



**Centurion Corporation Limited**

(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

(公司註冊編號：198401088W)

新交所股份代號：OU8

港交所股份代號：6090



十年**增長**  
迎接**未來**

**2022** 中期報告

# 目錄

公司資料	02
財務摘要	03
管理層討論及分析	05
權益披露	10
企業管治及其他資料	14
財務報告	
簡明綜合損益表	17
簡明綜合全面收益表	18
簡明綜合資產負債表	19
簡明綜合權益變動表	20
簡明綜合現金流量表	21
簡明綜合財務報表附註	23

## 公司 資料

### 董事會

#### 執行董事

羅敬惠(聯席主席)  
黃國豪(副主席)  
趙炳光

#### 非執行董事

韓成元(聯席主席)

#### 獨立非執行董事

鄧憲民(首席獨立董事)  
Chandra Mohan s/o Rethnam  
黃格賢  
陳寶鳳  
李維倫

#### 行政總裁

江志明

#### 審核委員會

鄧憲民(主席)  
Chandra Mohan s/o Rethnam  
黃格賢

#### 提名委員會

黃格賢(主席)  
陳寶鳳  
鄧憲民

#### 薪酬委員會

Chandra Mohan s/o Rethnam(主席)  
陳寶鳳  
李維倫

#### 執行委員會

羅敬惠(主席)  
韓成元  
黃國豪  
趙炳光  
江志明

#### 公司秘書

謝鸞秋  
陳明慧  
張月芬(香港公司秘書)

#### 註冊辦事處

45 Ubi Road 1 #05-01  
Singapore 408696  
電話：(65) 6745 3288  
傳真：(65) 6743 3288  
電郵：enquiry@centurioncorp.com.sg

#### 主要往來銀行

大華銀行有限公司  
馬來亞銀行  
星展銀行有限公司

#### 香港主要營業地點

香港皇后大道中99號  
中環中心  
57樓  
5705室

#### 新加坡股份過戶登記總處

B.A.C.S. Private Limited  
77 Robinson Road  
#06-03 Robinson 77  
Singapore 068896  
電話：(65) 6593 4848

#### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2810 8185

#### 核數師

PricewaterhouseCoopers LLP  
認可公眾利益實體核數師  
7 Straits View, Marina One East Tower  
Level 12, Singapore 018936

#### 審核合夥人

Yeow Chee Keong  
(自2022年1月1日  
開始的財政年度起獲委任)

#### 授權代表

黃國豪  
張月芬

#### 公司網站

www.centurioncorp.com.sg

#### 股份代號

新加坡：OU8  
香港：6090

#### 總部及主要營業地點

45 Ubi Road 1 #05-01  
Singapore 408696

# 財務摘要

勝捷企業有限公司(「本公司」)於新加坡共和國註冊成立。本公司普通股(「股份」)於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市及買賣。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年6月30日止六個月(「2022年上半年」)的未經審核綜合業績，連同截至2021年6月30日止六個月(「2021年上半年」)的相關未經審核比較數字。

## 綜合業績

	2022年 上半年 千新元	2021年 上半年 千新元	變動% + / (-)
收益	<b>90,528</b>	64,727	40
毛利	<b>60,915</b>	43,461	40
除稅後溢利淨額	<b>35,073</b>	9,098	286
權益持有人應佔溢利	<b>32,898</b>	8,735	277
每股股息(分)	<b>0.50</b>	–	N/M

## 非國際財務報告準則財務計量

核心業務運營所得溢利 <sup>#</sup>	<b>32,392</b>	23,957	35
權益持有人應佔核心業務運營所得溢利	<b>28,958</b>	20,384	42
按普通股加權平均數計算來自 核心業務運營的每股基本盈利(分)	<b>3.44</b>	2.42	42

## 簡明綜合資產負債表

	本集團	
	2022年 6月30日 千新元	2021年 12月31日 千新元
權益總額	<b>688,594</b>	677,319
本公司權益持有人應佔資產淨值	<b>669,243</b>	659,714
借款淨額(借款總額減現金及銀行結餘)	<b>629,997</b>	660,197
淨資產負債比率*	<b>46%</b>	47%
本公司權益持有人應佔每股資產淨值(分)	<b>79.60</b>	78.46

\* N/M表示無意義。

<sup>#</sup> 核心業務經營溢利為投資物業(包括聯營公司的投資物業)公允價值變動及公允價值變動產生的遞延稅項所作出調整後的除稅後淨溢利。

\* 淨資產負債比率按借款淨額除以資本總額計算。資本總額按借款加本集團資產淨值計算。

## 財務摘要

於2022年上半年及2021年上半年，國際財務報告準則財務計量與非國際財務報告準則財務計量的對賬如下：

	2022年 上半年 千新元	2021年 上半年 千新元	變動% + / (-)
除稅後溢利淨額	35,073	9,098	286
調整賬項：			
— 投資物業的公允價值淨(收益)／虧損	(9,541)	14,492	N/M
— 應佔聯營公司投資物業之公允價值虧損淨額	155	900	(83)
	(9,386)	15,392	N/M
— 公允價值變動產生的遞延稅項	6,705	(533)	N/M
核心業務運營所得溢利	32,392	23,957	35
本公司權益持有人應佔溢利	32,898	8,735	277
調整賬項：			
— 投資物業的公允價值淨(收益)／虧損	(9,541)	14,492	N/M
— 應佔聯營公司投資物業之公允價值虧損淨額	155	900	(83)
— 非控股權益應佔投資物業的公允價值虧損	(1,259)	(3,210)	(61)
	(10,645)	12,182	N/M
— 公允價值變動產生的遞延稅項	6,705	(533)	N/M
權益持有人應佔核心業務運營所得溢利	28,958	20,384	42

本集團披露非國際財務報告準則計量，以讓股東及潛在投資者更清楚了解與本集團營運有關的財務表現。核心業務經營溢利(非國際財務報告準則)指來自本集團核心業務經營所得的期間或年度經常性溢利。

由國際財務報告準則財務計量調整為非國際財務報告準則財務計量的調整賬項包括以下與公允價值變動相關的事項：

### i) 投資物業(包括聯營公司及合營企業的投資物業)的公允價值變動

本集團採用公允價值模式對投資物業進行會計處理，以反映報告期末的市況。本集團委聘外部及獨立估值師釐定本集團投資物業於各財政年度末的公允價值。於中期報告期間，本集團經諮詢獨立專業估值師後對其投資物業進行內部評估。本集團已於簡明中期綜合收益表確認投資物業的公允價值變動為投資物業的公允價值淨收益／(虧損)。公允價值(收益)／虧損亦包括根據國際財務報告準則第16號租賃對與本集團租賃物業有關的使用權投資物業的公允價值作出的調整。

### ii) 公允價值變動產生的遞延稅項

遞延稅項開支／(抵免)因本集團投資物業公允價值變動而錄得，因而導致公允價值收益確認的所得稅開支增加，反之亦然。

上述調整賬項並非因本公司正常經營而產生及於截至2022年6月30日止六個月的簡明中期綜合收益表連同截至2021年6月30日止六個月的比較數字呈報。該等公允價值變動導致本集團表現的國際財務報告準則財務計量出現重大波動，股東可能無法評估本集團來自核心業務營運(即管理及經營工人宿舍及學生公寓)的財務表現。因此，本集團已剔除該等調整賬項，以更清晰地反映本集團的業績表現。

# 管理層 討論及分析

## (A) 2022年上半年度回顧 — 2022年上半年較2021年上半年

截至2022年6月30日止上半年(「2022年上半年」)，本集團的收益由截至2021年6月30日止上半年(「2021年上半年」)呈報的64.7百萬新元增加40%至90.5百萬新元，而核心業務運營所得溢利較去年同期增加8.4百萬新元或35%至32.4百萬新元。

本集團收益增加乃主要由於(i)新加坡工人宿舍的新速建宿舍(「速建宿舍」)及本集團管理的兩個僑工入職中心(「入職中心」)的收益貢獻；(ii)現有新加坡特建宿舍(「特建宿舍」)的財務入住率回升；及(iii)現有英國(「英國」)及澳大利亞特建學生公寓(「特建學生公寓」)組合的入住率改善及從COVID-19疫情中恢復。然而，收益增加被新加坡的德優實利基學舍於2021年6月停止營運所抵銷。

新加坡的兩棟速建宿舍、西雅惹蘭都干及西雅大士南大道自2021年6月起逐步開始營運，而自2021年3月起開始營運的兩個入職中心對2022年上半年的收益增長作出重大貢獻。

本集團新加坡特建宿舍(「特建宿舍」)的財務入住率亦於2022年上半年由2021年上半年的82%恢復至2022年上半年的96%，乃由於邊境重新開放後，來自南亞的外籍工人流入逐漸恢復。

由於2021年下半年(「2021年下半年」)解除了COVID-19對國際旅遊及校園課程的限制，本集團於英國的學生公寓資產的入住率由2021年上半年的66%增加至2022年上半年的90%。

由於澳大利亞國際邊境於2021年12月15日重新開放，在新學年開始前，澳大利亞的平均財務入住率由2021年上半年的27%增加至2022年上半年的58%，儘管事實上，因為大學在2022學年的第1學期仍以混合模式(採用校園面對面授課及在線學習相結合的方式)提供課程，於2022年上半年大量學生仍未返校。

