

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對本公佈的全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Unity Enterprise Holdings Limited

盈滙企業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2195)

有關涉及根據一般授權發行代價股份 收購目標公司100%股權的 須予披露交易

緒言

於2024年3月22日(交易時段後)，賣方、目標公司與買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份，總代價為22,000,000港元。代價將透過促使本公司向賣方配發及發行代價股份償付。

上市規則的涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

本公司股東及潛在投資者務請注意，買賣協議項下擬進行之收購事項須待若干先決條件達成後，方可作實。因此，其可能會或可能不會完成。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對本身狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

緒言

董事會欣然宣佈，於2024年3月22日(交易時段後)，買方(為本公司的直接全資附屬公司，作為買方)與賣方及目標公司訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的全部股權，代價為22,000,000港元，將於完成日期由本公司向賣方配發及發行代價股份的方式償付。

買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

日期

2024年3月22日(交易時段後)

訂約方

- (i) 賣方；
- (ii) 買方；及
- (iii) 目標公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立第三方。

於完成時向賣方配發及發行代價股份以償付代價後，賣方將成為主要股東，並從而成為關連人士。

主體事項

根據買賣協議及待先決條件獲達成(或豁免，如適用)後，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份，相當於本公佈日期目標公司的全部股權。

於完成後，本集團將於目標公司的100%股權中擁有權益。因此，目標公司將成為本集團全資附屬公司，而目標集團的財務業績將於本集團賬目內綜合入賬。

代價

根據該協議，收購事項之總代價為22,000,000港元，須於完成時或訂約方另行書面協定之任何其他日期透過向賣方或其代名人配發及發行174,603,175股代價股份之方式償付。

代價基準

代價乃由賣方與買方經公平磋商後達致，經參考以下各項釐定：(i)獨立估值師(「獨立估值師」)編製的估值，而根據該估值報告，於2023年12月31日(「估值基準日」)，目標公司100%股權基於公開買賣可資比較指引法的估值(即比較於香港從事提供維修、保養、改建及加建工程的聯交所上市公司的估值)約為22,000,000港元；(ii)目標集團截至2023年12月31日止年度的過往財務表現；及(iii)經本公司評估，目標集團的前景及目標集團與本公司之間的潛在協同效應，進一步詳情載於「進行收購事項的理由及裨益」一段。

經考慮上述因素後，董事會認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

代價股份

代價股份將根據一般授權配發及發行，並入賬列作繳足，且彼此之間及與於有關配發及發行日期之已發行股份在各方面享有同地位，包括收取於完成後可能宣派、作出或派付之所有股息及分派之權利，並將於發行時不附帶任何留置權、產權負擔、衡平權或其他第三方權利。根據一般授權配發及發行代價股份乃在一般授權的範圍內及毋須經股東批准。

誠如上文「代價」一節所載，合共174,603,175股代價股份將配發及發行予賣方，相當於本公司於本公佈日期已發行股本約17.46%及經代價股份擴大後本公司已發行股本約14.86%。

每股代價股份的發行價為0.126港元，較：

- (i) 股份於2024年3月22日(即買賣協議日期)在聯交所所報收市價每股0.150港元折讓約16.0%；
- (ii) 股份於緊接買賣協議日期前五(5)個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.156港元折讓約19.2%；及
- (iii) 股份於緊接買賣協議日期前20個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.161港元折讓約21.7%。

發行價乃該買賣協議的賣方及買方經考慮股份的現行市價、本集團的財務業績及當前的市場條件等因素後經公平磋商達致。董事認為發行價格乃公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

