

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。



(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任何其他證券交易所發布資料時，須同時公布向該其他證券交易所發布的資料。

請參閱以下本公司於2024年11月29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\*

林隆田

執行主席及集團董事總經理

新加坡，2024年11月29日

於本公告日期，本公司董事會包括本公司執行董事林隆田先生及林美珠女士；以及本公司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

# LHN Group二零二四財政 年度業績簡報

二零二四年  
十一月



## 免責聲明

本演示文件應與賢能集團有限公司（「本公司」）日期為二零二四年十一月二十五日之截至二零二四年九月三十日止六個月及全年的未經審核業績公告一併閱讀。

本演示文件並不構成或組成出售或發行任何證券的任何要約或邀請，或購買或認購任何證券的任何要約徵詢，或進行任何投資活動的誘因，本演示文件的任何部分或全部亦不構成與任何證券相關的任何合約或投資決策的依據，亦不應就與任何證券相關的任何合約或投資決策對此加以依賴。

本公司及其任何僱員或代表均不對因（包括疏忽或其他）使用、依賴或分發本演示文件或其內容或基於本演示文件而直接或間接導致的任何損失（包括因本演示文件所載資料摘要所產生、包含或衍生的任何聲明、意見、信息或事項（明示或暗示）或任何遺漏而可能導致的損失）承擔任何責任。

本演示文件無意提供，且閣下亦不能依賴本演示文件對有關本公司的所有重大信息提供公平、準確、完整或全面的分析。本演示文件所載資料及意見（如有）乃於本演示文件日期提供，或會變化，恕不另行通知。本演示文件所載資料未經獨立核實。對於本演示文件所載資料及意見（如有）的準確性、完整性、正確性或公正性，不作任何明示或暗示的聲明或保證，亦不應加以依賴。

本演示文件可能包含涉及假設、風險及不確定性因素的前瞻性陳述。由於存在風險、不確定性因素及假設，實際的未來表現、結果及業績可能與任何前瞻性陳述所表達者存在重大差異。提請閣下不要依賴該等基於當前對未來事件的看法的前瞻性陳述（如有）。

本公司過往的業績並不代表本公司未來的業績。投資本公司股份或證券存在投資風險，包括可能損失投資本金。

本演示文件所披露資料來源於本公司的刊物，包括公告、中期報告、年度報告及通函。詳情請參閱本公司網站(lhngroup.com)、新交所網站(sgx.com)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)的相關文件。

如閣下對應該採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的法律、財務、稅務或其他專業顧問。



# 目錄

- 1 公司概况
- 2 二零二四財政年度財務摘要
- 3 業務前景

# 公司概況



在亞洲提供綜合房地產管理服務的房地產管理服務公司。



新交所：410／  
香港聯交所：1730  
股份代號



~180百萬新加坡元  
新交所市值  
(截至二零二四年十  
一月二十九日)

## 股東

55%\*



控股股東

45%\*



自由流通

\* 概約數字

## 我們的業務



空間優化



物業開發

重新設計未使用、陳舊及未充分利用的空間，以最大限度地擴大其可出租面積，並為我們的空間用戶創造富有成效的環境。

從事物業開發活動（如各類物業的收購、開發及／或銷售）以及物業投資活動。

商業空間

GREENHUB  
SUITED OFFICES FOR BORN GLOBAL FIRMS

工業空間

work+store

住宅空間

colivoo 85 SOHO

55 TUAS項目－食品工廠

二零二四年九月取得臨時入伙紙，9層樓高的工業大樓已改建為多用戶食品加工產業發展項目。



新加坡



印尼



緬甸



柬埔寨



中國



新加坡

我們的業務

我們的經營地點

## 我們的業務



### 設施管理

為客戶提供全方位的綜合設施管理服務及停車場管理服務。



### 能源資源

為我們的客戶提供高效、創新的可再生能源和專業知識。

## 我們的業務

#### 清潔及相關服務

外部客戶數量：87個

內部客戶數量：26個



#### 停車場管理

在管停車場總數：

- 新加坡：99個
- 香港：3個

在管停車位總數：超過28,000個



#### 可再生能源

（太陽能電池板、電動車充電站、電力零售）

太陽能系統總容量：約8.8兆瓦

在管電動車充電點總數：23個



## 我們的經營地點



新加坡



香港特別行政區  
(中國)



新加坡

## 空間優化

15 項自有物業

6 項合營物業

25 項主租賃物業／管理合約

### 商業

貢獻

5.2%

的二零二四  
財政年度空間  
優化收益



- 管理多元化的商業空間組合，包括辦公室、服務式辦公室、體育和娛樂中心、生活方式中心以及餐飲場所。
- 6項物業位於新加坡。
- 1項物業位於印尼。
- 管理的空間逾330,000平方英尺。



