以外的現金流量的增長率為**3%**。

於二零一七年十二月三十一日，已於銷售葡萄酒現金產生單位的使用價值計算方法中採用假設。以下闡述管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

預算毛利率—用作釐定分配至預算毛利率的價值的基準為緊接預算年度前年內所實現的平均毛利率，並就預期效率提升及預期市場發展作出上調。

貼現率—所使用的貼現率為稅前數並反映與有關單位有關的特定風險。

分配至主要假設的價值與外部資料來源一致。

貴公司董事認為，任何該等假設的任何合理可能變動均不會致使現金產生單位的可收回金額低於其賬面值。

## 附錄一

## 會計師報告

### 19. 存貨

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
原材料 .....	2,891	2,222	2,959
在製品 .....	70,193	72,971	67,073
製成品 .....	2,371	4,595	7,493
	<u>75,455</u>	<u>79,788</u>	<u>77,525</u>

### 20. 生物資產

生物資產(指在生產性植物上生長的葡萄)的變動概述如下：

	附註	於十二月三十一日		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初 .....		—	—	—
栽培所致增加 .....		2,700	2,720	3,075
於採收日期農產品公平值變動				
所產生的收益/(虧損) .....	9	3,013	(249)	884
轉撥已採收葡萄至存貨 .....		(5,713)	(2,471)	(3,959)
於年末 .....		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於往績記錄期間，貴集團已採收葡萄832噸、368噸及437噸。董事根據於或接近採收日期的市價計量採收時扣除銷售成本的葡萄公平值。

生物資產所產生栽培成本乃入賬為附加項目。所有葡萄均於每年八月下旬至九月末採收。採收過後，農地上的種植工作再次開始。董事認為，於報告期末採收前的葡萄並無活躍市場。於各年末的生長期內，採用市場法對已採收葡萄(「農產品」)進行估值及採用成本法對未成熟葡萄(「未成熟葡萄」)進行估值。直接原材料、直接勞工、勞工服務成本及所產生的栽培成本(包括化肥、殺蟲劑、勞工成本及農地租金)已於生長期的公平值計量中考量，且該等成本與其公平值相若。於採收期內，乃採用市場法，據此，於各年末，農產品的公平值乃按市價產品計算並於扣減銷售相關合理成本後對農產品數量作出估計。

葡萄的公平值計量乃分類為香港財務報告準則第13號公平值計量所界定的三個公平值等級的第三級公平值計量。重大不可觀察輸入數據主要為未成熟葡萄的重置成本及已採收葡萄的市價。

於往績記錄期間，各等級間並無發生轉撥。

## 附錄一

## 會計師報告

公平值乃由獨立合資格估值師艾華迪評估諮詢有限公司經參照作物的市價、種植區域、品種、生長條件、所產生成本及預期產量釐定。艾華迪評估諮詢有限公司位於香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓。

農產品公平值乃按所使用估值技術的輸入數據計算。下表列出有關如何釐定該等生物資產公平值(特別是所用估值技術及輸入數據)，以及基於公平值計量輸入數據可觀察程度的公平值計量分類(第1級至第3級)的公平值等級的資料。

生物資產	公平值等級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值的關係	範圍
未成熟葡萄.....	3	重置成本法 主要輸入數據為： 重置的各項成本	重置的各項成本	所產生成本越高，公平值越高	不適用
農產品.....	3	市場法 主要輸入數據為： 每千克(「千克」)葡萄市價。	葡萄市價	市價越高，公平值越高	二零一七年：每千克人民幣9.00元至每千克人民幣10.50元；二零一六年：每千克人民幣6.31元至每千克人民幣8.50元；二零一五年：每千克人民幣6.48元至每千克人民幣8.50元；因不同葡萄品種而異

### 敏感度分析

就農產品而言，市價或數量每增長10%將導致農產品價值增長10%，從而導致於二零一五年、二零一六年及二零一七年採收時的評估價值分別為人民幣6,284,000元及人民幣2,718,000元以及人民幣4,356,000元。市價或數量每減少10%將導致農產品價值減少10%，從而導致於二零一五年、二零一六年及二零一七年採收時的評估價值分別為人民幣5,142,000元及人民幣2,224,000元以及人民幣3,564,000元。

## 21. 貿易應收款項

附註	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
來自第三方的貿易應收款項.....	15,875	37,073	12,752
應收關聯公司款項..... (ii)	23,664	4,896	45
貿易應收款項..... (i)	<u>39,539</u>	<u>41,969</u>	<u>12,797</u>

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團主要以信貸方式與其客戶訂立貿易條款。信貸期一般為最多三個月。貴集團嚴格控制未償還應收款項，以將信貸風險降至最低。逾期結餘由高級管理層定期審閱。貴集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押或設立其他增強信貸措施。貿易應收款項不計息。

附註：

### (i) 貿易應收款項

於各報告期末時，按發票日期並扣除撥備後的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
60天內 .....	17,762	15,600	12,790
61至90天內 .....	1,142	215	7
超過90天 .....	20,635	26,154	—
	<u>39,539</u>	<u>41,969</u>	<u>12,797</u>

於各報告期末時，被視為並無減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
並無逾期或減值 .....	18,892	15,815	12,720
逾期少於90天 .....	427	694	77
逾期超過90天 .....	20,220	25,460	—
	<u>39,539</u>	<u>41,969</u>	<u>12,797</u>

### (ii) 應收關聯方款項

	附註	於十二月三十一日		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
福州驪園貿易有限公司 （「福州驪園」） .....	(a)	20,136	—	—
廈門荀福貿易有限公司 （「廈門荀福」） .....	(b)	3,515	4,880	—
陳昆 .....	(c)	3	16	23
陳芳 .....		3	—	10
陳進強 .....	(d)	7	—	12
		<u>23,664</u>	<u>4,896</u>	<u>45</u>



## 附錄一

## 會計師報告

附註：

- (a) 該公司由 貴集團控股股東陳芳全資擁有。於二零一六年十二月二日，福州驪園已向一名獨立第三方出售，並不再被視為關聯方。於二零一六年及二零一七年十二月三十一日的未償還結餘乃分類為應收第三方貿易款項。
- (b) 該公司於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度由 貴集團控股股東陳芳全資擁有，並自二零一七年二月二十二日起成為 貴公司的間接全資附屬公司。
- (c) 陳昆為陳芳的胞弟。
- (d) 陳進強為陳芳的父親及王穗英的配偶。

該等結餘為無抵押、免息及還款期為90天，且信貸條款與其他主要客戶獲授者相若。

並無逾期或減值的應收款項與眾多近期並無拖欠記錄的不同類型客戶有關。

已逾期但未減值的應收款項與多名與 貴集團有著良好關係的獨立客戶有關。根據過往經驗，貴公司董事認為，由於信貸質素並無發生重大變動，且該等結餘仍被視為可全數收回，因此毋須就該等結餘作出減值撥備。

### 22. 預付款項、按金及其他應收款項

#### (a) 貴集團

	附註	於十二月三十一日		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按金及其他應收款項.....		426	427	1,810
預付土地租賃款項.....	16	883	898	900
預付款項.....		1,751	926	4,440
貸款予一名第三方.....	(i)	11,550	—	—
		<u>14,610</u>	<u>2,251</u>	<u>7,150</u>

- (i) 對一名第三方的貸款為無抵押、按5.0厘計息並已於截至二零一六年十二月三十一日止年度償還。

#### (b) 貴公司

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項.....	—	—	3,593
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,593</u>

上述資產並無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。

## 附錄一

## 會計師報告

### 23. 應收關聯方款項

根據香港公司條例第383(1)(d)條所披露的應收關聯方款項詳情如下：

	附註	於十二月三十一日			截至下列日期止年度的 最高未償還金額		
					十二月三十一日		
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
興皓國際有限公司.....	(a)	113	121	—	121	121	121
恒發國際投資有限公司.....	(b)	11,005	11,811	—	11,005	11,811	11,811
陳昆.....	(c)	3,120	—	—	3,120	3,120	—
陳芳.....	(d)	6,848	16,543	—	7,573	18,412	16,543
		<u>21,086</u>	<u>28,475</u>	<u>—</u>			

附註：

- (a) 貴公司控股股東陳芳及王穗英分別直接持有該公司50%及50%的權益。
- (b) 陳進強、陳芳及王穗英分別實際持有該公司50%、10%及40%的權益。
- (c) 陳昆為陳芳的胞弟。
- (d) 於二零一七年九月十四日，未償還結餘以資本化方式清償。

與關聯方的未償還結餘為免息、無抵押及須按要求償還。

### 24. 現金及銀行結餘

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，貴集團以人民幣計值的現金及現金等價物分別為人民幣20,843,000元、人民幣49,104,000元及人民幣20,157,000元。人民幣不能與其他貨幣自由兌換，然而根據中國內地的外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准透過有權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於二零一七年十二月三十一日，以人民幣列值的貴公司現金及現金等價物為人民幣65,000元。

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。銀行結餘存入近期並無拖欠記錄的高信譽度銀行。

## 附錄一

## 會計師報告

### 25. 貿易應付款項

於各報告期末時，按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
30天內 .....	795	76	575
31至90天 .....	4	211	285
	<u>799</u>	<u>287</u>	<u>860</u>

貿易應付款項為免息及一般於30至90天內結清。

### 26. 其他應付款項及應計費用

#### (a) 本集團

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計費用.....	—	46	2,729
其他應付款項.....	5,292	3,444	9,546
客戶墊款.....	10	46	106
遞延收入.....	22	22	22
	<u>5,324</u>	<u>3,558</u>	<u>12,403</u>

#### (b) 本公司

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計費用.....	—	—	2,729
其他應付款項.....	—	—	74
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,803</u>

其他應付款項不計息，平均期限為30至90日。

## 附錄一

## 會計師報告

### 27. 應付關聯方款項

	附註	於十二月三十一日		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
龍田管理有限公司.....	(a)	42,670	45,819	324
興皓國際有限公司.....		12,928	13,878	—
恒發國際投資有限公司.....		35,942	34,190	—
福州驪園貿易有限公司.....	(b)	3	—	—
陳昆.....	(c)	30	48	77
陳進強.....		27,485	18,989	—
		<u>119,058</u>	<u>112,924</u>	<u>401</u>

附註：

- (a) 陳進強、陳芳及王穗英分別實際持有該公司50%、20%及30%的權益。
- (b) 陳芳先前全資擁有該公司。於二零一六年十二月二日，福州驪園被售予一名獨立第三方。
- (c) 董事確認與陳昆的結餘將於 貴公司[編纂]前償還。

與關聯方的未償還結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

## 附錄一

## 會計師報告

### 28. 計息銀行借款

	於十二月三十一日								
	二零一五年			二零一六年			二零一七年		
	合約利率 (%)	到期日	人民幣千元	合約利率 (%)	到期日	人民幣千元	合約利率 (%)	到期日	人民幣千元
<b>即期</b>									
長期銀行貸款				中國人民 銀行利率					
即期部分一有抵押...	—	—	—	二零一七年		1,000	—	—	—
						1,000			
<b>非即期</b>									
銀行貸款一有抵押....	—	—	—	中國人民 銀行利率	二零一八年至 二零一九年	25,000	—	—	—
						25,000			
計息銀行借款總額....			—			26,000			—

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：			
應償還銀行貸款：			
一年內或按要求 .....	—	1,000	—
第二年 .....	—	1,000	—
第三至第五年(包括首尾兩年) .....	—	24,000	—
	—	26,000	—

貸款以人民幣計值。利率根據中國人民銀行(「中國人民銀行」)設定的利率每年進行調整。

貴集團即期及浮息借款的賬面值與其公平值相若。計息銀行借款非即期部分的公平值已透過使用當前適用於具備類似條款、信貸風險及餘下年期工具的利率，貼現預期未來現金流量計算。貴集團非即期浮息借款的賬面值及公平值如下：

	賬面值			公平值		
	於十二月三十一日			於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行貸款一有抵押 .....	—	25,000	—	—	22,264	—

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團銀行貸款由以下各項作抵押：

	附註	於十二月三十一日		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備 .....	15	—	34,566	—
預付土地租賃款項 .....	16	—	979	—
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

此外，於二零一六年十二月三十一日，貴集團的銀行貸款以陳芳的個人擔保作抵押。該貸款已於二零一七年悉數清償。

### 29. 股東貸款

結餘指應付陳芳的一項貸款，該貸款為無抵押、免息並須按要求償還。

於二零一七年九月十四日，未償還結餘已以資本化方式清償。

### 30. 遞延稅項

遞延稅項資產／(負債)於往績記錄期間的變動如下：

	於採收		收購		可抵銷未來		總計
	日期農產品	預扣稅	附屬公司	遞延收入	應課稅溢利	的虧損	
	公平值變動		所引致的				
	人民幣千元	人民幣千元	公平值調整	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年一月一日 .....	367	(8,546)	—	—	—	—	(8,179)
年內計入損益表／(自損益表扣除)的 遞延稅項(附註12) .....	<u>(359)</u>	<u>(1,547)</u>	<u>—</u>	<u>109</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,797)</u>
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日的遞延稅項 資產／(負債)總額 .....	8	(10,093)	—	109	—	—	(9,976)
年內自損益表扣除的遞延稅項 (附註12) .....	<u>(43)</u>	<u>(377)</u>	<u>—</u>	<u>(5)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(425)</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	於採收		收購		可抵銷未來 應課稅溢利 的虧損	總計
	日期農產品 公平值變動	預扣稅	附屬公司 所引致的 公平值調整	遞延收入		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日的遞延稅項						
資產／(負債)總額.....	(35)	(10,470)	—	104	—	(10,401)
收購附屬公司(附註33).....	—	—	(66)	—	247	181
年內計入損益表／(自損益表扣除)的 遞延稅項(附註12).....	(163)	1,251	66	(5)	(247)	902
於二零一七年十二月三十一日.....	<u>(198)</u>	<u>(9,219)</u>	<u>—</u>	<u>99</u>	<u>—</u>	<u>(9,318)</u>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內抵銷。下表為貴集團就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項			
資產淨額.....	8	—	—
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項			
負債淨額.....	<u>(9,984)</u>	<u>(10,401)</u>	<u>(9,318)</u>
	<u>(9,976)</u>	<u>(10,401)</u>	<u>(9,318)</u>

貴集團於香港產生的稅項虧損分別為人民幣19,155,000元、人民幣20,849,000元及人民幣23,174,000元，該等虧損可用於無限期抵銷於各報告期末產生虧損的公司的未來應課稅溢利。

由於該等虧損於已有一段時間錄得虧損的附屬公司產生，並被認為將不可能有應課稅溢利可用於抵銷稅項虧損，故並未就有關虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業須就向外國投資者宣派的股息繳納10%預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日之後的盈利。倘中國內地與該等外國投資者所在司法權區訂有稅收協定，可採納較低預扣稅稅率。就貴集團而言，適用稅率為5%及10%。遞延稅項負債已根據由該等於中國內地成立的附屬公司於未來幾年就自二零零八年一月一日起所產生盈利的可預見股息分派計提撥備。

## 附錄一

## 會計師報告

### 31. 股本

貴公司於二零一二年二月十四日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為380,000,000股每股面值0.001港元的股份。

	於十二月三十一日								
	二零一五年			二零一六年			二零一七年		
	股份數目	千港元	人民幣千元 等值	股份數目	千港元	人民幣千元 等值	股份數目	千港元	人民幣千元 等值
法定： 每股面值0.001港元的 普通股.....	380,000,000	380		380,000,000	380		380,000,000	380	
已發行及已繳足： 每股面值0.001港元的 普通股.....	700	—	—	700	—	—	1,000	—	—

貴公司的股本變動概要如下：

	已發行 股份數目	已發行資本 人民幣千元
於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、 二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日.....	700	—
貸款資本化.....	300	—
於二零一七年十二月三十一日.....	1,000	—

根據貸款資本化124,649,000港元(相當於人民幣104,194,000元)，結欠陳芳的金額被視為於二零一七年九月十四日向Macmillan Equity Limited(由陳芳全資擁有)配發及發行217股股份後視作全數償還該金額，且貴公司的股份溢價賬而進賬124,649,000港元(相當於人民幣104,194,000元)。於二零一七年九月十四日，已按面值向Palgrave Enterprises Limited(由王穗英全資擁有)配發及發行83股股份。自此以後，貴公司已由Palgrave Enterprises Limited及Macmillan Equity Limited分別持有30%及70%。

### 32. 儲備

#### (a) 貴集團

貴集團於各報告期間的儲備金額及其變動於綜合權益變動表內呈列。

##### (i) 資本儲備

資本儲備指於貴集團在中國成立的附屬公司注資後，注資額超出註冊資本的金額。

##### (ii) 法定儲備基金

根據中國外商投資企業法及貴集團於中國成立的附屬公司的組織章程細則，於抵銷過往年度承前結轉的累計虧損後，於向擁有人作出分派前須從純利中提取儲備基金。



## 附錄一

## 會計師報告

提取儲備基金的純利百分比不得少於純利的10%。當儲備基金的結餘達致實繳資本的50%時，毋須作出額外撥款。

### (iii) 外匯波動儲備

外匯波動儲備包括所有因換算歷史財務資料所產生的外幣匯兌差額。

### (b) 貴公司

	已發行股本	股份溢價	外匯波動 儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註31)				
於二零一五年一月一日.....	—	—	(7)	(297)	(304)
年內虧損.....	—	—	—	(20)	(20)
年內其他全面收入：					
換算財務資料的					
匯兌差額.....	—	—	(15)	—	(15)
年內全面收入總額.....	—	—	(15)	(20)	(35)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日.....	—	—	(22)	(317)	(339)
年內虧損.....	—	—	—	(15)	(15)
年內其他全面收入：					
換算財務資料的					
匯兌差額.....	—	—	(27)	—	(27)
年內全面收入總額.....	—	—	(27)	(15)	(42)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日.....	—	—	(49)	(332)	(381)
年內溢利.....	—	—	—	13,163	13,163
年內其他全面收入：					
換算財務資料的					
匯兌差額.....	—	—	858	—	858
年內全面收入總額.....	—	—	858	13,163	14,021
已付中期股息(附註13).....	—	—	—	(20,708)	(20,708)
貸款資本化(附註31).....	—	104,194	—	—	104,194
於二零一七年十二月三十一日.....	—	104,194	809	(7,877)	97,126

