

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，概不對因本公佈全部或任
何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公佈所指本公司證券之要約。



eFORCE HOLDINGS LIMITED

意科控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：943)

主要交易

**有關收購PACIFIC MEMORY SDN BHD之
35%股權及股東貸款
涉及根據特別授權發行代價股份**

謹此提述本公司日期為二零一七年五月十五日及二零一七年十一月三日之公佈，
內容分別有關由本公司與賣方訂立之諒解備忘錄及延長諒解備忘錄之排他期。

收購協議

董事會欣然宣佈，於二零一八年一月十九日(聯交所交易時段後)，買方(本公
司之全資附屬公司)與賣方訂立收購協議，據此(其中包括)，買方有條件地同
意收購及賣方有條件地同意出售銷售股份及銷售貸款，總代價為662,443,657港
元。總代價662,443,657港元中，238,700,000港元將以現金支付，餘額將透過由
本公司於完成時向賣方配發及發行代價股份之方式支付。

* 僅供識別

特別授權

代價股份將根據將於股東特別大會上尋求股東批准之特別授權而發行。

上市規則之涵義

由於收購事項根據上市規則計算之一項或多項適用百分比率超過25%但全部低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，因此須遵守申報、公佈及股東批准之規定。代價股份將根據將於股東特別大會上尋求股東批准之特別授權而發行。

一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)(i)收購協議及據此擬進行之交易；及(ii)發行代價股份之特別授權。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有與其他股東不同之重大權益，因此並無股東須於股東特別大會上放棄投票。

由於需要更多時間編製將載於通函之資料，一份載有(其中包括)(i)收購協議進一步詳情；(ii)本集團財務資料及其他資料；(iii)目標公司之財務資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)該等物業之估值報告；及(vi)股東特別大會通告之通函預期將於二零一八年二月十四日或之前寄發予股東。

緒言

謹此提述本公司日期為二零一七年五月十五日及二零一七年十一月三日之公佈，內容分別有關由本公司與賣方訂立之諒解備忘錄及延長諒解備忘錄之排他期。經與賣方進一步磋商後，董事會欣然宣佈，於二零一八年一月十九日(聯交所交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立收購協議，據此(其中包括)，買方有條件地同意收購及賣方有條件地同意出售銷售股份及銷售貸款，分別佔(i)目標公司全部已發行股本之35%；及(ii)目標公司於完成時或之前任何時間結欠其股東或所產生之所有實際、或然或遞延責任、負債及債務之35%，不論此等責任、負債及債務是否於完成時到期及應付。總代價662,443,657港元中，238,700,000港元將以現金支付，餘額將透過本公司於完成時向賣方配發及發行代價股份之方式支付。

收購協議之主要條款及條件之詳情載列於下文。

收購協議

日期：二零一八年一月十九日

訂約方：(i) Vision South Limited (本公司之全資附屬公司)，作為買方；及
(ii) Lim Kim Chai先生，作為賣方

於本公佈日期，目標公司由賣方持有60%及Low先生持有40%權益。於完成後，目標公司將由Low先生持有40%、買方持有35%及賣方持有25%權益。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及Low先生均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予收購之資產

根據收購協議，買方有條件地同意收購及賣方有條件地同意出售銷售股份及銷售貸款。銷售股份及銷售貸款分別佔(i)目標公司全部已發行股本之35%；及(ii)目標公司於完成時或之前任何時間結欠其股東或所產生之所有實際、或然或遞延責任、負債及債務之35%，不論此等責任、負債及債務是否於完成時到期及應付。

目標公司之主要資產為該等物業，詳情載於下文「有關目標公司之資料」一節。

代價

代價662,443,657港元將由買方按下列方式支付：

- (i) 66,244,366港元將於簽訂收購協議起計七日內由買方以現金支付予賣方作為可退回按金（「按金」）；
- (ii) 172,455,634港元將於完成日期由買方以現金支付予賣方（「第二筆現金付款」）；及
- (iii) 餘額423,743,657港元將於完成日期由本公司透過配發及發行代價股份之方式支付予賣方。