本集團的毛利由2021年上半年的43.5百萬新元增加40%至2022年上半年的60.9百萬新元，與收益增長一致。

其他收入減少1.1百萬新元，乃由於就COVID-19的各種政府支持計劃終止。

行政及分銷開支增加3.5百萬新元，乃由於業務擴張以及自2020年5月1日起減少的員工及管理層薪金重新恢復。

財務開支增加0.5百萬新元，乃由於利率上升所致，惟部分被貸款結餘減少所抵銷。

應佔聯營公司及合營企業溢利增加1.0百萬新元，很大程度上是由於與2021年上半年相比，經營表現更佳，入住率上升及投資物業公允價值虧損減少。

2022年上半年的投資物業公允價值淨變動主要與本集團投資物業於2022年6月30日的估值變動有關，此乃根據管理層經諮詢於上一個財政年度末對投資物業進行估值的獨立估值師後作出的評估，以及根據新加坡財務報告準則(國際)第16號租賃對於2022年6月30日租賃的使用權(「使用權」)投資物業的公允價值作出的調整。

2022年上半年的公允價值收益淨額為9.5百萬新元，主要源於本集團於英國及澳大利亞的投資物業，並經抵銷新加坡投資物業的公允價值虧損以及使用權投資物業的公允價值調整。與2021年上半年的公允價值虧損14.5百萬新元相比，當時市況及入住率受到COVID-19及使用權投資物業的公允價值調整的影響更大。

所得稅開支增加10.6百萬新元，主要由溢利增加及就投資物業公允價值收益計提遞延所得稅撥備所致。

## 管理層 討論及分析

### (A) 2022年上半年度回顧 — 2022年上半年較2021年上半年(續)

因此，本集團於2022年上半年的營運所得除稅後淨溢利為35.1百萬新元，而2021年上半年則為9.1百萬新元。

撇除公允價值調整，2022年上半年來自核心業務運營的淨溢利為32.4百萬新元，較2021年上半年的24.0百萬新元增加8.4百萬新元。

### (B) 審閱本集團資產負債表

#### 資產

於2022年6月30日，現金及銀行結餘減少6.9百萬新元至60.6百萬新元，主要由於2022年上半年償還借款及派付股息所致。

貿易及其他應收款項減少2.6百萬新元，主要由於收回應付本集團的未償還債務。

投資物業減少24.9百萬新元，主要由於英鎊及澳元貶值，部分被公允價值收益所抵銷。

租賃負債減少9.8百萬新元至95.4百萬新元，主要由於償還租賃負債的本金部分。

遞延所得稅負債增加5.8百萬新元，乃由於投資物業公允價值收益導致稅項撥備增加。

#### 借款及資產負債比率

本集團的借款由2021年12月31日的727.7百萬新元減少至2022年6月30日的690.6百萬新元，主要由於償還借款及外幣計值貸款，尤其受到英鎊及澳元貶值的影響。

於2022年6月30日，本集團的淨資產負債比率為46%，較2021年12月31日的47%有所改善。本集團所收購的營運資產及發展中資產主要透過銀行借款提供資金，其平均剩餘年期為6年。本集團以定期本金償還之長期銀行債務為其長期資產融資。

於2022年6月30日，本集團的資產負債表維持穩健，現金及銀行結餘為60.6百萬新元。於2022年6月30日，流動負債淨額為50.6百萬新元，本集團擁有充足現金資源及銀行融資178.9百萬新元，以應付其流動負債。

於2022年6月30日，本集團現金及銀行結餘以及借款的賬面值以下列貨幣計值：

	新元 千新元	英鎊 千新元	澳元 千新元	令吉 千新元	美元 千新元	韓元 千新元	其他 千新元	總計 千新元
<b>於2022年6月30日</b>								
現金及銀行結餘	40,742	8,971	4,503	3,261	877	250	1,998	60,602
借款	485,140	121,316	60,699	23,400	-	44	-	690,599
<b>於2021年12月31日</b>								
現金及銀行結餘	44,025	10,113	5,264	3,454	632	287	3,718	67,493
借款	505,176	134,860	62,016	25,592	-	46	-	727,690

## 管理層討論及分析

### (B) 審閱本集團資產負債表(續)

#### 外匯風險

本集團於新加坡、馬來西亞、英國、澳大利亞、韓國及美國經營業務。

交易以英鎊、澳元、馬來西亞令吉(「令吉」)、韓元、美元及港元等外幣計值時，本集團旗下實體產生貨幣風險。此外，本集團因外國業務的資產淨值承受貨幣換算風險。外匯風險通過自然對沖及監管進行管理，從而確保風險最小化。

#### 利率風險

本集團管理其利率風險，重點以降低其整體債務成本及利率變動風險。本集團在經考慮對沖溢價後會適時使用利率掉期等衍生工具管理其利率風險。本集團的主要利率風險為以新加坡元、英鎊、澳元及馬來西亞令吉計值的借款。

於2022年6月30日，本集團銀行借款及其他債務總額中約70%按浮動息率計息，剩餘30%按固定息率計息(2021年12月31日：71%按浮動息率計息；29%按固定息率計息)。

### (C) 審閱本集團現金流量表

於2022年上半年，本集團運營活動產生的正面現金流量為44.9百萬新元。

投資活動所用現金淨額為0.7百萬新元，主要由於添置投資物業所致。

本集團錄得融資活動所用現金淨額51.5百萬新元，主要用於償還借款、利息、租賃負債的本金部分及期內已付股息。



## 管理層 討論及分析

### 市場展望

於2022年6月30日，勝捷運營的多項資產組合包括分佈在新加坡、馬來西亞、澳大利亞、韓國、英國（「英國」）及美國（「美國」）的36項運營中特建工人宿舍及特建學生公寓資產（分別為「特建工人宿舍」及「特建學生公寓」，包括約65,077張床位）。

### 工人宿舍

#### 新加坡

在新加坡，本集團經營九棟特建工人宿舍，包括五棟特建宿舍（「特建宿舍」）（包括約28,000張床位）及四棟速建宿舍（「速建宿舍」）（包括6,368張床位）。剔除速建宿舍，本集團速建宿舍於2022年上半年的平均入住率為96%，較2021年上半年的82%提高14個百分點。

在四棟速建宿舍中，兩棟於2020年下半年開始營運，而另外兩棟則於2021年開始營運。四棟速建宿舍的入住率迅速上升，包括速建宿舍在內，本集團於2022年上半年的九棟特建工人宿舍的平均入住率為97%。

隨著新加坡經濟重啟，隨著建築、海事船廠及加工行業獲人力部批准延長外籍工人徵費回扣以留住現有工人及引入更多持有工作許可證的工人<sup>1</sup>，入住新加坡宿舍的工作准證持有人的入境人數恢復，入住率亦有所改善。隨著新加坡向新常態過渡，對外籍勞工的需求預期將保持強勁，新加坡建設局估計新加坡的建築業合約將可能於2022年恢復至接近COVID-19爆發前的270億新元至320億新元的水平<sup>2</sup>。

於2021年9月，人力部、國家發展部及衛生部宣佈對新工人宿舍實施強化規範<sup>3</sup>，以加強對未來流行病的抵禦能力，並進一步提高工人宿舍的宜居性。考慮到目前已建成基礎設施的限制，加上政府部門延長時間及支持行業以達到預期水平<sup>4</sup>，預計現有宿舍的新規格將於2022年公佈。

本集團保持警惕，以應對可能爆發的新變種COVID-19及其他病毒，並繼續關注所有居民的身心健康及社會福祉。

#### 馬來西亞

本集團馬來西亞特建工人宿舍組合包括位於馬來西亞半島南部柔佛、北部檳城及中部地區雪蘭莪州的八項物業。柔佛、檳城及雪蘭莪州為馬來西亞製造業外籍工人數目最高的三個州，佔外籍工人數目的絕大多數，佔該國估計的2百萬外籍工人的約35%<sup>5</sup>。

於完成重新配置工程以符合2019年工人住房及便利設施最低標準（修訂本）法（「第446號法案」）後，截至2022年1月1日，馬來西亞特建工人宿舍組合床位容量為24,411張床位。本集團不斷尋找機會透過重新配置空間以增加床位容量實現有機增長。於2022年第二季度，本集團完成於西雅地不佬的資產提升工程，並為組合增加688張床位。

在馬來西亞，由於許多工人離職及旅遊限制限制新入境人數，外籍工人數於COVID-19疫情期間有所下降。外籍工人正在逐步返回，但於2022年上半年，外籍勞動力仍未恢復至COVID-19前的水平<sup>6,7</sup>，此乃由於僱主在引進工人時面臨程序及技術問題<sup>8</sup>引致的延誤。馬來西亞特建工人宿舍組合於2022年上半年的平均入住率為70%，而2021年上半年為80%。隨著新工人流入正在逐漸改善，入住率正在逐步恢復。

