
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的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其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有Future Data Group Limited的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



關於出售韓國物業的主要交易

除另有說明外，本封面頁所用詞彙具有本通函內所界定的相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至16頁。

根據GEM上市規則第19.44條，本公司已就LeeHan出售事項及i-Cloud出售事項取得LiquidTech (為本公司之控股股東，於LeeHan出售協議及i-Cloud出售協議日期及最後實際可行日期直接持有本公司已發行股本約65.73%)之股東書面批准，以代替於本公司股東大會上通過決議案。本公司將不會召開股東大會以批准各LeeHan出售協議及i-Cloud出售協議以及其項下擬分別進行的交易，本通函僅向股東寄發以供參考。

本通函將於GEM網站www.hkgem.com內「最新上市公司公告」一頁(於刊發日期起計保留最少七天)及於本公司網站www.futuredatagroup.com內刊發。

二零二一年一月二十五日

GEM的特色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團的財務資料	I-1
附錄二 – 有關物業A及物業B的估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-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	Global Telecom根據協議的條款及條件自Korea Trust收購物業
「協議」	指	Global Telecom(作為買方)、Korea Trust(作為賣方及SK D&D物業的受託人)、SK D&D(作為房地產開發商)及Taeyoung Engineering(作為建築公司)就收購事項簽署的日期為二零二零年五月十四日的17份協議
「該公告」	指	本公司日期為二零二零年十二月八日有關(其中包括)LeeHan出售事項及i-Cloud出售事項之公告
「董事會」	指	董事會
「該通函」	指	本公司日期為二零二零年十一月十三日有關(其中包括)收購事項之通函
「本公司」	指	Future Data Group Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於GEM上市(股份代號：8229)
「關連人士」	指	具GEM上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具GEM上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	LeeHan出售事項及i-Cloud出售事項的統稱
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「Global Telecom」	指	Global Telecom Co., Ltd.，一家於韓國註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「i-Cloud」	指	i-Cloud Co, Ltd.#，一家於韓國註冊成立的有限公司
「i-Cloud收購協議」	指	i-Cloud(作為買方)、Korea Trust(作為賣方及SK D&D物業B的受託人)、SK D&D(作為房地產開發商)及Taeyoung Engineering(作為建築公司)就收購物業B於二零二零年十二月八日訂立的三份協議
「i-Cloud出售協議」	指	Global Telecom(作為賣方)與i-Cloud(作為買方)就i-Cloud出售事項於二零二零年十二月八日訂立的三份協議
「i-Cloud出售事項」	指	根據i-Cloud出售協議的條款及條件向i-Cloud轉讓Global Telecom於相關協議項下就物業B的所有權利及責任
「獨立第三方」	指	經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及確信，為根據GEM上市規則並非本公司關連人士及獨立於本公司及其關連人士之第三方的任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「工業集群法」	指	韓國法律下的《工業集群發展和工廠設立法》
「知識產業中心」	指	可能由多名從事工業集群法所界定的製造、知識產業、資訊及通訊業務和支援設施相關業務的人士入駐的多層綜合體
「韓國」	指	大韓民國
「Korea Trust」	指	Korea Trust Co., Ltd.#，一家於韓國註冊成立的有限公司，為賣方及SK D&D物業的受託人

釋 義

「韓圓」	指	韓國法定貨幣韓圓
「最後實際可行日期」	指	二零二一年一月二十一日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「LeeHan」	指	LeeHanNS Co., Ltd. [#] ，一家於韓國註冊成立的有限公司
「LeeHan收購協議」	指	LeeHan(作為買方)、Korea Trust(作為賣方及SK D&D物業A的受託人)、SK D&D(作為房地產開發商)及Taeyoung Engineering(作為建築公司)就收購物業A於二零二零年十二月八日訂立的三份協議
「LeeHan出售協議」	指	Global Telecom(作為賣方)與LeeHan(作為買方)就LeeHan出售事項於二零二零年十二月八日訂立的三份協議
「LeeHan出售事項」	指	根據LeeHan出售協議的條款及條件向LeeHan轉讓Global Telecom於相關協議項下就物業A的所有權利及責任
「LiquidTech」	指	LiquidTech Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司及為本公司的控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	位於12, 12-1, Dongsan-dong 1-ga, Yeongdeungpo-gu, Seoul, Korea的全部17處物業，總樓面面積約1,270.78平方米
「物業A」	指	總樓面面積約230.53平方米的三處物業，即LeeHan出售協議項下的標的物業
「物業B」	指	總樓面面積約223.47平方米的三處物業，即i-Cloud出售協議項下的標的物業

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「SK D&D」	指	SK D&D Co., Ltd. [#] ，一家於韓國註冊成立的有限公司，其已發行股份於韓國交易所KOSPI上市(股份代號：210980:KS)，為物業的房地產開發商
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Taeyoung Engineering」	指	Taeyoung Engineering and Construction Co., Ltd. [#] ，一家於韓國註冊成立的有限公司，其已發行股份於韓國交易所KOSPI上市(股份代號：009410:KS)，為物業的建築公司
「Think Factory工業集群」	指	於12, 12-1, Dongsan-dong 1-ga, Yeongdeungpo-gu, Seoul, Korea興建的Think Factory工業集群，物業將構成其一部分
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非另有說明，否則韓圓按1.00韓圓兌0.0066港元之概約匯率兌換為港元。採用該等匯率乃僅供說明，且並不構成有關金額已經、可能已經或可以按該等匯率或任何其他匯率換算之聲明。

[#] 本通函內韓國名稱或詞語的英文翻譯(如有標記)僅收錄作參考用途，不應被視為有關韓國名稱或詞語的正式英文翻譯。



FUTURE DATA

FUTURE DATA GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8229)

執行董事：

徐承鉉先生(主席)

馮潤江先生

李承翰先生

柳晟烈先生

獨立非執行董事：

王錫基先生

沈振豪先生

容啟泰先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O.Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111 Cayman Islands

總辦事處及韓國主要營業地點：

Unit 801-809, 822, Mullaek SK V1

Center 10, Seonyu-ro 9-gil

Yeongdeungpo-gu, Seoul, Korea

香港主要營業地點：

香港北角

英皇道338號

華懋交易廣場2期

15樓1507-08室

敬啟者：

關於出售韓國物業的主要交易

緒言

茲提述該公告。

董事會函件

於二零二零年十二月八日，本公司的全資附屬公司Global Telecom(作為賣方)與LeeHan(作為買方)訂立LeeHan出售協議。據此，Global Telecom同意以總購買價473,960,000韓圓(相當於約3,128,000港元)向LeeHan轉讓其於相關協議項下有關物業A的所有權利及責任，及LeeHan須根據LeeHan收購協議的條款及條件承擔並履行Global Telecom有關物業A的所有付款責任及負債以及支付未付購買價1,895,840,000韓圓(相當於約12,513,000港元)。

於二零二零年十二月八日，Global Telecom(作為賣方)亦與i-Cloud(作為買方)訂立i-Cloud出售協議。據此，Global Telecom同意以總購買價461,586,000韓圓(相當於約3,046,000港元)向i-Cloud轉讓其於相關協議項下有關物業B的所有權利及責任，及i-Cloud須根據i-Cloud收購協議的條款及條件承擔並履行Global Telecom有關物業B的所有付款責任及負債以及支付未付購買價1,846,344,000韓圓(相當於約12,186,000港元)。

誠如本通函「股東書面批准」一節所述之理由，LiquidTech之書面批准將獲接納，以代替舉行本公司股東大會批准LeeHan出售協議及i-Cloud出售協議項下之LeeHan出售事項及i-Cloud出售事項。因此，本通函將僅寄發予股東以供其參考。

本通函旨在向閣下(其中包括)提供(i)有關LeeHan出售事項及i-Cloud出售事項之進一步資料；及(ii)GEM上市規則要求之其他資料。

LEEHAN出售協議及I-CLOUD出售協議

LeeHan出售協議及i-Cloud出售協議的主要條款載列如下：

	LeeHan出售協議	i-Cloud出售協議
日期：	二零二零年十二月八日	
訂約方：	(i) Global Telecom(作為賣方)； 及 (ii) LeeHan(作為買方)	(i) Global Telecom(作為賣方)； 及 (ii) i-Cloud(作為買方)