代價乃由買方與賣方按公平原則磋商後釐定，並參考（其中包括）(i)目標公司於二零一七年十二月三十一日之未經審核負債淨額約2,925,000馬幣（相當於約5,586,750港元）；(ii)本公司所委聘之獨立專業估值師（「獨立估值師」）中證評估有限公司按市場法所編製該等物業之100%權益於二零一七年十一月三十日之初步估值約1,155,400,000馬幣（相當於約2,206,800,000港元）；(iii)目標公司於二零一七年十二月三十一日結欠其股東之股東貸款約31,259,000馬幣（相當於約59,704,690港元）；及(iv)目標公司之未來業務前景。

就釐定代價之相關估值約為994,764,400馬幣（相當於約1,900,000,000港元），較上文所述由獨立估值師所編製該等物業之100%權益於二零一七年十一月三十日之初步估值約1,155,400,000馬幣（相當於約2,206,800,000港元）折讓約13.9%。

代價之按金及第二筆現金付款合共238,700,000港元將由本公司最近進行之供股（詳情於供股章程披露）之所得款項撥付約224,200,000港元及本集團內部資源撥付約14,500,000港元。代價餘額423,743,657港元將透過配發及發行代價股份之方式支付。

代價股份及發行價

根據收購協議，本公司將按每股代價股份0.27港元之發行價配發及發行1,569,420,951股代價股份予賣方，以償付代價餘額。

代價股份相當於：

- (i) 於本公佈日期之本公司全部已發行股本約21.76%；及
- (ii) 經配發及發行代價股份擴大後之本公司全部已發行股本約17.87%。

發行價每股代價股份0.27港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.25港元溢價8.0%；

- (ii) 股份於截至及包括最後交易日前五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.26港元溢價約3.85%；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日前十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.25港元溢價約7.91%；及
- (iv) 股份於緊隨完成供股後之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值每股約0.08港元(摘錄自供股章程附錄二)溢價約237.5%。

發行價乃由訂約雙方經計及(其中包括)股份之當前市場表現後按公平原則磋商釐定。董事認為，發行價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

代價股份將根據將於股東特別大會上尋求股東批准之特別授權而發行。代價股份於所有方面將與配發及發行代價股份日期之已發行股份享有同地位。

本公司將向聯交所申請批准根據收購協議將予配發及發行之代價股份上市及買賣。

先決條件

完成須待下列獲達成後，方可作實：

- (i) 股東於本公司股東大會上通過決議案批准收購協議及據此擬進行之交易，包括但不限於買方向賣方購買銷售股份及銷售貸款以及根據收購協議所載之條款及條件配發及發行代價股份；
- (ii) 取得進行買賣銷售股份及銷售貸款所需之一切必要同意、授權、許可及批文；
- (iii) 買方合理信納買方對目標公司進行法律及財務盡職審查之結果，且目標公司之事務並無顯示出現任何重大不利變動(或倘若出現任何有關重大不利變動，買方全權決定為可予接受)；

- (iv) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (v) 賣方於收購協議所作出之聲明及保證於所有方面仍然真實及準確；
- (vi) 訂立股東協議；及
- (vii) 該等物業估值之總值不得少於1,155,400,000馬幣（相當於約2,206,800,000港元）。

除上文先決條件(iii)及(v)可由買方豁免外，收購協議之任何訂約方均不得豁免上述所有先決條件。倘若上述任何條件未能於二零一八年四月十九日或買方與賣方可能書面同意之有關其他日期之前獲達成或豁免（視情況而定），收購協議之任何訂約方可向另一方發出書面通知撤銷收購協議，而收購協議將告失效及不再有效及作廢，而任何一方不得向另一方提出任何索償，惟(a)先前違反者除外；及(b)賣方須於撤銷日期起計十四(14)個營業日內不計息向買方退還按金。

完成

完成將於收購協議之最後一項先決條件獲達成或豁免（視情況而定）日期後十四(14)日內或賣方與買方可能書面相互同意之有關其他日期落實。

於完成後，目標公司將成為本公司之聯繫人士，其財務業績將於經擴大集團之綜合財務報表內以權益入賬。

本公司股權架構之變動

下列為本公司 (i)於本公佈日期；及(ii)緊隨完成及配發及發行代價股份後之股權架構：

股東	於本公佈日期		緊隨完成及配發及 發行代價股份後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
梁松山先生 (附註1)	4,233,534,364	58.69	4,233,534,364	48.20
賣方	–		1,569,420,951	17.87
公眾股東	2,980,462,636	41.31	2,980,462,636	33.93
總計	<u>7,213,997,000</u>	<u>100.00</u>	<u>8,783,417,951</u>	<u>100.00</u>

