此乃要件，請即處理

本通函由賢能集團有限公司（「本公司」）發出。　閣下如對本通函內容或應採取的行動有任何疑問，應立即諮詢　閣下的股票經紀、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

閣下如已將所有透過The Central Depository (Pte) Limited in Singapore（「**CDP**」）持有的本公司股本中的股份售出或轉讓，則由於CDP會安排一份獨立通函寄發予買主或承讓人，　閣下無須將本通函轉交買主或承讓人。

閣下如已將名下以實物股票或其他方式代表的本公司股本中全部股份售出或轉讓，應立即將本通函轉交買主或承讓人或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

本通函已由本公司保薦人PrimePartners Corporate Finance Pte. Ltd.（「**保薦人**」）審閱，惟尚未經新加坡證券交易所有限公司（「**新加坡交易所**」）審查或批准，且新加坡交易所概不對本文件的內容（包括於本文件所作任何聲明或所發表任何意見或本文件所載報告的準確性）承擔任何責任。

保薦人的聯絡人為Ng Shi Qing女士，地址為16 Collyer Quay, #10-00 Income at Raffles, Singapore 049318，網站為sponsorship@ppcf.com.sg。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考之用。本公司已就HQ購買選擇權及Coliwoo購買選擇權項下擬進行的收購事項取得本公司控股股東Fragrance Ltd.的書面批准以代替舉行股東大會，故無需另行召開股東特別大會。

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：41O)

主要交易

收購BEACH ROAD物業

* *僅供識別*

二零二一年六月二十五日

目錄

	頁碼
釋義	2
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — COLIWOO單位之未經審核財務資料	II-1
附錄三 — 本集團之未經審核備考資料	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1

釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「法令」	指	新加坡法例第61章物業轉易及財產法令
「聯繫人」	指	如文義所指，具有上市規則及／或凱利板規則賦予該詞之涵義（經不時修訂）
「收購事項」	指	HQ購買選擇權及Coliwoo購買選擇權各自項下擬進行的收購HQ單位及Coliwoo單位
「Beach Road物業」	指	HQ單位及Coliwoo單位
「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）
「Coliwoo購買選擇權」	指	Coliwoo單位賣方（作為賣方）與Coliwoo單位買方（作為買方）於二零二一年四月十二日就買賣Coliwoo單位訂立的購買選擇權
「Coliwoo單位」	指	位於75 Beach Road, Singapore 189689的#05-01單位、#05-02單位、#06-01單位及#06-02單位
「Coliwoo單位代價」	指	合計8,400,000新加坡元
「Coliwoo單位買方」	指	Coliwoo (BR) Pte. Ltd.，一間於二零一九年十月二十四日在新加坡共和國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「Coliwoo單位賣方」	指	HQ單位的賣方，分別為(1)Ang Hock Chuan及Ang Hock Soon，75 Beach Road, #05-01, Singapore 189689的登記所有人；(2)Lim Siew Kheng，75 Beach Road, #05-02, Singapore 189689的登記所有人；(3)Tan Wang Seng，Tan Bian Chye的唯一遺產管理人，而Tan Bian Chye為75 Beach Road, #06-01, Singapore 189689的已故登記所有人；及(4)Tay Leong Kwee，75 Beach Road, #06-02, Singapore 189689的登記所有人
「本公司」	指	賢能集團有限公司*，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：41O）上市

「完成日期」	指	在HQ購買選擇權及Coliwoo購買選擇權條款的規限下，HQ購買選擇權及Coliwoo購買選擇權日期後三個月
「董事」	指	本公司董事
「每股盈利」	指	每股盈利
「二零二零財政年度」	指	截至二零二零年九月三十日止財政年度
「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Coliwoo購買選擇權及HQ購買選擇權日期的現行稅率）
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「HQ購買選擇權」	指	HQ單位賣方（作為賣方）與HQ單位買方（作為買方）於二零二一年四月十二日就買賣HQ單位訂立的購買選擇權
「HQ單位」	指	位於75 Beach Road, Singapore 189689的#03-01單位、#03-02單位、#04-01單位及#04-02單位
「HQ單位代價」	指	合計8,400,000新加坡元
「HQ單位買方」	指	LHN SB 2 Pte. Ltd.，一間於二零二一年三月四日在新加坡共和國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「HQ單位賣方」	指	HQ單位的賣方，分別為(1)Lim Bee Heor，Lim Bock Lai的唯一遺產管理人，而Lim Bock Lai為75 Beach Road, #03-01及#04-02, Singapore 189689的已故登記所有人；(2)Lim Bee Yong，75 Beach Road，#03-02，Singapore 189689的登記所有人；及(3) Tan Bin Seng及Loo Puay Choo，75 Beach Road，#04-01，Singapore 189689的登記所有人
「獨立物業估值師」	指	獨立物業估值師Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd，其於二零二一年四月三十日對HQ單位及Coliwoo單位進行估值，進一步詳情載於物業估值報告

「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
「最後實際可行日期」	指	二零二一年六月十六日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「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）
「有形資產淨值」	指	有形資產淨值
「物業估值報告」	指	獨立物業估值師就HQ單位及Coliwoo單位於二零二一年四月三十日之估值編製之物業估值報告全文，載於本通函附錄四
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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，為新加坡的國家市區規劃部門及新加坡政府國家發展部轄下的法定機構
「%」	指	百分比。

於本通函內，除非文義另有所指，否則「核心關連人士」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」及「主要股東」等詞彙（如於適用情況下使用）具有上市規則及凱利板規則所賦予的涵義（分別經聯交所及新交所不時修改）。

本通函所載若干金額及百分比數字已作約整。因此，表示若干表格總數及貨幣換算或百分比等值的數字未必是該等數字的算數總和。

提述單數之處包含複數的意思（反之亦然），提述某一性別之處包含所有性別。

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)

執行董事：
林隆田先生(執行主席)
林美珠女士

獨立非執行董事：
莊立林女士
楊志雄先生
陳嘉樑先生

註冊辦事處及新加坡主要營業地點：
10 Raeburn Park #02-18
Singapore 088702

香港主要營業地點：
香港
新界屯門
建榮街24-30號
建榮商業大廈
8樓802-804室

二零二一年六月二十五日

敬啟者：

主要交易

收購BEACH ROAD物業

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年四月十二日的公告，內容有關收購Beach Road物業。於二零二一年四月十二日，HQ單位買方(本公司的間接全資附屬公司)已就買賣HQ單位訂立HQ購買選擇權，於簽立HQ購買選擇權後構成具約束力的HQ單位買賣協議，據此，HQ單位買方同意購買及HQ單位賣方同意出售HQ單位，總代價為8,400,000新加坡元。

同日，本公司另一間間接全資附屬公司Coliwoo單位買方亦就買賣Coliwoo單位訂立Coliwoo購買選擇權，於簽立Coliwoo購買選擇權後構成具約束力的Coliwoo單位買賣協議，據此，Coliwoo單位買方同意購買及Coliwoo單位賣方同意出售Coliwoo單位，總代價為8,400,000新加坡元。

II. HQ購買選擇權

HQ購買選擇權的主要條款載列如下：

日期 : 二零二一年四月十二日

訂約方 : (1) HQ單位買方，即本公司的間接全資附屬公司LHN SB 2 Pte. Ltd.，作為買方

(2) HQ單位賣方，為獨立第三方，以下列方式作為各HQ單位的賣方：

(i) Lim Bee Heor，Lim Bock Lai的唯一遺產管理人，而Lim Bock Lai為75 Beach Road，#03-01（「**#03-01單位**」）及#04-02（「**#04-02單位**」），Singapore 189689的已故登記所有人；

(ii) Lim Bee Yong，75 Beach Road，#03-02，Singapore 189689（「**#03-02單位**」）的登記所有人；及

(iii) Tan Bin Seng及Loo Puay Choo，75 Beach Road，#04-01，Singapore 189689（「**#04-01單位**」）的登記所有人

有關訂約方的背景詳情，請參閱下文「V. 有關訂約方的資料」。

代價 : HQ單位代價合計為8,400,000新加坡元，其中420,000新加坡元已於HQ購買選擇權日期支付作為按金。

HQ單位代價總額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）獨立物業估值師於二零二一年四月九日執行的指示性估值8,400,000新加坡元、物業的潛力、物業的價值及鄰近地區類似性質物業的當前市價。行使HQ購買選擇權後，HQ單位代價將不會作出調整，因為其未根據本通函附錄四物業估值報告對代價調整作出任何撥備。務請注意，指示性估值與物業估值報告所載的估值之間並無差異。

HQ單位代價將基於分層面積以下列方式分攤:

單位編號	分層面積	分攤售價
#03-01單位	128.0平方米	2,124,901.19新加坡元
#03-02單位	125.0平方米	2,075,098.81新加坡元
#04-01單位	128.0平方米	2,124,901.19新加坡元
#04-02單位	125.0平方米	2,075,098.81新加坡元

付款及付款時間表 : HQ單位代價以或將以下列方式結算（視情況而定）:

(i) 按金420,000新加坡元，已由 HQ單位買方通過內部資金來源支付予HQ單位賣方；及

(ii) 餘下7,980,000新加坡元（即HQ單位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。

按金 : HQ單位買方已付HQ單位賣方的按金420,000新加坡元將由HQ單位賣方的律師作為利益相關者持有，直至完成。

倘HQ購買選擇權被撤銷或失效，則HQ單位賣方須立即向HQ單位買方退還已支付的押金（不計任何利息、補償或扣減）。

所有權 : HQ單位以空置狀態銷售，將於完成時交吉。

先決條件 : 買賣HQ單位須待（其中包括）:

1. HQ單位賣方取得以下各項:

(a) 新加坡土地管理局出具的亡故遺產移交申請（「**HQ亡故遺產移交申請**」）文據的最終登記，以將#03-01單位及#04-02單位歸屬Lim Bee Heor（作為Lim Bock Lai的唯一遺產管理人）；及

