

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已出售或轉讓名下所有僑洋國際控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、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，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。

---

**KEEN OCEAN INTERNATIONAL HOLDING LIMITED**

**僑洋國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8070)

**主要交易  
收購物業**

---

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至14頁。

本公司已獲得持有本公司已發行股本50%以上之本公司控股股東就收購事項作出之不可撤銷及無條件書面批准。因此，根據GEM上市規則第19.44條，本公司將不會就批准收購事項召開股東大會。

本通函寄發予股東僅供參考之用。

本通函將於刊發日期起最少一連7日於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>的「最新上市公司公告」網頁內以及在本公司網站<http://www.keenocean.com.hk>刊載。

2023年5月11日

---

## 香港聯合交易所有限公司GEM之特色

---

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比其他在主板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
<b>董事會函件</b>	
– 緒言 .....	4
– 該等收購事項 .....	5
– 進行收購事項之理由及裨益.....	8
– 該等收購事項之財務影響.....	8
– GEM上市規則之涵義 .....	9
– 申請豁免嚴格遵守GEM上市規則第19.67(6)(b)(i)條 .....	10
– 有關本集團及賣方之資料.....	14
– 推薦建議 .....	14
– 其他資料 .....	14
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 – 未經審核備考資產負債表.....	II-1
附錄三 – 物業估值報告 .....	III-1
附錄四 – 一般資料 .....	IV-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：

「該等收購事項」	指	買方根據該等臨時協議及／或該等正式協議向賣方收購該等物業；
「該公告」	指	本公司日期為2023年2月24日之公佈，內容有關收購事項；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	Keen Ocean International Holding Limited，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所GEM上市（股份代號：8070）；
「完成」	指	完成該等收購事項；
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予該詞之涵義；
「代價」	指	根據該等臨時協議，買方就該等收購事項已付或應付之總代價21,680,000港元；
「控股股東」	指	具有GEM上市規則所賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「正式協議I」	指	賣方與買方訂立日期為2023年3月10日之正式買賣協議，內容有關買賣物業I；
「正式協議II」	指	賣方與買方訂立日期為2023年3月10日之正式買賣協議，內容有關買賣物業II；
「該等正式協議」	指	正式協議I及正式協議II之統稱；
「GEM」	指	由聯交所營運之GEM；
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則；

---

## 釋義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「HIBOR」	指	香港銀行同業拆息；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，與本公司及其關連人士（定義見GEM上市規則）並無關連之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人；
「獨立估值師」	指	華坊諮詢評估有限公司，本公司就該等收購事項委任之獨立合資格估值師；
「最後實際可行日期」	指	2023年5月8日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該等物業」	指	物業I及物業II之統稱；
「物業I」	指	香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓37樓01室；
「物業II」	指	香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓37樓02室；
「臨時協議I」	指	賣方與買方訂立日期為2023年2月23日之臨時買賣協議，內容有關買賣物業I；
「臨時協議II」	指	賣方與買方訂立日期為2023年2月23日之臨時買賣協議，內容有關買賣物業II；
「該等臨時協議」	指	臨時協議I及臨時協議II之統稱；
「買方」	指	僑洋實業有限公司，本公司之全資附屬公司；

---

## 釋義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司之普通股份；
「股東」	指	股份之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	Jip Cheong Industrial Limited；及
「%」	指	百分比。

**KEEN OCEAN INTERNATIONAL HOLDING LIMITED**  
**僑洋國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：8070)

執行董事：  
鍾志恆先生 (主席)  
鍾天成先生  
黃石輝先生

獨立非執行董事：  
張以德先生  
李仲邦先生  
林春雷先生

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

中國主要營業地點：  
中華人民共和國  
廣東省  
河源市  
高新技術開發區  
興工大道以東科技路以南

香港主要營業地點：  
香港  
新界  
荃灣  
海盛路9號  
有線電視大樓  
34樓5室

敬啟者：

**主要交易**  
**收購物業**

**緒言**

謹此提述該公告，內容有關該等收購事項。

於2023年2月23日，本公司與賣方訂立該等臨時協議，據此(其中包括)，本公司同意購買及賣方同意出售該等物業，總代價為21,680,000港元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)該等收購事項之資料及GEM上市規則所規定之其他資料。

## 該等收購事項

於2023年2月23日，買方與賣方訂立該等臨時協議，其後各自被各自之正式協議所取代。

於2023年3月10日，買方及賣方訂立該等正式協議，各份協議已納入各自之臨時協議所包含之條款及條件。

該等正式協議各自之主要條款載列如下：

### 1. 正式協議I

- 日期： 2023年3月10日
- 賣方： Jip Cheong Industrial Limited
- 買方： 僑洋實業有限公司，本公司之全資附屬公司
- 物業I： 香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓37樓01室
- 購買價及付款條款： 物業I之購買價為9,380,000港元，將由買方按下列方式支付予賣方：
- (a) 469,000港元，即初始按金，已於簽訂臨時協議I時支付；
  - (b) 469,000港元，即另一筆按金，已於簽訂正式協議I時支付；及
  - (c) 8,442,000港元，即購買價餘額，將於完成時支付。

上述初始按金及另一筆按金已支付予賣方之律師作為保管人，於購買價餘額足以解除現有法定押記／按揭後可發放予賣方。

倘買方未能完成購買，賣方將沒收初始按金及另一筆按金。

---

## 董事會函件

---

完成： 完成不受任何先決條件所規限。完成將於2023年6月15日或之前落實。

現有租賃協議： 於完成後，物業I將按「現狀」基準交付予買方，惟須受租約所規限。

現有租賃協議由賣方與Sell 2 World Company Limited (「租戶I」) 於2021年2月16日訂立(「租賃協議I」)，據此(其中包括)(i)物業I乃租予租戶I，租期由2021年3月16日起至2024年3月15日止，每月租金28,000港元(包括管理費、差餉及地租)；及(ii)租戶I已向賣方支付租金按金56,000港元。

