

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)

須予披露交易

**收購新加坡Boon Leat物業的
使用權資產**

收購使用權資產

董事會欣然宣佈，本公司的間接全資附屬公司LHN Space Resources已就Boon Leat物業與業主重續租賃。於二零二零年十二月二十二日，LHN Space Resources（作為租戶）已就Boon Leat物業訂立租賃協議。

上市規則的涵義

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，該交易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。

收購使用權資產

董事會欣然宣佈，本公司的間接全資附屬公司LHN Space Resources已就Boon Leat物業與業主重續租賃。於二零二零年十二月二十二日，LHN Space Resources（作為租戶）已就Boon Leat物業訂立租賃協議。

* 僅供識別

租賃協議

租賃協議的主要條款載列如下：

- 日期** : 二零二零年十二月二十二日
- 訂約方** : (1) 本公司的間接全資附屬公司LHN Space Resources，作為租戶
(2) 業主（獨立第三方），作為業主
- 物業** : Certificate of Title Volume 285 Folio 188包含的34 Boon Leat Terrace Singapore 119866 (Mukim 3的土地1434V整塊)，連同樓宇土地面積為15,274.3平方米
- 租期** : 自二零二零年十月一日起計至二零二三年九月三十日止三年
- 合計應付代價總值** : 基本租金加上額外營業額租金（有關月份的租金銷售總額）。代價乃根據附近地區的現行市價之比較，並經共同協定的商業條款及條件後達致。
- 保證金** : 租戶應於租期內通過新加坡金融管理局或該等其他有關當局批准的由聲譽卓著的金融機構所發行的保險擔保支付予業主並與業主維持業主有責任接受的保證金，相當於四個月基本租金。租戶須不遲於開始日期前14日支付該保險擔保
- 不動產稅** : 租戶應按業主要求支付有關當局就租期對Boon Leat物業施加的任何額外不動產稅，由於以下事項而應予以支付：
(i) 超過租戶應付年度租金的有關當局可課稅的年度價值（不論使用追溯法或其他方式，於開始日期及開始日期後可能不時增加）；
(ii) 不動產稅率增加至高過於開始日期的適用稅率；及/ 或
(iii) 於開始日期或之後有關當局施加的任何新措施或費用
該等額外不動產稅將可自租戶收回，猶如尚未收取的租金。
- 許可用途** : Boon Leat物業僅用於倉庫、配套辦公室及/ 或業主及有關當局批准的有關其他用途
- 維修及替換工作** : 就Boon Leat物業以及機械及電氣設備的任何部份（業主負責的任何樓宇相關內部及/ 或外部結構部份除外）而言，於租期內，租戶應以其自身成本及開支維護及進行所有維修及/ 或替換工作
- 保險** : 於租期內及任何持有期間內的任何時間，租戶應以其成本及開支向業主可能同意的一間或多間保險公司以及按照業主批准的條款及條件購買及維持下列保單：(i)涵蓋所有租戶物業的保單；(ii)針對Boon Leat物業樓宇內物業、廠房及設備（包括機械及電氣設備）及永久性安裝、傢具、平板及鋼化玻璃、裝置及配套的全部風險及損害，以業主及租戶共同名義簽署的保單，且其所有部分的金額不低於50,000,000新加坡元；(iii)以業主及租戶共同名義簽署的綜合公眾責任險保單金額不低於5,000,000新加坡元；及(iv) 經考量市場慣例並與租戶諮詢後，由業主可能不時合理指定的有關金額的有關其他保單。

- 租戶其他付款義務** : 租戶須支付:
- (1) 提供及供應Boon Leat物業及租戶或任何Boon Leat物業使用者使用的設施成本;
 - (2) 樓宇營運及位於Boon Leat物業的所有機械及電氣設備的所有成本及開支;及
 - (3) 租戶須有責及支付自開始日期起計與Boon Leat物業有關的所有支出
- 付款期** : 基本租金將於當月前支付,而首個月的基本租金應於開始日期或之前支付。
- 營業額租金將於有關月份最後一日後的三十日內支付。
- 終止** : 倘Boon Leat物業損毀或損壞,而業主全權酌情決定維修該損壞不可行或不適宜,業主可於蒙受該損壞後的60日內書面通知租戶其決定不予修復或替換Boon Leat物業,並無償終止租賃。上述通知送達租戶後,租賃將於業主的該通知日期起計30日屆滿後終止,而不影響任何一方就另一方因租賃引起或與其有關的任何先前違約的權利
- 續租** : 倘租戶有意將租賃另續期三年,則租戶應不遲於租期屆滿前六個月向業主發出書面續租通知
- 物業銷售** : 倘業主決定出售Boon Leat物業,業主應真誠通知租戶其有意出售,而租戶應於業主向其通知14日內提供購買Boon Leat物業的確實要約以供業主同意。倘租戶未如前述提供要約購買或業主自收到租戶要約購買後七日內未同意,則業主可酌情自由出售Boon Leat物業連同租賃協議予任何其他方。

