

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所有限公司對本公告的內容概不負責，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公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

**LHN  
GROUP**  
SPACE OPTIMISED

**LHN LIMITED**  
**賢能集團有限公司\***

(於新加坡共和國註冊成立的有限公司)

(香港股份代號：1730)

(新加坡股份代號：410)

### 截至二零一九年六月三十日止九個月的第三季業績公告

本公告乃根據香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09條作出。本公告原以英文編製。中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

該等截至二零一九年六月三十日止九個月的季度業績乃根據新加坡證券交易所有限公司的相關法例上市手冊B條：凱利板規則編製。本公告所載財務資料已根據國際財務報告準則編製，但未經核數師審核或審閱。賢能集團有限公司（「本公司」）的股東及公眾投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命  
賢能集團有限公司\*

林隆田

執行主席及集團董事總經理

新加坡，二零一九年八月十三日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事林隆田先生及林美珠女士；以及獨立非執行董事莊立林女士、楊志雄先生及陳嘉樑先生。

\* 僅供識別

第1部分 — 季度（第一、二及三季度）、半年及全年公告所需的資料

1(a) (i) 本集團的收益表及全面收益表、或本集團的全面收益表，連同緊接上一個財政年度同期的比較報表。

截至二零一九年六月三十日止第三季度（「二零一九年第三季度」）及截至該日止九個月的全面收益表

	本集團					
	截至六月三十日止三個月		變動	截至六月三十日止九個月		變動
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)		二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	
	千新加坡元	千新加坡元	%	千新加坡元	千新加坡元	%
收益	27,824	26,339	5.6	81,423	82,543	(1.4)
銷售成本	(21,209)	(19,702)	7.6	(62,631)	(60,457)	3.6
毛利	6,615	6,637	(0.3)	18,792	22,086	(14.9)
其他收入	1,975	923	>100	3,781	2,602	45.3
其他經營開支	(12)	—	NM	(202)	(436)	(53.7)
銷售及分銷開支	(297)	(237)	25.3	(973)	(1,238)	(21.4)
行政開支	(5,934)	(5,699)	4.1	(17,107)	(18,727)	(8.7)
融資成本	(423)	(211)	>100	(992)	(610)	62.6
分佔聯營公司及合營企業的業 績，除稅後	345	152	>100	2,298	800	>100
除所得稅前溢利	2,269	1,565	45.0	5,597	4,477	25.0
所得稅開支	(4)	(238)	(98.3)	(236)	(754)	(68.7)
期內溢利	2,265	1,327	70.7	5,361	3,723	44.0
其他全面收益/（虧損）						
其後將重新分類至損益的項目						
綜合賬目產生的貨幣換算差額	8	1	>100	35	(80)	NM
其後將不會重新分類至損益的 項目						
租賃樓宇的重估收益	—	—	—	—	12	NM
分佔合營企業的其他全面收益	—	—	—	14	44	(68.2)
其他全面收益/（虧損）	8	1	>100	49	(24)	NM
期內全面收益總額	2,273	1,328	71.2	5,410	3,699	46.3
下列人士應佔溢利：						
本公司權益持有人	2,146	1,186	80.9	4,961	3,554	39.6
非控股權益	119	141	(15.6)	400	169	>100
期內溢利	2,265	1,327	70.7	5,361	3,723	44.0
下列人士應佔全面收益總額：						
本公司權益持有人	2,143	1,190	80.1	4,997	3,532	41.5
非控股權益	130	138	(5.8)	413	167	>100
期內全面收益總額	2,273	1,328	71.2	5,410	3,699	46.3
NM — 表示無意義						

1(a) (ii) 除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

	本集團			
	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止九個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
物業、廠房及設備的折舊	1,605	1,464	4,583	4,381
無形資產的攤銷	17	—	51	—
利息收入	(63)	(116)	(246)	(317)
融資成本	423	211	992	610
貿易及其他應收款項的減值撥備	12	—	183	—
壞賬撇銷	—	—	—	28
匯兌(收益)／虧損淨額	(53)	(277)	(182)	408
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)淨額	1	(14)	(83)	(373)
物業、廠房及設備的撇銷	5	2	12	3
雙重上市開支	—	—	—	1,842

