



Centurion Corporation Limited

(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

(公司註冊編號：198401088W)

新交所股份代號：OU8

港交所股份代號：6090



團結
展現力量

中期報告

2021

目 錄

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

公司資料

董事會

執行董事

羅敬惠(聯席主席)
黃國豪(副主席)
趙炳光

非執行董事

韓成元(聯席主席)

獨立非執行董事

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

行政總裁

江志明

審核委員會

鄭憲民(主席)
Chandra Mohan s/o Rethnam
黃格賢

提名委員會

黃格賢(主席)
陳寶鳳
鄭憲民

薪酬委員會

Chandra Mohan s/o Rethnam(主席)
陳寶鳳
李維倫

公司秘書

謝鸞秋
陳明慧
張月芬(香港公司秘書)

註冊辦事處

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

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

審核合夥人

Chua Chin San
(自2018年1月1日開始的財政年度起獲委任)

授權代表

黃國豪
張月芬

公司網站

www.centurioncorp.com.sg

股份代號：

新加坡：OU8
香港：6090

財務摘要

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

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年6月30日止六個月(「2021年上半年」)的未經審核綜合業績，連同截至2020年6月30日止六個月(「2020年上半年」)的相關未經審核比較數字。

綜合業績

	2021年上半年 千新元	2020年上半年 千新元	變動% +/(-)
收益	64,727	66,590	(3)
毛利	43,461	48,067	(10)
除稅後溢利淨額	9,098	23,885	(62)
權益持有人應佔溢利	8,735	21,005	(58)
每股股息(分)	-	-	N.M.

非國際財務報告準則財務計量

核心業務運營所得溢利 [#]	23,957	23,885	(0)
權益持有人應佔核心業務運營所得溢利	20,384	21,005	(3)
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)	2.42	2.50	(3)

簡明綜合資產負債表

	本集團	
	2021年 6月30日 千新元	2020年 12月31日 千新元
權益總額	640,930	628,785
本公司權益持有人應佔資產淨值	621,721	605,596
借款淨額(借款總額減現金及銀行結餘)	667,541	670,798
淨資產負債比率*	48%	48%
本公司權益持有人應佔每股資產淨值(分)	73.95	72.03

* N.M.表示無意義。

[#] 核心業務運營所得溢利為就投資物業(包括聯營公司的投資物業)的公平值變動及公平值變動產生的遞延稅項作出調整後的除稅後溢利淨額。

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

財務摘要

於2021年上半年及2020年上半年，國際財務報告準則財務計量與非國際財務報告準則財務計量的對賬如下：

	2021年上半年 千新元	2020年上半年 千新元	變動% + / (-)
除稅後溢利淨額	9,098	23,885	(62)
經調整為：			
- 投資物業的公平值淨虧損	14,492	-	N.M.
- 應佔聯營公司投資物業的公平值虧損	900	-	N.M.
	15,392	-	N.M.
- 公平值變動產生的遞延稅項	(533)	-	N.M.
核心業務運營所得溢利	23,957	23,885	(0)
本公司權益持有人應佔溢利	8,735	21,005	(58)
經調整為：			
- 投資物業的公平值淨虧損	14,492	-	N.M.
- 應佔聯營公司投資物業的公平值虧損	900	-	N.M.
- 非控股權益應佔投資物業的公平值虧損	(3,210)	-	N.M.
	12,182	-	N.M.
- 公平值變動產生的遞延稅項	(533)	-	N.M.
權益持有人應佔核心業務運營所得溢利	20,384	21,005	(3)

由國際財務報告準則財務計量調整為非國際財務報告準則財務計量的調整項目包括以下交易：

i) 投資物業(包括聯營公司的投資物業)的公平值變動

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

ii) 公平值變動產生的遞延稅項

遞延稅項(抵免)/開支因本集團投資物業公平值變動而錄得，導致就公平值虧損確認的所得稅開支減少，反之亦然。

公平值變動導致本集團表現的國際財務報告準則財務計量出現重大波動。因此，股東可能無法評估本集團核心業務運營(即管理及經營工人宿舍及學生公寓)所得的財務表現。

本集團認為披露核心業務運營所得溢利旨在為股東及潛在投資者更清晰地了解本集團核心業務運營各期的經常性溢利。

管理層討論及分析

(A) 2021年上半年度回顧 – 2021年上半年較2020年上半年

截至2021年6月30日止半年度(「2021年上半年」)，本集團收入由截至2020年6月30日止半年度(「2020年上半年」)的66.6百萬新元減少3%至64.7百萬新元。

較低的收入主要歸因於本集團在澳大利亞及英國的學生公寓資產組合由於2019冠狀病毒疫情對國際出行的影響而導致入住率下降。

為了遏制2019冠狀病毒的傳播，澳大利亞州界已關閉國際和州際旅行，大學通過面對面和線上教學的混合模式提供課程。因此，2021年上半年澳大利亞的平均入住率為27%，而2020年上半年為68%。2019冠狀病毒疫情還擾亂了英國的旅行，進而影響了20/21學年英國學生住宿的預訂，導致2021年上半年的平均入住率為66%，而去年同期為74%。

在新加坡，由於入住率從2020年上半年的99%下降到2021年上半年的82%，特建工人宿舍(「特建工人宿舍」)的收入(不包括三棟運營的速建宿舍(「速建宿舍」))有所下降。由於在2020年第三季度取消宿舍封鎖後，一些外籍工人返回家鄉而令該外籍工人減少，因此對特建工人宿舍的需求有所減少。此外，一些公司尋求政府允許的臨時替代住房，如臨建生活區、速建宿舍、施工臨時宿舍、及私人住宅。

兩棟速建宿舍(西雅克蘭芝大道和西雅大士2道)的收入貢獻緩解了本集團收入的減少，其於2020年第四季度開始運營。第三棟速建宿舍(西雅惹蘭都干)於2021年第二季度開始運營，及入住率正在攀升。此外，2021年上半年，本集團住宿業務的其他收入增加3.2百萬新元，達到5.2百萬新元，而2020年上半年為2.0百萬新元，這主要來源於自2021年3月開始運營的兩個僑工入職中心(「僑工入職中心」)，以及三棟運營速建宿舍提供的住宿相關服務的收入和新加坡兩處工廠改造工人宿舍的管理費收入。

在馬來西亞，儘管發佈了全國性和地方性的行動管制令以遏制2019冠狀病毒的傳播，但特建工人宿舍的收入仍增長了24%。剔除來自雪州發展機構(「雪州發展機構」)、西雅 – 雪州發展機構八打靈再也的新租賃資產，與2020年上半年的80%相比，馬來西亞的工人住宿組合實現了88%的較高入住率。

本集團的毛利從2020年上半年的48.1百萬新元同比下降10%至2021年上半年的43.5百萬新元，這主要是由於收入減少和在新加坡和馬來西亞建立新的運營和管理場所供工人住宿而產生的成本增加。

其他收益/(虧損)增加了1.4百萬新元，主要原因是2021年上半年貿易及其他應收款項90,000新元的回撥，而2020年上半年就貿易及其他應收款項減值撥備1.5百萬新元。