由於COVID-19疫情使業主的批准程序延誤,故租賃協議乃於二零二零年十月一日租賃開始日期後於二零二零年十二月二十二日訂立。

使用權資產

根據國際財務報告準則第16號,Boon Leat物業的租賃將被確認為使用權資產及租賃負債,金額約為10.3百萬新加坡元,該金額乃參考根據租賃協議將支付的租賃付款總額的現值計算得出。

訂立交易的理由

誠如招股章程所披露,Boon Leat物業為本集團空間優化業務項下的一項工業物業。Boon Leat的建築面積為約25,000平方米,附加185個由本集團設施管理業務管理的停車場。本集團將Boon Leat物業分租予其租戶,作為倉庫及配套辦公室。透過與業主重續租賃,LHN Space Resources能夠繼續根據空間優化業務向其租戶提供物業及根據設施管理業務提供停車位。

就重續租賃Boon Leat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並促進管理營運,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Boon Leat物業的使用權資產可使本公司繼續根據空間優化業務向其租戶及根據設施管理業務向停車位使用者提供物業並產生收入。

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

有關本公司及LHN Space Resources 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，其在為業主及租戶創造價值方面具備專業知識及經驗。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、香港、馬來西亞及柬埔寨經營業務。

LHN Space Resources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。

有關業主的資料

業主Diethelm Keller Property & Investment Pte. Ltd.為一家於新加坡註冊成立的有限公司，由Diethelm Keller Holding AG 全資擁有。業主隸屬於Diethelm Keller Group下的Diethelm Keller Real Estate。Diethelm Keller Group為第四代家族企業，投資範圍廣泛。

據董事所知，業主、其最終實益擁有人及其各自的聯繫人以及本公司董事、主要股東及彼等各自的聯繫人（定義見凱利板規則）為本集團及其關連人士的獨立第三方（定義見上市規則）。

上市規則的涵義

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Boon Leat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Boon Leat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Boon Leat物業的租賃協議不會對本集團截至二零二一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，下列詞彙具備以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「Boon Leat物業」	指	位於34 Boon Leat Terrace, Singapore (即Mukim 3的土地1434V整塊)
「樓宇」	指	建於Boon Leat物業上的樓宇及結構
「凱利板」	指	新交所凱利板
「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
「開始日期」	指	租期的開始日期，即二零二零年十月一日
「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
「業主」	指	Diethelm Keller Property & Investment Pte. Ltd.，一家於一九六八年十二月二十日在新加坡註冊成立的有限責任公司，由Diethelm Keller Holding AG全資擁有
「租賃協議」	指	業主（作為業主）與LHN Space Resources（作為租戶）於二零二零年十二月二十二日訂立的租賃協議，內容有關Boon Leat物業的租賃
「LHN Space Resources」或「租戶」	指	LHN Space Resources Pte. Ltd.，一家於二零零九年七月十五日在新加坡註冊成立的有限責任公司，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）
「機械及電氣設備」	指	所有空調及機械通風系統、壓縮機、鍋爐、消防系統、貨梯及客梯、裝卸台、停車場系統及位於或位在或以其他方式與Boon Leat物業有關的所有其他機械及電氣設備，並包括租戶安裝的任何替換及/或額外機械及電氣設備
「支出」	指	Boon Leat物業或Boon Leat物業的擁有權、控制權、營運、行政、管理或維護的所有應課稅、可收費、已付或應付或以其他方式產生的金額，加該等金額的商品及服務稅（包括但不限於利息及徵費、稅項、保費、保養維修費及合規成本）
「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於香港刊發的招股章程
「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
「租期」	指	租賃協議項下擬進行的Boon Leat物業租賃的租期，即自二零二零年十月一日起計至二零二三年九月三十日止三年
「%」	指	百分比

承董事會命
賢能集團有限公司*
林隆田
執行主席
及集團董事總經理

新加坡，二零二零年十二月二十二日

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