據董事作出適當查詢後所深知，租戶I及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 2. 正式協議II

日期： 2023年3月10日

賣方： Jip Cheong Industrial Limited

買方： 僑洋實業有限公司，本公司之全資附屬公司

物業II： 香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓37樓02室

購買價及付款條款： 物業II之購買價為12,300,000港元，將由買方按下列方式支付予賣方：

(a) 615,000港元，即初始按金，已於簽訂臨時協議II時支付；

(b) 615,000港元，即另一筆按金，已於簽訂正式協議II時支付；及

(c) 11,070,000港元，即購買價餘額，將於完成時支付。

---

## 董事會函件

---

上述初始按金及另一筆按金已支付予賣方之律師作為保管人，於購買價餘額足以解除現有法定押記／按揭後可發放予賣方。

倘買方未能完成購買，賣方將沒收初始按金及另一筆按金。

完成： 完成不受任何先決條件所規限。完成將於2023年6月15日或之前落實。

現有租賃協議： 於完成後，物業II將按「現狀」基準交付予買方，惟須受租約所規限。

現有租賃協議由賣方與Homestuff International Company Limited (「租戶II」) 於2022年8月2日訂立(「租賃協議II」)，連同租賃協議I統稱「該等租賃協議」，據此(其中包括) (i)物業II乃租予租戶II，租期由2022年9月1日起至2024年8月31日止，每月租金38,500港元(包括管理費、差餉及地租)；及(ii)租戶II已向賣方支付租金按金77,000港元。

據董事作出適當查詢後所深知，租戶II及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

該等物業屬非住宅物業。物業I之建築面積約為2,161平方呎及物業II之建築面積約為2,883平方呎。

總代價乃由訂約方參考鄰近可資比較物業之現行市值及香港物業市場之近期交易後按公平原則磋商釐定。

釐定代價之可資比較物業之市值乃參考(i)由房地產代理提供於土地註冊處登記位於同一樓宇之物業之近期交易資料；(ii)本集團對物業進行查冊時所記錄位於同一樓宇之物業交易之價格趨勢資料；(iii)本集團就與其中一家主要銀行之可能按揭安排對該等物業之估值作出查詢；及(iv)董事注意到香港近期物業市場之趨勢而評估。

經獨立估值師評估後，物業I及物業II於2023年2月23日之市值分別為10,700,000港元及13,700,000港元。獨立估值師已編製該等物業之估值報告，並載於本通函附錄三。

代價擬由本集團之內部資源及可動用之銀行融資撥付。

### 進行收購事項之理由及裨益

本集團目前於香港租用物業作辦公室及倉庫用途。目前之租賃物業之建築面積約為2,681平方呎。根據相關現有租約，租賃物業乃租予本集團，每月租金為36,000港元，為期兩年，直至2023年10月31日。租賃處所提供之空間已不足以滿足本集團之營運所需，並限制業務擴展。董事擬於各現有租賃協議到期或終止時，利用該等物業作為其於香港之主要營業辦事處及倉庫。本公司現時計劃，租賃協議I將於完成後根據其條文終止，而租賃協議II將於與租戶II相互協議後於租賃協議I之終止日期或左右終止，或根據其條文於租期屆滿時終止。經考慮(其中包括)(i)目前租賃處所之租期將於2023年10月屆滿，以及預計租賃協議I(及租賃協議II，須與租戶II磋商)之終止日期將為2023年7月或左右；(ii)本集團有意將其主要營業辦事處保留於同一樓宇內，以節省搬遷開支，以及可供購買之處所供應相對有限；(iii)現有租賃處所之租金成本；(iv)現有租賃到期或終止後因本集團可能無法以可資比較及／或商業上可接受之條款及條件續租而搬遷之風險；(v)本集團因搬遷及尋找替代及／或額外租賃處所而產生的搬遷及裝修開支及時間成本；及(vi)該等物業將提供更多空間供其業務擴展之用，董事認為收購該等物業作為其自有物業符合本集團之利益，從而於長遠而言可節省租金、行政成本及之搬遷及裝修開支，提高本集團之營運效益及有利於業務擴展。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等收購事項及該等臨時協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 該等收購事項之財務影響

#### 盈利

誠如「進行收購事項之理由及裨益」一節所披露，本集團目前於香港租用場地作辦公室及倉庫用途，並擬收購該等物業作其自有主要營業辦事處。本集團預期與該等物業及其一次性裝修費用相關之年度折舊開支將分別增加約433,000港元。然而，該影響長遠而言可被(i)每年節省以使用權資產折舊及租賃負債融資成本記賬之物業租金；(ii)本集團因搬遷及尋找替代及／或額外租賃處所而產生之搬遷及裝修開支；及(iii)預期來自其他業務營運之收入之綜合影響所抵銷。

## 資產及負債

根據本集團於2022年12月31日之已刊發財務狀況，經計及代價21,680,000港元及其他估計交易成本，例如該等收購事項所產生之印花稅及專業費用1,026,000港元，於完成後，本集團之物業、廠房及設備預期將增加約22,706,000港元，而本集團之非流動資產總值預期將增加約22,706,000港元。

由於該等收購事項預期將以內部資源及總額為19,512,000港元之銀行融資撥付，預期本集團之負債總額將增加19,512,000港元。於最後實際可行日期，銀行融資之條款尚未落實。

除上文所披露者外，該等收購事項概不會對本集團之盈利以及資產及負債造成即時重大影響。

有關該等收購事項對本集團資產及負債之估計影響之詳情已載於本通函附錄二。

## GEM上市規則之涵義

代價為物業I及物業II之購買價總額。由於該等收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於100%，該等收購事項構成本公司之主要交易，因此須遵守GEM上市規則第19章項下之公告、申報及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該等收購事項中擁有任何重大權益，及倘本公司召開股東特別大會以批准該等收購事項，概無股東須放棄投票。

