
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之今海醫療科技股份有限公司（「本公司」）證券全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、註冊證券商或其他代理人，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。

Jinhai Medical Technology Limited

今海醫療科技股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的成員有限責任公司)

(股份代號：2225)

主要交易：

- (1) 收購NEYTHAL物業
- 及
- (2) 收購目標公司
全部權益

董事會函件載於本通函第4至14頁。

本通函寄發予股東僅供參考之用。

二零二四年六月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1-3
董事會函件	4-14
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司的會計師報告	II-1
附錄三 — 目標公司的管理層討論與分析	III-1
附錄四A — 有關收購Neythal物業的本集團未經審核備考財務資料	IVA-1
附錄四B — 有關收購目標公司全部權益的本集團 未經審核備考財務資料	IVB-1
附錄五 — 該等物業的物業估值	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1

釋 義

於本通函，除非文義另有所指，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	今海醫療科技股份有限公司，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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（具有上市規則所賦予之涵義）的任何實體或人士
「裕廊集團」	指	裕廊集團，前稱Jurong Town Corporation，新加坡貿易與工業部下屬法定部門，負責工業可持續發展
「Kian Teck 物業」	指	位於10 Kian Teck Crescent, Singapore 628876的物業，建築面積約為4,389平方米及佔地面積約3,051平方米
「最後可行日期」	指	二零二四年六月二十日，即本通函付印前確認其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「Neythal 物業」	指	位於5 Neythal Road Singapore 628572
「Nichefield」	指	Nichefield Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國
「物業收購」	指	買方收購Neythal物業須受物業購買協議之條款及條件規限
「物業收購完成」	指	根據物業購買協議完成物業收購
「物業購買協議」	指	物業賣方與物業買方就購置Neythal物業於二零二三年五月十七日訂立之名為「購買期權」之協議
「物業買方」	指	KT&T Engineers and Constructors Pte. Ltd., 一間於新加坡註冊成立的有限公司, 並為本公司之一間間接全資附屬公司
「物業賣方」	指	Eng Lee Engineering Pte Ltd, 一間於新加坡註冊成立的公司, 該公司正處於清算中
「有關期間」	指	截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止財政年度, 即物業收購及股份收購前三個財政年度
「股份收購」	指	Nichefield根據股份轉讓協議自股份賣方收購目標股份
「股份收購完成」	指	根據股份轉讓協議的條款及條件完成股份收購
「股份收購完成日期」	指	二零二三年十一月三十日
「股份收購代價」	指	有關股份收購的代價, 進一步詳情載於本通函「股份收購—股份轉讓協議—股份收購代價」一段
「股份轉讓協議」	指	Nichefield與股份賣方於二零二三年十月二十日就股份收購訂立股份轉讓協議

釋 義

「股份賣方A」	指	Hup Chung Tentage System Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司並為獨立第三方
「股份賣方B」	指	PSP Solutions Engineering Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司並為獨立第三方
「股份賣方C」	指	Cheng Fong Enterprises (S) Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司並為獨立第三方
「該等股份賣方」	指	股份賣方A、股份賣方B及股份賣方C的統稱
「股東」	指	本公司股東
「新加坡」	指	新加坡共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「目標公司」	指	Neuhaus Engineering Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司並於本通函日期為本公司間接全資附屬公司
「目標股份」	指	目標公司2,490,000股普通股，相當於其全部已發行股本的100%
「%」	指	百分比

就本通函而言，港元兌新加坡元（反之亦然）的換算已按1港元兌0.1720新加坡元的匯率計算。

所使用之有關匯率（倘適用）僅作說明之用，並不表示任何金額已經或可能已經按該匯率或任何其他匯率兌換或根本未有兌換。

Jinhai Medical Technology Limited

今海醫療科技股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的成員有限責任公司)

(股份代號：2225)

執行董事：

陳國寶先生 (主席)

王振飛先生 (行政總裁)

李雲平先生

非執行董事：

王華生先生

余明陽先生

獨立非執行董事：

嚴健軍先生

范一民先生

楊美華女士

註冊辦事處：

Vistra (Cayman) Limited

P.O. Box 31119

Grand Pavilion, Hibiscus Way

802 West Bay Road, Grand Cayman

KY1-1205 Cayman Islands

新加坡總部及主要營業地點：

31 Sungei Kadut Avenue

Singapore 729660

香港總部及主要營業地點：

香港上環

皇后大道中183號

中遠大廈2503室

敬啟者：

主要交易：

(1) 收購NEYTHAL物業

及

(2) 收購目標公司

全部權益

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年四月九日的該等公告。

董事會函件

(1) 收購Neythal物業

於二零二三年五月十七日，物業買方（本公司之全資附屬公司）與物業賣方訂立物業購買協議，內容有關物業買方以總代價10,180,000新加坡元（相當於約59,172,411港元）（不包括應付商品及服務稅）收購Neythal物業。

(2) 收購目標公司全部權益

於二零二三年十月二十日，Nichefield（作為股份買方）及股份賣方（作為股份賣方）訂立股份轉讓協議，據此，股份賣方A、股份賣方B及股份賣方C有條件同意出售彼等各自於目標公司的40%、35%及25%權益（合計相當於目標公司全部已發行股份），而Nichefield有條件同意收購目標公司的100%權益。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）有關物業收購及股份收購進一步詳情及上市規則要求提供的其他資料。

物業收購

物業購買協議

物業購買協議的主要條款概述如下：

日期：二零二三年五月十七日

訂約方：(1) Eng Lee Engineering Pte Ltd（「物業賣方」）
(2) KT&T Engineers and Constructors Pte. Ltd.，為本公司之間接全資附屬公司（「物業買方」）

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，物業賣方及其清盤人及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

所收購資產

根據物業購買協議，物業買方有條件同意收購而物業賣方有條件同意出售該物業。

Neythal物業位於5 Neythal Road Singapore 628572，其獲准用於「僅建造房屋及工程部件及相關海洋工程」，總面積約為8,624.8平方米。

該物業按「現狀」出售。

董事會函件

代價及付款條款

物業收購的總代價為10,180,000新加坡元（相當於約59,172,411港元）（不包括應付商品及服務稅），其已由物業買方按以下方式支付：

- (a) 金額1,018,000新加坡元（「訂金」）已於簽訂物業購買協議當日起計兩週內支付予物業賣方律師（作為保管人）；
- (b) 餘下結餘9,162,000新加坡元已由物業買方於物業收購完成時支付予物業賣方律師（作為保管人）。

代價乃由物業購買協議訂約各方參照物業購買協議訂立時新加坡類似性質物業的物業市場資料經公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，物業收購之代價屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司已獲委任於二零二四年四月三十日提供（其中包括）Neythal物業估值，其全文載於本通函附錄四。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄四。

先決條件

物業收購完成須待物業買方滿足以下條件後方告完成（其中包括）：買方取得裕廊集團（「裕廊集團」）對買賣Neythal物業的書面同意及／或批准，以及物業買方完成買賣Neythal物業所需的有關當局的所有批准，並符合裕廊集團及有關當局不時全權酌情施加的條款及條件。

如裕廊集團拒絕物業買方購買Neythal物業的申請或未作出回應，且未在自物業購買協議之日期起十二週內授予批准，則物業賣方應享有以下權利：

- (i) 視物業購買協議為無效及不再具有任何效力，在此情況下，物業賣方須將訂金退還予物業買方且不計任何利息，而此後除任何先前違約外，任何一方均不得向另一方提出任何申索或要求；及

董事會函件

- (ii) 物業賣方可全權酌情(但並非必須如此)就裕廊集團的未批准提出上訴,或繼續委聘裕廊集團以取得批准。

物業收購完成

物業收購完成已於二零二四年一月三十一日進行。

有關NEYTHAL物業的資料

Neythal物業位於5 Neythal Road Singapore 628572,獲准用於「僅建造房屋及工程部件及相關海洋工程」,總面積約為8,624.8平方米。

有關訂約方的資料

物業買方為一間於新加坡註冊成立的有限公司,並為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事為新加坡的建築及建造業提供綜合勞務外包、物流及住宿服務。

本集團主要從事提供勞務派遣及配套服務、提供宿舍服務、以及為建築及建造業提供資訊科技服務及建造配套服務以及提供微創手術解決方案及醫療產品以及相關服務。本集團亦通過於中國銷售醫療設備產生收入。

物業賣方是一間於新加坡註冊成立的有限責任公司。於物業購買協議日期,物業賣方已以債權人自動清盤方式進入清盤階段。根據公開所得資料,於清盤前,物業賣方由Topmost Engineering Pte Ltd、L.K. Foo Optical Pte Ltd、Looi Bock Heay、Loo Teow Kim及Choo Kim Hiong分別擁有12.8%、6.9%、60.3%、9.9%及10%權益。於本公司日期為二零二四年四月九日有關(其中包括)物業收購的公告(「物業收購公告」)日期,Topmost Engineering Pte Ltd持股如下: Tan Lee Keen持有8.00%、Foo Jong Kan、Foo Yung Kuan及Foo Yung Fun各自分別持有30.67%。於物業收購公告日期,L.K. Foo Optical Pte Ltd持股如下: Foo Jong Kan持有50%及Ng Lew King持有50%。清盤人為Yessica Budiman及Abuthahir Abdul Gafoor(分別擔任AAG Corporate Advisory Pte Ltd.的董事及執行董事職位)。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,於最後可行日期,物業賣方及其清盤人為獨立第三方。

董事會函件

進行物業收購的理由

擬收購的Neythal物業將用作本集團的業務運營以擴展本集團的業務。

鑑於上文所述，董事認為物業購買協議的條款（包括代價）屬公平合理，而訂立物業購買協議符合本公司及股東的整體利益。

物業收購的財務影響

於完成Neythal物業之物業收購後，提供宿舍服務及Neythal物業租金收入將成為本集團的收入，並預計本集團將錄得收購Neythal物業的額外收入。此外，本集團預計與Neythal物業有關的年度折舊開支將會增加。

於完成物業收購後，Neythal物業將獲確認為本集團的投資物業。

請參閱本通函附錄四A有關本集團未經審核備考財務資料以說明物業收購的財務影響。

物業收購將悉數以內部資源撥付資金。因此，本集團的總資產及負債將不會有任何變動。

股份收購

股份轉讓協議

股份轉讓協議的主要條款概述如下：

日期： 二零二三年十月二十日

訂約方：

- 買方： Nichefield Pte. Ltd.（本公司間接全資附屬公司）
- 賣方： Hup Chung Tentage System Pte. Ltd.
PSP Solutions Engineering Pte. Ltd.
Cheng Fong Enterprises (S) Pte. Ltd.
- 目標公司： Neuhaus Engineering Pte. Ltd.

