

# LHN GROUP

SPACE OPTIMISED

商業  
物流  
住宅  
設施  
工業  
停車場



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

中報  
20  
21

# 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

28

管理層  
討論與  
分析

37

其他  
資料

## 公司資料

### 董事會

林隆田

執行主席

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

章英偉

吳捷陞 (HKICS · ICSA)

### 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

建榮商業大廈

8樓802-804室

### 持續保薦人

PrimePartners Corporate Finance Pte. Ltd.

16 Collyer Quay

#10-00 Income at Raffles

Singapore 049318

### 香港法律顧問

摩根路易斯律師事務所

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54樓

### 核數師

PricewaterhouseCoopers LLP

註冊公眾利益實體核數師

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

截至二零二一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」)截至二零二一年三月三十一日止六個月的中期簡明綜合業績，連同截至二零二零年三月三十一日止六個月之比較數字。本集團截至二零二一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	二零二一年 (未經審核) 千新加坡元	二零二零年 (未經審核) 千新加坡元
收益	7	64,478	51,619
銷售成本	10	(29,295)	(29,703)
毛利		35,183	21,916
其他收入	8	5,963	2,757
其他經營開支			
— 貿易、其他及租賃應收款項的減值虧損		(1,050)	(197)
— 其他	9	(1,062)	(444)
銷售及分銷開支	10	(843)	(751)
行政開支	10	(15,612)	(13,185)
融資成本	11	(2,508)	(2,576)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後		925	579
投資物業的公平值虧損		(2,720)	(4,317)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>18,276</b>	<b>3,782</b>
所得稅開支	12	(3,012)	(315)
<b>期內溢利</b>		<b>15,264</b>	<b>3,467</b>
<b>其他全面(虧損)/收益</b>			
其後將不會重新分類至損益的項目			
綜合賬目產生的貨幣換算差額		(6)	(26)
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		5	4
其他全面虧損		(1)	(9)
<b>期內全面收益總額</b>		<b>15,263</b>	<b>3,458</b>
<b>下列人士應佔溢利：</b>			
本公司權益持有人		14,809	3,176
非控股權益		455	291
<b>期內溢利</b>		<b>15,264</b>	<b>3,467</b>
<b>下列人士應佔全面收益總額：</b>			
本公司權益持有人		14,814	3,184
非控股權益		449	274
<b>期內全面收益總額</b>		<b>15,263</b>	<b>3,458</b>
<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	3.68	0.79

## 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 三月三十一日 (未經審核) 千新加坡元	二零二零年 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	42,460	40,363
使用權資產		44,387	35,184
投資物業		140,230	115,578
無形資產		6	40
於聯營公司的投資		250	178
於合營企業的投資		17,816	17,186
遞延稅項資產		149	77
長期預付款項		142	116
租賃應收款項	16	21,585	26,149
		<u>267,025</u>	<u>234,871</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		91	75
貿易及其他應收款項	17	36,306	43,366
應收補助		494	1,058
授予合營企業及聯營公司的貸款		6,598	4,959
預付款項		1,778	1,823
租賃應收款項	16	18,596	17,104
現金及銀行結餘		36,348	38,446
定期存款		1,379	2,046
		<u>101,590</u>	<u>108,877</u>
<b>資產總值</b>		<u>368,615</u>	<u>343,748</u>
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	63,407	63,407
儲備		69,045	58,234
		<u>132,452</u>	<u>121,641</u>
非控股權益		2,388	1,939
<b>權益總額</b>		<u>134,840</u>	<u>123,580</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		3,568	3,573
其他應付款項	19	21	21
撥備		781	212
銀行借貸	20	68,767	55,997
租賃負債		72,276	66,182
		<u>145,413</u>	<u>125,985</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	19	33,363	43,701
遞延補助收入		885	927
撥備		287	1,106
銀行借貸	20	10,263	10,725
租賃負債		37,960	33,193
即期所得稅負債		5,604	4,531
		<u>88,362</u>	<u>94,183</u>
<b>負債總額</b>		<u>233,775</u>	<u>220,168</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>368,615</u>	<u>343,748</u>



## 中期簡明綜合現金流量表

截至二零二一年三月三十一日止六個月

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千新加坡元	二零二零年 (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	18,276	3,782
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後	(925)	(579)
就以下各項作出調整：		
無形資產的攤銷	34	34
物業、廠房及設備折舊	3,175	4,246
使用權資產折舊	7,102	5,964
出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損	(26)	39
物業、廠房及設備的撇銷	13	39
投資物業的公平值虧損	2,720	4,317
分租淨投資收益	(1,880)	(433)
終止租賃的收益	(2)	-
租賃修訂虧損	698	-
貿易、其他及租賃應收款項的減值虧損	1,050	197
有償合約虧損撥備	-	270
融資收入	(714)	(759)
融資成本	2,508	2,576
<b>營運資金變動前的經營溢利</b>	<b>32,029</b>	<b>19,693</b>
營運資金變動：		
— 存貨	(16)	(44)
— 貿易及其他應收款項	5,091	(388)
— 貿易及其他應付款項	(10,246)	(1,683)
<b>經營活動產生現金</b>	<b>26,858</b>	<b>17,578</b>
已付利息開支	(28)	-
已付所得稅	(2,072)	(414)
退回所得稅	62	825
<b>經營活動產生現金淨額</b>	<b>24,820</b>	<b>17,989</b>
<b>來自投資活動的現金流量：</b>		
添置物業、廠房及設備	(5,596)	(19,602)
添置投資物業	(17,238)	(21)
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產	(115)	-
添置其他資產	-	(128)
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	81	253
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產	-	330
授予合營企業及聯營公司的貸款，淨額	(1,591)	(3,525)
租賃應收款項收款	9,931	7,472
自租賃應收款項收取的利息	609	658
就註冊成立聯營公司的現金流出	(80)	-
來自聯營公司的股息	309	264
已收利息	50	213
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(13,640)</b>	<b>(14,586)</b>
<b>來自融資活動的現金流量：</b>		
定期存款減少—已抵押	-	4,710
銀行借貸所得款項	18,377	17,761
償還銀行借貸	(5,998)	(3,729)
償還租賃負債	(19,850)	(16,858)
向非控股股東退還資本	-	(1)
已付利息開支	(2,451)	(2,612)
已付股息	(4,003)	(2,043)
已付非控股股東的股息	-	(120)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(13,925)</b>	<b>(2,892)</b>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(2,745)	511
期初的現金及現金等價物	39,127	21,300
貨幣換算對現金及現金等價物的影響	(20)	(23)
<b>期末的現金及現金等價物</b>	<b>36,362</b>	<b>21,788</b>
綜合現金及現金等價物包括：		
現金及銀行結餘	36,348	18,140
定期存款	1,379	4,991
	37,727	23,131
減：已抵押定期存款	(1,365)	(1,343)
<b>綜合現金流量表所載現金及現金等價物</b>	<b>36,362</b>	<b>21,788</b>

## 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

截至二零二一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」)編製截至二零二零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二零二零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) 於截至二零二一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。

(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16號 (修訂本)	物業、廠房及設備 (作擬定用途前的所得款項)	二零二二年一月一日	i

#### 附註 i:

國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體從一項物業、廠房及設備成本中，扣除其資產作擬定用途時因出售物品所獲得的任何所得款項，並釐清當該實體評估資產的技術和實際表現時，實體才視為在「測試該資產是否運作正常」。資產的財務表現與該評估並不相關。

實體須單獨披露與該實體非日常活動生產項目相關的所得款項及成本金額。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 3. 會計政策（續）

