

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此乃概要，其未必載有對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下在決定投資於[編纂]前應細閱文件全文。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，[編纂]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新加坡法例主要條文」及「有關[編纂]的進一步資料」各節。新加坡法例及法規在若干方面有別於香港的可資比較法例及法規。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。

上市前，新加坡股份過戶登記總處及[編纂]為尋求將新加坡上市股份過戶至[編纂]的股東提供三次批量過戶。詳情請參閱本文件「[編纂]、登記、買賣及交收—於上市前方便股份過戶的特別安排」。

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，業務位於亞洲（主要於新加坡）。我們已於新交所凱利板上市，並尋求於香港聯交所主板[編纂]。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、緬甸及香港均設有業務，亦已於中國成立附屬公司以擴展至中國。詳情請參閱本文件「業務—我們的業務策略」。

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。董事會執行主席林隆田先生一直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出租物業，其後於二零零六年分散為優化空間。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項我們所租賃或擁有以供於進行優化工程後出租予租戶的物業，其中19項、12項及兩項物業分別為工業、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(包括物業的清潔、維修及一般維護)等新服務。

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、集裝箱堆場服務及其他配套服務。

下表載列於所示期間按業務營運劃分的收益明細：

	截至九月三十日止年度						截至六月三十日止九個月			
	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	40,048	50.9	32,712	41.0
商業	21,198	23.4	23,445	24.3	23,740	22.7	17,728	22.5	17,514	22.0
住宅	8,880	9.8	2,644	2.8	884	0.8	609	0.8	1,104	1.3
	70,562	77.8	71,953	74.7	76,664	73.2	58,385	74.2	51,330	64.3
設施管理業務	8,478	9.3	9,748	10.1	12,459	11.9	9,022	11.4	12,488	15.7
物流服務業務	11,700	12.9	14,673	15.2	15,582	14.9	11,317	14.4	15,949	20.0
總計	90,740	100.0	96,374	100.0	104,705	100.0	78,724	100.0	79,767	100.0

下表載列所示期間按地域劃分的收益明細：

	截至九月三十日止年度						截至六月三十日止九個月			
	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	77,532	98.5	76,968	96.5
印尼	62	0.1	490	0.5	1,101	1.1	779	1.0	1,090	1.4
泰國	—	0.0	65	0.1	508	0.5	337	0.4	1,073	1.3
緬甸	—	0.0	—	0.0	235	0.2	76	0.1	633	0.8
其他國家	—	0.0	—	0.0	—	0.0	—	0.0	3	0.0
	90,740	100.0	96,374	100.0	104,705	100.0	78,724	100.0	79,767	100.0

概 要

我們的空間優化業務

我們的空間優化業務為我們於往績記錄期間的主要業務分部。我們已將物業的全部租賃、分租及管理歸類為空間優化業務。「空間優化」涉及重新設計及規劃物業，藉以增加其淨可出租面積及盡量減少「擱置」或未動用空間數額，因而增加每平方呎潛在租金回報率，並繼而增加物業的潛在租金收益率。為確保物業將跟從優化計劃，我們將執行必要翻新及裝修工程。翻新及裝修工程亦將加強外觀吸引力並可潛在提升物業的整體價值。我們亦藉協助物業擁有人設計及優化其物業以供租賃而向物業擁有人提供資產管理服務，並提供租賃管理服務，而我們乃按照物業所產生租金收益的百分比產生固定管理費。有關我們優化工程的說明，請參閱本文件「業務—業務流程—A.空間優化業務—空間優化物業說明」。

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—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，當中包括傳統辦公室、GreenHub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—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，其中一項為我們位於緬甸的85SOHO服務式住宅，而另一項則為我們位於新加坡的Keramat物業。我們亦在新加坡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—空間優化業務—住宅物業」。

