

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)

海外監察公告

本海外監察公告乃由賢能集團有限公司（「本公司」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條作出，其規定上市發行人於其證券上市所在的其他證券交易所發佈任何資料時，須同時公佈向該其他證券交易所發佈的資料。

請參閱以下本公司於二零二四年五月十三日在新加坡證券交易所有限公司網站刊發的文件。倘中文及英文版本之間具有任何分歧，以英文版本為準。

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，二零二四年五月十三日

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

* 僅供識別

即時發佈**Coliwoo 共居的強勁需求
推動賢能於二零二四年上半年的純利**

- 受惠於Coliwoo共居空間的強勁需求，本集團的收益增長27.2%
- 空間優化及設施管理收益分別同比增長34.1%及13.6%
- 從新交所凱利板轉至主板上市
- 建議派付1.0新加坡仙的中期股息

新加坡，二零二四年五月十三日 — 賢能集團有限公司（新交所：410／香港聯交所：1730）（「賢能」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）於截至二零二四年三月三十一日止六個月（「二零二四年上半年」）錄得本公司權益持有人應佔來自持續經營業務的溢利13.0百萬新加坡元，較截至二零二三年三月三十一日止六個月（「二零二三年上半年」）的15.2百萬新加坡元同比（「同比」）下降14.6%，主要由於缺少於二零二三年上半年所實現之一次性收益。

本集團仍致力於向股東分派不低於本公司權益持有人應佔經調整純利（經扣除自有及合營企業投資物業的公平值收益／虧損、資產減值／撇銷、非經常性及一次性項目）30%的股息。

二零二四年上半年財務摘要 (表1)

千新加坡元（每股除外）	二零二四年 上半年	二零二三年 上半年	同比變動%
收益	54,547	42,883	27.2
毛利	34,791	25,584	36.0
毛利率	63.8%	59.7%	NM
本公司權益持有人應佔來自持續經營業務的純利	12,973	15,184	(14.6)
每股中期股息（新加坡仙）	1.0	1.0	—

NM — 無意義

於二零二四年上半年，本集團的收益自42.8百萬新加坡元同比增長27.2%至54.5百萬新加坡元。該增長乃主要由於其空間優化業務下的共居業務以及設施管理業務的收益大幅增加。

分部收益明細 (表2)

	二零二四年 上半年 千新加坡元	二零二三年 上半年 千新加坡元	變動	
			千新加坡元	%
工業物業	12,556	12,945	(389)	(3.0)
商業物業	2,794	2,936	(142)	(4.8)
住宅物業				
– 共居 (新加坡)	20,017	10,473	9,544	91.1
– 85 SOHO (海外)	569	444	125	28.2
	20,586	10,917	9,669	88.6
空間優化業務	35,936	26,798	9,138	34.1
設施管理業務	17,243	15,183	2,060	13.6
能源業務	825	267	558	>100
企業	543	635	(92)	(14.5)
集團總計	54,547	42,883	11,664	27.2

經調整除稅前分部溢利明細 (表3)

	二零二四年 上半年 千新加坡元	二零二三年 上半年 千新加坡元	變動	
			千新加坡元	%
工業物業	8,323	12,482	(4,159)	(33.3)
商業物業	186	1,250	(1,064)	(85.1)
住宅物業				
– 共居 (新加坡)	9,055	2,986	6,069	>100
– 85 SOHO (海外)	(622)	(806)	184	22.8
	8,433	2,180	6,253	>100
空間優化業務	16,942	15,912	1,030	6.5
物業開發業務	(7)	–	(7)	NM
設施管理業務	1,771	2,609	(838)	(32.1)
能源業務	296	165	131	79.4
企業	(1,233)	(3,053)	1,820	59.6
就以下各項作出調整 / (扣除) :				
公平值收益 / (虧損)	(2,516)	(5,537)	3,021	54.6
出售聯營公司的一次性收益	–	7,753	(7,753)	(100.0)
Logistics集團 (已終止經營業務)	–	2,487	(2,487)	(100.0)
集團總計	15,253	20,336	(5,083)	(25.0)

業務回顧

空間優化業務

收益同比增長34.1%至35.9百萬新加坡元，乃主要受共居物業更為強勁的頭部貢獻所推動，而部分被工業及商業物業較為疲軟的業績所抵銷。不計及本集團投資物業及合營企業的投資物業相關的公平值收益／虧損淨額（「公平值收益／（虧損）」），空間優化業務的經調整除稅前溢利增長6.5%。

於二零二四年上半年，空間優化業務成功重續其商業物業（地址為 Phoenix Park及200 Pandan Gardens）、工業物業（地址為34 Boon Leat Terrace）及住宅物業（地址為 Keramat Road）的總租約。