由於採取了成本管理措施以緩解2019冠狀病毒的影響，行政開支減少了1.9百萬新元。

與2020年上半年相比，財務開支減少0.9百萬新元至11.3百萬新元，主要原因是利率較低。

2021年上半年，分估聯營公司和合營企業的溢利減少1.0百萬新元至2.6百萬新元，主要產生於西雅萬禮投資物業的公平值虧損。

管理層討論及分析

(A) 2021年上半年度回顧 – 2021年上半年較2020年上半年(續)

2021年上半年投資物業公平值淨變動主要與基於管理層內部評估的估價變動有關，並向在上一財年末對投資物業進行估價的獨立估價師諮詢：根據新加坡財務報告準則(國際)第16號租賃，本集團於2021年6月30日的投資物業以及與本集團於2021年6月30日的租賃物業相關的使用權資產(「ROU」)投資物業的公平值調整。

公平值淨虧損14.5百萬新元，相當於於2021年6月30日投資物業賬面價值的約1.1%，主要是由於本集團在新加坡和澳大利亞(其市況和入住率受2019冠狀病毒的影響更大)的投資物業以及ROU投資物業的公平值調整，這符合本集團的輕資產戰略，增加了新加坡Jurong Town Corporation (JTC)的三份速建宿舍租約和馬來西亞西雅雪州發展機構的一處工人宿舍於2021年上半年運營。

由於投資物業的公平值虧損，本集團在2021年上半年的淨溢利為9.1百萬新元，與2020年上半年相比減少62%。

剔除公平值調整，2021年上半年的核心業務運營所得純利為24.0百萬新元，較2020年上半年的23.9百萬新元增加72,000新元。

(B) 審閱本集團資產負債表

資產

現金及銀行結餘減少4.8百萬新元至2021年6月30日的79.1百萬新元，主要是由於本公司於2021年2月贖回了剩餘2022年到期的固定利率票據(「004系列票據」)12.25百萬新元。

貿易及其他應收款項增加2.8百萬新元，主要是於速建宿舍及僑工入職中心開始的新運營所致。

透過其他全面收益按公平值計量之金融資產減少3.1百萬新元，乃由於固定收益投資已到期所致。

投資物業增加21.7百萬新元，主要是由於在新加坡添置了21.4百萬新元的西雅惹蘭都干速建宿舍的使用權資產、馬來西亞的在建西雅淡杯特建工人宿舍及英國資產改良工程中的學生公寓，德優曼城學生村及德優曼城南學生村。此增加被投資物業的公平值虧損14.5百萬新元所抵銷。

租賃負債增加15.1百萬新元至110.2百萬新元，主要是由於在2021年上半年開始自裕廊集團租賃西雅都干速建宿舍。

借款及資產負債比率

本集團的借款由754.7百萬新元減少至746.6百萬新元，主要是由於贖回了004系列票據。

於2021年6月30日，本集團由流動負債淨額28.5百萬新元。本集團目前擁有充足的現金資源及銀行融資188.6百萬新元，可償付其流動負債。

於2021年6月30日，本集團的淨資產負債比率為48%，與2020年12月31日的資產負債比率相若。本集團收購的經營資產及開發中資產主要透過銀行借款撥付，該等借款的平均剩餘年期為六年。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2021年6月30日，本集團資產負債表保持穩健，現金及銀行結餘為79.1百萬新元。

管理層討論及分析

(B) 審閱本公司資產負債表(續)

於2021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2021年6月30日								
現金及銀行結餘	59,029	12,760	3,634	2,078	588	452	544	79,085
借款	524,453	130,645	64,863	26,616	-	49	-	746,626
於2020年12月31日								
現金及銀行結餘	63,944	8,923	4,658	2,066	3,391	230	656	83,868
借款	540,897	122,927	65,545	25,247	-	50	-	754,666

外匯風險

本集團於新加坡、馬來西亞、英國、澳大利亞、韓國及美國經營業務。

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

利率風險

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

於2021年6月30日，本集團銀行借款及其他債務總額中約70%按浮動息率計息，剩餘30%按固定息率計息(2020年12月31日：68%按浮動息率計息；32%按固定息率計息)。

(C) 審閱本集團現金流量表

2021年上半年，本集團自經營活動中所得正面現金流28.8百萬新元。

投資活動所用現金淨額為1.8百萬新元，主要是由於添置了投資物業及物業、廠房及設備。

本集團錄得融資活動所用現金淨額31.5百萬新元，主要是由於期內償還了借款及支付了租賃負債的利息及本金部分。

管理層討論及分析

市場展望

於2021年6月30日，本集團運營的多項資產組合包括分佈在新加坡、馬來西亞、澳大利亞、韓國、英國及美國的35項運營中特建工人宿舍及特建學生公寓資產，包含76,968張床位。

工人宿舍

新加坡

本集團在新加坡經營八棟特建工人宿舍，包括五棟特建宿舍和三棟速建宿舍，約有34,000張床位。剔除速建宿舍，其特建宿舍資產的入住率從去年年底的79%上升到2021年上半年的平均82%，此以移民工人校準回歸為基礎。然而，2021年上半年入住率的恢復受到旅行限制的影響，以遏制2019冠狀病毒及其變體的傳播，從而導致2021年上半年的平均入住率為82%，低於2020年上半年的99%。儘管存在這些不利因素，但本集團通過輕資產方式擴大了其投資組合。兩棟速建宿舍（即西雅克蘭芝大道和西雅大士2道，包含2,320張床位）於2020年第四季度末開始運營，並在2021年上半年穩健增長，而第3棟速建宿舍（即西雅惹蘭都干，包含3,420張床位）於2021年第二季度開始運營，目前入住率正在攀升。第4棟速建宿舍（即西雅大士南大道，包含628張床位）預計將於2021年第四季度開始運營。由於旅行限制，現時支持建築、海洋和加工行業的移民工人嚴重短缺。隨著新加坡的疫苗接種率達到目標水準，限制逐步解除，預計新加坡對工人住宿的需求將會改善。本集團繼續與政府就提升生活水平及公共健康恢復能力方面的未來宿舍規範進行對話，就此，政府已宣佈將提供一段調整期¹。

馬來西亞

勝捷在柔佛、檳城和雪蘭莪州的八棟特建工人宿舍資產經營約37,000張床位。剔除雪蘭莪州新租賃的西雅－雪州發展機構八打靈再也，馬來西亞的平均入住率從2020年上半年的80%提高到2021年上半年的88%。為防止2019冠狀病毒蔓延，各州恢復了行動管制令，限制了移民工人的流動。馬來西亞西雅還在根據工人住房和便利設施最低標準法案²對其財產進行認證方面配合馬來西亞半島勞工部，與此同時，僱主為其移民工人提供更好生活條件的壓力日益增大。於2020年第四季度收購的位於西雅巴西古當的兩棟宿舍之一的改造工程已經完成，在此期間，投資組合新增了420張床位。剩餘的宿舍，包括額外的420張床位，預計將於2021年第四季度投入運營。對於西雅淡杯的資產提升計劃，增設3,600張床位的開發工程已經完成，目前正在等待竣工及合規認證。這兩項資產的新床位預計將在今年內開始運營。隨著馬來西亞半島勞工部實施新標準，預計對本集團住宿的需求將保持強勁。