本公司已取得本公司控股股東Cyber Goodie Limited就該等收購事項作出之不可撤銷及無條件書面批准，Cyber Goodie Limited持有126,000,000股股份，佔於該公告日期及最後實際可行日期之本公司已發行股本之63.0%。

因此，根據GEM上市規則第19.44條，已達成根據GEM上市規則第19章項下有關該等收購事項之股東批准規定，以代替本公司股東大會。

獨立估值師於2023年2月23日對該等物業進行估值之估值報告載於本通函附錄三。

### 申請豁免嚴格遵守GEM上市規則第19.67(6)(b)(i)條

根據GEM上市規則第19.67(6)(b)(i)條，對於收購任何具有可識別收入流或資產估值的創收資產（不包括一項業務或一間公司）而言，本公司須於本通函載入過往三個財政年度（倘賣方持有資產時間較短，則為較短年期）有關該等資產可識別淨收入流之損益表及有關資產之估值（如適用），並須由核數師或申報會計師審閱，以確保相關資料妥為編製且取自相關賬冊及紀錄。就本集團有關該等收購事項而言，該期間涵蓋截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個財政年度（「有關期間」）。

誠如本公司日期為2023年2月24日之公佈所披露，賣方已將物業I及物業II各自出租予獨立第三方以獲取租金收入，因此根據GEM上市規則第19.67(6)(b)(i)條，該等物業屬具有可識別收入流之創收資產。本集團於有關期間並無任何有關先前租賃協議之資料。

經考慮（其中包括）以下各項，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守GEM上市規則第19.67(6)(b)(i)條：

- (a) 該等物業擬將由本集團於各現有租賃協議到期或終止時作其自有辦公室及倉庫而非作創收用途，因此該等物業於有關期間之總收入對本公司而言意義不大；
- (b) 儘管本公司要求，賣方已表示，根據賣方與買方之間各自之臨時協議及正式協議，其並無責任提供於有關期間之先前租賃協議予本集團；
- (c) 租賃協議之年期分別自2021年3月及2022年9月開始，平均而言，涵蓋有關期間少於一半。與此同時，本集團並無資料顯示該等物業於有關期間餘下時間是否受任何先前租約所規限，及倘有，有關詳情；
- (d) 本集團並無有關(i)賣方產生之其他經營開支，例如該等物業進行裝修或維修之開支（如有）；或(ii)於有關期間餘下時間之經營開支金額，例如管理費、政府差餉及地租或保險開支之任何增幅的資料。儘管買方要求，賣方已拒絕提供上述各項；
- (e) 本集團僅擁有該等物業於有關期間之有限資料，即該等租賃協議及本通函所載之其他資料；

- (f) 由於賣方並非上市公司，其賬目、賬簿及記錄不會向公眾提供；
- (g) 獨立估值師於2023年2月23日對該等物業進行估值之估值報告載於本通函附錄三；
- (h) 該等收購事項已獲得持有本公司已發行股本50%以上之控股股東作出不可撤銷及無條件批准；及
- (i) 通函將載入其他披露，包括(i)租賃協議概要，包括每月租金收入；及(ii)該等物業於有關期間之估計總租金收入。

根據上文所述理由，本公司認為，無需載入有關期間之損益表，其亦不會導致本通函對本公司股東及潛在投資者構成重大不完整、誤導或欺騙。因此，董事會認為，豁免嚴格遵守GEM上市規則第19.67(6)(b)(i)條不會對股東及其投資者造成不當風險。

聯交所已授出豁免本公司嚴格遵守GEM上市規則第19.67(6)(b)(i)條，惟前提是本公司須於通函內披露豁免(包括豁免申請之詳情及替代披露資料)。作為其他披露資料，本公司披露(i)根據對租賃協議之審閱，該等物業於有關期間之未經審核財務資料；及(ii)於收購事項後本集團作為業主就該等物業應付之估計每月開支及該等估計之基準。

就編製其他披露資料而言，本公司已向賣方獲得(i)該等租賃協議副本；(ii)該等物業各自於截至2023年4月止月份之管理費付款通知書副本；及(iii)香港差餉物業估價署就該等物業於2023年1月至2023年3月期間發出之差餉及地租通知書副本(連同該等租賃協議統稱「租賃資料」)。除租賃資料外，(i)賣方未提供任何財務資料之進一步詳細明細；及(ii)賣方並未授權本公司查閱該等物業之相關賬簿及記錄或其他財務資料，包括根據GEM上市規則第19.67(6)(b)(i)條之規定編製該等物業於有關期間之成本及開支，理由是該等資料載有其他機密資料且與該等收購事項無關之其他資料。

### 估計總租金收入

下文載列該等物業於各有關期間之估計總租金收入由董事僅根據賣方提供之該等租賃協議編製，代表該等物業之損益表之替代資料，並不代表該等物業之損益表。因此，其可能無法全面反映該等物業於有關期間之表現。

## 董事會函件

根據該等租賃協議，賣方作為該等物業之業主，負責該等物業之管理費、地租及差餉。由於可獲得之資料有限，董事無法確定於有關期間是否產生任何其他開支，例如折舊、融資成本及稅項。因此，上述所有開支均未包括於本節所載該等物業之未經審核財務資料中。

根據該等租賃協議，該等物業於相關期間物業之總租金收入載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元
總租金收入			
物業I <sup>(1)</sup>	—	266	336
物業II <sup>(2)</sup>	—	—	154
總計	—	266	490

附註：

1. 根據租賃協議I，物業I之租期由2021年3月16日起至2024年3月15日止，為期三年，每月租金為28,000港元（已包括管理費、地租及差餉）。
2. 根據租賃協議II，物業II之租期由2022年9月1日起至2024年8月31日，為期兩年，每月租金為38,500港元（包括管理費、地租及差餉）。

