

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他獨立專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有揚科集團有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



ICO GROUP LIMITED
揚 科 集 團 有 限 公 司 *

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1460)

有關收購 O2O LIMITED 全部已發行股本的主要交易
(涉及發行可換股債券
及
承兌票據)
及
股東特別大會通告

本公司謹訂於2018年4月19日(星期四)上午11時正假座香港九龍觀塘觀塘道418號創紀之城5期東亞銀行中心26樓2602-03室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請將股東特別大會通告附帶的代表委任表格按其上印備的指示填妥，並盡快及無論如何於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前不少於48小時，交回本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司的辦事處，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。該代表委任表格亦登載於香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ico.com.hk。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	8
附錄一 – 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 – NEXUS PRIMO 的財務資料	II-1
附錄三 – NEXUS PRIMO 的管理層討論及分析	III-1
附錄四 – 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 – 該等地塊及工程項目的估值報告	V-1
附錄六 – 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方擬根據收購協議自賣方收購待售股份及待售貸款
「收購協議」	指	買方、賣方與擔保人就收購事項訂立日期為2017年12月6日的協議（經日期為2018年1月8日的補充協議補充）
「放棄及重新轉讓申請」	指	Nexus Primo（包括其代表或顧問）於2017年6月8日向馬來西亞地政事務所提交參考編號為PTG/WP.6(SP)/2017/0106的申請
「建築師」	指	Atelier Alan Teh 建築師或買方不時於馬來西亞委任的其他合資格建築公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券持有人
「建築規劃」	指	相關政府機構根據建築規劃批文批准的工程項目建築規劃
「建築規劃申請」	指	Nexus Primo（包括其代表或顧問）於2017年9月6日就工程項目向相關政府機構提交參考編號為MOA/1507/BP/OSC/2017/01的申請
「建築規劃批文」	指	DBKL於2017年11月20日根據建築規劃申請授出的有條件批准（參考編號：BP T3 OSC 2017 2425）
「工程項目」	指	根據建築規劃於該等地塊上建造名為「Chow Kit Baru」（或賣方及買方可能書面同意的該其他名稱）的8層商業街區（一層地庫層）

釋 義

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「營業日」	指	香港及馬來西亞吉隆坡市銀行一般開門進行清算及結算業務的任何日子(除星期六、星期日、公眾假期或於香港懸掛熱帶氣旋警告八號或以上或「黑色暴雨警告信號」的任何時間上午九時正至下午五時正)
「完工及合規證書」	指	馬來西亞基礎建設規劃部門頒發的完工及合規證書
「Chow Kit Baru」	指	工程項目的名稱
「Chow Kit Boy」	指	020項目的名稱
「本公司」	指	揚科集團有限公司(股份代號：1460)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	緊隨所有先決條件二已獲達成(或獲豁免(倘其能夠獲豁免))當日後第7個營業日或訂約方可能書面協定的其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	本公司根據收購協議應付賣方的代價145百萬馬來西亞令吉
「換股權」	指	可換股債券所附帶可按可換股債券條款及條件將可換股債券或其中一部分轉換為換股股份的權利
「換股價」	指	可換股債券轉換為股份的每股價格

釋 義

「換股股份」	指	於按換股價行使可換股債券附帶的換股權後本公司將予配發及發行的新股份
「可換股債券」	指	本公司根據付款計劃將發行予賣方(或其代名人)的港元列值可換股債券(相等於100百萬馬來西亞令吉)
「按金」	指	於簽訂收購協議後已付賣方4.5百萬馬來西亞令吉的可退換按金
「董事」	指	本公司董事
「誠意金」	指	買方根據諒解備忘錄支付予賣方合共2.7百萬港元
「經擴大集團」	指	於完成後的本集團，連同經擴大集團
「股東特別大會」	指	本公司批准收購協議及根據該協議擬進行的交易(包括但不限於發行換股股份、可換股債券及承兌票據以及授出特別授權等)的股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	Teoh先生、Tan先生及Lau先生的統稱
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的獨立第三方及其最終實益擁有人
「獨立股東」	指	除Lau先生及其須於股東特別大會上放棄投票的聯繫人外的股東
「該等地塊」	指	地塊445、地塊446、地塊447及地塊448之統稱

釋 義

「地塊 445」	指	位於 Geran 24865, Lot 445 Seksyen 46, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Malaysia , 佔地面積約 186 平方米的地塊
「地塊 446」	指	位於 Geran 24866, Lot 446 Seksyen 46, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Malaysia , 佔地面積約 186 平方米的地塊
「地塊 447」	指	位於 Geran 24867, Lot 447 Seksyen 46, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Malaysia , 佔地面積約 186 平方米的地塊
「地塊 448」	指	位於 Geran 24868, Lot 448 Seksyen 46, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Malaysia , 佔地面積約 186 平方米的地塊
「最後交易日」	指	2017 年 12 月 5 日
「最後實際可行日期」	指	2018 年 3 月 26 日，即本通函付印之前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日一」	指	自收購協議日期起 6 個月或買方及賣方可能書面協定的較後日期
「最後截止日二」	指	自收購協議日期起 26 個月或買方及賣方可能書面協定的較後日期
「馬來西亞令吉」	指	馬來西亞令吉，馬來西亞法定貨幣
「重大不利變動 (或影響)」	指	截至完成日期已對或合理預期對目標集團之財務狀況、業務或物業、經營業績、法律或融資架構、業務前景或資產或負債造成重大不利影響之任何事件、情況或事實之發生或發展

釋 義

「諒解備忘錄」	指	買方及賣方就收購事項訂立日期為2017年9月7日（經日期為2017年10月6日的補充諒解備忘錄補充）的諒解備忘錄，有關詳情載於日期為2017年9月7日及2017年10月6日的本公司公佈
「Lau 先生」	指	Lau Chuen Yien, Calvin 先生，擔保人之一、賣方的最終實益擁有人之一及董事
「Tan 先生」	指	Tan Yun Harn，擔保人之一，賣方的最終實益擁有人之一及董事
「Teoh 先生」	指	Teoh Teng Guan，擔保人之一，賣方的最終實益擁有人之一及董事
「NP 股份」	指	Nexus Primo 全部已發行股本
「NP 股份押記」	指	目標公司以買方為受益人而簽立之押記，內容有關押記NP股份之所有權利、享有權、權益及利益
「Nexus Primo」	指	Nexus Primo Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞註冊成立的私營股份有限公司（目標公司的全資附屬公司）
「票據持有人」	指	承兌票據的持有人
「付款條件」	指	付款計劃所載付款條件
「付款計劃」	指	收購協議所載付款計劃
「O2O 項目」	指	涉及在馬來西亞建立一個線上至線下及線下至線上的批發電子商務平台（包括為Chow Kit Baru建立Chow Kit Boy）及於Chow Kit Boy建立一個網上付款系統的項目
「承兌票據」	指	本公司根據付款計劃將發行以賣方（或其代名人）為受益人，以港元列值（相等於40.5百萬馬來西亞令吉）的承兌票據

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「買方」	指	ICO IT Properties (Malaysia) Limited，本公司全資附屬公司
「待售貸款」	指	於完成日期，目標公司應付或欠付賣方或對賣方產生之全部責任、債務及負債
「待售股份」	指	目標公司已發行股本中1股面值為1美元的1,670,000股股份，相當於目標公司全部已發行股本
「待售股份的股份押記」	指	賣方以買方為受益人而簽立之押記，內容有關押記目標公司全部已發行股本之所有權利、享有權、權益及利益
「證監會」	指	證券及期貨委員會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	於股東特別大會向獨立股東尋求的特別授權，以配發及發行可能於行使可換股債券附帶的換股權後將予配發及發行的新股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「補充協議」	指	買方、賣方及擔保人訂立的日期為2018年1月8日有關收購事項之補充協議，旨在修訂收購協議的若干條款
「收購守則」	指	香港收購及合併守則
「目標公司」	指	O2O Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及於最後實際可行日期由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及Nexus Primo

釋 義

「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「估值報告」	指	保柏國際評估有限公司（獨立專業估值師）就該等地塊及工程項目估值編製的估值報告
「賣方」	指	Rainbow Field Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司
「%」	指	百分比



ICO GROUP LIMITED

揚科集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1460)

執行董事：

李昌源先生(主席兼行政總裁)

彭翊謙先生

非執行董事：

陳國培先生

譚國華先生

獨立非執行董事：

陳敏兒博士

張少能博士

甘敏儀女士

註冊辦事處：

Clifton House

75 Fort Street

P.O. Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

總辦事處及

主要營業地點：

香港

成業街10號

電訊一代廣場

25樓A室

敬啟者：

有關收購 O2O LIMITED 全部已發行股本的主要交易

(涉及發行可換股債券

及

承兌票據)

及

股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2017年12月7日及2018年1月8日之公佈，據此，董事會宣佈，買方(本公司的全資附屬公司)、賣方及擔保人已於2017年12月6日及2018年1月8日分別訂立收購協議及補充協議。根據收購協議，買方已有條件同意按145百萬馬來西亞令吉之代價(可予調整)收購待售股份及待售貸款，而賣方亦已有條件同意

* 僅供識別

按上述代價出售上述股份及貸款。代價將結合採取現金、發行可換股債券及發行承兌票據之方式付清。於完成後，目標集團將成為本公司的間接全資附屬公司。

本通函旨在為股東提供(其中包括)(i)有關收購事項的進一步資料；(ii)目標集團的財務資料；(iii) Nexus Primo 的財務資料；(iv)經擴大集團的備考財務資料；(v)該等地塊及工程項目的估值報告；及(vi)股東特別大會通告。

收購協議

日期：

2017年12月6日(經日期為2018年1月8日的補充協議補充)

訂約方：

1. 買方： ICO IT Properties (Malaysia) Limited (本公司的全資附屬公司)
2. 賣方： Rainbow Field Investment Limited
3. 擔保人： Teoh 先生
Tan 先生
Lau 先生

賣方(目標公司的唯一股東)為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，賣方由Teoh先生、Tan先生及Lau先生分別擁有40%、29%及31%。目標公司、賣方及擔保人之進一步資料載於下文「有關賣方及擔保人之資料」一節。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除Lau先生外，賣方及擔保人以及彼等各自之聯繫人士均為(i)獨立第三方；及(ii)並非與本公司任何主要股東一致行動(定義見收購守則)之人士。

此外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除Lau先生外，(i)賣方及擔保人以及彼等各自之聯繫人士於收購協議日期均並無持有任何股份或本公司之其他可換股證券；及(ii)本公司與賣方及擔保人以及彼等各自之聯繫人士之間均無將導致根據上市規則第14.22條予以合併計算之先前交易或業務關係。

作為連續擔保，擔保人（各自作為主要債務人（但不僅作為擔保人））無條件及不可撤銷地向買方擔保，賣方將依照收購協議充分且準時履行及遵守其根據收購協議須承擔的責任，並支付賣方應付的所有款項。各擔保人亦向買方承諾，各擔保人應促成賣方遵守其根據收購協議須承擔的責任（無論明示或默示）。

將予收購的資產：

根據收購協議，買方已有條件同意按代價收購而賣方已有條件同意按代價出售待售股份（即目標公司的全部已發行股本）及待售貸款。目標公司為Nexus Primo的全部已發行股本的唯一合法及實益擁有人。於完成後，目標公司及Nexus Primo將成為本公司的間接全資附屬公司，而該等公司的財務業績將於本集團的財務業績內綜合入賬。

Nexus Primo為四幅空置地塊及一個工程項目（即Chow Kit Baru，現正於該等地塊上進行建造）的法定及實益擁有人。完成Chow Kit Baru後，一個O2O項目（即Chow Kit Boy）將於Chow Kit Baru上設立。完成後，目標集團、Chow Kit Baru及Chow Kit Boy將由本公司間接全資擁有。

有關工程項目、O2O項目及目標集團的詳盡資料載於下文「有關目標集團的資料」一節。

代價：

根據收購協議條款，145百萬馬來西亞令吉之代價（可按下文「履約擔保及代價調整」一段所述作出調整）應由買方按下列方式付予賣方：

- (a) 4.5百萬馬來西亞令吉（相等於約8.7百萬港元）將以現金結算，作為於簽訂收購協議後支付予賣方之可退還按金，該按金已包括誠意金；
- (b) 根據付款計劃以港元列值之100百萬馬來西亞令吉（參考基準匯率（定義見下文「匯率計算」一段））透過向賣方（或其代名人）發行可換股債券的方式；及
- (c) 根據付款計劃，以港元列值之40.5百萬馬來西亞令吉（參考基準匯率（定義見下文「匯率計算」一段））將以向賣方（或其代名人）發行承兌票據的方式結算。

根據收購協議，待達成付款條件後，代價100百萬馬來西亞令吉須以發行可換股債券之方式按付款計劃分8期付予賣方(或其代名人)。倘有關付款條件於付款計劃所載相應時限或之前告達成，本公司將申請批准有關換股股份上市及買賣(「上市批准」)，於本公司獲授予上市批准後，買方將安排促使按付款計劃向賣方(或其代名人)發行有關可換股債券。根據收購協議，本公司將於債券持有人根據可換股債券的條款及條件行使換股權後5個營業日內安排有關換股股份配發及發行予債券持有人。

於馬來西亞，收購在建物業應付代價一般根據在建樓宇完工里程碑以交錯付款的方式結算，而有關付款將於物業業權文件以買方名義發出或轉讓至其買方前作出。收購事項將以股份銷售交易的形式進行，其相關資產將包括Chow Kit Boy的電子商務平台及Chow Kit Baru的樓宇(均在建造中)，因此，訂約方亦已根據收購協議採用類似的交錯付款方式結算代價(基於整個項目里程碑(與純物業開發項目的一般建築里程碑相比))。按付款計劃所載分期發行可換股債券以結算代價符合於馬來西亞根據在建物業進度作出交錯付款的一般市場慣例。雖然根據收購協議，本公司將於本公司取得待售股份前向買方發行可換股債券，透過取得以買方為受益人的待售股份的股份押記及NP股份押記作為賣方妥善及按時履行及遵守於收購協議項下責任及／或於收購事項終止後償還已支付予賣方的款項的抵押，本公司受到保障。該付款安排受到進一步保障，付款將僅於建築師發出核證工程項目已達致預先協定建造里程碑的證書時作出。此外，本公司認為，倘若於Chow Kit Baru及／或Chow Kit Boy完成前提前完成收購事項及取得待售股份，可能令本公司面臨工程項目承建商不履約的風險，然而，倘若於工程項目及／或Chow Kit Boy完成後取得待售股份，工程項目可能須面對的上述風險及其他風險將由賣方於工程項目建造階段吸納。

由於本公司並非房地產開發商且並無擁有物業項目建築的相關經驗，將發展工程項目的任務交由賣方屬有利，且本公司認為，分期付款與馬來西亞的市場慣例一致及屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

根據收購協議，倘若賣方未能完成工程項目或於本公司已發出全部或部分可換股債券後任何時間內違反收購協議的條款及本公司決定行使其權利終止收購協議，所有發行予賣方的未轉換可換股債券將即時歸還予買方供註銷及任何已轉換成換股股份的可換股債券將由賣方於15個營業日內以現金退還予買方，金額相當於換股股份數目乘以換股價（不計息）（「可換股債券退款」）。

賣方退還可換股債券退款的責任亦由待售股份的股份押記及NP股份押記作抵押。待售股份及NP股份分別根據待售股份的股份押記及NP股份押記抵押予買方，以擔保賣方妥善及按時履行及遵守收購協議所載責任及／或於收購協議終止後退還已支付予賣方的代價。簽立待售股份的股份押記及NP股份押記時，待售股份及NP股份的股票連同該等股份的空白轉讓文據（統稱「託管文件」）已由待售股份的股份押記及NP股份押記的抵押人簽署，並存放於託管代理。倘若賣方未能或拒絕完成收購協議項下交易，於買方向託管代理發出書面通知後，託管代理將向買方發放託管文件以令買方可選擇強制執行待售股份的股份押記及NP股份押記項下的抵押，買方由此得到保障。買方將僅於確認賣方並無結欠買方未償還款項時向待售股份的股份押記及NP股份押記的抵押人歸還託管文件。該機制的詳情載於本通函「終止後果」一段。

作為對本公司的額外保障，賣方退還可換股債券退款的責任亦由擔保人擔保。

以發行可換股債券及承兌票據的方式結算代價的主要理由為節省本公司成本（主要為來自金融機構借貸的利率）。可換股債券不計息。然而，金融機構借貸將產生較高利率，大部分銀行要求抵押品（如現金按金、土地或物業）及／或擔保作為貸款之擔保，此將限制本公司現金流量或資產的流動性及靈活性。承兌票據將按年利率2%發行，董事會認為，承兌票據的低利率及較長的還款期（3年）較金融機構借款產生的較高成本更有利。

董事會注意到，發行可換股債券將產生攤薄每股盈利及本公司控制權的風險。然而，根據「對股權架構的影響」一段的披露，董事會得悉，Lau先生、賣方及與其一致行動人士在該等限制（定義見下文）範圍內可持有的最大換股股份數目將為經擴大已發行股份總數的19.99%。董事會認為，完成或發行換股股份將不會導致本公

司的控制權出現任何變動。經考慮可換股債券無利率及本公司可保留現金流用於其他盈利投資，以及將為本公司帶來的估計溢利及收購事項完成後每股盈利的潛在增加，董事會已平衡以現金或發行可換股債券及承兌票據的方式支付代價的利弊，並認為，儘管存在潛在攤薄影響，發行可換股債券及承兌票據屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

有關付款計劃的進一步詳情載於「付款計劃」一段。

有關承兌票據、可換股債券、待售股份的股份押記及NP股份押記的進一步詳情分別載於「承兌票據」、「可換股債券」、「待售股份的股份押記」及「NP股份押記」各節。

匯率計算

承兌票據及可換股債券之付款須參考下文所載匯率計算以港元計算：

- (a) 馬來西亞令吉與港元之間的基準匯率將為1馬來西亞令吉兌1.92425港元（「基準匯率」）為於收購協議日期前一個營業日於香港營業時間結束時（香港時間下午五時正）香港銀行公會所報彼等以電匯方式出售或購買匯率的中間價值；及
- (b) 任何代價之付款須根據於有關付款日期前一個營業日香港營業時間結束時（香港時間下午五時正）香港銀行公會所報馬來西亞令吉及港元之間以電匯方式出售或購買匯率的中間價值計算，惟允許自基準匯率向上及向下調整5%波幅。

董事會函件

付款計劃

根據收購協議（經補充協議補充），代價須根據付款計劃以下列方式支付：

付款日期	金額 (馬來西亞令吉)	付款方式	付款條件	達成付款條件的 截止時間
1. 於簽訂收購協議後	4,500,000	現金(於簽訂收購協議後，誠意金將構成按金的一部分)	A. 倘於截止日期一之前先決條件一並無獲達成，則須退還按金	
2. 付款條件(B)(i)、(ii)及(iii)獲達成後5個營業日	24,500,000	以港元列值的本金額等於24,500,000馬來西亞令吉的可換股債券(「第一批可換股債券」)	B. (i)先決條件一於截止日期一獲達成(或獲豁免)；及(ii)收購協議成為無條件及(iii)第一批可換股債券附帶的換股股份已取得上市批准	(i)收購協議日期後六(6)個月內；或(ii)第一批可換股債券附帶的換股股份已取得上市批准(以較後者為準)
3. 付款條件(C)(i)、(ii)及獲達成後5個營業日	5,850,000	以港元列值的本金額等於5,850,000馬來西亞令吉的可換股債券(「第二批可換股債券」)	C. 建築師出具證書，證明該等地塊上的工程項目已到完成土方工程及打樁以及地基工程；及(ii)第二批可換股債券附帶的換股股份已取得上市批准	(i)於2018年3月30日或之前；或(ii)先決條件一於截止日期一獲達成(或獲豁免)；或(iii)第二批可換股債券附帶的換股股份已取得上市批准(以最後者為準)
4. 付款條件(D)(i)及(ii)獲達成後5個營業日	4,290,000	以港元列值的本金額等於4,290,000馬來西亞令吉的可換股債券(「第三批可換股債券」)	D. (i)建築師出具證書，證明工程項目已到完成鋼筋混凝土板模工程至地面時及(ii)第三批可換股債券附帶的換股股份已取得上市批准	(i)於2018年5月30日或之前；或(ii)先決條件一於截止日期一獲達成(或獲豁免)；或(iii)第三批可換股債券附帶的換股股份已取得上市批准(以最後者為準)

董事會函件

付款日期	金額 (馬來西亞令吉)	付款方式	付款條件	達成付款條件的 截止時間
5. 付款條件 (E)(i)及(ii) 獲達成後5 個營業日	4,290,000	以港元列值的 本金額等於 4,290,000馬來西 亞令吉的可換股 債券(「第四批可 換股債券」)	E. (i)建築師出具證書， 證明工程項目已到(aa) 完成鋼筋混凝土板模 工程至1樓及2樓；(bb) 完成建築工程至地庫 層及地面層；及(cc)完 成電氣工程及ID裝修 至地庫層時及(ii)第四 批可換股債券附帶的 換股股份已取得上市 批准	(i)於2018年9月 15日或之前；或 (ii)第四批可換 股債券附帶的換 股股份已取得上 市批准(以較後 者為準)
6. 付款條件 (F)(i)及(ii) 獲達成後5 個營業日	4,290,000	以港元列值的 本金額等於 4,290,000馬來西 亞令吉的可換股 債券(「第五批可 換股債券」)	F. (i)建築師出具證書， 證明工程項目已到(aa) 完成鋼筋混凝土板模 工 程 至 3 樓 及 4 樓； (bb)完成建築工程至1 樓；(cc)完成電氣工程 及ID裝修至地面層及 夾層；及(iv)完成自動 扶梯安裝工程至地面 層及夾層時；及(iii)第 五批可換股債券附帶 的換股股份已取得上 市批准	(i)於2018年12 月30日或之前； 或(ii)第五批可 換股債券附帶的 換股股份已取得 上市批准(以較 後者為準)

董事會函件

付款日期	金額 (馬來西亞令吉)	付款方式	付款條件	達成付款條件的 截止時間
7. 付款條件 (G)(i)及(ii) 獲達成後5 個營業日	4,290,000	以港元列值的 本金額等於 4,290,000馬來 西亞令吉的可換 股債券(「第六批 可換股債券」)	G. (i)建築師出具證書， 證明工程項目已到(aa) 完成鋼筋混凝土板模 工程至5樓及6樓；(bb) 完成建築工程至2樓及 3樓；(cc)完成電氣工 程及ID裝修至地1樓及 2樓；及(dd)完成自動 扶梯安裝工程至1樓及 2樓時；及(ii)第六批 可換股債券附帶的換 股股份已取得上市批 准	(i)於2019年4月 15日或之前；或 (ii)第六批可換 股債券附帶的換 股股份已取得上 市批准(以較後 者為準)
8. 付款條件 (H)(i)及(ii) 獲達成後5 個營業日	10,140,000	以港元列值的 本金額等於 10,140,000馬來 西亞令吉的可換 股債券(「第七批 可換股債券」)	H. (i)建築師出具證書， 證明工程項目已到(aa) 完成外部基礎設施工 程(包括道路、排水及 下水道工程；(bb)完成 電梯安裝工程；(cc)完 成外牆時；及(ii)第七 批可換股債券附帶的 換股股份已取得上市 批准	(i)於2019年8月 15日或之前；或 (ii)第七批可換 股債券附帶的換 股股份已取得上 市批准(以較後 者為準)

