

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 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
	二零一九年	二零一八年	
	千新加坡元	千新加坡元	%
收益	111,094	109,285	1.7
毛利	27,414	28,890	(5.1)
本公司擁有人應佔年內溢利	8,186	5,407	51.4
每股基本盈利 (新加坡分)	2.03	1.38	47.1

* 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」）截至二零一九年九月三十日止年度的綜合全年業績，連同截至二零一八年九月三十日止年度的比較數字。本集團截至二零一九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 截至二零一九年九月三十日止年度

	附註	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
收益	6	111,094	109,285
銷售成本	9	(83,680)	(80,395)
毛利		27,414	28,890
其他收入	7	5,012	3,658
其他營運開支	8	(1,687)	(1,289)
銷售及分銷開支	9	(1,820)	(1,613)
行政開支	9	(23,668)	(24,571)
融資成本	10	(1,332)	(827)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後		4,527	1,954
投資物業的公平值收益		480	4
除所得稅前溢利		8,926	6,206
所得稅開支	11	(203)	(436)
年內溢利		8,723	5,770
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		52	(92)
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
分佔合營企業的其他全面收益		31	92
其他全面收益		83	12
年內全面收益總額		8,806	5,782
下列人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		8,186	5,407
非控股權益		537	363
年內溢利		8,723	5,770
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司權益持有人		8,243	5,417
非控股權益		563	365
年內全面收益總額		8,806	5,782
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利			
基本及攤薄（分）	13	2.03	1.38

綜合財務狀況表
於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日	二零一八年 九月三十日
		千新加坡元	千新加坡元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		37,435	20,854
投資物業		67,309	46,054
無形資產		108	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		492	—
於聯營公司的投資		306	277
於合營企業的投資		17,215	13,165
遞延稅項資產		341	476
長期預付款項		322	396
其他資產	14	12,709	7,690
		<u>136,237</u>	<u>89,226</u>
流動資產			
存貨		3	46
貿易及其他應收款項	15	17,581	18,506
授予合營企業的貸款		2,432	12,557
預付款項		3,338	2,468
現金及銀行結餘		18,218	15,319
定期存款		9,135	10,029
		<u>50,707</u>	<u>58,925</u>
資產總值		<u>186,944</u>	<u>148,151</u>
權益			
資本及儲備			
股本	16	63,407	63,407
儲備		31,936	24,127
		<u>95,343</u>	<u>87,534</u>
非控股權益		1,537	972
權益總額		<u>96,880</u>	<u>88,506</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		533	362
其他應付款項	17	34	33
撥備		1,091	52
融資租賃負債		3,476	2,934
銀行借貸		41,134	16,520
		<u>46,268</u>	<u>19,901</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	32,701	32,165
撥備		1,466	398
融資租賃負債		2,157	1,652
銀行借貸		7,009	4,854
即期所得稅負債		463	675
		<u>43,796</u>	<u>39,744</u>
負債總額		<u>90,064</u>	<u>59,645</u>
權益及負債總額		<u>186,944</u>	<u>148,151</u>

綜合現金流量表
截至二零一九年九月三十日止年度

	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
來自經營活動的現金流量：		
除所得稅前溢利	8,926	6,206
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後	(4,527)	(1,954)
就以下各項作出調整：		
攤銷無形資產	68	29
物業、廠房及設備的折舊	6,605	5,851
出售物業、廠房及設備的收益	(83)	(378)
物業、廠房及設備的撇銷	14	14
投資物業的公平值收益	(480)	(4)
呆壞賬	239	755
豁免附屬公司董事的債務	—	(73)
有償合約虧損撥備	1,430	—
雙重上市開支	—	1,842
融資收入	(289)	(447)
融資成本	1,332	827
營運資金變動前的經營溢利	13,235	12,668
營運資金的變動：		
— 存貨	43	(13)
— 貿易及其他應收款項	(30)	(5,097)
— 貿易及其他應付款項	4,297	3,635
經營活動產生的現金	17,545	11,193
已付利息開支	(3)	(9)
已付所得稅	(1,534)	(1,406)
退回所得稅	906	542
經營活動產生現金淨額	16,914	10,320
來自投資活動的現金流量：		
添置物業、廠房及設備	(19,585)	(6,896)
購買投資物業	(20,336)	—
購買可供出售金融資產	—	(31)
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產	(354)	—
添置無形資產	—	(205)
添置其他資產	(8,997)	(3,418)
來自／（授予）合營企業的還款／（貸款）淨額	10,299	(1,725)
出售物業、廠房及設備所得款項	96	503
就註冊成立聯營公司的現金流出	—	(20)
來自聯營公司分銷的現金流入	38	—
來自聯營公司的股息	441	100
已收利息	105	112
投資活動所用現金淨額	(38,293)	(11,580)
來自融資活動的現金流量：		
償還融資租賃	(2,112)	(1,875)
定期存款增加—已抵押	(1,372)	(34)
銀行借貸的所得款項	42,376	5,701
償還銀行借貸	(15,643)	(5,601)
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)
非控股股東注資	2	274
已付利息開支	(1,299)	(817)
已付股息	—	(798)
融資活動產生現金淨額	21,952	7,089
現金及現金等價物增加淨額	573	5,829
年初的現金及現金等價物	20,667	14,885
現金及現金等價物的匯兌收益／（虧損）	60	(47)
年末的現金及現金等價物	21,300	20,667
綜合現金及現金等價物包括：		
現金及銀行結餘	18,218	15,319
定期存款	9,135	10,029
	27,353	25,348
減：已抵押定期存款	(6,053)	(4,681)
綜合現金流量表所載現金及現金等價物	21,300	20,667

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

本集團於編製本報告期間財務報表時採用與截至二零一八年九月三十日止年度經審核財務報表相同的會計政策及計算方法。

(a) 於截至二零一九年九月三十日止財政年度生效的新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團並無重大影響，惟以下各項則除外：

採納國際財務報告準則第9號金融工具

本集團自二零一八年十月一日起追溯採用新準則，符合準則所許可的過渡條文。截至二零一八年九月三十日止財政年度的比較資料並未經重列，而本集團已確認於二零一八年九月三十日及二零一八年十月一日的賬面值之間在期初保留盈利方面的任何差額。

