

日期為二零二五年八月二十一日之通函

此乃要件，請即處理。謹請細閱。

本通函(定義見下文)由賢能集團有限公司(「本公司」)發出。閣下如對本通函內容或應採取的行動有任何疑問，應立即諮詢閣下的股票經紀、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

閣下如已將所有透過新加坡The Central Depository (Pte) Limited(「CDP」)持有的本公司股本中的股份售出或轉讓，由於CDP會安排一份獨立通函連同股東特別大會通告(定義見下文)及隨附之代表委任表格(定義見下文)寄發予買主或承讓人，閣下無須將本通函連同股東特別大會通告及隨附之代表委任表格轉交買主或承讓人。

閣下如已將名下以實物股票代表的本公司股本中全部股份售出或轉讓，應立即將本通函連同股東特別大會通告及隨附的代表委任表格轉交買主或承讓人或經手買賣的銀行、股票經紀或代理，以便轉交買主或承讓人。

本通函(包括股東特別大會通告、代表委任表格及要求表格(定義見下文))已於新交所網站(<https://www.sgx.com/securities/company-announcements>)及本公司網站網址(www.lhngroup.com)登載。作為本公司不斷可持續發展努力的一部分，且由於本公司已選擇電子送遞，本通函的印刷本將不會寄發予新加坡股東。然而，股東特別大會通告、代表委任表格及要求表格的印刷本將寄發予新加坡股東。就香港股東而言，根據香港上市規則的規定，所有公司通訊(包括通函、股東特別大會通告及代表委任表格)可透過香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lhngroup.com)以電子形式收取。通函、股東特別大會通告及代表委任表格的印刷本僅會應要求寄發予香港股東。有關進一步詳情(包括股東將採取以參加股東特別大會的行動)，請參閱本通函第8節。

本通函未經新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)審查或批准，新交所對本通函的內容，包括本通函作出的任何資料、聲明或意見或所載的報告的準確性、完整性或正確性概不負責。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函並不構成亦無意成為任何人士在香港、新加坡或其他地方收購、購買或認購任何股份或證券的要約或邀請，亦無意引起注意可能的證券要約。



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)

致股東的通函

內容有關：

- (1) 香港上市規則第十四章項下的潛在主要交易及視作出售事項：本公司透過於新交所主板建議上市分拆集團建議分拆其共居業務；及
- (2) 建議攤薄

有關建議分拆之
本公司新加坡財務顧問



MAYBANK SECURITIES PTE. LTD.

(於新加坡共和國註冊成立)

(公司註冊號碼 197201256N)

重要日期及時間：

- | | | |
|------------------|---|-------------------------------------|
| 遞交代表委任表格的最後日期及時間 | : | 二零二五年九月六日上午十時正 |
| 股東特別大會舉行日期及時間 | : | 二零二五年九月九日上午十時正 |
| 股東特別大會舉行地點 | : | 202 Kallang Bahru, Singapore 339339 |

* 僅供識別

目錄

	頁碼
釋義	2
公司資料	11
致股東的函件	13
1. 緒言	13
2. 建議分拆及建議上市	18
3. 於COLIWOO HOLDINGS的股權攤薄	74
4. 建議分拆及建議上市的備考財務影響	77
5. 董事及主要股東的權益	81
6. 董事推薦意見	85
7. 股東特別大會	86
8. 股東將採取的行動	86
9. 暫停辦理股東登記	88
10. 同意書	89
11. 專家	89
12. 董事責任聲明	90
13. 財務顧問責任聲明	90
14. 於資產、合約或安排中的權益	90
15. 申索及訴訟	90
16. 服務合約	91
17. 重大合約	91
18. 查閱文件	92
19. 其他事項	92
附錄A — 本集團財務資料	A-1
附錄B — 本集團未經審核備考財務資料	B-1
股東特別大會通告	N-1
代表委任表格	P-1

釋義

在本通函內，除文義另有所指或另作說明外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二五年上半年」	指	本公司截至二零二五年三月三十一日止上半年財政年度
「會計與企業管理局」	指	新加坡會計與企業管理局
「董事會」	指	於本通函日期之董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「凱利板」	指	新交所由保薦人監察之上市平台
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「CDP」	指	The Central Depository (Pte) Limited
「連鎖上市條款」	指	具有本通函第2.6.2節所賦予的涵義
「通函」	指	日期為二零二五年八月二十一日的致股東的本通函
「Coliwoo Holdings」	指	Coliwoo Holdings Pte. Ltd.，本公司之間接全資附屬公司，於二零二零年九月七日在新加坡註冊成立，就建議上市而言擬為分拆集團的控股公司及上市實體
「Coliwoo Holdings董事會」	指	Coliwoo Holdings的擬議董事會
「Coliwoo Holdings股份」	指	Coliwoo Holdings股本中的普通股
「公司法」	指	新加坡一九六七年公司法（經不時修訂、修改或補充）
「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律註冊成立的有限公司，其股份在新交所主板及香港聯交所主板上市
「組織章程」	指	本公司組織章程（經不時修訂、修改或補充）

釋義

「控制權」	指	具有上市手冊所賦予的涵義，即就本公司財務及經營政策的決策制訂具有直接或間接決定性影響的能力
「共居業務」	指	具有本通函第2.2(a)(iii)節所賦予的涵義
「中央公積金」	指	中央公積金
「董事」	指	於本通函日期本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二五年九月九日（星期二）上午十時正親身於202 Kallang Bahru, Singapore 339339舉行的股東特別大會，其通告載於本通函第N-1至N-7頁
「能源業務」	指	具有本通函第2.2節所賦予的涵義
「每股盈利」	指	每股盈利
「電動車」	指	電動汽車
「設施管理業務」	指	具有本通函第2.2節所賦予的涵義
「財務顧問」	指	Maybank Securities Pte. Ltd.，本公司有關建議分拆的新加坡財務顧問
「二零二二財政年度」	指	本公司截至二零二二年九月三十日止財政年度
「二零二三財政年度」	指	本公司截至二零二三年九月三十日止財政年度
「二零二四財政年度」	指	本公司截至二零二四年九月三十日止財政年度
「Greenhub」	指	Greenhub Suited Offices Pte. Ltd.，本公司之間接全資新加坡附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱
「香港上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則（經不時修訂、修改或補充）

釋義

「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港收購守則」	指	香港公司收購、合併及股份回購守則（經不時修訂、修改或補充）
「香港分拆申請」	指	具有本通函第2.1.1節所賦予的涵義
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「首次公開發售價」	指	有關Coliwoo Holdings股份將就建議發售向公眾發售的每股Coliwoo Holdings股份的價格
「最後實際可行日期」	指	二零二五年八月十二日，即本通函付印前為確定其刊發前所載若干資料的最後實際可行日期
「LHNFM」	指	LHN Facilities Management Pte. Ltd.，本公司之間接全資新加坡附屬公司（於建議重組完成後將成為Coliwoo Holdings之間接全資附屬公司）
「LHNGPL」	指	LHN Group Pte. Ltd.，本公司之全資新加坡附屬公司，本公司透過該公司持有Coliwoo Holdings 100%已發行及繳足股本
「LHN Capital Trust受益人」	指	具有本通函第5.1節附註(3)所賦予的涵義
「LHN Logistics」	指	LHN Logistics Limited
「上市日期」	指	Coliwoo Holdings股份於新交所主板開始買賣日期
「上市手冊」	指	新交所的上市手冊（經不時修訂、修改或補充）
「新加坡金管局」	指	新加坡金融管理局
「最高情況」	指	具有本通函第4.1節所賦予的涵義
「最低情況」	指	具有本通函第4.1節所賦予的涵義

釋義

「Darren Loh先生」	指	Darren Loh Yue Tjoe先生，分拆集團擬任營運總監
「林隆田先生」	指	林隆田先生，本公司執行董事、執行主席及集團董事總經理，以及分拆集團擬任執行主席及行政總裁
「林美珠女士」	指	林美珠女士，本公司執行董事及集團副董事總經理
「Joelle Teo女士」	指	Teo Soo Chin女士，分拆集團擬任財務總監
「新賢能集團」	指	本集團（除分拆集團外）
「提名委員會」	指	於本通函日期本公司之提名委員會
「股東特別大會通告」	指	載於本通函第N-1至N-7頁的股東特別大會通告
「有形資產淨值」	指	有形資產淨值
「持續交易」	指	具有本通函第2.10節所賦予的涵義
「普通決議案」	指	第1項普通決議案及第2項普通決議案的統稱
「第1項普通決議案」	指	具有本通函第1.2節所賦予的涵義
「第2項普通決議案」	指	具有本通函第1.2節所賦予的涵義
「超額配股權」	指	將授予穩定價格經辦人（代表發行經辦人、全球協調人、賬簿管理人及包銷商行事）的超額配股權，以向LHNGPL購買根據建議發售提呈的Coliwoo Holdings股份總數最多20.0%，有關購買可於上市日期起計30日內分多批進行，以配合穩定價格經辦人於上述30日期間內進行穩定價格行動以穩定Coliwoo Holdings股份的股價

釋義

「超額配發股份」	指	具有本通函第1.1節所賦予的涵義
「第15項應用指引」	指	香港上市規則第15項應用指引，載列香港聯交所有關發行人就其現有集團內全部或部分資產或業務於香港聯交所或其他地方獨立上市的建議的政策
「預先許可函件（新交所）」	指	具有本通函第2.1.1節所賦予的涵義
「發起人」	指	上市手冊第2章所界定之發行人的發起人，即： (a) 發行人的新加坡控股股東及其新加坡聯繫人；及 (b) 發行人於上市時持有已發行股本（不包括附屬公司持股）5.0%或以上權益的執行董事
「物業開發業務」	指	具有本通函第2.2節所賦予的涵義
「建議除牌」	指	建議自願撤回本公司股份於香港聯交所主板上市
「建議攤薄」	指	具有本通函第1.1節所賦予的涵義
「建議上市」	指	除文義另有所指外，Coliwoo Holdings獲接納為新交所正式上市公司、Coliwoo Holdings股份於新交所主板上市及報價，包括建議發售
「建議發售」	指	Coliwoo Holdings建議首次公開發售Coliwoo Holdings股份（附有超額配股權）
「建議重組」	指	具有本通函第1.1節所賦予的涵義
「建議分拆」	指	分拆集團透過建議上市進行的建議分拆
「招股章程」	指	具有本通函第2.8(b)節所賦予的涵義

釋義

「代表委任表格」	指	有關股東特別大會的代表委任表格，載於本通函第P-1至P-2頁
「股東名冊」	指	本公司股東名冊
「要求表格」	指	本通函第8.3節所提述的要求表格（索取本通函文本）
「證券賬戶」	指	由存託人在CDP存置的證券賬戶（惟不包括證券子賬戶）
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港聯交所上市委員會」	指	香港聯合交易所有限公司上市委員會
「證券及期貨法」	指	新加坡二零零一年證券及期貨法（經不時修訂、修改或補充）
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、修改或補充）
「SGXNet」	指	新加坡交易所網絡，上市公司向新交所發送資料及公告時使用的系統網絡或新交所規定的任何其他系統網絡，以便新交所向市場提供該等資料
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「新交所預先許可決定」	指	具有本通函第2.1.1節所賦予的涵義
「新加坡聯繫人」	指	(a) 就任何董事、行政總裁、新加坡主要股東或新加坡控股股東（屬個人）而言，指： <ul style="list-style-type: none">(i) 其直系親屬；(ii) 其本人或其直系親屬為受益人或（如屬全權信託）全權託管對象的任何信託的受託人；及(iii) 其本人及其直系親屬合共（直接或間接）擁有30.0%或以上權益的任何公司；

釋義

		(b) 就新加坡主要股東或新加坡控股股東（屬公司）而言，指作為其附屬公司或控股公司或該控股公司的附屬公司的任何公司，或其及／或該等其他公司合共（直接或間接）擁有30.0%或以上權益的公司
「新加坡控股股東」	指	符合下列各項之人士： (a) 直接或間接持有本公司總投票權15.0%或以上（除非新交所認定該人士並非本公司控股股東）；或 (b) 對本公司實際行使控制權
「新加坡主要股東」	指	於本公司一股或多股有投票權股份（不包括庫存股份）中擁有權益，且該股份或該等股份所附總票數不少於本公司所有有投票權股份（不包括庫存股份）所附總票數的5.0%的人士（包括公司）
「新加坡收購守則」	指	新加坡收購及合併守則（經不時修訂、修改或補充）
「股東」	指	名列股東名冊的股份登記持有人，惟當登記持有人為CDP時，倘文義允許，「股東」一詞將指名列CDP存置的存託名冊且有關股份被記入其證券賬戶的存託人；及當登記持有人為香港中央結算（代理人）有限公司時，就有關股份而言，「股東」一詞將指其證券賬戶由香港結算或其他持牌證券交易商或註冊證券機構或託管銀行透過中央結算系統存置的存託人，而「股東」一詞將按此詮釋
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「證券行業委員會」	指	新加坡證券行業委員會
「SLA」	指	新加坡土地管理局
「規模測試」	指	具有本通函第2.1.1節所賦予的涵義

釋義

「空間優化業務」	指	具有本通函第2.2節所賦予的涵義
「分拆集團」	指	Coliwoo Holdings、Coliwoo Property Management Pte. Ltd.、Coliwoo Investments Pte. Ltd.、Coliwoo Hostels Pte. Ltd.、LHN Facilities Management Pte. Ltd.、Coliwoo Project Ace Pte. Ltd.、Coliwoo (Arab) Pte. Ltd.、Coliwoo (BR) Pte. Ltd.、Coliwoo (JW) Pte. Ltd.、Coliwoo (Paya Lebar) Pte. Ltd.、Coliwoo (Rangoon) Pte. Ltd.、Coliwoo (TK) Pte. Ltd.、Coliwoo Balestier Pte. Ltd.、Coliwoo Bugis Pte. Ltd.、Coliwoo Keppel Pte. Ltd.、Coliwoo Orchard Pte. Ltd.、Coliwoo PP Pte. Ltd.、Coliwoo RV1 Pte. Ltd.、Coliwoo RV2 Pte. Ltd.、Zircon Properties Pte. Ltd.、Coliwoo Group Shared Services Sdn Bhd.、AMB Hotel Pte. Ltd.、Jadeite Properties Pte. Ltd.、471 Balestier Pte. Ltd.及The Bus Hotel Pte. Ltd.
「分拆指引」	指	新交所於日期為二零一零年二月三日及二零一一年二月二十四日的監管機構專欄提供的分拆指引
「SRS」	指	補充退休計劃
「SRS投資者」	指	先前根據SRS購買股份的投資者
「SRS營運商」	指	CPF於補充退休計劃項下批准的代理銀行
「附屬公司持股」	指	公司法第21(4)、21(4B)、21(6A)及21(6C)條所指的股份
「庫存股份」	指	由(或被視為已由)本公司於符合公司法第76H條的情況下購買及此後由本公司繼續持有的已發行股份
「VWAP」	指	成交量加權平均價格
貨幣、單位及其他		
「港元」	指	港元，為香港的法定貨幣
「新加坡元」及「新加坡仙」	分別指	新加坡元及新加坡仙，為新加坡的法定貨幣
「%」或「百分比」	指	百分比

釋義

「存託人」、「存託代理」及「存託名冊」將分別具有證券及期貨法第81SF條所賦予該等詞彙的涵義。

「附屬公司」一詞將具有公司法第5條或香港上市規則所賦予該詞的涵義（視乎文義而定）。本公司將遵守更嚴格的規定（倘適用）。

除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」及「關連交易」等詞彙分別具有香港上市規則所賦予的涵義。

凡對單數詞彙的提述（倘適用）須包含複數的涵義，反之亦然。凡對男性詞彙的提述（倘適用）須包含女性及中性的涵義，反之亦然。凡對自然人的提述（倘適用）須包含法團。

於本通函內，凡提述任何成文法則均指當時經修訂或重新制訂的該項成文法則。除另有規定外，凡公司法、證券及期貨法、上市手冊、證券及期貨條例、香港上市規則或其任何法定修訂下界定的任何詞語或詞彙（本通函並無另行界定）（倘適用）均須具有公司法、證券及期貨法、上市手冊、證券及期貨條例、香港上市規則或其任何修訂（視情況而定）所賦予的涵義。

除另有說明者外，於本通函內，提及時間及日期分別指新加坡時間及日期。

本通函所含數字、所列數額及其總額的任何差異乃由於約整所致。因此，本通函所示總計數字未必為其前列數字的算術總和。

倘本通函所載資料乃摘錄自已發佈或其他公開來源或從具名來源獲得，並無就包含此等資料向相關來源取得明確同意。雖已合理確保相關資料乃精準及正確地由來源擷取及／或於本通函內按原樣重現，此等資料的準確性並未獲獨立認證。

Morgan Lewis Stamford LLC已獲委任為本公司就本通函有關新加坡法律的法律顧問，而摩根路
易斯律師事務所已獲委任為本公司就本通函有關香港法律的法律顧問。本公司不曾就本通函委任其
他法律顧問。

公司資料

- 董事會** : 林隆田 執行主席、執行董事及集團董事總經理
林美珠 執行董事及集團副董事總經理
陳嘉樑 首席獨立非執行董事
洪寶祥 獨立非執行董事
林建通 獨立非執行董事
- 公司秘書** : 章英偉先生
新加坡最高法院辯護律師及事務律師
香港高等法院律師
新西蘭高等法院大律師及事務律師
澳洲新南威爾士最高法院律師
- 本公司註冊辦事處** : 75 Beach Road
#04-01
Singapore 189689
- 香港主要營業地點** : 香港
德輔道中4-4A號
渣打銀行大廈
5樓
- 本公司就建議分拆之新加坡
財務顧問** : **Maybank Securities Pte. Ltd.**
50 North Canal Road
#03-01
Singapore 059304
- 本公司就建議分拆之新加坡
法律顧問** : **Morgan Lewis Stamford LLC**
10 Collyer Quay
#27-00 Ocean Financial Centre
Singapore 049315

公司資料

本公司就建議分拆之香港法律顧問

： 摩根路易斯律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場公爵大廈
19樓

新加坡股份過戶登記總處

： **Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.**
1 Harbourfront Avenue
Keppel Bay Tower #14-07
Singapore 098632

香港股份過戶登記分處

： 卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

致股東的函件



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)

執行董事：

林隆田先生（執行主席、執行董事及集團董事總經理）
林美珠女士（執行董事及集團副董事總經理）

註冊辦事處及

新加坡主要營業地點：
75 Beach Road, #04-01
Singapore 189689

獨立非執行董事：

陳嘉樑先生（首席獨立非執行董事）
洪寶祥先生（獨立非執行董事）
林建通先生（獨立非執行董事）

香港主要營業地點：

香港
德輔道中4-4A號
渣打銀行大廈
5樓

日期：二零二五年八月二十一日

敬啟者：

- (1) 香港上市規則第十四章項下的潛在主要交易及視作出售事項：本公司透過於新交所主板建議上市分拆集團建議分拆其共居業務
- (2) 建議攤薄

1. 緒言

1.1. 背景

本公司已於其日期為二零二五年四月十五日的公告中宣佈，其擬透過於新交所主板建議上市分拆集團建議分拆其共居業務。預計建議分拆將按以下方式進行：

- (a) 為將分拆集團整合為獨立業務單位以進行建議分拆及建議上市，將進行內部重組。為此，Coliwoo Holdings（就建議上市而言，擬作為分拆集團的控股公司及上市實體）將：
 - (i) 按將於較後日期釐定的條款及條件，以建議股份置換的方式收購本集團於分拆集團的全部權益（透過向LHNGPL收購(A) Coliwoo Property Management Pte. Ltd. 及(B) Coliwoo Investments Pte. Ltd.）；及

致股東的函件

(ii) 透過按每股1.00新加坡元的發行價向LHNGPL發行及配發45,000,000股股份，將其結欠LHNGPL的總額為45,000,000¹新加坡元的部分未償還股東貸款資本化，

(統稱「**建議重組**」)。建議重組僅於股東特別大會上就普通決議案獲得必要批准後，方會生效；

(b) 緊隨建議重組完成後，預期本公司將繼續透過其全資附屬公司LHNGPL持有Coliwoo Holdings全部已發行及繳足股本；及

(c) Coliwoo Holdings隨後將進行建議發售，以發行有關數目的新Coliwoo Holdings股份，使公眾持股量於緊隨建議上市後不少於其經擴大股本的25.0%，以符合新交所主板的上市要求。為免生疑，目前預計本公司將於建議上市完成後繼續持有Coliwoo Holdings的50%以上股權，因此分拆集團將繼續與本集團綜合入賬。

有關建議重組、建議分拆及建議上市完成後分拆集團的建議集團架構，請參閱本通函第2.2節。本公司將於建議重組有重大發展時向股東提供相關最新資料。

目前預期，於建議分拆及建議上市完成後，本公司將持有不超過70.0%的Coliwoo Holdings已發行及繳足股本。因此，建議分拆及建議上市將導致本公司於Coliwoo Holdings (本公司的主要附屬公司) 的間接股權大幅減少30.0%或以上(「**建議攤薄**」)(原因載於本通函第3.1節)，本公司擬根據上市手冊第805(2)(b)條尋求股東批准。

¹ 於二零二五年三月三十一日，Coliwoo Holdings結欠LHNGPL的股東貸款未償還淨額合計為72.7百萬新加坡元，其中45.0百萬新加坡元將根據建議重組予以資本化，20.0百萬新加坡元將繼續作為LHNGPL的貸款，餘額7.7百萬新加坡元將通過使用由自金融機構獲得的定期貸款或出售Berly Properties Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings的前全資附屬公司) 全部股權的所得款項淨額提供的現金予以償還。

致股東的函件

另請注意，本公司擬就建議發售授予超額配股權，而超額配股權定義為將授予穩定價格經辦人（代表發行經辦人、全球協調人、賬簿管理人及包銷商行事）的選擇權，以購買根據建議發售提呈發售的Coliwoo Holdings股份總數最多20.0%，有關購買可於上市日期起計30日內分批進行，以配合穩定價格經辦人將進行的旨在穩定Coliwoo Holdings股份的股價的穩定價格行動。倘超額配股權獲悉數行使，可能導致LHNGPL出售已發行Coliwoo Holdings股份總數（按建議上市完成後全面擴大基準計算）最多6.0%²。

假設(i)超額配股權獲悉數行使且並無基石投資者及(ii)超額配售股份的總銷售代價合計為18.5百萬新加坡元，按照最新公佈的本集團截至二零二五年三月三十一日止六個月財政期間的未經審核簡明綜合中期財務報表根據上市手冊第1006條所載的適用基數計算的相關數字如下：

第1006條	計算基準	相關數字
(a)	將予出售的資產的資產淨值與本集團的資產淨值作比較。	1.71% ⁽¹⁾
(b)	所出售資產應佔利潤淨額與本集團利潤淨額作比較。	3.87% ⁽²⁾
(c)	已給予或收取的代價總值與本公司按已發行股份總數（不包括庫存股份）計算的市值作比較。	5.17% ⁽³⁾
(d)	由本公司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 ⁽⁴⁾
(e)	將予出售的探明及概算儲量合計數量或數額與本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 ⁽⁵⁾

² 就建議發售而言，LHNGPL將授予穩定價格經辦人（代表發行經辦人、全球協調人、賬簿管理人及包銷商行事）超額配股權，以向LHNGPL購買根據建議發售提呈發售的Coliwoo Holdings股份總數最多20.0%。假設Coliwoo Holdings根據建議發售提呈發售有關數目的新股份（佔已發行Coliwoo Holdings股份總數的30.0%（按建議上市完成後全面擴大基準計算）），則LHNGPL因行使超額配股權而可能出售的Coliwoo Holdings股份最高數目將最多為已發行Coliwoo Holdings股份總數（按建議上市完成後全面擴大基準計算）的6.0%（佔根據建議發售提呈發售的新Coliwoo Holdings股份總數的20.0%）。

致股東的函件

附註：—

- (1) 於二零二五年三月三十一日，超額配售股份及本集團應佔的資產淨值分別約為4,609,000新加坡元及268,818,000新加坡元。
- (2) 截至二零二五年三月三十一日止六個月財政期間，超額配售股份及本集團應佔利潤淨額分別約為698,000新加坡元及18,049,000新加坡元。
- (3) 已發行股份總數為427,407,742股，根據於最後實際可行日期的股份成交量加權平均價格（「VWAP」）0.8375新加坡元計算，本公司市值約為357,954,000新加坡元。
- (4) 上市手冊第1006(d)條不適用於資產出售。
- (5) 由於本公司非礦產、石油及天然氣公司，故上市手冊第1006(e)條不適用。

根據上文所述，董事會注意到，就上市手冊第10章而言，LHNGPL出售超額配售股份將構成一項「須予披露」交易。然而，股東應注意，就上市手冊第10章而言，超額配股權的最終分類可能會進一步改變，將視乎根據上市手冊第1006(c)條計算相關數字時所使用的VWAP而定，該VWAP將由本公司於出售超額配售股份之日重新評估。

有關建議分拆、建議上市及建議攤薄的進一步資料，請分別參閱本通函第2及第3節。

1.2. 本通函的目的

董事於二零二五年九月九日(星期二)上午十時正假座202 Kallang Bahru, Singapore 339339親自召開股東特別大會，以尋求股東批准：

- (a) 透過於新交所主板建議上市進行建議分拆（「**第1項普通決議案**」）；及
 - (b) 建議攤薄（「**第2項普通決議案**」），
- （統稱「**普通決議案**」）。

本通函旨在(i)向股東提供（其中包括）有關建議分拆及建議上市的資料、理由、裨益及財務影響；及(ii)向股東提供有關建議攤薄的資料。本公司將於股東特別大會上通過普通決議案尋求股東批准建議分拆、建議上市及建議攤薄。

重要提示：倘香港與新加坡適用的法律、規則及／或法規有所不同，應以更嚴格的法律、規則及／或法規為準。

1.3. 普通決議案互為條件

股東務請注意，第1項普通決議案與第2項普通決議案以彼此獲通過互為條件。倘股東不批准第1項普通決議案或第2項普通決議案，則概無普通決議案將獲通過，且通過於新交所主板建議上市進行建議分拆及建議攤薄將不會進行。

致股東的函件

由於建議攤薄為建議上市（為免生疑，包括建議發售）的結果及因其而產生，故第1項普通決議案與第2項普通決議案互為條件。

1.4. 新加坡控股股東作出的投票承諾

LHN Holdings Ltd為本公司的直接新加坡控股股東，直接持有234,396,253股股份權益，佔本公司全部已發行股份約54.84%，而林隆田先生則為本公司的間接新加坡控股股東，被視為持有238,639,052股股份權益，佔本公司全部已發行股份約55.83%（彼等於最後實際可行日期合共持有的該等股份稱為「有關股份」）。有關LHN Holdings Ltd及林隆田先生於最後實際可行日期所持股份權益的進一步詳情載於本通函第5.1節。LHN Holdings Ltd及林隆田先生已向本公司作出不可撤銷及無條件承諾，其中包括投票及／或促使有關股份投票贊成建議分拆及建議上市，以及於股東特別大會上提呈以供股東審議的有關建議分拆及建議上市的任何其他決議案或事項。

