



Centurion Corporation Limited

(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

(公司註冊編號：198401088W)

新交所股份代號：OUB

港交所股份代號：6090

新 增長
階 階段
中 中期報告

2019

目錄

頁次

公司資料	1
財務摘要	2
管理層討論及分析	3
權益披露	9
企業管治及其他資料	13
財務報告	
簡明綜合損益表	17
簡明綜合全面收益表	18
簡明綜合資產負債表	19
簡明綜合權益變動表	21
簡明綜合現金流量表	22
簡明財務報表附註	24

公司資料

董事會

執行：

趙炳光(營運總監－宿舍業務)

非執行：

黃國豪(主席)

羅敬惠

韓成元

獨立非執行：

鄧憲民(首席獨立董事)

Chandra Mohan s/o Rethnam

黃格賢

陳寶鳳

行政總裁

江志明

審核委員會

鄧憲民(主席)

Chandra Mohan s/o Rethnam

黃格賢

提名委員會

黃格賢(主席)

鄧憲民

陳寶鳳

薪酬委員會

Chandra Mohan s/o Rethnam (主席)

陳寶鳳

黃國豪

公司秘書

謝鸞秋

陳明慧

黃德儀(香港公司秘書)(於2019年6月19日離任)

張月芬(香港公司秘書)(於2019年6月19日獲委任)

註冊辦事處

45 Ubi Road 1 #05-01

Singapore 408696

電話：(65) 6745 3288

傳真：(65) 6743 3288

郵箱：enquiry@centurioncorp.com.sg

股份代號

新加坡：OU8

香港：6090

總部及主要營業地點

45 Ubi Road 1 #05-01

Singapore 408696

主要往來銀行

大華銀行有限公司

馬來亞銀行

星展銀行有限公司

香港主要營業地點

香港

皇后大道中99號

中環中心57樓

5705室

新加坡股份過戶登記總處

B.A.C.S. Private Limited

8 Robinson Road

#03-00, ASO Building

Singapore 048544

電話：(65) 6593 4848

傳真：(65) 6593 4847

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

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2810 8185

核數師

PricewaterhouseCoopers LLP

7 Straits View, Marina One East Tower

Level 12, Singapore 018936

審核合夥人

Chua Chin San

(自2018年1月1日開始的財年起獲委任)

授權代表

黃國豪

黃德儀(於2019年6月19日離任)

張月芬(於2019年6月19日獲委任)

公司網站

www.centurioncorp.com.sg

財務摘要

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

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於2019年第二季度(「2019年第二季度」)及截至2019年6月30日止六個月(「2019年上半年」)的未經審核綜合業績，連同2018年第二季度(「2018年第二季度」)及截至2018年6月30日止六個月(「2018年上半年」)的相關未經審核比較數字。

綜合業績

	2019年 第二季度 千新元	2018年 第二季度 千新元	%變幅 +/(-)	2019年 上半年 千新元	2018年 上半年 千新元	%變幅 +/(-)
收益	32,907	30,374	8	64,192	60,476	6
毛利	24,656	22,012	12	46,994	43,567	8
除稅後溢利淨額	11,465	11,063	4	20,558	21,552	(5)
權益持有人應佔來自核心業務 運營的溢利	10,191	9,767	4	18,067	18,896	(4)
按普通股加權平均數計算的來自核 心業務運營的每股基本盈利(分)	1.21	1.16		2.15	2.25	
每股股息(分)	1.00	1.00		1.00	1.00	

簡明綜合資產負債表

	本集團	
	2019年 6月30日 千新元	2018年 12月31日 千新元
總權益	531,431	524,951
本公司權益持有人應佔淨資產	511,092	507,315
借款淨額(借款總額減現金及銀行結餘)	671,807	675,495
借款淨額與資本總額(借款加淨資產)比率	54%	54%
本公司權益持有人應佔每股淨資產(分)	60.79	60.34

管理層 討論及分析

(A) (I) 第二季度回顧 – 2019年第二季度較2018年第二季度

本集團截至2019年6月30日止季度（「2019年第二季度」）的收益較截至2018年6月30日止季度（「2018年第二季度」）的30.4百萬新元增長8%至32.9百萬新元。

收益較高主要由於本集團新添置物業（如澳大利亞德優阿德萊德東區物業及英國（「英國」）德優公主街物業）所得收益。新加坡特建工人宿舍較高的入住率亦收益表現良好。

本集團的毛利由2018年第二季度的22.0百萬新元同比增長12%至2019年第二季度的24.7百萬新元，乃主要由於收益增加。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」）（於2019年1月生效）使毛利增加，包括重新分類為財務開支的經營租賃之若干租金開支。另一方面，本集團分別於2019年2月底及2019年5月投入運營之南韓物業及檳城西雅武吉敏惹物業產生啟動虧損，使2019年第二季度毛利減少約0.4百萬新元。以上兩項物業的入住率持續上升。

隨著本集團擴大了業務營運，行政開支較2018年第二季度增長0.8百萬新元。

財務開支增長1.3百萬新元，主要由於籌措新借貸為集團擴大業務提供資金。開支增長亦由於利率較過往相應期間有所增加，及採納國際財務報告準則第16號令2019年第二季度的租賃負債產生0.3百萬新元的財務開支。

分佔聯營公司及合營企業溢利減少0.3百萬新元，主要由於勝捷美國學生房舍基金（「美國基金」）貢獻溢利較少。

於2019年第二季度，產生自本集團營運的除稅後淨溢利為11.5百萬新元，較2018年第二季度增加0.4百萬新元。

管理層 討論及分析

(A) (II) 2019年上半年回顧 – 2019財年上半年較2018財年上半年

截至2018年6月30日止六個月(「2018年上半年」)本集團錄得收益增長6%，從60.5百萬新元增至截至2019年6月30日止六個月(「2019年上半年」)的64.2百萬新元。

收益增加乃主要由於澳大利亞德優阿德萊德東區及英國德優公主街物業所得收益以及本集團英國資產的租金上漲。

除收益增加及採納國際財務報告準則第16號外，本集團於2019年上半年的毛利增加3.4百萬新元，抵銷了啟動新營運資產相關增加的銷售成本。

業務營運擴張令行政開支增加1.3百萬新元。

財務開支增長3.1百萬新元，主要由於籌措新借貸為集團擴大業務提供資金，利率較過往相應期間有所增長，及採納國際財務報告準則第16號令租賃負債產生0.7百萬新元的額外財務開支。

分佔聯營公司及合營企業溢利於2019年上半年減少0.5百萬新元，主要由於美國基金貢獻溢利較少。

本集團的溢利淨額為20.6百萬新元，較2018年上半年減少1.0百萬新元。此乃主要由於新物業產生的啟動成本及本集團業務擴張所需資金產生額外借貸的利息開支有所增加。

管理層 討論及分析

(B) 審閱本集團資產負債表

於2019年4月贖回多幣種中期票據(「中期票據」)第三系列票據及向本公司權益持有人支付股息令現金及銀行結餘減少11.1百萬新元，於2019年6月30日為51.8百萬新元。請參閱(c)審閱本集團現金流量表。

貿易及其他應付款項減少9.7百萬新元，主要由於結算與建築成本有關的應付款項及確認預付租金到損益表。

由於新國際財務報告準則第16號，投資物業增加40.2百萬新元。因此，於2019年6月30日錄得租賃負債結餘總額39.2百萬新元。

於本季度，本集團透過購買利率掉期降低了借款利率風險，該利率掉期於2019年6月30日產生1.1百萬新元的衍生金融工具。

借款及資產負債比率

於2019年6月30日，本集團流動負債淨額為10.6百萬新元。本集團目前有充足的現金資源及可用銀行融資118.5百萬新元以滿足其流動負債需求。

本集團淨資產負債比率為54%，與2018年12月31日相同。本集團的發展性及收購的經營資產主要通過銀行借貸融資，借貸的平均剩餘年期為8年。本集團以定期本金償還之長期銀行債務為其長期資產融資。