### 33. 業務合併

於二零一七年二月二十二日，貴集團向陳芳收購廈門萄福的直接全資控股公司瑋源發展有限公司的全部權益。瑋源發展有限公司為一間投資控股公司，而廈門萄福則從事酒類產品分銷。收購構成貴集團整合線上銷售功能至貴集團戰略的一部分，其收購代價現金100港元(相當於人民幣80元)已於同日支付。

於收購日期，瑋源發展有限公司及廈門萄福的綜合可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	收購時確認 的公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備 .....	15	258
遞延稅項資產 .....	30	247
現金及銀行結餘 .....		1,033
貿易應收款項 .....		293
預付款項、按金及其他應收款項 .....		261
存貨 .....		958
貿易應付款項 .....		(2,814)
其他應付款項及應計費用 .....		(468)
應付一名關聯方款項 .....	34	(1,063)
遞延稅項負債 .....	30	(66)
按公平值計量的可識別淨資產總額 .....		(1,361)
非控股權益 .....		—
收購時的商譽 .....	18	1,361
以現金支付 .....		—

貿易應收款項及其他應收款項的公平值於收購日期分別為人民幣293,000元及人民幣261,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別為人民幣293,000元及人民幣261,000元，其中概無其他應收款項預期不可回收。

貴集團並無就該收購產生重大交易成本。

## 附錄一

## 會計師報告

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價.....	—
已收購現金及銀行結餘.....	1,033
計入投資活動所產生現金流量的現金及現金等值物流入淨額.....	1,033
計入經營活動所產生現金流量的收購交易成本.....	—
	<u>1,033</u>

自收購以來，瑋源發展有限公司及廈門荀福於截至二零一七年十二月三十一日止年度為貴集團收益貢獻人民幣11,001,000元及錄得綜合溢利人民幣1,108,000元。

倘合併於期初落實，貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益及溢利應分別為人民幣72,108,000元及人民幣1,639,000元。

### 34. 綜合現金流量表附註

下表詳述貴集團因融資活動而產生負債的現金流量及非現金變動。除以下披露外，貴集團因融資活動而產生負債概無非現金變動。

	計息	應付股息	應付	總計
	銀行借款		關聯方款項	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年一月一日.....	22,000	—	115,063	137,063
融資現金流量.....	(22,000)	—	(1,345)	(23,345)
非現金變動.....				
外匯匯率變動影響.....	—	—	5,340	5,340
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日.....	—	—	119,058	119,058
融資現金流量.....	26,000	—	(13,745)	12,255
非現金變動.....				
外匯匯率變動影響.....	—	—	7,611	7,611

## 附錄一

## 會計師報告

	計息 銀行借款	應付股息	應付 關聯方款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日 .....	26,000	—	112,924	138,924
融資現金流量 .....	<u>(26,000)</u>	<u>(20,708)</u>	<u>(481)</u>	<u>(47,189)</u>
<i>非現金變動</i>				
收購一間附屬公司 .....	—	—	1,063	1,063
宣派股息 .....	—	20,708	—	20,708
貸款資本化(附註31) .....	—	—	(104,194)	(104,194)
外匯匯率變動影響 .....	—	—	(9,235)	(9,235)
	<u>—</u>	<u>20,708</u>	<u>(112,366)</u>	<u>(91,658)</u>
於二零一七年十二月三十一日 .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>77</u>	<u>77</u>

### 35. 或然負債

於各報告期末，貴集團及貴公司並無重大或然負債。

### 36. 資產抵押

貴集團以其資產作擔保的銀行借款的詳情載於歷史財務資料附註15及16。

## 附錄一

## 會計師報告

### 37. 經營租賃安排

#### 作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租賃多個農地及一個辦公室。商定的租期介乎一至十年。

於各報告期末，貴集團不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額的到期情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>農地</b>			
一年內 .....	3	—	—
第二至第五年(包括首尾兩年).....	15	3	7
五年後 .....	15	12	8
	<u>33</u>	<u>15</u>	<u>15</u>
<b>辦公室</b>			
一年內 .....	225	260	384
第二至第五年(包括首尾兩年).....	—	—	230
	<u>225</u>	<u>260</u>	<u>614</u>

於各報告期間，貴公司並無經營租賃安排。

### 38. 承擔

除上文附註37詳述的經營租賃承擔外，貴集團於各往績記錄期間結束時擁有下列資本承擔：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>已訂約但未撥備：</b>			
廠房及機械.....	—	—	—
在建工程.....	9,610	5,310	—
	<u>9,610</u>	<u>5,310</u>	<u>—</u>

於各報告期間，貴公司並無重大承擔。

## 附錄一

## 會計師報告

### 39. 關聯方交易

- (a) 除於歷史財務資料其他章節所披露的該等交易及結餘外，貴集團於往績記錄期間與關聯方進行以下重大交易：

公司名稱	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
—福州驪園(附註(a)(i))			
銷售產品	9,126	7,696	—
旅遊及服務收入	16	39	—
—廈門荀福(附註(a)(ii))			
銷售產品	1,941	2,376	218
提供營銷材料	10	—	—
—如皋恆發水處理有限公司(附註(a)(iii))			
銷售產品	—	—	17
旅遊及服務收入	—	—	3
—如皋宏皓金屬表面水處理有限公司 (附註(a)(iii))			
銷售產品	—	4	—
旅遊及服務收入	—	2	—
—陳昆			
銷售產品	88	84	161
旅遊及服務收入	17	—	—
—陳進強			
銷售產品	2,444	40	79
—王穗英			
銷售產品	5	—	—
—陳芳			
銷售產品	60	77	99

附註：

- (a)(i) 該公司自二零一六年十二月二日起不再為貴集團的關聯方。上述包括直至二零一六年十二月二日期間的交易金額。
- (a)(ii) 該公司自二零一七年二月二十二日起不再為關聯方並成為貴集團的附屬公司。上述者包括直至二零一七年二月二十二日止期間的交易金額。有關業務合併的進一步詳情於歷史財務資料附註33披露。

## 附錄一

## 會計師報告

- (a)(iii) 陳芳及王穗英分別實際持有該等公司20%及30%的權益。餘下50%股權由陳進強持有。陳芳亦擔任此公司的董事。

如皋恆發水處理有限公司及如皋宏皓金屬表面水處理有限公司為強泰環保控股有限公司的全資附屬公司。陳昆持有強泰環保控股有限公司35.17%的權益。陳芳亦擔任如皋恆發水處理有限公司的董事。

- (a)(iv) 上述所有交易按訂約方共同協定的價格進行。

董事認為與不再為關聯方的福州驪園進行的交易及已成為 貴集團全資附屬公司的廈門萄福進行的交易除外，上述關聯方交易將於[編纂]後繼續進行。

上述交易亦構成創業板上市規則第20章所界定的關連交易。

- (b) 於往績記錄期間，貴集團已向龍田管理有限公司分租多項商用物業作辦公室用途。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，並無向龍田管理有限公司支付代價，而人民幣293,000元於截至二零一七年十二月三十一日止年度產生。於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，有關龍田管理有限公司代表 貴集團所提供其他行政服務的開支經與該公司共同協定後予以豁免，而人民幣401,000元已於截至二零一七年十二月三十一日止年度產生。

自二零一七年三月起至二零一七年十二月，貴集團亦以零代價接受由上海泰環環保科技有限公司(「上海泰環」)提供的行政服務，有關代價經與上海泰環雙方協定。

- (c) 截至二零一七年二月二十二日，貴集團向陳芳收購瑋源發展有限公司及其附屬公司廈門萄福的全部股權。進一步詳情載於附註33。

- (d) 與關聯方的尚未償還結餘：

貴集團與關聯方的結餘詳情載於歷史財務資料附註21、23、27及29。

- (e) 貴集團主要管理人員的薪酬：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利 .....	402	408	1,185
績效獎金.....	46	46	124
退休金計劃供款.....	105	102	187
	<u>553</u>	<u>556</u>	<u>1,496</u>

董事薪酬的進一步詳情載於歷史財務資料附註10。

#### 40. 按類別劃分的金融工具

於各報告期末，貴集團的全部金融資產及負債分別為貸款及應收款項以及按攤銷成本列賬的金融負債。

#### 41. 公平值層級

於各報告期末，貴集團並無任何按公平值計量的金融資產或金融負債。

#### 42. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括計息銀行借款以及現金及銀行結餘。該等金融工具的主要目的在於為貴集團營運集資。貴集團有多項由經營直接產生的其他金融資產及負債，包括貿易應收款項及票據應收款項以及貿易應付款項。

貴集團金融工具所產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱並同意管理下文所概述各項有關風險的政策。

##### 利率風險

利率風險指金融工具未來現金流量的公平值因利率變動而波動的風險。浮息工具將導致貴集團面臨市場利率變動的風險，而固息工具將導致貴集團面臨公平值利率風險。

貴集團所面臨的市場利率變動風險主要與貴集團浮息銀行借款有關。

貴集團定期審閱及監控浮息借款，以管理其利率風險。計息貸款以及現金及銀行結餘按攤銷成本列賬，且不會定期重估。浮息利息收入及開支於賺取／產生時計入損益表／自損益表扣除。

於二零一六年十二月三十一日，倘借款利率已上升／下降100個基點而所有其他變量維持不變，則截至二零一六年十二月三十一日止年度的除稅前溢利將主要由於浮息借款的利息開支增加／減少而減少／增加人民幣260,000元。於二零一五年及二零一七年十二月三十一日，貴集團並無計息貸款。

上文敏感度分析的釐定假設利率變動於各報告期末已發生。

##### 外幣風險

外幣風險指金融工具的公平值或未來現金流量因匯率變動而波動的風險。

貴集團業務主要位於中國內地，並主要以人民幣交易及結算。因此，董事認為貴集團的外匯風險並不重大。若干買賣以港元、美元及歐元等其他貨幣結算。該等貨幣兌人民幣的匯率波動將影響貴集團的經營業績。此外，人民幣目前不能自由兌換。中國政府對人民幣兌換外幣實



施管控，並於若干情況下管制貨幣匯出中國。外幣供應短缺可能會限制 貴集團中國附屬公司匯出足夠外幣，以向 貴集團支付股息或其他款項。

根據中國現行外匯規例，往來賬項目(包括股息以及貿易及服務相關外匯交易)可以外幣支付，只須遵守若干程序規定，而毋須事先取得國家外匯管理局的批准。然而，人民幣兌換為外幣並匯出中國內地以支付資本賬項目(如償還以外幣計值的銀行貸款)，須經適當中國政府機關批准。

目前， 貴集團中國附屬公司可購買外匯以清償往來賬交易，包括向中國附屬公司股東派付股息，但須事先取得國家外匯管理局批准。 貴集團中國附屬公司亦可將外匯保留於其往來賬，以清償外匯負債或支付股息。鑒於資本賬外匯交易仍須遵守若干限制以及須取得國家外匯管理局的批准，故可能影響 貴集團附屬公司透過債務或股本融資(包括憑藉 貴公司提供貸款或作出注資的方式)取得所需外幣金額的能力。

中國境內可用作降低 貴集團就人民幣兌其他貨幣所承受匯率波動風險的對沖工具有限。迄今為止， 貴集團尚未訂立任何對沖交易，力求減低 貴集團所面對的外匯風險。雖然 貴集團日後可決定訂立對沖交易，但有關對沖工具的可行性及有效性可能有限，而 貴集團或無法成功對沖 貴集團的風險。港元兌人民幣匯率的5%合理可能變動不會對 貴集團於往績記錄期間的溢利造成重大影響，亦不會影響 貴集團的權益。

#### 信貸風險

貴集團僅與信譽良好的認可第三方交易。 貴集團的政策為所有有意按信貸期交易的客戶均須通過信貸審核程序。此外， 貴集團會持續監控應收款項結餘，故壞賬風險甚微。

貴集團其他金融資產(主要包括現金及現金等價物、應收關聯方款項及其他應收款項)的信貸風險因交易對手違約而產生，最高風險金額相等於該等工具的賬面值。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日， 貴集團因貿易應收款項的14.1%、21.1%及81.9%分別屬於應收 貴集團最大客戶的款項，以及貿易應收款項的90.2%、99.6%及96.2%分別屬於應收 貴集團五大客戶的款項，而面臨若干集中信貸風險。

有關 貴集團就貿易應收款項所面對信貸風險的進一步量化數據，披露於歷史財務資料附註21。

#### 流動資金風險

流動資金風險指企業於取得足夠融資以償還有關金融工具的債務時可能遭遇困難的風險。流動資金風險可能因以下事項而產生，包括無法及時出售金融資產、交易對手未能償還其合約債務責任、於債務責任到期日前償還債務或無法產生預期現金流量。

於管理流動資金風險時， 貴集團監察及維持管理層視為足以撥付 貴集團營運的現金水平，並

## 附錄一

## 會計師報告

降低現金流量波動的影響。貴集團的目標為利用銀行計息借款及來自關聯方的資金，於資金持續性及靈活性之間維持平衡。貴公司董事認為，貴集團預期擁有足夠資金來源為貴集團撥資及管理流動資金狀況。

貴集團金融負債於各報告期末按已訂約但未貼現款項的到期情況如下：

貴集團	於二零一五年十二月三十一日			
	一年內或 按要求	第二年	第三至 第五年(包括 首尾兩年)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	799	—	—	799
其他應付款項.....	5,292	—	—	5,292
應付關聯方款項.....	119,058	—	—	119,058
股東貸款.....	25,142	—	—	25,142
	<u>150,291</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>150,291</u>
	於二零一六年十二月三十一日			
	一年內或 按要求	第二年	第三至 第五年(包括 首尾兩年)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	計息銀行借款.....	1,000	1,000	24,000
貿易應付款項.....	287	—	—	287
其他應付款項及應計費用.....	3,490	—	—	3,490
應付關聯方款項.....	112,924	—	—	112,924
股東貸款.....	26,991	—	—	26,991
	<u>144,692</u>	<u>1,000</u>	<u>24,000</u>	<u>169,692</u>
	於二零一七年十二月三十一日			
	一年內或 按要求	第二年	第三至 第五年(包括 首尾兩年)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	貿易應付款項.....	860	—	—
其他應付款項及應計費用.....	12,403	—	—	12,403
應付關聯方款項.....	401	—	—	401
	<u>13,664</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,664</u>

## 附錄一

## 會計師報告

貴公司金融負債於各報告期末按已訂約但未貼現款項的到期情況如下：

貴公司	一年內或按要求 於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
其他應付款項及應計費用 .....	—	—	2,803
應付附屬公司款項 .....	342	384	44,092
	<u>342</u>	<u>384</u>	<u>46,895</u>

### 資本管理

貴集團資金管理的主要目的為確保 貴集團持續經營能力，以及維持穩健資本比率，以支持其業務。

貴集團管理其資本結構，並視乎經濟狀況變動作出調整。為維持或調整資本結構，貴集團可能調整向股東派付的股息、退回股東資本或發行新股份。於往績記錄期間，貴集團管理資本的目標、政策或程序並無發生任何變動。

貴集團按淨債務與權益比率監控資本，該比率按計息銀行借款總額減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100%計算得出。債務淨額按計息銀行借款(如綜合財務狀況表所示)減現金及銀行結餘計算得出。權益總額包括 貴公司擁有人應佔權益的所有部分。貴集團旨在將淨債務與權益比率維持於合理水平。於各報告期末的淨債務與權益比率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
計息銀行借款 .....	—	26,000	—
減：現金及銀行結餘 .....	(22,567)	(51,367)	(32,152)
現金淨額 .....	<u>(22,567)</u>	<u>(25,367)</u>	<u>(32,152)</u>
權益總額 .....	<u>110,550</u>	<u>114,495</u>	<u>204,060</u>
淨債務與權益比率 .....	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

#### 43. 有關往績記錄期間結束後事項

於往績記錄期間後，為修正寧夏一幅地塊的土地使用權及不合規土地用途若干缺陷，本公司董事決定向陳芳女士出售出售集團(定義見下文)。於[編纂]，貴公司與陳芳訂立股權轉讓協議，據此，貴公司以代價人民幣[1]元轉讓其於Interfusion Limited及其附屬公司國豐亞洲有限公司及寧夏甘霖(統稱「出售集團」)的全部股權予陳芳。出售事項的預期除稅前收益約為人民幣[3.4]百萬元。有關代價經參考獨立估值師評估出售集團於二零一七年十二月三十一日的淨負債人民幣[5.4]百萬元釐定。

於往績記錄期間後，於[編纂]，本公司向其股東宣派及批准派付特別股息人民幣10,000,000元。

#### 44. 其後財務報表

貴集團或其任何附屬公司概無就二零一七年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務資料。

## 附錄二

## 未經審核[編纂]財務資料

本附錄所載資料並不構成本文件附錄一所載由本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，載入本文僅供說明用途。未經審核[編纂]財務資料應與本文件「財務資料」一節以及本文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值報表