1.5. 警告聲明

建議分拆及建議上市須待（其中包括）獲得所有相關監管機構（包括新交所及香港聯交所）的必要批准、分拆集團所訂立的合約條款所規定的若干第三方同意或通知、有關時間的市況以及股東批准股東特別大會通告所載的普通決議案後，方可作實。董事會謹此提醒股東，於本通函刊發日期，無法確定或保證將取得有關批准以及建議分拆及建議上市將會落實。

本通函並不構成、亦不擬作為要約或首次公開發售或引起或提請注意發售的通告、通函或廣告或首次公開發售予公眾認購及／或購買任何股份或擬誘使任何人士於建議上市申請認購任何股份的聲明。

於最後實際可行日期，儘管本通函所載有關建議上市的資料及條款據董事經審慎周詳查詢後所知及所信為真實及準確，該等資料或條款可能須待於有關建議上市的招股章程在新加坡刊發前進一步修訂或修改。由於建議上市將於新加坡進行，招股章程將不會在香港或任何其他司法權區發出。

由於建議上市於最後實際可行日期仍處於準備初期階段，本通函所述有關建議上市或與之相關的任何指示性首次公開發售價、攤薄百分比及將發行的Coliwoo Holdings股份數目完全僅作說明用途，不應以任何形式視為就預期、預測或實際首次公開發售價、攤薄百分比或將發行的 Coliwoo Holdings股份數目的聲明或指示。

致股東的函件

此等細節將由董事及／或Coliwoo Holdings董事會適時就建議上市諮詢本公司顧問，經考慮（其中包括）分拆集團的歷史財務資料、Coliwoo Holdings股份的估值、建議上市的規模、投資人認購踴躍程度及當時市況後，於接近建議上市日期時透過累計投標程序釐定。因此，概無法確保實際首次公開發售價及攤薄百分比不會偏離本通函內所示。

此外，在衡量各項因素（包含當時一般經濟及資本市場狀況及任何其他相關因素）後，若本公司不認為建議分拆及建議上市符合本公司最佳利益及／或倘建議分拆及建議上市必要的批准未取得或無法取得，本公司保留不進行建議分拆及建議上市的權利。本公司將於需要時及於建議分拆及建議上市產生重大進展時另行刊發公告。

本通函已載列分拆集團及其業務的若干描述及披露（包括但不限於財務資料）。倘及當招股章程由Coliwoo Holdings發出時，務請注意，由於招股章程將根據上市手冊及證券及期貨法規定編製並將載列規定資料及資料呈列，招股章程中所載關於Coliwoo Holdings及分拆集團的資料及業務將較本通函所載更詳盡。

建議股東避免就名下股份採取任何行動（此舉可能有損彼等權益）並務請於買賣股份時審慎行事。股東及／或潛在投資者如欲買賣股份，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師、會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

2. 建議分拆及建議上市

2.1. 新交所及香港聯交所的預先許可

2.1.1. 預先許可

誠如本公司於二零二五年四月十五日所宣佈，本公司已：

- (a) 向新交所提交申請（「**預先許可函件（新交所）**」），尋求其確認建議分拆將不會構成違反上市手冊第210(6)條的連鎖上市；及
- (b) 向香港聯交所提交(i)根據第15項應用指引，關於建議分拆及分拆集團於新交所主板建議上市的分拆申請（「**香港分拆申請**」）；及(ii)建議分拆的規模測試（「**規模測試**」）。

致股東的函件

根據預先許可函件（新交所），新交所已告知本公司，根據本公司向新交所提交的呈交文件及陳述，新交所同意本公司的觀點，即建議分拆將不會構成連鎖上市，惟須遵守新交所上市規定及指引（「**新交所預先許可決定**」）。新交所保留修改及／或變更新交所預先許可決定的權利，且有關決定受新交所政策變動影響。

誠如本公司於二零二五年七月四日所宣佈，提交香港分拆申請後，由於成本及效用原因，本公司向香港聯交所提交自願撤銷股份於香港聯交所主板上市地位申請。繼本公司日期為二零二五年七月十一日致股東的通函（並於二零二五年七月十日在SGXNet網站及香港聯交所網站發佈）後，本公司於二零二五年七月二十八日舉行股東特別大會，會上股東已投票贊成並批准建議除牌。待香港上市規則所載有關建議除牌的其他條件獲達成後，本公司預期建議除牌將於建議分拆完成前的日期生效，因此第15項應用指引的分拆規定將不再適用於建議分拆。鑒於本公司已著手進行建議除牌，本公司已決定不再繼續進行香港分拆申請。

2.1.2. 建議分拆及建議上市的準備工作

自本公司接獲新交所預先許可決定起，建議分拆及建議上市的準備工作已啟動。於最後實際可行日期，本公司已委任新加坡Maybank Securities Pte. Ltd.作為本公司有關建議分拆的新加坡財務顧問及有關分拆集團建議上市的發行經理，且準備向新交所申請（其中包括）根據建議上市可能發行及配發的現有及新Coliwoo Holdings股份買賣、上市及報價。

2.2. 有關本集團的資料

概覽

本公司目前於新交所主板及香港聯交所主板雙重上市。本公司曾於二零一五年四月十三日於新交所凱利板上市，並於二零二三年十二月十三日完成從新交所凱利板轉往主板上市。本公司於二零一七年十二月二十九日於香港聯交所主板上市。誠如本通函第2.1.1節所述以及誠如本公司於二零二五年七月四日所宣佈，由於成本及效用原因，本公司已向香港聯交所提交自願撤銷股份於香港聯交所主板上市地位的申請。

於最後實際可行日期，本公司在新交所主板的市值約為356.9百萬新加坡元。本集團為總部位於新加坡的房地產管理服務集團，憑藉其空間優化專長，本集團擁有為其業主及租戶創造價值的能力。

致股東的函件

業務分部

於最後實際可行日期，本集團有以下四(4)個主要業務分部：

(a) 空間優化業務

就空間優化業務而言，本集團：

- (i) 通過總租約及直接收購未使用、陳舊及使用率低的商業、工業及住宅物業以購置物業，並提供物業管理服務，以收取管理費；及
- (ii) 經重新設計及增強物業屬性，將其轉變為更高效實用的空間後，將空間出租予其租戶，

(「空間優化業務」)。

空間優化業務使本集團能夠透過增加可租用淨面積及每平方英尺的潛在租金收益，提升物業的價值。本集團目前於新加坡及印度尼西亞提供商業物業，於新加坡提供工業物業，並於新加坡及海外提供住宅物業。於二零二四財政年度及二零二五年上半年，本集團運營及／或管理的物業（包括合營物業）如下。

(i) 空間優化業務 — 商業及工業物業

商業及工業物業租賃涉及租賃空間用於商業運營，如辦公室、體育及娛樂中心、生活中心、餐飲場所、倉儲、自助倉儲設施、電子商務活動或製造設施。該等租賃通常包括固定及／或靈活的租賃期限、不同的便利設施以及根據特定業務需求定制的空間。本集團（及其合營公司及聯營公司）擁有、租賃或管理的商業及工業物業組合如下：

商業物業 (共5處物業)	工業物業 (共15處物業)
1557 Keppel Road, Singapore 089066 C座 ⁽¹⁾	38 Ang Mo Kio Industrial Park 2 Singapore 569511 ⁽²⁾
300, 302, 304, 306, 310, 312, 314, 316, 318, 320 Tanglin Road Singapore 247970/71/72/73/75/76/77/78/ 79/80 ⁽¹⁾	44 Kallang Place Four Star Building Singapore 339172 ⁽²⁾
75 Beach Road, 75BR, Singapore 189689 3樓及4樓 ⁽³⁾	202 Kallang Bahru Singapore 339339 ⁽²⁾
10 Raeburn Park, Singapore 088702 (不包括A座3樓及4樓) ⁽¹⁾	34 Boon Leat Terrace Singapore 119866 ⁽¹⁾

致股東的函件

商業物業 (共5處物業)	工業物業 (共15處物業)
Casablanca Tower LT.38 JL. Casablanca Kav. 88, Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan 12870 Indonesia ⁽⁴⁾	20, 21, 23, 23A, 24, 24A, 25, 25A Depot Lane Singapore 109763/66/53/67/64/77 ⁽¹⁾
	8 Jalan Papan Singapore 619418 ⁽¹⁾
	6A Jalan Papan Singapore 619401 ⁽¹⁾
	43 Keppel Road Singapore 099418 ⁽¹⁾
	18 Penjuru Road Singapore 609126 ⁽¹⁾
	Lot 228,342, 346 MK XIV Woodlands Mandai Estate ⁽¹⁾
	18 Tampines Industrial Crescent Level 2 to 7 Singapore 528605 ⁽¹⁾
	No. 23 Woodlands Industrial Park E1 #04-02 Singapore 757741 ⁽⁴⁾
	72 Eunos Avenue 7 Singapore 409570 ⁽⁴⁾
	100 Eunos Avenue 7 Singapore 409572 ⁽⁴⁾
	71 Lorong 23 Geylang Singapore 388386 ⁽⁴⁾

附註：—

- (1) 由新賢能集團租賃予第三方。
- (2) 由新賢能集團管理。
- (3) 由新賢能集團擁有及佔用。
- (4) 由新賢能集團擁有及營運。

(ii) 空間優化業務 — 新加坡住宅物業 (境內外員工宿舍)

住宅物業分部涉及租賃空間用作境內外員工宿舍，本集團租賃的宿舍地點如下：

新加坡住宅物業 (境內外員工宿舍) (共1處物業)
324A Keramat Road Singapore 758858 & 420 Keramat Road Singapore 758859 ⁽¹⁾

附註：—

- (1) 由新賢能集團租賃予第三方。

致股東的函件

(iii) 空間優化業務 — 新加坡住宅物業 (共居)

共居為一種現代住房概念，個人或團體共享公共生活空間，如廚房、休息室及健身房，同時擁有自己的家具齊全、功能完備的私人單位，旨在培養社區精神和社交網絡（「共居業務」）。分拆集團（及其合營公司及聯營公司）在共居業務下擁有、租賃或管理的共居住宅物業組合如下：

新加坡住宅物業 (共居) (共25處物業)
擁有
471 Balestier Road, #01-01及#01-02, Singapore 329842 ⁽¹⁾
48 Arab Street, Singapore 199745 ⁽²⁾
75 Beach Road, 75BR, Singapore 189689 5樓及6樓 ⁽³⁾
99 Rangoon Road, Singapore 218384 ⁽⁴⁾
141 Middle Road, GSM Building, Singapore 188976 ⁽⁵⁾
320 Balestier Road, Singapore 329924 ⁽⁶⁾
404 Pasir Panjang Road, Singapore 118741 ⁽⁷⁾
298 River Valley Road, Singapore 238339 ⁽⁸⁾
288 River Valley Road, Singapore 238329 ⁽⁹⁾
50 Armenian Street, Singapore 179938 ⁽¹⁰⁾
450 Serangoon Road, Singapore 218139及452 Serangoon Road, Singapore 218140 ⁽¹¹⁾
租賃
40及42 Amber Road, Singapore 439878/439885 ⁽¹²⁾
219 Lavender Street, Singapore 338773 ⁽¹³⁾
221 Lavender Street, Singapore 338774 ⁽¹³⁾
223 Lavender Street, Singapore 338775 ⁽¹³⁾
225 Lavender Street, Singapore 338776 ⁽¹³⁾
227 Lavender Street, Singapore 338777 ⁽¹³⁾
229 Lavender Street, Singapore 338778及229A Lavender Street, Singapore 338778 ⁽¹³⁾
231 Lavender Street, Singapore 338779 ⁽¹³⁾
233 Lavender Street, Singapore 338780及233A Lavender Street, Singapore 338780 ⁽¹³⁾
235 Lavender Street, Singapore 338781及235A Lavender Street, Singapore 338781 ⁽¹³⁾
239 Lavender Street, Singapore 338783 ⁽¹³⁾
241 Lavender Street, Singapore 338784及241A Lavender Street Singapore 338784 ⁽¹³⁾
245 Lavender Street, Singapore 338786 ⁽¹³⁾
247 Lavender Street, Singapore 338787 ⁽¹³⁾
249 Lavender Street, Singapore 338788 ⁽¹³⁾
251 Lavender Street, Singapore 338789 ⁽¹³⁾
253 Lavender Street, Singapore 338790 ⁽¹³⁾

致股東的函件

新加坡住宅物業 (共居) (共25處物業)
255 Lavender Street, Singapore 338791 ⁽¹³⁾
267 Lavender Street, Singapore 338797 ⁽¹³⁾
592 Serangoon Road, Singapore 218206 ⁽¹³⁾
594 Serangoon Road, Singapore 218208及594A Serangoon Road, Singapore 218208 ⁽¹³⁾
598 Serangoon Road, Singapore 218210 ⁽¹³⁾
600 Serangoon Road, Singapore 218211 ⁽¹³⁾
606 Serangoon Road, Singapore 218214 ⁽¹³⁾
608 Serangoon Road, Singapore 218215 ⁽¹³⁾
612 Serangoon Road, Singapore 218217 ⁽¹³⁾
620 Serangoon Road, Singapore 218221 ⁽¹³⁾
1A Lutheran Road, Singapore 267745 ⁽¹⁴⁾
1557 Keppel Road, Singapore 089066 A座及B座 ⁽¹⁵⁾
2 Mount Elizabeth Link, Singapore 227973 ⁽¹⁶⁾
150 Cantonment Road, Singapore 089762 ⁽¹⁷⁾
31 Boon Lay Drive, Singapore 649934 ⁽¹⁸⁾
260 Upper Bukit Timah Road, #01-01及#01-02, Singapore 588190 ⁽¹⁹⁾
10 Raeburn Park, Singapore 088702 A座3樓及4樓 ⁽²⁰⁾
159 Jalan Loyang Besar, Singapore 509404 ⁽²¹⁾
管理
100 Ulu Pandan Road, Singapore 596471 ⁽²²⁾
60 Boundary Close, Singapore 567730 ⁽²²⁾
268 River Valley Road, Singapore 238313 ⁽²³⁾
453 Balestier Road, Singapore 329829 ⁽²⁴⁾

附註：—

- (1) 471 Balestier Road, #01-01及#01-02, Singapore 329842目前出租予第三方經營者用作酒店場所。該物業由471 Balestier Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings持有40%權益的合營公司) 擁有。
- (2) 由分拆集團管理及營運，作為Coliwoo Hotel Kampong Glam。該物業由Coliwoo (Arab) Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings的全資附屬公司) 擁有。
- (3) 由分拆集團管理及營運，包括以Coliwoo品牌出租的共居住宅單位。該物業由Coliwoo (BR) Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings的全資附屬公司) 擁有。
- (4) 出租予第三方經營者用作學生公寓。該物業由Coliwoo (Rangoon) Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings的全資附屬公司) 擁有。
- (5) 於翻新工程完成後，將由分拆集團管理及營運，包括以Coliwoo品牌出租的共居服務式公寓單位。該物業由Coliwoo (TK) Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings擁有80%權益的附屬公司) 擁有。
- (6) 由分拆集團管理及營運，包括以Coliwoo品牌出租的1樓及2樓的學生公寓以及3樓及4樓的共居住宅單位。於最後實際可行日期，1樓正在進行翻新工程，而分拆集團計劃將3樓及4樓改建為學生公寓。該物業由Coliwoo Balestier Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings的全資附屬公司) 擁有。
- (7) 由分拆集團管理及營運，作為Coliwoo Hotel Pasir Panjang。該物業由Coliwoo PP Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings擁有80%權益的附屬公司) 擁有。

致股東的函件

- (8) 由分拆集團管理及營運，包括以Coliwoo品牌出租的共居服務式公寓單位。該物業由Coliwoo RV1 Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings的全資附屬公司) 擁有。
- (9) 由分拆集團管理及營運，包括以Coliwoo品牌出租的共居服務式公寓單位。該物業由Coliwoo RV2 Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings的全資附屬公司) 擁有。
- (10) 02-03號單位出租予第三方用作辦公場所。於現有租約屆滿及翻新工程完成後，分拆集團擬將該物業作為Coliwoo品牌旗下酒店進行管理及營運。該物業由Jadeite Properties Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings擁有50%權益的合營公司) 擁有。
- (11) Coliwoo Property Management Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings的全資附屬公司 (假設建議重組已完成)) 為物業 (包括以Coliwoo品牌出租的共居住宅單位) 提供物業管理服務。該物業由Costay Pte. Ltd. (分拆集團持有10%權益的實體) 擁有。
- (12) 該物業由AMB Hotel Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings擁有50%權益的合營公司) 出租予第三方經營者用作酒店場所。
- (13) 由分拆集團管理及營運，包括以Coliwoo品牌出租的共居住宅單位。該等物業由Coliwoo Bugis Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings的全資附屬公司) 租賃。
- (14) 由分拆集團管理及營運，包括以Coliwoo品牌出租的共居住宅單位。該物業由Coliwoo Hostels Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings的間接全資附屬公司 (假設建議重組已完成)) 租賃。
- (15) 由分拆集團管理及營運，包括以Coliwoo品牌出租的共居服務式公寓單位。該物業由Coliwoo Keppel Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings的全資附屬公司) 租賃。
- (16) 由分拆集團管理及營運，包括以Coliwoo品牌出租的共居服務式公寓單位。該物業由Coliwoo Orchard Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings的全資附屬公司) 租賃。
- (17) 分租予第三方經營者用作共居服務式公寓單位出租。該物業由LHNFM租賃。
- (18) 由分拆集團管理及營運，包括以Coliwoo品牌出租的共居住宅單位。該物業由LHNFM租賃。
- (19) 於翻新工程完成後，將由分拆集團管理及營運，包括以Coliwoo品牌出租的共居服務式公寓單位。該物業由LHNFM租賃。
- (20) 於最後實際可行日期，該物業由SLA出租予Greenhub，再由Greenhub分租予第三方經營者。SLA與Greenhub的總租約於二零二五年九月屆滿及重續後，Greenhub將與LHNFM訂立分租協議，而LHNFM則會將該物業分租予同一第三方經營者。就本通函所載資料而言，我們已假設Greenhub與LHNFM以及LHNFM與同一第三方經營者之間的分租協議已於最後實際可行日期訂立。除非出現任何不可預見的情況，本公司目前未獲悉任何資料表明SLA與Greenhub之間的總租約將不會於二零二五年九月重續或不會訂立任何分租協議。
- (21) 於翻新工程完成後，將由分拆集團管理及營運，作為Coliwoo品牌旗下度假式木屋。該物業由Coliwoo Keppel Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings的全資附屬公司) 租賃。
- (22) Coliwoo Hostels Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings的間接全資附屬公司 (假設建議重組已完成)) 已受第三方委託設計、改造及運營該物業 (包括為醫療保健專業人員提供的住宿設施)。
- (23) Coliwoo Property Management Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings的全資附屬公司 (假設建議重組已完成)) 為物業 (包括以Coliwoo品牌出租的共居服務式公寓單位) 提供物業管理服務。
- (24) Coliwoo Property Management Pte. Ltd. (Coliwoo Holdings的全資附屬公司 (假設建議重組已完成)) 為物業 (包括以Coliwoo品牌出租的共居住宅單位) 提供物業管理服務。

致股東的函件

除我們的物業組合外，分拆集團可能作為少數股東投資若干物業。於最後實際可行日期，分拆集團（假設建議重組已完成）持有：

- (1) 本公司聯營公司The Bus Hotel Pte. Ltd.的30%戰略權益，該公司租賃位於5 Telok Paku Road, Singapore 508883的物業，作為度假酒店The Bus Collective經營；⁽¹⁾及
- (2) Costay Pte. Ltd.的10%戰略權益，該公司擁有位於450 Serangoon Road, Singapore 218139及 452 Serangoon Road, Singapore 218140的物業（包括以Coliwoo品牌出租的共居住宅單位）。

附註：—

- (1) 截至二零二五年六月四日，分拆集團為The Bus Hotel Pte. Ltd.提供物業管理服務。此後，分拆集團僅保持於The Bus Hotel Pte. Ltd.的戰略投資權益。

(iv) 空間優化業務 — 海外住宅物業（服務式公寓）

服務式公寓租賃指提供精裝全配的公寓，可供中、長期租住，該類公寓提供如家般的舒適感及私密性，通常配備廚房設施和起居空間，同時提供專業管理所帶來的便利與靈活性。本集團擁有或租賃或管理的海外住宅物業（服務式公寓）組合如下：

海外住宅物業（服務式公寓） （共3處物業）
137 Upper Pansodan Road Mingala Taung Nyunt, Myanmar ⁽¹⁾
Street Duong Ngeap III, Phum Teuk Thla, Sangkat Teuk Thla, Khan Sen Sok, Phnom Penh, Cambodia ⁽²⁾
中華人民共和國福建省泉州市南安市 ⁽³⁾

附註：—

- (1) 由新賢能集團管理。
- (2) 由新賢能集團擁有及營運。
- (3) 由新賢能集團租賃。

(b) 物業開發業務

就物業開發業務而言，本集團從事：

- (i) 物業開發活動，如收購、開發及／或出售各類物業（包括但不限於住宅、酒店、商業（零售及辦公室）、工業及任何其他類型的物業（包括但不限於綜合發展物業及精品酒店））；及

致股東的函件

(ii) 物業重建活動，並進行資產增值工程以增加該等物業的資本價值，以期透過出售該等物業及物業投資活動實現資本價值增加，

(「物業開發業務」)。

務請注意，本集團於二零二四年九月完成位於55 Tuas South Avenue 1, LHN Food Chain, Singapore 637462的工業空間重建項目(其首個物業開發項目)。預計於截至二零二五年九月三十日止當前財政年度將為本集團帶來收益貢獻。

(c) 設施管理業務

就設施管理業務而言，本集團主要為新加坡客戶提供綜合設施管理服務，包括房地產及樓宇管理、維修、維護及清潔、園林綠化、空調維護、技術服務、蟲害防治服務、樓宇及辦公室的消毒及熏煙消毒、新加坡的工人宿舍管理以及新加坡及香港的停車場管理服務(「設施管理業務」)。

於二零二四財政年度，本集團為113名客戶提供設施管理服務，其中26名客戶為本集團內公司，並管理99個停車場，其中18個停車場位於本集團或其聯營公司於新加坡擁有或租賃的物業內，3個停車場位於香港。

此外，於二零二四財政年度，本集團的設施管理業務獲得約125份新合約，並續簽117份合約。停車場管理服務部門在新加坡新增24個停車場，超過1,000個停車位，在香港新增兩個停車場，超過500個停車位。

(d) 能源業務

本集團亦擁有能源業務分部，透過工程、採購、設計、建設、安裝、運營、維護及／或銷售可再生能源發電設施(如太陽能光伏發電設施)以及電力銷售(「能源業務」)，提高電力效率及減少碳足跡。

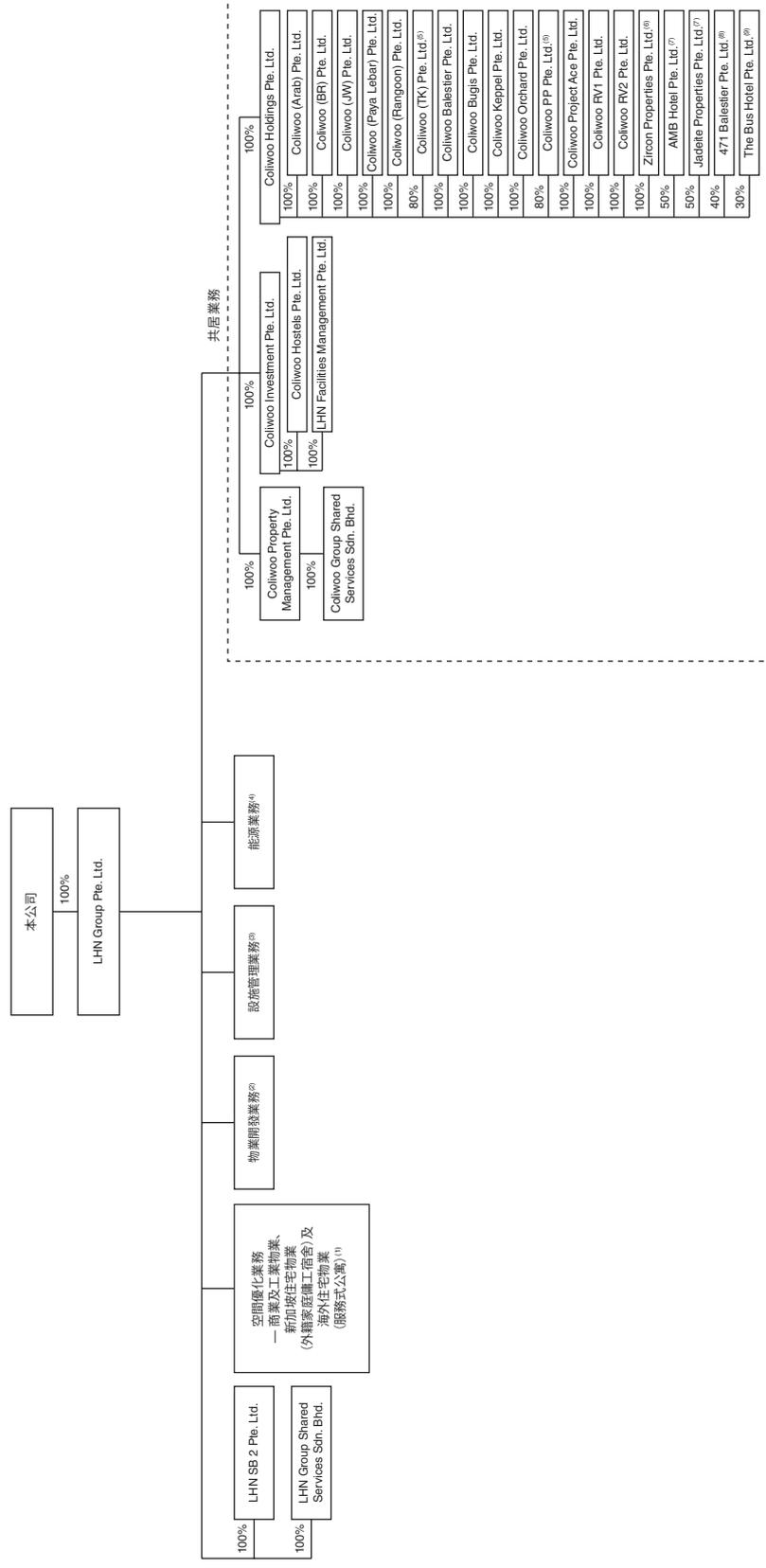
於二零二四財政年度，本集團的太陽能發電量同比增長一倍以上，從約3.9兆瓦增至約8.8兆瓦，簽訂44份主能源合約，其中包括二零二四財政年度簽訂的20份新太陽能合約，總發電量約為4.9兆瓦。該等能源合約包括位於7 Gul Avenue, Singapore 629651為期9年的購電協議，每年可提供最高727兆瓦時的電力，以及位於17 Gul Way, Singapore 629194為期12年的購電協議，每年可提供最高1,139兆瓦時的電力。本集團亦推進電動車(「電動車」)基礎設施建設，並與Yinson GreenTech合作推出*chargEV*快速充電中心，以實現跨境電動車連接，於二零二四年九月三十日在新加坡擁有23個電動車充電點。