於2019年6月30日，本集團資產負債表維持良好，現金及銀行結餘為51.8百萬新元。

於2019年6月30日，本集團現金及銀行結餘以及借款的賬面值以下列貨幣計值：

	新元 千新元	英鎊 千新元	澳元 千新元	令吉 千新元	美元 千新元	韓元 千新元	其他 千新元	總計 千新元
於2019年6月30日								
現金及銀行結餘	35,998	5,684	6,079	1,852	890	243	1,072	51,818
借款	537,523	97,383	63,189	25,482	—	48	—	723,625
於2018年12月31日								
現金及銀行結餘	48,723	5,018	2,585	2,966	1,453	1,598	559	62,902
借款	551,860	100,449	59,038	27,034	—	16	—	738,397

* 資產負債比率為債務淨額除以資本總額。債務淨額乃按借款減現金及銀行結餘計算。資本總額乃按借款減現金及銀行結餘計算。

管理層 討論及分析

外匯風險

本集團於新加坡、馬來西亞、英國、澳大利亞、韓國及美國經營業務。

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

利率風險

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

於2019年6月30日，本集團銀行借款及其他債務總額中約78%按浮動息率所作，剩餘22%按固定息率所作(2018年12月31日：86%按浮動息率所作；14%按固定息率所作)。

(C) 審閱本集團現金流量表

於2019年上半年，本集團經營活動所得現金流量為27.4百萬新元。

投資活動所用現金淨額為0.7百萬新元，主要用於開發墨爾本皇家理工大學村，已與聯營公司所收股息抵銷。

於贖回多幣種中期票據第三系列票據、發行多幣種中期票據第四系列票據、償還借款以及期內已付利息及股息後，本集團錄得融資活動所用現金淨額37.6百萬新元。

由於上述活動，於2019年上半年，本集團現金及現金等價物減少10.9百萬新元。

管理層 討論及分析

市場展望

宿舍業務

於2019年6月30日，本集團運營的多元化資產組合包括分佈在新加坡、馬來西亞、澳大利亞、南韓、英國及美國的31項特建工人宿舍及特建學生公寓資產(分別為「特建工人宿舍」及「特建學生公寓」)，包括約63,052張床位。

工人宿舍

於2019年6月30日，勝捷於新加坡的四項運營工人宿舍資產合共擁有約26,100張床位，2019年上半年的平均入住率高達96.9%。

新加坡政府在2019年的預算¹中表示，建造、海事、加工及製造業的外籍勞工配額保持不變。此外，人力資源部宣佈，於2018年12月，持有工作許可證的外籍非家傭勞工(不包括外籍家傭勞工)的人數為718,800，而上一年的人數為718,400²。本集團預計特建工人宿舍之市場需求將維持穩定。

於新加坡，勝捷已與Westlite Juniper (fka Juniper Lodge)簽訂了為期10年的租約，並可續簽5年，這將為特建工人宿舍組合項目增加約1,900張床位。Westlite Juniper位於Mandai Estate，步行即可到達西雅萬禮。Westlite Juniper預期將於2019年9月開始運營。

勝捷於2019年4月宣佈，已獲市區重建局(URA)的初步批准以重建西雅卓源一座現有大廈。這項重建工程將增加一個工業培訓中心，以提高物業的服務水平和穩健的入住水平。經各政府部門批准後，勝捷將向市區重建局申請書面許可，並尋求新加坡土地管理局(SLA)的批准，將現有的特建工人宿舍租約使用期限由2032年延長至2057年。

勝捷於本季度在馬來西亞運營七項工人宿舍資產，約計約30,700張床位。該等資產均位於主要的製造中心，於2019年上半年，平均入住率(除西雅武吉敏惹外)達90.2%。本集團預期西雅武吉敏惹於2019年第一季度內部裝配竣工後其入住率將於2019年持續上升。

預期馬來西亞政府為確保外籍勞工適當住宿的舉措將推高該市場對特建工人宿舍資產的市場需求。2019年7月通過的《2019年職工住房和設施最低標準(修訂)法案》就證明了這一點，該法案旨在擴大所有部門職工的最低住房標準和基本設施。

於2019年第二季度，勝捷從Tenaga Nasional Berhad (TNB)租賃了西雅巴西古當的一個相鄰大樓，租約為9年，增加了約400張床位。勝捷還開始在Tampoi現有的一個地塊上開發三座宿舍樓，該項目的名稱為Tampoi二期，預期增加約3,600張床位，並於2020年第三季度竣工。

管理層 討論及分析

學生公寓

於2019年6月30日，本集團在美國、英國、澳大利亞、新加坡及南韓擁有20項運營資產之學生公寓組合，約6,252張床位。

在英國，本集團於2019年上半年取得良好平均入住率高達90.3%。儘管英國脫歐尚存在較大不確定因素，但全球投資者加碼收購英國特建學生公寓資產以及開發中資產的小幅增長凸顯了該行業的抗跌力。根據大學和學院招生服務中心的數據，於2019年6月30日，申請在英國留學的歐盟以外申請人數創歷史新高，比上一年增加了8%³。國際學生的需求預期也將保持強勁，英國教育部設定的目標是，到2030年，吸引國際學生的數量將從目前的約460,000名增至600,000名⁴。

澳大利亞墨爾本皇家理工大學村2019年第二季度的平均入住率穩定在81.3%。資產提升計劃中的43張床位已於2019年第二季度完工。新落成的德優阿德萊德東區學舍，於2019年第二季度的平均入住率達到82.1%。

澳大利亞仍然是國際學生的首選目的地。澳大利亞教育部統計數據顯示，澳大利亞國際學生人數繼續增長，於2019年5月，高等教育部門有361,161名國際學生，比2018年增加了13%⁵。

於南韓，德優東大門學舍的入住率預期將在2019年持續上升。於美國，本集團的六項特建學生公寓資產錄得穩健平均入住率。

在新加坡，德優實利基學舍於2019年上半年的平均入住率達到87.3%。

特建學生公寓分部中的積極供需格局與該住宿資產類別的反週期抗跌力，表明本集團具備戰略性定位特點的學生公寓資產前景良好。

增長策略

本集團仍繼續致力於在全球各地發展其專屬用途宿舍業務。其在追求資產組合增長的同時，亦實行輕資產策略，前者涉及選擇性收購、開發和資產提升計劃，後者尋求透過合營企業以及設立和提供投資、資產和物業管理服務來實現規模化增長。

儘管本集團仍然專注於特建學生公寓和特建工人宿舍行業內產生穩定、經常性收入流的專門宿舍資產，但其亦將考慮投資於新的專屬用途宿舍類型的機會。

備註：

1.資料來源：人力部2019年預算摘要(MOM Budget 2019 Highlights)，2019年3月5日

2.資料來源：人力部－外籍勞工數量(Ministry of Manpower – Foreign workforce numbers)

3.資料來源：大學和學院招生服務中心(Universities and Colleges Admissions Service)，2019年7月11日

4.資料來源：ICEF Monitor, 2019年3月20日

5.資料來源：澳洲政府教育部(Australian Government Department of Education)，2019年5月

權益披露

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

根據新加坡公司法(第50章)第164條

(a) 按董事股權登記冊所記錄，於2019年6月30日，本公司在任董事於本公司或其相聯法團股份或債權證中概無任何權益，惟下述者除外：

	直接權益		視作權益	
	於 2019年6月30日	於 2019年1月1日	於 2019年6月30日	於 2019年1月1日
勝捷企業有限公司				
<u>(普通股數目)</u>				
鄧憲民	-	-	247,500	247,500
羅敬惠 ⁽ⁱ⁾	32,536,950	29,485,150	445,956,126	445,956,126
韓成元	28,327,300	27,674,500	453,703,626	453,703,626
趙炳光 ⁽ⁱⁱ⁾	63,723,330	63,723,330	-	-
江志明(行政總裁) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	172,905	172,905	-	-
最終控股公司—				
Centurion Global Ltd				
<u>(普通股數目)</u>				
羅敬惠	8,086	8,086	-	-
韓成元	8,086	8,086	-	-
直接控股公司—				
Centurion Properties Pte Ltd				
<u>(普通股數目)</u>				
羅敬惠	-	-	10,000,000	10,000,000
韓成元	-	-	10,000,000	10,000,000

