

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及關連交易 成立合資企業

合資協議A

董事會欣然宣佈，於二零二五年二月十四日，本公司的直接全資附屬公司LHN Group與合資夥伴A成立了一家新的合資企業。於同日，LHN Group、合資夥伴A及合資公司A等各方已簽訂合資協議A，當中載有合資公司A的合資安排。成立合資企業旨在與合資夥伴B成立另一家合資企業，以收購、重建、營銷及銷售該物業，即位於30、30A、30B、32、32A及32B Lorong 22 Geylang Singapore 398687以及32D、32E、32F、32G、32H及32J Lorong 22 Geylang Singapore 398689的物業。於本公告日期，合資公司B已獲授可購買該物業的購買選擇權，但該選擇權尚未獲行使。

上市規則的涵義

由於合資協議A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A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。

於本公告日期，合資夥伴A為本公司間接非全資附屬公司Coliwoo (TK)的主要股東。因此，合資夥伴A為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，簽訂合資協議A及據此擬進行之交易構成本公司之關連交易。由於(i)合資夥伴A為本公司於附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准合資協議A及據此擬進行之交易；及(iii)獨立非執行董事已確認合資協議A的條款屬公平合理，且合資協議A及據此擬進行之交易乃按一般商業條款或更佳條款進行，且符合本公司及股東的整體利益，故根據上市規則第14A.101條，合資協議A及據此擬進行之交易獲豁免遵守上市規則第十四A章的通函、獨立財務意見及股東批准規定。

董事會欣然宣佈，於二零二五年二月十四日，本公司的直接全資附屬公司LHN Group與合資夥伴A成立了一家新的合資企業。於同日，LHN Group、合資夥伴A及合資公司A等各方已簽訂合資協議A，當中載有合資公司A的合資安排。成立合資企業旨在與合資夥伴B成立另一家合資企業，以收購、重建、營銷及銷售該物業，即位於30、30A、30B、32、32A及32B Lorong 22 Geylang Singapore 398687以及32D、32E、32F、32G、32H及32J Lorong 22 Geylang Singapore 398689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A

合資協議A的主要條款載列如下：

日期：二零二五年二月十四日

訂約方：(1) CWH；
(2) CCK；
(3) LHN Group；
(4) 合資夥伴A；及
(5) 合資公司A

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A的持股比例載列如下：

- LHN Group (50%)
- 合資夥伴A (50%)

股本：於本公告日期，股本為1,000新加坡元，包括LHN Group及合資夥伴A各自持有價值500新加坡元的500股合資公司A股份。

合資公司A的目標：合資公司A的目標應限於以下各項：

- (a) 與合資夥伴B成立一家合資企業，以收購、重建、營銷及銷售該物業，以及為了進行前述附帶的任何業務、承諾或活動；
- (b) 支持按合資協議A項下擬定方式經營上述合資企業；及
- (c) 上文(a)及(b)段所述業務營運附帶的任何業務、承諾或活動。

簽訂合資協議B：訂約方同意，合資公司A應與合資夥伴B簽訂合資協議B，並同意合資公司A應全權履行其於合資協議B項下的義務。

訂約方同意，合資公司A須任命LHN Group（及／或其提名公司）向合資公司A提供管理及外包服務，包括但不限於會計服務、人力資源服務及行政服務。

訂約方同意，將簽訂的管理協議應包括以下條款：

- (a) 作為根據管理協議所提供服務的代價，合資公司A應向LHN Group或其提名公司（如適用）支付每月費用；
- (b) LHN Group或其指定代理人應負責全面管理合資公司A業務的經營及營運；
- (c) 合資公司A應承擔與其日常經營及營運有關的所有費用，如已產生的人力費用，包括但不限於應付財務人員、營運人員及行政人員款項；及
- (d) 合資公司A應與服務供應商簽訂合約，並承擔就提供開展合資公司A的業務所需的服務簽約服務供應商產生的所有費用，包括但不限於會計服務、人力資源服務及行政服務。