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，LeeHan、i-Cloud及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

董事會函件

將予出售的資產： Global Telecom同意以總購買價 473,960,000韓圓(相當於約3,128,000港元)向LeeHan轉讓其於相關協議項下有關物業A的所有權利及責任。 Global Telecom同意以總購買價 461,586,000韓圓(相當於約3,046,000港元)向i-Cloud轉讓其於相關協議項下有關物業B的所有權利及責任。

代價： LeeHan須於LeeHan出售協議日期向Global Telecom支付購買款項(包括增值稅) 473,960,000韓圓(相當於約3,128,000港元)。 i-Cloud須於i-Cloud出售協議日期向Global Telecom支付購買款項(包括增值稅) 461,586,000韓圓(相當於約3,046,000港元)。

LeeHan須承擔並履行Global Telecom有關物業A的所有付款責任及負債，並根據LeeHan收購協議所載的程序及時間表支付未付的中期付款及餘額；及於訂立LeeHan收購協議之後，Global Telecom將不再承擔相關協議項下就物業A的任何付款責任及負債。 i-Cloud須承擔並履行Global Telecom有關物業B的所有付款責任及負債，並根據i-Cloud收購協議所載的程序及時間表支付未付的中期付款及餘額；及於訂立i-Cloud收購協議之後，Global Telecom將不再承擔相關協議項下就物業B的任何付款責任及負債。

LeeHan收購協議及i-Cloud收購協議亦已分別於LeeHan出售協議及i-Cloud出售協議日期訂立。

董事會函件

LeeHan出售協議及i-Cloud出售協議項下的各項代價相等於相關協議項下物業A及物業B各自的購買價，且由訂約各方按一般商業條款經公平磋商後釐定，並已計及(i)相關協議項下物業A或物業B(視乎情況而定)各自的購買價以及Global Telecom就其實際已支付的購買價；(ii)物業A或物業B(視乎情況而定)各單位的位置、面積、柱狀布局；(iii)位於物業A及物業B附近位置的其他可比較物業的現行市場價格；及(iv)本通函「出售事項的理由及利益」一節所載的資料。

完成： 完成將於LeeHan出售協議及i-Cloud出售協議日期作實。

終止： 倘Global Telecom未履行LeeHan出售協議的條款及條件： 倘Global Telecom未履行i-Cloud出售協議的條款及條件：

- | | |
|--|--|
| (i) LeeHan可向Global Telecom發出書面通知要求其履行或終止LeeHan出售協議，並向Global Telecom申索由該終止造成的損害賠償；及 | (i) i-Cloud可向Global Telecom發出書面通知要求其履行或終止i-Cloud出售協議，並向Global Telecom申索由該終止造成的損害賠償；及 |
| (ii) Global Telecom將於LeeHan出售協議終止時全數退還LeeHan已支付的購買價。 | (ii) Global Telecom將於i-Cloud出售協議終止時全數退還i-Cloud已支付的購買價。 |

倘LeeHan未履行LeeHan出售協議的條款及條件， 倘i-Cloud未履行i-Cloud出售協議的條款及條件，

董事會函件

- | | |
|--|---|
| (i) Global Telecom可向LeeHan發出書面通知要求其履行或終止LeeHan出售協議，並向LeeHan申索由該終止造成的損害賠償；及 | (i) Global Telecom可向i-Cloud發出書面通知要求其履行或終止i-Cloud出售協議，並向i-Cloud申索由該終止造成的損害賠償；及 |
| (ii) Global Telecom將有權保留於LeeHan出售協議終止時LeeHan已支付的全部購買價。 | (ii) Global Telecom將有權保留於i-Cloud出售協議終止時i-Cloud已支付的全部購買價。 |

有關LEEHAN及I-CLOUD的資料

LeeHan為一家於韓國註冊成立的有限公司，主要從事提供網絡整合、諮詢服務及軟件開發。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，LeeHan根據工業集群法符合資格遷入物業A。

i-Cloud為一家於韓國註冊成立的有限公司，主要從事於韓國提供智能技術服務。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，i-Cloud根據工業集群法符合資格遷入物業B。

LeeHan及i-Cloud乃於韓國註冊成立之私營公司，根據韓國法律，彼等並無就其最終實益擁有人之身份作公開披露之責任。本集團已就彼等各自之最終實益擁有人之身份向LeeHan及i-Cloud進行查詢，但LeeHan及i-Cloud拒絕同意披露有關資料。

然而，本集團已向LeeHan及i-Cloud提供一份清單，詳述(i)本集團各成員公司之董事、主要行政人員及主要股東；及(ii)過去12個月層擔任本集團董事之人士，且LeeHan及i-Cloud已各自書面確認其與上述人士概無關係。本集團亦已向董事及主要股東取得確認，彼等及彼等之聯繫人為LeeHan及i-Cloud之獨立第三方。此外，本集團指示一所於韓國擁有私人數據庫之獨立搜索代理對LeeHan及i-Cloud進行公司搜索，以獲取彼等各自之最終實益擁有人之身份資料。

董事會函件

儘管本公司知悉於二零一九年十一月所發佈之上市發行人監管通訊第一期(「通訊」)鼓勵披露交易對手方實益擁有人之身份，因實益擁有人之披露或對投資者具重大意義，但考慮以下因素，董事認為LeeHan出售事項及i-Cloud出售事項不屬於通訊所載之範例範疇內：

- (i) 於訂立LeeHan收購協議及i-Cloud收購協議後，本集團不再於物業A及物業B擁有權益，且本集團及LeeHan/i-Cloud並非合營夥伴；
- (ii) LeeHan出售事項及i-Cloud出售事項並不涉及本集團自LeeHan或i-Cloud取回承兌票據；
- (iii) 經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及確信，LeeHan及i-Cloud並非創始人或主要管理層，且對物業A及物業B之過往財務業績並無重大意義；及
- (iv) LeeHan出售事項及i-Cloud出售事項不涉及任何證券認購。

此外，如上文所披露者，LeeHan及i-Cloud並非投資控股工具，且本通函披露之有關LeeHan及i-Cloud之資料乃具重大意義及準確，足以令投資者就出售事項作知情評估。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)LeeHan、i-Cloud及彼等各自的最終實益擁有人各自均為獨立第三方；及(ii)LeeHan、i-Cloud及彼等各自的最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

有關物業A及物業B的資料

物業A及物業B各自包括位於12, 12-1, Dangsang-dong 1-ga, Yeongdeungpo-gu, Seoul, Korea的三處物業，總樓面面積分別約230.53平方米及223.47平方米。Think Factory工業集群的建設於二零二零年五月開始，於最後實際可行日期，Think Factory工業集群仍在建設當中。Think Factory工業集群的預期遷入日期大約於二零二二年十月(視乎建設的進度而定)。

董事會函件

根據相關協議的條款及條件，物業A及物業B將用於根據工業集群法獲允許遷入知識產業中心的業務(如製造、知識產業、資訊及通訊和支持設施)。

參照獨立物業估值師所發出的物業A及物業B的估值報告，於二零二零年十一月三十日，物業A及物業B估值分別約為2,182,540,000韓圓(相當於約14,404,764港元)及2,118,300,000韓圓(相當於約13,980,780港元)，有關估值乃根據市值基準按比較法進行，假設房產物業已完工，交吉出售並參考相關市場可獲得的可比較銷售憑證。有關物業A及物業B的獨立物業估值報告的進一步詳情載於本通函附錄二。

