

**LHN  
GROUP**  
SPACE OPTIMISED

COMMERCIAL  
LOGISTICS  
RESIDENTIAL  
FACILITIES  
INDUSTRIAL  
CAR PARK



中報

2019

LHN Limited  
賢能集團有限公司\*  
(於新加坡共和國註冊成立的有限公司)  
股份代號：新加坡 - 410/ 香港 - 1730  
\*僅供識別



# 目錄

2

---

公司資料

3

---

中期簡明  
綜合損益  
及其他全面  
收益表

4

---

中期簡明  
綜合財務  
狀況表

5

---

中期簡明  
綜合權益  
變動表

6

---

中期簡明  
綜合現金  
流量表

7

---

簡明綜合  
中期財務  
資料附註

26

---

管理層  
討論與  
分析

34

---

其他  
資料

## 公司資料

### 董事會

林隆田  
執行主席  
執行董事  
集團董事總經理

林美珠  
執行董事  
集團副董事總經理

莊立林  
首席獨立非執行董事

楊志雄  
獨立非執行董事

陳嘉樑  
獨立非執行董事

審核委員會  
陳嘉樑（主席）  
莊立林  
楊志雄

薪酬委員會  
莊立林（主席）  
楊志雄  
陳嘉樑

提名委員會  
楊志雄（主席）  
莊立林  
陳嘉樑  
林隆田

聯席公司秘書  
黎光隆（於二零一九年一月四日委任）  
吳捷陞，HKICS, ICOSA  
梁志明（於二零一九年一月四日辭任）

註冊辦事處  
10 Raeburn Park  
#02-18  
Singapore 088702  
電話：(65) 6368 8328  
傳真：(65) 6367 2163

香港主要營業地點  
香港新界屯門  
建榮街24-30號

持續保薦人（新交所）  
PrimePartners Corporate Finance  
Pte. Ltd.  
16 Collyer Quay  
#10-00 Income at Raffles  
Singapore 049318

合規顧問（香港聯交所）  
富強金融資本有限公司  
香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈43樓

香港法律顧問  
陸繼鏘律師事務所  
與摩根路易斯律師事務所聯營  
香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
19樓1902-09室

新加坡股份過戶登記總處  
Boardroom Corporate & Advisory  
Services Pte. Ltd.  
50 Raffles Place  
#32-01 Singapore Land Tower  
Singapore 048623

香港股份過戶登記分處  
卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

核數師  
普華永道  
7 Straits View  
Marina One East Tower  
Singapore 018936  
主管合夥人：李千榮  
(自二零一七財政年度起)

主要銀行  
星展銀行有限公司  
12 Marina Boulevard  
Marina Bay Financial Centre Tower 3  
Singapore 018982

Hong Leong Finance Limited  
16 Raffles Quay, #01-05  
Hong Leong Building  
Singapore 048581

Malayan Banking Berhad  
2 Battery Road  
#16-01 Maybank Tower  
Singapore 049907

華僑銀行有限公司  
65 Chulia Street  
#09-00 OCBC Centre  
Singapore 049513

RHB Bank Berhad  
90 Cecil Street  
#01-00 RHB Bank Building  
Singapore 069531

大華銀行有限公司  
325 Boon Lay Place  
#02-00  
Singapore 649886

投資者關係  
賢能集團有限公司  
enquiry@lhngroup.com.sg

網站  
www.lhngroup.com

股份代號  
新加坡：410  
香港：1730

## 中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止六個月

賢能集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年三月三十一日止六個月的中期簡明綜合業績，連同截至二零一八年三月三十一日止六個月之比較數字。本集團截至二零一九年三月三十一日止六個月之中期業績未經審核，惟已由本公司之審核委員會(「審核委員會」)審閱。

	附註	二零一九年 (未經審核) 千新加坡元	二零一八年 (未經審核) 千新加坡元
<b>收益</b>	7	53,599	56,204
銷售成本	10	(41,422)	(40,755)
<b>毛利</b>		12,177	15,449
其他收入	8	1,806	1,956
其他經營開支	9	(190)	(713)
銷售及分銷開支	10	(676)	(1,001)
行政開支	10	(11,173)	(13,028)
融資成本	11	(569)	(399)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後		1,953	648
<b>除所得稅前溢利</b>		3,328	2,912
所得稅開支	12	(232)	(516)
<b>期內溢利</b>		3,096	2,396
<b>其他全面收益／(虧損)</b>			
其後將重新分類至損益的項目			
綜合賬目產生的貨幣換算差額		27	(81)
其後將不會重新分類至損益的項目			
租賃樓宇的重估收益		—	12
分佔合營企業的其他全面收益		14	44
其他全面收益／(虧損)		41	(25)
<b>期內全面收益總額</b>		3,137	2,371
<b>下列人士應佔溢利：</b>			
本公司權益持有人		2,815	2,368
非控股權益		281	28
<b>期內溢利</b>		3,096	2,396
<b>下列人士應佔全面收益總額：</b>			
本公司權益持有人		2,854	2,342
非控股權益		283	29
<b>期內全面收益總額</b>		3,137	2,371
<b>本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利</b>			
基本及攤薄(仙)	14	0.70	0.62

## 中期簡明綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 三月三十一日 (未經審核) 千新加坡元	二零一八年 九月三十日 (經審核) 千新加坡元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	27,836	20,854
投資物業		65,084	46,054
無形資產		143	176
可供出售金融資產		—	138
按公平值計入其他全面收益的金融資產		180	—
於聯營公司的投資		481	277
於合營企業的投資		14,830	13,165
遞延稅項資產		848	476
長期預付款項		397	396
其他資產	16	11,864	7,690
		<u>121,663</u>	<u>89,226</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		95	46
貿易及其他應收款項	17	18,717	18,506
授予合營企業的貸款		8,358	12,557
預付款項		2,782	2,468
現金及銀行結餘		14,315	15,319
定期存款		7,227	10,029
		<u>51,494</u>	<u>58,925</u>
<b>資產總值</b>		<u>173,157</u>	<u>148,151</u>
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	63,407	63,407
儲備		26,547	24,127
		<u>89,954</u>	<u>87,534</u>
非控股權益		1,255	972
<b>權益總額</b>		<u>91,209</u>	<u>88,506</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		417	362
其他應付款項	19	32	33
復工成本撥備		436	52
融資租賃負債		3,738	2,934
銀行借貸	20	30,974	16,520
		<u>35,597</u>	<u>19,901</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	19	29,852	32,165
復工成本撥備		16	398
融資租賃負債		1,972	1,652
銀行透支		136	—
銀行借貸	20	13,180	4,854
即期所得稅負債		1,195	675
		<u>46,351</u>	<u>39,744</u>
<b>負債總額</b>		<u>81,948</u>	<u>59,645</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>173,157</u>	<u>148,151</u>

# 中期簡明綜合權益變動表

截至二零一九年三月三十一日止六個月

本集團	本集團										本公司權益持		非控股權益		權益總計						
	股本	庫存股份	保留溢利	合併儲備	其他儲備	資產重估儲備	匯兌換算儲備	有人應佔總額	非控股權益	權益總計	股本	庫存股份	保留溢利	合併儲備	其他儲備	資產重估儲備	匯兌換算儲備	有人應佔總額	非控股權益	權益總計	
	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	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	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	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	千新加坡元
於二零一八年九月三十日的結餘	63,407	—	51,835	(30,727)	269	3,680	(930)	87,534	972	88,506	—	—	—	—	—	—	—	87,534	972	88,506	
採納國際財務報告準則第9號	—	—	(434)	—	—	—	—	(434)	—	(434)	—	—	—	—	—	—	—	(434)	—	(434)	
於二零一八年十月一日的結餘	63,407	—	51,401	(30,727)	269	3,680	(930)	87,100	972	88,072	—	—	—	—	—	—	—	87,100	972	88,072	
期內溢利	—	—	2,815	—	—	—	—	2,815	—	3,096	—	—	—	—	—	—	—	2,815	281	3,096	
其他全面收益	—	—	—	—	—	14	—	39	—	41	—	—	—	—	—	—	—	39	2	41	
期內其他全面收益總額	—	—	—	—	—	14	—	39	—	41	—	—	—	—	—	—	—	39	2	41	
於二零一九年三月三十一日的結餘	63,407	—	54,216	(30,727)	269	3,694	(905)	89,954	1,255	91,209	—	—	—	—	—	—	—	89,954	1,255	91,209	
(未經審核)																					
本集團	本集團										本公司權益持		非控股權益		權益總計						
	股本	庫存股份	保留溢利	合併儲備	其他儲備	資產重估儲備	匯兌換算儲備	有人應佔總額	非控股權益	權益總計	股本	庫存股份	保留溢利	合併儲備	其他儲備	資產重估儲備	匯兌換算儲備	有人應佔總額	非控股權益	權益總計	
	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	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	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	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	千新加坡元
於二零一七年十月一日的結餘	51,287	(186)	47,197	(30,727)	298	3,576	(836)	70,609	333	70,942	—	—	—	—	—	—	—	70,609	333	70,942	
根據香港上市發行新股份	13,638	—	—	—	—	—	—	13,638	—	13,638	—	—	—	—	—	—	—	13,638	—	13,638	
股份發行成本	(1,332)	—	—	—	—	—	—	(1,332)	—	(1,332)	—	—	—	—	—	—	—	(1,332)	—	(1,332)	
註銷庫存股份	(186)	186	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
終止LHN績效股份計劃	—	—	29	—	(29)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
期內溢利	—	—	2,368	—	—	—	—	2,368	—	2,396	—	—	—	—	—	—	—	2,368	28	2,396	
其他全面收益/(虧損)	—	—	—	—	—	56	(82)	(26)	—	(25)	—	—	—	—	—	—	—	(26)	1	(25)	
期內其他全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	56	(82)	(26)	—	(25)	—	—	—	—	—	—	—	(26)	1	(25)	
於二零一八年三月三十一日的結餘	63,407	—	49,594	(30,727)	269	3,632	(918)	85,257	362	85,619	—	—	—	—	—	—	—	85,257	362	85,619	
(未經審核)																					

於二零一八年九月三十日的結餘

採納國際財務報告準則第9號

於二零一八年十月一日的結餘

期內溢利

其他全面收益

期內其他全面收益總額

於二零一九年三月三十一日的結餘

(未經審核)

於二零一七年十月一日的結餘

根據香港上市發行新股份

股份發行成本

註銷庫存股份

終止LHN績效股份計劃

期內溢利

其他全面收益/(虧損)