- (i) 於2019年6月30日，羅敬惠亦於本公司發行的於2022年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為1,000,000新元(於2019年1月1日：無)。
- (ii) 於2019年6月30日，趙炳光亦於本公司發行的於2022年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為2,000,000新元(於2019年1月1日：於本公司發行的於2020年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為2,000,000新元，並於2019年2月根據交換要約出售)。
- (iii) 於2019年6月30日，江志明亦於本公司發行的於2022年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為1,000,000新元(於2019年1月1日：於本公司發行的於2020年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為500,000新元，並於2019年2月根據交換要約出售)。

(b) 羅敬惠及韓成元因彼等個人權益不少於本公司已發行股本的20%而被視為於本公司所持附屬公司的股份中擁有權益。

權益披露

根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條

於2019年6月30日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條例知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條由本公司記錄於登記冊內之權益及淡倉，或根據香港聯交所證券上市規則(「香港上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份、相關股份及債權證中的好倉

	直接權益			視作權益			權益總額	
	身份/ 權益性質	股份數目	% ⁽²⁾	身份/ 權益性質	股份數目	% ⁽²⁾	股份數目	% ⁽²⁾
羅敬惠 ⁽ⁱ⁾	實益擁有人	32,536,950 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	3.87	受控法團權益 配偶權益	445,756,126 ⁽¹⁾⁽³⁾ 200,000 ⁽¹⁾⁽⁵⁾	53.02 0.02	478,493,076 ⁽¹⁾⁽⁶⁾	56.91
韓成元	實益擁有人	28,327,300 ⁽¹⁾⁽⁷⁾	3.37	受控法團權益 配偶權益	445,756,126 ⁽¹⁾⁽⁶⁾ 7,947,500 ⁽¹⁾⁽⁸⁾	53.02 0.94	482,030,926 ⁽¹⁾⁽¹⁰⁾	57.33
鄧惠民	-	-	-	配偶權益	247,500 ⁽¹⁾⁽⁹⁾	0.03	247,500 ⁽¹⁾	0.03
趙炳光 ⁽ⁱⁱ⁾	實益擁有人	63,723,330 ⁽¹⁾⁽¹²⁾	7.58	-	-	-	63,723,330 ⁽¹⁾	7.58
江志明(行政總裁) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	實益擁有人	172,905 ⁽¹⁾	0.02	-	-	-	172,905 ⁽¹⁾	0.02

- (i) 於2019年6月30日，羅敬惠(「羅先生」)亦於本公司發行的於2022年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為1,000,000新元(於2019年1月1日：零)。
- (ii) 於2019年6月30日，趙炳光亦於本公司發行的於2022年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為2,000,000新元(於2019年1月1日：於本公司發行的於2020年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為2,000,000新元，並於2019年2月根據交換要約出售)。
- (iii) 於2019年6月30日，江志明亦於本公司發行的於2022年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為1,000,000新元(於2019年1月1日：於本公司發行的於2020年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為500,000新元，並於2019年2月根據交換要約出售)。

權益披露

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士於相關股份的好倉。
- (2) 基於2019年6月30日的840,778,624股已發行股份。
- (3) 羅先生持有 Centurion Global Ltd (「Centurion Global」) 的50%股權。Centurion Properties Pte Ltd (「Centurion Properties」) 為Centurion Global的全資附屬公司。因此羅先生被視作於Centurion Properties持有的445,756,126股股份中擁有權益。
- (4) 於羅先生持有的32,536,950股股份中，16,716,750股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，1,500,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記，10,124,000股股份以CGS – CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記，2,936,000股股份以銀河－聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，409,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記及851,200股股份以其自身名義登記。
- (5) 羅先生亦被視為於其配偶Wong Wan Pei持有的200,000股股份中擁有權益。
- (6) 韓成元(「韓先生」)持有Centurion Global的50%股權。因此，韓先生被視作於Centurion Properties (Centurion Global的全資附屬公司)持有的445,756,126股股份中擁有權益。
- (7) 於韓先生持有的28,327,300股股份中，5,898,400股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd的名義登記，685,500股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，3,239,000股股份以Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，9,026,000股股份以UBS Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，402,300股股份以Oversea – Chinese Bank Nominees Pte Ltd的名義登記，1,273,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記，3,063,500股股份以Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd的名義登記以及4,739,600股股份以其自身的名義登記。
- (8) 韓先生亦被視為於其配偶Kang Lee Cheng Susanna持有的7,947,500股股份中擁有權益。
- (9) 鄺惠民被視為於其配偶Loo Bee Hoon持有的247,500股股份中擁有權益。
- (10) 於該等股份中，羅先生持有的30,185,750股股份及被視為擁有權益的Centurion Properties持有的445,000,000股股份已質押予獨立第三方金融機構。
- (11) 於該等股份中，韓先生持有的11,248,000股股份及被視為擁有權益的Centurion Properties持有的445,000,000股股份已質押予獨立第三方金融機構。
- (12) 於趙炳光持有的63,723,330股股份中，40,270,164股股份以DBS Bank Ltd的名義登記，16,000,000股股份以Deutsche Bank AG的名義登記，7,356,916股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記及96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd的名義登記。

除上文披露者外，於2019年6月30日，本公司董事或行政總裁或其各自聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所之已登記權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊內之已登記權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及香港聯交所之已登記權益或淡倉。

權益披露

主要股東於本公司股份、相關股份中的權益及／或淡倉

於2019年6月30日，於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內的權益及淡倉之人士或實體如下：

股份之好倉

	直接權益		視作權益		權益總額	
	股份數目	% ⁽¹⁾	股份數目	% ⁽¹⁾	股份數目	% ⁽¹⁾
Centurion Properties Pte Ltd ⁽²⁾	445,756,126	53.02	-	-	445,756,126	53.02
Centurion Global Ltd ⁽³⁾	-	-	445,756,126	53.02	445,756,126	53.02
羅敬惠 ⁽⁴⁾	32,536,950	3.87	445,956,126	53.04	478,493,076	56.91
韓成元 ⁽⁵⁾	28,327,300	3.37	453,703,626	53.96	482,030,926	57.33
趙炳光 ⁽⁶⁾	63,723,330	7.58	-	-	63,723,330	7.58

附註：

- 基於2019年6月30日840,778,624股已發行股份。
- 於Centurion Properties Pte Ltd (「Centurion Properties」) 持有的445,756,126股股份中，310,000,000股股份以DB Nominees (S) Pte Ltd 的名義登記，135,000,000股股份以DBSN Services Pte Ltd 的名義登記及756,126股股份以其自身名義登記。
- Centurion Properties是Centurion Global Ltd (「Centurion Global」) 的全資附屬公司，因此，Centurion Global被視為於Centurion Properties持有的445,756,126股股份中擁有權益。
- 羅敬惠(「羅先生」) 擁有Centurion Global 50%的股權。因此，羅先生被視為於Centurion Global的全資附屬公司Centurion Properties 持有的445,756,126股股份中擁有權益。羅先生亦被視為於其配偶Wong Wan Pei持有的200,000股股份中擁有權益。
於羅先生持有的32,536,950股股份中，16,716,750股股份以UOB Kay Hian Private Limited 的名義登記，1,500,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited 的名義登記，10,124,000股股份以CGS – CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd 的名義登記，2,936,000股股份以銀河－聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，409,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記及851,200股股份以其自身名義登記。
羅先生持有的30,185,750股股份及被視為擁有權益的Centurion Properties持有的445,000,000股股份已質押予獨立第三方金融機構。
- 韓成元(「韓先生」) 持有Centurion Global 50%股權。因此，韓先生被視為於Centurion Properties (Centurion Global的全資附屬公司) 持有的445,756,126股股份中擁有權益。韓先生亦被視為於其配偶Kang Lee Cheng Susanna持有的7,947,500股股份中擁有權益，該等股份以DB Nominees (S) Pte Ltd 的名義登記。
於韓先生持有的28,327,300股股份中，5,898,400股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd 的名義登記，685,500股股份以UOB Kay Hian Private Limited 的名義登記，3,239,000股股份以Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited 的名義登記，9,026,000股股份以UBS Securities (Hong Kong) Limited 的名義登記，402,300股股份以Oversea – Chinese Bank Nominees Pte Ltd 的名義登記，1,273,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記，3,063,500股股份以Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd 的名義登記以及4,739,600股股份以其自身名義登記。
韓先生持有的11,248,000股股份及被視為擁有權益的Centurion Properties持有的445,000,000股股份已質押予獨立第三方金融機構。
- 於趙炳光持有的63,723,330股股份中，40,270,164股股份以DBS Bank Ltd 的名義登記，16,000,000股股份以Deutsche Bank AG 的名義登記，7,356,916股股份以UOB Kay Hian Private Limited 的名義登記及96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd 的名義登記。

