

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)

截至二零二零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
	二零二零年	二零一九年	
	千新加坡元	千新加坡元	%
收益	134,213	111,094	20.8
毛利	63,643	27,414	132.2
本公司擁有人應佔年內溢利	24,144	8,186	194.9
每股基本盈利（新加坡仙）	6.00	2.03	195.6

* 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」）截至二零二零年九月三十日止年度的綜合全年業績，連同截至二零一九年九月三十日止年度的比較數字。本集團截至二零二零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 截至二零二零年九月三十日止年度

	附註	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
收益	6	134,213	111,094
銷售成本	9	(70,570)	(83,680)
毛利		63,643	27,414
其他收入	7	17,103	5,012
其他營運開支			
— 貿易、其他及租賃應收款項的減值虧損		(2,353)	(239)
— 其他	8	(830)	(1,448)
銷售及分銷開支	9	(1,433)	(1,820)
行政開支	9	(30,429)	(23,668)
融資成本	10	(5,127)	(1,332)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後 投資物業的公平值（虧損）／收益		555	4,527
		(11,809)	480
除所得稅前溢利		29,320	8,926
所得稅開支	11	(4,633)	(203)
年內溢利		24,687	8,723
其他全面（虧損）／收益			
<u>其後將不會重新分類至損益的項目</u>			
綜合賬目產生的貨幣換算差額		(11)	52
按公平值計入其他全面收益的金融資產			
— 公平值虧損— 股權投資		(687)	—
分佔合營企業的其他全面收益		(653)	31
其他全面收益		(1,351)	83
年內全面收益總額		23,336	8,806
下列人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		24,144	8,186
非控股權益		543	537
年內溢利		24,687	8,723
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司權益持有人		22,813	8,243
非控股權益		523	563
年內全面收益總額		23,336	8,806
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利 基本及攤薄（分）	13	6.00	2.03

綜合財務狀況表
於二零二零年九月三十日

	附註	二零二零年 九月三十日 千新加坡元	二零一九年 九月三十日 千新加坡元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		47,183	37,435
使用權資產		28,364	—
投資物業		115,578	67,309
無形資產		40	108
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		178	306
於合營企業的投資		17,186	17,215
遞延稅項資產		77	341
長期預付款項		116	322
租賃應收款項		26,149	—
其他資產	14	—	12,709
		<u>234,871</u>	<u>136,237</u>
流動資產			
存貨		75	3
貿易及其他應收款項	15	43,366	17,581
應收補助		1,058	—
授予合營企業的貸款		4,959	2,432
預付款項		1,823	3,338
租賃應收款項		17,104	—
現金及銀行結餘		38,446	18,218
定期存款		2,046	9,135
		<u>108,877</u>	<u>50,707</u>
資產總值		<u>343,748</u>	<u>186,944</u>
權益			
資本及儲備			
股本	16	63,407	63,407
儲備		58,234	31,936
		<u>121,641</u>	<u>95,343</u>
非控股權益		1,939	1,537
權益總額		<u>123,580</u>	<u>96,880</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		3,573	533
其他應付款項	17	21	34
撥備		212	1,091
融資租賃負債		—	3,476
銀行借貸		55,997	41,134
租賃負債		66,182	—
		<u>125,985</u>	<u>46,268</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	43,701	32,701
遞延補助收入		927	—
撥備		1,106	1,466
融資租賃負債		—	2,157
銀行借貸		10,725	7,009
租賃負債		33,193	—
即期所得稅負債		4,531	463
		<u>94,183</u>	<u>43,796</u>
負債總額		<u>220,168</u>	<u>90,064</u>
權益及負債總額		<u>343,748</u>	<u>186,944</u>

綜合現金流量表

截至二零二零年九月三十日止年度

	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
來自經營活動的現金流量：		
除所得稅前溢利	29,320	8,926
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：	(555)	(4,527)
攤銷無形資產	68	68
物業、廠房及設備的折舊	8,636	6,605
使用權資產的折舊	12,234	—
出售物業、廠房及設備的虧損/（收益）	41	(83)
物業、廠房及設備的撇銷	115	14
投資物業的公平值虧損/（收益）	11,809	(480)
分租的淨投資收益	(6,884)	—
終止租賃的收益	(2)	—
貿易、其他及租賃應收款項的減值虧損	2,353	239
有價合約虧損撥備	270	1,430
融資收入	(1,594)	(289)
融資成本	5,127	1,332
營運資金變動前的經營溢利	60,938	13,235
營運資金的變動：		
— 存貨	(72)	43
— 貿易及其他應收款項	(27,617)	(30)
— 貿易及其他應付款項	15,203	4,519
經營活動產生的現金	48,452	17,767
已付利息開支	(12)	(3)
已付所得稅	(669)	(1,534)
退回所得稅	789	906
經營活動產生現金淨額	48,560	17,136
來自投資活動的現金流量：		
添置物業、廠房及設備	(22,494)	(19,585)
添置投資物業	(3,934)	(20,336)
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產	(410)	(354)
添置其他資產	—	(9,108)
收購合營企業的現金流出（授予）/ 來自合營企業的（貸款）/ 還款淨額	(580)	—
(2,919)	9,945	
出售物業、廠房及設備所得款項	282	96
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產	330	—
租賃應收款項收款	16,649	—
自租賃應收款項收取的利息	1,312	—
就註冊成立聯營公司的現金流出	(30)	—
來自聯營公司的資本回報	—	38
來自聯營公司的股息	669	441
已收利息	607	459
投資活動所用現金淨額	(10,518)	(38,404)
來自融資活動的現金流量：		
償還融資租賃	—	(2,112)
定期存款減少/（增加）— 已抵押	4,688	(1,372)
銀行借貸的所得款項	28,755	42,376
償還銀行借貸	(9,631)	(15,643)
償還租賃負債	(35,568)	—
非控股股東注資	—	2
向非控股股東退還資本	(1)	—
已付利息開支	(5,226)	(1,410)
已付股息	(3,069)	—
已付非控股股東的股息	(120)	—
融資活動（所用）/ 產生現金淨額	(20,172)	21,841
現金及現金等價物增加淨額	17,870	573
年初的現金及現金等價物	21,300	20,667
現金及現金等價物的匯兌（虧損）/ 收益	(43)	60
年末的現金及現金等價物	39,127	21,300
綜合現金及現金等價物包括：		
現金及銀行結餘	38,446	18,218
定期存款	2,046	9,135
	40,492	27,353
減：已抵押定期存款	(1,365)	(6,053)
綜合現金流量表所載現金及現金等價物	39,127	21,300

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二零一九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) 於截至二零二零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，惟以下各項則除外：

採納國際財務報告準則第16號租賃

本集團已自二零一九年十月一日起追溯採納國際財務報告準則第16號租賃，惟根據該準則的具體過渡條文所允許並無重列二零一九年報告期間的比較數字。

當本集團為承租人時

於採納國際財務報告準則第16號之前，不可撤銷經營租賃付款未於資產負債表中確認為負債。該等付款按直線法確認為租賃期內的租金支出。

於首次應用國際財務報告準則第16號時，本集團已選擇應用以下可行權宜方法：

- (i) 就二零一九年十月一日之前訂立且先前根據國際會計準則第17號租賃及新加坡財務報告準則（國際）詮釋第4號釐定安排是否包含租賃而確認為租賃的所有合約而言，本集團尚未重新評估根據國際財務報告準則第16號該等合約是否包含租賃；及

(ii) 按個別租賃基準，本集團已：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率；
- 依賴過往有關租賃是否屬虧損性質的評估以替代減值審閱；
- 將於二零一九年十月一日剩餘租期少於12個月的經營租賃入賬列作短期租賃；
- 於首次應用日期計量使用權資產時不計入初步直接成本；及
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則可使用事後判斷確定租賃期。

