

**二零二零年年報**

**適應  
新常態**

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)



## 關於LHN GROUP

我們是一家在亞洲提供綜合房地產管理服務的房地產管理服務集團，其歷史可追溯至一九九一年。處於房地產發展趨勢的前沿，本集團高度適應個人及企業生活、工作及娛樂方式不斷變化的需求。

我們專注於為中小型企業及全球性公司創造高生產力的營業環境。對於陳舊、未使用及未充分利用的工業、商業及住宅物業，我們將其加以改善及轉變為經過精心設計且高度可用的空間。此外，我們在管理各類物業方面的豐富經驗使我們精通將我們的空間優化專長應用於任何空間的技巧。

由全面的清潔、停車場管理及安全服務組成 — 我們的整套綜合設施管理產品互相補充，進而增強了空間優化業務分部，從而使我們在市場上佔有優勢。

物流管理業務部門包括在新加坡、馬來西亞、緬甸及泰國的運輸及集裝箱堆場管理服務部門。我們的運輸分部由保養良好的原動機、拖車、油罐車、ISO儲槽車及卡車車隊以及經過專門培訓的員工運營，可安全高效地處理與石油相關的各類石油化工產品及散裝貨物。我們的集裝箱堆場分部負責為航運公司及航線租賃公司客戶管理空集裝箱，乃地區更高效集裝箱堆場運營商之一，我們以此為榮。

作為我們擴張策略的一部分，我們竭力建立遍佈東盟的廣泛業務網絡，以更好地為客戶提供支持並實現本集團的可持續增長。

## 我們的願景

創造高生產力的營業環境。

## 我們的使命

產生價值並受技術驅動的空間資源優化公司。

## 我們的核心價值

審慎

高效

可問責

# 目錄



## 二零二零財政年度摘要

於二零二零財政年度，本集團收購2項合營物業及1項用作物流拖車業務的物業。



## 主席致辭

於二零二零財政年度，受惠於本集團住宅及設施管理業務分部的強勁表現，我們錄得收益約134.2百萬新加坡元，較上一年度同期增加20.8%。

## 概覽

- 2 公司概況
- 4 主席致辭
- 8 二零二零財政年度摘要
- 10 董事會
- 15 聯席公司秘書



## 財務摘要

於二零二零財政年度，本集團錄得盈利淨額24.7百萬新加坡元。

## 業績

- 16 財務摘要
- 17 五年財務概要
- 18 業務及財務回顧
- 28 企業社會責任
- 30 我們的成就
- 31 公司資料

## 財務

- 33 企業管治報告
- 78 董事會報告
- 89 致賢能集團有限公司股東的獨立核數師報告
- 95 綜合損益及全面收益總額表
- 96 綜合財務狀況表
- 97 財務狀況表
- 98 綜合權益變動表
- 99 綜合現金流量表
- 101 財務報表附註
- 185 股權統計數字

本年報未經香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）核查或批准。

香港交易及結算所有限公司及香港聯交所對本年報的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本年報全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# 公司概況

## 空間優化



GreenHub 配套辦公室



Work+Store 單位



Coliwoo 共居空間

### 商業

11  
項物業

#### 新加坡

- 45 Burghley Drive
- 1557 Keppel Road
- 200 Pandan Gardens
- 10 Raeburn Park
- 300-320 Tanglin Road (Phoenix Park)
- 武吉知馬路上段260-276號 (The Fire Station)

- 27 West Coast Highway (Westway)
- 11 Beach Road
- 5 Tampines Central 6
- 武吉知馬路上段215號

#### 海外

- Casablanca Tower

### 空間概念

**GREENHUB**  
SUITED OFFICES FOR BORN GLOBAL FIRMS

900+  
工作站

### 工業

16  
項物業

- 34 Boon Leat Terrace
- 20-25A Depot Lane
- 72 Eunos Avenue 7
- 100 Eunos Avenue 7
- 8 Jalan Papan
- 43 Keppel Road
- 253A Kranji Road
- 18 New Industrial Road
- 18 Penjuru Road

- 2 Tuas South Avenue 2
- 武吉知馬路上段798/800號
- 23 Woodlands Industrial Park E1
- Lot 228, 342, 346 MK XIV Woodlands Mandai Estate
- Lot 220 (Part) MKXIV Woodlands
- 71 Lorong 23 Geylang
- 18 Tampines Industrial Crescent

### 空間概念

**work+store** <sup>SPACE</sup> **work+store** <sup>VALET</sup>

5  
個地點

### 住宅

11  
項物業

#### 新加坡

- 31 Boon Lay Drive
- 10 Lutheran Road
- 150 Cantonment Road
- 324A & 420 Keramat Road
- 10 Raeburn Park
- 1557 Keppel Road (即將作賣)
- 320 Balestier Road (即將作賣)

#### 海外

- 85 Boyar Nyunt Street (緬甸仰光)
- 137 Upper Pansoadan Road (緬甸仰光)
- Block 1A Axis Residences (柬埔寨金邊)
- 中國泉州南安市 (即將作賣)

### 空間概念

**85 SOHO**

**coliwoo**

1,200+  
鑰匙

## 設施管理



環保自動清潔機器人

### 清潔及相關服務



為24項本集團管理的物業及31項外部物業提供服務。

### 停車場管理



管理54個停車場。  
將管理33個JTC停車場及1個武吉知馬購物中心停車場（即將作實）。

## 物流服務



我們的物流設施

### 集裝箱堆場



處理於新加坡的高達8,200個TEUs及泰國的19,000個TEUs。

將處理於緬甸的3,750個TEUs（即將作實）。

### 運輸



運營超過50台原動機、15輛油罐車及200輛拖車。

### 新加坡（區域總部）



- 管理30處商業、工業及住宅物業，包括4間GreenHub配套辦公室。
- 就我們的物業及其他物業提供綜合設施管理服務。
- 在Benoi Sector及Gul Circle經營2個集裝箱堆場，分別能夠處理高達6,000個TEUs及2,200個TEUs。
- 提供運輸服務業務。
- 經營54個停車場。

### 柬埔寨



- 收購整幢公寓樓（108個單位），以經營服務式住宅。

### 中國



- 將管理於泉州南安市的商業酒店的158個房間，預期將於二零二一年全面投入運營。

### 香港（中國）



- 管理2個停車場，其中一個位於香港新界屯門第16區屯義街，另一個位於柴灣。

### 印尼



- 管理於雅加達的一間 GreenHub 配套辦公室。

### 馬來西亞



- 運輸服務業務。

### 緬甸（仰光）



- 管理2棟服務式住宅（分別有29個單位及88個單位）。

### 泰國



- 在泰國林查班及泰國曼谷附近經營2個集裝箱堆場，容量分別高達10,500個TEUs及8,500個TEUs。

# 主席致辭



# 機遇與 挑戰並存

各位股東：

本人謹代表賢能集團有限公司董事會（「董事會」），欣然提呈截至二零二零年九月三十日止財政年度（「二零二零財政年度」）的年報。儘管全球範圍曠日持久的COVID-19疫情狀況已令我們經營所處經濟體受到影響，然而本集團於本財政年度仍取得驕人財務表現。

## 財務表現回顧

受惠於本集團住宅及設施管理業務分部的強勁表現，本集團錄得收益約134.2百萬新加坡元，較上一年度（「二零一九財政年度」）同期增加20.8%，並於二零二零財政年度錄得創紀錄的除稅後純利約24.7百萬新加坡元，而二零一九財政年度則為約8.7百萬新加坡元，提高183.0%。於二零二零財政年度，本集團的每股盈利增至6.00新加坡仙，而二零一九財政年度為2.03新加坡仙。於二零二零財政年度，我們的每股普通股資產淨值亦增至30.23新加坡仙，而二零一九財政年度為23.69新加坡仙。

鑑於本集團本年度的財務業績強勁，經考慮COVID-19疫情持續時間及嚴重程度的不確定性，董事持審慎態度，在二零二零年六月十九日派付的每股普通股0.25新加坡仙（0.0025新加坡元）（相當於1.4港仙）的中期股息之外，建議派發每股普通股1新加坡仙（0.01新加坡元）（相當於5.79港仙）的末期股息。

執行主席、執行董事及  
集團董事總經理。

林隆田先生



1557 Keppel Road (設計效果圖)

### 空間優化業務

於二零二零財政年度，本集團繼續穩步經營，專注於挽留租戶以使其住宅、工業及商業物業保持穩定的佔用率。

於財政年度內，儘管新加坡經濟因針對COVID-19疫情實施的活動限制、邊境關閉及嚴格保持社交距離措施而遭受重創，令業務營運受阻，本集團已就三項工業物業及四項商業物業重續總租約。儘管如此，我們工商業物業於財政年度的平均佔用率分別為85.8%及78.6%，且我們團隊克服重重困難獲得新租約及重續租約，使我們工業物業於二零二零年九月三十日的實體佔用率高達95.0%。然而，由於我們於二零二零年八月重續Phoenix Park物業，而團隊在短期內獲得新租約面臨挑戰，因此於二零二零年九月三十日我們商業物業的佔用率已降至62.9%。此外，我們於印尼雅加達的服務式辦公室業務亦受到當地政府實施的COVID-19活動管控的嚴重影響。

資產投資方面，本集團亦成功建立兩家新合營企業以收購兩項工業物業，包括(i)於二零二零年二月收購的202 Kallang Bahru物業，目前正在進行翻新以轉變為一個Work Plus Store自存倉庫設施，並定於二零二一年四月開始經營；及(ii)於二零二零年六月收購的5 Toa Payoh物業，目前正在進行翻新以用於汽車及備件的儲存、車輛檢查（不包括保養及維修），並定於二零二零年十二月開始經營。

疫情亦帶來對我們經營Coliwoo共居住宅及85SOHO服務式住宅所處住宅分部的旺盛需求，此乃由於不允許每日從馬來西亞到新加坡往返工作的馬來西亞人以及出於衛生考慮尋求可提供更多私密及套間浴室設施的居住空間的其他人士帶來相關需求。於二零二零年九月三十日，我們位於31 Boon Lay Drive的最大Coliwoo共居住宅的佔用率高達95.6%。隨著於二零二零年十二月完成位於320 Balestier Road的永久產權物業的收購，本集團期待在新加坡以Coliwoo品牌經營更多此類共居住宅。

另外，由於預期來年經濟復甦，本集團正將其海外的85SOHO服務式住宅項目置於空間優化業務下。本集團位於柬埔寨Axis Residences的服務式住宅物業近期已開始經營，以接收住戶，而我們位於中國泉州的85SOHO公寓酒店已完成翻新，目前正等待有關部門的最終批准以開始經營。

### 設施管理

依憑我們於優化空間方面的專長，本集團於年內成功獲得改造及管理工人宿舍的合約，為本集團帶來新的收入來源。此舉致令我們設施管理分部的收益增長94.2%。

關於本集團的停車場管理業務，本集團近期獲得為JTC經營及管理停車場的三年期租約，可選擇按年延期。於獲得該租約後，本集團將管理33個新停車場，而其近期投標的停車場預期於二零二一年一月開始經營。本集團亦已成立一家合營企業，以收購位於新加坡武吉知馬路上段170號武吉知馬購物中心的停車場物業。該收購預期將於二零二零年十二月完成，將使本集團能夠進一步擴大其於新加坡的業務。

### 物流服務

我們的物流服務業務於二零二零財政年度繼續擴大且表現良好。我們的運輸分部於本年度成功收購首個物流設施，目前正將其改造為我們的運輸堆場及倉庫，以更好地服務客戶。於本財政年度，我們的運輸分部亦開始為客戶提供跨境拖車服務。此外，我們目前正在擴展集裝箱堆場分部，以增加我們在東盟的集裝箱堆場網絡，且我們目前亦正準備於二零二一年一月開始其在緬甸仰光最新集裝箱堆場的經營。

### 未來的挑戰

經考慮COVID-19疫情帶來的影響整體經營環境的挑戰，本集團期望把握新常态，藉以創造新的空間概念及重新審視我們目前的業務經營模式。

COVID-19疫情已改變人們的生活、娛樂及從業方式。其中部分改變可能是周期性的，因而是暫時性的，而其他部分改變則可能是結構性及永久性的。在很短時間內，我們的社區加速採用相關技術，學習遠程辦公方式及在線進行交易，從而創造新的需求來源，促使現有企業演進的同時為其他企業創造新商機。

疫情已導致消費者的消費習慣由在實體店的實體店購物加速轉向線上電商平台。預期該趨勢將繼續蓬勃發展，並永久改變消費者的購買習慣，使電商業務大幅增長。因此，由於預期該行業的需求將增長，本集團對自存倉庫業務的增長持樂觀態度。

展望未來，儘管新加坡經濟預期仍將動盪，本集團將繼續創新及向我們尊貴的租戶提供新的空間產品，以支持彼等的業務需求。我們亦將審慎探索新加坡以及東盟地區其他增長市場的新商機，以建立我們的項目管道，為我們的住宅及物流分部帶來更大價值。

### 致謝

我們謹代表董事會，感謝我們的敬業員工團隊，彼等在此次疫情期間不知疲倦辛勤工作，使我們業務得以延續並在本財政年度取得良好業績。我們亦感謝所有業務合作夥伴、業主、租戶、客戶及股東，彼等在挑戰重重的商業環境中繼續信賴並支持本集團。我們將繼續尋求機會及創造新的空間概念，使本集團實現可持續增長及為所有持份者帶來更大價值。



Coliwoo @ 1A Lutheran Road

# 2019

二零一九年  
十一月

二零一九年  
十二月

二零二零年  
一月



1557 Keppel Road

- 就1557 Keppel Road及Keramat Road獲重續總租約。
- 二零一九財政年度股東週年大會。

# 2020



國會大廈停車場

- 就經營及管理位於國會大廈停車場的公眾停車場訂立接納通知書及臨時佔用許可。
- 刊發二零一九財政年度業績公告。

- 就220 Mandai Woodlands訂立新租約。
- 收購7 Gul Ave用作我們的物流拖車業務。

## 二零二零財政年度

### 摘要

## 二零二零年 二月



202 Kallang Bahru

- 收購我們位於202 Kallang Bahru的合營物業。
- 就武吉知馬路上段260號 (Fire Station) 獲重續總租約。
- 開始經營位於Lutheran Road的學生公寓。
- 刊發二零一九年可持續發展報告。

## 二零二零年 三月



253 Kranji Road

- 就253 Kranji Road獲重續總租約。

## 二零二零年 四月



18 New Industrial Road

- 就18 New Industrial Road 及武吉知馬路上段798/800號獲重續總租約。
- 獲得宿舍管理合約。

## 二零二零年 七月



45 Burghley Drive

- 就45 Burghley Drive 獲重續總租約。

## 二零二零年 六月



5 Toa Payoh

- 收購我們位於5 Toa Payoh的合營物業。
- 刊發二零二零年中期報告。

## 二零二零年 五月



二零二零年上半年財務業績

- 刊發二零二零年上半年業績公告。

## 二零二零年 八月



Phoenix Park

- 就Phoenix Park獲重續總租約。

# 董事會



1

## 林隆田先生

執行主席、執行董事及  
集團董事總經理

林隆田先生，43歲，為本公司的控股股東。彼於二零一四年七月十日首次獲委任加入董事會，且上一次於二零一九年一月三十日獲重選。彼現為執行主席、執行董事、集團董事總經理及提名委員會成員。林隆田先生亦為本集團所有附屬公司（Hean Nerng Facilities Management Pte. Ltd.、HLA Holdings (Thailand) Limited及HLA Container Services (Thailand) Limited 除外）的董事。

林隆田先生於物業租賃行業、物流服務及設施管理業務方面擁有20年經驗。彼主要負責本集團的業務發展及整體管理，包括投資活動、營運及營銷工作。

林隆田先生為Bukit Batok East Citizen's Consultative Committee贊助人、新加坡武術龍獅舞總會管理委員會主席、新加坡林氏大宗祠九龍堂家族自治會名譽主席及青年團顧問、新加坡義順文華國際獅子會成員及National Arthritis Foundation of Singapore副總裁。因其對社會的貢獻，林隆田先生於二零一二年獲頒授公共服務獎章（Pingat Bakti Masyarakat（「PBM」））。

林隆田先生同為本公司執行董事及控股股東林美珠女士的胞弟。



# 董事會

2

## 林美珠女士

執行董事及集團副董事總經理

林美珠女士，46歲，為本公司的控股股東。彼於二零一四年七月十日起獲委任加入董事會，且上一次於二零二零年一月三十日獲重選。林美珠女士現為本集團副董事總經理及本集團所有附屬公司（LHN Asset Management (Xiamen) Co. Limited、南安市賢能商務管理有限公司、PT Hean Nerng Group、PT Hub Hijau Serviced Offices及賢能集團停車場管理（香港）有限公司除外）的董事。

林美珠女士於業務及供應鏈管理方面擁有逾20年豐富多樣的經驗，包括於租賃及設施管理業務方面擁有逾15年經驗，且於物流服務業務方面擁有逾10年經驗。彼負責公司發展及整體管理，並監督本集團的融資、人力資源、資訊系統及合約管理職能。

林美珠女士自新加坡國立大學（「新加坡國立大學」）畢業，獲授工商管理學士學位。彼亦取得新加坡管理大學及新加坡董事學會的董事行政人員文憑。

林美珠女士同為本公司執行董事及控股股東林隆田先生的胞姊。

3

## 莊立林女士

首席獨立非執行董事

莊立林女士，49歲，為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。莊立林女士於二零一七年六月五日獲委任為首席獨立非執行董事。彼於二零一五年三月十日首次獲委任為獨立非執行董事加入董事會，且上一次於二零一九年一月三十日獲重選。

莊立林女士為公司法律師，乃RHTLaw Asia創始成員之一，於其中主管金融服務（監管）業務，其執業範圍包括公司及證券法、資本市場、併購、證券及金融服務合規以及企業管治。

莊立林女士為私募股權交易中的投資者及企業主提供建議，並為公司提供自公開市場籌集股本及債務資本、上市後合規以及包括併購在內的公司行動方面的建議。彼亦為金融科技公司、金融機構及資本市場服務提供商提供新加坡金融管理局許可及監管規定方面的建議以及為支付服務提供商提供數字令牌發行以及建立數字資產交易所及電子支付平台方面的建議。

莊立林女士過往於二零一二年九月至二零一八年四月擔任新交所上市公司DeClout Limited（新加坡股份代號：5UZ）的獨立董事。彼目前擔任新交所上市公司Anchor Resources Limited（新加坡股份代號：43E）的獨立董事，彼亦為新加坡法律學會會員、澳洲新南威爾斯州的律師（非執業）及擁有英格蘭及威爾斯律師資格。

莊立林女士於一九九四年自新加坡國立大學畢業，獲頒榮譽文學士學位，並分別於一九九五年及二零一一年獲英國倫敦大學頒授榮譽法律學士學位及優異法律碩士學位。

## 4

### 楊志雄先生

#### 獨立非執行董事

楊志雄先生，67歲，為提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員。彼於二零一五年三月十日首次獲委任為獨立非執行董事加入董事會，且上一次於二零二零年一月三十日獲重選。

楊志雄先生於土地收購、規劃及房地產開發、營銷及資產管理等房地產行業方面擁有逾40年經驗。彼現為Equity & Land LLP的總合夥人。

楊志雄先生先前於二零零八年七月至二零一二年四月為新交所上市公司Far East Orchard Limited（前稱Orchard Parade Holdings Limited）（新加坡股份代號：O10）的執行董事。彼亦曾為新加坡復員技訓企業管理局的行業及發展委員會副主席及理事會成員。彼亦曾擔任新加坡產業發展商公會的管理委員會成員。彼亦曾於二零一零年因其對公共服務的貢獻而獲頒授公共服務獎章PBM。楊志雄先生擁有新加坡測量師及估價師協會及Institute of Real Estate Management (USA)的現有專業資格。

楊志雄先生持有新加坡國立大學的物業及維修管理學碩士學位，並持有Liverpool John Moores University（前稱Liverpool Polytechnic）的城市房地產管理榮譽理學學士學位。

## 5

### 陳嘉樑先生

#### 獨立非執行董事

陳嘉樑先生，47歲，為審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員。彼於二零一七年六月五日首次獲委任為獨立非執行董事加入董事會，且上一次於二零一八年三月十九日獲重選。陳嘉樑先生於會計、企業融資、私募股權及財務顧問方面擁有多年經驗，同時為各行各業的公司提供諮詢服務。

陳嘉樑先生於二零一四年加入CFO (HK) Limited，目前為CFO Centre Group大中華業務的行政總裁及一家香港聯合交易所有限公司上市公司Tomo Holdings Limited（香港股份代號：6928）的獨立非執行董事。彼亦為True Yoga Holdings Limited的獨立董事。彼先前的職位包括TNG (Asia) Limited的企業融資總監及Creat Capital Company Limited的合夥人。

陳嘉樑先生獲加拿大滑鐵盧大學頒授數學學士學位及會計學碩士學位。彼亦於二零零零年在加拿大取得特許會計師資格。

# 董事會

6

## 楊瑞清女士 財務總監

楊瑞清女士於二零一一年五月首次加入本集團擔任集團財務經理，並於二零一五年七月晉升為現時職務前，於二零一四年七月晉升為集團財務總監。

楊瑞清女士主要負責本集團所有財務相關範疇，包括其司庫、審計及稅項職能。彼支援管理有關本集團業務的一切策略及財務規劃事宜，以確保本集團的資金管理良好。

楊瑞清女士於財務會計、企業融資、司庫及稅務事宜擁有逾15年的廣泛經驗，曾任職於金山電池國際有限公司並曾就職於不同行業的其他知名公司。

楊瑞清女士自新加坡國立大學取得會計學士學位，並亦為新加坡特許會計師公會會員。

7

## 王志斌先生 總經理

王志斌先生自二零零八年以來一直任職本集團，於二零一二年六月晉升至現時職務前，於二零一零年七月晉升為助理總經理。

王志斌先生於房地產行業擁有逾15年經驗。王志斌先生主要負責本集團空間優化（工商業）的營銷及物業管理職能。彼規劃、指示及協調營銷及物業管理部，並積極參與推廣本集團項目、搜羅潛在客戶及與其進行磋商。

王志斌先生自新加坡國立大學取得房地產榮譽理學學士學位。

# 聯席公司秘書

## 章英偉先生

### 聯席公司秘書

章英偉先生於二零二零年四月一日獲委任為本公司於新加坡的聯席公司秘書。

章先生為Kennedys Legal Solutions (「KLS」) 的合夥人兼企業部主管，KLS為一間由Kennedys Law LLP及Legal Solutions LLC合資成立之律師行。彼獲認可為新加坡出庭代訟人及律師、香港高等法院律師、澳洲新南威爾斯高等法院律師及紐西蘭高等法院之大律師及事務律師。於加入KLS前，彼曾為新加坡一間著名律師事務所的資本市場及國際及中國法律部副主管，以及另一家合資律師事務所上海代表處的代表。

章先生先前於二零一二年三月至二零一二年十月期間擔任三間新交所（「新交所」）主板上市公司：Hanwell Holdings Limited（新加坡股份代號：DM0）、新加坡國際貿易有限公司（新加坡股份代號：I06）及達成包裝集團有限公司（新加坡股份代號：T12）的聯席公司秘書及公司秘書（視情況而定）。彼亦於二零一八年四月至二零一八年十二月期間擔任Innopac Holdings Limited（一間於新交所主板上市的公司，新加坡股份代號：I26）及於二零一八年十一月至二零一九年六月期間擔任創達科技控股有限公司（一間於香港聯交所主板上市的公司，香港股份代號：1322）的非執行董事及獨立董事。

目前，彼分別自二零一八年四月及二零一九年一月起擔任Heatec Jietong Holdings Limited（新加坡股份代號：5OR）及GS Holdings Limited（新加坡股份代號：43A）（均為新交所凱利板上市公司）的非執行董事及首席獨立董事，並自二零一九年八月起擔任新交所主板上市公司KTL Global Limited（新加坡股份代號：EB7）及自二零二零年六月起擔任新交所凱利板上市公司OEL (Holdings) Limited（新加坡股份代號：584）的非執行董事及獨立董事。彼亦自二零一九年十二月起擔任中國鈮鈦磁鐵礦業有限公司（一間於香港聯交所主板上市的公司，香港股份代號：893）的公司秘書。

## 吳捷陞先生

### 聯席公司秘書

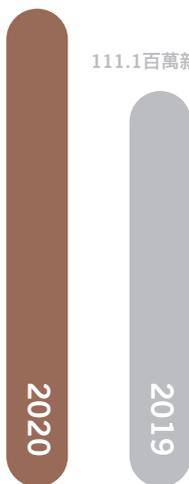
吳捷陞先生於二零一七年六月七日獲委任為本公司於香港的公司秘書。彼為陞浩企業服務有限公司的創辦人及行政總裁，該公司專注於為上市發行人及私人公司提供公司秘書服務。

吳捷陞先生現為於香港聯合交易所有限公司主板或GEM上市的若干公司的指定公司秘書及聯席公司秘書。吳捷陞先生於二零零零年七月獲准成為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。

吳捷陞先生於一九九六年自嶺南大學取得社會科學學士學位，並於二零零八年八月自倫敦大學取得法律學士學位。

# 財務摘要

134.2百萬新加坡元



集團收益



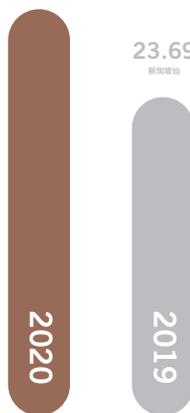
24.7百萬新加坡元



除稅後溢利



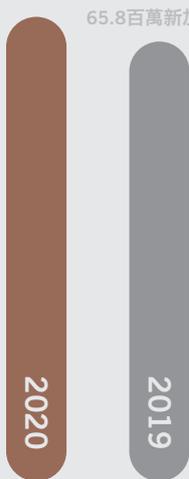
30.23  
新加坡元



每股資產  
淨值



69.5百萬新加坡元



空間  
優化



39.5百萬新加坡元



設施  
管理



25.2百萬新加坡元



物流  
服務



## 五年財務概要

	二零一六 財政年度 (千新加坡元)	二零一七 財政年度 (千新加坡元)	二零一八 財政年度 (千新加坡元)	二零一九 財政年度 (千新加坡元)	二零二零 財政年度 (千新加坡元)
毛利	27,497	25,751	28,890	27,414	63,643
除所得稅前溢利	16,228	3,144	6,206	8,926	29,320
權益持有人應佔溢利	15,094	2,312	5,407	8,186	24,144
本公司擁有人應佔權益	69,549	70,609	87,534	95,343	121,641
非流動資產	72,429	77,916	89,226	136,237	234,871
流動資產	49,133	46,400	58,925	50,707	108,877
流動負債	30,920	33,133	39,744	43,796	94,183
非流動負債	21,213	20,241	19,901	46,268	125,985
現金及現金等價物	19,926	14,885	20,667	21,300	39,127
<b>財務比率</b>					
每股資產淨值 (新加坡仙)	19.32 <sup>(1)</sup>	19.59 <sup>(1)</sup>	21.75 <sup>(1)</sup>	23.69 <sup>(1)</sup>	30.23 <sup>(1)</sup>
每股盈利 (新加坡仙)	4.18 <sup>(2)</sup>	0.64 <sup>(2)</sup>	1.38 <sup>(2)</sup>	2.03 <sup>(2)</sup>	6.00 <sup>(2)</sup>

(1) 截至二零一六年九月三十日、二零一七年九月三十日、二零一八年九月三十日、二零一九年九月三十日及二零二零年九月三十日止財政年度的每股普通股資產淨值乃分別根據已發行普通股數目360,004,000股、360,445,000股、402,445,000股、402,445,000股及402,445,000股計算。

(2) 截至二零一六年九月三十日、二零一七年九月三十日、二零一八年九月三十日、二零一九年九月三十日及二零二零年九月三十日止財政年度的每股普通股盈利乃分別根據已發行普通股加權平均數目361,335,000股、360,314,000股、392,204,000股、402,445,000股及402,445,000股計算。

# 業務及財務回顧

## 1. 業務回顧

截至二零二零財政年度止財政年度，本集團錄得收益增長20.8%，主要由於空間優化業務項下住宅物業以及設施管理業務的收益增加所致。

於二零二零財政年度，本集團就其工業物業及商業物業的租賃業務面臨佔用率及租金方面的壓力，平均佔用率分別為約85.8%及78.6%，而二零一九財政年度分別為87.9%及90.8%。

本集團已重續空間優化業務項下的八份總租約，包括工業物業的三份總租約、商業物業的四份總租約及住宅物業的一份總租約。本集團亦獲得一份新的工業物業總租約。

於二零一九年十二月，本集團重新中標1557 Keppel Road的租約，租期為三年，並享有三年期的選擇權，可再選擇另續期三年。位於1557 Keppel Road的物業目前正在翻新，將被改造為支持商業空間、共居住宅公寓及康樂設施的多用途開發項目。

本集團位於1A Lutheran Road的Coliwoo學生公寓（於二零一九年九月獲得的一份住宅物業總租約）已完成翻新，並於二零二零年第一季度開始經營。

於二零二零財政年度下半年，本集團亦獲得管理宿舍的新合約，合約期限預期將為六至十二個月的較短期間。

我們的設施管理業務主要提供綜合設施管理服務及停車場管理服務，本集團持續擴大該項業務的業務組合。年內，本集團在新加坡及香港合共獲得八份新的停車場合約，並於二零二零財政年度內獲得六份新的綜合設施管理合約。

對於物流服務業務，本集團已宣佈於二零一九年十二月完成收購位於Gul Avenue的物業，這將透過為運輸業務提供更穩定及固定的運營地點來支持我們運輸業務的未來穩定增長。

## 2. 行業概覽

### 空間優化業務

根據有關工業物業市場的JTC市場報告（二零二零年第三季度）<sup>1</sup>，整體工業物業市場的佔用率按季略微上升0.2個百分點至89.6%，按年則略微上升0.3個百分點。有關上升主要受惠於在新工業物業延後完工的情況下倉儲需求增長。然而，價格及租金指數較上一季度分別下降2.2%及0.9%；以及較一年前分別下降3.9%及1.6%。

### 物流服務業務

根據新加坡經濟發展局二零二零年九月的製造業月度表現，二零二零年九月的化工產品製造產量按年增長0.4%<sup>2</sup>。本集團的拖車業務由於本集團定價具有競爭力、交付及時且與客戶保持良好的關係而預期於二零二一財政年度將保持穩定。

如新加坡海事及港務管理局所公佈，與上一年度同期相比，本年度上半年的集裝箱吞吐量保持強勁，輕微下降至1,780萬個20呎標準箱（「TEUs」），而上一年度上半年則為1,800萬個TEUs<sup>3</sup>。泰國的出口預期將在本年度餘下數月緩慢復甦，且本年度餘下期間的收縮預期將小於預計<sup>4</sup>。儘管如此，鑑於COVID-19疫情帶來業務不確定性，本集團的集裝箱堆場業務預期將保持審慎態度。

## 3. 業務前景

由於更多商業活動在病毒阻斷措施後分階段重啟經濟的情況下逐漸恢復，新加坡的經濟表現在本年度第三季度有所改善。如新加坡貿易和工業部於二零二零年十一月二十三日發表的新聞稿<sup>5</sup>所公佈，新加坡經濟於二零二零年第三季度按年收縮5.8%，較二零二零年第二季度收縮13.3%有所緩和。此外，如日期為二零二零年十月十四日的新加坡金管局貨幣政策聲明（二零二零年十月）<sup>6</sup>所示，於近期反彈之後，在外

部疲軟的背景下，國內生產總值的增長勢頭可能會有緩和，且預期未來數個季度的增長速度將放緩。

經考慮全球COVID-19疫情帶來的影響整體經營環境的挑戰，以及新型冠狀病毒疫苗取得新進展的新聞所帶來的經濟在來年逐步復甦的新希望，本集團期望把握新常態，並預期會繼續專注於獲取新客戶及留住現有客戶，以(i)使其全部整體物業組合保持穩定的佔用率；(ii)使其物流車隊及集裝箱堆場設施保持健康利用率；及(iii)繼續於本集團開展業務的新加坡及東盟地區提供綜合設施管理服務，同時審慎尋求擴展其現有業務的新機遇。

空間優化業務方面，本集團預期將於二零二零年十二月完成位於1557 Keppel Road的多用途總租約物業、於二零二零年十二月完成位於5 Toa Payoh的合營工業物業及於二零二一年四月完成位於202 Kallang Bahru的合營工業物業的資產增值工程，藉此將更多Work+Store自存倉庫設施加入本集團的工業物業組合。該等物業預期將於新一財政年度開始經營及為本集團貢獻收入流。

隨著於二零二零年十二月完成位於320 Balestier Road的永久產權物業的收購，本集團期待進一步擴展其空間優化業務項下住宅物業的Coliwoo共居空間。

如近期所公佈，本公司間接全資附屬公司Coliwoo Holdings Pte. Ltd.已與其合營夥伴Amber42 Pte. Ltd.成立合營企業Coliwoo East Pte. Ltd.，意在以收購價27百萬新加坡元收購位於新加坡安珀路40及42號的一項物業，以經營本集團的Coliwoo共居空間業務。

對於本集團空間優化業務項下的海外項目，於柬埔寨的Axis Residences物業已開始經營，以接收住戶入住85SOHO服務式住宅，而我們於中國泉州南安市的租賃物業的85SOHO商務公寓暨酒店的翻新工程已完成，目前正等待相關部門最終批准，以於未來數月開始經營。

本集團設施管理業務方面，本集團將通過為客戶提供涵蓋房地產及樓宇管理、維修、維護以及樓宇及辦公室清潔、景觀美化、除蟲及煙毒消毒等綜合設施管理服務，繼續爭取更多外部設施管理合約。

本集團已進一步擴大其設施管理業務項下的停車場管理業務。本集團近期獲得經營及管理33 JTC停車場的三年期停車場租約，並可選擇延長最多三年。本集團預期於二零二一年一月開始上述經營。此外，本集團亦已成立一家合營企業，以收購位於新加坡武吉知馬路上段170號武吉知馬購物中心的停車場物業，有關收購預期將於二零二零年十二月完成。

此外，本集團將繼續在新加坡及香港物色更多地點發展其停車場管理業務。

對於物流服務業務，本集團已計劃擴大其在新加坡及馬來西亞的運輸車隊，以更好地支持需要跨境拖車服務的客戶。由於預計來年東盟地區的集裝箱運輸將逐步恢復，本集團將繼續審慎地在東盟地區擴展其集裝箱堆場網絡。本集團目前正準備於二零二一年一月開始其在緬甸仰光最新集裝箱堆場的經營。

本公司將於建議收購位於安珀路40及42號的物業、位於武吉知馬購物中心的停車場以及新加坡律政部出台的合約調整框架法案<sup>7</sup>對本集團空間優化業務的影響出現重大發展時另行刊發公告。

# 業務及財務回顧

## 4. 財務回顧

本集團的收益由二零一九財政年度約111.1百萬新加坡元增加約23.1百萬新加坡元（或20.8%）至二零二零財政年度約134.2百萬新加坡元，乃主要由於空間優化業務項下住宅物業及設施管理業務的收益增加所致。該增加由空間優化業務項下工業物業及商業物業收益減少所部分抵銷。

### 4.1. 空間優化業務

#### 工業物業

工業物業所得收益由二零一九財政年度約39.2百萬新加坡元減少約12.4百萬新加坡元（或31.5%）至二零二零財政年度約26.9百萬新加坡元，乃主要由於(i)因採納國際財務報告準則第16號而不再於分類為融資租賃的分租中確認收益約11.4百萬新加坡元。就現有分租將收益淨額（即使用權資產與分租投資淨額之間的差額）確認至於二零一九年十月一日的保留盈利及就新分租將收益淨額確認至於二零二零財政年度的其他收入；及(ii)二零二零財政年度第二至第四季度期間到期的四份總租約導致分租收益減少約2.1百萬新加坡元所致。

收益減少由自二零一九財政年度第二季度收購及租用的一項新物業的租金收入供款部分抵銷。

於二零二零財政年度，本集團工業物業的平均佔用率下降2.1個百分點至約85.8%，而於二零一九財政年度則為87.9%。

#### 商業物業

商業物業所得收益由二零一九財政年度約21.2百萬新加坡元減少約5.6百萬新加坡元（或26.5%）至二零二零財政年度約15.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)分租屆滿致令租戶變

動；(ii)以較低租金率重續分租；(iii)自本集團於二零一九年十二月重新中標以來位於1557 Keppel Road的物業正逐步進行翻新導致來自該場地的收益減少；及(iv)因採納國際財務報告準則第16號而不再於分類為融資租賃的分租中確認收益約2.0百萬新加坡元所致。就現有分租將收益淨額（即不再確認的使用權資產與分租投資淨額之間的差額）確認至於二零一九年十月一日的保留盈利及就新分租將收益淨額確認至於二零二零財政年度的其他收入。

於二零二零財政年度，本集團商業物業的平均佔用率下降12.2個百分點至約78.6%，而於二零一九財政年度則為90.8%。

#### 住宅物業

住宅物業所得收益由二零一九財政年度約5.3百萬新加坡元增加約21.7百萬新加坡元（或407.3%）至二零二零財政年度約27.0百萬新加坡元，乃主要由於(i)二零二零財政年度下半年新宿舍業務提供服務所得非經常性收益增加約16.1百萬新加坡元；及(ii)主要來自分別於二零一九財政年度第二季度、二零一九財政年度第四季度及二零二零財政年度第二季度開始產生收益的位於新加坡31 Boon Lay Drive的共居住宅、緬甸新服務式住宅項目及位於新加坡1A Lutheran Road的新學生公寓所得收益增加約6.4百萬新加坡元所致。

該增加由採納國際財務報告準則第16號後因分類為融資租賃的分租而並無於二零二零財政年度確認任何收益致令位於150 Cantonment的物業的收益貢獻減少約0.8百萬新加坡元部分抵銷。本集團將收益淨額（即不再確認的使用權資產與分租投資淨額之間的差額）全部確認至於二零一九年十月一日的保留盈利。假設未採納國際財務報告準則第16號前，二零二零財政年度位於150 Cantonment的物業的收益貢獻將約為4.2百萬新加坡元。

表一：收益

	二零二零 財政年度 (千新加坡元)	二零一九 財政年度 (千新加坡元)	差異 (千新加坡元)	差異 (%)
<b>空間優化業務</b>	<b>69,477</b>	<b>65,790</b>	<b>3,687</b>	<b>5.6</b>
A) 工業物業	26,886	39,239	(12,353)	(31.5)
B) 商業物業	15,606	21,232	(5,626)	(26.5)
C) 住宅物業	26,985	5,319	21,666	407.3
<b>設施管理業務</b>	<b>39,551</b>	<b>20,367</b>	<b>19,184</b>	<b>94.2</b>
<b>物流服務業務</b>	<b>25,185</b>	<b>24,937</b>	<b>248</b>	<b>1.0</b>
<b>總計</b>	<b>134,213</b>	<b>111,094</b>	<b>23,119</b>	<b>20.8</b>

#### 4.2. 設施管理業務

我們的設施管理業務所得收益由二零一九財政年度約20.4百萬新加坡元增加約19.2百萬新加坡元（或94.2%）至二零二零財政年度約39.6百萬新加坡元，乃主要由於就於二零二零財政年度第三季度開始產生收益的新宿舍業務提供的設施管理服務增加導致收益增加約22.8百萬新加坡元所致，而有關合約期限預期將為六至十二個月的較短期間。

該增加由日期為二零一九年五月三十一日的公告所披露的完成出售保安服務業務導致並無產生保安服務業務收益約3.6百萬新加坡元部分抵銷。

#### 4.3. 物流服務業務

我們的物流服務業務所得收益由二零一九財政年度約24.9百萬新加坡元輕微增加約0.2百萬新加坡元（或1.0%）至二零二零財政年度約25.1百萬新加坡元，乃主要由於拖車業務所提供的運輸服務增加所致。

#### 4.4. 銷售成本

銷售成本由二零一九財政年度約83.7百萬新加坡元減少約13.1百萬新加坡元（或15.7%）至二零二零財政年度約70.6百萬新加坡元。

該減少乃主要由於租賃成本因採納國際財務報告準則第16號而減少約37.8百萬新加坡元，導致(i)確認使用權資產折舊（將仍在銷售成本內）；(ii)確認投資物業（使用權）公平值虧損；及(iii)二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號後因分類為融資租賃的分租而一次性不再將租賃成本確認至保留盈利及一次性不再將公平值虧損確認至保留盈利。

該減少由(i)使用權資產折舊增加約12.1百萬新加坡元；(ii)宿舍管理開支增加約7.9百萬新加坡元；及(iii)保養及維護成本增加約4.7百萬新加坡元（主要來自設施管理業務），與收益增長相一致部分抵銷。

# 業務及財務回顧

## 4.5. 毛利

鑑於以上所述，毛利由二零一九財政年度約27.4百萬新加坡元增加約36.2百萬新加坡元至二零二零財政年度約63.6百萬新加坡元。

## 4.6. 其他收入

其他收入由二零一九財政年度約5.0百萬新加坡元增加約12.1百萬新加坡元（或241.2%）至二零二零財政年度約17.1百萬新加坡元，乃主要由於(i)採納國際財務報告準則第16號後分租所得收益增加約6.9百萬新加坡元（乃基於不再確認的使用權資產與分租投資淨額之間的差額得出）；(ii)採納國際財務報告準則第16號後主要來自就租賃應收款項收取的利息所產生的利息收入增加約1.3百萬新加坡元；(iii)僱傭補貼計劃增加約1.8百萬新加坡元；(iv)主要就停車場業務分部獲得的租金折扣淨額增加約2.9百萬新加坡元；及(v)因提前終止租約而沒收租戶按金等雜項收入增加約1.2百萬新加坡元所致。

以上各項由(i)並無二零一九財政年度確認的外匯收益約0.6百萬新加坡元；及(ii)二零一九年五月完成及確認的出售保安服務業務錄得非經常性收益約1.4百萬新加坡元部分抵銷。

## 4.7. 其他營運開支

其他營運開支由二零一九財政年度約1.7百萬新加坡元增加約1.5百萬新加坡元（或88.7%）至二零二零財政年度約3.2百萬新加坡元，乃主要由於(i)二零二零財政年度的外匯虧損約0.6百萬新加坡元；及(ii)空間優化業務項下應收款項減值虧損增加約2.1百萬新加坡元（包括因可收回性方面的不確定性引致產生的貿易應收款項約1.0百萬新加坡元及租賃應收款項約1.1百萬新加坡元）所致。以上各項由工業物業（其履行義務成本預期將超出其項下可獲得的經濟利益）項下來自有償合約的虧損撥備因有關該等合約的一份總租約於二零二零財政年度屆滿減少約1.2百萬新加坡元部分抵銷。

## 4.8. 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一九財政年度約1.8百萬新加坡元減少約0.4百萬新加坡元（或21.3%）至二零二零財政年度約1.4百萬新加坡元，乃主要由於空間優化業務項下房地產代理佣金開支減少約0.4百萬新加坡元所致。

## 4.9. 行政開支

行政開支由二零一九財政年度約23.7百萬新加坡元增加約6.8百萬新加坡元（或28.6%）至二零二零財政年度約30.4百萬新加坡元，乃主要由於(i)主要自住宅物業產生的物業、廠房及設備的折舊增加約1.4百萬新加坡元；(ii)員工成本增加約5.2百萬新加坡元，與住宅物業及設施管理業務所得收益增加相一致；及(iii)雜項費用增加約0.2百萬新加坡元所致。

## 4.10. 融資成本

融資成本由二零一九財政年度約1.3百萬新加坡元增加約3.8百萬新加坡元（或284.9%）至二零二零財政年度約5.1百萬新加坡元，乃主要由於(i)銀行借貸增加致令利息開支增加約0.6百萬新加坡元；及(ii)採納國際財務報告準則第16號致令產生租賃負債的利息開支約3.2百萬新加坡元所致。

## 4.11. 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二零一九財政年度約4.5百萬新加坡元減少約4.0百萬新加坡元（或87.7%）至二零二零財政年度約0.5百萬新加坡元，乃主要由於二零一九財政年度產生投資物業公平值收益淨額約3.1百萬新加坡元，而二零二零財政年度則為投資物業公平值虧損淨額約1.3百萬新加坡元所致。該減少由分佔經營溢利由二零一九財政年度約1.4百萬新加坡元增加約0.4百萬新加坡元至二零二零財政年度約1.8百萬新加坡元部分抵銷。

#### 4.12. 投資物業公平值（虧損）／收益

於二零一九財政年度產生投資物業公平值收益約0.5百萬新加坡元，而於二零二零財政年度則為投資物業公平值虧損約11.8百萬新加坡元。於二零二零財政年度的投資物業公平值虧損主要產生自(i)估值虧損淨額約2.2百萬新加坡元，包括我們新加坡工業物業的公平值虧損3.5百萬新加坡元，並由我們柬埔寨住宅物業的公平值收益1.3百萬新加坡元抵銷；及(ii)採納國際財務報告準則第16號致令確認投資物業（使用權）約9.6百萬新加坡元。

#### 4.13. 除所得稅前溢利

由於上述者，本集團的除所得稅前溢利由二零一九財政年度約8.9百萬新加坡元增加約20.4百萬新加坡元（或228.5%）至二零二零財政年度約29.3百萬新加坡元。

#### 4.14. 所得稅開支

所得稅開支由二零一九財政年度約0.2百萬新加坡元增加約4.4百萬新加坡元至二零二零財政年度約4.6百萬新加坡元，乃主要由於應課稅溢利增加所致。

#### 4.15. 年內溢利

由於上述原因，本集團的純利由二零一九財政年度約8.7百萬新加坡元增加約16.0百萬新加坡元（或183.0%）至二零二零財政年度約24.7百萬新加坡元。

### 5. 財務狀況表回顧

#### 5.1. 非流動資產

非流動資產由二零一九年九月三十日約136.2百萬新加坡元增加約98.6百萬新加坡元至二零二零年九月三十日約234.8百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致：

