

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，並明確表示概不就本公告全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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)

#### 截至二零一八年九月三十日止年度的全年業績公告

##### 財務摘要

	截至九月三十日止年度		變動
	二零一八年	二零一七年	
	千新加坡元	千新加坡元	%
收益	109,285	106,253	2.9
毛利	28,890	25,751	12.2
本公司擁有人應佔年內溢利	5,407	2,312	>100
每股基本盈利(新加坡仙)	1.38	0.64	>100

\* 僅供識別

## 全年業績

賢能集團有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一八年九月三十日止年度的綜合全年業績，連同截至二零一七年九月三十日止年度的比較數字。本集團截至二零一八年九月三十日止年度的全年業績已由本公司的審核委員會（「審核委員會」）審閱。

### 全年綜合損益及其他全面收益表 截至二零一八年九月三十日止年度

	附註	二零一八年 千新加坡元	二零一七年 千新加坡元
收益	5	109,285	106,253
銷售成本	8	(80,395)	(80,502)
毛利		28,890	25,751
其他收入	6	3,658	2,544
其他營運開支	7	(1,289)	(224)
銷售及分銷開支	8	(1,613)	(1,298)
行政開支	8	(24,571)	(24,438)
融資成本	9	(827)	(636)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後		1,954	3,384
持作出售資產減值虧損		—	(500)
投資物業的公平值收益／（虧損）		4	(1,439)
除所得稅前溢利		6,206	3,144
所得稅開支	10	(436)	(377)
年內溢利		5,770	2,767
其他全面（虧損）／收益			
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		(92)	(94)
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	137
分佔合營企業的其他全面收益		92	237
其他全面收益		12	280
年內全面收益總額		5,782	3,047
下列人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		5,407	2,312
非控股權益		363	455
年內溢利		5,770	2,767
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司權益持有人		5,417	2,594
非控股權益		365	453
年內全面收益總額		5,782	3,047
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利 基本及攤薄（仙）	12	1.38	0.64

綜合財務狀況表  
於二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年 九月三十日	二零一七年 九月三十日
		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		20,854	21,794
投資物業		46,054	43,352
無形資產		176	—
可供出售金融資產		138	107
於聯營公司的投資		277	132
於合營企業的投資		13,165	11,344
遞延稅項資產		476	651
長期預付款項		396	536
其他資產	13	7,690	—
		<u>89,226</u>	<u>77,916</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		46	33
貿易及其他應收款項	14	18,506	13,212
授予合營企業的貸款		12,557	10,492
預付款項		2,468	3,131
現金及銀行結餘		15,319	13,262
定期存款		10,029	6,270
		<u>58,925</u>	<u>46,400</u>
<b>資產總值</b>		<u>148,151</u>	<u>124,316</u>
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	63,407	51,287
庫存股份	15	—	(186)
儲備		24,127	19,508
		<u>87,534</u>	<u>70,609</u>
非控股權益		972	333
<b>權益總額</b>		<u>88,506</u>	<u>70,942</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		362	222
復工成本撥備		52	204
其他應付款項	16	33	18
融資租賃負債		2,934	3,417
銀行借貸		16,520	16,380
		<u>19,901</u>	<u>20,241</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	32,165	25,054
復工成本撥備		398	169
融資租賃負債		1,652	1,750
銀行借貸		4,854	4,894
即期所得稅負債		675	1,266
		<u>39,744</u>	<u>33,133</u>
<b>負債總額</b>		<u>59,645</u>	<u>53,374</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>148,151</u>	<u>124,316</u>

**綜合現金流量表**  
**截至二零一八年九月三十日止年度**

	二零一八年 千新加坡元	二零一七年 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	6,206	3,144
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後就以下各項作出調整：	(1,954)	(3,384)
攤銷無形資產	29	—
物業、廠房及設備的折舊	5,851	6,009
出售物業、廠房及設備的收益	(378)	(93)
物業、廠房及設備的撇銷	14	40
持作出售資產減值虧損	—	500
投資物業的公平值(收益)/虧損	(4)	1,439
呆壞賬	755	96
豁免附屬公司董事的債務	(73)	(57)
雙重上市開支	1,842	3,007
僱員表現股份開支	—	88
融資收入	(447)	(315)
融資成本	827	636
<b>營運資金變動前的經營溢利</b>	<b>12,668</b>	<b>11,110</b>
存貨增加	(13)	(15)
貿易及其他應收款項增加	(5,097)	(199)
貿易及其他應付款項增加/(減少)	3,635	(1,535)
<b>經營活動產生的現金</b>	<b>11,193</b>	<b>9,361</b>
已付利息開支	(9)	(7)
已付所得稅	(1,406)	(1,435)
退回所得稅	542	723
<b>經營活動產生現金淨額</b>	<b>10,320</b>	<b>8,642</b>
<b>來自投資活動的現金流量：</b>		
添置物業、廠房及設備	(6,896)	(4,996)
添置投資物業	—	(994)
購買可供出售金融資產	(31)	(107)
添置無形資產	(205)	—
添置其他資產	(3,418)	—
授予合營企業的貸款淨額	(1,725)	(3,170)
出售物業、廠房及設備所得款項	503	103
就註冊成立合營企業的現金流出	—	(150)
就註冊成立聯營公司的現金流出	(20)	—
來自聯營公司的股息	100	—
已收利息	112	57
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(11,580)</b>	<b>(9,257)</b>
<b>來自融資活動的現金流量：</b>		
償還融資租賃	(1,875)	(1,703)
定期存款(減少)/增加—已抵押	(34)	1,059
銀行借貸的所得款項	5,701	3,000
償還銀行借貸	(5,601)	(1,730)
發行普通股所得款項	13,638	—
股份發行開支	(1,332)	—
已付雙重上市開支	(2,067)	(2,783)
非控股股東注資	274	—
已付利息開支	(817)	(624)
已付股息	(798)	(1,622)
<b>融資活動產生/(所用)現金淨額</b>	<b>7,089</b>	<b>(4,403)</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>	<b>5,829</b>	<b>(5,018)</b>
年初的現金及現金等價物	14,885	19,926
現金及現金等價物的匯兌虧損	(47)	(23)
<b>年末的現金及現金等價物</b>	<b>20,667</b>	<b>14,885</b>
<b>綜合現金及現金等價物包括：</b>		
現金及銀行結餘	15,319	13,262
定期存款	10,029	6,270
	25,348	19,532
減：已抵押定期存款	(4,681)	(4,647)
<b>綜合現金流量表所載現金及現金等價物</b>	<b>20,667</b>	<b>14,885</b>

## 綜合財務資料附註

### 1. 一般資料

賢能集團有限公司（「本公司」）於二零一四年七月十日在新加坡根據公司法以「LHN Pte. Ltd.」的名稱註冊成立為一間投資控股私人有限公司。本公司的註冊編號為201420225D。本公司於二零一五年三月十六日轉型為一間公眾公司並改名為「賢能集團有限公司」。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」）凱利板第一上市，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。

本綜合財務資料乃以新加坡元（「新加坡元」）呈列，除另有說明外，所有價值均已湊整至最接近千位（「千新加坡元」）。

### 2. 編製基準

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」）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。

### 3. 會計政策

於截至二零一八年九月三十日止財政年度生效的國際財務報告準則修訂對本集團並無重大影響。

以下新訂準則及準則的修訂已頒佈，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2號（修訂本）	股份基礎付款交易的分類及計量	二零一八年一月一日	
國際財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日	<i>i</i>
國際財務報告準則第15號	客戶合約的收益	二零一八年一月一日	<i>ii</i>
國際財務報告準則第15號 （修訂本）	澄清國際財務報告準則第15號	二零一八年一月一日	
國際財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日	<i>iii</i>
國際財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日	<i>iv</i>
國際財務報告詮釋委員會	外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日	
國際會計準則第40號 （修訂本）	投資物業	二零一八年一月一日	<i>v</i>

