
此乃要件 請即處理

本通函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The Central Depository (Pte) Limited in Singapore（「CDP」）持有的本公司股本中的股份售出或轉讓，則由於CDP會安排一份獨立通函寄發予買主或承讓人，閣下無須將本通函轉交買主或承讓人。

閣下如已將名下以實物股票或其他方式代表的本公司股本中全部股份售出或轉讓，應立即將本通函轉交買主或承讓人或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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。

本通函僅供參考之用。本公司已就GSM合約項下擬進行的收購事項取得本公司控股股東Fragrance Ltd.的書面批准以代替舉行股東大會，故無需另行召開股東特別大會。



主要交易

透過公開投標收購GSM物業

* 僅供識別

二零二三年五月二十五日

目錄

	頁碼
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — GSM物業之未經審核財務資料	II-1
附錄三 — 本集團之未經審核備考資料	III-1
附錄四 — GSM物業估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1

釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「法令」	指	新加坡法例第61章物業轉易及財產法令
「該公告」	指	本公司日期為二零二三年二月十日的公告，內容有關收購GSM物業
「年值」	指	年度價值
「董事會」	指	董事會
「凱利板規則」	指	新交所上市手冊B節凱利板規則（經不時修訂、補充或修改）
「本公司」	指	賢能集團有限公司*，一間於二零一四年七月十日根據新加坡法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板（股份代號：1730）及新交所凱利板（新交所代號：410）上市
「完成日期」	指	在GSM合約條款的規限下，以下日期的最晚者： (a) GSM合約日期起計三(3)個月當日； (b) 就出售GSM物業根據分層地契法令發出出售令（倘需要）後三(3)個月當日，或倘出售令被提出上訴，則為法院作出判決或頒令認可就出售GSM物業發出的出售令日期起計三(3)個月當日；或 (c) 達成GSM合約所有先決條件日期起計三(3)個月當日。
「代價」	指	80,000,000新加坡元（不包括商品及服務稅）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「GSM收購事項」	指	GSM合約項下擬進行的對GSM物業所有分層單位及公共物業的整體收購

釋義

「GSM合約」	指	買方與GSM賣方於二零二三年二月十日就買賣GSM物業訂立的具約束力的合約，包括(i)買方就集體購買GSM物業遞交的投標（經修改後的投標及銷售條款及條件修訂）及(ii)接受通知
「GSM物業」	指	位於141 Middle Road GSM Building Singapore 188976的所有分層單位及公共物業
「GSM物業估值報告」	指	獨立物業估值師就GSM物業於二零二三年三月三十一日之估值編製之估值報告全文，載於本通函附錄四
「GSM賣方」	指	「2.3有關訂約方的資料」所列GSM物業分層單位的登記附屬業主（單位#03-04、單位#04-05、單位#05-02、單位#05-05、單位#05-06、單位#05-07及單位#06-08各自的登記附屬業主除外），根據分層地契法令，彼等各自於取得出售令當日被視為一名GSM賣方
「商品及服務稅」	指	新加坡的商品及服務稅（基於GSM合約日期的現行稅率）
「高等法院」	指	新加坡高等法院
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立物業估值師」	指	獨立物業估值師Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Limited，其於二零二三年三月三十一日對GSM物業進行估值，進一步詳情載於GSM物業估值報告
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士以及本公司董事、首席執行官（或相等職位）、主要股東及彼等各自聯繫人（定義見上市規則及凱利板規則）的第三方
「新加坡國稅局」	指	新加坡國內稅務局

釋義

「LDAU批准」	指	倘取得永久性服務式公寓批文，新加坡土地管理局土地交易（批准）單位對購買GSM物業發出的批准
「分層地契法令」	指	新加坡一九六七年分層地契法令(Land Titles (Strata) Act 1967 of Singapore)
「最後實際可行日期」	指	二零二三年五月十六日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「出租單位」	指	分別指GSM物業的單位#01-01、單位#01-02、單位#02-00、單位#03-01、單位#03-02、單位#03-03、單位#03-05、單位#04-02、單位#04-03、單位#04-04、單位#04-05、單位#04-06、單位#04-07、單位#04-08、單位#05-04、單位#05-08、單位#06-02、單位#06-03、單位#06-04、單位#06-05及單位#06-07
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂）
「遷離期間」	指	自完成日期起計四個月期間
「接受通知」	指	GSM賣方於二零二三年二月十日就買方就集體購買GSM物業遞交的投標發出的接受通知
「出售令」	指	分層地契局及／或高等法院對出售GSM物業的批准及據此作出的任何指示
「業主佔用單位」	指	分別指GSM物業的單位#03-03A、單位#03-04、單位#04-01、單位#05-01、單位#05-02、單位#05-03、單位#05-05、單位#05-06、單位#05-07、單位#06-01、單位#06-06及單位#06-08
「永久性服務式公寓批文」	指	市區重建局及／或其他相關部門就GSM物業三至六層的用途從「商業」變更至「服務式公寓」發出的永久性變更用途批文
「建議GSM貸款融資」	指	將取得的64,000,000新加坡元的定期貸款融資及將訂立的銀行融資協議，須待取得出售令後方可由銀行進行成的最終信貸評估及正式審批程序完成後方可取得。於最後實際可行日期，買方已取得上述貸款的意向條款書

釋義

「買方」	指	Coliwoo (TK) Pte. Ltd., 一間於二零二二年二月十九日於新加坡共和國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「有關期間」	指	截至二零二零年、二零二一年及二零二二年九月三十日止財政年度，即GSM收購事項之前的前三個財政年度
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「分層地契局」	指	根據新加坡法例第30C章《建築物維護及分層共管法》(Building Maintenance and Strata Management Act)成立的分層地契局(Strata Titles Board)
「平方米」	指	平方米
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「投標費用」	指	買方就GSM物業公開投標而支付的費用100,000新加坡元（不包括商品及服務稅）
「市區重建局」	指	新加坡市區重建局(Urban Redevelopment Authority of Singapore)，為新加坡的國家市區規劃部門及新加坡政府國家發展部(Ministry of National Development of the Government of Singapore)轄下的法定機構
「%」	指	百分比

於本通函內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「核心關連人士」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」及「主要股東」等詞彙（如於適用情況下使用）具有上市規則及凱利板規則所賦予的涵義（分別經聯交所及新交所不時修改）。

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。

釋義

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、凱利板規則、證券及期貨條例、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、凱利板規則、證券及期貨條例、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，凡提及時間及日期均分別指新加坡時間及日期。

本通函的標題僅為方便的目的而載入，於詮釋本通函時毋須予以考慮。

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。

董事會函件

**LHN
GROUP**
SPACE OPTIMISED
LHN LIMITED
賢能集團有限公司*
(於新加坡共和國註冊成立的有限公司)
(香港股份代號：1730)
(新加坡股份代號：410)

執行董事：
林隆田先生（執行主席）
林美珠女士

獨立非執行董事：
莊立林女士
楊志雄先生
陳嘉樑先生

註冊辦事處及新加坡主要營業地點：
75 Beach Road
#04-01
Singapore 189689

香港主要營業地點：
香港
九龍紅磡
德豐街22號
海濱廣場二座
9樓912室

二零二三年五月二十五日

敬啟者：

主要交易

透過公開投標收購GSM物業

1. 緒言

1.1. 背景

GSM收購事項

茲提述於二零二三年二月十日（交易時段後）的該公告。買方（本公司的間接全資附屬公司）收到GSM賣方（通過銷售委員會行事）的接受通知，確認買方有關以總代價80,000,000新加坡元（不包括商品及服務稅）集體購買GSM物業的投標（經修改後的投標及銷售條款及條件修訂）已獲接受。GSM合約被視為於同日已由買方及GSM賣方訂立。

* 僅供識別

董事會函件

於GSM合約日期，由於根據上市規則第14.07條GSM收購事項的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則，GSM收購事項構成本公司的一項主要交易。因此，根據上市規則第十四章，除須遵守公告及申報規定外，GSM收購事項亦須遵守通函及股東批准規定。

1.2. 本通函之目的

Fragrance Ltd.為本公司控股股東，於最後實際可行日期直接持有本公司220,982,600股股份（相當於本公司股本的54.04%）。根據上市規則第14.44條，據董事所知、所悉及所信，倘本公司擬召開股東大會以批准GSM合約項下擬進行的GSM收購事項，概無本公司股東需放棄投票。本公司已就GSM收購事項取得Fragrance Ltd.的書面批准以代替舉行股東大會。因此，本公司將不會召開股東大會以批准GSM收購事項。

本通函旨在向股東提供（其中包括）(i) GSM收購事項及GSM合約項下擬進行的交易之詳情；及(ii)上市規則及凱利板規則規定的其他資料。

2. GSM收購事項

2.1. GSM合約

GSM合約的主要條款載列如下：

訂約方 : (1) 買方，本公司的間接全資附屬公司，作為買方；及
(2) GSM賣方（彼等均為獨立第三方），作為GSM物業各單位（如下文「2.3有關訂約方的資料」所詳述）的賣方。

有關訂約方的背景詳情，請參閱下文「2.3有關訂約方的資料」。

代價 : 代價合共為80,000,000新加坡元（不包括商品及服務稅），其中100,000新加坡元（不包括商品及服務稅）已由買方於GSM合約日期使用內部資金來源作為投標費用繳納。

董事會函件

代價乃透過公開招標釐定，並經計及（其中包括）獨立物業估值師Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd於二零二三年二月一日作出的指示性估值80,000,000新加坡元、GSM物業的潛力及鄰近地區類似性質物業的價值及當前市價後達致。亦請參閱本通函附錄四獨立物業估值師的物業估值報告。

代價將根據GSM賣方已訂立的集體銷售協議的條款及根據下文所述分攤方法分配：

單位編號	分攤比例	分攤代價 (新加坡元)
#01-01	0.16185513	12,948,410.4
#01-02	0.07920605	6,336,484.0
#02-00	0.00967974	774,379.2
#03-01	0.02704858	2,163,886.4
#03-02	0.04825330	3,860,264.0
#03-03	0.03239122	2,591,297.6
#03-03A	0.02362543	1,890,034.4
#03-04	0.02688150	2,150,520.0
#03-05	0.02103764	1,683,011.2
#04-01	0.01936815	1,549,452.0
#04-02	0.02137179	1,709,743.2
#04-03	0.03347658	2,678,126.4
#04-04	0.02270714	1,816,571.2
#04-05	0.03255829	2,604,663.2
#04-06	0.02120473	1,696,378.4
#04-07	0.01828278	1,462,622.4
#04-08	0.02103764	1,683,011.2
#05-01	0.01936815	1,549,452.0
#05-02	0.02137179	1,709,743.2
#05-03	0.03347658	2,678,126.4
#05-04	0.02270714	1,816,571.2

董事會函件

單位編號	分攤比例	分攤代價 (新加坡元)
#05-05	0.03255829	2,604,663.2
#05-06	0.02120473	1,696,378.4
#05-07	0.01828278	1,462,622.4
#05-08	0.02103764	1,683,011.2
#06-01	0.01936815	1,549,452.0
#06-02	0.02137179	1,709,743.2
#06-03	0.03347659	2,678,127.2
#06-04	0.02270716	1,816,572.8
#06-05	0.03255831	2,604,664.8
#06-06	0.02120473	1,696,378.4
#06-07	0.01828280	1,462,624.0
#06-08	0.02103768	1,683,014.4
合計		80,000,000

付款及付款時間表 : 代價以或將以下列方式結算（視情況而定）：

- (1) 投標費用100,000新加坡元（不包括商品及服務稅），已由買方於GSM合約日期支付予GSM賣方；
- (2) 於GSM合約日期起七日內，買方須支付3,900,000新加坡元的金額（不包括商品及服務稅），即相當於代價5%與投標費用差額的金額；
- (3) 於分層地契局或高等法院發出出售令七日內，買方須進一步支付4,000,000新加坡元的金額（不包括商品及服務稅），即相當於代價5%的金額；及
- (4) 餘下90%代價須於完成日期支付。

代價（減去投標費用）的付款預期將通過內部資金來源及銀行借款撥付。

董事會函件

倘GSM賣方的律師以書面形式確認無需出售令，買方須於有關確認日期起七日內或於GSM合約日期起七日內（以較晚者為準），向GSM賣方的律師支付10%代價（減去投標費用及向總按金（8,000,000新加坡元）賬戶支付的其他款項）（不包括商品及服務稅）。

倘買方未能於所述期間內向GSM賣方律師支付上述金額，GSM賣方有權全權酌情（但彼等無義務如此行事）撤銷及取消GSM合約。GSM合約被撤銷及取消後，投標費用須被沒收，由GSM賣方全權及實益擁有。於最後實際可行日期，買方已根據GSM合約的條款向GSM賣方支付合共4.0百萬新加坡元。

