

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 出售合資公司的50%權益

出售合資公司的50%權益

於二零二二年十一月三十日，本公司間接全資附屬公司Coliwoo Holdings及合資夥伴（作為賣方）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意向買方出售銷售股份（即Coliwoo Holdings及合資夥伴各自分別持有的已發行股本的50%），總代價為46,600,000新加坡元加交割資產淨值，並在發生酒店客房拆除的情況下扣減388,333新加坡元。出售事項完成後，本集團將不再擁有合資公司的任何權益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條買賣協議項下擬進行的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，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

凱利板規則的涵義

由於出售事項並非於本集團的日常業務過程中進行，因此出售事項須遵守凱利板規則第十章的規定。

出售合資公司的50%權益

於二零二二年十一月三十日，本公司間接全資附屬公司Coliwoo Holdings及合資夥伴（作為賣方）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意向買方出售銷售股份（即Coliwoo Holdings及合資夥伴各自分別持有的已發行股本的50%），總代價為46,600,000新加坡元加交割資產淨值，並在發生酒店客房拆除的情況下扣減388,333新加坡元。出售事項完成後，本集團將不再擁有合資公司的任何權益。

買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

- 訂約方
- ： (1) 本公司間接全資附屬公司Coliwoo Holdings（作為賣方之一）
 - (2) 合資夥伴（作為另一名賣方）
 - (3) 買方（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** : 賣方同意向買方出售銷售股份。銷售股份由 :
- Coliwoo Holdings持有500,000股股份
 - 合資夥伴持有500,000股股份
- 代價** : 出售事項的代價為46,600,000新加坡元加交割資產淨值，並在發生酒店客房拆除的情況下扣減388,333新加坡元。
- 4,660,000新加坡元的款項由買方於買賣協議日期支付，作為訂金及誠意金。
- Coliwoo Holdings將收取的出售事項代價將為代價的50%（即23,300,000新加坡元）加交割資產淨值的50%，並在發生酒店客房拆除的情況下再扣減194,166.50新加坡元（即388,333新加坡元的50%）。
- 訂約方以自願買方及自願賣方基準通過公平磋商按正常商業條款釐定總代價，其中計及（其中包括）本公司委託獨立估值師Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd使用直接比較法及收入法進行的安珀物業於二零二二年九月三十日的估值48,000,000新加坡元。
- 完成賬目** : 賣方須盡其所能於交割後在實際可行的情況下盡快（惟無論如何須於交割日期起計十四(14)個曆日內）編製完成賬目並發出予買方。倘無明顯錯誤，完成賬目對訂約方具有最終效力及約束力。
- 資產淨值調整** : 倘交割資產淨值 :
- (i) 大於備考資產淨值，則買方須於發出完成賬目日期起計十四(14)個曆日內向賣方支付差額（不計任何利息）；或
 - (ii) 小於備考資產淨值，則差額須自代價中扣除並由賣方於發出完成賬目日期起計十四(14)個曆日內向買方退款（不計任何利息）。
- 付款及付款時間表** : 代價已經或將會按以下方式償付（視情況而定） :
- (i) 買方已向賣方支付4,660,000新加坡元作為訂金及誠意金，其中：
 - a. 480,000新加坡元已由買方於簽訂日期為二零二二年六月六日的條款清單後支付予賣方；
 - b. 500,000新加坡元於簽署買賣協議後轉給Coliwoo Holdings；
 - c. 500,000新加坡元於簽署買賣協議後轉給合資夥伴；及
 - d. 3,180,000新加坡元於簽署買賣協議後轉入賣方律師（作為利益相關者）的銀行賬戶，且有關款項應於交割後退還給賣方。
 - (ii) 剩餘購買價格應於交割時按以下方式支付，惟須視乎交割而定：
 - a. 向某家銀行付款以償還該銀行向合資公司發放的貸款融資項下欠付的未償還款項（「**貸款未償還款項**」）；
 - b. 償還若干股東貸款及其應計利息（「**股東貸款及應計利息**」）；及