出售事項的財務影響及所得款項用途

	本集團於 二零一九年 十二月 三十一日 (於收購及 出售事項前) (經審核) 千港元 (附註1)	未經審核 備考調整 千港元 (附註2)	本集團於 二零一九年 十二月 三十一日 (緊隨於 二零二零年 五月十四日 之收購 事項後) 千港元	未經審核 備考調整 千港元 (附註3)	本集團於 二零一九年 十二月 三十一日 (緊隨出售 事項後) 千港元
非流動資產	44,934	82,717	127,651	(30,873)	96,778
流動資產	255,657	(8,272)	247,385	3,087	250,472
流動負債	(168,601)	(74,445)	(243,046)	27,786	(215,260)
非流動負債	(1,842)	-	(1,842)	-	(1,842)
資產淨值	<u>130,148</u>		<u>130,148</u>		<u>130,148</u>

附註：

- 有關金額乃摘錄自本公司已刊發截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報內本集團於二零一九年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表。

董事會函件

2. 調整指就收購事項應付的代價12,532,830,000韓圓(相當於約82,717,000港元)(包括增值稅716,405,000韓圓(相當於約4,618,000港元)),猶如收購事項已於二零一九年十二月三十一日完成。

協議項下之代價完全為現金,分為:首次付款、中期付款及餘額。本集團擬通過於佔用日期(「截至日期」)之前將獲得之以物業作抵押的韓國的銀行借貸支付第二筆中期付款、第三筆中期付款及第四筆中期付款以及餘額。

根據協議之條款及條件,代價12,532,830,000韓圓(相當於約82,717,000港元),將由Global Telecom以現金按以下方式支付:

- (i) 協議項下首次付款1,253,283,000韓圓(相當於約8,272,000港元)(包括增值稅71,640,500韓圓(相當於約473,000港元))已由Global Telecom於二零二零年五月十四日支付;
- (ii) 協議項下第一筆中期付款1,253,283,000韓圓(相當於約8,272,000港元)(包括增值稅71,640,500韓圓(相當於約473,000港元))已由Global Telecom於二零二零年十月十三日支付;
- (iii) 協議項下第二筆中期付款1,253,283,000韓圓(相當於約8,272,000港元)(包括增值稅71,640,500韓圓(相當於約473,000港元)(可予調整))須由Global Telecom於二零二一年四月十三日或之前支付;
- (iv) 協議項下第三筆中期付款1,253,283,000韓圓(相當於約8,272,000港元)(包括增值稅71,640,500韓圓(相當於約473,000港元)(可予調整))須由Global Telecom於二零二一年九月十四日或之前支付;
- (v) 協議項下第四筆中期付款1,253,283,000韓圓(相當於約8,272,000港元)(包括增值稅71,640,500韓圓(相當於約473,000港元)(可予調整))須由Global Telecom於二零二二年二月十五日或之前支付;及
- (vi) 協議項下餘額6,266,415,000韓圓(相當於約41,357,000港元)(包括增值稅358,202,000韓圓(相當於約2,364,000港元)(可予調整))須由Global Telecom於截至日期支付。

董事會函件

下表闡釋構成調整之各項金額之明細：

	代價 (不包括增值稅) 千港元	增值稅 千港元	代價總額 (包括增值稅) 千港元
首次付款	7,799	473	8,272
中期付款(上文(ii)至(v)項下總金額)	31,196	1,892	33,088
餘額	<u>38,993</u>	<u>2,364</u>	<u>41,357</u>
	<u>77,988</u>	<u>4,729</u>	<u>82,717</u>

3. 調整2,369,800,000韓圓及2,307,930,000韓圓分別指出售物業A與物業B之成本。

LeeHan須於LeeHan出售協議日期向Global Telecom支付購買款項(包括增值稅) 473,960,000韓圓(相當於約3,128,000港元),且須承擔並履行Global Telecom有關物業A的所有付款責任及負債。

i-Cloud須於i-Cloud出售協議日期向Global Telecom支付購買款項(包括增值稅) 461,586,000韓圓(相當於約3,046,000港元),且須承擔並履行Global Telecom有關物業B的所有付款責任及負債。

Global Telecom會以自LeeHan及i-Cloud收取之所得款項償還銀行貸款,以償還協議項下第一筆中期付款金額468,773,000韓圓(相當於約3,087,000港元)。

在本公司核數師將進行的進一步審核程序規限下,預期本集團將不會確認重大收益或虧損,原因為LeeHan出售協議及i-Cloud出售協議各自項下的代價相等於相關協議項下物業A及物業B各自的購買價。本集團因出售事項將錄得收益或虧損的實際金額將取決於本公司核數師進行的審閱及最終審核。

董事會函件

出售事項的估計所得款項淨額將為約935,546,000韓圓(相當於約6,174,000港元)。下表載列所得款項之擬定用途：

	LeeHan 出售事項 所得款項 千港元	i-Cloud 出售事項 所得款項 千港元	總計 千港元
償還銀行貸款以償還協議項下			
第一筆中期付款	1,564	1,523	3,087
一般營運資金	1,564	1,523	3,087
	<u>3,128</u>	<u>3,046</u>	<u>6,174</u>

出售事項的理由及利益

本公司為投資控股公司，而本集團主要在韓國及香港從事提供(i)系統整合、(ii)網絡安全服務及(iii)維護服務。Global Telecom為一家於韓國註冊成立的公司，根據工業集群法被歸類為資訊及通訊科技公司。

本集團以收支平衡水平轉讓其就物業A及物業B於相關協議項下的所有權利及責任，以改善其流動資金。因為當前COVID-19大流行的嚴重性，物業需求並未達到預期的高水平，因此物業的購買價並未按董事預期上漲。由於房地產市場趨勢傾向買方市場，以致本集團對物業購買價的強勢議價能力未能呈現。因此，Global Telecom在沒有確認任何重大盈利或虧損的情況下訂立LeeHan出售協議及i-Cloud出售協議。

與香港類似，韓國正在經歷另一輪COVID-19本地傳播。在當前形勢下，董事認為，房地產在不久將來將面臨更大的拋售壓力，因此，董事會認為物業的價格上行潛力不大。話雖如此，由於物業屬政府補助的Think Factory工業集群的一部分，故董事認為物業價格不會出現任何下降風險。未來，本集團將繼續出售餘下物業以進一步改善其流動資金，惟可能不會產生任何利潤(如就物業A及物業B而言)。餘下物業包括11處位於12, 12-1, Dangsang-dong 1-ga, Yeongdeungpo-gu, Seoul, Korea的物業，總樓面面積約816.78平方米。於最後實際可行日期，Think Factory工業集群仍在建設當中。

董事會函件

誠如該通函內所披露，Global Telecom已就向其他第三方轉讓Global Telecom於協議項下之地位或權利尋求Korea Trust、SK D&D及其他訂約方之事先批准。於最後實際可行日期，Global Telecom已取得有關物業A及物業B的該等事先批准。

鑒於上述，董事(包括獨立非執行董事)認為各LeeHan出售協議及i-Cloud出售協議(包括其項下各自的代價)的條款以及LeeHan出售事項及i-Cloud出售事項各自均按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

GEM上市規則的涵義

由於有關LeeHan出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%，但所有百分比率均低於75%，故訂立LeeHan出售協議構成GEM上市規則項下本公司的主要交易，因此須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告及股東批准規定。

由於有關i-Cloud出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%，但所有百分比率均低於75%，故訂立i-Cloud出售協議構成GEM上市規則項下本公司的主要交易，因此須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告及股東批准規定。

股東書面批准

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東(包括LiquidTech)或彼等的任何聯繫人於各LeeHan出售協議及i-Cloud出售協議以及其項下擬分別進行的交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准各LeeHan出售事項及i-Cloud出售事項，概無股東將須就批准各LeeHan出售協議及i-Cloud出售協議及其項下擬分別進行交易的相關決議案於本公司股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

於LeeHan出售協議及i-Cloud出售協議及最後實際可行日期，本公司控股股東LiquidTech直接持有262,917,327股股份(相當於本公司已發行股本的約65.73%)，及本公司已就各LeeHan出售事項及i-Cloud出售事項取得LiquidTech的書面股東批准。因此，根據GEM上市規則第19.44條，該書面股東批准可予接納以代替舉行本公司股東大會，以批准各LeeHan出售協議及i-Cloud出售協議以及其項下擬分別進行的交易。因此，本公司將不會召開股東大會以批准各LeeHan出售協議及i-Cloud出售協議以及其項下擬分別進行的交易。