管有權 : GSM物業或其任何單位須不遲於完成日期起計滿四個月當日以空置形式交予買方。

先決條件 : GSM物業的買賣須待達成下列條件後方可作實：

- (1) 買方取得永久性服務式公寓批文。買方收到接受通知後，須盡快提交將GSM物業的用途變更至「服務式公寓」的申請。為免生疑問，「永久性服務式公寓批文」指市區重建局就GSM物業的用途變更至永久性（而非暫時性）服務式公寓用途（超過10年）授出的書面批准；
- (2) 買方取得LDAU批准，成本及開支由買方自行承擔。倘買方未於接受通知日期起五個月內取得LDAU批准，買方有權撤銷GSM合約，買方根據GSM合約支付的所有款項須全數退還予買方，不計任何利息、抵銷、預扣、扣減或補償；及

董事會函件

- (3) 根據凱利板規則及上市規則的規定，買方控股公司董事會批准、本公司及本公司股東批准買方按GSM合約的條款及在其條件規限下收購GSM物業，買方取得上述董事會批准及上述股東批准的成本及開支由其自行承擔。

(統稱為「先決條件」)

倘先決條件未於接受通知日期後十週（即直至二零二三年四月二十一日）內達成，GSM賣方須向買方進一步授出十週（即直至二零二三年六月三十日）的延長期限，以達成先決條件。於最後實際可行日期，達成先決條件的時間已根據有關條文的條款延長至二零二三年六月三十日。倘先決條件到有關延長期屆滿尚未達成，買方或GSM賣方有權撤銷GSM合約，買方根據GSM合約支付的所有款項須全數退還予買方，不計任何利息、抵銷、預扣、扣減或補償。

於最後實際可行日期，買方已取得上文第(2)段的LDAU批准及上文第(3)段所涉必要批准，但上文第(1)段所涉永久性服務式公寓批文尚未取得。

申請出售令

- : GSM物業買賣須待取得新加坡分層地契局及／或高等法院對出售GSM物業的批准及據此作出的任何指示方可作實並受其規限。

董事會函件

在GSM賣方於發出接受通知三個月內向分層地契局提交相關申請以取得出售令的情況下，GSM賣方有權於發出接受通知12個月內採取對於取得出售令可能屬必要的有關措施及行動，包括向分層地契局提出一份以上的申請及／或開始法律程序（包括就針對分層地契局決定、指示及／或頒令的上訴進行抗訴）。

於最後實際可行日期，GSM賣方尚未向分層地契局提交相關申請以取得出售令且提交有關申請的截止時間已經雙方協議延長至二零二三年六月十二日。

GSM賣方須盡力取得出售令（成本由其自行承擔），並須遵守分層地契局可能施加的所有合理條款及條件。

倘：

- (1) 出售令因任何原因被分層地契局拒絕或未獲授出或未取得；或
- (2) 高等法院（包括若干其他主管法院（視情況而定））未頒令駁回針對出售令的上訴；

則於發出接受通知後十二(12)個月內，買方可應GSM賣方要求酌情延長GSM賣方的有關期間（由訂約方以合理及真誠方式共同協定），以取得出售令或高等法院的上述頒令，或透過向GSM賣方律師發出書面通知撤銷GSM合約（GSM合約隨之失效），支付予GSM賣方或彼等律師的按金8,000,000新加坡元（不包括商品及服務稅）及所有款項須即時全數退還予買方，不計任何利息或扣減。GSM賣方無義務就高等法院的頒令或指示提出上訴。

董事會函件

倘出售令未於發出接受通知後十二(12)個月內取得，GSM賣方可酌情透過向買方發出書面通知撤銷GSM合約（GSM合約隨之失效），支付予GSM賣方或彼等律師的按金8,000,000新加坡元（不包括商品及服務稅）及所有款項須即時全數退還予買方，不計任何利息或扣減。

倘：

- (1) 高等法院拒絕GSM賣方的出售令申請；或
- (2) 高等法院批准GSM賣方的出售令申請，但有任何反對者（有關反對者為根據分層地契法令第VA部提出反對的附屬公司）就出售令提出上訴，

倘有合理理由，GSM賣方須向新加坡上訴法庭就高等法院的裁定提出上訴，但GSM賣方無義務就高等法院的裁定提出上訴或就反對者的上訴（倘反對者的上訴於新加坡上訴法庭提出）進行抗辯（視情況而定）。

完成

- ：
- GSM物業買賣完成須於完成日期在向GSM賣方律師指示的人士或公司支付應付的餘下90%代價後，於GSM賣方律師的辦公室或GSM賣方律師指示的其他辦公室作實。

倘GSM賣方律師以書面形式確認無需出售令，完成日期為以下日期的較晚者：(i) GSM賣方律師向買方或其律師發出上述書面確認日期起計滿三個月當日；或(ii) GSM合約所有先決條件達成日期起計滿三個月當日。

董事會函件

支付餘下90%代價後，GSM賣方將簽立及向買方遞交有關各單位的一份或多份保證。有關保證須由買方編製，成本由買方自行承擔。買方須於完成日期前不少於八(8)週時間將保證草擬本及於完成日期前不少於六(6)週時間將保證終稿遞交至GSM賣方律師的辦公室，供GSM賣方省覽及簽立。

2.2. 有關GSM物業的資料以及GSM收購事項的理由及裨益

GSM物業位於141 Middle Road, GSM Building Singapore 188976 (歸入Town Subdivision 11的地段332W)，佔地面積總額1,115.1平方米，年期自一九七八年五月二日起為期99年。於最後實際可行日期（自該公告日期起有所更新），GSM物業由33個單位組成，其中分別有12個自用單位及21個已出租單位以及公共物業。

茲注意到，誠如該公告所披露，GSM物業「自用」分層單位的分類乃根據代GSM賣方行事的物業代理向本公司提供的資料進行。於該公告日期至最後實際可行日期的間隔期間，物業代理隨後建議本公司單位#06-04及單位#05-03的分類應有所改變，原因是本公司與GSM物業任何附屬業主並無任何直接接觸，故有關GSM物業分層單位分類及租賃協議的所有資料均由上述物業代理提供。此外，於該公告日期單位#06-05空置，隨後於二零二三年三月租出。因此，其於最後實際可行日期分類為「已出租」單位。因此，「自用」單位數目相應減少。本公司確認，於該公告日期在該公告呈列的資料為其當時所知、所悉及所信的資料。

業主佔用單位目前由相關GSM賣方用作彼等各自的自用用途，因此並非具有可識別收入流的產生收入的資產。相關GSM賣方已於前三個財政年度出租出租單位，因此根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條為具有可識別收入流的產生收入的資產。然而，由於GSM賣方（透過其律師）表示GSM收購事項涉及物業集體出售，而非物業持有公司的出售，買方無法取得有關出租單位的財務資料。因此，有關出租單位的財務資料不可得。本公司已向聯交所申請豁免且聯交所已於二零二三年五月十六日批准豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條。詳情請參閱本通函附錄二「GSM物業之未經審核財務資料」一節。

董事會函件

本集團擬將GSM物業的第三層至第六層改為服務式公寓，據此，買方須盡快向市區重建局提交申請變更GSM物業的第三層至第六層的用途（從「商業」改為「服務式公寓」），第一層及第二層將繼續作商業用途。本集團擬於收購GSM物業後將第一層及第二層作為零售店面出租。

GSM收購事項將擴展本集團於新加坡空間優化業務下的住宅及商業物業組合，提升COLIWOO的品牌價值，為本集團帶來資本增值潛力以及產生收入的新機遇。

基於上述理由，董事會認為GSM收購事項及GSM合約項下擬進行之交易（包括代價）屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

根據GSM物業估值報告，GSM物業於二零二三年三月三十一日使用餘值法、收入資本化法及直接比較法的估值總值為80.0百萬新加坡元。Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Limited已獲本公司委任為獨立物業估值師。

2.3. 有關訂約方的資料

2.3.1. 本公司

本公司為總部設於新加坡的房地產管理服務集團及物流服務提供商。憑藉其於空間優化的專業知識，其為業主及租戶創造價值方面具備專長及良好經驗。本集團現時擁有五個主要業務分部，即：(i)空間優化業務；(ii)設施管理業務；(iii)能源業務；(iv)物業開發業務；及(v)物流服務業務（通過本公司的間接非全資附屬公司LHN Logistics Limited（新交所股份代號：GIH）經營）。本集團現時主要於新加坡、印尼、泰國、緬甸、香港、馬來西亞及柬埔寨經營業務。

2.3.2. 買方

買方為本公司於新加坡的間接全資附屬公司，主要從事空間優化。

董事會函件

2.3.3. GSM賣方

單位編號	賣方姓名／名稱	賣方背景 (及主營業務 (倘適用))	賣方最終實益 擁有人 (倘適用)	與其他賣方 的關係
#01-01	RH Holdings Pte Ltd	一間於新加坡共和國註冊成立的有限公司，主要從事投資控股	Heng Chun Investments Ltd ⁽¹⁾	相對於其他業主的獨立第三方
#01-02 (單位#01-02及 單位#02-00為 相連單位)	Five Fortunes Capital Investment Pte Ltd	一間於新加坡共和國註冊成立的有限公司，主要從事自有或租賃物業的房地產活動	Chew Tay Hoe	該業主亦為單位#02-00的業主
#02-00 (單位#01-02及 單位#02-00為 相連單位)	Five Fortunes Capital Investment Pte Ltd	一間於新加坡共和國註冊成立的有限公司，主要從事自有或租賃物業的房地產活動	Chew Tay Hoe	該業主亦為單位#01-02的業主
#03-01	Wong Yuen Tong (別名：Anges Chung)	個人業主	不適用	相對於其他業主的獨立第三方
#03-02	Jauw Brothers Pte. Ltd.	一間於新加坡共和國註冊成立的有限公司，主要從事各類貨物（無重點產品）的批發貿易及按費用或佣金基準進行的批發活動（網上市場除外）	Jauw Tung Lin、 Liany Juwono、 Jauw Djioe Jong (別名：Jauw Yuliani Yuwono)	該業主亦為單位#03-05及單位#05-04的業主
#03-03	Goh Cheay Hwa	個人業主	不適用	相對於其他業主的獨立第三方
#03-03A	Headway Century Pte. Ltd.	一間於新加坡共和國註冊成立的有限公司，主要從事各類貨物（無重點產品）的批發貿易	Jap Siu Fie	相對於其他業主的獨立第三方

董事會函件

單位編號	賣方姓名／名稱	賣方背景 (及主營業務 (倘適用))	賣方最終實益 擁有人 (倘適用)	與其他賣方 的關係
#03-04	Unit 332/U33 Pte. Ltd.	一間於新加坡共和國註冊成立的 有限公司，主要從事投資控股	Lam San Ling、 Teh Joo Heng	相對於其他業主的 獨立第三方
#03-05	Jauw Brothers Pte. Ltd.	一間於新加坡共和國註冊成立的 有限公司，主要從事各類貨物 (無重點產品) 的批發貿易及按 費用或佣金基準進行的批發活動 (網上市場除外)	Jauw Tung Lin、 Liany Juwono、 Jauw Djioe Jong (別名：Jauw Yuliani Yuwono)	該業主亦為單位 #03-02及單位 #05-04的業主
#04-01	Silvester Selvan s/o Jeyaperagasam	個人業主	不適用	相對於其他業主的 獨立第三方
#04-02	Wan Po Holdings Pte Ltd	一間於新加坡共和國註冊成立的 有限公司，主要從事投資控股以 及房地產管理及維護	Lim Swe Jian	該業主亦為單位 #04-03的業主， 因共有同一名董 事 (即Lim Swe Jian) 與單位 #04-08業主存在 關聯關係
#04-03	Wan Po Holdings Pte Ltd	一間於新加坡共和國註冊成立的 有限公司，主要從事投資控股以 及房地產管理及維護	Lim Swe Jian	該業主亦為單位 #04-02的業主， 因共有同一名董 事 (即Lim Swe Jian) 與單位 #04-08業主存在 關聯關係
#04-04	HGV Vosseler Pte. Ltd. (前稱Property Link Five Pte. Ltd.)	一間於新加坡共和國註冊成立的 有限公司，主要從事投資控股及 管理諮詢服務	Hans-Gunter Friedrich Vosseler	相對於其他業主的 獨立第三方

董事會函件

單位編號	賣方姓名／名稱	賣方背景 (及主營業務 (倘適用))	賣方最終實益 擁有人 (倘適用)	與其他賣方 的關係
#04-05	Tsui Kee、Yeung Lo	個人業主	不適用	相對於其他業主的獨立第三方
#04-06	Barnwell Enterprises Pte Ltd	一間於新加坡共和國註冊成立的有限公司，主要從事按費用或佣金基準進行的批發活動（網上市場除外）及提供物業管理服務	Tay Peng Hui、 Tay Gi-Nin	相對於其他業主的獨立第三方
#04-07	Lai Yock Choo、 Lai Yoke Kwai、 Puah Mui Choo	個人業主	不適用	相對於其他業主的獨立第三方
#04-08	Hock Po Holdings Pte Ltd	一間於新加坡共和國註冊成立的有限公司，主要從事投資控股	Lim Swe Jian	因共有同一名董事（即Lim Swe Jian），該業主與單位#04-02及單位#04-03的業主存在關聯關係
#05-01	Foqus Capital Pte. Ltd.	一間於新加坡共和國註冊成立的有限公司，主要從事管理諮詢服務	Phaan Khar Hau	相對於其他業主的獨立第三方
#05-02	Liverland Investments Pte Ltd	一間於新加坡共和國註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發及投資控股	Tan Hi-sing、 Tan Hi-kong、 Tan Chwee Seng	相對於其他業主的獨立第三方
#05-03	Zhou Tongquan、 Xie Jinfang	個人業主	不適用	相對於其他業主的獨立第三方

