

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料概覽。由於此乃概要，未必能載有對閣下而言屬重要的所有資料。閣下在決定投資於[編纂]前應細閱招股章程全文。任何投資均涉及風險。有關投資於[編纂]的若干特定風險，載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資於[編纂]前應全面細閱該節。

有關相關詳情，有意投資者及／或股東應參閱本文件附錄四及五「本公司組織章程概要」及「有關[編纂]的進一步資料」各節。新加坡法例及法規在部分方面有別於香港的可比較法例及法規。對於閣下於新加坡的法律責任之具體法律意見，閣下應諮詢自身的法律顧問。

[編纂]

概覽

我們為總部設於新加坡的房地產管理及物流服務集團，業務遍佈全亞洲。我們的三個業務分部包括空間優化業務、設施管理業務及物流服務業務。於最後實際可行日期，我們於新加坡、印尼、泰國、緬甸及香港均有業務，我們亦於中國成立附屬公司，以將業務擴展至中國。更多詳情請參閱本文件「業務—業務策略」。

我們在新加坡租賃物業及優化空間以供租戶租賃方面擁有悠長歷史。董事會主席林隆田先生在租賃及空間優化業務方面已工作近20年。我們於二零零二年開始管理租賃物業，其後於二零零六年分化為優化空間。就我們的空間優化業務而言，我們先以優化工業物業起步，並逐步擴展至商業及住宅物業。於最後實際可行日期，我們管理合共33個我們所租賃或擁有以供於優化工程後出租予租戶的物業，其中19個、12個及兩個物業分別為工業、商業及住宅物業。

我們亦擁有兩個其他業務分部，即設施管理業務及物流服務業務。我們的設施管理業務始於二零零五年，向我們的空間優化業務項下之管理物業提供服務。自此

概 要

之後，我們已擴展業務以服務第三方客戶，並提供保安服務、停車場管理服務及物業維護服務等服務，包括清潔、維修及一般物業維護。

我們於二零零三年擴展至物流服務業務，其主要提供運輸服務，包括原油及瀝青運輸以及化學品運輸、集裝箱堆場管理服務、集裝箱堆放服務及其他輔助服務。

下表載列於所示期間以業務營運劃分的收益明細：

	截至九月三十日止年度						截至三月三十一日 止六個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%
	(未經審核)									
空間優化業務										
工業	40,484	44.6	45,864	47.6	52,040	49.7	26,720	51.4	21,991	41.1
商業	21,198	23.4	23,445	24.3	23,740	22.7	11,835	22.8	11,815	22.0
住宅	8,880	9.8	2,644	2.8	884	0.8	257	0.5	809	1.5
	70,562	77.8	71,953	74.7	76,664	73.2	38,812	74.7	34,615	64.6
設施管理業務	8,478	9.3	9,748	10.1	12,459	11.9	5,840	11.2	7,925	14.8
物流服務業務	11,700	12.9	14,673	15.2	15,582	14.9	7,315	14.1	11,044	20.6
總計	90,740	100.0	96,374	100.0	104,705	100.0	51,967	100.0	53,584	100.0

下表載列所示期間以地域劃分的收益明細：

	截至九月三十日止年度						截至三月三十一日 止六個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%
	(未經審核)									
新加坡	90,678	99.9	95,819	99.4	102,861	98.2	51,307	98.7	51,924	96.9
印尼	62	0.1	490	0.5	1,101	1.1	498	1.0	737	1.4
泰國	—	0.0	65	0.1	508	0.5	157	0.3	507	0.9
緬甸	—	0.0	—	0.0	235	0.2	5	0.0	416	0.8
	90,740	100.0	96,374	100.0	104,705	100.0	51,967	100.0	53,584	100.0

概 要

我們的空間優化業務

就我們的空間優化業務而言，我們於最後實際可行日期在新加坡管理合共19項由我們租賃或擁有以供出租予租戶的工業物業，當中包括工業樓宇、工廠、倉庫及露天貯存土地。我們亦透過資產管理安排管理兩項由我們的合營企業所擁有的工業物業。就該等物業而言，我們提供廣泛的單位及服務選擇，包括傳統租賃倉庫及工業空間、Work+Store空間及代客服務以及Pick Junction空間及服務。詳情請參閱本文件「業務—我們的業務—我們的空間優化業務—工業物業」。