推薦意見

董事會認為，LeeHan出售協議及i-Cloud出售協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，倘召開股東大會，董事會將建議股東於有關股東大會上投票贊成批准LeeHan出售協議及i-Cloud出售協議及其項下擬進行之交易之決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載額外資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
Future Data Group Limited
主席
徐承鉉

二零二一年一月二十五日

1. 財務概要

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年、截至二零二零年三月三十一日止三個月、截至二零二零年六月三十日止六個月及截至二零二零年九月三十日止九個月之財務資料已披露於下列文件，該等文件已於GEM網站(www.hkgem.com)及本公司網站(www.futuredatagroup.com)刊發：

- 於二零一八年三月二十七日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第45至127頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2018/0327/gln20180327098_c.pdf)；
- 於二零一九年三月二十八日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第49至155頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0328/gln20190328302_c.pdf)；
- 於二零二零年三月三十一日刊發之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第49至144頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0331/2020033101173_c.pdf)；
- 於二零二零年五月十四日刊發之本公司截至二零二零年三月三十一日止三個月之第一季季度報告(第5至12頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0514/2020051400518_c.pdf)；
- 於二零二零年八月十三日刊發之本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(第5至20頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0813/2020081300677_c.pdf)；及
- 於二零二零年十一月十二日刊發之本公司截至二零二零年九月三十日止九個月之第三季季度報告(第5至15頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/1112/2020111201254_c.pdf)；

2. 債務聲明

於二零二零年十一月三十日營業時間結束(即本通函付印前並就確定本債務聲明所載資料而言之最後實際可行日期)時，本集團的未償還債務如下：

	於二零二零年 十一月三十日 千港元 (未經審核)
流動負債	
租賃負債	1,908
銀行借款	30,826
	<hr/>
	32,734
非流動負債	
租賃負債	1,542
銀行借款	8,772
	<hr/>
	10,314
	<hr/>
	43,048

於二零二零年十一月三十日，就本債務聲明而言，本集團之債務包括租賃負債約3,500,000港元及銀行借款約39,600,000港元。並無與本集團之未償還債務有關之重大契諾。

於二零二零年十一月三十日，本集團擁有可用銀行融資總額約99,900,000港元，其中約39,600,000港元已動用及約60,300,000港元為不受限制且未動用。於最後實際可行日期，本集團並無遭遇任何困難以取得銀行借款為其營運撥付資金。

董事確認，截至最後實際可行日期並無嚴重違約且並無違反任何重大契諾。

銀行借款

銀行貸款按攤銷成本列賬。

銀行貸款的詳情載列如下：

	金額	償還日期
銀行A	814,629美元	二零二一年四月
銀行B	382,538美元	二零二一年七月
	1,253,283,000韓圓	二零二三年一月
銀行C	1,263,795美元	二零二一年九月
銀行D	1,212,445美元	二零二一年四月
銀行E	314,622美元	二零二一年五月

於二零二零年十一月三十日，本集團的銀行融資由獨立於本集團的公共金融機構 Korea Credit Guarantee Fund(「KCGF」)擔保。

租賃負債

本集團於韓國及香港租賃多項物業及兩輛汽車。

未來租賃付款之到期情況如下：

	於二零二零年 十一月三十日 千港元 (未經審核)
應付最低租賃付款：	
不遲於一年	1,908
遲於一年及不超過兩年	738
遲於兩年及不超過五年	804
	<hr/>
租賃負債之現值	<u>3,450</u>

於租賃之開始日期，本集團按於該日期未付租賃付款之現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款之現值時，倘租賃中隱含的利率不易於釐定，則本集團使用於租賃期開始日期之增量借款利率。於二零二零年十一月三十日，流動租賃負債金額為約1,900,000港元及非流動租賃負債金額約為1,500,000港元。

擔保

KCGF為一家根據韓國擔保基金法(Korea Guarantee Fund Act)規定於一九七六年六月一日成立的公開金融機構。誠如韓國擔保基金法第1條規定，KCGF的目標是透過就承諾中小企業及缺乏無形抵押的負債增加信用擔保引導國家經濟的平衡發展。為實現該目標，KCGF履行(i)管理其基本資產，(ii)信用擔保及擔保掛鈎的投資，(iii)工商管理指引，(iv)信用調查及全面管理信用信息，(v)行使彌償權，(vi)調查及研究信用擔保系統；及(vii)第(i)至(vi)項訂明的及韓國金融服務委員會批准的事務附帶的任何商務事宜。據董事所知KCGF為一名獨立第三方。

於二零二零年十一月三十日，獨立於本集團的公共金融機構KCGF就向Global Telecom提供的進口融資工具及銀行貸款向若干銀行提供金額分別為288,000美元及400百萬韓圓的外幣及本幣擔保。

免責聲明

除上文所披露者，以及於二零二零年十一月三十日營業時間結束時之集團內公司間負債及日常業務過程中之一般應付賬款外，本集團並無任何其他已發行及尚未償還或已授權或另行創設但未發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，自二零二零年十一月三十日起及直至最後實際可行日期，本集團的債務或或然負債並無重大變動。

3. 營運資金

董事於經過審慎及周詳查詢後認為，經考慮本集團可用的財務資源(包括內部產生的資金、現時銀行及其他融資)，本集團將擁有充足營運資金，以應付由本通函刊發日期起計未來至少十二(12)個月的需要。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近刊發的經審核賬目的編製日期)起之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

如本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報所披露，本集團大部分收益來自提供系統整合解決方案服務。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本分部的收益增加22.4百萬港元或4.9%至484.6百萬港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為462.1百萬港元。該增加乃由於二零一九年獲授更多大型新項目。該等大型項目包括為National IT Industry Promotion Agency、韓國國防部及Korea Expressway。於報告期末，本集團未完成系統整合項目為86.9百萬港元。

於二零一九年六月收購Maximus Group Consulting Limited及其附屬公司明治資訊顧問有限公司後，網絡安全服務業務與維護服務分部分開分類。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團自維護服務產生的收益約為136.9百萬港元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加約18.1百萬港元或15.2%。

網絡安全服務業務由香港附屬公司進行。受二零一九年政治動盪影響，該分部收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的24.2百萬港元輕微增加0.8百萬港元或3.2%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的25.0百萬港元，同時該分部的未完成訂單約為17.5百萬港元。

由於全球經濟衰退，當前多家公司在這個充滿挑戰的營商環境中求存。儘管如此，本集團於此艱難時期獲得更多業務，截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得收益646.5百萬港元。毫無疑問，負面經濟因素在一定程度上影響本集團的財務業績，尤其是銷售毛利率。於二零二零年年初開始爆發的新型冠狀病毒干擾日常營運並進一步打擊經濟活動。金融恐慌的負面影響尚不明朗。面對二零二一年經濟的不確定性因素，本集團將採取審慎的嚴格成本控制策略。

以下為獨立物業估值師中和邦盟評估有限公司就其對二零二零年十一月三十日物業A及物業B之估值意見而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 01-08, 27th Floor, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-2708室
Tel 電話：(852) 2593 9678 Fax 傳真：(852) 2802 0863
Email 電郵：enquiry@bmintelligence.com Website 網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

緒言

吾等謹遵照Future Data Group Limited(「貴公司」)向吾等發出之指示，對 貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)根據合約將予出售位於韓國之房產物業之權益(「房產物業」或「房產物業權益」)作出估值。吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為屬必需的該等其他資料，以向 閣下提供吾等對房產物業(猶如已完工)於二零二零年十一月三十日(「估值日期」)之市值之意見。

估值基準

吾等乃按市值對房產物業權益進行估值。所謂市值，由香港測量師學會定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易所達成之估計金額」。市值亦可理解為一項所估計資產或負債的價值，並不考慮銷售或購買(或交易)的成本及並無抵銷任何附屬稅項或潛在稅項。

