

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，概不對因本公告全部或任何部份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。



**Unity Group Holdings International Limited**  
**知行集團控股國際有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1539)

**有關收購附屬公司的須予披露及關連交易  
進一步公告**

茲提述知行集團控股國際有限公司(「本公司」)日期分別為二零二五年一月十五日及二零二五年一月二十日之公告(「該等公告」)，內容有關(其中包括)收購一間附屬公司的須予披露及關連交易。除另有指明外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具相同涵義。

誠如該等公告所披露，由於估值師編製之估值報告中採用收入法項下之貼現現金流量法，故目標公司的估值被視為上市規則第14.61條項下之盈利預測。本公告乃由本公司遵照上市規則第14.60A條而作出，以披露與目標公司估值有關的盈利預測的進一步詳情。

## 與估值有關的盈利預測

### 估值方法

估值師根據收入法對目標公司全部股權初步估值為810.20百萬港元。估值師在估值時已考慮三種公認方法，即(i)收入法；(ii)市場法；及(iii)資產法。於目標集團之估值過程中，估值師已考慮目標集團之營運、財務資料及性質。

由於證券市場上缺乏與目標集團具有相同或類似業務類型的可資比較上市公司，且可公開獲得的類似交易案例資料有限，因此未採用市場法。

資產法無法掌握目標集團未來的盈利潛力，因此亦不採用該方法。

就目標集團之業務發展及經營狀況而言，估值師認為目標集團處於發展階段。經考慮目標集團之未來發展及業務經營之獨特性，目標集團之未來盈利潛力及其公司特定假設可根據收入法更佳反映。因此，收入法被認為合適的估值方法。

鑒於目標集團為一間以項目為基礎之公司，其資本架構於有關期間因償還債務或額外融資而有所變動，故於推算加權平均資本成本（「**加權平均資本成本**」）時假設一個穩定的長期負債權益比率（「**負債權益比率**」）並不切實可行。為於本次估值中釐定目標集團之價值，估值師採用經調整現值（「**經調整現值**」）法，該方法可撇除期內資本架構變動之影響。

根據經調整現值法，無槓桿公司的價值是將預測流向目標集團的自由現金流量貼現（假設目標集團完全由股本融資）加上任何融資利益（如稅盾）的現值得出。預測流向目標集團的自由現金流量以股本融資貼現率或債務成本貼現。

## 財務預測所依據之主要假設

經考慮目標集團合約期限不少於10年之客戶合約，估值乃主要根據直至二零二零年的未來現金流量預測作出。

目標集團的預測收入乃主要根據每個燈具的單位年度費用（費用根據節省的電力釐定）及安裝的燈具數目而釐定。每個燈具的單位年度費用乃根據歷史數據釐定，增長率為2.5%，與電費的預期增長一致。

目標集團的主要成本為燈具及安裝成本（參考歷史數據作出）。銷售及營銷開支以及行政開支預期隨著馬來西亞的通貨膨脹而增長。目標集團須按馬來西亞企業稅率24%繳稅。

## 估值採用之主要輸入數據

估值採用之主要輸入數據載列如下：

主要輸入數據名稱	輸入數據	假設基準
貼現率	13.08%	使用資本資產定價模型釐定，當中參考馬來西亞的無風險利率、馬來西亞的市場風險溢價、在亞洲從事LED燈行業的公司的貝塔系數及Kroll（一家於一九三二年成立的投資研究機構、財務及風險顧問，刊發有關資本成本的刊物逾20年）發佈的規模溢價。
通貨膨脹率	2-2.5%	來自國際貨幣基金組織的二零二五年至二零二九年期間馬來西亞通貨膨脹率預測
目標集團借款成本	6.65%	目標集團的實際借款成本

主要輸入數據名稱	輸入數據	假設基準
企業稅率	24%	馬來西亞企業稅率
缺乏市場流通性折讓	15.61%	與公眾公司的類似權益相比，非公眾公司的所有權權益不可即時買賣。因此，私人公司股票的股份價值通常低於公眾公司的其他可資比較股份。  缺乏市場流通性折讓乃參考Stout Risius Ross, LLC於「Stout Restricted Stock Study」刊發的受限制股票研究結果。

根據估值假設及輸入數據，估值師得出現金流量現值為1,005.11百萬港元，經就債務淨額7.30百萬港元、非經營性負債淨額37.43百萬港元及租賃負債0.25百萬港元作出調整，得出目標集團的股本價值。股本價值960.13百萬港元隨後進一步就缺乏市場流通性折讓15.61%作出調整，得出目標集團的市值為810.20百萬港元。

