

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部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。

馬可數字科技控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1942)

有關收購該物業及股東貸款的 須予披露交易

收購事項

董事會欣然宣佈，於2024年5月23日（交易時段後），本公司與賣方訂立協議，據此，賣方有條件同意出售及轉讓或出讓，而本公司有條件同意購買及接納銷售股份（即目標公司之全部已發行股本）及股東貸款，總代價為70,000,000港元。

於完成後，目標公司將成為本公司的附屬公司，且目標公司的財務資料將綜合計入本集團的財務報表。

上市規則的涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但所有適用百分比率均低於上市規則項下之25%，故根據上市規則第14章收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

完成須待先決條件獲達成（或豁免）後方可作實，故收購事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

於2024年5月23日（交易時段後），本公司與賣方訂立協議。

協議

以下為協議之主要條款：

日期：2024年5月23日

訂約方：(i) 賣方；及
(ii) 本公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立第三方。

標的事宜

根據協議之條款及條件及其規限下，賣方作為註冊、合法及實益擁有人應出售及轉讓或出讓，而本公司應購買及接納轉讓銷售股份及股東貸款。

代價

本公司就買賣銷售股份及轉讓股東貸款應付的代價為70,000,000港元，其乃按常規方式指定如下：

- (a) 轉讓股東貸款的代價應為於完成時股東貸款未償還金額值；及
- (b) 轉讓銷售股份的代價應為代價金額減去轉讓股東貸款的代價。

根據協議的條款及條件，本公司將於完成時向賣方支付代價。

釐定代價之基準

代價乃由本公司與賣方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並考慮但不限於估值師根據直接比較法就該物業於2024年5月20日的公平值約77,500,000港元編製的估值（「估值」）。

經考慮上文所述，董事認為代價屬公平合理，及根據一般商業條款訂立，且訂立協議符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

完成買賣銷售股份須待以下所有條件於完成日期或之前妥為及全面獲達成後，方可作實：

- (a) 賣方已證明其擁有銷售股份及股東貸款的妥善業權，且不附帶任何產權負擔；
- (b) 本公司根據第219章物業轉易及財產條例第13及13A條已證明其於完成日期擁有該物業的妥善業權；
- (c) 賣方已根據協議規定及其條款向本公司交付完成賬目；
- (d) 已取得根據任何現有合約安排或文件實施協議所需的所有必要同意及授權；
- (e) 已取得本公司合理認為就協議擬進行的交易而言屬必要或所需（於事先與賣方協商後）之所有政府或監管機構、法院、代理或機關的所有授權、同意、許可及批准；
- (f) 本公司信納截至完成（包括完成）本公司資產、負債、處境、事務及狀況（財務或其他）（包括本公司的財務報表及賬目）；
- (g) 本公司信納賬目、保證以及協議所載之賣方保證、聲明及承諾截至完成日期（包括當日）均屬真實準確，且在任何方面均並無誤導成份，及賣方概無任何資料未予披露；
- (h) 本公司信納賣方已在各方面妥為遵守及履行協議所有於完成日期或之前遵守及履行的條款及條件；及
- (i) 本公司可能合理要求的其他文件證據，以證明任何或所有先決條件妥為及全面獲達成或履行。

本公司可根據其可能全權酌情決定的有關條款及條件，隨時向賣方發出書面通知，豁免全部或任何先決條件。

倘任何先決條件於完成日期前尚未達到令本公司滿意的程度或未獲本公司書面豁免，則本公司（除本公司享有的任何其他索償、權利及補救措施外）應有權透過書面通知終止及撤銷協議並取消當中所載銷售股份的買賣，且（不影響賣方因任何其他違反、違約、未能、不遵守及不履行協議任何條款及條件而享有的任何權利、索償及補救措施，亦不影響任何先前違反協議的任何條款及條件，包括賣方違反與先決條件相關的條款以及訂約方各自與任何有關違反相關的權利及義務）訂約方於協議項下與完成相關的所有權利、義務及責任，惟將不會進一步或以其他方式終結及終止。本公司亦有權就本公司因不遵守或不履行先決條件以及違約、違反、不遵守及不履行與先決條件有關的條款而蒙受的損失及損害索償或索賠。

完成

待所有先決條件妥為及全面獲達成後，並根據協議的條款及條件，完成將於簽署協議時同時落實。

於完成後，目標公司將成為本公司的附屬公司，且目標公司的財務資料將綜合計入本集團的財務報表。

估值

估值方法

根據估值報告，估值師採用直接比較法並參考相關市場公開可資比較銷售證據進行估值。

於釐定該物業的公平市值時，估值師已分析標的樓宇內或臨近工業單位的交易記錄。估值師就該物業與可資比較物業之間的相關交易時間、樓齡、樓層、面積、樓宇狀況、淨空以及景觀等不同屬性作出調整。分析及所依賴的五筆交易的詳細資料概述如下：