#### 3.1. 租賃

##### 倘本集團為承租人

本集團於合約開始時評估有關合約是否包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制使用所識別資產的權利，則該合約包含租賃。僅於合約的條款及條件出現變動時方需進行重估。

##### (i) 使用權資產

本集團於相關資產可供使用之日確認使用權資產及租賃負債。使用權資產以成本計量，當中包括租賃負債的初始計量，並就開始日期當日或之前作出的任何租賃付款及接獲的租賃優惠作出調整。在並未獲得租賃的情況下將不會產生的任何初始直接成本計入使用權資產的賬面值。

該等使用權資產其後自開始日期至使用權資產使用年期結束或租賃期限結束之時（以較早者為準）使用直線法折舊。

使用權資產（符合投資物業定義的資產除外）於「使用權資產」內呈列。

符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」內呈列。

##### (ii) 租賃負債

租賃負債的初始計量按租賃付款的現值計量，按租賃的隱含利率折現（倘有關利率能夠可靠釐定）。倘有關利率無法可靠釐定，本集團將使用其增量借款利率折現。

租賃付款包括以下各項：

- 固定付款（包括實質固定付款），減去任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，使用於開始日期的指數或利率進行初始計量；
- 根據剩餘價值擔保預期應付的款項；
- 購買選擇權的行使價（倘本集團合理確定行使該選擇權）；及
- 終止租賃的罰款付款（倘租賃條款反映本集團行使終止權）。

對於同時包含租賃及非租賃部分的合約，本集團依據租賃及非租賃部分的相對獨立價格將代價分配予各租賃部分。

租賃負債使用實際利率法按攤銷成本計量。在以下情況下，租賃負債應予以重新計量：

- 指數或利率變動導致未來租賃付款發生變化；
- 本集團對是否將行使延期選擇權的評估發生變化；或
- 對租賃的範圍或代價作出不屬於原始條款的修訂。

重新計量租賃負債，並對使用權資產作出相應調整，或倘使用權資產的賬面值已調減至零，則調減的金額計入損益。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 3. 會計政策 (續)

#### 3.1. 租賃 (續)

##### 倘本集團為承租人 (續)

##### (iii) 短期及低價值租賃

本集團已選擇不就租期為12個月或以下的短期租賃及低價值租賃確認使用權資產及租賃負債，惟分租安排除外。與該等租賃有關的租賃付款在租期內按直線法於損益確認為開支。

##### (iv) 可變租賃付款

並非基於指數或利率的可變租賃付款不作為租賃負債的計量及初始確認的一部分入賬。本集團應在觸發該等租賃付款的期間內將該等租賃付款計入損益。

##### 倘本集團為出租人

本集團將經營租賃下的租賃物業分租予非關連方。本集團亦將經營租賃下的投資物業租賃予非關連方。

##### (i) 出租人 — 經營租賃

本集團保留擁有權所附帶絕大部分風險及回報的租賃被分類為經營租賃。經營租賃的租金收入（扣除授予承租人的任何優惠）於租期內按直線法於損益內確認。

本集團協商及安排經營租賃時產生的初始直接成本增至租賃資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入相同的基準於損益內確認為開支。

或然租金於賺取租金時於損益內確認為收入。

##### (ii) 出租人 — 分租

對分租進行分類時，本集團（作為中間出租人）參考總租賃產生的使用權資產而非相關資產將分租分類為融資或經營租賃。

當分租被評估為融資租賃時，本集團終止確認與其轉讓予分承租人的總租賃有關的使用權資產，並將分租淨投資確認為「租賃應收款項」。終止確認的使用權資產與分租淨投資之間的任何差額於損益確認。與總租賃有關的租賃負債在資產負債表中留存，代表欠付總出租人的租賃付款。

當分租被評估為經營租賃時，本集團將來自分租的租賃收入計入損益的「收益」內。與總租賃有關的使用權資產不予終止確認。

對於包含租賃及非租賃部分的合約，本集團基於相對獨立的銷售價格基準分配代價。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 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二零二零年九月三十日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

### 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。

未經審核簡明綜合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（惟以下信貸風險披露除外），並應連同於截至二零二零年九月三十日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零二零年九月三十日起風險管理政策並無發生變動。

#### (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。

本公司於釐定其他應收款項的預期信用損失時採用一般的國際財務報告準則第9號的「三階段」方法。於採納國際財務報告準則第9號後概無確認額外虧損撥備，因為所有策略均表明本公司可完全收回未償還結餘。

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。

於二零二一年三月三十一日及二零二零年九月三十日，管理層已確定空間優化業務的一組債務人因遭遇重大財務困難而被視為信貸減值。因此，管理層已於以下撥備矩陣分開評估未償還結餘的可收回性。

	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
總賬面值	2,643	2,866
減：虧損撥備	(2,168)	(2,311)
賬面值扣除撥備	475	575

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 5. 財務風險管理 (續)

#### 5.1 財務風險因素 (續)

##### (i) 貿易及其他應收款項 (續)

於二零二一年三月三十一日及二零二零年九月三十日，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	
二零二一年	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>空間優化</b>								
預期虧損率	0.0%	1.0%	17.0%	37.1%	98.6%	98.8%	100.0%	
總賬面值	252	593	306	62	72	161	14	1,460
虧損撥備	-	6	52	23	71	159	14	325
<b>物流、設施及 其他</b>								
預期虧損率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.0%	29.2%	-	
總賬面值	19,248	1,631	357	178	114	48	-	21,576
虧損撥備	-	-	-	-	16	14	-	30
		逾期1至	逾期31至	逾期61至	逾期91至	逾期181至	逾期365日	
二零二零年	即期	30日	60日	90日	180日	365日	以上	總計
九月三十日	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>空間優化</b>								
預期虧損率	0.0%	9.3%	47.3%	60.0%	71.3%	80.0%	100.0%	
總賬面值	193	804	275	10	157	15	19	1,473
虧損撥備	-	75	130	6	112	12	19	354
<b>物流、設施及 其他</b>								
預期虧損率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
總賬面值	29,771	1,440	348	73	30	22	14	31,698
虧損撥備	-	-	-	-	-	-	14	14

授予附屬公司、合營企業的貸款以及員工貸款被視為擁有較低信貸風險，因彼等具備滿足合約責任的財務能力。

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

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 5. 財務風險管理 (續)

#### 5.1 財務風險因素 (續)

##### (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
於二零一九年九月三十日的結餘	2,026	18	2,044
於期內損益確認的虧損撥備準備，淨值	197	-	197
於二零二零年三月三十一日的結餘	2,223	18	2,241
	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
於二零二零年九月三十日的結餘	2,679	3	2,682
於期內損益確認的虧損撥備撥回，淨值	(156)	-	(156)
於二零二一年三月三十一日的結餘	2,523	3	2,526

#### 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。

下表列示於二零二一年三月三十一日及二零二零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
於二零二一年三月三十一日(未經審核)				
投資物業(自有)：				
工業、商業及住宅物業	-	-	100,122	100,122
投資物業(使用權)：				
工業、商業及住宅物業	-	-	40,108	40,108
	-	-	140,230	140,230
物業、廠房及設備：				
租賃樓宇	-	-	12,003	12,003

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 5. 財務風險管理 (續)

#### 5.2 公平值估計 (續)

	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
於二零二零年九月三十日(經審核)				
投資物業(自有)：				
工業、商業及住宅物業	-	-	81,177	81,177
投資物業(使用權)：				
工業、商業及住宅物業	-	-	34,401	34,401
	-	-	115,578	115,578
物業、廠房及設備：				
租賃樓宇	-	-	12,521	12,521