(i) 將股權投資由可供出售重新分類至按公平值計入其他全面收益

本集團已選擇確認其並非持作買賣且先前於其他全面收益分類為可供出售的所有股權投資的公平值變動。因此，138,000新加坡元的「可供出售金融資產」被重新分類為「按公平值計入其他全面收益的金融資產」。

(ii) 金融資產減值

根據國際財務報告準則第9號，本集團擁有以下受預期信用損失減值模型規限的金融資產：

- 按攤銷成本計量的現金及銀行存款；
- 根據國際財務報告準則第15號確認的貿易及其他應收款項及合約資產；及
- 按攤銷成本授予關聯方的貸款

因此，於採納國際財務報告準則第9號時，管理層已計算於二零一八年十月一日確認的額外減值撥備434,000新加坡元。

採納國際財務報告準則第9號的影響如下：

		按公平值 計入其他 全面收益的 金融資產	按攤銷成 本列值的 金融資產	保留盈利
	附註	可供出售 金融資產 (可供出售) 千新加坡元	(按公平值 計入其他 全面收益) 千新加坡元	千新加坡元
於採納國際財務報告準則第9號前在二零一八年九月三十日的結餘		138	—	—
— 將投資由可供出售重新分類至按公平值計入其他全面收益	(i)	(138)	138	—
— 貿易應收款項的減值撥備	(ii)	—	—	(434)
於採納國際財務報告準則第9號後在二零一八年十月一日的結餘		—	138	434

(b) 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16號	租賃	二零一九年一月一日	i
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅的不確定性	二零一九年一月一日	ii
國際財務報告準則第3號 (修訂本)	業務合併 (業務的定義)	二零二零年一月一日	iii

附註 i :

國際財務報告準則第16號租賃（於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效）將導致幾乎所有租賃於資產負債表中確認，此乃由於經營及融資租賃的劃分已移除。根據新訂準則，資產（租賃項目的使用權）及支付租金之金融負債予以確認。唯一例外為短期及低價值租賃。

本集團將自其強制採納日期二零一九年十月一日起應用該準則。於二零一九年十月一日，本集團預期就先前分類為經營租賃的租約確認使用權資產及租賃負債。

於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號對本集團財務報表的影響如下：

	於二零一九年 九月三十日 千新加坡元	採納國際 財務報告準則 第16號的影響 千新加坡元	於二零一九年 十月一日 千新加坡元
投資物業（使用權資產）	—	105,081	105,081
租賃負債 — 即期	—	31,041	31,041
租賃負債 — 非即期	—	78,537	78,537

附註 ii :

國際財務報告詮釋委員會第23號所得稅處理的不確定性（於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效）。該詮釋闡釋在存在稅項處理不確定性的情況下遞延及即期所得稅資產及負債的確認及計量方法。具體而言，其就以下各項進行討論：

- (i) 如何確定適當的賬戶單位，及須就各項不確定稅項處理獨立或集中為一組進行考慮，取決於何種方法可更佳預測不確定性的解決方案；
- (ii) 實體應假設稅務機關將檢查不確定的稅務處理並充分了解所有相關資料，即應忽略檢測風險；
- (iii) 當稅務機關不太可能接受處理時，實體應反映其所得稅會計中不確定性的影響；
- (iv) 應使用最可能發生的金額或期望值法來衡量不確定性的影響，取決於何種方法可更佳預測不確定性的解決方案；及
- (v) 無論何時發生情況變化或有新的資料影響判決，均須重新評估所做出的判斷及估計。

本集團預期於二零一九年一月一日採納該詮釋時並無自不確定稅項狀況產生的將予確認的額外稅項負債。

附註 iii :

國際財務報告準則第3號（修訂本）業務合併（於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效）。該修訂本就評估一項收購是否符合國際財務報告準則第3號項下業務的定義提供新指引。如被視為業務，收購必須包括一項產出及一項實質性流程，兩者共同對創造產出的能力有重大貢獻。當出現一項投入及實質性流程時，將引入一個框架以評估。如為無產出業務，目前將需要有組織勞動力。「產出」一詞的定義範圍被縮小，主要指向客戶提供的、能夠產生投資收入及其他收入的商品和服務，而不包括以成本降低為形式的回報及其他經濟利益。其亦不再需要評估市場參與者是否有能力替換缺失的元素或者整合已收購業務及資產。實體可應用「集中測試」，倘符合有關測試，則毋須進一步評估。根據該選擇性測試，倘已收購總資產的絕大部分公平值集中於一項單一資產（或一組相似資產），則該已收購資產將不代表業務。該修訂本應用於業務合併及資產收購，收購日期為二零二零年一月一日或之後。提前應用獲允許。本集團預期不會確認因應用該修訂本而產生的任何重大影響。

4. 關鍵會計估計及判斷

編製本綜合財務資料要求管理層對影響會計政策應用及所報資產及負債、收入及開支金額作出判斷、估計及假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製本綜合財務資料時，管理層應用本集團會計政策所作出的重大判斷及估計不確定性因素的主要來源與截至二零一八年九月三十日止年度的綜合財務報表所應用者相同，惟以下各項則除外：