附註：梁松山先生為董事會主席及執行董事。

股東協議

誠如上文「先決條件」一段所載，買方、賣方及Low先生將於完成前訂立股東協議，內容有關(其中包括)目標公司及其附屬公司(如有)之事宜、業務及管理，以及其股東各自之關係。股東協議將於完成時生效。

股東協議之預期主要條款載列如下：

董事會組成

目標公司之董事會將包括三(3)名董事，當中買方、賣方及Low先生可各自指派一(1)名董事。股東協議之訂約各方可隨時及不時委任任何人士替代經指派董事及終止委任有關人士。

股息政策

目標公司之股東應促使目標公司，根據監管目標公司之相關法例及規例，(i)於該等物業發展項目第一期工程(「第一期工程」)完成後，就完成第一期工程之財政年度及其後各財政年度不少於40%之溢利；及(ii)於該等物業發展項目第二期工程完成後，就各財政年度及其後各財政年度之所有溢利(包括過去所有財政年度尚未

可供派付股息之所有保留盈利)，在切實可行之情況下盡快宣派及派付作為股息，惟須視乎可得之溢利及資金而定。

在下列情況下，目標公司不得宣派股息：

- (a) 不時對目標公司有約束力之任何法律承諾所禁止；
- (b) 會導致目標公司無法償還到期之債務；或
- (c) 有關金額應合理保留作為目標公司之公司稅務或其他稅務負債或其他實際負債之撥備。

優先購買權

倘若目標公司之股東有意出售其於目標公司之全部或部份權益（「**要約目標權益**」），該名股東須向目標公司之其他股東發出通知（「**要約通知**」），訂明轉讓條款之詳情，而其他股東有權於收到要約通知日期起計三十(30)日期間內確認根據要約通知訂明之預訂價格及相同條款接受要約目標權益。

隨賣權

倘若目標公司之股東擬出售（包括於任何一系列之有關連交易中）於目標公司之股份數目相等於當時已發行股份總數之30%或以上，有關股東須於進行有關出售前最少十(10)個營業日通知全部其他股東。股東可於接獲出售股東之有關通知起計五(5)個營業日內選擇向出售股東發出通知（「**隨賣通知**」）按出售股東將予出售股份之相同比例出售其股份予第三方。

有關出售隨賣通知所載列之股份所給予發出隨賣通知之股東（「**隨賣股東**」）之條款及條件，不得遜於出售股東向第三方出售目標公司之股份所給予之條款及條件。

倘隨賣股東發出隨賣通知，出售股東須促使第三方除購買其股份外，亦須購買隨賣通知所載列之股份。倘若第三方擬購買之股份數目少於出售股東所提出之全部股份及隨賣通知所載列之股份，出售予第三方之股份將根據出售股東與該名隨賣股東之持股比例分配。

資金

倘目標集團需要額外資金，目標公司之董事會應釐定資金方式，包括向目標公司之股東發行股份或自金融機構貸款。

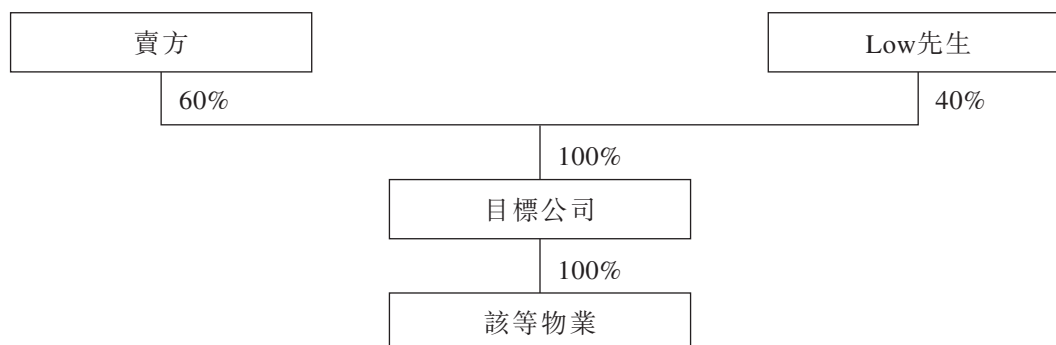
目標公司於尋求其股東提供資金前應盡力尋求其他融資來源，包括向金融機構借貸。目標公司股東之墊款為無抵押及按Malayan Banking Berhad不時所報之最優惠貸款利率加年利率2%計息，並應根據股東各自於目標公司之持股量而提供。目標公司股東之墊款應按相同比例基準獲償還。