以下為本集團根據創業板上市規則第7.31段並按下文所載附註編製的未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值報表的說明報表，以說明[編纂]對本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於二零一七年十二月三十一日進行。本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，而因其假設性質使然，未必能真實反映倘[編纂]於二零一七年十二月三十一日或任何未來日期完成時本集團的綜合有形資產淨值：

	於二零一七年 十二月 三十一日的 綜合有形 資產淨值	[編纂] 估計 [編纂]淨額	未經審核 [編纂]經調整 綜合有形 資產淨值	每股 未經審核 [編纂]經調整 綜合有形 資產淨值	每股 未經審核 [編纂]經調整 綜合有形 資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3、4及5)	港元 (附註3、4及5)
按[編纂]每股[編纂]計算 .....	204,060	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂]計算 .....	204,060	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

1. 本公司於二零一七年十二月三十一日的綜合有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告。
2. [編纂]估計[編纂]淨額乃按指示性[編纂]每股[編纂]港元及[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的下限及上限)計算，並經扣除本公司應付的[編纂]費用及佣金(已計入任何酌情費用，且並無計及[編纂]開支約[編纂](已於二零一七年十二月三十一日前入賬))，且並無計及[編纂]獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

3. 每股未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值按上文附註2所述的基準釐定並按預期緊隨股[編纂]於[編纂]完成後將予發行的[編纂]股股份計算，惟未計及[編纂]獲行使後可予發行的任何股份或本公司根據配售及發行或購回股份的一般授權可能配發及發行的任何股份。
4. 本公司的未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值並無計及本公司於[編纂]宣派的股息人民幣10百萬元。預期有關股息將於[編纂]前支付予我們當時的股東。股息已計及每股未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值分別為[編纂](假設[編纂]每股[編纂])及[編纂](假設[編纂]每股[編纂])。
5. 每股本公司未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值按1.0000港元兌人民幣0.8333元的匯率兌換為人民幣。
6. 除上文所述，概無作出調整，以反映本集團於二零一七年十二月三十一日後的任何交易業績或於該日後訂立的其他交易。

[編纂]

[編纂]



[編纂]

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就其對該等物業權益於二零一八年二月二十八日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

## 指示

吾等按照閣下指示，對怡園酒業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)所持位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一八年二月二十八日(「估值日期」)的市值的意見。

## 估值前提

有關估值為吾等對市值的意見，所謂市值，根據香港測量師學會的定義，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易所換取的估計金額」。

## 估值基準

於對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則(「創業板上市規則」)第八章、香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)及國際估值準則理事會不時刊發的國際估值準則所載的一切規定。

## 附錄三

## 物業估值

吾等的估值並不包括因特別條款或情況(例如反常融資、售後租回安排、任何與銷售相關的人士給予的特別代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)引致估計價格的增減。

### 物業權益的分類

於估值過程中，受評估的物業權益首先按 貴集團於中國所持及所佔用權益類型分類，其後再劃分為以下類別：

第一類— 貴集團於中國持有及佔用的物業權益；及

第二類— 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

### 估值方法

於吾等的估值過程中，除非另有說明，否則吾等按照該物業的指定用途進行估值，並獲悉該物業將用作該等用途(以下稱為「持續用途」)。

於對第一類物業權益進行估值時，由於物業權益的樓宇及結構性質使然，並無可即時取得的可資比較市場銷售額，吾等以折舊重置成本為基礎對物業進行估值。折舊重置成本界定為「現時物業重置(重建)成本減去就實際損耗及所有陳舊及優化相關形式作出的扣減」。其根據土地現有用途市值估計，加上現時裝修重置(重建)成本，減去就實際損耗及所有陳舊及優化相關形式作出的扣減計算。該等物業權益的折舊重置成本會受有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力所影響。

由於 貴集團所租賃的第二類物業權益載有不可轉讓條款或由於並無重大溢利租金，故吾等並無賦予該等物業權益商業價值。

### 業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該等物業權益的業權文件摘要副本。在可行情況下，吾等已查核文件正本，以核實該等中國物業權益的現有業權及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或吾等所獲提供副本可能未有顯示的任何修訂。

然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定任何修訂。鑒於中國現有登記制度，登記資料並不供公眾人士查閱，吾等未能對中國物業權益的業權及可能附帶的重大產權負擔進行調查。在估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問君合律師事務所就中國物業業權有效性提供的法律意見。

### 實地調查

吾等已視察估價物業的外部，並在可行情況下視察其內部可及部分。於二零一七年四月二十五日至二零一七年四月二十七日期間，該項視察由呂劍坤(聯席董事)、陳傳鏘(經理)、王德謙(分析師)及施曉達(助理估值師)以及Jim Du(估值師)於二零一八年三月十五日至二零一八年三月十七日期間執行。然而，吾等並無受委託進行結構勘測或安排檢查相關設施。故吾等無法呈報該物業是否無腐爛、蟲蛀或任何其他結構上的損壞。吾等經考慮裝置及設備的一般外觀、外觀標準及使用年限以及現有公用事業設施後，就該物業的整體狀況達致吾等意見。因此，必須強調的是，吾等已就該等樓宇是否無損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損壞情況向閣下提供意見。視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無對任何設施進行測試。吾等假設電力、電話、用水等公用事業設施可供使用且並無存在損壞。

吾等並無安排進行任何調查，以釐定該物業於建造時有否使用高鉛水泥混凝土或氯化鈣添加劑或粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該物業不存在有關方面的風險。就本估值而言，吾等假設該物業於建造時並無使用有害物料。

吾等並無受委託進行詳細實地測量，以核實該物業的土地或樓宇面積的準確性，惟假設吾等獲提供的面積屬正確。基於吾等在類似物業估值方面的經驗，吾等認為就此作出的假設實屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上的任何物業發展項目。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等編製估值時假設此等方面均令人信納且建造期間不會產生額外開支或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損壞情況，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留修訂吾等估值意見的權利。

### 資料來源

除另有說明外，吾等將在很大程度上依賴貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、土地規劃、地役權、年期、樓宇竣工日期、開發計劃、物業鑒定、佔用詳情、地盤面積、建築面積、年期相關事宜、租賃及所有其他相關事宜向吾等提供的資料。估值證書所載尺寸、量度及面積基於吾等獲提供文件所載的資料，因此有關數據均為約數且僅供參考。吾等並無核查原圖則、開發商樓書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求確認，所提供的資料並無遺漏重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等亦無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

### 估值假設

就按長期土地使用權持有的物業而言，吾等假設按名義土地使用費計算的有關物業權益的可轉讓土地使用權已出讓，且任何應付的土地出讓金已悉數繳清。除另有註明者外，吾等亦已假設物業的相關業權擁有人擁有物業權益的可強制執行業權，並有權於獲出讓的土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、押記、抵押或以其他方式處置該等物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外土地出讓金。除本報告註明者外，吾等亦假設有關係物業已交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及建造乃／將符合當地規劃法規及規定，並已／將獲相關機構正式檢驗及批准。

持續用途乃假設該物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。處於持續用途中的物業估值並不代表該物業於公開市場上按部分出售可能變現的金額。

概無接獲命令進行或作出環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的許可證、同意書或其他法律或行政授權。

除估值報告已指明、界定及考慮的違規情況外，吾等亦假設所有適用的土地規劃及使用規定及限制已獲遵守。此外，吾等假設土地使用及物業裝修均處於所述物業範圍內，且概無任何侵用或侵佔現象，惟本報告註明者除外。

吾等的報告並無考慮任何估物業權益的任何押記、抵押或欠款或出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉讓或牽涉任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦假設該物業於吾等視察當日至估值日期期間並無任何重大變動。

### 貨幣

除非另有說明，否則所有金額均以人民幣(人民幣)計值。吾等的估值概述如下並隨附估值證書。

此 致

香港  
華蘭路20號  
華蘭中心  
11樓1-3室  
怡園酒業控股有限公司  
董事會 台照

代表  
艾華迪評估諮詢有限公司  
區永源  
*MHKIS (GP) AAPI MSc (RE)*  
註冊專業測量師(產業測量)  
董事  
謹啟

二零一八年[編纂]

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局的註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)的物業估值方面擁有逾10年經驗。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值概要

#### 第一類— 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一八年 二月二十八日 應佔市值
		人民幣		人民幣
1.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 怡園酒莊.....	53,191,000	100%	53,191,000
	小計：	<b>53,191,000</b>	<b>100%</b>	<b>53,191,000</b>

#### 第二類— 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一八年 二月二十八日 應佔市值
		人民幣		人民幣
2.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東卜村的 兩幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
3.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 一幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一八年 二月二十八日 應佔市值 人民幣
4.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 兩幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
5.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 四幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
6.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 內賈村的 一幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
7.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 三幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值



## 附錄三

## 物業估值

編號	物業	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一八年 二月二十八日 應佔市值
		人民幣		人民幣
8.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
9.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
10.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 三幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
11.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 一幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一八年 二月二十八日 應佔市值
		人民幣		人民幣
12.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 一幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
13.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
14.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 兩幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
15.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值

### 附錄三

### 物業估值

編號	物業	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一八年 二月二十八日 應佔市值
		人民幣		人民幣
16.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
17.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 兩幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
		小計：		
		無商業價值	100%	無商業價值
		總計：		
		<b>53,191,000</b>	<b>100%</b>	<b>53,191,000</b>

估值證書

第一類— 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
1.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 怡園酒莊	<p>該物業包括三幅總佔地面積約<b>29,064.27</b>平方米的土地，以及建於其上的多幢於二零零二年至二零一三年竣工的樓宇及附屬構築物。</p> <p>根據房屋所有權證，該等樓宇擁有建築面積約<b>18,993.53</b>平方米，主要包括<b>2</b>個貨倉、<b>1</b>幢辦公樓、<b>1</b>幢綜合樓、<b>2</b>個車間及<b>1</b>幢宿舍(請參閱附註2)。</p> <p>附屬構築物主要包括園景區、圍牆、冷藏室、水井及道路。</p> <p>該物業的一部分已獲授由二零零九年九月二十九日起至二零五九年九月一日屆滿的工業用地土地使用權，而該物業餘下部分所獲授的土地使用權由一九九八年十一月十八日起至二零四八年十一月十八日屆滿，作葡萄酒廠用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用。	53,191,000

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 根據日期為二零零八年十二月四日的國有土地使用權證，三幅總佔地面積約29,064.27平方米的土地的土地使用權期限約為50年，作工業及葡萄酒廠用途。有關詳情列表如下：

編號	國有土地 使用權證編號	所有人	到期日	佔地面積 (平方米)	用途
1	太國用(1998)字 第192號.....	山西雅怡穀葡萄 釀酒有限公司 (山西怡園酒莊 有限公司的前稱)	二零四八年 十一月十八日	23,850.00	葡萄酒廠
2	太國用(2009) 第057號.....	山西怡園酒莊 有限公司	二零五九年 九月一日	1,875.00	工業
3	太國用(2009) 第058號.....	山西怡園酒莊 有限公司	二零五九年 九月一日	3,339.27	工業
總計：				<u>29,064.27</u>	

2. 根據六份房屋所有權證，總建築面積約18,993.53平方米的物業已歸屬於山西怡園酒莊有限公司。有關詳情列表如下：

編號	房屋所有權證編號	所有人	建築面積 (平方米)	簽發日期
1	房權證太權證字 第16674號.....	山西怡園酒莊有限公司	2,341.57	二零一一年 七月十二日
2	房權證太權證字 第16688號.....	山西怡園酒莊有限公司	499.31	二零一一年 七月十二日
3	房權證太權證字 第18252號.....	山西怡園酒莊有限公司	293.08	二零一二年 五月二十九日
4	太房權證字 第1511070號.....	山西怡園酒莊有限公司	1,950.45	二零一五年 十一月十六日
5	太房權證字 第1511071號.....	山西怡園酒莊有限公司	1,737.69	二零一五年 十一月十六日
6	太房權證字 第1512082號.....	山西怡園酒莊有限公司	12,171.43	二零一五年 十二月二十五日
總計：			<u>18,993.53</u>	

3. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - 貴公司有權佔用、使用、租賃、轉讓、質押或出售該物業的物業；
  - 物業土地使用權及樓宇已予質押；及
  - 貴公司出售樓宇及土地使用權須遵守質押協議所載條款及條件。

4. 有關主要證書／許可證的概要列示如下：

- a. 國有土地使用權證..... 有
- b. 房屋所有權證..... 有

5. 於估值過程中，吾等已參考該發展項目及鄰近發展項目中可比較土地的若干交易價格參考。吾等所採用的單位價格範圍介乎每平方米人民幣120元至人民幣140元。吾等所假設的單位價格與上述價格參考一致。吾等已就該等價格參考的單位價格作出適當調整，以反映得出關鍵假設時的因素，包括但不限於時間、地點及大小。

6. 如 貴公司所確認，並無重大環境及規劃問題。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類— 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
2.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東卜村的 兩幅土地	<p>該物業包括兩幅總佔地面積約115.20畝(約76,799.23平方米)的土地。</p> <p>該物業已取得土地承包經營權，期限自二零一三年十二月三十一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用。	無商業價值

#### 附註：

- 根據山西省太谷縣任村鄉東卜村村民委員會與山西紫源農業開發有限公司訂立的兩份土地租賃合同，兩幅總佔地面積約115.20畝(約76,799.23平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣34,560元訂約轉讓，期限自二零一三年十二月三十一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
- 根據太谷縣人民政府所簽發日期為二零一四年四月二十五日由太谷縣任村鄉東卜村村民委員會與山西紫源農業開發有限公司所訂立的農村土地承包經營權證—太農地經營權証(2014)第80002號，一幅佔地面積為115.20畝(約76,799.23平方米)的土地的土地承包經營權已由山西紫源農業開發有限公司取得，期限自二零一三年十二月三十一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
- 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 貴公司有權於租期內根據土地租賃協議所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
3.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積約3.65畝(約2,433.31平方米)土地。  該物業已取得土地承包經營權，期限自二零一四年一月一日至二零二四年十二月三十一日，作農業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據太谷縣紫韻葡萄專業合作社與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，一幅總佔地面積約3.65畝(約2,433.31平方米)土地的土地經營權已按年租金總額人民幣3,650元訂約轉讓，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 根據太谷縣人民政府所簽發日期為二零一四年六月十八日由太谷縣紫韻葡萄專業合作社與山西紫源農業開發有限公司所訂立的農村土地承包經營權證(太農地經營權証(2014)第80161號)，一幅佔地面積為3.65畝(約2,433.31平方米)的土地的土地承包經營權已由山西紫源農業開發有限公司取得，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。



## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
4.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 兩幅土地	該物業包括兩幅總佔地面積約7.70畝(約5,133.28平方米)的土地。  該物業已取得土地承包經營權，期限自二零一四年一月一日至二零二四年十二月三十一日，作農業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用。	無商業價值

#### 附註：

1. 根據李三貨與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，兩幅總佔地面積約7.70畝(約5,133.28平方米)土地的土地經營權已按年租金總額人民幣7,700元訂約轉讓，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 根據太谷縣人民政府所簽發日期為二零一五年四月十四日由任村鄉東賈村民委員會與山西紫源農業開發有限公司所訂立的農村土地承包經營權證(太農地經營權証(2015)第80001號)，一幅佔地面積為7.55畝(約5,033.28平方米)的土地的土地承包經營權已由山西紫源農業開發有限公司取得，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 就附註2所述的一幅土地， 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙；及
  - b. 於估值日期，出租方未能提供餘下0.15畝地塊的法定所有權流轉文件。經 貴公司確認，倘該物業未能被 貴公司租賃，對營運並無重大影響。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
5.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 四幅土地	該物業包括四幅總佔地面積約239.10畝(約159,398.41平方米)的土地。  該物業已取得土地承包經營權，期限自二零一四年一月一日至二零二四年十二月三十一日，作農業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用。	無商業價值

#### 附註：

1. 根據太谷縣紫韻葡萄專業合作社與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，四幅總佔地面積約239.10畝(約159,398.41平方米)土地的土地經營權已按年租金總額人民幣239,100元訂約轉讓，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 根據太谷縣人民政府所簽發日期為二零一四年五月二十九日由太谷縣紫韻葡萄專業合作社與山西紫源農業開發有限公司所訂立的農村土地承包經營權證(太農地經營權証(2014)第80158號)，四幅佔地面積為239.10畝(約159,398.41平方米)的土地的土地承包經營權已由山西紫源農業開發有限公司取得，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
6.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 內賈村的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積約91.72畝(約61,146.06平方米)的土地。  該物業已取得土地承包經營權，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用。	無商業價值