預期信用損失（「預期信用損失」）

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

本集團已使用相關過往資料及損失經驗確定涉及重大估計及判斷的工具的違約概率。

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

5. 分部資料

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

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

工業、商業及住宅組別構成空間優化業務。

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。

截至二零一九年九月三十日止年度的分部明細如下：

	工業 千新加坡元	商業 千新加坡元	住宅 千新加坡元	物流服務 千新加坡元	設施管理 千新加坡元	公司及對銷 千新加坡元	綜合 千新加坡元
銷售							
分部銷售總額	41,842	22,298	5,319	27,498	22,165	12,871	131,993
分部間銷售	(2,603)	(1,066)	—	(2,561)	(1,798)	(12,871)	(20,899)
售予外部人士	39,239	21,232	5,319	24,937	20,367	—	111,094
分部業績	(2,208)	1,564	(1,879)	4,701	2,525	548	5,251
投資物業的公平值收益	473	7	—	—	—	—	480
融資成本	(808)	(43)	(205)	(171)	(36)	(69)	(1,332)
	(2,543)	1,528	(2,084)	4,530	2,489	479	4,399
分佔聯營公司及合營企 業的業績	601	—	—	508	3,418	—	4,527
除稅前溢利	(1,942)	1,528	(2,084)	5,038	5,907	479	8,926
稅項							(203)
除稅後純利							8,723
非控股權益							(537)
本公司權益持有人應佔 純利							8,186
分部資產	69,543	11,446	33,686	15,408	3,676	1,275	135,034
於聯營公司的投資	—	—	—	306	—	—	306
於合營企業的投資	12,522	—	—	—	4,693	—	17,215
分部資產總值							152,555
分部負債總額	41,617	8,207	21,383	8,505	4,064	2,735	86,511
資本開支	22,158	679	20,011	4,937	490	181	48,456
物業、廠房及設備折舊	1,586	1,069	918	1,760	818	454	6,605

截至二零一八年九月三十日止比較年度的分部明細如下：

	工業 千新加坡元	商業 千新加坡元	住宅 千新加坡元	物流服務 千新加坡元	設施管理 千新加坡元	公司及對銷 千新加坡元	綜合 千新加坡元
銷售							
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
分部業績	(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
分部資產	*48,230	*15,682	*12,706	*11,232	*3,964	*1,290	93,104
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							106,546
分部負債總額	*30,316	*8,720	*5,960	*7,582	*4,107	*1,473	58,158
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

* 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。

分部資產總值及負債總額的對賬

	二零一九年 九月三十日 千新加坡元	二零一八年 九月三十日 千新加坡元
呈報分部資產與資產總值的對賬：		
分部資產	152,555	106,546
遞延稅項資產	341	476
長期預付款項	322	396
無形資產	108	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	492	—
存貨	3	46
授予合營企業的貸款	2,432	12,557
預付款項	3,338	2,468
現金及銀行結餘	18,218	15,319
定期存款	9,135	10,029
	<u>186,944</u>	<u>148,151</u>

呈報分部負債與負債總額的對賬：

分部負債	86,511	58,158
撥備	2,557	450
即期所得稅負債	463	675
遞延稅項負債	533	362
	<u>90,064</u>	<u>59,645</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	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
新加坡	103,221	99,148
香港	1,026	363
印尼	1,209	1,359
泰國	4,039	2,763
柬埔寨	—	4,472
緬甸	815	873
其他國家	784	307
	<u>111,094</u>	<u>109,285</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	
	二零一九年 九 月三十日 千新加坡元	二零一八年 九 月三十日 千新加坡元
新加坡	106,663	70,582
香港	76	19
印尼	6,787	6,677
泰國	1,330	143
柬埔寨	12,771	7,690
緬甸	5,268	3,214
其他國家	3,001	425
	<u>135,896</u>	<u>88,750</u>

6. 收益

	截至九月三十日止年度	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
租金及倉庫租賃收入	58,886	56,657
停車場服務	15,402	12,522
物流服務		
— 拖車服務	11,116	10,258
— 存儲服務	2,941	2,935
— 集裝箱維修服務	3,021	2,596
— 物流管理	7,859	6,414
設施服務	10,603	12,223
牌照費用	78	3,926
管理服務費收入	889	718
其他	299	1,036
	<u>111,094</u>	<u>109,285</u>

7. 其他收入

	截至九月三十日止年度	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
處理費	269	290
出售物業、廠房及設備的收益	83	378
利息收入	289	447
車輛相關收入	302	397
政府補助金	127	371
加薪補貼計劃及特別就業補貼*	284	374
獲附屬公司董事豁免債務	—	73
沒收租戶按金	148	158
外匯收益	660	—
服務費	230	180
垃圾處理	—	2
向租戶收取的雜費	190	221
保安服務合約銷售	1,427	—
其他收入	1,003	767
	<u>5,012</u>	<u>3,658</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。

8. 其他營運開支

	截至九月三十日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千新加坡元	千新加坡元
壞賬支出	19	29
貿易應收款項的減值虧損	220	726
有償合約虧損撥備	1,430	—
其他開支	18	—
外匯虧損	—	534
	<u>1,687</u>	<u>1,289</u>

9. 按性質劃分的開支

	截至九月三十日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千新加坡元	千新加坡元
推廣開支	382	407
佣金費用	1,212	937
酬酢開支	220	212
營銷開支	6	57
運輸成本	1,884	1,852
集裝箱堆場管理費	2,568	2,409
租金開支	59,275	55,858
保養及維護成本	9,380	7,919
顧問費用	4	133
物業、廠房及設備折舊	6,605	5,851
無形資產攤銷	68	29
物業、廠房及設備撇銷	14	14
有關雙重上市的上市開支*	—	1,842
專業費用	1,019	861
車輛相關開支	110	75
僱員福利成本	21,246	23,942
保險費用	538	564
資訊科技維護開支	450	426
印刷開支	185	160
物業管理費	434	—
電話費	332	317
核數師薪酬		
— 審核服務	310	259
— 非審核服務	—	233
其他開支	2,926	2,222
	<u>109,168</u>	<u>106,579</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。

10. 融資成本

	截至九月三十日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千新加坡元	千新加坡元
借貸的利息開支	1,151	679
融資租賃的利息開支	181	148
	<u>1,332</u>	<u>827</u>

11. 所得稅開支

	截至九月三十日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千新加坡元	千新加坡元
即期所得稅	665	241
遞延所得稅	331	283
	<u>996</u>	<u>524</u>
過往年度（超額撥備）/ 撥備不足		
— 即期稅項	(768)	(120)
— 遞延稅項	(25)	32
	<u>203</u>	<u>436</u>

12. 股息

	截至九月三十日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千新加坡元	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新加坡分	—	798
	<u>—</u>	<u>798</u>

董事會議決建議宣派截至二零一九年九月三十日止財政年度的末期股息每股0.005新加坡元。

13. 每股盈利

於截至二零一九年及二零一八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	
	二零一九年	二零一八年
本公司權益持有人應佔純利（千新加坡元）	8,186	5,407
普通股加權平均數（千股）	402,445	392,204
每股基本盈利（新加坡分）	2.03	1.38