企業管治 及其他資料

僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，本集團有371名(2018年6月30日：350名)僱員。本集團於截至2019年6月30日止六個月的僱員福利開支總額(包括董事袍金)為約10,622,000新元(2018年上半年：9,475,000新元)。員工薪酬待遇乃按照每位員工的資格、經驗、職位及資歷釐定。

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

購買、出售或贖回本公司的已上市證券

截至2019年6月30日止六個月，概無購買、贖回或出售本公司的已上市證券。

持有重大投資以及重大投資及資本資產的未來計劃

除中期報告所披露者外，截至2019年6月30日止六個月，並無持有重大收購事項及重大投資。

重大收購及出售事項

截至2019年6月30日止六個月，概無重大收購及出售事項。

股本

本公司於期內的已發行股本的詳情載於中期報告附註20。本公司於期內的已發行股本並無變動。

公眾持股量充足

根據本公司於中期報告日期可獲取的公開資料及據本公司董事所悉，本公司自2019年1月1日至2019年6月30日維持香港上市規則規定的最低公眾持股百分比。

由審核委員會審閱

本公司審核委員會由以下三名獨立非執行董事組成：

鄧憲民(主席)

Chandra Mohan s/o Rethnam

黃格賢

審核委員會已審閱本集團截至2019年6月30日止六個月的未經審核中期報告。

企業管治 及其他資料

遵守企業管治守則

本公司已根據2012年新加坡企業管治守則(「2012年守則」)的推薦意見及香港上市規則附錄十四所載企業管治守則(「香港企業管治守則」)的適用守則條文採納企業管治原則及措施。

倘2012年守則與香港企業管治守則出現任何衝突，本公司將遵守更為嚴格的規定。於截至2019年6月30日止六個月，本公司已遵守2012年守則及香港企業管治守則的適用條文，惟已經合適證明及披露者除外。

誠如本公司2018年度報告「企業管治報告」一節所披露，新加坡金融管理局於2018年8月6日發佈了經修訂企業管治守則(「2018年守則」)。2018年守則取代了2012年守則，且適用於本公司自2019年1月1日的財政年度起的年度報告。本公司將於下一年度報告中按照2018年守則檢討及報告其企業管治常規。

遵守新交所上市手冊及香港標準守則

根據新交所上市手冊(「上市手冊」)第1207(19)條及香港上市規則附錄十所載標準守則，本公司已採用公司及其董事及高級職員進行證券交易的最佳常規守則，作為其董事及高級職員根據新交所上市手冊及標準守則的證券交易最佳常規進行證券交易的守則。另外，經對全體董事作出特定查詢後，董事確認其於截至2019年6月30日止六個月期間已遵守標準守則。

本公司、董事及其高級職員於擁有未公開股價敏感資料及於下列時間起期間內任何時候不得買賣本公司證券：

- (a) 於緊接公佈本公司財政年度的季度業績或半年業績當日前30天或相關季度或半年期末直至公佈業績日期為止的期間(以較短者為準)；及
- (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)。

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。

預期本集團董事、管理層及高級職員亦須隨時遵守相關的內幕交易法律，即使是在允許的交易期間內交易證券，或彼等掌握本公司未公開股價敏感性資料及彼等不會於短期內買賣本公司證券。

企業管治 及其他資料

董事資料變更

自2018年度報告日期起須根據香港上市規則第13.51B(1)條予以披露之董事資料變更載列如下：

- (a) 羅敬惠先生為袁啟新先生(本公司前高級管理層)之姻兄(弟)。袁啟新先生已離任本公司宿舍業務常務董事，於2019年7月1日起生效。
- (b) 陳寶鳳女士自2019年4月25日起獲委任為VICOM Ltd.的獨立非執行董事，該公司股份於新交所主板上市(新交所股份代號：V01)。

中期股息

截至2019年6月30日止六個月，董事會已宣派中期股息每股股份1.0新加坡分(2018年：1.0新加坡分)，合共8,408,000新元(2018年：8,408,000新元)。中期股息將於2019年9月12日派付。

香港股東將收到以港元計值的上述中期股息相當於每股股份5.64*港仙。

* 使用匯率：於2019年8月13日，1新元兌5.64港元。

股東停止過戶日期

對於新加坡的股東

股份轉讓書及本公司成員登記冊將於2019年8月29日關閉，以編製股息認股權證。

於2019年8月28日下午五時正前本公司股份過戶登記處B.A.C.S. Private Limited(地址為8 Robinson Road #03-00, ASO Building, Singapore 048544)收到的已完成可登記過戶將獲登記以釐定股東獲得中期股息的權利。

The Central Depository (Pte) Limited的證券賬目於2019年8月28日下午五時正於本公司普通股入賬的股東將有權獲派中期股息。

對於香港的股東

香港股東名冊分冊將於2019年8月29日關閉以確定股東中期股息的權利。為符合資格名列香港股東名冊分冊以獲派中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票最遲於2019年8月28日下午四時三十分前必須提交予本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

企業管治 及其他資料

審核或審閱財務業績

本集團截至2019年6月30日止六個月的綜合財務業績並未由本公司核數師審核或審閱。

董事就有關財務報表的責任

董事承認彼等編製本公司截至2019年6月30日止六個月財務報表的責任。

董事並無知悉可能導致本公司持續經營能力出現重大疑慮的相關不確定事宜或條件。

承董事會命
勝捷企業有限公司
非執行主席
黃國豪

2019年8月23日

簡明綜合 損益表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 千新元 (未經審核)	2018年 千新元 (未經審核)
收益	4	64,192	60,476
銷售成本		(17,198)	(16,909)
毛利		46,994	43,567
其他收入及收益	5,6	657	571
開支			
—分銷開支		(556)	(530)
—行政開支		(11,171)	(9,920)
—財務開支	7	(14,468)	(11,328)
分佔聯營公司及合營企業溢利		2,900	3,380
除所得稅前溢利		24,356	25,740
所得稅開支	8	(3,798)	(4,188)
溢利總額		20,558	21,552
應佔溢利：			
本公司權益持有人		18,067	18,896
非控股權益		2,491	2,656
		20,558	21,552
本公司權益持有人應佔每股溢利之每股盈利			
每股基本盈利(分)	9(a)	2.15	2.25
每股攤薄盈利(分)	9(b)	2.15	2.25

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

簡明綜合 全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2019年 千新元 (未經審核)	2018年 千新元 (未經審核)
溢利總額	20,558	21,552
其他全面收益／(虧損)：		
期後可能重新分類至損益的項目：		
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產：		
－公平值收益／(虧損)	329	(242)
－重新分類	150	-
現金流量對沖		
－公平值虧損	(1,118)	-
分佔聯營公司及合營企業之其他全面(虧損)／收益	(578)	838
綜合產生之匯兌虧損	(4,453)	(1,456)
其他全面虧損，扣除稅項	(5,670)	(860)
全面收益總額	14,888	20,692
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	12,387	18,036
非控股權益	2,501	2,656
	14,888	20,692

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

簡明 綜合資產負債表

於2019年6月30日

	附註	本集團	
		2019年 6月30日 千新元 (未經審核)	2018年 12月31日 千新元
資產			
流動資產			
現金及銀行結餘	10	51,818	62,902
貿易及其他應收款項	11	8,270	11,972
存貨		86	88
其他資產		4,073	4,120
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產		9,623	9,322
		73,870	88,404
持作出售資產	12	5,553	5,586
		79,423	93,990
非流動資產			
其他資產		598	598
透過損益按公平值計量之金融資產		379	383
於聯營公司投資	13	114,482	116,699
於合營企業投資	14	4,363	4,604
投資物業	15	1,137,377	1,097,191
物業、廠房及設備	16	7,364	8,275
		1,264,563	1,227,750
資產總額		1,343,986	1,321,740
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	32,176	41,901
即期所得稅負債		7,936	8,018
借款	18	46,069	42,994
租賃負債	19	3,715	-
其他負債		84	-
		89,980	92,913
非流動負債			
衍生金融工具		1,082	-
借款	18	677,556	695,403
其他負債		343	356
遞延所得稅負債		8,090	8,117
租賃負債	19	35,504	-
		722,575	703,876
負債總額		812,555	796,789
資產淨值		531,431	524,951

