

財務資料

本節應與本文件「附錄一—會計師報告」所載我們於二零一四年、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於二零一七年三月三十一日及截至該日止六個月的經審核綜合財務資料(包括其附註)一併閱覽。過往財務資料乃按國際財務報告準則編製。閣下務請閱覽本文件附錄一所載會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析含有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等陳述乃按我們基於經驗及對歷史趨勢、現時狀況及預計未來發展的看法以及我們認為於有關情況下屬合適的其他因素所作假設及分析而作出。然而，我們的實際業績或會與前瞻性陳述所預計者大不相同。可能導致未來業績與前瞻性陳述所預計者大不相同的因素包括[編纂][風險因素]及其他部分所討論者。

概覽

我們為房地產管理服務集團，總部位於新加坡，且業務遍佈全亞洲。我們有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，我們相信該等分部可為我們的營運建立生態系統。於最後實際可行日期，我們在新加坡、印尼、泰國、緬甸及香港均有業務營運。我們於最後實際可行日期亦已於中國成立附屬公司，將業務擴展至中國。

我們在新加坡轉租及優化空間以出租予租戶方面的歷史悠久。董事會主席林隆田先生處理轉租及空間優化業務接近20年。我們於二零零二年首次開始轉租物業，其後於二零零六年擴展至空間優化業務。就空間優化而言，我們以優化工業物業為開端，並逐步擴展至商業及住宅物業。於最後實際可行日期，我們已擁有及租賃合共33間物業，總建築面積為3,812,300平方尺，而總淨可出租面積為3,807,200平方尺，當中分別有19間、12間及2間物業屬工業、商業及住宅物業。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，我們空間優化業務所產生的收益分別達70.6百萬新加坡元、72.0百萬新加坡元、76.7百萬新加坡元及34.6百萬新加坡元，分別佔我們總收益的77.8%、74.7%、73.2%及64.6%。

我們亦具備兩個其他業務分部，即設施管理業務及物流服務業務。我們的設施管理業務於二零零五年開展，為我們的空間優化業務的物業提供設施管理服務。自此，我們已將業務擴展至外部客戶服務及提供如保安服務、停車位管理服務及物業保養服務(包括清潔、維修及一般物業保養)等的服務。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年

財務資料

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，我們設施管理業務所產生的收益分別達8.5百萬新加坡元、9.7百萬新加坡元、12.5百萬新加坡元及7.9百萬新加坡元，分別佔我們總收益的9.3%、10.1%、11.9%及14.8%。

我們於二零零三年開展物流服務業務，其乃主要提供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等運輸服務。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，我們物流服務業務所產生的收益分別達11.7百萬新加坡元、14.7百萬新加坡元、15.6百萬新加坡元及11.0百萬新加坡元，分別佔我們總收益的12.9%、15.2%、14.9%及20.6%。

編製基準

本集團主要從事空間優化業務、設施管理服務業務及物流服務業務。有關我們編製基準詳情，請參閱會計師報告第I節附註1.3。

影響營運業績的因素

我們的營運業績一直及將繼續受多個因素所影響，包括下文所載者：

我們的物業組合

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二零一七年三月三十一日止六個月，我們的空間優化業務佔於往績記錄期間的大部分收益，分別達70.6百萬新加坡元、72.0百萬新加坡元、76.7百萬新加坡元及34.6百萬新加坡元，分別佔我們收益總額的77.8%、74.7%、73.2%及64.6%。我們的收益受我們所經營或管理的物業數目及物業組合項下的總淨可出租面積（包括我們空間優化業務項下所租賃或擁有以經營的物業）所影響。於往績記錄期間，我們的物業組合包括工業物業（包括倉庫及輕工業用單位）、商業物業（包括商業及辦公室單位）及住宅物業（包括85 SOHO服務式住宅），其中，大部分物業均位於新加坡，餘下物業則位於印度及緬甸。於往績記錄期間，我們亦於部分工業及商業物業經營如Work+Store空間及GreenHub配套式辦公室等多項其他業務，以產生租金收入（亦包括服務費）。有關該等業務詳情，請見本文件「業務—我們的業務」。

財務資料

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，我們的工業、商業及住宅物業的每月平均淨可出租面積、平均佔用率及每平方呎淨可出租面積的平均租金如下：

	截至九月三十日止年度											
	二零一四年			二零一五年			二零一六年			截至二零一七年三月三十一日止六個月		
	平均淨可出租面積 ⁽¹⁾	平均佔用率 ⁽²⁾	平均租金 ⁽³⁾	平均淨可出租面積 ⁽¹⁾	平均佔用率 ⁽²⁾	平均租金 ⁽³⁾	平均淨可出租面積 ⁽¹⁾	平均佔用率 ⁽²⁾	平均租金 ⁽³⁾	平均淨可出租面積 ⁽¹⁾	平均佔用率 ⁽²⁾	平均租金 ⁽³⁾
	平方呎(千)	%	新加坡元/平方呎									
工業	3,105	95.1	1.16	3,284	92.9	1.23	3,571	94.0	1.27	3,047	88.7	1.32
商業	581	90.5	3.36	568	95.9	3.53	575	94.0	3.60	579	90.3	3.72
住宅	383	99.0	1.49	238	97.2	0.87	202	93.8	0.29	195	99.3	0.47

附註：

- (1) 按年或期內的累計每月淨可出租面積除以年或期內的月份數目計算。
- (2) 以年或期內所佔用累計淨可出租面積除累計總淨可出租面積計算。
- (3) 以年或期內累計租金收入(包括設施費用)及倉庫服務費除所佔用累計淨可出租面積計算。

我們的物業組合的組成部分將取決於我們不論透過總租約或收購獲得新物業及按我們可接受的條款與業主重續現有總租約的能力。於往績記錄期間，我們並無重續部份物業，乃由於政府的重建計劃或我們對物業的未來表現(包括新重續條款)進行評估後決定不予重續總租約，或我們可能無法從重新投標中成功取得該等物業所致。有關詳情，請見「風險因素—有關我們業務的風險—有關我們空間優化業務的風險—我們大部份物業乃透過我們業主的總租約取得，而我們所管理的部份停車位乃以牌照取得。倘總租約或牌照在現有條款屆滿後不獲我們任何業主重續，或在重續時大幅增加租金，則我們的業務、財務及營運或會受到重大影響。」。

財務資料

下表載列累計淨可出租面積於往績記錄期間於年或期內的假設性波動對除所得稅前溢利的影響(假設所有其他變數維持不變)之敏感性分析，以供說明用途。累計淨可出租面積波動假設為5%及10%，乃經參考平均每月每平方尺租金毛利及各分部的平均年度淨可出租面積的過往波動得出。

累計淨可出租面積的變動	除所得稅前變動			
	截至九月三十日止年度			截至二零一七年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	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
+10%	3,136	2,919	3,047	1,399
+5%	1,568	1,460	1,524	699
-5%	(1,568)	(1,460)	(1,524)	(699)
-10%	(3,136)	(2,919)	(3,047)	(1,399)

另外，我們物業的佔用率亦會對我們的業務及營運業績造成影響。我們的佔用率乃受多種因素影響，其中包括與我們競爭對手相比的租金價格、位置、樓齡及物業狀況以及我們與租戶磋商有關租賃協議時的現行市況。

下表載列我們的空間優化項下的租金及倉庫收入於往績記錄期間的假設性波動對除所得稅前溢利的影響(假設所有其他變數維持不變)之敏感性分析，以供說明用途。租金及倉庫收入假設為5%及10%，乃經參考過往波動得出。

空間優化業務項下的租金及倉庫收入的變動	除所得稅前溢利的變動			
	截至九月三十日止年度			截至二零一七年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	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
+10%	6,869	7,019	7,489	3,367
+5%	3,435	3,509	3,745	1,684
-5%	(3,435)	(3,509)	(3,745)	(1,684)
-10%	(6,869)	(7,019)	(7,489)	(3,367)

財務資料

我們的租金成本

於往績記錄期間，我們的租金成本佔我們的銷售成本的一大部份，銷售成本包括(i)我們透過總租約取得空間優化業務項下所管理的物業；(ii)設施管理業務項下的停車位；及(iii)物流服務業務項下的停車位及集裝箱堆場。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，我們的租金成本分別達49.4百萬新加坡元、53.6百萬新加坡元、56.6百萬新加坡元及28.8百萬新加坡元，分別佔我們於同期總銷售成本的75.1%、73.5%、73.2%及71.6%。

我們的租金成本可能因如重續物業後的租金成本變動、物業組合的組成部份及我們所管理的停車位數目改變等不同因素而有所變動。我們的租金成本乃由相關租賃協議釐定。因此，我們的租金成本的變動將受我們的營運業績影響。請參閱本文件「風險因素—我們大部份物業乃透過我們業主的總租約取得，而我們所管理的部份停車位乃以牌照取得。倘總租約或牌照在現有條款屆滿後不獲我們任何業主重續，或在重續時大幅增加租金，則我們的業務、財務及營運或會受到重大影響。」。

下表載列我們的租金成本於往績記錄期間的假設性波動對除所得稅前溢利的影響（假設所有其他變數維持不變）之敏感性分析，以供說明用途。租金成本假設為5%及10%，乃經參考過往波動得出。

租金成本的變動	除所得稅前變動			
	截至九月三十日止年度			截至二零一七年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	六個月
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
+10%	(4,933)	(5,358)	(5,656)	(2,881)
+5%	(2,466)	(2,679)	(2,828)	(1,441)
-5%	2,466	2,679	2,828	1,441
-10%	4,933	5,358	5,656	2,881

翻新成本

就我們空間優化物業的物業而言，我們一般於將物業在市場上出租前進行翻新工程。翻新工程的類別及所需時間取決於若干因素。相較租賃物業，我們一般將就自有物業投資更多金額，原因是概不保證總租約將獲重續，且倘不獲重續，我們將需要向業主歸還物業。就租賃物業而言，我們亦須考慮租約年期及於總租約屆滿後獲重續的預期可