董事會函件

付款日期	金額 (馬來西亞令吉)	付款方式	付款條件	達成付款條件的 截止時間
9. 付款條件 (I)(i)及(ii) 獲達成後5 個營業日	52,700,000	(a)以港元列值的本金額等於42,350,000馬來西亞令吉的可換股債券(「第八批可換股債券」)； 及 (b)以港元列值的本金額等於10,350,000馬來西亞令吉的承兑票據	I. (i)出具完工及合規證書時；及(ii)第八批可換股債券附帶的換股股份已取得上市批准	於2019年11月26日或之前；或(ii)第八批可換股債券附帶的換股股份已取得上市批准(以較後者為準)
10. 付款條件 (J)獲達成 後5個營業 日	20,000,000	以港元列值的本金額等於20,000,000馬來西亞令吉的承兑票據	J. 完成Chow Kit Boy以令買方信納	於2020年1月31日或之前
11. 完成日期 後18個月	10,150,000	以港元列值的本金額等於10,150,000馬來西亞令吉的承兑票據	K. Nexus Primo的核數師出具證書，證明履約擔保已獲達成	
總計	<u>145,000,000</u>			

代價將由買方按照付款計劃所述的規定時間分期向賣方支付。倘買方未能於付款計劃所述規定的時間內支付代價，賣方同意向買方授出自各規定付款日期起三十(30)日的寬限期。倘買方仍未能於寬限期後支付具體款項，賣方同意向買方授出三十(30)日的進一步寬限期，以結算具體款項及買方須支付未償還金額的利息(按自進一步寬限期屆滿後第一日起至實際付款日期止每日百分之八(8%)的年利率計算)(「逾期付款利息」)。

代價之基準

代價乃由買方與賣方按一般商務條款經公平磋商後釐定，並計及(其中包括)(i)由獨立估值師行保柏國際評估有限公司所提供之Chow Kit Baru於2017年11月30日之初步指示市值約152,000,000馬來西亞令吉，(ii)下文所述履約擔保及代價調整機制

(於「履約擔保及代價調整」一節詳述)；(iii)「有關目標集團的資料」一節所述目標集團的日後業務前景；及(iv)下文「進行收購事項的理由及裨益」一節所述進行收購事項的其他理由及裨益。

收購事項包括兩個部分，即Chow Kit Baru及Chow Kit Boy。於磋商代價時，該等地塊及Chow Kit Baru的初步估值為152百萬馬來西亞令吉及因此買方知悉，估值高於總代價。根據本通函附錄五–該等地塊及工程項目的估值報告所載估值報告，Chow Kit Baru於2018年1月31日的市值亦為152百萬馬來西亞令吉。於計算Chow Kit Baru的市值時，保柏國際評估有限公司(獨立專業估值師)採用直接比較法，即假設該物業能以即時交吉方式出售，猶如其於估值日期已落成，物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日期進行公平交易。直接比較法乃估值師釐定該等地塊或物業的價格將引入公開市場時所採用的常見方法。直接比較法透過將物業與類似物業公開市場中獲取的該等價值作比較提供物業價值。估值師於計算存疑的物業價值時，應將物業與先前已出售的類似物業(「可資比較銷售」)比較及調整可資比較銷售的價值。估值師其後將運用彼等之專業判斷考慮該等調整及釐定土地或物業的價值。選擇可資比較項目時考慮的最重要因素為規模、可資比較特征及更為重要的是位置，位置可對物業市值產生巨大影響。鑒於(i)計及租金收入及潛在增值等因素後，複製工程項目的成本可能與其市場價值有重大差異，(ii)由於工程項目尚無收取租金收入的往績記錄，工程項目的租金盈利能力可能難以估計，及(iii)有關工程項目可資比較物業的交易有充足可供獲取市場數據，董事會認為，評估Chow Kit Baru市場價值時於估值報告中採用直接比較法以及所用假設及比較數據屬適當及適宜。計及代價較Chow Kit Baru的估值有折讓(但並非由於待售貸款)，完成後將有收入產生自Chow Kit Baru的單位租金(亦由履約擔保作抵押)，以及預計Chow Kit Boy亦將產生收入，董事會認為代價屬公平合理。

董事會亦已考慮到大部分代價的付款將以發行3年期承兌票據及3年免息可換股債券的方式遞延及結算，董事會認為，此安排不僅可使本公司的現金流動更靈活，與銀行貸款相比，亦節省利息空間。

於2017年，全球電子商務市場價值1.5萬億美元及中國為全球最大電子商務市場，產生收入4,970億美元(資料來源：Statista, Digital Economy Compass 2018)。

預計馬來西亞「電子商務」市場的收入於2018年將達13.09億美元，於2018年馬來西亞「電子商務」市場的每名用戶的平均收入將達79.15美元及預計馬來西亞互聯網用戶數目將由2018年的21.93百萬人(約佔馬來西亞人口68%)增加至2022年前的23.41百萬人(資料來源：Statista, 2017年10月)。董事會認為，馬來西亞的在線業務行業於馬來西亞增長迅速及於未來數年仍有增長。

鑒於以上所述，董事會認為，收購事項將不僅加強本公司的資產組合，亦增強本公司於馬來西亞物業市場及電子商務滲透的優勢。經考慮收購事項乃整體收購Chow Kit Baru及Chow Kit Boy及評估完成後將取得的利益後，董事會認為，代價屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

該等地塊及工程項目之估值報告進一步詳情(包括估值方法)及關鍵假設載於本通函附錄五。經考慮本通函附錄五所述因素，董事會認為，該等地塊及工程項目的估值屬公平合理。

融資來源

代價的現金部分於2015年3月18日以配售所得款項淨額支付，該等所得款項淨額分配用於透過併購或業務合作的策略增長。

履約擔保及代價調整(「調整」)

倘(i)賣方未履行履約擔保(定義見下文)；及／或(ii)於收購協議規定的時間內Chow Kit Boy尚未完工，則可向下調整代價。

(a) 履約擔保

根據收購協議，賣方向買方擔保，自完成日期起十八(18)個月期間(「履約擔保期」)，就Chow Kit Baru訂立的租約所產生之Nexus Primo所收取全部租金總額扣減馬來西亞稅項(包括商品及服務稅)(「總租金」)應不少於10.15百萬馬來西亞令吉(「履約擔保」)。總租金須由Nexus Primo的核數師釐定及確認，而該名核數師的釐定應具屬最終及不可推翻。

倘賣方未能達成履約擔保，買方將有權從代價中扣除金額10.15百萬馬來西亞令吉，將以不發行本通函「付款計劃」一段所披露的付款計劃第11項項下以港元列值本金額為10.15百萬馬來西亞令吉的承兌票據執行。

釐定總租金的核數師將為由 Nexus Primo 委任的馬來西亞當地核數師及該委任將於完成後確認。預計 Nexus Primo 的核數師可於履約擔保期屆滿後2個歷月內完成對總租金的審核。

於磋商代價過程中，賣方已向買方建議，為買方提供12個月期間來自 Chow Kit Baru 的租賃回報擔保（約為代價的7%）。此並非溢利預測，而為來自 Chow Kit Baru 12個月期間租金收入的收入擔保。經參考該等地塊鄰近租金目前市場收益率的初步估值僅為5.5%，買方認為此建議可接納。買方已考慮若干實際問題，如租戶搬入前可能須對 Chow Kit Baru 的單位進行翻新及最後裝修工序或其他不可預見情況可能導致租戶遷入延遲，買方同意將履約擔保期設為十八個月期間，以提供更多時間及靈活度予客戶及透過緩衝時間擁有充裕時間達致12個月目標。

於最後實際可行日期，概無就 Chow Kit Baru 訂立租賃協議。目標集團已計劃於 Chow Kit Baru 完工前六個月安排 Chow Kit Baru 的單位出租。

董事會對履約擔保能否達成持樂觀態度，倘若履約擔保未能於履約擔保期達成，將從代價中扣除金額10.15百萬馬來西亞令吉。

本公司將於適當時間刊發公佈，披露履約擔保是否已達成及倘若履約擔保未獲達成，代價是否已向下調整。

(b) Chow Kit Boy 之完成

根據收購協議，倘無法在收購協議規定時間內完成設立 Chow Kit Boy，買方有權從代價中扣減20百萬馬來西亞令吉之金額，而於從代價中扣減上述20百萬馬來西亞令吉之後，賣方應獲解除其設立 Chow Kit Boy 的義務及責任。

Chow Kit Baru 及 Chow Kit Boy 項目的構想由賣方提出。據賣方告知，其對馬來西亞進行中的線上業務持樂觀態度並展望馬來西亞線上業務前景理想，乃由於馬來西亞的電子商務業務仍處於起步階段。結合 Tan 先生的房地產開發經驗、Teoh 先生的管理經驗及 Lau 先生於 IT 行業的經驗，賣方相信 Chow Kit Baru 及 Chow Kit Boy 項目可於收購協議規定時間內完成。

賣方完成Chow Kit Boy的規定時限(即2020年1月31日或之前)乃由收購協議訂約方透過深入商討及磋商並考慮工程項目的預期時間表後釐定。本公司知悉賣方的背景，賣方作為經驗豐富的物業開發商，可能並無具備及時完成設立電子商務平台(如Chow Kit Boy)的經驗，賣方在與買方就完成Chow Kit Boy的時間磋商的過程中建議，倘若賣方未能及時完成Chow Kit Boy，本集團接手及完成設立Chow Kit Boy，並從代價中扣除20百萬馬來西亞令吉及解除賣方該責任，將對本集團更有利。雖然由於賣方尚未與本公司分享信息，本公司並無知悉賣方計算得出數字20百萬馬來西亞令吉的基準，本公司考慮到本集團的IT背景及為其公營及私營部門客戶進行及完成大型IT項目的經驗，相信本集團可於合理時間內接手及自行或以低於從代價中扣除的20百萬馬來西亞令吉的款項委聘其他服務供應商完成設立Chow Kit Boy。基於該等考慮，本公司接納賣方的提議，且董事會認為，該安排符合本公司及其股東的整體利益。

先決條件

收購協議須待以下條件(「先決條件一」)於截止日期一或之前獲滿足及達成後方可作實：

- (a) 買方的董事通過必要決議案以批准根據收購協議擬進行或就收購協議附帶進行的交易；
- (b) 買方信納盡職審查的結果；
- (c) 買方的馬來西亞法律顧問就收購協議及根據該協議擬進行的交易提供第一份法律意見(以買方所信納的形式及內容)，包括：
 - (i) Nexus Primo乃根據馬來西亞法律正式註冊成立、股權架構以及有效及持續存在；
 - (ii) 該等地塊之業權及權利、權益以及產權負擔；及
 - (iii) 買方可能認為對於根據收購協議擬進行的交易屬適當或有關的馬來西亞法律的其他內容。
- (d) 買方委聘的英屬處女群島法律顧問事務所提供英屬處女群島法律意見(以買方所信納的形式及內容)，內容有關(i)賣方根據英屬處女群島法律正式註冊

成立且賣方已就訂立收購協議取得所有批准及許可，且其根據收購協議須履行的責任構成合法且有效的責任並可對其強制執行；(ii) 目標公司正式註冊成立；及(iii) 待售股份抵押的合法性、有效性及可執行性；

- (e) 買方已獲得估值報告(以買方所信納的形式及內容)，當中顯示該等地塊及工程項目的市場價值不低於145百萬馬來西亞令吉；
- (f) 董事會已批准及授權進行收購事項、發行承兌票據及可換股債券，以召開股東特別大會以尋求獨立股東批准收購事項、發行承兌票據、授出特別授權、發行可換股債券及配發及發行換股股份；
- (g) 本公司獨立股東在股東特別大會上通過必要決議案以批准(其中包括)收購事項、發行承兌票據、授出特別授權、發行可換股債券及配發及發行換股股份；
- (h) Nexus Primo已符合或達成建築規劃批准所載的所有條件並獲買方信納；
- (i) 按買方可接受的條款批准放棄及重新轉讓申請，並由馬來西亞地政事務所在該等地塊的各份業權文件中將該等地塊的土地用途類別及明示條件分別簽註為「樓宇」及「商業」；
- (j) 並未因根據收購協議擬進行的交易而觸發或被聯交所上市科規定須進行任何「反向收購」(定義見上市規則)；及
- (k) 根據收購守則並無觸發任何收購或控制權變動涵義或責任。

於達成先決條件一後，收購協議將成為無條件及對買賣雙方均具有約束力。買方可全權酌情於任何時候向賣方發出書面通知豁免上文所載先決條件一(b)、(c)、(d)及(i)。有關權利為買方使收購事項成為無條件提供額外便利。於最後實際可行日期，董事無意豁免先決條件一(b)、(c)、(d)或(i)並將僅審慎行使該權利及將不會豁免有關先決條件以致收購協議內容受到影響。此外，根據收購協議，買方有權要求於截止日期二或之前達成或滿足該等條款作為先決條件二的一部分。

收購協議訂約方正在促使達成所有先決條件一。於最後實際可行日期，概無先決條件一獲達成。買方將委聘馬來西亞法律顧問及英屬處女群島法律顧問分別發出達成先決條件一(c)及(d)的法律意見。先決條件一(i)已作為先決條件二(1)納入先決條件二，為賣方達成該條件提供更多時間(倘若先決條件一(i)於最後截止日期或之前未能達成及先決條件二(1)未能根據收購協議豁免)。

倘任何先決條件一於截止日期一或之前(或買賣雙方可能書面同意的有關較後日期)並無獲達成或獲豁免，訂約各方的所有權利、義務及責任應告終止及結束，且任何訂約方均不得對其他訂約方提起任何索償，而訂約各方應獲解除根據收購協議須履行的所有責任，惟先前如有任何違規情況則除外，在此情況下，賣方須在十四(14)個營業日內向買方悉數退還按金(不計息)。

完成須待以下條件(「先決條件二」)於截止日期二或之前獲達成(或(倘適用)獲豁免)以令買方信納後，方可作實：

- (a) 目標集團勤勉及準時實施O2O項目(惟Chow Kit Boy之完成除外)；
- (b) Nexus Primo根據建築規劃完全及準時實施並完成工程項目並發出完工及合規證書；
- (c) 已完全履行賣方於收購協議的承諾；
- (d) 賣方於收購協議的保證於完成時在所有重大方面仍屬真實準確且不含誤導成分；
- (e) 已取得擔保人、賣方、買方、本公司及目標集團或彼等當中任何一方就完成根據收購協議擬進行的交易要求的所有必要第三方、政府及監管批准或同意(或豁免)(包括聯交所、證監會及／或其他政府部門的批准或同意(或豁免))；
- (f) 目標集團為開展其業務或享有及佔用其資產而持有或需要的所有證明、牌照、許可、授權、同意及／或批准仍然有效，且不存在任何會被吊銷或撤銷之威脅；
- (g) 就根據收購協議擬進行的交易而言，概無任何第三方或政府部門提起任何索償、訴訟、仲裁、檢控或其他法律程序，亦無針對擔保人、賣方、目標

董事會函件

集團及其業務、Nexus Primo或該等地塊進行任何調查、查詢或向任何政府部門要求進行任何程序或聆訊(不論實際或排期)；

- (h) 概無任何重大不利變動(或影響)，且買方已獲賣方提供書面確認，表明自收購協議簽署日期起直至完成日期，目標集團進行的業務、目標集團、該等地塊及／或O2O項目概無任何異常營運或任何重大不利變動(或影響)；
- (i) 買方已獲擔保人提供書面確認，表明於完成日期，目標集團概無任何應付擔保人、其任何董事或其他第三方的尚未清還貸款及負債(惟待售貸款除外)；
- (j) 買方已獲買方的馬來西亞法律顧問提供最終法律意見(以買方所信納的形式及內容)，表示：
 - (i) Nexus Primo乃根據馬來西亞法律正式註冊成立、股權架構以及有效及持續存在；
 - (ii) 該等地塊之業權及權利、權益以及產權負擔；及
 - (iii) 買方可能認為對於根據收購協議擬進行的交易屬適當或有關的馬來西亞法律的其他內容。
- (k) 目標公司悉數付清根據Nexus Primo的前任股東與目標公司訂立的日期為2017年10月23日之售股協議(經日期為2017年11月30日之補充協議補充)收購Nexus Primo的全部已發行股本的代價；及
- (l) 按買方可接受的條款批准放棄及重新轉讓申請，並由馬來西亞地政事務所在該等地塊的各份業權文件中將該等地塊的土地用途類別及明示條件分別簽註為「樓宇」及「商業」。

買方可全權酌情決定在任何時間向賣方發出書面通知以書面方式豁免條件(d)、(h)及(j)當中任何一項(倘其能夠豁免)。有關權利為買方完成收購事項提供額外便利。於最後實際可行日期，董事無意豁免上述條件(d)、(h)或(j)並將僅審慎行使該權利及將僅於豁免有關先決條件符合本公司及股東的整體利益時作出豁免，及無論如何不會豁免有關條件以致收購協議內容受到影響。倘所有先決條件二並無獲達成

及於截止日期二或之前(或買賣雙方可能書面協定的有關較後日期)仍未獲達成(或豁免,如適用),並無違約情況的訂約方可根據收購協議的條文選擇終止收購協議。

於最後實際可行日期,概無先決條件二獲達成。

完成

完成須於所有先決條件二均告達成(或在其可予豁免之情況下已獲豁免,如適用)之日後第七(7)個營業日(或收購協議雙方可能書面同意的其他日期)發生。

於完成後,目標集團將成為本集團的間接全資附屬公司及目標集團的財務業績將綜合至本集團的賬目。

倘無法完成收購事項,無違約情況的訂約方可:

- (a) 將完成延後至完成日期之後不超過三十(30)個營業日之日期;或
- (b) 在實際可行情況下繼續完成收購事項,惟無論如何不得損害其根據收購協議享有的權利;或
- (c) 在不損害其就違約情況享有的任何其他權利之前提下取消收購協議。

收購協議並無條款授予賣方任何權利提名其代名人獲委任為董事。

董事確認,於完成後,本公司並不擬委任賣方的最終實益擁有人及/或彼等各自的聯繫人為董事。鑒於收購協議的條款按公平的基準磋商,董事會認為,收購協議的條款屬公平合理,按正常的商業條款訂立並符合本公司及股東之整體利益。

終止收購事項

倘屬下列情況,則收購協議於完成日期前可隨時終止:

- (a) 賣方(作為一方)與買方(作為另一方)共同書面同意;

(b) 買方在下列情況下可終止收購協議：

- (i) 賣方在任何方面違反或未能履行其根據收購協議須履行的責任，且相關違約或未能履行情況無法或未能於買方書面通知相關違約或未能履行情況之後十四(14)個營業日內予以糾正；或
 - (ii) 買方獲悉任何事項或事件表明賣方的任何保證在作出時在任何方面並非真實準確，且此情況未能於買方書面通知相關違約或未能履行情況之後十四(14)個營業日內予以糾正；或
 - (iii) 任何債權人發出有效的還款要求或向目標集團支付任何債項，又或在指定還款期前為目標集團須負責的，而該要求又在合理的預期下會造成重大不利變動(或影響)；或
 - (iv) 目標集團遭受任何損失或損壞(無論原因為何亦不論有否保險保障或是因此向任何人士提出索償)而此等損失及損壞構成重大不利變動(或影響)；或
 - (v) 發生重大不利變動(或影響)；或
 - (vi) 目標集團的任何成員公司接獲有關結業或清盤的呈請書又或目標集團的任何成員公司正安排債務重整或與其債權人有債務安排，或加入任何債務計劃，又或其部份或全部資產或承擔已有指定的臨時清盤人、破產管理人或經理人或有任何類似以上的情況，而該等情況可合理地預期將造成重大不利變動(或影響)。
- (c) 倘買方在任何方面違反或未能履行其根據收購協議須履行的責任，且相關違約或未能履行情況無法或未能於賣方書面通知相關違約或未能履行情況之後十四(14)個營業日內予以糾正，則賣方可終止收購協議。

終止後果

(a) 根據收購協議，賣方及買方同意：

(i) 倘賣方引致違約情況並造成終止收購協議，買方有權：

(aa) 獲賣方支付相當於代價(未作任何調整)之20%的賠償金額，作為約定違約金；或

(bb) 對賣方提起訴訟並贏得特定履行根據收購協議須履行的所有義務的判決。

(ii) 倘買方引致違約情況並造成終止收購協議，賣方有權獲買方支付相當於代價(未作任何調整)之20%的賠償金額，作為約定違約金。

(b) 訂約各方進一步同意，倘收購協議被終止，

(i) 賣方須於十五(15)個營業日內以現金退還買方以現金向賣方支付的所有代價(不計息)；

(ii) 本公司作為買方支付代價之方式向賣方(或其代名人)發行的所有未清償可換股債券及承兌票據須即時退還予買方，以供本公司註銷；

(iii) 債券持有人須於十五(15)個營業日內以現金退還任何已被賣方兌換為換股股份的可換股債券，金額相等於換股股份數目乘以換股價(不計息)；及

(iv) 於確認賣方概無欠付買方任何未清償餘額(包括任何就先前違約提出的損害賠償)(「無債務確認」)後，買方須於無債務確認之後十四(14)個營業日內向賣方退還原始股票、經抵押人或其代名人正式簽署及無日期的留有空白待填寫的相關過戶文件以及在待售股份抵押及NP股份抵押過程中提供的有關文件。

為免生疑問，根據終止收購協議而退還款項不包括逾期付款利息。

所有終止相關條款於完成後仍然有效。

可換股債券

根據收購協議，代價中之港元款項(相等於100百萬馬來西亞令吉)將透過由本公司根據付款計劃向賣方(或其代名人)發行可換股債券方式支付。

可換股債券之主要條款概述如下：

- 發行人：本公司
- 債券持有人：賣方(或代名人)
- 本金額：相等於100百萬馬來西亞令吉之港元
- 到期日：由可換股債券發行日期起計滿第三(3)週年之營業日(「可換股債券到期日」)
- 利息：可換股債券不計息
- 可轉讓性：可換股債券可自由轉讓或指讓(按1,000,000港元之完整倍數或相當於可換股債券全部尚未償還本金額之有關較低金額)予本公司之任何關連人士以外之任何承讓人。轉讓或指讓予關連人士則須待本公司同意及遵守上市規則之規定後，方可作實。
- 投票權：債券持有人無權出席本公司之任何大會或於會上投票。

換股權： 債券持有人有權於可換股債券發行日期後直至可換股債券到期日前任何營業日按換股價兌換全部或部分可換股債券之尚未兌換本金額(金額須為1,000,000港元或其完整倍數)，惟倘本公司知悉發行任何換股股份將引致(i)本公司違反上市規則任何條文，包括維持由公眾持有的本公司已發行股本的指定最低百分比(定義見不時之上市規則)(現為25%)之規定；或(ii)債券持有人及與其一致行動人士(就收購守則而言)將持有本公司20%或以上的已發行股本或根據收購守則規則26將觸發強制要約責任，則不可進行任何兌換(「該等限制」)。

換股價： 每股換股股份0.1323港元(可按下文「對換股價的調整」一段所述進行調整)

贖回： 於出現可換股債券條款所規定之違約事件(詳見下文「可換股債券之違約事件」一段)後，可換股債券持有人有權要求本公司贖回可換股債券。

除非先前已兌換為換股股份，否則本公司僅可於到期日贖回可換股債券的未償還本金額，方式為向債券持有人發行相關數目之換股股份以償清債券的全部或部分未償還本金額，至多為在該等限制範圍內可向債券持有人發行的換股股份最高數目(「強制性兌換」)，而於強制性兌換之後，本公司須以現金向債券持有人贖回可換股債券的餘下未償還本金額(如有)。

本公司釐定的根據強制性兌換將予發行的換股股份數目具有最終及確鑿效力。

換股股份之地位： 換股股份將於所有方面與於配發及發行有關股份當日之已發行股份享有同等權益。

本公司將向聯交所提交上市申請，以申請批准換股股份上市及買賣。換股股份將根據將於股東特別大會上獲得之特別授權予以配發及發行。特別授權將於收購協議日期起計約28個月（即直至2020年4月6日）內有效及生效。如本通函「付款計劃」一段所披露，賣方同意就付款計劃所述各規定付款日期授予買方合共六十（60）日的寬限期。本公司計劃特別授權的有效期限足夠長至涵蓋所述付款寬限期。倘若先決條件一及／或先決條件二未能於特別授權有效及生效期前達成；或(ii)完成及／或付款獲同意進一步延期，本公司將重新遵守上市規則及尋求其股東批准。

