

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所有限公司對本公告的內容概不負責，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公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

**LHN
GROUP**
SPACE OPTIMISED
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)

(香港股份代號: 1730)

(新加坡股份代號: 410)

截至二零二零年三月三十一日止六個月的中期業績公告

財務摘要

	截至三月三十一日 止六個月		變動
	二零二零年	二零一九年	
	千新加坡元	千新加坡元	
收益	51,619	53,599	(3.7)
毛利	21,916	12,177	80.0
期內及本公司擁有人應佔溢利	3,176	2,815	12.8
每股基本盈利(新加坡仙)	0.79	0.70	12.9

* 僅供識別

中期業績

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」)截至二零二零年三月三十一日止六個月的中期簡明綜合業績，連同截至二零一九年三月三十一日止六個月之比較數字。本集團截至二零二零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。

中期簡明綜合損益及其他全面收益表 截至二零二零年三月三十一日止六個月

	附註	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
		千新加坡元	千新加坡元
收益	6	51,619	53,599
銷售成本	9	(29,703)	(41,422)
毛利		21,916	12,177
其他收入	7	2,757	1,806
其他經營開支	8	(641)	(190)
銷售及分銷開支	9	(751)	(676)
行政開支	9	(13,185)	(11,173)
融資成本	10	(2,576)	(569)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後 投資物業的公平值虧損		579	1,953
		(4,317)	—
除所得稅前溢利		3,782	3,328
所得稅開支	11	(315)	(232)
期內溢利		3,467	3,096
其他全面(虧損)/收益			
<u>其後將重新分類至損益的項目</u>			
綜合賬目產生的貨幣換算差額		(26)	27
<u>其後將不會重新分類至損益的項目</u>			
按公平值計入其他全面收益的金融資產			
— 公平值收益— 股權投資		13	—
分佔合營企業的其他全面收益		4	14
其他全面(虧損)/收益		(9)	41
期內全面收益總額		3,458	3,137
下列人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		3,176	2,815
非控股權益		291	281
期內溢利		3,467	3,096
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司權益持有人		3,184	2,854
非控股權益		274	283
期內全面收益總額		3,458	3,137
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利 基本及攤薄(仙)	13	0.79	0.70

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 三月三十一日 (未經審核) 千新加坡元	二零一九年 九月三十日 (經審核) 千新加坡元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		48,396	37,435
投資物業		108,044	67,309
使用權資產		34,614	—
無形資產		74	108
按公平值計入其他全面收益的金融資產		700	492
於聯營公司的投資		271	306
於合營企業的投資		18,069	17,215
遞延稅項資產		159	341
長期預付款項		188	322
租賃應收款項		27,770	—
其他資產	14	13,245	12,709
		<u>251,530</u>	<u>136,237</u>
流動資產			
存貨		47	3
貿易及其他應收款項	15	16,834	17,581
授予合營企業的貸款		5,828	2,432
預付款項		3,124	3,338
租賃應收款項		15,223	—
現金及銀行結餘		18,140	18,218
定期存款		4,991	9,135
		<u>64,187</u>	<u>50,707</u>
資產總值		<u>315,717</u>	<u>186,944</u>
權益			
資本及儲備			
股本	16	63,407	63,407
儲備		39,631	31,936
		<u>103,038</u>	<u>95,343</u>
非控股權益		1,690	1,537
權益總額		<u>104,728</u>	<u>96,880</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		3,229	533
其他應付款項	17	20	34
撥備		53	1,091
融資租賃負債		—	3,476
銀行借貸		49,905	41,134
租賃負債		79,834	—
		<u>133,041</u>	<u>46,268</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	28,200	32,701
撥備		1,622	1,466
融資租賃負債		—	2,157
銀行借貸		11,923	7,009
租賃負債		35,246	—
即期所得稅負債		957	463
		<u>77,948</u>	<u>43,796</u>
負債總額		<u>210,989</u>	<u>90,064</u>
權益及負債總額		<u>315,717</u>	<u>186,944</u>

中期簡明綜合現金流量表

截至二零二零年三月三十一日止六個月

	二零二零年 (未經審核) 千新加坡元	二零一九年 (未經審核) 千新加坡元
來自經營活動的現金流量：		
除所得稅前溢利	3,782	3,328
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後 就以下各項作出調整：	(579)	(1,953)
無形資產的攤銷	34	34
物業、廠房及設備的折舊	4,246	2,978
使用權資產的折舊	5,964	—
出售物業、廠房及設備的虧損/ (收益)	39	(84)
物業、廠房及設備的撇銷	39	7
投資物業的公平值虧損	4,317	—
分租淨投資收益	(433)	—
呆壞賬	197	171
有償合約虧損撥備	270	—
融資收入	(759)	(183)
融資成本	2,576	569
營運資金變動前的經營溢利	19,693	4,867
營運資金變動：		
- 存貨	(44)	(49)
- 貿易及其他應收款項	(388)	(1,265)
- 貿易及其他應付款項	(1,683)	1,351
經營活動產生現金	17,578	4,904
已付利息開支	—	(2)
已付所得稅	(414)	(790)
退回所得稅	825	905
經營活動產生現金淨額	17,989	5,017
來自投資活動的現金流量：		
添置物業、廠房及設備	(19,602)	(7,399)
添置投資物業	(21)	(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	(128)	(8,487)
收購合營企業的現金流出	(500)	—
出售物業、廠房及設備所得款項	253	84
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產	330	—
(授予)/ 來自合營企業的(貸款)/ 還款淨額	(3,525)	4,320
來自聯營公司的股息	264	98
已收利息	213	42
投資活動所用現金淨額	(22,716)	(30,217)
來自融資活動的現金流量：		
償還融資租賃	(1,127)	(987)
定期存款減少/ (增加) — 已抵押	4,710	(33)
銀行借貸所得款項	17,761	28,137
償還銀行借貸	(3,729)	(5,342)
償還租賃負債	(15,731)	—
向非控股股東退還資本	(1)	—
租賃應收款項收款	7,472	—
自租賃應收款項收取的利息	658	—
已付利息開支	(2,612)	(565)
已付股息	(2,043)	—
已付非控股股東的股息	(120)	—
融資活動所得現金淨額	5,238	21,210
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	511	(3,990)
期初的現金及現金等價物	21,300	20,667
貨幣換算對現金及現金等價物的影響	(23)	15
期末的現金及現金等價物	21,788	16,692

中期簡明綜合現金流量表

截至二零二零年三月三十一日止六個月

	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
	千新加坡元	千新加坡元
綜合現金及現金等價物包括：		
現金及銀行結餘	18,140	14,315
定期存款	4,991	7,227
	23,131	21,542
減：已抵押定期存款	(1,343)	(4,714)
減：銀行透支	—	(136)
綜合現金流量表所載現金及現金等價物	21,788	16,692