於二零一九年十月一日，有償合約撥備為1,430,000新加坡元。

於二零一九年十月一日，就先前分類為經營租賃的租賃，本集團已採用以下過渡條文：

- (i) 按個別租賃基準，本集團選擇按等同於租賃負債的金額計量其使用權資產，並就緊接首次應用日期（即二零一九年十月一日）前於資產負債表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額而作出調整。
- (ii) 通過使用個別租賃的增量借款利率（或在適用情況下，具有合理相似特徵的個別租賃組合的增量借款利率）對於二零一九年十月一日的剩餘租賃付款進行折現確認其租賃負債。
- (iii) 分類為投資物業的租賃的使用權資產（「使用權資產－投資物業」）將按二零一九年十月一日的公平值估值。使用權資產－投資物業的成本與於二零一九年十月一日的公平值之間的差額將直接調整為期初保留溢利。並無重列比較資料。
- (iv) 就先前分類為融資租賃的租賃，租賃資產及融資租賃負債於二零一九年十月一日的賬面值釐定為使用權資產與租賃負債的賬面值。

當本集團為出租人時

本集團作為出租人的會計處理並無重大變化（當本集團為中間出租人時除外）。

當本集團為中間出租人時

本集團根據總租賃安排租賃相關資產，並作為中間出租人將該資產分租予第三方。於採納國際財務報告準則第16號之前，倘總租賃為經營租賃，則分租被分類為經營租賃。中間出租人於分租期限內按直線法錄得有關分租的租金收入，及於總租賃期限內按直線法錄得有關總租賃的租金支出。

根據國際財務報告準則第16號，本集團作為中間出租人的會計處理取決於分租的分類，並參考由總租賃產生的使用權資產而非相關資產。於二零一九年十月一日，本集團已根據總租賃的剩餘合約條款及條件重新評估分租分類。根據此項評估，辦公室空間的部分分租重新評估為融資租賃，及分租淨投資的47,569,000新加坡元於二零一九年十月一日被確認為「租賃應收款項」。

提早採納與COVID-19有關的租金減免（國際財務報告準則第16號（修訂本））

本集團已自二零二零年五月二十八日起提早採納與COVID-19有關的租金減免（國際財務報告準則第16號（修訂本））。本集團已選擇就承租人應用實際可行的權宜方法，以評估與COVID-19有關的租金減免是否為租賃修訂。根據實際可行的權宜方法，本集團可選擇以與該等租金減免並非租賃修訂的相同方式來就該等租金減免進行會計處理，而本集團已就所有符合修訂條件的租金減免應用此會計處理。於財政年度損益確認以反映租金減免引致的租賃付款變動的金額披露於附註7。

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：

資產負債表	於二零一九年 九月三十日	採納國際 財務報告準則 第16號的影響	於二零一九年 十月一日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
本集團			
非流動資產			
投資物業	67,309	40,790	108,099
物業、廠房及設備	37,435	(4,837)	32,598
使用權資產	—	31,928	31,928
遞延稅項資產	341	(245)	96
長期預付款項	322	(95)	227
租賃應收款項	—	32,824	32,824
	105,407	100,365	205,772
流動資產			
貿易及其他應收款項	17,581	(502)	17,079
預付款項	3,338	(48)	3,290
租賃應收款項	—	14,745	14,745
	20,919	14,195	35,114
	126,326	114,560	240,886
保留溢利	59,587	6,554	66,141
非流動負債			
遞延稅項負債	533	3,068	3,601
撥備	1,091	(386)	705
融資租賃負債	3,476	(3,476)	—
租賃負債	—	82,013	82,013
	5,100	81,219	86,319
流動負債			
貿易及其他應付款項	32,701	(3,888)	28,813
撥備	1,466	(366)	1,100
融資租賃負債	2,157	(2,157)	—
租賃負債	—	33,198	33,198
	36,324	26,787	63,111
	41,424	108,006	149,430

收益表	(未經審核) (國際會計準則 第17號基準) 截至二零二零年 九月三十日 止全年度	採納國際財務 報告準則 第16號的影響	(國際財務 報告準則 第16號基準) 截至二零二零年 九月三十日 止全年度
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
本集團			
收益	152,088	(17,875)	134,213
銷售成本	(93,565)	22,995	(70,570)
毛利	58,523	5,120	63,643
其他收入	8,904	8,199	17,103
其他營運開支			
— 貿易、其他及租賃應收款項的減值虧損	(1,261)	(1,092)	(2,353)
— 其他	(830)	—	(830)
銷售及分銷開支	(1,433)	—	(1,433)
行政開支	(31,470)	1,041	(30,429)
融資成本	(1,897)	(3,230)	(5,127)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後	555	—	555
投資物業的公平值虧損	(2,224)	(9,585)	(11,809)
除所得稅前溢利	28,867	453	29,320

先前於本集團截至二零一九年九月三十日的財務報表中披露的經營租賃承擔與截至二零一九年十月一日的資產負債表中確認的租賃負債之間的差額說明如下：

	千新加坡元
於二零一九年九月三十日披露的經營租賃承擔	107,751
以本集團增量借款利率3.05%計算折現	(7,728)
(減)：按直線法確認為開支的短期租賃	(18,784)
(減)：按直線法確認為開支的低價值租賃	(96)
加：因延長及終止購股權的不同處理方法而作出的調整	28,435
加：採納國際財務報告準則第16號後自融資租賃重新分類	5,633
於二零一九年十月一日確認的租賃負債	115,211

(b) 以下新訂準則及準則的修訂本已頒佈，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3號 業務合併（業務的定義） （修訂本）	二零二零年一月一日	i

附註i：

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。本集團預期不會因應用該修訂本而產生任何重大影響。

3.1. 租賃

(a) 於二零一九年十月一日前有關租賃的會計政策如下：

倘本集團為承租人

本集團自非關連人士租賃融資及經營租賃項下的樓宇、汽車及若干廠房及設備。

(i) 融資租賃

凡本集團於資產租賃時承擔擁有權的大部分風險及回報（包括租購合約）的租賃均列為融資租賃。融資租賃項下的租賃資產及相應租賃負債（扣除財務費用），於租賃初期，按租賃資產公平值與最低租賃付款現值中較低者，於資產負債表分別確認為物業、廠房及設備與融資租賃項下的責任。為達至基於財務餘額的固定利率，各租賃付款被分配為負債及財務支出。各租賃付款於財務開支及未償還租賃負債調減之間分攤。財務開支於損益內按能反映財務租賃負債恆定期間利率的基準確認。

(ii) 經營租賃

倘資產租賃所有權的重大部分風險及回報由出租人保留，則分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項於租賃期間以直線法於損益表扣除。

或然租金於產生時在損益內確認為開支。

倘本集團為出租人

本集團將經營租賃下的租賃物業分租予非關連方。本集團亦將經營租賃下的投資物業租賃予非關連方。

經營租賃：

本集團保留擁有權所附帶絕大部分風險及回報的租賃被分類為經營租賃。經營租賃的租金收入（扣除授予承租人的任何優惠）於租期內按直線法於損益內確認。

本集團協商及安排經營租賃時產生的初始直接成本增至租賃資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入相同的基準於損益內確認為開支。

或然租金於賺取租金時於損益內確認為收入。

(b) 自二零一九年十月一日起有關租賃的會計政策如下：

倘本集團為承租人

本集團於合約開始時評估有關合約是否包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制使用所識別資產的權利，則該合約包含租賃。僅於合約的條款及條件出現變動時方需進行重估。

(i) 使用權資產

本集團於相關資產可供使用之日確認使用權資產及租賃負債。使用權資產以成本計量，當中包括租賃負債的初始計量，並就開始日期當日或之前作出的任何租賃付款及接獲的租賃優惠作出調整。在並未獲得租賃的情況下將不會產生的任何初始直接成本計入使用權資產的賬面值。

該等使用權資產其後自開始日期至使用權資產使用年期結束或租賃期限結束之時（以較早者為準）使用直線法折舊。

使用權資產（符合投資物業定義的資產除外）於「使用權資產」內呈列。

符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」內呈列。

(ii) 租賃負債

租賃負債的初始計量按租賃付款的現值計量，按租賃的隱含利率折現（倘有關利率能夠可靠釐定）。倘有關利率無法可靠釐定，本集團將使用其增量借款利率折現。

租賃付款包括以下各項：

- 固定付款（包括實質固定付款），減去任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，使用於開始日期的指數或利率進行初始計量；

