

財務資料

本節應與本文件「附錄一—會計師報告」所載我們於二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日及截至該等日期止年度以及於二零一七年六月三十日及截至該日止九個月的經審核綜合財務資料(包括其附註)一併閱覽。過往財務資料乃按國際財務報告準則編製。閣下務請閱覽本文件附錄一所載之會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

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

概覽

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

我們在新加坡轉租及優化空間以出租予租戶方面的歷史悠久。董事會執行主席林隆田先生處理轉租及空間優化業務接近20年。我們於二零零二年首次開始轉租物業，其後於二零零六年擴展至空間優化業務。就空間優化而言，我們以優化工業物業為開端，並逐步擴展至商業及住宅物業。於最後實際可行日期，我們管理合共33間所租賃或擁有物業(總建築面積為3,812,300平方呎，而總淨可出租面積為3,807,200平方呎)，當中分別有19項、12項及2項屬工業、商業及住宅物業。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月，我們空間優化業務所產生的收益分別達70.6百萬新加坡元、72.0百萬新加坡元、76.7百萬新加坡元及51.3百萬新加坡元，分別佔我們總收益的77.8%、74.7%、73.2%及64.3%。

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為外部客戶提供服務，並提供如保安服務、停車位管理服務及物業保養服務(包括清潔、維修及一般物業保養)等服務。截至二零一四年、二零一五年及二零一

財 務 資 料

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，我們設施管理業務所產生的收益分別達8.5百萬新加坡元、9.7百萬新加坡元、12.5百萬新加坡元及12.5百萬新加坡元，分別佔我們總收益的9.3%、10.1%、11.9%及15.7%。

我們自二零零三年起延伸至物流服務業務，其乃主要提供運輸服務（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。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，我們物流服務業務所產生的收益分別達11.7百萬新加坡元、14.7百萬新加坡元、15.6百萬新加坡元及15.9百萬新加坡元，分別佔我們總收益的12.9%、15.2%、14.9%及20.0%。

編製基準

本集團主要從事空間優化業務、設施管理服務業務及物流服務業務。我們已將空間優化業務項下的所有租賃、轉租及物業管理作出分類。「空間優化」涉及重新設計及規劃物業，以增加其淨可出租面積以及盡量降低「擱置」的機會或減少不可使用的空間，從而增加每平方呎的潛在租賃收益率，致使物業的潛在租賃收益率增加。為確保物業可按照優化計劃進行，我們將進行必需的維修及翻新工程。維修及翻新工程亦可提升其外貌的美觀程度，且或會提升物業的整體價值。有關我們編製基準的詳情，請參閱會計師報告第I節附註1.3。

影響營運業績的因素

我們的營運業績一直及將繼續受多個因素所影響，包括下文所載者：

我們的物業組合

我們的空間優化業務於往績記錄期間佔大部分收益，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，分別達70.6百萬新加坡元、72.0百萬新加坡元、76.7百萬新加坡元及51.3百萬新加坡元，分別佔我們總收益的77.8%、74.7%、73.2%及64.3%。於往績記錄期間，我們所營運的物業乃透過(i)與業主經私下磋商或因投得公開招標（如業主為新加坡政府機關）所訂立的總租約；及(ii)收購物業取得。我們空間優化業務於往績記錄期間所產生的收益乃主要指自工商業及住宅物業所產生的租賃及倉儲收入。於往績記錄期間，我們亦於部分工商業物

財 務 資 料

業經營如Work+Store空間、PickJunction空間及GreenHub配套式辦公室等多項其他業務，以產生租金收入（亦包括服務費）。有關該等概念空間的詳情，請參閱本文件「業務—我們的業務」。

我們的收益乃受我們所營運的物業數目及物業組合（包括空間優化業務項下所租賃或擁有的物業）的總淨可出租面積影響。自二零一六年七月起，我們開始向物業擁有人（包括我們的合營企業公司）提供資產管理服務。由於我們僅提供管理服務並產生固定管理費，故並不考慮將該等物業歸納於我們的物業組合內。於往績記錄期間，我們的物業組合由工業物業（包括倉庫及輕工業用途單位）、商業物業（包括商業及辦公室單位）及住宅物業（包括85SOHO服務式住宅）組成，而當中大部分物業均位於新加坡，而餘下物業則位於印尼及緬甸。