換股價較：

- (i) 股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股0.149港元折讓約11%；
- (ii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個連續交易日之平均收市價每股約0.1556港元折讓約15%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十個連續交易日之平均收市價每股約0.1618港元折讓約18%；及
- (iv) 股份於最後實際可行日期之收市價每股約0.139港元折讓約5%；及
- (v) 本集團於2017年3月31日之每股綜合資產淨值約0.0449港元（乃根據於2017年3月31日股東應佔本集團經審核綜合資產淨值約179,526,000港元及於收購協議日期4,000,000,000股已發行股份計算）溢價約195%。

換股價經考慮(i)股份的現行市價；(ii)換股股份的大額交易折價及(iii)香港金融市場的近況後達致。換股價經公平磋商後達致。買方在磋商交易代價的過程中已考慮發行大額交易折價。交易折價與供需法則相關：在任何時間，存在按某一價格對大量股份的需求，根據假設，該股票供應的任何增加可能降低每股價格及假設大宗股票無法以壓低股價的方式及時清算。因此，倘若一名人士嘗試於短期內出售大宗

股票，變現可能低於所報每日交易價。在此情況下，最常規做法可能為逐步處置大宗股票或陸續出售大宗股份以減輕即時銷售中額外股份湧入市場引致股價大幅下跌的風險及大宗股份的持有人將須遵守延長持有期及承受價格下降的風險，且大宗折扣將會提供。一般而言，投資者要求購買持有期較長的投資有折扣，經考慮可換股債券不計息及大宗換股股份不太可能於造成價值下降壓力的時間於股市上變現，董事會認為，即使折現，對換股價作出折讓屬公平合理及換股股份屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

對換股價的調整

(a) 換股價將不時根據下列相關條文予以調整：

- (i) 倘若及每當合併或拆細股份，換股價須作出調整，方式為將其乘以經修訂面值，並將結果除以過往面值。
- (ii) 倘若及每當本公司透過將溢利或儲備（包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備基金）撥充資本之方式發行（代替現金股息除外）入賬列作繳足股款的任何股份，則換股價須作出調整，方式為將其乘以緊接有關發行前之已發行股份總面值並將結果除以該總面值與在該資本化中所發行股份之總面值之總和。
- (iii) 倘若及每當本公司向股份持有人（以其作為股份持有人之身份）作出任何資本分派（定義見下文）（不論以削減資本或其他方式作出），或向該等持有人授予權利以供收購本公司或其任何附屬公司之現金資產，則緊接該分派或授出前有效之換股價須作出調整，方式為將其乘以下列分數：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A = 資本分派日期或（視情況而定）授出已作出公開公佈或（如無作出任何有關公告）資本分派或（視情況而定）授出前一日的市價；及

B = 該公告日期之公平市值或(視情況需要)經一間認可商人銀行真誠釐定前一日的資本分派一部分或一股股份應佔之該等權利。

- (iv) 倘若及每當本公司向股份持有人提呈可按低於就提呈或授出條款作出公告當日之市價之85%之價格以供股方式認購新股份，或授予股份持有人任何可認購新股份之購股權或認股權證，則轉換價須作出調整，方式為將緊接就該提呈或授出作出公告當日前生效之轉換價乘以一個分數，其分子為緊接該公告當日前之已發行股份數目另加供股、購股權或認股權證應付金額(如有)與其中包括之新股份總數應付金額兩者總和按有關市價可購買的股份數目，而分母則為緊接該公告日期前之已發行股份數目另加提呈以供認購或購股權或認股權證所包括之股份總數(該調整將自提呈或授出之記錄日期翌日起開始生效(如適用可予以追溯))。
- (v) (aa) 倘若及每當本公司須發行任何證券以全數換取現金，而該等證券按其條款可轉換成或兌換為新股份或附有權利可認購新股份，以及就該等證券初步應收之每股股份實際代價總額(定義見下文)低於公告該等證券之發行條款當日之市價之85%，則轉換價須作出調整，方式為將緊接發行前生效之轉換價乘以一個分數，其分子為緊接發行日期前之已發行股份數目另加就已發行證券應收之實際代價總額可按該市價購買之股份數目，而分母則為緊接發行日期前之已發行股份數目另加按轉換或兌換比率或認購價轉換或兌換或行使該證券所附帶之認購權而將予發行之股份數目。
- (bb) 倘若及每當本分段(v)的第(aa)節所述之任何該等證券所附之轉換或兌換或認購權經修訂，以致該等證券初步可收取之每股股份實際代價總額將少於建議修訂該等轉換或兌換或認購權公告日期之市價之85%，則轉換價須作出調整，方法為將緊接該修訂前生效之轉換價乘以一個分數，其分子為緊接該修訂日期前已發行股份數目另加按經修訂轉換或兌換價發行之證券應收之實際代價總額按該市價可購買之股份數目，而分母則為緊接該修訂日期前之已

發行股份數目加按經修訂轉換或兌換比率或認購價悉數轉換或兌換上述證券時或悉數行使上述證券所附之認購權時將予發行之股份數目。該調整將於該修訂生效日期起生效。倘調整乃就供股或資本化發行而作出及於一般情況下會引發對轉換或兌換條款作出調整之其他事件，則轉換或兌換或認購權之調整不會視為上文所述之修訂。

就本分段(v)而言，就該等證券初步應收之「實際代價總額」將視為本公司就該等證券應收之代價加本公司於有關轉換或兌換或行使有關認購權後將收取的額外最低代價(如有)，而就該等證券初步應收之每股股份實際代價總額將為有關總代價除以於(及假設)按初步轉換或兌換比率轉換或兌換或按初步認購價行使有關認購權後將予發行的股份數目，於各情況下，並無扣除任何佣金、折扣或就發行支付、計提撥備或產生的開支。

- (vi) 每當本公司於公佈發行條款日期以低於市價85%之每股價格發行任何股份以換取現金，則換股價應作出調整，方法為將緊接該公佈日期前生效之換股價乘以一個分數，其分子為緊接該公佈日期前已發行之股份數目加按該市價就發行應付之總金額可購入之股份數目，而分母為緊接該公佈日期前已發行之股份數目加據此發行之股份數目。
- (vii) 每當本公司按每股實際代價(定義見下文)發行股份以收購資產，而代價低於公佈該等發行條款日期之市價85%，則換股價應予以調整，調整方式為將換股價乘以一個分數，其分子為每股實際代價，而分母為該市價。就本(vii)分段而言，「實際代價」應為發行人於收購有關資

產時已付入賬列為繳足股份之累計代價，當中不扣除有關發行所容許或就此產生之佣金、折扣或已付開支，而「每股實際代價」應為實際代價除以上述已發行股份數量。

於本(iii)、(iv)、(v)、(vi)及(vii)分段中，

「資本分派」(在不損害該詞彙的一般性原則下)包括現金或實物分派。在任何財務期間的賬目內扣除或撥備的任何股息，亦須(不論何時支付及以何種形式)被視為資本分派。

「市價」指一股股份於聯交所進行股份交易的最近五個連續營業日的平均收市價，股份於聯交所交易的日期直至確定市價日期的前一個交易日結束；

(b) 上文第(a)(ii)、(iii)、(iv)、(v)、(vi)及(vii)分段之規定不適用於：

- (i) 因行使任何附於可轉換為股份之證券之任何換股權或因行使可收購股份之任何權利而發行已繳足股份，惟已就發行該等證券或授出該等權利(視情況而定)作出調整；
- (ii) 因轉換可換股債券而發行繳足股份，行使任何股股權或認股權證(如有)於可換股債券首個發行日仍然存續；
- (iii) 根據任何僱員或執行人員股份計劃或根據本公司經股東批准採納之購股權計劃而發行的任何購股權向本公司或其任何附屬公司之高級人員或僱員發行股份或可全部或部分轉換為(或附帶權利可收購)股份之本公司或本公司任何附屬公司之其他證券；
- (iv) 本公司發行股份或本公司或本公司任何附屬公司發行可全部或部份轉換為股份之證券或授出購買股份之權利，在任何有關情況下作為收購任何其他證券、資產或業務之代價或部份代價，惟在下列情況下，調整已根據就發行有關證券或授出該等權利(視乎情況而定)作出(如適用)；

- (v) 透過將全部或部份認購權儲備或根據可全部或部份兌換或可收購股份的任何證券條款而已設立或可能設立的任何類似儲備撥充資本而發行繳足股份；或
- (vi) 根據以股代息計劃發行股份，而不少於所發行股份面值之金額撥充資本及有關股份之市價不得超逾有關股份持有人可選擇或會以其他方式以現金收取之股息金額之110%，而就該情況而言，一股股份之「市價」指本公司董事就釐定配發相關以股代息之基準所選定之於進行交易股份之交易日（即不少於五個有關交易日）及截至股份持有人可選擇收取或（視情況而定）不收取有關現金股息之最後一日止一個月期間內於該聯交所正式列表所報之平均收市價（或其等值）。

有關可換股債券之違約事件

- (1) 倘發生以下事件，債券持有人可向本公司發出通知，告知可換股債券到期並於發出相關通知時立刻到期，及須支付尚未償還本金額（根據本段，「違約通知」）：
 - (a) 本公司於到期時未能支付本金額，除非未能支付的本金額僅由於行政管理過技術過失造成且已於七(7)個營業日內支付；或
 - (b) 本公司未履行或遵守或遵照其於配售協議所載任何其他重大責任，而有關違約乃不能補救或倘能補救，未能在發出有關發行人所發生違約之通知後十四(14)個營業日內作出補救；或
 - (c) 產權負擔持有人持有或接管人、經辦人或其他類似負責人獲委任接管本公司或其任何附屬公司全部或任何重大部分之業務、財產、資產或收益；或
 - (d) 本公司或其主要附屬公司無力償債或未能支付到期之債務，或申請或同意或遭受委任本公司或其主要附屬公司之任何破產管理人、清盤人或接管人，或接管本公司或其主要附屬公司全部或任何重大部分業

務、財產、資產或收益，或根據任何法例重新調整或延後本公司之責任或部份責任而採取任何法律程序，或與其債權人或為其利益作出或訂立全面轉讓或債務妥協；或

- (e) 就本公司或其任何附屬公司之清盤、無力償債、破產管理或解散而提交呈請書或展開有關法律程序或作出指令或通過有效決議案，惟在進行內部重組中清盤發行人附屬公司則除外；或
- (f) 本公司無力償債；及
- (g) 就本公司或其任何附屬公司之任何債項，或任何政府機關或機構聲討、沒收、強制購入或徵用本公司或其任何附屬公司之全部或重大部分資產而協定或宣佈停止還款安排。
- (h) 股份於聯交所除牌；

- (2) 各訂約方謹此同意，本公司應於收到債券持有人發出的違約通知起二十一(21)日內向債券持有人支付可換股債券未償還本金額（不設任何折讓或溢價）。

對股權架構的影響

可換股債券悉數轉換後將予發行的最多1,454,459,562股換股股份（假設可換股債券按基準匯率發行）相當於：

- (i) 現有已發行股份總數約34.5%；及
- (ii) 經可換股債券悉數兌換後發行換股股份擴大的已發行股份總數約25.6%。

董 事 會 函 件

本公司(i)於最後實際可行日期及(ii)按換股價悉數轉換可換股債券為換股股份後的股權架構如下：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨在該等限制範圍內 可換股債券 按換股價悉數兌換後 (僅供識別) (附註1)	
	股份數目	持股概約百分比	股份數目	持股概約百分比
BIZ Cloud Limited (附註3及4)	1,930,000,000	45.75%	1,930,000,000	34.02%
Cloud Gear Limited (附註3及6)	1,930,000,000	45.75%	1,930,000,000	34.02%
Friends True Limited (附註3及7)	1,930,000,000	45.75%	1,930,000,000	34.02%
Imagine Cloud Limited (附註3及9)	1,930,000,000	45.75%	1,930,000,000	34.02%
李昌源先生 (「李先生」) (附註3及4)	1,930,000,000	45.75%	1,930,000,000	34.02%
陳國培先生 (「陳先生」) (附註3及6)	1,930,000,000	45.75%	1,930,000,000	34.02%
楊敏健先生 (「楊先生」) (附註3及7)	1,930,000,000	45.75%	1,930,000,000	34.02%
譚國華先生 (「譚先生」) (附註3及9)	1,930,000,000	45.75%	1,930,000,000	34.02%
Saetia Ladda (附註4)	1,930,000,000	45.75%	1,930,000,000	34.02%
Ma Kit Ling (附註8)	1,930,000,000	45.75%	1,930,000,000	34.02%
公眾股東：				
Lau 先生	259,804,000	6.16%	259,804,000 (附註1)	4.58%
賣方	—	—	874,171,435 (附註1)	15.41%
其他公眾股東	2,028,449,968	48.09%	2,608,738,095 (附註1)	45.99%
總計	<u>4,218,253,968</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,672,713,530</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- 以下情況僅供識別。兌換任何可換股債券受限制所規限，倘本公司獲悉發行任何相關換股股份將導致(i)本公司違反上市規則的任何規定(包括維持公眾人士持有本公司已發行股本之規定最低百分比(目前為25%)(定義見不時之上市規則)；或(ii)債券持有人及其／彼等的一致

董事會函件

行動人士(就收購守則而言)將持有本公司已發行股本20%或以上或將觸發於收購守則規則第26條項下之強制要約責任(「規則26限制」)，則不得進行兌換。

於最後實際可行日期，假設賣方將向其他公眾股東出售其換股股份以避免觸發規則26限制，可換股債券悉數轉換後將予發行的最大數目換股股份為1,454,459,562股換股股份，及假設本公司已發行股本無進一步變動，Lau先生、賣方及與彼等一致行動的人士可持有的最大股份數目將為1,133,975,435股股份(即Lau先生於最後實際可行日期持有的259,804,000股股份及賣方持有的874,171,435股換股股份的總和)。假設1,454,459,562股換股股份與874,171,435股換股股份之間的差額(即580,288,127股換股股份)全部由其他公眾股東持有，緊隨在該等限制範圍內按換股價悉數轉換可換股債券後，其他公眾股東將持有2,608,738,095股股份(佔本公司已發行股本的45.99%)。

2. 僅供說明用途，此情況忽視披露事項及股份交易(如本公司日期為2017年12月18日的公佈所詳述)完成後對本公司股權架構的未來潛在影響。
3. 於2015年2月27日，最終控股股東(即李先生、陳先生、楊先生及譚先生)訂立確認契據以承認及確認(其中包括)彼等為本集團各成員公司的一致行動人士。因此，最終控股股東共同被視為透過BIZ Cloud Limited、Cloud Gear Limited、Friends True Limited及Imagine Cloud Limited於本公司股本中擁有控股權益。
4. 李先生擁有權益的股份包括：(i)李先生全資擁有的公司BIZ Cloud Limited持有的1,170,000,000股股份；及(ii)李先生由於作為陳先生、楊先生及譚先生的一致行動人士而被視為擁有權益的760,000,000股股份。
5. Saetia Ladda女士為李先生的配偶。根據證券及期貨條例，Saetia Ladda女士被視為於李先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
6. 陳先生擁有權益的股份包括(i)陳先生全資擁有的公司Cloud Gear Limited所持110,000,000股股份；及(ii)陳先生由於作為李先生、楊先生及譚先生的一致行動人士而被視為擁有權益的1,820,000,000股股份。
7. 楊先生擁有權益的股份包括(i)楊先生全資擁有的公司Friends True Limited所持525,000,000股股份；及(ii)楊先生由於作為李先生、陳先生及譚先生的一致行動人士而被視為擁有權益的1,405,000,000股股份。
8. Ma Kit Ling女士為楊先生的配偶。根據證券及期貨條例，Ma Kit Ling女士被視為於楊先生擁有權益的股份中擁有權益。
9. 譚先生擁有權益的股份包括(i)譚先生全資擁有的公司Imagine Cloud Limited所持125,000,000股股份；及(ii)譚先生由於作為李先生、楊先生及陳先生的一致行動人士而被視為擁有權益的1,805,000,000股股份。

完成收購事項或發行換股股份將不會導致本公司的控制權出現任何變動

承兌票據

本公司按付款計劃將發行之承兌票據的主要條款如下：

發行人：	本公司
債券持有人：	賣方(或其代名人)
本金額：	相等於40.5百萬馬來西亞令吉之港元
到期日：	由承兌票據發行日期起計滿第三(3)週年之日(「承兌票據到期日」)
利息：	每年2%，須於承兌票據到期日支付
還款：	於承兌票據到期日後須悉數支付承兌票據的本金額。
提早贖回：	本公司可在承兌票據到期日前的任何時間按承兌票據之100%面值連同根據承兌票據本金額累計之所有利息贖回所有或部份承兌票據。

承兌票據(或其任何部份)不可在未事先獲得本公司以書面同意的情況下，向本公司之關連人士或本公司之聯繫人士授讓或轉讓，並須遵行承兌票據之條件及進一步遵守下文之規定後方可進行：

- (i) 聯交所之條件、(如屬必須)批准、規定及任何其他條文，或彼等之規條或規例及所有適用法例及法規；及
- (ii) 在向本公司之關連人士授讓及／或轉讓承兌票據之情況下，若上市規則有所規定，則獨立股東須在股東大會上作出的有關批准。

承兌票據之任何授讓或轉讓須為承兌票據之全部或5,000,000港元之完整倍數，則指承兌票據之尚未償還本金額。

董事會認為，承兌票據付款因其低利率(每年2%)及較長還款期(發行承兌票據日期起計3年)符合本公司利益。承兌票據的最早還款日期將為2022年11月。透過以承兌票據支付，本公司可免於向金融機構作出借貸，此不僅可保護本集團的現金流

動性，亦避免向金融機構抵押本公司資產作為借貸的擔保。基於以上所述，董事會認為，承兌票據的條款屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益。

根據承兌票據的條款，償還承兌票據的最早時間將為2022年底。本公司將密切監察其現金流及將以內部資源或透過集資活動償還承兌票據。

待售股份的股份押記

根據收購協議，於收購協議日期，賣方已就Nexus Primo的一切權利、權益及利益對待售股份的所有權利、所有權、權益及利益簽訂以買方為受益人的股份押記，以確保賣方適當及按時履行及遵守收購協議所載的義務及／或於收購協議終止時退還賣方已獲支付的款項。

根據待售股份的股份押記，賣方（作為法定及實益擁有人）以買方為受益人透過首次固定押記方式抵押待售股份（相當於目標公司全部已發行股本）（並無任何產權負擔），作為妥善及按時履行其於收購協議項下的責任的持續保證，並承諾不會出售、出讓、轉讓或以其他方式處置待售股份或其任何部分或其任何權益，或訂立任何協議作出上述行動。此外，待售股份股票、空白轉讓文據連同強制執行賣方已簽署的待售股份的股份押記所需一切必要文件已交由託管代理人託管。待售股份的股份押記賦予買方權利於待售股份的股份押記項下抵押成為可強制執行後隨時酌情(a)行使待售股份所附帶的投票權或任何權利；(b)轉讓待售股份至其名下或其代名人、受託人或代理名下；(c)以銷售方式將待售股份強制清盤；或(d)取消待售股份。

待售股份的股份押記受香港法律規管。根據買方的香港法律顧問提供的法律意見，根據香港法律的條款，待售股份的股份押記（受限於當中所述假設及資格）可對賣方強制執行。

NP 股份押記

收購協議亦規定，目標公司已就Nexus Primo的一切權利、享有權、權益及利益簽訂以買方為受益人的股份押記，以押記Nexus Primo的全部股本，確保賣方適當及按時履行及遵守收購協議所載的義務及／或於收購協議終止時退還賣方已獲支付的款項。

根據NP股份押記，目標公司（作為Nexus Primo全部已發行股本的法定及實益擁有人）已以買方為受益人優先抵押NP股份（並無任何產權負擔），作為收購協議終止

時時退還賣方已獲支付的款項的持續擔保，並承諾不會出售、出讓、轉讓或以其他方式處置NP股份或其任何部分。此外，代表所有NP股份的股票連同目標公司（作為轉讓人）已簽署的空白轉讓文據已交由託管代理人託管。NP股份押記賦予買方權利於NP股份押記項下強制執行事件發生後隨時（其中包括）(a)行使NP股份所附帶的投票權或任何權利；(b)出售NP股份及(c)委任一個或以上人士為NP股份的接收人及處理NP股份（包括以公開拍賣、競標或私人合約方式按任何種類的代價向任何人士出售、轉讓、出讓、兌換、出租、出借或以其他方式處置或變現），以借入或籌集無抵押或以NP股份作擔保的款項並行使或作出有關權利及事宜，猶如彼為NP股份的全權實益擁有人。

NP股份押記受馬來西亞法律規管。根據買方的馬來西亞法律顧問提供的法律意見，根據馬來西亞法律，NP股份押記（受限於當中所述假設及資格）可強制執行。

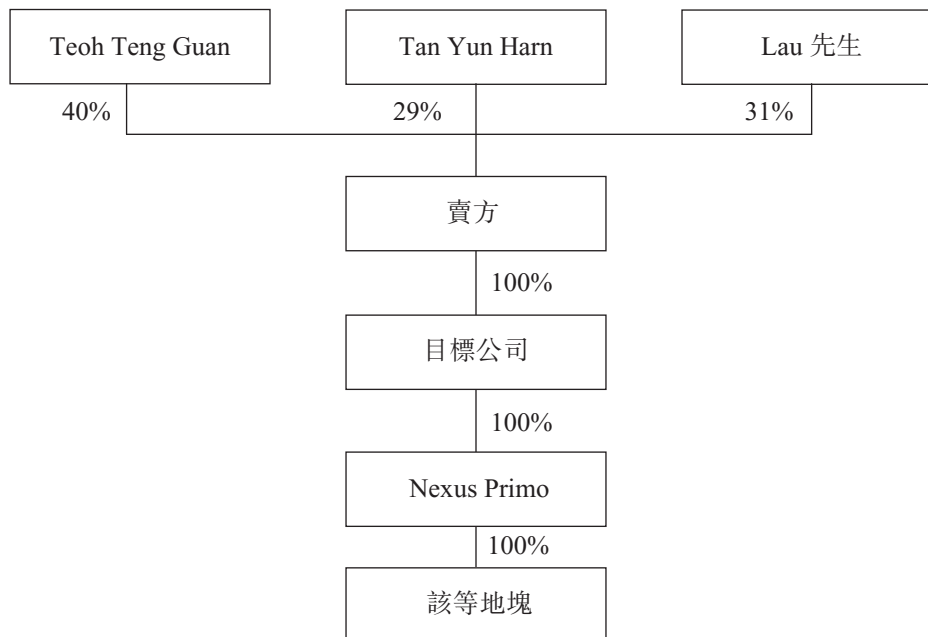
本公司認為，鑒於待售股份的股份押記及NP股份押記的益處，買方可於當中所載強制執行事件發生後強制執行待售股份的股份押記或NP股份押記或均執行，並可按其認為適當時選擇在強制執行時以銷售方式處置抵押品，以收回賣方根據收購協議結欠買方的任何未付款項，或以取消方式接管工程項目及O2O項目。

擔保

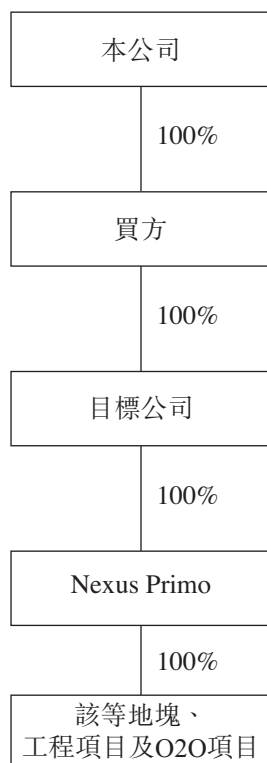
收購協議亦規定，於簽訂收購協議時，各擔保人已簽立一份個人擔保，以主要義務人身分而非僅作為擔保人，承擔對買方的持續性義務，促使賣方履行其於收購協議所載之所有義務。

