

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
收購使用權資產
即新加坡MOUNT ELIZABETH物業

收購使用權資產

董事會欣然宣佈，於二零二一年十一月二十九日，本公司的間接全資附屬公司Erinite Properties（作為租戶）與Eastern Realty（作為業主）已就Mount Elizabeth物業訂立租賃協議，租期自二零二一年十二月一日起計至二零二四年十一月三十日屆滿（包括首尾兩日）為期三年。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，本集團於租賃協議項下擬進行的交易將要求本集團將Mount Elizabeth物業確認作使用權資產。故此，根據上市規則第十四章，透過訂立租賃協議，租賃協議項下擬進行的交易將視為本集團進行的資產收購事項。

由於就租賃協議項下擬進行的交易收購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，根據上市規則第十四章，該項交易構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守通知及公告規定。

收購使用權資產

董事會欣然宣佈，於二零二一年十一月二十九日，本公司的間接全資附屬公司Erinite Properties（作為租戶）與Eastern Realty（作為業主）已就Mount Elizabeth物業訂立租賃協議。

租賃協議

租賃協議的主要條款載列如下：

- 日期** : 二零二一年十一月二十九日
- 訂約方** : (1) Erinite Properties，即本公司的間接全資附屬公司，作為租戶；及
(2) Eastern Realty，為獨立第三方，作為業主
- 該物業** : 2 Mount Elizabeth Link Singapore 227973，包括Town Subdivision 27的整幅1093A號地塊，連同座落於其上的一棟樓高22層的樓宇，目前有72個住宅單位、地下停車場、游泳池、戲水池、水療池、兒童遊樂區、燒烤區、桑拿、健身房及園景花園。
- 租期** : 自二零二一年十二月一日起計至二零二四年十一月三十日屆滿(包括首尾兩日)為期三年。
- 應付代價總值** : 基本租金加上根據營業收入總額計算的額外營業額租金。代價乃根據雙方協定的商業條款及條件達成。
- 付款條款** : 基本租金應於每個曆月首日支付。
- 於免租期後，營業額租金應按月支付。於每個月周轉期後20日內須提交經租戶財務總監或董事簽署的證明，以核實營業額租金款項。於出示相關證明後，租戶須於接獲發票後14日內須向業主支付營業額租金。於會計期後六個月內，租戶亦須將經審核的報表送交業主。倘經簽署的證明與經審核的報表存有差異，則有關差額須於業主發出通知聲明有關差異後七日內支付予租戶或由租戶支付。
- 基本租金及營業額租金將以Erinite Properties的內部資金來源支付。
- 保證金** : 於租期內，租戶須向業主支付並由業主留存保證金，並由新加坡金融管理局或業主可接受經其他相關監管部門批准信譽良好的金融機構在租賃開始時或之前出具銀行擔保。有關銀行擔保的到期日須為租期屆滿後三個月內的日期。
- 稅項** : 業主須支付相關監管部門就Mount Elizabeth物業徵收的物業稅，惟業主所支付或將支付的全年物業稅不得超過392,000新加坡元。倘全年物業稅因任何原因而超過392,000新加坡元，租戶須承擔超過392,000新加坡元的全部物業稅，並按要求向業主支付該筆款項。
- 租戶須支付與租戶根據租賃協議應付款項(租金除外)相關的商品及服務稅、強制徵收的關稅及徵費，或償還業主所支付的此類稅款。
- 許可用途** : Mount Elizabeth物業僅可用作服務式公寓，或(倘未獲得相關批准)用作為共居住宅物業。

- 保險** : 於租期內任何時間及任何繼續佔用期間，租戶須自費向業主批准的新加坡一家或多家信譽良好的保險公司購買保單，且保單於開始佔用Mount Elizabeth物業日期至租期屆滿日期以及繼續佔用期間保持有效。
- 租戶的其他付款責任** : 租戶須支付：
- (i) 向Mount Elizabeth物業提供及供應公用設施及其他服務的成本（包括對其徵收的任何稅款）以及就供應予租戶的任何設備或器具收取的所有必要租金；
 - (ii) 與租賃協議有關的印花稅開支；
 - (iii) 業主因執行租賃協議的任何條款而產生的所有法律成本及開支；及
 - (iv) 業主因租戶就本租賃協議項下任何同意或批准（無論有關同意或批准是否應被授予或給予）提出的申請而合理產生的所有成本及開支。
- 終止** : 倘租戶擬於租期屆滿前因任何理由終止租賃，則有關終止須符合以下條件：
- (i) 租戶須向業主支付協定的違約金，其金額相等於租期內的基本租金總額減業主於終止日期實際收到的任何基本租金；
 - (ii) 倘租戶找到替任租戶承擔於緊接租賃終止日期前的日期起至租期屆滿日期期間本租賃項下的義務及責任，則租戶毋需支付任何費用及違約金；及
 - (iii) 租戶須承擔業主因終止本租賃而產生的所有法律成本、開支及費用。
- 本租賃的終止日期須由業主與租戶共同協定。
- 續約選擇權** : 業主須給予租戶四次續約選擇權，每次續約時將本租賃續約三年，每次續約均在前一租期屆滿後立即開始。每次續約將適用本租賃協議的相同條款及條件。為行使該續約選擇權，租戶須於租期屆滿前及此後的每個經重續租期屆滿前向業主發出不少於六個月但不超過九個月的書面通知。
- 四個經重續租期的租金均為經重續租期的基本租金加上根據營業收入總額計算的額外營業額租金。