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

	截至九月三十日止年度											
	二零一四年			二零一五年			二零一六年			截至二零一七年六月三十日止九個月		
	平均淨可出 租面積 ⁽¹⁾	平均 佔用率 ⁽²⁾	平均租金 ⁽³⁾	平均淨可出 租面積 ⁽¹⁾	平均 佔用率 ⁽²⁾	平均租金 ⁽³⁾	平均淨可出 租面積 ⁽¹⁾	平均 佔用率 ⁽²⁾	平均租金 ⁽³⁾	平均淨可出 租面積 ⁽¹⁾	平均 佔用率 ⁽²⁾	平均租金 ⁽³⁾
			新加坡元／			新加坡元／			新加坡元／			新加坡元／
	平方呎(千)	%	平方呎	平方呎(千)	%	平方呎	平方呎(千)	%	平方呎	平方呎(千)	%	平方呎
工業	3,105	95.1	1.16	3,284	92.9	1.23	3,571	94.0	1.27	3,019	88.4%	1.32
商業	581	90.5	3.36	568	95.9	3.53	575	94.0	3.60	569	90.9%	3.71
住宅	383	99.0	1.49	238	97.2	0.87	202	93.8	0.29	195	99.4%	0.48

附註：

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

有關截至往績記錄期間止各年或期間按地域劃分的平均淨可出租面積、佔用率及租金明細，請參閱本文件「業務—我們的業務—我們的空間優化業務—我們於往績記錄期間所租賃或擁有物業按地域劃分的主要資料」。

我們物業組合的組成部分將取決於我們獲得新物業（不論透過總租約或收購獲得）的能力及我們能否以可接受的條款與業主重續或重新競投現有總租約。於往績記錄期

財 務 資 料

間，我們並無重續部分物業，乃由於政府的重建計劃；或我們對物業的未來表現（包括新重續條款）進行評估後決定不予重續總租約；或我們可能無法從重新競投中成功取得該等物業所致。有關詳情請參閱本文件「風險因素—有關我們業務的風險—有關我們空間優化業務的風險—我們大部分物業乃透過我們與業主訂立總租約取得，而我們所管理的部分停車位乃以牌照取得。倘總租約或牌照在現有條款屆滿後不獲我們任何業主重續，或在重續時大幅增加租金，則我們的業務、財務及營運可能會受到重大影響。」。進一步詳情請參閱本文件「業務—我們的業務—A.空間優化業務—F.物業的過往變動」。

下表載列年或期內累計淨可出租面積於往績記錄期間的假設性波動對除所得稅前溢利的影響（假設所有其他變數維持不變）之敏感度分析，以供說明用途。累計淨可出租面積的波動假設為5%及10%，乃經參考各分部平均每平方呎月租毛利及平均年度淨可出租面積的過往波動得出。

累計淨可出租面積的變動	除所得稅前溢利的變動			
	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
+10%	3,136	2,919	3,047	1,376
+5%	1,568	1,460	1,524	688
-5%	(1,568)	(1,460)	(1,524)	(688)
-10%	(3,136)	(2,919)	(3,047)	(1,376)

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

下表載列我們空間優化業務項下租金及倉儲收入於往績記錄期間的假設性波動對除所得稅前溢利的影響（假設所有其他變數維持不變）之敏感度分析，以供說明用途。租金及倉儲收入的波動假設為5%及10%，乃經參考過往波動得出。

財 務 資 料

空間優化業務項下租金及倉儲收入的變動	除所得稅前溢利的變動			
	截至九月三十日止年度			截至二零一七年六月三十日止九個月
	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
+10%	6,869	7,019	7,489	4,997
+5%	3,435	3,509	3,745	2,499
-5%	(3,435)	(3,509)	(3,745)	(2,499)
-10%	(6,869)	(7,019)	(7,489)	(4,997)

我們的租賃成本

於往績記錄期間，租賃成本佔我們銷售成本的一大部分，銷售成本包括(i)我們透過總租約取得空間優化業務項下物業的租賃成本；(ii)設施管理業務項下停車位的租賃成本；及(iii)物流服務業務項下停車場及集裝箱堆場的租賃成本。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月，我們的租賃成本分別達49.4百萬新加坡元、53.6百萬新加坡元、56.6百萬新加坡元及43.2百萬新加坡元，分別佔我們同期總銷售成本的75.1%、73.5%、73.2%及71.3%。