物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）增加約2.9百萬新加坡元，乃由於添置約22.9百萬新加坡元，主要用於空間優化業務項下位於新加坡的新學生公寓項目及位於中國的酒店項目的翻新成本以及購買物流服務業務項下位於新加坡7 Gul Avenue的物業。該增加由(i)物業、廠房及設備的折舊約7.1百萬新加坡元；(ii)採納國際財務報告準則第16號後不再將物業、廠房及設備的淨額約4.8百萬新加坡元確認至二零一九年十月一日的保留盈利；(iii)由於採納國際財務報告準則第16號而自物業、廠房及設備重新分類為使用權資產約7.6百萬新加坡元；及(iv)物業、廠房及設備撇銷及出售約0.4百萬新加坡元部分抵銷。

投資物業增加約48.3百萬新加坡元，乃主要由於(i)採納國際財務報告準則第16號後產生投資物業（使用權）添置約50.6百萬新加坡元，並由公平值虧損約9.6百萬新加坡元、不再於分租投資淨額確認投資物業（使用權）約6.6百萬新加坡元部分抵銷；(ii)於完成Axis Residences物業建設後自其他資產轉撥約16.7百萬新加坡元所致。以上各項由(i)公平值虧損約2.2百萬新加坡元；及(ii)外幣換算虧損約0.6百萬新加坡元部分抵銷。

本集團因採納國際財務報告準則第16號而確認使用權資產約35.2百萬新加坡元。

# 業務及財務回顧

本集團因採納國際財務報告準則第16號後確認分租所得應收款項而確認租賃應收款項約26.1百萬新加坡元。

非流動資產的增加由約13.8百萬新加坡元的款項部分抵銷，有關款項包括(i)按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）的金融資產減少約0.5百萬新加坡元，主要來自於出售一項按公平值計入其他全面收益的金融資產約0.3百萬新加坡元及另一項按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值虧損0.7百萬新加坡元。以上各項由一間主要從事提供貯存解決方案的公司的額外投資0.5百萬新加坡元抵銷；(ii)其他資產減少約12.7百萬新加坡元，已如上述轉撥至投資物業；(iii)聯營公司投資減少約0.1百萬新加坡元；(iv)遞延稅項資產減少約0.3百萬新加坡元；及(v)預付款項減少約0.2百萬新加坡元。

## 5.2. 流動資產

流動資產由二零一九年九月三十日約50.7百萬新加坡元增加約58.2百萬新加坡元至二零二零年九月三十日約108.9百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

貿易及其他應收款項增加約25.8百萬新加坡元，乃主要由於(i)貿易應收款項增加約25.4百萬新加坡元，主要來自我們的新宿舍業務；(ii)其他應收款項增加約1.0百萬新加坡元，主要因收購位於新加坡320 Balestier Road的物業所支付的按金；及(iii)貿易應收款項減值撥備增加約0.6百萬新加坡元所致。

本集團將就僱傭補貼計劃自新加坡政府獲得應收補貼款約1.1百萬新加坡元。

授予合營企業的貸款增加約2.5百萬新加坡元，乃主要由於透過Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd. 及Motorway Automotive Pte. Ltd.收購新加坡工業物業約4.6百萬新加坡元的部分付款。該增加由來自其他合營公司的貸款還款約2.1百萬新加坡元部分抵銷。

本集團因採納國際財務報告準則第16號後確認分租所得應收款項而確認租賃應收款項約17.1百萬新加坡元。

於二零二零財政年度，預付款項減少約1.5百萬新加坡元，乃主要由於租金開支攤銷所致。

現金及銀行結餘及定期存款增加約13.1百萬新加坡元。

## 5.3. 非流動負債

非流動負債由二零一九年九月三十日約46.3百萬新加坡元增加約79.7百萬新加坡元至二零二零年九月三十日約126.0百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

銀行借貸增加約14.9百萬新加坡元，乃主要由於(i)購買物流服務業務項下位於7 Gul Avenue的物業；(ii)柬埔寨物業付款；及(iii)新加坡住宅物業的翻新成本所致。

本集團因採納國際財務報告準則第16號而產生租賃負債約66.2百萬新加坡元，其中包括確認就租賃安排應付業主的負債約63.6百萬新加坡元及自融資租賃負債一次性重新分類約3.5百萬新加坡元，減去二零二零財政年度的還款約0.9百萬新加坡元。

遞延稅項負債增加約3.0百萬新加坡元，乃主要由於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號後確認分租投資淨額所產生的稅項負債所致。

以上各項由撥備減少約0.9百萬新加坡元部分抵銷，而撥備減少乃主要由於因採納國際財務報告準則第16號而將約0.4百萬新加坡元的工業物業項下的有償合約撥備一次性重新分類至使用權資產及將約0.5百萬新加坡元的復工成本撥備由非流動負債重新分類至流動負債所致。

此外，由於採納國際財務報告準則第16號，約3.5百萬新加坡元的融資租賃負債已重新分類至租賃負債。

#### 5.4. 流動負債

流動負債由二零一九年九月三十日約43.8百萬新加坡元增加約50.4百萬新加坡元至二零二零年九月三十日約94.2百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

貿易及其他應付款項增加約11.0百萬新加坡元，乃主要由於(i)與宿舍業務及較遲向供應商付款有關的貿易應付款項增加約10.2百萬新加坡元；及(ii)主要產生自應付租戶的租金折扣的其他應付款項增加約0.8百萬新加坡元所致。

本集團將自僱傭補貼計劃確認與補貼收入有關的遞延補貼收入約0.9百萬新加坡元。

銀行借貸增加約3.7百萬新加坡元，乃主要由於(i)購買物流服務業務項下位於7 Gul Avenue的物業；(ii)柬埔寨物業付款；及(iii)新加坡住宅物業的翻新成本所致。

本集團因採納國際財務報告準則第16號而產生租賃負債約33.2百萬新加坡元，其中包括確認就租賃安排應付業主的負債約31.2百萬新加坡元及自融資租賃負債一次性重新分類約2.2百萬新加坡元，減去二零二零財政年度的還款約0.2百萬新加坡元。

應付即期稅項增加約4.1百萬新加坡元，乃主要由於二零二零財政年度所得稅撥備所致。

流動負債增加由(i)融資租賃負債減少約2.2百萬新加坡元（因採納國際財務報告準則第16號而被重新分類至租賃負債）；及(ii)主要因工業物業項下的有償合約撥備減少約1.0百萬新加坡元導致撥備減少約0.4百萬新加坡元（由將約0.5百萬新加坡元的復工成本撥備由非流動負債重新分類至流動負債部分抵銷）部分抵銷。

#### 6. 現金流量表回顧

於二零二零財政年度，本集團錄得經營活動所得的現金淨額約48.6百萬新加坡元，乃由於營運資金變動前的經營溢利約60.9百萬新加坡元、貿易及其他應收款項增加約27.6百萬新加坡元及貿易及其他應付款項增加約15.2百萬新加坡元，並就退回所得稅淨額約0.1百萬新加坡元作出調整所致。

投資活動所用的現金淨額約10.5百萬新加坡元，乃主要由於(i)添置物業、廠房及設備約22.5百萬新加坡元，用於支付空間優化業務項下位於新加坡1A Lutheran Road的新學生公寓項目及位於中國的住宅項目的翻新成本以及購買物流服務業務項下位於7 Gul Avenue的物業；(ii)授予合營企業的貸款約2.9百萬新加坡元，主要用於收購一項工業物業及用作營運資金；(iii)就收購合營企業支付現金約0.6百萬新加坡元；(iv)投資物業添置約3.9百萬新加坡元；及(v)按公平值計入其他全面收益的金融資產添置約0.4百萬新加坡元所致。以上各項由(i)租賃應收款項收款約16.6百萬新加坡元；(ii)自租賃應收款項收取的利息約1.3百萬新加坡元；(iii)自聯營公司收取的股息約0.6百萬新加坡元；(iv)出售物業、廠房及設備收取的所得款項約0.3百萬新加坡元；(v)出售按公平值計入其他全面收益的金融資產的所得款項約0.3百萬新加坡元；及(vi)收取的利息約0.6百萬新加坡元部分抵銷。

融資活動所用現金淨額約20.2百萬新加坡元，乃由於(i)償還租賃負債約35.6百萬新加坡元；(ii)償還銀行借貸約9.6百萬新加坡元；(iii)已支付的利息開支約5.2百萬新加坡元；及(iv)已派付的股息約3.1百萬新加坡元所致。以上各項由(i)銀行借貸所得款項約28.7百萬新加坡元，用於購買位於7 Gul Avenue的物業及我們空間優化業務的翻新貸款；及(ii)已抵押定期存款因銀行解除押記而減少約4.7百萬新加坡元部分抵銷。

# 業務及財務回顧

由於上述者，於二零二零年九月三十日，現金及現金等價物增加約17.9百萬新加坡元至約39.1百萬新加坡元。

## 7. 流動資金及財務資源

於二零二零財政年度，本集團主要透過經營、銀行借貸、融資租賃及本公司股份於二零一七年十二月二十九日在香港聯交所主板上市（「香港上市」）的所得款項合計產生的現金流量撥支營運。

本集團主要取得銀行借貸以為購買物業及物流設備撥支。本集團亦有循環貸款以應付其短期財務需要。於二零二零年九月三十日，本集團的借貸乃以新加坡元、美元及人民幣計值，該等借貸乃按年利率介乎1.75%至6.00%計息。於二零二零年九月三十日，本集團尚未償還的銀行借貸為66.7百萬新加坡元。該等借貸乃以(i)本集團位於72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7、71 Lorong 23 Geylang（「Geylang物業」）、7 Gul Avenue及柬埔寨Axis Residences的租賃物業合法抵押；(ii)本集團提供的公司擔保；(iii)轉讓已按揭物業的租金所得款項；及(iv)本公司若干非全資附屬公司（並非本公司控股股東）的董事及股東（「附屬公司董事」）提供的個人擔保（視適用情況而定）作抵押。

於二零二零年九月三十日，本集團持有的現金及現金等價物主要為以新加坡元、港元、印尼盾、人民幣及泰銖計值的銀行現金及手頭現金及以新加坡元計值可隨時轉換為現金的存款。

## 8. 資產負債比率

資產負債比率等於計息債務除以資本總額並乘以100%。資本總額乃按計息債務加權益總額計算。於二零二零年九月三十日的資產負債比率為57.3%，較二零一九年九月三十日的35.7%有所上升，此乃主要由於二零二零年九月三十日的債務增加（主要來自租賃負債及購買位於Gul Avenue的物業）所致。

## 9. 租賃負債

自二零一九年十月一日起，本集團已採納國際財務報告準則第16號「租賃」（「國際財務報

告準則第16號」），惟並未按該準則所允許者重列比較數字。根據新訂準則，資產（租賃項目的使用權）及支付租金之金融負債予以確認。唯一例外為短期及低價值租賃。

於二零二零年九月三十日，本集團就其租賃物業、廠房及機器、物流設備及汽車而擁有的租賃負債為99.4百萬新加坡元。本集團的若干租賃負債乃以若干廠房及機器、物流設備及汽車等相關資產、附屬公司董事提供的個人擔保及本集團提供的公司擔保作抵押。

## 10. 資本承擔

於二零二零年九月三十日，本集團與收購物流設備及翻新成本相關的資本承擔為4.9百萬新加坡元。

## 11. 資本開支

於二零二零財政年度，本集團的資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業約27.7百萬新加坡元（二零一九財政年度：約48.5百萬新加坡元），用於我們空間優化業務的翻新成本、購買物流設備、購買位於7 Gul Avenue的物業及位於柬埔寨Axis Residences 1A幢的添置。

## 12. 或然負債

於二零二零年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

## 13. 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本公司間接全資附屬公司WPS KB Pte. Ltd. 已與其合營夥伴W&S Flexi Pte. Ltd.成立合營公司Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.，意在於二零一九年十一月收購位於202 Kallang Bahru Singapore 339339的一項工業物業。代價17百萬新加坡元另加商品及服務稅已悉數支付予賣方，而該物業收購已於二零二零年二月四日完成。該物業擬用於具有自動檢索功能及物流活動的自助倉庫以及配套辦公室。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十一月十九日、二零一九年十二月十日、二零二零年一月七日及二零二零年二月四日的公告以及日期為二零二零年一月二十四日的通函。

本公司間接全資附屬公司WPS (TPY) Pte. Ltd.已於二零二零年六月與其合營夥伴Lion City Rentals Pte. Ltd.成立合營公司Motorway Automotive Pte. Ltd., 意在收購位於5 Toa Payoh West Singapore 318877的一項工業物業。代價3.2百萬新加坡元另加商品及服務稅已悉數支付予賣方, 而該物業收購已於二零二零年六月十一日完成。該物業擬用於汽車及備件的儲存、車輛檢查(不包括保養及維修)及配套辦公室以及JTC認可的任何其他用途。有關詳情, 請參閱本公司日期為二零二零年六月三日及二零二零年六月十一日的公告。

本公司間接全資附屬公司LHN Parking (GMT) Pte. Ltd.已與其合營夥伴GMT Private Limited及SM Venture Pte Ltd成立合營企業Metropolitan Parking (BTSC) Pte. Ltd., 意在收購位於新加坡武吉知馬路上段170號武吉知馬購物中心的停車場。於二零二零年九月二十三日, 合營企業訂立停車場的購買選擇權。有關詳情, 請參閱本公司日期為二零二零年九月二十三日的公告。

除本報告所披露者外, 於二零二零財政年度, 本集團概無進行任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

#### 14. 有關收購的業績擔保

於二零二零財政年度, 本集團並無訂立任何根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「香港上市規則」)須予披露的收購, 而訂約方須以任何形式承諾或保證財務業績。

#### 15. 重大投資

除於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資外, 本集團於二零二零財政年度並無於任何其他公司持有任何重大股權投資。

#### 16. 資產負債表外安排

於二零二零財政年度, 本集團並無任何資產負債表外安排。

#### 17. 承受匯率波動風險

於二零二零財政年度, 本集團主要在新加坡、印尼、泰國、緬甸、馬來西亞、香港及柬埔寨經營業務。倘交易主要以外幣(如美元(「美元」)、印尼盾(「印尼盾」)、港元(「港元」)、泰銖(「泰銖」)及馬來西亞令吉(「令吉」))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。於二零二零財政年度, 本集團錄得外匯虧損560,000新加坡元。

本集團正在計劃將業務擴展至其他國家及地區(包括越南), 而此亦或會承擔未來商業交易以及將予確認的資產和負債產生的外匯匯率風險。本集團並未就外匯波動進行任何對沖活動。

#### 18. 僱員及薪酬政策

於二零二零年九月三十日, 本集團有633名(二零一九年九月三十日: 370名)僱員。其僱員薪酬包括薪金及津貼, 乃按照其表現、經驗及現行行業慣例而釐定。我們定期檢討薪酬政策及待遇。

#### 19. 報告期後重大事項

除本報告披露者外, 董事並無注意到於二零二零財政年度之後有關本集團業務或財務表現的重大事項。

1. [https://www.sgpc.gov.sg/media\\_releases/jtc/press\\_release/P-20201022-1](https://www.sgpc.gov.sg/media_releases/jtc/press_release/P-20201022-1)
2. [https://www.edb.gov.sg/content/dam/edb/edbsite/news-and-resources/resources/Monthly-Manufacturing-Performance-Sep%202020\\_Final.pdf](https://www.edb.gov.sg/content/dam/edb/edbsite/news-and-resources/resources/Monthly-Manufacturing-Performance-Sep%202020_Final.pdf)
3. <https://www.straitstimes.com/singapore/port-resilient-as-container-throughput-remains-robust>
4. <https://www.bangkokpost.com/business/2006111/brighter-export-outlook-for-the-rest-of-the-year>
5. [https://www.mti.gov.sg/-/media/MTI/Resources/Economic-Survey-of-Singapore/2020/Economic-Survey-of-Singapore-Third-Quarter-2020/PR\\_3Q20.pdf](https://www.mti.gov.sg/-/media/MTI/Resources/Economic-Survey-of-Singapore/2020/Economic-Survey-of-Singapore-Third-Quarter-2020/PR_3Q20.pdf)
6. <https://www.mas.gov.sg/news/monetary-policy-statements/2020/mas-monetary-policy-statement-14oct20>
7. <https://www.businesstimes.com.sg/government-economy/small-businesses-hit-by-covid-19-can-ask-for-contract-renegotiation-from-jan-15>

# 企業社會責任

## 1. 可持續發展政策及目標

我們的可持續發展方法是將可持續發展實踐納入本集團的日常運營中，並使可持續發展目標與本集團的整體戰略方向保持一致。過去幾年來，本集團始終致力於以合乎道德及負責任的態度開展業務，並已實施多項措施來提高我們業務分部的能源效率。於二零一九財政年度，本集團十分榮幸宣佈，我們已邁向可再生能源的大道，並已在選定的樓宇屋頂上安裝太陽能板。我們會繼續努力，並找出需要進一步改善的地方。

## 2. 對我們股東的承諾

我們致力於根據新交所及香港上市規則指引維持良好的企業管治。除本公司須遵守的新加坡企業管治守則外，我們已自二零一七年十二月二十九日起採納香港企業管治守則的守則條文作為本公司企業管治政策的一部分。我們將透過向投資界及媒體及時發佈準確公告，繼續向股東匯報本集團的財務表現及最近期企業發展情況。我們經由以下平台向公眾提供有關本集團的資料：

- 新加坡證券交易所SGXNET、香港聯交所及我們的網站（[www.lhngroup.com.sg](http://www.lhngroup.com.sg)）。我們的所有企業公告、新聞稿、投影片及年報均可經由該等渠道同步獲得；
- 我們公司網站內的投資者關係專欄；
- 透過我們的投資者關係電郵 [enquiry@lhngroup.com.sg](mailto:enquiry@lhngroup.com.sg) 與投資者及媒體保持聯絡；及
- 我們的投資者關係網站亦可供公眾訂閱及收取網站刊載公告的提醒。

## 3. 對我們客戶、租戶及業主的承諾

透過我們的空間優化專長以及我們提供增值綜合空間解決方案的能力，我們致力實現「創造高生產力的營業環境」的願景。此外，我們持續創新，以發展出迎合當今企業及企業家不斷變化的需求的新空間概念、在日益演變的營商環境中保持領先及支持政府舉措。我們透過增加淨可出租面積及推出新空間概念竭力提高所擁有及管理物業的價值，從而令我們及業主受惠並迎合市場需求。此外，我們的租戶亦已開始享受我們為彼等創造的有益、舒適且整潔的工作環境。我們透過設施管理業務為物業及客戶提供物業相關服務。我們相信，設施管理業務內的一系列服務可互為補充，並亦可增強我們的空間優化業務，因我們可藉此與我們的服務市場保持同步。

## 4. 對我們僱員的承諾

我們相信，為員工提供多元化工作場所能激勵彼等全面發揮潛能，並增強我們達致創新及戰略解決方案的能力，從而實現業務目標。我們致力於創造一個多元化工作場所環境，重視、尊重及支持我們員工的不同觀點、文化及經驗。我們為彼此的多樣性感到自豪並給予尊重，並透過我們的共同價值觀相互連接。我們的所有決策及行動均基於公平、正直和誠實。

### 4.1. 員工培訓

我們致力於促進一個相互尊重的工作和學習的環境。培訓對於我們超越競爭對手並獲得優勢越來越重要。商業成功的關鍵是能透過學習達致所有程序的持續改進。我們通過不斷審查我們的內部流程、系統功能並引入新技術而強化學習，並通過自動化提高運營效率。此舉包括培訓員工掌握必要的技能，增強彼等現有專業知識並持續提升。持續的學習過程不僅產生動力，還可以促進員工更多參與本公司成長及進步。



二零二零年LHN食品捐贈活動

#### 4.2. 職業安全與健康

維護及促進工作的安全與健康至關重要，此乃業務運營不可或缺的一部分。我們持續致力於為員工提供安全及有利的工作環境。此亦需各級部門持續承諾，以確保全面防範及促進工作場所安全與健康計劃乃充分融入我們的運營中。

#### 4.3. 僱員福利

我們認識到敬業員工均為企業成功作出了貢獻。我們致力於實現建立一支更健康及更敬業的員工隊伍，並為員工創造一個更健康的工作環境。作為工作場所擴展健康（WOW）計劃下我們員工敬業舉措的一部分，我們發起了一系列在線健康及心理健康講座以及鍛煉課程，以增進工作中的健康及福祉。

#### 5. 對社區的承諾

我們積極參與並支持我們的社區。今年，「LHN 企業社會責任活動」的重點之一是「食品捐贈活動」。我們得到員工的熱烈回應，大量捐贈食品令人暖心。員工們的善心幫助了不幸貧困的家庭，為其消除了飢餓及食品困擾。我們誠懇感謝他們的慷慨捐助以及對食品捐贈活動的大力支持。讓我們持續傳播我們的善心並禮讚這種分享的精神。

#### 6. 對環境的承諾

實施環保實踐對於在當今的商業活動中取得成功越來越重要。數年來，本集團已實施多項措施以提高我們業務分部的能源效率，例如使用配有動態感應器及定時開關的節能燈泡及燈管，以減少空間優化業務下的電力浪費。我們的設施管理服務業務為我們的物業及租戶提供綜合設施管理服務，僅使用環保化學品及清潔劑，且我們的水龍頭均裝有節水設備以避免浪費。在開拓物流服務業務時，所有新的原動機皆符合歐四及歐五排放標準，以確保最佳的燃油效能及低排放量。該等原動機亦清理排放物，尤其是減少顆粒物及氮氧化物。本集團亦十分榮幸宣佈，我們已邁向可再生能源的大道。我們已在包括低壓和高壓樓宇在內的多棟樓宇上安裝了太陽能板，以補充電網的能源消耗並減輕對環境的影響。我們亦在辦公室放置回收箱，以妥為分類辦公室廢品。於我們的物業中，我們同樣在經營的整個過程中關注環保。我們不斷向僱員教導環保意識，並宣導盡可能避免打印材料。所有廢紙會切碎並運至回收中心，而我們僅採購使用環保原料生產的紙張。我們的宣傳材料選用森林管理委員會（FSC）認證紙張打印。

# 我們的成就



## BIZSAFE LEVEL 3 CERTIFICATE

由職業安全及健康局

頒授予:

- LHN Group Pte. Ltd.  
(「LHN Group」)
- Coliwoo Dormitory Management Pte. Ltd.
- Industrial and Commercial Facilities Management Pte. Ltd.  
(「ICFM」)
- HLA Container Services Pte. Ltd.
- Hean Nerng Logistics Pte. Ltd.  
(「HNL」)
- LHN Parking Pte. Ltd.

## ISO 9001: 2015設施管理服務的優質管理系統證書

由Certification International (Singapore) Pte Ltd

頒授予 ICFM

## ISO 45001:2018職業健康安全管理體系的職業健康安全管理體系認證

由ACS Registrars Ltd

頒授予HNL

## ISO 9001: 2015大量運輸化學品及其他雜貨的優質管理系統證書

由Certification International (Singapore) Pte Ltd

頒授予HNL

## THE CLEAN MARK ACCREDITATION SCHEME 項下的 CLEAN MARK GOLD AWARD

(自然資源／公共空間、商業物業及餐飲食肆界別的清潔服務)

由國家環境局

頒授予ICFM

## 新加坡品質級，優良業務

由標新局

頒授予賢能集團有限公司

## CUSTOMER LOYALTY AWARD 2018

由SOCOTEC Certification Singapore Pte Ltd

頒授予LHN Group

## 公司資料

### 董事會

林隆田  
執行主席  
集團董事總經理

### 林美珠

執行董事  
集團副董事總經理

### 莊立林

首席獨立非執行董事

### 楊志雄

獨立非執行董事

### 陳嘉樑

獨立非執行董事

### 審核委員會

陳嘉樑 (主席)  
莊立林  
楊志雄

### 薪酬委員會

莊立林 (主席)  
楊志雄  
陳嘉樑

### 提名委員會

楊志雄 (主席)  
莊立林  
陳嘉樑  
林隆田

### 聯席公司秘書

章英偉  
(於二零二零年四月一日獲委任)  
吳捷陞, HKICS, ICSA  
黎光隆  
(於二零二零年三月三十一日辭任)

### 註冊辦事處

10 Raeburn Park  
#02-18  
Singapore 088702  
電話: (65) 6368 8328  
傳真: (65) 6367 2163

### 香港主要營業地點

香港新界屯門  
建榮街24-30號  
建榮商業大廈  
8樓802-804室

### 持續保薦人

PrimePartners Corporate  
Finance Pte. Ltd.  
16 Collyer Quay  
#10-00 Income at Raffles  
Singapore 049318

### 香港法律顧問

摩根路易斯律師事務所  
香港  
中環皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
19樓1902-09室

### 新加坡股份過戶登記總處

Boardroom Corporate &  
Advisory Services Pte. Ltd.  
50 Raffles Place  
#32-01 Singapore Land Tower  
Singapore 048623

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 核數師

PricewaterhouseCoopers LLP  
註冊公眾利益實體核數師  
7 Straits View  
Marina One East Tower  
Singapore 018936  
主管合夥人: 李千榮  
(自二零一七財政年度起)

### 主要銀行

星辰銀行有限公司  
12 Marina Boulevard  
Marina Bay Financial Centre  
Tower 3  
Singapore 018982

### Hong Leong Finance Limited

16 Raffles Quay  
#01-05 Hong Leong Building  
Singapore 048581

### Malayan Banking Berhad

2 Battery Road  
#16-01 Maybank Tower  
Singapore 049907

### 華僑銀行有限公司

65 Chulia Street  
#09-00 OCBC Centre  
Singapore 049513

### RHB Bank Berhad

90 Cecil Street  
#01-00 RHB Bank Building  
Singapore 069531

### 大華銀行有限公司

325 Boon Lay Place  
#02-00  
Singapore 649886

### 投資者關係

賢能集團有限公司  
enquiry@lhngroup.com.sg

### 網站

www.lhngroup.com

### 股份代號

新加坡: 410  
香港: 1730

# 財務

- 33 企業管治報告
- 78 董事會報告
- 89 致賢能集團有限公司股東的獨立核數師報告
- 95 綜合損益及全面收益總額表
- 96 綜合財務狀況表
- 97 財務狀況表
- 98 綜合權益變動表
- 99 綜合現金流量表
- 101 財務報表附註
- 185 股權統計數字

# 企業管治報告

## 遵守二零一八年企業管治守則、凱利板規則及香港企業管治守則的年報披露表

賢能集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）董事會（「董事會」）及管理層（「管理層」）致力於維持高水平的企業管治及透明度，以符合所有持份者的利益。董事會及管理層欣然確認，截至二零二零年九月三十日止財政年度（「二零二零財政年度」），本公司一直根據新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）頒佈的上市手冊B節凱利板規則（「凱利板規則」）第710條遵守二零一八年企業管治守則（「新加坡企業管治守則」）的原則及條文（倘適用）。

本報告概述本公司於二零二零財政年度實施的企業管治程序及架構，並特別提述新加坡企業管治守則的原則及條文。如有偏離新加坡企業管治守則之處，已就此作出合理解釋。

股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板雙重第一上市於二零一七年十二月二十九日（「香港上市日期」）方才完成。我們已採納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」）的守則條文作為本公司企業管治政策的一部分，除本公司須遵守的新加坡企業管治守則外，本公司將遵守新加坡企業管治守則與香港企業管治守則（倘兩者的內文有衝突）二者中更為嚴格的規定者。於二零二零財政年度，我們已遵守香港企業管治守則的所有守則條文，惟偏離香港企業管治守則守則條文第A.2.1條的情況除外。

有關香港企業管治守則的守則條文第A.2.1條的詳情，請參閱「企業管治報告－原則3－主席及行政總裁（「行政總裁」）」。

條文／ 原則／規則	守則及／或指引說明	本公司的合規性或解釋／遵守香港企業管治守則
<b>董事會事宜</b>		
<b>董事會處理事務</b>		
原則1	公司由有效的董事會領導，董事會共同負責並與管理層協同達致公司的長遠成功。	本公司由有效的董事會領導，董事會共同負責並與管理層協同達致本公司的長遠成功。有關更多詳情及本公司遵守此原則的實例，請參閱下文第1.1至1.7條。

# 企業管治報告

<p>條文1.1</p>	<p>董事獲委託以公司的最佳利益客觀行事並要求管理層對表現負責。董事會制定行為守則及道德規範、設立適合的自上而下的理想的組織文化，確保公司內部適當的問責制。存在利益衝突的董事不得參與涉及利益衝突問題的討論與決策。</p>	<p>董事會與管理層配合作，共同負責本公司的長期成功，監管公司政策及本集團的整體策略。董事會的主要角色及職責包括（其中包括）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 作為本集團策略制定、人力資源策略框架及財務目標的一部分，監督整體策略計劃（包括可持續性及環境問題）；</li> <li>(b) 透過有效的內部控制、風險管理、財務報告及合規組成的穩健系統，監管及保護股東權益及本公司資產；及</li> <li>(c) 監督評估內部監控（包括財務、營運、合規及資訊科技監控）及風險管理系統的充分性及有效性的過程。</li> </ul> <p>本集團的日常管理、行政及營運授權集團董事總經理、集團副董事總經理及本公司的高級管理層處理。所授權的職能及工作任務會定期經檢討。該等高級職員訂立任何重大交易前必須取得董事會批准。</p> <p>全體董事於處理本集團業務事宜時行使審慎及獨立判斷力，並須秉誠行事及作出符合本集團利益的客觀決策。</p> <p>全體董事須披露其商業利益及彼等知悉的任何潛在或實際利益衝突，或於有關衝突明顯時披露。在任何涉及與本公司存在利益衝突的情況下，董事不得參與任何有關該等事宜的討論與決策。</p>
--------------	--	--

<p>條文1.2</p>	<p>董事了解公司的業務及彼等的領導職責(包括其作為執行、非執行及獨立董事的角色)。公司為董事提供發展及保持其技能與知識的機會,費用由公司承擔。為新董事及現任董事提供的入職培訓、培訓及發展課程於公司年報中披露。</p>	<p>執行董事及管理層將就相關業務事宜向新任董事作介紹並提供指導,以令彼等熟悉本集團的業務及營運。獲委任後,董事將收到正式委任函,當中載有其職責及責任,以及收到一套董事入職介紹文件,內含企業管治守則、董事進行證券交易的標準守則、彼等獲委任之董事委員會職權範圍及其他相關資料以協助彼等履行作為董事之職責。所有新任董事亦須參加及接受由保薦人、法律顧問及本公司根據凱利板規則及香港上市規則之規定進行的相關入職及就任綱領及課程,以及其他相關培訓課程(倘適用)。</p> <p>董事可加入特定利益機構及團體協會,不時參加相關培訓研討會或資訊分享會,使其能夠更好地履行職責。本公司鼓勵董事參加與董事職責及責任、企業管治、財務報告準則變動、內幕交易、新加坡公司法(第50章)(「<b>公司法</b>」)變動及行業相關事宜有關的課程,以提高彼等專業能力,費用概由本公司承擔。</p> <p>於二零二零財政年度,已根據香港企業管治守則第A.6.5條向所有董事(即林隆田先生、林美珠女士、莊立林女士、楊志雄先生及陳嘉樑先生)提供的簡報及最新資料包括:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 由外部核數師於審核委員會會議上提供有關會計準則的變動或修訂的說明;</li> <li>• 參加本公司法律顧問提供的有關香港上市規則修訂及相關合規事宜的培訓;及</li> <li>• 由聯席公司秘書不時提供有關公司法、凱利板規則及香港上市規則修訂的最新資料。</li> </ul> <p>本公司須不時為所有董事安排相關及足夠的持續專業培訓,以增加及更新彼等有關香港上市規則及凱利板規則的知識及技能,進而妥善履行其作為本公司董事的職務。</p>
--------------	---	---

# 企業管治報告

<p>條文1.3</p>	<p>董事會就須取得其批准的事宜作出決定，並就此與管理層進行明確的書面溝通。須經董事會批准的事宜於公司年報中披露。</p>	<p>董事會已制定權力機制，為重大交易的批准提供指引。需要董事會批准的事項包括（其中包括）以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 董事會授權限制；</li> <li>• 根據已採納的提名政策及多元化政策委任及重選董事；</li> <li>• 薪酬委員會推薦之董事會成員、行政總裁及主要管理人員（定義見本年報）的薪金及福利／津貼；</li> <li>• 評估及批准投資、合併及收購（「併購」）交易、撤資及任何公司行動；</li> <li>• 重大資本開支；</li> <li>• 刊發公告及回覆新交所／香港聯交所／監管部門（如有）；</li> <li>• 根據已採納的股息政策作出的派息決定；</li> <li>• 評估本集團之風險以及審核與執行管理該風險的適當措施；</li> <li>• 承擔本集團企業管治的整體責任；及</li> <li>• 核數師報告（倘於審核後被信納且無重大錯誤）。</li> </ul>
--------------	---	---

<p>條文1.4</p>	<p>董事委員會（包括執行委員會（如有））具有明確的書面職權範圍，當中載有其組成、權限及職責（包括向董事會報告）。委員會成員的姓名、職權範圍、董事會決策權的任何授權及各委員會活動的概要於公司年報中披露。</p>	<p><b>董事委員會</b></p> <p>董事會為最高審批部門，董事會的具體職能既可由董事會執行，亦可透過董事會設立的各委員會（即審核委員會（「<b>審核委員會</b>」）、提名委員會（「<b>提名委員會</b>」）及薪酬委員會（「<b>薪酬委員會</b>」）（統稱「<b>董事委員會</b>」）執行。各委員會均有權審查與其職權範圍有關的問題，並於需要時向董事會作出公平、恰當及適合的推薦建議。然而，董事會對所有事務的最終決定負有最終責任。各董事委員會主席將向董事會報告各自的董事委員會會議結果。</p> <p>董事委員會的組成如下：</p> <table border="1" data-bbox="707 685 1460 1003"> <thead> <tr> <th colspan="4">表1.4 – 董事委員會的組成</th> </tr> <tr> <th></th> <th>審核委員會</th> <th>提名委員會</th> <th>薪酬委員會</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>主席</td> <td>陳嘉樑</td> <td>楊志雄</td> <td>莊立林</td> </tr> <tr> <td>成員</td> <td>莊立林</td> <td>莊立林</td> <td>楊志雄</td> </tr> <tr> <td>成員</td> <td>楊志雄</td> <td>陳嘉樑</td> <td>陳嘉樑</td> </tr> <tr> <td>成員</td> <td>-</td> <td>林隆田</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>有關審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的資料、其各自的職權範圍、活動概要及董事會對其決策權的任何授權可於本年報後續章節內查看。</p>	表1.4 – 董事委員會的組成					審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	主席	陳嘉樑	楊志雄	莊立林	成員	莊立林	莊立林	楊志雄	成員	楊志雄	陳嘉樑	陳嘉樑	成員	-	林隆田	-
表1.4 – 董事委員會的組成																										
	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會																							
主席	陳嘉樑	楊志雄	莊立林																							
成員	莊立林	莊立林	楊志雄																							
成員	楊志雄	陳嘉樑	陳嘉樑																							
成員	-	林隆田	-																							

# 企業管治報告

條文1.5

董事出席並積極參加董事會及董事委員會的會議。有關會議召開次數及各董事出席有關會議次數於公司年報內披露。擔任多家公司董事會成員的董事確保有足夠時間及關注投入到各公司的事務中。

大部分董事積極參與董事會定期召開的既定會議以審閱及批准本集團的公告及所刊發的資料，討論業務、財務及企業管治最新進展以及中期及年度業績。在許可的情況下可召開額外會議。本公司的組織章程（「組織章程」）允許董事會會議透過音頻或視聽通訊等任何形式舉行。董事可自由討論任何資料或由任何董事會及管理層成員提出的觀點。

本公司採納的政策是，歡迎董事要求管理層就本集團的經營或業務的任何方面作出進一步解釋、簡介或非正式討論。

董事會成員可在董事會會議的正式場合外交換意見（倘必要或適當）。預期各董事會成員會始終客觀地履行其職責及受信責任，以符合本公司的最佳利益。

下文披露各董事於二零二零財政年度出席董事會及董事委員會會議的記錄：

	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東週年大會
二零二零財政年度召開的會議總次數	4	3	1	1	1
董事姓名	二零二零財政年度出席會議次數				
林隆田（「林隆田」）	4	3 <sup>(1)</sup>	1	1 <sup>(1)</sup>	1
林美珠（「林美珠」）	4	3 <sup>(1)</sup>	1 <sup>(1)</sup>	1 <sup>(1)</sup>	1
莊立林	4	3	1	1	1
楊志雄（「楊志雄」）	4	3	1	1	1
陳嘉樑	4	3	1	1	1

附註：

(1) 作為受邀人出席。

有關提名委員會評估各董事為本公司事務所花費時間及給予關注的更多資料，請參閱下文第4.5條。

<p>條文1.6</p>	<p>管理層於會議前按持續基準為董事提供完整、充足且及時的資料，以確保董事作出知情決定及履行其職責與責任。</p>	<p><u>按持續基準提供資料</u></p> <p>董事會負責對本集團的表現、狀況及前景作出均衡及易於理解的評估，包括臨時及其他對價格敏感的公開資料及向監管機構提交報告（如需要）。管理層負責及時向董事會及董事委員會提供有關本集團財務表現的充分相關資料以及對本集團營運所在行業的競爭狀況的意見，以使之能夠有效履行職責。本公司已採納一項政策，歡迎董事要求管理層對本集團營運或業務的任何方面作出進一步解釋、簡介或非正式討論。</p> <p>此外，管理層通過定期更新及報告以及透過非正式討論，使董事會對本集團的營運及表現進行評估。可對當前事項提供更多見解的主要管理人員將受邀參與董事會會議。</p> <p><u>會議前提供資料</u></p> <p>於任何董事會或董事委員會會議召開前，董事將獲提供（如適用）充足相關資料使彼等為該等會議作好準備。倘董事會成員對本集團事務有任何疑問或需取得額外資料，全部董事會成員均可按持續基準單獨及獨立聯繫管理層。</p> <p>於各會議前，管理層將向董事會成員提供有關提交董事會事宜所需的說明文件。管理層亦向董事會提供有關財務業績、經營表現、業務發展及其他重要及相關資料的定期更新。</p>
--------------	---	--

# 企業管治報告

<p>條文1.7</p>	<p>董事擁有單獨且獨立的途徑聯繫管理層、公司秘書及外部顧問（倘必要），費用由公司承擔。公司秘書的委任和免職為董事會的整體決定。</p>	<p>董事亦可聯繫參與全部董事會及其董事委員會會議的聯席公司秘書。聯席公司秘書協助主席及董事會實施及加強企業管治措施及程序。聯席公司秘書亦協助董事編製董事會決議、記錄會議記錄、協助股東週年大會進行、編製及發佈常規新交所及香港聯交所公佈以及對公司法、公司條例、香港上市規則、凱利板規則、香港企業管治守則及新加坡企業管治守則的相關變動作出更新。</p> <p>董事會獲提供管理層、聯席公司秘書及外部顧問（倘必要）的姓名及聯絡資料，便於直接、單獨及獨立與上述各方聯繫。聯席公司秘書的委任和免職須經董事會整體批准決定。</p> <p>倘董事（不論個別或集體）（包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會）在進行彼等職責時需要獨立專業意見，本公司將提供幫助以協助彼等取得該等意見，費用由本公司承擔。</p>
<p><b>董事會的組成及指引</b></p>		
<p>原則2</p>	<p>董事會的成員組成確保具有適當的獨立性及多元的思想及背景，以使其能按公司的最佳利益作出決策。</p>	<p>董事會認為，其成員組成確保具有適當的獨立性及多元的思想及背景，以使其能按公司的最佳利益作出決策。有關本公司遵守該條原則的更多詳情及實例，請參閱下文第2.1至2.5條。</p>

條文2.1	「獨立」董事為在行為、品格及判斷方面具有獨立性的董事，且與公司、其相聯法團、其主要股東或其管理人員之間不存在任何關係會干擾到或被合理認為干擾到該董事為公司的最佳利益而行使獨立的商業判斷。	於二零二零財政年度及直至本報告日期，董事會由五名董事組成，其中三名為非執行及獨立董事，載列如下。																																										
條文2.2	倘主席並非獨立人士，則由獨立董事佔董事會的大多數。																																											
條文2.3	由非執行董事佔董事會的大多數。																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>董事</th> <th>職位</th> <th>首次獲委任為董事的日期</th> <th>上一次重選董事的日期</th> <th>審核委員會</th> <th>提名委員會</th> <th>薪酬委員會</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>林隆田<sup>(1)(3)</sup></td> <td>執行主席、執行董事及集團董事總經理</td> <td>二零一四年七月十日</td> <td>二零一九年一月三十日</td> <td>-</td> <td>成員</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>林美珠<sup>(3)</sup></td> <td>執行董事及集團副董事總經理</td> <td>二零一四年七月十日</td> <td>二零二零年一月三十日</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>莊立林</td> <td>首席獨立非執行董事</td> <td>二零一五年三月十日</td> <td>二零一九年一月三十日</td> <td>成員</td> <td>成員</td> <td>主席</td> </tr> <tr> <td>楊志雄</td> <td>獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）</td> <td>二零一五年三月十日</td> <td>二零二零年一月三十日</td> <td>成員</td> <td>主席</td> <td>成員</td> </tr> <tr> <td>陳嘉樑<sup>(2)</sup></td> <td>獨立非執行董事</td> <td>二零一七年六月五日</td> <td>二零一八年三月十九日</td> <td>主席</td> <td>成員</td> <td>成員</td> </tr> </tbody> </table>			董事	職位	首次獲委任為董事的日期	上一次重選董事的日期	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	林隆田 <sup>(1)(3)</sup>	執行主席、執行董事及集團董事總經理	二零一四年七月十日	二零一九年一月三十日	-	成員	-	林美珠 <sup>(3)</sup>	執行董事及集團副董事總經理	二零一四年七月十日	二零二零年一月三十日	-	-	-	莊立林	首席獨立非執行董事	二零一五年三月十日	二零一九年一月三十日	成員	成員	主席	楊志雄	獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）	二零一五年三月十日	二零二零年一月三十日	成員	主席	成員	陳嘉樑 <sup>(2)</sup>	獨立非執行董事	二零一七年六月五日	二零一八年三月十九日	主席	成員	成員
董事	職位		首次獲委任為董事的日期	上一次重選董事的日期	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會																																					
林隆田 <sup>(1)(3)</sup>	執行主席、執行董事及集團董事總經理		二零一四年七月十日	二零一九年一月三十日	-	成員	-																																					
林美珠 <sup>(3)</sup>	執行董事及集團副董事總經理	二零一四年七月十日	二零二零年一月三十日	-	-	-																																						
莊立林	首席獨立非執行董事	二零一五年三月十日	二零一九年一月三十日	成員	成員	主席																																						
楊志雄	獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）	二零一五年三月十日	二零二零年一月三十日	成員	主席	成員																																						
陳嘉樑 <sup>(2)</sup>	獨立非執行董事	二零一七年六月五日	二零一八年三月十九日	主席	成員	成員																																						
<p><b>附註：</b></p> <p>(1) 根據本公司組織章程第99條，林隆田先生將退任，惟可於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）重選連任董事。</p> <p>(2) 根據本公司組織章程第99條，陳嘉樑先生將退任，惟可於本公司應屆股東週年大會重選連任董事。</p> <p>(3) 林隆田先生為林美珠女士的胞弟，且董事會成員之間概無其他關係（包括財務、親屬或其他重大／相關關係）。</p> <p>如上文所述，董事會的大部分成員由非執行董事及獨立董事組成。因此，符合新加坡企業管治守則要求的尚主席為非獨立人士，董事會由獨立董事佔大多數的規定。董事會已遵守香港上市規則第3.11條及二零一二年企業管治守則指引2.1的規定，即至少三分之一董事會成員為獨立非執行董事。本公司亦符合香港上市規則第3.10條有關委任至少三名獨立非執行董事且其中至少一名董事必須具備適當的專業資格、會計或相關財務管理專長的規定。陳嘉樑先生乃審核委員會主席，具備香港上市規則第3.10條所規定的適當的專業資格。有關陳先生的履歷詳情，請參閱「董事會」。</p> <p>於二零二零財政年度內，董事會的組成並無變動。有關董事的資格、資歷及與董事會成員的關係之詳情載於本年報第10至13頁。</p> <p>有關提名委員會確定獨立董事獨立性的更多資料，請參閱下文第4.4條。</p>																																												

條文2.4

董事會及董事委員會具有適當規模，董事會及董事委員會（董事作為一個整體）提供適當平衡及多元化的技能、知識、經驗以及性別及年齡等其他多元因素，以避免趨同思維並促進建設性的討論。董事會多元化政策及執行董事會多元化政策（包括目標）時取得的進展於公司年報中披露。

於二零二零財政年度，經考慮本集團的營運規模及性質、董事會成員於相關行業知識、會計及金融以及專業的法律服務領域的核心競爭力等多項因素後，提名委員會已檢討董事會的規模及組成，以作出有效決策。獨立非執行董事能夠就制定業務策略提出建設性意見並提供協助，並根據既定目標檢討及監察管理層的表現。

董事會確定獲提名董事的政策主要旨在建立一個由適當成員（擁有適用於本集團的互補技能、核心競爭力且經驗豐富）組成的董事會。對本公司而言，本屆董事會的組成在技能、性別、經驗及知識方面呈現多元化，詳情如下：

董事會的平衡及多元化		
	董事人數	董事會成員比例
<b>核心競爭力</b>		
會計或金融相關	3	60%
業務及管理經驗	5	100%
法律或企業管治	3	60%
有關行業知識	3	60%
策略規劃經驗	5	100%
<b>性別多元化</b>		
男性	3	60%
女性	2	40%

董事會已採納以下措施以維持或提高其平衡及多元化：

- 提名委員會進行年度審閱，以評估董事會的現有屬性及其核心競爭力是否互補並將提高董事會的效力；及
- 董事對其他董事擁有的技能進行年度評估，以了解董事會所欠缺的專業知識的範圍。

提名委員會已在推薦委任新董事及／或重新委任現任董事時考慮評估工作的結果等內容。於二零二零財政年度，考慮到董事會既有的多元性足以有效發揮其職能及本公司現時的提名政策，提名委員會並未推薦及邀請任何額外的獨立非執行董事加入董事會。董事會將至少每年與提名委員會共同審閱其規模、結構及組成一次，以確保作出有效決策。有關提名委員會及其職責的更多詳情，請參閱第4條，尤其是，有關董事會提名政策的更多詳情請參閱條文4.3。