本公司已委聘本公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司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第4400號（經修訂）「商定程序業務」就租賃該等物業於相關期間之總租金收入進行若干協定程序。

該等程序僅為協助董事評估來自該等物業之總租金收入之準確性而進行，概述如下：

- (a) 取得本公司管理層所編製該等物業於有關期間之總租金收入概要（「總租金收入概要」），並核對其算術上之準確性；
- (b) 將本節所載之總租金收入金額與總租金收入概要進行比較；及
- (c) 將總租金收入概要所顯示之租賃期及每月租金之詳情與本公司管理層所提供之該等租賃協議各自進行比較。

---

## 董事會函件

---

根據提供予本公司核數師之資料及文件，彼等之調查結果為：

- (a) 就上述程序(a)而言，核數師發現總租金收入概要於計算上準確；
- (b) 就上述程序(b)而言，核數師發現本節所載之總租金收入與總租金收入概要所載者一致；及
- (c) 就上述程序(c)而言，核數師發現該等物業之總租金收入概要所示租賃期及每月租金之詳情與本公司管理層提供予核數師之該等租賃協議各自所載者一致。

中匯安達會計師事務所有限公司就此進行之上述工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則、香港核證聘用準則或香港投資通函呈報聘用準則作出之核證聘用，故本公司核數師概無就本通函所披露該等物業之未經審核財務資料及於有關期間之總租金收入發出核證。

### 估計每月開支

於該等收購事項後本集團估計就該等物業將予產生之每月開支載列如下：

估計每月開支	港元
差餉及地租 <sup>(1)</sup>	2,420
管理費 <sup>(2)</sup>	12,686
保險 <sup>(3)</sup>	<u>567</u>
<b>總計</b>	<b><u><u>15,673</u></u></b>

附註：

1. 根據賣方提供香港差餉物業估價署就該等物業於2023年1月至3月期間之差餉及地租發出各自之繳費通知書，分別為3,640港元及6,040港元。
2. 根據賣方提供截至2023年4月30日止月份該等物業之管理費各自之付款通知書，分別為7,249港元及5,437港元。
3. 根據香港一間商業銀行獲得之物業保險費報價，每年保費為6,800港元。

---

## 董事會函件

---

4. 自2012年起，本公司目前於香港之主要營業地點位於同一樓宇之該等物業。因此，本公司認為其掌握樓宇公共區域一般狀況之資料。同時，本集團於與賣方訂立臨時協議及正式協議前已實地視察該等物業，並無發現任何需要本集團產生重大營運開支之違規情況。此外，根據與房地產經紀及物業估值師之往來，本集團了解到預期擁有該等物業將不會產生任何其他重大營運開支。

基於及考慮到上述因素，本公司認為營運開支(差餉及地租、管理費及保險費除外，且不包括銀行按揭利息(尚未落實))將並不重大，而缺乏該等物業之有關開支資料及其他財務資料將不會導致通函遺漏重大資料。因此，上述財務資料並未包括其他開支。

### 估值報告

獨立估值師於2023年2月23日對該等物業進行估值之估值報告載於本通函附錄三。

### 有關本集團及賣方之資料

本公司之主要業務活動為投資控股。本集團主要從事設計、開發、生產及銷售變壓器、開關電源、電子保健產品，以及其他電子零部件等。

賣方為一家於1990年1月5日在香港註冊成立之私人有限公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方之股份由三名人士(分別為Chan Ken Wah、Lee Chik Yu及 Chan Hung Kee)持有，彼等為賣方之最終實益擁有人，均為獨立第三方。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等收購事項及該等臨時協議之條款乃按照一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，儘管本公司將不會就批准該等收購事項而召開股東大會，倘本公司召開股東大會以批准該等收購事項，董事建議股東投票贊成有關該等收購事項之相關普通決議案。

### 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

承董事會命  
僑洋國際控股有限公司  
主席  
鍾志恆

2023年5月11日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年之財務資料已載於本公司截至2020年12月31日止年度之年報(第104至157頁)、本公司截至2021年12月31日止年度之年報(第73至141頁)及本公司截至2022年12月31日止年度之年報(第85至140頁)，而該等文件已在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.keenocean.com.hk>)刊載。

## 2. 債務聲明

於2023年3月31日(即本通函付印前就編製本集團之本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務如下：

### 借貸

本集團須於一年內或按要求時償還之銀行貸款及其他借貸約為48,129,000港元，以本集團及一家關聯公司所持有之資產作抵押以及本公司、董事及一家關聯公司提供擔保。所有銀行借貸均按浮動利率計息。

### 應付關聯公司款項

本集團應付關聯公司款項約為1,244,000港元，為免息、無抵押及按要求時償還。

### 租賃負債

本集團之租賃負債約為1,549,000港元。

除上文所披露者以及除集團內公司間負債及日常業務過程中之一般貿易應付款項外，於2023年3月31日營業時間結束時，本集團並無已發行及未償還或授權或以其他方式增設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（一般貿易應付票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租賃負債、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金足夠性

考慮到(i)本集團之內部資源；(ii)經營所得現金流量；(iii)本集團可動用銀行融資；及(iv)該等收購事項之現金流量影響，且假設並無出現會對本集團業務及經營造成重大不利影響之不可預見情況（例如天災以及香港之現行政府政策或政治、法律、財務、市場或經濟情況轉變），董事認為本集團具備足夠營運資金以滿足自本通函刊發日期起計最少12個月之現時需求。本公司已取得GEM上市規則第19.66(13)條所規定之相關確認。

### 4. 本集團之財務及經營前景

本集團主要從事設計、開發、生產及銷售變壓器、開關電源、電子保健產品、其他電子零部件。本集團在本地以及海外出售產品。客戶主要為生產廠商及貿易實體。

2019冠狀病毒病連同其新型變異株的傳播引起重大的經濟不確定性，對全球各地的生產以及供應鏈造成極大干擾。本集團遭遇各種業務挑戰，包括需求模式不穩、付運時間表不一致，以及交付成本及材料成本上漲。

