

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二零二三年十一月二十四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，二零二三年十一月二十四日

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

即時發佈**賢能集團實現二零二三財政年度的強勁收益；
宣派末期股息及特別股息**

- 二零二三財政年度收益同比增加10.9%至93.6百萬新加坡元，主要受其空間優化業務驅動
- 權益持有人應佔溢利減少，主要是由於產生公平值虧損淨額
- 二零二三財政年度推出三處新 Coliwoo物業
- 宣派末期股息及特別股息每股1.0新加坡仙；二零二三財政年度的每股股息總額為3.0新加坡仙（相較二零二二財政年度+71.4%）

新加坡二零二三年十一月二十四日—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為「本集團」）於今日宣佈截至二零二三年九月三十日止財政年度（「二零二三財政年度」）的業績。本集團實現持續經營收益約從84.5百萬新加坡元同比（「同比」）增加10.9%至93.6百萬新加坡元，所有關鍵業務分部均對該增長作出貢獻，見表2。本集團的空間優化業務收益同比增加46.1%，而設施管理業務（不包括宿舍業務）收益同比增加14.8%，能源業務於二零二三財年實現首次收入貢獻。

二零二三財政年度財務摘要（表1）

千新加坡元（每股除外）	二零二三 財政年度	二零二二 財政年度	同比變動
收益*	93,644	84,463	10.9%
毛利*	57,985	49,962	16.1%
毛利率*	61.9%	59.2%	無意義
本公司權益持有人應佔純利	38,211	45,838	(16.6%)
每股股息總額（新加坡仙）	3.0	1.75	71.4%

* 僅與持續經營有關

截至二零二三財政年度止財政年度，本公司權益持有人應佔溢利從截至二零二二年九月三十日止財政年度（「二零二二財政年度」）的45.8百萬新加坡元減少至38.2百萬新加坡元。這主要是由於二零二三財政年度，本集團投資物業及合營企業的投資物業相關的公平值虧損淨額為8.7百萬新加坡元，而二零二二財政年度的公平值收益（「公平值（虧損）/ 收益」）為24.8百萬新加坡元。

二零二三年八月二十八日成功出售LHN Logistics Limited及其公司集團（「物流組別」）後，本集團錄得二零二三財政年度的權益持有人來自自己終止經營業務的應佔溢利19.7百萬新加坡元。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」），物流服務業務分部未對本集團的表現作出貢獻。

儘管二零二三財政年度的所報本公司權益持有人應佔溢利相較二零二二財政年度的有所減少，由於營運資金管理得到優化，二零二三財政年度的經營活動產生現金淨額較去年的41.2百萬新加坡元增至約54.2百萬新加坡元。

經調整分部收益明細 (表2)

	二零二三 財政年度 千新加坡元	二零二二 財政年度 千新加坡元	變動	
			千新加坡元	%
工業物業	25,192	17,656	7,536	42.7
商業物業	5,911	7,555	(1,644)	(21.8)
住宅物業				
— 共居 (新加坡)	28,257	15,272	12,985	85.0
— 85 SOHO (海外)	1,074	888	186	20.9
	29,331	16,160	13,171	81.5
空間優化業務	60,434	41,371	19,063	46.1
設施管理業務	31,340	27,293	4,047	14.8
能源業務	545	—	545	無意義
企業	1,325	1,221	104	8.5
經調整收益	93,644	69,885	23,759	34.0
宿舍業務	—	14,578	(14,578)	(100.0)
收益總額	93,644	84,463	9,181	10.9

經調整除稅前分部溢利明細 (表3)