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，股份賣方（及其各自最終實益擁有人）及目標公司均為獨立第三方。

董事會函件

股份收購

根據股份轉讓協議，Nichefield 有條件地同意收購，而股份賣方有條件地同意出售目標公司的全部已發行股本。

下表載列目標公司 (i) 股份收購完成前；及 (ii) 緊隨股份收購完成後的股份數目及持股情況：

	股份收購完成前		緊隨股份收購完成後	
	股份數目	持股 (%)	股份數目	持股 (%)
股份賣方 A	996,000	40	–	–
股份賣方 B	871,500	35	–	–
股份賣方 C	622,500	25	–	–
Nichefield	–	–	2,490,000	100
總計	2,490,000	100	2,490,000	100

於二零二三年十一月三十日股份收購完成後，目標公司成為本公司的間接全資附屬公司，目標公司的財務業績開始併入本集團的財務報表。

股份收購代價

根據股份轉讓協議，股份收購的原代價為11,880,000新加坡元，擬按以下方式結算：

- (a) 356,400新加坡元，即股份收購代價的3%，將由Nichefield 支付予股份賣方的律師，作為日期為二零二三年三月二十七日的諒解備忘錄簽署日期的獨家費用（「按金」）；及
- (b) 11,523,600新加坡元，即股份收購代價結餘的97%，應由Nichefield 於股份收購完成日期支付。

上述假定於股份收購完成落實時，Kian Teck 物業股不附帶產權負擔。在股份收購完成前，Nichefield 與股份賣方進一步商定，在股份收購完成時，Nichefield 將自行為未清償的按揭款項再融資，而不是由股份賣方以自有資金清償 Kian Teck 物業的按揭款項。因此，在考慮到 Kian Teck 物業的未償按揭貸款等因素後，收購事項的最終代價下調至6,911,000新加坡元。

董事會函件

獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司已獲委任於二零二四年四月三十日提供（其中包括）Kian Teck 物業估值，其全文載於本通函附錄五。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄五。

股份收購代價通過本集團內部資源及銀行融資的方式結算。截至股份收購完成日期，股份收購代價已悉數結付。

釐定股份收購代價的基準

股份收購代價乃由Nichefield與股份賣方參考（其中包括）(i)Kian Teck物業於二零二三年十一月一日之評估值約12,000,000新加坡元（由獨立估值師於計及除外資產及負債（定義見下文）後採用直接比較法作為主要估值方法評估）；及(ii)本通函下文「進行股份收購之理由及裨益」一段所載，股份收購於股份收購完成後為本集團帶來之裨益經公平磋商後釐定。

除外資產及負債

各方同意，在股份收購完成前，股份轉讓協議所列目標公司的以下資產和負債（「除外資產及負債」）將自股份收購中剔除：

- (1) 應收及應付款項以及未償還應收款項及未付款項；
- (2) 賣方就股份收購完成時或之前發生的事宜或事件已付或應付的應課稅款項可收回的任何款項；及
- (3) 在股份收購完成時「現金等價物及雜項存款」報表及目標公司在股份收購完成日期賬目報表未涵蓋的範圍內，目標公司於股份收購完成日期的手頭現金或銀行存款金額。

董事會函件

股份賣方完成後付款

股份賣方承認，由於Nichefield根據Nichefield與股份賣方於二零二三年三月二十七日訂立的諒解備忘錄首次支付按金，股份收購已延遲。為縮短因延遲而導致的買賣目標股份的股份收購完成時間，股份賣方向Nichefield提出一次性支付220,000新加坡元，前提是目標股份買賣的股份收購完成時間不得遲於二零二三年十一月三十日。於二零二三年十二月四日，Nichefield收取股份賣方一次性付款220,000新加坡元。

先決條件

買賣目標股份須待以下條件獲達成後，方告完成-

- (a) 目標公司已獲得裕廊集團授予Kian Teck物業租期為19年的進一步租約，自二零二三年六月一日起生效，並於二零四二年五月三十一日屆滿（「進一步租約」）；
- (b) 目標公司已取得日期為二零二三年九月十八日的授出書面許可（臨時），以繼續使用Kian Teck物業的若干部分，自二零二三年五月二十二日起至二零二八年五月二十二日止，為期五年；及
- (c) 於完成買賣目標股份後，Nichefield將順利獲得目標公司對Kian Teck物業進行融資或再融資的批准。

上述先決條件均已獲達成。

股份收購完成

股份收購完成於二零二三年十一月三十日落實。

請參閱本通函附錄四B有關本集團未經審核備考財務資料以說明股份收購的財務影響。

有關目標公司及KIAN TECK物業的資料

目標公司為一間於新加坡註冊成立的公司，其主要業務是工程設計、諮詢活動及為外籍工人提供宿舍。

董事會函件

目標公司擁有裕廊集團授予 Kian Tech 物業的19年租期。於最後可行日期，Kian Teck 物業為一幢三層高帶宿舍的獨立廠房，名為10 Kian Teck Crescent, Singapore 628876，建築面積約為4,389平方米及佔地面積約3,051平方米。以下為目標公司截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度的財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	新加坡元	新加坡元
	(經審核)	(經審核)
除稅前溢利／(虧損)	340,812	(48,044)
年度溢利／(虧損)	231,742	(89,882)

目標公司於二零二二年十二月三十一日的經審核資產淨值及目標公司於二零二三年十一月三十日的未經審核資產淨值分別約為1,963,307新加坡元及2,000,751新加坡元。

獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司已獲委任以就(其中包括) Kian Tech 物業提供於二零二四年四月三十日的估值，其全文載於本通函附錄四。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄五。

有關股份收購訂約方的資料

本集團為一間位於新加坡的服務供應商，主要在新加坡向建築及建造承包商提供勞務派遣及配套服務。其次，本集團亦在新加坡提供宿舍服務、資訊科技服務及建造配套服務(包括倉儲服務、清潔服務以及樓宇保養工程)。本集團於二零零六年在新加坡開展提供勞務派遣服務業務。本集團亦自在中國銷售醫療設備產生收入。

Nichefield 為一間於新加坡成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。Nichefield 主要從事住宿及膳宿業務、宿舍運營商、企業管理及諮詢服務。

該等股份賣方各自為一間於新加坡註冊成立的有限公司，且於股份收購前分別為目標股份的法定及實益擁有人。根據公開所得資料，於本公司日期為二零二四年四月九日有關(其中包括)股份收購的公告(「股份收購公告」)日期，股份賣方 A 由 Neo Mui Eng、Jin Jieli、Lim Suat Yee (Lin Xueyi) 及 Lim Jieming 分別擁有30%、30%、20% 及 20% 權益。於股份收購公告日期，股份賣方 B 由 Ooi Swee Khoon 及 Ang Bang Yao 分別擁

董事會函件

有85%及15%權益。於股份收購公告日期，股份賣方C由Ang Keng Been、Ang Bang Yao及Ang Teng Hai分別擁有45%、45%及10%權益。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等股份賣方各自（及其各自的最終實益擁有人）均為獨立第三方。

進行股份收購之理由及裨益

Nichefield於新加坡Woodland Lodge有一處租賃物業，租期將於二零二四年四月屆滿，主要用於其為學生、工人及其他個人提供宿舍的主要業務。由於當前地點的租約即將屆滿，本集團擬以Kian Teck物業取代當前地點，以繼續開展Nichefield的主要業務。

Kian Teck物業為一幢三層高帶宿舍的獨立廠房，名為10 Kian Teck Crescent, Singapore 628876，總建築面積約為4,389平方米。該物業被批准用作金屬製品生產及可容納300名工人的宿舍。董事認為，股份收購將使Nichefield能夠繼續於Kian Teck物業開展為學生、工人及其他個人提供宿舍的主要業務，而不會因新加坡Woodland Lodge的現有租約屆滿而受到延誤。

因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，股份轉讓協議乃經公平磋商及按正常商業條款訂立，股份轉讓協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

由於物業收購的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，物業收購構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章下有關申報、公告及股東批准的規定。本公司於二零二三年五月進行收購事項之時並無遵守上述規定，且並未取得股東批准。

由於股份收購其中一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，股份收購構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准的規定。本公司於二零二三年十月訂立股份轉讓協議時未遵守上述規定亦未獲得股東批准。

由於概無股東於物業收購及股份收購中擁有重大權益，若本公司召開股東大會以批准物業收購及股份收購，概無股東須放棄投票。

董事會函件

本公司明白，本公司理應在出現與物業收購及股份收購有關的責任時，根據上市規則第14.34條盡快通知聯交所及刊發公告。本公司對延遲遵守上市規則深表遺憾，但謹此強調，本公司未能及時披露物業收購及股份收購乃無意及無心之失。

補救措施

對於因失察而未能遵守上市規則的要求，本公司深表遺憾。為防止今後再發生類似違規事件，本公司將採取以下措施：

1. 進一步加強其對須予公佈交易的內部控制政策及系統，以加強其對上市規則第14章合規情況的監督，尤其是有關於各項交易時計算適用百分比率；
2. 將在實際可行的情況下盡快開展內部培訓研討會，以解釋相關上市規則對須予公佈交易的規定，並強調於簽立各項交易前準確進行規模測試的重要性；
3. 正著手聘用具專業資格的員工以監督未來交易以及相關規模測試的計算；及
4. 其將就日後建議訂立的任何交易（特別是與物業及股份收購有關的交易）尋求外部法律及其他專業意見。

其他資料

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
今海醫療科技股份有限公司
董事會主席兼執行董事
陳國寶
謹啟

二零二四年六月二十四日

1. 財務資料

本集團截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料於下列文件內披露，該等文件已於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (<https://www.jin-hai.com.hk/>) 上刊載：

- 於二零二四年四月二十六日刊發之本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042600042_c.pdf

- 於二零二三年四月二十八日刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042800658_c.pdf

- 於二零二二年四月二十九日刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042900417_c.pdf

2. 本集團之債務聲明

於二零二四年四月三十日（即本通函付印前就確定本集團債務而言的最後可行日期）營業結束時，本集團債務詳情如下：

銀行借款

於二零二四年四月三十日營業結束時，本集團的銀行借款為7,518,000新加坡元。銀行借款以本公司一間附屬公司的投資物業的法定按揭及本公司一間附屬公司董事的共同及各別個人擔保為抵押。

租賃負債

於二零二四年四月三十日營業結束時，本集團之租賃負債約為3,795,000新加坡元。所有租賃負債均為無抵押。

或然負債

於二零二四年四月三十日，本集團並無重大或然負債。

除上述或本通函另有提述外以及除集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易應付款項外，於二零二四年四月三十日（即本通函付印前就本債務聲明而言的最後可行日期）營業結束時，本集團並無任何其他未償還借款、按揭、抵押、債權證、貸款資本及透支、債務證券或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他或然負債。

3. 重大不利變動

董事確認，本集團自二零二三年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期）以來之財務或貿易狀況並無重大變動。

4. 營運資金充足性

董事認為，在並無不可預見情況下，經周詳及審慎查詢後並考慮到本集團的現有內部財務資源後，本集團可動用的營運資金足以應付自本通函刊發日期起計至少十二個月的需求。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要從事提供勞務派遣及配套服務、提供宿舍服務、以及為建築及建造業提供資訊科技服務及建造配套服務以及提供微創手術解決方案及醫療產品以及相關服務。本集團亦通過於中國銷售醫療設備產生收入。

為達致本集團維持可持續增長及創造股東價值的長遠目標，本集團繼續調配資本以優化其回報。為此，本集團將繼續通過加強產品線及提升研發能力來鞏固發展。

物業收購將令本集團的收入來源更多元化，緩解產能限制，減少受市場波動的影響，從而令本集團得以實現長遠成本效益。

本集團預計，與現有租賃安排相比，目標公司股份收購將為本集團發展其業務帶來進一步空間，從而能够更穩定地提供服務，繼而提升本集團收入。

各董事認為，本集團的財務狀況良好，能夠隨時把握未來可能出現的具有長期價值的潛在機會。

以下為自獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)接獲報告全文,以供載入本通函。



二零二四年六月二十四日

致今海醫療科技股份有限公司董事有關歷史財務資料之會計師報告

緒言

吾等就第II-5至II-41頁所載Neuhaus Engineering Pte. Ltd. (「目標公司」)之歷史財務資料發出報告,該等財務資料包括目標公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日之財務狀況表,截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二三年六月三十日止六個月(「相關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表,連同重大會計政策資料及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。歷史財務資料構成本報告之一部份,其乃為載入 貴公司日期為二零二四年六月二十四日有關建議收購目標公司全部股權之通函而編製。

