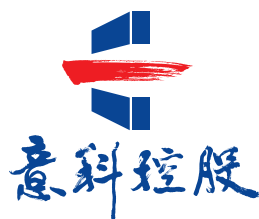


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任
何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

主要及關連交易

涉及收購

深圳前海中證華騰實業有限公司

全部股權

收購事項

於二零一九年七月六日，買方(本公司之間接全資附屬公司)、賣方、目標公司、
東莞項目公司與南京項目公司訂立收購協議，據此(其中包括)，買方有條件地
同意收購，而賣方亦有條件地同意出售銷售股份，相當於目標公司於完成日期
之全部股權。所涉代價為人民幣200,000,000元(相等於約228,000,000港元)。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而其財務業績將於經
擴大集團之財務報表內綜合入賬。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，並因此須遵守上市規
則有關申報、公告及股東批准之規定。

* 僅供識別

於本公佈日期，賣方擁有1,938,248,881股股份之權益，相當於本公司已發行股本約18.08%，並因而是本公司之關連人士。收購事項亦因此根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，會上將提呈決議案，以尋求獨立股東表決批准收購協議及其項下擬進行之交易。賣方及其聯繫人須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會將予成立，以就收購事項向獨立股東提供意見。獨立董事委員會將由侯志傑先生、梁志雄先生及李漢權先生組成，彼等均為獨立非執行董事。獨立財務顧問將獲委聘就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般資料

由於需要更多時間編製資料以供載入通函，預期該份載有(其中包括)(i)收購協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項向獨立股東作出之建議；(iii)獨立財務顧問就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件；(iv)本集團之財務資料及其他資料；(v)目標集團之財務資料；(vi)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vii)東莞土地及南京土地之估值報告；及(viii)股東特別大會通告等內容之通函將於二零一九年九月九日或之前寄發予股東。

緒言

於二零一九年七月六日，買方(本公司之間接全資附屬公司)、賣方、目標公司、東莞項目公司與南京項目公司訂立收購協議，據此(其中包括)，買方有條件地同意收購，而賣方亦有條件地同意出售銷售股份，相當於目標公司於完成日期之全部股權。所涉代價為人民幣200,000,000元(相等於約228,000,000港元)。

收購協議之主要條款及條件載於下文。

收購協議

日期：二零一九年七月六日

- 訂約方：
- (i) 買方：深圳市中證瑞豐管理有限公司(本公司之間接全資附屬公司)；
 - (ii) 賣方：深圳市前海中證城市發展管理有限公司；
 - (iii) 目標公司：深圳前海中證華騰實業有限公司；
 - (iv) 東莞項目公司：東莞禾信房地產開發有限公司；及
 - (v) 南京項目公司：南京源鼎置業有限公司

重組

根據收購協議，有關完成之其中一項先決條件為賣方須完成重組，當中涉及(i)將賣方之間接全資附屬公司所持有之南京項目公司51%股權轉讓予目標公司；及(ii)將結欠賣方之東莞項目公司及南京項目公司之股東貸款轉讓予目標公司，屆時將變成目標公司結欠賣方該筆貸款款項，而該兩家項目公司將結欠目標公司相應金額之款項，其後，目標公司將與賣方進行債務清理程序，以使目標公司、東莞項目公司及南京項目公司不再結欠賣方任何款項。

重組完成後，目標公司將持有東莞項目公司之100%股權及南京項目公司之51%股權。南京項目公司之餘下49%股權將由賣方之間接非全資附屬公司持有。該附屬公司間接由賣方持有51%股權及一名獨立第三方持有49%股權。目標集團於重組前後之集團架構詳情載於下文「有關目標集團之資料」一節。