條文2.5	非執行董事及／或獨立董事由獨立主席或其他獨立董事（如適當）牽頭在沒有管理層在場的情況下定期會面。有關會議的主席向董事會及／或主席（如適當）提供反饋。	獨立非執行董事將在沒有管理層在場的情況下單獨會面。由首席獨立非執行董事牽頭，二零二零財政年度獨立非執行董事在沒有任何執行董事及管理層在場的情況下與內部及外部核數師會面。
<b>主席及行政總裁</b>		
原則3	董事會與管理層之間在領導權方面有清晰的責任劃分，個人概不會擁有不受限制的決策權力。	董事會認為，董事會與管理層之間在領導權方面有清晰的責任劃分，個人概不會擁有不受限制的決策權力。有關本公司遵守此原則的更多詳情及實例，請參閱下文第3.1至3.3條。
條文3.1	主席與行政總裁由不同人士擔任，以確保權力適當平衡、加強問責性及董事會獨立決策的能力。	根據香港企業管治守則守則條文A.2.1及新加坡企業管治守則條文3.1，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。本公司並無行政總裁。然而，該職位由集團董事總經理（「 <b>集團董事總經理</b> 」）替代，集團董事總經理負責業務的日常管理。林隆田為我們的執行主席（「 <b>主席</b> 」）及集團董事總經理。於本集團的整段業務歷史內，林隆田先生自一九九八年起一直擔任本集團的重要領導職務，深入參與制定本集團的企業策略、業務管理及營運。考慮到保持本集團的統一領導，並使整體策略規劃更有效及高效以及持續實施該等規劃，且在考慮本集團的規模、業務範圍及經營後，董事會（包括我們的獨立非執行董事）認為，集團董事總經理及主席的角色不必分開，而林隆田先生為該兩個職位的最佳人選。因此，董事會認為，目前的安排十分有利且符合本集團及股東的整體利益。

## 企業管治報告

條文3.2	董事會以書面建立及制定主席與行政總裁的職責劃分。	<p>主席全面領導董事會。在聯席公司秘書的協助下，主席確保於必要時召開董事會會議，並在與其他董事及其他主要管理人員磋商後制定會議議程，且在必要情況下與專業顧問磋商。</p> <p>主席亦確保管理層、董事會及股東之間信息流通的質量、充足性及時效性。彼倡導高水準的企業管治以及於董事會會議上公開討論的文化。彼亦鼓勵董事會內部及董事會與管理層之間建立具建設性的關係，同時促進獨立非執行董事在董事會會議期間作出實際貢獻。</p> <p>集團董事總經理負責本集團的整體營運、市場開發、策略管理及業務拓展。</p>
條文3.3	董事會有一名首席獨立董事，以在主席存在衝突且尤其是主席不具獨立性的情況下擔任領導職務。若股東有關注的事宜且通過主席或管理層等正常溝通渠道解決並不適用或並不充分，首席獨立董事須回應股東的關注。	董事會已委任莊立林女士為首席獨立非執行董事，以在主席存在衝突且並不具獨立性的情況下擔任領導職務。若股東所關注的事宜未能通過主席、集團董事總經理或管理層等正常溝通渠道解決或有關溝通並不適用時，首席獨立董事須於本公司股東大會回應股東的關注。
<b>董事會成員</b>		
原則4	董事會制定正式透明的董事委任及續聘程序，計及董事會逐步更替的需求。	董事會認為，其已制定正式透明的董事委任及續聘程序，計及董事會逐步更替的需求。有關本公司遵守此原則的更多詳情及實例，請參閱下文第4.1至4.5條。

<p>條文4.1</p>	<p>董事會成立提名委員會，就有關以下各項的相關事宜向董事會作出推薦建議：</p> <p>(a) 審閱董事繼任計劃，尤其是主席、行政總裁及主要管理人員的委任及／或替換；</p> <p>(b) 評估董事會、其董事委員會及董事表現的程序及標準；</p> <p>(c) 審閱董事會及其董事的培訓及專業發展計劃；及</p> <p>(d) 委任及重新委任董事（包括候補董事（如有））。</p>	<p>本公司已成立提名委員會，而提名委員會的主要職權範圍（可於本公司、新交所及香港聯交所網站查看）包括：</p> <p>(a) 就涉及以下內容的有關事項向董事會作出推薦建議：</p> <p>(i) 審閱董事會的董事繼任計劃，尤其是主席及集團董事總經理；</p> <p>(ii) 審閱董事會的培訓及專業發展計劃；</p> <p>(iii) 審閱現有多元化政策；</p> <p>(iv) 審閱提名政策；及</p> <p>(v) 委任及重新委任董事（包括候補董事（倘適用））；</p> <p>(b) 根據凱利板規則、新加坡企業管治守則、香港上市規則第3.13條及任何其他顯見因素每年審閱及釐定（倘需要）董事是否具有獨立性；</p> <p>(c) 每年審閱董事會的結構、規模及組成，以確保董事會及其委員會（董事作為一個整體）為本集團提供適當平衡及多元化的技能、專長、性別及知識，並提供核心競爭力，例如會計或金融、業務或管理經驗、行業知識、策略規劃經驗以及以客戶為基礎的經驗及知識；</p> <p>(d) 倘董事同時擔任多家公司的董事會成員，則在考慮該董事以董事身份提供服務的上市公司數目及其他主要承擔後，確定董事是否能夠且已經充分履行其職責；及</p> <p>(e) 就委任或選任董事會成員而審核、評估及向董事會推薦合適的合資格提名董事或候選董事（經考量其能力、責任、貢獻、表現及獨立性），並推選提名人士出任董事會成員或就此向董事會提出建議；</p> <p>此外，提名委員會將就制定董事會、其董事委員會及個別董事的評估及表現程序向董事會提供推薦建議。就此而言，提名委員會將決定如何評估董事會的表現及提出客觀的表現標準，以解決董事會如何提升長期股東價值的問題。有關評估董事會、董事委員會及個別董事表現程序的更多詳情，請參閱第5條。</p>
<p>條文4.2</p>	<p>提名委員會由至少三名董事組成，其中大多數（包括提名委員會主席）為獨立人士。首席獨立董事（如有）為提名委員會成員。</p>	<p>提名委員會包括楊志雄先生（主席）、莊立林女士、陳嘉樑先生及林隆田先生。前述提名委員會成員中的三名（包括提名委員會主席）為獨立非執行董事。首席獨立非執行董事亦為提名委員會成員。</p>

<p>條文4.3</p>	<p>公司於年報中披露為董事會甄選、委任及重新委任董事的程序，包括用於物色及評估潛在新董事的標準以及用於尋找合適候選人的渠道。</p>	<p><u>董事會提名政策</u></p> <p>本公司已於二零一九年一月一日根據香港企業管治守則採納一項提名政策，列明提名委員會參照指定標準物色具備合適資格可擔任董事的人士並就挑選提名有關人士出任董事向董事會提供意見的書面指引。考慮到董事會逐步更新之需求及已採納的多元化政策，董事會對甄選及委任新董事負最終責任。本公司須定期或於需要時檢討及重新評估提名政策及其成效。</p> <p><u>委任新候選人</u></p> <p>於評估及向董事會推薦委任候選人時，提名委員會推選及委任新董事的程序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考慮補充及加強董事會的當前需求；根據新加坡企業管治守則及香港上市規則第3.13條的推薦建議釐定董事的獨立性（如適用）；</li> <li>2. 考慮董事、主要管理人員或主要股東建議的候選人，且必要時可聘請外部招募顧問；</li> <li>3. 提名委員會可與入圍候選人會面並面試彼等，以評估彼等是否為合適人選；及</li> <li>4. 向董事會推薦所推選的候選人，以供其考慮及批准。</li> </ol> <p>提名委員會亦委聘外部招募顧問物色新董事，費用由本公司承擔。於二零二零財政年度，本公司並無委聘外部招募顧問，乃由於董事會並未在為董事會物色任何新委任。於提名委員會建議委任新董事供董事會考慮及批准後，亦可通過董事會決議案的方式委任新董事。</p> <p><u>甄選標準</u></p> <p>提名委員會將考慮候選人是否具備可增進及補充現有董事技能、經驗及背景的資格、技能、經驗及性別多元性，其中會考慮董事候選人是否具備最高的個人及專業道德及品格、獲提名人在自身領域取得的過往成就和能力及作出正確商業判斷的能力、可為現有董事會提供補充的技能、協助和支持管理層及為本公司的成功作出重大貢獻的能力以及其認為符合本公司及其股東最佳利益的其他因素。</p>
--------------	---	--

		<p><u>重選現任者</u></p> <p>提名委員會重選現任董事的程序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 提名委員會將根據董事會設定的表現標準（於下文進一步闡述）評估董事的表現並考慮董事會的現時需求；及</li> <li>2. 待提名委員會作出滿意的評估後，提名委員會將向董事會推薦建議重選該董事供董事會考慮及批准。</li> </ol> <p>作為重選董事過程中的一部分，須考慮的標準包括董事會組成及持續更新以及各董事的能力、承諾、貢獻及表現（例如出席率、準備程度、參與程度及坦率性格）。</p> <p>作為廣泛基礎的提名委員會政策，董事會提名程序對於評估執行董事與獨立非執行董事有所區分。就執行董事而言，提名程序通常與其透過其業務敏銳性及對業務的戰略思考過程的貢獻能力有關。就獨立非執行董事而言，其提名取決於多種標準，而儘管已進行書面確認，其須具有提名委員會評估的獨立意志。提名委員會及管理層已評估並信納現有獨立非執行董事能夠作出獨立意見將本集團業務提升至更高水平。</p>
條文4.4	<p>經考慮條文2.1所載的情況後，提名委員會每年及情況需要時釐定董事是否具有獨立性。董事向董事會披露與公司、其相聯法團、其主要股東或其管理人員之間可能影響其獨立性的關係（如有）。倘董事會經考慮提名委員會的意見後釐定，儘管存在有關關係但有關董事仍為獨立人士，公司將於其年報中披露有關關係及其理由。</p>	<p>提名委員會根據新加坡企業管治守則、凱利板規則及香港上市規則第3.13條的相關規定每年評估獨立非執行董事（包括其各自的直系親屬）是否具有獨立性。</p> <p>於二零二零財政年度內，提名委員會已根據新加坡企業管治守則、凱利板規則及香港上市規則第3.13條檢討及確認獨立非執行董事（即莊立林女士、楊志雄先生及陳嘉樑先生）（包括其各自的親屬）的獨立性。</p> <p>獨立非執行董事亦已根據新加坡企業管治守則、凱利板規則及香港上市規則第3.13條確認彼等的獨立性（包括其各自的直系親屬），而本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港上市規則第3.13條有關彼等獨立性（包括其各自的直系親屬）發出的年度確認函。倘如新加坡企業管治守則及凱利板規則中所述存在不被視為獨立董事的關係，則並無董事會被董事會視為是獨立董事。</p> <p>各提名委員會成員均不會參與就評估其獨立性進行的審議。</p> <p>概無獨立非執行董事自其首次獲委任日期起任職超過九年。</p>

## 條文4.5

提名委員會確保新董事了解其職責及責任。提名委員會亦確定董事是否能夠且足以履行其作為公司董事的職責。公司於其年報中披露上市公司的董事職位及各董事的主要承擔，倘董事擔任多個董事職位及擁有多項承擔，公司向提名委員會及董事會提供關於該董事能否認真履行其職責的合理評估。

提名委員會亦執行情序評估董事會整體及其董事委員會的有效性以及評估主席及各董事對董事會有效性所作貢獻。提名委員會主席將根據評估結果行事，並與提名委員會磋商以在適當情況下向董事會建議委任新成員或試圖令現任董事辭任。

組織章程規定，三分之一的董事（或如數目並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的數目）須於本公司的各屆股東週年大會上輪值退任，即自彼等上一次獲重選起計任期最長的董事。新任董事須自彼等獲委任起計下屆股東大會時退任。退任董事有資格重選連任。

提名委員會注意到，根據組織章程第99條，以下董事將於應屆股東週年大會輪值退任：

董事	職位
林隆田	執行主席、執行董事及集團董事總經理
陳嘉樑	獨立非執行董事

根據組織章程第99條，林隆田先生將於應屆股東週年大會退任。提名委員會已檢討及推薦林隆田先生於應屆股東週年大會重選連任。重選後，林隆田先生仍將擔任執行主席、執行董事及集團董事總經理以及提名委員會成員。有關林隆田先生的主要資料詳情載於本年報第10頁。有關履歷詳情，請參閱已刊發之日期為二零二零年十二月三十日之股東週年大會通函。林隆田先生為本公司執行董事及集團副董事總經理林美珠女士的胞弟，彼等亦為本公司的控股股東。除所披露者外，林隆田先生並無與董事、本公司或持有本公司5%權益的股東之間有任何關係（包括近親關係）。

根據組織章程第99條，陳嘉樑先生將於應屆股東週年大會退任。在陳嘉樑先生未參與審議的情況下，提名委員會已檢討及推薦陳嘉樑先生於應屆股東週年大會重選連任。重選後，陳嘉樑先生仍將擔任審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員。根據凱利板規則第704(7)條及香港上市規則第3.13條，陳嘉樑先生將被視為具有獨立性。有關陳嘉樑先生的主要資料詳情載於本年報第13頁。有關履歷詳情，請參閱已刊發之日期為二零二零年十二月三十日之股東週年大會通函。陳嘉樑先生並無與董事、本公司或持有本公司5%權益的股東之間有任何關係（包括近親關係）。

		<p>董事會並未規定任何上市公司董事職位數目上限，惟提名委員會已考慮香港企業管治守則守則條文第A.5.5條附註2，以釐定相關董事可為本公司投入的時間的充足性。提名委員會已評估並信納所有獨立非執行董事均能於二零二零財政年度為本集團投入時間。儘管如此，倘董事會發現任何特定董事缺少時間承諾，彼等可能考慮於將來施加上限。於評估董事是否能夠充分履行其職責時，董事會亦將考慮各董事的董事職位數目及主要承諾，以及考慮載列於香港企業管治守則、香港聯交所於二零一八年七月刊發的董事會及董事指引中的建議董事投入時間指南及有關新加坡企業管治守則應用指引中的相關指引。於二零二零財政年度，並無任何董事委任替任董事。</p> <p>提名委員會已審閱各董事就本公司事務花費的時間及給予的關注，經計及各董事的其他董事職位及其他主要承諾，並信納全部董事已於二零二零財政年度充分履行彼等的職責。</p> <p>於評估董事能力時考慮的因素包括以下：</p> <p>(a) 各董事的預期及／或有競爭時間／主要承諾；</p> <p>(b) 各董事所佔董事會代表人數；</p> <p>(c) 董事會規模及組成；及</p> <p>(d) 本集團營運的性質及範圍以及規模。</p> <p>以下關於董事的重要資料載列於本年報及隨附於本年報日期為二零二零年十二月三十日之通函（「通函」）之下列各頁：</p> <p>(a) 本年報第10至13頁及第41頁以及通函第2節－學術及專業資格、首次獲委任為董事日期、最後重選連任董事日期（如有）、目前及於過往三年內在其他上市公司擔任的董事或主席職位以及其他主要承諾，不論委任為執行或非執行，或提名委員會認為乃屬獨立；及</p> <p>(b) 本年報第82頁以及通函第2節－於本公司及其附屬公司的持股（如有）。</p>
--	--	--

# 企業管治報告

董事會表現		
原則5	董事會會每年正式評估董事會整體的有效性及其董事委員會及各董事的有效性。	董事會已每年正式評估董事會整體的有效性及其董事委員會及各董事的有效性。有關本公司遵守此原則的更多詳情及實例，請參閱下文第5.1至5.2條。
條文5.1	提名委員會就董事會批准的目標表現標準及程序提供推薦意見，以評估董事會整體及各董事委員會的有效性，以及主席及各董事對董事會的貢獻。	提名委員會已設立年度表現評估程序以評估董事會整體、其董事委員會及各董事對董事會有效性的表現。公司秘書將整理董事會及董事的評估，並將匯總結果提供予提名委員會主席。提名委員會隨後將於提名委員會會議討論該等評估及總結表現結果。
條文5.2	公司於其年報中披露如何對董事會、其董事委員會及各董事進行評估，包括任何外部人員的身份及其與公司或其任何董事的關聯（如有）。	<p>就二零二零財政年度：</p> <p>(a) 對董事會及董事委員會的評估乃通過保密問卷進行，涵蓋例如董事會組成、管理本集團表現的董事會程序及董事會執行其管理角色的有效性以及各董事委員會的有效性。</p> <p>(b) 對各個董事的評估乃透過由各董事填妥保密問卷的董事互評進行。上述個人評估的評估參數包括定性及定量因素，例如履行主要職能及受託職責、董事會議出席率及彼於該等會議的貢獻及表現。提名委員會及董事會將竭力確保各董事及其貢獻為董事會帶來獨立及客觀觀點，使董事會可作出平衡及深思熟慮的決策。</p> <p>提名委員會已檢討其整體角色及職責表現及其事務行為，認為董事會已於二零二零財政年度達到其表現目標。於進行評估過程中並無委聘外部人員。</p> <p>全部提名委員會成員已就有關其表現評估的任何事宜放棄投票或審議程序。</p>

薪酬事宜		
制訂薪酬政策的程序		
原則6	董事會制定有正式透明的程序以制定董事及執行人員薪酬政策及釐定個別董事及主要管理人員的薪酬待遇。董事不得參與釐定其本身的薪酬。	董事會認為，其制定有正式透明的程序以制定董事及執行人員薪酬政策及釐定個別董事及主要管理人員的薪酬待遇。董事不得參與釐定其本身的薪酬。有關本公司遵守此原則的更多詳情及實例，請參閱下文第6.1至6.4條。
條文6.1	<p>董事會成立薪酬委員會，以審閱以下各項並就此向董事會作出推薦意見：</p> <p>(a) 董事會及主要管理人員的薪酬框架；及</p> <p>(b) 各董事及主要管理人員具體的薪酬待遇。</p>	<p>本公司已成立薪酬委員會，其職權範圍載於本公司、新交所及香港聯交所網站。薪酬委員會職權範圍的主要條款包括但不限於以下：</p> <p>(a) 檢討並提交其有關董事會及高級管理人員的薪酬政策及總體框架、設立正式及透明程序以制定薪酬政策及具體的薪酬待遇（其包括實物利益、退休金權利及賠償金額（包括喪失或終止職務或委任的任何應付賠償）和每名董事、董事總經理或行政總裁（如行政總裁並非董事）及主要管理人員（包括但不限於高級行政人員／部門主管／直接向董事總經理／主席／行政總裁報告人員）的僱用條款（如適用）的推薦建議，供全體董事會批准；</p> <p>(b) 經考慮董事會的公司目標及宗旨、任何花紅、有關本集團董事、控股股東及／或主要股東的僱員的薪酬升幅及／或晉升後，審閱並批准管理人員薪酬方案、因任何喪失或終止職務或委任應向任何執行董事或高級管理人員支付的賠償，以確保有關賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償須公平且不致過多，以及因董事行為失當而解僱或罷免有關董事的任何賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；</p> <p>(c) 檢討及提交其建議以供全體董事會批准股份激勵或獎勵或任何可能不時設立的長期獎勵計劃，尤其是檢討董事及主要管理人員是否須符合該等計劃的資格，以及評估該等計劃的成本及裨益，並採取與此有關的一切必要行動；</p> <p>(d) 以其認為適當的方式履行其職責，惟始終遵守董事會可能不時對薪酬委員會要求的任何規定或限制；及</p> <p>(e) 確保涵蓋所有方面的薪酬，包括但不限於董事袍金、薪金、津貼、花紅、購股權、股份激勵及獎勵以及實物利益。</p>

## 企業管治報告

條文6.2	薪酬委員會至少由三名董事組成。薪酬委員會的全體成員均為非執行董事，且大部分成員（包括薪酬委員會主席）為獨立人士。	根據情況，薪酬委員會每年至少舉行一次會議，以履行其職能。薪酬委員會現時由莊立林（主席）、楊志雄及陳嘉樑組成，彼等全部為獨立非執行董事。
條文6.3	薪酬委員會考慮薪酬的各個方面（包括終止條款）以確保薪酬公平。	薪酬委員會就董事及主要管理人員的薪酬作出的所有建議將提交由董事會審批。薪酬委員會成員概不會參與制訂其自身的薪酬待遇。薪酬委員會可在其認為合適時尋求獨立專家建議，費用由本公司承擔。薪酬委員會應確保本公司與其委任的薪酬顧問之間的現有關係（如有）不會影響薪酬顧問的獨立性及客觀性。
條文6.4	公司於其年報中披露對任何薪酬顧問的委聘及其獨立性。	本公司於二零二零財政年度並無委聘任何薪酬顧問。
<b>薪酬水平及組合</b>		
原則7	就本公司戰略目標而言，董事會及主要管理人員的薪酬水平及架構與公司的持續表現及價值創造相符及相稱。	董事會認為，就本公司戰略目標而言，董事會及主要管理人員的薪酬水平及架構與本公司的持續表現及價值創造相符及相稱。有關本公司遵守此原則的更多詳情及實例，請參閱下文第7.1至7.3條。

條文7.1	公司制定大部分及適當比例的執行董事及主要管理人員薪酬結構，以將獎勵與企業及個人表現掛鉤。與表現相關的薪酬與股東及其他持份者的利益掛鉤，並促進公司的長期成功發展。	薪酬委員會就董事袍金總額向董事會提供建議，而董事會進而審批有關建議供股東在各屆股東週年大會上批准。非執行董事薪酬待遇的制訂會考慮本集團的表現及各非執行董事的個人評估，對本公司及董事會作出的貢獻，同時亦會考慮各種因素（包括但不限於非執行董事投入的精力及時間，彼等的職責）。
條文7.2	經考慮所付出努力、花費時間及責任等因素後，非執行董事的薪酬與貢獻相符。	關於執行董事及主要管理人員，彼等的各項服務協議及／或酬金待遇經由薪酬委員會審核。該等服務協議涵蓋僱傭條款，並具體涵蓋執行董事及主要管理人員的薪金及花紅條款。倘（其中包括）相關執行董事或主要管理人員犯有不誠實或嚴重或持續違規行為、破產或有其他有損於本公司的行為，本公司可終止服務協議。本公司執行董事並不享有任何董事袍金。
條文7.3	薪酬適合吸引、挽留及激勵董事為公司及主要管理人員提供良好的管理，以能夠長期成功管理公司。	<p>本公司已分別與執行董事（即林隆田及林美珠）訂立服務協議（「服務協議」），協議訂明彼等的僱傭條款，有關協議可通過一方向另一方發出不少於六個月的書面通知終止。根據服務協議，執行董事有權享有四個月的年度定額花紅及獎勵花紅（根據本集團的綜合除稅前溢利計算）。服務協議自二零一五年三月十六日起計有效期為三年（「初步任期」）。初步任期後，該協議將自動續期，直至任何一方向另一方終止為止。</p> <p>薪酬委員會將確保獨立非執行董事的報酬不應過高，以防損及彼等的獨立性。獨立非執行董事可參與計劃（定義見本節）並持有本公司的股份以更好地使彼等的利益與股東利益保持一致。於二零二零財政年度，薪酬委員會根據服務協議載列的績效目標審核執行董事的表現以及主要管理人員的表現評估並信納已達致績效目標。</p> <p>於二零二零財政年度，薪酬委員會已審閱酬金及薪酬待遇並認為董事及主要管理人員的薪酬與彼等各自的角色及職責相稱。</p>

## 企業管治報告

		<p>概無終止及離職福利可能會授予董事、主席及董事總經理以及兩大主要管理人員。</p> <p>獨立非執行董事莊立林女士及楊志雄先生已各自於二零一五年三月十日與本公司訂立委任函（經日期為二零一七年九月二十五日的增補協議修訂），自二零一五年三月十日起計初步任期為三年，並延長任期三年，自二零一八年三月十日起生效，可於任何一方向對方發出不少於三個月的書面通知終止為止。</p> <p>我們的獨立非執行董事陳嘉樑先生於二零一七年六月五日已與本公司訂立委任函（經日期為二零一七年九月二十五日的增補協議修訂），自二零一七年六月五日起計初步任期為三年，其後延長任期三年，自二零二零年六月五日起生效。陳嘉樑先生的委任可於任何一方向對方發出不少於三個月的書面通知予以終止。</p> <p>所有董事須於股東週年大會上輪值退任及重選連任，且此後將繼續任職直至根據服務協議／委任函之條款予以終止為止。</p> <p>此外，為改進薪酬以吸引、挽留及激勵董事為本公司及主要管理人員提供良好的管理，本公司已採納計劃（定義見本節）。有關計劃的更多詳情，請參閱第8.3條。</p>
<b>薪酬披露</b>		
原則8	本公司在薪酬政策、薪酬水平及構成、薪酬設定程序以及薪酬、績效及價值創造的關係方面保持透明。	本公司在薪酬政策、薪酬水平及構成、薪酬設定程序以及薪酬、績效及價值創造的關係方面保持透明。有關本公司遵守此原則的更多詳情及實例，請參閱下文第8.1至8.3條。

<p>條文8.1</p>	<p>公司於其年報中披露制定薪酬的政策及標準，以及以下人士的姓名、薪酬金額及明細：</p> <p>(a) 各董事及行政總裁；及</p> <p>(b) 範圍不超過250,000新加坡元的至少前五位主要管理人員（並非董事或行政總裁），以及支付予該等主要管理人員的薪酬總額</p>	<p>本集團將其薪酬政策與主要績效指標的實現情況掛鉤。本集團的主要績效指標旨在挽留客戶及保持財務表現；該等指標可能包括項目管理能力及本集團業務分部之間各業務單位的盈利能力。執行董事薪酬亦根據服務協議釐定，彼等的部分薪酬（按美元計）以根據本集團盈利能力計算的可變或表現掛鉤花紅形式支付。關於主要管理人員及其他高級管理人員，彼等的可變或表現掛鉤花紅（個人表現除外）亦根據本集團的盈利能力計算。</p> <p>二零二零財政年度本公司董事（包括集團董事總經理）薪酬明細（按百分比計）載列如下：</p> <table border="1" data-bbox="707 654 1465 992"> <thead> <tr> <th>董事</th> <th>薪金及／或津貼<sup>(1)</sup>、<sup>(2)</sup> (%)</th> <th>可變動花紅<sup>(2)</sup> (%)</th> <th>董事袍金 (%)</th> <th>總計 (%)</th> <th>總計<sup>(3)</sup> (千新加坡元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>林隆田</td> <td>39</td> <td>61</td> <td>-</td> <td>100</td> <td>2,554</td> </tr> <tr> <td>林美珠</td> <td>43</td> <td>57</td> <td>-</td> <td>100</td> <td>957</td> </tr> <tr> <td>莊立林</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>97</td> <td>100</td> <td>66</td> </tr> <tr> <td>楊志雄</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>97</td> <td>100</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>陳嘉樑</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>97</td> <td>100</td> <td>70</td> </tr> </tbody> </table> <p>附註：</p> <p>(1) 包括定額花紅。</p> <p>(2) 所示薪金、津貼及可變動花紅金額包括新加坡中央公積金。</p> <p>(3) 四捨五入至最接近的千新加坡元。</p> <p>概無終止及離職福利可能會授予董事、主席及集團董事總經理。</p>	董事	薪金及／或津貼 <sup>(1)</sup> 、 <sup>(2)</sup> (%)	可變動花紅 <sup>(2)</sup> (%)	董事袍金 (%)	總計 (%)	總計 <sup>(3)</sup> (千新加坡元)	林隆田	39	61	-	100	2,554	林美珠	43	57	-	100	957	莊立林	3	-	97	100	66	楊志雄	3	-	97	100	62	陳嘉樑	3	-	97	100	70
董事	薪金及／或津貼 <sup>(1)</sup> 、 <sup>(2)</sup> (%)	可變動花紅 <sup>(2)</sup> (%)	董事袍金 (%)	總計 (%)	總計 <sup>(3)</sup> (千新加坡元)																																	
林隆田	39	61	-	100	2,554																																	
林美珠	43	57	-	100	957																																	
莊立林	3	-	97	100	66																																	
楊志雄	3	-	97	100	62																																	
陳嘉樑	3	-	97	100	70																																	

## 企業管治報告

		<p>二零二零財政年度，本集團僅有兩大主要管理人員。二零二零財政年度本集團兩大主要管理人員薪酬明細（按百分比計）載列如下：</p> <table border="1" data-bbox="668 439 1422 730"> <thead> <tr> <th>薪酬範圍及主要管理人員姓名</th> <th>職位</th> <th>薪金及／或津貼 (1)、(2) (%)</th> <th>可變動花紅<sup>(2)</sup> (%)</th> <th>總計 (100%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5">介於500,001新加坡元至750,000新加坡元之間</td> </tr> <tr> <td>楊瑞清</td> <td>財務總監</td> <td>58</td> <td>42</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td colspan="5">介於250,001新加坡元至500,000新加坡元之間</td> </tr> <tr> <td>王志斌</td> <td>總經理</td> <td>94</td> <td>6</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table> <p>附註：</p> <p>(1) 包括定額花紅。</p> <p>(2) 所示薪金、津貼及可變動花紅金額包括新加坡中央公積金。</p> <p>概無終止及離職福利可能會授予主要管理人員。</p> <p>於二零二零財政年度，向兩大主要管理人員支付的合共薪酬總額為854,347新加坡元。</p> <p>執行董事及主要管理人員收取的薪酬經考慮其個人表現及對二零二零財政年度本集團整體表現所作貢獻。彼等的薪酬由固定及可變酬金組成。董事薪酬及須根據香港上市規則附錄十六之規定披露的五名最高薪酬僱員之詳情分別載於綜合財務報表附註10以及董事會報告附註15（僅董事薪酬之部分）。關於主要管理人員，可變酬金乃基於公司及個人績效目標的達致情況而釐定。</p>	薪酬範圍及主要管理人員姓名	職位	薪金及／或津貼 (1)、(2) (%)	可變動花紅 <sup>(2)</sup> (%)	總計 (100%)	介於500,001新加坡元至750,000新加坡元之間					楊瑞清	財務總監	58	42	100	介於250,001新加坡元至500,000新加坡元之間					王志斌	總經理	94	6	100
薪酬範圍及主要管理人員姓名	職位	薪金及／或津貼 (1)、(2) (%)	可變動花紅 <sup>(2)</sup> (%)	總計 (100%)																							
介於500,001新加坡元至750,000新加坡元之間																											
楊瑞清	財務總監	58	42	100																							
介於250,001新加坡元至500,000新加坡元之間																											
王志斌	總經理	94	6	100																							
條文8.2	<p>公司於其年報中以不超過100,000新加坡元的範圍披露身為公司主要股東或該公司董事、行政總裁或主要股東的直系親屬，且其年內薪酬超過100,000新加坡元的僱員的姓名及薪酬。有關披露清楚說明該僱員與有關董事或行政總裁或主要股東的關係。</p>	<p>概無僱員為董事及／或主席及董事總經理的直系親屬且於二零二零財政年度薪酬超過100,000新加坡元。</p>																									

<p>條文8.3</p>	<p>公司於其年報中披露公司及其附屬公司向其董事及主要管理人員支付的所有形式的薪酬及其他付款及福利。其亦披露僱員股份計劃的詳情。</p>	<p><u>購股權計劃</u></p> <p>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」），於香港上市日期後生效。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。截至本年度報告日期，本集團僅有一項購股權計劃。</p> <p>設立計劃的主要目的是向合資格人士（「合資格人士」）提供於本公司擁有個人股權的機會，並有助激勵合資格人士盡量提升其日後對本集團的貢獻，及／或就彼等過去的貢獻給予獎勵，以吸引及挽留該等對本集團的業績、發展或成功乃屬重要及／或其貢獻有利於或將有利於本集團的業績、發展或成功的合資格人士。</p> <p>計劃令本公司更靈活地將僱員（尤其是本集團任何成員公司的執行董事、經理及擔任高級行政、管理、監管或類似職位的其他僱員）利益與股東利益保持一致。計劃採用本地及跨國大型公司普遍採用的方法，獎勵並激勵僱員達致可為股東創造及提升經濟價值的預定目標。本公司認為計劃將成為激勵僱員努力工作實現長期股東價值的有效工具。</p> <p>計劃准許本集團的全職僱員（可能為控股股東）及董事（包括非執行董事）參與。本公司承認身為控股股東或控股股東聯繫人的僱員所提供的服務及作出的貢獻對本集團的發展及成功至關重要。將已確認的身為控股股東或控股股東聯繫人的全職僱員納入計劃令本集團能夠擁有一個公平及公正的系統，獎勵為本集團的發展及成功作出積極貢獻的僱員。控股股東或控股股東的聯繫人參與計劃既可對彼等為本集團提供的專業服務作出獎勵，亦可激勵彼等為本集團的遠景繼續提供服務。</p> <p>儘管身為控股股東或控股股東聯繫人的合資格人士可能已持有本公司的股權，但將彼等納入計劃可確保彼等與本集團的其他僱員（並非控股股東或控股股東的聯繫人）享有參與並受益於此薪酬體制的平等權利。本公司認為原本符合資格的人士不得僅因為其為控股股東或控股股東的聯繫人而被阻止參與計劃。當前，林隆田先生及林美珠女士（為我們的執行董事，亦為我們的控股股東）均為合資格人士。</p>
--------------	--	---

		<p><u>根據香港上市規則向關連人士授出購股權</u></p> <p>根據計劃的條款，惟只要及於香港上市規則有所規定下，倘向本公司董事、主要行政人員或主要股東（定義見香港上市規則）或彼等各自的任何聯繫人（定義見香港上市規則）建議提呈任何購股權，則有關提呈須經本公司獨立非執行董事（不包括其或其聯繫人身為購股權承授人的獨立非執行董事）事先批准。</p> <p>倘將向本公司主要股東（定義見香港上市規則）或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人（定義見香港上市規則）授出任何購股權，將會致使該名人士於直至及包括該授出日期的12個月期間行使所有已獲授出及將予獲授的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）後已發行及將予發行的證券：</p> <p>(a) 合共超過已發行相關類別證券的0.1%；及</p> <p>(b) （倘證券於香港聯交所上市）根據各授出日期證券於香港聯交所的收市價計算，總值超過5百萬港元，</p> <p>授出更多購股權必須經股東批准。本公司須向股東寄發通函。本公司承授人、其聯繫人（定義見香港上市規則）及所有核心關連人士必須在該股東大會上放棄投贊成票。</p> <p>向身為本公司主要股東（定義見香港上市規則）或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人（定義見香港上市規則）的參與者授予購股權的條款如有任何變動，均須經股東批准。本公司承授人、其聯繫人（定義見香港上市規則）及所有核心關連人士必須在該股東大會上放棄投贊成票。</p> <p><u>每名參與者的最高配額</u></p> <p>根據計劃授出可供認購本公司股本中的普通股（「股份」）的購股權（「購股權」）概不會授予任何一名人士，以致於任何12個月期間內授予任何一名合資格人士的購股權獲行使（包括已行使及尚未行使購股權）後發行及將予發行股份總數將超過不時已發行股份1%。倘向該名合資格人士進一步授出購股權會導致於12個月期間至該進一步授出日期（包括該日）該合資格人士獲授及將獲授的所有購股權獲行使（包括已行使、註銷及尚未行使購股權）後已發行及將發行股份合共超過已發行股份的1%，則該進一步授出應在股東大會上獲股東另行批准，而同時合資格人士及其緊密聯繫人（或其聯繫人（定義見香港上市規則，倘該合資格人士為關連人士））須放棄投票表決。</p>
--	--	---

		<p><u>股份數目上限</u></p> <p>因行使根據計劃及本集團任何其他計劃將予授出的所有購股權而可能發行的最高股份數目，合共不得超過於二零二零年一月三十日（於二零二零年股東週年大會上獲股東批准之日）已發行股份的10%（不包括庫存股份及附屬公司持股），即40,244,540股股份（「<u>計劃授權上限</u>」），前提是：</p> <p>(a) 本公司可於董事會認為合適時隨時尋求股東批准更新計劃授權上限，惟因行使根據計劃及本公司任何其他計劃將予授出的所有購股權而可予發行的最高股份數目，不得超過於股東大會上獲股東批准更新計劃授權上限當日已發行股份的10%（不包括庫存股份及附屬公司持股）。就計算經更新計劃授權上限而言，過往根據計劃及本公司任何其他計劃授出的購股權（包括根據計劃或本公司任何其他計劃的條款而屬尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權）不應計算在內。關於該情況，本公司須向股東發送一份載有香港上市規則及／或凱利板規則規定的詳情及資料的通函；</p> <p>(b) 本公司可於股東大會上尋求股東另行批准授出超出計劃授權上限的購股權，惟超出計劃授權上限的購股權僅可授予於取得有關批准前本公司指定的合資格人士。關於該情況，本公司須向股東發送一份載有香港上市規則及／或凱利板規則規定的詳情及資料的通函；</p> <p>(c) 儘管上文(a)段有所規定，因悉數行使根據計劃及本集團任何其他計劃已授出但尚未行使的購股權而可予發行的最高股份數目不得超過我們不時已發行股份的30%。倘根據計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權而導致超出有關上限，則不會根據上述各項計劃授出任何購股權；及</p> <p>(d) 於本年度報告日期，計劃下可供發行的證券總數為40,244,540股股份，為本公司已發行股份的10%</p> <p><u>最短持有期限、歸屬及績效目標</u></p> <p>根據香港上市規則及凱利板規則的條文，當委員會認為恰當時，委員會可按其絕對酌情權於授予購股權時在計劃中所載者以外施加有關購股權的任何條件、約束或限制（載列於列有授出購股權要約函件中），包括（在不影響前文一般性的情況下）證明及／或維持有關本公司及／或合資格人士實現績效、經營或財務目標的合資格準則、條件、約束或限制；合資格人士在履行或維持若干條件或責任方面令人滿意或行使所有或部分股份的購股權權利歸屬的時間或期間，惟該等條款或條件不得與計劃的任何其他條款或條件不一致。為避免生疑，除前述委員會可釐定的有關條款及條件（包括有關購股權的歸屬、行使或其他事項的條款及條件）另有規定外，於購股權可獲行使前合資格人士亦毋須達到任何績效目標。</p>
--	--	---

		<p><u>認購價</u></p> <p>就任何特定購股權而言，購股權行使時的每股認購價（「認購價」）應為委員會於要約授出有關購股權時可全權酌情釐定的價格（及須於載有授出購股權要約的函件內列明），惟認購價不得低於以下兩者中的最高者：</p> <p>(a) 香港聯交所每日報價表所載或由新交所於購股權要約日期公佈的股份收市價（以較高者為準）；及</p> <p>(b) 香港聯交所每日報價表所載或由新交所公佈的緊接購股權要約日期（即委員會批准授出購股權的日期（須為營業日））前五個營業日（即香港聯交所及／或新交所開市進行證券交易業務的任何日子，視乎文義所指）（「營業日」）的股份平均收市價（以較高者為準）。</p> <p>因此，認購價將不會有折扣。</p> <p>根據購股權計劃的規定以及委員會可能不時引入的任何其他條件，購股權可依照計劃所載的方式於購股權獲授出及接納日期滿一年後開始全部或部分行使，惟倘僅部分行使，須為股份於香港聯交所或新交所（視情況而定）買賣的一手單位或其任何整數倍。</p> <p><u>計劃的期限</u></p> <p>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。</p> <p><u>授出的購股權</u></p> <p>自採納日期起及直至本年報日期，並無根據計劃授出任何購股權。</p> <p>除上文第8.1條所披露者外，本集團並無向董事及／或本公司主要管理人員支付其他形式的薪酬及其他付款及福利。</p>
--	--	---

責任制度與審計	
風險管理及內部控制	
<p>原則9</p>	<p>董事會負責管理風險並確保管理層維持健全的風險管理及內部控制系統，以保障公司及其股東的利益。</p> <p>董事會負責管理風險並確保管理層維持健全的風險管理及內部控制系統，以保障本公司及其股東的利益。</p> <p>尤其是，董事會負責對本集團的表現、狀況及前景作出均衡及易於理解的評估，包括臨時及其他對價格敏感的公開資料及向監管機構提交報告（如需要）。管理層負責及時向董事會及董事委員會提供有關本集團財務表現的充分相關資料以及對本集團營運所在行業的競爭狀況的意見，以使之能夠有效履行職責。本公司已採納一項政策，歡迎董事要求管理層對本集團營運或業務的任何方面作出進一步解釋、簡介或非正式討論。</p> <p>董事會確認其有責任根據法律規定、會計準則及凱利板規則及香港上市規則的其他財務披露規定編製二零二零財政年度的綜合財務報表，以真實及公平地反映本集團的財務狀況。本集團的財務業績將按照法定及／或監管要求及時公佈。</p> <p>董事並不知悉有任何可能對本公司的持續經營能力造成重大影響的不確定事件或情況。</p> <p>為進一步明確責任，載有半年及全年財務報表的公告將由主席及集團董事總經理林隆田先生代表董事會簽署，以確認，據董事會所悉，概無可能導致公告所載未經審核中期財務業績在任何重大方面屬虛假或具誤導性的任何事項須董事會注意。董事會將於審閱後批准財務業績，並授權於本公司網站、新交所和香港聯交所網站(<a href="http://www.hkexnews.hk">www.hkexnews.hk</a>)向公眾發佈業績。本公司亦於其網站(<a href="http://www.lhngroup.com">www.lhngroup.com</a>)上載已透過新交所(<a href="http://www.sgx.com">www.sgx.com</a>)及香港聯交所網站(<a href="http://www.hkexnews.hk">www.hkexnews.hk</a>)刊發的最新公告。</p> <p>有關更多詳情及本公司遵守此原則的實例，請參閱下文第9.1至9.2條。</p>

## 企業管治報告

<p>條文9.1</p>	<p>董事會決定公司有意承擔以實現其戰略目標及價值創造的重大風險的性質及程度。董事會就此專門成立董事會風險委員會（倘適用）。</p>	<p>董事會並無成立專門的董事會風險委員會，惟風險管理及內部控制監督通常由審核委員會及董事會開展。</p> <p>董事會全面負責本集團風險管理及內部控制，以保障股東權益及本集團資產。本集團的內部控制及系統旨在合理保證財務資料的完整性和可靠性，並保護資產及維護相關責任制度。然而，該等制度旨在管理而非消除不能實現業務目標的風險，其只能對重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。本公司亦制定程序以識別主要業務風險及評估潛在財務影響，以及對資本開支及投資進行授權。</p> <p>審核委員會代表董事會檢討本集團內部控制系統的充分性和有效性，包括財務、運營、合規（包括處理和傳播內部資料）和信息技術控制以及管理層每年制定的風險管理政策和制度，其中包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 道德準則</li> <li>• 風險胃納及風險承受能力指導</li> <li>• 權限及風險控制矩陣</li> <li>• 關鍵控制活動</li> <li>• 重要報告和監控活動</li> </ul> <p>管理層亦定期檢討本集團的業務及營運，以識別重大業務風險及控制範圍以降低風險。管理層將向董事會和審核委員會重點反映所有重大事項。</p>
<p>條文9.2</p>	<p>董事會要求並於公司年報中披露其已獲得以下保證：</p> <p>(a) 行政總裁及財務總監保證財務記錄已妥善保存且財務報表真實公平地反映公司營運及財務狀況；及</p> <p>(b) 行政總裁及負責的其他主要管理人員就公司風險管理及內部控制系統的充分性及有效性的保證。</p>	<p>於二零二零財政年度，董事會在以下方面已獲得主席、集團董事總經理以及財務總監的保證：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 財務記錄已妥善保存，財務報表能夠真實、公平地反映本公司的經營及財務狀況；及</li> <li>• 本公司的風險管理及內部控制系統屬充分及有效。</li> </ul>

一般條文	董事會對內部控制及風險管理系統的年度審核	<p>會計及內部控制系統的設計、實施及運行旨在防止和檢測欺詐及錯誤。董事會注意到，內部控制系統可提供合理但並非絕對的保證，即本集團於其努力達成其業務目標的過程中將不會受到可合理預見的任何事件的不利影響。董事會亦注意到，並無任何內部控制系統可絕對保證避免發生重大錯誤陳述或損失、決策失誤、人為錯誤、損失、欺詐或其他違規行為。</p> <p>基於管理層建立和維護的風險管理和內部控制框架、審核委員會進行的審閱、本集團的企業風險管理報告、內部核數師和外部核數師的工作以及管理層的保證，董事會認為，並經審核委員會認同，於二零二零財政年度，本集團的風險管理系統及內部控制系統（包括財務、營運、合規及資訊科技控制）屬充分及有效。</p> <p>本公司正在逐步把重點放在可持續性及可持續性風險上，並於機會出現時實施適當的政策和方案。</p> <p><u>內幕消息</u></p> <p>本集團已根據符合香港上市規則及香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）的適用法例及規例採納及實施其自有的披露政策，旨在為本公司董事及高級管理層於處理機密資料及／或監控資料披露提供一般指引。</p> <p>披露政策提供程序及內部控制以即時處理內幕消息及透過於新交所、香港聯交所及本公司網站刊發公告發佈內幕消息，讓公眾（即本公司股東、機構投資者、潛在投資者及其他持份者）取得本集團最新資訊，惟有關資料應用證券及期貨條例的安全港條文則除外。管理層已告知所有僱員遵守披露政策。本集團董事、高級人員及高級管理層均已接受落實政策方面的簡介及培訓。</p>
<b>審核委員會</b>		
原則10	董事會設有客觀履行其職責的審核委員會。	董事會已遵照原則10成立審核委員會。有關更多詳情及本公司遵守此原則的實例，請參閱下文第10.1至10.5條。

