

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面**有任何疑問**，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如**已**將名下的雄岸科技集團有限公司股份全部**出售或轉讓**，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣的銀行、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。

---

# Grandshores Technology Group Limited

## 雄岸科技集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1647)

### 主要交易 收購該物業

---

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至10頁。本公司將於二零二三年八月十五日(星期二)上午十時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓3號室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函附奉適用於上述股東大會的代表委任表格。有關代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk。

無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上印備的指示將表格填妥，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。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，並於會上投票。

二零二三年七月二十八日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 – 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 – 該物業的未經審核財務資料 .....	II-1
附錄三 – 未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 – 物業估值報告 .....	IV-1
附錄五 – 一般資料 .....	V-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	根據購買選擇權收購該物業
「二零二二年報」	指	本公司於二零二二年七月二十八日刊發截至二零二二年三月三十一日止年度之年報
「董事會」	指	本公司之董事會
「本公司」	指	雄岸科技集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據購買選擇權之條款及條件完成收購事項
「代價」	指	根據購買選擇權進行收購事項之代價9,050,000新加坡元(不含商品及服務稅)
「COVID-19」	指	2019冠狀病毒病
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行及召開之股東特別大會，以考慮及批准收購事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「商品及服務稅」	指	新加坡之商品及服務稅
「二零二二中期報告」	指	本公司於二零二二年十二月二十九日刊發截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告
「最後實際可行日期」	指	二零二三年七月二十六日，即本通函刊印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市」	指	本公司股份於二零一七年三月三十日在聯交所主板上市

---

## 釋義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「上市所得款項淨額」	指	上市實際籌得之所得款項淨額(經扣除包銷費用、佣金及其他與上市有關之開支)，約為21,600,000新加坡元
「該權利」	指	根據購買選擇權之條款及條件購買該物業之權利
「購買選擇權」	指	買方及賣方就買賣該物業訂立日期為二零二三年六月十三日之購買選擇權協議
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	40 Kaki Bukit Crescent, Singapore 416266
「買方」	指	SH Integrated Services Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡之法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「未動用上市所得款項淨額」	指	於二零二三年六月十三日之未動用上市所得款項淨額約7,029,000新加坡元

---

## 釋義

---

「賣方」 指 Avenue Engineering Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立之有限公司。最終股東為Keh Soon Heng先生，為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方

「%」 指 百分比

就本通函而言，已使用1.00新加坡元=5.84港元及人民幣1元=1.09港元之匯率進行貨幣換算(如適用)。該匯率僅供說明之用，並不表示任何港元、新加坡元或人民幣金額已經、可能已經或可能按該匯率兌換。

**Grandshores Technology Group Limited**

**雄岸科技集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1647)

執行董事：  
姚勇杰先生(主席)

非執行董事：  
蔡成海先生  
呂旭雯女士  
俞卓辰女士

獨立非執行董事：  
朱宗宇先生  
李侃霖先生  
范劍寅先生

敬啟者：

註冊辦事處：  
Cricket Square  
Hutchins Drive P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

香港主要營業地點：  
香港  
九龍尖沙咀  
科學館道1號  
康宏廣場  
南座15樓1503室

**主要交易  
收購該物業**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二三年六月十三日的公告。於二零二三年六月十三日，買方(本公司間接全資附屬公司)已與賣方訂立購買選擇權，據此，買方同意購買且賣方同意出售該物業，代價為9,050,000新加坡元(不含商品及服務稅)，惟須遵守購買選擇權之條款及條件。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關收購事項的進一步詳情以及上市規則規定的其他資料。

---

## 董事會函件

---

### 收購事項

購買選擇權的主要條款載列如下：

日期：                    二零二三年六月十三日

訂約方：                  (1) 賣方

                              (2) 買方

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

### 將予收購物業

將予收購的物業位於40 Kaki Bukit Crescent, Singapore 416266。於本通函日期，賣方為該物業的合法及實益擁有人。該物業包括一棟樓高四層的廠房大樓(包括停車場)，總樓面面積為16,119平方呎。於完成時，該物業將按「現狀」基準出售予買方，惟須遵守該物業之停車場、第一層及第二層將於二零二五年八月屆滿的現有租約。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本通函日期，該物業之停車場、第一層及第二層已出租予一名租戶，截至二零二三年三月三十一日止三個年度，所產生的年租金收入總額分別約147,000新加坡元(不含商品及服務稅)、114,000新加坡元(不含商品及服務稅)及151,000新加坡元(不含商品及服務稅)。本公司擬將該物業的一部分用作其自身之辦公室(即第一層及第二層)，並將該物業的一部分用作其自身之外籍工人宿舍(即第三層及第四層)。收購事項完成後，該物業第一層及第二層之現有租賃協議將轉讓予本公司，而本公司擬與租戶聯絡以提前終止。董事預計業主每年應付該物業之開支約為86,400新加坡元，其中包括(i)物業稅項約36,000新加坡元，乃根據該物業估計年價值乘新加坡非住宅物業的稅率計算；以及(ii)公共事業及維護費用約50,400新加坡元，乃根據本公司自身宿舍每人產生的公共事業及維護費用之平均金額乘以該物業第三層及第四層之預計入住人數計算。

### 代價及付款條件

代價為數9,050,000新加坡元(不含商品及服務稅)，已／將按下列方式支付：

- (a) 90,500新加坡元(不含商品及服務稅)已於向買方授予該權利時由買方支付予賣方；
- (b) 362,000新加坡元(不含商品及服務稅)已於行使及接納該權利時由買方支付予賣方作為訂金；及

---

## 董事會函件

---

(c) 8,597,500新加坡元(不含商品及服務稅)(即代價餘額)將由買方於完成後支付予賣方。

### 代價基準

代價乃由買方與賣方參考(a)本公司委聘的獨立物業估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司(「**估值師**」)對該物業進行的初步物業估值9,050,000新加坡元；及(b)本集團就購買鄰近物業而於二零二三年五月作出金額為8,800,000新加坡元之先前購買要約(惟當時的潛在賣方並無接受)及有關物業最終以9,000,000新加坡元出售後，經公平磋商釐定。預期代價將以未動用上市所得款項淨額及本公司內部財務資源撥付。有關更改未動用上市所得款項淨額用途的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年六月十三日的公告。

### 該物業的估值

#### 經董事評估的估值師經驗及資格

董事已就編製物業估值報告審閱並查詢估值師的資格及經驗。董事了解，估值師董事及物業估值報告簽署人李偉健博士(「**李博士**」)於亞太區物業估值方面擁有逾18年經驗。董事亦已取得有關估值師於其他物業估值方面的往績記錄資料，並注意到，估值師曾為新加坡類似物業的估值師。因此，董事認為，估值師及李博士具備進行物業估值的資格、經驗及能力，並就該物業的估值提供可靠意見。