目標集團的股權架構

目標集團於最後實際可行日期的股權架構如下：



目標集團緊隨完成後之股權架構如下：



有關賣方及擔保人之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司及於最後實際可行日期由擔保人、Teoh先生及Lau先生分別合法及實益擁有40%、29%及31%。擔保人的背景載列如下：

- (i) Tan先生，39歲，為賣方的董事及創辦人股東，並為加拿大Manitoba University本科畢業生。Tan先生現正進行新項目G-Vestor，此乃一個連接房地產開發商及投資者的獨家平台，透過盡職審查、透過集團槓桿降低入門成本將投資者的風險減至最低及盡可能提高物業投資回報。於過往年度，Tan先生於馬來西亞成功完成若干個物業開發項目及手頭上有一個綜合開發總值450百萬馬來西亞令吉的房地產開發項目。
- (ii) Teoh先生，49歲，為賣方的董事及創辦人股東。Teoh先生於時裝及成衣零售業擁有逾20年經驗及擁有從小店發展為全馬來西亞擁有逾90間網絡零售店的Pusat Pakaian Hari-Hari Sdn Bhd，且「Hari Hari」門店已成為馬來西亞現代零售行業的領跑者；及

(iii) Lau先生，33歲，為賣方的董事及創辦人股東及彼於紐約Fashion Institute of Technology取得珠寶設計副學士學位。Lau先生於珠寶行業、IT行業及外幣交易行業擁有逾10年經驗。Lau先生擁有Willvin Tech，Willvin Tech為一間專門從事金融科技的馬來西亞公司並已開發多個期貨及外幣交易的專用軟件，而其公司持牌向國際經紀及交易商銷售該等軟件。Lau先生亦從事「蘑菇」路由器的生產、研究及銷售以及為中國「大數據公司」提供數據採集及管理(現估值為人民幣750百萬元)。於最後實際可行日期，Lau先生(作為買方的董事擁有31%權益的股東)亦於本公司約6.16%之已發行股本中擁有權益。

賣方由Lau先生於2017年5月向本公司引薦，而本公司董事及控股股東李昌源先生、譚國華先生及陳國培先生獲Lau先生邀請參與馬來西亞一項活動，以發掘馬來西亞的商機。

除Lau先生外，賣方及擔保人與本公司及其關連人士並無其他業務關係及／或安排。

有關目標集團的資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司及於最後實際可行日期為賣方的全資附屬公司。Nexus Primo (由目標公司直接全資擁有) 為一間於馬來西亞註冊成立的有限公司。目標公司為一間新IT公司。成立目標公司旨在把握整體零售及批發市場已快速轉型進入數碼時代及O2O((線上至線下)或(線下至線上))時代的當前趨勢。目標公司已透過收購Nexus Primo (於馬來西亞註冊成立的有限公司) 成功進軍Chow Kit Baru。於最後實際可行日期，該等地塊及工程項目為及將為Nexus Primo 僅有的主要資產。

Nexus Primo的最終股東為擔保人，彼等負責於完成前向Nexus Primo提供所有財務支持。於完成時及之後，目標集團將為本公司的間接全資附屬公司及Nexus Primo於完成時及之後的所有開支將由本公司承擔。先決條件二之其中一項為擔保人提供確認，除待售貸款外，目標集團於完成日期並無結欠擔保人或其任何董事或其他第三方的未償還貸款及負債。此外，賣方根據收購協議提供的履約擔保確保Nexus Primo於完成後十八個月內將收取總租金不少於10.15百萬馬來西亞令吉。董事會認為，Nexus Primo於完成後可自給自足及不會對本公司造成任何負擔，且董事會與核數師意見一致，認為Nexus Primo將於完成後持續發展。

工程項目及 O2O 項目的詳情

1. 該等地塊

Nexus Primo 為該等地塊的唯一法定及實益擁有人，物業包括位於四幅自由閒置地塊（即地塊 445、地塊 446、地塊 447 及地塊 448），總面積約為 7,083 平方呎。

該等地塊詳情如下：

地塊 445：

類目	詳情
位置：	Geran 24865, Lot 445 Seksyen 46, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur
土地契約批號：	Geran 24865
地段：	Lot 445 Seksyen 46
註冊擁有人：	Nexus Primo
土地面積：	186 平方米
土地使用期限：	永久（自由）
免役租：	856 馬來西亞令吉

地塊 446：

類目	詳情
位置：	Geran 24866, Lot 446 Seksyen 46, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur
土地契約批號：	Geran 24866
地段：	Lot 446 Seksyen 46
註冊擁有人：	Nexus Primo
土地面積：	186 平方米
土地使用期限：	永久（自由）
免役租：	856 馬來西亞令吉

地塊 447：

類目	詳情
位置：	Geran 24867, Lot 447 Seksyen 46, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur
土地契約批號：	Geran 24867
地段：	Lot 447 Seksyen 46
註冊擁有人：	Nexus Primo
土地面積：	186 平方米
土地使用期限：	永久(自由)
免役租：	856 馬來西亞令吉

地塊 448：

類目	詳情
位置：	Geran 24868, Lot 448 Seksyen 46, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur
土地契約批號：	Geran 24868
地段：	Lot 448 Seksyen 46
註冊擁有人：	Nexus Primo
土地面積：	186 平方米
土地使用期限：	永久(自由)
免役租：	856 馬來西亞令吉

根據 Ally Sales Sdn Bhd 與 Nexus Primo 訂立日期為 2013 年 3 月 1 日的買賣協議，該等地塊由 Nexus Primo 於 2013 年按空置現狀向 Ally Sales Sdn. Bhd. 收購，並無任何產權負擔。根據該等地塊的已發出業權文件，於最後實際可行日期，有關該等地塊的用途無限制。如收購協議所載，在該等地塊的各份業權文件中將該等地塊的土地用途類別及明示條件分別簽註為「樓宇」及「商業」乃先決條件一之一，即先決條件一(i)。達成先決條件一(i)後，獲准根據該等地塊業權文件中將訂明的土地用途類別及明示條件按該等地塊的目前擬定用途使用。

2. 工程項目

工程項目將於該等地塊上建造名為「Chow Kit Baru」的8層(一層M&E地庫層)商業街區的不動產。該擬建的9層樓宇(包括一層夾層樓及地庫層)擬用作一站式批發中心，包括1幢建築面積為49,697平方呎、樓層淨面積為24,761平方呎的購物商場，可容納214個零售單位。Chow Kit Baru位於Jalan Chow kit與Lorong Tuanku Abdul Rahman之間，與吉隆坡的另一個批發中心GM Plaza毗鄰及周邊被成熟商用物業(例如寫字樓、酒店、各種零售及批發商舖、五金及食品雜貨店舖)與少量餐廳所環繞。

賣方已(透過Nexus Primo)開始於該等地塊上建造工程項目，且賣方將承擔所有建造成本。由於工程項目建造正在進行中且並無完工，工程項目及目標公司於過往年度並無產生收益或溢利。

賣方將負責及承擔完成前建造工程項目的風險。

於最後實際可行日期，Nexus Primo已完成工程項目的土方工程、打樁以及地基工程。建築進度根據收購協議的里程碑。現時Nexus Primo已於工程項目地庫開始建築工程。

已就工程項目自吉隆坡市政廳取得該等地塊日期為2017年2月2日及2017年8月25日的開發令(統稱「開發令」)及日期為2017年11月20日的建築規劃批文(「建築規劃批文」)。有條件施加於開發令及建築規劃批文。於最後實際可行日期，施加於開發令及建築規劃批文上的所有有關條件已獲達成。

於最後實際可行日期，Nexus Primo已取得日期為2018年2月7日的建立樓宇許可證。

工程項目建造已在進行中及計劃按以下里程碑完成：

編號	預期時間	有關Chow Kit Baru建築工程的里程碑
1.	於2017年 11月30日或之前	完成土方工程
2.	於2018年 3月30日或之前	完成打樁及地基工程

董事會函件

編號	預期時間	有關 Chow Kit Baru 建築工程的里程碑
3.	於 2018 年 5 月 30 日或之前	完成鋼筋混凝土板模工程至地面
4.	於 2018 年 9 月 15 日或之前	• 完成鋼筋混凝土板模工程至 1 樓及 2 樓 • 完成建築工程至地庫層及地面層 • 完成電氣工程及 ID 裝修至地庫層
5.	於 2018 年 12 月 30 日或之前	• 完成鋼筋混凝土板模工程至 3 樓及 4 樓 • 完成建築工程至 1 樓 • 完成電氣工程及 ID 裝修至地面層及夾層 • 完成自動扶梯安裝工程至地面層及夾層
6.	於 2019 年 4 月 15 日或之前	• 完成鋼筋混凝土板模工程至 5 樓及 6 樓 • 完成建築工程至 2 樓及 3 樓 • 完成電氣工程及 ID 裝修至 1 樓及 2 樓 • 完成自動扶梯安裝工程至 1 樓及 2 樓
7.	於 2019 年 8 月 15 日或之前	• 完成外部基礎設施工程，包括道路、排水及下水道工程 • 完成電梯安裝工程 • 完成外牆
8.	於 2019 年 11 月 26 日或之前	工程項目竣工，取得完工及合規證書

編號 預期時間

有關 Chow Kit Baru 建築工程的里程碑

9. 於 2020 年
1 月 31 日或之前

按業務計劃的規定完成 Chow Kit Boy

根據估值報告(有關報告載於本通函附錄五)，該等地塊及工程項目於 2018 年 1 月 31 日的價值為 152,000,000 馬來西亞令吉。

Chow Kit Baru

Chow Kit Baru 位於 Chow Kit，Chow Kit 為一個為距離吉隆坡市政廳僅 3 千米的地區，公共交通四通八達 (Monorail Chow Kit、Monorail Medan Tunku、Sultan Ismail LRT Stations 及 PWTC LRT station)。

Chow Kit 為知名批發區，供應產品種類豐富，包括鐘錶、人造珠寶、時尚配飾、衣服、家居及廚房用具以及傳統馬來西亞草藥、美容及化妝品等。多年來，Chow Kit 因其極佳的地理位置及種類繁多的批發產品而充當批發社區 (包括休閒娛樂) 的理想地區。

Chow Kit 現正計劃轉型及憑藉吉隆坡市政廳及 Kampong Bharu Development Corporation 的共同努力，Chow Kit 可期望實現現代化發展。鑒於現代化計劃，零售商業單位、辦公樓及服務套房數量將增加，與政府的 Kuala Lumpur Structure Plan 2020 (「KLSP」) 一致。KLSP 旨在將 Chow Kit 及其周邊地區的人口由 2000 年的 128,721 人增加至 2020 年的 245,600 人。

(資料來源： 摘錄自 Focus Malaysia: Rejuvenating Chow Kit)

3. O2O 項目

目標集團計劃於 Chow Kit Baru 設立名為「Chow Kit Boy」的 O2O 批發電子商務平台。O2O 包括線上至線下及線下至線上電子商務平台。目標公司透過將線下及線上批發業務結合，加上新批發電子商務平台，致力擺脫傳統批發業務。預計 Chow Kit Boy 平台將於 2019 年最後一個季度前可供 Chow Kit Baru 租戶使用，使批發商及客戶有全新的購物體驗。目標集團擬創立一個無縫購買、訂單處理、倉儲物流、數據分析及功能齊全的一站式綜合線下及線上批發商務電子平台。透過成立 Chow Kit Boy 平台，Chow Kit Baru 將為批發商提供多功能的空間供作產品陳列及存儲用途，其將允許 Chow Kit Baru 批發商擁有可供作客戶服務 (包括線上購物後店內提貨、允許線上購物後在實體店退貨或更換及允許客戶在實體店下單) 用途的空間。當買方於線上

購買產品時，擁有實體店的概念亦提升買方的信心，乃由於倘若產品未交付或有缺陷等，彼等可於實體店尋求支持。Chow Kit Baru 客戶可選擇線上購買產品或光臨位於 Chow Kit Baru 的實體店及 Chow Kit Boy 的虛擬店，從而有助客戶實現由找到產品至達致實際交易的目標。

計劃於 O2O 項目加入下列特徵：

預先訂購系統

Chow Kit Boy 平台將向 Chow Kit Baru 的批發商及客戶推出預先訂購系統，令批發商可從買方預先訂購產品，減輕了批發商獲取及租用倉庫作儲存用途的負擔及麻煩，以及降低租用倉庫作囤積之用的成本。

大數據

透過地區內的批發商參與，Chow Kit Boy 平台將能夠收集批發商數據、客戶數據、產品數據、銷量、交易數據等（稱為「大數據」）並透過大數據分析及詮釋當前趨勢及客戶需求。大數據將有助目標公司研究及識別忠誠及習慣性客戶的喜好及因此其將透過於 Chow Kit Boy 銷售彼等之優選產品及打廣告增加收入。

虛擬店

Chow Kit Boy 平台亦在線上透過先進的閉路電視推出名為「虛擬店舖」的最新的經更新技術。引入該技術的概念乃使客戶在線上僅需點擊感興趣購買的產品即可瀏覽該產品的虛擬視圖。

全 wifi 覆蓋的大樓

Chow Kit Baru 將於大樓提供全 wifi 服務，此舉將對批發商及買家具有吸引力，乃由於依靠互聯網及 wifi，大部分互聯網用戶由筆記本客戶轉移至移動設備。令 Chow Kit Baru 訪客可於決定購買後使用彼等之移動設備在線下單。

租賃平台

除於 Chow Kit Baru 租賃實體場地外，批發商將能夠於 Chow Kit Baru 網頁上租用一個位置，以展示彼等之產品。此租賃平台將對批發商具有額外吸引力，乃由於彼等將僅需支付透過 Chow Kit Boy 平台租用網頁位置的較低租金。

O2O 培訓

目標公司將向有興趣創立 O2O 批發業務的有意批發商或已在經營批發業務且有意將彼等之業務轉為 O2O 批發業務的批發商提供 O2O 培訓。向有意批發商提供 O2O 培訓旨在向彼等傳授有關經營 O2O 批發業務的流程及步驟的知識。獨家培訓課程將給予初學批發商信心及參與該新行業及於該行業興旺的必要技能。

電子市場設計服務

Chow Kit Boy 不僅設計適用於及不限於批發商，其亦可用於零售用途。Chow Kit Boy 將有兩個分部，(i) 批發部及(ii)零售部。據此，批發商不限於僅在網站的批發部展示彼等之商品，彼等亦可透過從 Chow Kit Boy 租用網站位置於零售部展示彼等之產品。透過向批發商或零售商出租 Chow Kit Boy 的空位，目標公司可產生租賃收入。

線上營銷服務

出於零售或批發目的廣告或推廣產品的一般及正常做法為拍攝產品及上傳至網站的產品圖片，以便買家可仔細查看產品。Chow Kit Boy 將引進廣告或推廣產品的新方式，據此，其將向批發商提供記錄產品錄像或短片的服務，以使買家可更仔細查看產品。就感興趣於 Chow Kit Boy 零售部展示彼等之產品及作為零售商銷售產品但不了解如何推廣彼等之產品的批發商而言，彼等可透過 Chow Kit Boy 聘用服務。透過向批發商提供有關線上營銷服務，目標公司可向批發商收取作推廣及廣告產品用途的錄像或短片的服務費。

為使 Chow Kit Baru 成為先進的 O2O 中心，O2O 項目亦配備 24 小時安保、閉路電視監控系統、裝卸貨設備、高速網際網路接取及無線網絡系統。

目標集團亦將就 Chow Kit Boy 平台推行線上支付系統，以把握最便捷及最快的支付方式。通過在 Chow Kit Baru 提供全 wifi 覆蓋服務，可改善電子支付系統以及即時物流支付。

O2O 項目的目標客戶將為 Chow Kit Baru 租戶以及 Chow Kit Baru 租戶的客戶及供應商。通過發展用於手機設備及 Chow Kit Baru 網站的應用程序，來自

全球的客戶及採購商可下達訂單及透過應用程式及Chow Kit Baru平台付款，因此，不僅新客戶可成為Chow Kit Baru的來源，亦可吸引全球客戶，旨在促進馬來西亞批發業務行業。

憑藉本集團的IT背景，於完成後，本集團將委派其技術員工監督Chow Kit Boy的營運，包括其維護、開發及日常營運。本公司對彼等具有充足專長及經驗可管理及發展Chow Kit Boy的業務充滿信心。

Chow Kit Boy為在Chow Kit Baru註冊成立的平台，指定由Chow Kit Baru租戶及客戶使用。並無就Chow Kit Boy訂立獨立銷售合約。

營運Chow Kit Boy可能需要若干牌照、許可證及註冊（包括馬來西亞通訊及多媒體委員會頒發的牌照）。鑒於實施Chow Kit Boy的業務計劃處於其初步階段，實施該計劃尚未取得馬來西亞政府機關的批准。然而，於有關時間就實施Chow Kit Boy的業務計劃取得馬來西亞政府機關發出的必要批准乃屬適當。

根據收購協議，本集團進行Chow Kit Baru業務及建立Chow Kit Boy平台所需的所有牌照、註冊、許可證、授權、同意及／或批准乃為完成的先決條件。

O2O項目的市場及行業概覽

O2O項目概覽及前景

馬來西亞擁有約22百萬活躍互聯網用戶（總人口68%），總人口擁有極高的手機普及率，每100人訂購近150部手機。在該等手機用戶中，53%使用智能手機。

於2016年，馬來西亞貿工部推出一項新的電子商務計劃，目標為帶領約80%的中小企業進入電子商務領域及擴大東南亞國家協會逾87百萬數字客戶的市場准入。該計劃專門加快銷售商採用電子商務、業務中增加使用電子採購、取消非關稅壁壘（如電子履約、跨境、電子支付及消費者保護）、重整現有經濟獎勵、對電子商務企業進行戰略投資及推廣國家品牌以促進跨境電子商務。

馬來西亞擁有15.3百萬網上購物者(總人口50%)及62%的手機用戶使用其設備在網上購物。網上購物者被價格優勢、產品範圍及可進行評論所驅動。馬來西亞購物者尋找網店提供的免運費、快捷及獨家交易。

以下為網上購物的趨勢：

- 使用網上購物的三大行業為：
 - ◆ 時尚及配飾 — 16%
 - ◆ 家居 — 15%
 - ◆ 健康及美容 — 13%
- 網上購物的頻率不斷上升：
 - ◆ 30%每月一次
 - ◆ 15%每兩周一次
 - ◆ 14%一周一次或多次
- 80%馬來西亞網上購物者使用其手機。
- 54%偏愛使用網絡轉帳支付(12%貨到付款、1%預付到賬、33%借記卡／信用卡)。
- 於2017年，旅遊支付預期增長至44.1億美元／196億馬來西亞令吉(網上交易價值)。
- 於2017年，僅網上銷售的產品規模將增長至11.2億美元／49.9億馬來西亞令吉，佔馬來西亞電子商務市場總規模的20%。
- 馬來西亞電子商務於2017年的五個趨勢：
 - ◆ 網上購物確認為保持增長。
 - ◆ 支付方式將變得更數字化。
 - ◆ 客戶願意購買新產品類別。
 - ◆ 快遞將成為常態。
 - ◆ 客戶不僅僅考慮價格。

馬來西亞電子商務市場得到馬來西亞政府的關注及支持。上漲的收入、不斷增長的智能手機及互聯網普及率為使馬來西亞在綫商場由2014年的總零售支出0.5%增長至2020年的5%。就政府計劃、消費者趨勢及現有參與者而言，此將使評估市場地位變得有趣。

綫上購買商品將產生進一步收益894百萬美元，「電子記媒體」為最受馬來西亞消費者歡迎的類別。最後，電子服務((其中包括)包括食品遞送服務及網上交友)將增加額外260百萬美元。

電子商務為中小企業中最快增長的行業之一。由於越來越多的中小企業充分利用馬來西亞人口的較高可支配收入、更好的寬帶服務及該國手機服務的增長，我們正見證電子商務的擴大。電子商務透過減少若干成本幫助中小企業（尤其是小型業務）在全球市場競爭，可允許中小企業專注其他業務領域（如產品發展）。

（資料來源：國際貿易局，Malaysia Country Commercial Guide於2017年6月18日刊發的標題為「馬來西亞電子商務」的文章）

馬來西亞經濟概覽及前景

馬來西亞經濟於2017年第二季度錄得更高增長5.8%（二零一七年第一季度：5.6%）。私營部門支出繼續為增長的主要驅動因素。在外部方面。由於對製成品及商品的強大需求，增長進一步由商品及服務的實際出口（9.6%；2017年第一季度：9.8%）強勁增長所帶動。由於投資的適度增長，實際進口輕微降低至10.7%（2017年第一季度：12.9%）。按季節性每季度調整基準，經濟錄得增長1.3%（2017年第一季度：1.8%）。

於本年度第二季度，國內需求增長5.7%（2017年第一季度：7.7%），由私營部門支出（7.2%；2017年第一季度：8.2%）及公營部門支出（0.2%；2017年第一季度：5.8%）所帶動。

個人消費錄得增長7.1%（2017年第一季度：6.6%），由私營部門工資增長（其中雇佣持續增長）所帶動。於該季度，消費者信心持續改善，為家庭支出提供進一步動力。於第二季度，私營投資增長7.4%（2017年第一季度：12.9%），主要在服務及製造業。與需求復甦一致，製造商進行產能擴張、機器及設備購買及替換以應付新訂單。這在出口及面向國內的製造業分部門均很明顯。在服務業，投資主要由公用事業、醫療及食品飲料以及住宿分行業所帶動。於該季度，業務信心繼續增長，以應付更佳的外部及國內條件（其中金融市場波動減弱）。

由於薪酬、供應商及服務支出增長減少，公共消費輕微增長至3.3%（2017年第一季度：7.5%）。公共投資於2017年第二季度減少5.0%（2017年第一季度：3.2%）。這歸因於公營企業的固定資產支出減少，由馬來西亞聯邦政府支出增加所抵銷。

於2017年第二季度，總體通貨膨脹率輕微上升至4.0%（2017年第一季度：4.3%），主要由於更低的運輸通脹13.4%（2017年第一季度：16.2%）。於該季度，Ron95汽油價格平均為每升2.07馬來西亞令吉，低於2017年第一季度的每升2.23馬來西亞令吉。國內油價降低乃主要由於國際油價降低，其中於該季度林吉特匯率上升。

於2017年第二季度，由於雇傭經增長58,900名人員輕微超出勞動力增長56,300名人員，勞工市場狀況顯示暫時性的增長跡象。因此，失業率降低至勞動力的3.4%（2017年第一季度：3.5%）。勞動力參與率維持在適齡勞動人口的67.7%（2017年第一季度：67.7%）。主要求職網站刊登的空缺增加，為65,478個職位，顯示對新聘用的需求增加（2017年第一季度：61,760個職位）。

（資料來源：馬來西亞中央銀行，2017年第二季度馬來西亞經濟的經濟及金融發展）

於馬來西亞的潛在投資將進一步由馬來西亞國內生產總值帶動。根據馬來西亞統計局公佈的數據，馬來西亞名義國內生產總值由2012年的約971,252百萬馬來西亞令吉增加26%至2016年的1,230,120百萬馬來西亞令吉。董事會認為，馬來西亞經濟增長及未來前景將充滿活力。此外，馬來西亞林吉特貨幣已由其19年低位反彈，於2017年增加13%，並伴隨著更好的出口及經濟前景。董事會認為，憑藉上述數據及馬來西亞政府積極參與及支持一帶一路，於馬來西亞的投資較為樂觀。