財務資料

能性。我們在釐定翻新投資時可能考慮的其他因素包括物業狀況、規模、類別及規劃未來用途。

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，我們翻新工程的增建金額分別達3.0百萬新加坡元、4.8百萬新加坡元、1.9百萬新加坡元及0.5百萬新加坡元。翻新工程的折舊將按基於租期或我們將持有或租賃的物業的預期時間所預期的工程可使用年期攤銷。於報告期末，我們可能調整工程的餘下價值及可使用年期。舉例而言，倘業主因重建計劃而向我們發出通知以提早終止租賃，或倘我們因表現理由而決定提早終止租賃，我們需要調整工程的預期可使用年期為預期租賃屆滿日及加速折舊開支。倘我們加速折舊開支，則可能對我們的利潤及營運業績造成影響。更多資料請參閱本文件「風險因素—有關我們業務的風險—我們可能無法收回我們的物業翻新、維修及保養的成本。」。

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，我們的翻新工程折舊分別達2.7百萬新加坡元、3.0百萬新加坡元、3.7百萬新加坡元及1.5百萬新加坡元，分別佔我們總收益的3.0%、3.1%、3.6%及2.8%。

僱員福利開支

僱員福利指支付予僱員的工資、薪金及津貼、其退休福利成本以及董事袍金。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，我們的僱員福利開支分別達16.0百萬新加坡元、16.7百萬新加坡元、19.5百萬新加坡元及10.4百萬新加坡元，分別佔我們總收益的17.7%、17.3%、18.6%及19.5%。於二零一七年三月三十一日，我們有390名僱員，當中大部份均為我們於新加坡的僱員。

就我們於新加坡的設施管理業務及物流服務業務而言，我們的較高勞動密集型工作（包括清潔人員及保安人員）須依賴外國員工，乃由於我們發現較難聘用新加坡人擔任有關工作。此外，在新加坡，我們須符合工資及培訓規定所指定的累進工資支付予我們的清潔人員及保安人員。有關累進工資的規定，請參閱本文件「監管概覽—新加坡法例及法規概覽—清潔業務發牌」及「提供保安服務」。倘新加坡的累進工資增加或我們更難以聘請清潔人員及保安人員，則或會大幅增加我們的成本及對我們的營運業績造成影響。更多詳情請參閱本文件「風險因素—我們無法吸引及挽留技術人才將會對營運及業務造成重大影響。」。

財務資料

下表載列我們的僱員福利開支於往績記錄期間的假設性波動對除所得稅前溢利的影響（假設所有其他變數維持不變）之敏感性分析，以供說明用途。僱員福利開支假設為10%及20%，乃經參考過往波動得出。

僱員福利開支的變動	除所得稅前變動			
	截至九月三十日止年度			截至二零一七年 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	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
+20%	(3,205)	(3,342)	(3,903)	(2,088)
+10%	(1,603)	(1,671)	(1,952)	(1,044)
-10%	1,603	1,671	1,952	1,044
-20%	3,205	3,342	3,903	2,088

投資物業的公平值

我們所有投資物業均以公平值計算，並由獨立專業估值師於各財務報表日期進行評估。投資物業的價值可能會升值或貶值，而估值乃依賴我們估值師的判斷。更多資料請參閱下文「關鍵會計政策及估計—投資物業」。

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，我們分別錄得投資物業公平值收益5.8百萬新加坡元、0.6百萬新加坡元、2.1百萬新加坡元及投資物業公平值虧損1.4百萬新加坡元。投資物業的公平值變動或會對我們的營運業績造成影響。

關鍵會計政策及估計

我們已識別對編製我們的綜合財務報表而言屬重大的若干會計政策。我們亦於應用會計政策時作出若干會計判斷及假設。在審閱我們的綜合財務資料時，閣下應考慮(i)我們選用的關鍵會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及假設；及(iii)所報告業績對狀況及假設出現變動的敏感度。於往績記錄期間，我們並無改變我們的假設，且並無注意到有關假設存在任何重大錯誤。下文載列我們認為對我們而言屬重要，或涉及編製財務報表時所用最關鍵的會計判斷及估計之會計政策。有關對了解我們的財務狀況或經營業績而言屬重要的重大會計政策、判斷及估計的詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2及4。

財務資料

投資物業公平值變動

我們的投資物業一般附有租賃權益，租賃權益乃按成本初步確認，並於期後按公平值計算，由獨立專業估值師在計算公開市場值價時採用直接市場比較法以最大及最佳使用基準於各財務報表日期進行計算。直接比較法需分析類似物業的可比較銷售及調整售價以反映投資物業。因此，評估需要我們獨立專業估值師的判斷。公平值的變動將於損益中確認。於二零一七年三月三十一日，物業的公平值乃由Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd釐定。

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，我們分別錄得投資物業公平值收益5.8百萬新加坡元、0.6百萬新加坡元、2.1百萬新加坡元及投資物業公平值虧損1.4百萬新加坡元，乃由於公平值變動所致。有關我們投資物業於二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日以及二零一七年三月三十一日公平值變動的詳情，請參閱會計師報告第II節附註15。

更多資料亦請參閱會計師報告第II節附註2.5及4(a)。

物業、廠房及設備折舊

我們的物業、廠房及設備包括樓宇、翻新成本、在建工程、廠房及機器、傢具及配套、辦公室設備、物流設備、汽車、電腦以及集裝箱。於二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日以及二零一七年三月三十一日，我們的物業、廠房及設備分別達19.9百萬新加坡元、26.6百萬新加坡元、26.5百萬新加坡元及16.9百萬新加坡元。

我們的物業、廠房及設備乃按其估計可使用年期計算折舊。我們不會計算在建工程的折舊。我們按相關會計政策所示的範圍內估計可使用年期。尤其是就翻新成本而言，我們按估計可使用年期（一般為租期）計算翻新成本的折舊。倘預期使用水平有任何變動（如提早終止租賃）及科技發展有任何變動，其將會對該等資產的經濟使用年期及餘下價值造成影響。有關我們的物業、廠房及設備的估計可使用年期的詳情，請參閱會計師報告第II節附註2.4。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，我們物業、廠房及設備的折舊分別達5.2百萬新加坡元、5.5百萬新加坡元、6.5百萬新加坡元及3.1百萬新加坡元。

更多資料亦請參閱會計師報告第II節附註2.4及4(b)。

財務資料

營運業績

下表概述我們於往績記錄期間的綜合損益表及全面收益總額的經挑選項目，乃摘錄自本文件附錄一會計師報告。

	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)	
收益	90,740	96,374	104,705	51,967	53,584
銷售成本	(65,709)	(72,926)	(77,208)	(38,346)	(40,217)
毛利	25,031	23,448	27,497	13,621	13,367
其他收入	2,194	2,714	3,017	1,603	1,305
其他虧損—淨額	(110)	(391)	(318)	(42)	(161)
銷售及分銷開支	(975)	(2,321)	(1,804)	(1,051)	(562)
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)
分佔聯營公司及合營企業的 業績，除稅後	24	26	6,716	19	3,877
投資物業的公平值收益 ／(虧損)	5,784	575	2,071	—	(1,439)
所得稅前溢利	14,004	4,268	16,228	4,347	5,031
所得稅開支	(1,300)	(214)	(1,127)	(330)	(52)
年／期內溢利	12,704	4,054	15,101	4,017	4,979
下列人士應佔溢利：					
本公司權益持有人	12,756	4,223	15,094	4,011	4,707
非控股權益	(52)	(169)	7	6	272
	12,704	4,054	15,101	4,017	4,979

財務資料

	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
其他全面收益					
其後將重新分類至損益的 項目					
綜合賬目產生的貨幣兌換 差額	(136)	(290)	271	184	(1)
其後將不會重新分類至損益 的項目					
租賃樓宇的重估收益	1,834	254	759	—	137
分佔合營企業其他全面收益	—	—	—	—	142
	<u>1,698</u>	<u>(36)</u>	<u>1,030</u>	<u>184</u>	<u>278</u>
年／期內全面收益總額	<u><u>14,402</u></u>	<u><u>4,018</u></u>	<u><u>16,131</u></u>	<u><u>4,201</u></u>	<u><u>5,257</u></u>

財務資料

綜合損益表及全面收益總額的經挑選項目的描述

收益

於往績記錄期間，我們主要自空間優化業務項下向租戶租賃我們的物業產生收益，而餘額自設施管理及物流服務產生。

下表載列所示期間業務營運的收益明細：

	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	<u>90,740</u>	<u>100.0</u>	<u>96,374</u>	<u>100.0</u>	<u>104,705</u>	<u>100.0</u>	<u>51,967</u>	<u>100.0</u>	<u>53,584</u>	<u>100.0</u>	

財務資料

地域市場

以地域貢獻計算，於往績記錄期間，我們的大部分收益自新加坡（為我們大部分的物業組合所在地）的營運產生，並主要以新加坡元計值。

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	%
新加坡	90,678	99.9	95,819	99.4	102,861	98.2	51,307	98.7	51,924	96.9
印度	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
	<u>90,740</u>	<u>100.0</u>	<u>96,374</u>	<u>100.0</u>	<u>104,705</u>	<u>100.0</u>	<u>51,967</u>	<u>100.0</u>	<u>53,584</u>	<u>100.0</u>

空間優化業務

我們來自空間優化業務的收益主要包括來自輕工業單位、業務及辦公室單位及住宅單位所產生的租金收入，而倉庫服務費主要包括我們貯存或倉庫設施的租金。

此外，我們於往績記錄期間亦從傢具貿易中產生收益。該收益指MQ Furnishing所進行的傢具貿易。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，從傢具貿易所產生的收益分別為0.8百萬新加坡元、0.8百萬新加坡元、0.3百萬新加坡元及4,000新加坡元。我們收購Singapore Handicraft後，於二零一二年註冊成立MQ Furnishing。Singapore Handicraft當時從事傢具製造業務，而我們已將其轉型為傢具貿易業務並將該業務轉移至Singapore Handicraft的全資附屬公司MQ Furnishing。由於收購相關物業時已存在傢具貿易業務，而我們相信，經營傢具貿易業務可使我們了解Pick Junction空間的客戶，故其為輔助業務。

