

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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

## 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及 發行承兌票據收購目標公司100%股權的 主要交易

### 緒言

董事會欣然宣佈，於2024年10月22日(交易時段後)，買方(為本公司直接全資附屬公司)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45,700,000港元，將於完成時或訂約方另行書面協定的任何其他日期透過本公司及買方分別向賣方或其代名人配發及發行代價股份及發行承兌票據的方式償付。

於完成後，目標公司將成為本公司全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於本公司的綜合財務報表內綜合入賬。

### 上市規則的涵義

由於有關買賣協議項下擬進行的收購事項的最高適用百分比率超過25%但低於100%，因此，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易，並須遵守(其中包括)上市規則項下公告及股東批准規定。

## 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東審議及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

一份載有(其中包括)(i)有關買賣協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)根據上市規則須予披露之其他資料；及(iii)股東特別大會通告及代表委任表格之通函，預期將於2024年11月11日或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者應注意完成須待若干先決條件達成後，方可作實，而有關條件未必會達成，因為收購事項未必會進行，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2024年10月22日(交易時段後)，買方(為本公司直接全資附屬公司)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45,700,000港元，將於完成時或訂約方另行書面協定的任何其他日期透過本公司及買方分別向賣方或其代名人配發及發行代價股份及發行承兌票據的方式償付。

## 買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

### 日期

2024年10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部分代價後，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，而目標公司的財務業績將於本集團賬目內綜合入賬。

## 代價

根據買賣協議，收購事項的總代價為45,700,000港元，須於完成時或訂約方另行書面協定的任何其他日期透過本公司及買方分別向賣方或其代名人(i)按發行價每股代價股份0.057港元配發及發行234,920,635股代價股份及(ii)發行承兌票據的方式償付。

## 代價基準

代價乃由賣方與買方經公平磋商後達致，並經參考以下各項釐定：(i)估值報告，當中載列於估值日期，目標公司的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修葺、保養、改建及加建以及相關工程的聯交所上市公司的估值)約為45,700,000港元；(ii)目標公司截至2022年及2023年12月31日止兩個年度的過往財務表現；及(iii)經本公司評估，目標公司的前景及目標公司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」一節。

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

每股代價股份的發行價為0.057港元，較：

- (i) 股份於2024年10月22日(即買賣協議日期)在聯交所所報收市價每股0.074港元折讓約23.0%；

(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0.068港元折讓約16.2%；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0.089港元折讓約36.0%。

發行價乃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。董事認為發行價格屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

誠如上文「代價」一節所載，合共234,920,635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20%及經配發及發行代價股份擴大後本公司已發行股本約16.67%。

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的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、作出或派付的所有股息及分派的權利，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。

### 上市申請

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

### 承兌票據

根據買賣協議的條款及條件，買方須向賣方發行承兌票據以償付部分代價。承兌票據的主要條款及條件如下：

發行人：	買方
票據持有人：	賣方
本金額：	32,309,523.81 港元
利息：	無

- 到期日： 承兌票據發行日期的第二週年日期。
- 抵押： 買方於承兌票據項下的責任並無抵押。
- 修訂： 承兌票據的條款及條件可由買方與賣方以書面協定方式變更、擴充或修訂。
- 可轉讓性： 承兌票據可由賣方轉讓或出讓予任何人士(本公司的關連人士除外)，惟賣方須向買方發出不少於十(10)個營業日的事先書面通知。
- 提前贖回： 買方可於承兌票據到期之前任何時間全權酌情決定償還全部或部分承兌票據，而無須繳付溢價或罰款，惟買方須給予賣方不少於三(3)個營業日的事先書面通知，其中列明預付金額。

#### 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) 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；
- (e) 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)；
- (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) 買方信納目標公司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方式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。

## 完成

於所有先決條件獲達成或豁免(如適用)後，完成將於完成日期落實。於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，因此，目標公司之財務資料將在本集團之綜合財務報表內綜合入賬。

## 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2026年12月31日止三個年度的經審核綜合除稅後純利(不包括所有非經常性項目及包括本公司收取的管理費)(「**首輪實際純利**」)(摘錄自其各經審核財務報表)將分別不少於合共15百萬港元(「**保證溢利**」)。

倘截至2026年12月31日止三個年度的首輪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向買方發出截至2026年12月31日止三個年度的經審核財務報表(預期將於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三(3)乘以首輪實際純利與保證溢利之間的差額的金額(「**溢利差額補償**」)。

溢利差額補償上限為代價金額(即45,700,000港元)。

## 收支平衡保證

根據買賣協議，賣方向買方保證及承諾，目標公司於截至2027年12月31日及2028年12月31日止兩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)(「**第二輪實際純利**」)(摘自其各經審核財務報表)將不少於零。

倘截至2028年12月31日止兩個年度的第二輪實際純利少於零，則賣方須於目標公司向買方發出截至2028年12月31日止兩個年度各年的相關經審核財務報表(預期將於2029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截至2028年12月31日止兩個年度的虧損絕對金額(「**收支平衡補償**」)的款項。

## 目標公司的估值

本公司已委聘方程評估有限公司對目標公司的全部股權進行估值(「**估值**」)，根據估值報告所載，於估值日期按市場法下公開買賣可資比較指引法評估的估值約為45,700,000港元。

