

LHN GROUP

SPACE OPTIMISED

- 商業
- 住宅
- 工業
- 設施
- 停車場
- 能源

LHN LIMITED - 賢能集團有限公司*
股份代號：新加坡 - 410 / 香港 - 1730
(於新加坡共和國註冊成立的有限公司)
(*僅供識別)



中報
2024

目錄

2

公司資料

3

中期簡明
綜合損益
及其他全
面收益表

4

中期簡明
綜合財務
狀況表

5

中期簡明
綜合權益
變動表

6

中期簡明
綜合現金
流量表

7

中期簡明
綜合財務
報表附註

30

管理層討
論與分析

40

其他資料

公司資料

董事會

林隆田

執行主席

執行董事

集團董事總經理

林美珠

執行董事

集團副董事總經理

莊立林

首席獨立非執行董事

楊志雄

獨立非執行董事

陳嘉樑

獨立非執行董事

審核委員會

陳嘉樑(主席)

莊立林

楊志雄

薪酬委員會

莊立林(主席)

楊志雄

陳嘉樑

提名委員會

楊志雄(主席)

莊立林

陳嘉樑

林隆田

公司秘書

章英偉

註冊辦事處

75 Beach Road

#04-01

Singapore 189689

電話：(65) 6368 8328

傳真：(65) 6367 2163

香港主要營業地點

香港

德輔道中4-4A號

渣打銀行大廈

5樓

香港法律顧問

摩根路易斯律師事務所

香港

中環皇后大道中15號

置地廣場公爵大廈

19樓

新加坡股份過戶登記總處

Boardroom Corporate & Advisory
Services Pte. Ltd.

1 Harbourfront Avenue

Keppel Bay Tower #14-07

Singapore 098632

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

核數師

PricewaterhouseCoopers LLP

香港註冊公眾利益實體核數師

7 Straits View

Marina One East Tower

Singapore 018936

主管合夥人：李政建

(自二零二二財政年度起)

主要銀行

星展銀行有限公司

12 Marina Boulevard

Marina Bay Financial Centre Tower 3

Singapore 018982

華僑銀行有限公司

65 Chulia Street

#09-00 OCBC Centre

Singapore 049513

大華銀行有限公司

80 Raffles Place

UOB Plaza

Singapore 048624

投資者關係

賢能集團有限公司

enquiry@lhngroup.com.sg

網站

www.lhngroup.com

股份代號

新加坡：410

香港：1730

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止六個月

賢能集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年三月三十一日止六個月的中期簡明綜合業績，連同截至二零二三年三月三十一日止六個月之比較數字。本集團截至二零二四年三月三十一日止六個月之中期業績未經審核，但已由本公司之審核委員會(「審核委員會」)審閱。

	附註	二零二四年 (未經審核) 千新加坡元	二零二三年 ^{##} (未經審核) 千新加坡元
持續經營業務			
收益	7	54,547	42,883
銷售成本	9	(19,756)	(17,299)
毛利		34,791	25,584
其他收益／(虧損)－淨額及其他收入	8	2,595	15,947
其他營運開支			
－貿易、其他及融資租賃應收款項的減值虧損		(57)	(246)
銷售及分銷開支	9	(1,199)	(1,924)
行政開支	9	(14,043)	(14,196)
融資成本－淨額	10	(5,636)	(4,278)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後		3,767	814
投資物業的公平值虧損，淨額		(4,965)	(3,852)
除稅前溢利		15,253	17,849
稅項	11	(1,995)	(2,298)
來自持續經營業務的溢利		13,258	15,551
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的溢利		-	2,756
期內溢利		13,258	18,307
其他全面收益／(虧損)			
<u>其後可能重新分類至損益的項目</u>			
綜合賬目產生的貨幣換算差額		36	(76)
<u>其後將不會重新分類至損益的項目</u>			
租賃物業的重新估值收益，淨額		68	617
分佔合營企業的其他全面收益／(虧損)		153	(113)
其他全面收益		257	428
期內全面收益總額		13,515	18,735
下列人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		12,973	16,937
非控股權益		285	1,370
期內溢利		13,258	18,307
本公司權益持有人應佔下列有關溢利：			
來自持續經營業務的溢利		12,973	15,184
來自已終止經營業務的溢利		-	1,753
		12,973	16,937
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司權益持有人		13,230	17,346
非控股權益		285	1,389
期內全面收益總額		13,515	18,735
本公司權益持有人應佔來自持續經營業務及已終止經營業務的溢利的每股盈利			
基本(仙)			
- 來自持續經營業務	14	3.17	3.71
- 來自已終止經營業務	14	-	0.43
		3.17	4.14
攤薄(仙)			
- 來自持續經營業務	14	3.14	3.71
- 來自已終止經營業務	14	-	0.43
		3.14	4.14

^{##} 因一項已終止經營業務，比較資料已重列(附註12)

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 三月三十一日 (未經審核) 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 (經審核) 千新加坡元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	33,629	34,874
使用權資產		15,191	13,693
投資物業		341,630	303,761
於聯營公司及合營企業的投資		31,121	27,601
其他金融資產		280	280
遞延稅項資產		57	57
其他應收款項	17	10,773	15,528
預付款項		391	291
融資租賃應收款項	16	9,993	19,703
銀行定期存款		500	500
		<u>443,565</u>	<u>416,288</u>
流動資產			
開發物業		35,356	28,950
存貨		13	13
貿易及其他應收款項	17	12,775	12,858
授予聯營公司及合營企業的貸款		13,107	12,567
預付款項		2,708	1,728
融資租賃應收款項	16	20,149	19,292
銀行定期存款		22,407	20,822
現金及銀行結餘		45,562	41,555
		<u>152,077</u>	<u>137,785</u>
資產總值		<u>595,642</u>	<u>554,073</u>
權益			
資本及儲備			
股本	18	65,496	65,496
儲備		159,840	150,698
		<u>225,336</u>	<u>216,194</u>
非控股權益		2,536	1,855
權益總額		<u>227,872</u>	<u>218,049</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		6,014	6,750
其他應付款項	19	5,833	2,461
撥備		698	668
銀行借貸	20	190,017	149,453
租賃負債	21	66,174	79,812
		<u>268,736</u>	<u>239,144</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	35,421	42,208
撥備		145	730
銀行借貸	20	23,639	18,846
租賃負債	21	35,656	32,144
即期所得稅負債		4,173	2,952
		<u>99,034</u>	<u>96,880</u>
負債總額		<u>367,770</u>	<u>336,024</u>
權益及負債總額		<u>595,642</u>	<u>554,073</u>

中期簡明綜合權益變動表

截至二零二四年三月三十一日止六個月

附註	本集團							本公司												
	股本 千新加坡元	保留溢利 千新加坡元	合併儲備 千新加坡元	資本儲備 千新加坡元	公平值儲備 千新加坡元	資產重 估儲備 千新加坡元	匯兌換 算儲備 千新加坡元	本公司權 益持有人 應佔總額 千新加坡元	非控股權益 千新加坡元	權益總額 千新加坡元	股本 千新加坡元	保留溢利 千新加坡元	合併儲備 千新加坡元	資本儲備 千新加坡元	公平值儲備 千新加坡元	資產重 估儲備 千新加坡元	匯兌換 算儲備 千新加坡元	本公司權 益持有人 應佔總額 千新加坡元	非控股權益 千新加坡元	權益總額 千新加坡元
	65,496	179,479	(30,727)	-	(1,350)	4,207	(911)	216,194	1,855	218,049	-	-	-	-	-	-	(4,088)	(4,088)	-	(4,088)
13	-	(4,088)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	396	396	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	12,973	-	-	-	-	-	12,973	285	13,258	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	221	36	257	-	257	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	12,973	-	-	-	221	36	13,230	285	13,515	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	65,496	188,364	(30,727)	-	(1,350)	4,428	(875)	225,336	2,536	227,872	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	65,496	147,237	(30,727)	2,179	(1,350)	4,030	(961)	185,904	6,274	192,178	-	-	-	-	-	-	(4,043)	(4,043)	-	(4,043)
13	-	(4,043)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	16,937	-	-	-	-	-	16,937	1,370	18,307	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	504	(95)	409	19	428	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	16,937	-	-	-	504	(95)	17,346	1,389	18,735	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	65,496	160,131	(30,727)	2,179	(1,350)	4,534	(1,056)	199,207	7,303	206,510	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

本集團

於二零二三年十月一日的結餘

已付股息

非控股權益注資

期內溢利

其他全面收益

期內全面收益總額

於二零二四年三月三十一日的結餘

(未經審核)

本公司

於二零二三年十月一日的結餘

已付股息

期內溢利

其他全面收益 / (虧損)

期內全面收益總額

於二零二三年三月三十一日的結餘

(未經審核)

中期簡明綜合現金流量表

截至二零二四年三月三十一日止六個月

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千新加坡元	二零二三年 (未經審核) 千新加坡元
來自經營活動的現金流量：		
總溢利	13,258	18,307
就以下各項作出調整：		
稅項	1,995	2,029
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後	(3,767)	(1,404)
物業、廠房及設備折舊	3,167	3,396
使用權資產折舊	5,940	6,402
出售物業、廠房及設備的收益	(32)	(247)
出售使用權資產的收益	-	(82)
物業、廠房及設備的撇銷及減值虧損	-	272
投資物業的公平值虧損	4,965	3,852
出售聯營公司的收益	-	(7,753)
分租淨投資收益	(384)	(6,653)
終止租賃虧損	-	53
租賃修訂虧損／(收益)－淨額	18	(60)
貿易、其他及融資租賃應收款項的減值虧損	57	203
融資收入	(1,185)	(818)
融資成本	5,636	4,424
營運資金變動前的經營現金流量	29,668	21,921
營運資金變動：		
－開發物業	(6,264)	-
－存貨	-	(37)
－貿易及其他應收款項	(1,567)	7,015
－貿易及其他應付款項	(5,724)	945
經營活動產生現金	16,113	29,844
已付利息開支	(166)	(8)
已付所得稅	(2,125)	(2,515)
退回所得稅	800	429
經營活動所得現金淨額	14,622	27,750
來自投資活動的現金流量：		
添置物業、廠房及設備	(1,988)	(8,502)
添置投資物業	(33,894)	(40,878)
收購投資物業所付按金	(4,000)	(6,395)
授予聯營公司及合營企業的貸款，淨額	(375)	(331)
出售物業、廠房及設備所得款項	62	367
出售使用權資產所得款項	-	85
出售聯營公司所得款項	-	7,926
出售合營企業所得款項	-	438
融資租賃應收款項收款	9,806	10,607
自融資租賃應收款項收取的利息	524	595
來自聯營公司及合營企業的股息	400	865
已收利息	473	132
已付利息開支	-	(193)
投資活動所用現金淨額	(28,992)	(35,284)
來自融資活動的現金流量：		
受限制銀行存款及已抵押定期存款增加	(2,569)	(645)
銀行借貸所得款項	62,915	44,817
償還銀行借貸	(17,575)	(12,193)
償還租賃負債	(19,017)	(20,276)
來自非全資附屬公司股東的貸款	2,740	600
非控股權益注資	396	-
已付利息開支	(5,368)	(4,308)
已付本公司權益持有人股息	(4,088)	(4,043)
已付非控股權益股息	-	(360)
融資活動產生現金淨額	17,434	3,592
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	3,064	(3,942)
期初的現金及現金等價物	58,580	37,834
現金及現金等價物的匯兌虧損	(41)	(201)
期末的現金及現金等價物	61,603	33,691
綜合現金及銀行存款包括：		
現金及銀行結餘	45,562	36,233
於一年內到期的定期存款	22,407	1,580
	67,969	37,813
減：受限制銀行存款及已抵押定期存款	(6,366)	(4,122)
綜合現金流量表所載現金及現金等價物	61,603	33,691