董事會函件

單位編號	賣方姓名／名稱	賣方背景 (及主營業務 (倘適用))	賣方最終實益 擁有人 (倘適用)	與其他賣方 的關係
#05-04	Jauw Brothers Pte Ltd	一間於新加坡共和國註冊成立的有限公司，主要從事各類貨物（無重點產品）的批發貿易及按費用或佣金基準進行的批發活動（網上市場除外）	Jauw Tung Lin、 Liany Juwono、 Jauw Djioe Jong (別名：Jauw Yuliani Yuwono)	該業主亦為單位 #03-02及單位 #03-05的業主
#05-05	A. O. Action Love Ltd. (前稱 World Evangelical Fellowship Limited)	一間於新加坡共和國註冊成立的公眾擔保有限公司且根據新加坡一九九四年慈善法令(Charities Act 1994 of Singapore)登記的慈善組織，主要從事宗教組織活動	作為一間公眾擔保有限公司，業主並無股東	相對於其他業主的 獨立第三方
#05-06	Hilda Loe Associates Pte. Ltd.	一間於新加坡共和國註冊成立的有限公司，主要從事管理諮詢服務	Kwok Kam Hon、 Loe Kee Eng Hilda	相對於其他業主的 獨立第三方
#05-07	Case Intelligence Pte. Ltd.	一間於新加坡共和國註冊成立的有限公司，主要從事收債服務及管理諮詢服務	Dason Raj s/o Selva Raj、Lim Swannie	相對於其他業主的 獨立第三方
#05-08	Teguh Widjaja	個人業主	不適用	相對於其他業主的 獨立第三方
#06-01	Lee Guan Seng Edwin	個人業主	不適用	該業主亦為單位 #06-06的業主
#06-02	Chieng Gek Choo、 Chieng Gaik Eng、 Chieng Long Heng	個人業主	不適用	相對於其他業主的 獨立第三方

董事會函件

單位編號	賣方姓名／名稱	賣方背景 (及主營業務 (倘適用))	賣方最終實益 擁有人 (倘適用)	與其他賣方 的關係
#06-03	Lee San Min Paul、 Lee San Jin Tania、 Lee San Yue Jade、 Lee San Bao Elizabeth	個人業主	不適用	相對於其他業主的 獨立第三方
#06-04	Inter Island Manpower Pte. Ltd.	一間於新加坡共和國註冊成立的 有限公司，主要從事管理諮詢服 務及職業中介（人力資源職能及 諮詢）服務	Thong Yong Hin、 Thong Chen Fei	相對於其他業主的 獨立第三方
#06-05	Pinnacle Credit Services Pte. Ltd.	一間於新加坡共和國註冊成立的 有限公司，主要從事呼叫中心服 務及收債服務	Andy Chan Kok Siong	相對於其他業主的 獨立第三方
#06-06	Lee Guan Seng Edwin	個人業主	不適用	該業主亦為單位 #06-01的業主
#06-07	Lim Teck Chye	個人業主	不適用	相對於其他業主的 獨立第三方
#06-08	Hoo Soo Huat (別名： Ho Soo Huat)、Chua Soo Ching	個人業主	不適用	相對於其他業主的 獨立第三方

附註(1)： Heng Chun Investments Ltd為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，而就本公司所知、所悉及所信，其股東資料無法通過公開搜尋獲得。儘管本公司有所要求，本公司仍無法獲得有關單位#01-01登記附屬業主最終實益擁有人的資料。董事認為，由於GSM收購事項乃通過集體銷售的方式進行，缺少有關單位#01-01登記附屬業主最終實益擁有人的資料將不會對股東及潛在投資者考慮GSM收購事項及其項下擬進行之相關交易時的可得資料及能力造成重大影響。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，GSM賣方（及彼等的最終實益擁有人（倘適用））為本集團的獨立第三方。

2.4. GSM收購事項的財務影響

於GSM收購事項完成後，GSM物業將持作本集團的投資物業。預期本集團的投資物業將增加約83.4百萬新加坡元，其中包括代價、印花稅、估計將就GSM物業若干單位支付的不可申索扣除的商品及服務稅及法律費用。預期本集團的資產總值將增加約64.0百萬新加坡元，而預期本集團的資產淨值將維持不變，原因為上述投資物業的增加及有關估計將就GSM物業若干單位支付的可申索扣除的商品及服務稅的貿易及其他應收款項增加約1.0百萬新加坡元將會被現金及長期預付款項減少約20.4百萬新加坡元所抵銷，而餘下約64.0百萬新加坡元將由銀行借款提供資金，故預期負債總額將以相同金額增加。

除上文所披露者外，預期GSM收購事項將不會對本集團截至二零二三年九月三十日止財政年度的每股綜合有形資產淨值及每股綜合盈利產生任何重大財務影響。

2.5. 上市規則的涵義

於GSM合約日期，由於根據上市規則第14.07條GSM收購事項的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則，GSM收購事項構成本公司的一項主要交易。因此，根據上市規則第十四章，除須遵守公告及申報規定外，GSM收購事項亦須遵守通函及股東批准規定。

2.6. 凱利板規則的涵義

如上文「有關訂約方的資料」所披露，本公司主要從事房地產管理服務業務，而GSM收購事項是本集團擴展其於上文第2.2節所討論的空間優化業務項下在管物業組合的策略及計劃的一部分。GSM物業所產生的溢利將計入空間優化業務。因此，就收購及經營GSM物業而訂立GSM合約乃於本集團的日常業務過程中進行。

本通函有關GSM收購事項的披露要求參照凱利板規則第七章。預期GSM收購事項不會對本集團截至二零二三年九月三十日止財政年度的每股綜合有形資產淨值及每股綜合盈利產生任何重大財務影響。考慮到具備新交所凱利板及聯交所雙重主要上市地位，本公司已承諾遵守兩者中較繁瑣的上市規則。因此，本通函乃根據上市規則第十四章的披露規定編製。

董事會函件

2.7. 控股股東書面批准

Fragrance Ltd.為本公司控股股東，於最後實際可行日期直接持有本公司220,982,600股股份（相當於本公司股本的54.04%）。根據上市規則第14.44條，據董事所知、所悉及所信，倘本公司擬召開股東大會以批准GSM合約項下擬進行的GSM收購事項，概無本公司股東需放棄投票。本公司已就GSM收購事項取得Fragrance Ltd.的書面批准以代替舉行股東大會。因此，本公司將不會召開股東大會以批准GSM收購事項。

3. 推薦建議

經考慮上文「2.2.有關GSM物業的資料以及GSM收購事項的理由及裨益」所載GSM收購事項的理由及裨益後，董事會認為GSM收購事項及GSM合約項下擬進行的交易屬公平合理，按一般商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益。

儘管本公司不會召開股東大會以批准GSM收購事項及GSM合約項下擬進行的交易，但倘本公司召開股東大會，董事會將建議股東投票贊成決議案以批准上述事項。

4. 其他資料

務請 閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
賢能集團有限公司*
執行主席及集團董事總經理
林隆田
謹啟

* 僅供識別

本集團之財務資料

本公司須於本通函載列本集團最近三個財政年度有關溢利及虧損、財務記錄及狀況之財務資料（以比較列表形式載列），以及最近期刊發之財務狀況表連同最近一個財政年度之年度賬目附註。

本集團截至二零二零年九月三十日止年度之財務資料已載於本公司二零二零年年報第95至184頁，該年報已於二零二零年十二月二十九日刊登於以下網站：

- 聯交所網站
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1229/2020122900518_c.pdf
- SGXNET網站
<https://links.sgx.com/FileOpen/LHN%20Limited%20-%20Annual%20Report%20FY20%20e.ashx?App=Announcement&FileID=643676>

本集團截至二零二一年九月三十日止年度之財務資料已載於本公司二零二一年年報第96至179頁，該年報已於二零二一年十二月二十九日刊登於以下網站：

- 聯交所網站
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1229/2021122901034_c.pdf
- SGXNET網站
<https://links.sgx.com/FileOpen/LHN%20Limited%20-%20Annual%20Report%20FY21%20e.ashx?App=Announcement&FileID=696039>

本集團截至二零二二年九月三十日止年度之財務資料已載於本公司二零二二年年報第98至183頁，該年報已於二零二三年一月五日刊登於以下網站：

- 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三月三十一日止六個月之未經審核財務資料已載於本公司中期業績公告，該中期業績公告已於二零二三年五月十二日刊登於以下網站：

- 聯交所網站
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0512/2023051201608_c.pdf
- SGXNET網站
<https://links.sgx.com/FileOpen/LHN%20Ltd%20-%20Results%20Announcement%201H2023%20e%20-sgx.ashx?App=Announcement&FileID=759016>

債項聲明**銀行借貸**

本集團主要獲取銀行借貸以為購買物業及物流設備撥資。本集團亦有循環貸款以應付本集團的短期財務需要。於二零二三年三月三十一日，就債項聲明而言，本集團尚未償還的銀行借貸為180.4百萬新加坡元。該等借貸乃以(i)本集團位於新加坡72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7、71 Lorong 23 Geylang、7 Gul Avenue、75 Beach Road、320 Balestier Road、115 Geylang Road、55 Tuas South Avenue 1、298 River Valley Road、52 Arab Street、404 Pasir Panjang Road、48 Arab Street及位於柬埔寨Axis Residences的租賃物業合法按揭；(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)本集團若干非全資附屬公司的非控股權益股東提供的個人擔保（倘適用）作抵押。

除所披露者外，於二零二三年三月三十一日，本集團並無任何重大無擔保及無抵押的借貸。

於二零二三年三月三十一日，本集團尚未提取的銀行融資為48.5百萬新加坡元。

租賃負債

於二零二三年三月三十一日，本集團就本集團之租賃物業、廠房及機器、物流設備及汽車之租賃負債為126.2百萬新加坡元。

抵押及押記

除所披露者外，於二零二三年三月三十一日，本集團並無任何其他抵押及押記。

或然負債

本集團就若干附屬公司及合資企業獲授的融資以金融機構為受益人提供公司擔保。於二零二三年三月三十一日，若干附屬公司及合資企業已提取的擔保融資之未償還金額分別約為179.2百萬新加坡元及64.7百萬新加坡元。除所披露者外，於二零二三年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

其他資料

外幣金額已就本債項聲明按於二零二三年三月三十一日營業時間結束時的適用概約匯率換算為新加坡元。

除上文所述以及除集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易應付款項及應付票據外，於二零二三年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無已發行但未償還及已授權或以其他方式增設但未發行的其他債務證券、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項、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，董事並不知悉自二零二三年三月三十一日起本集團之債項狀況有任何重大不利變動。

營運資金

於最後實際可行日期，經周詳查詢並考慮到本集團之內部資源及可動用之現有銀行融資以及GSM合約項下擬進行的交易並假設可取得建議GSM貸款融資後，董事認為，本集團有足夠營運資金供現時（即由本通函日期起計未來至少12個月）所需。

本集團能否有足夠營運資金應付由本通函日期起未來至少12個月內現時資金所需，很大程度取決於本集團能夠取得建議GSM貸款融資的假設。於最後實際可行日期，尚未取得建議GSM貸款融資的融資協議，乃由於其須待取得出售令後方可由銀行進行的最終信貸評估及正式審批程序完成後方可取得。

本公司已按照上市規則第14.66(12)條的規定取得有關函件。

財務及經營前景

本公司為總部設於新加坡的房地產管理服務集團及物流服務提供商。憑藉其於空間優化的專業知識，其為業主及租戶創造價值方面具備專長及良好經驗。本集團現時擁有五個主要業務分部，即：(i)空間優化業務；(ii)設施管理業務；(iii)能源業務；(iv)物業開發業務；及(iv)物流服務業務（通過本公司的間接非全資附屬公司LHN Logistics Limited（新交所股份代號：GIH）經營）。本集團現時主要於新加坡、印尼、泰國、緬甸、香港、馬來西亞及柬埔寨經營業務。

就空間優化業務而言，除著重於共居空間業務的增長外，本集團會繼續物色新物業及機遇，在新加坡、現時經營的其他區域以及其他亞洲國家發展及擴展。

設施管理業務仍側重於取得額外外部設施管理合約，涵蓋房地產及樓宇管理、維護及維修、清潔、除蟲及燻煙消毒服務。憑藉尖端科技的智能應用及裝備齊全的運營團隊，停車場業務將繼續擴大其市場份額。