#### 附註：

1. 根據太谷縣紫韻葡萄專業合作社與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，一幅總佔地面積約91.72畝(約61,146.06平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣91,720元訂約轉讓，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 根據太谷縣人民政府所簽發日期為二零一四年五月二十九日由太谷縣紫韻葡萄專業合作社與山西紫源農業開發有限公司所訂立的農村土地承包經營權證(太農地經營權証(2014)第80159號)，一幅佔地面積為91.72畝(約61,146.06平方米)的土地的土地承包經營權已由山西紫源農業開發有限公司取得，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
7.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 三幅土地	該物業包括三幅總佔地面積約 <b>245.55</b> 畝(約 <b>163,698.36</b> 平方米)的土地。  該物業已取得土地承包經營權，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據太谷縣紫韻葡萄專業合作社與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，三幅總佔地面積約**245.55**畝(約**163,698.36**平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣**245,550**元訂約轉讓，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 根據太谷縣人民政府所簽發日期為二零一四年五月二十九日由太谷縣紫韻葡萄專業合作社與山西紫源農業開發有限公司所訂立的農村土地承包經營權證(太農地經營權証(2014)第**80160**號)，三幅佔地面積為**245.55**畝(約**163,698.36**平方米)的土地的土地承包經營權已由山西紫源農業開發有限公司取得，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
8.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積 約2.55畝(約1,699.98平方米) 的土地。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據成潤軍與山西紫源農業開發有限公司訂立的土地租賃合同，一幅總佔地面積約2.55畝(約1,699.98平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣3,825元訂約轉讓，期限自二零一一年四月起至二零二四年十二月屆滿，作農業用途。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 於估值日期，出租方未能提供法定所有權流轉文件。經 貴公司確認，倘該物業未能被 貴公司租賃，對營運並無重大影響。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
9.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積 約1.81畝(約1,206.65平方米) 的土地。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據孫秋兵與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，一幅總佔地面積約1.81畝(約1,206.65平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣1,810元訂約轉讓，期限自二零一六年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 於估值日期，出租人可提供相關農村土地承包經營權證。附註1中所提及的農村土地承包經營權流轉合同屬合法有效。 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
10.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 三幅土地	該物業包括三幅總佔地面積 約2.52畝(約1,679.98平方米) 的土地。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據康雲虎與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，三幅總佔地面積約2.52畝(約1,679.98平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣2,520元訂約轉讓，期限自二零一六年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 於估值日期，出租人可提供相關農村土地承包經營權證。附註1所提及的農村土地承包經營權流轉合同屬合法有效，貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
11.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積 約1.27畝(約846.66平方米)的 土地。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	無商業價值

附註：

- 根據徐利生與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，一幅總佔地面積約1.27畝(約846.66平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣1,270元訂約轉讓，期限自二零一六年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 於估值日期，出租人可提供相關農村土地承包經營權證。附註1所提及的農村土地承包經營權流轉合同屬合法有效， 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。



## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
12.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積 約1.20畝(約799.99平方米)的 土地。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據李永利與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，一幅總佔地面積約1.20畝(約799.99平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣1,200元訂約轉讓，期限自二零一六年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 於估值日期，出租方未能提供法定所有權流轉文件。經 貴公司確認，倘該物業未能被 貴公司租賃，對營運並無重大影響。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
13.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積 約0.92畝(約613.33平方米)的 土地。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據王願斌與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，一幅總佔地面積約0.92畝(約613.33平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣920元訂約轉讓，期限自二零一六年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 於估值日期，出租人可提供相關農村土地承包經營權證。附註1所提及的農村土地承包經營權流轉合同屬合法有效， 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
14.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 兩幅土地	該物業包括兩幅總佔地面積 約0.80畝(約533.33平方米)的 土地。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據趙利明與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，兩幅總佔地面積約0.80畝(約533.33平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣800元訂約轉讓，期限自二零一六年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 於估值日期，出租人可提供相關農村土地承包經營權證。附註1所提及的農村土地承包經營權流轉合同屬合法有效， 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
15.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積 約1.90畝(約1,266.65平方米) 的土地。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據趙鈞虎與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，一幅總佔地面積約1.90畝(約1,266.65平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣1,900元訂約轉讓，期限自二零一六年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 於估值日期，出租人可提供相關農村土地承包經營權證。附註1所提及的農村土地承包經營權流轉合同屬合法有效，貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
16.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積 約3.10畝(約2,066.65平方米) 的土地。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據趙秀根與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，一幅總佔地面積約3.10畝(約2,066.65平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣3,100元訂約轉讓，期限自二零一六年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 於估值日期，出租人可提供相關農村土地承包經營權證。附註1所提及的農村土地承包經營權流轉合同屬合法有效， 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
17.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 兩幅土地	該物業包括兩幅總佔地面積 約1.75畝(約1,166.66平方米) 的土地。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據韓振興與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，兩幅總佔地面積約1.75畝(約1,166.66平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣1,750元訂約轉讓，期限自二零一六年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 於估值日期，出租人可提供相關農村土地承包經營權證。附註1所提及的農村土地承包經營權流轉合同屬合法有效，貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

下文載列本公司的組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一二年二月十四日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括其經修訂及重列組織章程大綱(「**章程大綱**」)以及其經修訂及重列組織章程細則(「**章程細則**」)。

### 1. 組織章程大綱

(a) 章程大綱規定(其中包括)本公司股東的責任有限，而本公司成立目的並無限制(因此包括作為一間投資公司)，而本公司將隨時或不時擁有及能行使作為自然人或法團(不論作為委託人、代理、承包商或其他身份)可行使的任何及一切權力，鑒於本公司為獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島境外所進行業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、公司或機構交易。

(b) 本公司可通過特別決議案就任何目的、權力或當中所載其他事宜修改章程大綱。

### 2. 組織章程細則

章程細則於[編纂]獲採納。章程細則若干條文概要載列如下。

#### (a) 股份

##### (i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

##### (ii) 修訂現有股份或類別股份的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同類別股份，則任何類別股份所附帶的全部或任何特別權利可經持有該類已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意或由該類股份的持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准予以修訂、修改或廢除(除非該類別股份的發行條款另有規定)。章程細則內有關股東大會的條文在加以必要變通後均適用於各另行召開的股東大會，惟所需法定人數(續會除外)不得少於合共持有或代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士(或倘股東為法團，其正式授權代表)或

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

受委代表。該類別股份持有人均有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或由受委代表出席的該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

任何股份或類別股份持有人獲授的任何特別權利，不得因增設或增發與其享有同等權利的股份而視為有所更改，惟該等股份的發行條款所附權利另有明確規定者則除外。

### **(iii) 更改股本**

本公司可由股東通過普通決議案以：**(a)**透過發行本公司認為適當的新股數目增加其股本；**(b)**將其全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於現有股份的股份；**(c)**將其未發行股份劃分為多個類別，並分別附帶任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；**(d)**將股份或任何部分股份拆細為面額較章程大綱所規定者為低的股份；**(e)**註銷決議案通過當日仍未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按所註銷股份數額削減股本；**(f)**就配發及發行不附帶任何表決權的股份作出規定；及**(g)**更改其股本的計值貨幣。

### **(iv) 股份轉讓**

受公司法及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的規定所限，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式的轉讓文件親筆簽署辦理，倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以親筆簽署或機印簽署或以董事會不時批准的其他簽署方式簽署。

轉讓文件須由轉讓人及承讓人雙方或彼等的代表簽署，惟董事會可決定豁免轉讓人或承讓人簽立或准許機印簽立轉讓文件，而在有關股份承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東總名冊的任何股份轉往任何股東名冊分冊登記，或將任何股東名冊分冊的任何股份轉往股東總名冊或任何其他股東名冊分冊登記。除非董事會另行同意，否則股東總名冊的股份不得移至任何股東名冊分冊登記，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移至股東總名冊或任何其他股東名冊分冊登記。一切移送文件及其他所有權文件必須送



## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

交登記。倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須在相關註冊辦事處辦理，倘股份在股東總名冊登記，則須在存放股東總名冊的地點辦理。

董事會可全權酌情拒絕為轉讓任何股份(並非已繳足股份)予其不批准的人士或轉讓本公司擁有留置權的任何股份辦理登記手續，亦可拒絕為轉讓根據任何購股權計劃而發行且對其轉讓的限制仍屬有效的任何股份或轉讓任何股份予超過四名聯名持有人辦理登記手續。

除非已就轉讓向本公司繳付聯交所釐定須支付的最高款額，而轉讓文件已正式繳付印花稅(如適用)，且僅涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求證明轉讓人有轉讓權的其他憑證(倘轉讓文件由其他人士代為簽立，則包括該名人士的授權證明)送交有關註冊辦事處或存放股東總名冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在創業板上市規則的規限下，本公司可於董事會釐定的時間或期間內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每一年度合計不得超過30日。

繳足股份不受任何轉讓限制(聯交所准許的限制除外)，亦不受任何留置權限制。

### **(v) 本公司購回本身股份的權力**

本公司可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會在代表本公司行使該項權力時必須遵守章程細則不時實施的任何適用規定或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例。

本公司就贖回購回可贖回股份時，倘並非在市場上或以投標方式購回股份，則必須設有最高價格。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

### **(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力**

章程細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

### **(vii) 催繳股款及沒收股份**

董事會可不時按其認為適當方式向股東催繳有關彼等各自所持股份的未繳付而依據其配發條件並無指定付款期的任何股款(不論按股份的面值或以

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

溢價計算)。董事會可一次性或分期追收催繳股款。倘任何催繳股款或分期股款於指定付款日期或之前仍未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息20%)支付由指定付款日期至實際付款日期止期間有關款項的利息，但董事會可豁免全部或部分利息。董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取(以現金或現金等值)有關其所持股份的全部或部分未催繳及未付股款或應付分期股款。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能釐定不超過20%年利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期並無支付任何催繳股款或催繳分期股款，董事會可在仍有部分催繳股款或催繳分期股款尚未繳付的情況下，向股東發出不少於14日的通知，要求其支付仍未支付的催繳股款或分期股款，連同任何可能已累計及可能將累計至實際付款日期止的利息。該通知須訂明另一個指定付款日期(須為發出通知日期起計14日後)及付款地點，有關股東須於付款日期或之前繳付通知規定的款項。該通知亦須聲明，若截至指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份會被沒收。

若股東不依照有關通知的要求繳款，則所發出通知涉及的任何股份可於其後在支付通知所規定的款項前隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份應付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情要求)由沒收之日至付款日期止期間按董事會可能釐定的利率(不超過年息20%)計算的有關利息。

### (b) 董事

#### (i) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會的董事人數，惟人數不得超過股東於股東大會上可能釐定的董事人數上限(如有)。任何由此委任以填補臨時空缺的董事，任期僅至其獲委任後本公司首屆股東大會為止，並須於大會上重選連任。任何由此委任加

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

入現有董事會的董事，僅可任職至其獲委任後本公司首屆股東週年大會，並合資格於會上重選連任。於釐定將於股東週年大會上輪值退任的董事或董事人數時，將不會計及任何獲董事會如此委任的董事。

在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪值告退。然而，若董事人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事須告退。每年將告退的董事須為自上次獲選連任或委任後任職最久的董事，但若多名董事於同一日獲選連任，則以抽籤決定須告退的董事(除非彼等另有協議)。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格於任何股東大會上參選董事職務，除非表明有意建議該名人士膺選董事的通知書及該名人士表明願意參選的通知書已經送抵本公司總辦事處或註冊辦事處。該等通知書須於不早於寄發相關大會通知翌日起至不遲於該大會舉行日期前七日止期間寄發，而有關通知的通知期最少須有七日。

並無規定須持有本公司任何股份方合資格擔任董事職務，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案將任何任期末滿的董事撤職(惟此舉不得影響該名董事就其與本公司所訂任何合約遭違反的損失而提出的任何索償)，亦可通過普通決議案委任他人接任。任何獲如此委任的董事須遵守「輪值退任」的規定。董事人數不得少於兩名。

董事在以下情況下須離職：

(aa) 辭任；

(bb) 身故；

(cc) 經裁定其精神失常且董事會議決解除其職務；

(dd) 破產或收到接管令或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重組協議；

(ee) 遭法律禁止或終止出任董事；

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(ff) 未特別告假而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決解除其職務；

(gg) 有關地區(定義見章程細則)的證券交易所已規定其不再為董事；或

(hh) 由必要多數董事或根據章程細則以其他方式將其撤職。

董事會可不時委任一名或多名成員出任本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會亦可撤銷或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的一名或多名董事或其他人士組成的委員會，並可不時因任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回對任何該等委員會的委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力時，須遵守董事會可能不時對其施行的任何規定。

### **(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力**

在公司法、章程大綱及章程細則條文的規限下，且在不影響任何股份或類別股份持有人所獲賦予任何特別權利的情況下，任何股份均可附帶或獲賦予本公司可藉普通決議案決定(或倘無任何有關決定或凡有關決定可能並無作出明確規定者，則由董事會決定)有關股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制。任何股份可於特定事件發生時或於指定日期按條款發行，本公司或股份持有人有權選擇贖回股份。

董事會可按其可能不時釐定的條款，發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

倘認股權證發行予持票人，則除非董事會在無合理疑點的情況下確信有關的原有證書已被銷毀，且本公司已就發行任何該等補發證書取得董事會認為形式合宜的彌償保證，否則不得就該等認股權證的已遺失證書發行補發證書。

在公司法、章程細則條文以及(倘適用)有關地區(定義見章程細則)任何證券交易所規則的規限下，且在不影響任何股份或任何類別股份當時所附任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份須由董事會處理，董事會

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

可按其全權酌情認為適當的時間、代價以及條款及條件向其認為適當的人士發售或配發股份，或就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟不得以折讓價發行股份。

於作出或授出任何配發或發售股份，或就此授出購股權或處置股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續而向登記地址位於任何特定地區或多個地區的股東或其他人士配發、發售股份或就此授出購股權或處置股份即屬或可能屬違法或不可行，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因此而受影響的股東在任何情況下概不屬於或不被視為另一類別股東。

### **(iii) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力**

章程細則並無載列有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，惟董事會可行使及作出本公司可行使、進行或批准而章程細則或公司法並無規定須由本公司於股東大會上行使或進行的一切權力、行動及事宜，倘該權力或行動由本公司在股東大會規定，則該項規定不得使董事會先前所作且如無制定該項規定原應有效的任何行動無效。

### **(iv) 借貸權力**

董事會可行使本公司一切權力籌集或借貸款項、將本公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本按揭或質押，並在公司法的規限下發行本公司債權證、債權股證、債券及其他證券(不論作為本公司或任何第三方任何債項、負債或承擔的全部或附屬抵押)。

### **(v) 酬金**

董事有權就其所提供的服務收取由董事會或本公司於股東大會上(視乎情況而定)不時釐定的一般酬金。該等酬金(除釐定有關金額的決議案另有規定外)將按董事協定的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，或倘任期僅為應付酬金相關期間內一段時間的任何董事，則按比例收取酬金。董事亦有權報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或以其他方式執行董事職務而合理產生的一切開支。該等酬金為擔任本公司任何受薪職務或職位的董事因擔任相關職務或職位而享有的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，則可獲付由董事會釐定的特別或額外酬金，作為董事任何一般酬金的額外或

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

代替酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事，可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。該等酬金須作為董事一般酬金以外的報酬。

董事會可自行或聯同本公司附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職務的董事或前任董事)、前任僱員及其供養人士或上述任何一類或多類人士設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，或以本公司資金向任何計劃或基金供款。

董事會亦可向僱員、前僱員及彼等供養的人士或任何該等人士支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回(不論是否受任何條款或條件所規限)的退休金或其他福利，包括該等僱員、前僱員或彼等供養的人士根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者(如有)以外的退休金或福利。該等退休金或福利可在董事會認為適當的情況下，在僱員實際退休前、預計實際退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

### **(vi) 離職補償或付款**

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或作為退任或與退任有關的代價(並非董事有權收取的合約或法定付款)，均須獲本公司於股東大會上批准。

### **(vii) 向董事提供貸款及提供貸款抵押**

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款，亦不得就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押，或(倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接持有另一家公司的控股權益)向該其他公司提供貸款或就任何人士向該其他公司所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押。

### **(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益**

除本公司核數師一職外，董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他受薪職位或職務，任期及條款由董事會決定。除根據或按照任何其他章程細則

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

規定的任何酬金外，董事亦可獲支付所兼任受薪職位或職務的酬金(不論以何種方式支付)。董事可擔任或出任本公司擁有權益的任何其他公司的董事、高級職員或股東，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益。董事會亦可促使按其在各方面認為適當的方式行使本公司持有或擁有任何其他公司股份所賦予的投票權，包括投票贊成任命董事或任何董事為該等其他公司董事或高級職員的任何決議案。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去其與本公司訂約的資格，且任何該等合約，或董事以任何方式於其中享有權益的任何其他合約或安排亦不會因此失效。如上所述參與訂約或享有權益的任何董事毋須僅因其董事職位或由此建立的受託關係向本公司交代自任何此等合約或安排所獲得的任何溢利。倘董事以任何方式於與本公司訂立或擬訂立的合約或安排中擁有重大權益，須於實際可行情況下在最近期董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的人士未有向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害其所持任何股份附有的任何權利。

董事不得就有關其或其緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議案投票或計入法定人數內，即使投票，其投票不得計算在內，且該董事亦不得計入該決議案的法定人數，惟此項限制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出款項或招致或承擔債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人單獨或共同以擔保或彌償保證或透過提供抵押承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券或由彼等提呈發售其股份、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益；

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (dd) 有關本公司或其任何附屬公司僱員福利的建議或安排，包括採納、修訂或實施：(i) 董事或其緊密聯繫人可能受惠的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii) 與董事、彼等的緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關的任何退休金或退休、身故或傷殘福利計劃，而其中並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的類別人士一般並無享有的特權或利益；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債權證或其他證券的權益而與其他持有該等股份、債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

### **(ix) 董事會議事程序**

董事會可於全球任何地方舉行會議以處理事務，亦可休會或以其認為適當的方式另行規管會議。任何會議上提出的事項，須由大多數票決定。如出現相同票數，則會議主席可投第二票或決定票。

### **(c) 修訂章程文件及更改公司名稱**

倘開曼群島法例准許及在章程細則的規限下，本公司須經特別決議案批准，方可更改或修訂本公司的章程大綱及章程細則以及更改本公司名稱。

### **(d) 股東大會**

#### **(i) 特別及普通決議案**

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或其受委代表或(倘股東為公司)其正式授權代表或(倘允許委任代表)其受委代表以不少於四分之三的大多數票通過；有關大會須在正式發出的通告中表明擬提呈該決議案為特別決議案。