致股東的函件

集團架構

以下載列本集團(i)於最後實際可行日期；及(ii)於建議重組、建議分拆及建議上市完成前的企業集團架構：

(i) 於最後實際可行日期



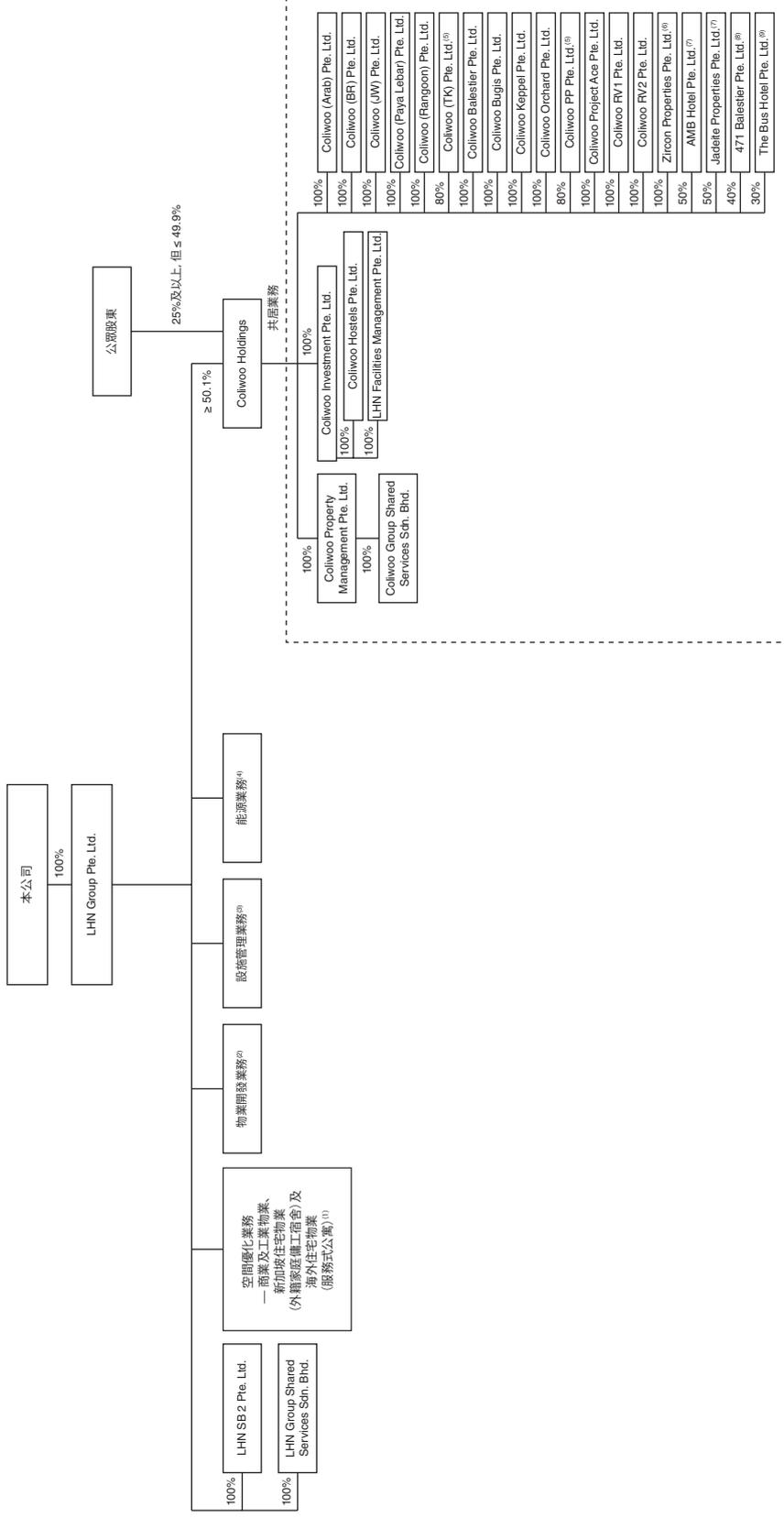
致股東的函件

附註：—

- (1) 空間優化業務 — 商業及工業物業、新加坡住宅物業（外籍家庭傭工宿舍）及海外住宅物業（服務式公寓）下設23家附屬公司及四家合營公司。
- (2) 物業開發業務下設一家附屬公司及兩家合營公司。
- (3) 設施管理業務下設七家附屬公司、一家合營公司及一家聯營公司。
- (4) 能源業務下設三家附屬公司及一家合營公司。
- (5) Coliwoo (TK) Pte. Ltd.及Coliwoo PP Pte. Ltd.剩餘20%股權由與本集團無關聯的第三方持有。Coliwoo (TK) Pte. Ltd.及Coliwoo PP Pte. Ltd.分類為本公司的間接非全資附屬公司。
- (6) Zircon Properties Pte. Ltd.持有Costay Pte. Ltd.的10.0%股權，為本集團所作出的投資。
- (7) AMB Hotel Pte. Ltd.及Jadeite Properties Pte. Ltd.各自剩餘50%股權由與本集團無關聯的第三方持有。AMB Hotel Pte. Ltd.及Jadeite Properties Pte. Ltd.分類為本公司的間接合營公司。
- (8) Coliwoo Holdings持有471 Balestier Pte. Ltd.的40%股權，剩餘60%股權由Four Star Industries Pte. Ltd.持有，該實體50%股權由本公司間接全資附屬公司Singapore Handicrafts Pte. Ltd.持有，剩餘50%股權由與本集團無關聯的第三方持有。471 Balestier Pte. Ltd.分類為本公司的間接合營公司。
- (9) The Bus Hotel Pte. Ltd.剩餘70.0%股權由與本集團無關聯的第三方持有。The Bus Hotel Pte. Ltd.分類為本公司的間接聯營公司。

致股東的函件

(ii) 於建議重組、建議分拆及建議上市完成後



致股東的函件

附註：—

- (1) 空間優化業務 — 商業及工業物業、新加坡住宅物業（外籍家庭傭工宿舍）及海外住宅物業（服務式公廁）下設23家附屬公司及四家合營公司。
- (2) 物業開發業務下設一家附屬公司及兩家合營公司。
- (3) 設施管理業務下設七家附屬公司、一家合營公司及一家聯營公司。
- (4) 能源業務下設三家附屬公司及一家合營公司。
- (5) Coliwoo (TK) Pte. Ltd.及Coliwoo PP Pte. Ltd.剩餘20%股權由與本集團無關聯的第三方持有。Coliwoo (TK) Pte. Ltd.及Coliwoo PP Pte. Ltd.分類為本公司的間接非全資附屬公司。
- (6) Zircon Properties Pte. Ltd.持有Costay Pte. Ltd.的10.0%股權，為本集團所作出的投資。
- (7) AMB Hotel Pte. Ltd.及Jadeite Properties Pte. Ltd.各自剩餘50%股權由與本集團無關聯的第三方持有。AMB Hotel Pte. Ltd.及Jadeite Properties Pte. Ltd.分類為本公司的間接合營公司。
- (8) Coliwoo Holdings持有471 Balestier Pte. Ltd.的40%股權，剩餘60%股權由Four Star Industries Pte. Ltd.持有，該實體50%股權由本公司間接全資附屬公司Singapore Handicrafts Pte. Ltd.持有，剩餘50%股權由與本集團無關聯的第三方持有。471 Balestier Pte. Ltd.分類為本公司的間接合營公司。
- (9) The Bus Hotel Pte. Ltd.剩餘70.0%股權由與本集團無關聯的第三方持有。The Bus Hotel Pte. Ltd.分類為本公司的間接聯營公司。

致股東的函件

有關新賢能集團及分拆集團業務的進一步歷史財務資料，另請參閱本通函第2.6.2A(b)及第2.6.2C(a)節。

股東務請注意，本通函所載新賢能集團及分拆集團業務的所有歷史財務資料完全僅作說明用途。由於本公司於建議分拆及建議上市完成後將持有分拆集團大部分的權益，Coliwoo Holdings及其附屬公司將繼續作為本公司之附屬公司，且本公司將繼續將分拆集團的財務業績綜合入賬。股東亦請注意本通函第1.5節載列的警告聲明。

2.3. 建議分拆及建議上市的理由及裨益

董事會認為，透過建議上市進行建議分拆將為股東帶來如下實際經濟利益：

2.3.1. 釋放股東價值

建議分拆預計將透過以下方式提升股東價值：

- (i) 建議分拆將使分拆集團能夠與新賢能集團的其他業務分開上市及估值。建議分拆有助於分析師、股東及投資大眾更準確地評估本公司旗下不同基礎業務及資產的價值，從而更好地體現該等業務及資產的價值，減少任何可能存在的集團折價；及
- (ii) 建議分拆亦將提升本公司於Coliwoo Holdings投資的市場適銷性，並為本公司關於其在Coliwoo Holdings股權的長期戰略提供更多選擇。鑒於本公司計劃保留對Coliwoo Holdings的控股權，本公司股東將能夠透過本公司於Coliwoo Holdings的股權，繼續分享分拆集團的增長成果。

建議分拆及建議上市將使分拆集團（及其共居業務）能夠獨立上市，從而顯著提升共居業務的知名度並增強其公眾形象。作為一家獨立上市的實體，Coliwoo品牌將於投資界中更加突出，此將使分析師、股東及投資者能夠更好地評估共居業務的價值，而無需將其與新賢能集團的其他業務及資產混為一談。由於分拆集團（及其共居業務）將由一家擁有自身市場價格及投資者群體的上市實體股份所代表，且其業務與新賢能集團其他業務分部存在顯著差異，因此，分拆集團（及其共居業務）作為單獨的上市集團，將能獲得更為清晰及透明的估值。

致股東的函件

此外，建議分拆為本公司為其於分拆集團的股權提供更多選擇，包括允許分拆集團直接進入公開資本市場，以獨立支持其擴張及增長計劃，而無需通過本公司層面籌集資金。分拆集團的獨立上市亦使新賢能集團可以選擇部分變現其於分拆集團的股權，並將資本返還予其股東，或用於為新賢能集團的其他商業機會提供資金，同時保持對分拆集團的控股權。

2.3.2. 助力管理層聚焦核心業務

鑒於分拆集團的共居業務與新賢能集團剩餘業務的性質存在顯著差異，董事會認為，建議分拆將使分拆集團的管理層擁有更大的自主權，從而能夠更好地聚焦其核心業務與戰略，分拆集團作為一家獨立上市實體，擁有自身的董事會及管理層團隊（林隆田先生（本公司執行董事及執行主席以及擬任分拆集團的執行主席及行政總裁）及楊瑞清女士（本公司首席財務官以及擬任Coliwoo Holdings的非執行及非獨立董事）除外）。此舉亦有望使分拆集團能夠更快速、更有效地應對市場狀況。

2.3.3. 分拆集團的財務獨立性及直接進入資本市場

於建議分拆及建議上市完成後，分拆集團將能夠基於自身優勢獨立且直接地進入資本市場。建議上市將為分拆集團籌集即期資金以推進其增長戰略，並為其未來於資本市場籌集資金以撥付擴張計劃鋪平道路，同時免於對新賢能集團造成財務負擔。

此外，新賢能集團將能夠重新集中資源發展剩餘業務，以期長期提升股東價值。

2.3.4. 更大的投資靈活性

建議分拆及建議上市可能會吸引該等僅對投資共居空間相關業務感興趣的潛在投資者，使彼等能夠將分拆集團作為一家純業務公司進行投資，而倘不進行建議分拆，由於新賢能集團旗下各業務的性質，彼等可能不會考慮進行該投資決策。因此，股東及新投資者均將受益於根據其個人偏好、投資目標及風險偏好，靈活選擇投資於其中一家或兩家上市實體的股份。

董事會認為，維持現有的上市架構對股東而言不如上述方案有利，原因如下：(i)其將無法使本公司實現上述為股東帶來的實際經濟利益；及(ii)其亦會限制本公司高效利用資本、財務及營運資源為新賢能集團服務的能力。

致股東的函件

2.4. 有關分拆集團的資料

概覽

於最後實際可行日期及建議重組前，LHNGPL為Coliwoo Holdings的控股公司（根據並待建議重組完成後，Coliwoo Holdings將成為分拆集團的控股公司及上市實體），已發行及繳足股本為2,000,000.00新加坡元，包括2,000,000股普通股。LHNGPL自二零一五年起為本公司的直接全資附屬公司。於最後實際可行日期，LHNGPL並無可轉換為、有權認購其股份或購股權的股份且尚未行使的工具。

於最後實際可行日期及建議重組前，Coliwoo Holdings的已發行及繳足股本為1.00新加坡元，由一(1)股普通股構成。Coliwoo Holdings於二零二零年九月七日註冊成立，且自其註冊成立以來，基於本公司對LHNGPL的100%直接持股，一直為本公司的間接全資附屬公司。根據本通函第3.1節所載理由，Coliwoo Holdings為本公司的主要附屬公司。於最後實際可行日期，Coliwoo Holdings並無可轉換為、有權認購其股份或購股權的股份且尚未行使的工具。組成分拆集團的實體從事本集團共居業務。Coliwoo Holdings及其附屬公司、合營公司及聯營公司的詳情載列如下：

[表格列於下頁。]

致股東的函件

實體名稱	註冊成立日期及地點	擁有／租賃／管理的物業	於最後實際可行日期的物業用途描述	主要活動 ⁽¹⁾	Coliwoo Holdings持有的實際股權
		附屬公司			
Coliwoo (Arab) Pte. Ltd.	二零二二年一月十三日／新加坡	擁有位於48 Arab Street, Singapore 199745的物業	由分拆集團管理及營運，作為Coliwoo Hotel Kampong Glam	住宅(市鎮理事會除外)、商業及工業房地產管理(空間優化)／酒店	100%
Coliwoo (BR) Pte. Ltd.	二零一九年十月二十四日／新加坡	擁 有 位 於 75 Beach Road, 75BR, Singapore 189689的5樓及6樓的場所	由分拆集團管理及營運，包括以Coliwoo品牌出租的共居住宅單位	出租自有或租賃房地產(不含美食廣場、咖啡店及食堂)，例如辦公室／展覽空間、商場、自助倉儲設施／住宅(市鎮理事會除外)、商業及工業房地產管理	100%

致股東的函件

實體名稱	註冊成立日期及地點	擁有／租賃／管理的物業	於最後實際可行日期的物業用途描述	主要活動 ⁽¹⁾	Coliwoo Holdings持有的實際股權
Coliwoo (JW) Pte. Ltd.	二零二一年 三月八日／新加坡	-	-	住宅(市鎮理事會除外)、商業及工業房地產管理(空間優化)／酒店	100%
Coliwoo (Paya Lebar) Pte. Ltd.	二零二二年 九月二十八日／ 新加坡	-	-	住宅(市鎮理事會除外)、商業及工業房地產管理／出租自有或租賃房地產(不含美食廣場、咖啡店及食堂), 例如辦公室／展覽空間、商場、自助倉儲設施	100%

致股東的函件

實體名稱	註冊成立日期及地點	擁有／租賃／管理的物業	於最後實際可行日期的物業用途描述	主要活動 ⁽¹⁾	Coliwoo Holdings持有的實際股權
Coliwoo (Rangoon) Pte. Ltd.	二零二二年五月二十六日／新加坡	擁 有 位 於 99 Rangoon Road, Singapore 218384的物業	出 租 予 第 三 方 經 營 者 用 作 學 生 公 寓	住 宅 (市 鎮 理 事 會 除 外)、商 業 及 工 業 房 地 產 管 理	100%
Coliwoo (TK) Pte. Ltd.	二零二二年九月十九日／新加坡	擁 有 位 於 141 Middle Road, GSM Building, Singapore 188976的物業	於 翻 新 工 程 完 成 後，將 由 分 拆 集 團 管 理 及 營 運，包 括 以 Coliwoo品 牌 出 租 的 共 居 服 務 式 公 寓 單 位，其 中 1樓 為 商 業 店 舖 單 位	住 宅 (市 鎮 理 事 會 除 外)、商 業 及 工 業 房 地 產 管 理	80% ⁽²⁾

致股東的函件

實體名稱	註冊成立日期及地點	擁有／租賃／管理的物業	於最後實際可行日期的物業用途描述	主要活動 ⁽¹⁾	Coliwoo Holdings持有的實際股權
Coliwoo Balestier Pte. Ltd.	二零二零年八月十二日／新加坡	擁有一位於320 Balestier Road, Singapore 329924的物業	由分拆集團管理及營運，包括以Coliwoo品牌出租的1樓及2樓的學生公寓以及3樓及4樓的共居住宅單位。於最後實際可行日期，1樓正在進行翻新工程，而分拆集團計劃將3樓及4樓改建為學生公寓。	住宅(市鎮理事會除外)、商業及工業房地產管理(空間優化)／學生、工人及其他個人的公寓及宿舍	100%

致股東的函件

實體名稱	註冊成立日期及地點	擁有／租賃／管理的物業	於最後實際可行日期的物業用途描述	主要活動 ⁽¹⁾	Coliwoo Holdings持有的實際股權
Coliwoo Bugis Pte. Ltd.	二零二二年一月二十八日／新加坡	租賃位於下列地址的以下物業： <ul style="list-style-type: none"> • 219 Lavender Street, Singapore 338773 • 221 Lavender Street, Singapore 338774 • 223 Lavender Street, Singapore 338775 • 225 Lavender Street, Singapore 338776 • 227 Lavender Street, Singapore 338777 • 229 Lavender Street, Singapore 338778 及229A Lavender Street, Singapore 338778	由分拆集團管理及營運，包括以Coliwoo品牌出租的共居住宅單位，其中1樓為商業店舖單位	住宅(市鎮理事會除外)、商業及工業房地產管理	100%

致股東的函件

實體名稱	註冊成立日期及地點	擁有／租賃／管理的物業	於最後實際可行日期的物業用途描述	主要活動 ⁽¹⁾	Coliwoo Holdings持有的實際股權
		<ul style="list-style-type: none"> • 235 Lavender Street, Singapore 338781 及235A Lavender Street, Singapore 338781 • 239 Lavender Street, Singapore 338783 • 241 Lavender Street, Singapore 338784 及241A Lavender Street Singapore 338784 • 245 Lavender Street, Singapore 338786 • 247 Lavender Street, Singapore 338787 • 249 Lavender Street, Singapore 338788 • 251 Lavender Street, Singapore 338789 • 253 Lavender Street, Singapore 338790 • 255 Lavender Street, Singapore 338791 			

致股東的函件

實體名稱	註冊成立日期及地點	擁有／租賃／管理的物業	於最後實際可行日期的物業用途描述	主要活動 ⁽¹⁾	Coliwoo Holdings持有的實際股權
		<ul style="list-style-type: none"> • 267 Lavender Street, Singapore 338797 • 592 Serangoon Road, Singapore 218206 • 594 Serangoon Road, Singapore 218208及594A Serangoon Road, Singapore 218208 • 598 Serangoon Road, Singapore 218210 • 600 Serangoon Road, Singapore 218211 • 606 Serangoon Road, Singapore 218214 • 608 Serangoon Road, Singapore 218215 			

致股東的函件

實體名稱	註冊成立日期及地點	擁有／租賃／管理的物業	於最後實際可行日期的物業用途描述	主要活動 ⁽¹⁾	Coliwoo Holdings持有的實際股權
Coliwoo Group Shared Services Sdn. Bhd.	二零二五年六月二十日／馬來西亞	<ul style="list-style-type: none"> • 612 Serangoon Road, Singapore 218217 • 620 Serangoon Road, Singapore 218221 		其他商業支持服務活動 N.E.C.	100%

致股東的函件

實體名稱	註冊成立日期及地點	擁有／租賃／管理的物業	於最後實際可行日期的物業用途描述	主要活動 ⁽¹⁾	Coliwoo Holdings持有的實際股權
Coliwoo Hostels Pte. Ltd.	一九八一年六月四日／新加坡	租賃位於1A Lutheran Road, Singapore 267745的場所 管理位於100 Ulu Pandan Road, Singapore 596471及60 Boundary Close, Singapore 567730的物業	位於1A Lutheran Road, Singapore 267745的場所(包括以Coliwoo品牌出租的共居住宅單位), 由分拆集團管理及營運。 Coliwoo Hostels Pte. Ltd.已受第三方委託設計、改造及運營位於100 Ulu Pandan Road, Singapore 596471及60 Boundary Close, Singapore 567730的物業(包括為醫療保健專業人員提供的住宿設施)。	學生、工人及其他個人的公寓及宿舍／住宅(市鎮理事會除外)、商業及工業房地產管理(空間優化)	100%

致股東的函件

實體名稱	註冊成立日期及地點	擁有／租賃／管理的物業	於最後實際可行日期的物業用途描述	主要活動 ⁽¹⁾	Coliwoo Holdings持有的實際股權
Coliwoo Investments Pte. Ltd.	二零二一年 四月七日／新加坡	-	-	其他控股公司	100%
Coliwoo Keppel Pte. Ltd.	二零二零年 九月十五日／新加坡	租賃位於1557 Keppel Road, Singapore 089066 A座及B座的場所。 租賃位於159 Jalan Loyang Besar, Singapore 509404的物業。	位於1557 Keppel Road, Singapore 089066 A座及B座的場所(包括以Coliwoo品牌出租的共居服務式公寓單位), 由分拆集團管理及營運。 於翻新工程完成後, 位於159 Jalan Loyang Besar, Singapore 509404的物業將由分拆集團管理及營運, 作為Coliwoo品牌旗下度假式木屋。	經營服務式公寓／酒店 (空間優化)	100%

致股東的函件

實體名稱	註冊成立日期及地點	擁有／租賃／管理的物業	於最後實際可行日期的物業用途描述	主要活動 ⁽¹⁾	Coliwoo Holdings持有的實際股權
Coliwoo Orchard Pte. Ltd.	二零二一年 四月五日／新加坡	租賃位於2 Mount Elizabeth Link, Singapore 227973的場所	由分拆集團管理及營運, 包括以Coliwoo品牌出租的共居服務式公寓單位	出租自有或租賃房地產(不含美食廣場、咖啡店及食堂), 例如辦公室／展覽空間、商場、自助倉儲設施／住宅(市鎮理事會除外)、商業及工業房地產管理	100%
Coliwoo PP Pte. Ltd.	二零二一年 一月八日／新加坡	擁有一位於404 Pasir Panjang Road, Singapore 118741的物業	由分拆集團管理及營運, 作為Coliwoo Hotel Pasir Panjang	酒店(營運及管理)	80% ⁽³⁾
Coliwoo Project Ace Pte. Ltd. (前稱Coliwoo Group Pte. Ltd.)	二零二四年 十二月二十六日／新加坡	-	-	總部及地區總部的活動; 中央行政辦事處及附屬管理辦事處／其他控股公司	100%

致股東的函件

實體名稱	註冊成立日期及地點	擁有／租賃／管理的物業	於最後實際可行日期的物業用途描述	主要活動 ⁽¹⁾	Coliwoo Holdings持有的實際股權
Coliwoo Property Management Pte. Ltd.	二零二一年七月十二日／新加坡	<p>管理位於下列地址的以下物業：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 450 Serangoon Road, Singapore 218139 及 452 Serangoon Road, Singapore 218140 • 268 River Valley Road, Singapore 238313 • 453 Balestier Road, Singapore 329829 	<p>管理位於 450 Serangoon Road, Singapore 218139, 452 Serangoon Road, Singapore 218140 及 453 Balestier Road, Singapore 329829 的物業，包括以 Coliwoo 品牌出租的共居住宅單位。</p> <p>管理位於 268 River Valley Road, Singapore 238313 的物業，包括以 Coliwoo 品牌出租的共居服務式公寓單位。</p>	住宅(市鎮理事會除外)、商業及工業房地產管理	100%

致股東的函件

實體名稱	註冊成立日期及地點	擁有／租賃／管理的物業	於最後實際可行日期的物業用途描述	主要活動 ⁽¹⁾	Coliwoo Holdings持有的實際股權
Coliwoo RV1 Pte. Ltd.	二零二零年 十月五日／新加坡	擁 有 位 於 298 River Valley Road, Singapore 238339的物業	由分拆集團管理及營運，包括以Coliwoo品牌出租的共居服務式公寓單位，其中1樓為商業店舖單位	住宅(市鎮理事會除外)、商業及工業房地產管理	100%
Coliwoo RV2 Pte. Ltd.	二零二二年 十二月二十九日／新加坡	擁 有 位 於 288 River Valley Road, Singapore 238339的物業	由分拆集團管理及營運，包括以Coliwoo品牌出租的共居服務式公寓單位，其中1樓為商業店舖單位	住宅(市鎮理事會除外)、商業及工業房地產管理	100%

致股東的函件

實體名稱	註冊成立日期及地點	擁有／租賃／管理的物業	於最後實際可行日期的物業用途描述	主要活動 ⁽¹⁾	Coliwoo Holdings持有的實際股權
LHN Facilities Management Pte. Ltd.	二零七年八月三十一日／新加坡	租賃位於下列地址的以下物業： <ul style="list-style-type: none"> • 150 Cantonment Road, Singapore 089762 • 31 Boon Lay Drive, Singapore 649934 • 260 Upper Bukit Timah Road, #01-01及#01-02, Singapore 588190 	位於150 Cantonment Road, Singapore 089762的物業，分租予第三方經營者用作共居服務式公寓單位出租。	學生、工人及其他個人的公寓及宿舍／住宅(市鎮理事會除外)、商業及工業房地產管理(空間優化)	100%

致股東的函件

實體名稱	註冊成立日期及地點	擁有／租賃／管理的物業	於最後實際可行日期的物業用途描述	主要活動 ⁽¹⁾	Coliwoo Holdings持有的實際股權
Zircon Properties Pte. Ltd.	二零二一年八月十九日／新加坡	-	於翻新工程完成後，位於260 Upper Bukit Timah Road, #01-01及#01-02, Singapore 588190的場所將由分拆集團管理及營運，包括以Coliwoo品牌出租的共居服務式公寓單位。	住宅(市鎮理事會除外)、商業及工業房地產管理	100%
			持有Costay Pte. Ltd.的10%戰略權益，該公司擁有位於450 Serangoon Road, Singapore 218139及452 Serangoon Road, Singapore 218140的物業，包括以Coliwoo品牌出租的共居住宅單位。		

