

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)

截至二零二一年九月三十日止六個月及財政年度的全年業績公告

財務摘要

	截至九月三十日止六個月			截至九月三十日止年度		
	二零二一年	二零二零年	變動	二零二一年	二零二零年	變動
	千新加坡元	千新加坡元	%	千新加坡元	千新加坡元	%
收益	56,499	82,594	(31.6)	120,977	134,213	(9.9)
毛利	31,368	41,727	(24.8)	66,551	63,643	4.6
本公司擁有人應佔年內溢利	13,254	20,968	(36.8)	28,063	24,144	16.2
每股基本盈利(新加坡仙)	3.26	5.20	(37.3)	6.94	6.00	15.7

* 僅供識別

全年業績

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」)截至二零二一年九月三十日止年度的綜合六個月及全年業績，連同截至二零二零年九月三十日止年度的比較數字。本集團截至二零二一年九月三十日止年度的全年業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱。

全年綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年九月三十日止年度

	附註	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
		二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
收益	6	56,499	82,594	120,977	134,213
銷售成本	9	(25,131)	(40,867)	(54,426)	(70,570)
毛利		31,368	41,727	66,551	63,643
其他收入	7	10,117	14,346	15,545	17,103
其他營運開支					
— 貿易、其他及租賃應收款項的撥回/ (減值虧損)		818	(2,156)	(232)	(2,353)
— 其他	8	-	(386)	(527)	(830)
銷售及分銷開支	9	(806)	(682)	(1,649)	(1,433)
行政開支	9	(17,023)	(17,244)	(32,635)	(30,429)
融資成本	10	(2,355)	(2,551)	(4,863)	(5,127)
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		2,741	(24)	3,666	555
		(8,878)	(7,492)	(11,598)	(11,809)
除所得稅前溢利		15,982	25,538	34,258	29,320
所得稅開支	11	(2,388)	(4,318)	(5,400)	(4,633)
年內溢利		13,594	21,220	28,858	24,687
其他全面收益/(虧損)					
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		18	15	12	(11)
其後將不會重新分類至損益的項目					
租賃樓宇的重新估值收益		922	-	922	-
按公平值計入其他全面收益的金融資產					
— 公平值虧損— 股權投資		-	(700)	-	(687)
分佔合營企業的其他全面虧損		(23)	(657)	(18)	(653)
其他全面收益/(虧損)		917	(1,342)	916	(1,351)
年內全面收益總額		14,511	19,878	29,774	23,336
下列人士應佔溢利：					
本公司權益持有人		13,254	20,968	28,063	24,144
非控股權益		340	252	795	543
年內溢利		13,594	21,220	28,858	24,687
下列人士應佔全面收益總額：					
本公司權益持有人		14,201	19,629	29,015	22,813
非控股權益		310	249	759	523
年內全面收益總額		14,511	19,878	29,774	23,336
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利 基本及攤薄(仙)	13	3.26	5.20	6.94	6.00

綜合財務狀況表

於二零二一年九月三十日

本集團	附註	二零二一年 九月三十日 千新加坡元	二零二零年 九月三十日 千新加坡元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	54,167	40,363
使用權資產		30,629	35,184
投資物業	16	166,570	115,578
無形資產		-	40
按公平值計入其他全面收益的金融資產		-	-
於聯營公司的投資		295	178
於合營企業的投資		20,641	17,186
遞延稅項資產		60	77
長期預付款項		99	116
租賃應收款項		13,808	26,149
		<u>286,269</u>	<u>234,871</u>
流動資產			
存貨		90	75
貿易及其他應收款項	17	31,754	43,366
應收補助		-	1,058
授予聯營公司及合營企業的貸款		9,152	4,959
預付款項		1,342	1,823
租賃應收款項		20,031	17,104
現金及銀行結餘		36,786	38,446
定期存款		1,384	2,046
		<u>100,539</u>	<u>108,877</u>
資產總值		<u>386,808</u>	<u>343,748</u>
權益			
資本及儲備			
股本	18	65,496	63,407
儲備		80,230	58,234
		<u>145,726</u>	<u>121,641</u>
非控股權益		2,557	1,939
權益總額		<u>148,283</u>	<u>123,580</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		3,653	3,573
其他應付款項	19	22	21
撥備		684	212
銀行借貸		89,822	55,997
租賃負債		54,630	66,182
		<u>148,811</u>	<u>125,985</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	35,392	43,701
遞延補助收入		-	927
撥備		65	1,106
銀行借貸		11,556	10,725
租賃負債		37,706	33,193
即期所得稅負債		4,995	4,531
		<u>89,714</u>	<u>94,183</u>
負債總額		<u>238,525</u>	<u>220,168</u>
權益及負債總額		<u>386,808</u>	<u>343,748</u>

財務狀況表

於二零二一年九月三十日

<u>本公司</u>	附註	二零二一年 九月三十日 千新加坡元	二零二零年 九月三十日 千新加坡元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		32,727	32,727
長期預付款項		3	5
		<u>32,730</u>	<u>32,732</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項		36,257	32,037
應收補助		-	16
預付款項		35	46
現金及銀行結餘		6,090	6,682
		<u>42,382</u>	<u>38,781</u>
資產總值		<u>75,112</u>	<u>71,513</u>
權益			
資本及儲備			
股本	18	65,496	63,407
儲備		5,564	5,473
權益總額		<u>71,060</u>	<u>68,880</u>
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項		3,802	2,419
遞延補助收入		-	20
即期所得稅負債		250	194
		<u>4,052</u>	<u>2,633</u>
負債總額		<u>4,052</u>	<u>2,633</u>
權益及負債總額		<u>75,112</u>	<u>71,513</u>

權益變動表

截至二零二一年九月三十日止年度

	股本	保留溢利	權益總額
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
本公司			
於二零二零年十月一日的結餘	63,407	5,473	68,880
發行股份	2,089	-	2,089
已付股息	-	(7,019)	(7,019)
年內全面收益總額	-	7,110	7,110
於二零二一年九月三十日的結餘 (未經審核)	65,496	5,564	71,060

	股本	保留溢利	權益總額
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
本公司			
於二零一九年十月一日的結餘	63,407	2,953	66,360
已付股息	-	(3,069)	(3,069)
年內全面收益總額	-	5,589	5,589
於二零二零年九月三十日的結餘	63,407	5,473	68,880

綜合現金流量表

截至二零二一年九月三十日止年度

	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
來自經營活動的現金流量：		
除所得稅前溢利	34,258	29,320
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：	(3,666)	(555)
攤銷無形資產	39	68
物業、廠房及設備折舊	7,147	7,118
使用權資產折舊	11,668	13,752
出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損	(242)	41
物業、廠房及設備的撇銷	18	115
投資物業的公平值虧損	11,598	11,809
分租淨投資收益	(4,598)	(6,884)
終止租賃收益	(2)	(2)
租賃修訂虧損	435	-
貿易、其他及租賃應收款項的減值虧損	232	2,353
有償合約虧損撥備	-	270
融資收入	(1,350)	(1,594)
融資成本	4,863	5,127
營運資金變動前的經營溢利	60,400	60,938
營運資金變動：		
— 存貨	(15)	(72)
— 貿易及其他應收款項	12,036	(27,617)
— 貿易及其他應付款項	(10,670)	15,203
經營活動產生現金	61,751	48,452
已付利息開支	(31)	(12)
已付所得稅	(4,875)	(669)
退回所得稅	65	789
經營活動產生現金淨額	56,910	48,560
來自投資活動的現金流量：		
添置物業、廠房及設備	(19,999)	(22,494)
添置使用權資產	(147)	-
添置投資物業	(42,397)	(21)
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產	(115)	(410)
添置其他資產	-	(3,913)
收購合營企業的現金流出	(500)	(580)
投資一間非全資附屬公司的現金流入	60	-
授予聯營公司及合營企業的貸款，淨額	(4,062)	(2,919)
來自非全資附屬公司股東的貸款	717	-
出售物業、廠房及設備所得款項	395	282
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產	-	330
租賃應收款項收款	20,188	16,649
自租賃應收款項收取的利息	1,127	1,312
就註冊成立聯營公司的現金流出	(90)	(30)
來自聯營公司的股息	608	669
已收利息	82	607
投資活動所用現金淨額	(44,133)	(10,518)