簡明綜合中期財務資料附註

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

截至二零二零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」)編製截至二零一九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納與截至二零一九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) 於截至二零二零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：

採納新加坡財務報告準則(國際)第16號租賃

本集團已自二零一九年十月一日起追溯採納國際財務報告準則第16號租賃，惟根據該準則的具體過渡條文所允許並無重列二零一九年報告期間的比較數字。

當本集團為承租人時

於採納國際財務報告準則第16號之前，不可撤銷經營租賃付款未於資產負債表中確認為負債。該等付款按直線法確認為租賃期內的租金支出。

於首次應用國際財務報告準則第16號時，本集團已選擇應用以下可行權宜方法：

- (i) 就二零一九年十月一日之前訂立且先前根據國際會計準則第17號及新加坡財務報告準則（國際）詮釋第4號釐定安排是否包含租賃而確認為租賃的所有合約而言，本集團尚未重新評估根據國際財務報告準則第16號該等合約是否包含租賃；及
- (ii) 按個別租賃基準，本集團已：
 - 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率；
 - 依賴過往有關租賃是否屬虧損性質的評估以替代減值審閱；
 - 將於二零一九年十月一日剩餘租期少於12個月的經營租賃入賬列作短期租賃；
 - 於首次應用日期計量使用權資產時不計入初步直接成本；及
 - 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則可使用事後判斷確定租賃期。

於二零一九年十月一日，有償合約撥備為1,430,000新加坡元。

於二零一九年十月一日，就先前分類為經營租賃的租賃，本集團已採用以下過渡條文：

- (i) 按個別租賃基準，本集團選擇按賬面值計量其使用權資產(符合投資物業定義的使用權資產除外)，猶如自租賃開始起一直應用國際財務報告準則第16號，惟於二零一九年十月一日採用增量借款利率折現。就符合投資物業定義的使用權資產，本集團按其於二零一九年十月一日的公平值計量使用權資產。
- (ii) 通過使用個別租賃的增量借款利率(或在適用情況下，具有合理相似特徵的個別租賃組合的增量借款利率)對於二零一九年十月一日的剩餘租賃付款進行折現確認其租賃負債。
- (iii) 於二零一九年十月一日，使用權資產與租賃負債的賬面值之間的差額直接調整為期初保留溢利。並無重列比較資料。
- (iv) 就先前分類為融資租賃的租賃，租賃資產及融資租賃負債於二零一九年十月一日的賬面值釐定為使用權資產與租賃負債的賬面值。

當本集團為出租人時

本集團作為出租人的會計處理並無重大變化(當本集團為中間出租人時除外)。

當本集團為中間出租人時

本集團根據總租賃安排租賃相關資產，並作為中間出租人將該資產分租予第三方。於採納國際財務報告準則第16號之前，倘總租賃為經營租賃，則分租被分類為經營租賃。中間出租人於分租期限內按直線法錄得有關分租的租金收入，及於總租賃期限內按直線法錄得有關總租賃的租金支出。

根據國際財務報告準則第16號，本集團作為中間出租人的會計處理取決於分租的分類，並參考由總租賃產生的使用權資產而非相關資產。於二零一九年十月一日，本集團已根據總租賃的剩餘合約條款及條件重新評估分租分類。根據此項評估，辦公室空間的部分分租重新評估為融資租賃，及分租淨投資的47,569,000新加坡元於二零一九年十月一日被確認為「租賃應收款項」。

採納國際財務報告準則第16號對本集團財務報表的影響如下：

資產負債表	於二零一九年 九月三十日	採納國際財務 報告準則 第16號的影響	於二零一九年 十月一日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
本集團			
非流動資產			
投資物業	67,309	40,790	108,099
物業、廠房及設備	37,435	(4,837)	32,598
使用權資產	—	31,928	31,928
遞延稅項資產	341	(245)	96
長期預付款項	322	(95)	227
租賃應收款項	—	32,824	32,824
	105,407	100,365	205,772
流動資產			
貿易及其他應收款項	17,581	(502)	17,079
預付款項	3,338	(48)	3,290
租賃應收款項	—	14,745	14,745
	20,919	14,195	35,114
	126,326	114,560	240,886
保留溢利	59,587	6,554	66,141
非流動負債			
遞延稅項負債	533	3,068	3,601
撥備	1,091	(386)	705
融資租賃負債	3,476	(3,476)	—
租賃負債	—	82,013	82,013
	5,100	81,219	86,319
流動負債			
貿易及其他應付款項	32,701	(3,888)	28,813
撥備	1,466	(366)	1,100
融資租賃負債	2,157	(2,157)	—
租賃負債	—	33,198	33,198
	36,324	26,787	63,111
	41,424	108,006	149,430

損益表	(未經審核) (國際會計準則 第17號基準) 截至二零二零年 三月三十一日止 六個月	採納國際財務 報告準則第16號 的影響	(國際財務報告準 則第16號基準) 截至二零二零年 三月三十一日止 六個月
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
本集團			
收益	59,632	(8,013)	51,619
銷售成本	(40,795)	11,092	(29,703)
毛利	18,837	3,079	21,916
其他收入	1,665	1,092	2,757
其他營運開支	(641)	—	(641)
銷售及分銷開支	(751)	—	(751)
行政開支	(13,723)	538	(13,185)
融資成本	(903)	(1,673)	(2,576)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後	560	19	579
投資物業的公平值虧損	(507)	(3,810)	(4,317)
除所得稅前溢利	4,537	(755)	3,782

先前於本集團截至二零一九年九月三十日的財務報表中披露的經營租賃承擔與截至二零一九年十月一日的資產負債表中確認的租賃負債之間的差額說明如下：

	二零一九年
	千新加坡元
於二零一九年九月三十日披露的經營租賃承擔	107,751
以本集團增量借款利率3.05%計算折現	(7,728)
(減)：按直線法確認為開支的短期租賃	(18,784)
(減)：按直線法確認為開支的低價值租賃	(96)
加/ (減)：因延長及終止購股權的不同處理方法而作出的調整	28,435
於二零一九年十月一日確認的租賃負債	109,578

(b) 以下新訂準則及準則的修訂本已頒佈，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
國際會計準則第1號及重大的定義 國際會計準則第8號 (修訂本)	二零二零年 一月一日	
國際財務報告準則利率基準改革 第9號、國際會計準則 第39號及國際財務報告 準則第7號(修訂本)	二零二零年 一月一日	
國際會計準則第1號 (修訂本)	二零二二年 一月一日	
國際財務報告準則第3號 (修訂本)	二零二零年 一月一日	i
國際財務報告準則 第17號	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：

該修訂本就評估一項收購是否符合國際財務報告準則第3號項下業務的定義提供新指引。如被視為業務，收購必須包括一項產出及一項實質性流程，兩者共同對創造產出的能力有重大貢獻。當出現一項投入及實質性流程時，將引入一個框架以評估。如為無產出業務，目前將需要組織勞動力。