設施管理業務

我們來自設施管理業務的收益主要包括設施服務收入、停車位收益及保安服務收益。

財務資料

物流服務業務

我們來自物流服務業務的收益主要包括自提供運輸服務、集裝箱堆場管理服務及集裝箱堆放服務的收益。物流服務的收益主要包括於港口、散裝液體裝卸碼頭及客戶指定於新加坡的目的地之間運輸ISO容器、集裝箱、原油及瀝青，以及集裝箱服務收入，其包括IICL認證的測量員進行的集裝箱測量、堆放及吊升集裝箱、清洗集裝箱、實地維修及貯存空置通用集裝箱及冷凍集裝箱。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括租賃成本、直接員工成本及保養及維護成本。

下表載列所示期間我們的銷售成本明細：

	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	%								
租金成本	49,328	75.1	53,575	73.5	56,555	73.2	28,776	75.0	28,812	71.6
直接勞工成本	8,191	12.5	8,770	12.0	9,875	12.8	4,713	12.3	4,970	12.4
維修及保養費	7,121	10.8	6,860	9.4	7,336	9.5	3,235	8.4	4,072	10.1
集裝箱堆場管理費	—	—	2,451	3.4	2,228	2.9	1,143	3.0	1,137	2.8
運輸成本	375	0.6	554	0.7	751	1.0	287	0.8	932	2.3
其他	694	1.0	716	1.0	433	0.6	192	0.5	294	0.8
總計	<u>65,709</u>	<u>100.0</u>	<u>72,926</u>	<u>100.0</u>	<u>77,208</u>	<u>100.0</u>	<u>38,346</u>	<u>100.0</u>	<u>40,217</u>	<u>100.0</u>

租金成本指(i)我們就空間優化業務所租賃的物業，繼而轉租該等物業予我們的租戶而應付出租人或業主的租賃成本；(ii)設施管理業務項下停車位的租賃成本；及(iii)物流服務業務項下的停車位及集裝箱堆場的租賃成本。截至二零一四年、二零一五年、二零一六年九月三十日止年度及截至二零一七年三月三十一日止六個月，我們的租賃成本分別佔銷售總成本的75.1%、73.5%、73.2%及71.6%。

我們的直接員工成本指僱員的薪金開支。我們保養及維護的成本與有關維護及維修物業、保養集裝箱操作設備及維護運輸車隊(包括拖車頭、拖車、堆高機及貨車)產生

財務資料

的開支有關。集裝箱堆場管理費用指提供予其中一名客戶以管理其集裝箱堆場的服務。運輸成本與供應商就我們的物流服務業務所提供的貨運服務所產生的收費有關。

毛利及毛利率

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，我們的毛利分別為25.0百萬新加坡元、23.4百萬新加坡元、27.5百萬新加坡元及13.4百萬新加坡元，同期，我們的毛利率分別為27.6%、24.3%、26.3%及24.9%。

下表載列於所示期間以業務營運劃分的毛利及毛利率明細：

	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	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	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	13,251	32.7	11,830	25.8	13,900	26.7	7,107	26.6	4,781	21.7
商業	5,794	27.3	7,478	31.9	7,448	31.4	3,715	31.4	2,973	25.2
住宅	2,012	22.7	(498)	(18.8)	104	11.8	(126)	(49.0)	473	58.5
	21,057	29.8	18,810	26.1	21,452	28.0	10,696	27.6	8,227	23.8
設施管理業務	800	9.4	782	8.0	1,753	14.1	790	13.5	1,200	15.1
物流服務業務	3,174	27.1	3,856	26.3	4,292	27.5	2,135	29.2	3,940	35.7
總計	25,031	27.6	23,448	24.3	27,497	26.3	13,621	26.3	13,367	24.9

我們工業物業分部的毛利率由截至二零一四年九月三十日止年度的32.7%減少至截至二零一五年九月三十日止年度的25.8%，乃主要由於我們於年內取得三間新工業物業（尤其是物業18 Tampines，為年內三間新物業中最大的物業）所致。儘管總租約於二零一五年九月方會開始，惟我們於二零一五年六月已接管物業，因此，18 Tampines的實際租金成本自二零一五年六月起已確認。此外，由於空間優化工程產生翻新成本且租賃於二零一五年九月方會開始，故我們確認較高實際租金成本，並導致我們於截至二零一五年九月三十日止年度的溢利率減少。我們工業物業分部的毛利率其後於截至二零一六年九

財務資料

月三十日止年度增加至26.7%，乃主要由於年內並無新工業物業，而二零一五年的三間新物業已開始累積佔用率。我們工業物業分部的毛利率由截至二零一六年三月三十一日止六個月的26.6%減少至截至二零一七年三月三十一日止六個月的21.7%，乃主要由於我們重續兩間最大工業物業的總租約因與租戶的租賃協議屆滿導致已重續物業的租戶有所變動所致。因此，我們於截至二零一七年三月三十一日止六個月的毛利率所有減少。

我們商業物業分部的毛利率由截至二零一四年九月三十日止年度的27.3%減少至截至二零一五年九月三十日止年度的31.9%，乃主要由於於二零一四年重續的物業及二零一四年取得的新業物的佔用率增加所致。我們商業物業分部的毛利率於截至二零一六年九月三十日止年度維持相對穩定於31.4%。我們商物業物的毛利率由截至二零一六年三月三十一日止六個月的31.4%減少至截至二零一七年三月三十一日止六個月的25.2%，乃主要由於於二零一六年九月重新競投我們其中一間最大的商業物業，且有若干租戶因租約屆滿而有所變動，對物業所產生的收益造成影響所致。

截至二零一五年九月三十日止年度，我們的空間優化業務的住宅物業分部錄得負溢利率18.8%，主要由於(i)我們其中一間住宅物業的成本高於其收益，我們經評估物業的表現後決定不再重續該住宅物業；及(ii)我們的仰光85 SOHO物業僅於二零一五年六月投入營運，其僅貢獻年內約三個月收益及該物業需要時間累積佔用率所致。我們的空間優化業務的住宅物業分部的毛利率改善至截至二零一六年九月三十日止年度的11.8%，原因為仰光Soho於全年均帶來收益貢獻，該物業於年內的佔用率亦較高。

於往績記錄期間，我們的設施管理業務錄得相對較低的毛利率，主要由於透過向物業提供設施管理服務，我們的設施管理業務與空間優化業務互補所致。由於我們的設施管理業務愈來愈成熟，規模愈來愈大，我們逐漸向更多外部客戶提供服務。撇除毛利率由截至二零一四年九月三十日止年度的9.4%輕微減少至截至二零一五年九月三十日止年度的8.0%，設施管理業務的毛利率逐步改善，由截至二零一五年九月三十日止年度的8.0%改善至截至二零一六年九月三十日止年度的14.1%，並進一步改善至截至二零一七年三月三十一日止六個月的15.1%。

就物流服務業務而言，我們的毛利率由截至二零一四年九月三十日止年度的27.1%輕微減少至截至二零一五年九月三十日止年度的26.3%。毛利率其後於截至二零一六年九月三十日止財政年度增加至27.5%。毛利率其後由截至二零一六年三月三十一日止六

財務資料

個月的29.2%進一步增加至截至二零一七年三月三十一日止六個月的35.7%，乃主要由於全球船運倒退導致對運輸服務及儲存服務、維修及租賃集裝箱的需求增加所致。

其他收入

其他收入主要包括來自加薪補貼計劃及特別就業補貼的收入、服務費、外匯收益、處理費、出售物業、廠房及設備的收益、利息收入、培養人才及海外研究的政府補助金及其他雜項費用。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，我們的其他收入分別為2.2百萬新加坡元、2.7百萬新加坡元、3.0百萬新加坡元及1.3百萬新加坡元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括廣告成本、支付予物業代理的佣金、酬酢開支及市場推廣開支。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日以及截至二零一七年三月三十一日止六個月，我們的銷售及分銷開支分別為1.0百萬新加坡元、2.3百萬新加坡元、1.8百萬新加坡元及0.6百萬新加坡元，分別佔同期總收益1.1%、2.4%、1.7%及1.0%。

行政開支

行政開支主要指僱員福利成本、物業、廠房及設備折舊、有關凱利板上市的上市開支、專業費用、顧問費用、保險、租賃開支、資訊科技維護開支、電話費及其他。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及截至二零一七年三月三十一日止六個月，我們的行政開支分別為17.2百萬新加坡元、19.3百萬新加坡元、20.4百萬新加坡元及11.1百萬新加坡元，分別佔同期總收益19.0%、20.1%、19.4%及20.6%。

財務資料

下表載列我們於所示期間的行政開支明細：

	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
僱員福利成本	7,834	7,938	9,642	4,408	5,472
物業、廠房及設施折舊	5,191	5,531	6,546	3,279	3,050
專業費用	788	537	464	170	340
顧問費用	644	303	320	146	169
保險費	419	491	509	251	331
捐款	47	41	58	52	7
物業、廠房及設備撇銷	37	22	52	45	15
出售物業、廠房及設備的虧損	80	—	—	—	—
租金開支	394	424	437	95	95
資訊科技維護開支	212	211	364	171	239
電話費	209	255	307	153	157
車輛相關開支	115	112	175	199	238
印刷開支	84	110	105	53	49
NETS／CEPAS交易費用	111	118	130	65	78
會計師酬金					
— 審計服務	137	210	209	92	103
— 非審計服務	92	105	113	47	47
有關新加坡上市的上市開支	—	1,558	—	—	—
其他	842	1,371	920	273	662
總計	17,236	19,337	20,351	9,499	11,052

融資成本

融資成本指銀行借貸的利息開支及就購買廠房及機械（如集裝箱正面吊及停車場設備）、物流設備（如原動機及拖車）及汽車的融資租賃。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，我們的融資成本分別為0.7百萬新加坡元、0.4百萬新加坡元、0.6百萬新加坡元及0.3百萬新加坡元。