簡明 綜合資產負債表

於2019年6月30日

	附註	本集團	
		2019年 6月30日 千新元 (未經審核)	2018年 12月31日 千新元
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	20	142,242	142,242
其他儲備		(38,418)	(32,536)
留存溢利		407,268	397,609
		511,092	507,315
非控股權益		20,339	17,636
權益總額		531,431	524,951

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

簡明綜合 權益變動表

截至2019年6月30日止六個月

附註	← 本公司權益持有人應佔			→ 非控股		
	股本 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元	總計 千新元	權益 千新元	權益總額 千新元
截至2019年6月30日止						
六個月(未經審核)						
財政期初	142,242	(32,536)	397,609	507,315	17,636	524,951
期內溢利	-	-	18,067	18,067	2,491	20,558
期內其他全面虧損	-	(5,680)	-	(5,680)	10	(5,670)
期內全面收益總額	-	(5,680)	18,067	12,387	2,501	14,888
已付有關2018年股息 自非控股權益收購一間附 屬公司的額外股份	21 -	-	(8,408)	(8,408)	-	(8,408)
與擁有人交易總額， 直接於權益確認	-	(202)	(8,408)	(8,610)	202	(8,408)
財政期末	142,242	(38,418)	407,268	511,092	20,339	531,431
截至2018年6月30日止						
六個月(未經審核)						
財政期初	142,242	(18,617)	339,302	462,927	12,806	475,733
期內溢利	-	-	18,896	18,896	2,656	21,552
期內其他全面虧損	-	(860)	-	(860)	-	(860)
期內全面收益總額	-	(860)	18,896	18,036	2,656	20,692
已付有關2017年股息	21 -	-	(12,611)	(12,611)	-	(12,611)
與擁有人交易總額， 直接於權益確認	-	-	(12,611)	(12,611)	-	(12,611)
財政期末	142,242	(19,477)	345,587	468,352	15,462	483,814

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

簡明綜合 現金流量表

截至2019年6月30日止六個月

附註	截至6月30日止六個月	
	2019年 千新元 (未經審核)	2018年 千新元 (未經審核)
經營活動產生的現金流量		
溢利總額	20,558	21,552
就下列各項調整：		
– 所得稅開支	3,798	4,188
– 折舊及攤銷	1,451	1,605
– 貿易及其他應收款項減值撥備	52	24
– 出售物業、廠房及設備之虧損淨額	57	12
– 利息收入	(631)	(508)
– 股息收入	-	(55)
– 財務開支	14,468	11,328
– 分佔聯營公司及合營企業溢利	(2,900)	(3,380)
– 自公平值儲備重新分類調整至損益	150	-
– 未變現貨幣換算差額	(65)	47
營運資金變動前經營現金流量	36,938	34,813
營運資金變動		
– 存貨	2	(7)
– 貿易及其他應收款項	3,665	6,435
– 其他資產	49	(1,109)
– 貿易及其他應付款項	(9,484)	(8,269)
經營所得現金	31,170	31,863
已付所得稅	(3,805)	(4,621)
經營活動所得現金淨額	27,365	27,242
投資活動的現金流量		
出售物業、廠房及設備所得款項	92	26
添置投資物業	(5,369)	(19,983)
購買物業、廠房及設備	(727)	(438)
已收利息	582	508
已收股息	-	55
從聯營公司所收股息	4,744	1,723
作為擔保向銀行發放／(收取)短期銀行存款	18	(7)
收購投資物業已付按金	-	(4,209)
其他按金退款	-	1,560
投資活動所用現金淨額	(660)	(20,765)

簡明綜合 現金流量表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 千新元 (未經審核)	2018年 千新元 (未經審核)
融資活動的現金流量			
借款所得款項		44,470	25,105
償還借款		(57,277)	(23,817)
已付借款利息		(13,309)	(12,047)
已付本公司權益持有人之股息		(8,408)	(12,611)
非控股權益提供的現金		300	-
償還聯營公司貸款		(861)	(1,723)
已付租賃負債利息		(689)	-
償還主要租賃負債款項		(1,799)	-
融資活動所用現金淨額		(37,573)	(25,093)
所持現金及現金等價物減少淨額		(10,868)	(18,616)
現金及現金等價物			
財政期初		61,358	73,191
現金及現金等價物貨幣換算影響		(224)	(243)
財政期末	10	50,266	54,332

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

該等附註為隨附財務報表之組成部分，應與其一併閱讀。

1 一般資料

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

本公司的主要業務活動包括投資控股及提供管理服務。

除另有說明外，財務報表以千新加坡元（千新元）呈列。

2 主要會計政策

2.1 編製基準

中期財務報告之簡明綜合財務報表包括於2019年6月30日及2018年12月31日之資產負債表、截至2019年6月30日及截至2018年6月30日止六個月之損益表、全面收益表、現金流量表及權益變動表及經甄選的解釋附註。

截至2019年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據會計準則（「國際會計準則」）第34號、「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）所載適用披露規定而編製。

未經審核簡明綜合中期財務資料應與截至2018年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀，該年度財務報表乃根據新加坡財務報告準則（國際）（「新加坡財務報告準則（國際）」及國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製。

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

該等附註包括對自2018年年度財務報表以來對理解集團財務狀況及業績變化有重要意義的事件及交易的解釋。未經審核簡明綜合中期財務報表及有關附註並不包括所有按國際財務報告準則要求編製的完整財務報表所需的全部資料。

除下文所述者外，截至2019年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2018年12月31日止年度的年度財務報表所載者相同。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2 主要會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

於當前中期期間，本集團首次應用以下新訂及經修訂國際財務報告準則編製本集團未經審核簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第16號	租賃
國際會計準則第28號	國際會計準則第28號修訂案：於聯營及合營企業的長期權益

於當前中期期間採納新訂及經修訂國際財務報告準則對該等未經審核簡明綜合財務報表及／或該等綜合財務報表所載披露所呈列之金額並無重大影響，惟附註2.3所披露者除外。

2.2 已頒佈但尚未生效標準的影響

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

	於下列日期或之後開始 的年度期間生效
國際財務報告準則第3號 第3號	國際財務報告準則第3號修訂本：業務釋義 2020年1月1日
國際會計準則第1號、 國際會計準則第8號	國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂版： 重大性的釋義 2020年1月1日

2.3 新會計準則及會計變更

2.3.1 國際財務報告準則第16號租賃

本集團已於2019年1月1日起追溯採納國際財務報告準則第16號租賃但並無按該準則特定過渡條款之允許重列2018年報告期間之比較資料。

本集團租賃若干投資物業及物業、廠房及設備。租賃合約通常為定期6年至23年，但可選擇延期。租賃條款按單獨基準協商且包含多種不同條款及條件。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2 主要會計政策(續)

2.3 新會計準則及會計變更(續)

2.3.1 國際財務報告準則第16號租賃(續)

物業租賃於租賃資產可供本集團所用之日期確認為使用權資產及相應負債。每期租金均分攤為負債及融資成本。融資成本將在有關租賃期間於損益中支銷，以藉此制定每個期間對負債餘額之穩定期間利息率。

經採納國際財務報告準則第16號，本集團確認與租賃(之前按國際會計準則第17號租賃之原則分類為「經營租賃」)有關的租賃負債。該等負債按餘下租賃付款之現值計量，並使用本集團截至2019年1月1日之增量借款利率進行貼現。適用於2019年1月1日租賃負債之加權平均承租人增量借款利率為3.411%。

	2019年 千新元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	82,928
使用本集團增量借款利率3.411%進行貼現	(11,122)
(減)：已承擔但尚未開始的經營租賃	(34,257)
(減)：按直線基準確認為開支的短期租賃	(1,078)
(減)：按直線基準確認為開支的低價值租賃	(69)
加：與影響可變付款之指數或比率之變動有關之調整	39
加：因延期和終止權的不同處理而作出之調整	4,416
於2019年1月1日確認的租賃負債	40,857