「產出」一詞的定義範圍被縮小，主要指向客戶提供的、能夠產生投資收入及其他收入的商品和服務，而不包括以成本降低為形式的回報及其他經濟利益。

其亦不再需要評估市場參與者是否有能力替換缺失的元素或者整合已收購業務及資產。

實體可應用「集中測試」，倘符合有關測試，則毋須進一步評估。根據該選擇性測試，倘已收購總資產的絕大部分公平值集中於一項單一資產（或一組相似資產），則該已收購資產將不代表業務。

該修訂本應用於業務合併及資產收購，收購日期為二零二零年一月一日或之後。提前應用獲允許。本集團預期不會因應用該修訂本而產生任何重大影響。

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。

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二零一九年九月三十日止年度的綜合財務報表所應用者相同，惟以下項目除外：

1. 釐定租期

於釐定租期時，管理層會考慮行使延期選擇權或不行使終止選擇權的經濟動機的所有相關因素及情況。延期選擇權（或終止選擇權後的期間）僅會在合理肯定租賃將會延長時（或不終止時）計入租期。倘因發生重大事件或情況出現重大改變而影響評估，並於承租人的控制範圍內，則須檢討有關評估。

5. 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、使用權資產、其他資產、貿易及其他應收款項、租賃應收款項、銀行借貸、租賃負債以及貿易及其他應付款項。

截至二零二零年三月三十一日止期間的分部明細如下：

	工業	商業	住宅	物流服務	設施管理	公司及對銷	綜合
	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
銷售							
分部銷售總額	17,050	9,311	5,099	14,242	10,464	6,773	62,939
分部間銷售	(1,760)	(498)	(41)	(1,498)	(750)	(6,773)	(11,320)
售予外部人士	15,290	8,813	5,058	12,744	9,714	—	51,619
分部業績	3,796	1,487	1,862	1,671	924	356	10,096
投資物業的公平值虧損	(2,744)	(1,198)	(375)	-	-	-	(4,317)
融資成本	(1,076)	(358)	(653)	(256)	(215)	(18)	(2,576)
	(24)	(69)	834	1,415	709	338	3,203
分佔聯營公司及合營企業的業績	358	—	—	230	(9)	—	579
除稅前溢利	334	(69)	834	1,645	700	338	3,782
稅項							(315)
除稅後純利							3,467
非控股權益							(291)
本公司權益持有人應佔純利							3,176
分部資產	105,420	35,348	73,411	33,815	15,415	717	264,126
於聯營公司的投資	—	—	—	271	—	—	271
於合營企業的投資	13,384	—	—	—	4,685	—	18,069
分部資產總值							282,466
分部負債總額	81,312	41,303	39,930	24,448	15,836	2,299	205,128
資本開支	627	109	5,323	14,236	195	68	20,558
物業、廠房及設備折舊	778	584	1,007	1,246	410	221	4,246

截至二零一九年三月三十一日止比較期間的分部明細如下：

	工業	商業	住宅	物流服務	設施管理	公司及對銷	綜合
	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
銷售							
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
分部業績	(886)	691	(1,020)	2,123	692	344	1,944
融資成本	(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

截至二零一九年九月三十日止比較期間的分部明細如下：

分部資產	69,543	11,446	33,686	15,408	3,676	1,275	135,034
於聯營公司的投資	—	—	—	306	—	—	306
於合營企業的投資	12,522	—	—	—	4,693	—	17,215
分部資產總值							152,555
分部負債總額	41,617	8,207	21,383	8,505	4,064	2,735	86,511
資本開支	22,158	679	20,011	4,937	490	181	48,456
物業、廠房及設備折舊	1,586	1,069	918	1,760	818	454	6,605

分部資產總值及負債總額的對賬

	二零二零年 三月三十一日	二零一九年 九月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
呈報分部資產與資產總值的對賬：		
分部資產	282,466	152,555
遞延稅項資產	159	341
長期預付款項	188	322
無形資產	74	108
按公平值計入其他全面收益的金融資產	700	492
存貨	47	3
授予合營企業的貸款	5,828	2,432
預付款項	3,124	3,338
現金及銀行結餘	18,140	18,218
定期存款	4,991	9,135
	315,717	186,944

呈報分部負債與負債總額的對賬：

分部負債	205,128	86,511
撥備	1,675	2,557
即期所得稅負債	957	463
遞延稅項負債	3,229	533
	<u>210,989</u>	<u>90,064</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	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
新加坡	46,376	50,409
泰國	1,958	1,639
香港	1,297	278
緬甸	881	333
印尼	438	615
其他國家	669	325
	<u>51,619</u>	<u>53,599</u>

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	
	二零二零年三月三十一日	二零一九年九月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
新加坡	217,415	106,663
泰國	3,120	1,330
香港	626	76
緬甸	5,117	5,268
印尼	5,834	6,787
柬埔寨	13,302	12,771
其他國家	5,957	3,001
	<u>251,371</u>	<u>135,896</u>

6. 收益

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
來自租賃物業的租金及倉庫租賃收入	23,838	26,493
來自自有物業的租金及倉庫租賃收入	2,072	1,521
停車場服務	8,458	7,194
物流服務		
— 拖車服務	6,032	5,278
— 存儲服務	1,108	1,403
— 集裝箱維修服務	1,489	1,361
— 物流管理	4,115	3,769
設施服務	3,822	5,990
牌照費用	8	44
管理服務費收入	557	425
其他	120	121
	<u>51,619</u>	<u>53,599</u>

7. 其他收入

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
處理費	158	112
出售物業、廠房及設備的收益	—	84
利息收入	759	183
分租的淨投資收益	433	—
車輛相關收入	181	154
政府補助金	4	88
加薪補貼計劃及特別就業補貼*	101	243
沒收租戶按金	448	29
匯兌收益	—	129
服務費	121	97
向租戶收取的雜費	70	66
其他收入	482	621
	<u>2,757</u>	<u>1,806</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。

8. 其他營運開支

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
貿易應收款項的減值虧損	197	171
有償合約撥備	270	—
匯兌虧損	174	—
其他開支	—	19
	<u>641</u>	<u>190</u>

9. 按性質劃分的開支

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
推廣開支	224	182
佣金費用	419	406
酬酢開支	95	86
營銷開支	13	2
運輸成本	920	862
集裝箱堆場管理費	1,198	1,344
租賃開支	11,943	29,118
保養及維護成本	5,475	4,158
顧問費用	7	1
物業、廠房及設備折舊	4,246	2,978
使用權資產折舊	5,964	—
無形資產攤銷	34	34
出售物業、廠房及設備的虧損	39	—
物業、廠房及設備撇銷	39	7
專業費用	525	478
車輛相關開支	38	45
僱員福利成本	9,860	11,054
保險費用	308	294
資訊科技維護開支	244	210
印刷開支	142	131
物業管理費	217	218
電話費	161	159
核數師薪酬		
— 審核服務	142	127
— 非審核服務	67	—
其他開支	1,319	1,377
	<u>43,639</u>	<u>53,271</u>