根據公司法，本公司須於任何特別決議案獲通過後15日內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

相反，「普通決議案」指有權於正式發出通知的股東大會上親身出席並有



## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

權投票的本公司股東或(倘股東為公司)其獲正式授權代表或(倘允許委任代表)委任代表以簡單多數票通過的決議案。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案(及倘相關，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

### **(ii) 表決權及要求以投票方式表決的權利**

在任何類別股份當時所附的任何投票特別權利、限制或特權的規限下，凡於任何股東大會上：**(a)**以投票方式表決，則每名親身、以委任代表或(倘股東為公司)其獲正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列為繳足的股份即可投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前就股份已繳足或入賬列為已繳足的款項就此而言不會被視為已繳足股款；及**(b)**以舉手方式表決，每名親身(或倘股東為公司，則由其獲正式授權代表)或以委任代表出席的股東均可投一票。倘股東為結算所(定義見細則)或其代名人並委派一名以上委任代表，則每名委任代表於舉手表決時均可投一票。投票表決時，有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上提呈表決的決議案須以投票方式表決，惟大會主席可(根據創業板上市規則)容許決議案以舉手方式表決。倘容許以舉手方式表決，則在宣佈舉手表決結果之前或當時，下列人士(在各情況下均為親身或以委任代表或其獲正式授權公司代表出席的股東)可要求以投票方式表決：

- (A) 至少兩名股東；
- (B) 佔全體有權在會上投票的股東總表決權不少於十分之一的任何一名或多名股東；或
- (C) 持有賦予權利在會上投票且已繳總額不少於賦予該權利的全部股份已繳足總額十分之一的本公司股份的一名或多名股東。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該人士可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為毋須進一步事實證明而獲正式授權並有權

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

代表結算所或其代名人行使彼等可行使的相同權利及權力(包括個別以舉手方式表決的權利)，猶如該人士為個人股東。

倘本公司知悉，創業板上市規則規定任何股東須就任何特定決議案放棄投票，或限制其僅可就任何特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不計算在內。

### **(iii) 股東週年大會**

本公司須每年舉行一次股東週年大會(本公司採納章程細則的年度除外)。該大會須於董事會釐定的時間及地點舉行，且不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月，或聯交所可能授權的有關較長期間舉行。

### **(iv) 會議通告及須處理的事務**

召開本公司股東週年大會須發出最少21日的書面通告，而召開本公司任何其他股東大會則須發出最少14日書面通告。該通告不包括發出或視作發出通告當日及送達通告當日，且須列明大會舉行時間、地點及議程，以及將於會上考慮的決議案詳情，以及(倘有特別事項)該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據章程細則將予發出或刊發的通告或文件(包括股票)均須採用書面形式，並可由本公司以下列方式親自送達任何股東：以郵寄方式送至該股東的登記地址或(倘屬通告)在報章刊登廣告。任何登記地址位於香港以外的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。在公司法及創業板上市規則的規限下，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通告或文件。

雖然本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，但倘獲以下股東同意，則有關大會可視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲本公司有權出席大會並於會上投票的全體股東同意；及

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (ii) 倘屬任何其他大會，獲持有不少於本公司總投票權95%的過半數有權出席該會並於會上投票的股東同意。

於股東特別大會上處理的所有事項均被視為特別事項。於股東週年大會上處理的所有事項亦被視為特別事項，惟若干應被視為普通事項的日常事務除外。

### **(v) 會議及另行召開的各類別會議的法定人數**

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身(或倘股東為公司，由其獲正式授權代表)或由委任代表代為出席並有權投票的股東。為批准修改類別權利而另行召開的類別會議(續會除外)所需的法定人數，為兩名持有或以委任代表身份代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

### **(vi) 委任代表**

凡有權出席本公司大會並於會上投票的本公司任何股東，均有權委聘另一名人士作為其委任代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委聘一名以上委任代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其投票。委任代表毋須為本公司股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，委任代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東所能行使的權力相同(猶如其為個人股東)。以投票或舉手方式表決時，股東可親身(或倘股東為公司，則由其獲正式授權代表)或由委任代表代其投票。

委任代表的委聘文據須以書面作出，並由委任人或其書面獲正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由獲正式授權的高級職員或代表親筆簽署。各委任代表的委聘文據(無論供特定大會或其他大會之用)的格式須符合董事會可能不時批准者，惟不排除使用雙面表格。任何向股東發出供其委聘委任代表出席將處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格，須使股東能按其意願指示委任代表就處理任何有關

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

事項的各項決議案投贊成票或反對票(或倘並無指示，由委任代表就此行使酌情權)。

### (e) 賬目及審核

董事會須促使妥當存置賬冊，記錄本公司收支款項、本公司的資產及負債及公司法所規定的所有其他必要事項(包括本公司全部貨品買賣)，以真實及公平地反映本公司狀況並列明及解釋其交易。

本公司賬冊須存置於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。股東(董事除外)一概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件，惟經公司法准許或管轄司法權區法院頒令或由董事會或本公司於股東大會上授權者除外。

於股東週年大會舉行日期前不少於21日，董事會須不時促使編製資產負債表及損益賬目(包括法律規定須隨附的所有文件)，連同董事會報告及核數師報告副本各一份，並於該股東週年大會上提呈本公司省覽。該等文件副本連同股東週年大會通告，須根據章程細則條文於大會舉行日期前不少於21日寄交有權收取本公司股東大會通告的各名人士。

在有關地區(定義見章程細則)證券交易所規則的規限下，本公司可向根據有關地區證券交易所規則同意並選擇收取財務報表摘要以取代財務報表全文的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要須連同有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件，於股東大會前不少於21日一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司須委任核數師擔任職務，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師酬金須由本公司於股東大會或由董事會(倘獲股東授權)釐定。

核數師須根據香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的該等其他準則審核本公司的財務報表。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (f) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派將派付予股東的股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議數額。

除任何股份的所附權利或發行條款另有規定外：

- (i) 所有股息須按派息股份的繳足股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，將不會被視為股份的繳足股款；
- (ii) 所有股息須按股息獲派付的任何部分期間內的繳足股款金額，按比例分攤及派付；及
- (iii) 倘股東現時欠付本公司催繳股款、分期或其他款項，則董事會可自應付彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東所欠的全部款項(如有)。

倘董事會或本公司已在股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可議決：

- (aa) 該等股息全部或部分通過配發入賬列為繳足股份的方式支付，惟有權獲派該等股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息(或其部分)以代替上述配發；或
- (bb) 有權獲派該等股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會可能認為合適的全部或部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何一項特定股息釐定配發入賬列為繳足的股份以全數支付該項股息，而並無給予股東任何選擇收取現金股息以代替該項配發的權利。

本公司向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款項，均可透過郵寄方式以支票或股息單支付。每張支票或股息單均以其收件者為抬頭人，郵誤風險概由持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份有關的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決分派任何類別的特定資產以支付全部或部分該等股息。

倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款(以金錢或有價實物繳付)的股東收取就其所持任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付的股款或應付分期股款，並可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的利率(如有)支付不超過年利率20%的利息，惟在催繳前預付的款項並不賦予股東就其在催繳前所預付款項有關的該等股份或部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

所有於宣派一年後未獲認領的股息、紅利或其他分派均可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息、紅利或其他分派均可被董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司毋須承擔應付有關任何股份的股息或其他款項的利息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或有關支票或股息單在首次無法投遞而被退回後，則本公司可行使權力不再郵寄有關支票或股息單。

### (g) 查閱公司記錄

只要本公司任何部分股本於聯交所上市，則任何股東均可免費查閱本公司存置於香港的任何股東名冊(惟暫停辦理股東名冊登記時除外)，並可要求提供股東名冊副本或摘錄，在所有方面均猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立並須受其規限。

### (h) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

章程細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律若干補救方法，其概要載於本附錄第3(f)段。

### (i) 清盤程序

本公司由法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

在清盤當時任何類別股份所附有關分派可供分派剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，且可供分派予本公司股東的資產超出償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳足股份的數額按比例分配；及
- (ii) 倘本公司清盤，且可供分派予股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產仍會分配，惟須受按特別條款及條件發行的任何股份的權利規限，以令虧損盡可能分別按股東所持股份的已繳足股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論自動清盤或由法院強制清盤)，則清盤人可在獲得特別決議案批准及按公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物形式(不論該等資產為一類或多類不同的財產)分發予股東，且清盤人可就此為由此將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東或不同類別股東及同一類別各股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同樣批准情況下，將任何部分資產交予清盤人認為適當而為股東利益設立的信託受託人，惟不得強迫股東接納任何涉及債務的股份或其他財產。

### (j) 認購權儲備

在公司法並無禁止及以其他方式遵守公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而將予發行的股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值之間的差額。

### 3. 開曼群島公司法

本公司於二零一二年二月十四日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下所載為開曼群島公司法若干條文，惟本節概不表示已包括全部適用約制及例外情況，亦不表示屬公司法及稅務方面的全部事項的總覽，該等條文或與有權益各方可能較熟悉的司法權區的相應條文有所不同。

#### (a) 公司業務

獲豁免公司(如本公司)必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

### (b) 股本

根據公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合。倘公司按溢價發行股份(不論為現金或其他目的)，則須將相當於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視乎公司的選擇，該等條文可能不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而配發及以溢價發行的股份溢價。在組織章程大綱及組織章程細則條文(如有)的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東作出分派或派付股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 公司法第37條規定的任何方式；
- (iv) 撇銷公司的開辦費用；及
- (v) 撇銷公司因發行任何股份或債權證而產生的費用或已付佣金或許可折讓。

儘管有上述規定，除非在緊隨建議作出分派或派付股息的日期後公司將有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東作出分派或派付股息。

倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

### (c) 購買公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無法定禁止公司就購買或認購公司本身、其控股公司或附屬公司的股份向另一名人士授予財務資助。因此，倘公司董事於建議授出該財務資助時審慎忠實地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供有關財務資助。有關資助應按公平基準進行。



## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則批准，則有關公司可發行公司或股東可選擇將予贖回或可予贖回的股份，且為免生疑問，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則條款合法修改，以規定有關股份將或可按此方式贖回。此外，倘公司的組織章程細則批准，則其可購回本身的股份，包括任何可贖回股份；倘公司的組織章程細則並無授權購回的方式和條款，則須以公司的普通決議案批准購回的方式和條款。除非有關股份已全數繳足，否則公司不得贖回或購回本身股份。此外，倘有關贖回或購回將導致再無除持作庫存股份以外的任何已發行股份，則公司不得贖回或購回任何本身股份。再者，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

倘根據公司法第37A (1)條的規定持有股份，則公司已購回或贖回或獲返還的股份不得被視為已註銷，而應被歸類為庫存股份。任何該等股份須繼續被歸類為庫存股份直至該等股份根據公司法被註銷或轉讓。

開曼群島公司可根據相關認股權證票據或證書的條款及條件並在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或組織章程細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，且在若干情況下可收購該等股份。

### (e) 股息及分派

在償付能力測試(如公司法所規定)以及公司組織章程大綱及組織章程細則條文(如有)的規限下，公司可自其股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據英國案例法(可能於開曼群島具有說服力)，股息可以從溢利中派付。

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

只要公司持有庫存股份，則公司不得就庫存股份宣派或派付任何股息或以現金或以其他方式作出公司資產的任何其他分派(包括就清盤向股東作出的任何資產分派)。

### (f) 保障少數股東及股東訴訟

預期開曼群島法院一般會依循英國案例法的先例(尤其是 **Foss v. Harbottle** 案例的判決及該判決的例外情況)，該等先例允許少數股東提出代表訴訟或以公司名義提出引申訴訟，以質疑針對少數股東的越權、非法、欺詐行為(而該等行為由對本公司有控制權的人士作出)或須以認可(或特別)大多數票通過的決議案以違規方式通過(並未獲得該大多數票)。

倘公司(並非銀行)的股本分拆為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出的申請，委任一名調查員調查公司業務，並按法院指示呈報該等業務。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司提出的申索，須基於在開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或基於公司組織章程大綱及組織章程細則訂明的股東個別權利遭潛在違反的情況。

### (g) 出售資產

並無對董事出售公司資產的權力作出明確限制，然而，除負有根據英國普通法(開曼群島法院一般依循者)就適當理由及以本公司最佳利益真誠行事的受信責任之外，預期董事還須以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧履行若干職責。

### (h) 會計及審核規定

公司須安排妥為存置有關(i)其所有收支款項；(ii)其所有貨品買賣；及(iii)其資產及負債的賬目記錄。

倘並未存置就真實公平地反映公司事務狀況及解釋其交易而言所需的賬冊，則不應被視為已妥善保存賬冊。

倘公司於其註冊辦事處以外的任何地點或於開曼群島內的任何其他地點存置

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

其賬簿，其須待接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例(二零一三年修訂本)發出的法令或通知後，按該法令或通知的規定，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供其賬簿副本或其任何一個或多個部分。

### (i) 外匯管制

開曼群島並無生效的外匯管制規例或貨幣限制。

### (j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6條，本公司已獲得總督會同內閣的承諾：

(i) 開曼群島制定的對溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項的任何法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 本公司毋須因下列各項繳納溢利、收入、收益或增值稅項或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項：

(aa) 本公司的股份、債權證或其他責任；或

(bb) 預扣全部或部分任何有關款項(定義見稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6(3)條)。

對本公司所作承諾自[編纂]起計為期20年。

開曼群島現時並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除可能不時適用於若干文據的若干印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

### (k) 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並無徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

### (l) 給予董事的貸款

並無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，於特定情況下，公司組織章程細則可能規定禁止該等貸款。

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (m) 查閱公司記錄

公司股東一般無權查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本。然而，彼等將享有公司組織章程細則內可能載有的該等權利。

### (n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於該公司可能不時釐定的任何國家或地區(無論於開曼群島境內或境外)存置股東名冊總冊及任何分冊。並無有關獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單的規定。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例(二零一三年修訂本)送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供須予提供的該等股東名冊(包括任何股東名冊分冊)。

### (o) 董事及高級職員的登記冊

根據公司法，本公司須在其註冊辦事處存置董事、替任董事及高級職員的登記冊，惟不會供公眾查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長登記，而任何董事或高級職員的變動(包括該等董事或高級職員姓名變動)須於60日內知會註冊處處長。

### (p) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院命令；(ii)自動(由其股東提出)；或(iii)在法院監督下清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。

倘公司(適用特定規則的有限期公司除外)根據特別決議案議決自動清盤或倘該公司因無法償還到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則該公司可自動清盤。倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，但倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，但倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘屬股東提出的公司自動清盤，則須委任一名或以上清盤人，以負責結束公司事務及分派其資產。

待公司事務完全清盤後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及賬目，說明清盤及出售公司財產的過程，並召開公司股東大會，向公司提呈賬目並對賬目作出說明。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請法令，以延續在法院監督下進行的清盤過程，該申請須基於以下理由：**(i)** 公司無償債能力或可能變得無償債能力；或**(ii)** 就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助更有效、更經濟地或加快進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言均猶如一項由法院進行公司清盤的命令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前所作的行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的人士臨時或以其他方式擔任該職位，且倘委任超過一名人士擔任該職位，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上正式清盤人作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何或須給予何種抵押品；倘無委任正式清盤人，或在該職位空缺期間，則公司的所有財產均由法院保管。

### **(q) 重組**

重組及合併須在就此召開的大會上獲佔出席股東或債權人(視乎情況而定)所持價值**75%**的大多數股東或債權人批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易對股東所持股份將不能給予公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利)的權利。

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (r) 收購

倘一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，有關收購所涉的不少於90%股份的持有人接納收購建議，則收購人在該四個月期間屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按收購建議的條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須證明法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

### (s) 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可能規定對高級職員及董事作出彌償保證的限度，惟法院可能認為屬違反公共政策的任何有關條文則除外，例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證的條文。

## 4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問毅柏律師事務所已向本公司寄發一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如附錄六「備查文件」一段所述，該函件連同公司法的副本均可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解開曼群島公司法與其較為熟悉的任何司法權區法律之間的差異，均應諮詢獨立法律意見。

## A. 有關本公司的進一步資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於二零一二年二月十四日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們已於中國設立主要營業地點，地址為中國山西晉中市太谷縣任村鄉東賈村，並於二零一二年四月三十日根據前公司條例第XI部(或公司條例第16部)註冊為非香港公司，註冊地址為香港華蘭路20號華蘭中心11樓1-3室。陳女士已獲委任為本公司授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件及通告。

由於我們在開曼群島註冊成立，我們的公司架構及營運以及章程文件(包括組織章程大綱及組織章程細則)須遵守開曼群島相關法律法規。開曼群島相關法律法規以及組織章程大綱及組織章程細則的概要載於本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

### 2. 本公司的股本變動

於註冊成立日期，我們的法定股本為380,000港元，分為380,000,000股每股面值0.001港元的股份。有關發行及轉讓本公司已發行股本中股份的詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。除本文件所披露者外，自本公司註冊成立日期以來，本公司概無變更、贖回、購回或出售股本。

根據日期為[編纂]的股東書面決議案，(其中包括)我們通過額外增設7,620,000,000股每股面值0.001港元的股份將法定股本由380,000港元增至8,000,000港元，並以[編纂]方式將合共[編纂]股及[編纂]股股份分別發行予Palgrave Enterprises及Macmillan Equity。假設[編纂]成為無條件及[編纂]已發行，但在根據[編纂]或購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而發行任何股份前，我們將已發行合共[編纂]股繳足或入賬列作繳足的股份。

### 3. 附屬公司及附屬公司股本架構的變動

我們的附屬公司列於會計師報告內，報告全文載於本文件附錄一。除會計師報告所述附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

除於(i)二零一七年二月二十二日陳女士將瑋源的100股股份轉讓予Clover Star；及(ii)本公司於二零一八年[編纂]完成將Interfusion的全部已發行股本[轉讓]予陳女士外，附屬公司的股本架構於緊接本文件刊發前兩年內並無變動。