截至二零一九年及二零一八年九月三十日，每股基本及攤薄盈利乃相同，此乃由於本公司並無潛在攤薄股份發行。

14. 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。該樓宇的建造完工日期估計為截至二零二零年九月三十日止財政年度的二季度。

15. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 九月三十日 千新加坡元	二零一八年 九月三十日 千新加坡元
貿易應收款項		
— 第三方	10,445	13,014
— 關連方	100	86
— 聯營公司	41	—
— 合營企業	—	138
	<u>10,586</u>	<u>13,238</u>
累計租金收入	962	953
應收商品及服務稅	999	448
外部訂約方的按金	5,982	4,462
客戶未支付的按金	220	158
可收回稅項	656	154
其他應收款項	220	489
	<u>8,077</u>	<u>5,711</u>
減：		
— 貿易應收款項的減值虧損	(2,026)	(1,378)
— 其他應收款項的減值虧損	(18)	(18)
	<u>17,581</u>	<u>18,506</u>

本集團貿易應收款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 千新加坡元	二零一八年 九月三十日 千新加坡元
0至30日	5,061	4,927
31至60日	1,875	1,722
61至90日	670	240
91至180日	441	721
181至365日	399	3,786
超過365日	2,140	1,842
	<u>10,586</u>	<u>13,238</u>

16. 股本

	股份數目 已發行股本	面值 股本
		千新加坡元
於二零一八年十月一日及二零一九年九月三十日的結餘	402,445,400	63,407

17. 貿易及其他應付款項

	二零一九年 九月三十日 千新加坡元	二零一八年 九月三十日 千新加坡元
貿易應付款項		
— 第三方	3,899	4,079
— 聯營公司	82	—
	3,981	4,079
合約負債		
— 預先收取的租金	701	331
— 已收取客戶墊款	2,533	1,692
	3,234	2,023
其他應付款項及應計費用		
— 應付商品及服務稅	660	652
— 董事袍金撥備	63	61
— 應計費用	4,967	7,960
— 應計租金開支	4,098	3,706
— 已收客戶租金按金	14,750	12,969
— 已收關連方租金按金	81	75
— 未支付按金	518	365
— 預扣稅	41	39
— 應付雜項費用	308	236
— 其他應付款項	34	33
	32,735	32,198
減：		
— 非即期部分：其他應付款項	(34)	(33)
計入流動負債的貿易及其他應付款項總額	32,701	32,165

本集團貿易應付款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 千新加坡元	二零一八年 九月三十日 千新加坡元
0至30日	2,588	2,689
31至60日	876	763
61至90日	165	335
超過90日	352	292
	<u>3,981</u>	<u>4,079</u>

貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

管理層討論與分析

業務回顧

截至二零一九年九月三十日止財政年度（「二零一九財政年度」），本集團錄得收益增長1.7%，主要來自空間優化業務項下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

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

本集團已重續四份工業物業總租約及兩份商業物業總租約。

於二零一九財政年度，本集團收購一項新工業物業，並獲得三份住宅物業的新的總租約。進一步詳情載於下文。

於二零一九年一月，本集團宣佈其全資附屬公司Work Plus Store (Joo Seng) Pte. Ltd.已完成收購位於71 Lorong 23 Geylang, THK Building, Singapore 388386的物業（「Geylang物業」）。收購代價為18百萬新加坡元（另加商品服務稅），其中約4.5百萬新加坡元（相等於26.8百萬港元）從本公司在香港進行的全球發售所得款項淨額撥付，而餘額則透過內部資源及銀行借貸兩者集資。有關收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十月三十一日及二零一九年一月七日的公告。該項物業已自二零一九財政年度下半年起投入營運，用作自存倉庫及最後一英里物流服務。

為配合共居空間業務日益受歡迎的趨勢，作為業務策略的一部分，我們自新加坡土地管理局獲得三份新的總租約，分別位於新加坡的31 Boon Lay Drive、150 Cantonment Road及1A Lutheran Road。三份總租約的租期均為三年，並享有三年期的選擇權，可再選擇另續期三年。

位於31 Boon Lay Drive的物業包括三幢住宅單位，為新加坡土地管理局的首個為學生及白領推出的共居項目。全部物業的裝修已經完成，並已自二零一九財政年度第二季度起投入營運。

誠如二零一九年四月九日所宣佈，本集團已就位於150 Cantonment Road的物業招得單一租戶Hmlet Township 2 Pte Ltd（「Hmlet」）。Hmlet為Hmlet Pte. Ltd.之附屬公司，目前於新加坡、香港及澳洲經營共居空間。本集團已完成該物業之翻新，並已於二零一九財政年度第四季度將該物業移交予Hmlet。

位於1A Lutheran Road的第三份新的總租約目前正在裝修，本集團計劃將該物業作為學生公寓營運。

擴展緬甸業務

於二零一九年七月二十九日，本集團宣佈其位於緬甸明加拉唐尼恩鎮M-8上潘斯丹路137號的13層物業盛大開業及舉行剪綵儀式。該13層物業已完成重新裝修，目前已投入全面營運，並由本集團的85 SOHO服務式住宅品牌管理。該物業包括88個高檔單臥室單間，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，並有屋頂餐吧供居民享受露天美食，同時能夠盡覽整座城市及仰光大金寺的風光。

設施管理業務

根據本集團的設施管理業務，本集團宣佈，已於二零一九年五月三十一日完成出售Industrial & Commercial Security Pte Ltd（「ICS」）保安服務業務（「完成日期」）。由於可能有將更替至Prosegur Singapore Pte Ltd（「買方」）的其他客戶合約，故完成付款的其他調整須由買方於完成日期後八個月當日向ICS支付。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，惟提供保安攝像機的供應、安裝及維護除外，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。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。

除設施管理業務下的保安服務分部外，本集團亦提供設施管理業務項下的綜合設施管理服務及停車場管理。於二零一九財政年度，本集團在新加坡取得五份新的停車場合約，在香港取得一份新的停車場合約。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。