#### 所採用的估值方法及關鍵假設

根據與估值師的溝通，董事了解，該物業的樓宇及建築物的建造並無特定目的，因此具有可輕易識別的市場可資比較項目。考慮到(i)直接比較法為最常用的做法；(ii)具有可輕易識別的市場可資比較項目；及(iii)有近期市場交易，故採用直接比較法，而非收益法、成本法等其他估值方法。

此外，董事了解，估值乃假設業主按該物業現況於市場出售，且並無憑藉可影響物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及有關或影響銷售物業的任何選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買方的物業作出撥備。董事自估值師知悉，該等假設普遍於物業估值中採用，且董事認為，以與公開市場上其他類似物業相同的方式評估該物業屬客觀且適當。



---

## 董事會函件

---

經考慮上述因素後，董事認為，所採用的估值方法連同主要假設屬公平合理，且估值報告為釐定該物業估值的適當參考。

### 完成

該物業的買賣將於二零二三年十一月二十九日或賣方與買方可能協定的有關日期完成。

### 有關本集團及買方的資料

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事提供綜合樓宇服務及於新加坡承接樓宇建造工程。本集團亦從事資訊科技開發及應用業務。買方為於新加坡註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，為持牌承建商。

### 有關賣方的資料

賣方為於新加坡註冊成立之有限公司，主要從事土木工程及樓宇建築。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

### 收購該物業之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，其營運附屬公司的主要業務為提供綜合樓宇服務以及於新加坡承接樓宇建造工程。本集團亦從事資訊科技開發及應用業務。

---

## 董事會函件

---

本集團目前僱用超過270名外籍工人進行綜合建築工程及樓宇建造工程。根據《外籍勞工就業法》，僱主必須確保其外籍勞工居住於適當的住房中，並向電力部提供勞工的居住地址。目前，而本集團約70%之外籍工人入住由第三方營運之宿舍。自二零二三年年初，本集團外籍工人宿舍之月租較二零二一年之月租大幅增加約50%。本集團目前租用由第三方營運之外籍工人宿舍，並預計此類宿舍之租約將於二零二三年下半年及二零二四年上半年以更高租金續租。經考慮(i)自二零二三年年初，由於外籍工人宿舍重續租賃，本集團的月租大幅上漲；(ii)根據有關新加坡宿舍容納人數的新聞報導，董事知悉，自二零二三年初起宿舍已滿負荷，未來幾年宿舍床位供應量不太可能大幅增加。

鑑於上述，本集團計劃將該物業的一部分用作為其自身之外籍工人宿舍，並將該物業的一部分用作為其自身之辦公室。由於該物業之第一層及第二層現時用作為辦公室，而該物業之第三層及第四層現時則用作為工人宿舍，董事預計本集團約40%之外籍工人可於收購事項後遷至該物業之第三層及第四層，每年可為本集團節省約800,000新加坡元之外籍工人宿舍租金開支。此外，本集團亦可於必要時為後台員工或未來擴展提供更寬敞的工作空間。在收購事項之後，董事會將會就現有租賃安排與租戶聯絡。

董事認為，收購該物業可為本集團之外籍工人取得可用的外籍工人宿舍，長遠而言可節省租用由第三方營運之外籍工人宿舍的租金開支，因此計劃更改未動用上市所得款項淨額用途以為收購事項提供資金。

由於COVID-19的爆發和蔓延以及新加坡建築業的激烈競爭，本集團於過往財政年度擴展綜合樓宇服務及樓宇建造工程業務的計劃一直面臨挑戰。本集團仍主要專注提供綜合樓宇服務以及於新加坡承接樓宇建造工程，惟以更審慎的方式制定業務擴張計劃，且時間表較原先預期較長。

儘管本集團目前擬將未動用所得款項淨額的用途由業務擴張改為收購該物業，惟董事認為，倘有任何機遇出現，本集團仍能夠通過其內部財務資源為建造活動的任何未來潛在擴張提供資金。

經考慮以上所有因素後，董事認為現時為收購該物業之適當時機，且董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)認為購買選擇權之條款及條件屬合理公平，並符合股東之整體利益。董事會亦認為，建議更改未動用上市所得款項淨額用途不會對本集團營運造成任何重大不利影響且屬

---

## 董事會函件

---

公平合理，乃由於此舉讓本集團更能有效調配其財務資源提升本集團之盈利能力，因此符合本公司及其股東之整體最佳利益。

### 收購事項之財務影響

#### 盈利

誠如本通函附錄二「該物業的未經審核財務資料」所載，截至二零二三年三月三十一日止三個年度，該物業的現有租賃於截至二零二三年三月三十一日止三個年度各年所產生之租金收入總額分別約為147,000新加坡元(不含商品及服務稅)、114,000新加坡元(不含商品及服務稅)及151,000新加坡元(不含商品及服務稅)。

#### 資產及負債

誠如本通函附錄三「未經審核備考財務資料」一節所載，於完成後，資產總值將減少約478,000新加坡元，而物業、廠房及設備將增加約9.5百萬新加坡元(相當於代價及其他估計交易成本之總額(如收購事項產生的印花稅及法律費用))、其他應收款項、按金及預付款項將增加約342,000新加坡元及貿易及其他應付款項減少約382,000新加坡元(相當於本集團就收購事項應付之商品及服務稅)以及銀行結餘及現金將減少約10.3百萬新加坡元。

### 上市規則的涵義

由於本公司就收購事項之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，因此，收購事項構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會將於二零二三年八月十五日(星期二)上午十時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓3號室舉行，大會通告載於本通函第EGM-1至第EGM-3頁。

本通函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請閣下按照隨附的代表委任表格上印備的指示填妥，並儘快交回本公司的香港過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17號，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。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，並於會上投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於購買選擇權項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，亦無股東須放棄投票。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

董事會認為購買選擇權之條款及條件屬公平合理，收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准收購事項之普通決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
**雄岸科技集團有限公司**  
主席兼執行董事  
**姚勇杰**  
謹啟

二零二三年七月二十八日

## 1. 財務概要

本集團截至二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個財政年度的財務資料披露於以下文件，有關文件刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.grandshorestech.com](http://www.grandshorestech.com))：

- (a) 本公司於二零二三年六月三十日刊發截至二零二三年三月三十一日止年度的全年業績公告(第1至12頁)  
(可於[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0630/2023063002653\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0630/2023063002653_c.pdf)查閱)；
- (b) 本公司於二零二零年七月三十一日刊發截至二零二零年三月三十一日止年度的年報(第49至145頁)  
(可於[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0731/2020073100320\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0731/2020073100320_c.pdf)查閱)；
- (c) 本公司於二零二一年七月三十日刊發截至二零二一年三月三十一日止年度的年報(第51至147頁)  
(可於[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0730/2021073000646\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0730/2021073000646_c.pdf)查閱)；及
- (d) 本公司於二零二二年七月二十八日刊發截至二零二二年三月三十一日止年度的年報(第63至159頁)  
(可於[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072800342\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072800342_c.pdf)查閱)。

