



**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

---

中期報告

**2023**



**穩健、韌性、  
敏捷。**

# 目錄

|           | 頁次 |
|-----------|----|
| 公司資料      | 02 |
| 財務摘要      | 03 |
| 管理層討論及分析  | 05 |
| 權益披露      | 11 |
| 企業管治及其他資料 | 15 |
| 財務報告      |    |
| 簡明綜合損益表   | 18 |
| 簡明綜合全面收益表 | 19 |
| 簡明綜合資產負債表 | 20 |
| 簡明綜合權益變動表 | 21 |
| 簡明綜合現金流量表 | 22 |
| 簡明財務報表附註  | 24 |

# 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

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

### 提名委員會

李維倫(主席)  
鄧憲民  
黃格賢  
陳寶鳳

### 薪酬委員會

陳寶鳳(主席)  
Chandra Mohan s/o Rethnam  
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

姚志強  
(自2022年1月1日  
開始的財政年起獲委任)

### 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2023年6月30日止六個月（「2023年上半年」）的未經審核綜合業績，連同截至2022年6月30日止六個月（「2022年上半年」）的相關未經審核比較數字。

## 綜合業績

|                                   | 2023年<br>上半年  | 2022年<br>上半年 | 變動%     |
|-----------------------------------|---------------|--------------|---------|
|                                   | 千新元           | 千新元          | + / (-) |
| 收益                                | <b>97,923</b> | 90,528       | 8       |
| 毛利                                | <b>70,389</b> | 60,915       | 16      |
| 除稅後溢利淨額                           | <b>42,393</b> | 35,073       | 21      |
| 權益持有人應佔溢利                         | <b>38,301</b> | 32,898       | 16      |
| 每股股息（分）                           | <b>1.00</b>   | 0.50         | 100     |
| <b>非國際財務報告準則財務計量</b>              |               |              |         |
| 核心業務運營所得溢利 <sup>#</sup>           | <b>36,020</b> | 32,392       | 11      |
| 權益持有人應佔核心業務運營所得溢利                 | <b>33,043</b> | 28,958       | 14      |
| 按普通股加權平均數計算來自<br>核心業務運營的每股基本盈利（分） | <b>3.93</b>   | 3.44         | 14      |

## 簡明綜合資產負債表

|                     | 本集團            |                 |
|---------------------|----------------|-----------------|
|                     | 2023年<br>6月30日 | 2022年<br>12月31日 |
|                     | 千新元            | 千新元             |
| 權益總額                | <b>755,159</b> | 708,488         |
| 本公司權益持有人應佔資產淨值      | <b>728,007</b> | 686,930         |
| 借款淨額（借款總額減現金及銀行結餘）  | <b>616,709</b> | 594,829         |
| 淨資產負債比率*            | <b>43%</b>     | 43%             |
| 本公司權益持有人應佔每股資產淨值（分） | <b>86.59</b>   | 81.70           |

<sup>#</sup> 核心業務經營溢利為就投資物業（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2023年上半年及2022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：

|                            | 2023年<br>上半年<br>千新元 | 2022年<br>上半年<br>千新元 | 變動%<br>+ / (-) |
|----------------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| <b>除稅後溢利淨額</b>             | <b>42,393</b>       | 35,073              | 21             |
| 調整賬項：                      |                     |                     |                |
| – 投資物業的公允價值淨收益             | <b>(5,417)</b>      | (9,541)             | (43)           |
| – 應佔聯營公司投資物業之公允價值(收益)／虧損淨額 | <b>(1,343)</b>      | 155                 | N/M            |
|                            | <b>(6,760)</b>      | (9,386)             | (28)           |
| – 公允價值變動產生的遞延稅項            | <b>387</b>          | 6,705               | (94)           |
| <b>核心業務運營所得溢利</b>          | <b>36,020</b>       | 32,392              | 11             |
| <br>                       |                     |                     |                |
| <b>本公司權益持有人應佔溢利</b>        | <b>38,301</b>       | 32,898              | 16             |
| 調整賬項：                      |                     |                     |                |
| – 投資物業的公允價值淨收益             | <b>(5,417)</b>      | (9,541)             | (43)           |
| – 應佔聯營公司投資物業之公允價值(收益)／虧損淨額 | <b>(1,343)</b>      | 155                 | N/M            |
| – 非控股權益應佔投資物業的公允價值虧損／(收益)  | <b>1,115</b>        | (1,259)             | N/M            |
|                            | <b>(5,645)</b>      | (10,645)            | (47)           |
| – 公允價值變動產生的遞延稅項            | <b>387</b>          | 6,705               | (94)           |
| <b>權益持有人應佔核心業務運營所得溢利</b>   | <b>33,043</b>       | 28,958              | 14             |

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交易：

## 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。公允價值收益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。

上述調整賬項並非因本公司正常經營而產生及於截至2023年6月30日止六個月的簡明中期綜合收益表連同截至2022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。

\* N/M表示無意義。

# 管理層 討論及分析

## (A) 2023年上半年度回顧 — 2023年上半年較2022年上半年

本集團的收益由截至2022年6月30日止上半年（「2022年上半年」）的90.5百萬新元增加8%至截至2023年6月30日止上半年（「2023年上半年」）的97.9百萬新元。

本集團收益增加乃由於其新加坡及馬來西亞特建工人宿舍（「特建工人宿舍」）、澳大利亞特建學生公寓（「特建學生公寓」）的入住率持續提高，以及其於新加坡、馬來西亞、英國（「英國」）及澳大利亞的物業積極的租金回升。

本集團特建工人宿舍組合的財務入住率從2022年上半年的86%增至2023年上半年的96%。

由於積極的租金回升，本集團新加坡特建工人宿舍（包括五項特建宿舍及四項速建宿舍）的財務入住率已全部恢復至疫情前的水平。新加坡特建工人宿舍的財務入住率由2022年上半年的97%增至2023年上半年的98%。2023年上半年來自新加坡的收益為63.8百萬新元，而2022年上半年為61.0百萬新元，乃由於入住率改善及積極的租金回升所致。與2022年上半年相比，2023年上半年整體的收益改善被本集團管理的兩個自2022年9月起停止運營的新加坡外籍工人入職中心（「入職中心」）的零收益所抵銷。儘管本集團已於2023年2月開始管理五個社區康復設施（「社區康復設施」），惟來自社區康復設施的收益較來自入職中心的收益為低。

在馬來西亞，邊境限制的放寬促成自2022年第三季度以來返回馬來西亞的外籍勞工人數增長。本集團特建工人宿舍的財務入住率由2022年上半年的70%恢復至2023年上半年的94%，收入由2022年上半年的7.0百萬新元增加42%至2023年上半年的9.9百萬新元。

本集團特建學生公寓組合的財務入住率由2022年上半年的82%<sup>1</sup>增長至2023年上半年的89%<sup>1</sup>。該增長主要由於澳大利亞特建學生公寓資產的入住率強勁反彈，而英國特建學生公寓資產的入住率維持在約90%（或97%，不包括本學年因持續資產提升計劃而無法出租的床位）。

在英國，本集團經營所在的五個城市的特建學生公寓供應持續短缺，加上國內及國際學生的需求增加，促成了強勁的租金調整。於2023年上半年，英國的收益為16.6百萬新元，對比2022年上半年為16.7百萬新元，主要由於2023年上半年錄得的英鎊較2022年上半年疲弱，導致以新加坡元呈報的收益減少。以當地貨幣英鎊計算，英國的收益較2022年上半年增加8%。

在澳大利亞，隨著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財務入住率由2022年上半年的58%顯著上升至2023年上半年的86%。受穩健的租金調整的推動，澳大利亞特建學生公寓的收入由4.5百萬新元增長51%至6.9百萬新元。隨著中國政府終止認可在線學位，中國學生人數將顯著增長，預期學生人數及特建學生公寓床位需求將繼續增長。