- 董事會組成** : 合資公司A董事會應由兩(2)名董事組成，一(1)名由LHN Group任命，一(1)名由合資夥伴A任命。合資公司A董事會會議的主席應為LHN Group不時任命的任何董事。
- 在其任命人不再持有合資公司A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A的管理** : 合資公司A應由其董事會管理。合資公司A董事會作出的一切決議案僅於獲當時董事一致批准通過後方為有效。
- 持有人股東大會** : 儘管合資公司A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A不得在持有人任何股東大會上採取任何行動。持有人所有股東大會的法定人數應為兩(2)名持有人，包括LHN Group及合資夥伴A或其代表／受委代表。倘並無法定人數出席，大會應延期至之後的第七(7)天（或持有人可能決定的有關其他日期）在同一時間及地點舉行。
- 許可轉讓** : 持有人（「賣方」）向以下人士轉讓或出售其於合資公司A股份的全部或任何權益：
- (a) 另一名持有人，且倘賣方強烈想要轉讓其於合資公司A的股份予另一名持有人，賣方應向另一名持有人發出書面通知，表示有意向另一名持有人出售其所有銷售權益（而非僅出售其中部分），當中說明擬出售該等銷售權益的每股價格（「**優先購買權售價**」），該通知應作為賣方按該優先購買權售價出售其所有銷售權益之要約；或
 - (b) 許可受讓人，惟倘許可受讓人不再或將不再（就賣方而言）是全資擁有賣方的法團、賣方全資擁有的法團或賣方全資擁有的法團所全資擁有的法團，賣方應在最初提及的許可受讓人不再是全資擁有賣方的法團、賣方全資擁有的法團或賣方全資擁有的法團所全資擁有的法團前，促使將由有關許可受讓人所持有合資公司A股份的權益轉回予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所有監管規定，並獲得另一名持有人事先書面同意的情況下，賣方無權將其於合資公司A股份的全部或任何權益轉讓或出售予任何人士，除非：
- (a) 其為上述許可轉讓；或
 - (b) 就將合資公司A股份的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A擬定的所有義務；
 - (ii) 銷售權益首先由賣方根據合資協議A提供予另一名持有人；
 - (iii) 監管規定已獲遵守或以其他方式履行；
 - (iv) 第三方（除被禁止人士外）已按另一名持有人可能合理要求並同意的方式簽立並向另一名持有人送呈一份追認及加入契據，據此第三方（除被禁止人士外）同意受合資協議A約束並有權享有合資協議A的裨益，猶如其為代替賣方之合資協議A原訂約方；

- (v) 就未獲另一名持有人承購的銷售權益而言，賣方有權在要約失效或遭拒後的90天內按不遜於最初給予另一名持有人的條款將上述所有銷售權益（而非僅其中部分）按不低於優先購買權售價的每股價格（「**平倉價**」）出售予第三方（除被禁止人士外）；及
- (vi) 另一名持有人應按平倉價及賣方給予第三方（除被禁止人士外）的相同重大條款及條件出售，而第三方（除被禁止人士外）應購買另一名持有人於合資公司A股份的一切全部權益，有關出售與賣方向第三方（除被禁止人士外）出售銷售權益同時完成。完成出售另一名持有人於合資公司A的權益應為完成賣方銷售權益的一項先決條件，反之亦然。

合資公司A的資金籌措及持有人貸款 : 持有人彼此間及向合資公司A承諾，於不遲於合資公司A須支付有關款項及／或合資公司A產生相關費用當日（以較早者為準）前七日，以協定比例出資合資公司A所需的任何資金，有關資金可能包括但不限於撥付合資公司A不時應付任何相關政府、監管及／或司法機關（包括任何證券交易所或證券委員會）的任何及所有款項所需的款項。前述款項應向合資公司A支付或由合資公司A決定直接支付予有關第三方。

倘合資公司A董事會發出書面通知要求持有人按協定比例提供資金，各持有人應確保在收到合資公司A載列其部分出資的有關書面通知後二十一(21)個營業日內，或不遲於合資公司A產生就此需要有關出資的費用及／或開支當日前七個營業日（以較後者為準）或合資公司A董事會可能決定的其他日期通過持有人貸款注入其部分有關資金。

墊款 : 在持有人有義務於合資協議A規定時透過持有人貸款出資其各自部分資金的規限下，合資公司A同意並向持有人承諾，其應承擔持有人代表合資公司A根據合資協議A所產生或與之相關的任何負債總金額，並應就一名持有人作出的任何有關付款向持有人作出賠償。

最高財務出資額 : 持有人的最高財務出資額（包括但不限於合資公司A額外股份的認購代價）不得超過以下金額：

訂約方	最高財務出資額
LHN Group	14,500,000新加坡元
合資夥伴A	14,500,000新加坡元

賠償及違約 : 倘任何持有人（「**賠償持有人**」）違反其於合資協議A項下的任何義務，則該持有人須應要求向另一名持有人（「**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（包括但不限於所有法律費用及律師費），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。

倘任何持有人（「**非出資持有人**」）在提供其對合資公司A的全部或任何部分協定出資比例（「**短缺資金**」）方面出現違約，則另一名持有人（「**出資人**」）有義務於非出資持有人出現該違約時，僅以持有人貸款方式出資全部或部分短缺資金。

非出資持有人須應合資公司A的要求，向合資公司A支付短缺資金，連同按已不時向合資公司A提供外部融資的銀行收取的融資利率或持有人間協定的任何其他利率計算的按年累計的利息（「**短缺貸款**」），計息日由非出資持有人應付該等短缺資金當日起計至非出資持有人向合資公司A悉數支付短缺資金當日（包括該日）止。