# 企業管治報告

<p>條文10.1</p>	<p>審核委員會的職責包括：</p> <p>(a) 檢討重大財務報告事項及判斷，以確保公司財務報表及與公司財務表現有關的公告的完整性；</p> <p>(b) 至少每年一次檢討公司內部控制及風險管理系統的充分性及有效性；</p> <p>(c) 檢討行政總裁及財務總監就財務記錄及財務報表的保證；</p> <p>(d) (i)就外部核數師的委任及罷免事宜向股東提出建議；及 (ii)就外部核數師的薪酬及聘用條款向董事會提供推薦意見；</p>	<p>審核委員會職權範圍包括以下內容，可於本公司、新交所及香港聯交所網站查詢：</p> <p>(a) 檢討會計準則、重大財務報告事項、外部核數師的建議及判斷的相關性及一致性，以確保本集團財務報表及與本集團財務表現有關的公告的完整性；</p> <p>(b) 至少每年一次檢討及向董事會及管理層報告本集團內部控制（包括財務、營運、合規及資訊科技控制及風險管理系統）的充分性及有效性（有關檢討可在內部進行或在合資格第三方的協助下進行）；</p> <p>(c) 至少每年一次檢討本集團內部審核職能的有效性和充分性，包括確定內部核數師是否可以直接和不受限制地接觸董事會主席和審核委員會，並能夠分別與之會面討論有關事項／問題；</p> <p>(d) 檢討及確保內部審核職能的設置屬充分，並在本集團內擁有適當地位，以及檢討及監督其有效性；</p> <p>(e) 檢討外部審核的範圍和結果以及外部核數師的獨立性和客觀性；</p> <p>(f) 就外部核數師的委任、續聘及罷免事宜向股東提出建議，以及批准外部核數師的薪酬及聘用條款向董事會提供推薦意見；</p> <p>(g) 與內部和外部核數師一同檢討內部控制、財務控制及風險管理制度；</p> <p>(h) 檢討管理層對外部核數師和內部核數師的配合情況（倘適用）；</p> <p>(i) 及時了解會計準則的變動和對財務報表有直接影響的事件；</p> <p>(j) 檢討董事總經理和財務總監關於財務記錄是否妥為保存以及財務報表是否真實而公平地反映本公司運營和財務狀況所作的保證；</p> <p>(k) 參與內部審核主管或（倘為外部人士）內部核數師的任命、替換或解聘；</p> <p>(l) 檢討本集團是否遵守有關章程、凱利板規則或香港上市規則可能規定的職能及職責，包括不時作出的相關修訂；</p>
---------------	--	--

	<p>(e) 檢討外部審核及公司內部審核職能的準確性、有效性、獨立性、範圍及結果；及</p> <p>(f) 就財務報告或其他事項中可能存在的不當之處所安全提出、獨立調查及適當跟進的質詢，檢討政策及安排。公司公開披露並向僱員明確傳達已制定舉報政策及程序以便提出有關質詢。</p>	<p>(m) 檢討及批准有利益關係人士交易及關連人士交易以及檢討有關程序；</p> <p>(n) 檢討潛在的利益衝突（如有），並設定解決或減輕任何潛在利益衝突的框架；</p> <p>(o) 檢討風險管理框架，以對本集團的財務報告提供獨立監督，檢討的結果將於年報中披露，或倘結論重大，將立即通過新交所及香港聯交所公佈；</p> <p>(p) 調查其職權範圍內的任何事項；</p> <p>(q) 檢討員工或任何第三方以保密方式對可能存在不當之處（包括財務報告事項）的政策及安排所提出的質詢，並確保就此類事項進行獨立調查及適當後續跟進作出安排；</p> <p>(r) 倘存在任何涉嫌欺詐或違規、內部控制失效或涉嫌違反適用法律、規則或規例的事項，審核委員會可在認為必要的情況下或受董事會委派對有關事項的任何內部調查結果進行檢討，以及考慮管理層對該等結果的反應；</p> <p>(s) 就建立適當、有效及獨立的內部審核職能向董事會提出建議；</p> <p>(t) 向董事會不時報告其發現的問題，並要求審核委員會注意或進行董事會可能要求的其他檢查及預測；及</p> <p>(u) 履行香港法例、新加坡法例、香港上市規則或凱利板規則（以及對其不時作出的修訂）可能規定的其他職能和職責。</p> <p><u>舉報政策</u></p> <p>本公司的舉報政策旨在鼓勵本集團員工及任何外界人士並為其提供一個渠道，令其本著真誠和保密的原則報告和提出彼等對財務報告事宜或其他事項可能存在的不當之處的質詢。為便於獨立調查有關事項及採取適當的跟進行動，所有舉報報告均直接通過專門電子郵件地址(gary.chan@lhngroup.com.sg)發送至審核委員會主席。舉報政策已傳達予全體員工，並已在本公司網站(www.lhngroup.com)公佈。</p> <p>審核委員會有明確的權力可調查其職權範圍內的任何事項。審核委員會可充分接洽管理層並有充分的酌情權可邀請任何董事或主要管理人員參加其會議，及獲提供合理資源以使其適當履行其職責。執行董事及主要管理人員於必要時將獲邀請出席審核委員會會議，以向審核委員會成員報告及介紹本集團的財務及營運業績並回答審核委員會成員有關本集團營運任何方面的任何疑問。</p> <p>於二零二零財政年度，審核委員會審閱了本集團截至二零二零年三月三十一日止六個月之未經審核中期業績，及截至二零二零年九月三十日止年度之未經審核全年業績公告及經審核年度業績。</p>
--	--	--

## 企業管治報告

條文10.2	審核委員會至少由三名董事組成，均為非執行董事，大部分（包括審核委員會主席）為獨立非執行董事。至少兩名成員（包括審核委員會主席）擁有近期及有關的會計或相關財務管理專長或經驗。	<p>審核委員會現時由陳嘉樑（主席）、莊立林及楊志雄（均為獨立非執行董事）組成。</p> <p>審核委員會成員具有充分的會計或相關財務管理專長及經驗，以履行審核委員會的職能。在這方面，根據新加坡企業管治守則條文10.2的規定，至少有兩名成員（包括審核委員會主席）具有近期相關會計或財務管理專長或經驗。尤其是，陳嘉樑先生於會計、企業融資、私募股權及財務顧問方面擁有多年經驗並於二零零零年在加拿大取得特許會計師資格。楊志雄先生於房地產業務的多個方面（其中包括資產管理）擁有逾40年經驗，董事會認為楊志雄先生在這方面具有充分的財務管理相關經驗。莊立林女士為其律師事務所的金融服務（監管）業務主管，並為金融機構、金融科技公司提供有關融資及收購等方面的建議，董事會認為莊立林女士熟悉企業的會計／財務管理方面的事宜。</p>
條文10.3	在以下兩種情況下，審核委員會不包括公司現有審計事務所或審計公司的前任合夥人或董事：(a)自彼等不再為有關審計事務所的合夥人或審計公司的董事當日起計兩年期間內；及無論如何，(b)只要彼等於有關審計事務所或審計公司擁有任何財務利益。	於過去兩(2)年內，概無審核委員會成員（包括其各自的直系親屬）為本公司的外部審計事務所的前任合夥人或董事，且概無審核委員會成員於本公司委聘的現有外部審計事務所擁有任何財務利益。
條文10.4	內部審核職能的主要匯報對象為審核委員會，其亦決定內部審核職能負責人的委任、終止及薪酬。內部審核職能可不受約束地接觸所有公司文件、記錄、財產及人員（包括審核委員會），並在公司內擁有適當地位。	<p>審核委員會依賴管理層、外部及內部核數師就任何重大違規和內部控制缺陷方面作出的報告。此後，審核委員會監督並監視有關控制措施的實施情況。</p> <p>目前，本集團將其內部審核職能外包予Ernst &amp; Young Advisory Pte. Ltd.（「獨立核數師」），獨立核數師直接向審核委員會報告。於規劃、協調、管理及執行內部審核工作時，獨立核數師對管理層具有行政報告職能。獨立核數師乃根據國際認可的專業機構設定的標準（包括內部核數師公會設定的內部審核專業實務準則）進行工作。獨立核數師將直接向審核委員會報告其審核結果並提供建議。獨立核數師可不受限制地接觸本集團的所有文件、記錄、財產及工作人員，包括接洽審核委員會。</p> <p>於二零二零財政年度，審核委員會已審查並批准內部審核計劃，以確保審核範圍、獨立核數師報告及管理層實施的建議跟進行動的充足性，並注意到管理層要求的必要合作已獲提供，以使獨立核數師得以有效執行其職能。此外，已審核獨立核數師的經驗，包括指定的參與人員的經驗，並信納獨立核數師具備足夠的資格（鑒於（其中包括）其遵循由國際認可的專業機構設定的標準）和資源，並在本公司具有適當的地位以有效履行其職責。因此，審核委員會認為，於二零二零財政年度，本公司之內部審核職能屬獨立、有效及有足夠資源運作。</p>

條文10.5	審核委員會至少每年一次與外部核數師及內部核數師會面(管理層均未出席)。	審核委員會於二零二零年十一月與內部核數師及外部核數師會面(管理層未出席)，以討論(其中包括)有關二零二零財政年度的事宜，(其中包括)審核截至二零二零年九月三十日止財政年度的未經審核業績公告，審核有關財務、營運及合規風險的內部控制的獨立性及充足性，審核及批准有關財政期間的有利益關係人士交易及關連交易。外部核數師及內部核數師亦於必要時獲邀請出席二零二零財政年度內召開的審核委員會會議，以(其中包括)回答或澄清有關會計及審核或內部控制的任何事宜(視情況而定)。												
一般條文	審核委員會對外部核數師獨立性／續聘的年度審核。	<p>於二零二零財政年度向PricewaterhouseCoopers LLP (「PwC」) 已付或應付的費用總額如下：</p> <table border="1" data-bbox="707 674 1460 862"> <thead> <tr> <th>服務說明</th> <th>金額</th> <th>比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>審核費用</td> <td>303,000新加坡元</td> <td>81%</td> </tr> <tr> <td>非審核費用</td> <td>70,000新加坡元</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>373,000新加坡元</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>審核委員會已審核PwC向本集團提供的非審核服務。由於PwC提供的非審核服務與就香港聯交所的重大交易提供的鑒證服務相關，故董事會認為，並經審核委員會認同，外部核數師的獨立性及客觀性並未因以下原因受到影響：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 根據二零一五年會計師(公認會計師)規則(修訂本)附表四公認會計師及會計主體道德操守與職業守則第290.219A條，非審核服務在所允許的服務範圍內。</li> <li>• 審核項目團隊並未參與任何管理層決策，且其職責僅限於根據事實的客觀評估提供意見及審核服務。</li> </ul> <p>審核委員會及董事會認為，本集團委聘的審計事務所有足夠的資源並已於會計與企業管理局註冊，或於獲新交所接納的獨立審核監管機構登記及／或受該機構規管。財務報告委員會及香港聯交所已接納PwC作為認可公眾利益實體(PIE)核數師擔任本公司的核數師，以根據香港上市規則第19.20條審核其年度賬目。審核委員會已向董事會建議於應屆本公司股東週年大會上續聘PwC為本公司的外部核數師。</p>	服務說明	金額	比例	審核費用	303,000新加坡元	81%	非審核費用	70,000新加坡元	19%	合計	373,000新加坡元	100%
服務說明	金額	比例												
審核費用	303,000新加坡元	81%												
非審核費用	70,000新加坡元	19%												
合計	373,000新加坡元	100%												
一般條文	為了解會計標準的變動及對財務報表造成直接影響的問題，審核委員會進行了哪些活動或採取了哪些措施？	於二零二零財政年度，審核委員會獲外部核數師在其對審核委員會作出報告的過程中提供的有關財務報告準則變動的最新資料。												

# 企業管治報告

持份者權利及參與		
股東權利		
原則11	公司公平公正對待所有股東以使彼等行使股東權利並有機會就影響公司的事項交流意見。公司就其表現、狀況及前景向股東提供均衡且易於理解的評估。	本公司已遵守原則11。有關更多詳情及本公司遵守此原則的實例，請參閱下文第11.1至11.6條。
條文11.1	公司向股東提供機會有效參與股東大會及於會上投票，並告知股東股東大會規則。	<p>本公司的企業管治常規有利於公平公正對待所有股東。</p> <p><u>參加股東大會 / 有關股東大會的資料</u></p> <p>於本公司股東大會上（倘有關會議將實地舉行）或在本公司線上舉行的股東大會之前，根據《COVID-19（臨時措施）（公司、可變資本公司、商業信託、單位信託和債券持有人會議的替代安排）2020年法令》（「<b>COVID-19（臨時措施）2020年法令</b>」），股東將有機會發表意見，及向董事或管理層提出有關本公司及本集團的問題。倘股東大會將以視訊方式舉行，本公司將確保所有重大及相關問題將會由董事及／或管理層在股東大會舉行前或在大會上提出。本公司及董事亦將會在股東大會舉行前或在大會上提出任何涉及重大及相關事宜的其後尋求的澄清或後續問題。</p> <p>於股東大會之前，載有股東週年大會通告之通函將連同年報一併寄發，並於新交所、香港聯交所及本公司網站發佈，同時於新加坡及香港的報章刊登，以通知股東應屆會議，惟根據COVID-19（臨時措施）2020年法令另行豁免則除外。</p> <p>董事會、管理層及外部核數師亦會出席會議以應答股東可能提出的任何有關查詢。本公司將編製股東週年大會的會議記錄，其中將載入來自股東的重要或相關意見（如有），股東週年大會的會議記錄將供彼等查閱。有關如何公佈會議記錄的更多資料，請參閱條文11.5。</p> <p><u>於股東大會上投票</u></p> <p>本公司章程不允許因為股東身份信息的真實性及其他相關安全問題仍有疑問而在股東大會上放棄投票。然而，本公司章程允許股東（並非公司法第181(6)條所界定的相關中介人）親自投票或委任不超過兩名代表出席會議並代其投票。該受委代表無須為股東。根據二零一四年公司法（修訂本），作為相關中介人（定義見公司法第181(6)條）的本公司股東可委任兩名以上代表出席股東週年大會並於會上發言及投票。</p>

		<p>根據凱利板規則第730A(2)條及香港上市規則第13.39(4)條，所有決議案均將於應屆股東週年大會上以投票方式進行表決，其詳細結果將於股東週年大會結束後透過新交所及香港聯交所網站公佈。就本公司以視訊方式舉行的股東大會而言以及根據COVID-19 (臨時措施) 2020年法令，股東須以股東大會通告載明的方式通過郵遞或電郵遞交委任代表文據委任該股東大會的主席作為受委代表進行投票。</p> <p><b>股東如何召開股東特別大會（「股東特別大會」）</b></p> <p>根據公司章程，董事一般可在彼等認為適當的任何時候召開股東特別大會。然而，根據公司法第176條，儘管公司章程中有所規定，一旦於提出請求當日持有不少於公司繳足股本總額10%的股東提出要求，董事須立即儘快召開股東特別大會，但無論如何不得遲於公司接獲請求後兩個月。</p> <p>根據公司法，董事會應於以下請求提出時召開股東特別大會：</p> <p>(a) 儘管公司章程中有所規定，倘於提出請求當日持有不少於該等繳足股本10%（附有於股東大會上的投票權）的股東提出請求，本公司董事應立即儘快召集股東特別大會，但無論如何不得遲於本公司接獲請求後兩個月。</p> <p>(b) 請求書中須列明會議的宗旨，且由請求人簽署及遞交予本公司的註冊辦事處，並可由一名或多名請求人簽署的若干份相同形式的文件組成。</p> <p>(c) 倘董事並未在提出請求之日後21日內召開會議，則請求人或彼等中佔總投票權50%以上的任何人士可自行以盡可能與董事召開會議相同的方式召開會議，但自提出請求之日起3個月屆滿後不得召開此類會議。</p> <p>(d) 請求人因董事未能召開會議而產生的任何合理開支須由本公司支付予請求人，由於上述情況因董事失職造成，故任何該等已付款項應由本公司自應付有關董事款項（以袍金或其他薪酬的方式就董事提供的服務應付款項）中扣留。</p> <p>(e) 倘將在大會上提呈特別決議案，若董事並未按照公司章程規定發出有關通知，則有關會議被視為未經董事正式召開。</p>
條文11.2	<p>公司就各項實質上獨立的議題在股東大會上提交單獨的決議案，除非該等議題相互依存且相互關聯，從而形成一項重大提案，則另作別論。倘決議案為「捆綁式」，公司將在大會通告內解釋原因及重大影響。</p>	<p>於股東大會上提交的決議案為單獨決議案而非捆綁式決議案，除非有關問題相互依存且相互關聯，從而形成一項重大提案，則決議案相互依賴。倘決議案為捆綁式決議案，本公司將解釋原因及重大影響。提交單獨決議案給予股東權利以就各項決議案分別發表觀點及行使其投票權。亦將提供有關各項決議案的資料，以便股東作出知情投票。</p>

## 企業管治報告

條文11.3	全體董事均參加股東大會，外部核數師亦出席會議以應答股東有關審核工作及核數師報告的編製及內容的查詢。董事於有關財政年度期間參加該等會議的情況披露於公司年報內。	誠如條文11.1所載，董事會、管理層及外部核數師亦將出席會議以應答股東可能提出的任何有關查詢。  全體董事均已參加於二零二零財政年度舉行的股東週年大會，於二零二零財政年度並無召開臨時股東大會。
條文11.4	公司章程（或其他章程文件）允許在股東大會上放棄投票。	誠如條文11.1所載，本公司章程不允許因為股東身份信息的真實性及其他相關安全問題仍有疑問而在股東大會上放棄投票。然而，本公司章程允許股東（並非公司法第181(6)條所界定的相關中介人）親自投票或委任不超過兩名代表出席會議並代其投票。該受委代表無須為股東。根據二零一四年公司法（修訂本），作為相關中介人（定義見公司法第181(6)條）的本公司股東可委任兩名以上代表出席股東週年大會並於會上發言及投票。
條文11.5	公司在可行情況下盡快於其公司網站發佈股東大會的會議記錄。會議記錄將記錄股東有關股東大會議程的重大相關意見或查詢以及董事會及管理層的回應。	股東大會議事程序將被妥善記錄，包括所有意見及／或股東有關會議日程的查詢以及董事會、管理層或外部核數師對有關意見及／或查詢的回應。所有股東大會的會議記錄將在可行情況下盡快於本公司網站刊發。本公司亦確保所有有關本集團的重大資料均透過新交所及香港聯交所網站的刊發準確且及時披露，且可供任何人（包括股東）查閱。此外，根據《COVID-19（臨時措施）（公司、可變資本公司、商業信託、單位信託和債券持有人會議的替代安排）2020年法令》，二零二零財政年度股東週年大會的會議記錄將於股東週年大會日期起計一（1）個月內在網站及新交所網站發佈。
條文11.6	公司已制定股息政策並向股東傳達。	本公司已於二零一九年一月一日根據香港企業管治守則第E.1.5條及於二零一八年修訂的新加坡企業管治守則採納派息政策（「股息政策」），確立本公司宣派及建議派付股息之適當程序。  本公司經考慮其派息能力後向股東宣派及／或建議派付股息，而派息能力取決於（其中包括）其現金流量、整體業務狀況及策略、現有及未來營運、法定、合約及監管限制等。董事會對是否派付股息擁有完全酌情權，惟須待股東批准而定（如適用）。即使董事會決定建議並派付股息，其形式、頻率及金額取決於營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制以及影響本集團的其他因素。除中期及／或末期股息外，董事會或會亦考慮不時宣派特別股息。  本公司將定期或於需要時檢討及重新評估股息政策及其有效性。  根據股息政策，董事會已建議派發二零二零財政年度的免稅（一級）末期股息每股普通股股份1.0新加坡仙（0.01新加坡元）（相當於5.79港仙），惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。請參閱日期為二零二零年十二月三十日的股東週年大會通函所載「股東週年大會通告」。
<b>與股東溝通</b>		
原則12	公司與其股東定期溝通，並促進股東於股東大會及其他對話期間的參與度，以便股東就影響公司的各項事宜交流意見。	根據原則12，本公司認為其與股東定期溝通，並促進股東於股東大會及其他對話期間的參與度，以便股東就影響本公司的各項事宜交流意見。有關更多詳情及本公司遵守此原則的實例，請參閱下文第12.1至12.3條。



# 企業管治報告

管理持份者關係		
與持份者溝通		
原則13	董事會通過考慮及平衡重要持份者的需求及利益採納具有包容性的方法，作為其確保符合公司最佳利益的整體責任的一部分。	董事會認為其已通過考慮及平衡重要持份者的需求及利益採納具有包容性的方法，從而確保符合本公司最佳利益。有關更多詳情及本公司遵守此原則的實例，請參閱下文第13.1至13.3條。
條文13.1	公司已制定安排以識別其重要持份者組別並與其溝通及管理其與該等組別的關係。	本公司採取策略性及務實方法來管理持份者支持其長期策略的預期。如前所述，本公司正在逐步把重點放在可持續性及可持續性風險上，並於機會出現時實施適當的政策和方案。
條文13.2	於報告期間，公司於其年報中披露有關持份者關係管理重點的策略及主要方面。	有關本集團重要持份者的更多資料、可持續發展的努力（包括其重點關注的策略及主要方面）及有關表現將載列於二零二零財政年度可持續發展報告（不遲於二零二一年二月二十八日於新交所刊發）。
條文13.3	公司維護當前公司網站以與持份者進行溝通交流。	本公司維護其公司網站( <a href="http://www.lhngroup.com">www.lhngroup.com</a> )以與持份者進行溝通交流。

遵守適用凱利板規則／香港上市規則		
凱利板規則	規則描述	本公司的合規情況或說明
第711A及711B條	可持續發展報告	截至二零二零年九月三十日止財政年度的可持續發展報告將於二零二一年二月二十八日前獨立刊發。
第712、715或716條	委任核數師	於回顧財政年度內，本集團並無為其附屬公司及重要聯營公司委任不同的核數師。因此，本公司確認，其已遵守凱利板規則第712及715條。
第1204(8)條	重大合約	除與董事訂立的服務協議外，本集團並無訂立涉及任何董事或本公司控股股東利益的其他重大合約，且有關合約於二零二零財政年度結束時仍然存續或（倘其時已不存續）於上一財政年度結束後訂立。
第1204(10)條	確認內部控制充足性	如前所述，基於管理層建立和維護的風險管理和內部控制框架、審核委員會進行的審閱、本集團的企業風險管理報告、獨立核數師和外部核數師的工作以及管理層的保證，董事會認為，並經審核委員會認同，於二零二零財政年度，本集團的風險管理系統及內部控制系統（包括財務、營運、合規及資訊科技控制）屬充分及有效。
第1204(10C)條	審核委員會對內部審核職能的意見	如前所述，審核委員會已審查並批准內部審核計劃，以確保審核範圍、獨立核數師報告、管理層實施的建議跟進行動的充足性，並注意到管理層要求的必要合作已獲提供，以使獨立核數師得以有效執行其職能。此外，已審核獨立核數師的經驗，包括指定的參與人員的經驗，並信納獨立核數師具備足夠的資格（鑒於（其中包括）其遵循由國際認可的專業機構設定的標準）和資源，並在本公司具有適當的地位以有效履行其職責。因此，審核委員會認為，於二零二零財政年度，本公司之內部審核職能屬獨立、有效及有足夠資源運作。

## 企業管治報告

第1204(17)條

有利益關係人士交易（「有利益關係人士交易」）

本公司已設立程序，以確保與有利益關係人士進行的所有交易遵守凱利板規則第9章及香港上市規則第14A章，並及時向審核委員會報告，及確保交易按正常商業條款進行且不會損害本公司及其少數股東的利益。詳情載於連同年報發佈之通函「更新有利益關係人士交易股東授權」一節。

除以下所披露者外，並無其他為數100,000新加坡元及以上的有利益關係人士交易。

有利益關係人士及交易名稱	關係性質	於回顧期間進行的所有有利益關係人士交易的總值（不包括金額少於100,000新加坡元的交易及根據上市手冊第920條獲股東授權進行的交易）	根據上市手冊第920條獲股東授權進行的所有有利益關係人士交易的總值（不包括金額少於100,000新加坡元的交易）
		截至二零二零年九月三十日止全年	截至二零二零年九月三十日止全年
		千新加坡元	千新加坡元
本集團收取的款項 PJS Companies*	由馮裕祥（林美珠的配偶）控制的關連公司集團	-	55
- 物業租賃或分租		-	55
本集團已支付款項 PJS Companies*	由馮裕祥（林美珠的配偶）控制的關連公司集團	-	62
- 購買食品及飲料產品以及服務		-	62
總計		-	117

\* 茲提述本公司日期為二零二零年十一月二十七日的未經審核全年財務業績公告第13節，當中載述「PJS Companies包括Cafe @ Phoenix Pte. Ltd.、DJ Culinary Concepts Pte. Ltd.及Spruce Myanmar Limited，該等公司均由各自的唯一董事馮裕祥（本公司執行董事及集團副董事總經理林美珠的配偶）全資擁有。」本公司謹此澄清，與Spruce Myanmar Limited進行的交易不屬於本公司現有有利益關係人士交易一般授權的有利益關係人士交易，因此上述數據不包括該等交易的金額。為免生疑，於二零二零財政年度，與Spruce Myanmar Limited的交易總值為約10,000新加坡元，價值低於100,000新加坡元，因而毋須於上表披露。

第1204(19)條	證券交易	<p>本公司已採納內部證券交易守則，並已向本集團內所有董事及高級職員傳達該守則。本公司亦將於本公司證券交易窗口關閉前至少一天通過電子郵件發出通知，告知所有董事及高級職員。</p> <p>自香港上市日期起，本公司亦已按照香港上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載規定更新其政策，其亦適用於可能擁有未公佈內幕消息的僱員（「相關僱員」）。本公司確認，已向全體董事及相關僱員作出特定查詢，及彼等均已確認於二零二零財政年度直至本報告日期已遵守標準守則。</p> <p>本公司、董事、高級職員及僱員已獲告知於擁有未公開股價敏感資料及於下列時間起期間內任何時候不得交易本公司證券：</p> <p>(a) 於緊接公佈本公司財政年度的半年業績當日前30天或相關半年期末直至公佈業績日期為止的期間（以較短者為準）；及</p> <p>(b) 緊接公佈本公司全年業績當日前60天或財政年度末直至公佈業績當日的期間（以較短者為準）。</p> <p>董事、高級職員及僱員已獲指示，放棄於短期內買賣本公司證券。</p>
第1204(21)條	非保薦人費用	<p>於二零二零財政年度，並無向本公司的保薦人PrimePartners Corporate Finance Pte. Ltd.支付任何非保薦人費用。</p>

第1204(22)條	所得款項用途	<p>根據於二零一七年十二月二十九日於香港完成的全球發售，本公司已配發及發行每股1.90港元的42,000,000股普通股，並籌集所得款項總額79.8百萬港元（相當於13.6百萬新加坡元）。扣除相關開支約35.4百萬港元（相當於6.2百萬新加坡元）後，香港上市的所得款項淨額約為44.4百萬港元（相當於7.4百萬新加坡元）（「所得款項淨額」）。</p> <p>於本年報日期於香港上市的所得款項使用明細載列如下：</p> <table border="1" data-bbox="667 593 1423 1070"> <thead> <tr> <th>序號</th> <th>所得款項淨額用途</th> <th>金額分配 千港元</th> <th>已使用金額 千港元</th> <th>結餘 千港元</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>透過於新加坡購買新物業擴展空間優化業務</td> <td>26,815</td> <td>26,815</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>為物流服務管理業務於新加坡購買物業</td> <td>10,611</td> <td>10,611</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>於中國開始初次營運</td> <td>1,776</td> <td>1,776</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>一般營運資金</td> <td>4,439</td> <td>4,439</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>為物流服務業務購買運輸設備</td> <td>755</td> <td>755</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>總計</b></td> <td><b>44,396</b></td> <td><b>44,396</b></td> <td><b>-</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>用作一般營運資金的款項約4.4百萬港元（相當於0.7百萬新加坡元）包括就有關我們的空間優化業務取得的總租約支付的翻新成本。</p> <p>就空間優化業務收購新加坡物業所分配的金額約26.8百萬港元（相當於4.5百萬新加坡元），按本公司於二零一九年一月七日所公佈，經已用作Geylang物業收購事項的部分付款。</p> <p>就我們的物流服務管理業務收購新加坡物業所分配的金額約10.6百萬港元（相當於1.8百萬新加坡元），按本公司於二零一九年十二月二十七日所公佈，經已用作7 Gul Avenue物業收購事項的部分付款。</p> <p>就於中國開始初次營運所分配的金額約1.8百萬港元（相當於0.3百萬新加坡元）經已用作租賃物業翻新成本的部分付款。</p> <p>上述用途符合本公司日期為二零一七年十二月十五日有關全球發售的招股章程所載的所得款項淨額擬定用途及已分配百分比。本公司已悉數使用所得款項淨額。</p>	序號	所得款項淨額用途	金額分配 千港元	已使用金額 千港元	結餘 千港元	1	透過於新加坡購買新物業擴展空間優化業務	26,815	26,815	-	2	為物流服務管理業務於新加坡購買物業	10,611	10,611	-	3	於中國開始初次營運	1,776	1,776	-	4	一般營運資金	4,439	4,439	-	5	為物流服務業務購買運輸設備	755	755	-		<b>總計</b>	<b>44,396</b>	<b>44,396</b>	<b>-</b>
序號	所得款項淨額用途	金額分配 千港元	已使用金額 千港元	結餘 千港元																																	
1	透過於新加坡購買新物業擴展空間優化業務	26,815	26,815	-																																	
2	為物流服務管理業務於新加坡購買物業	10,611	10,611	-																																	
3	於中國開始初次營運	1,776	1,776	-																																	
4	一般營運資金	4,439	4,439	-																																	
5	為物流服務業務購買運輸設備	755	755	-																																	
	<b>總計</b>	<b>44,396</b>	<b>44,396</b>	<b>-</b>																																	

—	控股股東的不競爭承諾	<p>本公司控股股東已為本公司的利益作出不競爭承諾，並已確認彼等及彼等的緊密聯繫人於二零二零財政年度內並無違反不競爭契據內所載的承諾條款。</p> <p>董事會（包括全體獨立非執行董事）認為，根據控股股東提供的書面確認函，控股股東已於二零二零財政年度內為本公司的利益遵守不競爭承諾。</p>
—	聯席公司秘書	<p>於本年度報告日期，本公司聯席公司秘書為章英偉先生（「章先生」）及吳捷陞先生（「吳先生」）。</p> <p>財務總監（「財務總監」）楊瑞清女士為章先生及吳先生分別就本公司在新加坡及香港的任何合規及公司秘書事項在本公司的主要聯繫人。</p> <p>於二零二零財政年度，章先生及吳先生已遵守香港上市規則第3.29條參與不少於15個小時的相關專業培訓。</p>
—	組織章程的變動	<p>於二零二零財政年度，本公司組織章程並無變動。</p>

# 董事會報告

截至二零二零年九月三十日止財政年度

董事欣然向股東提呈彼等的報告，連同賢能集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二零年九月三十日止財政年度（「二零二零財政年度」）的經審核綜合財務報表及本公司於二零二零年九月三十日的財務狀況表。

董事意見：

- (a) 本集團的隨附綜合財務報表及本公司的財務狀況報表連同有關附註（載於第95至第184頁）已經編製，以真實而公平地反映本集團及本公司於二零二零年九月三十日的財務狀況及本集團截至該日止年度的財務表現、權益變動及現金流量狀況；及
- (b) 於本報告刊發日期，有合理理由相信本公司將能夠清償到期債務及自本報告刊發日期起12個月內的流動負債。

## 1. 主要業務

本公司的主要業務為投資控股。其主要附屬公司的業務載於附註18。

## 2. 業務及財務回顧

本集團的業務及財務回顧詳情分別載於第18至第20頁的「業務回顧」一節及第20至第27頁的「財務回顧」一節。以上內容構成董事會報告的一部分。

## 3. 業績及分派

本集團年內的業績載於第95頁的綜合損益及全面收益總額表。

於報告期末後，本公司董事建議就截至二零二零年九月三十日止年度派付末期股息每股本公司普通股1.0新加坡仙（相當於5.79港仙）（「末期股息」），惟須待本公司股東（「股東」）將於二零二一年一月二十九日上午十時正（新加坡時間）舉行之應屆股東大會（「股東週年大會」）上批准後，方可作實。待股東於股東週年大會上批准後，本公司將於二零二一年二月二十二日（星期一）向於二零二一年二月八日（星期一）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東派付建議末期股息。詳情請參閱本公司日期為二零二零年十一月二十七日的公告，內容有關股權登記日及末期股息派發日的通告。

## 4. 財務概要及過往主要財務表現指標

於過往五個財政年度的本集團業績及資產與負債概要以及本集團業務表現的主要財務表現指標之詳情載於第17頁。

## 5. 主要風險及不明朗因素

本集團業務承受多項風險及不明朗因素。以下為影響我們截至二零二零年九月三十日止財政年度及之後業務的部分主要風險及不明朗因素的概要：

- (i) **我們為空間優化業務重續或重新競投總租約的能力**：本集團的空間優化業務為本集團的主要業務分部。就空間優化業務而言，本集團主要透過總租約獲得物業。倘本集團未能就我們任何物業重續任何總租約或成功重新競標，本集團需要時間及成本物色新物業，取得物業及進行優化工程推出市場，以替代我們已歸還予業主的物業。另外，為我們新管理的物業覓得租戶需花費時間。這可能會擾亂本集團的日常業務營運，並導致本集團蒙受額外成本，而這會對本集團的業務、營運業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。
- (ii) **按商業上可接受的條款與本集團租戶重續租賃協議的能力**：本集團根據租賃協議向其租戶出租物業。倘我們的租戶於到期前擬繼續向我們承租物業，本集團將與租戶就租約重續磋商新條款。新條款將根據現行市況及整體物業價格變動釐定。另外，概不保證租戶將繼續向本集團租賃物業或本集團可按對本集團而言屬商業上可予接納的條款重續租約。倘本集團的現有租戶不再向本集團租賃物業，本集團未必能獲得新租戶或將會產生營銷成本等額外成本以就該等物業覓得新租戶，而本集團的業務、營運業績、財務狀況及前景均可能會受到不利影響。

## 5. 主要風險及不明朗因素 (續)

- (iii) **就租賃應用國際財務報告準則第16號**：本集團自二零一九年十月一日起採納國際財務報告準則第16號，而截至二零二零年九月三十日止財政年度為本公司自國際財務報告準則第16號生效日期二零一九年一月一日或之後開始的首個年度報告期間。因此，本集團已應用經修訂過渡法，且並未重列首次採納前一年度的比較金額。於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號對本集團財務報表的影響載於本報告第104至第105頁。

對本集團的綜合損益表的影響主要為確認使用權資產（投資物業）的公平值收益及虧損、使用權資產（物業、廠房及設備）的折舊、分租淨投資收益以及有關租賃負債的利息開支。另外，當分租被評估為融資租賃時，本集團終止確認與其轉讓予分承租人的總租賃有關的使用權資產，並將分租淨投資確認為「租賃應收款項」。終止確認的使用權資產與分租淨投資之間的任何差額於損益確認。與總租賃有關的租賃負債在資產負債表中留存，代表欠付總出租人的租賃付款。由於釐定使用權資產及租賃負債時作出假設及估計需要運用重大判斷，因此，採納國際財務報告準則第16號可能會對本集團的財務業績造成重大影響。

- (iv) **收回本集團物業翻新、維修及保養成本的能力**：於出租我們的物業前，本集團一般會為空間優化業務的物業進行翻新及維修工程。翻新工程的類型及所需時間取決於若干因素，包括是否租賃或自有該物業、物業的狀況、規模、類別及未來計劃用途，而就租賃物業而言，亦取決於租賃期限及持有或租賃物業的預期時間。翻新工程的折舊乃按工程的估計可使用年期攤銷。倘租約於到期前終止，本集團可能需加快攤銷。本集團亦可能於定期保養及維修其部分更老舊的物業時產生大量成本。倘本集團無法管理翻新、維修及／或保養物業的資本開支及成本，則可能會對我們的溢利率，並進而對我們的業務、營運業績、財務狀況及前景造成不利影響。
- (v) **自有物業的評估價值及公平值**：就本集團的自有投資物業及本集團合營企業所持有的投資物業而言，我們須於各財務報告期末重新評估該等物業的公平值。來自該等自有投資物業公平值變動的收益及虧損將於公平值出現變動並影響本集團於該期間的溢利的期間的收益表中確認。任何該等自有投資物業估值如低於過往評估價值，則會導致投資物業公平值虧損。同樣，該等物業的評估價值乃根據多項屬主觀及不確定的假設而得出。因此，我們自有投資物業的評估價值不應被視為彼等的實際可變現價值或對彼等可變現價值的預測。
- (vi) **COVID-19及重新調整框架法案(Re-Align Framework Bill)的影響**：COVID-19疫情已令新加坡及全球經濟活動嚴重收縮，乃因供應鏈中斷、多國實施的出行限制及需求驟降綜合影響所致。展望將來，本集團預期可能出現租賃出租率下降、收租緩慢及應收款項減值。

鑒於新加坡律政部近期推出重新調整框架法案<sup>1</sup>，本集團預期可能會對其業務、經營業績、財務狀況及前景造成影響的風險及不明朗因素將會出現。

<sup>1</sup> <https://www.businesstimes.com.sg/government-economy/small-businesses-hit-by-covid-19-can-ask-for-contract-renegotiation-from-jan-15>

## 董事會報告

截至二零二零年九月三十日止財政年度

### 6. 與僱員、供應商及客戶的關係

本公司認為，與本集團僱員、供應商（包括業主）及客戶（包括租戶）培養良好的關係對其成功而言至關重要。

本集團僅與具有良好服務／產品質量記錄、信譽及商業道德的供應商合作。

為建立與本集團客戶的交流渠道，本集團採用熱線、客戶滿意度年度調查及社交平台等多種渠道。本集團相信打造更活躍的客戶關係，使客戶亦能成為本集團的潛在業務夥伴和聯繫人士；如此，一方業務的可持續性將因此使另一方獲益。本集團將尋求使用其現有租戶所提供的服務，惟條款須在商業上可予接受。本集團亦全年組織各種社交活動，以使租戶獲益並創造社交機會。

更多詳情亦請參閱本節「僱員及薪酬政策」及「主要客戶及供應商」各段。

### 7. 投資物業

本集團年內的投資物業詳情載於綜合財務報表附註16。

### 8. 物業、廠房及設備

本集團年內的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註14。

### 9. 銀行借貸

本集團於二零二零年九月三十日的銀行借貸詳情載於綜合財務報表附註37。

### 10. 股本

本公司年內的已發行股本詳情載於綜合財務報表附註32。

### 11. 購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，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。

### 12. 可分派儲備

於二零二零年九月三十日，本公司的可分派儲備為5,473,000新加坡元。

### 13. 董事

年內及直至本報告日期，本公司董事為：

#### 執行董事

林隆田

(執行主席、執行董事及集團董事總經理)

林美珠

(執行董事及集團副董事總經理)

#### 獨立非執行董事

莊立林

(首席獨立非執行董事)

楊志雄

陳嘉樑

#### 14. 董事的服務合約

本公司已分別與執行董事（即林隆田及林美珠）訂立服務協議（「服務協議」），協議訂明彼等的僱傭條款，有關協議可通過一方向對方於不少於六個月前以書面通知終止。根據服務協議，執行董事有權享有四個月的年度定額花紅及獎勵花紅（根據本集團的綜合除稅前溢利計算）。服務協議自二零一五年三月十六日起計有效期為三年（「初步任期」）。於初步任期後，該協議將自動續期直至任一方向對方終止協議為止。

我們的獨立非執行董事（即莊立林女士及楊志雄先生）於二零一五年三月十日已各自與我們訂立委任函（經日期為二零一七年九月二十五日增補協議修訂），初步任期自二零一五年三月十日起計三年，且自二零一八年三月十日起延長三年，可通過一方向對方於不少於三個月前以書面通知終止。

我們的獨立非執行董事陳嘉樑先生於二零一七年六月五日已與我們訂立委任函（經日期為二零一七年九月二十五日的增補協議修訂），初步任期自二零一七年六月五日起計三年，且自二零二零年六月五日起延長三年，可通過一方向對方於不少於三個月前以書面通知終止。

#### 15. 董事薪酬及五名最高薪酬人士

董事會具有釐定董事薪酬的一般權力，惟須經本公司股東於每年股東週年大會上授權，方可作實。

薪酬及其他酬金乃由董事會根據薪酬委員會的建議並參考董事的職責、責任及表現以及本集團的業績決定。

有關董事薪酬及五名最高薪酬人士之詳情載於綜合財務報表附註10。

#### 16. 僱員及薪酬政策

於二零二零年九月三十日，本集團有633名僱員（二零一九年：370名）。

本集團已採納購股權計劃，以激勵及獎勵其董事及合資格僱員。董事及高級管理層酬金由本公司薪酬委員會根據彼等經驗、責任及於本集團之表現進行審閱，並獲董事會批准。更多詳情請參閱下文「20.購股權計劃」及本報告第57至第60頁的「企業管治報告－購股權計劃」。

#### 17. 退休計劃

誠如相關司法權區法律規定，於年內本集團向新加坡中央公積金計劃、香港強積金計劃、馬來西亞僱員公積金計劃及中國、泰國及緬甸社會保障計劃以及印尼Badan Penyelenggara Jaminan Sosial作出供款，該等計劃均為定額供款計劃。在新加坡中央公積金計劃下，僱主須按僱員月收入（每月500新加坡元以上及每月6,000新加坡元以下）的7.5%至17%作出定期供款（取決於僱員的年齡群）。在馬來西亞，僱主對僱員公積金計劃的供款比率為13%（倘總薪金為5,000令吉及以下）及12%（倘總薪金為5,000令吉以上）。在香港強積金計劃下，僱主及僱員（月收入7,100港元以上及30,000港元以下）須各自按僱員相關收入的5%作出定期供款。在中國，中國附屬公司的僱員為當地機關管理的退休計劃的成員，故附屬公司須按合資格僱員薪資的特定百分比向該等計劃供款，從而為福利集資。在泰國，僱主須按僱員月薪的5%供款，上限為15,000泰銖。在緬甸，僱主須按僱員月薪的3%供款，上限為300,000緬甸元。在印尼，僱主須按僱員月薪的6.54%供款。本集團就該等計劃的唯一責任為作出該等計劃所要求的供款。

該等供款被確認為其相關財政年度的僱員福利成本。有關年內作出供款的總額，亦請參閱本報告綜合財務報表附註10。

## 董事會報告

截至二零二零年九月三十日止財政年度

### 18. 獲准許的彌償條文

根據組織章程，就本公司任何事宜行事的每名董事或本公司其他高級職員，於其任期內履行職責時或因與其有關而可能產生或持續蒙受的所有行動、成本、費用、損失、損害及開支均有權獲得彌償。該等條文於年內有效。本公司已就其董事及高級職員可能面臨的法律訴訟安排適當的投保。

### 19. 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

#### 根據新加坡法例

依據本公司根據新加坡法例第50章公司法第164條備存的董事持股登記冊，概無於財政年度結束時擔任職務的董事於本公司或其相聯法團的股份或債權證中擁有任何權益，惟以下所述者除外：

董事姓名	普通股數目			
	以董事或代名人義登記的持股情況		董事被視為擁有權益的持股情況	
	於二零一九年 十月一日	於二零二零年 九月三十日#	於二零一九年 十月一日	於二零二零年 九月三十日#
本公司－ 賢能集團有限公司				
林美珠	-	-	216,930,000	220,982,600
林隆田	-	-	216,930,000	220,982,600
直接控股公司－ Fragrance Ltd.				
林隆田	-	-	50,000	50,000
林美珠	-	-	50,000	50,000
中介控股公司 Hean Nerng Group Pte. Ltd.				
林隆田	30,000	30,000	-	-
林美珠	60,000	60,000	-	-

#上述股權於二零二零年十月二十一日並無變動。

根據新加坡法例第50章公司法第7條的條文，林隆田及林美珠被視為於本公司所有全資附屬公司全部已發行股本以及本公司於下列並非由本集團全資擁有的附屬公司中持有的股份中擁有權益。

	普通股數目	
	於二零一九年 十月一日	於二零二零年 九月三十日
LHN Management Services Pte. Ltd.	12,750	12,750
HLA Holdings Pte. Ltd.	429,408	429,408
HLA Container Services Pte. Ltd.	480,000	480,000
PT. Hean Nerng Group	2,970	2,970
PT. Hub Hijau Serviced Offices	3,500	3,500
HLA Holdings (Thailand) Limited	23,040	23,040
HLA Container Services (Thailand) Limited	121,766	86,976
HLA Container Services (Myanmar) Limited	6,000	6,000
LHN Logistics Sdn Bhd	245,000	245,000

## 19. 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（續）

### 根據香港法例

於二零二零年九月三十日，即回顧報告期間末時，本公司董事及主要行政人員於本公司及／或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊所記錄，或根據標準守則須以其他方式知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

### 於股份及相關股份的好倉

董事／主要行政人員姓名	身份／權益性質	所持／擁有權益的股份數目	於二零二零年九月三十日所佔股權概約百分比
林隆田 <sup>(1)(2)</sup>	全權信託的創辦人、 信託受益人	220,982,600	54.91%

附註：

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

除上文所披露者外，於二零二零年九月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司及／或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何根據證券及期貨條例第352條須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，於二零二零年九月三十日，本公司執行董事林隆田先生及林美珠女士亦為Fragrance Ltd.、Hean Nerng Group Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.及LHN Capital Pte. Ltd.的董事。

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

## 20. 購股權計劃

LHN購股權計劃的詳情載於本報告第57至第60頁的「企業管治報告－購股權計劃」一段。

自採納購股權計劃以來及於財政年度內，概無授出購股權以認購本公司未發行股份。

於財政年度內，概無因認購本公司未發行股份的購股權獲行使而發行任何股份。

於財政年度末，本公司於購股權計劃下概無未發行股份。

除購股權計劃外，本公司於年內概無訂立股本掛鈎協議將會或可能導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議而將會或可能導致本公司發行股份，且於年末概無任何此類協議存續。

## 董事會報告

截至二零二零年九月三十日止財政年度

### 21. 審核委員會

審核委員會（「審核委員會」）完全由獨立非執行董事組成。於二零二零財政年度內，審核委員會的成員如下：

陳嘉樑（主席）  
莊立林  
楊志雄

審核委員會根據其載於本報告第63至第65頁「企業管治報告－原則10－審核委員會」之職權範圍履行新加坡法例第50章公司法第201B(5)節、新交所上市手冊B節：凱利板規則（「凱利板規則」）及香港上市規則所載的職能。於履行該等職能時，審核委員會已於財政年度內進行以下工作：

