
此乃要件，請即處理。謹請細閱。

本通函由賢能集團有限公司（「本公司」）發出。閣下如對本通函內容或應採取的行動有任何疑問，應立即諮詢閣下的股票經紀、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

閣下如已將所有透過The Central Depository (Pte) Limited in Singapore（「CDP」）持有的本公司股本中的股份售出或轉讓，則由於CDP會安排一份獨立通函寄發予買主或承讓人，閣下無須將本通函轉交買主或承讓人。

閣下如已將名下以實物股票或其他方式（包括於聯交所上的股票）代表的本公司股本中全部股份售出或轉讓，應立即將本通函轉交買主或承讓人或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考之用。本公司已就(i)合資協議及合資協議項下擬進行的交易；及(ii) Gul Avenue收購事項及Gul Avenue買賣協議項下擬進行的交易取得本公司控股股東Fragrance Ltd.的書面批准以代替舉行股東大會，故無需另行召開股東特別大會。

**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)

主要交易

(1)成立合資企業

及

(2)收購GUL AVENUE物業

二零二零年一月二十四日

* 僅供識別

目錄

	頁碼
釋義.....	1
董事會函件.....	6
附錄一 — 物業估值.....	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1

本頁特意留白

釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協定比例」	指	合資公司持有人的股權比例，即WPS KB佔50%及合資夥伴佔50%
「東盟」	指	東南亞國家聯盟，包括十個成員國，即：文萊達魯薩蘭國、柬埔寨、印尼、老撾人民民主共和國、馬來西亞、緬甸、菲律賓、新加坡、泰國及越南
「董事會」	指	董事會
「凱利板規則」	指	新交所上市手冊B節：凱利板規則（經不時修訂、補充或修改）
「本公司」	指	賢能集團有限公司*（前稱LHN Pte. Ltd.），一間於二零一四年七月十日根據新加坡法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板（股份代號：1730）及新交所凱利板（新交所代號：410）上市
「主管部門」	指	根據新加坡法例第232章規劃法委任的相關主管部門
「董事」	指	本公司董事
「授予人」或 「Gul Avenue賣方」	指	Amos Supply Pte. Ltd.，Gul Avenue物業的授予人（或賣方（視情況而定））
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「商品及服務稅」	指	新加坡的商品及服務稅
「Gul Avenue收購事項」 或「潛在Gul Avenue 收購事項」	指	擬根據Gul Avenue購買選擇權收購Gul Avenue物業
「Gul Avenue收購事項 公告」	指	本公司日期為二零一九年五月十七日、二零一九年八月八日、二零一九年九月二十六日、二零一九年十二月二日、二零一九年十二月三日、二零一九年十二月二十三日及二零一九年十二月二十七日的公告，內容有關收購Gul Avenue物業
「Gul Avenue代價」	指	Gul Avenue收購事項的代價，總額為13,000,000新加坡元加商品及服務稅

釋義

「Gul Avenue按金」	指	總額為650,000新加坡元的按金加商品及服務稅（即Gul Avenue代價的5%）
「Gul Avenue延期協議」	指	授予人與HN Logistics訂立日期為二零一九年八月八日及二零一九年九月二十六日的兩份Gul Avenue購買選擇權延期協議
「Gul Avenue購買選擇權」	指	由授予人（作為Gul Avenue物業的授予人）發出的日期為二零一九年五月十七日的購買要約
「Gul Avenue物業」	指	位於7 Gul Avenue, Singapore 629651的物業，總土地面積約為22,479.7平方米
「Gul Avenue買賣協議」	指	Gul Avenue購買選擇權（經Gul Avenue延期協議修訂），HN Logistics已於二零一九年十二月二日接納要約購買Gul Avenue物業，並於二零一九年十二月二日成為有關Gul Avenue收購事項的具約束力的買賣協議
「HN Logistics」或「Gul Avenue買方」	指	Hean Nerng Logistics Pte Ltd（前稱LHN Logistics Pte Ltd），一間於一九九七年六月十八日在新加坡註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「持有人」	指	合資公司股份持有人
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合資協議」	指	WPS KB、合資夥伴及Low先生就（其中包括）合資公司的合資經營安排訂立的合資協議
「JTC」	指	裕廊集團（縮寫：JTC；中文：裕廊集團；拼音：Yùláng Jítuán），前稱Jurong Town Corporation，是一間新加坡國有房地產公司及貿易與工業部下的法定機構，總部位於新加坡裕廊鎮。該公司由新加坡政府於一九六八年成立，作為國家工業區及其相關設施的主要開發商及管理層
「合資公司董事會」	指	合資公司董事會
「合資業務」	指	合資公司的業務，即在合資物業通過自動化回取及物流活動經營自助式倉儲，以及附屬辦公室

釋義

「合資公司」	指	Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd., 一間於二零一九年三月六日在新加坡註冊成立的有限公司, 由WPS KB Pte. Ltd.佔50%及合資夥伴佔50%, 股本總額為2.00新加坡元
「合資訂約方」	指	合資協議的訂約方
「合資夥伴」	指	W&S Flexi Pte. Ltd., 一間於二零一五年十一月二十四日在新加坡註冊成立的有限公司, 由Low先生最終擁有, 並為本集團另一間合資公司的股東, 即Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.
「合資物業」	指	位於Lot 1452A of Town Subdivision 17連同其上所建樓宇 (稱為202 Kallang Bahru Singapore 339339) 的JTC工業物業, 未到期的剩餘租賃權益自一九八一年一月十六日起計60年
「合資物業意向書」	指	合資物業賣方就買賣合資物業於二零一九年十一月二十日向合資公司發出的意向書
「合資物業購買價」	指	合資物業意向書及合資物業買賣協議所述購買價, 即17,000,000新加坡元 (不包括商品及服務稅)
「合資物業賣方」	指	HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited (作為Ascendas Real Estate Investment Trust的受託人)
「合資物業買賣協議」	指	合資物業賣方 (作為賣方) 與合資公司 (作為買方) 於二零二零年一月七日就買賣合資物業訂立的買賣協議
「最後實際可行日期」	指	二零二零年一月十五日, 即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則 (經不時修訂)
「LHN Group」	指	LHN Group Pte. Ltd., 一間於二零零五年三月四日在新加坡註冊成立的有限公司並為本公司的直接全資附屬公司
「Low先生」	指	Low See Ching (Liu Shijin) 先生, 獨立第三方及為合資夥伴的最終唯一股東

釋義

「許可受讓人」	指	有關任何持有人而言，持有由該持有人全資擁有的法團的任何其他法團，或該持有人全資擁有的法團所持有的任何其他法團，而於合資協議有效期內仍然如是
「被禁止人士」	指	(a)其他持有人的任何直接競爭對手；(b)倘某人士與合資公司或其他持有人聯合則構成非法或不實際可行，則為任何該類人士（包括但不限於由於歐盟、美國、新加坡或對合資公司或其他持有人的業務具有重要性的管轄權的制裁）；或(c)考慮到現有持有人和合資公司的公共聲譽，倘與某人士聯合則對合資公司或其他持有人的聲譽構成重大損害，則為任何該類人士（包括但不限於由於該人、其聯屬人士或管理層的犯罪行為的公開歷史）
「招股章程」	指	本公司於二零一七年十二月十五日就本公司全球發售在香港刊發的招股章程
「監管機構」	指	聯交所或包括新交所在內的任何監管機構
「挑選準則」	指	在新加坡挑選物業以收購用作設立國際標準集裝罐箱堆場及自用物流車輛停車場，以擴大物流服務業務的標準，詳情載於招股章程「業務—我們的業務策略—按業務分部劃分的業務策略概要及相關投資成本」
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「第三方融資」	指	合資公司按持有人合理接受的條件從銀行或其他信貸提供機構獲得的貸款和其他信貸，藉此從外部來源獲得融資

釋義

「承諾」	指	就第三方融資提供的債券、承諾、擔保、彌償保證、保證或其他形式的抵押
「Work Plus Store」	指	Work Plus Store Pte. Ltd. (前稱Hean Nerng Land Lease Pte. Ltd.)，一間於二零零四年九月二十一日在新加坡註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「WPS KB」	指	WPS KB Pte. Ltd.，一間於二零一九年三月六日在新加坡註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本通函內，除非文義另有所指，否則「核心關連人士」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」及「主要股東」等詞彙（如使用）具有上市規則所賦予的涵義（經聯交所不時修改）。

本通函所載若干金額及百分比數字已作約整。因此，表示若干表格總數及貨幣換算或百分比等值的數字未必是該等數字的算數總和。

提述單數之處包含複數的意思（反之亦然），提述某一性別之處包含所有性別。

董事會函件

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)

