

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。



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任何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二零二二年五月十二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，二零二二年五月十二日

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

**賢能集團有限公司錄得其股東應佔溢利
增加117.4%至32.2百萬新加坡元**

- 空間優化業務的溢利增加
- 本集團工業、商業及住宅物業錄得超過92%的高佔用率(表4)

表1 — 主要財務摘要

千新加坡元	二零二二年上半年	二零二一年上半年	變動 (%)
收益	59,181	64,478	(8.2)
毛利	31,219	35,183	(11.3)
期內及本公司擁有人應佔溢利	32,196	14,809	117.4
每股基本盈利(新加坡仙)	7.87	3.68	113.9

新加坡，二零二二年五月十二日 — 房地產管理服務集團賢能集團有限公司(「賢能」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)欣然宣佈，於截至二零二二年三月三十一日止六個月(「二零二二年上半年」)，本公司擁有人應佔溢利增加117.4%至32.2百萬新加坡元，儘管整體收益下降8.2%至59.2百萬新加坡元。

(公司註冊編號：201420225D)
(於二零一四年七月十日於新加坡共和國註冊成立)

表2 — 分部收益明細

	二零二二年上半年 千新加坡元	二零二一年上半年 千新加坡元	變動	
			千新加坡元	%
工業	9,454	8,760	694	7.9
商業	3,735	4,075	(340)	(8.3)
住宅				
— 共居（新加坡）	7,003	4,982	2,021	40.6
— 85 SOHO（海外）	378	1,494	(1,116)	(74.7)
— 宿舍設置及改造	—	42	(42)	NM
	7,381	6,518	863	13.2
空間優化業務	20,570	19,353	1,217	6.3
設施管理業務	25,044	31,622	(6,578)	(20.8)
物流服務業務	13,567	13,503	64	0.5
總計	59,181	64,478	(5,297)	(8.2)

NM — 無意義

表3 — 除稅前分部溢利明細

	二零二二年上半年 千新加坡元	二零二一上半年 千新加坡元	變動	
			千新加坡元	%
工業	2,407	5,334	(2,927)	(54.9)
商業	4,222	(1,035)	5,257	NM
住宅				
— 共居（新加坡）	23,880	(854)	24,734	NM
— 85 SOHO（海外）	(2,103)	(913)	(1,190)	(130.3)
— 宿舍設置及改造	—	(80)	80	NM
	21,777	(1,847)	23,624	NM
空間優化業務	28,406	2,452	25,954	>100.0
設施管理業務	6,109	11,719	(5,610)	(47.9)
物流服務業務	1,438	2,035	(597)	(29.3)
企業	(58)	2,070	(2,128)	NM
總計	35,895	18,276	17,619	96.4

本集團最大的業務分部空間優化業務的收益貢獻了本集團二零二二年上半年34.8%的收益總額，且較二零二一年三月三十一日止六個月（「二零二一年上半年」）增加6.3%，主要由於(i)位於55 Tuas South Avenue 1的新收購工業物業貢獻較高的收益；(ii)本集團於二零二一財政年度新收購住宅物業 — 位於新加坡1557 Keppel Road（多用途開發項目）及320 Balestier Road的住宅共居物業收益貢獻增加；及(iii)其新加坡住宅共居物業的佔用率提高，但商業物業的收益於二零二二年上半年下降8.3%。

空間優化業務下的商業及住宅物業稅前溢利增加主要由於(i)商業物業分租淨投資收益增加；(ii)本集團住宅投資物業及合資投資物業的公平值收益；及(iii)住宅物業下共居業務的溢利增加。

於二零二二年三月三十一日，空間優化業務下若干物業（除合資投資物業外）錄得佔用率如下：

表4 — 佔用率

工業物業	
— Work+Store空間：	97.9%
— 工業空間：	95.4%
商業物業	
— 商業空間：	92.7%
住宅物業	
— 共居空間（新加坡）：	96.5%

本集團設施管理業務分部錄得之溢利減少，主要由於其宿舍管理業務的收益減少，其由截至二零二一年九月三十日止財政年度第二季度於新加坡取得的停車場管理合約增加所導致的收益增加而部分抵消。