財務資料

分佔聯營公司及合營企業的業績

合營企業為我們擁有長期股權，而我們能於作出有關該實體並須一致同意的決定時，與分佔該實體控制權的合營企業夥伴對其行使共同控制權的實體。於合營企業的投資獲確認為投資，該投資採用會計權益法入賬。

聯營公司並不作為附屬公司或合營公司入賬，為本集團對其具有相當影響力，但無控制權的實體，有關權益一般為聯營公司20%至50%的投票權。我們於聯營公司的投資採用權益會計法入賬。

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，我們分佔聯營公司及合營企業的業績分別為24,000新加坡元、26,000新加坡元、6.7百萬新加坡元、及3.9百萬新加坡元。截至二零一六年九月三十日止年度，我們錄得分佔聯營公司及合營企業溢利6.7百萬新加坡元，該溢利乃主要來自Work Plus Store (AMK)的投資物業錄得公平值收益。截至二零一七年三月三十一日止六個月，我們錄得分佔聯營公司及合營企業業績3.9百萬新加坡元，而截至二零一六年三月三十一日止六個月為19,000新加坡元，乃主要由於我們應佔收購Four Star所產生的磋商收購收益部份的非經常性收益約3.8百萬新加坡元所致。

投資物業的公平值收益／(虧損)

我們的投資物業主要包括我們就空間優化業務出租予新加坡及印尼租戶而收購的物業。我們的投資物業於各財務報表日期根據獨立專業估值師所編製的估值於財務狀況表內按公平值列賬為非流動資產。公平值變動計入綜合損益。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的投資物業公平值收益分別為5.8百萬新加坡元、0.6百萬新加坡元、2.1百萬新加坡元及投資物業公平值虧損1.4百萬新加坡元。

財務資料

所得稅開支

所得稅開始包括我們產生的即期所得稅及遞延所得稅。下表載列於所示期間的所得稅開支明細：

	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 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
即期所得稅	1,285	1,204	985	617	684
遞延所得稅	(8)	(327)	(182)	—	85
	<u>1,277</u>	<u>877</u>	<u>803</u>	<u>617</u>	<u>769</u>
就過往年度撥備不足／ (超額撥備)					
— 即期稅項	23	(663)	213	(287)	(717)
— 遞延稅項	—	—	111	—	—
所得稅開支	<u>1,300</u>	<u>214</u>	<u>1,127</u>	<u>330</u>	<u>52</u>

於整段往績記錄期間，適用於本公司及於新加坡註冊成立的附屬公司的公司稅率為17.0%。就我們於泰國及緬甸的附屬公司而言，彼等於往績記錄期間並無任何應課稅收入。此外，由於相關業務主要分別為擁有投資物業及提供鏈鎖倉庫服務，故並無面臨任何有關在印尼及泰國的海外附屬公司的重大遞延稅務風險。就我們於馬來西亞的附屬公司而言，於往績記錄期間概無任何重大業務活動。

有關進一步詳情亦請見會計師報告第II節附註12。

於往績記錄期間，我們已根據適用稅務法律及法規繳付所有相關稅項，且並無與相關稅務機關發生任何糾紛或未解決的稅務問題。

財務資料

過往營運業績審閱

截至二零一七年三月三十一日止六個月與截至二零一六年三月三十一日止六個月比較

收益

我們的收益由截至二零一六年三月三十一日止六個月的52.0百萬新加坡元增加1.6百萬新加坡元或3.1%至截至二零一七年三月三十一日止六個月的53.6百萬新加坡元，乃主要由於下列綜合原因所致：

- 工業物業所生產的收益減少4.7百萬新加坡元，乃由於我們有七份總租約屆滿所致，而其中五份不獲重續及兩份已獲重續；
- 來自我們於緬甸的85 SOHO服務式住宅的較高佔用率的住宅物業所產生的收益增加0.6百萬新加坡元；
- 我們的設施管理業務所產生的收益增加2.1百萬新加坡元，乃主要由於(i)停車場服務所產生的收益增加、停泊率上升引致我們現有停車場的回報有所改善及我們所獲得及管理的五個新停車場；及(ii)所取得的新保安合約所產生的收益增加所致；及
- 我們的物流服務業務所產生的收益增加3.7百萬新加坡元，乃主要由於我們的集裝箱堆放業務因全球船運及運輸服務倒退導致對租賃集裝箱的堆放及維修需求增加而有所增加所致。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一六年三月三十一日止六個月的38.3百萬新加坡元增加1.9百萬新加坡元或4.9%至截至二零一七年三月三十一日止六個月的40.2百萬新加坡元。該增加乃主要由於(i)我們物業及物流運輸車隊的維修及保養成本增加；(ii)運輸成本；及(iii)就業務擴展而增加我們的僱員人數而導致直接勞工成本上升所致。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至二零一六年三月三十一日止六個月的13.6百萬新加坡元減少0.2百萬新加坡元至截至二零一七年三月三十一日止六個月的13.4百萬新加坡元。我們的毛利率由截至二零一六年三月三十一日止六個月的26.2%減少1.3%至截至二零一七年三月三十一日止六個月的24.9%，乃主要由於我們的工商業物業因總租約屆滿引致租戶有所變動，導致毛利率有所減少所致，惟其被我們設施管理業務及物流服務業務的毛利率增加所抵銷。

財務資料

其他收入

其他收入由截至二零一六年三月三十一日止六個月的1.6百萬新加坡元減少0.3百萬新加坡元或18.6%至截至二零一七年三月三十一日止六個月的1.3百萬新加坡元，乃主要由於所得的較少政府補助所致。

其他虧損

其他虧損由截至二零一六年三月三十一日止六個月的42,000新加坡元輕微增加0.1百萬新加坡元至截至二零一七年三月三十一日止六個月的0.2百萬新加坡元，乃主要由於一次性法院和解費用0.1百萬新加坡元所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一六年三月三十一日止六個月的1.1百萬新加坡元減少0.5百萬新加坡元或46.5%至截至二零一七年三月三十一日止六個月的0.6百萬新加坡元，主要由於代理佣金減少所致。

行政開支

行政開支由截至二零一六年三月三十一日止六個月的9.5百萬新加坡元增加1.6百萬新加坡元或16.3%至截至二零一七年三月三十一日止六個月的11.1百萬新加坡元。該增加主要由於(i)僱員數目及整體薪金增加導致僱員福利成本增加；(ii)專業費用增加所致，惟部份被折舊減少所抵銷。

融資成本

融資成本於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止六個月維持穩定於0.3百萬新加坡元。

分佔聯營公司及合營企業的業績

我們分佔聯營公司及合營企業的業績由截至二零一六年三月三十一日止六個月的19,000新加坡元增加3.9百萬新加坡元至截至二零一七年三月三十一日止六個月的3.9百萬新加坡元。該增加乃主要由於我們應佔收購Four Star所產生的磋商收購收益部份的非經常性收益約3.8百萬新加坡元所致。

投資物業的公平值虧損

投資物業的公平值收益由截至二零一六年三月三十一日止六個月的零更變為截至二零一七年三月三十一日止六個月的虧損1.4百萬新加坡元，乃主要由於我們於印尼Kota Kasablanca的物業估值下跌所致。

財務資料

所得稅前溢利

由於上文所述，所得稅前溢利由截至二零一六年三月三十一日止六個月的4.3百萬新加坡元增加0.7百萬新加坡元或15.7%至截至二零一七年三月三十一日止六個月的5.0百萬新加坡元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一六年三月三十一日止六個月的0.3百萬新加坡元減少至截至二零一七年三月三十一日止六個月的52,000新加坡元。該減少乃主要由於期內錄得較少應課稅收入及本集團獲得較高稅收減免所致。

年度溢利

由於上文所述，年度溢利由截至二零一六年三月三十一日止六個月的4.0百萬新加坡元增加1.0百萬新加坡元或23.9%至截至二零一七年三月三十一日止六個月的5.0百萬新加坡元。

截至二零一六年九月三十日止年度與截至二零一五年九月三十日止年度比較

收益

我們的收益由截至二零一五年九月三十日止年度的96.4百萬新加坡元增加8.3百萬新加坡元或8.6%至截至二零一六年九月三十日止年度的104.7百萬新加坡元。該增加乃主要由於以下各項的綜合原因所致：

- 全年收益貢獻收益增加8.9百萬新加坡元，以及我們於截至二零一五年九月三十日止年度取得總租約的三個工業物業之佔用率增加；
- 我們的物業組合減少七個工業物業，導致收益減少2.5百萬新加坡元，而其中三個的總租約於截至二零一五年九月三十日止年度屆滿，其中四個的總租約於截至二零一六年九月三十日止年度屆滿；
- 設施管理業務的收益增加2.7百萬新加坡元，主要由於(i)隨著我們現有的十個停車場及我們所管理的四個新停車場的回報提升，停車服務的收益增加；及(ii)於截至二零一六年九月三十日止年度取得的新保安合同的收益增加；
- 物流服務業務的收益增加0.9百萬新加坡元，主要由於集裝箱堆場業務增加；及

財務資料

- 由於一個住宅物業的管理代理合同於二零一五年十月屆滿導致收益減少及85 SOHO服務式住宅的佔用率增加的淨影響，故收益減少1.8百萬新加坡元。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一五年九月三十日止年度的72.9百萬新加坡元增加4.3百萬新加坡元或5.9%至截至二零一六年九月三十日止年度的77.2百萬新加坡元。該增加乃主要由於我們於截至二零一五年九月三十日止年度取得的三間工業物業所產生的年租賃成本導致租賃成本增加及人數、超時工作付款及薪金增加導致直接勞工成本增加所致。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至二零一五年九月三十日止年度的23.4百萬新加坡元增加4.1百萬新加坡元或17.3%至截至二零一六年九月三十日止年度的27.5百萬新加坡元。我們的毛利率由截至二零一五年九月三十日止年度的24.3%增加2.0%至截至二零一六年九月三十日止年度的26.3%，主要由於租金收入較高導致工業物業的毛利率增加及我們來自現有停車場場址的設施管理業務溢利率改善及租金成本所致。