合資公司A從非出資持有人收到上述款項（或其任何部分）後，須立即向出資人支付所有已收的該等款項。在不損害前述規定的情況下，短缺貸款須在出資人要求時支付。出資人提供短缺資金之義務須待出資人與合資公司A按出資人信納之條款訂立包括上述條款的貸款協議（「**短缺貸款協議**」）後，方可作實。

倘出資人尚未根據合資協議A及／或短缺貸款協議的條款自合資公司A收取全部短缺貸款，出資人有權向合資公司A及非出資持有人發出書面通知，索取及／或要求將非出資持有人持有的股份轉讓予其本身或其代名人，有關條款由出資人全權酌情決定，惟須遵守合資協議A的條款（「**強制出售**」）。

僵局

： 倘在任何以下情況下出現與合資公司A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A條文正式召開的合資公司A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A條文正式召開的持有人股東大會及其持有人股東大會續會的出席人數未達到法定人數；
- (c) 處理合資公司A任何事務的董事決議案連續兩(2)次未獲通過；或
- (d) 處理合資公司A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)天內，將僵局事項提交LHN Group（如為LHN Group）當時的首席執行官及合資夥伴A（如為合資夥伴A）當時的首席執行官，而其則須將有關事項提請調解並善意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。調解應於新加坡進行，並將於持有人協定的調解人席前進行，如未能達成協定，則由合資夥伴A選定的一名調解人、LHN Group選定的一名調解人及上述調解人共同選定的一名調解人進行。除調解人作出相反決定外，各持有人須承擔其調解人（如適用）的費用及開支，而由持有人或其他兩名調解人（如適用）共同委任的任何調解人的費用及開支由持有人平均承擔。調解人的決定應為最終決定，並對訂約方具有約束力。

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，則各持有人應於緊隨前述60天期間結束後第14天（該第14天為「**買斷通知日期**」）前向另一名持有人送達通知，要約按該通知所述的有關總價（「**買斷價**」）購買該另一名持有人於合資公司A的全部（而非僅一部分）股份（「**買斷要約**」）。

在兩項買斷要約中，以按較高買斷價作出的買斷要約為準。未能根據合資協議A於買斷通知日期前送達列明買斷價的通知的任何持有人，應隨即被視為已要約按另一名持有人的買斷要約列明的買斷價購買該另一名持有人於合資公司A的全部（而非僅一部分）股份。

買斷要約應於買斷通知日期起計14天內完成。訂約方應簽立所有有關文件及進行促成和確保有關出售完成的一切有關行動。

倘(a)並無持有人獲送達有關通知，或(b)各股東要約（或視為要約）的買斷價相同，持有人應召開合資公司A股東大會，大會舉行日期不遲於買斷通知日期後30天，會上持有人應通過將合資公司A自願清盤的決議案。

收入分派 : 訂約方同意，合資公司A來自該物業的部分經營溢利（如有）須按持有人協定的頻次以股息形式分派予股東，而在合理切實可行的情況下，倘合資公司A有足夠保留盈利可供分派，股息須每三個月分派一次。所有股息的宣派及分派須待悉數償還任何第三方融資及持有人貸款、合資公司A的負債以及合資公司A留存合理足夠作現金流撥備的經營溢利款額後，方可作實。

年期及終止 : 經符合所有監管規定後，合資協議A由合資協議A日期起生效，並無時點限制，並於合資公司A解散時隨即停止及終止。倘任何持有人轉讓其於合資公司A股份的全部權益，則除非合資協議A另有規定，否則其將獲解除責任，惟倘當時有兩(2)名或以上持有人受合資協議A之條文約束，則合資協議A將繼續於該等存續持有人之間具有十足效力及作用，直至合資協議A解除為止。倘任何持有人成為合資公司A的唯一股東，合資協議A須隨即停止及終止。

合資協議B

合資協議B的主要條款載列如下：

日期 : 二零二五年二月十四日

訂約方 : (1) 合資公司A；
(2) 合資夥伴B；
(3) LHN Group；
(4) 合資夥伴A；
(5) LJJ；
(6) THK；及
(7) 合資公司B

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B的持股比例載列如下：
— 合資公司A (58%)
— 合資夥伴B (42%)