物業租賃之相關使用權資產按追溯基準計量，猶如已一直應用新規則一樣。其他使用權資產將按與租賃負債相等之金額計量(已就與於2018年12月31日於資產負債表確認之租賃有關之任何預付或應計租賃付款作出調整)。投資物業於2019年1月1日增加40,857,000新元。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2 主要會計政策(續)

2.3 新會計準則及會計變更(續)

2.3.1 國際財務報告準則第16號租賃(續)

於首次應用國際財務報告準則第16號時，集團已應用以下準則允許之實際權宜措施：

- 倘合約於2019年1月1日前訂立，不會重新評估合約是否屬於或包含租賃
- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一折現率
- 對2019年1月1日剩餘租賃期少於十二個月的經營租賃的會計處理為短期租賃
- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 當合約包含延長或終止租約的選擇時，以後見之明確定租賃期。

一項租賃產生之資產及負債最初按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款之現值淨額：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收租賃優惠
- 基於指數或比率之可變租賃付款
- 預期須由承租人根據剩餘價值擔保支付之金額
- 購買權之行使價(如承租人可合理確定行使該選項)，及
- 就終止租賃支付罰款(如租賃年期反映承租人行使該選項)。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2 主要會計政策(續)

2.3 新會計準則及會計變更(續)

2.3.1 國際財務報告準則第16號租賃(續)

租賃付款運用租賃內隱含之利率折現，倘若未能確定該利率，則使用集團增量借款利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 最初計量租賃負債之金額
- 於租賃開始日或之前的租賃付款減所收取之任何租賃優惠
- 期初直接成本，及
- 復修成本。

與短期租賃及低價值資產租賃有關之付款，按直線基準於損益中確認為開支。短期租賃即租賃年期為12個月或以下之租賃。低價值資產包括資訊科技設備及辦公室傢具之小型項目。

可變租賃付款

可變租賃付款產生之估計不確定性

部分租賃包含有與租賃物業產生銷售掛鈎的可變付款條款。使用該等可變租賃合約之租賃物業的銷售額增加10%，將使租賃付款總額增加約10%。

延期及終止權

本集團的若干物業及設備租賃包括延期及終止選擇權。該等條款乃用於就管理合約令經營靈活性最大化。所持有的大部分延期及終止權僅可由本集團行使，惟不得由有關出租人行使。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2 主要會計政策(續)

2.3 新會計準則及會計變更(續)

2.3.1 國際財務報告準則第16號租賃(續)

釐定租賃年期的關鍵判斷

於釐定租賃年期時，管理層考慮促使行使延期權或不行使終止權之經濟誘因的所有事實及情況。只有在能合理地確定租賃可延期(或不予終止)的情況下，延期權(或終止權後之期間)才會計入租賃年期。

倘發生影響評估且承租人可予以控制的重大事件或情況的重大變化，則會對評估進行重新審查。

3 關鍵會計估計、假設及判斷

估計、假設及判斷接受持續評估並基於過往經驗及其他因素，包括於相關情形下對被視為合理的未來事件的預期。

投資物業估值

於2019年6月30日，本集團投資物業的賬面值為1,137,377,000新元，佔本集團總資產的85%。本集團依賴獨立專業估值師，於釐定投資物業的公平值時應用估計、假設及判斷。估值構成綜合財務報表內本集團間接持有投資物業的賬面值的基礎。估值所用關鍵輸入數據包括重大判斷。該等主要輸入數據包括貼現率、租金率、可資比較物業的市值及資本化率，並取決於每個投資物業的性質及當前的市場狀況。

此外，本集團聯營公司及合營企業所持有的投資物業影響本集團於聯營公司及合營企業的投資的賬面值及其分佔聯營公司及合營企業的業績。於2019年6月30日，本集團於聯營公司及合營企業的投資採用權益會計法入賬的賬面值分別為114,482,000新元(2018年12月31日：116,699,000新元)(附註13)及4,363,000新元(2018年12月31日：4,604,000新元)(附註14)。本集團分佔損益及其他全面收益中確認的業績受釐定其由聯營公司(附註13)及合營企業(附註14)所持投資物業的公平值時的重大估計及假設的影響。適用於該等投資物業的估值技術及程序與本集團政策一致。

本集團依賴獨立專業估值師，於釐定投資物業的公平值時應用估計、假設及判斷。估值構成綜合財務報表內賬面值的基礎。由於本集團之年度估值工作於各財政年度末進行，故於2019年6月30日獨立估值師概無對本集團之投資物業進行公平估值。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

4 收益

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
投資物業租金收入	59,522	56,119
客戶合約收入(國際財務報告準則第15號)		
宿舍業務所得其他收益	2,970	2,461
銷售光存儲媒介	593	857
管理服務	1,107	1,039
	4,670	4,357
	64,192	60,476

5 其他收入

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
租金收入	-	7
利息收入	631	508
股息收入	-	55
	631	570

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

6 其他收益

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2019年 千新元 (未經審核)	2018年 千新元 (未經審核)
匯兌虧損－淨額	(3)	(99)
出售廠房及設備的虧損淨額	(57)	(12)
政府補助	59	108
其他	27	4
	26	1

7 財務開支

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2019年 千新元 (未經審核)	2018年 千新元 (未經審核)
利息開支：		
－銀行借款	12,936	10,853
－融資租賃負債	690	1
－聯營公司	720	641
－非控股權益	118	90
－利率掉期	4	-
減：於投資物業資本化的借款成本	-	(257)
於損益確認的財務開支	14,468	11,328

一般融資的借款成本按零% (截至2018年6月30日止六個月：0.04%) 的比率資本化。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

8 所得稅

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
溢利應佔稅務開支由下列項目組成：		
— 財政期間溢利		
即期所得稅		
— 新加坡	2,332	2,656
— 國外	1,488	1,521
	3,820	4,177
遞延所得稅	(43)	(56)
	3,777	4,121
— 過往財務期間(超額撥備)/撥備不足		
即期所得稅	(78)	10
遞延所得稅	99	57
	3,798	4,188

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

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

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司權益持有人應佔溢利淨額(千新元)	18,067	18,896
每股基本盈利的發行在外普通股加權平均數(千股)	840,779	840,779
每股基本盈利(分)	2.15	2.25

(b) 每股攤薄盈利

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

由於本公司並無潛在攤薄普通股，故每股基本及攤薄盈利相同。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

10 現金及銀行結餘

	本集團	
	2019年6月30日	2018年12月31日
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及手頭現金	20,833	18,615
短期銀行存款	30,985	44,287
	51,818	62,902

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括：

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
現金及銀行結餘(如上所述)	51,818	56,960
減：抵押予銀行作擔保之短期銀行存款	(1,388)	(2,628)
減：與銀行擔保撥備有關的受限制現金	(164)	-
綜合現金流量表內現金及現金等價物	50,266	54,332

於2019年6月30日，本集團金額為1,388,000新元(2018年6月30日：2,628,000新元)的短期銀行存款抵押予銀行作為銀行融資擔保。

於2018年12月31日及2019年6月30日，融資活動產生的負債對銷如下：

	2018年	現金流量	非現金項目	利息開支	匯兌差額	2019年
	12月31日	千新元	千新元	千新元	千新元	6月30日
	千新元					千新元
						(未經審核)
銀行借款及融資租賃負債 (附註18)	603,040	12,786	-	-	(2,187)	613,639
應付票據(附註18)	84,712	(25,593)	-	366	-	59,485
非控股權益貸款(附註18)	6,517	300	-	-	(18)	6,799
聯營公司貸款(附註18)	43,189	(861)	-	-	-	42,328
應付利息(附註18)	939	(949)	-	1,384	-	1,374
應計利息開支	591	(12,360)	-	12,718	-	949
	738,988	(26,677)	-	14,468	(2,205)	724,574

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

11 貿易及其他應收款項

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

	本集團	
	2019年6月30日 千新元 (未經審核)	2018年12月31日 千新元
三個月以下	2,458	2,892
三至六個月	167	302
六個月以上	730	672
	3,355	3,866
減：累計減值撥備	(820)	(781)
	2,535	3,085