中期簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

賢能集團有限公司（「本公司」）於二零一四年七月十日在新加坡根據公司法以「LHN Pte. Ltd.」的名稱註冊成立為一間投資控股私人有限公司。本公司的註冊編號為201420225D。本公司於二零一五年三月十六日轉型為一間公眾公司並改名為「賢能集團有限公司」。本公司的註冊辦事處的地址為75 Beach Road #04-01, Singapore 189689。

本公司自二零二三年十二月十三日起在新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）主板第一上市，及自二零一七年十二月二十九日起在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。本公司先於二零一五年四月十三日在新交所凱利板上市，並已於二零二三年十二月十三日完成從凱利板轉至新交所主板上市。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（「本集團」）主要從事(i)空間優化；(ii)物業開發；(iii)設施管理服務；及(iv)能源業務。於二零二三年八月二十八日出售本集團於LHN Logistics Limited（其前身為自二零二二年四月二十九日在新交所凱利板第一上市的公司）及其公司集團（「物流集團」）的全部股權後，自截至二零二四年九月三十日止財政年度起，物流服務業務分部將不再屬於本集團業務的一部分。

本未經審核簡明綜合中期財務資料乃以新加坡元（「新加坡元」）呈列，除另有說明外，所有價值均已湊整至最接近千位（「千新加坡元」）。

2. 編製基準

截至二零二四年三月三十一日止六個月的本未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。未經審核簡明綜合中期財務報表應與根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及新加坡會計準則委員會頒佈的新加坡財務報告準則（國際）（「新加坡財務報告準則（國際）」）編製的截至二零二三年九月三十日止年度之年度財務報表一併閱讀。

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據歷史成本法編製，並根據按公平值列賬的投資物業及租賃樓宇（分類為物業、廠房及設備項下）重新估值及按公平值計入其他全面收益或損益持有的投資重新估值進行修訂。

3. 會計政策

本集團於編製本報告期間財務報表時採用與截至二零二三年九月三十日止年度經審核財務報表相同的會計政策及計算方法。

(a) 於截至二零二四年九月三十日止財政年度生效的國際財務報告準則修訂本對本集團並無重大影響。

(b) 以下新訂準則及準則的修訂本已頒佈，惟尚未於本財政年度生效及本集團並無提前採納：

		於下列日期開始的會計期間生效
國際會計準則第1號（修訂本）	財務報表的呈報及國際財務報告準則實務公告第2號（會計政策的披露）	二零二四年十月一日
國際會計準則第1號（修訂本）	有關流動或非流動負債分類財務報表的表述	二零二四年十月一日
國際會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債	二零二四年十月一日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

中期簡明綜合財務報表附註

3. 會計政策（續）

3.1. 租賃

倘本集團為承租人

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

(i) 使用權資產

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

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

使用權資產（符合投資物業定義的資產除外）於「使用權資產」內呈列。

符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」內呈列。

(ii) 租賃負債

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

租賃付款包括以下各項：

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

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

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

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

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

中期簡明綜合財務報表附註

3. 會計政策 (續)

3.1. 租賃 (續)

倘本集團為承租人 (續)

(iii) 短期及低價值租賃

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

(iv) 可變租賃付款

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

倘本集團為出租人

本集團將經營租賃下的租賃物業分租。本集團亦將經營租賃下的投資物業租賃出租。

(i) 出租人－經營租賃

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

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

或然租金於賺取租金時於損益內確認為收入。

(ii) 出租人－分租

對分租進行分類時，本集團（作為中間出租人）參考總租賃產生的使用權資產而非相關資產將分租分類為融資或經營租賃。倘使用權資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報均已轉移（例如，即使資產的所有權不轉移，但租賃期佔所租賃使用權資產經濟壽命的大部分），本集團將評估分租為融資租賃。

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

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

對於包含租賃及非租賃部分的合約，本集團基於相對獨立的銷售價格基準分配代價。

中期簡明綜合財務報表附註

4. 使用判斷及估計

編製中期財務報表要求管理層對影響會計政策應用及所報資產及負債、收入及開支金額作出判斷、估計及假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製本未經審核簡明綜合中期財務報表時，管理層應用本集團會計政策所作出的重大判斷及估計不確定性因素的主要來源與截至二零二三年九月三十日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

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

5. 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的活動使其面臨市場風險（包括貨幣風險及利率風險）、信貸風險、流動資金風險、資本風險及公平值估計。

未經審核簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表所需的所有財務風險管理資料及披露，並應連同於截至二零二三年九月三十日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零二三年九月三十日起風險管理政策並無發生變動。

5.2 公平值估計

於財務狀況表內按公平值計量的金融資產及金融負債乃分類至公平值層級的三個等級。三個等級乃基於計量的重大輸入數據的可觀察程度界定如下：

- (i) 第1級：相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）。
- (ii) 第2級：資產或負債直接或間接可觀察的輸入數據（第1級內包括的報價除外）。
- (iii) 第3級：資產或負債的不可觀察輸入數據。

下表列示於二零二四年三月三十一日及二零二三年九月三十日按經常性基準以公平值計量的非金融資產層級內的等級：

	第1級 千新加坡元	第2級 千新加坡元	第3級 千新加坡元	總計 千新加坡元
於二零二四年三月三十一日（未經審核）				
<u>投資物業（自有）：</u>				
工業、商業及住宅物業	-	-	244,280	244,280
<u>投資物業（使用權）：</u>				
工業、商業及住宅物業	-	-	97,350	97,350
	-	-	341,630	341,630
<u>物業、廠房及設備：</u>				
<u>租賃物業</u>				
	-	-	18,714	18,714
於二零二三年九月三十日（經審核）				
<u>投資物業（自有）：</u>				
工業、商業及住宅物業	-	-	201,377	201,377
<u>投資物業（使用權）：</u>				
工業、商業及住宅物業	-	-	102,384	102,384
	-	-	303,761	303,761
<u>物業、廠房及設備：</u>				
<u>租賃物業</u>				
	-	-	18,963	18,963

中期簡明綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.2 公平值估計 (續)

本集團主要物業資產的公平值乃根據獨立專業合資格物業估值師所作出的評值估計。重大輸入數據及假設乃基於對管理層作出的詳細查詢確定。管理層於各報告日期審閱估值報告及公平值變動。

投資物業及租賃物業的公平值計量

投資物業及租賃物業於報告期末按公平值列賬。估值於各財務報表日期進行，基於物業的最高及最佳效用並使用直接市場比較法、貼現現金流量法、收入資本化法及剩餘價值法釐定公平市價。

第3級公平值計量的變動對賬

	投資物業 千新加坡元
截至二零二四年三月三十一日止六個月 (未經審核)	
財政期初	303,761
添置－投資物業	41,130
添置－資本化支出	2,901
終止確認使用權物業資產	(787)
公平值調整的虧損淨額	(4,965)
貨幣換算	(410)
財政期末	<u>341,630</u>
截至二零二三年九月三十日止財政年度 (經審核)	
財政年初	233,267
添置－投資物業	109,292
添置－資本化支出	10,506
出售	(4,500)
重新分類至開發物業 ¹	(26,000)
終止確認使用權物業資產	(11,529)
租賃修訂調整	(125)
公平值調整的虧損淨額	(5,971)
貨幣換算	(1,179)
財政年末	<u>303,761</u>

1 於二零二三年財政年度，位於55 Tuas South Avenue 1的投資物業於取得用途變更的必要批准後按公平值獲重新分類至開發物業，原因為本集團有意重新開發該物業以供出售。

中期簡明綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.2 公平值估計 (續)

投資物業及租賃物業的公平值計量 (續)

第3級公平值計量的估值方法及輸入數據

下表列示分類至公平值層級第3級內的投資物業以及租賃物業釐定公平值時所用的估值方法及主要輸入數據：

內容	公平值 千新加坡元	估值方法	不可觀察輸入數據 ^(a)	不可觀察輸入數據的範圍	不可觀察輸入數據與 公平值的關係
於二零二四年三月三十一日 (未經審核)					
新加坡 (自有投資物業)	222,654	直接比較法	可比較物業的交易 價格	每平方米1,900新加坡元 至37,500新加坡元	可比較價值越高， 公平值越高
		貼現現金流量法	貼現率	7.25%-7.5%	利率越高，公平值 越低
		貼現現金流量法	最終收益率	5.25%-6%	利率越高，公平值 越低
		收入資本化法	資本化比率	3.0%-5.75%	利率越高，公平值 越低
		剩餘價值法	總開發價值	每平方米22,100新加坡元	金額越高，公平值 越高
新加坡 (使用權租賃物業)	97,350	收入資本化法	資本化比率	10.5%	利率越高，公平值 越低
印尼 (自有投資物業)	5,536	直接比較法	可比較物業的交易 價格	每平方米3,200新加坡元 至4,200新加坡元	可比較價值越高，公 平值越高
柬埔寨 (自有投資物業)	16,090	直接比較法	可比較物業的交易 價格	每平方米1,600新加坡元 至3,300新加坡元	可比較價值越高，公 平值越高
		收入資本化法	資本化比率	3.0%-6.0%	利率越高，公平值 越低
	<u>341,630</u>				
新加坡 (租賃物業)	18,714	直接比較法	可比較物業的交易 價格	每平方米1,900新加坡元 至25,800新加坡元	可比較價值越高，公 平值越高
	<u>18,714</u>				

中期簡明綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.2 公平值估計 (續)

投資物業及租賃物業的公平值計量 (續)

第3級公平值計量的估值方法及輸入數據 (續)

內容	公平值 千新加坡元	估值方法	不可觀察輸入數據 ^(a)	不可觀察輸入數據的範圍	不可觀察輸入數據與 公平值的關係
於二零二三年九月三十日 (經審核)					
新加坡 (自有投資物業)	179,143	直接比較法	可比較物業的交易 價格	每平方米1,900新加坡元 至37,600新加坡元	可比較價值越高， 公平值越高
		貼現現金流量法	資本化比率	7.25%-7.5%	利率越高，公平值 越低
		貼現現金流量法	最終收益率	5.25%-6%	利率越高，公平值 越低
		收入資本化法	資本化比率	3.0%-5.75%	利率越高，公平值 越低
		剩餘價值法	總開發價值	每平方米16,300新加 坡元	金額越高，公平值 越高
		剩餘價值法	完成成本	每平方米585新加坡元	金額越高，公平值 越低
新加坡 (使用權租賃物業)	102,384	收入資本化法	資本化比率	10.5%	利率越高，公平值 越低
印尼 (自有投資物業)	5,720	直接比較法	可比較物業的交易 價格	每平方米3,300新加坡元 至4,300新加坡元	可比較價值越高，公 平值越高
柬埔寨 (自有投資物業)	16,514	直接比較法	可比較物業的交易 價格	每平方米1,600新加坡元 至4,300新加坡元	可比較價值越高，公 平值越高
		收入資本化法	資本化比率	4.0%-5.0%	利率越高，公平值 越低
	<u>303,761</u>				
新加坡 (租賃物業)	18,963	直接比較法	可比較物業的交易 價格	每平方米1,900新加坡元 至25,800新加坡元	可比較價值越高，公 平值越高
	<u>18,963</u>				