本集團住宅物業主要由Coliwoo的共居業務所帶動，二零二四年上半年的業績再創佳績，於二零二四年三月管理2,534間客房（表4）。

本集團以Coliwoo共居品牌成功收購位於99 Rangoon Road 及 288 River Valley Road 的物業。值得注意的是，本集團於二零二四年二月取得市區重建局（「市建局」）的規劃綱要許可，將位於新加坡141 Middle Road的GSM大廈第三層至第六層的用途從「商業」改為「服務式公寓」。

按項目劃分的客房數量（表4）

於	共居 — 新加坡項目		85 SOHO — 海外項目		總計
	總租約	自有/ 合營企業	總租約	自有/ 合營企業	
二零二四年三月	1,789	362	275	108	2,534

最後，本集團與MOH Holdings Pte Ltd訂立一份住宿設施合約，就位於100 Ulu Pandan Road及60 Boundary Close的兩處醫療專業人士的指定住宿設施進行設計、改造及營運。該兩處住宿設施預計於二零二四年下半年開始營運，並將為約700名醫療專業人士提供住宿。

截至二零二四年三月，空間優化業務於若干物業已實現以下佔用率（不包括合營企業物業及陸續交付的物業）：

工業物業	
Work+Store 空間：	94.9%
工業空間：	98.3%
商業物業	
商業空間：	96.3%
住宅物業	
共居空間（新加坡）：	91.8%

設施管理業務

收益由二零二三年上半年的15.2百萬新加坡元同比增長13.6%至二零二四年上半年的17.2百萬新加坡元。清潔及相關服務（「ICFM」）以及停車場管理業務於二零二四年上半年的收益均高於二零二三年上半年。由於二零二四年上半年在香港取得的新停車場項目需要時間來提高停車場的使用率，該分部的核心溢利同比下降32.1%。

就ICFM業務而言，已取得60份新合約，同時成功重續81份現有合約。ICFM的客戶基礎由二零二三年九月三十日的83名增加至103名。

就停車場管理業務而言，於二零二四年三月三十一日，本集團在新加坡管理78個停車場（超過24,000個停車位），並在香港管理3個停車場（超過1,000個停車位）。

能源業務

本集團能源業務的收益由二零二三年上半年的0.3百萬新加坡元同比增長209.0%至二零二四年上半年的0.8百萬新加坡元。該業務專注於提供可再生能源服務，包括電力零售、提供電動車（「**電動車**」）充電站及主要為工業客戶安裝太陽能發電系統。截至二零二四年上半年，本集團已取得九份太陽能合約，可再生能源總發電量約為2.0兆瓦。能源業務的核心溢利由二零二三年上半年的0.2百萬新加坡元同比增加79.4%至二零二四年上半年的0.3百萬新加坡元。

截至二零二四年上半年，本集團的太陽能總容量為5.9兆瓦。本集團及其合營企業管理的電動車充電站總數為17個。

整體

本集團除稅前溢利於二零二四年上半年減少25.0%至15.3百萬新加坡元，而二零二三年上半年為20.3百萬新加坡元。倘進一步消除公平值收益／（虧損）、出售聯營公司的收益及Logistics集團已終止經營業務的影響，本集團將於二零二四年上半年錄得經調整除稅前溢利同比增長13.7%至17.7百萬新加坡元，而二零二三年上半年為15.6百萬新加坡元。

提升市場佔有率及融資可及性

本公司於二零二三年十二月十三日成功從凱利板轉至新加坡證券交易所有限公司（「**新交所**」）主板，為提升其市場佔有率及接觸更廣闊的投資者基礎邁出重大的一步。因此，本公司現於新交所主板及香港聯合交易所有限公司主板雙重上市。

於二零二四年三月十九日，本公司啟動在ADDX Pte. Ltd. 運營的數字證券平台發售001系列商業票據（「**001系列商業票據**」）。該發售廣受市場歡迎並於二零二四年四月二日發售結束時合共收到17.161百萬新加坡元的訂單，超額認購率為約343%，遠超001系列商業票據預期籌集的初始金額5百萬新加坡元，突顯投資者對本集團財務狀況及戰略舉措的信心。因此，本公司籌集所得款項總額10百萬新加坡元，即本公司就債務發行計劃授權發行的最高本金額。