下表載列我們於所示期間按業務分部劃分的租賃成本明細：

	截至九月三十日止年度						截至六月三十日止九個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%
	(未經審核)									
租賃成本										
空間優化業務	42,303	85.8	46,205	86.2	48,180	85.2	36,833	85.9	34,954	81.0
設施管理業務	5,525	11.2	6,085	11.4	6,842	12.1	5,024	11.7	6,551	15.2
物流服務業務	1,500	3.0	1,285	2.4	1,533	2.7	1,016	2.4	1,645	3.8
	<u>49,328</u>	<u>100.0</u>	<u>53,575</u>	<u>100.0</u>	<u>56,555</u>	<u>100.0</u>	<u>42,873</u>	<u>100.0</u>	<u>43,150</u>	<u>100.0</u>

我們的租賃成本可能因如重續物業後的租賃成本變動、物業組合的組成部分及我們所管理的停車位數目改變等不同因素而有所變動。我們的租賃成本乃由相關租賃協議釐定。因此，我們租賃成本的變動將受我們的營運業績影響。請參閱本文件「風險因素—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。」

財 務 資 料

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

	除所得稅前溢利的變動			
租賃成本的變動	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	
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
+ 10 %	(4,933)	(5,358)	(5,656)	(4,315)
+ 5 %	(2,466)	(2,679)	(2,828)	(2,158)
– 5 %	2,466	2,679	2,828	2,158
– 10 %	4,933	5,358	5,656	4,315

翻新成本

就我們空間優化業務的物業而言，我們一般於物業在市場上出租前進行翻新工程，以優化空間及增加淨可出租面積。翻新工程的類別及所需時間取決於若干因素。相較租賃物業，我們一般會投入較多資金以翻新自有物業，原因是概不保證總租約將獲重續，且倘不獲重續，我們須向業主歸還物業。就租賃物業而言，我們亦考慮租約年期及於總租約屆滿後獲重續的預期可能性。我們在決定翻新投資時可能考慮的其他因素包括物業的狀況、規模、類別及規劃未來用途。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月，我們翻新工程的加建金額分別達3.0百萬新加坡元、4.8百萬新加坡元、1.9百萬新加坡元及0.9百萬新加坡元。翻新工程的折舊將按基於租期或我們將持有或租賃物業的預期時間計算工程的預期可使用年期攤銷。於報告期末，我們可能調整工程的餘下價值及可使用年期。舉例而言，倘業主因重建計劃而向我們發出通知以提早終止租約，或倘我們因表現理由而決定提早終止租約，我們需要調整工程的預期可使用年期為預期租約屆滿日並加速折舊開支。倘我們加速折舊開支，則可能對我們的溢利及營運業績造成影響。更多資料請參閱本文件「風險因素—有關我們業務的風險—我們可能無法收回我們的物業翻新、維修及保養的成本。」。於往績記錄期間，我們並無提早終止任何租約，亦無自業主接獲任何提早終止通知。

財 務 資 料

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月，我們翻新工程的折舊分別達2.7百萬新加坡元、3.0百萬新加坡元、3.7百萬新加坡元及2.3百萬新加坡元，分別佔我們總收益的3.0%、3.1%、3.6%及2.8%。

僱員福利開支

僱員福利開支指支付予僱員的工資、薪金及津貼、其退休福利成本以及董事袍金。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月，我們的僱員福利開支分別達16.0百萬新加坡元、16.7百萬新加坡元、19.5百萬新加坡元及15.9百萬新加坡元，分別佔我們總收益的17.7%、17.3%、18.6%及19.9%。於二零一七年六月三十日，我們有408名僱員，當中大部分均為我們於新加坡的僱員。

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

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

僱員福利開支的變動	除所得稅前溢利的變動			
	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	
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
+20%	(3,205)	(3,342)	(3,903)	(3,181)
+10%	(1,603)	(1,671)	(1,952)	(1,591)
-10%	1,603	1,671	1,952	1,591
-20%	3,205	3,342	3,903	3,181

財務資料

投資物業的公平值

我們所有投資物業均以公平值計算，並由獨立專業估值師於各財務報表日期進行評估。投資物業的價值可能會升值或貶值，而估值乃取決於我們估值師的判斷。更多資料請參閱下文「關鍵會計政策及估計—投資物業」。投資物業的公平值變動或會對我們的營運業績造成影響。