c. 剩餘購買價格（扣減貸款未償還款項及股東貸款及應計利息）將支付予賣方，其中50%及50%將分別支付予Coliwoo Holdings及合資夥伴。

(iii) 於交割時及視乎交割而定，買方應向賣方支付相當於備考資產淨值的金額，其中50%支付予Coliwoo Holdings及50%支付予合資夥伴。

先決條件

: 各訂約方根據買賣協議完成銷售股份的買賣的責任須取決於及須待以下先決條件於交割日期之前獲達成或由相關訂約方豁免後方可作實：

- (a) 批准將銷售股份由賣方轉讓予買方的合資公司董事會決議案獲通過。
- (b) 賣方及／或其律師收到新加坡稅務局的確認書，其中說明(i)賣方毋須就出售事項支付額外的轉讓稅（就賣方而言）；及(ii)合資公司毋須就出售事項支付賣方印花稅。
- (c) 除結欠銀行的未償還貸款金額（將於交割時及取決於交割予以結清）之外，合資公司結欠第三方的所有貸款及負債獲結清及悉數解除。
- (d) 安珀物業於交割時不附帶任何產權負擔。
- (e) 買方以「按現狀」基準接受處於交割時狀況及條件的安珀物業。
- (f) 取得有關安珀物業的可信納法律查詢答覆。
- (g) 分別針對合資公司及賣方的清盤及破產調查顯示「無相關結果」。
- (h) 買方及／或其律師收到新加坡稅務局的確認書，其中說明買方毋須就銷售股份的買賣支付額外的轉讓稅（就買方而言）。
- (i) 賣方及／或其律師收到消防安全證書、建設局的批准通知及臨時佔用許可證（如建設局有要求）。

整改

: 賣方應進行整改，且應就有關整改向相關部門（包括但不限於新加坡民防部隊及建設局）提交必要的文件以供批准，成本及開支由其自行承擔。

倘總額為1,000,000.00新加坡元或以下，則整改的成本及開支應由賣方與買方平攤；及倘有關成本及開支超過1,000,000.00新加坡元，則買方的出資上限應為500,000.00新加坡元。

所有整改完成後，賣方應安排與買方進行聯合檢查。

完成

: 交割須於交割日期進行。

彌償保證及保留金

: 各賣方個別承諾就買方因各賣方違反任何保證而可能遭受或蒙受的所有申索、損害賠償、成本、開支及虧空向買方作出彌償，並使其免受損害（各賣方對有關彌償的出資以賣方於買賣協議日期各自於合資公司的股權按比例釐定）。自交割日期起計兩(2)年期間後，買方不得根據上述規定提出申索。

倘賣方就有關申索的責任總額超過5,000,000新加坡元，則買方不得對賣方提出申索。

交割後，一筆為500,000.00新加坡元的款項（「保留金」）應由賣方律師作為利益相關者持有，為期九(9)個月，用於以下目的：

- (a) 支付賣方及合資公司根據買賣協議應支付的任何稅項、徵費等（如有）；及
- (b) 支付賣方/ 合資公司根據買賣協議應支付的任何其他負債（如有）。

上述九(9)個月期滿後，上述保留金（扣減任何付款）應退還給賣方。

自交割日期起計一(1)個月內，買方應委任經賣方批准的獨立核數師以編製獨立核數師報告，且成本及開支由買方承擔。獨立核數師報告應於自交割日期起計三(3)個月內完成。獨立核數師報告應幫助訂約方釐定是否存在歸因於賣方的任何責任，但不應詳盡無遺。

終止：倘須就進行整改（特別是改建新加坡安珀路42號（處於99728T MK 25地段）的樓梯）拆除新加坡安珀路42號（處於99728T MK 25地段）的一(1)間以上酒店客房，任何一名訂約方應有權通過向另一名訂約方發出書面通知終止買賣協議，據此，買賣協議應終止，不再具有效力及效用，且賣方應在實際可行的情況下盡快退還買方向賣方支付的任何訂金及誠意金（不計利息）。

有關訂約方的資料

有關合資公司的資料

合資公司於二零二零年九月二十二日註冊成立，並於二零二零年十一月二十四日成為一間合資公司，由Coliwoo Holdings及合資夥伴分別持有50%及50%。合資公司在本集團的財務報表中入賬為合營企業。

合資公司的主要資產為安珀物業，其由合資公司於二零二一年六月自一名獨立第三方購得。於安珀物業的收購完成後，對安珀物業進行翻新工作。翻新工作於二零二二年二月完成，而合資公司自此經營安珀物業，作為共居物業。合資公司的主要業務為酒店經營。

下文載列合資公司於二零二零年九月二十二日（即合資公司註冊成立日期）至二零二一年九月三十日財政期間的財務資料，其乃按新加坡財務報告準則編製：

| | 於二零二零年九月二十二日至 二零二一年九月三十日財政期間 千新加坡元 (經審核) |
|--------|---|
| 除稅前淨虧損 | (1,024) |
| 除稅後淨虧損 | (1,024) |