將予收購之資產

根據收購協議，買方有條件地同意收購，而賣方亦有條件地同意出售銷售股份，相當於目標公司於完成日期之全部股權。有關目標集團之詳情載於下文「有關目標集團之資料」一節。

代價

代價人民幣200,000,000元(相等於約228,000,000港元)須以本公司於完成日期起三(3)個營業日內發行為期六個月及本金額為人民幣200,000,000元(相等於約228,000,000港元)之免息承兌票據予賣方(或其指定代名人)之方式支付。買方將敦促本公司於承兌票據到期時以現金結清票據款項。

代價基準

代價由買方與賣方按公平原則磋商後釐定，當中參考(i)目標公司於二零一九年五月三十一日之未經審核綜合負債淨值之90%；(ii)東莞土地之估值盈餘之90%，有關土地經獨立專業估值師評值後，初步估值為人民幣270,000,000元(相等於約307,800,000港元)；(iii)南京項目公司於二零一九年五月三十一日之未經審核資產淨值之51%；(iv)南京土地之估值盈餘之51%，有關土地經獨立專業估值師評值後，初步估值為人民幣640,000,000元(相等於約729,600,000港元)；及(v)有關將結欠賣方之東莞項目公司及南京項目公司之股東貸款轉讓予目標公司，致使目標公司、東莞項目公司及南京項目公司不再結欠賣方任何款項。

先決條件

完成須待下列條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (i) 如有需要，本公司已就收購事項獲得聯交所之同意及批准；
- (ii) 如有需要，獨立股東(指有權投票並且毋須根據上市規則放棄投票之股東)於股東特別大會上通過普通決議案，以批准收購協議及其項下擬進行之交易；
- (iii) 買方根據收購協議已經完成擬對目標集團進行之盡職調查，並且盡職調查之結果令買方合理地滿意；
- (iv) 重組已經完成(包括但不限於繳足所有與重組有關之任何股份或權益轉讓之代價)，並且買方已收到可證明相關過戶手續完成之相關登記或證明文件，以及為證實重組完成乃符合各方約定之意圖，而買方屆時合理要求之其他證明文件(如需要)；

- (v) 買方已經獲得由買方委任之獨立專業估值師所編製的在形式及內容上均令本公司滿意之估值報告，其內容將載入本公司就收購協議及其項下擬進行之交易而根據上市規則規定將刊發之通函內，顯示東莞土地及南京土地之估值分別不少於人民幣270,000,000元（相等於約307,800,000港元）及人民幣640,000,000元（相等於約729,600,000港元）；
- (vi) 除收購協議所披露者外，目標公司、東莞項目公司與南京項目公司各自之股權及資產之權利均為完整，可自由轉讓，並且未於其上設置任何權利限制或權利負擔；
- (vii) 收購協議所載有關東莞項目及南京項目之資料及關鍵表現指標與實際情況相符，未出現差異或發生明顯變化；
- (viii) 賣方已取得與簽署、交付及履行收購協議及其項下擬進行交易之相關文件有關之一切必要同意及批准；
- (ix) 買方已取得與簽署、交付及履行收購協議及其項下擬進行交易之相關文件有關之一切必要同意及批准；
- (x) 買方信納自收購協議簽署日以來，目標集團（包括目標公司、東莞項目公司及南京項目公司，以及彼等下屬之附屬公司（如有））之業務、資產、財政狀況、表現、營運、物業及條件（財務或其他方面）並無任何重大不利變化；
- (xi) 法院、仲裁員、政府機關或法定或監管機構從未限制、禁止或非法化收購協議項下擬進行之任何交易，亦未發出任何合理可能會對目標公司於完成後成為不附帶任何權利負擔之法定及實益擁有人之權利造成重大不利影響之命令、判決、行動或法律程序；