1(b) (i) 財務狀況表(發行人及本集團)，連同緊接上一個財政年度結束時的比較報表。

財務狀況表

	本集團		本公司	
	於二零一九年 六月三十日 (未經審核)	於二零一八年 九月三十日 (經審核)	於二零一九年 六月三十日 (未經審核)	於二零一八年 九月三十日 (經審核)
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	33,339	20,854	—	—
投資物業	66,022	46,054	—	—
無形資產	124	176	—	—
可供出售金融資產	—	138	—	—
按公平值計入其他全面收益的金融資產	317	—	—	—
於附屬公司的投資	—	—	32,727	32,727
於聯營公司的投資	612	277	—	—
於合營企業的投資	15,044	13,165	—	—
遞延稅項資產	998	476	—	—
長期預付款項	355	396	9	10
其他資產	12,344	7,690	—	—
	129,155	89,226	32,736	32,737
<b>流動資產</b>				
存貨	4	46	—	—
貿易及其他應收款項	18,506	18,506	29,111	25,195
授予合營企業的貸款	1,798	12,557	—	—
預付款項	2,305	2,468	58	32
現金及銀行結餘	16,776	15,319	498	1,658
定期存款	8,555	10,029	2,504	5,334
	47,944	58,925	32,171	32,219
<b>資產總值</b>	177,099	148,151	64,907	64,956
<b>權益</b>				
<b>資本及儲備</b>				
股本	63,407	63,407	63,407	63,407
儲備	28,690	24,127	967	887
	92,097	87,534	64,374	64,294
非控股權益	1,385	972	—	—
<b>權益總額</b>	93,482	88,506	64,374	64,294
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	409	362	—	—
其他應付款項	32	33	—	—
復工成本撥備	421	52	—	—
融資租賃負債	3,502	2,934	—	—
銀行借貸	38,871	16,520	—	—
	43,235	19,901	—	—
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	32,068	32,165	511	568
復工成本撥備	—	398	—	—
融資租賃負債	2,092	1,652	—	—
銀行借貸	5,556	4,854	—	—
即期所得稅負債	666	675	22	94
	40,382	39,744	533	662
<b>負債總額</b>	83,617	59,645	533	662
<b>權益及負債總額</b>	177,099	148,151	64,907	64,956

1(b) (ii) 就本集團的借貸及債務證券總額而言，列示於本報告財政期間結束時的下列各項，連同緊接上一個財政年度結束時的比較數字：

	本集團	
	於二零一九年 六月三十日 (未經審核)	於二零一八年 九月三十日 (經審核)
	千新加坡元	千新加坡元
須於一年或以內償還的款項 (有抵押及擔保)		
— 銀行借貸	5,556	4,854
— 融資租賃負債	2,092	1,652
	7,648	6,506
須於一年後償還的款項 (有抵押及擔保)		
— 銀行借貸	38,871	16,520
— 融資租賃負債	3,502	2,934
	42,373	19,454
<b>借貸總額</b>	<b>50,021</b>	<b>25,960</b>

於二零一九年六月三十日及二零一八年九月三十日，本集團並無擁有任何無抵押借貸及債務證券。

任何抵押品詳情：

- (a) 於二零一九年六月三十日，我們附屬公司獲取的銀行借貸約44.4百萬新加坡元(二零一八年九月三十日：21.4百萬新加坡元)乃由(i)位於72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7及71 Lorong 23 Geylang (「Geylang物業」)的租賃物業的合法按揭；(ii)本集團所提供的公司擔保；(iii)非全資附屬公司的一名董事兼股東(並非本公司控股股東)(「該附屬公司董事」)提供的個人擔保；及(iv)所轉讓的按揭物業租金所得款項作抵押。
- (b) 本集團的融資租賃負債乃由若干廠房及機器、物流設備及汽車的相關資產、該附屬公司董事提供的個人擔保及本集團所提供的公司擔保作抵押。