本集團管理層銳意迎難而上，克服各種挑戰。為應對需求和供應鏈方面的不確定因素，生產團隊維持充足的緩衝庫存；而管理層亦通過鞏固業務關係，致力延續本集團的競爭優勢。此外，董事會自2021年底起已採納有關買賣銅期權合約的對沖政策，藉以妥善控制本集團的材料成本。

此外，管理層發現，由於全球政策偏重於可再生及可持續發展，市場對潔淨能源設備（尤其是本集團旗下的電子零部件）的需求日益增加。另外，在持續交付通過嚴格品質控制的優質產品後，加上人口龐大且消費持續增長，已開發客戶群向本集團發出的訂單不斷增加。此外，為滿足客戶不斷變化的需求及期望，用於電子保健產品的資源已重新分配至本集團旗下其他產品。為應對客戶日益增長的需求，本集團於回顧期間提升產能，管理層對市場感到樂觀，並確信本集團能藉此繼續加快業務增長。

與此同時，本集團密切留意疫情的發展，並相應評估其對本集團財務狀況及表現的影響。此外，本集團管理層持續監察各項法規和指令的變化（如適用），以符合工業安全和公共衛生政策；並採取適當的防疫措施，通過在辦公室和廠房提供健康衛生的環境以加強對本集團僱員的保障。

本集團管理層了解並密切關注俄烏衝突的發展，並據此評估對其財務狀況及業績的任何潛在影響。本集團管理層認為，上述衝突對其目前營運、供應鏈及財務業績的影響屬甚微。

長遠而言，本集團憑藉不懈努力及穩扎的客戶群，有信心能夠開拓疫情過後的各種商機，為其長期及可持續增長奠定基礎。

## 5. 重大不利變動

董事確認，本集團之財務或經營狀況自2022年12月31日（即本集團最近期經審核財務報表之編製日期）起直至最後實際可行日期並無重大不利變動。

### A. 本集團之未經審核備考財務資料

編製隨附之本集團之未經審核備考資產負債表(「該報表」)旨在說明假設收購物業(「收購事項」)於2022年12月31日完成交易時對本集團之財務狀況可能造成之影響。

該報表乃根據本集團於2022年12月31日之經審核綜合財務狀況表(乃摘錄自本集團截至2022年12月31日止年度的年報)編製，並已就收購事項作出若干備考調整。

該報表乃基於多項假設、估計、不確定因素及現有可得資料編製，並僅為說明目的而提供。因此，由於該報表之性質，其未必真實反映倘收購事項實際於2022年12月31日發生時本集團之實際財務狀況。此外，該報表並非旨在預測本集團之未來財務狀況。

該報表應連同通函附錄一所載之本集團財務資料及通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

## B. 本集團於2022年12月31日之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於2022年 12月31日之 經審核 綜合財務 狀況表 千港元 (附註1)	備考調整		本集團 於2022年 12月31日之 未經審核 備考 綜合資產 負債表 千港元
		千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	13,041	21,680	1,026	35,747
使用權資產	1,984	—	—	1,984
<b>非流動資產總值</b>	<b>15,025</b>	<b>21,680</b>	<b>1,026</b>	<b>37,731</b>
<b>流動資產</b>				
存貨	104,106	—	—	104,106
貿易及其他應收款項以及預付款項	86,123	—	—	86,123
按公平值計入損益之投資	1,800	—	—	1,800
已抵押銀行存款	11,835	—	—	11,835
銀行及現金結餘	19,333	(2,168)	(1,026)	16,139
<b>流動資產總值</b>	<b>223,197</b>	<b>(2,168)</b>	<b>(1,026)</b>	<b>220,003</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項以及應計費用	87,080	—	—	87,080
合約負債	11,377	—	—	11,377
銀行貸款及透支	52,534	19,512	—	72,046
應付關聯方款項	972	—	—	972
租賃負債	2,076	—	—	2,076
即期稅項負債	2,378	—	—	2,378
<b>流動負債總額</b>	<b>156,417</b>	<b>19,512</b>	<b>—</b>	<b>175,929</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>66,780</b>	<b>(21,680)</b>	<b>(1,026)</b>	<b>44,074</b>
<b>資產淨值</b>	<b>81,805</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>81,805</b>
<b>資本及儲備</b>				
股本	2,000	—	—	2,000
儲備	79,819	—	—	79,819
本公司擁有人應佔權益	81,819	—	—	81,819
非控股權益	(14)	—	—	(14)
<b>權益總額</b>	<b>81,805</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>81,805</b>

## 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2022年12月31日止年度的綜合財務資料，乃摘錄自本集團截至該日止年度日期為2023年3月14日的已刊發年報。
2. 該等物業分類為物業、廠房及設備，乃由於本集團擬於收購事項完成後將該等物業自用作為主要營業辦事處。本集團擬部分以內部資源及部分以銀行借貸為收購事項提供資金。於編製未經審核備考財務資料時，董事假設本集團將以內部資源支付10%代價(2,168,000港元)及所有直接開支(約1,026,000港元)及以按揭銀行貸款支付90%代價(19,512,000港元)。董事假定所有借貸乃按要求時償還。
3. 收購事項的直接開支包括：(i)交易成本及相關稅項約986,000港元及(ii)收購事項直接應佔專業費用約40,000港元。

	附註	千港元
交易成本及相關稅項	1	986
專業費用	2	40
		<u>1,026</u>

## 附註：

1. 有關金額指本集團就收購事項應付的估計交易成本約986,000港元，其中包括收購事項的印花稅。
2. 有關金額指本集團就收購事項應付的估計專業費用約40,000港元，其中包括收購事項的法律費用及其他專業費用。
4. 概無作出任何調整以反映於2022年12月31日(就未經審核備考綜合資產負債表而言)後本集團的任何貿易業績或訂立的其他交易。