物業開發業務將於二零二三年下半年在55 Tuas South開始資產增值工程以將其改造為一個9層多用戶食品加工工業開發項目。該開發項目預期將於截至二零二四年九月三十日止財政年度完成並可供出售。

本集團已著手創造其能源業務的增長機會，包括電力零售、電動車充電站及太陽能板安裝，並將繼續尋求更多機會進一步擴展業務。

本集團的物流服務業務由LHN Logistics Limited（新交所股份代號：GIH）營運，計劃在新加坡、馬來西亞及東盟地區擴展其運輸及集裝箱堆場服務，為客戶提供更多服務。

緒言

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，倘收購會產生收益並具有可識別的收入流或資產估值的資產（業務或公司除外），本公司必須在本通函中載列須經核數師或申報會計師審核的過去三個財政年度（即截至二零二零年、二零二一年及二零二二年九月三十日止財政年度，或有關期間）有關該等資產之可識別收入流淨額來源及估值的損益表及估值（如有），以確保該等資料已妥為編製並摘錄自相關賬冊及紀錄。

為嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定編製出租單位可識別收入流的損益表，必須充分查閱有關期間保存之出租單位相關賬冊及紀錄。然而，GSM賣方（透過其律師）已拒絕買方提供出租單位於過去三個財政年度的財務報表之要求，理由是GSM收購事項涉及集體出售物業而非出售任何物業控股公司。因此，本集團未能遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的披露規定。

GSM物業的背景資料

誠如本通函「董事會函件－2.2有關GSM物業的資料以及GSM收購事項的理由及裨益」所披露，GSM物業位於141 Middle Road, GSM Building Singapore 188976（包括在Town Subdivision 11的地段 332W內），佔地面積總額1,115.1平方米，年期自一九七八年五月二日起為期99年。於最後實際可行日期，GSM物業由33個單位組成，其中分別12個為自住單位及21個為出租單位以及公共物業。

GSM物業以交吉方式出售。出租單位的現有租賃協議將於完成日期前終止。因此，將要求出租單位的附屬業主在遷離期間屆滿前終止租賃。提早終止租賃協議的任何賠償將由租戶與附屬業主商討且任何款項將由有關附屬業主全部承擔。根據GSM合約，出租單位（連同GSM物業的其他單位）須不遲於遷離期間屆滿前以交吉形式交予買方且遷離期間免收租金。

業主佔用單位已於有關期間由相關GSM賣方用作彼等各自的自用用途，因此並非為具有可識別收入流的產生收入的資產。出租單位已於有關期間由相關GSM賣方出租，因此，根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，出租單位為具有可識別收入流的產生收入的資產。

本公司於有關期間及直至最後實際可行日期有能力獲得租賃單位的若干租賃協議，其詳情載列如下：

序號	單位	租期	每月租金收入 (新加坡元)
1.	單位#01-01	二零一九年四月一日至二零二二年三月三十一日	42,000
2.		二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日	40,000 (二零二二年四月一日至二零二三年三月三十一日) 42,000 (二零二三年四月一日至二零二五年三月三十一日)
3.	單位#01-02 單位#02-00	二零一九年七月一日至二零二零年六月三十日	16,000
4.		二零二零年八月一日至二零二一年一月三十一日	13,500
5.		二零二一年二月一日至二零二一年七月三十一日	13,500
6.		二零二一年八月一日至二零二一年十月三十一日	13,500
7.		二零二二年十一月一日至二零二四年十月三十一日	16,000
8.	單位#03-01	二零二一年八月十二日至二零二三年八月十一日	5,200
9.	單位#03-02 ⁽¹⁾ (a) 單位#03-02-A	二零一九年三月一日至二零二零年二月二十八日	1,798.40
10.		二零二零年三月一日至二零二一年二月二十八日	1,798.40
11.		二零二二年三月一日至二零二三年二月二十八日	1,798.40
12.		二零二三年三月一日至二零二四年二月二十八日	1,798.40
13.	單位#03-02 ⁽¹⁾ (b) 單位#03-02-B	二零一九年八月十六日至二零二零年八月十五日	3,200
14.		二零二零年八月十六日至二零二一年八月三十一日	2,600
15.		二零二一年九月一日至二零二一年十二月三十一日	2,600
16.		二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日	2,900
17.		二零二三年一月一日至二零二四年十月三十一日	3,200
18.	單位#03-02 ⁽¹⁾ (c) 單位#03-02-C	二零一九年三月一日至二零二二年二月二十八日	2,400
19.		二零二二年三月一日至二零二四年二月二十九日	2,200
20.	單位#03-03	二零一九年十月十五日至二零二零年十月十四日	5,200
21.		二零二一年一月一日至二零二二年十二月三十一日	4,800
22.		二零二三年一月一日至二零二四年十二月三十一日	5,000
23.	單位#03-05	二零一九年三月一日至二零二二年二月二十八日	3,000
24.		二零二三年一月十五日至二零二五年一月十四日	3,650
25.	單位#04-02 ⁽²⁾ 單位#04-03 ⁽²⁾	二零二三年一月一日至二零二四年十二月三十一日	7,300
26.	單位#04-04	二零二二年七月一日至二零二四年六月三十日	3,600
27.	單位#04-06	二零二一年八月一日至二零二三年八月三十一日 ⁽³⁾	3,600

序號	單位	租期	每月租金收入 (新加坡元)
28.	單位#04-07	二零一九年一月一日至二零二零年六月三十日 ⁽⁴⁾	4,000
29.		二零二零年七月一日至二零二三年二月二十七日 ⁽⁴⁾	3,000
30.	單位#04-08	二零二零年十月十六日至二零二三年十月十五日	3,378.50
31.	單位#05-04	二零一七年六月一日至二零二零年五月三十一日	4,090.32
32.		二零二零年六月一日至二零二二年九月三十日	4,090.32
33.		二零二二年十二月九日至二零二三年十二月八日	4,100
34.	單位#05-08	二零一八年十二月十六日至二零二一年十二月十五日	3,850
35.		二零二一年十二月十六日至二零二三年十二月十五日	3,000
36.	單位#06-02	二零二零年八月十五日至二零二二年八月十四日	3,500
37.		二零二三年三月八日至二零二四年九月七日	3,588
38.	單位#06-03	二零一八年七月一日至二零二一年六月三十日	4,000
39.		二零二一年七月一日至二零二四年六月三十日	4,200
40.	單位#06-04	二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日	3,000
41.	單位#06-05	二零一九年十月一日至二零二二年九月三十日	6,800
42.		二零二三年三月十五日至二零二六年三月十四日	6,300
43.	單位#06-07	二零二三年三月一日至二零二四年二月二十八日	2,800

附註：

- (1) 於有關期間及直至最後實際可行日期，單位#03-02分為單位#03-02-A、單位#03-02-B及單位#03-02-C。
- (2) 於有關期間及直至最後實際可行日期，單位#04-02及單位#04-03為相連單位。
- (3) 根據租賃協議，租期的第一個月（即二零二一年八月一日至二零二一年八月三十一日期間）免收租金。
- (4) 單位#04-07的擁有人透過日期為二零二三年二月二十七日的書面確認書表明(i)並無書面租賃協議及(ii)於二零一九年一月一日至二零二零年六月三十日期間及於二零二零年七月一日至二零二三年二月二十七日期間每月租金分別為4,000新加坡元及3,000新加坡元。

GSM物業的計劃未來用途

誠如本通函「董事會函件-2.2 有關GSM物業的資料以及GSM收購事項的理由及裨益」所披露，本集團擬將GSM物業的第三層至第六層改為服務式公寓，據此，買方須盡快向市區重建局提交申請變更GSM物業的第三層至第六層的用途（從「商業」改為「服務式公寓」），第一層及第二層將繼續作商業用途。本集團擬於收購GSM物業後將第一層及第二層作為零售店面出租。

由於GSM物業的第三層至第六層將改為「服務式公寓」用途，因此該等樓層其後的收益模式將有別於其現有的「商業」用途。服務式公寓與用於出租的「住宅」用途類似且為設施、傢俬齊全的公寓，一般向住戶提供禮賓、安保、房屋管理及維修服務，而傳統「商業」用途一般涉及將單位用作辦公室或店面用途。

出租單位目前被指定用於「商業」用途。只有3個出租單位位於GSM物業的第一層及第二層（該等樓層將繼續用作「商業」用途），而餘下18個出租單位位於GSM物業的第三層至第六層（該等樓層的「商業」用途將改為「服務式公寓」）。鑒於多數出租單位於GSM收購事項後將不再用作「商業」用途，董事認為，即使本公司取得有關資料，出租單位於有關期間（於該期間彼等被指定用作「商業」用途）的過往溢利及虧損數字以及出租單位有關業主產生的收入總額及開支金額將對股東及本通函讀者而言既無助益也不相關。

申請豁免嚴格遵守第14.67(6)(b)(i)條

鑒於該等原因，本公司已向聯交所申請豁免且聯交所已於二零二三年五月十六日批准豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，故僅須披露該豁免（包括詳情、理由及替代披露）。因此，在本通函內未有載列損益表不會令本通函變得不完整、有所誤導或有欺詐成份。

出租單位之未經審核財務資料

如上所述，本公司於有關期間及直至最後實際可行日期有能力獲得出租單位的若干租賃協議或確認書。然而，本公司未能確定出租單位有關業主於有關期間應付的確切每月開支。作為一項替代措施，本公司建議編製下列出租單位於有關期間的未經審核財務資料以納入本通函，有關未經審核財務資料乃基於摘錄自本公司獲得的租賃協議或確認書中的出租單位出租收入總額之資料。

本公司已考慮是否載入根據本公司獲取的租賃協議條款或確認書及本公司管理層於物業行業的經驗作出的相關GSM賣方應付出租單位每月開支估計。然而，鑒於有關應付開支的確切金額資料並不完整，因此本公司未能作出任何有關估計。本公司認為，於任何情況下，有關估計與出租單位租金收入總額資料相比可能並不重大，出租單位相關業主應付的確切每月開支金額與本公司收購GSM物業的評估或釐定的代價（其透過公開招標釐定，並經計及獨立物業估值師於二零二三年二月一日作出的指示性估值80,000,000新加坡元後達致）並不相關。

就此而言，董事認為，通過上述建議的安排，本公司已採取合理措施以在本通函提供其他替代性披露，其中包含供其股東考慮GSM物業收購事項的影響的所有必要重大資料，且不會導致於本通函中遺漏任何重要資料。

根據本公司於有關期間有能力獲得的若干出租單位的租賃協議或確認書，出租單位於有關期間的租金收入總額載列如下：

	截至九月三十日止年度		
	二零二零年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
租金收入總額（千新加坡元）	1,134	1,171	1,128
等值港元（按1新加坡元=5.91港元之匯率計算）	6,703	6,921	6,665

附註：

- (1) 有關期間的租金收入總額乃僅摘錄自本公司於有關期間有能力獲得的出租單位的租賃協議或確認書。有關期間的租金收入總額未必可真實地反映有關GSM賣方應佔有關期間的溢利，乃由於GSM賣方並未向本公司提供有關出租單位的財務資料，理由是GSM收購事項涉及集體出售物業而非出售任何物業控股公司。

根據標準市場慣例，租戶須負責所有政府差餉、稅項、費用及開支以及所有煤氣費、水費、電費及電話費及其他日常開支，而相關業主則負責物業稅及屬資本性質之日常開支。董事估計，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年九月三十日止年度之已付及應付出租單位政府物業稅總額分別約為169,317.50新加坡元、144,385新加坡元及136,080新加坡元。

- (2) 除上述租賃協議或確認書以及其他公開可取的資料（如適用物業稅率）外，董事無法獲得出租單位於有關期間的其他相關財務資料。由於可取閱的資料有限，董事無法確定出租單位於有關期間的相關任何其他開支金額（如有）。因此，已付及應付的地租、折舊、維修及維護開支以及融資成本（如有）等其他開支概無納入上述財務資料。
- (3) 編製上述財務資料所採用的會計政策，與本公司截至二零二二年九月三十日止年度的已刊發年報所載本集團所用的會計政策大致相符。
- (4) 董事委聘PricewaterhouseCoopers LLP, Singapore（本公司之核數師）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」）頒佈之國際相關服務準則（「國際相關服務準則」）第4400號（經修訂）商定程序委聘就編製有關期間之租金收入總額進行若干商定程序。該等程序乃由董事決定並承擔責任。本公司之核數師進行之程序概述如下：
- (a) 核數師向董事取得概述本公司於有關期間有能力獲得的出租單位的租賃協議的租賃協議概要或確認書。
- (b) 核數師向董事取得當中載有有關本公司有能力獲得的各租賃協議或確認書的每月租金及有關期間各財政年度相應的租金收入總額的附表（「租金收入總額表」），並將租賃協議概要所示金額與租金收入總額表所示之相應金額進行比對。
- (c) 核數師根據租賃協議概要所載資料及租金收入總額表所示公式，重新計算租金收入總額表所示之有關期間租金收入總額。

