

中期報告 2025

LHN LIMITED - 賢能集團有限公司*
股份代號：新加坡 - 410 / 香港 - 1730
(於新加坡共和國註冊成立的有限公司)
(*僅供識別)

目錄

2

公司資料

3

中期簡明
綜合損益
及其他全
面收益表

4

中期簡明
綜合財務
狀況表

5

中期簡明
綜合權益
變動表

6

中期簡明
綜合現金
流量表

8

中期簡明
綜合財務
報表附註

30

管理層討
論與分析

40

其他資料

公司資料

董事會

林隆田

執行主席

執行董事

集團董事總經理

林美珠

執行董事

集團副董事總經理

陳嘉樑

首席獨立非執行董事

洪寶祥

獨立非執行董事

林建通

獨立非執行董事

審核委員會

陳嘉樑（主席）

洪寶祥

林建通

薪酬委員會

林建通（主席）

陳嘉樑

洪寶祥

提名委員會

洪寶祥（主席）

陳嘉樑

林建通

林隆田

公司秘書

章英偉

註冊辦事處

75 Beach Road

#04-01

Singapore 189689

電話：(65) 6368 8328

傳真：(65) 6367 2163

香港主要營業地點

香港

德輔道中4-4A號

渣打銀行大廈

5樓

香港法律顧問

摩根路易斯律師事務所

香港

中環皇后大道中15號

置地廣場公爵大廈

19樓

新加坡股份過戶登記總處

Boardroom Corporate & Advisory
Services Pte. Ltd.

1 Harbourfront Avenue

Keppel Bay Tower #14-07

Singapore 098632

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

核數師

PricewaterhouseCoopers LLP

香港註冊公眾利益實體核數師

7 Straits View

Marina One East Tower

Singapore 018936

主管合夥人：李政建

（自二零二二財政年度起）

主要銀行

星展銀行有限公司

12 Marina Boulevard

Marina Bay Financial Centre Tower 3

Singapore 018982

華僑銀行有限公司

65 Chulia Street

#09-00 OCBC Centre

Singapore 049513

大華銀行有限公司

80 Raffles Place

UOB Plaza

Singapore 048624

投資者關係

賢能集團有限公司

enquiry@lhngroup.com.sg

網站

www.lhngroup.com

股份代號

新加坡：410

香港：1730

中期簡明綜合損益及其他全面收益表—本集團

截至二零二五年三月三十一日止六個月

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」）截至二零二五年三月三十一日止六個月的中期簡明綜合業績，連同截至二零二四年三月三十一日止六個月之比較數字。本集團截至二零二五年三月三十一日止六個月之中期業績未經審核，但已由董事會之審核委員會（「審核委員會」）審閱。

	附註	二零二五年 (未經審核) 千新加坡元	二零二四年 (未經審核) 千新加坡元
收益	7	70,569	54,547
銷售成本*	9	(29,932)	(21,552)
毛利		40,637	32,995
其他收益／(虧損) — 淨額及其他收入	8	11,337	2,595
其他營運開支			
— 貿易、其他及融資租賃應收款項的減值虧損		(274)	(57)
銷售及分銷開支	9	(5,183)	(1,199)
行政開支*	9	(13,204)	(12,247)
融資成本 — 淨額	10	(5,952)	(5,636)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後		1,061	3,767
投資物業的公平值虧損，淨額		(10,373)	(4,965)
除稅前溢利		18,049	15,253
稅項	11	(3,110)	(1,995)
純利		14,939	13,258
其他全面收益			
其後可能重新分類至損益的項目			
綜合賬目產生的貨幣換算差額		571	36
其後將不會重新分類至損益的項目			
租賃物業的重新估值收益，淨額		330	68
按公平值計入其他全面收益的金融資產—公平值收益—股權投資		23	-
分佔合營企業的其他全面收益		103	153
其他全面收益		1,027	257
期內全面收益總額		15,966	13,515
下列人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		14,121	12,973
非控股權益		818	285
期內溢利		14,939	13,258
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司權益持有人		15,147	13,230
非控股權益		819	285
期內全面收益總額		15,966	13,515
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利			
基本(仙)	13	3.38	3.17
攤薄(仙)	13	3.34	3.14

* 有關二零二四年比較數字的重新分類，請參閱附註8(a)。

中期簡明綜合財務狀況表 – 本集團

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 三月三十一日 (未經審核) 千新加坡元	二零二四年 九月三十日 (經審核) 千新加坡元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	31,055	31,719
使用權資產		16,224	13,651
投資物業		462,723	457,978
於聯營公司及合營企業的投資		35,277	34,098
其他金融資產		533	493
遞延稅項資產		4	55
貿易及其他應收款項	16	10,862	11,324
授予聯營公司及合營企業的貸款		17,186	16,137
預付款項		282	279
融資租賃應收款項	15	9,983	3,864
銀行定期存款		500	500
		<u>584,629</u>	<u>570,098</u>
流動資產			
開發物業		38,441	43,866
存貨		12	44
貿易及其他應收款項	16	15,755	13,052
預付款項		1,774	1,760
融資租賃應收款項	15	15,390	17,297
銀行定期存款		7,651	4,159
現金及銀行結餘		51,433	46,503
		<u>130,456</u>	<u>126,681</u>
資產總值		<u>715,085</u>	<u>696,779</u>
權益			
資本及儲備			
股本	17	68,340	68,340
儲備		196,804	185,841
		<u>265,144</u>	<u>254,181</u>
非控股權益		3,674	2,855
權益總額		<u>268,818</u>	<u>257,036</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		6,895	6,396
其他應付款項	18	16,769	16,590
撥備		345	345
銀行借貸	19	246,931	255,837
租賃負債	20	61,530	64,227
		<u>332,470</u>	<u>343,395</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	41,026	32,904
撥備		337	337
銀行借貸	19	31,056	25,747
租賃負債	20	35,925	33,552
即期所得稅負債		5,453	3,808
		<u>113,797</u>	<u>96,348</u>
負債總額		<u>446,267</u>	<u>439,743</u>
權益及負債總額		<u>715,085</u>	<u>696,779</u>

中期簡明綜合權益變動表 – 本集團

截至二零二五年三月三十一日止六個月

附註	股本 千新加坡元	保留溢利 千新加坡元	合併儲備 千新加坡元	公平值儲備 千新加坡元	資產重 估儲備 千新加坡元	匯兌換 算儲備 千新加坡元	本公司權	
							益持有人 應佔總額 千新加坡元	權益總額 千新加坡元
本集團	68,340	214,408	(30,727)	(1,174)	4,984	(1,650)	254,181	257,036
	-	14,121	-	-	-	-	14,121	14,939
	-	-	-	23	433	570	1,026	1,027
	-	14,121	-	23	433	570	15,147	15,966
	-	(4,184)	-	-	-	-	(4,184)	(4,184)
12	-	(4,184)	-	-	-	-	(4,184)	(4,184)
	68,340	224,345	(30,727)	(1,151)	5,417	(1,080)	265,144	268,818
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
本集團	65,496	179,479	(30,727)	(1,350)	4,207	(911)	216,194	218,049
	-	12,973	-	-	-	-	12,973	13,258
	-	-	-	-	221	36	257	257
	-	12,973	-	-	221	36	13,230	13,515
	-	(4,088)	-	-	-	-	(4,088)	(4,088)
12	-	-	-	-	-	-	-	396
	-	(4,088)	-	-	-	-	(4,088)	(3,692)
	65,496	188,364	(30,727)	(1,350)	4,428	(875)	225,336	227,872
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-

本集團

於二零二四年十月一日的結餘

期內純利

其他全面收益

期內全面收益總額

已付股息

與權益持有人的交易總額，直接於權益內確認

於二零二五年三月三十一日的結餘

(未經審核)

本集團

於二零二三年十月一日的結餘

期內純利

其他全面收益

期內全面收益總額

已付股息

非控股權益注資

與權益持有人的交易總額，直接於權益內確認

於二零二四年三月三十一日的結餘(未經審核)

中期簡明綜合現金流量表 – 本集團

截至二零二五年三月三十一日止六個月

	截至三月三十一日止六個月 二零二五年 (未經審核) 千新加坡元	二零二四年 (未經審核) 千新加坡元
來自經營活動的現金流量：		
純利	14,939	13,258
就以下各項作出調整：		
稅項	3,110	1,995
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後	(1,061)	(3,767)
物業、廠房及設備折舊	2,386	3,167
使用權資產折舊	6,623	5,940
出售物業、廠房及設備的收益	(3)	(32)
物業、廠房及設備的撇銷	5	-
投資物業的公平值虧損	10,373	4,965
分租淨投資收益	(9,057)	(384)
租賃修訂(收益)/ 虧損 – 淨額	(36)	18
貿易、其他及融資租賃應收款項的減值虧損	274	57
融資收入	(935)	(1,185)
融資成本	5,952	5,636
營運資金變動前的經營現金流量	32,570	29,668
營運資金變動：		
– 開發物業	4,000	(6,430)
– 存貨	32	-
– 貿易及其他應收款項	(3,352)	(1,567)
– 貿易及其他應付款項	5,787	(5,724)
經營活動產生現金	39,037	15,947
已付所得稅	(2,810)	(2,125)
退回所得稅	1,774	800
經營活動所得的現金淨額	38,001	14,622
來自投資活動的現金流量：		
添置物業、廠房及設備	(1,876)	(1,988)
添置投資物業	(5,879)	(33,894)
就投資物業資本化利息	(1,436)	-
收購投資物業所付按金	-	(4,000)
授予聯營公司及合營企業的貸款	(1,613)	(1,325)
聯營公司及合營企業還款	630	950
出售物業、廠房及設備所得款項	74	62
融資租賃應收款項本金收款	11,518	9,806
自融資租賃應收款項收取的利息	306	524
來自聯營公司及合營企業的股息	-	400
已收利息	227	473
投資活動所得/(所用)現金淨額	1,951	(28,992)
來自融資活動的現金流量：		
受限制銀行存款及已抵押定期存款減少/(增加)	135	(2,569)
銀行借貸所得款項	13,825	62,915
償還銀行借貸	(17,432)	(17,575)
償還租賃負債本金	(20,766)	(19,017)
來自非控股權益的貸款	2,110	2,740
非控股權益注資	-	396
已付利息開支	(5,138)	(5,368)
已付本公司權益持有人股息	(4,184)	(4,088)
融資活動(所用)/ 所得現金淨額	(31,440)	17,434
現金及現金等價物增加淨額	8,512	3,064
期初的現金及現金等價物	43,333	58,580
現金及現金等價物的匯兌收益/(虧損)	45	(41)
期末的現金及現金等價物	51,890	61,603

