

業 務

概覽

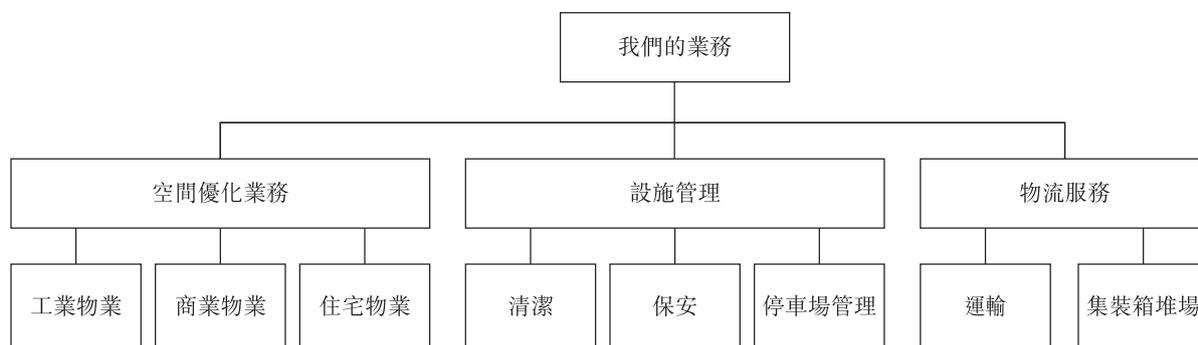
我們為房地產管理服務供應商及物流服務供應商，總部位於新加坡，且業務位於亞洲（主要於新加坡）。我們的三個業務分部包括空間優化業務、設施管理業務及物流服務業務。於最後實際可行日期，我們在新加坡、印尼、泰國、緬甸及香港均有營運。我們於最後實際可行日期亦已於中國成立附屬公司，將業務擴展至中國。

我們在新加坡出租及優化空間以出租予租戶方面的歷史悠久。董事會執行主席林隆田先生從事物業租賃及空間優化業務接近20年。我們於二零零二年展開出租物業，且其後於二零零六年在從事物業租賃業務數年後開始分散至優化空間。就我們的空間優化業務而言，我們首先藉優化工業物業開始，其後逐步擴充至商住物業。我們透過出租推出物業前會透過翻新及空間規劃優化空間。於最後實際可行日期，我們合共有33項自身所租賃或擁有的物業，總建築面積約為3,812,300平方呎，而總淨可出租面積約為3,807,200平方呎，其中19、12及兩項分別為工業、商業及住宅物業。

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。

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。

憑藉我們的三個業務分部，我們擁有進行租賃空間優化、租賃物業管理及提供物流服務的主要活動的廣泛能力。下圖說明我們所提供的主要服務：



業 務

我們的競爭優勢

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。

我們在新加坡優化空間以出租予租戶方面的歷史悠久。我們於二零零二年開始出租物業予租戶，隨後於二零零六年開始分散業務至空間優化業務。我們的空間優化業務首先以優化工業物業為開端，並逐步擴展至商業及住宅物業。

憑藉逾十五年經驗，我們了解市場（尤其是新加坡市場）的需求及規定，且具備有關經驗。憑藉我們對行業的認識，我們了解市場喜好及需要，而這可使我們不斷識別具有良好租賃潛力的物業、透過設計及翻新物業盡量提升其租賃潛力，並滿足我們的租戶及客戶的需要。我們相信，透過提供優質物業及了解租戶的需要，我們有能力吸引新租戶及客戶，並鼓勵現有租戶及客戶與我們重續其租約及服務。憑藉此競爭優勢，我們的物業的佔用率均處於高水平。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，我們工業物業的平均佔用率分別為95.1%、92.9%、94.0%及88.4%、我們的商業物業的平均佔用率分別為90.5%、95.9%、94.0%及90.9%，而我們的住宅物業的平均佔用率則分別為99.0%、97.2%、93.8%及99.4%。更多資料請參閱本文件「財務資料—影響營運業績的因素—我們的物業組合」。另外，憑藉我們的設施管理業務，我們可提供有效率及可信賴的設施管理，故我們可提高監控品質及設施管理團隊所提供的服務水平。

作為對我們卓越營運及優質客戶服務的證明，我們於二零一七年四月三十日獲Singapore Quality Class認可有關卓越業務方面的優秀表現。我們亦已獲新加坡的Association of Small & Medium Enterprises及Lianhe Zaobao共同頒授二零一五及二零一六年度新加坡卓越品牌大獎—成熟品牌（Singapore Prestige Brand Award—Established Brands），以認同我們的強大品牌。憑著我們的營運、服務及品牌認可，我們相信其為我們提供向租戶及客戶注入有關優質物業組合及服務信心的競爭優勢。其亦使我們得以利用品牌認受性擴充至海外，而我們相信這將令租戶及客戶信任我們屬可靠及負責任。

另外，於二零一七年九月十九日，我們獲Securities Investors Association Singapore頒授Singapore Corporate Governance Award 2017, Catalyst Category得獎者，以肯定我們在改善企業管治方面的出眾能力。該獎項於我們獲Securities Investors Association Singapore連同新加坡國立大學商學院、Centre of Governance, Institutions and Organisations共同評核後獲授出，其與湯森路透社研究合作，當中的準則集中於公司的良好企業管治常規，配合股

業 務

東利益，並由具威望的行業組織及機構背書。我們相信此獎項證明我們的強大聲譽、管理及內部監控，以及作為新加坡凱利板上市公司。我們相信，作為[編纂]及新交所凱利板[編纂]，這為我們於完成在[編纂]後向股東及潛在投資者提供保證程度方面帶來競爭優勢。誠如下文「我們的業務策略」所披露，我們亦相信，這使我們得以進一步加強市場聲譽，並就業務營運及擴充為客戶、租戶、業主、供應商及合營企業夥伴帶來信心。

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。

我們的空間優化業務及設施管理業務完全融合及相輔相成，可盡量提高我們的回報。

我們的空間優化業務乃受到我們的設備管理業務支持，而這為我們在新加坡租賃或擁有以供分租的物業提供設施管理服務，包括保安服務、清潔服務及停車場管理服務。我們相信，這將會就物業減少我們的營運成本及增加我們的溢利率，原因是我們可較佳地控制成本及改善我們的經濟規模效益。另外，我們的設施管理業務亦就我們通過資產管理安排所管理的外部客戶物業及外部客戶提供服務，而這使我們得以了解第三方業主的的要求及其營運。憑藉有關資料，我們可更好地改善我們的服務及改善物業的服務。

我們相信，我們已創建的生態系統可使我們有別於我們的競爭對手，乃由於我們具有提供不同服務予租戶及從事不同業務客戶的能力可盡量提高我們的回報，從而可進一步加強我們與租戶及客戶的關係、增加收益及盡量提高回報。

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。

我們提供綜合物業組合以迎合我們不同市場的租戶及客戶的需要。我們不僅提供傳統商業、工業及住宅物業，亦提供具增值特色及服務的物業，如Green Hub配套式辦公室、85 SOHO服務式住宅、Work+Store空間及代客服務以及Pick Junction空間。

我們的Green Hub配套式辦公室提供具彈性租期及範圍廣泛的不同選擇(就地點、房間規模及其他選擇性增值服務而言)的配套式辦公室，目標在於迎合商業辦公室使用者的不同需要。我們的Green Hub配套式辦公室的目標租戶及客戶為毋須龐大實體版圖的業務，如在國內並無龐大版圖的中小型企業、初創企業及全球或跨國企業。由於我們在新加坡及印尼雅加達經營Green Hub配套式辦公室，而我們的Green Hub配套式辦公室租戶及客戶亦可能使用我們於其他國家的服務，故我們相信其可提供更多靈活性予租戶及客

業 務

戶。我們亦提供85 SOHO服務式住宅，目標為家中毋須全職家務助手但可能偏好服務式住宅選項的專業人士、外籍人士及年青家庭。

我們的Work+Store空間為租戶提供一個綜合貯存及工作空間。我們就此方面的目標尤以中小型企業為主，包括電子商業網站營運商，當中彼等將需要儲存空間及工作空間以處理彼等的線上訂單。Work+Store空間租戶的業務營運如有需要，亦可要求付運服務。其亦有額外自存空間供租戶承租，提供更大靈活性。我們亦提供Work+Store代客服務(為一項存儲服務，提供便利的存取及付運服務)，該服務適合毋須龐大空間及偏好代客服務的個人及企業。

我們的Pick Junction空間為設計師及傢俱提供實驗空間，據此，客戶可租用貯存空間，而我們將提供服務，倘訪客有意觀看我們客戶的傢俱及商品以決定是否購買傢俱及商品，我們將提供現場推銷員等服務，並提供電子商務網站支援以促進我們設計師客戶商品的線上銷售。更多資料請參閱本文件「一業務一空間優化業務」。我們相信，我們藉著提供廣泛物業及服務，可提供不同物業予不同租戶及客戶，從而擴大我們的收益基礎，並因而增加我們的收益。

就我們的設施管理業務而言，其為我們的物業提供服務，亦為外部客戶提供服務。我們的設施管理業務提供綜合清潔及相關服務、停車場管理服務及保安服務等服務。我們相信，設施管理業務的配套服務可互補不足，亦可加強我們的空間優化業務，原因是我們可就服務緊貼市場。

同樣地，我們的物流服務業務提供綜合服務組合，如運輸服務、集裝箱堆場管理服務及集裝箱堆場服務。我們目前直接向客戶提供集裝箱堆場服務，亦為有意產生穩定收入來源同時向其他方外包管理的集裝箱堆場營運商提供集裝箱堆場管理服務。就我們的運輸服務而言，我們不僅為客戶提供國際標準集裝罐箱運輸，亦提供如擬訂取得國際標準集裝罐箱安排、準備容器進行貨物裝載及維修國際標準集裝罐箱等服務。我們的客戶亦可將其集裝箱儲存於我們的集裝箱堆場。就我們的集裝箱堆場而言，在客戶或其物流運輸團隊取回集裝箱前，我們為客戶提供包括清潔、檢查、維修及保養以及準備集裝箱等廣泛服務，或供我們滿足我們運輸服務的訂單。

業 務

我們相信，我們的空間優化業務、設施管理業務及物流服務業務的廣泛綜合服務不僅可提供廣泛服務予租戶及客戶，亦相信可建立租戶及客戶對我們的忠誠以及鞏固我們的關係，以使我們的業務規模及範圍得以成功擴大。

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。

我們有一支經驗豐富及具有豐富行業知識的管理團隊。我們的管理團隊由兩名執行董事、兩名高級管理層及其他經理組成，以處理日常業務。

董事會執行主席林隆田先生及執行董事林美珠女士各自於我們的業務擁有超過15年經驗。尤其是，林隆田先生及林美珠女士分別於一九九七年及二零零二年開展彼等於物業管理的事業。就設施管理業務及物流服務業務的業務增長而言，彼等成功促使我們業務增長，致使本集團可於凱利板上市。另外，我們的高級行政管理層王志斌先生及楊瑞清女士亦對我們業務營運而言屬重要。王志斌先生主要負責監督我們空間優化業務的營銷及物業管理職能，於行內擁有逾12年經驗。彼於空間優化業務中與執行董事緊密合作，管理日常營運，亦監督其他業務經理。本集團財務總監楊瑞清女士於二零一一年加入我們，並監督本集團一切財務事宜。彼等共同帶頭制定我們業務策略及擴展計劃，並由一群盡責且合資格經理及員工密切支援。

我們企業層面的經理根據職能負責管理日常業務。舉例而言，我們的設施管理業務包括監督停車位業務、保安業務以及清潔及相關服務業務的經理。就物流服務業務而言，我們的經理監督運輸業務及集裝箱堆場業務。我們所有經理均作為團隊行事並向管理層彙報，以使我們的業務策略及計劃可一致應用於本集團整體。我們相信，於特定範疇擁有專業知識的經理可使我們精簡特定業務、緊貼業務環境及發展並成為業內翹楚。就我們的合資格員工而言，彼等（包括建築師、室內及概念設計師）組成我們的空間優化團隊的一部分。我們的項目經理、電機工程師、設施及物業經理確保我們的項目已獲有效率地翻新及管理。我們的營銷經理、租賃經理及資訊科技經理在為我們擴大及管理客戶群方面作出貢獻。

業 務

我們相信，管理團隊淵博的行業知識及視野可使我們有效制定及實行健全的業務策略、仔細評估及管理風險、準確預測行內變動並及時把握市場機遇。有關董事及行政人員的進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」以了解詳情。

我們的業務策略

繼續擴大我們於新加坡、印尼、泰國、緬甸及香港的現有業務營運。

我們主要在新加坡營運，亦有在印尼、泰國、緬甸及香港營運。我們在新加坡擁有30間出租予租戶的租賃或自有工商業及住宅物業。我們亦營運設施管理，以服務我們的物業及客戶以及新加坡的物流服務業務。我們在印尼擁有兩間空間優化業務項下Green Hub配套式辦公室，為租戶提供的服務式辦公室。我們在泰國林查班擁有一個集裝箱堆場，在緬甸仰光亦有一個85SOHO服務式住宅。我們亦於香港新界大埔管理一個停車場。

憑藉我們於該等業務及司法權區的營運經驗，我們計劃進一步擴大於該等地區的業務。以下載列於最後實際可行日期按照我們的業務發展計劃及策略得出的主要擴充計劃。

空間優化業務

新加坡

就我們於新加坡的空間優化業務而言，我們計劃繼續透過與業主訂立總租約及潛在收購物業搜尋工商業及住宅物業。我們的目標物業為位於市中心邊緣、鄰近主要交易樞紐及有機會透過進行優化工程增加淨可出租面積。我們亦計劃藉通過資產管理安排擴充有關物業擁有人的物業管理，以擴充空間優化業務。我們相信，資產管理安排對我們的組合及資產管理安排項下的業務擴充計劃尤為有利，當中物業擁有人將負責翻新成本、維護及其他營運成本。我們的唯一成本將為設計概念並管理項目及物業所涉及的成本，而其乃屬於我們既有的間接成本的一部分。因此，資產管理安排一般成本較低且溢利率較佳，並使我們得以自新市場及地區取得一手資料及經驗，同時按照物業擁有人於我們的資產管理安排年期內自物業所產生的收益產生固定管理費。我們亦相信，資產管理安排為我們帶來機會擴充及倍大物業管理組合，而並無產生巨額投資成本。

業 務

另外，我們亦計劃在新加坡收購物業以擴充物業組合。於最後實際可行日期，我們已經就位於新加坡B1輕工業大廈的多層工業單位中三層的潛在收購事項完成初步研究，其位於城市邊緣、鄰近地鐵站且便利地毗鄰其他公共交通工具及高速公路。我們計劃收購的三層總層面積約為77,000平方呎。該物業現時已獲出租，將使我們得以於緊隨完成收購後產生收益。我們預期於緊隨收購該物業後將不會進行任何主要優化工程，原因是該物業將為其中一項傳統工業物業且經已出租。該物業的剩餘租賃年期接近40年。該物業並無受限於任何分租限制，且於收購前毋須自政府機關取得任何事先批准。因此，倘我們可與物業擁有人協定收購條款及條件，則我們預期可相對迅速地完成。我們尚未開始就潛在收購事項的條款及條件與物業擁有人進行磋商。倘我們成功磋商收購事項的條款及條件，則我們預期該項目將會於二零一八年第三季展開。按照我們目前的預算，我們預期該收購事項的總投資成本將為23.7百萬新加坡元。按照現時可得資料連同我們的過往歷史營運經驗及營運業績，我們估計將需時約一個月以達致收支平衡點，而我們相信，這對我們於接近40年的物業長久租賃權益內產生穩定收入而言實屬有利。由於該物業租賃權益長久，我們預期可於該物業租賃權益少於一半年期內達致投資回本。

有關我們在新加坡對空間優化業務的擴充計劃的進一步詳情，請參閱下文「一按業務分部劃分的業務策略概要及相關投資成本—空間優化業務」。

緬甸

憑藉我們在緬甸營運首間85 SOHO服務式住宅的正面經驗，我們計劃於二零一九年前在仰光市中心增設兩間85 SOHO服務式住宅。有關我們在緬甸對空間優化業務的擴充計劃的進一步詳情，請參閱下文「一按業務分部劃分的業務策略概要及相關投資成本—空間優化業務」。

設施管理業務

我們將繼續透過在我們營運所在的司法權區取得停車場管理合約、提供綜合設施管理服務予私人及政府樓宇以及提供保安服務，不斷擴展我們目前的設施管理業務。

業 務

物流服務業務

於往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們並無營運任何國際標準集裝罐箱堆場或提供任何國際標準集裝罐箱儲存服務予客戶。我們計劃在新加坡收購合適物業，以設立國際標準集裝罐箱堆場，藉以擴大服務範疇以納入國際標準集裝罐箱儲存服務，從而在物流服務業務旗下向客戶提供綜合及完整服務組合。由於我們預期國際標準集裝罐箱堆場將用作儲存空置國際標準集裝罐箱及裝滿石油、石油相關產品及化學品的國際標準集裝罐箱，我們將會於國際標準集裝罐箱堆場展開營運前取得儲存該等物質所需的相關牌照。詳情請參閱文件「監管概覽—新加坡法例及法規概覽—物流服務業務的監管法規」。部分物業亦將用作我們於新加坡的物流車輛的停車位，原因是我們現時正就運輸業務租賃物業。倘我們未能重續物業的租賃，我們將須於可動用該物業前投資於新租賃物業。隨著停車場租賃的租期即將結束，我們亦視此為購入我們的自有物業以用作停車場之良機。由於我們並無擁有且先前尚未物色到規模足夠用作此目的之合適物業，我們現時並無於我們的自有物業經營物流車輛的停車場。為支持運輸業務的未來穩定增長，我們因而計劃收購物業以容納國際標準集裝罐箱堆場，並作為物流車輛的停車場。就能夠停泊物流車輛（包括拖車及原動機）的物業而言，我們須於動用前作出投資。使物業可用作物流車輛停泊所需的投資成本約為1.0百萬新加坡元及以上，視乎物業的規模及實體狀況而定。

於二零一七年十月三日，我們已向賣方簽訂意向書，當中載列我們就收購物業以在新加坡進行物流服務擴充以營運規劃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（倘並無取得JTC批准則可予退還）。該物業的土地面積約為322,647平方呎，具有單層獨立工廠及三層商辦公室樓宇，總建築面積約為83,451平方呎。該物業的剩餘租賃年期約為17年。該項交易須經相關新加坡政府機關（包括JTC及NEA）批准方可作實，而據董事所知預期將於約六個月取得。

於二零一七年九月二十九日，我們已經與作為全球集裝箱船運集團一部分的公司簽訂意向書，當中載列在新加坡設立合營企業公司以在新加坡提供集裝箱堆場服務的部分一般條款及條件。於二零一七年十二月四日，HLA Logistics因是次合作而註冊成立，其於最後實際可行日期並未開展任何業務營運。我們認為此舉為策略性合夥，並相信與該策略性夥伴合作設立合營企業公司將對我們有利，原因是其乃具有高集裝箱數量的最大全球集裝箱船運公司之一。憑藉其集裝箱數量及在船運行業的聲譽，我們相信其將向我

業 務

們帶來對合營企業公司的殷切堆場服務潛在需求。由於該合營企業公司將由我們的策略性夥伴及HLA Container Services持有51%及49%，該合營企業公司業績將不會在我們的財務報表內綜合入賬，並將僅在我們的賬目內入賬列為分佔聯營公司損益。

另外，我們計劃收購運輸設備（包括六部原動機）以擴充運輸車隊。增加六部原動機將會增加我們現有車隊規模達15%，而這將令我們得以隨著客戶增加對我們運輸服務的需求而擴充服務。

有關我們在新加坡對物流服務業務的擴充計劃的進一步詳情，請參閱下文「一按業務分部劃分的業務策略概要及相關投資成本—物流服務業務」。

就泰國而言，憑藉我們於泰國集裝箱堆場服務業務的經驗，我們的目標為擴充至於泰國內陸的運輸業務以進行集裝箱運輸。尤其是，我們注意到製造活動遷移至泰國南部的趨勢，其將需要運輸服務以搬運貨物。我們計劃收購原動機及拖車，並於二零一九年於泰國開始營運運輸業務。我們亦計劃藉設立另一個集裝箱堆場擴充泰國的集裝箱堆場服務業務。於二零一七年九月二十七日，我們已在泰國就一項物業簽訂租賃協議，以在泰國曼谷週邊營運第二個集裝箱堆場，而租期於最後實際可行日期尚未展開。有關我們在泰國對物流服務業務的擴充計劃的進一步詳情，請參閱下文「一按業務分部劃分的業務策略概要及相關投資成本—物流服務業務」。

就緬甸而言，我們觀察到其對集裝箱堆場服務的需求，並預料國內集裝箱往來將會增加。我們計劃在緬甸設立集裝箱堆場服務，以把握此機會。有關我們在緬甸對物流服務業務的擴充計劃的進一步詳情，請參閱下文「一按業務分部劃分的業務策略概要及相關投資成本—物流服務業務」。

我們亦計劃藉於二零一九年前取得停車場管理合約擴大我們於緬甸有關設施管理業務項下的停車場管理服務。有關我們在緬甸對設施管理業務的擴充計劃的進一步詳情，請參閱下文「一按業務分部劃分的業務策略概要及相關投資成本—設施管理業務」。

業 務

憑藉經驗擴大服務組合。

基於我們的營運經驗，我們相信，租戶及客戶的偏好及要求均會不斷演變。為緊貼最新市場趨勢，我們按照我們的營運經驗不斷增加我們目前所提供的服務，而我們相信其可區分我們與競爭對手、增加我們的銷量及對股東的回報。

我們目前在印尼雅加達擁有兩間GreenHub配套式辦公室。憑藉我們在雅加達的營運經驗，我們相信，半工作空間或半工作半生活空間的業務環境可把握機會，特別是企業家及年輕一代等具高流動性的業務營運商。半工作及半生活空間將結合服務式辦公室及服務式住宅。於往績記錄期間及最後實際可行日期，我們並無任何半工作及半生活空間。半工作及半生活空間將為我們憑藉營運配套辦公室及服務式住宅經驗所提供的新服務。我們計劃在半工作空間提供會議室、按需要用桌及招待空間等設施，其將便利位於起居空間之前，供用戶在工作空間自由分享知識及資源，而我們相信這創造協作環境。我們亦擬在新加坡以外的不同亞洲地點提供此類半生活及半工作空間，原因是我們自租戶及客戶的反饋發現，我們在海外服務的主要吸引力為身為一間新加坡公司可令彼等信任我們的服務水平及可靠性。我們亦可連同其他類似海外營運商探索擴大網絡服務，藉以增加我們的半生活及半工作空間服務的吸引力。

我們計劃於二零一九年前在雅加達設立一個半工作空間或半工作及半生活空間。倘我們獲得合適機會，我們亦可能會考慮根據資產管理合約為物業擁有人管理物業。有關我們在印尼對空間優化業務的擴充計劃的進一步詳情，請參閱下文「一按業務分部劃分的業務策略概要及相關投資成本—空間優化業務」。

另外，我們亦擬通過提供線上房地產代理服務擴充營運。我們現時在空間門戶列出我們所管理的物業（包括我們擁有、租賃及根據資產管理安排管理的物業）的可動用性。我們擬擴充該清單，以納入其他物業擁有人有意列出的其他物業。於最後實際可行日期，我們已取得新加坡房地產代理牌照，從而進行該業務。進一步詳情亦請參閱下文「一按業務分部劃分的業務策略概要及相關投資成本—空間優化業務」。

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

憑藉我們於新加坡、印尼、泰國、緬甸及香港的營運經驗，我們計劃將業務營運擴展至其他國家及區域，尤為集中於亞洲國家及區域。

業 務

就向大中華地區擴充而言，我們已成功投得營運位於香港新界大埔的停車場的停車場管理合約，標誌著我們首次擴充至大中華地區。我們在香港的停車場管理業務已於二零一七年五月展開。

我們亦計劃擴充空間優化業務至中國。我們已於二零一六年十一月在中國設立附屬公司LHN廈門，以擴充空間優化業務至中國。我們亦已經與中國廈門的國有實體訂立不具約束力諒解備忘錄，藉以於完成建築後在我們的資產管理模式管理其中一項物業。於最後實際可行日期，我們已經在中國福建省廈門設立團隊，以進行規劃擴充及就廈門日後的項目進行初步籌備工作。我們亦計劃自業主租賃其中一層（總建築面積約為16,800平方呎）以設立中國總部，並根據GreenHub品牌在該物業營運首項半工作及半生活空間。這將標誌著我們在中國的首項空間優化營運。廈門的半工作及半生活空間與我們於印尼雅加達的半工作及半生活空間擴充計劃類同，其將結合服務式辦公室及服務式住宅。辦公室設施（包括會議室、按需要用桌及招待空間）將位於便利生活空間的前方，以營造協作氣氛。預期此半工作及半生活空間的總投資成本（主要為翻新及裝修場所）為0.6百萬新加坡元。有關我們就空間優化業務在中國的擴充計劃的進一步詳情，請參閱下文「一按業務分部劃分的業務策略概要及相關投資成本—空間優化業務」。另外，我們正就管理一項位於中國福建省廈門的商業物業討論可能資產管理協議。

除我們計劃在廈門營運的半生活及半工作空間外，我們亦尋求業務機會通過總租約在中國擴充傳統工業、商業及住宅物業。我們亦可能尋求將根據資產管理安排為物業擁有人管理更多物業。有關我們就空間優化業務在中國的擴充計劃的進一步詳情，請參閱下文「一按業務分部劃分的業務策略概要及相關投資成本—空間優化業務」。

我們亦計劃通過於二零一九年前取得停車場管理合約，在中國擴充設施管理業務項下的停車場管理服務。有關我們就設施管理業務在中國的擴充計劃的進一步詳情，請參閱下文「一按業務分部劃分的業務策略概要及相關投資成本—設施管理業務」。

業 務

就擴充至亞洲其他地區而言，於最後實際可行日期，我們正探索機會擴充空間優化業務至東盟國家及地區，包括柬埔寨及越南。於最後實際可行日期，我們正進行有關潛在擴充至柬埔寨的可行性研究，並正與部分人士進行有關機會的討論。我們尚未識別及確認柬埔寨的任何潛在收購或總租賃目標，就我們在柬埔寨的潛在擴充制定確實計劃及預算。有關柬埔寨法律及法規的概覽以及柬埔寨的行業概覽，請分別參閱本文件「監管概覽—柬埔寨法律及法規概覽」及「行業概覽—柬埔寨服務式公寓租賃市場概覽」以了解更多資料。於最後實際可行日期，我們尚未在越南物色到任何潛在機會。

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。

於往績記錄期間，繼租賃成本後，直接勞工成本為我們第二高的銷售成本，於截至二零一四年、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分別高達8.2百萬新加坡元、8.8百萬新加坡元、9.9百萬新加坡元及7.7百萬新加坡元。

我們相信，應用資訊科技系統對我們的營運而言屬重要，乃由於其優化我們的業務營運及盡量減少我們於營運所需的勞動力。就業務營運而言，我們目前已實行一系列資訊科技系統，包括空間門戶、PickJunction電子商業門戶、網上停車場門戶、Work+Store門戶、GreenHub會議室門戶、客戶資源管理系統、企業資源規劃系統及閉路電視系統等網上門戶。詳情請參閱「業務—資訊科技系統」。

我們亦相信，增加應用資訊科技系統可進一步提升我們的效率，並減少我們對勞動力的需求及依賴，尤其是於新加坡的營運（其最近數年的勞工成本大幅增加）。根據新加坡人力資源研究統計處，全職清潔工、勞工及相關工作者的總月入已由二零一二年的1,082新加坡元增加至二零一六年的1,417新加坡元。

因此，我們將繼續透過增加應用資訊科技於我們的營運，以優化我們的業務，從而增加我們的回報。

業 務

按業務分部劃分的業務策略概要及相關投資成本

空間優化業務

我們於下表載列上文所披露的空間優化業務擴充業務策略概要以及相關投資成本：

擴充空間優化業務	物業類別	最低建築 面積 (平方呎)	挑選準則	總投資成本	資金來源 ⁽¹⁾	時間表	於最後實際 可行日期的狀況
新加坡							
- 通過總租約擴充 現有物業組合	工業、商業及 住宅物業	20,000	位於城市邊緣及 鄰近大型交易樞 紐的物業。 總租約應最少初 步為期三年，並 具有重續選擇 權，而目標毛利 率最少為20.0%。	視乎物業狀況、 所需翻新及優化 工程金額，以及 時間表而定。按 照選擇準則，我 們預期每個總租 約項目將為1.0 百萬新加坡元至 1.5百萬新加坡 元。	內部資金來源及 銀行融資	持續進行中。視 乎所識別物業而 定。	於最後實際可行 日期正在就潛在 目標進行可行性 研究。 概無訂立任何協 議或諒解備忘 錄。
- 通過資產管理安 排擴充現有物業 組合	工業、商業及 住宅物業	20,000	位於城市邊緣及 鄰近大型交易樞 紐的物業。 資產管理合約應 最少為期三年， 並具有重續選擇 權，而管理費將 最少為租金收益 的10.0%。	不適用。由於其 屬管理合約，故 將不會產生任何 投資成本。	不適用。	持續進行中。倘 我們已識別合適 機會，則我們將 會考慮為物業擁 有人管理物業。	尚未識別任何機 會，且概無訂立 任何協議或諒解 備忘錄。