(b) 經HQ單位賣方的律師核證屬真確的根據法令第35(2)條就適用法令第35(2)條的任何HQ單位賣方的亡故發出的法院命令，包括但不限於就Lim Bock Lai有關#03-01單位及#04-02單位的遺產發出的法院命令。（統稱「**HQ亡故遺產移交申請及S35(2) CLPA命令**」）

倘未能在行使HQ購買選擇權之日後11週（或訂約方可能共同議定的其他經延長時間）屆滿前取得HQ亡故遺產移交申請及S35(2) CLPA命令，則 HQ單位買方可酌情通過向HQ單位賣方的律師發出書面通知撤銷HQ購買選擇權（即HQ單位的具約束力買賣協議）。

2. HQ單位買方就購買HQ單位自董事會及股東取得批准（「**HQ單位買方內部批准**」）。倘未能在行使HQ購買選擇權之日後六週（或訂約方可能共同議定的其他經延長時間）屆滿前取得HQ單位買方內部批准，則任何一方均可酌情撤銷HQ購買選擇權（即HQ單位的具約束力買賣協議）。

有關自本公司控股股東Fragrance Ltd.取得的授權，請參閱下文「控股股東書面批准」。

完成 : 在HQ購買選擇權條款規限下，買賣須於行使HQ購買選擇權之日後三個月完成及HQ單位代價結餘須於該期限支付。

於支付HQ單位代價結餘後，HQ單位賣方將簽立及向HQ單位買方交付HQ單位的適當可登記保證，有關保證將由HQ單位買方編製及支付費用。

儘管有HQ購買選擇權的相關規定，買賣HQ單位須待同步(i)依法完成所有HQ單位及(ii)根據Coliwoo單位購買選擇權的條款依法完成向Coliwoo單位買方出售Coliwoo單位方可作實。在未同步完成其他HQ單位及Coliwoo單位的情況下，HQ單位買方毋須完成購買任何HQ單位。為免生疑問，在不影響HQ購買選擇權條款的情況下，倘任何HQ單位賣方未能在完成日期同步完成買賣HQ單位，或任何Coliwoo單位賣方未能在完成日期同步完成買賣Coliwoo單位，且完成延遲，則(i)所有HQ單位賣方及Coliwoo單位賣方須就延遲完成年息8%對HQ單位買方負責，但(ii)HQ單位買方將不就延遲完成利息對任何HQ單位賣方負責。

終止 : HQ購買選擇權僅可於發生下列情況後被撤銷或失效:

(i) 未取得先決條件(a)市區重建局及／或其他相關部門出具的就將物業用途變更為服務式公寓或寫字樓的批文；及(b)新加坡國內稅務局出具之確認物業買方因已取得上述變更用途批文而毋須繳納額外買方印花稅的書面確認；或

(ii) 法定徵詢不被信納；或

(iii) 收購或擬收購的通知由影響物業及／或物業為當中組成部分的開發土地的全部或任何部分的相關部門送達。

倘HQ購買選擇權被撤銷或失效，則:

(a) HQ單位賣方須立即向HQ單位買方退還已支付的押金（不計任何利息、補償或扣減）；

(b) HQ單位買方須立即歸還或促使歸還HQ單位賣方或HQ單位賣方的律師向HQ單位買方或其律師交付的與HQ單位有關的所有業權契據及文件，而無任何索償或留置權；

(c) HQ單位買方須立即撤回或促使撤回就HQ單位向所有相關部門提出的全部申請，中止及取消HQ單位買方或以HQ單位買方名義提出索償的任何人士在新加坡土地管理局提交的有關HQ單位的所有申訴手續，有關成本及費用由HQ單位買方承擔；

(d) HQ購買選擇權的各訂約方須自行承擔相關律師費用；及

(e) 任何一方均不得就因HQ購買選擇權產生或與之相關的損害、成本、賠償或其他事項向另一方提出任何索償或要求。

III. COLIWOO購買選擇權

Coliwoo購買選擇權的主要條款載列如下：

日期 : 二零二一年四月十二日

訂約方 : (1) Coliwoo單位買方，即本公司的間接全資附屬公司Coliwoo (BR) Pte. Ltd.，作為買方

(2) Coliwoo單位賣方，為獨立第三方，以下列方式作為各Coliwoo單位的賣方：

(i) Ang Hock Chuan及Ang Hock Soon，75 Beach Road, #05-01, Singapore 189689（「**#05-01單位**」）的登記所有人（「**賣方1**」）；

(ii) Lim Siew Kheng，75 Beach Road, #05-02, Singapore 189689（「**#05-02單位**」）的登記所有人；

(iii) Tan Wang Seng，Tan Bian Chye的唯一遺產管理人，而Tan Bian Chye為75 Beach Road, #06-01, Singapore 189689（「**#06-01單位**」）的已故登記所有人；及

(iv) Tay Leong Kwee，75 Beach Road, #06-02, Singapore 189689（「**#06-02單位**」）的登記所有人。

有關訂約方的背景詳情，請參閱下文「V. 有關訂約方的資料」。

代價 : Coliwoo單位代價合計為8,400,000新加坡元，其中420,000新加坡元已於Coliwoo購買選擇權日期支付作為按金。

Coliwoo單位代價總額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）獨立物業估值師執行的指示性估值8,400,000新加坡元、Coliwoo單位的潛力、物業的價值及鄰近地區類似性質物業的當前市價。行使Coliwoo購買選擇權後，Coliwoo單位代價將不會作出調整，因為其未根據物業估值報告對代價調整作出任何撥備。務請注意，指示性估值與物業估值報告所載的估值之間並無差異。

Coliwoo單位代價將基於分層面積以下列方式分攤：

單位編號	**分層面積**	**分攤售價**
#05-01單位	128.0平方米	2,124,901.19新加坡元
#05-02單位	125.0平方米	2,075,098.81新加坡元
#06-01單位	128.0平方米	2,124,901.19新加坡元
#06-02單位	125.0平方米	2,075,098.81新加坡元

付款及付款時間表 : Coliwoo單位代價以或將以下列方式結算（視情況而定）：

(i) 按金420,000新加坡元，已由Coliwoo單位買方通過內部資金來源支付予 Coliwoo單位賣方；及

(ii) 餘下7,980,000新加坡元（即Coliwoo單位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。

按金 : Coliwoo單位買方已付Coliwoo單位賣方的按金420,000新加坡元將由Coliwoo單位賣方的律師作為利益相關者持有，直至完成。

倘Coliwoo購買選擇權被撤銷或失效，則Coliwoo單位賣方須立即向Coliwoo單位買方退還已支付的押金（不計任何利息、補償或扣減）。

所有權 : Coliwoo單位以空置狀態銷售，將於完成時交吉。

在不影響前述內容的情況下，Coliwoo單位買方將向賣方1出租由Coliwoo單位買方或其公司集團擁有的替代物業，月租每月1,500新加坡元，自完成之日起計為期四個月，惟須受賣方1與Coliwoo單位買方將共同議定的有關其他條款規限。

先決條件 : 買賣Coliwoo單位須待（其中包括）：

1. Coliwoo單位賣方取得以下各項：

   (a) 新加坡土地管理局出具的亡故遺產移交申請（「**Coliwoo亡故遺產移交申請**」）文據的最終登記，以將#06-01單位歸屬Tan Wang Seng（作為Tan Bian Chye的唯一遺產管理人）；及

   (b) 經Coliwoo單位賣方的律師核證屬真確的根據法令第35(2)條就適用法令第35(2)條的任何Coliwoo單位賣方的亡故發出的法院命令。（統稱「**Coliwoo亡故遺產移交申請及S35(2) CLPA命令**」）

倘未能在Coliwoo購買選擇權之日後11週（或訂約方可能共同議定的其他經延長時間）屆滿前取得Coliwoo亡故遺產移交申請及S35(2) CLPA命令，則Coliwoo單位買方可酌情通過向Coliwoo單位賣方的律師發出書面通知撤銷Coliwoo購買選擇權（即Coliwoo單位的具約束力買賣協議）。

2. Coliwoo單位買方就購買Coliwoo單位自董事會及股東取得批准（「**Coliwoo單位買方內部批准**」）。倘未能在Coliwoo購買選擇權之日後六週（或訂約方可能共同議定的其他經延長時間）屆滿前取得Coliwoo單位買方內部批准，則任何一方均可酌情撤銷Coliwoo購買選擇權（即Coliwoo單位的具約束力買賣協議）。

有關自本公司控股股東Fragrance Ltd.取得的授權，請參閱下文「控股股東書面批准」。

完成 : 在Coliwoo購買選擇權條款規限下，買賣須於行使Coliwoo購買選擇權之日後三個月完成及Coliwoo單位代價結餘須於該期限支付。

於支付Coliwoo單位代價結餘後，Coliwoo單位賣方將簽立及向Coliwoo單位買方交付Coliwoo單位的適當可登記保證，有關保證將由Coliwoo單位買方編製及支付費用。

儘管有Coliwoo購買選擇權的相關規定，買賣Coliwoo單位須待同步(i)依法完成所有Coliwoo單位及(ii)根據HQ單位購買選擇權的條款依法完成HQ單位方可作實。在未同步完成其他Coliwoo單位及HQ單位的情況下，Coliwoo單位買方毋須完成購買任何Coliwoo單位。為免生疑問，在不影響Coliwoo購買選擇權條款的情況下，倘任何Coliwoo單位賣方未能在完成日期同步完成買賣Coliwoo單位，或任何HQ單位賣方未能在完成日期同步完成買賣HQ單位，且完成延遲，則(i)所有Coliwoo單位賣方及HQ單位賣方須就延遲完成利息對Coliwoo單位買方負責，但(ii)Coliwoo單位買方將不就延遲完成利息對任何Coliwoo單位賣方負責。

