

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 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

收購Gul Avenue物業

茲提述有關潛在Gul Avenue收購事項的Gul Avenue收購事項公告。

收購Gul Avenue物業

誠如Gul Avenue收購事項公告所披露，於二零一九年五月十七日，HN Logistics已獲授向授予人購買Gul Avenue物業的選擇權，且Gul Avenue物業的買賣須待（其中包括）HN Logistics獲得JTC對買賣Gul Avenue物業的批准後方可作實。於二零一九年八月八日及二零一九年九月二十六日，訂約方已訂立Gul Avenue延期協議，將獲得JTC對買賣Gul Avenue物業的批准及本公司股東批准的截止日期延長至二零一九年十二月二十七日。

董事會欣然宣佈，於二零一九年十二月二日，由於JTC已於二零一九年十一月二十五日原則上批准買賣Gul Avenue物業，本集團已接受向授予人購買Gul Avenue物業的要約。

Gul Avenue物業將根據招股章程「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」一節擬進行的物流服務業務擴展計劃擬用作本集團物流車輛的停車場。

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。誠如Gul Avenue收購事項公告所披露，倘HN Logistics將接納購買Gul Avenue物業的選擇權，本公司將根據上市規則的規定提供更新公告及相關計算。

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。

茲提述有關潛在Gul Avenue收購事項的Gul Avenue收購事項公告。

收購Gul Avenue物業

誠如Gul Avenue收購事項公告所披露，於二零一九年五月十七日，HN Logistics已獲授向授予人購買Gul Avenue物業的選擇權，且Gul Avenue物業的買賣須待（其中包括）HN Logistics獲得JTC對買賣Gul Avenue物業的批准後方可作實。於二零一九年八月八日及二零一九年九月二十六日，訂約方已訂立Gul Avenue延期協議，將獲得JTC對買賣Gul Avenue物業的批准及本公司股東批准的截止日期延長至二零一九年十二月二十七日。

董事會欣然宣佈，於二零一九年十二月二日，由於JTC已原則上批准買賣Gul Avenue物業，本集團已接受向授予人購買Gul Avenue物業的要約。由於HN Logistics已接納購買Gul Avenue物業的要約，故Gul Avenue購買選擇權（經Gul Avenue延期協議修訂）成為Gul Avenue收購事項或Gul Avenue買賣協議具約束力的買賣協議。

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：

- 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。

- 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物業的買賣須滿足若干先決條件,包括HN Logistics獲得本公司股東(倘適用)批准購買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本公司股東(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)。
- 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。
- 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。

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。

Gul Avenue收購事項的原因

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。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。

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股東及本公司之整體利益。

訂約方的資料

本公司及HN Logistics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(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。

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。

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。

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。誠如Gul Avenue收購事項公告所披露，倘HN Logistics將接納購買Gul Avenue物業的選擇權，本公司將根據上市規則的規定提供更新公告及相關計算。

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。

會計師報告

由於Gul Avenue物業現正由Gul Avenue賣方留作自用，且並非具有可識別收入來源之收益產生資產，根據上市規則第4章，本公司將不會就將予寄發之通函編製會計師報告。

物業估值

由於Gul Avenue物業將由本集團持作自用，根據上市規則第5章，Gul Avenue物業被視作本集團非物業活動之物業權益。由於Gul Avenue物業賬面值不超過本集團資產總值的15%或以上，故本公司將不會就將予寄發之通函編製物業估值報告。

控股股東的書面批准

於本公告日期，Fragrance Ltd.為直接持有本公司216,930,000股股份（佔股本的53.90%）之本公司控股股東。根據上市規則第14.44條，據董事所知、所得資料及所信，倘本公司擬召開股東大會以批准Gul Avenue收購事項項下擬進行之交易，概無股東需放棄投票，且本公司將不會就Gul Avenue收購事項編製會計師報告。於本公告日期，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之交易。

因此，由於本公司已取得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召開股東大會，故本公司將不會召開股東特別大會。

凱利板規則的涵義

本公告有關Gul Avenue收購事項的披露規定經參考凱利板規則第7章。作為在新交所凱利板及聯交所雙重主要上市之公司，本公司已承諾遵守一系列更繁重之上市規則。因此，本公告已根據上市規則第14章之披露規定編製。

一般事項

一份載有（其中包括）Gul Avenue收購事項及Gul Avenue買賣協議項下擬進行的交易的進一步詳情的通函，將根據上市規則，在切實可行的情況下盡快預期於本公告日期後十五個營業日內寄發股東，以供參考。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「凱利板規則」	指	新交所上市手冊B節（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
「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（基於截至買賣協議日期的現行稅率）
「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及二零一九年九月二十六日的公告，內容有關收購Gul Avenue物業
「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
「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，總土地面積約為22,479.7平方米的物業
「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2019年12月2日接納要約購買Gul Avenue物業，並於2019年12月2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

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「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
「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，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」
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「平方呎」	指	平方呎
「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
「%」	指	百分比

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，二零一九年十二月二日

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莊立林女士、楊志雄先生及陳嘉樑先生。

* 僅供識別