

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)

有關出售目標公司100%股權的 須予披露交易

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二五年五月二十一日，賣方（本公司的間接全資附屬公司）與買方訂立股份買賣協議，據此，賣方同意按代價出售而買方同意購買銷售股份（佔目標公司股權的100%）。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，因此，根據上市規則第十四章，出售事項構成上市規則項下本公司的須予披露交易，故須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

股份買賣協議

董事會欣然宣佈，於二零二五年五月二十一日，賣方（本公司的間接全資附屬公司）與買方訂立股份買賣協議，據此，賣方同意按代價出售而買方同意購買銷售股份（佔目標公司股權的100%）。

股份買賣協議的主要條款載列如下：

日期：二零二五年五月二十一日

訂約方：(1) Coliwoo Holdings Pte. Ltd.，本公司的間接全資附屬公司，作為賣方；及
(2) CWL Properties Pte. Ltd.，作為買方。

有關訂約方的詳細背景，請參閱下文「有關訂約方的資料」。

標的事項：根據股份買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份（佔目標公司於股份買賣協議日期全部已發行股本的100%）。

目標公司為該物業的唯一法定及實益擁有人。

代價及付款條款

： 銷售股份的代價應包括：

- (i) 購買價25,800,000.00新加坡元（「**購買價**」），其中買方於本公告日期已向賣方支付(a)誠意金260,000.00新加坡元（「**誠意金**」），及(b)進一步訂金1,290,000.00新加坡元（「**進一步訂金**」）；及
- (ii) 根據目標公司於交割日期的資產淨值計算的浮動金額，將根據股份買賣協議的條款釐定及調整。

訂約方協定，購買價構成訂約方就目標公司的物業、廠房及設備協定的代價總額。

誠意金及進一步訂金將用作沖抵購買價。購買價其餘結餘24,250,000.00新加坡元應由買方於交割時支付，並用於以下各項：

- (i) 為清償目標公司獲授的貸款融資而應付的未償還贖回款項，金額應相等於在交割日期該等貸款融資項下結欠的總額（「**未償還貸款額**」）；
- (ii) 償還股東貸款及應計利息；及
- (iii) 待向賣方支付的餘款。

買方應付相等於目標公司於交割時的備考資產淨值的金額。交割後，應根據目標公司於二零二四年十月一日至交割日期期間的管理賬目所釐定的目標公司最終資產淨值，以現金對代價作出調整。

代價以自願買方及自願賣方基準經公平磋商後按正常商業條款釐定，其中計及（其中包括）本公司委託獨立估值師Knight Frank Pte Ltd使用直接比較法、資本化法及貼現現金流分析（定義見下文）進行的該物業於二零二五年三月三十一日的估值25,800,000新加坡元。

直接比較法

在此方法中，將周邊地區與其他地區的店屋銷售情況進行比較。根據位置、選址、集水區、核准用途、大小、條件、其他改進等方面的差異進行適當調整。

資本化法

在此方法中，估計總收益已予調整，以反映預計營運開支、持續空置及壞賬準備、物業管理費及物業稅，從而得出淨收入。基於銷售可比物業類型的收益率分析，淨收入按對使用類型、租期屬適當且反映投資質素的收益率進行永久資本化。然後作出資本調整（如放租津貼、租賃佣金、資本支出及資本化續租租金），得出該物業的資本價值。

貼現現金流分析

使用貼現現金流（「貼現現金流」）模型進行的估值為期十年。假設該物業將在現金流的第11年初出售。現金流出自該物業的現金流入中扣除，以得出淨現金流。淨現金流量按估計所需回報率貼現，以得出淨現值。這種分析形式反映投資者的決策過程，並以達到與該資產類別的風險相稱的期望投資回報水平的方式對該物業進行估值。在進行此項分析時，我們亦使用廣泛的假設，包括持有期間的租金增長、空置及壞賬準備、與首次購買該物業相關的成本等。該等估算假設旨在與已知的市場狀況／現有法規保持一致，以根據直接物業購買得出市場價值。貼現現金流模型的一個關鍵組成部分是對兩個市場衍生利率的估計。第一個是投資者將於假設10年投資週期內按此利率對收入流進行貼現的最低收益率。第二個是終端資本化率，用於將第11年開始的收入資本化，以得出該物業的終值。終端資本化率計及預期未來市況、估計租賃及現金流概況以及該物業在十年內的整體實際狀況。