董事對歷史財務資料之責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製真實及公平地呈列之歷史財務資料,以及負責董事釐定為必要之有關內部監控,以使編製歷史財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見,並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及進行工作,以就歷史財務資料是否並無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及執行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關之憑證。所選之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤所致）之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製真實及公平地呈列之歷史財務資料之內部監控，以設計於各種情況下屬適當之程序，惟並非為就實體之內部監控之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平地反映目標公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日之財務狀況以及目標公司於相關期間之財務表現及現金流量。

有關持續經營的重大不確定性

我們提請注意歷史財務資料附註2，當中載述目標公司於二零二三年六月三十日有流動負債淨額5,639,000新加坡元。這些情況表明存在重大不確定性，可能對目標公司持續經營的能力產生重大疑問。我們對這一問題的意見並無修改。

審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱目標公司之追加期間之比較財務資料，有關財務資料包括截至二零二二年六月三十日止六個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他闡釋資料（「追加期間之比較財務資料」）。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈報追加期間之比較財務資料。吾等之責任是依據吾等之審閱對追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈

之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。按照吾等之審閱，吾等並不知悉任何事項，令吾等相信追加期間之比較財務資料在各重大方面就會計師報告而言未有根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下之事項出具之報告

調整

在編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁界定之相關財務報表作出調整。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

楊匡俊

審計項目董事

執業證書編號P07374

香港，二零二四年六月二十四日

目標公司之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載之歷史財務資料構成本會計師報告之一部份。

Neuhaus Engineering Pte. Ltd. (「目標公司」) 於二零一六年五月十九日在新加坡註冊成立為有限公司，主要從事工程設計及諮詢業務，以及為外籍員工提供宿舍。

目標公司已採用十二月三十一日為財政年度年結日。

目標公司截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的法定財務報表已根據一九六七年公司法的條文及會計準則委員會頒佈的新加坡財務報告準則編製，並由在新加坡註冊的STRAITS ASSURANCE PAC及SLANG BEE HUAT & COMPANY根據新加坡特許會計師協會頒佈的新加坡審計準則對截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表進行審計。

目標公司的董事乃根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製目標公司於相關期間的財務報表(「**相關財務報表**」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對相關財務報表進行獨立審計。

歷史財務資料以新加坡元(「**新加坡元**」)呈列，除另有指明外，所有金額均約整至最接近的千位數(千新加坡元)。

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元
收益	8	1,200	884	1,636	777	962
其他收入	9	63	63	2	2	-
投資物業折舊		(401)	(401)	(401)	(200)	(200)
物業、廠房及設備折舊		(3)	(6)	(5)	(3)	(3)
使用權資產折舊		(61)	(61)	(61)	(30)	(29)
員工成本		(16)	-	(20)	(6)	(14)
其他經營開支		(626)	(429)	(718)	(270)	(596)
經營溢利		156	50	433	270	120
融資成本	11	(179)	(98)	(93)	(36)	(42)
除稅前(虧損)/溢利		(23)	(48)	340	234	78
所得稅開支	12	(46)	(42)	(109)	(40)	(13)
年/期內(虧損)/溢利及 全面(開支)/收益總額	13	(69)	(90)	231	194	65

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零二零年 千新加坡元	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
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	1	22	17	14
使用權資產	15	147	86	25	864
投資物業	16	8,586	8,185	7,784	7,584
		<u>8,734</u>	<u>8,293</u>	<u>7,826</u>	<u>8,462</u>
流動資產					
貿易應收款項	17	214	138	258	208
其他應收款項、按金及預付款項	18	27	44	105	215
銀行及現金結餘		80	45	53	35
		<u>321</u>	<u>227</u>	<u>416</u>	<u>458</u>
總資產		<u>9,055</u>	<u>8,520</u>	<u>8,242</u>	<u>8,920</u>
權益及負債					
權益					
股本	24	100	2,490	2,490	2,490
儲備		(668)	(758)	(527)	(462)
權益總額		<u>(568)</u>	<u>1,732</u>	<u>1,963</u>	<u>2,028</u>
負債					
非流動負債					
租賃負債	21	95	28	–	795
		<u>95</u>	<u>28</u>	<u>–</u>	<u>795</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	19	392	426	505	562
銀行借款	20	6,295	5,752	5,200	4,924
租賃負債	21	63	66	28	71
應付董事款項	22	340	340	340	353
應付股東款項	23	2,390	88	88	56
即期稅項負債		48	88	118	131
		<u>9,528</u>	<u>6,760</u>	<u>6,279</u>	<u>6,097</u>
總負債		<u>9,623</u>	<u>6,788</u>	<u>6,279</u>	<u>6,892</u>
流動負債淨額		<u>(9,207)</u>	<u>(6,533)</u>	<u>(5,863)</u>	<u>(5,639)</u>
(負債) / 資產淨值		<u>(568)</u>	<u>1,732</u>	<u>1,963</u>	<u>2,028</u>
權益總額及總負債		<u>9,055</u>	<u>8,520</u>	<u>8,242</u>	<u>8,920</u>

權益變動表

	股本	(累計虧損)	總計
	千新加坡元	／保留盈利 千新加坡元	千新加坡元
於二零二零年一月一日	100	(599)	(499)
本年度虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>(69)</u>	<u>(69)</u>
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	100	(668)	(568)
發行股份	2,390	—	2,390
本年度虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>(90)</u>	<u>(90)</u>
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	2,490	(758)	1,732
本年度溢利及全面收益總額	<u>—</u>	<u>231</u>	<u>231</u>
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	2,490	(527)	1,963
期內溢利及全面收益總額	<u>—</u>	<u>65</u>	<u>65</u>
於二零二三年六月三十日	<u>2,490</u>	<u>(462)</u>	<u>2,028</u>
於二零二二年一月一日	2,490	(758)	1,732
期內溢利及全面收益總額(未經審核)	<u>—</u>	<u>194</u>	<u>194</u>
於二零二二年六月三十日(未經審核)	<u>2,490</u>	<u>(564)</u>	<u>1,926</u>

現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
				(未經審核)	
經營活動產生之現金流量					
除稅前(虧損)/溢利	(23)	(48)	340	234	78
調整：					
融資成本	179	98	93	36	42
投資物業折舊	401	401	401	200	200
物業、廠房及設備折舊	3	6	5	3	3
使用權資產折舊	61	61	61	30	29
貿易應收款項虧損撥備	-	-	51	-	-
營運資金變動前的經營溢利	621	518	951	503	352
貿易應收款項變動	187	76	(171)	(83)	50
其他應收款項、按金及預付款項變動	(19)	(17)	(61)	-	(110)
貿易及其他應付款項變動	(151)	34	79	(19)	57
經營活動產生之現金	638	611	798	401	349
已付所得稅	(6)	(2)	(79)	-	-
經營活動產生之現金淨額	632	609	719	401	349
投資活動產生之現金流量					
購買物業、廠房及設備	(1)	(27)	-	-	-
投資活動所用之現金淨額	(1)	(27)	-	-	-
融資活動產生之現金流量	25				
償還有擔保借款	(233)	(543)	(552)	(276)	(276)
向董事還款	-	-	-	-	13
(向股東還款)/股東墊款	(100)	88	-	-	(32)
償還租賃負債	(61)	(64)	(66)	(32)	(30)
已付利息	(179)	(98)	(93)	(36)	(42)
融資活動所用現金淨額	(573)	(617)	(711)	(344)	(367)
現金及現金等價物					
增加/(減少)淨額	58	(35)	8	57	(18)
年/期初現金及現金等價物	22	80	45	45	53
年/期末現金及現金等價物	80	45	53	102	35
現金及現金等價物分析					
銀行及現金結餘	80	45	53	102	35

歷史財務資料附註

1. 一般資料

目標公司為一間於新加坡註冊成立的獲豁免私人有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點的地址為10 Kian Teck Crescent Singapore 628876。

目標公司主要業務是工程設計、諮詢活動及為外籍工人提供宿舍。

2. 持續經營基準

於二零二三年六月三十日，目標公司之流動負債淨額為5,639,000新加坡元。該等情況顯示重大不確定性，或會對目標公司之持續經營能力存在重大疑慮。

歷史財務資料已按持續經營基準編製。在編製歷史財務資料時，目標公司之董事已審閱目標公司之財政及流動資金狀況，並考慮以下因素：

- 就銀行借款而言，由於其包含按要求償還條款，因此其全部金額乃重新分類為流動負債。根據貸款協議中規定的計劃還款日期，552,000新加坡元應於來年償還。過往銀行借款均已按時償還，目標公司董事認為銀行於報告期後十二個月內不會行使其按要求償還的權利。
- 就應付董事及股東款項而言，董事及股東已同意於來年不要求償還相關款項；
- 成本控制措施；及
- 可能的額外外部資金。

目標公司之董事認為經計及上述因素後，目標公司在可預見的將來將能夠悉數履行到期之財務責任，因此，其已按持續經營基準編製歷史財務資料。

3. 歷史財務資料之編製及呈列基準

歷史財務資料乃根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈之國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）下文附註4之會計政策編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

4. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

目標公司已採納與其經營活動有關及於二零二三年一月一日開始之會計期間生效之所有新訂及經修訂國際財務報告準則，包括國際財務報告準則；國際會計準則及詮釋。

目標公司並無應用已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則。目標公司已開始評估該等新訂及經修訂之國際財務報告準則之影響，惟尚未能確定該等新訂及經修訂國際財務報告準則會否對目標公司之經營業績及財政狀況構成重大影響。

5. 重大會計政策

歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製。歷史財務資料以目標公司的功能兼呈列貨幣新加坡元（「新加坡元」）列值，除另有註明外，所有數值已均約整至最接近之千位（千新加坡元）。

編製遵守國際財務報告準則之歷史財務資料時須使用若干主要假設及估計，亦要求董事於應用會計政策之過程中作出判斷。有關涉及關鍵判斷之範疇以及假設及估計對該等歷史財務資料而言屬重大之範疇於歷史財務資料附註6中披露。

於編製該等歷史財務資料時應用之重大會計政策列載如下。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

其後成本計入資產賬面值，或僅於與項目相關之未來經濟利益可能會流入目標公司且能可靠計量項目成本時方會確認為獨立資產（如適用）。所有其他維修及保養費用均於其產生期內於損益表確認。

物業、廠房及設備折舊以直線法於估計可使用年期按足以撇銷其成本減其剩餘價值之比率計算。主要年率如下：

空調	3年
設備	3年
傢俬及裝置	5年
裝修	5年

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各報告期末進行檢討及作出調整（如適用）。

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之土地及樓宇。投資物業初步按成本（包括物業應佔所有直接成本）計量。

於初始確認後，投資物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬。折舊採用直線法計算於剩餘可使用年期或相關租賃之租期（以較短者為準）內將成本分配予剩餘價值。

出售投資物業之收益或虧損乃出售所得款項淨額與該物業之賬面值兩者之差額，並於損益內確認。

租賃

目標公司作為承租人

租賃於租賃資產可供目標公司使用時確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。使用權資產乃按資產可使用年期與租期二者中較短者以直線法按撇銷其成本之利率計算折舊。主要可使用年期如下：