本集團的銷售成本減少2.1百萬新元，主要由於2023年上半年並無入職中心。

因此，本集團的毛利由2022年上半年的60.9百萬新元增加9.5百萬新元或16%至2023年上半年的70.4百萬新元，主要由於財務入住率及租金改善帶動收益增長。

財務開支增加6.5百萬新元，乃由於利率環境上升所致。

應佔聯營公司及合營企業溢利增加0.6百萬新元，很大程度上是由於勝捷美國學生房舍基金的公允價值虧損較2022年上半年為低。

附註：

<sup>1</sup> 入住率不包括於2023年2月底終止營運的韓國特建學生公寓。

## 管理層 討論及分析

### (A) 2023年上半年度回顧 — 2023年上半年較2022年上半年（續）

2023年上半年的投資物業公允價值變動淨額主要與本集團投資物業於2023年6月30日的估值變動有關，此乃基於管理層經諮詢於上一個財政年度截至2022年12月31日止對投資物業進行估值的獨立估值師的評估，以及根據新加坡財務報告準則（國際）第16號租賃對於2023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。

2023年上半年的公允價值收益淨額為5.4百萬新元，主要來自本集團於新加坡及馬來西亞的投資物業，被使用權投資物業的公允價值調整所抵銷。相比之下，2022年上半年的公允價值收益為9.5百萬新元，主要來自英國及澳大利亞的投資物業，被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所抵銷。

所得稅開支減少7.2百萬新元，主要由於投資物業公允價值變動產生的遞延所得稅減少。

因此，於2023年上半年，本集團營運所得除稅後淨溢利為42.4百萬新元，較2022年上半年的35.1百萬新元增加21%。

撇除公允價值調整，2023年上半年來自核心業務營運的淨溢利為36.0百萬新元，較2022年上半年的32.4百萬新元增加3.6百萬新元或11%。

### (B) 審閱本集團資產負債表

投資物業增加65.4百萬新元，主要由於收購位於新加坡Ubi Avenue 3的土地以進一步開發為工人宿舍、英國、澳大利亞及馬來西亞投資物業的資產提升以及公允價值收益。

於一間合營企業的投資減少5.7百萬新元，主要由於終止於韓國的營運。

租賃負債減少9.4百萬新元至77.5百萬新元，主要由於償還租賃負債的本金部分。

#### 借款及資產負債比率

本集團的借款由2022年12月31日的663.1百萬新元增加至2023年6月30日的688.3百萬新元，主要由於為收購位於Ubi Avenue 3的土地提供資金而提取借款所致。

於2023年6月30日，本集團的淨資產負債比率為43%，與2022年12月31日的淨資產負債比率相同。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2023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71.6百萬新元。本集團擁有未利用之已承諾信貸融資151.9百萬新元（其中143.8百萬新元與資產負債表日期後超過12個月到期的未利用之已承諾信貸融資有關），可償付於2023年6月30日之流動負債淨額38.2百萬新元。

# 管理層 討論及分析

## (B) 審閱本集團資產負債表 (續)

於2023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<br>千新元 | 英鎊<br>千新元 | 澳元<br>千新元 | 令吉<br>千新元 | 美元<br>千新元 | 其他<br>千新元 | 總計<br>千新元 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>於2023年6月30日</b>  |           |           |           |           |           |           |           |
| 現金及銀行結餘             | 41,578    | 9,772     | 6,184     | 11,391    | 604       | 2,033     | 71,562    |
| 借款                  | 491,149   | 115,141   | 55,542    | 26,397    | –         | 42        | 688,271   |
| <b>於2022年12月31日</b> |           |           |           |           |           |           |           |
| 現金及銀行結餘             | 44,573    | 11,803    | 4,725     | 4,361     | 657       | 2,155     | 68,274    |
| 借款                  | 472,503   | 112,342   | 56,805    | 21,410    | –         | 43        | 663,103   |

### 外匯風險

本集團於新加坡、馬來西亞、英國、澳大利亞及美國經營業務。

交易以英鎊（「英鎊」）、澳元（「澳元」）、馬來西亞令吉（「令吉」）、美元（「美元」）及港元（「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及利率上限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有關。

於2023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（2022年12月31日：69%按浮動息率計息；31%按固定息率計息）。

## (C) 審閱本集團現金流量表

於2023年上半年，本集團運營活動產生的正面現金流量為54.3百萬新元。

投資活動所用現金淨額為41.3百萬新元，主要由於添置投資物業以及物業、廠房及設備，部分被自合營企業及聯營公司收取的股息所抵銷。

本集團錄得融資活動所用現金淨額10.0百萬新元，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，被借款所得款項所抵銷。



## 管理層 討論及分析

於2023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、英國（「英國」）及美國（「美國」）的34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66,628張床位）。

### 工人宿舍

#### 新加坡

在新加坡，本集團經營九項特建工人宿舍（「特建工人宿舍」），包括五項特建宿舍（「特建宿舍」），共27,530張床位，以及四項速建宿舍（「速建宿舍」），共7,256張床位。剔除速建宿舍，截至2023年6月30日止首六個月（「2023年上半年」）的平均財務入住率為98%，較截至2022年6月30日止首六個月（「2022年上半年」）的96%提高了2個百分點。

特建工人宿舍的前景持續向好，由於供求持續失衡，令租金得以穩健調整。包括速建宿舍在內，本集團九項特建工人宿舍於2023年上半年的平均財務入住率為98%，而2022年上半年則為97%，主要由於移民工人數量增加，以應對於COVID-19疫情（「疫情」）期間延遲完成的項目及開發所需的人力。

由於現有租約於年內逐步到期，自2022年第四季度起開始上調的租金調整正逐步計入新租約價格，預期對未來6至18個月的租金收入增長產生全面影響。

本集團繼續探索擴大新加坡投資組合能力，以支持僱主及行業。於2023年1月，本集團與一家合資夥伴投得一項裕廊集團（「裕廊集團」）的土地招標，以開發及用作特建工人宿舍。該開發項目預計於2025年完成，將為本集團的組合添加約1,650張床位，並將全面遵守人力部於2021年9月頒佈的適用於該公告後開發的宿舍的新規範<sup>1</sup>。新宿舍位於新加坡東部的Ubi Avenue 3，該地區對宿舍床位的需求較高，主要由工廠改建宿舍提供床位，其數量供不應求。

於2023年3月，本集團獲得裕廊集團批准在西雅惹蘭都干和西雅大士2道增加床位容量，該兩個速建宿舍將增加約888張床位。根據疫情期間試行的測試規範，該等速建宿舍目前每個公寓單位容納五名住戶，每張床位的居住空間為6平方米，而政府於2021年9月頒佈的新監管規範為每張床位4.2平方米的居住空間。隨著床位容量的提升，這兩個速建宿舍將符合新的監管規範，每個單位有六名住戶，每張床位的居住空間為4.2平方米。

本集團還一直致力於通過管理費收入及配套服務擴大收入來源，並已從人力部獲得管理服務合約，管理五個社區康復設施（「社區康復設施」）。該管理合同於2023年2月開始，最初為期6個月，可選擇再延長6個月。四個社區康復設施的租約已到期，而其中一個已延長六個月。

#### 馬來西亞

隨著對外籍工人福利改善的意識不斷提高，監管控制的加強（如《2019年工人最低住房和設施標準法案（修正案）》（「第446號法案」））提高了對馬來西亞管理良好的特建工人宿舍的需求<sup>2</sup>。本集團的馬來西亞資產均獲JTKSM認證符合第446號法案。

本集團的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的八項物業。柔佛州、檳城州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，約佔全國預計的2百萬名外籍工人的35%。