先決條件

- ：
- (i) 在適用情況下，取得為完成交易所需的任何政府機關之任何批准、授權、許可及同意，或豁免取得該等批准、授權、許可及同意的任何規定；
 - (ii) 取決於任何雙方書面協議對購買價結餘24,250,000.00新加坡元作出任何可能屬必要的調整，以處理屬賣方於日常業務過程中產生的負債的有關負債、賣方於交割或之前償付及／或結清的目標公司直至交割日期（包括該日）的所有債務及負債，以及如有以目標公司為受益人的任何貸款，於交割或之前全數贖回的有關貸款；
 - (iii) 賣方股東及董事會以及本公司董事會通過決議案，批准交易；
 - (iv) 買方股東及董事會通過決議案批准交易；
 - (v) 在適用情況下，取得就交易可能需要的任何第三方批准或同意（包括但不限於新交所及聯交所的批准或同意），或豁免取得該等批准或同意的任何規定；
 - (vi) 除未償還貸款額（將於交割時結算並有待交割作實）外，目標公司所有第三方貸款負債已悉數清償或（視情況而定）獲豁免；
 - (vii) 於交割時，該物業所有權狀況良好、已妥善溯源且不附帶任何產權負擔；
 - (viii) 買方就該物業於二零二五年四月二日的狀態及狀況，以「現狀」基準接納該物業；
 - (ix) 買方已就該物業向多個政府機關發出的常規律師請求（除非買方以書面形式明確獲豁免）接獲令人信納的答覆；

- (x) 未發生重大不利變更；
- (xi) 分別就本公司及賣方進行的清盤及破產調查顯示並無任何結果；及
- (xii) Coliwoo Property Management Pte. Ltd.與目標公司訂立日期為二零二一年十月一日的管理協議（經日期為二零二二年十月一日及二零二三年十月一日的延期函件延長）的訂約方書面確認該協議將於交割時終止。

賣方之義務：賣方須於交割日期前委託第三方(i)編製（並須承擔編製成本）正在進行中的（於股份買賣協議日期）外牆檢查報告，及(ii)週期性結構檢查報告（「**週期性結構檢查報告**」），惟買方同意並知悉上述報告僅會於交割日期後方可出具。倘週期性結構檢查報告披露任何缺陷，而賣方合理認為有關缺陷會引起，或有關缺陷很可能會引起，致使該物業的佔用不安全且需要佔用人立即空置該建築的嚴重損壞（「**重大結構缺陷**」），則賣方將承擔改正任何有關重大結構缺陷的成本，惟賣方無義務改正並非屬重大結構缺陷的任何缺陷。

交割：交割將於交割日期（即二零二五年七月三十一日或訂約方可能協定的其他日期）進行。

訂立股份買賣協議的理由及裨益

本集團已於二零二一年完成收購該物業，並一直將該物業作為酒店運營。董事會認為，由於本集團將收取的所得款項淨額預期將增加本集團的現金流，從而讓本集團能夠將所得款項用於營運資金，出售事項對本集團有益。

出售事項被視為本集團變現其於該物業的投資及獲取更多現金用於未來發展及投資的良機。其亦符合本集團精簡及優化本集團的業務結構和資源的戰略發展計劃。

基於以上理由，董事會認為，股份買賣協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理、按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

有關本公司及賣方的資料

本公司為總部設於新加坡的房地產管理服務集團。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。本集團現時擁有四個主要業務分部，即：(i)空間優化業務；(ii)物業開發業務；(iii)設施管理業務；及(iv)能源業務。本集團主要於新加坡、印尼、緬甸及柬埔寨擁有業務營運。