註：

1. 資料來源：亞洲新聞台－我們的新常態：COVID-19如何改變了新加坡，2021年3月29日
2. 資料來源：《今日在線》－《為遏制2019冠狀病毒，馬來西亞強制要求改善工人住宿條件》，2021年2月18日

管理層討論及分析

學生公寓

於2021年6月30日，本集團在澳大利亞、韓國、英國及美國擁有19項營運特建學生公寓資產組合，包括6,064張床位。鑒於COVID-19大流行，本集團在澳大利亞和英國的特建學生公寓的預訂和入住率受到旅行限制和大學通過面對面和在線教學相結合提供課程的影響。於2021年6月初，本集團停止了新加坡的德優賓利基學舍的運營，彼時，其拒絕了第三次也是最後2年租約的延期選擇權。

英國

於2021年上半年，本集團在英國的資產組合，包括10項在戰略性地位於一流大學附近的資產，實現平均入住率達66%。隨著英國逐步取消了活動管制及出行限制，本集團正在尋求重振國內及國際學生的需求，並獲得了越來越多對勝捷特建學生公寓資產的查詢及預訂。本集團目前預售了即將到來的2021/2022學年的一半以上床位。2021年2月，英國政府重申了其每年將招收600,000名國際高等教育學院的學生，以及於2030年之前將教育出口增加至350億英鎊的目標³。

澳大利亞

在澳大利亞，為控制2019冠狀病毒的出行限制繼續限制了國際學生需求，其中墨爾本受到的影響較阿德萊德更大。在澳大利亞境內實施州際出行限制亦繼續對入住率造成持續壓力。因此，2021年上半年澳洲的資產組合實現了27%的平均入住率。在此期間，澳洲資產組合提供了短期租賃，並在可能的情況下向非學生住戶提供短期租賃。儘管如此，長期來看，學生公寓的前景仍然明朗，而出行一旦獲准恢復，入住率預計將會恢復。

韓國

在韓國，隨著邊境開放，2021年上半年德優東大門學舍呈報55%的較高平均入住率，而2020年上半年則為25%，主要是由在首爾進行交流和語言課程的國際學生所帶動。

美國

在美國，本集團的美國資產主要是滿足國內學生，而國際學生佔美國資產組合入住率的2%以下。2021年上半年，平均入住率較上年同期有所改善。本集團2021/2022學年的預訂較上年度亦有所增加。該資產組合的表現預計在增加及積極管理後繼續改善。

展望未來

儘管全球增長正在復甦，但疫情造成的復甦並不均衡且脆弱，原因是疫苗不均衡推出，新的病毒變種和重新感染風險仍然對公眾帶來健康風險，且出行限制並未完全解除。儘管2019冠狀病毒不斷干擾，除澳大利亞外，本集團的特建工人宿舍及特建學生公寓的入住率正在逐漸恢復。隨著業務及出行活動恢復，本集團戰略選址資產的入住水平預計也有所改善。然而，儘管COVID-19存在不確定性，但本集團將繼續從戰略上及在可行的情況下，審慎地擴大其資產組合併擴大其收入來源。

註：

3. 資料來源：英國下議院圖書館－《在英國攻讀高等教育的國際及歐盟學生常見問答》，2021年2月15日

權益披露

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

根據新加坡公司法(第50章)第164條

(a) 按本公司根據新加坡公司法(第50章)第164條存置的董事及行政總裁股權登記冊所記錄，於2021年6月30日，本公司在任董事及行政總裁於本公司或其相聯法團股份或債權證中概無權益，惟下述者除外：

	以董事／行政總裁 名義登記的股權		被視作由董事／行政總裁 擁有權益的股權	
	於2021年 6月30日	於2021年 1月1日	於2021年 6月30日	於2021年 1月1日
勝捷企業有限公司				
(普通股數目)				
鄧憲民	—	—	247,500	247,500
羅敬惠 ⁽ⁱ⁾	37,986,350	37,986,350	425,956,126	425,956,126
韓成元	33,877,600	33,877,600	433,703,626	433,703,626
黃國豪	10,000,000	10,000,000	—	—
趙炳光 ⁽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				
(普通股數目)				
羅敬惠	8,086	8,086	—	—
韓成元	8,086	8,086	—	—
直接控股公司 –				
Centurion Properties Pte Ltd				
(普通股數目)				
羅敬惠	—	—	10,000,000	10,000,000
韓成元	—	—	10,000,000	10,000,000

附註：

- (i) 於2021年6月30日，羅敬惠亦於本公司於2020年10月12日發行的於2024年到期的定息票據(「2024年到期的定息票據」)中擁有直接權益，本金總額為500,000新元(於2021年1月1日：於2024年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為500,000新元)。
- (ii) 於2021年6月30日，趙炳光亦於2024年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為3,000,000新元(於2021年1月1日：於2024年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為3,000,000新元)。
- (iii) 於2021年6月30日，江志明亦於2024年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為1,500,000新元(於2021年1月1日：於2024年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為1,500,000新元)。
- (b) 羅敬惠及韓成元因彼等個人權益不少於本公司已發行股本的20%而被視為於本公司所持附屬公司的股份中擁有權益。

權益披露

根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條

於2021年6月30日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條例知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條由本公司記錄於登記冊內之權益及淡倉，或根據香港聯交所證券上市規則(「香港上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份中的好倉

	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	實益擁有人	37,986,350 ⁽⁴⁾	4.52	受控法團權益	425,756,126 ⁽³⁾	50.64	463,942,476 ⁽¹⁰⁾	55.18
				配偶權益	200,000 ⁽⁵⁾	0.02		
韓成元	實益擁有人	33,877,600 ⁽⁷⁾	4.03	受控法團權益	425,756,126 ⁽⁶⁾	50.64	467,581,226 ⁽¹¹⁾	55.61
				配偶權益	7,947,500 ⁽⁸⁾	0.94		
鄧惠民	-	-	-	配偶權益	247,500 ⁽⁹⁾	0.03	247,500 ⁽⁴⁾	0.03
趙炳光	實益擁有人	63,723,330 ⁽¹²⁾	7.58	-	-	-	63,723,330 ⁽⁴⁾	7.58
黃國豪	實益擁有人	10,000,000 ⁽¹³⁾	1.19	-	-	-	10,000,000 ⁽¹³⁾	1.19
江志明(行政總裁)	實益擁有人	172,905 ⁽⁴⁾	0.02	-	-	-	172,905 ⁽⁴⁾	0.02