其他收入

其他收入由截至二零一五年九月三十日止年度的2.7百萬新加坡元增加0.3百萬新加坡元或11.2%至截至二零一六年九月三十日止年度的3.0百萬新加坡元。該增加乃主要由於外匯收益增加0.3百萬新加坡元所致。

其他虧損

其他虧損指貿易及其他應收款項及壞賬的減值虧損，截至二零一五年及二零一六年九月三十日止年度分別維持相對穩定，分別為0.4百萬新加坡元及0.3百萬新加坡元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一五年九月三十日止年度的2.3百萬新加坡元減少0.5百萬新加坡元或22.3%至截至二零一六年九月三十日止年度的1.8百萬新加坡元，主要由於我們於二零一六年並無推出任何主要營銷計劃導致廣告成本減少0.5百萬新加坡元。

行政開支

行政開支由截至二零一五年九月三十日止年度的19.3百萬新加坡元增加1.1百萬新加坡元或5.2%至截至二零一六年九月三十日止年度的20.4百萬新加坡元。該增加主要由於(i)僱員福利成本因年內人數增加、薪金調整及已付花紅及激勵而增加；及(ii)我們的

財務資料

物業、廠房及設備折舊增加以及我們的物業組合中的物業有所增加所致，惟其部份被上市開支減少(乃由於年內並無就凱利板上市產生上市開支所致)所抵銷。

融資成本

融資成本由截至二零一五年九月三十日止年度的0.4百萬新加坡元輕微增加0.2百萬新加坡元至截至二零一六年九月三十日止年度的0.6百萬新加坡元。

分佔聯營公司及合營企業的業績

我們分佔聯營公司及合營企業的業績由截至二零一五年九月三十日止年度的26,000新加坡元增加6.7百萬新加坡元至截至二零一六年九月三十日止年度的6.7百萬新加坡元。該增加主要由於投資物業於截至二零一六年九月三十日止年度的公平值收益7.1百萬新加坡元所致。

投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收益由截至二零一五年九月三十日止年度的0.6百萬新加坡元增加1.5百萬新加坡元至截至二零一六年九月三十日止年度的2.1百萬新加坡元。該增加主要由於位於新加坡的新工業物業於優化工程後的公平值有所增加所致。

所得稅前溢利

由於上文所述，所得稅前溢利由截至二零一五年九月三十日止年度的4.3百萬新加坡元增加11.9百萬新加坡元或280.2%至截至二零一六年九月三十日止年度的16.2百萬新加坡元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一五年九月三十日止年度的0.2百萬新加坡元增加0.9百萬新加坡元或426.6%至截至二零一六年九月三十日止年度的1.1百萬新加坡元。該增加主要由於與去年相比，新加坡的應課稅溢利較高、使用本集團稅務寬免、生產力提升及創新信貸津貼較少所致。

年度溢利

由於上文所述，年度溢利由截至二零一五年九月三十日止年度的4.1百萬新加坡元增加11.0百萬新加坡元或272.5%至截至二零一六年九月三十日止年度的15.1百萬新加坡元。

財務資料

截至二零一五年九月三十日止年度與截至二零一四年九月三十日止年度比較

收益

我們的收益由截至二零一四年九月三十日止年度的90.7百萬新加坡元增加5.7百萬新加坡元或6.2%至截至二零一五年九月三十日止年度的96.4百萬新加坡元。該增加乃主要由於以下各項的綜合原因所致：

- 現有工業物業的租金增加價格導致收益增加5.4百萬新加坡元；
- 收益增加2.3百萬新加坡元，乃由於(i)二零一四年七月取得的新總租約於截至二零一五年九月三十日止年度產生全年收入；(ii)七個商業物業的租金較高；
- 設施管理業務的收益增加1.3百萬新加坡元，主要由於(i)隨著現有停車場及我們所管理的六個新停車場的回報提升，停車服務的收益增加；及(ii)於截至二零一五年九月三十日止年度取得的新保安合同的收益增加；
- 物流服務業務的收益增加3.0百萬新加坡元，主要由於運輸服務及集裝箱堆場業務所產生的收益增加；及
- 收益減少6.3百萬新加坡元，乃由於一個住宅物業的管理代理合同於二零一四年八月屆滿。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一四年九月三十日止年度的65.7百萬新加坡元增加7.2百萬新加坡元或11.0%至截至二零一五年九月三十日止年度的72.9百萬新加坡元。該增加乃主要由於(i)我們空間優化業務項下所取得及管理新處所的租金成本增加，當中包括18 Tampines的免費裝修期間的租賃成本調整自二零一五年六月起被確認為實際租賃成本及設施管理業務的停車位租賃成本；及(ii)於截至二零一五年九月三十日止年度開展的集裝箱堆場業務的集裝箱堆場管理費用增加所致。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至二零一四年九月三十日止年度的25.0百萬新加坡元減少1.6百萬新加坡元或6.3%至截至二零一五年九月三十日止年度的23.4百萬新加坡元。我們的毛利率由截至二零一四年九月三十日止年度的27.6%減少3.3%至截至二零一五年九月三十日止年度的24.3%，主要由於租賃成本收入較高導致工業物業的毛利率減少6.9%及年內免費裝修期間調整所致。

財務資料

其他收入

其他收入由截至二零一四年九月三十日止年度的2.2百萬新加坡元增加0.5百萬新加坡元或23.7%至截至二零一五年九月三十日止年度的2.7百萬新加坡元。該增加主要由於年內所收取的特別就業補貼、加薪補貼計劃及政府補助金。

其他虧損

其他虧損由截至二零一四年九月三十日止年度的0.1百萬新加坡元增加0.3百萬新加坡元至截至二零一五年九月三十日止年度的0.4百萬新加坡元，乃主要由於貿易及其他應收款項的減值虧損增加所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一四年九月三十日止年度的1.0百萬新加坡元增加1.3百萬新加坡元或138.1%至截至二零一五年九月三十日止年度的2.3百萬新加坡元，主要由於我們增加廣告資源以增加租戶導致三間新工業物業的廣告費增加0.4百萬新加坡元及年內就取得新總租約產生代理佣金的0.9百萬新加坡元所致。

行政開支

行政開支由截至二零一四年九月三十日止年度的17.2百萬新加坡元增加2.1百萬新加坡元或12.2%至截至二零一五年九月三十日止年度的19.3百萬新加坡元。該增加主要由於我們於凱利板上市的上市開支所致。

融資成本

融資成本由截至二零一四年九月三十日止年度的0.7百萬新加坡元輕微減少0.3百萬新加坡元至截至二零一五年九月三十日止年度的0.4百萬新加坡元。

分佔聯營公司及合營企業的業績

我們分佔聯營公司及合營企業的業績於截至二零一四年九月三十日止年度維持相對穩定於24,000新加坡元及截至二零一五年九月三十日止年度維持相對穩定於26,000新加坡元。

投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收益由截至二零一四年九月三十日止年度的5.8百萬新加坡元減少5.2百萬新加坡元至截至二零一五年九月三十日止年度的0.6百萬新加坡元。該減少乃主要由於年內於新加坡的工業物業較去年並無確認公平值收益所致。

所得稅前溢利

由於上文所述，所得稅前溢利由截至二零一四年九月三十日止年度的14.0百萬新加坡元減少9.7百萬新加坡元或69.5%至截至二零一五年九月三十日止年度的4.3百萬新加坡元。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一四年九月三十日止年度的1.3百萬新加坡元減少1.1百萬新加坡元或83.5%至截至二零一五年九月三十日止年度的0.2百萬新加坡元。該減少主要由於與去年相比，新加坡的應課稅溢利減少及較大幅度使用本集團稅務寬免、生產力及創新信貸津貼增加所致。

年度溢利

由於上文所述，年度溢利由截至二零一四年九月三十日止年度的12.7百萬新加坡元減少8.7百萬新加坡元或68.1%至截至二零一五年九月三十日止年度的4.1百萬新加坡元。

綜合財務狀況表的經挑選項目討論

貿易及其他應收款項

於往績記錄期間，我們的貿易及其他應收款項主要與我們自客戶及租戶的未償付應收款項，以及向物業場址的潛在出租人及潛在賣家支付之外部訂約方的按金（主要為支付予物業出租人或業主、公用設施服務供應商的擔保金）、收購合營企業的按金、向我們的合營企業就撥作收購物業所作出的貸款及其他按金（如車輛租賃及設備租賃）有關。

財務資料

下表載列於所示日期貿易及其他應收款項的明細：

	於九月三十日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	三月三十一日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應收款項：				
— 第三方	5,250	6,159	7,079	8,145
— 同系附屬公司	11	22	—	—
— 關連方	105	211	298	170
— 聯營公司	4	4	—	—
	<u>5,370</u>	<u>6,396</u>	<u>7,377</u>	<u>8,315</u>
累計租金收入	<u>745</u>	<u>1,406</u>	<u>1,197</u>	<u>1,458</u>
應收商品服務稅	635	1,372	389	349
外部訂約方的按金	2,661	4,784	3,836	3,476
客戶未支付的按金	701	382	209	141
可收回稅項	16	84	90	—
其他應收款項	<u>402</u>	<u>425</u>	<u>512</u>	<u>779</u>
	<u>4,415</u>	<u>7,047</u>	<u>5,036</u>	<u>4,745</u>
減：貿易應收款項的減值虧損	(308)	(494)	(766)	(791)
減：其他應收款項的減值虧損	—	(9)	(15)	(19)
	<u>(308)</u>	<u>(503)</u>	<u>(781)</u>	<u>(810)</u>
貿易及其他應收款項淨額	<u><u>10,222</u></u>	<u><u>14,346</u></u>	<u><u>12,829</u></u>	<u><u>13,708</u></u>