綜合現金流量表

截至二零二一年九月三十日止年度

	二零二一年	二零二零年
	千新加坡元	千新加坡元
來自融資活動的現金流量：		
定期存款(增加)/減少—已抵押	(4)	4,688
銀行借貸所得款項	49,021	28,755
償還銀行借貸	(14,411)	(9,631)
發行股份所得款項	2,089	-
償還租賃負債	(39,883)	(35,568)
非控股股東注資	61	-
向非控股股東退還資本	-	(1)
已付利息開支	(4,759)	(5,226)
已付股息	(7,019)	(3,069)
已付非控股股東股息	(202)	(120)
融資活動所用現金淨額	(15,107)	(20,172)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(2,330)	17,870
年初的現金及現金等價物	39,127	21,300
現金及現金等價物的匯兌收益/(虧損)	4	(43)
年末的現金及現金等價物	36,801	39,127
綜合現金及現金等價物包括：		
現金及銀行結餘	36,786	38,446
定期存款	1,384	2,046
	38,170	40,492
減：已抵押定期存款	(1,369)	(1,365)
綜合現金流量表所載現金及現金等價物	36,801	39,127

綜合財務資料附註

1. 公司資料

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。

本公司自二零一五年四月十三日起在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)凱利板第一上市，及自二零一七年十二月二十九日起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。

2. 編製基準

截至二零二一年九月三十日止六個月及全年的全年綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。財務報表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。本綜合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」)。

3. 主要會計政策

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本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：

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)	於下列日期或之後開始的 會計期間生效 二零二二年一月一日	附註 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。

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。

(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。

提早採納國際財務報告準則第16號租賃（修訂本）

本集團已自二零二一年四月一日起提早採納與COVID-19有關的租金減免（國際財務報告準則第16號（修訂本））。本集團已選擇就承租人應用實際可行的權宜方法，以就原定於二零二二年六月三十日或之前到期的付款評估與COVID-19有關的租金減免是否為租賃修訂。根據實際可行的權宜方法，本集團可選擇以與該等租金減免並非租賃修訂的相同方式來就該等租金減免進行會計處理，而本集團已就所有符合修訂條件的租金減免應用此會計處理。用以反映租金減免引致的租賃付款變動的金額於損益確認。

國際財務報告準則第16號前基準與國際財務報告準則第16號後基準的損益對賬如下。

收益表	截至二零二一年九月三十日止年度			截至二零二零年九月三十日止年度		
	國際財務報告準則第16號前	國際財務報告準則第16號的影響	國際財務報告準則第16號後	國際財務報告準則第16號前	國際財務報告準則第16號的影響	國際財務報告準則第16號後
	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
本集團						
收益	142,240	(21,263)	120,977	152,088	(17,875)	134,213
銷售成本	(83,033)	28,607	(54,426)	(93,565)	22,995	(70,570)
毛利	59,207	7,344	66,551	58,523	5,120	63,643
其他收入	9,797	5,748	15,545	8,904	8,199	17,103
其他營運開支						
— 貿易、其他及租賃應收款項的撥回/(減值虧損)	1,295	(1,527)	(232)	(1,261)	(1,092)	(2,353)
— 其他	(72)	(455)	(527)	(830)	-	(830)
銷售及分銷開支	(1,649)	-	(1,649)	(1,433)	-	(1,433)
行政開支	(33,586)	951	(32,635)	(31,470)	1,041	(30,429)
融資成本	(2,199)	(2,664)	(4,863)	(1,897)	(3,230)	(5,127)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後	3,672	(6)	3,666	555	-	555
投資物業公平值虧損	(1,107)	(10,491)	(11,598)	(2,224)	(9,585)	(11,809)
除所得稅前溢利	35,358	(1,100)	34,258	28,867	453	29,320

國際財務報告準則第16號前基準與國際財務報告準則第16號後基準的分部收益及除稅前溢利對賬如下。

收益	截至二零二一年九月三十日止年度			截至二零二零年九月三十日止年度		
	國際財務報告準則第16號前	國際財務報告準則第16號的影響	國際財務報告準則第16號後	國際財務報告準則第16號前	國際財務報告準則第16號的影響	國際財務報告準則第16號後
	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
本集團						
工業	30,492	(12,829)	17,663	38,314	(11,428)	26,886
商業	11,921	(4,186)	7,735	17,577	(1,971)	15,606
住宅						
— 共居（新加坡）	15,237	(4,248)	10,989	13,699	(4,476)	9,223
— 85SOHO（海外）	1,967	-	1,967	1,644	-	1,644
— 宿舍設置及改造	42	-	42	16,118	-	16,118
	17,246	(4,248)	12,998	31,461	(4,476)	26,985
空間優化	59,659	(21,263)	38,396	87,352	(17,875)	69,477
物流服務	27,162	-	27,162	25,185	-	25,185
設施管理	55,419	-	55,419	39,551	-	39,551
	142,240	(21,263)	120,977	152,088	(17,875)	134,213

除稅前溢利	截至二零二一年九月三十日止年度			截至二零二零年九月三十日止年度		
	國際財務報告準則第16號前	國際財務報告準則第16號的影響	國際財務報告準則第16號後	國際財務報告準則第16號前	國際財務報告準則第16號的影響	國際財務報告準則第16號後
本集團	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
工業	8,037	2,871	10,908	(1,934)	14	(1,920)
商業	315	(1,253)	(938)	(59)	3,235	3,176
住宅						
— 共居 (新加坡)	4,463	(2,098)	2,365	3,453	(2,555)	898
— 85SOHO (海外)	(1,263)	(35)	(1,298)	1,071	(26)	1,045
— 宿舍設置及改造	(80)	-	(80)	5,507	-	5,507
	3,120	(2,133)	987	10,031	(2,581)	7,450
空間優化	11,472	(515)	10,957	8,038	668	8,706
物流服務	4,791	(75)	4,716	4,097	(132)	3,965
設施管理	19,147	(510)	18,637	10,145	(83)	10,062
企業	(52)	-	(52)	6,587	-	6,587
	35,358	(1,100)	34,258	28,867	453	29,320

4. 使用判斷及估計

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。

本集團持續就所作估計及相關假設作出評估。對會計估計的修訂會於修訂估計的期間及受影響的任何日後期間確認。

應用對於財務報表確認的金額具最重大影響的會計政策的重大判斷的資料載於附註16。

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。

本集團稅務乃按集團基準管理，並無分配至經營分部。

於二零二一財政年度，本集團最大客戶應佔收益約為本集團總收益的24.3%，而本集團五大客戶應佔總收益約為本集團國際財務報告準則第16號前總收益的32.2%。

就董事所知，概無董事，或彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本超過5%的股東在任何五大供應商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、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。