附註i：

國際財務報告準則第9號「金融工具」取代國際會計準則第39號整項準則。國際財務報告準則第9號將債務工具投資分為三類金融資產：攤銷成本、按公平值計入其他全面收益（「其他全面收益」）及按公平值計入損益。分類由實體管理債務工具的業務模式及其合約現金流的特徵決定。權益工具的投資始終按公平值計量。不過，管理層可以做出不可撤銷的選擇，在其他全面收益中列報公平值的變動，前提是工具並非持作買賣。如果權益工具為持作買賣，公平值的變動應當列報在損益中。金融負債分為兩類：攤銷成本及按公平值計入損益。如果非衍生金融負債被指定為按公平值計入損益，因為負債本身的信貸風險變動而導致的公平值變動，在其他全面收益中確認，除非該等公平值變動會導致損益的會計錯配，在此情況下，所有公平值變動均在損益中確認。在其他全面收益內的數額其後不循環至損益。對於持作買賣金融負債（包括衍生金融負債），所有公平值變動均在損益中列報。

國際財務報告準則第9號亦為確認減值虧損引入了一個新模型——預期信用損失模型，其構成對國際會計準則第39號的已產生損失模式作出改變。國際財務報告準則第9號包含一種「三階段」方法，這種方法以初始確認後金融資產信用品質的變動為基礎。資產隨信用品質變動在三個階段內轉變，而不同階段決定實體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。新規定意味著，在對未發生信用減值及按攤銷成本列值的金融資產初始確認時，必須將12個月內的預期信用損失作為首日損失在損益中確認。對於應收賬款，首日損失將等於其整個生命期的預期信用損失。當信用風險顯著增加時，減值將使用整個生命期而非12個月內的預期信用損失計量。

截至二零一八年及二零一七年九月三十日止財政年度，本集團所有金融資產及金融負債按攤銷成本列值，前者並無承受重大減值，而實行國際財務報告準則第9號預期不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

附註ii：

國際財務報告準則第15號「客戶合約的收益」——該新準則取代舊有收益準則：國際會計準則第18號「收益」及國際會計準則第11號「建築合約」及有關收益確認的相關詮釋。國際財務報告準則第15號建立了一個綜合框架，通過5步法來確定何時確認收益以及應當確認多少收益：(1)界定與客戶的合約；(2)界定合約內獨立的履約義務；(3)釐定交易價格；(4)將交易價格分攤至履約義務；及(5)當符合履約義務時確認收益。核心原則為本集團須確認收益，以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映本集團預期交換該等貨品或服務而應得的代價。其摒棄了基於「盈利過程」的收益確認模型，轉向基於控制權轉移的「資產負債」方法。國際財務報告準則第15號對合約成本資本化、特許安排及主體對代理代價提供具體指引。此準則亦就實體的客戶合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時點及不確定因素設定一套嚴密的披露規定。

本集團正在評估此新訂準則的影響。現時，管理層預期採納此新訂準則對本集團的財務狀況及經營業績並無任何重大影響。

附註iii：

國際財務報告準則第16號「租賃」——本集團為多項物業的承租人（目前分類為經營租賃）。

國際財務報告準則第16號就該等租賃的會計處理訂明新條文，且日後不再容許承租人於綜合財務狀況表外將若干租賃入賬。取而代之，所有長期租賃必須以資產（就使用權而言）及租賃負債（就付款責任而言）形式於綜合財務狀況表確認，兩者均初步按未來經營租賃承擔的貼現現值列賬。租期為十二個月或以下的短期租賃及低值資產租賃獲豁免遵守有關報告責任。

因此，新準則將導致綜合財務狀況表內使用權資產增加及租賃負債增加。於綜合損益表內，租賃將於日後確認為折舊，且將不會再確認為租金開支。租賃負債的利息開支將於財務成本項下獨立於折舊呈列。使用權資產的直線折舊及租賃負債所採用實際利率法將導致租賃首年計入於損益的總金額較高，並使租賃往後期間的開支按不同租賃不斷減少。

然而，預期我們於整個租期確認的總開支將不會受到重大影響，預期我們於租期的純利總額將不會受到重大影響。採納國際財務報告準則第16號將不會影響我們有關租賃的現金流量總額。我們繼續評估採納國際財務報告準則第16號在相關財務報表範圍的具體程度，並對影響進行更詳細的評估，原因是資料離二零一九年十月一日計劃初步採納日期更近時可供查閱。

*附註iv:*

國際財務報告準則第17號訂立有關在該新準則範疇內確認、計量、呈列及披露保險合約的原則。國際財務報告準則第17號的目標為確保實體提供忠誠代表該等合約的相關資料。該資料提供基準供財務報表使用者評估保險合約對實體財務狀況、財務表現及現金流量的影響。本集團現正評估該新準則的影響，且並不預計實行將會導致對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

*附註v:*

國際會計準則第40號的修訂轉讓投資物業已作出修訂，以說明當及僅當有證據表明投資物業用途發生改變時才能進行轉入或轉出。倘物業符合或不再符合投資物業的定義，則用途出現變動。管理層自身變更物業用途的意向並不構成改變用途的證據。該等修訂自二零一八年一月一日起生效。然而，一旦作實，則允許提早採納。本集團正在評估此新訂準則的影響。現時，管理層預期採納此新訂準則對本集團的財務狀況及經營業績並無任何重大影響。

#### 4. 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。

本集團並無其貢獻收益佔本集團總收益5%以上的單一客戶。本集團稅務乃按集團基準管理，並無分配至經營分部。

## 分配基準及轉讓價格

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

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

## 銷售

分部間的銷售乃按市場條款進行。向集團董事總經理匯報的外部訂約方收益的計算方法與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資料所用者相同。直接歸屬於分部及可按合理基準分配項目的分部資產及負債包括投資物業、物業、廠房及設備、其他資產、銀行借貸以及融資租賃負債。

截至二零一八年九月三十日止年度的分部明細如下：

	工業	商業	住宅	物流服務	設施管理	公司及對銷	綜合
	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
<b>銷售</b>							
分部銷售總額	41,839	26,115	2,133	25,477	21,636	13,611	130,811
分部間銷售	(1,341)	(1,145)	—	(3,273)	(2,156)	(13,611)	(21,526)
售予外部人士	40,498	24,970	2,133	22,204	19,480	—	109,285
<b>分部業績</b>	(211)	1,773	978	3,902	(67)	(1,300)	5,075
投資物業的公平值收益	—	4	—	—	—	—	4
融資成本	(612)	(27)	(2)	(146)	(21)	(19)	(827)
	(823)	1,750	976	3,756	(88)	(1,319)	4,252
分佔聯營公司及合營 企業的業績	599	—	—	219	1,136	—	1,954
除稅前溢利	(224)	1,750	976	3,975	1,048	(1,319)	6,206
稅項							(436)
除稅後純利							5,770
非控股權益							(363)
本公司權益持有人應佔 純利							5,407
<b>分部資產</b>	44,148	10,382	10,894	5,978	2,103	1,093	74,598
於聯營公司的投資	—	—	—	239	38	—	277
於合營企業的投資	11,891	—	—	—	1,274	—	13,165
分部資產總值							88,040
<b>分部負債總額</b>	18,878	1,033	855	4,065	1,129	—	25,960
資本開支	1,020	1,880	9,828	1,705	1,366	284	16,083
物業、廠房及設備折舊	1,535	1,505	173	1,434	814	390	5,851

