

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)

香港上市規則項下的須予披露交易 收購RIVER VALLEY物業

收購RIVER VALLEY物業

董事會欣然宣佈，於二零二三年七月二十六日，買方（本公司的間接全資附屬公司）已就買賣River Valley物業訂立286購買選擇權及288購買選擇權，合計代價為23,250,000新加坡元，於各自簽立後構成具約束力的River Valley物業買賣協議。

上市規則的涵義

由於(i) 286購買選擇權及288購買選擇權各自項下的選擇權行使互為條件；(ii)該兩處物業相互關連；及(iii)本公司擬將該兩處物業轉換為COLIWOO品牌下的一處服務式住宅及／或酒店，因此本公司已合併286 RV收購事項及288 RV收購事項以計算規模測試。

由於根據上市規則第14.07條River Valley收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則，River Valley收購事項構成本公司的一項須予披露交易，因此，須根據上市規則第十四章遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准及通函規定。

收購RIVER VALLEY物業

董事會欣然宣佈，於二零二三年七月二十六日，買方（本公司的間接全資附屬公司）已就買賣River Valley物業訂立286購買選擇權及288購買選擇權，合計代價為23,250,000新加坡元，於各自簽立後構成具約束力的River Valley物業買賣協議。

286購買選擇權

286購買選擇權的主要條款載列如下：

- 訂約方** : (1) 買方，即本公司的間接全資附屬公司Coliwoo RV2 Pte. Ltd.，作為買方；
(2) 286 RV賣方，為獨立第三方
- 有關訂約方的背景詳情，請參閱下文「有關訂約方的資料」。
- 代價** : 代價合共為11,500,000新加坡元，其中合共575,000新加坡元（即相當於286 RV代價的5%）已由買方於286購買選擇權日期支付。
- 286 RV代價乃由訂約方按正常商業條款經公平磋商後釐定，並經計及（其中包括）物業的潛力、鄰近地區類似性質物業的價值及當前市價以及指示性估值11,500,000新加坡元（預期有關指示性估值與最終估值報告所得估值之間並無重大差異）。
- 付款及付款時間表** : 代價以或將以下列方式結算（視情況而定）：
- (1) 合共575,000新加坡元（作為按金）已由買方通過內部資金來源支付予286 RV賣方；及
- (2) 餘下10,925,000新加坡元（即286 RV代價總額減去按金總額）將於完成日期通過內部資金來源及銀行借款支付。
- 286租賃協議** : 286 RV物業乃連同286租賃協議一併出售：
- (1) 買方應被視為已檢閱並充分知悉及了解286租賃協議，而買方無權徵用該協議所指的任何單位或對其持有異議。
- (2) 286 RV賣方須於完成時向買方悉數轉讓286租賃協議項下租戶支付的押金，不得進行任何扣減或對其進行任何索償。
- (3) 286 RV賣方須於完成日期向買方交付286租賃協議的原件連同相關（從價）印花稅證明。
- (4) 倘任何租賃因屆滿、終止或任何其他原因於完成時或之前變為空置，則286 RV賣方重續任何租賃或訂立新租賃協議之前須取得買方的書面批准或同意，而有關重續或新租賃的屆滿日期須為完成日期之前的日期。
- 286 RV賣方須於完成日期前一個月向286 RV物業的相關租戶發出通知，自286 RV賣方的終止通知送達日期起計三個月內終止相關租賃。其後應向買方提供一份終止通知。

- 先決條件** : 286購買選擇權須待以下先決條件獲達成（費用及開支由買方自行承擔）後方可作實：
- (1) 286 RV賣方須委聘測量員或合資格人士協助286 RV賣方終止或復原286 RV物業的樓面劃分。286 RV賣方委聘測量員或合資格人士實施該行動之前須就將產生的費用尋求買方的批准。不論下文子條款(2)、(3)及(4)所述申請的結果如何，委聘測量員或合資格人士的費用全部由買方承擔；
 - (2) 市區重建局及／或其他相關部門就286 RV物業授出永久變更用途批准；
 - (3) 新加坡國稅局確認書；及
 - (4) 土地交易批准單位批准。

倘上述先決條件因任何原因未能於286購買選擇權日期後五個月內達成，買方可尋求286 RV賣方的批准以延長有關期限，或雙方有權通過向為另一方行事的律師發出書面通知廢除286購買選擇權，事後286 RV賣方須在上述書面通知後五個營業日內向買方悉數退還按金，不計任何利息、抵扣、扣款、扣減或任何補償。