終止 : Coliwoo購買選擇權僅可於發生下列情況後被撤銷或失效：

(i) 未取得先決條件(a)市區重建局及／或其他相關部門出具的就將物業用途變更為服務式公寓或寫字樓的批文；及(b)新加坡國內稅務局出具之確認物業買方因已取得上述變更用途批文而毋須繳納額外買方印花稅的書面確認；或

(ii) 法定徵詢不被信納；或

(iii) 收購或擬收購的通知由影響物業及／或物業為當中組成部分的開發土地的全部或任何部分的相關部門送達。

倘Coliwoo購買選擇權被撤銷或失效，則：

(a) Coliwoo單位賣方須立即向Coliwoo單位買方退還已支付的押金（不計任何利息、補償或扣減）；

(b) Coliwoo單位買方須立即歸還或促使歸還Coliwoo單位賣方或Coliwoo單位賣方的律師向Coliwoo單位買方或其律師交付的與Coliwoo單位有關的所有業權契據及文件，而無任何索償或留置權；

(c) Coliwoo單位買方須立即撤回或促使撤回就Coliwoo單位向所有相關部門提出的全部申請，中止及取消Coliwoo單位買方或以Coliwoo單位買方名義提出索償的任何人士在新加坡土地管理局提交的有關Coliwoo單位的所有申訴手續，有關成本及費用由Coliwoo單位買方承擔；

(d) Coliwoo購買選擇權的各訂約方須自行承擔相關律師費用；及

(e) 任何一方均不得就因Coliwoo購買選擇權產生或與之相關的損害、成本、賠償或其他事項向另一方提出任何索償或要求。

IV. 有關HQ單位及COLIWOO單位的資料

所有HQ單位及Coliwoo單位均位於75 Beach Road, Singapore 189689。整個開發項目包括第三層至第六層每層的兩個單位（過往由HQ單位賣方及Coliwoo單位賣方用作住宅公寓），租期自一八二七年一月二十五日起計999年（扣除十天）。

HQ單位及Coliwoo單位分別作業主佔用及商業用途。截至最後實際可行日期，HQ單位買方及Coliwoo單位買方已向市區重建局支付總計2,792,748新加坡元的開發費，並已自市區重建局取得變更用途書面許可，以將75 Beach Road, Singapore 189689（即HQ單位及Coliwoo單位）三層、四層、五層及六層的許可用途從住宅物業變更為辦公室。

由於Coliwoo單位計劃作商業用途（如下文進一步詳述），Coliwoo單位將被視為創收資產。Coliwoo單位的其中一個單位目前為本集團自用，而其餘單位已出租。於完成時，所有Coliwoo單位將以空置狀態交付。

如上文所披露，在分別磋商HQ單位代價及Coliwoo單位代價時，本公司已自獨立物業估值師收到HQ單位及Coliwoo單位的指示性估值合共16,800,000新加坡元。有關獨立物業估值師的估值，亦請參閱本通函附錄四物業估值報告。

根據物業估值報告，於二零二一年四月三十日採用直接比較法對HQ單位及Coliwoo單位的估值合共為16,800,000新加坡元。Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd已獲本公司委任為獨立物業估值師。

V. HQ單位及COLIWOO單位收購事項的理由及裨益

本集團擬將HQ單位改為本集團總部，倘成功購買HQ單位，本集團總部將由現時地址10 Raeburn Park遷至75 Beach Road三層及四層。於最後實際可行日期，本集團擬於總部搬遷後，將10 Raeburn Park的空間出租。

對於Coliwoo單位，本集團擬將75 Beach Road五樓及六樓作為商住空間經營。因此，Coliwoo單位收購事項將擴展本集團於新加坡商住業務下的物業組合，提升COLIWOO的品牌價值，並為本集團帶來資本增值潛力以及產生收入的新機遇。

基於上述理由（包括指示性估值），董事會認為HQ單位及Coliwoo單位收購事項以及HQ購買選擇權（包括HQ單位代價）及Coliwoo購買選擇權（包括Coliwoo單位代價）各自項下擬進行的各項交易屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

VI. 有關訂約方的資料

a. 有關本公司、HQ單位買方及Coliwoo單位買方的資料

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長，其於為業主及租戶創造價值方面的專業及經驗超卓。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。

HQ單位買方及Coliwoo單位買方為本公司於新加坡的間接全資附屬公司，均主要從事空間優化。

b. 有關HQ單位賣方及Coliwoo單位賣方的資料

以下為HQ單位賣方及Coliwoo單位賣方各自的背景及資料：

單位編號	賣方姓名	背景	與其他賣方的關係
#03-01及#04-02	Lim Bee Heor, Lim Bock Lai的唯一遺產管理人	個人業主	獨立第三方
#03-02	Lim Bee Yong	個人業主	獨立第三方
#04-01	Tan Bin Seng及Loo Puay Choo	個人業主	獨立第三方
#05-01	Ang Hock Chuan及Ang Hock Soon	個人業主	獨立第三方
#05-02	Lim Siew Kheng	個人業主	獨立第三方
#06-01	Tan Wang Seng, Tan Bian Chye的唯一遺產管理人	個人業主	獨立第三方
#06-02	Tay Leong Kwee	個人業主	獨立第三方

除本公告披露的各買方與賣方訂立的HQ單位購買選擇權及Coliwoo單位購買選擇權外，HQ單位賣方及Coliwoo單位賣方之間概無任何關係。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，HQ單位賣方及Coliwoo單位賣方為獨立第三方。

VII. 收購BEACH ROAD物業的財務影響

Beach Road收購事項完成後，HQ單位將持作物業、廠房及設備下的租賃土地及樓宇，而Coliwoo單位將持作本集團的投資物業。本集團物業、廠房及設備預期將增加約10,100,000新加坡元（包含HQ單位代價、開發費、印花稅及法律費用）。本集團投資物業預期將增加約10,100,000新加坡元（包含Coliwoo單位代價、開發費、印花稅及法律費用）。本集團總資產預期增加約15,700,000新加坡元，本集團資產淨值預期維持不變，乃由於上述物業、廠房及設備以及投資物業的增加將由本集團現金以及貿易及其他應收款項的按金減少約4,500,000新加坡元所抵銷，以及餘額約15,700,000新加坡元將由銀行借貸撥資，預期總負債將增加相同數額。

除上文所披露者外，預期Beach Road物業收購事項不會對本集團截至二零二一年九月三十日止財政年度的綜合每股有形資產淨值及綜合每股盈利產生任何重大財務影響。

VIII. 上市規則的涵義

於HQ購買選擇權及Coliwoo購買選擇權日期，由於根據上市規則第14.07條HQ購買選擇權及Coliwoo購買選擇權項下擬進行的收購事項的一項或多項適用百分比率合併計算（連同向市區重建局支付的開發費）超過25%但低於100%，因此，根據上市規則第十四章，收購事項（合計後）構成本公司的一項主要交易，須遵守公告、通函及股東批准之規定。

IX. 凱利板規則的涵義

如上文「V. 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，而收購Coliwoo單位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。收購Coliwoo單位所產生的溢利將計入空間優化業務。因此，就收購及經營Coliwoo單位而訂立Coliwoo購買選擇權乃於本集團之日常業務過程中進行。

本通函有關收購Coliwoo單位的披露要求參照凱利板規則第七章。預期此次收購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。由於本公司同時在新交所及聯交所雙重上市，本公司已承諾遵守更繁瑣的上市規則。因此，本通函有關收購Coliwoo單位的內容乃根據上市規則第十四章的披露規定編製。

由於收購HQ單位擬用作本集團總部，因此收購事項不被視為本集團日常業務過程的一部分，並被評估為凱利板規則第十章所界定的交易，有關詳情載於下文。

a. 按凱利板規則第1006條載列的基準計算的相關基準

根據本集團二零二零財政年度的最近期經審核財務報表，按凱利板規則第1006(a)至(e)條載列的基準計算的收購HQ單位的相關數字如下：

(a) ***第1006(a)條***	
將予出售的資產的資產淨值（千新加坡元）	不適用[1]
本集團於二零二零財政年度的資產淨值（千新加坡元）	
相關數字比例	

(b) ***第1006(b)條***	
將予收購的資產應佔的純利（千新加坡元）	不適用[2]
本集團的純利（千新加坡元）	
相關數字比例	

(c) ***第1006(c)條***	
已付代價的價值總額（千新加坡元）	8,400
本公司於二零二一年四月九日按已發行股份總數（不包括庫存股份）計算的市值（千新加坡元）[3]	80,087
相關數字比例	10.49%

(d) ***第1006(d)條***	
本公司已發行作為代價的股本證券數目	不適用[4]
本公司先前發行的股本證券數目	
相關數字比例	

(e) *第1006(e)條*	
將予出售的探明及概算儲量總額與本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	不適用[5]

附註：

1. 不適用，因交易與收購物業有關。
2. 不適用，因交易與收購物業有關，故並無將收購物業應佔純利。
3. 本公司的市值約80.087百萬新加坡元乃按其於二零二一年四月九日（即簽立HQ購買選擇權前股份的最後交易日）在新交所的股份總數402,445,400股股份及每股加權平均價格0.199新加坡元計算。
4. 不適用，因不會發行股本證券作為代價的一部分。
5. 不適用，因交易並非出售礦產、石油及天然氣資產。

b. 財務影響

i. 每股有形資產淨值（「有形資產淨值」）

*為僅作說明用途*及假設收購HQ單位及Coliwoo單位已於截至二零二零年九月三十日止財務年度末完成，收購事項對本集團於二零二零年九月三十日的綜合有形資產淨值[4]的備考財務影響將如下：