業 務

擴充空間優化業務	物業類別	最低建築 面積 (平方呎)	挑選準則	總投資成本	資金來源 ⁽¹⁾	時間表	於最後實際 可行日期的狀況
- 根據空間優化業務收購物業或物業的一部分	工業或商業	50,000	經已識別物業目標。倘將不進行收購，則將為位於城市邊緣及鄰近大型交易樞紐的物業。該物業將須有最少達20年的剩餘租賃期，而目標收購價不超過按照最高容積率所得的建築成本，且倘我們收購整項物業則具有潛力增加淨可出租面積達10.0%或以上。倘我們將僅收購物業的一部分，則價格應低於市價，且增加淨可出租面積的潛力將並非準則。	23.7百萬新加坡元	[編纂]來自內部資金來源及銀行融資 [編纂]來自[編纂]所得款項淨額。	收購事項預期將於二零一八年第二季前完成。	按照所進行的初步可行性研究，我們已識別將予收購的輕工業物業的其中三層。預期目前租戶可更替予我們，藉以就物業產生收入。 概無訂立任何協議或諒解備忘錄。
- 通過網上空間門戶為其他物業擁有人提供房地產代理服務	不適用。	不適用。	不適用。	不適用。	不適用。	於二零一七年進行中	已經在新加坡取得房地產代理牌照。

業 務

擴充空間優化業務	物業類別	最低建築面積 (平方呎)	挑選準則	總投資成本	資金來源 ⁽¹⁾	時間表	於最後實際 可行日期的狀況
緬甸							
- 於仰光市中心增設兩間8SSOHO服務式住宅	住宅物業	20,000	總租約應(受限於GH Yangon取得適用牌照、許可證及批准)屬一年租約，具有連續九年為期一年的重續，且毛利率最少為30%。	3.0百萬新加坡元	內部資金來源及銀行借貸	於截至二零一九年九月三十日止財政年度前	概無識別任何機會，且概無訂立任何協議或諒解備忘錄。
			或管理物業為期最少十年。	3.0百萬新加坡元	內部資金來源及銀行借貸	於截至二零一九年九月三十日止財政年度前	現正就潛在機會與業主磋商
印尼							
- 在雅加達設立一個半工作空間或半工作及半生活空間	商業及混合用途物業	8,000	位於城市邊緣、中央商務區或鄰近稠密商業區的物業。	0.3百萬新加坡元	內部資金來源。	於截至二零一八年九月三十日止財政年度前	於最後實際可行日期就潛在目標進行可行性研究。
			總租約應最少為五年，且毛利率應最少為30%。				概無訂立任何協議或諒解備忘錄。
- 通過資產管理合約擴充現有物業組合	商業及混合用途物業	10,000	位於城市邊緣、中央商務區或鄰近稠密商業區的物業。	不適用。由於其屬管理合約，故將不會產生任何投資成本。	不適用。	持續進行中。倘我們已識別合適機會，則我們將考慮為物業擁有人管理物業。	概無識別任何機會，且概無訂立任何協議或諒解備忘錄。
			資產管理合約應最少為期三年，並具有重續選擇權，而管理費將最少為10.0%。				

業 務

擴充空間優化業務	物業類別	最低建築 面積 (平方呎)	挑選準則	總投資成本	資金來源 ⁽¹⁾	時間表	於最後實際 可行日期的狀況
中國							
- 通過資產管理安排擴充我們在中國的版圖	工業、商業及住宅物業	20,000	一線或二線城市、位於城市邊緣或中央商務區，或位於高科技產業園內。 管理期最少將為五年，且管理費應最少為租金收益的10.0%。	不適用。由於其屬管理合約，故將不會產生任何投資成本。	不適用。	已識別首項物業預期將於二零一八年完成建設。該物業將於其後開始管理。	經已與中國福建省廈門國有實體訂立不具約束力諒解備忘錄，以管理物業。 我們正就管理一項商業物業討論可能資產管理協議。於最後實際可行日期，我們尚未訂立任何諒解備忘錄或協議。
- 在廈門設立半工作空間或半工作及半生活空間	商業及住宅混合用途樓宇	15,000	一線或二線城市、位於城市邊緣或中央商務區，或位於高科技產業園內。 租賃期須最少為五年，且毛利率應最少為30%。	0.6百萬新加坡元 約九個月達致收支平衡點及三年達致投資回本。 ⁽²⁾	[編纂]來自[編纂]所得款項淨額 [編纂]來自內部資金來源及銀行借貸	物業預期將於二零一八年完成建設。該物業的翻新及優化工程將於其後展開。	經已與中國福建省廈門國有實體訂立不具約束力諒解備忘錄，以在該物業設立空間。
- 通過擴大來自總租約的中國物業組合擴大我們在中國的版圖	工業、商業及住宅物業	20,000	一線或二線城市、位於城市邊緣或中央商務區，或位於高科技產業園內。 租賃期須最少為十年，包括重續選擇權，且該物業的目標總租金邊際利潤應最少為30%。	視乎物業狀況、所需翻新及優化工程金額以及時間表而定。 預期不會產生投資成本，直至截至二零一九年九月三十日止財政年度為止	內部資金來源及銀行融資	持續進行中。倘我們已識別合適機會，則我們將考慮就該物業取得總租約。	概無識別任何機會，且概無訂立任何協議或諒解備忘錄。

業 務

擴充空間優化業務	物業類別	最低建築 面積 (平方呎)	挑選準則	總投資成本	資金來源 ⁽¹⁾	時間表	於最後實際 可行日期的狀況
柬埔寨							
- 通過收購、總租約或資產管理安排擴充版圖至柬埔寨	住宅物業	最少20,000平方呎	位於城市邊緣或中央商務區，或位於高科技產業園內。 就收購而言，該物業須為永久業權物業，毛利率最少為30%。 就總租約而言，租賃期將最少為十年，包括重續選擇權，而該物業的目標總租金邊際利潤應最少為30%。 就資產管理安排而言，管理期將最少為五年，而管理費應最少為租金收益的10.0%。	視乎該等物業的狀況、所需翻新及優化工程金額以及時間表而定。	內部資金來源及銀行融資	持續進行中。	正就潛在柬埔寨營運進行可行性研究，並正與部分人士進行有關機會的討論。我們尚未識別及確認柬埔寨的任何潛在收購或總租賃目標，或就我們在柬埔寨的潛在擴充制定確實計劃及預算。

附註：

(1) [編纂]

(2) 估計乃按現時可得資料、我們的過往歷史營運經驗及營運業績得出。

業 務

設施管理業務

我們於下表載列上文所披露的設施管理業務擴充業務策略概要以及相關投資成本：

擴充設施管理業務	擴充範疇	挑選準則	總投資成本	資金來源	時間表	於最後實際 可行日期的狀況
新加坡						
— 擴大目前的設施管理業務。	繼續取得停車場管理合約、為私人及政府樓宇提供綜合設施管理服務，以及提供保安服務。	目標為由政府機關或私人公司擁有的商業、工業及住宅物業	80,000新加坡元（截至二零一八年九月三十日止年度）	內部資金來源	持續進行中。	我們繼續就提供停車場管理、設施管理服務及保安服務與客戶取得新合約，以作為我們日常業務的一部分。
緬甸						
— 擴充停車場管理業務。	取得停車場管理合約。	商業樓宇及購物中心。	不適用，原因是合約一般提供服務。	不適用。	目標於截至二零一九年九月三十日止財政年度前取得首份合約。	無。
香港						
— 擴充停車場管理業務。	繼續取得停車場管理合約。	目標為公營或私營停車場，包括政府招標。最低停車空間須最少為80個。 該場地須鄰近政府辦公室、購物中心、街市及／或娛樂場所。 最少三年管理年期，具有重續選擇權，且毛利率最少為15.0%。	147,000新加坡元	內部資金來源及銀行融資	目標為於截至二零一八年九月三十日止財政年度前取得最少一個大型停車項目。	概無識別任何機會，且概無訂立任何協議或諒解備忘錄。
中國						
— 擴充停車場管理業務。	取得停車場管理合約。	該場地須鄰近政府辦公室、購物中心、街市及／或娛樂場所。	不適用，原因是合約一般提供服務。	不適用。	目標為於截至二零一九年九月三十日止財政年度前取得首份合約。	無。

業 務

擴充設施管理業務	擴充範疇	挑選準則	總投資成本	資金來源	時間表	於最後實際可行日期的狀況
柬埔寨 - 藉提供設施管理服務擴充版圖至柬埔寨	住宅物業	為我們根據空間優化業務所管理的物業提供設施管理服務	就設施管理服務與初步設立成本相關	內部資金來源及銀行融資。	持續進行中。	我們正進行有關在柬埔寨潛在營運的可行性研究，並正與部分人士進行有關機會的討論。我們尚未識別及確認柬埔寨的任何潛在收購或總租賃目標，或就我們在柬埔寨的潛在擴充制定確實計劃及預算。

物流服務業務

我們於下表載列上文所披露的物流服務業務擴充業務策略概要以及相關投資成本：

擴充物流服務業務	擴充範疇	挑選準則	總投資成本	資金來源 ⁽¹⁾	時間表	於最後實際可行日期的狀況
新加坡 — 設立國際標準集裝罐箱堆場及自用物流車輛停車場。	就國際標準集裝罐箱堆場及容納自用物流車輛停車場收購物業	總建築面積最少為80,000平方呎，且剩餘租賃期最少為十年。容納我們的物流服務營運辦公室的樓宇。	25.2百萬新加坡元。約一年達致收支平衡點及八年達致投資回本。 ⁽²⁾	[編纂]來自[編纂]所得款項淨額。 [編纂]來自內部資金來源及銀行融資。	於截至二零一八年九月三十日止財政年度前。	簽訂意向書，當中載列收購新加坡物業的建議條款及條件。該等條款及條件均有待與賣方進一步磋商。
— 收購交通設備。	收購六部原動機	不適用。	1.1百萬新加坡元。	[編纂]來自[編纂]所得款項淨額。 [編纂]來自內部資金來源及融資租賃。	於截至二零一八年九月三十日止財政年度前。	

業 務

擴充物流服務業務	擴充範疇	挑選準則	總投資成本	資金來源 ⁽¹⁾	時間表	於最後實際可行日期的狀況
泰國						
— 設立一個額外集裝箱堆場。	在泰國租賃物業以營運第二個集裝箱堆場。	土地面積最少為100,000平方呎，位於泰國曼谷週邊並具有混凝土地面。租賃年期應最少為十年。	1.0百萬新加坡元。	內部資金來源及銀行借貸。	於截至二零一八年九月三十日止財政年度前。	就位於泰國曼谷週邊的1至3幅土地訂立租賃協議。租賃年期將於完成混凝土地板後展開，且於最後實際可行日期尚未展開。
— 在泰國設立交通業務。	收購原動機及掛車以展開運輸業務，藉以支持泰國的集裝箱堆場。	不適用。	0.5百萬新加坡元。	內部資金來源及融資租賃。	於截至二零一九年九月三十日止財政年度前。	受限於成功在曼谷設立第二個集裝箱堆場。
緬甸						
— 設立一個集裝箱堆場。	在緬甸租賃物業以營運首個集裝箱堆場。	土地面積最少為80,000平方呎，位於仰光港口區並鄰近Thilawa特別經濟區。	1.0百萬新加坡元。	內部資金來源及銀行借貸。	於截至二零一九年九月三十日止財政年度前。	概無識別任何目標，且概無訂立任何協議或諒解備忘錄。

附註：

(1) [編纂]

(2) 估計乃按現時可得資料、我們的過往歷史營運經驗及營運業績得出。

業 務

我們的業務

概覽

我們的業務可大致分為三個界別，為股東優化潛在回報。我們的主要業務空間優化業務在優化物業空間後，提供及分租工商業及住宅物業予租戶。於最後實際可行日期，我們在新加坡、印尼及緬甸提供已優化物業以供租賃。

我們的設施管理業務為我們的物業及外部客戶提供物業管理及保安服務、停車場管理服務及清潔服務。我們目前於新加坡提供設施管理服務，並於香港提供停車場管理服務。就我們的物流服務業務而言，我們目前提供原油及瀝青運輸，以及化學品運輸的運輸服務。我們亦於新加坡及泰國提供集裝箱堆場服務及集裝箱堆場管理服務予客戶。

我們於往績記錄期間按業務分部劃分的收益載於下表：

	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	<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>78,724</u>	<u>100.0</u>	<u>79,767</u>	<u>100.0</u>

業 務

我們於往績記錄期間按分部劃分的毛利及毛利率載於下表。

	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		
	毛利	毛利率									
	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	10,784	26.9	7,020	21.5	
商業	5,794	27.3	7,478	31.9	7,448	31.4	5,603	31.6	4,267	24.4	
住宅	2,012	22.7	(498)	(18.8)	104	11.8	(40)	(6.6)	644	58.3	
	21,057	29.8	18,810	26.1	21,452	28.0	16,347	28.0	11,931	23.2	
設施管理業務	800	9.4	782	8.0	1,753	14.1	1,229	13.6	1,849	14.8	
物流服務業務	3,174	27.1	3,856	26.3	4,292	27.5	3,404	30.1	5,431	34.1	
總計	25,031	27.6	23,448	24.3	27,497	26.3	20,980	26.7	19,211	24.1	

我們的地理位置

我們目前主要在新加坡營運，亦於印尼、泰國、緬甸及香港營運。我們於最後實際可行日期有33間租賃或自有以供出租予租戶的工商業及住宅空間優化物業，總建築面積約為3,812,300平方呎，而淨可出租面積則約為3,807,200平方呎。

新加坡

於最後實際可行日期，我們於新加坡擁有30項物業。我們亦根據資產管理安排擁有四項物業，而我們乃藉以產生管理費。另外，我們亦在新加坡經營設施管理及物流服務業務。我們在新加坡的物流服務提供集裝箱堆場管理服務及運輸服務。我們目前在新加坡管理一個集裝箱堆場(容量高達6,200個TEU)及兩個運輸堆場(其中一個供超額儲存用途)。我們已經簽訂意向書，與屬於全球船運集團一部分的公司(作為我們的策略性夥伴)就設立新合營企業在新加坡提供集裝箱堆場服務設立合營企業公司。於二零一七年十二月四日，HLA Logistics因是次合作而註冊成立，其於最後實際可行日期並未開展任何業務營運。就我們於新加坡的運輸服務而言，我們於最後實際可行日期擁有43部原動機、15輛油罐車及超過120輛拖車為客戶提供服務。

業 務

泰國

我們在泰國林查班(位於泰國主要港口)經營一個容量高達7,000個TEU的集裝箱堆場。我們亦已就位於泰國曼谷週邊的一幅土地訂立租賃協議，並擬於該物業經營新集裝箱堆場，從泰國集裝箱吞吐量的預期增加(其將增加對集裝箱堆場服務的需求)中受惠。於最後實際可行日期，該新集裝箱堆場的租期尚未開始。此外，我們正在探索擴大我們於其他東南亞國家的集裝箱堆場業務的版圖。進一步詳情請參閱「業務—我們的業務策略—擴大我們的業務營運至其他國家及地區，尤為集中於亞洲國家及中國」。

印尼

我們在印尼雅加達經營兩間GreenHub配套式辦公室，總建築面積約為31,900平方呎。

緬甸

我們在緬甸仰光擁有一項物業，並以其營運85 SOHO品牌服務式公寓。該物業提供工作室、一房公寓及三房公寓，總建築面積約為14,600平方呎。

我們目前正在與業主討論住宅樓宇的潛在資產管理計劃，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。倘該交易將會進行，則該物業將經營為85 SOHO服務式住宅。

中國

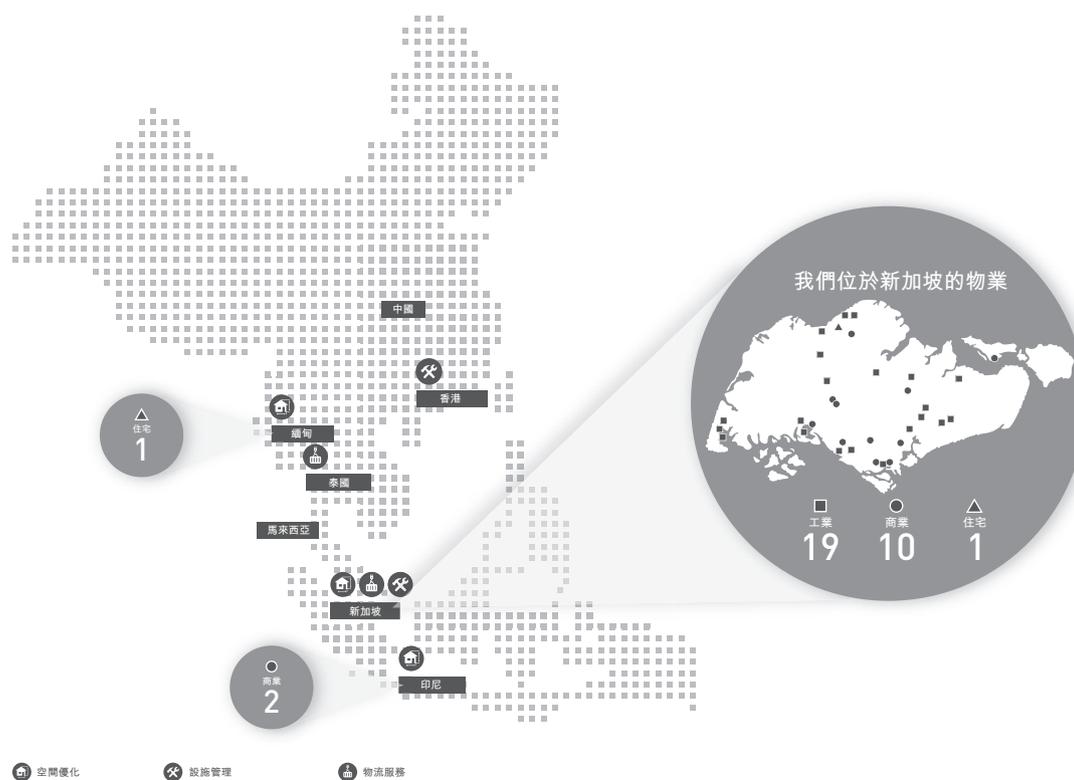
我們近期亦已在中國及香港建立版圖。我們已於二零一六年十一月在中國成立附屬公司LHN廈門，以擴充空間優化業務至中國。於最後實際可行日期，我們尚未展開中國業務。我們亦已與中國廈門的一間國有實體訂立不具約束力的諒解備忘錄，以於完成建設後根據我們的資產管理模式管理其中一項物業。我們預期將於二零一八年完成建設。於最後實際可行日期，我們已經在中國廈門設立團隊以進行規劃擴充，以及就廈門日後的項目進行初步籌備工作。於最後實際可行日期，我們正在就管理一項位於中國福建省廈門的商業物業的潛在資產管理安排進行討論。於最後實際可行日期，我們就該資產管理安排訂立任何諒解備忘錄或協議。

香港

我們已於二零一七年一月在香港註冊成立賢能集團停車場管理(香港)，以擴充設施管理業務至香港。我們已經藉競標獲授予三年合約，以管理位於香港新界大埔汀角路1號的停車場，而管理已於二零一七年五月開始。於最後實際可行日期，我們已取得香港九龍尖沙咀的停車位租約。

業 務

下圖顯示出我們於最後實際可行日期的地理覆蓋範圍：



下表載列我們於往績記錄期間按地理區域劃分的收益：

	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	%
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
	<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>78,724</u>	<u>100.0</u>	<u>79,767</u>	<u>100.0</u>

業 務

I. 我們的空間優化業務

我們主要在優化我們已租賃或已收購的物業空間後向租戶提供並租賃該等物業。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，請參閱下文「一業務流程—A. 空間優化業務—空間優化物業說明」。我們已擴大商業、工業及住宅的物業組合，其主要位於新加坡，亦位於印尼及緬甸。於最後實際可行日期，就空間優化業務而言，我們租賃或擁有新加坡的30項物業、印尼的兩項物業及緬甸的一項物業。我們亦創新地為租戶提供動態物業及服務組合。除我們所租賃或購買的物業外，我們亦藉協助物業擁有人優化彼等所擁有的物業以換取管理費，為物業擁有人提供資產管理服務。

下表載列我們的空間優化服務項下於往績記錄期間及直至最後實際可行日期在我們所租賃或擁有的物業提供的不同物業及服務概要：

物業類別	品牌／概念	產品／服務	描述
A. 工業	 (工業)	工業單位	<ul style="list-style-type: none">● 空置工業單位可供倉庫、輕工業用途及輔助辦公室● 目標為工業租戶
	 (Work+Store空間)	倉庫及工業用單位以及自存單位	<ul style="list-style-type: none">● 結合倉庫及工業用地範圍的單位● 自存單位● 可選擇付運服務(須額外收費)● 適合需要細小及實惠儲存及／或工作空間以進行簡單工作或物流職務的業務

業 務

物業類別	品牌／概念	產品／服務	描述
	 (Work + Store 代客)	代客倉儲服務	<ul style="list-style-type: none"> ● 儲存禮賓服務(包括提取、儲存及付運服務) ● 適合個人及商業儲存極少使用的物品
	 (Pick Junction)	電子商業及傢俱及商品體驗中心	<ul style="list-style-type: none"> ● 客戶的傢俱及商品貯存空間 ● 傢俱及商品體驗中心 ● 電子商業網站 ● 現場促銷員為訪客展示體驗中心
B. 商業	 (商業)	商業及辦公室單位	<ul style="list-style-type: none"> ● 具備辦公室及業務用途(如零售門店及餐飲肆)的基本裝置的空置單位 ● 目標為商業租戶
	 (Green Hub)	配套式辦公室	<ul style="list-style-type: none"> ● 完善裝潢的配套式辦公室單位，且設有互聯網及電話連接 ● 活動工作枱 ● 虛擬辦公室 ● 後勤服務及秘書服務等增值服務 ● 目標為毋須龐大物理空間的業務(如在國內並無龐大版圖的中小型企業、初創企業及全球或跨國企業)
C. 住宅	 (住宅)	公寓	<ul style="list-style-type: none"> ● 公寓 ● 目標為住宅租戶
	 (85 SOHO)	服務式公寓	<ul style="list-style-type: none"> ● 服務式公寓 ● 目標為外籍人士、專業人士及家庭

業 務

A. 工業物業

我們的工業物業為我們根據空間優化業務租賃或擁有以分租的工業物業，且不包括我們根據資產管理服務管理並從中產生管理費的物業。我們的工業空間包括新加坡的工業樓宇、工廠、倉庫及露天貯存用地。我們目前在新加坡擁有19間物業。我們工業物業租戶的租賃條款(或倉儲服務的服務條款)一般為期一至三年。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，我們的平均佔用率佔我們工業物業於全年或全期累計淨可出租面積的百分比分別為95.1%、92.9%、94.0%及88.4%。

在工業物業中，我們亦將不同業務概念應用於我們的物業中，以增加我們的回報及盡量提高我們股東的回報，包括Work+Store空間及Work+Store代客服務以及PickJunction體驗中心。

1. Work+Store空間 (work+store) 及 Work+Store代客 (work+store) 服務

我們目前在新加坡擁有五處Work+Store，即Work+Store空間@18 New Industrial Road、Work+Store空間@18 Tampines、Work+Store空間@680 Upper Thomson、Work+Store空間@100 Eunos及Work+Store空間@38 Ang Mo Kio。我們計劃以資產管理服務於新加坡的合營企業物業開設新的Work+Store場所，即Work+Store空間@44 Kallang Place。我們亦正計劃在新加坡收購工業樓宇，以進一步擴充我們的Work+Store空間網絡。更多詳情請參閱上文「我們的業務策略」。於最後實際可行日期，我們仍正在進行可行性研究，並已經與潛在賣家進行初步討論。我們一般要求物業的建築面積最少達50,000平方呎，並位於城市邊陲及毗鄰主要交通樞紐，且剩餘租賃權益為20年或以上。當進行可行性研究時，按最高容積率計，我們預期物業的價值將低於建築成本。

Work+Store空間向客戶提供設計以集倉庫及工作空間於一身的單位。我們亦透過Work+Store空間提供不同規模的自存空間，使租戶可取用額外倉儲空間。我們相信，Work+Store空間可迎合個人及需要細小及實惠儲存空間及/或工作空間以進行簡單工作或物流職務的業務的不同需要。Work+Store空間單位的租賃或倉儲服務的收費乃經參考單位規模而釐定，其已包括水電費及管理費。

此外，我們亦於我們的Work+Store場所提供Work+Store代客服務，客戶可透過代客儲存服務在其住所或辦公室包裝彼等的盒子，而我們將應要求上門收集其盒子、儲存及交還予客戶。該服務與自存服務相似，惟可為客戶在使用服務時提供更

業 務

大靈活性。我們相信其適合擬儲存少用物品及尋求方便及省時服務的個人至商業的廣泛客戶。

我們亦提供增值服務，如於我們的辦公室提供包裝物料予租戶以供購買（收費）及代表租戶付運服務，以便彼等營運。我們的所有Work+Store物業均設有24小時保安系統。我們相信電子商業、初創零售商、電子零售商、活動策劃人及貿易公司等公司將會認為我們的Work+Store單位具吸引力。

就物業安全而言，我們定期為我們的物業就物業安全進行抽樣檢查及安全審計以及就安全合規及遵守相關規則及規定進行租賃合規審計。尤其是，於就我們的物業進行抽樣檢查期間所識別的任何安全風險均會於檢驗報告內記錄。倘我們注意到任何安全不當情況，如儲存超過高度限制、安裝非法隔板及儲存危險貨品，我們將知會有關租戶該等不當情況，並通常要求彼等於五個工作日內糾正該等不當情況。於糾正限期後，將會進行跟進檢查，以檢查租戶是否經已糾正不正當情況以遵守相關消防安全標準。倘我們認為尚未令人滿意地進行糾正，我們將會發出提示通知，敦促租戶作出進一步糾正。然而，倘租戶於多次要求後仍未能糾正不正當情況，則我們將會發出最終警告，並會考慮終止與租戶訂立的租賃協議或服務協議。於終止後，我們將會自發進行所需糾正工程。於最後實際可行日期，於我們就自存物業進行抽樣檢查期間未曾發現任何安全不當情況。

我們的自存物業亦實行安全措施，當中已計入於二零一六年六月在香港的自存物業所發生的災難性火災事故的評估。我們從香港發生的火災意外學習，相信走廊較闊對消防安全而言乃屬重要，原因是這可在發生火災時促進樓宇人士的疏散流程，並協助消防員進行救援工作。新加坡民防部隊根據二零一三年消防守則（Fire Code 2013）施加的相關規定要求最低走廊闊度為1.2米，而我們的所有自存物業均已遵守有關規定。為進一步加強自存物業的消防安全，經諮詢建築師後及按我們自發，我們於二零一六年六月後推出的自存物業不僅符合最低消防安全要求，亦建有最少1.6米的寬闊走廊以防止在我們的自存物業內發生類似意外。我們亦加強自存物業的抽樣檢查，以確保租戶嚴格遵守消防安全規定並提高彼等有關消防安全的關注度。

我們亦安排就安裝於物業的消防系統進行定期測試及檢驗，如灑水器、軟管卷軸及警鐘，並安排定期消防安全培訓及為自存物業租戶安排消防演習。為盡量減少發生意外時的損害，我們就各自存物業準備應急計劃，當中載列該等物業的主要資

業 務

料，包括物業佈局及消防疏散計劃。倘物業發生火災或其他嚴重意外，則會向緊急服務機構（如新加坡的新加坡民防部隊）提供應急計劃，藉以就逃生規劃向彼等提供主要資料。

通過簽訂有關自存服務的合約，客戶確認所儲存物料的內容屬無害，並同意向我們彌償我們因儲存彼等的物品而招致的損害及損失。

以下說明我們的Work+Store自存空間：



2. *Pick Junction* 空間及服務 (PICKJUNCTION)

我們目前在新加坡擁有一處Pick Junction，即Pick Junction空間@Singapore Handicrafts Building。我們亦正以資產管理服務在新加坡管理合營企業物業，我們預期將於該地開設新的Pick Junction場所，即Pick Junction空間@44 Kallang Place。Pick Junction為一個可使人更靠近彼等當地社區的工匠、精品店和工作室的平台，為商人提供便利渠道通過我們的電子商務出售其產品，並供客戶觸摸及感受產品。

我們在Pick Junction場所提供服務予中小型商人，現時主要包括傢俱貿易商及製造商。我們的商人可在內展示彼等的傢俱及商品。我們亦提供其他增值服務（均包含於我們收取的概念費），如現場促銷員及Pick Junction電子商業網站，以供客戶於我們的體驗中心列出及出售其傢俱及商品。在客戶對傢俱及商品有興趣時，熟悉陳