估值方法

房產物業(猶如已完工)之市值指吾等在假設房產物業於估值日已完工下對該房產物業售價總額之意見。進行房產物業(猶如已完工)之估值時，吾等已假設該房產物業根據開發計劃已完工，前提是所有開發費用已悉數支付。吾等按市場基準以比較法進行，假設房產物業以現況交吉出售及參照有關市場上可資比較之銷售憑證而對房產物業作出估值。並且已就房產物業與可資比較物業於時間、位置、樓齡、樓層及其他有關因素方面之差異作出適當調整。

業權調查

吾等已獲提供預售／出售協議之副本並已獲 貴集團告知並無其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權，亦無法確定是否有任何修訂文件並無載入交予吾等的副本。於吾等之估值過程中，吾等依賴 貴公司之韓國法律顧問LAB Partners所提供有關位於韓國之房產物業業權之意見及資料。所有文件僅供參考用途。

估值假設

吾等之估值假設房產物業(猶如已完工)在市場上出售，且並無附有可能影響房產物業權益之價值之遞延條款合約、售後回租、合資關係、管理協議或任何其他類似安排之利益。此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或影響銷售房產物業權益之選擇權或優先購買權，並假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

對房產物業權益估值時，吾等依賴 貴集團提供之意見，即房產物業權益之擁有人對房產物業權益擁有有效、可強制執行並可自由轉讓之所有權，以及擁有在獲批授之整段未屆滿年內自由及不受中斷之房產物業使用權，前提為須支付年度政府租金／土地使用費以及已悉數結清所有必要應付之地價／購買代價。

估值考慮因素

由於新型冠狀病毒的爆發，吾等已自 貴集團確認，自二零二零年九月十三日進行之最後一次視察以來，該等房產物業之用途或估值權益之性質或其位置性質並無重大變動。因此，並未再次視察該等房產物業。

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、房產物業識別資料及任何其他相關資料之意見。

吾等並無進行實地測量以核實房產物業之地盤／樓面面積是否正確，惟吾等假設於交付予吾等之文件所示地盤／樓面面積為準確無誤。除另有說明者外，估值證書所示之所有尺寸、量度及面積乃按吾等所獲提供之文件所載資料為依據，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料之真實性及準確性，且吾等依賴 貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，足以使吾等達致知情意見。

吾等進行估值時，並未就房產物業之任何抵押、按揭或欠款或達至銷售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。

除另有說明外，吾等假設房產物業並無附帶繁重產權負擔、限制及開銷以致影響其價值。

吾等之估值乃根據香港測量師學會所頒佈香港測量師學會估值準則(二零二零年版)及國際估值準則委員會所頒佈之國際估值準則而編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並遵從香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則。

備註

除另有說明者外，本報告所述所有金額均以韓圓(韓圜)列值，且並未就任何外匯轉移作出撥備。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
北角英皇道338號
華懋交易廣場2期15樓1507-08室

Future Data Group Limited列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事總經理

鄭澤豪博士

*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng),
PhD (Econ), FAIA, FIPA, SIFM, FCIM,
FRSS, MASCE, MHKIE, MHKIS, MIET,
MIEEE, MASME, MISE, MCSI*

謹啟

二零二一年一月二十五日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會會員(產業測量)，於香港之房地產估值方面擁有超過28年經驗並具有於亞太地區之相關經驗。

估值概要

貴集團根據合約將予出售位於韓國之房產物業權益

編號	房產物業	於二零二零年 十一月三十日 之市值(猶如已完工) 韓圓
1.	位於12, 12-1, Dangsan-dong 1-ga, Yeongdeungpo-gu, Seoul, the Republic of Korea興建名為 「Think Factory Dangsan」的在建工業綜合大樓 (Nos. A1301 – A1303)的3處工業單位	2,182,540,000 ^{附註}
2.	位於12, 12-1, Dangsan-dong 1-ga, Yeongdeungpo-gu, Seoul, the Republic of Korea興建名為 「Think Factory Dangsan」的在建工業綜合大樓 (Nos. A1314 – A1316)的3處工業單位	2,118,300,000 ^{附註}
總計：		4,300,840,000

附註：

吾等對房產物業(猶如已完工)進行估值乃假設根據所提供之開發計劃房產物業於估值日期已完工。

估值證書

貴集團根據合約將予出售位於韓國之房產物業權益

編號	房產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十一月三十日 之市值(猶如已完工) 韓圓
1.	位於12, 12-1, Dangsan-dong 1-ga, Yeongdeungpo-gu, Seoul, the Republic of Korea興建名為「Think Factory Dangsan」的在建工業綜合大樓(Nos. A1301 – A1303)的3處工業單位	房產物業所位於的發展項目稱為「Think Factory Dangsan」, 於兩幅總地盤面積約14,050.9平方米的地塊(「地塊」)上建設。於完工後, 其將為一幢15層工業綜合大樓, 外加一個4層地庫, 總規劃樓面面積約99,944平方米。	房產物業正在建設當中。	2,182,540,000 (假設根據所提供之開發計劃房產物業於估值日期已完工)
		房產物業包括在建開發項目13樓的3處工業單位, 總規劃專屬使用面積約230.53平方米。		
		據 貴集團告知, 發展項目的施工工程已於二零二零年五月開始並計劃於二零二二年十月前後完工。		
		房產物業根據永久業權土地持有。		

估值證書

附註：

1. 房產物業位於首爾Yeongdeungpo-gu，距離仁川國際機場約六十分鐘車程。毗鄰是一個半工業區。
2. 根據Global Telecom Co., Ltd.（「買方」）、Korea Trust Co., Ltd.（「房產物業之賣方及受託人」）、SK D&D Co., Ltd.（「房地產開發商」）及Taeyoung Engineering and Construction Co., Ltd.（「建築公司」）訂立之日期為二零二零年五月十四日之3份劃分協議（「該等協議」），總專屬使用面積約230.53平方米之房產物業已預售予買方，總代價為2,234,595,800韓圓加增值稅135,204,200韓圓。
3. 根據LeeHanNs Co., Ltd.（「承讓人」）與Global Telecom Co., Ltd.（「轉讓人」）訂立之日期為二零二零年十二月八日之三份預售權購買協議（「出售協議」），轉讓人同意將其於上述收購協議項下之總專屬使用面積約230.53平方米之房產物業之權利及責任悉數轉讓予承讓人，總代價為2,234,595,800韓圓加增值稅135,204,200韓圓。
4. 對房產物業進行估值時，吾等已假設於估值日期房產物業根據向吾等提供之最新開發建議已開發及完工，並且完成開發項目之所有相關開發費用已悉數支付。
5. 據 貴集團告知，並無提供完成房產物業之估計建設費用。
6. 於吾等之估值過程中，吾等已假設房產物業於估值日期已完工並且可於市場內自由出售。

估值證書

7. 於吾等之估值過程中，吾等已參考具有與房產物業類似特點之區域內類似房產物業的多項銷售資料。所選可資比較物業乃於二零一二年至二零一九年期間完工之新建成知識型工業樓宇之工業單位，位於臨近之區域具有類似用途及樓宇條件之房產物業，並於二零二零年五月至十二月期間交易／報價。該等銷售資料顯示之單價介乎每平方米7,280,000韓圓至9,570,000韓圓。