截至二零一七年九月三十日止比較年度的分部明細如下：

	工業	商業	住宅	物流服務	設施管理	公司及對銷	綜合
	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
<b>銷售</b>							
分部銷售總額	43,796	24,897	1,437*	26,722	20,356	12,014*	129,222
分部間銷售	(626)	(1,714)	(3)*	(5,555)	(3,057)	(12,014)*	(22,969)
售予外部人士	43,170	23,183	1,434	21,167	17,299	—	106,253
<b>分部業績</b>	<b>679</b>	<b>619</b>	<b>401</b>	<b>4,242</b>	<b>611</b>	<b>(4,217)</b>	<b>2,335</b>
投資物業的公平值虧損	(473)	(966)	—	—	—	—	(1,439)
分類為持作出售的非流動資產減值虧損	(500)	—	—	—	—	—	(500)
融資成本	(501)	(1)	—	(105)	(27)	(2)	(636)
	(795)	(348)	401	4,137	584	(4,219)	(240)
分佔聯營公司及合營企業的業績	3,400	—	—	—	(16)	—	3,384
除稅前溢利	2,605	(348)	401	4,137	568	(4,219)	3,144
稅項							(377)
除稅後純利							2,767
非控股權益							(455)
本公司權益持有人應佔純利							2,312
分部資產	44,664	10,672	1,235	5,702	1,681	1,192	65,146
於聯營公司的投資	—	—	—	—	132	—	132
於合營企業的投資	11,200	—	—	—	144	—	11,344
分部資產總值							76,622
分部負債總額	20,274	12	—	4,191	964	1,000	26,441
資本開支	2,204	1,591	239	3,386	909	1,056	9,385
物業、廠房及設備折舊	1,434	1,981	177	1,372	866	179	6,009

\* 若干比較金額已作重新分類，以符合本年度的呈列方式。本公司董事認為，本呈列方式將更能反映本集團的財務表現。

## 分部資產總值與負債總額的對賬

	二零一八年 九月三十日 千新加坡元	二零一七年 九月三十日 千新加坡元
<b>呈報分部資產與資產總值的對賬：</b>		
分部資產	88,040	76,622
遞延稅項資產	476	651
長期預付款項	396	536
無形資產	176	—
可供出售金融資產	138	107
存貨	46	33
貿易及其他應收款項	18,506	13,212
授予合營企業的貸款	12,557	10,492
預付款項	2,468	3,131
現金及銀行結餘	15,319	13,262
定期存款	10,029	6,270
	<u>148,151</u>	<u>124,316</u>

## 呈報分部負債與負債總額的對賬：

分部負債	25,960	26,441
貿易及其他應付款項	32,165	25,054
復工成本撥備	450	373
即期所得稅負債	675	1,266
遞延稅項負債	362	222
其他應付款項	33	18
	<u>59,645</u>	<u>53,374</u>

## 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	
	二零一八年 千新加坡元	二零一七年 千新加坡元
新加坡	99,455	102,250
印尼	1,359	1,432
泰國	2,763	1,661
柬埔寨	4,472	—
緬甸	873	868
其他國家	363	42
	<u>109,285</u>	<u>106,253</u>

下表列示本集團按客戶地域位置劃分的非流動資產（不包括遞延稅項資產）分佈：

	非流動資產	
	於	
	二零一八年 九月三十日 千新加坡元	二零一七年 九月三十日 千新加坡元
新加坡	70,582	68,140
印尼	6,677	7,646
泰國	143	144
柬埔寨	7,690	—
緬甸	3,214	1,235
其他國家	444	100
	<u>88,750</u>	<u>77,265</u>

## 5. 收益

	截至九月三十日止年度	
	二零一八年 千新加坡元	二零一七年 千新加坡元
租金及倉庫租賃收入	56,657	61,095
停車場服務	12,522	11,097
物流服務	22,203	21,087
設施服務	12,223	10,625
牌照費用	3,926	1,617
管理服務費收入	718	332
其他	1,036	400
	<u>109,285</u>	<u>106,253</u>

## 6. 其他收入

	截至九月三十日止年度	
	二零一八年 千新加坡元	二零一七年 千新加坡元
處理費	290	318
出售物業、廠房及設備的收益	378	93
利息收入	447	315
車輛相關收入	397	122
政府補助金	371	131
加薪補貼計劃及特別就業補貼*	374	426
獲附屬公司董事豁免債務	73	57
沒收租戶按金	158	219
服務費	180	259
垃圾處理	2	—
應收款項的減值虧損撥回	—	13
向租戶收取的雜費	221	193
其他收入	767	398
	<u>3,658</u>	<u>2,544</u>

\* 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。

## 7. 其他營運開支

	截至九月三十日止年度	
	二零一八年 千新加坡元	二零一七年 千新加坡元
壞賬支出	29	5
貿易應收款項的減值虧損	726	83
其他應收款項的減值虧損	—	8
庭外和解	—	128
外匯虧損	534	—
	<u>1,289</u>	<u>224</u>

## 8. 按性質劃分的開支

	截至九月三十日止年度	
	二零一八年 千新加坡元	二零一七年 千新加坡元
推廣開支	407	365
佣金費用	937	574
酬酢開支	212	163
營銷開支	57	196
運輸成本	1,852	1,611
集裝箱堆場管理費	2,409	2,218
租金開支	55,858	57,493
保養及維護成本	7,919	8,599
顧問費用	133	263
物業、廠房及設備折舊	5,851	6,009
無形資產攤銷	29	—
物業、廠房及設備撇銷	14	40
有關雙重上市的上市開支*	1,842	3,007
專業費用	861	625
車輛相關開支	75	67
僱員福利成本	23,942	20,741
保險費用	564	664
資訊科技維護開支	426	462
印刷開支	160	102
電話費	317	344
核數師薪酬		
— 審核服務	259	236
— 非審核服務	233	89
其他開支	2,222	2,370
	<u>106,579</u>	<u>106,238</u>

\* 雙重上市指股份在香港聯交所主板及新交所凱利板進行雙重第一上市。

## 9. 融資成本

	截至九月三十日止年度	
	二零一八年 千新加坡元	二零一七年 千新加坡元
借貸的利息開支	679	583
融資租賃的利息開支	148	53
	<u>827</u>	<u>636</u>

## 10. 所得稅開支

	截至九月三十日止年度	
	二零一八年 千新加坡元	二零一七年 千新加坡元
即期所得稅	241	666
遞延所得稅	283	(250)
	<u>524</u>	<u>416</u>
過往年度（超額撥備）/ 撥備不足		
— 即期稅項	(120)	(35)
— 遞延稅項	32	(4)
	<u>436</u>	<u>377</u>

## 11. 股息

	截至九月三十日止年度	
	二零一八年 千新加坡元	二零一七年 千新加坡元
確認為分派的股息：		
— 二零一七年末期股息每股0.20新加坡仙	798	—
— 二零一六年末期股息每股0.45新加坡仙	—	1,622
	<u>798</u>	<u>1,622</u>

## 12. 每股盈利

於截至二零一八年及二零一七年九月三十日止各年度，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	
	二零一八年	二零一七年
本公司權益持有人應佔純利（千新加坡元）	5,407	2,312
普通股加權平均數（千股）	392,204	360,314
每股基本盈利（新加坡仙）	1.38	0.64

截至二零一八年及二零一七年九月三十日，每股基本及攤薄盈利相同，此乃由於本公司並無潛在攤薄證券發行。

## 13. 其他資產

本集團已就柬埔寨Axis Residences 1A幢的工程進度款項確認其他資產。該樓宇的建設完工日期估計將為二零一八年十二月前後。

## 14. 貿易及其他應收款項

	二零一八年	二零一七年
	九月三十日 千新加坡元	九月三十日 千新加坡元
貿易應收款項		
— 第三方	13,014	8,903
— 關連方	86	114
— 合營企業	138	100
	<u>13,238</u>	<u>9,117</u>
累計租金收入	953	715
應收商品及服務稅	448	364
外部訂約方的按金	4,462	3,232
客戶未支付的按金	158	70
可收回稅項	154	—
其他應收款項	489	386
	<u>5,711</u>	<u>4,052</u>
減：		
— 貿易應收款項的減值虧損	(1,378)	(654)
— 其他應收款項的減值虧損	(18)	(18)
	<u>18,506</u>	<u>13,212</u>