- 全球2個辦事處。

### 工業

貢獻

30.4%

的二零二四  
財政年度空間  
優化收益



- 管理B1和B2商業空間（包括自助存儲空間），支持從事輕中型工業和電子商務活動的公司。
- 14項物業位於新加坡。
- 管理的空間逾1,800,000平方英尺。

work+store

- 新加坡有7個自助存儲設施，擁有1,600多個存儲單元。

### 住宅

貢獻

64.4%

的二零二四  
財政年度空間  
優化收益



- 管理位於Keramat Road（新加坡）的1間境內外員工宿舍。
- 管理及運營Coliwoo及85 SOHO品牌下超過2,800間共居、宿舍、酒店、服務式公寓。

coliwoo

- 新加坡25個地點。

85 SOHO

- 位於緬甸、柬埔寨和中國的3個地點。



**31 Boon Lay Dr.**



**1A Lutheran Rd.**



**320 Balestier Rd.**



**Lavender Collection**



**1557 Keppel Rd.**



**75 Beach Road (5樓, 6樓)**



**450 & 452  
Serangoon Rd.**



**2 Mount Elizabeth Lk.**



**298 River Valley Rd.**



**288 River Valley Rd.**



**268 River Valley  
Rd.**



**404 Pasir Panjang Rd.**



**141 Middle Rd.**  
(即將推出)



**50 Armenian St.**  
(即將推出)



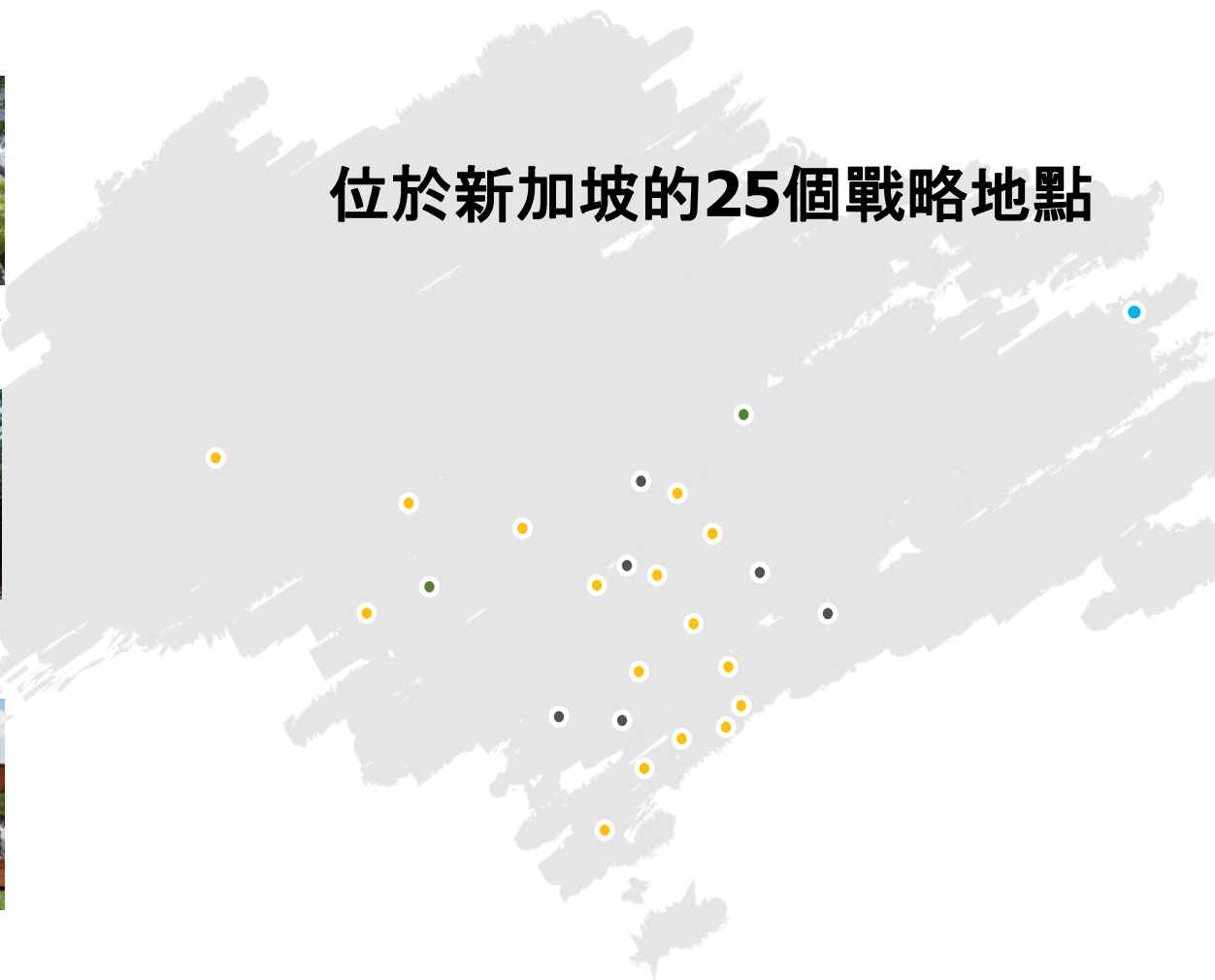
**48 & 50 Arab St.**  
(即將推出)