- 根據剩餘價值擔保預期應付的款項；
- 購買選擇權的行使價（倘本集團合理確定行使該選擇權）；及
- 終止租賃的罰款付款（倘租賃條款反映本集團行使終止權）。

對於同時包含租賃及非租賃部分的合約，本集團依據租賃及非租賃部分的相對獨立價格將代價分配予各租賃部分。本集團已選擇不將物業租賃的租賃及非租賃部分分開呈列，而將其作為一個單獨的租賃部分進行會計。

租賃負債使用實際利率法按攤銷成本計量。在以下情況下，租賃負債應予以重新計量：

- 指數或利率變動導致未來租賃付款發生變化；
- 本集團對是否將行使延期選擇權的評估發生變化；或
- 對租賃的範圍或代價作出不屬於原始條款的修訂。

重新計量租賃負債，並對使用權資產作出相應調整，或倘使用權資產的賬面值已調減至零，則調減的金額計入損益。

(iii) 短期及低價值租賃

本集團已選擇不就租期為12個月或以下的短期租賃及低價值租賃確認使用權資產及租賃負債，惟分租安排除外。與該等租賃有關的租賃付款在租期內按直線法於損益確認為開支。

(iv) 可變租賃付款

並非基於指數或利率的可變租賃付款不作為租賃負債的計量及初始確認的一部分入賬。本集團應在觸發該等租賃付款的期間內將該等租賃付款計入損益。

倘本集團為出租人

於比較期間適用於本集團作為出租人的會計政策與國際財務報告準則第16號下的政策相同，惟本集團為中間出租人則除外。

對分租進行分類時，本集團（作為中間出租人）參考總租賃產生的使用權資產而非相關資產將分租分類為融資或經營租賃。

當分租被評估為融資租賃時，本集團終止確認與其轉讓予分承租人的總租賃有關的使用權資產，並將分租淨投資確認為「租賃應收款項」。終止確認的使用權資產與分租淨投資之間的任何差額於損益確認。與總租賃有關的租賃負債在資產負債表中留存，代表欠付總出租人的租賃付款。

當分租被評估為經營租賃時，本集團將來自分租的租賃收入計入損益的「收益」內。與總租賃有關的使用權資產不予終止確認。

對於包含租賃及非租賃部分的合約，本集團基於相對獨立的銷售價格基準分配代價。

4. 估計

編製中期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。

在編製本未經審核簡明綜合中期財務資料時，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二零一九年九月三十日止年度的綜合財務報表所應用者相同，惟以下項目除外：

1. 釐定租期

於釐定租期時，管理層會考慮行使延期選擇權或不行使終止選擇權的經濟動機的所有相關因素及情況。延期選擇權（或終止選擇權後的期間）僅會在合理肯定租賃將會延長時（或不終止時）計入租期。倘因發生重大事件或情況出現重大改變而影響評估，並於承租人的控制範圍內，則須檢討有關評估。

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。

本集團稅務乃按集團基準管理，並無分配至經營分部。

於二零二零財政年度，本集團最大客戶應佔收益約為本集團總收益的28.4%，而本集團五大客戶應佔總收益約為本集團總收益的34.7%。

就董事所知，概無董事，或彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本超過5%的股東在任何五大供應商中擁有任何實益權益。

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價格。

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）及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、貿易及其他應收款項、租賃應收款項、銀行借貸、租賃負債以及貿易及其他應付款項。

截至二零二零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	29,890	16,534	27,107	27,956	47,168	22,277	170,932
分部間銷售	(3,004)	(928)	(122)	(2,771)	(7,617)	(22,277)	(36,719)
售予外部人士	26,886	15,606	26,985	25,185	39,551	—	134,213
分部業績							
投資物業的公平值 (虧損) / 收益	(7,898)	(4,243)	332	—	—	—	(11,809)
融資成本	(2,009)	(749)	(1,360)	(596)	(384)	(29)	(5,127)
	(3,452)	3,176	7,450	3,454	11,550	6,587	28,765
分佔聯營公司及合營企 業的業績	1,532	—	—	511	(1,488)	—	555
除稅前溢利	(1,920)	3,176	7,450	3,965	10,062	6,587	29,320
稅項							(4,633)
除稅後純利							24,687
非控股權益							(543)
本公司權益持有人應 佔純利							24,144
分部資產							
於聯營公司的投資	—	—	—	148	30	—	178
於合營企業的投資	13,981	—	—	—	3,205	—	17,186
分部資產總值							296,166
分部負債總額							
資本開支	830	1,966	9,463	14,778	418	238	27,693
物業、廠房及設備折舊	1,471	1,045	2,230	2,658	786	446	8,636

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							
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							
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							
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							
分部負債總額	41,617	8,207	21,383	8,505	4,064	2,735	86,511
資本開支							
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

分部資產總值及負債總額的對賬

	二零二零年 九月三十日 千新加坡元	二零一九年 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	296,166	152,555
遞延稅項資產	77	341
長期預付款項	116	322
無形資產	40	108
按公平值計入其他全面收益的金融資產	—	492
存貨	75	3
授予合營企業的貸款	4,959	2,432
預付款項	1,823	3,338
現金及銀行結餘	38,446	18,218
定期存款	2,046	9,135
	343,748	186,944
呈報分部負債與負債總額的對賬：		
分部負債	210,746	86,511
撥備	1,318	2,557
即期所得稅負債	4,531	463
遞延稅項負債	3,573	533
	220,168	90,064

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	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
新加坡	124,337	103,221
香港	2,405	1,026
印尼	709	1,209
泰國	3,621	4,039
柬埔寨	2	—
緬甸	1,642	815
其他國家	1,497	784
	<u>134,213</u>	<u>111,094</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：

	於以下日期的非流動資產	
	截至九月三十日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	九月三十日	九月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
新加坡	196,681	106,663
香港	623	76
印尼	6,118	6,787
泰國	2,840	1,330
柬埔寨	17,779	12,771
緬甸	4,608	5,268
其他國家	6,145	3,001
	<u>234,794</u>	<u>135,896</u>

6. 收益

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
來自租賃物業的租金及倉庫租賃收入	35,118	53,943
來自自有物業的租金及倉庫租賃收入	4,302	3,146
服務費收入	7,311	1,797
停車場服務	14,852	15,402
宿舍管理服務	17,250	—
物流服務		
— 拖車服務	11,423	11,116
— 存儲服務	2,965	2,941
— 集裝箱維修服務	2,726	3,021
— 物流管理	8,070	7,859
設施服務	28,825	10,603
管理服務費收入	1,062	889
其他	309	377
	<u>134,213</u>	<u>111,094</u>

7. 其他收入

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
處理費	320	269
出售物業、廠房及設備的收益	—	83
利息收入	1,594	289
分租的淨投資收益	6,884	—
終止租賃收益	2	—
車輛相關收入	325	302
政府補助金	121	127
加薪補貼計劃及特別就業補貼*	211	284
僱傭補貼計劃**	1,811	—
沒收租戶按金	1,188	148
匯兌收益	—	660
服務費	191	230
向租戶收取的雜費	194	190
保安服務合約銷售	—	1,427
租金折扣淨額***	2,945	—
其他收入	1,317	1,003
	<u>17,103</u>	<u>5,012</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。

** 僱傭補貼計劃為新加坡政府所提供，以幫助僱主在COVID-19全球疫情爆發造成的經濟不穩定期間留住本地僱員。

*** 租金折扣由政府推出，主要旨在幫助租戶解決COVID-19全球疫情爆發期間的租金付款，當中扣除自業主獲得的租金減免11,716,000新加坡元及向合資格租戶支付的租金減免8,771,000新加坡元。

8. 其他營運開支

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
有償合約虧損撥備	270	1,430
其他開支	—	18
匯兌虧損	560	—
	<u>830</u>	<u>1,448</u>

9. 按性質劃分的開支

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
推廣開支	391	382
佣金費用	861	1,212
酬酢開支	161	220
營銷開支	20	6
運輸成本	1,477	1,884
集裝箱堆場管理費	2,338	2,568
租賃開支	21,348	59,275
保養及維護成本	14,110	9,380
顧問費用	9	4
宿舍管理開支	7,862	—
物業、廠房及設備折舊	8,636	6,605
使用權資產折舊	12,234	—
無形資產攤銷	68	68
出售物業、廠房及設備的虧損	41	—
物業、廠房及設備撇銷	115	14
專業費用	1,071	1,019
車輛相關開支	66	110
僱員福利成本	26,276	21,246
保險費用	620	538
資訊科技維護開支	530	450
印刷開支	193	185
物業管理費	409	434
電話費	311	332
核數師薪酬		
— 審核服務	303	310
— 非審核服務	70	—
其他開支	2,912	2,926
	<u>102,432</u>	<u>109,168</u>