- 股本** : 於本公告日期，股本為1,000新加坡元，包括合資公司A持有價值580新加坡元的580股合資公司B股份及合資夥伴B持有價值420新加坡元的420股合資公司B股份。
- 合資公司B的目標** : 合資公司B的目標應限於以下各項：
- (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) 將該物業重建為一幢有分層地契的商業大廈，前述事項包括拆除及重建該物業以及進行任何及所有重建工程；
 - (ii) 在公開市場推銷及銷售分層商業單元；
 - (iii) 在有關機關批准下，出租、經營及／或營運該物業內的餘下未出售單元作商業用途業務；及
 - (iv) 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(iv)分段所述業務營運附帶的任何業務、承諾或活動。
- 項目管理** : 訂約方同意，合資公司B須任命LHN Group及／或其提名公司：
- (a) 作為合資業務的唯一項目管理公司。作為LHN Group或其提名公司向合資公司B提供項目管理服務的代價，合資公司B於進行重建工程期間向項目經理支付項目管理費；
 - (b) 就合資公司B於重建工程完成後的活動，管理合資公司B有關該物業的營運，包括但不限於推銷該物業內的單元以供銷售及／或出租，以及監督該物業的保養及維修；及
 - (c) 向合資公司B提供外包服務，包括但不限於會計服務、人力資源服務及行政服務。
- 訂約方同意，將簽訂的管理協議應包括以下條款：
- (a) 合資公司B應向LHN Group或其提名公司（如適用）支付每月費用；
 - (b) LHN Group或其指定代理人應負責全面管理合資業務的經營及營運；
 - (c) 合資公司B應開展合資業務。在此過程中，合資公司B應承擔有關該物業日常經營及營運的所有費用，如已產生的人力成本，包括但不限於應付清潔工人、安保人員、財務人員、營運人員、行政人員及接待員款項；
 - (d) 合資公司B應與服務供應商簽訂合約，並承擔就提供開展合資業務所需的服務簽約服務供應商產生的所有費用，包括但不限於銷售及營銷服務、會計服務、人力資源服務及行政服務；
 - (e) 合資公司B應支付所有支銷、開支（包括資本開支）及因經營該物業及開展合資業務而產生的費用（包括費用超支）；及
 - (f) 倘該物業（或其任何部分）於期限內出售或處置，合資公司B應向LHN Group或LHN Group的提名公司（如適用）支付一筆款項，金額相等於該物業（或其任何部分）扣除任何印花稅及／或收費前售價的1%。

- 董事會組成** : 合資公司B董事會應由五(5)名董事組成，三(3)名由合資公司A任命，兩(2)名由合資夥伴B任命。合資公司B董事會會議的主席應為合資公司A不時任命的任何董事。
- 在其任命人不再持有合資公司B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B的管理** : 合資公司B應由其董事會管理。合資公司B的保留事宜須待持有人於股東大會上通過特別決議案後，方可作實。
- 持有人股東大會** : 儘管合資公司B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B不得在持有人任何股東大會上採取任何行動。持有人所有股東大會的法定人數應為兩(2)名持有人，包括合資公司A及合資夥伴B或其代表／受委代表。倘並無法定人數出席，大會應延期至之後的第七(7)天（或持有人可能決定的有關其他日期）在同一時間及地點舉行，倘任一持有人出席，則該續會應被視為正式召開。
- 鎖定出售** : 倘持有人（「**鎖定股東**」）打算在合資協議B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，則鎖定股東可根據出售通知繼續出售。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** : 持有人（「**賣方**」）向以下人士轉讓或出售其於合資公司B股份的全部或任何權益：
- (a) 許可受讓人，惟倘許可受讓人不再或將不再（就合資公司B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，並且該賣方應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，促使將由有關許可受讓人所持有合資公司B股份的權益轉回予賣方本身或其另一名許可受讓人；或
- (b) 另一名持有人，但不包括強制出售（定義見下文），且賣方向另一名持有人發出書面通知，表示有意出售其所有銷售權益（而非僅出售其中部分）及擬出售該等銷售權益的每股價格（「**優先購買權售價**」），該通知應作為賣方按該優先購買權售價出售其所有銷售權益之要約。

股份轉讓限制

- ： 在任何時間均須遵守所有監管規定，並獲得另一名持有人事先書面同意的情况下，賣方無權將其於合資公司B股份的全部或任何權益轉讓或出售予任何人士，除非：
- (a) 其為上述許可轉讓；或
 - (b) 就將合資公司B股份的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B擬定的所有義務；
 - (ii) 銷售權益首先由賣方根據合資協議B提供予另一名持有人；
 - (iii) 監管規定已獲遵守或以其他方式履行；
 - (iv) 第三方（除被禁止人士外）已按另一名持有人可能合理要求並同意的方式簽立並向另一名持有人送呈一份追認及加入契據，據此第三方（除被禁止人士外）同意受合資協議B約束並有權享有合資協議B的裨益，猶如其為代替賣方之合資協議B原訂約方；及
 - (v) 就未獲另一名持有人承購的銷售權益而言，賣方有權在要約失效或遭拒後的90天內按不遜於最初給予另一名持有人的條款將上述所有銷售權益（而非僅其中部分）按不低於優先購買權售價的每股價格轉讓予第三方（除被禁止人士外）。