### C. 未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師香港執業會計師中匯安達會計師事務所有限公司之報告全文，僅為載入本通函而編製。



2023年5月11日

董事會  
僑洋國際控股有限公司

敬啟者：

我們已完成鑒證工作，以就僑洋國際控股有限公司（「貴公司」）董事為僅作說明用途而編製的 貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）的備考財務資料作出報告。備考財務資料包括 貴公司刊發的投資通函第II-1頁至第II-3頁所載於2022年12月31日的備考資產負債表（「該報表」）。董事編製該報表所依據的適用標準載列於投資通函第II-1頁至第II-3頁。

該報表乃由董事編製，以說明建議收購物業對 貴集團於2022年12月31日的財務狀況的影響（猶如交易於2022年12月31日已進行）。在此過程中，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2022年12月31日止年度年報的經審核財務報表，並就此刊發審核報告。

#### 董事對備考財務資料的責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）第7章第31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（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製該報表。

## 我們的獨立性及質量管理

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，該守則建基於有關誠信、客觀、專業勝任能力及適當審慎、保密性及專業行為方面的根本原則。

本所已應用香港質量管理準則第1號，該準則要求本所設計、實施和質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用的法律及監管規定的政策或程序。

## 申報會計師的責任

我們的責任為按照GEM上市規則第7章第31(7)段規定，就該報表發表意見及向閣下彙報我們的意見。就我們過往就編製該報表時使用的任何財務資料提供的任何報告而言，我們並不承擔超出我們於該等報告刊發日期對報告收件人承擔的責任以外之責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑒證」進行工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序，以就董事是否按照GEM上市規則第7章第31段及參考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」編製該報表取得合理保證。

就本次工作而言，我們概不負責就編製該報表時使用的任何歷史財務資料更新或重新發佈任何報告或意見，亦概無於本次工作中對編製該報表時使用的財務資料進行任何審計或審閱。

載入投資通函的該報表僅旨在說明一項重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響（猶如該事件或交易於特定的較早日期已發生）。因此，我們不對所呈列的事件或交易於2022年12月31日將出現的實際結果提供任何保證。

合理核證工作旨在匯報該報表是否已按照適用標準妥為編製，當中涉及評估董事於編製該報表時所採用適用標準是否就呈列有關事件或交易產生之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠適當憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 該報表是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團性質、就編製該報表之有關事件或交易以及其他相關委聘工作情況之理解。

委聘工作亦涉及評估該報表之整體呈報方式。

我們相信，吾等所獲得之憑證屬充足及恰當，能為我們之意見提供基礎。

#### 意見

我們認為：

- (a) 該報表乃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GEM上市規則第7章第31(1)段披露的該報表而言，有關調整乃屬適當。

此 致

中匯安達會計師事務所有限公司  
執業會計師  
楊匡俊  
執業牌照編號P07374

香港，2023年5月11日

以下為獨立專業測量師及估值師華坊諮詢評估有限公司就其對於本公司將收購之該等物業於2023年2月23日之估值發出之函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港干諾道中90號大新行16樓1601室  
1601, 16/F, Sun House,  
90 Connaught Road Central, Hong Kong  
電話 Tel: +852 2301 4080  
傳真 Fax: +852 2301 4988

參考編號：P/LWO/31250/2023  
報告日期：2023年5月11日



敬啟者：

有關：香港荃灣海盛路9號有線電視大樓37樓01及02室之估值

按照吾等為僑洋國際控股有限公司（「貴公司」）對上述物業（「該等物業」）進行估價之指示，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於2023年2月23日（「估值日期」）之市價之意見，僅供貴公司載入與一項建議收購事項有關之公眾通函內。

### 估值基準

吾等按市值基準進行估值，所謂市值指香港測量師學會（「香港測量師學會」）所定義之「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易方式易手之估計金額」。

本估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業評估準則（2020年版）》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會評估－全球標準》及國際評估準則委員會頒佈之《國際評估準則》，以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第八章所載之規定。

### 估值假設

吾等之估值假設業主在公開市場上出售該等物業，且並無憑藉或承擔遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何會導致該等物業之價值受到影響之類似安排的利益或負擔。

吾等之估值並無考慮物業權益結欠之任何押記、按揭或款項，亦無考慮於進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，否則吾等假設物業權益並無任何可能會影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

### 估值方法

吾等採納直接比較法，基於可資比較物業之交易進行比較。吾等已分析位置、特徵等方面相若之可資比較物業，並審慎權衡該等物業各自之所有利弊，以達致價值之公平比較。

### 資料來源

吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無搜查文件正本以查證其所有權或任何未載於交予吾等之副本中之修訂。所有文件僅作參考之用。吾等對屬於法律性質之事宜概不承擔責任，亦不就物業權益之業權（假設為良好及可銷售）提供任何意見。

該等物業之實地視察乃由黃頌民先生於2023年3月17日進行。彼擁有逾五年的香港物業估值經驗。吾等已視察物業權益之外部及內部。由於本地代理及投資者普遍使用實用面積及總建築面積作為交易參考，故吾等並無根據皇家特許測量師學會提倡之《國際物業測量標準》重新測量建築面積。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何結構性測量或對樓宇設施進行任何測試。因此，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無進行實地考察以確定土地狀況及設施等方面是否適合進行任何未來發展／再發展。吾等並無就物業或任何鄰近土地過去或現時用途進行任何調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而假設該等情況並不存在。

吾等相當倚賴 貴公司及相關政府機關就有關事宜如樓面面積、規劃批准、法定通告、地役權、租賃協議及其它相關事宜提供或給予吾等的資料及意見。

### 責任限制

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦曾要求 貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