執行董事:

林隆田先生 (執行主席)

林美珠女士

獨立非執行董事:

莊立林女士

楊志雄先生

陳嘉樑先生

註冊辦事處及新加坡主要營業地點:

10 Raeburn Park #02-18

Singapore 088702

香港主要營業地點:

香港新界屯門

建榮街24-30號

建榮商業大廈

8樓802-804室

二零二零年一月二十四日

敬啟者:

主要交易

(1) 成立合資企業

及

(2) 收購GUL AVENUE物業

I. 緒言

茲提述本公司日期分別為二零一九年十一月十九日、二零一九年十二月十日及二零二零年一月七日的公告,內容有關WPS KB、合資夥伴、Low先生與合資公司簽訂合資協議,當中載有合資公司的合資安排。

茲亦提述日期分別為二零一九年五月十七日、二零一九年八月八日、二零一九年九月二十六日、二零一九年十二月二日、二零一九年十二月三日、二零一九年十二月二十三日及二零一九年十二月二十七有關Gul Avenue收購事項的Gul Avenue收購事項公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)合資協議及其項下擬進行之交易;及(ii)Gul Avenue收購事項及Gul Avenue買賣協議項下擬進行之交易的進一步詳情。

董事會函件

II. 成立合資企業

A. 合資協議

合資協議的主要條款載列如下：

日期 : 二零一九年十一月十九日

訂約方 : (1) WPS KB
(2) 合資夥伴
(3) Low先生
(4) 合資公司

有關訂約方背景的詳情，請參閱下文「II.C. 訂約方的資料」。

協定比例 : 持有人於合資公司的持股比例載列如下：

— WPS KB (50%)
— 合資夥伴(50%)

股本 : WPS KB及合資夥伴最初各自持有合資公司一股面值1.00新加坡元的股份。

根據合資物業意向書及合資物業買賣協議的條款在完成合資物業買賣當日或之前，或合資訂約方可能相互協定的其他日期，持有人應逐步配發以下數量的股份，該等股份已根據下表中相應列出的認購代價繳足：

訂約方	股份數目	總認購代價
WPS KB	499,999	499,999新加坡元
合資夥伴	499,999	499,999新加坡元

WPS KB將透過內部資金來源撥付總認購代價499,999新加坡元。

董事會函件

於二零一九年十二月十一日，WPS KB及合資夥伴各自以現金向合資公司的已發行及繳足普通股本注資499,999新加坡元，而WPS KB透過內部資金來源出資。WPS KB及合資夥伴各自就認購股份支付之總代價乃經參考將以現金支付合資物業的購買價部分（相當於合資物業購買價的約27%加上商品及服務稅及印花稅）後公平磋商釐定。

- 合資公司的目標** :
- 合資公司的目標主要包括：
- (a) 根據將要簽訂的合資物業意向書及合資物業買賣協議的條款、JTC的出讓函件的條款以及JTC將施加的任何條款及條件購入及擁有合資物業；及
 - (b) 經營及營運合資物業作為其中一項工作+商店品牌物業，通過自動化回取及物流活動提供自助式倉儲，以及向公司及個人客戶提供短期及長期自助式倉儲設施的附屬辦公室。
- 合資物業管理** :
- 待合資公司獲得JTC及／或其他主管部門的必要批准後，訂約方同意，合資公司應根據JTC及／或其他主管部門可能施加的該等條款及條件以及目前有效且適用的細則及法規簽訂適當協議，任命WPS KB或其指定代理人來管理合資物業。將簽訂的物業管理協議應包括：
- (i) 合資公司向WPS KB或其指定代理人支付合資公司每月收益10%的月費；
 - (ii) WPS KB或其指定代理人應對合資業務的經營及營運進行全面管理；

董事會函件

- (iii) WPS KB或其指定代理人應將合資物業作為合資業務經營及營運。為此，合資公司應承擔與合資物業的日常經營及營運有關的費用，例如支付所需人力（包括清潔工、保安人員、倉管員及叉車司機）費用；
- (iv) 合資公司應聘用為了將合資物業用作經營及營運合資業務而需要的銷售及營銷服務並支付有關費用；及
- (v) 合資公司應支付合資物業管理產生的支出、開支（包括資本開支）及成本（包括成本超支）。

WPS KB知識產權的使用 : WPS KB應從其合法擁有人Work Plus Store處獲得使用「WPS品牌」的權利。該權利不得與Work Plus Store可能對任何第三方承擔的任何義務衝突，亦不與就任何銷售及營銷服務使用Work Plus Store的知識產權的一項非獨家免版稅許可權衝突。倘出於任何原因WPS KB不再是合資公司任何股份或股份的持有人，則合資公司使用Work Plus Store知識產權的許可將予終止，其餘持有人應根據《新加坡公司法》第28條（新加坡第50章）通過特別決議案議決更改合資公司的名稱。

董事會組成 : 合資公司董事會應由兩名董事組成，一名由WPS KB任命，一名由合資夥伴任命。合資公司董事會會議的主席應每年由WPS KB任命的董事及合資夥伴任命的董事輪流擔任。

在其任命人不再持有合資公司股份時擔任職務的董事應被視為已即時離職，且並無申索任何離職或其他補償，惟應計薪金及袍金（如有）除外。

合資公司的管理 : 合資公司董事會的一致決定將決定合資公司的管理及財務政策，包括但不限於其業務及營運範圍。

董事會函件

- 股東大會** : 儘管合資公司的章程文件中有任何相反規定，除非在整個會議期間達到法定人數，否則合資公司不得在任何股東大會上採取任何行動。所有股東大會（包括續會）的法定人數應為兩名持有人，包括WPS KB及合資夥伴，或其代表或受委代表。
- 優先購買權** : 除非Low先生按照合資協議的條款以書面形式向WPS KB發出通知表示希望轉讓或出售其於合資夥伴的全部或任何股份，否則Low先生不得轉讓或出售其於合資夥伴的全部或任何股份。
- 該書面通知構成WPS KB根據其中規定的條款及條件收購Low先生於合資夥伴的股份的要約。倘WPS KB擬接受該要約，則應在30天內向Low先生發出接受所提呈Low先生全部（或部分）股份的書面通知。
- 對於未獲WPS KB承接的合資夥伴的股份，Low先生有權在要約失效或被拒絕後90天內將該等股份轉讓予書面通知中指定的預定受讓人。
- 倘Low先生根據上文所述將其股份轉讓予書面通知中指定的預定受讓人，則合資訂約方確認，他們應彼此及與所述預定受讓人真誠談判，以修改本協議及合資公司章程文件有關持股比例的相關規定。
- 鎖定出售** : 倘持有人（「**鎖定股東**」）打算在合資協議其他條款及條件的規限下，將其所有股份出售予第三方買方（除被禁止人士外），則鎖定股東必須向該另一持有人（「**受要約人**」）發出一份出售通知，說明其打算將其部分或全部股份出售予第三方買方（除被禁止人士外）。

董事會函件

受要約人可在收到出售通知當日起十個營業日內向鎖定股東發出通知（「**鎖定出售通知**」），表明其希望於出售通知日期按每股相同價格及出售通知所載條款出售由受要約人或其代表持有的相同比例股份。

倘鎖定股東在收到出售通知後十個營業日內未從任何受要約人收到鎖定出售通知，則鎖定股東可繼續出售。倘受要約人向鎖定股東發出鎖定出售通知，則鎖定股東只可在每份鎖定出售通知所述的所有股份（「**鎖定出售股份**」）以每股相同價格及按出售通知所述的相同條款及條件出售情況下，出售其股份。

倘第三方買方（除被禁止人士外）不願意或無法購買任何鎖定出售股份，則倘另一受要約人願意（但無任何義務）出售，鎖定股東可在出售其股份的同時，按鎖定出售通知的相同條款及條件購買該等鎖定出售股份。

許可轉讓

： 向另一名持有人或許可受讓人進行的轉讓或出售，惟倘許可受讓人不再或將不再（就合資公司股份的賣方而言）是全資擁有該賣方的法團、該賣方全資擁有的法團或該賣方全資擁有的法團所全資擁有的法團，並且該賣方在最初提及的許可受讓人不再是全資擁有該賣方的法團、該賣方全資擁有的法團或該賣方全資擁有的法團所全資擁有的法團前，須促使有關權益轉回予該賣方本身或其另一名許可受讓人。