我們亦持續尋求新物業及機會，以在我們目前存在版圖的國家及地區並向其他國家及地區發展及擴充空間優化業務，尤為集中於亞洲國家及地區，包括中國及東

概 要

埔寨。更多資料請參閱本文件「業務—我們的業務策略—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」。

我們的設施管理業務

我們目前根據設施管理業務提供的服務主要分為三大範疇，即綜合清潔及相關服務、停車場管理服務及保安服務。於往績記錄期間，我們在新加坡經營大部分設施管理業務。詳情請參閱「業務—我們的業務—設施管理業務」。

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林查班提供集裝箱堆場服務。於二零一七年九月，我們已在泰國就物業簽訂租賃協議，以在泰國曼谷週邊營運第二項集裝箱堆場服務，而租賃期於最後實際可行日期仍有待開始。詳情請參閱本文件「業務—我們的業務—物流服務業務」。除擴展泰國的集裝箱堆場服務外，我們亦計劃開展國際標準集裝箱堆場。於二零一七年十一月二十九日，我們自賣方取得選擇購買物業的具約束力要約。收購事項須待（其中包括）JTC批准後，方可作實。我們亦已向賣方支付按金230,000新加坡元，其在未有取得JTC批准下可予退還。更多資料請參閱本文件「業務—我們的業務策略—按業務分部劃分的業務策略概要及相關投資成本」。

另外，於二零一七年九月二十九日，我們已經與一間隸屬全球船運集團一部分的公司簽訂無法律約束力意向書，當中載列成立合營企業的初步條款及條件，以在新加坡提供集裝箱堆場服務。於二零一七年十二月四日，HLA Logistics因是次合作而註冊成立，其於截至最後實際可行日期並未開展任何業務營運。更多資料請參閱文件「歷史及公司架構—合營企業」及「業務—我們的業務策略—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—物流服務業務」。

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務。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」。

概 要

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大型石油企業、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）包括屬於空間優化業務項下的企業及學校租戶，以及屬於我們物流服務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六月三十日止九個月，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8.8百萬新加坡元，分別佔我們同期收益的12.5%、11.1%、11.2%及11.1%。自最大客戶產生的收益分別為3.4百萬新加坡元、3.8百萬新加坡元、4.7百萬新加坡元及2.2百萬新加坡元，分別佔我們於同期收益的3.8%、3.9%、4.5%及2.8%。

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的任何五大客戶中擁有任何權益，且於往績記錄期間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期，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60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租賃物業的業主、物流車輛供應商、物業管理服務的服務供應商、舊車報廢服務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六月三十日止九個月，我們屬於業主或業主管理代理的五大供應商（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31.1百萬新加坡元，分別佔我們同期銷售成本的66.4%、61.7%、62.2%及58.8%。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12.6百萬新加坡元，分別佔我們同期銷售成本的27.6%、24.9%、22.7%及23.8%。

概 要

我們透過總租約取得大部分物業，據此我們須於每月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六月三十日止九個月，我們分別自緬甸產生收益達零、零、0.2百萬新加坡元及0.6百萬新加坡元，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(或曾對)緬甸進行若干形式的制裁。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」及「風險因素—有關我們業務的風險—澳洲、歐盟、聯合國或美國對緬甸的制裁或會對我們的業務、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，且就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，可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、穩定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，Fragrance Ltd. 持有我們的76.2945%股份，而Fragrance Ltd. 則由HN Group全資擁有。HN Group乃由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胞妹）。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，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以及二零一七年六月三十日，我們分別有零股、零股、1,853,000股及1,411,800股庫存股份。於二零一七年十一月三十日，本公司所持有1,411,800股作為庫存股份的股份已根據新加坡公司法第76K條註銷。於有關註銷後及於最後實際可行日期，本公司並無任何庫存股份及於上市後將不會擁有任何庫存股份。

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，以及於二零一七年六月三十日及截至該日期止九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」所載的資料一併閱覽此概要。