關鍵會計政策及估計

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

投資物業公平值

我們的投資物業一般附有租賃權益，租賃權益初步按成本確認，並於其後按公平值計算，而公平值乃由獨立專業估值師在計算公開市場值價時採用直接市場比較法以最大及最佳使用基準於各財務報表日期進行計算。直接比較法需分析類似物業的可比較銷售及調整售價以反映投資物業。因此，評估需要我們獨立專業估值師的判斷。公平值的變動將於損益中確認。於二零一七年九月三十日，物業的公平值乃由Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd釐定。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月，我們分別錄得投資物業公平值收益5.8百萬新加坡元、0.6百萬新加坡元、2.1百萬新加坡元及投資物業公平值虧損1.4百萬新加坡元，乃由於公平值變動所致。有關我們投資物業於二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日以及二零一七年六月三十日公平值的詳情，請參閱會計師報告第II節附註15。

更多資料亦請參閱會計師報告第II節附註2.5及4(a)。

財 務 資 料

物業、廠房及設備折舊

我們的物業、廠房及設備包括租賃樓宇、翻新成本、在建工程、廠房及機器、傢俱及配套、辦公室設備、物流設備、汽車、電腦以及集裝箱。於二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日以及二零一七年六月三十日，我們的物業、廠房及設備分別達19.9百萬新加坡元、26.6百萬新加坡元、26.5百萬新加坡元及17.4百萬新加坡元。

我們的物業、廠房及設備乃按其估計可使用年期以直線法計算折舊。我們不會計算在建工程的折舊。我們按相關會計政策所示的範圍內估計可使用年期。尤其是就翻新成本而言，我們按估計可使用年期（一般為租期）計算翻新成本的折舊。倘預期使用水平有任何變動（如提早終止租約）及科技發展有任何變動，其將會對該等資產的經濟可使用年期及餘下價值造成影響。有關我們物業、廠房及設備估計可使用年期的詳情，請參閱會計師報告第II節附註2.4。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月，我們物業、廠房及設備的折舊分別達5.2百萬新加坡元、5.5百萬新加坡元、6.5百萬新加坡元及4.5百萬新加坡元。

更多資料亦請參閱會計師報告第II節附註2.4及4(b)。

採納國際財務報告準則第16號的影響

我們計劃於二零一九年十月一日開始的會計年度應用國際財務報告準則第16號，並已將有關應用對我們財務報表的影響性質載述於會計師報告第II節附註2.1。

我們於二零一七年六月三十日在不可撤銷租賃項下的最低租賃付款總額為149,362,000新加坡元，該款項並無於綜合財務狀況表中確認。我們預期應用國際財務報告準則第16號將須以有使用權資產及租賃負債形式確認有關租賃，並初步按未來經營租賃承擔的已貼現現值計算，且將會對我們的綜合財務狀況表造成重大不利影響。按個別租賃確認有使用權資產的折舊及租賃負債的利息開支（而非租賃開支）預期將對我們的綜合損益表造成影響，並導致租賃於首年（甚至於租賃整段餘下期間）確認較高開支總額。儘管如此，預期將予確認整段租期的總開支將不會對我們造成重大影響，而租期內的總純利亦預期將不會受到重大影響。採納國際財務報告準則第16號將不會對我們有關租賃的總現金流量造成影響。

財 務 資 料

根據管理層的分析，假設國際財務報告準則第16號將自二零一九年十月一日起的財政年度開始採納，並根據以下假設：

- (i) 我們自最後實際可行日期起將不會訂立新租約；
- (ii) 所有於截至最後實際可行日期的現存租約將不會於其各自之到期日前被終止或更改；
- (iii) 就並無任何重續選擇權的租約而言，倘該等租約不獲重續則將於其各自之到期日屆滿；
- (iv) 就附有重續選擇權的租約而言，該等租約將於其各自之到期日根據租賃協議(a)倘租約列明重續期限的租賃成本，則以列明的有關租賃成本，或(b)倘並無於租約列明重續期限的租賃成本，則以目前的租賃成本重續；及
- (v) 本集團將自二零一九年十月一日開始的財政年度起前瞻地採納國際財務報告準則第16號；