董事會函件

- 股份轉讓限制** :
- 在任何時間均須獲得JTC的事先書面同意並遵守對持有人具約束力的任何法律、上市規則或任何監管機構的其他規定（包括但不限於凱利板規則及上市規則的規定）（「許可條件」），並獲得另一名持有人的事先書面同意的情況下，持有人（「賣方」）無權將其全部或任何股份權益轉讓或出售予任何人士，除非：
- (a) 其為上述許可轉讓；
 - (b) 就將任何權益轉讓或出售予任何第三方（除被禁止人士外）而言：
 - (i) 賣方已履行並遵守合資協議規定的所有義務；
 - (ii) 銷售權益首先由賣方根據合資協議提供予另一持有人；
 - (iii) 許可條件已獲遵守或以其他方式得到滿足；
 - (iv) 就未獲另一持有人承接的銷售權益而言，賣方有權在要約失效或被拒絕後的90天內，按不遜於最初給予另一持有人的條款將上述所有(而非僅部分)銷售權益轉讓予轉讓通知中指明的第三方買方（除被禁止人士外）。
- JTC批准及同意** :
- 合資公司應遵守並遵從JTC在給予其同意買賣合資物業時可能施加的該等條款及條件，尤其是應徵求JTC的事先書面同意，以(i)轉讓股份，改變經營方式以及改變或納入貿易／使用；(ii)以任何方式轉管、轉讓、出讓或放棄管有合資物業或其任何部分；及(iii)進行任何形式的重建，包括與另一公司、商號或團體或方進行的任何形式的兼併或合併或由另一公司、商號或團體或方進行的任何形式的收購。

董事會函件

WPS KB及合資夥伴（分別作為公司實體）應確保在轉讓、配發或收購其任何股份前獲得JTC的事先書面同意。

JTC是一間新加坡國有房地產公司及貿易與工業部下的法定機構，由新加坡政府成立，作為國家工業區及其相關設施的主要開發商及管理者，亦是合資物業的出租人。為了自JTC取得買賣合資物業的批准，合資公司的股權架構已於申請時提交予JTC。根據合資物業所處地塊的政府租約，倘合資公司的股權架構發生任何將會導致間接收購或出售合資公司或其股東的變動，則須尋求JTC的事先批准。儘管JTC並非合資協議的訂約方，但需確保合資協議訂約方知悉有關規定，為清楚起見，已添加該條款。

合資公司的資金籌措 : 合資物業購買價應先透過第三方融資撥付。倘第三方融資不足，則所需差額應由持有人按協定比例撥付。

持有人亦應在收到合資公司的索款通知或付款請求後的七個營業日內提供協定比例的所需資金，以便合資公司能夠作出以下付款（「**初始付款**」）：

- (i) 根據買賣協議付予合資物業的賣方、JTC或合資物業賣方律師或JTC可能要求的其他方；
- (ii) 就買賣協議應收取及付予新加坡稅務局局長的從價印花稅稅款；
- (iii) 與購買合資物業有關的其他費用；及
- (iv) 合資公司應付有關當局的所有款項。

董事會函件

倘合資公司董事會發出通知要求按協定比例作出資金出資，持有人應確保在新加坡收到合資公司有關其所佔部分的該付款金額通知後七個營業日內，或不遲於應向合資公司支付該金額的到期日（以較後者為準）或合資公司董事會可能決定的該其他日期（視情況而定）前三個營業日，通過股東貸款注入其部分的該資金出資。倘任何持有人違約（「**違約持有人**」）而未能提供其就合資公司的全部或任何部分協定比例的資金出資（「**短缺資金**」），則另一持有人（「**出資人**」）在違約持有人發生該次違約時須有義務以股東貸款方式出資全部或部分短缺資金（「**替代出資額**」）。

- 融資擔保** : WPS KB及合資夥伴須按協定比例就第三方融資各別地提供擔保。
- 股東貸款** : 持有人彼此間及向合資公司承諾，以協定比例出資合資公司所需而超過第三方融資的任何資金，包括但不限於以下各項：
- (a) 不超過合資物業購買價（另加商品及服務稅）（倘持有人同意）的百分之三十五（35%）以及初始付款；
 - (b) 有關合資物業而第三方融資並無涵蓋的支銷及支出（包括資本開支）；
 - (c) 因管理合資物業所產生而第三方融資並無涵蓋的費用（包括費用超支）；
 - (d) 將載入物業管理協議的費用；及
 - (e) 由合資公司董事會釐定並經持有人批准而第三方融資並無涵蓋的該等額外資金需求，

董事會函件

且就此而言，持有人應各別按協定比例及董事會不時議決的任何其他方式授予股東貸款。

所墊付的每筆股東貸款將按三（3）厘或互相協定且將每年應計的利率計息。所有應計利息應在合資公司董事會可能決定的該一個或多個日期按比例向全體持有人支付，因而毋須就一筆股東貸款的任何部分向任何持有人悉數支付應計利息，除非就該部分當時應計及未付予另一持有人的利息亦須在當時悉數支付，且除非當時就一部分未付的所有應計利息須按比例部分支付予全體持有人，否則毋須就該部分償還應計利息。

股東貸款可由合資公司在合資公司董事會可能決定的該一個或多個日期全部或部分償還，前提是（除非合資公司董事會另有決定）應按持有人各自的每筆股東貸款的未償還本金金額的比例向全體持有人還款。

墊款 : 合資公司與持有人協議並向其承諾，合資公司應承擔持有人代表合資公司根據合資物業買賣協議所產生或與之有關的任何負債總金額，並應就一名持有人作出及經另一持有人同意的任何該付款向持有人作出彌償。

最高財務出資額 : 每名持有人的最高財務出資額（包括合資公司額外股份的認購代價、合資物業購買價、將就第三方融資提供之擔保，以及合資協議下的股東貸款）不得超過35,000,000新加坡元。

WPS KB將透過內部資金來源撥付其向合資公司提供的股東貸款。

董事會函件

違約及賠償

： 倘任何持有人（「賠償持有人」）違反了其初始付款的任何付款義務，則該持有人應向另一位持有人（「受償持有人」）賠償受償持有人因賠償持有人的違約行為而可能遭受的（包括但不限於）所有損失、費用、損害、索賠、要求、訴訟、法律程序、負債及任何種類開支（包括但不限於以全額賠償基礎的所有法律費用或律師費），但不影響因賠償持有人上述違約行為而使受償持有人擁有的任何其他權利或濟助。

須根據本款作出賠償的任何付款須於收到要求付款的書面通知30天內支付。任何在30天期限結束前未能遵守通知的持有人，應向提出要求的持有人支付彼當時未支付的任何款項的利息，利率為兩厘（2%）+最優惠利率或融資銀行利率（以較高者為準），以每月未償還餘額複利計息，並在每月的最後一天按月支付，惟倘該月份的最後一天不是營業日，則在下一個營業日支付。

倘合資公司違反付款義務導致信貸提供機構強制執行相關承諾，已作出承諾的持有人將按照協定比例獲另一持有人妥善彌償。

董事會函件

違約持有人有責任向出資人支付替代出資額連同利息，利率為兩厘（2%）+最優惠利率或融資銀行利率（以較高者為準），以每月未償還餘額複利計息，並在每月的最後一天按月支付，惟倘該月的最後一天不是營業日，則在下一個營業日支付，計息期或自到期應付該短缺資金予合資公司之日直至違約持有人向出資人繳納全部款項為止，違約持有人應在出資人支付替代出資額之日起六（6）個月內償還該筆款項，除非出資人另行書面同意。為免生疑問，出資人無義務將違約持有人的還款期延長多於六（6）個月。倘違約持有人不向出資人償還替代出資額連同其應計利息，及出資人未給予延期還款或出資人授予的延期已屆滿，則出資人或出資人指定的一名第三方（被禁止人士除外）（「**第三方買家**」）有權購買違約持有人持有的股份，但須一直遵守許可條件。

- 僵局** :
- 倘在任何以下情況下出現與合資公司有關的僵局（「**僵局事項**」）：
- (a) 正式召開的董事會會議及其續會的出席人數未達到法定人數；
 - (b) 正式召開的股東大會及其續會的出席人數未達到法定人數；
 - (c) 處理合資公司任何事務的合資公司董事會決議案連續兩次未獲通過；或
 - (d) 處理合資公司任何事務的持有人決議案連續兩次未獲通過；

董事會函件

則合資公司董事會須在僵局事項發生後的七日內，將僵局事項提交WPS KB及合資夥伴各自當時的首席執行官，而後者則須共同任命一名調解人對有關事項進行善意地商討並力爭在僵局事項發生後的30日內（「**首席執行官解決期**」）將僵局事項友好解決。

