

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)

### 截至二零二四年九月三十日止六個月及財政年度的全年業績公告

#### 財務摘要

	截至九月三十日 止六個月			截至九月三十日 止年度		
	二零二四年	二零二三年	變動	二零二四年	二零二三年	變動
	千新加坡元	千新加坡元	%	千新加坡元	千新加坡元	%
<b>持續經營業務</b>						
收益	66,474	50,761	31.0	121,021	93,644	29.2
毛利	29,218	27,945	4.6	62,213	51,865	20.0
本公司權益擁有人應佔純利						
— 持續經營業務	34,317	3,353	>100	47,290	18,537	>100
— 已終止經營業務	—	17,921	無意義	—	19,674	無意義
總計	34,317	21,274	61.3	47,290	38,211	23.8
每股基本盈利（新加坡仙）						
— 持續經營業務	8.26	0.82	>100	11.48	4.53	>100
— 已終止經營業務	—	4.38	無意義	—	4.81	無意義
總計	8.26	5.20	58.8	11.48	9.34	22.9

\* 僅供識別

## 全年業績

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」）各自截至二零二四年九月三十日止六個月及全年的綜合業績，連同截至二零二三年九月三十日止六個月及全年的比較數字。本集團截至二零二四年九月三十日止年度的全年業績已由董事會的審核委員會（「審核委員會」）審閱。

### 半年度及全年綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年九月三十日止期間

	附註	截至九月三十日止六個月			截至九月三十日止年度		
		二零二四年	二零二三年	變動	二零二四年	二零二三年	變動
		千新加坡元	千新加坡元	%	千新加坡元	千新加坡元	%
<b>持續經營業務</b>							
收益	6	66,474	50,761	31.0	121,021	93,644	29.2
銷售成本	8	(37,256)	(22,816)	63.3	(58,808)	(41,779)	40.8
<b>毛利</b>		<b>29,218</b>	<b>27,945</b>	<b>4.6</b>	<b>62,213</b>	<b>51,865</b>	<b>20.0</b>
其他收益／（虧損）－淨額及其他收入	7	4,086	1,574	>100	6,681	16,996	(60.7)
其他營運開支							
— 貿易、其他及融資租賃應收款項的減值虧損		(300)	(260)	15.4	(357)	(429)	(16.8)
銷售及分銷開支	8	(1,742)	(1,836)	(5.1)	(2,941)	(3,760)	(21.8)
行政開支	8	(9,507)	(16,016)	(40.6)	(21,754)	(28,548)	(23.8)
融資成本－淨額	9	(6,179)	(4,617)	33.8	(11,815)	(8,895)	32.8
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後		5,168	911	>100	8,935	1,725	>100
投資物業的公平值收益／（虧損）	16	15,424	(2,567)	無意義	10,459	(5,971)	無意義
<b>除稅前溢利</b>		<b>36,168</b>	<b>5,134</b>	<b>&gt;100</b>	<b>51,421</b>	<b>22,983</b>	<b>&gt;100</b>
稅項	10	(1,553)	(1,767)	(12.1)	(3,548)	(4,065)	(12.7)
<b>來自持續經營業務的溢利</b>		<b>34,615</b>	<b>3,367</b>	<b>&gt;100</b>	<b>47,873</b>	<b>18,918</b>	<b>&gt;100</b>
<b>已終止經營業務</b>							
來自已終止經營業務的溢利	11	—	18,547	無意義	—	21,303	無意義
<b>純利</b>		<b>34,615</b>	<b>21,914</b>	<b>58.0</b>	<b>47,873</b>	<b>40,221</b>	<b>19.0</b>
<b>其他全面收益／（虧損）</b>							
<b>其後可能重新分類至損益的項目</b>							
綜合賬目產生的貨幣換算差額		(774)	129	無意義	(738)	53	無意義
<b>其後將不會重新分類至損益的項目</b>							
租賃物業的重新估值收益／（虧損）		324	(209)	無意義	392	408	(3.9)
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		176	—	無意義	176	—	無意義
分佔合營企業的其他全面收益／（虧損）		232	(118)	無意義	385	(231)	無意義
其他全面（虧損）／收益		(42)	(198)	(78.8)	215	230	(6.5)
<b>全面收益總額</b>		<b>34,573</b>	<b>21,716</b>	<b>59.2</b>	<b>48,088</b>	<b>40,451</b>	<b>18.9</b>

	截至九月三十日止六個月			截至九月三十日止年度		
	二零二四年	二零二三年	變動	二零二四年	二零二三年	變動
	千新加坡元	千新加坡元	%	千新加坡元	千新加坡元	%
下列人士應佔溢利：						
本公司權益持有人	34,317	21,274	61.3	47,290	38,211	23.8
非控股權益	298	640	(53.4)	583	2,010	(71.0)
純利	34,615	21,914	58.0	47,873	40,221	19.0
本公司權益持有人應佔下列有關溢利：						
來自持續經營業務的溢利	34,317	3,353	>100	47,290	18,537	>100
來自已終止經營業務的溢利	—	17,921	無意義	—	19,674	無意義
	34,317	21,274	61.3	47,290	38,211	23.8
下列人士應佔全面收益總額：						
本公司權益持有人	34,274	21,092	62.5	47,504	38,438	23.6
非控股權益	299	624	(52.1)	584	2,013	(71.0)
年內全面收益總額	34,573	21,716	59.2	48,088	40,451	18.9
本公司權益持有人應佔來自持續經營業務及已終止經營業務的溢利的每股盈利						
基本及攤薄（仙）						
— 持續經營業務	13	8.26	0.82	11.48	4.53	
— 已終止經營業務	13	—	4.38	—	4.81	

簡明綜合財務狀況表  
於二零二四年九月三十日

本集團	附註	二零二四年九月	二零二三年九月
		三十日 (未經審核)	三十日 (經審核)
		千新加坡元	千新加坡元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	31,719	34,874
使用權資產		13,651	13,693
投資物業	16	457,978	303,761
於聯營公司及合營企業的投資		34,098	27,601
其他金融資產		493	280
遞延稅項資產		55	57
貿易及其他應收款項	17	11,324	15,528
授予聯營公司及合營企業的貸款		16,137	–
預付款項		279	291
融資租賃應收款項		3,864	19,703
銀行定期存款		500	500
		<u>570,098</u>	<u>416,288</u>
<b>流動資產</b>			
開發物業		43,866	28,950
存貨		44	13
貿易及其他應收款項	17	13,052	12,858
授予聯營公司及合營企業的貸款		–	12,567
預付款項		1,760	1,728
融資租賃應收款項		17,297	19,292
銀行定期存款		4,159	20,822
現金及銀行結餘		46,503	41,555
		<u>126,681</u>	<u>137,785</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>696,779</u></u>	<u><u>554,073</u></u>
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	68,340	65,496
儲備		185,841	150,698
		<u>254,181</u>	<u>216,194</u>
非控股權益		2,855	1,855
<b>權益總額</b>		<u><u>257,036</u></u>	<u><u>218,049</u></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		6,396	6,750
其他應付款項	19	16,590	2,461
撥備		345	668
銀行借貸	21	255,837	149,453
租賃負債	21	64,227	79,812
		<u>343,395</u>	<u>239,144</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	19	32,904	42,208
撥備		337	730
銀行借貸	21	25,747	18,846
租賃負債	21	33,552	32,144
即期所得稅負債		3,808	2,952
		<u>96,348</u>	<u>96,880</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>439,743</u></u>	<u><u>336,024</u></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>696,779</u></u>	<u><u>554,073</u></u>

財務狀況表－本公司  
於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 (未經審核)	二零二三年 九月三十日 (經審核)
		千新加坡元	千新加坡元
<b>本公司</b>			
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資		32,727	32,727
		<u>32,727</u>	<u>32,727</u>
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項		39,812	38,504
預付款項		33	53
現金及銀行結餘		10,649	10,206
		<u>50,494</u>	<u>48,763</u>
<b>資產總值</b>		<u>83,221</u>	<u>81,490</u>
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	68,340	65,496
儲備		12,671	10,589
<b>權益總額</b>		<u>81,011</u>	<u>76,085</u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項		1,904	5,019
即期所得稅負債		306	386
		<u>2,210</u>	<u>5,405</u>
<b>負債總額</b>		<u>2,210</u>	<u>5,405</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>83,221</u>	<u>81,490</u>

綜合權益變動表  
截至二零二四年九月三十日止年度

	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		權益總額 千新加坡元
							千新加坡元	千新加坡元	
附註									
<b>本集團</b>									
於二零二三年十月一日的結餘	65,496	179,479	(30,727)	(1,350)	4,207	(911)	216,194	1,855	218,049
純利	-	47,290	-	-	-	-	47,290	583	47,873
其他全面收益	-	-	-	176	777	(739)	214	1	215
年內全面收益總額	-	47,290	-	176	777	(739)	47,504	584	48,088
根據以股代息計劃發行股份	18	-	-	-	-	-	2,844	-	2,844
已付股息	12	(12,361)	-	-	-	-	(12,361)	-	(12,361)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	416	416
與權益持有人的交易總額，直接於權益內確認	2,844	(12,361)	-	-	-	-	(9,517)	416	(9,101)
於二零二四年九月三十日的結餘（未經審核）	68,340	214,408	(30,727)	(1,174)	4,984	(1,650)	254,181	2,855	257,036