本集團貿易應收款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零一八年 九月三十日 千新加坡元	二零一七年 九月三十日 千新加坡元
0至30日	4,927	4,338
31至60日	1,722	1,604
61至90日	240	326
91至180日	721	1,329
181至365日	3,786	531
超過365日	1,842	989
	<u>13,238</u>	<u>9,117</u>

#### 15. 股本及庫存股份

	股份數目		面值	
	已發行股本	庫存股份	股本	庫存股份
			千新加坡元	千新加坡元
於二零一七年十月一日的結餘	361,857,200	(1,411,800)	51,287	(186)
根據香港上市發行的新股份	42,000,000	—	13,638	—
發行股份開支	—	—	(1,332)	—
註銷庫存股份	(1,411,800)	1,411,800	(186)	186
於二零一八年九月三十日的結餘	<u>402,445,400</u>	<u>—</u>	<u>63,407</u>	<u>—</u>

#### 16. 貿易及其他應付款項

	二零一八年 九月三十日 千新加坡元	二零一七年 九月三十日 千新加坡元
貿易應付款項		
— 第三方	<u>4,079</u>	<u>3,521</u>
	4,079	3,521
其他應付款項及應計費用		
— 應付商品及服務稅	652	419
— 結欠附屬公司董事款項	—	98
— 董事袍金撥備	61	56
— 應計費用	7,960	2,211
— 應計租金開支	3,706	3,957
— 已收客戶租金按金	12,969	12,316
— 已收關連方租金按金	75	73
— 預先收取的租金	331	522
— 已收取客戶墊款	1,692	1,153
— 未支付按金	365	222
— 預扣稅	39	43
— 應付雜項費用	236	448
— 其他應付款項	33	33
	<u>32,198</u>	<u>25,072</u>
減：		
— 非即期部分：其他應付款項	(33)	(18)
計入流動負債的貿易及其他應付款項總額	<u>32,165</u>	<u>25,054</u>

本集團貿易應付款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零一八年 九月三十日 千新加坡元	二零一七年 九月三十日 千新加坡元
0至30日	2,689	2,447
31至60日	763	610
61至90日	335	284
超過90日	292	180
	<u>4,079</u>	<u>3,521</u>

貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

## 17. 期後事項

於二零一八年十月二十六日，本公司間接全資附屬公司GreenHub Suited Offices Pte. Ltd.注資WeOffices ApS的額外資本金額為148,125丹麥克朗（「丹麥克朗」）（相等於31,655新加坡元），WeOffices ApS為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。於額外注資後，我們於WeOffices ApS的投資金額為789,635丹麥克朗（相等於169,808新加坡元），相當於本公司日期為二零一七年十二月十五日的招股章程所披露的首批認購事項投資金額的約52.7%。我們於WeOffices ApS的股份在我們的財務報表中被確認為可供出售金融資產。

於二零一八年十月三十一日，本集團訂立購買權協議，以代價18.0百萬新加坡元購買位於71 Lorong 23 Geylang, THK Building, Singapore 388386的一處物業。本集團擬將該物業用作自存倉庫及最後一英里物流服務。

## 管理層討論與分析

### 緒言

於二零一七年十二月二十九日，本公司股份在香港聯交所主板上市（「香港上市」）。自此，本公司股份在香港聯交所主板及新交所凱利板雙重上市。根據於二零一七年十二月二十九日完成的香港全球發售（「全球發售」），本公司已按最終發售價每股1.90港元配發及發行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）。所得款項的使用詳情載於本公告第25頁。

我們相信，此舉為本公司的一個主要里程碑，不僅擴展我們的業務地域範圍，亦實現了在香港聯交所的雙重第一上市地位。我們相信，雙重上市對我們的業務而言實屬重要，原因是(i)香港聯交所為本公司就雙重第一上市的策略性理想場所，因香港為中華人民共和國（「中國」）的特別行政區、與中國的貿易及商業緊密接軌及可接觸中國層面，因此香港上市可使我們鞏固於大中華地區的地位及提升品牌形象（尤其是就我們現行及未來的擴展計劃）；(ii)我們可利用香港上市公司地位以進一步提升企業形象、品牌知名度及市場聲譽，而國際聲譽對任何進一步海外投資而言實屬重要，並使我們擁有更強的議價能力以獲取更有利的投資條款；及(iii)由於香港聯交所主板將成為我們在新交所凱利板上市以外的另一平台，我們將更容易進入資本市場及擁有更好的未來集資機會。

## 業務回顧

截至二零一八年九月三十日止財政年度(「二零一八財政年度」)，本集團錄得收益增長2.9%，主要來自商業及住宅物業以及設施管理業務及物流服務業務。

## 空間優化業務

於二零一八財政年度，本集團已重續五份工業物業總租約及兩份商業物業總租約。

此外，我們的空間優化業務於二零一八財政年度獲得一份新的總租約。該新租賃物業的概要載列如下：

物業名稱	位置	物業類別	建築面積 平方呎 (概約)	租期
Telepark	5 Tampines Central 6, Singapore, #03-32, #03-33, #03-34, #03-35, #03-36, #03-37, #03-38, #03-39, #03-40	商業	9,900	二零一八年五月一日至二零二三年四月三十日

工業物業及商業物業的平均佔用率分別為約88.8%及86.2%。於二零一八財政年度，本集團就其空間優化業務下的工業及商業物業的租賃業務面臨佔用率及租金方面的壓力。

由於房屋價格不斷上漲而面積相對縮小，「共居」概念已成為新加坡具吸引力的居住選擇。為配合共居空間業務日益受歡迎的趨勢，我們於二零一八年三月獲得新加坡土地管理局的批准，將我們於Raeburn Park物業的約33,000平方呎空間改造成首個商住兩用空間，並已於二零一八年十月投入營運。此外，於二零一八年八月十三日，本集團已就位於31 Boon Lay Drive Singapore 649934 的國家物業簽署租約，成為新加坡土地管理局首個為學生及白領推出的共居項目，租期由二零一八年十月一日起計為期三年，可選擇在三年基礎上另續期三年。該物業目前正在裝修。

## 擴展中國業務

於二零一八年三月二十九日，本集團與南安市石井光賢石業有限公司簽署一份為期15年的租賃協議，在中國福建省的三大城市之一泉州建立商住兩用空間業務，作為本集團中國業務擴展計劃的一部分。該租賃物業的總建築面積約為7,373平方米，於其用途獲得有關部門批准後將正式開始租賃。

## 擴展柬埔寨業務

於二零一八年四月二十六日，本公司的間接全資附屬公司LHN Residence Pte. Ltd.與誠信發展有限公司(「開發商」)就收購位於柬埔寨Street Duong Ngeap III, Phum Teuk Thla, Sangkat Teuk Thla, Khan Sen Sok, Phnom Penh City的物業開發項目Axis Residences的所有住宅單位(共108個單位)訂立買賣協議，藉此本集團計劃經營其85SOHO品牌服務式住宅。收購事項的代價為12.5百萬美元。開發商已指定本集團的全資附屬公司85SOHO LHN (Cambodia) Co., Ltd.作為Axis Residences的物業管理公司，並已與開發商訂立一份獨家物業管理協議，管理Axis Residences的公共財產及公共設施，為期十年，可選擇另續期五年。物業管理協議自樓宇完工日期(估計為二零一八年十二月前後)起計生效。