合資公司於二零二一年九月三十日的經審核負債淨額約為24,000新加坡元。

有關本公司及Coliwoo Holdings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（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），而該等業務相輔相成。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。

Coliwoo Holdings為一間投資控股公司，為本公司的間接全資附屬公司。

有關合資夥伴的資料

合資夥伴的主要業務為投資控股。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，合資夥伴及其最終股東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。

有關買方的資料

買方Harbour Ville Investment Pte. Ltd.為一間投資控股公司。

除上文所披露者外，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為本集團的獨立第三方。

出售事項的財務影響

根據於二零二二年九月三十日的未經審核賬目，合資公司的賬面值約為18.7百萬新加坡元，且本集團於合資公司的投資比例份額約為9.3百萬新加坡元。合資公司錄得除稅前純利約18.7百萬新加坡元，乃主要由於確認安珀物業（估值為48百萬新加坡元）的公平值收益。預計除稅後純利將約為18.7百萬新加坡元。視乎代價的最終調整情況而定，預計出售事項後本集團將於截至二零二三年九月三十日止財政年度就其比例份額確認估計虧損1.6百萬新加坡元（其乃參考合資公司於二零二二年九月三十日的賬面值計算得出），乃由於本集團已於截至二零二二年九月三十日止財政年度確認安珀物業的公平值收益。

基於本集團於合資公司50%的持股比例以及視乎代價的最終調整情況而定，本集團預計收取約23.1百萬新加坡元的出售事項所得款項總額及約11.3百萬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）。所得款項總額超出本集團於合資公司的投資比例份額賬面值的部分約為13.8百萬新加坡元。出售事項所得款項擬用於一般營運資金。

出售事項完成後，本集團將不再擁有合資公司任何股權。因此，合資協議亦將終止。

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二零二一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） | 145,726 | 154,640 |
| 已發行股份數目（千股） | 408,945 | 408,945 |
| 每股有形資產淨值（新加坡仙） | 35.63 | 37.81 |

每股盈利

| | 出售事項前 | 出售事項後 ⁽¹⁾ |
|---------------------|---------|----------------------|
| 本公司股東應佔本集團純利（千新加坡元） | 28,063 | 36,977 |
| 股份加權平均數（千股） | 404,208 | 404,208 |
| 每股盈利（新加坡仙） | 6.94 | 9.15 |

附註：

- (1) 為說明目的，已假設合資公司於二零二零年十月一日成立，繳足股本為1百萬新加坡元。合資公司於二零二零年九月二十二日註冊成立，於二零二零年九月二十二日至二零二零年十月一日並無發生重大活動。

出售事項的理由及裨益

本集團將收取的出售事項所得款項淨額預期將增加本集團的現金流量，因此允許本集團將所得款項用作營運資金。

基於上述理由，董事會認為出售事項及買賣協議項下擬進行的交易（包括代價）屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條買賣協議項下擬進行的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，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

凱利板規則的涵義

凱利板規則第1006條項下相關數字

由於出售事項並非於本集團的日常業務過程中進行，因此出售事項須遵守凱利板規則第十章的規定。按凱利板規則第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 ⁽¹⁾ 與集團的資產淨值作比較。 | 4.85 |
| (b) | 收購或出售資產應佔純利 ⁽²⁾ 與集團純利作比較。 | 17.61 |
| (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。 | 18.78 ⁽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) 於二零二二年九月三十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9,326,000新加坡元及192,178,000新加坡元。
- (2) 純利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二零二二年九月三十日止財政年度的未經審核純利約9,338,000新加坡元，以及本集團截至二零二二年九月三十日止財政年度的純利53,012,000新加坡元。
- (3) 比較乃基於本集團將收取之代價的50%（即23,300,000新加坡元）加交割資產淨值的50%（經參考合資公司於二零二二年九月三十日的未經審核賬目釐定），並在發生酒店客房拆除的情況下再扣減194,166.50新加坡元，除以本公司於二零二二年十一月二十九日（即緊接於二零二二年十一月三十日簽立買賣協議前最後交易的完整開市日）已發行普通股數目408,945,400股乘以股份的成交量加權平均價0.3009新加坡元所計算的市值約123,052,000新加坡元。

由於按凱利板規則第1006 (b)及(c)條計算的相關數字超過5%但低於50%，因此出售事項構成凱利板規則第十章所定義的「須予披露交易」。

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，本公司董事或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