10. 融資成本

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
借貸的利息開支	810	484
來自租購安排融資租賃的利息開支	—	85
來自租購安排租賃負債的利息開支	93	—
來自租賃安排租賃負債的利息開支	1,673	—
	<u>2,576</u>	<u>569</u>

11. 所得稅開支

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
即期所得稅	764	519
遞延所得稅	(432)	(317)
	<u>332</u>	<u>202</u>
過往年度(超額撥備)/撥備不足		
— 即期稅項	(17)	30
	<u>315</u>	<u>232</u>

12. 股息

董事會議決宣派截至二零二零年三月三十一日止六個月的中期股息每股0.25新加坡仙(二零一九年：無)。

截至二零二零年三月三十一日止六個月，股東已批准二零一九年末期股息每股0.5新加坡仙。確認為分派的股息約2,043,000新加坡元已於二零二零年二月支付。

13. 每股盈利

於截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年	二零一九年
本公司權益持有人應佔純利(千新加坡元)	3,176	2,815
普通股加權平均數(千股)	402,445	402,445
每股基本盈利(新加坡仙)	0.79	0.70

截至二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日，每股基本及攤薄盈利相同，此乃由於本公司並無潛在攤薄普通股發行。

14. 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截至二零二零年九月三十日止財政年度結束前。

15. 貿易及其他應收款項

	二零二零年	二零一九年
	三月三十一日	九月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
貿易應收款項		
— 第三方	10,598	10,445
— 關連方	127	100
— 聯營公司	138	41
— 合營企業	353	—
	11,216	10,586
累計租金收入	308	962
應收商品及服務稅	1,601	999
外部訂約方的按金	5,343	5,982
客戶未支付的按金	290	220
可收回稅項	—	656
其他應收款項	317	220
	7,551	8,077
減：		
— 貿易應收款項的減值虧損	(2,223)	(2,026)
— 其他應收款項的減值虧損	(18)	(18)
	16,834	17,581

本集團貿易應收款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零二零年 三月三十一日	二零一九年 九月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
0至30日	5,860	5,061
31至60日	1,889	1,875
61至90日	479	670
91至180日	317	441
181至365日	430	399
超過365日	2,241	2,140
	<u>11,216</u>	<u>10,586</u>

16. 股本

	股份數目 已發行股本	面值 股本
		千新加坡元
於二零一九年十月一日及二零二零年三月三十一日的結餘	402,445,400	<u>63,407</u>

17. 貿易及其他應付款項

	二零二零年 三月三十一日	二零一九年 九月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
貿易應付款項		
— 第三方	3,521	3,899
— 關連方	11	—
— 聯營公司	—	82
— 合營企業	108	—
	<u>3,640</u>	<u>3,981</u>
合約負債		
— 預先收取的租金	615	701
— 已收取客戶墊款	2,417	2,533
	<u>3,032</u>	<u>3,234</u>
其他應付款項及應計費用		
— 應付商品服務稅	574	660
— 董事袍金撥備	48	63
— 應計費用	5,106	4,967
— 應計租金開支	115	4,098
— 已收客戶租金按金	14,852	14,750
— 已收關連方租金按金	81	81
— 未支付按金	308	518
— 預扣稅	48	41
— 應付雜項費用	396	308
— 其他應付款項	20	34
	<u>28,220</u>	<u>32,735</u>
減：		
— 非即期部分：其他應付款項	(20)	(34)
計入流動負債的貿易及其他應付款項總額	<u>28,200</u>	<u>32,701</u>

本集團貿易應付款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零二零年 三月三十一日	二零一九年 九月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
0至30日	2,596	2,758
31至60日	508	754
61至90日	212	116
超過90日	324	353
	3,640	3,981

貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

管理層討論與分析

業務回顧

截至二零二零年三月三十一日止六個月(「二零二零年上半年」)，本集團錄得收益減少3.6%，主要由於空間優化業務項下工商業物業以及設施管理業務的收益減少所致。本集團二零二零年上半年的業績乃基於自二零一九年十月一日起採納國際財務報告準則第16號予以申報，為本公司首個年度申報期間，自二零一九年一月一日國際財務報告準則第16號生效日期或之後開始。因此，本集團已應用經修訂過渡法，且並未重列首次採納前之年度的比較金額。於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號對本集團財務報表的影響載於本公告附註3。

於二零二零年上半年，本集團工業物業及商業物業的平均佔用率分別約為89.9%及84.5%，而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」)則分別為87.8%及90.5%，商業物業面臨佔用率及租金方面的壓力。

本集團已重續空間優化業務項下的三份總租約，包括重續工業物業、商業物業及住宅物業總租約各一份。

本集團亦已獲得一份新的工業物業總租約，並於二零一九年十二月三十一日現有租約屆滿時重新中標1557 Keppel Road的租約。我們將對位於1557 Keppel Road的物業進行資產增值，將其改造為支持商業空間、共居住宅公寓及康樂設施的多用途開發項目。然而，由於2019冠狀病毒病(「COVID-19」)的爆發及新加坡共和國政府(「新加坡政府」)宣佈的病毒阻斷措施(如下文所述)，預期翻新工程將於二零二零年六月一日或之後開始，惟須受新加坡政府的任何進一步指示規限。

此外，本集團欣然宣佈，我們位於1A Lutheran Road的學生公寓(於二零一九年九月獲得的一份住宅物業總租約)已於近期完成翻新，並於二零二零年第一季度開始營運。

如二零一九年十一月所公佈，我們獲得五份新的停車場合約及重新中標國會大廈停車場的營運及管理，致令設施管理業務於新加坡繼續進一步擴展。於二零二零年上半年，本集團亦於香港獲得一份新的停車場合約。

對於物流服務業務，本集團已宣佈於二零一九年十二月完成收購位於Gul Avenue的物業，這將透過為運輸業務提供更穩定及固定的運營地點來支持我們運輸業務的未來穩定增長。

業務前景

COVID-19疫情已令新加坡及全球經濟活動嚴重收縮，乃因供應鏈中斷、多國實施的出行限制及需求驟降綜合影響所致。新加坡經濟將於本年度步入衰退，國內生產總值增長率預計為-4%至-1%¹。

根據新加坡貿易和工業部於二零二零年三月二十六日發表的新聞稿²所公佈的預先估計，新加坡於二零二零年第一季度的經濟按年收縮2.2%，而上一季度則增長1.0%。根據經季節性調整後按季比較的年度基準，新加坡經濟萎縮10.6%，較上一季度增長0.6%大幅下滑。