註：

- 資料來源：海峽時報，「建築、海事船廠及加工行業的外籍工人徵費回扣延長至2022年6月」，2022年3月29日
- 資料來源：海峽時報，「2022年的建築需求恢復至接近COVID-19之前的水平」，2022年1月26日。
- 資料來源：國家發展部，「為加強公共衛生抗禦能力及提高宜居性的新移民工人宿舍的改善標準」，2021年9月17日
- 資料來源：海峽時報，「人力部制定多年路線圖，以打造更具韌性的移民工人隊伍：Tan See Leng」，2021年12月18日
- 資料來源：萊坊，「工人居住環境的變化」，2021年11月
- 資料來源：海峽時報，「由於COVID-19的限制，馬來西亞的手套行業呼籲引進外籍工人」，2021年9月28日
- 資料來源：南華早報，「馬來西亞加快僱用180,000名外籍工人以緩解短缺」，2022年4月14日
- 資料來源：Free Malaysia Today，「酒店業敦促政府加快對外籍工人的審批」，2022年7月3日

## 管理層討論及分析

### 市場展望(續)

#### 學生公寓

於2022年6月30日，本集團在澳大利亞、韓國、英國及美國擁有19項營運特建學生公寓資產組合，包括6,080張床位。隨著該等市場解除出行限制，本集團特建學生公寓於該等市場的財務入住率有所改善。

#### 英國

本集團在英國的資產組合包括10項地處一流大學附近的資產，該等資產組合的平均財務入住率由2021年上半年的66%增加至2022年上半年的90%。英國已解除所有COVID-19旅遊限制，因此國際學生更容易前往英國。截至2022年1月，英國高等教育機構於2020/2021學年接待了605,130名國際學生，較2019/2020學年增加8.7%<sup>9</sup>，較2030年的承諾（招收600,000名國際學生的目標）提前了十年<sup>10</sup>。

2022/2023學年的預租正在進行，且自2022年8月開始的學年預訂量表現強勁。於2022年5月，本集團宣佈擬收購一項擁有103張床位的永久業權特建學生公寓資產，其將為本集團於諾丁漢的兩項現有資產增加第三項特建學生公寓資產。收購事項預期將於2022年第四季度完成。

#### 澳大利亞

在澳大利亞，由於邊境重新開放及國際學生重返澳大利亞，本集團於阿德萊德及墨爾本的兩項資產的平均入住率由2021年上半年的27%上升至2022年上半年的58%。學生簽證的發放有所延遲<sup>11</sup>，但澳大利亞政府正努力改善簽證的發放情況，隨著簽證獲批，國際學生在整個學期逐漸返回。自2022年8月開始的第二學期的預訂情況穩健，預期需求復甦趨勢將持續至2023年。

#### 韓國

在韓國，德優東大門學舍表現強勁復甦，財務入住率從2021年上半年的55%增至2022年上半年的82%。本集團錄得持續復甦，自2022年8月開始的本學年第二學期的預租表現強勁。

#### 美國

勝捷的美國投資組合包括六棟永久業權特建學生公寓，由本集團的首個私募基金勝捷美國學生房舍基金（「基金」）持有。勝捷持有基金已發行單位總數的約28.7%，並為基金及其資產的管理人。與2021年上半年相比，2022年上半年的平均入住率保持穩健。該等特建學生公寓資產已於基金期限臨近結束時用於出售<sup>12</sup>。該基金正在審查對該投資組合的投標情況。

#### 展望未來

全球經濟正從COVID-19中恢復。隨著COVID-19相關旅遊限制及邊境管控的放鬆，外籍工人及學生正返回至勝捷經營所在地區。

通貨膨脹壓力及利率上升將增加營運成本及融資開支，本集團預期增加額將主要被其市場的續租租金增加所抵銷。本集團亦繼續調整其資產、空間及營運，根據市場變化及監管變化作出調整，以提高未來疫情管理的韌性，並確保工人及學生居民的福祉。

本集團將繼續對其專業公寓組合進行策略檢討，以促使其資產組合合理化，實現資金循環及重新分配，從而增加股東價值。本集團將繼續透過投資具協同效益的資產及業務，尋求策略性的全球擴張機會，為股東帶來持續的長期價值。

註：

9. 資料來源： Studying-in-UK.org，「2022年英國國際學生統計數據」，於2022年7月25日取得

10. 資料來源： Erudera College News，「英國比原計劃提前十年實現600,000名國際學生的目標」，2022年1月25日

11. 資料來源： The PIE news，「澳大利亞政府採取行動解決學生簽證延誤的問題」，2022年6月27日

12. 資料來源： 勝捷公告，「就勝捷美國學生房舍基金持有的美國資產組合啟動出售程序」，2022年4月22日

## 權益披露

董事及行政總裁(「行政總裁」)於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

根據1967年新加坡公司法第164條

(a) 按本公司根據1967年新加坡公司法第164條存置的董事及行政總裁股權登記冊所記錄，於2022年6月30日，本公司在任董事及行政總裁於本公司或其相聯法團股份或債權證中概無權益，惟下述者除外：

	以董事／行政總裁名義登記的股權		被視作由董事／ 行政總裁擁有權益的股權	
	於2022年1月1日 或委任日期	於2022年6月30日 (以較後者為準)	於2022年1月1日 或委任日期	於2022年6月30日 (以較後者為準)
<b>勝捷企業有限公司</b>				
(普通股數目)				
鄧憲民	—	—	247,500	247,500
羅敬惠 <sup>(i)</sup>	40,155,150	37,986,350	425,956,126	425,956,126
韓成元	33,877,600	33,877,600	433,703,626	433,703,626
黃國豪	10,000,000	10,000,000	—	—
趙炳光 <sup>(ii)</sup>	63,723,330	63,723,330	—	—
江志明(行政總裁) <sup>(iii)</sup>	172,905	172,905	—	—
<b>最終控股公司 —</b>				
<b>Centurion Global Ltd</b>				
(普通股數目)				
羅敬惠	8,086	8,086	—	—
韓成元	8,086	8,086	—	—
<b>直接控股公司 —</b>				
<b>Centurion Properties Pte. Ltd.</b>				
(普通股數目)				
羅敬惠	—	—	10,000,000	10,000,000
韓成元	—	—	10,000,000	10,000,000

附註：

- (i) 於2022年6月30日，羅敬惠亦於本公司於2020年10月12日發行的於2024年到期的定息票據(「2024年到期的定息票據」)中擁有直接權益，本金總額為500,000新元(於2022年1月1日：於2024年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為500,000新元)。
- (ii) 於2022年6月30日，趙炳光亦於2024年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為3,000,000新元(於2022年1月1日：於2024年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為3,000,000新元)。
- (iii) 於2022年6月30日，江志明亦於2024年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為1,500,000新元(於2022年1月1日：於2024年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為1,500,000新元)。
- (b) 羅敬惠及韓成元因彼等個人權益不少於本公司已發行股本的20%而被視為於本公司所持附屬公司的股份中擁有權益。

## 權益披露

## 根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條

於2022年6月30日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條例知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條由本公司記錄於登記冊內之權益及淡倉，或根據香港聯交所證券上市規則(「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」)須知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

## 於本公司股份及相關股份中的好倉

	身份/權益性質	直接權益		身份/權益性質	視作權益		權益總額	
		股份數目	% <sup>(2)</sup>		股份數目	% <sup>(2)</sup>	股份數目	% <sup>(2)</sup>
羅敬惠	實益擁有人	40,155,150 <sup>(L)(4)</sup>	4.78	受控法團權益	425,756,126 <sup>(L)(3)</sup>	50.64	466,111,276 <sup>(L)(10)</sup>	55.44
				配偶權益	200,000 <sup>(L)(5)</sup>	0.02		
韓成元	實益擁有人	33,877,600 <sup>(L)(7)</sup>	4.03	受控法團權益	425,756,126 <sup>(L)(6)</sup>	50.64	467,581,226 <sup>(L)(11)</sup>	55.61
				配偶權益	7,947,500 <sup>(L)(8)</sup>	0.94		
鄺憲民	-	-	-	配偶權益	247,500 <sup>(L)(9)</sup>	0.03	247,500 <sup>(L)</sup>	0.03
趙炳光	實益擁有人	63,723,330 <sup>(L)(12)</sup>	7.58	-	-	-	63,723,330 <sup>(L)</sup>	7.58
黃國豪	實益擁有人	10,000,000 <sup>(L)</sup>	1.19	-	-	-	10,000,000 <sup>(L)</sup>	1.19
江志明(行政總裁)	實益擁有人	172,905 <sup>(L)</sup>	0.02	-	-	-	172,905 <sup>(L)</sup>	0.02

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士於相關股份的好倉。
- (2) 基於2022年6月30日的840,778,624股已發行股份。
- (3) 羅敬惠(「羅先生」)持有Centurion Global Ltd(「Centurion Global」)的50%股權。Centurion Properties Pte. Ltd.(「Centurion Properties」)為Centurion Global的全資附屬公司。因此，羅先生被視作於Centurion Properties持有的425,756,126股股份中擁有權益。
- (4) 於羅先生持有的40,155,150股股份中，18,006,250股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記、1,700,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記、14,903,900股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記、4,000,000股股份以銀河—聯昌證券(香港)有限公司的名義登記、1,345,000股股份以渣打銀行(香港)有限公司的名義登記及200,000股股份以其自身名義登記。
- (5) 羅先生亦被視為於其配偶Wong Wan Pei持有的200,000股股份中擁有權益。
- (6) 韓成元(「韓先生」)持有Centurion Global的50%股權。因此，韓先生被視作於Centurion Properties(Centurion Global的全資附屬公司)持有的425,756,126股股份中擁有權益。