	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		權益總額 千新加坡元
							千新加坡元	千新加坡元	
附註									
<b>本集團</b>									
於二零二二年十月一日的結餘	65,496	147,237	(30,727)	(1,350)	4,030	(961)	185,904	6,274	192,178
純利	-	38,211	-	-	-	-	38,211	2,010	40,221
其他全面收益	-	-	-	-	177	50	227	3	230
年內全面收益總額	-	38,211	-	-	177	50	38,438	2,013	40,451
已付股息	12	(8,148)	-	-	-	-	(8,148)	(452)	(8,600)
出售附屬公司(a)	-	2,179	-	(2,179)	-	-	-	(5,980)	(5,980)
與權益持有人的交易總額，直接於 權益內確認	-	(5,969)	-	(2,179)	-	-	(8,148)	(6,432)	(14,580)
於二零二三年九月三十日的結餘	65,496	179,479	(30,727)	(1,350)	4,207	(911)	216,194	1,855	218,049

(a) 來自出售LHN Logistics Limited及其公司集團（「Logistics集團」）（附註11）。

權益變動表－本公司

截至二零二四年九月三十日止年度

	附註	股本	保留溢利	權益總額
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
本公司				
於二零二三年十月一日的結餘		65,496	10,589	76,085
根據以股代息計劃發行股份	18	2,844	—	2,844
已付股息	12	—	(12,361)	(12,361)
年內純利及全面收益總額		—	14,443	14,443
於二零二四年九月三十日的結餘（未經審核）		68,340	12,671	81,011

	附註	股本	保留溢利	權益總額
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
本公司				
於二零二二年十月一日的結餘		65,496	6,430	71,926
已付股息	12	—	(8,148)	(8,148)
年內純利及全面收益總額		—	12,307	12,307
於二零二三年九月三十日的結餘		65,496	10,589	76,085

**綜合現金流量表**

截至二零二四年九月三十日止年度

	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (經審核)
	千新加坡元	千新加坡元
<b>來自經營活動的現金流量：</b>		
純利	47,873	40,221
就以下各項作出調整：		
稅項	3,548	4,068
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後	(8,935)	(2,938)
物業、廠房及設備折舊	6,949	7,450
使用權資產折舊	12,585	12,650
出售物業、廠房及設備的收益	(73)	(217)
出售使用權資產的收益	-	(54)
物業、廠房及設備的撇銷及減值虧損	10	1,937
投資物業的公平值（收益）/ 虧損	(10,459)	5,971
出售聯營公司的收益	-	(7,732)
出售合營企業的虧損	-	496
出售附屬公司的收益	-	(18,187)
分租淨投資收益	(1,808)	(6,427)
終止租賃虧損	-	23
租賃修訂虧損/（收益）—淨額	18	(25)
貿易、其他及融資租賃應收款項的減值虧損	357	445
融資收入	(2,437)	(1,914)
融資成本	11,815	9,145
<b>營運資金變動前的經營現金流量</b>	59,443	44,912
營運資金變動：		
— 開發物業	(13,059)	(2,813)
— 存貨	(31)	(102)
— 貿易及其他應收款項	(10,486)	8,431
— 貿易及其他應付款項	(3,910)	7,837
<b>經營活動產生現金</b>	31,957	58,265
已付利息開支	(533)	(137)
已付所得稅	(3,820)	(4,640)
退回所得稅	805	584
<b>經營活動所得的現金淨額</b>	28,409	54,072
<b>來自投資活動的現金流量：</b>		
添置物業、廠房及設備	(4,882)	(18,819)
添置投資物業	(116,994)	(49,482)
收購投資物業所付按金	-	(14,853)
購買金融資產	-	(269)
收購合營企業的現金流出	(50)	(250)
（授予聯營公司及合營企業的貸款）/ 聯營公司及合營企業還款，淨額	(3,382)	1,932
出售物業、廠房及設備所得款項	103	381
出售使用權資產所得款項	-	107
出售投資物業所得款項	-	4,500
出售聯營公司及合營企業所得款項	-	15,594
出售附屬公司所得款項—淨額	-	24,178
融資租賃應收款項收款	21,329	20,498
自融資租賃應收款項收取的利息	921	1,271
來自聯營公司及合營企業的股息	2,860	1,755
已收利息	1,300	413
已付利息開支	(1,021)	(265)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	(99,816)	(13,309)

	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (經審核)
	千新加坡元	千新加坡元
<b>來自融資活動的現金流量：</b>		
受限制銀行存款及已抵押定期存款增加	(3,532)	(320)
銀行借貸及商業票據所得款項	154,133	63,163
償還銀行借貸及商業票據	(40,850)	(26,453)
償還租賃負債	(39,225)	(40,013)
來自非控股權益的貸款	6,330	1,280
非控股權益注資	416	-
已付利息開支	(11,489)	(8,894)
已付本公司權益持有人股息	(9,517)	(8,148)
已付非控股權益股息	-	(452)
<b>融資活動所得/ (所用) 現金淨額</b>	<b>56,266</b>	<b>(19,837)</b>
現金及現金等價物 (減少) / 增加淨額	(15,141)	20,926
年初的現金及現金等價物	58,580	37,834
現金及現金等價物的匯兌虧損	(106)	(180)
<b>年末的現金及現金等價物</b>	<b>43,333</b>	<b>58,580</b>
綜合現金及銀行存款包括：		
現金及銀行結餘	46,503	41,555
於一年內到期的銀行定期存款	4,159	20,822
	50,662	62,377
減：受限制銀行存款及已抵押定期存款	(7,329)	(3,797)
<b>綜合現金流量表所載現金及現金等價物</b>	<b>43,333</b>	<b>58,580</b>

## 簡明綜合財務報表附註

### 1. 公司資料

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。於二零二三年八月二十八日出售本集團於LHN Logistics Limited（其前身為於二零二二年四月二十九日在新交所凱利板第一上市的公司）及其公司集團（「Logistics集團」）的全部股權後，自出售日期起，物流服務業務分部將不再屬於本集團業務的一部分。

### 2. 編製基準

截至二零二四年九月三十日止六個月及全年的綜合財務報表乃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（「國際財務報告準則」）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。財務報表乃根據歷史成本法編製，並根據按公平值及按公平值計入其他全面收益或損益持有的投資重新估值列賬的投資物業及租賃物業（分類為物業、廠房及設備）重新估值進行修訂。本綜合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」）。

### 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二零二三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) 於截至二零二四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	二零二六年十月一日
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
國際財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司的披露	二零二七年十月一日

### 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。

(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**

本集團分租經營租賃下的租賃物業。本集團亦租賃經營租賃下的自有投資物業。

(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增至租賃資產的賬面值，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。

#### 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。

在編製該等未經審核簡明綜合中期財務報表時，除適用的(c)物業、廠房及設備折舊以及(d)預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）外，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二零二三年九月三十日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

本集團持續就所作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. 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。

本集團稅務乃按集團基準管理，並無分配至經營分部。

於二零二三財政年度，本集團已完成出售Logistics集團，並於分部業績中重列為已終止經營業務。出售已終止經營業務的收益18,187,000新加坡元（附註11）計入「企業及對銷」，乃由於出售於企業層面受到監控。

於二零二四財政年度，本集團最大客戶應佔收益約為本集團總收益的8.3%（二零二三年：3.9%），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16.2%（二零二三年：10.5%）。

就董事所知，概無董事或彼等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價格。

##### **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號前與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）及自持續經營的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報表所用者相同。直接歸屬於分部及可按合理基準分配項目的分部資產及負債包括投資物業、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。

截至二零二四年九月三十日止年度的分部明細如下：

	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	企業及對銷 千新加坡元	綜合 千新加坡元
<b>銷售</b>								
分部銷售總額	25,888	5,115	58,303	—	38,144	3,813	18,614	149,877
分部間銷售	(567)	(801)	(4,731)	—	(2,596)	(2,232)	(17,929)	(28,856)
售予外部人士	25,321	4,314	53,572 <sup>1</sup>	—	35,548	1,581	685	121,021
<b>分部經營業績</b>	<b>15,533</b>	<b>1,232</b>	<b>21,240<sup>2</sup></b>	<b>(29)</b>	<b>3,052</b>	<b>755</b>	<b>(378)</b>	<b>41,405</b>
投資物業的公平值（虧損） / 收益—淨額	(4,954)	(1,409)	16,822 <sup>3</sup>	—	—	—	—	10,459
利息收入	540	377	442 <sup>4</sup>	9	134	38	897	2,437
融資成本	(3,273)	(683)	(6,597) <sup>5</sup>	(18)	(553)	(54)	(637)	(11,815)
	7,846	(483)	31,907 <sup>6</sup>	(38)	2,633	739	(118)	42,486
分佔聯營公司及合營企業的 業績								
— 經營業績	3,455	—	(770)	—	(362)	(62)	—	2,261
— 出售物業、廠房及設 備收益	—	—	—	—	2,396	—	—	2,396
— 投資物業的公平值收 益—淨額	934	—	3,336	—	8	—	—	4,278
分佔聯營公司及合營企業的 業績總額	4,389	—	2,566	—	2,042	(62)	—	8,935
除稅前溢利	12,235	(483)	34,473	(38)	4,675	677	(118)	51,421
稅項								(3,548)
純利								47,873
<b>以下各項計入分部經營 業績：</b>								
物業、廠房及設備折舊	900	759	2,892	—	1,328	198	872	6,949
使用權資產折舊	—	2	138	—	12,370	26	49	12,585
物業、廠房及設備撇銷及 減值虧損	—	—	—	—	10	—	—	10
經營性及資本資產 於合營企業的投資	130,608	20,353	399,798	44,819	30,535	7,199	29,314	662,626
	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 <sup>7</sup>	121	148	134,271	—	1,936	775	766	138,017