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估估計。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。

本集團使用權資產（分類為投資物業）的公平值包括第3級公平值，乃根據獨立專業合資格物業估值師所作出的評估估計。

#### 投資物業的公平值計量

投資物業於報告期末按公平值列賬。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、折現現金流量法及收入資本化法釐定公開市值。

#### 第3級公平值計量的變動對賬

	投資物業 千新加坡元
截至二零二一年三月三十一日止六個月（未經審核）	
財政期間結餘	115,578
添置	34,513
終止確認使用權物業資產	(6,854)
於損益確認的公平值虧損	(2,720)
貨幣換算	(287)
財政期末	140,230
於財政期末持有的資產於損益入賬的未變現虧損變動	(2,720)
截至二零二零年九月三十日止財政年度（經審核）	
於二零一九年九月三十日的結餘	67,309
採納國際財務報告準則第16號	40,790
於二零一九年十月一日的結餘	108,099
添置	9,766
自其他資產重新分類	16,676
終止確認使用權物業資產	(6,548)
於損益確認的公平值虧損	(11,809)
貨幣換算	(606)
財政年末	115,578
於財政年末持有的資產於損益入賬的未變現虧損變動	(11,809)

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 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>於二零二一年三月三十一日 (未經審核)</b>					
新加坡 (自有物業)	77,302	直接比較法	可比較物業的交易價	每平方米1,500新加坡元至33,300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	7.25%-7.5%	利率越高，公平值越低
		折現現金流量	最終收益率	5.25%-6%	利率越高，公平值越低
		資本化比率	資本化比率	5.0%-5.75%	利率越高，公平值越低
新加坡 (使用權物業)	40,108	收益資本化法	資本化比率	10.5%	利率越高，公平值越低
印尼 (自有物業)	5,980	直接比較法	可比較物業的交易價	每平方米3,600新加坡元至4,600新加坡元	可比較價值越高，公平值越高
柬埔寨 (自有物業)	16,840	資本化比率	資本化比率	7.0%	利率越高，公平值越低
	<u>140,230</u>				
<b>於二零二零年九月三十日 (經審核)</b>					
新加坡 (自有物業)	57,430	直接比較法	可比較物業的交易價	每平方米1,700新加坡元至12,300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	7.25%-7.5%	利率越高，公平值越低
		折現現金流量	最終收益率	5.25%-6%	利率越高，公平值越低
		資本化比率	資本化比率	5.0%-5.75%	利率越高，公平值越低
新加坡 (使用權物業)	34,401	多期超額收益法	折現率	10.5%	利率越高，公平值越低
印尼 (自有物業)	6,016	直接比較法	可比較物業的交易價	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
柬埔寨 (自有物業)	17,731	資本化比率	資本化比率	7.0%-8.0%	利率越高，公平值越低
	<u>115,578</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

### 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。

截至二零二一年三月三十一日止六個月，本集團最大客戶應佔收入佔本集團總收入約34.0%，而本集團五大客戶應佔總收入佔本集團總收入約40.5%。

就董事所知，概無董事或其各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本超過5%的股東在任何五大客戶中擁有任何實益權益。

#### **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、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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 6. 分部資料 (續)

截至二零二一年三月三十一日止六個月的分部明細如下:

	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	9,872	4,375	6,590	14,788	36,837	11,975	84,437
分部間銷售	(1,112)	(300)	(72)	(1,285)	(5,215)	(11,975)	(19,959)
售予外部人士	8,760	4,075	6,518	13,503	31,622	-	64,478
<b>分部業績</b>	<b>4,540</b>	<b>1,665</b>	<b>385</b>	<b>1,985</b>	<b>11,914</b>	<b>2,090</b>	<b>22,579</b>
投資物業的公平值收益/ (虧損)	1,068	(2,287)	(1,501)	-	-	-	(2,720)
融資成本	(864)	(413)	(730)	(331)	(150)	(20)	(2,508)
分佔聯營公司及合營企業的業績	4,744	(1,035)	(1,846)	1,654	11,764	2,070	17,351
除稅前溢利	591	-	(1)	381	(46)	-	925
稅項	5,335	(1,035)	(1,847)	2,035	11,718	2,070	18,276
除稅後純利							(3,012)
非控股權益							15,264
本公司權益持有人應佔純利							(455)
							14,809
<b>分部資產</b>	<b>117,244</b>	<b>43,063</b>	<b>100,078</b>	<b>32,652</b>	<b>27,667</b>	<b>1,420</b>	<b>322,124</b>
於聯營公司的投資	-	-	-	220	30	-	250
於合營企業的投資	14,577	-	-	-	3,239	-	17,816
分部資產總值	75,857	29,849	64,540	24,933	24,707	4,717	340,190
分部負債總額							224,603
資本開支	107	9,908	13,329	1,444	1,718	99	26,605
物業、廠房及設備折舊	389	308	1,221	743	335	179	3,175
使用權資產折舊	192	223	1,406	997	4,284	-	7,102

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 6. 分部資料 (續)

截至二零二零年三月三十一日止六個月的分部明細如下：

	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	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
<b>分部業績</b>	<b>3,796</b>	<b>1,487</b>	<b>1,862</b>	<b>1,671</b>	<b>924</b>	<b>356</b>	<b>10,096</b>
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)
分佔聯營公司及合營企業的業績	(24)	(69)	834	1,415	709	338	3,203
除稅前溢利	358	-	-	230	(9)	-	579
稅項	334	(69)	834	1,645	700	338	3,782
除稅後純利							(315)
非控股權益							3,467
本公司權益持有人應佔純利							(291)
							3,176

截至二零二零年九月三十日止比較期間的分部明細如下：

分部資產	93,360	42,701	98,033	31,813	11,666	1,229	278,802
於聯營公司的投資	-	-	-	148	30	-	178
於合營企業的投資	13,981	-	-	-	3,205	-	17,186
分部資產總值	76,126	41,493	48,871	24,503	14,509	6,562	296,166
分部負債總額	830	1,966	9,463	14,778	418	238	27,693
資本開支	1,471	1,044	2,230	1,383	544	446	7,118
物業、廠房及設備折舊	596	402	2,784	1,895	8,075	-	13,752
使用權資產折舊							

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 6. 分部資料 (續)

#### 分部資產總值及負債總額的對賬

	二零二一年 三月三十一日 千新加坡元	二零二零年 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	322,124	296,166
遞延稅項資產	149	77
長期預付款項	142	116
無形資產	6	40
存貨	91	75
授予合營企業的貸款	6,598	4,959
預付款項	1,778	1,823
現金及銀行結餘	36,348	38,446
定期存款	1,379	2,046
	<u>368,615</u>	<u>343,748</u>
<b>呈報分部負債與負債總額的對賬：</b>		
分部負債	224,603	212,064
即期所得稅負債	5,604	4,531
遞延稅項負債	3,568	3,573
	<u>233,775</u>	<u>220,168</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	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
新加坡	58,813	46,376
泰國	1,969	1,958
香港	1,028	1,297
緬甸	522	881
印尼	186	438
柬埔寨	972	1
其他國家	988	668
	<u>64,478</u>	<u>51,619</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	
	二零二一年 三月三十一日 千新加坡元	二零二零年 九月三十日 千新加坡元
	新加坡	229,925
泰國	2,671	2,840
香港	482	623
緬甸	4,228	4,608
印尼	7,410	6,118
柬埔寨	15,540	17,779
其他國家	6,620	6,145
	<u>266,876</u>	<u>234,794</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 7. 收益