(a) 不可觀察輸入數據之間並無重大相互關係，惟根據貼現現金流量法，貼現率在概念上應近似於最終收益率及增長率的總和除外。

中期簡明綜合財務報表附註

6. 分部資料

集團董事總經理監督其經營分部的經營業績，以就資源分配及表現評估作出決策。分部表現乃按分部業績進行評估，而當中若干方面（載於下文）有別於本集團綜合財務報表中的經營溢利或虧損呈列。本集團的可呈報經營分部如下：

1. 工業組別
2. 商業組別
3. 住宅組別
4. 物業開發組別
5. 設施管理組別
6. 能源組別

工業、商業及住宅組別構成空間優化業務。

本集團並無單一客戶的收入佔本集團總收入的5%以上。本集團稅項乃按集團基準管理，並不分配至經營分部。

分配基準及轉讓價格

分部業績包括分部直接應佔的項目以及按合理基準所分配的項目。未分配項目主要包括所得稅開支及非控股權益。

經營分部之間的轉讓價格乃以類似於與第三方所進行交易（如有）的方式按公平基準釐定。

銷售

分部間的銷售乃按市場條款進行。向集團董事總經理匯報的外部訂約方收益的計算方法與損益表的計算方法一致。

集團董事總經理根據分部業績（即計量除稅前收益、利息、融資成本、分佔聯營公司及合營企業的業績）及自持續經營的投資物業的公平值損益評估經營分部的表現。

分部資產及負債

向集團董事總經理匯報資產及負債總額的計量方式與財務資料所用者相同。直接歸屬於分部及可按合理基準分配項目的分部資產及負債包括投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、按公平值計入其他全面收益／按公平值計入損益的金融資產、預付款項、開發物業、存貨、授予聯營公司及合營企業的貸款、貿易及其他應收款項、融資租賃應收款項、銀行借貸、租賃負債以及貿易及其他應付款項。

中期簡明綜合財務報表附註

6. 分部資料 (續)

截至二零二四年三月三十一日止六個月的分部明細如下：

	工業 千新加坡元	商業 千新加坡元	住宅 千新加坡元	物業開發 千新加坡元	設施管理 千新加坡元	能源 千新加坡元	公司及對銷 千新加坡元	綜合 千新加坡元
銷售								
分部銷售總額	12,741	3,195	22,892	-	18,689	1,904	7,660	67,081
分部間銷售	(185)	(401)	(2,306)	-	(1,446)	(1,079)	(7,117)	(12,534)
售予外部人士	12,556	2,794	20,586	-	17,243	825	543	54,547
分部經營業績	8,218	549	12,028¹	(7)	2,025	362	(1,088)	22,087
投資物業的公平值虧損	(3,880)	(39)	(1,046) ²	-	-	-	-	(4,965)
融資成本	(1,638)	(363)	(3,215) ³	-	(252)	(23)	(145)	(5,636)
	2,700	147	7,767 ⁴	(7)	1,773	339	(1,233)	11,486
分佔聯營公司及合營企業的業績								
－ 經營業績	1,743	-	(380)	-	(2)	(43)	-	1,318
－ 投資物業的公平值 (虧損) / 收益	(28)	-	2,470	-	7	-	-	2,449
分佔聯營公司及合營企業的業績總額	1,715	-	2,090	-	5	(43)	-	3,767
除稅前溢利	4,415	147	9,857	(7)	1,778	296	(1,233)	15,253
稅項								(1,995)
已終止經營業務的期內溢利 (附註12)								-
期內溢利								13,258
以下各項計入分部經營業績：								
物業、廠房及設備折舊	443	375	1,275	-	539	105	430	3,167
使用權資產折舊	-	1	69	-	5,831	15	24	5,940
經營性及資本資產	131,141	20,607	262,676	35,733	26,755	4,573	14,510	495,995
於聯營公司及合營企業的投資	22,443	-	7,392	-	1,105	181	-	31,121
分部資產總值								527,116
分部負債總額	96,979	21,148	174,983	25,151	21,665	2,063	15,594	357,583
資本開支 ⁵	55	5	42,880	-	206	491	929	44,566

- 1 包括85 SOHO (海外) 分部業績虧損396,000新加坡元。
- 2 包括85 SOHO (海外) 公平值虧損215,000新加坡元。
- 3 包括85 SOHO (海外) 融資成本226,000新加坡元。
- 4 包括85 SOHO (海外) 除稅前虧損837,000新加坡元。
- 5 不包括具有相應租賃負債的使用權投資物業的初始添置。

中期簡明綜合財務報表附註

6. 分部資料 (續)

截至二零二三年三月三十一日止六個月的分部明細如下：

	工業 ^{##} 千新加坡元	商業 ^{##} 千新加坡元	住宅 ^{##} 千新加坡元	設施管理 ^{##} 千新加坡元	能源 ^{##} 千新加坡元	公司及對銷 ^{##} 千新加坡元	綜合 ^{##} 千新加坡元
銷售							
分部銷售總額	13,062	3,094	12,203	16,033	1,478	9,006	54,876
分部間銷售	(117)	(158)	(1,286)	(850)	(1,211)	(8,371)	(11,993)
售予外部人士	12,945	2,936	10,917	15,183	267	635	42,883
分部經營業績	11,912	1,464	4,012¹	10,578	177	(2,978)	25,165
投資物業的公平值 (虧損) / 收益	(4,027)	(410)	585 ²	-	-	-	(3,852)
融資成本	(1,689)	(214)	(2,106) ³	(182)	(12)	(75)	(4,278)
分佔聯營公司及合營企業的業績	6,196	840	2,491 ⁴	10,396	165	(3,053)	17,035
一 經營業績	2,259	-	274	(34)	-	-	2,499
一 投資物業的公平值 (虧損) / 收益	(992)	-	(700)	7	-	-	(1,685)
分佔聯營公司及合營企業的業績總額	1,267	-	(426)	(27)	-	-	814
除稅前溢利	7,463	840	2,065	10,369	165	(3,053)	17,849
稅項							(2,298)
已終止經營業務的期內溢利 (附註12)							2,756
期內溢利							18,307
以下各項計入分部經營業績：							
物業、廠房及設備折舊	413	424	1,372	546	84	211	3,050
使用權資產折舊	85	1	50	5,250	15	24	5,425
物業、廠房及設備的減值虧損	-	-	179	-	-	-	179

截至二零二三年九月三十日止比較期間的分部明細如下：

	工業 千新加坡元	商業 千新加坡元	住宅 千新加坡元	物業開發 千新加坡元	設施管理 千新加坡元	能源 千新加坡元	公司及對銷 千新加坡元	綜合 千新加坡元
經營性及資本資產	140,397	26,002	224,611	29,914	22,917	4,472	15,225	463,538
於聯營公司及合營企業的投資	20,974	-	5,303	-	1,100	224	-	27,601
分部資產總值								491,139
分部負債總額	106,467	19,741	144,004	19,904	18,193	1,277	16,736	326,322
資本開支 ⁵	366	662	49,383	-	1,228	644	672	52,955

- 1 包括85 SOHO (海外) 的分部業績虧損431,000新加坡元。
- 2 包括85 SOHO (海外) 的公平值收益609,000新加坡元。
- 3 包括85 SOHO (海外) 的融資成本375,000新加坡元。
- 4 包括85 SOHO (海外) 的除稅前虧損197,000新加坡元。
- 5 不包括具有相應租賃負債的使用權投資物業的初始添置。

因一項已終止經營業務，比較資料已重列 (附註12)

中期簡明綜合財務報表附註

6. 分部資料 (續)

分部資產總值及負債總額的對賬

	二零二四年 三月三十一日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
呈報分部資產與資產總值的對賬：		
分部資產	527,116	491,139
遞延稅項資產	57	57
非即期銀行定期存款	500	500
即期銀行定期存款	22,407	20,822
現金及銀行結餘	45,562	41,555
	<u>595,642</u>	<u>554,073</u>
呈報分部負債與負債總額的對賬：		
分部負債	357,583	326,322
即期所得稅負債	4,173	2,952
遞延稅項負債	6,014	6,750
	<u>367,770</u>	<u>336,024</u>

地域分部

下表列示本集團按貨品銷售、服務提供所在地或物業所在地劃分的來自外部客戶的收益分佈：

	來自外部客戶的收益截至 三月三十一日止六個月	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 ^{##} 千新加坡元
新加坡	52,228	40,971
香港	1,500	1,255
緬甸	291	292
印尼	250	213
柬埔寨	278	152
	<u>54,547</u>	<u>42,883</u>

下表列示本集團按客戶地域位置劃分的非流動資產（不包括遞延稅項資產）分佈：

	於以下日期的非流動資產	
	二零二四年 三月三十一日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
新加坡	419,628	391,388
香港	29	1
緬甸	872	962
印尼	5,542	5,740
柬埔寨	16,205	16,596
中華人民共和國	1,497	1,544
	<u>443,773</u>	<u>416,231</u>

^{##} 因一項已終止經營業務，比較資料已重列（附註12）

中期簡明綜合財務報表附註

7. 收益

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年## 千新加坡元
來自以下各項的租金及倉庫租賃收入		
－ 租賃物業	23,321	15,393
－ 自有物業	5,366	4,357
停車場服務	13,271	11,942
設施服務	9,917	9,012
能源及相關服務	581	132
管理服務費收入	1,382	1,426
其他	709	621
	<u>54,547</u>	<u>42,883</u>

8. 其他收益／（虧損）－淨額及其他收入

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年## 千新加坡元
其他收益／（虧損）－淨額		
出售物業、廠房及設備的收益	32	70
物業、廠房及設備的撇銷及減值虧損	-	(272)
出售聯營公司的收益	-	7,753
分租淨投資收益	384	6,653
終止租賃虧損	-	(53)
租賃修訂（虧損）／收益－淨額	(18)	60
外匯虧損－淨額	(780)	(1,807)
	<u>(382)</u>	<u>12,404</u>
其他收入		
行政服務費	439	449
利息收入	1,185	791
政府補助金	96	132
漸進性加薪補貼計劃及特別就業補貼 ¹	233	311
僱傭補貼計劃 ²	-	275
招聘獎勵計劃 ³	-	173
沒收租戶按金	171	221
租金折扣淨額 ⁴	363	881
其他收入	490	310
	<u>2,977</u>	<u>3,543</u>
	<u>2,595</u>	<u>15,947</u>

1 漸進性加薪補貼計劃及特別就業補貼為新加坡政府為幫助企業減輕勞力緊缺市場營業成本以及支持業務投資所提供的獎勵。該等獎勵以現金形式派發。

2 僱傭補貼計劃（「僱傭補貼計劃」）為新加坡政府所提供，以幫助僱主在COVID-19全球疫情爆發造成的經濟不穩定期間留住本地僱員。

3 招聘獎勵計劃（「招聘獎勵計劃」）為新加坡政府所提供，以支持僱主擴大本地招聘。

4 租金折扣由政府推出，主要旨在幫助租戶解決COVID-19全球疫情爆發期間的租金付款。

因一項已終止經營業務，比較資料已重列（附註12）

中期簡明綜合財務報表附註

9. 按性質劃分的開支

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 ^{##} 千新加坡元
推廣及營銷開支	324	283
佣金費用	649	1,360
酬酢開支	156	203
租金開支	3,650	2,611
保養及維護成本	3,862	3,515
物業、廠房及設備折舊	3,167	3,050
使用權資產折舊	5,940	5,425
專業費用	721	806
僱員福利成本	12,888	12,610
保險費用	324	287
資訊科技維護開支	458	439
印刷開支	174	105
物業管理費	341	240
電話開支	167	153
核數師酬金		
– 核數服務	264	218
– 非核數服務	9	121
其他開支	1,904	1,993
	<u>34,998</u>	<u>33,419</u>