<sup>1</sup> 包括85 SOHO（海外）收益1,147,000新加坡元。

<sup>2</sup> 包括85 SOHO（海外）分部業績虧損529,000新加坡元。

<sup>3</sup> 包括85 SOHO（海外）公平值收益208,000新加坡元。

<sup>4</sup> 包括85 SOHO（海外）利息收入2,000新加坡元。

<sup>5</sup> 包括85 SOHO（海外）融資成本431,000新加坡元。

<sup>6</sup> 包括85 SOHO（海外）除稅前虧損750,000新加坡元。

<sup>7</sup> 不包括具有相應租賃負債的使用權投資物業的初始添置25,007,000新加坡元。

截至二零二三年九月三十日止年度的分部明細如下：

	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	企業及對銷 千新加坡元	綜合 千新加坡元
<b>銷售</b>								
分部銷售總額	25,571	6,205	32,901	–	33,075	2,917	21,494	122,163
分部間銷售	(379)	(294)	(3,570)	–	(1,735)	(2,372)	(20,169)	(28,519)
售予外部人士	25,192	5,911	29,331 <sup>1</sup>	–	31,340	545	1,325	93,644
<b>分部經營業績</b>	<b>18,096</b>	<b>1,221</b>	<b>11,442<sup>2</sup></b>	<b>(11)</b>	<b>12,990</b>	<b>422</b>	<b>8,266<sup>7</sup></b>	<b>52,426</b>
投資物業的公平值 (虧損) / 收益—淨額	(7,062)	(252)	1,343 <sup>3</sup>	–	–	–	–	(5,971)
利息收入	647	499	402 <sup>4</sup>	4	95	–	238	1,885
融資成本	(3,200)	(401)	(4,733) <sup>5</sup>	–	(387)	(26)	(148)	(8,895)
	8,481	1,067	8,454 <sup>6</sup>	(7)	12,698	396	8,356	39,445
分佔聯營公司及合營企業 的業績								
經營業績	4,170	–	313	–	(37)	(26)	–	4,420
投資物業的公平值虧損 —淨額	(1,467)	–	(741)	–	(487)	–	–	(2,695)
分佔聯營公司及合營企業 的業績總額	2,703	–	(428)	–	(524)	(26)	–	1,725
經調整除稅前溢利 <sup>8</sup>	11,184	1,067	8,026	(7)	12,174	370	8,356	41,170
稅項								(4,065)
來自已終止經營業務的除稅 後經營溢利 (附註11)								3,116
純利								40,221
<b>以下各項計入分部經營 業績：</b>								
物業、廠房及設備折舊	1,135	1,045	2,450	–	1,122	181	646	6,579
使用權資產折舊	156	1	101	–	10,553	30	49	10,890
物業、廠房及設備撇銷及 減值虧損	127	78	1,721	–	–	–	11	1,937
經營性及資本資產 於合營企業的投資	143,179	28,951	240,567	30,457	29,433	5,444	48,384	526,415
	20,974	–	5,303	–	1,100	224	–	27,601
分部資產總值								554,016
分部負債總額	106,467	19,741	144,004	19,904	18,193	1,277	16,736	326,322
資本開支 <sup>9</sup>	366	662	49,383	–	1,228	644	672	52,955

<sup>1</sup> 包括85 SOHO (海外) 收益1,074,000新加坡元。

<sup>2</sup> 包括85 SOHO (海外) 分部業績虧損2,906,000新加坡元。

<sup>3</sup> 包括85 SOHO (海外) 公平值收益697,000新加坡元。

<sup>4</sup> 包括85 SOHO (海外) 利息收入4,000新加坡元。

<sup>5</sup> 包括85 SOHO (海外) 融資成本614,000新加坡元。

<sup>6</sup> 包括85 SOHO (海外) 除稅前虧損2,819,000新加坡元。

<sup>7</sup> 包括出售已終止經營業務的收益18,187,000新加坡元，其於來自已終止經營業務的溢利/ (虧損) 內呈列。

<sup>8</sup> 經調整除稅前溢利為非國際財務報告準則及新加坡財務報告準則 (國際) 財務指標，界定為就列入出售已終止經營業務的收益作出調整的年內持續經營業務的溢利。

<sup>9</sup> 不包括具有相應租賃負債的使用權投資物業的初始添置76,188,000新加坡元。

#### 分部資產總值及負債總額的對賬

	二零二四年 九月三十日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
<b>呈報分部資產與資產總值的對賬：</b>		
分部資產	696,724	554,016
遞延稅項資產	55	57
	696,779	554,073
<b>呈報分部負債與負債總額的對賬：</b>		
分部負債	429,539	326,322
即期所得稅負債	3,808	2,952
遞延稅項負債	6,396	6,750
	439,743	336,024

## 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			
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
新加坡	64,070	48,750	116,298	89,721
香港	1,586	1,141	3,086	2,396
緬甸	294	331	585	623
印尼	240	239	490	452
柬埔寨	284	300	562	452
	66,474	50,761	121,021	93,644

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	
	二零二四年	二零二三年
	九月三十日	九月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
新加坡	546,706	391,388
香港	78	1
緬甸	739	962
印尼	5,572	5,740
柬埔寨	15,562	16,596
中華人民共和國	1,381	1,544
其他	5	—
	570,043	416,231

## 6. 收益

	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
來自以下各項的租金及倉庫租賃收入				
— 租賃物業	22,311	21,966	45,632	37,359
— 自有物業	6,054	4,661	11,420	9,018
停車場服務	14,149	12,232	27,420	24,174
設施服務	21,376	9,802	31,293	18,814
能源相關服務及銷售貨品	612	170	1,193	302
管理服務費收入	1,537	998	2,919	2,424
其他	435	932	1,144	1,553
	66,474	50,761	121,021	93,644

7. 其他收益／（虧損）－淨額及其他收入

	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
<b>其他收益／（虧損）－淨額</b>				
出售物業、廠房及設備的收益	41	8	73	78
物業、廠房及設備的撇銷及減值虧損	(10)	(1,665)	(10)	(1,937)
出售聯營公司的收益	–	(21)	–	7,732
出售合營企業的虧損	–	(496)	–	(496)
分租淨投資收益	1,424	300	1,808	6,427
終止租賃收益／（虧損）	–	30	–	(23)
租賃修訂（虧損）／收益－淨額	–	(35)	(18)	25
外匯（虧損）／收益－淨額	(281)	357	(1,061)	(1,450)
	1,174	(1,522)	792	10,356
<b>其他收入</b>				
行政服務費	534	531	973	980
利息收入	1,252	1,094	2,437	1,885
政府補助金	93	21	189	153
漸進性加薪補貼計劃及年長員工就業補貼 <sup>1</sup>	240	38	473	349
僱傭補貼計劃 <sup>2</sup>	–	–	–	275
招聘獎勵計劃 <sup>3</sup>	–	39	–	212
沒收租戶按金	303	268	474	489
租金折扣淨額 <sup>4</sup>	13	642	376	1,523
其他收入	477	463	967	774
	2,912	3,096	5,889	6,640
	4,086	1,574	6,681	16,996

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 僱傭補貼計劃（「僱傭補貼計劃」）為新加坡政府所提供，以幫助僱主在COVID-19全球疫情爆發造成的經濟不穩定期間留住本地僱員。

<sup>3</sup> 招聘獎勵計劃（「招聘獎勵計劃」）為新加坡政府所提供，以支持僱主擴大本地招聘。

<sup>4</sup> 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。

8. 按性質劃分的開支

	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
推廣及營銷開支	408	330	732	613
佣金費用	1,049	1,193	1,698	2,553
酬酢開支	169	312	325	515
租金開支	3,948	2,768	7,598	5,379
場地保養及籌備	13,748	3,678	17,610	7,193
物業、廠房及設備折舊	3,782	3,529	6,949	6,579
使用權資產折舊	6,645	5,465	12,585	10,890
專業費用	650	839	1,371	1,645
僱員福利成本	14,150	18,000	27,038	30,610
保險費用	339	220	663	507
資訊科技維護開支	515	469	973	908
印刷開支	42	83	216	188
物業管理費	396	394	737	634
電話開支	203	163	370	316
核數師酬金				
— 核數服務	312	338	576	556
— 非核數服務	10	190	19	311
其他開支	2,139	2,697	4,043	4,690
	48,505	40,668	83,503	74,087