採納國際財務報告準則第16號對財務報表的預計影響載列下文。

截至二零二零年九月三十日止年度（即受採納國際財務報告準則第16號影響的第一個財政年度），根據國際財務報告準則第16號確認使用權資產的總折舊開支及租賃負債的利息開支將較於採納國際財務報告準則第16號前將予確認的總租賃成本增加不多於5%。因此，根據此假設分析，於採納國際財務報告準則第16號的初始年度，綜合損益表將受到不利影響。有關闡述往績記錄期間租賃成本假設波動對除所得稅前溢利的影響之敏感度分析，請參閱本節「—影響營運業績的因素—我們的租賃成本」，僅供說明用途。由採納國際財務報告準則第16號的首個年度後（即自截至二零二一年九月三十日止年度起）至租約的預期到期日止期間，根據國際財務報告準則第16號確認使用權資產的總折舊開支及租賃負債的利息開支將低於採納國際財務報告準則第16號前確認的總租賃成本。整體而言，由於採納國際財務報告準則第16號將會導致自採納國際財務報告準則第16號起首個年度（即截至二零二零年九月三十日止年度）確認較多總開支惟於其後確認較少總開支，在整段租賃期間於綜合損益表確認的總開支（不論以根據國際財務報告準則第16號確認折舊開支及利息開支的方式或以採納國際財務報告準則第16號前確認租賃成本的方式）將會相同。採納國際財務報告準則第16號將僅影響確認相關開支的時間。

財 務 資 料

國際財務報告準則第16號容許本公司於採納日期(即二零一九年十月一日)藉追溯地調整所呈列之前一個報告期間(即截至二零一九年九月三十日止年度)或藉調整對其於採納日期之保留盈利之累計影響而並無調整前一個期間採納簡化方式應用該準則。本公司目前有意跟從簡化方式，而此舉將不會導致對我們於二零一九年十月一日期間之營運業績造成任何調整。因此，採納國際財務報告準則第16號之影響將僅自截至二零二零年九月三十日止財政年度開始，且將不會對先前財政年度造成任何影響。

根據管理層的分析，假設國際財務報告準則第16號自二零一六年十月一日起獲採納，並按前段列明的若干相同假設基準，由於負債將於確認總租約的租賃負債後大幅增加，截至二零一七年九月三十日的綜合財務狀況表將受到重大不利影響。尤其是，由於部分租賃負債將於流動負債中列賬而使用權資產的全部金額將計入非流動資產，故流動負債將超過流動資產。採納國際財務報告準則第16號亦將對若干財務比率(包括權益回報率及總資產回報率)造成重大不利影響。

我們將持續評估在財務報表的相關範疇採納國際財務報告準則第16號的具體程度，並將對較接近於計劃首次採納日期二零一九年十月一日公佈的資料進行更詳盡的影響評估。

有關風險請參閱本文件「風險因素—有關我們所處行業的風險—就我們的經營租賃承擔應用國際財務報告準則第16號將會嚴重影響使用權資產、金融負債、物業租金及相關開支、折舊以及利息開支的數額」。

財 務 資 料

營運業績

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

	截至九月三十日止年度			截至六月三十日止九個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)				
收益	90,740	96,374	104,705	78,724	79,767
銷售成本	(65,709)	(72,926)	(77,208)	(57,744)	(60,556)
毛利	25,031	23,448	27,497	20,980	19,211
其他收入	2,194	2,714	3,017	2,140	1,815
其他虧損—淨額	(110)	(391)	(318)	(42)	(161)
銷售及分銷開支	(975)	(2,321)	(1,804)	(1,448)	(821)
行政開支	(17,236)	(19,337)	(20,351)	(14,366)	(19,403)
融資成本—淨額	(708)	(446)	(600)	(455)	(457)
分佔聯營公司及合營企業的 業績，除稅後	24	26	6,716	(88)	3,430
分類為持作出售的非流動 資產之減值虧損	—	—	—	—	(500)
投資物業的公平值收益 ／(虧損)	5,784	575	2,071	—	(1,439)
除所得稅前溢利	14,004	4,268	16,228	6,721	1,675
所得稅開支	(1,300)	(214)	(1,127)	(809)	(341)
年／期內溢利	12,704	4,054	15,101	5,912	1,334