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
來自租賃物業的租金及倉庫租賃收入	8,946	20,595
來自自有物業的租金及倉庫租賃收入	3,285	2,072
服務費收入	3,893	3,243
停車場服務	7,817	8,458
宿舍管理服務	42	-
物流服務		
– 拖車服務	6,042	6,032
– 存儲服務	1,310	1,108
– 集裝箱維修服務	1,345	1,489
– 物流管理	4,806	4,115
設施服務	26,188	3,822
牌照費用	-	8
管理服務費收入	747	557
其他	57	120
	<u>64,478</u>	<u>51,619</u>

### 8. 其他收入

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
處理費	177	158
出售物業、廠房及設備的收益	26	-
利息收入	714	759
分租的淨投資收益	1,880	433
終止租賃收益	2	-
車輛相關收入	62	181
政府補助金	79	4
加薪補貼計劃及特別就業補貼*	183	101
僱傭補貼計劃**	714	-
沒收租戶按金	91	448
服務費	94	121
向租戶收取的雜費	67	70
租金折扣淨額***	1,277	-
其他收入	597	482
	<u>5,963</u>	<u>2,757</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。

\*\* 僱傭補貼計劃（「僱傭補貼計劃」）為新加坡政府所提供，以幫助僱主在COVID-19全球疫情爆發造成的經濟不穩定期間留住本地僱員。僱傭補貼計劃將在不確定期間分配以配對其產生的相關成本。已收到的未分配金額以及將於年底收到的任何金額分別確認為遞延補助金收入及應收補助金。

\*\*\* 租金折扣由政府推出，主要旨在幫助租戶解決COVID-19全球疫情爆發期間的租金付款。該等金額扣除自業主接獲的租金撥回以及已付合資格租戶的租金減免。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 9. 其他營運開支

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
有償合約撥備	-	270
租賃修訂虧損	698	-
外匯虧損	364	174
	<u>1,062</u>	<u>444</u>

### 10. 按性質劃分的開支

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
推廣開支	120	224
佣金費用	559	419
酬酢開支	146	95
營銷開支	18	13
運輸成本	710	920
集裝箱堆場管理費	1,362	1,198
租金開支	3,095	11,943
保養及維護成本	9,630	5,475
顧問費用	67	7
宿舍管理開支	302	-
物業、廠房及設備折舊	3,175	4,246
使用權資產折舊	7,102	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	13	39
專業費用	594	525
車輛相關開支	39	38
僱員福利成本	15,643	9,860
保險費用	397	308
資訊科技維護開支	296	244
印刷開支	130	142
物業管理費	167	217
電話開支	151	161
核數師酬金		
— 核數服務—即期	157	142
— 核數服務—過往年度撥備不足	104	-
— 非核數服務	166	67
其他開支	1,573	1,319
	<u>45,750</u>	<u>43,639</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 11. 融資成本－淨額

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
借貸的利息開支	979	938
租購安排租賃負債的利息開支	86	93
租賃安排租賃負債的利息開支	1,443	1,673
	2,508	2,704
減：資本化金額	-	(128)
融資成本－淨額	2,508	2,576

### 12. 所得稅開支

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
即期所得稅	2,938	764
遞延所得稅	8	(432)
	2,946	332
過往年度撥備不足／(超額撥備)		
－ 即期稅項	66	(17)
	3,012	315

### 13. 股息

董事會議決宣派截至二零二一年三月三十一日止六個月的中期股息每股0.0075新加坡元(相當於0.0439港元)(二零二零年：每股0.0025新加坡元)。

截至二零二一年三月三十一日止六個月，股東已批准二零二零年末期股息每股0.01新加坡元。確認為分派的股息約4,003,000新加坡元已於二零二一年二月支付。

### 14. 每股盈利

於截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年	二零二零年
本公司權益持有人應佔純利(千新加坡元)	14,809	3,176
普通股加權平均數(千股)	402,445	402,445
每股基本盈利(新加坡仙)	3.68	0.79

截至二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日，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。

### 15. 物業、廠房及設備

於截至二零二一年三月三十一日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備約5,424,000新加坡元（二零二零年：20,409,000新加坡元）。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 16. 租賃應收款項

	二零二一年 三月三十一日 千新加坡元	二零二零年 九月三十日 千新加坡元
一年內	19,444	18,111
一至兩年間	13,075	14,897
兩至三年間	4,837	5,719
三至四年間	4,320	4,320
四至五年間	-	2,160
未折現租賃付款總額	41,676	45,207
減：未賺取融資收入	(1,495)	(1,954)
	<u>40,181</u>	<u>43,253</u>
呈列為：		
即期	18,596	17,104
非即期	21,585	26,149
	<u>40,181</u>	<u>43,253</u>

## 17. 貿易及其他應收款項

	二零二一年 三月三十一日 千新加坡元	二零二零年 九月三十日 千新加坡元
貿易應收款項		
— 第三方	25,143	35,857
— 關連方	134	196
— 聯營公司	179	-
— 合營企業	223	4
	<u>25,679</u>	<u>36,057</u>
累計租金收入	323	252
應收商品及服務稅	1,246	663
外部訂約方的按金	10,274	8,232
其他應收款項	1,310	844
	<u>12,830</u>	<u>9,739</u>
減：		
— 貿易應收款項的減值虧損	(2,523)	(2,679)
— 其他應收款項的減值虧損	(3)	(3)
	<u>36,306</u>	<u>43,366</u>

本集團貿易應收款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零二一年 三月三十一日 千新加坡元	二零二零年 九月三十日 千新加坡元
0至30日	22,267	32,542
31至60日	568	773
61至90日	243	70
91至180日	545	1,136
181至365日	863	414
超過365日	1,193	1,122
	<u>25,679</u>	<u>36,057</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 18. 股本

	股份數目 已發行股本	面值 股本 千新加坡元
於二零二零年十月一日及二零二一年三月三十一日的結餘	402,445,400	63,407

### 19. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 三月三十一日 千新加坡元	二零二零年 九月三十日 千新加坡元
貿易應付款項		
－ 第三方	5,285	14,146
－ 關連方	91	-
－ 聯營公司	-	3
－ 合營企業	194	1
	5,570	14,150
合約負債		
－ 預先收取的租金	345	394
－ 已收取客戶墊款	2,166	1,766
	2,511	2,160
其他應付款項及應計費用		
－ 應付商品服務稅	1,772	1,304
－ 董事袍金撥備	48	54
－ 應計費用	8,541	9,927
－ 應計租金開支	208	129
－ 已收客戶租金按金	11,136	10,850
－ 已收關連方租金按金	38	48
－ 預扣稅	66	61
－ 應付雜項費用	3,473	5,018
－ 其他應付款項	21	21
	33,384	43,722
減：		
－ 非即期部分：其他應付款項	(21)	(21)
計入流動負債的貿易及其他應付款項總額	33,363	43,701

本集團貿易應付款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零二一年 三月三十一日 千新加坡元	二零二零年 九月三十日 千新加坡元
0至30日	2,403	7,420
31至60日	1,133	2,975
61至90日	348	1,162
超過90日	1,686	2,593
	5,570	14,150

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

### 20. 銀行借貸

	二零二一年 三月三十一日 千新加坡元	二零二零年 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	9,818	9,304
須於2年後但5年內償還的銀行借貸	21,621	20,486
須於5年後償還的銀行借貸	37,328	26,207
	<u>68,767</u>	<u>55,997</u>
<b>即期，有抵押</b>		
須於1年內償還的銀行借貸	10,263	10,725
<b>借貸總額</b>	<u>79,030</u>	<u>66,722</u>