中期簡明綜合現金流量表—本集團

截至二零二五年三月三十一日止六個月

	於三月三十一日	
	二零二五年 (未經審核) 千新加坡元	二零二四年 (未經審核) 千新加坡元
綜合現金及銀行存款包括：		
現金及銀行結餘	51,433	45,562
於一年內到期的定期存款	7,651	22,407
	59,084	67,969
減：受限制銀行存款及已抵押定期存款	(7,194)	(6,366)
綜合現金流量表所載現金及現金等價物	51,890	61,603

中期簡明綜合財務報表附註

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」。本公司的註冊辦事處的地址為75 Beach Road #04-01, Singapore 189689。

本公司自二零二三年十二月十三日起在新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）主板第一上市，及自二零一七年十二月二十九日起在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。本公司先前於二零一五年四月十三日在新交所凱利板上市，並已於二零二三年十二月十三日完成從凱利板轉至新交所主板上市。

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)空間優化；(ii)物業開發；(iii)設施管理服務；及(iv)能源業務。

本未經審核簡明綜合中期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

截至二零二五年三月三十一日止六個月的本未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。未經審核簡明綜合中期財務報表應與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會計準則及新加坡會計準則委員會頒佈的新加坡財務報告準則（國際）（「新加坡財務報告準則（國際）」）編製的截至二零二四年九月三十日止年度之年度財務報表一併閱讀。

本未經審核簡明綜合中期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（分類為物業、廠房及設備項下）的公平估值及按公平值計入其他全面收益或損益持有的投資的公平估值進行修訂。

3. 重大會計政策資料

本集團於編製本報告期間財務報表時採用與截至二零二四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) 於截至二零二五年九月三十日止財政年度生效的國際財務報告準則修訂本對本集團並無重大影響。

(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
國際會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債	二零二四年十月一日
國際會計準則第1號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動	二零二四年十月一日
國際財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回交易中的租賃負債	二零二四年十月一日
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	供應商融資安排	二零二四年十月一日
國際會計準則第21號（修訂本）	缺乏可兌換性	二零二五年十月一日
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具分類及計量	二零二五年十月一日
國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露	二零二七年十月一日

中期簡明綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料（續）

3.1. 租賃

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。

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。

中期簡明綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料（續）

3.1. 租賃（續）

倘本集團為承租人（續）

(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。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

本集團出租其使用權物業及經營租賃下的自有物業。

(i) 出租人－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計入租賃資產的賬面值，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。

(ii) 出租人－分租

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。倘使用權資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報均已轉移（例如，即使資產的所有權不轉移，但租賃期佔所租賃使用權資產經濟壽命的大部分），本集團將評估分租為融資租賃。

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「融資租賃應收款項」。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財務狀況表留存，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。

中期簡明綜合財務報表附註

4. 使用判斷及估計

編製中期財務報表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報表時，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二零二四年九月三十日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

本集團持續就估計及相關假設作出評估。對會計估計的修訂會於修訂估計的期間及受影響的任何日後期間確認。

5. 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的活動使其面臨市場風險（包括貨幣風險及利率風險）、信貸風險、流動資金風險、資本風險及公平值估計。

未經審核簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表所需的所有財務風險管理資料及披露，並應連同於截至二零二四年九月三十日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零二四年九月三十日起風險管理政策並無發生變動。

5.2 公平值估計

於財務狀況表內按公平值計量的金融資產及金融負債乃分類至公平值層級的三個等級。三個等級乃基於計量的重大輸入數據的可觀察程度界定如下：

- (i) 第1級：相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）。
- (ii) 第2級：資產或負債直接或間接可觀察的輸入數據（第1級內包括的報價除外）。
- (iii) 第3級：資產或負債的不可觀察輸入數據。

中期簡明綜合財務報表附註

5. 財務風險管理（續）

5.2 公平值估計（續）

下表列示於二零二五年三月三十一日及二零二四年九月三十日按經常性基準以公平值計量的非金融資產層級內的等級：

	第1級 千新加坡元	第2級 千新加坡元	第3級 千新加坡元	總計 千新加坡元
於二零二五年三月三十一日（未經審核）				
投資物業（自有）：				
工業、商業及住宅物業	-	-	368,259	368,259
投資物業（使用權）：				
工業、商業及住宅物業	-	-	94,464	94,464
	-	-	462,723	462,723
物業、廠房及設備：				
租賃物業	-	-	18,738	18,738
於二零二四年九月三十日（經審核）				
投資物業（自有）：				
工業、商業及住宅物業	-	-	358,306	358,306
投資物業（使用權）：				
工業、商業及住宅物業	-	-	99,672	99,672
	-	-	457,978	457,978
物業、廠房及設備：				
租賃物業	-	-	18,728	18,728

本集團主要物業資產的公平值乃根據獨立專業合資格物業估值師所作出的評值估計。重大輸入數據及假設乃基於對管理層作出的詳細查詢確定。管理層於各報告日期審閱估值報告及公平值變動。

投資物業及租賃物業的公平值計量

投資物業及租賃物業於報告期末按公平值列賬。估值至少每年進行一次，以物業的最高及最佳效用為基準並使用直接市場比較法、貼現現金流量法、收入資本化法及剩餘價值法進行。

第3級公平值計量的變動對賬

	二零二五年 三月三十一日 千新加坡元	二零二四年 九月三十日 千新加坡元
投資物業		
財政期初/ 年初	457,978	303,761
添置－投資物業	11,257	134,507
添置－資本化支出	9,847	12,528
終止確認使用權物業資產	(6,466)	(2,045)
公平值調整的虧損淨額	(10,373)	10,459
貨幣換算	480	(1,232)
財政期末/ 年末	462,723	457,978

中期簡明綜合財務報表附註

5. 財務風險管理（續）

5.2 公平值估計（續）

投資物業及租賃物業的公平值計量（續）

第3級公平值計量的估值方法及輸入數據

下表列示分類至公平值層級第3級內的投資物業以及租賃物業釐定公平值時所用的估值方法及主要輸入數據：

內容	公平值 千新加坡元	估值方法	不可觀察輸入數據 ^(a)	不可觀察輸入數據的範圍	不可觀察輸入數據與 公平值的關係
於二零二五年三月三十一日（未經審核）					
新加坡 （自有投資物業）	347,410	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米2,100新加坡元至38,800新加坡元	可比較交易價格越高，公平值越高
		直接比較法	可比較物業的交易價格	每間房799,000新加坡元至1,957,000新加坡元	可比較交易價格越高，公平值越高
		折現現金流法	折現率	5.5%-6.0%	折現率越高，公平值越低
		折現現金流法	最終收益率	2.9%-5.5%	折現率越高，公平值越低
		收入資本化法	資本化比率	2.9%-6.5%	比率越高，公平值越低
		剩餘價值法	總開發價值	每平方米21,300新加坡元	金額越高，公平值越高
		剩餘價值法	竣工成本	每平方米2,500新加坡元	金額越高，公平值越低
新加坡 （使用權租賃物業）	94,464	收入資本化法	資本化比率	10.0%	比率越高，公平值越低
印尼 （自有投資物業）	5,280	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米3,100新加坡元至4,200新加坡元	可比較交易價格越高，公平值越高
柬埔寨 （自有投資物業）	15,569	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米1,700新加坡元至4,500新加坡元	可比較交易價格越高，公平值越高
	<u>462,723</u>				
新加坡 （租賃物業）	18,738	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米2,100新加坡元至31,800新加坡元	可比較交易價格越高，公平值越高
	<u>18,738</u>				

中期簡明綜合財務報表附註

5. 財務風險管理（續）

5.2 公平值估計（續）

投資物業及租賃物業的公平值計量（續）

第3級公平值計量的估值方法及輸入數據

內容	公平值 千新加坡元	估值方法	不可觀察輸入數據 ^(a)	不可觀察輸入數據的範圍	不可觀察輸入數據與 公平值的關係
於二零二四年九月三十日（經審核）					
新加坡 （自有投資物業）	337,634	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米2,100新加坡元至42,000新加坡元	可比較交易價格越高，公平值越高
		直接比較法	可比較物業的交易價格	每間房961,000新加坡元至1,957,000新加坡元	可比較交易價格越高，公平值越高
		收入資本化法	資本化比率	2.9%-6.5%	比率越高，公平值越低
		剩餘價值法	總開發價值	每平方米21,500新加坡元至22,300新加坡元	金額越高，公平值越高
		剩餘價值法	竣工成本	每平方米4,900新加坡元至6,700新加坡元	金額越高，公平值越低
新加坡 （使用權租賃物業）	99,672	收入資本化法	資本化比率	10.0%	比率越高，公平值越低
印尼 （自有投資物業）	5,516	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米3,200新加坡元至4,100新加坡元	可比較交易價格越高，公平值越高
柬埔寨 （自有投資物業）	15,156	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米2,000新加坡元至3,000新加坡元	可比較交易價格越高，公平值越高
	<u>457,978</u>				
新加坡 （租賃物業）	18,728	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米2,100新加坡元至23,800新加坡元	可比較交易價格越高，公平值越高
	<u>18,728</u>				

(a) 不可觀察輸入數據之間並無重大相互關係，惟根據貼現現金流量法，貼現率在概念上應近似於最終收益率及增長率的總和除外。

中期簡明綜合財務報表附註

6. 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. 物業開發組別
5. 設施管理組別
6. 能源組別

