

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



**PALINDA GROUP HOLDINGS LIMITED**

**百利達集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號:8179)

**補充公告**  
**有關涉及根據一般授權發行代價股份收購目標公司之**  
**全部已發行股本之須予披露交易**

茲提述百利達集團控股有限公司(「**本公司**」)日期為二零二二年八月二十五日之公告(「**該公告**」)，內容有關收購目標公司之全部已發行股份。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此提供有關收購事項之其他資料：

**將予收購之資產**

截至二零二二年六月三十日，目標集團之資產總值約為29,190,504港元。儘管目標集團於截至二零二二年六月三十日之資產淨值(基於賬面值)約為(3,965,673)港元，惟經考慮Rainbow Fountain所持有該葡萄園之公平值後，目標集團於截至二零二二年六月三十日之資產淨值約為31,966,132港元(其中包括，土地及樓宇公平值為23,800,000港元，而生產性植物公平值為27,600,000港元)。

目標集團於緊接交易前兩個財政年度之淨虧損如下：

	截至 二零二一年 六月三十日 止年度 (港元)	截至 二零二二年 六月三十日 止年度 (港元)
淨虧損	1,448,194	1,373,090

## 代價之釐定

Rainbow Fountain於二零二二年六月三十日之初步估值5,900,000澳元(相當於約32,000,000港元) (「估值」) 乃由獨立估值師編製。於達致估值時，估值乃以公平值為基準，且獨立估值師採用資產法，據此，獨立估值師以Rainbow Fountain之盈利能力主要來自其於估值日期之現有資產為基本概念。

於達致目標公司之估值時，Goodview Consulting Limited (「估值師」) 使用資產法釐定目標公司於二零二二年六月三十日之資產負債表所載之可識別資產及負債之價值，包括(其中包括) 土地及樓宇、生產性植物、其他設備及董事貸款之價值。特別是，為釐定土地及葡萄園之價值，估值師透過根據澳洲可資比較葡萄園每平方米或每公頃單價之近期市場資料以及採用匯率調整評估土地及葡萄園之價值。

估值師已確定最近兩項葡萄園交易以作直接對比，且估值師認為該等兩項交易具代表性及公允，原因如下：(i)兩個可資比較葡萄園之交易性質亦為附帶葡萄產區之葡萄園；(ii)兩個可資比較葡萄園之種植時間與該葡萄園相若，原因是兩個可資比較葡萄園之植株年齡(即23年及21年)與該葡萄園之加權平均年齡相若，即58%植株於一九九九年或之前種植，而餘下42%植株於二零零二年至二零零三年期間種植；及(iii)兩個可資比較葡萄園之位置與該葡萄園之地理距離接近，即最長距離僅約78公里。可資比較葡萄園更能反映當前市場預期，原因是可資比較交易價格乃根據市場共識得出，且數據來源於澳洲一線房地產網站。

目標集團土地公平值乃經參考可資比較市場交易確定。估值師已主要根據下列篩選條件確定可資比較市場交易：(i)鄰近該葡萄園及(ii)各交易均近期進行。已竭力確定符合上述條件之六項可資比較市場交易，且估值師認為該等可資比較交易屬公允及具代表性，原因如下：(i)該等可資比較葡萄園在地裡位置上鄰近該葡萄園，(ii)最近交易於一年內完成及(iii)各可資比較葡萄園之特性(如位於鄉村)。

目標集團樓宇及生產性植物的公平值乃經參考重置成本模型確定。就樓宇價值而言，別墅及倉庫的單位建造成本來自Rider Levett Bucknall(「RLB」)。就位於瑪格麗特河地區(即珀斯)的該葡萄園內的別墅而言，RLB提供了普通住宅及多層樓宇住宅類別的單位成本數據。估值師採用珀斯的平房(與普通住宅類別最接近的項目)成本作為基礎價值(即2,200澳元/平方米)，再加上裝修成本(即2,000澳元/平方米)，包括供水系統安裝、電力系統安裝、防盜系統安裝及聚酯纖維活動地板安裝，故別墅估值的單位成本總值為4,200澳元/平方米。就位於瑪格麗特河地區(即珀斯)的該葡萄園內的倉庫而言，該等倉庫乃作儲存用途。由於倉庫並無可直接比較對象，RLB數據庫內最接近的類別為用作工業樓宇的倉庫。因此，使用從RLB摘錄的珀斯工業樓宇倉庫的平均成本1,600澳元/平方米對該葡萄園內的倉庫進行估值。