我們的附屬公司取得的約79.0百萬新加坡元（二零一九年：66.7百萬新加坡元）的銀行借貸以下列各項作抵押：(i)位於新加坡72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7、71 Lorong 23 Geylang、7 Gul Avenue、320 Balestier Road以及柬埔寨Axis Residences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）的董事兼股東提供的個人擔保（視適用情況而定）。

### 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：

	二零二一年 三月三十一日 千新加坡元	二零二零年 九月三十日 千新加坡元
物業、廠房及設備	2,194	4,948
	<u>2,194</u>	<u>4,948</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。

該等租賃付款已於資產負債表中確認為使用權資產及租賃負債，惟短期及低價值租賃（分別為2,893,000新加坡元及202,000新加坡元）（二零二零年：11,738,000新加坡元及205,000新加坡元）除外。

#### (c) 經營租賃承擔－本集團作為出租人

本集團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賃付款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。倘認為有必要降低信貸風險，本集團可獲取相當於數月租賃付款的銀行擔保。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 21. 承擔 (續)

#### (c) 經營租賃承擔 – 本集團作為出租人 (續)

本集團面臨於現行租賃協議期末物業剩餘價值變動的風險。為優化租戶結構，本集團通過積極管理其物業組合來減輕所承擔的剩餘價值風險，從而：

- 實現可能的最長加權平均租期；
- 將所有物業的空置率降至最低；及
- 將具有高質量信用評級租戶的流失率降至最低。

租賃協議亦可能載有要求租戶在租賃屆滿且租戶決定不續簽租約時，將租用空間恢復到其原始狀態。這有助於物業的維護，並可於租戶離開後迅速重新出租該空間。

於二零二一年三月三十一日及二零二零年九月三十日後將收取的來自租賃物業及自有投資物業經營租賃的未折現租賃付款披露如下：

	二零二一年 三月三十一日 千新加坡元	二零二零年 九月三十日 千新加坡元
<b>租賃物業經營租賃</b>		
一年內	23,918	15,199
一至兩年間	9,485	8,413
兩至三年間	1,033	19
	<u>34,436</u>	<u>23,631</u>
	二零二一年 三月三十一日 千新加坡元	二零二零年 九月三十日 千新加坡元
<b>自有投資物業經營租賃</b>		
一年內	3,188	3,500
一至兩年間	757	1,739
兩至三年間	1	20
	<u>3,946</u>	<u>5,259</u>

#### (d) 公司擔保

本集團就若干合營企業及聯營公司獲授的融資以金融機構為受益人所提供的公司擔保為63,030,000新加坡元（二零二零年：57,800,000新加坡元）。於二零二一年三月三十一日，合營企業及聯營公司已提取的擔保貸款的未償還金額為51,180,000新加坡元（二零二零年：42,776,000新加坡元）。

本集團已確定，於二零二一年三月三十一日及二零二零年九月三十日的公司擔保具有不重大公平值。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 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
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	合營企業
Motorway Automotive Pte. Ltd.	合營企業
Work Plus Store (Kallang) Pte. Ltd.	本集團合營企業的附屬公司
HLA Logistics Pte. Ltd.	聯營公司
Metropolitan Parking (BTSC) 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。

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
來自以下各方的租金及服務收入：		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	421	477
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	44	60
Four Star Industries Pte Ltd	331	288
Work Plus Store (Kallang) Pte. Ltd.	50	48
Master Care Services Pte. Ltd.	-	156
PJS Companies	15	90
9 Plus Cafe Pte. Ltd.	-	87
HLA Logistics Pte. Ltd.	810	744
Motorway Automotive Pte. Ltd.	98	-
Panselatan Sdn Bhd	165	-
收取以下各方的租賃付款：		
Master Care Services Pte. Ltd.	164	-
來自以下各方的配套服務：		
Four Star Industries Pte Ltd	14	53
PJS Companies	53	-
Panselatan Sdn Bhd	57	42
貸款予：		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	-	850
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	-	260
Metropolitan Parking (BTSC) Pte. Ltd.	590	-
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	-	2,415
Motorway Automotive Pte. Ltd.	244	-
Coliwoo East Pte. Ltd.	1,077	-

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 22. 關連方交易（續）

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
以下各方償還貸款：		
Four Star Industries Pte Ltd	378	181
與以下各方的其他交易：		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	151	149
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	453	568
Metropolitan Parking (BTSC) Pte. Ltd.	204	-
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	58	-
Four Star Industries Pte Ltd	35	40

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

### 23. 期後事項

於二零二一年四月十二日，本集團訂立一項購買選擇權，以購買位於75 Beach Road, Singapore 189689的四個拆售單位 # 05-01、# 05-02、# 06-01及# 06-02，代價為8.4百萬新加坡元，意在將其作為共同工作共同居住空間運營。於同日，本集團訂立另一項購買選擇權，以購買位於75 Beach Road, Singapore 189689的四個拆售單位 # 03-01、# 03-02、# 04-01及# 04-02，代價為8.4百萬新加坡元，意在將其改造為本集團總部。

於二零二一年四月二十八日，本集團訂立購買選擇權，以購買位於115 Geylang Road, Singapore 389218的物業，代價為13.5百萬新加坡元，意在將其經營為共居空間。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

截至二零二一年三月三十一日止六個月（「二零二一年上半年」），本集團的收益較二零二零年三月三十一日止六個月（「二零二零年上半年」）增長24.9%，主要由於設施管理業務的收益增長部分抵銷空間優化業務項下工業物業及商業物業的收益減少所致。

於二零二一年上半年，空間優化業務方面，本集團已重續工業物業的三份總租約、住宅物業的一份總租約，並於二零二零年十二月完成位於新加坡320 Balestier Road的永久產權物業的收購。該物業預期於二零二一年下半年進行翻新，將作為共居空間進行運營。

本集團欣然宣佈，其位於1557 Keppel Road的支持商業空間、共居住宅公寓及康樂設施的多用途開發項目近期已完成翻新，將於截至二零二一年九月三十日止財政年度（「二零二一財政年度」）第三季度全面投入運營。此外，位於新加坡5 Toa Payoh的合資物業已於二零二一年上半年開始運營，該物業提供汽車及備件的儲存、車輛檢查（不包括保養及維修）及配套辦公室。

我們的設施管理業務主要提供綜合設施管理服務及停車場管理服務。該業務進一步持續擴大，因合資收購武吉知馬購物中心停車場（已於二零二零年十二月完成）及於二零二一年一月開始運營JTC Corporation授予的33個新停車場。

於二零二一年上半年，我們提供運輸服務及集裝箱堆場服務的物流服務業務繼續表現良好。

### 業務前景

如世邦魏理仕研究發表的二零二一年新加坡市場前景報告<sup>1</sup>所公佈，儘管緩慢且欠穩，然而隨著疫情在當地得到控制且可確保疫苗接種，二零二一年新加坡經濟有望實現國內生產總值同比增長5.6%。

此外，根據新加坡貿易和工業部於二零二一年四月十四日發表的新聞稿<sup>2</sup>所公佈的預先估計，新加坡經濟於二零二一年第一季度按年增長0.2%，較上一季度2.4%的收縮有所好轉。