- (i) 檢討內部及外部審計的整體範圍以及本公司高級職員向核數師提供的協助。審核委員會與本公司內部及外部核數師開會，以討論其各自的審查結果以及對本公司內部會計控制系統的評估；
- (ii) 檢討本公司的財務及會計政策及常規；
- (iii) 檢討本公司獨立核數師的審計計劃及因法定審計而就內部會計控制提供的任何建議；
- (iv) 檢討截至二零二零年九月三十日止財政年度的本公司中期及年度財務資料及財務狀況表以及本集團的綜合財務報表，以及與此有關的核數師報告；
- (v) 透過內部核數師進行的有效及充分的審閱，每年檢討本公司的風險管理及內部控制系統（包括財務、經營及合規控制、信息技術控制以及風險管理系統）的有效性；
- (vi) 與內部及外部核數師召開會議，討論該等人士認為應單獨與審核委員會進行討論的任何事宜；
- (vii) 檢討可能對財務報表產生重大影響的任何法律及監管事宜、有關合規政策及計劃以及自監管機關收到的任何報告；
- (viii) 檢討外部核數師的成本效率、獨立性及客觀性；
- (ix) 檢討外部核數師所提供非核數服務的性質及範圍；
- (x) 向董事會推薦獲提名的外部核數師、審批外部核數師的薪酬及委聘條款，以及檢討審計範圍及結果；
- (xi) 向董事會報告審核委員會的行動及會議記錄以及職權範圍相關事宜，以及審核委員會認為適當的推薦意見；
- (xii) 檢討有利益關係人士交易（定義見新交所上市手冊第9章）及關連交易（具有香港上市規則所賦予的涵義）；及
- (xiii) 檢討內部核數師的獨立性、資源充分性及立場適當性，以及內部審計職能的有效性。

審核委員會可全面接觸管理層並獲提供履行職責所需的資源。審核委員會亦可全權邀請任何董事或行政人員出席其會議。審核委員會亦推薦委任外部核數師以及審閱核數及非核數服務的費用水平。

審核委員會信納外部核數師的獨立性及客觀性，並已向董事會建議於本公司應屆股東週年大會上提名續聘核數師PricewaterhouseCoopers LLP為核數師。

## 21. 審核委員會 (續)

審核委員會亦已檢討本集團二零二零財政年度的經審核綜合財務報表。

有關審核委員會的全部詳情載於企業管治報告。

於委任本公司、附屬公司及主要聯營公司的核數師時，我們已遵守凱利板規則第712及715條以及香港上市規則的規定。

## 22. 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。

## 23. 董事於重大合約的權益

除上文及財務報表附註42所披露者外，本公司或其附屬公司概無訂立於年末或年內任何時間存續而本公司董事於其中直接及間接擁有重大權益的重大合約。

## 24. 管理合約

除與董事訂立的服務合約外，於截至二零二零年九月三十日止年度內並無訂立或存在有關本公司全部或任何重要業務部分的管理及行政管理合約。

## 25. 與控股股東訂立的合約

年內，本公司或其任何附屬公司與任何控股股東並無訂立任何重大合約。

## 26. 關連方交易

截至二零二零年九月三十日止年度，本集團與其關連方訂立若干關連方交易。該等關連方交易概不構成香港上市規則第14A章項下所界定的關連交易或持續關連交易而須予以披露。

該等關連方交易詳情載於綜合財務報表附註42。

## 27. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二零年九月三十日（即本回顧報告期末），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中所記錄的權益或淡倉詳情，請參閱「股權統計數字 – 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉」：(i)根據新加坡的規定，於二零二零年十二月三日在新加坡主要股東名冊所記錄的主要股東；及(ii)根據香港的規定及為供股東參閱，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，或於二零二零年九月三十日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。

## 董事會報告

截至二零二零年九月三十日止財政年度

### 28. 優先購買權

組織章程第9(A)條規定，除本公司可能於股東大會上作出的任何相反的指示，或凱利板規則或香港上市規則允許的情況外，所有新股份於發行前均應（在條件許可的情況下）按其有權接納的現有股份數目之比例，提供給於要約日期有權接收本公司股東大會通告之人士。除以上所述者外，根據組織章程或新加坡共和國法律，並無一般適用於新加坡公司的優先購買權條款，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

### 29. 企業管治

除新加坡2018年企業管治守則（「新加坡企業管治守則」）的規定外，本公司已採納香港上市規則附錄十四內企業管治守則（「香港企業管治守則」）的守則條文作為我們企業管治守則的一部分，自香港上市起生效。因此，本公司將遵守更嚴格的香港企業管治守則及新加坡企業管治守則之規定。

董事認為，於二零二零財政年度，本公司已遵守香港企業管治守則及新加坡企業管治守則，惟香港企業管治守則下的守則條文第A.2.1條除外。根據香港企業管治守則的守則條文第A.2.1條，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，目前由林隆田先生擔任，林隆田先生為董事會之執行主席。縱觀本集團的業務歷史，林隆田先生自一九九八年起一直擔任本集團的主要領導職務，深度參與本集團的業務策略制定以及業務及營運管理。經考慮到本集團內部的管理一致性，為使整體戰略規劃更有效及高效及確保該等計劃實施的連續性，董事（包括獨立非執行董事）認為林隆田先生是該兩個職務的最佳人選，而目前的安排利大於弊並符合本集團及股東的整體利益。

### 30. 董事進行證券交易的標準守則

除遵守凱利板規則第1204(19)條（「凱利板規則第1204(19)條」）外，本公司亦已按照香港上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載規定更新其政策（「證券買賣政策」），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」）。

根據本公司的證券買賣政策，於緊接公佈本公司中期（即半年度）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（倘少於60天，則自年結日開始）直至相關業績公告日期止期間，本公司及其高級職員（包括董事、管理層及行政人員）不得買賣本公司股份。

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

本公司確認，已向全體董事及相關僱員作出特定查詢，及彼等均已確認於二零二零財政年度已遵守標準守則及凱利板規則第1204(19)條。

### 31. 主要客戶及供應商

於二零二零財政年度，本集團最大客戶貢獻的收入佔本集團總收入的約28.4%，而本集團五大客戶貢獻的總收入佔本集團總收入的約34.7%。

於二零二零財政年度，本集團最大供應商應佔的採購額佔本集團總採購額的約24.2%，而本集團五大供應商應佔的總採購額佔本集團總採購額的約66.6%。

就董事所知，概無董事或彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本超過5%的任何股東在任何五大客戶或供應商中擁有任何實益權益。

### 32. 環境政策及表現

本集團不斷竭力向僱員宣傳環境及社會責任，並為社區作出貢獻。本集團一直遵守所有相關法律法規。作為恪盡社會責任的企業，本集團應持續推動及加強區域及社區的相關環境及社會可持續發展。於二零二零財政年度內，董事會並不知悉有任何不遵守有關法律及法規之事故曾對本集團經營所在地區之本集團業務有重大影響。

根據本集團創造高生產力營業環境的商業願景，本集團致力於通過在開展業務過程中最大限度地提高資源使用效率來降低碳排放量。

空間優化業務為將未充分利用的空間轉變為高效空間的一種可持續商業模式。此外，翻新舊樓而非建造新樓可減少建築材料的使用量，從而減少浪費。本集團亦以環保方式經營物業。我們的大部分設施安裝了LED燈及感應燈以降低能耗。本集團亦於進行清潔時使用可生物降解的清潔劑而非漂白劑。這不僅保護環境，亦保護本集團員工免受漂白劑可能含有的有害化學物質的傷害。在內部，本集團在辦公室中強調工作效率及避免浪費。員工應盡可能避免打印，所有廢紙均於切碎後送交回收中心。為此，本集團希望在其辦公室以及本集團為租戶創造的工作場所中培養環保文化。

根據凱利板規則及香港上市規則的規定，本公司須按年度基準報告於本年報所涵蓋相同財政期間的環境、社會及管治資料（「環境、社會及管治資料」或「可持續發展報告」）。本公司將另行刊發環境、社會及管治資料，惟無論如何將不遲於二零二一年二月二十八日刊發。目前，本公司正在準備及編製相關環境、社會及管治資料，並將適時於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)、新交所(www.sgx.com)及本公司網站(www.lhngroup.com)刊發環境、社會及管治資料。

### 33. 與持份者的關係

我們的主要持份者包括客戶、僱員、供應商及監管機構。力求與彼等保持良好的關係對於我們的業務成功至關重要。

對於客戶，除年度客戶滿意度調查及熱線等傳統渠道外，本集團亦利用Facebook等社交平台以提供更多互動體驗。我們相信在創造更多動態關係過程中，我們的客戶亦可成為潛在業務合夥人及聯繫人；因此，一方的業務可持續性將使另一方受益。我們將優先利用現有租戶所提供的物業服務。我們亦為租戶利益全年組織各種在線交流會。

為確保我們提供最高品質的服務，本集團十分注重與僱員及供應商建立友好關係。就僱員而言，我們通過日常互動及其他正式論壇，如按季度進行的市政廳及管理層對話，讓彼等了解本集團的業務方向及核心價值。我們每半年進行一次表現評估，以確定僱員的事業抱負及學習和發展需求。我們將諮詢員工及為彼等安排合適課程。就供應商而言，本集團僅與有良好的服務／產品質量記錄、信譽良好及符合道德規範的供應商合作。

就監管機構而言，本集團齊心遵守所有適用法律法規，並不斷與監管機構接洽以提高彼等對我們業務模式的認識。

我們的環境、社會及企業管治（「ESG」）政策的更多具體詳情將載於我們的可持續發展報告中，該報告將於二零二一年二月二十八日發佈。

### 34. 捐款

於本年度內，本集團作出慈善捐款27,000新加坡元（二零一九年：38,000新加坡元）。

### 35. 控股股東的不競爭承諾

詳情請參閱第77頁「企業管治報告－(J)控股股東的不競爭承諾」。

## 董事會報告

截至二零二零年九月三十日止財政年度

### 36. 董事於競爭業務的權益

截至二零二零年九月三十日止年度內任何時間及直至（包括）本年報日期，除本集團業務外，概無董事目前或過往於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

### 37. 香港上市規則第13.51B(1)條項下的董事資料變動

自刊發本公司截至二零二零年三月三十一日止六個月的中期報告以來，本公司並不知悉任何須根據香港上市規則第13.51B(1)條予以披露的董事資料變動或更新。

### 38. 公眾持股量的充足性

根據本公司可公開獲得的資料及就董事所知，於回顧期內及直至本年報日期，本公司一直按香港上市規則及凱利板規則的規定維持公眾持股量。

### 39. 於二零二零年九月三十日後事項

有關詳情，請參閱綜合財務報表附註43。

### 40. 核數師

PricewaterhouseCoopers LLP表明願意接受續聘。PricewaterhouseCoopers LLP將於應屆股東週年大會上退任，且符合資格並願意接受續聘。有關續聘PricewaterhouseCoopers LLP為本公司核數師的決議案預期將於應屆股東週年大會上提呈。

於本報告日期，董事會已批准刊發此等財務報表。

代表董事會

董事  
林隆田

新加坡  
二零二零年十二月十六日

董事  
林美珠

# 獨立核數師報告

致賢能集團有限公司股東  
(於新加坡註冊成立的有限公司)

## 我們的意見

我們認為，隨附的賢能集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表及貴公司的資產負債表乃按照公司法第50章(「公司法」)條文及國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)妥為編製，以真實及公平地反映貴集團於二零二零年九月三十日的綜合財務狀況表及貴公司於該日的財務狀況，及其於截至該日止財政年度的綜合財務表現、綜合權益變動表及綜合現金流量表。

## 就新加坡財務報告準則(國際)另行發表的意見

如財務報表附註2.1所述，除應用國際財務報告準則外，貴集團及貴公司亦已應用新加坡財務報告準則(國際)(「新加坡財務報告準則(國際)」)。我們認為，貴集團的綜合財務報表及貴公司的財務狀況表已根據新加坡財務報告準則(國際)真實而中肯地反映貴集團於二零二零年九月三十日的綜合財務狀況及貴公司於同日的財務狀況以及截至該日止年度的綜合財務表現、綜合權益變動及綜合現金流量。

## 我們已審核的內容

賢能集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第95至第184頁的財務報表，包括：

- 截至二零二零年九月三十日止年度的綜合損益及全面收益總額表；
- 貴集團於二零二零年九月三十日的綜合財務狀況表；
- 貴公司於二零二零年九月三十日的財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 財務報表附註，包括主要會計政策概要。

## 意見的基礎

我們已根據《國際審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們認為，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 獨立性

根據會計與企業管理局公認會計師及會計主體道德操守與職業守則(「會計與企業管理局守則」)以及我們於新加坡有關審核財務報表的道德要求，我們獨立於貴集團，並已按照此等要求及會計與企業管理局守則履行其他道德責任。

## 我們的審計方法

設計審計方法時，我們釐定重要性及評估財務報表所含重大錯誤陳述的風險。我們特別考量管理層作出主觀判斷的情況，例如其中涉及須作出假設及考慮本質上難以確定的未來事件的重大會計估計。在我們所有的審計中，我們亦重視管理層凌駕內部控制的風險，包括考慮是否有證據顯示存在因欺詐引起重大錯誤陳述的風險等偏袒事項。

## 獨立核數師報告

致賢能集團有限公司股東  
(於新加坡註冊成立的有限公司)

### 關鍵審核事項

關鍵審核事項乃根據我們的專業判斷，認為對截至二零二零年九月三十日止財政年度的財務報表的審核最為重要的事項。該等事項於我們審核整體財務報表及出具意見時進行處理，而我們不會就該等事項提供個別意見。

關鍵審核事項	我們的審核如何解決關鍵審核事項
<p><b>採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）第16號－租賃</b></p>	
<p>貴集團使用經修改的追溯法於二零一九年十月一日採用國際財務報告準則第16號－租賃。採納國際財務報告準則第16號產生之累計影響確認為保留溢利之期初結餘調整。</p>	<p>我們已就國際財務報告準則第16號－租賃之採納進行以下程序，包括：</p>
<p>在計量使用權（「使用權」）資產及租賃負債時，在會計假設及估計時涉及重大判斷。</p>	<p>(i) 與管理層討論以理解管理層實施新標準的過程及計劃；</p>
<p>管理層根據租賃條款之評估、適當的折現率及增量借款利率之確定、使用權資產之分類為物業、廠房及設備或投資物業，以及分租之分類為融資經營租賃而作出的關鍵判斷。</p>	<p>(ii) 測試合約以評估租賃是否經適當確認；</p>
	<p>(iii) 評估管理層有關決定將使用權資產分類為或物業、廠房及設備，或投資物業之判斷；</p>
	<p>(iv) 檢討管理層有關將分租分類為融資租賃或經營租賃之判斷；</p>
	<p>(v) 檢討管理層於二零一九年十月一日確認的使用權資產及租賃負債之量化，包括評估管理層所使用的增量借款利率及折現率之適當性，核實管理層運作之數學準確性，及對比輸入值與相關證明文件。</p>
	<p>基於以上程序，我們認同管理層對採用國際財務報告準則第16號－租賃的影響之量化。我們亦發現財務報表內的披露事項乃屬恰當。</p>

關鍵審核事項	我們的審核如何解決關鍵審核事項
<p><b>投資物業的估值 (包括使用權投資物業)</b></p> <p>於二零二零年九月三十日，貴集團的投資物業賬面值116百萬新加坡元，佔貴集團資產總值的34%，其中82百萬新加坡元為自有物業，及34百萬新加坡元為使用權投資物業。</p> <p>管理層已委聘外部估值師評估自有物業的公平值。對於使用權投資物業，管理層使用收入模式評估公平值。</p> <p>二零一九年全球新型冠狀病毒疫情（「COVID-19」）爆發已被世界衛生組織於二零二零年三月十一日定性為大流行，並對貴集團租賃的預計租價造成不確定性影響。不確定性的增大增加了投資物業估值評估的複雜性。</p> <p>獨立估值報告亦強調，鑑於COVID-19爆發增加了不確定因素，於依賴估值時應更為審慎。估值乃基於估值日期的可用資料。價值與收入的變化可能較於正常市場條件下更加迅速和顯著。</p> <p>於決定估值師使用的估值技術所使用的主要輸入數據涉及重大判斷。該等主要輸入數據包括租金增長率、貼現率及最終資本化率，並取決於各投資物業的性質及現行市況。</p> <p>管理層用於估值使用權投資物業的關鍵假設為市場租價、佔用率、場地費用、資本資產收費（「CAC<sub>1</sub>」）率及折現率。</p>	<p>我們已就估值程序進行審核程序，包括以下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 評估管理層委聘的外部估值師的競爭力及獨立性；</li> <li>(ii) 了解外部估值師於決定物業估值時所採用的技術；</li> <li>(iii) 評估管理層所採用的方法、估值技術所使用的關鍵輸入數據所涉及的重要假設、測試估值所使用的資料（包括相關租賃及財務資料）的完整度；</li> <li>(iv) 評估用於得出可資比較銷售價格的相關可資比較交易，並計及物業的性質、地點及年期；</li> <li>(v) 將所採用貼現率及最終資本化率與相似物業所採用者進行比較；</li> <li>(vi) 討論COVID-19對外部估值師所採用的關鍵假設的影響。</li> </ul> <p>我們發現外部估值師的估值師為具備能力及為專業機構的成員。我們亦發現所使用的估值技術與普遍接受的市場慣例一致，及所使用關鍵輸入數據在市場數據範圍之內。</p> <p>由於我們認為於財務報表的使用者而言可能屬重要，我們已評估了有關關鍵輸入數據披露事項的適當性。我們發現披露事項乃屬恰當。</p>

## 獨立核數師報告

致賢能集團有限公司股東  
(於新加坡註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項	我們的審核如何解決關鍵審核事項
<p><b>融資租賃應收款項及貿易應收款項的可回收性</b></p> <p>於二零二零年九月三十日，貴集團擁有貿易應收款項33.4百萬新加坡元，扣除累計減值虧損撥備2.68百萬新加坡元，及租賃應收款項為43.3百萬新加坡元。</p> <p>全球COVID-19爆發已被世界衛生組織於二零二零年三月十一日定性為大流行，而新加坡政府已對企業施加限制以遏制COVID-19病毒傳播。</p> <p>這導致收取其租戶的付款速度變慢。</p> <p>根據國際財務報告準則第9號金融工具，貴集團須就金融資產預期信用虧損確認虧損撥備。虧損撥備之確認涉及重大判斷及估計以確認金融資產是否為信用受損，及最終實現應收客戶款項金額的最佳估計。</p> <p>預期信用虧損詳請於附註3(b)披露。</p>	<p>我們已就應收款項的可回收性進行以下程序，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 通過檢討管理層對其應收款項歷史信用虧損的分析，評估管理層的預期信用虧損模型；</li> <li>(ii) 測試輸入模型的數據的完整性和準確性並評估所應用的前瞻性資料；</li> <li>(iii) 檢討特選客戶的付款歷史並測試其後直至年末的收款以確認是否有任何財務負債指標；</li> <li>(iv) 向管理層查詢是否知悉任何關於客戶償還未償還金額能力的爭議或不利信息。</li> </ul> <p>基於上述所進行的程序，我們發現管理層對截至二零二零年九月三十日止年度綜合財務報表的評估乃屬合理。</p>

### 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，惟不包括我們在本核數師報告日期前獲得的財務報表及我們的核數師報告。

我們對財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

就我們對財務報表的審核，我們的責任乃細閱上述其他信息，在此過程中，考慮其他信息與財務報表或我們在審核過程中所知悉的情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。

基於我們已執行的工作，倘我們認為本其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。我們就此並無任何事項須報告。

### 董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據公司法、新加坡財務報告準則（國際）及國際財務報告準則的條文編製真實公平的財務報表，以及設計及維護一套內部會計控制系統，足以提供合理保障資產免受未經授權使用或處置所造成的損失；並且交易得到適當授權，並在必要時進行記錄，以准許編製真實及公平的財務報表，並保持資產的問責性。

在擬備財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《國際審計準則》進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依賴綜合該等報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《國際審計準則》進行審核的過程中，我們運用專業判斷，並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存在重大錯誤陳述的風險，並設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適用於各情形的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性可導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們得出存在重大不確定性的結論，則有必要在核數師報告中提請使用者注意財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當修正意見。我們的結論是基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評估財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及財務報表是否中肯反映有關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對財務報表發表意見。我們負責貴集團的審核方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與治理層溝通包含計劃審核範圍及時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述此等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極為罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

## 獨立核數師報告

致賢能集團有限公司股東  
(於新加坡註冊成立的有限公司)

### 有關其他法律及監管規定的報告

我們認為，貴公司及其於新加坡註冊成立及由我們擔任核數師的附屬公司須根據公司法條文妥善保留公司法所規定保留的會計及其他記錄。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是李千榮。

### PricewaterhouseCoopers LLP

執業會計師及特許會計師  
新加坡，二零二零年十二月十六日

## 綜合損益及全面收益總額表

	附註	截至九月三十日止年度	
		二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
收益	6	134,213	111,094
銷售成本	9	(70,570)	(83,680)
毛利		63,643	27,414
其他收入	7	17,103	5,012
其他營運開支			
— 貿易、其他及租賃應收款項的減值虧損		(2,353)	(239)
— 其他	8	(830)	(1,448)
銷售及分銷開支	9	(1,433)	(1,820)
行政開支	9	(30,429)	(23,668)
融資成本	11	(5,127)	(1,332)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後	20, 21	555	4,527
投資物業的公平值（虧損）／收益	16	(11,809)	480
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>29,320</b>	<b>8,926</b>
所得稅開支	12	(4,633)	(203)
<b>年內溢利</b>		<b>24,687</b>	<b>8,723</b>
下列人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		24,144	8,186
非控股權益		543	537
<b>年內溢利</b>		<b>24,687</b>	<b>8,723</b>
<b>其他全面（虧損）／收益</b>			
<i>其後將不會重新分類至損益的項目</i>			
綜合賬目產生的貨幣換算差額		(11)	52
按公平值計入其他全面收益的金融資產－公平值虧損－股權投資		(687)	—
分佔合營企業的其他全面（虧損）／收益		(653)	31
其他全面（虧損）／收益		(1,351)	83
<b>年內全面收益總額</b>		<b>23,336</b>	<b>8,806</b>
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司權益持有人		22,813	8,243
非控股權益		523	563
<b>年內全面收益總額</b>		<b>23,336</b>	<b>8,806</b>
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利			
基本及攤薄（仙）	13	6.00	2.03

## 綜合財務狀況表

	附註	本集團 於九月三十日	
		二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	40,363	37,435
使用權資產	15	35,184	-
投資物業	16	115,578	67,309
無形資產	17	40	108
按公平值計入其他全面收益的金融資產	19	-	492
於聯營公司的投資	20	178	306
於合營企業的投資	21	17,186	17,215
遞延稅項資產	23	77	341
長期預付款項	27	116	322
租賃應收款項	26	26,149	-
其他資產	24	-	12,709
		<b>234,871</b>	<b>136,237</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	28	75	3
貿易及其他應收款項	25	43,366	17,581
應收補助	7	1,058	-
授予合營企業的貸款	42b	4,959	2,432
預付款項	27	1,823	3,338
租賃應收款項	26	17,104	-
現金及銀行結餘	29	38,446	18,218
定期存款	30	2,046	9,135
		<b>108,877</b>	<b>50,707</b>
<b>資產總值</b>		<b>343,748</b>	<b>186,944</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
股本	32	63,407	63,407
儲備	31	58,234	31,936
本公司權益持有人應佔權益		<b>121,641</b>	<b>95,343</b>
非控股權益		1,939	1,537
<b>權益總額</b>		<b>123,580</b>	<b>96,880</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	23	3,573	533
其他應付款項	34	21	34
撥備	35	212	1,091
融資租賃負債	36	-	3,476
銀行借貸	37	55,997	41,134
租賃負債	38	66,182	-
		<b>125,985</b>	<b>46,268</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	34	43,701	32,701
遞延補助收入	7	927	-
撥備	35	1,106	1,466
融資租賃負債	36	-	2,157
銀行借貸	37	10,725	7,009
租賃負債	38	33,193	-
即期所得稅負債		4,531	463
		<b>94,183</b>	<b>43,796</b>
<b>負債總額</b>		<b>220,168</b>	<b>90,064</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>343,748</b>	<b>186,944</b>

## 財務狀況表

	附註	本公司 於九月三十日	
		二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資	18	32,727	32,727
長期預付款項		5	9
		<u>32,732</u>	<u>32,736</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項		-	2
應收附屬公司款項		32,037	30,074
應收補助		16	-
預付款項		46	53
現金及銀行結餘		6,682	1,745
定期存款		-	2,515
		<u>38,781</u>	<u>34,389</u>
<b>資產總值</b>		<u>71,513</u>	<u>67,125</u>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b>			
股本	32	63,407	63,407
儲備	33	5,473	2,953
<b>權益總額</b>		<u>68,880</u>	<u>66,360</u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項		2,419	665
遞延補助收入		20	-
即期所得稅負債		194	100
		<u>2,633</u>	<u>765</u>
<b>負債總額</b>		<u>2,633</u>	<u>765</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>71,513</u>	<u>67,125</u>

## 綜合權益變動表

本集團	附註	於二零一九年九月三十日							於二零一九年九月三十日												
		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	其他儲備 千新加坡元	公平直儲備 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	總計 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	其他儲備 千新加坡元	公平直儲備 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	總計 千新加坡元
於二零一九年九月三十日	2.1	63,407	59,587	(30,727)	269	-	3,711	(904)	95,343	1,537	96,880	63,407	51,835	(30,727)	-	-	-	(930)	87,534	972	88,506
採納國際財務報告準則第16號		-	6,554	-	-	-	-	-	6,554	-	6,554	-	(434)	-	-	-	-	(434)	-	-	(434)
於二零一九年十月一日		63,407	66,141	(30,727)	269	-	3,711	(904)	101,897	1,537	103,434	63,407	51,401	(30,727)	-	-	-	87,100	972	88,072	
年內溢利		-	24,144	-	-	-	-	-	24,144	543	24,687	-	-	-	-	-	-	8,186	537	8,723	
年內其他全面(虧損)/收益		-	-	-	-	(1,337)	(3)	9	(1,331)	(20)	(1,351)	-	-	-	-	-	-	57	26	83	
年內全面收益總額		-	24,144	-	-	(1,337)	(3)	9	(1,331)	(20)	(1,351)	-	-	-	-	-	-	8,243	563	8,806	
已付股息	39	-	(3,069)	-	-	-	-	-	(3,069)	(120)	(3,189)	-	-	-	-	-	-	(3,069)	(120)	(3,189)	
向非控股股東退還資本		-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)	
與權益持有人的交易總額，直接於權益確認		-	(3,069)	-	-	-	-	-	(3,069)	(121)	(3,190)	-	-	-	-	-	-	(3,069)	(121)	(3,190)	
轉撥至保留溢利		-	269	-	(269)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
於出售股權投資時轉撥		-	13	-	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
於二零二零年九月三十日		63,407	87,498	(30,727)	-	(1,350)	3,708	(895)	121,641	1,939	123,580	63,407	87,498	(30,727)	(1,350)	3,708	(895)	121,641	1,939	123,580	

本集團	附註	於二零一八年九月三十日							於二零一八年九月三十日												
		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	其他儲備 千新加坡元	公平直儲備 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	總計 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	其他儲備 千新加坡元	公平直儲備 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	總計 千新加坡元
於二零一八年九月三十日	3(b)	63,407	51,835	(30,727)	269	-	3,680	(930)	87,534	972	88,506	63,407	51,835	(30,727)	-	-	-	(930)	87,534	972	88,506
採納國際財務報告準則第9號		-	(434)	-	-	-	-	-	(434)	-	(434)	-	(434)	-	-	-	-	(434)	-	-	(434)
於二零一八年十月一日		63,407	51,401	(30,727)	269	-	3,680	(930)	87,100	972	88,072	63,407	51,401	(30,727)	-	-	-	87,100	972	88,072	
年內溢利		-	8,186	-	-	-	-	-	8,186	537	8,723	-	-	-	-	-	-	8,186	537	8,723	
年內其他全面收益		-	-	-	-	-	31	26	57	26	83	-	-	-	-	-	-	57	26	83	
年內全面收益總額		-	8,186	-	-	-	31	26	8,243	563	8,806	-	-	-	-	-	-	8,243	563	8,806	
非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-	-	2	2	
與權益持有人的交易總額，直接於權益確認		-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-	-	2	2	
於二零一九年九月三十日		63,407	59,587	(30,727)	269	(1,350)	3,711	(904)	95,343	1,537	96,880	63,407	59,587	(30,727)	(1,350)	3,711	(904)	95,343	1,537	96,880	

與權益持有人的交易總額，直接於權益確認

## 綜合現金流量表

	附註	截至九月三十日止年度	
		二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
<b>來自經營活動的現金流量</b>			
除所得稅前溢利		29,320	8,926
就以下各項作出調整：			
— 分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後		(555)	(4,527)
— 攤銷無形資產		68	68
— 物業、廠房及設備折舊	14	7,118	6,605
— 使用權資產折舊	15	13,752	—
— 出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	40(b)	41	(83)
— 物業、廠房及設備的撇銷		115	14
— 投資物業的公平值虧損／(收益)	16	11,809	(480)
— 分租的淨投資收益	7	(6,884)	—
— 終止租賃的收益		(2)	—
— 貿易、其他及租賃應收款項的減值虧損		2,353	239
— 有價合約撥備		270	1,430
— 融資收入		(1,594)	(289)
— 融資成本		5,127	1,332
營運資金變動前的經營溢利		60,938	13,235
營運資金的變動：			
— 存貨		(72)	43
— 貿易及其他應收款項		(27,617)	(30)
— 貿易及其他應付款項		15,203	4,519
經營活動產生的現金		48,452	17,767
已付利息開支		(12)	(3)
已付所得稅		(669)	(1,534)
退回所得稅		789	906
經營活動產生現金淨額		48,560	17,136
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
添置物業、廠房及設備	40(a)	(22,494)	(19,585)
添置投資物業	40(d)	(21)	(20,336)
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產		(410)	(354)
添置其他資產	40(c)	(3,913)	(9,108)
收購合營企業的現金流出 (授予)／來自合營企業的(貸款)／還款淨額		(580)	—
		(2,919)	9,945
出售物業、廠房及設備所得款項	40(b)	282	96
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產		330	—
租賃應收款項收款		16,649	—
自租賃應收款項收取的利息		1,312	—
就註冊成立聯營公司的現金流出		(30)	—
來自聯營公司的資本回報		—	38
來自聯營公司的股息		669	441
已收利息		607	459
投資活動所用現金淨額		(10,518)	(38,404)

## 綜合現金流量表

	附註	截至九月三十日止年度	
		二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
償還融資租賃		-	(2,112)
定期存款減少／(增加)－已抵押		4,688	(1,372)
銀行借貸的所得款項		28,755	42,376
償還銀行借貸		(9,631)	(15,643)
償還租賃負債		(35,568)	-
非控股股東注資		-	2
向非控股股東退還資本		(1)	-
已付利息開支		(5,226)	(1,410)
已付股息		(3,069)	-
已付非控股股東的股息		(120)	-
融資活動(所用)／產生現金淨額		(20,172)	21,841
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
		17,870	573
年初的現金及現金等價物		21,300	20,667
現金及現金等價物的匯兌(虧損)／收益		(43)	60
年末的現金及現金等價物		39,127	21,300
<b>現金及現金等價物包括：</b>			
現金及銀行結餘	29	38,446	18,218
定期存款	30	2,046	9,135
		40,492	27,353
減：於一年內到期的已抵押定期存款	30	(1,365)	(6,053)
		39,127	21,300

## 融資活動產生的負債對賬

	二零一八年 十月一日 千新加坡元	扣除收款 及付款 千新加坡元	非現金變動千新加坡元				二零一九年 九月三十日 千新加坡元
			以租購形式 收購	資本化 借貸利息	累計 利息開支	貨幣換算	
銀行借貸	21,374	25,504	-	111	1,151	3	48,143
融資租賃	4,586	(2,293)	3,161	-	181	(2)	5,633

	二零一九年 十月一日 千新加坡元	扣除收款 及付款 千新加坡元	非現金變動千新加坡元						二零二零年 九月三十日 千新加坡元
			採納國際財 務報告準則 第16號	轉換	扣除添置 及出售	資本化 借貸利息	累計 利息開支	貨幣換算	
銀行借貸	48,143	17,235	-	(488)	-	178	1,711	(57)	66,722
融資租賃	5,633	-	(5,633)	-	-	-	-	-	-
租賃負債	-	(38,916)	115,211	488	19,105	-	3,416	71	99,375

## 財務報表附註

該等附註組成隨附財務報表的一部分，並須與隨附財務報表一併閱讀。

### 1 一般資料

賢能集團有限公司（「本公司」）於二零一四年七月十日在新加坡根據公司法以「LHN Pte. Ltd.」的名稱註冊成立為一間投資控股私人有限公司。本公司的註冊編號為201420225D。本公司於二零一五年三月十六日轉型為一間公眾公司並改名為「賢能集團有限公司」。註冊辦事處的地址為10 Raeburn Park #02-18, Singapore 088702。

本公司於二零一五年四月十三日在新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）凱利板上市，及於二零一七年十二月二十九日在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（「本集團」）主要從事(i)空間資源管理服務；(ii)設施管理服務；及(iii)物流服務（「上市業務」）。

### 2 重大會計政策概要

應用於編製財務報表的主要會計政策載列如下。除非另有說明，該等政策一致應用於所有呈列年度。

#### 2.1 編製基準

財務報表乃根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及新加坡財務報告準則（國際）（「新加坡財務報告準則（國際）」）編製。財務報表乃根據歷史成本法編製，並根據按公平值列賬的投資物業及租賃樓宇重新估值進行修訂。

就新加坡財務報告準則（國際）而言，根據國際財務報告準則編製並符合國際財務報告準則的財務報表亦被視為符合新加坡財務報告準則（國際）。新加坡財務報告準則（國際）包含等同於國際財務報告準則的準則及詮釋。除非另有說明，否則在本財務報表中所有對新加坡財務報告準則（國際）及國際財務報告準則的引述統稱為「國際財務報告準則」。

編製符合國際財務報告準則的財務報表須採用若干重要會計估計，亦須管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇或相關假設及估計對財務報表屬重要的範疇於附註4披露。

## 財務報表附註

### 2 重大會計政策概要 (續)

#### 2.1 編製基準 (續)

##### 於二零二零年生效的已頒佈準則詮釋及修訂

本集團已採納於相關財政年度強制應用的新訂準則及準則的修訂披露如下。本集團會計政策已根據相關國際財務報告準則的過渡條文於需要時作出變動。

- (a) 採納該等新訂或經修訂國際財務報告準則並不會導致本集團及本公司會計政策的重大變動，亦對現時或過往財政年度的呈報金額並無重大影響，惟以下各項則除外：

##### 採納國際財務報告準則第16號租賃

本集團已自二零一九年十月一日起追溯採納國際財務報告準則第16號租賃，惟根據該準則的具體過渡條文所允許並無重列二零一九年報告期間的比較數字。

##### 當本集團為承租人時

於採納國際財務報告準則第16號之前，不可撤銷經營租賃付款未於資產負債表中確認為負債。該等付款按直線法確認為租賃期內的租金支出。

於首次應用國際財務報告準則第16號時，本集團已選擇應用以下可行權宜方法：

- (i) 就二零一九年十月一日之前訂立且先前根據國際會計準則第17號租賃及新加坡財務報告準則(國際)詮釋第4號釐定安排是否包含租賃而確認為租賃的所有合約而言，本集團尚未重新評估根據國際財務報告準則第16號該等合約是否包含租賃；及
- (ii) 按個別租賃基準，本集團已：
- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率；
  - 依賴過往有關租賃是否屬虧損性質的評估以替代減值審閱；
  - 將於二零一九年十月一日剩餘租期少於12個月的經營租賃入賬列作短期租賃；
  - 於首次應用日期計量使用權資產時不計入初步直接成本；及
  - 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則可使用事後判斷確定租賃期。

於二零一九年十月一日，有償合約撥備為678,000新加坡元。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### 於二零二零年生效的已頒佈準則詮釋及修訂 (續)

##### (a) (續)

##### 採納國際財務報告準則第16號租賃 (續)

##### 當本集團為承租人時 (續)

於二零一九年十月一日，就先前分類為經營租賃的租賃，本集團已採用以下過渡條文：

- (i) 按個別租賃基準，本集團選擇按等同於租賃負債的金額計量其使用權資產，並就緊接首次應用日期（即二零一九年十月一日）前於資產負債表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額而作出調整。
- (ii) 通過使用個別租賃的增量借款利率（或在適用情況下，具有合理相似特徵的個別租賃組合的增量借款利率）對於二零一九年十月一日的剩餘租賃付款進行折現確認其租賃負債。
- (iii) 分類為投資物業的租賃的使用權資產（「使用權－投資物業」）將按二零一九年十月一日的公平值估值。使用權－投資物業的成本與於二零一九年十月一日的公平值之間的差額將直接調整為期初保留溢利。並無重列比較資料。
- (iv) 就先前分類為融資租賃的租賃，租賃資產及融資租賃負債於二零一九年十月一日的賬面值釐定為使用權資產與租賃負債的賬面值。

##### 當本集團為出租人時

本集團作為出租人的會計處理並無重大變化（當本集團為中間出租人時除外）。

##### 當本集團為中間出租人時

本集團根據總租賃安排租賃相關資產，並作為中間出租人將該資產分租予第三方。於採納國際財務報告準則第16號之前，倘總租賃為經營租賃，則分租被分類為經營租賃。中間出租人於分租期限內按直線法錄得有關分租的租金收入，及於總租賃期限內按直線法錄得有關總租賃的租金支出。

根據國際財務報告準則第16號，本集團作為中間出租人的會計處理取決於分租的分類，並參考由總租賃產生的使用權資產而非相關資產。於二零一九年十月一日，本集團已根據總租賃的剩餘合約條款及條件重新評估分租分類。根據此項評估，辦公室空間的部分分租重新評估為融資租賃，及分租淨投資的47,569,000新加坡元於二零一九年十月一日被確認為「租賃應收款項」。

分租的會計政策於附註2.24 (b)披露。

##### 提早採納與COVID-19有關的租金減免 (國際財務報告準則第16號 (修訂本))

本集團已自二零二零年五月二十八日起提早採納與COVID-19有關的租金減免 (國際財務報告準則第16號 (修訂本))。本集團已選擇就承租人應用實際可行的權宜方法，以評估與COVID-19有關的租金減免是否為租賃修訂。根據實際可行的權宜方法，本集團可選擇以與該等租金減免並非租賃修訂的相同方式來就該等租金減免進行會計處理，而本集團已就所有符合修訂條件的租金減免應用此會計處理。用以反映租金減免引致的租賃付款變動的金額於損益確認。

## 財務報表附註

## 2 重大會計政策概要 (續)

## 2.1 編製基準 (續)

於二零二零年生效的已頒佈準則詮釋及修訂 (續)

(a) (續)

採納國際財務報告準則第16號租賃 (續)

採納國際財務報告準則第16號對本集團財務報表的影響如下：

資產負債表

	於二零一九年 九月三十日 千新加坡元	採納國際財務 報告準則 第16號的影響 千新加坡元	於二零一九年 十月一日 千新加坡元
<b>本集團</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	67,309	40,790	108,099
物業、廠房及設備	37,435	(12,358)	25,077
使用權資產	-	39,449	39,449
遞延稅項資產	341	(245)	96
長期預付款項	322	(95)	227
租賃應收款項	-	32,824	32,824
	105,407	100,365	205,772
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	17,581	(502)	17,079
預付款項	3,338	(48)	3,290
租賃應收款項	-	14,745	14,745
	20,919	14,195	35,114
	126,326	114,560	240,886
<b>保留溢利</b>	59,587	6,554	66,141
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	533	3,068	3,601
撥備	1,091	(386)	705
融資租賃負債	3,476	(3,476)	-
租賃負債	-	82,013	82,013
	5,100	81,219	86,319
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	32,701	(3,888)	28,813
撥備	1,466	(366)	1,100
融資租賃負債	2,157	(2,157)	-
租賃負債	-	33,198	33,198
	36,324	26,787	63,111
	41,424	108,006	149,430

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

於二零二零年生效的已頒佈準則詮釋及修訂 (續)

(a) (續)

採納國際財務報告準則第16號租賃 (續)

收益表

本集團	(未經審核)	(國際財務報告	
	(國際會計準則 第17號基準) 截至二零二零年 九月三十日 止全年度 千新加坡元	採納 國際財務報告 準則第16號 的影響 千新加坡元	準則第16號 基準) 截至 二零二零年 九月三十日 止全年度 千新加坡元
收益	152,088	(17,875)	134,213
銷售成本	(93,565)	22,995	(70,570)
毛利	58,523	5,120	63,643
其他收入	8,904	8,199	17,103
其他營運開支			
— 貿易、其他及租賃應收款項的減值虧損	(1,261)	(1,092)	(2,353)
— 其他	(830)	—	(830)
銷售及分銷開支	(1,433)	—	(1,433)
行政開支	(31,470)	1,041	(30,429)
融資成本	(1,897)	(3,230)	(5,127)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後	555	—	555
投資物業的公平值虧損	(2,224)	(9,585)	(11,809)
除所得稅前溢利	28,867	453	29,320

先前於本集團截至二零一九年九月三十日的財務報表中披露的經營租賃承擔與截至二零一九年十月一日的資產負債表中確認的租賃負債之間的差額說明如下：

	千新加坡元
於二零一九年九月三十日披露的經營租賃承擔	107,751
以本集團增量借款利率3.05%計算折現	(7,728)
(減)：按直線法確認為開支的短期租賃	(18,784)
(減)：按直線法確認為開支的低價值租賃	(96)
加：因延長及終止購股權的不同處理方法而作出的調整	28,435
加：採納國際財務報告準則第16號後自融資租賃重新分類	5,633
於二零一九年十月一日確認的租賃負債	115,211

## 財務報表附註

### 2 重大會計政策概要 (續)

#### 2.1 編製基準 (續)

##### 於二零二零年生效的已頒佈準則詮釋及修訂 (續)

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

		於下列日期或之後 開始的會計期間生效	附註
國際財務報告準則第3號 (修訂本)	業務合併 (業務的定義)	二零二零年一月一日	i

##### 附註 i：

該修訂本就評估一項收購是否符合國際財務報告準則第3號項下業務的定義提供新指引。如被視為業務，收購必須包括一項產出及一項實質性流程，兩者共同對創造產出的能力有重大貢獻。當出現一項投入及實質性流程時，將引入一個框架以評估。如為無產出業務，目前將需要有組織勞動力。

「產出」一詞的定義範圍被縮小，主要指向客戶提供的、能夠產生投資收入及其他收入的商品和服務，而不包括以成本降低為形式的回報及其他經濟利益。

其亦不再需要評估市場參與者是否有能力替換缺失的元素或者整合已收購業務及資產。

實體可應用「集中測試」，倘符合有關測試，則毋須進一步評估。根據該選擇性測試，倘已收購總資產的絕大部分公平值集中於一項單一資產 (或一組相似資產)，則該已收購資產將不代表業務。

該修訂本應用於業務合併及資產收購，收購日期為二零二零年一月一日或之後。提前應用獲允許。本集團預期不會因應用該修訂本而產生任何重大影響。

#### 2.2 本集團會計處理

##### 2.2.1 附屬公司

###### (a) 綜合入賬

附屬公司為本集團擁有控制權的所有實體 (包括結構性實體)。當本集團須承擔參與實體營運所得的可變回報的風險，或就該可變回報享有權利，且能透過其在該實體的權力影響該等回報，即屬對實體擁有控制權。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起綜合入賬，自失去控制權當日起解除綜合入賬。

編製綜合財務報表時，集團實體間的交易、結餘及交易未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供已轉讓資產的減值跡象證據。附屬公司的會計政策已按需要作出變更，以確保與本集團所採納政策相符。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.2 本集團會計處理 (續)

#### 2.2.1 附屬公司 (續)

##### (a) 綜合入賬 (續)

非控股權益包括並非直接或間接由本公司權益持有人擁有的權益應佔一間附屬公司經營業績淨額及其資產淨額的部分。該等權益於綜合全面收益表、權益變動表及資產負債表獨立列示。全面收益總額根據彼等於一間附屬公司各自的權益，歸屬於非控股權益，即使該非控股權益的業績出現虧絀結餘。

本集團訂立的業務合併使用收購會計法入賬。

##### (b) 收購

本集團採用收購法將由本集團訂立的業務合併入賬。收購一間附屬公司轉讓的代價為所轉讓的資產、所產生的負債及本集團發行的股本權益的公平值。所轉讓的代價亦包括任何或然代價安排以及任何先前存在於附屬公司的股本權益 (以其於收購日期的公平值計量)。

收購相關成本乃於產生時支銷。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以其於收購日期的公平值計量。

本集團按逐項收購基準於收購日期按公平值或按非控股權益比例分佔被收購方可識別資產淨值，確認於被收購方的任何非控股權益。

(a)所轉讓的代價、被收購方的任何非控股權益以及被收購方任何先前股本權益在收購日期的公平值超過 (b)所收購可識別資產淨值公平值的數額，均列為商譽。

##### (c) 出售附屬公司

倘本集團於附屬公司的所有權權益變動導致失去對附屬公司的控制權，則附屬公司的資產及負債 (包括任何商譽) 取消確認。倘需要，就該實體而過往於其他全面收益確認的數額亦重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利。

於該實體的任何保留股本權益按公平值重新計量。於失去控制權當日保留權益的賬面值與其公平值的差額於損益內確認。

有關本公司單獨財務報表內於附屬公司投資的會計政策，請參閱「於附屬公司的投資、於聯營公司的投資及合營安排」一段。

## 財務報表附註

### 2 重大會計政策概要 (續)

#### 2.2 本集團會計處理 (續)

##### 2.2.1 附屬公司 (續)

###### (d) 與非控股權益的交易

並未導致其失去對附屬公司控制權的本集團於附屬公司的所有權權益變動，乃作為與本公司權益持有人的交易入賬。非控股權益的賬面值變動與已付或已收代價的公平值之間的任何差額，均於本公司權益持有人應佔權益內確認。

#### 2.3 外幣換算

##### (a) 功能及呈列貨幣

本公司財務報表所載的項目乃以實體經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。財務報表乃以新加坡元（「新加坡元」）呈列，其乃本集團及本公司的功能貨幣及呈列貨幣。