物流服務業務

物流服務業務方面，我們的拖車業務分部已增加購買牽引車及拖車，在新加坡及馬來西亞擴展業務。

誠如於二零一九年五月十七日所宣佈，本集團已收到一項購買位於7 Gul Avenue, Singapore 629651的物業的選擇權，而該物業將用作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，而為代價5%的按金已予支付。倘本集團接受購買該物業的要約，代價將從本公司於香港全球發售的所得款項淨額中撥付約1.8百萬新加坡元，其餘部分將以內部資金來源及銀行借款撥付。物業的買賣須待（其中包括）本集團獲得JTC Corporation（「JTC」）批准後方可自購買選擇權日期起12週內（即二零一九年八月九日）進行物業買賣，該期限已延長至二零一九年十二月二十七日。購買選擇權的所有其它條款維持不變。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、二零一九年八月八日及二零一九年九月二十六日的公告。於本公告日期，購買選擇權尚須由本集團簽署，故其仍對本集團無約束力。當擬議收購有重大進展時，本公司將另行刊發公告。

行業概覽

空間優化業務

根據有關工業物業市場的JTC市場報告（二零一九年第三季度）¹，新加坡整體工業物業市場的佔用率保持在89.3%不變。然而與一年前相比，整體工業物業市場的佔用率上升0.2個百分點。工業空間的價格及租金保持穩定，整體工業空間的價格指數與上一季度相比略微上升0.1%，而租金指數則於同期保持不變。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²的最新統計數據，二零一九年第三季度辦公空間的租金指數下降0.6%，上一季度則上漲1.3%。我們的空間優化業務涉及出租商業物業，由於業務前景不確定，預期將保持審慎態度。

物流服務業務

根據新加坡經濟發展局二零一九年九月的製造業月度表現³，二零一九年九月的化工產品製造產量按年下降3.9%。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二零一九財政年度表現較好。

新加坡港於二零一八年保持穩定表現，集裝箱吞吐量較二零一七年上升8.7%⁴。在泰國，Hutchison Ports Thailand今年投入營運位於Laem Chabang Port的一流設施D碼頭。泰國最大的港口Laem Chabang亦即將獲泰國政府注資880億泰銖，欲使該港口成為稱作東部經濟走廊的大型經濟項目的核心部分。除泰國政府注資外，Hutchison Ports Thailand已宣佈其將投資6億美元進一步發展D碼頭。這將有助於該碼頭的整體裝卸能力提高37%至1,300萬個20呎標準箱⁵。展望未來，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

展望未來，預期新加坡經濟將持續波動，本集團正審慎在新加坡及東盟地區其他增長型市場物色新機遇，以擴展其現有業務。

在中國，本集團已訂立一份為期15年的租賃協議，以在中華人民共和國福建省泉州南安市建立商住兩用空間業務（「南安項目」）。南安項目的租賃物業為一幢10層高的樓宇，總建築面積約為7,400平方米。預期翻新工程將於截至二零二零年九月三十日止財政年度的第一季度完成，並將於下一季度投入營運。於本公告日期，本集團已向其在南安的全資附屬公司注資人民幣9.9百萬元（相當於約2.0百萬新加坡元），以為南安項目樓宇的部分翻新成本作出撥付。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月二十二日的公告。

在柬埔寨，位於Street Duong Ngeap III, Phum Teuk Thla, Sangkat Teuk Thla, Khan Sen Sok, Phnom Penh City, Kingdom of Cambodia的服務式公寓Axis Residences預期將於截至二零二零年九月三十日止財政年度的第二季度竣工。

¹ <https://stats.jtc.gov.sg/content/static/Documents/JTC%20Quarterly%20Market%20Report%20for%203Q2019.pdf>

² <https://www.ura.gov.sg/Corporate/Media-Room/Media-Releases/pr19-47>

³ https://www.edb.gov.sg/content/dam/edb/edbsite/downloads/resources/Monthly%20Manufacturing%20Performance%20-Sep%202019_Final.pdf

⁴ <https://www.mpa.gov.sg/web/portal/home/media-centre/news-releases/detail/2f020aa2-cb44-4496-bab6-a73df5a5d619>

⁵ <https://asia.nikkei.com/Economy/Thailand-doubles-down-on-biggest-port-as-free-trade-hub>

除關注空間優化業務項下日益增長的共居空間業務外，我們會繼續物色新物業及商機，在新加坡、中國、現時經營的其他區域以及其他亞洲國家發展及擴展空間優化業務。

在新加坡，我們設施管理業務下停車場管理再次中標，獲國會秘書處代表新加坡政府第二次授予三年停車場租約。

就設施管理業務而言，本集團將繼續爭取更多外部設施管理合約，提供涵蓋維修、維護及樓宇和辦公室清潔、除蟲及熏煙消毒等的綜合設施管理服務。此外，本集團將繼續在新加坡及香港物色更多地點發展其停車場管理業務，並擬將停車場管理業務擴展至柬埔寨。

就物流服務業務而言，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。作為在東盟國家擴展計劃的一部分，本集團已在緬甸註冊成立一間附屬公司，並有意在當地設立一個新集裝箱堆場。此外，本集團計劃在泰國成立一間合營企業，在當地提供物流服務。

財務回顧

截至二零一九年九月三十日止年度（「二零一九財政年度」）與截至二零一八年九月三十日止年度（「二零一八財政年度」）比較

收益

	二零一九財政年度 千新加坡元	二零一八財政年度 千新加坡元	差異	
			千新加坡元	%
工業物業	39,239	40,498	(1,259)	(3.1)
商業物業	21,232	24,970	(3,738)	(15.0)
住宅物業	5,319	2,133	3,186	149.4
空間優化業務	65,790	67,601	(1,811)	(2.7)
設施管理業務	20,367	19,480	887	4.6
物流服務業務	24,937	22,204	2,733	12.3
總計	111,094	109,285	1,809	1.7

本集團的收益由二零一八財政年度約109.3百萬新加坡元增加約1.8百萬新加坡元（或1.7%）至二零一九財政年度約111.1百萬新加坡元，乃主要由於(i)空間優化業務項下住宅物業；(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及商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財政年度約40.5百萬新加坡元減少約1.3百萬新加坡元（或3.1%）至二零一九財政年度約39.2百萬新加坡元，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。