其後286購買選擇權應被視為取消及廢除，而286 RV物業的買賣須作廢並被視為無效及失效且不具有任何進一步效力，而任何一方均不得就損害賠償、補償、費用或其他款項對另一方提出申索、索求或訴訟。

- 完成** : 286 RV物業的買賣須於286購買選擇權日期後滿十(10)週當日（即二零二三年十月四日）完成，且286 RV代價的餘額須於當日支付。

288購買選擇權

288購買選擇權的主要條款載列如下：

- 訂約方** : (1) 買方，即本公司的間接全資附屬公司Coliwoo RV2 Pte. Ltd.，作為買方；及
- (2) 288 RV賣方，為獨立第三方

有關訂約方的背景詳情，請參閱下文「有關訂約方的資料」。

- 代價** : 代價合共為11,750,000新加坡元，其中合共587,500新加坡元（即相當於288 RV代價的5%）已由買方於288購買選擇權日期支付。

288 RV代價乃由訂約方按正常商業條款經公平磋商後釐定，並經計及（其中包括）物業的潛力、鄰近地區類似性質物業的價值及當前市價以及指示性估值11,750,000新加坡元（預期有關指示性估值與最終估值報告所得估值之間並無重大差異）。

- 付款及付款時間表** : 代價以或將以下列方式結算（視情況而定）：
- (1) 合共587,500新加坡元（作為按金）已由買方通過內部資金來源支付予288 RV賣方；及
 - (2) 餘下11,162,500新加坡元（即288 RV代價總額減去按金總額）將於完成日期通過內部資金來源及銀行借款支付。

- 288租賃協議** :
- 288 RV物業乃連同288租賃協議一併出售：
- (1) 買方應被視為已檢閱並充分知悉及了解288租賃協議，而買方無權徵用該協議所指的任何單位或對其持有異議。
 - (2) 288 RV賣方須於完成時向買方悉數轉讓288租賃協議項下租戶支付的押金，不得進行任何扣減或對其進行任何索償。
 - (3) 288 RV賣方須於完成日期向買方交付288租賃協議的原件連同相關（從價）印花稅證明。
 - (4) 倘任何租賃因屆滿、終止或任何其他原因於完成時或之前變為空置，則288 RV賣方重續任何租賃或訂立新租賃協議之前須取得買方的書面批准或同意，而有關重續或新租賃的屆滿日期須為完成日期之前的日期。

288 RV賣方須於完成日期前一個月向288 RV物業的相關租戶發出通知，自288 RV賣方的終止通知送達日期起計三個月內終止相關租賃。其後應向買方提供一份終止通知。

- 先決條件** :
- 288購買選擇權須待以下先決條件獲達成（費用及開支由買方自行承擔）後方可作實：
- (1) 288 RV賣方須委聘測量員或合資格人士協助288 RV賣方終止或復原288 RV物業的樓面劃分。288 RV賣方委聘測量員或合資格人士實施該行動之前須就將產生的費用尋求買方的批准。不論下文子條款(2)、(3)及(4)所述申請的結果如何，委聘測量員或合資格人士的費用全部由買方承擔；
 - (2) 市區重建局及／或其他相關部門就288 RV物業授出永久變更用途批准；
 - (3) 新加坡國稅局確認書；及
 - (4) 土地交易批准單位批准。

倘上述先決條件因任何原因未能於288購買選擇權日期後五個月內達成，買方可尋求288 RV賣方的批准以延長有關期限，或雙方有權通過向為另一方行事的律師發出書面通知廢除288購買選擇權，事後288 RV賣方須在上述書面通知後五個營業日內向買方悉數退還按金，不計任何利息、抵扣、扣款、扣減或任何補償。

其後288購買選擇權應被視為取消及廢除，而288 RV物業的買賣須作廢並被視為無效及失效且不具有任何進一步效力，而任何一方均不得就損害賠償、補償、費用或其他款項對另一方提出申索、索求或訴訟。

- 完成** :
- 288 RV物業的買賣須於288購買選擇權日期後滿十(10)週當日（即二零二三年十月四日）完成，且288 RV代價的餘額須於當日支付。

有關RIVER VALLEY物業的資料以及收購事項的理由及裨益

286 RV物業位於286 River Valley Road #01-01, #02-01, #03-01 and #04-01/02/03 Singapore 238327 (處於Townsubdivision 20的99782X地段)及288 RV物業位於288 River Valley Road #01-01, #02-01, #03-01, #04-01 and #04-03 Singapore 238329 (處於Townsubdivision 20的99781N地段), 佔地面積總額388.4平方米, 為永久產權物業。