工業、商業及住宅組別構成空間優化業務。

截至二零二五年三月三十一日止六個月，本集團最大客戶應佔收益約為本集團總收益的5.2%（二零二四年：2.9%），而本集團五大客戶應佔總收益約為本集團國際財務報告準則第16號前總收益的16.0%（二零二四年：8.4%）。

就董事所知，概無董事或其各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本超過5%的股東在任何五大客戶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。

銷售

分部間的銷售乃按市場條款進行。國際財務報告準則第16號前及國際財務報告準則第16號後的收益均向集團董事總經理匯報。

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。分部資產及負債包括直接歸屬於分部的投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、按公平值計入其他全面收益／按公平值計入損益的金融資產、預付款項、開發物業、存貨、授予聯營公司及合營企業的貸款、貿易及其他應收款項、融資租賃應收款項、銀行借貸、租賃負債以及貿易及其他應付款項，以及可按合理基準分配的項目。

中期簡明綜合財務報表附註

6. 分部資料 (續)

截至二零二五年三月三十一日止六個月的分部明細如下：

銷售	工業 千新加坡元	商業 千新加坡元	住宅 千新加坡元	物業開發 千新加坡元	設施管理 千新加坡元	能源 千新加坡元	公司及對銷 千新加坡元	綜合 千新加坡元
分部銷售總額	13,311	1,879	26,214	12,110	20,758	1,850	8,670	84,792
分部間銷售	(391)	(401)	(2,526)	-	(1,339)	(1,082)	(8,484)	(14,223)
售予外部人士	12,920	1,478	23,688 ¹	12,110	19,419	768	186	70,569
分部經營業績	8,255	713	19,624²	2,119	2,474	225	(1,032)	32,378
投資物業的公平值虧損	(4,198)	(405)	(5,770) ³	-	-	-	-	(10,373)
利息收入	202	165	411 ⁴	5	79	16	57	935
融資成本	(1,335)	(243)	(3,047) ⁵	(769)	(265)	(36)	(257)	(5,952)
	2,924	230	11,218 ⁶	1,355	2,288	205	(1,232)	16,988
分佔聯營公司及合營企業的業績								
－ 經營業績	1,763	-	(54)	-	4	(23)	-	1,690
－ 投資物業的公平值虧損	(273)	-	(356)	-	-	-	-	(629)
分佔聯營公司及合營企業的業績總額	1,490	-	(410)	-	4	(23)	-	1,061
除稅前溢利	4,414	230	10,808	1,355	2,292	182	(1,232)	18,049
稅項								(3,110)
期內純利								14,939
以下各項計入分部經營業績：								
物業、廠房及設備折舊	313	99	533	-	843	168	430	2,386
使用權資產折舊	-	1	69	-	6,508	19	26	6,623
經營性及資本資產	126,366	17,543	409,289	54,882	33,757	7,603	30,364	679,804
於聯營公司及合營企業的投資	26,442	-	7,509	-	1,186	140	-	35,277
分部資產總值								715,081
分部負債總額	86,913	17,611	244,840	38,649	23,479	2,822	19,605	433,919
資本開支 ⁷	51	30	10,537	-	182	817	39	11,656

- 1 包括85 SOHO (海外) 分部業績收益608,000新加坡元。
- 2 包括85 SOHO (海外) 分部業績虧損341,000新加坡元。
- 3 包括85 SOHO (海外) 公平值虧損303,000新加坡元。
- 4 包括85 SOHO (海外) 利息收入3,000新加坡元。
- 5 包括85 SOHO (海外) 融資成本177,000新加坡元。
- 6 包括85 SOHO (海外) 除稅前虧損818,000新加坡元。
- 7 不包括具有相應租賃負債的使用權投資物業的初始添置20,440,000新加坡元。

6. 分部資料 (續)

截至二零二四年三月三十一日止六個月的分部明細如下：

銷售	工業 千新加坡元	商業 千新加坡元	住宅 千新加坡元	物業開發 千新加坡元	設施管理 千新加坡元	能源 千新加坡元	公司及對銷 千新加坡元	綜合 千新加坡元
分部銷售總額	12,741	3,195	22,892	-	18,689	1,904	7,660	67,081
分部間銷售	(185)	(401)	(2,306)	-	(1,446)	(1,079)	(7,117)	(12,534)
售予外部人士	12,556	2,794	20,586 ¹	-	17,243	825	543	54,547
分部經營業績	7,919	339	11,831²	(12)	1,965	362	(1,502)	20,902
投資物業的公平值虧損	(3,880)	(39)	(1,046) ³	-	-	-	-	(4,965)
利息收入	299	210	197 ⁴	5	60	-	414	1,185
融資成本	(1,638)	(363)	(3,215) ⁵	-	(252)	(23)	(145)	(5,636)
	2,700	147	7,767 ⁶	(7)	1,773	339	(1,233)	11,486
分佔聯營公司及合營企業的業績								
－ 經營業績	1,743	-	(380)	-	(2)	(43)	-	1,318
－ 投資物業的公平值(虧損)/收益	(28)	-	2,470	-	7	-	-	2,449
分佔聯營公司及合營企業的業績總額	1,715	-	2,090	-	5	(43)	-	3,767
除稅前溢利	4,415	147	9,857	(7)	1,778	296	(1,233)	15,253
稅項								(1,995)
期內純利								13,258
以下各項計入分部經營業績：								
物業、廠房及設備折舊	443	375	1,275	-	539	105	430	3,167
使用權資產折舊	-	1	69	-	5,831	15	24	5,940

中期簡明綜合財務報表附註

6. 分部資料 (續)

截至二零二四年九月三十日止比較期間的分部明細如下：

	工業 千新加坡元	商業 千新加坡元	住宅 千新加坡元	物業開發 千新加坡元	設施管理 千新加坡元	能源 千新加坡元	公司及對銷 千新加坡元	綜合 千新加坡元
經營性及資本資產	130,608	20,353	399,798	44,819	30,535	7,199	29,314	662,626
於聯營公司及合營企業的投資	24,836	-	7,918	-	1,182	162	-	34,098
分部資產總值								696,724
分部負債總額	89,293	19,660	249,601	33,157	18,827	3,052	15,949	429,539
資本開支 ⁷	121	148	134,271	-	1,936	775	766	138,017

- 1 包括85 SOHO (海外) 分部業績收益569,000新加坡元。
- 2 包括85 SOHO (海外) 分部業績虧損396,000新加坡元。
- 3 包括85 SOHO (海外) 公平值虧損215,000新加坡元。
- 4 包括85 SOHO (海外) 利息收入2,000新加坡元。
- 5 包括85 SOHO (海外) 融資成本226,000新加坡元。
- 6 包括85 SOHO (海外) 除稅前虧損837,000新加坡元。
- 7 不包括具有相應租賃負債的使用權投資物業的初始添置8,859,000新加坡元。

中期簡明綜合財務報表附註

6. 分部資料（續）

分部資產總值及負債總額的對賬

	二零二五年 三月三十一日 千新加坡元	二零二四年 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	715,081	696,724
遞延稅項資產	4	55
	<u>715,085</u>	<u>696,779</u>
呈報分部負債與負債總額的對賬：		
分部負債	433,919	429,539
即期所得稅負債	5,453	3,808
遞延稅項負債	6,895	6,396
	<u>446,267</u>	<u>439,743</u>

地域分部

下表列示本集團按貨品銷售、服務提供所在地或物業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 截至三月三十一日止六個月	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
新加坡	68,520	52,228
香港	1,198	1,500
緬甸	271	291
印尼	243	250
柬埔寨	337	278
	<u>70,569</u>	<u>54,547</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	
	二零二五年 三月三十一日 千新加坡元	二零二四年 九月三十日 千新加坡元
新加坡	561,294	546,706
香港	1	78
緬甸	708	739
印尼	5,329	5,572
柬埔寨	15,948	15,562
中華人民共和國	1,319	1,381
其他	26	5
	<u>584,625</u>	<u>570,043</u>

中期簡明綜合財務報表附註

7. 收益

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千新加坡元	千新加坡元
來自以下各項的租金收入		
－ 租賃物業	22,225	23,321
－ 自有物業	6,627	5,366
銷售開發物業	12,110	-
停車場服務	14,364	13,271
設施服務	10,917	9,917
能源相關服務及銷售貨品	526	581
管理服務費收入	3,143	1,382
其他	657	709
	<u>70,569</u>	<u>54,547</u>

8. 其他收益／（虧損）－淨額及其他收入

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千新加坡元	千新加坡元
其他收益／（虧損）－淨額		
出售物業、廠房及設備的收益－淨額	3	32
物業、廠房及設備的撇銷	(5)	-
分租淨投資收益	9,057	384
租賃修訂收益／（虧損）－淨額	36	(18)
外匯收益／（虧損）－淨額	16	(780)
	<u>9,107</u>	<u>(382)</u>
其他收入		
行政服務費	428	439
利息收入	935	1,185
政府補助金	34	96
漸進性加薪補貼計劃及年長員工就業補貼 ¹	179	233
沒收租戶按金	165	171
租金折扣淨額 ²	-	363
其他收入	489	490
	<u>2,230</u>	<u>2,977</u>
	<u>11,337</u>	<u>2,595</u>

1 漸進性加薪補貼計劃及年長員工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。

2 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。

中期簡明綜合財務報表附註

9. 按性質劃分的開支

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
推廣及營銷開支	1,002	324
佣金費用	3,770	649
酬酢開支	283	156
租金開支	3,051	3,650
場地保養及籌備	4,914	3,862
開發物業成本	5,771	-
物業、廠房及設備折舊	2,386	3,167
使用權資產折舊	6,623	5,940
專業費用	874	721
僱員福利成本	15,064	12,888
保險費用	349	324
資訊科技維護開支	615	458
印刷開支	163	174
物業管理費	433	341
電話開支	206	167
核數師酬金		
－ 核數服務	243	264
－ 非核數服務	68	9
其他開支	2,504	1,904
	<u>48,319</u>	<u>34,998</u>