就商業物業而言，我們於最後實際可行日期管理合共12項由我們租賃或擁有以供出租予租戶的物業包括傳統辦公室、Green Hub配套式辦公室空間及其他商業空間（如休閒空間、體育設施及兒童發展空間）。我們的大部分商業物業均位於新加坡，亦在印尼雅加達管理兩項物業。我們亦根據資產管理安排在新加坡管理一項商業及一項混合商住物業。詳情請參閱本文件「業務—我們的業務—我們的空間優化業務—商業物業」。

就住宅物業而言，我們於最後實際可行日期管理兩項物業，其中一項為我們的位於緬甸的85 SOHO服務式住宅，而另一項則為我們位於新加坡的Keramat物業。我們亦根據資產管理安排管理一項混合商住物業。詳情請參閱本文件「業務—我們的業務—我們的空間優化業務—住宅物業」。

我們的設施管理業務

我們目前於設施管理業務項下提供的服務主要為三大範疇，即綜合清潔及相關服務、停車位管理服務及保安服務。於往績記錄期間，我們僅在新加坡經營設施管理業務。詳情請參閱「業務—我們的業務—設施管理業務」。於最後實際可行日期，我們已經展開首項新加坡境外停車場業務，該停車場位於香港新界大埔。更多資料請參閱本節「—近期發展」。

我們的物流服務業務

就我們的物流服務而言，我們在新加坡提供運輸服務、在新加坡提供集裝箱堆場管理服務及在泰國Laem Chabang提供集裝箱堆放服務。詳情請參閱本文件「業務—我們的業務—物流服務業務」。

概 要

我們的業務流程及定價

我們有三個業務分部，即空間優化業務、設施管理業務及物流管理業。該等分部的業務流程各自均與彼此有所不同，且我們的物業及服務定價均存有差異。有關我們業務流程的詳情，請參閱本文件「業務—業務流程」。

租戶及客戶

我們的客戶主要包括空間優化業務項下的租戶及客戶，當中包括廣泛的跨國企業、中小型企業、初創企業及個人。我們物業服務業務的客戶包括石油大型企業、大型航海公司、集裝箱租賃公司及集裝箱堆場營運商。作為我們設施管理業務的客戶，彼等包括住宅屋苑管理公司、購物中心、工業樓宇擁有人、學校、工廠、公司及個人。

於往績記錄期間，我們的五大客戶（包括租戶）包括屬於我們租戶的企業及學校，以及屬於我們物流分部客戶的集裝箱租賃公司。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年三月三十一日止六個月，自五大客戶產生的收益分別為11.3百萬新加坡元、10.7百萬新加坡元、11.8百萬新加坡元及5.9百萬新加坡元，分別佔我們同期收益的12.5%、11.1%、11.2%及11.0%。

基於董事經作出盡職查詢後所知、所悉及所信，概無董事或彼等的緊密聯繫人或擁有我們已發行股本超過5%的股東於我們於往績記錄期間內的任何五大客戶中擁有任何權益，且於往績記錄期間內的五大客戶均為獨立第三方。

就授予租戶及客戶的信貸期而言，我們一般不會向空間優化業務項下的租戶及客戶授予任何信貸，原因是彼等須於每月首日事先支付租金或服務費。就我們的其他客戶而言，所授出的信貸期通常最多達30日。

詳情請參閱本文件「業務—租戶及客戶」。

業主及供應商

我們的供應商主要包括物業的業主、物流車輛供應商、物業管理的服務供應商、舊車報廢及車輛保養以及在新加坡提供設計及建築服務的承包商。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年三月三十一日止六個月，我們五大供應商（包括業主）的總採購額分別為38.2百萬新加坡元、39.6百萬新加坡元、41.9百萬新加坡元及20.9百萬新加坡元，分別佔我

概 要

們同期銷售成本的66.4%、61.7%、62.2%及59.3%。我們最大供應商的總採購額分別為15.9百萬新加坡元、16.0百萬新加坡元、15.3百萬新加坡元及8.4百萬新加坡元，分別佔我們同期銷售成本的27.6%、24.9%、22.7%及23.8%。

