

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)

**須予披露交易**  
**通過重新中標新加坡1557 KEPPEL ROAD收購使用權資產**

**收購使用權資產**

董事會欣然宣佈，本集團已通過公開招標重新中標1557 Keppel Road物業的租約，這將使LHN Properties在現有租約於二零一九年十二月三十一日到期後可繼續其於1557 Keppel Road物業的空間優化業務，作為其一般及日常業務過程的一部分。於二零一九年十月十四日，新加坡土地管理局將1557 Keppel Road物業的租約授予本公司間接全資附屬公司LHN Properties。於二零一九年十二月二十三日，LHN Properties（作為租戶）與新加坡共和國政府（經由新加坡土地管理局）（作為業主）訂立租賃協議，據此，LHN Properties將向新加坡共和國政府租賃1557 Keppel Road物業。

**上市規則的涵義**

根據國際財務報告準則第16號，本集團根據租賃協議擬進行的交易將要求本集團將1557 Keppel Road物業確認為使用權資產，而通過訂立租賃協議，該協議項下擬進行的交易根據上市規則將被視為由本集團收購資產。

由於有關收購租賃協議項下擬進行交易的使用權資產的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，因此，根據上市規則第14章，收購1557 Keppel Road物業的使用權資產構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守通知及公告規定。

**通過重新中標新加坡1557 KEPPEL ROAD收購使用權資產**

董事會欣然宣佈，本集團已通過公開招標重新中標1557 Keppel Road物業的租約，這將使LHN Properties在現有租約於二零一九年十二月三十一日到期後可繼續其於1557 Keppel Road物業的空間優化業務，作為其一般及日常業務過程的一部分。於二零一九年十月十四日，新加坡土地管理局將1557 Keppel Road物業的租約授予本公司間接全資附屬公司LHN Properties。於二零一九年十二月二十三日，LHN Properties（作為租戶）與新加坡共和國政府（經由新加坡土地管理局）（作為業主）訂立租賃協議，據此，LHN Properties將向新加坡共和國政府租賃1557 Keppel Road物業。

## 租賃協議

租賃協議的主要條款載列如下：

- 日期** : 二零一九年十二月二十三日
- 訂約方** : (1) 本公司的間接全資附屬公司LHN Properties，作為租戶  
(2) 新加坡共和國政府（經由新加坡土地管理局）（獨立第三方），作為業主
- 物業** : 位於1557 Keppel Road Singapore 089066的TS 23的國有土地694X (PT)、98650T (PT)、98651A (PT)、98653N (PT)及99183X (PT)地段所包含的所有土地。
- 概約土地面積** : 57,242.95平方呎（即5,318平方米）
- 樓宇** (1) 兩棟四層高樓宇；及  
(2) 一棟帶夾層的三層高樓宇  
(3) 設有35個停車位的停車場
- 建築面積** : 96,299.05平方呎（即8,946.4平方米）
- 允許使用** : 服務式公寓、辦公室、室內運動設施及／或醫療中心（建築面積不超過1,700平方米）
- 租期** : 從二零二零年一月一日起計至二零二二年十二月三十一日止三年（包括免租期）。
- 免租期** : 從二零二零年一月一日起計至二零二零年四月三十日止四個月
- 續期** : 倘租戶有意將物業租約（全部或部分）另續期三年，則租戶應在初始租期屆滿前至少10個月向業主發出書面通知。  
  
倘業主同意續租，則續租應按雙方共同商定的租金以及條款及條件（包括另外續租三年的條件）進行。  
  
續租（如有）由業主全權決定。
- 月租** : 130,001新加坡元（不包括商品及服務稅）應在租期內每月的第一天提前支付。
- 保證金** : 六個月的租金（總計780,006新加坡元），可以通過銀行本票，或銀行擔保或來自金管局認可的銀行或金管局認可的保險公司提供的保險履約保證／擔保支付。
- 火災聯保** : LHN Properties（作為租戶）以LHN Properties、新加坡政府及土地管理局局長聯名名義就因火災、雷電、暴動、爆炸或任何不可避免的原因造成的損失或損害購買火災保險，保險費總額為16,861,800新加坡元（或業主可能規定的更高金額）。