10. 融資成本－淨額

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 ^{##} 千新加坡元
借貸的利息開支	4,157	2,913
租購安排租賃負債的利息開支	7	9
租賃安排租賃負債的利息開支	1,592	1,558
其他利息開支	87	41
	<u>5,843</u>	<u>4,521</u>
減：資本化金額	(207)	(243)
融資成本－淨額	<u>5,636</u>	<u>4,278</u>

^{##} 因一項已終止經營業務，比較資料已重列（附註12）

中期簡明綜合財務報表附註

11. 稅項

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 ^{##} 千新加坡元
即期所得稅	2,715	1,425
遞延所得稅	(563)	408
	<u>2,152</u>	<u>1,833</u>
過往年度（超額撥備）／撥備不足		
— 即期稅項	(81)	(15)
— 遞延稅項	(76)	480
	<u>1,995</u>	<u>2,298</u>

12. 已終止經營業務

於二零二三年八月二十八日，本集團完成出售其於非全資附屬公司LHN Logistics Limited及其公司集團的全部84.05%股權，其全部業績於截至二零二三年三月三十一日止六個月的綜合損益表中作為「已終止經營業務」單獨呈列。出售集團先前於本集團的「物流服務業務」呈報分部呈列。

(a) 出售集團的已終止經營業務業績如下：

	二零二二年 十月一日至 二零二三年 三月三十一日 千新加坡元
收益	12,734
銷售成本	(7,913)
毛利	4,821
其他收益／（虧損）－淨額及其他收入	673
開支*	(3,597)
分佔聯營公司的業績，除稅後	590
來自已終止經營業務的除稅前經營溢利	2,487
稅項	269
已終止經營業務的期內溢利	<u>2,756</u>

* 開支包括持續經營業務的溢利重新分類至已終止經營業務的除稅前經營溢利的Logistics集團僱員成本有關的534,000新加坡元。

(b) 已終止經營業務對本集團的現金流量影響如下：

	二零二二年 十月一日至 二零二三年 三月三十一日 千新加坡元
經營活動所得現金淨額	3,362
投資活動所用現金淨額	(4,396)
融資活動所用現金淨額	(1,942)
現金流出總額	<u>(2,976)</u>

^{##} 因一項已終止經營業務，比較資料已重列（附註12）

中期簡明綜合財務報表附註

13. 股息

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
普通股股息：		
－ 就上一財政年度派付之末期股息每股1.0新加坡仙（二零二三年：1.0新加坡仙）	4,088	4,043
	<u>4,088</u>	<u>4,043</u>

董事會議決建議宣派截至二零二四年三月三十一日止六個月的中期股息每股0.01新加坡元（相當於每股0.0577港元）（二零二三年：0.01新加坡元）。該等財務報表並無反映該等股息，其將於截至二零二四年九月三十日止財政年度計入股東權益作為保留盈利轉撥。

14. 每股盈利

於各期間，每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔本集團溢利除以視作已發行普通股的加權平均數計算：

	持續經營業務		截至三月三十一日止六個月 已終止經營業務		總計	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
本公司權益持有人應佔純利(千新加坡元) ^{##}	12,973	15,184	-	1,753	12,973	16,937
普通股加權平均數（千股）						
－ 已發行	408,945	408,945	408,945	408,945	408,945	408,945
－ 以股代息計劃下的潛在普通股調整	4,543	-	4,543	-	4,543	-
－ 攤薄	<u>413,488</u>	<u>408,945</u>	<u>413,488</u>	<u>408,945</u>	<u>413,488</u>	<u>408,945</u>
每股盈利（新加坡仙） ^{##}						
－ 基本	3.17	3.71	-	0.43	3.17	4.14
－ 攤薄	<u>3.14</u>	<u>3.71</u>	<u>-</u>	<u>0.43</u>	<u>3.14</u>	<u>4.14</u>

每股攤薄盈利乃通過調整二零二四年三月三十一日可能攤薄的以股代息（附註18）釐定。於二零二三年三月三十一日，每股基本盈利與攤薄盈利相同，此乃由於本公司並無已發行的潛在攤薄普通股。

15. 物業、廠房及設備

截至二零二四年三月三十一日止六個月，本集團添置約2,095,000新加坡元（二零二三年：12,103,000新加坡元，其中包括Logistics集團的8,647,000新加坡元（附註12））。

^{##} 因一項已終止經營業務，比較資料已重列（附註12）

中期簡明綜合財務報表附註

16. 融資租賃應收款項

	二零二四年 三月三十一日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
一年內	20,766	20,167
一至兩年間	8,661	16,230
兩至三年間	1,002	2,859
三至四年間	498	999
四至五年間	-	-
超過五年	-	-
未折現租賃付款總額	30,927	40,255
減：未賺取融資收入	(785)	(1,260)
	<u>30,142</u>	<u>38,995</u>
呈列為：		
即期	20,149	19,292
非即期	9,993	19,703
	<u>30,142</u>	<u>38,995</u>

17. 貿易及其他應收款項

	二零二四年 三月三十一日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
貿易應收款項：		
— 第三方	4,065	4,743
— 聯營公司及合營企業	502	456
	<u>4,567</u>	<u>5,199</u>
累計租金收入	485	444
其他應收款項：		
— 應收商品及服務稅	719	1,090
— 外部訂約方的按金	6,644	4,613
— 可收回稅項	27	227
— 其他應收款項	908	1,911
	<u>8,298</u>	<u>7,841</u>
減：		
— 貿易應收款項的減值虧損	(573)	(623)
— 其他應收款項的減值虧損	(2)	(3)
計入流動資產的貿易及其他應收款項	<u>12,775</u>	<u>12,858</u>
收購投資物業及廠房及設備所付按金	10,773	15,528
計入非流動資產的其他應收款項	<u>10,773</u>	<u>15,528</u>

本集團貿易應收款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零二四年 三月三十一日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
0至30日	2,348	3,319
31至60日	1,174	267
61至90日	132	252
91至180日	119	661
181至365日	250	181
超過365日	544	519
	<u>4,567</u>	<u>5,199</u>

中期簡明綜合財務報表附註

18. 股本

	截至二零二四年 三月三十一日止六個月		截至二零二三年 九月三十日止年度	
	已發行股份數目	面值 千新加坡元	已發行股份數目	面值 千新加坡元
財政期初及期末／年初及年末	408,945,400	65,496	408,945,400	65,496

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

本公司股東可選擇以現金及／或代息股份收取截至二零二三年九月三十日止財政年度所宣派的特別股息。於二零二四年三月三十一日，就截至二零二三年九月三十日止財政年度所宣派的特別股息而言，根據以股代息計劃將予配發及發行的代息股份的最高可能數目為13,410,167股代息股份。

19. 貿易及其他應付款項

	二零二四年 三月三十一日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
貿易應付款項		
— 第三方	1,831	4,781
— 聯營公司及合營企業	291	470
	2,122	5,251
合約負債		
— 已收取客戶墊款	4,061	4,496
其他應付款項及應計費用		
— 應付商品及服務稅	1,248	1,434
— 來自非全資附屬公司股東的貸款	6,940	4,113
— 董事袍金撥備	58	71
— 應計費用	9,473	13,100
— 已收租戶租金按金	10,094	12,331
— 已收關聯方租金按金	49	49
— 預先收取的租金	593	134
— 應付雜項費用	783	1,229
	29,238	32,461
計入流動負債的貿易及其他應付款項總額	35,421	42,208
其他應付款項		
— 已收租戶租金按金	4,996	2,441
— 其他應付款項	837	20
計入非流動負債的其他應付款項	5,833	2,461

本集團貿易應付款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零二四年 三月三十一日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
0至30日	1,372	2,697
31至60日	397	2,133
61至90日	20	53
超過90日	333	368
	2,122	5,251

貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

中期簡明綜合財務報表附註

20. 銀行借貸

	二零二四年 三月三十一日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
非即期		
須於一年後但兩年內償還的銀行借貸	35,866	13,784
須於兩年後但五年內償還的銀行借貸	46,766	38,713
須於五年後償還的銀行借貸	107,385	96,956
	<u>190,017</u>	<u>149,453</u>
即期		
須於一年內償還的銀行借貸	23,639	18,846
借貸總額	<u>213,656</u>	<u>168,299</u>

附屬公司於二零二四年三月三十一日獲取的銀行借貸約207.8百萬新加坡元（二零二三年九月三十日－ 167.9百萬新加坡元）乃以(i)位於新加坡及柬埔寨的若干投資物業、租賃物業及開發物業合法抵押；(ii)本集團提供的公司擔保；(iii)轉讓已按揭物業的租金所得款項；及(iv)本公司若干非全資附屬公司的非控股權益股東提供的個人擔保（視適用情況而定）作抵押。

21. 租賃負債

	二零二四年 三月三十一日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
一年內	35,656	32,144
一年後但兩年內	21,950	26,534
兩年後但五年內	39,303	43,682
超過五年	4,921	9,596
租賃負債總額	<u>101,830</u>	<u>111,956</u>
租賃負債包括：		
	二零二四年 三月三十一日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
即期		
租購安排租賃負債	163	144
使用權租賃安排租賃負債	35,493	32,000
	<u>35,656</u>	<u>32,144</u>
非即期		
租購安排租賃負債	153	258
使用權租賃安排租賃負債	66,021	79,554
	<u>66,174</u>	<u>79,812</u>
租賃負債總額	<u>101,830</u>	<u>111,956</u>

中期簡明綜合財務報表附註

22. 承擔

(a) 資本承擔

於報告日期訂約但未在財務報表中確認的資本支出（不包括與於聯營公司的投資及與於合營企業的投資相關者）如下：

	二零二四年 三月三十一日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
投資物業（不包括已付按金）	76,883	109,310
開發物業	9,261	13,560
物業、廠房及設備	91	783
	<u>86,235</u>	<u>123,653</u>

(b) 租賃承擔 – 本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議向非關連方承租物業、廠房及設備。該等租賃有不同租期、調整租金條款及續租權利。

該等租賃付款已於綜合財務狀況表中確認為使用權資產及租賃負債，惟短期及低價值租賃（分別為3,440,000新加坡元及210,000新加坡元）（二零二三年三月三十一日：2,599,000新加坡元及214,000新加坡元）除外。

(c) 經營租賃承擔 – 本集團作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃安排出租投資物業，承租人須支付租賃付款的絕對固定每年增幅，或根據租期內達到的銷售所計算的或然租金。倘本集團認為有必要降低信貸風險，可獲取相當於數月租賃付款的銀行擔保。

本集團面臨現行租賃協議期末物業剩餘價值變動的風險。本集團積極管理物業組合，優化租戶結構，減輕所承擔的剩餘價值風險，從而：

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

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

於二零二四年三月三十一日及二零二三年九月三十日後將收取的來自租賃物業及自有投資物業經營租賃的未折現租賃付款披露如下：

	二零二四年 三月三十一日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
租賃物業經營租賃		
一年內	25,259	23,749
一至兩年間	9,992	8,370
兩至三年間	3,465	6,905
	<u>38,716</u>	<u>39,024</u>

中期簡明綜合財務報表附註

22. 承擔 (續)

(c) 經營租賃承擔—本集團作為出租人 (續)

	二零二四年 三月三十一日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
自有投資物業經營租賃		
一年內	5,151	3,801
一至兩年間	1,143	644
兩至三年間	805	26
	<u>7,099</u>	<u>4,471</u>