#### 4. 重組

為籌備[編纂]，本集團旗下公司進行重組，而本公司則成為本集團的控股公司。有關詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」一節。

重組完成後，本公司成為本集團旗下主要營運附屬公司的控股公司。

#### 5. 股東於[編纂]通過的書面決議案

根據全體股東於[編纂]通過的書面決議案，其中包括：

- (a) 待[編纂]後批准及採納組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司通過進一步增設7,620,000,000股股份將法定股本由380,000港元增至8,000,000港元；
- (c) 待(i)上市科批准已發行股份及本文件所述[編纂]的股份(包括根據購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)[編纂]及[編纂]；及(ii)[編纂]於[編纂]項下的責任成為無條件，且並無根據[編纂]的條款或以其他方式終止後：
  - (i) 待本公司股份溢價賬因[編纂]錄得進賬後，將向於[編纂]營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人(或按彼等的指示)按其當時所持本公司股權比例(盡可能不涉及碎股)以零代價配發及發行[編纂]股入賬列作繳足的股份，且根據本決議案配發及發行的股份在各方面與現有已發行股份([編纂]除外)享有同等地位，以及授權董事或董事會轄下任何委員會進行[編纂]；
  - (ii) 批准[編纂]及[編纂]並授權董事根據[編纂]及行使[編纂]後須予配發及發行的股份數量配發及發行[編纂]；



- (iii) 有條件批准及採納購股權計劃的規則，並授權董事根據購股權計劃的條款及條件授出購股權以據此認購股份以及據此配發、發行及處理股份，並採取其認為必要或適宜的一切行動以實施購股權計劃；
  - (iv) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力配發、發行及處理總數不超過下列數額總和的股份(透過供股、以股代息、規定按照組織章程細則配發股份以代替全部或部分股息的計劃或類似安排，或根據[編纂]，或因本公司任何認股權證或可轉換為股份的任何證券隨附的認購權或轉換權獲行使而發行股份則除外)：(aa)緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的20%，但不包括(倘適用)因根據[編纂]或購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份；及(bb)本公司根據下文所述授予董事的權力可能購入的股份數目。上述授權將於本公司下屆股東週年大會結束時，或組織章程細則或公司條例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之日，或股東通過普通決議案撤回或修訂授予董事的權力時(以最早發生者為準)屆滿；
  - (v) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，購買總數不超過緊隨[編纂]完成後已發行股份總數的10%，但不包括(倘適用)因根據[編纂]或購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份。上述授權將於本公司下屆股東週年大會結束時，或組織章程細則或公司條例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之日，或股東通過普通決議案撤回或修訂授予董事的權力時(以最早發生者為準)屆滿；及
  - (vi) 擴大發行授權，以包括根據上文(v)段可購買或購回的股份數目。
- (d) 批准執行董事與本公司所訂立各份服務合約(包括其持續時間)的形式及內容。

## B. 購回股份

本分節載列聯交所規定須載入本文件有關我們購回本身證券的資料。

### 1. 創業板上市規則的規定

創業板上市規則准許在聯交所作第一上市的公司於聯交所購回其本身證券，惟須受若干限制，其中較重要者概述如下：

#### **(a) 股東批准**

根據創業板上市規則，在聯交所作第一上市的所有購回證券建議（如屬股份，則須繳足股款）須事先經股東透過普通決議案（不論是以一般授權或就特定交易作出特別批准的方式）批准，方可作實。

#### **(b) 資金來源**

用以購回的資金須從根據組織章程細則及創業板上市規則以及相關上市公司註冊成立地點的適用法律可合法作此用途的資金中撥付。上市公司不得以非現金代價或聯交所交易規則規定者以外的結算方式於聯交所購回本身證券。在不違反前述規定的情況下，我們可用作購回的資金為原可供派發股息或作出分派的資金，或就購回而發行新股份的所得款項。

#### **(c) 買賣限制**

上市公司可在聯交所購回股份的總數最多為已發行股份總數的10%。於緊隨購回後30日期間內，公司不得在未經聯交所事先批准的情況下發行或宣佈建議發行新證券，惟在有關購回前因尚未行使的認股權證、購股權或規定本公司發行證券的類似工具獲行使而發行的證券除外。此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。倘購回證券會導致由公眾人士持有的上市證券數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則創業板上市規則亦會禁止上市公

司購回其證券。公司須促使其所委任購回證券的經紀向聯交所披露聯交所可能要求的有關購回的資料。

**(d) 購回股份的狀況**

所有在聯交所或以其他途徑購回的證券將自動除牌，而該等證券的證書須註銷及銷毀。

**(e) 暫停購回**

在得知有關內幕消息後，上市公司不得購回證券，直至相關內幕消息為公眾所知為止。尤其於緊接(i)召開董事會會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論是否為創業板上市規則所規定者)的日期(以按創業板上市規則首次知會聯交所的日期為準)；及(ii)上市公司根據創業板上市規則刊登有關任何年度或半年度，或季度或任何其他中期業績(無論是否為創業板上市規則所規定者)的公告最後期限(以較早者為準)前一個月直至業績公告刊發之日止期間，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反創業板上市規則，則聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

**(f) 申報規定**

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料，須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司年報須披露有關年度內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購回支付的最高及最低價格(如有關)，以及所付總價。

**(g) 核心關連人士**

上市公司不得在知情情況下在聯交所自「核心關連人士」(即公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人)購回證券，而核心關連人士亦不得在知情情況下向公司出售其證券。

**2. 購回的理由**

董事相信，獲股東授予一般授權以在市場購回股份符合本公司及股東的整體

最佳利益。有關購回或會提升本公司資產淨值及／或每股盈利(視乎當時市況及融資安排而定)，並僅於董事相信有關購回對本公司及其股東整體有利時方會進行。

### 3. 購回的資金

購回證券時，我們僅可動用根據組織章程細則、創業板上市規則及適用法律及法規可合法作此用途的資金。根據本文件所披露我們的目前財務狀況並計及現時營運資金狀況後，董事認為，相對本文件所披露的狀況而言，倘購回授權獲悉數行使，或會對我們的營運資金及／或資產負債水平造成重大不利影響。然而，董事並不建議在對董事認為我們不時適宜具備的營運資金或資產負債水平造成重大不利影響的情況下行使購回授權。

### 4. 一般事項

根據[編纂]完成後(不計及根據[編纂]或購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)已發行股份[編纂]股計算，倘購回授權獲悉數行使，可導致我們於下列最早發生者之前期間內最多購回[編纂]股股份：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時，除非在該大會上以普通決議案無條件或有條件重續該授權；或
- (b) 適用法律或我們的組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 股東在股東大會上以決議案修改、撤銷或重續購回授權時。董事或(就其作出一切合理查詢後所深知)

彼等各自的緊密聯繫人現時無意向我們或我們的附屬公司出售任何股份。董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據創業板上市規則、組織章程細則及不時生效的適用法律及法規行使購回授權。

倘購回股份後，股東所持投票權權益比例增加，則根據收購守則，有關增加將被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動股東可獲得或鞏固對我們的控制

權，因而須根據收購守則規則26提出強制收購要約。除上述者外，董事概不知悉根據購回授權進行任何購回產生收購守則項下所述的任何後果。

概無核心關連人士知會我們其目前有意在購回授權獲行使時向我們出售股份，亦無承諾不會如此行事。

### C. 有關我們業務的進一步資料

#### 1. 重大合約概要

本集團成員公司於緊接本文件日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約（並非在本集團日常業務過程中訂立的合約）如下：

- (a) 陳女士與Clover Star所訂立日期均為二零一七年二月二十二日的轉讓文據及買賣票據，據此陳女士按代價1港元將瑋源的100股股份轉讓予Clover Star；
- (b) 龍特、興皓國際有限公司（「興皓」）及陳先生所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此興皓向陳先生轉移其向龍特償還貸款135,000港元的義務；
- (c) 龍特、陳女士及陳先生所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此陳女士向陳先生轉移彼向龍特償還貸款18,213,712港元的義務；
- (d) 龍特、Macmillan Equity及陳先生所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此Macmillan Equity向陳先生轉移其向龍特償還貸款1,200港元的義務；
- (e) 龍特、Palgrave Enterprises及陳先生所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此Palgrave Enterprises向陳先生轉移其向龍特償還貸款1,200港元的義務；
- (f) 龍特與陳先生所訂立日期為二零一七年九月八日的抵銷契據，據此訂約方各自向對方償還為數18,351,112港元的義務獲抵銷；
- (g) 國豐亞洲、恒發國際投資有限公司（「恒發」）及興皓所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此恒發向興皓轉移其向國豐亞洲償還貸款13,127,915港元的義務；
- (h) 國豐亞洲與興皓所訂立日期為二零一七年九月八日的抵銷契據，據此訂約方各自向對方償還為數13,127,915港元的義務獲抵銷；

## 附錄五

## 法定及一般資料

- (i) 恒發、龍特及Medford Global所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此龍特向Medford Global轉移其向恒發償還貸款15,883,256港元的義務；
- (j) 龍田管理有限公司(「龍田」)、龍特及Medford Global所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此龍特向Medford Global轉移其向龍田償還貸款50,822,771港元的義務；
- (k) 陳先生、龍特及Medford Global所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此龍特向Medford Global轉移其向陳先生償還2,757,677港元的義務；
- (l) 興皓、國豐亞洲及Interfusion所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此國豐亞洲向Interfusion轉移其向興皓償還貸款2,298,011港元的義務；
- (m) 龍田、國豐亞洲及Interfusion所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此國豐亞洲向Interfusion轉移其向龍田償還貸款270港元的義務；
- (n) 恒發、振滙及Grand Fiesta所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此振滙向Grand Fiesta轉移其向恒發償還貸款18,466,280港元的義務；
- (o) 恒發、卓峻及Grandtel所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此卓峻向Grandtel轉移其向恒發償還貸款1,615,903港元的義務；
- (p) 恒發、飛龍及Mercci所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此飛龍向Mercci轉移其向恒發償還貸款1,318,960港元的義務；
- (q) 恒發、瑋源及Clover Star所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此瑋源向Clover Star轉移其向恒發償還貸款1,338,858港元的義務；
- (r) 陳女士、龍特及Medford Global所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此龍特向Medford Global轉移其向陳女士償還貸款30,000,000港元的義務；
- (s) 恒發、Medford Global及本公司所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此Medford Global向本公司轉移其向恒發償還貸款15,883,256港元的義務；

## 附錄五

## 法定及一般資料

- (t) 龍田、Medford Global及本公司所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此Medford Global向本公司轉移其向龍田償還貸款50,854,023港元的義務；
- (u) 陳先生、Medford Global及本公司所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此Medford Global向本公司轉移其向陳先生償還貸款2,757,677港元的義務；
- (v) 興皓、Interfusion及本公司所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此Interfusion向本公司轉移其向興皓償還貸款2,298,011港元的義務；
- (w) 龍田、Interfusion及本公司所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此Interfusion向本公司轉移其向龍田償還貸款31,522港元的義務；
- (x) 恒發、Grand Fiesta及本公司所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此Grand Fiesta向本公司轉移其向恒發償還貸款18,492,172港元的義務；
- (y) 恒發、Grandtel及本公司所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此Grandtel向本公司轉移其向恒發償還貸款1,615,903港元的義務；
- (z) 龍田、Grandtel及本公司所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此Grandtel向本公司轉移其向龍田償還貸款31,252港元的義務；
- (aa) 恒發、Mercci及本公司所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此Mercci向本公司轉移其向恒發償還貸款1,339,938港元的義務；
- (bb) 恒發、Clover Star及本公司所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此Clover Star向本公司轉移其向恒發償還貸款1,345,438港元的義務；
- (cc) 陳女士、Medford Global及本公司所訂立日期為二零一七年九月八日的更替契據，據此Medford Global向本公司轉移其向陳女士償還貸款30,000,000港元的義務；
- (dd) 恒發(作為出讓人)與陳女士(作為受讓人)所訂立日期為二零一七年九月八日的轉讓契據，據此恒發向陳女士轉讓其向本公司收取為數38,676,707港元還款的權利；
- (ee) 龍田(作為出讓人)與陳女士(作為受讓人)所訂立日期為二零一七年九月

八日的轉讓契據，據此龍田向陳女士轉讓其向本公司收取為數50,916,797港元還款的權利；




- (ff) 陳先生(作為出讓人)與陳女士(作為受讓人)所訂立日期為二零一七年九月八日的轉讓契據，據此陳先生向陳女士轉讓其向本公司收取為數2,757,677港元還款的權利；
- (gg) 興皓(作為出讓人)與陳女士(作為受讓人)所訂立日期為二零一七年九月八日的轉讓契據，據此興皓向陳女士轉讓其向本公司收取為數2,298,011港元還款的權利；
- (hh) 本公司、Macmillan Equity及陳女士所訂立日期為二零一七年九月八日的確認契據，據此訂約方確認，鑒於本公司向Macmillan Equity發行217股股份，故本公司結欠陳女士124,649,191港元的款項被視作已償還；
- (ii) 控股股東之一陳女士與本公司所訂立日期為[編纂]的購股協議，據此，本公司已轉讓而陳女士已收購Interfusion全部已發行股本，代價為人民幣1元；
- (jj) Interfusion與本公司訂立日期為[編纂]的資本化契據，據此，Interfusion配發及發行50股股份予本公司，以資本化及償付Interfusion應付本公司款項2,381,308.15港元；及
- (kk) 控股股東與本公司就控股股東向本公司作出不競爭承諾所訂立日期為[編纂]的不競爭契據，詳情載於「與控股股東的關係—不競爭契據」；
- (ll) 控股股東與本公司所訂立日期為[編纂]的彌償契據，據此，控股股東同意向本公司作出若干彌償保證，詳情載於「—G.其他資料—10.股份持有人的稅項」；
- (mm)[編纂]。



2. 我們的重大知識產權

(a) 商標

於最後可行日期，我們為以下我們相信對我們業務屬重要的商標的登記擁有人：

商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
	中國	35	10438877	二零一三年三月二十八日	二零二三年三月二十七日
熙園	中國	33	8009265	二零一一年二月七日	二零二一年二月六日
怡園深蓝	中國	33	5531785	二零零九年六月二十一日	二零一九年六月二十日
怡園深蓝	中國	33	5835039	二零零九年十月二十八日	二零一九年十月二十七日
Grace Vineyard Symphony	中國	33	7225010	二零一零年七月二十八日	二零二零年七月二十七日
 怡園酒莊 — GRACE VINEYARD —	中國	35	7519828	二零一三年十二月七日	二零二三年十二月六日
怡園民星	中國	33	17994967	二零一六年十一月十四日	二零二六年十一月十三日
	中國	35	10438874	二零一三年三月二十八日	二零二三年三月二十七日
In the Mood for Love	中國	33	11324536	二零一四年一月七日	二零二四年一月六日
柏園酒庄	中國	33	8833120	二零一一年十一月二十八日	二零二一年十一月二十七日
Angelina	中國	35	13974433	二零一五年四月二十八日	二零二五年四月二十七日

附錄五

法定及一般資料

商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
怡园协奏曲	中國	33	7225011	二零一零年七月二十八日	二零二零年七月二十七日
怡园酒庄	中國	33	3400401	二零一四年二月七日	二零二四年二月六日
	中國	33	8833132	二零一一年十一月二十八日	二零二一年十一月二十七日
怡园奏鸣曲	中國	33	17994968	二零一六年十一月十四日	二零二六年十一月十三日
Grace Vineyard Deep Blue	中國	33	5531784	二零零九年六月二十一日	二零一九年六月二十日
昆园	中國	33	8009267	二零一一年二月七日	二零二一年二月六日
	中國	33	10438847	二零一四年六月七日	二零二四年六月六日
Angelina	中國	33	13974269	二零一五年三月十四日	二零二五年三月十三日
	中國	35	13974270	二零一五年三月十四日	二零二五年三月十三日
庆春	中國	33	11913160	二零一四年五月二十八日	二零二四年五月二十七日
Grace Vineyard --Tasya's Reserve--	中國	33	3645345	二零一五年四月七日	二零二五年四月六日



附錄五

法定及一般資料

商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
	中國	33	5111552	二零零八年十一月二十八日	二零一八年十一月二十七日
	中國	32	8833126	二零一一年十二月二十一日	二零二一年十二月二十日
Angelina's Blanc de Blancs	中國	33	12708520	二零一四年十月二十一日	二零二四年十月二十日
	中國	33	13974271	二零一五年三月十四日	二零二五年三月十三日
	中國	33	13974273	二零一五年三月十四日	二零二五年三月十三日
怡园庄主	中國	33	3645342	二零一五年三月二十一日	二零二五年三月二十日
桃符	中國	33	11913178	二零一四年五月二十八日	二零二四年五月二十七日
Grace vineyard	中國	33	3400402	二零一四年二月七日	二零二四年二月六日
GRACE PEOPLE' S	中國	35	11197272	二零一三年十一月二十八日	二零二三年十一月二十七日
GRACE VINEYARD SONATA	中國	33	17994969	二零一六年十一月十四日	二零二六年十一月十三日
怡园人民	中國	33	11197201	二零一三年十二月七日	二零二三年十二月六日
Angelina's Winery	中國	33	12468741	二零一四年九月二十八日	二零二四年九月二十七日