如二零二零年四月二十九日所公佈，本集團正在評估新加坡政府於二零二零年四月三日³及二零二零年四月二十一日⁴宣佈的病毒阻斷措施以及於二零二零年四月七日通過的2020年新型冠狀肺炎(臨時措施)法令的潛在影響。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年四月二十九日的公告。

鑒於上文所述，本集團預期空間優化業務項下的租金收取可能會受到影響，尤其是本集團商業及工業物業分租方面的租金收取。

對於我們空間優化業務項下的海外項目，COVID-19在世界範圍內蔓延亦已導致我們於中華人民共和國福建省泉州南安市的租賃物業的翻新工程以及於柬埔寨的Axis Residences物業的建設延遲。然而，本集團預期該兩個項目將於截至二零二零年九月三十日止財政年度結束時恢復運作。

如二零二零年二月四日所公佈，本集團合營企業Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.已完成收購位於新加坡202 Kallang Bahru的物業，而由於病毒阻斷措施的影響及受新加坡政府任何進一步指示規限，該物業預期將於二零二零年六月一日或之後開始翻新。

就設施管理業務而言，本集團繼續爭取更多外部設施管理合約，提供涵蓋維修、維護及樓宇和辦公室清潔、除蟲及燻煙消毒等的綜合設施管理服務。

對於新加坡的停車場業務，鑒於新加坡政府自二零二零年三月起實施病毒阻斷措施及安全距離措施，本集團預期泊車量可能會減少。

就物流服務業務而言，由於全球經濟活動下滑，未來一段期間物流服務可能減少及應收款項回收可能延遲，因此本集團維持審慎態度。

展望未來，本集團將審慎監察形勢，並將於上述事宜出現重大發展時另行刊發公告。

¹ <https://www.mas.gov.sg/-/media/MAS/EPG/MR/2020/Apr/MRApr20>

² <https://www.singstat.gov.sg/-/media/files/news/advgrp1q2020.pdf>

³ <https://www.moh.gov.sg/news-highlights/details/circuit-breaker-to-minimise-further-spread-of-covid-19>

⁴ <https://www.moh.gov.sg/news-highlights/details/strong-national-push-to-stem-spread-of-covid-19>

財務回顧

截至二零二零年三月三十一日止六個月期間(「二零二零年上半年」)與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」)比較

收益

	二零二零年 上半年 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 上半年 千新加坡元 (未經審核)	差異	
			千新加坡元	%
工業物業	15,290	19,390	(4,100)	(21.1)
商業物業	8,813	10,578	(1,765)	(16.7)
住宅物業	5,058	1,283	3,775	294.2
空間優化業務	29,161	31,251	(2,090)	(6.7)
設施管理業務	9,714	10,537	(823)	(7.8)
物流服務業務	12,744	11,811	933	7.9
總計	51,619	53,599	(1,980)	(3.7)

本集團的收益由二零一九年上半年約53.6百萬新加坡元減少約2.0百萬新加坡元(或3.7%)至二零二零年上半年約51.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)空間優化業務項下工業物業及商業物業；及(ii)設施管理業務的收益減少所致。該減少由空間優化業務項下住宅物業以及物流服務業務的收益增加部分抵銷。

(a) 空間優化業務

工業物業

工業物業所得收益由二零一九年上半年約19.4百萬新加坡元減少約4.1百萬新加坡元(或21.1%)至二零二零年上半年約15.3百萬新加坡元，乃主要由於於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號後不再於分類為融資租賃的分租中確認收益約5.1百萬新加坡元及將收益淨額確認至保留盈利所致。

該減少由(i)佔用率提高使租金收入增加；及(ii)自截至二零一九年九月三十日止財政年度第二季度(「二零一九財政年度」)起收購及租用的一項新物業的租金收入供款部分抵銷。

於二零二零年上半年，本集團工業物業的平均佔用率增長2.1個百分點至約89.9%，而於二零一九年上半年則為87.8%。

商業物業

商業物業所得收益由二零一九年上半年約10.6百萬新加坡元減少約1.8百萬新加坡元(或16.7%)至二零二零年上半年約8.8百萬新加坡元，乃主要由於(i)分租屆滿致令租戶變動；(ii)於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號後不再於分類為融資租賃的分租中確認收益約0.8百萬新加坡元及將收益淨額確認至保留盈利所致。

於二零二零年上半年，本集團商業物業的平均佔用率下降6.0個百分點至約84.5%，而於二零一九年上半年則為90.5%。

住宅物業

住宅物業所得收益由二零一九年上半年約1.3百萬新加坡元增加約3.8百萬新加坡元(或294.2%)至二零二零年上半年約5.1百萬新加坡元，乃主要由於(i)主要來自位於新加坡31 Boon Lay Drive的商住兩用業務(於二零一九財政年度第二季度開始產生收益)所得收益增加約3.2百萬新加坡元；及(ii)我們的緬甸新服務式住宅項目(於二零一九財政年度第四季度開始產生收益)所得收益增加約0.6百萬新加坡元所致。

除上述項目外，我們位於150 Cantonment的商住兩用業務亦已於二零一九財政年度第三季度開始產生收益。然而，由於於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號，二零二零年上半年該項目錄得的收益並未較二零一九年上半年有所增長，因二零二零年上半年約2.1百萬新加坡元的收益不再於分類為融資租賃的分租中予以確認及將收益淨額確認至保留盈利。

(b) 設施管理業務

設施管理業務所得收益由二零一九年上半年約10.5百萬新加坡元減少約0.8百萬新加坡元(或7.8%)至二零二零年上半年約9.7百萬新加坡元，乃主要由於完成出售保安服務業務(如日期為二零一九年五月三十一日的公告所披露)導致並無產生保安服務業務的收益約2.6百萬新加坡元所致。此乃由(i)新加坡及香港的新停車場管理所得收益增加約1.5百萬新加坡元；及(ii)所提供的設施管理服務業務增長致令所得收益增加約0.3百萬新加坡元部分抵銷。

(c) 物流服務業務

我們的物流服務業務所得收益由二零一九年上半年約11.8百萬新加坡元增加約0.9百萬新加坡元(或7.9%)至二零二零年上半年約12.7百萬新加坡元，乃主要由於拖車業務所提供的運輸服務增加及泰國對租賃集裝箱貯存及維修的需求增加所致。

銷售成本

銷售成本由二零一九年上半年約41.4百萬新加坡元減少約11.7百萬新加坡元(或28.3%)至二零二零年上半年約29.7百萬新加坡元。

該減少乃主要由於(i)出售保安服務業務(於二零一九年五月完成)導致設施管理業務的人工成本減少令直接勞工成本減少約2.1百萬新加坡元；及(ii)租賃成本因採納國際財務報告準則第16號而減少約17.1百萬新加坡元，其中約5.9百萬新加坡元已確認為使用權資產折舊，3.8百萬新加坡元已確認為投資物業(使用權)公平值虧損，而餘下結餘主要由於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號後分類為融資租賃的分租導致不再將租賃成本確認至保留盈利及不再將公平值虧損確認至保留盈利。