12 持作出售資產

	本集團	
	2019年6月30日 千新元 (未經審核)	2018年12月31日 千新元
分類為持作出售的資產詳情如下：		
財政期／年初	5,586	6,801
匯兌差額	(33)	(152)
轉撥自投資物業(附註15)	-	(1,780)
於損益確認的公平值收益淨額	-	717
財政期／年末	5,553	5,586

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

13 於聯營公司投資

	本集團	
	2019年6月30日 千新元 (未經審核)	2018年12月31日 千新元
財政期／年初	116,699	112,810
收購聯營公司之權益	-	1,257
匯兌差額	(361)	791
分佔溢利	2,922	7,014
分佔其他全面虧損	(36)	-
已收股息	(4,744)	(5,245)
分佔虧損超逾於聯營公司投資	2	72
財政期／年末	114,482	116,699

本集團於聯營公司權益並無相關或然負債。

14 於合營企業投資

	本集團	
	2019年6月30日 千新元 (未經審核)	2018年12月31日 千新元
財政期／年初	4,604	-
收購合營企業之權益	-	5,066
匯兌差額	(219)	(19)
分佔虧損	(22)	(443)
財政期／年末	4,363	4,604

本集團於合營企業權益並無相關或然負債。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

15 投資物業

	本集團	
	2019年6月30日	2018年12月31日
	千新元 (未經審核)	千新元
財政期／年初	1,097,191	952,345
匯兌差額	(6,545)	(21,243)
添置投資物業	5,398	116,503
已確認之使用權資產	41,333	-
建築成本超額撥備	-	(30)
於損益確認的公平值收益淨額	-	47,836
轉撥至持作出售資產(附註12)	-	1,780
財政期／年末	1,137,377	1,097,191

投資物業根據經營租賃出租予非關聯方(附註22(b))。

若干投資物業及持作出售資產抵押為授予附屬公司的銀行融資的擔保(附註18(a))。該等投資物業及持作出售資產的賬面值約為1,093,749,000新元(2018年12月31日：1,094,800,000新元)。

16 物業、廠房及設備

於截至2019年6月30日止六個月，本集團分別添置及出售物業、廠房及設備716,000新元及149,000新元。

於資產負債表日，本集團融資租賃協議項下物業、廠房及設備的賬面淨值為零新元(附註18(c))。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

17 貿易及其他應付款項

於2019年6月30日，貿易應付款項(包括貿易性質之應付關聯方貿易款項)基於發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2019年6月30日 千新元 (未經審核)	2018年12月31日 千新元
三個月以下	1,397	3,562
三至六個月	230	51
六個月以上	432	624
	2,059	4,237

18 借款

	本集團	
	2019年6月30日 千新元 (未經審核)	2018年12月31日 千新元
<i>即期</i>		
銀行借款(附註(a))	43,834	42,046
聯營公司貸款(附註(d))	861	-
融資租賃負債(附註(c))	-	9
應付利息	1,374	939
	46,069	42,994
<i>非即期</i>		
銀行借款(附註(a))	569,805	560,985
非控股權益貸款(附註(e))	6,799	6,517
聯營公司貸款(附註(d))	41,467	43,189
應付票據(附註(b))	60,000	85,000
減：交易成本	(515)	(288)
	59,485	84,712
	677,556	695,403
借款總額	723,625	738,397

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

18 借款(續)

本集團借款於資產負債表日面臨的利率變動及合約重新定價日期如下：

	本集團	
	2019年6月30日	2018年12月31日
	千新元	千新元
	(未經審核)	
-1年內	46,069	42,994
-1年至5年內	430,642	426,881
-5年以上	246,914	268,522
	723,625	738,397

於資產負債表日，本集團應付銀行借款如下：

	本集團	
	2019年6月30日	2018年12月31日
	千新元	千新元
	(未經審核)	
1年內	43,834	42,046
1年至2年內	47,139	87,003
2年至5年內	294,646	228,182
5年以上	228,020	245,800
	613,639	603,031

於資產負債表日，本集團應付其他貸款如下：

	本集團	
	2019年6月30日	2018年12月31日
	千新元	千新元
	(未經審核)	
1年內	2,235	948
1年至2年內	5,975	88,581
2年至5年內	82,882	23,115
5年以上	18,894	22,722
	109,986	135,366

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

18 借款(續)

(a) 銀行借款

銀行借款按其浮動利率計息。浮動利率借款**96,417,000**新元(2018年12月31日：零)的利息風險利用利率掉期管理。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

借款總額包括本集團已抵押負債**613,639,000**新元(2018年12月31日：603,039,000新元)。該等借款乃由若干銀行存款、投資物業(附註15)及持作出售資產(附註12)作抵押。

(b) 應付票據

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

2019年1月7日，本公司發出證券交換要約邀請(「邀請」)，建議**003**系列下將於2020年到期的**85,000,000**新元定息已發行在外票據(「現有票據」)的持有人交換任何部分或全部已發行在外票據。本公司將根據**750,000,000**新元多貨幣債務發行計劃(「計劃」)發行本金額與現有票據相等的2022年到期定息票據。

2019年2月1日，本公司根據計劃發行了將於2022年到期的**56,000,000**新元定息票據(「004系列票據」)，當中包括根據邀請發行的**48,750,000**新元本金總額及**7,250,000**新元額外票據的本金總額。

004系列票據的計息方式如下：

- (i) 自2019年2月1日(包括當日)起至2021年2月1日(不包括當日)：每年5.5%；及
- (ii) 若004系列票據未被贖回，則自2021年2月1日(包括當日)起的期間：每年8.0%每半年到期支付。

除非提早贖回或購回並註銷，否則004系列票據將於2022年2月1日到期。

2019年3月7日，本公司根據計劃於004系列002批下發行將於2022年到期的**4,000,000**新元定息票據(「004系列002批票據」)。004系列002批票據與2019年2月1日發行的004系列票據合併並構成一個單獨系列，因此，004系列下的票據本金總額為**60,000,000**新元。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

18 借款(續)

(b) 應付票據(續)

004系列票據的所得款項淨額(扣除發行開支後)已全部用於購回003系列票據。於2019年4月12日,本集團已全部購回2020年到期的85,000,000新元003系列票據。

於2019年6月30日,本集團遵守所有相關財務契約且借款已根據協定的條款妥為分類及呈列。

(c) 融資租賃負債

融資租賃負債乃以本集團根據融資租賃購入的若干物業、廠房及設備作抵押。融資租賃負債的賬面值與其公平值相若。

(d) 聯營公司貸款

聯營公司貸款為無抵押及有固定償還期限。

聯營公司貸款的利息按浮動利率計算。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

(e) 非控股權益貸款

非控股權益貸款為無抵押且並無固定還款期限,且經協定不會於接下來十二個月內還款。貸款的利息按浮動利率計算,惟非控股權益貸款部分430,000新元(2018年12月31日:147,000新元)乃按固定利率計算。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

(f) 即期及非即期借款的公平值

	本集團	
	2019年6月30日	2018年12月31日
	千新元	千新元
	(未經審核)	
應付票據	<u>60,000</u>	<u>83,411</u>

公平值列入公平值層級第2級。應付票據的公平值乃以從銀行獲得的指示性市價中位數為基礎。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

19 租賃

本集團
2019年6月30日
千新元
(未經審核)

(i) 於資產負債表確認之金額

使用權資產

投資物業

41,175

租賃負債

即期

3,715

非即期

35,504

39,219

(ii) 於損益表確認之金額

損益表呈列以下與租賃有關的金額：

本集團
2019年6月30日
千新元
(未經審核)

利息開支

689

截至2019年6月30日止期間的現金流出總額為2,488,000新元。

(iii) 本集團的租賃活動及其核算方式

本集團租賃若干投資物業。租約一般固定為期6至23年。租賃條款按個別基準協商，並包含多種不同的條款及條件。

租賃於租賃資產可供集團使用的日期起確認為使用權資產及相應負債。

各項租賃付款於負債及融資成本間分配。融資成本於租賃期間於損益中扣除，以制定出各期間負債剩餘結餘的固定定期利率。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