倘在僵局事項發生後的30日內無法就調解人達成一致，或未在首席執行官解決期內將僵局解決，則持有人有權在不影響其可能擁有的任何其他權利及補救的情況下，於僵局事項發生滿30日或首席執行官解決期滿後（視情況而定）的14個營業日內，向另一持有人發出通知，要求將僵局事項提交獨立仲裁員決定及解決。

- 收入分派** :
- 除非持有人另行書面協定，否則在新加坡法例第50章新加坡公司法的任何規限下，合資公司應以股息或削減股本的方式將其所有稅後的合法可用於分派的經審核利潤（每個財政年度）以協定比例向其各自的持有人分派（惟須受其營運資金要求所限），分派須於有關賬目經合資企業董事會批准後在合理可行情況下盡快進行。
- 年期及終止** :
- 經上市規則可能規定的批准後，合資協議由合資協議日期起生效，並無時點限制並於合資公司解散時隨即停止及終止。

就合資協議而言，「營業日」指在新加坡的商業銀行開門營業的日子（非周六、周日或刊憲的公眾假期）。

董事會函件

B. 合資物業的資料

茲提述本公司日期為二零二零年一月七日有關合資公司收購合資物業的公告。

將予收購的合資物業為一項位於202 Kallang Bahru Singapore 339339，建築面積20,465.3平方米及未到期剩餘租賃權益自一九八一年一月十六日起計60年的JTC工業物業。合資物業擬由本集團管理，及擬用作具有自動檢索功能及物流活動的自助倉庫以及配套辦公室。

於二零一九年十月二十五日，JTC已同意原則上批准由合資物業賣方HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為Ascendas Real Estate Investment Trust的受託人）向合資公司出售合資物業，惟須遵守施加於合資物業賣方及合資公司的條款及條件。

於二零一九年十一月二十日，合資物業賣方向合資公司發出合資物業意向書，內容有關買賣合資物業（即Lot 1452A of Town Subdivision 17連同其上所建樓宇（稱為202 Kallang Bahru Singapore 339339），未到期的剩餘租賃權益自一九八一年一月十六日起計60年）。於同日，合資公司支付170,000新加坡元，即相等於合資物業購買價1%的金額（「誠意金」）。合資物業意向書不具約束力且須受合約規限。合資物業購買價為17,000,000新加坡元（不含商品及服務稅），將以合資公司的內部資金來源及銀行借貸支付，並將由持有人按相同比例分別提供資金或擔保。

於二零二零年一月七日，合資公司與合資物業賣方簽署合資物業買賣協議。於簽署合資物業買賣協議日期，合資公司須支付1,530,000新加坡元（相等於合資物業購買價的9%，連同誠意金「按金」）及119,000新加坡元（即按金的商品及服務稅）。代價結餘15,300,000新加坡元另加商品及服務稅將於收購合資物業完成後支付。

合資公司經考慮（其中包括）物業的剩餘租賃期、潛力及可獲得的鄰近區域相似物業的現行市價後釐定購買價。根據合資物業買賣協議，出售的完成日期預期為二零二零年二月十四日，或在收到JTC的最終確認（即其不反對簽立以合資公司為受益人的合資物業轉讓文據）後滿十四天之日（以較晚者或雙方協定的日期為準）。預期收購合資物業不會對本集團截至二零二零年九月三十日止的當期財政年度的每股盈利或每股有形資產淨值造成任何重大影響。

董事會函件

C. 訂約方的資料

(i) 有關本公司及WPS KB的資料

本公司為總部設於新加坡的房地產管理服務集團及物流服務提供商。憑藉其於空間優化的專長，其於為業主及租戶創造價值方面能力超卓。本集團現時擁有三個主要業務分部，即：(i)空間優化業務；(ii)設施管理業務；及(iii)物流服務業務，而該等業務完全融合且相輔相成。本集團現時主要於新加坡、印尼、泰國、緬甸、馬來西亞及香港經營業務。

WPS KB為本公司的間接全資附屬公司，為一間投資控股公司。

(ii) 有關合資夥伴和Low先生的資料

合資夥伴及其最終唯一股東Low See Ching先生乃獨立第三方。合資夥伴為本集團另外一間合資企業Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.的股東。Low先生透過另外兩間全資擁有控股公司亦為本集團另外兩間合資企業即Four Star Industries Pte. Ltd.及Metropolitan Parking Pte. Ltd.的最終股東。

Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.為本集團之合資企業，作為本集團的共同控制實體入賬，由本集團全資附屬公司Work Plus Store Pte. Ltd.持有50%及Low先生持有的全資公司合資夥伴持有50%權益。

Four Star Industries Pte. Ltd.為本集團之合資企業，作為本集團的共同控制實體入賬，由本集團全資附屬公司Singapore Handicrafts Pte. Ltd.持有50%及Low先生持有的全資公司W&S Star Pte. Ltd.持有50%權益。

Metropolitan Parking Pte. Ltd.為本集團之合資企業，作為本集團的共同控制實體入賬，由本集團全資附屬公司LHN Parking (GMT) Pte. Ltd.持有50%及Low先生持有的全資公司GMTC Private Limited持有50%權益。

合資夥伴的主要業務活動為一般倉儲。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，除上文所披露者外，合資夥伴及Low先生為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

(iii) 有關合資公司的資料

於最後實際可行日期，除簽訂合資物業意向書及合資物業買賣協議外，合資公司尚未開始營運。合資公司擬成為合資物業的擁有人。預期合資公司將從事空間優化業務，尤其是經營合資業務。合資物業擬由本集團管理，並用作自動化回取及物流活動的自助式倉儲以及附屬辦公室。

董事會函件

合資公司作為本公司的共同控制實體入賬，而不會作為本公司的附屬公司入賬，且其業績不會綜合入賬至本集團的財務報表。因此，預期簽訂合資協議不會對本集團截至二零二零年九月三十日止財政年度的綜合負債、每股有形資產淨值及綜合每股盈利產生任何重大財務影響。

D. 成立合資企業的理由及裨益

本集團目前與Low先生擁有三家合資企業（透過合資公司之合資企業除外），為擁有及經營位於新加坡Golden Mile Tower的停車場，以及空間優化業務的工業物業分部項下的兩個工業物業，分別是新加坡38 Ang Mo Kio和新加坡44 Kallang Place。

迄今為止，與Low先生合作的合資企業非常順利，為本公司提供了機會以擁有、管理和經營如此大型的物業（倘本公司單獨就投資項目出資無法達成如此大規模的物業）。

此外，據董事所得資料、所知及所信，Low先生在新加坡房地產業務方面擁有豐富知識和經驗，並由於彼相信本集團的能力和商業眼界而希望與本集團組建合資企業。從本集團的角度而言，Low先生是新加坡房地產界受尊崇且享負盛名的專業人士，彼成為我們的合資夥伴將為本集團和本集團的業務帶來協同效應。

合資協議的條款和條件（包括認購合資公司股份的代價以及股東貸款及將提供擔保的條款）乃經合資訂約方公平磋商後達成。董事會認為，合資協議之條款及據此擬進行之交易乃由合資訂約方按公平原則磋商，並按照一般商業條款訂立、公平合理且符合本公司和股東的整體利益。

E. 合資的財務影響

於最後實際可行日期，除簽訂合資物業意向書及合資物業買賣協議外，合資公司尚未開始營運。合資公司擬成為合資物業的擁有人。預期合資公司將從事空間優化業務，尤其是經營合資業務。

合資公司作為本公司的共同控制實體入賬，不會作為本公司的附屬公司入賬，且其業績不會綜合入賬至本集團的財務報表。因此，預期簽訂合資協議及收購合資物業不會對本集團截至二零二零年九月三十日止財政年度的綜合每股有形資產淨值及綜合負債、每股盈利產生任何重大財務影響。

財政資助及保證

茲提述本公司日期為二零一九年十一月十九日有關財政資助及保證的公告披露。

董事會函件

於最後實際日期，本集團向聯屬公司（定義見上市規則第13.11(2)(a)條）提供之財務資助及就聯屬公司所獲授信貸而給予的擔保總額已超逾上市規則下資產比率8%。詳情如下：