致股東的函件

實體名稱	註冊成立日期及地點	擁有／租賃／管理的物業	於最後實際可行日期的物業用途描述	主要活動 ⁽¹⁾	Coliwoo Holdings持有的實際股權
合營公司					
AMB Hotel Pte. Ltd.	二零一七年十一月二十八日／新加坡	租賃位於40 Amber Road, Singapore 439878及42 Amber Road, Singapore 439885的物業	分租予第三方經營者用作酒店場所	酒店	50% ⁽⁴⁾
Jadeite Properties Pte. Ltd.	二零二二年九月十九日／新加坡	擁有一位於50 Armenian Street, Singapore 179938的物業	於翻新工程完成後，分拆集團擬將該物業作為 Coliwoo 品牌旗下酒店進行管理及營運。 ⁽⁷⁾	住宅(市鎮理事會除外)、商業及工業房地產管理	50% ⁽⁵⁾

致股東的函件

實體名稱	註冊成立日期及地點	擁有／租賃／管理的物業	於最後實際可行日期的物業用途描述	主要活動 ⁽¹⁾	Coliwoo Holdings持有的實際股權
471 Balestier Pte. Ltd.	二零二一年 六月四日／新加坡	擁有一位於471 Balestier Road, #01-01及#01-02, Singapore 329842/329843的物業	於翻新工程完成後, 471 Balestier Road, #01-01, Singapore 329842 將租予第三方經營者用作酒店場所。 471 Balestier Road, #01-02, Singapore 329842目前出租予第三方經營者用作酒店場所。	酒店	40% ⁽⁶⁾
聯營公司					
The Bus Hotel Pte. Ltd.	二零二二年 六月二十日／新加坡	租賃位於5 Telok Paku Road, Singapore 508883的物業	作為度假酒店The Bus Collective經營	酒店、旅行社及旅遊業務 (主營出境遊)	30% ⁽⁷⁾

致股東的函件

附註：—

- (1) 於最後實際可行日期依據各實體的會計與企業管理局商業檔案，對於Coliwoo Group Shared Services Sdn. Bhd.，則依據馬來西亞公司委員會(SSM)商業檔案。
- (2) Coliwoo (TK) Pte. Ltd.剩餘20%股權由與本集團無關聯的第三方持有。
- (3) Coliwoo PP Pte. Ltd.剩餘20%股權由與本集團無關聯的第三方持有。
- (4) AMB Hotel Pte. Ltd.剩餘50%股權由與本集團無關聯的第三方持有。
- (5) Jadeite Properties Pte. Ltd.剩餘50%股權由與本集團無關聯的第三方持有。
- (6) Coliwoo Holdings持有471 Balestier Pte. Ltd.的40%股權，剩餘60%股權由Four Star Industries Pte. Ltd.持有，該實體50%股權由本公司間接全資附屬公司Singapore Handicrafts Pte. Ltd.持有，剩餘50%股權由與本集團無關聯的第三方持有。
- (7) The Bus Hotel Pte. Ltd.剩餘70.0%股權由與本集團無關聯的第三方持有。

致股東的函件

股東亦請注意本通函第1.5節所載的警告聲明。

分拆集團的擬任董事及管理層

現時預期Coliwoo Holdings董事會將由合共五(5)名董事組成，即一(1)名執行董事、一(1)名非執行及非獨立董事以及三(3)名獨立及非執行董事，符合上市手冊及二零一八年企業管治守則的規定。

本公司（以及新賢能集團）董事會及高級管理層團隊將保持不變。

以下列示本公司董事會及管理層的目前組成，以及Coliwoo Holdings建議的董事及管理層組成：

	公司	COLIWOO HOLDINGS
	董事會	
執行董事	林隆田先生 <i>執行主席、執行董事及集團董事總經理</i>	林隆田先生 <i>執行主席及行政總裁</i>
	林美珠女士 <i>執行董事、集團副董事總經理</i>	
非執行及非獨立董事	-	楊瑞清女士 <i>非執行及非獨立董事</i>
獨立及非執行董事	陳嘉樑先生 <i>首席獨立非執行董事</i>	Ng Lak Chuan先生 <i>首席獨立非執行董事</i>
	洪寶祥先生 <i>獨立非執行董事</i>	Low Ka Choon Kevin先生 <i>獨立非執行董事</i>
	林建通先生 <i>獨立非執行董事</i>	Caroline Yi Ching Chan女士 <i>獨立非執行董事</i>

致股東的函件

	公司	COLIWOO HOLDINGS
管理層 (高級行政人員)		
首席財務官／財務總監	楊瑞清女士 <i>首席財務官</i>	Teo Soo Chin女士 <i>財務總監</i>
其他管理角色	王志斌先生 <i>Work+Store行政總裁</i>	Darren Loh Yue Tjoe先生 <i>首席運營官</i>
	-	Chong Ching Yeng女士 <i>首席商務官 (銷售及市場營銷)</i>

如上所述，除林隆田先生（「**林隆田先生**」，將同時擔任本公司與Coliwoo Holdings的執行主席）及楊瑞清女士（本公司的首席財務官並擬任Coliwoo Holdings的非執行及非獨立董事）外，本公司與Coliwoo Holdings將擁有獨立的董事會及高級管理層。

儘管上述，董事會認為，其不會影響新賢能集團與分拆集團之間的管理獨立性，原因如下：

- (a) 林隆田先生於分拆集團的角色為就分拆集團的業務發展及整體管理（尤其是業務策略及投資活動）提供指引。分拆集團的日常營運將由擬任首席運營官Darren Loh Yue Tjoe先生（「**Darren Loh先生**」）及擬任首席商務官（銷售及市場營銷）Chong Ching Yeng女士管理。Darren Loh先生自二零二四年四月一日起一直管理共居業務的企業戰略、業務與產品開發及營運方面，並自二零二一年六月起擔任該業務的部門主管。其於該行業已累積約九年(9)經驗，目前獲一支由四名(4)資深員工組成的團隊襄助，每位成員於該行業均擁有逾十年(10)年經驗。同樣地，Chong Ching Yeng女士已於本公司任職超過十五(15)年，自共居業務成立之初便管理其銷售及市場營銷運營，並得到一支經驗豐富的資深銷售及市場營銷團隊支持，每位成員於該行業均擁有逾五(5)至十(10)年經驗。擬任財務總監Teo Soo Chin女士（「**Joelle Teo女士**」）自二零二二年七月起獲委任為共居業務的高級財務經理，過去五(5)年來一直管理該業務的財務運營。其於該行業累積約二十年(20)經驗。
- (b) 儘管林隆田先生一直並將繼續擔任分拆集團所有附屬公司、合營公司及聯營公司的董事，林隆田先生於該等公司的角色為監督該等公司的業務。該等公司的日常決策、管理及行政事宜將由專責管理、財務、人力資源及行政團隊處理，並將向Coliwoo Holdings的管理層及董事會匯報。

致股東的函件

- (c) 林隆田先生作為分拆集團所有附屬公司、合營公司及聯營公司的執行主席及董事，將僅專注於分拆集團的整體監督及董事會策略決策。其將獲得分拆集團高級行政人員的襄助。此外，於二零二三年接受Milkway International Chemical Supply Chain Pte. Ltd.提出的有條件自願全面要約，出售本集團於LHN Logistics Limited (「LHN Logistics」) 的全部股權後，林隆田先生已不再參與LHN Logistics的管理。因此，林隆田先生將能夠為新賢能集團的管理投入充足的時間。
- (d) 基於本通函第2.6.2A節所載原因，新賢能集團與分拆集團的業務之間不太可能存在任何競爭。因此，林隆田先生同時擔任本公司與Coliwoo Holdings的董事會成員，以及分拆集團所有附屬公司、合營公司及聯營公司的董事，不太可能對新賢能集團的業務營運造成任何重大不利影響。
- (e) 兩個董事會均具有高度的獨立性，原因為兩個董事會的大多數成員將屬獨立（即五(5)名董事中有三(3)名董事屬獨立）。此外，兩個董事會之間亦不會有共同的獨立及非執行董事。
- (f) 關於新賢能集團與分拆集團之間的任何交易，林隆田先生將迴避參與就此提出的任何事項的相關決策及投票，以確保其獨立於新賢能集團與分拆集團。儘管如此，林隆田先生仍會參與其擔任董事職務的公司董事會會議中的審議過程，以協助其他董事會成員作出有意義的評估，並使董事會能夠借助林隆田先生的經驗、專業知識及商業／市場知識，作出審慎決定。然而，對於涉及新賢能集團與分拆集團之間存在直接及重大利益衝突的事項（例如，關於新賢能集團擬向分拆集團收取物業管理服務的服務費事項），林隆田先生亦將迴避參與審議過程，亦不會就一個集團向另一個集團提供服務的相關條款向新賢能集團及分拆集團的董事會提供指引。

此外，提名委員會認為，儘管林隆田先生於Company Limited同時擔任行政職務（執行主席），於考慮以下因素後，其仍適合獲委任為分拆集團的執行主席及行政總裁：

- (i) 林隆田先生已向提名委員會確認，其能夠投入充足的時間與精力，妥善履行作為分拆集團執行主席及行政總裁以及新賢能集團執行主席的職責；
- (ii) 提名委員會認為，儘管林隆田先生於兩個集團同時擔任高管職務，但考慮到其預期將於本公司與Coliwoo Holdings分別履行的角色及職能性質與範圍，以及

致股東的函件

分拆集團作為本集團業務單位運營期間其在此類角色及職能上的往績記錄，林隆田先生將能夠合理分配時間，確保其能夠充分履行其作為分拆集團執行主席及行政總裁以及新賢能集團執行主席的職責；及

- (iii) 林隆田先生於兩個集團同時擔任高管職務可能引發的任何潛在利益衝突，均將通過適當方式得到充分解決，若出現任何利益衝突情況，林隆田先生將放棄或主動回避參與相關決策及投票。此外，提名委員會注意到，林隆田先生作為本公司執行主席，將能夠按本公司及其附屬公司（包括Coliwoo Holdings）的最佳利益作出決策，並有助於新賢能集團能夠利用新賢能集團與分拆集團之間的協同效應。
- (g) 楊瑞清女士作為Coliwoo Holdings的非執行及非獨立董事，其角色為憑藉本公司於Coliwoo Holdings的控股權益，對分拆集團的財務事宜進行監督。其不會參與分拆集團的財務職能及營運，原因為Joelle Teo女士將負責並監督一支由20多名財務人員組成的獨立財務團隊，以保持獨立的財務記錄，並獨立編製將由分拆集團呈報的財務報表。

基於上文所述，新賢能集團與分拆集團於建議分拆後將各自獨立管理。

務請注意，林隆田先生於新賢能集團中的角色將為監督性質，主要側重於提供戰略指導以及參與新賢能集團的業務發展及推廣活動，而日常營運或決策的實施及執行（包括新賢能集團旗下公司的管理及行政事宜）將由專責管理、財務、人力資源及行政團隊處理，該團隊由集團副董事總經理林美珠女士（「林美珠女士」）領導及指揮。就建議分拆而言，預計林美珠女士將於新賢能集團的管理監督方面承擔更大職責，包括作出新賢能集團業務及營運過程中所需的各項決策，且林美珠女士將於建議上市前接替林隆田先生擔任本公司集團董事總經理。因此，林隆田先生的職責將有所減少，從而確保其有足夠的時間及精力管理分拆集團，同時不影響其對新賢能集團剩餘職責的履行。

本公司認為，新賢能集團剩餘業務現行的組織架構（即各分部均由經驗豐富的業務主管領導）運作高效且合理。因此，於剩餘業務實現新一輪增長跨越及／或需要增設高管職位前，本公司不擬立即物色集團副董事總經理的替代人選。提名委員會將每年審閱委任集團副董事總經理替任人的必要性。

致股東的函件

就分拆集團而言，林隆田先生的主要職責及責任將同樣為監督性質，側重於提供戰略指導以及參與分拆集團的業務發展及推廣活動。作為分拆集團執行主席，預期林隆田先生將參與監督分拆集團管理與事務的執行方向，監察一個一直負責及管理分拆集團日常營運的資深高級管理人員團隊。分拆集團的日常營運或決策實施及執行將由首席運營官Darren Loh先生與首席商務官（銷售及市場營銷）Chong Ching Yeng女士領導。

本公司及Coliwoo Holdings各自的提名委員會亦將每年審閱林隆田先生用於監督新賢能集團與分拆集團的時間分配是否充分。

鑒於上述，董事會確信林隆田先生完全具備能力，以執行主席身份同時對新賢能集團與分拆集團實施戰略領導及管理。

務請注意，上述Coliwoo Holdings董事會及管理層團隊的最終組成，除需與專業人士進一步磋商外，亦須符合上市手冊及二零一八年企業管治守則的規定，且可能進一步調整。

就董事所知及所信，於最後實際可行日期，於建議分拆及建議上市後本公司的董事會及管理層團隊將不會有任何變動。

財務團隊的獨立性及行政能力

為確保新賢能集團及分拆集團的獨立性，新賢能集團及分拆集團將擁有其獨立的財務及行政能力以支持其各自的業務。

(a) 財務團隊

新賢能集團的財務團隊將繼續由本集團首席財務官楊瑞清女士及其領導的逾20名財務人員負責，同時Joelle Teo女士將領導及監察一個獨立的逾20名財務人員的財務團隊，以保持獨立的財務記錄，並獨立編製將由分拆集團呈報的財務報表。作為Coliwoo Holdings擬任非執行及非獨立董事，楊瑞清女士將不參與分拆集團的財務職能及營運，其於分拆集團的職責僅限透過本公司於Coliwoo Holdings的控股權，對分拆集團的財務方面提供監察。就此而言，楊瑞清女士將不參與分拆集團預算編製及財務規劃等事務；其主要職能為於有必要時就分拆集團業務的財務方面提供監察及指引。

致股東的函件

分拆集團賬目及財務報表的編製及存置將與新賢能集團分開進行。流程方面，Joelle Teo女士及其團隊將編製分拆集團的財務報表，以供Coliwoo Holdings董事會及管理層審閱及批准。分拆集團的經批准財務報表隨後將提交予新賢能集團獨立財務團隊，以供綜合入賬。

(b) 行政能力

新賢能集團及分拆集團將由獨立的團隊及人員履行行政職能，包括人力資源及資訊科技。兩個集團亦將設有不同的總部及辦事處，且不會共用任何辦公空間。

因此，基於本第2.4節所載的理由，分拆集團與新賢能集團的業務及資產於管理、營運及財務方面存在明確區分。

2.5. 建議上市的資料

儘管本公司於Coliwoo Holdings的間接股權將根據建議上市而遭攤薄，但本公司將持有Coliwoo Holdings至少50.1%及最多70.0%的權益。因此，於建議上市完成後，Coliwoo Holdings及其附屬公司將繼續作為本公司的附屬公司，而本公司將繼續合併Coliwoo Holdings及其附屬公司的財務業績。目前，本公司並未預見任何情況下其於Coliwoo Holdings之權益將低於50.1%。連同本通函第2.3節所載建議分拆及建議上市的理由及裨益一併閱讀，董事會認為，建議分拆及建議上市預期不會對股東權益產生任何重大不利影響。建議上市預期將於二零二五年十一月落實，且無論如何將於二零二五年十一月四日建議除牌完成之後進行。

根據建議上市，本公司於Coliwoo Holdings中股權的實際攤薄程度將取決於（其中包括）首次公開發售價及就建議上市而發行的Coliwoo Holdings股份總數。於最後實際可行日期，發售架構尚未確定，而首次公開發售價、將予發行的Coliwoo Holdings股份數目及將自建議上市籌集的所得款項金額尚未釐定，並將受限於（其中包括）建議上市時的現行市況。

由於建議上市於最後實際可行日期仍處於初步籌備階段，故此階段尚未確定Coliwoo Holdings將籌集的所得款項金額。將籌集的金額將取決於（其中包括）分拆集團的歷史財務資料、Coliwoo Holdings股份的估值、建議上市的規模、投資者的認購踴躍水平及當時的現行市況。於最後實際可行日期，Coliwoo Holdings根據建議上市發行新Coliwoo Holdings股份所籌集的所得款項擬用於以下用途：(a)透過在現有及新市場租賃物業擴展、發展共居業務及提升其資產價值；(b)透過在現有及新市場擁有及合營的物業擴展、發展共

致股東的函件

居業務及提升其資產價值；(c)償還短期貸款；及(d)一般營運資金用途，包括人力成本、市場推廣開支及專業費用等營運支出。有關Coliwoo Holdings將籌集的所得款項擬定用途的最終詳情將載於就建議上市而將予刊發的招股章程，且概不保證招股章程內所得款項的擬定用途與上述所載相比將不會發生變動。

有關建議分拆及建議上市的備考財務影響的說明，請參閱本通函第4節。

截至最後實際可行日期，分拆集團並無意尋求於香港雙重上市。

2.6. 新加坡上市手冊及分拆指引

上市手冊第2章及分拆指引分別載列分拆及準入新交所主板的要求及程序。就建議分拆及建議上市而言，本公司將適用（其中包括）以下各項：

2.6.1. 暫停買賣Coliwoo Holdings股份

根據上市手冊第227條、第228條及第229條，由於本公司為上市手冊第2章所指Coliwoo Holdings之發起人：

- (a) 倘Coliwoo Holdings符合上市手冊第210(2)(a)或(b)條之盈利測試，則於緊隨建議分拆及建議上市後，本公司於Coliwoo Holdings之全部實際持股權益將於建議上市後至少六(6)個月暫停買賣；及
- (b) 倘Coliwoo Holdings符合上市手冊第210(2)(c)條之市值測試，則於緊隨建議分拆及建議上市後，本公司於Coliwoo Holdings之全部實際持股權益將於建議上市後至少六(6)個月暫停買賣，而其至少50.0%之原有持股（經紅股發行、分拆或合併調整後）須於隨後六(6)個月暫停買賣。

上市手冊第229(3)條、第229(4)、(5)及(6)條不適用於本公司。於建議上市前，LHNGPL持有分拆集團100%權益，且並無投資者在提交上市申請日期前不足12個月內購入本公司股份並已支付認購款項。截至最後實際可行日期，發行管理人Maybank Securities Pte. Ltd.並不知悉任何與其有關連的準投資者，且並無任何首次公開發售前顧問或介紹人參與。

根據上市手冊第229(1)條及第228條規定，作為Coliwoo Holdings發起人的Coliwoo Holdings新加坡控股股東（即LHNGPL）與Coliwoo Holdings間接新加坡控股股東（即本公司），已同意就其全部持股實施為期六(6)個月的禁售安排，禁售期自於新交所掛牌之日起計算。

致股東的函件

2.6.2. 遵守分拆指引及上市手冊第210(6)條

分拆指引規定：

- (a) 上市實體分拆後的剩餘業務應可行及具盈利性，並符合主板准入準則；
- (b) 尋求於新加坡或其他地方上市的新實體，須遵守上市手冊中關於連鎖上市規定的原則；及
- (c) 預期尋求單獨上市的實體的業務與資產應明確區分且獨立管理。

基於以下考量，本公司認為建議分拆符合上述標準：

A. 遵守連鎖上市條款

上市手冊第210(6)條規定，現有已上市的發行人的附屬公司或母公司申請上市的，如果其資產和經營範圍與現有發行人的資產和經營範圍無重大不同，通常視其不適合上市。新交所作出決定時，會考慮申請人申請上市的業務或商業理由（「**連鎖上市條款**」）。

本公司已考慮連鎖上市條款之規定，並基於下文所述理由認為建議分拆將不構成連鎖上市條款下之連鎖上市。此外，如本通函第2.1.1節所披露，根據預先許可函件（新交所），新交所已告知本公司，基於本公司向新交所提呈之文件及作出之聲明，新交所同意本公司之觀點，即建議分拆在遵守新交所上市要求及指引之前提下，將不構成連鎖上市。

除本第2.6.2節外，有關分拆集團之資產及業務與新賢能集團有重大差異之更多詳情，請參閱本通函第2.2節及第2.4節。

(a) 本集團現有業務與明確區分之業務及資產之間的分隔與區分

如下文及本通函第2.2節所述，新賢能集團的主要業務部門在性質、產品、地域及客戶方面，均與分拆集團的共居業務完全不同且有所區別。

分拆集團之共居業務及新賢能集團主要業務部門的主要活動、客戶與資產以及現時服務的市場概述如下：

[表格列於下頁。]

致股東的函件

業務	主要活動	現時服務市場	客戶	資產 (持有 / 租賃 / 管理)
分拆集團旗下的共居業務				
空間優化業務 - 新加坡住宅物業 (共居)	經營及 / 或管理共居空間, 並將設有共居空間的物業租予其他營運商	新加坡	本地及國際年輕專業人士、學生, 以及新加坡的外籍人士、其他共居營運商和政府相關機構	本分部持有 / 租賃 / 管理的共居住宅物業載於本通函第2.2(a)(iii)節及第2.4節
新賢能集團旗下的業務				
空間優化業務 - 商業及工業物業	提供及營運商業與工業空間	新加坡及印尼	中高收入的商業及工業空間使用者	本分部持有 / 租賃 / 管理的商業及工業物業載於本通函第2.2(a)(i)節
空間優化業務 - 新加坡住宅物業 (外籍家庭傭工宿舍)	將住宅物業租賃予家庭傭工中介機構, 作為外籍家庭傭工的住宿用途	新加坡	家庭傭工中介機構	本分部租賃外籍家庭傭工宿舍載於本通函第2.2(a)(ii)節
空間優化業務 - 海外住宅物業 (服務式公寓)	以「85 SOHO」品牌於海外提供及營運服務式公寓租賃	柬埔寨及緬甸	海外市場 (僅限柬埔寨及緬甸) 之短期停留及國際客源	本分部持有 / 租賃 / 管理的服務式公寓載於本通函第2.2(a)(iv)節

致股東的函件

業務	主要活動	現時服務市場	客戶	資產 (持有 / 租賃 / 管理)
物業開發業務	(a) 各類物業的收購、開發及／或銷售等物業開發活動；及 (b) 與物業開發、物業投資及物業管理相關的物業投資活動	新加坡	物業投資者、房地產開發商、機構買家、中高收入零售以及工業及商業物業購買者	55 Tuas South Avenue 1 LHN Food Chain Singapore 637462
設施管理業務	全面綜合設施管理服務及停車場管理服務	新加坡及香港	物業業主、房東、建築物佔用人或租戶、房地產開發商、零售營運商、接待服務供應商	截至二零二四年九月三十日，共管理新加坡99個停車場及香港3個停車場
能源業務	提供高效且創新的可再生能源，包括太陽能裝置、電動車充電站及電力零售	新加坡	可再生能源終端用戶、企業客戶、注重可持續發展的企業、物業業主或開發商、工業、商業及住宅客戶	不適用

致股東的函件

儘管分拆集團或有意將其共居業務擴展至新加坡以外地區，此類擴展不會導致任何業務或市場重疊。鑒於當前緬甸、柬埔寨或中國的政治及／或經濟狀況，其暫無即時計劃將業務擴展至該等國家。未來分拆集團或會將共居業務拓展至香港及／或馬來西亞，但由於業務性質有別，此舉不會與新賢能集團產生利益衝突。

(b) **分拆集團之貢獻**

分拆集團於二零二二財政年度、二零二三財政年度、二零二四財政年度及二零二五年上半年之未經審核收益、持續經營業務除稅前溢利及資產淨值佔本集團（為免存疑，包括分拆集團）之比例載列如下：

[表格列於下頁。]

致股東的函件

	二零二二財政年度				二零二三財政年度				二零二四財政年度				二零二五年上半年			
	新賢能集團	分拆集團	抵銷 (1)(2)(3)	總計 (經審核)	新賢能集團	分拆集團	抵銷 (1)(2)(3)	總計 (經審核)	新賢能集團	分拆集團	抵銷 (1)(2)(3)	總計 (經審核)	新賢能集團	分拆集團	抵銷 (1)(2)(3)	總計 (未經審核)
千新加坡元	70,837	15,273	(1,647)	84,463	67,776	28,034	(2,166)	93,644	74,719	52,154	(5,852)	121,021	49,748	23,053	(2,232)	70,569
收益 ⁽⁴⁾	83.8%	78.1%	(7.9)%		72.4%	29.9%	(2.3)%		61.7%	43.1%	(4.8)%		70.5%	32.7%	(3.2)%	
佔本集團百分比	20,468	34,647	-	55,115	12,516	10,467	-	22,983	20,201	33,920	(2,700)	51,421	15,918	11,631	(9,500)	18,049
除稅前溢利	37.1%	62.9%	-		54.5%	45.5%	-		39.3%	66.0%	(5.3)%		88.2%	64.4%	(52.6)%	
佔本集團百分比	151,892	40,286	-	192,178	169,879	48,268	(98)	218,049	180,127	77,007	(98)	257,036	192,106	76,810	(98)	268,818
資產淨值	79.0%	21.0%	-		77.9%	22.1%	-		70.1%	30.0%	(0.1)%		71.5%	28.6%	(0.1)%	
佔本集團百分比	32,552	8,676	-	41,228	35,441	18,631	-	54,072	13,457	14,952	-	28,409	27,403	10,598	-	38,001
來自經營活動的現金流量	79.0%	21.0%	-		65.5%	34.5%	-		47.4%	52.6%	-		72.1%	27.9%	-	
佔本集團百分比																

附註：—

- 公司間收益調整與分拆集團與新賢能集團之間收取的收益有關，已於合併時抵銷。
- 公司間除稅前溢利調整與分拆集團向新賢能集團宣派的股息有關，已於合併時抵銷。
- 公司間資產淨值調整與新賢能集團對分拆集團內實體投資的抵銷有關。
- 根據先前公佈的分部報告數字，共居業務於二零二二財政年度、二零二三財政年度、二零二四財政年度及二零二五上半年的收益分別為15,272,000新加坡元、28,257,000新加坡元、52,425,000新加坡元及23,080,000新加坡元。來自持續經營業務的除稅前溢利於二零二二財政年度、二零二三財政年度、二零二四財政年度及二零二五上半年分別為37,000,000新加坡元、10,845,000新加坡元、35,223,000新加坡元及11,626,000新加坡元。然而，根據上表所示，共居業務於二零二二財政年度、二零二三財政年度、二零二四財政年度及二零二五上半年的未審核收益分別為15,273,000新加坡元、28,034,000新加坡元、52,154,000新加坡元、10,467,000新加坡元、33,920,000新加坡元及11,631,000新加坡元。來自持續經營業務的未審核除稅前溢利於二零二二財政年度、二零二三財政年度、二零二四財政年度及二零二五上半年的收益差異分別為1,000新加坡元、271,000新加坡元、271,000新加坡元及27,000新加坡元，而二零二二財政年度、二零二三財政年度、二零二四財政年度及二零二五上半年的除稅前溢利差異則分別為2,353,000新加坡元、378,000新加坡元、1,303,000新加坡元及5,000新加坡元。此等差異乃由於分拆集團與新賢能集團之間的集團間抵銷及調整，及不包括分拆集團所持有471 Balestier Pte. Ltd.的30%權益所致。