截至2023年6月30日，馬來西亞特建工人宿舍組合床位容量為26,603張床位，包括於2023年初獲得JTKSM批准的西雅淡杯的額外290張床位。

註：

<sup>1</sup> 海峽時報，「政府將於2023年晚些時候公佈現有宿舍達致改進標準的計劃」，2023年3月20日

<sup>2</sup> HROnline，「馬來西亞僱主遵守現行外籍工人住宿法律」，2023年1月30日

## 管理層 討論及分析

馬來西亞特建工人宿舍組合的平均財務入住率由2022年上半年的70%顯著提高至2023年上半年的94%，乃由於入住率隨著外籍工人返回馬來西亞及馬來西亞政府執行第446號法案而持續提高。預期對優質特建工人宿舍床位的需求於2023年仍保持強勁，勝捷繼續探索機會擴大其在該市場的投資組合能力。

本集團已取得位於柔佛州擁有2,196張床位的特建工人宿舍西雅烈光鎮Cemerlang的10年管理合約，預期將於2023年第四季度開始營運。進一步擴大投資組合能力，西雅士乃已啟動資產提升計劃（「資產提升計劃」），預期於2023年第三季度竣工後將增加約770張床位。資產提升計劃亦已預留於西雅柔佛科技園及西雅士乃II，預期於2024年竣工，並於竣工後增加約2,720張床位。

### 學生公寓

於2023年6月30日，本集團在澳大利亞、英國及美國的17項營運特建學生公寓資產中擁有5,239張床位。隨著學生回流該等市場，本集團特建學生公寓的財務入住率在各市場均顯著提高。

#### 英國

隨著國際學生回流英國，本集團英國投資組合（包括10項策略性位於頂尖大學附近的資產）的平均財務入住率持續改善。2023年上半年的平均財務入住率維持在90%的強勁水平，原因是英國高等教育機構接待了679,970名國際學生<sup>3</sup>，較其2030年承諾提前十年。

英國已開始於曼徹斯特的德優曼城學生村及利物浦德優德教堂校區進行資產提升計劃，以將選定的集群式公寓轉換為公寓，以適應疫情後消費者需求的變化，從而提高入住率及租金收入。於改善工程期間，203張床位無法出租；撇除資產提升計劃的床位數目，2023年上半年的入住率為97%。

在英國，隨著國際學生重返，特建學生公寓供應持續短缺，租金上調勢頭強勁，緩解了高能源價格、通脹壓力及經營成本增加的影響。自2023年9月開始的2023/24學年預訂情況穩健，本集團繼續探索機會提升其英國組合，以透過資產提升計劃滿足不斷變化的需求。

#### 澳大利亞

在澳大利亞，隨著國際學生回歸學習，本集團於阿德萊德及墨爾本的兩項資產的平均財務入住率由2022年上半年的58%大幅上升至2023年上半年的86%。鑒於學生人口增長及對特建學生公寓的需求<sup>4</sup>，預期入住率將保持在健康水平。於2023年上半年，本集團進行小型改裝工程，將選定的雙人房改裝為單人房形式，以持續優化入住率及收益。

#### 韓國

於2023年4月，作為本集團資產組合戰略檢討及合理化的一部分，勝捷完成以212.5億韓元（約21.9百萬新加坡元）出售其韓國資產德優東大門學舍。隨著資本的循環利用，本集團擬將其資產組合集中於其認為能夠擴張及擴大其業務規模的國家。

#### 美國

勝捷的美國投資組合包括六項永久特建學生公寓，由本集團的首個私募基金勝捷美國學生房舍基金（「勝捷美國學生房舍基金」）持有。勝捷持有勝捷美國學生房舍基金已發行單位總數的約28.7%，並為該基金及其資產的管理人。組合資產繼續帶來穩健的出租率，而本集團已於2022年11月將勝捷美國學生房舍基金的租期延長兩年。於2023年第二季度，勝捷美國學生房舍基金成功出售位於佛羅里達州塔拉哈西市的單一資產德優坦恩街學舍。

註：

<sup>3</sup> 英國大學協會，「國際招生數據」，2023年3月3日

<sup>4</sup> 海峽時報，「澳大利亞的國際學生面臨住宿短缺及租金飆升」，2023年2月11日

## 管理層 討論及分析

### 展望未來

本集團將繼續留意未來一年的宏觀經濟不利因素，例如利率高企及上升以及通脹壓力，並將繼續實行審慎的財務管理，以減輕經濟的不確定性。儘管如此，鑒於目前工人及學生宿舍的供應短缺<sup>5</sup>支持其市場租金上調，勝捷仍有信心其資產組合將繼續表現良好。

本集團亦繼續對其專門住宿組合進行策略性檢討，並持續致力進行資本回收及資本分配，以投資於收益較高的市場及資產。此策略調整重申本集團透過資產增值措施以及投資於具協同效益的資產及業務，為股東帶來持續長期價值的承諾。

本集團亦將繼續調整及提升其資產、空間及營運，以適應需求變化及監管變化，以提高疫情管理的韌性，確保工人及學生居民的福祉，並提高未來的營運效率。

註：

<sup>5</sup> Real Asset Insight，「學生住房供需缺口變大」，2022年5月

# 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2023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／<br>行政總裁名義登記的股權 |                                 | 被視作由董事／<br>行政總裁擁有權益的股權 |                                 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------------|
|                                       | 於2023年<br>6月30日     | 於2023年1月1日<br>或委任日期<br>(以較後者為準) | 於2023年<br>6月30日        | 於2023年1月1日<br>或委任日期<br>(以較後者為準) |
| <b>勝捷企業有限公司</b>                       |                     |                                 |                        |                                 |
| <u>(普通股數目)</u>                        |                     |                                 |                        |                                 |
| 鄧憲民                                   | -                   | -                               | 247,500                | 247,500                         |
| 羅敬惠 <sup>(i)</sup>                    | 44,380,350          | 44,380,350                      | 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>           |                     |                                 |                        |                                 |
| <u>(普通股數目)</u>                        |                     |                                 |                        |                                 |
| 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> |                     |                                 |                        |                                 |
| <u>(普通股數目)</u>                        |                     |                                 |                        |                                 |
| 羅敬惠                                   | -                   | -                               | 10,000,000             | 10,000,000                      |
| 韓成元                                   | -                   | -                               | 10,000,000             | 10,000,000                      |

附註：

- (i) 於2023年6月30日，羅敬惠亦於本公司於2022年11月28日發行的於2026年到期的定息票據（「2026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2023年1月1日：於2026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2023年6月30日，趙炳光亦於2026年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為1,000,000新元（於2023年1月1日：於2026年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為1,000,000新元）。
- (iii) 於2023年6月30日，江志明亦於2026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2023年1月1日：於2026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2023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   | 44,380,350 <sup>(L)(4)</sup>  | 5.28             | 受控法團權益  | 425,756,126 <sup>(L)(3)</sup> | 50.64            | 470,336,476 <sup>(L)(10)</sup> | 55.94            |
|           |         |                               |                  | 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             |                                |                  |
| 鄧惠民       | -       | -                             | -                | 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)(13)</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2023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44,380,350股股份中，19,681,650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、2,549,800股股份以大華繼顯（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 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以及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41,135,350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，16,000,000股股份以DB Nominees (Singapore) Pte Ltd的名義登記以及96,250股股份以其自身名義登記。
- (13) 黃國豪持有的10,000,000股股份以其自身的名義登記。

### 於本公司債券之權益

本金總額為53,000,000新元之2026年到期的定息票據

|           | 權益性質  | 2026年到期的定息票據之本金額 | 2026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        | 0.94%                |
| 趙炳光       | 實益擁有人 | 1,000,000新元      | 1.89%                |
| 江志明（行政總裁） | 實益擁有人 | 1,500,000新元      | 2.83%                |

附註：

- (1) 2026年到期的定息票據之權益的百分比乃基於53,000,000新元之本金總額。

除上文披露者外，於2023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2023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或淡倉之人士或實體(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：