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士於相關股份的好倉。
- (2) 基於2021年6月30日的840,778,624股已發行股份。
- (3) 羅敬惠(「羅先生」)持有Centurion Global Ltd(「Centurion Global」)的50%股權。Centurion Properties Pte Ltd(「Centurion Properties」)為Centurion Global的全資附屬公司。因此，羅先生被視作於Centurion Properties持有的425,756,126股股份中擁有權益。
- (4) 於羅先生持有的37,986,350股股份中，15,837,450股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記、1,700,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記、14,903,900股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記、4,000,000股股份以銀河－聯昌證券(香港)有限公司的名義登記、1,345,000股股份以渣打銀行(香港)有限公司的名義登記及200,000股股份以其自身名義登記。
- (5) 羅先生亦被視為於其配偶Wong Wan Pei持有的200,000股股份中擁有權益。

權益披露

- (6) 韓成元(「韓先生」)持有Centurion Global的50%股權。因此，韓先生被視作於Centurion Properties(Centurion Global的全資附屬公司)持有的425,756,126股股份中擁有權益。
- (7) 於韓先生持有的33,877,600股股份中，5,898,400股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd的名義登記、2,370,700股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記、3,239,000股股份以Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited的名義登記、9,026,000股股份以UBS Securities (Hong Kong) Limited的名義登記、402,300股股份以Oversea-Chinese Bank Nominees Pte Ltd的名義登記、3,388,500股股份以Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd的名義登記、5,193,700股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記、2,785,000股股份以銀河－聯昌證券(香港)有限公司的名義登記、49,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記及1,525,000股股份以其自身名義登記。
- (8) 韓先生亦被視為於其配偶Kang Lee Cheng Susanna持有的7,947,500股股份中擁有權益。
- (9) 鄧憲民被視為於其配偶Loo Bee Hoon持有的247,500股股份中擁有權益。
- (10) 於該等股份中，羅先生持有的34,741,350股股份及被視為擁有權益的Centurion Properties持有的95,000,000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21,246,300股股份及被視為擁有權益的Centurion Properties持有的95,000,000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Deutsche Bank的名義登記及96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd的名義登記。
- (13) 黃國豪持有的10,000,000股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記且已質押予獨立第三方金融機構。

於本公司債券之權益

本金總額為55,000,000新元之2024年到期的定息票據

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

附註：

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

除上文披露者外，於2021年6月30日，本公司董事或行政總裁或其各自聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所之已登記權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊內之已登記權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及香港聯交所之已登記權益或淡倉。

權益披露

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

於2021年6月30日，據董事所知，於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內的權益及淡倉之人士或實體(本公司董事或行政總裁除外)如下：

於股份之好倉

	直接權益		視作權益		權益總額	
	股份數目	% ⁽¹⁾	股份數目	% ⁽¹⁾	股份數目	% ⁽¹⁾
Centurion Properties Pte Ltd ⁽²⁾	425,756,126	50.64	–	–	425,756,126	50.64
Centurion Global Ltd ⁽³⁾	–	–	425,756,126	50.64	425,756,126	50.64

附註：

- (1) 基於2021年6月30日的840,778,624股已發行股份。
- (2) 於Centurion Properties持有的425,756,126股股份中，20,000,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記，95,000,000股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記及310,756,126股股份以其自身名義登記。
- (3) Centurion Properties是Centurion Global的全資附屬公司，因此，Centurion Global被視為於Centurion Properties持有的425,756,126股股份中擁有權益。Centurion Global由羅先生(本公司執行董事、董事會聯席主席及控股股東)及韓先生(本公司非執行董事、董事會聯席主席及控股股東)均等擁有。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，概無任何人士或實體(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的，或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團有532名(2020年6月30日：398名)僱員。本集團於截至2021年上半年的僱員福利開支總額(包括董事袍金)為約12,144,000新元(2020年上半年：12,315,000新元)。僱員薪酬待遇乃按照每位僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定。

本集團亦提供其他員工福利(包括醫療及團體人身意外傷害保險)並按照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

除本公司於2021年2月1日按其本金額的100%連同其應計利息悉數贖回未償還本金為12,250,000新元的2022年到期之定息票據外，截至2021年上半年，概無購買、出售或贖回本公司的已上市證券。

持有重大投資以及重大投資及資本資產的未來計劃

除中期報告所披露者外，截至2021年上半年，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2021年上半年，概無重大收購及出售事項。

股本

本公司於2021年上半年內的已發行股本的詳情載於本中期報告附註22。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2021年1月1日至2021年6月30日維持香港上市規則及新交所上市手冊規定的最低公眾持股百分比。

由審核委員會審閱

本公司審核委員會由以下三(3)名獨立非執行董事組成：

鄧憲民(主席)
Chandra Mohan s/o Rethnam
黃格賢

審核委員會已審閱本集團截至2021年上半年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2018年新加坡企業管治守則(「2018年守則」)的原則及條文及香港上市規則附錄十四所載企業管治守則(「香港企業管治守則」)的適用守則條文採納企業管治原則及措施。

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

遵守新加坡上市手冊及香港標準守則

根據新交所上市手冊第1207(19)條及香港上市規則附錄十所載標準守則，本公司已採用公司及其董事及高級職員進行證券交易的最佳常規守則，作為其董事及高級職員根據新交所上市手冊及標準守則的證券交易最佳常規進行證券交易的守則。另外，本公司已向全體董事作出具體查詢，本公司董事確認彼等已於截至2021年上半年期間一直遵守標準守則。

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

董事、高級職員及僱員已獲指示，放棄於短期內購買本公司證券。

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

董事資料變更

自2020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：

陳寶鳳女士已辭任Barramundi Asia Pte Ltd董事，自2021年4月29日起生效，並已獲委任為OTS Holdings Pte Ltd(現稱為OTS Holdings Limited，其股份於新交所Catalist板上市(股份代號：OTS))董事，自2021年5月19日起生效。

中期股息

董事會並無就截至2021年上半年宣派中期股息(2020年上半年：零)。

企業管治及其他資料

審核或審閱財務業績

本集團截至2021年上半年的綜合財務業績並未由本公司核數師審核或審閱。

董事就有關財務報表的責任

董事承認彼等編製本公司截至2021年上半年財務報表的責任。

董事並無知悉可能導致本公司持續經營能力出現重大疑慮的相關不確定事宜或條件。

承董事會命
勝捷企業有限公司
黃國豪
副主席及執行董事

2021年9月6日

簡明綜合損益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 千新元 (未經審核)	2020年 千新元 (未經審核)
收益	4	64,727	66,590
銷售成本		(21,266)	(18,523)
毛利		43,461	48,067
其他收入	5	2,355	2,142
其他收益／(虧損) – 淨額*			
– 貿易及其他應收款項減值撤回／(撥備)	6	90	(1,476)
– 其他	6	(5)	202
投資物業的公平值淨虧損		(14,492)	–
開支			
– 分銷開支		(617)	(666)
– 行政開支*		(9,760)	(11,687)
– 財務開支	7	(11,328)	(12,239)
分佔聯營公司及合營企業溢利		2,600	3,606
除所得稅前溢利		12,304	27,949
所得稅開支	8	(3,206)	(4,064)
溢利總額		9,098	23,885
應佔溢利：			
本公司權益持有人		8,735	21,005
非控股權益		363	2,880
		9,098	23,885
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利			
每股基本盈利(分)	9(a)	1.04	2.50
每股攤薄盈利(分)	9(b)	1.04	2.50