業 務

列傢俱及商品的現場促銷員將會為有興趣客戶介紹傢俱及商品，並陪同客戶觀看傢俱及商品。倘客戶到訪Pick Junction場所後擬購買商品，彼等可透過我們的Pick Junction電子商業網站下達訂單，而傢俱及商品將直接付運予客戶。

我們的Pick Junction業務模式適合無法負擔大量人力資源投入的小型獨立公司。其有助客戶專注於創造最優質產品，而我們熟練的促銷員及電子商業平台將有助彼等處理其業務的銷售及客戶服務範疇。

3. 工業物業資產管理服務

我們亦管理資產管理安排項下的部分工業物業，而我們並無擁有或取得物業的總租約。我們現時根據資產管理安排擁有兩項工業物業。反之，我們運用我們在空間優化及物業管理的專業知識協助物業的物業擁有人概念化、轉型、營銷、出租及管理物業，並收取資產管理費（一般為相關物業所產生總租賃收益的10%至15%）。

除資產管理費外，我們可建議物業擁有人使用我們的設施管理服務（如保安服務及清潔服務）。設施管理業務項下的該等服務將個別向物業擁有人收費，並為我們產生額外收入。

該業務模式在我們進軍市場需求並不明朗或不穩定的新地理位置的情況下尤為適合。我們計劃通過資產管理安排擴充至新市場。更多資料請參閱本文件「我們的業務策略」。我們相信資產管理安排對我們的業務組合擴充計劃而言尤其有利。詳情請參閱本節「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—新加坡」。透過提供資產管理服務，我們可連接至新市場、取得市場資料及建立企業形象，而毋須作出長期或巨額資本投資承擔。

於最後實際可行日期，我們根據資產管理安排管理兩間工業物業、一間商業物業及一間部分商業及部分住宅物業，而其中兩間乃由我們的合營企業公司所擁有。

4. 空間優化業務項下工業物業的概要

有關我們在空間優化業務項下租賃或擁有的工業物業詳情，請參閱本節「I. 空間優化業務—E. 空間優化業務項下所管理物業的主要資料—於最後實際可行日期的空間優化業務項下所管理物業」。

業 務

以下載列我們所租賃或擁有的部分工業物業說明：



18 Tampines



43 Keppel Road



10-40 Tuas South



Tuas Vista



18 New Industrial Road



680 Upper Thomson

B. 商業物業

我們的商業物業為位於新加坡及印尼的租賃或自有物業的物業或業務空間。我們目前在新加坡及印尼分別擁有十間及兩間我們租賃或擁有以出租予租戶的商業物業。我們於最後實際可行日期擁有的總建築面積約為623,500平方呎，總淨可出租面積約為518,600平方呎。我們的商業物業提供傳統辦公室空間、GreenHub配套式辦公室及其他商業空間，如休閒空間、體育設施及兒童發展空間。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，我們的平均佔用率佔商業物業年內或期內累計淨可出租面積的百分比分別為90.5%、95.9%、94.0%及90.9%。

1. LHN商業物業傳統辦公室

我們的傳統辦公室主要為新加坡的未經裝修、空置商業空間。我們出租空置單位予租戶，一般為固定年期最多三年。商業物業租戶應付租金乃經參考單位規模、

業 務

物業位置及設施以及單位物理狀況而釐定，並將於與租戶磋商後落實。租戶可能需就獲提供的物業管理及保安服務支付設施費。

2. **Green Hub 配套式辦公室 (GREENHUB)**

Green Hub 配套式辦公室在新加坡四個地點及印尼雅加達兩個地點為租戶提供一站式辦公室服務。Green Hub 配套式辦公室的設計以節能、自然及環境輕鬆為主題。辦公室配備於辦公時間後的照明自動運作感應器、於各單位配備獨立空調控制及大窗戶採用自然光線。辦公室內亦有充足綠色空間，以提供平靜及視覺上舒適的環境。我們有不同服務計劃供租戶選擇以迎合彼等不斷變更的業務需要。視乎我們租戶的位置及概況，我們在部分 Green Hub 配套式辦公室地點駐有 Green Hub 支援人員（包括中心經理及接待員）管理空間，並按額外費用向租戶提供增值服務。配套式辦公室的另一個優勢為辦公室可「隨時」供即時使用。其已完全裝修，並備有互聯網、水電、基本茶水間及清潔服務。租戶毋須就空間規劃及翻新投入時間及金錢。Green Hub 配套式辦公室單位的租期亦更具彈性，介乎一個月及以上。我們相信，Green Hub 配套式辦公室尤為吸引國內毋須龐大工作空間的業務（如於國內並無龐大版圖的中小型企業、初創及全球或跨國企業）。我們曾遇到部分情況，即 Green Hub 配套式辦公室的租戶已擴大其營運規模，並選擇升級及搬遷至我們的商業物業。

就 Green Hub 配套式辦公室的定價而言，我們以較傳統辦公室空間更為全面包含的租金提供配套式辦公室予租戶。配套式辦公室租戶應付月租乃參照工作室數目及專用辦公室空間規模而釐定。我們亦提供活動書桌選項而毋須令租戶佔用固定辦公室空間，且可於 Green Hub 配套式辦公室位置使用活動書桌空間。活動書桌選項的月租乃取決於租戶註冊使用時數，且包括業務地址及每日郵件提醒通知。除配套式辦公室及活動書桌選項外，我們亦提供虛擬辦公室選項，其包括提供業務地址、電話專線及收藏郵件等基礎服務選項。更全面服務組合選項包括額外郵件掃描及每週轉發、電話轉撥、語音訊息及留言信箱以及使用會議室。Green Hub 配套式辦公室的月租包括水電費、上網費、商務休息室、日常後勤服務以及標準飲品（如水、咖啡及茶）。我們將會就高級飲品及小食、秘書服務、使用會議室及使用複印機向租戶收取額外費用。

業 務

作為我們未來擴充計劃的一部分，我們擬擴充印尼的GreenHub配套式辦公室網絡，並將我們的地理覆蓋範圍延伸至中國。於二零一七年七月二十一日，我們已收購WeOffices的17.5%權益。於最後實際可行日期，WeOffices為一間主要於丹麥從事租賃服務式辦公室空間業務的公司，其於丹麥擁有兩個服務式辦公室空間。我們相信，WeOffices可為GreenHub Suited Offices業務帶來協同效益，原因為(i)其可加強GreenHub Suited Offices於全球網絡的認受性，提高品牌價值，(ii)其將品牌的知名度擴展至歐洲國家及(iii)GreenHub Suited Offices業務與WeOffices於日後可能會互相轉介客戶，讓我們可以亞洲及歐洲的業務滿足客戶的需求，擴闊客戶群。於最後實際可行日期，我們正在與WeOffices討論有關業務合作的細節。

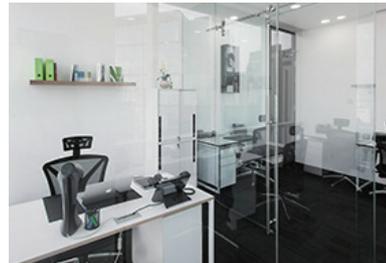
視乎進一步可行性研究及市場調查，我們亦擬在新地點加入半工作及半生活業務模式，其亦將在GreenHub品牌旗下運作。半工作及半生活模式為辦公室及住宅空間的合併解決方案，目標為科技初創企業、商業顧問及其他將受惠於協作友善環境的知識型工人。該空間將為租戶及用戶提供私人空間，彼等可在當中私人生活及工作，並可在公共空間與其他租戶及來自相同或相關產業的賓客會面、討論及協作。有別於傳統辦公室及我們目前的GreenHub配套式辦公室，租戶可居住於彼等工作的同一地點，並就何時及何地工作享有較大靈活性。我們計劃在半工作空間提供會議室、按需要用桌及招待空間等設施，其將便利位於起居空間之前，供用戶在工作空間自由分享知識及資源。我們相信這可創造協作環境。半工作及半生活模式項下的最低租期較短，並可短至一星期，其照顧具有高流動性租戶的需要，並促進知識及創新意念快速流動。我們亦擬在新加坡以外的不同亞洲地點提供此類半生活及半工作空間，原因是我們自租戶及客戶的反饋發現，我們在海外服務的主要吸引力為身為一間新加坡公司，可令彼等信任我們的服務水平及可靠性。我們亦可連同其他類似海外營運商探索擴大網絡服務，藉以增加我們的半生活及半工作空間服務的吸引力。

業 務

下圖載列我們的Green Hub 配套式辦公室說明：



接待處



配套式辦公室



會議室



活動書桌



招待空間

3. 我們的商業物業資產管理服務

與我們有關工業物業的資產管理服務相似，我們亦根據資產管理安排管理商業物業。於最後實際可行日期，我們根據資產管理服務管理一項商業物業及一項混合商住物業。

4. 空間優化業務項下商業物業的概要

有關我們在空間優化業務項下根據資產管理安排所租賃、擁有或管理的商業物業詳情，請參閱本節「I. 空間優化業務—E. 空間優化業務項下所管理物業的主要資料—於最後實際可行日期的空間優化業務項下所管理物業」。

業 務

下圖載列我們所租賃的部分商業物業說明：



10 Raeburn Park



Phoenix Park



1557 Keppel Road



Burghley Lifestyle Hub



The Sports Stage



The Fire station

C. 住宅物業

除工商業物業外，我們亦優化住宅物業空間以出租予租戶。我們目前擁有一間新加坡住宅物業及一間緬甸仰光住宅物業。

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六月三十日，我們的住宅物業平均佔用率佔年內或期內累計淨可出租面積的百分比分別為99.0%、97.2%、93.8%及99.4%。

與我們有關工商物業的資產管理服務相似，我們亦根據資產管理服務管理住宅物業。於最後實際可行日期，我們根據資產管理安排管理一項混合商住物業。

業 務

有關我們在空間優化業務項下根據資產管理安排所租賃、擁有或管理的住宅物業詳情，請參閱本節「I. 空間優化業務—E. 空間優化業務項下所管理物業的主要資料—於最後實際可行日期的空間優化業務項下所管理物業」。

下圖載列我們的85 SOHO服務式住宅說明：



飯廳



客廳



廚房



睡房

業 務

D. 空間優化業務項下分租模式與資產管理模式之間的比較

我們於下表載列分租模式（我們據此向租戶分租我們所租賃或擁有的物業）與資產管理模式（我們據此管理合營企業或第三方所擁有的物業）之間的一般差異以及相關風險及益處的概要。

範疇	分租模式	資產管理模式
收益	<ul style="list-style-type: none">● 我們藉向租戶收取固定月租產生收入。收益乃於財務報表內確認為租金收入。	<ul style="list-style-type: none">● 我們藉就可向物業租戶收取總租金收益的固定百分比（即10%至15%）向物業擁有人收費而產生收入。收益乃於財務報表內確認為管理服務費收入。
固定成本	<ul style="list-style-type: none">● 我們根據有關租賃物業的總協議產生固定租賃成本或就收購自有物業的物業產生巨額初步投資成本。	<ul style="list-style-type: none">● 我們就設立資產管理安排產生微乎其微的固定成本及初步投資成本，原因是物業擁有人負責翻新、維護及其他營運成本，而我們則負責自身管理物業的間接成本。
佔用率	<ul style="list-style-type: none">● 達致收支平衡點需要較高佔用率水平，原因是我們所產生的固定成本較高，如總租約項下的應付租金。	<ul style="list-style-type: none">● 達致收支平衡點需要的佔用率水平較低，原因是我們僅產生微乎其微的間接成本以提供資產管理服務。

業 務

範疇	分租模式	資產管理模式
資本開支	<ul style="list-style-type: none">● 所承接的新項目數目受到我們的財政能力所限，原因是通常在物業可予出租以產生收入前需要就物業初步翻新作出一次性資本開支。	<ul style="list-style-type: none">● 我們僅負責營銷及管理成本，故所承接的新項目數目將不會受限於我們的財政能力。
信貸風險	<ul style="list-style-type: none">● 我們承受租戶信貸風險，且可能會蒙受壞賬，原因是租戶將直接向我們支付租金。	<ul style="list-style-type: none">● 租戶信貸風險乃由物業擁有人承擔，原因是租戶與物業擁有人之間存有租賃關係。我們的管理費乃按照可向租戶收取的租金得出，且將不會受到租戶違約影響。我們僅承受物業擁有人信貸風險。
保證金	<ul style="list-style-type: none">● 就租賃物業而言，我們通常以保險擔保形式向業主提供保證金，而我們通常以現金形式向租戶收取保證金。	<ul style="list-style-type: none">● 物業擁有人直接自租戶收取保證金。我們並無收取或提供任何保證金。

業 務

E. 空間優化業務項下所管理物業的主要資料

1. 於最後實際可行日期的空間優化業務項下所管理物業

我們於下文載列於最後實際可行日期空間優化業務項下所管理物業的主要資料：

自有物業

物業名稱	地址	擁有人	物業類別	描述	現有用途	建築面積 (概約)	單位規模範圍 (概約)	停車位等同 數目 (概約)	物業價值 ⁽¹⁾	收購年度	展期營運日期	截至二零一七年 六月三十日的投 資成本	收支 平衡期	回本期	租賃年期	租期屆滿 日期
Singapore Handicrafts Building	72 Ennos Avenue 7, Singapore	Singapore Handicrafts ⁽²⁾	工業	Singapore Handicrafts Building位於Ennos，週邊具有多間公司。其可通過Pan-Island Expressway抵達。該物業為六層高工業樓宇。該物業的單位適合作B1輕工業營運、傢俱製造商及配套辦公室用途。	Pick Junction，陳列室、倉庫、儲存及配套辦公室	68,000	430至5,200	21	19,500,000新加坡元	二零一二年	二零一二年十一月三日	14,854	15個月	有待回本	30年	二零四零年十二月三十一日
23 Woodlands Industrial Park	23 Woodlands Industrial Park E1, #04-02, Admiralty Industrial Park, Singapore	LHN Group	工業	該工業單位位於 Admiralty Road West沿線。該物業為六層高工業樓宇的一部分。該單位適合用作B1輕工業用途。	辦公室及倉庫	1,700	2個規模各自為800平方呎的單位	—	500,000新加坡元	二零一四年	二零一四年十一月二十九日	500	1個月	有待回本	60年	二零五五年一月八日
100 Ennos	100 Ennos Avenue 7, Singapore	Work Plus Store Company	工業	100 Ennos位於Ennos，並與Singapore Handicrafts Building位於同一街道，其可通過Pan-Island Expressway抵達。該物業為五層高樓宇。該物業的單位用作倉庫及工業用途、單位自存及配套辦公室。該樓宇容納我們的Work+Store空間@100 Ennos。	自存，連同物流服務及配套辦公室	68,000	77至10,500	8	20,000,000新加坡元	二零一五年	二零一七年一月二十日	18,016	有待收支平衡	有待回本	60年	二零四零年六月三十日
Kota Kasablanka	Units A to D, EightyEight@Kasablanka Office Tower, Lantai 38, Jl. Casablanca Raya Kav. 88 Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Indonesia	PT HN Group ⁽³⁾	商業	Kota Kasablanka GreenHub位於38th floor, Tower A of Kota Kasablanka，可直接通往 Golden Triangle of Sudirman及HR Rasuna Said。其位於中央商務區邊緣。該物業現時包括246個工作站。	辦公室	18,700	40至240	—	65,760,000,000印尼盾	二零一三年	二零一四年四月一日	6,065	有待收支平衡	有待回本	14年	二零二七年六月三十日

(1) 根據於二零一七年六月三十日的估值報告。進一步詳情請參閱本文件附錄三。

(2) 更多資料請參閱本節「物業—投資物業—我們已終止的Singapore Handicraft Building售後租回安排」。

(3) 有關其法律業權的更多資料，請參閱本節「物業—投資物業—我們有關Kota Kasablanka物業的法律業權」。

業 務

租賃物業

物業名稱	地址	承租人	物業類別	描述	現有用途	建築面積 平方呎 (概約)	單位規模 範圍 平方呎 (概約)	停車位 等同數目 (概約)	首期年份	展期營運日期	截至二零一七年 六月三十日 的投資成本		收支 平攤期	回本期	租賃年期	租賃屆滿日期	重續選項
											千新加坡元 (概約)	新加坡元 (概約)					
Lot 228 Woodlands	Lot 228, 342, 346 MK XIV Woodlands Mandai Estate, Singapore	LHN Properties Investments	工業	該物業為一幅露天土地，用作儲存建築物料及建築設備。	分租(倉庫)	58,800	4,400至 26,500	—	二零零二年	不適用 ⁽²⁾	34	17,000至 24,800	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾	2年	二零一九年 五月三十一日	不適用
Lot 220(Part) MK XIV Woodlands	Lot 220(Part) MK XIV Woodlands Mandai Estate, Singapore	HN Facilities Investments	工業	該物業為一幅露天土地，用作儲存建築物料及建築設備。	分租(倉庫)	25,400	25,400 ⁽³⁾	—	二零一六年	二零一六年 六月十五日	—	12,100	1個月	4個月	2年	二零一八年 六月十四日	1年
18 Tampines	18 Tampines Industrial Crescent, Singapore	LHN Space Resources	工業	18 Tampines位於Tampines Expressway與Tampines Avenue 10交界。其鄰近Changi、Loyang及Tampines。該物業為七層高樓宇，適合用作B2清潔及輕工業營運、倉庫及配對辦公室的Work+Store空間@18 Tampines。	分租(B2清潔及輕工業)	448,500	200至 32,900	797	二零一五年	二零一五年 六月十三日	861	600,000	10個月	有待回本	7年	二零二二年 九月十二日	7年
43 Keppel Road	43 Keppel Road, Singapore	LHN Space Resources	工業	43 Keppel Road位於Tanjong Pagar Distripark, the Keppel及Pulau Brani車站旁邊。該物業包括五層高倉庫樓宇及三層高配對辦公室的辦公室的單位適合用作倉庫以及配對辦公室。	分租(B1倉庫、陳列室)	83,600	160至 6,200	81	二零零七年	不適用 ⁽²⁾	702	32,000至 32,900	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾	15年	二零二二年 九月三十日	5年減一日 (有待業主 確認)
10-40 Tuas South	10, 20, 30, 40 Tuas South Street 1, Singapore	Work Plus Store Company	工業	10-40 Tuas South位於Tuas View Industrial Park。憑藉令Tuas成為新加坡下一個超級集裝箱港口，其集裝箱港口的計劃，其集裝箱港口的專門從事物流、工程及建築活動的租戶。該物業為工業樓宇。該物業的單位適合用作B2工業營運及倉庫。	分租(B2倉庫)	818,500	270至 70,400	—	二零零七年	不適用 ⁽²⁾	583	654,800至 704,000	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾	4年	二零二零年 八月三十一日	2年

業 務

物業名稱	地址	承租人	物業類別	描述	現有用途	建築面積 (平方呎) (概約)	單位規模 範圍 (平方呎) (概約)	停車位 等同數目 (概約)	首期年份	展開營運日期	截至二零一七年 六月三十日 的投資成本		收支 平衡期	回本期	租賃年期	租賃屆滿日期	重續選項
											千新加坡元 (概約)	新加坡元 (概約)					
Tuas Vista	2 Tuas South Avenue 2, Singapore	Soon Wing Investments	工業	Tuas Vista位於Tuas。與10-40 Tuas South相似，憑藉令Tuas成為新加坡下一個超級集裝箱港口。該計劃，其集裝箱碼頭、工程及建築活動的租戶。該物業為六層高的單位用作B2工業營運、工廠、倉庫及配	分租(B2工業營運、工廠、倉庫及配套辦公室)	220,400	50至14,900	80	二零一三年	二零一三年七月二十五日	1,455	189,100至197,800	有待平衡	有待回本	10年	二零二三年七月二十四日	5年
34 Boon Leat Terrace	34 Boon Leat Terrace, Singapore	LHN Space Resources	工業	位於中央商務區邊緣，並可藉地鐵及多條高速公路抵達。該物業為六層高的單向地庫。該物業的單位適合倉庫及配	分租(倉庫及配套辦公室)	272,300	90至28,200	185	二零一一年	二零一一年七月二十九日	851	170,000至249,700	4個月	23個月	3年	二零二零年九月三十日 ^(a)	3年
18 New Industrial Road	18 New Industrial Road, Singapore	Soon Wing Investments	工業	位於新加坡東區，可以毗鄰的Kallang-Paya Lebar Expressway及Pan-Island Expressway，以及藉地鐵抵達。憑藉鄰近外圍及重疊企業形象。該物業為六層高的單位用作B1輕工業營運、倉庫及配套辦公室。其亦容納我們的Work+Store空間@18 New Industrial Road。	分租(B1輕工業營運、倉庫及配套辦公室)	75,500	50至2,600	33	二零一五年	二零一五年四月十五日	2,019	65,000	有待平衡	有待回本	5年	二零二零年三月三十一日	3年
Soon Wing Industrial Building	2 Soon Wing Road, Singapore	Soon Wing Investments	工業	位於Macpherson區的主要Aljunied Road沿路，毗鄰Pan-Island Expressway及Aljunied地鐵站。該物業為八層高的單位用作B1清潔及輕工業營運、倉庫及配套辦公室。	分租(清潔行業、輕工業、倉庫及配套辦公室)	104,200	400至5,000	56	二零零六年	不適用 ⁽²⁾	1,546	38,300至43,600	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾	1年	二零一八年三月三十一日	不適用

業 務

物業名稱	地址	承租人	物業類別	描述	現有用途	建築面積 (平方呎) (概約)	單位規模 範圍 (平方呎) (概約)	停車位 等同數目 (概約)	首期年份	展開營運日期 (概約)	截至二零一七年 六月三十日 的投資成本		收支 平衡期	回本期	租賃年期	租賃屆滿日期	重續選項
											千 新加坡元 (概約)	新加坡元 (概約)					
SIX 80	680 Upper Thomson Road, Singapore	LHN Space Resources	工業	SIX 80位於Upper Thomson Road及T'Agene Industrial Estate內。其鄰近Thomson Plaza, Thomson Estate及Yio Chu Kang Estate的飲食及零售建設。其中越過Central Expressway及Seletar Expressway便利抵達。該物業為兩層高複字。該物業的單位適合用作B1糧工業營運、飲食門店、配套兒童護理中心及配套辦公室。其亦容納我們的Work + Store空間@680 Upper Thomson。	分租(B1糧工業營運、配套辦公室、陳列室、飲食門店及兒童護理中心)	35,000	130至10,000	81	二零一五年	二零一五年八月一日	512	63,000	有待平衡 收支平衡	有待回本	5年	二零二零年五月三十一日	1年
20-25 Depot Lane	Blocks 20, 21, 23, 23A, 24, 24A, 25, 25A Depot Lane Singapore	HN Corporation	工業	20-25 Depot Lane位於Telok Blangah District, 可便利連接至Ayer Rajah Expressway。該物業包括8幢單層倉庫。該物業的單位適合用作倉庫。	分租(倉庫)	121,700	90至12,200	43	二零一二年	二零一二年四月一日	997	152,000至169,000	3個月	37個月	3年	二零一九年三月三十一日 二零二零年三月三十一日 (有待業主確認)	3年另加3年 (另有業主確認)
253 Kranji	253 Kranji Road, Singapore	HN Corporation	工業	253 Kranji位於Sungei Kadut Industrial Estate區內。該物業為單層倉庫，用作儲存用途。	分租(倉庫及儲存)	4,800	22,100 ⁽³⁾	—	二零零七年	不適用 ⁽²⁾	30	7,500	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾	6個月	二零一八年二月二十日	不適用
8 Jalan Papan	8 Jalan Papan, Singapore	LHN Space Resources	工業	8 Jalan Papan為露天土地，適用作儲存、建設物料、集裝箱、機器、設備、挖土機及停泊車輛。	分租(儲存建設物料、集裝箱、機器、設備、挖土機及停泊車輛)	412,700	1,500至49,000	—	二零零六年	不適用 ⁽²⁾	33	153,400至183,800	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾	1年	二零一七年十二月三十一日 ⁽⁴⁾	不適用
18 Penjuru	18 Penjuru Road, Singapore	LHN Space Resources	工業	18 Penjuru位於Jurong Industrial Estate。其為露天土地，用作儲存集裝箱及停泊重型車輛。	分租(儲存集裝箱及重型車輛)	215,900	2,200至70,000	—	二零零六年	不適用 ⁽²⁾	2	90,200至100,500	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾	2年	二零一八年十二月三十一日	不適用
566 Woodlands	566 Woodlands Road, Singapore	LHN Space Resources	工業	566 Woodlands位於Mandai Industrial Estate內。該物業的一部分則為該物業的配套辦公室。兩層高複字的單位適合用作儲存建設物料、建設物料、工程及配套辦公室。	分租(儲存建設物料、建設物料、工程及配套工人宿舍)	49,600	17,300至20,500	—	二零一四年	二零一四年七月一日	—	65,000至71,000	1個月	1個月	3年	二零二零年六月三十日	不適用

業 務

物業名稱	地址	承租人	物業類別	描述	現有用途	建築面積 (平方呎) (概約)	單位規模 範圍 (平方呎) (概約)	停車位 等同數目 (概約)	首期年份	展開營運日期	截至二零一七年 六月三十日 六月的投資成本		租價成本 ⁽¹⁾ 新加坡元 (概約)	收支 平衡期	回本期	租賃年期	租賃屆滿日期	重續選項
											千 新加坡元 (概約)	千 新加坡元 (概約)						
Tan Chong Industrial Park	798/800 Upper Bukit Timah Road, Singapore	LHN Industrial Space	工業	Tan Chong Industrial Park毗鄰Cashew地鐵站，並可通過Upper Bukit Timah Road抵達。該物業包括兩幢單層工業樓宇。該物業的單位適合用作倉庫及配對辦公室。	分租(倉庫及配對辦公室)	66,200	650至34,000	61	二零一零年	二零一零年四月十二日	5	66,200至72,900	6個月	31個月	2年	二零一八年三月三十一日	不適用	
10 Raeburn Park	10 Raeburn Park, Singapore	GH Suited Offices	商業	10 Raeburn Park位於中商務區邊緣，並與Outram Park地鐵站處於步行距離。其屬學園式辦公室物業。該物業的單位適合用作辦公室、零售、飲食業務及商業學校。其亦為我們的總部及Raeburn Park GreenHub的所在地。	分租(辦公室、小食部、配對咖啡廳、商業學校)	160,300	120至19,200	99	二零零七年	二零零八年一月一日	5,615	236,300至433,700	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾	3年	二零一零年九月二十四日	3年另加進一步年期不超過3年(有待業主確認)	
Phoenix Park	300, 302, 304, 306, LHN 308, 310, 312, 314, 316, 318, 320 Tanglin Road, Singapore	LHN Properties Investments	商業	Phoenix Park位於Orchard地鐵站之間。其屬學園式辦公室物業，並包括口幢風格獨特的樓宇。該物業的單位適合用作辦公室、發展中心、海外副度、學校以及飲食門店。其亦為Phoenix Park GreenHub的所在地。	分租(辦公室、海外副度學校、發展中心、兒童護理中心、內部食堂、小食亭)	144,400	200至23,600	114	二零零八年	二零零八年十一月一日	2,763	328,400至330,100	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾	3年	二零一零年八月六日	4個月零25日(有待業主確認)	
1557 Keppel Road	1557 Keppel Road, Singapore	LHN Properties Investments	商業	1557 Keppel Road位於新加坡中央商務區邊緣。該物業包括三層高主層、倉庫及兩個獨立四層高樓(包括辦公室空間)。該物業的單位適合用作倉庫及辦公室。	分租(辦公室、倉庫)	93,700	150至22,500	53	二零一一年	二零一一年十一月一日	1,157	110,000至131,900	12個月	43個月	3年	二零一零年十二月三十一日	不適用	
Burgeley Lifestyle Hub	45 Burgeley Drive, Singapore	LHN Properties Investments	商業	Burgeley Lifestyle Hub位於Serangoon Gardens內。該物業包括三座單層樓。該物業的單位適合用作發展中心、體育設施及配對飲食門店。	分租(補習中心、體育設施、咖啡廳)	20,300	800至3,700	51	二零一零年	二零一零年十月一日	688	22,200至47,000	25個月	48個月	3年	二零一零年七月五日	不適用	