## 2. 債項聲明

於二零二三年五月三十一日(即本通函付印前編製本債務聲明之最後實際可行日期)，本集團之債務如下：

### (a) 其他融資

於截至二零二三年三月三十一日止年度後及於二零二三年五月三十一日，本公司已動用證券經紀公司授予的保證金融資約人民幣6.5百萬元。該保證金融資由保證金賬戶中的抵押證券及現金作擔保。

### (b) 租賃負債

於二零二三年五月三十一日，本集團租賃負債約為449,000新加坡元。

**(c) 一般事項**

除上文所披露者以及除集團內公司間負債及於本集團日常業務過程中之一般貿易應付款項外，於二零二三年五月三十一日，本集團概無已發行、尚未償還及已授權或以其他方式已設立但未發行之任何其他債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(除一般貿易票據外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租賃負債、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事已確認，除上文所披露者外，自二零二三年三月三十一日起，本集團的債務及或然負債概無任何重大變動。

**3. 本集團的財務及貿易前景**

本集團主要於新加坡從事提供綜合樓宇服務及承接樓宇建造工程。本集團亦從事資訊科技開發及應用業務。

本集團之收益由截至二零二二年三月三十一日止年度約44.7百萬新加坡元增加至截至二零二三年三月三十一日止年度約57.8百萬新加坡元。收益增加主要由於本集團於截至二零二三年三月三十一日止年度實施更進取之定價策略，導致樓宇建造工程數量增加。然而，由於(i)誠如上文所述於截至二零二三年三月三十一日止年度實施進取之定價策略；及(ii)新加坡建築工人短缺，令截至二零二三年三月三十一日止年度之直接勞工成本及分包費用增加，且本集團於招聘工人以滿足工作訂單增加方面出現困難，故於截至二零二三年三月三十一日止年度增加分包商用量，以滿足所承諾之項目時間表，因而進一步降低毛利率，故本集團之毛利由截至二零二二年三月三十一日止年度約12.0百萬新加坡元減少至截至二零二三年三月三十一日止年度約9.1百萬新加坡元，而本集團之毛利率由截至二零二二年三月三十一日止年度約26.8%減少至截至二零二三年三月三十一日止年度約15.7%。此外，本集團之行政開支由截至二零二二年三月三十一日止年度約9.9百萬新加坡元增加至截至二零二三年三月三十一日止年度約12.8百萬新加坡元，主要由於(i)僱員數目增加以及新加坡勞工短缺，使新加坡的薪金及外勞稅開支增加；及(ii)本集團新發展之金融服務業務及範圍更廣的資訊科技開發及應用業務產生更多設置及薪金成本。鑒於上文所述，本集團的本公司擁有人應佔虧損由截至二零二二年三月三十一日止年度約982,000新加坡元增加至截至二零二三年三月三十一日止年度約6.4百萬新加坡元。於二零二三年三月三十一日，本集團之銀行結餘及現金為約15.3百萬新加坡元，而本集團之流動比率為約5.6倍。

本集團認為，鑑於受COVID-19影響，外部環境的持續不確定性以及新加坡及世界主要經濟體的經濟負面展望，二零二三年建造業的前景將繼續充滿挑戰。所有相關限制因素令招標較以前面對更大競爭，盈利能力亦大大降低。另一項挑戰為新加坡勞工短缺，導致本集團勞工成本及分包費用增加。本集團正密切留意情況，並將在充滿挑戰的經濟環境中維持審慎的營運及財務政策。本集團將繼續管理開支，不斷檢討業務策略，並以審慎的態度物色機會。

除工業大麻業務外，本集團有意繼續現有主要業務。本集團之工業大麻業務自截至二零二一年三月三十一日止年度起並不活躍，並於截至二零二三年三月三十一日止年度終止經營。與此同時，本集團有意投資新商機，以實現業務擴展及多元化，藉此提升股東價值，並與現有業務相輔相成。

姚勇杰先生（「姚先生」）於二零一八年五月三十日獲委任為我們的執行董事。姚先生現為一間私募股權投資公司杭州瞰瀾資管理有限公司的主席，該公司專門從事私募股權投資及基金管理。考慮到姚先生於中國的私募股權投資及基金管理經驗且認為香港作為國際金融中心乃中國內地通往世界的門戶，姚先生希望應用彼相關經驗並在香港拓展基金管理業務。誠如本公司日期為二零二二年五月十七日的公告中披露，於二零二二年五月，證券及期貨事務監察委員會已批准本公司全資附屬公司雄岸資產管理有限公司（「雄岸資產管理」）進行香港法例第571章證券及期貨條例附表5界定之第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動。誠如二零二二中期報告所披露，本公司已預留約2.3百萬港元用作發展新金融服務業務，當中包括基金管理。雄岸資產管理目前已聘用兩名於資產管理及企業融資領域擁有逾8年經驗的負責人員。雄岸資產管理一直探索設立或推出基金相關產品的機會，目標為就有關基金管理服務產生回報，並將於有機會時聘用更多員工配合業務發展。

此外，本集團繼續擴充至更全面的互聯網技術相關業務，包括但不限於電子商務、數碼媒體營銷、直播商務、多渠道網絡、人工智能、工業互聯網、虛擬現實技術及移動互聯網視頻產品製作等，而非單純專注區塊鏈技術的應用及開發。

本集團的主要營運附屬公司的功能性貨幣為新加坡元。然而，本公司若干附屬公司之資產及負債以新加坡元以外之貨幣計值。本集團因以新加坡元以外之貨幣計值之已確認資產及負債而承受外匯風險。截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團並無使用任何金融工具對沖其外匯風險。截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團錄得外匯虧損約720,000新加坡元。

**4. 營運資金**

經審慎周詳查詢後並計及本集團內部資源、現有銀行結餘及現金以及收購事項的影響後，董事認為本集團具有充足營運資金以應付由本通函日期起計未來至少十二個月所需。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下規定的相關確認。

**5. 重大不利變動**

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務狀況或貿易狀況或前景自二零二三年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務業績的編製日期）起有任何重大不利變動。



**該物業的損益表**

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，如收購任何產生收益的資產(業務或公司除外)，並具有可識別之收入來源或資產估值，本公司須就有關該等資產的可識別收入淨額來源在本通函內載入三個先前財政年度(或倘賣方持有該資產之期間較短，則少於三個財政年度)之損益表，並須經核數師或申報會計師審閱以確保有關資料乃經妥為編製及取自相關賬冊及記錄。就本公司有關收購事項而言，該期間涵蓋截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個財政年度(「有關期間」)。