- (xii) 並無其他第三方曾針對重組及／或目標公司、東莞項目公司或南京項目公司之股權及／或項目權屬及權益等而提出異議或權利主張，導致可能影響買方在完成後行使對目標公司、東莞項目公司及南京項目公司之投資權利、經營管理權、控制權或收益權等；
- (xiii) 賣方在收購協議項下所作出之陳述與保證仍持續有效、準確及無誤導成分，並且沒有發生任何事件或出現任何情況而導致收購協議存在違約，或導致出現與賣方之陳述與保證相違背之情形；
- (xiv) 買方在收購協議項下所作出之陳述與保證仍持續有效、準確及無誤導成分，並且沒有發生任何事件或出現任何情況而導致收購協議存在違約，或導致出現與買方之陳述與保證相違背之情形；
- (xv) 與收購協議之簽署及執行有關之相關政府主管部門之規則、規定及要求，以及與收購協議之簽署及履行有關之各項法律、法規及政策並無發生重大變更，而該等重大變更將可造成收購事項無法完成；
- (xvi) 東莞項目公司及南京項目公司可以對項目地塊進行正常開發建設，有關地塊不存在法律或現實障礙，亦不存在任何已知或潛在的權屬爭議、行政處罰、安置糾紛或其他情形，而可導致有關地塊被認定為閒置、被徵收或被收回，並且亦不存在被其他方佔用或租用項目地塊之情形；
- (xvii) 買方已獲得由本公司指定之中國法律顧問律師所出具之一份有關收購協議及其項下擬進行之交易、重組及針對目標公司之中國法律意見書，其在形式及內容上均令買方滿意；及
- (xviii) 賣方已履行一切與收購事項有關之必要內部審批程序，而收購協議及其項下擬進行之交易已於其董事會或股東會議上獲批准。

買方可隨時以書面通知賣方之方式，豁免上文第(iii)、(iv)、(vi)、(vii)、(x)、(xi)、(xii)、(xiii)、(xvi)及(xvii)段所載之任何條件。賣方可隨時以書面通知買方之方式，豁免上文第(xiv)段所載之條件。除上述者外，收購協議之任何訂約方均不得豁免上文所載之條件。

倘若上述任何條件未能於二零一九年十二月三十一日(或買方與賣方可能書面協定之較後日期)下午十二時正或之前獲達成或豁免(視情況而定)，收購協議將告停止及終結(惟與盡職調查、保密性、通知以及管轄法律和排解爭議有關之條款除外)，而任何一方均不再對另一方承擔任何責任或義務，惟與任何先前之收購協議違反事項有關者除外。

完成

當收購協議之所有先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後，賣方及目標公司應與買方合作就目標公司之股權由賣方轉讓予買方進行登記。完成將於該轉讓登記完成之日作實。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而其財務業績將於經擴大集團之財務報表內綜合入賬。

有關賣方之資料

賣方主要從事(其中包括)投資管理及提供城市建設項目諮詢服務，有關項目絕大部分位於中國。賣方承建之項目通常是與地方政府及／或私營商業實體合作之大型項目，其遍佈中國各大主要城市。賣方目前受Pacific Memory Sdn Bhd(由本公司擁有35%權益之公司)委聘，負責有關發展馬來西亞一塊作商業發展用途之批租土地之整體管理，詳情於本公司日期為二零一八年二月十五日之通函內披露。賣方亦為收購香港中證城市投資有限公司(本公司之全資附屬公司及買方之間接控股公司)一事之出售方，詳情於本公司日期為二零一八年十二月二十一日之通函內披露。