- (d) 核數師將租金收入總額表所示之有關期間租金收入總額與本通函所論述「出租單位之未經審核財務資料」所示之相應金額進行比對。

核數師已進行其與本公司所訂委聘書載明的上述商定程序，並向董事報告其根據商定程序所得的確實結果。根據本公司與核數師所訂有關委聘書的條款，其所報告的確實結果不應由任何其他各方或人士用作或賴以作為任何用途。董事認為，租金收入總額表已根據租賃協議概要妥為編製。

上述程序並不構成國際審計及鑒證準則理事會頒佈的國際審計準則、國際審閱聘用準則或國際核證聘用準則作出的核證聘用。因此，本公司的核數師並無就本通函所披露出租單位之未經審核財務資料及有關期間的租金收入總額作出任何核證。

經考慮上文所披露出租單位之未經審核財務資料，董事認為即使未有列載出租單位於有關期間收入流淨額的損益表，亦不會致令本通函有欠完整或存在誤導或欺詐成份。

GSM物業於GSM收購事項完成後將於財務報表內分類為投資物業並按公平值列賬。因此，將不會入賬GSM物業的折舊。買方須就租賃該物業所產生的純利按目前稅率17%繳納新加坡公司稅。

出租單位於二零一九年至二零二三年估值年度之年度價值

作為額外替代披露事項，本公司已向新加坡國內稅務局查詢出租單位於二零一九年、二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年估值年度的年值。

倘要出租物業，則各出租單位的年值為該物業估計年度租金總額（不包括傢俬、設備和維修費用）。其乃基於對類似或可資比較物業的估計市場租金釐定，而非基於實際收到的租金收入。於釐定樓宇的年值時，新加坡國稅局使用可資比較物業的年度市場租金而非交易售價釐定年值，新加坡國稅局亦考慮以下因素：

1. 鄰近地區類似或可資比較物業的租金；
2. 物業規模；
3. 物業位置；
4. 物業狀況；及
5. 其他相關物理屬性。

更多資料請參閱<https://www.iras.gov.sg/taxes/property-tax/property-owners/annual-value>。

各出租單位的年值於每年一月一日計算，且產生自未來12個月商討的單位估計租金總額。例如，二零二一年估值年度年值為二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日期間商討的單位估計租金總額等。因此，總體而言，各出租單位於二零一九年至二零二三年估值年度之年值涵蓋二零一九年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間，繼而涵蓋(i)有關期間及(ii)有關期間與最後實際可行日期之間隔期間。

各出租單位於二零一九年至二零二三年估值年度之年值如下：

單位編號	年份	年度價值 (新加坡元)
#01-01	二零一九年	504,000
	二零二零年	504,000
	二零二一年	504,000
	二零二二年	504,000
	二零二三年	504,000
#01-02 #02-00	二零一九年	192,000
	二零二零年	192,000
	二零二一年	192,000
	二零二二年	180,000
	二零二三年	180,000
#03-01	二零一九年	62,000
	二零二零年	55,800
	二零二一年	38,800
	二零二二年	38,800
	二零二三年	38,800
#03-02	二零一九年	111,000
	二零二零年	99,500
	二零二一年	69,100
	二零二二年	69,100
	二零二三年	69,100
#03-03	二零一九年	73,900
	二零二零年	66,500
	二零二一年	46,200
	二零二二年	46,200
	二零二三年	46,200
#03-05	二零一九年	48,100
	二零二零年	43,200
	二零二一年	30,000
	二零二二年	30,000
	二零二三年	30,000

單位編號	年份	年度價值 (新加坡元)
#04-02	二零一九年	49,100
	二零二零年	44,200
	二零二一年	30,700
	二零二二年	30,700
	二零二三年	30,700
#04-03	二零一九年	76,500
	二零二零年	68,800
	二零二一年	47,800
	二零二二年	47,800
	二零二三年	47,800
#04-04	二零一九年	51,700
	二零二零年	46,500
	二零二一年	32,300
	二零二二年	32,300
	二零二三年	32,300
#04-05	二零一九年	74,400
	二零二零年	67,000
	二零二一年	46,500
	二零二二年	46,500
	二零二三年	46,500
#04-06	二零一九年	48,600
	二零二零年	43,700
	二零二一年	30,400
	二零二二年	30,400
	二零二三年	30,400
#04-07	二零一九年	41,900
	二零二零年	37,700
	二零二一年	26,200
	二零二二年	26,200
	二零二三年	26,200
#04-08	二零一九年	48,100
	二零二零年	43,200
	二零二一年	30,000
	二零二二年	30,000
	二零二三年	30,000
#05-04	二零一九年	51,700
	二零二零年	46,500
	二零二一年	32,300
	二零二二年	32,300
	二零二三年	32,300

單位編號	年份	年度價值 (新加坡元)
#05-08	二零一九年	48,100
	二零二零年	43,200
	二零二一年	30,000
	二零二二年	30,000
	二零二三年	30,000
#06-02	二零一九年	49,100
	二零二零年	44,200
	二零二一年	30,700
	二零二二年	30,700
	二零二三年	30,700
#06-03	二零一九年	76,500
	二零二零年	68,800
	二零二一年	47,800
	二零二二年	47,800
	二零二三年	47,800
#06-04	二零一九年	51,700
	二零二零年	46,500
	二零二一年	32,300
	二零二二年	32,300
	二零二三年	32,300
#06-05	二零一九年	74,400
	二零二零年	67,000
	二零二一年	46,500
	二零二二年	46,500
	二零二三年	46,500
#06-07	二零一九年	41,900
	二零二零年	37,700
	二零二一年	26,200
	二零二二年	26,200
	二零二三年	26,200

GSM物業的估值

因本公司未能自GSM賣方取得有關出租單位的估值報告，故並無在本通函內披露出租單位於有關期間的估值。然而，獨立物業估值師對GSM物業於二零二三年三月三十一日所評估之價值已予編製並載於本通函附錄四。

A. 緒言

編製以下呈列的本集團之未經審核備考財務資料（「**未經審核備考財務資料**」），旨在說明GSM收購事項對本集團於二零二三年三月三十一日之財務狀況的影響，猶如GSM收購事項已於二零二三年三月三十一日發生。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二零二三年三月三十一日或任何未來日期的財務狀況（假設GSM收購事項已於二零二三年三月三十一日完成）。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零二三年三月三十一日的未經審核綜合資產負債表（摘錄自本公司日期為二零二三年五月十二日之中期業績公告所載本集團截至二零二三年三月三十一日止六個月之綜合財務報表）編製，並就GSM收購事項之影響作出調整，旨在說明GSM收購事項可能如何影響本集團之財務狀況，猶如GSM收購事項已於二零二三年三月三十一日發生。未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二三年三月三十一日止六個月之中期業績公告所載之本集團過往財務資料及本通函其他部分所載之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，與本集團截至二零二二年九月三十日止財政年度的已刊發年報所載本集團所用的會計政策相符。

B. 未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零二三年 三月三十一日之 綜合資產負債表 千新加坡元 (附註1)	備考調整 千新加坡元 (附註2)	本集團於 GSM 收購事項 後之未經審核備考 綜合資產負債表 千新加坡元
非流動資產			
物業、廠房及設備	56,707	–	56,707
使用權資產	24,930	–	24,930
投資物業	315,892	83,395	399,287
於聯營公司的投資	462	–	462
於合營企業的投資	26,891	–	26,891
按公平值計入其他全面收益的金融資產	11	–	11
遞延稅項資產	515	–	515
長期預付款項	7,001	(6,395)	606
融資租賃應收款項	28,152	–	28,152
銀行定期存款	500	–	500
	461,061	77,000	538,061
流動資產			
存貨	173	–	173
貿易及其他應收款項	17,965	1,036	19,001
授予聯營公司及合營企業的貸款	14,877	–	14,877
預付款項	2,454	–	2,454
融資租賃應收款項	18,844	–	18,844
銀行定期存款	1,580	–	1,580
現金及銀行結餘	36,233	(14,036)	22,197
	92,126	(13,000)	79,126
分類為持作出售之非流動資產	13,300	–	13,300
	105,426	(13,000)	92,426
流動負債			
貿易及其他應付款項	41,892	–	41,892
撥備	420	–	420
銀行借貸	19,862	–	19,862
租賃負債	35,580	–	35,580
即期所得稅負債	3,200	–	3,200
	100,954	–	100,954
流動資產淨值／(負債) 淨額	4,472	(13,000)	(8,528)
資產總值減流動負債	465,533	64,000	529,533

	本集團於 二零二三年 三月三十一日之 綜合資產負債表 千新加坡元 (附註1)	備考調整 千新加坡元 (附註2)	本集團於 GSM 收購事項 後之未經審核備考 綜合資產負債表 千新加坡元
非流動負債			
遞延稅項負債	6,581	–	6,581
其他應付款項	761	–	761
撥備	549	–	549
銀行借貸	160,521	64,000 (附註3)	224,521
租賃負債	90,611	–	90,611
	259,023	64,000	323,023
資產淨值	206,510	–	206,510

附註：

- (1) 該等金額摘錄自本公司截至二零二三年三月三十一日止六個月之中期業績公告所載本集團於二零二三年三月三十一日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 調整反映以下情況：
- (a) GSM收購事項所產生之GSM物業的確認及償付成本約83,395,000新加坡元，猶如GSM收購事項已於二零二三年三月三十一日完成。GSM物業之成本包括(i)物業之購買價80,000,000新加坡元；(ii)印花稅約2,395,000新加坡元；(iii)有關GSM物業若干單位的估計不可申索扣除的商品及服務稅款約957,000新加坡元；及(iv)已資本化之估計法律及專業費用約43,000新加坡元。80%的代價（即64,000,000新加坡元）將由建議GSM貸款融資（已就此自銀行獲得意向條款書）提供資金；及
- (b) 有關GSM物業若干單位的估計商品及服務稅款約1,036,000新加坡元，其可作為進項商品及服務稅從稅務機關申索扣除。
- (3) 根據已自銀行取得的有關建議GSM貸款融資的意向條款書，買方將就GSM收購事項取得64,000,000新加坡元的長期銀行借貸，其將分類為非流動負債。
- (4) 並無作出調整以反映本集團於二零二三年三月三十一日後的任何經營業績或訂立的其他交易。

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核證報告全文，乃為載入本通函而編製。

**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**

致賢能集團有限公司列位董事

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 貴公司於二零二三年五月二十五日就 貴公司建議收購GSM物業（「交易事項」）刊發的通函（「通函」）第III-1至III-3頁所載日期為二零二三年三月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表及有關附註（「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第III-1至III-3頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明交易事項對 貴集團於二零二三年三月三十一日財務狀況的影響，猶如交易事項已於二零二三年三月三十一日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二三年三月三十一日止六個月之中期業績公告（並未就此刊發審核或審閱報告）。

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」）的《公認會計師及會計主體道德操守與職業守則》（「會計與企業管理局守則」），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。

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，吾等並不保證於二零二三年三月三十一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。

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，二零二三年五月二十五日

以下為獨立物業估值師Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Limited就其於二零二三年三月三十一日對GSM物業的估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。

2 Marina View,
#19-02, Asia Square Tower 2
Singapore 018961
+65 6223 2323

colliers.com/singapore

參考編號：TKC/PSE/NN/230201

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，對該物業（定義見下文）進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就該物業於二零二三年三月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

吾等的估值乃基於市值進行。市值界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產於估值日期達成公平交易的交易估計金額，而雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

於釐定該物業的市場價值時，吾等已考慮「最高及最佳用途」，界定如下：

- (a) 實際上可能、理由上得當、法律上允許及經濟上可行且導致經評估資產的最高價值之最有可能性用途；及
- (b) 法律上不允許或實際上不可能的用途不能被視為最高及最佳用途。然而，法律上允許且實際上可能的用途可能要求估值師解釋證明該用途屬可能合理的原因。倘存在一項或多項用途屬可能合理的分析，則該等用途隨後進行經濟上可行性測試。結果導致最高價值且與其他測試保持一致之用途被視為最高及最佳用途。

物業的最高及最佳用途受多種因素影響，包括其過往及現時用途、土地使用控制權、附近土地使用、是否可獲得或配備公用設施及交通設施以及該區域的近期或預期經濟增長。

吾等已使用餘值法、收入資本化法及直接比較法對 貴公司建議收購的該物業進行估值並假設以其最高及最佳用途出售物業權益。吾等已參考相關市場可得的可資比較銷售交易進行評估。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該物業，且並無憑藉遞延條款合約、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益而影響物業權益的價值。