## 擴展緬甸業務

於二零一八年七月十二日，本集團與仰光一家擁有逾20年物業開發經驗的當地知名房地產開發商Mother Construction Co., Ltd訂立其第一份管理服務協議，為我們於仰光的一幢服務式住宅物業提供翻新、物業管理及租賃服務。該幢13層高物業將翻新為高級服務式住宅綜合發展項目，預期將於二零一九年一月初投入營運，並將由本集團的85 SOHO服務式住宅品牌管理。

## 設施管理業務

由於獲得新停車場、綜合設施管理及保安服務合約，我們的設施管理業務於本年度進一步擴展。

於二零一八財政年度，本集團獲得管理位於香港九龍尖沙咀加拿芬廣場的第二個海外停車場的租約，令本公司在香港經營的停車場增加至兩個。此外，本集團亦獲得一份新加坡停車場合約，獲Jurong Town Corporation許可管理10個停車場，並於二零一八年七月三十一日獲授予新加坡濱海灣遊輪中心停車場及旅遊巴士泊車位管理權，由二零一八年九月一日起為期兩年。

為緊跟新加坡的整體交易趨勢，我們位於Golden Mile Tower Complex的合營企業物業近期已設立銷售委員會，考慮進行可能的整體銷售，而我們的合營企業擁有及經營位於該物業的停車場，但該計劃仍處於初期階段。

## 物流服務業務

於二零一八年一月二十九日，HLA Container Services Pte. Ltd. (我們持有60%股權的間接附屬公司)與一間公司(為一間全球船運集團旗下的公司)訂立合營協議，以規範(其中包括)HLA Logistics Pte. Ltd.(一間由合營雙方設立的合營企業)處理業務及事務。HLA Logistics Pte. Ltd.已於二零一八年四月開始在新加坡營運，提供集裝箱堆場服務。

此外，我們鄰近泰國曼谷的第二個集裝箱堆場近期已於二零一八年十一月投入營運，容量達10,000個20呎標準箱。

二零一八財政年度下半年，拖車業務分部已將經營擴展至馬來西亞。本集團亦將繼續購買額外的牽引車及拖車，擴展新加坡的拖車業務。

## 行業概覽

### 空間優化業務

JTC Corporation(「JTC」)於其有關二零一八年第三季度(「二零一八年第三季度」)的最新季度市場報告<sup>1</sup>中披露，新加坡整體工業物業市場的佔用率較上一季度上升0.4個百分點。與一年前相比，整體工業物業市場的佔用率上升0.5個百分點；但二零一八年第三季度工業空間的租金較上一季度下降0.1%，較上一年度下降0.4%。報告亦顯示，隨著未來幾年新的工業空間供應逐漸減少，工業空間的租金預計將與佔用率同樣保持穩定。鑒於上文所述，本集團將繼續關注租戶續租，以使其工業物業保持穩定的佔用率。

根據市區重建局<sup>2</sup>(「市區重建局」)的最新統計數據，二零一八年第三季度辦公空間的租金指數上漲2.5%，上一季度則上漲1.6%。我們的空間優化業務涉及出租商業物業，預期將受惠於未來辦公室租賃市場將略微恢復的趨勢。

<sup>1</sup> <https://stats.jtc.gov.sg/content/static/Documents/JTC%20Quarterly%20Market%20Report%20for%203Q2018.pdf>

<sup>2</sup> <https://www.ura.gov.sg/Corporate/Media-Room/Media-Releases/pr18-63>

## 物流服務業務

根據新加坡經濟發展局二零一八年九月的製造業月度表現<sup>3</sup>，二零一八年九月的化工產品製造產量按年下降7.1%。數據包含石化及石油分部，分別縮減14.3%及15.7%，乃由於維護停產所致。儘管有所放緩，本集團的拖車業務由於定價具有競爭力、交付及時且與客戶保持良好的關係而於二零一八財政年度表現較好。

由於全球經濟復甦，新加坡集裝箱吞吐量繼二零一六年持平增長後於二零一七年上升8.9%<sup>4</sup>。在泰國，最大的集裝箱碼頭運營商Hutchison Ports Thailand正利用全球一些最大的碼頭及門式起重機擴大其處理能力，作為發展Laem Chabang Port的D碼頭的一部分，此舉將令其處理能力增加350萬個20呎標準箱至超過600萬個20呎標準箱<sup>5</sup>。我們的集裝箱堆場業務預期將受惠於該有利展望，並因此獲得擴展。

## 業務前景

根據貿易工業部於二零一八年十一月二十二日發佈的數據，二零一八年第三季度新加坡經濟按年增長2.2%，較上一季度4.1%的增幅有所放緩<sup>6</sup>。儘管新加坡經濟達到正面增長率，但由於全球政治及貿易緊張局勢令環球經濟及商業環境變得更具挑戰及存在不確定因素，本集團對前景保持審慎態度。

誠如本公司日期為二零一七年十二月十五日的招股章程所披露，本集團通過收購WeOffices Aps的17.5%權益擴展其地域覆蓋面至歐洲，WeOffices Aps為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。於二零一八年十月二十六日，本公司間接全資附屬公司GreenHub Suited Offices Pte. Ltd. 注資WeOffices ApS的額外資本金額為148,125丹麥克朗（相等於31,655新加坡元）。於額外注資後，我們於WeOffices ApS的投資金額為789,635丹麥克朗（相等於169,808新加坡元），相當於本公司日期為二零一七年十二月十五日的招股章程所披露的首批認購事項投資金額的約52.7%。我們於WeOffices ApS的股份在我們的財務報表中被確認為可供出售金融資產。

於二零一八年十月三十一日，本集團已就收購位於71 Lorong 23 Geylang, THK Building, Singapore 388386的物業訂立購買權協議，本集團擬將該物業用作自存倉庫及最後一英里物流服務。該物業的土地總面積為1,562.7平方米，租賃業權為99年，自一九九三年十二月二十一日起計。該物業的代價為18.0百萬新加坡元，其中4.5百萬新加坡元將由全球發售所得款項淨額撥付，餘下13.5百萬新加坡元將由內部資金來源及銀行借貸撥資。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十月三十一日的公告。

本集團會繼續物色新物業及商機，在新加坡及現時經營的區域以及其他亞洲國家及中國發展及擴展空間優化業務。

在設施管理業務分部，本集團將繼續獲得提供保安及清潔服務的外部設施管理合約。然而，由於薪金上漲，該業務分部的業務成本預期有所上漲。

本集團將繼續在新加坡及香港物色更多地點發展我們的停車場業務，並擬將停車場管理業務擴展至柬埔寨。

我們的物流服務業務繼續按預期發展並錄得理想業績，本集團對有關集裝箱貯存及維修服務以及運輸服務的需求持樂觀態度。

<sup>3</sup> <https://www.edb.gov.sg/content/dam/edb-site/downloads/resources/Monthly-Manufacturing-Performance-Sep2018-final.pdf>

<sup>4</sup> <http://www.seatrade-maritime.com/news/asia/singapore-port-container-volumes-grow-8-9-to-33-7m-teu-in-2017.html>

<sup>5</sup> [https://www.porttechnology.org/news/thailands\\_largest\\_port\\_receives\\_super\\_sized\\_cranes](https://www.porttechnology.org/news/thailands_largest_port_receives_super_sized_cranes)

<sup>6</sup> <https://www.channelnewsasia.com/news/business/singapore-economy-expands-2-2-in-q3-10956688>