如本公司分別於二零二一年三月二十四日、二零二一年四月十二日及二零二一年四月二十八日所公佈，依憑日後更有利的商業狀況及擴大其住宅業務的計劃，本集團與其合營公司訂立多項購買選擇權，以購買新加坡的若干物業，即位於安珀路40及42號（合資物業）、75 Beach Road及115 Geylang Road的物業。本集團期待完成該等物業的收購，因該收購將進一步擴大其於空間優化業務下提供的相關業務。本公司將於建議收購位於安珀路40及42號、75 Beach Road及115 Geylang Road的物業有重大發展時另行刊發公告。對於我們於緬甸的營運，由於截至二零二一年三月三十一日收益貢獻少於本集團收益的1%及總資產貢獻少於本集團總資產的2%，因而近期的軍事政變並未對本集團的財務表現造成任何重大影響。

對於設施管理業務，本集團將通過向其客戶提供涵蓋房地產及樓宇管理、維修、維護以及樓宇及辦公室清潔、景觀美化、除蟲及煙毒消毒等綜合設施管理服務，繼續爭取更多外部設施管理合約。此外，本集團計劃在其在管工業物業及停車場各處設立電動車充電站，並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。

對於物流服務業務，本集團將繼續尋求發展其運輸車隊及擴大其物流客戶群的更多機會。

<sup>1</sup> <https://www.cbre.com.sg/research-reports/Singapore-Market-Outlook-2021#:~:text=ECONOMY%3A%20With%20the%20pandemic%20contained,favourable%20real%20estate%20investment%20environment>

<sup>2</sup> [https://www.mti.gov.sg/-/media/MTI/Newsroom/Press-Releases/2021/04/AdvEst\\_1Q21.pdf](https://www.mti.gov.sg/-/media/MTI/Newsroom/Press-Releases/2021/04/AdvEst_1Q21.pdf)

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 二零二一年上半年與二零二零年上半年比較

#### 收益

	二零二一年 上半年 千新加坡元 (未經審核)	二零二零年 上半年 千新加坡元 (未經審核)	差異	
			千新加坡元	%
工業物業	8,760	15,290	(6,530)	(42.7)
商業物業	4,075	8,813	(4,738)	(53.8)
住宅物業	6,518	5,058	1,460	28.9
空間優化業務	19,353	29,161	(9,808)	(33.6)
設施管理業務	31,622	9,714	21,908	225.5
物流服務業務	13,503	12,744	759	6.0
總計	64,478	51,619	12,859	24.9

本集團的收益由二零二零年上半年約51.6百萬新加坡元增加約12.9百萬新加坡元（或24.9%）至二零二一年上半年約64.5百萬新加坡元，乃主要由於空間優化業務項下住宅物業及設施管理業務的收益增加所致。該增加由空間優化業務項下工業物業及商業物業收益減少所部分抵銷。

#### (a) 空間優化業務

##### 工業物業

工業物業所得收益由二零二零年上半年約15.3百萬新加坡元減少約6.5百萬新加坡元（或42.7%）至二零二一年上半年約8.8百萬新加坡元，乃主要由於(i)四份總租約於截至二零二零年九月三十日止財政年度（「二零二零財政年度」）第二至第四季度期間屆滿導致分租收益減少；及(ii)根據國際財務報告準則第16號不再於分類為融資租賃的分租中確認的收益增加所致。

於二零二一年上半年，本集團工業物業的平均佔用率微幅下降0.9個百分點至約89.0%，而二零二零年上半年則為89.9%。

##### 商業物業

商業物業所得收益由二零二零年上半年約8.8百萬新加坡元減少約4.7百萬新加坡元（或53.8%）至二零二一年上半年約4.1百萬新加坡元，乃主要由於(i)兩份總租約於二零二一年上半年屆滿導致分租收益減少；(ii)以較低租金率重續分租；(iii)自本集團於二零一九年十二月重新中標以來位於新加坡1557 Keppel Road的物業一直逐步進行翻新導致來自該場地的收益減少；及(iv)根據國際財務報告準則第16號不再於分類為融資租賃的分租中確認的收益增加所致。

於二零二一年上半年，本集團商業物業的平均佔用率下降15.3個百分點至約69.2%，而二零二零年上半年則為84.5%。

##### 住宅物業

住宅物業所得收益由二零二零年上半年約5.0百萬新加坡元增加約1.5百萬新加坡元（或28.9%）至二零二一年上半年約6.5百萬新加坡元，主要由於截至二零二一年九月三十日止財政年度（「二零二一財政年度」）第一季度開始產生收益的位於緬甸的新服務式住宅項目開始運營及於二零二零財政年度第二季度開始產生收益的位於新加坡1A Lutheran Road的總租約的收益增加所致。

## 管理層討論與分析

### (b) 設施管理業務

我們的設施管理業務所得收益由二零二零年上半年約9.7百萬新加坡元增加約21.9百萬新加坡元（或225.5%）至二零二一年上半年約31.6百萬新加坡元，乃主要由於就於二零二零財政年度第三季度開始產生收益的宿舍業務項下的短期合約提供的設施管理服務增加所致。

### (c) 物流服務業務

我們的物流服務業務所得收益由二零二零年上半年約12.7百萬新加坡元增加約0.8百萬新加坡元（或6.0%）至二零二一年上半年約13.5百萬新加坡元，乃主要由於拖車業務所提供的運輸服務增加所致。

### 銷售成本

銷售成本由二零二零年上半年約29.7百萬新加坡元減少約0.4百萬新加坡元（或1.4%）至二零二一年上半年約29.3百萬新加坡元。

該減少乃主要由於租賃成本因以下各項而減少約8.8百萬新加坡元：(i)二零二零財政年度第二至第四季度期間四份總租約屆滿；及(ii)重續過往於二零二零財政年度分類為短期租約的租約(已於二零二一年上半年撥充租賃負債)，並因根據國際財務報告準則第16號分類為融資租賃的分租而不再將部分租賃成本確認至其他收入(分租收益)所致。

該減少由(i)員工成本增加約3.2百萬新加坡元以及保養及維護成本增加約4.3百萬新加坡元（主要來自設施管理業務），與收益增長相一致；(ii)使用權資產以及物業、廠房及設備的折舊增加約0.6百萬新加坡元；及(iii)其他開支增加約0.3百萬新加坡元部分抵銷。

### 毛利

鑑於以上所述，毛利由二零二零年上半年約21.9百萬新加坡元增加約13.3百萬新加坡元至二零二一年上半年約35.2百萬新加坡元。

### 其他收入

其他收入由二零二零年上半年約2.8百萬新加坡元增加約3.2百萬新加坡元（或116.3%）至二零二一年上半年約6.0百萬新加坡元，乃主要由於(i)根據國際財務報告準則第16號，分租所得收益增加約1.4百萬新加坡元（乃基於不再確認的使用權資產與分租投資淨額之間的差額得出）；(ii)確認來自新加坡政府僱傭補貼計劃的補貼約0.7百萬新加坡元；及(iii)主要就停車場業務分部獲得來自政府及業主的租金折扣淨額約1.2百萬新加坡元所致。

### 其他營運開支

其他營運開支由二零二零年上半年約0.6百萬新加坡元增加約1.5百萬新加坡元（或229.5%）至二零二一年上半年約2.1百萬新加坡元，乃主要由於(i)可收回性方面的不確定性導致空間優化業務項下應收款項減值虧損增加約0.8百萬新加坡元；及(ii)租賃應收款項賬面值變動導致租賃修訂虧損約0.7百萬新加坡元所致。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零二零年上半年約0.7百萬新加坡元微幅增加約0.1百萬新加坡元（或12.3%）至二零二一年上半年約0.8百萬新加坡元。