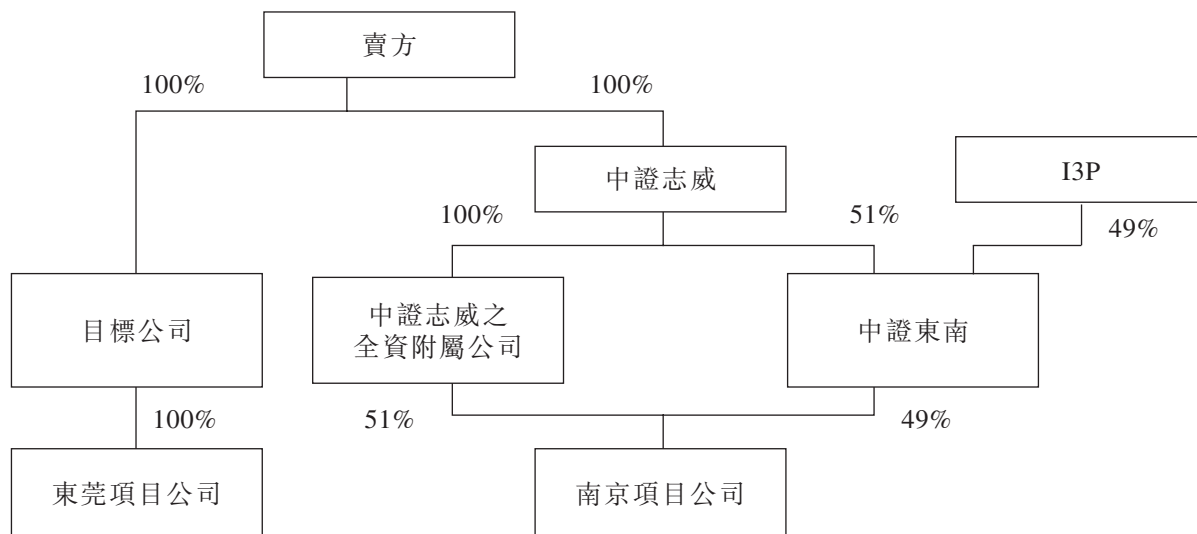
於本公佈日期，賣方擁有1,938,248,881股股份之權益，相當於本公司已發行股本約18.08%，並因而是本公司之關連人士。