## 財務回顧

截至二零一八年九月三十日止年度(「二零一八財政年度」)與截至二零一七年九月三十日止年度(「二零一七財政年度」)比較

### 收益

	二零一八財政年度 千新加坡元	二零一七財政年度 千新加坡元	差異	
			千新加坡元	%
工業物業	40,498	43,170	(2,672)	(6.2)
商業物業	24,970	23,183	1,787	7.7
住宅物業	2,133	1,434	699	48.7
空間優化業務	67,601	67,787	(186)	(0.3)
設施管理業務	19,480	17,299	2,181	12.6
物流服務業務	22,204	21,167	1,037	4.9
總計	109,285	106,253	3,032	2.9

本集團的收益由二零一七財政年度的約106.3百萬新加坡元增加約3.0百萬新加坡元(或2.9%)至二零一八財政年度的約109.3百萬新加坡元，乃主要由於空間優化業務項下商業及住宅物業的收益增加以及設施管理業務及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二零一七財政年度的約43.2百萬新加坡元減少約2.7百萬新加坡元(或6.2%)至二零一八財政年度的約40.5百萬新加坡元，乃主要由於(i)二零一七財政年度第一及第三季度於新加坡西部的兩份總租約屆滿但未獲重續；(ii)分租約屆滿致令租戶變動；及(iii)分租約屆滿及按較低租金重續所致。

於二零一八財政年度，本集團管理的工業物業的平均佔用率約為88.8%，而於二零一七財政年度則約為88.4%。

##### 商業物業

商業物業所得收益由二零一七財政年度的約23.2百萬新加坡元增加約1.8百萬新加坡元(或7.7%)至二零一八財政年度的約25.0百萬新加坡元，乃主要由於在柬埔寨使用85SOHO品牌權產生的一次性收入貢獻約3.8百萬新加坡元所致。該增加被(i)分租約屆滿以及我們在新加坡東北部於二零一七財政年度最後一個季度屆滿的一份總租約獲重續及於二零一八財政年度第二個季度在新加坡西部的一份總租約獲重續致令租戶變動；及(ii)分租約屆滿及按較低租金重續所致的收益淨減少約2.0百萬新加坡元所部分抵銷。

於二零一八財政年度，本集團商業物業的平均佔用率約為86.2%，而於二零一七財政年度則為91.0%。

##### 住宅物業

住宅物業所得收益由二零一七財政年度的約1.4百萬新加坡元增加約0.7百萬新加坡元(或48.7%)至二零一八財政年度的約2.1百萬新加坡元，乃主要由於設計諮詢費增加所致。

## (b) 設施管理業務

我們的設施管理業務所得收益由二零一七財政年度的約17.3百萬新加坡元增加約2.2百萬新加坡元(或12.6%)至二零一八財政年度的約19.5百萬新加坡元，乃主要由於(i)管理的停車場數目增加；及(ii)對保安服務及設施管理服務的需求增長導致收益增加。

## (c) 物流服務業務

我們物流服務業務所得收益由二零一七財政年度的約21.2百萬新加坡元增加約1.0百萬新加坡元(或4.9%)至二零一八財政年度的約22.2百萬新加坡元，乃主要由於所提供的運輸服務增加所致。

## 銷售成本

銷售成本由二零一七財政年度的約80.5百萬新加坡元減少約0.1百萬新加坡元或0.1%至二零一八財政年度的約80.4百萬新加坡元，乃主要由於租金成本減少約1.6百萬新加坡元及保養及維護成本減少約0.7百萬新加坡元所致。該減少乃由(i) 設施管理業務的人工成本增加而導致直接勞工成本增加約1.8百萬新加坡元(與所提供的服務增加一致)；及(ii) 集裝箱堆場管理費增加約0.2百萬新加坡元以及我們的物流服務業務的運輸成本增加約0.2百萬新加坡元(與所提供的物流服務增加一致)所部分抵銷。

## 毛利

鑑於以上所述，毛利由二零一七財政年度的約25.8百萬新加坡元增加約3.1百萬新加坡元至二零一八財政年度的約28.9百萬新加坡元。

## 其他收入

其他收入由二零一七財政年度的約2.5百萬新加坡元增加約1.1百萬新加坡元(或43.8%)至二零一八財政年度的約3.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)出售物流及停車場設備而導致出售物業、廠房及設備的收益增加約0.3百萬新加坡元；(ii) 已收政府補助增加約0.2百萬新加坡元；(iii)利息收入增加約0.1百萬新加坡元；及(iv)雜項收入增加約0.5百萬新加坡元(其中包括租約到期後向租戶收取的復工費用)所致。

## 其他營運開支

其他營運開支由二零一七財政年度的約0.2百萬新加坡元增加約1.1百萬新加坡元至二零一八財政年度的約1.3百萬新加坡元，乃主要由於來自空間優化業務的貿易應收款項的減值虧損增加約0.6百萬新加坡元及主要因重估印尼附屬公司的新加坡元計值貸款所產生的未變現匯兌虧損而使外匯虧損增加約0.5百萬新加坡元所致。

## 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一七財政年度的約1.3百萬新加坡元增加約0.3百萬新加坡元(或24.3%)至二零一八財政年度的約1.6百萬新加坡元，乃主要由於空間優化業務項下獲得新租戶產生的代理佣金增加約0.3百萬新加坡元所致。

## 行政開支

行政開支由二零一七財政年度的約24.4百萬新加坡元增加約0.2百萬新加坡元(或0.5%)至二零一八財政年度的約24.6百萬新加坡元，乃主要由於員工福利成本增加約1.4百萬新加坡元所致。該增加被與雙重上市有關的開支減少約1.2百萬新加坡元所部分抵銷。

## 融資成本

融資成本由二零一七財政年度的約0.6百萬新加坡元增加約0.2百萬新加坡元(或30.0%)至二零一八財政年度的約0.8百萬新加坡元，乃主要由於相較二零一七財政年度，銀行借貸增加及利率升高導致利息開支增加所致。

## 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二零一七財政年度的約3.4百萬新加坡元減少1.4百萬新加坡元(或42.3%)至二零一八財政年度的約2.0百萬新加坡元，乃主要由於二零一七財政年度就收購Four Star Industries Pte. Ltd. 確認非經常性收益約3.8百萬新加坡元所致，此乃我們按比例分佔合營企業可識別資產及負債的公平值淨額超逾投資成本的部分。但有關減少被二零一八財政年度的經營溢利增加約0.4百萬新加坡元以及二零一八財政年度投資物業的公平值收益增加約2.0百萬新加坡元(包括來自工業物業的約0.9百萬新加坡元及來自停車場物業約1.1百萬新加坡元)所抵銷。

## 持作出售資產的減值虧損

於二零一七財政年度，持作出售資產的減值虧損約為0.5百萬新加坡元，乃主要由於分類為持作出售的非流動資產估值減少所致。於二零一八財政年度概無確認相關減值。

## 投資物業公平值收益/(虧損)

於二零一七財政年度，投資物業的公平值虧損約為1.4百萬新加坡元(包括新加坡工業物業及印尼的商業物業估值減少)，而二零一八財政年度印尼商業物業的投資物業公平值收益則約為4,000新加坡元。

## 除所得稅前溢利

由於上述者，於二零一八財政年度，本集團的除所得稅前溢利約6.2百萬新加坡元，而二零一七財政年度則約為3.1百萬新加坡元。

## 所得稅開支

於二零一七財政年度及二零一八財政年度，所得稅開支維持未變，約0.4百萬新加坡元。

## 年內溢利

由於上述原因，本集團於二零一八財政年度的純利約為5.8百萬新加坡元，而二零一七財政年度約為2.8百萬新加坡元，上升108.5%。

## 財務狀況表回顧

### 非流動資產

非流動資產由二零一七年九月三十日的約77.9百萬新加坡元增加約11.3百萬新加坡元至二零一八年九月三十日的約89.2百萬新加坡元。

由於72 Eunos Avenue 7 (「72 Eunos」)自物業、廠房及設備(「物業、廠房及設備」)重新分類約3.3百萬新加坡元，故投資物業增加約2.7百萬新加坡元，但由貨幣換算虧損約0.6百萬新加坡元所部分抵銷。72 Eunos的重新分類乃由於自用率由17%降至2%而導致物業用途變動所致。