綜合損益及全面收益總額表概要

	截至九月三十日止年度			截至六月三十日 止九個月	
	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	78,724	79,767
毛利	25,031	23,448	27,497	20,980	19,211
行政開支	(17,236)	(19,337)	(20,351)	(14,366)	(19,403)
融資成本—淨額	(708)	(446)	(600)	(455)	(457)
所得稅前溢利	14,004	4,268	16,228	6,721	1,675
年／期內溢利	12,704	4,054	15,101	5,912	1,334
本公司權益持有人應佔 溢利	12,756	4,223	15,094	5,876	1,038
年／期內全面收益總額	14,402	4,018	16,131	6,129	1,562

截至二零一六年九月三十日止年度及截至二零一七年六月三十日止九個月，分佔聯營公司及合營企業業績為我們帶來大部分純利。截至二零一七年六月三十日止九個月，分佔聯營公司及合營企業業績為3.4百萬新加坡元，乃主要由於非經常性收益約3.8百萬新加坡元(即收購Four Star時於議價收購帶來的收益相應份額)所致。截至二零一六年九月三十日止年度，分佔聯營公司及合營企業業績達6.7百萬新加坡元，乃主要由於我們於Work Plus Store (AMK)所持投資物業的公平值非經常性增加的相應份額6.9百萬新加坡元所致。詳情請參閱本文件「風險因素—有關我們業務的

概 要

風險—我們的分佔合營企業公司的溢利迄今主要屬非經常性，且我們未必能夠在日後錄得自合營企業公司應佔溢利的類似金額」及「財務資料—綜合損益及全面收益總額表的經挑選項目的描述—分佔聯營公司及合營企業的業績」。

綜合財務狀況表概要

	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	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
流動資產	31,522	48,005	49,133	65,960
流動負債	27,317	30,767	30,920	33,375
流動資產淨值	4,205	17,238	18,213	32,585
非流動資產	40,895	58,647	72,429	56,918
非流動負債	12,504	20,578	21,213	20,046

綜合現金流量表概要

	截至九月三十日止年度			截至六月三十日	
	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	5,448	4,136
投資活動所用的現金淨額	(2,408)	(20,558)	(15,280)	(5,590)	(6,290)
融資活動(所用)／所得的現金淨額	(7,698)	23,148	(2,842)	(3,093)	(1,937)

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
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日
				／截至該日止九個月
流動比率	1.2	1.6	1.6	2.0
速動比率	1.1	1.6	1.6	2.0
資產負債比率(%)	43.8	42.1	34.2	36.0
債務股本比率(%)	淨現金	淨現金	淨現金	5.2
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	4.7

概 要

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

於二零一七年九月三十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九月三十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6.6百萬新加坡元）。更多詳情請參閱本文件附錄三的物業估值報告。

尤其是，截至最後實際可行日期，我們尚未取得我們其中一項位於印尼的物業之法律業權。詳情請參閱本文件「業務—物業—投資物業—我們有關Kota Kasablanka物業的法律業權」。有關與此物業的實際可變現價值有關的風險，亦請參閱「風險因素—有關我們業務的風險—我們於新加坡及印尼的投資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。」，而對此物業進行估值時採用直接比較法的主要假設，請參閱本文件附錄三物業估值報告。

近期發展及並無重大不利變動

我們的最新業務擴充

為進行業務擴充以持續業務增長，我們已自二零一七年七月一日起及直至最後實際可行日期進行下列各項：

- (i) **空間優化業務—中國**：我們正在就潛在資產管理協議（內容有關於中國福建省廈門管理商業物業）進行討論。於最後實際可行日期，我們並無就該資產管理安排訂立任何諒解備忘錄或協議。更多資料請參閱本文件「業務—我們的業務策略—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」。
- (ii) **空間優化業務—緬甸**：我們目前正在與業主討論住宅樓宇的潛在資產管理安排，該住宅樓宇由88個單房公寓單位組成，距離仰光市中心約五分鐘車程且鄰近仰光Shangri-La Serviced Apartment and Residences。由於我們仍處於與業主磋商的階段，故概不確定該交易會否進行或根本不會進行。倘該交易將會進行，則該物業將經營為85 SOHO服務式住宅，並將由內部資金及銀行借款撥支；