9. 融資成本—淨額

	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
利息開支				
— 銀行借貸及商業票據	6,033	3,330	10,190	6,193
— 租購安排租賃負債	7	8	14	17
— 租賃安排租賃負債	1,548	1,496	3,140	3,054
— 其他	172	56	259	97
	7,760	4,890	13,603	9,361
減：資本化金額	(1,581)	(273)	(1,788)	(466)
	6,179	4,617	11,815	8,895

10. 稅項

	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
即期所得稅	2,114	1,865	4,829	3,290
遞延所得稅	258	250	(305)	658
	2,372	2,115	4,524	3,948
過往年度（超額撥備）／撥備不足				
— 即期稅項	(907)	(415)	(988)	(430)
— 遞延稅項	88	67	12	547
	1,553	1,767	3,548	4,065

## 11. 已終止經營業務

於二零二三年八月二十八日，本集團完成出售其於非全資附屬公司LHN Logistics Limited及其公司集團的全部84.05%股權，其全部業績於截至二零二三年九月三十日止六個月及財政年度的損益表中作為「已終止經營業務」單獨呈列。出售集團先前於本集團的「物流服務業務」呈報分部呈列。

	二零二三年 四月一日至 二零二三年 八月二十八日 千新加坡元	二零二二年 十月一日至 二零二三年 八月二十八日 千新加坡元
收益	10,675	23,409
銷售成本	(7,079)	(14,992)
毛利	3,596	8,417
其他收益／(虧損)－淨額及其他收入	562	1,235
開支**^	(4,149)	(7,746)
分佔聯營公司的業績，除稅後	623	1,213
來自己終止經營業務的除稅前經營溢利	632	3,119
稅項	(272)	(3)
來自己終止經營業務的除稅後經營溢利	360	3,116
出售已終止經營業務的收益	18,187	18,187
來自己終止經營業務的年內溢利	18,547	21,303

\* 開支包括截至二零二三年九月三十日止財政年度持續經營業務的溢利重新分類至已終止經營業務的除稅前經營溢利的Logistics集團僱員成本有關的861,000新加坡元。

^ 包括非核數服務費用63,000新加坡元。

	二零二二年 十月一日至 二零二三年 八月二十八日 千新加坡元
經營活動所得現金淨額	6,545
投資活動所用現金淨額	(12,422)
融資活動所得現金淨額	4,340
現金流出總額	(1,537)

## 12. 股息

	截至九月三十日止年度	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 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(二零二三年：1.0新加坡仙)	4,088	4,043
— 就上一財政年度派付之特別股息每股1.0新加坡仙(二零二三年：零新加坡仙)	4,091 <sup>1</sup>	—
— 就本財政年度派付之中期股息每股1.0新加坡仙(二零二三年：1.0新加坡仙)	4,182	4,105
	12,361	8,148

董事會議決建議分別宣派截至二零二四年九月三十日止財政年度的末期股息每股1.0新加坡仙(相當於0.0578港元)及特別股息每股1.0新加坡仙(相當於0.0578港元)。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。

<sup>1</sup> 包括就上一財政年度配發及發行的特別以股代息(附註18)1.0新加坡仙。

董事會建議末期股息全部以現金形式派付。就特別股息而言，董事會建議股東有權選擇全部或部分以新股份代替現金形式收取特別股息（「以股代息計劃」）。以股代息計劃須經：(1)建議特別股息於本公司應屆股東週年大會上獲批准；及(2)新交所及香港聯交所批准將予發行的代息股份上市及買賣後，方可作實。尚未就以股代息計劃取得上述批准，特別股息將僅以現金形式支付及派付予股東。

### 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：

	截至九月三十日止六個月					
	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
本公司權益持有人應佔純利 (千新加坡元)	34,317	3,353	–	17,921	34,317	21,274
普通股加權平均數(千股)	415,265	408,945	415,265	408,945	415,265	408,945
每股基本盈利(新加坡仙)	8.26	0.82	–	4.38	8.26	5.20

  

	截至九月三十日止年度					
	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
本公司權益持有人應佔純利 (千新加坡元)	47,290	18,537	–	19,674	47,290	38,211
普通股加權平均數(千股)	412,105	408,945	412,105	408,945	412,105	408,945
每股基本盈利(新加坡仙)	11.48	4.53	–	4.81	11.48	9.34

於二零二四年及二零二三年九月三十日，每股基本及攤薄盈利相同，此乃由於本公司並無潛在攤薄股份發行。

### 14. 資產淨值

	本集團		本公司	
	九月三十日		九月三十日	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
股東應佔資產淨值(千新加坡元)	254,181	216,194	81,011	76,085
已發行普通股數目(千股)	418,272	408,945	418,272	408,945
每股普通股資產淨值(新加坡仙)	60.77	52.87	19.37	18.61

### 15. 物業、廠房及設備

於截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團添置約2,814,000新加坡元（二零二三年：7,556,000新加坡元）及出售零（二零二三年：23,626,000新加坡元），截至二零二四年九月三十日止全年添置約4,909,000新加坡元（二零二三年：19,659,000新加坡元）及出售30,000新加坡元（二零二三年：23,746,000新加坡元）。二零二三財政年度出售包括出售Logistics集團（附註11）。

## 16. 投資物業

	二零二四年 九月三十日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
財政年初	303,761	233,267
添置－投資物業	134,507	109,292
添置－資本化支出	12,528	10,506
出售	—	(4,500)
重新分類至開發物業 <sup>1</sup>	—	(26,000)
終止確認使用權物業資產	(2,045)	(11,529)
租賃修訂調整	—	(125)
公平值調整的(虧損)/收益淨額	10,459	(5,971)
貨幣換算	(1,232)	(1,179)
財政年末	457,978	303,761

### 投資物業的公平值計量

投資物業(包括自有物業及使用權租賃物業)於報告期末按獨立專業合資格物業估值師所釐定的公平值列賬。估值每年至少進行一次,基於物業的最高及最佳效用並使用直接市場比較法、折現現金流量法、收入資本化法及剩餘價值法。重要輸入數據及假設乃與管理層密切磋商後制定。管理層於各報告日期審閱估值報告及公平值變動。

<sup>1</sup> 於二零二三財政年度,位於55 Tuas South Avenue 1的投資物業於取得用途變更的必要批准後按公平值獲重新分類至開發物業,原因為本集團有意重新開發該物業以供出售。

## 17. 貿易及其他應收款項

	二零二四年 九月三十日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
貿易應收款項		
— 第三方	2,961	4,414
— 關聯方	29	—
— 聯營公司及合營企業	307	456
— 未開票	2,008	329
	5,305	5,199
累計租金收入	494	444
其他應收款項		
— 應收商品服務稅	1,310	1,090
— 外部訂約方的按金	4,787	4,613
— 可收回稅項	161	227
— 其他應收款項	1,311	1,911
	7,569	7,841
減:		
貿易應收款項的減值虧損	(314)	(623)
其他應收款項的減值虧損	(2)	(3)
計入流動資產的貿易及其他應收款項	13,052	12,858
未開票貿易應收款項	9,886	—
收購投資物業及廠房及設備所付按金	1,438	15,528
計入非流動資產的貿易及其他應收款項	11,324	15,528

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：

	二零二四年 九月三十日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
未開票	2,008	329
0至30日	2,359	2,990
31至60日	341	267
61至90日	131	252
91至180日	56	661
181至365日	28	181
超過365日	382	519
	<u>5,305</u>	<u>5,199</u>

## 18. 股本

	截至二零二四年 九月三十日止年度		截至二零二三年 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
財政年初	408,945,400	65,496	408,945,400	65,496
發行代息股份 <sup>1</sup>	9,326,553	2,844	—	—
財政年末	<u>418,271,953</u>	<u>68,340</u>	<u>408,945,400</u>	<u>65,496</u>

<sup>1</sup> 於二零二四年五月三十日，本公司根據以股代息計劃配發及發行9,326,553股普通股（附註12）。新股份將於所有方面與現有已發行股份享有同等地位。

普通股持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。

於二零二四年九月三十日及二零二三年九月三十日，本公司並無任何尚未行使的選擇權、庫存股份、可換股證券或附屬持股股份。

## 19. 貿易及其他應付款項

	二零二四年 九月三十日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
貿易應付款項		
— 第三方	2,224	4,781
— 關聯方	499	—
— 聯營公司及合營企業	226	470
	<u>2,949</u>	<u>5,251</u>
合約負債		
— 已收取客戶墊款	4,543	4,496
其他應付款項及應計費用		
— 應付商品服務稅	1,475	1,434
— 來自非控股權益的貸款	—	4,113
— 董事袍金撥備	70	71
— 應計費用	11,614	13,100
— 已收租戶租金按金	10,377	12,331
— 已收關聯方租金按金	49	49
— 預先收取的租金	828	134
— 應付雜項費用	999	1,229
	<u>25,412</u>	<u>32,461</u>
計入流動負債的貿易及其他應付款項	<u>32,904</u>	<u>42,208</u>