1(c) 現金流量表(本集團)，連同緊接上一個財政年度同期的比較報表。

截至二零一九年六月三十日止第三季度及截至該日止九個月的綜合現金流量表

	本集團			
	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止九個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	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	2,269	1,565	5,597	4,477
分佔聯營公司及合營企業的業績	(345)	(152)	(2,298)	(800)
就以下各項作出調整：				
無形資產的攤銷	17	—	51	—
物業、廠房及設備的折舊	1,605	1,464	4,583	4,381
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	1	(14)	(83)	(373)
物業、廠房及設備的撇銷	5	2	12	3
呆壞賬	12	—	183	—
豁免附屬公司董事的債務	—	(7)	—	(49)
雙重上市開支	—	—	—	1,842
融資收入	(63)	(116)	(246)	(317)
融資成本	423	211	992	610
<b>營運資金變動前的經營溢利</b>	<b>3,924</b>	<b>2,953</b>	<b>8,791</b>	<b>9,774</b>
<b>營運資金變動：</b>				
— 存貨	91	(4)	42	18
— 貿易及其他應收款項	709	(3,187)	(556)	(8,157)
— 貿易及其他應付款項	2,212	449	3,563	1,713
<b>經營活動產生現金</b>	<b>6,936</b>	<b>211</b>	<b>11,840</b>	<b>3,348</b>
已付利息開支	(1)	—	(3)	(6)
已付所得稅	(694)	(557)	(1,484)	(1,355)
退回所得稅	1	1	906	542
<b>經營活動產生／(所用)現金淨額</b>	<b>6,242</b>	<b>(345)</b>	<b>11,259</b>	<b>2,529</b>
<b>來自投資活動的現金流量：</b>				
添置物業、廠房及設備	(6,741)	(1,011)	(14,140)	(2,899)
購買投資物業	(872)	—	(19,705)	—
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產	(137)	—	(179)	—
添置其他資產	(510)	—	(8,997)	—
出售物業、廠房及設備所得款項	12	18	96	498
來自／(授予)合營企業的還款／(貸款)淨額	6,600	(475)	10,920	(1,725)
合併聯營公司的現金流出	—	(20)	—	(20)
來自聯營公司的股息	—	—	98	100
已收利息	32	43	74	61
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(1,616)</b>	<b>(1,445)</b>	<b>(31,833)</b>	<b>(3,985)</b>
<b>來自融資活動的現金流量：</b>				
償還融資租賃	(578)	(445)	(1,565)	(1,453)
定期存款增加 — 已抵押	(1,323)	—	(1,356)	—
銀行借貸所得款項	9,804	2,000	37,941	4,446
償還銀行借貸	(9,515)	(549)	(14,857)	(4,042)
發行股份所得款項	—	—	—	13,638
股份發行開支	—	—	—	(1,332)
已付雙重上市開支	—	—	—	(2,067)
非控股股東出資	—	86	—	86
已付利息開支	(427)	(211)	(992)	(598)
已付股息	—	(798)	—	(798)
<b>融資活動(所用)／產生現金淨額</b>	<b>(2,039)</b>	<b>83</b>	<b>19,171</b>	<b>7,880</b>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	2,587	(1,707)	(1,403)	6,424
期初的現金及現金等價物	16,692	22,970	20,667	14,885
貨幣換算對現金及現金等價物的影響	14	16	29	(30)
<b>期末的現金及現金等價物</b>	<b>19,293</b>	<b>21,279</b>	<b>19,293</b>	<b>21,279</b>

	本集團			
	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止九個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
綜合現金及現金等價物指：				
現金及銀行結餘	16,776	14,965	16,776	14,965
定期存款	8,555	10,981	8,555	10,981
	25,331	25,946	25,331	25,946
減：已抵押定期存款	(6,038)	(4,667)	(6,038)	(4,667)
綜合現金流量表所載的現金及現金等價物	19,293	21,279	19,293	21,279

1(d)(i) 列示(i)所有股東權益變動或(ii)並非因資本化發行及股東分派所產生股東權益變動的報表(就發行人及集團而言)，連同緊接上一個財政年度同期的比較報表。

權益變動表

本集團(未經審核)	股本	保留溢利	合併儲備	其他儲備	資產重估儲備	匯兌換算儲備	本公司權益持有人應佔總額	非控股權益	總權益
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
於二零一八年四月一日的結餘	63,407	49,594	(30,727)	269	3,632	(918)	85,257	362	85,619
就二零一七財政年度已付股息	—	(798)	—	—	—	—	(798)	—	(798)
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	86	86
期內溢利	—	1,186	—	—	—	—	1,186	141	1,327
其他全面收益/(虧損)	—	—	—	—	—	4	4	(3)	1
期內全面收益總額	—	1,186	—	—	—	4	1,190	138	1,328
於二零一八年六月三十日的結餘	63,407	49,982	(30,727)	269	3,632	(914)	85,649	586	86,235



1(d)(i) 列示(i)所有股東權益變動或(ii)並非因資本化發行及股東分派所產生股東權益變動的報表(就發行人及集團而言)，連同緊接上一個財政年度同期的比較報表。

權益變動表(續)

本集團(未經審核)	股本	保留溢利	合併儲備	其他儲備	資產重估儲備	匯兌換算儲備	本公司權益持有人應佔總額	非控股權益	總權益
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
於二零一九年四月一日的結餘	63,407	54,216	(30,727)	269	3,694	(905)	89,954	1,255	91,209
期內溢利	—	2,146	—	—	—	—	2,146	119	2,265
其他全面(虧損)/收益	—	—	—	—	—	(3)	(3)	11	8
期內全面收益/(虧損)總額	—	2,146	—	—	—	(3)	2,143	130	2,273
於二零一九年六月三十日的結餘	63,407	56,362	(30,727)	269	3,694	(908)	92,097	1,385	93,482

1(d)(i) 列示(i)所有股東權益變動或(ii)並非因資本化發行及股東分派所產生股東權益變動的報表(就發行人及集團而言)，連同緊接上一個財政年度同期的比較報表。

權益變動表(續)

	本公司(未經審核)		總計	
	股本	保留溢利	股本	保留溢利
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
於二零一八年四月一日的結餘	63,407	1,466	63,407	1,466
就二零一七財政年度已付股息	—	(798)	—	(798)
期內全面收益總額	—	190	—	190
於二零一八年六月三十日的結餘	63,407	858	63,407	858
於二零一九年四月一日的結餘	63,407	939	63,407	939
期內全面收益總額	—	28	—	28
於二零一九年六月三十日的結餘	63,407	967	63,407	967