**260 Upper Bukit  
Timah Rd.**  
(即將推出)

- 以Coliwoo自營
- 轉租予經營者
- 醫療保健專業人士住處
- 生態酒店

## 位於新加坡的25個戰略地點



- 以Coliwoo自營
- 轉租予經營者
- 醫療保健專業人士住處
- 生態酒店

### 轉租予其他經營者



10 Raeburn Pk.



150 Cantonment Rd.



99 Rangoon Rd.



40 & 42 Amber Rd.



471 Balestier Rd.



115 Geylang Rd.

### 醫療保健專業人士住處



Boundary Cl.



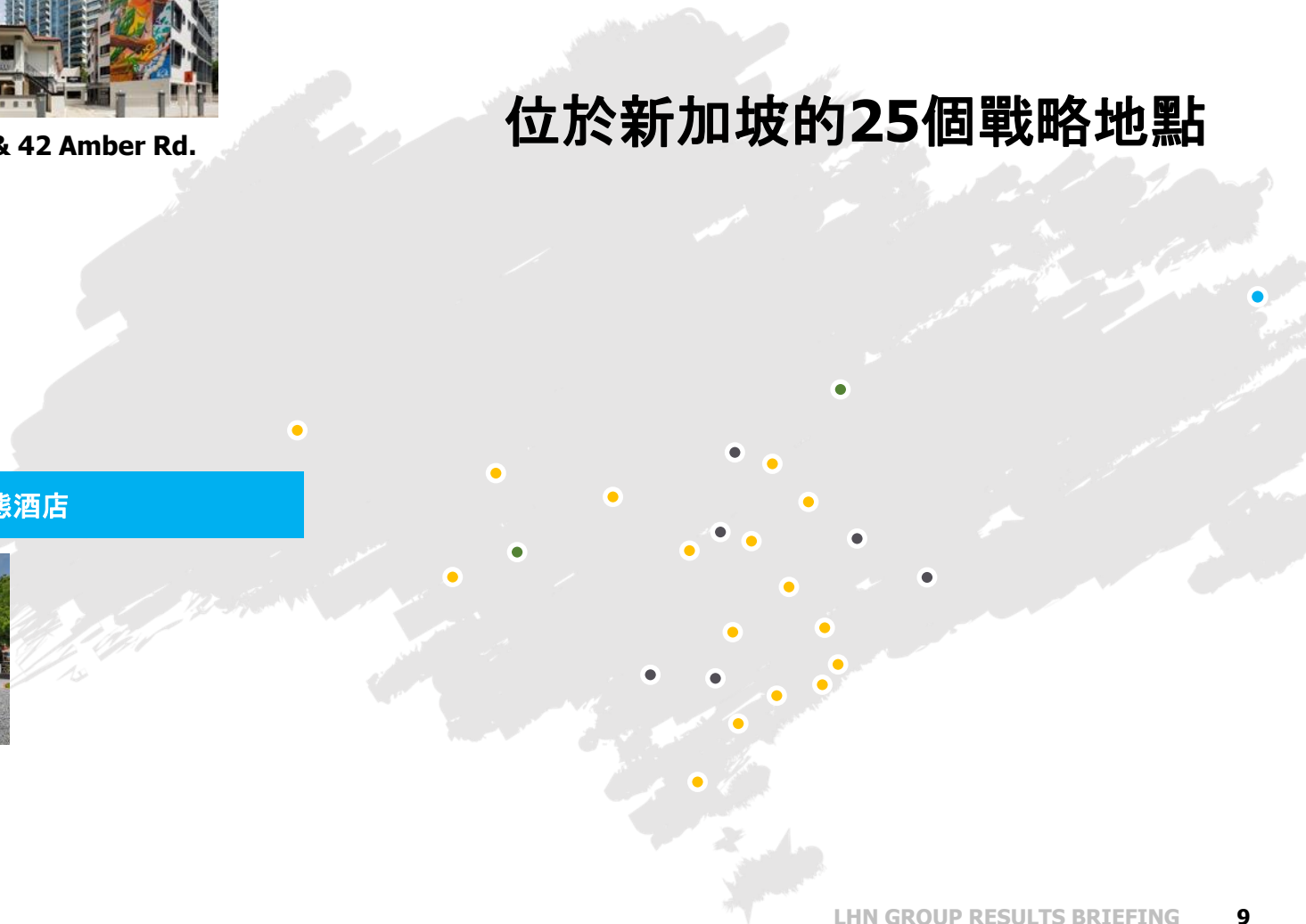
Ulu Pandan.