管理公司將協助目標公司取得發展該等物業所需之資金，有關詳情載於下文「進行收購事項之理由及好處」一節。

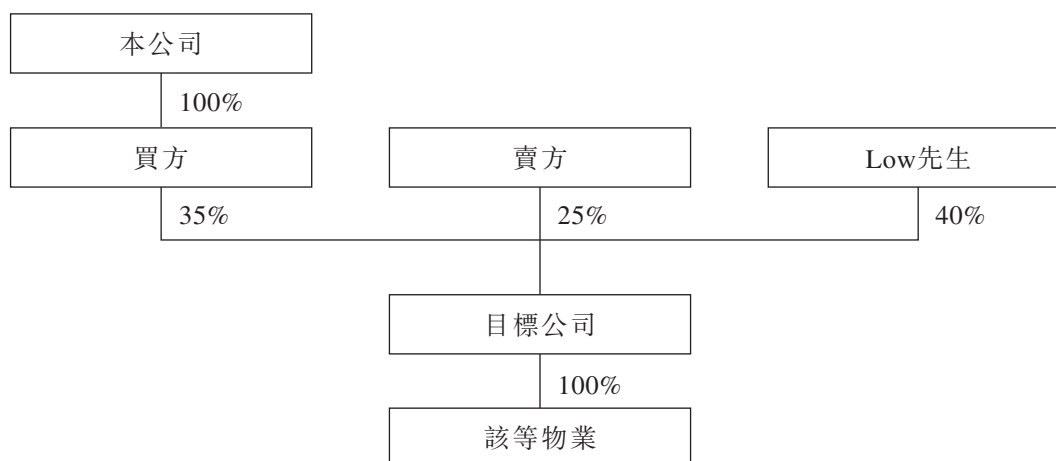
有關目標公司之資料

集團架構

下列為目標公司於本公佈日期之股權架構：



下列為目標公司於緊隨完成後之股權架構：



目標公司及該等物業之背景資料

目標公司為一家於馬來西亞註冊成立之投資控股公司，其主要資產為該等物業。於本公佈日期，目標公司由賣方持有60%及Low先生持有40%權益。於完成後，目標公司將由Low先生持有40%、買方持有35%及賣方持有25%權益。

該等物業位於馬來西亞森美蘭州狄臣港區Pekan Teluk Kemang。該等物業包括(i)一幅租賃土地，租期為99年，於二零一一年十二月十七日屆滿，作商業發展用途（「發展土地」）。發展土地包括由十個業權組成之10個相鄰建築工地，總建築面積約為3,598,056平方呎；(ii)座落於租賃土地上名為Bay View Villas之25個公寓單位，總樓面面積約為28,637平方呎，租期為99年，於二零一一年十二月十七日屆滿；及(iii)座落於永久業權土地上名為Marina Terrace之11個公寓單位，總樓面面積約為17,510平方呎。發展土地將分兩期發展成為擁有服務式公寓、度假酒店及購物商場之綜合商業發展項目，估計總樓面面積約為13,163,562平方呎。根據現時之發展計劃，第一期發展項目估計將約於二零二一年完成，而第二期發展項目估計將約於二零二三年完成。

目標公司之財務資料

下表載列根據香港財務報告準則所編製目標公司於截至二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一六年 (馬幣千元) (未經審核)	二零一七年 (馬幣千元) (未經審核)
除稅前虧損	330	445
除稅後虧損	330	445