租賃土地及辦公物業	6-20年
-----------	-------

使用權資產按成本計量，包括初始計量租賃負債金額、預付租賃款項、初始直接成本及恢復成本。租賃負債包括使用租約內隱含利率（倘有關利率可予確定），或目標公司之增量借款利率折現租賃付款之現值淨額。各租賃付款於負債與融資成本之間作出分配。融資成本於租期內在損益內扣除，以使租賃負債餘額之息率固定。

與短期租賃及低價值資產租賃相關之付款，於租期內以直線法在損益內確認為開支。短期租賃乃為初步租期為十二個月或以下之租賃。低價值資產為價值低於5,000美元之資產。

目標公司作為出租人

並無將資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃均視為經營租賃。來自經營租賃之租金收入於相關租期內按直線基準確認。

確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於目標公司成為工具合約條文之訂約方時，於財務狀況表內確認。

倘從資產收取現金流量之合約權利到期，或目標公司已將其於資產所有權之絕大部分風險及回報轉移，或目標公司並無轉移及保留其於資產所有權之絕大部分風險及回報但並無保留對資產之控制權，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收代價總和之差額，將於損益內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

金融資產

倘某項資產乃根據合約規定購買或出售，而合約條款規定須按市場指定時限內交付，則金融資產按交易日基準確認及終止確認，並初步按公平值另加直接應佔交易成本確認，惟按公平值計入損益的投資除外。收購按公平值計入損益的投資直接應佔交易成本即時於損益確認。

目標公司之金融資產乃分類為按攤銷成本計量之金融資產。

按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產（包括貿易及其他應收款項）符合以下條件則被分為此類別：

- 資產乃按旨在通過持有資產收取合約現金流量之業務模式所持有；及
- 資產之合約條款於特定日期產生之現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息。

該等金融資產其後採用實際利率法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損撥備計量。

預期信貸虧損之虧損撥備

目標公司就按攤銷成本計量之金融資產之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損乃加權平均信貸虧損，並以發生相關違約之風險作為加權數值。

於各報告期末或倘金融工具之信貸風險自初始確認以來大幅增加，目標公司就貿易應收款項，按相等於所有可能發生違約事件之預期信貸虧損除以該金融工具之預計年期（「全期預期信貸虧損」）之金額，計量金融工具之虧損撥備。

倘金融工具(貿易應收款項除外)於報告期末之信貸風險自初始確認以來並無大幅增加,則目標公司按相等於反映該金融工具可能於報告期間後十二個月內發生之違約事件所引致預期信貸虧損之全期預期信貸虧損部分之金額計量該金融工具之虧損撥備。

預期信貸虧損金額或旨在將報告期末之虧損撥備調整至所需金額而撥回之金額於損益中確認為減值收益或虧損。

現金及現金等價物

就現金流量表而言,現金及現金等價物指銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款以及可轉為已知數額之現金及並無明顯變值風險之短期高流動性投資。應要求償還並構成目標公司現金管理之不可或缺部分之銀行透支,亦計入作為現金及現金等價物之一部分。

金融負債及權益工具

金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排之內容,及國際財務報告準則中金融負債和權益工具之定義予以分類。權益工具為可證明於目標公司資產之剩餘權益經扣除其所有負債後之任何合約。就特定金融負債及權益工具採納之會計政策載列如下。

借款

借款初始按公平值扣除所產生之交易成本確認,其後則採用實際利率法按攤銷成本計量。

除非目標公司有無條件權利將負債之結算遞延至報告期後至少十二個月,否則借款分類為流動負債。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初始按公平值確認,並於其後採用實際利率法按攤銷成本計量,除非貼現之影響輕微,則在此情況下按成本列賬。

權益工具

由目標公司所發行之權益工具乃按收取之所得款項減直接發行成本記錄。

客戶合約收益

收益參考常見業務慣例按客戶合約列明之代價計量，且不包括代表第三方收取之款項。倘合約規定客戶付款與轉移承諾產品或服務之間之期間超過一年，代價須就重大融資組成部分之影響作出調整。

目標公司於透過將某項產品或服務之控制權轉移至客戶而達成履約責任時確認收益。視乎合約條款及該合約適用之法例，履約責任可隨時間或於特定時間點達成。倘符合以下條件，履約責任隨時間達成：

- 於目標公司履約時客戶同時收取及耗用由目標公司履約所帶來的利益；
- 目標公司履約創建或提升一項於創建或提升時由客戶控制的資產；
或
- 目標公司履約並無產生對目標公司有替代用途的資產，且目標公司享有可強制執行權利可收取至今已完成履約的付款。

倘履約責任隨時間達成，收益參考達成該履約責任之進度確認，否則收益於客戶取得產品或服務之控制權時確認。

其他收益

利息收入使用實際利率法確認。

僱員福利

(a) 短期僱員福利

短期福利義務(包括累計有薪假期)以未折現基準計量,並在提供相關服務時支銷。倘目標公司因過往提供的服務而有現時法定或推定責任支付該款項,則就根據短期現金獎勵預期將予支付的金額確認撥備。

(b) 退休金承擔

界定供款計劃為一項離職後福利計劃,根據界定供款計劃,實體向另一獨立實體支付定額供款,而無支付進一步款項的法律或推定責任。向界定供款退休金計劃供款的責任於僱員提供有關服務期間於損益中確認為僱員福利開支。

新加坡中央公積金(「中央公積金」)局規定,目標公司於新加坡聘用的新加坡公民或永久居民僱員須參與中央公積金計劃。目標公司供款最多為每月薪金的17%,且上限為每名僱員每年(「每年」)102,000新加坡元。

中央退休金計劃須支付全體已退休僱員之所有退休金,而目標公司毋須就每月供款以外之退休後福利承擔其他退休金責任。

借款成本

需要長時間準備作擬定用途或出售之合資格資產之收購、興建或生產直接應佔之借款成本,將資本化作為該等資產成本之一部分,直至該等資產已大致可作擬定用途或出售之有關時間為止。在特定借款用作合資格資產支出前暫作投資所賺取之投資收入須自撥充資本之借款成本扣除。

以一般性借入及用於獲取合資格資產之資金為限,合資格作資本化之借款成本金額乃透過該項資產之支出所採用之資本化比率而釐定。資本化比率乃適用於目標公司借款(於相關期間內尚未償還)之借款成本之加權平均值,惟特別為獲取合資格資產而作出之借款則除外。

所有其他借款成本於產生期間於損益內確認。

政府補助

當能夠合理保證目標公司符合補助之附帶條件，且會獲授政府補助時，方會確認政府補助。

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利因不包括其他年度的應課稅或可扣稅收支項目及毋須課稅或不可扣稅項目，故有別於損益內所確認溢利。目標公司的即期稅項負債乃使用於報告期末前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按歷史財務資料的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則於很可能有可用作對銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免的應課稅溢利時方予以確認。倘暫時差額由初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債（業務合併除外）所產生，則有關資產及負債不予確認。

因投資附屬公司及聯營公司而產生之應課稅暫時差額以及就於聯營公司的權益將會確認遞延稅項負債，惟暫時差額撥回時間可由目標公司控制，以及暫時差額可能不會在可見將來撥回時除外。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利以容許收回全部或部分資產時作出扣減。

遞延稅項乃按於結清負債或變現資產期間預期適用的稅率（基於報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率）計算。遞延稅項於損益中確認，除非遞延稅項關乎於其他全面收益或直接於權益確認之項目，在該情況下遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益中確認。

遞延稅項資產及負債的計量反映目標公司於報告期末預期收回或結清其資產及負債賬面值的方式所導致的稅務後果。

倘有法定可強制執行權利將即期稅項資產及即期稅項負債抵銷，而所得稅由同一稅務部門徵收且目標公司有意在淨值基礎上結算其即期稅項資產及負債時，則可將遞延稅項資產與負債對銷。

關聯方

關聯方乃指與目標公司有關聯之人士或實體。

(A) 倘一名人士符合下列情況，則該名人士或其近親與目標公司有關聯：

- (i) 對目標公司有控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標公司有重大影響力；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司主要管理人員的成員。

(B) 倘符合下列任何條件，則該實體與目標公司有關聯：

- (i) 該實體及目標公司屬同一集團的成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關聯）。
- (ii) 一個實體是另一實體的聯營公司或合營企業（或一個集團的成員公司的聯營公司或合營企業，而另一實體為該集團的成員公司）。
- (iii) 兩個實體皆為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一個實體為第三實體的合營企業及另一實體為第三實體的聯營公司。
- (v) 該實體乃為目標公司或與目標公司有關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。倘目標公司本身為該計劃，則營辦的僱主亦與目標公司有關聯。
- (vi) 該實體由(A)項所述人士控制或共同控制。

- (vii) 於(A)(i)所述人士對實體有重大影響力，或是實體（或實體的母公司）主要管理人員的成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向目標公司或目標公司的母公司提供主要管理人員服務。

資產減值

於各報告期末，目標公司會對其有形資產（應收款項除外）之賬面值進行檢討，以釐定有否任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任有關跡象，則會估計該項資產之可收回金額以釐定任何減值虧損之程度。倘未能估計個別資產之可收回金額，則目標公司會估計該項資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平值減出售成本及其使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量以除稅前貼現率貼現至彼等之現值，而該貼現率反映當時市場對金錢時間價值之評估及該項資產之特有風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計低於其賬面值，則將該資產或現金產生單位之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損會於損益內即時確認，除非有關資產按重估價值列賬，在該情況下，減值虧損則視作重估減少處理。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位之賬面值會增加至經修訂估計可收回金額，惟按此所增加之賬面值不得高於假設過往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損而原應已釐定（扣除攤銷或折舊）之賬面值。所撥回之減值虧損會即時於損益確認，除非有關資產乃按重估款額列賬則除外，在該情況下，所撥回之減值虧損會被視為重估增幅。

撥備及或然負債

倘目標公司就已發生之事件承擔現有法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟利益之流出，並可作出可靠之估計，則就未確定時間或金額之負債確認撥備。倘金錢之時間價值重大，則撥備將會以預計履行責任之支出現值列示。

倘不大可能涉及經濟利益之流出，或無法作出可靠之估計，則將責任披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。須視乎某項或多項未來事件是否發生才能確定存在與否之可能責任，亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。

報告期後事項

報告期後事項若與提供有關本集團於報告期末狀況之額外資料，或顯示其持續經營之假設並不適用，則該報告期後事項為調整事項，並於歷史財務資料反映。不屬調整事項之報告期後事項如屬重大時，則於綜合財務報表附註內披露。

6. 關鍵判斷及主要估計

應用會計政策時作出的關鍵判斷

於應用會計政策的過程中，目標公司董事已作出對在歷史財務資料中確認的金額有最大影響的以下判斷。

(a) 持續經營基準

歷史財務資料乃按持續經營基準編製，其有效性取決於若干為提供流動資金及現金流量而改善財務狀況的措施的成功結果。詳情於歷史財務資料附註2闡述。

估計不明朗因素之主要來源

於相關期間未有重大風險可致使下個財政年度之資產及負債賬面值須作重大調整而與未來有關之主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源論述如下。

(a) 投資物業及折舊

目標公司釐定其投資物業的估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊開支。該估計以性質及功能相若的投資物業實際可使用年期及剩餘價值的過往經驗為基準。倘可使用年期及剩餘價值與先前估計不同，目標公司將修訂折舊開支，或撇銷或撇減已報廢或出售的技術上過時或非策略性資產。

(b) 所得稅

目標公司需要在新加坡繳納所得稅。在估計所得稅撥備時，需要作出重大估計以確定資本津貼及某些開支的扣稅性。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定均不確定。目標公司根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務審核問題確認負債。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

