

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

**LHN  
GROUP**  
SPACE OPTIMISED

**LHN LIMITED**  
賢能集團有限公司\*

(於新加坡共和國註冊成立的有限公司)

(香港股份代號：1730)

(新加坡股份代號：410)

## 海外監察公告

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

請參閱以下本公司於二零二五年五月十五日在新加坡證券交易所有限公司網站刊發的文件。倘中文及英文版本之間具有任何分歧，以英文版本為準。

承董事會命  
賢能集團有限公司\*  
執行主席及集團董事總經理  
林隆田

新加坡，二零二五年五月十五日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事林隆田先生及林美珠女士；以及獨立非執行董事陳嘉樑先生、洪寶祥先生及林建通先生。

\* 僅供識別

## 即時發佈

二零二五年上半年賢能錄得強勁增長，收益同比上漲29.4%，  
得益於物業開發分部的首次貢獻

- 本集團收益增長29.4%，得益於來自物業開發業務、住宅物業（共居）及設施管理業務的收益貢獻
- 權益持有人應佔純利同比增長8.8%
- 宣派1.0新加坡仙的中期股息

新加坡，二零二五年五月十五日 — 賢能集團有限公司（新交所：410／香港聯交所：1730）（「賢能」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）於截至二零二五年三月三十一日止六個月（「二零二五年上半年」）錄得本公司權益持有人應佔純利14.1百萬新加坡元，較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」）的13.0百萬新加坡元同比（「同比」）上升8.8%，主要由於來自空間優化業務及物業開發業務的貢獻。

本集團仍致力於就截至二零二五年九月三十日止財政年度向股東分派不低於本公司權益持有人應佔經調整純利（經扣除自有及合營企業投資物業的公平值收益／虧損、資產減值／撇銷、非經常性及一次性項目）30%的股息。

## 二零二五年上半年財務摘要（表1）

千新加坡元（每股除外）	二零二五年 上半年	二零二四年 上半年	同比變動%
收益	70,569	54,547	29.4
毛利 <sup>^</sup>	40,637	32,995	23.2
毛利率	57.6%	60.5%	(2.9) ppt
本公司權益持有人應佔純利	14,121	12,973	8.8
每股中期股息（新加坡仙）	1.0	1.0	—

ppt — 百分點

<sup>^</sup> 二零二四年上半年的毛利已重列，原因是若干開支已由行政開支重新分類至銷售成本。

於二零二五年上半年，本集團的收益自54.5百萬新加坡元同比增長29.4%至70.6百萬新加坡元。該增長乃主要由於物業開發業務的收益貢獻以及空間優化業務中的共居業務及設施管理業務的收益增加。

分部收益明細 (表2)

	二零二五年 上半年 千新加坡元	二零二四年 上半年 千新加坡元	變動	
			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)
集團總計	70,569	54,547	16,022	29.4

NM：無意義

經調整除稅前分部溢利明細 (表3)

	二零二五年 上半年 千新加坡元	二零二四年 上半年 千新加坡元	變動	
			千新加坡元	%
工業物業	8,885	8,323	562	6.8
商業物業	635	186	449	>100
住宅物業				
– 共居 (新加坡)	17,449	9,055	8,394	92.7
– 85 SOHO (海外)	(515)	(622)	107	17.2
	16,934	8,433	8,501	>100
空間優化業務	26,454	16,942	9,512	56.1
物業開發業務	1,355	(7)	1,362	NM
設施管理業務	2,292	1,771	521	29.4
能源業務	182	296	(114)	(38.5)
企業	(1,232)	(1,233)	1	0.1
就以下各項作出調整／(扣除)：				
公平值收益／(虧損)	(11,002)	(2,516)	(8,486)	>100
集團總計	18,049	15,253	2,796	18.3

NM：無意義

## 業務回顧

### 空間優化業務

收益同比增長6.0%至38.1百萬新加坡元，乃主要受共居物業更為強勁的頭部貢獻所推動，而部分被商業物業的貢獻減少所抵銷。不計及本集團投資物業及合營企業的投資物業相關的公平值收益／虧損淨額（「公平值收益／（虧損）」），空間優化業務的經調整除稅前溢利增長56.1%。

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。

本集團住宅物業主要由Coliwoo的共居業務所帶動，二零二五年上半年的業績再創佳績，於二零二五年三月三十一日的房間數為2,924間（表4）。

### 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／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

於二零二五年三月三十一日，空間優化業務於若干物業已實現以下佔用率（不包括合營企業物業及陸續交付的物業）：

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

### 物業開發業務

於二零二五年上半年，本集團首次從出售位於55 Tuas South Avenue 1的九層樓高食品工廠的若干分層業權單位錄得12.1百萬新加坡元的收益貢獻，實現經調整除稅前溢利1.4百萬新加坡元。此項貢獻尤為重要，其提供了必要的額外收益來源，進一步增強本集團的增長勢頭及財務韌性。

### 設施管理業務

清潔及相關服務（「ICFM」）以及停車場管理業務所得收益由二零二四年上半年17.2百萬新加坡元同比增長12.6%至二零二五年上半年19.4百萬新加坡元。該分部的經調整除稅前溢利同比增長29.4%至2.3百萬新加坡元（二零二四年上半年：1.8百萬新加坡元）。溢利提高主要是由於取得新的綜合設施管理合約及停車場管理項目，加上終止香港效益較低的停車場管理項目。

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。

ICFM業務方面，二零二五年上半年獲得了43份新合約，同時有92份現有合約已成功續約。ICFM客戶群已由上一年的103名增加至二零二五年三月三十一日的121名。

## 能源業務

本集團的能源分部專注於電力供應及可再生能源服務，提供電力零售、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，本集團能源業務收益同比略微減少0.06百萬新加坡元至0.77百萬新加坡元，導致二零二五年上半年經調整除稅前溢利同比减少0.1百萬新加坡元至0.2百萬新加坡元。

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，本集團的總太陽能發電量共計為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。

## 整體

本集團除稅前溢利於二零二五年上半年增長18.3%至18.0百萬新加坡元，而二零二四年上半年為15.3百萬新加坡元。剔除公平值收益／（虧損），二零二五年上半年的經調整除稅前溢利將更大幅度地增長63.5%至29.1百萬新加坡元，而二零二四年上半年則為17.8百萬新加坡元。

## 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。<sup>1、2</sup>

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。<sup>3、4</sup>遊客人數增長將推動穩健的短期住宿需求。

<sup>1</sup> 《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?)

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

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> 《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)

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，且本公司董事會已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）。

賢能集團有限公司執行主席、執行董事兼集團董事總經理林隆田先生表示：「二零二五年上半年，賢能錄得強勁增長，收益同比增長29.4%，其得益於物業開發、共居及設施管理業務的貢獻。在地緣政治持續充滿不確定性及多變的經濟環境下，新增的物業開發分部作為新的收益來源，顯著增強我們的財務韌性及增長潛力。此外，共居業務Coliwoo的持續增長及強勁表現，繼續為我們提供可靠及不斷擴大的收益基礎。展望未來，我們預期對Coliwoo組合的持續需求及各核心分部的持續勢頭，將為我們下半年的進一步增長奠定良好根基。」

#完#

## 關於賢能集團有限公司

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

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

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

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

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

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

本集團於新加坡、印尼、緬甸及柬埔寨擁有業務營運。

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](mailto:emily@gem-comm.com)

Royston Tan

電話：+65 97664836

電郵：[roystontan@gem-comm.com](mailto:roystontan@gem-comm.com)