

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)

根據香港上市規則須予披露交易 成立合資企業

合資協議

董事會欣然宣佈，於二零二四年四月九日，本公司的間接全資附屬公司Coliwoo Holdings與合資夥伴成立了一家新的合資企業。於同日，Coliwoo Holdings、合資夥伴及合資公司等各方已簽訂合資協議，當中載有合資公司的合資安排。成立合資企業旨在收購該物業，即位於50 Armenian Street, Wilmer Place Singapore 179938的物業。於本公告日期，合資公司已獲授可購買該物業的購買選擇權，但該選擇權仍未獲行使。

上市規則的涵義

由於合資協議項下擬定本集團最高財務注資有關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，簽訂合資協議構成本公司之須予披露交易，故須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

董事會欣然宣佈，於二零二四年四月九日，本公司的間接全資附屬公司Coliwoo Holdings與合資夥伴成立了一家新的合資企業。於同日，Coliwoo Holdings、合資夥伴及合資公司等各方已簽訂合資協議，當中載有合資公司的合資安排。成立合資企業旨在收購該物業，即位於50 Armenian Street, Wilmer Place Singapore 179938的物業。有關進一步詳情，請參閱下文「訂約方的資料」。

合資協議

合資協議的主要條款載列如下：

- 日期：二零二四年四月九日
- 訂約方：
- (1) Coliwoo Holdings；
 - (2) 合資夥伴；
 - (3) CCK；
 - (4) CWH；及
 - (5) 合資公司

有關訂約方的詳細背景，請參閱下文「訂約方的資料」。

- 協定比例** : 於本公告日期，持有人於合資公司的持股比例載列如下：
- Coliwoo Holdings (50%)
 - 合資夥伴 (50%)
- 股本** : 於本公告日期，股本為100,000新加坡元，包括Coliwoo Holdings及合資夥伴各自持有價值50,000新加坡元的50,000股合資公司股份。
- 合資公司的目標** : 合資公司的目標應限於：
- (a) 根據簽訂的購買選擇權的條款就以下目的購入及擁有該物業：
 - (i) 經營及營運該物業作商業用途及／或共居業務；
 - (ii) 該物業合理附帶的所有活動、關注事項、功能及事宜；及
 - (b) 上文(i)至(ii)分段所述業務營運附帶的任何業務、承諾或活動。
- 物業管理** : 訂約方同意，當合資公司著手就該物業進行資產增強計劃（「**資產增強計劃**」）時，合資公司須任命LHN Group Pte Ltd或其指定公司作為項目管理公司。就各項目而言，合資公司應於資產增強計劃期間向LHN Group Pte Ltd或其指定公司支付項目管理費。
- 待合資公司獲得主管部門的必要批准後，訂約方同意，合資公司應根據主管部門可能施加的條款及條件以及目前有效且適用的細則及法規簽訂適當協議，任命Coliwoo Property Management Pte Ltd（Coliwoo Holdings的全資附屬公司）來管理該物業，作為合資業務。
- 訂約方同意，將簽訂的物業管理協議應包括以下條款：
- (a) 合資公司應向Coliwoo Holdings或其指定代理人支付按合資公司每月收益的協定百分比計算的每月管理費；
 - (b) Coliwoo Holdings或其指定代理人應對合資業務的經營及營運提供全面管理；
 - (c) 合資公司應經營及營運該物業（作為合資業務）。為此，合資公司應承擔與該物業日常經營及營運有關的所有成本；
 - (d) 合資公司應僱用並支付經營及營運該物業（作為合資業務）所需的銷售及營銷服務費用；

- (e) 合資公司應支付管理該物業所產生的所有支出、開支（包括資本開支）及成本（包括成本超支）；及
- (f) 倘該物業於期限內被出售或處置，合資公司應向Coliwoo Holdings或其指定代理人支付相當於Coliwoo Holdings或其指定代理人產生的時間成本的款項，以覆蓋有關銷售涉及的相關工作。