10. 融資成本

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
借貸的利息開支	1,889	1,262
來自租購安排融資租賃的利息開支	—	181
來自租購安排租賃負債的利息開支	186	—
來自租賃安排租賃負債的利息開支	3,230	—
	<hr/>	<hr/>
	5,305	1,443
減：資本化金額	(178)	(111)
融資成本 — 淨額	<hr/>	<hr/>
	5,127	1,332

11. 所得稅開支

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
即期所得稅	4,628	665
遞延所得稅	72	331
	<hr/>	<hr/>
	4,700	996
過往年度（超額撥備）/ 撥備不足		
— 即期稅項	14	(768)
— 遞延稅項	(81)	(25)
	<hr/>	<hr/>
	4,633	203

12. 股息

	截至九月三十日止年度	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
確認為分派的股息：		
— 二零一九年期末股息每股0.50新加坡仙	2,043	—
— 二零二零年中期股息每股0.25新加坡仙	1,026	—
	<hr/>	<hr/>
	3,069	—

董事會議決建議宣派截至二零二零年九月三十日止財政年度的末期股息每股0.01新加坡元。

13. 每股盈利

於截至二零二零年及二零一九年九月三十日止各年度期間，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	
	二零二零年	二零一九年
本公司權益持有人應佔純利（千新加坡元）	24,144	8,186
普通股加權平均數（千股）	402,445	402,445
每股基本盈利（新加坡仙）	6.00	2.03

截至二零二零年及二零一九年九月三十日，每股基本及攤薄盈利相同，此乃由於本公司並無潛在攤薄股份發行。

14. 其他資產

於截至二零一九年九月三十日止財政年度，本集團已就柬埔寨Axis Residences 1A座的進度賬單確認其他資產。其他資產已於截至二零二零年九月三十日止財政年度第三季度該樓宇建造完工後重新歸類至投資物業。

15. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 九月三十日 千新加坡元	二零一九年 九月三十日 千新加坡元
貿易應收款項		
— 第三方	35,857	10,445
— 關連方	196	100
— 聯營公司	—	41
— 合營企業	4	—
	<u>36,057</u>	<u>10,586</u>
累計租金收入	<u>252</u>	<u>962</u>
應收商品及服務稅	663	999
外部訂約方的按金	8,232	6,202
可收回稅項	—	656
其他應收款項	844	220
	<u>9,739</u>	<u>8,077</u>
減：		
— 貿易應收款項的減值虧損	(2,679)	(2,026)
— 其他應收款項的減值虧損	(3)	(18)
	<u>43,366</u>	<u>17,581</u>

本集團貿易應收款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零二零年 九月三十日 千新加坡元	二零一九年 九月三十日 千新加坡元
0至30日	32,542	5,061
31至60日	773	1,875
61至90日	70	670
91至180日	1,136	441
181至365日	414	399
超過365日	1,122	2,140
	<u>36,057</u>	<u>10,586</u>

16. 股本

	股份數目 已發行股本	面值 股本 千新加坡元
於二零一九年十月一日及二零二零年九月三十日的結餘	402,445,400	63,407

17. 貿易及其他應付款項

	二零二零年 九月三十日 千新加坡元	二零一九 九月三十日 千新加坡元
貿易應付款項		
— 第三方	14,146	3,899
— 聯營公司	3	82
— 合營企業	1	—
	<hr/>	<hr/>
	14,150	3,981
合約負債		
— 預先收取的租金	394	701
— 已收取客戶墊款	1,766	2,533
	<hr/>	<hr/>
	2,160	3,234
其他應付款項及應計費用		
— 應付商品及服務稅	1,304	660
— 董事袍金撥備	54	63
— 應計費用	9,927	4,967
— 應計租金開支	129	4,098
— 已收客戶租金按金	10,850	15,268
— 已收關連方租金按金	48	81
— 預扣稅	61	41
— 應付雜項費用	5,018	308
— 其他應付款項	21	34
	<hr/>	<hr/>
	43,722	32,735
減：		
— 非即期部分：其他應付款項	(21)	(34)
計入流動負債的貿易及其他應付款項總額	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	43,701	32,701

本集團貿易應付款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零二零年 九月三十日 千新加坡元	二零一九年 九月三十日 千新加坡元
0至30日	7,420	2,758
31至60日	2,975	754
61至90日	1,162	116
超過90日	2,593	353
	<hr/>	<hr/>
	14,150	3,981

貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

18. 後續事項

本公司間接全資附屬公司Coliwoo Holdings Pte. Ltd.已與其合營夥伴Amber42 Pte. Ltd.成立合營企業Coliwoo East Pte. Ltd.，意在以收購價27百萬新加坡元收購位於新加坡安珀路40及42號的一項物業。有關詳情，請參閱日期為二零二零年十一月二十六日的公告。

近期，本集團亦已於二零二零年十一月獲得一項三年期停車場租約，以經營及管理33 JTC停車場，並可選擇延長最多三年。本集團預期將於二零二一年一月開始上述經營，而有關租約將於截至二零二一年九月三十日止財政年度確認為使用權資產及租賃負債。有關更多詳情，請參閱日期為二零二零年十一月二十七日的公告。

管理層討論與分析

業務回顧

截至二零二零年九月三十日止財政年度（「二零二零財政年度」），本集團錄得收益增長20.8%，主要由於空間優化業務項下住宅物業以及設施管理業務的收益增加所致。本集團二零二零財政年度的業績乃基於自二零一九年十月一日起採納國際財務報告準則第16號予以申報，為本公司首個年度申報期間，自二零一九年一月一日國際財務報告準則第16號生效日期或之後開始。因此，本集團已應用經修訂過渡法，且並未重列首次採納前之年度的比較金額。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載於本公告附註3。

於二零二零財政年度，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85.8%及78.6%，而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」）分別為87.9%及90.8%。

本集團已重續空間優化業務項下的八份總租約，包括工業物業的三份總租約、商業物業的四份總租約及住宅物業的一份總租約。本集團亦獲得一份新的工業物業總租約。

於二零一九年十二月，本集團重新中標1557 Keppel Road的租約，租期為三年，並享有三年期的選擇權，可再選擇另續期三年。位於1557 Keppel Road的物業目前正在翻新，將被改造為支持商業空間、共居住宅公寓及康樂設施的多用途開發項目。

本集團亦欣然宣佈，我們位於1A Lutheran Road的學生公寓（於二零一九年九月獲得的一份住宅物業總租約）已完成翻新，並於二零二零年第一季度開始營運。

於二零二零財政年度下半年，本集團亦獲得管理宿舍的新合約，合約期限預期將為六至十二個月的較短期間。

於二零二零財政年度，我們於新加坡獲得七份新的停車場合約及於香港獲得一份新的停車場合約，致令設施管理業務（主要提供綜合設施管理服務及停車場管理服務）繼續進一步擴展。

對於物流服務業務，本集團已宣佈於二零一九年十二月完成收購位於Gul Avenue的物業，這將透過為運輸業務提供更穩定及固定的運營地點來支持我們運輸業務的未來穩定增長。

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（二零二零年第三季度）¹，整體工業物業市場的佔用率按季略微上升0.2個百分點，按年則略微上升0.3個百分點。有關上升主要受惠於在新物業延後完工的情況下倉儲需求增長。然而，價格及租金指數較上一季度分別下降2.2%及0.9%；以及較一年前分別下降3.9%及1.6%。

物流服務業務

根據新加坡經濟發展局二零二零年九月的製造業月度表現，二零二零年九月的化工產品製造產量按年增長0.4%²。本集團的拖車業務由於本集團定價具有競爭力、交付及時且與客戶保持良好的關係而預期於二零二一財政年度將保持穩定。

如新加坡海事及港務管理局所公佈，與上一年度同期相比，本年度上半年的集裝箱吞吐量保持強勁，輕微下降至1,780萬個20呎標準箱（「TEU」），而上一年度上半年則為1,800萬個TEUs³。泰國的出口預期將在本年度餘下數月緩慢復甦，且本年度餘下期間的收縮預期將小於預計⁴。儘管如此，鑑於COVID-19疫情帶來業務不確定性，本集團的集裝箱堆場業務預期將保持審慎態度。