## 估值假設

估值報告所依據之主要假設詳情如下：

### 一般假設

1. 目標集團經營的行業中，技術員工將有充足供應，且目標集團將保留有能力的管理層、關鍵人員及技術員工，以支持其持續運營及發展；
2. 目標集團經營或擬經營所在地區的現行稅法將不會發生重大變化，應納稅項稅率保持不變，並將遵守所有適用法律法規；

3. 目標集團經營或擬經營業務所在地區的政治、法律、經濟或財政狀況並無重大變動，而該等變動會對目標集團應佔收入及盈利能力造成不利影響；及
4. 目標集團營運所在地之利率及匯率將不會與現行利率及匯率有重大差異。

### 特定假設

1. 估值主要基於截至二零四零年的未來現金流量預測。
2. 所提供財務資料中的預測，假設能反映未來市場狀況及經濟基本因素，且假設將會實現；
3. 目標集團將能夠如期獲得財務預測中的充足融資；
4. 目標集團照明安裝產品的預期使用年限為10年；
5. 於整個預測期內，目標集團將按管理層計劃經營及發展，且發展情況將與財務預測相符；
6. 假設目標集團在其現有或擬經營業務所在地經營業務所需的所有相關法律批准及商業證書或牌照均能順利取得；
7. 除目標集團財務報表中呈報的負債外，於估值日期，目標集團概無任何會令其估值減值的負債、計息貸款及產權負擔；
8. 於預測期內，目標集團的經營模式不會有重大變動。

## 目標集團的評估價值關鍵輸入數據變動的敏感度分析

本集團就估值中採用的貼現率及市場流通性折讓基於關鍵輸入數據所進行敏感度分析的詳情載列如下：

情況	貼現率	市值 (百萬港元)	市值變動 (百萬港元)	市值變動 百分比
基準貼現率+1%	14.08%	692.00	(118.20)	(14.59%)
基準貼現率+0.5%	13.58%	749.60	(60.60)	(7.48%)
基準貼現率	13.08%	810.20	–	0.00%
基準貼現率-0.5%	12.58%	874.10	63.90	7.89%
基準貼現率-1%	12.08%	941.30	131.10	16.18%

  

情況	缺乏市場 流通性折讓	市值 (百萬港元)	市值變動 (百萬港元)	市值變動 百分比
缺乏市場流通性折讓+1%	16.61%	800.60	(9.60)	(1.18%)
缺乏市場流通性折讓+0.5%	16.11%	805.40	(4.80)	(0.59%)
缺乏市場流通性折讓	15.61%	810.20	–	0.00%
缺乏市場流通性折讓-0.5%	15.11%	815.00	4.80	0.59%
缺乏市場流通性折讓-1%	14.61%	819.80	9.60	1.18%

## 申報會計師之報告

北京興華鼎豐會計師事務所有限公司(「北京興華」)已獲本公司委聘審閱估值師編製估值時所用之貼現現金流量的算術計算及編製。就上市規則第14.60A(2)條而言，申報會計師函件載於本公告附錄一。

## 財務顧問確認

本公司財務顧問瓏盛資本有限公司所發出之函件乃確認其信納盈利預測乃經董事審慎周詳查詢後作出，其載於本公告附錄二。

## 專家

於本公告內作出陳述或提供意見的專家的資格如下：

名稱	資格	作出陳述或 提供意見的日期
宏展國際評估有限公司	獨立專業估值師	二零二五年一月十五日
北京興華鼎豐會計師事務所 有限公司	執業會計師	二零二五年一月二十四日
瓏盛資本有限公司	根據證券及期貨條例 可從事第6類(就機構 融資提供意見)受規管 活動之持牌法團	二零二五年一月二十四日

上述各個專家已就刊發本公告發出其書面同意，表示同意按當中所示的形式及內容載入其函件、報告及／或意見並引述其名稱(包括其資格)，且迄今並無撤回其書面同意。

於本公告日期，上述專家概無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論在法律上是否可予行使)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上述各個專家均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

承董事會命  
知行集團控股國際有限公司  
主席、行政總裁及執行董事  
黃文輝

香港，二零二五年一月二十四日

於本公告日期，本公司執行董事為黃文輝先生；本公司非執行董事為曾思維先生及蔡欣欣女士；及本公司獨立非執行董事為鍾琯因先生、張翼雄先生、黃子鑿博士及唐偉倫先生。

如果本公告的中、英文兩個版本有任何抵觸或不相等之處，應以英文版本為準。



## 附錄一 — 申報會計師函件

以下為北京興華發出之函件全文，以供載入本公告。

### 獨立申報會計師就與SYNERGY COOLING MANAGEMENT LIMITED 業務估值有關的貼現未來估計現金流量的計算而發出的鑒證報告

致知行集團控股國際有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已對宏展國際評估有限公司於二零二五年一月十五日編製的有關評估Synergy Cooling Management Limited (「**目標公司**」) 全部股權的公允價值之業務估值(「**估值**」) 所依據的貼現未來估計現金流量的計算完成鑒證工作並作出報告。估值載於知行集團控股國際有限公司(「**貴公司**」) 日期為二零二五年一月十五日的公告(「**公告**」) 及二零二五年一月二十四日的公告(「**進一步公告**」) 內。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」) 第14.61條，基於貼現未來估計現金流量的估值被視為盈利預測。