(d) 公司擔保

本集團就若干合營企業及聯營公司獲授的融資以金融機構為受益人所提供的公司擔保為61,400,000新加坡元（二零二三年三月三十一日：85,600,000新加坡元）。於二零二四年三月三十一日，合營企業及聯營公司已提取的擔保貸款的未償還金額為51,100,000新加坡元（二零二三年三月三十一日：64,700,000新加坡元）。

本集團已確定，於二零二四年三月三十一日及二零二三年九月三十日的公司擔保具有不重大公平值。

23. 關連方交易

除財務報表其他內容所披露者外，以下概述董事認為屬本集團與其關連方於一般業務過程中訂立的重大關連方交易。

關連方名稱	與本集團的關係
林隆田	執行董事及股東
林美珠	執行董事及股東
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	合營企業
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	合營企業
Four Star Industries Pte Ltd	合營企業
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	合營企業
Motorway Automotive Pte. Ltd.	合營企業
Coliwoo East Pte. Ltd. (現稱為 Amber 4042 Hotel Pte. Ltd.)	合營企業
471 Balestier Pte. Ltd.	合營企業
AMB Hotel Pte. Ltd.	合營企業（二零二三年十一月七日） 本集團合營企業的附屬公司 （直至二零二三年十一月七日）
Metropolitan Parking (BTSC) Pte. Ltd.	聯營公司
HLA Logistics Pte. Ltd.	聯營公司（直至二零二三年八月二十八日）
The Bus Hotel Pte. Ltd.	聯營公司
Master Care Services Pte. Ltd.	本集團附屬公司的非控股股東
Lim Hock San	本集團附屬公司的非控股股東
Way Assets Pte. Ltd.	本集團附屬公司的非控股股東
Globalpoint Far East Pte. Ltd.	本集團附屬公司的非控股股東

中期簡明綜合財務報表附註

23. 關連方交易（續）

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
來自以下各方的已收／應收租金及服務收入：		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	435	397
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	73	54
Four Star Industries Pte Ltd	370	461
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	321	436
Motorway Automotive Pte. Ltd.	-	87
Coliwoo East Pte. Ltd.	-	104
471 Balestier Pte. Ltd.	50	95
Metropolitan Parking (BTSC) Pte. Ltd.	38	40
AMB Hotel Pte. Ltd.	70	4
The Bus Hotel Pte. Ltd.	70	-
HLA Logistics Pte. Ltd.	-	918
已收／應收租賃收入：		
Master Care Services Pte. Ltd.	173	168
已付／應付配套服務開支：		
Four Star Industries Pte Ltd	183	510
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	43	18
Globalpoint Far East Pte. Ltd.	5,189	-
貸款予：		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	-	600
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	470	620
Coliwoo East Pte. Ltd.	-	125
471 Balestier Pte. Ltd.	380	-
Metropolitan Parking (BTSC) Pte. Ltd.	40	120
AMB Hotel Pte. Ltd.	130	-
The Bus Hotel Pte. Ltd.	305	60
以下各方償還貸款：		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	450	-
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	500	-
Motorway Automotive Pte. Ltd.	-	1,268
貸款自：		
Lim Hock San	285	300
Way Assets Pte. Ltd.	285	300
Globalpoint Far East Pte. Ltd.	2,170	-
與以下各方的其他交易：		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	167	179
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	800	588
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	124	128
Motorway Automotive Pte. Ltd.	-	62
Metropolitan Parking (BTSC) Pte. Ltd.	395	376

附註：

- i 買賣乃以相關方互相協定的價格進行
- ii 服務條款乃由相關方互相協定
- iii 其他交易主要涉及利息收入、代收及代付。

中期簡明綜合財務報表附註

24. 國際財務報告準則第16號後基準與國際財務報告準則第16號前基準的對賬

國際財務報告準則第16號後基準與國際財務報告準則第16號前基準的1)來自持續經營業務的除稅前溢利及2)來自已終止經營業務的除稅後溢利對賬如下（僅供參考）。

損益	截至二零二四年三月三十一日止六個月			截至二零二三年三月三十一日止六個月 ^{##}		
	國際財務報告			國際財務報告		
	國際財務報告 準則第16號後	準則第16號 的影響	國際財務報告 準則第16號前	國際財務報告 準則第16號後	準則第16號 的影響	國際財務報告 準則第16號前
本集團	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
收益	54,547	10,230	64,777	42,883	11,270	54,153
銷售成本	(19,756)	(17,159)	(36,915)	(17,299)	(15,679)	(32,978)
毛利	34,791	(6,929)	27,862	25,584	(4,409)	21,175
其他收益／（虧損）— 淨額及 其他收入	2,595	(890)	1,705	15,947	(7,255)	8,692
其他營運開支						
— 貿易、其他及融資租賃應收款 項的（減值虧損）／撥回	(57)	63	6	(246)	304	58
銷售及分銷開支	(1,199)	-	(1,199)	(1,924)	-	(1,924)
行政開支	(14,043)	(32)	(14,075)	(14,196)	(1,765)	(15,961)
融資成本	(5,636)	1,591	(4,045)	(4,278)	1,558	(2,720)
分佔聯營公司及合營企業的業 績，除稅後	3,767	32	3,799	814	(20)	794
投資物業公平值（虧損）／收益	(4,965)	6,005	1,040	(3,852)	5,977	2,125
來自持續經營業務的除稅前溢利	15,253	(160)	15,093	17,849	(5,610)	12,239
來自已終止經營業務的除稅後 溢利	-	-	-	2,756	94	2,850

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

收益	截至二零二四年三月三十一日止六個月			截至二零二三年三月三十一日止六個月 ^{##}		
	國際財務報告			國際財務報告		
	國際財務報告 準則第16號後	準則第16號 的影響	國際財務報告 準則第16號前	國際財務報告 準則第16號後	準則第16號 的影響	國際財務報告 準則第16號前
本集團	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
工業	12,556	3,510	16,066	12,945	4,267	17,212
商業	2,794	3,730	6,524	2,936	4,017	6,953
住宅						
— 共居（新加坡）	20,017	2,990	23,007	10,473	2,986	13,459
— 85 SOHO（海外）	569	-	569	444	-	444
	20,586	2,990	23,576	10,917	2,986	13,903
空間優化	35,936	10,230	46,166	26,798	11,270	38,068
設施管理	17,243	-	17,243	15,183	-	15,183
能源	825	-	825	267	-	267
企業	543	-	543	635	-	635
	54,547	10,230	64,777	42,883	11,270	54,153

中期簡明綜合財務報表附註

24. 國際財務報告準則第16號後基準與國際財務報告準則第16號前基準的對賬（續）

除稅前溢利	截至二零二四年三月三十一日止六個月			截至二零二三年三月三十一日止六個月 ^{##}		
	國際財務報告 準則第16號後 千新加坡元	國際財務報告 準則第16號 的影響 千新加坡元	國際財務報告 準則第16號前 千新加坡元	國際財務報告 準則第16號後 千新加坡元	國際財務報告 準則第16號 的影響 千新加坡元	國際財務報告 準則第16號前 千新加坡元
本集團						
工業	4,415	(320)	4,095	7,463	(3,724)	3,739
商業	147	621	768	840	(203)	637
住宅						
– 共居（新加坡）	10,694	(625)	10,069	2,262	(1,493)	769
– 85 SOHO（海外）	(837)	12	(825)	(197)	13	(184)
	<u>9,857</u>	<u>(613)</u>	<u>9,244</u>	<u>2,065</u>	<u>(1,480)</u>	<u>585</u>
空間優化	14,419	(312)	14,107	10,368	(5,407)	4,961
物業開發	(7)	-	(7)	-	-	-
設施管理	1,778	153	1,931	10,369	(204)	10,165
能源	296	-	296	165	-	165
企業	(1,233)	(1)	(1,234)	(3,053)	1	(3,052)
Logistics 集團（已終止經營業務）	-	-	-	2,487	94	2,581
來自持續經營及已終止經營業務的除稅前溢利	<u>15,253</u>	<u>(160)</u>	<u>15,093</u>	<u>20,336</u>	<u>(5,516)</u>	<u>14,820</u>

^{##} 因一項已終止經營業務，比較資料已重列（附註12）

25. 期後事項

於二零二四年四月二日，本公司自ADDX交易所發行及上市001系列無抵押商業票據（「001系列商業票據」）成功籌得10百萬新加坡元的所得款項總額。001系列商業票據的年利率為6%，有效期五個月。

於二零二四年四月九日，本集團與合資夥伴Macritchie Developments Pte. Ltd. 簽訂合資協議，以50:50的比例成立合資公司Jadeite Properties Pte. Ltd.（「合資公司」）。於二零二四年五月八日，合資公司行使選擇權購買位於50 Armenian Street, Wilmer Place Singapore 179938的物業，代價為26.5百萬新加坡元（不包括商品及服務稅）。

於二零二四年四月二十二日，本集團訂立買賣協議，以向Macritchie Developments Pte. Ltd.（「買方」）出售其附屬公司Coliwoo (TK) Pte. Ltd.（「目標公司」）的20,000股股份，代價為20,000新加坡元（「交易」）。交易完成後，目標公司由本集團及買方分別擁有80%及20%，而目標公司將仍為本集團的附屬公司。於二零二四年五月九日，目標公司完成收購位於141 Middle Road, Singapore的GSM樓宇。

管理層討論與分析

業務回顧

於二零二四年上半年，空間優化業務成功重續位於Phoenix Park及200 Pandan Gardens的商業物業、位於34 Boon Leat Terrace的工業物業及位於Keramat Road的住宅物業的總租約。

本集團的住宅物業主要由Coliwoo的共居業務帶動，於二零二四年上半年再度錄得強勁增長，於二零二四年三月管理2,534間客房。

本集團以Coliwoo共居品牌成功收購位於99 Rangoon Road及288 River Valley Road的物業。特別是，於二零二四年二月，本集團獲得市區重建局（Urban Redevelopment Authority）（「市區重建局」）的規劃綱要許可（Outline Planning Permission），將位於141 Middle Road, Singapore的GSM大樓第三至六層的用途從「商業」改為「服務式公寓」。

以項目劃分的客房數量

期間	共居—新加坡項目		85 SOHO—海外項目		總計
	總租約	自有／合營企業	總租約	自有／合營企業	
二零二四年三月	1,789	362	275	108	2,534

最後，本集團與MOH Holdings Pte Ltd訂立住宿設施合約，就位於100 Ulu Pandan Road及60 Boundary Close的兩個醫療專業人士指定住宿設施進行設計、改造及營運。兩個住宿設施計劃於二零二四年下半年開始營運，並將為約700名醫療專業人士提供住宿。

於二零二四年三月，空間優化業務項下若干物業（不包括合營物業及正在逐步交付的物業）之佔用率如下：

工業物業	
— Work+Store空間：	94.9%
— 工業空間：	98.3%
商業物業	
— 商業空間：	96.3%
住宅物業	
— 共居空間（新加坡）：	91.8%

設施管理業務主要提供綜合設施管理服務及停車場管理服務。該業務分部於二零二四年上半年繼續表現良好。清潔及相關服務（「ICFM」）業務方面，本集團獲得了60份新合約，同時有81份現有合約已成功續約。ICFM客戶已由二零二三年九月三十日的83名增加至103名。停車場管理業務方面，於二零二四年三月三十一日，本集團在新加坡管理78個停車場，包括24,000多個停車位，在香港管理3個停車場，包括1,000多個停車位。