¹ https://www.sgpc.gov.sg/media_releases/jtc/press_release/P-20201022-1

² https://www.edb.gov.sg/content/dam/edb/edbsite/news-and-resources/resources/Monthly-Manufacturing-Performance-Sep%202020_Final.pdf

³ <https://www.straitstimes.com/singapore/port-resilient-as-container-throughput-remains-robust>

⁴ <https://www.bangkokpost.com/business/2006111/brighter-export-outlook-for-the-rest-of-the-year>

業務前景

由於更多商業活動在病毒阻斷措施後分階段重啟經濟的情況下逐漸恢復，新加坡的經濟表現在本年度第三季度有所改善。如新加坡貿易和工業部於二零二零年十一月二十三日發表的新聞稿⁵所公佈，新加坡經濟於二零二零年第三季度按年收縮5.8%，較二零二零年第二季度收縮13.3%有所緩和。此外，如日期為二零二零年十月十四日的新加坡金管局貨幣政策聲明（二零二零年十月）⁶所示，於近期反彈之後，在外部疲軟的背景，國內生產總值的增長勢頭可能會有所緩和，且預期未來數個季度的增長速度將放緩。

經考慮全球Covid-19疫情帶來的影響整體經營環境的挑戰，以及新型冠狀病毒疫苗取得新進展的新聞所帶來的經濟在來年逐步復甦的新希望，本集團期望把握新常态，並預期會繼續專注於獲取新客戶及留住現有客戶，以(i)使其全部整體物業組合保持穩定的佔用率；(ii)使其物流車隊及集裝箱堆場設施保持健康利用率；及(iii)繼續於本集團開展業務的新加坡及東盟地區提供綜合設施管理服務，同時審慎尋求擴展其現有業務的新機遇。

空間優化業務方面，本集團預期將於二零二零年十二月完成位於1557 Keppel Road的多用途總租約物業、於二零二零年十二月完成位於5 Toa Payoh的合營工業物業及於二零二一年四月完成位於202 Kallang Bahru的合營工業物業的資產增值工程，藉此將更多Work+Store自存倉庫設施加入本集團的工業物業組合。該等物業預期將於新一財政年度開始經營及為本集團貢獻收入流。

於本集團接納位於新加坡320 Balestier Road的永久產權物業的收購要約（如二零二零年九月十六日所公佈）後，本集團亦期待完成該物業的收購，因此舉將進一步擴展其空間優化業務項下住宅物業的共居空間。

如近期所公佈，本公司間接全資附屬公司Coliwoo Holdings Pte. Ltd.已與其合營夥伴Amber42 Pte. Ltd.成立合營企業Coliwoo East Pte. Ltd.，意在以收購價27百萬新加坡元收購位於新加坡安珀路40及42號的一項物業。有關詳情，請參閱日期為二零二零年十一月二十六日的公告。

對於本集團空間優化業務項下的海外項目，於柬埔寨的Axis Residences物業已開始經營，以接收住戶入住85SOHO服務式住宅，而我們於中華人民共和國福建省泉州南安市的租賃物業的85SOHO商務公寓酒店的翻新工程已接近完工，預期將於未來數月開始經營。

本集團設施管理業務方面，本集團將通過為客戶提供涵蓋房地產及樓宇管理、維修、維護以及樓宇及辦公室清潔、景觀美化、除蟲及煙毒消毒等綜合設施管理服務，繼續爭取更多外部設施管理合約。

本集團將進一步擴大其停車場管理業務下的設施管理業務。本集團近期獲得經營及管理33 JTC停車場的三年期停車場租約，並可選擇延長最多三年。本集團預期於二零二一年一月開始上述經營。有關更多詳情，請參閱日期為二零二零年十一月二十七日的公告。本集團亦已成立一家合營企業，以收購位於新加坡武吉知馬路上段170號武吉知馬購物中心的停車場物業，有關收購預期將於二零二零年十二月完成。該等交易將使本集團管理的停車場總數增至74個。

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。

對於物流服務業務，本集團已計劃擴大其在新加坡及馬來西亞的運輸車隊，以更好地支持需要跨境拖車服務的客戶。由於預計來年東盟地區的集裝箱運輸將逐步恢復，本集團將繼續審慎地在整個亞洲地區擴展其集裝箱堆場網絡。本集團目前正準備於二零二零年十二月開始其在緬甸仰光最新集裝箱堆場的經營。

本公司將於建議收購位於320 Balestier Road、安珀路40及42號的物業、位於武吉知馬購物中心的停車場以及新加坡律政部出台的合約調整框架法案⁷對本集團空間優化業務的影響出現重大發展時另行刊發公告。

⁵ https://www.mti.gov.sg/-/media/MTI/Resources/Economic-Survey-of-Singapore/2020/Economic-Survey-of-Singapore-Third-Quarter-2020/PR_3Q20.pdf

⁶ <https://www.mas.gov.sg/news/monetary-policy-statements/2020/mas-monetary-policy-statement-14oct20>

⁷ <https://www.mlaw.gov.sg/news/press-releases/2020-11-02-re-align-framework>

財務回顧

截至二零二零年九月三十日止年度（「二零二零財政年度」）與截至二零一九年九月三十日止年度（「二零一九財政年度」）比較

收益

	二零二零財政年度 千新加坡元	二零一九財政年度 千新加坡元	差異	
			千新加坡元	%
工業物業	26,886	39,239	(12,353)	(31.5)
商業物業	15,606	21,232	(5,626)	(26.5)
住宅物業	26,985	5,319	21,666	407.3
空間優化業務	69,477	65,790	3,687	5.6
設施管理業務	39,551	20,367	19,184	94.2
物流服務業務	25,185	24,937	248	1.0
總計	134,213	111,094	23,119	20.8

本集團的收益由二零一九財政年度約111.1百萬新加坡元增加約23.1百萬新加坡元（或20.8%）至二零二零財政年度約134.2百萬新加坡元，乃主要由於空間優化業務項下住宅物業及設施管理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二零一九財政年度約39.2百萬新加坡元減少約12.4百萬新加坡元（或31.5%）至二零二零財政年度約26.9百萬新加坡元，乃主要由於(i)因採納國際財務報告準則第16號而不再於分類為融資租賃的分租中確認收益約11.4百萬新加坡元。就現有分租將收益淨額（即使用權資產與分租投資淨額之間的差額）確認至於二零一九年十月一日的保留盈利及就新分租將收益淨額確認至於二零二零財政年度的其他收入；及(ii)二零二零財政年度第二至第四季度期間到期的四份總租約導致分租收益減少約2.1百萬新加坡元所致。

收益減少由自二零一九財政年度第二季度收購及租用的一項新物業的租金收入供款部分抵銷。

於二零二零財政年度，本集團工業物業的平均佔用率下降2.1個百分點至約85.8%，而於二零一九財政年度則為87.9%。

商業物業

商業物業所得收益由二零一九財政年度約21.2百萬新加坡元減少約5.6百萬新加坡元（或26.5%）至二零二零財政年度約15.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)分租屆滿致令租戶變動；(ii)以較低租金率重續分租；(iii)自本集團於二零一九年十二月重新中標以來位於1557 Keppel Road的物業正逐步進行翻新導致來自該場地的收益減少；及(iv)因採納國際財務報告準則第16號而不再於分類為融資租賃的分租中確認收益約2.0百萬新加坡元所致。就現有分租將收益淨額（即不再確認的使用權資產與分租投資淨額之間的差額）確認至於二零一九年十月一日的保留盈利及就新分租將收益淨額確認至於二零二零財政年度的其他收入。

於二零二零財政年度，本集團商業物業的平均佔用率下降12.2個百分點至約78.6%，而於二零一九財政年度則為90.8%。

住宅物業

住宅物業所得收益由二零一九財政年度約5.3百萬新加坡元增加約21.7百萬新加坡元（或407.3%）至二零二零財政年度約27.0百萬新加坡元，乃主要由於(i)二零二零財政年度下半年新宿舍業務提供服務所得非經常性收益增加約16.1百萬新加坡元；及(ii)主要來自分別於二零一九財政年度第二季度、二零一九財政年度第四季度及二零二零財政年度第二季度開始產生收益的位於新加坡31 Boon Lay Drive的共居住宅、緬甸新服務式住宅項目及位於新加坡1A Lutheran Road的新學生公寓所得收益增加約6.4百萬新加坡元所致。