為嚴格遵照上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定編製有關該物業可識別收入來源之損益表，必須充份查閱賣方就有關期間保存之相關賬目及記錄。然而，雖本公司向賣方提出要求，賣方並未同意允許本集團充份查閱賣方保存之上述相關賬目及記錄，亦未同意向本集團提供上述有關該物業之資料，而僅提供該物業於有關期間之租約協議(「租約協議」)副本。由於不獲賣方按上述允許充份查閱該物業之相關賬目及記錄，本公司未能遵照上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定妥為編製該物業於相關期間的純利流之損益表，以供收錄於本通函。

鑑於上述情況，經考慮以下因素後，吾等謹此申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條：

- (a) 該物業包括一棟樓高四層的廠房大樓，總樓面面積為16,119平方呎。於完成時，該物業將按「現狀」基準出售予買方，惟須遵守該物業第一層及第二層將於二零二五年八月屆滿之現有租約。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於通函日期，該物業之第一層及第二層已出租予一名租戶，截至二零二三年三月三十一日止三個年度，所產生的年租金收入總額分別約147,000新加坡元(不含商品及服務稅)、114,000新加坡元(不含商品及服務稅)及151,000新加坡元(不含商品及服務稅)。本公司擬將該物業的一部分用作其自身之辦公室(即第一層及第二層)，並將該物業的一部分用作其自身之外籍工人宿舍(即第三層及第四層)。收購事項完成後，該物業第一層及第二層之現有租賃協議將轉讓予本公司，及本公司擬與租戶聯絡以提前終止。董事預計業主每年應付該物業之開支約為86,400新加坡元，其中包括(i)物業稅項約36,000新加坡元，乃根據該物業估計年價值乘新加坡非住宅物業的稅率計算；以及(ii)公共事業及維護費用約50,400新加坡元，乃根據本公司自身宿舍每人產生的公共事業及維護費用之平均金額乘以該物業第三層及第四層之預計入住人數計算。

- (b) 由於供應商並非上市公司，其賬目、賬簿及記錄不供公眾查閱。儘管本公司提出要求，賣方仍拒絕提供有關該物業的相關資料，原因為其並無法律責任於有關期間向買方提供有關該物業的相關資料。倘無法全面查閱該物業的相關賬簿及記錄，本公司無法正確編製有關期間的損益表；
- (c) 經獨立專業估值師評估之該物業獨立估值報告載於通函附錄四；
- (d) 通函中將有其他披露，當中包括(i)租賃協議摘要，包括每月租金收入；及(ii)該物業於有關期間的估計租金收入總額；及
- (e) 提供該物業的過往損益數字對釐定基於估值報告的收購代價並無意義。

基於上述理由，董事認為，遺漏該物業過往收入淨額來源的損益表不會導致通函出現重大不完整部分或誤導或欺詐成分。因此，董事會認為，豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條不會對股東及其投資者造成不當風險。

聯交所已授予本公司豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定，條件為本公司須於通函中披露該豁免(包括豁免申請及其他披露選項之詳情)。

下文所載該物業於各有關期間之未經審核財務資料(包括租約協議概要，其包括誠如附錄A及附錄B分別所載，該物業於有關期間的每月租金收入及估計租金收入總額)，乃由董事僅根據賣方提供的租約協議編製，作為替代但並不代表該物業的損益表。因此，或許未能完全反映該物業於有關期間之表現。

根據現時租約協議，租戶負責提供該物業的所有水、氣、電及其他公共事業費用，以及提供該物業所有電信服務及其他服務開支。賣方(作為該物業業主)負責對該物業徵收的物業稅。董事預計業主每年應付該物業之開支約為86,400新加坡元，其中包括(i)物業稅項約36,000新加坡元，乃根據該物業估計年價值乘新加坡非住宅物業的稅率計算；以及(ii)公共事業及維護費用約50,400新加坡元，乃根據本公司自身宿舍每人產生的公共事業及維護費用之平均金額乘以該

物業第三層及第四層之預計入住人數計算。由於獲得的資料有限，董事無法確定是否產生任何其它開支如折舊、財務成本及有關期間產生的其他稅項。因此，所有上述開支不包括本附錄所載該物業的未經審核財務資料。

基於租約協議，該物業於有關期間的租金收入總額載列如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
租金收入總額	147	114	151

附註：

- 有關期間租金收入乃根據賣方提供的租約協議編製。
- 上述有關該物業的財務資料乃採用與本公司已刊發截至二零二三年三月三十一日止年度年度業績公告所載本集團會計政策大致一致的會計政策編製。
- 本公司核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(「**國富浩華**」)已根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之《香港相關服務準則》(「**香港相關服務準則**」)第4400號(經修訂)協定程序委聘就該等租約協議執行以下程序。該等程序乃由董事決定並承擔責任。

國富浩華進行之程序概述如下：

#### **程序**

- 向董事取得租賃協議概要(「**租賃協議概要**」)，概述該物業於有關期間的租賃協議。
- 向董事取得載有各租賃協議的月租以及有關期間各財政年度相應毛租金收入的明細表(「**毛租金收入表**」)，並將租賃協議概要中所示金額與毛租金收入表中所示相應金額進行比較。
- 根據租賃協議概要所載資料，重新計算毛租金收入表中所呈列的有關期間毛租金收入金額。

**國富浩華的調查結果概述如下：**

- 國富浩華取得附錄A所載的租賃協議概要。
- 國富浩華取得附錄B毛租金收入表，並將租賃協議概要中所示金額與毛租金收入表中所示相應金額進行比較。國富浩華發現，誠如租賃協議概要所述，自二零二二年九月一日起至二零二三年三月三十一日止期間，租賃協議二的月租金收入12,000新加坡元(合計84,000新加坡元)並無計入毛租金收入表。貴公司董事發現，租賃協議二及租賃協議三的租期(自二零二二年九月一日起至二零二四年六月十四日)有所重疊。貴公司董事向國富浩華表示，租賃協議二已於二零二二年八

月三十一日口頭終止，惟並無終止協議的書面文件。因此，自二零二二年九月一日起，貴公司董事並無將租賃協議二的租金收入計入毛租金收入表。

- (iii) 國富浩華根據租賃協議概要所載資料，重新計算毛租金收入表中呈列相關期間的毛租金收入金額，並發現租賃協議概要所載列自二零二二年九月一日起至二零二三年三月三十一日止期間，租賃協議二的月租金收入12,000新加坡元(合計84,000新加坡元)並無計入毛租金收入表中。貴公司董事發現，租賃協議二及租賃協議三的租期(自二零二二年九月一日起至二零二四年六月十四日)有所重疊。貴公司董事向國富浩華表示，租賃協議二已於二零二二年八月三十一日口頭終止，惟並無終止協議的書面文件。因此，自二零二二年九月一日起，貴公司董事並無將租賃協議二的租金收入計入毛租金收入表。