合資公司B的資金籌措

- ： 持有人應以持有人貸款方式並按照協定比例支付下列金額：
- (a) 持有人須向合資公司B支付獲授購買選擇權所需的金額，以及上述金額的所有應付商品及服務稅；
 - (b) 持有人須向合資公司B支付相等於購買價總額百分之十(10%)的金額，減去上文(a)段項下已支付的金額，以及上述金額的所有應付商品及服務稅；
 - (c) 持有人須代表合資公司B向新加坡稅務局局長支付就購買選擇權應徵收的從價印花稅稅款；
 - (d) 倘尚未根據上文(a)至(c)段支付，持有人須向合資公司B支付相等於因履行購買選擇權而產生的任何及所有費用的款額，包括但不限於所有律師費；及
 - (e) 倘尚未根據上文(a)至(d)段支付，合資公司B不時應付任何有關政府、監管及／或司法機關（包括任何證券交易所或證券委員會）的所有款項。

除上述規定外，購買價應透過第三方融資撥付。若第三方融資不足，所需的差額應按協定比例透過持有人貸款撥付。

持有人貸款

： 持有人彼此間及向合資公司B承諾，以協定比例出資合資公司B所需而超過第三方融資的任何資金，其中可能包括但不限於為下列各項撥資所需的款項：

- (a) 不超過購買價（另加商品及服務稅）的百分之三十五(35%)；
 - (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費用（包括費用超支）；
 - (d) 與合資公司B根據合資協議B達成目標有關的付款，包括LHN Group或LHN Group提名公司提供項目管理服務的項目管理費；及
 - (e) 由合資公司B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，
- 出資按協定比例及根據合資協議B透過持有人貸款方式進行，及／或按合資公司B董事會不時議決的任何其他方式進行。

倘合資公司B董事會發出書面通知要求持有人按協定比例提供資金，各持有人應確保在收到合資公司B載列其部分出資的有關書面通知後二十一(21)個營業日內，或不遲於合資公司B產生就此需要有關出資的費用及／或開支當日前七個營業日（以較後者為準）或合資公司B董事會可能決定的其他日期通過持有人貸款注入其部分有關資金。

墊款

： 在持有人有義務於合資協議B規定時透過持有人貸款出資其各自部分資金的規限下，合資公司B同意並向持有人承諾，其應承擔持有人代表合資公司B根據購買選擇權所產生或與之相關的任何負債總金額，並應就一名持有人作出的任何有關付款向持有人作出賠償。

賠償及違約

： 倘任何持有人（「賠償持有人」）違反其於合資協議B項下的任何義務，則該持有人須應要求向另一名持有人（「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。

倘任何持有人（「非出資持有人」）在提供其對合資公司B的全部或任何部分協定出資比例（「短缺資金」）方面出現違約，則另一持有人（「出資人」）有義務於非出資持有人出現該違約時，僅以持有人貸款方式出資全部或部分短缺資金。非出資持有人須應合資公司B的要求，向合資公司B支付短缺資金，連同按已不時向合資公司B提供外部融資的銀行收取的融資利率或持有人間協定的任何其他利率計算的按年累計的利息（「短缺貸款」），計息日由非出資持有人應付該等短缺資金當日起計至非出資持有人向合資公司B悉數支付短缺資金當日（包括該日）止。

合資公司B從非出資持有人收到上述款項（或其任何部分）後，須立即向出資人支付所有已收的該等款項。在不損害前述規定的情況下，短缺貸款須在出資人要求時支付。出資人提供短缺資金之義務須待出資人與合資公司B按出資人信納之條款訂立包括上述條款的貸款協議（「**短缺貸款協議**」）後，方可作實。

倘出資人尚未根據合資協議B及／或短缺貸款協議的條款自合資公司B收取全部短缺貸款，出資人有權向合資公司B及非出資持有人發出書面通知，索取及／或要求將非出資持有人持有的合資公司B股份轉讓予其本身或其代名人，有關條款由出資人全權酌情決定，惟須遵守合資協議B的條款（「**強制出售**」）。

僵局

： 倘在任何以下情況下出現與合資公司B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B條文正式召開的合資公司B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B條文正式召開的持有人股東大會及其持有人股東大會續會的出席人數未達到法定人數；
- (c) 處理合資公司B任何事務的董事決議案連續兩(2)次未獲通過；或
- (d) 處理合資公司B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)天內，將僵局事項提交合資公司A（如為合資公司A）當時的首席執行官及合資夥伴B（如為合資夥伴B）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。合資公司B應承擔該等調解及相關事項產生的所有費用。

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，要求自該通知之日起60天內對僵局事項進行調解。調解應於新加坡進行，並將於持有人協定的調解人席前進行，如未能達成協定，則由合資夥伴B選定的一名調解人、合資公司A選定的一名調解人及上述調解人共同選定的一名調解人進行。除調解人作出相反決定外，各持有人須承擔其調解人（如適用）的費用及開支，而由持有人或其他兩名調解人（如適用）共同委任的任何調解人的費用及開支由持有人平均承擔。調解人的決定應為最終決定，並對訂約方具有約束力。