##### (b) 交易及結餘

以功能貨幣以外貨幣（「外幣」）計值的交易，採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及按於結算日收市匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債產生的貨幣匯兌差額在損益內確認。然而，於綜合財務報表內，因外幣借貸產生的貨幣換算差額及指定及合資格為淨投資對沖及境外經營業務投資淨額的其他貨幣工具，乃於其他全面收益確認並於貨幣換算儲備內累計。

倘境外經營業務獲出售或構成境外經營業務投資淨額部分的任何貸款獲償還，則累計貨幣換算差額作為出售盈虧的一部分按所佔比例重新分類至損益。

所有影響損益的外匯盈虧乃於收益表的「其他收入／其他經營開支」內呈列。

以外幣按公平值計量的非貨幣項目乃使用釐定公平值當日的匯率換算。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.3 外幣換算 (續)

#### (c) 集團實體財務報表的換算

集團旗下所有實體如持有與呈列貨幣不一致的功能貨幣 (其中並無任何公司持有通脹嚴重的經濟體系的貨幣)，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- (i) 所呈列的每項財務狀況表的資產及負債均按照該財務狀況表當日的收市匯率換算；
- (ii) 每項全面收益表的收入和支出均按照平均匯率換算 (除非此平均匯率未能合理地反映交易日的匯率所帶來的累積影響，則按照交易日的匯率換算此等收入和支出)；及
- (iii) 所有產生的貨幣換算差額均於其他全面收益內確認並於貨幣換算儲備內累計。該等貨幣換算差額乃於出售或部分出售並失去對境外經營業務的控制權時重新分類至損益。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整，均視作為該海外實體的資產及負債處理，並於報告日期按收市匯率換算。

### 2.4 物業、廠房及設備

租賃樓宇初始乃按成本確認並於其後按重估金額列賬。重估金額乃重估日期的公平值減任何後續累計折舊及減值虧損。重估乃由獨立專業估值師每年進行，以使該等資產的賬面值與於報告期末按公平值釐定者並無重大不同。

當一項資產進行重估時，賬面值的任何增加將直接計入重估盈餘，除非其撥回有關同一項資產的過往重估減少 (其於過往確認為開支)。在此等情況下，該增加乃確認為收入，惟以先前撇減者為限。

倘資產的賬面值因重估而減少，該減少確認為開支，除非其撥回有關該資產的過往增加，在此情況下，其自任何相關的重估盈餘扣減，惟以有關減少不超過就同項資產確認的重估盈餘金額為限。保留於有關一項資產的重估盈餘的任何結餘，乃於取消確認資產時直接轉撥至保留盈利。

所有其他物業、廠房及設備項目初始按成本確認及後續按成本列賬，並減去累計折舊及累計減值虧損。

物業、廠房及設備項目初始確認的成本包括其購買價，以及將資產運至所需地點及達到所需條件而能按管理層擬定的方式運作所直接產生的任何成本。

已確認的有關物業、廠房及設備的後續開支乃於未來經濟收益 (超過作出開支前的資產標準表現) 將可能流入本公司及本集團以及成本能夠可靠計量時加入資產的賬面值。其他後續開支乃於其產生的財政年度確認為開支。

## 財務報表附註

### 2 重大會計政策概要 (續)

#### 2.4 物業、廠房及設備 (續)

折舊乃使用直線法計算，將可折舊金額分配至彼等的估計可使用年期。估計可使用年期如下：

	可使用年期
租賃樓宇	13年 (剩餘租期)
翻新工程	1至15年 (根據租期)
廠房及機器	5至10年
傢俱及配套	10年
辦公室設備	3至10年
物流設備	5至10年
汽車	5年
電腦	1至3年
集裝箱	1至5年

在建工程並無作出折舊撥備。

資產的剩餘價值及可使用年期乃於各報告期末審閱並於適當時作出調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，資產的賬面值乃即時撇減至其可收回金額。

出售的收益／虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合損益及全面收益總額表的「其他收入／其他經營開支」內確認。

#### 2.5 投資物業

投資物業包括持作長期租賃回報及／或資本增值的租賃樓宇及持作長期資本增值或現時未決定用途及其中的一小部分由本集團持作自用的資本化為使用權資產的租賃土地。投資物業包括已完工投資物業及日後用途為投資物業的在建或發展中物業。

投資物業初始按成本確認及於其後按由獨立專業估值師按最高及最佳用途基準每年釐定的公平值入賬。公平值的變動於損益確認。

投資物業須定期進行翻新或裝修。重大翻新及裝修的成本資本化為添置及獲替換的部分的賬面值乃於損益中撇銷。保養、維修及輕微裝修的成本乃於產生時於損益中扣除。

投資物業於出售后，或當永久停止使用該投資物業及預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時取消確認。於投資物業出售或報廢時，任何出售所得款項及賬面值之間的差額乃於損益確認。

當且僅當用途出現變動（以終止自用或開始另一方的經營租賃為證）時，則轉撥至投資物業。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.6 無形資產

所收購客戶合約初步按成本確認，其後按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。該等成本於3年內以直線法攤銷至損益，即其估計可使用年期與合約權利期間兩者的較短者。

### 2.7 於附屬公司的投資

於本公司的獨立財務報表內，於附屬公司的投資乃按個別附屬公司的基準以成本減累計減值虧損列賬。於出售該等投資時，出售所得款項與投資賬面值之間的差額於損益內確認。

### 2.8 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。

合營企業為本集團因合約安排而擁有共同控制權且對有關實體淨資產有權利的實體。

聯營公司投資以權益會計法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益及其他全面收益份額。本集團於聯營公司及合營企業的投資包括收購時已識別的商譽。在收購聯營公司的所有權權益時，該聯營公司成本與本集團分佔聯營公司可識別資產和負債的公平值淨額的任何差額均入賬為商譽。

如於聯營公司的所有權權益被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將先前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適用)。

本集團應佔收購後溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔其收購後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。當本集團應佔一間聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非其已產生法律或推定責任或已代聯營公司作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有任何客觀證據證明聯營公司投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值金額，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在損益表中確認於「分佔使用權益法入賬的投資溢利」旁。

集團與其聯營公司之間的上游和下游交易所產生的溢利及虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產經已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採納的政策一致。

聯營公司股權攤薄所產生的收益或虧損於綜合損益表確認。

## 財務報表附註

### 2 重大會計政策概要 (續)

#### 2.9 合營安排

合營安排為兩名或以上的訂約方擁有共同控制權的合約安排。共同控制權指經合約方式同意共享一項安排的控制權，其僅出現於相關活動要求共享控制方一致同意時。

根據安排的訂約方的權利及義務，合營安排分類為合營業務或合營企業。

倘合營安排為本集團帶來有關該安排的資產權利及負債義務，則該合營安排為合營業務。倘合營安排為本集團帶來該安排資產淨值的權利，則該安排為合營企業。

倘事實或情況出現變動，本集團則會重估其所參與的合營安排類型是否出現變動。本集團並無擁有分類為合營業務的任何合營安排。於公司層面在合營企業的投資按成本呈列。本集團將其於合營企業的權益確認為投資並使用權益法將該投資入賬。

#### 2.10 非金融資產減值

物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產以及於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資乃於有任何客觀證據或跡象證明該等資產可能出現減值時進行減值測試。

就減值測試而言，可收回金額（即公平值減銷售成本及使用價值的較高者）乃按個別資產的基準釐定，除非有關資產並無產生明顯獨立於自其他資產產生者的現金流入。在此情況下，可收回金額乃按該資產歸屬的現金產生單位釐定。

倘有關資產（或現金產生單位）的可收回金額預期將低於其賬面值，則該資產（或現金產生單位）的賬面值將削減至其可收回金額。

賬面值與可收回金額之間的差額乃於損益確認為減值虧損，除非有關資產乃按重估金額列賬，在此情況下，有關減值虧損將被視為重估減少。有關重估減少的處理，請參閱附註2.4。

自上次確認減值虧損後，倘僅當用於釐定資產可收回金額的估計發生變動時，資產（商譽除外）的減值虧損才會撥回。該資產的賬面值會增加至其經修訂可收回金額，惟該金額不應超過假設過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除任何累計攤銷或折舊）。

除商譽外，資產減值虧損撥回於損益中確認，除非有關資產乃按重估金額列賬，在此情況下，有關撥回將被視為重估增加。然而，倘有關同一項重估資產的減值虧損於過往確認為開支，減值的撥回亦於損益中確認。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.11 金融資產

#### (a) 分類及計量

本集團按下列計量類別對其金融資產進行分類：

- 攤銷成本；及
- 按公平值計入其他全面收益 (按公平值計入其他全面收益)。

分類取決於本集團管理金融資產的業務模式及該金融資產的合約現金流量條款。

具有嵌入式衍生工具的金融資產在確定現金流量是否僅為支付本金及利息時作全面考慮。

本集團於及僅於其管理該等資產的業務模式發生改變時重新分類債務工具。

#### 初始確認時

於初始確認時，本集團以其公平值加上可直接歸屬於收購該金融資產的交易成本計量金融資產。

#### 後續計量時

##### (i) 債務工具

債務工具主要包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及授予合營企業的貸款。

攤銷成本：持作收取合約現金流量的債務工具，倘該等現金流量僅指支付的本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係一部分的債務工具的收益或虧損於該資產取消確認或減值時於損益確認。該等金融資產利息收入乃使用實際利率法計入利息收入。

##### (ii) 股權投資

本集團後續按其公平值計量所有股權投資。股權投資被分類為按公平值計入損益，其公平值變動於變動產生期間於損益內確認並於「其他收益及虧損」中呈列，惟並非持作買賣的股本證券除外。本集團已選擇於其他全面收益內確認並非持作買賣的股本證券公平值的變動，因為該等證券為戰略投資且本集團認為更為相關。分類為按公平值計入其他全面收益的投資的公平值變動乃於其他全面收益中呈列為「公平值收益／虧損」。股權投資所得股息於損益內確認為「股息收入」。

## 財務報表附註

### 2 重大會計政策概要 (續)

#### 2.11 金融資產 (續)

##### (b) 減值

本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本及按公平值計入其他全面收益列賬的債務金融資產相關的預期信用損失。所採用減值方法取決於信貸風險有否顯著增加。附註3(b)詳述本集團如何釐定信貸風險有否顯著增加。

就貿易應收款項及合約資產而言，本集團採用國際財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期全期虧損須自初步確認應收款項起確認。

##### (c) 確認及取消確認

金融資產的正常收購及出售，均於交易日（即本集團承諾收購或出售該資產當日）確認。

當從該等金融資產收取現金流量的權利已到期或轉讓，且本集團已大致上將擁有權的所有風險和回報轉移，則會取消確認有關金融資產。

於出售債務工具時，賬面值與銷售所得款項之間的差額於損益確認。過往於該資產相關的其他全面收益中確認的任何款項被重新分類至損益。

於出售股權投資時，倘並無選擇於其他全面收益中確認公平值變動，則賬面值與銷售所得款項之間的差額於損益確認。倘作出選擇，賬面值與銷售所得款項之間的任何差額將於其他全面收益內確認且隨過往於資產相關的其他全面收益中確認的款項轉至保留溢利。

#### 2.12 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本乃按先進先出基準釐定，並包括使該等存貨達致現時位置及條件的所有成本。

就陳舊、滯銷及缺陷存貨達致可變現淨值會作出撥備。可變現淨值為正常業務過程中的估計售價減致銷售所需的估計成本。

#### 2.13 現金及現金等價物

就綜合現金流量表的呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、價值變動風險並不重大的金融機構存款及銀行透支。就受限制現金而言，須對限制的經濟性質及彼等是否符合現金及現金等價物的定義進行評估。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.14 股本、庫存股份及股息

普通股乃分類為股權。直接與發行新股份相關的增加成本於股本賬目中於權益列示為扣減。

當本集團內任何內部實體購買本公司的普通股(「庫存股份」)時,已付代價(包括任何直接應佔的增加成本)呈列為本公司權益持有人應佔權益內的一部分,直至其被註銷、出售或重新發行。

當庫存股份其後被註銷,庫存股份的成本在股份以本公司的股本購買的情況下於股本賬內扣減,或在股份以本公司的盈利購買的情況下則於本公司的保留盈利中扣減。

當庫存股份其後根據LHN僱員績效股份計劃被出售或再發行,庫存股份成本從庫存股份賬撥回,而出售或再發行的已變現收益或虧損經扣除任何直接應佔增加交易成本及相關所得稅後於本公司的資本儲備中確認。

向本公司的權益擁有人派息在本公司股東或董事(倘適用)批准股息的期間於本集團的財務報表確認為負債。

### 2.15 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指日常業務過程中向供應商購買貨品或服務而付款的責任。倘若款項於一年內或更短期內(或較長的正常業務週期內)到期,則貿易及其他應付款項分類為流動負債,否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認,其後採用實際利率法按攤銷成本列賬。

### 2.16 撥備

當本集團的現時承擔(法定或推斷)乃因過往的事件所致,而須經濟利益流出以清償該承擔及可就該承擔的金額作出可靠估計,則會確認撥備。因有償合約產生的現時責任乃確認為撥備。倘本集團訂有合約而履行該合約項下責任無法避免的成本超出預期自合約收取的經濟利益,則視為存在有償合約。未來經營虧損概無確認撥備。

本集團確認因收購或使用資產而產生的拆卸、移除及恢復物業、廠房及設備項目的估計成本。該撥備乃根據結算有關責任所需開支(經考慮時間價值)的最佳估計作出。有關拆卸、移除或恢復資產的估計時間或開支金額或貼現率的變動乃就相關物業、廠房及設備的成本作出調整,除非負債的減少超過資產的賬面值或資產的使用期間經已屆滿。在此等情況下,超過資產賬面值的減少或負債的變動乃即時於綜合收益表內確認。

董事按年審閱有關撥備,而倘彼等認為撥備不足或超額,將作出適當調整。

倘貨幣時間價值的影響重大,撥備則按反映(如適用)有關債務特定風險的現時稅前貼現率進行貼現。倘使用貼現法,因時間過去而引致撥備的增加將確認為融資成本。

## 財務報表附註

### 2 重大會計政策概要 (續)

#### 2.17 財務擔保

本集團已就其附屬公司的銀行借貸向銀行發出公司擔保。該等擔保為財務擔保，乃由於倘附屬公司未能根據借貸條款償還到期本金或利息，本集團須向銀行作出償還。集團內公司間的交易於綜合時對銷。

財務擔保合約初始按公平值加交易成本計量，並於其後按下列較高者計量：

- (a) 於初始確認時已收的溢價減根據國際財務報告準則第15號確認的累計收益金額；及
- (b) 使用減值方法根據國際財務報告準則第9號計算的預期虧損金額。

#### 2.18 借貸

借貸乃呈列為流動負債，除非本集團擁有遞延清償至自結算日後至少12個月的無條件權利，在此情況下，其呈列為非流動負債。

借貸初步按公平值(扣除交易成本)確認及於其後按攤銷成本列賬。所得款項與贖回價值的任何差額乃在借貸期間使用實際利率法於全面收益表確認。

借貸乃於責任解除、取消或屆滿時取消確認。賬面值與已付代價(包括任何已轉讓的非現金資產或已承擔的負債)間的差額乃於全面收益表確認。

#### 2.19 借貸成本

借貸成本乃使用實際利率法於損益確認，惟直接歸屬於建造或發展在建物業及資產的成本除外。這包括就在建物業及資產的建造或發展單獨獲取的借貸成本，以及用作在建物業及資產建造或發展資金的一般借貸成本。

#### 2.20 即期及遞延所得稅

當前及過往期間的即期所得稅，採用於結算日已頒佈或已實質頒佈的稅率及稅法，按預期將付予或收自稅務機構的金額確認。管理層就有待適用稅務法例詮釋的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅乃就資產及負債的評稅基準與其在財務報表內的賬面值引起的全部暫時差異進行確認，惟倘遞延所得稅乃因初步確認商譽或一項非業務合併的交易中的資產或負債而產生，而在進行交易時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不予計算。

遞延所得稅負債乃就附屬公司、聯營公司及合營企業投資產生的暫時差異而確認，但如本集團可控制暫時差異的撥回時間，且暫時差異在可預見將來不會撥回則除外。

遞延所得稅資產於具有未來應課稅溢利可用以抵銷暫時差異及稅項虧損時確認。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.20 即期及遞延所得稅 (續)

遞延所得稅按如下方式計量：

- (i) 根據結算日已頒佈或已實質頒佈的稅率及稅法，按預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率計算；及
- (ii) 按本集團預期於結算日收回或結算其資產及負債賬面值的方式產生的稅務後果計算，惟其投資物業除外。假設按公平值計量的投資物業可透過銷售全數收回。

即期及遞延所得稅於損益表內確認為收入或開支，惟業務合併或直接於權益確認的交易產生的稅項除外。業務合併產生的遞延稅項於收購時就商譽進行調整。

倘尚未使用稅項抵免確認遞延稅項資產，本集團以其他稅項抵免入賬的類似方式將投資稅項抵免（如生產力及創新稅收優惠）入賬，前提條件是未來應課稅溢利有可能用於抵銷未使用稅項抵免。

### 2.21 銷售稅

收益、開支及資產按扣除銷售稅的金額確認，惟以下情況除外：

- 因購買資產或服務發生的銷售稅若不可從稅務機關收回，則銷售稅確認為資產採購成本或開支項目的一部分（如適用）；及
- 已包含以銷售稅金額列賬的應收款項及應付款項。

銷售稅可從稅務機關收回淨額或應付稅務機關淨額將計入綜合財務狀況表應收款項或應付款項的一部分。

### 2.22 僱員薪酬

除非成本符合資格可資本化為資產，否則僱員福利確認為開支。

#### (a) 定額供款計劃

定額供款計劃為離職後福利計劃，據此，本集團按強制、合約或自願基準向中央公積金計劃等獨立實體作出定額供款。本集團支付該等供款後並無其他付款責任。

#### (b) 僱員休假權利

僱員的年假的權利乃於僱員領取時確認。就僱員直至結算日所提供的服務而出現的估計年假責任作出累計。

## 財務報表附註

### 2 重大會計政策概要 (續)

#### 2.23 收益確認

收益乃以已收或應收代價的公平值計量，並指所提供貨品的應收款項（扣除折扣及退貨）。

當收益的金額能可靠地計量；當未來經濟利益很有可能流入有關實體；及當本集團每項活動均符合具體條件時（如下文所述），本公司會確認收益。

##### (a) 租賃及倉庫租賃收入

來自物業的租賃及倉庫租賃以及相關收入乃按直線基準於租期內確認。租賃獎勵（如有）乃確認為租賃收入總額的組成部分。提前終止而自租戶收取的罰款（如有）乃於收取時確認。

##### (b) 停車場服務

來自經營停車場的季節性停車場服務乃按時間比例基準（即時間段）於產生時確認。其他停車場服務於提供服務時確認（即時間點）。

##### (c) 設施管理、物流服務、宿舍管理及管理服務收入

自宿舍管理服務費及其他服務的收益乃於提供服務時確認（即時間點）。設施服務、服務費收入、管理服務費收入及物流服務於合約期內按直線法確認。

##### (d) 牌照費用收入

牌照費用收入於本集團向第三方授予其品牌使用權之某一時間點確認。

##### (e) 利息收入

利息收入以實際利率法按時間比例基準予以確認。

#### 2.24 租賃

(a) 於二零一九年十月一日前有關租賃的會計政策如下：

##### 倘本集團為承租人

本集團自非關連人士租賃融資及經營租賃項下的樓宇、汽車及若干廠房及設備。

##### (i) 融資租賃

凡本集團於資產租賃時承擔擁有權的大部分風險及回報（包括租購合約）的租賃均列為融資租賃。融資租賃項下的租賃資產及相應租賃負債（扣除財務費用），於租賃初期，按租賃資產公平值與最低租賃付款現值中較低者，於資產負債表分別確認為物業、廠房及設備與融資租賃項下的責任。為達至基於財務餘額的固定利率，各租賃付款被分配為負債及財務支出。各租賃付款於財務開支及未償還租賃負債調減之間分攤。財務開支於損益內按能反映財務租賃負債恒定期間利率的基準確認。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.24 租賃 (續)

- (a) 於二零一九年十月一日前有關租賃的會計政策如下：(續)

#### 倘本集團為承租人 (續)

##### (ii) 經營租賃

倘資產租賃所有權的重大部分風險及回報由出租人保留，則分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項於租賃期間以直線法於損益表扣除。

或然租金於產生時在損益內確認為開支。

#### 倘本集團為出租人

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

##### 經營租賃：

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

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

或然租金於賺取租金時於損益內確認為收入。

- (b) 自二零一九年十月一日起有關租賃的會計政策如下：

#### 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，並按照附註2.5入賬。

## 財務報表附註

### 2 重大會計政策概要 (續)

#### 2.24 租賃 (續)

(b) 自二零一九年十月一日起有關租賃的會計政策如下：(續)

##### 倘本集團為承租人 (續)

##### (ii) 租賃負債

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

租賃付款包括以下各項：

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

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

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

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

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

##### (iii) 短期及低價值租賃

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

##### (iv) 可變租賃付款

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

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.24 租賃 (續)

(b) 自二零一九年十月一日起有關租賃的會計政策如下：(續)

#### 倘本集團為出租人

於比較期間適用於本集團作為出租人的會計政策與國際財務報告準則第16號下的政策相同，惟本集團為中間出租人則除外。

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

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

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

對於包含租賃及非租賃部分的合約，本集團基於相對獨立的銷售價格基準分配代價。

### 2.25 政府補助

倘能合理保證收到補助及本集團將能夠遵守所有附帶條件，政府補助將按其公平值確認為應收款項。

應收政府補助乃於其有意補償的有關成本所需期間按系統基準確認為收入。與開支有關的政府補助單獨呈列為其他收入。與物業稅折扣及現金補助有關的政府補助按淨額基準列示於其他收入。

有關資產的政府補助用於扣減該等資產的賬面值。

### 2.26 經營分部

就管理而言，經營分部乃按由相關分部經理（負責管理由其負責的有關分部表現）獨立管理的產品及服務進行組織。分部經理直接對集團董事總經理負責，其定期審閱分部業績以向分部分配資源及評估分部表現。

### 2.27 購股權計劃

本集團於二零一五年三月十日採納LHN績效股份計劃以讓其僱員擁有本集團權益。股份計劃已於二零一八年一月十七日終止。

於二零一七年九月二十五日，股東採納「LHN購股權計劃」，於香港上市後生效。該計劃已由董事會指派由薪酬委員會成員組成的委員會管理。

於報告日期，概無發行任何購股權。

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理

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。本集團的整體風險管理策略著重於金融市場的不可預測性及尋求降低對本集團財務表現的潛在負面影響。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外幣風險

貨幣風險指金融工具的價值將因外匯匯率變動而波動的風險。

	令吉 千新加坡元	港元 千新加坡元	人民幣 千新加坡元	泰銖 千新加坡元	印尼盾 千新加坡元	美元 千新加坡元
<b>於二零二零年九月三十日</b>						
<b>金融資產</b>						
現金及銀行結餘	104	743	208	202	647	993
定期存款	-	-	-	-	-	59
貿易及其他應收款項	376	1,171	562	598	276	895
	<u>480</u>	<u>1,914</u>	<u>770</u>	<u>800</u>	<u>923</u>	<u>1,947</u>
<b>金融負債</b>						
銀行借貸	-	-	2,372	-	-	7,083
租賃負債	614	531	1,636	1,781	-	-
貿易及其他應付款項	165	213	264	265	426	632
	<u>779</u>	<u>744</u>	<u>4,272</u>	<u>2,046</u>	<u>426</u>	<u>7,715</u>
貨幣風險淨額	<u>(299)</u>	<u>1,170</u>	<u>(3,502)</u>	<u>(1,246)</u>	<u>497</u>	<u>(5,768)</u>
<b>於二零一九年九月三十日</b>						
<b>金融資產</b>						
現金及銀行結餘	49	1,124	832	678	952	412
定期存款	-	-	-	-	-	58
貿易及其他應收款項	213	1,188	419	728	436	1,119
	<u>262</u>	<u>2,312</u>	<u>1,251</u>	<u>1,406</u>	<u>1,388</u>	<u>1,589</u>
<b>金融負債</b>						
銀行借貸	-	-	1,386	-	-	5,023
融資租賃負債	389	-	-	-	-	-
貿易及其他應付款項	70	244	210	390	861	1,075
	<u>459</u>	<u>244</u>	<u>1,596</u>	<u>390</u>	<u>861</u>	<u>6,098</u>
貨幣風險淨額	<u>(197)</u>	<u>2,068</u>	<u>(345)</u>	<u>1,016</u>	<u>527</u>	<u>(4,509)</u>

### 3 財務風險管理 (續)

#### (a) 市場風險 (續)

##### (i) 外幣風險 (續)

###### 貨幣風險的敏感度分析

倘所有其他變量保持不變，於報告日期，令吉、港元、人民幣、泰銖、印尼盾及美元兌新加坡元升值／貶值5%，則本集團的除稅後純利將相應增加或減少以下所示金額（最接近的千位數）：

本集團	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
令吉兌新加坡元		
－ 升值	(12)	(8)
－ 貶值	12	8
港元兌新加坡元		
－ 升值	49	86
－ 貶值	(49)	(86)
人民幣兌新加坡元		
－ 升值	(145)	(14)
－ 貶值	145	14
泰銖兌新加坡元		
－ 升值	(52)	42
－ 貶值	52	(42)
印尼盾兌新加坡元		
－ 升值	21	22
－ 貶值	(21)	(22)
美元兌新加坡元		
－ 升值	(239)	(187)
－ 貶值	239	187

##### (ii) 利率風險

本集團的利率風險主要產生自銀行借貸及租賃負債。按浮動利率及固定利率計算的銀行借貸及租賃負債令本集團分別面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。

本集團通過運用定息及浮息借貸組合以及取得可能的最優惠利率管理其利息成本。

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理 (續)

#### (a) 市場風險 (續)

##### (ii) 利率風險 (續)

下表詳述本集團於各報告期末的利率情況：

	1年內 千新加坡元	1至5年 千新加坡元	超過5年 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>二零二零年九月三十日</b>				
<b>固定利率</b>				
定期存款	2,046	-	-	2,046
租賃負債	33,193	61,557	4,625	99,375
銀行借貸	18	-	-	18
<b>浮動利率</b>				
銀行借貸	10,707	29,790	26,207	66,704
<b>二零一九年九月三十日</b>				
<b>固定利率</b>				
定期存款	9,135	-	-	9,135
融資租賃負債	2,157	3,476	-	5,633
銀行借貸	87	36	-	123
<b>浮動利率</b>				
銀行借貸	6,922	18,690	22,408	48,020

##### 現金流量利率風險的敏感度分析

於二零二零年及二零一九年九月三十日，假設所有其他可變動項目保持不變，倘浮動利率借貸的利率上升／下跌100個基點，本集團於年內的除稅後溢利將減少／增加約554,000新加坡元及399,000新加坡元，主要由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少。

上述敏感度分析的計算假設為現金流量利率的變動於報告期末發生，並應用於本集團承擔於該日存在的浮動利率借貸的利率風險。增加或減少100個基點指管理層對直至下個年度報告期末止期間利率的合理可能變動的評估。截至二零二零年及二零一九年九月三十日止財政年度的分析乃以同一方法進行。

#### (b) 信貸風險

信貸風險指金融工具的交易一方未能履行其責任而使本公司或本集團蒙受財務損失的風險。本公司及本集團的信貸風險主要來自於貿易及其他應收款項、銀行存款、向附屬公司作出的墊款及授予合營企業的貸款。

信貸風險通過信用許可申請、信用額度和監控程序來控制。信用程度較低的客戶須接納現金條款、支付墊款及信用證。本集團的目標為尋求持續增長，同時降低因信貸風險增加所引致的虧損。

### 3 財務風險管理 (續)

#### (b) 信貸風險 (續)

##### (i) 面臨信貸風險

由於本公司及本集團並無持有任何抵押品，就各類別的金融工具所面臨的最高信貸風險為該類別金融工具於財務狀況表所呈列的賬面值。

本集團的政策為僅向附屬公司及合營企業提供財務擔保。最高信貸風險為本集團因就下列各項提供公司擔保而須支付的金額：

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
租購融資	4,000	4,800
銀行貸款融資	111,100	84,500
銀行擔保	1,300	600

本集團所須承受的因公司擔保引致的信貸風險並不重大。

就貿易應收款項而言，本集團採納的政策為僅與擁有良好信貸記錄的客戶進行交易，並取得可適當降低信貸風險的充足抵押。就其他金融資產而言，本集團採納的政策為僅與高信貸質素的對手方進行交易。

截至二零二零年九月三十日，本集團於對手方未能履行彼等的責任時就各類已確認金融資產所承受的最高信貸風險（並未計算所持有的任何抵押品或其他擔保品的價值）乃財務狀況表所示該等資產的賬面值。現金乃於聲譽卓著的金融機構持有。

##### (ii) 貿易及其他應收款項

本集團應用使用撥備矩陣的簡化方式計量貿易應收款項年限內的預期虧損。

為計量貿易應收款項的預期信用損失，本集團按逾期日數對貿易應收款項進行分組。於計算預期信用損失率時，本集團乃考慮對本集團客戶的過往虧損率。

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

其他應收款項的預期虧損率被評估為較低，故於年內並無就其他應收款項作出虧損撥備準備。

應收款項於並無合理預期可收回時，如債務人未能履行與本集團的還款計劃時予以撇銷。根據過往收款趨勢，本集團於債務人未能就逾期超過365日的應收款項作出合約付款時將其分類為予以撇銷。於撇銷應收款項後，本集團繼續採取強制行動，以嘗試收回逾期應收款項。倘收回應收款項，該等應收款項於損益確認入賬。

## 財務報表附註

## 3 財務風險管理 (續)

## (b) 信貸風險 (續)

## (ii) 貿易及其他應收款項 (續)

截至二零二零年九月三十日，管理層已確定空間優化業務的一組債務人因遭遇重大財務困難而被視為信貸減值。因此，管理層已於以下撥備矩陣分開評估未償還結餘的可收回性。

	二零二零年 千新加坡元
總賬面值	2,886
減：虧損撥備	(2,311)
賬面值扣除撥備	575

於二零二零年九月三十日及二零一九年九月三十日，本集團有關貿易應收款項的信貸風險按如下方式載入撥備矩陣：

	即期 千新加坡元	逾期1 至30日 千新加坡元	逾期31 至60日 千新加坡元	逾期61 至90日 千新加坡元	逾期91 至180日 千新加坡元	逾期181 至365日 千新加坡元	逾期 365日以上 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>二零二零年九月三十日</b>								
<b>空間優化</b>								
預期虧損率	0.0%	9.3%	47.3%	60.0%	71.3%	80.0%	100.0%	
總賬面值	193	804	275	10	157	15	19	1,473
虧損撥備	-	75	130	6	112	12	19	354
<b>物流、設施及其他</b>								
預期虧損率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
總賬面值	29,771	1,440	348	73	30	22	14	31,698
虧損撥備	-	-	-	-	-	-	14	14
<b>二零一九年九月三十日</b>								
<b>空間優化</b>								
預期虧損率	0.5%	0.6%	0.9%	1.5%	2.1%	16.8%	90.6%	
總賬面值	1,039	733	428	265	288	380	2,138	5,271
虧損撥備	5	4	4	4	6	64	1,937	2,024
<b>物流、設施及其他</b>								
預期虧損率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
總賬面值	2,730	1,987	418	45	115	18	2	5,315
虧損撥備	-	-	-	-	-	-	2	2

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

倘出現以下任何指標，則本集團認為存在違約證據：

- 債務人面臨重大困境
- 違反合約，如拖欠或逾期事項
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組

### 3 財務風險管理 (續)

#### (b) 信貸風險 (續)

##### (iii) 信用損失撥備變動

	貿易應收款項 千新加坡元	其他應收款項 千新加坡元	總計 千新加坡元
於二零一八年九月三十日的結餘	1,378	18	1,396
採納國際財務報告準則第9號	434	-	434
於二零一八年十月一日的結餘	1,812	18	1,830
於年內損益確認的虧損撥備準備	214	-	214
於二零一九年九月三十日的結餘	2,026	18	2,044
於二零一九年十月一日的結餘	2,026	18	2,044
於年內損益確認的虧損撥備準備	1,258	3	1,261
撤銷	(605)	(18)	(623)
於二零二零年九月三十日的結餘	<b>2,679</b>	<b>3</b>	<b>2,682</b>

##### (iv) 租賃應收款項

就租賃應收款項而言，管理層在與租戶訂立分租之前已進行信用評估。信用程度較低的客戶須訂立現金條款、支付墊款及信用證。

在計量租賃應收款項年限內的預期信用損失撥備時，本集團考慮違約歷史以及可能影響客戶結算應收款項能力的當前及前瞻性因素。

租賃應收款項於無合理預期可收回時（如提前終止）予以撤銷。

由於本集團與之訂立融資租賃安排的公司並無違約歷史，故租賃應收款項43,253,000新加坡元（二零一九年：無）的信用損失並不重大。

##### (v) 現金及現金等價物

本集團及本公司分別於被標準普爾評為A3及A1+且被視為擁有較低信貸風險的銀行持有現金及現金等價物39,127,000新加坡元及6,682,000新加坡元（二零一九年：21,300,000新加坡元及4,260,000新加坡元）。現金結餘按12個月預期信用損失計量，所須承受的信用損失並不重大。

#### (c) 流動資金風險

流動資金或資金風險指本集團於籌集資金以滿足金融工具相關承擔時將面臨困難的風險。流動資金風險可能因本集團無法按金融資產公平值相近金額將其快速出售而產生。

本集團通過其盈利經營的能力確保資金的供應、維持充足的現金以確保滿足其一般營運承擔，並備有足量的已承擔信貸融資，從而管理其流動資金風險。

## 財務報表附註

## 3 財務風險管理 (續)

## (c) 流動資金風險 (續)

下表分析本集團按合約未貼現現金流量計算的金融負債的到期情況：

	少於1年 千新加坡元	1至5年 千新加坡元	超過5年 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>於二零二零年九月三十日</b>				
租賃負債	35,704	65,027	5,278	106,009
銀行借貸	12,641	36,788	37,366	86,795
貿易及其他應付款項	40,047	-	21	40,068
	<b>88,392</b>	<b>101,815</b>	<b>42,665</b>	<b>232,872</b>
<b>於二零一九年九月三十日</b>				
融資租賃負債	2,319	3,632	-	5,951
銀行借貸	8,587	24,581	33,810	66,978
貿易及其他應付款項	24,668	-	34	24,702
	<b>35,574</b>	<b>28,213</b>	<b>33,844</b>	<b>97,631</b>

## (d) 資本風險

本集團積極定期檢討及管理其資本架構，力求達到最理想的資本架構及股東回報；於該過程中本集團考慮的因素有本集團日後的資本需求與資本效率、當前及預期的盈利能力、預期的營運現金流量、預期資本開支及預期策略投資機會。本集團現時並無採納任何正式的股息政策。

資產負債比率對本集團的資本架構具有重大影響，而本集團通過使用資產負債比率監控其資本。資產負債比率乃按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額乃按銀行借貸、貿易及其他應付款項以及租賃負債的總額減現金及現金等價物計算。資本總額乃按權益加債務淨額計算。

於二零二零年及二零一九年九月三十日，資產負債比率如下：

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
融資租賃負債	-	5,633
借貸	66,722	48,143
租賃負債	99,375	-
貿易及其他應付款項	43,722	32,735
減：現金及銀行結餘	(38,446)	(18,218)
減：定期存款	(2,046)	(9,135)
債務淨額	<b>169,327</b>	59,158
權益總額	<b>123,580</b>	96,880
資本總額	<b>292,907</b>	156,038
資產負債比率	<b>0.58</b>	0.38

於採納國際財務報告準則第16號後，本集團債務淨額對資本總額的比率由二零一九年九月三十日的0.38增至二零一九年十月一日的0.63。

### 3 財務風險管理 (續)

#### (e) 公平值估計

以下列示按公平值確認及計量的資產及負債，並按下列公平值層級等級分類：

- (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。

下表列示於二零二零年及二零一九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
<b>於二零二零年九月三十日</b>				
投資物業（自有）：				
工業、商業及住宅物業	-	-	81,177	81,177
投資物業（使用權）：				
工業、商業及住宅物業	-	-	34,401	34,401
	-	-	115,578	115,578
<b>於二零一九年十月一日</b>				
投資物業（自有）：				
工商業物業	-	-	67,309	67,309
投資物業（使用權）：				
工業、商業及住宅物業	-	-	40,790	40,790
	-	-	108,099	108,099
<b>於二零一九年九月三十日</b>				
投資物業（自有）：				
工商業物業	-	-	67,309	67,309

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

本集團使用權資產（分類為投資物業）的公平值包括第3級公平值，乃由本集團財務部門進行估值。本集團至少每半年討論一次估值程序及結果，與本集團的報告日期相一致。

#### 投資物業的公平值計量

投資物業於報告期末按公平值列賬。有關估值方法的詳情已於附註16披露。

## 財務報表附註

## 3 財務風險管理 (續)

## (e) 公平值估計 (續)

## 投資物業的公平值計量 (續)

## 第3級公平值計量的變動對賬

	投資物業 千新加坡元
<b>二零二零年九月三十日</b>	
於二零一九年九月三十日的結餘	67,309
採納國際財務報告準則第16號	40,790
於二零一九年十月一日的結餘	108,099
添置	9,766
自其他資產重新分類	16,676
終止確認使用權物業資產	(6,548)
於損益確認的公平值虧損	(11,809)
貨幣換算	(606)
財政年末	115,578
於財政年末持有的資產於損益入賬的未變現虧損變動	(11,809)
<b>二零一九年九月三十日</b>	
財政年初	46,054
添置	20,446
於損益確認的公平值收益	480
貨幣換算	329
財政年末	67,309
於財政年末持有的資產於損益入賬的未變現收益變動	480

### 3 財務風險管理 (續)

#### (e) 公平值估計 (續)

##### 投資物業的公平值計量 (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物業、廠房及設備釐定公平值時所用的估值方法及主要輸入數據：

內容	公平值 (千新加坡元)	估值方法	不可觀察輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察 輸入數據的範圍	不可觀察 輸入數據與公平值的關係
<b>於二零二零年九月三十日</b>					
新加坡 (自有物業)	57,430	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米 1,700新加坡元至 12,300新加坡元	可比較價值越高， 公平值越高
		折現現金流量	折現率	7.25%-7.5%	利率越高，公平值越低
		折現現金流量	最終收益率	5.25%-6%	利率越高，公平值越低
		資本化比率	資本化比率	5.0%-5.75%	利率越高，公平值越低
新加坡 (使用權物業)	34,401	多期超額收益法	折現率	10.5% <sup>(b)</sup>	利率越高，公平值越低
印尼 (自有物業)	6,016	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米 3,500新加坡元至 3,900新加坡元	可比較價值越高， 公平值越高
柬埔寨 (自有物業)	17,731	資本化比率	資本化比率	7.0%-8.0%	利率越高，公平值越低
	<u>115,578</u>				
<b>於二零一九年九月三十日</b>					
新加坡 (自有物業)	60,919	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米 1,700新加坡元至 12,300新加坡元	可比較價值越高， 公平值越高
		折現現金流量	折現率	7.25%-7.5%	利率越高，公平值越低
		折現現金流量	最終收益率	5.25%-6%	利率越高，公平值越低
		資本化比率	資本化比率	5.0%-5.75%	利率越高，公平值越低
印尼 (自有物業)	6,390	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米 3,700新加坡元至 4,150新加坡元	可比較價值越高， 公平值越高
	<u>67,309</u>				

(a) 不可觀察輸入數據之間並無重大相互關係。

(b) 如附註2.1所披露，本集團已於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號。本集團已對使用權物業進行估值，折現率為10.5%。於二零一九年十月一日使用的估值方法為多期超額收益法。新加坡使用權物業的公平值為40,790,000新加坡元。

## 財務報表附註

### 4 關鍵會計估計及判斷

持續對估計及判斷進行評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括對在有關情況下相信為合理的未來事件的預期。本集團作出有關未來的估計及假設。按定義，因此所得的會計估計甚少相等於有關實際結果。對下一財政年度內資產及負債賬面值構成重大調整的重大風險的估計及假設在下文討論。

#### (a) 投資物業的公平值

投資物業的公平值乃使用估值方法釐定。判斷及假設的詳情披露於附註3(e)。

#### (b) 物業、廠房及設備的折舊

物業、廠房及設備以直線法於其估計可使用年期內折舊。管理層估計物業、廠房及設備的可使用年期處於物業、廠房及設備以及折舊會計政策指示範圍內。於二零二零年及二零一九年九月三十日，本集團物業、廠房及設備的賬面值分別為40,363,000新加坡元及37,435,000新加坡元。預計可使用水平變動及科技發展可影響經濟可使用年期及該等資產的剩餘價值，因此未來折舊費用可能會修改。倘物業、廠房及設備的估計可使用年期相比管理層估計增加／減少10%，則本集團截至二零二零年及二零一九年九月三十日止年度的溢利將分別增加／減少712,000新加坡元及661,000新加坡元。

#### (c) 預期信用損失（「預期信用損失」）

預期信用損失為通過評估一系列可能的結果並經考慮過往事項、當前狀況及未來經濟狀況評估後確定的信用損失的無偏概率加權估計。

本集團已使用相關過往資料及損失經驗確定涉及重大估計及判斷的工具的違約概率。

在確定貿易應收款項的預期信用損失時，本集團已使用一年的過往損失數據確定損失率並對過往損失率進行調整。於結算日，貿易應收款項的預期信用損失為2,679,000新加坡元（二零一九年：2,026,000新加坡元）。

在確定租賃應收款項的預期信用損失時，本集團已考慮過往違約確定損失率並對損失率進行調整。於結算日，租賃應收款項為43,253,000新加坡元（二零一九年：零新加坡元），信用損失並不重大。

#### (d) 釐定租賃期

在釐定租賃期時，管理層考慮產生行使延期選擇權或不行使終止選擇權的經濟誘因的所有因素及情況。僅在合理確定將延長（或不終止）租賃的情況下方把延期選擇權（或終止選擇權後的期間）包括在租賃期內。倘因發生重大事件或情況出現重大變動而影響評估，而有關事件及變動在承租人的控制範圍內，則須檢討有關評估。租賃期的評估將對初始確認的租賃負債及使用權資產的賬面值產生影響。管理層未採用的延期選擇權的影響披露於38(f)。

## 5 分部資料

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

1. 工業組別
2. 商業組別
3. 住宅組別
4. 物流組別
5. 設施管理組別

工業、商業及住宅組別構成空間優化業務。

於二零二零財政年度，本集團最大客戶應佔收入佔本集團總收入約28.4%，而本集團五大客戶應佔總收入佔本集團總收入約34.7%。於二零一九年並無重大客戶。

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

### 分配基準及轉讓價格

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

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

### 銷售

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

集團董事總經理根據分部業績（即計量除稅前收益、利息、融資成本、分佔聯營公司及合營企業的業績以及來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報表所用者相同。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、其他資產、貿易及其他應收款項、租賃應收款項、銀行借貸、租賃負債以及貿易及其他應付款項。

## 財務報表附註

## 5 分部資料 (續)

## 分部資產及負債 (續)

截至二零二零年九月三十日止年度的分部明細如下：

	工業 千新加坡元	商業 千新加坡元	住宅 千新加坡元	物流 千新加坡元	設施管理 千新加坡元	公司及對銷 千新加坡元	綜合 千新加坡元
<b>銷售</b>							
分部銷售總額	29,890	16,534	27,107	27,956	47,168	22,277	170,932
分部間銷售	(3,004)	(928)	(122)	(2,771)	(7,617)	(22,277)	(36,719)
售予外部人士	26,886	15,606	26,985	25,185	39,551	-	134,213
<b>分部業績</b>							
投資物業的公平值 (虧損) / 收益	6,455	8,168	8,478	4,050	11,934	6,616	45,701
融資成本	(7,898)	(4,243)	332	-	-	-	(11,809)
	(2,009)	(749)	(1,360)	(596)	(384)	(29)	(5,127)
分佔聯營公司及合營企業的業績	(3,452)	3,176	7,450	3,454	11,550	6,587	28,765
除稅前溢利	1,532	-	-	511	(1,488)	-	555
稅項	(1,920)	3,176	7,450	3,965	10,062	6,587	29,320
							(4,633)
除稅後純利							24,687
非控股權益							(543)
本公司權益持有人應佔純利							24,144
分部資產	93,360	42,701	98,033	31,813	11,666	1,229	278,802
於聯營公司的投資	-	-	-	148	30	-	178
於合營企業的投資	13,981	-	-	-	3,205	-	17,186
分部資產總值							296,166
分部負債總額	76,126	41,493	48,871	24,503	14,509	6,562	212,064
資本開支	830	1,966	9,463	14,778	418	238	27,693
物業、廠房及設備折舊	1,471	1,044	2,230	1,383	544	446	7,118
使用權資產折舊	596	402	2,784	1,895	8,075	-	13,752

## 5 分部資料 (續)

## 分部資產及負債 (續)

## 會計政策變動

(i) 採納註釋2.1(a)所述新租賃標準對本年度除稅前溢利有以下影響：

	採納國際財務 報告準則 第16號前 的溢利 千新加坡元	採納國際財務 報告準則 第16號的影響 千新加坡元	採納國際財務 報告準則 第16號後 的溢利 千新加坡元
工業	(1,934)	14	(1,920)
商業	(59)	3,235	3,176
住宅	10,031	(2,581)	7,450
物流	4,097	(132)	3,965
設施管理	10,145	(83)	10,062
公司	6,587	-	6,587
	<u>28,867</u>	<u>453</u>	<u>29,320</u>

(ii) 採納新租賃準則導致確認使用權資產、租賃應收款項及租賃負債，因而使於二零二零年九月三十日的分部資產及負債增加如下：

	分部資產 千新加坡元	分部負債 千新加坡元
工業	29,946	(32,129)
商業	31,843	(24,583)
住宅	30,851	(24,014)
物流	5,494	(5,616)
設施管理	7,884	(8,452)
公司	-	-
	<u>106,018</u>	<u>(94,794)</u>