期內其他全面收益/(虧損)總額

於二零一八年三月三十一日的結餘

(未經審核)

## 中期簡明綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止六個月

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千新加坡元	二零一八年 (未經審核) 千新加坡元
<b>來自經營活動的現金流量：</b>		
除所得稅前溢利	3,328	2,912
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後	(1,953)	(648)
就以下各項作出調整：		
無形資產的攤銷	34	—
物業、廠房及設備的折舊	2,978	2,917
出售物業、廠房及設備的收益	(84)	(359)
物業、廠房及設備的撇銷	7	1
呆壞賬	171	28
豁免附屬公司董事的債務	—	(42)
雙重上市開支	—	1,842
融資收入	(183)	(201)
融資成本	569	399
<b>營運資金變動前的經營溢利</b>	<b>4,867</b>	<b>6,849</b>
營運資金變動：		
— 存貨	(49)	22
— 貿易及其他應收款項	(1,265)	(4,998)
— 貿易及其他應付款項	1,351	1,264
<b>經營活動產生現金</b>	<b>4,904</b>	<b>3,137</b>
已付利息開支	(2)	(6)
已付所得稅	(790)	(798)
退回所得稅	905	541
<b>經營活動產生現金淨額</b>	<b>5,017</b>	<b>2,874</b>
<b>來自投資活動的現金流量：</b>		
添置物業、廠房及設備	(7,399)	(1,888)
購買投資物業	(18,833)	—
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產	(42)	—
添置其他資產	(8,487)	—
出售物業、廠房及設備所得款項	84	480
來自／(授予)合營企業的還款／(貸款)淨額	4,320	(1,250)
來自聯營公司的股息	98	100
已收利息	42	18
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(30,217)</b>	<b>(2,540)</b>
<b>來自融資活動的現金流量：</b>		
償還融資租賃	(987)	(1,008)
定期存款增加 - 已抵押	(33)	—
銀行借貸所得款項	28,137	2,446
償還銀行借貸	(5,342)	(3,493)
發行股份所得款項	—	13,638
股份發行開支	—	(1,332)
已付雙重上市開支	—	(2,067)
已付利息開支	(565)	(387)
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>21,210</b>	<b>7,797</b>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(3,990)	8,131
期初的現金及現金等價物	20,667	14,885
貨幣換算對現金及現金等價物的影響	15	(46)
<b>期末的現金及現金等價物</b>	<b>16,692</b>	<b>22,970</b>
綜合現金及現金等價物包括：		
現金及銀行結餘	14,315	14,389
定期存款	7,227	13,230
	21,542	27,619
減：已抵押定期存款	(4,714)	(4,649)
減：銀行透支	(136)	—
<b>綜合現金流量表所載現金及現金等價物</b>	<b>16,692</b>	<b>22,970</b>

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

## 1. 一般資料

賢能集團有限公司（「本公司」）於二零一四年七月十日在新加坡根據公司法以「LHN Pte. Ltd.」的名稱註冊成立為一間投資控股私人有限公司。本公司的註冊編號為201420225D。本公司於二零一五年三月十六日轉型為一間公眾公司並改名為「賢能集團有限公司」。註冊辦事處的地址為10 Raeburn Park #02-18, Singapore 088702。

本公司於二零一五年四月十三日在新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）凱利板第一上市，及於二零一七年十二月二十九日在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（「本集團」）主要從事(i)空間資源管理服務；(ii)設施管理服務；及(iii)物流服務。

本未經審核簡明綜合中期財務資料乃以新加坡元（「新加坡元」）呈列，除另有說明外，所有價值均已湊整至最接近千位（「千新加坡元」）。

## 2. 編製基準

截至二零一九年三月三十一日止六個月的本未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。未經審核簡明綜合中期財務資料應與根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製截至二零一八年九月三十日止年度之年度財務報表一併閱讀。

本未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據歷史成本法編製，並根據按公平值列賬的投資物業及租賃樓宇重新估值進行修訂。

## 3. 會計政策

本集團於編製本報告期間財務報表時採用與截至二零一八年九月三十日止年度經審核財務報表相同的會計政策及計算方法。

(a) 於截至二零一九年九月三十日止財政年度生效的國際財務報告準則修訂對本集團並無重大影響，惟以下各項則除外：

採納國際財務報告準則第9號金融工具

本集團自二零一八年十月一日起追溯採用新準則，符合準則所許可的過渡條文。截至二零一八年止財政年度的比較資料並未經重列，而本集團已確認於二零一八年九月三十日及二零一八年十月一日的賬面值之間在期初保留盈利方面的任何差額。

採納國際財務報告準則第9號的影響如下：

	附註	可供出售 金融資產 (可供出售) 千新加坡元	按公平值計入 其他全面收益 的金融資產 (按公平值計入 其他全面收益) 千新加坡元	按攤銷成本 列值的 金融資產 千新加坡元	保留盈利 千新加坡元
於採納國際財務報告準則 第9號前在二零一八年九月 三十日的結餘		138	—	—	—
一 將投資由可供出售重新分類至 按公平值計入其他全面收益	(i)	(138)	138	—	—
一 貿易應收款項的減值撥備	(ii)	—	—	(434)	434
於採納國際財務報告準則 第9號後在二零一八年 十月一日的結餘		—	138	(434)	434

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

### 3. 會計政策(續)

採納國際財務報告準則第9號金融工具(續)

(i) 將股權投資由可供出售重新分類至按公平值計入其他全面收益

本集團已選擇確認其並非持作買賣且先前於其他全面收益分類為可供出售的所有股權投資的公平值變動。因此，138,000新加坡元的「可供出售金融資產」被重新分類為「按公平值計入其他全面收益的金融資產」。

(ii) 金融資產減值

根據國際財務報告準則第9號，本集團擁有以下受預期信用損失減值模型規限的金融資產：

- 現金及銀行存款；
- 貿易及其他應收款項；及
- 授予關聯方的貸款

因此，於採納國際財務報告準則第9號時，管理層已計算於二零一八年十月一日確認的額外減值撥備434,000新加坡元。

(b) 以下新訂準則及準則的修訂已頒佈，惟尚未於本財政年度生效及本集團並無提前採納：

		於下列日期或之後 開始的會計期間生效	附註
國際財務報告準則 第16號	租賃	二零一九年一月一日	i
國際財務報告詮釋委員會 第23號	所得稅的不確定性	二零一九年一月一日	
國際會計準則第28號 (修訂本)	於聯營公司的投資（聯營公司及合營企業的長期 權益）	二零一九年一月一日	
國際財務報告準則第9號 (修訂本)	金融工具（具負補償之預付款項特點）	二零一九年一月一日	
國際財務報告準則第3號 (修訂本)	業務合併（業務的定義）	二零二零年一月一日	
國際財務報告準則 第17號	保險合約	二零二一年一月一日	ii
國際財務報告準則 第10號	綜合財務報表及國際會計準則第28號於聯營公司 及合營企業的投資（投資者與其聯營公司或合 營企業之間的資產出售或注資）	待釐定	

附註i：

國際財務報告準則第16號「租賃」— 本集團為多項物業的承租人（目前分類為經營租賃）。本集團有關該等租賃的現行會計政策載於附註3.1。

國際財務報告準則第16號就該等租賃的會計處理訂明新條文，且日後不再容許承租人於綜合財務狀況表外將若干租賃入賬。取而代之，所有長期租賃必須以資產（就使用權而言）及租賃負債（就付款責任而言）形式於綜合財務狀況表確認，兩者均初步按未來經營租賃承擔的貼現現值列賬。租期為十二個月或以下的短期租賃及低值資產租賃獲豁免遵守有關報告責任。

因此，新準則將導致綜合財務狀況表內使用權資產增加及租賃負債增加。於綜合損益表內，租賃將於日後確認為折舊，且將不會再確認為租金開支。租賃負債的利息開支將於財務成本項下獨立於折舊呈列。使用權資產的直線折舊及租賃負債所採用實際利率法將導致租賃首年計入於損益的總金額較高，並使租賃往後期間的開支按不同租賃不斷減少。

採納國際財務報告準則第16號將不會影響我們有關租賃的現金流量總額。我們繼續評估採納國際財務報告準則第16號在相關財務報表範圍的具體程度，並對影響進行更詳細的評估，原因是資料離二零一九年十月一日計劃初步採納日期更近時可供查閱。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

### 3. 會計政策(續)

(b) 以下新訂準則及準則的修訂已頒佈，惟尚未於本財政年度生效及本集團並無提前採納：(續)

附註ii：

國際財務報告準則第17號訂立有關在該新準則範疇內確認、計量、呈列及披露保險合約的原則。國際財務報告準則第17號的目標為確保實體提供忠誠代表該等合約的相關資料。該資料提供基準供財務報表使用者評估保險合約對實體財務狀況、財務表現及現金流量的影響。本集團現正評估該新準則的影響，且並不預計實行將會導致對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

#### 3.1. 租賃

##### 本集團作為承租人

##### (a) 融資租賃

凡本集團於資產租賃時承擔擁有權的大部分風險及回報（包括租購合約）的租賃均列為融資租賃。於融資租賃開始時，其租賃資產的公平值及最低租賃支出的現值，以較低者撥作資本化。為了達至基於財務餘額的固定利率，每一租賃支出被分配為負債及財務支出。相應的租務責任在扣除財務支出後會被納入借貸。財務成本的利息項目會於租賃期間內於全面收益表中確認，以致產生一個基於每期負債餘額的期間固定利率。

##### (b) 經營租賃

倘資產租賃所有權的重大部分風險及回報由出租人保留，則分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項於租約期限以直線法於損益表扣除。

如經營租賃在租賃期屆滿前終止，任何以賠償方式支付予出租人的款項均在租賃終止的期間確認為開支。

##### 本集團作為出租人

##### 經營租賃：

根據經營租賃出租的資產乃列入投資物業並按公平值列賬及並無折舊。租金收入（扣除授予承租人的任何獎勵）乃按直線法在租賃期間於損益表確認。

### 4. 估計

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策應用及所報資產及負債、收入及開支金額作出判斷、估計及假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製本未經審核簡明綜合中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策所作出的重大判斷及估計不確定性因素的主要來源與截至二零一八年九月三十日止年度的綜合財務報表所應用者相同，惟以下各項則除外：