該增加由採納國際財務報告準則第16號後將分租分類為融資租賃導致並無於二零二零財政年度確認任何收益，致令位於150 Cantonment的物業的收益貢獻減少約0.8百萬新加坡元部分抵銷。本集團將收益淨額（即不再確認的使用權資產與分租投資淨額之間的差額）全部確認至於二零一九年十月一日的保留盈利。假設未採納國際財務報告準則第16號前，二零二零財政年度位於150 Cantonment的物業的收益貢獻將約為4.2百萬新加坡元。

(b) 設施管理業務

我們的設施管理業務所得收益由二零一九財政年度約20.4百萬新加坡元增加約19.2百萬新加坡元（或94.2%）至二零二零財政年度約39.6百萬新加坡元，乃主要由於就於二零二零財政年度第三季度開始產生收益的新宿舍業務提供的設施管理服務增加導致收益增加約22.8百萬新加坡元所致，而有關合約期限預期將為六至十二個月的較短期間。

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導致並無產生保安服務業務收益約3.6百萬新加坡元部分抵銷。

(c) 物流服務業務

我們的物流服務業務所得收益由二零一九財政年度約24.9百萬新加坡元輕微增加約0.2百萬新加坡元（或1.0%）至二零二零財政年度約25.1百萬新加坡元，乃主要由於拖車業務所提供的運輸服務增加所致。

銷售成本

銷售成本由二零一九財政年度約83.7百萬新加坡元減少約13.1百萬新加坡元（或15.7%）至二零二零財政年度約70.6百萬新加坡元。

該減少乃主要由於租賃成本因採納國際財務報告準則第16號而減少約37.8百萬新加坡元，導致(i)確認使用權資產折舊（將仍在銷售成本內）；(ii)確認投資物業（使用權）公平值虧損；及(iii)二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號後因分類為融資租賃的分租而一次性不再將租賃成本確認至保留盈利及一次性不再將公平值虧損確認至保留盈利。

該減少由(i)使用權資產折舊增加約12.1百萬新加坡元；(ii)宿舍管理開支增加約7.9百萬新加坡元；及(iii)保養及維護成本增加約4.7百萬新加坡元（主要來自設施管理業務），與收益增長相一致部分抵銷。

毛利

鑑於以上所述，毛利由二零一九財政年度約27.4百萬新加坡元增加約36.2百萬新加坡元至二零二零財政年度約63.6百萬新加坡元。

其他收入

其他收入由二零一九財政年度約5.0百萬新加坡元增加約12.1百萬新加坡元（或241.2%）至二零二零財政年度約17.1百萬新加坡元，乃主要由於(i)採納國際財務報告準則第16號後分租所得收益增加約6.9百萬新加坡元（乃基於不再確認的使用權資產與分租投資淨額之間的差額得出）；(ii)採納國際財務報告準則第16號後主要來自就租賃應收款項收取的利息所產生的利息收入增加約1.3百萬新加坡元；(iii)僱傭補貼計劃增加約1.8百萬新加坡元。

坡元；(iv)主要就停車場業務分部獲得的租金折扣淨額增加約2.9百萬新加坡元；及(v)因提前終止租約而沒收租戶按金等雜項收入增加約1.2百萬新加坡元所致。

以上各項由(i)並無二零一九財政年度確認的外匯收益約0.6百萬新加坡元；及(ii)二零一九年五月完成及確認的出售保安服務業務錄得非經常性收益約1.4百萬新加坡元部分抵銷。

其他營運開支

其他營運開支由二零一九財政年度約1.7百萬新加坡元增加約1.5百萬新加坡元（或88.7%）至二零二零財政年度約3.2百萬新加坡元，乃主要由於(i)二零二零財政年度的外匯虧損約0.6百萬新加坡元；及(ii)空間優化業務項下應收款項減值虧損增加約2.1百萬新加坡元（包括因可收回性方面的不確定性引致產生的貿易應收款項約1.0百萬新加坡元及租賃應收款項約1.1百萬新加坡元）所致。以上各項由工業物業（其履行義務成本預期將超出其項下可獲得的經濟利益）項下來自有償合約的虧損撥備因有關該等合約的一份總租約於二零二零財政年度屆滿減少約1.2百萬新加坡元部分抵銷。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一九財政年度約1.8百萬新加坡元減少約0.4百萬新加坡元（或21.3%）至二零二零財政年度約1.4百萬新加坡元，乃主要由於空間優化業務項下房地產代理佣金開支減少約0.4百萬新加坡元所致。

行政開支

行政開支由二零一九財政年度約23.7百萬新加坡元增加約6.8百萬新加坡元（或28.6%）至二零二零財政年度約30.4百萬新加坡元，乃主要由於(i)主要自住宅物業產生的物業、廠房及設備的折舊增加約1.4百萬新加坡元；(ii)員工成本增加約5.2百萬新加坡元，與住宅物業及設施管理業務所得收益增加相一致；及(iii)雜項費用增加約0.2百萬新加坡元所致。

融資成本

融資成本由二零一九財政年度約1.3百萬新加坡元增加約3.8百萬新加坡元（或284.9%）至二零二零財政年度約5.1百萬新加坡元，乃主要由於(i)銀行借貸增加致令利息開支增加約0.6百萬新加坡元；及(ii)採納國際財務報告準則第16號致令產生租賃負債的利息開支約3.2百萬新加坡元所致。

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二零一九財政年度約4.5百萬新加坡元減少約4.0百萬新加坡元（或87.7%）至二零二零財政年度約0.5百萬新加坡元，乃主要由於二零一九財政年度產生投資物業公平值收益淨額約3.1百萬新加坡元，而二零二零財政年度則為投資物業公平值虧損淨額約1.3百萬新加坡元所致。該減少由分佔經營溢利由二零一九財政年度約1.4百萬新加坡元增加約0.4百萬新加坡元至二零二零財政年度約1.8百萬新加坡元部分抵銷。

投資物業公平值（虧損）/ 收益

於二零一九財政年度產生投資物業公平值收益約0.5百萬新加坡元，而於二零二零財政年度則為投資物業公平值虧損約11.8百萬新加坡元。於二零二零財政年度的投資物業公平值虧損主要產生自(i)估值虧損淨額約2.2百萬新加坡元，包括我們新加坡工業物業的公平值虧損3.5百萬新加坡元，並由我們柬埔寨住宅物業的公平值收益1.3百萬新加坡元抵銷；及(ii)採納國際財務報告準則第16號致令確認投資物業（使用權）約9.6百萬新加坡元。

除所得稅前溢利

由於上述者，本集團的除所得稅前溢利由二零一九財政年度約8.9百萬新加坡元增加約20.4百萬新加坡元（或228.5%）至二零二零財政年度約29.3百萬新加坡元。

所得稅開支

所得稅開支由二零一九財政年度約0.2百萬新加坡元增加約4.4百萬新加坡元至二零二零財政年度約4.6百萬新加坡元，乃主要由於應課稅溢利增加所致。

年內溢利

由於上述原因，本集團的純利由二零一九財政年度約8.7百萬新加坡元增加約16.0百萬新加坡元（或183.0%）至二零二零財政年度約24.7百萬新加坡元。

財務狀況表回顧

非流動資產

非流動資產由二零一九年九月三十日約136.2百萬新加坡元增加約98.6百萬新加坡元至二零二零年九月三十日約234.8百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致：

物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）增加約9.7百萬新加坡元，乃由於添置約23.7百萬新加坡元，主要用於空間優化業務項下位於新加坡的新學生公寓項目及位於中國的酒店項目的翻新成本以及購買物流服務業務項下位於新加坡7 Gul Avenue的物業。該增加由(i)物業、廠房及設備的折舊約8.6百萬新加坡元；(ii)採納國際財務報告準則第16號後不再將物業、廠房及設備的淨額約4.8百萬新加坡元確認至二零一九年十月一日的保留盈利；及(iii)物業、廠房及設備撤銷及出售約0.4百萬新加坡元部分抵銷。