該減少由(i)採納國際財務報告準則第16號令使用權資產折舊增加約5.9百萬新加坡元；(ii)保養及維護成本增加約1.3百萬新加坡元(主要來自設施管理業務及物流服務業務)，與收益增長相一致(不包括並無保安服務業務收益供款的影響)；及(iii)物業、廠房及設備的折舊增加約0.3百萬新加坡元部分抵銷。

毛利

鑑於以上所述，毛利由二零一九年上半年約12.2百萬新加坡元增加約9.7百萬新加坡元至二零二零年上半年約21.9百萬新加坡元。

其他收入

其他收入由二零一九年上半年約1.8百萬新加坡元增加約1.0百萬新加坡元(或52.7%)至二零二零年上半年約2.8百萬新加坡元，乃主要由於(i)沒收租戶按金增加約0.4百萬新加坡元；(ii)採納國際財務報告準則第16號後主要來自就租賃應收款項收取的利息所產生的利息收入增加約0.6百萬新加坡元；及(iii)採納國際財務報告準則第16號後分租所得收益增加約0.4百萬新加坡元（乃基於所確認的使用權資產與分租投資淨額之間的差額得出）所致。以上各項由(i)政府補助減少約0.2百萬新加坡元；(ii)並無二零一九年上半年確認的外匯收益約0.1百萬新加坡元；及(iii)並無二零一九年上半年確認的出售物業、廠房及設備的收益約0.1百萬新加坡元部分抵銷。

其他營運開支

其他營運開支由二零一九年上半年約0.2百萬新加坡元增加約0.4百萬新加坡元(或237.4%)至二零二零年上半年約0.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)工業物業項下來自有償合約的虧損撥備約0.2百萬新加坡元，其履行義務成本預期將超出其項下可收取的經濟溢利；及(ii)二零二零年上半年的外匯虧損約0.2百萬新加坡元所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一九年上半年約0.7百萬新加坡元增加約0.1百萬新加坡元(或11.1%)至二零二零年上半年約0.8百萬新加坡元，乃主要由於廣告及市場推廣開支增加約0.1百萬新加坡元所致。

行政開支

行政開支由二零一九年上半年約11.2百萬新加坡元增加約2.0百萬新加坡元(或18.0%)至二零二零年上半年約13.2百萬新加坡元，乃主要由於(i)住宅物業產生的物業、廠房及設備的折舊增加約0.9百萬新加坡元；(ii)主要來自空間優化業務的員工成本增加約0.9百萬新加坡元，與住宅物業業務所得收益增加相一致；及(iii)雜項費用增加約0.2百萬新加坡元所致。

融資成本

融資成本由二零一九年上半年約0.6百萬新加坡元增加約2.0百萬新加坡元(或352.7%)至二零二零年上半年約2.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)銀行借貸增加致令利息開支增加約0.3百萬新加坡元；及(ii)採納國際財務報告準則第16號致令產生租賃負債的利息開支約1.7百萬新加坡元所致。

分佔聯營公司及合營企業的業績

分佔聯營公司及合營企業的業績由二零一九年上半年約2.0百萬新加坡元減少約1.4百萬新加坡元(或70.4%)至二零二零年上半年約0.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)二零二零年上半年分佔經營溢利減少約0.1百萬新加坡元；及(ii)二零二零年上半年產生投資物業公平值虧損約0.2百萬新加坡元，而二零一九年上半年則為投資物業公平值收益淨額約1.1百萬新加坡元所致。

投資物業的公平值虧損

二零二零年上半年產生的投資物業的公平值虧損乃主要由於新加坡的一項工業物業的估值減少約0.5百萬新加坡元及採納國際財務報告準則第16號致令確認投資物業（使用權）約3.8百萬新加坡元所致。

除所得稅前溢利

由於上述者，本集團的除所得稅前溢利由二零一九年上半年約3.3百萬新加坡元增加約0.5百萬新加坡元(或13.6%)至二零二零年上半年約3.8百萬新加坡元。

所得稅開支

所得稅開支由二零一九年上半年約0.2百萬新加坡元增加約0.1百萬新加坡元(或35.8%)至二零二零年上半年約0.3百萬新加坡元，乃主要由於應課稅溢利增加所致。

期內溢利

由於上述原因，本集團的純利由二零一九年上半年約3.1百萬新加坡元增加約0.4百萬新加坡元(或12.0%)至二零二零年上半年約3.5百萬新加坡元。

財務狀況表回顧

非流動資產

非流動資產由二零一九年九月三十日約136.2百萬新加坡元增加約115.3百萬新加坡元至二零二零年三月三十一日約251.5百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致：

物業、廠房及設備(「物業、廠房及設備」)增加約11.0百萬新加坡元，乃由於添置約20.4百萬新加坡元，主要用於空間優化業務項下位於新加坡的新學生公寓項目及位於中國的酒店項目的翻新成本以及購買物流服務業務項下位於7 Gul Avenue的物業。此乃由物業、廠房及設備的折舊約4.2百萬新加坡元及於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號後不再將物業、廠房及設備的淨額約5.0百萬新加坡元確認至保留盈利部分抵銷。

投資物業增加約40.7百萬新加坡元，乃主要由於採納國際財務報告準則第16號後產生投資物業(使用權)添置約48.0百萬新加坡元，並由公平值虧損約4.3百萬新加坡元、不再於分租投資淨額確認投資物業(使用權)約2.3百萬新加坡元及外幣換算虧損約0.7百萬新加坡元部分抵銷。

本集團因採納國際財務報告準則第16號而確認使用權資產約34.6百萬新加坡元。

按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的金融資產增加約0.2百萬新加坡元，主要來自於一間主要從事提供貯存解決方案的公司的額外投資約0.5百萬新加坡元。此乃由出售另一項按公平值計入其他全面收益的金融資產約0.3百萬新加坡元部分抵銷。

於聯營公司及合營企業的投資增加約0.8百萬新加坡元，主要來自就二零二零年上半年確認分佔聯營公司及合營企業溢利約0.6百萬新加坡元以及於二零二零年上半年向一間合營企業注入股本0.5百萬新加坡元。此乃由自一間聯營公司收取股息約0.3百萬新加坡元部分抵銷。

本集團因採納國際財務報告準則第16號後確認分租所得應收款項而確認租賃應收款項約27.8百萬新加坡元。

其他資產增加約0.5百萬新加坡元，乃主要由於外幣換算收益所致。

非流動資產的增加由(i)預付款項減少約0.1百萬新加坡元；及(ii)遞延稅項資產減少約0.2百萬新加坡元部分抵銷。

流動資產

流動資產由二零一九年九月三十日約50.7百萬新加坡元增加約13.5百萬新加坡元至二零二零年三月三十一日約64.2百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