* 部分結餘已重新分類以呈報。因此，已重述比較資料以保持一致。有關重新分類的詳情，請參閱附註6。

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2021年6月30日止六個月

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2021年 千新元 (未經審核)	2020年 千新元 (未經審核)
溢利總額	9,098	23,885
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－債務工具		
－公平值收益／(虧損)	635	(310)
－重新分類	2	34
現金流量對沖		
－公平值收益／(虧損)	1,825	(5,997)
－重新分類	1,065	638
分佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	282	942
綜合產生之滙兌收益／(虧損)	3,599	(5,744)
其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	7,408	(10,437)
全面收益總額	16,506	13,448
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	16,125	10,557
非控股權益	381	2,891
	16,506	13,448

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2021年6月30日

	附註	本集團	
		2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)
資產			
流動資產			
現金及銀行結餘	10	79,085	83,868
貿易及其他應收款項	11	14,462	11,687
存貨		65	65
其他資產		6,059	5,307
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產		3,720	6,779
		103,391	107,706
持作出售資產	12	1,106	1,292
		104,497	108,998
非流動資產			
其他資產		1,022	1,022
透過損益按公平值計量之金融資產		24	24
於聯營公司投資	13	109,569	111,462
於合營企業投資	14	4,719	4,758
投資物業	15	1,329,483	1,307,770
物業、廠房及設備	16	8,437	7,678
		1,453,254	1,432,714
		1,557,751	1,541,712
資產總額			
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	37,939	37,154
其他負債		-	52
即期所得稅負債		8,388	9,657
衍生金融工具		70	165
借款	18	70,125	71,788
租賃負債	19	16,439	10,282
		132,961	129,098
非流動負債			
其他負債		1,308	490
遞延所得稅負債		8,607	9,168
衍生金融工具		3,695	6,490
借款	18	676,501	682,878
租賃負債	19	93,749	84,803
		783,860	783,829
		916,821	912,927
負債總額			
資產淨值			
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	22	142,242	142,242
其他儲備		(19,098)	(26,488)
留存溢利		498,577	489,842
		621,721	605,596
非控股權益			
		19,209	23,189
權益總額			
		640,930	628,785

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2021年6月30日止六個月

附註	← 本公司權益持有人應佔 →			總計 千新元	非控股 權益 千新元	權益總額 千新元
	股本 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元			
本集團						
截至2021年6月30日止六個月						
(未經審核)						
財政期初	142,242	(26,488)	489,842	605,596	23,189	628,785
期內溢利	-	-	8,735	8,735	363	9,098
期內其他全面收益	-	7,390	-	7,390	18	7,408
期內全面收益總額	-	7,390	8,735	16,125	381	16,506
已付非控股權益股息 與擁有人交易總額， 直接於權益確認	-	-	-	-	(4,361)	(4,361)
財政期末	142,242	(19,098)	498,577	621,721	19,209	640,930
本集團						
截至2020年6月30日止六個月						
(未經審核)						
財政期初	142,242	(31,132)	481,081	592,191	21,674	613,865
期內溢利	-	-	21,005	21,005	2,880	23,885
期內其他全面(虧損)/收益	-	(10,448)	-	(10,448)	11	(10,437)
期內全面(虧損)/收益總額	-	(10,448)	21,005	10,557	2,891	13,448
2019年已付股息 與擁有人交易總額， 直接於權益確認	-	-	(8,410)	(8,410)	-	(8,410)
財政期末	142,242	(41,580)	493,676	594,338	24,565	618,903

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2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	附註 2021年 千新元 (未經審核)	2020年 千新元 (未經審核)
經營活動所得現金流量		
溢利總額	9,098	23,885
就下列各項調整：		
- 所得稅開支	3,206	4,064
- 折舊	1,691	1,726
- 貿易及其他應收款項減值(撤回)/撥備	(90)	1,476
- 出售廠房及設備之虧損淨額	4	3
- 投資物業之公平值虧損	14,492	-
- 利息收入	(251)	(444)
- 財務開支	11,328	12,239
- 分佔聯營公司及合營企業溢利	(2,600)	(3,606)
- 出售透過其他全面收益按公平值計量之金融資產的虧損	2	34
- 未變現滙兌差額	166	(22)
營運資金變動前經營現金流量	37,046	39,355
營運資金變動		
- 存貨	-	(23)
- 貿易及其他應收款項	(3,511)	(2,815)
- 其他資產	(1,156)	(1,594)
- 貿易及其他應付款項	984	(2,020)
經營所得現金	33,363	32,903
已付所得稅	(4,586)	(729)
經營活動所得現金淨額	28,777	32,174
投資活動所得現金流量		
出售物業、廠房及設備所得款項	50	4
添置投資物業	(9,071)	(1,592)
購買物業、廠房及設備	(2,402)	(728)
已收利息	298	457
從聯營公司所收股息	4,815	1,761
解除銀行擔保之短期銀行存款	-	16
收購投資物業已退還按金	-	921
購買透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	-	(2,250)
出售透過其他全面收益按公平值計量之金融資產的所得款項	3,730	2,500
出售持作出售資產所得款項	777	-
投資活動(所用)/所得現金淨額	(1,803)	1,089

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2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 千新元 (未經審核)	2020年 千新元 (未經審核)
融資活動所得現金流量			
借款所得款項		8,596	22,277
非控股權益提供的現金		117	–
償還聯營公司貸款		(360)	–
償還借款		(18,834)	(13,819)
已付借款利息		(9,583)	(11,082)
已付本公司權益持有人之股息		–	(8,410)
已付非控股權益之股息		(4,361)	–
已付租賃負債利息		(1,763)	(1,150)
償還主要租賃負債款項		(5,349)	(3,381)
融資活動所用現金淨額		(31,537)	(15,565)
所持現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(4,563)	17,698
現金及現金等價物			
財政期初		83,868	46,378
現金及現金等價物滙兌的影響		(220)	(252)
財政期末	10	79,085	63,824

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2021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，應與其一一併閱讀。

1 一般資料

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

本公司的主要業務活動包括投資控股及提供管理服務。

除另有說明外，未經審核簡明中期綜合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2021年6月30日及2020年12月31日之資產負債表、截至2021年6月30日及截至2020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2021年6月30日止六個月之本未經審核簡明中期綜合財務報表乃根據國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所載的適用披露規定編製。

未經審核簡明中期綜合財務報表應與截至2020年12月31日止年度(「2020財年」)之年度財務報表一併閱讀，該年度財務報表乃根據新加坡財務報告準則(國際)及國際財務報告準則編製。

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

未經審核簡明中期綜合財務報表不含整本財務報表所需全部資料。然而，所載特選解釋性附註以說明對理解本集團自2020財年的上一個年度財務報表以來的財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易。