## 權益披露

- (7) 於韓先生持有的33,877,600股股份中，5,898,400股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd的名義登記、2,370,700股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記、3,239,000股股份以Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited的名義登記、9,026,000股股份以UBS Securities (Hong Kong) Limited的名義登記、402,300股股份以Oversea-Chinese Bank Nominees Pte Ltd的名義登記、3,388,500股股份以Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd的名義登記、5,193,700股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記、2,785,000股股份以銀河—聯昌證券(香港)有限公司的名義登記、49,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記及1,525,000股股份以其自身名義登記。
- (8) 韓先生亦被視為於其配偶Kang Lee Cheng Susanna持有的7,947,500股股份中擁有權益。
- (9) 鄭憲民被視為於其配偶Loo Bee Hoon持有的247,500股股份中擁有權益。
- (10) 於該等股份中，羅先生持有的36,910,150股股份已質押予獨立第三方金融機構。
- (11) 於該等股份中，韓先生持有的21,246,300股股份已質押予獨立第三方金融機構。
- (12) 於趙炳光持有的63,723,330股股份中，40,270,164股股份以DBS Bank Ltd的名義登記、7,356,916股股份以Deutsche Bank的名義登記、96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd的名義登記及16,000,000股股份以DB Nominees (Singapore) Pte Ltd的名義登記。

### 於本公司債券之權益

本金總額為55,000,000新元之2024年到期的定息票據

	權益性質	2024年到期的定息票據之本金額	2024年到期的定息票據之權益概約百分比
羅敬惠	實益擁有人	500,000新元	0.91%
趙炳光	實益擁有人	3,000,000新元	5.45%
江志明 (行政總裁)	實益擁有人	1,500,000新元	2.73%

附註：

- (1) 2024年到期的定息票據之權益的百分比乃基於55,000,000新元之本金總額。

除上文披露者外，於2022年6月30日，本公司董事或行政總裁或其各自聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所之已登記權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊內之已登記權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及香港聯交所之已登記權益或淡倉。

## 權益披露

### 主要股東(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中的權益及／或淡倉

於2022年6月30日，據董事所知，於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內的權益及淡倉之人士或實體(本公司董事或行政總裁除外)如下：

#### 於股份之好倉

	直接權益		視作權益		權益總額	
	股份數目	% <sup>(1)</sup>	股份數目	% <sup>(1)</sup>	股份數目	% <sup>(1)</sup>
Centurion Properties Pte. Ltd. <sup>(2)</sup>	425,756,126	50.64	—	—	425,756,126	50.64
Centurion Global Ltd <sup>(3)</sup>	—	—	425,756,126	50.64	425,756,126	50.64

附註：

- 基於2022年6月30日的840,778,624股已發行股份。
- 於Centurion Properties持有的425,756,126股股份中，20,000,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記及405,756,126股股份以其自身名義登記。
- Centurion Properties是Centurion Global的全資附屬公司，因此，Centurion Global被視為於Centurion Properties持有的425,756,126股股份中擁有權益。Centurion Global由羅先生(本公司執行董事、董事會聯席主席及控股股東)及韓先生(本公司非執行董事、董事會聯席主席及控股股東)均等擁有。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，概無任何人士或實體(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的，或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內的權益或淡倉。

## 企業管治 及其他資料

### 僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團有561名(2021年6月30日：532名)僱員。本集團於截至2022年上半年的僱員福利開支總額(包括董事袍金)為約17,810,000新元(2021年上半年：12,144,000新元)。僱員薪酬待遇乃按照每位僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定。

本集團亦提供其他員工福利(包括醫療及團體人身意外傷害保險)並按照合資格員工表現及本集團的經營業績向其授出酌情獎勵花紅。

### 購買、出售或贖回本公司的已上市證券

於截至2022年上半年期間，概無購買、出售或贖回本公司的已上市證券。

### 持有重大投資以及重大投資及資本資產的未來計劃

除本中期報告所披露者外，於截至2022年上半年期間，並無持有重大收購事項及重大投資。

### 重大收購及出售事項

於截至2022年上半年期間並無重大收購及出售，惟本集團於2022年5月19日與Imap Properties Limited訂立合約，以收購一項名為The Orbital的物業，購買代價為10,445,000英鎊(相當於約17,659,000新元)除外(詳情載於附註14)。

### 股本

本公司於2022年上半年內的已發行股本的詳情載於本中期報告附註21。本公司於2022年上半年內的已發行股本並無變動。

### 公眾持股量充足

根據本公司於本中期報告日期可獲取的公開資料及據本公司董事所悉，本公司自2022年1月1日至2022年6月30日維持香港上市規則及新交所上市手冊規定的最低公眾持股百分比。

### 由審核委員會審閱

本公司審核委員會由以下三(3)名獨立非執行董事組成：

鄧憲民(主席)  
Chandra Mohan s/o Rethnam  
黃格賢

審核委員會已審閱本集團截至2022年上半年的未經審核中期報告。

### 遵守企業管治守則

本公司已根據2018年新加坡企業管治守則(「2018年守則」)的原則及條文及香港上市規則附錄十四所載企業管治守則(「香港企業管治守則」)的適用守則條文採納企業管治原則及措施。

倘2018年守則與香港企業管治守則出現任何衝突，本公司將遵守更為嚴格的規定。於截至2022年上半年期間，本公司已遵守2018年守則及香港企業管治守則的適用條文，惟已經於2021年度報告合適證明及披露者除外。



## 企業管治及其他資料

### 遵守新加坡上市手冊及香港標準守則

根據新交所上市手冊第1207(19)條及香港上市規則附錄十所載標準守則，本公司已採用公司及其董事及高級職員進行證券交易的最佳常規守則，作為其董事及高級職員根據新交所上市手冊及標準守則的證券交易最佳常規進行證券交易的守則。另外，本公司已向全體董事作出具體查詢，本公司董事確認彼等已於截至2022年上半年期間一直遵守標準守則。

本公司、董事及其高級職員於擁有未公開股價敏感資料及於本公司及其董事及高級職員進行證券交易的最佳常規守則界定的交易窗口封閉期間內任何時候不得買賣本公司證券。

董事、高級職員及僱員已獲指示，放棄於短期內購買本公司證券。

本集團董事、管理層及高級職員亦須隨時遵守相關的內幕交易法，即使於允許交易期間交易證券，或彼等掌握本公司未公開股價敏感性資料時，彼等亦於短期內不得買賣本公司證券。

### 董事資料變更

自2021年度報告日期起須根據香港上市規則第13.51B(1)條予以披露之董事資料變更載列如下：

- (a) 李維倫先生已獲委任為WatchBox HK Limited的董事。
- (b) 黃國豪先生已獲委任為本公司若干附屬公司的董事。

### 中期股息

董事會已宣派就截至2022年上半年的中期股息每股0.5新加坡分(2021年上半年：零新加坡分)，合共4,204,000新元(2021年上半年：零新元)。中期股息將於2022年9月29日派付。

香港股東將以港元收取上述中期股息，相當於每股2.83\*港仙。

\* 於2022年8月11日採用的匯率為1新元=5.6689港元。

### 暫停辦理股份過戶登記日期

#### 就新加坡股東而言

本公司將於2022年9月9日暫停辦理股份過戶登記及股東登記手續，以編製股息單。

本公司股份過戶登記處B.A.C.S. Private Limited，地址為77 Robinson Road #06-03, Robinson 77, Singapore 068896，於2022年9月8日下午五時正前收到之已正式填妥可登記過戶文件將獲登記，以釐定股東獲派中期股息之權利。

於2022年9月8日下午五時正在Central Depository (Pte) Limited開設的證券戶口記存有本公司普通股的股東，將有權收取中期股息。

#### 就香港股東而言

香港股份過戶登記分處將於2022年9月9日暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東獲派中期股息的資格。為使名列香港股東名冊分冊的股東符合獲派中期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於2022年9月8日下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。



## 企業管治 及其他資料

### 審核或審閱財務業績

本集團截至2022年上半年的綜合財務業績並未由本公司核數師審核或審閱。

### 董事就有關財務報表的責任

董事承認彼等編製本公司截至2022年上半年財務報表的責任。

董事並無知悉可能導致本公司持續經營能力出現重大疑慮的相關不確定事宜或條件。

承董事會命  
勝捷企業有限公司  
黃國豪  
副主席及執行董事

2022年8月29日

# 簡明綜合 損益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 千新元 (未經審核)	2021年 千新元 (未經審核)
收益	4	<b>90,528</b>	64,727
銷售成本		<b>(29,613)</b>	(21,266)
毛利		<b>60,915</b>	43,461
其他收入	5	<b>1,280</b>	2,355
其他(虧損)/收益 — 淨額			
— 終止確認金融資產虧損	6	<b>(119)</b>	—
— 貿易及其他應收款項減值撤回	6	<b>381</b>	90
— 其他	6	<b>(1,058)</b>	(5)
投資物業之公允價值收益/(虧損)淨額		<b>9,541</b>	(14,492)
開支			
— 分銷開支		<b>(791)</b>	(617)
— 行政開支		<b>(13,070)</b>	(9,760)
— 財務開支	7	<b>(11,786)</b>	(11,328)
應佔聯營公司及合營企業溢利		<b>3,619</b>	2,600
除所得稅前溢利		<b>48,912</b>	12,304
所得稅開支	8	<b>(13,839)</b>	(3,206)
溢利總額		<b>35,073</b>	9,098
應佔溢利：			
本公司權益持有人		<b>32,898</b>	8,735
非控股權益		<b>2,175</b>	363
		<b>35,073</b>	9,098
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利			
每股基本盈利(分)	9(a)	<b>3.91</b>	1.04
每股攤薄盈利(分)	9(b)	<b>3.91</b>	1.04