- (1) 基於2023年6月30日的840,778,624股已發行股份。
- (2) 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。
- (3) 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2023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2023年6月30日，本集團有529名（2022年6月30日：561名）僱員。本集團於截至2023年上半年的僱員福利開支總額（包括董事袍金）為約14,916,000新元（2022年上半年：17,810,000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2023年上半年期間，概無購買、出售或贖回本公司的已上市證券，惟本公司已於2023年4月12日按上述本金額之百分之100連同其應計利息悉數贖回未償還本金總額為6,250,000新元於2024年到期之定息票據除外。

## 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2023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

誠如本公司於2023年1月15日所公佈，本集團已透過裕廊集團授予Centurion-Lian Beng (Ubi) Pte. Ltd.（本公司間接擁有51%權益的附屬公司）的招標，以現金代價40,169,000新元收購一幅位於新加坡Ubi Avenue 3的土地，該土地將開發用作工人宿舍。裕廊集團已於2023年3月14日交付上述土地的空置管有權。

除上文及中期報告所披露者外，於2023年上半年並無其他重大收購及出售事項。

## 股本

本公司於2023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2023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2023年1月1日至2023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

於本中期報告日期，本公司審核委員會由以下三(3)名獨立非執行董事組成：

黃榕賢（主席）  
Chandra Mohan s/o Rethnam  
鄧憲民

審核委員會已審閱本集團截至2023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2023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2022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2023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2022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) 鄧憲民先生已不再擔任本公司審核委員會主席。
- (b) 黃格賢先生已獲委任為本公司審核委員會主席，並不再擔任提名委員會主席。
- (c) 李維倫先生已獲委任為本公司提名委員會主席。
- (d) Chandra Mohan s/o Rethnam先生已不再擔任本公司薪酬委員會主席。
- (e) 陳寶鳳女士已獲委任為本公司薪酬委員會主席。

### 中期股息

董事會已宣派就截至2023年上半年的中期股息每股1.0新加坡分（2022年上半年：0.5新加坡分），合共8,408,000新元（2022年上半年：4,209,000新元）。中期股息將於2023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5.77港仙\*。

\* 於2023年8月10日採用的匯率為1新元=5.7737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2023年9月11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2023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2023年9月8日下午五時正在The 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。

## 企業管治 及其他資料

### 就香港股東而言

香港股份過戶登記分處將於2023年9月11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。符合獲派向名列香港股東名冊分冊的股東派付之中期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於2023年9月8日下午四時三十分前，一併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。

### 審核或審閱財務業績

本集團截至2023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。

### 期後事項

於2023年6月5日，本公司向香港聯交所提交自願撤銷其普通股於香港聯交所主板上市的申請（「建議除牌」），該申請已於2023年7月13日獲香港聯交所上市委員會批准，及於2023年7月25日獲本公司股東批准。建議除牌預期將於2023年11月1日（星期三）下午四時正生效，惟須待本公司日期為2023年7月7日致股東之通函所披露之所有條件獲達成後，方可作實。詳情請參閱本公司日期分別為2023年6月5日、2023年7月6日、2023年7月17日及2023年7月25日之公告，以及本公司日期為2023年7月7日致股東之通函。

### 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2023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

2023年8月29日

# 簡明綜合 損益表

截至2023年6月30日止六個月

|                      | 附註   | 截至6月30日止六個月            |                        |
|----------------------|------|------------------------|------------------------|
|                      |      | 2023年<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年<br>千新元<br>(未經審核) |
| 收益                   | 4    | <b>97,923</b>          | 90,528                 |
| 銷售成本                 |      | <b>(27,534)</b>        | (29,613)               |
| 毛利                   |      | <b>70,389</b>          | 60,915                 |
| 其他收入                 | 5    | <b>1,066</b>           | 1,280                  |
| 其他虧損 – 淨額            |      |                        |                        |
| – 終止確認金融資產虧損         | 6    | –                      | (119)                  |
| – 貿易及其他應收款項減值(撥備)/撤回 | 6    | <b>(62)</b>            | 381                    |
| – 其他                 | 6    | <b>(250)</b>           | (1,058)                |
| 投資物業之公允價值收益淨額        |      | <b>5,417</b>           | 9,541                  |
| 開支                   |      |                        |                        |
| – 分銷開支               |      | <b>(754)</b>           | (791)                  |
| – 行政開支               |      | <b>(12,650)</b>        | (13,070)               |
| – 財務開支               | 7    | <b>(18,294)</b>        | (11,786)               |
| 應佔聯營公司及合營企業溢利        |      | <b>4,199</b>           | 3,619                  |
| 除所得稅前溢利              |      | <b>49,061</b>          | 48,912                 |
| 所得稅開支                | 8    | <b>(6,668)</b>         | (13,839)               |
| <b>溢利總額</b>          |      | <b>42,393</b>          | 35,073                 |
| 應佔溢利：                |      |                        |                        |
| 本公司權益持有人             |      | <b>38,301</b>          | 32,898                 |
| 非控股權益                |      | <b>4,092</b>           | 2,175                  |
|                      |      | <b>42,393</b>          | 35,073                 |
| 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>4.56</b>            | 3.91                   |
| 每股攤薄盈利(分)            | 9(b) | <b>4.56</b>            | 3.91                   |

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2023年6月30日止六個月

|                           | 本集團         |          |
|---------------------------|-------------|----------|
|                           | 截至6月30日止六個月 |          |
|                           | 2023年       | 2022年    |
|                           | 千新元         | 千新元      |
|                           | (未經審核)      | (未經審核)   |
| 溢利總額                      | 42,393      | 35,073   |
| 其他全面收益／(虧損)：              |             |          |
| 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 |             |          |
| －公允價值收益／(虧損)              | 347         | (101)    |
| －重新分類                     | –           | 6        |
| 現金流量對沖                    |             |          |
| －公允價值收益                   | 376         | 1,552    |
| －重新分類                     | (987)       | 691      |
| 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益        | 92          | 843      |
| 綜合入賬產生之匯兌收益／(虧損)          | 7,184       | (22,086) |
| 其他全面收益／(虧損)，扣除稅項          | 7,012       | (19,095) |
| 全面收益總額                    | 49,405      | 15,978   |
| 應佔全面收益總額：                 |             |          |
| 本公司權益持有人                  | 45,281      | 13,742   |
| 非控股權益                     | 4,124       | 2,236    |
|                           | 49,405      | 15,978   |