收購事項的風險因素

以下為與收購事項有關的風險因素：

(a) Chow Kit Baru租金收益總額減少，乃由於：

- (i) 來自其他商業區塊的競爭增加，導致終止租約或到期租約並為續約；
- (ii) 就租約磋商的利率降低；
- (iii) 由於不受目標集團控制的外部因素，租戶未能按時支付租金，

可能對目標集團的財務狀況及經營業績造成不利影響；

(b) 相關監管機關頒發的法律、建築條例、守則及規例變動，可能要求Chow Kit Baru全面翻新，以確保遵守有關變動；

- (c) 完成收購事項受限於目標集團預計的時限內可能不會達成的若干條件；
- (d) Chow Kit Baru的估值受限於若干因素，例如臨近地區的發展、不利的當地及全球市況、通脹率增加及天災。因此，Chow Kit Baru的估值將反映該等因素及因此可能上下波動。發生任何上述因素均可導致本集團資產的價值可能增加或減少。
- (e) 電子商務行業目前的挑戰包括缺乏了解、可進行電子商務活動的合資格人員的限制、擔心網絡安全威脅、缺乏數字營銷技巧、受限的產能、履行及物流成本增加、缺乏與市場准入及跨境電子商務法規有關的知識。

除上文所披露者外，除與全球經濟、通脹及利率有關的一般風險外，董事會並不知悉且並無預見與收購事項直接相關的任何重大風險，可能對本集團的財務及經營狀況造成影響。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要從事下列業務：(i) 提供資訊科技應用及解決方案開發服務；(ii) 提供借調服務；(iii) 提供維護及支援服務；及(iv) 提供資訊科技基礎設施解決方案。本集團一直致力於加強其核心業務及提高股東價值及發揮本集團資產之內在價值。收購事項僅為本集團現有業務的自然增長，以應付IT行業(尤其是趨勢數據中心及電子商務業務)快速及巨大變動，以維持其於IT商場及行業的速度及競爭力。

於完成時，本集團將收購兩項資產，即於該等地塊上建造名為「Chow Kit Baru」的樓宇及於Chow Kit Baru的名為Chow Kit Boy的電子商務平台。作為資訊科技為基礎的公司，本集團時刻關注全球資訊客戶發展的最新趨勢，並應用先進的資訊科技知識物色其他商機。過去十年線上市場增長飛速，預計會對實體店銷售帶來威脅。許多商家透過電子商務平台已設立線上商店，並於其網站對其產品進行營銷推廣。市場趨勢為透過新媒體渠道開拓更多線上市場。透過擴大業務範圍成為電子商務解決方案供應商(提供電子商務解決方案)及於馬來西亞設立營運線上業務新模式的顧問，董事認為，收購事項符合本公司的業務策略，並預期通過投資收購事項拓寬其於馬來西亞的投資及電子商務業務。

監管馬來西亞的物業市場（包括Kuala Lumpur）於近年來十分蕭條，且物業市場多個分部供過於求，董事有信心，馬來西亞對外來投資的開放政策將有利於吸納過剩供應。就收購事項而言，Chow Kit Baru不僅將鞏固本集團資產，亦將於完成後為本集團貢獻租金收入。此外，目標價集團亦將自Chow Kit Boy收取來自諮詢、維護、網站開發、電子商務佣金收入及透過Chow Kit Boy設立線上商店的收入。董事會已考慮上文所述且在完成後於初始階段並無計劃想目標集團作出進一步承諾。

賣方為一家並無往績記錄的特殊目的實體。然而，於訂立收購協議前，本公司對賣方及其最終實益擁有人進行以下盡職審查：

- (a) 本公司透過其法律顧問已審閱賣方的公司文件；
- (b) 董事會代表已訪問馬來西亞三次與賣方代表（包括擔保人）會晤，以了解其背景及經驗，包括視察賣方其中一名最終實益擁有人於過往完成的房地產開發項目以及彼等於當前展開的業務，以評估彼等是否擁有專業知識及經驗勤勉進行O2O項目；及
- (c) 本公司亦已檢查賣方、Nexus Primo及擔保人的財務狀況，包括審閱彼等各自的銀行存款，以評估彼等是否有財務能力進行O2O項目及擔保收購協議項下賣方的責任。

於最後實際可行日期，本公司於未來十二個月並無具體計劃進行股權融資，亦無具體計劃訂立任何協議、安排、諒解或承諾進行其他收購或出售或縮減本公司現有資產。然而，本公司時刻物色有益於本公司及其股東整體利益的投資項目良機。

董事會認為，Chow Kit Baru乃馬來西亞標誌性的批發電子商務及租賃平台，不僅為所有潛在國際供應商、當地批發商及買家進行批發業務及交易提供實體空間，亦提供虛擬空間。董事會認為收購事項將為本集團進入馬來西亞電子商務業務提供機會。經計及（其中包括）：(i) 馬來西亞電子商務市場的增長潛力；(ii) 履約擔保及代價調整機制；(iii) 大部分代價將透過換股股份的方式支付，以維持本公司流動資金；

及(iv)收購事項將令本集團業務多元化及擴闊收入來源，董事會認為收購協議的條款屬公平合理及收購事項符合本公司與股東的整體利益。

收購事項對本集團的財務影響

收購事項總代價為145百萬馬來西亞令吉。合計約4.5百萬馬來西亞令吉(相等於約8.7百萬港元)的代價已於2017年12月6日支付，乃於2015年3月18日透過配售所得款項淨額融資，該等所得款項淨額分配用於透過併購或業務合作的策略增長。代價餘額100百萬馬來西亞令吉將參考基準匯率透過發行可換股債券以港元支付。合計約40.5百萬馬來西亞令吉將以承兌票據經參考基準匯率以港元支付，付款責任到期時承兌票據將透過本集團的現有內部資源、銀行借貸及/或本集團認為適當的其他金融工具融資。完成後，本集團總資產預計將增加約272,663,000港元至約540,850,000港元，乃主要由於確認土地及工程項目為本集團資產所致，另一方面，本集團總負債預計將增加約317,030,000港元至約408,668,000港元，乃主要由於(i)有關收購事項的應計交易費用、(ii)發行可換股債券及(iii)發行承兌票據。基於以上所述，本集團資產淨值預計將減少約44,367,000港元至約132,182,000港元。本集團於完成後的預計總資產及總負債乃摘錄自本通函附錄四—經擴大集團的未經審核備考財務資料(可進行若干假設)，有關所採用假設的詳情，請參閱本通函附錄四。

上市規則涵義

由於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於100%，收購事項構成本公司按上市規則第14章界定的重大交易，須遵守上市規則第14章之通告、公佈及股東批准規定。

本公司將舉行股東特別大會以考慮及酌情批准有關收購協議及其項下擬進行的交易(包括發行承兌票據及可換股債券及配發及發行換股股份)的普通決議案。

就董事所深知、盡悉及確信，於收購協議日期及最後實際可行日期，除Lau先生外，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。於收購協議日期及最後實際可行日期，Lau先生(為擁有賣方31%權益的股東及賣方的董事)亦為259,804,000股股份(分別約佔本公司已發行股本之6.5%及6.16%)的持有人。Lau先生及其聯繫人根據上市規則並非本公司關連人士，因此，收購協議及根據該協議擬進行的交易毋須遵守上市規則第14A章。然而按規定，賣方可透過向買方發出書面通知的方式提名該第

三方為代價的付款方或接受方，因此，倘若賣方向買方發出通知提名Lau先生為可換股債券的接受方，則本公司有機會向Lau先生發行可換股債券。在此情況下，Lau先生及其聯繫人將成為本公司主要股東。Lau先生及其聯繫人於即將舉行的股東特別大會上須放棄投票贊成收購事項。因此，Lau先生及其聯繫人就有關收購協議及其項下擬進行的交易（包括發行承兌票據及可換股債券及配發及發行換股股份）的普通決議案放棄投票。

收購協議並無條款授予賣方任何權利提名其代名人獲委任為董事及董事會並不擬於收購事項後委任賣方的最終實益擁有人（包括Lau先生）及／或彼等各自的聯繫人為董事。

本公司將於必要時就收購事項發展遵守上市規則的規定。

一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准有關收購協議及其項下擬進行的交易的相關決議案。召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。不論閣下是否能夠出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示盡快填妥該表格，並無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司的辦事處，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

於股東特別大會就收購協議投票將以表決方式進行，據此，於收購協議中擁有重大權益的Lau先生及其聯繫人及任何股東及彼等之緊密聯繫人（定義見上市規則）將就擬於股東特別大會上提呈有關收購事項的決議案放棄投票。

推薦建議

基於本通函所載資料，董事認為收購事項符合正常商業條款，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議全體股東投票贊成擬於股東特別大會上

董事會函件

提呈之相關決議案，以批准收購事項及其項下擬進行的交易（包括就配發及發行可換股債券及承兌票據尋求特別授權）。

其他資料

敬請 閣下亦垂注本通函附錄所載其他資料。

就附錄二、三及四而言，目標公司的財務資料並無納入，乃由於目標公司於2017年9月19日註冊成立及自其註冊成立日期起至2017年9月30日並無交易，(ii) 於2017年9月30日，目標公司並無資產及負債，惟1美元的已發行股本除外；及(iii) News Primo的前股東與目標公司就目標公司收購Nexus Primo全部已發行股本訂立的股份銷售協議日期為2017年10月23日，較2017年9月30日為遲。

倘本通函、股東特別大會通告及適用於股東特別大會的代表委任表格之中英版本不一致，概以英文版為準。

本公司股東及潛在投資者務請注意，完成須待達成有關條件獲達成或豁免（視情況而定）後，方告作實，故收購協議未必會完成。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時對於採取何種行動有任何疑問，務請諮詢適當獨立顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
揚科集團有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
李昌源
謹啟

2018年3月28日

1. 三年財務資料

- (i) 本集團截至2017年9月30日止六個月的財務資料披露於2017年12月19日刊登的本公司2017年中期報告(www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1219/LTN20171219792_c.PDF)；
- (ii) 本集團截至2017年3月31日止年度的財務資料披露於2017年7月19日刊登的本公司2016/17年報(www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0719/LTN20170719685_c.pdf)；
- (iii) 本集團截至2016年3月31日止年度的財務資料披露於2016年6月27日刊登的本公司2015/16年報(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/GEM/2016/0627/GLN20160627104_c.pdf)；及
- (iv) 本集團截至2015年3月31日止年度的財務資料披露於2015年6月30日刊登的本公司2014/15年報(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/GEM/2015/0630/GLN20150630188_c.pdf)；

上述本公司的中期報告及年報已於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.ico.com.hk 刊登。

2. 債務聲明

於2018年1月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團借貸總額為20,000,000港元，相當於以本集團租賃土地及樓宇按揭及本公司提供的企業擔保作抵押的本集團一項銀行融資的已動用金額。

除上述者及除集團內公司間負債外，於2018年1月31日(即本通函付印前就此債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還的債務證券、或已授權或增設但尚未發行的任何定期貸款、任何其他借款或借款性質之債務包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、任何按揭及抵押，或任何或然負債或擔保。

除上述者外，董事已確認，本集團之債務及或然負債自2018年1月31日以來及直至最後實際可行日期概無重大變動。

3. 營運資金

董事於作出審慎周詳考慮後認為，經考慮本集團之可用財務資源後，本集團自最後實際可行日期起計至少12個月將具備足夠營運資金。

4. 重大不良影響

如本公司日期為2017年10月13日的盈利警告公佈及本公司刊發於2017年12月19日的2017年中期報告所披露，與截至2016年9月30日止六個月本公司擁有人應佔溢利15,058,000港元比較，本集團於截至2017年9月30日止六個月錄得本公司擁有人應佔虧損6,408,000港元。該虧損主要歸因於本集團產生自現有資訊科技項目（包括本集團進行中的最大資訊科技項目）的收入顯著減少，此乃由於此等項目於截至2017年9月30日止六個月內已進入最後實行階段。此外，本集團正通過投標新招標書的業務周期，以保障未來的收入來源。因此，於截至2017年9月30日止六個月內，其資源集中於手頭上的現有項目及招標過程。除上文所披露者外，董事並不知悉本集團之財務或交易狀況自2017年3月31日（即本集團編製最近期已刊發之經審核綜合賬目之結算日）起有任何重大不利變動。

5. 本集團財務及交易前景

本集團主要從事下列業務：(i) 提供資訊科技應用及解決方案開發；(ii) 提供借調服務；(iii) 提供維護及支援服務；及(iv) 提供資訊科技基礎設施解決方案。

完成後，除上述四個分部外，本集團收入來源拓展至納入兩類以上收入，即來自Chow Kit Baru的租金收入及來自Chow Kit Boy交易平台的收入。一方面拓闊本集團收入來源將對本集團業務風險產生分散影響，而另一方面，開展馬來西亞業務將令本集團於該地區建立更多業務。

於未來數年，本集團將繼續專注於其於香港的傳統IT業務及管理其於馬來西亞的新業務，從而加強本集團業務基礎。同時，董事繼續為本集團物色合適之投資機會，以多元化發展其業務及擴闊其香港及海外的收入基礎，以令股東整體獲益。

以下為自本公司申報會計師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)收到之報告全文(載列於第II-1頁至第II-25頁)，乃供載入本通函。



國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
Crowe Horwath (HK) CPA Limited
Member Crowe Horwath International
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓

致揚科集團有限公司列位董事
就NEXUS PRIMO之過往財務資料出具的會計師報告

吾等謹此就Nexus Primo Sdn. Bhd. (「Nexus Primo」)之過往財務資料作出報告(載於第II-4至II-25頁)，該等過往財務資料包括Nexus Primo於2015年、2016年及2017年6月30日以及2017年9月30日的財務狀況表以及截至2015年、2016年及2017年6月30日止年度各年以及截至2017年9月30日止三個月(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。過往財務資料(載於第II-4至II-25頁)為本報告的組成部分，乃由貴公司編製以供收錄於揚科集團有限公司(「貴公司」)日期為2018年3月28日，內容有關建議重大收購(「建議收購」)之通函(「通函」)內。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實且公平的過往財務資料，並就董事認為使編製過往財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

Nexus Primo於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)(Nexus Primo的財務資料乃基於此)由Nexus Primo董事基於Nexus Primo先前公佈就有關期間的財務報表及管理賬目而編製。Nexus Primo董事須負責根據過往財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實且公平的Nexus Primo財務報表，並就董事認為使編製Nexus Primo的財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師的責任

吾等的責任是對過往財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對過往財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據載於過往財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實且公平的過往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，惟其目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等已獲取充分且恰當的證據，為發表意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據載於過往財務資料附註1所載的編製及呈列基準真實且公平地編製Nexus Primo於2015年、2016年及2017年6月30日以及2017年9月30日的財務狀況及Nexus Primo於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的相應財務資料

吾等已審閱Nexus Primo追加期間的相應財務資料，此等財務資料包括截至2016年9月30日止三個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的相應財務資料」）。Nexus Primo董事須負責根據過往財務資料附註1載列的編製及呈列基準編製及呈列追加期間的相應財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間的相應財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行之中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及

其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故未能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間的相應財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註1載列的編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例報告的事宜

調整

在編製過往財務資料時，未對相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註16(b)，其中表明Nexus Primo於有關期間概無派付任何股息。

國富浩華（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2018年3月28日

邱學雄

執業證書編號P04911

過往財務資料

下文載列的過往財務資料構成本會計師報告的組成部分。

相關財務報表(過往財務資料乃基於此)由國富浩華(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

過往財務資料以馬來西亞令吉(「馬來西亞令吉」)列示。除另有指示外,所有數值均約整至最接近的千位數(千令吉)。

損益及其他全面收益表

	附註	截至6月30日止年度			截至9月30日止三個月	
		2015年 千令吉	2016年 千令吉	2017年 千令吉	2016年 千令吉 (未經審核)	2017年 千令吉
收入	4	86	96	87	24	—
經營支出		<u>(19)</u>	<u>(29)</u>	<u>(240)</u>	<u>(61)</u>	<u>—</u>
經營溢利/(虧損)		67	67	(153)	(37)	—
財務費用	5(a)	<u>(197)</u>	<u>(183)</u>	<u>(214)</u>	<u>(43)</u>	<u>(82)</u>
除稅前虧損	5	(130)	(116)	(367)	(80)	(82)
所得稅	6	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度/本期間虧損及 全面虧損總額		<u><u>(130)</u></u>	<u><u>(116)</u></u>	<u><u>(367)</u></u>	<u><u>(80)</u></u>	<u><u>(82)</u></u>

相關附註構成本過往財務資料的一部分。

財務狀況表

		於6月30日		於2017年	
		2015年	2016年	2017年	2017年
	附註	千令吉	千令吉	千令吉	9月30日 千令吉
非流動資產					
物業、廠房及設備	9	5,800	5,849	6,260	6,405
流動資產					
短期投資	10	—	—	800	800
應收一間關聯公司款項	18(a)	—	—	15	15
貿易及其他應收款項	11	—	11	8	8
可收回稅項	15	1	1	—	—
現金及現金等價物	12	74	401	130	455
流動資產總值		75	413	953	1,278
流動負債					
應計費用及其他應付款項	13	(22)	(22)	(10)	(9)
應付股東款項	18(a)	(1,296)	(1,946)	(3,246)	(7,746)
應付一間關聯公司款項	18(a)	—	—	(147)	(130)
銀行借貸	14	(4,194)	(4,047)	(3,930)	—
流動負債總額		(5,512)	(6,015)	(7,333)	(7,885)
流動負債淨值		(5,437)	(5,602)	(6,380)	(6,607)
資產／(負債)淨值		363	247	(120)	(202)
資本及儲備					
股本	16(c)	1,000	1,000	1,000	1,000
保留收益		(637)	(753)	(1,120)	(1,202)
		363	247	(120)	(202)

相關附註構成本過往財務資料的一部分。

權益變動表

	Nexus Primo 權益股東應佔		
	股本 千令吉	保留盈利 千令吉	總計 千令吉
於2014年7月1日的結餘	1,000	(507)	493
截至2015年6月30日止年度權益變動：			
本年度虧損	—	(130)	(130)
本年度其他全面收益	—	—	—
本年度全面虧損總額	—	(130)	(130)
於2015年6月30日的結餘	<u>1,000</u>	<u>(637)</u>	<u>363</u>
於2016年7月1日的結餘	1,000	(637)	363
截至2016年6月30日止年度權益變動：			
本年度虧損	—	(116)	(116)
本年度其他全面收益	—	—	—
本年度全面虧損總額	—	(116)	(116)
於2016年6月30日的結餘	<u>1,000</u>	<u>(753)</u>	<u>247</u>
於2017年7月1日的結餘	1,000	(753)	247
截至2017年6月30日止年度權益變動：			
本年度虧損	—	(367)	(367)
本年度其他全面收益	—	—	—
本年度全面虧損總額	—	(367)	(367)
於2017年6月30日的結餘	<u>1,000</u>	<u>(1,120)</u>	<u>(120)</u>

相關附註構成本過往財務資料的一部分。

權益變動表

	Nexus Primo 權益股東應佔		
	股本 千令吉	保留盈利 千令吉	總計 千令吉
於 2017 年 7 月 1 日	1,000	(1,120)	(120)
截至 2017 年 9 月 30 日 止三個月權益變動：			
本期間虧損	—	(82)	(82)
本期間其他全面收益	—	—	—
本期間全面虧損總額	—	(82)	(82)
於 2017 年 9 月 30 日的結餘	<u>1,000</u>	<u>(1,202)</u>	<u>(202)</u>
於 2016 年 7 月 1 日的結餘	1,000	(753)	247
截至 2016 年 9 月 30 日止三個月 權益變動(未經審核)：			
本期間虧損	—	(80)	(80)
本期間其他全面收益	—	—	—
本期間全面虧損總額	—	(80)	(80)
於 2016 年 9 月 30 日(未經審核)	<u>1,000</u>	<u>(833)</u>	<u>166</u>

相關附註構成本過往財務資料的一部分。

現金流量表

	附註	截至6月30日止年度			截至9月30日止三個月	
		2015年 千令吉	2016年 千令吉	2017年 千令吉	2016年 千令吉 (未經審核)	2017年 千令吉
經營活動						
除稅前虧損		(130)	(116)	(367)	(80)	(82)
經以下各項調整：						
財務費用	5(a)	197	183	214	43	81
營運資金變動前經營 現金流量		67	67	(153)	(37)	(1)
貿易及其他應收款項 減少／(增加)		1	(11)	3	11	—
應計費用及其他應付款項 增加／(減少)		3	—	(12)	—	—
經營所得／(所用)現金		71	56	(162)	(26)	(1)
已付所得稅		(1)	—	—	—	—
已退還所得稅		—	—	1	—	—
經營活動所得／(所用) 現金淨額		70	56	(161)	(26)	(1)
投資活動						
購買物業、廠房及設備 之付款		—	(49)	(412)	—	(145)
應收一間關聯公司款項增加		—	—	(15)	—	—
投資活動所用現金淨額		—	(49)	(427)	—	(145)

		截至6月30日止年度			截至9月30日止三個月	
		2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
附註		千令吉	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉
					(未經審核)	
融資活動						
應付股東款項增加		316	650	500	–	4,500
應付一間關聯公司款項						
增加／(減少)		–	–	147	50	(17)
償還銀行借貸		(133)	(147)	(116)	(40)	(3,930)
已付財務費用		(197)	(183)	(214)	(43)	(82)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資活動所得／(所用)現金淨額		<u> (14)</u>	<u> 320</u>	<u> 317</u>	<u> (33)</u>	<u> 471</u>
現金及現金等價物						
增加／(減少)淨額		56	327	(271)	(59)	325
年初／期初現金及						
現金等價物	12	<u> 18</u>	<u> 74</u>	<u> 401</u>	<u> 401</u>	<u> 130</u>
年末／期末現金及						
現金等價物	12	<u> 74</u>	<u> 401</u>	<u> 130</u>	<u> 342</u>	<u> 455</u>

相關附註構成本過往財務資料的一部分。

綜合財務資料附註

1 過往財務資料編製及呈列基準

Nexus Primo 於 2010 年 10 月 12 日在馬來西亞註冊成立為有限公司。

Nexus Primo 的主要業務活動為持有物業。

本報告所載的過往財務資料已按照所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有個別適用香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製。所採納重大會計政策的進一步詳情載列於附註 2。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本過往財務資料而言，Nexus Primo 已就有關期間採納所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於有關期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。於有關期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載列於附註 19。

過往財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）適用披露條文。

下文載列的會計政策已貫徹應用至過往財務資料所呈列的所有期間。

追加期間的相應財務資料亦根據過往財務資料所採納的相同編製及呈列基準予以編製。

(a) 按持續經營基準

截至 2015 年、2016 年及 2017 年 6 月 30 日止年度及截至 2016 年及 2017 年 9 月 30 日止期間，Nexus Primo 分別產生 Nexus Primo 股東應佔虧損約 130,000 馬來西亞令吉、116,000 馬來西亞令吉、367,000 馬來西亞令吉、80,000 馬來西亞令吉（未經審核）及 82,000 令吉。於 2017 年 9 月 30 日，Nexus Primo 的流動負債淨額約 6,607,000 馬來西亞令吉及負債淨額為 202,000 馬來西亞令吉。

財務報表已按照持續經營基準編製，即假設獲得 Nexus Primo 股東的持續財務支持。Nexus Primo 股東已表示有意向 Nexus Primo 進一步提供財務支持。此外，Nexus Primo 股東向 Nexus Primo 承諾於 2017 年 9 月 30 日直至 Nexus Primo 擁有充足資金償還 Nexus Primo 應付款項及於償還後仍能夠全面履行其財務責任時，不會要求 Nexus Primo 償還該等股東賬面總值為 7,746,000 馬來西亞令吉的應付款項。