隨附附註為該等財務報表之組成部份。

## 簡明綜合 全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
溢利總額	35,073	9,098
其他全面(虧損)/收益：		
期後可能重新分類至損益的項目：		
透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產 — 債務工具		
— 公允價值(虧損)/收益	(101)	635
— 重新分類	6	2
現金流量對沖		
— 公允價值收益	1,552	1,825
— 重新分類	691	1,065
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	843	282
綜合產生之匯兌(虧損)/收益	(22,086)	3,599
其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	(19,095)	7,408
全面收益總額	15,978	16,506
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	13,742	16,125
非控股權益	2,236	381
	15,978	16,506

隨附附註為該等財務報表之組成部份。

# 簡明綜合 資產負債表

於2022年6月30日

附註	本集團	
	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 12月31日 千新元 (經審核)
	<b>60,602</b>	67,493
	<b>15,358</b>	17,996
	<b>242</b>	164
	<b>4,935</b>	4,524
	<b>6,852</b>	6,453
	<b>87,989</b>	96,630
	<b>2,383</b>	896
	<b>57</b>	57
	<b>987</b>	—
12	<b>119,246</b>	117,071
13	<b>4,477</b>	4,732
14	<b>1,329,731</b>	1,354,593
15	<b>7,322</b>	8,735
	<b>1,464,203</b>	1,486,084
	<b>1,552,192</b>	1,582,714
	<b>44,537</b>	46,182
	<b>11,656</b>	9,336
	<b>25</b>	122
17	<b>64,446</b>	63,258
18	<b>17,959</b>	17,946
	<b>138,623</b>	136,844
	<b>1,314</b>	1,489
	<b>19,132</b>	13,295
	<b>954</b>	2,113
17	<b>626,153</b>	664,432
18	<b>77,422</b>	87,222
	<b>724,975</b>	768,551
	<b>863,598</b>	905,395
	<b>688,594</b>	677,319
	<b>142,242</b>	142,242
	<b>(44,205)</b>	(25,049)
	<b>571,206</b>	542,521
	<b>669,243</b>	659,714
	<b>19,351</b>	17,605
	<b>688,594</b>	677,319

隨附附註為該等財務報表之組成部份。

## 簡明綜合 權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

附註	本公司 權益持有人應佔			總計 千新元	非控股權益 千新元	權益總額 千新元
	股本 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元			
<b>本集團</b>						
<b>截至2022年6月30日止六個月</b>						
<b>(未經審核)</b>						
財政期初	142,242	(25,049)	542,521	659,714	17,605	677,319
期內溢利	–	–	32,898	32,898	2,175	35,073
期內其他全面(虧損)/收益	–	(19,156)	–	(19,156)	61	(19,095)
期內全面(虧損)/收益總額	–	(19,156)	32,898	13,742	2,236	15,978
已付非控股權益股息	–	–	–	–	(490)	(490)
已付有關2021年股息	–	–	(4,213)	(4,213)	–	(4,213)
與擁有人交易總額， 直接於權益確認	–	–	(4,213)	(4,213)	(490)	(4,703)
<b>財政期末</b>	<b>142,242</b>	<b>(44,205)</b>	<b>571,206</b>	<b>669,243</b>	<b>19,351</b>	<b>688,594</b>
<b>本集團</b>						
<b>截至2021年6月30日止六個月</b>						
<b>(未經審核)</b>						
財政期初	142,242	(26,488)	489,842	605,596	23,189	628,785
期內溢利	–	–	8,735	8,735	363	9,098
期內其他全面收益	–	7,390	–	7,390	18	7,408
期內全面收益總額	–	7,390	8,735	16,125	381	16,506
已付非控股權益之股息	–	–	–	–	(4,361)	(4,361)
與擁有人交易總額， 直接於權益確認	–	–	–	–	(4,361)	(4,361)
<b>財政期末</b>	<b>142,242</b>	<b>(19,098)</b>	<b>498,577</b>	<b>621,721</b>	<b>19,209</b>	<b>640,930</b>

隨附附註為該等財務報表之組成部份。

# 簡明綜合 現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

附註	截至6月30日止六個月	
	2022年 千新元 (未經審核)	2021年 千新元 (未經審核)
<b>經營活動所得現金流量</b>		
溢利總額	35,073	9,098
調整：		
— 所得稅開支	13,839	3,206
— 折舊	1,737	1,691
— 貿易及其他應收款項減值撤回	(381)	(90)
— 出售廠房及設備之(收益)/虧損淨額	(20)	4
— 投資物業之公允價值(收益)/虧損淨額	(9,541)	14,492
— 利息收入	(296)	(251)
— 財務開支	11,786	11,328
— 應佔聯營公司及合營企業溢利	(3,619)	(2,600)
— 出售透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產的虧損淨額	6	2
— 未變現貨幣滙兌差額	57	166
營運資金變動前經營現金流量	48,641	37,046
營運資金變動		
— 存貨	(78)	—
— 貿易及其他應收款項	2,830	(3,511)
— 其他資產	(954)	(1,156)
— 貿易及其他應付款項	(612)	984
經營所得現金	49,827	33,363
已付所得稅	(4,964)	(4,586)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>44,863</b>	<b>28,777</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>		
出售物業、廠房及設備所得款項	26	50
添置投資物業	(1,839)	(9,071)
購買物業、廠房及設備	(282)	(2,402)
已收利息	270	298
從聯營公司所收股息	2,543	4,815
購買透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產	(1,000)	—
出售透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產的所得款項	500	3,730
出售持作出售資產所得款項	—	777
收購投資物業之已付按金	(933)	—
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(715)</b>	<b>(1,803)</b>

隨附附註為該等財務報表之組成部份。

## 簡明綜合 現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

附註	截至6月30日止六個月	
	2022年 千新元 (未經審核)	2021年 千新元 (未經審核)
<b>融資活動所得現金流量</b>		
借款所得款項	29,071	8,596
非控股權益貸款	-	117
償還聯營公司貸款	(1,800)	(360)
償還借款	(52,896)	(18,834)
已付借款利息	(10,038)	(9,583)
已付本公司權益持有人之股息	(4,213)	-
已付非控股權益之股息	(490)	(4,361)
抵押予銀行作為擔保的受限制現金	(569)	-
已付租賃負債利息	(1,683)	(1,763)
償還主要租賃負債款項	(8,924)	(5,349)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(51,542)</b>	<b>(31,537)</b>
所持現金及現金等價物減少淨額	(7,394)	(4,563)
<b>現金及現金等價物</b>		
財政期初	67,493	83,868
現金及現金等價物滙兌的影響	(66)	(220)
財政期末	60,033	79,085

10

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

該等附註為隨附財務報表之組成部份，應與其一併閱讀。

## 1. 一般資料

本公司於新加坡共和國註冊成立及於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板雙重上市。其註冊辦事處位於45 Ubi Road 1, #05-01, Singapore 408696。

本公司的主要業務活動包括投資控股及提供管理服務。

除另有指明外，財務報表以新加坡元(千新元)呈列。

## 2. 主要會計政策

### 2.1 編製基準

中期財務報告之中期簡明綜合財務報表包括於2022年6月30日及2021年12月31日之資產負債表、截至2022年6月30日及截至2021年6月30日止六個月之損益表、全面收益表、現金流量表及權益變動表以及經甄選的解釋附註。

截至2022年6月30日止六個月之本未經審核簡明中期綜合財務報表乃根據國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「香港上市規則」)所載的適用披露規定編製。

未經審核簡明中期綜合財務報表應與截至2021年12月31日止年度(「2021財年」)之年度財務報表一併閱讀，該年度財務報表乃根據新加坡財務報告準則(國際)(「新加坡財務報告準則(國際)」)及國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。

就新加坡財務報告準則(國際)而言，根據且遵照國際財務報告準則而編製的財務報表即視為亦遵照新加坡財務報告準則(國際)。新加坡財務報告準則(國際)的準則及詮釋與國際財務報告準則一致。除非另有說明，否則所有於該等財務報表中提及的新加坡財務報告準則(國際)和國際財務報告準則均統稱為(「國際財務報告準則」)。

未經審核簡明中期綜合財務報表不含完整財務報表所需全部資料。然而，所載特選解釋性附註以說明本集團自上一個年度2021財年的財務報表以來的重大事件及交易以了解本集團的財務狀況及業績的變化。

截至2022年6月30日止六個月之未經審核簡明中期綜合財務報表中所使用的會計政策及計算方法與本集團2021財年的年度財務報表所載者相同。



# 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.2 已頒佈但尚未生效標準的影響

以下載列於財政期間與本集團有關的已頒佈但尚未生效且本集團並無提前採納的新訂準則及準則修訂：

		於下列日期或之後 開始的年度期間生效
國際會計準則第1號	國際會計準則第1號修訂本：將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
國際會計準則第1號	國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務聲明第2號修訂本：會計政策之披露	2023年1月1日
國際會計準則第8號	國際會計準則第8號修訂本：會計估計之定義	2023年1月1日
國際財務報告準則第12號	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項	2023年1月1日