##### (a) 預期信用損失（「預期信用損失」）

預期信用損失為通過評估一系列可能的結果並經考慮過往事項、當前狀況及未來經濟狀況評估後確定的信用損失的無偏概率加權估計。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

### 4. 估計(續)

#### (a) 預期信用損失(續)

本集團已使用相關過往資料及損失經驗確定涉及重大估計及判斷的工具的違約概率。

在確定貿易應收款項的預期信用損失時，本集團已使用一年的過往損失數據確定損失率並對過往損失率進行調整。於結算日，貿易應收款項的預期信用損失為1,983,000新加坡元。

### 5. 財務風險管理

#### 5.1 財務風險因素

本集團的活動使其面臨市場風險（包括貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。

未經審核簡明合併中期財務資料並不包括年度財務報表所需的所有財務風險管理資料及披露，並應連同於截至二零一八年九月三十日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零一八年九月三十日起風險管理政策並無發生變動，惟以下各項則除外：

#### (i) 貿易及其他應收款項

本集團應用使用撥備矩陣的簡化方式計量貿易應收款項年限內的預期虧損。

為計量貿易應收款項的預期信貸虧損，本集團按逾期日數對貿易應收款項進行分組。於計算預期信貸虧損率時，本集團乃考慮對本集團客戶的過往虧損率。

其他應收款項的預期虧損率被評估為較低，故於期內並無就其他應收款項作出虧損撥備準備。

應收款項於並無合理預期可收回時，如債務人未能履行與本集團的還款計劃時予以撇銷。根據過往收款趨勢，本集團於債務人未能就逾期超過365天的應收款項作出合約付款時將其分類為予以撇銷。於撇銷應收款項後，本集團繼續採取強制行動，以嘗試收回逾期應收款項。倘收回應收款項，該等應收款項於損益確認入賬。

於二零一九年三月三十一日及二零一八年十月一日，本集團有關貿易應收款項的信貸風險按如下方式載入撥備矩陣：

		逾期1至	逾期31至	逾期61至	逾期91至	逾期181至	逾期365日	
二零一九年	即期	30日	60日	90日	180日	365日	以上	總計
三月三十一日	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	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
<b>貿易應收款項</b>								
預期虧損率	0.2%	0.1%	0.4%	2.3%	0.9%	6.4%	90.8%	
總賬面值	3,769	3,670	754	182	435	1,625	2,041	12,476
虧損撥備	9	5	3	4	4	104	1,854	1,983
		逾期1至30日	逾期31至60日	逾期61至90日	逾期91至	逾期181至	逾期365日	
二零一八年	即期	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	180日	365日	以上	總計
十月一日	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	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
<b>貿易應收款項</b>								
預期虧損率	0.1%	0.5%	3.2%	3.2%	3.5%	18.7%	80.0%	
總賬面值	3,724	3,775	689	113	1,911	1,185	1,841	13,238
虧損撥備	5	19	22	4	67	221	1,474	1,812

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

### 5. 財務風險管理(續)

#### 5.1 財務風險因素(續)

於二零一八年九月三十日，根據國際財務報告準則第9號本集團有關貿易應收款項的信貸風險載列如下：

二零一八年九月三十日	逾期1至30日 千新加坡元	逾期31至60日 千新加坡元	逾期61至90日 千新加坡元	逾期91至180日 千新加坡元	逾期181至365日 千新加坡元	逾期365日以上 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>貿易應收款項</b>							
總賬面值							
– 未逾期							3,724
– 逾期但未減值	3,763	674	112	1,854	975	758	8,136
– 逾期但減值	12	15	1	57	210	1,083	1,378
							13,238
減：減值撥備							(1,378)
淨賬面值							11,860

於截至二零一八年止財政年度，金融資產的減值乃根據已產生虧損減值模型予以評估。被視為不可收回的個別應收款項透過直接扣減賬面值予以撇銷。

倘出現以下任何指標，則本集團認為存在證據：

- 債務人面臨重大困境
- 違反合約，如拖欠或逾期事項
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組

#### (ii) 信貸虧損撥備變動

	貿易應收款項 千新加坡元	其他應收款項 千新加坡元	總計 千新加坡元
於二零一八年九月三十日的結餘	1,378	18	1,396
採納國際財務報告準則第9號	434	—	434
於二零一八年十月一日的結餘	1,812	18	1,830
於期內損益確認的虧損撥備準備	171	—	171
於二零一九年三月三十一日的結餘	1,983	18	2,001

#### 5.2 公平值估計

於財務狀況表內按公平值計量的金融資產及金融負債乃分類至公平值層級的三個等級。三個等級乃基於計量的重大輸入數據的可觀察程度界定如下：

- (i) 第1級：相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）。
- (ii) 第2級：資產或負債直接或間接可觀察的輸入數據（第1級內包括的報價除外）。
- (iii) 第3級：資產或負債的不可觀察輸入數據。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

### 5. 財務風險管理(續)

#### 5.2 公平值估計(續)

下表列示於二零一九年三月三十一日及二零一八年九月三十日按經常性基準以公平值計量的非金融資產層級內的等級：

	第1級 千新加坡元	第2級 千新加坡元	第3級 千新加坡元	總計 千新加坡元
於二零一九年三月三十一日 (未經審核)				
投資物業：				
工商業物業	—	—	65,084	65,084
於二零一八年九月三十日 (經審核)				
投資物業：				
工商業物業	—	—	46,054	46,054

本集團主要物業資產的公平值乃根據獨立專業合資格物業估值師基於物業指示性銷售價格所作出的評值估計。重大輸入數據及假設乃基於對管理層作出的詳細查詢確定。董事於各報告日期審閱估值報告及公平值變動。

#### 投資物業以及物業、廠房及設備—工業物業的公平值計量

投資物業以及物業、廠房及設備—工業物業於報告期末按獨立專業估值師釐定的公平值列賬。估值於各財務報表日期進行，基於物業的最高及最佳效用並使用直接市場比較法及折現現金流量法（釐定公開市值）以及收入資本化法。

#### 第3級公平值計量的變動對賬

	投資物業 千新加坡元	物業、廠房及 設備—工業物業 千新加坡元
截至二零一九年三月三十一日止六個月 (未經審核)		
財政期初	46,054	—
添置	18,833	—
貨幣換算	197	—
財政期末	65,084	—
於財政期末持有的資產於損益入賬的未變現收益／(虧損)變動	—	—
於截至二零一八年九月三十日止財政年度 (經審核)		
財政年初	43,352	3,290
轉撥	3,290	(3,290)
折舊開支	—	(12)
於損益確認的收益	4	—
於其他全面收益確認的收益	—	12
貨幣換算	(592)	—
財政年末	46,054	—
於財政年末持有的資產於損益入賬的未變現收益變動	4	—

於截至二零一八年九月三十日止財政年度，由於用途變動導致本集團對72 Eunos Avenue 7按建築面積比例計的自用率由17%下降至2%。因此，由於物業僅有很少部分持作自用，本集團已將租賃樓宇約3,290,000新加坡元重新分類至投資物業。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

### 5. 財務風險管理(續)

#### 5.2 公平值估計(續)

##### 第3級公平值計量的估值方法及輸入數據

下表列示分類至公平值層級第3級內的投資物業以及物業、廠房及設備釐定公平值時所用的估值方法及主要輸入數據：

內容	公平值 千新加坡元	估值方法	不可觀察輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察 輸入數據的範圍	不可觀察輸入數據與 公平值的關係
<b>於二零一九年三月三十一日 (未經審核)</b>					
新加坡	58,833	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米2,250新加坡元至11,160新加坡元	可比較價值越高，公平值越高
		折現現金流量	折現率	7.5%	利率越高，公平值越低
		折現現金流量	最終收益率	5.75%-6%	利率越高，公平值越低
		資本化比率	資本化比率	5.5%-5.75%	利率越高，公平值越低
印尼	6,251	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米3,500新加坡元至3,900新加坡元	可比較價值越高，公平值越高
	<u>65,084</u>				
<b>於二零一八年九月三十日 (經審核)</b>					
新加坡	40,000	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米2,250新加坡元至3,320新加坡元	可比較價值越高，公平值越高
		折現現金流量	折現率	7.5%	利率越高，公平值越低
		折現現金流量	最終收益率	5.75%-6%	利率越高，公平值越低
		資本化比率	資本化比率	5.5%-5.75%	利率越高，公平值越低
印尼	6,054	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米3,500新加坡元至3,900新加坡元	可比較價值越高，公平值越高
	<u>46,054</u>				

(a) 不可觀察輸入數據之間並無重大相互關係。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

### 6. 分部資料

集團董事總經理監督其經營分部的經營業績，以就資源分配及表現評估作出決策。分部表現乃按分部業績進行評估，而當中若干方面（載於下文）有別於本集團綜合財務報表中的經營溢利或虧損呈列。本集團的可呈報經營分部如下：

1. 工業組別
2. 商業組別
3. 住宅組別
4. 物流組別
5. 設施管理組別

工業、商業及住宅組別構成空間優化業務。

本集團並無其貢獻收益佔本集團總收益5%以上的單一客戶。本集團稅務乃按集團基準管理，並無分配至經營分部。

#### **分配基準及轉讓價格**

分部業績包括分部直接應佔的項目以及按合理基準所分配的項目。未分配項目主要包括所得稅開支及非控股權益。

經營分部之間的轉讓價格乃以類似於與第三方所進行交易（如有）的方式按公平基準釐定價格。

#### **銷售**

分部間的銷售乃按市場條款進行。向集團董事總經理匯報的外部訂約方收益的計算方法與全面收益表的計算方法一致。

集團董事總經理根據分部業績（即計量除稅前收益、利息、融資成本、分佔聯營公司及合營企業的業績）及自持續經營的投資物業的公平值損益評估經營分部的表現。

#### **分部資產及負債**

向集團董事總經理匯報資產及負債總額的計量方式與財務資料所用者相同。直接歸屬於分部及可按合理基準分配項目的分部資產及負債包括投資物業、物業、廠房及設備、其他資產、銀行借貸以及融資租賃負債。