收入分派

： 訂約方同意，來自該物業的部分經營溢利（如有）須按持有人協定的頻次以股息形式分派予股東，而在合理切實可行的情況下，倘合資公司B有足夠保留盈利可供分派，股息須每三個月分派一次。所有股息的宣派及分派須待悉數償還任何第三方融資及持有人貸款、合資公司B的負債以及合資公司B留存合理足夠作現金流撥備的經營溢利款額後，方可作實。

年期及終止 : 經符合所有監管規定後，合資協議B由合資協議B日期起生效，並無時點限制並於合資公司B解散時隨即停止及終止。倘任何持有人轉讓其全部權益，則除非合資協議B另有規定，否則其將獲解除責任，惟倘當時有兩(2)名或以上持有人受合資協議B之條文約束，則合資協議B將繼續於該等存續持有人之間具有十足效力及作用，直至合資公司B解散為止。倘任何持有人成為合資公司B的唯一股東，合資協議B須隨即停止及終止。

訂約方的資料

有關本公司及LHN Group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。

LHN Group為本公司的直接全資附屬公司，其為投資控股公司。

有關合資夥伴A、CCK及CWH的資料

合資夥伴A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分別擁有90%及10%權益。

合資夥伴A擁有本公司間接非全資附屬公司Coliwoo (TK)的20%股權，因此為本公司的關連人士。此外，合資夥伴A為Jadeite Properties Pte. Ltd.（為由合資夥伴A及Coliwoo Holdings Pte. Ltd.（於二零二零年九月七日在新加坡共和國註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司）分別擁有50%及50%權益的合資公司）的股東。

有關合資公司A的資料

於本公告日期，合資公司A尚未開始營運，其主要從事投資控股。成立合資公司A的目的是與合資夥伴B訂立合資安排，以收購該物業進行重建，即位於30、30A、30B、32、32A及32B Lorong 22 Geylang Singapore 398687（為租期自一九五九年一月一日起為期999年的租賃物業）以及32D、32E、32F、32G、32H及32J Lorong 22 Geylang Singapore 398689（為永久產權，用於重建）的物業。該物業總佔地面積為1,179.29平方米。

根據合資協議B，合資公司B擬收購該物業且作為合資業務經營對象。

有關合資夥伴B、LJJ及THK的資料

合資夥伴B為在新加坡註冊成立的有限公司，屬投資控股公司。其由分別從事律師及醫生職業的LJJ及THK分別擁有50%及50%權益。

有關合資公司B的資料

於本公告日期，合資公司B尚未開始營運，其主要從事物業開發。成立合資公司B的目的是收購該物業，以重建及出售該物業。

有關該物業、該物業賣方的資料及購買選擇權

該物業目前作為住宅樓運營。該物業的賣方為Ferlingo Pte. Ltd.（為於新加坡註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發）。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該賣方為獨立於本公司及其關連人士以及本公司董事、主要股東、合資夥伴A、CCK、CWH、合資公司A及合資夥伴B及LJJ以及其各自聯繫人（定義見上市規則及主板規則）的第三方。

合資公司A於二零二五年二月十四日註冊成立，初始股本為1,000新加坡元，包括LHN Group及合資夥伴A各自持有價值500新加坡元的500股合資公司A股份。合資公司B於二零二五年二月十四日註冊成立，初始股本為1,000新加坡元，包括合資公司A持有價值580新加坡元的580股合資公司B股份及合資夥伴B持有價值420新加坡元的420股合資公司B股份。於二零二五年二月十四日，合資公司B已獲授可按購買價（即30,000,000新加坡元，不含商品及服務稅）購買該物業的購買選擇權，及於二零二五年二月十四日，合資公司B已向該物業賣方支付款項3,000,000新加坡元（即購買價的10%），作為購買選擇權的選擇權款項。

購買選擇權將於(a)根據購買選擇權完成土地交易批准單位批准及新加坡國稅局確認書的最後日期；及／或(b)合資公司B按其全權酌情權豁免土地交易批准單位批准及新加坡國稅局確認書日期（視情況而定）後滿三(3)個營業日之日下午五時正屆滿（「屆滿日期」）。一旦購買選擇權獲合資公司B於屆滿日期或之前接納，購買選擇權將構成該物業的賣方與合資公司B就買賣該物業達成的具約束力協議。

成立合資企業的理由及裨益

簽訂合資協議A及根據合資協議A擬成立合資企業是為了成立另一家合資企業，以收購、重建、營銷及銷售該物業，此舉將使本集團能夠拓展其物業開發業務。

合資協議A及合資協議B的條款和條件（包括認購合資公司A、合資公司B股份的代價及股東擬提供貸款的條款）乃由訂約方參考彼等各自於合資公司A及合資公司B之持股經公平磋商後達成。