- (1) 觀塘駿業街46號9樓2室；交易日期：2022年1月20日，7,676,300港元；建築面積784平方英尺，每平方英尺9,791港元；
- (2) 觀塘駿業街46號9樓9室；交易日期：2021年1月27日，4,893,700港元；建築面積543平方英尺，每平方英尺9,012港元；
- (3) 觀塘駿業街43-45號創匯廣場9樓16室；交易日期：2024年3月27日，7,171,249港元；建築面積946平方英尺，每平方英尺7,581港元；

- (4) 觀塘駿業街46號9樓1室；交易日期：2022年1月20日，7,692,700港元；建築面積755平方英尺，每平方英尺10,189港元；及
- (5) 觀塘開源道50號利寶時中心7樓9室；交易日期：2024年1月20日，4,300,000港元；建築面積694平方英尺，每平方英尺6,196港元。

所依賴資料的性質及來源

估值師已於土地註冊處就該物業進行查冊，但估值師並未詳細審查所有原始文件以核實所有權或確定是否存在任何可能未出現在向其交付副本上的租約修訂。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無針對該物業的重大調查、通知、未決訴訟、違法行為或所有權缺陷。於估值過程中，估值師假設該物業具有妥善法定業權並可於市場上自由轉讓。

估值師資質

估值由Chan Chi Wah先生（「**Chan先生**」）進行。Chan先生為估值師的顧問。

Chan先生為香港測量師學會資深會員，在取得測量專業資質後積累逾28年相關經驗。此外，彼為英國皇家特許測量師學會企業會員、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及註冊專業測量師（普通執業）。彼擁有足夠的相關市場知識、技能和理解力，能夠勝任該項估值工作。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，估值師及Chan先生均為獨立第三方。

有關本公司及本集團的資料

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司主要從事(i)數字支付解決方案相關業務；(ii)銷售光學產品；及(iii)特許經營及許可管理。

有關目標公司的資料

目標公司為一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司。於本公告日期，目標公司為該物業之法定及實益擁有人。

於本公告日期，賣方全資擁有目標公司，並為股東貸款之法定及實益擁有人。

有關目標公司的財務資料

除收購該物業外，目標公司自註冊成立以來未開展任何業務活動。根據目標公司截至2024年4月30日的管理賬目，目標公司的未經審核總資產及未經審核資產淨值分別約為118,600,000港元及7.8港元。

有關該物業的資料

該物業由一棟14層工業樓宇內17個車間及一個天台區組成。該物業由鋼筋混凝土建成，於2020年竣工，周邊主要為其他工業及商業樓宇。該物業的內部狀況總體維護良好，符合其修建年數。

根據現有資料，董事會確定該物業的總建築面積包括車間約10,851平方英尺及天台約4,074平方英尺。車間的可售面積約為6,271平方英尺。截至本公告日期，該物業無人佔用。

訂立協議的理由及裨益

年內，本集團一直積極探尋新商機，令其服務範疇更為多元化，並提升財務表現。經過深入研究及分析，本集團管理層發現中國內地及香港的高性能數據中心服務市場表現強勁且不斷增長。持續的數字化轉型以及雲計算、5G、人工智能、大數據、機器學習、區塊鏈、物聯網、擴增實境和虛擬實境、電子支付及數字貨幣等各類先進技術的日益普及催生數據量快速增長，繼而推動需求增長。中國政府一貫支持技術驅動發展和數字經濟增長，支持「新型基礎設施建設」概念，其中包括大型數據中心、人工智能及工業互聯網。中國政府亦制定國家數字發展規劃，目標是到2025年在數字技術創新方面取得重大進展和重大突破。此外，新成立的國家數據局將負責協調及推動數字中國的發展。因此，為把握這一趨勢，本集團計劃將業務組合多元化，運營智能數據中心。