截至二零二一年九月三十日止年度的分部明細如下：

	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	19,690	8,431	13,122	29,311	63,837	22,716	157,107
分部間銷售	(2,027)	(696)	(124)	(2,149)	(8,418)	(22,716)	(36,130)
售予外部人士	17,663	7,735	12,998	27,162	55,419	-	120,977
分部業績	11,186	4,731	6,527	4,651	19,970	(12)	47,053
投資物業的公平值虧損	(3,123)	(4,875)	(3,600)	-	-	-	(11,598)
融資成本	(1,651)	(794)	(1,440)	(633)	(305)	(40)	(4,863)
	6,412	(938)	1,487	4,018	19,665	(52)	30,592
分佔聯營公司及合營企業的業績	4,496	-	(500)	698	(1,028)	-	3,666
除稅前溢利	10,908	(938)	987	4,716	18,637	(52)	34,258
稅項							(5,400)
除稅後純利							28,858
非控股權益							(795)
本公司權益持有人應佔純利							28,063
分部資產	94,117	39,323	117,028	32,560	22,456	11,475	316,959
於聯營公司的投資	-	-	-	238	57	-	295
於合營企業的投資	18,400	-	-	-	2,241	-	20,641
分部資產總值							337,895
分部負債總額	64,625	26,458	78,256	22,410	22,192	15,936	229,877
資本開支	643	11,950	38,799	2,849	2,211	10,343	66,795
物業、廠房及設備折舊	736	1,248	2,456	1,526	825	356	7,147
使用權資產折舊	277	266	105	1,974	9,046	-	11,668

截至二零二零年九月三十日止年度的分部明細如下：

	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	29,890	16,534	27,107	27,956	47,168	22,277	170,932
分部間銷售	(3,004)	(928)	(122)	(2,771)	(7,617)	(22,277)	(36,719)
售予外部人士	26,886	15,606	26,985	25,185	39,551	-	134,213
分部業績	6,455	8,168	8,478	4,050	11,934	6,616	45,701
投資物業的公平值(虧損)/收益	(7,898)	(4,243)	332	-	-	-	(11,809)
融資成本	(2,009)	(749)	(1,360)	(596)	(384)	(29)	(5,127)
	(3,452)	3,176	7,450	3,454	11,550	6,587	28,765
分佔聯營公司及合營企業的業績	1,532	-	-	511	(1,488)	-	555
除稅前溢利	(1,920)	3,176	7,450	3,965	10,062	6,587	29,320
稅項							(4,633)
除稅後純利							24,687
非控股權益							(543)
本公司權益持有人應佔純利							24,144
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							296,166
分部負債總額	76,126	41,493	48,871	24,503	14,509	6,562	212,064
資本開支	830	1,966	9,463	14,778	418	238	27,693
物業、廠房及設備折舊	1,471	1,044	2,230	1,383	544	446	7,118
使用權資產折舊	596	402	2,784	1,895	8,075	-	13,752

分部資產總值及負債總額的對賬

	二零二一年 九月三十日	二零二零年 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	337,895	296,166
遞延稅項資產	60	77
長期預付款項	99	116
無形資產	-	40
按公平值計入其他全面收益的金融資產	-	-
存貨	90	75
授予聯營公司及合營企業的貸款	9,152	4,959
預付款項	1,342	1,823
現金及銀行結餘	36,786	38,446
定期存款	1,384	2,046
	386,808	343,748
呈報分部負債與負債總額的對賬：		
分部負債	229,877	212,064
即期所得稅負債	4,995	4,531
遞延稅項負債	3,653	3,573
	238,525	220,168

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			
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
新加坡	51,689	77,961	110,502	124,337
香港	1,105	1,108	2,133	2,405
印尼	158	271	344	709
泰國	2,006	1,663	3,975	3,621
柬埔寨	165	1	1,137	2
緬甸	308	761	830	1,642
馬來西亞	1,068	829	2,056	1,497
	56,499	82,594	120,977	134,213

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 九月三十日	二零二零年 九月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
新加坡	248,912	196,681
香港	354	623
印尼	7,593	6,118
泰國	2,311	2,840
柬埔寨	16,137	17,779
緬甸	3,964	4,608
馬來西亞	1,223	1,132
中華人民共和國	5,715	5,013
	286,209	234,794

6. 收益

	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
來自以下各項的租金及倉庫租賃收入				
—租賃物業	12,168	18,591	25,007	42,429
—自有物業	2,427	2,230	5,712	4,302
停車場服務	9,014	6,394	16,831	14,852
宿舍管理服務	-	16,118	42	16,118
物流服務				
—拖車服務	6,276	5,391	12,318	11,423
—存儲服務	1,345	1,857	2,655	2,965
—集裝箱維修服務	1,091	1,237	2,436	2,726
—物流管理	5,002	3,955	9,808	8,070
設施服務	18,314	26,135	44,502	29,957
管理服務費收入	825	505	1,572	1,062
其他	37	181	94	309
	56,499	82,594	120,977	134,213

7. 其他收入

	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
處理費	148	162	325	320
出售物業、廠房及設備的收益	216	-	242	-
利息收入	636	835	1,350	1,594
分租淨投資收益	2,718	6,451	4,598	6,884
終止租賃收益	-	2	2	2
租賃修訂收益	263	-	20	-
車輛相關收入	51	144	113	325
政府補助金	167	117	246	121
加薪補貼計劃及特別就業補貼*	28	110	211	211
僱傭補貼計劃**	1,168	1,811	1,882	1,811
沒收租戶按金	151	740	242	1,188
外匯收益	292	-	-	-
服務費	113	70	207	191
向租戶收取的雜費	94	124	161	194
租金折扣淨額***	3,257	2,945	4,534	2,945
其他收入	815	835	1,412	1,317
	10,117	14,346	15,545	17,103

* 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。

*** 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。

8. 其他營運開支

	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
有償合約虧損撥備	-	-	-	270
租賃修訂虧損	-	-	455	-
外匯虧損	-	386	72	560
	-	386	527	830

9. 按性質劃分的開支

	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
推廣開支	201	167	321	391
佣金費用	363	442	922	861
酬酢開支	128	66	274	161
營銷開支	114	7	132	20
運輸成本	638	557	1,348	1,477
集裝箱堆場管理費	1,245	1,140	2,607	2,338
租金開支	2,844	9,405	5,939	21,348
保養、維護、設置及改造成本*	8,921	16,497	18,853	21,972
顧問費用	78	2	145	9
物業、廠房及設備折舊	3,972	2,872	7,147	7,118
使用權資產折舊	4,566	7,788	11,668	13,752
無形資產攤銷	5	34	39	68
出售物業、廠房及設備的虧損	-	2	-	41
物業、廠房及設備撇銷	5	76	18	115
專業費用	509	546	1,103	1,071
車輛相關開支	41	28	80	66
僱員福利成本	15,773	16,416	31,416	26,276
保險費用	341	312	738	620
資訊科技維護開支	348	286	644	530
印刷開支	74	51	204	193
物業管理費	167	192	334	409
電話開支	163	150	314	311
核數師酬金				
核數服務－即期	280	161	437	303
核數服務－過往年度撥備不足	-	-	104	-
非核數服務	99	3	265	70
其他開支	2,085	1,593	3,658	2,912
	42,960	58,793	88,710	102,432

* 若干比較金額已重新分類，以符合本年度的呈列方式。本公司董事認為，此呈列方式更能反映本集團的財務表現。

10. 融資成本

	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
借貸的利息開支	1,056	951	2,035	1,889
租購安排租賃負債的利息開支	79	93	165	186
租賃安排租賃負債的利息開支	1,220	1,557	2,663	3,230
	2,355	2,601	4,863	5,305
減：資本化金額	-	(50)	-	(178)
	2,355	2,551	4,863	5,127

11. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
即期所得稅	2,057	3,864	4,995	4,628
遞延所得稅	16	504	24	72
	2,073	4,368	5,019	4,700
過往年度撥備不足/(超額撥備)				
— 即期稅項	248	31	314	14
— 遞延稅項	67	(81)	67	(81)
	2,388	4,318	5,400	4,633