先決條件

收購事項須待以下條件達成(或獲買方豁免，如適用)後，方告完成：

- (a) 賣方為銷售股份(不附帶任何產權負擔)的法定及實益擁有人，並擁有於完成時向買方出售及轉讓銷售股份(不附帶任何產權負擔)的能力及權力；
- (b) 買方信納目標公司盡職審查的進度及結果；
- (c) 本公司及買方已遵守所有其他適用法律、規則及法規，包括但不限於有關買賣協議項下擬進行交易的上市規則；
- (d) 批准本公司根據上市規則刊發的所有公告及通函(如需要)，聯交所或股東授出有關買賣協議及其項下擬進行交易的所有批准(如需要)；
- (e) 本公司已取得聯交所批准代價股份上市及買賣，且有關批准於完成日期前並無被撤銷或撤回；
- (f) 賣方須根據買賣協議的條款向買方提供目標公司的管理賬目；
- (g) 已就買賣協議及其項下擬進行交易取得所需之所有必要同意、許可及批准及／或豁免以及須達成之所有事項，且仍具十足效力及作用；
- (h) 已取得就買賣協議及其項下擬進行交易須取得之所有必要政府、監管及其他第三方同意、授權及批准；
- (i) 買方信納目標集團自買賣協議日期起直至完成日期的法律、財務及業務狀況以及前景；

- (j) 買方信納賣方根據買賣協議作出的所有保證、聲明及承諾自買賣協議日期起直至完成為止在所有重大方面均屬真實、準確、正確及並無誤導成分，且並無隱瞞任何相關資料；
- (k) 自買賣協議日期起直至完成，買方信納賣方遵守及履行承諾的所有承諾及責任；及
- (l) 應要求，買方獲提供有關達成上述任何／所有先決條件的任何證明或文件。

除先決條件(c)、(d)及(h)外，買方有權以書面通知豁免全部或部分任何先決條件。倘任何先決條件於最後截止日期下午一時正或之前被視為未獲達成或未獲達成或豁免(如適用)，在各情況下，買賣協議及其所載一切內容將告終止及無效，且不再具有任何效力，而買賣協議之訂約方概不對任何其他訂約方承擔任何責任，惟先前違反買賣協議者除外。

溢利保證

根據買賣協議，賣方向買方保證及承諾，目標公司截至2024年12月31日、2025年12月31日及2026年12月31日止三個年度各年的經審核綜合除稅後純利(不包括所有非經常性項目)(「**實際純利**」)(摘錄自其於相應年度根據買賣協議條款編製的管理賬目或經審核財務報表(如適用))將分別不少於3百萬港元、3百萬港元及3百萬港元。

倘截至2026年12月31日止三個年度的實際純利總額少於截至2026年12月31日止三個年度的保證溢利總額，則賣方須於目標公司截至2026年12月31日止三個年度的管理賬目或經審核財務報表(如適用)於2027年6月30日或之前刊發後14日內，以現金向買方支付相等於7.95乘以截至2026年12月31日止三個年度的實際純利與保證溢利之間的平均差額的金額。

目標公司的估值

本公司已委聘方程評估有限公司作為獨立估值師對目標公司的全部股權進行估值(「**估值**」)，於估值基準日的估值為22,000,000港元，其詳情載列如下。

估值的主要假設

估值所依據的主要假設(包括商業假設)詳情如下：

一般假設

獨立估值師已於估值中作出若干主要假設，據董事所深知及盡悉，該等假設與市場慣例及本公司可得資料一致，包括但不限於：

1. 目標公司經營所在地區的現行政治、法律、商業及銀行業法規、財政政策、外貿及經濟狀況將不會出現重大不利變動；
2. 有能力的管理層、主要人員及技術人員將能夠支持目標公司的持續經營；
3. 目標公司於正常業務過程中開始營運前已取得所有相關法律批准、營業證書、貿易許可證，且該等批准、營業證書、貿易許可證均處於良好狀態；及
4. 所提供有關目標公司的資料屬真實準確。

主要特定假設的評估

估值方法

於估值中，經比較常用估值方法(包括成本法、收入法及市場法)後，獨立估值師採納市場法的公開買賣可資比較指引方法，原因如下：

1. 由於目標集團自2022年起開始營運，並擁有盈利的往績記錄，故成本法被視為不適用。其盈利性質及獨特背景使其不容易被其他市場參與者取代或複製；
2. 收入法被認為不適用，乃由於收入預測通常會考慮各種管理層假設(例如與現有及／或未來管理層的協同效應、資本開支、融資及經營假設等)；
3. 採用市場法反映市場參與者目前的評估，而並無管理層對預測作出重大假設。其尤其適用於對於財務預測具有高度不確定性的項目型公司；及
4. 獨立估值師經識別足夠數量的23個相關及充足的公開買賣指引可資比較公司(其已披露足夠及可靠的財務資料)後，信納市場法的公開買賣指引可資比較方法可用於釐定目標公司的價值。