286 RV賣方及288 RV賣方現正出租該等物業中的相關單位。由於賣方為私人, 286 RV賣方及288 RV賣方並未向買方提供有關River Valley物業應佔賬面值或純利(扣除稅項及非經常項目前後)的資料。下表概述286租賃協議及288租賃協議以及River Valley物業於本公告日期的現時佔用情況:

| 序號 | 單位編號 | 租期 | 每月租金 | 其他 | 押金 |
|----------------|--------------|-------------------------|-----------|---|------------|
| 286租賃協議 | | | | | |
| 1. | #01-01 | 二零二一年十月一日至二零二三年九月三十日 | 6,800新加坡元 | - | 13,600新加坡元 |
| 2. | #02-01 | 二零二三年四月六日至二零二三年九月二十一日 | 3,500新加坡元 | - | 3,500新加坡元 |
| 3. | #03-01 | 二零二二年二月二十四日至二零二四年二月二十三日 | 2,900新加坡元 | 水電及Wi-Fi每月固定200新加坡元 | 3,100新加坡元 |
| 4. | #04-01 — 主臥 | 二零二三年六月九日至二零二三年九月二十四日 | 1,600新加坡元 | 水電及Wi-Fi每月固定200新加坡元 | 1,800新加坡元 |
| 5. | #04-01 — 2號房 | 空置 | - | - | - |
| 6. | #04-02 | 二零二三年五月十五日至二零二三年九月十四日 | 2,400新加坡元 | 自二零二三年五月十五日至二零二三年七月十四日水電及Wi-Fi每月固定200新加坡元及自二零二三年七月十五日至二零二三年九月十四日每月300新加坡元 | 2,700新加坡元 |
| 7. | #04-03 | 二零二三年五月十五日至二零二三年九月十五日 | 1,700新加坡元 | 水電及Wi-Fi每月固定200新加坡元 | 1,900新加坡元 |
| 288租賃協議 | | | | | |
| 1. | #01-01 | 二零二三年七月一日至二零二三年九月二十五日 | 8,300新加坡元 | - | 24,900新加坡元 |
| 2. | #02-01 | 二零二二年十二月十五日至二零二三年十二月十四日 | 4,200新加坡元 | - | 4,200新加坡元 |
| 3. | #03-01 | 二零二三年一月十六日至二零二四年一月十五日 | 4,000新加坡元 | 水電每月固定400新加坡元 | 4,400新加坡元 |
| 4. | #04-01 | 二零二二年十月四日至二零二三年十月三日 | 4,000新加坡元 | - | 4,000新加坡元 |
| 5. | #04-03 | 二零二二年十月一日至二零二三年九月三十日 | 2,000新加坡元 | 水電每月固定300新加坡元 | 2,300新加坡元 |

本集團擬將River Valley物業轉換為服務式住宅及／或酒店，據此，買方應向市區重建局及／或其他相關部門提交River Valley物業用途變更申請。

River Valley收購事項將擴大本集團於新加坡住宅業務項下的物業組合，提升COLIWOO的品牌價值，為本集團帶來資本增值潛力以及產生收入的新機遇。由於上述理由，董事會認為River Valley收購事項以及286購買選擇權及288購買選擇權項下擬進行的交易（分別包括286 RV代價及288 RV代價）屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方的資料

有關本公司及買方的資料

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業知識，其為業主及租戶創造價值方面具備專長及良好經驗。本集團現時擁有五個主要業務分部，即：(i)空間優化業務；(ii)物業開發業務；(iii)能源業務；(iv)設施管理業務；及(v)物流服務業務（通過本公司的間接非全資附屬公司LHN Logistics Limited（新交所股份代號：GIH）經營）。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。

買方為本公司於新加坡的間接全資附屬公司，主要從事空間優化。

有關286 RV賣方及288 RV賣方的資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，286 RV賣方（Yoon Chin Yee）及288 RV賣方（Rosy Wang Eang Wah及Lim Siew Yin Rona）均為私人及本集團的獨立第三方。

上市規則的涵義

由於(i) 286購買選擇權及288購買選擇權各自項下的選擇權行使互為條件；(ii)該兩處物業相互關連；及(iii)本公司擬將該兩處物業轉換為COLIWOO品牌下的一處服務式住宅及／或酒店，因此本公司已合併286 RV收購事項及288 RV收購事項以計算規模測試。

由於根據上市規則第14.07條River Valley收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則，River Valley收購事項構成本公司的一項須予披露交易，因此，須根據上市規則第十四章遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准及通函規定。