12. 股息

	截至九月三十日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	千新加坡元	千新加坡元
普通股股息：		
— 就上一財政年度派付之末期股息每股1.0新加坡仙 (二零二零年：0.5新加坡仙)	4,003	2,043
— 就本財政年度派付之中期股息每股0.75新加坡仙 (二零二零年：0.25新加坡仙)	3,016	1,026
	7,019	3,069

董事會議決建議宣派截至二零二一年九月三十日止財政年度的末期股息每股0.01新加坡元(相當於0.0570港元)，惟須待股東於應屆股東大會上批准。

13. 每股盈利

於以下各期間，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：

	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二一年	二零二零年	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)	13,254	20,968	28,063	24,144
普通股加權平均數(千股)	405,962	402,445	404,208	402,445
每股基本盈利(新加坡仙)	3.26	5.20	6.94	6.00

截至二零二一年及二零二零年九月三十日，每股基本及攤薄盈利相同，此乃由於本公司並無潛在攤薄股份發行。

14. 資產淨值

	本集團		本公司	
	九月三十日		九月三十日	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
股東應佔資產淨值(千新加坡元)	145,726	121,641	71,060	68,880
已發行普通股數目(千股)	408,945	402,445	408,945	402,445
每股普通股資產淨值(新加坡仙)	35.63	30.23	17.38	17.12

15. 物業、廠房及設備

於截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備約14,707,000新加坡元（二零二零年：2,532,000新加坡元），截至二零二一年九月三十日止全年則為20,132,000新加坡元（二零二零年：22,941,000新加坡元）。

16. 投資物業

	二零二一年	二零二零年
	九月三十日	九月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
於九月三十日的結餘	115,578	67,309
採納國際財務報告準則第16號	-	40,790
自十月一日開始	115,578	108,099
添置	60,634	9,766
自使用權資產重新分類	12,084	-
自其他資產重新分類	-	16,676
終止確認使用權物業資產	(8,407)	(6,548)
租賃修訂調整	(1,808)	-
公平值調整的虧損淨額	(11,598)	(11,809)
貨幣換算	87	(606)
財政年末	166,570	115,578

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。

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值估計。

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。

17. 貿易及其他應收款項

	二零二一年 九月三十日	二零二零年 九月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
貿易應收款項		
— 第三方	14,544	35,857
— 關連方	-	196
— 聯營公司及合營企業	621	4
	15,165	36,057
累計租金收入	354	252
應收商品服務稅	2,970	663
外部訂約方的按金	12,984	8,232
其他應收款項	1,139	844
	17,093	9,739
減：		
— 貿易應收款項的減值虧損	(855)	(2,679)
— 其他應收款項的減值虧損	(3)	(3)
	31,754	43,366

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 九月三十日	二零二零年 九月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
0至30日	13,310	32,542
31至60日	549	773
61至90日	240	70
91至180日	90	1,136
181至365日	184	414
超過365日	792	1,122
	15,165	36,057

18. 股本

	截至二零二一年 九月三十日止年度		截至二零二零年 九月三十日止年度	
	已發行股份數目	面值	已發行股份數目	面值
	千新加坡元		千新加坡元	
財政年初	402,445,400	63,407	402,445,400	63,407
發行配售股份*	6,500,000	2,089	-	-
財政年末	408,945,400	65,496	402,445,400	63,407

* 於二零二一年六月二十四日，6,500,000股本公司普通股已於配售完成後以發行價0.3351新加坡元發行。配售股份的發行並不附帶任何申索、押記、留置權及其他產權負擔，與現有已發行股份在各方面享有同等地位，並具有與現有已發行股份相類似的一切權利。

普通股擁有人有權收取不時宣派的股息，並享有在本公司會議上每股一票的投票權。所有股份就本公司的餘下資產而言享有同等地位。

於二零二一年九月三十日及二零二零年九月三十日，本公司並無任何尚未行使的選擇權、庫存股份、可換股證券或附屬持股股份。

19. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 九月三十日	二零二零年 九月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
貿易應付款項		
— 第三方	5,086	14,146
— 聯營公司及合營企業	149	4
	5,235	14,150
合約負債		
— 預先收取的租金	174	394
— 已收取客戶墊款	2,298	1,766
	2,472	2,160
其他應付款項及應計費用		
— 應付商品服務稅	1,029	1,304
— 來自非全資附屬公司股東的貸款	717	-
— 董事袍金撥備	60	54
— 應計費用	10,349	9,927
— 應計租金開支	82	129
— 已收客戶租金按金	11,374	10,850
— 已收關連方租金按金	38	48
— 預扣稅	95	61
— 應付雜項費用*	3,941	5,018
— 其他應付款項	22	21
	35,414	43,722
減：		
— 非即期部分：其他應付款項	(22)	(21)
計入流動負債的貿易及其他應付款項總額	35,392	43,701

* 包括於二零二一年九月三十日來自外部訂約方的貸款約2,658,000新加坡元。該等訂約方已於二零二一年十月一日登記為一間附屬公司的股東。有關進一步資料，請參閱附註22。

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 九月三十日	二零二零年 九月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
0至30日	3,585	7,420
31至60日	949	2,975
61至90日	219	1,162
超過90日	482	2,593
	5,235	14,150

貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

20. 金融資產及金融負債

本集團於二零二一年九月三十日及二零二零年九月三十日的金融資產及金融負債概述如下：

	本集團		本公司	
	二零二一年 九月三十日	二零二零年 九月三十日	二零二一年 九月三十日	二零二零年 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
金融資產				
現金及銀行結餘、定期存款及貿易及其他應收款項（不包括商品服務稅）、租賃應收款項及授予聯營公司及合營企業的貸款	109,945	131,407	42,347	38,719
金融負債				
貿易及其他應付款項（不包括商品服務稅、合約負債及預扣稅）、銀行借貸及租賃負債	225,532	206,294	3,612	2,251

21. 借貸

	二零二一年 九月三十日	二零二零年 九月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
須於一年或以內償還的款項（有抵押及擔保）		
— 銀行借貸	11,556	10,725
— 租賃負債	37,706	33,193
	49,262	43,918
須於一年後償還的款項（有抵押及已擔保）		
— 銀行借貸	89,822	55,997
— 租賃負債	54,630	66,182
	144,452	122,179
借貸總額	193,714	166,097

於二零二一年九月三十日及二零二零年九月三十日，本集團並無擁有任何無抵押借貸及債務證券。

任何抵押品詳情：

- (a) 我們的附屬公司於二零二一年九月三十日獲取的銀行借貸約101.4百萬新加坡元（二零二零年九月三十日－66.7百萬新加坡元）乃以(i)位於72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7、71 Lorong 23 Geylang、7 Gul Avenue、75 Beach Road、320 Balestier Road、115 Geylang 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。
- (b) 本集團約3.8百萬新加坡元（二零二零年九月三十日－4.6百萬新加坡元）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。

22. 期後事項

本集團於二零二一年七月十四日訂立一項購買選擇權，以購買位於55 Tuas South Avenue 1, Singapore的物業，代價為21百萬新加坡元。於二零二一年十月一日，本集團與另外兩名合營企業夥伴訂立合營企業協議以收購前述物業，本集團所持有的股權因此減少至60%。於同日，該物業的收購亦已根據購買選擇權項下的條款及條件完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十月三日的公告。

於二零二一年十一月五日，Coliwoo Holdings Pte. Ltd.與Four Star Industries Pte Ltd訂立一項增補協議，以修訂合營企業協議項下的若干條款，例如471 Balestier Pte. Ltd.的董事會組成及管理，而合營企業協議的餘下條款維持不變。因此，471 Balestier Pte. Ltd.（「Balestier合營企業」）將會作為本集團的合營企業，而非本集團的非全資附屬公司以權益法入賬，且Balestier合營企業自本集團解除綜合入賬。於訂立增補協議時，Balestier合營企業尚未開始運營。因此，概無出售附屬公司投資收益或虧損，原因是出售所得款項淨額（包括保留利息的價值）與投資賬面值並無差額。於同日，位於471/A/B/C及473/A/B/C Balestier Road, Singapore的物業的收購亦已根據購買選擇權項下的條款及條件完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月五日的公告。