目標公司於二零一七年十二月三十一日之資產總值及負債淨額（包括股東貸款約31,259,000馬幣（相當於約59,704,690港元））分別約為32,314,000馬幣（相當於約61,719,740港元）及2,925,000馬幣（相當於約5,586,750港元）。於二零一七年十二月三十一日，該等物業於目標公司賬目之未經審核賬面值約為32,158,000馬幣（相當於約61,421,780港元）。

進行收購事項之理由及好處

本集團主要從事製造及銷售保健及家庭用品、煤礦開採業務、生產及買賣有機農務及肥料產品及放債業務。為實踐本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報所披露有關本集團發揮企業最大價值之長遠宏圖，本集團一直於亞太區物色業務商機，及探索擴展至其他業務範疇之可行性，以提升本集團之可持續增長潛力。就此，本公司已物色目標公司為本集團之合適收購目標。

於二零一七年十二月，本公司已完成供股，並籌得所得款項淨額約310,400,000港元。於所得款項淨額總數中，本公司已預留224,200,000港元進行收購事項。有關供股之詳情載於供股章程。

該等物業位於馬來西亞森美蘭州。根據馬來西亞估價及物業服務局 (Valuation and Property Services Department of Malaysia) 公佈之可得統計數據，森美蘭州之整體房屋價格指數已由二零一二年第三季約118.0上升至二零一七年第三季約174.0，複合年增長率約為8.08%。董事會認為森美蘭州之物業市場具上升潛力。

馬來西亞之國內生產總值增長可進一步加強馬來西亞之投資潛力。根據馬來西亞統計局所公佈之統計數據，馬來西亞之名義國內生產總值由二零一二年約971,252百萬馬幣 (相當於約1,855,091百萬港元) 增長超過26%，至二零一六年之1,230,120百萬馬幣 (相當於約2,349,529百萬港元)，複合年增長率約為4.84%。董事會認為，馬來西亞之經濟增長及未來前景秀麗。此外，根據彭博資訊於二零一七年十二月十五日刊登之最新文章，馬來西亞幣已由19年低位反彈，為出口及經濟增長帶來更佳前景，有關貨幣於二零一七年已升值超過13%。

目標公司已與深圳市前海中證城市發展管理有限公司 (「**管理公司**」) 合作，該公司主要負責該等物業發展項目由開始至完成之整體管理，將包括 (其中包括) 建議發展項目之初步工程及定位、成本管理、規劃及設計、開發及建設規劃、工程管理、招標及採購管理以及營銷管理。管理公司由金石投資有限公司 (中信証券股份有限公司 (股份代號：6030) 之全資附屬公司) 持有35%、深圳市天基南聯投資合夥企業 (有限合夥) 持有25%、深圳市銀信中久股權投資合夥企業 (有限合夥) 持有20%

及北京中彩世紀技術有限公司持有20%權益。此外，管理公司亦將協助目標公司為該等物業之建議發展項目取得融資。管理公司之高級管理團隊於監督物業發展及物業投資之整體管理方面平均擁有10年經驗，項目涉及中國各地之住宅、商業及城市綜合項目。董事會深信，管理公司憑藉賣方及Low先生於馬來西亞物業發展之豐富經驗，已具備所需專業知識管理於馬來西亞之物業項目。

鑑於上文所述之正面經濟指標及該等物業所處之森美蘭州之物業市場整體前景，董事會相信收購事項將有助本集團受惠於變現該等物業銷售所得款項所產生之溢利。董事會亦認為，由於訂立股東協議為完成之先決條件，本集團將可作為目標公司之少數股東而取得其投資回報。

經考慮上述理由後，董事認為收購協議之條款屬公平合理，而收購事項符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於收購事項根據上市規則計算之一項或多項適用百分比率超過25%但全部低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，因此須遵守申報、公佈及股東批准之規定。代價股份將根據將於股東特別大會上尋求股東批准之特別授權而發行。

一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)(i)收購協議及據此擬進行之交易；及(ii)發行代價股份之特別授權。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有與其他股東不同之重大權益，因此並無股東須於股東特別大會上放棄投票。