### 生態酒店



5 Telok Paku Rd.

## 位於新加坡的25個戰略地點



# 二零二四財政年度財務摘要



## 二零二四財政年度財務業績

60.77

每股資產淨值  
新加坡仙



47.9百萬

除稅後溢利  
新加坡元



47.3百萬

股東應佔溢利  
新加坡元



46.2百萬

空間優化除稅前溢利  
新加坡元



121.0百萬

集團收益  
新加坡元



4.7百萬

設施管理除稅前溢利  
新加坡元



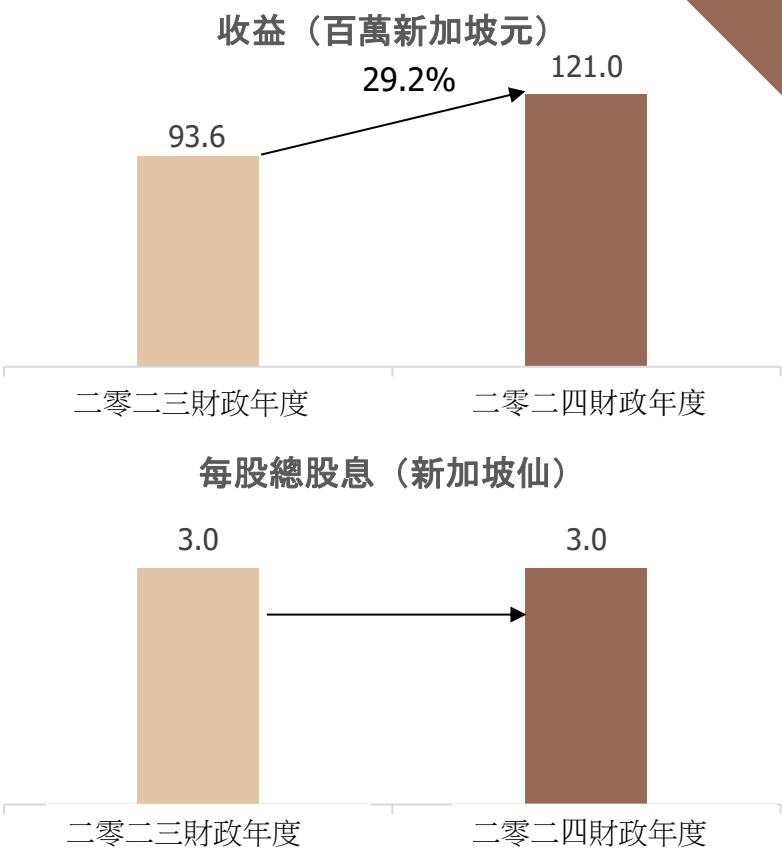
0.7百萬

能源除稅前溢利  
新加坡元



# 二零二四財政年度收入摘要

| 百萬新加坡元（每股除外） | 二零二四財政年度 | 二零二三財政年度 | 同比變動   |
|--------------|----------|----------|--------|
| 收益           | 121.0    | 93.6     | 29.2%  |
| 毛利           | 62.2     | 51.9     | 20.0%  |
| 毛利率          | 51.4%    | 55.4%    |        |
| 股東應佔溢利       |          |          |        |
| — 持續經營業務     | 47.3     | 18.5     | 155.1% |
| — 已終止經營業務    | -        | 19.7     | 無意義    |
| — 總計         | 47.3     | 38.2     | 23.8%  |
| 每股總股息（新加坡仙）  | 3.0      | 3.0      | -      |



## 二零二四財政年度財務業績

### 分部收益明細

|      | 二零二四財政年度<br>千新加坡元 | 二零二三財政年度<br>千新加坡元 | 變動            |             |
|------|-------------------|-------------------|---------------|-------------|
|      |                   |                   | 千新加坡元         | %           |
| —工業  | 25,321            | 25,192            | 129           | 0.5         |
| —商業  | 4,314             | 5,911             | (1,597)       | (27.0)      |
| —住宅  | 53,572            | 29,331            | 24,241        | 82.6        |
| 空間優化 | 83,207            | 60,434            | 22,773        | 37.7        |
| 設施管理 | 35,548            | 31,340            | 4,208         | 13.4        |
| 能源業務 | 1,581             | 545               | 1,036         | 190.1       |
| 企業   | 685               | 1,325             | (640)         | (48.3)      |
| 集團總計 | <b>121,021</b>    | <b>93,644</b>     | <b>27,377</b> | <b>29.2</b> |