聯屬公司名稱	持有的 實際權益	批予聯屬 公司的貸款 百萬 新加坡元	授予聯屬 公司的 未動用信貸 百萬 新加坡元	已承諾注資 但未注資 百萬 新加坡元	授予聯屬 公司的 信貸的擔保 百萬 新加坡元	聯屬公司 已動用的 已擔保信貸 百萬 新加坡元
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	50.0%	0.780 ⁽¹⁾	-	-	24.000	23.457
Four Star Industries Pte. Ltd.	50.0%	0.850 ⁽¹⁾	-	-	6.925	6.846
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	50.0%	0.732 ⁽¹⁾	-	-	12.900	12.900
HLA Logistics Pte. Ltd.	29.4%	-	-	-	-	-
合資公司	50.0%	0.665 ⁽¹⁾	14.000	-	14.000	-

附註：

(1) 按3%的年息徵收利息，無固定還款期限。

F. 上市規則的涵義

由於合資協議項下擬定本集團最高財務注資（包括合資公司額外股份的認購代價、合資物業購買價、將就第三方融資提供之擔保，以及合資協議下的股東貸款）有關的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，因此，根據上市規則第十四章，簽訂合資協議構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准之規定。

據董事所知、所得資料及所信，概無董事須就批准合資協議項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

控股股東書面批准

Fragrance Ltd.為本公司控股股東，於最後實際可行日期直接持有本公司216,930,000股股份（相當於53.90%股本）。根據上市規則第14.44條，據董事所得資料、所知及所信，如本公司需召開股東大會以批准合資協議項下擬進行的交易，並無股東需放棄投票，亦無需就根據合資協議成立合資企業而編製會計師報告。於最後實際可行日期，Fragrance Ltd.已提供書面批准，以批准合資協議及合資協議項下擬進行的所有交易（包括購買合資物業）。

董事會函件

據此，由於本公司已就合資協議及合資協議項下擬進行的交易取得Fragrance Ltd.的書面批准以代替舉行股東大會，故無需另行召開股東大會。

G. 凱利板規則的涵義

就簽訂合資協議刊發本通函的披露規定援引自凱利板規則第七及十二章。作為在新交所凱利板及聯交所擁有雙重主要上市地位的公司，本公司已承諾遵守更繁瑣的上市規則。因此，本公司編製了本通函以符合上市規則第十四章的規定。

III. 收購Gul Avenue物業

A. Gul Avenue買賣協議

Gul Avenue買賣協議項下Gul Avenue收購事項的主要條款載列如下，以便參考：

- 日期** : 二零一九年十二月二日
- 訂約方** : 獨立第三方Amos Supply Pte. Ltd., 作為Gul Avenue賣方
本公司的全資附屬公司HN Logistics, 作為Gul Avenue買方
- 有關Gul Avenue物業的資料** : Gul Avenue物業位於7 Gul Avenue, Singapore 629651。
- 總代價** : Gul Avenue收購事項的總Gul Avenue代價為13,000,000新加坡元（不含商品及服務稅）。Gul Avenue按金將作為Gul Avenue代價的一部分結算。Gul Avenue代價乃由Gul Avenue賣方及HN Logistics按正常商業條款經公平磋商後釐定，經計及（其中包括）剩餘租賃年期、物業的潛力、物業的價值及附近地區類似性質物業的當前市價。

董事會函件

- 付款及付款時間表** : Gul Avenue代價以或將以下列方式結算（視情況而定）：
- (i) Gul Avenue按金650,000新加坡元加商品及服務稅，已由HN Logistics通過內部資金來源全額支付；及
 - (ii) 餘下12,350,000新加坡元加商品及服務稅（即購買價減去Gul Avenue按金）將於完成時支付，並從本公司股份於聯交所主板進行全球發售的所得款項淨額中分配用於收購物流物業的1,782,000新加坡元支付，其餘部分將通過內部資金來源及銀行借款支付。
- 先決條件** : Gul Avenue物業的買賣須滿足以下條件：(i) HN Logistics獲得股東（倘適用）批准購買Gul Avenue物業；及(ii) JTC原則上批准買賣Gul Avenue物業。
- 倘於二零一九年十二月二十七日或之前未能取得股東（倘適用）的批准，則授予人有權在不損害授予人可獲得的任何其他補救措施的情況下沒收Gul Avenue按金、商品及服務稅及HN Logistics支付的所有其他款項（如有）。
- 由於JTC已原則上批准買賣Gul Avenue物業，且本公司已取得Fragrance Ltd.的書面批准以代替就Gul Avenue收購事項及Gul Avenue買賣協議項下擬進行之交易舉行股東大會，故買賣Gul Avenue物業的所有先決條件均已獲滿足。有關Fragrance Ltd.書面批准的詳情，亦請參閱「— 上市規則的涵義— 控股股東書面批准」。
- 空置** : 根據Gul Avenue購買選擇權的條款，Gul Avenue物業將於完成時以空置狀態出售。

董事會函件

- 完成 : Gul Avenue收購事項的完成應為：
- (i) 自行使Gul Avenue購買選擇權之日二零一九年十二月二日起4週內；
 - (ii) 倘JTC要求，完成清潔工作後4週內；或
 - (iii) 由授予人對在Gul Avenue物業內發現的任何擅自改建情況進行的糾正完成後4週內，
- 以最遲日期為準。

由於無需進行清潔工作或糾正工作，且Gul Avenue收購事項的所有先決條件均已獲滿足，故已於二零一九年十二月二十七日完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十二月二十七日有關完成收購Gul Avenue物業的公告。

由於本集團將獲得融資以撥付Gul Avenue代價的部分資金，故預期LHN Group將就最多為10.4百萬新加坡元的銀行借款向金融機構提供公司擔保。

B. 有關Gul Avenue物業的資料

Gul Avenue物業位於7 Gul Avenue, Singapore 629651，總土地面積約為22,479.7平方米，總樓面面積約為8,284平方米。Gul Avenue物業包括位於MK7的第215W號地塊，租期自一九七二年十一月一日開始為期60年，位於MK7的第307T號地塊，租期自一九七五年十一月一日開始為期57年，因此剩餘租賃年期約為13年。

C. 進行Gul Avenue收購事項的理由

誠如招股章程「業務—我們的業務策略」所披露，本公司計劃為其物流服務業務收購一處合適的物業，並將該物業的一部分用作其新加坡物流車輛的停車場，因為其目前為租賃物業用於運輸業務用途。本集團目前並無於其自有物業內為其物流車輛設置停車場。

誠如Gul Avenue收購事項公告及招股章程「業務—我們的業務策略—繼續擴大我們於新加坡、印尼、泰國、緬甸及香港的現有業務營運—物流服務業務」一節所披露，本集團計劃收購一項物業或部分物業作為國際標準集裝罐箱堆場及自用物流車輛停車場以擴大其物流服務業務。本集團已簽署意向書，並收到一項有約束力的要約購買物業的選擇權，以擴展其物流服務業務，位於新加坡的該物業的土地面積約322,647平方呎，具有單層獨立工廠及三層辦公室樓宇。

董事會函件

收購事項須經（其中包括）JTC批准方可作實。於二零一九年初，JTC拒絕授出對建議交易的批准，乃由於其擬保留該物業的海濱設施進行海濱活動。由於本集團無法繼續進行該物業的收購事項，這或會對運輸業務的營運造成不利影響。

由於本集團將無法繼續進行該收購事項，因此其將由Gul Avenue收購事項所取代，以擴展在新加坡的物流服務業務。董事會確認，Gul Avenue物業符合招股章程「業務—我們的業務策略—按業務分部劃分的業務策略概要及相關投資成本—物流服務業務」所載的有關在新加坡收購物業作為國際標準集裝罐箱堆場及自用物流車輛停車場的所有挑選準則，而本集團擬使用若干全球發售所得款項淨額作為Gul Avenue代價的一部分。有關全球發售所得款項淨額的用途的經更新資料，請參閱下文「IV. 更新全球發售所得款項淨額的使用進度」。

此外，董事會認為，Gul Avenue收購事項將為運輸業務提供更穩定及固定的營運地點，以支持未來我們運輸業務的穩定增長。

基於上述原因，董事會認為Gul Avenue物業在所有重大方面均符合招股章程所披露的本集團的挑選準則及擴展計劃。

經考慮上述因素後，董事認為Gul Avenue收購事項及Gul Avenue買賣協議項下擬進行之交易（包括Gul Avenue代價）屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，且Gul Avenue收購事項及Gul Avenue買賣協議項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。

D. 訂約方的資料

(i) 有關本公司及HN Logistics的資料

有關本公司及本集團的資料，請參閱上文「成立合資企業—訂約方的資料—有關本公司及WPS KB的資料」。

Gul Avenue買方HN Logistics為本公司的間接全資附屬公司，主要從事陸路貨物運輸及倉儲物流。

(ii) 有關Gul Avenue賣方的資料

Gul Avenue賣方Amos Supply Pte. Ltd.的主要業務為生產鋼絲繩吊索及修理船舶。Gul Avenue賣方為Amos Group Limited的全資附屬公司，Amos Group Limited為於新交所主板上市的公司（股份代號：RF7）。據董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，Gul Avenue賣方及其最終實益擁有人均為本集團及其關連人士（定義見上市規則）的獨立第三方。