	二零二四年 九月三十日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
其他應付款項		
— 來自非控股權益的貸款	10,683	—
— 已收租戶租金按金	5,479	2,441
— 其他應付款項	428	20
<b>計入非流動負債的其他應付款項</b>	<b>16,590</b>	<b>2,461</b>

本集團貿易應付款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零二四年 九月三十日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
0至30日	2,385	2,697
31至60日	236	2,133
61至90日	45	53
超過90日	283	368
	<b>2,949</b>	<b>5,251</b>

貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

## 20. 金融資產及金融負債

本集團於二零二四年九月三十日及二零二三年九月三十日的金融資產及金融負債概述如下：

	本集團 九月三十日		本公司 九月三十日	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
<b>金融資產</b>				
— 按公平值計入其他全面收益	187	11	—	—
— 按公平值計入損益	306	269	—	—
— 按攤銷成本	100,041	125,980	50,461	48,710
<b>金融負債</b>				
— 按攤銷成本	422,011	318,860	1,787	4,603

## 21. 銀行借貸及租賃負債

	二零二四年 九月三十日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
<b>須於一年或以內償還的款項</b>		
— 銀行借貸	25,747	18,846
— 租購安排租賃負債	115	144
— 使用權租賃安排租賃負債	33,437	32,000
	<b>59,299</b>	<b>50,990</b>
<b>須於一年後償還的款項</b>		
— 銀行借貸	255,837	149,453
— 租購安排租賃負債	116	258
— 使用權租賃安排租賃負債	64,111	79,554
	<b>320,064</b>	<b>229,265</b>
<b>借貸及租賃負債總額</b>	<b>379,363</b>	<b>280,255</b>

**任何抵押品詳情：**

- (a) 本集團於二零二四年九月三十日獲取的銀行借貸約276.6百萬新加坡元（二零二三年九月三十日—166.9百萬新加坡元）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。
  
- (b) 本集團約0.2百萬新加坡元（二零二三年九月三十日—0.4百萬新加坡元）的若干租賃負債乃以若干廠房及機器相關資產及本集團提供的公司擔保作抵押。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

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」），**空間優化業務**仍是本集團收益主要動力，其同比（「**同比**」）增長主要歸因於新加坡對共居空間的強勁需求。在高佔有率的推動下及隨著本集團為滿足市場需求而擴大共居空間容量，新加坡的共居業務取得了顯著增長。

本集團的策略重點在於拓展共居組合，有助於其把握住對共居空間的強勁需求。

### 以項目劃分的客房數量

於	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	
二零二四年九月三十日	1,864	677	246	108	2,895

於二零二四年九月三十日，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：

<b>工業物業</b>	
— Work+Store空間：	99.0%
— 工業空間：	98.5%
<b>商業物業</b>	
— 商業空間：	96.5%
<b>住宅物業</b>	
— 共居空間（新加坡）：	97.5%

就**物業開發業務**而言，位於55 Tuas South的物業已如期竣工並於二零二四年九月取得臨時入伙紙。有關單元現可供出售，預計於下一財政年度錄得收益貢獻。

**設施管理業務**於二零二四財政年度收益錄得同比增長，得益於清潔相關服務業務新增合約及停車場業務擴展。本集團獲得125份新設施管理合約及續訂117份合約。停車場業務新增24個停車場，其中新加坡的停車位新增超過1,000個，香港的兩個停車場停車位新增超過500個。本集團於新加坡總共經營99個停車場，超過27,000個停車位，於香港經營3個停車場，超過1,000個停車位。

**能源業務**於二零二四財政年度收益錄得同比大幅增長。能源業務向工業客戶提供可再生能源解決方案，包括供電協議、太陽能發電系統安裝及電動汽車（「**電動車**」）充電站。於二零二四年九月三十日，本集團的太陽能總發電量達約8.8兆瓦，其於二零二四財政年度取得44份主要能源合約，包括總發電量約為4.9兆瓦的20份新太陽能合約。目前，本集團透過其附屬公司及合營企業項目經營23個電動車充電點。

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。

該等交易反映本集團致力於重新分配資金以擴展其Coliwoo共居品牌。

## 行業概覽

### 空間優化業務

於二零二四財政年度，空間優化業務繼續在本集團的增長戰略中發揮關鍵作用。根據市區重建局二零二四年第三季度（「二零二四年第三季度」）報告，新加坡住宅租賃市場表現出韌性，二零二四年第三季度私人住宅物業租賃指數環比（「環比」）上升0.8%，而上一季度環比下降0.8%。該穩定性反映了對租房的持續需求，可能是得益於新加坡穩定的經濟環境及良好前景。

本集團利用這一需求，有針對性地進行擴張，增加其共居空間容量，以迎合租戶對中心位置、高品質租房選擇的需求。然而，預計未來幾年將有約52,200個私人住宅單位進入供應渠道<sup>1</sup>，隨著租戶在談判優惠條件時獲得更多籌碼，租金價格可能面臨下行壓力。儘管如此，本集團仍將重點放在提供靈活、價格合理的共居空間，以吸引短期租戶及重視便利性及社區的租戶，確保來自目標客群的持續需求。

與此同時，新加坡的工業物業行業依然充滿韌性，二零二四年第三季度的價格及租金均有所上漲。所有工業物業類型的租金均錄得小幅增長，環比增長0.3%，同比增長5%，標誌著該行業租金連續十六個季度增長。多用戶工廠空間的需求尤為強勁，租金環比增長0.6%，同比增長5.8%。然而，第三方物流供應商的需求疲軟以及謹慎的消費模式（尤其是電子商務行業）導致倉庫需求減弱。總體而言，截至二零二四年九月，工業市場的出租率穩定在89%，略高於去年同期。

包括高力國際在內的行業分析師預計，二零二四年的整體工業價格年增長率將放緩，為1%至3%，租金年增長率將為2%至4%，而Huttons預計價格及租金年增長率將為3%至5%<sup>2</sup>。有鑒於此，本集團已蓄勢待發，以期把握住工業物業行業的需求。

### 業務前景

空間優化業務方面，本集團仍專注於通過穩健的項目儲備來擴大其共居產品組合，以把握住對靈活且經濟實惠的住宿日益增長的需求。於截至二零二五年九月三十日止財政年度（「二零二五財政年度」），本集團預計將推出新的發展項目，包括48及50 Arab Street、位於141 Middle Road的GSM大樓及260 Upper Bukit Timah Road，擴大Coliwoo供應。該等物業將為其現有業務增加超過250間房。

作為資本循環策略的一部分，本集團近期進行的收購及再投資（如購買Wilmer Place）令其得以將資源調撥至共居等高增長領域。目前正在進行的GSM大樓樓層改建為住宅空間的工作，符合本集團每年增加約800間房的目標，助力其達成在共居領域的長期增長目標。

設施管理業務方面，本集團將繼續透過技術投資提升效率及服務質素，同時爭取更多外部設施管理合約。本集團亦將透過於新加坡取得更多停車場管理合約，擴大其停車場業務。

能源業務已準備就緒以支持新加坡推行的綠色倡議，該業務於二零二四年九月三十日的太陽能發電量達約8.8兆瓦。預計將有更多太陽能合約及電動車充電項目持續推動該分部增長。

隨著管理客房數量的不斷增加，本集團已做好充分準備把握住市場對共居空間的強勁需求。配合其均衡的資本循環方法，本集團勢必能為股東帶來長期可持續價值。

<sup>1</sup> <https://www.ura.gov.sg/Corporate/Media-Room/Media-Releases/pr24-50>

<sup>2</sup> <https://www.businesstimes.com.sg/property/prices-rents-industrial-spaces-rise-slightly-q3-jtc>

## 財務回顧

截至二零二四年九月三十日止年度（「二零二四財政年度」）與截至二零二三年九月三十日止年度（「二零二三財政年度」）比較

### 收益

	二零二四財政年度 千新加坡元 (未經審核)	二零二三財政年度 千新加坡元 (經審核)	變動	
			千新加坡元	%
工業物業	25,321	25,192	129	0.5
商業物業	4,314	5,911	(1,597)	(27.0)
住宅物業				
– 共居（新加坡）	52,425	28,257	24,168	85.5
– 85 SOHO（海外）	1,147	1,074	73	6.8
	53,572	29,331	24,241	82.6
空間優化業務	83,207	60,434	22,773	37.7
設施管理業務	35,548	31,340	4,208	13.4
能源業務	1,581	545	1,036	>100
企業	685	1,325	(640)	(48.3)
總計	121,021	93,644	27,377	29.2

本集團的收益由二零二三財政年度約93.6百萬新加坡元增加約27.4百萬新加坡元（或29.2%）至二零二四財政年度約121.0百萬新加坡元，乃主要由於來自空間優化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

工業物業所得收益由二零二三財政年度約25.2百萬新加坡元微幅增加約0.1百萬新加坡元（或0.5%）至二零二四財政年度約25.3百萬新加坡元。

##### 商業物業

商業物業所得收益由二零二三財政年度約5.9百萬新加坡元減少約1.6百萬新加坡元（或27.0%）至二零二四財政年度約4.3百萬新加坡元，乃主要由於於二零二三財政年度的三份總租約到期及有更多新分租的收益終止確認所致。