貿易及其他應收款項減少約0.7百萬新加坡元，乃主要由於(i)其他應收款項減少約0.5百萬新加坡元，主要因完成收購位於7 Gul Avenue的物業後所支付的按金撥充資本；及(ii)貿易應收款項減值撥備增加約0.2百萬新加坡元所致。

授予合營企業的貸款增加約3.4百萬新加坡元，乃主要由於向合營企業提供貸款約1.4百萬新加坡元以用作營運資金及透過Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd. 收購新加坡的一項工業物業的部分付款約2.0百萬新加坡元所致。

本集團因採納國際財務報告準則第16號後確認分租所得應收款項而確認租賃應收款項約15.2百萬新加坡元。

預付款項減少約0.2百萬新加坡元。

現金及銀行結餘及定期存款減少約4.2百萬新加坡元。

非流動負債

非流動負債由二零一九年九月三十日約46.3百萬新加坡元增加約86.7百萬新加坡元至二零二零年三月三十一日約133.0百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

銀行借貸增加約8.7百萬新加坡元，主要用於購買物流服務業務項下位於7 Gul Avenue的物業。

租賃負債因採納國際財務報告準則第16號而增加約79.8百萬新加坡元，其中包括確認就租賃安排應付業主的負債約76.6百萬新加坡元及自融資租賃負債重新分類約3.5百萬新加坡元，減去二零二零年上半年的還款約0.3百萬新加坡元。

遞延稅項負債增加約2.7百萬新加坡元，乃主要由於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號後確認分租投資淨額所產生的稅項負債所致。

以上各項由撥備減少約1.0百萬新加坡元部分抵銷，而撥備減少乃主要由於因採納國際財務報告準則第16號而將約0.3百萬新加坡元的工業物業項下的有償合約撥備重新分類至使用權資產及將約0.7百萬新加坡元的復工成本撥備由非流動負債重新分類至流動負債所致。

此外，由於採納國際財務報告準則第16號，約3.5百萬新加坡元的融資租賃負債已重新分類至租賃負債。

流動負債

流動負債由二零一九年九月三十日約43.8百萬新加坡元增加約34.1百萬新加坡元至二零二零年三月三十一日約77.9百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

撥備增加約0.2百萬新加坡元，乃主要由於將約0.7百萬新加坡元的復工成本撥備由非流動負債重新分類至流動負債所致。此乃由工業物業項下的有償合約撥備減少約0.5百萬新加坡元部分抵銷。

銀行借貸增加約4.9百萬新加坡元，主要用於購買物流服務業務項下位於7 Gul Avenue的物業。

租賃負債因採納國際財務報告準則第16號而增加約35.2百萬新加坡元，其中包括確認就租賃安排應付業主的負債約33.2百萬新加坡元及自融資租賃負債重新分類約2.2百萬新加坡元，減去二零二零年上半年的還款約0.1百萬新加坡元。

應付即期稅項增加約0.5百萬新加坡元，乃主要由於期內所得稅撥備所致。

流動負債增加由(i)貿易及其他應付款項減少約4.5百萬新加坡元(主要由於採納國際財務報告準則第16號後將應計租賃開支調整至使用權資產)；及(ii)融資租賃負債減少約2.2百萬新加坡元(因採納國際財務報告準則第16號而被重新分類至租賃負債)部分抵銷。

營運資金

於二零一九年九月三十日，本集團有正營運資金約6.9百萬新加坡元。

因採納國際財務報告準則第16號，本集團於二零二零年三月三十一日錄得負營運資金約13.8百萬新加坡元，此乃由於計入流動租賃負債約33.2百萬新加坡元，而相應資產於非流動資產項下確認為投資物業（使用權）或使用權資產所致。倘不計及因採納國際財務報告準則第16號而產生的該等流動租賃負債（由流動租賃應收款項約15.2百萬新加坡元抵銷），本集團將錄得正營運資金約4.2百萬新加坡元。

儘管因採納國際財務報告準則第16號而產生負營運資金約13.8百萬新加坡元，然而董事會確認，鑑於基於本集團現金流量預測的現金流量充足性以及銀行透過其可供動用銀行融資及臨時過渡性貸款所提供的支持（顯示出本集團於未來12個月內持續經營及履行其責任的能力），本集團能夠於其到期時履行債務責任。

現金流量表回顧

於二零二零年上半年，本集團錄得經營活動所得的現金淨額約18.0百萬新加坡元，乃由於營運資金變動前的經營溢利約19.7百萬新加坡元、貿易及其他應收款項增加約0.4百萬新加坡元及貿易及其他應付款項減少約1.7百萬新加坡元，並就退回所得稅淨額約0.4百萬新加坡元作出調整所致。

投資活動所用的現金淨額約22.7百萬新加坡元，乃主要由於(i)添置物業、廠房及設備約19.6百萬新加坡元，用於支付空間優化業務項下位於新加坡的新學生公寓項目及位於中國的酒店項目的翻新成本以及購買物流服務業務項下位於7 Gul Avenue的物業；(ii)授予合營企業的貸款約3.5百萬新加坡元，主要用於收購一項工業物業及用作營運資金；(iii)就收購合營企業支付現金約0.5百萬新加坡元；及(iv)其他資產添置約0.1百萬新加坡元所致。以上各項由(i)自聯營公司收取的股息約0.3百萬新加坡元；(ii)出售物業、廠房及設備收取的所得款項約0.2百萬新加坡元；(iii)出售按公平值計入其他全面收益的金融資產的所得款項約0.3百萬新加坡元；及(iv)收取的利息約0.2百萬新加坡元部分抵銷。

融資活動產生的現金淨額約5.2百萬新加坡元，乃由於(i)償還租賃負債約15.7百萬新加坡元；(ii)償還物流及停車場設備融資租賃約1.1百萬新加坡元；(iii)償還銀行借貸約3.7百萬新加坡元；(iv)已支付的利息開支約2.6百萬新加坡元；(v)已派付的股息約2.0百萬新加坡元；及(vi)向非控股股東派付的股息約0.1百萬新加坡元所致。此乃由(i)銀行借貸所得款項約17.7百萬新加坡元，用於購買位於7 Gul Avenue的物業及我們空間優化業務的翻新貸款；(ii)已抵押定期存款因銀行解除押記而減少約4.7百萬新加坡元；(iii)租賃應收款項收款約7.4百萬新加坡元；及(iv)自租賃應收款項收取的利息約0.6百萬新加坡元部分抵銷。