於委聘估值師前，董事亦已考慮估值師的能力及獨立性。經考慮(i)估值師為經驗豐富的併購顧問，並擁有10年的估值經驗及(ii)估值師擁有逾10年的海外目標財務估值及業務諮詢經驗，董事相信，估值師具有足夠資格、聲譽及經驗進行目標公司估值，並擁有相關專業知識及足夠資源以履行其作為獨立估值師的角色。

此外，經與估值師討論所開展之工作後，董事了解到，於甄選進行估值及達致目標集團估值之基準時，估值師已(i)為目標集團之管理層提供適當指引，並對負責評估之團隊進行適當培訓，以確保自目標集團所獲取資料之質素，且評估團隊充分了解交易之經濟背景、被評估資產之特點以及所涉及之技術估值要求及(ii)對目標集團營運表現進行盡職調查及審核，包括對(其中包括)目標集團資產狀況及質量、目標集團的業務計劃及策略、目標集團營運所在行業的增長及前景以及目標集團於該行業的地位及競爭力進行研究。

本集團對目標集團開展之盡職調查工作詳情如下：

- (i) 盡職調查會談：本集團已與直接參與該葡萄園營運之個人(即Adinfern Margaret River Pty Limited之主管David Liao及副主管John Zhang)開展盡職調查會談，以了解該葡萄園之業務營運。
- (ii) 歸檔：本集團已審查目標集團所提供有關該葡萄園業權及詳情之文件。所收到及審查之文件已列示(其中包括)(i)該葡萄園之確切土地面積；(ii)供水規模；及(iii)生產性植物詳情。
- (iii) 實地視察：本集團亦已派遣一名員工對瑪格麗特河地區之該葡萄園進行實地視察，並於二零二二年八月八日、二零二二年八月十五日及二零二二年八月十八日對種植區域及樓宇進行實地檢查。

鑒於上文所述，儘管估值師僅藉助對土地面積進行詳盡審查之盡職調查，透過衛星圖檢查土地面積，董事仍信納估值。

此外，本集團已意識到該機遇在提升葡萄酒貿易業務營運規模及表現之無形價值，並認為收購事項是上游垂直整合擁有權及供應之良好機遇，讓本集團更有效管理其酒品成本，提高其利潤率。

經考慮上述估值及代價較估值折讓約12.5%以及潛在機遇以提升葡萄酒業務之營運規模及表現後，董事會認為代價屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

## 有關賣方與本公司之關係

經向本公司股份過戶登記處查詢後，據董事所深知、全悉及確信，由於袁女士已於二零二二年八月二十五日或之前出售所有手頭股份，故賣方不再為本公司之股東，且為與本公司或本公司關連人士(定義見GEM上市規則)並無關連之獨立第三方。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)賣方；及(b)本公司、本公司層面之任何關連人士及／或本公司參與交易之附屬公司之任何關連人士之間並無重大貸款安排。

承董事會命  
百利達集團控股有限公司  
主席兼執行董事  
黃巍

香港，二零二二年十月十四日

於本公告日期，本公司董事會由執行董事黃巍女士及竇勝先生，及獨立非執行董事胡子敬先生、蘇溢泉先生及胡永權博士，B.B.S.組成。

本公告的資料乃遵照GEM證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將自其刊發日期起於GEM網站「最新公司公告」一頁內至少保留七天以及刊載於本公司網站<http://www.palinda.com>。