管理層討論與分析

業務回顧

於二零二一財政年度，已重續空間優化業務合共七份總租約，包括工業物業的五份總租約、商業物業的一份總租約及住宅物業的一份總租約。此外，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已完成翻新，並於二零二一財政年度第三季度全面投入運營。其位於新加坡5 Toa Payoh及202 Kallang Bahru的合資物業亦分別已於二零二一財政年度上半年及下半年開始運營。前者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，後者則提供Work+Store自存倉庫設施。

於二零二一年九月三十日，空間優化業務項下若干物業（不包括合營物業）的佔用率如下：

工業物業	
– Work+Store空間：	98.9%
– 工業空間：	93.5%
商業物業	
– 商業空間：	84.8%
住宅物業	
– 共居空間（新加坡）：	99.5%

為進一步擴大其於空間優化業務下提供的相關業務，本集團（連同其合營企業）於二零二一財政年度在新加坡收購多項物業，即位於320 Balestier Road、安珀路40及42號（合資物業）、75 Beach Road及115 Geylang Road的物業。預期於截至二零二二年九月三十日止財政年度（「二零二二財政年度」）第二及第三季度完成翻新後，該等物業將作為共居空間進行運營。

我們的設施管理業務主要提供綜合設施管理服務、停車場管理服務及宿舍管理服務。該業務持續表現良好，原因為(i)停車場業務擴大，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；及(ii)於COVID-19疫情期間增加設施管理服務。

於二零二一財政年度，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長。

行業概覽

空間優化業務

根據有關工業物業市場的JTC市場報告（二零二一年第三季度）¹，整體工業物業市場的佔用率為90.1%，與上一季度持平，但較前一年上升0.5個百分點。隨著經濟全面復甦，價格及租金持續反彈。於二零二一年第三季度，所有工業空間的價格及租金指數較上一季度分別上升0.1%及0.7%，以及較前一年分別上升3.9%及1.9%。

而就住宅租賃市場而言，Savills Research²報告，繼租金連續兩個季度增長後，私人住宅租金於二零二一年第二季度持續呈上漲趨勢。市區重建局所有私人住宅物業的租金指數按季強勁增長2.9%。期望搬離父母家，以便享有在家辦公的更大隱私空間及獨立性之年輕單身當地居民的需求與日俱增，此亦帶動對共居、單人獨立單元房及小型公寓的租賃需求。

物流服務業務

根據新加坡經濟發展局二零二一年九月的製造業月度表現，二零二一年九月的化工產品製造產量按年增長12.4%³。本集團的拖車業務由於定價具有競爭力、交付及時且與客戶保持良好的關係而預期於二零二二財政年度保持穩定。

根據標普全球普氏⁴，新加坡於二零二一年首九個月的集裝箱吞吐量同比增長3.4%，較二零一九年同期增長2.4%至2,800萬個20呎標準箱。然而，於二零二一年九月，集裝箱吞吐量同比下降2.8%，該跌幅可能為轉運集裝箱裝船前於新加坡港口停留時間過長造成運輸及物流瓶頸所致。在泰國，二零二一年首六個月的整體進口額同比增長26.2%，出口則增長15.5%至1,320億美元⁵。儘管如此，鑑於COVID-19疫情帶來業務不確定性，本集團的集裝箱堆場業務預期將保持審慎態度。

業務前景

隨著全球逐漸從Covid-19疫情中恢復過來，本集團預計在全面恢復的過程中會遇到一些阻力。近期全球供應鏈受到干擾，包括建設成本上升、施工延誤、電力及運營成本上升以及不確定的利率環境，均可能導致本集團業務的運營成本增加。

鑑於未來經濟狀況不明朗，本集團將審慎實施增長策略，並在投資目標上更具選擇性，同時努力以具有競爭力的價格向客戶提供我們的空間。

對於二零二二財政年度的空間優化業務，本集團計劃全面運營二零二一財政年度收購的4處共居物業及二零二二財政年度第一季度收購的471 Balestier共居酒店物業。本集團亦預期其2處新收購的工業合資物業（即202 Kallang Bahru 及55 Tuas South Avenue 1）將貢獻全年收益。

設施管理業務方面，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、除蟲及煙煙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，本集團計劃通過提供智能停車解決方案優化空間使用率，以擴大其於停車場業務的市場份額。

¹ <https://stats.jtc.gov.sg/content/static/Documents/JTC%20Quarterly%20Market%20Report%20of%20or%203Q2021.pdf>

² <https://pdf.savills.asia/asia-pacific-research/singapore-research/singapore-residential/singapore-residential-leasing-briefing-2021-q2.pdf>

³ https://www.edb.gov.sg/content/dam/edb-en/about-edb/media-releases/manufacturing-statistics/Monthly_Manufacturing_Activities/monthly-manufacturing-performance-september-2021-Final.pdf

⁴ <https://www.spglobal.com/platts/en/market-insights/latest-news/shipping/102121-singapore-container-throughput-up-34-in-jan-sept-down-28-in-sept-amid-delays>

⁵ <https://www.bangkokpost.com/business/2172515/hutchison-ports-records-10-increase-in-cargo-volumes>

⁶ https://www.mti.gov.sg/-/media/MTI/Newsroom/Press-Releases/2021/10/Adv_Est_3Q21.pdf

物流服務業務方面，本集團將繼續尋求更多商機，以便發展其運輸車隊、集裝箱堆場網絡及擴大其新加坡、馬來西亞及東盟地區的物流客戶群。

近期，於二零二一年十一月二十四日，本公司公佈其正在尋求通過擬於新交所凱利板上市以分拆其物流服務業務的可能性。本公司已向新交所及聯交所提交申請，本公司各申請仍在審議中，尚未向新加坡任何相關監管機構提交正式上市申請。本公司將適時公佈有關擬分拆及擬上市物流服務業務的任何重大進展。

財務回顧

截至二零二一年九月三十日止年度（「二零二一財政年度」）與截至二零二零年九月三十日止年度（「二零二零財政年度」）比較

收益

	二零二一 財政年度 千新加坡元	二零二零 財政年度 千新加坡元	差異	
			千新加坡元	%
工業物業	17,663	26,886	(9,223)	(34.3)
商業物業	7,735	15,606	(7,871)	(50.4)
住宅物業				
— 共居（新加坡）	10,989	9,223	1,766	19.1
— 85SOHO（海外）	1,967	1,644	323	19.6
— 宿舍設置及改造	42	16,118	(16,076)	(99.7)
	12,998	26,985	(13,987)	(51.8)
空間優化業務	38,396	69,477	(31,081)	(44.7)
設施管理業務	55,419	39,551	15,868	40.1
物流服務業務	27,162	25,185	1,977	7.8
總計	120,977	134,213	(13,236)	(9.9)

本集團的收益由二零二零財政年度約134.2百萬新加坡元減少約13.2百萬新加坡元（或9.9%）至二零二一財政年度約120.9百萬新加坡元，乃主要由於空間優化業務項下的收益減少，其部分被設施管理業務及物流服務業務項下的收益增加所抵銷。

(a) 空間優化業務

工業物業

工業物業所得收益由二零二零財政年度約26.8百萬新加坡元減少約9.2百萬新加坡元（或34.3%）至二零二一財政年度約17.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)四份總租約於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。