本集團尚未應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂新加坡財務報告準則(國際)及國際財務報告準則。

### 2.3 新會計準則及會計變更

於當前期間，本集團已採用與其業務相關並自2022年1月1日開始的會計期間生效的所有新訂及經修訂新加坡財務報告準則(國際)及國際財務報告準則。採用該等新訂及經修訂新加坡財務報告準則(國際)及國際財務報告準則並無對本集團的會計政策、本集團財務報表的列報方式以及當期和過往期間呈報的金額產生重大變化。

## 3. 關鍵會計估計、假設及判斷

於編製未經審核簡明中期綜合財務報表時，管理層對影響會計政策的應用和資產及負債、收入及開支之呈報金額作出判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

管理層對應用本集團會計政策時作出的重大判斷及關鍵的估計不確定性來源與截至2021年12月31日止年度之綜合財務報表所應者相同。

估計及相關假設會持續檢討。對會計估計的修訂乃於估計修訂的期間及受影響的任何未來期間內確認。

有關應用對財務報表中確認的金額有最重大影響的會計政策時作出的關鍵判斷的資料載入附註14 — 投資物業分類。

有關具有導致對下一個中期期間內的資產及負債賬面值因重大風險而須作出重大調整的假設及估計不確定性的資料載於附註14 — 採用重大不可觀察輸入數據釐定投資物業之公允價值。

## 簡明綜合財務報表附註

## 4. 收益

	本集團	
	截至6月30日止六個月 2022年 千新元 (未經審核)	2021年 千新元 (未經審核)
投資物業租金收入	78,143	57,510
客戶合約收入(國際財務報告準則第15號)		
宿舍業務所得其他收益	6,961	3,950
管理服務	4,392	2,740
銷售光存儲媒介及其他貿易商品	1,032	527
	12,385	7,217
	90,528	64,727

## 5. 其他收入

	本集團	
	截至6月30日止六個月 2022年 千新元 (未經審核)	2021年 千新元 (未經審核)
利息收入		
— 按攤銷成本列賬的金融資產	90	87
— 透過其他全面收益按公允價值計量之債務投資	206	164
	296	251
政府補助收入	879	1,882
其他	105	222
	1,280	2,355

## 6. 其他(虧損)/收益淨額

	本集團	
	截至6月30日止六個月 2022年 千新元 (未經審核)	2021年 千新元 (未經審核)
匯兌(虧損)/收益淨額	(820)	16
出售廠房及設備之收益/(虧損)淨額	20	(4)
透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產		
— 於出售時從其他全面收益重新分類	(6)	(2)
其他	(252)	(15)
	(1,058)	(5)
貿易及其他應收款項減值撤回	381	90
終止確認金融資產之虧損	(119)	—
	(796)	85

## 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

### 7. 財務開支

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 千新元 (未經審核)	2021年 千新元 (未經審核)
利息開支		
— 銀行借款及應付票據	9,004	8,233
— 租賃負債	1,683	1,763
— 聯營公司	351	318
— 非控股權益	57	48
現金流量對沖，自對沖儲備重新分類	691	1,065
減：於投資物業資本化的借款成本	—	(99)
於損益確認的財務開支	<b>11,786</b>	<b>11,328</b>

### 8. 所得稅

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 千新元 (未經審核)	2021年 千新元 (未經審核)
溢利應佔稅務開支由下列項目組成：		
— 財政期間溢利		
即期所得稅		
— 新加坡	4,063	2,711
— 國外	1,546	1,057
	<b>5,609</b>	<b>3,768</b>
遞延所得稅	6,732	(540)
	<b>12,341</b>	<b>3,228</b>
— 過往財政期間撥備不足／(超額撥備)		
即期所得稅	1,514	(39)
遞延所得稅	(16)	17
	<b>13,839</b>	<b>3,206</b>

## 簡明綜合財務報表附註

## 9. 每股盈利

## (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利淨額除以財政期間內發行在外普通股加權平均數計算。

	本集團	
	截至6月30日止六個月 2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔淨溢利(千新元)	32,898	8,735
每股基本盈利的發行在外普通股加權平均數(千股)	840,779	840,779
每股基本盈利(分)	3.91	1.04

## (b) 每股攤薄盈利

就計算每股攤薄盈利而言，本公司權益持有人應佔溢利及發行在外普通股加權平均數就全部潛在攤薄普通股的影響進行調整。

由於本公司並無潛在攤薄普通股，每股基本及攤薄盈利相同。

## 10. 現金及銀行結餘

	本集團	
	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 12月31日 千新元 (經審核)
銀行及手頭現金	28,135	27,333
短期銀行存款	32,467	40,160
	60,602	67,493

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括下列各項：

	本集團	
	截至6月30日止六個月 2022年 千新元 (未經審核)	2021年 千新元 (未經審核)
現金及銀行結餘	60,602	79,085
減：抵押予銀行作為擔保的受限制現金	(569)	-
綜合現金流量表內現金及現金等價物	60,033	79,085

## 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

### 10. 現金及銀行結餘(續)

於2022年6月30日，本集團金額為569,000新元(2021年6月30日：零新元)的受限制現金已抵押予銀行作為管理服務合約保證金的擔保。

於2021年12月31日及2022年6月30日，融資活動產生的負債對賬如下：

	2021年 12月31日 千新元 (經審核)	現金流量 千新元	非現金項目 千新元	利息開支 千新元	滙兌差額 千新元	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)
銀行借款(附註17)	624,838	(23,825)	–	8	(11,544)	<b>589,477</b>
應付票據(附註17)	54,624	–	–	80	–	<b>54,704</b>
租賃負債(附註18)	105,168	(10,607)	(57)	1,683	(806)	<b>95,381</b>
非控股權益貸款(附註17)	7,368	–	–	–	(2)	<b>7,366</b>
聯營公司貸款(附註17)	40,168	(1,800)	–	–	–	<b>38,368</b>
應付利息(附註17)	692	(1,577)	–	1,569	–	<b>684</b>
衍生金融工具(淨額)						
— 負債/(資產)	2,235	(691)	(2,243)	691	–	<b>(8)</b>
應計利息開支	305	(7,770)	–	7,755	–	<b>290</b>
	<b>835,398</b>	<b>(46,270)</b>	<b>(2,300)</b>	<b>11,786</b>	<b>(12,352)</b>	<b>786,262</b>

### 11. 貿易及其他應收款項

本集團的大部分銷售以現金進行。其餘款項的信貸期為30至60天。於資產負債表日，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 12月31日 千新元 (經審核)
三個月以下	<b>8,630</b>	9,469
三至六個月	<b>1,136</b>	2,124
六個月以上	<b>410</b>	537
	<b>10,176</b>	12,130
減：累計減值撥備	<b>(927)</b>	(1,338)
	<b>9,249</b>	10,792

## 簡明綜合財務報表附註

## 12. 於聯營公司投資

	本集團	
	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 12月31日 千新元 (經審核)
財政期／年初	117,071	111,462
滙兌差額	1,165	424
應佔現金流量對沖的公允價值(虧損)／收益	(76)	53
應佔溢利	3,628	14,766
已收股息	(2,543)	(9,675)
應佔虧損超逾於聯營公司投資	1	41
財政期／年末	119,246	117,071

並無與本集團於聯營公司權益相關的或然負債。

## 13. 於合營企業投資

	本集團	
	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 12月31日 千新元 (經審核)
財政期／年初	4,732	4,758
滙兌差額	(246)	(337)
應佔(虧損)／溢利	(9)	311
財政期／年末	4,477	4,732

並無與本集團在合營企業中的權益有關的或然負債。

## 14. 投資物業

	本集團	
	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 12月31日 千新元 (經審核)
財政期／年初	1,354,593	1,307,770
滙兌差額	(35,953)	(6,215)
添置投資物業	1,607	56,114
有關使用權資產的租賃負債變化	(57)	-
有關自有投資物業之公允價值收益淨額	18,236	4,890
與分類為投資物業的使用權資產有關的公允價值虧損淨額	(8,695)	(7,966)
於損益確認之公允價值溢利／(虧損)淨額	9,541	(3,076)
財政期／年末	1,329,731	1,354,593

投資物業根據運營租賃出租予非關聯方(附註20)。

添置包括收購投資物業零新元(2021財年：9,812,000新元)、資本開支1,607,000新元(2021財年：21,134,000新元)及使用權資產零新元(2021財年：25,168,000新元)。

若干投資物業被抵押，作為向附屬公司提供銀行融資之擔保(附註17(a))。該等投資物業的賬面值約為1,219,195,000新元(2021財年：1,234,471,000新元)。

本集團投資物業的公允價值乃根據重大不可觀察輸入數據釐定，並分類為公允價值計量層級的第三級。

## 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

### 14. 投資物業(續)

本集團於釐定投資物業的公允價值時應用估計、假設及判斷。估值構成綜合財務報表內本集團直接持有投資物業賬面值的基準。估值所用關鍵輸入數據包括重大判斷。該等主要輸入數據包括貼現率、租金率、可資比較物業的市值、資本化率、完工成本及每平方米造價，並視乎各投資物業的性質及現行市況而定。