於合營企業的投資增加約1.8百萬新加坡元，此乃由於於二零一八財政年度分佔合營企業溢利所致。

其他資產增加約7.7百萬新加坡元，此乃由於柬埔寨物業的進度款項所致。

無形資產就根據物流服務業務於二零一八財政年度所獲得客戶合約支付的代價增加約0.2百萬新加坡元。

由於(i)上述72 Eunos的重新分類；及(ii)折舊約5.9百萬新加坡元減去物業、廠房及設備淨增加約8.3百萬新加坡元(主要用於為所獲得的新停車場管理合約購買停車場設備、物流設備及我們空間優化業務的翻新成本)，非流動資產增加被遞延稅項資產減少約0.2百萬新加坡元及物業、廠房及設備減少約0.9百萬新加坡元所部分抵銷。

### 流動資產

流動資產由二零一七年九月三十日約46.4百萬新加坡元增加約12.5百萬新加坡元至二零一八年九月三十日的約58.9百萬新加坡元，乃主要由於(i)貿易應收款項增加約4.1百萬新加坡元，主要包括在柬埔寨使用85SOHO品牌權產生收益餘額約2.6百萬新加坡元、空間優化業務約0.9百萬新加坡元的貿易應收款項的回收放緩及物流服務業務約0.4百萬新加坡元的貿易應收款項增加(與物流服務收益的增幅相符)；(ii)累計租金收入及已付按金的其他應收款項增加約1.9百萬新加坡元；(iii)向我們合營公司(主要為Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.及Four Star Industries Pte Ltd)提供用作營運資金及物業翻新的授予合營企業的貸款增加約2.1百萬新加坡元；及(iv)現金及銀行結餘及定期存款增加約5.8百萬新加坡元(主要由於經扣除雙重上市開支後香港上市所得款項淨額約7.4百萬新加坡元減去已使用金額約0.8百萬新加坡元所致)所致。該等增加由來自空間優化業務的貿易應收款項減值虧損增加約0.7百萬新加坡元及預付款項減少約0.7百萬新加坡元所部分抵銷。

### 非流動負債

非流動負債由二零一七年九月三十日的約20.2百萬新加坡元減少約0.3百萬新加坡元至二零一八年九月三十日的約19.9百萬新加坡元，乃主要由於融資租賃負債減少約0.5百萬新加坡元及轉撥復工成本約0.2百萬新加坡元至流動負債所致。該等減少由遞延所得稅負債增加約0.2百萬新加坡元及銀行借貸增加約0.2百萬新加坡元所部分抵銷。

### 流動負債

流動負債由二零一七年九月三十日的約33.1百萬新加坡元增加約6.6百萬新加坡元至二零一八年九月三十日的約39.7百萬新加坡元，乃主要由於(i)貿易及其他應付款項(主要包括就建設柬埔寨物業的應計費用及已收客戶墊款)增加約7.1百萬新加坡元；及(ii)自非流動負債轉撥復工成本增加約0.2百萬新加坡元。該等增加由所得稅負債減少約0.6百萬新加坡元及融資租賃負債減少約0.1百萬新加坡元所部分抵銷。

### 現金流量表回顧

於二零一八財政年度，本集團錄得經營活動所得的現金淨額約10.3百萬新加坡元，乃由於營運資金變動前的經營溢利12.7百萬新加坡元、貿易及其他應收款項增加約5.1百萬新加坡元及貿易及其他應付款項增加約3.6百萬新加坡元，並就已付所得稅淨額約0.9百萬新加坡元作出調整所致。

投資活動所用的現金淨額約11.6百萬新加坡元，乃主要由於就物流設備添置物業、廠房及設備及已付翻新成本約6.9百萬新加坡元、授予合營企業的貸款約1.7百萬新加坡元、添置無形資產約0.2百萬新加坡元，及就東埔寨物業支付工程進度款項添置其他資產約3.4百萬新加坡元所致。以上各項由出售物業、廠房及設備所得款項約0.5百萬新加坡元及來自聯營公司股息0.1百萬新加坡元所部分抵銷。

融資活動所得的現金淨額約7.1百萬新加坡元，乃由於銀行借貸所得款項約5.7百萬新加坡元、根據香港上市發行普通股所得款項約13.6百萬新加坡元及非控股股東注資約0.3百萬新加坡元所致。以上各項由物流及停車場設備的融資租賃還款約1.9百萬新加坡元、銀行借貸還款約5.6百萬新加坡元、已付利息開支約0.8百萬新加坡元、已付股息約0.8百萬新加坡元、已付雙重上市開支約2.1百萬新加坡元及股份發行開支約1.3百萬新加坡元(已撥充資本)所部分抵銷。

由於上述者，於二零一八年九月三十日，現金及現金等價物增加約5.8百萬新加坡元至20.7百萬新加坡元。

### 流動資金及財務資源

於二零一八財政年度，本集團主要透過經營、出資、銀行借貸、融資租賃及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我們的短期財務需要。於二零一八年九月三十日，本集團的借貸乃以新加坡元及美元計值，該等借貸乃按年利率介乎2.18%至6.00%計息。於二零一八年九月三十日，本集團尚未償還的銀行借貸為21.4百萬新加坡元。該等借貸乃以(i)本集團位於新加坡72 Eunos Avenue 7及100 Eunos Avenue 7的租賃物業合法抵押；(ii)本集團提供的公司擔保；(iii)本公司非全資附屬公司的董事兼股東(「**附屬公司董事**」)按其於相關非全資附屬公司持股比例提供的個人擔保；及(iv)轉讓已按揭物業的租金所得款項為抵押。附屬公司董事並非本公司的控股股東。

於二零一八年九月三十日，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。

### 資產負債比率

資產負債比率等於債務總額除以權益總額再乘以100%。總債務額包括我們的銀行借貸及融資租賃應付款項。於二零一八年九月三十日的資產負債比率為29.3%，較二零一七年九月三十日的37.3%有所下降，此乃主要由於截至二零一八年九月三十日的債務總額減少及權益總額增加所致。

### 融資租賃負債及或然負債

本集團的融資租賃負債主要為來自獨立第三方就物業、廠房及設備的融資租賃。租賃協議並無任何重續條款，惟我們有權選擇於租期屆滿時按名義價值收購租賃資產。於二零一八年九月三十日，本集團的融資租賃負債乃以新加坡元計值。

於二零一八年九月三十日，本集團的融資租賃負債為4.6百萬新加坡元。融資租賃項下的承擔乃以若干廠房及機器、物流設備及汽車等相關資產、附屬公司董事按其於該非全資附屬公司所佔股權比例作出的個人擔保及本集團提供的公司擔保為抵押。

## 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及與於合營企業的投資相關者)如下：

	二零一八年 九月三十日 千新加坡元	二零一七年 九月三十日 千新加坡元
投資物業	9,399	—
物業、廠房及設備	7,531	440
	<u>16,930</u>	<u>440</u>

## 資本開支

於二零一八財政年度，本集團的資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及其他資產約16.1百萬新加坡元(二零一七財政年度：約9.4百萬新加坡元)，用於為獲得的新停車場購買設備以及撥付我們空間優化業務的翻新成本及柬埔寨Axis Residences 1A幢的工程進度款項。

## 或然負債

於二零一八年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零一八財政年度，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。