吾等的報告並無就所估值物業權益欠付的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重性質產權負擔、限制及支銷。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則所載的適用規定；香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則；皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值-專業準則；新加坡測量師與估價師學會頒佈的新加坡測量師與估價師估值準則及實務指引；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的所有規定。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲有關建議用途、總建築面積、分層建築面積、建築淨面積及其他有關事宜的意見。

吾等已於土地業權登記處就該物業進行業權查冊。吾等已於報告中呈報有關擁有權、批地年期、地盤面積及所有產權負擔（如有）的資料。然而，吾等未能解釋或確定 貴公司於該物業之擁有權或法定權益是否穩妥。於進行估值時，吾等假設 貴公司於估值日期擁有該資產。

吾等並無進行詳細量度以核實有關該物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件所示的面積均為正確。所有文件及合約僅供參考用途，而所有尺寸、量度及面積均已測量。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定地質狀況及設施等是否適合在其之上進行任何開發工程。吾等於編製估值時乃假設該等方面均為良好且施工期間概無產生預期之外的成本或延誤。另外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何吾等認為嚴重損毀之項目。然而，吾等並不保證該物業並無腐蝕、蟲蛀或任何其他結構性損壞。

該物業乃由Pang Su Ee於二零二三年二月十七日進行外部及內部檢查。Pang Su Ee為新加坡持牌估值師及新加坡測量師與估價師學會會員，於新加坡物業估值方面擁有逾25年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除非另有說明，否則本報告呈列的所有貨幣數字均以新加坡元為單位。吾等的估值概述於下文，並附上屬本報告一部分的估值詳情。

此致

賢能集團有限公司（「貴公司」）
75 Beach Road #04-01
Singapore 189689
董事會 台照

為及代表

Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Limited

Tan Keng Chiam
B.Sc. (Est. Mgt.) MSISV, MRICS
執行董事兼主管
持牌估值師編號：AD041-2004796D

謹啟

二零二三年五月二十五日

附註：Tan Keng Chiam先生為新加坡持牌估值師及新加坡測量師與估價師學會會員，彼於新加坡物業估值方面擁有逾30年經驗。

估值概要-將持作投資¹

編號	物業	於二零二三年 三月三十一日交吉及 不附任何產權負擔的市值 (已取得市區重建局 發出的規劃綱要許可) 新加坡元
1	141 Middle Road GSM Building Singapore 188976 (「該物業」)	80,000,000
	總計：	80,000,000

¹ 誠如「貴公司」告知。

估值詳情

				於二零二三年三月三十一日按最高及最佳用途基準交吉及不附任何產權負擔的市值（基於獲授的規劃綱要許可）
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
1	141 Middle Road GSM Building Singapore 188976（「該物業」）	該物業包括一幢6層高商業樓宇及一個地庫，擬開發6層高服務式住宅樓宇，第1層和第2層配備零售／餐飲單元。 該物業約於二十世紀八十年代落成。 該物業按自一九七八年五月二日起99年的租賃期持有。 該物業位於332W Town Subdivision 11的地段內，地盤面積為1,115.1平方米。 根據開發基準線的調查，該物業的總樓面面積約為5,839.47平方米（須待勘察作實），參見日期為二零二零年一月二十日市區重建局參考編號：DC/BLE/2019/ROCHOR（BLE190125）。 該物業的法律描述及分層建築面積載列如下：	於二零二三年三月三十一日，該物業獲批作購物／辦公樓宇用途。	80,000,000新加坡元（八千萬新加坡元）
		單位編號	法律描述	分層建築面積（平方米）
			Town Subdivision 11	
			分層地段編號	
		#01-01	U271W	703-包括分層空置面積83平方米
		#01-02	U260T	289-包括分層空置面積63平方米
		#02-00	U282L	35
		#03-01	U281X	120
		#03-02	U283C	214
		#03-03	U285W	143

單位編號	法律描述 Town Subdivision 11 分層地段編號	分層建築面積 (平方米)
#03-03A	U284M	104
#03-04	U286V	119
#03-05	U287P	93
#04-01	U289A	86
#04-02	U290P	95
#04-03	U291T	148
#04-04	U292A	100
#04-05	U293K	144
#04-06	U261A	94
#04-07	U262K	81
#04-08	U263N	93
#05-01	U264X	86
#05-02	U265L	95
#05-03	U266C	148
#05-04	U267M	100
#05-05	U268W	144
#05-06	U269V	94
#05-07	U270M	81
#05-08	U272V	93
#06-01	U273P	86
#06-02	U274T	95
#06-03	U275A	148
#06-04	U276K	100
#06-05	U277N	144

單位編號	法律描述 Town Subdivision 11 分層地段編號	分層建築面積 (平方米)
#06-06	U278X	94
#06-07	U279L	81
#06-08	U280N	93
總計		4,343

規劃應用：

將第1層及第2層的處所擬改為零售用途以及將第3層至第6層的處所擬改為服務式公寓用途的規劃綱要許可，參見日期為二零二三年三月三日的市區重建局參考編號：ES20230117R0181

建議開發：

一棟6層高服務式住宅樓宇，第1層和第2層配備零售／餐飲單元

房間和鑰匙數量：

72個單元和188把鑰匙

建議總建築面積：

總計：約5,839.47平方米

商業：約1,378.94平方米

服務式住宅：約4,460.53平方米

建築淨面積：

總計：約4,061平方米

商業：約881平方米

服務式住宅：約3,180平方米

吾等了解，該物業將進行翻新工程並將第3層至第6層擬改為共居用途，估計成本為14,700,000新加坡元。

附註：

(1) 該物業位於Middle Road鄰近Waterloo Street交界，距離Collyer Quay市中心約3公里。

周圍區域普遍屬多功能區性質，主要包括商業建築、酒店、新翻新的店屋、機構和禮拜場所。附近已建成的商業建築包括明古連、福祿壽商業中心和雅柏商業中心。附近的其他著名建築包括武吉士+購物中心、白沙浮廣場、武吉士街、新加坡洲際酒店、名匯庭苑（在建）、國浩時代城二期（在建）、雙景坊、萊佛士醫院、新加坡武吉士美居酒店、Bugis Cube、Sunshine Plaza及僑福廣場等。

明古連街、Middle Road及Victoria Street的公共交通設施四通八達。此外，明古連、勿拉士峇沙及武吉士地鐵站位於周邊地區。利用中央高速公路（CTE）及東海岸公園大道（ECP）可接駁至島上其他地方。

(2) 註冊業主為所有分層業權方案第753號分層地段的所有附屬業主。

(3) 根據總分區規劃（二零一九年版），該物業的土地劃分為「商業類」，總容積率為4.2。

(4) 根據業權查冊記錄，Coliwoo (TK) Pte. Ltd以80,000,000新加坡元的購買價作出購買該物業的預告登記。該購買價是對開發中所有單位的整體銷售。

(5) 吾等的估值已按餘值法、收入資本化法及直接比較法作出。

餘值法

餘值法是以已釐定的建議開發項目的總開發價值(GDV)扣除開發商利潤、推廣／法律費用、建設成本、融資成本、商品及服務稅、專業費用、土地持有成本、土地印花稅及法律費用及財產稅，以得出土地餘值。

住宅及商業單位（假設圓滿完成）的總開發價值乃基於在當前市場上交易的可資比較物業的銷售實例。獨立物業估值師已考慮的若干可資比較銷售如下：

住宅單位銷售（開發商銷售）

物業	年期	分層建築面積 (平方米／ 平方呎)	成交價格	單位價格 (新加坡元每 平方米／ 新加坡元 每平方呎)	銷售日期
30 Middle Road #19-05 The M	自二零一九年 七月三日起 為期99年	59.0/635	1,898,000 新加坡元	32,169 新加坡元／ 2,989 新加坡元	二零二三年 二月十七日
16 Tan Quee Lan Street #05-07 Midtown Modern	自二零一九年 十二月十日起 為期99年	134.0/1,442	3,841,200 新加坡元	28,666 新加坡元／ 2,663 新加坡元	二零二三年 二月十四日
122 Beach Road #16-01 Midtown Bay	自二零一八年 一月二日起 為期99年	69.0/743	2,129,200新 加坡元	30,858 新加坡元／ 2,867 新加坡元	二零二三年 一月十五日

資料來源：市區重建局房地產資訊系統(URA Realis)

零售單位銷售 (轉售)

物業	年期	分層建築面積 (平方米 / 平方呎)	成交價格	單位價格 (新加坡元每 平方米 / 新加坡元 每平方呎)	銷售日期
91 Bencoolen Street #01-21 Sunshine Plaza	自一九九七年 三月十九日起 為期99年	21.0/226	850,000 新加坡元	40,476 新加坡元 / 3,760 新加坡元	二零二二年 七月二十六日
175 Bencoolen Street #01-06 Burlington Square	自一九九六年 六月十日起 為期99年	25.0/269	980,000 新加坡元	39,200 新加坡元 / 3,642 新加坡元	二零二二年 六月二十八日
190 Middle Road #01-18 Fortune Centre	自一九八零年 十月十八日起 為期99年	24.0/258	950,000 新加坡元	39,583 新加坡元 / 3,677 新加坡元	二零二二年 六月六日

資料來源：市區重建局房地產資訊系統(URA Realis)

餘值法的主要假設及參數

餘值法採用的主要假設及參數（基於符合國際估值準則及新加坡測量師與估價師估值準則的市場慣例）概述如下：

總開發價值 (零售)	3,000新加坡元	每平方呎
總開發價值 (住宅)	2,675新加坡元	每平方呎
推廣 / 法律費用	1.50%/0.25%	佔總開發價值比例
建設成本	234新加坡元	每平方呎
專業費用	7.00%	佔建設成本比例
或有費用	3.00%	佔建設成本比例
融資成本	4.00%	-
建設期	1.00	年
規劃許可	0.75	年
利潤	8%	佔總開發價值比例
房產稅	10%	-

收入資本化法

收入資本化法涉及加上所有應收收入並扣除所有支出以釐定物業的淨收入。根據租賃年期，應收淨收入假設為年金水平，並在可能的情況下使用從相關銷售實例的分析中所達致的合適資本化率進行資本化。

由於吾等了解到每日每間客房115新加坡元的房價在附近被視為公平合理，故吾等採用每月每間客房3,500新加坡元的房價來釐定年度潛在總收入。此外，吾等採用12%的市場空置率、30%的支出、2.5%的管理費及按10%的年度價值徵收的房產稅來計算淨經營收入。然後以4.0%予以資本化以得出共居（住宅）組成部分的市場價值。

吾等採用每平方呎13新加坡元的零售價來釐定零售區的年度潛在總收入。此外，吾等採用5%的市場空置率、15%的支出、1.5%的管理費及按10%的年度價值徵收的房產稅來計算淨經營收入。然後以3.0%予以資本化以得出零售組成部分的市場價值。

直接比較法

在吾等達致對該物業的市值意見時，吾等已根據毗鄰發展項目的可資比較物業交易進行估值。

在達致吾等之估值數據時，吾等已在當地識別並分析了與該物業具有類似特徵的各種相關銷售證據。吾等已考慮到當前的市況，並已就該物業及可資比較項目的位置、年期、規模、形狀、設計及佈局、建築物的樓齡及狀況、交易日期及其他影響其價值之因素的差別作出適當調整。

所採用的一些商業物業可比較銷售個案如下：

物業地址	佔地面積 (平方米 / 平方呎)	總建築面積 / 分層建築面積 (平方米 / 平方呎)	年期	代價 (新加坡元)	出售日期
38 and 40 South Bridge Road	243.8/2,624	1,042.3/11,219	自一九四七年十一月一日起為期99年	13,580,000新加坡元 (每平方米13,029新加坡元 / 每平方呎1,210新加坡元)	二零二三年一月三十日
6 Verdun Road	679.7/7,316	2,855.0/30,731	永久業權	55,100,000新加坡元 (每平方米19,300新加坡元 / 每平方呎1,793新加坡元)	二零二二年四月
20 Maxwell Road	3,883.4/41,801	21,737.6/233,981	自一九六九年六月二日起為期99年	276,800,000新加坡元 (每平方米12,734新加坡元 / 每平方呎1,183新加坡元)	二零二一年五月七日

資料來源：市區重建局房地產資訊系統(URA Realis)

注意事項及假設**1. 釋義**

於該等注意事項及假設中，以下詞彙具有以下所載的涵義：

「機密資料」指以下資料：

- (a) 就其性質而言，屬機密的資料。
- (b) 被吾等指定為機密的資料。
- (c) 閣下知悉或應當知悉的屬機密的資料。
- (d) 包括但不限於：服務當中吾等的任何知識產權所包含的或與之相關的資料，或作為服務的一部分而提供的任何報告或證書。