	二零二三 財政年度 千新加坡元	二零二二 財政年度 千新加坡元	變動	
			千新加坡元	%
工業物業	19,713	11,375	8,338	73.3
商業物業	1,319	8,770	(7,451)	(85.0)
住宅物業				
— 共居 (新加坡)	11,435	6,704	4,731	70.6
— 85 SOHO (海外)	(1,825)	(1,317)	(508)	(38.6)
	9,610	5,387	4,223	78.4
空間優化業務	30,642	25,532	5,110	20.0
物業開發	(7)	—	(7)	無意義
設施管理業務	4,826	6,157	(1,331)	(21.6)
能源業務	370	—	370	無意義
企業	8,356*	(2,077)	10,433	無意義
就以下各項作出調整/ (扣除) :				
公平值 (虧損) / 收益	(8,666)	24,769	(33,435)	無意義
其他一次性項目**	5,546	(4,129)	9,675	無意義
終止業務***	3,222	2,760	462	16.7
持續及終止經營所得除稅前溢利總額	44,289	53,012	(8,723)	(16.5)

* 包括出售物流組別的收益。

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

*** 終止業務包括除稅前宿舍業務溢利及除稅前物流組別經營溢利/ (虧損)。

業務回顧

空間優化業務

空間優化業務是本集團的主要收益來源及增長動力，佔本集團整體收益的64.5%。該業務分部的收益由二零二二財政年度的41.4百萬新加坡元同比增長46.1%至二零二三財政年度的60.4百萬新加坡元。二零二三財政年度除公平值（虧損）/ 收益前的經調整分部溢利為30.6百萬新加坡元，較25.5百萬新加坡元同比增長20.0%。

本集團住宅物業主要由Coliwoo的共居業務所帶動，二零二三財政年度的業績再創佳績，於二零二三年九月管理2,064間客房（表4）。404 Pasir Panjang以及48及 50 Arab Street的翻新工程有序推進，預計將於二零二四財政年度推動共居業務的業績增長。

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	
二零二三年九月	1,387	294	275	108	2,064

本集團的主要Coliwoo項目於二零二三財政年度的佔用率依然強勁。於二零二三年九月，Coliwoo Orchard的佔用率為93%，而Coliwoo Lavender及Coliwoo 298 River Valley的佔用率分別為86% 及100%。

於二零二三年九月，空間優化業務若干物業（不包括合營物業及正在逐步移交的物業）的佔用率如下。

空間優化物業的佔用率（表5）

工業物業	
Work+Store空間：	100.0%
工業空間：	98.3%
商業物業	
商業空間：	95.9%
住宅物業	
共居空間（新加坡）：	94.7%

物業開發業務

由於位於55 Tuas South的物業目前處於下層結構和地基工程階段，該業務分部於二零二三財政年度尚未為本集團帶來收益貢獻。該物業完成進度有序推進，於二零二四財政年度第四季度可供出售。

設施管理業務

不計及二零二二財政年度終止的宿舍業務的貢獻，設施管理業務的收益由二零二二財政年度的27.3百萬新加坡元同比增長14.8%至31.3百萬新加坡元。由於二零二二財政年度第四季度取得更多新加坡停車場項目，停車場業務的收益有所上漲。

於二零二三財政年度，本集團取得80多份新設施管理合約，並續訂其附屬公司Industrial & Commercial Facilities Management Pte. Ltd.項下80多份合約。隨著二零二三財政年度啟動12個停車場項目（擁有4,000多個停車位），停車場業務持續增長。

然而，清潔及相關服務業務的設施管理服務減少，導致經調整分部溢利同比下降21.6%至二零二三財政年度的4.8百萬新加坡元。

能源業務

於二零二三財政年度，本集團的能源業務首次創收。該業務向工業客戶提供可再生能源服務，包括供電、安裝太陽能發電系統，以及提供電動汽車（「**電動汽車**」）充電站。於二零二三財政年度，本集團在三個境內及六個境外地區安裝太陽能電池板。雖然目前該業務僅佔本集團總收益（二零二三財政年度為0.5百萬新加坡元）的一小部分，但能源業務二零二三財政年度的經調整分部溢利為0.4百萬新加坡元，盈利能力可見一斑。

撤資及資本循環

於二零二三財政年度，本集團進行了若干撤資行動，其中包括：(i)以代價7.9百萬新加坡元出售其於共享汽車平台GetGo Technologies Pte. Ltd聯營公司持有的全部20%權益；(ii)以代價23.3百萬新加坡元出售其於合營企業Amber 4042 Hotel Pte. Ltd.（前稱為Coliwoo East Pte. Ltd.）持有的全部50%權益；及(iii)以代價31.9百萬新加坡元出售其於LHN Logistics Limited持有的全部84.05%控制權益。該等資本循環措施促使年內現金流量增加，確保在為Coliwoo業務的增長提供資金的同时維持穩健的資產負債表。