商業物業

商業物業所得收益由二零二零財政年度約15.6百萬新加坡元減少約7.9百萬新加坡元（或50.4%）至二零二一財政年度約7.7百萬新加坡元，乃主要由於(i)三份總租約於二零二一財政年度屆滿導致分租收益減少；(ii)以較低租金率重續分租；(iii)本集團自二零二零財政年度第二季度至二零二一財政年度第三季度位於新加坡1557 Keppel Road的物業已進行翻新導致收益減少；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。

住宅物業

住宅物業所得收益由二零二零財政年度約27.0百萬新加坡元減少約14.0百萬新加坡元（或51.8%）至二零二一財政年度約13.0百萬新加坡元，乃主要由於二零二零財政年度下半年缺少來自設置及改造宿舍業務的非經常性收益約16.1百萬新加坡元。該減少由我們來自新加坡的共居業務收益增加約1.8百萬新加坡元及來自海外住宅物業的收益增加0.3百萬新加坡元部分抵銷。

新加坡共居業務的收益增加主要產生自(i)於二零二一財政年度第三季度完成翻新後開始產生收益的位於1557 Keppel Road的新共居空間開始運營；及(ii)於二零二零財政年度第二季度開始產生收益的位於1A Lutheran Road的總租約。

海外住宅物業方面，收益增加乃主要由於二零二一財政年度第一季度開始產生收益的位於柬埔寨的新服務式住宅開始運營，惟被我們位於緬甸的服務式住宅因佔用率較低導致的收益減少部分抵銷。

(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財政年度約39.5百萬新加坡元增加約15.9百萬新加坡元（或40.1%）至二零二一財政年度約55.4百萬新加坡元，乃主要由於(i)二零二一財政年度第二季度自新加坡新停車場管理的收益增加；及(ii)於COVID-19 疫情期間增加設施管理服務所致。

(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財政年度約25.2百萬新加坡元增加約2.0百萬新加坡元（或7.8%）至二零二一財政年度約27.2百萬新加坡元，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財政年度約70.5百萬新加坡元減少約16.1百萬新加坡元（或22.9%）至二零二一財政年度約54.4百萬新加坡元。

減少約24.7百萬新加坡元乃主要由於(i)使用權資產以及物業、廠房及設備的折舊減少；(ii)設置及改造成本減少，其與二零二零財政年度下半年缺少來自設置及改造宿舍業務的非經常性收益相符；及(iii)租賃成本因以下各項而減少：(a)二零二零財政年度第二至第四季度期間四份總租約及二零二一財政年度兩份總租約屆滿；及(b)重續過往於二零二零財政年度資本化為短期租約的租約（已於二零二一財政年度撥充租賃負債），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。

該減少部分由(i)員工成本因員工人數上升而增加以及保養及維護成本增加（主要來自設施管理業務），與收益增長相一致；(ii)集裝箱堆場管理費增加；及(iii)其他開支增加，合共增加約8.6百萬新加坡元所抵銷。

毛利

鑑於以上所述，毛利由二零二零財政年度約63.6百萬新加坡元增加約2.9百萬新加坡元至二零二一財政年度約66.5百萬新加坡元。主要由於空間優化業務、工業及住宅物業—新加坡共居分部、設施管理業務及物流服務業務盈利能力增加，以及銷售成本降低所致。

其他收入

其他收入由二零二零財政年度約17.1百萬新加坡元減少約1.5百萬新加坡元（或9.1%）至二零二一財政年度約15.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)根據國際財務報告準則第16號，分租所得收益減少約2.3百萬新加坡元（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）；及(ii)沒收租戶按金減少約0.9百萬新加坡元所致。該減少由空間優化業務項下錄得自政府及房東收到的較高淨租金回扣約1.5百萬新加坡元部分抵銷。

其他營運開支

其他營運開支由二零二零財政年度約3.2百萬新加坡元減少約2.4百萬新加坡元（或76.2%）至二零二一財政年度約0.8百萬新加坡元，乃主要由於(i)空間優化業務項下應收款項減值虧損減少約2.1百萬新加坡元；及(ii)外匯虧損減少約0.5百萬新加坡元所致。該減少由租賃應收款項賬面值變動導致租賃修訂虧損約0.4百萬新加坡元部分抵銷。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零二零財政年度約1.4百萬新加坡元微幅增加約0.2百萬新加坡元（或15.1%）至二零二一財政年度約1.6百萬新加坡元，乃由於空間優化業務項下的營銷開支增加所致。

行政開支

行政開支由二零二零財政年度約30.4百萬新加坡元增加約2.2百萬新加坡元（或7.2%）至二零二一財政年度約32.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)員工成本增加約1.5百萬新加坡元，與設施管理業務所得收益增加相符；及(ii)其他開支（如資訊科技維護開支、保險費用、顧問費用、核數費用及地盤相關費用）因集團旗下公司增加而增加約1.2百萬新加坡元所致。以上各項由主要因二零二一財政年度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財政年度約5.1百萬新加坡元微幅減少約0.3百萬新加坡元（或5.1%）至二零二一財政年度約4.8百萬新加坡元，乃主要由於租賃負債的利息開支減少約0.6百萬新加坡元所致。該減少由銀行借貸增加致令利息開支增加約0.3百萬新加坡元部分抵銷。

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財政年度約0.5百萬新加坡元增加約3.1百萬新加坡元至二零二一財政年度約3.6百萬新加坡元，乃主要由於二零二零財政年度產生投資物業公平值虧損淨額約1.3百萬新加坡元，而二零二一財政年度則為投資物業公平值收益淨額約1.8百萬新加坡元所致。

投資物業公平值虧損

投資物業公平值虧損由二零二零財政年度約11.8百萬新加坡元減少約0.2百萬新加坡元（或1.8%）至二零二一財政年度約11.6百萬新加坡元，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財政年度約29.3百萬新加坡元增加約4.9百萬新加坡元（或16.8%）至二零二一財政年度約34.2百萬新加坡元。

所得稅開支

所得稅開支由二零二零財政年度約4.6百萬新加坡元增加約0.8百萬新加坡元（或16.6%）至二零二一財政年度約5.4百萬新加坡元，乃主要由於應課稅溢利增加所致。

年內溢利

由於上述原因，本集團的純利由二零二零財政年度約24.7百萬新加坡元增加約4.2百萬新加坡元（或16.9%）至二零二一財政年度約28.9百萬新加坡元。

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234.9百萬新加坡元增加約51.8百萬新加坡元至二零二一年九月三十日約286.7百萬新加坡元，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13.8百萬新加坡元，乃由於(i)添置約20.1百萬新加坡元，以收購75 Beach Road level 3及4以及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產生的翻新成本；及(ii)來自我們物流物業的重估收益約0.9百萬新加坡元。該增加由物業、廠房及設備折舊約7.1百萬新加坡元部分抵銷。

投資物業增加約51.0百萬新加坡元，乃主要由於(i)購買位於320 Balestier Road、115 Geylang Road以及75 Beach Road level 5及6的物業約45.1百萬新加坡元；及(ii)投資物業（使用權）淨添置約5.4百萬新加坡元（主要來自工業物業）；(iii)來自使用權資產約12.0百萬新加坡元的重新分類；及(iv)外幣換算收益約0.1百萬新加坡元所致。以上各項由公平值虧損約11.6百萬新加坡元部分抵銷。

使用權資產減少約4.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)使用權資產折舊約11.7百萬新加坡元；及(ii)約12.0百萬新加坡元重新分類至投資物業（使用權）所致。該減少由淨添置約19.1百萬新加坡元（主要來自設施管理業務項下管理的新停車場）部分抵銷。

於聯營公司及合營企業的投資增加約3.5百萬新加坡元，主要產生自於二零二一財政年度確認的分佔聯營公司及合營企業溢利約3.6百萬新加坡元及股本注資0.5百萬新加坡元。此乃由自一間聯營公司收取股息約0.6百萬新加坡元部分抵銷。