本集團就關鍵輸入數據的任何重大變動諮詢獨立專業估值師並對其於2022年6月30日的投資物業開展了內部評估，該獨立專業估值師對本集團於2021年12月31日的投資物業進行估值。發現關鍵輸入數據較2021年12月31日仍保持基本不變。經考慮物業的運營表現、當時地方市場展望及租賃物業的剩餘租期等其他因素後，本集團確認了投資物業之公允價值溢利淨額9,541,000新元(2021年上半年：公允價值淨虧損14,492,000新元)。

### 15. 物業、廠房及設備

截至2022年6月30日止六個月，本集團添置及出售物業、廠房及設備分別為479,000新元(2021財年：4,619,000新元)及6,000新元(2021財年：84,000新元)。

### 16. 貿易及其他應付款項

於資產負債表日，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 12月31日 千新元 (經審核)
三個月以下	2,152	3,579
三至六個月	31	95
六個月以上	270	249
	<b>2,453</b>	<b>3,923</b>

### 17. 借款

	本集團	
	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 12月31日 千新元 (經審核)
<b>即期</b>		
銀行借款(附註(a))	60,162	58,966
聯營公司貸款(附註(c))	3,600	3,600
應付利息	684	692
	<b>64,446</b>	<b>63,258</b>
<b>非即期</b>		
銀行借款(附註(a))	529,315	565,872
非控股權益貸款(附註(d))	7,366	7,368
聯營公司貸款(附註(c))	34,768	36,568
應付票據(附註(b))	55,000	55,000
減：交易成本	(296)	(376)
	<b>54,704</b>	<b>54,624</b>
	<b>626,153</b>	<b>664,432</b>
借款總額	<b>690,599</b>	<b>727,690</b>

## 簡明綜合財務報表附註

## 17. 借款(續)

於資產負債表日，本集團借款分析如下：

	本集團	
	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 12月31日 千新元 (經審核)
一年內或按要求應償還款項		
有抵押	48,437	47,254
無抵押	16,009	16,004
總計	64,446	63,258
一年後應償還款項		
有抵押	497,144	528,835
無抵押	129,009	135,597
總計	626,153	664,432
借款總額	690,599	727,690

本集團借款於資產負債表日面臨的利率變動及合約重新定價日期如下：

	本集團	
	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 12月31日 千新元 (經審核)
— 1年以下	64,446	63,258
— 1至5年	459,930	461,250
— 5年以上	166,223	203,182
	690,599	727,690

於資產負債表日，本集團應償還的銀行借款如下：

	本集團	
	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 12月31日 千新元 (經審核)
1年內	60,162	58,966
1年至2年內	86,104	109,851
2年至5年內	303,726	281,377
5年以上	139,485	174,644
	589,477	624,838



## 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

### 17. 借款(續)

於資產負債表日，本集團應償還的其他貸款如下：

	本集團	
	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 12月31日 千新元 (經審核)
1年內	4,284	4,292
1年至2年內	58,748	4,045
2年至5年內	11,352	65,977
5年以上	26,738	28,538
	<b>101,122</b>	<b>102,852</b>

#### (a) 銀行借款

銀行借款按其浮動利率計息。浮動利率借款124,974,000新元(2021年12月31日：126,976,000新元)的利率風險通過將浮動利率轉換為固定利率的利率掉期進行管理。非即期借款的賬面值與其公允價值相若。

借款總額包括本集團有抵押負債545,581,000新元(2021年12月31日：576,089,000新元)。該等借款乃由若干投資物業(附註14)作抵押。

#### (b) 應付票據

多幣種中期票據計劃於2013年9月6日制定及於2016年10月7日更新為750,000,000新元的多幣種債券發行計劃(「該計劃」)。

於2020年10月12日，本集團根據該計劃發行55,000,000新元於2024年到期的定息票據(「005系列票據」)。005系列票據按固定年利率5.75%計息，每半年支付一次，並將於2024年4月12日到期。

於2021年2月1日，本集團已悉數贖回餘下於2022年到期的004系列票據12,250,000新元。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團遵守所有相關財務契約，且借款已根據協定的條款妥為分類及呈列。

#### (c) 聯營公司貸款

聯營公司貸款為無抵押及有固定償還期限。

聯營公司貸款的利息按浮動利率計算。非即期借款的賬面值與其公允價值相若。

#### (d) 非控股權益貸款

非控股權益貸款為無抵押且有固定還款期限。貸款的利息按浮動利率計算，惟非控制權益的部分貸款996,000新元(2021年12月31日：998,000新元)乃按固定利率計算。非即期借款的賬面值與其公允價值相若。

## 簡明綜合財務報表附註

## 17. 借款(續)

## (e) 即期及非即期應付票據的公允價值

	本集團	
	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 12月31日 千新元 (經審核)
應付票據	<b>54,384</b>	55,380

公允價值列入公允價值層級第二級。應付票據的公允價值乃以從銀行獲得的指示性市價中位數為基礎。

## 18. 租賃負債

本集團租賃負債於資產負債表日面臨的利率變動及合約重新定價日期如下：

	本集團	
	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 12月31日 千新元 (經審核)
<b>即期</b>		
— 1年以下	<b>17,959</b>	17,946
<b>非即期</b>		
— 1至5年	<b>30,966</b>	37,457
— 5年以上	<b>46,456</b>	49,765
	<b>77,422</b>	87,222
	<b>95,381</b>	105,168

## 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

### 19. 租賃 — 本集團為承租人

#### 本集團租賃活動的性質 — 本集團為承租人

##### 物業

本集團租賃辦公空間，用於後勤辦公業務，租期為3年。

##### 租賃土地及樓宇

本集團定期支付租賃土地及樓宇的租賃款項，該等租賃土地及樓宇用於本集團學生公寓及工人宿舍業務。該等租賃中有升級條款及延期權。該等租賃土地及樓宇的使用權歸類為投資物業(附註14)。

該等租賃安排並無外部強加的契約。

本集團	
2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 12月31日 千新元 (經審核)

#### 使用權資產的賬面值

##### 歸類為物業、廠房及設備的使用權資產

租賃辦公空間

497

680

##### 歸類為投資物業的使用權資產

於投資物業(附註14)項下呈列與租賃土地及樓宇有關的使用權資產按公允價值列賬，於資產負債表日的賬面值為101,615,000新元(2021財年：111,315,000新元)。

於財政期間，添置使用權資產為零新元(2021財年：25,168,000新元)，其與投資物業有關(附註14)。

### 20. 租賃 — 本集團為出租人

#### 本集團租賃活動的性質 — 本集團為出租人

本集團已將其擁有的投資物業出租予第三方，按月收取租金。為降低信用風險，本集團在租賃期內獲得保證金。因資產所有權附帶的風險及回報尚未實質轉移，故該租賃被歸類為一項運營租賃。

投資物業租金收入披露於附註4。

## 簡明綜合財務報表附註

## 20. 租賃 — 本集團為出租人(續)

## 租賃付款賬齡分析 — 本集團作為出租人

下表載列本集團作為出租人將於報告日期之後就運營租賃收到的運營租賃所得未貼現租賃付款：

	本集團	
	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 12月31日 千新元 (經審核)
一年以下	95,507	90,171
一至兩年	9,701	5,351
兩至三年	937	902
三至四年	540	540
四至五年	540	540
五年以上	5,715	5,985
未貼現租賃付款總額	112,940	103,489

## 21. 股本及庫存股

	本集團	
	普通股數目 已發行股本 千股	股本 千新元
2022年 財政期初及末(未經審核)	840,779	142,242

全部已發行普通股已悉數繳足。該等普通股並無面值。

於2011年8月1日，本公司完成收購Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte. Ltd. (當時稱為Centurion Dormitory (Westlite) Pte. Ltd.) (「交易」)。是項收購根據國際財務報告準則第3號業務合併列賬為反向收購。因此，本集團的股本金額有別於本公司。有關交易及會計處理的更多資料載於本公司截至2011年12月31日止財政年度的已發佈財務報表。

## 22. 股息

	本集團	
	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)
已付普通股股息 就上個財政年度已付每股0.5新加坡分的末期獲豁免股息 (2021年上半年：就2020年財政年度派付的末期獲豁免股息零新加坡分)	4,213	-

於2022年8月11日的董事會會議上，已宣派中期股息每股0.5新加坡分(2021年上半年：零新加坡分)，合共為4,204,000新元(2021年上半年：零)。

香港股東將收取相當於每股2.83\*港仙的港元中期股息。

\* 於2022年8月11日使用的匯率為1新元=5.6689港元。

## 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

### 23. 承諾

#### (a) 資本承諾

於資產負債表日已訂約但並無於財務報表確認的資本開支如下所示：

	本集團	
	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 12月31日 千新元 (經審核)
物業、廠房及設備	196	55
投資物業	13,491	13,408

於2022年5月19日，本集團已與Imap Properties Limited訂立合約，內容有關建議收購位於英國6 Ilkeston Road, Nottingham NG7 3GE的一項名為The Orbital的物業，購買代為10,445,000英鎊（相當於約17,659,000新元）。於2022年6月30日，522,000英鎊（相當於約883,000新元）的按金已由本集團支付並記錄為流動其他資產。9,923,000英鎊（相當於約16,776,000新元）的餘額將於收購完成後支付。