董事會函件

E. Gul Avenue收購事項的財務影響

於Gul Avenue收購事項完成後，Gul Avenue物業將於本集團物業、廠房及設備項下持作租賃土地及樓宇。預期本集團物業、廠房及設備將增加約13.4百萬新加坡元（包括物業的購買代價及印花稅）。預期總資產將增加約10.4百萬新加坡元，而由於物業、廠房及設備增加被本集團銀行結餘及現金減少約3.0百萬新加坡元所抵銷，以及餘額約10.4百萬新加坡元由銀行借貸撥資（預期其將令總負債增加相同數額），故本集團資產淨值預期將維持不變。本集團預期Gul Avenue收購事項將增加年度折舊費用約1.0百萬新加坡元。此外，預期Gul Avenue收購事項將於截至二零二零年九月三十日止財政年度增加財務成本約0.2百萬新加坡元。

由於Gul Avenue物業旨在為本集團的物流服務提供輔助支持，而該物業並非為具有可識別收入來源的創收資產，預期Gul Avenue收購事項將不會對本集團的收益產生任何重大影響。Gul Avenue物業將作為物業、廠房及設備項下的租賃物業列入本集團的賬目，並將於其剩餘的整個租賃年期內折舊。

除上文所披露者外，預期Gul Avenue收購事項將不會對本集團截至二零二零年九月三十日止財政年度的負債、有形資產淨值及每股盈利產生任何其他重大影響。

F. 上市規則的涵義

於Gul Avenue購買選擇權日期，由於按照當時根據上市規則第14章進行的百分比率測試，預期一項或多項適用百分比率將超過5%但預期所有百分比率均將低於25%，因此Gul Avenue收購事項（倘HN Logistics行使購買Gul Avenue物業的選擇權）預期將成為須予披露交易。

於Gul Avenue買賣協議日期，由於根據上市規則第14.07條Gul Avenue收購事項的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，因此，根據上市規則第14章，Gul Avenue收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守公告、通函及股東批准之規定。

(i) 會計師報告

由於Gul Avenue賣方目前正在使用Gul Avenue物業供其自用，而該物業並非為具有可識別收入來源的創收資產，故並無按照上市規則第四章就此通函編製會計師報告。

(ii) 物業估值

請參閱附錄一有關Gul Avenue物業的估值及資料。

董事會函件

(iii) 控股股東書面批准

Fragrance Ltd.為本公司控股股東，於最後實際可行日期直接持有本公司216,930,000股股份（相當於53.90%股本）。根據上市規則第14.44條，據董事所知、所得資料及所信，如本公司需召開股東大會以批准Gul Avenue收購事項項下擬進行的交易，並無股東需放棄投票，亦無需就Gul Avenue收購事項編製會計師報告。於二零一九年十二月二日，Fragrance Ltd.已提供書面批准，以批准Gul Avenue收購事項及Gul Avenue買賣協議項下擬進行的所有交易。

據此，由於本公司已就Gul Avenue收購事項及Gul Avenue買賣協議項下擬進行的交易取得Fragrance Ltd.的書面批准以代替舉行股東大會，故無需另行召開股東特別大會。

G. 凱利板規則的涵義

就Gul Avenue收購事項刊發本通函的披露規定援引自凱利板規則第七及十二章。作為在新交所凱利板及聯交所擁有雙重主要上市地位的公司，本公司已承諾遵守更繁瑣的上市規則。因此，本公司編製了本通函以符合上市規則第十四章的披露規定。

IV. 更新全球發售所得款項淨額的使用進度

於Gul Avenue收購事項完成後，經更新的本公司全球發售所得款項淨額用途明細如下：

序號	所得款項淨額用途	分配金額	使用金額	結餘
		千港元	千港元	千港元
1	透過於新加坡購買新物業擴展本集團空間優化業務	26,815	26,815	-
2	為本集團物流服務管理業務於新加坡購買物業	10,611	10,611	-
3	本集團於中國開始初次營運	1,776	-	1,776
4	一般營運資金	4,439	4,439	-
5	為本集團物流服務業務購買運輸設備	755	562	193
	總計	44,396	42,427	1,969

用於一般營運資金的款項約4.4百萬港元（相等於0.7百萬新加坡元）包括與我們空間優化業務下獲得的總租約有關的翻新成本付款。

董事會函件

如本公司於二零一九年一月七日所公佈，分配用於收購新加坡物業以發展空間優化業務的約26.8百萬港元（相等於4.5百萬新加坡元）已用於收購位於71 Lorong 23 Geylang, THK Building, Singapore 388386之物業的部分付款。

如本公司於二零一九年十二月二十七日所公佈，分配用於為物流服務管理業務於新加坡收購物業的約10.6百萬港元（相等於1.8百萬新加坡元）已用於Gul Avenue收購事項的部分付款。

如招股章程所述，上述金額的使用與所得款項淨額的擬定用途及分配百分比一致。

倘支出數額重大的所得款項，董事會將持續於定期公告內更新全球發售所得款項結餘的使用情況，並於其年報以及季度及全年財務業績公告內提供有關使用情況的報告。

V. 推薦建議

董事會認為(i)合資協議及合資協議項下擬進行的交易；及(ii) Gul Avenue收購事項及Gul Avenue買賣協議項下擬進行的交易屬公平合理，按一般商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益。

儘管本公司將不會召開股東大會以批准(i)合資協議及合資協議項下擬進行的交易；及(ii) Gul Avenue收購事項及Gul Avenue買賣協議項下擬進行的交易，但倘本公司召開此類股東大會，董事會將建議股東投票贊成決議案以批准上述事項。

VI. 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的額外資料。

此致

列位股東 台照

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
謹啟

* 僅供識別

以下為獨立估值師Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd為載入本通函而就其於二零一九年十二月十一日之估值發出之函件、估值概要及估值證書全文。



Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd
1 Paya Lebar Link #10-08 Paya Lebar Quarter Tower 2
Singapore 408533
電話 +65 6220 3888傳真 +65 6200 4283

公司註冊編號 198004794D
代理牌照編號 L3007326E



敬啟者：

吾等茲遵照賢能集團有限公司（「貴公司」）的指示，就 貴公司及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）將於新加坡收購的物業之市值進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察以及作出相關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就有關物業權益於二零一九年十二月十一日（「估值日期」）的市值向 閣下提供意見。

吾等的估值乃基於市價進行。市價界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產於估值日期達成公平交易的交易估計金額，而雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等已按直接比較法對 貴集團於新加坡持作業主自用的物業權益進行估值，當中假設物業權益乃按現有狀況出售，受限於現有租約及入住安排。吾等亦參考相關市場可得的可資比較銷售交易進行評估。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無就所估物業權益欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重性質產權負擔、限制及支銷。



對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值-專業準則；新加坡測量師與估價師學會頒佈的新加坡測量師與估價師估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的所有規定。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關總建築面積、現時租賃及入住安排、規格、正式規劃批准及其他有關事宜的意見。

吾等已與土地業權登記處就物業進行業權調查。吾等已於報告中呈報有關擁有權、批地年期、土地面積及所有產權負擔（如有）的資料。然而，吾等未能解釋或確定委託人於物業之擁有權或法定權益是否穩妥。於估值時，吾等假設委託人於估值日期擁有該等資產。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及建築地盤圖則及平面圖則所示的面積均為正確。所有文件及合約僅供參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其之上進行任何開發工程。吾等於編製估值時乃假設該等方面均為良好。另外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何吾等認為嚴重損毀之項目。然而，吾等並不保證該等物業概無腐蝕、蟲蛀或任何其他結構性損壞。

物業於二零一九年十二月十一日由Valentine Chua女士考察。其於新加坡物業估值方面擁有6年的經驗。物業估值由Valentine Chua女士於部門高級董事Tan Keng Chiam先生的監督下編製。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除非另有說明，否則本報告呈列的所有貨幣數字均以新加坡元（新加坡元）為單位。吾等的估值概述於下文，並隨函附奉估值證書。