	於HQ單位及Coliwoo單位收購事項完成前[1]	**於HQ單位收購事項完成後**[2]	**於HQ單位及Coliwoo單位收購事項完成後**[3]
本公司股東應佔綜合有形資產淨值（千新加坡元）	121,601	121,601	121,601
股份數目	402,445,400	402,445,400	402,445,400
本公司股東應佔每股綜合有形資產淨值（新加坡仙）	30.22	30.22	30.22

附註：

1. 「於HQ單位及Coliwoo單位收購事項完成前」乃基於本集團於二零二零年九月三十日的經審核資產負債表。
2. 「於HQ單位收購事項完成後」包括本集團於二零二零年九月三十日的經審核資產負債表中HQ單位的賬面值成本。
3. 「於HQ單位及Coliwoo單位收購事項完成後」包括基於本集團於二零二零年九月三十日的經審核綜合財務狀況表計算的HQ單位及Coliwoo單位的賬面值成本。
4. 有形資產淨值等於總資產減無形資產減總負債。

ii. 每股盈利

*為僅作說明用途*及假設收購事項已於二零一九年十月一日完成，收購HQ單位及Coliwoo單位對本集團綜合每股盈利的備考財務影響將如下：

	於HQ單位及Coliwoo單位收購事項完成前[1]	於HQ單位收購事項完成後	於HQ單位及Coliwoo單位收購事項完成後
本公司股東應佔純利（千新加坡元）	24,144	24,144	24,144
股份加權平均數目	402,445,400	402,445,400	402,445,400
綜合每股盈利（新加坡仙）	6.00	6.00	6.00

附註：

1. 「於HQ單位及Coliwoo單位收購事項完成前」乃基於二零一九年十月一日至二零二零年九月三十日期間。

因交易與收購物業有關，故並無將收購物業應佔純利。

c. 董事及控股股東的權益

根據凱利板規則的定義，除通過各自於本公司股份中擁有的權益外，概無本公司董事或控股股東以及其各自的聯繫人於上述交易中擁有任何直接或間接權益。

d. 董事的服務合約

概無任何人士擬就該等收購事項獲委任為本公司董事。因此，本公司與任何該等人士之間不擬訂立服務合約。

X. 控股股東書面批准

Fragrance Ltd.為本公司控股股東，於最後實際可行日期直接持有本公司220,982,600股股份（相當於本公司股本的54.91%）。根據上市規則第14.44條，據董事所悉、所知及所信，倘本公司召開股東大會以批准HQ購買選擇權及Coliwoo購買選擇權項下擬進行的收購事項，概無股東需放棄投票。本公司已就收購事項取得Fragrance Ltd.的書面批准以代替舉行股東大會。因此，本公司將不會召開股東大會以批准收購事項。

XI. 推薦建議

經考慮到上文「V. HQ單位及Coliwoo單位收購事項的理由及裨益」所載收購事項的理由及裨益，董事會認為收購事項及HQ購買選擇權及Coliwoo購買選擇權以及HQ購買選擇權及Coliwoo購買選擇權項下擬進行的交易屬公平合理，按一般商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益。

儘管本公司不會召開股東大會以批准收購事項及HQ購買選擇權及Coliwoo購買選擇權以及HQ購買選擇權及Coliwoo購買選擇權項下擬進行的交易，但倘本公司召開股東大會，董事會將建議股東投票贊成決議案以批准上述事項。

XII. 其他資料

務請　閣下垂注本通函各附錄所載的額外資料。

此致

列位股東　台照

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
謹啟

本集團之財務資料

本公司須於本通函載列本集團最近三個財政年度有關溢利及虧損、財務記錄及狀況之財務資料（以比較列表形式載列），以及最近期刊發之財務狀況表連同最近一個財政年度之年度賬目附註。

本集團截至二零一八年九月三十日止年度之財務資料已載於本公司二零一八年年報，該年報已於二零一八年十二月三十一日刊登於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1231/ltn20181231068_c.pdf)及SGXNET網 站(https://links.sgx.com/FileOpen/LHN%20Limited%20-%20Annual%20Report%202018%20-%2031Dec2018.ashx? App=Announcement&FileID=539003)。

本集團截至二零一九年九月三十日止年度之財務資料已載於本公司二零一九年年報，該年報已於二零一九年十二月二十六日刊登於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1226/2019122600002_c.pdf)及SGXNET網 站(https://links.sgx.com/FileOpen/E%20LHN%20Limited%20-%20Annual%20Report%20FY19.ashx?App=Announcement&FileID=591682)。

本集團截至二零二零年九月三十日止年度之財務資料已載於本公司二零二零年年報，該年報已於二零二零年十二月二十九日刊登於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1229/2020122900518_c.pdf)及SGXNET網 站(https://links.sgx.com/FileOpen/LHN%20Limited%20-%20Annual%20Report%20FY20%20e.ashx?App=Announcement&FileID=643676)。

本集團截至二零二一年三月三十一日止六個月之中期財務資料已載於本公司中期業績公告，該中期業績公告已於二零二一年五月十二日刊登於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0512/2021051200814_c.pdf)及SGXNET網站(https://links.sgx.com/FileOpen/LHN%20%20SGX%20Announcement%201H21.ashx?App=Announcement&FileID=666172)。

債項聲明

銀行借貸

本集團主要取得銀行借貸以為購買物業及物流設備撥支。我們亦有循還貸款以應付我們的短期財務需要。於二零二一年四月三十日，就債項聲明而言，本集團尚未償還的銀行借貸為78.7百萬新加坡元。該等借貸乃以(i)本集團位於新加坡72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7、Geylang物業、7 Gul Avenue、320 Balestier Road及位於柬埔寨Axis Residences 1A座的租賃物業合法按揭；(ii)本集團提供的公司擔保；(iii)若干非全資附屬公司（並非本公司控股股東）的董事兼股東（「**附屬公司董事**」）提供的個人擔保（倘適用）；及(iv)轉讓已按揭物業的租金所得款項作抵押。

於二零二一年四月三十日，本集團尚未提取的銀行融資為22.5百萬新加坡元。

租賃負債

於二零二一年四月三十日，本集團就本集團之租賃物業、廠房及機器、物流設備及汽車之租賃負債為107.6百萬新加坡元。

抵押及押記

除所披露者外，於二零二一年四月三十日，本集團並無任何其他抵押及押記。

或然負債

本集團就若干附屬公司及合資企業獲授的融資以金融機構為受益人提供公司擔保。於二零二一年四月三十日，若干附屬公司及合資企業已提取的擔保融資之未償還金額分別約為82.6百萬新加坡元及51.6百萬新加坡元。除所披露者外，本集團並無任何重大或然負債。

其他資料

外幣金額已就本債項聲明按於二零二一年四月三十日營業時間結束時的適用概約匯率換算為新加坡元。

除上文所述以及除集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易應付款項及應付票據外，於二零二一年四月三十日營業時間結束時，本集團並無已發行但未償還及已授權或以其他方式增設但未發行的其他債務證券、未償還抵押、押記、債權證或其他貸款資本、銀行透支或貸款或其他類似債項、租賃負債或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或重大或然負債。

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二一年四月三十日起本集團之債項狀況有任何或任何重大不利變動。

營運資金

於最後實際可行日期，經周詳查詢並考慮到本集團之內部資源及可動用之現有銀行融資以及HQ購買選擇權及Coliwoo購買選擇權項下擬進行的交易後，董事認為本集團有足夠營運資金供現時所需，即由本通函日期起計未來至少12個月。

財務及經營前景

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、馬來西亞及柬埔寨經營業務。

就空間優化業務而言，除著重於共居空間業務的增長外，本集團會繼續物色新物業及商機，在新加坡、中國、現時經營的其他區域以及其他亞洲國家發展及擴展。

對於設施管理業務，本集團將通過向其客戶提供涵蓋房地產及樓宇管理、維修、維護以及樓宇及辦公室清潔、景觀美化、除蟲及燻煙消毒等綜合設施管理服務，繼續爭取更多外部設施管理合約。此外，本集團計劃在其在管工業物業及停車場各處設立電動車充電站，並將繼續在新加坡及香港物色更多地點發展其停車場管理業務。

對於物流服務業務，本集團將繼續尋求發展其運輸車隊及擴大其物流客戶群的更多機會。

緒言

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，倘收購會產生收益並具有可識別的收入流或資產估值的資產（業務或公司除外），本公司必須在本通函中載有經核數師或申報會計師審核的截至二零一八年、二零一九年及二零二零年九月三十日止前三個財政年度（「**有關期間**」）有關該等資產之可識別收入流淨額來源及估值的損益表及估值（如有），以確保該等資料已妥為編製並摘錄自相關賬冊及紀錄。

COLIWOO單位的背景資料

誠如本通函「董事會函件－IV. 有關HQ單位及Coliwoo單位的資料」所披露，所有HQ單位及Coliwoo單位均位於75 Beach Road, Singapore 189689。整個開發項目包括第三層至第六層每層的兩個單位（過往由HQ單位賣方及Coliwoo單位賣方用作住宅公寓），租期自一八二七年一月二十五日起計999年（扣除十天）。

HQ單位及Coliwoo單位分別作業主佔用及商業用途。由於Coliwoo單位計劃作商業用途，Coliwoo單位將被視為創收資產，並須遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定。Coliwoo單位的其中一個單位目前為本集團自用，而其餘單位已出租。於完成時，所有Coliwoo單位將以空置狀態交付。

為嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定編製Coliwoo單位可識別收入流的損益表，必須充份查閱Coliwoo單位賣方就有關期間保存之相關賬冊及紀錄。然而，Coliwoo單位賣方為私人個體，根據本公司的查詢，Coliwoo單位賣方無法提供有關損益資料。Coliwoo單位賣方可提供的唯一資料為其中三個Coliwoo單位（包括#06-01單位）的最新租賃協議，而#06-01單位僅可提供自二零一八年五月一日起的租賃協議。其餘的#05-01單位為自用。Coliwoo單位賣方並無擁有及／或保存相關Coliwoo單位於有關期間產生的任何開支（如產生的融資成本及稅項）詳情。因此，本集團未能遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的披露規定。