可資比較物業的詳情列示如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4	可資比較物業5	可資比較物業6	可資比較物業7	可資比較物業8
開發項目名稱	Triplex	SK V1 Center Dangsan	SK V1 Center Dangsan	KnK Digital Tower	KnK Digital Tower	SK V1 Center Dangsan	Ace High-tech 3rd	IS Biz Tower 2nd
開發規模	單幢工業大樓	工業綜合體 (2幢工業樓)	工業綜合體 (2幢工業樓)	單幢工業大樓	單幢工業大樓	工業綜合體 (2幢工業樓)	單幢工業大樓	單幢工業大樓
竣工年份	二零一七年	二零一五年	二零一五年	二零一二年	二零一二年	二零一五年	二零一九年	二零一四年
專屬使用面積 (平方米)	82.41	54.9	78.3	133.24	141.66	89.88	192.46	100.03
樓層	6	12	19	6	8	10	2	3
交易／報價日期	二零二零年 七月二十一日	二零二零年 五月四日	二零二零年 七月六日	二零二零年 五月二十八日	二零二零年 六月二十六日	二零二零年 八月十八日	二零二零年 八月三日	二零二零年 十二月十八日
交易／要價(韓圓)	600,000,000	470,000,000	695,000,000	1,015,000,000	1,060,000,000	860,000,000	1,736,800,000	868,000,000
專屬使用面積單價 (每平方米)	7,280,670	8,561,020	8,876,117	7,617,832	7,482,705	9,568,313	9,024,213	8,677,397
可資比較物業 選擇標準	吾等選擇該等可資比較物業乃出於其位置位於Yeongdeungpo-gu、交易／報價日期接近估值日期以及用途與標的房產物業類似的考量。根據本節所述選擇標準，吾等已提供一份詳盡的可資比較物業列表。							

估值證書

吾等已作出適當的調整，以考慮房產物業與可資比較物業之間在樓齡、樓層、大小及其他相關因素方面之差異，以達致房產物業之平均單價，調整因素之估值考慮之詳情列示如下：

調整因素	估值考慮
樓齡	一般而言，較新的樓宇可在市場中取得更高的價值，因為其實際狀況更佳。因此，根據可資比較開發項目的樓齡，已按樓齡中每1年差異採納1%調整。
樓層	較高樓層的單位可取得更高單價，因為通風程度相對較高以及更高的隱私度。對每一樓層差異採納1%調整。
大小	吾等已作出調整以反映房產物業與可資比較物業之間大小的差異。較小的單位通常可取得更高的單價。對專屬使用面積大小中每50平方米差異採納1%調整。
開發規模	大規模開發項目內的工業單位享有更好的附屬設施，可取得更高的單價。吾等已作出調整以反映房產物業與可資比較物業之間開發規模的差異。
要價	吾等已作出調整以反映要價的議價空間。

根據上述各項因素，吾等已作出調整以反映可資比較單位與參考單位(即房產物業之第A1301號單位)之間的差異。可資比較物業以及所作各項調整及所導致之經調整單價列示如下：

調整因素	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4	可資比較物業5	可資比較物業6	可資比較物業7	可資比較物業8
樓齡	5.00%	7.00%	7.00%	10.00%	10.00%	7.00%	3.00%	8.00%
樓層	7.00%	1.00%	-6.00%	7.00%	5.00%	3.00%	11.00%	10.00%
大小	-0.39%	-0.94%	-0.47%	0.62%	0.79%	-0.24%	1.81%	-0.04%
開發規模	10.00%	0%	0%	10.00%	10.00%	0%	5.00%	5.00%
要價	0%	0%	0%	0%	0%	-10.00%	-10.00%	-10.00%
總調整	<u>21.61%</u>	<u>7.06%</u>	<u>0.53%</u>	<u>27.62%</u>	<u>25.79%</u>	<u>-0.24%</u>	<u>10.81%</u>	<u>12.96%</u>
經調整單價 (韓圓/平方米)	8,853,848	9,165,205	8,922,753	9,722,198	9,412,689	9,545,062	9,999,604	9,801,987

估值證書

通過計算上述8項可資比較物業對第A1301號參考單位之單價進行評估，經調整單價之平均值9,427,918韓圓，吾等透過根據上述估值考慮相應地作出調整來反映房產物業其他單位之間在大小相關因素方面之差異。大小調整、經調整單價及房產物業各自之估值列示如下：

	A1301	A1302	A1303
大小調整	0%	0.81%	0.70%
經調整單價(韓圓/平方米)	9,427,918	9,504,228	9,494,083
專屬使用面積(平方米)	102.03	61.56	66.94
估值(韓圓)	961,930,000	585,080,000	635,530,000

8. 僅供參考用途，吾等認為於二零二零年十二月八日至估值日期期間房產物業之價值應並無重大變動。
9. 貴集團之韓國法律顧問提出的意見包括(其中包括)下列：
 - a. 地塊之登記擁有人為Korea Trust Co., Ltd.，請參見日期為二零二零年三月三十一日編號為79421之備忘錄；
 - b. Korea Trust Co., Ltd.作為地塊擁有人，享有合法權利佔用、使用、轉讓、租賃及出售地塊；
 - c. 收購協議及出售協議合法有效，根據上述協議內各項條款對協議各訂約方具有約束力及可強制執行。
10. Global Telecom Co., Ltd.為 貴集團之全資附屬公司。

估值證書

編號	房產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十一月三十日 之市值(猶如已完工) 韓圀
2.	位於12, 12-1, Dangsan-dong 1-ga, Yeongdeungpo-gu, Seoul, the Republic of Korea興建名為「Think Factory Dangsan」的在建工業綜合大樓(Nos. A1314-A1316)的3處工業單位	房產物業所位於的發展項目稱為「Think Factory Dangsan」, 於兩幅總地盤面積約14,050.9平方米的地塊(「地塊」)上建設。於完工後, 其將為一幢15層工業綜合大樓, 外加一個4層地庫, 總規劃樓面面積約99,944平方米。	房產物業正在建設當中。	2,118,300,000 (假設根據所提供之開發計劃房產物業於估值日期已完工)
		房產物業包括在建開發項目13樓的3處工業單位, 總規劃專屬使用面積約223.47平方米。		
		據 貴集團告知, 發展項目的施工工程已於二零二零年五月開始並計劃於二零二二年十月前後完工。		
		房產物業根據永久業權土地持有。		

估值證書

附註：

1. 房產物業位於首爾Yeongdeungpo-gu，距離仁川國際機場約六十分鐘車程。毗鄰是一個半工業區。
2. 根據Global Telecom Co., Ltd.（「買方」）、Korea Trust Co., Ltd.（「房產物業之賣方及受託人」）、SK D&D Co., Ltd.（「房地產開發商」）及Taeyoung Engineering and Construction Co., Ltd.（「建築公司」）訂立之日期為二零二零年五月十四日之3份劃分協議（「收購協議」），總專屬使用面積約223.47平方米之房產物業已預售予買方，總代價為2,176,215,300韓圓加增值稅131,674,700韓圓。
3. 根據i-Cloud Co., Ltd.（「承讓人」）與Global Telecom Co., Ltd.（「轉讓人」）訂立之日期為二零二零年十二月八日之三份預售權購買協議（「出售協議」），轉讓人同意將其於上述收購協議項下之總專屬使用面積約223.47平方米之房產物業之權利及責任悉數轉讓予承讓人，總代價為2,176,215,300韓圓加增值稅131,674,700韓圓。
4. 對房產物業進行估值時，吾等已假設於估值日期房產物業根據向吾等提供之最新開發建議已開發及完工，並且完成開發項目之所有相關開發費用已悉數支付。
5. 據 貴集團告知，並無提供完成房產物業之估計建設費用。
6. 於吾等之估值過程中，吾等已假設房產物業於估值日期已完工並且可於市場內自由出售。

估值證書

7. 於吾等之估值過程中，吾等已參考具有與房產物業類似特點之區域內類似房產物業的多項銷售資料。所選可資比較物業乃於二零一二年至二零一九年期間完工之新建成知識型工業樓宇之工業單位，位於臨近之區域具有類似用途及樓宇條件之房產物業，並於二零二零年五月至十二月期間交易／報價。該等銷售資料顯示之單價介乎每平方米7,280,000韓圓至9,570,000韓圓。