有關目標集團之資料

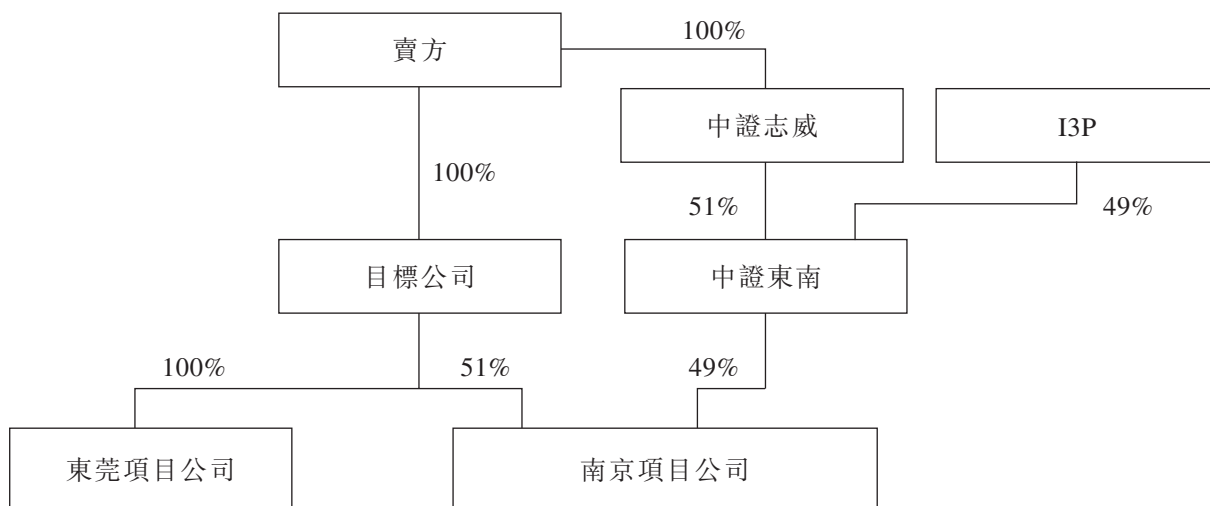
集團架構

下圖載列目標集團於(i)重組完成前；(ii)緊隨重組完成後；及(iii)緊隨完成後之集團架構。

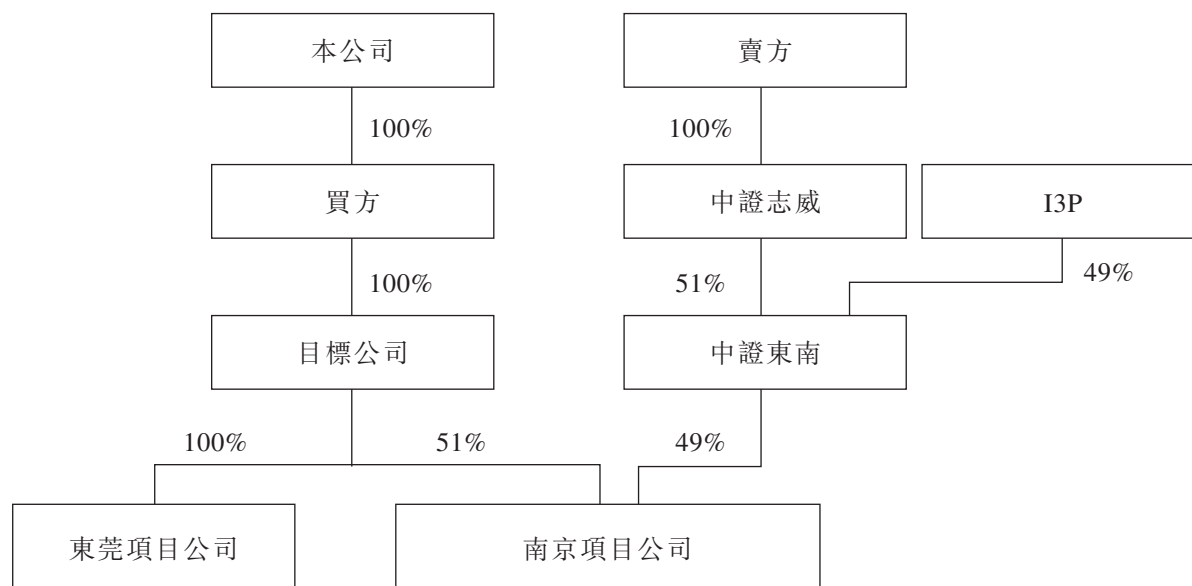
(i) 目標集團於重組完成前之集團架構



(ii) 目標集團於緊隨重組完成後之集團架構



(iii) 目標集團於緊隨完成後之集團架構



目標公司為於中國成立之投資控股公司，其為有限公司，並為賣方之全資附屬公司。目標公司由賣方成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。重組完成後，目標公司將持有東莞項目公司之100%股權及南京項目公司之51%股權。目標集團於重組完成後將由該兩家項目公司組成，並將主要於中國從事物業發展。

東莞項目公司

東莞項目公司為一家於二零零一年九月六日在中國成立之有限公司，主要從事發展東莞項目。其於二零一七年以約人民幣133,900,000元之成本獲目標公司收購。其主要資產為東莞土地，有關土地涵蓋一幅總用地面積約6,500平方米之土地，其用作商業服務及城市住宅用途，年限分別為40年及70年。東莞土地位於中國廣東省東莞市南城區周溪村莞太大道北面。其將發展成一個由高級住宅單位、閣樓、店舖及停車場組成之地方。預期東莞項目將於二零二一年竣工。於本公佈日期，東莞土地之施工工程尚未展開。

賣方已與中證前程基金(深圳) 合伙企業(有限合夥) 訂立安排以將東莞項目公司所賺取之純利之10% (扣除所有成本及稅項後) 轉讓予中證前程基金(深圳) 合伙企業(有限合夥)。基於此利潤分攤安排，在磋商代價時，買方與賣方僅計及東莞項目公司之經調整資產淨值之90%。

