

新股名稱 (中文)：賢能集團有限公司
(英文)：LHN Limited

主板股份編號：1730
孖展融資按金：20%

發售股份數目：	42,000,000 股	招股價：	每股 HK\$ 1.90 – 2.36
集資淨額：	約55.6 百萬港元	每手：	2,000 股
配售：	90 % 37,800,000 股	孖展融資利率：	請致電 2853-2129 查詢
公開申請：	10 % 4,200,000 股	發行市值：	7.646 – 9.498 億港元
獨家保薦人：	富強金融		

未經審核備考經調整每股有形資產淨值：HK\$ 1.147 – 1.193

營業記錄：	年結 截至	09 月 30 日	(詳情可查閱招股文件第325-377頁)		
	千新加坡元	收入	毛利潤	稅前經營利潤	期內全面收入
(年度)：	2014 年	90,740	25,031	14,004	12,704
	2015 年	96,374	23,448	4,268	4,054
	2016 年	104,705	27,497	16,228	15,101
	2017年6月底	79,767	19,211	1,675	1,334

業務簡介：

賢能集團為總部設於新加坡的房地產管理及物流服務集團。集團已於新交所凱利板上市，並尋求於香港聯交所主板雙重第一上市。集團的三個業務分部包括空間優化業務、設施管理業務及物流服務業務。

賢能集團於2002年開始管理出租物業，其後於2006年分散為優化空間。集團已將物業的全部租賃、分租及管理歸類為空間優化業務。於最後實際可行日期，集團管理合共33項集團所租賃或擁有以供於進行優化工程後出租予租戶的物業，其中19項、12項及2項物業分別為工業、商業及住宅物業。

賢能集團的設施管理業務始於2005年，向集團的空間優化業務項下之管理物業提供服務，並提供保安服務、停車場管理服務及物業維護服務（包括物業的清潔、維修及一般維護）等新服務。

賢能集團於2003年擴展至物流服務業務，其主要提供運輸服務（包括原油及瀝青運輸以及化學品運輸）、集裝箱堆場管理服務、集裝箱堆場服務及其他配套服務。

股息政策：

詳情可查閱招股文件第 375 頁。

競爭優勢：

(1) 空間優化業務的歷史悠久，且就提供優質出租物業在市場上享負盛名；(2) 空間優化業務及設施管理業務互相融合及相輔相成，可盡量提高集團的回報；(3) 擁有綜合服務組合以迎合集團租戶及客戶的不同需要；及(4) 有一支經驗豐富、穩定及具有豐富行業知識的管理團隊等等。

風險因素：(詳情可查閱招股文件第 37-62 頁)

(1) 大部分空間優化物業乃透過總租約取得；(2) 可能無法按商業上可接受條款與租戶重續租賃協議，或租賃協議不予重續；(3) 經營租賃承擔應用國際財務報告準則將會嚴重影響使用權資產、金融負債、物業租金及相關開支、折舊以及利息開支的數額；(4) 可能無法收回集團的物業翻新、裝修及保養的成本；(5) 受限於自身的投資物業及合營企業所持有之投資物業的公平值波動，且集團於日後未必能錄得收益及可能錄得巨額虧損；及(6) 澳洲、歐盟、聯合國或美國對緬甸的制裁可能會對集團的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響等等。

集資用途：

假設發售價為每股 HK\$2.13 計算（即估計發售價範圍的中位數），則賢能集團估計股份發售在扣除估計承銷折扣及佣金與估計售股開支後所得款項淨額為 55.6 百萬港元。賢能集團計劃所得款項淨額撥作以下用途：

- 約 60.4% (約33.6百萬港元) 將用作於新加坡購置一所新物業拓展集團的空間優化業務；
- 約 23.9% (約13.3百萬港元) 將用作於新加坡為集團的物流服務管理業務購置物業，以供經營物流汽車停車場及用作儲存空國際標準集裝罐箱及裝滿石油、石油相關產品及化學品的國際標準集裝罐箱的國際標準集裝罐箱堆場；
- 約 4.0% (約2.2百萬港元) 將用作設立集團於中國的首項業務，尤其是集團的共同工作及共同居住空間；
- 約 10.0% (約5.6百萬港元) 將用作一般營運資金用途；及
- 約 1.7% (約0.9百萬港元) 將用作收購集團的物流服務業務所用的運輸設備。

申請金額：	2,000 股	HK\$4,767.57	80,000 股	HK\$190,702.54
	4,000 股	HK\$9,535.12	200,000 股	HK\$476,756.34
	20,000 股	HK\$47,675.63	800,000 股	HK\$1,907,025.38
融資期：	2017年 12 月 20 日 至 2017年 12 月 28 日	融資日數：	08 日 或以上	
截止日：	2017年 12 月 20 日	退款日：	2017年 12 月 28 日	
公佈日：	2017年 12 月 28 日	集團網站/聯交所網站	上市日：	2017年 12 月 29 日

有意認購者請注意下列事項：

- 請先電話聯絡閣下之經紀或 羅小姐/李小姐 (電話: 2853-2129) 安排申請股數；
- 把有關批核申請股數的金額存入“新富”下列銀行戶口：
恆生銀行 C/A # 262-238223-001 或 集友銀行 C/A # 039-730-0016036-8
- 請在銀行入數紙上註明客戶名稱及申請股數，然後傳真 (2143-7044/2853-2244) 回 新富證券有限公司。

重要聲明

這份撮要是一項供投資者參考的資料，撮要內容來自我們認為可靠的資料來源，有關資料或許未經獨立核實審計，新富證券有限公司及其任何董事或代表或職員並不會對此撮要之準確性或完整性作任何保證。另外，此撮要的內容可能會在沒有事先通知的情況下作出變更。客戶若因參考本撮要作出認購/買賣而蒙受損失，本公司恕不負責。客戶若需要更詳盡或準確的資料，請查閱有關的招股文件。請客戶注意本公司及其任何董事或代表或職員可能在客戶收到此撮要已使用或根據此撮要的內容作出任何推薦或買賣，因而構成利益衝突的可能性。本公司重申此撮要並不是用作推銷或引導客戶認購/買賣撮要中所提及之證券，客戶如對本撮要有任何疑問，請聯絡新富證券有限公司。