可資比較物業的詳情列示如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4	可資比較物業5	可資比較物業6	可資比較物業7	可資比較物業8
開發項目名稱	Triplex	SK V1 Center Dangsan	SK V1 Center Dangsan	KnK Digital Tower	KnK Digital Tower	SK V1 Center Dangsan	Ace High-tech 3rd	IS Biz Tower 2nd
開發規模	單幢工業大樓	工業綜合體 (2幢工業樓)	工業綜合體 (2幢工業樓)	單幢工業大樓	單幢工業大樓	工業綜合體 (2幢工業樓)	單幢工業大樓	單幢工業大樓
竣工年份	二零一七年	二零一五年	二零一五年	二零一二年	二零一二年	二零一五年	二零一九年	二零一四年
專屬使用面積 (平方米)	82.41	54.9	78.3	133.24	141.66	89.88	192.46	100.03
樓層	6	12	19	6	8	10	2	3
交易／報價日期	二零二零年 七月二十一日	二零二零年 五月四日	二零二零年 七月六日	二零二零年 五月二十八日	二零二零年 六月二十六日	二零二零年 八月十八日	二零二零年 八月三日	二零二零年 十二月十八日
交易／要價(韓圓)	600,000,000	470,000,000	695,000,000	1,015,000,000	1,060,000,000	860,000,000	1,736,800,000	868,000,000
專屬使用面積單價 (每平方米)	7,280,670	8,561,020	8,876,117	7,617,832	7,482,705	9,568,313	9,024,213	8,677,397
可資比較物業選擇標準	吾等選擇該等可資比較物業乃出於其位置位於Yeongdeungpo-gu、交易／報價日期接近估值日期以及用途與標的房產物業類似的考量。根據本節所述選擇標準，吾等已提供一份詳盡的可資比較物業列表。							

估值證書

吾等已作出適當的調整，以考慮房產物業與可資比較物業之間在樓齡、樓層、大小及其他相關因素方面之差異，以達致房產物業之平均單價，調整因素之估值考慮之詳情列示如下：

調整因素	估值考慮
樓齡	一般而言，較新的樓宇可在市場中取得更高的價值，因為其實際狀況更佳。因此，根據可資比較開發項目的樓齡，已按樓齡中每1年差異採納1%調整。
樓層	較高樓層的單位可取得更高單價，因為通風程度相對較高以及更高的隱私度。對每一樓層差異採納1%調整。
大小	吾等已作出調整以反映房產物業與可資比較物業之間大小的差異。較小的單位通常可取得更高的單價。對專屬使用面積大小中每50平方米差異採納1%調整。
開發規模	大規模開發項目內的工業單位享有更好的附屬設施，可取得更高的單價。吾等已作出調整以反映房產物業與可資比較物業之間開發規模的差異。
要價	吾等已作出調整以反映要價的議價空間。

根據上述各項因素，吾等已作出調整以反映可資比較單位與參考單位(即第1號物業之第A1301號單位)之間的差異。可資比較物業以及所作各項調整及所導致之經調整單價列示如下：

調整因素	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4	可資比較物業5	可資比較物業6	可資比較物業7	可資比較物業8
樓齡	5.00%	7.00%	7.00%	10.00%	10.00%	7.00%	3.00%	8.00%
樓層	7.00%	1.00%	-6.00%	7.00%	5.00%	3.00%	11.00%	10.00%
大小	-0.39%	-0.94%	-0.47%	0.62%	0.79%	-0.24%	1.81%	-0.04%
開發規模	10.00%	0%	0%	10.00%	10.00%	0%	5.00%	5.00%
要價	0%	0%	0%	0%	0%	-10.00%	-10.00%	-10.00%
總調整	<u>21.61%</u>	<u>7.06%</u>	<u>0.53%</u>	<u>27.62%</u>	<u>25.79%</u>	<u>-0.24%</u>	<u>10.81%</u>	<u>12.96%</u>
經調整單價 (韓圓/平方米)	8,853,848	9,165,205	8,922,753	9,722,198	9,412,689	9,545,062	9,999,604	9,801,987

估值證書

通過計算上述8項可資比較物業對第A1301號參考單位之單價進行評估，經調整單價之平均值9,427,918韓圓，吾等透過根據上述估值考慮相應地作出調整來反映房產物業其他單位之間在大小相關因素方面之差異。大小調整、經調整單價及房產物業各自之估值列示如下：

	A1314	A1315	A1316
大小調整	0.49%	0.70%	0.47%
經調整單價(韓圓/平方米)	9,473,663	9,494,083	9,471,796
專屬使用面積(平方米)	77.77	66.94	78.76
估值(韓圓)	736,770,000	635,530,000	746,000,000

8. 僅供參考用途，吾等認為於二零二零年十二月八日至估值日期期間房產物業之價值應並無重大變動。
9. 貴集團之韓國法律顧問提出的意見包括(其中包括)下列：
 - a. 地塊之登記擁有人為Korea Trust Co., Ltd.，請參見日期為二零二零年三月三十一日編號為79421之備忘錄；
 - b. Korea Trust Co., Ltd.作為地塊擁有人，享有合法權利佔用、使用、轉讓、租賃及出售地塊；
 - c. 收購協議及出售協議合法有效，根據上述協議內各項條款對協議各訂約方具有約束力及可強制執行。
10. Global Telecom Co., Ltd.為 貴集團之全資附屬公司。

1. 責任聲明

本通函乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，不存在誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事宜致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)所持的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關規定被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於由本公司存置之登記冊的權益及淡倉，或根據GEM上市規則第5.46條至第5.67條須知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

於股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司 股權的概約 百分比 (附註4)
馮潤江先生(「馮先生」) (附註1、2及3)	與其他人士共同持有的 權益／受控制法團 權益／配偶權益	262,917,327	65.73%
徐承鉉先生(「徐先生」) (附註1及2)	與其他人士共同持有的 權益／受控制法團權益	262,917,327	65.73%
李承翰先生(「李先生」) (附註1及2)	與其他人士共同持有的 權益／受控制法團權益	262,917,327	65.73%

附註：

- (1) LiquidTech Limited(「**LiquidTech**」) 持有262,917,327股股份，佔已發行股份約65.73%。LiquidTech由Asia Media Systems Pte. Ltd.(「**AMS**」)全資擁有。AMS由馮先生、徐先生、李先生、朴炯進先生(「**朴先生**」)、Lee Sung Gue先生、Lee Je Eun先生及Marilyn Tang女士分別擁有約26.14%、25.34%、14.71%、14.03%、14.03%、3.40%及2.35%權益。
- (2) 於二零一六年六月二十一日，本公司四名最終控股股東(即馮先生、徐先生、李先生及朴先生)訂立一致行動確認及承諾，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，馮先生、徐先生、李先生及朴先生通過AMS及LiquidTech共同控制本公司股本約65.73%權益。因此，馮先生、徐先生、李先生及朴先生各自被視為於本公司股本中約65.73%的權益中擁有權益。
- (3) Marilyn Tang女士為AMS已發行股份約2.35%的擁有人並為馮先生的配偶。馮先生根據證券及期貨條例第XV部被視為於Marilyn Tang女士擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (4) 持股百分比乃按本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數(即400,000,000股股份)計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述本公司須存置之登記冊的權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46條至第5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東的權益

就董事所知，於最後實際可行日期，下列直接或間接於股份中擁有5%或以上權益的人士(本公司董事及主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益及／或淡倉。

於股份及相關股份的好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司 股權之概約 百分比 (附註8)
LiquidTech(附註1)	實益擁有人	262,917,327	65.73%
AMS(附註1、2及3)	受控制法團權益	262,917,327	65.73%
朴先生(附註2及3)	與其他人士共同持有的 權益／受控制法團權益	262,917,327	65.73%
Marilyn Tang女士 (附註2、3及4)	與其他人士共同持有的 權益／受控制法團 權益／配偶權益	262,917,327	65.73%
Lee Kim Sinae女士 (附註2、3及5)	配偶權益	262,917,327	65.73%
Suh Kim Seong Ock (附註2、3及6)	配偶權益	262,917,327	65.73%
Shin Hee Kum女士 (附註2、3及7)	配偶權益	262,917,327	65.73%