(a) 二零二四年比較數字的重新分類

於二零二四財政年度，管理層將開支從行政開支重新分配至銷售成本，當中主要包括僱員福利開支，此乃由於重新分配可更好地反映僱員的工作範圍。為符合損益表內按職能劃分二零二四財政年度開支的呈列方式，已對截至二零二四年三月三十一日止六個月的比較數字作出重新分類，以將1,796,000新加坡元從行政開支重新分配至銷售成本。因此，二零二四年行政開支從14,043,000新加坡元調整為12,247,000新加坡元，而銷售成本從19,756,000新加坡元調整為21,552,000新加坡元。重新分類並不對比較期間的總開支或純利產生任何影響，亦不對綜合財務狀況表及綜合現金流量表產生任何影響。

10. 融資成本－淨額

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
借貸的利息開支	5,747	4,157
租購安排租賃負債的利息開支	6	7
租賃安排租賃負債的利息開支	1,487	1,592
其他利息開支	218	87
	<u>7,458</u>	<u>5,843</u>
減：資本化金額	(1,506)	(207)
融資成本－淨額	<u>5,952</u>	<u>5,636</u>

中期簡明綜合財務報表附註

11. 稅項

	截至三月三十一日止六個月 二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
即期所得稅	2,696	2,715
遞延所得稅	461	(563)
	<u>3,157</u>	<u>2,152</u>
過往年度（超額撥備）／撥備不足		
－ 即期稅項	(64)	(81)
－ 遞延稅項	17	(76)
	<u>3,110</u>	<u>1,995</u>

12. 股息

	截至三月三十一日止六個月 二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
普通股股息：		
－ 就上一財政年度派付之末期股息每股1.0新加坡仙 （二零二四年：1.0新加坡仙）	4,184	4,088
	<u>4,184</u>	<u>4,088</u>

董事會議決宣派截至二零二五年三月三十一日止六個月的中期股息每股0.01新加坡元（相當於每股0.06港元）（二零二四年：0.01新加坡元）。該等財務報表並無反映該等股息，其將於截至二零二五年九月三十日止財政年度計入股東權益作為保留盈利轉撥。

13. 每股盈利

於以下各期間，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：

	截至三月三十一日止六個月 二零二五年	二零二四年
本公司權益持有人應佔純利（千新加坡元）	14,121	12,973
普通股加權平均數（千股）		
－ 已發行	418,272	408,945
－ 以股代息計劃下的潛在普通股調整	4,162	4,543
－ 攤薄	<u>422,434</u>	<u>413,488</u>
每股盈利（新加坡仙）		
－ 基本	3.38	3.17
－ 攤薄	3.34	3.14

每股攤薄盈利乃按上文通過調整於二零二五年及二零二四年三月三十一日可能攤薄的以股代息（附註17）釐定。

14. 物業、廠房及設備

截至二零二五年三月三十一日止六個月，本集團添置約1,809,000新加坡元（二零二四年：2,095,000新加坡元）。

中期簡明綜合財務報表附註

15. 融資租賃應收款項

	二零二五年 三月三十一日 千新加坡元	二零二四年 九月三十日 千新加坡元
一年內	15,920	17,653
一至兩年間	9,740	2,928
兩至三年間	558	999
未折現租賃付款總額	26,218	21,580
減：未賺取融資收入	(845)	(419)
	<u>25,373</u>	<u>21,161</u>
呈列為：		
即期	15,390	17,297
非即期	9,983	3,864
	<u>25,373</u>	<u>21,161</u>

16. 貿易及其他應收款項

	二零二五年 三月三十一日 千新加坡元	二零二四年 九月三十日 千新加坡元
貿易應收款項：		
－ 第三方	4,586	2,961
－ 關連方	27	29
－ 聯營公司及合營企業	332	307
－ 未開票	2,940	2,008
	<u>7,885</u>	<u>5,305</u>
累計租金收入	452	494
其他應收款項：		
－ 應收商品及服務稅	776	1,310
－ 外部訂約方的按金	4,709	4,787
－ 可收回稅項	268	161
－ 其他應收款項	1,985	1,311
	<u>7,738</u>	<u>7,569</u>
減：		
－ 貿易應收款項的減值虧損	(318)	(314)
－ 其他應收款項的減值虧損	(2)	(2)
計入流動資產的貿易及其他應收款項	<u>15,755</u>	<u>13,052</u>
未開票貿易應收款項	9,051	9,886
已付供應商的按金	1,811	1,438
計入非流動資產的貿易及其他應收款項	<u>10,862</u>	<u>11,324</u>

中期簡明綜合財務報表附註

16. 貿易及其他應收款項（續）

本集團即期貿易應收款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零二五年 三月三十一日 千新加坡元	二零二四年 九月三十日 千新加坡元
未開票	2,940	2,008
0至30日	2,487	2,359
31至60日	1,471	341
61至90日	194	131
91至180日	302	56
181至365日	86	28
超過365日	405	382
	<u>7,885</u>	<u>5,305</u>

17. 股本

	截至二零二五年 三月三十一日止六個月		截至二零二四年 九月三十日止年度	
	已發行股份數目	面值 千新加坡元	已發行股份數目	面值 千新加坡元
財政期初/ 年初	418,271,953	68,340	408,945,400	65,496
發行代息股份 ¹	-	-	9,326,553	2,844
財政期末/ 年末	<u>418,271,953</u>	<u>68,340</u>	<u>418,271,953</u>	<u>68,340</u>

1 於二零二四年五月三十日，本公司根據截至二零二三年九月三十日止財政年度的以股代息計劃配發及發行9,326,553股普通股。

普通股擁有人有權收取不時宣派的股息，並享有在本公司會議上每股一票的投票權。所有股份就本公司的餘下資產而言享有同等地位。

本公司股東可選擇以現金及／或代息股份收取截至二零二四年九月三十日止財政年度所宣派的特別股息。於二零二五年三月三十一日，就截至二零二四年九月三十日止財政年度所宣派的特別股息而言，根據以股代息計劃將予配發及發行的代息股份的最高可能數目為11,306,119股代息股份（截至二零二四年三月三十一日：13,410,167股代息股份）。

中期簡明綜合財務報表附註

18. 貿易及其他應付款項

	二零二五年 三月三十一日 千新加坡元	二零二四年 九月三十日 千新加坡元
貿易應付款項		
— 第三方	9,669	2,224
— 關連方	560	499
— 聯營公司及合營企業	235	226
	<u>10,464</u>	<u>2,949</u>
合約負債		
— 已收取客戶墊款	<u>4,558</u>	<u>4,543</u>
其他應付款項及應計費用		
— 應付商品及服務稅	2,407	1,475
— 董事袍金撥備	49	70
— 應計費用	9,886	11,614
— 已收租戶租金按金	11,819	10,377
— 已收關連方租金按金	49	49
— 預先收取的租金	673	828
— 應付雜項費用	1,021	999
	<u>26,004</u>	<u>25,412</u>
計入流動負債的貿易及其他應付款項總額	<u>41,026</u>	<u>32,904</u>
其他應付款項		
— 來自非控股權益的貸款	13,012	10,683
— 已收租戶租金按金	3,739	5,479
— 其他應付款項	18	428
計入非流動負債的其他應付款項	<u>16,769</u>	<u>16,590</u>

本集團貿易應付款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零二五年 三月三十一日 千新加坡元	二零二四年 九月三十日 千新加坡元
0至30日	9,580	2,385
31至60日	380	236
61至90日	81	45
超過90日	423	283
	<u>10,464</u>	<u>2,949</u>

貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

中期簡明綜合財務報表附註

19. 銀行借貸

	二零二五年 三月三十一日 千新加坡元	二零二四年 九月三十日 千新加坡元
非即期		
須於1年後但2年內償還	37,199	42,318
須於2年後但5年內償還	46,396	46,028
須於5年後償還	163,336	167,491
	<u>246,931</u>	<u>255,837</u>
即期		
須於1年內償還		
借貸總額	<u>31,056</u>	<u>25,747</u>
	<u>277,987</u>	<u>281,584</u>

於二零二五年三月三十一日的銀行借貸約268.8百萬新加坡元（二零二四年九月三十日－276.6百萬新加坡元）乃以(i)位於新加坡及柬埔寨的若干投資物業、租賃物業及開發物業合法抵押；(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的非控股權益股東提供的個人擔保（視適用情況而定）作抵押。

20. 租賃負債

	二零二五年 三月三十一日 千新加坡元	二零二四年 九月三十日 千新加坡元
一年內	35,925	33,552
一年後但兩年內	25,679	22,494
兩年後但五年內	35,141	40,854
超過五年	710	879
租賃負債總額	<u>97,455</u>	<u>97,779</u>
租賃負債包括：		
	二零二五年 三月三十一日 千新加坡元	二零二四年 九月三十日 千新加坡元
即期		
租購安排租賃負債	74	115
使用權租賃安排租賃負債	35,851	33,437
	<u>35,925</u>	<u>33,552</u>
非即期		
租購安排租賃負債	78	116
使用權租賃安排租賃負債	61,452	64,111
	<u>61,530</u>	<u>64,227</u>
租賃負債總額	<u>97,455</u>	<u>97,779</u>

中期簡明綜合財務報表附註

21. 承擔

(a) 資本承擔

於報告日期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：

	二零二五年 三月三十一日 千新加坡元	二零二四年 九月三十日 千新加坡元
投資物業（不包括已付按金）	12,964	7,376
物業、廠房及設備	853	55
	<u>13,817</u>	<u>7,431</u>

(b) 租賃承擔－本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議向非關連方承租物業、廠房及設備。該等租賃有不同租期、調整租金條款及續租權利。

該等租賃付款已於綜合財務狀況表中確認為使用權資產及租賃負債，惟短期及低價值租賃（分別為2,827,000新加坡元及224,000新加坡元）（二零二四年三月三十一日：3,440,000新加坡元及210,000新加坡元）除外。

(c) 經營租賃承擔－本集團作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃安排出租投資物業，承租人須支付租賃付款的絕對固定每年增幅，或根據租期內達到的銷售所計算的或然租金。倘本集團認為有必要降低信貸風險，可獲取相當於數月租賃付款的銀行擔保。