持有人根據合資協議A及持有人根據合資協議B作出的財務出資乃由各訂約方公平磋商後釐定，當中計及(i)合資公司A及合資公司B的股本；(ii)該物業的購買價；(iii)印花稅；(iv)該物業的估計重建及相關成本；及(v)經營及營運合資業務的營運資金。該物業的估計重建及相關成本以及經營及營運合資業務的營運資金，乃根據該物業的現況及本集團管理層在優化為其物業開發業務而收購的物業之價值方面的經驗釐定。

該物業的購買價30,000,000新加坡元乃經訂約方按一般商業條款經公平磋商後釐定，當中計及（其中包括）該物業的潛力、鄰近地區可供購買類似性質的物業之價值及現行市價以及30,000,000新加坡元的指示性估值。

董事會認為，合資協議A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A的資料」所述，於本公告日期，合資公司A尚未開始營運。

合資公司A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（包括合資公司B的業績）不會併入本集團的財務報表。因此，預期訂立合資協議A以與合資夥伴B成立合資企業收購、重建、營銷及銷售該物業不會對本集團截至二零二五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。

董事會批准及董事於交易中的權益

董事會已批准合資協議A及據此擬進行之交易。概無董事於合資協議A及據此擬進行之交易中擁有重大權益或須就合資協議A及據此擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

上市規則的涵義

由於合資協議A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A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。

於本公告日期，合資夥伴A為本公司間接非全資附屬公司Coliwoo (TK)的主要股東。因此，合資夥伴A為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，簽訂合資協議A及據此擬進行之交易構成本公司之關連交易。由於(i)合資夥伴A為本公司於附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准合資協議A及據此擬進行之交易；及(iii)獨立非執行董事已確認合資協議A的條款屬公平合理，且合資協議A及據此擬進行之交易乃按一般商業條款或更佳條款進行，且符合本公司及股東的整體利益，故根據上市規則第14A.101條，合資協議A及據此擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

主板規則的涵義

誠如上文「訂約方的資料－有關本公司及LHN Group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。訂立合資協議A的目的是成立另一家合資企業，以供收購、重建、營銷及銷售該物業，此是本集團拓展物業開發業務戰略及計劃的一環。自該物業產生的溢利將於物業開發業務項下入賬。因此，就收購、重建、營銷及銷售該物業而簽訂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A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	就合資協議A而言，為合資公司A持有人的股權比例，即LHN Group持有50%及合資夥伴A持有50%；及就合資協議B而言，為合資公司B持有人的股權比例，即合資公司A持有58%及合資夥伴B持有42%
「董事會」	指	董事會
「CCK」	指	Ching Chiat Kwong先生，合資夥伴A 90%權益的持有人，為獨立第三方
「Coliwoo (TK)」	指	Coliwoo (TK) 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公司，並為本公司的間接非全資附屬公司
「本公司」	指	賢能集團有限公司*（前稱LHN Pte. Ltd.），一家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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「CWH」	指	Shawn Ching Wei Hung先生，合資夥伴A 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
「商品及服務稅」	指	商品及服務稅
「持有人」	指	就合資協議A而言，為合資公司A股份持有人；及就合資協議B而言，為合資公司B股份持有人
「持有人貸款」	指	對於合資協議A，就任何持有人而言，為該持有人向合資公司A提供的任何貸款及持有人之間可能不時協定為向合資公司A所提供之未償還貸款的任何其他額外付款；及對於合資協議B，就任何持有人而言，為該持有人向合資公司B提供的任何貸款及持有人之間可能不時協定為向合資公司B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
「新加坡國稅局確認書」	指	新加坡國內稅務局（「新加坡國稅局」）發出的確認書，其中確認，根據該物業的分區且儘管該物業的當前用途是作為住宅物業，但購買該物業毋須繳納任何額外買方印花稅（「額外買方印花稅」），而新加坡國稅局並無就此施加任何條件或無需新加坡國稅局的原則上批准，即基於該物業並非買作住宅用途，買方購買該物業的額外買方印花稅並不適用
「合資協議A」	指	CWH、CCK、LHN Group、合資夥伴A及合資公司A於二零二五年二月十四日訂立的合資協議，內容有關（其中包括）合資公司A的合資安排
「合資協議B」	指	合資公司A、合資夥伴B、LHN Group、合資夥伴A、LJJ、THK及合資公司B於二零二五年二月十四日訂立的合資協議，內容有關（其中包括）合資公司B的合資安排
「合資業務」	指	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)將該物業重建為一幢有分層地契的商業大廈，前述事項包括拆除及重建該物業以及進行任何及所有重建工程；(ii)於公開市場營銷及銷售分層商業單元；(iii)在有關機關批准下，出租、經營及／或營運該物業內的餘下未售單元作商業用途業務；及(iv)該物業合理附帶的所有活動、關注事項、功能及事宜
「合資公司A」	指	32GL22 Pte. Ltd.，一家於二零二五年二月十四日在新加坡共和國註冊成立的有限公司，於本公告日期總股本為1,000新加坡元
「合資公司B」	指	Geylang Project 1 Pte. Ltd.，一家於二零二五年二月十四日在新加坡共和國註冊成立的有限公司，於本公告日期總股本為1,000新加坡元
「合資夥伴A」	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公司，由CCK及CWH分別擁有90%及10%權益，為本公司的關連人士
「合資夥伴B」	指	DH Assets & Enterprises Pte. Ltd.，一家於二零二五年二月四日在新加坡共和國註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「土地交易批准單位批准」	指	住宅物業控制人發出的土地交易批准單位確認書，其中確認，根據該物業的分區且儘管該物業的當前用途是作為住宅物業，但毋須根據一九七六年住宅物業法（「住宅物業法」）就購買該物業取得批准，或根據住宅物業法就合資公司B購買該物業取得原則上批准