##### 住宅物業

住宅物業所得收益由二零二三財政年度約29.3百萬新加坡元增加約24.2百萬新加坡元（或82.6%）至二零二四財政年度約53.6百萬新加坡元，主要由於(i)我們來自新加坡的共居業務收益增加約24.2百萬新加坡元；及(ii)我們來自海外物業的收益微幅增加約0.1百萬新加坡元。

新加坡共居業務的收益增加主要產生自(i)二零二三財政年度第四季度及二零二四財政年度第一季度開始產生收益的位於298 River Valley Road、99 Rangoon Road及404 Pasir Panjang Road的新共居空間；(ii)二零二四財政年度位於2 Mount Elizabeth Link及Lavender Collection的共居空間的全期收益貢獻；(iii)Coliwoo管理所提供服務；及(iv)來自其他共居物業的租金增加。

#### (b) 設施管理業務

我們的設施管理業務所得收益由二零二三財政年度約31.3百萬新加坡元增加約4.2百萬新加坡元（或13.4%）至二零二四財政年度約35.5百萬新加坡元，乃主要由於二零二三財政年度第四季度及二零二四財政年度第三季度於新加坡取得停車場的數量增加令設施管理服務及停車場業務收益增加。

**(c) 能源業務**

我們的能源業務所得收益由二零二三財政年度約0.5百萬新加坡元增加約1.0百萬新加坡元（或190.1%）至二零二四財政年度約1.6百萬新加坡元，乃主要由於來自太陽能業務及電力業務的收益增加。

**(d) 企業**

我們的企業所得收益由二零二三財政年度約1.3百萬新加坡元減少約0.6百萬新加坡元（或48.3%）至二零二四財政年度約0.7百萬新加坡元，乃主要由於管理費減少。

**銷售成本**

銷售成本由二零二三財政年度約41.8百萬新加坡元增加約17.0百萬新加坡元（或40.8%）至二零二四財政年度約58.8百萬新加坡元。該增加乃主要由於來自空間優化業務及設施管理業務的場地保養及籌備成本、員工成本、租金及使用權資產折舊增加，與收益增加相一致。

**毛利**

鑒於以上所述，毛利由二零二三財政年度約53.8百萬新加坡元增加約10.3百萬新加坡元至二零二四財政年度約62.2百萬新加坡元，乃主要由於住宅物業的共居業務增加所致。

**其他收益/（虧損）－淨額及其他收入**

其他收益/（虧損）－淨額及其他收入由二零二三財政年度約17.0百萬新加坡元減少約10.3百萬新加坡元（或60.7%）至二零二四財政年度約6.7百萬新加坡元，乃主要由於(i)二零二三財政年度出售設施管理業務項下聯營公司的非經常性收益；(ii)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）減少；及(iii)政府租金折扣及員工成本相關補助金減少。

該減少部分被(i)銀行定期存款的利息收入增加；(ii)美元計值結餘重估導致的外匯虧損減少；及(iii)空間優化業務項下物業、廠房及設備的減值虧損減少所抵銷。

**其他營運開支**

其他營運開支由二零二三財政年度約0.4百萬新加坡元微幅減少約0.1百萬新加坡元（或16.8%）至二零二四財政年度約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減少。

**銷售及分銷開支**

銷售及分銷開支由二零二三財政年度約3.7百萬新加坡元減少約0.8百萬新加坡元（或21.8%）至二零二四財政年度約2.9百萬新加坡元，乃主要由於空間優化業務下租戶續租產生的佣金開支減少。

**行政開支**

行政開支由二零二三財政年度約28.5百萬新加坡元減少約6.8百萬新加坡元（或23.8%）至二零二四財政年度約21.8百萬新加坡元，乃主要由於二零二四財年將向關鍵管理人員支付的分紅撥備因缺乏出售Logistics集團、GetGo Technologies Pte. Ltd.及Amber 4042 Hotel Pte. Ltd.所得一次性收益而減少。

**融資成本－淨額**

融資成本由二零二三財政年度約8.9百萬新加坡元增加約2.9百萬新加坡元（或32.8%）至二零二四財政年度約11.8百萬新加坡元，乃主要由於銀行借貸、商業票據及利率升高令利息開支增加所致。

## 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二零二三財政年度約1.7百萬新加坡元增加約7.2百萬新加坡元至二零二四財政年度約8.9百萬新加坡元，乃主要由於(i)相較於二零二三財政年度的分佔投資物業公平值虧損淨額，二零二四財政年度則為分佔投資物業公平值收益淨額；及(ii)二零二四財政年度分佔出售物業收益。該增加由我們合營企業的經營溢利減少部分抵銷。

## 投資物業公平值收益/（虧損）

於二零二四財政年度投資物業公平值收益約為10.4百萬新加坡元，而二零二三財政年度則為投資物業公平值虧損約6.0百萬新加坡元。

## 除稅前溢利

由於上述者，本集團的除稅前溢利由二零二三財政年度約23.0百萬新加坡元增加約28.4百萬新加坡元（或123.7%）至二零二四財政年度約51.4百萬新加坡元。

## 稅項

所得稅開支由二零二三財政年度約4.0百萬新加坡元減少約0.5百萬新加坡元至二零二四財政年度約3.5百萬新加坡元，乃由於應課稅溢利增加所致，部分由上一年動用集團減免導致的稅項超額撥備所抵銷。

## 持續經營業務溢利

由於上述者，本集團的持續經營純利由二零二三財政年度約18.9百萬新加坡元增加約29.0百萬新加坡元（或153.1%）至二零二四財政年度約47.9百萬新加坡元。

## 已終止經營業務

二零二三財政年度，來自已終止經營業務的純利包括本集團於二零二三年八月出售Logistics集團所得收益約18.2百萬新加坡元及Logistics集團在出售前的除稅後溢利貢獻約3.1百萬新加坡元。

## 純利

由於上述原因，本集團的年內溢利總額由二零二三財政年度約40.2百萬新加坡元增加約7.7百萬新加坡元（或19.0%）至二零二四財政年度約47.9百萬新加坡元。

## 財務狀況表回顧

### 非流動資產

非流動資產由二零二三年九月三十日約416.3百萬新加坡元增加約153.8百萬新加坡元至二零二四年九月三十日約570.1百萬新加坡元，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3.2百萬新加坡元，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。

使用權資產維持於約13.7百萬新加坡元，乃主要由於為停車場業務訂立新租約而導致使用權資產增加，部分被二零二四財政年度入賬的折舊所抵銷。

投資物業增加約154.2百萬新加坡元，乃主要由於：(i)添置投資物業（來自購買位於288 River Valley Road、99 Rangoon Road及141 Middle Road的物業）；(ii)投資物業（使用權）淨添置（來自空間優化業務項下總租約）；及(iii)公平值收益。以上各項部分由以下項目所抵銷：(i)由於確認分租投資淨額導致的投資物業（使用權）終止確認淨額；及(ii)貨幣換算差額。

於聯營公司及合營企業的投資增加約6.5百萬新加坡元，乃主要由於二零二四財政年度確認的分佔聯營公司及合營企業溢利及其他全面收益，部分被已收股息所抵銷。

貿易及其他應收款項減少約4.2百萬新加坡元，乃主要由於二零二四財政年度收購完成後將對投資物業支付的按金撥作資本所致。該減少部分被於二零二四年九月三十日的未開票應收款項增加所抵銷。

授予聯營公司及合營企業的貸款增加約16.1百萬新加坡元，主要由於二零二四財政年度提供的額外營運資金以及自流動資產重新分類至非流動資產。

預付款項於二零二四財政年度維持於約0.3百萬新加坡元。

融資租賃應收款項減少約15.8百萬新加坡元，乃主要由於二零二四財政年度的收款所致。

長期定期存款於二零二四財政年度維持於0.5百萬新加坡元。

### **流動資產**

流動資產由二零二三年九月三十日約137.8百萬新加坡元減少約11.1百萬新加坡元至二零二四年九月三十日約126.7百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

開發物業增加約14.9百萬新加坡元，乃由於位於55 Tuas South Avenue 1的物業重建為一座9層樓高的多用戶食品加工工業發展項目。該物業建設已竣工並於二零二四年九月取得臨時入伙紙，且有關單元現可供出售。

貿易及其他應收款項微幅增加約0.2百萬新加坡元，乃主要由於未開票應收款項增加。該增加部分被收到付款導致貿易應收款項減少所抵銷。

授予聯營公司及合營企業的貸款減少約12.6百萬新加坡元，主要由於自流動資產重新分類至非流動資產。

預付款項於二零二四財政年度維持於約1.7百萬新加坡元。

融資租賃應收款項減少約2.0百萬新加坡元，乃主要由於二零二四財政年度的收款所致。

銀行定期存款以及現金及銀行結餘減少約11.7百萬新加坡元，變動詳情載於下文現金流變動。

### **非流動負債**

非流動負債由二零二三年九月三十日約239.1百萬新加坡元增加約104.3百萬新加坡元至二零二四年九月三十日約343.4百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