於二零一九財政年度，本集團工業物業的平均佔用率略微下降0.9個百分點至約87.9%，而於二零一八財政年度則為88.8%。

商業物業

商業物業所得收益由二零一八財政年度約24.9百萬新加坡元減少約3.7百萬新加坡元（或15.0%）至二零一九財政年度約21.2百萬新加坡元，乃主要由於不再錄得二零一八財政年度確認在柬埔寨使用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。該減少由主要因佔用率提高使租金收入增加而令二零一九財政年度收益淨增加約0.1百萬新加坡元所部分抵銷。

於二零一九財政年度，本集團商業物業的平均佔用率增長4.6個百分點至約90.8%，而於二零一八財政年度則約為86.2%。

住宅物業

住宅物業所得收益由二零一八財政年度約2.1百萬新加坡元增加約3.2百萬新加坡元（或149.4%）至二零一九財政年度約5.3百萬新加坡元，乃主要由於分別於二零一九財政年度第二季度及第四季度開始產生收益的位於新加坡31 Boon Lay Drive及150 Cantonment Road的商住兩用業務所得收益增加約3.9百萬新加坡元所致。該增加由設計諮詢費減少約0.7百萬新加坡元所部分抵銷。

(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財政年度約19.5百萬新加坡元增加約0.9百萬新加坡元（或4.6%）至二零一九財政年度約20.4百萬新加坡元，乃主要由於在新加坡及香港的新停車場管理以及於二零一八財政年度第二及第四季度取得的若干停車場對二零一九財政年度的全年收入貢獻所得收益增加約3.1百萬新加坡元所致。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2.2百萬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財政年度約22.2百萬新加坡元增加約2.7百萬新加坡元（或12.3%）至二零一九財政年度約24.9百萬新加坡元，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。

假設剔除於二零一八財政年度確認的在柬埔寨使用85 SOHO品牌權的一次性收益約3.8百萬新加坡元，則本集團於二零一八財政年度的收益將約為105.5百萬新加坡元，而二零一九財政年度的收益約為111.1百萬新加坡元，相比增加約5.6百萬新加坡元（或5.3%）。

銷售成本

銷售成本由二零一八財政年度約80.4百萬新加坡元增加約3.3百萬新加坡元（或4.1%）至二零一九財政年度約83.7百萬新加坡元，乃主要由於(i)有關位於31 Boon Lay Drive及150 Cantonment Road的商住兩用新業務的租賃成本增加約3.4百萬新加坡元；(ii)保養及維護成本增加約1.5百萬新加坡元（主要來自空間優化業務及物流服務業務）；(iii)來自物流服務業務的集裝箱堆場管理費增加約0.2百萬新加坡元（與所提供物流服務的增加一致）；及(iv)與運輸及拖車相關成本有關的雜項費用增加約0.3百萬新加坡元所致。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2.1百萬新加坡元所部分抵銷。

毛利

鑑於以上所述，毛利由二零一八財政年度約28.9百萬新加坡元減少約1.5百萬新加坡元至二零一九財政年度約27.4百萬新加坡元。

其他收入

其他收入由二零一八財政年度約3.6百萬新加坡元增加約1.4百萬新加坡元（或37.0%）至二零一九財政年度約5.0百萬新加坡元，乃主要由於二零一九年五月完成的出售保安服務業務錄得非經常性收益約1.4百萬新加坡元所致。

其他營運開支

其他營運開支由二零一八財政年度約1.3百萬新加坡元增加約0.4百萬新加坡元至二零一九財政年度約1.7百萬新加坡元，乃主要由於工業物業項下來自有償合約的虧損撥備約1.4百萬新加坡元所致，其履行義務成本預期將超出其項下可收取的經濟溢利。該增加由(i)來自空間優化業務的貿易及其他應收款項的減值撥備減少約0.5百萬新加坡元；及(ii)不再確認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於二零一八財政年度確認的外匯虧損約0.5百萬新加坡元所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一八財政年度約1.6百萬新加坡元增加約0.2百萬新加坡元（或12.8%）至二零一九財政年度約1.8百萬新加坡元，乃主要由於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約0.3百萬新加坡元所致。該增加由廣告及市場推廣開支減少約0.1百萬新加坡元所部分抵銷。

行政開支

行政開支由二零一八財政年度約24.6百萬新加坡元減少約0.9百萬新加坡元（或3.7%）至二零一九財政年度約23.7百萬新加坡元，乃主要由於並無二零一八財政年度在香港聯交所主板雙重第一上市（「**雙重上市**」）產生的相關開支約1.8百萬新加坡元所致。該減少由物業、廠房及設備的折舊增加約0.8百萬新加坡元及雜項費用增加約0.1百萬新加坡元所部分抵銷。

融資成本

融資成本由二零一八財政年度約0.8百萬新加坡元增加約0.5百萬新加坡元（或61.1%）至二零一九財政年度約1.3百萬新加坡元，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財政年度約2.0百萬新加坡元增加2.5百萬新加坡元（或131.7%）至二零一九財政年度約4.5百萬新加坡元，乃主要由於二零一九財政年度應佔經營溢利增加約1.5百萬新加坡元，而此乃由於工業物業佔用增加以及床墊業務和集裝箱堆場業務增加所致。

此外，二零一九財政年度由我們合營企業持有的投資物業公平值收益淨增加約1.0百萬新加坡元，乃因來自停車場物業的公平值收益增加約2.3百萬新加坡元，由(i)二零一九財政年度來自一項工業物業的公平值虧損約0.4百萬新加坡元；及(ii)不再確認於二零一八財政年度確認的來自另一項工業物業的公平值收益約0.9百萬新加坡元所抵銷。

投資物業公平值收益

投資物業的公平值收益由二零一八財政年度約4,000新加坡元增加至二零一九財政年度約0.5百萬新加坡元，乃主要由於二零一九財政年度新加坡工業物業的估值淨增加所致。

除所得稅前溢利

由於上述者，於二零一九財政年度，本集團的除所得稅前溢利約為8.9百萬新加坡元，而二零一八財政年度則約為6.2百萬新加坡元。

所得稅開支

所得稅開支由二零一八財政年度約0.4百萬新加坡元減少約0.2百萬新加坡元（或53.4%）至二零一九財政年度約0.2百萬新加坡元，乃主要由於二零一九財政年度更多使用集團盈虧寬免所致。

