

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 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)

香港上市規則下的須予披露交易 收購TUAS SOUTH物業

Tuas South物業收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年七月十四日，買方（本公司的間接全資附屬公司）已就買賣Tuas South物業接納購買選擇權，於簽立購買選擇權後構成具約束力的Tuas South物業買賣協議，據此，買方同意購買及賣方同意出售Tuas South物業，代價為21,000,000新加坡元（不包括商品及服務稅）。

上市規則的涵義

於購買選擇權日期，由於根據上市規則第14.07條購買選擇權項下擬進行的Tuas South物業收購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，Tuas South物業收購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。

Tuas South物業收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年七月十四日，買方（本公司的間接全資附屬公司）已就買賣Tuas South物業接納購買選擇權，於簽立購買選擇權後構成具約束力的Tuas South物業買賣協議，據此，買方同意購買及賣方同意出售Tuas South物業，代價為21,000,000新加坡元（不包括商品及服務稅）。

購買選擇權

購買選擇權的主要條款載列如下：

訂約方 : (1) Chrysolite Industries Pte. Ltd. (前稱Chrysolite Properties Pte. Ltd.)，即本公司的間接全資附屬公司，作為買方；及
(2) 星展銀行有限公司，作為賣方，正以Tuas South物業承按人的身份出售Tuas South物業以行使其銷售權。星展銀行有限公司為獨立第三方。

代價 : 代價為21,000,000新加坡元（不包括商品及服務稅），其中210,000新加坡元（「選擇權款項」）另加14,700新加坡元的商品及服務稅已於購買選擇權日期由買方支付。

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）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。

付款及付款時間表 : 代價以或將以（視情況而定）內部資金及銀行借款結算如下：

(i) 選擇權款項210,000新加坡元（即代價總額1%另加14,700新加坡元的商品及服務稅），已由買方通過內部資金來源支付予賣方；

(ii) 按金840,000新加坡元（「按金」）（即代價總額4%另加1,455,300新加坡元（即就代價總額支付7%的商品及服務稅）減去於購買選擇權屆滿前就選擇權支付的商品及服務稅；及

(iii) 餘額19,950,000新加坡元將於完成日期支付。

完成 : 買賣事項須於完成日期前完成，而代價餘額須於賣方律師的辦事處或賣方律師可能指示的其他地點支付。倘賣方全權酌情認為有必要，Tuas South物業的銷售可能須經破產管理人或清盤人批准。倘須於完成日期或任何延期（自完成日期起不超過八個星期）前取得有關批准，或倘破產管理人或清盤人拒絕批准，則收購Tuas South物業將被視為已取銷，而按金將不計利息及賠償退還予買方，且任何一方不得向另一方提出任何申索。

保證書草擬本（以賣方認為適當的形式）須於完成日期前至少18日送交賣方律師以供批准，而謄清稿本須於完成日期前至少14日送交賣方律師，該保證書將由買方編製，所有費用由買方承擔。買方須向賣方律師提供印花稅證書副本，證明購買選擇權已於訂立購買選擇權日期後三星期內正式加蓋印花。

買方將根據有關佔用、租賃、許可或安排取得Tuas South物業或其任何部分，並被視為已全面知悉所有相應條款，以及將根據條款取得Tuas South物業。倘賣方於完成日期前已收取與該分攤有關的租金或費用，則賣方須（如適用）分攤與佔用、租賃、許可或安排有關的任何租金或費用。買方須自行承擔成本及開支，倘賣方要求或指示（由其全權決定），則按賣方可能規定或訂明的有關條款及條件，訂立租賃協議的指讓或更替或與佔用有關的該等協議。

有關Tuas South物業的資料

Tuas South物業位於55 Tuas South Avenue 1, Singapore 637462，土地面積為51,655平方呎及建築面積為129,138平方呎。Tuas South物業座落於URA土地上，餘下租期約39年，包括(i)一幢11層高的工業大廈連地下停車場；(ii)一部分單層工業廠房；及(iii)擁有兩層工人宿舍的一部分單層工業廠房。Tuas South物業目前出租予兩名租戶，以提供(i)一個由兩間宿舍房間組成、供最多64名工人使用的工人宿舍（「租賃協議1」）；及(ii)一個由三間宿舍房間組成、供最多73名工人使用的工人宿舍（「租賃協議2」）。Tuas South物業為止贖物業，由於Tuas South物業的承按人行使其銷售權力，星展銀行有限公司正在出售Tuas South物業。

租賃協議1自2020年1月16日起為期兩年，並無任何續約選擇權。租賃協議1項下的月租總額為9,600新加坡元（不包括商品及服務稅），兩間宿舍房間各自的租金為4,800新加坡元，而租戶根據租賃協議1支付的按金總額為9,600新加坡元，相當於一個月租金。業主可於向租戶發出30日通知後終止租賃協議1。