本集團的物流服務業務於二零二二年上半年持續表現良好，收益略微增加，且不計LHN Logistics Limited上市開支的稅前溢利增加。

業務前景

根據日期為二零二二年二月十七日由新加坡貿易與工業部發佈的新聞稿¹，新加坡的經濟於二零二一年第四季度同比增長了6.1%，較上一季度緩和擴張7.5%。按每季季節性調整基準，經濟擴張2.3%，較上一季度錄得的1.5%增長更快。

此外，根據世邦魏理仕的二零二二年亞太地區房地產市場展望²報告(2022 Asia Pacific Real Estate Market Outlook)及EdgeProp於二零二二年四月二十九日發佈的新聞稿³，租賃需求的反彈預期將終止辦公室及零售板塊租金週期的下行，而物流板塊亦預計在年內再度強勁增長，且由於工業租賃需求具有彈性，工業板塊的佔用率亦可能分別在接下來數季度回復。

然而，本集團亦注意到其業務不斷增長的運營成本，此主要由於俄羅斯入侵烏克蘭、加息及全球自COVID-19疫情復甦。

¹ <https://www.singstat.gov.sg/-/media/files/news/gdp4q2021.ashx#:~:text=For%20the%20whole%20of%202021,per%20cent%20growth%20in%202020.>

² <https://apacresearch.cbre.com/en/research-and-reports/apac-real-estate-market-outlook-2022>

³ <https://www.edgeprop.sg/property-news/industrial-rents-increased-sixth-straight-quarter-1q2022>

考慮到上述挑戰，本集團將審慎實施增長策略，並在投資目標上更具選擇性，同時努力以具有競爭力的價格向客戶提供我們的空間。

基於新加坡住宅出租市場的良好前景，本集團預期將於截至二零二二年九月三十日止財政年度下半年推出四項新Coliwoo物業，於現有物業組合925間另外添置135間，作為其共居住宅業務擴張計劃的一部分。

就正在進行的計劃而言，本集團亦期望於新加坡推出的新的Coliwoo物業，包括位於2 Mount Elizabeth Link的一棟服務式住宅(411間)、位於298 River Valley Road新收購的具永久業權服務式住宅物業(13間)及就延Lavender Street一排店屋新簽訂的總租約安排。

根據CNBC日期為二零二二年二月六日的新聞稿⁴，新加坡的物業價格於過去兩年爬升，且儘管政府努力降溫市場，該價格將可能繼續上升。本集團亦認為此板塊將擁有良好的增長潛力，更多駐外人員隨著邊界重新開放將返回新加坡，並旨在在新加坡租價持續增加的背景下提供具彈性及可負擔的住房選擇。

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、除蟲及煙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空間使用率，以擴大其於停車場業務的市場份額。

物流服務業務方面，本集團欣然宣佈其附屬公司LHN Logistics Limited於二零二二年四月二十九日於新交所凱利板成功分拆上市(股份代號：GIH)。該成功的分拆將開啓成長及投資機會的大門，使LHN Logistics Limited能強化自身市場地位，擴展其於新加坡、馬來西亞及東盟區域的業務，進而向股東提供更多價值。

— 完 —

⁴ <https://www.cnbc.com/2022/02/07/singapore-property-prices-rents-to-rise-in-2022-but-at-a-slower-pace.html>

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及物流服務供應商。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。

本集團目前有三(3)個主要業務分部，即：(i)空間優化業務；(ii)設施管理業務；及(iii)物流服務業務，該等分部之間全面整合並相互補充。

就空間優化業務而言，本集團主要簽訂未使用、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。

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)。

就物流服務業務而言，本集團提供運輸服務、集裝箱堆場管理服務及集裝箱堆場服務。本集團主要運輸國際標準集裝罐、集裝箱、原油及瀝青，提供集裝箱堆場管理服務及集裝箱堆場服務(包括集裝箱測量、集裝箱清潔、現場維修及儲存普通空集裝箱及冷藏集裝箱(冰箱))。

本集團目前主要於新加坡、印尼、泰國、緬甸、馬來西亞、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：

林美珠
集團副董事總經理
電郵：jess.lim@lhngroup.com.sg