我們的貿易及其他應收款項由二零一四年九月三十日的10.2百萬新加坡元增加4.1百萬新加坡元或40.3%至二零一五年九月三十日的14.3百萬新加坡元，主要由於就我們於截至二零一五年九月三十日止年度取得的新場址支付予業主的租賃按金增加及貿易應收款項增加所致，該增幅與收益增幅一致。

我們的貿易及其他應收款項由二零一五年九月三十日的14.3百萬新加坡元減少1.5百萬新加坡元或10.6%至二零一六年九月三十日的12.8百萬新加坡元，乃主要由於商品及服務所得稅淨額以及應付業主及公用事業供應商的按金減少所致，惟該減少被貿易應收款項增加（該增幅與空間優化業務的增幅一致）所部份抵銷。

我們一般需要空間優化業務的所有租戶於每月首日支付其租金，而我們一般授予其他業務的客戶信貸期介乎30日至90日。因此，我們的信貸期介乎0至90日。

財務資料

下表載列於所示日期基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析：

	於九月三十日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	三月三十一日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
即期	1,987	2,078	2,085	2,611
1至30日	1,789	2,170	2,508	2,720
31至60日	497	658	552	867
61至90日	158	245	159	251
91至180日	451	640	856	369
181日至365日	219	416	287	499
超過365日	269	189	930	998
	<u>5,370</u>	<u>6,396</u>	<u>7,377</u>	<u>8,315</u>

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，我們的貿易應收款項減值虧損分別為0.1百萬新加坡元、0.4百萬新加坡元、0.3百萬新加坡元及33,000新加坡元。

根據我們的內部記錄，於二零一七年四月三十日（即本披露的最後實際可行日期），我們貿易應收款項的4.3百萬新加坡元或51.7%已於二零一七年三月三十一日結清。下表載列貿易應收款項於所示年度或期間的平均週轉日數：

	截至九月三十日止年度			截至
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年 三月三十一日 止六個月
貿易應收款項的平均週轉日數	<u>23</u>	<u>22</u>	<u>24</u>	<u>27</u>

附註：平均貿易應收款項的週轉日數按年／期初及年／期末應收貿易款項結餘除以收益，再乘以有關年度／期間曆日數計算。

我們的貿易應收款項平均週轉日數於截至二零一六年九月三十日止三個年度相對穩定於介乎22日至24日，且其後於截至二零一七年三月三十一日止六個月輕微增加至27日，乃由於物流客戶有較長信貸期導致貿易應收款項增加所致。

貿易及其他應付款項

於往績記錄期間，我們的貿易及其他應付款項主要與貿易應付款項、自空間優化業務的租戶收取的租金按金、累計款項（如公用設施、場址開支）及其他專業費用以及累計租金開支有關。

財務資料

下表載列於所示日期貿易及其他應付款項的明細：

	於九月三十日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	三月三十一日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應付款項				
— 第三方	1,389	2,650	2,103	2,858
— 關連方	28	137	2	—
— 附屬公司董事	12	9	—	—
貿易應付款項總計	1,429	2,796	2,105	2,858
其他應付款項及應計款項				
應付商品服務稅	613	662	546	398
結欠附屬公司的非貿易款項	4	—	—	—
結欠附屬公司董事款項	1,105	166	26	—
董事袍金撥備	—	94	42	42
應計款項	2,761	3,982	3,868	2,919
累計租金開支	551	2,392	3,384	4,329
已收客戶租金按金	12,083	13,928	14,244	12,882
已收關連方的租金按金	222	142	140	140
預先收取的租金	836	658	442	358
已收取客戶墊款	892	899	839	879
未支付按金	779	382	186	263
應付股息	2,000	—	—	—
預扣稅	5	37	37	42
雜項債權人	317	328	531	632
其他應付款項	165	—	7	19
貿易及其他應付款項總額	23,762	26,466	26,397	25,761
減非即期部分：其他應付款項	(165)	—	(7)	(19)
計入流動負債的貿易及其他應付款項總額	<u>23,597</u>	<u>26,466</u>	<u>26,390</u>	<u>25,742</u>

我們的貿易及其他應付款項由於二零一四年九月三十日的23.6百萬新加坡元增加2.9百萬新加坡元或12.2%至於二零一五年九月三十日的26.5百萬新加坡元，主要由於應付第三方的貿易款項增加、其他應付款項增加（主要包括來自客戶有關新租賃的租金按金）及有關於二零一五年的15間新物業的累計租金開支增加，惟被二零一五年九月三十日的應付股息減少所部分抵銷。

財務資料

我們於二零一六年九月三十日的貿易及其他應付款項較二零一五年九月三十日者維持相對穩定，分別為26.4百萬新加坡元及26.5百萬新加坡元。我們的貿易及其他應付款項其後由二零一六年九月三十日的26.4百萬新加坡元減少0.7百萬新加坡元或2.5%至二零一七年三月三十一日的25.7百萬新加坡元，乃主要由於收取客戶租賃按金減少所致，惟被應付第三方的貿易款項及應計租賃開支增加所部份抵銷。

下表載列於所示日期基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析：

	於九月三十日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	三月三十一日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
0至30日	770	1,381	1,438	1,691
31至60日	307	605	288	870
61至90日	11	362	75	82
超過90日	341	448	304	215
	<u>1,429</u>	<u>2,796</u>	<u>2,105</u>	<u>2,858</u>

根據我們的內部記錄，於二零一七年四月三十日（即本披露的最後實際可行日期），我們貿易應付款項的2.0百萬新加坡元或68.9%已於二零一七年三月三十一日結清。下表載列貿易應付款項於所示年度或期間的平均週轉日數：

	截至九月三十日止年度			截至二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	三月三十一日止 六個月
貿易應付款項的平均 週轉日數	<u>12</u>	<u>12</u>	<u>13</u>	<u>13</u>

附註：平均貿易應付款項的週轉日數按年／期初及年／期末應付貿易款項結餘除以銷售成本（不包括直接勞工成本），再乘以有關年度／期間曆日數計算。

於往績記錄期間，我們的貿易應付款項的平均週轉日數相對穩定，介乎12日至13日。

財務資料

流動資金及資本資源

財務資源

我們現金用途主要與經營活動、資本開支、融資成本、銀行借貸還款及擴充業務營運有關。於往績記錄期間，我們主要透過營運所得現金流量、出資、銀行借貸、融資租賃及來自凱利板上市的所得款項的組合撥支營運。我們能於責任到期時償還。於往績記錄期間，我們於重續銀行信貸方面並無面臨重大困難。我們現時預期，我們的現金來源及現金用途於[編纂]後將不會發生任何重大變動，且預期[編纂]的所得款項將提供額外資金以實行本文件「未來計劃及[編纂]」所詳述的未來計劃。

現金流量

下表載列所示期間的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)
現金及現金等值物的 淨增加／(減少)	1,089	10,240	(4,740)	(1,883)	(3,298)
年／期初現金及現金等值物	13,352	14,425	24,637	24,637	19,926
現金及現金等價物的匯兌 (虧損)／收益	(16)	(28)	29	19	6
年／期末的現金及現金等值物	14,425	24,637	19,926	22,773	16,634

財務資料

經營活動所得的現金淨額

我們主要自租賃我們空間優化業務項下的物業及自設施管理營運及物流服務營運衍生來自經營活動的現金流量。經營活動所用的現金主要為業主的租金成本及工資。

截至二零一七年三月三十一日止六個月，經營活動所得的現金淨額達4.0百萬新加坡元，乃由於營運資金變動前的經營溢利5.8百萬新加坡元、已付利息開支0.3百萬新加坡元、已付所得稅0.8百萬新加坡元、退回所得稅0.7百萬新加坡元及營運資金變動，此主要由於貿易及其他應收款項增加0.6百萬新加坡元及貿易及其他應付款項減少0.9百萬新加坡元所致。

截至二零一六年九月三十日止年度，經營活動所得的現金淨額13.4百萬新加坡元，乃由於營運資金變動前的經營溢利14.3百萬新加坡元、已付利息開支0.4百萬新加坡元、已付所得稅1.7百萬新加坡元、退回所得稅0.6百萬新加坡元及營運資金變動，此主要由於貿易及其他應收款項減少1.0百萬新加坡元及貿易及其他應付款項減少0.6百萬新加坡元所致。

截至二零一五年九月三十日止年度，經營活動所得的現金淨額7.7百萬新加坡元，乃由於營運資金變動前的經營溢利9.7百萬新加坡元、已付利息開支0.4百萬新加坡元、已付所得稅0.9百萬新加坡元、退回所得稅91,000新加坡元及營運資金變動，此主要由於貿易及其他應收款項增加6.1百萬新加坡元及貿易及其他應付款項增加5.2百萬新加坡元所致。

截至二零一四年九月三十日止年度，經營活動所得的現金淨額11.2百萬新加坡元，乃由於營運資金變動前的經營溢利14.1百萬新加坡元、已付利息開支0.7百萬新加坡元、已付所得稅1.8百萬新加坡元、退回所得稅1.1百萬新加坡元及營運資金變動，此主要由於貿易及其他應收款項減少2.6百萬新加坡元及貿易及其他應付款項減少4.1百萬新加坡元所致。

投資活動所用的現金淨額

截至二零一七年三月三十一日止六個月，投資活動所用的現金淨額為4.1百萬新加坡元，主要由於購買物業、廠房及設備2.1百萬新加坡元、增設投資物業1.0百萬新加坡元及墊付合營企業1.0百萬新加坡元。

截至二零一六年九月三十日止年度，投資活動所用的現金淨額為15.3百萬新加坡元，主要由於購買物業、廠房及設備4.8百萬新加坡元、購買投資物業3.0百萬新加坡元及墊付合營企業7.0百萬新加坡元、註冊成合營企業及就收購合營企業已付按金0.6百萬新加坡元所致。其部份由出售物業、廠房及設備所得款項、0.3百萬新加坡元及已收利息0.1百萬新加坡元所抵銷。