租賃協議概要

根據Coliwoo單位賣方提供的租賃協議（「**租賃協議**」），以下為Coliwoo單位於有關期間的租賃協議（如有）的主要條款概要：

單位編號	租賃	月租金收入 新加坡元	於最後實際可行日期的狀態
#05-01	不適用	-	業主佔用
#05-02	租賃期間： 二零一七年十月五日至二零一九年十月四日 二零二零年二月一日至二零二二年一月三十一日	 3,600 3,600	已出租
#06-01	租賃期間： 二零一八年五月一日至二零一九年四月三十日 二零一九年五月一日至二零二零年四月三十日 二零二零年七月一日至二零二一年六月三十日	 3,600 3,600 2,900	已出租
#06-02	租賃期間： 二零一五年八月一日至二零一八年七月三十一日 二零一八年八月一日至二零二零年七月三十一日 二零二零年八月一日至二零二二年七月三十一日	 2,300 - 2,700[1] 2,700 2,700	已出租

附註：

1. 期內租金發生變化。二零一五年八月一日至二零一六年七月三十一日期間月租金為2,300新加坡元、二零一六年八月一日至二零一七年七月三十一日期間月租金為2,500 新加坡元、二零一七年八月一日至二零一八年七月三十一日期間月租金為2,700新加坡元。

2. 租戶承擔所有政府差餉、稅項、費用及開支以及所有煤氣費、水費、電費及電話費及其他開支，而相關Coliwoo 賣方則承擔物業稅及屬資本性質之開支。

COLIOO單位的計劃未來用途

此外，本公司擬將Coliwoo單位翻新為商住空間（「**商住**」）。相較於現有Coliwoo單位的住宅租賃（類似於傳統租賃模式），商住具有不同的收益模式。

商住集工作空間與著重真正社區意識的現代住房形式於一體，住戶可共享生活空間（如共用用膳及茶水間區域及設施）以及權益、價值及／或意向。

不同於專為長期居住及考慮更多隱私保障而打造的傳統租賃模式，商住對於欲尋求更多租賃彈性、社區連結、社交機會及具有完善室內陳設、服務及管理的工作及生活空間的住戶而言，是極為理想的選項。

商住空間的每月租金通常包含一系列配套設施及公共設備，例如電視機、管家服務、Wi-Fi、有線網絡、共用廚房及洗衣空間、維護及所有室內陳設。商住亦能讓住戶與想法相同的人連結與互動，在

「注滿動力」的氛圍下促進共創、提升生產力及激發創意。傳統租賃模式下，則要求住戶自行負擔居住單位的公共設備及維護費用，且每戶各自獨立。

因此，即使本公司取得有關資料，有關期間的住宅租賃產生的收入及Coliwoo單位賣方產生的開支總額對股東及本通函讀者而言並無助益且與其無關。

申請豁免嚴格遵守第14.67(6)(B)(I)條

鑒於該等原因，本公司已向聯交所申請並已於二零二一年六月十七日獲聯交所批准豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，故披露Coliwoo單位的下列未經審核財務資料。

COLIWOO單位之未經審核財務資料

我們獲悉，儘管租賃協議規定租戶於其各自租賃中的責任，包括維護費用、水、電力、煤氣費、電話及其他已安裝設備相關費用、小型維修及定期維護，董事無法確定實際產生的開支以及在有關期間內是否還有其他開支。該等開支包括融資成本及稅收費用以及其他未確定的臨時支出。由於無法確定Coliwoo單位的所有開支，財務資料並不完整，因此未能將上述開支包含在本通函所載Coliwoo單位的未經審核財務資料內。此外，基於前述段落所載原因，董事認為上述開支與本公司有關Coliwoo單位收購事項的評估或釐定Coliwoo單位代價方面概不相關。

作為一項替代措施，本公司建議根據摘錄自經董事審查的租賃協議中的租金收入總額資料，編製Coliwoo單位於有關期間的未經審核財務資料，以供載入本通函。此外，本公司已考慮是否載入根據租賃協議條款及本公司管理層於房地產行業的經驗計算Coliwoo賣方（作為業主）就Coliwoo單位每月應付的估計開支。由於Coliwoo賣方就Coliwoo單位每月應付開支的估計並不完整，且與租金收入總額資料相比很可能並不重大，因此有關估計並未包含在本通函所載Coliwoo單位的未經審核財務資料內。就此而言，董事認為，通過上述建議的安排，本公司已採取合理措施以在本通函提供其他替代性披露，其中包含供其股東考慮Coliwoo單位收購事項的影響的所有必要重大資料，且不會導致於本通函中遺漏任何重要資料。

根據租賃協議，於有關期間出租Coliwoo單位的租金收入總額載列如下：

	截至九月三十日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
租金收入總額（千新加坡元）	**93**	**119**	**96**
等值千港元	544	696	562

附註：

1. 有關期間的租金收入總額乃摘錄自租賃協議，其乃由相關Coliwoo賣方提供。有關期間的租金收入總額未必可真實地反映Coliwoo賣方應佔有關期間的溢利，因為Coliwoo賣方表明並無賣方的有關賬冊及紀錄可供查閱，以確保已收取租金收入。

   根據標準市場慣例，租戶須負責所有政府差餉、稅項、費用及開支以及所有煤氣費、水費、電費及電話費及其他開支，而相關Coliwoo賣方則負責物業稅及屬資本性質之開支。根據本集團就本公司位於新加坡之現有物業組合之付款紀錄，董事估計，截至二零一八年、二零一九年及二零二零年九月三十日止年度之已付及應付Coliwoo單位政府物業稅分別約為10,000新加坡元、10,000新加坡元及10,000新加坡元。

2. 除租賃協議及其他公開可取的資料（如適用稅率）外，董事並無其他途徑可取得其他有關Coliwoo單位的財務資料。由於可取閱的資料有限，董事無法確定任何有關Coliwoo單位的其他開支金額（如有）。因此，已付及應付的地租、折舊、維修及維護開支以及融資成本（如有）等其他開支概無納入上述財務資料。

3. 編製上述財務資料所採用的會計政策，與本公司截至二零二零年九月三十日止年度的已刊發年報所載本集團所用的會計政策大致相符。

4. 董事委聘PricewaterhouseCoopers LLP（本公司之核數師）根據國際審計及鑒證準則理事會（「**國際審計及鑒證準則理事會**」）頒佈之國際相關服務準則第4400號「接受委聘執行有關財務資料的商定程序」就編製有關期間之租金收入總額進行若干商定程序。該等程序乃由董事決定並承擔責任。本公司之核數師進行之程序概述如下：

   (i) 核數師向董事取得租賃協議概要。

   (ii) 核數師向董事取得當中載有有關期間各租賃協議的每月租金及租金收入總額的附表（「**租金收入總額表**」），並將租賃協議概要所示金額與租金收入總額表所示之相應金額進行比對。

   (iii) 核數師根據租賃協議概要所載資料及租金收入總額表所示公式，重新計算租金收入總額表所示之有關期間租金收入總額。

   (iv) 核數師將租金收入總額表所示之有關期間租金收入總額與Coliwoo單位之未經審核財務資料所示之相應金額進行比對。

   核數師已進行其與本公司所訂委聘書載明的上述商定程序，並向董事報告其根據商定程序所得的確實結果。根據本公司與核數師所訂有關委聘書的條款，其所報告的確實結果不應由任何其他各方或人士用作或賴以作為任何用途。董事認為，租金收入總額表已根據租賃協議概要妥為編製。

   上述程序並不構成國際審計及鑒證準則理事會頒佈的國際審計準則、國際審閱聘用準則或國際核證聘用準則作出的核證聘用。因此，本公司的核數師並無就本通函所披露Coliwoo單位的未經審核財務資料及有關期間的租金收入總額作出任何核證。

根據租賃協議，各Coliwoo單位於有關期間的每月租金收入載列如下：

	#05-01 (新加坡元)	#05-02 (新加坡元)	#06-01 (新加坡元)	#06-02 (新加坡元)
截至二零一八年九月三十日止年度				
二零一七年十月	–	3,135	–	2,700
二零一七年十一月	–	3,600	–	2,700
二零一七年十二月	–	3,600	–	2,700
二零一八年一月	–	3,600	–	2,700
二零一八年二月	–	3,600	–	2,700
二零一八年三月	–	3,600	–	2,700
二零一八年四月	–	3,600	–	2,700
二零一八年五月	–	3,600	3,600	2,700
二零一八年六月	–	3,600	3,600	2,700
二零一八年七月	–	3,600	3,600	2,700
二零一八年八月	–	3,600	3,600	2,700
二零一八年九月	–	3,600	3,600	2,700
截至二零一九年九月三十日止年度				
二零一八年十月	–	3,600	3,600	2,700
二零一八年十一月	–	3,600	3,600	2,700
二零一八年十二月	–	3,600	3,600	2,700
二零一九年一月	–	3,600	3,600	2,700
二零一九年二月	–	3,600	3,600	2,700
二零一九年三月	–	3,600	3,600	2,700
二零一九年四月	–	3,600	3,600	2,700
二零一九年五月	–	3,600	3,600	2,700
二零一九年六月	–	3,600	3,600	2,700
二零一九年七月	–	3,600	3,600	2,700
二零一九年八月	–	3,600	3,600	2,700
二零一九年九月	–	3,600	3,600	2,700