- 商標** :
- 訂約方同意，Coliwoo Holdings應從「Coliwoo品牌」（「該品牌」）合法擁有人LHN Facilities Management Pte Ltd或其指定合法擁有人獲取該品牌的使用權。該等權利不得與LHN Facilities Management Pte Ltd對任何第三方應負的任何義務有所衝突，且該等權利為就任何銷售及營銷服務使用該品牌的非獨家免版稅許可權。
- 董事會組成** :
- 合資公司董事會應由兩（2）名董事組成，一（1）名由Coliwoo Holdings任命，一（1）名由合資夥伴任命。合資公司董事會會議的主席應每年由Coliwoo Holdings任命的董事及合資夥伴任命的董事輪流擔任。
- 在其任命人不再持有合資公司股份時擔任職務的董事應被視為已即時離職，且並無申索任何離職或其他補償，惟應計薪金及袍金（如有）除外。
- 合資公司的管理** :
- 合資公司董事會應作出一致決定，釐定合資公司的管理及財務政策，包括但不限於其活動及營運範圍。
- 股東大會** :
- 儘管合資公司的章程文件中有任何相反規定，除非在整個會議期間與會持有人達到法定人數，否則合資公司不得在任何股東大會上採取任何行動。所有股東大會（包括續會）的法定人數應為兩（2）名持有人，包括Coliwoo Holdings及合資夥伴或其代表／受委代表。
- 鎖定出售** :
- 倘持有人（「**鎖定股東**」）打算在合資協議其他條款及條件的規限下，將其所有股份出售予第三方買方（除被禁止人士外），則鎖定股東必須向該另一持有人（「**受要約人**」）發出一份書面通知（「**出售通知**」），說明其打算將其部分或全部股份出售予第三方買方（除被禁止人士外）。
- 受要約人可在收到出售通知當日起十個營業日內向鎖定股東發出通知（「**鎖定出售通知**」），表明其希望於出售通知日期按每股相同價格及出售通知所載條款出售由受要約人或其代表持有的相同比例股份。
- 倘鎖定股東在收到出售通知後十個營業日內未從任何受要約人收到鎖定出售通知，則鎖定股東可繼續出售。倘受要約人向鎖定股東發出鎖定出售通知，則鎖定股東不得根據出售通知出售其任何股份，除非在該出售的同時，每份鎖定出售通知所述的所有股份（「**鎖定出售股份**」）以每股相同價格及按出售通知所述的相同條款及條件出售則另當別論。
- 倘第三方買方（除被禁止人士外）不願意或無法購買任何鎖定出售股份，則鎖定股東可於出售其股份的同時，以每股相同價格及按出售通知所述的相同條款及條件購買該等鎖定出售股份，前提是其他受要約人願意（但無任何責任）出售。
- 許可轉讓** :
- 向另一名持有人或許可受讓人進行的轉讓或出售，惟倘許可受讓人不再或將不再（就合資公司股份的賣方而言）是全資擁有該賣方的法團、該賣方全資擁有的法團或該賣方全資擁有的法團所全資擁有的法團，並且該賣方在最初提及的許可受讓人不再是全資擁有該賣方的法團、該賣方全資擁有的法團或該賣方全資擁有的法團所全資擁有的法團前，須促使有關權益轉回予該賣方本身或其另一名許可受讓人。

股份轉讓限制

： 在任何時間均須遵守對持有人具約束力的任何法律、上市規則或任何監管機構的其他規定（包括但不限於主板規則及上市規則的規定）（統稱為「許可條件」），並獲得另一名持有人事先書面同意的情況下，持有人（「賣方」）無權將其全部或任何股份權益轉讓或出售予任何人士，除非：

- (a) 其為上述許可轉讓；
- (b) 就將任何權益轉讓或出售予任何第三方（除被禁止人士外）而言：
 - (i) 賣方已履行並遵守合資協議擬定的所有義務；
 - (ii) 銷售權益首先由賣方根據合資協議提供予另一持有人；
 - (iii) 許可條件已獲遵守或以其他方式履行；
 - (iv) 就未獲另一持有人承接的銷售權益而言，賣方有權在要約失效或被拒絕後的90天內，按不遜於最初給予另一持有人的條款將上述所有（而非僅部分）銷售權益轉讓予轉讓通知中指明的第三方（除被禁止人士外）。

合資公司的資金籌措

： 購買價應透過第三方融資撥付。倘第三方融資不足，則所需差額應由持有人貸款按協定比例撥付。

除購買價部分外，持有人亦應在收到合資公司的索款通知或付款請求後的七（7）個營業日內根據協定比例提供所需資金，以便合資公司能夠作出以下付款：

- (a) 付予該物業的賣方或該物業賣方的律師可能要求的其他方或根據購買選擇權行事；
- (b) 就購買選擇權應收取及付予新加坡稅務局局長的從價印花稅稅款；及
- (c) 與購買該物業有關的其他費用。