就二零二零年一月一日至二零二二年十二月三十一日止期間的押金780,006新加坡元將通過銀行擔保的方式於租期開始前提供。1557 Keppel Road物業的月租將以內部資金撥付。

## 使用權資產

根據國際財務報告準則第16號，1557 Keppel Road 物業的租賃將被確認為使用權資產，金額約為8.06百萬新加坡元，該金額乃參考根據租賃協議將支付的總款項的現值計算得出。

## 訂立交易的理由

LHN Properties目前是1557 Keppel Road 物業的租戶，目前的租約將於二零一九年十二月三十一日屆滿。該物業是本公司空間優化業務物業組合中的商業物業之一。該物業的停車位亦在設施管理業務下管理及營運。1557 Keppel Road 物業位於新加坡中央商業區附近。該物業包括一幢由辦公空間組成的三層主樓、一個倉庫及由辦公空間組成的兩幢獨立四層樓宇，亦包括35個停車位。LHN Properties目前將該物業單位分租予其租戶，作為其日常業務的一部分。

就重新中標1557 Keppel Road物業簽訂租賃協議使本集團能夠繼續進行其空間優化業務，這是其於該物業進行的日常業務的一部分。董事會認為，收購1557 Keppel Road物業的使用權資產可使本公司在上述地點繼續進行其空間優化業務並產生收入。

經考慮上述因素，董事認為，租賃協議的條款屬公平合理並按一般商業條款訂立，符合股東及本公司的整體利益。

## 訂約方資料

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。

LHN Properties為本公司的間接全資附屬公司，主要從事空間資源管理及一般倉儲業務。

業主是新加坡共和國政府。1557 Keppel Road物業由新加坡律政部轄下的的法定機構新加坡土地管理局管理。新加坡土地管理局優化土地資源以促進新加坡的經濟及社會發展，並確保土地用於新加坡的廣泛活動。該等部門還負責通過土地銷售、租賃、收購及分配來管理國有土地。據董事所知，新加坡共和國政府及新加坡土地管理局均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

## 上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，本集團根據租賃協議擬進行的交易將要求本集團將1557 Keppel Road物業確認為使用權資產，而通過訂立租賃協議，該協議項下擬進行的交易根據上市規則將被視為由本集團收購資產。

由於有關收購租賃協議項下擬進行交易的使用權資產的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，因此，根據上市規則第14章，收購1557 Keppel Road物業的使用權資產構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守通知及公告規定。

## 凱利板規則的涵義

由於訂立1557 Keppel Road物業的租賃協議於本集團的日常業務過程中進行，因此本公告的披露規定經參考凱利板規則第7章。由於本公司已承諾遵守一系列更繁重之上市規則，本公告根據上市規則第14章的披露規定編製。

預計上述者不會對本集團截至二零二零年九月三十日止財政年度的每股綜合有形資產淨值及每股綜合盈利產生任何重大財務影響。

## 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：

「1557 Keppel Road 物業」	指 位於新加坡1557 Keppel Road的物業
「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
「董事」	指 本公司董事
「建築面積」	指 建築面積
「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（基於截至本公告日期的現行稅率為7%）
「國際財務報告準則」	指 國際財務報告準則
「LHN Properties」	指 LHN Properties Investments Pte. Ltd.，一家於二零零七年八月十六日在新加坡註冊成立的有限責任公司，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）
「金管局」	指 新加坡金融管理局
「新交所」	指 新加坡證券交易所有限公司
「平方米」	指 平方米
「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
「租賃協議」	指 LHN Properties（作為租戶）與新加坡共和國政府（經由新加坡土地管理局）（作為業主）於二零一九年十二月二十三日訂立的租賃協議，內容有關1557 Keppel Road 物業的租賃
「%」	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，二零一九年十二月二十三日

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