附錄五

法定及一般資料

商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
協奏曲	中國	33	11411658	二零一四年一月二十八日	二零二四年一月二十七日
怡園庆春	中國	33	11913092	二零一四年五月二十八日	二零二四年五月二十七日
	中國	33	10438834	二零一三年三月二十八日	二零二三年三月二十七日
Angelina's Winery	中國	33	12468698	二零一四年九月二十八日	二零二四年九月二十七日
金蛇狂舞	中國	33	10992480	二零一三年九月二十一日	二零二三年九月二十日
resonate	中國	33	12405116	二零一四年九月二十一日	二零二四年九月二十日
共鸣	中國	33	12468707	二零一四年九月二十八日	二零二四年九月二十七日
德熙庄	中國	33	8833124	二零一一年十一月二十八日	二零二一年十一月二十七日
	中國	35	13974274	二零一五年三月十四日	二零二五年三月十三日
	中國	33	13974275	二零一五年三月十四日	二零二五年三月十三日
Grace Vineyard Deep Blue	中國	33	5835038	二零零九年十月二十八日	二零一九年十月二十七日
德宁白中白	中國	33	12708510	二零一四年十月二十一日	二零二四年十月二十日
Angelina's	中國	33	13275263	二零一五年二月七日	二零二五年二月六日






附錄五

法定及一般資料

商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
怡园人民	中國	35	11197262	二零一四年七月二十一日	二零二四年七月二十日
	中國	33	1429976	二零一零年八月七日	二零二零年八月六日
德熙 DEXI	中國	33	16713277	二零一六年六月七日	二零二六年六月六日
	中國	33	3220853	二零一三年六月二十八日	二零二三年六月二十七日
	中國	35	13974272	二零一五年三月十四日	二零二五年三月十三日
德宁酒庄	中國	35	12627727	二零一四年十月十四日	二零二四年十月十三日
	中國	33	10438841	二零一三年三月二十八日	二零二三年三月二十七日
德熙 DE XI	中國	33	16713276	二零一六年六月七日	二零二六年六月六日
德宁酒庄	中國	33	12627611	二零一四年十月十四日	二零二四年十月十三日
GRACE PEOPLE' S	中國	33	11197209	二零一三年十一月二十八日	二零二三年十一月二十七日
德宁庄	中國	33	7458150	二零一零年九月七日	二零二零年九月六日
德宁庄	中國	35	7519829	二零一零年十一月二十八日	二零二零年十一月二十七日

附錄五

法定及一般資料

商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
德宁堡	中國	35	7519830	二零一零年十一月二十八日	二零二零年十一月二十七日
TERRA COTTA WINERY	中國	35	7519831	二零一零年十一月二十八日	二零二零年十一月二十七日
德宁堡	中國	33	7458747	二零一零年九月七日	二零二零年九月六日
TERRA COTTA WINERY	中國	33	7458151	二零一零年九月七日	二零二零年九月六日
	香港	40	300338517	二零零四年十二月十六日	二零二四年十二月十五日
	香港	33、40	302159730	二零一二年二月十四日	二零二二年二月十三日
	香港	33、40	302159749	二零一二年二月十四日	二零二二年二月十三日
	香港	33、40	302159758	二零一二年二月十四日	二零二二年二月十三日
怡園	香港	33、40	302217564	二零一二年四月十一日	二零二二年四月十日
	香港	33、40	302217573	二零一二年四月十一日	二零二二年四月十日

## 附錄五

## 法定及一般資料

商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
GRACE	香港	33、40	302217582	二零一二年四月十一日	二零二二年四月十日
	香港	33	302756016	二零一三年十月四日	二零二三年十月三日
德熙	香港	33	302756025	二零一三年十月四日	二零二三年十月三日
民星	香港	33	302756034	二零一三年十月四日	二零二三年十月三日
德寧	香港	33	302756052	二零一三年十月四日	二零二三年十月三日
DEXI	香港	33	302826135	二零一三年十二月五日	二零二三年十二月四日
	香港	33	302913246	二零一四年三月五日	二零二四年三月四日
	香港	33	302913273	二零一四年三月五日	二零二四年三月四日
	香港	33	302913282	二零一四年三月五日	二零二四年三月四日

## 附錄五

## 法定及一般資料

於最後可行日期，我們已申請註冊以下我們相信對我們業務屬重要的商標：

商標	註冊地點	類別	申請編號	申請日期
 GRACE VINEYARD	中國	33	22001051	二零一六年十一月二十三日
怡園留白	中國	33	26858368	二零一七年十月十三日
怡園留白	中國	35	26858369	二零一七年十月十三日
GRACE VINEYARD WHITE SPACE	中國	33	26858370	二零一七年十月十三日
GRACE VINEYARD WHITE SPACE	中國	35	26858371	二零一七年十月十三日
年華	香港	33, 35	304296268	二零一七年十月十日
WHITE SPACE	香港	33	304296259	二零一七年十月十日
留白	香港	33	304296277	二零一七年十月十日

### (b) 域名

於最後可行日期，我們為以下我們相信對我們業務屬重要的域名的登記所有人：

域名	註冊日期	屆滿日期
www.gracewine.com.hk	二零一二年五月 十一日	二零一八年五月 二十八日
www.grace-vineyard.com	二零零二年四月 八日	二零一九年四月 八日

## D. 有關董事、行政總裁及主要股東的進一步資料

### 1. 權益披露

#### (a) 董事及最高行政人員在[編纂]後於股本及相聯法團的權益

緊隨[編纂]完成後(不計及根據[編纂]或購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有



一旦股份[編纂]將須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內，或

## 附錄五

## 法定及一般資料

根據創業板上市規則所載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權益載於下表：

董事／最高行政人員姓名	身份／權益性質	有關公司 (包括相聯法團)	股份數目及類別 <sup>1</sup>	股權 佔本公司 已發行股本總數 概約百分比
陳女士 .....	受控法團權益	Macmillan Equity	[編纂]股股份	[編纂]%

附註：

- (1) 以上所有股份以好倉持有。
- (2) Macmillan Equity (由陳女士全資擁有) 持有 [編纂] 股股份。根據證券及期貨條例，陳女士被視為於 [編纂] 股股份中擁有權益。陳女士為執行董事、董事會主席兼行政總裁。

### (b) 主要股東根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部於股份中須予披露的權益

緊隨 [編纂] 完成後 (不計及根據 [編纂] 或購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，就董事所知，下列人士 (並非董事或本公司最高行政人員) 將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分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或其將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值 10% 或以上的權益：

姓名(名稱)	身份／權益性質	股份數目 及類別 <sup>1</sup>	股權 佔本公司 已發行股本總數 概約百分比
Macmillan Equity <sup>2</sup> .....	實益擁有人	[編纂]股股份	[編纂]%
Palgrave Enterprises <sup>3</sup> .....	實益擁有人	[編纂]股股份	[編纂]%
王女士 <sup>3</sup> .....	受控法團權益	[編纂]股股份	[編纂]%
陳先生 <sup>4</sup> .....	配偶／受控法團權益	[編纂]股股份	[編纂]%

附註：

- (1) 以上所有股份以好倉持有。

- (2) Macmillan Equity (由陳女士全資擁有) 持有 [編纂] 股股份。根據證券及期貨條例，陳女士被視為於 [編纂] 股股份中擁有權益。
- (3) Palgrave Enterprises (由王女士全資擁有) 持有 [編纂] 股股份。根據證券及期貨條例，王女士被視為於 [編纂] 股股份中擁有權益。
- (4) 根據證券及期貨條例，王女士配偶陳先生被視為於由王女士通過其受控法團 Palgrave Enterprises 持有的 [編纂] 股股份中擁有權益。

## 2. 董事服務協議及委任書詳情

各執行董事已與本公司簽署自 [編纂] 日期起為期三年的服務協議 (可按服務協議規定於若干情況下終止)。執行董事陳女士及范智超先生有權收取董事袍金分別為每年 720,000 港元及 360,000 港元。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司簽署自 [編纂] 日期起為期三年的委任書 (可按相關委任書規定於若干情況下終止)。各非執行董事有權收取董事袍金每年 100,000 港元。各獨立非執行董事有權收取董事袍金每年 100,000 港元。

截至二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，支付予我們董事的董事袍金總額分別為零、零及人民幣 471,000 元。有關執行董事酬金的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註 10。

## 3. 代理費或佣金

除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，概無就本公司或其任何附屬公司任何股份的發行或銷售或借貸資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款。

## 4. 關聯方交易

有關關聯方交易的詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註 39。

## E. 免責聲明

除本文所披露者外：

- (a) 董事或最高行政人員概無於本公司或我們任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例) 的股份、相關股份或債權證中擁有一旦股份 [編纂] 將須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉、根據證券及期貨條例第 352 條須記入該條所述登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉；

- (b) 概無董事或「-G.其他資料-7.專家資格」所述的專家於本公司的發起中，或本集團任何成員公司於緊接本文件日期前兩年內收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 概無董事或「-G.其他資料-7.專家資格」所述的專家於本文件日期存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或由僱主終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)；
- (e) 計及[編纂]項下可能獲承購的股份，董事概不知悉任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)於緊隨[編纂]完成後，將於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文將須向本公司披露的淡倉的權益，或將直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (f) 概無「-G.其他資料-7.專家資格」所述的專家於本集團任何成員公司持有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)；及
- (g) 據董事所知，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見創業板上市規則)或擁有本公司股本5%以上權益的股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

## F. 購股權計劃

以下為藉股東於[編纂]通過的書面決議案而有條件批准及採納的購股權計劃主要條款概要。購股權計劃條款是根據創業板上市規則第23章條文而定。

### 1. 目的

購股權計劃旨在令本公司能夠向合資格參與者(定義見下文第2段)授出購股權，作為對彼等為本集團作出的貢獻或潛在貢獻的激勵或獎勵。

## 2. 合資格參與者

董事會可酌情向本公司或其任何附屬公司任何全職或兼職僱員、潛在僱員、行政人員或高級職員(包括執行、非執行及獨立非執行董事)以及董事會全權認為將對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻或已作出貢獻的任何供應商、客戶、代理及顧問(「合資格參與者」)授出購股權，以根據下文第5段釐定的行使價認購董事會可能釐定數目的新股份。

## 3. 接納購股權要約

本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件，連同向本公司匯出的1.00港元股款作為其授出購股權代價後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納並生效。有關股款於任何情況下均不獲退還及被視為行使價的部分付款。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，獲接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟獲接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中以本段所載方式清楚列明。倘授出購股權的要約於接納日期前未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在下文第9、11、13、14及15段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表明據此行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權(惟尚未行使購股權獲悉數行使的情況除外)，並須以股份當時於聯交所買賣一手單位的完整倍數行使。每項有關通知須隨附所發出通知中涉及的股份行使價全額股款。於收到通知及股款後30日內及(倘適用)收到本公司核數師或認可獨立財務顧問(視情況而定)根據第17段發出的證書後，本公司須向承授人配發及發行入賬列作繳足的相關數目股份，並就獲配發股份向承授人發出有關股票。

## 4. 最高股份數目

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的最高股份數目為緊隨[編纂]完成後已發行股份的10%，即[編纂]股股份(「計劃上限」)，就此而言並不包括(i)根據購股權計劃或本公司任何其他計劃可能授出的尚未註銷、失效或獲行使的購股權獲悉數行使而將予發行的股份數目；及(ii)已註銷股份數目。

待本公司刊發通函並經股東於股東大會上批准後及／或在遵守創業板上市規則不時規定的其他要求的情況下，董事會可：

- (a) 隨時將該上限更新至於股東於股東大會上批准當日已發行股份的10%（「新計劃上限」）；及／或
- (b) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過計劃上限的購股權。本公司向股東發出的通函須載有可獲授該等購股權的指定合資格參與者的一般描述、將授出購股權的數目及條款、向指定合資格參與者授出購股權的目的（並解釋該等購股權如何達致該目的）、創業板上市規則第23.02(2)(d)條規定的資料及第23.02(4)條規定的免責聲明。

儘管有上述情況，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有未行使購股權獲行使而可能發行的股份於任何時間均不得超過不時已發行股份的30%（「最高上限」）。倘根據本公司任何計劃（包括購股權計劃）授出購股權將導致超出最高上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構根據下文第17段出現任何變動（不論以[編纂]、供股、拆細或合併股份或削減本公司股本的方式），則計劃上限或新計劃上限須按本公司核數師或一名認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式作出調整，惟無論如何不得超過本段規定的上限。

## 5. 股份價格

有關授予合資格參與者的各購股權的行使價受第17段所述調整影響，應經由董事會（或其委員會）全權酌情釐定，惟該價格將不得低於以下各項最高者：

- (a) 授出日期（須為聯交所開門進行證券交易業務的日子）聯交所每日報價表所報的股份正式收市價；
- (b) 緊接授出日期前五個營業日（定義見創業板上市規則）聯交所每日報價表所報的股份平均正式收市價；及
- (c) 股份面值。

惟就釐定行使價而言，倘股份於授出日期前已在聯交所上市不足五個營業日（定

義見創業板上市規則)，則就該[編纂]而言的股份發行價將被視為股份於[編纂]前期間內的各營業日(定義見創業板上市規則)的收市價。

## 6. 向關連人士授出購股權

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。倘董事會決定向一名主要股東或一名獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人提呈授出購股權會導致該名人士於截至授出日期(包括該日)止12個月期間因根據購股權計劃及本公司任何其他計劃已獲授予及將獲授予的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份數目：

- (a) 合共超過授出日期已發行股份的0.1%或創業板上市規則可能不時規定的已發行股份的其他百分比；及
- (b) 按各授出日期聯交所每日報價表所報的股份正式收市價計算，總值超過5百萬港元或創業板上市規則可能不時規定的其他數額，

則須待按本段所述經獨立非執行董事批准、本公司向股東發出通函及獲股東於股東大會上以投票方式批准，而本公司所有核心關連人士均須放棄投贊成票，及／或遵守創業板上市規則不時規定的有關其他要求後，方可授出此等購股權。

本公司根據上段向股東發出的通函應載有以下資料：

- (a) 將授予各合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)的詳情，須於股東大會及授出日期前釐定，而該日期應為董事會擬定向該合資格參與者授出建議購股權的董事會會議日期；
- (b) 獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)就投票向獨立股東提供的推薦意見；
- (c) 創業板上市規則第23.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第23.02(4)條規定的免責聲明；及
- (d) 創業板上市規則第2.28條規定的資料。

## 7. 授出購股權的時間限制

本公司獲悉內幕消息後不得授出購股權，直至本公司已公佈此內幕消息為止。尤其是，於緊接以下較早發生者前一個月至截至年度、半年度、季度或中期(視情況而定)業績實際刊發日期止期間，本公司不可授出任何購股權：

- (a) 於批准本公司任何年度、半年度、季度或其他中期業績(不論創業板上市規則有否規定)的董事會會議日期(該日期根據創業板上市規則須首先知會聯交所)；及
- (b) 本公司根據創業板上市規則刊發任何年度或半年度業績公告的期限，及(倘本公司已選擇刊發)任何季度或任何其他中期業績公告的期限，

緊接年度業績刊發日期前60日內或有關財政年度結束起至業績刊發日期止期間(以較短者為準)不得授出購股權；及緊接季度業績(如有)及半年度業績刊發日期前30日內，或有關季度或半年度期間結束起至業績刊發日期止期間(以較短者為準)不得授出購股權。

## 8. 權利屬承授人個人所有

購股權及授出購股權的要約屬承授人個人所有且不可轉讓或出讓，及承授人不得以任何形式就其所持有的任何購股權或向其作出有關授出購股權的任何要約出售、轉讓、押記、按揭、設置產權負擔或以任何第三方為受益人設立任何權益(法定或實益)或試圖作出上述行為(惟承授人可提名一名代名人以其名義就根據購股權計劃所發行的股份辦理登記)。凡違反上文所述者，本公司有權註銷向有關承授人授出的任何尚未行使購股權或其任何部分。

## 9. 行使購股權的時間及購股權計劃的期限

根據購股權計劃獲授予購股權的各承授人應有權以其發售文件所載列的方式行使其購股權，但有關期間的時間不得超過購股權授出日期起計十年。任何購股權須待本公司股東於股東大會上批准對本公司法定股本作出任何必要增加後，方可獲行使。



## 10. 表現目標

承授人行使根據購股權計劃授出的任何購股權前，可能須達致董事會於授出當時可能指定的表現目標。

## 11. 終止受僱／身故時的權利

倘購股權承授人因下列原因終止作為合資格參與者：

- (a) 倘因身故、生病、受傷、殘疾或基於下文第12段所指明的一項或多項理由而終止與本公司及／或其任何附屬公司的關係以外的任何理由，則承授人可於終止作為合資格參與者日期(須為承授人任職本公司或有關附屬公司的最後一個實際工作日，而不論是否獲發代通知金，且此日期與因受僱於本公司或其任何附屬公司而成為合資格參與者的承授人有關)起計一個月(或董事會可能釐定的較長期間)內行使截至終止作為合資格參與者日期承授人享有的購股權(以尚未行使者為限)；或
- (b) 倘因身故、生病、受傷或殘疾(均須具有獲董事會信納的證明)的理由，且概無發生根據下文第12段可終止與本公司及／或其任何附屬公司關係的理由的任何事件，則承授人或其遺產代理人應有權於終止作為合資格參與者或身故日期起計12個月(或董事會可能釐定的較長期間)內悉數行使購股權(以尚未行使者為限)。

## 12. 解僱時的權利

倘購股權承授人因辭職或遭解僱，或因其行為嚴重失當，或被裁定任何涉及其操守或誠信的刑事罪行等任何一項或多項理由而終止與本公司及／或其任何附屬公司的關係，或就本公司及／或其任何附屬公司僱員或顧問而言(倘經董事會決定)，因僱主有權根據普通法或根據任何適用法例或根據承授人與本公司或有關附屬公司訂立的服務合約單方面終止僱傭關係或服務的任何其他理由，而終止作為合資格參與者，則承授人的購股權將於其終止作為合資格參與者的日期失效。董事會或有關附屬公司的董事會表明承授人的關係因本段所述任何一項或多項理由已終止或不終止的決議案屬最終定論。