業 務

物業名稱	地址	承租人	物業類別	描述	現有用途	建築面積 (平方呎) (概約)	單位規模 (平方呎) (概約)	停車位 等同數目 (概約)	首期年份	展期營運日期	截至二零一七年 六月三十日 六月的投資成本		收支 平衡期	回本期	租賃年期	租賃屆滿日期	重續選項
											千 新加坡元 (概約)	新加坡元 (概約)					
The Sports Stage	200 Pandan Gardens, Singapore	LHN Properties Investments	商業	The Sports Stage位於Pandan Gardens，週邊為住宅及教育機構。其毗鄰Jurong Gateway及Jurong East地鐵站。該物業包括一座2層高樓宇及一個單層多用途短途合用體育設施、健身中心及飲食門店。	分租(體育設施、健身中心、配套自助洗衣服務、咖啡廳)	33,700	220至20,000	19	二零一二年十一月一日	二零一二年十一月一日	2,585	18,000至25,000	19個月	有待回本	3年	二零一八年八月二十七日	3年(有待業主確認)
The Firestation	260, 262, 264, 266, 268, 270, 272, 274, 276 Upper Bukit Timah Road, Singapore	CEC Holdings	商業	The Firestation位於Bukit Timah及毗鄰Beauty World地鐵站及Hillview地鐵站。該物業包括一座單層高樓宇及一座2層高樓宇。該物業的單位適合用作醫療學校及體育發展。	分租(家庭中心、劍擊學校、發展中心、辦公室及飲食門店)	32,700	200至3,400	32	二零一二年二月十五日	二零一二年二月十五日	518	70,200至59,500	26個月	37個月	2年零5日	二零一八年一月三十一日	不適用
Westway	27 West Coast Highway, Singapore	GH Suited Offices	商業	Westway位於Haw Par Villa地鐵站步行距離，毗鄰Pasir Panjang Wholesale Centre。該物業為兩層商業樓宇。該物業的單位適合用作辦公室、飲食門店以及配零售及服務。其亦為Westway GreenHub的所在地。	分租(辦公室、零售、餐廳、游泳學校、武術學校)	68,500	70至13,000	94	二零一二年十二月一日	二零一二年十二月一日	3,242	146,000至192,000	有待平衡	有待回本	3年	二零一八年十一月三十日	3年另加進一步年期不超過3年(有待業主確認)
Beach Road	11 Beach Road#03-01, Singapore	GH Suited Offices	商業	Beach Road GreenHub位於新加坡的中央商務區。其毗鄰Raffles Hotel Singapore，並距離City Hall地鐵站八分鐘路程。該物業包括125個工作站。	分租(配套辦公室)	6,900	40至170	—	二零一七年三月一日	二零一七年三月一日	216	34,400	有待平衡	有待回本	4年	二零二一年二月二十八日	4年
Plaza Marein	23rd Floor, Plaza Marein office complex, Jalan Jenderal Sudirman Kavelling Number 76-78, Jakarta Selatan, Indonesia	PT Hub Hijau	商業	Plaza Marein GreenHub位於Plaza Marein的23樓。其位於Jalan Jenderal Sudirman中央商務區中心位置的辦公室樓宇。其毗鄰多座其他辦公大樓，其與購物中心、銀行及酒店距離10分鐘步行程。該物業現時包括200個工作站。	分租(一般辦公室及配套式辦公室)	13,200	40至240	—	二零一五年九月一日	二零一五年九月一日	633	36,100	有待平衡	有待回本	6年	二零二一年七月三十一日	不適用

業 務

物業名稱	地址	承租人	物業類別	描述	現有用途	建築面積 (平方呎) (概約)	單位規模 (平方呎) (概約)	停車位 等同數目 (概約)	首期年份	展開營運日期 (概約)	截至二零一七年 六月三十日 的投資成本		回本期	租賃年期	租賃屆滿日期	重續選項	
											新加坡元 (概約)	新加坡元 (概約)					
215 Upper Bukit Timah	215 Upper Bukit Timah Road, Singapore	CEC Holdings	商業	215 Upper Bukit Timah 位於 Bukit Timah，並毗鄰 Beauty World 地鐵站。該物業為 5 層高樓宇。該物業的單位適合用作幼稚園及兒童護理中心、餐館、門店、辦公室（須經相關政府機關批准）。該物業現時包括一個單層單位。	分租（幼稚園、兒童護理中心）	29,500	29,490 ⁽³⁾	20	二零一四年	二零一四年十月三十一日	—	60,000	7 個月	9 個月	3 年	二零二零年七月十四日	不適用
34 Pulau Ubin	34 Pulau Ubin, Singapore	LHN Properties Investments	商業	34 Pulau Ubin 位於新加坡離島 Pulau Ubin。該物業為單層單位，適合用作店舖。該物業現時包括一個單層單位。	分租（零售店）	1,600	1,570 ⁽³⁾	—	二零一二年	二零一三年二月一日	—	3,200	有 待 平 衡	有 待 回 本	3 年	二零一八年十月二十四日	3 年（有待業主確認）
85SOHO Serviced Residence	No. 85, Boyer Nyunt Street, Dagon Township, Yangon, Myanmar	GH Yangon	住宅	85SOHO 服務式住宅提供工作室、一房公寓及三房公寓。該物業配備健身室及招待範圍以供租戶使用。該物業亦設有專門及保安。其距離仰光國際機場約 31 分鐘車程，並毗鄰 Sule Shangri-la Hotel、Park Royal Hotel 及 Prime Hill Business Square 等地標。其合共有 29 個單位。	分租（住宅）	14,600	630 至 1,250	—	二零一五年	二零一六年三月一日	1,064	14,000	15 個月	有 待 回 本	1 年	二零一八年六月十四日	每年重續一至二零二五年六月十四日
Keramat Road	324A and 420 Keramat Road, Singapore	LHN Management Services	住宅	Keramat Road 位於 Admiralty Road West。其一直出租以作為海外員工宿舍營運。	分租（海外員工宿舍）	23,400	179,700 ⁽³⁾	7	二零零八年	不適用 ⁽²⁾	525	20,400	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾	2 年 9 個月零 4 日	二零一九年十二月三十一日	不適用

附註：

- (1) 我們於往績記錄期間就該物業所支付的最高及最低每月租金。
- (2) 該物業的首個年期為二零零九年十月一日之前，而我們於此前並無充足損益數據（連同按物業劃分的明細）以計算該物業的收支平衡期及回本期。
- (3) 該物業乃出租予單一租戶。
- (4) 現時的總租約將於二零一七年年末屆滿，而我們於最後實際可行日期正在與業主磋商重續總租約的條款。

業 務

資產管理安排項下的物業

物業名稱	地址	服務 供應商	物業類別	描述	現有用途	建築面積 平方呎 (概約)	單位規模 範圍	停車位 等同數目 (概約)	首項管理協 議或安排 年份	展期營運日期	截至 二零一七年 六月三十日 的投資成本	租賃成本	收支 平衡期	回本期	協議年期	管理協議 屆滿日期	重續選項
38 Ang Mo Kio	38 Ang Mo Kio Industrial Park 2, Singapore	Work Plus Store Company	工業	38 Ang Mo Kio乃由我們的合營企業擁有。其位於Ang Mo Kio Industrial Park 2，並可以便利抵達高速公路。該物業包括部分三層高的工業分層單位。該物業乃由我們於二零一六年收購。該物業的單位適合用作倉庫、自存及工作空間。其亦容納Work+Store空間@38AMK。	分租(B2清潔及輕工業)	341,000	100至7,270	53	二零一六年	二零一六年七月十八日	—	不適用	不適用	不適用	不適用 ⁽¹⁾	二零一四年三月三十一日 ⁽¹⁾	不適用
44 Kallang Place	44 Kallang Place, Singapore	Singapore Handicrafts	工業	44 Kallang Place乃由我們的合營企業擁有。其位於Kallang Place，並與Kallang地鐵站處於步行距離。該物業為六層高的工業樓宇。該物業於二零一六年收購。該物業的單位適合用作B1工廠、倉庫及配對辦公室。該物業正在翻新中，且我們預期將於該物業開闢設新的PickJunction場所及新的Work+Store場所。	—	123,100	300至18,700	30	二零一六年	二零一六年十月十日	—	不適用	不適用	不適用	不適用 ⁽¹⁾	二零一三年二月二十八日 ⁽¹⁾	不適用
118 Joo Chiat	118 Joo Chiat Road, Singapore	GH United Offices	商業	118 Joo Chiat位於Joo Chiat Road沿路。該物業包括四層高商業樓宇連同頂層。該物業的單位適合用作辦公室。	辦公室	18,600	300至2,200	—	二零一七年	二零一七年三月十五日	—	不適用	不適用	不適用	5年	二零一二年三月十四日	不適用
Balestier Road ⁽⁵⁾	1, 3, 5, 7, 9, 11 Balestier Road, Singapore	LHN Residence	商業及住宅	Balestier Road為Balestier Road沿路一連串部分兩層高及部分四層高的店屋。該物業的單位適合用作商業(地下)及住宅空間(上層)。	商業；零售店；住宅；翻新中	17,000	商業：900至2,100 住宅： 85 SOHO 服務式住宅	—	二零一七年	商業：二零一七年三月十三日 住宅：二零一七年九月十五日	—	不適用	不適用	不適用	5年	二零一二年二月二十八日	不適用

附註：

- 資產管理安排已經根據相關股東協議或合營企業協議載列，且有關協議並無屆滿日期。只要合營企業公司存在或訂約方之間另行書面協定，則資產管理安排將會存續。因此，屆滿日期指租賃年期屆滿。
- 該物業部分屬商業及部分屬住宅。

業 務

2 於往績記錄期間按地區劃分的物業主要資料

租賃及自有物業

截至二零一四年九月三十日止年度

物業	物業數目	總平均淨		總毛利貢獻 ⁽²⁾	平均佔用率 ⁽³⁾	平均租金 ⁽⁴⁾	租戶數目 ⁽⁵⁾
		可出租面積 ⁽¹⁾	總收益貢獻 ⁽²⁾				
		平方呎 (概約)	千新加坡元 (概約)	千新加坡元 (概約)	% (概約)	新加坡元/ 平方呎 (概約)	(概約)
A. 工業物業							
新加坡							
北區 ⁽⁶⁾⁽⁹⁾	3	97,600	1,006	495	100.0	0.86	5
東北區	—	—	—	—	—	—	—
中區	6	607,400	12,605	5,608	97.1	1.75	238
東區	—	—	—	—	—	—	—
西區 ⁽⁸⁾	11	2,471,600	27,808	7,411	94.5	1.01	140
工業物業小計 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾⁽⁸⁾⁽⁹⁾	20	3,176,600	41,419	13,514	95.2	1.15	383
B. 商業物業							
新加坡							
東北區	1	19,000	697	284	92.6	3.30	8
東北島嶼區	2	5,100	41	(57)	31.0	2.19	1
中區	6	421,800	17,619	4,460	90.2	3.87	268
東區	1	17,200	165	61	100.0	0.80	1
西區	2	63,800	2,055	752	92.9	2.91	30
海外	1	4,600	62	(58)	10.4	8.45	4
商業物業小計 ⁽⁶⁾	13	531,500	20,639	5,442	89.7	3.61	312
C. 住宅物業							
新加坡							
北區	1	179,700	259	13	100.0	0.12	1
中區 ⁽⁷⁾	2	61,700	2,852	(223)	98.0	3.87	40
西區	1	141,700	4,177	1,590	98.1	2.49	308
海外	—	—	—	—	—	—	—
住宅物業小計 ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	4	383,100	7,288	1,380	99.0	1.59	349
總計	37	4,091,200	69,346	20,336	94.8	1.49	1,044

本文件為草擬本，屬不完整並可予更改，且當中資料必須與本文件封面頁「警告」一節一併閱讀。

業 務

截至二零一五年九月三十日止年度

物業	物業數目	總平均淨		總毛利貢獻 ⁽²⁾	平均佔用率 ⁽³⁾	平均租金 ⁽⁴⁾	租戶數目 ⁽⁵⁾
		可出租面積 ⁽¹⁾	總收益貢獻 ⁽²⁾				
		平方呎 (概約)	千新加坡元 (概約)	千新加坡元 (概約)	% (概約)	新加坡元/ 平方呎 (概約)	(概約)
A. 工業物業							
新加坡							
北區 ⁽⁶⁾⁽⁹⁾	4	176,100	1,984	806	100.0	0.94	8
東北區	2	38,800	228	(936)	23.5	2.07	11
中區	7	598,200	13,123	6,043	97.0	1.83	243
東區	1	38,500	1,012	(1,237)	52.1	1.57	6
西區	13	2,504,100	29,467	7,449	93.3	1.08	174
工業物業小計 ⁽⁶⁾⁽⁹⁾	27	3,355,700	45,814	12,125	93.0	1.22	442
B. 商業物業							
新加坡							
東北區	1	19,000	749	154	88.3	3.65	8
東北島嶼區	2	5,100	49	(59)	100.0	0.82	2
中區	6	401,800	19,200	5,815	96.2	4.08	298
東區	1	17,200	171	63	100.0	0.83	1
西區	2	64,600	2,200	911	99.4	2.84	32
海外	2	10,200	490	242	45.4	6.79	47
商業物業小計 ⁽⁶⁾	14	517,900	22,859	7,126	95.5	3.79	388
C. 住宅物業							
新加坡							
北區	1	179,700	258	12	100.0	0.12	1
中區	2	53,400	2,386	(423)	97.6	3.48	34
西區	—	—	—	(26) ⁽¹⁰⁾	—	—	—
海外 ⁽¹¹⁾	1	5,400	—	(49)	—	—	—
住宅物業小計	4	238,500	2,644	(486)	97.2	0.87	35
總計	45	4,112,100	71,317	18,765	93.6	1.53	865

本文件為草擬本，屬不完整並可予更改，且當中資料必須與本文件封面頁「警告」一節一併閱讀。

業 務

截至二零一六年九月三十日止年度

物業	物業數目	總平均淨		總毛利貢獻 ⁽²⁾	平均佔用率 ⁽³⁾	平均租金 ⁽⁴⁾	租戶數目 ⁽⁵⁾
		可出租面積 ⁽¹⁾	總收益貢獻 ⁽²⁾				
		平方呎 (概約)	千新加坡元 (概約)	千新加坡元 (概約)	% (概約)	新加坡元/ 平方呎 (概約)	(概約)
A. 工業物業							
新加坡							
北區 ⁽⁶⁾⁽⁹⁾	5	184,700	2,186	900	100.0	0.98	7
東北區	2	82,800	1,951	129	73.7	2.60	78
中區	6	599,800	12,869	5,637	94.1	1.85	255
東區	1	459,500	8,219	377	89.7	1.56	61
西區	11	2,324,400	27,418	7,295	95.4	1.05	178
工業物業小計 ⁽⁶⁾⁽⁹⁾	25	3,651,200	52,643	14,338	94.2	1.27	579
B. 商業物業							
新加坡							
東北區	1	19,000	904	331	97.5	3.89	10
東北島嶼區	2	2,800	48	(12)	100.0	1.45	1
中區	5	395,900	18,251	5,186	93.6	4.06	296
東區	1	17,200	171	63	100.0	0.83	1
西區	2	64,300	2,548	1,248	98.5	3.33	31
海外	2	17,100	1,101	255	55.9	8.57	89
商業物業小計 ⁽⁶⁾	13	516,300	23,023	7,071	93.4	3.92	428
C. 住宅物業							
新加坡							
北區	1	179,700	258	12	100.0	0.12	1
中區	2	5,900	170	(20)	93.4	4.05	5
西區	—	—	—	—	—	—	—
海外	1	16,800	235	35	27.0	4.37	6
住宅物業小計	4	202,400	663	27	93.8	0.29	12
總計	42	4,369,900	76,329	21,436	94.1	1.53	1,019

業 務

截至二零一七年六月三十日止九個月

物業	物業數目	總平均淨		總毛利貢獻 ⁽²⁾	平均佔用率 ⁽³⁾	平均租金 ⁽⁴⁾	租戶數目 ⁽⁵⁾
		可出租面積 ⁽¹⁾	總收益貢獻 ⁽²⁾				
		平方呎 (概約)	千新加坡元 (概約)	千新加坡元 (概約)	% (概約)	新加坡元/ 平方呎 (概約)	(概約)
A. 工業物業							
新加坡							
北區 ⁽⁶⁾⁽⁹⁾	5	201,600	1,777	735	100.0%	0.97	8
東北區	2	81,000	1,840	419	90.8%	2.73	121
中區	6	591,400	8,858	3,355	87.5%	1.86	272
東區	1	459,000	6,944	1,200	98.3%	1.61	74
西區	7	1,771,000	13,746	1,447	85.3%	1.00	133
工業物業小計 ⁽⁶⁾⁽⁹⁾	21	3,104,000	33,165	7,156	88.7%	1.31	608
B. 商業物業							
新加坡							
東北區	1	19,000	671	246	100.0%	3.87	10
東北島嶼區	1	1,600	33	4	100.0%	2.36	1
中區	6	384,000	13,048	2,138	87.3%	4.27	293
東區	1	7,600	43	16	100.0%	0.83	0 ⁽¹²⁾
西區	2	64,300	1,960	998	100.0%	3.36	33
海外	2	17,100	1,089	528	83.0%	7.59	134
商業物業小計 ⁽⁶⁾	13	493,600	16,844	3,930	89.5%	4.18	471
C. 住宅物業							
新加坡							
北區	1	179,700	206	21	100.0%	0.13	1
中區	1	200	7	1	100.0%	4.83	0 ⁽¹²⁾
西區	—	—	—	—	—	—	—
海外	1	15,500	633	464	92.5%	4.89	24
住宅物業小計	3	195,400	846	486	99.4%	0.48	25
總計	37	3,793,000	50,855	11,572	89.4%	1.63	1,104

附註：

- (1) 按年內／期內區內物業的總累計每月淨可出租面積除以年內／期內月數計算。
- (2) 表內的收益貢獻及毛利貢獻不包括自(i)傢俱買賣、(ii)活動及代客儲存、(iii)因我們於凱利板上市進行公司重組而自本集團撤除的物業資產管理，及(iv)一般合約工程產生的收益及毛利。
- (3) 按年內／期內區內物業總累計每月已佔用淨可出租面積除以區內物業總累計每月淨可出租面積計算。

業 務

- (4) 按年內／期內區內物業所產生的總累計租金收入(包括設施費用)及倉庫服務費除以區內物業總累計每月已佔用淨可出租面積計算。
- (5) 按年內／期內區內物業租戶總累計每月數目除以年內／期內月數計算。
- (6) 於往績記錄期間，自我們其中兩項工業物業所產生的收益及溢利均已在空間優化業務的商業物業分部項下入賬，原因是經已取得總租約的實體主要從事商業物業業務，故該實體為分類於商業物業分部項下的附屬公司。該表所示的數字已包括該兩項屬於工業物業分部(屬於該等物業於我們業務中的實際性質)的物業，且不包括該等來自商業物業分部的物業。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以及截至二零一七年六月三十日止九個月，來自該等物業的收益貢獻分別為559,000新加坡元、585,000新加坡元、713,000新加坡元及660,000新加坡元，而來自該兩項物業的毛利貢獻分別為352,000新加坡元、352,000新加坡元、374,000新加坡元及327,000新加坡元，該等物業的平均淨可出租面積則分別為49,900平方呎、49,900平方呎、58,400平方呎及75,300平方呎。
- (7) 截至二零一四年九月三十日止年度，於二零一三年十月一日至二零一四年二月二十八日期間自我們的其中一項住宅物業所產生的收益及溢利均已於分類於工業物業分部的附屬公司(原因是該附屬公司主要從事工業物業業務)訂立總租約時在工業分部項下入賬。該物業於二零一四年三月一日不再為我們的物業。該表所示截至二零一四年九月三十日止年度的數字已包括該項於二零一三年十月一日至二零一四年二月二十八日期間在住宅物業分部(屬於該物業於我們業務中的實際性質)項下的物業，並已撇除來自工業物業分部的物業。於二零一三年十月一日至二零一四年二月二十八日期間，該物業的收益貢獻、該物業的毛損及平均淨可出租面積分別為439,000新加坡元、157,000新加坡元及9,900平方呎。
- (8) 截至二零一四年九月三十日止年度，於二零一三年十月一日至二零一四年六月三十日期間自我們的其中一項工業物業所產生的收益及溢利均已於分類於住宅物業分部的附屬公司(原因是該附屬公司主要從事住宅物業業務)訂立總租約時在住宅分部項下入賬。總租約已於二零一四年七月一日更替至我們分類為工業分部的其中一間附屬公司，而自該物業產生的收益及溢利均已自此入賬於工業物業項下。該表所示截至二零一四年九月三十日止年度的數字已包括該項於二零一三年十月一日至二零一四年六月三十日期間在工業物業分部(屬於該物業於更替前在我們業務中的實際性質)項下的物業，並已撇除來自住宅物業分部的物業。於二零一三年十月一日至二零一四年六月三十日期間，該物業的收益貢獻、該物業的毛損及平均淨可出租面積分別為1,509,000新加坡元、16,000新加坡元及153,800平方呎。
- (9) 於往績記錄期間，於二零一三年十月一日至二零一七年一月三十一日期間自我們的其中一項工業物業所產生的收益及溢利均已於分類於物流服務業務分部的附屬公司(原因是該附屬公司主要從事物流服務業務)訂立總租約時在物流服務業務項下入賬。總租約已於二零一七年二月一日更替至我們分類為空間優化業務的工業分部的其中一間附屬公司，而自該物業產生的收益及溢利均已自此入賬於空間優化業務的工業物業分部項下。該表所示的數字已包括該項於二零一三年十月一日至二零一七年一月三十一日期間在工業物業分部(屬於該物業於更替前在我們業務中的實際性質)項下的物業。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以及於二零一六年十月一日至二零一七年一月三十一日期間，該物業的收益貢獻分別為159,000新加坡元、202,000新加坡元、225,000新加坡元及80,000新加坡

業 務

元，該物業的毛利分別為68,000新加坡元、111,000新加坡元、134,000新加坡元及50,000新加坡元，而該物業的平均淨可出租面積分別為22,100平方呎、22,100平方呎、22,100平方呎及9,800平方呎。

- (10) 我們已於租賃屆滿後就小型維修工程及棄置垃圾支付若干開支，惟於屆滿後未曾產生任何收益。
- (11) 區內物業於期內正在翻新中。
- (12) 租戶數目少於0.5。

資產管理安排項下的物業

截至二零一六年九月三十日止年度

物業	物業數目	總平均淨	總收益貢獻	總毛利貢獻	平均佔用率 ⁽²⁾	平均租金 ⁽³⁾	租戶數目 ⁽⁴⁾
		可出租面積 ⁽¹⁾					
		平方呎 (概約)	千新加坡元 (概約)	千新加坡元 (概約)	% (概約)	新加坡元/ 平方呎 (概約)	(概約)
A. 工業物業							
東北區	1	54,600	2	2	1.2	3.57	0 ⁽⁵⁾
總計	1	54,600	2	2	1.2	3.57	—

截至二零一七年六月三十日止九個月

物業	物業數目	總平均淨	總收益貢獻	總毛利貢獻	平均佔用率 ⁽²⁾	平均租金 ⁽³⁾	租戶數目 ⁽⁴⁾
		可出租面積 ⁽¹⁾					
		平方呎 (概約)	千新加坡元 (概約)	千新加坡元 (概約)	% (概約)	新加坡元/ 平方呎 (概約)	(概約)
A. 工業物業							
東北區	1	239,500	44	44	9.8	1.91	16
中區	1	64,800	23	23	31.1	1.33	8
B. 商業物業							
中區 ⁽⁶⁾	1.5	8,200	12	12	55.0	2.88	6
C. 住宅物業							
中區 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	0.5	3,700	—	—	—	—	—
總計	4 ⁽⁶⁾	316,200	79	79	15.3	1.75	30

附註：

- (1) 按年內／期內區內物業的總累計每月淨可出租面積除以年內／期內月數計算。
- (2) 按年內／期內區內物業總累計每月已佔用淨可出租面積除以區內物業總累計每月淨可出租面積計算。

業 務

- (3) 按年內／期內區內物業所產生的總累計租金收入(包括設施費用)及倉庫服務費除以區內物業總累計每月已佔用淨可出租面積計算。
- (4) 按年內／期內區內物業租戶總累計每月數目除以年內／期內月數計算。
- (5) 租戶數目少於0.5。
- (6) 計入部分商業及部分住宅物業。該物業的淨可出租面積已根據實際用途分拆為商業分部及住宅分部。物業總數僅將該物業入賬為一項物業。
- (7) 區內物業於期內正在翻新中。

F. 物業的過往變動

我們於下文分別載列我們於往績記錄期間擁有或租賃的工業、商業及住宅物業數目的變動：

工業物業

	截至九月三十日止年度			截至二零一七年 六月三十日止 九個月
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	
於期初	19	20	24	21
期內收購	—	2	—	—
期內取得總租約	1	5	1	—
期內已屆滿租約	—	(3)	(4)	(2)
於期末	20	24	21	19

於往績記錄期間，我們於截至二零一五年九月三十日止年度收購兩項工業物業，並分別於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度就一項、五項及一項工業物業取得總租約。我們已尤為增加組合，原因是我們已於二零一五年四月完成凱利板上市，並自凱利板上市取得所得款項淨額。我們已運用凱利板上市所得款項淨額進行業務策略，以按凱利板上市文件所披露增加物業組合並收購自有物業。我們於往績記錄期間因總租約屆滿而終止全部八項工業物業的營運，其中六項乃由於場地重建計劃而不予重續、其中一項乃由於改善場所所需的投資成本高昂而不予重續，以及其中一項乃由於獲提供的重續年期短暫而不予重續。

業 務

商業物業

	截至九月三十日止年度			截至二零一七年 六月三十日止
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	九個月
於期初	11	13	13	12
期內收購	1	—	—	—
期內取得總租約	1	1	—	1
期內已屆滿租約	—	(1)	(1)	(1)
於期末	13	13	12	12

於往績記錄期間，我們於截至二零一四年九月三十日止年度收購一項商業物業，並分別於截至二零一四年及二零一五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就一項、一項及一項商業物業取得總租約。我們於往績記錄期間因總租約屆滿而終止全部三項商業物業的營運，其中兩份乃由於項目規模少於我們的其他項目且我們相信集中於較大型項目更具意義而不予重續，而其中一份乃由於我們未能成功重新競投而不予重續。

住宅物業

	截至九月三十日止年度			截至二零一七年 六月三十日止
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	九個月
於期初	4	2	4	3
期內收購	—	—	—	—
期內取得總租約	—	2	—	—
期內已屆滿租約	(2)	—	(1)	(1)
於期末	2	4	3	2

於往績記錄期間，我們於截至二零一五年九月三十日止年度取得兩項住宅物業的總租約。我們於往績記錄期間因總租約屆滿而終止全部四項住宅物業的營運。該四項住宅物業的目標為按非永久性質在新加坡工作的外國人。於過往年度，由於政府有關海外工人的政策有所改變，我們預計在新加坡工作的外國人人數將會減少，故將會對新加坡住宅物業租賃市場的需求造成不利影響。因此，我們認為繼續該等住宅物業的營運在商業上並不可行，並決定於屆滿後不會重續總租約。

業 務

G. 總租約屆滿

我們於下文載列於所示期間已屆滿或即將屆滿的總租約的概要：

已屆滿／即將屆滿 總租約	物業數目	總收益貢獻			
		截至九月三十日止年度			截至二零一七年 六月三十日止
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	九個月
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
截至九月三十日 止年度					
二零一七年	4	1,553	1,976	1,939	925
二零一八年	7	8,874	9,447	9,041	6,984
二零一九年	6	13,274	13,863	12,447	9,355
截至二零二二年九月 三十日止三個年度	14	28,071	32,190	43,253	29,256
於二零二二年十月一 日或之後	2	2,296	3,066	3,565	2,801

於總租約的租賃年期即將結束時，我們將會考慮是否行使重續選擇權（如有）或磋商重續租約（倘並無重續選擇權）。倘我們通過招標取得物業，我們亦可能會就該物業提交新標書。我們將會於租約屆滿前最少六個月就重續現有租賃年期與業主展開磋商。然而，在部分情況下，我們認為重續並非對我們的業務有利，或業主因其他重建計劃或土地用途變動而決定不會與我們重續總租約。在該等情況下，我們將會嘗試在市場取得新替代租約，以維持租金收入水平。此外，我們亦將會繼續搜查或評核新總租約機會，以發展業務。詳情請參閱本文件「業務—業務流程—A. 空間優化業務—4. 落實及執行—管理物業」及「業務—我們的業主及供應商—與業主及供應商訂約—空間優化業務」。

我們的空間優化業務的性質為，總租約可在並無取得任何重續下屆滿，而新總租約可予不時取得，作為已屆滿總租約的替代及擴充物業組合。倘我們於屆滿時無法重續總租約及未能取得新總租約以作為替代，這可能會對我們的業務、營運業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。詳情請參閱本文件「風險因素—有關我們業務的風險—我們大部分的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。」

業 務

H. 於往績記錄期間提交標書

我們於下文載列我們於往績記錄期間提交的投標申請概要：

	截至九月三十日止年度			截至二零一七年 六月三十日止 九個月	於往績記錄 期間總計
	二零一四年	二零一五年	二零一六年		
已提交新投標申請數目	—	3	1	2	5
已提交重新競投申請 數目	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	—	<u>5</u>
已提交投標申請總數	<u><u>2</u></u>	<u><u>4</u></u>	<u><u>3</u></u>	<u><u>2</u></u>	<u><u>10</u></u>
成功投標申請數目	1	1	2	—	4
成功率	50%	25%	66.7%	0%	40%