經考慮(i)獨立估值師選擇市場法而非成本法及收入法作為適當估值方法的理據；(ii)估值乃由獨立估值師根據適用規定及標準編製，董事會認為採用市場法進行估值屬公平合理。

董事亦與獨立估值師一致認為，市場法具有簡單、清晰、快捷的優點，且需要較少的假設。由於使用公開可得輸入數據，其亦在應用方面引入客觀性。

市場可資比較公司

於根據公開買賣可資比較指引法對目標公司進行估值的過程中，獨立估值師已考慮市盈率(「**市盈率**」)倍數，該倍數適用於評估具有盈利往績記錄的業務。獨立估值師已進一步考慮控制權溢價及缺乏市場流通性折讓的估值調整。

獨立估值師已選擇23間可資比較上市公司(「**可資比較公司**」)，該等公司確認其各自來自提供維修、保養、改建及加建工程及相關服務的收益超過50%，而有關收益來自香港。

估值的主要輸入數據

截至2023年12月31日，獨立估值師識別的可資比較公司市盈率倍數的統計數據概要載列如下：

有效可資比較公司數目	8 ^{附註}
上四分位數(市盈率倍數)	10.37倍
中位數(市盈率倍數)	7.95倍
下四分位數(市盈率倍數)	4.89倍

附註：由於在最近期刊發的財政期間確認淨虧損，故剔除15間可資比較公司。

獨立估值師於達致估計未經調整估值時，選擇市盈率倍數7.95倍，即可資比較公司市盈率倍數的中位數。

董事認為，獨立估值師識別的可資比較公司足以釐定基準倍數。參考可資比較公司的市盈率倍數評估目標公司的價值屬公平合理。

控制權溢價及缺乏市場流通性折讓

由於控股業務權益與少數股東權益之間存在重大差異，獨立估值師對目標公司的估值施加控制權溢價(「**控制權溢價**」)。獨立估值師已參考2023年Factset Review，以在估值中得出15.9%的控制權溢價。

獨立估值師對目標公司的估值進行缺乏市場流通性折讓(「DLOM」)，因為私人擁有資產與其可資比較上市公司的資產之間存在重大差異，即缺乏市場流通性。獨立估值師已參考Stout受限制股份研究(Stout Restricted Stock Study)，以得出估值中15.7%的DLOM。

估值基準及代價

董事認為，經考慮(i)使用可資比較公司市盈率倍數的中位數(對異常值的敏感度低於傳統平均規則)7.95倍對目標公司進行估值，及(ii)考慮15.9%控制權溢價及15.7%DLOM(反映必要的業務考慮)，且抵銷後對估值的淨影響極小，估值屬公平合理。

對本公司股權架構的影響

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，本公司的現有股權架構以及於完成後配發及發行代價股份對本公司股權架構的影響載列如下：

股東名稱	於本公佈日期		緊隨完成、配發及發行所有代價股份後 ⁽¹⁾	
	估已發行股份數目的概 股份數目	估已發行股份數目的概 約百分比	估已發行股份數目的概 股份數目	估已發行股份數目的概 約百分比
富澤企業控股有限公司 ⁽²⁾	525,000,000	52.50%	525,000,000	44.70%
賣方	—	—	174,603,175	14.86%
公眾股東	475,000,000	47.50%	475,000,000	40.44%
總計	<u>1,000,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,174,603,175</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- (1) 假設除配發及發行所有代價股份外，本公司已發行股本總額並無變動。
- (2) 富澤企業控股有限公司由楊永榮(「楊先生」)實益擁有100%權益。根據上市規則，楊先生及富澤企業控股有限公司被視為本公司一組一致行動以行使彼等於本公司投票權的控股股東，且彼等將共同於本公司合共52.5%的已發行股本中擁有權益。根據證券及期貨條例，楊先生被視為於富澤企業控股有限公司所持有的股份中擁有權益。