能源業務同比於二零二四年上半年取得了較好的收入表現。該業務專注於提供可再生能源服務，包括電力零售、電動汽車「EV」充電站及太陽能發電系統安裝，主要面向工業客戶。到二零二四年上半年末，本集團取得九份太陽能合約，可再生能源總發電量約為2.0兆瓦。於二零二四年上半年末，本集團的太陽能總發電量達到5.9兆瓦。本集團及其合資企業管理的EV充電站總數達到17個。

管理層討論與分析

業務前景

二零二四年，經濟增長穩定，住房供應增加，新加坡的住宅租賃市場有望放緩。儘管過去兩年湧入28,000多個新單位¹，競爭加劇及租金價格趨於平緩，但本集團的**空間優化業務**表現出韌性，共居資產出租率持續高企，保持在90%以上。業務的成功歸因於對物業的戰略定位，以及專注於需求高、位處市中心、靈活及可持續的居住選擇，如此一來即使整體市場疲軟，仍能繼續吸引租戶。儘管利率上調及房產降溫措施或會抑制物業購買，但該等因素很可能會提振租賃需求，進而令本集團受益。

在此背景下，在一系列新項目、近期中標及收購計劃的加持下，Coliwoo的共居物業有望推動本集團的住宅分部。

即將推出的位於River Valley Road的一系列物業有望為本集團截至二零二四年九月三十日止財政年度下半年的收入作出貢獻。此外，在二零二四年五月九日完成收購GSM大樓及將其三至六層改造成住宅空間獲得市區重建局的規劃綱要許可後，本集團計劃將該等樓層改造成擁有約187間客房的服務式公寓。

於二零二四年四月，本集團中標位於260 Upper Bukit Timah Road的國有物業，計劃將現有建築群改造為充滿活力的綜合開發項目。其亦與業務夥伴成立了合營企業，收購位於50 Armenian Street的Wilmer Place並將其改造成現代化的共居空間。

預期將於截至二零二五年九月三十日止下一個財政年度推出的GSM大樓的住宅部分、位於48及50 Arab Street的共居店屋公寓及位於260 Upper Bukit Timah Road的共居服務式公寓，可助力本集團實現每年為Coliwoo的產品組合增加800間客房的目標。

就物業開發業務而言，本集團位於55 Tuas South的九層工業發展物業的建設工程目前正在進行中。該物業的可出售面積為112,000平方英尺，預計將於截至二零二四年九月三十日止財政年度第四季度發放該物業的臨時佔用許可證。

設施管理業務下的停車場業務將繼續憑藉尖端技術的智能運用及設備齊全的運營團隊提高市場份額。該業務將開始履行停車場管理服務合約，自二零二四年四月起管理ESR-LOGOS REIT Properties的11個停車場（700多個停車位），與National Healthcare Group Polyclinics簽訂停車場管理服務合約，自二零二四年五月起管理4個停車場（200多個停車位）。

由於技術整合，新加坡的設施管理行業正在快速演變，提高了運營效率和可持續性。由於新加坡的目標是到二零三零年將綠色建築的比例提高到80%，LHN的**能源業務**處於有利地位，能夠通過符合新綠色建築標準的創新解決方案滿足對可持續工作空間日益增長的需求。

總而言之，本集團預期Coliwoo物業的貢獻將繼續推動下一個財政年度的增長。

¹ <https://www.todayonline.com/commentary/commentary-home-rents-are-set-moderate-2024-what-does-mean-tenants-and-landlords-2327946>

管理層討論與分析

財務回顧

截至二零二四年三月三十一日止期間（「二零二四年上半年」）與截至二零二三年三月三十一日止期間（「二零二三年上半年」）比較

收益

	二零二四年 上半年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 上半年 ^{##} 千新加坡元 (未經審核)	差異	
			千新加坡元	%
工業物業	12,556	12,945	(389)	(3.0)
商業物業	2,794	2,936	(142)	(4.8)
住宅物業				
– 共居（新加坡）	20,017	10,473	9,544	91.1
– 85 SOHO（海外）	569	444	125	28.2
	20,586	10,917	9,669	88.6
空間優化業務	35,936	26,798	9,138	34.1
設施管理業務	17,243	15,183	2,060	13.6
能源業務	825	267	558	>100
企業	543	635	(92)	(14.5)
總計	54,547	42,883	11,664	27.2

^{##} 因一項已終止經營業務，比較資料已重列（附註12）

本集團的收益由二零二三年上半年約42.8百萬新加坡元增加約11.7百萬新加坡元（或27.2%）至二零二四年上半年約54.5百萬新加坡元，乃主要由於空間優化業務及設施管理業務項下的收益增加。

(a) 空間優化業務

工業物業

工業物業所得收益由二零二三年上半年約13.0百萬新加坡元減少約0.4百萬新加坡元（或3.0%）至二零二四年上半年約12.6百萬新加坡元，主要由於截至二零二三年九月三十日止財政年度（「二零二三財政年度」）三份總租約到期。該減少部分被二零二四年上半年分租約續約的租金上調所抵銷。

商業物業

商業物業所得收益由二零二三年上半年約2.9百萬新加坡元微幅減少約0.1百萬新加坡元（或4.8%）至二零二四年上半年約2.8百萬新加坡元，主要由於二零二三財政年度三份總租約到期。該減少部分被分類為經營租賃的新分租收益所抵銷。

住宅物業

住宅物業所得收益由二零二三年上半年約10.9百萬新加坡元增加約9.6百萬新加坡元（或88.6%）至二零二四年上半年約20.6百萬新加坡元，主要由於(i)我們來自新加坡的共居業務收益增加約9.5百萬新加坡元；及(ii)我們來自海外物業的收益微幅增加約0.1百萬新加坡元。

新加坡共居業務的收益增加主要產生自(i)二零二三財政年度第四季度及截至二零二四年九月三十日止財政年度第一季度開始產生收益的位於298 River Valley Road、99 Rangoon Road及404 Pasir Panjang Road的新共居空間；(ii)二零二四年上半年位於2 Mount Elizabeth Link及Lavender Collection的共居空間的全期收益貢獻；及(iii)來自其他共居空間的租金增加。

管理層討論與分析

(b) 設施管理業務

我們的設施管理業務所得收益由二零二三年上半年約15.2百萬新加坡元增加約2.0百萬新加坡元（或13.6%）至二零二四年上半年約17.2百萬新加坡元，乃主要由於設施管理服務增長及二零二三財政年度第四季度來自於新加坡取得停車場的數量增加導致停車場業務收益增加。

(c) 能源業務

能源業務所得收益由二零二三年上半年約0.3百萬新加坡元增加約0.5百萬新加坡元（或209.0%）至約0.8百萬新加坡元，主要由於太陽能業務的收益增加。

(d) 企業

我們的企業所得收益由二零二三年上半年約0.6百萬新加坡元微幅減少約0.1百萬新加坡元（或14.5%）至二零二四年上半年約0.5百萬新加坡元，乃主要由於向合營企業收取的管理費。

銷售成本

銷售成本由二零二三年上半年約17.3百萬新加坡元增加約2.5百萬新加坡元（或14.2%）至二零二四年上半年約19.8百萬新加坡元。該增加乃主要由於來自空間優化業務及設施管理業務的成本增加，與收益增加相一致。

毛利

鑒於以上所述，毛利由二零二三年上半年約25.6百萬新加坡元增加約9.2百萬新加坡元至二零二四年上半年約34.8百萬新加坡元，乃主要來自住宅物業的共居業務毛利增加。

其他收益／（虧損）－淨額及其他收入

其他收益／（虧損）－淨額及其他收入由二零二三年上半年約15.9百萬新加坡元減少約13.3百萬新加坡元（或83.7%）至二零二四年上半年約2.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)二零二三年上半年出售設施管理業務項下聯營公司的非經常性收益；及(ii)分類為融資租賃的分租所得收益（乃基於終止確認的使用權資產與分租投資淨額之間的差額得出）減少；及(iii)政府租金折扣及其他活動相關補助金減少。

該減少部分被(i)二零二四年上半年美元兌新加坡元升值導致的外匯虧損減少；(ii)銀行定期存款的利息收入增加；及(iii)空間優化業務項下物業、廠房及設備的減值虧損減少所抵銷。

其他營運開支

其他營運開支由二零二三年上半年約0.2百萬新加坡元微幅減少約0.2百萬新加坡元（或76.8%）至二零二四年上半年約0.06百萬新加坡元，乃主要由於空間優化業務項下應收款項減值虧損減少。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零二三年上半年約1.9百萬新加坡元減少約0.7百萬新加坡元（或37.7%）至二零二四年上半年約1.2百萬新加坡元，乃主要由於來自空間優化業務的租戶續租產生的佣金開支減少所致。

行政開支

行政開支由二零二三年上半年約14.2百萬新加坡元微幅減少約0.2百萬新加坡元（或1.1%）至二零二四年上半年約14.0百萬新加坡元。

管理層討論與分析

融資成本—淨額

融資成本由二零二三年上半年約4.3百萬新加坡元增加約1.3百萬新加坡元（或31.7%）至二零二四年上半年約5.6百萬新加坡元，乃主要由於銀行借貸增加及利率升高令利息開支增加所致。

分佔聯營公司及合營企業的業績

分佔聯營公司及合營企業的業績由二零二三年上半年約0.8百萬新加坡元增加約3.0百萬新加坡元至二零二四年上半年約3.8百萬新加坡元，乃主要由於相較於二零二三年上半年分佔投資物業公平值虧損淨額，二零二四年上半年則為分佔投資物業公平值收益淨額。該增加由我們合營企業的經營溢利減少部分抵銷。

投資物業公平值虧損

投資物業公平值虧損由二零二三年上半年約3.9百萬新加坡元增加約1.1百萬新加坡元（或28.9%）至二零二四年上半年約5.0百萬新加坡元，乃主要由於自有投資物業的公平值收益減少所致。

除稅前溢利

由於上述者，本集團的除稅前溢利由二零二三年上半年約17.8百萬新加坡元減少約2.5百萬新加坡元（或14.5%）至二零二四年上半年約15.3百萬新加坡元。

稅項

所得稅開支由二零二三年上半年約2.3百萬新加坡元減少約0.3百萬新加坡元至二零二四年上半年約2.0百萬新加坡元，乃由於應課稅溢利減少所致。

持續經營業務溢利

由於上述者，本集團的持續經營純利由二零二三年上半年約15.6百萬新加坡元減少約2.3百萬新加坡元（或14.7%）至二零二四年上半年約13.3百萬新加坡元。

已終止經營業務

已終止經營業務包括本集團當時的Logistics集團於二零二三年上半年出售前貢獻的除稅後純利約2.8百萬新加坡元（Logistics集團於二零二三年八月完成出售）。

期內溢利

由於上述原因，本集團的期內溢利總額由二零二三年上半年約18.3百萬新加坡元減少約5.0百萬新加坡元（或27.6%）至二零二四年上半年約13.3百萬新加坡元。

財務狀況表回顧

非流動資產

非流動資產由二零二三年九月三十日約416.3百萬新加坡元增加約27.3百萬新加坡元至二零二四年三月三十一日約443.6百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）減少約1.2百萬新加坡元，乃主要由於物業、廠房及設備折舊，部分被本集團添置物業、廠房及設備所抵銷。

使用權資產增加約1.5百萬新加坡元，乃主要由於為停車場業務訂立新租約而導致使用權資產增加，部分被二零二四年上半年入賬的折舊所抵銷。

管理層討論與分析

投資物業增加約37.9百萬新加坡元，乃主要由於：(i)添置投資物業（來自購買位於288 River Valley Road 及99 Rangoon Road的物業）；及(ii)投資物業（使用權）淨添置（來自空間優化業務項下總租約）。以上各項部分由以下項目抵銷：(i)由於確認分租投資淨額導致的投資物業（使用權）終止確認淨額；(ii) 公平值虧損；及(iii)貨幣換算差額。