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

## 6. 分部資料(續)

截至二零一九年三月三十一日止期間的分部明細如下：

	工業 千新加坡元	商業 千新加坡元	住宅 千新加坡元	物流服務 千新加坡元	設施管理 千新加坡元	公司及對銷 千新加坡元	綜合 千新加坡元
<b>銷售</b>							
分部銷售總額	20,248	11,118	1,283	13,066	11,406	6,265	63,386
分部間銷售	(858)	(540)	—	(1,255)	(869)	(6,265)	(9,787)
售予外部人士	19,390	10,578	1,283	11,811	10,537	—	53,599
<b>分部業績</b>							
融資成本	(886)	691	(1,020)	2,123	692	344	1,944
	(367)	(22)	(44)	(79)	(19)	(38)	(569)
	(1,253)	669	(1,064)	2,044	673	306	1,375
分佔聯營公司及合營企業的業績	246	—	—	304	1,403	—	1,953
除稅前溢利	(1,007)	669	(1,064)	2,348	2,076	306	3,328
稅項							(232)
除稅後純利							3,096
非控股權益							(281)
本公司權益持有人應佔純利							2,815
<b>分部資產</b>							
於聯營公司的投資	62,500	9,248	20,686	9,460	1,838	1,052	104,784
於合營企業的投資	—	—	—	445	36	—	481
分部資產總值	12,151	—	—	—	2,679	—	14,830
分部負債總額	32,328	926	7,788	6,029	929	2,000	50,000
資本開支	19,169	405	8,820	4,324	119	187	33,024
物業、廠房及設備折舊	818	513	193	843	383	228	2,978

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

### 6. 分部資料(續)

截至二零一八年三月三十一日止比較期間的分部明細如下：

	工業 千新加坡元	商業 千新加坡元	住宅 千新加坡元	物流服務 千新加坡元	設施管理 千新加坡元	公司及對銷 千新加坡元	綜合 千新加坡元
<b>銷售</b>							
分部銷售總額	20,995	15,228	1,379	11,623	10,988	6,990	67,203
分部間銷售	(689)	(565)	—	(1,618)	(1,137)	(6,990)	(10,999)
售予外部人士	20,306	14,663	1,379	10,005	9,851	—	56,204
<b>分部業績</b>	2	2,602	746	1,514	(738)	(1,463)	2,663
融資成本	(304)	(4)	—	(75)	(11)	(5)	(399)
	(302)	2,598	746	1,439	(749)	(1,468)	2,264
分佔聯營公司及合營企業的業績	610	—	—	—	38	—	648
除稅前溢利	308	2,598	746	1,439	(711)	(1,468)	2,912
稅項	—	—	—	—	—	—	(516)
除稅後純利	308	2,598	746	1,439	(711)	(1,468)	2,396
非控股權益	—	—	—	—	—	—	(28)
本公司權益持有人應佔純利	308	2,598	746	1,439	(711)	(1,468)	2,368

截至二零一八年九月三十日止比較期間的分部明細如下：

分部資產	44,148	10,382	10,894	5,978	2,103	1,093	74,598
於聯營公司的投資	—	—	—	239	38	—	277
於合營企業的投資	11,891	—	—	—	1,274	—	13,165
分部資產總值	56,039	10,382	10,894	6,217	3,415	1,093	88,040
分部負債總額	18,878	1,033	855	4,065	1,129	—	25,960
資本開支	1,020	1,880	9,828	1,705	1,366	284	16,083
物業、廠房及設備折舊	1,535	1,505	173	1,434	814	390	5,851

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

### 6. 分部資料(續)

分部資產總值及負債總額的對賬

	二零一九年 三月三十一日 千新加坡元	二零一八年 九月三十日 千新加坡元
<b>呈報分部資產與資產總值的對賬：</b>		
分部資產	120,095	88,040
遞延稅項資產	848	476
長期預付款項	397	396
無形資產	143	176
可供出售金融資產	—	138
按公平值計入其他全面收益的金融資產	180	—
存貨	95	46
貿易及其他應收款項	18,717	18,506
授予合營企業的貸款	8,358	12,557
預付款項	2,782	2,468
現金及銀行結餘	14,315	15,319
定期存款	7,227	10,029
	<u>173,157</u>	<u>148,151</u>
<b>呈報分部負債與負債總額的對賬：</b>		
分部負債	50,000	25,960
貿易及其他應付款項	29,852	32,165
復工成本撥備	452	450
即期所得稅負債	1,195	675
遞延稅項負債	417	362
其他應付款項	32	33
	<u>81,948</u>	<u>59,645</u>

### 地域分部

下表列示本集團按貨品銷售及服務提供所在地劃分的來自外部客戶的收益分佈：

	來自外部客戶的收益 截至三月三十一日止六個月	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
新加坡	50,409	49,332
印尼	615	682
泰國	1,639	1,132
柬埔寨	—	4,472
緬甸	333	457
其他國家	603	129
	<u>53,599</u>	<u>56,204</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

### 6. 分部資料(續)

#### 地域分部(續)

下表列示本集團按客戶地域位置劃分的非流動資產（不包括遞延稅項資產）分佈：

	於以下日期的非流動資產	
	二零一九年 三月三十一日 千新加坡元	二零一八年 九月三十日 千新加坡元
新加坡	95,403	70,582
印尼	6,768	6,677
泰國	1,304	143
柬埔寨	11,864	7,690
緬甸	4,673	3,214
其他國家	803	444
	<u>120,815</u>	<u>88,750</u>

### 7. 收益

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
租金及倉庫租賃收入	28,014	28,805
停車場服務	7,194	6,467
物流服務	11,811	10,005
設施服務	5,990	5,916
牌照費用	44	3,880
管理服務費用收入	425	319
其他	121	812
	<u>53,599</u>	<u>56,204</u>

### 8. 其他收入

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
處理費	112	142
出售物業、廠房及設備的收益	84	359
利息收入	183	201
車輛相關收入	154	93
政府補助金	88	295
加薪補貼計劃及特別就業補貼*	243	300
獲附屬公司董事豁免債務	—	42
沒收租戶按金	29	37
匯兌收益	129	—
服務費	97	81
垃圾處理	—	1
向租戶收取的雜費	66	80
其他收入	621	325
	<u>1,806</u>	<u>1,956</u>

\* 加薪補貼計劃及特別就業補貼為新加坡政府為幫助企業減輕勞力緊缺市場營業成本以及支持業務投資所提供的獎勵。該等獎勵以現金形式派發。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

### 9. 其他營運開支

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
壞賬支出	—	28
貿易應收款項的減值虧損	171	—
匯兌虧損	—	685
其他開支	19	—
	<u>190</u>	<u>713</u>

### 10. 按性質劃分的開支

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
推廣開支	182	224
佣金費用	406	612
酬酢開支	86	120
營銷開支	2	45
運輸成本	862	878
集裝箱堆場管理費	1,344	1,035
租賃開支	29,118	28,817
保養及維護成本	4,158	3,713
顧問費用	1	112
物業、廠房及設備折舊	2,978	2,917
無形資產攤銷	34	—
物業、廠房及設備撇銷	7	1
有關雙重上市的上市開支*	—	1,842
專業費用	478	413
車輛相關開支	45	35
僱員福利成本	11,054	11,984
保險費用	294	279
資訊科技維護開支	210	230
印刷開支	131	102
物業管理費	218	—
電話費	159	162
核數師薪酬		
— 審核服務	127	108
其他開支	1,377	1,155
	<u>53,271</u>	<u>54,784</u>

\* 雙重上市指股份在香港聯交所主板及新交所凱利板進行雙重第一上市。

### 11. 融資成本

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
借貸的利息開支	484	373
融資租賃的利息開支	85	26
	<u>569</u>	<u>399</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

### 12. 所得稅開支

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
即期所得稅	519	570
遞延所得稅	(317)	(42)
	<u>202</u>	<u>528</u>
過往年度撥備不足／(超額撥備)		
即期稅項	<u>30</u>	<u>(12)</u>
	<u>232</u>	<u>516</u>

### 13. 股息

董事會議決不宣派截至二零一九年三月三十一日止六個月的任何中期股息（二零一八年：無）。

截至二零一八年三月三十一日止六個月，股東已批准二零一七年末期股息每股0.20新加坡仙。確認為分派的股息約798,000新加坡元已於二零一八年四月支付。

### 14. 每股盈利

於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止各期間，每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔本集團溢利，除以視作已發行普通股的加權平均數計算：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
本公司權益持有人應佔純利(千新加坡元)	2,815	2,368
普通股加權平均數(千股)	402,445	381,907
每股基本盈利(新加坡仙)	0.70	0.62

截至二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日，每股基本及攤薄盈利乃相同，此乃由於本公司並無潛在攤薄普通股發行。

### 15. 物業、廠房及設備

於截至二零一九年三月三十一日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備約9,976,000新加坡元（二零一八年：8,393,000新加坡元）。於二零一九年三月三十一日，根據融資租賃持有的物業、廠房及設備的賬面值為7,572,000新加坡元（二零一八年：5,643,000新加坡元）。

### 16. 其他資產

本集團已就柬埔寨Axis Residences 1A座的進度賬單確認其他資產。該樓宇的建造完工日期估計為二零一九年底。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

### 17. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 三月三十一日 千新加坡元	二零一八年九月 三十日 千新加坡元
貿易應收款項		
— 第三方	11,625	13,014
— 關連方	493	86
— 合營企業	358	138
	<u>12,476</u>	<u>13,238</u>
累計租金收入	976	953
應收商品及服務稅	1,674	448
外部訂約方的按金	4,697	4,462
客戶未支付的按金	476	158
可收回稅項	—	154
其他應收款項	419	489
	<u>7,266</u>	<u>5,711</u>
減：		
— 貿易應收款項的減值虧損	(1,983)	(1,378)
— 其他應收款項的減值虧損	(18)	(18)
	<u>18,717</u>	<u>18,506</u>

本集團貿易應收款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零一九年 三月三十一日 千新加坡元	二零一八年 九月三十日 千新加坡元
0至30日	5,488	4,927
31至60日	2,500	1,722
61至90日	291	240
91至180日	530	721
181至365日	1,626	3,786
超過365日	2,041	1,842
	<u>12,476</u>	<u>13,238</u>

### 18. 股本

	股份數目 已發行股本	面值 股本 千新加坡元
於二零一八年十月一日及二零一九年三月三十一日的結餘	402,445,400	63,407

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

### 19. 貿易及其他應付款項

	二零一九年 三月三十一日 千新加坡元	二零一八年 九月三十日 千新加坡元
貿易應付款項		
— 第三方	3,842	4,079
— 關連方	128	—
— 合營企業	33	—
	<u>4,003</u>	<u>4,079</u>
其他應付款項及應計費用		
— 應付商品及服務稅	701	652
— 董事袍金撥備	56	61
— 應計費用	4,298	7,960
— 應計租金開支	4,237	3,706
— 已收客戶租金按金	13,501	12,969
— 已收關連方租金按金	43	75
— 預先收取的租金	303	331
— 已收取客戶墊款	1,905	1,692
— 未支付按金	574	365
— 預扣稅	38	39
— 應付雜項費用	188	236
— 其他應付款項	37	33
	<u>29,884</u>	<u>32,198</u>
減：		
— 非即期部分：其他應付款項	(32)	(33)
<b>計入流動負債的貿易及其他應付款項總額</b>	<u>29,852</u>	<u>32,165</u>