負責估值師能夠提供客觀及無偏見估值，且有能力和承擔估值工作。於本報告中，吾等有關該等物業的估值結果或結論僅可作陳述用途及僅適用於估值日期，且僅供 貴公司使用。吾等或吾等的人員一概毋須因本報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師概不對任何其他人士承擔責任。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，所有其他顧問及專家(倘獲委任)被視為就其服務向 貴公司提供之合約承擔，以及被視作已向 貴公司支付在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔的責任(如適當)後之承擔，吾等根據相同基準合理應付之款項。

即使有以上條文，惟吾等就上述行動或訴訟所招致之任何損失或損害而承擔之責任，在所有情況下均限於不超過吾等就此次合約協定費用之五(5)倍金額。無論如何，即使已獲告知可能存在任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)，吾等亦不會就上述情況承擔責任。為免生疑，吾等之責任不會高於根據前述條文所計算之數額及本條文訂明之數額之較低者。

貴公司須對吾等基於就委聘所提供之資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償保證，使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時之嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所致者除外。此項規定於吾等因任何理由終止受聘後仍然有效。

隨函附奉估值概要及吾等估值報告。

此 致

香港新界  
荃灣海盛路9號  
有線電視大樓34樓3405室  
僑洋國際控股有限公司  
台照

代表  
華坊諮詢評估有限公司

資深董事  
梁沛泓MRICS MHKIS

謹啟

梁先生為香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員。彼於取得資格後擁有超過二十年之香港物業估值經驗。

## 估值概要

編號	物業地址	於估值日期之市值
1.	新界 荃灣 海盛路9號 有線電視大樓 37樓01室	10,700,000港元
2.	新界 荃灣 海盛路9號 有線電視大樓 37樓02室	13,700,000港元
	總計	<u>24,400,000港元</u>

## 將持作自用之物業

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期之市值
1.	新界 荃灣 海盛路9號 有線電視大樓 37樓01室	該物業包括位於一幢 41層高工業發展項目 的高層的十四個配套 辦公室單位之一，該 發展項目於1992年落 成。	根據向吾等提供之租賃 協議副本，該物業的租 期為三年，於2024年3 月15日屆滿，租金為每 月28,000港元，包括差 餉、地租及管理費。	<b>10,700,000港元</b> (港幣壹仟零柒拾萬 元正)
	荃灣市地段第218號及 荃灣市地段第36號 150/177500之不可分 割份數	該物業之樓面面積約 為建築面積2,161平 方呎或實用面積1,590 平方呎。		
	該發展項目位於工業 區內，鄰近海旁。 荃灣西地鐵站距離 該發展項目約10分 鐘步程。	該物業根據新批地契 第TW5008號及銷售 條件第UB5156號持 有，年期於1997年7 月屆滿。該等類型的 土地契約已法定延長 至2047年6月30日， 並須繳納相當於該物 業當時應課差餉租值 的3%為每年的地租。		

## 附註：

- a) 該物業之註冊業主為Jip Cheong Industrial Limited (見日期為2006年3月31日之契約備忘錄編號06042702420079)。
- b) 根據最近之土地登記處記錄，該物業受下列產權負擔所規限：
  - i) 以九龍倉碼頭及倉庫有限公司為受益人的公契及管理協議登記 (見日期為1992年7月13日之契約備忘錄編號TW849489及UB5383442) 及重新登記 (見契約備忘錄編號TW1114057及UB6936717)；及
  - ii) 就所有款項以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人之按揭登記 (見日期為2006年4月19日之契約備忘錄編號06042702420080)。
- c) 該物業位於日期為2022年2月18日的荃灣分區計劃大綱核准圖第S/TW/35號劃為「其他指定用途(商貿)」的區域內。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期之市值
2.	新界 荃灣 海盛路9號 有線電視大樓 37樓02室	該物業包括位於一幢41層高工業發展項目的高層的十四個配套辦公室單位之一，該發展項目於1992年落成。	根據向吾等提供之租賃協議副本，該物業的租期為兩年，於2024年8月31日屆滿，租金為每月38,500港元，包括差餉、地租及管理費。	<b>13,700,000港元</b> (港幣壹仟叁佰柒拾萬元正)
	荃灣市地段第218號及 荃灣市地段第36號 200/177500 之不可 分割份數	該物業之樓面面積約為建築面積2,883平方呎或實用面積2,110平方呎。		
	該發展項目位於工業區內，鄰近海旁。 荃灣西地鐵站距離該發展項目約10分鐘步程。	該物業根據新批地契第TW5008號及銷售條件第UB5156號持有，年期於1997年7月屆滿。該等類型的土地契約已法定延長至2047年6月30日，並須繳納相當於該物業當時應課差餉租值的3%為每年的地租。		

## 附註：

- a) 該物業之註冊業主為Jip Cheong Industrial Limited (見日期為2002年10月11日之契約備忘錄編號UB8811221)。
- b) 根據最近之土地登記處記錄，該物業受下列產權負擔所規限：
  - i) 以九龍倉碼頭及倉庫有限公司為受益人的公契及管理協議登記 (見日期為1992年7月13日之契約備忘錄編號TW849489及UB5383442) 及重新登記 (見契約備忘錄編號TW1114057及UB6936717)；及
  - ii) 以華比富通銀行為受益人之按揭 (見日期為2002年10月11日之契約備忘錄編號UB8811223)。
- c) 該物業位於日期為2022年2月18日的荃灣分區計劃大綱核准圖第S/TW/35號劃為「其他指定用途 (商貿)」的區域內。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司及其相聯法團之證券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據GEM上市規則第5.46條至第5.67條之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於本公司之權益

董事姓名	身份／權益性質	股份數目 (附註1)	佔股份概約
			百分比
鍾志恆先生 (附註2)	受控法團權益	126,000,000	63.0%
鍾天成先生	實益權益	14,000,000	7.0%