此 致

賢能集團有限公司（「貴公司」，與其附屬公司統稱「貴集團」）
10 Raeburn Park
#02-18
Singapore 088702
董事會 台照

二零二零年一月二十四日

為及代表
Jones Lang LaSalle Property
Consultants Pte Ltd

高級董事
Tan Keng Chiam
B.Sc. (Est. Mgt.) MSISV, MRICS
估值師牌照編號: AD041-2004796D

附註：Tan Keng Chiam為新加坡持牌估值師及新加坡測量師與估價師學會會員，彼於新加坡物業估值方面擁有29年經驗。



附錄三－估值證書

貴集團於新加坡持作業主自用的物業權益⁽¹⁾

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年十二月十一日的市值 新加坡元						
1	7 Gul Avenue Singapore 629651	<p>該物業包括在兩塊鄰近矩形土地於行車通道水平上興建的一棟兩層辦公室樓宇、一棟兩層工廠大廈及四棟單層工廠大廈。</p> <p>該物業大約建於二十世紀七十年代，於二零零三年及二零零五年開展增建及改建工程。該物業的樓齡約為42年。</p> <p>該物業位於Lot 307T Mukim 7及Lot 215W Mukim 7，地盤面積分別為12,259.6平方米(131,962平方呎)及10,220.1平方米(110,009平方呎)。</p> <p>該物業的總建築面積約為8,284.21平方米(89,171平方呎)。</p> <p>該物業乃根據租約持有：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地段編號</th> <th>年期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lot 307T Mukim 7</td> <td>租期由一九七五年十一月一日起為期57年</td> </tr> <tr> <td>Lot 215W Mukim 7</td> <td>租期由一九七二年十一月一日起為期60年</td> </tr> </tbody> </table>	地段編號	年期	Lot 307T Mukim 7	租期由一九七五年十一月一日起為期57年	Lot 215W Mukim 7	租期由一九七二年十一月一日起為期60年	該物業現時由Amos Supply Pte. Ltd. (前稱Gaylin International Pte Ltd) 佔用。	13,000,000
地段編號	年期									
Lot 307T Mukim 7	租期由一九七五年十一月一日起為期57年									
Lot 215W Mukim 7	租期由一九七二年十一月一日起為期60年									

⁽¹⁾ 據 貴集團告知。

附註：

1. 該物業位於Gul Avenue，距離Collyer Quay市中心約23公里。該地區為一個由特製獨立廠房、標準廠房及宿舍構成已發展成熟的工業村。
2. 歸復擁有人為Jurong Town Corporation (JTC)，註冊業主為Gaylin International Pte Ltd（根據於二零一九年十二月九日向新加坡土地管理局作出的業權調查）。
3. 根據總分區規劃（二零一九年版），該物業的土地劃分為「商業2類」，容積率為1.4。總規劃中的「商業2類」指用作或擬用作清潔工業、輕工業、一般工業、倉庫、公用設施及電訊用途或其他公用設置的地區。經主管機關作出評估後，特殊工業（如製造工業機械、造船及維修）可獲得准許於特定地區存在。
4. 根據JTC日期為二零一九年十一月二十五日的建議租約轉移／轉讓，建議批准用途為「一般倉儲、運輸及集裝箱貯存」。
5. 於轉讓後應付的土地租金將按轉讓完成日期現行的市場租金費率計算。於二零一九年十一月二十五日現行的土地市場租金費率為每年每平方米16.81美元，並將視乎轉讓完成日期為開展JTC工業租金審查工作當日或之後而進行修訂。
6. 根據業權查冊記錄，該物業受限於（其中包括）以下產權負擔：

Lot 307T Mukim 7

- a. 受限於一九八二年九月二十一日遞交的租約I/22097C中以MK7-720C整體為受益人的地役權。
- b. 玉山商業銀行股份有限公司於二零一八年十月三十日遞交的按揭IF/508059E。

Lot 215W Mukim 7

- a. 受限於一九八二年八月二十五日遞交的租約I/19899C中以MK7-720C整體為受益人的地役權。
- b. 玉山商業銀行股份有限公司於二零一八年十月三十日遞交的按揭IF/508059E。

7. 吾等的估值已按直接比較法作出。

直接比較法

在吾等達致對該物業的市值意見時，吾等已根據直接比較法以及毗鄰及其他地方之可比較物業交易進行估值。

在達致吾等之估值數據時，吾等已辨別及分析地區內各項與該物業有相似特徵之相關銷售實例。該等經選定的可資比較項目為位於Jurong Industrial Estate內並於二零一九年交易的工業物業。該物業及可資比較項目均被劃分作工業用途。可資比較項目的經調整單位單價範圍介乎總建築面積每平方呎129新加坡元至每平方呎177新加坡元。吾等考慮到當前的市況，並已就該物業及可資比較項目的位置、年期、規模、形狀、設計及佈局、建築物的樓齡及狀況、交易日期及其他影響其價值之因素的差別作出適當調整，達致單位單價約為每平方呎146新加坡元。

該物業的單位單價與該等在合理範圍內之可資比較項目的經調整單位單價一致。

本集團之財務資料

本公司須於本通函載列本集團最近三個財政年度有關溢利及虧損、財務記錄及狀況之財務資料，(以比較列表形式載列) 以及最近期刊發之財務狀況表連同最近一個財政年度之年度賬目附註。

本集團截至二零一七年九月三十日止年度之財務資料已載於本公司二零一七年年報，該年報已於二零一八年一月三十日刊登於聯交所網站
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0130/ltn20180130776_c.pdf)。

本集團截至二零一八年九月三十日止年度之財務資料已載於本公司二零一八年年報，該年報已於二零一八年十二月三十一日刊登於聯交所網站
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1231/ltn20181231068_c.pdf)。

本集團截至二零一九年九月三十日止年度之財務資料已載於本公司二零一九年年報，該年報已於二零一九年十二月二十六日刊登於聯交所網站
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1226/2019122600002_c.pdf)。

債項聲明**銀行借貸**

本集團主要取得銀行借貸以為購買物業及物流設備撥支。我們亦有循環貸款以應付我們的短期財務需要。於二零一九年十一月三十日，就債項聲明而言，本集團尚未償還的銀行借貸為48.3百萬新加坡元。該等借貸乃以(i)本集團位於72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7及Geylang物業的租賃物業合法抵押；(ii)本集團提供的公司擔保；(iii)非全資附屬公司(並非本公司控股股東)的一位董事兼股東(「**附屬公司董事**」)提供的個人擔保；及(iv)轉讓已按揭物業的租金所得款項。

於二零一九年十一月三十日，本集團尚未提取的銀行融資為37.6百萬新加坡元。

租賃負債

自二零一九年十月一日起，本集團已採納國際財務報告準則第16號「租賃」(「**國際財務報告準則第16號**」)，並無重列該準則所允許的比較數據。根據新訂準則，資產(租賃項目的使用權)及支付租金之金融負債予以確認。唯一例外為短期及低價值租賃。有關採納國際財務報告準則第16號之影響之詳情，請參閱本集團截至二零一九年九月三十日止年度之綜合財務報表附註2.1。

於二零一九年十一月三十日，本集團就本集團之租賃物業、廠房及機器、物流設備及汽車之租賃負債為110.6百萬新加坡元。

抵押及押記

除所披露者外，於二零一九年十一月三十日，本集團並無任何其他抵押及押記。

或然負債

本集團就若干附屬公司及合資企業獲授的融資以金融機構為受益人提供公司擔保。於二零一九年十一月三十日，若干附屬公司及合資企業已提取的擔保貸款之未償還金額分別約為53.4百萬新加坡元及37.0百萬新加坡元。

除所披露者外，本集團並無任何重大或然負債。

其他資料

外幣金額已就本債項聲明按於二零一九年十一月三十日營業時間結束時的適用概約匯率換算為新加坡元。

除上文所述以及除集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易應付款項及應付票據外，於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無已發行但未償還及已授權或以其他方式增設但未發行的其他債務證券、未償還抵押、押記、債權證或其他貸款資本、銀行透支或貸款或其他類似債項、租賃負債或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或重大或然負債。

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一九年十一月三十日起本集團之債項狀況有任何或任何重大不利變動。

營運資金

於最後實際可行日期，經周詳查詢並考慮到本集團之內部資源及可動用之現有銀行融資以及合資協議及Gul Avenue買賣協議項下擬進行的交易後，董事認為本集團有足夠營運資金供現時所需，即由本通函日期起計未來至少12個月。

財務及經營前景

本集團現時擁有三(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，而該等業務完全融合且相輔相成。本集團現時主要於新加坡、印尼、泰國、緬甸、香港及馬來西亞經營業務。