致股東的函件

為便於參考，下表分別列示分拆集團於二零二二財政年度、二零二三財政年度、二零二四財政年度及二零二五年上半年之除稅前及除稅後並計及非經常項目之溢利淨額：

分拆集團 (千新加坡元)	二零二二 財政年度	二零二三 財政年度	二零二四 財政年度	二零二五年 上半年
除稅前溢利淨額	34,647	10,467	33,920	11,631
除稅後溢利淨額	33,543	8,658	31,604	9,566

B. 預期尋求單獨上市的實體將擁有明確區分且獨立管理的業務及資產

(a) 明確區分的業務及資產

分拆集團將經營共居業務，此業務與本集團剩餘業務（即空間優化業務—商業及工業物業、空間優化業務—新加坡住宅物業（外籍家庭傭工宿舍）、空間優化業務—海外住宅物業（服務式公寓）、物業開發業務、設施管理及能源業務）分開且截然不同，原因載於本通函第2.6.2A(a)節。新賢能集團不會將空間優化業務—商業及工業物業、空間優化業務—新加坡住宅物業（外籍家庭傭工宿舍）及空間優化業務—海外住宅物業（服務式公寓）轉讓予分拆集團。

新賢能集團的主要增長動力依然來自其空間優化業務，尤其在工業領域，新賢能集團具備優勢條件積極評估並在合適時機把握新的主租賃機會及策略性物業收購。在此業務範疇下，新賢能集團將持續為用戶提供實體房地產空間及房地產即服務（即物業管理及空間優化服務）。此外，新賢能集團現有物業續租所帶來的租金收入預計將進一步提升收益及利潤率。

新賢能集團的自助倉儲部門正規劃其擴張藍圖，計劃擴展自助倉儲設施並專注於提供經提升具備更高價值的服務。

新賢能集團亦計劃透過提供更多新地點來加強其空間優化業務下的商業物業組合，特別是在發展空間／工作室、餐飲空間、辦公室、運動與休閒設施以及生活風格空間方面。

致股東的函件

新賢能集團的設施管理業務將繼續專注於爭取更多綜合設施管理及停車場管理合約，並擴大服務範圍，目標客戶為工業、商業及住宅物業業主。

新賢能集團的能源業務將繼續在其現有業績基礎上進一步發展，包括(i) 爭取更多太陽能安裝合約及太陽能系統銷售機會，以期透過銷售由新賢能集團安裝的太陽能系統所產生的太陽能來創造經常性收入來源；及(ii) 探索能夠從建築物屋頂以外表面收集太陽能的新型太陽能技術，從而為未來開創新的收入來源。

新賢能集團的物業開發業務旨在繼續出售位於55 Tuas South Avenue 1 LHN Food Chain Singapore 637462九層食品工廠的剩餘單位，並正與其合營夥伴就位於Lorong 22 Geylang Singapore 398689的潛在物業開發項目進行初步討論。

(b) 不同風險狀況

新賢能集團及分拆集團擁有不同的業務風險狀況，此等差異尤其源自彼等主要業務活動的不同。

有關新賢能集團之風險如下：

- (i) 就空間優化業務（不包括共居業務）及設施管理業務整體而言，其中包括新賢能集團營運所在海外市場（尤其是空間優化業務所涉及之緬甸）面臨制裁及／或不利監管變動之威脅；
- (ii) 就物業開發業務而言，此等風險包括難以物色、收購、發展及／或出售盈利性物業開發項目、需要充足資金（尤其在土地收購及建築階段涉及龐大資本支出），以及未售出物業資產的流動性相對較低；及
- (iii) 就能源業務而言，具體因素包括未來增長及盈利能力取決於太陽能產品需求及光伏技術發展、太陽能板及設備等其他產品之現行市場價格（及其任何波動），以及替代能源及其他能源市場參與者之競爭。

致股東的函件

另一方面，分拆集團相關風險包括共居業務入住率波動、消費者對共居空間偏好轉變、共居空間市場競爭、可能影響租賃住房之監管變動及分拆集團擴充物業組合時所面臨之營運挑戰的風險。

(c) **董事會及管理層**

如本通函第2.4節所述，本公司及Coliwoo Holdings將設有各自的董事會及高級管理層，惟林隆田先生將同時擔任本公司及Coliwoo Holdings董事會的執行主席，而楊瑞清女士在繼續擔任新賢能集團首席財務官的同時，將出任Coliwoo Holdings的非獨立及非執行董事。

(d) **財務團隊及行政能力的獨立性**

如本通函第2.4節所述，為確保新賢能集團及分拆集團的獨立性，新賢能集團及分拆集團均將擁有各自獨立的財務及行政能力以支援其業務運作。

C. 新賢能集團的業務將可行及具盈利性並符合主板准入標準

(a) **上市手冊第210條**

二零二二財政年度、二零二三財政年度、二零二四財政年度及二零二五年上半年，新賢能集團、未經審核分拆集團及本集團的未經審核收益、來自持續經營業務的除稅前溢利、資產淨值及來自經營活動的現金流量，以及未經審核新賢能集團的有關數字佔本集團的百分比載列如下：

二零二二財政年度					
千新加坡元	新賢能集團	分拆集團	抵銷 ⁽¹⁾⁽²⁾	集團總額	新賢能集團佔本集團的百分比(%)
收益	70,837	15,273	(1,647)	84,463	83.8%
來自持續經營業務的除稅前溢利 ⁽³⁾	20,468	34,647	-	55,115	37.1%

致股東的函件

二零二二財政年度					
千新加坡元	新賢能集團	分拆集團	抵銷 ⁽¹⁾⁽²⁾	集團總額	新賢能集團佔本集團的百分比(%)
扣除投資物業公平值收益／(虧損)的來自持續經營業務的除稅前溢利淨額 ⁽³⁾	22,355	7,991	-	30,346	73.7%
資產淨值	151,892	40,286	-	192,178	79.0%
來自經營活動的現金流量	32,552	8,676	-	41,228	79.0%

二零二三財政年度					
千新加坡元	新賢能集團	分拆集團	抵銷 ⁽¹⁾⁽²⁾	集團總額	新賢能集團佔本集團的百分比(%)
收益	67,776	28,034	(2,166)	93,644	72.4%
來自持續經營業務的除稅前溢利 ⁽³⁾	12,516	10,467	-	22,983	54.5%
扣除投資物業公平值收益／(虧損)的來自持續經營業務的除稅前溢利淨額 ⁽³⁾	19,533	12,116	-	31,649	61.7%
資產淨值	169,879	48,268	(98)	218,049	77.9%
來自經營活動的現金流量	35,441	18,631	-	54,072	65.5%

二零二四財政年度					
千新加坡元	新賢能集團	分拆集團	抵銷 ⁽¹⁾⁽²⁾	集團總額	新賢能集團佔本集團的百分比(%)
收益	74,719	52,154	(5,852)	121,021	61.7%
來自持續經營業務的除稅前溢利 ⁽³⁾	20,201	33,920	(2,700)	51,421	39.3%

致股東的函件

二零二四財政年度					
千新加坡元	新賢能集團	分拆集團	抵銷 ⁽¹⁾⁽²⁾	集團總額	新賢能集團佔本集團的百分比(%)
扣除投資物業公平值收益／(虧損)的來自持續經營業務的除稅前溢利淨額 ⁽³⁾	22,344	17,040	(2,700)	36,684	60.9%
資產淨值	180,127	77,007	(98)	257,036	70.1%
來自經營活動的現金流量	13,457	14,952	-	28,409	47.4%

二零二五年上半年					
千新加坡元	新賢能集團	分拆集團	抵銷 ⁽¹⁾⁽²⁾	集團總額	新賢能集團佔本集團的百分比(%)
收益	49,748	23,053	(2,232)	70,569	70.5%
來自持續經營業務的除稅前溢利 ⁽³⁾	15,918	11,631	(9,500)	18,049	88.2%
扣除投資物業公平值收益／(虧損)的來自持續經營業務的除稅前溢利淨額 ⁽³⁾	21,241	17,310	(9,500)	29,051	73.1%
資產淨值	192,106	76,810	(98)	268,818	71.5%
來自經營活動的現金流量	27,403	10,598	-	38,001	72.1%

附註：—

- (1) 公司間收益調整與分拆集團與新賢能集團之間收取的收益有關，已於合併時抵銷。
- (2) 來自持續經營業務的除稅前溢利及扣除投資物業公平值收益／(虧損)的來自持續經營業務的除稅前溢利淨額公司間調整與分拆集團向新賢能集團宣派的股息有關，已於合併時抵銷。
- (3) 兩項績效指標均被視為與評估本集團盈利能力相關。
 - (i) 來自持續經營業務的除稅前溢利：此為衡量總盈利能力的指標，包括投資物業的公平值收益／(虧損)，因為本集團在日常業務過程中從空間優化業務產生公平值收益。

致股東的函件

- (ii) 扣除投資物業公平值收益／(虧損)的來自持續經營業務的除稅前溢利淨額：投資物業估值受資本化率、長期租金增長率及可比較物業的成交價等多種外部因素影響，導致按年大幅波動。因此，撇除投資物業的公平值收益／(虧損)可為衡量本集團於財政年度內核心經營活動所產生的溢利提供相關資料，亦使各財政年度之間的核心經營表現更具可比性。

基於以上所述，新賢能集團貢獻了本集團大部分收益，分別佔二零二二財政年度、二零二三財政年度、二零二四財政年度及二零二五年上半年本集團總收益的83.8%、72.4%、61.7%及70.5%。

於二零二二年九月三十日、二零二三年九月三十日、二零二四年九月三十日及二零二五年三月三十一日，新賢能集團的總資產淨值分別約為151.9百萬新加坡元、169.9百萬新加坡元、180.1百萬新加坡元及192.1百萬新加坡元，佔本集團於上述各日期的總資產淨值約79.0%、77.9%、70.1%及71.5%。

建議分拆後，新賢能集團將繼續擁有四(4)個主要業務分部，即(i)空間優化業務(不包括新加坡住宅物業(共居))、(ii)物業開發業務、(iii)設施管理業務及(iv)能源業務。

二零二二財政年度、二零二三財政年度、二零二四財政年度及二零二五年上半年各自之未經審核新賢能集團之收益、來自持續經營業務的除稅前溢利及資產淨值載列如下：

	未經審核新賢能集團			
千新加坡元	二零二二 財政年度	二零二三 財政年度	二零二四 財政年度	二零二五年 上半年
收益	70,837	67,776	74,719	49,748
來自持續經營業務的除稅前溢利	20,468	12,516	20,201	15,918
資產淨值	151,892	169,879	180,127	192,106

上市手冊第210(2)條規定，申請將其股本證券在新交所主板上市的發行人必須符合某些訂明的量化標準。上市手冊第210(2)(b)條特別規定，發行人最近一個財政年度為盈利(根據最近一個完整年度的合併經審計賬目所顯示的稅前溢利)，具有至少三年的營運往績，且根據發行價格及招股結束後的已發行股本額計算出的市值不少於150百萬新加坡元。

參考上表，新賢能集團二零二二財政年度、二零二三財政年度及二零二四財政年度來自持續經營業務的稅前溢利分別為20.5百萬新加坡元、12.5百萬新加坡元及20.2百萬新加坡元。因此，二零二四財政年度(即最近結束的財政年度)為盈利，並擁有至少三年的營運往績。

致股東的函件

上市手冊第210(4)條規定：

- (a) 集團必須財務狀況良好，尤其是考慮到集團經營活動產生的現金流是否為正數。
- (b) 上市前，集團董事、主要股東，及董事和主要股東控股的公司結欠集團的所有債務必須全部清償完畢。就本(b)段而言，提及的債務應包括集團為董事、主要股東及該等董事及主要股東控股之公司的利益而發生的第三方負債（包括因提供擔保或彌償而產生的或有負債）。此項規定對發行人的附屬公司和聯營公司結欠集團的債務不適用。
- (c) 廠房及設備重新評估後產生的盈餘，雖然可以列入發行人的帳冊內，但不得進行資本化，亦不得用於計算發行人每股的有形資產淨值。

關於上文(a)段，新賢能集團於二零二二財政年度、二零二三財政年度及二零二四財政年度錄得來自經營活動的正現金流分別為32.6百萬新加坡元、35.4百萬新加坡元及13.5百萬新加坡元。

關於上文(b)段，新賢能集團確認於二零二五年三月三十一日，其董事、主要股東及董事和主要股東控股的公司並無任何欠款。

關於上文(c)段，由於新賢能集團並無就廠房及設備確認任何估值盈餘，故上市手冊第210(4)(c)條並不適用。

因此，根據上市手冊第210(2)(b)條及第210(4)條，新賢能集團將繼續符合在新交所主板上市的准入標準。

鑒於上文所述及在沒有不可預見的情況下，董事會認為新賢能集團的業務將繼續可行及具盈利性。

(b) **持股差額規定**

本公司目前符合新交所之公眾持股量規定，於最後實際可行日期之公眾持股量約為44.1%。預期建議分拆不會對本公司的股權架構成任何直接影響。

致股東的函件

2.7. 香港上市規則的影響

於二零二五年七月四日，本公司向香港聯交所提交自願撤銷其股份於香港聯交所主板上市的申請。繼本公司於二零二五年七月十一日致股東通函（於二零二五年七月十日於SGXNet及香港聯交所網站刊發）後，本公司已於二零二五年七月二十八日舉行股東特別大會，會上股東已就建議除牌投票並獲批准。假設香港聯交所上市委員會批准建議除牌，並鑒於股東已於上述股東特別大會上以普通決議案方式批准，根據香港上市規則第6.11條，建議除牌可於本公司向股東發出由股東特別大會日期起計最少三(3)個月的建議除牌通知後生效。鑒於建議分拆須待建議除牌完成後方可作實，故第15項應用指引之分拆規定將不再適用於建議分拆。

根據香港上市規則第14.29條，建議分拆（倘實現）構成視作出售本公司一間附屬公司之權益。於最後實際可行日期，由於就建議分拆項下擬進行之交易而言，一個或多於一個適用百分比率預期將超過25%但低於75%，故建議分拆（倘實現）預期將構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14.40條項下之申報、公告及股東批准規定。除非及直至建議除牌生效，否則本公司須遵守所有該等規定。

2.8. 建議分拆及建議上市的重要條件

建議分拆及建議上市須待（其中包括）下列條件達成後方可生效：

- (a) 股東於股東特別大會上批准建議分拆及建議上市；
- (b) Coliwoo Holdings的建議上市招股章程（「招股章程」）符合所有適用法律及法規，並已遞交新加坡金管局註冊；
- (c) 獲得新交所有關Coliwoo Holdings在新交所主板上市、Coliwoo Holdings股份在新交所主板上市和報價的原則性批准，以及其後上市和報價通知在Coliwoo Holdings股份開始在新交所主板交易前未被終止或撤銷；
- (d) 香港聯交所上市委員會批准建議除牌；
- (e) 完成建議除牌；

致股東的函件

- (f) Coliwoo Holdings遵守新交所就建議上市施加的所有條件(如有)，並令新交所滿意，而該等條件須於建議上市時遵守；
- (g) 包銷商、Coliwoo Holdings及所有其他相關人士(如適用)訂立包銷協議及有關建議上市之所有其他相關協議，而建議上市之條款(包括但不限於首次公開發售價)乃按(其中包括)本公司可接受及同意之條款訂立；及
- (h) 按本公司及Coliwoo Holdings可接受之條款取得建議上市可能要求或適宜之其他監管或其他批文、確認或同意，而該等批文、確認或同意仍具有十足效力及作用。

本公司將於合適階段適時就有關建議分拆及建議上市的任何重大發展或更新(包括新交所及／或香港聯交所就建議分拆及建議上市的任何批准)發出相關公告。

本公司謹此強調，無法保證建議上市將獲新交所批准，或建議上市將實現或以其他方式及時進行。倘若上述任何事項未能達成或履行，本公司將無法進行建議上市。

2.9. 建議分拆及建議上市完成後的利益衝突

只要本公司仍為Coliwoo Holdings的新加坡控股股東，亦將確保Coliwoo Holdings為分拆集團制定適當程序及／或安排，以處理任何利益衝突情況，而新賢能集團及分拆集團均將確保制定適當程序，以確保新賢能集團與分拆集團之間的所有交易均按公平原則及正常商業條款進行，且不會損害彼等各自少數股東的利益。該等安排可包括：(i)分拆集團與新賢能集團簽訂不競爭協議，規定新賢能集團須向Coliwoo Holdings承諾，其不得從事、經營或以其他方式於東南亞的共居空間、旅館及酒店的管理和營運持有權益；及(ii)若出售空間優化業務—新加坡住宅物業(外籍家庭傭工宿舍)或空間優化業務—海外住宅物業(服務式公寓)項下的任何物業，而該等物業可用作共居業務(或其旅館及／或酒店)，則Coliwoo Holdings享有優先購買權。為免生疑問，就出售Coliwoo Holdings的任何物業而言，Coliwoo Holdings並無向新賢能集團授予對等優先購買權。

致股東的函件

2.10. 建議分拆及建議上市完成後的持續利益相關者交易

於建議分拆及建議上市完成後，本公司預期新賢能集團與分拆集團之間仍會有若干於新賢能集團及分拆集團日常業務過程中進行的交易。由於分拆集團將繼續為本集團內的附屬公司，新賢能集團與分拆集團之間的該等交易將於本集團的綜合財務報表中抵銷。

該等持續交易包括但不限於：(i)新賢能集團向分拆集團出租物業或分拆集團向新賢能集團出租物業；(ii)新賢能集團向分拆集團提供清潔、蟲害防治、一般維修及保養服務；(iii)分拆集團向新賢能集團出租停車位；(iv)新賢能集團向分拆集團提供能源產品及／或服務；(v)新賢能集團向分拆集團提供床墊及傢俱以及傢俱維修服務；(vi)新賢能集團就分拆集團若干組合物業的設計及資產提升提供項目管理服務；(vii)新賢能集團就分拆集團若干組合物業內的商業空間提供物業管理服務；(viii)LHNGPL向Coliwoo Holdings提供營運資金貸款；及(ix)LHNGPL就若干信貸額度融資向分拆集團提供公司擔保（統稱「持續交易」）。有關持續交易的進一步資料將於招股章程中提供。

由於預期於建議分拆及建議上市完成後，新賢能集團與分拆集團之間將繼續進行該等交易，因此根據上市手冊第9章，該等交易將被視為分拆集團的利益相關者交易。在上市手冊規定的範圍內（如適用），於建議分拆及建議上市完成時，分拆集團將根據上市手冊第920條在招股章程中尋求其股東批准，就新賢能集團與分拆集團之間的利益相關者交易授予一般授權。

2.11. 分拆集團與新賢能集團之間的公司間結餘

於二零二五年三月三十一日，分拆集團與新賢能集團之間的公司間結餘如下：

- (a) 新賢能集團應收分拆集團的公司間應收賬款（主要包括結欠LHNGPL的貸款及應付LHNGPL的管理費）約為84,461,000新加坡元⁽¹⁾；
- (b) 新賢能集團應付分拆集團的公司間應付款項（主要包括結欠分拆集團的貸款）約為13,685,000新加坡元⁽¹⁾；
- (c) 新賢能集團從分拆集團收取的公司間租賃按金約為18,000新加坡元⁽²⁾；

致股東的函件

- (d) 新賢能集團向分拆集團支付的公司間租賃按金約為2,000新加坡元⁽²⁾；及
- (e) 新賢能集團應收分拆集團公司間股息為4,000,000新加坡元⁽³⁾。

附註：—

- (1) 此產生分拆集團應付新賢能集團的結餘淨額70,776,000新加坡元，其中(i)45,000,000新加坡元將透過向LHNGPL發行及配發Coliwoo Holdings股份以就建議重組進行資本化（及如本通函第1.1節此前所述）；(ii)20,000,000新加坡元將仍為Coliwoo Holdings應償還的未償還貸款；及(iii)餘額將由分拆集團與新賢能集團之間以現金結算。
- (2) 只有在租約到期時，才會根據相關租賃協議的條款退還該等金額。
- (3) 於最後實際可行日期，該款項已結清。

自二零二五年三月三十一日至最後實際可行日期，除上文所披露者外，上述公司間結餘並無任何其他重大變動。

2.12. 上市手冊第10章不適用

上市手冊第10章不適用於建議分拆，因為在建議分拆中，本公司或未在新交所或認可交易所上市的本公司附屬公司並無取得或處置資產，或提供財務資助，包括取得或處置資產的選擇權。

視乎是否有任何賣方出售批次（作為建議上市的一部分），以及該等賣方出售批次的相關百分比，本公司屆時將根據上市手冊第10章評估相關數字。

3. 於COLIWOO HOLDINGS的股權攤薄

3.1. 上市手冊第805(2)條

根據上市手冊第210(1)(a)條，假設Coliwoo Holdings於建議上市時的市值少於300百萬新加坡元，則建議上市須符合最低公眾持股量25.0%及至少500名股東的要求。此要求可通過（其中包括）由Coliwoo Holdings發行及配發新Coliwoo Holdings股份來達成。就因建議上市（包括建議發售）而發行的新Coliwoo Holdings股份而言，Coliwoo Holdings的股本將被擴大，因此，因建議上市（包括建議發售）而發行的新Coliwoo Holdings股份將導致建議分拆及建議上市攤薄本公司於Coliwoo Holdings的股權。股東應注意，根據建議上市（包括建議發售），本公司於Coliwoo Holdings已發行股本中的股權的實際攤薄水平將取決於（其中包括）首次公開發售價及因建議上市（包括建議發售）而發行的Coliwoo Holdings股份總數。

致股東的函件

第805(2)(b)條規定，若主要附屬公司發行股份或可換股證券或購股權，將或可能導致發行人在主要附屬公司的持股比例下降20.0%或以上，則發行人必須事先在股東大會上取得股東批准。上市手冊將主要附屬公司定義為「最近期經審核綜合稅前溢利（包括未出售的已終止經營業務及不包括與該附屬公司有關的非控股權益）與集團最近期經審核綜合稅前溢利（包括未出售的已終止經營業務及不包括與該附屬公司有關的非控股權益）相比，佔集團稅前溢利20.0%或以上的附屬公司」。

本集團於二零二四財政年度的最近期經審核綜合稅前溢利（包括未出售的已終止經營業務及不包括非控股權益）及分拆集團於二零二四財政年度的未經審核稅前溢利（包括未出售的已終止經營業務及不包括非控股權益）載列如下：

稅前溢利（包括未出售的已終止經營業務及不包括非控股權益）	二零二四財政年度 (千新加坡元)
本集團（經審核）	51,421
分拆集團（空間優化業務下的共居業務—新加坡住宅物業（共居））	33,920
分拆集團佔本集團百分比	66.0%

如上所示，分拆集團於二零二四財政年度的未經審核稅前溢利（包括未出售的已終止經營業務及不包括非控股權益）約為33.9百萬新加坡元，而本集團於二零二四財政年度（經計算新賢能集團與分拆集團之間的集團間抵銷後）的經審核綜合稅前溢利（包括未出售的已終止經營業務及不包括非控股權益）約為51.4百萬新加坡元。因此，Coliwoo Holdings作為分拆集團的控股實體（假設分拆集團的建議重組已完成）的稅前溢利佔本集團二零二四財政年度稅前溢利的66.0%，因此就上市手冊第805(2)(b)條而言，Coliwoo Holdings被視為本公司之主要附屬公司。

誠如本通函第1.1節所述，目前預期建議分拆及建議上市將導致本公司於Coliwoo Holdings之間接股權大幅減少30.0%或以上（即建議攤薄）。因此，將於股東特別大會上尋求股東批准建議攤薄，以確保本公司及董事將擁有必要的權力及足夠的靈活性，以實施建議分拆及建議上市。

致股東的函件

3.2. 香港上市規則的潛在影響

於二零二五年七月四日，本公司向香港聯交所提交自願撤銷其股份於香港聯交所主板上市的申請。繼本公司於二零二五年七月十一日致股東通函（於二零二五年七月十日於SGXNet及香港聯交所網站刊發）後，本公司已於二零二五年七月二十八日舉行股東特別大會，會上股東已就建議除牌投票並獲批准。假設香港聯交所上市委員會批准建議除牌，並鑒於股東已於上述股東特別大會上以普通決議案方式批准，根據香港上市規則第6.11條，建議除牌可於本公司向股東發出由股東特別大會日期起計最少三(3)個月的建議除牌通知後生效。鑒於建議分拆須待建議除牌完成後方可作實，故第15項應用指引之分拆規定將不再適用於建議分拆。

根據香港上市規則第14.29條，建議分拆及建議上市（倘實現）將構成被視為出售於Coliwoo Holdings（及其附屬公司，假設建議重組於最後實際可行日期按預期完成）之權益。根據香港上市規則第14.06條，由於就建議分拆及建議上市而言，一個或多於一個適用百分比率預期將超過25%但低於75%，故建議分拆及建議上市（倘實現）將根據香港上市規則第14章構成本公司之主要交易，因此須遵守香港上市規則第14.40條項下之申報、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於建議分拆及建議上市中擁有重大權益。因此，概無股東須就批准建議分拆及建議上市的股東特別大會決議案放棄投票。

3.3. 新加坡收購守則第14條

股東應注意，根據新加坡收購守則第14條，除非獲得證券行業委員會同意，否則在下列情況下：

- (a) 任何人士（不論是否透過一段期間內的一連串交易）取得股份，而該等股份（連同與其一致行動人士所持有或取得的股份）賦予公司30.0%或以上的投票權；或
- (b) 與其一致行動人士共同持有公司不少於30.0%但不超過50.0%投票權的任何人士，且該人士或任何與其一致行動人士在任何六個月期間內取得附帶超過1.0%投票權的額外股份，

該人士須立即向公司股本中任何類別股份之持有人發出要約，該類別股份附有投票權，而該人士或與其一致行動人士持有股份。除該人士外，與其一致行動人士團體之各主要成員可能依情況有義務提出要約。

致股東的函件

倘於建議上市完成後，本公司於Coliwoo Holdings之持股權益減至介乎30.0%至不超過50.0%，而其後本公司及其一致行動人士於六個月內合共增持Coliwoo Holdings股權1.0%或以上，則彼等將須根據新加坡收購守則第14條之規定，對Coliwoo Holdings提出強制性全面要約，除非該項對Coliwoo Holdings提出強制性全面要約之責任獲證券行業委員會豁免。