(iii) 確認資產負債表中的使用權資產、租賃應收款項及租賃負債，導致本年度綜合全面收益表中的使用權資產折舊、融資成本及投資物業公平值虧損增加如下：

	使用權 資產折舊 千新加坡元	融資成本 千新加坡元	投資物業 公平值虧損 千新加坡元
工業	596	1,165	4,388
商業	402	715	4,198
住宅	2,784	791	999
物流	1,895	207	-
設施管理	8,075	352	-
公司	-	-	-
	<u>13,752</u>	<u>3,230</u>	<u>9,585</u>

## 財務報表附註

### 5 分部資料 (續)

#### 分部資產及負債 (續)

截至二零一九年九月三十日止年度的分部明細如下：

	工業 千新加坡元	商業 千新加坡元	住宅 千新加坡元	物流 千新加坡元	設施管理 千新加坡元	公司及對銷 千新加坡元	綜合 千新加坡元
<b>銷售</b>							
分部銷售總額	41,842	22,298	5,319	27,498	22,165	12,871	131,993
分部間銷售	(2,603)	(1,066)	—	(2,561)	(1,798)	(12,871)	(20,899)
售予外部人士	39,239	21,232	5,319	24,937	20,367	—	111,094
<b>分部業績</b>							
投資物業的公平值收益	(2,208)	1,564	(1,879)	4,701	2,525	548	5,251
融資成本	473	7	—	—	—	—	480
	(808)	(43)	(205)	(171)	(36)	(69)	(1,332)
分佔聯營公司及合營企業的業績	(2,543)	1,528	(2,084)	4,530	2,489	479	4,399
除稅前溢利	601	—	—	508	3,418	—	4,527
稅項	(1,942)	1,528	(2,084)	5,038	5,907	479	8,926
除稅後純利							(203)
非控股權益							8,723
本公司權益持有人應佔純利							(537)
							8,186
分部資產	69,543	11,446	33,686	15,408	3,676	1,275	135,034
於聯營公司的投資	—	—	—	306	—	—	306
於合營企業的投資	12,522	—	—	—	4,693	—	17,215
分部資產總值							152,555
分部負債總額	43,935	8,446	21,383	8,505	4,064	2,735	89,068
資本開支	22,158	679	20,011	4,937	490	181	48,456
物業、廠房及設備折舊	1,586	1,069	918	1,760	818	454	6,605

## 5 分部資料 (續)

## 分部資產總值及負債總額的對賬

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
呈報分部資產與資產總值的對賬：		
分部資產	296,166	152,555
遞延稅項資產	77	341
長期預付款項	116	322
無形資產	40	108
按公平值計入其他全面收益的金融資產	-	492
存貨	75	3
授予合營企業的貸款	4,959	2,432
預付款項	1,823	3,338
現金及銀行結餘	38,446	18,218
定期存款	2,046	9,135
資產總值	<b>343,748</b>	<b>186,944</b>
呈報分部負債與負債總額的對賬：		
分部負債	212,064	89,068
即期所得稅負債	4,531	463
遞延稅項負債	3,573	533
負債總額	<b>220,168</b>	<b>90,064</b>

## 地域分部

下表列示本集團按貨品銷售及服務提供所在地劃分的來自外部客戶的收益分佈：

	來自外部客戶的收益 截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
新加坡	124,337	103,221
香港	2,405	1,026
印尼	709	1,209
泰國	3,621	4,039
柬埔寨	2	-
緬甸	1,642	815
其他國家	1,497	784
	<b>134,213</b>	<b>111,094</b>

## 財務報表附註

### 5 分部資料 (續)

#### 分部資產總值及負債總額的對賬 (續)

#### 地域分部 (續)

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：

	非流動資產 於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
新加坡	196,681	106,663
香港	623	76
印尼	6,118	6,787
泰國	2,840	1,330
柬埔寨	17,779	12,771
緬甸	4,608	5,268
其他國家	6,145	3,001
	<b>234,794</b>	<b>135,896</b>

### 6 收益

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
租賃物業的租金及倉庫租賃收入	35,118	53,943
自有物業的租金及倉庫租賃收入	4,302	3,146
服務費收入	7,311	1,797
停車場服務	14,852	15,402
宿舍管理服務	16,118	-
物流服務		
— 拖車服務	11,423	11,116
— 存儲服務	2,965	2,941
— 集裝箱維修服務	2,726	3,021
— 物流管理	8,070	7,859
設施服務	29,957	10,603
管理服務費收入	1,062	889
其他	309	377
	<b>134,213</b>	<b>111,094</b>
收益確認時間：		
於某一時間點	21,943	6,945
於某一段期間	72,850	47,060
	<b>94,793</b>	<b>54,005</b>

## 6 收益 (續)

## (a) 合約負債

	截至九月三十日止年度		二零一八年
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元	十月一日 千新加坡元
合約負債			
— 已收取客戶墊款	<u>1,766</u>	<u>2,533</u>	<u>1,692</u>

## (i) 就合約負債確認的收益

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
期初已計入合約負債結餘的於當期確認的收益：		
— 已收取客戶墊款	<u>2,533</u>	<u>1,692</u>

## (ii) 未履行的履約責任

於報告日期，本集團並無任何未履行的履約責任 (二零一九年：無)。

## (b) 客戶合約的貿易應收款項

	截至九月三十日止年度		二零一八年
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元	十月一日 千新加坡元
流動資產			
— 客戶合約的貿易應收款項	<u>31,790</u>	<u>5,491</u>	<u>5,514</u>
— 虧損撥備	<u>(50)</u>	<u>(48)</u>	<u>-</u>
	<u>31,740</u>	<u>5,443</u>	<u>5,514</u>

## 財務報表附註

## 7 其他收入

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
處理費	320	269
出售物業、廠房及設備的收益	-	83
利息收入	1,594	289
分租的淨投資收益(附註26)	6,884	-
終止租賃收益	2	-
車輛相關收入	325	302
政府補助金	121	127
加薪補貼計劃及特別就業補貼*	211	284
僱傭補貼計劃**	1,811	-
沒收租戶按金	1,188	148
外匯收益	-	660
服務費	191	230
向租戶收取的雜費	194	190
保安服務合約銷售	-	1,427
租金折扣淨額***	2,945	-
其他收入	1,317	1,003
	<b>17,103</b>	<b>5,012</b>

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

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

\*\*\* 租金折扣由政府推出,主要旨在幫助租戶解決COVID-19全球疫情爆發期間的租金付款,當中扣除自業主獲得的租金減免11,716,000新加坡元及向合資格租戶支付的租金減免8,771,000新加坡元。

## 8 其他營運開支

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
有償合約撥備	270	1,430
外匯虧損	560	-
其他開支	-	18
	<b>830</b>	<b>1,448</b>

## 9 按性質劃分的開支

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
推廣開支	391	382
佣金費用	861	1,212
酬酢開支	161	220
營銷開支	20	6
運輸成本	1,477	1,884
集裝箱堆場管理費	2,338	2,568
租金開支	21,348	59,275
保養及維護成本	14,110	9,380
顧問費用	9	4
宿舍管理開支	7,862	-
物業、廠房及設備折舊	7,118	6,605
使用權資產折舊	13,752	-
無形資產攤銷	68	68
出售物業、廠房及設備的虧損	41	-
物業、廠房及設備撇銷	115	14
專業費用	1,071	1,019
車輛相關開支	66	110
僱員福利成本 (附註10)	26,276	21,246
保險費用	620	538
資訊科技維護開支	530	450
印刷開支	193	185
物業管理費	409	434
電話開支	311	332
核數師酬金		
- 核數服務	303	310
- 非核數服務	70	-
其他開支	2,912	2,926
	<b>102,432</b>	<b>109,168</b>

## 10 僱員福利成本 - 包括董事酬金

(a) 年度的僱員福利開支如下：

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
工資、薪金及津貼	24,246	19,520
退休福利成本 - 界定供款計劃	1,832	1,528
董事袍金	198	198
	<b>26,276</b>	<b>21,246</b>

計入綜合損益表的僱員福利開支如下：

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
銷售成本	9,933	10,110
行政開支	16,343	11,136
	<b>26,276</b>	<b>21,246</b>

## 財務報表附註

## 10 僱員福利成本 – 包括董事酬金 (續)

## (b) 董事酬金

截至二零二零年九月三十日止年度各董事的薪酬載列如下：

董事姓名	袍金 千新加坡元	薪金、 津貼以及 實物福利 千新加坡元	僱主向 界定 供款計劃 作出的供款 千新加坡元	其他福利 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>執行董事</b>					
林隆田 <sup>1</sup>	-	2,529	17	8	2,554
林美珠 <sup>2</sup>	-	940	17	-	957
<b>獨立非執行董事</b>					
莊立林 <sup>3</sup>	64	2	-	-	66
楊志雄 <sup>4</sup>	60	2	-	-	62
陳嘉樑 <sup>5</sup>	68	2	-	-	70
	<u>192</u>	<u>3,475</u>	<u>34</u>	<u>8</u>	<u>3,709</u>

截至二零一九年九月三十日止年度各董事的薪酬載列如下：

董事姓名	袍金 千新加坡元	薪金、 津貼以及 實物福利 千新加坡元	僱主向 界定 供款計劃 作出的供款 千新加坡元	其他福利 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>執行董事</b>					
林隆田 <sup>1</sup>	-	936	17	26	979
林美珠 <sup>2</sup>	-	384	17	-	401
<b>獨立非執行董事</b>					
莊立林 <sup>3</sup>	64	2	-	-	66
楊志雄 <sup>4</sup>	60	2	-	-	62
陳嘉樑 <sup>5</sup>	68	2	-	-	70
	<u>192</u>	<u>1,326</u>	<u>34</u>	<u>26</u>	<u>1,578</u>

1 林隆田為本集團的執行主席及集團董事總經理。彼於二零一四年七月十日獲委任為董事會成員。

2 林美珠為本集團的執行董事及集團副董事總經理。彼於二零一四年七月十日獲委任為董事會成員。

3 莊立林為本集團首席獨立董事。彼於二零一五年三月十日獲委任為董事會成員。

4 楊志雄為本集團獨立董事。彼於二零一五年三月十日獲委任為董事會成員。

5 陳嘉樑於二零一七年六月五日獲委任為獨立董事。

於截至二零二零年九月三十日及二零一九年九月三十日止財政年度，概無本公司董事放棄收取本集團公司支付或應付的任何酬金，且本集團並無向董事支付任何酬金以吸引彼等加入本集團或作為加入本集團後的獎勵或離職補償。

## 10 僱員福利成本 – 包括董事酬金 (續)

### (b) 董事酬金 (續)

#### (i) 董事的退休福利

除上文就僱主向界定供款計劃作出的供款所披露者外，概無於截至二零二零年及二零一九年九月三十日止財政年度就任何董事有關管理本公司或其附屬公司事務的其他服務而支付或應收任何退休福利。

#### (ii) 董事的離職福利

於截至二零二零年及二零一九年九月三十日止財政年度，概無就提早終止委任而向董事支付任何付款作為賠償。

#### (iii) 就獲提供董事服務而向第三方提供代價

於截至二零二零年及二零一九年九月三十日止財政年度，概無就前任董事僱主因作為本公司董事提供服務而向其付款。

#### (iv) 有關有利於董事、由有關董事控制的法團及與其有關連的實體的貸款、準貸款及其他交易的資料

於截至二零二零年及二零一九年九月三十日止財政年度，概無有利於董事、由有關董事控制的法團及與其有關連的實體的貸款、準貸款及其他交易。

#### (v) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

本公司概無訂立本公司董事於當中直接或間接擁有重大權益而於年末或截至二零二零年及二零一九年九月三十日止財政年度任何時間仍然存續與本公司業務有關的重大交易、安排及合約。

### (c) 五名最高薪酬人士

截至二零二零年及二零一九年九月三十日止年度，本集團五名最高薪酬人士分別包括兩名董事，彼等的酬金反映於上文呈列的分析。截至二零二零年及二零一九年九月三十日止年度分別應付餘下三名人士的酬金如下：

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
工資、薪金及津貼	1,156	947
退休福利成本 – 界定供款計劃	44	51
	<u>1,200</u>	<u>998</u>

## 財務報表附註

### 10 僱員福利成本 — 包括董事酬金 (續)

#### (c) 五名最高薪酬人士 (續)

上述人士的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	截至九月三十日止年度 二零二零年	二零一九年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	-	-
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	2	2
2,000,000 港元至 2,500,000 港元	-	1
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	1	-

### 11 融資成本 — 淨額

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
借貸的利息開支	1,889	1,262
租購安排融資租賃的利息開支	-	181
租購安排租賃負債的利息開支	186	-
租賃安排租賃負債的利息開支	3,230	-
	5,305	1,443
減：資本化金額	(178)	(111)
融資成本 — 淨額	5,127	1,332

### 12 所得稅開支

於本財政年度內，稅項乃就估計應課稅溢利按適用稅率計提。

於綜合損益表中 (計入) / 扣支的所得稅開支金額指：

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
即期所得稅	4,628	665
遞延所得稅 (附註23)	72	331
	4,700	996
過往年度 (超額撥備) / 撥備不足		
— 即期稅項	14	(768)
— 遞延稅項 (附註23)	(81)	(25)
所得稅開支	4,633	203

## 12 所得稅開支(續)

本集團除所得稅前溢利的稅項與理論金額的差額如下：

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
除稅前溢利	29,320	8,926
按17%的稅率計算的稅項	4,984	1,517
下列各項的稅務影響：		
– 不可扣稅開支	1,594	475
– 無須課稅收入	(507)	(1,258)
提高PIC扣減額	(65)	(173)
未確認的暫時性差額的遞延稅項資產	131	625
未於過往年度確認的未動用遞延稅項資產	(1,165)	(56)
不同司法權區不同稅率的影響	178	135
新加坡法定稅項激勵	(448)	(257)
過往年度即期及遞延稅項超額撥備	(67)	(793)
其他	(2)	(12)
所得稅開支	4,633	203

在新加坡稅務機關的同意下，於二零二零年及二零一九年九月三十日，本集團分別有尚未動用的稅項虧損362,000新加坡元及1,384,000新加坡元以及未吸納資本免稅額0新加坡元及75,000新加坡元，可用於抵銷未來應課稅溢利，惟須遵守稅務法案的條文。由於無法合理確定可於未來期間變現，相關稅項優惠62,000新加坡元及248,000新加坡元並無於二零二零年及二零一九年九月三十日在本集團的財務報表確認。

由於業務主要關於擁有投資物業及提供集裝箱堆場服務，故本集團並無就印尼、泰國及緬甸的外資附屬公司面臨任何重大遞延稅項。

## 13 每股盈利

於截至二零二零年及二零一九年九月三十日止年度各年，每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔本集團溢利除以視作已發行普通股的加權平均數計算：

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
本公司權益持有人應佔純利	24,144	8,186
普通股加權平均數(千股)	402,445	402,445
每股基本盈利(仙)	6.00	2.03

於截至二零二零年及二零一九年九月三十日止財政年度內，由於並無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

普通股	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 普通股數目 (千股)	二零一九年 普通股數目 (千股)
有關每股基本盈利的普通股加權平均數	402,445	402,445

## 財務報表附註

### 14 物業、廠房及設備

#### 成本或估值

於二零一九年九月三十日  
採納國際財務報告準則第16號  
添置  
轉撥  
撇銷  
出售  
貨幣換算

租賃樓宇 千新加坡元	翻新工程 千新加坡元	在建工程 千新加坡元	廠房及機器 千新加坡元	傢俱及配套 千新加坡元	辦公室設備 千新加坡元	物流設備 千新加坡元	汽車 千新加坡元	電腦 千新加坡元	集裝箱 千新加坡元	總計 千新加坡元
-	41,602	2,722	9,388	6,107	1,472	9,903	1,359	3,680	108	76,341
-	(5,313)	-	(4,811)	(1,001)	(13)	(5,500)	(625)	-	-	(17,263)
13,385	3,750	3,750	524	702	79	72	342	326	11	22,941
-	100	(710)	610	-	-	-	-	-	-	-
-	(3,840)	-	(193)	(253)	(163)	-	-	(174)	(1)	(4,624)
-	(350)	-	(4)	(74)	(10)	(532)	(88)	(183)	-	(1,241)
-	(123)	-	(4)	(10)	(8)	-	-	(4)	*	(149)
13,385	35,826	5,762	5,510	5,471	1,357	3,943	988	3,645	118	76,005
-	35,826	5,762	5,510	5,471	1,357	3,943	988	3,645	118	62,620
13,385	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,385
-	(21,432)	-	(5,183)	(1,761)	(957)	(5,993)	(574)	(2,927)	(79)	(38,906)
-	1,002	-	1,605	39	4	2,068	187	-	-	4,905
(864)	(4,420)	-	(441)	(429)	(190)	(133)	(104)	(523)	(14)	(7,118)
-	3,840	-	193	188	161	-	-	126	1	4,509
-	176	-	1	39	6	475	44	177	-	918
-	38	-	1	3	4	-	1	3	*	50
(864)	(20,796)	-	(3,824)	(1,921)	(972)	(3,583)	(446)	(3,144)	(92)	(35,642)
12,521	15,030	5,762	1,686	3,550	385	360	542	501	26	40,363

#### 賬面淨值

於二零二零年九月三十日

14 物業、廠房及設備 (續)

	租賃樓宇 千新加坡元	翻新工程 千新加坡元	在建工程 千新加坡元	廠房及機器 千新加坡元	傢俱及配套 千新加坡元	辦公室設備 千新加坡元	物流設備 千新加坡元	汽車 千新加坡元	電腦 千新加坡元	集裝箱 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>成本或估值</b>											
於二零一八年十月一日	-	25,470	3,493	7,519	2,882	1,314	8,818	785	3,271	97	53,649
添置	-	12,878	2,868	1,878	3,192	190	1,118	577	431	11	23,143
轉撥	-	3,513	(3,570)	-	57	-	-	-	-	-	-
撤銷	-	(427)	-	-	(34)	(16)	(33)	-	(21)	-	(531)
出售	-	-	-	(11)	-	(23)	-	-	(14)	-	(48)
貨幣換算	-	168	(69)	2	10	7	-	(3)	13	*	128
於二零一九年九月三十日	-	41,602	2,722	9,388	6,107	1,472	9,903	1,359	3,680	108	76,341
呈列為：											
成本	-	41,602	2,722	9,388	6,107	1,472	9,903	1,359	3,680	108	76,341
<b>累計折舊及減值虧損</b>											
於二零一八年十月一日	-	(18,507)	-	(4,190)	(1,439)	(719)	(5,087)	(422)	(2,365)	(66)	(32,795)
年度折舊	-	(3,309)	-	(1,004)	(343)	(261)	(939)	(152)	(584)	(13)	(6,605)
撤銷	-	422	-	-	24	17	33	-	21	-	517
出售	-	-	-	11	-	11	-	-	13	-	35
貨幣換算	-	(38)	-	*	(3)	(5)	-	*	(12)	*	(58)
於二零一九年九月三十日	-	(21,432)	-	(5,183)	(1,761)	(957)	(5,993)	(574)	(2,927)	(79)	(38,906)
<b>賬面淨值</b>											
於二零一九年九月三十日	-	20,170	2,722	4,205	4,346	515	3,910	785	753	29	37,435

\* 金額少於500新加坡元

於截至二零二零年九月三十日止財政年度，折舊開支於綜合損益表中達864,000新加坡元（二零一九年：0新加坡元）的銷售成本及達6,254,000新加坡元（二零一九年：6,605,000新加坡元）的行政開支扣除。

## 財務報表附註

## 15 使用權資產

	租賃樓宇 千新加坡元	廠房及機器 千新加坡元	傢俱及配套 千新加坡元	辦公室設備 千新加坡元	物流設備 千新加坡元	汽車 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>成本</b>							
於二零一九年九月三十日	-	-	-	-	-	-	-
採納國際財務報告準則第16號	31,786	4,811	459	13	5,500	767	43,336
於二零一九年十月一日	31,786	4,811	459	13	5,500	767	43,336
添置	9,036	-	-	8	482	336	9,862
出售	(387)	-	-	-	-	-	(387)
貨幣換算	(67)	-	-	-	-	(1)	(68)
於二零二零年九月三十日	40,368	4,811	459	21	5,982	1,102	52,743
<b>累計折舊</b>							
於二零一九年九月三十日	-	-	-	-	-	-	-
採納國際財務報告準則第16號	-	(1,604)	(23)	(4)	(2,069)	(187)	(3,887)
於二零一九年十月一日	-	(1,604)	(23)	(4)	(2,069)	(187)	(3,887)
年度折舊	(12,153)	(592)	(46)	(2)	(758)	(201)	(13,752)
出售	70	-	-	-	-	-	70
貨幣換算	10	-	-	-	-	-	10
於二零二零年九月三十日	(12,073)	(2,196)	(69)	(6)	(2,827)	(388)	(17,559)
<b>賬面淨值</b>							
於二零二零年九月三十日	<b>28,295</b>	<b>2,615</b>	<b>390</b>	<b>15</b>	<b>3,155</b>	<b>714</b>	<b>35,184</b>

本集團租賃若干物業、廠房及設備以用於其營運及設施管理服務。

截至二零二零年九月三十日止財政年度，折舊開支於綜合損益表中達13,671,000新加坡元的銷售成本及達81,000新加坡元的行政開支扣除。

## 16 投資物業

本集團擁有的投資物業乃按報告期末獨立專業估值師釐定的公平值列賬。估值至少每年進行一次，於釐定公開市值時以物業的最高及最佳效用為基準並使用直接市場比較法、貼現現金流量法及收入資本化法進行。

直接市場比較法涉及類似物業的可資比較銷售分析以及調整售價至體現投資物業特性。

折現現金流量法涉及預測未來淨經營收入，並按合適折現率折現。未來淨經營收入乃藉自直接經營開支扣除未來總收入得出。

淨收益按一定比率資本化的收益資本化法反映物業的預期收益。對估值最重大的不可觀察輸入為所採用的資本化率。

於各財政年度末，本集團於與往年估值報告作比較時評估物業估值變動。

與投資物業有關的使用權資產以公平值列賬，於結算日的賬面值為34,401,000新加坡元。

## 16 投資物業 (續)

第2級及第3級公平值的變動於審核委員會會議期間各報告日期分析。

公平值計量的進一步詳情披露於附註3(e)。

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
<b>按公平值</b>		
於二零一九年九月三十日的結餘	67,309	46,054
採納國際財務報告準則第16號	40,790	-
於二零一九年十月一日的結餘	108,099	46,054
添置	9,766	20,446
由其他資產重新分類	16,676	-
終止確認使用權物業資產	(6,548)	-
公平值調整的(虧損)/收益淨額	(11,809)	480
貨幣換算	(606)	329
年末	115,578	67,309

下列金額乃於綜合損益表中確認：

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
來自自有物業的租金收入	4,302	3,146
來自使用權租賃物業的租金收入	20,621	-
產生租金收入的自有投資物業的直接經營開支	598	544
產生租金收入的使用權租賃投資物業的直接經營開支	6,531	-

投資物業包括：

位置及概況	面積平方米	租期	於二零二零年 九月三十日 千新加坡元	於二零一九年 十月一日 千新加坡元	於二零一九年 九月三十日 千新加坡元
72 Eunos Avenue 7, Singapore, 6層高多用戶輕工業樓宇	6,315.3	30年租期，自二零一一年 一月一日起計	16,000	18,000	18,000
100 Eunos Avenue 7, Singapore, 5層高多用戶輕工業樓宇	6,315.3	60年租期，自一九八零年 七月一日起計	17,000	18,500	18,500
23 Woodlands Industrial Park A, 分層工業建築單位	160.0	60年租期，自一九九五年 一月九日起計	430	440	440
71 Lorong 23 Geylang, Singapore, 9層高輕工業樓宇	1,469.0	99年租期，自一九九三年 十二月二十一日起計	24,000	23,979	23,979
38th floor, 88 Building, Jalan Kasablanka Raya Kav, Jakarta, Indonesia辦公室樓宇的四室單位	1,737.0	14年租期，自二零一三年 七月一日起計	6,016	6,390	6,390

## 財務報表附註

## 16 投資物業 (續)

位置及概況	面積平方米	租期	於二零二零年 九月三十日 千新加坡元	於二零一九年 十月一日 千新加坡元	於二零一九年 九月三十日 千新加坡元
Street Duong Ngeap III, Phum Teuk Thla, Sangkat Teuk Thla, Khan Sen Sok, Phnom Penh, Cambodia	7,195.3	永久業權	17,731	-	-
8 Jalan Papan, Singapore	453.4	1.3年租期, 自二零一九年十月一日起計	11	-	-
18 Penjuru Road, Singapore	278.7	1.3年租期, 自二零一九年十月一日起計	6	-	-
43 Keppel Road, Singapore	5,078.6	3年租期, 自二零一九年十月一日起計	882	1,334	-
18 Tampines Industrial Crescent, Singapore	5,401.0	3年租期, 自二零一九年十月一日起計	2,021	4,244	-
20, 21, 23, 23A, 24, 24A, 25, 25A, 110 Depot Lane	14,226.3	5.5年租期, 自二零一九年十月一日起計	6,207	9,082	-
2 Tuas South Avenue 2, Singapore	15,122.2	3.8年租期, 自二零一九年十月一日起計	1,418	2,930	-
18 New Industrial Road, Singapore	2,474.1	3.5年租期, 自二零一九年十月一日起計	1,006	2,648	-
10 Raeburn Park, Singapore	10,464.8	6年租期, 自二零一九年十月一日起計	14,886	18,247	-
27 West Coast Highway, Singapore	846.9	2.2年租期, 自二零一九年十月一日起計	423	1,492	-
11 Beach Road, Singapore	374.8	1.4年租期, 自二零一九年十月一日起計	157	358	-
5 Tampines Central 6 Telepark #03-32 to #03-40 Singapore	655.0	3.6年租期, 自二零一九年十月一日起計	384	455	-
1557 Keppel Road, Singapore	6,482.9	6年租期, 自二零二零年一月一日起計	6,565	-	-
45 Burghley Drive, Singapore	487.0	3.0年租期, 自二零二零年七月六日起計	262	-	-
300,302,304,306,308,310,312,314, 316,318,320 Tanglin Road, Singapore	6,976.5	2.4年租期, 自二零二零年八月七日起計	173	-	-
			<b>115,578</b>	<b>108,099</b>	<b>67,309</b>

## 16 投資物業 (續)

### 本集團的估值程序

本集團委聘外部獨立合資格估值師以物業的最高及最佳效用為基準釐定本集團投資物業於各財政年度末的公平值。

估值師持有獲認可及相關專業資格，且近期在予以估值的投資物業的位置及類別方面擁有經驗。

本集團使用權資產 (分類為投資物業) 的公平值乃由本集團財務部門進行估值。本集團至少每半年討論一次估值程序及結果，與本集團的報告日期相一致。

### 附註：

- (a) 位於100 Eunos Avenue 7、72 Eunos Avenue 7、71 Lorong 23 Geylang及7 Gul Avenue, Singapore的工業樓宇，已作為銀行借貸的抵押，詳情披露於附註37。
- (b) 投資物業已根據經營租賃租予關連及非關連人士。租予非關連人士的經營租賃詳情請參見附註41。

## 17 無形資產

	客戶合約 千新加坡元
<b>成本</b>	
於二零一九年十月一日	205
添置	-
貨幣換算	(1)
於二零二零年九月三十日	<b>204</b>
<b>累計攤銷及減值虧損</b>	
於二零一九年十月一日	97
年內攤銷	68
貨幣換算	(1)
於二零二零年九月三十日	<b>164</b>
<b>賬面淨值</b>	
於二零二零年九月三十日	<b>40</b>
	客戶合約 千新加坡元
<b>成本</b>	
於二零一八年十月一日	205
添置	-
貨幣換算	*
於二零一九年九月三十日	205
<b>累計攤銷及減值虧損</b>	
於二零一八年十月一日	29
年內攤銷	68
貨幣換算	*
於二零一九年九月三十日	97
<b>賬面淨值</b>	
於二零一九年九月三十日	<b>108</b>

\* 金額少於500新加坡元

無形資產與收購物流服務業務下客戶合約而支付的代價有關。該等資產其後根據3年期合約預計現金流量的時間以直線法攤銷。

## 財務報表附註

## 18 於附屬公司的投資

	本公司	
	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
股權投資，按成本計	32,727	32,727

於二零二零年及二零一九年九月三十日，本集團於以下主要附屬公司直接及間接擁有權益：

名稱	主要業務	業務所在/ 註冊成立國家	註冊成立日期	已發行及繳足股本	本集團於以下日期 持有的實際權益	
					二零二零年 %	二零一九年 %
<b>由本公司直接持有</b>						
LHN Group Pte. Ltd.	投資控股及空間資源管理	新加坡	二零零五年三月四日	2,000,000新加坡元	100	100
<b>由本公司間接持有</b>						
Hean Nerng Logistics Pte. Ltd.	陸路貨物運輸及倉儲物流	新加坡	一九九七年六月十八日	500,000新加坡元	100	100
Work Plus Store Pte. Ltd.	空間資源管理	新加坡	二零零四年九月二十一日	600,000新加坡元	100	100
GREENHUB Suited Offices Pte. Ltd.	空間資源管理	新加坡	二零零四年十月二十八日	1,000,000新加坡元	100	100
Chua Eng Chong Holdings Pte. Ltd.	空間資源管理	新加坡	一九八一年六月四日	100,000新加坡元	100	100
Coliwoo Dormitory Management Pte. Ltd. (前稱Industrial and Commercial Security Pte. Ltd.)	公寓管理	新加坡	二零零五年一月十一日	2,000,000新加坡元	100	100
Hean Nerng Facilities Management Pte. Ltd.	空間資源管理	新加坡	二零零四年三月五日	600,000新加坡元	100	100
LHN Energy Resources Pte. Ltd.	空間資源管理	新加坡	二零零四年一月二日	25,000新加坡元	100	100
LHN Properties Investments Pte. Ltd.	空間資源管理	新加坡	二零零七年八月十六日	1,500,000新加坡元	100	100
LHN Facilities Management Pte. Ltd.	空間資源管理	新加坡	二零零七年七月二十一日	4,000,000新加坡元	100	100

## 18 於附屬公司的投資 (續)

名稱	主要業務	業務所在/ 註冊成立國家	註冊成立日期	已發行及繳足股本	本集團於以下日期 持有的實際權益 九月三十日	
					二零二零年 %	二零一九年 %
Work Plus Store (Joo Seng) Pte. Ltd.	空間資源管理	新加坡	二零零八年三月二十七日	1,400,000新加坡元	100	100
LHN Residence Pte. Ltd.	總承包商	新加坡	二零零八年三月十日	25,000新加坡元	100	100
Industrial and Commercial Facilities Management Pte. Ltd.	總承包商及設施管理	新加坡	二零零九年五月十五日	300,000新加坡元	100	100
LHN Space Resources Pte. Ltd.	空間資源管理	新加坡	二零零九年七月十五日	2,000,000新加坡元	100	100
LHN Parking Pte. Ltd.	停車場管理及營運服務	新加坡	二零零七年九月五日	4,500,000新加坡元	100	100
Soon Wing Investments Pte. Ltd.	空間資源管理	新加坡	二零零六年四月十二日	25,000新加坡元	100	100
Singapore Handicrafts Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	一九七三年十一月二十八日	4,000,000新加坡元	100	100
HLA Holdings Pte. Ltd.	集裝箱堆場管理	新加坡	二零零八年十一月二十六日	715,680新加坡元	60	60
HLA Container Services Pte. Ltd.	集裝箱堆場管理	新加坡	二零一三年三月二十二日	800,000新加坡元	60	60
New Shiso Catering Pte. Ltd. (前稱Pickjunction Pte. Ltd.)	餐飲服務	新加坡	二零一三年十月九日	1新加坡元	100	100
PT Hean Nereng Group <sup>1</sup>	空間資源管理	印尼	二零一三年四月九日	29,157,000,000 印尼盾	99	99
PT Hub Hijau Serviced Offices <sup>1</sup>	空間資源管理	印尼	二零一三年五月二十日	3,406,200,000 印尼盾	99	99
Greenhub Serviced Offices Yangon Limited <sup>2</sup>	空間資源管理	緬甸	二零一三年四月二十三日	50,000美元	100	100

## 財務報表附註

## 18 於附屬公司的投資(續)

名稱	主要業務	業務所在/ 註冊成立國家	註冊成立日期	已發行及繳足股本	本集團於以下日期 持有的實際權益	
					二零二零年 %	二零一九年 %
LHN Parking (GMT) Pte. Ltd.	停車場管理及營運服務	新加坡	二零一六年六月二十四日	1新加坡元	100	100
HLA Holdings (Thailand) Ltd. <sup>3, #</sup>	集裝箱堆場管理	泰國	二零一四年十二月 二十二日	2,000,000泰銖	28.8	28.8
HLA Container Services (Thailand) Ltd. <sup>3, ^</sup>	集裝箱堆場管理	泰國	二零一四年十二月 二十三日	5,000,000泰銖	43.5	43.5
LHN Parking HK Limited <sup>4</sup>	停車場管理及營運服務	香港	二零一七年一月二十六日	1,000,000港元	100	100
LHN Management Services (Nan An) Co. Ltd.*	空間資源管理	中華人民共和國	二零一八年五月二十五日	人民幣14,500,000元	100	100

1 經Grant Thornton Gani Sigiro & Handayani, Indonesia審核

2 經Ngwe Inzaly, Myanmar審核

3 經Proact Services Thailand審核

4 經香港黃龍德會計師事務所有限公司審核

# 本集團持有53.2%的實際投票權及28.8%的實際擁有權權益

^ 本集團持有56.0%的實際投票權及43.5%的實際擁有權權益

\* 於二零二零年九月三十日，本集團已繳足該公司股本人民幣9,900,000元。

## 附屬公司的財務報表概要

下表載列持有對本集團而言屬重大的非控股權益的各附屬公司的財務報表概要。該等報表於公司間對銷前呈列。

## 財務狀況表概要

	於二零二零年九月三十日		
	HLA Holdings Pte. Ltd. 千新加坡元	HLA Container Services Pte. Ltd. 千新加坡元	HLA Container Services (Thailand) Ltd. 千新加坡元
<b>流動</b>			
資產	1,490	2,505	673
負債	(1,021)	(1,063)	(1,044)
總流動資產淨值	469	1,442	(371)
<b>非流動</b>			
資產	-	2,372	2,945
負債	-	(529)	(1,780)
總非流動資產淨值	-	1,843	1,165
<b>資產淨值</b>	<b>469</b>	<b>3,285</b>	<b>794</b>

## 18 於附屬公司的投資 (續)

## 附屬公司的財務報表概要 (續)

## 財務狀況表概要 (續)

	於二零一九年九月三十日		
	HLA Holdings Pte. Ltd. 千新加坡元	HLA Container Services Pte. Ltd. 千新加坡元	HLA Container Services (Thailand) Ltd. 千新加坡元
<b>流動</b>			
資產	1,391	2,024	1,191
負債	(995)	(1,479)	(1,606)
總流動資產淨值	396	545	(415)
<b>非流動</b>			
資產	-	2,919	1,330
負債	-	(1,097)	-
總非流動資產淨值	-	1,822	1,330
<b>資產淨值</b>	396	2,367	915

## 全面收益表概要

	於二零二零年九月三十日		
	HLA Holdings Pte. Ltd. 千新加坡元	HLA Container Services Pte. Ltd. 千新加坡元	HLA Container Services (Thailand) Ltd. 千新加坡元
<b>收益</b>	4,464	4,302	3,621
除所得稅前溢利	79	1,218	(13)
所得稅開支	(5)	-	18
其他全面收益	-	-	(39)
全面收益總額	74	1,218	(34)
分配至非控股權益的全面收益總額	30	487	(19)

	於二零一九年九月三十日		
	HLA Holdings Pte. Ltd. 千新加坡元	HLA Container Services Pte. Ltd. 千新加坡元	HLA Container Services (Thailand) Ltd. 千新加坡元
<b>收益</b>	4,543	4,143	4,039
除稅前溢利	62	951	431
所得稅開支	(4)	48	(182)
其他全面收益	-	-	46
全面收益總額	58	999	295
分配至非控股權益的全面收益總額	23	400	167



## 19 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
財政年初	492	-
於二零一八年十月一日採納國際財務報告準則第9號重新分類	-	138
添置	525	354
出售	(330)	-
公平值虧損	(687)	-
財政年末	-	492

按公平值計入其他全面收益的金融資產分析如下：

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
未上市股權	-	492
總計	-	492

未上市股權與於WeOffices ApS及Astore Pte. Ltd.的投資有關，WeOffices ApS及Astore Pte. Ltd.分別為一間於丹麥及新加坡註冊成立的公司。WeOffices ApS主要於丹麥從事租賃服務式辦公室空間業務，Astore Pte. Ltd.則於新加坡從事提供貯存解決方案業務。

於二零二零財政年度，本集團出售WeOffices Aps的未上市股權投資，因相關投資不再與本集團的長期投資策略相一致。該投資於出售日期的公平值為330,000新加坡元，出售收益為13,000新加坡元。出售收益由公平值儲備重新分類至保留溢利。

公平值虧損包括按公平值計入其他全面收益的未上市股權的公平值變動所致的虧損撥備687,000新加坡元。

基於資產淨值的不可觀察輸入數據，按公平值計入其他全面收益的金融資產乃分類為公平值層級的3級。資產淨值越低，則公平值越低。

## 20 於聯營公司的投資

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
非掛牌股權投資，按成本計	50	20
分佔收購後的儲備	128	286
	178	306
分佔聯營公司的業績，扣除稅項	511	508

## 財務報表附註

### 20 於聯營公司的投資 (續)

下文載列本集團於二零二零年及二零一九年九月三十日的聯營公司。該等聯營公司的股本僅包括由本集團直接持有的普通股，而其註冊成立國家亦為其主要營業地點。

實體名稱	業務地點 / 註冊成立國家	主要業務	於下列日期的所有權權益 百分比(%)	
			二零二零年 九月三十日	二零一九年 九月三十日
HLA Logistics Pte. Ltd.	新加坡	集裝箱堆場管理	49	49
Nopest Pte. Ltd. *	新加坡	蟲害防治諮詢以及蟲害諮詢服務	-	-
Getgo Technologies Pte. Ltd.	新加坡	手機共享平台管理	30	-

\* 截至二零一九年九月三十日，Nopest Pte. Ltd.正在進行註銷，並於二零二零年一月六日註銷。

#### 聯營公司的財務報表概要

下表載列董事認為對本集團而言屬重大的HLA Logistics Pte. Ltd. 及Getgo Technologies Pte. Ltd.的財務報表概要：

#### 財務狀況表概要

	於二零二零年九月三十日		
	HLA Logistics Pte. Ltd. 千新加坡元	Getgo Technologies Pte. Ltd. 千新加坡元	總計 千新加坡元
流動資產	1,175	100	1,275
包括：			
– 現金及現金等價物	430	100	530
流動負債	(899)	-	(899)
包括：			
– 其他流動負債 (包括貿易應付款項)	(899)	-	(899)
非流動資產	26	-	26
資產淨值	302	100	402

## 20 於聯營公司的投資 (續)

## 聯營公司的財務報表概要 (續)

## 財務狀況表概要 (續)

	於二零一九年九月三十日		
	Nopest Pte. Ltd. 千新加坡元	HLA Logistics Pte. Ltd. 千新加坡元	總計 千新加坡元
流動資產	-	842	842
包括：			
- 現金及現金等價物	-	481	481
流動負債	-	(255)	(255)
包括：			
- 其他流動負債 (包括貿易應付款項)	-	(123)	(123)
非流動資產	-	37	37
資產淨值	-	624	624

## 全面收益表概要

	截至二零二零年九月三十日止年度		
	HLA Logistics Pte. Ltd. 千新加坡元	Getgo Technologies Pte. Ltd. 千新加坡元	總計 千新加坡元
收益	4,750	-	4,750
年內純利及全面收益總額	1,043	-	1,043
上述年內溢利包括下列各項：			
- 折舊及攤銷	(13)	-	(13)

	截至二零一九年九月三十日止年度		
	Nopest Pte. Ltd. 千新加坡元	HLA Logistics Pte. Ltd. 千新加坡元	總計 千新加坡元
收益	-	3,733	3,733
年內純利及全面收益總額	(2)	1,037	1,035
上述年內溢利包括下列各項：			
- 折舊及攤銷	-	(13)	(13)

以上資料反映聯營公司財務報表所呈列金額 (而非本集團佔該等金額的份額)，有關金額已就本集團與聯營公司的會計政策差異作出調整。

## 財務報表附註

## 20 於聯營公司的投資 (續)

## 財務報表概要的對賬

所呈列的財務報表概要與本集團於聯營公司權益賬面值的對賬如下：

	Nopest Pte. Ltd. 千新加坡元	HLA Logistics Pte. Ltd. 千新加坡元	Getgo Technologies Pte. Ltd. 千新加坡元	總計 千新加坡元
於二零一八年十月一日的期初資產淨值	77	487	-	564
年內全面收益總額	(2)	1,037	-	1,035
已付股息	-	(900)	-	(900)
來自聯營公司的資本回報	(75)	-	-	(75)
於二零一九年九月三十日的期末資產淨值	-	624	-	624
於聯營公司的權益	-	306	-	306
於二零一九年九月三十日的賬面值	-	306	-	306
於二零一九年十月一日的期初資產淨值	-	624	-	624
發行股份	-	-	100	100
年內全面收益總額	-	1,043	-	1,043
已付股息	-	(1,365)	-	(1,365)
於二零二零年九月三十日的期末資產淨值	-	302	100	402
於聯營公司的權益	-	148	30	178
於二零二零年九月三十日的賬面值	-	148	30	178

## 21 於合營企業的投資

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
非掛牌股權投資，按成本計	1,630	1,050
累計分佔合營企業業績	15,556	16,165
	17,186	17,215
分佔合營企業業績，除稅後	44	4,019
分佔合營企業其他全面收益	(653)	31

下表載列本集團於二零二零年及二零一九年九月三十日的合營企業。該合營企業的股本僅包括由本集團直接持有的普通股，而其註冊成立國家亦為其主要營業地點。

實體名稱	業務地點／ 註冊成立國家	於下列日期的所有權權益百分比(%)	
		二零二零年 九月三十日	二零一九年 九月三十日
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	新加坡	50	50
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	新加坡	50	50
Four Star Industries Pte Ltd	新加坡	50	50
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	新加坡	50	-
Motorway Automotive Pte. Ltd.	新加坡	40	-

## 21 於合營企業的投資 (續)

Metropolitan Parking Pte. Ltd. 主要於新加坡提供停車場管理及經營服務。

Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd. 主要於新加坡提供一般倉儲及業務支持服務。

Four Star Industries Pte Ltd 主要於新加坡交易生產袋裝彈簧床墊。Four Star Industries Pte Ltd 註冊成立一間全資附屬公司 Work Plus Store (Kallang) Pte. Ltd.。Work Plus Store (Kallang) Pte. Ltd. 主要於新加坡提供一般倉儲及業務支持服務。

Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd. 主要於新加坡提供一般倉儲及業務支持服務。

Motorway Automotive Pte. Ltd. 主要於新加坡提供一般倉儲及業務支持服務。

### 合營企業的財務報表概要

下表載列董事認為對本集團而言屬重大的財務報表概要。

#### 財務狀況表概要

	於二零二零年九月三十日					
	Metropolitan Parking Pte. Ltd. 千新加坡元	Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd. 千新加坡元	Four Star Industries Pte Ltd 及 其附屬公司 千新加坡元	Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd. 千新加坡元	Motorway Automotive Pte. Ltd. 千新加坡元	總計 千新加坡元
流動資產	2,853	2,318	4,054	2,149	551	11,925
包括：						
— 現金及現金等價物	1,071	2,064	1,092	1,881	214	6,322
流動負債	(815)	(5,127)	(5,061)	(8,984)	(2,403)	(22,390)
包括：						
— 金融負債 (不包括貿易應付款項)	(696)	(3,143)	(1,436)	(985)	(2,217)	(8,477)
— 其他流動負債 (包括貿易應付款項)	(118)	(1,985)	(3,625)	(7,999)	(186)	(13,913)
非流動資產	33,176	55,306	22,418	31,850	10,362	153,112
非流動負債	(28,805)	(37,251)	(11,779)	(24,743)	(4,993)	(107,571)
包括：						
— 金融負債	(28,773)	(36,878)	(11,779)	(24,743)	(4,993)	(107,166)
資產淨值	6,409	15,246	9,632	272	3,517	35,076

## 財務報表附註

## 21 於合營企業的投資 (續)

## 合營企業的財務報表概要 (續)

## 財務狀況表概要 (續)

	於二零一九年九月三十日			總計 千新加坡元
	Metropolitan Parking Pte. Ltd. 千新加坡元	Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd. 千新加坡元	Four Star Industries Pte Ltd及 其附屬公司 千新加坡元	
流動資產	251	1,505	3,331	5,087
包括：				
— 現金及現金等價物	179	353	716	1,248
流動負債	(2,974)	(6,295)	(5,608)	(14,877)
包括：				
— 金融負債 (不包括貿易應付款項)	(1,112)	(3,287)	(1,476)	(5,875)
— 其他流動負債 (包括貿易應付款項)	(1,862)	(3,008)	(4,132)	(9,002)
非流動資產	36,196	56,471	20,775	113,442
非流動負債	(24,087)	(35,847)	(9,288)	(69,222)
包括：				
— 金融負債	(24,053)	(35,730)	(9,288)	(69,071)
資產淨值	9,386	15,834	9,210	34,430

## 全面收益表概要

	截至二零二零年九月三十日止年度					總計 千新加坡元
	Metropolitan Parking Pte. Ltd. 千新加坡元	Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd. 千新加坡元	Four Star Industries Pte Ltd及 其附屬公司 千新加坡元	Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd. 千新加坡元	Motorway Automotive Pte. Ltd. 千新加坡元	
收益	1,040	5,162	8,364	-	-	14,566
年內 (虧損) / 純利及全面 (虧損) / 收益總額	(2,977)	(588)	422	(728)	3,317	(554)
上述年內溢利包括下列各項：						
— 折舊及攤銷	(29)	(362)	(289)	-	-	(680)
— 利息開支	(733)	(1,088)	(452)	(373)	(25)	(2,671)
— 物業、廠房及設備以及 投資物業的公平值收益 / (虧損)	(3,000)	(1,000)	(1,644)	(188)	3,423	(2,409)