### 13. 收購時的權利

倘向全體股東(或要約人及／或要約人控制的任何人士(定義見收購守則)及／或與要約人聯合或一致行動的任何人士以外的所有有關股東)提出全面要約(不論以收購要約、股份購回要約或債務償還安排或其他類似方式)，本公司須盡力促使向所有承授人(按相同條款(經適當修訂)，並假設彼等將透過悉數行使其獲授予的購股權而成為股東)提出有關要約。倘有關要約按照適用法律及監管規定獲批准後成為或宣佈為無條件，則承授人(或其法定遺產代理人)有權於有關全面要約成為或宣佈為無條件當日起計14日內隨時悉數行使購股權(以尚未行使者為限)。

### 14. 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通知召開股東大會，以考慮及酌情批准本公司自動清盤的決議案，則本公司須於向本公司各股東派發有關通知的當日或隨後儘快向所有承授人派發相關通知，其後各承授人(或倘該承授人身故，則其法定遺產代理人)有權在不遲於本公司擬訂股東大會日期前兩個營業日(定義見創業板上市規則)隨時向本公司發出書面通知行使其全部或部分購股權，並隨附有關所發出通知的股份總行使價的全數股款，而本公司須儘快且無論如何不遲於緊接上述擬訂股東大會日期前一個營業日(定義見創業板上市規則)向承授人配發入賬列為繳足的有關股份。

### 15. 本公司與其股東或債權人達成債務妥協或債務償還安排時的權利

倘本公司與其股東及／或債權人擬為或就本公司重組計劃或與任何其他公司合併達成債務妥協或債務償還安排，本公司須於向本公司股東及／或債權人寄發召開考慮有關債務妥協或債務償還安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出有關通知，而各承授人將於緊接相關法院指令召開旨在考慮有關債務妥協或債務償還安排的會議當日(倘就此目的召開超過一個會議，則以首個會議的日期為準)的前一個營業日(定義見創業板上市規則)中午十二時正(香港時間)前任何時間有權悉數或部分行使其所有或任何購股權。

自有關會議日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將即時暫停。於債務妥協或債務償還安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效並終止。董事會須盡力促使股份於因購股權獲行使而發行的情況下，就有關債務妥協或債務償還安排而言，於其生效日期構成本公司已發行股本的一部分，以及該等股份於各方面均須受有關債務妥協或債務償還安排所規限。倘因任何原因，該債務妥協或債務償還安排未獲有關法院批准(不論基於向有關法院提呈的條款或基於有關法院可能批准的任何其他條款)，承授人行使彼等各自購股權的權利將自有關法院頒令日期起全面恢復，猶如本公司未曾建議有關債務妥協或債務償還安排，而任何承授人不得就因上述暫停而蒙受的任何損失或損害向本公司或其任何高級職員提出索償。

#### 16. 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份不得附帶投票權，直至承授人(或承授人提名的任何其他人士)完成有關股份的持有人登記為止。根據上述規定，因行使購股權而將予配發的股份須受所有細則條文規限及於所有方面與於發行日期已發行的繳足股份享有同地位，並擁有相同投票、股息、轉讓及其他權利(包括有關股份所附帶的因本公司清盤而產生的權利以及有關於發行日期或之後已派付或作出的任何股息或其他分派的權利)。因行使購股權而發行的股份經參考配發日期前的記錄日期，不得享有有關股份附帶的任何權利。

#### 17. 資本變動的影響

倘本公司的資本架構於任何購股權可能成為可行使或仍可行使時發生任何變動(不論透過[編纂]、供股、公開發售(如有價格攤薄因素)、拆細、股份合併或削減本公司股本的方式)，則任何尚未行使的購股權所涉及股份數目及/或每股股份行使價及/或計劃上限、新計劃上限及最高上限，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問書面確認其認為公平合理且符合創業板上市規則第23.03(13)條及其注釋以及聯交所於二零零五年九月五日就購股權計劃向所有發行人發出的信函所附補充指引(「補充指引」)的相應變動(如有)。本公司核數師或認可獨立財務顧問(視情況而定)於本段的身份為專家而並非仲裁人，且其證書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終及具決定性並對本公司及承授人具有約束力。

任何有關變動須基於以下情況作出：承授人於本公司股本(根據補充指引詮釋)所佔的比例與其有權認購的本公司股本比例(倘其緊接有關調整前已行使其所持有的全部購股權)相同，以及承授人全面行使任何購股權時應付的總行使價應盡

可能維持與有關調整前的價格相同(但不得超過有關調整前的價格)，以及倘作出的變動會令股份以低於其面值發行，則不會作出有關變動。根據本段將予作出的任何調整須遵照創業板上市規則、補充指引及聯交所日後不時頒佈的任何創業板上市規則指引／詮釋。就本17段所要求作出的任何調整(就[編纂]作出的任何調整除外)而言，本公司核數師或認可獨立財務顧問(視情況而定)須向董事會書面確認，有關調整符合創業板上市規則第23.03(13)條及其注釋以及補充指引所載的規定及／或根據創業板上市規則不時訂明的其他規定。於任何情況下，行使價不得低於股份面值。

#### 18. 購股權屆滿

購股權須於以下最早發生者自動失效及不可行使(以尚未行使者為限)：

- (a) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (b) 第11、13、14及15段所述的任何期限屆滿時；
- (c) 第15段所述的本公司債務償還安排生效的日期；
- (d) 本公司開始清盤的日期；
- (e) 倘承授人因辭職或遭解僱，或因其行為嚴重失當，或被裁定任何涉及其操守或誠信的刑事罪行等任何一項或多項理由而終止與本公司及／或其任何附屬公司的關係，或就本公司及／或其任何附屬公司僱員或顧問而言(倘經董事會決定)，因僱主有權根據普通法或根據任何適用法例或根據承授人與本公司或有關附屬公司訂立的服務合約單方面終止僱傭關係或服務的任何其他理由，而終止作為合資格參與者。董事會或有關附屬公司的董事會表明承授人的關係因本段所述任何一項或多項理由已終止或不終止的決議案屬最終定論；或
- (f) 本公司及／或任何附屬公司因第18(e)段所載者以外的理由終止僱用承授人日期後30日的日期；及
- (g) 董事會於承授人違反上文第8段或購股權根據下文第20段被註銷後的任何時間行使本公司權利註銷購股權的日期。

### 19. 修訂購股權計劃

購股權計劃可藉董事會決議案作出任何方面的修訂，惟以下情況除外：

- (a) 就創業板上市規則第**23.03**條所載事宜作出有利於承授人或合資格參與者（視情況而定）的任何修訂；及
- (b) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何變動（惟根據購股權計劃條款自動生效的任何修訂除外），

須獲股東於股東大會（根據購股權計劃可能獲發行或為其利益發行股份的任何人士及彼等各自的聯繫人須放棄投票）上事先批准，惟購股權計劃的經修訂條款或購股權仍須符合創業板上市規則第**23**章的規定，且不得作出將會對修訂前已授出或同意將授出的任何購股權的發行條款產生不利影響或導致任何人士於修訂前根據該購股權有權獲得的股本比例減少的修訂，除非(i)取得承授人書面同意，且該等承授人持有的購股權總額如於緊接書面同意發出前一日全部獲行使，則承授人將有權按於該日因全部尚未行使的購股權獲行使而將予發行的所有股份面值的四分之三而發行股份；或(ii)批准特別決議案。應向全體承授人發出根據第**19**段作出任何修訂的書面通知。

### 20. 註銷購股權

註銷任何已授出但尚未行使的購股權必須獲相關購股權的承授人書面批准。為免生疑問，倘任何購股權根據第**8**段註銷，則毋須取得有關批准。

### 21. 終止購股權計劃

本公司可於股東大會上通過決議案或董事會可於任何時間決議終止購股權計劃的運營，在此情況下，不得再進一步授出任何購股權，惟購股權計劃的條文將繼續生效，使終止前已授出的任何購股權或根據購股權計劃條文須授出的任何購股權可有效行使。上述終止前已授出的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

## 22. 董事會管理

購股權計劃由董事會管理。董事會對因購股權計劃產生的所有事宜或其解釋或效力所作的決定(購股權計劃另有規定者除外)為最終決定，且對各方均具約束力。

## 23. 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 股東通過必要決議案批准及採納購股權計劃規則；
- (b) 上市科批准因購股權計劃項下購股權獲行使而將予發行的股份[編纂]及買賣；
- (c) [編纂]於[編纂]項下的責任成為無條件(包括(倘相關)任何該等條件獲豁免)且並無根據[編纂]的條款或其他原因終止；及
- (d) 股份於聯交所開始買賣。

倘本第23段所述條件未能藉股東於[編纂]通過的書面決議案而有條件採納的購股權計劃日期起計六個曆月內達成，則：

- (a) 購股權計劃將即時終止；
- (b) 根據購股權計劃已授出或同意將授出的任何購股權及該授予的任何要約均為無效；及
- (c) 概無任何人士根據或就購股權計劃或其項下任何已授出購股權而有權享有任何權利或利益或就此負上任何責任。

## 24. 年度及中期報告披露

董事會應促使本公司及其附屬公司的購股權計劃及其他計劃詳情根據不時生效的創業板上市規則於其年度及中期報告內披露。

於最後可行日期，並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向上市科申請批准因行使購股權計劃項下可能授出的購股權而將予發行的股份(即合共[編纂]股股份)[編纂]及[編纂]。

## G. 其他資料

### 1. 訴訟

於最後可行日期，除本文所披露者外，我們概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，我們亦無尚未了結或威脅採取或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或索償，而該等訴訟、仲裁或索償可能會對我們的經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

### 2. 開辦費用及獨家保薦人費用

我們的開辦費用約為44,700港元，並已由我們支付。

本公司將向獨家保薦人支付合共5.5百萬港元，作為其擔任[編纂]獨家保薦人的費用。

### 3. 發起人

本公司並無創業板上市規則所指的發起人。於緊接本文件日期前兩年內，概無向與[編纂]及本文件所述相關交易有關的任何發起人支付、配發或給予或擬向彼等支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

### 4. [編纂]申請

獨家保薦人已代表本公司向上市科申請批准下列股份[編纂]及[編纂]：(i)已發行股份；(ii)根據[編纂]將予發行的股份；及(iii)因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而將予發行的股份，即最多為於[編纂]日期已發行股份的10%。本公司已作出一切必要安排，以使證券可獲納入中央結算系統。

### 5. 概無重大不利變動

我們的董事確認，除本文件披露者外，本集團的財務或經營狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景自二零一七年十二月三十一日(本集團最近期經審核合併財務報表日期)起至本文件日期止並無重大不利變動。

## 附錄五

## 法定及一般資料

### 6. 已收代理費及佣金

[編纂]將收取「[編纂]—[編纂][編纂]安排及費用—佣金及費用」所述[編纂]佣金。

### 7. 專家資格

於本文件內提供意見的專家(定義見創業板上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例)資格如下：

名稱	資格
西證(香港)融資有限公司 .....	根據證券及期貨條例可從事 第1類(證券交易)及第6類 (就機構融資提供意見)受規管活動
安永會計師事務所 .....	香港執業會計師
君合律師事務所 .....	本公司中國法律顧問
毅柏律師事務所(Appleby) .....	本公司開曼群島法律顧問
弗若斯特沙利文 .....	行業顧問
艾華迪評估諮詢有限公司 .....	物業估值師；生物資產估值師

### 8. 同意

前段所述各專家均已就刊發本文件分別發出書面同意，同意按本文件所載形式及內容分別載入其報告及／或函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意。

### 9. 約束力

倘根據本文件作出申請，則本文件即具效力，使所有有關人士均須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(惟罰則條文除外)約束。



## 10. 股份持有人的稅項

### 股息

本公司派付予股東的股息於香港毋須繳納稅項，派付予股東的股息於香港亦毋須繳納預扣稅。

### 印花稅

出售、購買及轉讓登記於香港股東名冊的股份須繳納香港印花稅，而現時對買方及賣方各自徵收的稅率為所出售或轉讓股份的代價或價值(以較高者為準)的0.1%。此外，任何轉讓文據(如需要)將須繳納固定印花稅5.00港元。倘非香港居民出售或購買登記於香港股份過戶登記分處的股份，且並未就合約票據繳納應付的任何印花稅，則須就有關轉讓文據(如有)連同其他應繳稅項繳納上述稅項，而承讓人亦須繳納上述稅項。

### 資本收益及利得稅

香港概無就出售股份所得的資本收益徵收稅項。倘在香港經營業務的人士出售股份所得的交易收益於香港產生且源於有關業務，將須繳納香港利得稅。

### 遺產稅

股份持有人毋須於身故時繳納遺產稅。

潛在股份持有人應向彼等專業顧問諮詢因認購、購買、持有、出售或買賣股份產生的稅務影響。謹請留意，我們、董事或參與[編纂]的其他各方對股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣股份，或行使任何隨附權利而產生的任何稅務影響或責任，概不負責。我們的董事已獲告知，本集團於開曼群島及英屬處女群島的任何成員公司概無可能承擔重大遺產稅責任。

我們的控股股東(作為彌償保證人)已於[編纂]訂立以本公司(為其本身及我們各附屬公司的受託人)為受益人的彌償保證契據，據此，彼等已(其中包括)同意及承諾與本公司共同及個別地彌償本公司(為其本身及其各附屬公司的

受託人)，其中包括就(i)源於或根據[編纂]時或之前所賺取、應計或收取，或視為已賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益而本集團任何成員公司須承擔的稅項負債；及(ii)因「歷史、重組及公司架構—就增加山西怡園酒莊註冊資本及轉讓股權所遵守的相關適用法律及法規」及「業務—物業—自有土地及物業—有關物業權益的業權缺陷及不合規事宜」各節所述的不合規事宜或本集團任何成員公司於任何時間或[編纂]時或之前發生的任何其他不合規事宜而產生或蒙受的所有申索、支付、起訴、損害、和解金以及任何與其相關的成本及開支，隨時按需要作出同等全面彌償。

## 11. 其他事項

除本文件另有披露外：

- (a) 於緊接本文件刊發日期前兩年內，本公司或其任何主要營運附屬公司概無發行、同意將發行或擬發行繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
- (b) 於緊接本文件刊發日期前兩年內，概無就發行或出售本公司或其任何主要附屬公司的任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (c) 於緊接本文件刊發日期前兩年內，概無就認購或同意認購，或促使或同意促使認購本公司任何股份而支付或應付任何佣金(惟支付予[編纂]的佣金除外)；
- (d) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創建人股份、管理層股份或遞延股份；
- (e) 本公司或其任何綜合附屬公司概無股份或借貸資本附有期權，或有條件或無條件同意附有期權；
- (f) 「—G.其他資料—7.專家資格」所述各方(與[編纂]有關者除外)概無：
  - (i) 於本集團任何成員公司的證券中擁有合法或實益權益；或
  - (ii) 擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利或購股權(無論是否可依法強制執行)；
- (g) 本集團旗下公司現時概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣；

- (h) 概無任何安排訂明放棄或同意放棄未來股息；
- (i) 董事確認本公司概無尚未行使的可換股債務證券或債券；及
- (j) 於緊接本文件刊發日期前12個月內，本集團並無遭遇可能或已對本集團財務狀況構成重大影響的任何業務中斷。

## 12. 遺產稅

我們的董事已獲告知，本公司或其任何附屬公司概無可能承擔重大遺產稅責任。

## 13. 雙語文件

本文件的中英文版本乃根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免而分別刊發。

## 14. 獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人已代表本公司向上市科申請批准本文件所述已發行或將予發行的股份(包括根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)[編纂]及買賣。

西證(香港)融資有限公司符合創業板上市規則第6A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

## 附錄六

## 送呈公司註冊處處長及備查文件

### 送呈公司註冊處處長文件

隨本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：(i)[編纂]副本；及(ii)本文件附錄五「法定及一般資料—C.有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」所述各重大合約副本；及(iii)本文件附錄五「法定及一般資料—G.其他資料—8.同意」所述的同意書。

### 備查文件

下列文件的副本將於本文件日期起計14日(包括該日)內的正常營業時間，在陳浩銘律師事務所與泰樂信聯盟的辦事處(地址為香港皇后大道中8號21樓)可供查閱：

- (a) 我們的組織章程大綱和細則；
- (b) 本文件附錄一所載安永編製的會計師報告；
- (c) 本文件附錄二所載安永編製有關未經審核[編纂]財務資料的報告；
- (d) 本集團二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年就構成本集團之公司所編製的經審核綜合財務報表；
- (e) 弗若斯特沙利文報告；
- (f) 公司法；
- (g) 艾華迪評估諮詢有限公司所編製有關本集團物業權益的函件、估值概要及估值證書，其全文載於本文件附錄三；
- (h) 毅柏律師事務所所編製概述組織章程及本文件附錄四所指公司法若干方面的意見函件；
- (i) 本文件附錄五「法定及一般資料—C.有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」所述重大合約；
- (j) 本文件附錄五「法定及一般資料—D.有關董事、行政總裁及主要股東的進一步資料—2.董事服務協議及委任書詳情」所述服務協議及委任函；

## 附錄六

## 送呈公司註冊處處長及備查文件

- (k) 本文件附錄五「法定及一般資料-G.其他資料-8.同意」所述同意書；
- (l) 購股權計劃；
- (m) 中國法律顧問君合律師事務所編製就本集團及本集團於中國的物業權益若干方面的中國法律意見；及
- (n) 本文件。