截至2021年6月30日止六個月之未經審核簡明中期綜合財務報表中所使用的會計準則及計算方法與本集團2020財年的年度財務報表所載者相同。

簡明財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

2 主要會計政策(續)

2.2 已頒佈但尚未生效標準的影響

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

		於下列日期或之後 開始的年度期間
國際財務報告準則第16號	國際財務報告準則第16號修訂本：2021年6月30日後的COVID-19相關租金寬免	2021年4月1日
國際會計準則第1號	國際會計準則第1號修訂本：將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
國際會計準則第1號	國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務聲明第2號修訂本：會計政策之披露	2023年1月1日
國際會計準則第8號	國際會計準則第8號修訂本：會計估計之定義	2023年1月1日

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

2.3 新會計準則及會計變更

於當前期間，本集團已採用與其業務相關並自2021年1月1日開始的會計期間生效的所有新訂及經修訂新加坡財務報告準則(國際)及國際財務報告準則。採用該等新訂及經修訂新加坡財務報告準則(國際)及國際財務報告準則並無對本集團的會計政策、本集團財務報表的列報方式以及當期和以前期間呈報的金額產生重大變化。

3 關鍵會計估計、假設及判斷

於編製未經審核簡明中期綜合財務報表時，管理層已作出影響會計政策的應用和資產及負債、收入及開支之呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能不同於該等估計。

管理層在運用本集團會計政策時作出的重大判斷及關鍵的估計不確定性來源與2020年12月31日及截至該日止年度的綜合財務報表適用者相同。

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

有關在運用對財務報表中確認的金額有最重大影響的會計政策時作出的關鍵判斷的資料載入附註15 – 投資物業分類。

有關具有導致對下一個中期期間內的資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險的假設及估計不確定性的資料載於附註15 – 採用重大不可觀察輸入數字釐定投資物業之公平值。

簡明財務報表附註

截至2021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	
	2021年	2020年
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
投資物業租金收入	57,510	63,135
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	5,185	1,959
管理服務	1,505	1,169
其他	527	327
	7,217	3,455
	64,727	66,590

5 其他收入

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入		
- 按攤銷成本列賬的金融資產	87	217
- 透過其他全面收益按公平值計量之債務投資	164	227
	251	444
政府補助收入	1,882	1,890
減：政府補助開支	-	(192)
	1,882	1,698
其他	222	-
	2,355	2,142

簡明財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

6 其他收益／(虧損)

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
滙兌收益－淨額	16	153
貿易及其他應收款項減值撤回／(撥備)*	90	(1,476)
出售廠房及設備之虧損淨額	(4)	(3)
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產		
－於出售時從其他全面收益重新分類	(2)	(34)
其他	(15)	86
	85	(1,274)

* 於本財政期間，「貿易及其他應收款項減值撤回／(撥備)」於「其他收益／(虧損)－淨額」而非「行政開支」內呈列。因此，已重述比較資料以保持一致。

7 財務開支

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
利息開支		
－銀行借款及應付票據	8,233	9,868
－租賃負債	1,763	1,150
－聯營公司	318	505
－非控股權益	48	78
－現金流量對沖，自對沖儲備重新分類	1,065	638
減：於投資物業資本化的借款成本	(99)	–
於損益確認的財務開支	11,328	12,239

簡明財務報表附註

截至2021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	
	2021年	2020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	2,711	2,711
- 國外	1,057	1,405
	3,768	4,116
遞延所得稅	(540)	2
	3,228	4,118
- 過往財政期間(超額撥備)/撥備不足		
即期所得稅	(39)	(50)
遞延所得稅	17	(4)
	3,206	4,064

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

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

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司權益持有人應佔淨溢利(千新元)	8,735	21,005
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)	1.04	2.50

(b) 每股攤薄盈利

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

由於本公司並無潛在攤薄普通股，每股基本及攤薄盈利相同。

簡明財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

10 現金及銀行結餘

	本集團	
	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)
銀行及手頭現金	35,928	39,460
短期銀行存款	43,157	44,408
	79,085	83,868

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括下列各項：

	本集團 截至6月30日止六個月	
	2021年 千新元 (未經審核)	2020年 千新元 (未經審核)
現金及銀行結餘(如上所述)	79,085	65,082
減：抵押為銀行擔保短期銀行存款	-	(1,258)
綜合現金流量表內現金及現金等價物	79,085	63,824

於2020年6月30日，本集團金額為1,258,000新元的短期銀行存款抵押予銀行作為銀行融資擔保。

於2020年12月31日及2021年6月30日，融資活動產生的負債對賬如下：

	2020年 12月31日 千新元 (經審核)	現金流量 千新元	非現金項目 千新元	利息開支 千新元	滙兌差額 千新元	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)
銀行借款(附註18)	637,512	2,012	-	8	2,518	642,050
應付票據(附註18)	66,722	(12,250)	-	75	-	54,547
租賃負債(附註19)	95,085	(7,112)	20,851	1,763	(399)	110,188
非控股權益貸款(附註18)	7,254	117	-	-	(1)	7,370
聯營公司貸款(附註18)	42,328	(360)	-	-	-	41,968
應付利息(附註18)	850	(1,675)	-	1,516	-	691
衍生金融工具	6,655	(1,065)	(2,890)	1,065	-	3,765
應計利息開支	529	(6,843)	-	6,901	-	587
	856,935	(27,176)	17,961	11,328	2,118	861,166

簡明財務報表附註

截至2021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90天。於資產負債表日，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)
三個月以下	7,546	5,164
三至六個月	869	1,104
六個月以上	917	599
	9,332	6,867
減：累計減值撥備	(1,631)	(1,748)
	7,701	5,119

12 持作出售資產

	本集團	
	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)
分類為持作出售資產的詳情如下：		
財政期／年度初	1,292	5,447
滙兌差額	(11)	(32)
出售	-	(4,123)
轉撥至物業、廠房及設備(附註16)	(175)	-
財政期／年度末	1,106	1,292

於本財政期間，位於印度尼西亞南雅加達的一棟4層店屋已不再分類為持作出售資產，乃因管理層已決定將其用作行政目的。因此，賬面值為175,000新元的該資產由持作出售資產分類為物業、廠房及設備。(附註16)。

於2021年7月2日，本集團完成了向一名第三方出售位於印度尼西亞的一個工廠單元。出售該持作出售資產的收益為約2,000,000新元，將計入截至2021年12月31日止六個月期間。

簡明財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

13 於聯營公司投資

	本集團	
	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)
財政期／年初	111,462	108,918
滙兌差額	328	(293)
分佔現金流量對沖的公平值收益／(虧損)	49	(29)
分佔溢利	2,544	4,985
已收股息	(4,815)	(2,166)
分佔虧損超逾於聯營公司投資	1	47
財政期／年末	109,569	111,462

並無與本集團於聯營公司權益相關的或然負債。

14 於合營企業投資

	本集團	
	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)
財政期／年初	4,758	4,819
滙兌差額	(95)	105
分佔溢利／(虧損)	56	(166)
財政期／年末	4,719	4,758