## 估值的主要假設

估值報告所依據的主要假設(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. 目標公司於一般及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. 由於目標公司自2000年起開始營運，於2023年及2024年(截至估值日期)錄得盈利往績，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21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；及(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，以及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溢利往績記錄的業務。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21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市場。

### 估值的主要輸入數據

截至2024年8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	6 <sup>附註</sup>
上四分位數(市盈率倍數)	11.97倍
中位數(市盈率倍數)	6.79倍
下四分位數(市盈率倍數)	4.16倍

附註：由於在最近期刊發的財政期間確認淨虧損，故剔除14間可資比較公司；及1間可資比較公司在先前財政期間錄得淨虧損，但在最近期刊發的財政期間轉為微薄的溢利，這意味著其在扭虧為盈期間的市盈率高達14倍。為謹慎避免扭曲，其市盈率倍數亦被剔除。

獨立估值師於達致估計未經調整估值時，選擇市盈率倍數6.79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2024年Factset Review，以在估值中得出15.6%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差異，即缺乏市場流通性。獨立估值師已參考2023年版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)6.79倍對目標公司進行估值，(ii)考慮15.6%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 <sup>(1)</sup>	
	股份數目	佔已發行股份數目的概約百分比	股份數目	佔已發行股份數目的概約百分比
富澤企業控股有限公司 <sup>(2)</sup>	525,000,000	44.70%	525,000,000	37.25%
芮祥蓉	150,000,000	12.77%	150,000,000	10.64%
賣方	—	—	234,920,635	16.67%
公眾股東	499,603,175	42.53%	499,603,175	35.44%
總計	<u>1,174,603,175</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,409,523,810</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燊(「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44.70%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

賣方為主要從事建築業務的人士。於本公佈日期，目標公司由賣方全資擁有。

## 有關目標公司的資料

目標公司為於香港註冊成立的公司，主要從事(i)提供土木工程及建築工程的承包服務，包括但不限於樓宇翻新工程、結構工程、排水工程、管道工程、樓宇服務工程、屋頂及防水工程，以及各類樓宇的室內裝修工程，如工業樓宇、辦公樓宇及住宅樓宇；及(ii)提供電動車輛充電系統的諮詢服務。

目標公司分別於2021年6月、2022年4月及2022年5月獲建築事務監督、機電工程署及建築事務監督批准註冊為專門承建商、電力承建商及一般建築承建商。目標公司亦擁有各種管理保證認證，自2007年以來的認證包括ISO 9001：2000、ISO 14001：2004及OHSAS 18001：2007。

下文載列根據香港公認會計原則編製的目標公司截至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	37,938	27,457
(虧損淨額)純利(除稅及非經常性項目前)	(2,088)	5,339
(虧損淨額)純利(除稅及非經常性項目後)	(2,088)	5,339

於2024年6月30日，目標集團的未經審核資產淨值約為4.1百萬港元。

## 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。

董事會認為，由於目標公司在香港建築工程行業的過往表現及聲譽，收購事項將使本公司提升其能力及競爭力，以競標更多大型項目。此外，隨着更多資源整合到本集團，本集團有能力邁向業務優化。

董事認為，收購事項符合本集團的整體業務發展策略，並符合本公司及其股東的整體利益。

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

由於有關買賣協議項下擬進行的收購事項的最高適用百分比率超過25%但低於100%，因此，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易，並須遵守(其中包括)上市規則項下公告及股東批准規定。

## 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以審議及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

據董事所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，概無股東須就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。股東於股東特別大會所進行之任何表決將以投票方式進行。

一份載有(其中包括)(i)有關買賣協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)根據上市規則須予披露之其他資料；及(iii)股東特別大會通告及代表委任表格之通函，預期將於2024年11月11日或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者應注意完成須待若干先決條件達成後，方可作實，而有關條件未必會達成，因為收購事項未必會進行，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 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
「董事會」	指	董事會
「收支平衡保證」	指	賣方就目標公司於截至2028年12月31日止兩個年度各年的實際綜合除稅後純利(不包括所有非經常性項目)向買方提供的收支平衡保證
「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)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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45,700,000港元
「代價股份」	指	本公司將向賣方配發及發行合共最多234,920,635股入賬列作繳足的新股份，以支付部分代價

「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
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的特別股東大會，以審議及酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易
「一般授權」	指	股東於2024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12月31日，或賣方與買方可能書面協定的其他日期
「溢利保證」	指	賣方就目標公司截至2026年12月31日止三個年度的實際綜合除稅後純利(不包括所有非經常性項目及包括本公司收取的管理費)向買方提供的溢利保證
「承兌票據」	指	買方以賣方為受益人將發行的本金額為32,309,523.81港元的承兌票據，以償付買賣協議項下的部分代價

「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10月22日的買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司股本中200,000股每股面值1港元的股份，相當於目標公司全部股權
「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
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	順達建築工程有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「估值日期」	指	2024年8月31日
「估值報告」	指	估值師所編製目標公司於估值日期之全部股權之指示性公平市場估值報告
「賣方」	指	邱忠楚先生，獨立第三方
「%」	指	百分比

承董事會命  
**盈滙企業控股有限公司**  
 主席兼執行董事  
**陳亮**

香港，2024年10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。