租賃應收款項減少約12.3百萬新加坡元，主要由於二零二一財政年度的相關收款所致。

流動資產

流動資產由二零二零年九月三十日約108.8百萬新加坡元減少約8.3百萬新加坡元至二零二一年九月三十日約100.5百萬新加坡元，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11.6百萬新加坡元，乃主要由於貿易應收款項減少約20.9百萬新加坡元（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7.5百萬新加坡元（主要因就購買位於新加坡55 Tuas South Avenue 1的物業支付的按金及商品服務稅所致）；及(ii)貿易應收款項減值撥備減少約1.8百萬新加坡元部分抵銷。

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1.1百萬新加坡元，乃由於接獲大筆付款所致。

授予聯營公司及合營企業的貸款增加約4.2百萬新加坡元，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以及以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。

預付款項減少約0.4百萬新加坡元，乃主要由於二零二一年九月三十日的預付租金開支較低所致。

租賃應收款項增加約2.9百萬新加坡元，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2.3百萬新加坡元。

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22.8百萬新加坡元至二零二一年九月三十日約148.8百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

銀行借貸增加約33.8百萬新加坡元，乃主要由於購買位於320 Balestier Road、75 Beach Road及115 Geylang Road的物業以及本集團於新加坡的共同工作共同居住項目的翻新所致。

租賃負債減少約11.5百萬新加坡元，主要由於二零二一財政年度的還款所致。

撥備增加約0.5百萬新加坡元，乃主要由於因重續總租約而將約0.5百萬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4.5百萬新加坡元至二零二一年九月三十日約89.7百萬新加坡元，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8.3百萬新加坡元，乃主要由於與宿舍業務及向供應商付款有關的貿易應付款項減少約8.9百萬新加坡元所致。該減少由其他應付款項增加約0.6百萬新加坡元部分抵銷。

撥備減少約1.0百萬新加坡元，乃主要由於(i)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；及(ii)動用復工成本撥備約0.5百萬新加坡元所致。

銀行借貸增加約0.8百萬新加坡元，乃主要由於購買位於320 Balestier Road、75 Beach Road及115 Geylang Road的物業所致。

租賃負債增加約4.5百萬新加坡元，乃主要由於就與空間優化業務項下的工業物業及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0.4百萬新加坡元，乃主要由於二零二一財政年度所得稅撥備所致。

現金流量表回顧

於二零二一財政年度，本集團錄得經營活動所得的現金淨額約56.9百萬新加坡元，乃由於營運資金變動前的經營溢利約60.4百萬新加坡元、貿易及其他應收款項減少約12.0百萬新加坡元及貿易及其他應付款項減少約10.7百萬新加坡元，並就已付所得稅淨額約4.8百萬新加坡元作出調整所致。

投資活動所用的現金淨額約44.1百萬新加坡元，乃主要由於(i)添置物業、廠房及設備約20.0百萬新加坡元，用於75 Beach Road level 3及4的收購以及位於新加坡的新共同工作共同居住項目及於新加坡管理的新停車場的翻新；(ii)投資物業添置約42.4百萬新加坡元，用於購買位於320 Balestier Road、115 Geylang Road 以及75 Beach Road level 5及6的物業；及(iii)授予合營企業及聯營公司的貸款約4.0百萬新加坡元，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20.2百萬新加坡元；(ii)自租賃應收款項收取的利息約1.1百萬新加坡元；(iii)自聯營公司收取的股息約0.6百萬新加坡元；及(iv)出售物業、廠房及設備所得款項約0.4百萬新加坡元部分抵銷。

融資活動所用現金淨額約15.1百萬新加坡元，乃由於(i)償還銀行借貸約14.4百萬新加坡元；(ii)償還租賃負債約39.9百萬新加坡元；(iii)已支付的銀行借貸及租賃負債的利息開支約4.8百萬新加坡元；及(iv)已付股東的股息約7.0百萬新加坡元所致。以上各項由(i)銀行借貸所得款項約49.0百萬新加坡元（用於購買位於320 Balestier Road、115 Geylang Road及75 Beach 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）；及(ii)發行股份所得款項約2.1百萬新加坡元部分抵銷。

由於上述者，於二零二一年九月三十日，現金及現金等價物減少約2.3百萬新加坡元至約36.8百萬新加坡元。

流動資金及財務資源

於二零二一財政年度，本集團主要透過經營、銀行借貸、融資租賃及本公司於二零二一年六月二十四日發行股份的配售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。於二零二一年九月三十日，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1.40%至6.00%計息。於二零二一年九月三十日，本集團尚未償還的銀行借貸為101.4百萬新加坡元。該等借貸乃以(i)位於新加坡72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7、71 Lorong 23 Geylang、7 Gul Avenue、75 Beach Road、320 Balestier Road、115 Geylang Road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)附屬公司董事提供的個人擔保(視適用情況而定)作抵押。

於二零二一年九月三十日，本集團持有的現金及現金等價物主要為以新加坡元、港元(「港元」)、印尼盾(「印尼盾」)、人民幣及泰銖(「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。於二零二一年九月三十日的資產負債比率為56.6%，較二零二零年九月三十日的57.3%微幅下降。

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。

於二零二一年九月三十日，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92.3百萬新加坡元。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：

	二零二一年 九月三十日 千新加坡元	二零二零年 九月三十日 千新加坡元
投資物業	1,005	-
物業、廠房及設備	1,884	4,948
	<u>2,889</u>	<u>4,948</u>

資本開支

於二零二一財政年度，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約66.8百萬新加坡元(二零二零財政年度：約27.7百萬新加坡元)，用於購買位於320 Balestier Road、75 Beach Road及115 Geylang Road的物業以及空間優化業務的翻新成本以及購買物流及停車場設備。

或然負債

於二零二一年九月三十日，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，於二零二一財政年度，本集團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

於二零二一財政年度，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，本集團於二零二一財政年度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

於二零二一財政年度，本集團並無任何資產負債表外安排。

證券投資

於二零二一年九月三十日，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公告所披露者外，於二零二一年九月三十日，本集團並無任何其他重大投資及資本資產計劃。倘出現任何投資及收購機會，本公司將根據香港上市規則及凱利板規則（視適用情況而定）另行刊發公告。

承受匯率波動風險

於二零二一財政年度，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、港元及泰銖）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。於二零二一財政年度，本集團錄得外匯虧損72,000新加坡元。

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

於二零二一年九月三十日，本集團有563名僱員（二零二零年九月三十日：633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

除本公告所披露者外，董事並無注意到於二零二一財政年度之後有關本集團業務或財務表現的重大事項。

配售所得款項用途

根據日期為二零二一年六月十日的配售協議（其於二零二一年六月二十四日已完成及宣佈），本公司按每股股份0.3351新加坡元（相當於1.9638港元）配發及發行6,500,000股普通股，並籌集約2.2百萬新加坡元的所得款項總額（「配售」）。配售所得款項淨額（扣除相關專業費用及相關開支後）約為2.1百萬新加坡元（「所得款項淨額」）。

於本公告日期用作營運資金的所得款項淨額明細如下：

所得款項淨額用途	已使用金額 千新加坡元
專業費用	17
空間優化業務項下物業的翻新成本	1,550
總計	1,567

所得款項淨額的用途與本公司日期為二零二一年六月二十四日之公告所披露的擬定用途一致。本公司將於所得款項淨額結餘獲大量動用時作出定期公告。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二一財政年度，本公司已根據配售於二零二一年六月二十四日發行6,500,000股配售股份。於完成後，本公司已發行股份總數已由402,445,400股股份增加至408,945,400股股份。除本公司進行的上述配售股份外，於二零二一財政年度，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。