本集團面臨現行租賃協議期末物業剩餘價值變動的風險。本集團積極管理物業組合，優化租戶結構，減輕所承擔的剩餘價值風險，從而：

- 實現可能的最長加權平均租期；
- 將所有物業的空置率降至最低；及
- 將具有高質量信用評級租戶的流失率降至最低。

租賃協議亦可能載有要求租戶在租賃屆滿且租戶決定不續簽租約時，將租用空間恢復到其原始狀態的條款，有助於物業的維護，並可於租戶離開後迅速重新出租。

於二零二五年三月三十一日及二零二四年九月三十日後將收取的來自租賃物業及自有投資物業經營租賃的未折現租賃付款披露如下：

	二零二五年 三月三十一日 千新加坡元	二零二四年 九月三十日 千新加坡元
使用權物業經營租賃		
一年內	22,992	29,827
一至兩年間	4,672	7,866
兩至三年間	262	-
	<u>27,926</u>	<u>37,693</u>

中期簡明綜合財務報表附註

21. 承擔（續）

(c) 經營租賃承擔－本集團作為出租人（續）

	二零二五年 三月三十一日 千新加坡元	二零二四年 九月三十日 千新加坡元
自有投資物業經營租賃		
一年內	5,437	6,330
一至兩年間	1,865	1,694
兩至三年間	351	897
	<u>7,653</u>	<u>8,921</u>

(d) 公司擔保

本集團就若干合營企業及聯營公司獲授的融資以金融機構為受益人所提供的公司擔保為64,217,000新加坡元（二零二四年三月三十一日：61,400,000新加坡元）。於二零二五年三月三十一日，聯營公司及合營企業已提取的擔保貸款的未償還金額為53,254,000新加坡元（二零二四年三月三十一日：51,100,000新加坡元）。

本集團已確定，於二零二五年三月三十一日及二零二四年九月三十日的公司擔保具有不重大公平值。

22. 關連方交易

除財務報表其他內容所披露者外，以下概述董事認為屬本集團與其關連方於一般業務過程中訂立的重大關連方交易。

關連方名稱	與本集團的關係
林隆田	執行董事及股東
林美珠	執行董事及股東
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	合營企業
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	合營企業
Four Star Industries Pte Ltd	合營企業
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	合營企業
471 Balestier Pte. Ltd.	合營企業
AMB Hotel Pte. Ltd.	合營企業（自二零二三年十一月七日起） 本集團合營企業的附屬公司 （直至二零二三年十一月七日）
Jadeite Properties Pte. Ltd.	合營企業
Metropolitan Parking (BTSC) Pte. Ltd.	聯營公司
The Bus Hotel Pte. Ltd.	聯營公司
Master Care Services Pte. Ltd.	本集團附屬公司的非控股股東
Lim Hock San	本集團附屬公司的非控股股東
Way Assets Pte. Ltd.	本集團附屬公司的非控股股東
Globalpoint Far East Pte. Ltd.	本集團附屬公司的非控股股東
Macritchie Developments Pte. Ltd.	本集團附屬公司的非控股股東

中期簡明綜合財務報表附註

22. 關連方交易（續）

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千新加坡元	千新加坡元
來自以下各方的已收／應收租金及服務收入：		
向合營企業收取的行政服務費	93	21
向合營企業收取的能源供應收入	92	84
向合營企業收取的設施費用收入	173	149
向聯營公司收取的管理服務費用收入	-	108
向合營企業收取的管理服務費用收入	957	926
向合營企業收取的租金收入	107	107
已收／應收租賃收入：		
已收／應收非控股權益的租賃收入	177	173
已付／應付配套服務開支：		
合營企業收取的存貨成本	263	175
非控股權益收取的翻新工程費	2,973	5,189
貸款予：		
貸款予合營企業	1,463	980
貸款予聯營公司	150	345
以下各方償還貸款：		
合營企業償還貸款	684	950
貸款自：		
貸款自非控股權益	2,110	2,740
與以下各方的其他交易：		
代聯營公司收款	-	370
代合營企業收款	884	947
非控股權益收取的利息開支	218	87
向合營企業收取的利息收入	292	158

附註：

- i 買賣乃以相關方互相協定的價格進行
- ii 服務條款乃由相關方互相協定

管理層討論與分析

業務回顧

於二零二五年上半年，**空間優化業務**成功重續八份總租約，包括兩項工業物業、兩項商業物業及四項住宅物業。

本集團的住宅物業主要由Coliwoo的共居業務帶動，於二零二五年上半年再度錄得強勁表現，於二零二五年三月三十一日房間數為2,924間。

以項目劃分的客房數量

截至	共居—新加坡項目		85 SOHO—海外項目		總計
	總租約／ 管理合約	自有／ 合營企業	總租約	自有／ 合營企業	
二零二五年三月三十一日	1,901	694	221	108	2,924

截至二零二五年三月三十一日，空間優化業務項下若干物業（不包括合營物業及正在逐步移交的物業）之佔用率如下：

工業物業	
— Work+Store空間：	99.8%
— 工業空間：	98.2%
商業物業	
— 商業空間：	91.0%
住宅物業	
— 共居空間（新加坡）：	97.7%

物業開發業務方面，於二零二五年上半年，本集團首次從出售位於55 Tuas South Avenue 1的九層樓高工業開發物業的若干分層業權單位錄得收益貢獻。誠如二零二五年二月十四日所公佈，本集團與另外兩名合作夥伴成立合資企業，以收購及重建位於30、30A、30B、32、32A及32B Lorong 22 Geylang Singapore 398687以及32D、32E、32F、32G、32H及32J Lorong 22 Geylang Singapore 398689的物業，佔地面積為1,179.29平方米。本集團獲委任為獨家項目管理公司，旨在將該物業改造成有分層地契的商業大廈，作零售及辦公用途，估計可出售面積超過28,000平方英尺。位於Geylang的項目將是本集團在物業開發業務分部的第二個項目，第一個是位於55 Tuas South Avenue 1的LHN Food Chain食品工廠。此項戰略舉措符合其壯大物業開發業務以使本集團收益來源多樣化的目標。

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。該業務分部於二零二五年上半年繼續表現良好。清潔及相關服務（「ICFM」）業務方面，本集團獲得了43份新合約，同時有92份現有合約已成功續約。ICFM客戶已由上一年的103名增加至121名。停車場管理業務方面，於二零二五年三月三十一日，本集團在新加坡管理101個停車場（超過27,500個停車位），並在香港管理1個停車場（超過500個停車位）。在香港的最後一個停車場於二零二五年四月底租賃期滿之後，本集團已因香港停車場管理效益較低而退出香港的停車場業務。

能源業務專注於提供可再生能源服務，包括電力零售、電動汽車（「**電動車**」）充電站及太陽能發電系統安裝，主要面向工業客戶。於二零二五年上半年，本集團取得三份太陽能合約，可再生能源總發電量約為0.4兆瓦，於二零二五年三月三十一日，本集團太陽能總發電量共計為9.2兆瓦。此外，於二零二五年三月三十一日，本集團及其合資企業合共有19個電動車充電站。

管理層討論與分析

業務前景

Coliwoo組合

本集團對二零二五年剩餘時間的短期及長期租賃需求保持謹慎樂觀態度，乃基於兩大因素。第一，由於供應縮減及經濟狀況改善，二零二五年私人住宅租金預計將上漲2-4%。私人住宅竣工量預計將驟降至5,300-5,850套（較二零二四年的9,103套大幅下降），導致供應緊張，尤其是郊區及城市邊緣地區，該等地區的供應量較十年平均水平低59-69%。儘管人工智能驅動的勞動力變化可能抑制外籍人士住房需求，但供應急劇收縮的影響可能會超過該等壓力，從而使私人住宅與組屋公寓之間的租金差距保持穩定。^{1、2}

第二，新加坡旅遊局（STB）預計二零二五年國際遊客到訪量將達17.0-18.5百萬名，較二零二四年的16.5百萬名有所增加，乃受新景點（如小黃人樂園（Minion Land）及Mandai Rainforest Wild Park）、豐富的商務會獎活動安排以及航空運力提升所推動。儘管地緣政治及經濟風險依然存在，但STB預計中國（受益於免簽證協議）及印度等主要市場，以及日本及美國等中遠程客源地的需求持續上升，將支持旅遊業的增長。^{3、4}遊客人數增長將推動穩健的短期住宿需求。

為滿足不斷增長的租賃需求，本集團近期推出於48 Arab Street新開設的共居酒店Coliwoo Hotel Kampong Glam，該酒店位於新加坡最具活力和文化底蘊的街區之一，地理位置優越。此外，本集團亦中標位於159 Jalan Loyang Besar的一處國有物業總租約，計劃將其打造為Coliwoo品牌旗下度假式共居小屋。本集團亦預計於截至二零二五年九月三十日止財政年度下半年推出其位於453 Balestier Road及260 Upper Bukit Timah Road的Coliwoo項目。

建議分拆Coliwoo Group並獨立上市

於二零二五年四月十五日，賢能集團有限公司宣佈，建議分拆其間接全資附屬公司Coliwoo Group Pte. Ltd.（「Coliwoo Group」）並獨立上市，該公司將於內部重組後持有本集團的共居業務。分拆申請已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」）第15項應用指引提交香港聯交所，並已提交新加坡證券交易所（新交所），新交所初步表示認同該交易不會構成連鎖上市的觀點，惟須遵守上市規定。Maybank Securities Pte. Ltd.已獲委任為建議於新交所主板上市的財務顧問及發行經辦人。

倘成功進行，賢能集團有限公司預計將保留於Coliwoo Group的多數股權，而Coliwoo Group仍將於本集團賬目綜合入賬。根據香港上市規則，分拆可能被歸類為一項主要交易，須經股東批准且受限於監管及市況。無法保證分拆將會進行，股東務請審慎行事，並等待有關重大進展的進一步公告及召開股東特別大會進行批准。

Work+Store

Work+Store已擴展其工業物業業務的產品組合，推出空調儲存空間及專用的儲酒空間。配備該等設施的第一處場所位於202 Kallang Bahru，滿足尋求針對溫度敏感物品設計的氣候控制環境之企業及個人的需求。於此擴展的基礎上，Work+Store亦於近期在38 Ang Mo Kio推出另一處空調儲存設施，進一步擴大了能滿足對氣候控制空間的需求之儲存解決方案的覆蓋範圍。

能源業務

本集團能源業務的戰略定位是支持新加坡的綠色舉措。在預計會有新增太陽能合約及電動車充電項目的情況下，該分部預期會延續其增長勢頭。此外，我們將繼續投資科技創新，通過從建築屋頂以外的表面收集太陽能來優化我們的發電能力。

總而言之，本集團預期其各業務分部的貢獻將繼續推動下一個財政年度的增長，故董事會議決宣派中期股息每股股份1.0新加坡仙（二零二四年上半年：1.0新加坡仙）。

1 《二零二五年新加坡租賃市場有何可取之處？》(What is the saving grace for Singapore's rental market in 2025?)