我們透過以總租約取得大部分物業，據此我們須於每日首日事先支付租金予業主。就我們的其他供應商而言，該等供應商一般向我們提供30至90日的信貸期。

詳情請參閱本文件「業務—業主及供應商」。

於受制裁司法權區的業務活動

於往績記錄期間，我們於緬甸管理一項住宅物業。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年三月三十一日止六個月，我們分別自緬甸產生收益達零、零、0.2百萬新加坡元及0.4百萬新加坡元，分別佔我們於同期總收益的零、零、0.2%及0.8%。相關司法權區對緬甸有若干形式的制裁。相關司法權區已對若干國家（包括緬甸）以及個人及法律實體實施廣泛經濟制裁。

我們的制裁法法律顧問已就我們與緬甸的交易進行檢討，並總結相關司法權區現存針對緬甸的制裁計劃並不會在域外適用以包括我們（作為一間在新加坡註冊成立的公司）。另外，相關司法權區所施加的緬甸制裁已陸續消除，且於部分情況下已完全刪除。更多資料請參閱本文件「業務—向緬甸銷售及與其往來的國際制裁」以及「風險因素—澳洲、歐盟、聯合國及美國對緬甸的制裁可能會對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響」。

我們的競爭優勢

我們的競爭優勢包括：

- 我們在空間優化業務的歷史悠久，且提供優質出租物業在市場上享負盛名；
- 我們的空間優化業務及設施管理業務互相融合及相輔相成，以盡量提高我們的回報；
- 我們擁有綜合服務組合以迎合我們租戶及客戶的不同需要；及
- 我們有一支經驗豐富、可靠及具有豐富行業知識的管理團隊。

詳情亦請參閱本文件「業務—我們的競爭優勢」。

概 要

我們的業務策略

我們計劃在新加坡以及亞洲其他國家及地區擴充空間優化業務、設施管理業務及物流服務業務。為達成目標，我們擬實行下列策略：

- 繼續擴大我們目前於新加坡、印尼、泰國、緬甸及香港的業務營運；
- 憑藉我們的經驗擴大服務組合；
- 擴大我們的業務營運至其他國家及區域，尤為集中於亞洲國家及區域；及
- 增加應用及實行我們的資訊科技系統，以提高我們的效率並盡量減少我們的勞動力投入。

詳情亦請參閱本文件「業務—我們的業務策略」。

我們的控股股東

於最後實際可行日期，HN Group持有我們的76.29%股份，而HN Group則由HN Capital擁有85%權益。HN Capital的全部已發行股本乃由LHN Capital(作為The LHN Capital Trust的受託人)持有，而LHN Capital的全部已發行股本則由Trident Trust Company (B.V.I.) Limited(作為The Land Banking Trust的受託人)持有。The LHN Capital Trust及The Land Banking Trust的利益維護人為林隆田先生、林美珠女士及林美莉女士(林隆田先生及林美珠女士的妹妹)。林美莉女士為新加坡執業出庭代訟人及律師。林美莉女士並無參與本集團的業務運作，且僅以其利益維護人身份連同林隆田先生及林美珠女士監察The Land Banking Trust及The LHN Capital Trust的管理。更多詳情請參閱本文件「與控股股東的關係—控股股東」。

股本及庫存股份

於最後實際可行日期，我們有360,445,400股已發行股份(以1,411,800股庫存股份調整)，其均於新交所凱利板上市。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日、二零一七年三月三十一日以及最後實際可行日期，我們分別有零股、零股、1,853,000股、1,411,800股及1,411,800股庫存股份。於二零一七年[●]，本公司所持有其1,411,800股本公司庫存股份已根據新加坡公司法第76K條註銷。有關註銷後，本公司於[編纂]後並無擁有任何庫存股份。

概 要

我們的過往財務資料概要

下表載列我們於二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日及截至該等日期止年度，以及二零一七年三月三十一日及截至該日期止六個月的過往財務資料概要。我們自會計師報告所載的過往財務資料摘錄此概要。閣下應連同會計師報告所載的過往財務資料（包括相關附註）及本文件「財務資料」所載的資料閱覽此概要。