公司資料

財務摘要

管理層討論及分析

權益披露

企業管治及其他資料

財務報告

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2023年6月30日

| 附註                   | 本集團                         |                             |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                      | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(經審核) |
| <b>資產</b>            |                             |                             |
| <b>流動資產</b>          |                             |                             |
| 現金及銀行結餘              | 10 71,562                   | 68,274                      |
| 貿易及其他應收款項            | 11 11,485                   | 12,886                      |
| 存貨                   | 217                         | 334                         |
| 其他資產                 | 3,369                       | 3,797                       |
| 透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產 | 5,812                       | 6,466                       |
| 衍生金融工具               | 717                         | -                           |
|                      | <b>93,162</b>               | <b>91,757</b>               |
| <b>非流動資產</b>         |                             |                             |
| 其他資產                 | 2,182                       | 4,243                       |
| 透過損益按公允價值計量之金融資產     | 51                          | 51                          |
| 衍生金融工具               | 2,643                       | 3,811                       |
| 於聯營公司投資              | 12 124,671                  | 120,280                     |
| 於合營企業投資              | 13 358                      | 6,040                       |
| 投資物業                 | 14 1,379,456                | 1,314,097                   |
| 物業、廠房及設備             | 15 6,848                    | 7,476                       |
|                      | <b>1,516,209</b>            | <b>1,455,998</b>            |
| <b>資產總額</b>          | <b>1,609,371</b>            | <b>1,547,755</b>            |
| <b>負債</b>            |                             |                             |
| <b>流動負債</b>          |                             |                             |
| 貿易及其他應付款項            | 16 52,835                   | 55,105                      |
| 其他負債                 | 430                         | 430                         |
| 即期所得稅負債              | 13,173                      | 12,309                      |
| 借款                   | 17 48,444                   | 80,016                      |
| 租賃負債                 | 18 16,474                   | 17,739                      |
|                      | <b>131,356</b>              | <b>165,599</b>              |
| <b>非流動負債</b>         |                             |                             |
| 其他負債                 | 602                         | 684                         |
| 遞延所得稅負債              | 21,363                      | 20,684                      |
| 借款                   | 17 639,827                  | 583,087                     |
| 租賃負債                 | 18 61,064                   | 69,213                      |
|                      | <b>722,856</b>              | <b>673,668</b>              |
| <b>負債總額</b>          | <b>854,212</b>              | <b>839,267</b>              |
| <b>資產淨值</b>          | <b>755,159</b>              | <b>708,488</b>              |
| <b>權益</b>            |                             |                             |
| 本公司權益持有人應佔資本及儲備      |                             |                             |
| 股本                   | 21 142,242                  | 142,242                     |
| 其他儲備                 | (53,856)                    | (60,836)                    |
| 留存溢利                 | 639,621                     | 605,524                     |
|                      | <b>728,007</b>              | <b>686,930</b>              |
| 非控股權益                | 27,152                      | 21,558                      |
| <b>權益總額</b>          | <b>755,159</b>              | <b>708,488</b>              |

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2023年6月30日止六個月

| 附註                                  | ← 本公司權益持有人應佔 → |                 |                | 總計<br>千新元      | 非控股權益<br>千新元  | 權益總額<br>千新元    |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                                     | 股本<br>千新元      | 其他儲備<br>千新元     | 留存溢利<br>千新元    |                |               |                |
| <b>本集團</b>                          |                |                 |                |                |               |                |
| <b>截至2023年6月30日止六個月</b><br>(未經審核)   |                |                 |                |                |               |                |
| 財政期初                                | 142,242        | (60,836)        | 605,524        | 686,930        | 21,558        | 708,488        |
| 期內溢利                                | -              | -               | 38,301         | 38,301         | 4,092         | 42,393         |
| 期內其他全面收益                            | -              | 6,980           | -              | 6,980          | 32            | 7,012          |
| 期內全面收益總額                            | -              | 6,980           | 38,301         | 45,281         | 4,124         | 49,405         |
| 已付有關2022年股息<br>與擁有人交易總額，<br>直接於權益確認 | 22             | -               | (4,204)        | (4,204)        | -             | (4,204)        |
| 一間附屬公司發行股份                          | -              | -               | -              | -              | 1,470         | 1,470          |
| <b>財政期末</b>                         | <b>142,242</b> | <b>(53,856)</b> | <b>639,621</b> | <b>728,007</b> | <b>27,152</b> | <b>755,159</b> |

## 本集團

截至2022年6月30日止六個月  
(未經審核)

|                                     |                |                 |                |                |               |                |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| 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         |
| 已付非控股權益之股息                          | -              | -               | -              | -              | (490)         | (490)          |
| 已付有關2021年股息<br>與擁有人交易總額，<br>直接於權益確認 | -              | -               | (4,213)        | (4,213)        | -             | (4,213)        |
| 與擁有人交易總額，<br>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> |

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2023年6月30日止六個月

| 附註                            | 截至6月30日止六個月            |                        |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
|                               | 2023年<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年<br>千新元<br>(未經審核) |
| <b>經營活動所得現金流量</b>             |                        |                        |
| 溢利總額                          | <b>42,393</b>          | 35,073                 |
| 調整賬項：                         |                        |                        |
| – 所得稅開支                       | <b>6,668</b>           | 13,839                 |
| – 折舊                          | <b>1,736</b>           | 1,737                  |
| – 貿易及其他應收款項減值撥備／(撤回)          | <b>62</b>              | (381)                  |
| – 出售廠房及設備之虧損／(收益)淨額           | <b>11</b>              | (20)                   |
| – 投資物業之公允價值收益淨額               | <b>(5,417)</b>         | (9,541)                |
| – 利息收入                        | <b>(765)</b>           | (296)                  |
| – 財務開支                        | <b>18,294</b>          | 11,786                 |
| – 應佔聯營公司及合營企業溢利               | <b>(4,199)</b>         | (3,619)                |
| – 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 | <b>–</b>               | 6                      |
| – 未變現貨幣匯兌差額                   | <b>35</b>              | 57                     |
| 營運資金變動前經營現金流量                 | <b>58,818</b>          | 48,641                 |
| 營運資金變動                        |                        |                        |
| – 存貨                          | <b>117</b>             | (78)                   |
| – 貿易及其他應收款項                   | <b>1,288</b>           | 2,830                  |
| – 其他資產                        | <b>2,377</b>           | (954)                  |
| – 貿易及其他應付款項                   | <b>(3,021)</b>         | (612)                  |
| 經營所得現金                        | <b>59,579</b>          | 49,827                 |
| 已付所得稅                         | <b>(5,303)</b>         | (4,964)                |
| <b>經營活動所得現金淨額</b>             | <b>54,276</b>          | 44,863                 |
| <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                | <b>24</b>              | 26                     |
| 添置投資物業                        | <b>(47,115)</b>        | (1,839)                |
| 購買物業、廠房及設備                    | <b>(1,274)</b>         | (282)                  |
| 已收利息                          | <b>775</b>             | 270                    |
| 已收聯營公司及合營企業的股息包括來自合營企業的資本歸還   | <b>5,602</b>           | 2,543                  |
| 抵押為銀行擔保之短期銀行存款                | <b>(287)</b>           | –                      |
| 購買透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產        | <b>–</b>               | (1,000)                |
| 收購投資物業已付按金                    | <b>–</b>               | (933)                  |
| 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   | <b>1,000</b>           | 500                    |
| <b>投資活動所用現金淨額</b>             | <b>(41,275)</b>        | (715)                  |

隨附附註為該等財務報表之組成部份。





# 簡明 財務報表附註

截至2023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2023年6月30日及2022年12月31日之資產負債表、截至2023年6月30日及截至2022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2023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2022年12月31日止年度(「2022財政年」)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2022財政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2023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2022財政年的年度財務報表所載者相同。

### 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<br>開始的年度期間生效 |
|--|--|-----------------------|
| 新加坡財務報告準則(國際)第1-1號                     | 新加坡財務報告準則(國際)第1-1號(修訂本)附契約之非流動負債                   | 2024年1月1日             |
| 新加坡財務報告準則第16號                          | 新加坡財務報告準則(國際)第16號(修訂本)售後租回交易中的租賃負債                 | 2024年1月1日             |
| 新加坡財務報告準則(國際)第1-7號、新加坡財務報告準則(國際)第1-10號 | 新加坡財務報告準則(國際)第1-7號及新加坡財務報告準則(國際)第1-10號(修訂本)供應商融資安排 | 2024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。

# 簡明 財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 2. 主要會計政策(續)

### 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2023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2022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。

## 4. 收益

| 本集團         |        |
|-------------|--------|
| 截至6月30日止六個月 |        |
| 2023年       | 2022年  |
| 千新元         | 千新元    |
| (未經審核)      | (未經審核) |

投資物業租金收入

90,826

78,143

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

4,100

6,961

管理服務

2,733

4,392

銷售光存儲媒介及其他貿易商品

264

1,032

7,097

12,385

97,923

90,528

# 簡明 財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 5. 其他收入

|                        | 本集團         |        |
|------------------------|-------------|--------|
|                        | 截至6月30日止六個月 |        |
|                        | 2023年       | 2022年  |
|                        | 千新元         | 千新元    |
|                        | (未經審核)      | (未經審核) |
| 利息收入                   |             |        |
| - 按攤銷成本列賬的金融資產         | 553         | 90     |
| - 透過其他全面收益按公允價值計量之債務投資 | 212         | 206    |
|                        | 765         | 296    |
| 政府補助收入                 | 211         | 879    |
| 其他                     | 90          | 105    |
|                        | 1,066       | 1,280  |