2 主要會計政策

(a) 計量基準

除本報告另有註明者外，過往財務資料以馬來西亞令吉（「令吉」）呈列，並約整至千位數（「千令吉」）。

(b) 估計及判斷的使用

編製符合香港財務報告準則規定的過往財務報表時，管理層必須作出影響政策應用及所呈報資產、負債、收入及支出金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及多項於有

關情況下相信屬合理的其他因素，相關結果則為判斷資產及負債賬面值的根據，而該等賬面值難以從其他途徑衡量。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘有關會計估計的修訂僅影響修訂期間，則該等修訂將於修訂期間確認；倘有關會計估計的修訂影響現行及未來期間，則該等修訂將於修訂期間及未來期間確認。

管理層在應用香港財務報告準則時作出對財務報表有重大影響的判斷及估計不確定性的主要來源於附註3闡述。

(c) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損列賬：

- 永久業權土地；及
- 永久業權土地上建築物

自建物業、廠房及設備項目成本包括材料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本的初步估計（倘有關）及適當比例的生產經常費用及借貸成本（見附註2(m)）。

物業、廠房及設備項目的折舊是在扣除估計剩餘價值（如有）後，以直線法按物業、廠房及設備的估計使用年限撇銷其成本，列示如下：

- 永久業權土地不會計提折舊。
- 永久業權土地上建築物按其估計可使用年限，即於完工日期後不超過50年計提折舊。

如物業、廠房及設備項目中各部分有不同可使用年限，項目的成本則按合理基準在各部分中分配，而各部分均獨立進行折舊。資產可使用年限及其剩餘價值（如有）均每年檢討。

在建樓宇按成本減減值虧損列賬。成本包括在建期間工程直接成本。當資產實質完成及可投入擬定用途時，該等成本會停止資本化及在建樓宇轉撥至物業、廠房及設備。在建樓宇不會計提折舊。

於各報告期末檢討物業、廠房及設備的賬面值有無減值跡象。倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益中確認減值虧損。資產或其所屬現金產生單位的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映目前市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前貼現率，貼現至其現值。倘用於釐定可收回金額的估計出現有利變動，則減值虧損予以撥回。

(d) 短期投資

短期投資為按成本入賬的未上市投資，包括收購短期投資直接應佔所有成本。

(e) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項最初按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備列賬。呆壞賬減值虧損於出現客觀減值證據時確認及按金融資產賬面值與估計未來現金流量（倘貼現影響重大，則按資產之原實際利率貼現）之差額計量。客觀減值證據包括按Nexus Primo所悉對資產之估計未來現金流量造成影響之事件（如債務人出現嚴重財務困難）之可觀察數據。

如對貿易及其他應收款項之可收回性存疑但並非微乎其微，則其減值虧損採用撥備賬記錄。倘Nexus Primo信納可收回性極低，則被視為不可收回之金額會直接從貿易及其他應收款項撇銷，而在撥備賬中就債務持有之任何金額被撥回。倘之前自撥備賬扣除之款項其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回之前直接撇銷之款項均於損益賬確認。

(f) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，而初步確認的金額與贖回價值之間任何差額，連同任何應付利息及費用，採用實際利率法於借貸期間於損益中確認。

(g) 應計費用及其他應付款項

應計費用及其他應付款項最初按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，惟倘貼現的影響並不重大，則按成本列賬。

(h) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括存於銀行的現金及手頭現金、銀行及其他財務機構的活期存款，以及隨時可轉換為已知數額現金、價值波動風險不大且於購入後三個月內到期的短期、流動性高的投資。

(i) 僱員福利**(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款**

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務年度內累計。倘付款或結算遞延且影響屬重大時，則按有關金額的現值列賬。

馬來西亞政府營運的退休福利計劃之每年供款於產生時在損益中確認。

(ii) 解僱福利

解僱福利於Nexus Primo再無能力撤銷提供該等福利時或Nexus Primo確認重組成本（涉及支付解僱福利）（以較早者為準）時確認。

(j) 所得稅

本期間所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益確認，惟與於其他全面收益確認或直接於權益確認的項目有關者則除外，在該等情況下有關稅額分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項乃報告期間應課稅收益的預期應繳稅項（稅率為於報告期間結束時已頒佈或實質頒佈的稅率）及過往期間應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣稅及應課稅暫時差額，即就財務申報而言的資產及負債的賬面值與彼等的稅基的差額。遞延稅項資產亦源自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。除因首次確認資產及負債而產生的差額外，將確認所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產，惟以將可能有日後應課稅溢利抵銷可動用資產者為限。

已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於報告期間結束時已頒佈或實質頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不予以貼現。

(k) 撥備及或然負債

倘Nexus Primo因過往事件而須承擔法律或推定責任而可能會導致需要經濟利益流出以清償責任，且有關金額能可靠估計，則須就該等時間或數額不定的負債確認撥備。倘時間價值重大，則有關撥備按清償責任的預期開支的現值列賬。

倘不大可能需要經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微除外。當潛在責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定存在與否，則該等責任亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微除外。

(l) 收入確認

收入乃按已收或應收代價的公平值計量。倘可能有經濟利益流入Nexus Primo，且收入及成本（如適用）能可靠計量，則按下列方式於損益確認收入：

(i) 租金收入

經營租賃的應收租金收入會在租賃期所涵蓋的期間以等額分期在損益中確認，惟有另有一種系統方法更能代表從使用租賃資產中獲取利益的形態則除外。

(ii) 利息收入

利息收入於應計時使用實際利息法確認。

(m) 借貸成本

收購、建設或生產一項需要相當長時間方可作擬定用途或銷售的資產直接應佔的借貸成本撥充資本，作為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間支銷。

當有關合資格資產產生開支、產生借貸成本及準備資產作擬定用途或銷售所需的活動進行時，開始將借貸成本撥充資本為該資產成本的一部分。當準備合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，借貸成本將會暫停或終止撥充資本。

(n) 關聯方

- (a) 倘一名人士屬以下情況，則該人士或該人士的近親與 Nexus Primo 有關聯：
- (i) 控制或共同控制 Nexus Primo；
 - (ii) 對 Nexus Primo 有重大影響力；或
 - (iii) 為 Nexus Primo 或 Nexus Primo 母公司的主要管理人員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即該實體與 Nexus Primo 有關聯：
- (i) 該實體與 Nexus Primo 屬同一集團的成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯）。
 - (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩間實體為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為 Nexus Primo 或與 Nexus Primo 有關聯的實體就僱員福利設立的離職後僱員福利計劃。
 - (vi) 實體受 (a) 所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i) 所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）的主要管理人員。
 - (viii) 實體或其所屬集團之任何成員公司向 Nexus Primo 或 Nexus Primo 之母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親指在與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(o) 分部報告

過往財務資料中報告的營運分部及各分部項目的金額乃按定期向 Nexus Primo 最高行政管理人員提供以分配資源予 Nexus Primo 各業務及地域並評估其表現的財務資料識別。

就財務報告而言，除非分部具備相似的經濟特徵以及在產品及服務性質、客戶類型或類別、銷售產品或提供服務所用方法及監管環境的性質相似，否則個別重大營運分部不會集合計算。非個別重大的營運分部如果符合上述大部分標準，則可集合計算。

3 會計判斷及估計

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素（包括在有關情況下相信對未來事件屬合理的預期）作持續評估。

由於Nexus Primo於2017年9月30日負債淨額為202,000馬來西亞令吉，因此，Nexus Primo董事已審慎考慮Nexus Primo日後的流動資金。Nexus Primo董事認為，採用持續經營基準編製過往財務資料屬合適。進一步詳情載於附註1。

倘Nexus Primo無力持續經營，Nexus Primo的所有資產及負債須按可變現淨值列賬。尤其是，非流動資產須重新分類為流動資產。

除上述者外，Nexus Primo於編製過往財務資料時並無採用任何關鍵會計估計及所使用估計並無對下個財務期間之資產及負債賬面值造成重大調整的重大風險。

4 收入及分部報告

(a) 收入

有關期間收入金額如下：

	截至6月30日止年度			截至9月30日止三個月	
	2015年 千令吉	2016年 千令吉	2017年 千令吉	2016年 千令吉 (未經審核)	2017年 千令吉
來自物業出租的 租金收入	86	96	87	24	—

於截至2015年、2016年及2017年6月30日止年度及截至2016年9月30日止三個月，已收取及應收租金收入僅來自一名客戶。有關來自該客戶的信貸風險集中詳情載於附註17(a)。

(b) 分部報告

Nexus Primo根據由Nexus Primo董事審閱並用於制訂策略性決策的報告釐定經營分部。於有關期間，Nexus Primo主要營運一個經營分部。

於有關期間，Nexus Primo主要僅營運一個可呈報分部（持有物業）。Nexus Primo於馬來西亞經營，其所有業績來自於其在馬來西亞的營運。因此，並無呈列分部資料。Nexus Primo的非流動資產全部位於馬來西亞。

5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

(a) 財務費用

	截至6月30日止年度			截至9月30日止三個月	
	2015年 千令吉	2016年 千令吉	2017年 千令吉	2016年 千令吉 (未經審核)	2017年 千令吉
(a) 財務費用					
銀行借貸利息	197	183	214	43	82
(b) 員工成本					
薪金、工資及					
其他福利	—	—	180	45	—
退休計劃供款	—	—	22	6	—
總計	—	—	202	51	—
(c) 其他項目：					
核數師酬金	3	3	4	—	—

6 損益及其他全面收益表內所得稅

(a) 損益及其他全面收益表內所得稅指：

由於Nexus Primo於有關期間並未產生任何估計應課稅溢利，故並無於過往財務資料中就稅項計提撥備。

(b) 按適用稅率計算所得稅開支與會計溢利的對賬：

	截至6月30日止年度			截至9月30日止三個月	
	2015年 千令吉	2016年 千令吉	2017年 千令吉	2016年 千令吉 (未經審核)	2017年 千令吉
除稅前虧損	(130)	(116)	(367)	(80)	(82)
除稅前溢利的名義					
稅項	(26)	(22)	(66)	(14)	(15)
不可扣稅開支的影響	39	39	40	14	15
其他	(13)	(17)	26	—	—
所得稅開支	—	—	—	—	—

根據馬來西亞稅務法例，截至2015年、2016年及2017年6月30日止年度及截至2016年及2017年9月30日止三個月的所得稅稅率分別為20%、19%、18%、18%及18%。

7 董事酬金

於有關期間，Nexus Primo董事並無就向Nexus Primo提供的服務收取任何袍金或其他酬金。此外，於有關期間，Nexus Primo之董事概無放棄Nexus Primo已付或應付的薪酬，而Nexus Primo概無向Nexus Primo董事支付酬金，作為加盟Nexus Primo或於加盟Nexus Primo時的獎金或作為離職補償。

8 最高薪人士

截至2017年6月30日止年度及截至2016年9月30日止三個月，Nexus Primo僅僱用一名員工及其酬金披露於附註5(b)「員工成本」。截至2015年及2016年6月30日止年度及截至2017年9月30日止三個月，Nexus Primo並無僱用任何員工。因此，並無呈列截至2015年及2016年6月30日止年度及截至2017年9月30日止三個月的五名最高薪人士的酬金。

9 物業、廠房及設備

	永久業權土地 千令吉	在建樓宇 千令吉	總計 千令吉
成本：			
於2014年7月1日	5,800	—	5,800
添置	—	—	—
於2015年6月30日及2015年7月1日	5,800	—	5,800
添置	—	49	49
於2016年6月30日及2016年7月1日	5,800	49	5,849
添置	—	411	411
於2017年6月30日及2017年7月1日	5,800	460	6,260
添置	—	145	145
於2017年9月30日	5,800	605	6,405
累計折舊：			
於2015、2016年及2017年6月30日 及2017年9月30日	—	—	—
賬面值：			
於2015年6月30日	5,800	—	5,800
於2016年6月30日	5,800	49	5,849
於2017年6月30日	5,800	460	6,260
於2017年9月30日	5,800	605	6,405

附註：

- (i) Nexus Primo擁有的永久業權土地及在建樓宇位於馬來西亞。
- (ii) 於2015年、2016年及2017年6月30日，永久業權土地及在建樓宇的賬面值已抵押，已獲取授予Nexus Primo的銀行融資。
- (iii) 由於樓宇尚在興建中而未能投入使用，故截至2015、2016年及2017年6月30日止年度及截至2016年及2017年9月30日止三個月，並無對在建樓宇計提折舊。

10 短期投資

	於6月30日		於2017年
	2015年	2016年	9月30日
	千令吉	千令吉	千令吉
非上市股份，按成本	—	—	800

截至2017年6月30日止年度，Nexus Primo以代價800,000馬來西亞令吉收購One Beijing Sdn.Bhd. (「One Beijing」) (一家於馬來西亞註冊成立的有限公司) 的800,000股普通股 (「收購事項」) (相當於One Beijing的80%權益)。

收購事項前，One Beijing為一間無業務公司及One Beijing由Teoh Teng Guan先生 (「Teoh先生」，Nexus Primo的一名董事及股東) 及另一名股東 (「第二股東」) 擁有。One Beijing的股東計劃透過One Beijing成立物業開發業務及邀請具備物業建築專業知識的若干投資者投資於One Beijing，以使One Beijing提供全面的物業開發及建築服務 (「該計劃」)。Teoh先生及第二股東認為令One Beijing的潛在投資者信服的最佳方法為透過Nexus Primo出售One Beijing股份，Nexus Primo為與Teoh先生有關聯的公司及其本身為擁有待開發的閒置土地的土地擁有人。基於上文所述，Teoh先生及第二股東向Nexus Primo合共出售One Beijing的80%股權，以使Nexus Primo可向投資者出售One Beijing的80%股權，因此，Nexus Primo收購One Beijing股份屬臨時性質及One Beijing實際上仍由Teoh先生及第二股東控制，直至物色到One Beijing的新投資者為止。基於以上所述，Nexus Primo的董事認為One Beijing並非Nexus Primo的附屬公司。

於有關期間後，遵照未落實的該計劃及Teoh先生及第二股東的指示，Nexus Primo按成本分別向Teoh先生及第二股東全數出售其於One Beijing的800,000股普通股，代價分別為500,000馬來西亞令吉及300,000馬來西亞令吉。出售事項已於2017年10月5日完成。

由於臨時及隨後出售收購的One Beijing並無產生損益及對Nexus Primo的業績並無產生重大財務影響，因此，於有關期間並無制訂綜合財務報表。

11 貿易及其他應收款項

	2015年 千令吉	於6月30日 2016年 千令吉	2017年 千令吉	於2017年 9月30日 千令吉
貿易應收款項	—	1	—	—
預付款項	—	10	8	8
總計	—	11	8	8

於2016年6月30日的貿易應收款項在30日內到期。

所有貿易及其他應收款項預期於各報告期末在一年內可收回。

12 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	2015年 千令吉	於6月30日 2016年 千令吉	2017年 千令吉	於2017年 9月30日 千令吉
銀行現金	74	401	130	455

(b) 融資活動產生的負債對賬：

下表詳述 Nexus Primo 的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債為現金流量或未來現金流量於 Nexus Primo 現金流量表中分類為融資活動產生的現金流量的負債。

	應付股東 千令吉	應付一間 關聯公司 千令吉	銀行借貸 千令吉
於2014年7月1日	980	—	4,328
融資現金流量變動：			
墊款予 Nexus Primo	316	—	—
償還銀行借貸	—	—	(133)
已付利息	—	—	(197)
融資現金流量變動總額	316	—	(330)
其他變動：			
利息開支(附註5(a))	—	—	197
其他變動總額	—	—	197
於2015年6月30日	1,296	—	4,194

	應付股東 千令吉	應付一間 關聯公司 千令吉	銀行借貸 千令吉
於2015年7月1日	1,296	—	4,194
融資現金流量變動：			
墊款予Nexus Primo	650	—	—
償還銀行借貸	—	—	(147)
已付利息	—	—	(183)
融資現金流量變動總額	650	—	(330)
其他變動：			
利息開支(附註5(a))	—	—	183
其他變動總額	—	—	183
於2016年6月30日	<u>1,946</u>	<u>—</u>	<u>4,047</u>
於2016年7月1日	1,946	—	4,047
融資現金流量變動：			
墊款予Nexus Primo	500	147	—
償還銀行借貸	—	—	(116)
已付利息	—	—	(214)
融資現金流量變動總額	500	147	(330)
其他變動：			
短期投資轉讓予Nexus Primo(見下文附註)	800	—	—
利息開支(附註5(a))	—	—	214
其他變動總額	800	—	214
於2017年6月30日	<u>3,246</u>	<u>147</u>	<u>3,930</u>
於2016年7月1日(未經審核)	1,946	—	4,047
融資現金流量變動(未經審核)：			
墊款予Nexus Primo	—	50	—
償還銀行借貸	—	—	(40)
已付利息	—	—	(43)
融資現金流量變動總額	—	50	(83)
其他變動(未經審核)：			
利息開支(附註5(a))	—	—	43
其他變動總額	—	—	43
於2016年9月30日(未經審核)	<u>1,946</u>	<u>50</u>	<u>4,008</u>

	應付股東 千令吉	應付一間 關聯公司 千令吉	銀行借貸 千令吉
於2017年7月1日	3,246	147	3,930
融資現金流量變動：			
墊款予Nexus Primo	4,500	—	—
來自Nexus Primo的還款	—	(17)	—
償還銀行貸款	—	—	(3,930)
已付利息	—	—	(82)
融資現金流量變動總額	4,500	(17)	(4,012)
其他變動：			
利息開支(附註5(a))	—	—	82
其他變動總額	—	—	82
於2017年9月30日	7,746	130	—

附註：於截至2017年6月30日止年度，Nexus Primo按代價800,000馬來西亞令吉出售其投資，有關款項已與應付股東款項抵銷。

13 應計費用及其他應付款項

於各報告期末，所有應計費用及其他應付款項預計於一年內結清。

14 銀行借貸

於2015年、2016年及2017年6月30日，應償還銀行貸款如下：

	2015年 千令吉	於6月30日 2016年 千令吉	2017年 千令吉	於2017年 9月30日 千令吉
一年內或按要求*	141	148	153	—
於兩年後但五年內*	633	662	685	—
五年後*	3,420	3,237	3,092	—
小計	4,053	3,899	3,777	—
總計	4,194	4,047	3,930	—

* 應付款項乃基於有關貸款協議規定的計劃還款日期。

於2013年，已獲授銀行貸款為4,350,000馬來西亞令吉，按240期等額分期每月償還27,520馬來西亞令吉。於2015年、2016年及2017年6月30日，該筆銀行貸款分類為流動負債，乃由於相應銀行融資函件載有按要求償還條款，賦予銀行無條件權利在不受銀行融資函件中任何其他條款及償還期影響下隨時要求還款。

按低於銀行不時規定的貸款基準利率2.10%的年利率計息。

於2015年、2016年及2017年6月30日，銀行貸款由Nexus Primo的永久業權土地及在建樓宇（「物業」）的第一法定押記、物業租賃協議的轉讓契據、Nexus Primo全體董事提供的共同及各別擔保及Pusat Pakaian Hari-Hari Sdn Bhd(Nexus Primo的一間關聯公司)提供的公司擔保作抵押。

於2015年、2016年及2017年6月30日，銀行融資為6,450,000馬來西亞令吉，而該等融資分別於2015年、2016年及2017年6月30日動用約4,194,000馬來西亞令吉、4,047,000馬來西亞令吉及3,931,000馬來西亞令吉。

於截至2017年9月30日止三個月，銀行借貸已悉數償還。

於2015年、2016年及2017年6月30日，銀行融資須達成與金融機構訂立的借款安排普遍訂明之契諾。倘若Nexus Primo違反有關契諾，則須按要求償還已提取的融資。Nexus Primo定期監控其遵守該等契諾的情況。有關Nexus Primo管理流動資金風險的進一步詳情載於附註17(b)。於2015年、2016年及2017年6月30日，概無有關已提取融資的契諾遭違反。

15 財務狀況表的所得稅

(a) 財務狀況表的即期稅項指：

	2015年 千令吉	於6月30日 2016年 千令吉	2017年 千令吉	於2017年 9月30日 千令吉
於6月30日／9月30日 的可收回稅項結餘	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) 未確認遞延稅項

於2015年、2016年及2017年6月30日及2017年9月30日，Nexus Primo並無重大遞延稅項資產及負債。

16 資本、儲備及股息

(a) Nexus Primo的權益組成部分的變動

Nexus Primo的權益各個組成部分的期初與期末結餘的對賬載於權益變動表。

(b) 股息

於有關期間，Nexus Primo概無向其權益股東宣派或派付股息。

(c) 股本

法定及已發行股本

	2015年		於6月30日 2016年		2017年		於2017年 9月30日	
	股份數目 (千股)	千令吉	股份數目 (千股)	千令吉	股份數目 (千股)	千令吉	股份數目 (千股)	千令吉
法定：(附註1) 每股面值1令吉 的普通股(附註2)	2,000	2,000	2,000	2,000	—	—	—	—
普通股，已發行 及繳足：								
於6月30日／9月30日	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

附註：

- (1) 根據於2017年1月31日開始實行的馬來西亞新公司法，法定股本的概念不再存在。
- (2) 根據馬來西亞新公司法，自2017年1月31日起，Nexus Primo的股份不再附帶面值。已發行股份數目或任何股東之相關權利概無因此過渡事項而有任何影響。

普通股持有人有權收取不時宣派的股息及於Nexus Primo大會上享有每股一票的投票權。所有普通股就Nexus Primo的剩餘資產而言享有同等地位。

(d) 資本管理

Nexus Primo管理資本的主要目標為保障Nexus Primo的持續經營能力，從而使其能夠履行其財務責任及繼續為股東提供回報及為其他利益相關人士提供利益，並維持最佳資本結構以降低資本成本。並無外在施加的資本規定。

Nexus Primo界定「資本」為包括權益所有部分加上並無固定還款期的應付股東款項。

17 財務風險管理及金融工具的公平值

Nexus Primo在日常業務過程中面對信貸風險、流動資金風險及利率風險。Nexus Primo面對的該等風險及Nexus Primo用於控制該等風險的財務風險管理政策及慣例載列如下。

(a) 信貸風險

Nexus Primo的信貸風險主要來自銀行現金、貿易及其他應收款項。管理層已制訂信貸政策，並會持續監察該等信貸風險。

為盡量降低有關貿易及其他應收款項的信貸風險，Nexus Primo 於報告期末審閱各筆個別債項的可收回金額，以確保就不可收回款額作出足夠減值準備。就此而言，Nexus Primo 董事認為 Nexus Primo 的信貸風險已大幅降低。

銀行現金的信貸風險有限，乃由於交易對手方為具有高信貸評級的銀行。

除 Nexus Primo 於截至 2015 年、2016 年及 2017 年 6 月 30 日止年度僅有一名客戶外（如附註 4 所述），Nexus Primo 並無任何重大信貸集中風險。

Nexus Primo 並無提供任何令 Nexus Primo 承受信貸風險的擔保。

(b) 流動資金風險

Nexus Primo 的政策為定期監察目前及預期的流動資金需求，以確保其於短期及長期維持充足現金儲備及股東提供資金。誠如附註 1(a) 所披露，Nexus Primo 的股東已承諾提供足夠的該等財務支持以撥付 Nexus Primo 的營運資金需求。

除附註 14 所披露的銀行借貸外，倘所有金融負債於一年內屆滿或於各報告期末並無固定還款期限，則該等負債之列賬金額與其未折現合約現金流量並無重大差異。

(c) 利率風險

Nexus Primo 的利率風險主要來自銀行貸款（披露於附註 14）。Nexus Primo 並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。

於 2017 年 9 月 30 日，銀行貸款已悉數償還。因此，並無呈列敏感度分析。

(d) 按公平值列賬的金融工具的公平值

按成本或攤銷成本列賬的 Nexus Primo 金融工具的賬面值與其於 2015 年、2016 年及 2017 年 6 月 30 日及 2017 年 9 月 30 日的公平值並無存在重大差異。