財 務 資 料

	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)	
下列人士應佔溢利：					
本公司權益持有人	12,756	4,223	15,094	5,876	1,038
非控股權益	(52)	(169)	7	36	296
	<u>12,704</u>	<u>4,054</u>	<u>15,101</u>	<u>5,912</u>	<u>1,334</u>
其他全面收益					
其後將重新分類至損益的項目					
綜合賬目產生的貨幣換算差額	(136)	(290)	271	217	(51)
其後將不會重新分類至損益的項目					
租賃樓宇的重估收益	1,834	254	759	—	137
分佔合營企業的其他全面收益	—	—	—	—	142
	<u>1,698</u>	<u>(36)</u>	<u>1,030</u>	<u>217</u>	<u>228</u>
年／期內全面收益總額	<u>14,402</u>	<u>4,018</u>	<u>16,131</u>	<u>6,129</u>	<u>1,562</u>

財 務 資 料

綜合損益及全面收益總額表的經挑選項目的描述

收益

於往績記錄期間，我們主要自租賃空間優化業務項下的物業予租戶產生收益，而餘額乃自設施管理及物流服務產生。

下表載列我們於所示期間按業務營運劃分的收益明細：

	截至九月三十日止年度						截至六月三十日止九個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%
	(未經審核)									
空間優化業務										
工業	40,484	44.6	45,864	47.6	52,040	49.7	40,048	50.9	32,712	41.0
商業	21,198	23.4	23,445	24.3	23,740	22.7	17,728	22.5	17,514	22.0
住宅	8,880	9.8	2,644	2.8	884	0.8	609	0.8	1,104	1.3
	70,562	77.8	71,953	74.7	76,664	73.2	58,385	74.2	51,330	64.3
設施管理業務	8,478	9.3	9,748	10.1	12,459	11.9	9,022	11.4	12,488	15.7
物流服務業務	11,700	12.9	14,673	15.2	15,582	14.9	11,317	14.4	15,949	20.0
總計	90,740	100.0	96,374	100.0	104,705	100.0	78,724	100.0	79,767	100.0

財務資料

地域市場

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

下表載列我們於所示期間按地域劃分的收益明細：

	截至九月三十日止年度						截至六月三十日止九個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%
	(未經審核)									
新加坡	90,678	99.9	95,819	99.4	102,861	98.2	77,532	98.5	76,968	96.5
印尼	62	0.1	490	0.5	1,101	1.1	779	1.0	1,090	1.4
泰國	—	0.0	65	0.1	508	0.5	337	0.4	1,073	1.3
緬甸	—	0.0	—	0.0	235	0.2	76	0.1	633	0.8
其他國家	—	0.0	—	0.0	—	0.0	—	0.0	3	0.0
	<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>

空間優化業務

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

此外，我們於往績記錄期間亦從傢俱貿易中產生收益。該收益指MQ Furnishing所進行的傢俱貿易。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月，從傢俱貿易所產生的收益分別為0.8百萬新加坡元、0.8百萬新加坡元、0.3百萬新加坡元及4,000新加坡元。我們收購Singapore Handicraft後，於二零一二年註冊成立MQ Furnishing。Singapore Handicraft當時從事傢俱製造業務，而我們已將其轉型為傢俱貿易業務並將該業務轉移至Singapore Handicraft的全資附屬公司MQ Furnishing。由於收購相關物業時已存在傢俱貿易業務，且我們相信經營傢俱貿易業務可使我們了解Pick Junction空間的客戶，故其為輔助業務。

自二零一六年七月起，我們開始為物業擁有人（包括我們合營企業公司所擁有的物業）提供空間優化業務項下的資產管理服務，我們就此所提供的服務包括物業設計概念及優化工程，並提供租賃管理，而我們就此自物業擁有人所收取的租金中產生固定比率作為收益。於往績記錄期間，我們於截至二零一七年六月三十日止九個月自資產管理服

財 務 資 料

務所產生的收益僅為79,000新加坡元，分別佔我們空間優化業務同期總收益約0.1%及0.2%。

設施管理業務

我們來自設施管理業務的收益主要包括設施服務收入、停車位收益及保安服務收益。

下表載列我們於所示期間自設施管理業務所得的收益明細：

	截至九月三十日止年度						截至六月三十日止九個月					
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年			
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	(未經審核)	
停車位	6,484	76.5	7,196	73.8	9,046	72.6	6,596	73.1	8,682	69.5		
保安服務	1,484	17.5	2,279	23.4	2,981	23.9	2,092	23.2	3,226	25.8		
其他服務	510	6.0	273	2.8	432	3.5	334	3.7	580	4.7		
總計	8,478	100.0	9,748	100.0	12,459	100.0	9,022	100.0	12,488	100.0		