年內溢利

由於上述原因，本集團於二零一九財政年度的純利約為8.7百萬新加坡元，而二零一八財政年度約為5.8百萬新加坡元，增加51.2%。

財務狀況表回顧

非流動資產

於二零一九年九月三十日，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47.0百萬新加坡元至約136.2百萬新加坡元，乃主要由於(i)物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）增加約16.5百萬新加坡元，此乃由於添置約23.1百萬新加坡元，主要用於空間優化業務下位於31 Boon Lay Drive及150 Cantonment Road的商住兩用新業務及位於緬甸的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6.6百萬新加坡元抵銷所致；(ii)投資物業增加約21.3百萬新加坡元，主要用於購買Geylang物業（誠如二零一九年一月七日所公佈）；(iii)於聯營公司及合營企業的投資增加約4.1百萬新加坡元，此乃主要由於確認分佔二零一九財政年度聯營公司及合營企業溢利所致；(iv)其他資產增加約5.0百萬新加坡元，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；及(v)按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）的金融資產增加約0.4百萬新加坡元，此乃主要來自(a)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）的投資增加約0.2百萬新加坡元；及(b)於主要從事提供貯存解決方案的公司的投資約0.2百萬新加坡元。

由於採納上文第5段所闡釋的國際財務報告準則第9號，故於WeOffices ApS的投資約0.1百萬新加坡元已於二零一九財政年度從可供出售金融資產重新分類為按公平值計入其他全面收益的金融資產。

非流動資產的增加被遞延稅項資產減少約0.1百萬新加坡元及長期預付款項約0.1百萬新加坡元所部分抵銷。

流動資產

於二零一九年九月三十日，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8.2百萬新加坡元至約50.7百萬新加坡元，乃主要由於下文所載因素所致。

授予合營企業的貸款減少約10.1百萬新加坡元，主要由於合營企業的股東貸款還款所致。

貿易及其他應收款項減少約0.9百萬新加坡元，乃主要由於(i)就在柬埔寨使用85 SOHO品牌權收費收取餘下付款導致貿易應收款項減少約2.6百萬新加坡元；及(ii)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致。有關減少由其他應收款項增加約2.3百萬新加坡元（主要包括就取得新停車場用地而支付予香港業主的按金）所抵銷。

流動資產減少由(i)預付租金的預付款項增加約0.8百萬新加坡元；及(ii)現金及銀行結餘及定期存款增加約2.0百萬新加坡元所部分抵銷。

非流動負債

於二零一九年九月三十日，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26.4百萬新加坡元至約46.3百萬新加坡元，乃主要由於下文所載因素所致。

撥備增加約1.0百萬新加坡元，乃由於(i)因重續總租約，為我們的空間優化業務額外撥備約0.2百萬新加坡元的復工成本及自流動負債重新分類為復工成本約0.4百萬新加坡元；及(ii)來自工業物業項下有償合約的額外虧損撥備約0.4百萬新加坡元所致（預期工業物業項下履行義務的成本將超過其項下可收取的經濟溢利）。

銀行借貸增加約24.6百萬新加坡元，主要用於購買Geylang物業約14.2百萬新加坡元、購買柬埔寨Axis Residences約5.0百萬新加坡元以及我們的新商住兩用業務的裝修貸款約5.1百萬新加坡元所致。

此外，融資租賃負債增加約0.6百萬新加坡元及遞延稅項負債增加約0.2百萬新加坡元。

流動負債

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4.1百萬新加坡元至二零一九年九月三十日的約43.8百萬新加坡元，乃主要由於下文所載因素所致。

貿易及其他應付款項增加約0.5百萬新加坡元，主要來自收取新商住兩用業務客戶的租賃按金。

融資租賃負債增加約0.5百萬新加坡元，乃因購買物流設備。

銀行借款增加約2.2百萬新加坡元，用於購買Geylang物業、購買柬埔寨的Axis Residences及新商住兩用物業的裝修貸款。

撥備增加約1.1百萬新加坡元，乃來自(i)工業物業下有償合約虧損的額外撥備約1.0百萬新加坡元（預期工業物業項下履行義務的成本將超過其項下可收取的經濟溢利）；及(ii)為我們的空間優化業務額外撥備約0.5百萬新加坡元的復工成本及將約0.4百萬新加坡元的復工成本重新分類為非流動負債。

流動負債的增加被應付流動稅款減少約0.2百萬新加坡元所部分抵銷。

現金流量表回顧

於二零一九財政年度，本集團錄得經營活動所得的現金淨額約16.9百萬新加坡元，乃由於營運資金變動前的經營溢利約13.2百萬新加坡元及貿易及其他應付款項增加約4.3百萬新加坡元，並就已付所得稅淨額約0.6百萬新加坡元作出調整所致。

投資活動所用的現金淨額約38.3百萬新加坡元，乃主要由於(i)添置物業、廠房及設備約19.6百萬新加坡元，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；(ii)添置投資物業，即Geylang物業約20.3百萬新加坡元；(iii)購買按公平值計入其他全面收益的金融資產約0.3百萬新加坡元；及(iv)為Axis Residences添置其他資產約9.0百萬新加坡元所致。以上各項被(i)合營企業貸款還款約10.3百萬新加坡元；(ii)自聯營公司收取的股息約0.4百萬新加坡元；(iii)出售物業、廠房及設備收取的所得款項約0.1百萬新加坡元；及(iv)收取的利息約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22.0百萬新加坡元，乃由於銀行借貸所得款項約42.4百萬新加坡元。此乃由(i)已支付的利息開支約1.3百萬新加坡元；(ii)償還物流及停車場設備融資租賃約2.1百萬新加坡元；(iii)償還銀行借款約15.6百萬新加坡元；及(iv)已抵押定期存款增加約1.3百萬新加坡元所部分抵銷。