由於需要更多時間編製將載於通函之資料，一份載有(其中包括)(i)收購協議進一步詳情；(ii)本集團財務資料及其他資料；(iii)目標公司之財務資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)該等物業之估值報告；及(vi)股東特別大會通告之通函預期將於二零一八年二月十四日或之前寄發予股東。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	建議買方根據收購協議之條款及條件向賣方收購目標公司之銷售股份及銷售貸款
「收購協議」	指	買方與賣方訂立日期為二零一八年一月十九日之買賣協議，內容有關收購事項
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	馬來西亞吉隆坡之商業銀行開門營業之日，不包括星期六、星期日或公眾假期
「本公司」	指	意科控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：943)
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	完成之日期，即收購協議之最後一項條件獲達成或豁免(視情況而定)日期起計十四(14)日內之日或賣方與買方可能書面相互同意之有關其他日期
「代價」	指	買方就收購事項應付之代價合共662,443,657港元
「代價股份」	指	本公司將予發行之1,569,420,951股新股份，以償付423,743,657港元之代價

「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	完成後之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「發行價」	指	每股代價股份0.27港元之發行價
「最後交易日」	指	二零一八年一月十九日，即收購協議日期及股份於緊接本公佈刊發前之最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「重大不利變動」	指	根據收購協議，下列事件將被視為重大不利變動： <ul style="list-style-type: none"> (i) 目標公司就其業務所取得之任何批文或許可於完成前正在或將會被暫停、取消、撤銷或不獲重續；或 (ii) 導致或將導致目標公司於完成時不再為該等物業或當中重大部份之法定及實益擁有人之任何事宜；或 (iii) 相關稅務機構就未有根據相關稅務法例繳付稅項而評估及提出之任何稅務負債，惟不包括已於或將於目標公司之財務報表（經審核或將予審核）作出足夠撥備及有充份理由不繳付有關已到期應付之任何稅務責任；或

(iv) 目標公司與稅務機關就目標公司之稅項展開或即將展開之任何訴訟、執行或類似程序

「Low先生」	指	Low Thiam Herr先生，一名獨立第三方，於完成前為目標公司40%股權之持有人
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	位於馬來西亞森美蘭州狄臣港區Pekan Teluk Kemang之該等物業，當中包括(i)由10個相鄰建築工地組成作商業發展用途之租賃土地，總建築面積約為3,598,056平方呎；(ii)座落於租賃土地上名為Bay View Villas之25個公寓單位，總樓面面積約為28,637平方呎；及(iii)座落於永久業權土地上名為Marina Terrace之11個公寓單位，總樓面面積約為17,510平方呎
「買方」	指	Vision South Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「供股章程」	指	本公司日期二零一七年十一月二十四日之章程，內容有關本公司進行供股
「銷售貸款」	指	10,940,650馬幣（相當於約20,896,642港元），即目標公司於完成時或之前任何時間結欠其股東或所產生之所有實際、或然或遞延責任、負債及債務，不論此等責任、負債及債務是否於完成時到期及應付

「銷售股份」	指	目標公司股本中每股面值1馬幣之87,500股普通股，相當於目標公司已發行股本之35%
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准(i)收購協議及據此擬進行之交易；及(ii)發行代價股份之特別授權
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.00004港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「股東協議」	指	買方、賣方及Low先生就目標公司將予訂立之股東協議，內容有關(其中包括)目標公司及其附屬公司之事宜、業務及管理，以及其股東各自之關係，將於完成時生效
「特別授權」	指	將於股東特別大會上尋求股東批准以配發及發行代價股份之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Pacific Memory Sdn Bhd，一家於馬來西亞註冊成立之有限公司，其持有該等物業
「賣方」	指	Lim Kim Chai先生，一名獨立第三方，即收購事項之賣方，於完成前為目標公司60%股權之持有人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「馬幣」	指	馬來西亞幣，馬來西亞法定貨幣
「%」	指	百分比

為方便參考，除非本公佈另有指明，否則本公佈內港元及馬幣款額乃按馬幣1元=1.91港元之匯率換算。此並不表示港元可按該匯率兌換為馬幣，反之亦然。

承董事會命
意科控股有限公司
行政總裁
劉力揚

香港，二零一八年一月十九日

於本公佈日期，董事會由六名執行董事，分別為梁松山先生、譚立維先生、劉力揚先生、歐陽耀忠先生、陳達明先生及羅小洪先生；以及四名獨立非執行董事，分別為侯志傑先生、林秉軍先生、梁志雄先生及李漢權先生組成。