投資物業增加約48.3百萬新加坡元，乃主要由於(i)採納國際財務報告準則第16號後產生投資物業（使用權）添置約50.6百萬新加坡元，並由公平值虧損約9.6百萬新加坡元、不再於分租投資淨額確認投資物業（使用權）約6.6百萬新加坡元部分抵銷；(ii)於完成Axis Residences物業建設後自其他資產轉撥約16.7百萬新加坡元所致。以上各項由(i)公平值虧損約2.2百萬新加坡元；及(ii)外幣換算虧損約0.6百萬新加坡元部分抵銷。

本集團因採納國際財務報告準則第16號而確認使用權資產約28.3百萬新加坡元。

本集團因採納國際財務報告準則第16號後確認分租所得應收款項而確認租賃應收款項約26.1百萬新加坡元。

非流動資產的增加由約13.8百萬新加坡元的款項部分抵銷，有關款項包括(i)按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）的金融資產減少約0.5百萬新加坡元，主要來自於出售一項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另一項按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值虧損0.7百萬新加坡元。以上各項由一間主要從事提供貯存解決方案的公司的額外投資0.5百萬新加坡元抵銷；(ii)其他資產減少約12.7百萬新加坡元，已如上所述轉撥至投資物業；(iii)聯營公司投資減少約0.1百萬新加坡元；(iv)遞延稅項資產減少約0.3百萬新加坡元；及(v)預付款項減少約0.2百萬新加坡元。

流動資產

流動資產由二零一九年九月三十日約50.7百萬新加坡元增加約58.2百萬新加坡元至二零二零年九月三十日約108.9百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

貿易及其他應收款項增加約25.8百萬新加坡元，乃主要由於(i)貿易應收款項增加約25.4百萬新加坡元，主要來自我們的新宿舍業務；(ii)其他應收款項增加約1.0百萬新加坡元，主要因收購位於新加坡320 Balestier Road的物業所支付的按金；及(iii)貿易應收款項減值撥備增加約0.6百萬新加坡元所致。

本集團將就僱傭補貼計劃自新加坡政府獲得應收補貼款約1.1百萬新加坡元。

授予合營企業的貸款增加約2.5百萬新加坡元，乃主要由於透過Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd. 及Motorway Automotive Pte. Ltd.收購新加坡工業物業約4.6百萬新加坡元的部分付款。該增加由來自其他合營公司的貸款還款約2.1百萬新加坡元部分抵銷。

本集團因採納國際財務報告準則第16號後確認分租所得應收款項而確認租賃應收款項約17.1百萬新加坡元。

於二零二零財政年度，預付款項減少約1.5百萬新加坡元，乃主要由於租金開支攤銷所致。

現金及銀行結餘及定期存款增加約13.1百萬新加坡元。

非流動負債

非流動負債由二零一九年九月三十日約46.3百萬新加坡元增加約79.7百萬新加坡元至二零二零年九月三十日約126.0百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

銀行借貸增加約14.9百萬新加坡元，乃主要由於(i)購買物流服務業務項下位於7 Gul Avenue的物業；(ii)柬埔寨物業付款；及(iii)新加坡住宅物業的翻新成本所致。

本集團因採納國際財務報告準則第16號而產生租賃負債約66.2百萬新加坡元，其中包括確認就租賃安排應付業主的負債約63.6百萬新加坡元及自融資租賃負債一次性重新分類約3.5百萬新加坡元，減去二零二零財政年度的還款約0.9百萬新加坡元。

遞延稅項負債增加約3.0百萬新加坡元，乃主要由於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號後確認分租投資淨額所產生的稅項負債所致。

以上各項由撥備減少約0.9百萬新加坡元部分抵銷，而撥備減少乃主要由於因採納國際財務報告準則第16號而將約0.4百萬新加坡元的工業物業項下的有償合約撥備一次性重新分類至使用權資產及將約0.5百萬新加坡元的復工成本撥備由非流動負債重新分類至流動負債所致。

此外，由於採納國際財務報告準則第16號，約3.5百萬新加坡元的融資租賃負債已重新分類至租賃負債。

流動負債

流動負債由二零一九年九月三十日約43.8百萬新加坡元增加約50.4百萬新加坡元至二零二零年九月三十日約94.2百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

貿易及其他應付款項增加約11.0百萬新加坡元，乃主要由於(i)與宿舍業務及較遲向供應商付款有關的貿易應付款項增加約10.2百萬新加坡元；及(ii)主要產生自應付租戶的租金折扣的其他應付款項增加約0.8百萬新加坡元所致。

本集團將自僱傭補貼計劃確認與補貼收入有關的遞延補貼收入約0.9百萬新加坡元。

銀行借貸增加約3.7百萬新加坡元，乃主要由於(i)購買物流服務業務項下位於7 Gul Avenue的物業；(ii)柬埔寨物業付款；及(iii)新加坡住宅物業的翻新成本所致。

本集團因採納國際財務報告準則第16號而產生租賃負債約33.2百萬新加坡元，其中包括確認就租賃安排應付業主的負債約31.2百萬新加坡元及自融資租賃負債一次性重新分類約2.2百萬新加坡元，減去二零二零財政年度的還款約0.2百萬新加坡元。

應付即期稅項增加約4.1百萬新加坡元，乃主要由於二零二零財政年度所得稅撥備所致。

流動負債增加由(i)融資租賃負債減少約2.2百萬新加坡元（因採納國際財務報告準則第16號而被重新分類至租賃負債）；及(ii)主要因工業物業項下的有償合約撥備減少約1.0百萬新加坡元導致撥備減少約0.4百萬新加坡元（由將約0.5百萬新加坡元的復工成本撥備由非流動負債重新分類至流動負債部分抵銷）部分抵銷。

現金流量表回顧

於二零二零財政年度，本集團錄得經營活動所得的現金淨額約48.6百萬新加坡元，乃由於營運資金變動前的經營溢利約60.9百萬新加坡元、貿易及其他應收款項增加約27.6百萬新加坡元及貿易及其他應付款項增加約15.2百萬新加坡元，並就退回所得稅淨額約0.1百萬新加坡元作出調整所致。

投資活動所用的現金淨額約10.5百萬新加坡元，乃主要由於(i)添置物業、廠房及設備約22.5百萬新加坡元，用於支付空間優化業務項下位於新加坡1A Lutheran Road的新學生公寓項目及位於中國的住宅項目的翻新成本以及購買物流服務業務項下位於7 Gul Avenue的物業；(ii)授予合營企業的貸款約2.9百萬新加坡元，主要用於收購一項工業物業及用作營運資金；(iii)就收購合營企業支付現金約0.6百萬新加坡元；(iv)投資物業添置約3.9百萬新加坡元；及(v)按公平值計入其他全面收益的金融資產添置約0.4百萬新加坡元所致。以上各項由(i)租賃應收款項收款約16.6百萬新加坡元；(ii)自租賃應收款項收取的利息約1.3百萬新加坡元；(iii)自聯營公司收取的股息約0.6百萬新加坡元；(iv)出售物業、廠房及設備收取的所得款項約0.3百萬新加坡元；(v)出售按公平值計入其他全面收益的金融資產的所得款項約0.3百萬新加坡元；及(vi)收取的利息約0.6百萬新加坡元部分抵銷。

融資活動所用現金淨額約20.2百萬新加坡元，乃由於(i)償還租賃負債約35.6百萬新加坡元；(ii)償還銀行借貸約9.6百萬新加坡元；(iii)已支付的利息開支約5.2百萬新加坡元；及(iv)已派付的股息約3.1百萬新加坡元所致。以上各項由(i)銀行借貸所得款項約28.7百萬新加坡元，用於購買位於7 Gul Avenue的物業及我們空間優化業務的翻新貸款；及(ii)已抵押定期存款因銀行解除押記而減少約4.7百萬新加坡元部分抵銷。