2 OrangeTee-《二零二五年私人住宅及組屋租賃展望》(Private Residential & HDB Rental Outlook 2025)

3 新加坡的目標是到二零四零年旅遊業收入達到500億新加坡元；將商務會獎產業作為主要增長動力

4 《二零二四年新加坡旅遊收入創歷史新高》(Singapore Achieves Historical High in Tourism Receipts in 2024)

管理層討論與分析

財務回顧

截至二零二五年三月三十一日止六個月（「二零二五年上半年」）與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」）比較

收益

	二零二五年 上半年 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 上半年 千新加坡元 (未經審核)	差異	
			千新加坡元	%
工業物業	12,920	12,556	364	2.9
商業物業	1,478	2,794	(1,316)	(47.1)
住宅物業				
－共居（新加坡）	23,080	20,017	3,063	15.3
－85 SOHO（海外）	608	569	39	6.9
	23,688	20,586	3,102	15.1
空間優化業務	38,086	35,936	2,150	6.0
物業開發業務	12,110	-	12,110	NM
設施管理業務	19,419	17,243	2,176	12.6
能源業務	768	825	(57)	(6.9)
企業	186	543	(357)	(65.7)
總計	70,569	54,547	16,022	29.4

本集團的收益由二零二四年上半年約54.5百萬新加坡元增加約16.0百萬新加坡元（或29.4%）至二零二五年上半年約70.6百萬新加坡元，乃主要由於來自空間優化業務、物業開發業務及設施管理業務的收益增加。

(a) 空間優化業務

工業物業

工業物業所得收益保持相對穩定，由二零二四年上半年約12.6百萬新加坡元略微增加至二零二五年上半年約12.9百萬新加坡元。

商業物業

商業物業所得收益由二零二四年上半年約2.8百萬新加坡元減少約1.3百萬新加坡元（或47.1%）至二零二五年上半年約1.5百萬新加坡元，主要由於在二零二五年上半年有更多分類為融資租賃的分租收益終止確認。

住宅物業

住宅物業所得收益由二零二四年上半年約20.6百萬新加坡元增加約3.1百萬新加坡元（或15.3%）至二零二五年上半年約23.7百萬新加坡元，主要由於（i）我們來自新加坡的共居業務收益增加約3.1百萬新加坡元；及（ii）我們來自海外物業的收益微幅增加約0.04百萬新加坡元。

新加坡共居業務的收益增加主要產生自（i）於截至二零二四年九月三十日止財政年度（「二零二四財政年度」）第四季度末起開始產生收益的新共居空間；及（ii）佔用率較高。

管理層討論與分析

(b) 物業開發業務

我們的物業開發業務所得收益約為12.1百萬新加坡元，主要來自我們銷售位於新加坡55 Tuas South Avenue 1的若干分層業權單位。

(c) 設施管理業務

我們的設施管理業務所得收益由二零二四年上半年約17.2百萬新加坡元增加約2.2百萬新加坡元（或12.6%）至二零二五年上半年約19.4百萬新加坡元，乃主要由於二零二四財政年度第三季度及二零二五財政年度第二季度在新加坡取得新設施管理合約及新停車場令設施管理服務及停車場業務收益增加。

(d) 能源業務

於二零二四年上半年及二零二五年上半年，我們的能源業務所得收益維持穩定，約為0.8百萬新加坡元。

(e) 企業

我們的企業所得收益由二零二四年上半年約0.5百萬新加坡元減少約0.3百萬新加坡元（或65.7%）至二零二五年上半年約0.2百萬新加坡元，乃主要由於管理費減少。

銷售成本

銷售成本由二零二四年上半年約21.5百萬新加坡元增加約8.4百萬新加坡元（或38.9%）至二零二五年上半年約29.9百萬新加坡元。該增加乃主要由於我們的物業開發業務項下位於55 Tuas South Avenue 1的若干分層業權單位的銷售成本，以及空間優化業務及設施管理業務的成本增加，與收益增加相一致。

毛利

鑒於以上所述，本集團的毛利由二零二四年上半年約33.0百萬新加坡元增加約7.6百萬新加坡元（或23.2%）至二零二五年上半年約40.6百萬新加坡元，乃主要受住宅物業的共居業務及物業開發業務項下開發物業的銷售所推動。

其他收益／（虧損）－淨額及其他收入

其他收益／（虧損）－淨額及其他收入由二零二四年上半年約2.6百萬新加坡元增加約8.7百萬新加坡元（或336.9%）至二零二五年上半年約11.3百萬新加坡元，乃主要由於（i）分類為融資租賃的分租所得收益（乃基於終止確認的使用權資產與分租投資淨額之間的差額得出）增加；及（ii）二零二五年上半年的外匯收益，而二零二四年上半年則為外匯虧損，乃產生自美元計值結餘重估。

該增加部分被（i）銀行定期存款的利息收入減少；及（ii）租金折扣因二零二四年上半年香港政府計劃終止而減少所抵銷。

其他營運開支

其他營運開支由二零二四年上半年約0.06百萬新加坡元微幅增加約0.2百萬新加坡元（或380.7%）至二零二五年上半年約0.3百萬新加坡元，乃主要由於空間優化業務項下應收款項減值虧損增加。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零二四年上半年約1.2百萬新加坡元增加約4.0百萬新加坡元（或332.3%）至二零二五年上半年約5.2百萬新加坡元，乃主要由於銷售物業開發業務項下的若干分層業權單位產生的佣金及營銷開支所致。

管理層討論與分析

行政開支

行政開支由二零二四年上半年約12.2百萬新加坡元增加約1.0百萬新加坡元（或7.8%）至二零二五年上半年約13.2百萬新加坡元，乃主要由於員工成本、專業費用及其他雜項開支增加所致。

融資成本－淨額

融資成本由二零二四年上半年約5.6百萬新加坡元增加約0.3百萬新加坡元（或5.6%）至二零二五年上半年約6.0百萬新加坡元，乃主要由於與二零二四年上半年相比，二零二五年上半年銀行借貸增加導致利息開支增加所致。

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二零二四年上半年約3.8百萬新加坡元減少約2.7百萬新加坡元至二零二五年上半年約1.1百萬新加坡元，乃主要由於相較於二零二四年上半年分佔投資物業公平值收益淨額，二零二五年上半年則為分佔投資物業公平值虧損淨額。該減少由來自我們合營企業的經營溢利增加部分抵銷。

投資物業公平值虧損

投資物業公平值虧損淨額由二零二四年上半年約5.0百萬新加坡元增加約5.4百萬新加坡元（或108.9%）至二零二五年上半年約10.4百萬新加坡元，乃主要由於租賃投資物業的公平值虧損所致。

除稅前溢利

由於上述者，本集團的除稅前溢利由二零二四年上半年約15.3百萬新加坡元增加約2.8百萬新加坡元（或18.3%）至二零二五年上半年約18.0百萬新加坡元。

稅項

所得稅開支由二零二四年上半年約2.0百萬新加坡元增加約1.1百萬新加坡元（或55.9%）至二零二五年上半年約3.1百萬新加坡元，乃由於應課稅溢利增加令稅項撥備增加所致。

純利

由於上述原因，本集團的純利由二零二四年上半年約13.3百萬新加坡元增加約1.7百萬新加坡元（或12.7%）至二零二五年上半年約14.9百萬新加坡元。

財務狀況表回顧

非流動資產

非流動資產由二零二四年九月三十日約570.1百萬新加坡元增加約14.5百萬新加坡元至二零二五年三月三十一日約584.6百萬新加坡元，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」）減少約0.7百萬新加坡元，乃主要由於物業、廠房及設備折舊，部分被本集團添置物業、廠房及設備所抵銷。

使用權資產增加約2.6百萬新加坡元，乃主要由於就停車場業務訂立的新租約而添置使用權資產，部分被二零二五年上半年入賬的折舊所抵銷。

投資物業增加約4.7百萬新加坡元，乃主要由於：（i）添置共居業務項下的投資物業的資本開支；（ii）來自空間優化業務項下總租約的投資物業（使用權）淨添置；及（iii）貨幣換算差額。以上各項部分由以下項目抵銷：（i）有關分類為融資租賃的若干分租的投資物業（使用權）終止確認淨額；及（ii）公平值虧損。

於聯營公司及合營企業的投資增加約1.2百萬新加坡元，乃主要由於二零二五年上半年確認的分佔聯營公司及合營企業業績及其他全面收益所致。

管理層討論與分析

貿易及其他應收款項減少約0.5百萬新加坡元，乃主要由於未開票應收款項減少，原因是隨著時間的推移，若干款項已開具發票。該減少部分被就收購廠房及設備所付按金增加所抵銷。

授予聯營公司及合營企業的貸款增加約1.0百萬新加坡元，主要由於二零二五年上半年就收購物業的額外營運資金及部分付款所致。

預付款項於二零二五年上半年維持於約0.3百萬新加坡元。

二零二五年上半年，融資租賃應收款項增加約6.1百萬新加坡元，乃主要由於分租淨投資增加所致。

長期定期存款於二零二五年上半年維持於0.5百萬新加坡元。

流動資產

流動資產由二零二四年九月三十日約126.7百萬新加坡元增加約3.8百萬新加坡元至二零二五年三月三十一日約130.5百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