有關訂約方的資料

本集團及買方

本集團為香港專門從事維修、保養、改建及加建(「**RMAA**」)工程的承建商。

買方為本公司的直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

賣方

梁伊曼女士為獨立第三方。

有關目標公司的資料

目標公司為於香港註冊成立的公司，其主要業務活動為投資控股。目標公司分別持有附屬公司A及附屬公司B的全部股權。

附屬公司A主要於香港從事提供**RMAA**工程的承包服務。

附屬公司B主要於香港從事建築材料分銷。

下文載列根據香港公認會計原則編製的目標集團截至2022年及2023年12月31日止兩個年度各年的未經審核財務資料：

	截至 2022年 12月31日止年度 (未經審核) 千港元	截至 2023年 12月31日止年度 (未經審核) 千港元
收益	11,115	12,866
純利／(虧損淨額)(除稅及非經常性項目前)	(373)	3,086
純利／(虧損淨額)(除稅及非經常性項目後)	(373)	2,869

於2023年12月31日，目標集團的未經審核資產淨值約為2.5百萬港元。

進行收購事項的理由及裨益

本集團為香港專門從事維修、保養、改建及加建(「**RMAA**」)工程的承建商。

本集團目前正採取積極措施擴大其業務營運，以盡量提高股東回報。本集團相信，透過收購專門從事本集團主要從事的**RMAA**工程的承建商進行橫向整合將進一步提升本集團進行**RMAA**工程的能力及其在投標潛在項目方面的競爭力。本集團亦認為，通過收購上游建築材料分銷業務進行垂直整合將使本集團的收入來源變得多元化、改善其供應鏈韌性，以最大限度地受益於從**RMAA**工程價值鏈中的潛在交叉銷售協同效應。

董事認為，收購事項符合本集團的整體業務發展策略，且收購事項將進一步使本集團的收入來源變得多元化，符合本集團及股東的整體利益。

經考慮通過收購事項，(i)通過收購專門從事本集團主要從事**RMAA**工程的承建商進行橫向整合，將進一步提升本集團進行**RMAA**工程的能力及整體競爭力；及(ii)通過收購上游建築材料分銷業務進行垂直整合將使本集團的收入來源變得多元化，並從潛在的交叉銷售協同效應中受益，董事認為，收購事項符合本集團進一步擴大其收入基礎的策略，並提供良機讓本集團擴大本集團現有**RMAA**工程業務。

基於上文所述，董事認為，儘管鑒於交易的性質，收購事項並非於本集團的正常業務過程中進行，但買賣協議及其項下擬進行交易的條款及條件屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本集團及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

本公司股東及潛在投資者務請注意，買賣協議項下擬進行之收購事項須待若干先決條件達成後，方可作實。因此，其可能會或可能不會完成。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對本身狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購銷售股份
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之任何日子(星期六、星期日或公眾假期或香港於上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出黑色暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號且於中午十二時正或之前並無取消之日子除外)
「本公司」	指	盈滙企業控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「先決條件」	指	完成的先決條件，更多詳情載於本公佈「買賣協議 — 先決條件」一段
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購事項的代價22,000,000港元
「代價股份」	指	本公司將向賣方配發及發行合共最多174,603,175股入賬列作繳足的新股份，以支付代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	股東於2023年6月21日舉行的本公司股東週年大會上授予董事的授權，以發行、配發及處理於股東週年大會日期本公司當時已發行股本最多20%；

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港政府」	指	香港政府
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司的董事、主要行政人員及主要股東以及彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)的人士或公司及其最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所主板證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「最後截止日期」	指	2024年6月30日，或賣方與買方可能書面協定的其他日期
「溢利保證」	指	賣方分別就目標公司截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度的實際純利向買方提供的溢利保證
「買方」	指	Keybase Assets Limited，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
「買賣協議」	指	買方、賣方及目標公司就收購事項所訂立日期為2024年3月22日的買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司股本中100股每股面值100港元的股份，相當於目標公司約100%股權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司A」	指	港韶(香港)建築工程有限公司，於香港註冊成立的有限公司

「附屬公司B」	指	卓毅建材有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	勇往控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	獨立第三方梁伊曼女士
「%」	指	百分比

承董事會命
盈滙企業控股有限公司
主席
陳亮

香港，2024年3月22日

於本公佈日期，董事會包括執行董事陳亮先生(主席及行政總裁)及獨立非執行董事陳美樺小姐、麥曉峯先生及胡克平先生。