於往績記錄期間，各期的投標申請成功率於0%至66.7%之間波動。於各期間，已提交投標申請數目介乎一至四項。由於各期內提交的投標申請數目少量，我們認為成功投標申請的絕對數目而非成功率較能夠代表我們通過投標流程取得總租約的能力。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各年，我們就一至兩項投標申請取得成功。截至二零一七年六月三十日止九個月，我們僅提交兩項投標申請，乃由於合適可供投標的物業數目有限所致。我們認為往績記錄期間的成功投標申請數目並無任何大幅波動。

I. 業主的背景

於最後實際可行日期，我們租賃29項總建築面積達3,655,900平方呎的物業，以根據空間優化業務分租予租戶，其中十四項物業(總建築面積為1,437,900平方呎，佔租賃物業總建築面積的39.3%)乃自新加坡政府機關租賃、六項物業(總建築面積為1,840,500平方呎，佔租賃物業總建築面積的50.3%)乃自進行房地產相關業務的公司(如房地產管理、房地產投資信託基金及房地產基金管理、房地產發展及房地產租賃)租賃，以及九項物業(總建築面積為377,500平方呎，佔租賃物業總建築面積的10.3%)乃自其他私人公司及個人租賃。

業 務

J. 收支平衡點及投資回本期

我們認為空間優化業務的物業於自物業產生的每月收益可涵蓋物業的每月開支時達到收支平衡點。於往績記錄期間，在15項新物業中，其中12項屬租賃物業，而其餘三項則屬自有物業。我們就空間優化業務投入物業的翻新金額取決於多項因素。相較租賃物業，我們通常將就自有物業投資更多翻新金額，原因是概不保證將可重續總租約，且倘不予重續，則我們將需要向業主歸還物業。就租賃物業而言，我們亦將會考慮租賃年期及於總租約屆滿後獲重續的預期可能性。我們於釐定就翻新作出的投資時可能考慮的其他因素包括物業的狀況、規模、類型及計劃未來用途。我們有關空間優化業務的自有物業及租賃物業的收支平衡點有所不同。於往績記錄期間，我們的八項新租賃物業已達致收支平衡點，平均需時六個月，而我們其中一項新自有物業於一個月經已達致收支平衡點。其餘四項租賃物業及兩項自有物業並無達致收支平衡點，乃由於：(i)其中一項租賃商業物業及其中一項自有工業物業為僅於二零一七年第一季方開始的新項目；(ii)其中兩項租賃工業物業乃受到其毗鄰空間的市場需求變動所影響；及(iii)我們營運Green Hub地點的其中一項租賃商業物業及一項自有商業物業受到雅加達市長選舉造成的市場不明朗因素所影響。

我們於推出物業以供租賃前會通過翻新及空間規劃優化租賃或自有物業的空間。我們於截至二零一四年、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就物業(即我們租賃或擁有以供分租的物業)翻新工程的添置分別為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0.9百萬新加坡元。

我們界定租賃物業的投資回本期為自物業產生的累計經營現金流量相等於籌備物業以供出租的初步投資成本所需的時間，而我們界定自有物業的投資回本期為就自物業產生的累計經營現金流量相等於物業收購成本另加籌備物業以供出租的初步投資成本所需的時間。在12項新租賃物業中，五項物業經已達致投資回本，平均需時約五個月，而其餘七項物業並無達致投資回本，乃由於(i)該等物業大部分相較經已達致投資回本者具有較大規模；(ii)其中三項工業物業於二零一五年為新物業，規模較大且具有較高投資成本，故需要額外時間收回初步投資成本；及(iii)我們已經就其中一項新商業物業產生較高投資成本，故需要較長時間達致投資回本；(iv)其中一項新住宅物業僅於二零一六年三月開始租賃且投資成本較高，故需要較長投

業 務

資回本期；及(v)與一項物業租戶的租約已獲終止。就三項自有物業而言，概無物業達致投資回本，原因是投資額遠高於租賃物業，且我們收購物業時的考慮因素不僅為產生收益，惟亦考慮有關物業投資的潛在升值能力、建築面積不斷增加的可能性及物業當時相較物業[編纂]的潛在資本收益。更多資料請參閱本文件「業務—業務流程—空間優化業務」。

我們的全部收支平衡點及投資回本點均按內部記錄的未經審核財務數字得出。

K. 遵守相關法律及法規

有關我們於最後實際可行日期通過收購及總租約取得的空間優化業務項下物業的詳情，請參閱本節「一物業」。我們的董事確認，該等物業於最後實際可行日期的現有用途乃於前述章節載述（「載述用途」）：就新加坡而言，我們有關新加坡法律的法律顧問Morgan Lewis Stamford LLC已告知我們，新加坡物業的載述用途乃根據新加坡規劃法（第232章）批准或屬其項下的許可用途。就印尼而言，我們有關印尼法律的法律顧問Dau & Tuah已告知我們，印尼物業的載述用途經已根據印尼的適用法律及法規遵守印尼附屬公司在印尼擁有或租賃的所有物業的許可用途。就緬甸而言，我們有關緬甸法律的法律顧問Polastri Wint & Partners Legal Services Limited已告知我們，GH Yangon所租賃位於No. 85 Boyar Nyunt Street, Dagon Township, Yangon, Myanmar的樓宇的載述用途已經遵守根據緬甸適用法律及法規的許可用途。

II. 設施管理業務

設施管理業務提供物業相關服務予我們於新加坡的物業及客戶。我們所提供的服務主要為三大範疇，即綜合清潔及相關服務、停車場管理服務及保安服務。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以及截至二零一七年六月三十日止九個月，我們自設施管理業務產生的收益的45.9%、25.6%、21.4%及15.8%乃關於我們在新加坡提供予我們的物業服務及提供予屬獨立第三方的客戶為我們位於新加坡的合營企業物業的服務，以及於香港管理停車場。

業 務

下表載列我們的設施管理業務所提供的不同服務概要：

服務	我們的品牌	服務描述
清潔及相關服務		<ul style="list-style-type: none">• 維修及保養• 清潔• 景觀優化• 提供休憩及公共設施
停車場管理服務		<ul style="list-style-type: none">• 停車場管理服務
保安服務		<ul style="list-style-type: none">• 地面保安• 監控保安系統

綜合清潔及相關服務包括物業維修及保養、辦公室及物業公共空間清潔服務、外牆及窗戶清潔，以及提供休憩及公共設施予物業佔用者。我們的清潔服務獲新加坡國家環境局就自然資源／公共空間、商業物業及餐飲食肆界別之清潔服務於二零一三年至二零一五年頒發Clean Mark Accreditation Scheme的Clean Mark Silver Award以及於二零一五年至二零一七年頒發Clean Mark Gold Award。我們亦可安排聯營公司Nopest Company向客戶提供除蟲及煙燻服務。於最後實際可行日期，ICFM已註冊成為傳染媒介管制營運商，以於將來潛在提供除蟲及煙燻服務予客戶。

停車場管理服務透過應用技術提供停車位服務。我們在新加坡所管理的停車場均裝有監控攝錄機並集中於我們的總部進行監控。我們可遙控處理停車場使用者透過停車位裝有的對講機所提出的任何要求。我們亦有能力遙控管制電子出入障礙。我們的流動應對團隊可親身到達停車場解決任何事宜(如有需要)。為提供便利予客戶及停車場使用者，我們設有線上門戶網站，供使用者就其停車位租金作出季度付款，亦可登記季度停車位。我們在新加坡的停車場均已裝有電子停泊系統(EPS)，有助以電子方式結付停泊付款(以小時計)。我們於最後實際可行日期於31間外部物業管理逾8,000個等同停車位、管理空間優化業務項下11間租賃物業及合營企業所擁有的兩間物業(即Metropolitan Parking擁有位於Golden Mile Tower, Singapore的停車位及Work Plus Store (AMK)擁有位於38 Ang Mo Kio Industrial Park 2, Singapore的停車位)。我們於最後實際可行日期管理的所有停車場均位於新加坡，惟一個則位於香港。此外，我們將於二零一八年一月在外部物業展開11個新停車場的營運，其中十個位於新加坡及餘下一個位於香港。

業 務

在我們於最後實際可行日期管理的外部物業的31個停車位以及外部物業的11個新停車位（其將於二零一八年一月開始營運）中，有四個乃由我們自新加坡的業主租賃，即位於3 Second Hospital Avenue, Singapore、794 Upper Bukit Timah Road, Singapore、8 Mattar Road, Singapore及香港加拿芬道20號的停車位。我們乃根據牌照或管理安排管理其他停車位，當中我們並無收購物業本身的任何權益。我們於以下載列我們於最後實際可行日期在外部物業所管理的停車位以及我們將於二零一八年一月開始管理的外部物業停車位的概要：

承租人／持牌人	停車位 等同數目 (概約)	屆滿日期 (年)	重續年期	位置
<u>租賃停車位</u>				
1. LHN Parking	368	二零一八年	3年	Health Promotion Board (HPB), 3 Second Hospital Avenue, Singapore地庫及1樓的停車位
2. LHN Parking	31	二零一八年	3年	794 Upper Bukit Timah Road, Singapore的停車位
3. LHN Parking	70	二零一九年	3年	8 Mattar Road, Singapore停車位
4. LHN Parking HK	30	二零二零年	1年	香港尖沙咀加拿芬道20號加拿芬廣場地庫2樓的停車位 ⁽¹⁾
<u>牌照或管理安排項下的停車位</u>				
5. LHN Parking	275	二零一七年 ⁽²⁾	不適用	Gillman Barracks, Singapore停車位
6. LHN Parking	285	二零一八年	由發牌人重續最多2年	Angullia Park, Singapore停車位
7. LHN Parking	19	二零一八年	由發牌人重續最多2年	Penang Road, Singapore停車位
8. LHN Parking	17	二零一八年	由發牌人重續最多2年	Neil Road, Singapore停車位
9. LHN Parking	13	二零一八年	由發牌人重續最多2年	Kampong Kapor Road, Singapore停車位
10. LHN Parking	13	二零一八年	由發牌人重續最多2年	Hindoo Road, Singapore停車位
11. LHN Parking	32	二零一八年	由發牌人重續最多2年	Shrewsbury Road, Singapore停車位
12. LHN Parking	32	二零一八年	由發牌人重續最多2年	Kampong Bugis, Singapore停車位
13. LHN Parking	560	二零一八年	由發牌人重續最多2年	East Coast Park E1, Singapore停車位
14. LHN Parking	362	二零一八年	由發牌人重續最多2年	East Coast Park E2, Singapore停車位

業 務

承租人／持牌人	停車位 等同數目 (概約)	屆滿日期 (年)	重續年期	位置
15. LHN Parking	43	二零一八年	由發牌人重續最多2年	East Coast Park E3, Singapore 停車位
16. LHN Parking	128	二零一八年	由發牌人重續最多2年	Grange Road/Somerset Road, Singapore 停車位
17. LHN Parking	1,664	二零一八年 ⁽³⁾	不適用	Block 1 Yishun Street 23, Singapore 的 YS-One 停車位
18. LHN Parking	78	二零一七年 ⁽²⁾	3年(須待發牌人確認後方告作實)	2 Jalan Kilang Barat, Singapore 停車位
19. LHN Parking	53	二零一七年 ⁽²⁾	3年(須待發牌人確認後方告作實)	11 Chang Charn Road, Singapore 停車位
20. LHN Parking	321	二零一八年	3年	22 New Industrial Road, Singapore 停車位
21. LHN Parking	408	二零一八年	3年	APEX@Henderson, 201 Henderson Road, Singapore 停車位
22. LHN Parking	29	二零二零年	不適用	Singapore Khalsa Association, 2 Tessensohn Road, Singapore 停車位
23. LHN Parking	102	二零一七年 ⁽²⁾	不適用	Macpherson Mall, 401 Macpherson Road, Singapore 停車位
24. LHN Parking	250	二零一九年	不適用	Parliament House, 1 Parliament Place, Singapore 停車位
25. LHN Parking	20	二零二零年	3年	Pioneer Lot, 25 Benoi Road, Singapore 停車位
26. LHN Parking	167	二零二一年	2年	Lorong Bekukong, Singapore 停車位
27. LHN Parking	63	二零二二年	2年	Sembawang Road, Singapore 停車位
28. LHN Parking	114	二零二二年	2年	Serangoon Road, Singapore 停車位
29. LHN Parking	828	二零一八年	3年	18 Tampines Industrial Crescent, Singapore 停車位
30. 賢能集團停車場管理(香港)	79	二零二零年	不適用	香港大埔汀角路1號大埔政府合署地下停車場 ⁽⁴⁾
31. LHN Parking	474	二零二二年	5年	71 Woodlands Industrial Park E9, Singapore 第7層、第8層及第9層的停車場
32. LHN Parking	133	二零二二年	不適用	600 Upper Thomson Road, Singapore 的停車場
33. LHN Parking	570	二零二零年	不適用	3016 Bedok North Avenue 4, Singapore 的停車位 ⁽⁵⁾
34. LHN Parking	1,655	二零二零年	不適用	3018 Bedok North Street 5, Singapore 的停車位 ⁽⁵⁾
35. LHN Parking	60	二零二零年	不適用	Blk 3016-3019 Ubi Road 1, Singapore 的停車位 ⁽⁵⁾

業 務

承租人／持牌人	停車位 等同數目 (概約)	屆滿日期 (年)	重續年期	位置
36. LHN Parking	142	二零二零年	不適用	Blk 3020-3021 Ubi Ave 2, Singapore的 停車位 ⁽⁵⁾
37. LHN Parking	384	二零二零年	不適用	Blk 3024-3027 Ubi Road 3, Singapore的 停車位 ⁽⁵⁾
38. LHN Parking	335	二零二零年	不適用	Blk 3022-3023 Ubi Road 3, Singapore的 停車位 ⁽⁵⁾
39. LHN Parking	488	二零二零年	不適用	Blk 3004-3007, 3014 & Blk 3015 Ubi Road 1, Singapore的停車位 ⁽⁵⁾
40. LHN Parking	436	二零二零年	不適用	1 Kaki Bukit Avenue 3, Singapore的 停車位 ⁽⁵⁾
41. LHN Parking	280	二零二零年	不適用	2 Kaki Bukit Avenue 2, Singapore的 停車位 ⁽⁵⁾
42. LHN Parking	452	二零二零年	不適用	1 Kaki Bukit Avenue 6, Singapore的 停車位 ⁽⁵⁾

附註：

- (1) 牌照年期將於二零一八年一月四日開始。
- (2) 我們計劃於屆滿前與發牌人開始商討重續牌照。
- (3) 停車位持牌人已根據相關協議發出有關終止許可安排的通知。許可安排之最後日期將為二零一七年十二月三十一日。
- (4) 我們管理辦公時間後的繳費停車場。
- (5) 牌照年期將於二零一八年一月一日開始。

就保安服務而言，我們為新加坡247間保安機構的九間公司其中之一，已獲Singapore Police Licencing and Regulatory Department連續五年或以上頒授甲級Security Agency Grading Award。我們提供地面保安服務、技術保安監控服務、中央監控及彙報服務、綜合保安解決方案、物業合規及審計服務以及其他相關服務。為應付巨額人力資源費用及競爭成功，我們可提供綜合保安服務，包括為客戶提供一組負責綜合地面保安的人員，並於我們的24小時保安控制室提供技術保安監控服務。我們亦定期為物業安全、保安及租戶於我們物業的合規情況進行隨機審計。我們相信，此舉可使我們為我們的物業提供最佳保安及安全，亦將有助我們遵守相關法律及法規。

我們所有保安員工均已完成強制性訓練，並於新加坡警察部隊註冊為保安人員。詳情亦請參閱「業務—僱員—僱員培訓及發展」。我們於最後實際可行日期於新加坡為41間物業提供保安服務，其中22間空間優化物業乃由我們租賃或擁有，而19間物業則為我們客戶的物業或合營企業物業。

業 務

我們將提供予客戶的服務取決於彼等需要的服務範疇。因此，我們收取的金額將按所提供的工作及範疇得出。

III. 物流服務業務

就物流服務業務而言，我們提供運輸服務予於新加坡的客戶，並提供集裝箱堆場管理服務及集裝箱堆場服務予於新加坡及泰國林查班的客戶。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無營運任何國際標準集裝罐箱堆場或提供任何國際標準集裝罐箱儲存服務予客戶。然而，作為擴充計劃的一部分，我們計劃收購新加坡的物業以設立國際標準集裝罐箱堆場儲存空置國際標準集裝罐箱及載有石油、石油相關產品及化學品的國際標準集裝罐箱，並向客戶提供國際標準集裝罐箱儲存服務。於二零一七年十月三日，我們已簽訂意向書，當中載列收購我們擬用作有關擴充的物業的建議條款及條件。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230,000新加坡元，倘我們不獲JTC批准則可予退還。

我們亦已經與潛在合營企業夥伴就設立新合營企業訂立意向函，以在新加坡設立、管理及營運新集裝箱堆場。於二零一七年十二月四日，本公司的聯營公司HLA Logistics因是次合作而註冊成立，其於最後實際可行日期並未開展任何業務營運。詳情請參閱「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」。

就運輸服務而言，我們於港口、散裝液體裝運碼頭之間及客戶所指定的新加坡地點運輸國際標準集裝罐箱及集裝箱，而我們主要為使用陸路罐箱及國際標準集裝罐箱的石油公司、海外國際標準集裝罐箱營運商、內陸運輸供應商及化學器貿易商作運輸。我們

業 務

所運輸的國際標準集裝罐箱一般載滿石油、石油相關產品及化學品。我們於二零一七年六月三十日有43部原動機、15輛油罐車及逾120輛拖車為客戶提供服務。我們相信，我們有能力透過有效時間規劃及工作管理向石油公司提供高效率運輸服務，藉此吸引及挽留彼等作為我們的客戶。我們於下文載列我們於最後實際可行日期在物流業務項下持牌作為轉運場營運的物業概要：

編號	承租人	現有用途	概約建築面積(平方呎)	屆滿日期(年)	重續年期	地址
1.	HN Logistics	物流服務(轉運堆場、停泊重型車輛及設備)	100,000	二零一八年	不適用	30 Penjuru Lane, Singapore
2.	HN Logistics	物流服務(轉運堆場)	12,000	永久(有一個月通知期)	不適用	31 Gul Circle, Singapore

有關我們租賃以作為集裝箱堆場營運的物業的詳情，亦請參閱本節「一物業一租賃物業」。

就集裝箱堆場業務而言，我們提供廣泛服務，包括集裝箱儲存、集裝箱檢測、集裝箱清潔以及集裝箱維修及保養服務。我們主要為主要航線及集裝箱租賃公司提供服務。我們在新加坡根據管理協議向集裝箱堆場營運商提供集裝箱堆場管理服務，並自該營運商取得管理費。同時，我們代表該營運商向集裝箱堆場終端客戶提供集裝箱堆場服務，並收取一定百分比作為服務費。就位於泰國的集裝箱堆場而言，我們自行營運集裝箱堆場，並向我們的客戶提供服務。儘管該等安排上存在些微差異，我們提供的服務範疇及我們管理業務的方式整體上屬一致。於二零一七年九月二十七日，我們已在泰國就一項物業簽訂租賃協議，以在泰國曼谷週邊營運第二個集裝箱堆場，而租期於最後實際可行日期尚未開始。

就運輸服務而言，我們向客戶所收取的貨車運輸服務費乃根據運輸距離、容器處理費、許可申報費及海關檢查費而釐定。就集裝箱堆場業務而言，我們向客戶所收取的集裝箱堆場儲存費用乃根據儲存時間、處理費(每部升降機)、勞動費、貨車運輸服務費、保養及維護成本以及檢測費而釐定。

我們將提供予客戶的服務取決於彼等需要的服務範疇。因此，我們收取的費用金額乃按將提供的服務及範疇得出。

業務流程

由於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有所不同。我們於下文載列該等分部各自的業務流程。

業 務

A. 空間優化業務

空間優化業務為我們的主要業務，而於截至二零一四年、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六月三十日止九個月所產生的收益分別佔我們總收益的77.8%、74.7%、73.2%及64.3%。

我們於下文載列有關租賃或自有物業的空間優化業務的業務流程說明：



1. 識別／取得新物業

為尋找空間優化業務的新潛在物業，我們須具備最新市場資料。我們的租賃部透過處理潛在租戶及業主的日常事務，具備關鍵的使用者主導資料。我們的營銷部亦將會就最新趨勢及發展進行市場研究及分析。

我們的空間採購部會透過新加坡及其他司法權區的物業代理及私人擁有人搜尋潛在物業。一旦識別出潛在物業，我們將進行業主背景搜查。空間採購部亦將會尋求新加坡政府機關有關租賃物業的公開招標。就可供自新加坡政府機關租賃的物業而言，該等物業通常列於新加坡土地管理局的State Property Information Online Portal。由於我們採納輕資產業務模式，故我們一般就我們的業務租賃多於自有的物業。倘物業於日後將提供可觀的回報的潛在有利因素（如建築面積、淨可出租面積及資本收益增加），我們可能會收購該物業。我們於最後實際可行日期擁有四間空間優化業務的投資物業，而承租物業則為29間。

業 務

2. 可行性研究

我們一經識別出潛在物業後將會進行可行性研究，其將包括透過結合我們於過往從未進行或將涉及巨額成本的工程的多個指示性報價估計項目的總成本及透過根據涉及較少成本的類似工程經驗進行內部估計及評估。我們亦將會考慮(i)行內市況及預期租金收益率；(ii)租戶組合及預測佔用率；(iii)物業租期；(iv)物業位置(包括交通便利程度、鄰近環境及社區)；(v)物業用途及物理狀況(如樓宇及設施規格)；(vi)就物業編撰盡職審查發現；(vii)翻新及／或裝修工程的範疇及所需時間；及(viii)翻新及／或裝修工程的估計預算等其他因素。

空間優化部門一經完成物業的可行性研究，倘潛在物業屬可行，則彼等會馬上呈交建議予我們的執行董事及高級管理層以供考慮。倘執行董事及高級管理層認為收購或取得物業的總租約乃屬合適，則彼等將會就任何物業收購或於整個租期的總租金為10百萬新加坡元或以上的總租約尋求董事會的批准，或就於整個租期的總租金為10百萬新加坡元以下的總租約尋求執行董事林隆田先生及林美珠女士以及高級管理層王志斌先生及楊瑞清女士批准。

3. 租賃及收購磋商／招標

就可行性研究已獲董事會及高級管理層批准的物業而言，我們將於與潛在業主開展租賃磋商，或與物業擁有人進行收購磋商，或向新加坡政府機關提交標書。

租賃磋商

物業一經識別，我們一般與潛在業主開展討論。我們將會隨即開展物業檢查及編製空間優化建議書供潛在業主考慮，其將一般需時兩至三個星期。建議書一旦獲潛在業主接納，其將一般需時另外兩至三個星期以完成磋商及簽立總租約。我們將向業主尋求較長租期，乃由於其需時六個月至九個月以完成物業的空間優化工程並開始出租予我們的租戶。

業 務

收購磋商

倘物業屬可供出售，而潛在回報預期相當可觀，我們亦有時會直接收購物業，藉以盡量增加股東的回報。我們會考慮物業地點、物業投資的潛在升值空間、建築面積增加的可能性、淨可出租面積及當時物業估值與收購價比較等因素。完成收購磋商流程與完成租賃磋商相似。我們將就收購直接與擁有人進行磋商，而完成磋商所需的時間須視乎所需盡職審查及我們是否只收購物業或須連同其業務收購控股公司而定。

舉例而言，我們於二零一二年十一月收購Singapore Handicraft，乃由於我們認為當時報價低於當時市價、樓宇位於鄰近地鐵站及其他傢俱業務營運商的中央商務區邊緣以及發現可透過將佔地比率最大化增加樓宇建築面積的機遇。於收購後，我們將樓宇轉型，而我們的Pick Junction空間現在位於其中。我們亦將Singapore Handicraft的業務由傢俱製造商演變為傢俱貿易商，且現時已融入Pick Junction電子商業平台內。於最後實際可行日期，我們不再從事傢俱製造。

同樣地，我們最近於二零一六年十月主要就Four Star所持物業向我們的合資企業夥伴收購Four Star的50%權益。收購價遠低於物業的市價。

招標

我們於考慮是否就物業提交投標申請時會就重新競投及新投標申請計入不同考慮因素。就物業的新投標而言，於我們自公開招標識別合適物業後，我們將首先編製財務預測，以估計有關物業的盈利能力。我們一般將考慮可提供毛利率達20%或以上的物業。倘物業存在現有租戶，則亦將會於評估盈利能力時考慮現有租金。我們亦偏好可配合我們現有物業組合，並符合我們的預期需求及市場喜好的物業。尤其是，我們會偏好具有辦公室空間、休閒及發展混合用途的物業，原因是我們相信該類物業在最新市場趨勢下更為符合客戶要求。物業地點亦為主要考慮因素，原因是我們相信可便利抵達並毗鄰主要交易樞紐的物業更能吸引潛在租戶。於我們決定投交標書後，將會編製相關支持文件，包括我們的往績記錄、財務狀況以及項目建議書及計劃。於編製項目建議書及計劃時，我們亦將會就現時實體狀況以及該物業的歷史用途、佔用率及財務狀況進行研究，以供我們得出優化物業的最佳方式。

業 務

就重新競投現有租賃物業而言，我們將首先評核現有租戶是否會於重新競投成功且相關總租約獲重續時重續其租賃。倘最少70%的現有租戶表示願意逗留並重續租賃，我們將一般會參與重新競投行動，藉以為現有租戶提供空間延續性。於釐定投標價格時，我們旨在維持現有毛利率，當中會考慮其他投標者的潛在競爭以及向租戶收取的租金的潛在調整。就相較我們所管理的其他物業並非有利可圖的物業而言，我們將會評核倘成功重新競投會否增加盈利能力。倘我們決定提交標書，我們將會編製與我們就新投標編製者類似的相關支持文件。就具有重續選擇權的重新競投而言，我們將會考慮翻新及升級物業設施的機會，藉以增加我們的中標機會、物業出租率及物業吸引力，而其將會反映於項目建議書及計劃內。

就投標而言，我們通常會被要求提交投標表格連同支持文件，包括我們的往績記錄、財務狀況以及項目建議書及計劃。倘我們提交的投標條款屬最佳，則我們隨後可能會被要求出席投標訪談以詳盡呈列我們的建議書，並回應有關投標的任何其他查詢。倘我們成功中標，則一般會於截止投標後一至三個月內獲得通知。我們隨後將會於通知後一個月內與相關新加坡政府機關訂立總租賃協議。

4. 落實及執行

為接管物業、將物業轉型及租出物業所涉及的步驟將包括空間規劃及制定預算、營銷及出租單位、委聘承包商、維修及翻新物業、交付單位予租戶以及管理物業。我們一般最早可於租賃結束後一個月接管物業，而維修及／或翻新工程的免租期通常最長約為三個月。

空間規劃及制定預算

我們一經達成租賃協議或收購協議後，將會開始對物業進行更仔細研究，並重新設計及規劃空間以優化其淨可出租面積及盡量降低「擱置」的機會或不能使用的面積，藉此增加物業的潛在租賃收益率。

項目管理團隊將會與我們的內部設計團隊（包括建築師、室內設計師及機電工程師）合作，開發及改進物業的建議設計。內部設計團隊亦將會參與設計開發的細節。該開發包含根據我們的裝修成本預算及有意租戶的要求擬定相關建議書及計劃。項目部門內的團隊將會制定詳細預算。該預算將包括從多名我們擬委聘的承包商及供應商取得報價。

業 務

所管理的工商業物業及住宅物業於往績記錄期間的租賃物業優化翻新及裝修工程的平均成本分別約為每平方呎2.8新加坡元、每平方呎29.0新加坡元及每平方呎14.1新加坡元，總建築面積分別為3.5百萬平方呎、582,000平方呎及268,000平方呎。於往績記錄期間，就工業及商業物業而言，我們有關優化自有物業的翻新及裝修工程的平均成本分別為每平方呎62.7新加坡元及每平方呎45.4新加坡元，總建築面積分別達136,000平方呎及19,000平方呎。

營銷及出租單位

於接管物業後，我們亦會開始將可供出租單位營銷以出租予潛在租戶，以提供對我們新物業的認知及識別有興趣租戶。我們的營銷活動一般包括進行網上營銷活動、發佈物業資料予目標租戶及物業代理數據庫、派發營銷周邊資料、佈置示範單位以便潛在租戶參觀及舉行物業團供物業代理參觀我們的空間以便教導。我們亦持續推銷我們現有物業的可用單位。我們的營銷部及資訊科技部從我們於過往及現有租戶的數據庫中尋求潛在客戶，並尋求我們業務的關聯人士及物業代理的建議及轉介。

一經識別出有意租戶後，我們將安排租戶參觀單位及就租金進行磋商。租金乃經參考單位規模、物業位置及設施以及單位的實體狀況而釐定，並將會於與租戶磋商後落實。於協定條款後，我們將編製一份載有基本協定條款及條件的意向函予租戶簽訂。於簽訂意向函後，我們將要求租戶支付預訂按金，通常為一個月租金，而我們將編製租賃協議。最後，我們將安排租戶簽立租賃協議。