18 重大關聯方交易

於有關期間，Nexus Primo 董事認為 Nexus Primo 的關聯方包括以下各方：

關聯方名稱	與 貴集團的關係
Teoh Teng Chye 先生	Nexus Primo 的一名董事及股東
Teoh Teng Guan 先生	Nexus Primo 的一名董事及股東
Teoh Kok Heng 先生	Nexus Primo 的一名董事及股東
Teoh Kok Cheng 先生 *	Nexus Primo 的一名股東
Pusat Pakaian Hari-Hari Sdn Bhd	Nexus Primo 所有股東於該公司擁有控股權益
One Beijing Sdn. Bhd.	Tech Teng Guen 先生於該公司擁有控股權益

* Teoh Kok Cheng 先生於 2017 年 4 月 25 日辭任其董事職務。

除過往財務資料所披露的與關聯方的交易外，與關聯方的結餘如下：

	2015年 千令吉	於6月30日 2016年 千令吉	2017年 千令吉	於2017年 9月30日 千令吉
應付股東款項：				
– Teoh Kok Cheng	172	334	460	1,460
– Teoh Teng Chye	772	935	1,059	2,559
– Teoh Teng Guan	180	343	1,267	2,267
– Teoh Kok Heng	172	334	460	1,460
	<u>1,296</u>	<u>1,946</u>	<u>3,246</u>	<u>7,746</u>
應付一間關聯公司款項：				
– Pusat Pakaian Hari-Hari Sdn Bhd	–	–	147	130
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>147</u>	<u>130</u>
應收一間關聯公司款項：				
– One Beijing Sdn Bhd	–	–	15	15
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>15</u>	<u>15</u>

與該等關聯方的未結算結餘為無抵押、免息、非貿易性質及並無固定還款期限。

19 於有關期間已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋可能產生的影響

截至過往財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列於有關期間尚未生效且並無於本過往財務資料中提早採納的多項修訂及新訂準則，其中包括可能與Nexus Primo有關的以下各項。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)第33號	所得稅處理之不確定性 ²

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

Nexus Primo認為新訂準則將不會對過往財務資料產生重大影響。Nexus Primo並無打算提前採納任何該等修訂或新訂準則。

20 期後財務報表

Nexus Primo並無就2017年9月30日之後任何期間編製經審核財務報表。

下文載列Nexus Primo截至2015年、2016年及2017年6月30日止年度各年及截至2017年9月30日止三個月(「有關期間」)的管理層討論及分析。Nexus Primo於2010年10月12日在馬來西亞註冊成立為有限公司。

業務回顧

Nexus Primo的主要資產為該等地塊及工程項目。有關該等地塊及工程項目的詳情，請參閱本通函「董事會函件」所載的「工程項目及O2O項目的詳情」一節。Nexus Primo的主要活動為持有物業，於工程項目動工前，Nexus Primo將暫時閒置的該等地塊出租予一名客戶，以取得租金收入。

財務回顧

緊接收購事項前，Nexus Primo由賣方全資擁有。於完成後，Nexus Primo將由本集團全資擁有。

經營業績

收入

由於Nexus Primo於馬來西亞主要持有物業，Nexus Primo僅有一個業務分部。

Nexus Primo截至2015年、2016年及2017年6月30日止年度各年的收入分別約為86,000馬來西亞令吉、96,000馬來西亞令吉及87,000馬來西亞令吉，乃來自暫時租賃該等地塊予一名客戶。截至2017年9月30日止三個月，於工程項目動工後，Nexus Primo不再錄得來自暫時租賃的收入。

經營開支

Nexus Primo截至2015年、2016年及2017年6月30日止年度各年以及截至2017年9月30日止三個月的經營開支分別約為19,000馬來西亞令吉、29,000馬來西亞令吉、240,000馬來西亞令吉及零。截至2015年及2016年6月30日止年度，經營開支主要包括審核費用及公司開支。截至2017年6月30日止年度，經營開支亦包括向Nexus Primo一名員工支付的酬金202,000馬來西亞令吉，引致Nexus Primo的經營開支大幅增加。該名員工負責處理該等地塊的暫時租賃及於該等地塊開展工程項目的籌備工作。終止暫時租約及開展工程項目後，該名員工的僱用合約已終止及Nexus Primo於截至2017年9月30日止三個月內尚未產生任何經營開支。

財務費用

Nexus Primo截至2015年、2016年及2017年6月30日止年度各年以及截至2017年9月30日止三個月的財務費用分別約為197,000馬來西亞令吉、183,000馬來西亞令吉、214,000馬來西亞令吉及82,000馬來西亞令吉。財務費用指Nexus Primo以該等地塊及工程項目作抵押的銀行借貸的利息。於截至2017年9月30日止三個月，Nexus Primo悉數償還銀行借貸後，該等地塊及工程項目的抵押已解除。

淨虧損

Nexus Primo截至2015年、2016年及2017年6月30日止年度各年以及截至2017年9月30日止三個月的淨虧損分別約為130,000馬來西亞令吉、116,000馬來西亞令吉、367,000馬來西亞令吉及82,000馬來西亞令吉。Nexus Primo的持續虧損狀況主要由於Nexus Primo於完成（預計將於2020年前作實）前缺乏重大收入來源。完成後，Nexus Primo預計將透過Chow Kit Baru產生的租金收入及來自Chow Kit Boy交易平台的收入錄得扭虧為盈。

流動資金、財務資源及資本結構

於2017年9月30日，Nexus Primo有總負債約7,885,000馬來西亞令吉，主要包括(i)應付股東款項7,746,000馬來西亞令吉，與其股東撥付的用於工程項目的營運資金有關；(ii)應付一間關聯公司款項130,000馬來西亞令吉，及(iii)與公司開支應計費用有關的應計費用及其他應付款項9,000馬來西亞令吉。於2017年9月30日，Nexus Primo的資本負債比率（即應付股東款項及應付一間關聯公司款項的總額除以其總權益）為39倍。

目標公司收購Nexus Primo後，Nexus Primo的資本開支預計將主要由賣方給予財務支持的目標公司撥付資金，以令目標集團擁有充足營運資金完成Chow Kit Baru及Chow Kit Boy平台。

於2017年9月30日，除應付股東款項及應付一間關聯公司款項外，Nexus Primo並無其他借貸，該等款項為無抵押、免息及並無固定還款期限。根據收購協議，於完成後，應付一間關聯公司款項將透過Nexus Primo的股東或其內部資源結算及應付股東款項將由本集團收購作為部分銷售貸款。

Nexus Primo並無使用任何衍生工具或其他工具管理其利率風險或作對沖之用。於有關期間，Nexus Primo的所有主要資產及負債以馬來西亞令吉計值，因此，Nexus Primo的匯兌風險極微。Nexus Primo對整體業務營運採取審慎的融資及理財

政策，務求盡量降低財務風險。於2017年9月30日，Nexus Primo有充足現金資源償還其負債，惟應付股東款項除外，該筆款項由Nexus Primo的股東向Nexus Primo借出，以撥付其營運資金。應付股東款項將於Nexus Primo有充足資金償還款項時方會償還及Nexus Primo的股東會於Nexus Primo有進一步資金需求時繼續支持Nexus Primo。有關Nexus Primo的信貸風險、流動資金風險及資本管理政策資料，請參閱本通函附錄二所載Nexus Primo的財務資料附註16及附註17。

重大投資及資本資產

除該等地塊及工程項目外，於截至2017年6月30日止年度，Nexus Primo按成本800,000馬來西亞令吉收購One Beijing Sdn.Bhd. (「One Beijing」) 的80%股權。雖然Nexus Primo持有One Beijing的80%股權，Nexus Primo的董事認為One Beijing並非Nexus Primo的附屬公司，而僅為一項暫時短期投資。暫時短期投資其後由Nexus Primo於2017年10月5日出售，並無產生盈虧。有關暫時短期投資及其其後出售的詳情，請參閱載於本通函附錄二的Nexus Primo的財務資料附註10。基於Nexus Primo的財務資料附註10所述情況，董事會贊同Nexus Primo的意見，認為One Beijing並非Nexus Primo的附屬公司。除上文所述外，Nexus Primo並無持有任何重大投資及資本資產。

資產抵押

於2017年9月30日，Nexus Primo並無抵押任何資產。

僱員

於截至2015年及2016年6月30日止年度以及截至2017年9月30日止三個月，Nexus Primo並無任何僱員。於截至2017年6月30日止年度，Nexus Primo有1名僱員。Nexus Primo於截至2017年6月30日止年度支付予其僱員的酬金總額為202,000馬來西亞令吉。

重大投資或資本資產的未來計劃

於2017年9月30日，除發展Chow Kit Baru及the Chow Kit Boy平台外，Nexus Primo並無重大投資或資本資產計劃。

或然負債

於2015年、2016年及2017年6月30日以及2017年9月30日，Nexus Primo並無任何重大或然負債。

經擴大集團的未經審核備考財務資料簡介

以下經擴大集團未經審核備考資產及負債表（「未經審核備考綜合資產及負債表」）乃根據上市規則第4.29段編製，旨在說明建議收購於馬來西亞間接擁有Chow Kit Baru及Chow Kit Boy的銷售貸款及銷售股份對貴集團於2017年9月30日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於2017年9月30日完成。

未經審核備考綜合資產及負債表乃根據(i)本集團於2017年9月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表（乃摘錄自本公司截至2017年9月30日止六個月的中期報告）；及(ii)Nexus Primo於2017年9月30日的經審核財務狀況表（乃摘錄自本通函附錄二所載Nexus Primo會計師報告），就有關收購事項作出(i)因收購事項直接導致；及(ii)具有事實根據之備考調整後（猶如收購事項已於2017年9月30日進行）編製。

就未經審核備考綜合資產及負債表而言，並無計入目標公司的財務資料，乃由於(i)目標公司於2017年9月19日註冊成立及自其註冊成立日期起至2017年9月30日並無進行交易，(ii)於2017年9月30日，除1美元的已發行股本外，目標公司並無資產及負債；及(iii)Nexus Primo的前股東與目標公司就目標公司收購Nexus Primo全部已發行股本訂立的股份銷售協議日期為2017年10月23日，較2017年9月30日為遲。

未經審核備考綜合資產及負債表乃董事基於多項假設、估計及不明朗因素編製，僅作說明用途，及因其假設性質使然，或不能真實反映經擴大集團的資產及負債。因此，未經審核備考綜合資產及負債表並非旨在說明假設收購事項已於2017年9月30日完成的情況下經擴大集團將達致的資產及負債狀況，亦非旨在預測經擴大集團日後的資產及負債狀況。

經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表

	備考調整						經擴大集團 於2017年 9月30日的 備考總計
	本集團於 2017年 9月30日	Nexus Primo 於 2017年 9月30日	Nexus Primo 於 2017年 9月30日				
	千港元 (附註1)	千令吉 (附註2)	千港元 等值 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元
非流動資產							
投資物業	—	—	—	281,322 (附註4(g))			281,322
物業、廠房及設備	51,031	6,405	11,854	(11,854) (附註4(g))			51,031
無形資產	330	—	—				330
	<u>51,361</u>	<u>6,405</u>	<u>11,854</u>				<u>332,683</u>
流動資產							
短期投資	—	800	1,481		(1,481)		—
應收一間關聯公司款項	—	15	28		(28)		—
貿易及其他應收款項	170,009	8	15		(15)		170,009
收購事項的已付按金	2,700	—	—	(2,700) (附註4(c))			—
已抵押銀行存款	3,197	—	—				3,197
現金及現金等價物	40,920	455	842	(5,959) (附註4(c))	(842)		34,961
	<u>216,826</u>	<u>1,278</u>	<u>2,366</u>				<u>208,167</u>
流動負債							
貿易及其他應付款項	(66,895)	(9)	(17)		17	(1,800)	(68,695)
應付股東款項	—	(7,746)	(14,336)		14,336		—
應付一間關聯公司款項	—	(130)	(241)		241		—
銀行貸款	(23,000)	—	—				(23,000)
可換股債券的衍生部分	—	—	—	(125,258) (附註4(d))			(125,258)
本期稅項	(1,582)	—	—				(1,582)
	<u>(91,477)</u>	<u>(7,885)</u>	<u>(14,594)</u>				<u>(218,535)</u>
流動資產／(負債)淨值	<u>125,349</u>	<u>(6,607)</u>	<u>(12,228)</u>				<u>(10,368)</u>
總資產減流動負債	176,710	(202)	(374)				322,315
非流動負債							
承兌票據	—	—	—	(57,062) (附註4(c))			(57,062)
可換股債券	—	—	—	(132,910) (附註4(d))			(132,910)
遞延稅項負債	(161)	—	—				(161)
	<u>(161)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>				<u>(190,133)</u>
資產／(負債)淨值	<u>176,549</u>	<u>(202)</u>	<u>(374)</u>				<u>132,182</u>

未經審核備考綜合資產及負債表附註：

1. 數字乃摘錄自本公司截至2017年9月30日止六個月的已刊發中期報告所載本集團於2017年9月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 數字乃摘錄自本通函附錄二所載Nexus Primo的會計師報告。
3. 就未經審核備考綜合資產及負債表而言，所有馬來西來令吉按於2017年9月30日營業結束時的現行匯率1馬來西來令吉兌1.8508港元換算為港元。概不表示馬來西來令吉金額已經、應該或可以按所應用之匯率或任何其他匯率兌換為港元，或可予兌換，反之亦然。
4. (a) 於2017年12月7日及2018年1月8日，本集團與賣方就收購事項分別訂立收購協議及補充協議。就未經審核備考綜合資產及負債表而言，董事認為交易乃透過收購附屬公司而收購資產及負債，故採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則第3號「業務合併」有關收購資產的指引，將已付代價按已收購淨資產於收購日期的相關公平值分配予有關淨資產，本集團已付及應付總代價為145,000,000馬來西來令吉。根據保柏國際評估有限公司發出的意見函，Chow Kit Boy的公平值不能採用收入法可靠評估，而收入法被視為就該平台估值的最適合方法。由於平台尚未建立，缺乏確實過往表現以合理支持對其未來財務推測所使用的相關假設。因此，本集團已付及應付總代價將悉數分配予Chow Kit Baru。
- (b) 就編製未經審核備考資產及負債表而言，潛在代價下調的影響將不予計算。
- (c) 根據收購協議，本集團已以現金向賣方支付8,659,125港元，作為可退還按金。有關按金將用於支付部分代價。按金的2,700,000港元已作為誠意金於2017年9月7日支付予賣方，按金餘下5,959,125港元已於收購協議日期支付。
- (d) 根據收購協議，本集團將透過發行以港元計值本金額相等於100,000,000馬來西亞令吉的可換股債券的方式支付部分代價。經參考保柏國際評估有限公司進行的專業估值及就編製未經審核備考資產及負債表而言，董事估計，可換股債券於2017年9月30日的公平值約為139,490,000馬來西亞令吉（相等於約258,168,000港元）。可換股債券包括債務部分約71,812,000馬來西亞令吉（相等於約132,910,000港元）及轉換衍生部分約67,678,000馬來西亞令吉（相等於約125,258,000港元）。債務部分的公平值將可換股債券合約年期的估計合約現金流量按2017年9月30日的實際利率11.66%貼現。轉換衍生部分的公平值乃使用二項式期權定價模式估計。由於可換股債券的到期日為發行日期起計滿三年，可換股債券的債務部分被視為非流動負債。

為作說明，倘股份於收購協議日期的價格以估值模式採納，可換股債券的估計公平值將為115,252,000馬來西亞令吉（相等於約213,308,000港元），包括債務部分約71,812,000馬來西

亞令吉(相等於約132,910,000港元)及轉換衍生部分約43,440,000馬來西亞令吉(相等於約80,399,000港元)，將有別於未經審核備考綜合資產及負債表所呈列金額。

- (e) 根據收購協議，本集團將透過發行以港元計值本金額相等於40,500,000馬來西亞令吉的承兌票據的方式支付部分代價。經參考保柏國際評估有限公司進行的專業估值及就編製未經審核備考資產及負債表而言，董事估計，承兌票據於2017年9月30日的公平值約為30,831,000馬來西亞令吉(相等於約57,062,000港元)。承兌票據的公平值將承兌票據合約年期的估計合約現金流量按2017年9月30日的實際利率11.66%貼現。由於承兌票據的到期日為發行日期起計滿三年，承兌票據被視為非流動負債。
- (f) 可換股債券及承兌票據的公平值會因收購事項之完成日期之最終估值而出現變動，可能與編製未經審核備考綜合資產及負債表所用估計金額有重大差異。
- (g) 於收購事項完成後，Chow Kit Baru將根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第40號「投資物業」分類為投資物業，其初步按成本計量，其後按公平值計量。投資物業之公平值變動將於損益內確認。根據保柏國際評估有限公司編製的估值報告，Chow Kit Baru按2018年1月31日的完工基準估值的公平值將為152,000,000馬來西亞令吉(相等於約281,322,000港元)。因此，於編製未經審核備考綜合資產及負債表時，公平值虧損金額為42,567,000港元，指就收購事項已付或應付代價與Chow Kit Baru於2017年9月30日之公平值之差額，倘收購事項於2017年9月30日落實，有關調整金額將於損益確認。

就編製未經審核備考綜合資產及負債表而言，假設Chow Kit Baru於2017年9月30日的公平值與2018年1月31日相同。

為作說明，如附註4(d)所述，倘股份於收購協議日期的價格以估值模式採納，可換股債券於收購協議日期的估計公平值將為115,252,000馬來西亞令吉(相等於約213,308,000港元)，將引致公平值收益約2,293,000港元，而非未經審核備考綜合資產及負債表所呈列的公平值虧損42,567,000港元。

Chow Kit Baru的公平值可能會因收購事項完成日期之最終估值出現變動，其可能與編製本未經審核備考綜合資產及負債表所用之估計金額存在重大差異。

5. 根據收購協議，於完成後，除應付股東款項外，Nexus Primo於完成日期將無未償還貸款及負債。就未經審核備考綜合資產及負債表而言，於完成後，所有貿易及其他應收款項及應收一間關聯公司款項假設結清，Nexus Primo所持有的所有現金及現金等價物假設用於抵銷其負債及應付股東款項餘下部分於2017年9月30日根據收購協議於備考調整中作為部分代價對銷。如附錄二所披露，Nexus Primo所持有的短期投資於2017年9月30日後已出售。
6. 該調整指收購事項所佔估計交易成本約1,800,000港元的應計費用。
7. 概無作出調整以反映本集團於2017年9月30日後之任何經營業績或其他交易。

以下為申報會計師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團之備考財務資料發出之報告全文，乃編製以供載入本通函。



國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
Crowe Horwath (HK) CPA Limited
Member Crowe Horwath International
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓

獨立申報會計師就編製備考財務資料發出之核證報告

致揚科集團有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就揚科集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司於2018年3月28日刊發之通函(「通函」)附錄四所載於2017年9月30日之未經審核備考綜合備考資產及負債表以及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用標準載於通函附錄四。

備考財務資料乃由董事編製，以說明建議收購O2O Limited全部已發行股本(「建議收購事項」)對 貴集團於2017年9月30日之財務狀況的影響，猶如建議收購事項已於2017年9月30日進行。作為此程序之一部分， 貴集團之財務狀況資料乃由董事摘錄自 貴公司截至2017年9月30日止六個月之中期報告(當中並無就此刊發審核或審閱報告)。

董事對備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則之獨立性及其他道德規範，而該等規範乃建基於誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為之基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「會計師事務所執行財務報表審計及審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，並相應設有全面之質量控制系統，當中包括有關遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等過往就編製備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除對吾等於該等報告發出日期所指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則（「香港鑒證業務準則」）第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行工作。該準則規定申報會計師須規劃並執程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料取得合理保證。

就是項工作而言，吾等概不負責更新編製備考財務資料時所用之任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是項工作過程中亦無就編製備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於為說明而選定之較早日期發生或進行。因此，吾等概不就於2017年9月30日之事件或交易之實際結果會否與所呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用標準妥為編製而發出報告之合理核證工作，涉及執程序以評估董事於編製備考財務資料時所用之適用標準有否就呈列事件或交易直接產生之重大影響提供合理依據，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關之事件或交易，以及其他相關工作情況之了解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等認為，吾等所取得之憑據屬充分及適當，以為吾等提供意見奠定基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2018年3月28日

謹啟

邱學雄

執業執書編號 P04911

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就其於2018年1月31日對該物業之估值意見發出之函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



B.I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔軒尼詩道139號

中國海外大廈22樓

電話：(852) 2127 7762

傳真：(852) 2137 9876

電郵：info@biappraisals.com

網址：www.biappraisals.com

敬啟者：

有關：位於馬來西亞吉隆坡 **Jalan Chow Kit Section 46 Lot 445, 446, 447 及 448**
的擬建 **Chow Kit Baru** 批發商城。

吾等按照揚科集團有限公司（以下稱為「貴公司」）向吾等發出之指示，對標題所述物業（以下稱為「該物業」）進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於2018年1月31日（以下稱為「估值日」）之價值之意見。

吾等理解本估值文件將由貴公司作披露用途。

本函件為吾等估值報告之一部分，當中列明受估值之物業，闡明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出之假設及進行之業權調查，以及限制條件。

估值基準

吾等對該物業之估值，乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，自願買方與自願賣方於雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易所得之估計款額」。

根據指示，吾等須按該物業於估值日期已建成的基準對該物業進行估值。

吾等之估值乃按香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(2017年版本)以及公認估值程序及慣例進行，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載之規定。

估值方法

一般有三個公認估值方法，即成本法、收入法及市場法。

成本法乃應用買方不會就某項資產支付多於獲得物業之成本(不論是經購買或建造方式獲得，除非需要過多時間、造成不便、風險或其他因素)之經濟原則提供指示價值。本方法透過計算物業之當時之重置或重造成本及減去實質損耗及所有其他相關形式之陳舊後提供指示價值。

收入法透過將未來現金流轉換為單一現值提供價值指標。根據收入法，物業價值乃參考有關物業產生之收入、現金流或所節省成本之價值釐定。

市場法透過比較可獲取價格資料之可資比較物業，提供價值指標。當可靠、可核實且相關之市場資料可以獲取，則市場法乃首選之估值法。

對該物業(收購後將持作投資)進行估值的過程中，吾等於選擇估值方法時已計及該物業的性質及可用數據及相關市場交易是否可以取得。鑒於該物業乃將於完成建議發展項目後收購及可獲取有關可資比較物業交易的充足市場數據，吾等認為於吾等的估值採納市場法項下的直接比較法屬適當。此外，成本法及收入法並無獲

採納，乃由於前者側重於成本方面及並無計及該物業的租金盈利及資本升值潛力，而後者，於目前狀況下，可能依賴並無任何往績記錄的對該物業租金盈利能力的假設。此外，倘若該物業將於完成時於公開市場上按全數市場租金出租，假設採納收入法，其估值結果將與採納市場法的結果相同。

估值假設

吾等之估值乃假設在公開市場出售該物業，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響其價值之類似安排。此外，吾等之估值並無考慮任何關於或進行出售之購買選擇權或優先購買權，而且假設並無任何形式之強迫出售情況。

吾等已假設，除另有說明者外，該物業在建築、佔用及使用上完全符合及並無違反所有條例。吾等已進一步假設，除另有說明者外，吾等據此進行估值之有關該物業用途之所有同意、批准、所需執照、許可證、證書及授權均已取得。

吾等之估值並無考慮所估物業之任何抵押、按揭或所欠負之款項，亦無考慮進行出售可能引起之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供業權文件及 貴公司有關馬來西亞法律的法律顧問 Rahmat Lim & Partners (以下稱為「法律顧問」) 就該物業業權及權益編製的日期為 2018 年 2 月 13 日的法律意見副本。吾等並無驗證文件正本以核實所有權及確認是否存在任何修改而並無反映在交予吾等之副本上。所有文件僅供參考。