於二零二三年九月三十日，本集團的淨資產負債率由上一年的44.5%下降至43.6%。

整體情況

二零二三財政年度，本集團的持續經營及已終止經營業務的除稅前總溢利由二零二二財政年度的53.0百萬新加坡元同比减少16.5%至二零二三財政年度的44.3百萬新加坡元，乃主要由於相較於二零二二財政年度，二零二三財政年度受到公平值（虧損）／收益的負面影響。

儘管本公司權益持有人的應佔溢利減少，鑒於撤資產生已變現收益及現金，本集團已建議派付特別股息及末期股息每股1.0新加坡仙（須待股東於應屆股東週年大會批准）。包括先前宣派的每股1.0新加坡仙的中期股息，二零二三財政年度的每股股息（「**每股股息**」）總額為每股3.0新加坡仙。

業務前景

空間優化業務方面，二零二四財政年度本集團的主要側重點為識別及變現空間優化業務分部內的新商機，尤其是Coliwoo 共居業務分部，預期該業務分部將會大幅增長。位於404 Pasir Panjang Road、48及50 Arab Street及99 Rangoon Road的物業翻新工程有序進行中，將於二零二四財政年度完工。該等物業估計將為共居組合添置121間房。

誠如二零二三年二月所公佈，本集團已投得位於141 Middle Road的GSM物業，並已計劃將該物業第三到六層改作共居服務公寓。於本公告日期，GSM賣方已向新加坡高等法院提交相關申請，並正待新加坡高等法院批准於二零二四年二月九日（即自受理通知發出起十二個月）發出出售令。倘出售令未於二零二四年二月九日前獲准，則買方（本集團的全資附屬公司Coliwoo (TK) Pte. Ltd.）可在GSM賣方的要求下任意授權GSM賣方延長雙方共同協定的期限。本公司將於有重大進展時另行刊發公告。

本集團物業開發業務策略的一個重要方面涉及投入資源以完成我們於55 Tuas的首個項目，以迎合新加坡對食品工廠空間日益增長的需求。該里程碑將證明本集團在此新經營分部的實力，為未來的努力奠定堅實的基礎。

設施管理業務方面，本集團將通過向其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、除蟲及燻煙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。此外，本集團計劃通過提供智能停車解決方案優化停車空間使用率，以擴大其於停車場業務的市場份額。

能源業務方面，我們亦積極探索面向新加坡企業提供的可再生能源方案，助力其實現可持續發展目標。位於200 Jalan Sultan及6 Tanjong Penjuru的紡織中心大樓的太陽能電池板安裝項目正在進行中，預計將於二零二四財政年度完成。

於二零二三年十月二十三日，本集團已取得新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）原則上的批准，本公司將由凱利板轉至新交所主板上市。本公司亦已於二零二三年十一月二十三日的股東特別大會上獲得本公司股東的批准。在新交所主板上市將提升本公司在本地及海外的形象，並提高在市場及投資者中的知名度及認可度。

賢能集團有限公司的執行主席、執行董事及集團董事總經理Kelvin Lim表示：「於二零二三財政年度，儘管市場波動及投資物業錄得公平值虧損，賢能集團有限公司的收入仍增加10.9%至93.6百萬新加坡元，彰顯了我們強大的韌性及策略的靈活性」。「我們在Coliwoo項目中向好的出租率及成功撤資（如物流組別）突顯了我們在充滿挑戰的環境中適應及蓬勃發展的能力。隨著我們轉移到新交所主板，我們將繼續致力於推動我們關鍵領域的增長，尤其是在共居和可再生能源領域，同時繼續專注於可持續發展和企業管治。」

#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；及(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英尺的潛在租金收益，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。

本集團目前主要於新加坡、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