買賣協議及安珀物業於二零二二年九月三十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：

| | | |
|--------------------|---|--|
| 「安珀物業」 | 指 | 位於新加坡安珀路40號（處於99727P Mukim 25地段）及新加坡安珀路42號（處於99728T Mukim 25地段）的物業 |
| 「建設局」 | 指 | 新加坡建設局 |
| 「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） |
| 「交割」 | 指 | 出售事項的交割 |
| 「交割日期」 | 指 | 交割須於合資公司辦事處或訂約方書面協定的有關其他地點進行的日期，即買賣協議日期起計三(3)個月；或賣方及／或其律師收到消防安全證書、建設局的批准通知及臨時佔用許可證（如建設局有要求）後七(7)日（以較後者為準）或訂約方書面協定的有關其他日期 |
| 「交割資產淨值」 | 指 | 完成賬目所示的合資公司資產總值總數（不包括安珀物業）減去負債總額總數（不包括合資公司就安珀物業取得的貸款融資項下欠付的未償還款項以及Coliwoo Holdings和合資夥伴為合資公司提供的股東貸款及其應計利息） |
| 「Coliwoo Holdings」 | 指 | Coliwoo Holdings Pte. Ltd.，一間於二零二零年九月七日在新加坡註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「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 |
| 「代價」 | 指 | 46,600,000新加坡元加交割資產淨值，並在發生酒店客房拆除的情況下扣減388,333新加坡元 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 買賣協議項下擬進行的合資公司出售事項 |
| 「每股盈利」 | 指 | 每股盈利 |
| 「消防安全證書」 | 指 | 於賣方進行整改後，新加坡民防部隊就新加坡安珀路42號（處於99728T Mukim 25地段）發出的消防安全證書 |

| | | |
|-----------|---|--|
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「商品及服務稅」 | 指 | 新加坡商品及服務稅 |
| 「酒店客房拆除」 | 指 | 拆除新加坡安珀路42號（處於99728T Mukim 25地段）的一(1)間酒店客房，以補償在進行整改的過程中改建新加坡安珀路42號（處於99728T Mukim 25地段）的某個樓梯所需的額外總建築面積 |
| 「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 |
| 「合資協議」 | 指 | Coliwoo Holdings、合資夥伴、Low Bee Lan, Audrey博士及合資公司就（其中包括）合資公司的合資安排訂立日期為二零二零年十一月二十六日的合資協議 |
| 「合資公司」 | 指 | Coliwoo East Pte. Ltd.，一間於二零二零年九月二十二日在新加坡註冊成立的有限公司，其由Coliwoo Holdings擁有50%及由合資夥伴擁有50%，已發行股本總額為1,000,000新加坡元，分為1,000,000股悉數繳足普通股 |
| 「合資夥伴」 | 指 | Amber42 Pte. Ltd.，一間於二零二零年十一月十八日在新加坡註冊成立的有限公司，由Low Bee Lan, Audrey博士及GMTC Private Limited（均為獨立第三方）分別擁有30%及70% |
| 「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 |
| 「訂約方」 | 指 | Coliwoo Holdings、合資夥伴及買方 |
| 「備考資產淨值」 | 指 | 合資公司資產總值總數（不包括安珀物業）減去負債總額總數（不包括合資公司就安珀物業取得的貸款融資項下欠付的未償還款項以及Coliwoo Holdings和合資夥伴為合資公司提供的股東貸款及其應計利息），其乃根據合資公司於二零二二年十二月三十一日的估計資產負債表釐定 |
| 「買方」 | 指 | Harbour Ville Investment Pte. Ltd.，一間於一九八三年八月十一日在新加坡共和國註冊成立的有限公司，為安珀物業的買方。最終股東為Lim Bee Huat、Tan Siang Hin及Sally Lim Lay Tin（均為獨立第三方） |
| 「整改」 | 指 | 將進行的必要工程及就新加坡安珀路42號（處於99728T Mukim 25地段）的若干整改工程獲得相關部門（包括但不限於新加坡民防部隊及建設局）的批准 |
| 「剩餘購買價格」 | 指 | 在未發生酒店客房拆除的情況下，為41,940,000新加坡元；或在發生酒店客房拆除的情況下，為41,551,667新加坡元 |
| 「買賣協議」 | 指 | 賣方及買方就銷售股份的買賣訂立日期為二零二二年十一月三十日的買賣協議 |
| 「銷售股份」 | 指 | 合資公司已發行股本中1,000,000股悉數繳足普通股 |
| 「新加坡民防部隊」 | 指 | 新加坡民防部隊 |
| 「賣方」 | 指 | Coliwoo Holdings及合資夥伴 |

| | | |
|--------|---|--------------|
| 「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 |
| 「%」 | 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，二零二二年十一月三十日

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