## 重大投資

除於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資外，本集團於二零一八財政年度並無於任何其他公司持有任何重大股權投資。

## 資產負債表外安排

於二零一八財政年度，本集團並無任何資產負債表外安排。

## 未來重大投資及資本資產計劃

除本公司日期為二零一七年十二月十五日的招股章程所披露者外，於二零一八年九月三十日，本集團並無任何其他重大投資及資本資產計劃。

## 承受匯率波動風險

於二零一八財政年度，本集團主要在新加坡、印尼、泰國、緬甸及香港經營業務。當交易主要以外幣(如美元「美元」、印尼盾「印尼盾」、港元「港元」及泰銖「泰銖」)計值時，本集團旗下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的申報貨幣新加坡元時，本集團面臨貨幣換算風險。本集團正在計劃將業務擴展至其他國家及地區(包括中國、柬埔寨及越南)，而此亦或會承擔未來商業交易以及確認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。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年九月三十日，本集團有416名僱員(二零一七年九月三十日：403名)。其僱員薪酬包括薪金及津貼，乃按照其表現、經驗及現行行業慣例而釐定。我們定期檢討薪酬政策及待遇。

## 報告期後重大事項

於二零一八年十月二十六日，本公司間接全資附屬公司GreenHub Suited Offices Pte. Ltd.注資WeOffices ApS的額外資本金額為148,125丹麥克朗(相等於31,655新加坡元)，WeOffices ApS為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。於額外注資後，我們於WeOffices ApS的投資金額為789,635丹麥克朗(相等於169,808新加坡元)，相當於本公司日期為二零一七年十二月十五日的招股章程所披露的首批認購事項投資金額的約52.7%。我們於WeOffices ApS的股份在我們的財務報表中被確認為可供出售金融資產。

於二零一八年十月三十一日，本集團已訂立購買權協議以收購位於71 Lorong 23 Geylang, THK Building, Singapore 388386的一處物業，本集團擬將該物業用作自存倉庫及最後一英里物流服務。該物業的土地總面積為1,562.7平方米，租賃業權為99年，自一九九三年十二月二十一日起計。該物業的代價為18.0百萬新加坡元，其中4.5百萬新加坡元將由全球發售所得款項淨額撥付，餘下13.5百萬新加坡元將由內部資金來源及銀行借貸撥資。詳情請參閱本公司日期為二零一八年十月三十一日的公告。

除上文所披露者外及截至本公告日期，二零一八財政年度後概無有關本集團業務或財務表現的重大事項須提請董事注意。

## 發行證券及股本

本公司股份於二零一七年十二月二十九日於香港聯交所主板上市，根據全球發售，本公司按最終發售價每股1.90港元於香港發行42,000,000股新股份。自二零一七年十二月二十九日起，本公司股份於香港聯交所主板及新交所凱利板雙重上市。

除上文披露根據全球發售於二零一七年十二月二十九日發行股份外，本公司的已發行股份及股本架構並無變動。

## 首次公開發售所得款用途

根據全球發售，本公司按每股股份1.90港元配發及發行42,000,000股普通股，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，香港上市所得款項淨額達約44.4百萬港元(相當於7.4百萬新加坡元)(「所得款項淨額」)。

下表載列截至本公告日期香港上市所得款項用途的明細：

序號	所得款項淨額的用途	金額分配	已使用金額	結餘
		千港元	千港元	千港元
1	於新加坡購置一處新物業拓展我們的空間優化業務	26,815	—	26,815
2	於新加坡為我們的物流服務管理業務購置物業	10,611	—	10,611
3	於中國開始首項業務	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買運輸設備	755	274	481
	<b>總計</b>	<b>44,396</b>	<b>4,713</b>	<b>39,683</b>

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。

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。本公司預期於未來24個月將使用所得款項淨額的餘額約39.7百萬港元。

當所得款項用於重大支出時，董事會將持續定期更新有關香港上市所得款項結餘用途的公告，並在其年報以及季度及全年財務業績公告中提供有關用途的狀況報告。

#### 購買、出售或贖回本公司上市證券及註銷庫存股份

自香港上市起直至二零一八年九月三十日(包括該日)，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

#### 建議末期股息

董事會議決不宣派二零一八財政年度的任何末期股息(二零一七年：每股普通股0.002新加坡元)。

#### 企業管治

除二零一二年新加坡企業管治守則(「新加坡企業管治守則」)下的規定外，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「香港上市規則」)附錄十四企業管治守則(「香港企業管治守則」)的守則條文作為其於香港上市後生效的企業管治守則的一部分。因此，本公司將遵守香港企業管治守則及新加坡企業管治守則下的較嚴格規定。

董事認為，自香港上市後直至二零一八年九月三十日(包括該日)，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A.2.1除外。根據香港企業管治守則的守則條文A.2.1，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人兼任。本集團並無設立行政總裁職務但設有董事總經理職務，該職務負責業務的日常管理，目前由林隆田先生(「林先生」)擔任，林先生亦為董事會執行主席。縱觀本集團的業務歷史，林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領導一致性，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)認為林先生是該兩個職務的最佳人選，而目前的安排利大於弊並符合本集團及股東的整體利益。

## 董事進行證券交易的標準守則

除遵守新交所上市手冊B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，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**」)。

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

本集團董事、管理層及行政人員應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，及彼等不會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，及彼等均已確認自香港上市起至二零一八年九月三十日(首尾兩天包括在內)已遵守標準守則。

## 審核委員會

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

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

審核委員會已審閱本集團二零一八財政年度的綜合業績，及認為此等業績乃符合適用會計準則、香港上市規則的規定及其他適用法律規定，並已作出充分披露。

## 公眾持股量

直至本公告日期，本公司一直按香港上市規則的規定維持公眾持股量。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「**股東週年大會**」)將於二零一九年一月三十日(星期三)舉行。股東週年大會通告將刊載於香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))、新交所網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))及本公司網站([www.lhngroup.com](http://www.lhngroup.com))，亦將於適當時候連同本公司年報寄發予本公司股東。

## 暫停辦理股東登記

*就新加坡股東而言*

本公司將於二零一九年一月二十四日(星期四)下午五時正暫停辦理股份過戶及股東登記，以釐定股東出席股東週年大會的權利。填妥的股份過戶文件須於二零一九年一月二十四日(星期四)下午五時正前送達本公司的新加坡股份過戶登記總處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.登記，地址為50 Raffles Place #32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623，以釐定股東出席股東週年大會的權利。

## 就香港股東而言

本公司將於二零一九年一月二十五日(星期五)至二零一九年一月三十日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理香港股東名冊分冊登記，期間不會辦理本公司的任何香港股份過戶登記手續。為釐定股東出席股東週年大會及於會上投票的權利，所有香港股份過戶文據連同有關股票須不遲於二零一九年一月二十四日(星期四)下午四時三十分交回本公司的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22樓。

為釐定登記於本公司新加坡股東名冊總冊及香港股東名冊分冊的股東身份，有關兩(2)份股東名冊之間的股份轉移的所有必要文件、匯款連同相關股票須分別不遲於二零一九年一月十七日(星期四)下午五時正及下午四時三十分提交予本公司新加坡股份過戶登記總處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.，地址為50 Raffles Place, #32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623 (就新加坡股東而言)及本公司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22樓(就香港股東而言)。

## 刊發財務資料

本公司二零一八財政年度的年度業績公告乃刊載於香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))、新交所網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))及本公司網站([www.lhngroup.com](http://www.lhngroup.com))。本公司二零一八財政年度的年度報告將於適當時候寄發予本公司股東並於上述網站刊登。

承董事會命  
賢能集團有限公司\*  
執行主席及集團董事總經理  
林隆田

新加坡，二零一八年十一月二十八日

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