使用權資產

根據國際財務報告準則第16號，租賃Mount Elizabeth物業將確認作為數約11,300,000新加坡元的使用權資產，乃參考根據租賃協議作出的租賃付款總額的現值計算。

交易理由

Mount Elizabeth物業為住宅物業，總建築面積約104,375平方呎，由一幢22層高的大廈組成，目前有72個住宅單位、地下停車場、游泳池、戲水池、水療池、兒童遊樂區、燒烤區、桑拿、健身房及園景花園。本集團擬裝修Mount Elizabeth物業並將其作為服務式公寓經營，計劃創設雙聯及三聯單元，或用作為共居住宅空間，惟均屬其Coliwoo品牌名下。透過訂立租賃協議，本集團可進一步擴大其空間優化業務下的Coliwoo品牌住宅物業組合，作為其日常業務過程的一部分。

董事會認為，收購Mount Elizabeth物業的使用權資產將使本集團能夠擴大其空間優化業務下的Coliwoo品牌住宅物業供應。

經計及上述因素，董事認為租賃協議的條款屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，且符合股東及本公司的整體利益。

有關訂約方的資料

有關本公司及租戶的資料

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。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。

租戶為本公司的間接全資附屬公司，主要從事空間優化業務。

有關業主的資料

業主Eastern Realty為於新加坡註冊成立的有限公司，由新交所上市公司Oversea-Chinese Banking Corporation Limited（新交所股份代號：O39）全資擁有。業主為持有物業作投資及出租用途的公司。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主、其實益擁有人及其各自聯繫人為獨立於本公司及其關連人士以及本公司董事、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。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，本集團於租賃協議項下擬進行的交易將要求本集團將Mount Elizabeth物業確認作使用權資產。故此，根據上市規則，透過訂立租賃協議，租賃協議項下擬進行的交易將視為本集團進行的資產收購事項。

由於就租賃協議項下擬進行的交易收購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，根據上市規則第十四章，收購Mount Elizabeth物業的使用權資產構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守通知及公告規定。

凱利板規則的涵義

如上文「有關訂約方的資料—有關本公司及租戶的資料」所披露，本集團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。就Mount Elizabeth物業訂立租賃協議，乃本集團擴大其空間優化業務下物業組合的策略及計劃的一部分，作為其日常業務過程的一部分。Mount Elizabeth物業產生的溢利將於空間優化業務項下入賬處理。

本公告的披露要求參照凱利板規則第七章。預期就Mount Elizabeth物業訂立租賃協議不會對本集團截至二零二二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：

「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
「Eastern Realty」或「業主」	指	Eastern Realty Company Private Limited，一間於一九三二年十二月三十日在新加坡註冊成立的有限公司，由Oversea-Chinese Banking Corporation Limited全資擁有
「Erinite Properties」或「租戶」	指	Erinite Properties Pte. Ltd.，一間於二零二一年四月五日在新加坡註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「總建築面積」	指	總建築面積
「營業收入總額」	指	Mount Elizabeth物業內所有單位租金收入的全部款項或代價的總和
「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，於本公告日期的現行稅率為7%
「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、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
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「租賃協議」	指	Eastern Realty（作為業主）與Erinite Properties（作為租戶）就租賃Mount Elizabeth物業而於二零二一年十一月二十九日訂立的租賃協議
「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）

「Mount Elizabeth 物業」	指	2 Mount Elizabeth Link, Singapore 227973，連同座落於其上的樓宇及構築物
「股東」	指	本公司股東
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「平方呎」	指	平方呎
「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	租賃協議項下擬租賃Mount Elizabeth物業的年期，即自二零二一年十二月一日起計至二零二四年十一月三十日屆滿（包括首尾兩日）為期三年
「周轉期」	指	首個周轉期將於免租期後每個曆月的首日開始直至該月的最後一日結束為止
「URA」	指	新加坡市區重建局，為負責新加坡土地使用計劃和儲備的政府機構
「%」	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，二零二一年十一月二十九日

於本公告日期，本公司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