7. 金融風險管理

目標公司業務面對多種金融風險：信貸風險、流動資金風險及利率風險。目標公司之整體風險管理政策集中於金融市場之不可預測性，並力求盡量減低對目標公司財務表現之潛在不利影響。

(a) 信貸風險

財務狀況表內所列的貿易應收款項及其他應收款項以及銀行及現金結餘的賬面值乃指目標公司就目標公司的金融資產所承受的最大信貸風險。

目標公司設有釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序的政策以確保採取跟進措施收回逾期債務。

於報告期末，目標公司審閱債務人的可收回金額以確保就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言，管理層認為目標公司的信貸風險已大幅減少。

由於對手方均為由國際信貸評級機構評定為高信貸評級的銀行，故投資以及銀行及現金結餘的信貸風險屬有限。

目標公司的內部信貸風險類別如下：

類別	定義	虧損撥備
履約	對手方的違約風險低及概無任何逾期款項	12個月預期信貸虧損 （「預期信貸虧損」）
呆賬	款項逾期不足30日或自初次確認以來信貸風險顯著增加	全期預期信貸虧損— 無信貸減值
違約	款項逾期不足90日或有證據顯示資產出現信貸減值	全期預期信貸虧損— 信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人處於嚴重財政困難及本集團並無實際收回款項的可能	撇銷金額

目標公司就貿易及其他應收款項面臨之信貸風險概要如下：

類別	12個月／全期 預期信貸虧	虧損		
		總賬面值 千新加坡元	撥備計提 千新加坡元	賬面淨值 千新加坡元
於二零二三年六月三十日				
貿易應收款項	(附註(i)) 全期預期信貸虧損	259	(51)	208
其他應收款項	履約 12個月預期信貸虧損	215	-	215
於二零二二年十二月三十一日				
貿易應收款項	(附註(i)) 全期預期信貸虧損	309	(51)	258
其他應收款項	履約 12個月預期信貸虧損	105	-	105
於二零二一年十二月三十一日				
貿易應收款項	(附註(i)) 全期預期信貸虧損	138	-	138
其他應收款項	履約 12個月預期信貸虧損	44	-	44
於二零二零年十二月三十一日				
貿易應收款項	(附註(i)) 全期預期信貸虧損	205	-	205
其他應收款項	履約 12個月預期信貸虧損	27	-	27

附註：

- (i) 目標公司經參考過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣計量貿易應收款項的全期預期信貸虧損，並就債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。
- (ii) 不包括可收回商品及服務稅（「商品及服務稅」）及增值稅（「增值稅」）。

(b) 流動資金風險

目標公司的政策是定期監察現時及預期流動資金需要，確保維持充足的現金儲備滿足短期及長期流動資金需要。

	一年內或 按要求 千新加坡元	1至2年 千新加坡元	2至5年 千新加坡元	5年以上 千新加坡元
於二零二三年六月三十日				
<u>不計息</u>				
貿易及其他應付款項	562	—	—	—
應付董事款項	353	—	—	—
應付股東款項	56	—	—	—
<u>計息</u>				
銀行借款	5,283	—	—	—
租賃負債	71	71	212	986
	<u>6,325</u>	<u>71</u>	<u>212</u>	<u>986</u>
於二零二二年十二月三十一日				
<u>不計息</u>				
貿易及其他應付款項	505	—	—	—
應付董事款項	340	—	—	—
應付股東款項	88	—	—	—
<u>計息</u>				
銀行借款	5,583	—	—	—
租賃負債	28	—	—	—
	<u>6,544</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零二一年十二月三十一日				
<u>不計息</u>				
貿易及其他應付款項	426	—	—	—
應付董事款項	340	—	—	—
應付股東款項	88	—	—	—
<u>計息</u>				
銀行借款	6,220	—	—	—
租賃負債	69	28	—	—
	<u>7,143</u>	<u>28</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零二零年十二月三十一日				
<u>不計息</u>				
貿易及其他應付款項	392	—	—	—
應付董事款項	340	—	—	—
應付股東款項	2,390	—	—	—
<u>計息</u>				
銀行借款	6,807	—	—	—
租賃負債	69	69	28	—
	<u>9,998</u>	<u>69</u>	<u>28</u>	<u>—</u>

(c) 利率風險

目標公司的銀行借款以固定利率計息，因此面臨公平值利率風險。

目標公司的銀行存款及銀行借款以固定利率計息，因此面臨公平值利率風險。

(d) 金融工具類別

	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 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
金融資產：					
按攤銷成本計量之金融資產 (包括現金及現金等價物)	239	179	351		421
金融負債：					
按攤銷成本計量之金融負債	<u>9,575</u>	<u>6,700</u>	<u>6,161</u>		<u>6,761</u>

(e) 公平值

於財務狀況表反映之目標公司金融資產及金融負債的賬面值與其各自公平值相若。

8. 收益

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元
洗衣費	60	46	110	44	58
維護服務	96	-	-	-	-
停車費	3	2	2	1	1
公用事業費	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>8</u>
客戶合約收益	159	49	114	46	67
租金收入	<u>1,041</u>	<u>835</u>	<u>1,522</u>	<u>731</u>	<u>895</u>
總收益	<u>1,200</u>	<u>884</u>	<u>1,636</u>	<u>777</u>	<u>962</u>

目標集團的地域市場位於新加坡。相關期間的所有收益按時間點確認。

服務收入

收益於提供服務時（即客戶接受服務的時間點）確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

服務收入的收益包括洗衣費、停車費及公用事業費。

投資物業租金收入

經營租賃的租金收入（扣除給予承租人的任何獎勵）於租期內按直線基準確認。

9. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元
政府補助	43	–	–	–	–
雜項收入	<u>20</u>	<u>63</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>–</u>
	<u>63</u>	<u>63</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>–</u>

10. 分部資料

目標公司的經營分部提供宿舍服務。由於此乃目標公司唯一經營分部，因此，並無呈列其進一步分析。

目標公司的運營及經營資產位於新加坡。因此，並無呈列地區分部資料。

地區資料

目標公司的收益根據提供服務的地點均源自新加坡，及目標公司的所有非流動資產按資產的實際地點劃分均位於新加坡。

來自主要客戶的收益

佔目標公司總收益10%以上的目標公司客戶：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元
客戶A	220	#	#	#	-
客戶B	#	136	390	175	328
客戶C	413	119	331	85	211

#： 佔總收益10%以下

11. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元
租賃利息	8	5	2	2	4
銀行借款利息	171	93	91	34	38
	<u>179</u>	<u>98</u>	<u>93</u>	<u>36</u>	<u>42</u>

12. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元
即期稅項—新加坡 企業所得稅 年度/期間撥備	<u>46</u>	<u>42</u>	<u>109</u>	<u>40</u>	<u>13</u>
	<u>46</u>	<u>42</u>	<u>109</u>	<u>40</u>	<u>13</u>

新加坡利得稅基於相關期間應課稅溢利按17%的稅率計提撥備。

所得稅開支與除稅前（虧損）／溢利乘以新加坡企業所得稅稅率之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元
除稅前（虧損）／溢利	(23)	(48)	340	234	78
按新加坡利得稅稅率					
17%計算的稅項	(4)	(8)	58	40	13
毋須課稅收入的 稅務影響	-	(1)	-	-	-
不可扣稅開支的 稅務影響	68	70	69	-	-
未確認暫時差異的 稅務影響	(1)	(2)	(17)	-	-
法定稅階收入豁免	(17)	(17)	(1)	-	-
所得稅開支	<u>46</u>	<u>42</u>	<u>109</u>	<u>40</u>	<u>13</u>

13. 年／期內（虧損）／溢利

目標公司於相關期間（虧損）／溢利已扣除下列項目：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元
投資物業折舊	401	401	401	200	200
物業、廠房及設備 折舊	3	6	5	3	3
使用權資產折舊	61	61	61	30	29
貿易應收款項虧損 撥備準備金	—	—	51	—	—
員工成本（包括董事 薪酬）					
—薪金、花紅及津貼	14	—	18	6	14
—退休福利計劃供款	2	—	2	—	—
	<u>16</u>	<u>—</u>	<u>20</u>	<u>6</u>	<u>14</u>

14. 物業、廠房及設備

	空調 千新加坡元	設備 千新加坡元	傢俬及裝置 千新加坡元	翻新 千新加坡元	總計 千新加坡元
成本					
於二零二零年一月一日	6	2	1	-	9
添置	-	1	-	-	1
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	6	3	1	-	10
添置	-	-	-	27	27
於二零二一年及二零二二年 十二月三十一日及 二零二三年六月三十日	6	3	1	27	37
累計折舊					
於二零二零年一月一日	4	1	1	-	6
年內扣除	2	1	-	-	3
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	6	2	1	-	9
年內扣除	-	1	-	5	6
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	6	3	1	5	15
年內扣除	-	-	-	5	5
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	6	3	1	10	20
期內扣除	-	-	-	3	3
於二零二三年六月三十日	6	3	1	13	23
賬面值					
於二零二零年十二月三十一日	-	1	-	-	1
於二零二一年十二月三十一日	-	-	-	22	22
於二零二二年十二月三十一日	-	-	-	17	17
於二零二三年六月三十日	-	-	-	14	14

15. 租賃及使用權資產

披露租賃相關項目：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二零年 千新加坡元	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
使用權資產				
租賃物業	147	86	25	864

目標公司租賃負債的到期日分析(基於未貼現現金流量)如下：

少於1年	69	69	28	71
1至2年	69	28	-	71
2至5年	28	-	-	212
5年以上	-	-	-	986
	<u>166</u>	<u>97</u>	<u>28</u>	<u>1,340</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 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
以下項目的折舊費用					
使用權資產租賃物業	61	61	61	30	29
租賃利息	8	5	2	2	4
並非短期租賃的低價值 資產租賃相關開支	18	15	15	7	7
租賃現金流出總額	<u>87</u>	<u>84</u>	<u>83</u>	<u>41</u>	<u>41</u>
添置使用權資產	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>868</u>

本集團租賃租賃物業。租賃協議的固定期限一般為6至20年。租期按個別基準進行磋商並包含各種不同條款及條件。租賃協議並不附帶任何契諾及租賃資產未必會用作借款的抵押物。

16. 投資物業

	租賃 土地及樓宇 千新加坡元
成本	
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日、 二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日、 二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日	10,192
累計折舊	
於二零二零年一月一日	1,205
年內扣除	401
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	1,606
年內扣除	401
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	2,007
年內扣除	401
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	2,408
期內扣除	200
於二零二三年六月三十日	2,608
賬面值	
於二零二零年十二月三十一日	8,586
於二零二一年十二月三十一日	8,185
於二零二二年十二月三十一日	7,784
於二零二三年六月三十日	7,584

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，投資物業的公平值11,500,000新加坡元、10,000,000新加坡元、11,500,000新加坡元及12,000,000新加坡元乃由獨立專業估值師行（具備適當公認專業資格及於被估值投資物業的位置及類別的近期經驗）通過收益法釐定。

本集團根據經營租賃出租其投資物業。平均租期介乎於六個月至一年。

投資物業作為銀行融資的抵押品抵押予銀行（附註20）。

17. 貿易應收款項

就貿易應收款項授予客戶的信貸期自發票日期起計介乎30至60日。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二零年 千新加坡元	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
貿易應收款項	205	138	309	259
商品及服務稅應收款項	9	—	—	—
	214	138	309	259
減：計提虧損撥備	—	—	(51)	(51)
賬面值	<u>214</u>	<u>138</u>	<u>258</u>	<u>208</u>