## 6. 其他虧損淨額

|                      | 本集團         |        |
|----------------------|-------------|--------|
|                      | 截至6月30日止六個月 |        |
|                      | 2023年       | 2022年  |
|                      | 千新元         | 千新元    |
|                      | (未經審核)      | (未經審核) |
| 匯兌虧損淨額               | (249)       | (820)  |
| 出售廠房及設備之(虧損)/收益淨額    | (11)        | 20     |
| 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)    |
| 其他                   | 10          | (252)  |
| 貿易及其他應收款項減值(撥備)/撤回   | (62)        | 381    |
| 終止確認金融資產之虧損          | -           | (119)  |
|                      | (312)       | (796)  |

## 7. 財務開支

|                  | 本集團         |        |
|------------------|-------------|--------|
|                  | 截至6月30日止六個月 |        |
|                  | 2023年       | 2022年  |
|                  | 千新元         | 千新元    |
|                  | (未經審核)      | (未經審核) |
| 利息開支：            |             |        |
| - 銀行借款及應付票據      | 16,702      | 9,004  |
| - 租賃負債           | 1,505       | 1,683  |
| - 聯營公司           | 911         | 351    |
| - 非控股權益          | 163         | 57     |
| 現金流量對沖，自對沖儲備重新分類 | (987)       | 691    |
| 於損益確認的財務開支       | 18,294      | 11,786 |

# 簡明 財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 8. 所得稅

|                     | 本集團         |        |
|---------------------|-------------|--------|
|                     | 截至6月30日止六個月 |        |
|                     | 2023年       | 2022年  |
|                     | 千新元         | 千新元    |
|                     | (未經審核)      | (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               | 4,255       | 4,063  |
| - 國外                | 2,042       | 1,546  |
| 遞延所得稅               | 6,297       | 5,609  |
|                     | 447         | 6,732  |
|                     | 6,744       | 12,341 |
| - 過往財政期間(超額撥備)/撥備不足 |             |        |
| 即期所得稅               | (75)        | 1,514  |
| 遞延所得稅               | (1)         | (16)   |
|                     | 6,668       | 13,839 |

## 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 |         |
|                         | 2023年       | 2022年   |
|                         | (未經審核)      | (未經審核)  |
| 本公司權益持有人應佔淨溢利(千新元)      | 38,301      | 32,898  |
| 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)               | 4.56        | 3.91    |

### (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。

# 簡明 財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 10. 現金及銀行結餘

|         | 本集團                         |                             |
|---------|-----------------------------|-----------------------------|
|         | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(經審核) |
| 銀行及手頭現金 | 32,778                      | 31,794                      |
| 短期銀行存款  | 38,784                      | 36,480                      |
|         | <b>71,562</b>               | 68,274                      |

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<br>2023年<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年<br>千新元<br>(未經審核) |
| 現金及銀行結餘            | 71,562                                | 60,602                 |
| 減：抵押予銀行作為擔保的短期銀行存款 | (287)                                 | -                      |
| 減：抵押予銀行作為擔保的受限制現金  | (1,682)                               | (569)                  |
| 綜合現金流量表內現金及現金等價物   | <b>69,593</b>                         | 60,033                 |

於2023年6月30日，本集團金額為1,969,000新元(2022年6月30日：569,000新元)的短期銀行存款及受限制現金已抵押予銀行作為有關銀行融資保證金的擔保。

於2022年12月31日及2023年6月30日，融資活動產生的負債對賬如下：

|               | 2022年<br>12月31日<br>千新元<br>(經審核) | 現金流量<br>千新元 | 非現金項目<br>千新元 | 利息開支<br>千新元 | 匯兌差額<br>千新元 | 2023年<br>6月30日<br>千新元<br>(未經審核) |
|---------------|---------------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------------------------------|
| 銀行借款(附註17)    | 559,990                         | 27,255      | -            | -           | 4,489       | 591,734                         |
| 應付票據(附註17)    | 58,689                          | (6,250)     | -            | 75          | -           | 52,514                          |
| 租賃負債(附註18)    | 86,952                          | (10,950)    | 1,204        | 1,505       | (1,173)     | 77,538                          |
| 非控股權益貸款(附註17) | 7,456                           | 1,180       | -            | -           | (2)         | 8,634                           |
| 聯營公司貸款(附註17)  | 36,568                          | (1,500)     | -            | -           | -           | 35,068                          |
| 應付利息(附註17)    | 400                             | (1,888)     | -            | 1,809       | -           | 321                             |
| 衍生金融工具 - 資產   | (3,811)                         | 806         | 677          | (987)       | (45)        | (3,360)                         |
| 應計利息開支        | 510                             | (15,986)    | -            | 15,892      | -           | 416                             |
|               | 746,754                         | (7,333)     | 1,881        | 18,294      | 3,269       | 762,865                         |

# 簡明 財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 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                         |                             |
|----------|-----------------------------|-----------------------------|
|          | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(經審核) |
| 三個月以下    | 4,445                       | 5,387                       |
| 三至六個月    | 501                         | 1,088                       |
| 六個月以上    | 409                         | 436                         |
|          | <b>5,355</b>                | 6,911                       |
| 減：累計減值撥備 | <b>(752)</b>                | (796)                       |
|          | <b>4,603</b>                | 6,115                       |

## 12. 於聯營公司投資

|                      | 本集團                         |                             |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                      | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(經審核) |
| 財政期／年初               | 120,280                     | 117,071                     |
| 匯兌差額                 | 296                         | (413)                       |
| 應佔現金流量對沖的公允價值(虧損)／收益 | (9)                         | 53                          |
| 應佔溢利                 | 4,489                       | 7,250                       |
| 已收股息                 | (405)                       | (3,803)                     |
| 應佔虧損超逾於聯營公司投資        | 20                          | 122                         |
| 財政期／年末               | <b>124,671</b>              | 120,280                     |

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                         |                             |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(經審核) |
| 財政期／年初    | 6,040                       | 4,732                       |
| 匯兌差額      | (195)                       | (361)                       |
| 應佔(虧損)／溢利 | (290)                       | 1,669                       |
| 已收股息      | (1,352)                     | —                           |
| 資本歸還      | (3,845)                     | —                           |
| 財政期／年末    | <b>358</b>                  | 6,040                       |

並無與本集團在合營企業中的權益有關的或然負債。

# 簡明 財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 14. 投資物業

|                           | 本集團                         |                             |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                           | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(經審核) |
| 財政期／年初                    | 1,314,097                   | 1,354,593                   |
| 匯兌差額                      | 11,117                      | (64,309)                    |
| 添置投資物業                    | 48,825                      | 4,886                       |
| 有關使用權資產的租賃負債變化            | -                           | (55)                        |
| 有關自有投資物業之公允價值收益淨額         | 14,624                      | 36,442                      |
| 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 | (9,207)                     | (17,460)                    |
| 於損益確認之公允價值溢利淨額            | 5,417                       | 18,982                      |
| 財政期／年末                    | 1,379,456                   | 1,314,097                   |

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42,211,000新元(2022財政年：零新元)、資本開支5,410,000新元(2022財政年：4,886,000新元)及使用權資產1,204,000新元(2022財政年：零新元)。

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1,288,440,000新元(2022財政年：1,213,555,000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。

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2023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2022年12月31日的投資物業進行估值。發現關鍵輸入數據較2022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5,417,000新元(2022年上半年：9,541,000新元)。

## 15. 物業、廠房及設備

截至2023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1,232,000新元(2022財政年：1,181,000新元)及35,000新元(2022財政年：62,000新元)。