位於40 Kaki Bukit Crescent, Singapore 416266的該物業的租賃協議概要。

**租賃協議一**

地點：第一層及第二層

租戶：KDY Automotive Pte Ltd

月租金收入：每月14,000新加坡元(另加商品及服務稅)

租期：二零一八年二月十五日至二零二一年二月十四日

**租賃協議二**

地點：第一層、停車場及第二層

租戶：Eighteen Motto Pte Ltd

月租金收入：每月12,000新加坡元(另加商品及服務稅)

租期：二零二一年六月十五日至二零二四年六月十四日

**租賃協議三**

地點：第一層、停車場及第二層

租戶：HTS Motor Cars Pte Ltd

月租金收入：每月13,000新加坡元(另加商品及服務稅)

租期：二零二二年九月一日至二零二五年八月三十一日

附註：據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，租戶(即KDY Automotive Pte Ltd、Eighteen Motto Pte Ltd及HTS Motor Cars Pte Ltd)及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

## 毛租金收入表

月份	截至以下日期止年度		
	二零二一年 三月三十一日	二零二二年 三月三十一日	二零二三年 三月三十一日
四月	14,000	-	12,000
五月	14,000	-	12,000
六月	14,000	6,000 (附註2)	12,000
七月	14,000	12,000	12,000
八月	14,000	12,000	12,000 (附註3)
九月	14,000	12,000	13,000
十月	14,000	12,000	13,000
十一月	14,000	12,000	13,000
十二月	14,000	12,000	13,000
一月	14,000	12,000	13,000
二月	7,000 (附註1)	12,000	13,000
三月	-	12,000	13,000
總計	<u>147,000</u>	<u>114,000</u>	<u>151,000</u>

## 附註

- (1) 租期已於二零二一年二月十四日完結。
- (2) 租期已於二零二一年六月十五日開始。
- (3) 董事確認，租賃協議二已於二零二二年八月三十一日口頭終止，惟並無終止協議的書面文件。

## 1. 緒言

下文載列雄岸科技集團有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)未經審核備考財務資料，當中包括於二零二三年三月三十一日的未經審核備考財務資料以及相關附註(統稱為「**未經審核備考財務資料**」)。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事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段及經參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供收錄於投資通函」(「**會計指引第7號**」)而編製，旨在說明本通函財務資料內「董事會函件」一節所載建議主要收購物業(「**收購事項**」)的影響。

下文呈列的未經審核備考財務資料乃為說明本集團於二零二三年三月三十一日的綜合資產負債表而編製，猶如收購事項已於二零二三年三月三十一日完成。

本集團的未經審核備考財務資料乃基於本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的綜合財務資料，其源自本公司日期為二零二三年六月三十日的截至二零二三年三月三十一日止年度的已刊發年度業績公告，並經備考調整，該等調整如隨附的附註所概述已清楚列示及解釋、有事實依據及直接因收購事項而產生。

編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，並基於若干假設、估計及目前可得資料。因此，由於其假設性質使然，其未必真實反映本集團於收購事項完成後的特定日期或任何其他日期的資產及負債狀況。

本集團的未經審核備考財務資料應與本集團的過往財務資料(載於截至二零二三年三月三十一日止年度日期為二零二三年六月三十日的已刊發年度業績公告)及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

## 2. 本集團的未經審核備考財務資料

	本集團 於二零二三年 三月三十一日 的經審核綜合 資產負債表 千新加坡元 (附註1)	備考調整		本集團 的未經審核 備考綜合 資產負債表 千新加坡元
		千新加坡元 (附註2)	千新加坡元 (附註3)	
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	6,772	9,050	429	16,251
於聯營公司之權益	2,865			2,865
透過其他全面收益按公平值列賬(「透 過其他全面收益按公平值列賬」) 之股權投資	318			318
透過損益按公平值列賬之金融資產	392			392
	<u>10,347</u>			<u>19,826</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	787			787
貿易應收款項	12,748			12,748
應收融資租賃款項	329			329
其他應收款項、按金及預付款項	3,302		342	3,644
透過損益按公平值列賬之金融資產	3,707			3,707
定期銀行存款	21,996			21,996
銀行結餘及現金	15,317	(9,050)	(1,249)	5,018
	<u>58,186</u>			<u>48,229</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	7,494		(382)	7,112
應付關聯公司款項	50			50
應付一家聯營公司之款項	2,286			2,286
租賃負債	374			374
應付所得稅	145			145
	<u>10,349</u>			<u>9,967</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>47,837</u>			<u>38,262</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>58,184</u>			<u>58,088</u>



	本集團 於二零二三年 三月三十一日 的經審核綜合 資產負債表			備考調整		本集團 的未經審核 備考綜合 資產負債表
	千新加坡元 (附註1)	千新加坡元 (附註2)	千新加坡元 (附註3)	千新加坡元	千新加坡元	
<b>非流動負債</b>						
租賃負債	138					138
遞延稅項負債	65					65
	<u>203</u>					<u>203</u>
<b>資產淨值</b>	<u>57,981</u>					<u>57,885</u>
<b>權益</b>						
<b>股本及儲備</b>						
股本	2,143					2,143
儲備	55,411			(96)		55,315
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	57,554					57,458
非控股權益	427					427
<b>權益總額</b>	<u>57,981</u>					<u>57,885</u>

#### 未經審核備考財務資料附註

1. 本集團的財務資料乃基於本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的綜合財務資料，其源自本集團日期為二零二三年六月三十日的截至二零二三年三月三十一日止年度的已刊發年度業績公告。
2. 由於本集團擬於收購事項完成後將該物業部分用作其自有外籍工人宿舍及辦公室，故該物業被分類為物業、廠房及設備。預期代價將由未動用上市所得款項淨額及本公司內部資源撥付。於編製未經審核備考財務資料時，董事已假設本集團將透過內部資源及未動用上市所得款項淨額約7,029,000新加坡元結清代價約9,050,000新加坡元及所有開支約1,249,000新加坡元。

3. 有關收購事項的開支包括：(i)印花稅及法律費用約429,000新加坡元；(ii)商品及服務稅約724,000新加坡元及(iii)專業費用及與收購事項相關的其他開支約96,000新加坡元。

	附註	新加坡元
印花稅及法律費用	(i)	429
商品及服務稅	(ii)	724
專業費用及其他開支	(iii)	<u>96</u>
		<u><u>1,249</u></u>