於聯營公司及合營企業的投資增加約3.5百萬新加坡元，乃主要由於二零二四年上半年確認的分佔聯營公司及合營企業溢利及其他全面收益增加，部分被自合營企業收取的股息所抵銷。

其他應收款項減少約4.8百萬新加坡元，乃主要由於收購位於99 Rangoon Road及288 River Valley Road的投資物業完成後將所支付的按金撥作資本所致。該減少部分被收購位於141 Middle Road的GSM樓宇所支付的額外按金所抵銷。

預付款項於二零二四年上半年微幅增加約0.1百萬新加坡元。

融資租賃應收款項減少約9.7百萬新加坡元，乃主要由於二零二四年上半年的相關收款所致。

長期定期存款於二零二四年上半年維持於0.5百萬新加坡元。

流動資產

流動資產由二零二三年九月三十日約137.8百萬新加坡元增加約14.3百萬新加坡元至二零二四年三月三十一日約152.1百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

開發物業增加約6.4百萬新加坡元，乃將位於55 Tuas South Avenue 1的物業重新開發為一座9層多用戶食品加工工業開發項目，該項目將於竣工後出售。

貿易及其他應收款項減少約0.1百萬新加坡元，乃主要由於收到付款導致貿易及其他應收款項減少。該減少部分被已付按金的增幅所抵銷，已付按金大部分源自二零二四年上半年取得的新停車位。

授予聯營公司及合營企業的貸款增加約0.5百萬新加坡元，主要由於二零二四年上半年提供的額外營運資金。

預付款項增加約1.0百萬新加坡元，乃主要由於二零二四年上半年取得新停車場的預付租金。

融資租賃應收款項增加約0.9百萬新加坡元，主要由於二零二四年上半年確認新分租的應收款項所致。

銀行定期存款及現金及銀行結餘增加約5.6百萬新加坡元，變動詳情見以下現金流量變動。

非流動負債

非流動負債由二零二三年九月三十日約239.1百萬新加坡元增加約29.6百萬新加坡元至二零二四年三月三十一日約268.7百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

遞延稅項負債減少約0.7百萬新加坡元。

其他應付款項增加約3.4百萬新加坡元，主要是由於分租賃續租而將就空間優化業務收取的租戶租金按金從流動負債中重新分類。

銀行借貸增加約40.6百萬新加坡元，乃主要由於購買位於288 River Valley Road及99 Rangoon Road的物業，以及本集團的營運資金貸款所致。

租賃負債減少約13.6百萬新加坡元，主要由於二零二四年上半年的還款，部分被確認新停車場租賃的負債所抵銷。

於二零二四年上半年，撥備維持在0.7百萬新加坡元。

管理層討論與分析

流動負債

流動負債由二零二三年九月三十日約96.9百萬新加坡元增加約2.1百萬新加坡元至二零二四年三月三十一日約99.0百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

貿易及其他應付款項減少約6.8百萬新加坡元，主要是由於(i)支付貿易應付款項；(ii)應計費用減少；及(iii)上述重新分類至非流動負債導致就空間優化業務收取的租戶租金按金減少所致。該等款項部分被非全資附屬公司股東貸款增加所抵銷，主要用於建設55 Tuas South Avenue 1的開發物業及營運資金。

撥備減少0.6百萬新加坡元，乃主要由於二零二四年上半年動用了恢復成本撥備所致。

銀行借貸增加約4.8百萬新加坡元，乃主要由於購買位於288 River Valley Road及99 Rangoon Road的物業，以及為本集團提供營運資金貸款所致。

租賃負債增加約3.5百萬新加坡元，主要由於確認新停車場租賃的負債。

應付即期稅項增加約1.2百萬新加坡元，乃主要由於二零二四年上半年的稅項撥備所致。

現金流量表回顧

於二零二四年上半年，本集團錄得經營活動所得現金淨額約為14.6百萬新加坡元，乃由於營運資金變動前的正經營溢利、開發物業開支、貿易及其他應收款項增加及貿易及其他應付款項減少所致。這部分被已付所得稅淨額所抵銷。

投資活動所用現金淨額約為29.0百萬新加坡元，主要是由於(i)本集團於二零二四年上半年添置物業、廠房及設備；(ii)添置投資物業（主要用於購買位於288 River Valley Road及99 Rangoon Road的物業）；及(iii)就收購GSM大樓支付額外按金所致，部分被(i)融資租賃應收款項收款的本金及利息；(ii)於二零二四年上半年收取的其他利息；及(iii)自合營公司收取的股息所抵銷。

融資活動所得現金淨額約為17.4百萬新加坡元，主要是由於(i)購買位於288 River Valley Road及99 Rangoon Road的物業的銀行借貸所得款項以及本集團的營運資金貸款；及(ii)非全資附屬公司股東貸款增加所致，部分被(i)償還銀行借貸及租賃負債；(ii)已付銀行借貸及租賃負債的利息開支；(iii)支付予股東的股息；及(iv)受限制銀行存款及已抵押定期存款增加所抵銷。

由於上述原因，於二零二四年三月三十一日，現金及現金等價物增加約3.0百萬新加坡元至約61.6百萬新加坡元。

流動資金及財務資源

於二零二四年上半年，本集團主要透過經營、銀行借貸及租賃負債合計產生的現金流量撥支營運。

本集團主要取得銀行借貸為收購及翻新物業撥支。本集團亦有循環貸款以應付其短期財務需要。於二零二四年三月三十一日，本集團的借貸乃以新加坡元及美元計值，期內，該等借貸乃按年利率介乎1.38%至6.33%計息。於二零二四年三月三十一日，本集團尚未償還的銀行借貸為213.7百萬新加坡元。該等借貸乃以(i)位於新加坡及柬埔寨的若干投資物業、租賃物業及開發物業合法抵押；(ii)本集團提供的公司擔保；(iii)轉讓已按揭物業的租金所得款項；及(iv)本公司若干非全資附屬公司的非控股權益股東提供的個人擔保（視適用情況而定）作抵押。

於二零二四年三月三十一日，本集團持有的現金及現金等價物主要為以新加坡元、港元、美元、印尼盾及人民幣計值的銀行現金及手頭現金及以新加坡元計值可隨時轉換為現金的存款。

管理層討論與分析

資產負債比率

資產負債比率等於計息債務除以資本總額並乘以100%。計息債務按銀行借貸及租賃負債之和計算。資本總額乃按計息債務加權益總額計算。於二零二四年三月三十一日的資產負債比率為58.1%，較二零二三年九月三十日的56.2%有所增加。

淨資產負債比率等於計息債務淨額除以總資本再乘以100%。計息債務淨額按銀行借貸及租賃負債之和減現金及銀行結餘以及銀行定期存款計算。總資本按計息債務加總權益計算。於二零二四年三月三十一日的淨資產負債比率為45.5%，較二零二三年九月三十日的43.6%有所增加。

資產負債比率及淨資產負債比率增加主要是由於銀行借貸增加（主要來自於購買位於288 River Valley Road及99 Rangoon Road的物業、空間優化業務的翻新成本及營運資金）。

租賃負債

於二零二四年三月三十一日，本集團就本集團之租賃物業、廠房及機器及汽車之租賃負債為101.8百萬新加坡元。本集團的若干租賃負債乃以若干廠房及機器及汽車等相關資產以及本集團提供的公司擔保作抵押。

資本承擔

於報告日期訂約但未在財務報表中確認的資本支出（不包括與於聯營公司的投資及與於合營企業的投資相關者）如下：

	二零二四年 三月三十一日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
投資物業（不包括已付按金）	76,883	109,310
開發物業	9,261	13,560
物業、廠房及設備	91	783
	<u>86,235</u>	<u>123,653</u>

資本開支

於二零二四年上半年，本集團的資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業約44.6百萬新加坡元（二零二三財政年度：約53.0百萬新加坡元），用於購買位於288 River Valley Road及99 Rangoon Road的物業，以及空間優化業務的翻新成本。

或然負債

於二零二四年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除本報告所披露者外，於二零二四年上半年，本集團概無進行任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

有關收購的業績擔保

於二零二四年上半年，本集團並無進行任何根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「香港上市規則」）須予披露的公司或業務收購，而訂約方須以任何形式承諾或保證該公司或業務的財務業績。

管理層討論與分析

重大投資

除於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資外，本集團於二零二四年上半年並無於任何其他公司持有任何重大股權投資。

資產負債表外安排

於二零二四年上半年，本集團並無任何資產負債表外安排。

證券投資

於二零二四年三月三十一日，本集團並無於任何被投資公司進行價值為本集團總資產5%或以上的任何證券投資，而根據香港上市規則須予披露。

未來重大投資及資本資產計劃

除本報告所披露者外，於二零二四年三月三十一日，本集團並無任何重大投資及資本資產計劃。倘出現任何投資及收購機會，本公司將根據香港上市規則及新交所上市手冊（「**新交所上市手冊**」）（視適用情況而定）另行刊發公告。

承受匯率波動風險

於二零二四年上半年，本集團主要在新加坡、印尼、緬甸、馬來西亞、香港及柬埔寨經營業務。倘交易主要以外幣（如美元、印尼盾及港元）計值時，本集團實體會承受外匯風險。此外，在換算海外業務淨資產為本集團申報貨幣新加坡元時，本集團面臨貨幣換算風險。於二零二四年上半年，本集團錄得外匯虧損約0.8百萬新加坡元。

本集團並未就外匯波動進行任何對沖活動。

僱員及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，本集團有458名僱員（於二零二三年九月三十日：459名）。其僱員薪酬包括薪金及津貼，乃按照其表現、經驗及現行行業慣例而釐定。我們定期檢討薪酬政策及待遇。

報告期後重大事項

根據本公司有關截至二零二三年九月三十日止財政年度特別股息的以股代息計劃，有關特別股息預期將於二零二四年五月三十一日或前後派付，而將予發行的新股份預期將於二零二四年五月三十一日或前後上市。更多詳情請參閱本公司日期為二零二三年十一月二十四日（及於二零二三年十二月十五日、二零二四年一月八日、二零二四年二月一日及二零二四年四月十五日補充）的公告及日期為二零二四年四月二十三日的通函。

除上文及本公告所披露者外，董事並無注意到於二零二四年上半年之後有關本集團業務或財務表現的重大事項。

管理層討論與分析

根據香港上市規則第13.22條所作披露

於二零二四年三月三十一日，本集團以向其聯屬公司（包括本集團聯營公司及合營企業）授出股東貸款或墊款以及融資擔保的方式提供財務資助，有關詳情載列如下：

聯屬公司（「聯屬公司」）名稱	所持實際權益	向聯屬公司授出的貸款 千新加坡元	尚未注入的 已承諾注資 千新加坡元	向聯屬公司 授出的融資 的擔保 千新加坡元	向聯屬公司 授出的未動用 已擔保融資 千新加坡元	聯屬公司動用 的已擔保融資 千新加坡元
471 Balestier Pte. Ltd.	70.0%	2,788 ⁽¹⁾	-	9,100	-	9,080
AMB Hotel Pte. Ltd.	50.0%	131 ⁽¹⁾	-	-	-	-
Four Star Industries Pte Ltd	50.0%	-	-	4,836	476	4,245
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	50.0%	3,317 ⁽¹⁾	-	15,400	-	15,400
Metropolitan Parking (BTSC) Pte. Ltd.	40.0%	851 ⁽¹⁾	-	5,184	-	5,184
The Bus Hotel Pte. Ltd.	30.0%	838 ⁽¹⁾	-	918	46	829
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	50.0%	1,224 ⁽¹⁾	-	15,799	-	15,468
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	50.0%	3,957 ⁽¹⁾	-	10,168	-	10,139