- 1(d)(ii) 自上一段報告期結束後，本公司股本因供股、紅股發行、股份購回、行使購股權或認股權證、轉換其他已發行股本證券、發行股份以換取現金或作為收購或任何其他用途的代價而產生的任何變動詳情。列出於本報告財政期間結束時及於緊接上一個財政年度同期結束時因轉換全部未行使可換股證券而可予發行的股份數目，以及發行人的持作庫存股份及附屬持股的股份數目。另外列出於本報告財政期間結束時及於緊接上一個財政年度同期結束時，持作庫存股份的股份數目及附屬持股的數目（如有），以及庫存股份及附屬持股總數相對上市股份總數的百分比。

於二零一九年六月三十日及二零一九年三月三十一日，本公司股本為63,406,836新加坡元，包括402,445,400股已發行普通股。

於二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日，本公司並無任何尚未行使的購股權、庫存股份、可換股證券或附屬持股股份。

- 1(d)(iii) 列示於本財政期間結束時及於緊接上一個年度結束時的已發行股份總數（不包括庫存股份）。

於二零一九年六月三十日及二零一八年九月三十日，已發行普通股總數（不包括庫存股份）為402,445,400股。

- 1(d)(iv) 列出於本報告財政期間結束時所有被銷售、轉讓、註銷及／或使用的庫存股份的報表。

不適用，此乃由於本公司於本報告財政期間結束時並無持有任何庫存股份。

- 1(d)(v) 列出於本報告財政期間結束時所有被銷售、轉讓、註銷及／或使用的附屬持股股份的報表。

不適用，此乃由於本公司於本報告財政期間結束時並無持有任何附屬持股股份。

2. 有關數字是否已根據核數準則或常規審核或審閱。

該等數字未經本公司核數師審核或審閱。

3. 倘有關數字已獲審核或審閱，核數師報告（包括任何保留意見或特別事項）。

不適用。

4. 有否採用發行人最近期經審核年度財務報表的相同會計政策及計算方法。

除下文第5段所披露者外，於編製截至二零一九年六月三十日止本財政期間的財務報表時，本集團及本公司已應用與截至二零一八年九月三十日止財政年度的經審核財務報表相同的會計政策及計算方法。

5. 倘會計政策及計算方法(包括會計準則所規定者)出現任何變動，則提供變更內容以及該變動的理由及影響。

於二零一八年十月一日，本公司及本集團應用新會計準則(i)國際財務報告準則第9號金融工具；及(ii)國際財務報告準則第15號客戶合約的收益。

國際財務報告準則第9號就評估金融資產減值以「預期信用損失」模型取代了「已發生損失」模型。由於採納新模型，就貿易應收款項額外確認減值撥備617,000新加坡元。由於新準則的過渡規則准許，就於二零一八年十月一日的保留盈利調整434,000新加坡元，餘下183,000新加坡元於截至二零一九年六月三十日止九個月期間確認。採納國際財務報告準則第9號的影響為於二零一九年六月三十日，貿易應收款項的減值撥備同樣增加434,000新加坡元及保留盈利相應減少，並將可供銷售金融資產重新分類至按公平值計入其他全面收益的金融資產。

管理層評估採納國際財務報告準則第15號並無重大影響。

6. 本集團於本報告財政期間及於緊接上一個財政年度同期的每股普通股盈利(已扣除任何優先股息撥備)。

	本集團			
	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止九個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
<b>每股普通股盈利</b>				
(i) 按已發行普通股加權平均數計算(新加坡仙)	0.53	0.29	1.23	0.91
(ii) 按全面攤薄基準計算(新加坡仙)	0.53	0.29	1.23	0.91
股份加權平均數(千股)	402,445	402,445	402,445	388,753

每股股份的基本及攤薄盈利相同，此乃由於截至二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日並無潛在攤薄已發行普通證券。

7. 於以下期間結束時基於發行人已發行股份總數（不包括庫存股份）計算的每股普通股的資產淨值（就發行人及集團而言）：
- (a) 本報告財政期間；及
- (b) 緊接上一個財政年度。

	本集團		本公司	
	於二零一九年 六月三十日 (未經審核)	於二零一八年 九月三十日 (經審核)	於二零一九年 六月三十日 (未經審核)	於二零一八年 九月三十日 (經審核)
股東應佔資產淨值（千新加坡元）	92,097	87,534	64,374	64,294
已發行普通股數目（千股）	402,445	402,445	402,445	402,445
每股普通股的資產淨值（新加坡仙）	22.88	21.75	16.00	15.98

8. 回顧集團的業績表現，以對集團業務達到一定程度的瞭解。當中須包括對以下各項的考量：
- (a) 影響集團本報告財政期間營業額、成本及盈利的任何重大因素，包括（如適用）季節性或循環性因素；及
- (b) 影響集團在本報告財政期間內的現金流量、營運資金、資產或負債的任何主要因素。