綜合損益及全面收益總額報表概要

	截至九月三十日止年度			截至三月三十一日 止六個月	
	二零一四年 千新加坡元	二零一五年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元 (未經審核)	二零一七年 千新加坡元
收益	90,740	96,374	104,705	51,967	53,584
毛利	25,031	23,448	27,497	13,621	13,367
行政開支	(17,236)	(19,337)	(20,351)	(9,499)	(11,052)
融資成本—淨額	(708)	(446)	(600)	(304)	(304)
所得稅前溢利	14,004	4,268	16,228	4,347	5,031
年／期內溢利	12,704	4,054	15,101	4,017	4,979
本公司權益持有人應佔 溢利	12,756	4,223	15,094	4,011	4,707
年／期內全面收益總額	14,402	4,018	16,131	4,201	5,257

綜合財務狀況表概要

	於九月三十日			於二零一七年 三月三十一日
	二零一四年 千新加坡元	二零一五年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元	千新加坡元
流動資產	31,522	48,005	49,133	67,356
流動負債	27,317	30,767	30,920	30,583
流動資產淨值	4,205	17,238	18,213	36,773
非流動資產	40,895	58,647	72,429	57,074
非流動負債	12,504	20,578	21,213	20,695

概 要

綜合現金流量表概要

	截至九月三十日止年度			截至三月三十一日 止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
經營活動所得的現金淨額	11,195	7,650	13,382	3,619	3,987
投資活動所用的現金淨額	(2,408)	(20,558)	(15,280)	(3,620)	(4,077)
融資活動(所用)／ 所得的現金淨額	(7,698)	23,148	(2,842)	(1,882)	(3,208)

關鍵財務比率

下表載列我們於往績記錄期間的關鍵財務比率：

	於九月三十日／截至該日止年度			於 二零一七年 三月三十一日 ／截至該日 止六個月
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	
流動比率	1.2	1.6	1.6	2.2
速動比率	1.1	1.6	1.6	2.2
資本負債比率(%)	43.8	42.1	34.2	32.3
債務股本比率	淨現金	淨現金	淨現金	1.7%
股本回報率(%)	48.1	9.2	24.2	不適用
總資產回報率(%)	18.1	4.5	13.2	不適用
利息覆蓋率	20.8	10.6	28.0	17.5

方程式詳情請參閱本文件「財務資料—關鍵財務比率」。

物業估值

於二零一七年三月三十一日有關我們所持物業權益的估值報告載於本文件附錄三。我們於新加坡及印尼的物業權益於二零一七年三月三十一日的市值分別合共為40.0百萬新加坡元及658億印尼盾(相等於約6.9百萬新加坡元)。更多詳情請參閱本文件附錄三的物業估值報告。

近期發展及並無重大不利變動

自二零一七年四月一日起及直至最後實際可行日期，我們的業務保持穩定，與過往趨勢一致且符合我們的預期。據我們所深知，新加坡、印尼、泰國、緬甸及香港的整體經濟及市況或我們經營所在行業均無發生變動，從而可能對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響。

於二零一七年五月，我們已在香港展開停車場管理業務，標誌著我們首次擴充至大中華地區。

概 要

董事確認，直至本文件日期，除本文件所披露者外，自二零一七年三月三十一日（即附錄一會計師報告所載本集團最近期經審核過往財務資料的日期）以來，本集團的財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動；及自二零一七年三月三十一日以來，並無發生對會計師報告所列資料造成重大影響的事件。

[編纂]開支

[編纂]開支指就[編纂]及[編纂]所產生的專業費用、包銷佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。假設[編纂]為每股[編纂][編纂]（即指示性[編纂]範圍的中位數），我們的總[編纂]開支估計約為5.2百萬新加坡元，當中0.5百萬新加坡元直接應用於發行[編纂]及將按自權益扣除入賬，而餘下4.7百萬新加坡元將於往績記錄期間後及直至[編纂]時的綜合損益及全面收益表入賬。因此，我們於截至二零一七年九月三十日止年度的營運業績預期因期內所產生的[編纂]開支而受不利影響。

[編纂]統計數據

	按[編纂]每股股份 [編纂]計	按[編纂]每股股份 [編纂]計
股份市值 ⁽¹⁾	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
[編纂]每股 [編纂] ^{(2)、(3)}	[編纂]港元 ⁽⁴⁾	[編纂]港元 ⁽⁴⁾