除上文所披露於二零二一年六月二十四日發行股份外，本公司已發行股份及資本架構概無任何變動。

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，於二零二一財政年度，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，及彼等均已確認於二零二一財政年度已遵守標準守則。

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。

審核委員會已審閱本集團二零二一財政年度的綜合業績，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。

PricewaterhouseCoopers的工作範圍

本集團核數師PricewaterhouseCoopers LLP已就本公告所載有關本集團截至二零二一年九月三十日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其有關附註所列數字與本集團報告年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。PricewaterhouseCoopers LLP就此執行的工作不構成根據國際審計及鑒證準則理事會（「國際審計及鑒證準則理事會」）頒佈的國際審計準則、國際審閱聘用準則或國際核證聘用準則而進行的核證聘用，因此PricewaterhouseCoopers LLP並未對本公告發出任何核證。

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。

股東週年大會

本公司將於二零二二年一月二十八日（星期五）舉行股東週年大會（「股東週年大會」）。股東週年大會通告將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)，亦將於適當時候連同本公司年報寄發予股東。

暫停辦理股東登記

為釐定出席股東週年大會並於會上投票的權利

就新加坡股東而言

本公司將於二零二二年一月二十五日（星期二）下午五時正暫停辦理股份過戶及股東登記，以釐定股東出席股東週年大會的權利。填妥的股份過戶文件須於二零二二年一月二十四日（星期一）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，以釐定股東出席股東週年大會的權利。

就香港股東而言

本公司將於二零二二年一月二十五日（星期二）至二零二二年一月二十八日（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。為釐定股東出席股東週年大會及於會上投票的權利，所有香港股份過戶文據連同有關股票須不遲於二零二二年一月二十四日（星期一）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二零二二年一月十七日（星期一）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)。

凱利板規則附錄7C規定的其他資料

1. 有關數字是否已根據核數準則或常規審核或審閱。

該等數字未經本公司核數師審核或審閱。

2. 倘有關數字已經審核或審閱，核數師報告（包括任何保留意見或特別事項）。

不適用。

3. 如已事先向股東披露預測或前景聲明，發行人必須對預測或前景聲明與實際業績的差異作出解釋。

概無事先向股東披露預測或前景聲明。

4. 股息資料

(a) 是否已宣派普通股末期股息：是

(b) (i) 每股金額：1.0新加坡仙（相當於0.0570港元）

(ii) 去年同期：1.0新加坡仙（相當於0.0579港元）

- (c) 股息為除稅前或免稅。如為除稅前或扣除稅項，請說明稅率及股息產生的國家。(如股東掌握的股息不可扣稅，則必須說明)。

免稅(一級)。

- (d) 應付股息

待股東於應屆股東週年大會上批准後，本公司將於二零二二年二月二十四日(星期四)派付建議末期股息。

- (e) 截止過戶日期

就新加坡股東而言

本公司將於二零二二年二月十日(星期四)下午五時正暫停辦理股份過戶及股東登記，以釐定股東獲得建議末期股息的權利。填妥的股份過戶文件須於二零二二年二月十日(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，以釐定股東獲得建議末期股息的權利。

就香港股東而言

本公司將於二零二二年二月十一日(星期五)至二零二二年二月十四日(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。為釐定股東獲得建議末期股息的權利，所有香港股份過戶文據連同有關股票須不遲於二零二二年二月十日(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二零二二年一月二十八日(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)。

5. 若無宣派(建議宣派)股息，請說明影響及作出此決定的原因。

不適用。

6. 上半年及下半年本集團收益及除稅後溢利/(虧損)的明細。

	二零二一財政年度 千新加坡元	二零二零財政年度 千新加坡元	增加/(減少) %
(a) 上半年呈報的銷售	64,478	51,619	24.9
(b) 上半年呈報的扣減非控股權益前的除稅後經營溢利	14,809	3,176	366.3
(c) 下半年呈報的銷售	56,499	82,594	(31.6)
(d) 下半年呈報的扣減非控股權益前的除稅後經營溢利	13,254	20,968	(36.8)

7. 若集團就有利益關係人士交易自股東取得授權，請說明第920(1)(a)(ii)條所規定的有關交易的總值。若並未取得有利益關係人士交易授權，請說明影響。

本公司已設立程序，以確保與有利益關係人士進行的所有交易及時向審核委員會彙報，及確保交易按正常商業條款進行且不會損害本公司及其少數股東的利益。詳情載於重續有利益關係人士交易股東授權內。

有利益關係人士姓名	於回顧財政年度內所有有利益關係人士交易的總值（不包括低於100,000新加坡元及根據第920條按有利益關係人士交易股東授權進行的交易）	於回顧財政年度內根據第920條按有利益關係人士交易股東授權進行的所有有利益關係人士交易的總值（不包括低於100,000新加坡元的交易）
總計	零	零

附註：於本期間存在有利益關係人士交易，惟個別交易金額均低於100,000新加坡元。

8. 根據第704(10)條，為發行人之董事或行政總裁或主要股東之親屬並擔任發行人或其任何主要附屬公司管理職位之人士以下列方式披露。倘並無有關人士，發行人須作出適當否定聲明。

姓名	年齡	與任何董事、行政總裁及/或主要股東之親屬關係	現時職位及職務，以及首次出任該職位之年份	年內職務及職位之變動詳情（如有）
王祥霖	42	林隆田及林美珠的妹夫	停車場管理高級經理，負責監察停車場管理服務 / 2016年	不適用

9. 根據凱利板規則第706A條對股份收購及變現的披露

於二零二一財政年度及直至本公告日期，本集團已註冊成立以下附屬公司及合營企業：

序號	公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足股本	主要業務	本集團持有的權益	公告日期
1.	Coliwoo East Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000新加坡元	空間優化	50%	二零二零年十一月二十六日、二零二一年三月二十四日、二零二一年六月九日
2.	LHN SB 2 Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元	空間優化	100%	二零二一年四月十二日、二零二一年五月三日、二零二一年六月二十四日、二零二一年七月十二日
3.	Emerald Properties Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元	空間優化	100%	二零二一年四月二十八日、二零二一年七月二十一日
4.	LHN SB 1 Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元	空間優化	100%	-
5.	LHN Industries Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元	空間優化	100%	-
6.	White Opal Properties Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元	空間優化	100%	-
7.	Erinite Properties Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元	空間優化	100%	-
8.	Coliwoo Investments Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元	其他控股公司	100%	-
9.	Chrysolite Industries Pte. Ltd.	新加坡	200,000新加坡元	空間優化	60%	二零二一年七月十四日、二零二一年十月三日
10.	471 Balestier Pte. Ltd.	新加坡	200,000新加坡元	空間優化	70%	二零二一年九月二十三日、二零二一年十一月五日
11.	Coliwoo Property Management Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元	空間優化	100%	-
12.	Zircon Properties Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元	空間優化	100%	-
13.	LHN Logistics Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元	其他控股公司	100%	-

10. 於公告日期對集團經營所處行業的重大趨勢及競爭狀況的評論，及下一報告期間及未來12個月可能影響集團的任何已知因素或事項。

請參閱本公告第24至25頁。

11. 確認發行人已根據凱利板上市手冊第720(1)條獲取其所有董事及高級職員的承諾（以附錄7H所載格式作出）

本公司確認其已根據凱利板上市手冊第720(1)條獲取所有董事及高級職員的承諾（以附錄7H所載格式作出）。

12. 刊發財務資料

本公司二零二一財政年度的年度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)。本公司二零二一財政年度的年度報告將於適當時候寄發予本公司股東並於上述網站刊登。

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，二零二一年十一月二十六日

於本公告日期，董事會包括本公司執行董事林隆田先生及林美珠女士；以及本公司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