#### 董事對貼現未來估計現金流量的責任

貴公司董事須負責根據董事所釐定以及進一步公告「估值假設」一節所載的基準及假設編製貼現未來估計現金流量。該責任包括設計、執行及維護與編製估值之貼現未來估計現金流量相關的內部控制並應用適當的編製基準；以及根據情況作出合理估計。

## 我們的獨立性及質量管理

我們遵守香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的《專業會計師道德守則》中對獨立性及其他道德要求，有關守則乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有謹慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本會計師事務所採用香港會計師公會頒佈的《香港質量管理準則》（HKSQM）第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，其要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統，包括關於遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管規定的政策及程序。

## 申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第14.60A(2)段，對貼現未來估計現金流量的計算發表意見，並僅向 貴公司（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3000號（經修訂）「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求我們計劃及實施我們的工作以出具意見。

此鑒證業務涉及實施程序，以獲取有關貼現未來估計現金流量是否，就有關計算方法而言，在所有重大方面已根據進一步公告內「估值假設」一節所載的基準及假設適當編製的充分適當的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷及我們對項目風險的評估。在我們的工作範圍內，我們的工作已包括根據此等基準及假設審閱貼現未來估計現金流量的算術計算及編製。

貼現未來估計現金流量不涉及採納任何會計政策。貼現未來估計現金流量以一套涉及對未來事項及管理層行動帶有假設性質的基準及假設編製，而此等事項不可能以與過往結果相同的方法予以確定及核實，而且未必會如預期發生。即使上述帶有假設性質的預期事項發生，惟其他預期事項經常未必會如預期發生，故實際結果仍可能有別於貼現未來估計現金流量，且差異可能重大。我們不對編製貼現未來估計現金流量所採納的基準及假設的適當性及有效性作出報告，以及我們的工作亦不構成對目標公司的任何估值。

我們相信，我們獲取的證據屬充分及適當，以為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，基於以上所述，就有關計算方法而言，貼現未來估計現金流量已在所有重大方面根據進一步公告「估值假設」章節所載由 貴公司董事採納的基準及假設妥為編製。

**北京興華鼎豐會計師事務所有限公司**

執業會計師

**盧卓邦**

執業證書編號：P06029

香港

二零二五年一月二十四日

## 附錄二 – 本公司財務顧問函件

以下為本公司財務顧問**瓏盛資本有限公司**發出之函件全文，以供載入本公告。

財務顧問就 貴公司於二零二五年一月二十四日之估值（「估值」）有關的 貴公司盈利預測（「盈利預測」）出具的報告

我們提述 貴公司董事會（「董事會」）所編製日期為二零二五年一月十五日的 貴公司之估值及盈利預測。根據 貴公司的指示，我們已審閱盈利預測（ 貴公司董事（「董事」）須對其承擔全部責任）。我們已就作出盈利預測所依據的基準及假設與 貴公司管理層進行討論。

我們亦已考慮 貴公司已委聘北京興華鼎豐會計師事務所有限公司（「北京興華」），並發出北京興華於二零二五年一月二十四日就作出盈利預測所依據的計算方法僅向董事發出並僅為其利益之函件。

盈利預測以一套涉及對未來事項假設以及其他未必會如預期發生的假設編製。即使假定中預期發生的事項發生，惟相關預期事項經常可能會發生或未必會如預期發生，故實際結果仍可能有別於盈利預測，且差異可能重大。

我們確認，我們主要根據於本函件日期當時的財務、經濟、市場及其他狀況以及我們所得資料進行上述評估、審閱及討論，並於達致意見時依賴 貴公司及北京興華所提供的資料及材料以及 貴公司及北京興華的僱員及／或管理層發表的意見及陳述。

我們假設估值及盈利預測所提述或載列的一切資料、材料及陳述於提供或作出時均為真實、準確、完整且並無誤導成分，且直至估值日期仍屬真實、準確、完整且並無誤導成分，而所提供資料及材料亦無遺漏重大事實或資料。我們概無對有關資料、材料、意見及／或陳述的準確性、真實性或完整性作出明確或隱含的聲明或保證。倘我們於編製本函件時得悉過往可能出現或日後可能出現的情況，均可能改變我們的有關評估及審閱。

基於董事信納並無其他事宜須提請我們垂注，我們認為盈利預測（董事須對其承擔全部責任）乃由董事經審慎周詳查詢後作出。

**瓏盛資本有限公司**

謹啟