附註i：

該款項指本集團就收購事項應付的印花稅及法律費用約429,000新加坡元。

附註ii：

該款項指本集團就收購事項應付的商品及服務稅約724,000新加坡元。

附註iii：

該款項指本集團就收購事項應付的估計專業費用及其他開支約96,000新加坡元。

4. 概無對未經審核備考財務資料作出調整以反映本集團於二零二三年三月三十一日之後的任何貿易業績或訂立的其他交易。

### 3. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

以下為獨立申報會計師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司就本附錄所載本集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。



#### 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

##### 致雄岸科技集團有限公司列位董事

吾等已對雄岸科技集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成核證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬議收購該物業(「收購事項」)所刊發日期為二零二三年七月二十八日的通函(「通函」)附錄三第III-1至III-4頁所載 貴集團於二零二三年三月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄三第III-1至III-4頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零二三年三月三十一日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零二三年三月三十一日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴公司截至二零二三年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(已就此刊發年度業績公告)。

##### 董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

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」)頒佈的會計指引第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」)編製未經審核備考財務資料。

##### 吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審核、審閱或其他核證業務或相關服務業務實施的質量管理」，該準則要求本所設計、實施及運營質量管理體系，包括有關遵守道德規範、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策及程序。

### 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，對未經審核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未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之未經審核備考財務資料，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經選定較早日期發生或進行，以供說明用途。因此，吾等概不保證該事件或交易於二零二三年三月三十一日的實際結果將與所呈列者相同。

就未經審核備考資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證工作，涉及执行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以呈列直接歸因於該事件或該交易之重大影響，以及就下列各項提供充分適當之憑證：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與未經審核備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關工作情況的理解。

是項工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

### **意見**

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

**國富浩華(香港)會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港，二零二三年七月二十八日

**林長成**

執業證書編號P03552

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就其於二零二三年五月三十一日對本集團新加坡物業之估值所發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔  
灣仔道83號17字樓  
電話：(852) 2811 1876  
傳真：(852) 3007 8501  
網站：www.raviagroup.com  
電郵：general@raviagroup.com

敬啟者：

**有關：位於40 Kaki Bukit Crescent, Singapore 416266之物業估值**

吾等遵照雄岸科技集團有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)之指示，對標題所述位於新加坡之物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二三年五月三十一日(「估值日期」)之市場價值之意見，以供載入貴公司日期為二零二三年七月二十八日之通函。

**1. 估值基準**

吾等對該物業之估值乃吾等對市場價值之意見。按吾等之定義，市場價值為「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」。

市場價值可理解為所估計之資產或負債在不考慮買賣(或交易)成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項之情況下之價值。

**2. 估值方法**

吾等參照相關市場上可得之可資比較銷售交易，假設按現況出售該物業，使用直接比較法對該物業進行估值。

### 3. 業權調查

就位於新加坡之物業，吾等已於新加坡土地管理局進行業權查冊。然而，吾等並無查核全部文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何未有顯示在提供予吾等之副本上之租賃修訂。

### 4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主以現況在市場上出售該物業，且並無憑藉任何可影響該物業市場價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售該物業之選擇權或優先購買權，亦無考慮一次性出售或向單一購買者出售該物業。

### 5. 資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業辨識、佔用詳情、地盤／樓面面積、樓齡及所有其他有關可影響物業價值事宜之意見。所有文件僅用作參考。

吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦得悉獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲充份資料以達致知情見解，並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

### 6. 估值考慮因素

吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。吾等並無為該物業進行結構測量。然而，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能匯報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等亦無對任何屋宇服務進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實需考慮之物業之地盤／樓面面積，惟吾等假設交予吾等之文件所示之地盤／樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮該物業之任何押記、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設該物業並無任何可能影響其市場價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載規定及香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則(二零二零年版)》。

## 7. 備註

除另有註明者外，吾等之估值中所有貨幣金額均以新加坡元列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港九龍  
尖沙咀科學館道1號  
康宏廣場南座  
15樓1503室  
**雄岸科技集團有限公司**

代表  
**瑞豐環球評估諮詢有限公司**

二零二三年七月二十八日

---

**董事**

**李偉健博士**

PhD(BA) MFin BCom(Property)

MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)

謹啟

附註：李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲國家及美洲國家擁有逾十八年估值經驗。



## 估值證書

## 貴集團於新加坡將予收購之物業

於二零二三年五月  
三十一日現況下之  
市場價值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年五月 三十一日現況下之 市場價值												
40 Kaki Bukit Crescent, Singapore 416266	<p>該物業包括一棟樓高四層的廠房大樓，大約於一九九四年竣工，總樓面面積(「總樓面面積」)為約16,119平方呎，建於地盤面積約6,745平方呎之地塊上(地段：第MK23-5195X號)。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該建築物之用途及總樓面面積明細概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總樓面面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一樓 車間</td> <td>3,300</td> </tr> <tr> <td>二樓 辦公室／ 陳列室</td> <td>4,273</td> </tr> <tr> <td>三樓 宿舍</td> <td>4,273</td> </tr> <tr> <td>四樓 宿舍</td> <td>4,273</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>16,119</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總樓面面積 (平方呎)	一樓 車間	3,300	二樓 辦公室／ 陳列室	4,273	三樓 宿舍	4,273	四樓 宿舍	4,273	合計	<u>16,119</u>	<p>該物業的第一層、停車場及第二層受限於自二零二二年九月一日至二零二五年八月三十一日止為期36個月之租賃協議，租金為每月13,000新加坡元加消費稅。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業第三層及第四層已由現任業主估用。</p>	9,050,000新加坡元
用途	總樓面面積 (平方呎)														
一樓 車間	3,300														
二樓 辦公室／ 陳列室	4,273														
三樓 宿舍	4,273														
四樓 宿舍	4,273														
合計	<u>16,119</u>														

該物業以租賃房地產之方式持有，自一九九三年九月二十五日至二零五三年九月二十四日止為期60年。

附註：

1. 根據於二零一三年九月三十日註冊之第ID/659733D號文書，該物業之註冊業主為Avenue Engineering Pte. Ltd.。
2. 該物業位於新加坡中東區加基武吉區的加基武吉科技園一期。該物業附近大部分為各種工廠車間開發項目。加基武吉地鐵站距離該物業約200米。根據《二零一九年新加坡總體規劃》(Singapore Master Plan 2019)，該物業位於劃為「商業二類」(Business 2)的區域。
3. 該物業受限於二零二三年六月十九日到期之選購權，該物業之售價為9,050,000新加坡元，須繳納8%的消費稅或最新消費稅現行稅率。
4. 該物業受一項於二零二二年十月五日登記的按揭(MORTGAGE IH/405279P)所規限。按揭將於支付剩餘代價後償還。
5. 該物業並無受任何調查、通告所規限，且概無違法或所有權欠妥有關的待決訴訟。
6. 根據當前的租約協議，該物業的業主須負責繳納對該物業徵收的物業稅。
7. 檢查由Richard Se先生於二零二三年七月五日進行，彼為擁有逾10年經驗的特許測量師。
8. 吾等乃透過直接比較法作出估值。