租賃協議2自2020年1月16日起為期兩年，並無任何續約選擇權。租賃協議2項下的每月租金總額如下：(i)於2020年1月16日至2021年3月31日合計8,800新加坡元（不包括商品及服務稅），三間宿舍房間的租金價格分別為2,000新加坡元、2,000新加坡元及4,800新加坡元；及(ii)於2021年4月1日起直至租賃協議2屆滿為止，目前為13,000新加坡元（不包括商品及服務稅），租戶根據租賃協議2支付的按金總額為8,800新加坡元，相當於過往一個月的租金金額。租賃協議2可由業主向租戶發出30日通知予以終止。

Tuas South物業亦獲特許授予兩名人士(i)使用2平方米屋頂空間的特許區域，以安裝、移除、測試、維護、維修、豎立、建造、更新、更換、運營及拆除獲特許人的天線、儀器、硬件、電線及配件（「特許協議1」）；及(ii)使用特許區域安裝、操作及維護射頻基礎設施（「特許協議2」）。

特許協議1自2021年3月1日起為期九個月，並無任何續約選擇權。特許協議1項下的每月特許費總額為800新加坡元，而特許協議1項下的已付按金總額為1,600新加坡元，相當於兩個月的特許費。特許協議1可由任何一方獲特許人發出30日書面通知或任何政府或法定機構發出不再需要根據特許協議1進行服務的任何通知後終止。

特許協議2自2020年2月15日起為期兩年，可選擇續期，惟須待特許協議2訂約方相互協定後方可作實。特許協議2項下的每月特許費總額為3,280新加坡元，而特許協議1項下的已付按金總額為6,560新加坡元，相當於兩個月的特許費。特許協議2可由任何一方發出三個月通知予以終止，其中包括其他條文。

Tuas South物業亦由另一方佔用，作為一個由一間房間、三個停車位及預製混凝土組件生產設施、供最多30名工人使用的工人宿舍。該一方獲准佔用上述面積直至2023年2月28日，月租總額為73,500新加坡元（不包括商品及服務稅）。

進行Tuas South物業收購事項的理由及裨益

Tuas South物業將擴大本集團的物業組合，以擴展空間優化業務，為本集團提供資本增值潛力，並提供額外機會產生收益。本集團擬經營其空間優化業務工業分部項下的Tuas South物業，以在第二商業區域提供商業空間作工業發展以及向其租戶提供一系列增值物流支援服務。

基於上述理由，董事會認為Tuas South物業收購事項及購買選擇權（包括代價）項下擬進行的交易屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

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。

買方為本公司於新加坡的間接全資附屬公司，主要從事冷凍倉庫及貯存。

有關賣方的資料

賣方星展銀行有限公司為總部位於新加坡的跨國銀行及金融服務集團，並於新交所上市，股份代號：D05。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其主要股東及控股股東均為本集團的獨立第三方。

上市規則的涵義

由於Tuas South物業收購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，Tuas South物業收購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。

凱利板規則的涵義

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Tuas South物業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。Tuas South物業所產生的溢利將計入空間優化業務。因此，就收購及經營Tuas South物業而訂立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Tuas South物業收購事項的披露要求參照凱利板規則第七章。預期Tuas South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（經不時修訂、補充或修改） |
| 「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：410）上市 |
| 「完成日期」 | 指 | 二零二一年十月一日 |
| 「代價」 | 指 | 21,000,000新加坡元（不包括商品及服務稅） |
| 「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 |
| 「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 |
| 「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） |
| 「購買選擇權」 | 指 | 於二零二一年六月十七日由賣方（作為Tuas South物業的賣方）授出並於二零二一年七月十四日由買方（作為Tuas South物業的買方）接納的購買選擇權 |
| 「買方」 | 指 | Chrysolite Industries Pte. Ltd.（前稱Chrysolite Properties Pte. Ltd.），一間於二零二一年四月二十九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 |
| 「新交所」 | 指 | 新加坡證券交易所有限公司 |
| 「平方呎」 | 指 | 平方呎 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「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 |
| 「Tuas South物業」 | 指 | 位於55 Tuas South Avenue 1, Singapore 637462的物業 |
| 「Tuas South物業收購事項」 | 指 | 購買選擇權項下擬進行的收購Tuas South物業 |
| 「URA」 | 指 | 新加坡市區重建局，為新加坡國家城市規劃機關及新加坡政府國家發展部轄下的法定委員會 |
| 「賣方」 | 指 | 星展銀行有限公司，為Tuas South物業承按人及Tuas South物業的賣方 |
| 「%」 | 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，二零二一年七月十四日

於本公告日期，本公司董事會包括本公司執行董事林隆田先生及林美珠女士；以及本公司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