南京項目公司

南京項目公司為一家於二零零八年四月二十八日在中國成立之有限公司，主要從事發展南京項目。賣方之全資附屬公司於二零一八年以人民幣20,400,000元之成本收購南京項目公司全部股權之51%。其主要資產為南京土地，有關土地涵蓋14幅總用地面積約240,000平方米之土地，當中2幅用作商業服務用途，年限為40年；另外12幅用作城市住宅用途，年限為70年。南京土地位於中國江蘇省南京市六合區東溝鎮團結村奶山以南，毗鄰奶山生態風景區。

南京項目將分為兩個階段，當中將發展(其中包括) 住宅單位、商業大樓、酒店、平房、疊拼別墅、聯排別墅、庭院、雙套別墅及停車場。預期第一階段發展將覆蓋土地面積約48,000平方米，由住宅單位及商業樓房組成；而第二階段土地面積則約192,000平方米，並將僅由住宅單位組成。預期南京項目將於二零二一年年底前竣工。於本公佈日期，南京土地之施工工程尚未展開。

目標集團之財務資料

於本公佈日期，目標公司為一間控股公司，其唯一資產為於東莞項目公司之100%股權。下表載列從目標公司於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合管理賬目(按中國會計準則編製)中摘錄之財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一八年
	(人民幣元)	(人民幣元)
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前虧損	308,712	1,269,995
除稅後虧損	308,718	1,269,995

目標公司於二零一九年五月三十一日之未經審核負債淨值為人民幣6,896,615元。

由於南京項目公司只會於重組完成時方成為目標公司之附屬公司，故上述未經審核綜合財務資料並無包括南京項目公司。因此，南京項目公司之財務資料乃單獨於下表呈列。下表載列從南京項目公司於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之未經審核管理賬目(按中國會計準則編製)中摘錄之財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一八年
	(人民幣元)	(人民幣元)
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前虧損	5,453,776	1,518,368
除稅後虧損	5,453,776	1,518,368

南京項目公司於二零一九年五月三十一日之未經審核資產淨值為人民幣24,306,534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、煤礦開採業務及放債業務。

誠如本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報所披露，本集團一直在物色合適投資機會，以推動本集團持續增長及提升長遠企業價值。為此，本公司已於二零一八年三月完成收購主要在馬來西亞從事商業發展之Pacific Memory Sdn Bhd之35%股權。其亦於二零一九年一月完成收購香港中證城市投資有限公司，該公司主要在中國從事一級土地開發。董事會持續物色了其他適當投資機會，並認為目標集團就是其中之一。

東莞項目位於東莞南城，其可輕易通往多條高速公路，距離深圳約40分鐘車程。其亦與地鐵站、南城行政中心區及中央商業區相距約5公里。東莞為國內主要製造業中心，根據東莞市政府發佈之統計數字，其地區生產總值自二零零九年一直上升。另外東莞亦為中國政府所制定之粵港澳大灣區發展規劃綱要中之其中一個關鍵城市。預期大灣區之發展規劃綱要將可讓東莞發揮其現有實力以及透過與區內其他城市合作而進一步提升其競爭力。鑒於東莞之急速發展，物業價格一直攀升。根據東莞市統計局所發佈之統計數字，住宅物業價格由二零一四年之每平方米人民幣9,156元，上升至二零一七年之每平方米人民幣17,271元，四年年均複合增長率（「複合增長率」）約為17.2%。

南京項目位於六合區，其距離南京市中心約50分鐘路程。南京為長江三角洲之主要城市；而長江三角洲為中國其中一個最富庶之地區，並為中國經濟之重要貢獻者。依託長江三角洲之經濟發展，南京之地區生產總值根據當地統計部門所發佈之統計數字為超過人民幣12,820億元，名列中國城市地區生產總值十強之內。鑒於南京之強大經濟潛力，其物業價格亦正在急升。根據南京市統計局所發佈之統計數字，南京之住宅物業價格由二零一四年之每平方米人民幣10,964元，上升至二零一七年之每平方米人民幣15,259元，四年複合增長率約為14.5%。