	#05-01 (新加坡元)	#05-02 (新加坡元)	#06-01 (新加坡元)	#06-02 (新加坡元)
截至二零二零年九月三十日止年度				
二零一九年十月	–	465	3,600	2,700
二零一九年十一月	–	–	3,600	2,700
二零一九年十二月	–	–	3,600	2,700
二零二零年一月	–	–	3,600	2,700
二零二零年二月	–	3,600	3,600	2,700
二零二零年三月	–	3,600	3,600	2,700
二零二零年四月	–	3,600	3,600	2,700
二零二零年五月	–	3,600	–	2,700
二零二零年六月	–	3,600	–	2,700
二零二零年七月	–	3,600	2,900	2,700
二零二零年八月	–	3,600	2,900	2,700
二零二零年九月	–	3,600	2,900	2,700

經考慮上文所披露Coliwoo單位的未經審核財務資料，董事認為即使未有列載Coliwoo單位於有關期間收入流淨額的損益表，亦不會致令本通函有欠完整或存在誤導或欺詐成份。

Coliwoo單位於收購事項完成後將於財務報表內分類為投資物業並按公平值列賬。因此，將不會計算Coliwoo單位的折舊。買方須就租賃該物業所產生的純利按目前稅率17%繳付新加坡公司稅。

該物業之估值

因本公司未能自賣方取得Coliwoo單位的估值報告，故並無在本通函內披露Coliwoo單位於有關期間各財政年度年結日及期間結算日的估值。然而，獨立物業估值師於二零二一年四月三十日對Coliwoo單位進行的估值已予編製並載於本通函附錄四。

A. 緒言

編製以下呈列的本集團之未經審核備考財務資料（「**未經審核備考財務資料**」），旨在說明本集團的財務狀況，猶如建議收購事項已於二零二一年三月三十一日完成。本公司董事根據上市規則第4.29段編製之未經審核備考財務資料僅供說明之用，且因其假設性質使然，其未必能真實反映本集團於二零二一年三月三十一日或任何未來日期的財務狀況（假設收購事項已於二零二一年三月三十一日完成）。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零二一年三月三十一日的未經審核綜合資產負債表（摘錄自本公司中期業績公告所載本集團截至二零二一年三月三十一日止六個月之綜合財務報表）編製，並就收購事項的影響作出調整，以說明收購事項如何影響本集團的財務狀況，猶如收購事項已於二零二一年三月三十一日進行。未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二一年三月三十一日止六個月之中期業績公告所載之本集團過往財務資料及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

編製未經審核備考財務資料所採用的會計政策，與本集團截至二零二零年九月三十日止財政年度的已刊發年報所載本集團所用的會計政策相符。

B. 未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於二零二一年三月三十一日之綜合資產負債表 千新加坡元 *(附註1)*	備考調整 千新加坡元 *(附註2)*	本集團於收購事項後之未經審核備考綜合資產負債表 千新加坡元
非流動資產			
物業、廠房及設備	42,460	10,076	52,536
使用權資產	44,387		44,387
投資物業	140,230	10,076	150,306
無形資產	6		6
於聯營公司的投資	250		250
於合營企業的投資	17,816		17,816
遞延稅項資產	149		149
長期預付款項	142		142
租賃應收款項	21,585		21,585
	267,025	20,152	287,177
流動資產			
存貨	91		91
貿易及其他應收款項	36,306	(2,960)	33,346
應收補助款項	494		494
授予合營企業及聯營公司的貸款	6,598		6,598
預付款項	1,778		1,778
租賃應收款項	18,596		18,596
現金及銀行結餘	36,348	(1,518)	34,830
定期存款	1,379		1,379
	101,590	(4,478)	97,112
流動負債			
貿易及其他應付款項	33,363		33,363
遞延補助收入	885		885
撥備	287		287
銀行借貸	10,263	470	10,733
租賃負債	37,960		37,960
即期所得稅負債	5,604		5,604
	88,362	470	88,832

	本集團於二零二一年三月三十一日之綜合資產負債表 千新加坡元 *(附註1)*	備考調整 千新加坡元 *(附註2)*	本集團於收購事項後之未經審核備考綜合資產負債表 千新加坡元
淨流動資產	13,228	(4,948)	8,280
資產總值減流動負債	280,253	15,204	295,457
非流動負債			
遞延稅項負債	3,568		3,568
其他應付款項	21		21
撥備	781		781
銀行借貸	68,767	15,204	83,971
租賃負債	72,276		72,276
	145,413	15,204	160,617
淨資產	134,840	–	134,840

附註：

1. 該等金額摘錄自本公司截至二零二一年三月三十一日止六個月之中期業績公告所載本集團於二零二一年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表。

2. 調整反映收購事項所產生之Beach Road物業確認及償付成本約20,152,000新加坡元，猶如收購事項已於二零二一年三月三十一日完成。Beach Road物業之成本包括(i)收購事項所涉及該物業之購買價及開發費分別16,800,000新加坡元及2,792,748新加坡元；(ii)有關收購事項之印花稅約493,000新加坡元；及(iii)已資本化之收購事項應佔估計法律及專業費用約66,000新加坡元。

   於二零二一年三月三十一日，2,960,000新加坡元（包含Beach Road物業的開發費及1%購買價）已予支付，並計入貿易及其他應收款項的按金。就未經審核備考財務資料而言，該金額已重新分類至物業、廠房及設備1,480,000新加坡元及投資物業1,480,000新加坡元（假設收購事項已於二零二一年三月三十一日完成）。

   代價及開發費總額的約80%（即約15,674,000新加坡元）將以有抵押按揭貸款撥付。有抵押按揭貸款以相關資產及本集團提供的公司擔保作為抵押。

3. 並無作出其他調整以反映本集團於二零二一年三月三十一日後的任何經營業績或訂立的其他交易。

C. 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

以下為本公司核數師PricewaterhouseCoopers LLP（新加坡執業會計師）就本集團未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師核證報告全文，乃為載入本通函而編製。

pwc

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

致賢能集團有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行的核證工作，對賢能集團有限公司（「**貴公司**」）董事（「**董事**」）所編製 貴公司及其附屬公司（統稱「**貴集團**」）之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零二一年六月二十五日就 貴公司建議收購Beach Road物業（「**交易事項**」）刊發的通函第III-1至III-3頁所載日期為二零二一年三月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表及有關附註（「**未經審核備考財務資料**」）。董事就編製未經審核備考財務資料採用的適用準則載於通函第III-1至III-3頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明交易事項對 貴集團於二零二一年三月三十一日財務狀況的影響，猶如交易事項已於二零二一年三月三十一日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二一年三月三十一日止六個月之已刊發中期業績公告。

董事就未經審核備考財務資料承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第4.29段的規定並參考香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的會計指引第7號*編製供載入投資通函內的備考財務資料*（「**會計指引第7號**」）編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵從國際會計師專業操守理事會頒佈的*專業會計師道德守則*所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性以及專業行為作為基本原則。

本所採用國際質量控制準則第1號並因此設有一套全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準以及適用法例及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向　閣下報告吾等的意見。除對於報告發出日期獲發報告的人士外，對於吾等過往就用以編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發出的任何報告，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號*就編製載入章程的備考財務資料作出報告的核證工作*執行吾等的工作。該準則規定申報會計師規劃及執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此次委聘而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且於此次委聘過程中，吾等亦不會對編製未經審核備考財務資料時所採用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函，僅旨在說明某項重大事件或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易已於選定以作說明的較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證於二零二一年三月三十一日有關交易事項的實際結果將一如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥善編製而作出報告的合理核證工作，涉及執行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則是否提供合理基礎以呈列有關事件或交易直接產生的重大影響，並就下列各項取得充分及適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則作出；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中計及申報會計師對公司性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關委聘工作情況的了解。

此次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充分及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

(a) 未經審核備考財務資料已由董事根據所述基準妥為編製；

(b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)段規定所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

PricewaterhouseCoopers LLP
執業會計師
新加坡，二零二一年六月二十五日

以下為獨立物業估值師Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd就其於二零二一年四月三十日對HQ單位及Coliwoo單位之估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。

12 Marina View,
#19-02, Asia Square Tower 2
Singapore 018961
+65 6223 2323

colliers.com/singapore

Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd
UEN No. 198105965E

敬啟者：

吾等茲遵照　閣下的指示，對LHN SB 2 Pte Ltd 及Coliwoo (BR) Pte. Ltd. 於新加坡持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就有關物業權益於二零二一年四月三十日（「**估值日期**」）的市值向　閣下提供意見。

吾等的估值乃基於市價進行。市價界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產於估值日期達成公平交易的交易估計金額，而雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等已按直接比較法對　貴集團建議收購之物業權益進行估值，當中假設物業權益乃按現有狀況出售，受限於現有租約及入住安排。吾等已參考相關市場可得的可資比較銷售交易進行評估。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無就所估值物業權益欠付的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重性質產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章；皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－專業準則；新加坡測量師與估價師學會頒佈的新加坡測量師與估價師估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的所有規定。

吾等在很大程度上倚賴　貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關現時租賃及入往安排、預期收益及開支、正式規劃批准及其他有關事宜的意見。

吾等已於土地業權登記處就該等物業進行業權調查。吾等已於報告中呈報有關擁有權、批地年期、分層樓面面積及所有產權負擔（如有）的資料。然而，吾等未能解釋或確定委託人於物業之擁有權或法定權益是否穩妥。於估值時，吾等假設委託人於估值日期擁有該等資產。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及平面圖則所示的面積均為正確。所有文件及合約僅供參考用途，而所有尺寸、量度及面積均已測量。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定地質狀況及設施等是否適合在其之上進行任何開發工程。吾等於編製估值時乃假設該等方面均為良好且施工期間概無產生預期之外的成本或延誤。另外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何吾等認為嚴重損毀之項目。然而，吾等並不保證該等物業概無腐蝕、蟲蛀或任何其他結構性損壞。

估值乃由Leong Li Xin女士編製並由Tan Keng Chiam先生審閱。Tan Keng Chiam先生為新加坡持牌估值師及新加坡測量師與估價師學會會員，於新加坡物業估值方面擁有30年經驗。