凱利板規則的涵義

誠如上文「有關訂約方的資料」所披露，本公司主要從事房地產管理服務業務，而River Valley收購事項是本集團擴展其空間優化業務項下在管物業組合的策略及計劃的一部分。River Valley收購事項所產生的溢利將計入空間優化業務。因此，就收購及經營River Valley物業而訂立286購買選擇權及288購買選擇權乃於本集團的日常業務過程中進行。

本公告有關River Valley收購事項的披露要求參照凱利板規則第七章。預期River Valley收購事項不會對本集團截至二零二三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。考慮到具備新交所凱利板及聯交所雙重主要上市地位，本公司已承諾遵守兩者中較繁瑣的上市規則。因此，本公告乃根據上市規則第十四章的披露規定編製。

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：

| | | |
|--------------|---|--|
| 「286購買選擇權」 | 指 | 286 RV賣方（作為賣方）與買方（作為買方）就286 RV物業的買賣而於二零二三年七月二十六日訂立的購買選擇權 |
| 「286 RV收購事項」 | 指 | 286購買選擇權項下擬進行的286 RV物業收購事項 |
| 「286 RV代價」 | 指 | 11,500,000新加坡元（不包括商品及服務稅） |
| 「286 RV物業」 | 指 | 名為286 River Valley Road #01-01, #02-01, #03-01, #04-01/02/03 Singapore 238327（處於Townsubdivision 20的99782X地段）的物業 |
| 「286 RV賣方」 | 指 | Yoon Chin Yee，為獨立第三方 |
| 「286租賃協議」 | 指 | 286 RV物業的現存租賃協議，其詳情載於本公告「有關River Valley物業的資料以及收購事項的理由及裨益」一節 |
| 「288購買選擇權」 | 指 | 288 RV賣方（作為賣方）與買方（作為買方）就288 RV物業的買賣而於二零二三年七月二十六日訂立的購買選擇權 |
| 「288 RV收購事項」 | 指 | 288購買選擇權項下擬進行的288 RV物業收購事項 |
| 「288 RV代價」 | 指 | 11,750,000新加坡元（不包括商品及服務稅） |
| 「288 RV物業」 | 指 | 名為288 River Valley Road #01-01, #02-01, #03-01, #04-01 and #04-03 Singapore 238329（處於Townsubdivision 20的99781N地段）的物業 |
| 「288 RV賣方」 | 指 | Rosy Wang Eang Wah及Lim Siew Yin Rona，為獨立第三方 |
| 「288租賃協議」 | 指 | 288 RV物業的現存租賃協議，其詳情載於本公告「有關River Valley物業的資料以及收購事項的理由及裨益」一節 |
| 「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 |
| 「完成日期」 | 指 | 在286購買選擇權及288購買選擇權各自條款及條件的規限下，上述購買選擇權行使日期滿十週之日，即二零二三年十月四日 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「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286購買選擇權及288購買選擇權日期的現行稅率） |

| | | |
|--------------------|---|---|
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士以及本公司董事、首席執行官（或相等職位）、主要股東及彼等各自聯繫人（定義見上市規則及凱利板規則）的第三方 |
| 「新加坡國稅局確認書」 | 指 | 新加坡國內稅務局的確認書，其中確認，根據286 RV物業及288 RV物業各自的永久變更用途批准，購買286 RV物業及288 RV物業各自毋須繳納任何額外買方印花稅，而新加坡國內稅務局並無就此施加任何條件 |
| 「土地交易批准單位批准」 | 指 | 土地交易批准單位的書面批准（根據各自的永久變更用途批准，分別批准購買286 RV物業及288 RV物業） |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則（經不時修訂） |
| 「永久變更用途批准」 | 指 | 市區重建局授出的書面批准，批准將286 RV物業及288 RV物業的用途分別變更為超過10年的永久（非臨時）服務式公寓用途或超過10年的永久（非臨時）酒店用途 |
| 「買方」 | 指 | Coliwoo RV2 Pte. Ltd.，一間於二零二二年十二月二十九日在新加坡共和國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「River Valley收購事項」 | 指 | 286 RV收購事項及288 RV收購事項 |
| 「River Valley物業」 | 指 | 286 RV物業及288 RV物業 |
| 「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 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「新加坡元」 | 指 | 新加坡元，新加坡法定貨幣 |
| 「市區重建局」 | 指 | 新加坡市區重建局(Urban Redevelopment Authority of Singapore)，為新加坡的國家市區規劃部門及新加坡政府國家發展部(Ministry of National Development of the Government of Singapore)轄下的法定機構 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
賢能集團有限公司*
執行主席兼集團董事總經理
林隆田

新加坡，二零二三年七月二十六日

於本公告日期，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