在若干情況下，倘我們可取得物業的總租約，則儘管經已簽立總租約，我們亦將嘗試從可能向我們承租物業的若干單位的若干潛在租戶取得預先承諾。

我們擬保持與租戶之間的長期關係及租戶組合的適當平衡。我們相信，我們的篩選租戶標準及租戶關係管理為可挽留核心租戶以及保持令人滿意的佔用率及租賃收入基礎的部分因素。在評估新租約時，我們考慮租戶所進行的貿易或業務類型、品牌吸引力、租金負擔能力及對指定投資物業整體的租戶組合的影響等因素。

業 務

委聘承包商

我們一般委聘承包商提供執行增建及改建工程（如分隔工程、瓷磚鋪設工程、天花板工程及室內裝飾）的服務。我們會存置一份預先審批承包商清單，且一般邀請最少三間預先審批承包商就各份由我們的項目管理部就各合約工作範疇編製合約招標文件的合約提交其報價。預先審批承包商乃根據其往績記錄、定價、準時交付、聲譽及工作參照而選出，而該清單將進行年度審閱。我們可能要求承包商解釋其定價、建築方法及回應任何有關合約報價的其他查詢。在項目管理團隊授予合約前可能就落實合約價格及條款進行磋商。我們對供應商及承包商的品質要求嚴格，且（如適用）首先尋求根據我們與彼等於過往的工作經驗及彼等的工程品質而入圍的供應商及承包商的報價。我們的承包商亦將會協助提交文件予相關機關，包括就變更物業用途批文（如有需要）及有關消防安全事宜提交申請。

物業翻新及裝修

我們的物業一般須於出租前進行翻新及／或裝修，以確保各物業符合我們的空間優化計劃，藉此美化物業及提高其整體價值。從相關機關取得合適批文後（如有需要），我們將委聘承包商進行所需的翻新及／或裝修工程。

項目經理在項目部門的一隊專家（包括建築師、室內設計師及工程師）支援下管理進行物業裝修工程。在展開物業裝修工程前，項目經理將編製裝修時間表以說明授予各份合約所需日期，並制定採購時間表及翻新及／或裝修工程所用材料的成本。

物業的項目管理團隊亦將每日進行現場檢測以確保工程按質檢程序進行，且符合所有安全程序。

交付單位予租戶

一經完成翻新或裝修工程，項目管理團隊會將項目轉交予物業管理團隊，而經租賃部確認有關租戶後，物業管理團隊將會聯絡及轉交相關單位予租戶。倘物業的翻新及裝修工程分期完成，則交接亦會分期進行。物業管理團隊將會就交接準備單位及相關文件，包括租賃協議。

業 務

單位一旦於物業翻新及裝修工程完成並轉交予租戶後，物業管理團隊將就有關遵守其租賃協議及我們的總租約的條款及條件的事宜繼續聯絡租戶。這涉及收取租金及於有關租賃協議屆滿前最少三個月重續其租賃協議(包括磋商及簽立相關文件)。倘租賃協議不予重續，則物業管理團隊將在單位交回予我們及簽立相關文件前對單位進行檢查。倘租戶擬就其單位進行翻新工程，則物業管理團隊亦將會配合並就裝修提供協助(如有需要)。

管理物業

於物業轉交予物業管理團隊後，物業管理團隊將會開始每週進行現場檢測、實行現場開支控制、監察各物業的盈虧以及提供即時及可靠協助以回應租戶有關各物業的諮詢、反饋及問題。另外，樓宇保養、保安及清潔等服務將根據物業管理團隊就各物業制定的時間表，或按租戶的要求特定進行。

於總租約屆滿前六個月前後，我們將考慮重續總租約。首先，我們將進行有關現行市價及需求的研究，並調查我們現有租戶的重續意向。倘我們認為總租約的重續對我們的業務有利，則我們將與業主開展重續磋商，或倘總租約載有重續選擇權，則根據總租約條款行使重續選擇權。由於與租戶的租賃協議條款將不會超出物業相應總租約的屆滿日期，我們亦將需要與租戶磋商及訂立新租賃協議，或於租戶行使其重續選擇權時磋商重續年期的條款，其須視乎我們成功重續相關總租約而定。於與租戶磋商租金時，我們將會計入我們根據總租約向業主支付的租賃成本。倘我們的租賃成本於重續總租約後一直增加，我們亦將藉於新訂或經重續租賃協議按比例調整向租戶收取的租金將增幅轉嫁予租戶。然而，在若干情況下，由於改建重建計劃或土地用途變更，我們認為重續並非有利於我們的業務或業主決定不與我們重續總租約。在該等情況下，我們將知會我們的租戶，其租賃協議將不予重續，而我們將會嘗試在市場上取得新替代租賃以維持我們的租賃收入水平。我們於往績記錄期間因土地用途變更及相關政府機關執行重建計劃而未能重續五間物業的總租約。於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們亦決定不重續我們於二零一七年屆滿有關位於新加坡西區的工業物業總租約，乃由於唯一租戶於近期已收購其自營倉庫而不重續租約所致。

業 務

資產管理服務

我們資產管理服務的業務流程與我們擁有或總租約項下管理的物業相似，惟我們大部分程序均代表或為業主的利益進行，並以資產管理費作為回報。同時，根據資產管理服務，我們將考慮建築面積較小的物業，而我們一般並不就有關物業考慮收購或取得總租約。

資產管理服務的目標為擁有空置或低佔用率樓宇，且並無管理及改善物業專業知識的物業擁有人。由於我們已建立作為空間優化公司的聲譽，我們的目標物業擁有人通常將會主動尋求我們的意見。我們將按照物業的市場需求、鄰近地區、位置及物理狀況編製有關如何優化的計劃書，並因而改善物業的盈利能力。於計劃書獲物業擁有人批准後，我們將協助委聘承包商根據空間優化計劃書進行相關的裝修工程，並監察翻新過程。裝修工程費一般將會由物業擁有人承擔。翻新完成後，我們將由物業擁有人付費為物業營銷並安排租戶與物業擁有人訂立租賃協議。我們亦將持續協助物業擁有人處理物業的日常管理，包括物業的營運管理、重續租賃協議、收取租金等。

業 務

空間優化物業說明

下文載列我們物業的空間優化工程說明。下文所述的空間優化工程後的淨可出租面積代表緊隨完成有關工程後的總可出租面積，而並無撇除我們其後使用的面積。

<p>商業</p> <p>10 RAEBURN PARK (翻新前及後)</p>  <p>淨可出租面積：115,000 平方呎</p> <p>用途： 學校</p>	<p>翻新後</p>  <p>淨可出租面積：130,000 平方呎</p> <p>用途： 辦公室／配套咖啡廳／ 商業學校辦公室兼會所</p>
<p>商業</p> <p>WESTWAY (翻新前及後)</p>  <p>淨可出租面積：49,000 平方呎</p> <p>用途： 餐飲、配套辦公室</p>	<p>翻新後</p>  <p>淨可出租面積：54,000 平方呎</p> <p>用途： 餐飲、配套辦公室／零售</p>
<p>工業</p> <p>2 500N WING RAOD (翻新前及後)</p>  <p>淨可出租面積：76,000 平方呎</p> <p>用途： B1 區輕工業空間</p>	<p>翻新後</p>  <p>淨可出租面積：85,000 平方呎</p> <p>用途： B1 區清潔及輕工業、倉庫及輔助辦公室</p>
<p>工業</p> <p>100 Eunos Avenue 7 (翻新前及後)</p>  <p>淨可出租面積：44,000 平方呎</p> <p>用途： 輕工業（單一用戶），即有關活動銷售及 營銷、活動管理、設計及建設購物中心 裝潢／節日佈置、街道照明、僅供 零售店舖使用的數碼印刷</p>	<p>翻新後</p>  <p>淨可出租面積：50,300 平方呎</p> <p>用途： 自存及配套辦公室</p>

業 務

B. 設施管理業務

設施管理業務(按收益計)為我們最小的業務分部。此分部於截至二零一四年、二零一五年、二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月所產生的收益分別佔我們總收益的9.3%、10.1%、11.9%及15.7%。

1 取得及識別新業務

- 由員工、客戶及租戶轉介
- 政府GeBIZ網站
- 透過電話推銷
 - 工業
 - 物業類型
 - 位置

2 場地評估及評價

- 了解客戶的需要
- 現場調查及觀察
- 人手及設備評估

3 報價/提交標書

- 建議合適服務範疇及提供報價表
- 提交標書(如適用)
- 磋商及確認價格

4 授予服務合約及執行

- 要求設備及人手
- 現場籌備工作
- 安裝設備
- 開始服務

1. 取得及識別新業務

設施管理服務適用於公營界別及私營界別。就私營界別而言，我們主要依賴我們的員工、空間優化業務項下的現有客戶及租戶轉介，以識別及接洽新潛在客戶。由於我們亦提供設施管理服務予我們空間優化業務所管理的物業，我們把握機會提供我們優質的設施管理服務予租戶。在彼等自身或其朋友需要設施管理服務時，本集團可成為彼等考慮委聘的供應商之一。除轉介外，我們的營銷團隊亦根據其行業、物業類型及位置透過定期進行電話推銷以尋求潛在客戶。

就公營界別而言，我們的營銷團隊持續監察新加坡政府GeBIZ網站的公布。在查看公布時，該團隊將透過評估多個項目特點(包括規模、服務性質、位置及期限)以識別有利可圖及合適的項目。

2. 場地評估及評價

一旦識別出潛在客戶，我們將會嘗試透過進行客戶背景研究、注意項目描述以及進行實地考察及調查，了解更多有關客戶的需要及要求。實地考察及調查尤為重要，乃由於其為我們提供現場的第一手觀察及評估的機會。結合實地考察的資料對我們制定執行適用於有關物業的服務的務實計劃而言屬重要。得悉更多有關客戶及場地的資訊後，我們亦可進行有關履行服務所需人力資源及設備的更加實際評估。

業 務

3. 報價／提交標書

於場地評估後，我們將以報價或標書形式為客戶編製建議書。建議書將一般包括我們適用於有關物業的建議服務範疇，其乃根據我們的場地評估及評價以及相關收費表而作出。倘客戶有意委聘我們，則我們可能會與客戶進行磋商以進一步改進服務範疇及收費。在磋商過程中，我們將持續監察及重新評估項目的可行性及盈利能力。

4. 授予服務合約及執行

於確認服務條款及範疇後，我們將安排將予簽訂的相關文件及就履行服務開展籌備工作。籌備工作一般包括要求設備及人手、現場籌備工作以及設備安裝。倘我們並無足夠人手承接新項目，則我們將需要展開招聘程序，以尋求合適人選。尤其是，我們於新加坡的所有保安員工均為註冊保安人員，且主要為新加坡人及較小比例為馬來西亞人。設備安裝及現場籌備工作（如安裝監控系統）以及準備清潔工具亦須進行，以確保服務可如預期般流暢開展。於所有籌備工作均已完成後，服務最終將按照協議履行。

定價

我們設施管理服務的樓宇保養、保安服務、清潔及景觀優化的費用乃根據成本加成基礎及考慮相關服務的現行市價及競爭條件而釐定。就停車費用而言，私營實體擁有的停車場停泊費由我們釐定，而政府機關擁有的停車場停泊費則為固定，且受相關政府機關規管。

業 務

C. 物流服務業務

物流服務業務於截至二零一四年、二零一五年、二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月所產生的收益分別佔總收益的12.9%、15.2%、14.9%及20.0%。



1. 取得及識別新業務

由於我們物流服務業務的發展策略乃專注於物流行業的利基部分，故我們的營銷部定期進行市場研究及分析，以了解最新行業趨勢及發展以及識別其他具備增長潛力的利基部分。

在我們現有的市場分部內，我們亦堅持透過招徠新客戶以擴大我們的市場份額。部分新客戶乃由滿意我們服務質素及費用的現有客戶向我們轉介。除被動轉介外，我們亦積極尋求建立關係網絡的機會以介紹我們可靠的往績記錄予可能考慮新服務供應商的潛在客戶。我們亦持續從新加坡政府機關尋求符合我們服務範疇及業務規模的公開招標。

2. 工作範疇評估及評價

一旦識別出新潛在業務，我們將會對工作範疇進行評估，並評價我們是否應提交建議書予潛在客戶。首先，我們將會了解客戶背景、工作技術規格及客戶所述的其他描述，以了解客戶的需要及要求。了解客戶的需要及要求後，我們將有關需要及要求與我們可提供的服務配對。我們亦將會評估我們於進行工作的相關期間是否有充足人手及可使用的合適設備。

3. 報價/提交標書

於確認工作範疇在我們的能力內而我們亦有足夠能力進行工作後，我們將以報價或標書形式為客戶編製建議書。建議書將一般包括服務範圍及相關收費表。倘客戶有意委

業 務

聘我們，我們隨後可能會與客戶進行磋商，以進一步改進服務範圍及費用。在磋商的過程中，我們將持續監察及重新評估項目的可行性及盈利能力。

4. 授予服務合約及執行

我們與客戶協定服務條款及範圍後，將會安排將予簽訂的相關文件及就履行服務展開籌備工作。籌備工作主要包括要求人手及設備、提交牌照及文件、進行安全審查、員工簡介及培訓、系統整合及服務排期。在所有籌備工作完成後，我們將按協議及時間表履行服務。

安全措施

我們每日在新加坡處理及運送危險品，包括化學品及化合物。我們已推行安全措施，包括安裝車載安全裝置(如滅火器、防火罩、洩漏套件和急救箱)、隨機對駕駛員進行酒精呼氣測試、擁有自有應急車輛以應付意外情況或故障、定期提供有關安全問題的駕駛員培訓、定期進行車輛及設備檢測以及實施堆場安全及應急指引。

定價

集裝箱運輸及儲存的收費以及貨物處理、服務及維修的收費與現行市價大致相同。

租戶及客戶

我們的客戶主要包括租戶(當中包括廣泛的跨國企業、中小型企業、初創企業及個人)以及物流業務的客戶(包括石油公司、主要航運公司、集裝箱租賃公司及集裝箱堆場營運商)。就我們設施管理業務的客戶而言，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屬於我們租戶的企業及學校，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，分別佔我們於同期的收益的3.8%、3.9%、4.5%及2.8%。基

業 務

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%的股東於我們在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。

下表載列我們於往績記錄期間的五大客戶的若干主要資料：

截至二零一四年九月三十日止年度

排名	客戶	背景及業務活動	於最後實際	信貸期	付款方式	年度收益	
			可行日期的 業務關係年數 (概約)			千新加坡元	%
1	A	其主要業務活動包括提供集裝箱陸路運輸以及一般貨物及一般倉庫服務的私人公司。	7	當月第1日	一般銀行同業定期指令	3,409	3.8
2	B	其主要業務活動包括一般倉庫服務及貨運、包裝及裝箱服務的私人公司。	8	當月第1日	一般銀行同業定期指令	2,746	3.0
3	C	其主要業務活動涉及國際及海外制度學校(中學及中學後非大專)的私人公司。	8	當月第1日	一般銀行同業定期指令	2,002	2.2
4	D	其主要業務活動涉及一般批發買賣的私人公司。	4	當月第1日	一般銀行同業定期指令	1,716	1.9
5	E	其主要業務活動包括地基工程及樓宇建設的私人公司。	7	當月第1日	支票	1,428	1.6
小計：						<u>11,301</u>	<u>12.5</u>

業 務

截至二零一五年九月三十日止年度

排名	客戶	背景及業務活動	於最後實際 可行日期的 業務關係年數	信貸期	付款方式	年度收益	
			(概約)			千新加坡元	%
1	B	其主要業務活動包括一般倉庫服務及貨運、包裝及裝箱服務的私人公司。	8	當月第1日	一般銀行同業定期指令	3,773	3.9
2	D	其主要業務活動涉及一般批發買賣的私人公司。	4	當月第1日	一般銀行同業定期指令	2,088	2.2
3	C	其主要業務活動涉及國際及海外制度學校(中學及中學後非大專)的私人公司。	8	當月第1日	一般銀行同業定期指令	2,051	2.1
4	F	其主要業務活動包括船運代理服务及貨運、包裝及裝箱服務的私人公司。	6	30日	支票	1,405	1.5
5	G	其主要業務營運包括維修及儲存船運集裝箱及陸路運輸服務的私人公司。	3	當月第1日	一般銀行同業定期指令	1,394	1.4
小計：						<u>10,711</u>	<u>11.1</u>

業 務

截至二零一六年九月三十日止年度

排名	客戶	背景及業務活動	於最後實際 可行日期的 業務關係年數	信貸期	付款方式	年度收益	
			(概約)			千新加坡元	%
1	B	其主要業務活動包括一般倉庫服務及貨運、包裝及裝箱服務的私人公司。	8	當月第1日	一般銀行同業定期指令	4,690	4.5
2	D	其主要業務活動涉及一般批發買賣的私人公司。	4	當月第1日	一般銀行同業定期指令	2,094	2.0
3	C	其主要業務活動涉及國際及海外制度學校(中學及中學後非大專)的私人公司。	8	當月第1日	一般銀行同業定期指令	2,051	2.0
4	F	其主要業務活動包括船運代理服务及貨運、包裝及裝箱服務的私人公司。	6	30日	支票	1,562	1.5
5	H	其主要業務活動涉及兒童護理中心、幼稚園及商業學校的私人公司。	3	當月第1日	一般銀行同業定期指令	1,362	1.3
小計：						<u>11,759</u>	<u>11.2</u>

業 務

截至二零一七年六月三十日止九個月

排名	客戶	背景及業務活動	於最後實際 可行日期的 業務關係年數	信貸期	付款方式	期間收益	
			(概約)			千新加坡元	%
1	B	其主要業務活動包括一般倉庫服務及貨運、包裝及裝箱服務的私人公司。	8	當月第1日	一般銀行同業定期指令	2,239	2.8
2	I	其主要業務活動涉及提供集裝箱管理、收購及出售服務的私人公司。	4	一至六個月	匯款	1,743	2.2
3	D	其主要業務活動涉及一般批發買賣的私人公司。	4	當月第1日	一般銀行同業定期指令	1,665	2.1
4	F	其主要業務活動包括船運代理服务及貨運、包裝及裝箱服務的私人公司。	6	30日	支票	1,634	2.1
5	C	其主要業務活動涉及國際及海外制度學校(中學及中學後非大專)的私人公司。	8	當月第1日	一般銀行同業定期指令	1,537	1.9
小計：						<u>8,819</u>	<u>11.1</u>

信貸期及付款方式

根據大部分租賃協議，我們的租戶須於每個月首日墊支該月份的租金。大部分租戶已有一般銀行同業定期指令(GIRO)安排，據此，彼等的租金付款將由其銀行賬戶自動扣除，通常為每個月的第1或第7日，並存入我們指定的銀行賬戶。就空間優化業務的租戶以外的其他客戶而言，則一般授予最多60日信貸期。授予該等客戶的信貸期亦可能會

業 務

受過往與彼等的經驗及其付款往績記錄影響。我們按月預先向租戶發出發票，且一般於提供服務後向其他客戶發出發票。就物業租賃而言，我們的租賃協議一般規定租戶支付最少兩至三個月的租賃按金。於往績記錄期間，大部分應收租戶及客戶賬款均以新加坡元計值，且均以銀行轉賬及支票方式結付。

與租戶及客戶訂約

空間優化業務

我們與空間優化業務項下的所有租戶及客戶訂立書面協議。就GreenHub客戶的租戶而言，協議年期可短至一個月，而就其他工商業及住宅物業而言，租賃協議可長達三年。與租戶所訂立租賃協議的年期未必會與總租約同時開始，原因是我們可能需要若干時間翻新單位、向潛在客戶推銷單位，以及逐步建立佔用率。不同租戶的租賃屆滿日期亦可能有所不同，並於與各個別租戶磋商後經計入彼等各自的業務計劃及需要後釐定。然而，租戶的租賃期將不會超出該物業相應總租約的屆滿日期。此外，倘給予租戶任何重續選擇權，則有關重續選擇權將須取決於相應總租約獲得重續。

我們於下文載列我們與租戶訂立的典型租賃協議的主要條款概要：

- | | |
|---------|--|
| 年期： | 一般介乎三個月至三年，存在租賃期超過三年的例外情況。然而，年期將不會超出相應總租約的屆滿日期。 |
| 租金： | 固定月租。 |
| 付款期及方式： | 須藉一般銀行同業定期指令於每月首日支付。 |
| 按金： | 相等於兩至三個月租金。倘租戶違約或違反租賃協議，我們有權沒收按金。 |
| 許可用途： | 租賃協議載列按照物業性質及經相關政府機關（如新加坡的市區重建局及新加坡土地管理局）批准的用途載列場所的許可用途。 |

業 務

- 公共設施： 租戶須支付接駁及供應電力、水、燃氣及電訊款項。
- 改建工程： 租戶在未經我們事先批准下不得就場所結構或外部進行任何改建或加建。
- 保險： 租戶須自行承擔費用及開支，按我們就租戶於場所的物業、場所的風險及損害以及公眾責任而批准的條款及條件投購並維持與經我們批准的知名保險公司的保單生效。
- 保養及維修： 租戶須自行承擔費用及開支，以(其中包括)保持場所內部處於良好及可出租的維修及狀況、就安全及具效率地處置於場所產生的所有廢物作出良好充分準備、採取一切合理預防措施以令場所免於鼠患及昆蟲以及其他蟲害、於場所內安裝或營運噪音控制設備(倘租戶操作的機器發出過多噪音)，以及遵守所有監管規定及作出一切所需呈交。
- 指讓及分租： 租戶不得指讓、分租或另行剝離、分開、處置或買賣整個或部分場所。
- 交吉： 於租賃年期末，租戶須自行承擔費用及開支，以清空及向我們交回場所，連同處於開始租賃時的良好及可出租狀況或我們合理滿意狀況的裝置及傢俱(正常耗損除外)。
- 個人擔保： 租戶須促使其各董事或其各合夥人或其獨資營運人(視情況而定)向我們簽立並交付個人擔保，以擔保租戶妥為履行其在租賃協議項下的全部義務及責任。

業 務

終止： 倘業主於其屆滿前終止物業的總租約，我們須於合理期間內向租戶發出有關書面通知，而於有關通知的屆滿日期或業主重新進入場所（以較早者為準）時，租賃協議將告終止，而業主或我們均毋須就終止租賃協議造成的任何不便、損失、損害、成本、開支或賠償負責。

倘租戶意圖於屆滿前因任何理由終止租賃協議：

- (i) 我們將有權即時自租戶收取相等於整段年期總租金減去我們實際已收的任何租金的一次性款項；
- (ii) 租戶須按比例向我們退回我們就未屆滿年期已付予房地產經紀的佣金；及
- (iii) 租戶須於意圖終止時向我們支付我們因租戶違反有關租賃協議而可能產生的任何其他費用；

前提是我們概無任何責任接納租戶意圖終止租賃協議。

我們於下文載列我們與客戶訂立的典型倉庫服務協議的主要條款概要：

年期： 一般介乎三個月至三年。然而，年期將不會超出相應總租約的屆滿日期。

服務費： 固定每月服務費。

付款期及方式： 須藉一般銀行同業定期指令於每月首日支付。

按金： 客戶須存入相等於兩至三個月服務費的款項作為用戶妥為遵守及履行倉庫服務協議的條款及條件的保證。

業 務

- 許可用途： 儲存。倉庫服務協議亦載列許可儲存物品類型，取決於物業性質及經相關政府機關批准的用途。
- 公共設施： 客戶須支付所有供應予或用於場所的電力、水、電訊或其他公用設施及服務的費用。
- 改建工程： 客戶不得對場所的結構或外部進行任何改建或加建。
- 保險： 客戶須自行承擔費用及開支，以投購並維持有關場所及其於場所的財產及資產的損害以及公眾責任的保單。
- 交吉： 於倉庫服務協議年期末，客戶須自行承擔費用及開支，以將場所恢復至其於協議開始時的原有狀態及狀況。
- 終止： 倘物業的總租約於其屆滿前遭業主終止，我們須於合理期間內向用戶發出有關書面通知，據此倉庫服務協議須於該通知所述的屆滿日期終止，而業主或我們毋須就終止倉庫服務協議所造成的任何不便、損失、損害、成本、開支或賠償承擔責任。

倘政府機關或任何主管機關終止客戶使用場所，而經已向我們或客戶發出通知，則任何一方均可發出通知終止倉庫服務協議，而在該情況下有關離開通知的期間將為由政府機關或主管機關所發出的通知所述的有關期間。

業 務

倘客戶意圖於屆滿前因任何理由終止倉庫服務協議：

- (i) 我們將有權即時自客戶收取相等於整段年期總服務費減去我們實際已收的任何服務費，另加客戶於免租期應付的服務費(如有)的一次性款項；
- (ii) 客戶須按比例向我們退回我們就未屆滿年期已付予房地產代理的佣金；及
- (iii) 客戶須於意圖終止時向我們支付我們因用戶違反有關倉庫服務協議而可能產生的任何其他費用；

前提是我們概無任何責任接納客戶意圖終止倉庫服務協議。

我們於下文載列我們與租戶訂立的典型資產管理協議或安排的主要條款概要：

年期：	介乎5年至合營企業公司解散
服務範疇：	我們將提供予業主的服務包括租賃管理、預算準備、一般物業管理及保養、保險管理及合規。
費用及開支：	就物業保養及營運所產生的所有費用及開支均將由業主承擔。
服務費：	固定費用介乎可向物業租戶收取的每月總租金總額的10%至15%。
出售物業後的佣金：	倘業主向我們所引入的買方出售物業，於成功完成交易後，業主將向我們支付達交易金額1%的佣金。
終止：	就我們的合營企業所擁有的物業而言，安排將於解散合營企業時終止。

業 務

就第三方所擁有的物業而言，業主可於出售物業或當中任何權益或轉讓於業主的全部或絕大部分股本權益時以三十日書面通知終止協議。

設施管理業務

根據設施管理業務，我們並無與使用停車場服務的客戶訂立書面協議，原因是客戶均為零售客戶及隨時到訪的客戶。標準條款及條件均展示於停車場入口附近的當眼位置。

就委聘進行清潔、保安及其他相關服務的客戶而言，我們將通常會訂立書面服務協議，當中載列將提供予客戶的服務範疇及詳情，以及一般服務條款及條件。於往績記錄期間，我們向客戶收取每月費用介乎3,400新加坡元至6,400新加坡元，以部署各人員提供保安服務，視乎有關人員的經驗及年資而定，而就部署每名清潔員以提供清潔服務的每月費用介乎2,600新加坡元至2,900新加坡元。我們於下文載列我們與客戶就清潔、保安及其他相關服務訂立的典型設施管理服務協議的主要條款概要：

服務範疇：	協議載列客戶所選擇的服務，如一般物業清潔、廢物處置、景觀美化、閉路電視安裝及維護，以及部署保安員。
年期：	固定年期介乎一年至五年。
服務費：	協議載列有關我們將予提供各服務類別指定時期的固定費用。
付款期：	客戶須於指定付款期內以支票向我們支付每月服務費，一般介乎發票日期起計七至30日。
終止：	任何一方均可藉向另一方發出不少於一至三個月通知終止協議。

倘於客戶的場所安裝保安系統，我們將有權享有按未屆滿年期期限計算的一次性付款，而安裝於客戶場所的保安系統將轉移予客戶。

業 務

物流服務業務

根據物流服務業務，我們一般不會與委聘我們進行運輸服務的客戶訂立書面協議。我們會就各項個別項目或委聘向彼等提供書面報價，當中載列服務詳情及範疇、收費率，並附有標準條款及條件。就委聘我們進行集裝箱堆場服務的客戶而言，我們通常將會與客戶訂立框架協議。我們於下文載列我們與客戶訂立的典型集裝箱堆場服務協議的主要條款概要：

集裝箱堆場服務協議

服務範疇：	處理、檢驗、維修及儲存集裝箱及其他設備。
年期及終止：	初步為期12個月，並將自動重續連續12個月期間，除非任何一方於自動重續前最少30日發出書面通知選擇不予重續協議。
服務費：	協議載列我們將提供的各類服務的標準收費率，如集裝箱儲存的每日收費、每部升降機集裝箱處理費、集裝箱維修人員每小時收費及每個集裝箱清潔費。
付款期：	我們將於每月最後一日就所提供服務向客戶出具發票。發票須於發票日期起計30日內支付。客戶須以電匯或支票方式付款。
留置權：	我們將就所有結欠的後償未付款項對客戶在場所的全部產品擁有留置權。
指讓：	在未經另一方事先書面同意下，任何一方一概不得指讓其於協議項下的權利或責任予第三方。

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六月三十日止九個月，我們五大供應商（即我們的業主或業主的管理代理）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

業 務

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%。據董事經作出盡職查詢後所知、所悉及所信，概無董事或其緊密聯繫人或擁有我們已發行股本逾5%的股東於我們於往績記錄期間的任何五大供應商中擁有任何權益，而我們於往績記錄期間的五大供應商均為獨立第三方。