本集團財務業績回顧

截至二零一九年六月三十日止三個月期間（「二零一九年第三季度」）與截至二零一八年六月三十日止三個月期間（「二零一八年第三季度」）比較

收益

	二零一九年 第三季度 千新加坡元 (未經審核)	二零一八年 第三季度 千新加坡元 (未經審核)	差異	
			千新加坡元	%
工業物業	9,717	10,070	(353)	(3.5)
商業物業	5,307	5,169	138	2.7
住宅物業	1,226	400	826	>100
空間優化業務	16,250	15,639	611	3.9
設施管理業務	5,063	4,539	524	11.5
物流服務業務	6,511	6,161	350	5.7
總計	27,824	26,339	1,485	5.6

本集團的收益由二零一八年第三季度約26.3百萬新加坡元增加約1.5百萬新加坡元（或5.6%）至二零一九年第三季度約27.8百萬新加坡元，乃主要由於(i)空間優化業務項下商業及住宅物業；(ii)設施管理業務；及(iii)物流服務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收益減少所部分抵銷。

**(a) 空間優化業務**

工業物業

工業物業所得收益由二零一八年第三季度約10.1百萬新加坡元減少約0.4百萬新加坡元(或3.5%)至二零一九年第三季度約9.7百萬新加坡元，乃主要由於(i)分租約屆滿致令租戶變動；及(ii)分租約按較低租金重續所致。

於二零一九年第三季度，本集團工業物業的平均佔用率下降2.3個百分點至87.2%，而於二零一八年第三季度則約為89.5%。

商業物業

商業物業所得收益由二零一八年第三季度約5.2百萬新加坡元略微增加約0.1百萬新加坡元(或2.7%)至二零一九年第三季度約5.3百萬新加坡元，乃主要由於佔用率較高令租金收入增加所致。

於二零一九年第三季度，本集團的商業物業的平均佔用率增長4.6個百分點至約91.0%，而於二零一八年第三季度則為86.4%。

住宅物業

住宅物業所得收益由二零一八年第三季度約0.4百萬新加坡元增加約0.8百萬新加坡元(或206.5%)至二零一九年第三季度約1.2百萬新加坡元，乃主要由於位於新加坡31 Boon Lay Drive的共居業務自截至二零一九年九月三十日止財政年度的第二季度開始產生收益所致。

**(b) 設施管理業務**

我們的設施管理業務所得收益由二零一八年第三季度約4.5百萬新加坡元增加約0.5百萬新加坡元(或11.5%)至二零一九年第三季度約5.0百萬新加坡元，乃主要由於在新加坡的新停車場管理所得收益增加約0.9百萬新加坡元所致。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令該業務收益減少約0.4百萬新加坡元所部分抵銷。

**(c) 物流服務業務**

我們的物流服務業務所得收益由二零一八年第三季度約6.2百萬新加坡元增加約0.3百萬新加坡元(或5.7%)至二零一九年第三季度約6.5百萬新加坡元，乃主要由於拖車業務所提供的運輸服務增加及泰國對租賃集裝箱貯存及維修的需求增加所致。

**銷售成本**

銷售成本由二零一八年第三季度約19.7百萬新加坡元增加約1.5百萬新加坡元(或7.6%)至二零一九年第三季度約21.2百萬新加坡元，乃主要由於(i)有關為位於31 Boon Lay Drive及150 Cantonment Road的停車場業務及商住兩用業務取得新地盤(目前正在進行翻新)的租賃成本增加約1.3百萬新加坡元；及(ii)物流服務業務項下對運輸服務、租賃集裝箱貯存及維修的需求增加令保養及維護成本增加約0.7百萬新加坡元所致。該增加由直接勞工成本因設施管理業務的人工成本減少(由於二零一九年五月完成出售保安服務業務)而減少約0.5百萬新加坡元所部分抵銷。

**毛利**

鑑於以上所述，毛利於二零一八年第三季度及二零一九年第三季度維持相對穩定於約6.6百萬新加坡元。

### 其他收入

其他收入由二零一八年第三季度約0.9百萬新加坡元增加約1.1百萬新加坡元或(114.0%)至二零一九年第三季度約2.0百萬新加坡元，乃主要由於出售證券服務業務錄得非經常性收益約1.4百萬新加坡元所致。該增加由(i)外匯收益減少約0.2百萬新加坡元；及(ii)雜項收入減少約0.1百萬新加坡元所部分抵銷。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一八年第三季度約0.2百萬新加坡元增加約0.1百萬新加坡元(或25.3%)至二零一九年第三季度約0.3百萬新加坡元，乃主要由於廣告開支增加，以及為確保商住兩用業務的分租，空間優化業務產生的代理佣金增加所致。

### 行政開支

行政開支由二零一八年第三季度約5.7百萬新加坡元增加約0.2百萬新加坡元(或4.1%)至二零一九年第三季度約5.9百萬新加坡元，乃主要由於(i)物業、廠房及設備的折舊增加約0.1百萬新加坡元；及(ii)雜項費用增加約0.1百萬新加坡元所致。