本集團貿易應付款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零一九年 三月三十一日 千新加坡元	二零一八年 九月三十日 千新加坡元
0至30日	2,319	2,689
31至60日	595	763
61至90日	592	335
超過90日	497	292
	<u>4,003</u>	<u>4,079</u>

貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

### 20. 銀行借貸

	二零一九年 三月三十一日 千新加坡元	二零一八年 九月三十日 千新加坡元
<b>非即期，有抵押</b>		
須於1年後但2年內償還的銀行借貸	4,634	2,660
須於2年後但5年內償還的銀行借貸	7,160	5,965
須於5年後償還的銀行借貸	19,180	7,895
	<u>30,974</u>	<u>16,520</u>
<b>即期，有抵押</b>		
須於1年內償還的銀行借貸	13,180	4,854
<b>借貸總額</b>	<u>44,154</u>	<u>21,374</u>

我們的附屬公司取得的約44.2百萬新加坡元（二零一八年：21.4百萬新加坡元）的銀行借貸以下列各項作抵押：(i)72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7及71 Lorong 23 Geylang的租賃物業的法定按揭；(ii)本集團提供的公司擔保；(iii)非全資附屬公司（並非本公司控股股東）的一位董事兼股東（「附屬公司董事」）提供的個人擔保；及(iv)轉讓已按揭物業的租金所得款項。

### 21. 承擔

#### (a) 資本承擔

於結算日訂約但未在財務報表中確認的資本支出如下：

	二零一九年 三月三十一日 千新加坡元	二零一八年 九月三十日 千新加坡元
投資物業	6,278	9,399
物業、廠房及設備	3,402	7,531
	<u>9,680</u>	<u>16,930</u>

#### (b) 經營租賃承擔 — 本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議向非關連方承租物業、廠房及設備。該等租賃有不同租期、調整租金條款及續租權利。

根據不可撤銷經營租賃於結算日已訂約但未確認為負債的未來最低租賃應付款項如下：

	二零一九年 三月三十一日 千新加坡元	二零一八年 九月三十日 千新加坡元
一年內	54,214	50,906
一至五年間	63,432	72,832
五年後	2,528	901
	<u>120,174</u>	<u>124,639</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

### 21. 承擔 (續)

#### (c) 經營租賃承擔 — 本集團作為出租人

本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃向非關連方出租投資物業。該等承租人須支付租金的絕對固定每年增幅，或根據於租期內達到的銷售所計算的或然租金。

根據不可撤銷經營租賃於結算日已訂約但未確認為應收款項的未來最低租賃應收款項如下：

	二零一九年 三月三十一日 千新加坡元	二零一八年 九月三十日 千新加坡元
一年內	41,856	34,146
一至五年間	26,343	19,811
	<u>68,199</u>	<u>53,957</u>

#### (d) 公司擔保

本集團就其若干合營企業獲授的融資以金融機構為受益人所提供的公司擔保為37,800,000新加坡元（二零一八年：31,800,000新加坡元）。於二零一九年三月三十一日，合營企業已提取的擔保貸款金額為31,835,000新加坡元（二零一八年：27,173,000新加坡元）。

本集團已確定，於二零一九年三月三十一日及二零一八年九月三十日的公司擔保具有不重大公平值。

### 22. 關連方交易

除財務報表其他內容所披露者外，以下概述董事認為屬本集團與其關連方於一般業務過程中訂立的重大關連方交易。

關連方名稱	與本集團的關係
林隆田	執行董事及股東
林美珠	執行董事及股東
馮裕祥	林美珠的配偶，本公司執行董事
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	合營企業
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	合營企業
Four Star Industries Pte Ltd	合營企業
HLA Logistics Pte. Ltd.	聯營公司
Nopest Pte. Ltd.	聯營公司
Master Care Services Pte. Ltd.	本集團附屬公司的非控股股東
PJS Companies	由馮裕祥控制的關連公司集團（附註1）
9 Plus Cafe Pte. Ltd.	擁有人為本公司執行董事的大伯
Panselatan Sdn Bhd	其股東為本集團董事的公司

附註1：PJS Companies由Cafe @ Phoenix Pte. Ltd.及DJ Culinary Concepts Pte. Ltd.組成。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

### 22. 關連方交易 (續)

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千新加坡元	千新加坡元
來自以下各項的租金及服務收入：		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	287	192
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	59	52
Four Star Industries Pte Ltd	201	67
Nopest Pte. Ltd.	—	20
Work Plus Store (Kallang) Pte. Ltd.	30	—
Master Care Services Pte. Ltd.	229	153
PJS Companies	119	125
9 Plus Cafe Pte. Ltd.	80	78
HLA Logistics Pte. Ltd.	708	—
來自以下各項的配套服務：		
Nopest Pte. Ltd.	—	40
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	9	9
Panselatan Sdn Bhd	20	—
貸款予：		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	—	500
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	150	100
Four Star Industries Pte Ltd	700	650
來自以下各方的償還貸款：		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	5,143	—
Four Star Industries Pte Ltd	27	—
與以下各方的其他交易：		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	132	72
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	532	582
Four Star Industries Pte Ltd	74	43

#### 附註：

- i 買賣乃以關連方互相協定的價格進行
- ii 服務條款乃由關連方互相協定

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

截至二零一九年三月三十一日止六個月（「二零一九年上半年」），本集團錄得收益略微減少4.6%，主要由於空間優化業務收益減少，由設施管理業務及物流服務業務收益增加所部分抵銷。

工業物業及商業物業的平均佔用率分別約為87.8%及90.5%。於二零一九年上半年，本集團就其空間優化業務下的工業物業及商業物業的租賃業務面臨佔用率及租金方面的壓力。

於二零一九年上半年，本集團已審閱工業物業的兩份總租約及商業物業的一份總租約。

此外，於回顧期內我們已獲得住宅物業的一份新的總租約及收購一項新的工業物業。進一步詳情載列如下。

於二零一八年八月，我們就位於31 Boon Lay Drive的三幢住宅單位訂立總租約，成為新加坡土地管理局首個為學生及白領推出的共居項目，租期由二零一八年十月一日起計為期三年，可選擇續租三年加三年。目前，其中一幢已完成裝修，而剩餘兩幢仍在裝修，整項物業的預期完成日期估計為二零一九年第三季度。

於二零一九年一月，本集團宣佈其全資附屬公司Work Plus Store (Joo Seng) Pte. Ltd.已完成收購位於71 Lorong 23 Geylang, THK Building, Singapore 388386的物業（「Geylang物業」）。收購代價為18百萬新加坡元（另加商品服務稅），其中約4.5百萬新加坡元（相等於26.8百萬港元）從本公司在香港進行的全球發售所得款項淨額撥付，而餘額則透過內部資源及銀行借貸兩者集資。有關收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十月三十一日及二零一九年一月七日的公告。目前，該項物業正在裝修，預期將於二零一九年第二季度投入營運。本集團有意將該項物業用作自存倉庫及最後一英里物流服務。

由於在二零一九年上半年於新加坡獲得三份新停車場合約，我們的設施管理業務於本年度持續進一步擴展。

就物流服務業務而言，我們鄰近泰國曼谷的第二個集裝箱堆場已於二零一八年十一月投入營運，容量達10,000個20呎標準箱。拖車業務分部亦已增加其於新加坡及馬來西亞的經營，增加購買牽引車及拖車。

### 業務前景

根據新加坡貿易和工業部於二零一九年四月十二日發表的新聞稿<sup>1</sup>所公佈的預先估計，新加坡於二零一九年第一季度的經濟按年增長1.3%，與上年第四季度增長1.9%比較有所放緩。

JTC Corporation（「JTC」）於其二零一九年第一季度（「二零一九年第一季度」）工業物業市場報告<sup>2</sup>中呈報，新加坡整體工業物業市場的佔用率及租金指數較上一季度而言並無變動。與一年前相比，整體工業物業市場的佔用率上升0.3個百分點，但租金指數下降0.2%。

市區重建局（「市區重建局」）的統計數據<sup>3</sup>亦披露二零一九年第一季度辦公空間的租金下降0.6%，上一季度則上漲0.5%，在建辦公空間建築面積的總供應量約為733,000平方米，而上一季度在建辦公空間的建築面積則為732,000平方米。

鑒於上文所述，本集團仍會對其主要營運所在的新加坡房地產市場的業務前景保持審慎。然而，本集團預期其業務擴展計劃將如下文所載按預期進行。

<sup>1</sup> [https://www.mti.gov.sg/-/media/MTI/Newsroom/Press-Releases/2019/04/Adv\\_Est1Q19.pdf](https://www.mti.gov.sg/-/media/MTI/Newsroom/Press-Releases/2019/04/Adv_Est1Q19.pdf)

<sup>2</sup> <https://stats.jtc.gov.sg/content/static/Documents/JTC%20Quarterly%20Market%20Report%20for%201Q2019.pdf>

<sup>3</sup> <https://www.ur.gov.sg/Corporate/Media-Room/Media-Releases/pr19-19>

## 管理層討論與分析

於二零一九年三月，本集團與新加坡土地管理局就一項位於廣東民路150號的物業簽署新的總租約，由二零一九年四月一日起計為期三年。誠如二零一九年四月九日所宣佈，本集團已就該物業招得單一租戶Hmlet Township 2 Pte Ltd（「Hmlet」）。Hmlet為Hmlet Pte. Ltd.之附屬公司，目前於新加坡、香港及澳洲經營共同生活空間。本集團現正與Hmlet合作，全面定制該物業之設計及翻新，並將其作為Hmlet服務式住宅經營，且目標乃於二零一九年第三季度將該物業移交予Hmlet。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年四月九日的公告。

我們於緬甸仰光與一家知名開發商訂立第一份管理服務協議，以將其物業翻新並管理為高級服務式住宅，預計將於二零一九年第二季度投入營運。該13層高物業將由本集團的85 SOHO服務式住宅品牌管理。