## 21 於合營企業的投資 (續)

## 合營企業的財務報表概要 (續)

## 全面收益表概要 (續)

	截至二零一九年九月三十日止年度			總計 千新加坡元
	Metropolitan Parking Pte. Ltd. 千新加坡元	Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd. 千新加坡元	Four Star Industries Pte Ltd及 其附屬公司 千新加坡元	
收益	1,334	3,991	6,968	12,293
年內純利及全面收益總額	6,837	978	284	8,099
上述年內溢利包括下列各項：				
－ 折舊及攤銷	(54)	(307)	(216)	(577)
－ 利息開支	(880)	(1,029)	(366)	(2,275)
－ 物業、廠房及設備以及投資物業的 公平值收益／(虧損)	6,800	-	(713)	6,087

以上資料反映合營企業財務報表所呈列金額 (而非本集團佔該等金額的份額)，有關金額已就本集團與合營企業的會計政策差異作出調整。

## 財務報表概要的對賬

所呈列的財務報表概要與本集團於合營企業權益賬面值的對賬如下：

	Metropolitan Parking Pte. Ltd. 千新加坡元	Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd. 千新加坡元	Four Star Industries Pte Ltd及 其附屬公司 千新加坡元	Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd. 千新加坡元	Motorway Automotive Pte. Ltd. 千新加坡元	總計 千新加坡元
於二零一八年十月一日的 期初資產淨值	2,549	14,856	8,926	-	-	26,331
年內全面收益總額	6,837	978	284	-	-	8,099
於二零一九年九月三十日的 期末資產淨值	9,386	15,834	9,210	-	-	34,430
於合營企業的權益	4,693	7,917	4,605	-	-	17,215
於二零一九年九月三十日的賬面值	4,693	7,917	4,605	-	-	17,215
於二零一九年十月一日的 期初資產淨值	9,386	15,834	9,210	-	-	34,430
發行股份	-	-	-	1,000	200	1,200
年內全面收益總額	(2,977)	(588)	422	(728)	3,317	(554)
於二零二零年九月三十日的 期末資產淨值	6,409	15,246	9,632	272	3,517	35,076
於合營企業的權益	3,204	7,623	4,816	136	1,407	17,186
於二零二零年九月三十日的賬面值	3,204	7,623	4,816	136	1,407	17,186

## 財務報表附註

## 22 金融工具分類

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
<b>綜合財務狀況表所載的資產</b>		
按攤銷成本計值的金融資產		
－ 貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	42,703	16,582
－ 合營企業貸款	4,959	2,432
－ 租賃應收款項	43,253	-
－ 現金及銀行結餘	38,446	18,218
－ 定期存款	2,046	9,135
按公平值計入其他全面收益的金融資產	-	492
<b>總計</b>	<b>131,407</b>	<b>46,859</b>
<b>綜合財務狀況表所載的負債</b>		
其後按攤銷成本計量的其他金融負債		
－ 銀行借貸	66,722	48,143
－ 貿易及其他應付款項	40,197	28,766
－ 融資租賃負債	-	5,633
－ 租賃負債	99,375	-
<b>總計</b>	<b>206,294</b>	<b>82,542</b>

## 23 遞延所得稅

當有法定可執行權力將即期所得稅資產與即期所得稅負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一稅務機關，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

在計入適當抵銷後，下列金額於綜合資產負債表內列賬：

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
遞延稅項資產	77	341
遞延稅項負債	(3,573)	(533)
遞延稅項負債淨額	<b>(3,496)</b>	<b>(192)</b>

於財政年度內，遞延所得稅的變動（於同一稅務機關抵銷餘額之前）如下：

遞延所得稅資產：

	撥備 千新加坡元	租賃負債 千新加坡元	其他 千新加坡元	總計 千新加坡元
於二零一八年十月一日	548	-	225	773
於損益內扣除	(65)	-	(142)	(207)
於二零一九年九月三十日	483	-	83	566
於二零一九年九月三十日	483	-	83	566
採納國際財務報告準則第16號	(524)	13,443	-	12,919
於二零一九年十月一日	(41)	13,443	83	13,485
於損益內計入／(扣除)	114	(923)	(19)	(828)
於二零二零年九月三十日	<b>73</b>	<b>12,520</b>	<b>64</b>	<b>12,657</b>

## 23 遞延所得稅(續)

### 遞延所得稅負債：

	加速稅項折舊 千新加坡元	租賃資產 千新加坡元	其他 千新加坡元	總計 千新加坡元
於二零一八年十月一日	647	-	12	659
於損益內扣除	47	-	52	99
於二零一九年九月三十日	694	-	64	758
於二零一九年九月三十日	694	-	64	758
採納國際財務報告準則第16號	(262)	16,494	-	16,232
於二零一九年十月一日	432	16,494	64	16,990
於損益內扣除／(計入)	221	(1,127)	69	(837)
於二零二零年九月三十日	<b>653</b>	<b>15,367</b>	<b>133</b>	<b>16,153</b>

由於附屬公司處於虧損狀態且有累計虧損，故於二零二零年及二零一九年九月三十日於附屬公司的投資概無遞延稅項負債。

## 24 其他資產

於截至二零一九年九月三十日止財政年度，本集團已就柬埔寨Axis Residences 1A幢的進度賬單確認其他資產。該樓宇於截至二零二零年九月三十日止財政年度第三季度建造完工後，其他資產已重新分類為投資物業。

## 25 貿易及其他應收款項

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
貿易應收款項：		
－ 第三方	35,857	10,445
－ 關連方	196	100
－ 聯營公司	-	41
－ 合營企業	4	-
	<b>36,057</b>	<b>10,586</b>
累計租金收入	<b>252</b>	<b>962</b>
其他應收款項：		
應收商品服務稅	663	999
外部訂約方的按金	8,232	6,202
可收回稅項	-	656
其他應收款項	844	220
	<b>9,739</b>	<b>8,077</b>
減：貿易應收款項的減值虧損	<b>(2,679)</b>	<b>(2,026)</b>
減：其他應收款項的減值虧損	<b>(3)</b>	<b>(18)</b>
	<b>(2,682)</b>	<b>(2,044)</b>
貿易及其他應收款項淨額	<b>43,366</b>	<b>17,581</b>

累計租金收入與免租期分攤對租賃期的分攤影響有關。

關連方包括由本集團主要管理人員及彼等近親所控制或受其重大影響的實體。

## 財務報表附註

## 25 貿易及其他應收款項 (續)

外部訂約方的按金主要包括存放於租賃物業業主的擔保按金。

在稅務機關的同意下，可收回稅項與本集團獲得的所得稅務寬免有關，可用於抵銷未來應課稅溢利，惟須遵守稅務法案的條文。

其他應收款項主要包括倉儲費及應收雜項。

## (a) 貿易應收款項

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
貿易應收款項	36,057	10,586
累計租金收入	252	962
減：虧損撥備準備	(2,679)	(2,026)
	<u>33,630</u>	<u>9,522</u>

貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。貿易應收款項並無按任何實際利率計息。

本集團一般授予其客戶介乎0至90日的信貸期。貿易應收款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
0至30日	32,542	5,061
31至60日	773	1,875
61至90日	70	670
91至180日	1,136	441
181至365日	414	399
超過365日	1,122	2,140
	<u>36,057</u>	<u>10,586</u>

貿易及其他應收款項的減值撥備變動如下：

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
於年初	2,044	1,396
採納國際財務報告準則第9號	-	434
加：貿易及其他應收款項的減值撥備，淨值	1,261	220
減：撥備撇銷	(623)	(6)
於年末	<u>2,682</u>	<u>2,044</u>

## 25 貿易及其他應收款項 (續)

### (a) 貿易應收款項 (續)

本集團的貿易及其他應收款項的賬面值以下列貨幣計值：

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
新加坡元	39,488	13,478
美元	895	1,119
港元	1,171	1,188
印尼盾	276	436
人民幣	562	419
泰銖	598	728
令吉	376	213
	<b>43,366</b>	<b>17,581</b>

## 26 租賃應收款項

由於分租乃於總租賃的整個剩餘租賃期內完成，本集團將其工業、商業及住宅空間使用權的分租歸類為融資租賃。

與總租賃相關的使用權資產(分租分類為融資租賃)被終止確認。於分租的淨投資在「租賃應收款項」項下確認。

本財政年度，分租淨投資的融資收入為1,312,000新加坡元。

下表列示將收取的未折現租賃付款的到期分析：

	於	
	二零二零年 九月三十日 千新加坡元	二零一九年 十月一日* 千新加坡元
租賃應收款項總額 – 將收取的最低租賃付款		
一年內	18,111	15,931
一至兩年間	14,897	13,178
兩至三年間	5,719	10,441
三至四年間	4,320	4,320
四至五年間	2,160	4,320
超過五年	-	2,160
<b>未折現租賃付款總額</b>	<b>45,207</b>	<b>50,350</b>
未賺取融資收入	(1,954)	(2,781)
<b>融資租賃淨投資</b>	<b>43,253</b>	<b>47,569</b>
呈列為：		
即期	17,104	14,745
非即期	26,149	32,824
	<b>43,253</b>	<b>47,569</b>

\* 根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的分租在首次應用國際財務報告準則第16號時已作重新評估。根據重新評估，分租乃分類為融資租賃，因此，本集團將分租入賬為於首次應用日期訂立的新融資租賃。

(a) 由於本集團於二零二零財政年度已收取租賃付款並已因提前終止而撇銷1,092,000新加坡元的分租，融資租賃的淨投資額減少4,316,000新加坡元。

## 財務報表附註

## 27 預付款項

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
預付經營開支		
即期	1,823	3,338
非即期	116	322
	<u>1,939</u>	<u>3,660</u>

## 28 存貨

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
製成品	75	3

截至二零二零年及二零一九年九月三十日止年度，計入銷售成本的存貨成本分別為9,000新加坡元及139,000新加坡元。

## 29 現金及銀行結餘

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
銀行現金	38,383	18,169
手頭現金	63	49
	<u>38,446</u>	<u>18,218</u>

本集團的現金及現金等價物乃以下列貨幣計值：

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
新加坡元	35,440	14,068
美元	993	412
港元	743	1,124
印尼盾	647	952
人民幣	208	832
泰銖	202	678
令吉	104	49
其他	109	103
	<u>38,446</u>	<u>18,218</u>

## 30 定期存款

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
定期存款		
於三個月內到期	666	3,728
於一年內到期	1,380	5,407
	<u>2,046</u>	<u>9,135</u>

就提供銀行擔保融資而抵押予金融機構的若干定期存款如下：

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
已抵押定期存款		
於三個月內到期	-	661
於一年內到期	1,365	5,392
	<u>1,365</u>	<u>6,053</u>

本集團的定期存款以下列貨幣計值：

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
新加坡元	1,987	9,077
美元	59	58
	<u>2,046</u>	<u>9,135</u>

## 31 儲備

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
匯兌換算儲備	(895)	(904)
資產估值儲備	3,708	3,711
公平值儲備	(1,350)	-
其他儲備	-	269
合併儲備	(30,727)	(30,727)
保留溢利	87,498	59,587
	<u>58,234</u>	<u>31,936</u>
呈列為：		
可予分派	56,771	29,129
不可分派	1,463	2,807
	<u>58,234</u>	<u>31,936</u>

## 財務報表附註

### 31 儲備 (續)

匯兌換算儲備源自換算其功能貨幣並非本公司功能貨幣的海外實體的財務報表。

資產重估儲備源自本財政年度末租賃樓宇的重估盈餘。

公平值儲備源自按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值變動。

其他儲備源自控制權無變動的情況下出售附屬公司的權益。

合併儲備源自本公司為籌備於新交所上市使用聯營合併法進行重組過程中，所收購股本的購買代價與賬面值之間的差額。

### 32 股本

	股份數目 發行股本	面值 股本 千新加坡元
於二零一九年十月一日及二零二零年九月三十日的結餘	402,445,400	63,407

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。

### 33 公司層面的權益變動表

本公司	附註	保留溢利 千新加坡元
<b>二零一九年</b>		
於二零一八年十月一日		887
年內溢利及全面虧損總額		2,066
於二零一九年九月三十日		2,953
<b>二零二零年</b>		
於二零一九年十月一日		2,953
年內溢利及全面收益總額		5,589
已付股息	39	(3,069)
於二零二零年九月三十日		5,473

## 34 貿易及其他應付款項

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
貿易應付款項		
－ 第三方	14,146	3,899
－ 聯營公司	3	82
－ 合營企業	1	-
貿易應付款項總額 (附註i)	14,150	3,981
合約負債		
－ 預先收取的租金	394	701
－ 已收取客戶墊款	1,766	2,533
	2,160	3,234
其他應付款項及應計費用		
－ 應付商品服務稅	1,304	660
－ 董事袍金撥備	54	63
－ 應計費用	9,927	4,967
－ 應計租金開支	129	4,098
－ 已收客戶租金按金	10,850	15,268
－ 已收關連方租金按金	48	81
－ 預扣稅	61	41
－ 應付雜項費用	5,018	308
－ 其他應付款項	21	34
貿易及其他應付款項總額	43,722	32,735
減非即期部分：其他應付款項	(21)	(34)
計入流動負債的貿易及其他應付款項總額	43,701	32,701

貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

## 財務報表附註

### 34 貿易及其他應付款項 (續)

(i) 於二零二零年及二零一九年九月三十日，貿易應付款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
0至30日	7,420	2,758
31至60日	2,975	754
61至90日	1,162	116
超過90日	2,593	353
	<b>14,150</b>	<b>3,981</b>

本集團的貿易及其他應付款項之賬面值乃以下列貨幣計值：

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
新加坡元	41,757	29,885
美元	632	1,075
港元	213	244
印尼盾	426	861
人民幣	264	210
泰銖	265	390
令吉	165	70
	<b>43,722</b>	<b>32,735</b>

### 35 撥備

若干附屬公司承租的工業樓宇於租期屆滿後按租賃合約的規定恢復至業主出租時的原狀，復工成本撥備乃就該等復工的預期成本確認。復工成本撥備的金額為承租工業樓宇將進行的拆卸、拆除以及重裝的估計成本現值。撥備乃基於類似性質的復原合約工程的相關過往數據使用現時可得技術及材料估計。

有償合約所產生的現時義務確認及計量為撥備。當本集團為履行合約義務不可避免產生的成本超過預期自該合約收取的經濟利益，即視為存在有償合約。

## 35 撥備 (續)

撥備賬目的變動如下：

	截至二零二零年九月三十日止年度		
	有償合約 千新加坡元	復工成本 千新加坡元	總計 千新加坡元
於二零一九年九月三十日的結餘	1,430	1,127	2,557
採納國際財務報告準則第16號	(752)	-	(752)
於二零一九年十月一日的結餘	678	1,127	1,805
年度撥備	270	206	476
年度動用的金額	(948)	(16)	(964)
折讓攤銷	-	1	1
年末的結餘	-	1,318	1,318
呈列為：			
即期	-	1,106	1,106
非即期	-	212	212
	-	1,318	1,318

	截至二零一九年九月三十日止年度		
	有償合約 千新加坡元	復工成本 千新加坡元	總計 千新加坡元
年初的結餘	-	450	450
年度撥備	1,430	705	2,135
年度動用的金額	-	(30)	(30)
折讓攤銷	-	2	2
年末的結餘	1,430	1,127	2,557
呈列為：			
即期	1,044	422	1,466
非即期	386	705	1,091
	1,430	1,127	2,557

## 財務報表附註

### 36 融資租賃負債

於二零一九年九月三十日，本集團根據融資租賃向非關連人士承租若干廠房及機器。租賃協議並無續租條款，惟本集團可選擇於租期末按面值購買租賃資產。融資租賃負債乃以若干廠房及機器、物流設備及汽車等相關資產、附屬公司董事提供的個人擔保以及本集團提供的公司擔保作抵押。

由於採納國際財務報告準則第16號，融資租賃負債於二零一九年十月一日重新分類為租賃負債。有關採納的影響於附註2.1披露。

倘本集團違反租賃責任，租賃資產的權利須交回出租人。

須於一年內支付的款項列作流動負債，而須於一年後支付的款項則列作非流動負債。

融資租賃負債乃以新加坡元及馬來西亞令吉計值。

	於二零一九年 九月三十日 千新加坡元
融資租賃負債總額－最低租賃付款	
一年內	2,319
一年後但兩年內	1,834
兩年後但五年內	1,798
	5,951
融資租賃的未來融資費用	(318)
融資租賃負債的現值	5,633
融資租賃負債的現值如下：	
一年內	2,157
一年後但兩年內	1,739
兩年後但五年內	1,737
	5,633

#### 實際利率

於截至二零一九年九月三十日止年度，融資租賃的實際利率按年利率1.30%至3.50%計息。

### 36 融資租賃負債 (續)

#### 賬面值及公平值

流動融資租賃負債的賬面值與其公平值相若。於二零一九年九月三十日，非流動融資租賃負債的賬面值及公平值如下：

	於二零一九年九月三十日	
	賬面值 千新加坡元	公平值 千新加坡元
介乎一至五年	3,476	3,410

本集團的融資租賃負債乃以下列貨幣計值：

	於二零一九年 九月三十日 千新加坡元
新加坡元	5,244
令吉	389
	<u>5,633</u>

公平值採用貼現現金流量分析釐定，其中貼現率以董事預期於報告期末適用於本公司的等價工具的借貸利率為基準。由於賬面值與公平值的差額對本公司而言並不重大，故並無就公平值作出調整。有關公平值屬公平值層級第2級。

### 37 銀行借貸

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
<b>非即期，有抵押</b>		
須於1年後但2年內償還的銀行借貸	9,304	7,510
須於2年後但5年內償還的銀行借貸	20,486	11,216
須於5年後償還的銀行借貸	26,207	22,408
	<u>55,997</u>	<u>41,134</u>
<b>即期，有抵押</b>		
須於1年內償還的銀行借貸	10,725	7,009
<b>銀行借貸總額</b>	<u>66,722</u>	<u>48,143</u>

於二零二零年九月三十日銀行借貸總額66,722,000新加坡元(二零一九年：48,143,000新加坡元)由以下各項抵押：(i)位於新加坡72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7、71 Lorong 23 Geylang及7 Gul Avenue的合法租賃物業抵押；(ii)本集團的公司擔保；(iii)轉讓已抵押物業的租金所得款項；及(iv)本公司若干非全資附屬公司的董事及股東(並非本公司控股股東(倘適用))作出的個人擔保。

年利率介乎1.75%至6.00%(二零一九年：介乎2.18%至6.00%)。利率按月重新定價。

須於一年內償還的款項列作流動負債，而須於一年後償還的款項則列作非流動負債。

## 財務報表附註

## 37 銀行借貸 (續)

本集團的銀行借貸乃以下列貨幣計值：

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
新加坡元	57,267	41,734
美元	7,083	5,023
人民幣	2,372	1,386
	<b>66,722</b>	<b>48,143</b>

## 賬面值及公平值

流動銀行借貸的賬面值與其公平值相若。於二零二零年及二零一九年九月三十日，非流動銀行借貸的賬面值及公平值如下：

	於二零二零年九月三十日	
	賬面值 千新加坡元	公平值 千新加坡元
介乎一至五年後	<b>55,997</b>	<b>54,146</b>

	於二零一九年九月三十日	
	賬面值 千新加坡元	公平值 千新加坡元
介乎一至五年後	<b>41,134</b>	<b>38,725</b>

下表分析本集團按合約未貼現現金流量計算的銀行借貸的到期情況：

	賬面值 千新加坡元	合約現金流量 千新加坡元
<b>於二零二零年九月三十日</b>		
少於一年	10,725	12,641
一至兩年	9,304	11,311
兩至五年	20,486	25,477
超過五年	26,207	37,366
	<b>55,997</b>	<b>74,154</b>
	<b>66,722</b>	<b>86,795</b>
<b>於二零一九年九月三十日</b>		
少於一年	7,009	8,587
一至兩年	7,510	9,000
兩至五年	11,216	15,581
超過五年	22,408	33,810
	<b>41,134</b>	<b>58,391</b>
	<b>48,143</b>	<b>66,978</b>

### 38 租賃負債

本集團已自強制採納日期二零一九年十月一日起應用國際財務報告準則第16號。本集團應用經修訂過渡法，且並未重列首次採納前之年度的比較金額。

由於採納國際財務報告準則第16號，融資租賃負債於二零一九年十月一日重新分類為租賃負債。

於二零二零年九月三十日，本集團自非關連人士租賃若干物業以及廠房及機器。

須於一年內支付的款項列作流動負債，而須於一年後支付的款項則列作非流動負債。

	於	
	二零二零年 九月三十日 千新加坡元	二零一九年 十月一日 千新加坡元
租賃負債總額 – 最低租賃付款		
一年內	35,704	36,234
一年後但兩年內	29,152	31,088
兩年後但五年內	35,875	48,212
五年後	5,278	7,723
	<u>106,009</u>	<u>123,257</u>
租賃的未來融資費用	(6,634)	(8,046)
租賃負債的現值	<u>99,375</u>	<u>115,211</u>
租賃負債的現值如下：		
一年內	33,193	33,198
一年後但兩年內	27,535	29,022
兩年後但五年內	34,022	45,789
五年後	4,625	7,202
	<u>99,375</u>	<u>115,211</u>

本集團的租賃負債乃以下列貨幣計值：

	於	
	二零二零年 九月三十日 千新加坡元	二零一九年 十月一日 千新加坡元
新加坡元	94,813	111,069
港元	531	-
人民幣	1,636	1,577
泰銖	1,781	2,176
令吉	614	389
	<u>99,375</u>	<u>115,211</u>

## 財務報表附註

### 38 租賃負債 (續)

(a) 於二零二零財政年度，租賃負債的利息開支為3,416,000新加坡元。

(b) 未資本化為租賃負債的租賃開支

	於 二零二零年 九月三十日 千新加坡元
租賃開支 – 短期租賃	20,074
租賃開支 – 低價值租賃	385
非視乎指數或利率而定的可變租賃付款	889
	<u>21,348</u>

(c) 於二零二零財政年度，來自分租使用權資產的總收入為20,621,000新加坡元。

(d) 於二零二零財政年度，所有租賃的現金流出總額為60,264,000新加坡元。

(e) 於二零二零財政年度，就分類為投資物業及使用權資產的租賃添置的使用權分別為9,745,000新加坡元及9,862,000新加坡元。

(f) 未資本化為租賃負債的未來現金流出

i. 可變租賃付款

若干物業的租賃包含可變租賃付款，乃基於該等物業產生的銷售額的一定百分比（介乎超過固定付款某一閾值（倘適用）的25%至60%）計算。本集團出於各種原因就可變租賃付款進行磋商，包括最小化固定成本基數。截至二零二零年九月三十日止財政年度，有關可變租賃付款於產生時確認為損益，金額為889,000新加坡元。

ii. 延期選擇權

若干物業的租賃包含延期期限，由於本集團不能合理確定將行使該等延期選擇權，因此相關租賃付款並未計入租賃負債。本集團就延期選擇權進行磋商，以在管理出租人方面優化運營靈活性。倘管理層接受該等延期選擇權，額外未來最低租賃應付款項為92,367,000新加坡元。

### 39 股息

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
普通股股息		
就上一財政年度派付的末期股息每股0.50新加坡仙（二零一九年：零仙）	2,043	-
就本財政年度派付的中期股息每股0.25新加坡仙（二零一九年：零仙）	1,026	-
	<u>3,069</u>	<u>-</u>

董事會議決建議宣派截至二零二零年九月三十日止財政年度的末期股息每股0.01新加坡元。

## 40 綜合現金流量表的附註

## (a) 購置物業、廠房及設備所用的現金對賬

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
年內收購的物業、廠房及設備總額	22,941	23,143
減：以租購形式收購	-	(3,161)
減：資本化復工成本	(31)	(705)
(減)／加：物業、廠房及設備應付款項	(416)	308
年內購買物業、廠房及設備所用的現金	22,494	19,585

## (b) 出售物業、廠房及設備的所得款項

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
賬面淨值	323	13
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益	(41)	83
出售物業、廠房及設備的所得款項	282	96

## (c) 購置其他資產所用的現金對賬

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
年內收購的其他資產總額	3,967	5,019
加：其他資產應付款項	-	4,272
貨幣換算差額	(54)	(183)
年內購置其他資產所用的現金	3,913	9,108

## (d) 購置投資物業所用的現金對賬

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
年內收購的投資物業總額	9,766	20,446
減：使用權資產添置	(9,745)	-
減：投資物業應付款項	-	(110)
年內購置投資物業所用的現金	21	20,336

## 財務報表附註

### 41 承擔

#### (a) 資本承擔

於結算日訂約但未在財務報表中確認的資本支出（不包括與於聯營公司的投資（附註20）及與於合營企業的投資（附註21）相關者）如下：

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
投資物業	-	5,201
物業、廠房及設備	4,948	5,541
	<u>4,948</u>	<u>10,742</u>

#### (b) 經營租賃承擔 – 本集團作為承租人

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

於二零一九年九月三十日，根據不可撤銷經營租賃於結算日已訂約但未確認為負債的未來最低租賃應付款項如下：

	於二零一九年 九月三十日 千新加坡元
一年內	52,697
一至五年間	52,458
五年後	2,596
	<u>107,751</u>

如附註2所披露，本集團已於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號。該等租賃付款已於二零二零年九月三十日的資產負債表中確認為使用權資產及租賃負債，惟於附註38 (b)披露的短期及低價值租賃除外。

#### (c) 經營租賃承擔 – 本集團作為出租人

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

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

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

## 41 承擔(續)

## (c) 經營租賃承擔 – 本集團作為出租人(續)

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

於二零一九年九月三十日，根據不可撤銷經營租賃於結算日已訂約但未確認為應收款項的未來最低租賃應收款項如下：

	於二零一九年 九月三十日 千新加坡元
一年內	48,125
一至五年間	32,260
	<u>80,385</u>

於二零一九年十月一日，本集團已採納國際財務報告準則第16號，於二零二零年九月三十日後將收取的來自租賃物業及自有投資物業經營租賃的未折現租賃付款披露如下：

	於 二零二零年 九月三十日 千新加坡元	於 二零一九年 十月一日 千新加坡元
<b>租賃物業經營租賃</b>		
一年內	15,199	28,745
一至兩年間	8,413	5,862
兩至三年間	19	3,577
	<u>23,631</u>	<u>38,184</u>
	於 二零二零年 九月三十日 千新加坡元	於 二零一九年 十月一日 千新加坡元
<b>自有投資物業經營租賃</b>		
一年內	3,500	3,010
一至兩年間	1,739	2,112
兩至三年間	20	1,265
	<u>5,259</u>	<u>6,387</u>

## (d) 公司擔保

本集團就若干合營企業獲授的融資以金融機構為受益人所提供的公司擔保為59,300,000新加坡元(二零一九年：43,800,000新加坡元)。於二零二零年九月三十日，合營企業已提取的擔保貸款之未償還金額為46,410,000新加坡元(二零一九年：37,466,000新加坡元)。

本集團已確定，於二零二零年及二零一九年九月三十日的公司擔保具有不重大公平值。

## 財務報表附註

## 42 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以及來自關連方交易的結餘。

關連方名稱	與本集團的關係
林隆田	執行董事及股東
林美珠	執行董事及股東
馮裕祥	林美珠的配偶，本公司執行董事
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	合營企業
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	合營企業
Four Star Industries Pte Ltd	合營企業
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	合營企業
Motorway Automotive Pte. Ltd.	合營企業
Work Plus Store (Kallang) Pte. Ltd.	本集團合營企業的附屬公司
HLA Logistics Pte. Ltd.	聯營公司
Master Care Services Pte. Ltd.	本集團附屬公司的非控股股東
PJS Companies	由馮裕祥控制的關連公司集團 (附註1)
9 Plus Cafe Pte. Ltd.	擁有人為本公司執行董事的大伯
CPL Resources Sdn Bhd	其股東為本集團董事的公司
Panselatan Sdn Bhd	其股東為本集團董事的公司

附註1：PJS Companies由Cafe @ Phoenix Pte. Ltd.及DJ Culinary Concepts Pte. Ltd.組成。

## (a) 交易

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
<b>來自以下各方的租金及服務收入：</b>		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	958	766
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	96	114
Four Star Industries Pte Ltd	714	427
Work Plus Store (Kallang) Pte. Ltd.	98	84
Master Care Services Pte. Ltd.	315	305
PJS Companies	119	238
9 Plus Cafe Pte. Ltd.	88	170
HLA Logistics Pte. Ltd.	1,460	1,422
<b>來自以下各方的配套服務：</b>		
Four Star Industries Pte Ltd	1,002	-
Panselatan Sdn Bhd	115	43
DJ Culinary Concepts Pte. Ltd.	61	-
<b>貸款予：</b>		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	850	530
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	260	350
Four Star Industries Pte Ltd	-	1,000
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	3,915	-
Motorway Automotive Pte. Ltd.	606	-

## 42 關連方交易 (續)

## (a) 交易 (續)

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
<b>以下各方償還貸款：</b>		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	1,402	5,151
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	1,147	3,500
Four Star Industries Pte Ltd	681	3,528
<b>與以下各方的其他交易：</b>		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	264	235
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	63	-
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	880	1,127
Four Star Industries Pte Ltd	88	126
<b>附註：</b>		
i	買賣乃以關連方互相協定的價格進行	
ii	服務條款乃由關連方互相協定	

## (b) 與關連方的年末結餘

	於九月三十日	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
<b>應付關連方款項 (貿易)</b>		
HLA Logistics Pte. Ltd.	3	82
總計	3	82
<b>應付關連方款項 (非貿易)</b>		
PJS Companies	10	40
Four Star Industries Pte Ltd	38	41
總計	48	81
<b>應收關連方款項 (貿易)</b>		
PJS Companies	14	100
HLA Logistics Pte. Ltd.	168	41
Motorway Automotive Pte. Ltd.	12	-
其他	2	-
總計	196	141
<b>應收關連方款項 (非貿易)</b>		
貸款予Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	-	532
貸款予Metropolitan Parking Pte. Ltd.	-	869
貸款予Four Star Industries Pte Ltd	375	1,031
貸款予Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	3,978	-
貸款予Motorway Automotive Pte. Ltd.	606	-
總計	4,959	2,432

應付關連方款項 (貿易)、應付關連方款項 (非貿易) 及應收關連方款項 (貿易) 為無抵押、免息及按要求償還。

於二零二零年及二零一九年九月三十日，應收關連方款項 (非貿易) 均為無抵押並分別按3%及3%計息。其並無固定還款期及須按要求償還。

賬面值與其公平值相若，並按新加坡元計值。

## 財務報表附註

### 42 關連方交易 (續)

#### (c) 主要管理層薪酬

主要管理層包括執行董事、獨立非執行董事、財務總監(「財務總監」)及總經理。就僱員服務已付或應付予主要管理層的薪酬列示如下：

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
薪金及其他短期僱員福利	4,563	2,199

其他關連方主要包括由本集團主要管理人員及其緊密家庭成員控制的公司。

### 43 結算日後發生的事項

本集團於二零二零年九月十六日訂立收購要約，以收購位於320 Balestier Road, Singapore 329924的物業，代價為18.1百萬新加坡元。於二零二零年十二月十六日，本集團已根據收購要約所載條款及條件完成該物業的收購。

本公司間接全資附屬公司Coliwoo Holdings Pte. Ltd.已於二零二零年十一月二十六日與其合營夥伴Amber42 Pte. Ltd.成立合營企業Coliwoo East Pte. Ltd.，意在以收購價27百萬新加坡元收購位於新加坡安珀路40及42號的一項物業。

近期，本集團亦已於二零二零年十一月獲得一項三年期停車場租約，以經營及管理33 JTC停車場，並可選擇延長最多三年。本集團預期將於二零二一年一月開始上述經營，而有關租約將於截至二零二一年九月三十日止財政年度確認為使用權資產及租賃負債。

### 44 COVID-19疫情的影響

COVID-19疫情已波及世界幾乎所有國家，致使各國政府採取關閉邊境、停產、關閉工作場所、控制人員流動等措施。

下文載列COVID-19疫情對本集團截至二零二零年九月三十日止年度本套財務報表中所反映的財務表現的影響：

- i. 本集團已評估編製本套財務報表的持續經營基準仍屬適當。
- ii. 於二零二零年，本集團就其租賃及自有物業收取租金、物業稅及現金返利，並在空間優化業務方面向其租戶提供類似返利。已收取／提供的有關返利的影響披露於附註7。
- iii. 本集團在對截至二零二零年九月三十日的投資物業公平值及資產可收回性進行估計及判斷時，已考慮結算日的市場狀況(包括COVID-19疫情的影響)。應用於投資物業估值及應收款項減值的重大估計及判斷分別披露於附註3(e)及4。

鑒於新加坡律政部近期推出重新調整框架法案<sup>1</sup>，本集團預期可能會對其業務、經營業績、財務狀況及前景造成影響的風險及不明朗因素將會出現，惟目前尚無法可靠估計有關影響。

由於截至該等財務報表獲授權發佈之日，全球COVID-19疫情仍然非常不穩定，本集團無法合理確定COVID-19疫情對其截至二零二一年九月三十日止財政年度的經營及財務表現可能造成的影響的全部範圍。倘疫情的持續情況超出管理層目前的預期，本集團資產可能會在後續財務期間進一步撇減。

<sup>1</sup> <https://www.businesstimes.com.sg/government-economy/small-businesses-hit-by-covid-19-can-ask-for-contract-renegotiation-from-jan-15>

## 股權統計數字

於二零二零年十二月三日

已發行普通股數量	:	402,445,400
所持附屬公司數量	:	無
所持庫存股份數量	:	無
股份類別	:	普通股
表決權	:	所持每股普通股擁有一票表決權

### 股權分佈

持股量	股東數目	百分比	股份數目	百分比
1 - 99	0	0.00	0	0.00
100 - 1,000	63	14.93	48,900	0.01
1,001 - 10,000	104	24.64	700,500	0.18
10,001 - 1,000,000	247	58.53	20,931,300	5.20
1,000,001及以上	8	1.90	380,764,700	94.61
<b>總計</b>	<b>422</b>	<b>100.00</b>	<b>402,445,400</b>	<b>100.00</b>

### 二十大股東

序號	姓名／名稱	股份數目	百分比
1	香港中央結算(代理人)有限公司	364,391,500	90.54
2	HO JUAT KENG	5,019,900	1.25
3	RAFFLES NOMINEES (PTE.) LIMITED	2,450,100	0.61
4	IFS CAPITAL LIMITED	2,400,000	0.60
5	CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	2,062,400	0.51
6	CHUA KUAN TA	1,700,000	0.42
7	PHILLIP SECURITIES PTE LTD	1,535,900	0.38
8	DBS NOMINEES (PRIVATE) LIMITED	1,204,900	0.30
9	NG HOCK KON	1,000,000	0.25
10	UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	764,900	0.19
11	CGS-CIMB SECURITIES (SINGAPORE) PTE. LTD.	761,000	0.19
12	HONG LEONG FINANCE NOMINEES PTE LTD	540,000	0.13
13	MAYBANK KIM ENG SECURITIES PTE. LTD.	381,600	0.09
14	CHANG YEW KWONG	380,000	0.09
15	LEE KIM TIONG @ LEE KIM YEW	341,800	0.08
16	ANG WEE HON (HONG WEIHONG)	300,000	0.07
17	ASCENTIQ PTE LTD	300,000	0.07
18	CHNG ENG KEONG OR MICHELLE HO PUAY HOON	300,000	0.07
19	KHOO BOON CHENG	300,000	0.07
20	IFAST FINANCIAL PTE. LTD.	290,400	0.07
	<b>總計</b>	<b>386,424,400</b>	<b>95.98</b>

### 公眾持股量

根據本公司於二零二零年十二月三日(即本年度報告刊發前的最後實際可行日期)可獲得的資料,約44.96%的本公司已發行普通股由公眾持有。因此,本公司已遵守新加坡證券交易所有限公司上市手冊B節:凱利板規則第723條及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第8.08條。

# 股權統計數字

於二零二零年十二月三日

## 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

### 根據新加坡法例及法規

姓名／名稱	直接權益		視作擁有之權益	
	股份數目	百分比 <sup>(1)</sup>	股份數目	百分比 <sup>(1)</sup>
林隆田 <sup>(2)(3)(4)(5)(6)(7)</sup>	-	-	220,982,600	54.91
林美珠 <sup>(2)(3)(4)(5)(6)(7)</sup>	-	-	220,982,600	54.91
Trident Trust Company (B.V.I.) Limited <sup>(3)</sup>	-	-	220,982,600	54.91
LHN Capital Pte. Ltd. <sup>(4)</sup>	-	-	220,982,600	54.91
HN Capital Ltd. <sup>(5)</sup>	-	-	220,982,600	54.91
Hean Nerng Group Pte. Ltd. <sup>(6)</sup>	-	-	220,982,600	54.91
Fragrance Ltd. <sup>(7)</sup>	220,982,600	54.91	-	-
林賢能 <sup>(7)</sup>	-	-	220,982,600	54.91
符秀雲 <sup>(7)</sup>	-	-	220,982,600	54.91
林筠恩 <sup>(7)</sup>	-	-	220,982,600	54.91
林維湧 <sup>(7)</sup>	-	-	220,982,600	54.91
林維翊 <sup>(7)</sup>	-	-	220,982,600	54.91
林維宸 <sup>(7)</sup>	-	-	220,982,600	54.91
林維慶 <sup>(7)</sup>	-	-	220,982,600	54.91
林珏洋 <sup>(7)</sup>	-	-	220,982,600	54.91
林美莉 <sup>(8)</sup>	-	-	220,982,600	54.91

#### 附註：

- 基於二零二零年十二月三日的本公司全部已發行股本402,445,400股普通股。
- 林隆田及林美珠為姊弟關係。彼等因此被視為於彼此擁有的本公司股份中擁有權益。
- 於英屬處女群島註冊成立的持牌信託公司Trident Trust Company (B.V.I.) Limited, 作為英屬處女群島的The Land Banking Trust的受託人, 持有LHN Capital Pte. Ltd.的全部已發行及繳足股本。於新加坡註冊成立的LHN Capital Pte. Ltd.乃新加坡The LHN Capital Trust的受託人。LHN Capital Pte. Ltd.持有於英屬處女群島註冊成立的HN Capital Ltd.的全部已發行及繳足股本。The Land Banking Trust為全權目的信託, 主要目的為(a)促進由LHN Capital Pte. Ltd.直接或間接擁有的業務營運(「LHN Capital業務」); 及(b)使LHN Capital業務可按業務計劃條款營運。因此, The Land Banking Trust概無受益人。The LHN Capital Trust為全權不可撤銷信託, 其受託人LHN Capital Pte. Ltd.就包括在The LHN Capital Trust的資產作為有關資產的法定擁有人擁有一切權力, 惟須受限於The LHN Capital Trust所載的任何明確限制。信託基金資產的實益擁有人為The LHN Capital Trust的受益人, 其包括林賢能、符秀雲、林隆田及林隆田的直系親屬(即林筠恩、林維湧、林維翊、林維宸、林維慶及林珏洋)(「LHN Capital Trust受益人」)。Trident Trust Company (Singapore) Pte. Limited為The LHN Capital Trust的信託管理人。  
HN Capital Ltd.、林美珠及林隆田分別持有Hean Nerng Group Pte. Ltd.全部已發行及繳足股本的85.0%、10.0%及5.0%。林隆田及林美珠亦為Hean Nerng Group Pte. Ltd.的董事。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有Fragrance Ltd.的全部已發行及繳足股本。林隆田及林美珠亦為Fragrance Ltd.的董事。  
Fragrance Ltd.擁有本公司220,982,600股普通股的直接權益。  
由於Trident Trust Company (B.V.I.) Limited及其聯繫人LHN Capital Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.及Hean Nerng Group Pte. Ltd.有權控制Fragrance Ltd.中具投票權股份所附帶不少於20.0%的票數, 因此Trident Trust Company (B.V.I.) Limited被視為於由Fragrance Ltd.所持有的本公司的已發行及繳足股本中擁有權益。
- 林隆田及林美珠為LHN Capital Pte. Ltd.的董事。就上文腳註(3)而言, 由於LHN Capital Pte. Ltd.及其聯繫人, 即HN Capital Ltd. 及Hean Nerng Group Pte. Ltd.有權控制Fragrance Ltd.中具投票權股份所附帶不少於20.0%的票數, 故LHN Capital Pte. Ltd.被視為於由Fragrance Ltd.所持有的本公司的已發行及繳足股本中擁有權益。
- 林隆田及林美珠均為HN Capital Ltd.的董事。就上文腳註(3)而言, 由於HN Capital Ltd.及其聯繫人Hean Nerng Group Pte. Ltd.有權控制Fragrance Ltd.中具投票權股份所附帶不少於20.0%的票數, 故HN Capital Ltd.被視為於Fragrance Ltd.所持有的本公司已發行及繳足股本中擁有權益。
- 林隆田及林美珠均為Hean Nerng Group Pte. Ltd.的董事。就上文腳註(3)而言, 由於Hean Nerng Group Pte. Ltd.有權控制Fragrance Ltd.中具投票權股份所附帶不少於20.0%的票數, 故Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為於Fragrance Ltd.所持有的本公司的已發行及繳足股本中擁有權益。
- 新加坡證券及期貨法第4(3)節規定:「倘任何信託財產包括證券, 且任何人士知悉或有合理理由相信彼擁有信託權益, 則彼應被視為於該等證券中擁有權益」。就上文腳註(3)而言, 根據新加坡證券及期貨法第4(3)節的規定, The LHN Capital Trust受益人被視為於Fragrance Ltd.所持有的本公司的已發行及繳足股本中擁有權益。  
儘管林賢能、符秀雲及林隆田的直系親屬(即林筠恩、林維湧、林維翊、林維宸、林維慶及林珏洋)(即The LHN Capital Trust的受益人)各自被視為於本公司15.0%或以上的具投票權股份中擁有權益, 彼等各自僅收到The LHN Capital Trust項下的經濟利益, 但對The LHN Capital Trust所包含的財產並無控制權, 且實際上亦並無擁有本公司的任何投票權或對本公司行使控制權。根據新加坡證券與期貨(要約與投資)(證券及證券衍生品合約)

條例2018（「新加坡證券與期貨條例」）附表4，法團的控股股東指：(a)於法團的具投票權股份中擁有權益及可對法團行使控制權的人士；或(b)於法團的具投票權股份中合共擁有該法團的全部具投票權股份所附帶不少於30%的總票數的人士，惟彼並無對該法團行使控制權除外。因此，將彼等視為新加坡證券與期貨條例附表4所指的本公司控股股東並無意義。

然而，林賢能乃為本集團的初始創辦人之一，並被視為透過The LHN Capital Trust於本公司15.0%或以上的具投票權股份中擁有權益，故彼被認作控股股東。

然而，符秀雲及林隆田的各位直系親屬均被視為本公司的主要股東，此乃由於彼等被視為於Fragrance Ltd.所持有的股份（即本公司的全部具投票權股份所附帶不少於5.0%的總票數）中擁有權益。

然而，The LHN Capital Trust的受益人林隆田亦為LHN Capital Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.、Hean Nerng Group Pte. Ltd.、Fragrance Ltd.及本公司的董事。因此，彼被視為有能力對本公司行使控制權，並被視作本公司的控股股東。

林美珠為林隆田的胞妹，亦為LHN Capital Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.、Hean Nerng Group Pte. Ltd.、Fragrance Ltd.及本公司的董事。因此，彼被視為有能力對本公司行使控制權，並被視作本公司的控股股東。

- (8) 於本公司股份在香港聯交所主板上市起，林美莉被視為本公司在新加坡的控股股東。林美莉因身為控股股東而被視為於Fragrance Ltd.所持有的本公司的已發行及繳足股本中擁有權益。

### 根據香港法例及規例

下列人士／實體於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條須存置的本公司股東名冊所記錄的權益：

#### 於股份及相關股份的好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	持有／擁有權益股份數目	於二零二零年九月三十日持股概	
			約百分比	
Fragrance Ltd. <sup>(1)(2)</sup>	實益擁有人	220,982,600	54.91%	
王佳祿 <sup>(1)(3)</sup>	根據配偶所持權益而視作擁有的權益	220,982,600	54.91%	
Hean Nerng Group Pte. Ltd. <sup>(1)(2)</sup>	受控法團的權益	220,982,600	54.91%	
HN Capital Ltd. <sup>(1)(2)</sup>	受控法團的權益	220,982,600	54.91%	
LHN Capital Pte. Ltd. <sup>(1)(2)</sup>	受託人	220,982,600	54.91%	
Trident Trust Company (B.V.I.) Limited <sup>(1)(2)</sup>	受託人	220,982,600	54.91%	
林賢能 <sup>(1)(2)</sup>	全權信託的創辦人	220,982,600	54.91%	
符秀雲 <sup>(1)(2)</sup>	全權信託的創辦人	220,982,600	54.91%	

#### 附註：

- (1) Fragrance Ltd. (由Hean Nerng Group Pte. Ltd.全資擁有，而林隆田、林美珠及HN Capital Ltd.則分別擁有Hean Nerng Group Pte. Ltd. 5%、10%及85%的權益) 為220,982,600股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田、王佳祿、Hean Nerng Group Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.、LHN Capital Pte. Ltd.、Trident Trust Company (B.V.I.) Limited、林賢能及符秀雲被視為於Fragrance Ltd.所持有的所有股份中擁有權益。
- (2) 林賢能、符秀雲及林隆田為The LHN Capital Trust及The Land Banking Trust的創辦人。Trident Trust Company (B.V.I.) Limited (作為The Land Banking Trust的受託人) 持有LHN Capital Pte. Ltd.的全部已發行股本。LHN Capital Pte. Ltd. (作為The LHN Capital Trust的受託人) 持有HN Capital Ltd. (持有Hean Nerng Group Pte. Ltd.已發行股本總數的85%)的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有Fragrance Ltd.的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，林賢能、符秀雲及林隆田被視為於Trident Trust Company (B.V.I.) Limited及LHN Capital Pte. Ltd.所持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，Trident Trust Company (B.V.I.) Limited被視為於LHN Capital Pte. Ltd.所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.所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.所持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為於Fragrance Ltd. 所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，於二零二零年九月三十日，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分部的條文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。







賢能集團有限公司

總部

10 Raeburn Park #02-18

Singapore 088702

電話: (65) 6368 8328 傳真: (65) 6367 2163

[lhngroup.com](http://lhngroup.com)