## 管理層討論與分析

### 行政開支

行政開支由二零二零年上半年約13.2百萬新加坡元增加約2.4百萬新加坡元（或18.4%）至二零二一年上半年約15.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)員工成本增加約2.6百萬新加坡元，與住宅物業及設施管理業務所得收益增加相一致；及(ii)雜項費用增加約0.3百萬新加坡元所致。以上各項由主要因二零二一年上半年空間優化業務項下的若干地盤上完全折舊的翻新的折舊導致物業、廠房及設備折舊減少約0.5百萬新加坡元部分抵銷。

### 融資成本

融資成本由二零二零年上半年約2.6百萬新加坡元微幅減少約0.1百萬新加坡元（或2.6%）至二零二一年上半年約2.5百萬新加坡元。

### 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二零二零年上半年約0.6百萬新加坡元增加約0.3百萬新加坡元（或59.8%）至二零二一年上半年約0.9百萬新加坡元，乃主要由於分佔經營溢利增加所致。

### 投資物業公平值虧損

投資物業公平值虧損由二零二零年上半年約4.3百萬新加坡元減少約1.6百萬新加坡元（或37.0%）至二零二一年上半年約2.7百萬新加坡元，乃主要由於投資物業公平值虧損減少所致。

### 除所得稅前溢利

由於上述者，本集團的除所得稅前溢利由二零二零年上半年約3.8百萬新加坡元增加約14.5百萬新加坡元（或383.2%）至二零二一年上半年約18.3百萬新加坡元。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零二零年上半年約0.3百萬新加坡元增加約2.7百萬新加坡元至二零二一年上半年約3.0百萬新加坡元，乃主要由於應課稅溢利增加所致。

### 期內溢利

由於上述原因，本集團的純利由二零二零年上半年約3.5百萬新加坡元增加約11.8百萬新加坡元（或340.3%）至二零二一年上半年約15.3百萬新加坡元。

### 財務狀況表回顧

#### 非流動資產

非流動資產由二零二零年九月三十日約234.8百萬新加坡元增加約32.2百萬新加坡元至二零二一年三月三十一日約267.0百萬新加坡元，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2.1百萬新加坡元，乃由於添置約5.3百萬新加坡元，主要來自與空間優化業務項下位於新加坡的新共同工作共同居住項目及設施管理業務項下管理的新停車場有關的翻新成本。該增加由物業、廠房及設備折舊約3.2百萬新加坡元部分抵銷。

投資物業增加約24.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)購買位於320 Balestier Road的物業約19.9百萬新加坡元；及(ii)投資物業（使用權）淨添置約7.7百萬新加坡元（主要來自工業物業）所致。以上各項由(i)公平值虧損約2.7百萬新加坡元；及(ii)外幣換算虧損約0.3百萬新加坡元部分抵銷。

## 管理層討論與分析

使用權資產增加約9.2百萬新加坡元，乃主要由於淨添置約16.3百萬新加坡元（主要來自設施管理業務項下管理的新停車場）所致。該增加由使用權資產折舊約7.1百萬新加坡元部分抵銷。

於聯營公司及合營企業的投資增加約0.7百萬新加坡元，主要產生自於二零二一年上半年確認的分佔聯營公司及合營企業溢利約0.9百萬新加坡元及對一間聯營公司的股本注資0.1百萬新加坡元。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。

租賃應收款項減少約4.5百萬新加坡元，主要由於二零二一年上半年的相關收款所致。

### 流動資產

流動資產由二零二零年九月三十日約108.9百萬新加坡元減少約7.3百萬新加坡元至二零二一年三月三十一日約101.6百萬新加坡元，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7.1百萬新加坡元，乃主要由於貿易應收款項減少約10.3百萬新加坡元（主要因接獲來自宿舍業務的付款所致）。該減少由(i)其他應收款項增加約3.1百萬新加坡元（主要因就購買位於新加坡75 Beach Road的物業支付的開發費用所致）；及(ii)貿易應收款項減值撥備減少約0.1百萬新加坡元部分抵銷。

將自新加坡政府獲得的與僱傭補貼計劃有關的應收補助減少約0.6百萬新加坡元，乃由於接獲大筆付款所致。

授予合營企業及聯營公司的貸款增加約1.6百萬新加坡元，主要用於支付以Coliwoo East Pte. Ltd.名義收購位於新加坡的一個住宅物業及以Metropolitan Parking (BTSC) Pte. Ltd.名義收購位於新加坡的一個停車場的部分付款。

租賃應收款項增加約1.5百萬新加坡元，乃由於確認來自新分租的應收款項所致。

現金及銀行結餘及定期存款減少約2.7百萬新加坡元。

### 非流動負債

非流動負債由二零二零年九月三十日約126.0百萬新加坡元增加約19.4百萬新加坡元至二零二一年三月三十一日約145.4百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

銀行借貸增加約12.8百萬新加坡元，乃主要由於(i)購買位於320 Balestier Road的物業；及(ii)我們於新加坡的共同工作共同居住項目的翻新成本所致。

租賃負債增加約6.1百萬新加坡元，乃主要由於就與設施管理業務項下管理的新停車場有關的租賃安排確認應付業主負債所致。

撥備增加約0.6百萬新加坡元，乃主要由於因重續總租約而將約0.6百萬新加坡元的復工成本撥備由流動負債重新分類至非流動負債所致。

### 流動負債

流動負債由二零二零年九月三十日約94.2百萬新加坡元減少約5.8百萬新加坡元至二零二一年三月三十一日約88.4百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

貿易及其他應付款項減少約10.3百萬新加坡元，乃主要由於(i)與宿舍業務及向供應商付款有關的貿易應付款項減少約8.6百萬新加坡元；及(ii)與應計開支及應付租戶的租金折扣有關的其他應付款項減少約1.7百萬新加坡元所致。

撥備減少約0.8百萬新加坡元，乃主要由於如上所述將復工成本撥備由流動負債重新分類至非流動負債所致。

銀行借貸減少約0.5百萬新加坡元，乃主要由於償還銀行借貸所致。

## 管理層討論與分析

租賃負債增加約4.7百萬新加坡元，乃主要由於就與設施管理業務項下管理的新停車場有關的租賃安排確認應付業主負債所致。

應付即期稅項增加約1.1百萬新加坡元，乃主要由於二零二一年上半年所得稅撥備所致。

### 現金流量表回顧

於二零二一年上半年，本集團錄得經營活動所得的現金淨額約24.8百萬新加坡元，乃由於營運資金變動前的經營溢利約32.0百萬新加坡元、貿易及其他應收款項減少約5.1百萬新加坡元及貿易及其他應付款項減少約10.3百萬新加坡元，並就已付所得稅淨額約2.0百萬新加坡元作出調整所致。

投資活動所用的現金淨額約13.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)添置物業、廠房及設備約5.6百萬新加坡元，用於空間優化業務項下位於新加坡的新共同工作共同居住項目以及設施管理業務項下於新加坡管理的新停車場；(ii)投資物業添置約17.2百萬新加坡元，用於購買位於320 Balestier Road的物業；及(iii)授予合營企業及聯營公司的貸款約1.6百萬新加坡元，主要用於支付收購位於新加坡的一個住宅物業及一個停車場物業的部分付款所致。以上各項由(i)租賃應收款項收款約9.9百萬新加坡元；(ii)自租賃應收款項收取的利息約0.6百萬新加坡元；及(iii)自聯營公司收取的股息約0.3百萬新加坡元部分抵銷。