財務資料

截至二零一五年九月三十日止年度，投資活動所用的現金淨額為20.6百萬新加坡元，主要由於購買物業、廠房及設備10.7百萬新加坡元、購買投資物業10.7百萬新加坡元及由收購已收購附屬公司所得(扣除現金)的0.6百萬新加坡元所部分抵銷。收購投資物業增加與於二零一五年四月取得凱利板上市的所得款項後進行擴充有關。

截至二零一四年九月三十日止年度，投資活動所用的現金淨額為2.4百萬新加坡元，主要由於購買物業、廠房及設備4.8百萬新加坡元、購買投資物業0.5百萬新加坡元及出售投資於一間附屬公司的現金流出0.6百萬新加坡元所致，惟其部份由同系附屬公司還款所得款項2.9百萬新加坡元及出售物業、廠房及設備的所得款項0.5百萬新加坡元所抵銷。

融資活動(所用)／所得的現金淨額

截至二零一七年三月三十一日止六個月，融資活動所用的現金淨額為3.2百萬新加坡元，主要由於融資租賃還款0.8百萬新加坡元、借貸還款0.8百萬新加坡元及已付股息1.6百萬新加坡元。

截至二零一六年九月三十日止年度，融資活動所用的現金淨額為2.8百萬新加坡元，主要由於融資租賃還款1.1百萬新加坡元、借貸還款1.5百萬新加坡元及已付股息1.8百萬新加坡元，惟被借貸的所得款項2.0百萬新加坡元部分抵銷。

截至二零一五年九月三十日止年度，融資活動所得的現金淨額為23.1百萬新加坡元，主要由於借貸的所得款項10.3百萬新加坡元、首次公開發售前可兌換借貸的所得款項2.0百萬新加坡元及發行配售股份的所得款項17.0百萬新加坡元，由融資租賃還款1.4百萬新加坡元、借貸還款0.9百萬新加坡元、向附屬公司董事還款1.1百萬新加坡元及已付股息2.0百萬新加坡元部分抵銷。

截至二零一四年九月三十日止年度，融資活動所用的現金淨額為7.7百萬新加坡元，主要由於融資租賃還款1.1百萬新加坡元、借貸還款5.4百萬新加坡元、向直接控股公司還款2.9百萬新加坡元及向附屬公司董事還款0.9百萬新加坡元，由借貸的所得款項3.0百萬新加坡元部分抵銷。

財務資料

流動資產淨額

於二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日及於二零一七年三月三十一日，我們的流動資產淨額分別為4.2百萬新加坡元、17.2百萬新加坡元、18.2百萬新加坡元及36.8百萬新加坡元。下表載列截至所示日期及期間的流動資產及流動負債：

	於九月三十日			於二零一七年	於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	三月三十一日	四月三十日
	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)
流動資產					
存貨	315	163	18	13	13
貿易及其他應收款項	10,222	14,346	12,829	13,708	13,926
提供予合營企業的貸款	—	—	7,002	8,156	8,197
預付款項	985	3,212	3,652	3,134	3,001
現金及銀行結餘	14,417	15,604	19,926	16,634	16,184
定期存款	5,583	14,680	5,706	5,711	5,711
	31,522	48,005	49,133	47,356	47,032
分類為持作出售的非流動資產	—	—	—	20,000	20,000
流動資產總額	31,522	48,005	49,133	67,356	67,032
流動負債					
貿易及其他應付款項	23,597	26,466	26,390	25,742	25,468
復工成本撥備	—	—	—	152	152
融資租賃負債	1,331	1,534	1,363	1,522	1,583
借貸	824	1,420	1,817	1,904	1,901
即期所得稅負債	1,565	1,347	1,350	1,263	1,068
流動負債總額	27,317	30,767	30,920	30,583	30,172
流動資產淨額	4,205	17,238	18,213	36,773	36,860

我們的流動資產淨額由於二零一四年九月三十日的4.2百萬新加坡元增加至二零一五年九月三十日的17.2百萬新加坡元。該增加主要由於我們自營運所得現金流量及存放於銀行的來自凱利板上市的配售股份的所得款項，惟被貿易及其他應付款項增加部分抵銷。

我們的流動資產淨額由於二零一五年九月三十日的17.2百萬新加坡元增加至二零一六年九月三十日的18.2百萬新加坡元。該增加主要歸因於我們提供予合營企業的貸款及來自業務所得的現金流量增加。

財務資料

我們的流動資產淨額由於二零一六年九月三十日的18.2百萬新加坡元進一步增加至二零一七年三月三十一日的36.8百萬新加坡元。該增加主要歸因於投資物業20.0百萬新加坡元獲重新分類至持作出售資產，惟該出售被用於添置物業、廠房及設備以及向合營企業作出墊支的現金及銀行結餘3.3百萬新加坡元所抵銷。

營運資金

考慮到我們可動用的財務資源，包括營運所得現金、可用的銀行融資、[編纂]的估計所得款項淨額以及進一步銀行及其他借款結轉，我們的董事認為，我們具有充足營運資金，應付我們目前的需求以及應付至少由本文件日期起計未來12個月的需求。

資本開支及承擔

於往績記錄期間，我們的資本開支主要與收購租賃樓宇、翻新工程及空間優化業務物業的傢俱裝置，以及就物流服務業務收購廠房及機械及物流設備有關。

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，我們的資本開支主要指(i)添置物業、廠房及設備分別5.9百萬新加坡元、12.3百萬新加坡元、6.4百萬新加坡元及3.7百萬新加坡元；(ii)收購投資物業分別0.5百萬新加坡元、10.7百萬新加坡元、3.0百萬新加坡元及1.0百萬新加坡元。

計劃資本開支

業務策略擴充業務，我們預期於往績記錄期間後，未來資本開支將會增加。截至二零一七年九月三十日止年度，我們的計劃資本開支預期將為7.2百萬新加坡元，主要用作空間優化業務的物業翻新工程以及為設施管理服務業務及物流服務業務購置廠房、機器及設備。

我們預期計劃資本開支將以營運所得現金、租購、銀行貸款及來自[編纂]的所得款項撥支。上文所載的估計開支可能因多種原因(包括市況變動、競爭及其他因素)而與實際開支金額有所差異。

我們現時有關未來資本開支的計劃將根據業務計劃的進展(包括潛在收購、項目進度、市況及未來業務狀況前景)而相應變更。隨著我們繼續擴充，可能會產生額外資本開支。我們日後取得額外資金的能力取決於多項不確定因素，包括我們日後的營運業績、新加坡、印度、泰國、緬甸、香港及中國的經濟、政治及其他狀況、於該等司法權

財務資料

區有關我們的行業的政府政策及有關債務及股權融資的相關規則及法規。除法律所規定者外，我們並不承擔任何義務公佈資本開支計劃的最新消息。請見本文件「前瞻性陳述」。

資本承擔

我們的資本承擔主要與收購物流設備有關。下表載列於所示日期的資本承擔概要：

	於九月三十日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	三月三十一日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
物業、廠房及設備	—	—	1,226	—
	—	—	1,226	—

經營租約承擔

作為承租人的承擔

於往績記錄期間，我們根據經營租約安排向我們空間優化業務的業主租賃大部分物業。該等租約具有不同條款、價格調整條款及續期權利。有關更多資料，請見「業務—物業」。

下表載列於所示日期我們作為承租人根據不可撤銷經營租約的未來最低經營租約承擔：

	於九月三十日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	三月三十一日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
不多於一年	44,777	48,487	52,893	49,359
一至五年間	56,249	67,880	84,323	70,453
五年以後	11,177	24,891	13,749	8,296
	112,203	141,258	150,965	128,108

作為出租人的承擔

作為我們空間優化業務的一部分，我們根據不可撤銷經營租約向非關連方租出投資物業。該等承租人須支付租金的絕對固定每年增幅，或根據於租期內達到的銷售所計算的或然租金。

財務資料

下表載列於所示日期我們作為出租人根據不可撤銷經營租約的未來最低經營租約承擔：

	於九月三十日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	三月三十一日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
不多於一年	52,398	56,963	46,416	37,177
一至五年間	32,489	32,553	26,877	23,376
五年以後	7,590	1,699	699	120
	<u>92,477</u>	<u>91,215</u>	<u>73,992</u>	<u>60,673</u>

債項

銀行借貸

我們主要取得銀行借款撥支收購物業及物流設備。我們亦有循環貸款以應付我們的短期需要。於二零一四年九月三十日、二零一五年九月三十日、二零一六年九月三十日及二零一七年三月三十一日，我們的銀行借款乃以新加坡元計值。該等借款於往績記錄期間所收取的年利率介乎1.5%至4.8%，而利率乃按月重新定價。一年內的應付款項計入流動負債，而一年後的應付款項計入非流動資產。

於二零一四年九月三十日、二零一五年九月三十日、二零一六年九月三十日及二零一七年三月三十一日，尚未償還銀行借款分別約為10.1百萬新加坡元、19.5百萬新加坡元、20.0百萬新加坡元及19.2百萬新加坡元。該等借款乃以(i)位於100 Eunos Avenue 7及72 Eunos Avenue 7的法定租賃物業抵押；(ii)本公司與LHN Group的公司保證；及(iii)轉讓已抵押物業的租金所得款項為抵押。

詳情請參閱會計師報告第II節附註33。

於二零一七年四月三十日(即就債項聲明的最後實際可行日期)，本公司的銀行借款為19.1百萬新加坡元。該銀行借款乃以(i)位於100 Eunos Avenue 7及72 Eunos Avenue 7的法定租賃物業抵押；(ii)本公司與LHN Group的公司保證；及(iii)轉讓已抵押物業的租賃所得款項為抵押。

截至二零一七年四月三十日，本集團尚未提取的銀行融資為5.9百萬新加坡元。

財務資料

融資租賃負債

我們的融資租賃負債主要為來自獨立第三方就我們的物業、廠房及設備的融資租賃。租賃協議並無任何重續條款，惟我們有權選擇於租期屆滿時按名義價值收購租賃資產。於二零一四年九月三十日、二零一五年九月三十日、二零一六年九月三十日及二零一七年三月三十一日，我們的融資租賃負債乃以新加坡元計值。