於中國，本集團已訂立一份為期15年的租賃協議，在中華人民共和國福建省泉州市南安市建立商住兩用空間業務（「南安項目」）。南安項目的該租賃物業為一幢10層高樓宇，總建築面積約為7,400平方米。預計翻新將於二零一九年第四季度完成。本集團已在南安市成立一家全資附屬公司（「LHN南安」），並將逐步向LHN南安注資，總額為人民幣5.9百萬元（相當於約1.2百萬新加坡元），用於撥付南安項目樓宇的部分翻新成本。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月二十二日的公告。

本集團會繼續物色新物業及商機，在新加坡、中國及現時經營的其他區域以及其他亞洲國家發展及擴展空間優化業務。

在設施管理業務方面，本集團已於二零一九年三月一日宣佈，其全資附屬公司Industrial & Commercial Security Pte Ltd（「ICS」）及LHN Group Pte Ltd已就出售保安服務業務（包括ICS開展的保安及保安相關服務）與Prosecur Singapore Pte Ltd（「買方」）訂立業務採購協議。未經買方董事會事先書面同意，於完成（須待若干條件獲達成或豁免後方可作實）後，ICS將不再於新加坡從事保安服務業務，為期三年，惟以下各項除外：(i)於八個月期間內，尚未更替予買方及／或仍待取得任何第三方同意的現有客戶合約；(ii)根據優先購買權，買方並未提供要約及／或並無提供可供選擇的驗收方案；及(iii)對於本集團從事的業務活動，保安攝像機的供應、安裝及維護獲提供及使用，作為提供的一整套設施管理服務的一部分而僅作記錄。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月一日的公告。

除設施管理業務下的保安服務外，本集團亦提供設施管理業務項下的綜合設施管理服務及停車場管理。本集團將繼續爭取更多外部設施管理合約，提供涵蓋保安服務、維修、維護及樓宇和辦公室清潔、除蟲及熏煙消毒等綜合設施管理服務。此外，本集團將繼續在新加坡及香港物色更多地點發展其停車場管理業務，並擬將停車場管理業務擴展至柬埔寨。

我們的物流服務業務繼續按預期發展並錄得理想業績，本集團對有關集裝箱貯存及維修服務以及運輸服務的需求持樂觀態度。作為在東盟國家擴展計劃的一部分，本集團已在緬甸註冊成立一間附屬公司，並有意在當地設立一個新集裝箱堆場。

### 財務回顧

截至二零一九年三月三十一日止六個月期間（「二零一九年上半年」）與截至二零一八年三月三十一日止六個月期間（「二零一八年上半年」）比較

#### 收益

	二零一九年上半年 千新加坡元 (未經審核)	二零一八年上半年 千新加坡元 (未經審核)	差異	
			千新加坡元	%
工業物業	19,390	20,306	(916)	(4.5)
商業物業	10,578	14,663	(4,085)	(27.9)
住宅物業	1,283	1,379	(96)	(7.0)
空間優化業務	31,251	36,348	(5,097)	(14.0)
設施管理業務	10,537	9,851	686	7.0
物流服務業務	11,811	10,005	1,806	18.1
總計	53,599	56,204	(2,605)	(4.6)

## 管理層討論與分析

於二零一九年上半年，本集團收益由二零一八年上半年的約56.2百萬新加坡元減少2.6百萬新加坡元（或4.6%）至約53.6百萬新加坡元，乃主要由於空間優化業務所得收益減少所致。該減少由設施管理業務及物流服務業務所得收益增加所部分抵銷。

### (a) 空間優化業務

#### 工業物業

於二零一九年上半年，工業物業所得收益由二零一八年上半年的約20.3百萬新加坡元減少約0.9百萬新加坡元（或4.5%）至約19.4百萬新加坡元，乃主要由於(i)分租約屆滿致令租戶變動；及(ii)分租約按較低租金重續所致。

於二零一九年上半年，本集團的工業物業的平均佔用率略微下降0.2個百分點至約為87.8%，而於二零一八年上半年則約為88.0%。

#### 商業物業

於二零一九年上半年，商業物業所得收益由二零一八年上半年的約14.7百萬新加坡元減少約4.1百萬新加坡元（或27.9%）至約10.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)不再錄得二零一八年上半年確認在柬埔寨使用85SOHO品牌權產生的一次性收入貢獻約3.8百萬新加坡元；及(ii)分租約按較低租金重續導致的收益淨減少約0.3百萬新加坡元所致。

於二零一九年上半年，本集團的商業物業的平均佔用率增長4.8個百分點至約為90.5%，而於二零一八年上半年則約為85.7%。

#### 住宅物業

於二零一九年上半年，住宅物業所得收益由二零一八年上半年的約1.4百萬新加坡元下降約0.1百萬新加坡元（或7.0%）至約1.3百萬新加坡元，乃主要由於設計諮詢費減少約0.7百萬新加坡元所致。該減少由商住兩用新業務所得收益淨增加約0.6百萬新加坡元所部分抵銷。

### (b) 設施管理業務

於二零一九年上半年，我們的設施管理業務所得收益由二零一八年上半年的約9.8百萬新加坡元增加約0.7百萬新加坡元（或7.0%）至約10.5百萬新加坡元，乃主要由於在新加坡及香港的停車場管理所得收益增加所致。

### (c) 物流服務業務

於二零一九年上半年，我們的物流服務業務所得收益由二零一八年上半年的約10.0百萬新加坡元增加約1.8百萬新加坡元（或18.1%）至約11.8百萬新加坡元，乃主要由於二零一九年上半年所提供的運輸服務增加導致拖車業務所得收益增加及對租賃集裝箱貯存及維修的需求增加所致。

### 銷售成本

於二零一九年上半年，銷售成本由二零一八年上半年的約40.8百萬新加坡元增加約0.6百萬新加坡元（或1.6%）至約41.4百萬新加坡元，乃主要由於(i)來自物流服務業務的集裝箱堆場管理費增加約0.3百萬新加坡元（與所提供物流服務的增加一致）；(ii)租金成本增加約0.3百萬新加坡元；及(iii)保養及維護成本增加約0.5百萬新加坡元（主要來自空間優化業務及物流服務業務）所致。該增加由設施管理業務的人工成本減少而導致直接勞工成本減少約0.5百萬新加坡元所部分抵銷。

### 毛利

鑑於以上所述，毛利由二零一八年上半年約15.4百萬新加坡元減少約3.3百萬新加坡元至二零一九年上半年約12.1百萬新加坡元。

## 管理層討論與分析

### 其他收入

於二零一九年上半年，其他收入由二零一八年上半年的約2.0百萬新加坡元減少約0.2百萬新加坡元（或7.7%）至約1.8百萬新加坡元，乃主要由於(i)出售物流設備而導致出售物業、廠房及設備的收益減少約0.3百萬新加坡元；及(ii)已收政府補助減少約0.2百萬新加坡元所致。該等減少由雜項收入增加約0.3百萬新加坡元所部分抵銷。

### 其他營運開支

於二零一九年上半年，其他營運開支由二零一八年上半年的約0.7百萬新加坡元減少約0.5百萬新加坡元（或73.4%）至約0.2百萬新加坡元。於二零一八年上半年，其他營運開支由外匯虧損約0.7百萬新加坡元組成，有關虧損主要包括重估印尼附屬公司的新加坡元計值貸款所產生的未變現匯兌虧損約0.4百萬新加坡元及上市所得款項由港元換算為新加坡元產生的已變現匯兌虧損約0.2百萬新加坡元。比較而言，於二零一九年上半年，其他營運開支由空間優化業務產生的貿易應收款項的減值虧損約人民幣0.2百萬新加坡元組成。

### 銷售及分銷開支

於二零一九年上半年，銷售及分銷開支由二零一八年上半年的約1.0百萬新加坡元減少約0.3百萬新加坡元（或32.5%）至約0.7百萬新加坡元，乃主要由於空間優化業務產生的代理佣金減少約0.2百萬新加坡元及營銷和廣告開支減少約0.1百萬新加坡元所致。

### 行政開支

於二零一九年上半年，行政開支由二零一八年上半年的約13.0百萬新加坡元減少約1.8百萬新加坡元（或14.2%）至約11.2百萬新加坡元，乃主要由於二零一八年上半年與在香港聯交所主板雙重第一上市相關的開支約1.8百萬新加坡元所致。

### 融資成本

於二零一九年上半年，融資成本由二零一八年上半年的約0.4百萬新加坡元增加約0.2百萬新加坡元（或42.6%）至約0.6百萬新加坡元，乃主要由於二零一九年上半年銀行借貸增加而導致利息開支增加所致。

### 分佔聯營公司及合營企業的業績

於二零一九年上半年，分佔聯營公司及合營企業的業績由二零一八年上半年的約0.6百萬新加坡元增加約1.3百萬新加坡元（或201.4%）至約1.9百萬新加坡元，乃主要由於二零一九年上半年分佔經營溢利增加約1.1百萬新加坡元所致。此外，相較二零一八年上半年來自工業物業的投資物業公平值收益約0.9百萬新加坡元，二零一九年上半年的投資物業公平值收益淨額約1.1百萬新加坡元（包括來自停車場物業的公平值收益約1.4百萬新加坡元及來自工業物業的公平值虧損約0.3百萬新加坡元）。

### 除所得稅前溢利

由於上述者，於二零一九年上半年，本集團的除所得稅前溢利約3.3百萬新加坡元，而二零一八年上半年則為約2.9百萬新加坡元。

### 所得稅開支

於二零一九年上半年，所得稅開支由二零一八年上半年的約0.5百萬新加坡元減少約0.3百萬新加坡元（或55.0%）至約0.2百萬新加坡元，乃主要由於應課稅溢利減少所致。

### 期內溢利

由於上述原因，本集團於二零一九年上半年的純利約為3.1百萬新加坡元，而二零一八年上半年約為2.4百萬新加坡元，增加29.2%。

## 管理層討論與分析

### 財務狀況表回顧

#### 非流動資產

於二零一九年三月三十一日，非流動資產由二零一八年九月三十日的約89.2百萬新加坡元增加約32.5百萬新加坡元至約121.7百萬新加坡元，乃主要由於(i)物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）增加約7.0百萬新加坡元，而此則由於添置物業、廠房及設備約10.0百萬新加坡元，主要用於空間優化業務下商住兩用新業務及服務式住宅物業的翻新成本、集裝箱堆場的翻新成本及根據物流服務業務購買物流設備，但被折舊約3.0百萬新加坡元抵銷所致；(ii)投資物業增加約19.0百萬新加坡元，主要用於收購Geylang物業；(iii)於聯營公司及合營企業的投資增加約1.9百萬新加坡元，而此則主要由於分佔截至2019年3月31日止六個月聯營公司及合營企業溢利；(iv)遞延稅項資產增加約0.4百萬新加坡元；及(v)其他資產增加約4.2百萬新加坡元，此乃由於空間優化業務項下柬埔寨在建物業（「Axis Residences」）的進度款項所致。