根據上述資料，董事認為東莞項目及南京項目之前景良好，並認為收購事項將有助本集團產生可持續之回報。因此，董事認為收購協議之條款屬公平合理，而收購事項亦符合本公司及其股東整體之利益。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，並因此須遵守上市規則有關申報、公告及股東批准之規定。

於本公佈日期，賣方擁有1,938,248,881股股份之權益，相當於本公司已發行股本約18.08%，並因而是本公司之關連人士。收購事項亦因此根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，會上將提呈決議案，以尋求獨立股東表決批准收購協議及其項下擬進行之交易。賣方及其聯繫人須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會將予成立，以就收購事項向獨立股東提供意見。獨立董事委員會將由侯志傑先生、梁志雄先生及李漢權先生組成，彼等均為獨立非執行董事。獨立財務顧問將獲委聘就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般資料

由於需要更多時間編製資料以供載入通函，預期該份載有(其中包括)(i)收購協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項向獨立股東作出之建議；(iii)獨立財務顧問就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件；(iv)本集團之財務資料及其他資料；(v)目標集團之財務資料；(vi)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vii)東莞土地及南京土地之估值報告；及(viii)股東特別大會通告等內容之通函將於二零一九年九月九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銷售股份
「收購協議」	指	買方、賣方、目標公司、東莞項目公司與南京項目公司訂立日期為二零一九年七月六日之買賣協議，內容有關收購事項
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國之商業銀行一般開門營業之日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「中證志威」	指	深圳市中證志威投資有限公司，一家於中國成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司
「中證東南」	指	中證東南(海南)產業園管理有限公司，一家於中國成立之有限公司，為中證志威擁有51%股權之附屬公司
「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	收購事項完成
「完成日期」	指	完成之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就收購事項應向賣方支付之代價金額合共人民幣200,000,000元(相等於約228,000,000港元)

「董事」	指	本公司之董事
「東莞土地」	指	位於中國廣東省東莞市南城區周溪村莞太大道北面之一幅土地，其上將發展東莞項目
「東莞項目」	指	於東莞土地上之物業發展項目
「東莞項目公司」	指	東莞禾信房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司
「經擴大集團」	指	於完成後之本集團
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，其根據上市規則成立以就收購事項向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	根據上市規則就批准收購協議及其項下擬進行之交易而有權於股東特別大會上投票贊成決議案且毋須放棄投票之股東
「獨立第三方」或「I3P」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士之任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京土地」	指	位於中國江蘇省南京市六合區東溝鎮團結村奶山以南之14幅土地，其上將發展南京項目
「南京項目」	指	於南京土地上之物業發展項目

「南京項目公司」	指	南京源鼎置業有限公司，一家於中國成立之有限公司
「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
「中國會計準則」	指	中國之一般公認會計原則
「買方」	指	深圳市中證瑞豐管理有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「重組」	指	賣方於完成前將予進行之內部重組，其涉及將賣方之間接全資附屬公司所持有之南京項目公司51%股權轉讓予目標公司
「銷售股份」	指	目標公司於完成日期之全部股權
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00004港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	深圳前海中證華騰實業有限公司，一家於中國成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司

「賣方」	指	深圳市前海中證城市發展管理有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之主要股東(定義見上市規則)
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

為方便參考，除非本公佈另有指明，否則本公佈內港元與人民幣款額乃按人民幣1元兌1.14港元之匯率換算。此匯率僅作說明目的，不應理解為人民幣可實際按此匯率或任何其他匯率或在任何情況下兌換為港元。

承董事會命
意科控股有限公司
執行董事兼行政總裁
劉力揚

香港，二零一九年七月七日

於本公佈日期，董事會由四名執行董事梁松山先生、譚立維先生、劉力揚先生及陳達明先生；以及三名獨立非執行董事侯志傑先生、梁志雄先生及李漢權先生組成。