#### 直接比較法

在吾等就該物業市值發表意見時，吾等乃基於鄰近可資比較物業且交易時間接近估值日期之交易作出估值。

在吾等就該物業市值發表意見時，吾等已識別多項符合時間、用途及地點標準的相關銷售證據，包括(i)銷售交易的交易日期為評估日期前六個月內；及(ii)所出售物業為工業單位；及(iii)所出售物業位於Kaki Bukit區。

吾等已考慮當前市況，並就該物業與可資比較物業的樓齡、質量、位置及交易時間的差異作出適當調整。

可資比較銷售及調整載列如下：

可資比較物業	A	B	C
物業	EURO TECHNOLINK	PREMIER @ KAKI BUKIT	PREMIER @ KAKI BUKIT
地址	KAKI BUKIT ROAD 1	KAKI BUKIT AVENUE 4	KAKI BUKIT AVENUE 4
物業類型	工廠	工廠	工廠
概約總樓面面積 (平方呎)	2,766	1,593	1,604
竣工年份	一九九六年	二零一零年	二零一零年
代價(新加坡元)	1,520,000	900,000	900,000
單價(新加坡元/ 平方呎)	549	565	561
<b>調整因素</b>			
質素	遜於該物業	略優於該物業	略優於該物業
位置	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若
交易時間	同期	同期	因市場上升而向上調整
總調整	8.3%	-4.0%	-2.5%
經調整單價	595.0	542.3	547.1

就可資比較物業A而言，由於該物業的樓宇保養狀況較可資比較物業A 為佳，其調整因素「質量」被視為遜於該物業，因此其單價已作上調。

就可資比較物業B及C而言，由於該物業於一九九四年竣工，而可資比較物業B及C於二零一零年竣工，其調整因素「質量」被視為略優於該物業，因此其單價已作下調。

經作出上述適當調整後，可資比較物業的經調整單價按總樓面面積基準計算介乎每平方呎542.3新加坡元至每平方呎595.0新加坡元。三項經調整單價被賦予相同權重，加權平均按總樓面面積基準計算為每平方呎561.5新加坡元。吾等將經調整單價(即561.5新加坡元)乘以該物業的總樓面面積(即16,119平方呎)，達致該物業的市值(即約 9,050,000 新加坡元)。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經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為準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項致使當中所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 本公司及其相聯法團之董事及最高行政人員之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（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、相關股份或債權證中擁有(i)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之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記載於該條所述的登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載之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之權益及淡倉如下：

#### (I) 於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持／擁有權益	
		的股份數目	持股概約百分比
姚勇杰先生 （「姚先生」）	透過控股法團	366,175,000 (附註1)	30.64%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，365,175,000股股份由Morgan Hill Holdings Limited（「Morgan Hill」）持有，而Morgan Hill則由Great Scenery Ventures Limited擁有51%，其為姚先生全資實益擁有之公司，而1,000,000股股份由姚先生個人擁有。

除上文所披露者外，概無本公司董事及主要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）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之權益或淡

倉(包括其根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記載於該條所述的登記冊內之權益或淡倉，或根據上市規則標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

**(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益**

於最後實際可行日期，以下人士／實體(非本公司董事或主要行政人員)於本公司股份及相關股份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以及根據證券及期貨條例第336條須記載於存置在本公司登記冊內之權益或淡倉如下：

**於本公司普通股之好倉**

名稱	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本總額之百分比
<b>主要股東</b>			
Morgan Hill	直接實益擁有	365,175,000 (附註1)	30.56%
Great Scenery Ventures Limited (「Great Scenery」) (附註2)	透過受控法團	365,175,000 (附註1)	30.56%
Emperor Grand International Limited (「Emperor Grand」) (附註4)	透過受控法團	365,175,000 (附註1)	30.56%
朱廣平先生 (「朱先生」) (附註3)	透過受控法團	365,175,000 (附註1)	30.56%
<b>其他人士</b>			
劉子豪先生	直接實益擁有	100,000,000	8.37%
梁錫光先生	直接實益擁有	66,665,000	5.58%

附註：

- (1) 本公司365,175,000股股份之股權涉及同一批股份。
- (2) Great Scenery因其於Morgan Hill之51%股權而被視為持有股權。
- (3) Emperor Grand因其於Morgan Hill之49%股權而被視為持有股權。Emperor Grand由朱先生全資實益擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無接獲任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)通知其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 及第 3 分部須向本公司披露或登記於本公司根據證券及期貨條例第 336條須留存的登記冊內之權益或淡倉。

### 3. 競爭業務

於最後實際可行日期，概無董事(不論直接或間接)於或會對本集團業務產生任何重大競爭之業務中擁有權益，及任何有關人士擁有或可能擁有之權益與本集團有任何其他利益衝突。

### 4. 董事服務合約

姚勇杰先生已與本公司訂立服務合約，但並無指定任期，合約可由任何一方發出指定的事先通知予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司簽署委任書，任期為三年。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)的現存或擬定服務合約(不包括屆滿或終止合約)。

### 5. 董事於資產之權益

截至最後實際可行日期，除上述所披露者外，概無董事自二零二三年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務業績的編製日期)及直至最後實際可行日期以來於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 董事於合約之權益

本集團任何成員公司概無訂立於最後實際可行日期仍然存續，而董事於其中擁有重大權益，並對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，且董事並不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 8. 專家資格與同意

(a) 以下為提供在本通函中載有意見或建議之專家資格：

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
瑞豐環球評估諮詢有限公司	獨立物業估值師

(b) 於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券。

(c) 於最後實際可行日期，上述各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所示之形式及涵義載入其函件，並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

(d) 於最後實際可行日期，上述各專家自二零二三年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務業績的編製日期)以來，均無於本集團任何成員公司收購或出售或向本集團任何成員公司租賃，或擬由本集團任何成員公司收購或出售或向本集團任何成員公司租賃的任何資產中(直接或間接)擁有任何權益。