附註：

- (1) LiquidTech由AMS全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，AMS被視作於LiquidTech擁有權益的全部股份中擁有權益。
- (2) AMS由馮先生、徐先生、李先生、朴先生、Lee Sung Gue先生、Lee Je Eun先生及Marilyn Tang女士分別擁有約26.14%、25.34%、14.71%、14.03%、14.03%、3.40%及2.35%權益。
- (3) 於二零一六年六月二十一日，本公司四名最終控股股東(即馮先生、徐先生、李先生及朴先生)訂立一致行動確認及承諾，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，馮先生、徐先生、李先生及朴先生通過AMS及LiquidTech共同控制本公司股本約65.73%權益。因此，馮先生、徐先生、李先生及朴先生各自被視為於本公司股本中約65.73%的權益中擁有權益。

- (4) Marilyn Tang女士為AMS已發行股份約2.35%的擁有人並為馮先生的配偶。根據證券及期貨條例第XV部，Marilyn Tang女士被視作於馮先生擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (5) Lee Kim Sinae女士為李先生的配偶。根據證券及期貨條例第XV部，Lee Kim Sinae女士被視作於李先生擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (6) Suh Kim Seong Ock女士為徐先生的配偶。根據證券及期貨條例第XV部，Suh Kim Seong Ock女士被視作於徐先生擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (7) Shin Hee Kum女士為朴先生的配偶。根據證券及期貨條例第XV部，Shin Hee Kum女士被視作於朴先生擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (8) 持股百分比乃按本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數(即400,000,000股股份)計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他直接或間接於股份中擁有5%或以上權益的人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

3. 董事服務合約

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服務合約，惟於一年內屆滿或本集團毋須給予賠償(法定賠償除外)而可終止之服務合約除外。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或控股股東或任何彼等各自的緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或任何人士與本集團發生或可能發生任何其他利益衝突。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，概無針對本集團任何成員公司之待決或威脅的重大訴訟、仲裁或索償。

6. 於資產及合約的權益

於最後實際可行日期，自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核賬目之日期）起，概無董事於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或本集團何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於本集團任何成員公司訂立於最後實際可行日期仍然生效且對本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立之屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 由LiquidTech、AMS、馮先生、徐先生、李先生、朴先生及Marilyn Tang女士（「**控股股東**」）與本公司（為自身及其附屬公司的受託人）訂立日期為二零一九年三月二十六日的支付契約，據此，控股股東向本公司支付合共6,022,916港元，以解決向控股股東就SuperChips Limited（一家本公司的直接全資附屬公司）向韓國稅務機關繳付842,202,990韓圓（相當於約5,873,641港元）稅款繳付的索償。

- (b) 由Future Data Limited(本公司的全資附屬公司, 作為買方)、Maximus Venture Holdings Limited(作為賣方)、Maximus Group Consulting Limited(作為目標公司)及鍾沛南先生(作為承諾人)訂立日期為二零一九年四月二日的股份購買及認購協議, 據此, (i) Future Data Limited同意收購及Maximus Venture Holdings Limited同意以最多6,000,000港元的代價出售Maximus Group Consulting Limited之24,000股股份(佔於收市時全部已發行股本約32.43%); 及(ii)Future Data Limited同意認購, 而Maximus Group Consulting Limited同意以代價6,000,000港元配發及發行Maximus Group Consulting Limited之24,000股股份(佔於收市時全部已發行股本約32.43%); 及
- (c) 協議;
- (d) Global Telecom(作為貸款方)與AMS(作為借款方)就提供金額1,150,000美元為期兩年(年利率6.9%)的貸款融資訂立的日期為二零二零年十月十五日的貸款協議;
- (e) LeeHan出售協議; 及
- (f) i-Cloud出售協議。

8. 審核委員會

於最後實際可行日期, 審核委員會由三名獨立非執行董事組成, 即沈振豪先生、王錫基先生及容啟泰先生。審核委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及申報程序、風險管理及內部監控制度, 以及內部審核職能、審核計劃及與外聘核數師之關係。

沈振豪先生, 49歲, 於二零一六年十一月二日獲委任為獨立非執行董事, 並為審核委員會主席。沈先生在專業會計服務領域積逾23年經驗。沈先生自莫納什大學(Monash University)取得會計學碩士學位, 並為香港會計師公會會員及澳洲會計師公會會員。沈先生現為執業會計師事務所C.H.Sum & Co.的全權所有人及執業會計師事務所Martin C. K. Pong & Company的合夥人。

王錫基先生，73歲，於二零一六年六月二十一日獲委任為獨立非執行董事，並為薪酬委員會主席。王先生於一九七一年十月獲得香港大學工程學士學位。王先生亦分別於一九七七年十月及一九八零年十一月獲得香港大學哲學碩士學位及社會科學碩士學位。王先生於一九七四年九月加入香港政府擔任香港郵政署助理電訊工程師。王先生其後於一九七八年九月擢升為電訊工程師、於一九八零年七月擢升為高級電訊工程師、於一九八四年六月擢升為電訊總工程師，並於一九八八年七月擢升為郵政助理署長。於一九九四年三月，王先生獲香港電訊管理局委任為電訊高級助理總監。王先生於一九九七年四月至二零零三年八月擔任電訊管理局總監。於二零零三年八月，王先生加入香港政府創新科技署擔任署長。王先生於二零零七年十一月正式從香港政府退休。王先生自二零一一年十二月擔任易通訊集團有限公司(其已發行股份於GEM上市，股份代號：8031)獨立非執行董事。

容啟泰先生，69歲，於二零一七年六月十五日獲委任為獨立非執行董事，並為提名委員會主席。容先生分別於一九七三年十月及一九八六年十月自香港中文大學取得理學學士學位(主修物理，副修電子)及工商管理碩士學位。容先生亦於一九九七年七月完成哈佛商學院高級管理培訓課程。容先生於資訊及通訊科技行業擁有豐富知識及35年經驗。容先生於一九八三年三月加入香港生產力促進局，並在該機構擁有逾29年行業經驗。於二零一一年四月退休前，容先生曾任香港生產力促進局總經理，負責推動香港資訊及通訊科技行業的發展。容先生曾任香港遊戲產業協會會長、香港軟件行業協會副會長及香港科技協進會副會長。容先生亦曾獲選為香港電腦學會資深會員及香港特別行政區首三屆選舉委員會委員。容先生為智傲控股有限公司(股份代號：8282)(該公司的已發行股份於GEM上市)的獨立非執行董事。於二零一三年二月一日至二零一六年六月三十日，容先生為易通訊集團有限公司(股票代號：8031)(該公司的已發行股份於GEM上市)的獨立非執行董事。

9. 專家資格及同意書

以下為本通函載有其意見、函件或建議之專家的資格：

名稱	資格
中和邦盟評估有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載形式及內容於本通函內轉載其函件／報告或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無認購或提名人士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）。

於最後實際可行日期，上述專家概無自二零一九年十二月三十一日（即最近刊發本公司經審核賬目之日期）以來，在本集團任何成員公司已收購、出售或租賃之任何資產（或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產）中擁有任何直接或間接權益。

10. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O.Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司總辦事處及韓國主要營業地點為Unit 801-809, 822, Mullae SK V1 Center 10, Seonyu-ro 9-gil, Yeongdeungpo-gu, Seoul, Korea。本公司於香港的主要營業地點為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期15樓1507-08室。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司的公司秘書為陳雪霖女士，彼亦已獲委任為本公司的授權代表。
- (e) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

以下文件之副本於本通函日期起14日期間內任何營業日的正常辦公時間內，可在本公司的香港主要營業地點(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期15樓1507-08室)查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年之年報；
- (c) 本公司截至二零二零年三月三十一日止三個月之第一季季度報告；
- (d) 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 本公司截至二零二零年九月三十日止九個月之第三季季度報告；
- (f) 中和邦盟評估有限公司發出之物業A及物業B估值報告，其內容載於本通函附錄三；
- (g) 本附錄「7.重大合約」一段所述之重大合約；
- (h) 本附錄「9.專家資格及同意書」一段中所述之同意書；
- (i) 本公司日期為二零二零年十一月十三日有關收購韓國的物業的通函；及
- (j) 本通函。