於最後實際可行日期，本公司有意於緊隨建議分拆及建議上市完成後持有Coliwoo Holdings至少50.1%至最多70.0%之多數股權。本公司目前並無預期在任何情況下會持有Coliwoo Holdings少於50.1%權益。因此，根據新加坡收購守則，本公司不大可能會因建議持有Coliwoo Holdings股權而觸發強制性全面要約。

3.4. 香港收購守則

由於以下原因，香港收購守則於建議上市完成後將不適用於Coliwoo Holdings：(i) Coliwoo Holdings擬於新交所主板上市，而非於香港聯交所上市；及(ii)於二零二五年七月二十八日舉行之股東特別大會上獲股東批准之建議除牌將於建議上市前完成。

4. 建議分拆及建議上市的備考財務影響

4.1. 基準及假設

建議分拆及建議上市的備考財務影響（包括下文所列主要假設）**僅供說明用途**，並無反映本公司於建議分拆及建議上市完成後的實際未來財務狀況。該等說明性的備考財務影響乃根據以下各項計算：(a)本集團於二零二四財政年度的經審核綜合財務報表；及(b)分拆集團於二零二四財政年度³的未經審核合併財務報表，以及以下主要假設：

- (a) 就二零二三年十月一日的損益表及二零二四年九月三十日的資產負債表而言，建議分拆及建議上市已完成；
- (b) 於建議上市完成時，Coliwoo Holdings的市值將介乎257百萬新加坡元至359百萬新加坡元；

³ 分拆集團於二零二四財政年度的合併財務報表（用於計算本通函第4節中說明性的備考財務影響）摘自獨立核數師報告以及截至二零二四年九月三十日、二零二三年九月三十日及二零二二年九月三十日止財政年度的經審核合併財務報表，有關資料將附於招股章程。然而，就本通函第4.1節而言，分拆集團於二零二四財政年度的合併財務報表列作「未經審核」，原因是獨立核數師報告僅會於遞交招股章程後發出。

致股東的函件

- (c) Coliwoo Holdings將予發行的新股份數目相當於：(i) Coliwoo Holdings經擴大已發行股本（於建議重組及建議上市後）的25.0%（「最低情況」）；⁴或(ii) Coliwoo Holdings經擴大已發行股本（於建議重組及建議上市後）的35.0%（「最高情況」）；⁵
- (d) 建議分拆及建議上市將籌集估計所得款項總額約77.0百萬新加坡元至108.0百萬新加坡元；
- (e) 與建議分拆及建議上市有關的開支估計約為4.7百萬新加坡元至5.5百萬新加坡元（不包括任何酌情獎勵費用）；及
- (f) 本公司將不會透過建議上市出售任何Coliwoo Holdings的股份。

股東務請注意，上述假設純粹為計算建議分拆及建議上市的財務影響之用而作出並可予更改。於最後實際可行日期，Coliwoo Holdings的確切市值無法釐定，且建議上市的發售架構及將予籌集的所得款項金額尚未落實。就建議上市而將予籌集的所得款項金額將視乎（其中包括）在接近建議上市啟動時進行的累計投標程序後達成的首次公開發售價及就建議上市而將予發行的新Coliwoo Holdings股份的實際總數而定。儘管目前預計Coliwoo Holdings將根據建議發售提呈數目相當於Coliwoo Holdings已發行股份總數（按建議上市完成後全面擴大基準）30.0%的新股份數目，但最低情況及最高情況下分別假設的25.0%至35.0%範圍僅供說明用途。本公司保留釐定建議上市的發售架構的權利。股東亦須留意本通函第4節所載警示聲明。

⁴ 最低情況假設發行新Coliwoo Holdings股份，佔Coliwoo Holdings於建議分拆及建議上市完成後經擴大已發行股本的25.0%。這代表上市手冊第210(1)(a)條規定的最低公眾持股量，並假設Coliwoo Holdings於建議上市時的市值低於300百萬新加坡元。上述假設僅供說明用途。

儘管本通函第1.1節披露，目前預計於建議分拆及建議上市完成後，本公司將持有不超過Coliwoo Holdings已發行及繳足股本的70.0%（基於假設Coliwoo Holdings將根據建議發售提呈數目相當於Coliwoo Holdings已發行股份總數（按建議上市完成後全面擴大基準）30.0%的新股份），本通函第4.1節強調，於最後實際可行日期，Coliwoo Holdings的確切市值無法釐定，且建議上市的發售架構及將予籌集的所得款項金額尚未落實。就建議上市而將予籌集的所得款項金額將取決於（其中包括）在接近建議上市啟動時進行的累計投標程序後達成的首次公開發售價及就建議上市而將予發行的新Coliwoo Holdings股份的實際總數而定。

⁵ 最低情況下的25.0%及最高情況下的35.0%數字僅供股東參考說明。最低情況乃根據上市手冊第210(1)(a)條就市值低於300百萬新加坡元的發行人的最低公眾持股量25.0%的規定而定。最高情況說明倘Coliwoo Holdings根據建議發售發行更多新股份可能會產生的攤薄影響。上述假設僅供說明用途。

致股東的函件

4.2. 股本

由於本公司將不會就建議分拆及建議上市發行新股份，故建議分拆及建議上市將不會對本公司的已發行股本造成任何影響。

4.3. 每股有形資產淨值

假設建議分拆及建議上市⁽¹⁾於二零二四年九月三十日已完成，則建議分拆及建議上市對本集團於二零二四年九月三十日的每股有形資產淨值的影響如下：

	建議分拆及 建議上市前 ⁽²⁾	建議分拆及 建議上市後 (最低情況) ⁽²⁾	建議分拆及 建議上市後 (最高情況) ⁽²⁾
股東應佔有形資產淨值 ⁽³⁾ (千新加坡元)	254,181	289,370	294,034
股份數目(千股) ⁽⁴⁾	418,272	418,272	418,272
每股有形資產淨值(仙)	60.77	69.18	70.30

附註：-

- (1) 假設超額配股權未獲行使。
- (2) 有關計算建議分拆及建議上市前後股東應佔有形資產淨值變動的進一步資料(於最低情況及最高情況下)，請參閱本通函附錄B — 本集團未經審核備考財務資料。
- (3) 有形資產淨值指資產總額減負債總額、非控股權益及無形資產(扣除非控股權益)的總額。
- (4) 股份數目不計及庫存股份。

致股東的函件

4.4. 每股盈利

假設建議分拆及建議上市⁽¹⁾於二零二三年十月一日已完成，則建議分拆及建議上市對本集團於二零二四財政年度的每股盈利的影響如下：

	建議分拆及 建議上市前 ⁽²⁾	建議分拆及 建議上市後 (最低情況) ⁽²⁾	建議分拆及 建議上市後 (最高情況) ⁽²⁾
股東應佔盈利 (千新加坡元)	47,290	37,560	34,740
股份加權平均數 (千股) ⁽³⁾	412,105	412,105	412,105
每股盈利 (仙)	11.48	9.12	8.43

附註：-

- (1) 假設超額配股權未獲行使。
- (2) 有關計算建議分拆及建議上市前後每股盈利變動的進一步資料 (於最低情況及最高情況下)，請參閱本通函附錄B — 本集團未經審核備考財務資料。
- (3) 股份有加權平均數乃按期間內已發行普通股 (不計及庫存股份) 的加權平均數計算。

4.5. 資產負債比率

建議分拆及建議上市⁽¹⁾對本集團於二零二四年九月三十日的資產負債比率的財務影響如下：

資產負債比率乃按計息債務總額除以資本總額計算⁽²⁾

	建議分拆及 建議上市前	建議分拆及 建議上市後 (最低情況)	建議分拆及 建議上市後 (最高情況)
計息債務 ⁽³⁾ (千新加坡元)	379,363	379,363	379,363
資本總額 ⁽⁴⁾ (千新加坡元)	636,399	708,823	738,912
資產負債比率 (倍)	0.60	0.54	0.51

致股東的函件

資產負債比率按計息債務總額除以權益總額計算⁽⁵⁾

	建議分拆及 建議上市前	建議分拆及 建議上市後 (最低情況)	建議分拆及 建議上市後 (最高情況)
計息債務 ⁽³⁾ (千新加坡元)	379,363	379,363	379,363
權益總額 (千元)	257,036	329,460	359,549
資產負債比率 (倍)	1.48	1.15	1.06

附註：-

- (1) 假設超額配股權未獲行使。
- (2) 此處的資產負債比率按計息債務除以資本總額計算，這與本公司年度報告及經審計財務報表中的資產負債比率一致。
- (3) 計息債務按銀行借貸及租賃負債的總額計算。
- (4) 資本總額乃按計息債務加權益總額計算。
- (5) 僅供說明用途。

5. 董事及主要股東的權益

5.1. 新加坡法例及規例

於最後實際可行日期，董事及新加坡主要股東於股份中的權益載列如下：

	直接權益		視作擁有之權益	
	股份數目	% ⁽¹⁾	股份數目	% ⁽¹⁾
董事				
林隆田先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	-	-	238,639,052	55.83
林美珠女士 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	4,242,799	0.99	234,396,253	54.84
陳嘉樑先生	-	-	-	-
洪寶祥先生	-	-	-	-
林建通先生	-	-	-	-
新加坡主要股東 (董事除外)				
Trident Trust Company (B.V.I.) Limited ⁽³⁾	-	-	234,396,253	54.84
LHN Capital Pte. Ltd. ⁽⁴⁾	-	-	234,396,253	54.84
HN Capital Ltd. ⁽⁴⁾	-	-	234,396,253	54.84
Hean Nerng Group Pte. Ltd. ⁽⁴⁾	-	-	234,396,253	54.84
LHN Holdings Ltd ⁽⁵⁾	234,396,253	54.84	-	-
林美莉 ⁽⁵⁾	-	-	234,396,253	54.84

致股東的函件

附註：-

- (1) 該百分比乃按本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數427,407,742股股份計算。
- (2) 林隆田先生及林美珠女士為姊弟關係。因此，彼等被視為於彼此擁有的本公司股份中擁有權益。
- (3) 於英屬處女群島註冊成立的持牌信託公司Trident Trust Company (B.V.I.) Limited，作為英屬處女群島的The Land Banking Trust的受託人，持有LHN Capital Pte. Ltd.的全部已發行及繳足股本。於新加坡註冊成立的LHN Capital Pte. Ltd.乃新加坡The LHN Capital Trust的受託人。LHN Capital Pte. Ltd.持有於英屬處女群島註冊成立的HN Capital Ltd.的全部已發行及繳足股本。The Land Banking Trust為全權目的信託，並無受益人。The LHN Capital Trust為全權不可撤銷信託，其受託人LHN Capital Pte. Ltd.就包括在The LHN Capital Trust的財產作為有關財產的法定擁有人擁有一切權力，惟須受限於The LHN Capital Trust所載的任何明確限制。信託基金財產的實益擁有人為The LHN Capital Trust的受益人，其包括符秀雲、林隆田先生及林隆田先生的直系親屬（「**LHN Capital Trust受益人**」）。Trident Trust Company (Singapore) Pte. Limited為The LHN Capital Trust的信託管理人。

LHN Holdings Ltd擁有234,396,253股股份的直接權益。

由於Trident Trust Company (B.V.I.) Limited及其聯繫人有權控制LHN Holdings Ltd中具投票權股份所附帶不少於20.0%的票數，因此Trident Trust Company (B.V.I.) Limited被視為於由LHN Holdings Ltd所持有的本公司的已發行及繳足股本中擁有權益。

- (4) LHN Capital Pte. Ltd.為The LHN Capital Trust的受託人（並為The LHN Capital Trust的利益持有234,396,253股股份的視作擁有之權益），The LHN Capital Trust作為全權信託成立。林隆田先生及林美珠女士分別為LHN Capital Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.及Hean Nerng Group Pte. Ltd.的董事。就上文附註(3)而言，由於LHN Capital Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.及Hean Nerng Group Pte. Ltd.以及彼等各自的聯繫人各自有權控制LHN Holdings Ltd中具投票權股份所附帶不少於20.0%的票數，故LHN Capital Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.及Hean Nerng Group Pte. Ltd.各自被視為於由LHN Holdings Ltd所持有的本公司的已發行及繳足股本中擁有權益。
- (5) 就上文附註(3)而言及根據證券及期貨法第4(3)節的規定，LHN Capital Trust受益人被視為於LHN Holdings Ltd所持有的本公司的已發行及繳足股本中擁有權益。

儘管符秀雲及林隆田先生的直系親屬（即The LHN Capital Trust的受益人）各自被視為於本公司15.0%或以上的具投票權股份中擁有權益，彼等各自僅收到The LHN Capital Trust項下的經濟利益，但對The LHN Capital Trust所包含的財產並無控制權，且實際上亦並無擁有本公司的任何投票權或對本公司行使控制權。因此，根據新加坡二零一八年證券與期貨（要約投資）（證券及證券衍生品合約）條例附表4中有關法團的控股股東的定義，將彼等視為本公司控股股東並無意義。

然而，符秀雲及林隆田先生的各直系親屬均被視為本公司的新加坡主要股東，因為彼等被視為於LHN Holdings Ltd所持有的股份（即本公司的全部具投票權股份所附帶不少於5.0%的總票數）中擁有權益。

林隆田先生及林美珠女士均分別為LHN Capital Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.、Hean Nerng Group Pte. Ltd.、LHN Holdings Ltd及本公司的董事。因此，林隆田先生及林美珠女士各自被視為有能力對本公司行使控制權，並被視為本公司新加坡控股股東。

於本公司股份在香港聯交所主板上市起，林美莉（林隆田先生及林美珠女士的胞妹）被視為本公司新加坡控股股東。林美莉因身為LHN Holdings Ltd的控股股東而被視為於LHN Holdings Ltd所持有的本公司的已發行及繳足股本中擁有權益。

除透過彼等各自於本公司股份的權益外，概無董事及新加坡主要股東於建議分拆中直接或間接擁有任何權益。

致股東的函件

5.2. 香港法例及規例

A. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員（定義見香港上市規則）於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於該條例所述登記冊內的任何權益或淡倉；或根據香港上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉如下：

於股份及相關股份中的好倉

董事／主要行政人員姓名	身份／權益性質	所持／擁有權益的股份數目	於最後實際可行日期所佔股權概約百分比
林隆田先生 ⁽¹⁾⁽²⁾	全權信託的創辦人、信託受益人	234,396,253	54.84%
林美珠女士	實益擁有人	4,242,799	0.99%

附註：-

- (1) 林隆田先生為The LHN Capital Trust及The Land Banking Trust的其中一名創辦人。Trident Trust Company (B.V.I.) Limited (作為The Land Banking Trust的受託人) 持有LHN Capital Pte. Ltd.的全部已發行股本。LHN Capital Pte. Ltd. (作為The LHN Capital Trust的受託人) 持有HN Capital Ltd. (持有Hean Nerng Group Pte. Ltd.已發行股本總額的85%) 的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有LHN Holdings Ltd的全部已發行股本。LHN Holdings Ltd為234,396,253股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田先生被視為於Trident Trust Company (B.V.I.) Limited及LHN Capital Pte. Ltd.持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，Trident Trust Company (B.V.I.) Limited被視為於LHN Capital Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為於HN Capital Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為於Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為於LHN Holdings Ltd持有的權益中擁有權益。
- (2) 林隆田先生為The LHN Capital Trust的其中一名受益人，而LHN Capital Pte. Ltd. 為其受託人。LHN Capital Pte. Ltd. (作為受託人) 持有HN Capital Ltd. (持有Hean Nerng Group Pte. Ltd.全部已發行股本的85%) 的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有LHN Holdings Ltd的全部已發行股本。LHN Holdings Ltd為234,396,253股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田先生被視為於LHN Capital Pte. Ltd.持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為於HN Capital Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為於Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為於LHN Holdings Ltd持有的權益中擁有權益。

致股東的函件

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊所記錄，或根據香港上市規則所載董事進行交易的標準須另行知會本公司及香港聯交所的任何權益及淡倉。

B. 主要股東於本公司股份及相關股份中所擁有的權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，以下人士／實體（本公司董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露或須根據證券及期貨條例第336條存置的本公司登記冊所記錄的權益：

於本公司股份及相關股份中的好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	持有／擁有權益的股份數目	於最後實際可行日期所佔股權概約百分比
LHN Holdings Ltd ⁽¹⁾⁽²⁾	實益擁有人	234,396,253	54.84%
王佳祿 ⁽¹⁾⁽³⁾	根據配偶所持權益而視作擁有的權益	234,396,253	54.84%
Hean Nerng Group Pte. Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	受控法團的權益	234,396,253	54.84%
HN Capital Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	受控法團的權益	234,396,253	54.84%
LHN Capital Pte. Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	受託人	234,396,253	54.84%
Trident Trust Company (B.V.I.) Limited ⁽¹⁾⁽²⁾	受託人	234,396,253	54.84%
符秀雲 ⁽¹⁾⁽²⁾	全權信託的創辦人	234,396,253	54.84%

(1) LHN Holdings Ltd (由Hean Nerng Group Pte. Ltd.全資擁有，而林隆田、林美珠及HN Capital Ltd.則分別擁有Hean Nerng Group Pte. Ltd.的5%、10%及85%權益) 為234,396,253股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田、王佳祿、Hean Nerng Group Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.、LHN Capital Pte. Ltd.、Trident Trust Company (B.V.I.) Limited及符秀雲被視為於LHN Holdings Ltd所持有的所有股份中擁有權益。

致股東的函件

- (2) 符秀雲及林隆田為The LHN Capital Trust及The Land Banking Trust的創辦人。Trident Trust Company (B.V.I.) Limited (作為The Land Banking Trust的受託人) 持有LHN Capital Pte. Ltd.的全部已發行股本。LHN Capital Pte. Ltd. (作為The LHN Capital Trust的受託人) 持有HN Capital Ltd. (持有Hean Nerng Group Pte. Ltd.已發行股本總數的85%) 的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有LHN Holdings Ltd.的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，林賢能、符秀雲及林隆田被視為於Trident Trust Company (B.V.I.) Limited及LHN Capital Pte. Ltd.所持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，Trident Trust Company (B.V.I.) Limited被視為於LHN Capital Pte. Ltd.所持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為於HN Capital Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為於Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為於LHN Holdings Ltd.持有的權益中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例，林隆田的配偶王佳祿被視為於林隆田所持有的權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉(i)任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於任何股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露或須根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所記錄的權益或淡倉及(ii)身為公司董事或僱員的任何其他董事或擬任董事於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

6. 董事推薦意見

經審閱及考慮(其中包括)建議分拆及建議上市的理由及有形利益(包括建議攤薄)，董事認為，建議分拆、建議上市及建議攤薄屬公平合理且符合本公司與股東的整體最佳利益，並建議股東投票贊成股東特別大會通告中所載普通決議案。

董事於作出推薦意見時並無考慮任何個人股東的具體投資目標、財務情況、稅務情形或特殊需求及限制。由於不同股東的投資目標及組合有所不同，故董事建議任何需就其具體投資組合取得建議的個人股東，應立即諮詢其股票經紀、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

由於建議分拆受(其中包括)新交所授出建議發售批准、香港聯交所上市委員會授出建議除牌的批准、市況及其他因素所規限，因此，股東及潛在投資者應注意，概不保證建議分拆及建議上市將會進行及如進行，亦不能保證於何時進行。股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

致股東的函件

7. 股東特別大會

股東特別大會（其通告載於本通函第N-1至N-7頁）將於二零二五年九月九日上午十時正假座202 Kallang Bahru, Singapore 339339舉行，以考慮及酌情通過（不論有否修訂）股東特別大會通告所載普通決議案。

根據香港上市規則第13.39(4)條及上市手冊第730A條，股東於股東大會上須以投票方式表決。因此，擬在股東特別大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。

8. 股東應採取的行動

8.1. 於股東特別大會前提交重大及相關問題

股東及成員（包括SRS投資者）可於股東特別大會前，透過下列方式提交有關將於股東特別大會上提呈待批准之普通決議案的重大及相關問題：

(a) 郵寄至本公司之註冊辦事處（地址為75 Beach Road, #04-01, Singapore 189689）（僅就新加坡股東而言）或本公司於香港之主要營業地點（地址為香港德輔道中4-4A號渣打銀行大廈5樓）（僅就香港股東而言）；或

(b) 發送電郵至本公司（電郵：egm@lhngroup.com.sg），

無論透過上述何種方式提交，均須於**二零二五年八月二十八日（星期四）**（即股東特別大會通告日期起計七(7)個曆日）**上午十時正前**送達。

透過郵寄或電子郵件提交問題時，請同時提供以下詳細資料，以便核實：(a)全名；(b)新加坡身份證號碼／護照號碼／香港身份證號碼（倘為個人股東）或公司註冊號碼（倘為公司股東）；(c)地址、聯絡電話及電子郵件地址；(d)股份持有方式（例如通過CDP、SRS及／或以股代息）；(e)所持股份數目；及(f)閣下是否為股東或公司股東的受委代表或公司代表。

股東及（如適用）其獲正式委任之受委代表亦可親身出席股東特別大會，於股東特別大會現場提出有關將於股東特別大會上提呈供批准之普通決議案的重大及相關問題。

請注意，若提交問題者未能提供足夠資料以供本公司核實其股東身份，本公司將無法回答其問題。

本公司將盡力於代表委任表格提交／接收截止日期及時間前四十八(48)小時內，透過於SGXNet (<https://www.sgx.com/securities/company-announcements>)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公告，回應就普通決議案收到之重大及相關問題。本公司將於股東特別大會前或大會上，討論任何後續的澄清或有關將於股東特別大會上提呈待批准之普通決議案的重大及相關跟進問題。

致股東的函件

本公司將於股東特別大會日期後一(1)個月內，於SGXNet (<https://www.sgx.com/securities/company-announcements>)、香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司企業網站(www.lhngroup.com)刊發股東特別大會之會議記錄，當中將包括股東特別大會上對所討論的重大及相關問題之答覆。

8.2. 代表委任表格

若股東未能出席股東特別大會，並希望委任一名或多名受委代表（視情況而定）代其出席、發言及投票，其應按以下方式填妥、簽署及交回代表委任表格：

- (a) 如以郵寄方式提交，須送達本公司註冊辦事處（地址為75 Beach Road, #04-01, Singapore 189689）（僅就新加坡股東而言）或本公司股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）（僅就香港股東而言）；或
- (b) 如以電子方式提交，發送電郵至`egm@lhngroup.com.sg`提交予本公司，

無論透過上述何種方式提交，均須於**二零二五年九月六日上午十時正前**（即不少於股東特別大會指定舉行時間前七十二(72)小時）送達，否則該代表委任表格將被視為無效。

股東如欲以郵寄或電郵方式提交委任一名或多名受委代表的文據，可從SGXNet (<https://www.sgx.com/securities/company-announcements>)、香港聯交所網站 (www.hkexnews.hk)及／或本公司企業網站(www.lhngroup.com)下載代表委任表格，填妥並簽署後，郵寄至上述地址，或掃描並透過電子郵件發送至上述電郵地址。

若股東未就普通決議案之投票給予具體指示，受委代表可自行決定投票或放棄投票。若委任方為公司，則代表委任表格須加蓋公司印章或由其正式授權人員或授權代表簽署。除非相關股東在代表委任表格中已就普通決議案之投票方式給予具體指示，否則與批准普通決議案有利害關係的人士必須拒絕接受委任為代表。

如委任受委代表的文據未填妥、填寫不當、字跡不清，或無法從委任受委代表的文據內委任方之指示中確定委任方之真實意圖，本公司有權拒絕接納該委任受委代表的文據。此外，就股份以其名義登記於存託名冊內的本公司股東而言，如該等股東不能於股東特別大會指定舉行時間七十二(72)小時前證明並經CDP向本公司核實證明於存託名冊內有以其名義登記的股份，本公司可拒絕受理提交的任何委任受委代表的文據。

致股東的函件

SRS投資者(a)如獲其各自的SRS營運商委任為代表，可親身出席股東特別大會並於會上投票，有關其獲委任為代表之查詢，應聯絡其各自的SRS營運商；或(b)可委任股東特別大會主席作為代表代其於股東特別大會上投票，在此情況下，應於股東特別大會前至少七(7)個工作日聯絡其各自的SRS營運商提交投票，且該等SRS投資者將不可親身出席股東特別大會。

8.3. 文件

就新加坡股東而言

由於本公司已選擇以電子方式發送通函，故不會向新加坡股東寄發本通函之印刷本。

取而代之的是：

- (a) 本通函之電子版本於SGXNet (<https://www.sgx.com/securities/company-announcements>)及本公司企業網站(www.lhngroup.com)可供下載。新加坡股東需使用網絡瀏覽器及PDF閱讀器以於SGXNet及／或本公司企業網站查閱本通函；及
- (b) 僅股東特別大會通告、代表委任表格及索取本通函副本之申請表的印刷本將寄發予新加坡股東。

就香港股東而言

就香港股東而言，根據香港上市規則之要求，所有公司通訊(包括本通函、股東特別大會通告及代表委任表格)將於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司企業網站(www.lhngroup.com)以電子方式供查閱。

本通函、股東特別大會通告及代表委任表格之印刷本僅應要求寄發予香港股東。

9. 暫停辦理股東登記

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利：

就新加坡股東而言

本公司將於**二零二五年九月五日(星期五)下午五時正**暫停辦理股份過戶及股東登記，以釐定股東出席股東特別大會及於會上投票的權利。填妥的股份過戶文件須於**二零二五年九月三日(星期三)下午五時正**前送達本公司的新加坡股份過戶登記總處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.登記，地址為1 Harbourfront Avenue, Keppel Bay Tower #14-07, Singapore 098632，以釐定股東出席股東特別大會及於會上投票的權利。

致股東的函件

就香港股東而言

本公司將於**二零二五年九月四日(星期四)至二零二五年九月九日(星期二)**(包括首尾兩日)期間暫停辦理香港股東名冊分冊登記，於該期間不會辦理本公司的任何香港股份過戶登記手續。為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，所有香港股份過戶文據連同有關股票須不遲於**二零二五年九月三日(星期三)下午四時三十分**交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為釐定登記於本公司新加坡股東名冊總冊及香港股東名冊分冊的股東身份，有關兩(2)份股東名冊之間的股份銷戶的所有必要文件、匯款連同相關股票須分別不遲於**二零二五年八月二十七日(星期三)下午五時正及下午四時三十分**提交予本公司新加坡股份過戶登記總處 Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.，地址為1 Harbourfront Avenue, Keppel Bay Tower #14-07, Singapore 098632 (僅就新加坡股東而言)及本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓 (僅就香港股東而言)。

10. 同意書

Maybank Securities Pte. Ltd.作為本公司就建議分拆的新加坡財務顧問，已就刊發本通函及於本通函引述其名稱以及以有關身份行事發出同意書，且迄今並無撤回同意書。