業務前景

於二零二四年，隨著經濟的穩定增長及住房供應量增加，新加坡的住宅租賃市場預計將放緩。儘管過去兩年內湧入逾28,000個新單位¹、競爭加劇及租金價格趨於平穩，惟本集團的**空間優化業務**表現出抗逆力，其共居資產保持高於90%的高出租率。這一成功歸功於其物業的戰略定位，以及對高需求的中心位置、靈活及可持續生活選擇的專注，即使在更廣泛的市場疲軟的情況下，仍能繼續吸引租戶。雖然較高的利率及降溫措施可能會阻礙物業購買量，但該等因素可能會提振租賃需求，從而進一步使本集團受益。

在此背景下，在一系列新項目、近期中標及收購計劃的支持下，Coliwoo的共居物業預計將推動本集團住宅分部的發展。

即將推出位於River Valley Road的一排物業預計將為本集團截至二零二四年九月三十日止財政年度下半年帶來收益。此外，於二零二四年五月九日完成收購GSM大廈並取得市建局就第三層至第六層改建為住宅空間的規劃綱要許可後，本集團計劃將該等樓層改造成擁有約187間房的服務式公寓。

於二零二四年四月，本集團中標位於260 Upper Bukit Timah Road的國有物業，計劃將現有圍區改造為充滿活力的混合用途發展物業。本集團亦與業務夥伴成立合資企業，以收購位於50 Armenian Street的Wilmer Place並將其改造成現代化的共居空間。

¹ <https://www.todayonline.com/commentary/commentary-home-rents-are-set-moderate-2024-what-does-mean-tenants-and-landlords-2327946>

預計將於截至二零二五年九月三十日止下個財政年度推出的GSM大廈住宅分部、位於48及50 Arab Street的共居商舖公寓以及位於260 Upper Bukit Timah Road的共居服務式公寓，將有助於本集團實現每年為Coliwoo組合增加800間房的目標。

就**物業開發業務**而言，本集團位於55 Tuas South的九層高工業發展項目目前正在進行建設工程。該物業可出售面積為112,000平方英尺，預計其臨時入伙紙將於截至二零二四年九月三十日止財政年度的第四季度簽發。

憑藉尖端科技的智能應用及裝備齊全的運營團隊，**設施管理業務**項下的停車場業務將繼續擴大其市場份額。該業務將簽訂停車場管理服務合約，自二零二四年四月起管理11個ESR-LOGOS信託物業的停車場（超過700個車位）；及與國立健保集團綜合診療所（National Healthcare Group Polyclinics）合作，自二零二四年五月起管理4個停車場（超過200個停車位）。

由於科技的整合，新加坡的設施管理行業正經歷快速發展，從而提高了運營效率及可持續性。新加坡的目標是於二零三零年實現80%的綠色建築，因此賢能的**能源業務**已做好準備，通過符合新綠色建築標準的創新解決方案滿足對可持續工作場所日益增長的需求。

整體而言，本集團預計其Coliwoo物業的貢獻將繼續推動下一個財政年度的增長，並提議派付每股股份1.0新加坡仙的中期股息（二零二三年上半年：1.0新加坡仙）。

#完#

關於賢能集團有限公司

賢能集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）為總部位於新加坡的房地產管理服務集團。憑藉其空間優化專長，本集團擁有為其業主及租戶創造價值的能力。

本集團目前有四(4)個主要業務分部，即：(i)空間優化業務；(ii)物業開發業務；(iii)設施管理業務；及(iv)能源業務。

就空間優化業務而言，本集團收購其自有物業、簽訂未使用、陳舊及使用率低的商業、工業及住宅物業總租約，並透過重新設計及規劃將彼等轉變為更高效實用的空間，其後由本集團租賃予其租戶。本集團一般可通過空間優化增加物業的可租用淨面積以及每平方呎的潛在租金收益，從而提高物業的價值。

物業開發業務主要涉及(a)如收購、開發及/或銷售各類物業等物業開發活動；及(b)與物業開發、物業投資及物業管理業務相關的物業投資活動。

本集團的設施管理業務主要向其租賃及管理的物業及外部實體提供停車場管理服務及物業維護服務（如清潔、設施及水電供應以及維修及一般維護）。

本集團的能源業務所提供的可持續能源解決方案包括電力零售業務、提供電動汽車充電站及為我們管理的物業和客戶安裝太陽能發電系統。

本集團主要於新加坡、印尼、緬甸、柬埔寨及香港營運。

為及代表賢能集團有限公司刊發

更多資料請聯絡：

投資者關係及媒體聯絡：

Emily Choo

電話：+65 97346565

電郵：emily@gem-comm.com

Royston Tan

電話：+65 97664836

電郵：roystontan@gem-comm.com

Raymond Chan

電話：+65 84993193

電郵：raymond@gem-comm.com