於上一財政年度，本集團透過按經修訂租賃付款將租期再延長3年，重新磋商及修訂辦公室空間的現有租賃合約。由於該延長並非原租賃合約條款及條件的一部分，其入賬列作租賃修訂，為使用權資產增加1,538,000新元，根據「物業、廠房及設備」分類。租賃負債的相應重新計量於資產負債表入賬。

# 簡明 財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 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                         |                             |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(經審核) |
| 三個月以下     | 4,372                       | 2,904                       |
| 三至六個月     | 39                          | 113                         |
| 六個月以上     | 274                         | 215                         |
| <b>總計</b> | <b>4,685</b>                | <b>3,232</b>                |

## 17. 借款

### 即期

銀行借款(附註(a))  
非控股權益貸款(附註(d))  
聯營公司貸款(附註(c))  
應付利息

|                | 本集團                         |                             |
|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(經審核) |
| 銀行借款(附註(a))    | 47,682                      | 75,574                      |
| 非控股權益貸款(附註(d)) | 441                         | 442                         |
| 聯營公司貸款(附註(c))  | -                           | 3,600                       |
| 應付利息           | 321                         | 400                         |
| <b>總計</b>      | <b>48,444</b>               | <b>80,016</b>               |

### 非即期

銀行借款(附註(a))  
非控股權益貸款(附註(d))  
聯營公司貸款(附註(c))  
應付票據(附註(b))  
減：交易成本

|                | 本集團                         |                             |
|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(經審核) |
| 銀行借款(附註(a))    | 544,052                     | 484,416                     |
| 非控股權益貸款(附註(d)) | 8,193                       | 7,014                       |
| 聯營公司貸款(附註(c))  | 35,068                      | 32,968                      |
| 應付票據(附註(b))    | 53,000                      | 59,250                      |
| 減：交易成本         | (486)                       | (561)                       |
| <b>總計</b>      | <b>52,514</b>               | <b>58,689</b>               |
| <b>借款總額</b>    | <b>639,827</b>              | <b>583,087</b>              |
| <b>借款總額</b>    | <b>688,271</b>              | <b>663,103</b>              |

於資產負債表日，本集團借款分析如下：

### 一年內或按要求應償還款項

有抵押  
無抵押  
總計

|           | 本集團                         |                             |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(經審核) |
| 有抵押       | 44,132                      | 73,837                      |
| 無抵押       | 4,312                       | 6,179                       |
| <b>總計</b> | <b>48,444</b>               | <b>80,016</b>               |

### 一年後應償還款項

有抵押  
無抵押  
總計

|             |                |                |
|-------------|----------------|----------------|
| 有抵押         | 501,430        | 439,116        |
| 無抵押         | 138,397        | 143,971        |
| <b>總計</b>   | <b>639,827</b> | <b>583,087</b> |
| <b>借款總額</b> | <b>688,271</b> | <b>663,103</b> |

借款總額



## 簡明 財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

### 17. 借款(續)

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                         |                             |
|--------|-----------------------------|-----------------------------|
|        | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(經審核) |
| - 1年以下 | 48,444                      | 80,016                      |
| - 1至5年 | 430,037                     | 436,192                     |
| - 5年以上 | 209,790                     | 146,895                     |
|        | <b>688,271</b>              | <b>663,103</b>              |

於資產負債表日，本集團應償還的銀行借款如下：

|        | 本集團                         |                             |
|--------|-----------------------------|-----------------------------|
|        | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(經審核) |
| 1年內    | 47,682                      | 75,574                      |
| 1年至2年內 | 113,778                     | 103,842                     |
| 2年至5年內 | 262,902                     | 258,617                     |
| 5年以上   | 167,372                     | 121,957                     |
|        | <b>591,734</b>              | <b>559,990</b>              |

於資產負債表日，本集團應償還的其他貸款如下：

|        | 本集團                         |                             |
|--------|-----------------------------|-----------------------------|
|        | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(經審核) |
| 1年內    | 762                         | 4,442                       |
| 1年至2年內 | 332                         | 10,182                      |
| 2年至5年內 | 53,025                      | 63,551                      |
| 5年以上   | 42,418                      | 24,938                      |
|        | <b>96,537</b>               | <b>103,113</b>              |

#### (a) 銀行借款

銀行借款按浮動利率計息，其中108,181,000新元(2022年12月31日：111,806,000新元)借款的利率風險通過浮動利率轉換為固定利率的利率掉期進行管理，22,440,000新元借款(2022年12月31日：9,911,000新元)的利率風險通過利率上限管理，浮動利率以固定利率為上限。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已抵押負債545,562,000新元(2022年12月31日：512,953,000新元)。該等借款乃由若干投資物業(附註14)作抵押。

# 簡明 財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 17. 借款(續)

### (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。

2022年11月7日，本公司發出證券交換要約邀請(「邀請」)，建議005系列下將於2024年到期的55,000,000新元定息已發行在外票據(「現有票據」)的持有人交換任何部分或全部已發行在外票據。本公司將根據750,000,000新元多貨幣債務發行計劃(「計劃」)發行本金額與現有票據相等的2026年到期定息票據。

2022年11月28日，本公司根據計劃發行了將於2026年到期的53,000,000新元定息票據(「006系列票據」)，當中包括根據邀請發行的38,500,000新元本金總額及14,500,000新元額外票據的本金總額。006系列票據的計息方式如下：

- (i) 自2022年11月28日(包括當日)起至2025年5月28日(不包括當日)：每年6.50%；及
- (ii) 若006系列票據未被贖回，則自2025年5月28日(包括當日)起的期間：每年9.00%每半年到期支付。

除非提早贖回或購回並註銷，否則006系列票據將於2026年5月28日到期。

006系列票據的所得款項淨額(扣除發行開支後)已全部用於購回005系列票據。於2023年4月12日，本集團已贖回2024年到期的6,250,000新元剩餘005系列票據。

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團及本公司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。貸款利息按浮動利率計算，惟部分來自非控股權益的貸款1,285,000新元(2022年12月31日：1,086,000新元)按固定利率計算。非即期借款的賬面值與其公允價值相若。

### (e) 即期及非即期應付票據的公允價值

本集團  
2023年6月30日 2022年12月31日  
千新元 千新元  
(未經審核) (經審核)

|  |        |        |
|--|--------|--------|
|  | 54,309 | 59,440 |
|--|--------|--------|

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。

# 簡明 財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 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                         |                             |
|--------|-----------------------------|-----------------------------|
|        | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(經審核) |
| 即期     |                             |                             |
| – 1年以下 | 16,474                      | 17,739                      |
| 非即期    |                             |                             |
| – 1至5年 | 21,959                      | 26,273                      |
| – 5年以上 | 39,105                      | 42,940                      |
|        | 61,064                      | 69,213                      |
|        | 77,538                      | 86,952                      |

## 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                         |                             |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                   | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(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            | 1,197                       | 1,453                       |

### 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82,281,000新元(2022財政年：91,718,000新元)。

於財政期間，添置使用權資產為1,204,000新元(2022財政年：零新元)，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 財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 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                         |                             |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(經審核) |
| 一年以下      | 99,453                      | 99,255                      |
| 一至兩年      | 4,594                       | 5,216                       |
| 兩至三年      | 544                         | 1,011                       |
| 三至四年      | 540                         | 935                         |
| 四至五年      | 540                         | 732                         |
| 五年以上      | 5,175                       | 5,924                       |
| 未貼現租賃付款總額 | <b>110,846</b>              | 113,073                     |

## 21. 股本及庫存股

|              | 本集團                  |           |
|--------------|----------------------|-----------|
|              | 普通股數目<br>已發行股本<br>千股 | 股本<br>千新元 |
| <b>2023年</b> |                      |           |
| 財政期初及末(未經審核) | <b>840,779</b>       | 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。