### 融資成本

融資成本由二零一八年第三季度約0.2百萬新加坡元增加約0.2百萬新加坡元(或100.5%)至二零一九年第三季度約0.4百萬新加坡元，乃主要由於銀行借貸增加致令利息開支增加所致。

### 分佔聯營公司及合營企業的業績

分佔聯營公司及合營企業的業績由二零一八年第三季度約0.1百萬新加坡元增加約0.2百萬新加坡元(或127.0%)至二零一九年第三季度約0.3百萬新加坡元，乃主要由於二零一九年第三季度應佔經營溢利增加約0.2百萬新加坡元所致。

### 除所得稅前溢利

由於上述者，於二零一九年第三季度，本集團的除所得稅前溢利約為2.3百萬新加坡元，而二零一八年第三季度則約為1.6百萬新加坡元。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一八年第三季度約0.2百萬新加坡元減少約0.2百萬新加坡元(或98.3%)至二零一九年第三季度約4,000新加坡元，乃主要由於應課稅溢利減少所致。

### 期內溢利

由於上述原因，本集團於二零一九年第三季度的純利約為2.3百萬新加坡元，而二零一八年第三季度約為1.3百萬新加坡元，增加70.7%。

## 財務狀況表回顧

### 非流動資產

於二零一九年六月三十日，非流動資產由二零一八年九月三十日的約89.2百萬新加坡元增加約39.9百萬新加坡元至約129.1百萬新加坡元，乃主要由於(i)物業、廠房及設備(「物業、廠房及設備」)增加約12.5百萬新加坡元，此乃由於添置約17.1百萬新加坡元，主要用於空間優化業務下商住兩用新業務及服務式住宅物業的翻新成本、集裝箱堆場的翻新成本及購買物流服務業務下的物流設備，但被折舊約4.6百萬新加坡元抵銷所致；(ii)投資物業增加約19.9百萬新加坡元，主要用於購買Geylang物業；(iii)於聯營公司及合營企業的投資增加約2.2百萬新加坡元，此乃主要由於分佔截至二零一九年六月三十日止九個月聯營公司及合營企業溢利所致；(iv)遞延稅項資產增加約0.5百萬新加坡元；及(v)其他資產增加約4.6百萬新加坡元，此乃由於空間優化業務項下柬埔寨在建物業(「Axis Residences」)的進度款項所致。

由於採納國際財務報告準則第9號(如上文第5段所闡釋)，於WeOffices ApS(一間於丹麥註冊成立的公司，主要於丹麥從事租賃服務式辦公室空間業務)的投資約0.1百萬新加坡元自可供出售金融資產重新分類至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。此外，截至二零一九年六月三十日止九個月，於WeOffices ApS的投資增加約0.2百萬新加坡元。

### 流動資產

於二零一九年六月三十日，流動資產由二零一八年九月三十日的約58.9百萬新加坡元減少約11.0百萬新加坡元至約47.9百萬新加坡元，乃主要由於(i)授予合營企業的貸款減少約10.8百萬新加坡元(主要由於來自合營企業的股東貸款還款)；及(ii)預付款項減少約0.2百萬新加坡元所致。

截至二零一九年六月三十日，貿易及其他應收款項保持不變，約為18.5百萬新加坡元。貿易應收款項減少約1.4百萬新加坡元，由其他應收款項增加約2.0百萬新加坡元(主要包括已付按金)及由於採納國際財務報告準則第9號(誠如上文第5段所闡釋)而導致減值撥備增加約0.6百萬新加坡元所抵銷。貿易應收款項減少主要是由於就在柬埔寨使用85 SOHO品牌的權利收費約1.9百萬新加坡元，部分被來自物流服務業務的貿易應收款項增加約0.8百萬新加坡元(此乃符合物流收入增加)所抵銷。

### 非流動負債

於二零一九年六月三十日，非流動負債由二零一八年九月三十日的約19.9百萬新加坡元增加約23.3百萬新加坡元至約43.2百萬新加坡元，乃主要由於(i)因重續總租約，復工成本撥備約0.4百萬新加坡元自流動負債重新分類；(ii)融資租賃負債增加約0.6百萬新加坡元；及(iii)銀行借貸增加約22.3百萬新加坡元，主要用於購買Geylang物業約14.1百萬新加坡元以及購買柬埔寨Axis Residences約4.9百萬新加坡元所致。

### 流動負債

於二零一九年六月三十日，流動負債由二零一八年九月三十日的約39.7百萬新加坡元增加約0.6百萬新加坡元至約40.3百萬新加坡元，乃主要由於(i)銀行借貸增加約0.7百萬新加坡元；及(ii)融資租賃負債增加約0.4百萬新加坡元所致。該等增加被(i)貿易及其他應付款項減少約0.1百萬新加坡元；及(ii)如上文所述，復工成本撥備減少約0.4百萬新加坡元至非流動負債所部分抵銷。