## 二零二四財政年度財務業績

### 經調整分部除稅前溢利明細

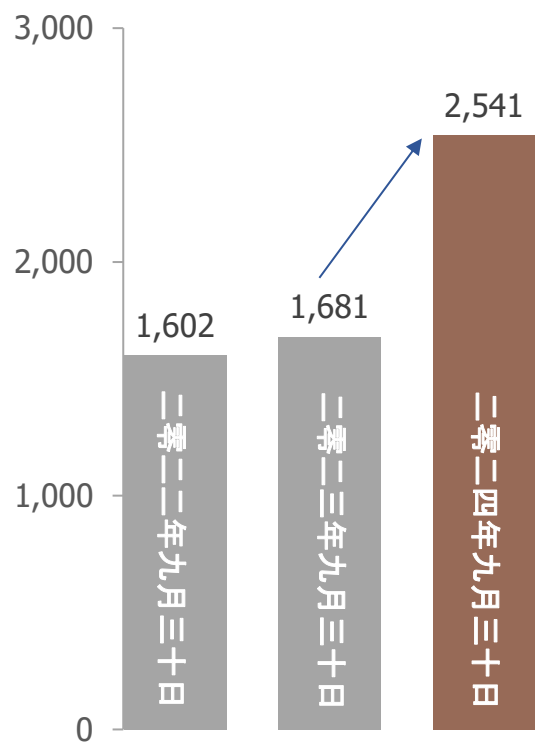
|                 | 二零二四財政年度<br>千新加坡元 | 二零二三財政年度<br>千新加坡元 | 變動           |             |
|-----------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------|
|                 |                   |                   | 千新加坡元        | %           |
| —工業             | 16,255            | 19,713            | (3,458)      | (17.5)      |
| —商業             | 926               | 1,319             | (393)        | (29.8)      |
| —住宅             | 14,315            | 9,610             | 4,705        | 49.0        |
| 空間優化            | 31,496            | 30,642            | 854          | 2.8         |
| 物業開發            | (38)              | (7)               | (31)         | (442.9)     |
| 設施管理            | 2,271             | 4,929             | (2,658)      | (53.9)      |
| 能源業務            | 677               | 370               | 307          | 83.0        |
| 企業              | (118)             | 8,356*            | (8,474)      | 無意義         |
| 就以下各項作出調整／（扣除）： |                   |                   |              |             |
| 公平值收益／（虧損）      | 14,737            | (8,666)           | 23,403       | 無意義         |
| 其他一次性項目**       | 2,396             | 5,546             | (3,150)      | (56.8)      |
| 終止經營業務***       | -                 | 3,119             | (3,119)      | (100.0)     |
| <b>集團總計</b>     | <b>51,421</b>     | <b>44,289</b>     | <b>7,132</b> | <b>16.1</b> |

\* 包括出售Logistics集團的收益。

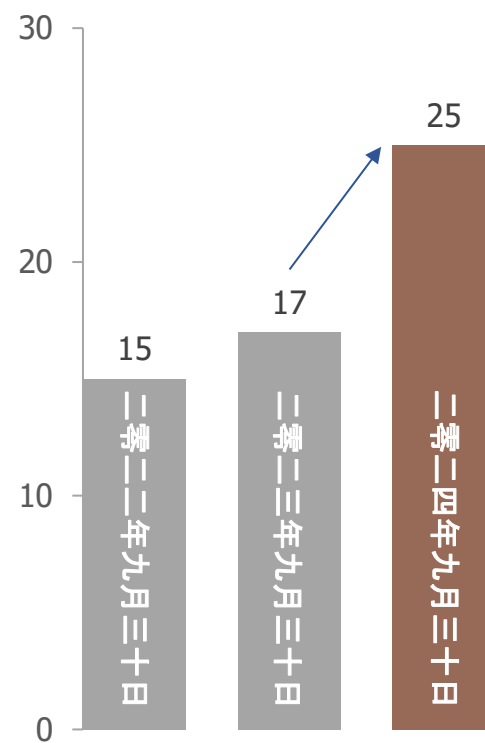
\*\* 包括出售聯營公司及合營企業的收益／（虧損）、出售聯營公司的物業、廠房及設備的收益以及物業、廠房及設備的減值虧損。