「LHN Group」	指	LHN Group Pte. Ltd.，一家於二零零五年三月四日在新加坡共和國註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「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）
「LJJ」	指	Darren Low Jun Jie先生，合資夥伴B 50%權益的持有人，為獨立第三方
「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	該物業賣方就該物業的購買向合資公司B出具的日期為二零二五年二月十四日的購買選擇權協議
「訂約方」	指	就合資協議A而言，為合資協議A的訂約方；及就合資協議B而言，為合資協議B的訂約方
「許可受讓人」	指	對於合資協議A，有關任何持有人而言，全資擁有該持有人的任何其他法團、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A有效期內仍然如是；及對於合資協議B，有關任何持有人而言，全資擁有該持有人的任何其他法團、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B有效期內仍然如是
「被禁止人士」	指	就合資協議A而言，為(a)另一持有人的任何直接競爭對手（包括其主營業務活動包括另一持有人的主營業務活動或與另一持有人的主營業務活動基本相同的任何人士）；(b)倘某人士與合資公司A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A或另一持有人的業務屬重大的司法權區的制裁）；或(c)考慮到當時另一持有人和合資公司A的公共聲譽，倘與某人士聯合則對合資公司A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；及就合資協議B而言，為(a)另一持有人的任何直接競爭對手（包括其主營業務活動包括另一持有人的主營業務活動或與另一持有人的主營業務活動基本相同的任何人士）；(b)倘某人士與合資公司B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B或另一持有人的業務屬重大的司法權區的制裁）；或(c)考慮到當時另一持有人和合資公司B的公共聲譽，倘與某人士聯合則對合資公司B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30、30A、30B、32、32A及32B Lorong 22 Geylang Singapore 398687以及32D、32E、32F、32G、32H及32J Lorong 22 Geylang Singapore 398689的物業
「購買價」	指	購買選擇權所述該物業的購買價，即30,000,000新加坡元（不含商品及服務稅）
「重建工程」	指	合資公司B（不論是自行還是透過合資公司B不時訂約的有關其他人士）為將該物業重建為一幢有分層地契的商業大廈並提升該物業的吸引力而進行的工程，包括就拆除及／或重建該物業（或其任何部分）而進行的工程，及包括就提升及／或改變該物業（或其任何部分）的功能及／或美觀性而進行的工程

「保留事宜」	指	(1)以招標方式委任承包商，惟委任LHN Group或LHN Group根據合資協議B指定的公司除外；(2)有關出售、轉讓、處置及／或出租該物業及／或該物業內單元的任何決策；(3)合資業務的任何變動；(4)合資公司B將留存的經營溢利金額（如有）；(5)有關出售及／或出租該物業或該物業內單元的代理佣金的任何決策；(6)合資公司B章程文件的任何修訂；(7)解散、清算及清盤合資公司B的任何決議案；(8)合資公司B股本中股份所附任何權利的變化；(9)批准重建工程預算以及重建工程的任何重大變動；(10)合資公司B核數師的任何委任、更換或罷免或財政年度年結日的變動；(11)合資公司B任何分公司或附屬公司的任何設立以及收購任何法人團體的任何股份或參與任何夥伴關係或合資企業或合作安排；(12)除根據合資協議B條文進行以外，宣派及派付合資公司B的任何股息或分派；(13)合資公司B授出任何授權委託書，而授權委託書的主題與保留事宜有關連；及(14)變更合資公司B的名稱
「監管規定」	指	適用於有關責任的所有法律、上市規則或任何政府、司法或監管部門的其他規定（包括任何證券交易所或證券委員會的規定，以及包括但不限於新交所上市規則和上市規則的規定），且任何政府、司法或監管機關（包括任何證券交易所或證券委員會）均不反對有關責任的執行及／或履行
「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
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「THK」	指	Tan Hui Kang先生，合資夥伴B 50%權益的持有人，為獨立第三方
「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，二零二五年二月十四日

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；及本公司獨立非執行董事為陳嘉樑先生、洪寶祥先生及林建通先生。

* 僅供識別