## 現金流量表回顧

於二零一九年第三季度，本集團錄得經營活動所得現金淨額約為6.2百萬新加坡元，乃由於營運資金變動前的經營溢利3.9百萬新加坡元、存貨減少約0.1百萬新加坡元、貿易及其他應收款項減少約0.7百萬新加坡元、貿易及其他應付款項增加約2.2百萬新加坡元，並就已付所得稅淨額約0.7百萬新加坡元作出調整所致。

投資活動所用現金淨額約為1.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)添置物業、廠房及設備約6.7百萬新加坡元，用於支付空間優化業務下商住兩用新業務及服務式住宅物業以及物流服務業務下物流設備的翻新成本；(ii)添置投資物業Geylang物業約0.9百萬新加坡元；(iii)購買按公平值計入其他全面收益的金融資產約0.1百萬新加坡元；及(iv)為Axis Residences添置其他資產約0.5百萬新加坡元所致。以上各項被合營企業貸款還款約6.6百萬新加坡元所部分抵銷。

融資活動所用的現金淨額約2.0百萬新加坡元，乃由於(i)銀行借貸還款約9.5百萬新加坡元；(ii)已付利息開支約0.4百萬新加坡元；(iii)物流及停車場設備的融資租賃還款約0.6百萬新加坡元；及(iv)已抵押定期存款增加約1.3百萬新加坡元所致。以上各項被銀行借貸所得款項約9.8百萬新加坡元所部分抵銷。

由於上述者，於二零一九年六月三十日，現金及現金等價物增加約2.6百萬新加坡元至19.3百萬新加坡元。

9. **如先前已向股東披露預測或前景說明，該等預測或前景說明與實際業績之間是否存在任何差異。**

先期概無向股東披露預測或前景說明。

10. **於公告日期對集團經營所處行業的重大趨勢及競爭狀況的評論，及下一報告期間及未來12個月可能影響集團的任何已知因素或事項。**

根據新加坡貿易和工業部於二零一九年七月十二日發表的新聞稿<sup>1</sup>所公佈的預先估計，新加坡於二零一九年第二季度的經濟按年增長0.1%，低於上一季度1.1%的增速。根據經季節性調整後按季比較的年度基準，於上一季度增長3.8%之後，經濟萎縮了3.4%。

鑒於目前的經濟前景，本集團的業務前景仍然非常謹慎。如《商業時報》於二零一九年七月十三日的公佈<sup>2</sup>所述，新加坡經濟目前已經創下自二零零九年以來的最低季度增速，並且已自第一季度1.1%的擴張速度大幅放緩。於前景坎坷的形勢之下，本集團審慎探索新加坡及東盟地區其他增長市場的新機遇，以擴展其現有業務。

對於我們的空間優化業務，本集團繼續發展其共同生活空間業務。於二零一九年五月，本集團獲新加坡土地管理局授予一份三年租約，以於1A Lutheran Road, Singapore 267745經營一處學生宿舍。該租約包括續期三年的選擇權，另附三年續期選擇權。

於二零一九年七月二十九日，本集團宣佈位於緬甸明加拉唐尼恩鎮M-8上潘斯丹路137號的13層物業的盛大開業及剪綵。該13層物業已完成翻新工程，現已全面運營，作為高檔服務式住宅進行管理。其包括88間高檔單臥室公寓單元，配備了數字鎖具、智能照明、智能空調控制系統及智能坐便器等智能家居設備。該物業亦配備日本溫泉SPA設施，並配有屋頂餐吧，供居民於欣賞城市全景及宏偉的仰光大金寺風光的同時享受露天美食。

<sup>1</sup> [https://www.mti.gov.sg/-/media/MTI/Newsroom/Press-Releases/2019/07/Adv\\_Est2Q19.pdf](https://www.mti.gov.sg/-/media/MTI/Newsroom/Press-Releases/2019/07/Adv_Est2Q19.pdf)

<sup>2</sup> <https://www.businesstimes.com.sg/government-economy/how-low-can-gdp-numbers-go-dpm-heng-rebuffs-recession-fears>

根據本集團的設施管理業務，本集團於二零一九年五月三十一日宣佈已完成出售 Industrial & Commercial Security Pte Ltd (「ICS」) 保安服務業務(「完成日期」)。由於可能會向Prosegur Singapore Pte Ltd (「買方」)更替其他客戶合約，買方可於完成日期後八個月向ICS支付完成付款的額外調整。於完成出售事項後，除該等根據業務採購協議未向買方更替的合約外，本集團將不再從事ICS保安服務業務，惟保安攝像機的供應、安裝及維護作為在本集團擁有或管理的物業提供的一整套設施管理服務的一部分則除外。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月三十一日的公告。

日後，本集團繼續提供綜合設施管理服務及停車場管理。於二零一九年七月九日，本集團宣佈已獲得香港特別行政區政府的第三份停車場合約。該停車場位於新界屯門第16區屯義街，估計佔地面積19,100平方米，提供私人泊車位及各種規模的貨車泊車位，包括需求量很大的拖車泊車位。