由於上述者，於二零二零年九月三十日，現金及現金等價物增加約17.9百萬新加坡元至約39.1百萬新加坡元。

流動資金及財務資源

於二零二零財政年度，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在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其短期財務需要。於二零二零年九月三十日，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1.75%至6.00%計息。於二零二零年九月三十日，本集團尚未償還的銀行借貸為66.7百萬新加坡元。該等借貸乃以(i)本集團位於72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7、71 Lorong 23 Geylang（「Geylang物業」）、7 Gul Avenue及柬埔寨Axis Residences的租賃物業合法抵押；(ii)本集團提供的公司擔保；(iii)轉讓已按揭物業的租金所得款項；及(iv)本公司若干非全資附屬公司（並非本公司控股股東）的董事及股東（「附屬公司董事」）提供的個人擔保（視適用情況而定）作抵押。

於二零二零年九月三十日，本集團持有的現金及現金等價物主要為以新加坡元、港元、印尼盾、人民幣及泰銖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

資產負債比率等於計息債務除以資本總額並乘以100%。資本總額乃按計息債務加權益總額計算。於二零二零年九月三十日的資產負債比率為57.3%，較二零一九年九月三十日的35.7%有所上升，此乃主要由於二零二零年九月三十日的債務增加（主要來自租賃負債及購買位於Gul Avenue的物業）所致。

租賃負債

自二零一九年十月一日起，本集團已採納國際財務報告準則第16號「租賃」（「國際財務報告準則第16號」），惟並未按該準則所允許者重列比較數字。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。有關採納國際財務報告準則第16號的影響的詳情，請參閱本公告附註3。

於二零二零年九月三十日，本集團就其租賃物業、廠房及機器、物流設備及汽車而擁有的租賃負債為99.4百萬新加坡元。本集團的若干租賃負債乃以若干廠房及機器、物流設備及汽車等相關資產、附屬公司董事提供的個人擔保及本集團提供的公司擔保作抵押。

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：

	二零二零年 九月三十日 千新加坡元	二零一九年 九月三十日 千新加坡元
投資物業	—	5,201
物業、廠房及設備	4,948	5,541
	<u>4,948</u>	<u>10,742</u>

資本開支

於二零二零財政年度，本集團的資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業約27.7百萬新加坡元（二零一九財政年度：約48.5百萬新加坡元），用於我們空間優化業務的翻新成本、購買物流設備、購買位於7 Gul Avenue的物業及位於柬埔寨Axis Residences 1A幢的添置。

或然負債

於二零二零年九月三十日，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

本公司間接全資附屬公司WPS KB Pte. Ltd.已與其合營夥伴W&S Flexi Pte. Ltd.成立合營企業Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.，意在於二零一九年十一月收購位於202 Kallang Bahru Singapore 339339的一項工業物業。代價17百萬新加坡元另加商品及服務稅已悉數支付予賣方，而該物業收購已於二零二零年二月四日完成。該物業擬用於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。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十一月十九日、二零一九年十二月十日、二零二零年一月七日及二零二零年二月四日的公告以及日期為二零二零年一月二十四日的通函。

本公司間接全資附屬公司WPS (TPY) Pte. Ltd.已於二零二零年六月與其合營夥伴Lion City Rentals Pte. Ltd.成立合營企業Motorway Automotive Pte. Ltd.，意在於二零二零年六月收購位於5 Toa Payoh West Singapore 318877的一項工業物業。代價3.2百萬新加坡元另加商品及服務稅已悉數支付予賣方，而該物業收購已於二零二零年六月十一日完成。該物業擬用於汽車及備件的儲存、車輛檢查（不包括保養及維修）及附屬辦公室以及JTC認可的任何其他用途。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月三日及二零二零年六月十一日的公告。

本公司間接全資附屬公司LHN Parking (GMT) Pte. Ltd.已與其合營夥伴GMT Private Limited及SM Venture Pte Ltd成立合營企業Metropolitan Parking (BTSC) Pte. Ltd.，意在收購位於新加坡武吉知馬路上段170號武吉知馬購物中心的停車場。於二零二零年九月二十三日，合營企業訂立停車場的購買選擇權。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年九月二十三日的公告。

除本公告所披露者外，於二零二零財政年度，本集團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。

有關收購的業績擔保

於二零二零財政年度，本集團並無訂立任何根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「香港上市規則」）須予披露的收購，而訂約方須以任何形式承諾或保證財務業績。

重大投資

除於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資外，本集團於二零二零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

於二零二零財政年度，本集團並無任何資產負債表外安排。

證券投資

於二零二零年九月三十日，本集團並無於任何被投資公司進行價值為本集團總資產5%或以上的任何證券投資，而根據香港上市規則須予披露。

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，於二零二零年九月三十日，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

於二零二零財政年度，本集團主要在新加坡、印尼、泰國、緬甸、馬來西亞、香港及柬埔寨經營業務。倘交易主要以外幣（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申報貨幣新加坡元時，本集團面臨貨幣換算風險。於二零二零財政年度，本集團錄得外匯虧損560,000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將予確認的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

於二零二零年九月三十日，本集團有633名僱員（二零一九年九月三十日：370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

除本公告披露者外，董事並無注意到於二零二零財政年度之後有關本集團業務或財務表現的重大事項。

發行證券及股本

於二零二零財政年度，本公司已發行股份及資本架構概無任何變動。

首次公開發售所得款項用途

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，籌集所得款項總額共計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」）。

下表載列於本公告日期雙重上市所得款項使用明細：

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	透過於新加坡購買新物業擴展空間優化業務	26,815	26,815	—
2	為物流服務管理業務於新加坡購買物業	10,611	10,611	—
3	於中國開始初次營運	1,776	1,776	—
4	一般營運資金	4,439	4,439	—
5	為物流服務業務購買運輸設備	755	755	—
	總計	44,396	44,396	—

用於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）包括與我們空間優化業務下獲得的總租約有關的翻新成本付款。

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。

如本公司於二零一九年十二月二十七日刊發的公告所述，分配用於收購新加坡物業以發展物流服務管理業務的約10.6百萬港元（相當於1.8百萬新加坡元），已用於支付7 Gul Avenue物業收購事項的部分款項。

分配用於建立我們於中國的首項營運的約1.8百萬港元（相當於0.3百萬新加坡元）已用作租賃物業翻新成本的部分付款。

如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。於本公告日期，本公司已悉數使用全部所得款項淨額。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二零財政年度，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

董事會已建議派付二零二零財政年度的末期股息每股普通股0.01新加坡元（相當於0.0579港元）。建議末期股息的派付須待本公司股東（「股東」）於二零二一年一月二十九日（星期五）上午十時正（新加坡時間）舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後，方可作實。待股東於應屆股東週年大會上批准後，本公司將於二零二一年二月二十二日（星期一）向於二零二一年二月八日（星期一）名列本公司股東名冊的股東派付建議末期股息。

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更嚴格規定。

董事認為，於二零二零財政年度，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（「林隆田先生」）擔任，林隆田先生亦為董事會執行主席。縱觀本集團的業務歷史，林隆田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管理一致性，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）認為林隆田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節：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之前的30天開始、以及緊接公佈本公司全年業績之前的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。

預期本集團董事、管理層及行政人員須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，彼等不得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，及彼等均已確認於二零二零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二零二零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，並已作出適當披露。

PricewaterhouseCoopers的工作範圍

本集團核數師PricewaterhouseCoopers LLP已就本公告所載有關本集團截至二零二零年九月三十日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其有關附註所列數字與本集團報告年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。PricewaterhouseCoopers LLP就此執行的工作不構成根據國際審計及鑒證準則理事會（「**國際審計及鑒證準則理事會**」）頒佈的國際審計準則、國際審閱聘用準則或國際核證聘用準則而進行的核證聘用，因此PricewaterhouseCoopers LLP並未對本公告發出任何核證。

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

本公司將於二零二一年一月二十九日（星期五）舉行股東週年大會（「**股東週年大會**」）。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

本公司將於二零二一年一月二十六日（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二零二一年一月二十五日（星期一）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

本公司將於二零二一年一月二十六日（星期二）至二零二一年一月二十九日（星期五）（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二零二一年一月二十五日（星期一）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二零二一年一月十八日（星期一）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

本公司將於二零二一年二月八日（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二零二一年二月八日（星期一）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

本公司將於二零二一年二月九日（星期二）至二零二一年二月十日（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二零二一年二月八日（星期一）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二零二一年二月一日（星期一）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

本公司二零二零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)。本公司二零二零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，二零二零年十一月二十七日

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