## 9. 重大合約

下列由本集團於緊接最後實際可行日期起兩年內訂立之合約(並非於本集團一般業務過程中訂立)乃屬或可能屬重大：

(a) 購買選擇權；

- (b) 於二零二二年十月三日，本公司之全資附屬公司雄岸區塊鏈集團有限公司(「**雄岸區塊鏈**」)與周紅梅女士(「**周女士**」)訂立協議，據此，雄岸區塊鏈(作為買方)有條件同意收購，而周女士(作為賣方)有條件同意出售雄岸創意科技有限公司(「**雄岸創意**」)已發行股本總額之40%，代價為6,050,000港元。於完成後，雄岸創意將成為本公司之全資附屬公司。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十月三日之公告。
- (c) 於二零二二年五月二十七日，本公司之全資附屬公司雄岸科技(香港)有限公司(「**雄岸(香港)**」)與獅子財富管理有限公司(「**獅子財管**」)同意透過認購49股及51股Aquarius已發行股本中無面值的新普通股，以增加其於Aquarius II Sponsor Ltd.(「**Aquarius**」)的出資額，總認購價分別為1,592,500美元及1,657,500美元(「**增資**」)。自其註冊成立以來，Aquarius為本公司的聯營公司，分別由雄岸(香港)及獅子財管擁有49%及51%權益。完成增資後，本集團將繼續持有Aquarius已發行股份的49%，並繼續將其於Aquarius的權益入賬列作聯營公司。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年五月二十七日之公告。
- (d) 於二零二二年四月二十五日，本公司與劉子豪先生(「**劉先生**」)訂立認購協議(「**認購協議**」)，據此，本公司有條件同意配發及發行，而劉先生有條件同意認購100,000,000股本公司新普通股(「**認購股份**」)，認購價為每股認購股份0.1438港元(「**認購事項**」)。認購協議項下之所有先決條件已獲達成並於二零二二年五月三十日完成。有關詳情，請參閱本公司公告。
- (e) 於二零二二年四月四日，本公司之全資附屬公司雄岸區塊鏈與周女士訂立貸款協議，據此，雄岸區塊鏈同意向周女士提供本金額為5,800,000港元之貸款，按年利率8%計息，為期六個月(「**該貸款**」)。周女士持有雄岸創意(本公司擁有60%權益之附屬公司)之40%股權。周女士為本公司一間附屬公司之主要股東，故根據上市規則為本公司之關連人士。貸款協議項下擬進行之交易構成根據上市規則第14A章項下之本公司關連交易。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年四月四日之公告。

## 10. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之總部及主要營業地點位於18 Kaki Bukit Place, Eunos Techpark, Singapore, 416196。



- (c) 香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀科學館道1號康宏廣場南座15樓1503室。
- (d) 中華人民共和國之主要營業地點為浙江省杭州市余杭區倉前街道良睦路1399號21幢101-999。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (f) 本公司之公司秘書為黃毅先生，彼為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會會員。
- (g) 倘本通函之中、英文版本存有歧義，概以英文版本為準。

## 11. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期直至其後十四日於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.grandshorestech.com>)刊發：

- (a) 購買選擇權；
- (b) 國富浩華(香港)會計師事務所有限公司編製之未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄三；
- (c) 瑞豐環球評估諮詢有限公司之估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (d) 本附錄「專家資格與同意」一節所提及之書面同意書；
- (e) 本通函附錄五第9項所載之「重大合約」；
- (f) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (g) 本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止財政年度之年報；及
- (h) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---

# Grandshores Technology Group Limited

## 雄岸科技集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1647)

茲通告雄岸科技集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年八月十五日(星期二)上午十時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓3號室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以通過(不論有否作出修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

#### 「動議

- (a) 謹此追認、確認及批准Avenue Engineering Pte. Ltd.(作為賣方)及SH Integrated Services Pte. Ltd.(作為買方)所訂立日期為二零二三年六月十三日有關收購位於40 Kaki Bukit Crescent, Singapore 416266物業之購買選擇權(「購買選擇權」)及其項下擬進行之交易(購買選擇權之詳情載於本公司日期為二零二三年七月五日之通函內，其附有「A」標記之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以茲識別)；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事(各為「董事」)實施及採取一切措施、進行一切行動及事項以及簽立其認為就落實購買選擇權以及其項下擬進行之交易而言屬必須、適宜或權宜之一切有關文件(包括加蓋本公司印章(如適用))，並同意董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關修改、修訂或豁免。」

代表董事會  
雄岸科技集團有限公司  
主席兼執行董事  
姚勇杰  
謹啟

香港，二零二三年七月二十八日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港  
九龍尖沙咀  
科學館道1號  
康宏廣場南座  
15樓1503室

附註：

1. 有權出席股東特別大會並於會上投票的股東有權委任其他人士為其受委代表，以代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任多於一名受委代表出席同一場合。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘股東為個人，代表委任表格必須由委任人或其授權人簽署。倘股東為公司，本代表委任表格須蓋上公司印鑑，或經由獲正式授權的負責人或授權人親筆簽署。
3. 倘為任何股份的聯名登記持有人，則任何一位該等人士均可於任何會議上就該等股份投票（不論親身或委派代表），猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一位有關的聯名持有人親身或委派代表出席任何會議，則只有於本公司股東名冊內就有關股份排名首位的上述其中一名出席人士方有權就有關股份投票。
4. 倘交回的代表委任表格並無指示委任代表須如何投票，則委任代表有權自行酌情投票或放棄投票。
5. 倘並無在代表委任表格的空欄內填上委任代表的姓名，則股東特別大會主席將作為閣下的委任代表。
6. 本代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經核證之該等授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或該大會之任何續會舉行時間四十八小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
7. 收集個人資料聲明：閣下於代表委任表格向本公司及／或本公司之開曼群島及香港股份過戶登記處提供個人資料屬自願性質。倘閣下未有提供足夠資料，本公司可能無法處理閣下委任受委代表及其他指示。本聲明中所指「個人資料」與香港法例第486章《個人資料（私隱）條例》（「《私隱條例》」）中的「個人資料」具相同涵義，包括但不限於閣下於代表委任表格中向本公司提供之個人資料。閣下的個人資料乃供本公司（或其開曼群島及香港股份過戶登記處（視情況而定））就處理及管理股東特別大會（包括其任何續會）之受委代表委任，以及編製及編撰與股東特別大會（包括其任何續會）有關之出席名單、會議記錄及其他文件（「該等用途」）而收集。個人資料或會被保存一段所需時間，以供核實及記錄用途。倘閣下於代表委任表格內提供了除個人以外其他人士的個人資料，即閣下確認閣下已通知有關人士就收集、使用及披露彼等個人資料作所述用途及已取得其所需同意。本公司可就該等用途向其附屬公司、股份過戶登記處、代理人、承辦商及／或向本公司提供行政、電腦或其他服務的第三方服務供應商，以及其他獲法例授權而要求取得有關個人資料的人士或其他與該等用途有關以及需要取得個人資料之人士，披露或轉讓個人資料。閣下有權根據《私隱條例》條文分別要求存取及／或更正閣下的個人資料。

---

## 股東特別大會通告

---

8. 通告中文版本僅供參考。如有任何歧異，概以英文版本為準。
9. 於本通告日期，董事會包括(i)一名執行董事，即姚勇杰先生；(ii)三名非執行董事，即蔡成海先生、呂旭雯女士及俞卓辰女士；及(iii)三名獨立非執行董事，即朱宗宇先生、李佩霖先生及范劍寅先生。