由於上述者，於二零二零年三月三十一日，現金及現金等價物增加約0.5百萬新加坡元至約21.8百萬新加坡元。

流動資金及財務資源

於二零二零年上半年，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於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我們的短期財務需要。於二零二零年三月三十一日，本集團的借貸乃以新加坡元及美元計值，該等借貸乃按年利率介乎2.48%至6.00%計息。於二零二零年三月三十一日，本集團尚未償還的銀行借貸為61.8百萬新加坡元。該等借貸乃以(i)本集團位於72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7、Geylang物業及7 Gul Avenue的租賃物業合法抵押；(ii)本集團提供的公司擔保；(iii)轉讓已按揭物業的租金所得款項；及(iv)若干非全資附屬公司（並非本公司控股股東）的董事兼股東（「附屬公司董事」）提供的個人擔保（視適用情況而定）作抵押。

於二零二零年三月三十一日，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

資產負債比率等於計息債務除以資本總額並乘以100%。資本總額乃按計息債務加權益總額計算。於二零二零年三月三十一日的資產負債比率為62.8%，較二零一九年九月三十日的35.7%有所上升，此乃主要由於二零二零年三月三十一日的債務增加（主要來自租賃負債及購買位於Gul Avenue的物業）所致。

租賃負債

自二零一九年十月一日起，本集團已採納國際財務報告準則第16號「租賃」(「國際財務報告準則第16號」)，惟並未按該準則所允許者重列比較數字。根據新訂準則，資產(租賃項目的使用權)及支付租金之金融負債予以確認。唯一例外為短期及低價值租賃。有關採納國際財務報告準則第16號的影響的詳情，請參閱本公告附註3。

於二零二零年三月三十一日，本集團就其租賃物業、廠房及機器、物流設備及汽車而擁有的租賃負債為115.1百萬新加坡元。本集團的若干租賃負債乃以若干廠房及機器、物流設備及汽車等相關資產、附屬公司董事提供的個人擔保及本集團提供的公司擔保作抵押。

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：

	二零二零年 三月三十一日	二零一九年 九月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
投資物業	5,343	5,201
物業、廠房及設備	289	5,541
	<u>5,632</u>	<u>10,742</u>

資本開支

於二零二零年上半年，本集團的資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及其他資產約20.6百萬新加坡元(二零一九財政年度：約48.5百萬新加坡元)，用於我們空間優化業務的翻新成本、購買物流設備、購買位於7 Gul Avenue的物業及位於柬埔寨Axis Residences 1A幢的添置。

或然負債

於二零二零年三月三十一日，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

本公司間接全資附屬公司WPS KB Pte. Ltd.已與其合營夥伴W&S Flexi Pte. Ltd.成立合營企業Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.，意在於二零一九年十一月收購位於202 Kallang Bahru Singapore 339339的一項工業物業。代價17百萬新加坡元另加商品及服務稅已悉數支付予賣方，而該物業收購已於二零二零年二月四日完成。該物業擬用於具有自動檢索功能及物流活動的自助倉庫以及配套辦公室。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十一月十九日、二零一九年十二月十日、二零二零年一月七日及二零二零年二月四日的公告以及日期為二零二零年一月二十四日的通函。

除本公告所披露者外，於二零二零年上半年，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，本集團於二零二零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

於二零二零年上半年，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公告所披露者外，於二零二零年三月三十一日，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

於二零二零年上半年，本集團主要在新加坡、印尼、泰國、緬甸、馬來西亞及香港經營業務。倘交易主要以外幣(如美元(「美元」)、印尼盾(「印尼盾」)、港元(「港元」)及泰銖(「泰銖」)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。於二零二零年上半年，本集團錄得外匯虧損174,000新加坡元。

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

於二零二零年三月三十一日，本集團有390名僱員(二零一九年九月三十日：370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

除本公司日期為二零二零年四月二十九日有關由於COVID-19的本集團業務更新的公告所披露者外，截至本公告日期，董事並無注意到於二零二零年上半年之後有關本集團業務或財務或營運表現的其他重大事項。

發行證券及股本

於二零二零年上半年，本公司已發行股份及資本架構概無任何變動。

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，全球發售所得款項淨額達約44.4百萬港元(相當於7.4百萬新加坡元)(「所得款項淨額」)。

下表載列於本公告日期全球發售的所得款項使用明細：

序號	所得款項淨額用途	金額分配	已使用金額	結餘
		千港元	千港元	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	562	193
	總計	44,396	42,427	1,969

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。

如本公司於二零一九年十二月二十七日刊發的公告所述，分配用於收購新加坡物業以發展物流服務管理業務的約10.6百萬港元(相當於1.8百萬新加坡元)，已用於支付7 Gul Avenue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曆年年底前使用所得款項淨額的餘下結餘約2.0百萬港元(相當於0.3百萬新加坡元)。

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全球發售所得款項結餘的使用情況，並於其年報以及中期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

於二零二零年上半年，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

董事會已議決宣派二零二零年上半年之中期股息每股普通股0.0025新加坡元(相當於0.014港元)，將於二零二零年六月十九日(星期五)派付予在二零二零年五月二十七日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

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，於二零二零年上半年，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，林隆田先生亦為董事會執行主席。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節：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，及彼等均已確認於二零二零年上半年已遵守標準守則。

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。

本公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二零二零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

直至本公告日期，本公司一直按香港上市規則的規定維持公眾持股量。

暫停辦理股東登記

為釐定獲得中期股息的權利

就新加坡股東而言

本公司將於二零二零年五月二十七日(星期三)下午五時正暫停辦理股份過戶及股東登記，以釐定股東獲得中期股息的權利。填妥的股份過戶文件須於二零二零年五月二十七日(星期三)下午五時正前送達本公司的新加坡股份過戶登記總處 Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd. 登記，地址為50 Raffles Place #32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623，以釐定股東獲得中期股息的權利。

就香港股東而言

本公司將於二零二零年五月二十八日(星期四)至二零二零年五月二十九日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理香港股東名冊分冊登記，期間不會辦理本公司的任何香港股份過戶登記手續。為釐定股東獲得中期股息的權利，所有香港股份過戶文據連同有關股票須不遲於二零二零年五月二十七日(星期三)下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

為釐定登記於本公司新加坡股東名冊總冊及香港股東名冊分冊的股東身份，有關兩(2)份股東名冊之間的股份轉移的所有必要文件、匯款連同相關股票須分別不遲於二零二零年五月十五日(星期五)下午五時正及下午四時三十分提交予本公司新加坡股份過戶登記總處 Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.，地址為50 Raffles Place, #32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623(就新加坡股東而言)及本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓(就香港股東而言)。

刊發財務資料

於二零二零年上半年的中期業績公告乃刊載於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)、新交所網站(www.sgx.com)及本公司網站(www.lhngroup.com)。本公司截至二零二零年三月三十一日止六個月的中期報告(其中包括本集團的中期財務資料)將適時寄發予本公司股東並刊登於上述各網站。

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，二零二零年五月十三日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事林隆田先生及林美珠女士；以及獨立非執行董事莊立林女士、楊志雄先生及陳嘉樑先生。

* 僅供識別