\*\*\* 包括Logistics集團的除稅前經營溢利／（虧損）。

## 經營分部節選數據 (COLIWOO)

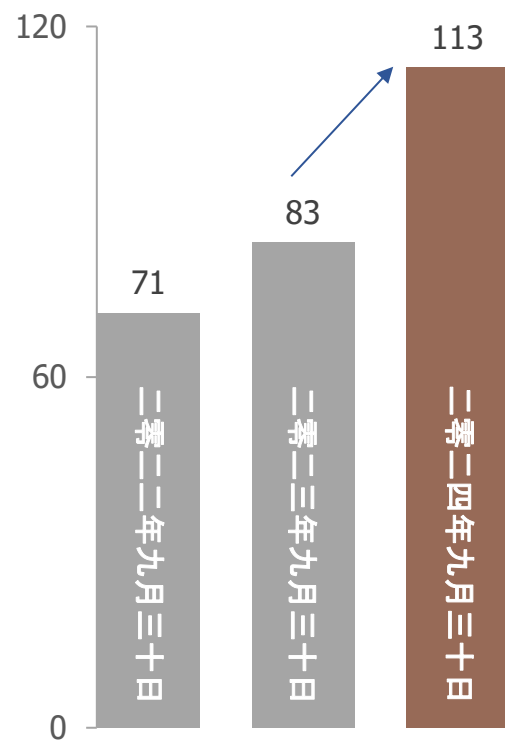


房間總數  
▲ 51.2%



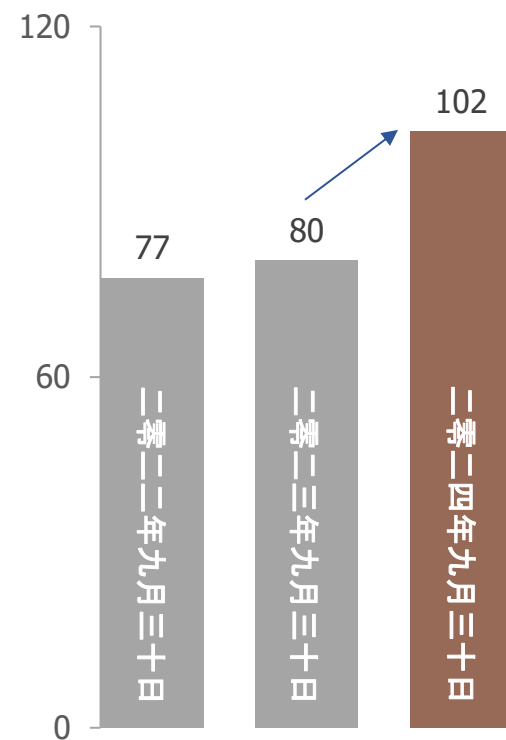
地點總數  
▲ 47.1%

## 經營分部節選數據（設施管理）



ICFM客戶數量

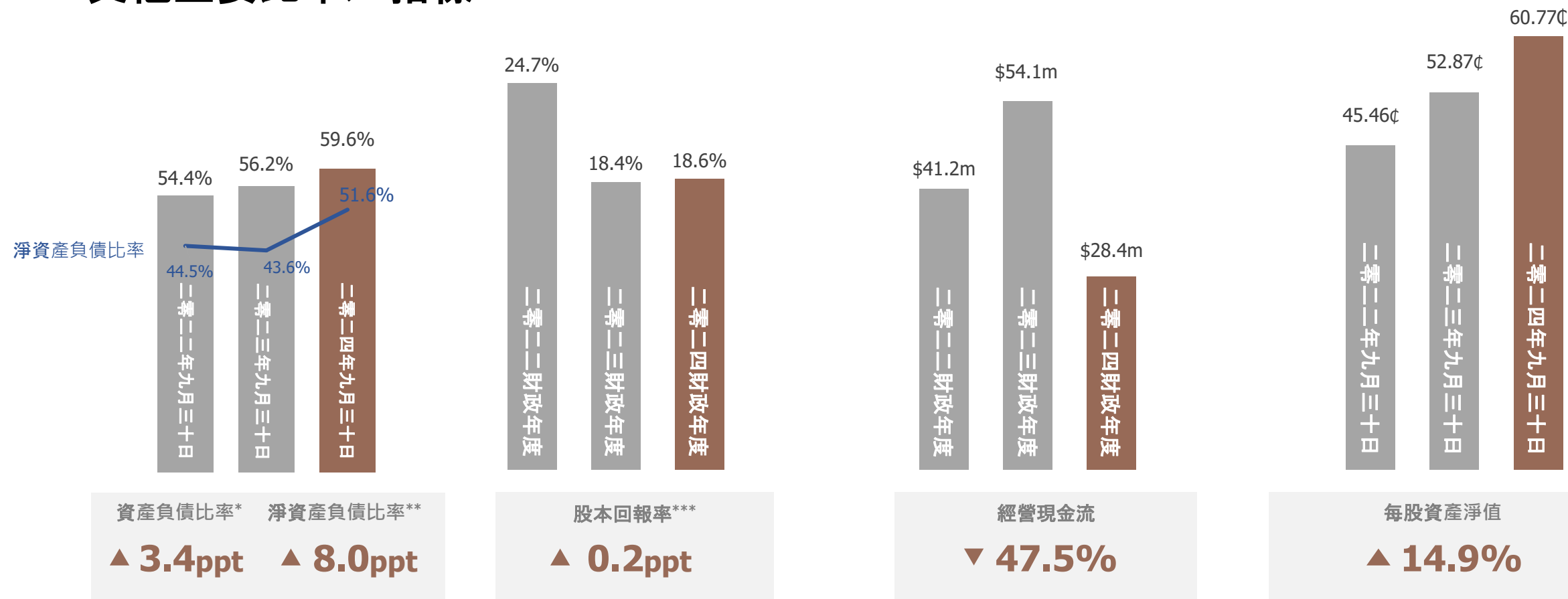
▲ 36.1%



停車場數量

▲ 27.5%

## 其他主要比率／指標



\* 資產負債比率等於計息債務除以資本總額並乘以100%。計息債務按銀行借貸及租賃負債之和計算。

資本總額乃按計息債務加權益總額計算。

\*\* 淨資產負債比率等於計息債務淨額除以資本總額並乘以100%。計息債務淨額按銀行借貸及租賃負債之和減現金及銀行結餘以及銀行定期存款計算。資本總額乃按計息債務加權益總額計算。