11. 專家

提供載於本通函的意見或建議的專家的資格載列如下：

名稱	資格
PricewaterhouseCoopers LLP	執業會計師 註冊公眾利益實體核數師

於最後實際可行日期，(i)上述專家已就刊發本通函發出其同意書，同意分別以本通函所示形式及內容轉載其函件(載於本通函附錄B)及引述其名稱及／或其意見，且迄今並無撤回有關同意書；(ii)上述專家並無於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益權益，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論是否可依法強制執行)；及(iii)上述專家並無於本集團任何成員公司自二零二四年九月三十日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購、出售、租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

致股東的函件

12. 董事責任聲明

本通函旨在遵照上市手冊及香港上市規則規定提供有關本公司的資料，董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明有所誤導。

根據上市手冊第1205條，董事共同及個別就本通函所載資料的準確性承擔全部責任。董事經作出所有合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函構成建議分拆、建議上市、建議攤薄、本公司及其附屬公司的所有重大事實的全面及真實披露，且董事並不知悉本通函遺漏任何事實致使其中任何陳述產生誤導。

倘本通函所載資料乃摘錄自已發佈或其他公開來源或從具名來源獲得，則董事的唯一責任為確保有關資料乃準確無誤地摘錄自該等來源及／或以適當形式及內容在本通函轉載。

13. 財務顧問責任聲明

就Maybank Securities Pte. Ltd. (本公司就建議分拆的新加坡財務顧問) 所深知及確信，本通函構成建議分拆、本公司及其附屬公司的所有重大事實的全面及真實披露，且Maybank Securities Pte. Ltd. 並不知悉本通函遺漏任何事實致使其中任何陳述產生誤導。

14. 於資產、合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，除彼等各自於本公司的持股權益(如有)外，概無董事於與本集團業務有關的任何現有重大合約或安排中擁有重大利益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二四年九月三十日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來所收購、出售、租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

15. 申索及訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

致股東的函件

16. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司有任何現有或建議訂立的服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的合約）。

17. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩(2)年內，除下文所列已於SGXNet及香港聯交所網站披露有關收購或出售物業或公司的合約或交易外，本集團成員公司概無訂立任何屬重大或可能屬重大的其他合約（並非於其日常業務過程中訂立者）：

- (a) Coliwoo Holdings與CWL Properties Pte. Ltd.所訂立日期為二零二五年五月二十一日的股份買賣協議，據此，Coliwoo Holdings同意出售，而CWL Properties Pte. Ltd.同意購買Emerald Properties Pte. Ltd.（現稱為Berly Properties Pte. Ltd.）（曾為Coliwoo Holdings的附屬公司）的100%股權，代價為25,800,000新加坡元，根據股份買賣協議的條款可予調整；⁶
- (b) Shawn Ching Wei Hung先生、Ching Chiat Kwong先生、LHNGPL、Macritchie Developments Pte. Ltd.及32GL22 Pte. Ltd.所訂立日期為二零二五年二月十四日的合資協議，內容有關（其中包括）32GL22 Pte. Ltd.的合資安排；
- (c) LHNGPL、Macritchie Developments Pte. Ltd.、32GL22 Pte. Ltd.、DH Assets & Enterprises Pte. Ltd.、Geylang Project 1 Pte. Ltd.、Darren Low Jun Jie先生及Tan Hui Kang先生所訂立日期為二零二五年二月十四日的合資協議，內容有關（其中包括）Geylang Project 1 Pte. Ltd.的合資安排；
- (d) Coliwoo Holdings與Macritchie Developments Pte. Ltd.所訂立日期為二零二四年四月二十二日的買賣協議，據此，Coliwoo Holdings將出售，而Macritchie Developments Pte. Ltd.將購買Coliwoo (TK) Pte. Ltd.的20,000股股份，代價為20,000新加坡元；
- (e) Coliwoo Holdings、Macritchie Developments Pte. Ltd.、Ching Chiat Kwong先生、Shawn Ching Wei Hung先生及Jadeite Properties Pte. Ltd.所訂立日期為二零二四年四月九日的合資協議，內容有關（其中包括）Jadeite Properties Pte. Ltd.的合資安排；及

⁶ 茲提述本公司日期為二零二五年五月二十一日的公告，出售Emerald Properties Pte. Ltd.（現稱為Berly Properties Pte. Ltd.）就上市手冊第10章而言構成一項「須予披露的交易」。茲再提述本公司日期為二零二五年七月三十一日的公告，出售Emerald Properties Pte. Ltd.（現稱為Berly Properties Pte. Ltd.）已於二零二五年七月三十一日完成，而Coliwoo Holdings已於完成時收取所得款項淨額約15.9百萬新加坡元（四捨五入至最接近的0.1百萬新加坡元）。截至二零二五年七月三十一日，Emerald Properties Pte. Ltd.（現稱為Berly Properties Pte. Ltd.）已不再為本公司（及Coliwoo Holdings）的附屬公司。

致股東的函件

- (f) Coliwoo Holdings、Globalpoint Far East Pte. Ltd.及Coliwoo PP Pte. Ltd.所訂立日期為二零二三年十一月二十三日的買賣協議，據此，Coliwoo Holdings同意出售，而Globalpoint Far East Pte. Ltd.同意購買Coliwoo PP Pte. Ltd.的20%股權，代價為395,264.94新加坡元。

18. 備查文件

下列文件於本通函日期起計三(3)個月期間內的任何平日(不包括公眾假期)之一般辦公時間內在本公司註冊辦事處(地址：75 Beach Road, #04-01, Singapore 189689)可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 組織章程；
- (c) 本公司二零二四財政年度、二零二三財政年度及二零二二財政年度之年報；
- (d) 本通函第10及11節所述之同意書函件；
- (e) 本通函第17節所列之合約；及
- (f) PricewaterhouseCoopers LLP, Singapore日期為二零二五年八月二十一日有關本集團未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄B。

上述第(f)項所列文件(即PricewaterhouseCoopers LLP, Singapore日期為二零二五年八月二十一日有關本集團未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄B)的副本將於本通函日期起計14日期間內於本公司的企業網站(www.lhngroup.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發。

19. 其他事項

本通函具有中英文版本。中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

此致

列位本公司股東 台照

為及代表董事會
賢能集團有限公司

執行主席、執行董事及集團董事總經理
林隆田
謹啟

附錄A — 本集團財務資料

本集團財務資料

本公司須於本通函中載列本集團最近三個財政年度有關損益、財務記錄及狀況的財務資料（以比較列表形式載列）以及最近刊發的財務狀況表連同上一財政年度的年度賬目附註。

本集團截至二零二二年九月三十日止年度的財務資料載於本公司於二零二三年一月五日刊發的二零二二年年報第98至183頁：

— 聯交所網站
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0105/2023010501604_c.pdf

— SGXNET網站
<https://links.sgx.com/FileOpen/LHN%20Limited%20-%20Annual%20Report%20FY22%20e.ashx?App=Announcement&FileID=743430>

本集團截至二零二三年九月三十日止年度的財務資料載於本公司於二零二四年一月七日刊發的二零二三年年度報告第100至195頁：

— 聯交所網站
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0107/2024010700042_c.pdf

— SGXNET網站
<https://links.sgx.com/FileOpen/e%20LHN%20Limited%20-%20Annual%20Report%20FY23.ashx?App=Announcement&FileID=782412>

本集團截至二零二四年九月三十日止年度的財務資料載於本公司於二零二四年十二月三十日刊發的二零二四年年度報告第98至192頁：

— 聯交所網站
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1230/2024123001826_c.pdf

— SGXNET網站
<https://links.sgx.com/FileOpen/e%20LHN%20Limited%20-%20Annual%20Report%20FY24.ashx?App=Announcement&FileID=829266>

本集團截至二零二五年三月三十一日止六個月的中期財務資料載於本公司於二零二五年六月二十六日刊發的二零二五年中期報告第3至29頁：

— 聯交所網站
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0626/2025062600805_c.pdf

— SGXNET網站
<https://links.sgx.com/FileOpen/LHN%20Limited%20-%20Interim%20Report%201H25.ashx?App=Announcement&FileID=849986>

附錄A — 本集團財務資料

債務聲明

本集團主要取得銀行借貸為收購及翻新物業撥資。本集團亦有循環貸款以應付其短期財務需要。於二零二五年六月三十日，就債務聲明而言，本集團尚未償還的銀行借貸為260.4百萬新加坡元。該等借貸乃以(i)位於新加坡及柬埔寨的若干投資物業、租賃物業及開發物業合法抵押；(ii)本集團提供的公司擔保；(iii)轉讓已按揭物業的租金所得款項；及(iv)本公司若干非全資附屬公司的非控股權益股東提供的個人擔保（視適用情況而定）作抵押。

除所披露者外，於二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大無擔保及無抵押定期貸款及其他借貸。

於二零二五年六月三十日，本集團未提取銀行融資為38.0百萬新加坡元。

租賃負債

於二零二五年六月三十日，本集團就本集團之租賃物業、廠房及機器及汽車而有租賃負債95.7百萬新加坡元。本集團的若干租賃負債乃以若干廠房及機器及汽車等相關資產以及本集團提供的公司擔保作抵押。

抵押及押記

除所披露者外，本集團於二零二五年六月三十日並無任何其他抵押及押記。

或然負債

本集團已就授予若干附屬公司及合營企業的融資以金融機構為受益人提供公司擔保。於二零二五年六月三十日，若干附屬公司及合營企業提取的尚未償還的擔保融資金額分別約為254.5百萬新加坡元及52.1百萬新加坡元。除所披露者外，本集團於二零二五年六月三十日並無任何重大或然負債。

其他資料

就本債務聲明而言，外幣金額已按於二零二五年六月三十日營業結束時適用的概約匯率換算為新加坡元。

除上文所述及集團內部負債以及日常業務過程中的一般貿易應付款項及應付票據外，於二零二五年六月三十日營業時間結束時，本集團並無其他已發行及未償還債務證券，以及已授權或以其他方式設立但未發行的未償還抵押、押記、債權證或其他貸款資本、銀行透支或貸款或其他類似債務、租賃負債或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或重大或然負債。

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二五年六月三十日以來本集團的債務狀況以及本集團的財務及貿易狀況有任何重大不利變動。

附錄A — 本集團財務資料

公司擔保

於二零二五年六月三十日，LHNGPL就分拆集團將於建議上市完成後由分拆集團接管的信貸融資提供或支持公司擔保。另外，由新賢能集團擔保的兩(2)份履約保證的總金額為1,356,000新加坡元，將須持續至其各自分別於二零二七年九月及二零二八年三月的到期日，而該兩(2)份履約保證的總值佔本集團於二零二四年九月三十日經審核有形資產淨值的0.53%。

營運資金

董事經審慎周詳考慮、作出適當查詢並計及本集團內部資源及現有貸款融資後，認為本集團將有足夠營運資金應付其自本通函日期起計至少未來12個月的需求。

財務及營運前景

本集團主要從事四(4)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。

就一直為本集團主要收益來源的空間優化業務而言，本集團將繼續專注於通過繼續擴大業務版圖及擴大Coliwoo共居及Work+Store存儲解決方案的產品供應範圍，加強我們的空間優化業務。在本集團區域發展戰略過程中，本集團旨在將Coliwoo共居概念引入東盟國家，滿足該地區對靈活生活解決方案日益增長的需求。

就物業開發業務而言，本集團於二零二四年九月完成其首個物業開發項目，即位於55 Tuas South Avenue 1, LHN Food Chain, Singapore 637462的工業空間重建項目。於二零二五年上半年，本集團首次從出售若干分層業權單位錄得收益貢獻。

就設施管理業務而言，誠如截至二零二五年三月三十一日止六個月的中期報告所披露，該業務分部於二零二五年上半年繼續表現良好。清潔及相關服務(「ICFM」)業務方面，本集團獲得了43份新合約，同時有92份現有合約已成功續約。ICFM客戶已由上一年的103名增加至121名。停車場管理業務方面，於二零二五年三月三十一日，本集團在新加坡管理101個停車場(超過27,500個停車位)，並在香港管理1個停車場(超過500個停車位)。在香港的最後一個停車場於二零二五年四月底租賃期滿之後，本集團已因香港停車場管理效益較低而退出香港的停車場業務。本集團將繼續透過投資科技提升效率及服務質素，同時尋求更多外部設施管理合約。本集團亦將透過於新加坡取得更多停車場管理合約以擴展其停車場業務。

就能源業務而言，於二零二五年上半年，本集團取得三份太陽能合約，可再生能源總發電量約為0.4兆瓦，於二零二五年三月三十一日，本集團太陽能總發電量共計為9.2兆瓦。此外，於二零二五年三月三十一日，本集團及其合營企業合共有19個電動車充電站。隨著預期將獲得更多太陽能合約及電動汽車充電項目，該分部預計將持續增長。本集團將繼續投資於科技與創新，通過採集建築物屋頂以外表面的太陽能，優化其發電能力。

附錄B — 本集團未經審核備考財務資料

(A) 本集團未經審核備考財務資料

本集團編製未經審核備考財務資料（「**未經審核備考財務資料**」）旨在說明建議分拆及建議上市對本集團於二零二四年九月三十日的財務狀況的影響（猶如建議分拆及建議上市已於二零二四年九月三十日發生）及本集團截至二零二四年九月三十日止財政年度的全面收益表（猶如建議分拆及建議上市已於二零二三年十月一日發生）。

本公司董事根據上市規則第4.29段編製之未經審核備考財務資料僅供說明之用，且因其假設性質使然，其未必能真實反映本集團於二零二四年九月三十日或任何未來日期的財務狀況（假設建議分拆及建議上市已於二零二四年九月三十日完成）或本集團截至二零二四年九月三十日止財政年度或任何未來日期的全面收益表情況（假設建議分拆及建議上市已於二零二三年十月一日完成）。

未經審核備考財務資料乃根據本集團截至二零二四年九月三十日止財政年度的經審核綜合財務狀況表及經審核綜合損益及其他全面收益表（摘錄自本公司截至二零二四年九月三十日止財政年度已刊發的年度報告）編製，並就建議分拆及建議上市的影響作出調整，以說明建議分拆及建議上市可能如何影響本集團的財務狀況及損益及其他全面收益表，猶如建議分拆及建議上市分別於二零二四年九月三十日及二零二三年十月一日發生。未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二四年九月三十日止財政年度已刊發的年度報告所載本集團歷史財務資料及本公告所載其他財務資料一併閱讀。

編製未經審核備考財務資料所採用的會計政策，與本集團截至二零二四年九月三十日止財政年度的已刊發年度報告所載本集團所用的會計政策相符。

附錄B — 本集團未經審核備考財務資料

(B) 未經審核備考綜合財務狀況表 — 最低情況

	經審核 綜合財務 狀況表 千新加坡元	備考調整 千新加坡元 (附註4)	未經審核備考 綜合財務 狀況表 千新加坡元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	31,719	-	31,719
使用權資產	13,651	-	13,651
投資物業	457,978	-	457,978
於聯營公司及合營企業的投資	34,098	-	34,098
其他金融資產	493	-	493
遞延稅項資產	55	-	55
貿易及其他應收款項	11,324	-	11,324
授予聯營公司及合營企業的貸款	16,137	-	16,137
預付款項	279	-	279
融資租賃應收款項	3,864	-	3,864
銀行定期存款	500	-	500
	570,098	-	570,098
流動資產			
開發物業	43,866	-	43,866
存貨	44	-	44
貿易及其他應收款項	13,052	-	13,052
預付款項	1,760	-	1,760
融資租賃應收款項	17,297	-	17,297
銀行定期存款	4,159	-	4,159
現金及銀行結餘	46,503	72,424	118,927
	126,681	72,424	199,105
資產總值	696,779	72,424	769,203

附錄B — 本集團未經審核備考財務資料

	經審核 綜合財務 狀況表 千新加坡元	備考調整 千新加坡元 (附註4)	未經審核備考 綜合財務 狀況表 千新加坡元
權益及負債			
權益			
股本	68,340	-	68,340
儲備	185,841	35,189	221,030
本公司權益持有人應佔權益	254,181	35,189	289,370
非控股權益	2,855	37,235	40,090
權益總額	257,036	72,424	329,460
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	6,396	-	6,396
其他應付款項	16,590	-	16,590
撥備	345	-	345
銀行借貸	255,837	-	255,837
租賃負債	64,227	-	64,227
	343,395	-	343,395
流動負債			
貿易及其他應付款項	32,904	-	32,904
撥備	337	-	337
銀行借貸	25,747	-	25,747
租賃負債	33,552	-	33,552
即期所得稅負債	3,808	-	3,808
	96,348	-	96,348
負債總額	439,743	-	439,743
權益及負債總額	696,779	72,424	769,203
每股有形資產淨值 (新加坡仙) ⁽¹⁾	60.77	8.41	69.18
資產負債比率按計息債務總額除以資本總額計算 (倍) ⁽²⁾	0.60	-	0.54
資產負債比率按計息債務總額除以權益總額計算 (倍) ⁽³⁾	1.48	-	1.15

附錄B — 本集團未經審核備考財務資料

(B) 未經審核備考綜合損益及其他全面收益表 — 最低情況

	經審核 綜合損益及 其他全面 收益表 千新加坡元	備考調整 千新加坡元 (附註2)	未經審核備考 綜合損益及其他全 面收益表 千新加坡元
收益	121,021	-	121,021
銷售成本	(58,808)	-	(58,808)
毛利	62,213	-	62,213
其他收益／(虧損) — 淨額及其他收入	6,681	-	6,681
其他營運開支			
— 貿易、其他及融資租賃應收款項的減值虧損	(357)	-	(357)
銷售及分銷開支	(2,941)	-	(2,941)
行政開支	(21,754)	(2,464)	(24,218)
融資成本	(11,815)	-	(11,815)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後	8,935	-	8,935
投資物業的公平值收益／(虧損)，淨額	10,459	-	10,459
除所得稅前溢利	51,421	(2,464)	48,957
稅項	(3,548)	-	(3,548)
年內溢利	47,873	(2,464)	45,409
下列人士應佔溢利：			
本公司權益持有人	47,290	(9,730)	37,560
非控股權益	583	7,266	7,849
	47,873	(2,464)	45,409

附錄B — 本集團未經審核備考財務資料

	經審核 綜合損益及 其他全面 收益表 千新加坡元	備考調整 千新加坡元 (附註2)	未經審核備考綜 合損益及其他全 面收益表 千新加坡元
其他全面收益			
<u>其後可能重新分類至損益的項目</u>			
綜合賬目產生的貨幣換算差額	(738)	-	(738)
<u>其後將不會重新分類至損益的項目</u>			
租賃物業的重新估值收益，淨額	392	-	392
按公平值計入其他全面收益的金融資產—公平 值收益—股權投資	176	-	176
分佔合營企業的其他全面收益／(虧損)	385	-	385
年內其他全面收益	215	-	215
年內全面收益總額	48,088	(2,464)	45,624
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司權益持有人	47,504	(9,730)	37,774
非控股權益	584	7,266	7,850
	48,088	(2,464)	45,624
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利			
基本及攤薄 (新加坡仙) ⁽¹⁾	11.48	(2.36)	9.12

附錄B — 本集團未經審核備考財務資料

(B) 未經審核備考綜合財務狀況表 — 最高情況

	經審核 綜合財務 狀況表 千新加坡元	備考調整 千新加坡元 (附註4)	未經審核 備考綜合 財務狀況表 千新加坡元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	31,719	-	31,719
使用權資產	13,651	-	13,651
投資物業	457,978	-	457,978
於聯營公司及合營企業的投資	34,098	-	34,098
其他金融資產	493	-	493
遞延稅項資產	55	-	55
貿易及其他應收款項	11,324	-	11,324
授予聯營公司及合營企業的貸款	16,137	-	16,137
預付款項	279	-	279
融資租賃應收款項	3,864	-	3,864
銀行定期存款	500	-	500
	570,098	-	570,098
流動資產			
開發物業	43,866	-	43,866
存貨	44	-	44
貿易及其他應收款項	13,052	-	13,052
預付款項	1,760	-	1,760
融資租賃應收款項	17,297	-	17,297
銀行定期存款	4,159	-	4,159
現金及銀行結餘	46,503	102,513	149,016
	126,681	102,513	229,194
資產總值	696,779	102,513	799,292

附錄B — 本集團未經審核備考財務資料

	經審核 綜合財務 狀況表 千新加坡元	備考調整 千新加坡元 (附註4)	未經審核 備考綜合 財務狀況表 千新加坡元
權益及負債			
權益			
股本	68,340	-	68,340
儲備	185,841	39,853	225,694
本公司權益持有人應佔權益	254,181	39,853	294,034
非控股權益	2,855	62,660	65,515
權益總額	257,036	102,513	359,549
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	6,396	-	6,396
其他應付款項	16,590	-	16,590
撥備	345	-	345
銀行借貸	255,837	-	255,837
租賃負債	64,227	-	64,227
	343,395	-	343,395
流動負債			
貿易及其他應付款項	32,904	-	32,904
撥備	337	-	337
銀行借貸	25,747	-	25,747
租賃負債	33,552	-	33,552
即期所得稅負債	3,808	-	3,808
	96,348	-	96,348
負債總額	439,743	-	439,743
權益及負債總額	696,779	102,513	799,292
每股有形資產淨值 (新加坡仙) ⁽¹⁾	60.77	9.53	70.30
資產負債比率按計息債務總額除以資本總額計算 (倍) ⁽²⁾	0.60	-	0.51
資產負債比率按計息債務總額除以權益總額計算 (倍) ⁽³⁾	1.48	-	1.06

附錄B — 本集團未經審核備考財務資料

(B) 未經審核備考綜合全面收益表 — 最高情況

	經審核 綜合損益及 其他全面 收益表 千新加坡元	備考調整 千新加坡元 (附註2)	未經審核 備考綜合損益 及其他全面 收益表 千新加坡元
收益	121,021	-	121,021
銷售成本	(58,808)	-	(58,808)
毛利	62,213	-	62,213
其他收益／(虧損) — 淨額及其他收入	6,681	-	6,681
其他營運開支			
— 貿易、其他及融資租賃應收款項的減值虧損	(357)	-	(357)
銷售及分銷開支	(2,941)	-	(2,941)
行政開支	(21,754)	(2,331)	(24,085)
融資成本	(11,815)	-	(11,815)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後	8,935	-	8,935
投資物業的公平值收益／(虧損)，淨額	10,459	-	10,459
除所得稅前溢利	51,421	(2,331)	49,090
稅項	(3,548)	-	(3,548)
年內溢利	47,873	(2,331)	45,542
下列人士應佔溢利：			
本公司權益持有人	47,290	(12,550)	34,740
非控股權益	583	10,219	10,802
	47,873	(2,331)	45,542

附錄B — 本集團未經審核備考財務資料

	經審核 綜合損益及 其他全面 收益表 千新加坡元	備考調整 千新加坡元 (附註2)	未經審核 備考綜合損益 及其他全面 收益表 千新加坡元
其他全面收益			
<u>其後可能重新分類至損益的項目</u>			
綜合賬目產生的貨幣換算差額	(738)	-	(738)
<u>其後將不會重新分類至損益的項目</u>			
租賃物業的重新估值收益，淨額	392	-	392
按公平值計入其他全面收益的金融資產—公平 值收益—股權投資	176	-	176
分佔合營企業的其他全面收益／(虧損)	385	-	385
年內其他全面收益	215	-	215
年內全面收益總額	48,088	(2,331)	45,757
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司權益持有人	47,504	(12,550)	34,954
非控股權益	584	10,219	10,803
	48,088	(2,331)	45,757
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利			
基本及攤薄 (新加坡仙) ⁽¹⁾	11.48	(3.05)	8.43

附錄B — 本集團未經審核備考財務資料

未經審核備考財務資料中的備考調整乃基於以下假設：

- (a) 分拆集團於二零二四財政年度的合併財務報表摘自獨立核數師報告以及截至二零二四年九月三十日、二零二三年九月三十日及二零二二年九月三十日止財政年度的經審核合併財務報表，該等報表將附於招股章程。然而，就本備考報告而言，分拆集團於二零二四財政年度的合併財務報表列作「未經審核」，原因是獨立核數師報告僅會於遞交招股章程後發出；
- (b) 於建議上市完成時，ColiwooHoldings的市值將介乎257百萬新加坡元至359百萬新加坡元；
- (c) ColiwooHoldings將發行數目相當於下列ColiwooHoldings經擴大已發行股本百分比的新股份：
 - 最低情況：25%
 - 最高情況：35%
- (d) 建議分拆及建議上市將於各情況下籌集以下估計所得款項總額：
 - 最低情況：77.0百萬新加坡元
 - 最高情況：108.0百萬新加坡元
- (e) 就各情況而言，與建議分拆及建議上市有關的開支（不包括任何酌情獎勵費用）估計如下：
 - 最低情況：4.7百萬新加坡元
 - 最高情況：5.5百萬新加坡元
- (f) 本公司將不會透過建議上市出售任何ColiwooHoldings的股份；及
- (g) 超額配股權尚未行使。

附錄B — 本集團未經審核備考財務資料

兩種情況的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據以下各項編製：

- (1) 每股有形資產淨值乃根據於二零二四年九月三十日本公司權益持有人應佔權益及已發行股份數目418,272,000股計算。
- (2) 資產負債比率等於計息債務除以資本總額。計息債務按銀行借貸及租賃負債的總額計算。資本總額按權益總額及計息債務的總額計算。
- (3) 資產負債比率等於計息債務除以權益總額。計息債務按銀行借貸及租賃負債的總額計算。
- (4) 概無作出調整以反映本集團於二零二四年九月三十日後的任何交易業績或進行的其他交易。

兩種情況的未經審核備考綜合損益或其他全面收益表乃根據以下各項編製：

- (1) 每股盈利乃根據截至二零二四年九月三十日止財政年度本公司權益持有人應佔溢利及本公司股份的加權平均數412,105,000股計算。
- (2) 概無作出調整以反映本集團於二零二四年九月三十日後的任何交易業績或進行的其他交易。

附錄B — 本集團未經審核備考財務資料

(C) 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

以下為本公司申報會計師PricewaterhouseCoopers LLP (新加坡執業會計師及特許會計師) 就本集團未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師鑒證報告全文, 以供載入本通函。

致賢能集團有限公司列位董事

賢能集團有限公司
75 Beach Road, #04-01
Singapore 189689

吾等已完成受聘進行的核證工作, 對賢能集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告, 僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括內容有關 貴集團通過在新交所主板上市分拆及攤薄其共居業務的權益(「交易事項」)之 貴公司日期為二零二五年八月二十一日之通函(「通函」)附錄B第B-2至B-9頁所載之於二零二四年九月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零二四年九月三十日止財政年度的未經審核備考綜合全面收益表以及有關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事就編製未經審核備考財務資料採用的適用準則載於通函附錄B第B-1頁、第B-10至B-11頁。