賣方為本公司在新加坡的間接全資附屬公司，其為一間投資控股公司。

有關買方的資料

買方為於新加坡註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發業務。買方由個人Chia Teo Meng擁有100%股權。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、其主要股東、控股股東及最終實益擁有人均為本集團的獨立第三方。

有關目標公司的資料

目標公司為本公司在新加坡的間接全資附屬公司，主要從事空間優化業務。該公司為該物業的註冊擁有人。於本公告日期，該物業受兩份持續租約約束：一份於二零二五年五月三十一日到期，另一份於二零二七年七月十四日到期。

於交割後，目標公司將不再為本集團的附屬公司。

以下為截至二零二四年九月三十日止兩個財政年度目標公司的經審核財務資料：

	截至二零二四年九月三十日止 財政年度 千新加坡元	截至二零二三年九月三十日止 財政年度 千新加坡元
收益	958	896
除稅前利潤／（虧損）淨額	4,721	2,360
除稅後利潤／（虧損）淨額	4,724	2,331

目標公司於二零二四年九月三十日的資產淨值為約10,691,000新加坡元。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，因此，根據上市規則第十四章，出售事項構成上市規則項下本公司的須予披露交易，故須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

主板規則的涵義

按主板規則第1006條所載基準計算的出售事項相關數字如下：

第1006條	基準	相關數字 (%)
(a)	將予出售的資產的資產淨值與集團的資產淨值作比較。	4.04 ⁽¹⁾
(b)	收購或出售資產應佔利潤淨額與集團利潤淨額作比較。	0.94 ⁽²⁾
(c)	已給予或收取的代價總值與發行人按已發行股份總數（不包括庫存股）計算的市值作比較。	12.00 ⁽³⁾
(d)	由發行人發行作為收購代價的股本證券數目與先前發行的股本證券數目作比較。	不適用
(e)	將予出售的探明及概算儲量總額與集團的探明及概算儲量總額作比較。此基準適用於礦產、石油及天然氣公司出售礦產、石油或天然氣資產，惟不適用於收購該等資產。倘儲備無法直接比較，則交易所可允許採用估值而非數量或數額。	不適用

附註：

- (1) 於二零二五年三月三十一日將予出售資產的資產淨值及本集團的資產淨值分別約為10,861,000新加坡元及268,818,000新加坡元。
- (2) 利潤／（虧損）淨額界定為包括尚未出售的已終止經營業務且未計所得稅及非控股權益前的損益。比較乃基於將予出售資產截至二零二五年三月三十一日止六個月財政期間的未經審核利潤淨額約170,000新加坡元，以及本集團截至二零二五年三月三十一日止六個月財政期間的利潤淨額18,049,000新加坡元。
- (3) 比較乃基於本集團將收取之代價（即25,800,000新加坡元），除以本公司於二零二五年五月二十日（即緊接於二零二五年五月二十一日簽署股份買賣協議前最後交易的完整開市日）已發行普通股數目418,271,953股乘以股份的成交量加權平均價0.5139新加坡元所計算的市值約214,950,000新加坡元。

根據主板規則第10章，就出售而言，倘按第1006條所載基準計算的相關數字超過5%但不超過20%，則交易構成主板規則第10章所界定的「須予披露交易」。基於主板規則第1006條計算的相關數字，由於第1006(c)條項下的相關數字超過5%但不超過20%，因此，根據主板規則第1006條的規定，出售事項構成一項「須予披露交易」。

出售事項的財務影響

根據於二零二五年三月三十一日的未經審核賬目，目標公司的賬面值約為10.9百萬新加坡元。視乎代價的最終調整情況而定，預期本集團將於截至二零二五年九月三十日止財政年度就出售事項確認估計虧損0.2百萬新加坡元（即出售事項產生的相關成本，其乃參考目標公司於二零二五年三月三十一日的賬面值計算得出），乃由於本集團已於過往財政年度確認來自該物業的公平值收益。