#### (b) 企業擔保

本集團已就授予聯營公司及一間合營企業的融資向金融機構提供企業擔保70,823,000新元（2021年12月31日：73,004,000新元）。於2022年6月30日，聯營公司及一間合營企業提取的有擔保貸款為70,449,000新元（2021年12月31日：72,609,000新元）。

於2022年6月30日及2021年12月31日，企業擔保的公允價值不大。

除上文所披露的企業擔保外，本集團於當前及過往財政期間並無任何其他或然負債。

### 24. 關聯方交易

除財務報表其他地方披露的資料外，本集團與關聯方按各方協定的條款進行下列交易：

#### (a) 買賣商品及服務

	本集團	
	2022年 截至6月30日止六個月 千新元 (未經審核)	2021年 截至6月30日止六個月 千新元 (未經審核)
提供予直接控股公司的服務	93	43
提供予聯營公司的服務	1,106	1,002
自董事擁有權益的公司購買	53	34
向聯營公司支付租金	734	415
向聯營公司支付利息	350	318
向非控股權益支付利息	57	48

## 簡明綜合財務報表附註

### 24. 關聯方交易(續)

#### (b) 主要管理層人員薪酬

主要管理層人員薪酬如下：

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
工資及薪金	3,136	2,102
僱主對界定供款計劃的供款，包括中央公積金	85	70
	<b>3,221</b>	<b>2,172</b>

本公司董事薪酬總額為1,715,000新元(2021年上半年：1,040,000新元)。詳情載於上文。

### 25. 分部資料

管理層已根據高級管理層於制定戰略決策審核的報告確定運營分部。高級管理層由副主席、本集團的行政總裁、本集團的財務總監及各業務／地區分部的營運總監組成。

高級管理層負責管理及監控業務劃分為三個業務分部，即提供工人宿舍及服務(「工人宿舍」)、提供學生公寓及服務(「學生公寓」)及製造和銷售光存儲媒介及其他貿易商品(「其他」)。

各國學生公寓及工人宿舍業務分部的業績分別滙總為單一運營分部，乃由於其具有相似經濟特徵。

## 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

### 25. 分部資料(續)

就可呈報分部向高級管理層提供的截至2022年6月30日止六個月的分部資料如下所示：

	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
<b>截至2022年6月30日止六個月：</b>				
<b>(未經審核)</b>				
<b>收益：</b>				
向外部客戶出售	66,977	22,518	1,033	90,528
與客戶合約收入有關的收益				
確認時間				
– 於某一時間點	1,531	447	1,033	3,011
– 於一段時間內	8,296	1,078	–	9,374
分部業績	38,124	9,389	(271)	47,242
財務開支	(7,116)	(4,670)	–	(11,786)
利息收入				296
投資物業之公允價值(虧損)/溢利	(18,394)	27,935	–	9,541
應佔聯營公司及合營企業溢利/ (虧損)	5,262	(1,642)	(1)	3,619
除稅前溢利				48,912
所得稅開支				(13,839)
<b>純利</b>				<b>35,073</b>
<b>計入分部業績：</b>				
折舊	1,358	370	9	1,737
<b>於2022年6月30日(未經審核)</b>				
分部資產	835,190	552,367	780	1,388,337
短期銀行存款				32,467
透過其他全面收益按公允價值計量 之金融資產				6,852
可收回稅項				813
於聯營公司投資	77,975	40,206	1,065	119,246
於一間合營企業投資	–	4,477	–	4,477
<b>綜合資產總額</b>				<b>1,552,192</b>
分部負債	129,390	12,718	103	142,211
借款	390,307	300,292	–	690,599
即期所得稅負債				11,656
遞延所得稅負債				19,132
<b>綜合負債總額</b>				<b>863,598</b>
<b>其他分部項目：</b>				
資本開支	950	1,136	–	2,086

## 簡明綜合財務報表附註

## 25. 分部資料(續)

就可呈報分部向高級管理層提供的截至2021年6月30日止六個月的分部資料如下所示：

	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
<b>截至2021年6月30日止六個月：</b>				
<b>(未經審核)</b>				
<b>收益：</b>				
向外部客戶出售	48,459	15,741	527	64,727
<b>與客戶合約收入有關的收益</b>				
確認時間				
– 於某一時間點	1,775	458	527	2,760
– 於一段時間內	3,743	713	–	4,456
分部業績	29,613	5,631	29	35,273
財務開支	(7,161)	(4,167)	–	(11,328)
利息收入				251
投資物業之公允價值虧損	(8,939)	(5,553)	–	(14,492)
應佔聯營公司及合營企業溢利	1,623	975	2	2,600
除稅前溢利				12,304
所得稅開支				(3,206)
<b>純利</b>				<b>9,098</b>
<b>計入分部業績：</b>				
折舊	1,319	355	17	1,691
<b>於2021年12月31日(經審核)</b>				
分部資產	858,102	554,710	887	1,413,699
短期銀行存款				40,160
透過其他全面收益按公允價值計量 之金融資產				6,453
可收回稅項				599
於聯營公司投資	73,971	41,875	1,225	117,071
於一間合營企業投資	–	4,732	–	4,732
<b>綜合資產總額</b>				<b>1,582,714</b>
分部負債	136,878	17,836	360	155,074
借款	398,205	329,485	–	727,690
即期所得稅負債				9,336
遞延所得稅負債				13,295
<b>綜合負債總額</b>				<b>905,395</b>
<b>截至2021年12月31日止十二個月</b>				
<b>(經審核)</b>				
<b>其他分部項目：</b>				
資本開支	9,046	26,483	36	35,565



## 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

### 25. 分部資料(續)

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、存貨、應收款項、其他流動資產及運營現金，且不包括可收回稅項、遞延稅資產、於聯營公司及一間合營企業投資、透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產及短期銀行存款。分部負債包括營運負債，且不包括稅項負債及銀行借款等項目。資本開支包括物業、廠房及設備及投資物業添置。

#### 地區資料

本集團的三個業務分部於五個主要地理區域運營：

- 新加坡 — 本公司的總部及業務位於新加坡。於該區域的業務主要為提供工人宿舍、提供學生公寓、提供管理服務以及製造和銷售光存儲媒介及其他貿易商品；
- 澳大利亞 — 於該區域的業務主要為提供學生公寓及物業投資；
- 馬來西亞 — 於該區域的業務主要為提供工人宿舍；
- 英國 — 於該區域的業務主要為提供學生公寓；
- 其他國家 — 業務主要為物業投資。

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
收益		
新加坡	61,018	43,022
馬來西亞	6,992	6,735
澳大利亞	4,543	2,348
英國	16,699	11,602
其他國家	1,276	1,020
	<b>90,528</b>	<b>64,727</b>

## 簡明綜合財務報表附註

## 26. 金融工具之公允價值計量

下表呈列本集團於2022年6月30日及2021年12月31日以經常性基準按公允價值計量及認列之金融資產及金融負債：

## 公允價值計量

	第一級 千新元	第二級 千新元	第三級 千新元
<b>本集團</b>			
<b>於2022年6月30日（未經審核）</b>			
<b>資產</b>			
透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產	6,852	-	-
透過損益按公允價值計量之金融資產	-	-	57
衍生金融工具	-	987	-
<b>負債</b>			
衍生金融工具	-	979	-
<b>於2021年12月31日（經審核）</b>			
<b>資產</b>			
透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產	6,453	-	-
透過損益按公允價值計量之金融資產	-	-	57
<b>負債</b>			
衍生金融工具	-	2,235	-

於活躍市場買賣的金融工具（如買賣透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產證券）的公允價值乃按資產負債表日的市場報價計算。本集團持有的金融資產所使用的市場報價為現行買入價。該等工具乃包括在第一級內。

假設貿易應收款項及應付款項的賬面值減減值撥備與其公允價值相若。通過按本集團就相若金融工具使用的現行市場利率貼現未來合約現金流量，估計作披露目的的金融負債公允價值。即期借款的公允價值與其賬面值相若。

利率掉期合約的公允價值根據可觀察收益率曲線，按估計未來現金流量的現值計算。該等工具被分類為第二級。

本集團分類為透過損益按公允價值計量之金融資產之非上市投資乃根據其應佔被投資公司之淨資產價值（「淨資產價值」）（其為重大不可觀察輸入數據）估計其公允價值。淨資產價值乃經參考本集團被投資公司資產淨值根據最新可用財務資料釐定，並於適當情況下由外部、獨立及合資格估值師釐定的被投資公司持有的相關投資物業估值作出調整。

本集團管理層審核用於釐定淨資產價值方法的適用性，亦評估用於釐定淨資產價值之輸入數據的適用性及可靠性。

透過損益按公允價值計量之金融資產歸類為公平層級第三級。

於2022年上半年，公平層級間並無轉移。於2021年12月31日，任何所採用的估值技術均未作任何變動。

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

## 26. 金融工具之公允價值計量(續)

### 按類別劃分的金融工具

不同類別金融工具的賬面值於財務報表的資產負債表首頁披露，惟下列除外：

	本集團	
	2022年 6月30日 千新元 (未經審核)	2021年 12月31日 千新元 (經審核)
按攤銷成本列賬的金融資產	80,331	88,991
按攤銷成本列賬的金融負債	825,185	870,713