附註：

1. 所述權益均為好倉。
2. 該等股份由Cyber Goodie Limited（「**Cyber Goodie**」）持有，其100%股權由鍾志恆先生擁有。根據證券及期貨條例，鍾志恆先生被視為於Cyber Goodie Limited所持股份中擁有權益。

### 於本公司相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	股份數目	持股百分比
鍾志恆先生	Cyber Goodie	實益擁有人	10(好倉)	100%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司及其相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)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之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及／或淡倉)；或(ii)須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據GEM上市規則第5.46條至第5.67條所載董事交易之規定準則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

#### (b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概不知悉任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)或法團於本公司之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分部須向本公司披露之權益或淡倉，或登記於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉。

### 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立任何不可於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償除外)屆滿或由本集團有關成員公司終止之服務合約。

### 4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 5. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍然生效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

## 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所深知，概無本公司董事或控股股東或彼等各自之緊密聯繫人（定義見GEM上市規則）根據GEM上市規則於與本集團業務構成或可能構成競爭或與本集團有其他利益衝突或可能產生任何其他利益衝突之任何業務中擁有權益。

## 7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，概無牽涉任何尚未了結或對本集團任何成員公司構成威脅之重大訴訟或索償。

## 8. 審核委員會

於最後實際可行日期，董事會審核委員會由三名獨立非執行董事（即張以德先生、李仲邦先生及林春雷先生）組成，由張以德先生擔任主席。審核委員會負責（其中包括）(i)監督及檢討本集團之財務報告系統以及風險管理及內部監控系統之有效性；(ii)審閱本集團之財務資料；及(iii)監督與本公司核數師之關係。

董事會審核委員會各成員之履歷載列如下：

#### 張以德先生

張先生，34歲，本公司的獨立非執行董事。張先生於2011年獲加拿大多倫多大學商學士學位。張先生為香港會計師公會之註冊會計師。張先生擁有逾十年金融業經驗。於2011年9月至2015年7月，張先生於羅兵咸永道會計師事務所任職，離任前之職位為高級核數師。張先生於2016年2月加入滙富融資有限公司（為股份於聯交所主板上市之公司新華滙富金融控股有限公司（股份代號：188）的附屬公司），擔任證券及期貨事務監察委員會第一類及第六類受規管活動的持牌代表，其後於2018年7月晉升為企業融資部高級經理。自2019年7月至2020年7月，張先生任職於國金證券（香港）有限公司（為股份於上海證券交易所上市之公司國金證券股份有限公司（股份代號：600109）的附屬公司），彼於該公司最後的職位為企業融資部聯席董事。於滙富融資有限公司及國金證券（香港）有限公司任職期間，張先生曾執行多項資本市場及企業融資交易，當中包括首次公開發售、合併及收購以及合規諮詢。

#### 李仲邦先生

李先生，56歲，本公司的獨立非執行董事。李先生於1989年6月畢業於約克大學舒立克商學院，主修金融及管理科學。彼於1992年6月取得約克大學舒立克商學院工商管理碩士學位，於2000年5月取得香港城市大學財務工程理學碩士學位，於2003年1月及2005年11月分別取得香港科技大學電子商務管理理學碩士學位及資訊系統管理理學碩士學位。自2007年9月以來，彼一直為上海財經大學金融學博士學位的候選人。

李先生於2001年獲全球風險管理協會授予註冊財務風險經理。彼亦自2001年以來一直為香港證券及投資學會會員，並自2006年以來一直為財資市場公會專業會員。

李先生於1989年12月至1991年5月為The Body Shop Canada Limited總部的金融分析師。彼於1992年8月至1997年9月出任Bank of America NT & SA的管理培訓生、助理副總裁及企業財務顧問。彼隨後於1997年10月至2004年6月擔任香港財資業務市場推廣團隊的副總裁及公司部門主管、香港結構性產品小組的副總裁及Citibank N.A.香港分行的地區金融市場財資副總裁。彼於2004年7月至2007年12月出任渣打銀行環球市場電子業務區域銷售董事及主管。彼隨後於2008年1月至2013年12月擔任湯森路透社大中華財資市場業務主管及財資市場業務北亞地區主管。彼於2011年4月至2013年12月擔任Reuters Transaction Services Ltd.的北京首席代表。彼自2014年4月以來一直擔任匯天企業有限公司董事。

#### 林春雷先生

林先生，58歲，為本公司的獨立非執行董事。林先生於1988年5月獲加拿大安大略省漢密爾頓麥克馬斯特大學理學士學位。於2015年10月，彼獲香港職業訓練局頒發的澳門物業管理專業技術人員專業文憑。

林先生積累逾25年的澳門業務管理經驗。彼目前在澳門擁有一家物業及設施管理公司。

### 9. 專家資格及同意書

(a) 以下為提供載入本通函之意見、函件或建議之專家資格：

名稱	資格
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師
華坊諮詢評估有限公司	獨立估值師

(b) 上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容引述其名稱及／或其意見，且並無撤回其同意書。

(c) 於最後實際可行日期，上述各專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（不論可否依法強制執行）。

- (d) 於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自2022年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 重大合約

於最後實際可行日期，該等臨時協議及該等正式協議（並非於日常業務過程中）乃由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立，且屬於或可能屬於重大。

## 11. 展示文件

下列文件將於本通函日期起14日內在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.keenocean.com.hk>)登載：

- (a) 中匯安達會計師事務所有限公司就未經審核備考財務資料編製之報告，其全文載於本通函附錄二；
- (b) 獨立估值師之物業估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一節所提述之專家同意書；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所提述之重大合約；及
- (e) 本公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止三年之年報。

## 12. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為周慶齡女士，彼為Vistra Corporate Services (HK) Limited之企業服務執行董事。
- (b) 本公司之合規主任為黃石輝先生，彼為本公司之執行董事。

- (c) 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。本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓34樓5室。本公司於中國之主要營業地點位於中華人民共和國廣東省河源市高新技術開發區興工大道以東科技路以南。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，其位於香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。