附註：

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

根據香港上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率，於二零二四年三月三十一日，向聯屬公司提供的財務資助總額合共達約12.7%。

根據香港上市規則第13.22條，於二零二四年三月三十一日，聯屬公司的備考簡明財務狀況表及本集團於聯屬公司的應佔權益載列如下：

	備考簡明財務 狀況表 千新加坡元	本集團的 應佔權益 千新加坡元
非流動資產	207,314	106,760
流動資產	19,314	9,634
流動負債	(56,072)	(27,926)
非流動負債	(108,743)	(55,227)
	61,813	33,241

聯屬公司的備考簡明財務狀況表乃於作出符合本集團主要會計政策的調整後合併各聯屬公司於二零二四年三月三十一日的財務狀況表，並重新歸納財務狀況表的主要項目類別而編製。

發行證券及股本

於二零二四年上半年，本公司已發行股份及資本架構概無任何變動。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二四年上半年，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

建議中期股息

董事會已議決宣派二零二四年上半年之中期股息每股0.01新加坡元(相當於0.0577港元)，將於二零二四年六月二十四日(星期一)派付予在二零二四年六月三日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

其他資料

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份及相關股份或債權證中的權益及淡倉

於二零二四年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員在本公司及／或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊所記錄，或根據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」）須以其他方式知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

於股份及相關股份的好倉

董事／主要行政人員姓名	身份／權益性質	所持／擁有權益的股份數目	所佔股權概約百分比
林隆田 ⁽¹⁾⁽²⁾	全權信託的創辦人、信託受益人	220,982,600	54.04%
林美珠	實益擁有人	4,000,000	0.98%

附註：

- (1) 林隆田為The LHN Capital Trust及The Land Banking Trust的其中一名創辦人。Trident Trust Company (B.V.I.) Limited（作為The Land Banking Trust的受託人）持有LHN Capital Pte. Ltd.的全部已發行股本。LHN Capital Pte. Ltd.（作為The LHN Capital Trust的受託人）持有HN Capital Ltd.（持有Hean Nerng Group Pte. Ltd.已發行股本總額的85%）的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有LHN Holdings Ltd.的全部已發行股本。LHN Holdings Ltd.為220,982,600股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田被視為於Trident Trust Company (B.V.I.) Limited及LHN Capital Pte. Ltd.持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，Trident Trust Company (B.V.I.) Limited被視為於LHN Capital Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為於HN Capital Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為於Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為於LHN Holdings Ltd.持有的權益中擁有權益。
- (2) 林隆田為The LHN Capital Trust的其中一名受益人，而LHN Capital Pte. Ltd.為其受託人。LHN Capital Pte. Ltd.（作為受託人）持有HN Capital Ltd.（持有Hean Nerng Group Pte. Ltd.全部已發行股本的85%）的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有LHN Holdings Ltd.的全部已發行股本。LHN Holdings Ltd.為220,982,600股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田被視為於LHN Capital Pte. Ltd.持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為於HN Capital Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為於Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為於LHN Holdings Ltd.持有的權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二四年三月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及／或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊所記錄，或根據標準守則須以其他方式知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

共同董事

有關股東的資料，於二零二四年三月三十一日，本公司執行董事林隆田及林美珠亦為LHN Holdings Ltd.、Hean Nerng Group Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.及LHN Capital Pte. Ltd.的董事。

除上文所披露者外，概無本公司其他董事為須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定向本公司披露的於本公司股份及相關股份中擁有權益的公司的董事或僱員。

其他資料

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二四年三月三十一日，該等人士於股份或相關股份中所擁有須根據證券及期貨條例第XV部的條文向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須存置的股東名冊所記錄的權益或淡倉如下：

於股份及相關股份的好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持／擁有權益的 股份數目	持股概約百分比
LHN Holdings Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	實益擁有人	220,982,600	54.04%
王佳祿 ⁽¹⁾⁽³⁾	根據配偶所持權益而視作擁有的權益	220,982,600	54.04%
Hean Nerng Group Pte. Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	受控法團的權益	220,982,600	54.04%
HN Capital Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	受控法團的權益	220,982,600	54.04%
LHN Capital Pte. Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	受託人	220,982,600	54.04%
Trident Trust Company (B.V.I.) Limited. ⁽¹⁾⁽²⁾	受託人	220,982,600	54.04%
林賢能 ⁽¹⁾⁽²⁾	全權信託的創辦人	220,982,600	54.04%
符秀雲 ⁽¹⁾⁽²⁾	全權信託的創辦人	220,982,600	54.04%

附註：

- (1) LHN Holdings Ltd. (由Hean Nerng Group Pte. Ltd.全資擁有，而林隆田、林美珠及HN Capital Ltd.則分別擁有Hean Nerng Group Pte. Ltd. 5%、10%及85%的權益) 為220,982,600股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田、王佳祿、Hean Nerng Group Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.、LHN Capital Pte. Ltd.、Trident Trust Company (B.V.I.) Limited、林賢能及符秀雲被視為於LHN Holdings Ltd.所持有的所有股份中擁有權益。
- (2) 林賢能、符秀雲及林隆田為The LHN Capital Trust及The Land Banking Trust的創辦人。Trident Trust Company (B.V.I.) Limited (作為The Land Banking Trust的受託人) 持有LHN Capital Pte. Ltd.的全部已發行股本。LHN Capital Pte. Ltd. (作為The LHN Capital Trust的受託人) 持有HN Capital Ltd. (持有Hean Nerng Group Pte. Ltd.已發行股本總額的85%) 的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有LHN Holdings Ltd.的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，林賢能、符秀雲及林隆田被視為於Trident Trust Company (B.V.I.) Limited及LHN Capital Pte. Ltd.所持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，Trident Trust Company (B.V.I.) Limited被視為於LHN Capital Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為於HN Capital Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為於Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為於LHN Holdings Ltd.持有的權益中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例，林隆田的配偶王佳祿被視為於林隆田所持有的權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二四年三月三十一日，董事並無知悉任何其他人士於任何股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及香港聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條須存置的股東名冊所記錄的權益或淡倉。

購股權計劃

於二零一七年九月二十五日(「採納日期」)，股東採納「LHN購股權計劃」(「計劃」)，於香港上市後生效。計劃已由董事會指派由薪酬委員會的成員組成的委員會(「委員會」)管理。就本公司由凱利板轉往新交所主板上市而言，計劃條款已獲修訂，以(其中包括)符合新交所上市手冊及香港上市規則的最新修訂。有關修訂已於二零二三年十一月二十三日舉行的本公司股東特別大會上獲股東正式批准。有關計劃上述修訂的更多詳情，股東可參考本公司日期為二零二三年十一月一日的通函。

計劃的期限

根據計劃的條款，計劃自採納日期起計10年內有效及生效，經股東於股東大會上以普通決議案以及當時可能需要的任何主管部門批准，計劃可另延長10年。上述計劃屆滿後，將不再提供額外的購股權，但計劃的條文在其他各方面將繼續有效。於屆滿前所授出的所有尚未行使的購股權將繼續有效並可在計劃的規限下行使及可根據計劃行使。

其他資料

授出的購股權

自採納日期起及直至本報告日期，計劃項下並無任何購股權獲授出、註銷、發行在外、行使或失效。

於二零二三年十月一日，根據計劃可授出代表40,894,540股股份的購股權，約佔本公司已發行股本的10%。於二零二四年三月三十一日，根據計劃可授出代表40,894,540股股份的購股權，約佔本公司已發行股本的10%。

就根據截至二零二四年三月三十一日止六個月的計劃授出的購股權可發行的股份數目除以截至二零二四年三月三十一日止六個月的已發行股份加權平均數為10%。

購買股份或債權證的安排

於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可透過認購本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

競爭及利益衝突

於回顧期內，除本集團權益外，概無董事、本公司控股股東或彼等各自的聯繫人從事任何與本集團業務構成競爭或可能與本集團業務構成競爭的任何業務或與本集團有任何其他利益衝突。

企業管治

除二零一八年新加坡企業管治守則（「新加坡企業管治守則」）下的規定外，本公司已採納香港上市規則附錄C1第二部分（企業管治守則）所載企業管治守則的守則條文（「香港企業管治守則」）作為企業管治守則的一部分。因此，本公司將遵守香港企業管治守則及新加坡企業管治守則下的更嚴格規定。

董事認為，於二零二四年上半年，本公司已遵守香港企業管治守則及新加坡企業管治守則，惟香港企業管治守則下的守則條文C.2.1除外。根據香港企業管治守則的守則條文C.2.1，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人兼任。本集團並無設立行政總裁職務但設有董事總經理職務，該職務負責業務的日常管理，目前由林隆田先生（「林隆田先生」）擔任，林隆田先生亦為董事會執行主席。縱觀本集團的業務歷史及自一九九八年起，林隆田先生一直擔任本集團的主要領導職務，深度參與本集團的業務策略制定以及業務及營運管理。經考慮到本集團內部的管理一致性，為使整體戰略規劃更有效及高效及確保該等計劃實施的連續性，董事（包括獨立非執行董事）認為林隆田先生是該兩個職務的最佳人選，而目前的安排利大於弊並符合本集團及股東的整體利益。

董事進行證券交易的標準守則

除遵守新交所上市手冊第1207(19)條外，本公司亦已按照香港上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載規定更新其政策，該守則亦適用於可能擁有未公佈內幕消息的僱員（「相關僱員」），且該政策之條款不比標準守則所載之規定標準寬鬆。

於緊接公佈本公司中期業績之前的30天開始、以及緊接公佈本公司全年業績之前的60天開始直至相關業績公告日期止期間，本公司及其高級職員（包括董事、管理層及行政人員）不得買賣本公司股份。

預期本集團董事、管理層及行政人員須始終遵守相關的內幕交易法律，即使是在許可的交易期間內買賣證券，或者彼等掌握本公司的未公開股價敏感性資料，彼等不得基於短期考慮而買賣本公司證券。

本公司確認，已向全體董事及相關僱員作出特定查詢，及彼等均已確認於二零二四年上半年已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的政策。

其他資料

審核委員會

本公司已設立審核委員會（「**審核委員會**」），其書面職權範圍明確規定其權力及職責。委員會的主要職責之一乃審查及監督本公司的財務報告程序及內部控制。審核委員會職權範圍全文可於本公司及香港聯交所網站查詢。

審核委員會由三名獨立非執行董事（陳嘉樑先生（主席）、莊立林女士及楊志雄先生）組成。

審核委員會已審閱本集團二零二四年上半年的綜合業績，及認為此等業績乃符合適用會計準則、香港上市規則的規定及其他適用法律規定，並已作出適當披露。

公眾持股量

直至本報告日期，本公司一直按香港上市規則的規定維持公眾持股量。

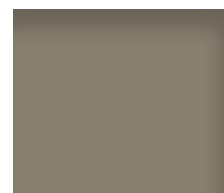
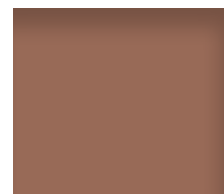
承董事會命

賢能集團有限公司*

執行主席及集團董事總經理

林隆田

新加坡，二零二四年五月十三日



LHN GROUP

SPACE OPTIMISED

賢能集團有限公司

總部

75 Beach Road #04-01 | Singapore 189689

電話：(65) 6368 8328 | 傳真：(65) 6367 2163 | lhngroup.com