「有效日期」，就任何估值報告而言，指吾等的專業意見被陳述為有效的日期。

「費用」指報價單所載就服務而支付的協定款項。

「各方」指 閣下或吾等（根據文義所指）。

「報價單」指由吾等提供的與服務有關的書面報價。

「服務」指根據該等條款及條件以及報價單提供的估值服務，並包括吾等提供的與服務有關的任何文件、報告或證書。

「該物業」指吾等獲委任作為 閣下顧問的有關資產。

「吾等」、「吾等的」、「高力國際」指Colliers International Limited（高力國際有限公司）。

「閣下」、「閣下的」、「客戶」指由或代表其發出指示的個人、公司、企業或其他法律實體，以及實際向吾等發出指示的任何個人、公司、企業或法律實體（即使該等指示作為其他人士的代理人而發出）。

「專業物業實踐準則」指RICS估值及評估手冊，或新加坡測量師與估價師協會的估價標準及實務指引。

2. 提供服務

2.1 吾等已根據以下各項提供服務：

- (a) 本文件所載的條款及條件；或
- (b) 就服務而言，按照 閣下作出的具體指示；及
- (c) 於現行的專業物業實踐準則規定的當前條款範圍內。

3. 物業狀況

- 3.1 於吾等的報告，並無對任何被估值的物業的任何押記、抵押或欠款作出考慮，亦無對出售時可能產生的任何開支或稅收作出考慮。除另有說明外，吾等假設物業不存在任何及所有可能影響價值的繁重費用、留置權及產權負擔（無論是否存在）。吾等對法律性質的事項不承擔任何責任，亦不對假設為良好及可銷售的產權發表任何意見。吾等並不知悉有任何影響物業的地役權或路權，吾等的估值假設不存在任何影響。
- 3.2 吾等假設該物業的建造、佔用及使用完全符合且不違反所有條例，除非另有說明。吾等已進一步假設，對於本報告所依據的該物業的任何用途，已獲得任何及所有規定的執照、許可證、證書及授權，除非另有說明。
- 3.3 吾等假設任何開發用地均處於適合開發的狀態；吾等尚未就此進行檢查。
- 3.4 吾等並無進行詳細的實地測量，以驗證物業的實地面積的正確性，惟假設提交予吾等的文件及正式實地平面圖顯示的實地面積屬正確。所有文件及合約僅作參考，所有尺寸、測量及面積均為近似值。並無進行實地測量。
- 3.5 吾等已假設並無木材蟲害、石棉或任何其他缺陷（除非另有告知），並且物業符合所有相關的環境法律。閣下有責任向吾等提供與該等問題相關的報告。
- 3.6 除另有說明外，並無進行內部檢查。
- 3.7 儘管吾等於視察過程中會審慎注意任何嚴重的缺陷，但不會或已對該物業進行結構性調查，並且吾等不會（亦無資格）進行結構、岩土或環境調查。吾等將不視察物業的未暴露或無法進入的部分。
- 3.8 服務均無經吾等測試，因此吾等無法報告其目前狀況，但會假定其處於良好工作狀態。
- 3.9 吾等建議閣下聘請適當的合資格人士進行吾等的服務以外的調查。
- 3.10 對閣下或任何第三方可能直接或間接因物業狀況而造成的損失或損害，吾等概不承擔任何責任。

4. 環境與規劃

- 4.1 吾等從市區重建局網站可供瀏覽的現行主體規劃取得城鎮規劃資料。閣下有責任根據適當的規劃法例，查核有關資料的準確性。
- 4.2 因明顯的原因，吾等並無也不能提供與政府收購相關的資料，除非有關土地已刊憲予以收購。
- 4.3 我們並無作出有關政府徵用道路、地下鐵路、輕鐵、排水的建議及其他政府建議。除非有特別要求且吾等獲適當補償，否則吾等不會提供此類資料。
- 4.4 吾等不認為本身為環境污染方面的專家。除另有說明外，吾等的實地視察並無發現任何污染或污染影響，吾等的估值乃於假設地塊並無受污染及並無受到任何種類的污染影響的情況下進行。吾等建議由適當合資格環境顧問檢查此事項。倘隨後的調查顯示地塊受污染，吾等的估值可能需要修訂。

5. 樓面／建築面積及可出租面積

- 5.1 若向吾等提供有關調查以供吾等考慮，吾等將假設調查所載的資料屬準確，並根據現行的專業物業實踐準則編製。
- 5.2 倘閣下並無向吾等提供調查，吾等將僅根據可得的輔助資料（包括但不限於建築計劃、沉積計劃及吾等本身之測量）來估計樓面／建築及／或可出租面積。該等估計並無提供與由適當合資格專業人士根據現行的專業物業實踐準則編製的調查所提供的相同程度的準確性或確定性。
- 5.3 倘隨後產生的有關調查與吾等所估計的面積不一致，則閣下將估值交回予吾等，以徵求意見或在適當時候進行修訂。

6. 其他假設

- 6.1 除閣下另有通知外，吾等將假設：
- (a) 除產權上所顯示者，並無任何地役權、抵押權、租賃、產權負擔、契約、注意事項、路權或侵佔。
- (b) 所有的執照及許可證均可更新，吾等並無就此進行任何查詢。
- 6.2 倘向吾等提供第三方專家或專業人士的資料或報告或由吾等獲得與服務有關的資料或報告（包括但不限於調查、工料測量師報告、環境審核、結構／殘損報告），吾等將依賴該等專家／專業人士的明顯的專業知識。吾等不會驗證資料或報告的準確性，亦不會對其準確性承擔任何責任。

- 6.3 吾等提供服務的基礎為，客戶向吾等全面坦誠地披露可能影響服務的所有資料及其他事實，包括所有機密條款及附帶協議。除進行充分披露外，吾等不承擔任何評估責任或義務。
- 6.4 本報告中包含的任何計劃、草圖或地圖僅供識別，不應被視為其中包含的面積或其他詳情的認證副本。
- 6.5 除另有說明外，對可能的替代發展方案及相關經濟的研究不屬於本報告範圍。
- 6.6 吾等對物業的市場價值的意見不受任何其他方的任何影響及／或觀點的影響。
- 6.7 所有位置圖則均來自www.onemap.gov.sg。雖然吾等盡一切努力盡可能地更新地圖，但吾等不保證地圖的準確性，如屬不準確，吾等對此概不負責。
- 6.8 除另有說明外，價值乃以新加坡貨幣列報。

7. 估計銷售價格

- 7.1 倘 閣下指示吾等提供一個估計銷售價格， 閣下同意服務：
- (a) 僅限於根據吾等對市場的了解及非正式詢問而提供意見。
- (b) 吾等無須對物業進行全面視察；對可比物業進行任何視察；對產權進行搜索或對產權上的產權負擔、限制或障礙進行其他查詢；或進行正式估值所需的其他調查。
- (c) 僅提供一個不適合用於任何目的（作為一般資料或銷售預期的指引除外）的指示性的數字。其不適合作為達成任何交易的依據。
- 7.2 吾等概不就發佈有關估計銷售價格而可能導致的損失或損害對 閣下或任何第三方負責。

8. 估值的時效

- 8.1 由於與物業有關的市場力量及情況可能發生變動，服務僅能於生效日期被視為相關。
- 8.2 倘 閣下於生效日期後依賴吾等的估值報告，則 閣下接受與生效日期及有關依賴日期之間的市場變動有關的風險。
- 8.3 於不限制第9.1條的一般性原則的情況下，於下述情況時， 閣下不應依賴吾等的估值：
- (a) 自生效日期起3個月屆滿後；

- (b) 倘於該期間發生的情況可能對物業的價值或估值報告中所用的假設或方法產生重大影響。

9. 市場預測

- 9.1 吾等的服務包含的任何市場預測，包括但不限於收入、支出、相關增長率、利率、獎勵、收益率及成本，僅為預測並基於吾等目前可取得的資料，並不反映物業於未來日期的實際價值。因此，該等市場預測應僅被詮釋為對潛在情況的指示性評估，而非確定性。
- 9.2 當吾等的服務包括市場預測時，該等預測需要依賴眾多變數，該等變數對不同的條件高度敏感。因此，任何該等條件的變動均可能對該等市場預測產生重大影響。
- 9.3 當市場預測構成吾等的服務的一部分時，吾等提請閣下注意，在可接受的市場參數範圍內，將有多個變數可能與吾等的服務有關，所採用的預測僅代表該等可接受的參數之一。
- 9.4 據吾等深知及確信，估值報告中作為吾等的分析、意見及結論基礎的所有事實陳述，均屬真實及準確。吾等不對閣下提供予吾等的資料或該物業狀況的準確性或完整性作出任何明示或暗示的陳述或保證。

10. 閣下的義務

- 10.1 閣下保證閣下所提供的指示及隨後的資料，包含全面並坦誠披露與吾等提供的服務相關的所有資料。
- 10.2 閣下保證，閣下就吾等所提供服務而向吾等提供的所有第三方專家或專業人士報告均經該等報告的作者授權。
- 10.3 閣下授權並許可吾等於吾等之報告中納入閣下的知識產權。
- 10.4 未經吾等之書面同意，閣下不得向任何第三方發佈吾等之估值報告的任何部分或其內容。當吾等同意閣下向任何第三方發佈吾等之報告或吾等之報告的任何部分時，吾等將基於該等條款及條件適用於新的收件人，視彼／彼等為吾等之間指示函原件的一方。倘吾等同意有關依賴，閣下同意向收件人提供吾等發出的任何依賴函的副本及／或該等條款及條件的副本。
- 10.5 倘發生以下情況，吾等保留重新考慮或修訂估值建議或吾等向閣下提供的報價單中載列的費用的權利；

- 10.6 於提供服務之前並無向吾等提供的證書、調查、租約、附帶協議或相關文件後來被提供，並且包含可能影響諮詢價值的事項；或
- 10.7 倘隨後就第3條中提出的任何事項進行的實地視察對該物業（即服務主體）價值產生重大影響或可能使其發生變動。
- 10.8 閣下於提供服務之前向吾等提供的資料有任何不完整、誤導或錯誤。
- 10.9 倘吾等於聘用時或之後並無就第三方審閱及依賴報告提供吾等之具體書面同意，而閣下於並無書面同意的情況下發佈估值建議的任何部分或其內容，閣下同意就審閱報告（未經吾等審閱）的第三方的索賠為吾等辯護並向吾等作出賠償。吾等對任何其他人士並無任何責任，即使該人士因閣下未經吾等事先同意向其提供本估值而使其遭受損害。
- 10.10 閣下同意，與違反本協議有關的損失或損害的唯一補救措施限於吾等之合約轉讓費的三倍，並且不得對任何相應或懲罰性的損害提出索賠。
- 10.11 閣下同意不就任何損失向吾等之任何董事、顧問或任何僱員提出索賠。閣下謹此同意，吾等之董事、顧問或任何僱員對閣下並無個人責任，且不得就任何損失向高力國際提出索賠。
- 10.12 倘閣下遭受任何損失，而吾等及任何其他人士對閣下負有共同及個別的責任，閣下可從吾等獲得的損失賠償應受到限制，以便與吾等對整個過失的相對貢獻成比例。

11. 機密性

- 11.1 本報告及其各部分僅旨在為吾等的估值報告中所述目的，供客戶獨家使用。在接受本報告時，客戶明確同意不為任何其他目的使用或依賴本報告或其任何部分。除客戶外，其他任何人士不得為任何目的使用或依賴本報告或其任何部分，除非吾等已發出吾等明確的書面同意。同樣，未經吾等書面批准的形式及可能出現的情況下，本報告的全部或任何部分或對其的任何引用均不得納入任何文件、通函或聲明中，亦不得以任何方式發佈。
- 11.2 倘同意披露吾等提供之機密資料，閣下同意遵守吾等可能適用於披露的任何附加條款及條件。
- 11.3 閣下同意，對於吾等因違反本條款而直接或間接遭受或合理產生的任何及所有損失、責任、成本或開支（包括但不限於專業或執行時間），閣下將對吾等進行賠償，使其免受傷害並為吾等辯護。

- 11.4 除客戶另有書面指示外，高力國際保留在其宣傳材料中納入服務參考資料的權利。該等參考資料不應包含機密材料。

12. 私隱

- 12.1 吾等可能於提供服務過程中獲得關於閣下之個人資料。吾等尊重閣下之私隱，並告知閣下，吾等將僅獲取於執行吾等之服務過程中就協助吾等屬必要的資料。倘吾等有必要聘請第三方，吾等將通知該等第三方，彼等不得向吾等以外的任何人士或組織披露關於閣下之任何個人資料。