於估值過程中，吾等依賴 貴公司及法律顧問出具有關該物業業權及權益的意見。吾等對屬於法律性質之事宜概不承擔責任，亦不就該物業之業權(假設為良好及可銷售)提供任何意見。

限制條件

吾等已於2017年9月6日視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。於視察期間，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無進行結構測量亦無對該物業的樓宇服務進行任何測試。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行任何實地測量以查證該物業之地盤及樓面面積的準確性，惟已假設吾等獲提供文件所載之面積乃屬正確無誤。隨附之估值報告所列之尺寸、量度及面積乃根據 貴公司向吾等提供之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定物業的地面環境是否妥當、有否出現污染情況以及所提供設施是否適合未來發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且日後任何開發將不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並接納就規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、最新發展計劃、地盤及樓面面積以及所有其他有關事宜給予吾等之意見。吾等並未參閱規劃同意書正本，但已假設該物業按照此等同意書興建、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，在所提供之資料中並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以便達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等的估值反映估值日存在的事實及狀況。吾等並無考慮後續事件，亦毋須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

本報告及其各部分乃就上文所述用途而編製，擬供 貴公司獨家使用。於接納本報告時， 貴公司明確同意，若未經吾等事先書面同意，不會使用或依賴本報告或其任何部分作任何其他用途。

貨幣

除另有指明者外，估值報告所列之所有貨幣金額均以馬來西亞令吉列值。

備註

吾等謹此確認，吾等現時或日後均無於 貴公司、該物業、其擁有人或本函件報告之價值中擁有權益。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港
九龍觀塘
成業街10號
電訊一代廣場
25樓A室
揚科集團有限公司
董事會台照

代表
保柏國際評估有限公司

執行董事

岑志強

註冊專業測量師(產業測量組)

中國房地產估值師

MRICS, MHKIS, MCIREA

謹啟

2018年3月28日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料以及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在香港物業估值方面積逾35年經驗，並在中華人民共和國及亞太區物業估值方面積逾20年經驗。
- (2) 岑志強先生曾於2017年9月6日視察該物業。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	猶如於2018年1月31日 已落成的市值
位於馬來西亞吉隆坡 Jalan Chow Kit Section 46 Lot 445, 446, 447 及 448 的 擬建 Chow Kit Baru 批發商城	該物業為擬於由4幅地塊組成的地盤上建造的商業發展物業，該等地塊指定為Lot 445, 446, 447及448 Section 46 (「該地段」)，總土地面積約為744平方米(約等於8,008)及可開發佔地面積約為7,083平方呎。該物業位於吉隆坡的Chow Kit地區內的Jalan Chow Kit南側。 該地段擬發展為一幢9層的零售綜合大樓(包括一層夾層樓及地庫層)，可容納合共214個零售單位。 擬發展的建築面積及樓層淨面積分別為49,697平方呎及24,761平方呎。 該地段由登記擁有人永久持有。 該地段免役稅總額為3,424馬來西亞令吉。	該地段現空置。	152,000,000馬來西亞令吉

附註：

- (1) 該地段的登記擁有人為Nexus Primo Sdn. Bhd. (公司編號：900656-H)。
- (2) 該地段訂有以下註冊產權負擔：
 - (a) 於2014年11月18日登記的從Ally Sales Sdn. Bhd. (公司編號：303405-D)轉讓土地至Nexus Primo Sdn. Bhd. (公司編號900656-H) (參見匯報PDSC43710/2014)；及
 - (b) 於2017年7月5日登記的放棄及重新轉讓申請土地(文件參考編號：PTG/WP,6(SP)/2017/0106(3)) (參見匯報PDN506/2017)。
- (3) 我們已獲告知，上文附註(2)(b)所述的放棄及重新轉讓申請於2018年1月5日已獲地政事務所批准，且有關放棄及重新轉讓申請的所有溢價及其他費用已獲悉數結算。

- (4) 根據日期為2017年2月2日的發展令(經同為城市規劃局發佈的日期為2017年8月25日的另一份發展令補充)就Nexus Primo Sdn. Bhd.於該地段上擬發展一棟8層的商業街區及一層機電地庫層的規劃許可已取得。上述發展令所載主要條件概述如下：
- (a) 按容積率6.2計算，發展總樓面面積不得超過49,694.39平方呎(不計停車場)；
 - (b) 樓宇的實際高度不得超過45.50米，相等於八層高(從地面計起至樓宇最高水平)。
 - (c) 發展令自發出日期起有效期為一年。
 - (d) 經批准發展須於發展令批准日期起計六個月內動工。
- (5) 我們已獲告知，DBKL (Dewan Bandaraya Kuala Lumpur或吉隆坡市政廳，為負責吉隆坡市行政管理的當地機構)於2017年11月20日已就建議發展的建築規劃授出有條件批准。
- (6) 法律顧問的意見概述如下：
- (a) 根據土地業權查冊，Nexus Primo Sdn. Bhd.為該物業之擁有人；
 - (b) 該物業為永久業權物業；及
 - (c) 該物業並無任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。
- (7) 建議發展項目位於因批發貿易活動而有名的Chow Kit地區。其周邊為已建成的商業物業，如寫字樓、酒店、各類零售及批發商。附近若干著名地標包括Plaza TAR、Plaza GM、Surau Al-Hijrah Chow Kit、Chow Kit wet market及Plaza Haji Taib。

2017年上半年市場氣氛好轉為Greater Kuala Lumpur零售業帶來希望。預計零售市場於2018年繼續溫和復甦。Greater Kuala Lumpur的零售空間累計供應大約為可出租淨面積57.4百萬平方呎。Kuala Lumpur的零售物業佔用率保持穩定於88.8%。投資市場於2017年下半年相當活躍。2017年第四季度的優質零售租金總額及收益率分別為約每平方呎35馬來西亞令吉及約6%(資料來源：NAPIC, CBRE/WTW Research及JLL Research)。儘管中長期前景樂觀，零售業的短期前景仍充滿挑戰。

- (8) 於估值過程中，吾等已收集及分析Chow Kit內購物中心及其相鄰地區零售店鋪的若干交易。吾等注意到，2017年Chow Kit區域類似零售店鋪的交易有限，而自2014年至2017年期間Kuala Lumpur零售單位的價格變動甚微。吾等已考慮以下Chow Kit購物商場及毗鄰地區零售店鋪的7項可資比較交易：

參考 編號	日期	物業	落成年份	概約樓面 面積 (平方呎)	代價 (馬來西亞令 吉)	單價 (馬來西亞令 吉/ 平方呎)
(a)	2017年5月5日	Unit 78 on 3/F, Berjaya Times Square, Jalan Imbi	2003年	420	2,370,000	5,643
(b)	2017年2月24日	Unit 31 on 5/F, Berjaya Times Square, Jalan Imbi	2003年	700	2,294,000	3,277
(c)	2017年2月24日	Unit 33 on 5/F, Berjaya Times Square, Jalan Imbi	2003年	581	1,906,000	3,281
(d)	2017年1月24日	Unit 60 on Ground Floor of Kompleks Pertama, Jalan Tuanku Abdul Rahman	1976年	398	1,400,000	3,518
(e)	2016年12月21日	Unit 5 on 1st Floor of Plaza Haji Taib, 255 Lorong Haji Taib 5	—	98	775,000	7,908
(f)	2016年9月23日	Unit 33A on 3/F, Kenanga Wholesale City, Jalan Gelugor	2011年	215	642,000	2,986
(g)	2015年11月18日	Unit 16 on 1/F, Plaza GM, Lorong Haji Taib 5	2001年	474	2,750,000	5,802

吾等已分析上述可資比較交易，並認為位於Plaza Haji Taib及Plaza GM，一樓的商店交易（為Chow Kit區域內的兩家批發商場）為達致該物業參考價值的最佳可資比較交易。該等可資比物業及該物業之定性或定量之差異已作出恰當調整。主要調整將涉及樓層方面，因大家公認購物商場的首層商店通常單價最高及上層及地下樓層的商店單價逐漸降低。由於該物業的建議發展將包括合共9層的商務樓層（包括地庫層）、該等兩項可資比較交易的單價已作出向下調整，以達致該物業的平均參考單價。

上文所呈報該物業的市價指平均單價約每平方呎3,058馬來西亞令吉，吾等認為該平均單價在上述可比較交易的參考價格範圍內。

- (9) 吾等倚賴 貴公司所提供的意見及上述法律意見，並按下列假設編製吾等的估值：

- (a) 該物業將按發展方案發展。
- (b) 建議發展於估值日期已完工。
- (c) 已取得使用該物業的一切同意書、批文、必須之許可證、許可、證書及核准。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對此承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致令本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

2. 本公司股本

於最後實際可行日期，本公司的法定及已發行股本如下：

法定：		港元
40,000,000,000 股	每股面值 0.0025 港元的普通股	100,000,000
已發行及繳足：		港元
4,218,253,968 股	每股面值 0.0025 港元的普通股	10,545,635

於緊隨完成及以初步轉換價 0.1323 港元悉數轉換可換股債券後，本公司的法定及已發行股本將如下：

法定：		港元
40,000,000,000 股	每股面值 0.0025 港元的普通股	100,000,000
已發行及繳足：		港元
4,218,253,968 股	於最後實際可行日期	10,545,635
1,454,459,562 股	悉數轉換可換股債券後將予發行的 轉換股份	3,636,149
5,672,713,530 股	合計	14,181,784

附註：為作說明，上述呈報(i)不計須予披露股份交易(詳情見本公司日期為2017年12月18日的公佈)完成後對本公司股權架構的未來潛在影響；及(ii)可換股債券假設按基準匯率發行。

3. 權益披露

(a) 董事權益

董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於股份中的好倉

姓名	身份／權益性質	所持股份數目	股權概約百分比
李昌源先生（「李先生」） (附註2及3)	與其他人士共同持有的權益；受控制公司權益	1,930,000,000(L) (附註1)	45.75%
陳國培先生（「陳先生」） (附註2及4)	與其他人士共同持有的權益；受控制公司權益	1,930,000,000(L) (附註1)	45.75%
楊敏健先生（「楊先生」） (附註2及5)	與其他人士共同持有的權益；受控制公司權益	1,930,000,000(L) (附註1)	45.75%
譚國華先生（「譚先生」） (附註2及6)	與其他人士共同持有的權益；受控制公司權益	1,930,000,000(L) (附註1)	45.75%

附註：

1. 字母「L」指股東所持本公司股本權益的好倉。
2. 於2015年2月27日，最終控股股東李先生、陳先生、楊先生及譚先生（「控股股東」）訂立確認契約，承認並確認（其中包括）彼等為本集團各成員公司的一致行動人士。因此，最終控股股東一併被視為透過BIZ Cloud Limited、Cloud Gear Limited、Friends True Limited及Imagine Cloud Limited於本公司股本中擁有控股權益。

3. 李先生擁有權益的股份包括(i)李先生全資擁有的BIZ Cloud Limited所持1,170,000,000股股份；及(ii)李先生由於作為陳先生、楊先生及譚先生的一致行動人士而被視為擁有權益的760,000,000股股份。
4. 陳先生擁有權益的股份包括(i)陳先生全資擁有的Cloud Gear Limited所持110,000,000股股份；及(ii)陳先生由於作為李先生、楊先生及譚先生的一致行動人士而被視為擁有權益的1,820,000,000股股份。
5. 楊先生擁有權益的股份包括(i)楊先生全資擁有的Friends True Limited所持525,000,000股股份；及(ii)楊先生由於作為李先生、陳先生及譚先生的一致行動人士而被視為擁有權益的1,405,000,000股股份。於2017年4月5日，楊先生辭任本公司主席兼執行董事。
6. 譚先生擁有權益的股份包括(i)譚先生全資擁有的Imagine Cloud Limited所持125,000,000股股份；及(ii)譚先生由於作為李先生、楊先生及陳先生的一致行動人士而被視為擁有權益的1,805,000,000股股份。
7. 於最後實際可行日期，本公司已發行普通股股本為10,545,635港元，分為4,218,253,968股每股面值0.0025港元的股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊的權益淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，以下人士於股份或相關股份中擁有或被視為擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定向本公司及聯交所披露，或已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊內，或預期直接或間接將擁有附帶權利可於任何

情況在本集團任何成員公司股東大會上表決之任何類別股本面值10%或以上之權益：

(i) 好倉

股東	股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
李昌源先生(「李先生」) (附註1及2)	1,930,000,000	45.75%
BIZ Cloud Limited (附註1及2)	1,930,000,000	45.75%
Saetia Ladda女士(附註3)	1,930,000,000	45.75%
陳國培先生(「陳先生」) (附註1及4)	1,930,000,000	45.75%
Cloud Gear Limited (附註1及4)	1,930,000,000	45.75%
楊敏健先生「楊先生」 (附註1及5)	1,930,000,000	45.75%
Friends True Limited (附註1及5)	1,930,000,000	45.75%
Ma Kit Ling女士(附註6)	1,930,000,000	45.75%
譚國華先生(附註1及7)	1,930,000,000	45.75%
Imagine Cloud Limited(附註1及7)	1,930,000,000	45.75%
Lau Calvin Chuen Yien	259,804,000	6.16%

附註：

- 於2015年2月27日，最終控股股東李先生、陳先生、楊先生及譚先生訂立確認契約，承認並確認(其中包括)彼等為本集團各成員公司的一致行動人士。因此，最終控股股東被視為透過BIZ Cloud Limited、Cloud Gear Limited、Friends True Limited及Imagine Cloud Limited於本公司股本中擁有控股權益。
- 李先生擁有權益的股份包括(i)李先生全資擁有的BIZ Cloud Limited所持1,170,000,000股股份；及(ii)李先生由於作為陳先生、楊先生及譚先生的一致行動人士而被視為擁有權益的760,000,000股股份。
- Saetia Ladda女士為李先生的配偶。根據證券及期貨條例，Saetia Ladda女士被視為於李先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- 陳先生擁有權益的股份包括(i)陳先生全資擁有的Cloud Gear Limited所持110,000,000股股份；及(ii)陳先生由於作為李先生、楊先生及譚先生的一致行動人士而被視為擁有權益的1,820,000,000股股份。

5. 楊先生擁有權益的股份包括(i)楊先生全資擁有的Friends True Limited所持525,000,000股股份；及(ii)楊先生由於作為李先生、陳先生及譚先生的一致行動人士而被視為擁有權益的1,405,000,000股股份。
6. Ma Kit Ling女士為楊先生的配偶。根據證券及期貨條例，Ma Kit Ling女士被視為於楊先生擁有權益的股份中擁有權益。
7. 譚先生擁有權益的股份包括(i)譚先生全資擁有的Imagine Cloud Limited所持125,000,000股股份；及(ii)譚先生由於作為李先生、楊先生及陳先生的一致行動人士而被視為擁有權益的1,805,000,000股股份。

除上文披露者外，就董事或本公司主要行政人員所知，本公司並無獲知會有任何人士於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露，或記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之任何其他權益或淡倉。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團及目標集團任何成員公司概無涉及任何針對本集團及目標集團任何成員公司之尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括一年內屆滿或僱主可免付賠償（法定賠償除外）而於一年內終止之服務合約）。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或本公司控股股東或彼等各自之任何緊密聯繫人士（定義見創業板上市規則）擁有與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務權益，亦無與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

7. 其他權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事現時或曾經於本集團任何成員公司自2017年3月31日（即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日）以來所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

- (b) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期依然生效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有任何重大權益。

8. 重大合約

經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立而屬於或可能屬於重大之合約（並非於本集團之一般業務過程中訂立之合約）如下：

1. Golden Diamond Global Limited（作為賣方）與 Value Digital Limited（作為買方）就收購 Golden Worrier Holdings Limited 的已發行股本訂立日期為 2016 年 3 月 14 日的諒解備忘錄；
2. Nexus Primo 與 One Beijing Sdn Bhd（「OBSB」）訂立日期為 2017 年 4 月 17 日的合營企業協議；
3. Nexus Primo 與 OBSB 作出日期為 2017 年 4 月 17 日的授權書；
4. 張耀祖先生、劉耀庭先生及黃詩聰先生（作為賣方）與 Value Digital Limited（作為買方）就收購 Absolute Robust Limited 已發行股本訂立日期為 2017 年 7 月 11 日的諒解備忘錄；
5. Nexus Primo 與 OBSB 訂立日期為 2017 年 9 月 6 日的終止協議；
6. Nexus Primo 與 OBSB 訂立日期為 2017 年 9 月 6 日的撤銷契據；
7. 諒解備忘錄；
8. 諒解備忘錄的日期為 2017 年 10 月 6 日的補充諒解備忘錄；
9. Teoh Teng Guan、Teoh Teng Chye、Teoh Kok Cheng、Teoh Kok Heng 及目標公司就 Nexus Primo 的全部已發行股本訂立日期為 2017 年 10 月 23 日的股份銷售協議（「股份銷售協議」）；
10. 張耀祖先生、劉耀庭先生及黃詩聰先生（作為賣方）與 Value Digital Limited（作為買方）就收購 Absolute Robust Limited 全部已發行股本訂立日期為 2017 年 11 月 10 日的買賣協議；
11. 股份銷售協議日期為 2017 年 11 月 30 日的補充協議；
12. 收購協議；
13. NP 股份押記；

14. 待售股份的股份押記；及

15. 補充協議。

9. 專家及同意書

以下為提供本通函所收錄之意見及建議之專家或專業顧問分別之資格：

名稱	資格
國富浩華(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
保柏國際評估有限公司	獨立估值師
Rahmat Lim & Partners	馬來西亞法律顧問
曹歐嚴楊律師行	香港法律顧問

於最後實際可行日期，上述各專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意按其所載之格式及內容在當中收錄其函件及報告並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家均無於本集團任何成員公司自2017年3月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益，亦並無擁有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

10. 備查文件

以下文件之副本將由本通函日期起直至2018年4月12日（包括首尾兩日）止任何工作日（公眾假期除外）之正常辦公時間內於本公司在香港之主要營業地點（地址為香港成業街10號電訊一代廣場25樓A室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 目標公司的組織章程大綱及細則；
- (c) Nexus Primo的組織章程大綱及細則；
- (d) 本公司截至2015年、2016年及2017年3月31日止年度的年報；

- (e) Nexus Primo 截至 2015 年、2016 年及 2017 年 6 月 30 日止年度的年報；
- (f) 本公司截至 2017 年 9 月 30 日止六個月的中期報告；
- (g) 國富浩華(香港)會計師事務所有限公司發出的有關 Nexus Primo 的會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (h) 國富浩華(香港)會計師事務所有限公司就經擴大集團未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本通函附錄四；
- (i) 估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (j) 本通函本附錄「專家及同意書」一段所述同意書。
- (k) 本通函「重大合約」一段所披露的重大合約；及
- (l) 本通函。

11. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處位於 Clifton House, 75 Fort Street, P.O.Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands 及其香港主要營業地點為香港成業街 10 號電訊一代廣場 25 樓 A 室。
- (b) 本公司的公司秘書為彭翊謙先生，彼為香港會計師公會會員。
- (c) 本公司審計委員會(「審計委員會」)包括三名獨立非執行董事，即甘敏儀女士、陳敏兒博士及張少能博士。審計委員會的主要職責為審閱本公司年報及賬目、中期報告及季度報告以及就此向董事會提供意見及建議。審核委員會成員的履歷載於下文：
 - (i) 甘敏儀女士(「甘女士」)，50 歲，獨立非執行董事，負責就本集團的策略、表現、資源及操守準則提供獨立判斷。甘女士亦為本公司審計委員會主席兼薪酬委員會及提名委員會成員。甘女士於 1990 年 7 月取得澳洲墨爾本大學商業學士學位，並於 2008 年 5 月通過遠程教育取得澳洲南

昆士蘭大學工商管理碩士學位。甘女士於1994年9月獲認可為澳洲會計師公會的認證執業會計師，並自2004年10月起成為香港會計師公會資深會員。甘女士為合資格會計師，於聯交所多家上市公司的審計以及會計、財務、資金管理及企業合規方面累積豐富經驗。

- (ii) 陳敏兒博士（「陳博士」），55歲，獨立非執行董事，負責就本集團的策略、表現、資源及操守準則提供獨立判斷。陳博士亦為本公司薪酬委員會主席兼提名委員會及審計委員會成員。陳博士於1980年6月畢業於美利堅合眾國加州大學聖地亞哥分校，獲頒文學士學位（主修計算機科學），並於1981年6月取得計算機科學理學碩士學位。彼於1988年11月進一步取得香港大學哲學博士學位。於2003年8月，陳博士通過遠程教育取得倫敦大學法律學士學位及於2004年6月取得香港大學法學專業證書。自1998年9月起，陳博士亦一直為特許財務分析師協會的特許財務分析師。
- (iii) 張少能博士（「張博士」），53歲，獨立非執行董事及負責就本集團策略、表現、資源及操守準則提供獨立判斷。張博士亦為本公司提名委員會主席，及薪酬委員會及審計委員會成員。張博士於1995年1月獲香港大學頒授哲學博士學位。張博士在資訊科技領域擁有豐富經驗，自1992年以來擔任香港大學專業進修學院的高級課程主任。彼負責新資訊科技及新技術課程的策略規劃及發展。目前，彼亦為香港大學專業進修學院生命科學及科技學院副總監。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (e) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。



ICO GROUP LIMITED
揚科集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1460)

股東特別大會通告

茲通告揚科集團有限公司(「本公司」)謹訂於2018年4月19日(星期四)上午11時正假座香港九龍觀塘觀塘道418號創紀之城5期東亞銀行中心26樓2602-03室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否作出修訂)為本公司普通決議案。除另有指明外，本公司日期為2018年3月28日的通函內所界定的詞彙與本通告所用者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認收購協議(註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准分別根據收購協議以及可換股債券及承兌票據的條款不時發行可換股債券及承兌票據；
- (c) 待聯交所批准換股股份上市及買賣後，授予本公司董事特別授權，以根據收購協議的條款及條件行使行使可換股債券項下換股權後不時配發及發行換股股份；及
- (d) 授權本公司任何一名董事採取就其全權酌情認為對實行收購協議及其項下擬進行的交易及使之生效及／或完成屬必要，合適或適宜之所有該等行動及事宜，包括但不限於發行承兌票據，可換股債券、行使可換股債券項下換股權後不時發行及配發換股股份以及按相關機構規定

* 僅供識別

股東特別大會通告

修改收購協議及／或可換股債券及／或承兌票據的條款(如有規定)或以獲得相關機構批准或遵守所有適用法例、規則及規例或作出其全權酌情認為必要或適宜的僅屬行政性質的修改。」

承董事會命
揚科集團有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
李昌源

香港，2018年3月28日

於本通告日期，執行董事為李昌源先生及彭翊謙先生；非執行董事為陳國培先生及譚國華先生；及獨立非執行董事為陳敏兒博士、張少能博士及甘敏儀女士。

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東均有權委任另一人士為其受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任多於一名代表代其出席股東特別大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。進行投票表決時，股東可親身或委派受委代表投票。
2. 委任受委代表的文據須以書面作出，並經委任人或其正式書面授權人親筆簽署；如委任人為公司，則有關文據須蓋上公司印鑑，或由高級職員、授權人或其他授權人士親筆簽署。
3. 委任受委代表的文據及(倘董事會要求)授權簽署該文據的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人證明的授權書副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司的辦事處，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。
4. 交回委任受委代表的文據後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，委任受委代表的文據將視為已撤回論。
5. 倘屬任何股份的聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可於股東特別大會就有關股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名首位的聯名持有人的投票(不論親身或委派代表)方獲接納，而其他聯名持有人的票數將不予點算，就此而言，排名先後乃根據本公司股東名冊內有關聯名持股的排名次序而定。
6. 隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。
7. 倘股東特別大會當日上午8時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，股東特別大會將會延期。本公司將於本公司網站www.ico.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk刊發公佈，以通知股東有關重新安排的會議日期、時間及地點。