以下為按逾期日期呈列的貿易應收款項(扣除計提虧損撥備)賬齡分析：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二零年 千新加坡元	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
0至30日	62	50	62	61
31日至60日	61	41	15	16
61日至90日	-	6	58	8
91日至120日	34	6	9	-
121日至180日	-	-	76	13
181日至365日	9	34	7	108
超過365日	39	1	31	2
	<u>205</u>	<u>138</u>	<u>258</u>	<u>208</u>

貿易應收款項虧損撥備的對賬：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二零年 千新加坡元	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
於年/期初	-	-	-	51
年/期內虧損撥備增加	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51</u>	<u>-</u>
於年/期末	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51</u>	<u>51</u>

目標集團經參考過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣計量貿易應收款項的全期預期信貸虧損，並就債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

	即期	逾期			總計
		31至60日	61至90日	超過90日	
於二零二三年六月三十日					
預期信貸虧損率	0%	不適用	0%	30%	
應收款項 (千新加坡元)	85	–	6	168	259
虧損撥備 (千新加坡元)	–	–	–	51	51
於二零二二年十二月三十一日					
預期信貸虧損率	0%	0%	0%	29%	
應收款項 (千新加坡元)	62	15	58	174	309
虧損撥備 (千新加坡元)	–	–	–	51	51
於二零二一年十二月三十一日					
預期信貸虧損率	0%	0%	0%	0%	
應收款項 (千新加坡元)	47	35	4	52	138
虧損撥備 (千新加坡元)	–	–	–	–	–
於二零二零年十二月三十一日					
預期信貸虧損率	0%	0%	不適用	0%	
應收款項 (千新加坡元)	123	34	–	48	205
虧損撥備 (千新加坡元)	–	–	–	–	–

18. 其他應收款項、按金及預付款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二零年 千新加坡元	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
應計收入	1	29	49	62
已付按金	14	11	38	149
其他應收款項	10	1	6	2
預付款項	2	3	12	2
	<u>27</u>	<u>44</u>	<u>105</u>	<u>215</u>

19. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二零年 千新加坡元	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
貿易應付款項	308	297	368	400
其他應付款項	–	18	5	5
應計費用	18	25	33	23
合約負債	66	86	99	134
	<u>392</u>	<u>426</u>	<u>505</u>	<u>562</u>

以下為按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二零年 千新加坡元	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
0至30日	32	18	28	41
31日至60日	9	12	28	17
61日至90日	6	16	3	63
91日至180日	3	26	57	8
181日至365日	–	1	10	19
超過365日	258	224	242	252
	<u>308</u>	<u>297</u>	<u>368</u>	<u>400</u>

20. 銀行借款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二零年 千新加坡元	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
有抵押銀行借款	6,295	5,752	5,200	4,924

須於以下期間償還的借款：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二零年 千新加坡元	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
按要求或一年內	6,295	5,752	5,200	4,924
減：12個月內到期償還款項 （於流動負債下列示）	(6,295)	(5,752)	(5,200)	(4,924)
於12個月後到期償還款項	-	-	-	-

銀行借款以投資物業以及目標公司董事的連帶個人擔保作法定抵押。

於二零二三年六月三十日、二零二二年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，借款的平均實際利率分別為1.55%、1.55%、1.55%及1.22%。

21. 租賃負債

	租賃付款			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二零年 千新加坡元	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
一年內	69	69	28	71
第二至第五年 (包括首尾兩年)	97	28	–	283
五年後	–	–	–	986
	166	97	28	1,340
減：未來融資費用	(8)	(3)	–	(474)
租賃負債的現值	<u>158</u>	<u>94</u>	<u>28</u>	<u>866</u>
分析為：				
– 非即期	95	28	–	795
– 即期	<u>63</u>	<u>66</u>	<u>28</u>	<u>71</u>
	<u>158</u>	<u>94</u>	<u>28</u>	<u>866</u>

22. 應付董事款項

該等金額為無抵押、免息且無固定償還期限。

23. 應付股東款項

該等金額為無抵押、免息且無固定償還期限。

24. 股本

	股份數目	金額
	千股	千新加坡元
已發行及繳足普通股：		
於二零二零年一月一日、		
二零二零年十二月三十一日、		
二零二一年一月一日	100	100
發行股份 (附註)	<u>2,390</u>	<u>2,390</u>
於二零二一年十二月三十一日、		
二零二二年一月一日、		
二零二二年十二月三十一日、		
二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日	<u>2,490</u>	<u>2,490</u>

於二零二一年七月九日，目標公司與股東簽訂貸款資本化協議，認購2,390,000股每股面值1新加坡元的普通股，作為清償目標公司應付股東2,390,000新加坡元貸款的代價。

目標公司管理資本的目標為是保障目標公司持續經營的能力，並通過優化債務及股權之平衡將股東回報最大化。

25. 現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

於年內，通過向股東配發目標公司2,390,000股每股面值1新加坡元的普通股，清償了應付予股東的2,390,000新加坡元貸款。

(b) 融資活動所產生負債的變動

下表顯示相關期間目標公司融資活動所產生的負債變動：

	銀行借款	租賃負債	應付董事	應付股東	活動產生的 總額
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
於二零二零年一月一日	6,528	219	340	2,490	9,577
現金流量變動	(404)	(69)	-	(100)	(573)
非現金變動					
－利息支出	171	8	-	-	179
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	6,295	158	340	2,390	9,183
現金流量變動	(636)	(69)	-	88	(617)
非現金變動					
－利息支出	93	5	-	-	98
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	5,752	94	340	2,478	8,664
現金流量變動	(643)	(68)	-	-	(711)
非現金變動					
－利息支出	91	2	-	-	93
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	5,200	28	340	2,478	8,046
現金流量變動	(314)	(34)	13	(32)	(367)
非現金變動					
－添置	-	868	-	-	868
－利息支出	38	4	-	-	42
於二零二三年六月三十日	4,924	866	353	2,446	8,589
於二零二二年一月一日	5,752	94	340	2,478	8,664
現金流量變動(未經審核)	(310)	(34)	-	-	(344)
非現金變動(未經審核)					
－利息支出	34	2	-	-	36
於二零二二年六月三十日 (未經審核)	5,476	62	340	2,478	8,356

26. 或然負債

於各報告期末，目標公司並無任何重大或然負債。

27. 關聯方交易

除於歷史財務資料附註其他部分披露的關聯方交易及結餘外，目標公司於相關期間與其關聯方已訂立以下交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元
自關聯公司已收宿舍 租金收入	61	151	429	161	418
自關聯公司已收洗衣費 收入	-	-	36	14	16
支付予關聯公司宿舍 租金開支	-	-	9	2	50
支付予關聯公司 維修及維護開支	-	-	9	-	2

一名董事 Ang Bang Yao 擁有對關聯公司的控制權。

28. 期後財務報表

目標公司並無編製二零二三年六月三十日後任何期間的經審核財務報表。

下文載列目標集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月的管理層討論及分析，乃根據本通函附錄二所載目標公司的財務資料編製。

概覽

目標公司為一間於新加坡註冊成立的公司，其主要業務是工程設計、諮詢活動及為外籍工人提供宿舍。

財務回顧

收益

目標公司的收益來自經營租賃租金收入以及洗衣費、維護服務、停車費及公用事業費的服務收入，有關收入截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月分別約為1.2百萬新加坡元、0.9百萬新加坡元、1.6百萬新加坡元及1.0百萬新加坡元。

投資物業折舊

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各財政年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月，目標公司投資物業折舊分別穩定在約0.4百萬新加坡元、0.4百萬新加坡元、0.4百萬新加坡元及0.2百萬新加坡元。

經營開支

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各財政年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月，目標公司分別錄得經營開支約0.6百萬新加坡元、0.4百萬新加坡元、0.7百萬新加坡元及0.6百萬新加坡元。

經營溢利

目標公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各財政年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月的經營溢利分別約為156,000新加坡元、50,000新加坡元、433,000新加坡元及120,000新加坡元。

除稅前（虧損）／溢利

目標公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月的除稅前（虧損）／溢利分別約為虧損23,000新加坡元、虧損48,000新加坡元、溢利340,000新加坡元及溢利78,000新加坡元。

所得稅開支

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各財政年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，目標公司錄得所得稅開支分別約46,000新加坡元、42,000新加坡元、109,000新加坡元及13,000新加坡元。

年／期內（虧損）／溢利及全面（開支）／收益總額

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，目標集團分別錄得稅後虧損約69,000新加坡元及90,000新加坡元。截至二零二二年十二月三十一日止財政年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，目標集團分別錄得稅後溢利約231,000新加坡元及65,000新加坡元。

分部資料

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各財政年度末及截至二零二三年六月三十日止六個月，目標公司的經營分部為提供宿舍服務。由於此乃目標公司唯一的經營分部，因此不再呈列進一步分析。目標公司的營運及營運資產位於新加坡。因此，並無呈列地區分部資料。

營運資金、財務資源與資產抵押

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，目標公司的流動資產（包括(i)貿易應收款項；(ii)其他應收款項、按金及預付款項；及(iii)銀行及現金結餘）分別約為0.3百萬新加坡元、0.2百萬新加坡元、0.4百萬新加坡元及0.5百萬新加坡元，以及目標公司的流動負債（包括(i)貿易及其他應收款項；(ii)銀行借款；(iii)租賃負債；(iv)應付董事款項；(v)應付股東款項；及(vi)即期稅項負債）分別約為9.5百萬新加坡元、6.8百萬新加坡元、6.3百萬新加坡元及6.1百萬新加坡元。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日及截至二零二三年六月三十日，目標公司錄得流動負債淨額分別約9.2百萬新加坡元、6.5百萬新加坡元、5.9百萬新加坡元及5.6百萬新加坡元。

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，以新加坡元計值的銀行借款分別約為6.3百萬新加坡元、5.8百萬新加坡元、5.2百萬新加坡元及4.9百萬新加坡元，於二零二零年十二

月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日借款的平均實際利率分別為1.22%、1.55%、1.55%及1.55%。所有銀行借款均於一年內到期。銀行借款以投資物業法定按揭及目標公司董事的共同及個別個人擔保作抵押。

應付董事款項

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，應付董事款項分別約為340,000新加坡元、340,000新加坡元、340,000新加坡元及353,000新加坡元。該等款項均無擔保、免息且無固定還款期。

應付股東款項

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，應付股東款項分別約為2.39百萬新加坡元、88,000新加坡元、88,000新加坡元及56,000新加坡元。該等款項均無擔保、免息且無固定還款期限。應付股東貸款2.39百萬新加坡元已通過向股東配發2,390,000股每股面值1新加坡元的目標公司普通股結算。

或然負債

於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各財政年度末以及截至二零二三年六月三十日止六個月，目標公司並無任何重大或然負債。

外匯風險

目標公司的主要業務在新加坡進行，其收入及開支以新加坡元計值。鑒於此，目標公司並無面臨有關外匯匯率波動的重大風險，亦無訂立任何合約以對沖外匯風險。

僱員薪酬政策

目標公司每年更新薪酬福利並參照人力資源市場之現行市況及整體經濟前景作出適當之調整。目標公司之員工按其表現及經驗獲得獎勵。目標公司意識到提高員工之專業知識、福利及待遇，對支持目標公司之未來發展吸納及挽留具素質及盡責之員工至為重要。