本集團的初步戰略包括提供主機代管及託管服務，以及與主要公共雲建立直接專用連接。此舉將使雲服務提供商能夠在其主要市場進行無縫擴展，並使企業能夠在靠近著名公共雲互聯節點的地方部署其混合雲。作為發展的第一階段，本集團計劃建設首間自有數據中心。預期該數據中心將配備伺服器硬件、數據存儲系統、雲端運算平台、網絡基礎設施及監控系統等，而本集團將於收購事項完成後不時落實及升級。在實施上述初步戰略後，本集團將繼續檢討其業務表現。下階段發展中，本集團將進一步擴增服務範疇，並於適當之時增設數據中心和設施來擴大業務。本集團認為，隨著數據中心業務的不斷發展，運營多個數據中心以滿足日益增長的服務需求、加強服務可靠性、避免服務中斷以及實現災難復原乃普遍現象，亦符合行業慣例。此外，作為數據中心業務發展規劃的一部分，本集團預計將投入資源招募必要的人才及／或聘請第三方顧問來履行不同職能，如系統工程、網絡管理、數據庫管理及合規等。

本集團管理層通常會尋找可為每座數據中心大樓至少提供10,000平方米建築面積的地址，並具備充足電力，以滿足本集團力爭在該設施所服務客戶群的需求。經過全面實地考察，本集團管理層認為該物業非常適合改建為數據中心。

本集團管理層已在訂立協議之前審閱估值結果。經考慮代價乃訂約方按上述估值結果折讓協定，董事認為協議條款屬公平合理，而收購事項亦符合本集團的業務規劃。

上市規則的涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但所有適用百分比率均低於上市規則項下之25%，故根據上市規則第14章收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

完成須待先決條件獲達成（或獲豁免）後方可作實，故收購事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「賬目」	指	管理賬目、完成賬目及經審核完成賬目的統稱
「收購事項」	指	賣方向本公司出售銷售股份及根據協議條款由賣方向本公司轉讓股東貸款
「協議」	指	本公司與賣方就收購事項訂立的日期為2024年5月23日之有條件買賣協議
「經審核完成賬目」	指	目標公司於完成日期（惟緊接完成前）的經審核財務狀況表及目標公司於2020年2月5日起至完成日期（惟緊接完成前）止期間之經審核全面收益表（連同其所附分項數字、附註、報表、一覽表、分類賬、賬目及記錄），並包括當中所載、所附或隨附之附註、意見、報告、聲明及其他文件。上述報表由訂約方以書面協定之香港執業會計師事務所編製及核證，並附有無保留意見報告
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌商業銀行為香港市民開放辦理一般銀行業務之日（不包括星期六、星期日或公眾假期）
「本公司」	指	馬可數字科技控股有限公司，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（股份代號：1942）
「完成」	指	根據協議完成收購事項

「完成賬目」	指	目標公司於完成日期（惟緊接完成前）之未經審核財務狀況表及目標公司於2020年2月5日起至完成日期（惟緊接完成前）止期間之未經審核全面收益表（連同其所附分項數字、附註、報表、一覽表、分類賬、賬目及記錄），並經目標公司一(1)名董事核證為真實無誤
「完成日期」	指	根據協議落實完成的日期
「先決條件」	指	協議所載完成的先決條件
「代價」	指	收購事項的總代價
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士且與彼等概無關連的第三方人士或實體
「上市規則」	指	證券上市規則
「管理賬目」	指	目標公司於2024年4月30日之未經審核財務狀況表及目標公司於2020年2月5日起至2024年4月30日止期間之未經審核全面收益表（連同其所附分項數字、附註、報表、一覽表、分類賬、賬目及記錄），並經目標公司一(1)名董事核證為真實無誤，格式則採用經賣方及本公司簡簽以資識別的議定格式
「訂約方」	指	本公司及賣方的統稱
「該物業」	指	香港九龍觀塘駿業街46號15樓1-3、5-10號單位、16樓1-3、5-9號車間單位及天台

「銷售股份」	指	一(1)股股份，為目標公司全部已發行股本，包括目標公司全部投票權
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「股東貸款」	指	目標公司於完成日期就賣方向目標公司提供的應要求償還的無息貸款而欠付賣方的款項，並經目標公司正式確認為欠款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Sky Trend Real Estates Limited，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司
「估值」	指	有關該物業於2024年5月20日的公平值約77,500,000港元之估值
「估值報告」	指	估值師就估值編製的估值報告
「估值師」	指	獨立專業估值師永百利評估及諮詢有限公司
「賣方」	指	趙麗霞女士
「保證」	指	協議所載的保證、協議、契諾、義務、陳述及承諾，以及賣方根據或依據協議將作出的回覆、答覆、陳述、保證、協議、契諾及承諾
「%」	指	百分比

承董事會命
馬可數字科技控股有限公司
執行董事
周月

香港，2024年5月23日

於本公告日期，本公司包括三名執行董事鄧志華先生（主席）、鄧旨鈞女士及周月先生，以及三名獨立非執行董事邱東成先生、焦捷女士及高鴻翔先生。