融資活動所用現金淨額約13.9百萬新加坡元，乃由於(i)償還銀行借貸約6.0百萬新加坡元；(ii)償還租賃負債約19.8百萬新加坡元；(iii)已支付的銀行借貸及租賃負債的利息開支約2.5百萬新加坡元；及(iv)已付股東的股息約4.0百萬新加坡元所致。以上各項由銀行借貸所得款項約18.4百萬新加坡元（用於購買位於320 Balestier Road的物業及我們位於新加坡的共同工作共同居住項目的翻新成本）部分抵銷。

由於上述者，於二零二一年三月三十一日，現金及現金等價物減少約2.7百萬新加坡元至約36.4百萬新加坡元。

### 流動資金及財務資源

於二零二一年上半年，本集團主要透過經營、銀行借貸及租購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。於二零二一年三月三十一日，本集團的借貸乃以新加坡元、美元及人民幣計值，該等借貸乃按年利率介乎1.48%至5.70%計息。於二零二一年三月三十一日，本集團尚未償還的銀行借貸為79.0百萬新加坡元。該等借貸乃以(i)本集團位於新加坡72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7、71 Lorong 23 Geylang、7 Gul Avenue、320 Balestier Road 及位於柬埔寨Axis Residences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)本公司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。

於二零二一年三月三十一日，本集團持有的現金及現金等價物主要為以新加坡元、港元、美元、印尼盾、人民幣及泰銖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。於二零二一年三月三十一日的資產負債比率為58.4%，較二零二零年九月三十日的57.3%略有上升。

### 租賃負債

於二零二一年三月三十一日，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110.2百萬新加坡元。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。

## 管理層討論與分析

### 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：

	二零二一年 三月三十一日 千新加坡元	二零二零年 九月三十日 千新加坡元
物業、廠房及設備	2,194	4,948
	<u>2,194</u>	<u>4,948</u>

### 資本開支

於二零二一年上半年，本集團的資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業約26.6百萬新加坡元(二零二零財政年度：約27.7百萬新加坡元)，主要用於我們空間優化業務的翻新成本、購買停車場設備及購買320 Balestier Road的物業。

### 或然負債

於二零二一年三月三十一日，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

除本報告所披露者外，於二零二一年上半年，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。

### 有關收購的業績擔保

於二零二一年上半年，本集團並無訂立任何根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「香港上市規則」）須予披露的收購，而訂約方須以任何形式承諾或保證財務業績。

### 重大投資

除於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資外，本集團於二零二一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

於二零二一年上半年，本集團並無任何資產負債表外安排。

### 證券投資

於二零二一年三月三十一日，本集團並無於任何被投資公司進行價值為本集團總資產5%或以上的任何證券投資，而根據香港上市規則須予披露。

### 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，於二零二一年三月三十一日，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

於二零二一年上半年，本集團主要在新加坡、印尼、泰國、緬甸、馬來西亞、香港及柬埔寨經營業務。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。於二零二一年上半年，本集團錄得外匯虧損364,000新加坡元。

## 管理層討論與分析

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

於二零二一年三月三十一日，本集團有544名(二零二零年九月三十日：633名)僱員。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

除本報告所披露者外，董事並無注意到於二零二一年上半年之後有關本集團業務或財務表現的重大事項。

### 根據上市規則第13.22條所作披露

於二零二一年三月三十一日，本集團以向其聯屬公司（包括本集團聯營公司及合營企業）授出股東貸款或墊款以及融資擔保的方式提供財務資助，有關詳情載列如下：

聯屬公司（「聯屬公司」）名稱	所持實際權益	向聯屬公司 授出的貸款 千新加坡元	尚未注入的 已承諾注資 千新加坡元	向聯屬公司授 出的融資 的擔保 千新加坡元	向聯屬公司 授出的未動用 已擔保融資 千新加坡元	聯屬公司動用 的已擔保融資 千新加坡元
Coliwoo East Pte. Ltd.	50.0%	1,077 <sup>(1)</sup>	500	-	-	-
Getgo Technologies Pte. Ltd.	30.0%	30 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-
Four Star Industries Pte Ltd	50.0%	-	-	6,940	-	6,860
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	50.0%	-	-	15,400	-	15,400
Metropolitan Parking (BTSC) Pte. Ltd.	40.0%	595 <sup>(1)</sup>	-	5,184	-	5,184
Motorway Automotive Pte. Ltd.	40.0%	860 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	50.0%	-	-	25,500	-	24,957
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	50.0%	4,036 <sup>(1)</sup>	-	10,006	2,904	7,102

附註：

(1) 按3%的年息徵收利息，無固定還款期限。貸款透過本集團內部資金來源撥資。

根據上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率，於二零二一年三月三十一日，向聯屬公司提供的財務資助總額合共達約19.0%。

根據上市規則第13.22條，於二零二一年三月三十一日，聯屬公司的備考簡明財務狀況表及本集團於聯屬公司的應佔權益載列如下：

	備考簡明財 務狀況表 千新加坡元	本集團的 應佔權益 千新加坡元
非流動資產	171,316	82,949
流動資產	11,523	5,641
流動負債	(30,886)	(14,598)
非流動負債	(116,017)	(56,345)
	<u>35,936</u>	<u>17,647</u>

## 管理層討論與分析

聯屬公司的備考簡明財務狀況表乃於作出符合本集團主要會計政策的調整後合併各聯屬公司於二零二一年三月三十一日的財務狀況表，並重新歸納財務狀況表的主要項目類別而編製。

### 發行證券及股本

於二零二一年上半年，本公司已發行股份及資本架構概無任何變動。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二一年上半年，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

董事會已議決宣派二零二一年上半年之中期股息每股普通股0.0075新加坡元(相當於0.0439港元)，將於二零二一年六月十八日(星期五)派付予在二零二一年五月二十七日(星期四)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

### 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

本公司將於二零二一年五月二十七日(星期四)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二零二一年五月二十七日(星期四)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

本公司將於二零二一年五月二十八日(星期五)至二零二一年五月三十一日(星期一)(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二零二一年五月二十七日(星期四)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二零二一年五月十四日(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)。

## 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

於二零二一年三月三十一日，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	220,982,600	54.91%
林美珠	實益擁有人	4,000,000	0.99%

#### 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220,982,600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220,982,600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，於二零二一年三月三十一日，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，於二零二一年三月三十一日，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

於二零二一年三月三十一日，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	220,982,600	54.91%
王佳祿 <sup>(1)(3)</sup>	根據配偶所持權益而視作擁有的權益	220,982,600	54.91%
Hean Nerng Group Pte. Ltd. <sup>(1)(2)</sup>	受控法團的權益	220,982,600	54.91%
HN Capital Ltd. <sup>(1)(2)</sup>	受控法團的權益	220,982,600	54.91%
LHN Capital Pte. Ltd. <sup>(1)(2)</sup>	受託人	220,982,600	54.91%
Trident Trust Company (B.V.I.) Limited. <sup>(1)(2)</sup>	受託人	220,982,600	54.91%
林賢能 <sup>(1)(2)</sup>	全權信託的創辦人	220,982,600	54.91%
符秀雲 <sup>(1)(2)</sup>	全權信託的創辦人	220,982,600	54.91%

#### 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220,982,600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，截至二零二一年三月三十一日，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

除二零一八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，於二零二一年上半年，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、管理層及行政人員亦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，及彼等均已確認於二零二一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。

## 其他資料

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二零二一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，二零二一年五月十二日

\* 僅供識別

# LHN GROUP

SPACE OPTIMISED

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)