吾等並無理由懷疑　貴集團向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求　貴集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除非另有說明，否則本報告呈列的所有貨幣數字均以新加坡元（新加坡元）為單位。吾等的估值概述於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

賢能集團有限公司（「**貴公司**」）
10 Raeburn Park
#02-18
Singapore 088702
董事會　台照

為及代表
Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd

執行董事兼估值及諮詢服務主管
Tan Keng Chiam
B.Sc. (Est. Mgt.) MSISV, MRICS
估值師牌照編號：AD041-2004796D

謹啟

附註： Tan Keng Chiam為新加坡持牌估值師及新加坡測量師與估價師學會會員，彼於新加坡物業估值方面擁有30年經驗

估值概要

編號	物業	於二零二一年 四月三十日 現況下的總市值 新加坡元
1	75 Beach Road #03-01、#03-02、#04-01及#04-02, Fu Yuen Building Singapore 189689	8,400,000
2	75 Beach Road #05-01、#05-02、#06-01及#06-02, Fu Yuen Building Singapore 189689	8,400,000
	小計：	16,800,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年四月三十日現況下的總市值 新加坡元
1	75 Beach Road #03-01、 #03-02、 #04-01及 #04-02 Fu Yuen Building Singapore 189689 （統稱「該物業」）	該物業由6層商住開發項目（稱為Fu Yuen Building）中第3及4層的4個住宅單位組成。 標的開發項目大約於二十世紀七十年代落成。 該物業以租賃形式持有，租期由一八二七年一月二十五日起為期999年（扣減10日）。 該物業的法定描述如下： **法定描述** **Town** **單位編號 Subdivision 12** #03-01 U1459W #03-02 U1458M #04-01 U1461M #04-02 U1460C 該物業的分層樓面面積如下： **單位編號 分層樓面面積（平方米）** #03-01 128 #03-02 125 #04-01 128 #04-02 125 總計 506	於視察日期，該物業已出租。然而，吾等未獲透露租約詳情。吾等假設租約根據按市場租金並按不繁鎖之標準租賃條款及條件訂立。	8,400,000新加坡元

附註：

1. 該物業位於Beach Road，距離Collyer Quay市中心約1.8公里。

   周圍區域普遍具混合性質，由戰前及戰後店舖、商業大廈、住宅開發項目及酒店組成。鄰近知名建築包括（其中包括）Bulkhaul House、Hexagon House、North Bridge Centre、Shaw Towers、Midtown Bay（在建）、South Beach Tower、South Beach Residences、Raffles Hotel Singapore、Raffles Hotel Shopping Arcade、Beach Centre、National Library Building及The M（在建）。

   Beach Road及Middle Road的公共交通設施四通八達。此外，由該物業可步行前往Bugis地鐵站。利用鄰近的Nicoll Highway、Kallang-Paya Lebar Expressway (KPE) 、Marina Coastal Expressway (MCE)及East Coast Parkway (ECP)可接駁至新加坡其他地方。

2. 該物業的註冊業主如下：

單位編號	註冊業主
#03-01	Lim Bock Lai
#03-02	Lim Bee Yong
#04-01	Tan Bin Seng及Loo Puay Choo (作為聯名租戶)
#04-02	Lim Bock Lai

3. 根據總分區規劃 (二零一九年版)，該物業的標的土地劃分為「容積率4.2的商業類」。

4. 根據業權調查記錄，該物業受 (其中包括) 以下產權負擔所限：

   a. 單位編號#03-02已抵押予星展銀行有限公司。

   b. 單位編號#04-01已抵押予大華銀行有限公司。

5. 吾等的估值已按直接比較法作出。

直接比較法

在吾等達致對該物業的市值意見時，吾等已根據毗鄰可資比較物業交易進行估值。

物業地址	分層樓面面積 (平方米／平方呎)	租期	代價 (新加坡元)	出售日期
8 Liang Seah Street #03-06 Liang Seah Court	54／581	由一八二七年一月二十五日起為期999年	1,050,000新加坡元／-(1,807新加坡元每平方呎)	二零二一年一月五日
101 Beach Road #06-01 The 101	96／1,033	由一八二七年一月二十五日起為期999年	1,650,000新加坡元／-(1,597新加坡元每平方呎)	二零二零年十二月八日
9 Tan Quee Lan Street #03-03 Tan Quee Lan Suites	113／1,216	由一八二七年一月二十五日起為期999年	2,088,888新加坡元／-(1,718 新加坡元每平方呎)	二零二零年三月二十三日

資料來源：市區重建局房地產資訊系統 (URA Realis)

在達致吾等之估值數據時，吾等已辨別及分析地區內各項與該等物業有相似特徵之相關銷售實例。該等經選定的可資比較項目[1]為位於Liang Seah Street、Beach Road及Tan Quee Lan Street並於二零二零年至二零二一年間交易的分層業權住宅單位。可資比較項目位於劃分為商住及商業用途的開發區。可資比較項目的經調整單位單價範圍介乎分層單位面積每平方呎1,481新加坡元至每平方呎1,698新加坡元。吾等考慮到當前的市況，並已就該等物業及可資比較項目的位置、年期、規模、形狀、設計及佈局、建築物的樓齡及狀況、交易日期及其他影響其價值之因素的差別作出適當調整，達致單位單價總額為分層單位面積每平方呎1,542新加坡元。

該物業的單位單價總額與該等在合理範圍內之可資比較項目的單位單價一致。

1 估值選用的可資比較項目清單為詳盡清單。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年四月三十日現況下的總市值新加坡元
2	75 Beach Road #05-01、#05-02、#06-01及#06-02 Fu Yuen Building Singapore 189689（統稱「該物業」）	該物業由6層商住開發項目（稱為Fu Yuen Building）中第5及6層的4個住宅單位組成。 標的開發項目大約於二十世紀七十年代落成。 該物業以租賃形式持有，租期由一八二七年一月二十五日起為期999年（扣減10日）。 該物業的法定描述如下：	於視察日期，單位編號#05-01由業主佔用。 於視察日期，單位編號#05-02、#06-01及#06-02已出租。然而，吾等未獲透露租約詳情。吾等假設租約根據按市場租金並按不繁鎖之標準租賃條款及條件訂立。	8,400,000新加坡元

單位編號	法定描述 Town Subdivision 12
#05-01	U1463V
#05-02	U1462W
#06-01	U1465T
#06-02	U1464P

該物業的分層樓面面積如下：

單位編號	分層樓面面積（平方米）
#05-01	128
#05-02	125
#06-01	128
#06-02	125
總計	506

附註：

1. 該物業位於Beach Road，距離Collyer Quay市中心約1.8公里。

   周圍區域普遍具混合性質，由戰前及戰後店舖、商業大廈、住宅開發項目及酒店組成。鄰近知名建築包括（其中包括）Bulkhaul House、Hexagon House、North Bridge Centre、Shaw Towers、Midtown Bay（在建）、South Beach Tower、South Beach Residences、Raffles Hotel Singapore、Raffles Hotel Shopping Arcade、Beach Centre、National Library Building及The M（在建）。

   Beach Road及Middle Road的公共交通設施四通八達。此外，由該物業可步行前往Bugis地鐵站。利用鄰近的Nicoll Highway、Kallang-Paya Lebar Expressway (KPE) 、Marina Coastal Expressway (MCE)及East Coast Parkway (ECP)可接駁至新加坡其他地方。

該物業的註冊業主如下：

單位編號	註冊業主
#05-01	Ang Hock Chuan及Ang Hock Soon (作為聯名租戶)
#05-02	Lim Siew Kheng
#06-01	Tan Bian Chye
#06-02	Tay Leong Kwee

2. 根據總分區規劃 (二零一九年版)，該物業的標的土地劃分為「容積率4.2的商業類」。

3. 根據業權調查記錄，該物業受 (其中包括) 以下產權負擔所限：

   a. 單位編號#06-01已抵押予中國銀行。

4. 吾等的估值已按直接比較法作出。

直接比較法

在吾等達致對該物業的市值意見時，吾等已根據毗鄰可資比較物業交易進行估值。

物業地址	分層樓面面積 (平方米／平方呎)	租期	代價 (新加坡元)	出售日期
8 Liang Seah Street #03-06 Liang Seah Court	54／581	由一八二七年一月二十五日起為期999年	1,050,000新加坡元／- (1,807 新加坡元每平方呎)	二零二一年一月五日
101 Beach Road #06-01 The 101	96／1,033	由一八二七年一月二十五日起為期999年	1,650,000新加坡元／- (1,597 新加坡元每平方英呎)	二零二零年十二月八日
9 Tan Quee Lan Street #03-03 Tan Quee Lan Suites	113／1,216	由一八二七年一月二十五日起為期999年	2,088,888新加坡元／- (1,718 新加坡元每平方呎)	二零二零年三月二十三日

資料來源：市區重建局房地產資訊系統 (URA Realis)

在達致吾等之估值數據時，吾等已辨別及分析地區內各項與該等物業有相似特徵之相關銷售實例。該等經選定的可資比較項目[2]為位於Liang Seah Street、Beach Road及Tan Quee Lan Street並於二零二零年至二零二一年間交易的分層業權住宅單位。可資比較項目位於劃分為商住及商業用途的開發區。可資比較項目的經調整單位單價範圍介乎分層單位面積每平方呎1,481新加坡元至每平方呎1,698新加坡元。吾等考慮到當前的市況，並已就該等物業及可資比較項目的位置、年期、規模、形狀、設計及佈局、建築物的樓齡及狀況、交易日期及其他影響其價值之因素的差別作出適當調整，達致單位單價總額為分層單位面積每平方呎1,542新加坡元。

該物業的單位單價總額與該等在合理範圍內之可資比較項目的單位單價一致。

2 估值選用的可資比較項目清單為詳盡清單。

1. 責任聲明

本通函旨在遵照上市規則規定提供有關本公司的資料，董事願共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