概 要

- (iii) **設施服務—新加坡及香港停車場管理**：我們已於新加坡取得12個停車場牌照，並於香港取得一份停車場租約；
- (iv) **物流服務—新加坡的國際標準集裝罐箱堆場**：於二零一七年十月三日，我們簽訂了無法律約束力的意向書，當中載列我們有關收購新加坡一項物業以營運國際標準集裝罐箱堆場的建議條款及條件。於二零一七年十一月二十九日，我們自賣方取得選擇購買物業的具約束力要約。收購事項須待（其中包括）JTC批准後，方可作實。我們亦已向賣方支付按金230,000新加坡元，其在未有取得JTC批准下可予退還。更多資料請參閱本文件「業務—我們的策略—按業務分部劃分的業務策略概要及相關投資成本」；
- (v) **物流服務—新加坡集裝箱堆場**：於二零一七年九月二十九日，我們已經與一間隸屬全球船運集團一部分的公司簽訂無法律約束力的意向書，當中載列成立合營企業的初步條款及條件，以在新加坡提供集裝箱堆場服務。於二零一七年十二月四日，HLA Logistics因是次合作而註冊成立，其於截至最後實際可行日期並未開展任何業務營運。更多資料請參閱文件「歷史及公司架構—合營企業」及「業務—我們的業務策略—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—物流服務業務」；及
- (vi) **物流服務—泰國集裝箱堆場**：於二零一七年九月二十七日，我們已經在泰國就物業簽訂租賃協議，以在泰國曼谷週邊營運第二項集裝箱堆場，而租賃期於最後實際可行日期仍然有待開始。更多資料請參閱本文件「業務—我們的策略—按業務分部劃分的業務策略概要及相關投資成本」。

我們於截至二零一七年九月三十日止年度的財政情況

截至二零一七年九月三十日止年度的未經審核初步財務資料已獲得申報會計師羅兵咸永道會計師事務所在根據香港會計師公會頒佈的應用指引第730號「有關年度業績初步公告的核數師指引」完成審閱後的認可。截至二零一七年九月三十日止年度的未經審核初步財務資料載於本文件附錄一A，並可予更改。

概 要

根據未經審核財務資料，收益由截至二零一六年九月三十日止年度的104.7百萬新加坡元增加1.5百萬新加坡元或1.5%至截至二零一七年九月三十日止年度的106.3百萬新加坡元。然而，純利由截至二零一六年九月三十日止年度的15.1百萬新加坡元減少12.3百萬新加坡元或81.7%至截至二零一七年九月三十日止年度的2.8百萬新加坡元，乃主要由於：

- (i) 上市的上市開支3.0百萬新加坡元；
- (ii) 錄得的公平值收益較去年減少導致分佔聯營公司及合營企業業績減少3.3百萬新加坡元；
- (iii) 其他收入（主要來自政府補助）減少0.2百萬新加坡元；
- (iv) 分類至持作出售的非流動資產的減值虧損0.5百萬新加坡元；及
- (v) 投資物業公平值減少3.5百萬新加坡元。

上述的(i)項乃有關[編纂]的一次性開支，並預期不會於日後產生。上述的(ii)、(iv)及(v)項乃主要由於本集團及合營企業持有的物業估值及一般物業於有關司法權區的市況變動所致。詳情請見本文件「風險因素—有關我們業務的風險—我們受限於自身的投資物業及合營企業所持有之投資物業的公平值波動，且我們於日後未必能錄得收益及可能錄得重大虧損。」。

閣下 應與截至二零一七年九月三十日止年度的未經審核初步財務資料及隨附附註以及本文件附錄一A「管理層對財務狀況及營運業績的討論及分析」一併閱覽上文討論。

並無重大不利變動

董事確認，直至本文件日期，除本節「近期發展及並無重大不利變動」所披露者外，自二零一七年六月三十日（即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；及自二零一七年六月三十日以來，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]及上市所產生的專業費用、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5.9百萬新加坡元，當中1.4百萬新加坡元直接應