倘合資公司董事會發出通知要求按協定比例作出資金出資，持有人應確保在收到合資公司有關其所佔部分的該付款金額通知後七（7）個營業日內，或不遲於應向合資公司支付該金額的到期日（以較後者為準）或董事會（視情況而定）可能決定的其他日期前三（3）個營業日，通過持有人貸款注入其部分的該資金出資。倘任何持有人違約而未能提供其就合資公司的全部或任何部分協定比例的資金出資（「短缺資金」），則另一持有人（「出資人」）在違約持有人（「違約持有人」）發生該次違約時須有義務僅以持有人貸款方式出資全部或部分短缺資金（「替代出資額」）。

持有人貸款 :

- 持有人彼此間及向合資公司承諾，以協定比例出資合資公司所需而超過第三方融資的任何資金。有關資金（如需要）應用於（其中包括）以下用途：
- (a) 合資公司就收購該物業而應付的款項；
- (b) 有關該物業而第三方融資並無涵蓋的支銷及支出（包括資本開支）；
- (c) 因管理該物業所產生而第三方融資並無涵蓋的成本（包括成本超支）；
- (d) 將載入物業管理協議的付款；及
- (e) 由董事會釐定並經持有人批准而第三方融資並無涵蓋的額外資金需求，

且就此而言，持有人應各別按協定比例及董事會不時議決的任何其他方式授予持有人貸款。

墊款 :

合資公司與持有人協議並向其承諾，合資公司應承擔持有人代表合資公司根據購買選擇權所產生或與之有關的任何負債總金額，並應就一名持有人作出及經另一持有人同意的任何該付款向持有人作出彌償。

最高財務出資額 :

持有人的最高財務出資額（包括合資公司額外股份的認購代價、購買價、將就第三方融資提供之擔保，以及合資協議下的持有人貸款）不得超過以下金額：

訂約方	最高財務出資額
Coliwoo Holdings	24,000,000新加坡元
合資夥伴	24,000,000新加坡元

違約及賠償 :

倘任何持有人（「**賠償持有人**」）違反了其於合資協議項下的任何義務，則該持有人應向另一位持有人（「**受償持有人**」）賠償受償持有人因賠償持有人的違約行為而可能遭受的（包括但不限於）所有損失、費用、損害、索賠、要求、訴訟、法律程序、負債及任何種類開支（包括但不限於以全額賠償基礎的所有法律費用或律師費），但不影響因賠償持有人上述違約行為而使受償持有人擁有的任何其他權利或濟助。

倘合資公司違反付款義務導致信貸提供機構強制執行相關承諾，已作出承諾的持有人將按照協定比例獲另一持有人妥善彌償。

倘違約持有人在提供全部或任何部分短缺資金方面出現違約，則違約持有人有責任向出資人支付替代出資額連同利息，利率由雙方協定，計息期為自到期應付該短缺資金予合資公司之日直至違約持有人向出資人繳納全部款項為止。倘違約持有人不向出資人償還替代出資額連同其應計利息，及出資人未授予延期還款或出資人授予的延期已屆滿，則出資人或出資人指定的一名第三方（被禁止人士除外）（「**第三方買方**」）有權購買違約持有人持有的股份，但須一直遵守對出資人具約束力的任何法律、上市規則或任何監管機構的其他規定（包括但不限於新加坡證券交易所有限公司上市規則及上市規則的規定）。

- 僵局** :
- 倘在任何以下情況下出現與合資公司有關的僵局（「**僵局事項**」）：
- (a) 根據適用法律、章程文件及合資協議條文正式召開的合資公司董事會會議及其續會（視情況而定）的出席人數未達到法定人數；
 - (b) 根據適用法律、章程文件及合資協議條文正式召開的持有人大會及其續會的出席人數未達到法定人數；
 - (c) 處理合資公司任何事務的合資公司董事決議案連續兩（2）次未獲通過；或
 - (d) 處理合資公司任何事務的持有人決議案連續兩（2）次未獲通過；

則董事須在僵局事項發生後的七（7）日內，將僵局事項提交 Coliwoo Holdings（如為 Coliwoo Holdings）當時的首席執行官及合資夥伴（如為合資夥伴）當時的首席執行官，而其則須共同任命一名調解人對有關事項進行善意商討並力爭在僵局事項發生後的60天內（「**首席執行官解決期**」）將僵局事項友好解決。