13. 分包

- 13.1 徵得閣下之同意後，吾等可分包或以其他方式安排另一名人士履行服務的任何部分，或履行該等條款及條件的任何部分所規定的吾等之任何義務。

14. 高力國際責任的限制

- 14.1 於適用法律允許範圍內，高力國際於任何情況下概不對客戶或由客戶提出索賠的任何人士（包括保險公司），就無論如何引起的任何損失、延遲或減少的利潤、收益、生產、業務、使用或機會，或任何種類或性質的附帶、特殊、間接或經濟損失、浪費的成本、價值縮減或相應損害，承擔責任。
- 14.2 倘出現任何超出吾等合理控制的情況（例如罷工、天災或恐怖主義）而導致吾等之義務被延遲、阻礙或阻止，吾等將被解除義務。所有預測的成本及收益最終將由未來的市場條件決定。對該等要素的預測乃基於對若干可變因素的假設，而該等因素又對市場及經濟環境的變動極為敏感。出於該原因，本報告中提到的數字並非於任何已知或可保證的條件下計算。相反，該等預測來自可靠的數據及資料來源，乃根據高力國際的最佳判斷及專業操守而作出。儘管如此，高力國際重申，對因本報告中的任何錯誤、遺漏或建議、觀點、判斷及資料可能導致的損害索賠，高力國際不承擔任何責任。
- 14.3 除非有法院傳票／司法通知，以及事先作出安排，並適當報銷吾等之合理時間及費用，否則高力國際或吾等之任何僱員均不得因本估值報告或有關物業而被要求在法院或任何其他法庭或任何政府機構作證或出庭。每小時的賬單涉及到法庭準備、等待及出行時間、文件審閱及編製（不包括估值報告）以及所有與法庭作證有關的會議。

- 14.4 吾等不受任何可能的法律及／或非法律問題的影響，該等問題可能附加於該物業的產權文件上。
- 14.5 據吾等深知及確信，估值報告中作為吾等之分析、意見及結論基礎的所有事實陳述均屬真實及準確。吾等不對閣下提供予吾等的資料或物業狀況的準確性或完整性作出任何明示或暗示的陳述或保證。
- 14.6 吾等於任何單一案件中對因吾等的疏忽、違約、失實陳述或其他原因（但不包括欺詐、欺詐性失實陳述、死亡或人身傷害）而造成的損失及損害的責任，最多不超過吾等對各項物業的委託合約費用的三倍。單一案件的損害賠償指全部有權索賠的人士因同一專業錯誤／罪行而提出的全部損害索賠的總和。倘於類似性質的幾個連貫的服務範圍內，由於同一技術錯誤而導致的幾個違法行為所遭受的損害，吾等僅對各個物業的合約費用的三倍負責。
- 14.7 倘協議針對一名以上的客戶，上述責任限額適用於所有該等客戶的所有索賠總額，而不是單獨針對每名客戶。
- 14.8 除非得到吾等之書面同意，否則任何第三方均無權依賴吾等之估值報告的任何部分或其內容或建議。倘任何第三方並無獲得吾等之書面同意而依賴吾等之報告，吾等不受任何因該未經授權方使用或依賴吾等之估值報告而產生的責任的約束。
- 14.9 吾等將不對任何超出吾等同意的服務範圍的服務，以及任何相應的損失或利潤損失負責。
- 14.10 吾等對吾等之估值的責任僅延伸至其所針對的有關方。然而，倘閣下要求吾等將吾等之報告重新發給另一方或其他各方，或允許另一方或其他各方依賴吾等之報告，吾等將考慮如此做，並指定各方，吾等保留為此收取額外費用的權利，但吾等將於開始工作前與閣下協定有關費用。

15. 整份協議

- 15.1 除非以書面形式並由各方正式授權的高級職員代表各方簽署，否則該等條款及條件的任何進一步協議、修訂或修改均不具有效力或約束力。
- 15.2 倘該等條款及條件與報價單不一致，則概以閣下之任何指示函或其他具體要求或資料為準。
- 15.3 除非另有說明，由吾等提供予閣下之任何報告、文件或其他材料的版權於任何時候均為吾等之財產。

16. 反賄賂及反腐敗措施

- 16.1 在向閣下提供的任何服務方面，吾等聲明，吾等或吾等之分包商、僱員或代理人（統稱為「顧問」）均無或將直接或間接作出任何付款(i)給任何政府官員或為其使用或令其受益(ii)給任何其他人士作為預付款或償還款。倘顧問知悉或有理由知悉該款項的任何部分已或將要給予任何政府官員或(iii)支付給任何個人或實體，該款項將違反澳洲、美國、英國或任何其他對顧問開展的活動有管轄權的政府實體的法律及法規。本段中的「政府官員」指政府或任何政府部門或機構的任何官員或僱員，或以官方身份為任何該等政府或政府部門或機構或代表其行事的任何人士，包括國有或控制實體的僱員及政治職位的候選人。
- 16.2 吾等聲明，就向閣下提供的任何服務而言，吾等將於任何時候均根據適用的財務記錄及報告規定開展業務，有關規定包括吾等開展業務或擁有資產的任何司法管轄區的所有適用的洗錢相關法律。

1. 責任聲明

本通函旨在遵照上市規則規定提供有關本公司的資料，董事願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或本通函有所誤導。

根據凱利板規則第1202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。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函構成有關購買選擇權及協議項下擬進行的交易以及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。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份及相關股份或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在本公司及／或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的股東名冊所記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則以及證券及期貨條例第XV部第7及8分部須以其他方式知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉：

姓名	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
林隆田 ⁽¹⁾⁽²⁾	全權信託的創辦人、 信託受益人	220,982,600	54.04%
林美珠	實益擁有人	4,000,000	0.98%

附註：

(1) 林隆田為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.全部已發行股本的85%) 的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd. 持有Fragrance Ltd.的全部已發行股本。Fragrance Ltd.為220,982,600股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田被視為將於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被視為將於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.被視為將於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.被視為將於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.被視為將於Fragrance Ltd.持有的權益中擁有權益。

- (2) 林隆田為The LHN Capital Trust的其中一名實益擁有人，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Fragrance Ltd.的全部已發行股本。Fragrance Ltd.為220,982,600股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田被視為將於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.被視為將於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.被視為將於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.被視為將於Fragrance Ltd.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，概無董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的股東名冊所記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則以及證券及期貨條例第XV部第7及8分部須以其他方式知會本公司的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置的股東名冊所記錄，以下人士／實體（並非作為本公司董事或主要行政人員）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：

於本公司股份及相關股份的好倉：

姓名／名稱	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
Fragrance Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	實益擁有人	220,982,600	54.04%
王佳祿 ⁽¹⁾⁽³⁾	根據配偶所持權益而視作擁有的權益	220,982,600	54.04%
Hean Nerng Group Pte. Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	受控法團的權益	220,982,600	54.04%
HN Capital Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	受控法團的權益	220,982,600	54.04%
LHN Capital Pte. Ltd. ⁽¹⁾⁽²⁾	受託人	220,982,600	54.04%

姓名／名稱	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
Trident Trust Company (B.V.I.) Limited ⁽¹⁾⁽²⁾	受託人	220,982,600	54.04%
林賢能 ⁽¹⁾⁽²⁾	全權信託的創辦人	220,982,600	54.04%
符秀雲 ⁽¹⁾⁽²⁾	全權信託的創辦人	220,982,600	54.04%

附註：

- (1) Fragrance 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220,982,600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、林賢能及符秀雲被視為將於Fragrance Ltd.所持有的所有股份中擁有權益。
- (2) 林賢能、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.全部已發行股本的85%) 的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd. 持有Fragrance 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將於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被視為將於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.被視為將於HN Capital Ltd.所持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為將於Hean Nerng Group Pte. Ltd.所持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為將於Fragrance 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將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，董事並不知悉任何其他人士於本公司任何股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條須存置的股東名冊所記錄的權益或淡倉。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事在作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有須根據上市規則第8.10條披露之任何權益。

4. 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可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）。

5. 於本集團資產或本集團重大合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年九月三十日（即本公司最近期刊發賬目之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司所訂立的於本通函日期仍存續且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團之財務或貿易狀況自二零二二年九月三十日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期）以來概無重大不利變動。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大之合約（並非於本公司日常業務過程中根據上市規則訂立者）：

- (a) Coliwoo Holdings Pte. Ltd.及Amber42 Pte. Ltd.（作為賣方）與Harbour Ville Investment Pte. Ltd.（作為買方）就以總代價46,600,000新加坡元買賣Coliwoo East Pte. Ltd.（現為Amber 4042 Hotel Pte. Ltd.）的1,000,000股股份（即全部已發行股本）而訂立日期為二零二二年十一月三十日的買賣協議；
- (b) LHN Mobility Pte. Ltd.（作為賣方）與Johnson Lim Zheng Xiong及Toh Ting Feng（作為買方）就以代價7,925,649新加坡元買賣GetGo Technologies Pte. Ltd.的40,000股股份而訂立日期為二零二二年九月三十日的購股協議；
- (c) LHN Group Pte. Ltd.與LHN Logistics Limited所訂立日期為二零二二年三月二十九日的換股協議，據此，LHN Logistics Limited向LHN Group Pte. Ltd.收購Hean Nerng Logistics Pte Ltd全部已發行及繳足股本（包含合共500,000股普通股），被視為成本為9,639,677新加坡元，乃根據Hean Nerng Logistics Pte Ltd及其附屬公司於二零二一年九月三十日所佔經調整資產淨值約9,639,677新加坡元釐定，並以按每股8.83新加坡元的發行價（入賬列作繳足並以自願買方及自願賣方的基準達成）向LHN Group Pte. Ltd.發行及配發合共1,092,183股入賬列作繳足股份之方式支付；

- (d) LHN Group Pte. Ltd.與LHN Logistics Limited所訂立日期為二零二二年三月二十九日的換股協議，據此，LHN Logistics Limited向LHN Group Pte. Ltd.收購HLA Container Services Pte. Ltd.的60%已發行及繳足股本（包含合共480,000股普通股），被視為成本為2,478,130新加坡元，乃根據HLA Container Services Pte. Ltd.及其附屬公司於二零二一年九月三十日所佔經調整資產淨值約2,478,130新加坡元釐定，並以按每股8.83新加坡元的發行價（入賬列作繳足並以自願買方及自願賣方的基準達成）向LHN Group Pte. Ltd.發行及配發合共280,774股入賬列作繳足股份之方式支付；
- (e) LHN Group Pte. Ltd.與LHN Logistics Limited所訂立日期為二零二二年三月二十九日的換股協議，據此，LHN Logistics Limited向LHN Group Pte. Ltd.收購HLA Holdings Pte. Ltd.的60%已發行及繳足股本（包含合共429,408股普通股），被視為成本為321,707新加坡元，乃根據HLA Holdings Pte. Ltd.於二零二一年九月三十日所佔經調整資產淨值約321,707新加坡元釐定，並以按每股8.83新加坡元的發行價（入賬列作繳足並以自願買方及自願賣方的基準達成）向LHN Group Pte. Ltd.發行及配發合共36,450股入賬列作繳足股份之方式支付；
- (f) LHN Logistics Limited與PrimePartners Corporate Finance Pte. Ltd.及CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte. Ltd.（作為聯席配售代理）所訂立日期為二零二二年四月十九日的配售協議，據此，聯席配售代理同意促使認購25,238,000股LHN Logistics Limited的新配售股份，配售佣金為按獲成功配售的配售股份總數以每股配售股份0.20新加坡元所計算的總價格之3.5%，應由LHN Logistics Limited支付；及
- (g) 本公司與Soochow CSSD Capital Markets (Asia) Pte. Ltd.（作為配售代理）所訂立日期為二零二一年六月十日的配售協議，據此，本公司有條件同意透過Soochow CSSD Capital Markets (Asia) Pte. Ltd.以盡力基準，在新加坡以每股0.3351新加坡元（僅供參考，相等於約每股1.9638港元）的價格向投資者（其最終實益擁有人並非本公司關連人士）或向凱利板規則第812(1)條界定的任何受限制承配人或向凱利板規則第9章界定的有利益關係人士配售最多6,500,000股新股份。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，及據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 專家

以下為提供載於本通函的意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
PricewaterhouseCoopers LLP, Singapore	新加坡執業會計師及特許會計師
Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Limited	獨立物業估值師

上述各專家已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所載之形式及內容轉載其報告或函件或意見，並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司自二零二二年九月三十日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為新加坡最高法院辯護律師及事務律師、香港高等法院事務律師、澳洲新南威爾斯最高法院律師及紐西蘭高等法院大律師及事務律師章英偉先生。章英偉先生為常駐於新加坡的居民，以滿足新加坡公司法的規定。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為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。
- (c) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

11. 展示文件

下列文件之副本(i)可於任何新加坡營業日（不包括刊憲的假期）之一般營業時間內在本公司註冊辦事處（地址為75 Beach Road, #04-01, Singapore 189689）可供查閱；及(ii)將於本通函日期起直至及包括二零二三年六月八日止14日在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lhngroup.com)刊登：

- (a) GSM合約；
- (b) 本公司組織章程；

- (c) 本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年九月三十日止財政年度的年報；
- (d) 本附錄上文「7.重大合約」所提述的重大合約；
- (e) PricewaterhouseCoopers LLP, Singapore就本集團未經審核備考財務資料所發出日期為二零二三年五月二十五日的報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Limited就GSM物業所編製日期為二零二三年五月二十五日之物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 本附錄上文「9.專家」所提述的PricewaterhouseCoopers LLP, Singapore的書面同意書；及
- (h) 本附錄上文「9.專家」所提述的Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd的書面同意書。