於二零一四年九月三十日、二零一五年九月三十日、二零一六年九月三十日及二零一七年三月三十一日，我們的融資租賃負債分別約為4.2百萬新加坡元、3.8百萬新加坡元、3.8百萬新加坡元及4.4百萬新加坡元。融資租賃項下的負債乃以廠房及機器、物流設備及汽車的相關資產、本集團非全資附公司董事（並為該附屬公司的股東）按其於該非全資附屬公司所佔股權比例作出的個人保證、及本集團的公司保證。。

詳情請參閱會計師報告第II節附註32。

截至二零一七年四月三十日（即就債項聲明的最後實際可行日期），融資租賃負債的賬面值為4.4百萬新加坡元，乃以若干廠房及機器、物流設備及汽車的相關資產、本集團非全資附公司董事（並為該附屬公司的股東）按其於該非全資附屬公司所佔股權比例作出的個人保證、及本集團的公司保證。

董事確認，於最後實際可行日期，我們的未償付債務並無任何重大契諾，且於往績記錄期間直至最後實際可行日期並未違反任何契約。董事亦確認，於往績記錄期間直至最後實際可行日期，本集團在獲得銀行貸款方面並無任何困難，亦無拖欠銀行借貸或違反契諾。

或然負債

或然負債

於二零一四年九月三十日、二零一五年九月三十日、二零一六年九月三十日及二零一七年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債以及資產負債表以外承擔及安排。

除上文所披露者外，於二零一七年四月三十日（即就債項聲明的最後實際可行日期），我們並無任何其他尚未償還貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似負債、債務、抵押、押記或貸款，或承兌信貸或租購承擔、保證或其他重大或然負債。

董事確認，自二零一七年四月一日以來，我們的債務及或然負債並無任何重大變動。

財務資料

資產負債表以外安排

截至最後實際可行日期，我們並無訂立任何資產負債表以外安排。

關連方交易

有關關連方交易的詳情，請見本文件附錄一會計師報告第II節附註37。董事確認，該等交易均於一般及日常業務過程中按一般商業條款進行。董事認為，關連方交易並無引致我們的營運業績改變或致使我們的過往業績無法於往績紀錄期間反映。

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：

	附註	於／截至九月三十日止年度			於／截至
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年 三月三十一日 止六個月
流動比率	1	1.2	1.6	1.6	2.2
速動比率	2	1.1	1.6	1.6	2.2
資本負債比率	3	43.8%	42.1%	34.2%	32.3%
債務股本比率	4	淨現金	淨現金	淨現金	1.7%
股本回報率	5	48.1%	9.2%	24.2%	不適用
總資產回報率	6	18.1%	4.5%	13.2%	不適用
利息覆蓋率	7	20.8	10.6	28.0	17.5

附註：

- (1) 流動比率等於流動資產(包括分類為持作出售的非流動資產)總額除以流動負債總額。
- (2) 速動比率等於流動資產(包括分類為持作出售的非流動資產)總額扣除存貨後再除以流動負債總額。
- (3) 資產負債比率等於總債務除以總權益乘以100%。總債務包括銀行借貸及應付融資租賃。
- (4) 債務股本比率等於債務淨額除以總權益。債務淨額為銀行借貸及應付融資租賃扣除定期存款以及現金及銀行結餘。
- (5) 股本回報率等於該期間的純利除以相關期間的權益總額平均結餘乘以100%。平均結餘按相關期間的期初與期末結餘之和除以二計算。股本回報乃按一個完整年度為計算基準。
- (6) 總資產回報率等於該期間的純利除以相關期間資產總值的平均結餘。平均結餘按相關期間的期初與期末結餘之和除以二計算。總資產回報乃按一個完整年度為計算基準。
- (7) 利息覆蓋率等於相關期間的除利息及稅項前溢利除以利息開支。

財務資料

流動比率

我們的流動比率由二零一四年九月三十日的1.2增加至二零一五年九月三十日的1.6。該增加主要歸因於我們的營運所得現金流量及銀行存款增加就凱利板上市配售股份的所得款項，惟部分被貿易及其他應付款項增加所抵銷。我們的流動比率於二零一六年九月三十日維持穩定於1.6，惟其後於二零一七年三月三十一日增加至2.2，乃主要由於投資物業20.0百萬新加坡元獲重新分類至持作出售資產所致。

速動比率

由於二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日以及二零一七年三月三十一日，我們的存貨分別為315,000新加坡元、163,000新加坡元、18,000新加坡元及13,000新加坡元，於往績記錄期間，流動比率及速動比率之間並無重大差異。

資產負債比率

於二零一四年及二零一五年九月三十日，我們的資產負債比率分別維持穩定於43.8%及42.1%。資產負債比率由二零一五年九月三十日的42.1%減少至二零一六年九月三十日的34.2%，並於其後進一步減少至二零一七年三月三十一日的32.3%，乃主要由於股東權益增加14.1百萬新加坡元作為保留盈利累計的溢利。

債務股本比率

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日，我們的現金及現金等價物超出應付銀行借貸及融資租賃。於二零一七年三月三十一日，我們的債務股本比率為1.7%，乃由於現金及銀行結餘輕微下跌所致。

股本回報率

我們的股本回報率由截至二零一四年九月三十日止年度的48.1%減少至截至二零一五年九月三十日止年度的9.2%，主要由於年度溢利減少8.7百萬新加坡元及平均權益總額增加17.6百萬新加坡元，此乃由於凱利板上市項下配售及發行股份而增加股本所致。截至二零一六年九月三十日止年度，我們的股本回報率增加至24.2%，主要由於年度溢利增加11.0百萬新加坡元所致。

總資產回報率

我們的總資產回報率由截至二零一四年九月三十日止年度的18.1%減少至截至二零一五年九月三十日止年度的4.5%，主要由於年度溢利減少8.7百萬新加坡元，以及於二零一五年九月三十日的投資物業增加10.7百萬新加坡元。截至二零一六年九月三十日止年度，我們的總資產回報率增加至13.2%，主要由於年度溢利增加11.0百萬新加坡元所致。

財務資料

利息覆蓋率

我們的利息覆蓋率由截至二零一四年九月三十日止年度的20.8減少至截至二零一五年九月三十日止年度的10.6，主要由於所得稅前溢利減少9.7百萬新加坡元。截至二零一六年九月三十日止年度，我們的利息覆蓋率增加至28.0，主要由於所得稅前溢利增加11.9百萬新加坡元。

我們的利息覆蓋率其後於截至二零一七年三月三十一日止六個月減少至17.5，乃由於二零一七年上半年的溢利較二零一六年全年業績相對減少所致。

有關市場風險的定量及定性

有關我們的財務風險因素，請參閱本文件附錄一會計師報告第II節附註3。

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、適用法律及所有其他相關因素計算得出。

我們並無任何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。

可分派儲備

於二零一七年三月三十一日，本公司可供分派股東的儲備約為19.2百萬新加坡元。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告第II節附註27。

已產生及將予產生的[編纂]相關開支

[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

財務資料

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。

未經審核備考[編纂]

以下為本集團的未經審核備考[編纂]報表，其乃根據上市規則第4.29條及按下文所載附註基準而編製，旨在說明[編纂]的影響對權益持有人於截至二零一七年三月三十一日應佔本集團的有形資產淨值，猶如[編纂]已於二零一七年三月三十一日發生。

此未經審核備考[編纂]報表僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，其未必能真實反映本集團於二零一七年三月三十一日或[編纂]後任何未來日期的綜合有形資產淨值。其乃按本文件附錄一會計師報告所載我們於二零一七年三月三十一日的經審核合併資產淨值而編製，並按以下所述者調整：

	本公司權益持 有人於二零一 七年三月三十 一日應佔本集 團的經審核綜 合有形資產淨 值 (附註1)	估計[編纂]所 得款項淨額 (附註2)	本公司權益持 有人於二零一 七年三月三十 一日的應佔未 經審核備 考[編纂] 新加坡千元	未經審核備考[編纂] 每股[編纂]	
	新加坡千元	新加坡千元	新加坡千元	新加坡元	港元
按[編纂]每股股份[編 纂]計算	73,002	4,382	77,384	0.20	1.12
按[編纂]每股股份[編 纂]計算	73,002	6,497	79,499	0.21	1.15

附註：

財務資料

- (1) 本公司權益持有人於二零一七年三月三十一日應佔經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一會計師報告，而經審核綜合有形資產淨值按本公司權益持有人於二零一七年三月三十一日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值73,002,000新加坡元計算得出。
- (2) 經扣除本公司應付的包銷費用及其他[編纂]相關開支，且並無計及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可予配發及發行的任何股份，或本公司根據一般授權所購回的任何股份，[編纂]的估計所得款項淨額乃按指示性[編纂]每股[編纂][編纂]及[編纂](即分別為[編纂]的最低價及最高價)。
- (3) 未經審核備考每股有形資產淨值乃在作出前段所述調整後及假設[編纂]於二零一七年三月三十一日已完成的385,445,400股股份(以1,411,800股庫存股份調整，並無計及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可予配發及發行的任何股份或本公司根據一般授權可能發行或購回的任何股份)計算得出。
- (4) 概無作出任何調整以反映本集團於二零一七年三月三十一日後的任何經營業績或於該日後訂立的其他交易。
- (5) 就此未經審核備考[編纂]而言，以新加坡元所列的結餘按1新加坡元兌5.56港元的比率兌換為港元。概不表示新加坡元已經、應可或可按該匯率兌換為港元，反之亦然。

上市規則規定的披露事宜

董事確認，彼等並不知悉會導致須遵守上市規則第13.11至13.19條披露規定的任何情況。

並無重大不利變動

董事確認，直至本文件日期，(i)自二零一七年三月三十一日(即編製本文件附錄一會計師報告所載本集團最近期經審核綜合財務報表的日期)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(ii)自二零一七年三月三十一日以來，並無發生對本文件附錄一會計師報告所列資料造成重大影響的事件。