遞延稅項負債減少約0.3百萬新加坡元。

其他應付款項增加約14.1百萬新加坡元，主要是由於(i)分租賃續租而將就空間優化業務收取的租戶租金按金從流動負債中重新分類；及(ii)來自非控股權益的貸款用於增加營運資金及購買物業以及自流動負債重新分類至非流動負債。

銀行借貸增加約106.4百萬新加坡元，乃主要由於購買物業，以及本集團的營運資金貸款所致。

租賃負債減少約15.6百萬新加坡元，主要由於二零二四財政年度的還款，部分被確認空間優化業務下的總租約的負債所抵銷。

撥備減少約0.3百萬新加坡元，主要由於二零二四財政年度的成本超額撥備。

### **流動負債**

流動負債由二零二三年九月三十日約96.8百萬新加坡元減少約0.5百萬新加坡元至二零二四年九月三十日約96.3百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

貿易及其他應付款項減少約9.3百萬新加坡元，主要是由於(i)重新分類來自非控股權益的貸款至非流動負債；(ii)支付貿易應付款項；(iii)應計費用減少；及(iv)上述重新分類至非流動負債導致就空間優化業務收取的租戶租金按金減少所致。

撥備減少約0.4百萬新加坡元，主要由於二零二四財政年度動用所致。

銀行借貸增加約6.9百萬新加坡元，乃主要由於購買物業，以及為本集團提供營運資金貸款所致。

租賃負債增加約1.4百萬新加坡元，乃主要由於確認空間優化業務下的總租約的負債所致。

應付即期稅項增加約0.9百萬新加坡元，乃主要由於二零二四財政年度的稅項撥備所致。

#### **現金流量表回顧**

於二零二四財政年度，本集團錄得經營活動所得的現金淨額約28.4百萬新加坡元，乃由於營運資金變動前的正經營溢利、開發物業開支、貿易及其他應收款項增加及貿易及其他應付款項減少所致。這部分被已付所得稅淨額所抵銷。

投資活動所用現金淨額約為99.8百萬新加坡元，主要是由於(i)本集團於二零二四財政年度添置物業、廠房及設備；(ii)添置投資物業（主要用於購買物業）；及(iii)向合營企業提供額外貸款所致。以上各項由(i)融資租賃應收款項收款的本金及利息；及(ii)自聯營公司及合營企業收取的股息部分抵銷。

融資活動所得現金淨額約為56.3百萬新加坡元，主要是由於(i)購買物業的銀行借貸及商業票據所得款項以及本集團的營運資金貸款；及(ii)非控股權益貸款增加所致。以上各項部分由(i)償還銀行借貸、商業票據及租賃負債；(ii)已付銀行借貸、商業票據及租賃負債的利息開支；(iii)支付予股東的股息；及(iv)受限制銀行存款及已抵押定期存款增加所抵銷。

由於上述者，於二零二四年九月三十日，現金及現金等價物減少約15.1百萬新加坡元至約43.3百萬新加坡元。

#### **流動資金及財務資源**

於二零二四財政年度，本集團主要透過經營、銀行借貸、商業票據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。本集團亦有商業票據及循環貸款以應付其短期財務需要。於二零二四年九月三十日，本集團的借貸乃以新加坡元計值，年內，該等借貸乃按年利率介乎1.38%至6.33%計息。於二零二四年九月三十日，本集團尚未償還的銀行借貸為276.6百萬新加坡元。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)若干非全資附屬公司的非控股股東提供的個人擔保（視適用情況而定）作抵押。

於二零二四年九月三十日，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、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。於二零二四年九月三十日的資產負債比率為59.6%，較二零二三年九月三十日的56.2%有所增加。

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。於二零二四年九月三十日，淨資產負債比率為51.6%，較二零二三年九月三十日的43.6%有所增加。

資產負債比率及淨資產負債比率增加主要是由於銀行借貸增加（主要來自於購買位於288 River Valley Road、99 Rangoon Road及141 Middle Road的物業、空間優化業務的翻新成本及營運資金）。

### 租賃負債

於二零二四年九月三十日，本集團就其租賃物業、廠房及機器及汽車而擁有的租賃負債為97.8百萬新加坡元。本集團的若干租賃負債乃以若干廠房及機器相關資產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：

	二零二四年 九月三十日 千新加坡元	二零二三年 九月三十日 千新加坡元
投資物業（不包括已付按金—附註17）	7,376	109,310
開發物業	—	13,560
物業、廠房及設備	55	783
	<u>7,431</u>	<u>123,653</u>

### 資本開支

於二零二四財政年度，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138.0百萬新加坡元（二零二三財政年度：約53.0百萬新加坡元），用於購買位於288 River Valley Road、99 Rangoon Road及141 Middle Road的物業，以及空間優化業務的翻新成本。

### 或然負債

於二零二四年九月三十日，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

除本公告所披露者外，於二零二四財政年度，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

於二零二四財政年度，本集團並無訂立任何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」）須予披露的收購，而訂約方須承諾或保證任何形式的財務業績。

### 重大投資

除於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資外，於二零二四年九月三十日，本集團並無於任何其他公司持有價值為本集團總資產5%或以上的任何重大股權投資，而根據香港上市規則須予披露。

## 資產負債表外安排

於二零二四財政年度，本集團並無任何資產負債表外安排。

## 未來重大投資及資本資產計劃

除本公告所披露者外，於二零二四年九月三十日，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

於二零二四財政年度，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。於二零二四財政年度，本集團錄得外匯虧損約1.1百萬新加坡元。

本集團並未就外匯波動進行任何對沖活動。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年九月三十日，本集團有478名僱員（二零二三年九月三十日：459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

除本公告所披露者外，董事並無注意到於二零二四財政年度之後有關本集團業務或財務表現的重大事項。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二四財政年度，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。

## 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企業管治守則（「**香港企業管治守則**」）所載的守則條文作為其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，於二零二四財政年度，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，林隆田先生自一九九八年起一直擔任本集團的主要領導職務，深度參與本集團的公司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。

## 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」）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，及彼等均已確認於二零二四財政年度已遵守標準守則。

## 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）、莊立林女士及楊志雄先生）組成。

審核委員會已審閱本集團二零二四財政年度的綜合業績，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。

## PricewaterhouseCoopers LLP的工作範圍

本集團核數師PricewaterhouseCoopers LLP (Singapore)已就本公告所載有關本集團截至二零二四年九月三十日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其有關附註所列數字與本集團報告年度的綜合財務報表草擬稿所列表載數額核對一致。PricewaterhouseCoopers LLP就此執行的工作不構成根據國際審計及鑒證準則理事會（「國際審計及鑒證準則理事會」）頒佈的國際審計準則、國際審閱聘用準則或國際核證聘用準則而進行的核證聘用，因此PricewaterhouseCoopers LLP (Singapore)並未對本公告發出任何核證。

## 公眾持股量

直至本公告日期，本公司一直按香港上市規則的規定維持公眾持股量。

## 股東週年大會

本公司將於二零二五年一月二十四日（星期五）舉行股東週年大會（「股東週年大會」）。股東週年大會通告將刊載於香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))、新交所網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))及本公司網站([www.lhngroup.com](http://www.lhngroup.com))，亦將於適當時候連同本公司年報寄發予股東。

## 暫停辦理股東登記

### 為釐定出席股東週年大會並於會上投票的權利

#### 就新加坡股東而言

本公司將於二零二五年一月二十一日（星期二）下午五時正暫停辦理股份過戶及股東登記，以釐定股東出席股東週年大會的權利。填妥的股份過戶文件須於二零二五年一月二十日（星期一）下午五時正前送達本公司的新加坡股份過戶登記總處 Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd. 登記，地址為1 Harbourfront Avenue, Keppel Bay Tower #14-07, Singapore 098632，以釐定股東出席股東週年大會的權利。

#### 就香港股東而言

本公司將於二零二五年一月二十一日（星期二）至二零二五年一月二十四日（星期五）（包括首尾兩日）期間暫停辦理香港股東名冊分冊登記，期間不會辦理本公司的任何香港股份過戶登記手續。為釐定股東出席股東週年大會及於會上投票的權利，所有香港股份過戶文據連同有關股票須不遲於二零二五年一月二十日（星期一）下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為釐定登記於本公司新加坡股東名冊總冊及香港股東名冊分冊的股東身份，有關兩(2)份股東名冊之間的股份轉移的所有必要文件、匯款連同相關股票須分別不遲於二零二五年一月十日（星期五）下午五時正及下午四時三十分提交予本公司新加坡股份過戶登記總處 Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.，地址為1 Harbourfront Avenue, Keppel Bay Tower #14-07, Singapore 098632（就新加坡股東而言）及本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓（就香港股東而言）。

有關為釐定股東享有建議末期股息及特別股息的權利的暫停辦理股份過戶登記日期，請參閱本公告下文「新交所主板上市規則附錄7.2規定的其他資料」一節項下「11.股息資料」。