由於採納國際財務報告準則第9號，於WeOffices ApS（一間於丹麥註冊成立的公司，主要於丹麥從事租賃服務式辦公室空間業務）的投資約0.2百萬新加坡元自可供出售金融資產重新分類至按公平值計入其他全面收益的金融資產。

#### 流動資產

於二零一九年三月三十一日，流動資產由二零一八年九月三十日的約58.9百萬新加坡元減少約7.4百萬新加坡元至約51.5百萬新加坡元，乃主要由於(i)授予合營企業的貸款減少約4.2百萬新加坡元（主要由於來自合營企業Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.的股東貸款還款）；(ii)因動用在香港進行全球發售產生的上市所得款項約4.5百萬新加坡元用於收購Geylang物業，導致現金及銀行結餘以及定期存款減少約3.8百萬新加坡元；及(iii)貿易應收款項減少約0.7百萬新加坡元，主要包括收取在柬埔寨使用85 SOHO品牌權產生的收益約1.4百萬新加坡元，但部分被物流服務業務的貿易應收款項增加約0.9百萬新加坡元所抵銷（與物流服務收益的增幅相符）所致。該減少主要被(i)其他應收款項增加約1.6百萬新加坡元（主要包括應收商品及服務稅淨額約1.2百萬新加坡元）；(ii)預付款項增加約0.3百萬新加坡元；及(iii)減值準備增加約0.6百萬新加坡元部分抵銷。

#### 非流動負債

於二零一九年三月三十一日，非流動負債由二零一八年九月三十日的約19.9百萬新加坡元增加約15.7百萬新加坡元至約35.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)因重續總租約，復工成本撥備約0.4百萬新加坡元自流動負債重新分類；(ii)融資租賃負債增加約0.8百萬新加坡元；及(iii)銀行借貸增加約14.5百萬新加坡元主要用於收購Geylang物業所致。

#### 流動負債

於二零一九年三月三十一日，流動負債由二零一八年九月三十日的約39.7百萬新加坡元增加約6.6百萬新加坡元至約46.3百萬新加坡元，乃主要由於(i)主要來自用於翻新及營運資金的短期借貸致使銀行借貸增加約8.4百萬新加坡元；(ii)融資租賃負債增加約0.3百萬新加坡元；(iii)銀行透支增加約0.1百萬新加坡元；及(iv)所得稅負債增加約0.5百萬新加坡元所致。該等增加被(i)貿易及其他應付款項減少約2.3百萬新加坡元（主要由於Axis Residences的進度款項所致）；及(ii)因重續總租約，復工成本撥備約0.4百萬新加坡元重新分類至非流動負債所部分抵銷。

### 現金流量表回顧

於二零一九年上半年，本集團錄得經營活動所得的現金淨額約5.0百萬新加坡元，乃由於營運資金變動前的經營溢利4.9百萬新加坡元、貿易及其他應收款項增加約1.3百萬新加坡元以及貿易及其他應付款項增加約1.3百萬新加坡元，並就退回所得稅淨額約0.1百萬新加坡元作出調整所致。

## 管理層討論與分析

投資活動所用的現金淨額約30.2百萬新加坡元，乃主要由於(i)收購投資物業Geylang物業約18.8百萬新加坡元；(ii)添置物業、廠房及設備約7.4百萬新加坡元用於空間優化業務下商住兩用新業務及服務式住宅物業的翻新成本、集裝箱堆場的翻新成本及根據物流服務業務購買物流設備；及(iii)為Axis Residences添置其他資產約8.5百萬新加坡元所致，但被(i)合營企業貸款還款淨額約4.3百萬新加坡元；(ii)因出售物業、廠房及設備收到所得款項約0.1百萬新加坡元；及(iii)自聯營公司收取股息0.1百萬新加坡元所部分抵銷。

融資活動所得的現金淨額約21.2百萬新加坡元，乃由於銀行借貸所得款項約28.1百萬新加坡元所致。以上各項由物流及停車場設備的融資租賃還款約1.0百萬新加坡元、銀行借貸還款約5.3百萬新加坡元及已付利息開支約0.6百萬新加坡元所部分抵銷。

由於上述者，於二零一九年三月三十一日，現金及現金等價物減少約4.0百萬新加坡元至16.7百萬新加坡元。

### 流動資金及財務資源

於二零一九年上半年，本集團主要透過經營、銀行借貸、融資租賃及本公司股份於二零一七年十二月二十九日在香港聯交所主板上市（「香港上市」）的所得款項合計產生的現金流量撥支營運。

本集團主要取得銀行借貸以為購買物業及物流設備撥支。本集團亦有循環貸款以應付其短期財務需要。於二零一九年三月三十一日，本集團的借貸乃以新加坡元及美元計值，該等借貸乃按介乎2.18%至6.00%的年利率計息。於二零一九年三月三十一日，本集團尚未償還的銀行借貸為44.2百萬新加坡元。該等借貸乃以(i)本集團位於72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7及Geylang物業的租賃物業作合法抵押；(ii)本集團的公司擔保；(iii)由非全資附屬公司（並非本公司控股股東）的一位董事兼股東（「附屬公司董事」）提供的個人擔保；及(iv)分派已抵押物業的租金所得款項為抵押。

於二零一九年三月三十一日，本集團持有的現金及現金等價物主要為以新加坡元計值的銀行現金及手頭現金及以新加坡元計值可隨時轉換為現金的存款。

### 資產負債比率

資產負債比率等於債務總額除以權益總額並乘以100%。債務總額包括我們的銀行借貸、銀行透支及融資租賃應付款項。於二零一九年三月三十一日的資產負債比率為54.8%，較二零一八年九月三十日的29.3%有所上升，此乃主要由於截至二零一九年三月三十一日的債務總額增加主要用於收購Geylang物業所致。

### 融資租賃負債及或然負債

本集團的融資租賃負債主要為來自獨立第三方就物業、廠房及設備的融資租賃。租賃協議並無任何重續條款，惟我們有權選擇於租期屆滿時按名義價值收購租賃資產。於二零一九年三月三十一日，本集團的融資租賃負債乃以新加坡元及馬來西亞令吉計值。

於二零一九年三月三十一日，本集團的融資租賃負債為5.7百萬新加坡元。融資租賃項下的承擔乃以廠房及機器、物流設備及汽車等相關資產、附屬公司董事作出的個人擔保及本集團提供的公司擔保為抵押。

### 資本承擔

於結算日訂約但未在財務報表中確認的資本支出（不包括與於聯營公司的投資及與於合營企業的投資相關者）如下：

	二零一九年 三月三十一日 千新加坡元	二零一八年 九月三十日 千新加坡元
投資物業	6,278	9,399
物業、廠房及設備	3,402	7,531
	<u>9,680</u>	<u>16,930</u>

## 管理層討論與分析

### 資本開支

於二零一九年上半年，本集團的資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業及其他資產約33.0百萬新加坡元（二零一八財政年度：約16.1百萬新加坡元），用於我們空間優化業務的翻新成本、購買物流設備、購買Geylang物業及柬埔寨Axis Residences 1A幢的進度款項。

### 或然負債

於二零一九年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零一九年上半年，概無進行任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

### 重大投資

除於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資外，本集團於二零一九年上半年並無於任何其他公司持有任何重大股權投資。

### 資產負債表外安排

於二零一九年上半年，本集團並無任何資產負債表外安排。

### 未來重大投資及資本資產計劃

除本公司日期為二零一七年十二月十五日的招股章程及本報告所披露者外，於二零一九年三月三十一日，本集團並無任何其他重大投資及資本資產計劃。

### 承受匯率波動風險

於截至二零一九年三月三十一日止六個月，本集團主要在新加坡、印尼、泰國、緬甸、柬埔寨、香港及中國經營業務。倘交易主要以外幣（如美元（「美元」）、印尼盾（「印尼盾」）、港元（「港元」）、泰銖（「泰銖」）及人民幣（「人民幣」）計值時，本集團實體會承受外匯風險。此外，在換算海外業務淨資產為本集團申報貨幣新加坡元時，本集團面臨貨幣換算風險。於回顧期間，本集團受匯率變動的影響。詳情請參閱「財務回顧－其他營運開支」。

本集團正在計劃將業務擴展至其他國家及地區（包括越南），而此亦或會承擔未來商業交易以及將予確認的資產和負債產生的外匯匯率風險。本集團並未就外匯波動進行任何對沖活動。

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團有399名僱員（二零一八年九月三十日：414名）。其僱員薪酬包括薪金及津貼，乃按照其表現、經驗及現行行業慣例而釐定。我們定期檢討薪酬政策及待遇。

### 報告期後重大事項

截至本報告日期，董事並無注意到於二零一九年上半年之後有關本集團業務或財務表現的重大事項。

### 發行證券及股本

於二零一九年上半年，本公司已發行股份及資本架構概無任何變動。

## 管理層討論與分析

### 首次公開發售所得款項用途

根據於二零一七年十二月二十九日在香港完成的全球發售，本公司按每股股份1.90港元配發及發行42,000,000股普通股，籌集所得款項總額共計79.8百萬港元（相當於13.6百萬新加坡元）。扣除相關開支約35.4百萬港元（相當於6.2百萬新加坡元）後，雙重上市所得款項淨額達約44.4百萬港元（相當於7.4百萬新加坡元）（「所得款項淨額」）。

於本報告日期雙重上市的所得款項使用明細載列如下：

序號	所得款項淨額用途	金額分配 千港元	已使用金額 千港元	結餘 千港元
1	透過於新加坡購買新物業擴展空間優化業務	26,815	26,815	—
2	為物流服務管理業務於新加坡購買物業	10,611	—	10,611
3	於中國開始初次營運	1,776	—	1,776
4	一般營運資金	4,439	4,439	—
5	為物流服務業務購買運輸設備	755	274	481
	<b>總計</b>	<b>44,396</b>	<b>31,528</b>	<b>12,868</b>