附錄四 A 有關收購NEYTHAL物業的本集團未經審核備考財務資料

有關本集團未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)出具的報告全文,僅供載入本通函而編製。



中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

二零二四年六月二十四日

致今海醫療科技股份有限公司

董事會

敬啟者:

吾等已就今海醫療科技股份有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製有關 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告,僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二三年十二月三十一日之未經審核備考資產負債報表及相關附註(「未經審核備考財務資料」),均載於 貴公司刊發之通函附錄四A。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四A。

未經審核備考財務資料由董事編製,以說明建議收購物業對 貴集團於二零二三年十二月三十一日之財務狀況之影響,猶如交易於二零二三年十二月三十一日已進行。作為此過程之一部分,有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報所載的財務報表(已就此刊發審核報告)。

附錄四 A 有關收購NEYTHAL物業的本集團未經審核備考財務資料

董事對未經審核備考財務資料的責任

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章第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（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質素管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則中有關獨立性及其他道德的規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本會計師事務所應用香港質素管理準則第1號，其規定本會計師事務所佈局、實施及營運一個質素管理系統，包括有關遵守操守要求、專業準則及適用法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4章第29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料時採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期指明的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載之備考財務資料作出核證委聘報告」執行吾等的委聘工作。此準則規定申報會計師規劃及實施程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4章第29段的規定及參照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」編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不會負責就編製未經審核備考財務資料時採用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，而吾等於是次委聘工作過程中，亦無對編製未經審核備考財務資料時採用的財務資料進行審核或審閱。

附錄四 A 有關收購NEYTHAL物業的本集團未經審核備考財務資料

載入通函的未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易於所選定供說明用途之較早日期已發生。因此，吾等無法保證於二零二三年十二月三十一日該事件或交易的實際結果將如同所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已根據適當準則妥為編製而作出的合理核證委聘報告涉及執行情序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否提供合理基準，以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，以及就下列各項獲取充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則造成適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料的調整作出適當應用。

所選定程序乃視乎申報會計師的判斷，並考慮申報會計師是否了解 貴集團的性質、編製有關未經審核備考財務資料所涉及的事件或交易，以及其他相關委聘情況而定。

委聘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，吾等已獲得的憑證充分及適當地為吾等的意見提供基礎。

附錄四 A 有關收購 NEYTHAL 物業的本集團未經審核備考財務資料

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

此 致

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

楊匡俊

執業證書編號P07374

謹啟

香港，二零二四年六月二十四日

附錄四 A 本集團未經審核備考財務資料

(I) 本集團未經審核備考資產負債表緒言

編製隨附的本集團未經審核備考資產負債表（「未經審核備考財務資料」）旨在說明收購物業（「收購事項」）（假設交易於二零二三年十二月三十一日已完成）可能對本集團財務狀況產生之影響。

未經審核備考財務資料乃基於本集團於二零二三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報）並經作出收購事項所產生之若干備考調整後編製。

未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計、不確定因素及現有資料而編製，僅供說明用途。因此，由於未經審核備考財務資料性質所限，其未必能真實反映假設收購事項於二零二三年十二月三十一日發生之情況下本集團會達致之實際財務狀況。此外，未經審核備考財務資料並非用以預測本集團之未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之財務資料及本通函其他部分所包括之其他財務資料一併閱讀。

附錄四 A 有關收購NEYTHAL物業的本集團未經審核備考財務資料

附錄四 A 本集團未經審核備考財務資料

(2) 本集團於二零二三年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零二三年 十二月三十一日 的經審核 綜合財務報表 千新加坡元 (附註1)	備考調整 人民幣千元 (附註2)	本集團 於二零二三年 十二月三十一日 的未經審核備考 綜合資產負債表 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	2,085	–	2,085
使用權資產	4,344	–	4,344
投資物業	12,512	11,086	23,598
按公平值計入其他全面收益之 股權投資	558	–	558
遞延稅項資產	39	–	39
	<u>19,538</u>	<u>11,086</u>	<u>30,624</u>
流動資產			
存貨	2,097	–	2,097
貿易應收款項	5,531	–	5,531
其他應收款項、按金及預付款項	8,294	(1,018)	7,276
按公平值計入損益的投資	6,564	–	6,564
銀行及現金結餘	20,196	(10,068)	10,128
	<u>42,682</u>	<u>(11,086)</u>	<u>31,596</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13,230	–	13,230
合約負債	534	–	534
銀行及其他借款	4,717	–	4,717
租賃負債	1,886	–	1,886
即期稅項負債	885	–	885
	<u>21,252</u>	<u>–</u>	<u>21,252</u>
流動資產淨值	<u>21,430</u>	<u>(11,086)</u>	<u>10,344</u>
總資產減流動負債	<u>40,968</u>	<u>–</u>	<u>40,968</u>
非流動負債			
租賃負債	3,478	–	3,478
	<u>3,478</u>	<u>–</u>	<u>3,478</u>
資產淨值	<u>37,490</u>	<u>–</u>	<u>37,490</u>

附錄四 A 本集團未經審核備考財務資料

(3) 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十二月三十一日止年度的綜合財務資料，其來源自本集團日期為二零二四年三月二十七日的截至該日止年度的已刊發年報。
- (2) 調整指收購事項產生的交易成本約11,086,020新加坡元，其中包括10,180,000新加坡元的收購代價（「代價」）及906,000新加坡元的新加坡商品及服務稅。代價為10,180,000新加坡元（不包括應付商品及服務稅），已由買方透過以下方式支付：
 - (a) 自簽署購買協議之日（即二零二三年五月十七日）起兩週內已向作為持份者的賣方律師支付1,018,000新加坡元；
 - (b) 剩餘結餘9,162,000新加坡元由買方於完成時支付予作為持份者的賣方律師。

本集團持有該物業旨在賺取租金及／或資本增值，因此其獲分類為投資物業，按成本進行初始計量，並按折舊成本（扣除累計減值虧損）進行後續計量。

- (3) 概無對未經審核備考財務資料作出其他調整以反映本集團於二零二三年十二月三十一日後的任何經營業績或進行的其他交易。除另有說明外，上述調整不會重複產生影響。

有關本集團未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)出具的報告全文, 僅供載入本通函而編製。



中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

二零二四年六月二十四日

致今海醫療科技股份有限公司

董事會

敬啟者：

吾等已就今海醫療科技股份有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製有關 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告, 僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二三年六月三十日之未經審核備考資產負債報表及相關附註(「未經審核備考財務資料」), 均載於 貴公司刊發之通函附錄四B。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四B。

未經審核備考財務資料由董事編製, 以說明建議收購 Neuhaus Engineering Pte. Ltd. 之100% 權益對 貴集團於二零二三年六月三十日之財務狀況之影響, 猶如交易於二零二三年六月三十日已進行。作為此過程之一部分, 有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告所載的簡明財務報表(並無就此刊發審閱報告)。

董事對未經審核備考財務資料的責任

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章第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（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質素管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則中有關獨立性及其他道德的規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本會計師事務所應用香港質素管理準則第1號，其規定本會計師事務所佈局、實施及營運一個質素管理系統，包括有關遵守操守要求、專業準則及適用法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4章第29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料時採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期指明的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載之備考財務資料作出核證委聘報告」執行吾等的委聘工作。此準則規定申報會計師規劃及實施程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4章第29段的規定及參照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」編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不會負責就編製未經審核備考財務資料時採用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，而吾等於是次委聘工作過程中，亦無對編製未經審核備考財務資料時採用的財務資料進行審核或審閱。

載入通函的未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易於所選定供說明用途之較早日期已發生。因此，吾等無法保證於二零二三年六月三十日該事件或交易的實際結果將如同所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已根據適當準則妥為編製而作出的合理核證委聘報告涉及執行情序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否提供合理基準，以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，以及就下列各項獲取充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則造成適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料的調整作出適當應用。

所選定程序乃視乎申報會計師的判斷，並考慮申報會計師是否了解 貴集團的性質、編製有關未經審核備考財務資料所涉及的事件或交易，以及其他相關委聘情況而定。

委聘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，吾等已獲得的憑證充分及適當地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為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

此 致

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

楊匡俊

執業證書編號P07374

謹啟

香港，二零二四年六月二十四日

附錄四B 本集團未經審核備考財務資料

(I) 本集團未經審核備考資產負債表緒言

編製隨附的本集團未經審核備考資產負債表（「未經審核備考財務資料」）旨在說明收購 Neuhaus Engineering Pte. Ltd.（「收購事項」）（假設交易於二零二三年六月三十日已完成）可能對本集團財務狀況產生之影響。

未經審核備考財務資料乃基於本集團於二零二三年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告及 Neuhaus Engineering Pte. Ltd. 於二零二三年六月三十日的經審核財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載會計師報告）並經作出收購事項所產生之若干備考調整後編製。

未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計、不確定因素及現有資料而編製，僅供說明用途。因此，由於未經審核備考財務資料性質所限，其未必能真實反映假設收購事項於二零二三年六月三十日發生之情況下本集團會達致之實際財務狀況。此外，未經審核備考財務資料並非用於預測本集團之未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之財務資料、本通函附錄二所載的 Neuhaus Engineering Pte. Ltd. 財務資料及本通函其他部分所包括之其他財務資料一併閱讀。

附錄四B 本集團未經審核備考財務資料

(2) 本集團於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團	目標公司	備考調整		本集團
	於二零二三年 六月三十日之 未經審核 綜合財務報表 千新加坡元 (附註1)	於二零二三年 六月三十日之 經審核財務報表 千新加坡元 (附註2)	千新加坡元 (附註3)	千新加坡元 (附註4)	於二零二三年 六月三十日之 未經審核備考 綜合資產負債表 千新加坡元
非流動資產					
物業、廠房及設備	4,039	14	-	-	4,053
使用權資產	996	864	-	-	1,860
投資物業	2,460	7,584	-	4,474	14,518
遞延稅項資產	159	-	-	-	159
	<u>7,654</u>	<u>8,462</u>	<u>-</u>	<u>4,474</u>	<u>20,590</u>
流動資產					
存貨	2,513	-	-	-	2,513
貿易應收款項	8,623	208	-	-	8,831
其他應收款項、按金及 預付款項	7,072	215	-	(356)	6,931
按公平值計入損益的金融資產	7,261	-	-	-	7,261
固定銀行存款	934	-	-	-	934
現金及現金等價物	12,937	35	-	(6,555)	6,417
	<u>39,340</u>	<u>458</u>	<u>-</u>	<u>(6,911)</u>	<u>32,887</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	14,865	562	-	-	15,427
合約負債	963	-	-	-	963
銀行及其他借款	934	4,924	-	-	5,858
租賃負債	3,102	71	-	-	3,173
應付董事款項	-	353	(353)	-	-
應付股東款項	-	56	(56)	-	-
即期稅項負債	386	131	-	-	517
	<u>20,250</u>	<u>6,097</u>	<u>(409)</u>	<u>-</u>	<u>25,938</u>
流動資產／(負債)淨額	<u>19,090</u>	<u>(5,639)</u>	<u>409</u>	<u>(6,911)</u>	<u>6,949</u>
總資產減流動負債	<u>26,744</u>	<u>2,823</u>	<u>409</u>	<u>(2,437)</u>	<u>27,539</u>
非流動負債					
銀行借款	934	-	-	-	934
租賃負債	367	795	-	-	1,162
	<u>1,301</u>	<u>795</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,096</u>
資產淨值	<u>25,443</u>	<u>2,028</u>	<u>409</u>	<u>(2,437)</u>	<u>25,443</u>