並無與本集團在合營企業中的權益有關的或然負債。

簡明財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

15 投資物業

	本集團	
	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)
財政期／年初	1,307,770	1,275,879
滙兌差額	5,775	17,162
添置投資物業	30,430	51,553
透過出售一間附屬公司出售	-	(4,982)
延期權調整	-	(4,201)
於損益確認的公平值虧損淨額	(14,492)	(27,641)
財政期／年末	1,329,483	1,307,770

投資物業根據運營租賃出租予非關聯方(附註21)。

添置包括資本化開支9,071,000新元(2020財年：11,377,000新元)及使用權資產21,359,000新元(2020財年：40,176,000新元)。

某些投資物業作為抵押予附屬公司的銀行融資的擔保(附註18(a))。該等投資物業的賬面值約為1,211,316,000新元(2020財年：1,205,894,000新元)。

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

本集團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直接持有投資物業賬面值的基準。估值所用關鍵輸入數據包括重大判斷。該等主要輸入數據包括貼現率、租金率、可資比較物業的市值、資本化率、完工成本及每平方米造價，並視乎各投資物業的性質及現行市況而定。

本集團就關鍵輸入數字的任何重大變動諮詢獨立估值師並對其於2021年6月30日的投資物業開展了內部評估，該獨立估值師對本集團於2020年12月31日的投資物業進行估值。發現關鍵輸入數字較2020年12月31日仍保持基本不變。經考慮物業的運營表現、當時地方市場展望及租賃物業的剩餘租期等其他因素後，本集團確認了投資物業之公平值虧損淨額14,492,000新元(2020年上半年：零)。

16 物業、廠房及設備

截至2021年6月30日止六個月，本集團添置及出售物業、廠房及設備分別為2,402,000新元(2020財年：1,504,000新元)及55,000新元(2020財年：97,000新元)。

簡明財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

17 貿易及其他應付款項

於資產負債表日，貿易應付款項(包括貿易性質之應付關聯方款項)基於發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)
三個月以下	2,908	2,344
三至六個月	193	87
六個月以上	265	265
	3,366	2,696

18 借款

	本集團	
	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)
即期		
銀行借款(附註(a))	65,834	68,778
聯營公司貸款(附註(c))	3,600	2,160
應付利息	691	850
	70,125	71,788
非即期		
銀行借款(附註(a))	576,216	568,734
非控股權益貸款(附註(d))	7,370	7,254
聯營公司貸款(附註(c))	38,368	40,168
應付票據(附註(b))	55,000	67,250
減：交易成本	(453)	(528)
	54,547	66,722
	676,501	682,878
借款總額	746,626	754,666

簡明財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

18 借款(續)

於資產負債表日，本集團借款分析如下：

	本集團	
	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)
<u>一年內或按要求應償還款項</u>		
有抵押	47,479	29,778
無抵押	22,646	42,010
總計	70,125	71,788
<u>一年後應償還款項</u>		
有抵押	531,470	544,434
無抵押	145,031	138,444
總計	676,501	682,878
借款總額	746,626	754,666

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	
	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)
- 1年以下	70,125	71,788
- 1至5年	472,822	426,481
- 5年以上	203,679	256,397
	746,626	754,666

於資產負債表日，本集團應償還的借款如下：

	本集團	
	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)
1年內	65,834	68,778
1年至2年內	121,141	61,909
2年至5年內	281,734	282,566
5年以上	173,341	224,259
	642,050	637,512

簡明財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

18 借款(續)

於資產負債表日，本集團應償還的其他貸款如下：

	本集團	
	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)
1年內	4,291	3,010
1年至2年內	3,600	15,850
2年至5年內	66,347	66,156
5年以上	30,338	32,138
	104,576	117,154

(a) 銀行借款

銀行借款按其浮動利率計息。浮動利率借款138,977,000新元(2020年12月31日：140,979,000新元)的利率風險通過將浮動利率轉換為固定利率的利率掉期進行管理。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

借款總額包括本集團有抵押負債578,949,000新元(2020年12月31日：574,212,000新元)。該等借款乃由若干銀行存款(附註10)及投資物業(附註15)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。

2020年9月21日，本公司發出證券交換要約邀請(「邀請」)，建議004系列下將於2022年到期的60,000,000新元定息已發行在外票據(「004系列票據」)的持有人交換任何部分及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2024年到期定息票據。

2020年10月12日，本公司根據計劃發行了將於2024年到期的55,000,000新元定息票據(「005系列票據」)，當中包括根據邀請發行的45,250,000新元本金總額及9,750,000新元額外票據的本金總額。005系列票據的計息方式如下：

- (i) 自2020年10月12日(包括當日)起至2023年4月12日(不包括當日)：每年5.75%；及
- (ii) 若005系列票據未被贖回，則自2023年4月12日(包括當日)起的期間：每年8.25%每半年到期支付。

除非提早贖回或購回並註銷，否則005系列票據將於2024年4月12日到期。

005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004系列票據。於2021年2月1日，本集團已全部購回餘下2022年到期的12,250,000新元004系列票據。

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團遵守所有相關財務契約且借款已根據協定的條款妥為分類及呈列。

簡明財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

18 借款(續)

(c) 聯營公司貸款

聯營公司貸款為無抵押及有固定償還期限。

聯營公司貸款的利息按浮動利率計算。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

(d) 非控股權益貸款

非控股權益貸款為無抵押且有固定還款期限。貸款的利息按浮動利率計算，惟非控制權益的部分貸款1,000,000新元(2020年12月31日：884,000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。

(e) 即期及非即期借款的公平值

	本集團	
	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)
應付票據	55,446	67,008

公平值列入公平值層級第二級。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。

19 租賃負債

本集團租賃負債於資產負債表日面臨的利率變動及合約重新定價日期如下：

	本集團	
	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)
- 1年以下	16,439	10,282
- 1至5年	41,332	29,362
- 5年以上	52,417	55,441
	110,188	95,085

簡明財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

20 租賃 – 本集團為承租人

物業

本集團租賃辦公空間，用於後勤辦公業務，租期為3年。

租賃土地及樓宇

本集團定期支付租賃土地及樓宇的租賃款項。該等租賃中有升級條款及延期權。該等租賃土地及樓宇的使用權歸類為投資物業(附註15)。

該等租賃安排並無外部強加的契約。

本集團	
2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)

使用權資產的賬面值

歸類為物業、廠房及設備的使用權資產

租賃辦公空間

864

1,048

歸類為投資物業的使用權資產

於投資物業(附註15)項下呈列與租賃土地及樓宇有關的使用權資產按公平值列賬，於資產負債表日的賬面值為110,362,000新元(2020財政年度：94,593,000新元)。

於財政期間，添置使用權資產21,359,000新元(2020財年：40,176,000新元)，其與投資物業有關(附註15)。

21 租賃 – 本集團為出租人

本集團租賃活動的性質 – 本集團為出租人

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

投資物業租金收入披露於附註4。

簡明財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

21 租賃 – 本集團為出租人(續)