就空間優化業務而言，除關注日益增長的共居空間業務外，本集團會繼續物色新物業及商機，在新加坡、中國、現時經營的其他區域以及其他亞洲國家發展及擴展。

就設施管理業務而言，本集團將繼續爭取更多外部設施管理合約，提供涵蓋維修、維護及樓宇和辦公室清潔、除蟲及熏煙消毒等的綜合設施管理服務。此外，本集團將繼續在新加坡及香港物色更多地點發展其停車場管理業務，並擬將停車場管理業務擴展至柬埔寨。

就物流服務業務而言，本集團對有關集裝箱貯存及維修服務以及運輸服務的需求持樂觀態度。作為在各國家擴展計劃的一部分，本集團已在緬甸註冊成立一間附屬公司，並有意在當地設立一個新集裝箱堆場。此外，本集團計劃在泰國成立一間合營企業，在當地提供物流服務。

繼誠如二零一九年十二月二日所公告本集團接受購買Gul Avenue物業之要約後，本集團期待Gul Avenue收購事項之完成，原因在於此將為運輸業務提供更穩定及固定的營運地點，以支持未來我們運輸業務的穩定增長。

展望未來，預期新加坡經濟將持續波動，本集團將在新加坡及東盟地區其他增長型市場審慎物色新機遇，以擴展其現有業務。

1. 責任聲明

本通函旨在遵照上市規則規定提供有關本公司的資料，董事願共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

根據凱利板規則第1202條，董事共同及個別就本通函所載資料的準確性承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函構成有關合資協議、Gul Avenue 買賣協議及該等協議項下擬進行的交易以及本公司及其附屬公司的所有重大事實的全面及真實披露，且董事並不知悉本通函遺漏任何事實致使其中任何陳述產生誤導。倘本通函所載資料乃摘錄自己發佈或其他公開來源或從具名來源獲得，則董事的唯一責任為確保有關資料乃準確無誤地摘錄自該等來源及／或以適當形式及內容在本通函轉載。

2. 權益披露

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

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員在本公司及／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根據證券及期貨條例第352條須存置的股東名冊所記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須以其他方式知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉：

姓名	身份	股份數目	所佔本公司已發行股本概約百分比
林隆田 ⁽¹⁾⁽²⁾	全權信託的創辦人、信託受益人	216,930,000	53.90%

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 Nerng Group Pte. Ltd.全部已發行股本的85%) 的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有Fragrance Ltd.的全部已發行股本。Fragrance Ltd.為216,930,000股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田被視為將於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被視為將於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.被視為將於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.被視為將於Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為將於Fragrance Ltd.持有的權益中擁有權益。

- (2) 林隆田為The LHN Capital Trust的其中一名實益擁有人，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 Nerng Group Pte. Ltd.全部已發行股本的85%）的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有Fragrance Ltd.的全部已發行股本。Fragrance Ltd.為216,930,000股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田被視為將於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.被視為將於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.被視為將於Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為將於Fragrance Ltd.持有的權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的股東名冊所記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須以其他方式知會本公司的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置的股東名冊所記錄，以下人士／實體（並非作為本公司董事或主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份的好倉：

姓名／名稱	身份	股份數目	所佔本公司已發行股本概約百分比
Fragrance Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	實益擁有人	216,930,000	53.90%
王佳祿 ⁽¹⁾⁽³⁾	根據配偶所持權益而視作擁有的權益	216,930,000	53.90%
Hean Nerng Group Pte. Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	受控法團的權益	216,930,000	53.90%
HN Capital Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	受控法團的權益	216,930,000	53.90%
LHN Capital Pte. Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	受託人	216,930,000	53.90%
Trident Trust Company (B.V.I.) Limited ⁽¹⁾⁽²⁾	受託人	216,930,000	53.90%
林賢能 ⁽¹⁾⁽²⁾	全權信託的創辦人	216,930,000	53.90%
符秀雲 ⁽¹⁾⁽²⁾	全權信託的創辦人	216,930,000	53.90%

附註：

- (1) Fragrance Ltd. (由Hean Nerng Group Pte. Ltd.全資擁有，而林隆田、林美珠及HN Capital Ltd.則分別擁有Hean Nerng Group Pte. Ltd.的5%、10%及85%權益) 為216,930,000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 Nerng 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將於Fragrance 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 Nerng Group Pte. Ltd.全部已發行股本的85%) 的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有Fragrance 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將於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被視為將於LHN Capital Pte. Ltd.所持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為將於HN Capital Ltd.所持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為將於Hean Nerng Group Pte. Ltd.所持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為將於Fragrance 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將於林隆田所持有的權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士於本公司任何股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露，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。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事在作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司有任何現有或建議訂立的服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的合約）。

5. 於本集團資產或本集團重大合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年九月三十日（即本公司最近期刊發賬目之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司所訂立的於本通函日期仍存續且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一九年九月三十日（即本公司最近期刊發賬目之編製日期）以來有任何重大不利變動。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大之合約（並非於本公司日常業務過程中訂立者）：

- (a) South East Asia Medlog Logistics Co. Pte. Ltd.與HLA Container Services Pte. Ltd. 為（其中包括）規範HLA Logistics Pte. Ltd.股東之間的關係及開展其業務於二零一八年一月二十九日訂立之協議（「**HLA Logistics協議**」）；
- (b) Spring CJW Development Pte. Ltd.（作為賣方）與LHN Residence Pte. Ltd.（作為買方）於二零一八年四月二十六日就以總代價12,500,000美元買賣位於Street Duong Ngeap III, Phum Teuk Thla, Sangkat Teuk Thla, Khan Sen Sok, Phnom Penh City, Cambodia之Axis Residences 1A幢1、2、3、5、6、7、8、9及10樓的共計108個公寓單位，私人用地總面積共5,748.37平方米，及總面積為8,047.72平方米（包含LHN Residence Pte. Ltd.有權使用的公共設施）訂立之分契式公寓單位買賣協議（「**Axis Residences 買賣協議**」）；
- (c) South East Asia Medlog Logistics Pte. Ltd.與HLA Container Services Pte. Ltd.就修訂HLA Logistics協議第3.1條於二零一八年六月二十五日訂立之協議；
- (d) Spring CJW Development Pte. Ltd.（作為賣方）、LHN Residence Pte. Ltd.（作為轉讓人）與Axis A1 Properties Co., Ltd.（作為承讓人）就根據Axis Residences買賣協議向承讓人變更、轉讓及轉移轉讓人的所有權利及責任於二零一八年八月二十七日訂立之變更協議；
- (e) 於二零一八年十月三十一日由Peace City Pte Ltd（作為賣方）發出及獲Work Plus Store (Joo Seng) Pte. Ltd.（作為買方）接納的就買賣位於71 Lorong 23 Geylang, THK Building, Singapore 388386及總代價為18,000,000新加坡元另加商品及服務稅之物業的購買要約；
- (f) Industrial & Commercial Security Pte. Ltd.（「**ICS**」，作為賣方）、LHN Group及Prosegur Singapore Pte Ltd（作為買方）於二零一九年三月一日訂立之業務採購協議，內容有關以估計最高代價（淨額）約1.497百萬新加坡元買賣ICS保安服務業務及資產；
- (g) 合資協議；及
- (h) Gul Avenue買賣協議。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，及據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 專家

以下為提供載於本通函的意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte. Ltd.	獨立物業估值師

上述專家已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所載之形式及內容轉載其報告或函件或意見，並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自二零一九年九月三十日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 其他事項

- (a) 本公司的聯席公司秘書為香港特許秘書公會會員吳捷陞先生及新加坡會計與企業監管局註冊的新加坡執業會計師、新加坡特許秘書公會會員黎光隆先生（為常駐於新加坡的居民，以滿足新加坡公司法的規定）。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

11. 備查文件

下列文件之副本可於本通函日期起直至二零二零年二月七日（包括該日）為止的(i)任何新加坡營業日（不包括刊憲的假期）之一般營業時間內在本公司註冊辦事處（地址：10 Raeburn Park, #02-18, Singapore 088702）；及(ii)任何香港營業日（不包括香港的公眾假期）之一般營業時間內在陸繼鏘律師事務所與摩根路易斯律師事務所聯營辦事處（地址：香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈19樓1902-09室）查閱：

- (a) 本公司組織章程；
- (b) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年九月三十日止財政年度的年報；
- (c) 本附錄上文「7. 重大合約」所提述的重大合約；
- (d) 合資物業意向書；
- (e) 合資物業買賣協議；
- (f) Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte. Ltd.就Gul Avenue物業於二零二零年一月二十四日編製的物業估值報告；
- (g) 本通函本節「9. 專家」所提述的Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte. Ltd.的書面同意書；及
- (h) 本通函。