根據凱利板規則第1202條，董事共同及個別就本通函所載資料的準確性承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函構成有關購買選擇權及協議項下擬進行的交易以及本公司及其附屬公司的所有重大事實的全面及真實披露，且董事並不知悉本通函遺漏任何事實致使其中任何陳述產生誤導。倘本通函所載資料乃摘錄自已發佈或其他公開來源或從具名來源獲得，則董事的唯一責任為確保有關資料乃準確無誤地摘錄自該等來源及／或以適當形式及內容在本通函轉載。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份及相關股份或債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員在本公司及／或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的股東名冊所記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須以其他方式知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉：

姓名	身份	股份數目	所佔本公司已發行股本概約百分比
林隆田(1)(2)	全權信託的創辦人、信託受益人	220,982,600	54.91%
林美珠	實益擁有人	4,000,000	0.99%

附註：

(1) 林隆田為The LHN Capital Trust及The Land Banking Trust的其中一名創辦人。Trident Trust Company (B.V.I.) Limited（作為The Land Banking Trust的受託人）持有LHN Capital Pte. Ltd.的全部已發行股本。LHN Capital Pte. Ltd.（作為The LHN Capital Trust的受託人）持有HN Capital Ltd.（持有Hean Nerng Group Pte. Ltd.全部已發行股本的85%）的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有Fragrance Ltd.的全部已發行股本。Fragrance Ltd.為220,982,600股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田被視為將於Trident Trust Company (B.V.I.) Limited及LHN Capital Pte. Ltd.持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，Trident Trust Company (B.V.I.) Limited被視為將於LHN Capital Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為將於HN Capital Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為將於Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為將於Fragrance Ltd.持有的權益中擁有權益。

(2) 林隆田為The LHN Capital Trust的其中一名實益擁有人，而LHN Capital Pte. Ltd.為其受託人。LHN Capital Pte. Ltd.（作為受託人）持有HN Capital Ltd.（持有Hean Nerng Group Pte. Ltd.全部已發行股本的85%）的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有Fragrance Ltd.的全部已發行股本。Fragrance Ltd.為220,982,600股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田被視為將於LHN Capital Pte. Ltd.持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為將於HN Capital Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為將於Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為將於Fragrance Ltd.持有的權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的股東名冊所記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須以其他方式知會本公司的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置的股東名冊所記錄，以下人士／實體（並非作為本公司董事或主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份的好倉：

姓名／名稱	身份	股份數目	所佔本公司已發行股本概約百分比
Fragrance Ltd.(1)(2)	實益擁有人	220,982,600	54.91%
王佳祿(1)(3)	根據配偶所持權益而視作擁有的權益	220,982,600	54.91%
Hean Nerng Group Pte. Ltd.(1)(2)	受控法團的權益	220,982,600	54.91%
HN Capital Ltd.(1)(2)	受控法團的權益	220,982,600	54.91%
LHN Capital Pte. Ltd.(1)(2)	受託人	220,982,600	54.91%
Trident Trust Company (B.V.I.) Limited(1)(2)	受託人	220,982,600	54.91%
林賢能(1)(2)	全權信託的創辦人	220,982,600	54.91%
符秀雲(1)(2)	全權信託的創辦人	220,982,600	54.91%

附註：

(1) Fragrance Ltd.（由Hean Nerng Group Pte. Ltd.全資擁有，而林隆田、林美珠及HN Capital Ltd.則分別擁有Hean Nerng Group Pte. Ltd.的5%、10%及85%權益）為220,982,600股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田、王佳祿、Hean Nerng Group Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.、LHN Capital Pte. Ltd.、Trident Trust Company (B.V.I.) Limited、林賢能及符秀雲被視為將於Fragrance Ltd.所持有的所有股份中擁有權益。

(2) 林賢能、符秀雲及林隆田為The LHN Capital Trust及The Land Banking Trust的創辦人。Trident Trust Company (B.V.I.) Limited（作為The Land Banking Trust的受託人）持有LHN Capital Pte. Ltd.的全部已發行股本。LHN Capital Pte. Ltd.（作為The LHN Capital Trust的受託人）持有HN Capital Ltd.（持有Hean Nerng Group Pte. Ltd.全部已發行股本的85%）的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有Fragrance Ltd.的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，林賢能、符秀雲及林隆田被視為將於Trident Trust Company (B.V.I.) Limited及LHN Capital Pte. Ltd.所持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，Trident Trust Company (B.V.I.) Limited被視為將於LHN Capital Pte. Ltd.所持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為將於HN Capital Ltd.所持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為將於Hean Nerng Group Pte. Ltd.所持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為將於Fragrance Ltd.持有的權益中擁有權益。

(3) 根據證券及期貨條例，林隆田的配偶王佳祿被視為將於林隆田所持有的權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士於本公司任何股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條須存置的股東名冊所記錄的權益或淡倉。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事在作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有須根據上市規則第8.10條披露之任何權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司有任何現有或建議訂立的服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的合約）。

5. 於本集團資產或本集團重大合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年九月三十日（即本公司最近期刊發賬目之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司所訂立的於本通函日期仍存續且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團之財務或貿易狀況自二零二零年九月三十日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期）以來概無重大不利變動。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大之合約（並非於本公司日常業務過程中根據上市規則訂立者）：

(a) WPS KB Pte. Ltd.、W&S Flexi Pte. Ltd.與Low See Ching先生就成立合營企業以（其中包括）購入及擁有位於202 Kallang Bahru Singapore 339339的物業於二零一九年十一月十九日訂立之合資協議；

(b) Hean Nerng Logistics Pte Ltd已於二零一九年十二月二日接納要約以購買位於7 Gul Avenue, Singapore 629651的物業（「**Gul Avenue物業**」），並於二零一九年十二月二日成為收購Gul Avenue物業的具約束力的買賣協議的購買選擇權；

(c) Lion City Rentals Pte. Ltd.、WPS (TPY) Pte. Ltd.與Motorway Automotive Pte. Ltd.就成立合營企業以（其中包括）購入及擁有位於5 Toa Payoh West Singapore 318877的物業於二零二零年六月三日訂立之合資協議。

(d) LHN Parking (GMT) Pte. Ltd.、GMTC Private Limited、SM Venture Pte Ltd、Low See Ching先生、Lim Peng Joo先生、Shawn Lim Yao Yang先生與Metropolitan Parking (BTSC) Pte. Ltd.就成立合營企業以（其中包括）購入及擁有位於新加坡武吉知馬路上段170號武吉知馬購物中心的停車場於二零二零年九月二十三日訂立之合資協議；

(e) Crescent Developments Private Limited（作為賣方）與Coliwoo Balestier Pte Ltd（作為買方）就按總代價18,100,000新加坡元買賣位於320 Balestier Road, Singapore 329924的物業於二零二零年九月十六日訂立之購買選擇權；

(f) Coliwoo Holdings Pte. Ltd.、Amber42 Pte. Ltd.、Low Bee Lan, Audrey博士與Coliwoo East Pte. Ltd.就成立合營企業以（其中包括）購入及擁有位於新加坡安珀路40及42號的物業於二零二零年十一月二十六日訂立之合資協議；

(g) HQ單位購買選擇權；

(h) Coliwoo單位購買選擇權；及

(i) CES Capital Holdings Pte. Ltd.（作為賣方）與Emerald Properties Pte. Ltd.（作為買方）就按總代價13,500,000新加坡元買賣位於Mukim 24第7798W號地塊的115 Geylang Road, Singapore 389218於二零二一年四月二十八日訂立之購買選擇權。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，及據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 專家

以下為提供載於本通函的意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
PricewaterhouseCoopers LLP	執業會計師及特許會計師
Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd	獨立物業估值師

上述專家已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所載之形式及內容轉載其報告或函件或意見，並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自二零二零年九月三十日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 其他事項

(a) 本公司的聯席公司秘書為香港特許秘書公會會員吳捷陞先生以及新加坡最高法院辯護律師及事務律師、香港高等法院事務律師、澳洲新南威爾斯最高法院律師及紐西蘭高等法院大律師及事務律師章英偉先生。章英偉先生為常駐於新加坡的居民，以滿足新加坡公司法的規定。

(b) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

(c) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

11. 備查文件

下列文件之副本可於本通函日期起直至二零二一年七月九日（包括該日）為止的(i)任何新加坡營業日（不包括刊憲的假期）之一般營業時間內在本公司註冊辦事處（地址：10 Raeburn Park, #02-18, Singapore 088702）；及(ii)任何香港營業日（不包括星期六、星期日及公眾假期）之一般營業時間內在摩根路易斯律師事務所辦事處（地址：香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈19樓1902-09室）查閱，惟(a)懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號；或(b)發出黑色暴雨警告信號；或(c)根據《預防及控制疾病條例》（第599章）或其附屬法例規定須關閉或實施其他社交距離措施則除外：

(a) 本公司組織章程；

(b) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年九月三十日止財政年度的年報，以及截至二零二一年三月三十一日止六個月的未經審核中期業績公告；

(c) 本附錄上文「7. 重大合約」所提述的重大合約；

(d) PricewaterhouseCoopers LLP就本集團未經審核備考財務資料所發出日期為二零二一年六月二十五日的報告，其全文載於本通函附錄三；

(e) Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd就Beach Road物業所編製日期為二零二一年六月二十五日之物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；

(f) 本通函本節「9. 專家」所提述的PricewaterhouseCoopers LLP的書面同意書；

(g) 本通函本節「9. 專家」所提述的Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd的書面同意書；

(h) 本公司日期為二零二一年二月二十四日的通函，內容有關收購授予LHN Parking Pte. Ltd.及LHN Space Resources Pte. Ltd.於新加坡中央區的33座JTC停車場之使用權資產；及

(i) 本通函。