附註：

- (1) 股份市值乃按已發行385,445,400股股份（以1,411,800股庫存股份調整）計算得出，當中並無計入可能因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而配發及發行，或本公司根據一般授權發行或購回的任何股份。其亦假設股份乃按[編纂]在新交所買賣。
- (2) [編纂]每股[編纂]乃於作出前段所指的調整後，並按已發行385,445,400股股份（以1,411,800股庫存股份調整）為基準得出，當中假設[編纂]已於二零一七年三月三十一日完成，惟並無計入可能因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而配發及發行，或本公司根據一般授權發行或購回的任何股份。
- (3) 概無作出調整以反映本集團於二零一七年三月三十一日後的任何貿易業績或所訂立的其他交易。
- (4) 就此[編纂]而言，該等結餘按匯率1新加坡兌5.56港元由新加坡元轉換為港元。概不表示新加坡金額已經、理應或可能按該匯率轉換為港元，相反亦然。

[編纂]原因

我們自二零一五年四月十三日起一直在新交所凱利板上市。此外，董事會亦認為，[編纂]之所得款項淨額（經扣除包銷佣金及我們應付的其他估計發售開支）為約[編纂]百萬港元，並假設初步[編纂]為每股股份[編纂]（即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍之中位數），[編纂]及[編纂]將為我們提供額外渠道，為我們日後的業

概 要

務擴展及長遠發展籌集資金，且擴大本公司的股東基礎、香港機構資金及散戶投資者及使其多元化，為我們開創另一個資本市場。[編纂]亦為我們帶來絕佳機會進一步加強我們的國際化形象及知名度。

[編纂]

我們擬將[編纂]的所得款項淨額按以下金額作以下用途：

- 約55.5% (或[編纂]百萬港元)預期將用作為我們的物流服務管理業務購置物業，以供經營停車場及ISO容器倉庫；
- 約21.4% (或[編纂]百萬港元)預期將用作為我們的空間優化業務購置一項工業物業；
- 約9.2% (或[編纂]百萬港元)預期將用作設立我們於中國的首個業務，尤其是我們的半工作及半生活空間；
- 約10.0% (或[編纂]百萬港元)預期將用作一般營運資金用途；及
- 約3.9% (或[編纂]百萬港元)預期將用作為我們的物流服務業務設備。

股息及股息政策

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度，本集團已宣派予股東的股息分別為2.0百萬新加坡元、1.1百萬新加坡元及2.3百萬新加坡元，乃自可分派溢利撥支，而該等股息已於最後實際可行日期悉數派付。截至二零一七年三月三十一日止六個月，我們並無宣派或分派任何股息予股東。我們的股東僅有權收取董事會所宣派的股息。我們的董事認為，未來所宣派的任何股息金額將取決於（其中包括）本集團的營運業績、現金流量及財務狀況、營運及資金需求，可分派溢利的金額乃根據新加坡公認會計準則、適用法律及法規以及所有其他相關因素計算得出。

我們並無預先釐定任何派息率。聯交所上市股份的股息將以港元派付，而新交所上市股份的股息將以新加坡元派付。

概 要

風險因素

我們的業務須承受多項風險，而對我們的股份作出投資存在不明朗因素。該等風險及不明朗因素可分類為(i)有關我們業務的風險；(ii)有關我們行業的風險；(iii)有關香港[編纂]的風險；及(iv)有關本文件所作出及來自其他來源的陳述的風險。

以下摘錄部分影響我們業務的關鍵風險：

- 我們大部份空間優化物業乃透過總租約取得。倘我們未能重續或重新競投總租約，則我們的業務、財務及營運可能會受到重大影響；
- 我們可能無法按商業上可接受條款與租戶重續租賃協議，或租賃協議不予重續；
- 我們可能無法收回我們的物業翻新、維修及保養的成本；
- 倘我們租戶的行為及疏忽違反我們總租約的任何條款，則我們可能面臨來自業主的潛在申索。我們亦可能須就租客不遵守政府及監管規定負上責任，且有關損失未必受保險涵蓋；
- 我們於新加坡及印尼的物業評估價值可能有別於其實際可變現價值，亦受不確定因素影響或有所變動；
- 我們的物流服務業務在處理及運送危險品時將面臨事故風險；
- 我們的物流業務可能受到延誤及中斷；及
- 澳洲、歐盟、聯合國及美國對緬甸的制裁可能會對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

更多資料請參閱本文件「風險因素」。