20 股本及庫存股

	普通股數目		本集團 金額	
	已發行股本 千股	庫存股 千股	股本 千新元	庫存股 千新元
2019年				
財政年初及年末(未經審核)	840,779	-	142,242	-

所有已發行普通股悉數繳足。該等普通股並無面值。

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

21 股息

	本集團	
	2019年6月30日 千新元 (未經審核)	2018年6月30日 千新元 (未經審核)
已付普通股股息		
過往財政年度已付每股1.0分的末期獲豁免股息 (2018年：過往財政年度已付每股1.5分的末期及特別豁免股息)	8,408	12,611

於2019年8月13日的董事會會議，總額為8,408,000新元(2018年：8,408,000新元)每股1.0新加坡分(2018年：1.0新加坡分)的中期股息已獲宣派。

香港股東將收到以港元計值的中期股息相當於每股5.64港仙*。

* 使用匯率：於2019年8月13日，1新元兌5.64港元。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

22 承諾

(a) 資本承諾

於資產負債表日已訂約但並無於財務報表確認的資本開支(不包括與於聯營公司投資(附註13)有關者)

如下所示：

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
物業、廠房及設備	22	589
投資物業	9,610	96,052

(b) 經營租賃收入承諾—倘本集團為出租人

經營租賃收入承諾主要有關本集團的投資物業。租金收入期限經協定平均期限為12個月。

於資產負債表日已訂約但並無確認為應收款項的不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃應收款項如下：

	本集團	
	2019年6月30日	2018年12月31日
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
1年以下	64,231	73,769
1至5年	9,628	17,719
5年以上	7,335	9,870
	81,194	101,358

(c) 企業擔保

本集團已就授予聯營公司及合營企業的融資向金融機構提供企業擔保78,391,000新元(2018年12月31日：80,524,000新元)。於2019年6月30日，聯營公司及合營企業提取的有擔保貸款為77,984,000新元(2018年12月31日：79,026,000新元)。

於2019年6月30日，企業擔保的公平值不大。

除上文所披露的企業擔保外，本集團於當前及過往財政期間末並無任何其他或然負債。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

23 關聯方交易

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

(a) 買賣商品及服務

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2019年 千新元 (未經審核)	2018年 千新元 (未經審核)
提供予直接控股公司之服務	45	72
提供予聯營公司之服務	1,136	1,054
向聯營公司支付租金	531	-
向一名董事擁有權益的公司採購	6	32
向聯營公司支付利息	720	640

(b) 主要管理層人員薪酬

主要管理層人員薪酬如下：

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2019年 千新元 (未經審核)	2018年 千新元 (未經審核)
工資及薪金	2,254	2,377
僱主對界定供款計劃的供款，包括中央公積金	78	83
	2,332	2,460

本公司董事薪酬總額為636,000新元(2018年6月30日：353,000新元)，詳情載於上文。

24 分部資料

管理層已根據高級管理層於制定戰略決策審核的報告確定經營分部。高級管理層由本集團的行政總裁、本集團財務總監及執行董事組成。

高級管理層負責管理及監控三個業務分部的業務，即提供工人宿舍及服務(「工人宿舍」)、提供學生公寓及服務(「學生公寓」)及製造及銷售光盤及相關數據存儲產品(「其他」)。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

24 分部資料(續)

各國學生公寓及工人宿舍業務分部的業績分別匯總為單一經營分部，乃由於其具有相似經濟特徵。

截至2019年6月30日止六個月，就可呈報分部向高級管理層提供的分部資料如下所示：

	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
截至2019年6月30日止六個月：(未經審核)				
銷售：				
向外部客戶出售	40,479	22,992	721	64,192
與客戶合約收入有關的收益確認時間				
— 某一時間點	2,129	841	593	3,563
— 隨時間經過	339	768	-	1,107
	2,468	1,609	593	4,670
分部業績	25,273	9,825	195	35,293
財務開支	(9,490)	(4,977)	(1)	(14,468)
利息收入				631
分估聯營公司及合營企業溢利/(虧損)	2,614	364	(78)	2,900
除稅前溢利				24,356
所得稅開支				(3,798)
溢利淨額				20,558
分部資產	694,930	482,916	6,687	1,184,533
短期銀行存款				30,985
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產				9,623
於聯營公司投資				114,482
於一間合營企業投資				4,363
綜合資產總額				1,343,986
分部負債	50,083	22,099	722	72,904
借款	463,628	259,997	-	723,625
即期所得稅負債				7,936
遞延所得稅負債				8,090
綜合負債總額				812,555
其他分部項目：				
資本開支	1,530	4,585	-	6,115
折舊	931	502	18	1,451

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

24 分部資料(續)

截至2018年6月30日止六個月，就可呈報分部向高級管理層提供的分部資料如下所示：

	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
截至2018年6月30日止六個月：(未經審核)				
銷售：				
向外部客戶出售	40,351	19,154	971	60,476
與客戶合約收入有關的收益確認時間				
— 某一時間點	1,509	952	857	3,318
— 隨時間經過	341	698	-	1,039
	1,850	1,650	857	4,357
分部業績	25,158	7,572	395	33,125
財務開支	(7,550)	(3,778)	-	(11,328)
利息收入				508
股息收入				55
分佔聯營公司溢利／(虧損)	2,640	753	(13)	3,380
除稅前溢利				25,740
所得稅開支				(4,188)
溢利淨額				21,552
截至2018年12月31日止年度				
分部資產	668,193	471,938	6,697	1,146,828
短期銀行存款				44,287
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產				9,322
於聯營公司投資				116,699
於合營企業投資				4,604
綜合資產總額				1,321,740
分部負債	25,547	15,901	809	42,257
借款	469,210	269,179	8	738,397
即期所得稅負債				8,018
遞延所得稅負債				8,117
綜合負債總額				796,789
其他分部項目：				
資本開支	14,296	104,758	1	119,055
折舊	1,926	1,124	36	3,086

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、無形資產、存貨、應收款項、其他流動資產及經營現金，且不包括遞延稅項資產、於聯營公司及合營企業投資、透過其他全面收益按公平值計量之金融資產及短期銀行存款。分部負債包括經營負債，且不包括稅項負債及銀行借款等項目。資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

25 金融工具之公平值計量

下表呈列本集團於2019年6月30日及2018年12月31日按公平值計量及認列之金融資產及金融負債：

公平值計量

	第一級 千新元	第二級 千新元	第三級 千新元
於2019年6月30日（未經審核）			
資產			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	9,623	-	-
透過損益按公平值計量之金融資產	-	-	379
負債			
衍生金融工具	-	1,082	-
於2018年12月31日			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	9,322	-	-
透過損益按公平值計量之金融資產	-	-	383

於活躍市場買賣的金融工具（如買賣及可供出售證券）的公平值乃按資產負債表日的市場報價計算。本集團及本公司持有的金融資產所使用的市場報價為現行買入價。該等工具乃包括在第一級內。

沒有在活躍市場買賣的金融工具（例如場外衍生工具）的公平值利用估值技術釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據且儘量少依賴主體的特定估計。如計算一金融工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第二級。

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

本集團分類為透過損益按公平值計量之金融資產之非上市投資之公平值乃根據分佔被投資公司之淨資產價值（其為重大不可觀察輸入值）估計。淨資產價值乃經參考本集團被投資公司資產淨值根據最新可用財務資料釐定，並於適當情況下由外部、獨立及合資格估值師釐定的被投資公司持有的未償還投資物業估值作出調整。

本集團管理層審核用於釐定淨資產價值方法的適用性，及亦估計用於釐定淨資產價值方法輸入值的適用性及可靠性。

透過損益按公平值計量之金融資產歸類為公平層級第三層級。

於截至2019年6月30日止六個月，公平層級間並無轉移。截至2018年12月31日，任何所採用的估值技術均未作任何變動。

簡明 財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

25 金融工具之公平值計量(續)

按類別劃分的金融工具

不同類別的金融工具的賬面值於財務報表資產負債表首頁披露，惟下列除外：

	本集團	
	2019年6月30日	2018年12月31日
	千新元	千新元
	(未經審核)	
按攤銷成本列賬的金融資產	63,450	77,947
按攤銷成本列賬的金融負債	752,067	772,836