在物流服務業務方面，本集團於二零一九年五月十七日宣佈已收到一項購買位於7 Gul Avenue, Singapore 629651物業的選擇權，該物業將用作經營我們物流車輛的停車場、國際標準集裝罐箱堆場及提供物流服務。該物業總土地面積約為22,479.7平方米，總樓面面積約為8,284平方米，剩餘租賃年期約為13年。該物業的代價為13.0百萬新加坡元，已支付5%按金。若本集團接受購買該物業的要約，代價將由本公司於香港的全球發售所得款項淨額約1.8百萬新加坡元撥付，而結餘將由內部資金來源及銀行借貸撥付。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月十七日及二零一九年八月八日的公告。當擬議收購有重大進展時，本公司將作出進一步公告。

## 11. 股息

(a) 本報告財政期間：有否就本報告財政期間宣派任何股息？

無。

(b) 緊接上一個財政年度同期：有否就緊接上一個財政年度同期宣派任何股息？

無。

(c) 派付股息日期。

不適用。

(d) 截止過戶日期。

不適用。

## 12. 若無宣派(建議宣派)股息，請說明影響及決定理由。

由於本集團擬更好地利用現金進行擴張及其他業務機遇，概無就二零一九年第三季度宣派或建議宣派股息。

13. 若集團就有利益關係人士交易自股東取得授權，請說明新交所上市手冊第920(1)(a)(ii)條所規定的有關交易的總金額。若並未取得有利益關係人士交易授權，請說明影響。

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。詳情載於更新有利益關係人士交易股東授權。

有關金額100,000新加坡元及以上的額外有利益關係人士交易的詳情如下：

有利益關係人士及交易名稱	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)	
	截至二零一九年 六月三十日止 三個月	截至二零一九年 六月三十日止 九個月	截至二零一九年 六月三十日止 三個月	截至二零一九年 六月三十日止 九個月
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
本集團收取的款項				
PJS Companies*				
— 物業租賃或分租	—	—	59	178
	—	—	59	178
總計	—	—	59	178

\* PJS Companies由Café@Phoenix Pte. Ltd.及DJ Culinary Concepts Pte. Ltd.組成，該兩間公司均由馮裕祥（各公司的唯一董事）全資擁有，馮先生為本公司執行董事兼集團副董事總經理林美珠女士的配偶。

14. 香港上市所得款項的使用

根據於二零一七年十二月二十九日完成的香港全球發售，本公司已按每股1.90港元的價格配發及發行42,000,000股普通股，合共籌集所得款項總額79.8百萬港元（相當於13.6百萬新加坡元）。經扣除相關開支約35.4百萬港元（相當於6.2百萬新加坡元）後，雙重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」）。

下表載列於本公告日期雙重上市所得款項用途的明細：

序號	所得款項淨額用途	金額分配	已使用金額	結餘
		千港元	千港元	千港元
1	收購新加坡一項新物業以擴展我們的空間優化業務	26,815	26,815	—
2	為我們的物流服務管理業務購買新加坡一項物業	10,611	—	10,611
3	開展我們於中國的首項業務	1,776	—	1,776
4	一般營運資金	4,439	4,439	—
5	為我們的物流服務業務購置運輸設備	755	274	481
	<b>總計</b>	<b>44,396</b>	<b>31,528</b>	<b>12,868</b>

一般營運資金所動用金額約為4.4百萬港元（相當於0.7百萬新加坡元），包括支付有關我們的空間優化業務項下總租約的翻新成本。

如本公司於二零一九年一月七日刊發的公告所述，分配用於收購新加坡物業以發展空間優化業務的約26.8百萬港元（相當於4.5百萬新加坡元），已用於支付Geylang物業收購事項的部分款項。

如本公司日期為二零一七年十二月十五日的全球發售招股章程所述，上述金額的使用與所得款項淨額的擬定用途及分配百分比一致。本公司預期將於二零二零年年底前使用所得款項淨額的餘下結餘約12.9百萬港元（相當於2.2百萬新加坡元）。

倘嚴重偏離所得款項用途，本公司將持續於定期公告內更新雙重上市所得款項結餘的使用情況，並於其年報以及季度及全年財務業績公告內提供有關使用情況的報告。

**15. 根據凱利板上市手冊第705(5)條作出的中期財務業績否定式確認**

本公司董事會確認，據彼等所知，概無發現本公司及本集團截至二零一九年六月三十日止第三季度及截至該日止九個月的未經審核財務報表在任何重大方面可能屬虛假或存在誤導成份。

**16. 確認發行人已根據凱利板上市手冊第720(1)條獲取所有董事及高級職員的承諾（以附錄7H所載格式）**

本公司確認其已根據凱利板上市手冊第720(1)條獲取所有董事及高級職員的承諾（以附錄7H所載格式）。

承董事會命  
賢能集團有限公司\*  
林隆田  
執行主席及集團董事總經理  
二零一九年八月十三日