視乎代價的最終調整情況而定，本集團預計收取約25.8百萬新加坡元的出售事項所得款項總額及約10.7百萬新加坡元的出售事項估計所得款項淨額（經扣除銀行貸款未償還金額及相關成本）。所得款項總額超出目標公司賬面值的部分約為14.9百萬新加坡元。出售事項所得款項擬用於一般營運資金。

出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司任何股權。

下文所載出售事項對本集團有形資產淨值及每股盈利的影響僅供說明用途，並不屬指示性質亦不代表對本集團於出售事項完成後的財務表現或狀況的任何預測。

財務影響乃使用本集團截至二零二四年九月三十日止財政年度的最新經審核財務報表以備考基準編製。

每股有形資產淨值

	出售事項前	出售事項後
本公司股東應佔本集團有形資產淨值（千新加坡元）	254,181	254,181
已發行股份數目（千股）	418,272	418,272
每股有形資產淨值（新加坡仙）	60.77	60.77

每股盈利

	出售事項前	出售事項後
本公司股東應佔本集團純利（千新加坡元）	47,290	47,309
股份加權平均數（千股）	412,105	412,105
每股盈利（新加坡仙）	11.48	11.48

董事及主要股東的權益

除各自透過本公司董事及／或股東身份產生的權益外，董事或本公司主要股東概無於出售事項中直接或間接擁有任何權益。

與董事的服務合約

將不會建議就出售事項委任任何人士為本公司或其任何附屬公司的董事。因此，不會建議就出售事項訂立服務合約。

備查文件

股份買賣協議及該物業於二零二五年三月三十一日的估值報告的副本於本公告日期起計三(3)個月期間任何工作日（不包括公眾假期）的正常辦公時間，在本公司位於75 Beach Road, #04-01, Singapore 189689的註冊辦事處可供查閱。

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
「交割」	指 完成股份買賣協議項下擬進行的交易
「交割日期」	指 二零二五年七月三十一日或訂約方雙方可能協定的其他日期
「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）及新交所主板（新交所代號：410）上市
「代價」	指 買方就出售事項應向賣方支付的代價
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 股份買賣協議項下擬進行的銷售股份出售事項
「每股盈利」	指 每股盈利
「最終達成日期」	指 所有先決條件獲達成或豁免的日期（須不遲於二零二五年七月三十日）或訂約方可能相互書面協定的其他日期
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「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、行政總裁（或相等職位）、主要股東及彼等各自聯繫人（定義見上市規則及主板規則）的第三方
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂）
「主板規則」	指 新交所上市手冊A部：主板規則（經不時修訂、補充或修改）
「有形資產淨值」	指 有形資產淨值
「訂約方」	指 賣方及買方，各為一名「訂約方」
「該物業」	指 位於Mukim 24第7798W號地塊的115 Geylang Road, Singapore 389218的物業，包含在Certificate of Title Volume 462 Folio 194內
「買方」	指 CWL Properties Pte. Ltd.，一間於二零零七年五月十四日在新加坡共和國註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「銷售股份」	指 1股目標公司股份，佔目標公司已發行股份總數100%
「新交所」	指 新加坡證券交易所有限公司
「股份買賣協議」	指 賣方及買方於二零二五年五月二十一日訂立的股份買賣協議，內容有關賣方與買方之間買賣銷售股份

「股東貸款及應計利息」	指 賣方向目標公司提供的股東貸款及其應計利息，總額為4,800,000新加坡元
「股東」	指 本公司股東
「賣方」	指 Coliwoo Holdings Pte. Ltd.，一間於二零二零年九月七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
「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
「目標公司」	指 Emerald Properties Pte. Ltd.，一間於二零二一年三月二十六日在新加坡共和國註冊成立的有限公司，其總股本為1.00新加坡元，為本公司的間接全資附屬公司
「交易」	指 買賣銷售股份及按照股份買賣協議可能擬進行的其他交易
「%」	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，二零二五年五月二十一日

於本公告日期，本公司執行董事為林隆田先生及林美珠女士；以及本公司獨立非執行董事為陳嘉樑先生、洪寶祥先生及林建通先生。

*僅供識別