物流服務業務

我們來自物流服務業務的收益主要包括自提供運輸服務、集裝箱堆場管理服務及集裝箱堆場服務所得的收益。物流服務的收益主要包括於港口、散裝液體裝卸碼頭及客戶指定的新加坡目的地之間運輸國際標準集裝罐箱、集裝箱、原油及瀝青的收益，以及集裝箱服務收入，而集裝箱服務包括IICL認證測量員進行集裝箱測量、堆放及吊升集裝箱、清洗集裝箱、現場維修及貯存空置通用集裝箱以及冷凍集裝箱。下表載列我們於所示期間自物流服務業務所得的收益明細：

	截至九月三十日止年度						截至六月三十日止九個月					
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年			
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	(未經審核)	
運輸服務	8,814	75.3	9,354	63.7	9,285	59.6	6,799	60.1	8,390	52.6		
集裝箱堆場服務	2,886	24.7	5,319	36.3	6,297	40.4	4,518	39.9	7,559	47.4		
總計	11,700	100.0	14,673	100.0	15,582	100.0	11,317	100.0	15,949	100.0		

財 務 資 料

銷售成本

我們的銷售成本主要包括租賃成本、直接勞工成本以及保養及維護成本。

下表載列我們於所示期間的銷售成本明細：

	截至九月三十日止年度						截至六月三十日止九個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%
	(未經審核)									
租賃成本	49,328	75.1	53,575	73.5	56,555	73.2	42,873	74.3	43,150	71.3
直接勞工成本	8,191	12.5	8,770	12.0	9,875	12.8	7,096	12.3	7,743	12.8
保養及維護成本	7,121	10.8	6,860	9.4	7,336	9.5	5,220	9.0	6,327	10.4
集裝箱堆場管理費	—	—	2,451	3.4	2,228	2.9	1,673	2.9	1,679	2.8
運輸成本	375	0.6	554	0.7	751	1.0	461	0.8	1,226	2.0
其他	694	1.0	716	1.0	463	0.6	421	0.7	431	0.7
總計	65,709	100.0	72,926	100.0	77,208	100.0	57,744	100.0	60,556	100.0

租賃成本指(i)我們就空間優化業務所租賃的物業，繼而轉租該等物業予租戶而應付業主的租賃成本；(ii)設施管理業務項下停車位的租賃成本；及(iii)物流服務業務項下停車場及集裝箱堆場的租賃成本。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月，我們的租賃成本分別佔總銷售成本的75.1%、73.5%、73.2%及71.3%。

我們的直接勞工成本指僱員的薪金開支。我們的保養及維護成本與維護及維修物業、保養集裝箱堆場操作設備及維護運輸車隊(包括原動機、拖車、叉車及貨車)所產生的開支有關。集裝箱堆場管理費反映我們提供予其中一名客戶以管理其集裝箱堆場的服務。運輸成本與供應商就我們的物流服務業務所提供貨運服務而產生的收費有關。

毛利及毛利率

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月，我們的毛利分別為25.0百萬新加坡元、23.4百萬新加坡元、27.5百萬新加坡元及19.2百萬新加坡元，而我們的同期毛利率則分別為27.6%、24.3%、26.3%及24.1%。

財 務 資 料

下表載列我們於所示期間按業務營運劃分的毛利及毛利率明細：

	截至九月三十日止年度						截至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	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%
	(未經審核)									
空間優化業務										
工業	13,251	32.7	11,830	25.8	13,900	26.7	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

我們工業物業分部的毛利率由截至二零一四年九月三十日止年度的32.7%減少至截至二零一五年九月三十日止年度的25.8%，乃主要由於我們於年內取得三間新工業物業（尤其是18 Tampines物業，為年內三間新物業中最大的物業）所致。儘管總租約於二零一五年九月方會開始，惟我們於二零一五年六月已接管物業，故18 Tampines的實際租賃成本自二零一五年六月起確認。此外，由於空間優化工程產生翻新成本且租賃於二零一五年九月方會開始，故我們確認較高實際租賃成本，並導致我們於截至二零一五年九月三十日止年度的溢利率減少。我們工業物業分部的毛利率其後於截至二零一六年九月三十日止年度增加至26.7%，乃主要由於年內並無新工業物業，而二零一五年的三間新物業已開始累積佔用率。我們工業物業分部的毛利率由截至二零一六年六月三十日止九個月的26.9%減少至截至二零一七年六月三十日止九個月的21.5%，乃主要由於(i)截至二零一六年九月三十日止年度屆滿的四份總租約（即位於新加坡西部的四間工業物業）不獲重續；(ii)截至二零一七年六月三十日止九個月屆滿的兩份總租約（即位於新加坡西部的兩間工業物業）不獲重續；及(iii)與租戶的租賃協議屆滿令三間物業（即10-40 Tuas