租賃付款賬齡分析 – 本集團作為出租人

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

	本集團	
	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)
一年以下	71,720	67,951
一至兩年	10,233	9,382
兩至三年	888	1,232
三至四年	540	540
四至五年	540	540
五年以上	6,255	6,525
未貼現租賃付款總額	90,176	86,170

22 股本及庫存股

	本集團	
	已發行 普通股數目 股本 千股	股本 千新元
2021年		
財政期初及末(未經審核)	840,779	142,242

全部已發行普通股已悉數繳足。該等普通股並無面值。

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

簡明財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

23 股息

	本集團	
	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 6月30日 千新元 (未經審核)
已付普通股股息		
上個財政年度已付每股零新加坡分的末期獲豁免股息(2020年：2019財政年度已付每股1.0新加坡分的末期獲豁免股息)	-	8,410

24 承諾

(a) 資本承諾

於資產負債表日已訂約但並無於財務報表確認的資本開支如下所示：

	本集團	
	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)
物業、廠房及設備	127	644
投資物業	12,285	9,044

(b) 企業擔保

本集團已就授予聯營公司及一間合營企業的融資向金融機構提供企業擔保75,203,000新元(2020年12月31日：75,712,000新元)。於2021年6月30日，聯營公司及一間合營企業提取的有擔保貸款為74,789,000新元(2020年12月31日：75,289,000新元)。

於2021年6月30日及2020年12月31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並無任何其他或然負債。

簡明財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

25 關聯方交易

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

(a) 買賣商品及服務

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
提供予直接控股公司的服務	43	41
提供予聯營公司的服務	1,002	1,183
自董事擁有權益的公司購買	34	49
向聯營公司支付租金	415	711
向聯營公司支付利息	318	505
向非控股權益支付利息	48	78

(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	
	2021年	2020年
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
工資及薪金	2,102	2,567
僱主對界定供款計劃的供款，包括中央公積金	70	78
	2,172	2,645

本公司董事薪酬總額為1,040,000新元(2020年上半年：1,240,000新元)。詳情載於上文。

26 分部資料

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

高級管理層負責管理及監控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」)及其他。

簡明財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

26 分部資料(續)

各國工人宿舍及學生公寓業務分部的業績分別匯總為單一運營分部，乃由於其具有相似經濟特徵。

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

	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
截至2021年6月30日止六個月：(未經審核)				
收益：				
向外部客戶出售	48,459	15,741	527	64,727
與客戶合約收入有關的收益確認時間				
- 某一時間點	1,775	458	527	2,760
- 隨時間經過	3,743	713	-	4,456
分部業績	29,613	5,631	29	35,273
財務開支	(7,161)	(4,167)	-	(11,328)
利息收入				251
投資物業之公平值虧損	(8,939)	(5,553)	-	(14,492)
分佔聯營公司及合營企業溢利	1,623	975	2	2,600
除稅前溢利				12,304
所得稅開支				(3,206)
純利				9,098
計入分部業績：				
折舊	1,319	355	17	1,691
於2021年6月30日(未經審核)				
分部資產	862,673	532,656	845	1,396,174
短期銀行存款				43,157
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產				3,720
可收回稅項				412
於聯營公司投資	75,989	32,367	1,213	109,569
於合營企業投資	-	4,719	-	4,719
綜合資產總額				1,557,751
分部負債	138,912	14,137	151	153,200
借款	424,717	321,909	-	746,626
即期所得稅負債				8,388
遞延所得稅負債				8,607
綜合負債總額				916,821
其他分部項目：				
資本開支	6,346	5,083	44	11,473

簡明財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

26 分部資料(續)

就可呈報分部向高級管理層提供的截至2020年6月30日止六個月的分部資料如下所示：

	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
截至2020年6月30日止六個月：(未經審核)				
收益：				
向外部客戶銷售	45,172	21,068	350	66,590
與客戶合約收入有關的收益確認時間				
- 某一時間點	1,456	503	327	2,286
- 隨時間經過	337	832	-	1,169
分部業績	27,010	9,125	3	36,138
財務開支	(7,561)	(4,678)	-	(12,239)
利息收入				444
分佔聯營公司及合營企業溢利	2,545	1,039	22	3,606
除稅前溢利				27,949
所得稅開支				(4,064)
純利				23,885
計入分部業績：				
折舊	1,127	582	17	1,726
於2020年12月31日(經審核)				
分部資產	848,307	521,952	3,230	1,373,489
短期銀行存款				44,408
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產				6,779
可收回稅項				816
於聯營公司投資	79,180	31,063	1,219	111,462
於合營企業投資	-	4,758	-	4,758
綜合資產總額				1,541,712
分部負債	121,879	17,078	479	139,436
借款	435,202	319,464	-	754,666
即期所得稅負債				9,657
遞延所得稅負債				9,168
綜合負債總額				912,927
截至2020年12月31日止十二個月(經審核)				
其他分部項目：				
資本開支	7,775	5,106	-	12,881

簡明財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

26 分部資料(續)

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

地區資料

本集團的三個業務分部於五個主要地理區域運營：

- 新加坡 – 本公司的總部及業務位於新加坡。於該區域的業務主要為提供工人宿舍、提供管理服務及物業投資；
- 澳大利亞 – 於該區域的業務主要為提供學生公寓及物業投資；
- 馬來西亞 – 於該區域的業務主要為提供工人宿舍；
- 英國 – 於該區域的業務主要為提供學生公寓；
- 美國 – 於該區域的業務主要為提供學生公寓；
- 其他國家 – 業務主要為物業投資。

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
收益		
新加坡	43,022	41,528
馬來西亞	6,735	5,432
澳大利亞	2,348	5,104
英國	11,602	13,318
美國	646	745
其他國家	374	463
	64,727	66,590

簡明財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

27 金融工具之公平值計量

下表呈列本集團於2021年6月30日及2020年12月31日以經常性基準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
本集團			
於2021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	3,720	-	-
透過損益按公平值計量之金融資產	-	-	24
負債			
衍生金融工具	-	3,765	-
於2020年12月31日(經審核)			
資產			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	6,779	-	-
透過損益按公平值計量之金融資產	-	-	24
負債			
衍生金融工具	-	6,655	-

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

假設貿易應收款項及應付款項的賬面值減減值撥備與其公平值相若。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量，估計作披露目的的金融負債公平值。即期借款的公平值與其賬面值相若。

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

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

簡明財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

27 金融工具之公平值計量(續)

本集團管理層審核用於釐定淨資產價值方法的適用性，亦評估用於釐定淨資產價值之輸入數據的適用性及可靠性。透過損益按公平值計量之金融資產歸類為公平層級第三級。

於2021年上半年，公平層級間並無轉移。於2020年12月31日，任何所採用的估值技術均未作任何變動。

按類別劃分的金融工具

不同類別金融工具的賬面值於財務報表資產負債表首頁披露，惟下列除外：

	本集團	
	2021年 6月30日 千新元 (未經審核)	2020年 12月31日 千新元 (經審核)
按攤銷成本列賬的金融資產	98,371	99,084
按攤銷成本列賬的金融負債	890,422	881,280