開發物業減少約5.4百萬新加坡元，乃主要由於二零二五年上半年出售位於55 Tuas South Avenue 1的若干分層業權單位（一座9層樓高的多用戶食品加工工業重建項目）。

貿易及其他應收款項增加約2.7百萬新加坡元，乃主要由於（i）貿易應收款項增加；及（ii）有關物業開發業務項下所售若干分層業權單位的未開票應收款項增加所致。

預付款項於二零二五年上半年維持於約1.8百萬新加坡元。

融資租賃應收款項減少約1.9百萬新加坡元，乃主要由於二零二五年上半年的收款所致。

銀行定期存款以及現金及銀行結餘增加約8.5百萬新加坡元，變動詳情載於現金流量表變動。

非流動負債

非流動負債由二零二四年九月三十日約343.4百萬新加坡元減少約10.9百萬新加坡元至二零二五年三月三十一日約332.5百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

遞延稅項負債增加約0.5百萬新加坡元。

其他應付款項增加約0.2百萬新加坡元，主要是由於為額外營運資金而來自非控股權益的貸款增加，部分被空間優化業務項下根據租戶到期情況由非流動負債重新分類至流動負債而導致收取的租賃按金減少所抵銷。

銀行借貸減少約8.9百萬新加坡元，乃主要由於物業開發業務項下已售出的若干分層業權單位導致非流動負債重新分類至流動負債所致。

租賃負債減少約2.7百萬新加坡元，主要由於二零二五年上半年的還款，部分被有關空間優化業務項下所訂立新總租約及新停車場租約的租賃負債增加所抵銷。

於二零二五年上半年，撥備維持在約0.3百萬新加坡元。

流動負債

流動負債由二零二四年九月三十日約96.3百萬新加坡元增加約17.4百萬新加坡元至二零二五年三月三十一日約113.8百萬新加坡元，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8.1百萬新加坡元，主要是由於（i）就出售物業開發業務項下若干分層業權單位的應付佣金及營銷費用；及（ii）收取的租賃按金增加，主要是由於上述由非流動負債重新分類至流動負債所致。

管理層討論與分析

於二零二五年上半年，撥備維持在約0.4百萬新加坡元。

銀行借貸增加約5.3百萬新加坡元，乃主要由於上述由非流動負債重新分類至流動負債所致。該增加部分被二零二五年上半年還款所抵銷。

租賃負債增加約2.4百萬新加坡元，主要由於有關空間優化業務項下所訂立新總租約及新停車場租約的租賃負債增加所致。

應付即期稅項增加約1.6百萬新加坡元，乃主要由於二零二五年上半年的稅項撥備所致。

現金流量表回顧

於二零二五年上半年，本集團錄得經營活動所得的現金淨額約38.0百萬新加坡元，乃由於營運資金變動前的正經營現金流、開發物業減少、貿易及其他應收款項增加以及貿易及其他應付款項增加所致。這部分被已付所得稅淨額所抵銷。

投資活動所得現金淨額約為2.0百萬新加坡元，主要是由於（i）融資租賃應收款項收款；及（ii）聯營公司及合營企業還款所致，部分被（i）添置投資物業（主要用於共居物業的翻新工程）；（ii）添置物業、廠房及設備；（iii）向合營企業提供的額外貸款；及（iv）已付利息開支所抵銷。

融資活動所用現金淨額約為31.4百萬新加坡元，主要是由於（i）償還銀行借貸及租賃負債；（ii）支付銀行借貸及租賃負債的利息開支；及（iii）支付予股東的股息所致。這部分被（i）額外銀行借貸的所得款項（用於資本開支及營運資金目的）；及（ii）來自非控股權益的貸款增加所抵銷。

由於上述原因，於二零二五年三月三十一日，本集團的現金及現金等價物增加約8.5百萬新加坡元至約51.9百萬新加坡元。

流動資金及財務資源

於二零二五年上半年，本集團主要透過經營、銀行借貸及租賃負債合計產生的現金流量撥支營運。

本集團主要取得銀行借貸為收購及翻新物業撥支。本集團亦有循環貸款以應付其短期財務需要。於二零二五年三月三十一日，本集團的借貸乃以新加坡元計值，期內，該等借貸乃按年利率介乎2.00%至5.86%計息。於二零二五年三月三十一日，本集團尚未償還的銀行借貸為278.0百萬新加坡元。該等借貸乃以（i）位於新加坡及柬埔寨的若干投資物業、租賃物業及開發物業合法抵押；（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的非控股權益股東提供的個人擔保（視適用情況而定）作抵押。

於二零二五年三月三十一日，本集團持有的現金及現金等價物主要為以新加坡元、港元、美元、印尼盾及人民幣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%。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。於二零二五年三月三十一日的資產負債比率為58.3%，較二零二四年九月三十日的59.6%有所減少。

淨資產負債比率等於計息債務淨額除以總資本再乘以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。總資本按計息債務加權益總額計算。於二零二五年三月三十一日的淨資產負債比率為49.0%，較二零二四年九月三十日的51.6%有所減少。

管理層討論與分析

資產負債比率減少主要是由於保留溢利增加使得總權益增加，加上計息債務因還款而減少所致。淨資產負債比率減少主要是由於資產負債比率降低，加上現金及銀行結餘以及銀行定期存款增加所致。

租賃負債

於二零二五年三月三十一日，本集團就本集團之租賃物業、廠房及機器及汽車而有租賃負債97.5百萬新加坡元。本集團的若干租賃負債乃以若干廠房及機器及汽車等相關資產以及及本集團提供的公司擔保作抵押。

資本承擔

於報告日期訂約但未在財務報表中確認的資本開支（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：

	二零二五年 三月三十一日 千新加坡元	二零二四年 九月三十日 千新加坡元
投資物業（不包括已付按金）	12,964	7,376
物業、廠房及設備	853	55
	<u>13,817</u>	<u>7,431</u>

資本開支

於二零二五年上半年，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11.7百萬新加坡元，主要用於空間優化業務的翻新成本（二零二四財年：約138.0百萬新加坡元）。

或然負債

於二零二五年三月三十一日，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

除本報告所披露者外，於二零二五年上半年，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

於二零二五年上半年，本集團並無訂立任何根據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，本集團於二零二五年上半年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

於二零二五年上半年，本集團並無任何資產負債表外安排。

證券投資

於二零二五年三月三十一日，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。

管理層討論與分析

未來重大投資及資本資產計劃

除本報告所披露者外，於二零二五年三月三十一日，本集團並無任何重大投資及資本資產計劃。倘出現任何投資及收購機會，本公司將根據香港上市規則及新交所上市手冊（「**新交所上市手冊**」）（視適用情況而定）另行刊發公告。

承受匯率波動風險

於二零二五年上半年，本集團主要在新加坡、印尼、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、印尼盾及港元）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。於二零二五年上半年，本集團錄得外匯收益約16,000新加坡元。

本集團並未就外匯波動進行任何對沖活動。

截至二零二五年九月三十日止財政年度派息比率

本公司的派息政策於二零一九年一月一日獲董事會批准，該政策確立宣派及建議本公司派付股息之程序（「**二零一九年股息政策**」）。根據二零一九年股息政策，本公司將於經考慮本公司的派息能力後向股東宣派及／或建議派付股息，以供批准，而派息能力取決於（其中包括）其現金流量、財務狀況、股東權益、整體業務狀況及策略、現有及未來營運、未來業務計劃、流動資金及資本需求、稅務考慮、可分派溢利金額、法定、合約、監管限制及董事會可能認為相關的任何其他因素「**股息考慮因素**」）。

於二零二五年五月十五日，董事會議決，在符合股息考慮因素的情況下，董事會擬就截至二零二五年九月三十日止財政年度建議及分派不少於本公司權益持有人應佔本集團溢利（經扣除自有及合營企業投資物業公平值收益／虧損、資產減值／核銷、非經常性及一次性項目後）的30.0%的股息。

僱員及薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，本集團有529名僱員（於二零二四年九月三十日：478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

根據本公司有關截至二零二四年九月三十日止財政年度特別股息的以股代息計劃，有關特別股息預期將於二零二五年五月三十日或前後派付，而將予發行的新股份預期將於二零二五年五月三十日或前後上市。更多詳情請參閱本公司日期為二零二四年十一月二十五日（及於二零二五年一月八日、二零二五年一月二十四日、二零二五年四月九日及二零二五年四月十一日補充）的公告及日期為二零二五年四月二十二日的通函。

除上文及本報告所披露者外，董事並無注意到於二零二五年上半年之後有關本集團業務或財務表現的重大事項。

管理層討論與分析

根據香港上市規則第13.22條所作披露

於二零二五年三月三十一日，本集團以向其聯屬公司（包括本集團聯營公司及合營企業）授出股東貸款或墊款以及融資擔保的方式提供財務資助，有關詳情載列如下：

聯屬公司（「聯屬公司」）名稱	所持實際權益	向聯屬公司授出的貸款 千新加坡元	尚未注入的已承諾注資 千新加坡元	向聯屬公司授出的融資的擔保 千新加坡元	向聯屬公司授出的未動用已擔保融資 千新加坡元	聯屬公司動用的已擔保融資 千新加坡元
471 Balestier Pte. Ltd.	70.0%	3,070 ⁽¹⁾	-	9,100	-	9,080
AMB Hotel Pte. Ltd.	50.0%	55 ⁽¹⁾	-	-	-	-
Jadeite Properties Pte. Ltd.	50.0%	4,838 ⁽¹⁾	-	10,600	-	10,600
Four Star Industries Pte Ltd	50.0%	-	-	4,836	480	4,241
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	50.0%	3,330 ⁽¹⁾	-	15,400	-	15,400
The Bus Hotel Pte. Ltd.	30.0%	699 ⁽¹⁾	-	918	18	857
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	50.0%	550 ⁽¹⁾	-	15,799	-	15,468
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	50.0%	3,721 ⁽¹⁾	-	8,413	-	8,413
Yinson EV charge — LHN Energy Pte. Ltd.	50.0%	50 ⁽¹⁾	-	-	-	-
32GL22 Pte. Ltd.	50.0%	873 ⁽²⁾	-	-	-	-