倘在僵局事項發生後的60天內無法就調解人達成一致，或未在首席執行官解決期內將僵局解決，則持有人在不妨礙其可能擁有的任何其他權利及補救的情況下，有權於僵局事項發生滿60天或首席執行官解決期滿後（視情況而定）的十四（14）個營業日內，向另一持有人發出通知，要求將僵局事項提交法院決定及解決。

- 收入分派** :
- 除非持有人可能另行書面協定，否則在新加坡法例第50章新加坡公司法的任何規限下，合資公司應以股息或削減股本的方式將其所有稅後的合法可用於分派的全部經審核利潤（每個財政年度）以協定比例分派（惟須受其營運資金要求所限）予其各持有人，分派須於有關賬目經合資公司董事會批准後在合理可行情況下盡快進行。

- 年期及終止** :
- 經上市規則可能規定的批准後，合資協議由合資協議日期起生效，並無時點限制並於合資公司解散時隨即停止及終止。

訂約方的資料

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，憑藉其於空間優化的專長，其在為業主及租戶創造價值方面具備專業知識及經驗。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。本集團於新加坡、印尼、緬甸、香港及柬埔寨經營業務。

Coliwoo Holdings 為本公司的間接全資附屬公司，其為投資控股公司。

有關合資夥伴、CCK及CWH的資料

合資夥伴為在新加坡註冊成立的有限公司，從事房地產開發業務。其由從事房地產開發業務的CCK及CWH擁有90%及10%權益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，合資夥伴、CCK及CWH均為獨立於本公司及其關連人士以及本公司董事、主要股東及其各自聯繫人（定義見上市規則及主板規則）的第三方。

有關合資公司的資料

於本公告日期，合資公司尚未開始營運，其主要從事空間優化。成立合資公司的目的是收購該物業，即位於50 Armenian Street, Wilmer Place Singapore 179938的物業，其總佔地面積為710.7平方米，為租期自一九四七年五月一日起為期99年的租賃物業。

根據合資協議，該物業擬被收購且作為合資公司的合資業務經營對象。

有關該物業的資料及購買選擇權

該物業目前作辦公用途，底層設有商舖。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該物業的賣方為獨立於本公司及其關連人士、本公司董事、主要股東、合資夥伴、CCK及CWH以及其各自聯繫人（定義見上市規則及主板規則）的第三方。

於二零二二年九月十九日，合資公司註冊成立，初始股本為1新加坡元，包括1股由本集團全資擁有的普通股。於二零二四年三月十三日，合資公司已獲授可按購買價（即26,500,000新加坡元，不包括商品及服務稅）購買該物業的購買選擇權，於二零二四年三月十三日，合資公司已向該物業的賣方支付款項265,000新加坡元（即購買價的1%）作為購買選擇權的費用。於本公告日期，合資公司的股本已增至100,000新加坡元，包括Coliwoo Holdings及合資夥伴各自持有價值50,000新加坡元的50,000股合資公司股份。

該選擇權將於購買選擇權日期起計滿八週之日下午五時正屆滿，而若合資公司於屆滿時未有接納選擇權，則該選擇權將告失效。當購買選擇權獲合資公司接納時，購買選擇權將構成按購買價買賣該物業的具約束力合同，而毋須簽訂其他合同或協議。

成立合資企業的理由及裨益

簽訂合資協議及根據合資協議擬成立合資企業將使本集團能夠擴大其空間優化業務分部的共居物業供應，並進一步提升本集團COLIWOO的品牌價值。

合資協議的條款和條件（包括認購合資公司股份的代價及股東擬提供貸款及擔保的條款）乃由訂約方參考彼等各自於合資公司之持股經公平磋商後達成。董事會認為，合資協議之條款及據此擬進行之交易乃經訂約方公平磋商並按照一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

合資企業的財務影響

如上文「訂約方的資料－有關合資公司的資料」所述，於本公告日期，合資公司尚未開始營運。

合資公司作為本集團的合資企業按權益法入賬。其將不會作為本集團的附屬公司入賬，且其業績不會併入本集團的財務報表。因此，預期訂立合資協議及收購該物業不會對本集團截至二零二四年九月三十日止財政年度的綜合負債、每股有形資產淨值及每股綜合盈利造成任何重大財務影響。

