

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、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

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 收購目標公司100%股權的 須予披露交易的 補充公佈

茲提述本公司日期為2024年3月22日的公佈(「該公佈」)，內容有關收購銷售股份，相當於目標公司已發行股本100%。除另有所指外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

董事會謹此提供以下有關收購事項的補充資料。

買賣協議的主要條款

代價股份的發行價基準

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。

鑒於(i)根據本公司截至2022年12月31日止年度的年報，本公司於截至2022年12月31日止年度錄得虧損7.4百萬港元；(ii)根據本公司截至2023年12月31日止年度的管理賬目，本公司於截至2023年12月31日止年度錄得虧損約29.4百萬港元；(iii)根據本公司截至2023年12月31日止年度的管理賬目，本公司於2023年12月31日的現金狀況約為10.1百萬港元；(iv)於緊接買賣協議日期前最後20個交易日內，股份的交易範圍介乎每股股份0.153港元至每股股份0.168港元，平均股價約為0.160港

元；(v)於緊接買賣協議日期前最後20個交易日內，本公司已發行在外股本之平均每日成交量約為0.0939%，屬淡靜；(vi)發行代價股份令本公司保留現金狀況作為本集團的營運資金；(vii)考慮到最近20個交易日的交易情況，股價的較高折讓將使賣方更願意接受有關結算方式，董事會認為代價股份的有關發行價水平屬公平合理。

溢利保證

保證期間每年的保證溢利約為3百萬港元，相當於約3%的適度平穩率，乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)(i)本公佈「有關目標公司的資料」一節所載截至買賣協議日期進行中項目的當前數量及合約總值；(ii)根據香港經濟近況網站「最新發展」網頁，預測香港經濟將於2024年增長2.5%至3.5%；(iii)隨著香港經濟逐步復甦，香港建築業前景樂觀，其將為承包服務帶來更多需求；及(iv)本集團與目標集團之間業務營運及表現的協同效應，預期將於收購事項完成後產生。因此，董事會認為保證溢利可實現，且屬公平合理。

保證期間涵蓋截至2026年12月31日止三個年度期間，而賣方有責任以現金向買方支付相當於截至2026年12月31日止三個年度實際純利與保證溢利之間平均差額7.95倍的金額(「補償」)。該協定機制乃經考慮承包服務產生的收益後採納，主要取決於(i)項目持續時間可超過一年；(ii)該項目的完成百分比；及(iii)總承建商及業主確認項目完成百分比所需的時間。

因此，董事會認為三年期間更能反映目標集團的整體業務表現，而補償應於該期間後釐定。董事會認為有關安排屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

為保障本公司及其股東的整體利益，賣方已正式簽署承諾，據此，彼已承諾償付補償(如有)的機制。本公司認為，有關承諾屬有效及具法律約束力，並能保障本集團及股東的整體利益。倘出現溢利差額但賣方未能於本公司發出書面通知後償付補償，則本公司將(i)與賣方就賣方購回銷售股份進行磋商；或(ii)向賣方發出催繳函，倘賣方仍未能遵守要求函規定的要求或未能於14日內作出任何回覆，本公司將透過向法院申請發出向賣方送達的傳訊令狀，就賣方違約向賣方提起訴訟。

目標公司的估值

評估關鍵特定假設

估值方法

就選定用於估值的市場法而言，董事會已考慮市銷率(「市銷率」)或市賬率(「市賬率」)等其他倍數，並與獨立估值師討論有關倍數。

董事會注意到，獨立估值師認為市盈率適合作為對目標公司進行估值的倍數，而非市銷率或市賬率，主要由於：(i)目標公司的盈利能力為估值的主要決定因素及買方專注於收購交易的關鍵指標；及(ii)市銷率及市賬率並未計及業務的盈利能力，且未能反映目標公司業務的真實盈利能力及價值。

鑒於上述因素，董事會同意，根據市場法就估值選擇市盈率屬公平合理。

市場可比較資料

可資比較公司為基於所披露選擇標準的詳盡清單，詳情載列如下：

| 公司 | 股份代號 | 主要經營地點 | 來自RMAA及相關工程的收入 | 收益 (百萬港元) | 溢利 (百萬港元) | 市值 (百萬港元) |
|------------|---------|--------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| 德合集團控股有限公司 | 368 HK | 香港 | 100% | 1,028 | 45 | 248 |
| 快意智能股份有限公司 | 8040 HK | 香港 | 99% | 309 | 5 | 214 |
| 潛濤發展控股有限公司 | 8423 HK | 香港 | 79% | 310 | 11 | 56 |
| 艾碩控股有限公司 | 8341 HK | 香港 | 100% | 263 | 9 | 19 |
| 安保工程控股有限公司 | 1627 HK | 香港 | 100% | 6,117 | 186 | 730 |
| 新威工程集團有限公司 | 8616 HK | 香港 | 73% | 205 | 3 | 42 |
| 德萊建業集團有限公司 | 1546 HK | 香港 | 80% | 282 | 10 | 71 |
| 德益控股有限公司 | 9900 HK | 香港 | 100% | 1,086 | 46 | 402 |

附註： 收益、溢利指截至估值基準日期摘錄自彭博終端的最近12個月的可得財務數據，而市值指於估值基準日期的數據。

| 公司 | 股份代號 | 股價 (港元) | 每股盈利 (港元) | 市盈率 |
|------------|---------|------------|--------------|-------|
| 德合集團控股有限公司 | 368 HK | 0.310 | 0.060 | 5.17 |
| 快意智能股份有限公司 | 8040 HK | 0.630 | 0.010 | 63.00 |
| 潛濤發展控股有限公司 | 8423 HK | 0.070 | 0.010 | 7.00 |
| 艾碩控股有限公司 | 8341 HK | 0.240 | 0.110 | 2.18 |
| 安保工程控股有限公司 | 1627 HK | 0.365 | 0.090 | 4.06 |
| 新威工程集團有限公司 | 8616 HK | 0.042 | 0.003 | 14.48 |
| 德萊建業集團有限公司 | 1546 HK | 0.089 | 0.010 | 8.90 |
| 德益控股有限公司 | 9900 HK | 1.080 | 0.120 | 9.00 |

附註： 每股盈利指截至估值基準日期摘錄自彭博終端的最近12個月的可得的扣除非經常性項目前每股盈利，而股價指估值基準日期的股份收市價。

誠如上表所披露選定可資比較公司的詳情，彼等符合在香港提供RMAA及相關工程超過50%收益的選擇標準。

估值基準及代價

於估值基準日期至該公佈日期期間，本公司並不知悉任何將對估值產生重大影響的重大影響。

有關訂約方的資料

賣方

賣方為一名個人，主要從事建築業務及建築材料貿易業務。於該公佈日期，目標公司由賣方全資擁有。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。

有關目標公司的資料

截至買賣協議日期，(i)就提供RMAA工程的承包服務而言，目標集團手頭有一個項目，根據積壓項目，合約總值約為50百萬港元；及(ii)就分銷建築材料服務而言，目標集團手頭有三個項目，根據積壓項目，合約總值約為2.5百萬港元。

目標集團分別於2023年10月及2023年12月就RMAA工程的承包服務提交兩份標書，預期有關結果將於2024年6月至9月期間公佈。

根據業主確認的最終方案，於2023年10月提交的標書A的投標金額約為11.2百萬港元至約23.5百萬港元，而於2023年12月提交的標書B的投標金額約為17.8百萬港元。

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4月16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。