\*\*\* 股本回報率按除稅後溢利除以總股本並乘以100%計算。

ppt – 百分點

## 股價表現及股息

### 新交所股價

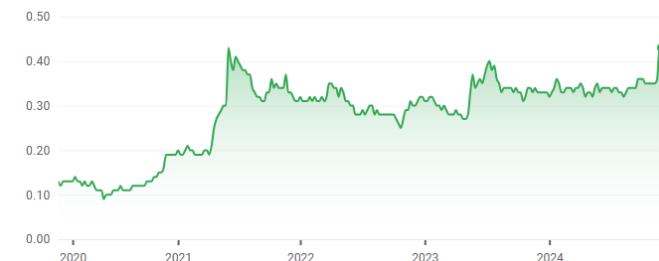
HOME > 410 · SGX

LHN Ltd

\$0.43 ↑230.77% +0.30 5Y

Nov 29, 6:00:00 PM UTC+8 · SGD · SGX · Disclaimer

1D 5D 1M 6M YTD 1Y 5Y MAX



資料來源：<https://www.google.com/finance>

### 香港聯交所股價

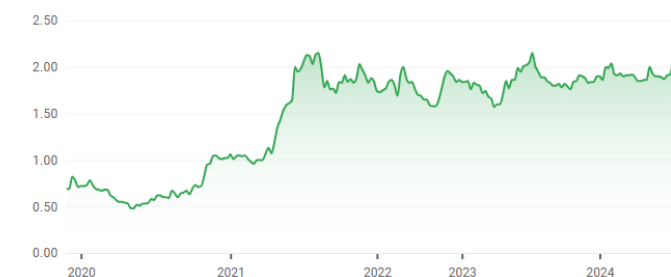
HOME > 1730 · HKG

LHN Ltd

\$2.35 ↑240.58% +1.66 5Y

Nov 29, 4:08:09 PM UTC+8 · HKD · HKG · Disclaimer

1D 5D 1M 6M YTD 1Y 5Y MAX



|                | 二零一九財政年度 | 二零二零財政年度 | 二零二一財政年度 | 二零二二財政年度 | 二零二三財政年度 | 二零二四財政年度 |
|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 每股股息<br>(新加坡仙) | 0.5      | 1.25     | 1.75     | 1.75     | 3.00     | 3.00^    |
| 股息收益率*         | 4.2%     | 7.5%     | 4.7%     | 5.7%     | 8.8%     | 7.1%     |

\* 股息收益率按每股股息除以業績公告前一個營業日的股價計算。

^ 包括末期股息及特別股息每股1.0新加坡仙，須經股東於將適時召開的本公司股東週年大會上批准。

過往佔用率

| 業務分部             | 佔用率* (%)        |                 |                 |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                  | 於二零二二年<br>九月三十日 | 於二零二三年<br>九月三十日 | 於二零二四年<br>九月三十日 |
| 工業               |                 |                 |                 |
| - Work+Store空間：  | 94.9            | 100.0           | 99.0            |
| - 工業空間：          | 94.9            | 98.3            | 98.5            |
| 商業               | 97.9            | 95.9            | 96.5            |
| 住宅               |                 |                 |                 |
| - 共居空間<br>（新加坡）： | 98.3            | 94.7            | 97.5            |

\* 不包括合營物業及正在逐步移交的物業。

# 業務前景及增長策略



# 共居及服務式住宅

城市化的生活空間概念，位於寧靜的戰略位置，滿足精明的當地人、外籍人士和年輕專業人士的新興需求，融合了工作、生活和娛樂的各個方面。

表一按項目劃分的房間數量

|             | 共居 – 新加坡項目 |         | 85 SOHO – 海外項目 |         |        |
|-------------|------------|---------|----------------|---------|--------|
|             | 總租約／ 管理合約  | 自有／合營企業 | 總租約            | 自有／合營企業 |        |
| 於二零二四年九月三十日 | 1,864      | 677     | 246            | 108     | 2,895* |
| 總計          | 2,541      |         | 354            |         |        |