新交所主板上市規則附錄7.2規定的其他資料

1. 有關數字是否已根據核數準則或常規審核或審閱。

該等數字未經本公司核數師審核或審閱。

2. 倘有關數字已經審核或審閱，核數師報告（包括任何保留意見或特別事項）。

不適用。

3. 本公司自上一申報期末起因供股、發行紅股、股份拆細、股份合併、購回股份、行使購股權或認股權證、兌換其他發行的股本證券、發行股份以換取現金、或作為收購代價或作任何其他用途而產生的任何股本變動詳情。請列明於當前申報財政期末及緊接的上一個財政年度的同期期末，因兌換所有尚未行使可換股證券而可能發行的股份數目（如有），以及已發行股份總數（不包括發行人的庫存股份及附屬持股股份）。請亦列明於當前申報財政期末及緊接的上一個財政年度的同期期末，持作庫存股份及附屬持股股份的股份數目（如有），以及庫存股份和附屬持股股份總數佔所列股票總數的百分比。

請參閱財務報表附註18。

4. 列示於當前財政期末及於緊接的上一個財政年末已發行股份總數（不包括庫存股份）。

請參閱財務報表附註18。

5. 列示於當前申報財政期末所申報的所有銷售、轉撥、撤銷及／或使用庫存股份的報表。

不適用。本公司於當前申報財政期間及期末並無任何庫存股份。

6. 列示於當前申報財政期末所申報的所有銷售、轉撥、撤銷及／或使用附屬持股股份的報表。

不適用。本公司於當前申報財政期末並無任何附屬持股股份。

7. 倘會計政策及計算方法（包括任何會計準則所要求的）出現任何變動，請註明變動內容、變動理由及變動影響。

不適用。

8. 本集團於當前申報期間及緊接上一個財政年度同期每股普通股盈利（扣除任何優先股息撥備）。

請參閱財務報表附註13。

9. （發行人及本集團）每股普通股的資產淨值按發行人於：—

(a) 當前申報期末；及

(b) 緊接上一個財政年末已發行股份總數（不包括庫存股份）計算。

請參閱財務報表附註14。

10. 如已事先向股東披露預測或前景聲明，發行人必須對預測或前景聲明與實際業績的差異作出解釋。

本集團於二零二四財政年度的實際業績與本集團於二零二四年十一月十五日公佈的盈利預警公告一致。

#### 11. 股息資料

(a) 是否已宣派普通股中期（末期）股息：是。

(b) (i) 每股金額：末期股息現金1.0新加坡仙（相當於0.0578港元）。特別股息現金及／或以股代息1.0新加坡仙（相當於0.0578港元）。

(ii) 去年同期：末期股息現金1.0新加坡仙（相當於0.0581港元）。特別股息現金及／或以股代息1.0新加坡仙（相當於0.0581港元）。

(c) 股息為除稅前或免稅。如為除稅前或扣除稅項，請說明稅率及股息產生的國家。（如股東掌握的股息不可扣稅，則必須說明）。

免稅（一級）。

(d) 應付日期

待股東於應屆股東週年大會上批准後，本公司將分別於二零二五年二月二十一日（星期五）及二零二五年五月三十日（星期五）派付建議末期股息及特別股息。

(e) 截止過戶日期

##### 釐定獲得建議末期股息的權利

##### 就新加坡股東而言

本公司將於二零二五年二月七日（星期五）下午五時正暫停辦理股份過戶及股東登記，以釐定股東獲得建議末期股息的權利。填妥的股份過戶文件須於二零二五年二月七日（星期五）下午五時正前送達本公司的新加坡股份過戶登記總處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.登記，地址為1 Harbourfront Avenue, Keppel Bay Tower #14-07, Singapore 098632，以釐定股東獲得建議末期股息的權利。

##### 就香港股東而言

本公司將於二零二五年二月十日（星期一）至二零二五年二月十一日（星期二）（包括首尾兩日）期間暫停辦理香港股東名冊分冊登記，期間不會辦理本公司的任何香港股份過戶登記手續。為釐定股東獲得建議末期股息的權利，所有香港股份過戶文據連同有關股票須不遲於二零二五年二月七日（星期五）下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為釐定登記於本公司新加坡股東名冊總冊及香港股東名冊分冊的股東身份，有關兩(2)份股東名冊之間的股份轉移的所有必要文件、匯款連同相關股票須分別不遲於二零二五年一月二十四日（星期五）下午五時正及下午四時三十分提交予本公司新加坡股份過戶登記總處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.，地址為1 Harbourfront Avenue, Keppel Bay Tower #14-07, Singapore 098632（就新加坡股東而言）及本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓（就香港股東而言）。

## 釐定獲得建議特別股息的權利

### 就新加坡股東而言

本公司將於二零二五年四月十日（星期四）下午五時正暫停辦理股份過戶及股東登記，以釐定股東獲得建議特別股息的權利。填妥的股份過戶文件須於二零二五年四月十日（星期四）下午五時正前送達本公司的新加坡股份過戶登記總處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.登記，地址為1 Harbourfront Avenue, Keppel Bay Tower #14-07, Singapore 098632，以釐定股東獲得建議特別股息的權利。

### 就香港股東而言

本公司將於二零二五年四月十一日（星期五）至二零二五年四月十四日（星期一）（包括首尾兩日）期間暫停辦理香港股東名冊分冊登記，期間不會辦理本公司的任何香港股份過戶登記手續。為釐定股東獲得建議特別股息的權利，所有香港股份過戶文據連同有關股票須不遲於二零二五年四月十日（星期四）下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為釐定登記於本公司新加坡股東名冊總冊及香港股東名冊分冊的股東身份，有關兩(2)份股東名冊之間的股份轉移的所有必要文件、匯款連同相關股票須分別不遲於二零二五年四月一日（星期二）下午五時正及下午四時三十分提交予本公司新加坡股份過戶登記總處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.，地址為1 Harbourfront Avenue, Keppel Bay Tower #14-07, Singapore 098632（就新加坡股東而言）及本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓（就香港股東而言）。

12. 若無宣派（建議宣派）股息，請說明影響及作出此決定的原因。

不適用。

13. 上半年及下半年本集團收益及除稅後溢利/（虧損）的明細。

	二零二四財政年度 千新加坡元	二零二三財政年度 千新加坡元	增加/（減少） %
(a) 上半年呈報的銷售	54,547	42,883	27.2
(b) 上半年呈報的扣減非控股權益前的除稅後溢利	12,973	16,937	(23.4)
(c) 下半年呈報的銷售	66,474	50,761	31.0
(d) 下半年呈報的扣減非控股權益前的除稅後溢利	34,317	21,274	61.3

14. 若集團就有利益關係人士交易自股東取得授權，請說明第920(1)(a)(ii)條所規定的有關交易的總值。若並未取得有利益關係人士交易授權，請說明影響。

本集團尚未就有利益關係人士交易自股東獲得一般授權。

申報財政期間內並無訂立金額為100,000新加坡元及以上的有利益關係人士交易。

15. 根據第704(13)條，為發行人之董事或行政總裁或主要股東之親屬並擔任發行人或其任何主要附屬公司管理職位之人士以下列方式披露。倘並無有關人士，發行人須作出適當否定聲明。

姓名	年齡	與任何董事、行政總裁及/或主要股東之親屬關係	現時職位及職務，以及首次出任該職位之年份	年內職務及職位之變動詳情(如有)
王祥霖	45	林隆田及林美珠的妹夫	總經理，負責監察停車場管理服務/ 二零一六年	不適用

16. 根據主板規則第706A條對股份收購及變現的披露

於二零二四財政年度及直至本公告日期，本集團已註冊成立以下附屬公司、合營企業及聯營公司：

序號	公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足股本	主要業務	本集團持有的權益	公告日期
1.	Jadeite Properties Pte. Ltd.	新加坡	100,000新加坡元	空間優化	50%	二零二四年四月九日
2.	LHN Energy Assets Pte. Ltd.	新加坡	50,000新加坡元	能源業務	100%	—

於二零二三年十一月二十三日，本集團出售其於附屬公司Coliwoo PP Pte. Ltd. 20%的股權。更多詳情請參閱日期為二零二三年十一月二十三日的公告。

於二零二四年四月二十二日，本集團出售其於附屬公司Coliwoo (TK) Pte. Ltd. 20%的股權。更多詳情請參閱日期為二零二四年四月二十二日及二十五日的公告。

17. 於公告日期對集團經營所處行業的重大趨勢及競爭狀況的評論，及下一報告期間及未來12個月可能影響集團的任何已知因素或事項。

請參閱本公告「業務前景」部分。

18. 確認發行人已根據主板上市手冊第720(1)條獲取其所有董事及高級職員的承諾（以附錄7.7所載格式作出）

本公司確認其已根據主板上市手冊第720(1)條獲取所有董事及高級職員的承諾（以附錄7.7所載格式作出）。

19. 刊發財務資料

本公司二零二四財政年度的年度業績公告乃刊載於香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))、新交所網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))及本公司網站([www.lhngroup.com](http://www.lhngroup.com))。載有（其中包括）本集團年度財務報表的本公司二零二四財政年度的年度報告將於適當時候寄發予本公司股東並於上述網站刊登。

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，二零二四年十一月二十五日

於本公告日期，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