附錄四B 本集團未經審核備考財務資料

(3) 未經審核備考財務資料附註

- (1) 數字乃摘錄自本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告所載的本集團綜合財務報表。
- (2) 數字乃摘錄自通函附錄二所載的目標公司會計師報告載入的目標公司於二零二三年六月三十日的財務狀況表。
- (3) 根據股份轉讓協議，有「不附帶產權負擔」的條款，於完成進行時，應付董事及股東款項將獲豁免。
- (4) 根據股份轉讓協議，收購的原代價為11,880,000新加坡元，擬按以下方式結算：
 - (a) 356,400新加坡元，即代價的3%，將由買方支付予賣方的律師，作為日期為二零二三年三月二十七日的諒解備忘錄簽署日期的獨家費用（「按金」）；及
 - (b) 11,523,600新加坡元，即代價餘額的97%，應由買方於完成日期支付。

上述假定於完成進行時，物業並不附帶產權負擔。於完成前，買方與賣方進一步協定，於完成時，買方將自行為未清償按揭再融資，而非由賣方以自有資金清償物業的按揭款。因此，在考慮到物業的未清償按揭金額等因素後，收購的最終代價下調至6,911,000新加坡元。

目標公司擁有用於提供宿舍的投資物業，且並無任何與策略管理、運營及資源管理流程相關的員工。根據香港財務報告準則，由於本公司擬收購的目標公司並不構成一項業務，因此收購以收購資產及負債的方式入賬。

根據香港財務報告準則第3號(經修訂)第2(b)段,香港財務報告準則第3號(經修訂)應用於符合業務合併定義的交易或其他事件。此香港財務報告準則不適用於收購並不構成一項業務的資產或資產組合。在有關情況下,收購人須識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔負債。收購事項的成本須按購買當日相關公平值的基準分配至個別可識別資產及負債。相關交易或事件不會產生商譽。

在本公司合併目標公司時,於目標公司之投資成本6,911,000新加坡元超出按目標公司之公平值確認之負債淨額的金額為5,147,000新加坡元。

千新加坡元

交易代價	6,911
加:目標公司之資產及負債(不包括投資物業、 應付董事款項及應付股東款項)	<u>5,147</u>
分配至投資物業之成本	<u><u>12,058</u></u>

就編製本未經審核備考綜合財務狀況表而言,4,474,000新加坡元已分配至投資物業。資產分配如下:

個別可識別資產

投資物業
千新加坡元

按成本	7,584
成本調整	<u>4,474</u>
分配至投資物業之成本	<u><u>12,058</u></u>

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就其對本集團持有之物業於二零二四年四月三十日之價值之意見而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本綜合文件。



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

二零二四年六月二十四日

敬啟者：

關於：於新加坡之物業之物業估值

吾等遵照今海醫療科技股份有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）的指示，對 貴集團於新加坡持有的物業進行估值，吾等確認，吾等已進行考察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向 閣下提供吾等對物業於二零二四年四月三十日（「估值日期」）的市值的意見，以供載入 貴公司聯合刊發的日期為二零二四年六月二十四日的通函。

1. 估值基準

吾等對物業所作估值為吾等對市值的意見，而吾等將市值界定為「某項物業於估值日期在作出適當市場推廣後，交易雙方在知情、審慎及自願的情況下，由自願買方與自願賣方達成公平交易的估計金額」。

市值被理解為所估計資產或負債並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

2. 估值方法

吾等通過直接比較法進行物業估值，並假設物業於現況下空置財產之利益交吉出售及經參考相關市場中可得的可資比較銷售交易。

3. 業權調查

吾等曾到 Singapore Land Authority 進行業權查詢。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權或核實是否有任何租賃修訂未顯示在提供予吾等的副本上。

4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主以彼等現況在市場出售物業，且並無憑藉任何可影響物業價值的遞延條款合約、售後租回、合營企業、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物業的選擇權或優先購買權，亦無就一次性出售或向單一購買者出售物業作出撥備。

5. 資料來源

於吾等進行估值的過程中，吾等相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納向吾等提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、地盤／樓面面積、樓齡及可影響物業價值的所有其他有關事宜的意見。所有文件僅作參考用途。

吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

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該物業之地盤／建築面積，惟吾等已假設交予吾等之文件所示之地盤／建築面積均屬正確。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5章及第12項應用指引所載規定以及香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則（二零二零年版）》。

7. 備註

根據吾等的標準慣例，吾等須聲明，本報告僅供指定方使用，亦概不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任，且未經吾等事先書面批准，本報告全部或任何部分內容均不得以所示形式及內容載入任何刊發文件或聲明，亦不得以任何方式刊發。

除另有指明者外，吾等估值中所有貨幣金額均以新加坡元（「新加坡元」）列示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

今海醫療科技股份有限公司
香港上環
皇后大道中183號
中遠大廈
2503室

代表

瑞豐環球評估諮詢有限公司

副董事

Nancy Chan

Bsc (Hons) Surveying

MHKIS MRICS RPS(GP) MCRIEA

董事

李偉健博士

PhD(BA) MFin BCom(Property)

MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)

謹啟

Nancy Chan 女士為註冊專業測量師（產業測量）、香港測量師學會會員及皇家測量師學會會員。彼於香港、澳門、中國及亞太地區擁有逾14年估值經驗。

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，以及歐美國家擁有逾17年估值經驗。

估值證書

貴集團於新加坡持作自用之物業。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
1.	5 Neythal Road Singapore 628572 地段第MK6-444P號	該物業包括兩棟樓高的獨立廠房， 於一九七零年前後落成。 該物業總建築面積約為8,624.8平方米 (或約92,837.35平方英尺)。	誠如 貴集團所告知， 於估值日期，該物業為 業主自用。	10,070,000新加坡元
		該物業以租賃房地產之方式持有， 自一九六九年三月十五日起為期60年。		

附註：

- 根據於二零二四年二月六日註冊之第IJ/271833號文書，該物業之註冊業主為KT&T Engineers and Constructors Pte. Ltd.。
- 該物業位於新加坡西南區。該物業附近大部分為各種工廠車間開發項目。最近的地鐵站為文禮地鐵站及先驅地鐵站，距離該物業約幾個巴士站。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。
- 檢查由Chris Tang於二零二四年六月進行，彼為擁有逾20年經驗的特許測量師。

估值證書

貴集團於新加坡佔用之物業

				於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
2.	10 Kian Teck Crescent Singapore 628876 國有土地地段 第MK6-2677K號	該物業包括一幅佔地面積約3,051平方米 (或約32,841平方英尺)的土地,其上建有 三層高的廠房及宿舍,於1990年前後落 成。 該物業包括300個床位,總建築面積約為 4,389平方米(或約47,243平方英尺)。 該物業以租賃房地產之方式持有,自二 零二三年六月一日起為期19年。	誠如 貴集團所告知, 該物業目前已出租予 多個租戶,月租金為 131,000新加坡元。	12,100,000新加坡元

附註：

1. 根據於二零二四年一月三日註冊之第IJ/164118T號文書,該物業之註冊業主為Neuhaus Engineering Pte. Ltd.。
2. 該物業位於新加坡西南區。該物業附近大部分為各種工廠車間開發項目。最近的地鐵站為先驅地鐵站,距離該物業約幾個巴士站。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. 檢查由Chris Tang於二零二四年六月進行,彼為擁有逾20年經驗的特許測量師。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則而刊載,旨在提供有關本公司的資料。各董事在作出一切合理查詢後確認,就其所深知及確信,本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備,並無誤導或欺詐成分,亦無遺漏任何其他事項,足以致令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後可行日期,本公司董事及主要行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有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相關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉);或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指之登記冊之權益及淡倉;或根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下:

於本公司股份之好倉:

董事/主要行政人員姓名	身份/權益性質	擁有權益之 股份數目	佔本公司 已發行股份之 概約百分比
陳先生(附註)	受控法團權益	632,500,000	48.94%

附註:

陳先生(寶來國際有限公司(「寶來」)的唯一董事),為持有632,500,000股股份的寶來的唯一股東。因此,陳先生根據證券及期貨條例被視為於寶來所持本公司股份權益中擁有權益。

於相聯法團普通股之好倉：

董事／ 主要行政人員姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	所持 股份數目	佔權益之 百分比
陳先生 (附註2)	寶來 (附註1)	實益擁有人	1	100%

附註：

- (1) 寶來為本公司之直接股東，及為本公司之一間相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）。
- (2) 陳先生為寶來之唯一董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或主要行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有任何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或淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指之登記冊之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(ii) 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後可行日期，據本公司董事及主要行政人員所知，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予存置之登記冊所記錄，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有或被視為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及聯交所披露之權益或淡倉：

於本公司股份之好倉：

股東姓名	身份／權益性質	擁有權益之 股份數目	佔本公司 已發行 股份之 概約百分比
寶來	實益擁有人	632,500,000	48.94%
蔣霞宏女士	配偶權益 (附註)	632,500,000	48.94%

附註：

寶來之全部已發行股本由陳先生實益擁有。蔣霞宏女士為陳先生之配偶，故根據證券及期貨條例，被視為於陳先生透過其受控法團持有之全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予存置之登記冊所記錄，概無其他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及聯交所披露之權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立於一年內不會屆滿或相關成員公司不可於一年內毋須作出補償（法定賠償除外）而終止之任何服務合約。

4. 重大訴訟

於最後可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而本集團任何成員公司亦無面臨尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

5. 董事於合約或安排之權益

於最後可行日期：

- (i) 自二零二三年十二月三十一日（即本公司最近刊發之經審核財務報表之編製日期）起，概無董事於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或建議由本集團任何成員公司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；及
- (ii) 概無董事於最後可行日期存續且對本集團任何業務而言屬重大之任何合約或安排擁有重大權益。

6. 競爭權益

於最後可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立屬或可能屬重大的協議（並非於本集團日常業務過程中者）：

- (1) 物業購買協議；及
- (2) 股份轉讓協議。

8. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為鄭遠女士，彼為香港會計師公會的資深會員。
- (b) 本公司註冊辦事處之地址為 Vistra (Cayman) Limited P. O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way 802 West Bay Road, Grand Cayman KY1-1205 Cayman Islands。
- (c) 本公司香港總辦事處及主要營業地點之地址為香港上環皇后大道中183號中遠大廈2503室。
- (d) 本公司香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司之地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。
- (e) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

9. 專家及同意書

以下為本通函載入其名稱、意見及／或報告之專家的資格：

名稱	資格
瑞豐環球評估諮詢有限公司	專業測量師兼估值師
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師

上述各專家已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按相關形式及涵義收錄其函件、報告、建議、意見及／或引述其名稱，且確認迄今概無撤回有關同意書。

於最後可行日期，上述專家各自(i)概無於本集團任何成員公司持有任何股權，以及並無擁有任何可認購或提名他人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）；(ii)自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來概無於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)已就刊發本通函發出同意書，表示同意按相關形式及涵義收錄其函件、意見及／或報告以及引述其名稱，且迄今概無撤回有關同意書。

10. 展示文件

由本通函日期起計14日內，以下文件之副本將刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jin-hai.com.hk>)：

- (a) 本附錄「7. 重大合約」一段所述之重大合約；
- (b) 中匯安達會計師事務所有限公司就本集團之未經審核備考財務資料出具之報告，其全文載於本通函附錄四A及四B；
- (c) 瑞豐環球評估諮詢有限公司出具之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (d) 本附錄「9. 專家及同意書」一節所述之專家書面同意書；及
- (e) 本通函。