\* 2,895間房中，416間房正在翻新，預計大部分到二零二五財政年度將準備就緒。

## 我們的增長策略：

- 目標是通過總租約或選擇性收購每年收購至少800間新客房。
- 探索資本循環並向輕資產(AUM)模式轉型。

## 二零二四財政年度營運中項目

404 PASIR PANJANG  
ROAD

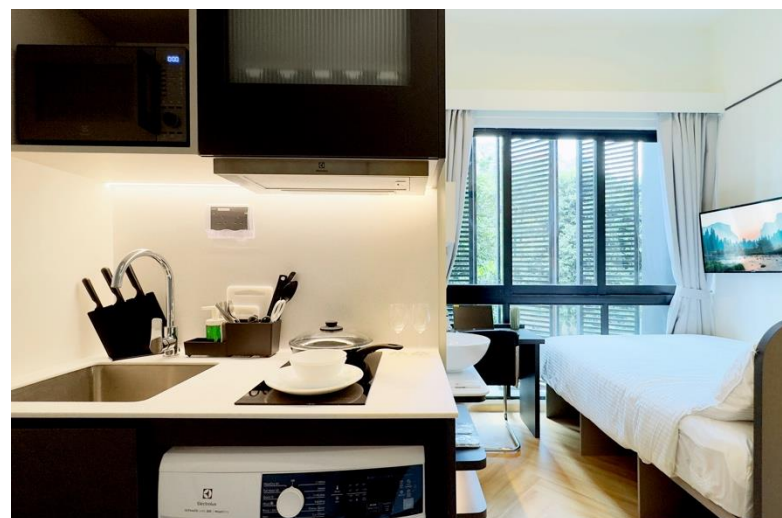
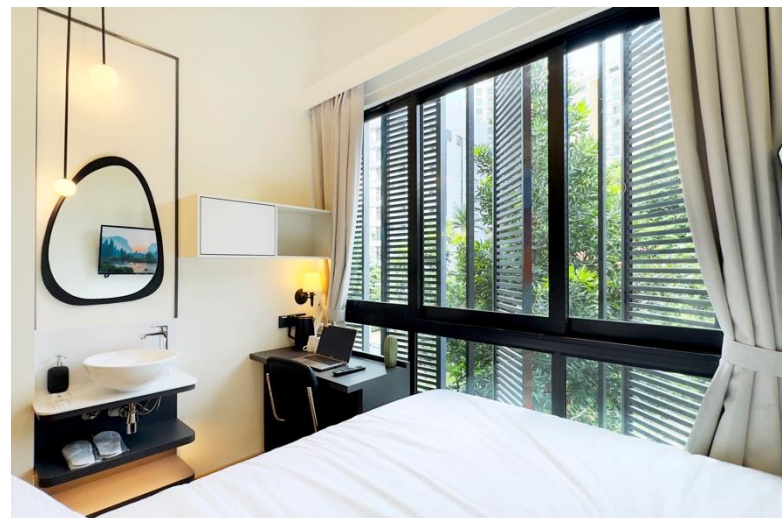
99 RANGOON ROAD

268 RIVER VALLEY  
ROAD

|            |              |      |              |
|------------|--------------|------|--------------|
| 房間數量       | 54           | 32   | 24           |
| 商業面積       | 零            | 零    | 約685平方英尺     |
| 運營日期（共居項目） | 二零二四財政年度第一季度 | 不適用* | 二零二四財政年度第三季度 |

\*總租予另一名經營者

## 近期推出的項目



## 管線項目

|        |  |  |  |  |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|        | 48 & 50 ARAB STREET                                                                | 260 UPPER BT TIMAH                                                                  | 141 MIDDLE ROAD                                                                     | 50 ARMENIAN STREET                                                                  |
| 估計房間數量 | 24                                                                                 | 62                                                                                  | 210                                                                                 | 120                                                                                 |
| 商業面積   | 約900平方英尺                                                                           | 約12,200平方英尺                                                                         | 約3,700平方英尺                                                                          | 約1,700平方英尺                                                                          |
| 預計運營時間 | 二零二五財政年度第二季度                                                                       | 二零二五財政年度第三季度                                                                        | 二零二五財政年度第三季度                                                                        | 二零二七財政年度第一季度                                                                        |

## 近期推出的項目

### 食品加工產業發展項目

#### 55 Tuas South Avenue 1

- 可出售面積為112,000平方英呎。
- 二零二四年九月取得臨時入伙紙。
- 單元總數：  
49
- 單元面積：  
2,055平方英呎至 2,637平方英呎
- 天花板高：  
5至6米  
底層高10.5米。



出售



收購



按照本集團的資本循環策略，本集團於二零二四財政年度第四季度完成了主要交易。於二零二四年七月三十一日，本集團佔40%權益的合資公司出售位於170 Upper Bukit Timah Road的Bukit Timah Shopping Centre的停車場（出售價22百萬新加坡元），並投資於佔50%權益的合營企業購買位於50 Armenian Street的Wilmar Place（購買價26.5百萬新加坡元），其將在Coliwoo共居品牌下經營。

# 問答環節





電郵 : [enquiry@lhngroup.com.sg](mailto:enquiry@lhngroup.com.sg)  
**lhngroup.com**

謝謝！