附註：

(1) 按最高4%的年息徵收利息，無固定還款期限。貸款透過本集團內部資金來源撥資。

(2) 截至本報告日期，由於物業收購仍待完成，故並無徵收利息。

根據香港上市規則第14.07（1）條所界定的資產比率，於二零二五年三月三十一日，向聯屬公司提供的財務資助總額合共達約11.6%。

根據香港上市規則第13.22條，於二零二五年三月三十一日，聯屬公司的備考簡明財務狀況表及本集團於聯屬公司的應佔權益載列如下：

	備考簡明財務狀況表 千新加坡元	本集團的應佔權益 千新加坡元
非流動資產	219,434	114,652
流動資產	23,190	11,618
流動負債	(60,841)	(30,768)
非流動負債	(111,389)	(57,843)
	<u>70,394</u>	<u>37,659</u>

聯屬公司的備考簡明財務狀況表乃於作出符合本集團主要會計政策的調整後合併各聯屬公司於二零二五年三月三十一日的財務狀況表，並重新歸納財務狀況表的主要項目類別而編製。

發行證券及股本

於二零二五年上半年，本公司已發行股份及資本架構概無任何變動。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二五年上半年，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。

建議中期股息

董事會已議決宣派二零二五年上半年之中期股息每股0.01新加坡元（相當於0.06港元），將於二零二五年六月二十七日（星期五）派付予在二零二五年六月四日（星期三）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

其他資料

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份及相關股份或債權證中的權益及淡倉

於二零二五年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員在本公司及／或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊所記錄，或根據香港上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須以其他方式知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

於股份及相關股份的好倉

董事／主要行政人員姓名	身份／權益性質	所持／擁有權益的股份數目	所佔股權概約百分比
林隆田 ⁽¹⁾⁽²⁾	全權信託的創辦人、信託受益人	228,227,931	54.56%
林美珠	實益擁有人	4,131,147	0.99%

附註：

- (1) 林隆田為The LHN Capital Trust及The Land Banking Trust的其中一名創辦人。Trident Trust Company (B.V.I.) Limited（作為The Land Banking Trust的受託人）持有LHN Capital Pte. Ltd.的全部已發行股本。LHN Capital Pte. Ltd.（作為The LHN Capital Trust的受託人）持有HN Capital Ltd.（持有Hean Nereng Group Pte. Ltd.已發行股本總額的85%）的全部已發行股本。Hean Nereng Group Pte. Ltd.持有LHN Holdings Ltd.的全部已發行股本。LHN Holdings Ltd.為228,227,931股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田被視為於Trident Trust Company (B.V.I.) Limited及LHN Capital Pte. Ltd.持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，Trident Trust Company (B.V.I.) Limited被視為於LHN Capital Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為於HN Capital Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為於Hean Nereng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nereng Group Pte. Ltd.被視為於LHN Holdings Ltd.持有的權益中擁有權益。
- (2) 林隆田為The LHN Capital Trust的其中一名受益人，而LHN Capital Pte. Ltd.為其受託人。LHN Capital Pte. Ltd.（作為受託人）持有HN Capital Ltd.（持有Hean Nereng Group Pte. Ltd.全部已發行股本的85%）的全部已發行股本。Hean Nereng Group Pte. Ltd.持有LHN Holdings Ltd.的全部已發行股本。LHN Holdings Ltd.為228,227,931股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田被視為於LHN Capital Pte. Ltd.持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為於HN Capital Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為於Hean Nereng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nereng Group Pte. Ltd.被視為於LHN Holdings Ltd.持有的權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二五年三月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及／或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊所記錄，或根據標準守則須以其他方式知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

共同董事

有關股東的資料，於二零二五年三月三十一日，本公司執行董事林隆田及林美珠亦為LHN Holdings Ltd.、Hean Nereng Group Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.及LHN Capital Pte. Ltd.的董事。

除上文所披露者外，概無本公司其他董事為須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定向本公司披露的於本公司股份及相關股份中擁有權益的公司的董事或僱員。

其他資料

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二五年三月三十一日，該等人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中所擁有須根據證券及期貨條例第XV部的條文向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須存置的股東名冊所記錄的權益或淡倉如下：

於股份及相關股份的好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持／擁有權益的股份數目	持股概約百分比
LHN Holdings Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	實益擁有人	228,227,931	54.56%
王佳祿 ⁽¹⁾⁽³⁾	根據配偶所持權益而視作擁有的權益	228,227,931	54.56%
Hean Nereng Group Pte. Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	受控法團的權益	228,227,931	54.56%
HN Capital Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	受控法團的權益	228,227,931	54.56%
LHN Capital Pte. Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	受託人	228,227,931	54.56%
Trident Trust Company (B.V.I.) Limited. ⁽¹⁾⁽²⁾	受託人	228,227,931	54.56%
林賢能 ⁽¹⁾⁽²⁾	全權信託的創辦人	228,227,931	54.56%
符秀雲 ⁽¹⁾⁽²⁾	全權信託的創辦人	228,227,931	54.56%

附註：

- (1) LHN Holdings Ltd.（由Hean Nereng Group Pte. Ltd.全資擁有，而林隆田、林美珠及HN Capital Ltd.則分別擁有Hean Nereng Group Pte. Ltd. 5%、10%及85%的權益）為228,227,931股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田、王佳祿、Hean Nereng Group Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.、LHN Capital Pte. Ltd.、Trident Trust Company (B.V.I.) Limited、林賢能及符秀雲被視為於LHN Holdings Ltd.所持有的所有股份中擁有權益。
- (2) 林賢能、符秀雲及林隆田為The LHN Capital Trust及The Land Banking Trust的創辦人。Trident Trust Company (B.V.I.) Limited（作為The Land Banking Trust的受託人）持有LHN Capital Pte. Ltd.的全部已發行股本。LHN Capital Pte. Ltd.（作為The LHN Capital Trust的受託人）持有HN Capital Ltd.（持有Hean Nereng Group Pte. Ltd.已發行股本總額的85%）的全部已發行股本。Hean Nereng Group Pte. Ltd.持有LHN Holdings Ltd.的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，林賢能、符秀雲及林隆田被視為於Trident Trust Company (B.V.I.) Limited及LHN Capital Pte. Ltd.所持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，Trident Trust Company (B.V.I.) Limited被視為於LHN Capital Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為於HN Capital Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為於Hean Nereng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nereng Group Pte. Ltd.被視為於LHN Holdings Ltd.持有的權益中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例，林隆田的配偶王佳祿被視為於林隆田所持有的權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二五年三月三十一日，董事並無知悉任何其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於任何股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及香港聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條須存置的股東名冊所記錄的權益或淡倉。

購股權計劃

於二零一七年九月二十五日，股東採納「LHN購股權計劃」（「計劃」），於香港上市後生效。計劃已由董事會指派由薪酬委員會的成員組成的委員會管理。就本公司由凱利板轉往新交所主板上市而言，計劃條款已獲修訂，以（其中包括）符合新交所上市手冊及香港上市規則的最新修訂。有關修訂已於二零二三年十一月二十三日舉行的本公司股東特別大會上獲股東正式批准。有關計劃上述修訂的更多詳情，股東可參考本公司日期為二零二三年十一月一日的通函。

自採納日期後概無根據計劃已授出、註銷、未行使、已行使或失效的購股權。

計劃已於二零二五年一月二十四日終止，而本公司將不會再行授出任何購股權。

其他資料

績效股份計劃

於二零二五年一月二十四日（「採納日期」），本集團採納一項新股份激勵計劃，即LHN績效股份計劃（「二零二五年LHN績效股份計劃」）。該計劃由我們的薪酬委員會管理。

以下人士將合資格參與二零二五年LHN績效股份計劃：

- (a) 全職集團僱員（包括集團執行董事）；
- (b) 二零二五年LHN績效股份計劃授出日期當日或之前年滿21歲；
- (c) 不是未獲解除破產的破產人；
- (d) 未與其債權人訂立債務重整協議；及
- (e) 集團非執行董事。

二零二五年LHN績效股份計劃自採納日期起直至二零三五年一月二十三日止十(10)年期間有效及具效力。二零二五年LHN績效股份計劃的屆滿或終止不會影響在屆滿或終止前已授出的獎勵，而不論有關獎勵是否已發放（不論全部或部分）。

於二零二五年三月三十一日根據二零二五年LHN績效股份計劃可供授出的股份數目為41,827,195股。

自二零二五年LHN績效股份計劃開始以來，概無向董事、本公司控股股東或本公司控股股東的聯繫人授出股份獎勵。概無本集團僱員收取佔二零二五年LHN績效股份計劃項下可供授出的獎勵總數5%或以上的獎勵。

自採納二零二五年LHN績效股份計劃至截至二零二五年三月三十一日止財政期間，概無根據二零二五年LHN績效股份計劃授出任何股份。

於本報告日期，概無根據二零二五年LHN績效股份計劃發行任何尚未行使的股份獎勵。

購買股份或債權證的安排

於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可透過認購本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

競爭及利益衝突

於回顧期內，除本集團權益外，概無董事、本公司控股股東或彼等各自的聯繫人從事任何與本集團業務構成競爭或可能與本集團業務構成競爭的任何業務或與本集團有任何其他利益衝突。

企業管治

除二零一八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C1第二部分（企業管治守則）所載企業管治守則的守則條文（「香港企業管治守則」）作為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，於二零二五年上半年，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C.2.1除外。根據香港企業管治守則的守則條文C.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及自一九九八年起，林隆田先生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。

其他資料

董事進行證券交易的標準守則

除遵守新交所上市手冊第1207(19)條外，本公司亦已按照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，及彼等均已確認於二零二五年上半年已遵守標準守則。

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）、洪寶祥先生及林建通先生）組成。

審核委員會已審閱本集團二零二五年上半年的綜合業績，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。

公眾持股量

直至本報告日期，本公司一直按香港上市規則的規定維持公眾持股量。

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，二零二五年五月十五日



LHN GROUP

SPACE OPTIMISED

賢能集團有限公司

75 Beach Road #04-01,
Singapore 189689

電話：(65) 6368 8328 傳真：(65) 6367 2163
lhngroup.com