上市規則的涵義

由於合資協議項下擬定本集團最高財務注資有關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，簽訂合資協議構成本公司之須予披露交易，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

誠如上文「訂約方的資料－有關本公司及Coliwoo Holdings的資料」所披露，本集團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。訂立收購該物業的合資協議是本集團擴大其共居物業組合的戰略及計劃的一環。自該物業產生的溢利將於空間優化業務項下入賬。因此，就收購及經營該物業而訂立購買選擇權乃在本集團日常業務過程中進行。

就簽訂合資協議刊發本公告的披露規定乃援引自主板規則第七章。作為在新交所主板及聯交所擁有雙重主要上市地位的公司，本公司已承諾遵守更繁瑣的上市規則。因此，本公司根據上市規則第十四章的披露規定編製了本公告。

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：

「協定比例」	指 合資公司持有人的股權比例，即Coliwoo Holdings持有50%、合資夥伴持有50%
「董事會」	指 董事會
「CCK」	指 Ching Chiat Kwong先生，合資夥伴90%權益的持有人，為獨立第三方
「Coliwoo Holdings」	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責任公司，並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）及新交所主板（新交所代號：410）上市
「主管部門」	指 根據新加坡法例第232章規劃法委任的相關主管部門
「CWH」	指 Shawn Ching Wei Hung先生，合資夥伴10%權益的持有人，為獨立第三方
「董事」	指 本公司董事
「本集團」	指 本公司及其附屬公司

「持有人」	指 合資公司股份持有人
「持有人貸款」	指 就任何持有人而言，有關持有人向合資公司提供的任何貸款及持有人可能不時協定為向合資公司所提供之未償還貸款的任何其他額外付款
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及其關連人士、本公司董事、行政總裁（或同等職位）、主要股東及其各自聯繫人（定義見上市規則及主板規則）的第三方
「合資協議」	指 Coliwoo Holdings、合資夥伴、CCK、CWH及合資公司於二零二四年四月九日就（其中包括）合資公司的合資安排訂立的合資協議
「合資業務」	指 合資公司的業務，即Coliwoo共居業務
「合資公司」	指 Jadeite Properties Pte. Ltd.，一家於二零二二年九月十九日在新加坡共和國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期總股本為100,000新加坡元
「合資夥伴」	指 Macritchie Developments Pte. Ltd.，一家於二零一七年三月十三日在新加坡共和國註冊成立的有限責任公司，為由CCK及CWH分別擁有90%及10%權益的獨立第三方
「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）
「購買選擇權」	指 該物業賣方（作為賣方）與合資公司（作為買方）於二零二四年三月十三日就該物業的購買訂立的購買選擇權協議
「訂約方」	指 合資協議的訂約方
「許可受讓人」	指 有關任何持有人而言，全資擁有該持有人的任何其他發團、該持有人全資擁有的任何其他法團或該持有人全資擁有的法團所全資擁有的任何其他法團，而於合資協議有效期內仍然如是
「被禁止人士」	指 (a)另一持有人的任何直接競爭對手；(b)倘某人士與合資公司或其他持有人聯合則構成非法或不實際可行，則為任何該類人士（包括但不限於由於歐盟、美國、新加坡或對合資公司或另一持有人的業務屬重大的司法權區的制裁）；或(c)考慮到現有持有人和合資公司的公共聲譽，倘與某人士聯合則對合資公司或另一持有人的聲譽構成重大損害（包括但不限於由於該人、其聯屬人士或管理層的犯罪行為的公開歷史），則為任何該類人士
「該物業」	指 位於50 Armenian Street, Wilmer Place Singapore 179938（Town Subdivision 10的地段99555T）的物業
「購買價」	指 合資公司出具意向書中載述及由該物業賣方及該物業購買選擇權接納的購買價格，即為26,500,000新加坡元（不包括商品及服務稅）
「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

「新加坡元」	指 新加坡元，新加坡法定貨幣
「第三方融資」	指 合資公司按持有人合理接受的條件從銀行或其他信貸提供機構獲得的貸款和其他信貸融資，藉此從外部來源獲得融資
「承諾」	指 就第三方融資提供的債券、承諾、擔保、彌償、保證或其他形式的抵押
「%」	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，二零二四年四月九日

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莊立林女士、楊志雄先生及陳嘉樑先生。

* 僅供識別