概 要

用於[編纂]及將按自權益扣除入賬，而餘下4.5百萬新加坡元已於或將於綜合損益及全面收益表確認。有關相關人士已進行服務的[編纂]開支達2.9百萬新加坡元已反映於截至二零一七年六月三十日止九個月的綜合損益及全面收益表，而添置達1.6百萬新加坡元預期將於往績記錄期間後及於[編纂]時確認。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上市開支而受不利影響。

[編纂]統計數據

[編纂]

上市原因

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[編纂]（經扣除[編纂]及我們應付的其他估計[編纂]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），上市及[編纂]將為我們提供本文件「業務—我們的業務策略」所披露業務擴展的必要資金。另外，董事相信，儘管涉及的費用龐大，但在香港聯交所上市仍然對我們的業務擴展及長期目標有利，符合本公司及股東的整體利益，包

概 要

括(i)[編纂]的策略性位置符合我們的擴展計劃；(ii)香港為國際金融中心；(iii)於香港[編纂]具有更高價值；(iv)不同類別的投資者；(v)更容易獲得資金及為未來集資；(vi)吸引香港及中國人才的能力；及(vii)與新加坡的法律制度、監管框架及國際會計準則類同。詳情請參閱本文件「歷史及公司架構—[編纂]原因」。

[編纂]

我們擬將[編纂]的[編纂]按以下金額作以下用途：

[編纂]

股息

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。截至二零一七年九月三十日止年度，董事會已建議派付末期股息每股0.2新加坡仙，惟須待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後，方告作實。我們的股東僅有權收取董事會根據我們的組織章程宣派且獲股東批准(如有需要)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、可自附屬公司收取的股息，而可分派溢利的金額乃根據新加坡公認會

概 要

計準則、適用法律及法規以及所有其他相關因素得出。目前，新加坡並無就派付予居民或非居民股東的股息施加預扣稅。進一步詳情亦請參閱「監管概覽—新加坡稅務法律及法規概覽」。

我們並無預先釐定任何派息率。[編纂]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。

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[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：

- 我們大部分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；
- 就我們的經營租賃承擔應用國際財務報告準則將會嚴重影響使用權資產、金融負債、物業租金及相關開支、折舊以及利息開支的數額；
- 我們可能無法收回我們的物業翻新、裝修及保養的成本；
- 我們受限於自身的投資物業及合營企業所持有之投資物業的公平值波動，且我們於日後未必能錄得收益及可能錄得巨額虧損；
- 我們於新加坡及印尼的投資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；及
- 澳洲、歐盟、聯合國或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」。

概 要

採納國際財務報告準則第16號的影響

我們計劃於二零一九年十月一日開始的會計年度採納國際財務報告準則第16號。我們預期國際財務報告準則第16號的實施將要求以使用權資產及租賃負債的形式，初步按將對綜合財務狀況表產生重大不利影響的未來經營租賃承擔貼現現值確認總租約。對綜合損益表的預計影響將主要為使用權資產折舊及租賃負債的利息開支的確認而非按個別租賃的租金開支（於租賃初始年度甚至整個租期剩餘期限內確認將導致更高的開支總額）的確認。因此，根據管理層的分析，於二零一九年十月一日起開始的財政年度，綜合損益表將會受到不利影響。有關管理層分析的假設，以及採納國際財務報告準則第16號後對綜合財務狀況表及綜合損益表的影響的進一步詳情，請見本文件「財務資料—採納國際財務報告準則第16號的影響」。有關採納國際財務報告準則第16號時所涉及與風險有關的詳情，請亦參閱本文件「風險因素—有關我們業務的風險—就我們的經營租賃承擔應用國際財務報告準則第16號將會嚴重影響使用權資產、金融負債、物業租金及相關開支、折舊及利息開支的數額」。