我們於下表載列五大供應商於往績記錄期間的若干主要資料：

截至二零一四年九月三十日止年度

排名	供應商	背景及業務活動	於最後實際 可行日期的業務	信貸期	付款方式	年度採購額	
			關係年數 (概約)			千新加坡元	%
1	A	新加坡政府轄下的土地機關，協調土地資源以促進新加坡經濟及社會發展。	11	當月第1日	一般銀行同業定期指令	15,871	27.6
2	B	其主要業務活動包括房地產開發及金融控股公司的私人公司。	10	當月第1日	一般銀行同業定期指令	8,176	14.2
3	C	其主要業務活動包括房地產管理及樓宇建設的私人公司。	11	當月第1日	一般銀行同業定期指令	6,838	11.9
4	D	新加坡政府轄下的國家城市規劃機關。	10	每月第25日	一般銀行同業定期指令／信用卡	4,787	8.3
5	E	新加坡政府轄下的公共房屋機關。	7	當月第1日	一般銀行同業定期指令／支票	2,506	4.4
小計：						<u>38,178</u>	<u>66.4</u>

業 務

截至二零一五年九月三十日止年度

排名	供應商	背景及業務活動	於最後實際 可行日期的業務	信貸期	付款方式	年度採購額	
			關係年數 (概約)			千新加坡元	%
1	A	新加坡政府轄下的土地機關， 協調土地資源以促進新加坡經 濟及社會發展。	11	當月第1日	一般銀行同業定期 指令	15,985	24.9
2	B	其主要業務活動包括房地產開 發及金融控股公司的私人公 司。	10	當月第1日	一般銀行同業定期 指令	9,884	15.4
3	C	其主要業務活動包括房地產管 理及樓宇建設的私人公司。	11	當月第1日	一般銀行同業定期 指令	6,126	9.6
4	D	新加坡政府轄下的國家城市規 劃機關。	10	當月第1日	支票／信用卡	4,942	7.7
5	F	其為於新交所上市公司的受託 人，其主要業務活動包括物業 基金管理及資產管理。	4	當月第1日	一般銀行同業定期 指令	2,636	4.1
小計：						<u>39,573</u>	<u>61.7</u>

業 務

截至二零一六年九月三十日止年度

排名	供應商	背景及業務活動	於最後實際 可行日期的業務	信貸期	付款方式	年度採購額	
			關係年數 (概約)			千新加坡元	%
1	A	新加坡政府轄下的土地機關， 協調土地資源以促進新加坡經 濟及社會發展。	11	當月第1日	一般銀行同業定期 指令	15,258	22.7
2	B	其主要業務活動包括房地產開 發及金融控股公司的私人公 司。	10	當月第1日	一般銀行同業定期 指令	8,955	13.3
3	G	其主要業務活動包括出租及營 運自有房地產的私人公司。	2	當月第1日	支票	7,893	11.7
4	D	新加坡政府轄下的國家城市規 劃機關。	10	當月第1日	支票／信用卡	4,957	7.4
5	C	其主要業務活動包括房地產管 理及樓宇建設的私人公司。	11	當月第1日	一般銀行同業定期 指令	4,829	7.2
小計：						<u>41,892</u>	<u>62.2</u>

業 務

截至二零一七年六月三十日止九個月

排名	供應商	背景及業務活動	於最後實際 可行日期的業務	信貸期	付款方式	期間採購額	
			關係年數 (概約)			千新加坡元	%
1	A	新加坡政府轄下的土地機關， 協調土地資源以促進新加坡經 濟及社會發展。	11	當月第1日	一般銀行同業定期 指令	12,566	23.8
2	B	其主要業務活動包括房地產發 展及金融控股公司的私人公 司。	10	當月第1日	一般銀行同業定期 指令	6,416	12.1
3	G	其主要業務活動包括出租及營 運自有房地產的私人公司。	2	當月第1日	支票	5,654	10.7
4	D	新加坡政府轄下的國家城市規 劃機關。	10	當月第1日	支票／信用卡	4,146	7.9
5	C	其主要業務活動包括房地產管 理及樓宇建設的私人公司。	11	當月第1日	一般銀行同業定期 指令	2,285	4.3
小計：						<u>31,067</u>	<u>58.8</u>

信貸期及付款方式

根據大部分總租約，我們須於每月首日事先支付租金予業主，且並無信貸期。我們的供應商（不包括業主）一般向我們提供30日至90日的信貸期。於往績記錄期間，大部分應付供應商賬款均以新加坡元計值，並均以一般銀行同業定期指令、支票及信用卡方式結付。就我們的物流車輛而言，我們亦透過融資結付發票。

業 務

與業主及供應商訂約

空間優化業務

我們於截至最後實際可行日期就根據空間優化業務分租予租戶或向客戶提供服務向在新加坡、印尼及緬甸的獨立第三方承租29間物業，總建築面積為3,655,900平方呎。我們的總租約安排的主要條款概要載列如下：

年期	介乎一年至15年，由政府所授出的總租約年期趨向較短，而由私人公司所授出者則趨向較長。
重續選擇權	我們在部分協議中存有重續大部分總租約進一步年期的選擇權，惟進一步年期的租金通常須由我們與業主於重續時磋商。
保險	我們一般須為總租約年期內的租賃物業投保及一直投保，投保金額乃根據物業價值而定。
批准用途	視乎物業的原有批准用途，包括辦公室、工業、倉庫、住宅等。
租金付款	通常給予介乎一個月至三個月的免租期，而租金通常按月墊付。
保證金	我們須支付保證金予業主，一般相等於三個月至六個月租金付款。
指讓及分租	指讓及分租一般須經業主同意。
終止	總租約一般須由訂約雙方同意方可於屆滿前終止，惟在特別情況(如物業清拆、政府重建)下除外。

業 務

待總租約的租期臨近結束時，我們將會考慮是否行使重續選擇權(如有)或(倘無重續選擇權)磋商重續租賃。儘管我們可能在總租約中有重續選擇權，惟彼等一般仍須與業主就租賃的新條款及條件作進一步磋商。我們將於租賃屆滿前最少六個月就重續現有租期與業主展開磋商。於最後實際可行日期，我們其中一間物業的總租約將於二零一七年屆滿，正在與業主進行重續磋商。有關總租約重續過程的進一步詳情，亦請參閱本文件「業務—業務流程—空間優化業務—4.落實及執行—物業管理」。

進一步詳情亦請參閱「風險因素—有關我們業務的風險」。我們的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、財務及營運均可能會受到重大影響。

設施管理業務

根據設施管理業務，我們根據牌照或管理安排管理大部分外部停車場。我們與物業擁有人或其授權代理訂立書面協議，以載列有關安排的條款及條件。我們於下文載列我們與物業擁有人就我們所營運停車場訂立的典型牌照或管理協議的主要條款概要：

年期：	固定年期介乎三至五年。
重續選擇權：	部分協議包含給予我們的重續選擇權，進一步年期最多達四年。
牌照費：	固定月費或自停車場營運所產生每月收益的固定百分比。
付款期：	我們於每月首日支付每月付款。
終止：	部分協議包含終止條款，即物業擁有人或任何一方均可藉發出一至六個月書面通知終止。
費用：	部分協議載列我們可向停車場用戶收取的費用。除非經物業擁有人事先書面同意，該費用不可修改。

業 務

物流服務業務

在物流服務業務項下，我們的主要供應商為向我們提供物業以供進行物流服務營運的物業擁有人。我們與物業擁有人訂立書面協議，以載列安排的條款及條件。尤其是，我們與泰國的物業擁有人訂立兩份租賃協議，以租賃物業供我們於泰國營運集裝箱堆場。有關租賃協議的主要條款與我們就空間優化業務所訂立的總租約大致相似。詳情請參閱本節「業主及供應商—與業主及供應商訂約—空間優化業務」。我們並無在物流服務業務項下與供應商訂立任何其他長期協議。

競爭

我們為總部設於新加坡的房地產管理服務供應商及物流服務供應商，並在新加坡、印尼、泰國、緬甸及香港擁有業務。根據弗若斯特沙利文報告，新加坡的物業租賃市場屬零散，且具有不同程度的業者，而我們已經佔據新加坡整體物業租賃市場約1.1%。根據弗若斯特沙利文報告，物業租賃分租市場相對集中，據估計少於1,000名業者，而五大業者佔據30.0%，且按二零一六年自租賃分租物業產生的估計收益計，我們於二零一六年在新加坡租賃分租市場排名第一位。更多詳情請參閱本文件「行業概覽—新加坡空間優化市場的競爭態勢」。

基於我們的營運經驗，我們相信相關市場的主要競爭因素包括：

- 取得總租約的能力；
- 吸引租戶的能力；
- 將陳舊樓宇及場所轉化為具需求物業的能力；
- 資本資源；
- 吸引技術工人的能力；及
- 行業經驗。

進入空間優化市場、設施管理服務市場及物流服務市場存在若干主要門檻，包括行業訣竅及經驗、資本要求及持份者關係（就空間優化業務而言）；持份者關係、行業經驗及嚴格監管要求（就設施管理業務而言）；及法規、資本及勞工門檻（就物流服務業務而

業 務

言)。進一步詳情請參閱本文件「行業概覽—新加坡空間優化市場的競爭態勢」、「新加坡設施管理服務市場的競爭態勢」及「新加坡物流服務市場的競爭態勢」。

銷售及營銷

概覽

於最後實際可行日期，我們有15名銷售及營銷(包括銷售、營銷及業務發展)人員。我們的總經理王志斌先生監督我們的銷售及營銷活動，並由租賃及營銷部支援，其部門有15人，專注於空間優化業務的租賃及營銷事宜。

我們集體營銷整套服務。我們積極從事在線及離線營銷活動，以增加我們的項目組合及廣泛服務的關注度。為此，我們透過整合我們的服務與客戶發展及建立持久的關係，以進行品牌建立。另外，我們的空間優化業務、設施管理業務及物流服務業務為互相融合及相輔相成，致令我們可向租戶提供特定設施管理服務(如整體清潔、維修及保養服務)。就此而言並作為我們營銷及業務發展努力的一部分，我們亦積極營銷我們的各業務分部的服務予客戶。

定價政策

我們制定定價時一般會考慮如成本、當前市況及潛在客戶的購買力等因素。不同物業分部將會因應不同目標客戶及所提供的不同服務而應用不同定價政策。有關空間優化業務的定價詳情，亦請參閱本文件「業務—業務流程—空間優化業務—4.落實及執行—營銷及出租單位」、有關設施管理服務的定價詳情，亦請參閱「業務流程—設施管理服務—定價」，而有關物流服務的定價詳情，亦請參閱「業務流程—物流服務—定價」。

營銷策略

我們的營銷策略包括：

- **產品及品牌認知性**：我們將設計及提供符合不同地理地區的客戶喜好及需要的物業單位及服務。我們亦堅持旨在從不同著名機構獲授商業獎狀，以獲得媒體曝光，並定期刊發有關我們最新發展的視頻簡介。

業 務

- 廣告及促銷活動：我們設計及推行廣泛促銷活動，從不同行業及地理位置接觸潛在客戶，包括傳統廣告(如透過報章及刊物)、電子營銷(如搜索引擎營銷及優化、透過社交媒體社區進行在線內容營銷及推廣)、戶外營銷(如橫額及黏貼標籤)及派發週邊及公司禮物。
- 銷售渠道：我們旨在透過使用不同銷售渠道(包括透過我們的銷售團隊、列出主要物業網站的網上門戶及網站、介紹相關貿易展、參與物業代理活動及於我們的物業進行展覽及活動)，以擴大及優化潛在客戶群的覆蓋面。

知識產權

我們使用若干品牌名稱(包括「LHN Group Space Optimised」、「LHN Group Logistics」、「GreenHub」、「Work+Store」、「PickJunction」、「Industrial & Commercial Security」、「Industrial & Commercial Facilities Management」及「85SOHO」)向租戶及客戶營銷我們的物業及服務。

於最後實際可行日期，我們在新加坡註冊六個有關「LHN Group Space Optimised」、「LHN Group」、「GreenHub」、「Work+Store」、「ICS Security Services」及「Industrial & Commercial Facilities Management」的商標、在印尼註冊兩個有關「LHN Group」及「GreenHub」的商標、在緬甸註冊四個有關「GreenHub」、「LHN Parking」及「85SOHO」的商標、在馬來西亞註冊一個有關「LHN Group Space Optimised」的商標及在香港作出一個有關「LHN Group Space Optimised」的商標申請。我們亦已在新加坡作出三個有關「LHN Parking」、「PickJunction」及「HLA」的商標申請、在中國作出一個有關「LHN Group Space Optimised」的商標申請以及在泰國作出三個有關「HLA」的商標申請、在馬來西亞作出兩個有關「LHN Group Logistics」的商標申請、在中國作出一個有關「LHN Parking」的商標申請及在香港作出一個有關「LHN Parking」的商標申請。我們亦合共擁有53個域名，包括我們的企業網站域名、GreenHub網站域名、Work+Store網站域名、PickJunction網站域名、85SOHO網站域名、Industrial & Commercial Security網站域名、Industrial & Commercial Facilities Management網站域名、LHN Parking網站域名、集裝箱堆場服務網站域名、Singapore Handicrafts網站域名及Four Star網站域名。詳情請參閱本文件附錄六「B.有關我們業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無任何因有關知識產權的侵權申索而對我們造成任何重大影響。

業 務

獎狀、認證及認可

多年來，我們已獲取若干獎狀及認可，以認可我們業務的品質。以下載列我們部分已獲取的獎狀、認證及認可：

年份	獎狀、認可或認證	授予組織	獲授實體
二零一七年至 二零二零年	新加坡品質級，優良業務	SPRING Singapore	賢能集團有限公司
二零一七年	Singapore Prestige Brand Award 2017—Heritage Brands	Association of Small & Medium Enterprises 及 Lianhe Zaobao	LHN Group
二零一七年	Listed Companies Awards	Singapore Business Review	賢能集團有限公司
二零一七年	Singapore Corporate Governance Award 2017	Securities Investors Association (Singapore)	賢能集團有限公司
二零一六年至 二零一八年	ISO 9001 : 2008 (租賃空間的優質 管理系統證書)	Certification International Pte Ltd (Singapore)	LHN Group
二零一六年至 二零一八年	ISO 9001 : 2008 (租賃空間的優質 管理系統證書)	Certification International Pte Ltd (UK) Ltd.	LHN Group
二零一五年至 二零一八年	Clean Mark Accreditation Scheme 項 下的 Clean Mark Gold Award (自然 資源／公共空間、商業物業及餐 飲食肆界別的清潔服務)	新加坡國家環境局	Industrial & Commercial Facilities Management
二零一五年至 二零一六年	二零一五年及二零一六年新加坡 優越品牌獎—成熟品牌 (Singapore Prestige Brand Award 2015 and 2016—Established Brands)	Association of Small & Medium Enterprises 及 Lianhe Zaobao	LHN Group
二零一四年至 二零二零年	bizSAFE certificate (Level 3)	新加坡職業安全及健康局	LHN Group、 Industrial & Commercial Facilities Management、HN Logistics 及 HLA Container Services
二零一四年至 二零一八年	bizSAFE certificate (Level 3)	新加坡職業安全及健康局	Industrial & Commercial Security 及 LHN Parking
二零一四年至 二零一七年	新加坡物流協會的 Certificate of Ordinary Membership	新加坡物流協會	HN Logistics

業 務

年份	獎狀、認可或認證	授予組織	獲授實體
二零一四年至 二零一七年	CDAS Member Certificate	Container Depot Association (Singapore)	HLA Container Services
二零一四年	Gold Award for the Singapore Health Award 2014 (以認可在促進職場健 康的努力)	Singapore Health Promotion Board	LHN Group
二零一三年至 二零一五年	Clean Mark Accreditation Scheme項 下的Clean Mark Silver Award(自然 資源／公共空間、商業物業及餐 飲食肆界別的清潔服務)	新加坡國家環境局	Industrial & Commercial Facilities Management
二零一七年至 二零一九年	ISO 9001 : 2015 (設施管理服務的 優質管理系統證書)	Certification International (Singapore) Pte Ltd	Industrial & Commercial Facilities Management
二零一七年至 二零一九年	ISO 9001 : 2015 (保安全管理服務的 優質管理系統證書)	Certification International (Singapore) Pte Ltd	Industrial & Commercial Security
二零零九年 至二零一八年	SAS Corporate Membership Certificate	Security Association (Singapore)	Industrial & Commercial Security
二零零九年 至二零一七年	Security Agency Grading Award (Grade A in the Security Agency Grading Exercise for 2009-2017)	Singapore Police Licencing and Regulatory Department	Industrial & Commercial Security
二零零五年 至二零一八年	ISO 9001 : 2008 (運輸原油、瀝 青、化學品及集裝箱的優質管理 系統證書)	Certification International (Singapore) Pte Ltd.	HN Logistics
二零零一年 至二零一六年	ISO 9001 : 2008 (土地及物業租賃 的優質管理系統證書)	Certification International (UK) Ltd.	LHN Group
二零零一年 至二零一六年	ISO 9001 : 2008 (土地及物業租賃 的優質管理系統證書)	Certification International Pte Ltd (Singapore)	LHN Group

業 務

僱員

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，我們分別僱用348名、384名、377名及408名僱員。下表載列於最後實際可行日期按職能劃分的僱員總數：

職能	僱員人數	佔總額百分比
高級管理層及部門經理	22	5.4
人力資源及行政人員	26	6.4
資訊科技人員	5	1.2
財務人員	26	6.4
銷售及營銷人員(租賃、銷售、營銷、業務發展)	32	7.8
營運經理及人員	62	15.2
空間採購、項目管理及設計人員	6	1.5
清潔人員	56	13.7
保安人員	92	22.5
駕駛員及重型設備操作員	55	13.4
技術人員及測量師	27	6.6
總計	409	100.0

僱員培訓及發展

我們重視我們的僱員，並相信彼等在技術及能力上的提升可為我們的成功作出貢獻。我們相信，僱員培訓可使我們保持競爭優勢，乃由於我們的培訓範疇旨在根據業務環境的最新變動更新僱員的技術及知識。提供予僱員的培訓專注於3大範疇，即培育領導力、策略及功能性技術發展以及個人發展。該等培訓可於本地及海外進行，主要由國際認可機構籌辦。

舉例而言，就所有新加入者而言，我們透過資訊性內部入職計劃向彼等介紹我們的文化、政策及流程以及我們的使命、願景及價值，致令我們可持續將優質服務交付予客戶。就現有僱員而言，我們每季籌辦全公司市廳溝通環節，分享我們的最新措施、使命、願景及價值，並舉行部門分享會，以確保僱員緊貼其他部門及業務的工作情況。我們亦為所有僱員提供在職培訓，致令彼等均具備技術及知識為我們的業務及營運作出寶貴貢獻。

業 務

另外，作為我們設施管理業務提供保安服務的要求，所有保安僱員均必須從 Singapore Police Licencing and Regulatory Department 取得保安人員證書，並須就彼等各自的職級完成下表所列由認可培訓機構提供的相關規定課程。

職級	規定課程
保安人員	Handle Security Incidents and Services (102C-1) Provide Guard and Patrol Services (103C-1)
高級保安人員	Manage Disorderly Conduct and Threatening Behaviour (108E-1) Operate Basic Security Equipment (114E-1)
保安主任	Supervise Security Officer (301C-1)
高級保安主任	Monitor and Review Security Operations (310E-0)
保安主管	Manage Security Agency within Legal Framework (404C-1)

僱員貢獻認可

我們相信，僱員所作出的出色貢獻應獲認可，且不應被忽視，其可繼而促進達成我們的使命、願景及價值、於公司內營造積極氣氛以及進一步改善我們的服務。我們的員工獎包括最佳服務員工、最佳租賃員工、最佳物業員工及長期服務獎。

除每年增加已達致銷售及其他表現目標的僱員及團隊的薪酬外，我們亦提供個人及團隊激勵，並根據彼等的表現及按我們的使命、願景及價值行事的僱員給予酌情表現花紅。

資訊科技系統

我們的營運依賴多個資訊科技系統。我們的資訊科技系統包括：

- **信息亭。**我們於物業安裝若干信息亭以提供物業的方向、地圖及租戶資料以及其他相關資料。信息亭亦連結至位於我們總部的營運中心，為詢問者提供協助及回應。憑藉該等信息亭，我們可有效率地運用我們的人手及盡量降低員工成本，乃由於我們毋須在該等物業投放資訊櫃檯人手。

業 務

- **網上門戶。**我們就營運操作若干門戶，包括(i)「Space Portal」，而潛在租戶可搜尋有關工商業及住宅空間的物業租賃，且潛在業主可向我們列出彼等的物業；(ii)「Pick Junction」電子商業門戶，在Pick Junction空間提供電子商業支援予租戶，列出彼等的產品在線上銷售，而我們將會就透過電子商業門戶作出的銷售收取佣金；(iii)我們的停車位網上門戶，使用者可藉此登記季節性停泊及支付季節性租金。我們相信，應用網上門戶可使我們發掘更多潛在客戶、加強我們的收益基礎及為我們提供業務支援；(iv)「Work+Store」門戶，使用者可訂購我們的Work+Store增值服務(如可安排提取存庫中的物件的代客儲存服務)；及(v)GreenHub會議室預訂門戶，使用者可預約GreenHub空間的會議室。

- **企業資源規劃(ERP)系統。**ERP系統由對本集團內部管理屬重要的若干組件(如人力資源系統、採購系統及資訊科技票務系統)組成。人力資源系統協助人力資源員工更容易進行僱員表現評核、處理僱員開支報銷及記錄僱員出席率。採購系統為中央化系統，處理僱員採購外部服務、供應品及設備的要求。資訊科技票務系統記錄資訊科技支援要求及由資訊科技員工處理的資訊科技問題。我們的部分獨立系統亦結合ERP系統，使我們可更有效率管理資料，包括下列各項：
 - **物流運輸管理系統。**該系統協助員工管理提供物流服務，包括安排貨車運輸服務及分配駕駛員。該系統亦可按系統所記錄已履行服務產生賬單以供發出發票。

 - **集裝箱管理系統。**該系統協助員工管理及監察集裝箱庫存及客戶下達的訂單。所有已履行有關集裝箱的服務亦將會記錄於系統中。賬單最終將會按系統的記錄產生。

 - **客戶資源管理(CRM)系統。**我們已於營運時執行CRM系統，其可追蹤所有租戶的資料、租賃記錄、通訊及物業資料。我們相信，CRM系統可提高銷售團隊處理事務的效率。

業 務

- **自動化系統。**為將數碼化計劃推行至全集團，我們已於流程中實行電子服務，如e-Invoices(電子收據)、e-PO(電子採購訂單)及e-Metering(電子計量水電使用量)。我們相信，該等措施已大幅改善我們的效率(乃由於大部分流程已自動化，而發票、採購訂單及報銷均可由內部及外部發出及作出)、節省行政處理時間及減省步驟；及
- **閉路電視系統。**我們在新加坡的空間優化物業均裝有閉路電視系統，而閉路電視系統乃連接至我們總部的操作中心。操作中心一星期七日、每日24小時均會運作且有人駐守。監控記錄將於我們的伺服器記存若干期間。
- **數據及系統保護系統。**我們的所有線上門戶均由知名及可靠的網頁託管管理供應商託管管理，當中設有多個系統以保障我們的門戶免受外來威脅。我們的內部系統乃由我們的內部伺服器群託管管理。群組內其中一部或以上伺服器失靈一般將不會導致對我們的系統造成即時嚴重干擾，原因是群組內剩餘的運作中伺服器均可維持正常運作，直至解決問題為止。倘伺服器嚴重失靈，我們亦具有備用伺服器，可於短時間內啟動以就營運提供重要支援。另外，關鍵數據乃按日備份並儲存於硬碟、帶子及場外地點，且我們已部署防火牆、防毒軟件及其他措施以保護內部網絡。我們已制定資訊科技災難復甦計劃，當中載列政策及程序，以在對我們的資訊科技系統造成嚴重干擾的情況下復甦關鍵科技平台及電訊基建。

物業

於最後實際可行日期，我們在新加坡擁有三間投資物業，總建築面積約為137,700平方呎。另外，我們在印尼擁有一間投資物業，總建築面積約為18,700平方呎。該等物業均應用於物業活動(定義見上市規則第5.01(2)條)。根據物業估值報告，我們於二零一七年九月三十日的新加坡及印尼物業權益總市值分別為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)。進一步詳情亦請參閱本文件附錄三的物業估值報告。於最後實際可行日期，我們亦租賃29間物業，總建築面積約為3,655,900平方呎。

業 務

投資物業

有關我們所擁有物業的詳情，請參閱本節「I. 空間優化業務—E. 空間優化業務項下所管理物業的主要資料—於最後實際可行日期的空間優化業務項下所管理物業」。

我們有關Kota Kasablanka物業的法律業權

於二零一三年七月一日，本公司的全資附屬公司PT HN Group與發展商（「該發展商」）就位於Kota Kasablanka的四個單位（「該等單位」）訂立四份有條件買賣協議（及協議增補）（「PPJBs」）。

我們於下文載列PPJBs（經增補修訂）的主要條款概要：

日期： 二零一三年七月一日

訂約方： (1) PT HN Group（作為買方）；及
(2) PT Elite Prima Utama（作為賣方）。

場所： 我們的Kota Kasablanka物業（4個單位— A to D, Eighty Eight @ Kasablanka Office Tower, Lantai 38, Jl. Casablanca Raya Kav. 88 Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Indonesia）。

代價： 55,887,975,000印尼盾（包括10%增值稅）。代價已通過預訂費及分別於二零一三年六月一日、二零一三年七月四日、二零一三年七月二十四日及二零一三年七月二十九日的四次分期支付。

場所的實體交收： 於二零一三年七月三十一日前或於PT HN Group悉數支付代價時（以較早者為準）。場所經已於二零一三年八月十六日交予PT HN Group。

轉移業權及交付場所的多層業權證書： 不遲於二零一八年五月十五日。

業 務

終止： 倘(其中包括)場所的法律業權未有由PT Elite Prima Hutama轉移至PT HN Group且經更替買賣契約(Akta Jual Beli或「AJB」)未有由其訂約方於二零一八年五月十五日前簽立或於發出辦公室單位證書起計6個月內，PT HN Group可藉發出14個營業日通知終止PPJBs，而PT Elite Prima Hutama須於終止的七個營業日內將已付的代價全數退還予PT HN Group。

指讓及轉讓PPJBs 項下權利的權利： PT HN Group可於二零一五年五月十五日或之後自由指讓或轉讓其於PPJBs項下的權利。

於最後實際可行日期，PT HN Group尚未就PT HN Group所購買的該等單位取得多層業權證明(「STCs」，代表房地產法律業務)。根據PPJBs，該發展商將於二零一八年五月十五日前向PT HN Group交付STCs。然而，按照該發展商所提供的資料，交付STCs可能會出現潛在延誤。據我們有關印尼法律的法律顧問告知，這將不會影響我們在PPJBs項下的合約權利，藉以(其中包括)(i)實體管有該等單位及進行該等單位的租賃業務；(ii)倘該發展商違約，則取得該等單位售價的退款；及(iii)根據PPJBs指讓或轉讓我們有關該等單位的權利。我們有關印尼法律的法律顧問Dau & Tuah認為，交付STCs為適用於相同發展項目全體買家的標準行政流程，且概無交付STCs的法律障礙，前提是該發展商遵守(i)其在PPJBs項下的所有責任；及(ii)印尼地方機關所施加的所有當地法律、法規及政策規定。另外，PT HN Group已達成其在PPJBs項下的所有法律責任，包括悉數支付購買價，而PT HN Group已確認，其根據PPJBs未有違反任何法律責任。進一步詳情亦請參閱本文件「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。」

儘管尚未就該等單位取得STCs，我們的物業估值師Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte. Ltd.已告知，由於(i)我們有關印尼法律的法律顧問Dau & Tuah認為交付STCs屬於適用於所有相同發展項目買家的標準行政流程，且交付STCs概無法律障礙，前提是該發展商將遵守上述相關規定；(ii)市場慣例為將該等單位作為多層業權辦公室估值，原因是其可供佔用並在場所進行工作活動，即使有關該等單位尚未獲出具多層業權證書；及(iii)此市場慣例亦與就

業 務

印尼物業估值的慣例一致，當中尚未就印尼私人及公眾公司出具STCs，而物業估值師一直能夠就該等單位進行估值，並賦予該等單位公平值。

我們有關Singapore Handicrafts Building的已終止售後租回安排

背景

於二零一六年十二月八日，Singapore Handicrafts與HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited (作為Sabana Shari'ah Compliant Industrial Real Estate Investment Trust (「**Sabana REIT**」)的受託人)通過買賣選擇權協議按售價20百萬新加坡元就位於72 Eunos Avenue 7, Singapore的土地的租賃權益(包括該土地上的Singapore Handicrafts Building)訂立售後租回安排，其乃經參考物業估值並經公平磋商後釐定。Sabana REIT為在新交所上市的新加坡Shari'ah合規房地產投資信託。Sabana REIT擁有並投資於用作工業用途的收入產生房地產，以及房地產相關資產，配合Shari'ah的投資原則。Sabana REIT由外部管理人Sabana Real Estate Investment Management Pte. Ltd.管理。Sabana REIT及Sabana Real Estate Investment Management Pte. Ltd.均為獨立第三方，且與本公司、董事、高級管理層或任何彼等各自的聯繫人概無關聯。