用於一般營運資金的款項約4.4百萬港元（相當於0.7百萬新加坡元）包括與我們空間優化業務下獲得的總租約有關的翻新成本付款。

如本公司於二零一九年一月七日刊發的公告所述，分配用於收購新加坡物業以發展空間優化業務的約26.8百萬港元（相當於4.5百萬新加坡元），已用於支付Geylang物業收購事項的部分款項。

如本公司日期為二零一七年十二月十五日的全球發售招股章程所述，上述金額的使用與所得款項淨額的擬定用途及分配百分比一致。本公司預期將於二零二零年年底前使用所得款項淨額的餘下結餘約12.9百萬港元（相當於2.2百萬新加坡元）。

倘嚴重偏離所得款項用途，本公司將持續於定期公告內更新雙重上市所得款項結餘的使用情況，並於其年報以及季度及全年財務業績公告內提供有關使用情況的報告。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零一九年上半年，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 建議中期股息

董事會決議不宣派截至二零一九年三月三十一日止六個月的任何中期股息（二零一八年：無）。

## 其他資料

### 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份及相關股份或債權證中的權益及淡倉

於二零一九年三月三十一日，本公司董事及主要行政人員在本公司及／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根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊所記錄，或根據標準守則須以其他方式知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

#### 於股份及相關股份的好倉

董事／主要行政人員姓名	身份／權益性質	所持／擁有權益的股份數目	所佔股權概約百分比
林隆田 <sup>(1)(2)</sup>	全權信託的創辦人、 信託受益人	216,930,000	53.90%

#### 附註：

- (1) 林隆田為The LHN Capital Trust及The Land Banking Trust的其中一名創辦人。Trident Trust Company (B.V.I.) Limited（作為The Land Banking Trust的受託人）持有LHN Capital Pte. Ltd.的全部已發行股本。LHN Capital Pte. Ltd.（作為The LHN Capital Trust的受託人）持有HN Capital Ltd.（持有Hean Nerng Group Pte. Ltd.已發行股本總額的85%）的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有Fragrance Ltd.的全部已發行股本。Fragrance Ltd.為216,930,000股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田被視為於Trident Trust Company (B.V.I.) Limited及LHN Capital Pte. Ltd.持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，Trident Trust Company (B.V.I.) Limited被視為於LHN Capital Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為於HN Capital Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為於Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為於Fragrance Ltd.持有的權益中擁有權益。
- (2) 林隆田為The LHN Capital Trust的其中一名實益擁有人，而LHN Capital Pte. Ltd.為其受託人。LHN Capital Pte. Ltd.（作為受託人）持有HN Capital Ltd.（持有Hean Nerng Group Pte. Ltd.全部已發行股本的85%）的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有Fragrance Ltd.的全部已發行股本。Fragrance Ltd.為216,930,000股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田被視為於LHN Capital Pte. Ltd.持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為於HN Capital Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為於Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為於Fragrance Ltd.持有的權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年三月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司及／或其相聯法團（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或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊所記錄，或根據標準守則須以其他方式知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

#### 共同董事

有關股東的資料，於二零一九年三月三十一日，本公司執行董事林隆田及林美珠亦為Fragrance Ltd.、Hean Nerng Group Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.及LHN Capital Pte. Ltd.的董事。

除上文所披露者外，概無本公司其他董事為根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的於本公司股份及相關股份中擁有權益的公司的董事或僱員。

## 其他資料

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一九年三月三十一日，該等人士於股份或相關股份中所擁有須根據證券及期貨條例第XV部的條文向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須存置的股東名冊所記錄的權益或淡倉如下：

### 於股份及相關股份的好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持／擁有權益的股份數目	持股概約百分比
Fragrance Ltd. <sup>(1)(2)</sup>	實益擁有人	216,930,000	53.90%
王佳祿 <sup>(1)(3)</sup>	根據配偶所持權益而視作擁有的權益	216,930,000	53.90%
Hean Nerng Group Pte. Ltd. <sup>(1)(2)</sup>	受控法團的權益	216,930,000	53.90%
HN Capital Ltd. <sup>(1)(2)</sup>	受控法團的權益	216,930,000	53.90%
LHN Capital Pte. Ltd. <sup>(1)(2)</sup>	受託人	216,930,000	53.90%
Trident Trust Company (B.V.I) Limited. <sup>(1)(2)</sup>	受託人	216,930,000	53.90%
林賢能 <sup>(1)(2)</sup>	全權信託的創辦人	216,930,000	53.90%
符秀雲 <sup>(1)(2)</sup>	全權信託的創辦人	216,930,000	53.90%

#### 附註：

- (1) Fragrance Ltd. (由Hean Nerng Group Pte. Ltd.全資擁有，而林隆田、林美珠及HN Capital Ltd.則分別擁有Hean Nerng Group Pte. Ltd. 5%、10%及85%的權益) 為216,930,000股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田、王佳祿、Hean Nerng Group Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.、LHN Capital Pte. Ltd.、Trident Trust Company (B.V.I.) Limited、林賢能及符秀雲被視為於Fragrance Ltd.所持有的所有股份中擁有權益。
- (2) 林賢能、符秀雲及林隆田為The LHN Capital Trust及The Land Banking Trust的創辦人。Trident Trust Company (B.V.I.) Limited (作為The Land Banking Trust的受託人) 持有LHN Capital Pte. Ltd.的全部已發行股本。LHN Capital Pte. Ltd. (作為The LHN Capital Trust的受託人) 持有HN Capital Ltd. (持有Hean Nerng Group Pte. Ltd.已發行股本總額的85%) 的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有Fragrance Ltd.的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，林賢能、符秀雲及林隆田被視為於Trident Trust Company (B.V.I.) Limited及LHN Capital Pte. Ltd.所持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，Trident Trust Company (B.V.I.) Limited被視為於LHN Capital Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為於HN Capital Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為於Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為於Fragrance Ltd.持有的權益中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例，林隆田的配偶王佳祿被視為於林隆田所持有的權益中擁有權益。

除上文所披露者外，截至二零一九年三月三十一日，董事並無知悉任何其他人士於任何股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及香港聯交所披露，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於股東名冊的權益或淡倉。

### 購股權計劃

於二零一七年九月二十五日 (「採納日期」)，股東採納「LHN購股權計劃」 (「計劃」)，於香港上市後生效。計劃已由董事會指派由薪酬委員會 (「委員會」) 的成員組成的委員會管理。

#### 計劃的期限

根據計劃的條款，計劃自採納日期起計10年內有效及生效，經股東於股東大會上以普通決議案以及當時可能需要的任何主管部門批准，計劃可另延長10年。上述計劃屆滿後，將不再提供額外的購股權，但計劃的條文在其他各方面將繼續有效。於屆滿前所授出的所有尚未行使的購股權將繼續有效並可在計劃的規限下行使及可根據計劃行使。

#### 授出的購股權

自採納日期起及直至本報告日期，計劃項下並無任何購股權獲授出、註銷、發行在外、行使或失效。

## 其他資料

### 購買股份或債權證的安排

於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可透過認購本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

### 競爭及利益衝突

於回顧期內，除本集團權益外，概無董事、本公司控股股東或彼等各自的聯繫人從事任何與本集團業務構成競爭或可能與本集團業務構成競爭的任何業務或與本集團有任何其他利益衝突。

### 企業管治

除二零一二年新加坡企業管治守則（「新加坡企業管治守則」）下的規定外，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「香港上市規則」）附錄14企業管治守則（「香港企業管治守則」）的守則條文作為其於香港上市後生效的企業管治守則的一部分。因此，本公司將遵守香港企業管治守則及新加坡企業管治守則下的更嚴格規定。

董事認為，於二零一九年上半年，本公司已遵守香港企業管治守則及新加坡企業管治守則，惟香港企業管治守則下的守則條文A.2.1除外。根據香港企業管治守則的守則條文A.2.1，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人兼任。本集團並無設立行政總裁職務但設有董事總經理職務，該職務負責業務的日常管理，目前由林隆田先生（「林隆田先生」）擔任，林隆田先生為董事會執行主席。縱觀本集團的業務歷史，林隆田先生自一九九八年起一直擔任本集團的主要領導職務，深度參與本集團的業務策略制定以及業務及營運管理。經考慮到本集團內部的管理一致性，為使整體戰略規劃更有效及高效及確保該等計劃實施的連續性，董事（包括獨立非執行董事）認為林隆田先生是該兩個職務的最佳人選，而目前的安排利大於弊並符合本集團及股東的整體利益。

### 董事進行證券交易的標準守則

除遵守新交所上市手冊B條：凱利板規則第1204(19)條外，本公司亦已按照香港上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載規定更新其政策，該守則亦適用於可能擁有未公佈內幕消息的僱員（「相關僱員」）。

於緊接公佈本公司季度及中期業績之前的30天開始、以及緊接公佈本公司全年業績之前的60天開始直至相關業績公告日期止期間，本公司及其高級職員（包括董事、管理層及行政人員）不得買賣本公司股份。

預期本集團董事、管理層及行政人員須始終遵守相關的內幕交易法律，即使是在許可的交易期間內買賣證券，或者彼等掌握本公司的未公開股價敏感性資料，彼等不得基於短期考慮而買賣本公司證券。

本公司確認，已向全體董事及相關僱員作出特定查詢，及彼等均已確認於二零一九年上半年已遵守標準守則。

## 其他資料

### 審核委員會

本公司已設立審核委員會（「**審核委員會**」），其書面職權範圍明確規定其權力及職責。委員會的主要職責之一乃審查及監督本公司的財務報告程序及內部控制。審核委員會職權範圍全文可於本公司及香港聯交所網站查詢。

審核委員會由三名獨立非執行董事（陳嘉樑先生（主席）、莊立林女士及楊志雄先生）組成。

本報告的財務資料並未經本公司核數師審核，惟審核委員會已審閱本集團二零一九年上半年的未經審核綜合業績，及認為此等業績乃符合適用會計準則、香港上市規則的規定及其他適用法律規定，並已作出適當披露。

### 公眾持股量

直至本報告日期，本公司一直按香港上市規則的規定維持公眾持股量。

承董事會命

**賢能集團有限公司\***

執行主席及集團董事總經理

**林隆田**

新加坡，二零一九年五月十四日

\* 僅供識別





賢能集團有限公司  
10 Raeburn Park #02-18  
Singapore 088702  
電話: (65) 6368 8328 傳真: (65) 6367 2163

[lhngroup.com](http://lhngroup.com)