未經審核備考財務資料由董事編製, 以說明交易事項對 貴集團於二零二四年九月三十日財務狀況(猶如交易事項已於二零二四年九月三十日進行)以及 貴集團截至二零二四年九月三十日止財政年度的財務業績(倘若交易事項已於二零二三年十月一日進行)的影響。作為此過程的一部分, 有關 貴集團財務狀況及財務業績的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二四年九月三十日止財政年度之財務報表(已就此刊發審核報告)。

董事就未經審核備考財務資料承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段的規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號編製供載入投資通函內的備考財務資料(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵從會計與企業管理局(「會計與企業管理局」)《公認會計師及會計主體職業操守與道德守則》(「會計與企業管理局守則」)之獨立性及其他道德規範, 該守則以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性以及專業行為作為基本原則。

附錄B — 本集團未經審核備考財務資料

本所採用新加坡質量管理標準第1號，其要求事務所設計、實行並運行一套包括有關遵從道德規範、專業標準以及適用法例及監管規定的政策或程序的質量管理系統。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料在各主要方面是否由董事根據上市規則第4.29段及香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製發表意見。除對於報告發出日期獲發報告的人士外，對於吾等過往就用以編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發出的任何報告，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據國際審計及鑒證準則理事會（「國際審計及鑒證準則理事會」）頒佈的國際核證工作準則第3420號就編製載入章程的備考財務資料作出報告的核證工作執行吾等的工作。該準則規定申報會計師規劃及執行程序，以合理確定董事在各主要方面是否根據上市規則第4.29段的規定及香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此次委聘而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且於此次委聘過程中，吾等亦不會對編製未經審核備考財務資料時所採用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函，僅旨在說明某項重大事件或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易已於選定以作說明的較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證於二零二四年九月三十日有關交易事項的實際結果將一如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥善編製而作出報告的合理核證工作，涉及執行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則是否已就呈列有關事件或交易直接產生的重大影響提供合理基礎，並就下列各項取得充分及適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則作出；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中計及申報會計師對公司性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關委聘工作情況的了解。

附錄B — 本集團未經審核備考財務資料

此次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充分及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事根據所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段規定所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

使用及派發的限制

本報告僅向 閣下（作為主體）發出，以供載入 貴公司就交易事項將刊發的通函內。

PricewaterhouseCoopers LLP
執業會計師及特許會計師
新加坡，二零二五年八月二十一日

股東特別大會通告

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通告的內容概不負責，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通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*
(「本公司」)
(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)

股東特別大會通告

除另行定義或文義另有所指外，本通告內所有詞彙具有本公司所刊發日期為二零二五年八月二十一日之通函（「該通函」）所賦予之相同涵義。

茲通告賢能集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）將於二零二五年九月九日（星期二）上午十時正假座202 Kallang Bahru, Singapore 339339舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮及酌情通過（不論有否修訂）下列所載決議案。

股東務請注意，本股東特別大會通告（「本通告」）所載第1項普通決議案與第2項普通決議案以彼此獲通過互為條件。倘股東不批准第1項普通決議案或第2項普通決議案，則概無普通決議案將獲通過，且通過於新交所主板建議上市進行建議分拆及建議攤薄將不會進行。

第1項普通決議案

建議分拆及建議上市

動議待本通告所載第2項普通決議案獲通過及以此為條件：

- (a) 批准並謹此授權本公司開展並進行建議分拆及建議上市以及其項下擬進行之任何其他交易，惟除非經香港聯交所另行同意，否則建議分拆及建議上市的完成須待建議除牌完成後方可作實；及
- (b) 謹此授權董事及／或各別董事作出其認為適當、必要或適宜的所有行為及事項（包括簽署可能需要的相關文件），以彼等全權酌情認為符合本集團利益之方式使本普通決議案上述段落所述之事宜生效。

* 僅供識別

股東特別大會通告

第2項普通決議案

建議攤薄

動議待本通告所載第1項普通決議案獲通過及以此為條件：

- (a) 批准並謹此授權進行建議攤薄，即本公司於本公司主要附屬公司Coliwoo Holdings Pte. Ltd.的間接股權因建議分拆及建議上市而遭受合共20.0%或以上（實際百分比將由董事及／或Coliwoo Holdings董事會釐定）的攤薄／削減；及
- (b) 謹此授權董事及／或各別董事作出其認為適當、必要或適宜的所有行為及事項（包括簽署可能需要的相關文件），以彼等全權酌情認為符合本集團利益之方式使本普通決議案上述段落所述之事宜生效。

代表董事會

章英偉
公司秘書
新加坡，二零二五年八月二十一日

重要事項：

暫停辦理股東登記

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利：

就新加坡股東而言

本公司將於**二零二五年九月五日（星期五）下午五時正**暫停辦理股份過戶及股東登記，以釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利。填妥的股份過戶文件須於**二零二五年九月三日（星期三）下午五時正**前送達本公司的新加坡股份過戶登記總處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.登記，地址為1 Harbourfront Avenue, Keppel Bay Tower #14-07, Singapore 098632，以釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利。

就香港股東而言

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的香港股東身份，本公司將於**二零二五年九月四日（星期四）至二零二五年九月九日（星期二）**（包括首尾兩日）期間暫停辦理香港股東名冊分冊登記，期間不會辦理本公司的任何香港股份過戶登記手續。所有香港股份過戶文據連同有關股票須不遲於**二零二五年九月三日（星期三）下午四時三十分**交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利。

股東特別大會通告

為釐定登記於本公司新加坡股東名冊總冊及香港股東名冊分冊的股東身份，有關兩(2)份股東名冊之間的股份轉移的所有必要文件、匯款連同相關股票須分別不遲於**二零二五年八月二十七日(星期三)下午五時正及下午四時三十分**提交予本公司新加坡股份過戶登記總處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.，地址為1 Harbourfront Avenue, Keppel Bay Tower #14-07, Singapore 098632 (僅就新加坡股東而言)及本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓 (僅就香港股東而言)。

於本股東特別大會通告日期，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陳嘉樑先生、洪寶祥先生及林建通先生。

舉行股東特別大會

1. 股東特別大會的形式

- 1.1. 股東特別大會將以實體形式舉行。**股東及成員不得選擇以電子方式與會。**
- 1.2. 親自出席股東特別大會的股東及成員(包括SRS投資者)及(如適用)獲正式委任之受委代表，請攜帶新加坡身份證／護照／香港身份證，以便本公司核實彼等身份。請股東及成員提前抵達以便辦理登記手續，如身體不適，建議請勿出席股東特別大會。

2. 受委代表及於股東特別大會上投票

- 2.1. (a) 並非相關中間人(定義見下文)的股東有權委任不多於兩(2)名受委代表出席股東特別大會並於會上發言及投票。倘該股東的代表委任表格委任一(1)名以上的受委代表，則由每名受委代表所代表的有關股權比例應在代表委任表格中列明。如無列明股權比例，則本公司有權將排名最先的受委代表視為代表全部股權，並視任何排名第二的受委代表為該名排名最先受委代表的替補，或可由本公司選擇將代表委任表格視為無效。
- (b) 身為相關中間人(定義見下文)的股東有權委任兩(2)名以上的受委代表出席股東特別大會及在會上發言及投票，但每名受委代表須獲委任行使該名股東所持有不同股份所附有的權利。在此情況下，相關中間人須向本公司提交其受委代表名單連同代表委任表格規定的資料。倘有關股東的代表委任表格委任兩(2)名以上受委代表，所委任的每名受委代表相關的股份數目及類別應在代表委任表格中列明。

股東特別大會通告

「**相關中間人**」具有新加坡一九六七年公司法第181(6)條所賦予的涵義：

- (i) 新加坡一九七零年銀行法下的持牌銀行法人或有關銀行法人的全資附屬公司，其業務包括提供代理人服務，且其以該身份持有股份；
- (ii) 根據新加坡二零零一年證券及期貨法持有提供託管服務的資本市場服務執照的人士，其以該身份持有股份；或
- (iii) 新加坡一九五三年《中央公積金法》成立的中央公積金局(Central Provident Fund Board) (「**中央公積金局**」)，就根據該法下所制定附屬法律購買的股份作出規定，若中央公積金局根據或遵守該附屬法律以中間人的身份持有該等股份，則由中央公積金成員的供款及利息進賬作出投資。

2.2. 受委代表毋須為本公司股東。

2.3. 股東及成員可委任股東特別大會主席為受委代表，惟此並非強制性。

2.4. 身為公司的本公司股東有權委任其授權代表或受委代表代其投票。委任受委代表的文據必須經委任人或彼正式書面授權的授權人親筆簽署。倘委任受委代表的文據由公司簽署，則須加蓋公司印鑒或由授權人或獲正式授權的高級人員親筆簽署。倘委任受委代表的文據由授權人代表委任人簽署，則必須將授權書（或其他授權文件）或其經正式認證的副本（倘事先未在本公司登記）連同代表委任文據一同提交，否則該文據可能被視作無效論。

2.5. 根據本公司章程及新加坡一九六七年公司法第179條，身為本公司股東的任何公司可透過其董事或其他管治機構的決議案授權其認為適合的人士擔任股東特別大會的代表。獲授權人士於出示經公司董事證明有關決議案副本為真實副本後，有權代表該公司行使公司可親自行使的權力，猶如該公司為個人股東。

2.6. 委任股東特別大會主席（或除股東特別大會主席外的任何人士）為受委代表以代股東於股東特別大會投票的代表委任表格須妥為簽署，並須以紙本形式或通過電郵以電子方式提交：

- (a) 倘以郵寄方式提交，須寄予本公司的註冊辦事處，地址為75 Beach Road, #04-01, Singapore 189689（僅就新加坡股東而言），或寄予本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓（僅就香港股東而言）；或
- (b) 倘以電子方式提交，須發送電郵至`egm@lhngroup.com.sg`予本公司，

股東特別大會通告

以上述任何方式送交，均須於**二零二五年九月六日上午十時正前**，即於股東特別大會指定舉行時間前不少於七十二(72)小時送達，否則代表委任表格將被視作無效。

股東填妥及交回代表委任表格後，仍可決定親身出席股東特別大會及在會上投票，惟受委代表的委任將因其出席而被視作撤銷。

2.7. SRS投資者：

- (a) 倘彼等由各自的SRS操作人委任為受委代表，則可親身出席股東特別大會並於會上投票，而若彼等對於獲委任為受委代表有任何疑問，應聯絡彼等各自的SRS操作人；或
- (b) 可委任股東特別大會主席為受委代表，代彼等於股東特別大會上投票，在此情況下，彼等應聯繫其各自的SRS操作人，以便於**二零二五年八月二十八日**（即股東特別大會前至少七(7)個工作日）**上午十時正前**提交投票，而該等SRS投資者不得出席股東特別大會。

2.8. 本股東特別大會通告、代表委任表格及該通函可透過SGXNet (<https://www.sgx.com/securities/company-announcements>)、香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司的公司網站(www.lhngroup.com)查閱。就香港股東而言，根據香港上市規則的規定，所有公司通訊（包括本通告、代表委任表格及該通函）將以電子方式透過香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司的公司網站(www.lhngroup.com)提供。本通告、代表委任表格及該通函的紙本僅會應要求寄發予香港股東。

謹請注意，由於本公司已選擇電子送遞，僅本股東特別大會通告、代表委任表格及要求表格（有關如何要求索取該通函的副本）的紙本會寄發予新加坡股東。

3. 問題

股東及成員（包括SRS投資者）可在股東特別大會舉行前按下列方式提交與股東特別大會上動議徵求批准的決議有關的實質性及相關問題：

- (a) 郵寄至本公司的註冊辦事處，地址為75 Beach Road, #04-01, Singapore 189689（僅就新加坡股東而言），或郵寄至本公司的香港主要營業地點，地址為香港德輔道中4-4A號渣打銀行大廈5樓（僅就香港股東而言）；或
- (b) 發送電郵至egm@lhngroup.com.sg予本公司，

於各情況下，於**二零二五年八月二十八日（星期四）**（即股東特別大會通告日期起七(7)個曆日）**上午十時正前**送達。

透過郵寄或電子郵件提交問題時，請同時提供以下詳細資料，以便核實：(a)全名；(b)新加坡身份證號碼／護照號碼／香港身份證號碼（倘為個人股東）或公司註冊號碼（倘為公司股東）；(c)地址、聯絡電話及電子郵件地址；(d)股票持有方式（例如通過CDP、SRS及／或以股代息）；(e)所持股票數目；及(f)閣下是否為股東或公司股東的受委代表或公司代表。

股東特別大會通告

股東及其正式委任的受委代表(如適用)亦可親自出席股東特別大會,在會上現場提出與股東特別大會上動議徵求批准的決議有關的實質性及相關問題。

務請注意,倘個人提供的詳細資料不足以讓本公司核實其股東身份,本公司將無法回答其提出的問題。

本公司將透過在SGXNet (<https://www.sgx.com/securities/company-announcements>)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)上發佈公告的方式,盡力在提交/收取代表委任表格的截止日期及時間前四十八(48)小時內對所收到的與將於股東特別大會上動議徵求批准的決議有關的實質性及相關問題作出回應。本公司將於股東特別大會前或於股東特別大會上處理任何與將於股東特別大會上動議徵求批准的決議有關的後續尋求的澄清或實質相關後續問題。

本公司將於股東特別大會召開日期後一(1)個月內,在SGXNet (<https://www.sgx.com/securities/company-announcements>)、香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lhngroup.com)上發佈股東特別大會會議紀要,該會議紀要將包括對股東特別大會期間討論的實質性及相關問題所作出的回應。

4. 個人資料

4.1. 個人資料私隱

本通告中的「個人資料」具有根據新加坡二零一二年個人資料保護法(「個人資料保護法」)賦予該詞的涵義,包括閣下的姓名、地址及新加坡身份證號碼/護照號碼。若本公司股東(a)提交觀看或參與股東特別大會議事程序的登記詳情;(b)提交委任受委代表出席股東特別大會及/或其任何續會並於會上發言及表決的文據;或(c)根據本通告於股東特別大會舉行前提交任何問題,即表示其(i)同意本公司(或其代理或服務供應商)收集、使用及披露該股東的個人資料,以供本公司(或其代理或服務供應商)處理、管理及分析就股東特別大會(包括其任何續會)委任受委代表;處理登記,以允許股東(或其指定受委代表)觀看並參與股東特別大會的議事程序;解決在股東特別大會舉行之前自股東收到的相關及實質性問題,並就有關問題向相關股東跟進(如有必要)以及編製及編撰與股東特別大會(包括其任何續會)有關的出席名單、會議記錄及其他文件,以及供本公司(或其代理或服務供應商)符合任何適用法律、上市規則、法規及/或指引(統稱為「使用資料用途」), (ii)保證當股東向本公司(或其代理或服務供應商)披露股東的受委代表及/或代表的個人資料時,股東已事先徵得該受委代表及/或代表的同意,即同意本公司(或其代理或服務供應商)就使用資料用途收集、使用及披露該受委代表及/或代表的個人資料,及(iii)同意就股東違反保證而導致的任何懲罰、責任、索賠、要求、損失及損害向本公司作出彌償。

股東特別大會通告

本公司可能會在股東特別大會（包括其任何續會）上進行攝影、錄音及／或錄像，以供記錄保存，並確保編製的股東特別大會會議記錄的準確性。因此，本公司可能會為此用途而記錄本公司股東的個人資料（例如其姓名、其出席股東特別大會以及其可能提出的任何問題或其提議／和議的動議）。

4.2. 個人資料收集聲明

本通告中的「個人資料」與香港法例第486章《個人資料（私隱）條例》（「私隱條例」）所界定的「個人資料」具有相同涵義，其中包括閣下及閣下受委代表的姓名及地址。就名列香港股東名冊之股東而言，閣下是自願提供閣下及閣下受委代表的個人資料，以用於處理閣下就本公司股東特別大會委任受委代表之請求及投票指示（「該等用途」）。我們可能向就該等用途為我們提供行政、電腦及其他服務的代理、承辦商或第三方服務供應商，以及其他獲法例授權而要求取得有關資料的人士或其他與該等用途有關以及需要接收有關資料之人士轉讓閣下及閣下受委代表的個人資料。閣下及閣下受委代表的個人資料將在可能必需履行該等用途的有關期間予以保留。有關查閱及／或更正相關個人資料的要求可按照《個人資料（私隱）條例》的條文提出，而任何有關要求須以書面方式遞交至卓佳證券登記有限公司的上述地址。

代表委任表格

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)

代表委任表格

(填寫本表格前請參閱背頁附註)

重要事項：

- 有關股東及成員（包括SRS投資者）出席股東特別大會（「股東特別大會」或「大會」）、股東及成員（包括SRS投資者）於股東特別大會前或於股東特別大會上提交實質性及相關問題、股東及成員（包括SRS投資者）或（倘適用）正式委任的受委代表於股東特別大會前或於股東特別大會上處理實質性及相關問題以及於股東特別大會上投票的安排，均載於股東特別大會通告（已於本表格同日載於SGXNet、香港聯交所網站及本公司網站）。
- 請參閱背頁附註，當中載有有關（其中包括）委任受委代表的指示。
- 根據新加坡一九六七年公司法第181(1C)條，相關中間人可委任兩(2)名以上受委代表出席股東特別大會並於會上發言及投票。
- 本代表委任表格並非供SRS投資者使用，其使用或聲稱使用本代表委任表格作任何目的及用途均不具任何效力。SRS投資者如欲委任股東特別大會主席作為受委代表在股東特別大會上代其投票，應於二零二五年八月二十八日上午十時正前聯繫其各自的SRS營運商提交投票。
- 通過相關中間人（SRS投資者除外）持有股份的人士如欲委任股東特別大會主席為受委代表，應聯絡相關中間人提交投票。
- 本代表委任表格應連同股東特別大會通告及本公司日期為二零二五年八月二十一日之通函（「該通函」）一併閱讀。除另有界定者外，本代表委任表格所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

本人／吾等* _____ (姓名)

_____ (新加坡身份證號碼／護照號碼／公司註冊編號／香港身份證號碼*)

_____ (地址)

乃賢能集團有限公司（「本公司」）的股東，茲委任：

姓名	地址	新加坡身份證號碼／ 護照號碼／香港身份證號碼	持股比例	
			股份數目	%

及／或*

姓名	地址	新加坡身份證號碼／ 護照號碼／香港身份證號碼	持股比例	
			股份數目	%

或倘其未能出席，則委任本公司股東特別大會（「股東特別大會」）主席為本人／吾等*的受委代表，代表本人／吾等*出席將於二零二五年九月九日（星期二）上午十時正假座202 Kallang Bahru, Singapore 339339舉行的本公司股東特別大會及其任何續會並於會上發言及投票。

本人／吾等*指示本人／吾等*的受委代表就下文所示於股東特別大會上提出的決議案投贊成、反對或棄權票。倘並未就投票作出特定指示，或倘股東特別大會及其任何續會上提出任何其他事宜，則受委代表可酌情投票或放棄投票。於委任股東特別大會主席為受委代表時，股東（不論個人或公司）必須在代表委任表格中就投票或放棄投票給予明確指示，否則有關委任將視為無效。

* 請刪除不適用者

僅供識別

於股東特別大會上表決的決議案應以投票方式決定⁽¹⁾。

編號	普通決議案	贊成票數 ⁽¹⁾	反對票數 ⁽¹⁾	棄權票數 ⁽²⁾
1.	批准本公司透過於新交所主板建議上市分拆集團建議分拆其共居業務，惟除非經香港聯交所另行同意，否則建議分拆及建議上市的完成須待建議除牌完成後方可作實。			
2.	批准建議攤薄。			

(1) 表決將通過投票方式進行。如 閣下希望 閣下的受委代表就相關決議案投「贊成」或「反對」票，請於就該決議案而提供的「贊成」或「反對」方格內打勾(✓)。或者，請於就該決議案而提供的「贊成」或「反對」方格內註明「贊成」或「反對」票數。

(2) 如 閣下希望 閣下的受委代表就相關決議案放棄投票，請於就該決議案而提供的「棄權」方格內打勾(✓)。或者，請於就該決議案而提供的「棄權」方格內註明 閣下的受委代表獲指示棄權票數。

簽署日期：二零二五年 _____

持有股份總數

股東簽署及／或公司股東印鑒

重要事項：請閱讀背頁注釋

代表委任表格

附註：

- 敬請閣下填入所持有的股份總數。倘閣下的股份以閣下姓名載入存託名冊(定義見新加坡二零零一年證券及期貨法第81SF條)，閣下須填寫該股份數目。倘閣下的股份以閣下名義登記在股東名冊中，閣下須填寫該股份數目。倘閣下的股份以閣下姓名載入存託名冊並以閣下名義登記在股東名冊中，閣下須填寫該股份總數。倘無填寫股份數目，此委任大會主席為受委代表的表格將被視為與閣下持有的所有股份相關。
- 除股東為根據新加坡一九六七年公司法(「公司法」)第181(6)條所界定的相關中間人外，本公司有權出席股東特別大會並於會上發言及投票的股東有權委任不超過兩(2)名受委代表代其出席、發言及投票。該受委代表毋須為本公司股東。
- 倘本公司股東委任兩(2)名受委代表，則其須列明每名受委代表所代表的持股比例(以佔股份總數的百分比表示)。
- 根據公司法第181(1C)條，作為相關中間人的股東有權委任兩(2)名以上受委代表出席股東特別大會並於會上發言及投票，但每名受委代表須獲委任行使該股東持有的不同股份所附帶的權利。在此情況下，身為相關中間人的股東須向本公司提交其受委代表名單連同代表委任表格規定的資料。倘該股東委任兩(2)名以上受委代表，則應於代表委任表格中註明獲委任的每名受委代表所代表的股份數目及類別。
- 股東可委任股東特別大會主席為其受委代表，惟此並非強制性。
- 受委代表毋須為本公司股東。
- 委任受委代表的文據必須以下列方式提交予本公司：
 - 倘以郵寄方式提交，則寄予本公司的註冊辦事處，地址為75 Beach Road, #04-01, Singapore 189689(僅就新加坡股東而言)，或本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(僅就香港股東而言)；或
 - 倘以電子方式提交，則發送電子郵件至egm@lhngroup.com.sg予本公司。以上兩種情況下均須於二零二五年九月六日上午十時正前，即不少於股東特別大會指定舉行時間前七十二(72)小時提交，否則代表委任表格將被視作無效。
- 身為公司的本公司股東有權委任其授權代表或受委代表代其投票。委任受委代表的文據必須經委任人或彼正式書面授權的授權人親筆簽署。倘委任受委代表的文據由公司簽署，則須加蓋公司印鑒或由授權人或獲正式授權的高級人員親筆簽署。倘委任受委代表的文據由授權人代表委任人簽署，則必須將授權書(或其他授權文件)或其經正式認證的副本(倘事先未在本公司登記)連同代表委任文據一同提交，否則該文據可能被視作無效論。
- 根據本公司章程及新加坡一九六七年公司法第179條，身為本公司股東的任何公司可透過其董事或其他管治機構的決議案授權其認為適合的人士擔任股東特別大會的代表。獲授權人士於出示經公司董事證明有關決議案副本為真實副本後，有權代表該公司行使公司可親自行使的權力，猶如該公司為個人股東。
- 股東完成及提交委任受委代表之文據不會妨礙其依願出席股東特別大會並於會上發言及投票。如股東親身出席股東特別大會，則股東特別大會之委任受委代表將被視為已撤銷，而在此情況下，本公司保留拒絕接納任何委任受委代表之文據所委任的人士出席股東特別大會的權利。
- 就委任受委代表及／或代表而言，股東及受委代表或代表的全名及完整新加坡身份證號碼／護照號碼／香港身份證號碼須用作核實用途，而於股東特別大會登記時，將須出示受委代表或代表的新加坡身份證號碼／護照號碼／香港身份證號碼，以供查閱。此舉旨在確保僅獲正式委任的受委代表／代表出席股東特別大會並於會上發言及投票。倘受委代表或代表的身份無法準確核實，本公司保留拒絕參加股東特別大會的權利。
- 欲委任股東特別大會主席為其受委代表的SRS投資者應於股東特別大會前至少七(7)個工作日(即於二零二五年八月二十八日上午十時正前)聯絡其SRS營運商以提交其投票，從而使其各自的SRS營運商於截止日期前有充足時間提交代表委任表格以委任股東特別大會主席代其投票。
- 「相關中間人」指具有新加坡一九六七年公司法第181(6)條所界定的涵義：
 - 新加坡一九七零年銀行法下的持牌銀行法人或有關銀行法人的全資附屬公司，其業務包括提供代理人服務，且其以該身份持有股份；
 - 根據新加坡二零零一年證券及期貨法持有提供託管服務的資本市場服務執照的人士，其以該身份持有股份；或
 - 新加坡一九五三年《中央公積金法》成立的中央公積金局(「中央公積金局」)，就根據該法下所制定附屬法律購買的股份作出規定，若中央公積金局根據或遵守該附屬法律以中間人的身份持有該等股份，則由中央公積金成員的供款及利息進賬作出投資。

一般資料

倘委任受委代表的文據不完整、填寫不當或難以辨認，或不能根據委任人的文據載明的指示確定委任人真實意圖，則本公司有權拒絕該委任人的文據。此外，倘股份登記於存託名冊，而股東(委任人)於股東特別大會召開指定時間之前七十二(72)小時內並無顯示其持有股份名列存託名冊(經The Central Depository (Pte) Limited向本公司核證)，則本公司可拒絕該提呈的委任受委代表文據。

個人資料私隱

若本公司股東提交委任受委代表出席股東特別大會及／或其任何續會並於會上發言及表決的文據，即表示其同意本公司(或其代理或服務供應商)收集、使用及披露該股東的個人資料，以供本公司(或其代理或服務供應商)處理、管理及分析就股東特別大會委任受委代表以及編製及編撰與股東特別大會有關的出席名單、會議記錄及其他文件，以及供本公司(或其代理或服務供應商)遵守任何適用法律、上市規則、法規及／或指引。

個人資料收集聲明

本通告中的「個人資料」與香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》(「私隱條例」)所界定的「個人資料」具有相同涵義，其中包括閣下及閣下受委代表的姓名及地址。就名列香港股東名冊之股東而言，閣下是自願提供閣下及閣下受委代表的個人資料，以用於處理就本公司股東特別大會有關閣下受委代表之任命及投票指示(「該等用途」)。我們可能向就該等用途為我們提供行政、電腦及其他服務的代理、承辦商或第三方服務供應商，以及其他獲法例授權而要求取得有關資料的人士或其他與該等用途有關以及需要接收有關資料之人士提供閣下及閣下受委代表的個人資料。閣下及閣下受委代表之個人資料將在可能必需履行該等用途的有關期間予以保留。有關查閱及／或更正相關個人資料的要求可按照《個人資料(私隱)條例》的條文提出，而任何有關要求須以書面方式遞交至卓佳證券登記有限公司的上述地址辦理登記。