## 22. 股息

|  | 本集團                         |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(未經審核) |
| <b>已付普通股股息</b>   |                             |                              |
| 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<br>(2022年上半年：就2021年財政年度派付的末期獲豁免股息0.5新加坡分) | <b>4,204</b>                | 4,213                        |

於2023年8月10日舉行的董事會會議上，已宣派中期股息每股1.0新加坡分(2022年上半年：0.5新加坡分)，合共8,408,000新元(2022年上半年：4,209,000新元)。

香港股東將收取相當於每股5.77港仙的港元中期股息\*。

\* 於2023年8月10日使用的匯率為1新元=5.7737港元。

# 簡明 財務報表附註

截至2023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                         |                             |
|----------|-----------------------------|-----------------------------|
|          | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(經審核) |
| 物業、廠房及設備 | 153                         | 105                         |
| 投資物業     | 19,193                      | 13,350                      |

### (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60,306,000新元(2022年12月31日：68,889,000新元)。於2023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60,306,000新元(2022年12月31日：68,522,000新元)。

於2023年6月30日及2022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                                   |                        |
|--------------|---------------------------------------|------------------------|
|              | 截至6月30日止六個月<br>2023年<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年<br>千新元<br>(未經審核) |
| 提供予直接控股公司的服務 | 74                                    | 93                     |
| 提供予聯營公司的服務   | 1,200                                 | 1,106                  |
| 自董事擁有權益的公司購買 | 23                                    | 53                     |
| 向聯營公司支付租金    | 461                                   | 473                    |
| 向聯營公司支付利息    | 911                                   | 350                    |
| 向非控股權益支付利息   | 163                                   | 57                     |

### (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<br>2023年<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年<br>千新元<br>(未經審核) |
| 工資及薪金                | 2,975                                 | 3,136                  |
| 僱主對界定供款計劃的供款，包括中央公積金 | 70                                    | 85                     |
|                      | 3,045                                 | 3,221                  |

本公司董事薪酬總額為1,725,000新元(2022年上半年：1,715,000新元)。詳情載於上文。

# 簡明 財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 25. 分部資料

管理層已根據主要管理層於制定戰略決策審核的報告確定運營分部。主要管理層由副主席、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。

主要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匯總為單一運營分部，乃由於其具有相似經濟特徵。

就可呈報分部向主要管理層提供的截至2023年6月30日止六個月的分部資料如下所示：

|                          | 工人宿舍<br>千新元 | 學生公寓<br>千新元 | 其他<br>千新元 | 總計<br>千新元        |
|--------------------------|-------------|-------------|-----------|------------------|
| <b>截至2023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                  | 73,338      | 24,259      | 326       | 97,923           |
| 與客戶合約收入有關的收益確認時間         |             |             |           |                  |
| – 於某一時間點                 | 1,680       | 384         | 264       | 2,328            |
| – 於一段時間內                 | 3,654       | 1,053       | 62        | 4,769            |
| 分部業績                     | 46,139      | 10,978      | (143)     | 56,974           |
| 財務開支                     | (10,464)    | (7,830)     | –         | (18,294)         |
| 利息收入                     |             |             |           | 765              |
| 投資物業之公允價值收益／(虧損)         | 5,767       | (350)       | –         | 5,417            |
| 應佔聯營公司及合營企業溢利／(虧損)       | 4,996       | (813)       | 16        | 4,199            |
| 除稅前溢利                    |             |             |           | 49,061           |
| 所得稅開支                    |             |             |           | (6,668)          |
| <b>純利</b>                |             |             |           | <b>42,393</b>    |
| <b>計入分部業績：</b>           |             |             |           |                  |
| 折舊                       | 1,284       | 318         | 134       | 1,736            |
| <b>於2023年6月30日(未經審核)</b> |             |             |           |                  |
| 分部資產                     | 883,007     | 554,813     | 1,213     | 1,439,033        |
| 短期銀行存款                   |             |             |           | 38,784           |
| 透過其他全面收益按公允價值計量之<br>金融資產 |             |             |           | 5,812            |
| 可收回稅項                    |             |             |           | 713              |
| 於聯營公司投資                  | 84,219      | 39,454      | 998       | 124,671          |
| 於一間合營企業投資                | –           | 358         | –         | 358              |
| <b>綜合資產總額</b>            |             |             |           | <b>1,609,371</b> |
| 分部負債                     | 116,329     | 14,847      | 229       | 131,405          |
| 借款                       | 406,242     | 282,029     | –         | 688,271          |
| 即期所得稅負債                  |             |             |           | 13,173           |
| 遞延所得稅負債                  |             |             |           | 21,363           |
| <b>綜合負債總額</b>            |             |             |           | <b>854,212</b>   |
| <b>其他分部項目：</b>           |             |             |           |                  |
| 資本開支                     | 43,926      | 4,378       | 549       | 48,853           |

# 簡明 財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 25. 分部資料(續)

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

|                           | 工人宿舍<br>千新元 | 學生公寓<br>千新元 | 其他<br>千新元 | 總計<br>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)/收益          | (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12月31日(經審核)</b>  |             |             |           |                  |
| 分部資產                      | 843,764     | 533,190     | 767       | 1,377,721        |
| 短期銀行存款                    |             |             |           | 36,480           |
| 透過其他全面收益按公允價值計量之<br>金融資產  |             |             |           | 6,466            |
| 可收回稅項                     |             |             |           | 768              |
| 於聯營公司投資                   | 79,609      | 39,623      | 1,048     | 120,280          |
| 於一間合營企業投資                 | –           | 6,040       | –         | 6,040            |
| <b>綜合資產總額</b>             |             |             |           | <b>1,547,755</b> |
| 分部負債                      | 127,677     | 15,369      | 125       | 143,171          |
| 借款                        | 377,875     | 285,228     | –         | 663,103          |
| 即期所得稅負債                   |             |             |           | 12,309           |
| 遞延所得稅負債                   |             |             |           | 20,684           |
| <b>綜合負債總額</b>             |             |             |           | <b>839,267</b>   |
| <b>截至2022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                      | 3,263       | 2,804       | –         | 6,067            |

# 簡明 財務報表附註

截至2023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四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。

### 收益

|      | 本集團                                   |                        |
|------|---------------------------------------|------------------------|
|      | 截至6月30日止六個月<br>2023年<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年<br>千新元<br>(未經審核) |
| 新加坡  | 63,756                                | 61,018                 |
| 馬來西亞 | 9,908                                 | 6,992                  |
| 澳大利亞 | 6,873                                 | 4,543                  |
| 英國   | 16,590                                | 16,699                 |
| 其他國家 | 796                                   | 1,276                  |
|      | <b>97,923</b>                         | <b>90,528</b>          |

## 26. 金融工具之公允價值計量

下表呈列本集團於2023年6月30日及2022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<br>千新元 | 第二級<br>千新元 | 第三級<br>千新元 |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| <b>本集團</b>               |            |            |            |
| <b>於2023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     | 5,812      | -          | -          |
| 透過損益按公允價值計量之金融資產         | -          | -          | 51         |
| 衍生金融工具                   | -          | 3,360      | -          |
| <b>於2022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     | 6,466      | -          | -          |
| 透過損益按公允價值計量之金融資產         | -          | -          | 51         |
| 衍生金融工具                   | -          | 3,811      | -          |



# 簡明 財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 26. 金融工具之公允價值計量(續)

### 公允價值計量(續)

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2023年上半年，公平層級間並無轉移。於2022年12月31日，任何所採用的估值技術均未作任何變動。

### 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                         |                             |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|
|              | 2023年6月30日<br>千新元<br>(未經審核) | 2022年12月31日<br>千新元<br>(經審核) |
| 按攤銷成本列賬的金融資產 | 86,519                      | 86,532                      |
| 按攤銷成本列賬的金融負債 | 812,973                     | 797,047                     |