由於上述者，於二零一九年九月三十日，現金及現金等價物增加約0.6百萬新加坡元至約21.3百萬新加坡元。

流動資金及財務資源

於二零一九財政年度，本集團主要透過經營、銀行借貸、融資租賃及本公司股份於二零一七年十二月二十九日於香港聯交所主板上市（「香港上市」）的所得款項合計產生的現金流量撥支營運。

本集團主要取得銀行借貸以為購買物業及物流設備撥支。本集團亦有循環貸款以應付我們的短期財務需要。於二零一九年九月三十日，本集團的借貸乃以新加坡元、美元及人民幣計值，該等借貸乃按年利率介乎2.18%至6.00%計息。於二零一九年九月三十日，本集團尚未償還的銀行借貸為48.1百萬新加坡元。該等借貸乃以(i)本集團位於新加坡72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7及Geylang物業的租賃物業合法抵押；(ii)本集團提供的公司擔保；(iii)非全資附屬公司（並非本公司控股股東）的一位董事兼股東（「附屬公司董事」）提供的個人擔保；及(iv)轉讓已按揭物業的租金所得款項。

於二零一九年九月三十日，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、港元、印尼盾、人民幣及泰銖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。於二零一九年九月三十日的資產負債比率為55.5%，較二零一八年九月三十日的29.3%有所增加，此乃主要由於截至二零一九年九月三十日的債務總額增加，主要為購買Geylang物業及為我們的空間優化業務的裝修貸款所致。

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。於二零一九年九月三十日，本集團的融資租賃負債乃以新加坡元及馬來西亞令吉計值。

於二零一九年九月三十日，本集團的融資租賃負債為5.6百萬新加坡元。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：

	二零一九年 九月三十日 千新加坡元	二零一八年 九月三十日 千新加坡元
投資物業	5,201	9,399
物業、廠房及設備	4,497	7,531
	<u>9,698</u>	<u>16,930</u>

資本開支

於二零一九財政年度，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48.5百萬新加坡元（二零一八財政年度：約16.1百萬新加坡元），用於我們空間優化業務的翻新成本、購買物流設備、購買Geylang物業及柬埔寨Axis Residences 1A幢的工程進度款項。

或然負債

於二零一九年九月三十日，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

於二零一九財政年度，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，本集團於二零一九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

於二零一九財政年度，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及本公告所披露者外，於二零一九年九月三十日，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

於二零一九財政年度，本集團主要在新加坡、印尼、泰國、緬甸、馬來西亞及香港經營業務。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。於二零一九財政年度，本集團錄得匯率收益660,000新加坡元。

本集團正在計劃將業務擴展至其他國家及地區（包括越南），而此亦或會承擔未來商業交易以及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

於二零一九年九月三十日，本集團有370名僱員（二零一八年九月三十日：414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

本集團於二零一九年十一月十九日在新加坡設立合營企業Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.，意在收購JTC工業物業，該物業總建築面積為20,465.3平方米，估計年期為20年或以上。該物業擬用作Work+Store品牌物業之一，為公司及個人客戶提供具有自動檢索功能及物流活動的自助倉庫以及配套辦公室。更多詳情請參閱本公司日期為二零一九年十一月十九日的公告。

除上文所披露者外及截至本公告日期，二零一九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

於二零一九財政年度，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

根據於二零一七年十二月二十九日在香港完成的全球發售，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，雙重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雙重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	562	193
	總計	44,396	31,816	12,580

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。

就空間優化業務收購新加坡物業所分配的金額約26.8百萬港元（相當於4.5百萬新加坡元），按本公司於二零一九年一月七日所公佈，經已用作Geylang物業收購事項的部分付款。

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。本公司預期於二零二零年底前使用所得款項淨額的剩餘結餘約12.6百萬港元（相當於2.1百萬新加坡元）。

當所得款項用於重大支出時，本公司將持續定期更新有關雙重上市所得款項結餘用途的公告，並在其年報以及其季度、中期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

於二零一九財政年度，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

董事會建議就二零一九財政年度派付末期股息每股普通股0.005新加坡元（相當於0.029港元）。建議派付股息須待股東於二零二零年一月三十日（星期四）上午十時正（新加坡時間）舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後，方可作實。待股東於即將舉行的股東週年大會上批准後，建議末期股息將於二零二零年二月二十一日（星期五）派付予於二零二零年二月十一日（星期二）名列本公司股東名冊的股東。

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，於二零一九財政年度，本公司已遵守香港企業管治守則及新加坡企業管治守則，惟香港企業管治守則下的守則條文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，深度參與本集團的公司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，以及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、管理層及行政人員亦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，及彼等均已確認於二零一九財政年度已遵守標準守則。

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二零一九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**」）將於二零二零年一月三十日（星期四）舉行。股東週年大會通告將刊載於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)、新交所網站(www.sgx.com)及本公司網站(www.lhngroup.com)，亦將於適當時候連同本公司年報寄發予股東。

暫停辦理股東登記

為釐定出席股東週年大會並於會上投票的權利

就新加坡股東而言

本公司將於二零二零年一月二十七日（星期一）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二零二零年一月二十二日（星期三）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

本公司將於二零二零年一月二十三日（星期四）至二零二零年一月三十日（星期四）（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二零二零年一月二十二日（星期三）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54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二零二零年一月十五日（星期三）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54樓（就香港股東而言）。

為釐定獲得建議末期股息的權利

就新加坡股東而言

本公司將於二零二零年二月十一日（星期二）下午五時正暫停辦理股份過戶及股東登記，以釐定股東獲得建議末期股息的權利。填妥的股份過戶文件須於二零二零年二月七日（星期五）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，以釐定股東獲得建議末期股息的權利。

就香港股東而言

本公司將於二零二零年二月十日（星期一）至二零二零年二月十一日（星期二）（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。為釐定股東獲得建議末期股息的權利，所有香港股份過戶文據連同有關股票須不遲於二零二零年二月七日（星期五）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54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二零二零年一月三十一日（星期五）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54樓（就香港股東而言）。

刊發財務資料

本公司二零一九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)、新交所網站(www.sgx.com)及本公司網站(www.lhngroup.com)。本公司二零一九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，二零一九年十一月二十七日

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