訂立售後租回安排的理由

我們誠如本節上文「一業務策略」所披露的業務策略為通過總租約及(在較低程度下)通過收購物業擴充新加坡的物業組合。我們一般不會收購物業，原因是物業收購需要大量初步投資。倘我們發現符合揀選準則(包括物業地點、剩餘租賃年期、目標收購價按照最高容積率不超過建築成本)的合適機會，且倘我們收購整項物業具有潛力增加淨可出租面積達10.0%或以上，我們方會在罕見情況下收購物業。日後訂立售後租回安排的潛力並非作出評估的其中一項準則。

我們亦不會積極尋求售後租回安排。然而，於該情況下，我們相信售後租回安排將對我們有利，並使我們得以變現位於72 Eunos Avenue 7, Singapore的物業的價值增長，並運用銷售所得款項進一步擴大空間優化業務。根據售後租回安排，於完成銷售後，我們將根據總租約安排自Sabana REIT租賃該物業，而我們可繼續如其他總租賃安排般繼續於該物業營運業務。由於售後租回安排預期不會對現有租戶造成任何重大影響，預期我們可繼續自租戶產生穩定租金收入流。我們當時的意向為即便完成出售後仍繼續於該物業營運我們的Pick Junction業務，而其一直與我們的業務營運一致。於最後實際可行日

業 務

期，我們已經就該翻新物業投資合共2.5百萬新加坡元，並已經開始就Pick Junction業務建立客戶。倘我們僅出售物業以變現物業價值，我們將需要尋找另一項物業以替代該物業，而我們屆時將須產生額外成本翻新物業及就物業增加客戶。因此，我們相信於出售後，我們應按與總租約類似的安排租回該物業，而我們於屆時亦曾考慮，按照當時的市場氛圍，變現物業的收益為合適時機。

日後，倘出現合適機會供我們變現物業價值增長，我們可能會考慮訂立售後租回安排，惟收購物業以進行售後租回並非我們業務策略的一部分，原因是物業收購僅為就空間優化業務增加物業組合的整體策略的一部分。

終止售後租回安排

根據買賣選擇權協議，完成售後租回安排須(其中包括)自建屋發展局取得相關批准及確認，及倘於自買賣選擇權協議日期起計32個星期時限(即二零一七年七月二十日前)內尚未自建屋發展局取得相關批准及確認，則我們或Sabana REIT可單方面撤銷買賣選擇權協議。此乃訂約方於公平磋商後所協定的商業條款。

按照我們的經驗，建屋發展局一般需時約六個月以就物業轉讓發出同意。我們相信售後租回安排的申請需時長於過往物業收購，原因是該項交易並非簡單買賣交易。我們已經於二零一六年十二月八日訂立買賣選擇權協議，並已於編製組合後於二零一七年一月中旬向建屋發展局提交申請。自申請日期起及直至終止售後租回安排，我們已即時提供新加坡機關要求的資料及文件，以作為申請流程的一部分。據我們的董事所知、所悉及所信，倘未有終止售後租回安排，則我們已經接近取得所需批准。於二零一七年七月二十日，Sabana REIT根據協議的條款行使其權利撤回買賣選擇權協議，原因是建屋發展局尚未批准售後租回。

租賃物業

空間優化業務

截至最後實際可行日期，我們租賃29項總建築面積約3,655,900平方呎的物業以營運空間優化業務、一項建築面積約275,600平方呎的物業以營運物流服務業務，以及三項合共約399個等同停車位(按照我們的內部記錄)的物業以營運設施管理業務。

業 務

有關我們根據空間優化業務所租賃物業的詳情，請參閱本節「I. 空間優化業務—E. 空間優化業務項下所管理物業的主要資料—於最後實際可行日期的空間優化業務項下所管理物業」。

有關我們根據設施管理業務租賃以營運停車場的物業的詳情，請參閱本節「II. 設施管理業務」。

除我們根據空間優化業務向租戶分租的租賃物業及我們根據設施管理業務作為停車場營運的租賃物業外，我們亦根據物流服務業務租賃下列物業以營運集裝箱堆場：

承租人	現有用途	概約建築 面積 (平方呎)	屆滿日期 (年度)	重續年期	地址
HLA Container Services (泰國)	物流服務(集裝箱堆場)及 註冊辦事處	275,600	二零二七年	12年	No. 133/5 Moo 9, Surasak Subdistrict, Sriracha District, Chonburi Province, Thailand
HLA Container Services (泰國)	物流服務(集裝箱堆場)	344,640	不適用 ^(附註)	21年(每3年 一次,可最多 重續7次)	Bang Chalong Subdistrict, Bang Phli District, Samut Prakan Province

附註：自業主完成混凝土鋪地工程後起計，初步租期為三年。於最後實際可行日期，業主尚未完成混凝土鋪地工程，而租期亦未開始。

牌照、許可證、批文及證書

我們須取得不同類型的牌照、許可證、批文及證書以營運業務。於最後實際可行日期，除緬甸的YCDC牌照外，我們在我們營運所在司法權區取得所有營運業務所需的重大牌照、許可證、批文及證書，而該等牌照及許可證仍然有效且具有效力。我們並無遭遇任何拒絕有關營運業務所需的任何重大牌照或許可證的重續申請。有關我們營運所需的重大牌照、許可證、批文及證書的進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽」。

健康及安全事宜

我們亦注重僱員的健康及安全。為確保我們職場擁有高水平安全及健康標準，LHN Group、International & Commercial Security、International & Commercial Facilities Management、HLA Container Services、HN Logistics及LHN Parking均獲新加坡職業安全及健康局認可為bizSAFE企業。LHN Group(作為所有營運附屬公司的中介控股公司)已獲新加坡健康促進局頒授Singapore Health Award 2017榮譽獎狀，以認可其在促進職場健康的努力。

業 務

就物業安全而言，我們定期對物業就物業安全及保安審核以及租賃合規審核、安全合規事宜／遵守相關規則及法規進行抽樣檢查。經考慮到香港於二零一六年六月在自存物業發生災難性火災事故所引起的安全及危險事宜，我們的自存物業亦符合最新規例。

於往績記錄期間，Industrial & Commercial Security當時的僱員與其同事打鬥。該僱員受傷並被送院。其後，該僱員就不當行為被Industrial & Commercial Security解僱。該僱員指稱有關受傷屬於工傷，並就打鬥申索賠償，且對Industrial & Commercial Security發起法律程序。法律程序已於二零一六年九月解決，而有關解決已獲我們的工傷保單全面涵蓋。

除本文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的僱員或物業並無發生任何重大事故、醫療事故或安全問題。

保險

我們就我們的樓宇投購集團公共責任保險財產、業務中斷保險等多項保單及業主規定就選定物業投購消防商業保險及業內所有風險保險等其他保險。我們亦就我們的車輛（包括物流車輛）投購汽車保險、電子設備及機器及設備所有風險保險、運輸營運商責任保險、商用車隊保險以及現金保險。

我們亦為所有僱員提供忠誠保險、專業彌償保險、集團個人意外及集團醫療及手術保單以及工傷賠償保單。我們亦為本公司執行董事及行政人員投購董事及高級職員責任保險及為執行董事投購要員保險。

董事認為，我們的保險保障範圍符合我們業務規模及類型的慣例，亦符合相關司法權區的標準商業慣例。我們將會在我們的業務營運、物業及資產有需要時，投購所需的額外保險。詳情亦請參閱本文件「風險因素—有關我們業務的風險—我們投購保險的保障範圍有限」。

法律程序及監管合規

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的董事確認我們並無違反法律或法規的任何重大不合規事宜。董事認為，我們於同期整體亦無違反法律或法規的任何不合規事宜而反映本公司、董事或高級管理層以合規方式營運業務的負面能力或傾向。

業 務

然而，於往績記錄期間，我們並無取得YCDC牌照及下表載列不合規事宜：

不合規事宜詳情	不合規事宜原因	法律後果及潛在最高罰款	補救行動及狀況	對本集團的任何營運及／或財務影響	加強內部監控措施以防止再發生不合規事宜
GH Yangon 正管理位於 No.85 Boyar Nyunt Street, Dagon Township, Yangon 的 85SOHO 服務式住宅的業務，該樓宇位於仰光城市發展委員會 (Yangon City Development Committee) (「YCDC」) 的發展管理區內，惟並無由 YCDC 發出的營業牌照，違反日期為二零一三年十月八日的 YCDC 法例 (Yangon Region Hluttaw Law No.6/2013) (「YCDC 法例」) 第 66(a) 條。	不合規事宜歸因於在有關時間 GH Yangon 在緬甸的負責員工的知識不足，彼等認為已遵守有關進行 GH Yangon 業務的所有監管規定。	根據 YCDC 法例第 68 條，被裁定違反 YCDC 法例任何規定或限制的人士將被監禁最多一年或罰款 (10,000 緬甸元或 500,000 緬甸元) 或兩者兼備。為作釐清，500,000 緬甸元相等於約 368 美元 (按緬甸中央銀行網站於二零一七年六月六日發佈的匯率 1 美元兌 1,359 緬甸元計)。 根據 YCDC 法例第 69 條，被裁定觸犯第 68 條而持續違反上述規定或限制的人士將就持續違反的每一日被罰款最高每日 50,000 緬甸元或進一步監禁最多一年。 另外，YCDC 法例第 76 條規定，YCDC 一般擁有「控告權」(儘管其並無提述將觸發此權利的特定違反 YCDC 法例)。	GH Yangon 已向 YCDC 的 Dagon Township Development Administrator's Office 提交相關申請根據 YCDC 法例第 66(a) 條授出二零一七年至二零一八年財政年度的營業牌照。 上述申請已於二零一七年五月三十日獲 Dagon Township Development Administrator's Office 接納作進一步處理。	根據我們的緬甸法律顧問 Polastri Wint & Partners Legal Services Limited (「緬甸顧問」)，有鑒於此，極不可能會對 GH Yangon 的董事處以監禁刑罰，而倘 GH Yangon 的董事就 GH Yangon 未能遵守 YCDC 法例第 66(a) 條而遭受檢控，經考慮相關情況 (包括)： (i) 迄今及就緬甸顧問所知，未能向 YCDC 申請營業牌照未嘗引致刑事檢控。緬甸律師認為，YCDC 一般較大概率會就大部分違反 YCDC 法例 (違反並不持續或非干犯長時間者) 施加罰款。緬甸律師認為，由於 GH Yangon 於二零一六年開始經營 No. 85 Boyar Nyunt Street 的 85SOHO 服務式住宅，故該項違反不大可能會被 YCDC 視為持續或長時間違反。 (ii) 更重要的是，GH Yangon 已向 Dagon Township Development Administrator's Office 提交申請授出營業牌照，而該申請已於二零一七年五月三十日獲接納作進一步處理。緬甸律師認為，這將為對 GH Yangon 有利的有力緩解因素。一般而言，YCDC 可能需時自接納申請起計約兩至三個月發出營業執照以作進一步處理 (受限於當前內部程序及於發牌過程中所涉及的 YCDC 相關部門之間的安排)。 另外，基於上文所述的相同考慮，緬甸律師亦認為 YCDC 對 GH Yangon 及／或其董事採取任何民事訴訟的風險偏低。	不合規事宜發生的理由乃歸因於 GH Yangon 的負責員工並無充分認識，且儘管林隆田先生於發生不合規事宜時為其中一名負責監督營運的董事，該事宜並非由於林隆田先生一方所致。於不合規事宜的相關時刻，監督海外附屬公司的負責員工進行，原因是我們相信該員工具備語言優勢及當地知識，其較為適合監督合規事宜及牌照。 由於該事故，我們的管理層 (包括林隆田先生) 已決定集中所有海外附屬公司的所有牌照監督及合規事宜於總部由合規團隊處理，藉以有效率地管理牌照及重續。合規團隊乃自凱利板上市起設立，以協助監督在新加坡的合規事宜，並由我們的董事會執行主席林隆田先生及凱利板上市手冊項下的合規主任領導，而成員包括執行董事林美珠女士、本集團財務總監楊瑞清女士以及其他團隊成員。為確保我們的合規團隊具有充足培訓以監督合規及牌照事宜，合規團隊及其團隊成員均已於往績記錄期間及直至最後實際可行日期出席多項培訓，視乎團隊成員的責任而定，以確保合規團隊具備最新資料以進行職務，包括但不限於稅務、財務申報及管理，以及法律合規事宜。尤其是，我們的緬甸法律顧問 Polastri Wint & Partners Legal Services Limited 已經就緬甸法律及法規項下有關法律及合規事宜及規定向我們的合規團隊提供培訓。 我們的董事認為，林隆田先生就凱利板上市手冊作為合規人員及合規團隊主管乃適合以監督合規團隊監察緬甸的牌照及合規事宜。 我們的合規團隊將於主要牌照的有效期限屆滿前檢查我們主要牌照的重續或重新申請 (按法律規定) 程序 (包括 YCDC 法例項下的營業牌照)，本集團亦將委聘額外的外部牌照顧問，就有關我們的緬甸營運監管規定方面提供專業意見，以確保日後遵守相關法定規定。

業 務

向緬甸銷售及與其往來的國際制裁

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，分別相等於同期的零、零、0.2%及0.8%。

為評估我們於往績記錄期間在緬甸的業務活動以及我們於往績記錄期間後在緬甸的規劃活動是否令我們面臨與由相關司法權區作出制裁的國家或人士相關的制裁風險，首要的是審閱該等制裁計劃的範疇，亦要評估該等制裁計劃的範疇是否會域外適用於我們（作為於新加坡註冊成立的公司）。

另外，我們亦須理解制裁計劃在個別國家之間及個別國家境內有所差別。部分制裁計劃屬全面性，並禁止與制裁國家或制裁人士的一切活動，而其他制裁計劃屬選擇性或針對性，並僅禁止若干特定活動。在緬甸遭到制裁的情況下，制裁計劃乃屬選擇性或針對性計劃。

同時，從下文呈列的制裁概要檢討將會顯然易見，緬甸現時所遭到的制裁計劃並不會域外適用於我們（作為於新加坡註冊成立的公司）。

最後，就緬甸而言，確認相關司法權區對緬甸施加的制裁已獲逐步廢除，及在部分情況下已獲完全刪去（於下文闡釋）乃屬至關重要。

澳洲對緬甸的制裁

在澳洲，制裁法律包括執行聯合國安全理事會（「**聯合國安理會**」）制裁的法令，及載有澳洲自主制裁的獨立法律。由二零一四年起至今，聯合國安理會並無有關緬甸的制裁，惟澳洲政府自一九九一年起已就緬甸實行自主制裁制度。此制度範疇於往年調解中經已收窄。目前，三類活動受到澳洲對緬甸的制裁制度所影響。

- 主要禁止與直接或間接供應、銷售或轉移武器或相關物資至緬甸，以供緬甸使用或為緬甸利益而進行者有關（「**制裁供應**」）。
- 由此接著，只要是與制裁供應或為緬甸製造、維護或使用武器及相關物資相關或為此而提供的服務，則向緬甸提供該等若干服務亦被禁止（「**制裁服務**」）。

業 務

- 最後，作出資產以供若干指定人士及實體使用，或為該等人士或實體利益而作出資產，均屬被禁止（「與指定人士或實體進行交易」）。

由二零一四年起至今，澳洲對緬甸的制裁制度的唯一改動與制裁服務範疇有關。直至二零一五年五月，除上文討論的制裁服務外，凡是與軍事活動相關或就此而提供的服務均被禁止。

禁止作出制裁供應、提供制裁服務及與指定人士或實體進行交易均被視為有限的治外法權。這表示該等禁止適用於：

- 完全或部分於澳洲發生的行為；
- 完全於澳洲境外發生，惟導致完全或部分於澳洲境內發生的行為；
- 由澳洲公民或根據澳洲聯邦、州或地區法律註冊成立的法人團體進行的行為。

由於我們並無根據澳洲法律註冊成立，亦無於澳洲境內或境外從事任何會於澳洲帶來任何後果的活動，我們並不受澳洲對緬甸的制裁所影響。

另外，雖然澳洲對若干指定人士保持制裁，我們的制裁法法律顧問近期對我們的客戶及供應商（包括GH Yangon的客戶及供應商）以由第三方制裁篩選賣方提供的自動化篩選服務進行篩選，表明目前概無該等客戶或供應商被指定為受澳洲制裁的一方。

總而言之，雖然澳洲制裁禁止若干涉及緬甸的活動，並禁止與若干指定人士進行交易，惟我們的制裁法法律顧問仍得出結論，指澳洲對緬甸及特定指定人士的制裁並不包括我們於往績記錄期間在緬甸的活動或規劃活動、我們的客戶或供應商，且更普遍地不適用於我們，理由是我們並非根據澳洲法律註冊成立，亦無在任何情況下從事任何違反澳洲對緬甸的制裁的活動。

歐盟對緬甸的制裁

歐盟於一九九一年對緬甸初步實施制裁。該等早期的制裁形式為武器禁運，及對國家法律及恢復秩序委員會高層成員以及軍事及安全部隊高層成員及其家屬採取簽證禁令。歐盟對緬甸的制裁隨後擴大到禁止為軍事活動給予援助、出口可能被用於內部鎮壓的設備、為若干緬甸國有企業融資及設立凍結緬甸政府所有成員及其聯繫人的資產及資源的規定。歐盟對緬甸的制裁於二零一三年四月進行了額外修改，當時歐盟為回應緬甸

業 務

所發生的政治變化，整體解除其對緬甸的大部分制裁。歐盟對緬甸所施加且仍然生效的的制裁包括歐盟對緬甸的武器禁運，以及歐盟對隸屬於緬甸政府及其聯繫人的若干人士實行封鎖制裁。歐盟封鎖制裁一般禁止與歐盟制裁者綜合名單上的人士進行交易或涉及其中。

歐盟對緬甸所施加且仍然生效的有限制裁僅適用於「歐盟人士」，包括：

- 歐盟成員國國民；
- 根據歐盟成員國法律註冊成立或組建的法人、實體或機構；及
- 就於歐盟內進行任何業務的法人、實體或機構，包括任何成員國司法權區下的領土、領空或板載船隻。

因此，歐盟對緬甸的餘下制裁在很大程度上並不可域外地應用，故該等制裁並不適用於我們作為一間：(a)在新加坡註冊；及(b)並無從事歐盟對緬甸的制裁項下所禁止任何業務活動的公司。

此外，儘管歐盟對若干指定人士保持制裁，惟我們近期對客戶及供應商(包括GH Yangon的客戶及供應商)以由第三方制裁篩選賣方提供的自動化篩選服務進行篩選，表明目前概無該等客戶或供應商被指定為受歐盟制裁的一方。

總而言之，儘管歐盟制裁禁止若干涉及緬甸的活動，亦禁止與若干歐盟指定人士進行交易，惟我們的制裁法法律顧問仍得出結論，指歐盟對緬甸及特定指定人士的制裁，並不包括我們於往績記錄期間在緬甸的活動或規劃活動、我們的客戶或供應商，且更普遍地不適用於我們，理由是我們並非歐盟人士，亦無在任何情況下從事任何違反歐盟對緬甸的制裁的活動。

美國對緬甸的制裁

美國對緬甸的制裁僅限制「美籍人士」通過緬甸進行的活動及交易。美籍人士的定義為「任何美國公民、永久外籍居民、在美國境內根據美國或任何司法權區法律組建的實體(包括海外分行)、或身處美國的任何人士。」

業 務

於二零一四年六月前，美籍人士根據美國對緬甸的制裁被禁止對緬甸作出新投資、進口緬甸翡翠及紅寶石到美國，以及出口或再出口金融服務到緬甸。緬甸制裁法規對金融服務的定義為「不論位於何處，從美國或由美籍人士對緬甸直接或間接作出的資金轉移；或直接或間接向緬甸人士提供保險服務、投資及經紀服務（包括但不限於有關證券、債務、商品、期權或外匯的經紀或交易服務）、銀行服務或匯款服務；貸款、擔保、信用證或其他信貸額度；或銷售或贖回旅行支票、匯票或儲值的服務。」

於二零一四年六月三十日，美國通過發出多項一般許可證，大幅降低對緬甸的制裁，其影響為放寬過往生效的各項金融及投資制裁。

所發出的一項一般許可證授權不論位於何處，從美國或由美籍人士向緬甸直接或間接出口或再出口金融服務，惟擬為緬甸國防部或任何緬甸國家或非國家武裝集團或上述任何一個擁有百分之50或以上利益的實體提供的金融服務除外。

於二零一四年六月三十日發出的另一項一般許可證授權美籍人士對緬甸作出新投資，惟不包括根據與緬甸國防部或任何緬甸國家或非國家武裝集團或上述任何一個擁有百分之50或以上利益的實體所訂立協議而進行的新投資。

最後，由於在二零一四年六月三十日發生的制裁放寬，所有涉及Asia Green Development Bank、Ayeyarwady Bank、Innwa Bank及Myawaddy Bank的交易均獲授權。

美國最後放寬對緬甸的制裁發生於二零一六年十月七日，當時美國全面撤銷其對緬甸的制裁。自該日起，美國對緬甸的制裁已不再有效。儘管如此，根據美國對緬甸的制裁，部分人士仍受到制裁。然而，我們近期對客戶及供應商（包括GH Yangon的客戶及供應商）以由第三方制裁篩選賣方提供的自動化篩選服務進行篩選，表明目前概無該等客戶或供應商被指定為受美國制裁的一方。

誠如上文所述，美國對緬甸所施加且生效至二零一六年十月七日的制裁僅適用於美籍人士。該等制裁並無域外申請，因此並不適用於我們（作為於新加坡註冊的公司），理由是我們並不符合美籍人士資格，亦無參與任何違反美國制裁的業務活動。

業 務

總括而言，儘管美國對緬甸的制裁禁止若干涉及緬甸的活動，且繼續禁止與若干指定人士進行交易，惟我們的美國制裁法法律顧問摩根路路斯律師事務所已得出結論，指美國對緬甸及特定指定人士的制裁，並不包括我們於往績記錄期間在緬甸的活動或規劃活動、我們的客戶或供應商，且更普遍地不適用於我們，理由是我們並非美籍人士，亦無在任何情況下從事任何違反美國對緬甸的制裁的活動。

聯合國對緬甸的制裁

聯合國於二零一四年廢除其對緬甸的制裁制度。因此，聯合國目前並無對緬甸（作為國家）維持任何制裁。儘管如此，根據聯合國綜合制裁名單指定的聯合國對緬甸的制裁，部分人士仍受到制裁。聯合國綜合制裁名單包括所有受限於聯合國安理會施加的制裁措施的個人及實體。然而，我們近期對客戶及供應商（包括GH Yangon的客戶及供應商）以由第三方制裁篩選賣方提供的自動化篩選服務進行篩選（其包括聯合國綜合制裁名單），表明目前概無該等客戶或供應商被指定為受聯合國制裁的一方。

誠如上文所述，除聯合國制裁人士外，於評估我們因於往績記錄期間及於往績記錄期間後在緬甸進行的業務活動而會遇到的制裁風險時一概毋須考慮聯合國制裁。

我們的制裁法律顧問的建議

我們的制裁法律顧問認為，我們於往績記錄期間的活動或在緬甸的規劃活動不會對本集團、股東或潛在投資者僅因持有我們的股份或投資本公司，或對上市委員會、香港聯交所及其聯屬人士（包括[編纂]及[編纂]）因上市或提供有關上市的服務而造成制裁風險。

對香港聯交所的承諾

我們向香港聯交所承諾(i)我們不會將[編纂]所得款項以及通過香港聯交所籌集的其他資金用作直接或間接資助或協助制裁司法權區的任何項目或業務；(ii)我們將不會訂立制裁交易，從而令我們本身、我們的股東或潛在投資者、上市委員會或香港聯交所或其聯屬人士（包括[編纂]及[編纂]）面臨受到制裁的風險；及(iii)倘我們相信我們於制裁司法權區訂立的交易（如有）將令我們、我們的投資者、股東、上市委員會或香港聯交所或其聯屬人士（包括[編纂]及[編纂]）面臨受制裁的風險，我們將於聯交所網站、我們的網站、年度或中期報告中披露我們就業務遭到制裁的風險所進行的監控工作、於制裁

業 務

司法權區的未來業務狀況(如有)及其有關制裁司法權區的業務意向；及(iv)我們將維持獨立銀行賬戶，其將指定僅用作存款及部署上市所得款項。倘我們違反有關向香港聯交所的承諾，則我們的股份可能會被香港聯交所撤銷上市。

內部監控及風險管理

內部監控

我們已就我們的營運及作為一間於新交所凱利板上市的公司設立內部監控系統及風險管理程序，包括但不限於：

- 董事會已成立審核委員會，而成員包括我們的三名獨立非執行董事，即陳嘉樑先生、莊立林女士及楊志雄先生。審核委員會(代表董事會)審閱內部監控系統(包括財務、營運、合規事宜及資訊科技監管)，並負責保障資產及維持其問責性。有關審核委員會的工作範圍概要，請參閱本文件「董事及高級管理層—審核委員會」。
- 董事會已成立薪酬委員會，而成員包括我們的三名獨立非執行董事，即陳嘉樑先生、莊立林女士及楊志雄先生。有關薪酬委員會的工作範圍概要，請參閱本文件「董事及高級管理層—薪酬委員會」。
- 董事會已成立提名委員會，而成員包括我們的三名獨立非執行董事，即陳嘉樑先生、莊立林女士及楊志雄先生。有關提名委員會的工作範圍概要，請參閱本文件「董事及高級管理層—提名委員會」。
- 確保授權權益人士(定義見凱利板上市手冊)的授權交易程序乃經公平磋商及按一般商業條款、由獨立估值師支持(如適用)作出，並符合我們的日常政策及慣例，且並無損害本公司及少數股東權益；
- 我們已採納一套符合凱利板上市手冊及上市規則的企業管治指引；

業 務

- 我們的董事已出席由香港法律顧問陸繼鏘律師事務所(與摩根路易斯律師事務所聯營)就公眾上市公司董事在公司條例、證券及期貨條例及上市規則項下的持續義務、職務及責任進行的培訓，而董事完全知悉彼等作為香港上市公司董事之職務及責任；
- 本集團已根據上市規則第3A.19條委任富強金融資本有限公司為我們的合規顧問，以確保(其中包括)我們就上市規則及所有其他適用法律、規則、守則及指引妥為獲得指導及建議；
- 本集團已成立審核委員會，其書面職權範圍乃根據上市規則附錄14制定，以審閱有關遵守上市規則以及其他適用法律、規則及法規的規定的內部監控系統及程序；
- 本集團將不時委任外部法律顧問(倘適用)以就合規事宜提供建議，並不時就上市規則以及適用法律、法規及規則的變動向我們提供最新資料，以查看是否需要對我們的營運及／或內部監控政策作出任何變動；
- 我們將存置一份獲受制裁國家、人士及實體的監管清單，以審閱我們現有及潛在客戶的資料，並將會不時更新該清單。如有需要，我們亦可能會委聘具備所需專業知識及制裁事宜經驗的外部法律顧問，以評估與制裁有關的風險，且將會遵守該外部法律顧問所提供的適合建議；及
- [編纂]所得款項或通過香港聯交所籌措的任何其他資金將存入獨立於本集團其他資金的指定銀行賬戶；及董事會將監督[編纂][編纂]，以及履行我們有關制裁事宜對香港聯交所的承諾。

我們亦已根據非核證委聘委任獨立顧問公司(「內部監控顧問」)，作為本公司的內部監控顧問以審閱我們有關上市的內部監控系統。於最後實際可行日期，董事確認，有關審閱並無任何將會對我們業務、營運或財務業績造成重大影響的發現。

董事及獨家保薦人認為，以上措施將提供合理充分及有效框架，以協助我們識別及監督任何有關制裁法的重大風險，藉以保障股東、潛在投資者及我們的利益。

業 務

風險管理

我們的業務營運面臨各項風險，而我們相信風險管理對我們的成功而言乃屬重大。我們所面臨的主要營運風險包括(其中)整體市況變動及洞悉物業租金、設施管理及物流服務、我們業務所處司法權區的監管環境變動、我們提供優質物業及服務的能力、我們增加物業及客戶數目的能力以及我們所收取的費用、本文件中的「業務—業務策略」所述的潛在擴充、撥作擴充及業務營運的融資能力以及來自我們競爭對手業務的競爭。

為妥善管理該等風險，我們已設立下列風險管理架構及措施：

- 董事會負責且有一般權力管理我們業務的營運，並負責管理我們整體的風險。其負責考慮、審閱及批准涉及市場風險、利率及貨幣匯率變動、擴展至新地理地區、增加租金及費用、就我們的業務收購任何業務及土地以及與任何人士成立合營企業的任何重大業務決策；
- 我們相信，我們所投購的保險保障範圍符合業務規模及類型的慣例，亦符合相關司法權區的標準商業慣例；及
- 我們亦獲若干ISO 9001：2008優質管理體系認證(包括土地及物業的租賃、設施管理服務、保安全管理服務以及運輸原油、瀝青、化學品及集裝箱)，盡量降低我們營運的風險。