財 務 資 料

South、18 Penjuru及34 Boon Leat Terrace)的部分單位出現空置期所致。因此，我們於截至二零一七年六月三十日止九個月的毛利率所有減少。

我們商業物業分部的毛利率由截至二零一四年九月三十日止年度的27.3%增加至截至二零一五年九月三十日止年度的31.9%，乃主要由於於二零一四年重續物業及二零一四年取得新物業215 Upper Bukit Timah令佔用率增加所致。我們商業物業分部的毛利率於截至二零一六年九月三十日止年度維持相對穩定於31.4%。我們商業物業分部的毛利率由截至二零一六年六月三十日止九個月的31.6%減少至截至二零一七年六月三十日止九個月的24.4%，乃主要由於於二零一六年九月重新競投我們其中一間大型商業物業10 Raeburn Park，且有若干租戶因租約屆滿而有所變動，對物業所產生的收益造成影響，以及總租約以較高昂租金重續導致租賃成本增加所致。

截至二零一五年九月三十日止年度，我們空間優化業務的住宅物業分部錄得負溢利率18.8%，乃主要由於我們於新加坡中部其中一間住宅物業的成本高於其收益，我們經評估物業的表現後決定不予重續所致。我們空間優化業務項下住宅物業分部的溢利率改善至截至二零一六年九月三十日止年度的11.8%，乃由於在緬甸設立85SOHO服務式住宅所致。我們住宅物業分部的毛利率由截至二零一六年六月三十日止九個月的負溢利率6.6%大幅增加至截至二零一七年六月三十日止九個月的正溢利率58.3%，乃主要由於緬甸85SOHO服務式住宅所貢獻的全年收益及同期物業佔用率由11.9%增加至92.5%所致。

於往績記錄期間，我們的設施管理業務錄得相對較低的毛利率，乃主要由於透過向物業提供設施管理服務，致使設施管理業務與空間優化業務互補所致。由於我們的設施管理業務愈趨成熟、規模擴大，我們逐漸向更多外部客戶提供服務。撇除毛利率由截至二零一四年九月三十日止年度的9.4%輕微減少至截至二零一五年九月三十日止年度的8.0%，設施管理業務的毛利率獲逐步改善，由截至二零一五年九月三十日止年度的8.0%改善至截至二零一六年九月三十日止年度的14.1%，並進一步改善至截至二零一七年六月三十日止九個月的14.8%。

就物流服務業務而言，我們的毛利率由截至二零一四年九月三十日止年度的27.1%輕微減少至截至二零一五年九月三十日止年度的26.3%。毛利率其後於截至二零一六年九月三十日止財政年度增加至27.5%。毛利率其後由截至二零一六年六月三十日止九個

財 務 資 料

月的30.1%進一步增加至截至二零一七年六月三十日止九個月的34.1%，乃主要由於全球船運倒退導致對運輸服務以及儲存、維修及租賃集裝箱的需求增加所致。

其他收入

其他收入主要包括來自加薪補貼計劃及特別就業補貼的收入、服務費、外匯收益、處理費、出售物業、廠房及設備的收益、利息收入、培養人才及海外研究的政府補助金以及其他雜項費用。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月，我們的其他收入分別為2.2百萬新加坡元、2.7百萬新加坡元、3.0百萬新加坡元及1.8百萬新加坡元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括廣告成本、支付予物業代理的佣金、酬酢開支及營銷開支。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月，我們的銷售及分銷開支分別為1.0百萬新加坡元、2.3百萬新加坡元、1.8百萬新加坡元及0.8百萬新加坡元，分別佔同期總收益的1.1%、2.4%、1.7%及1.0%。

行政開支

行政開支主要指僱員福利成本、物業、廠房及設備折舊、有關凱利板上市的上市開支、專業費用、顧問費用、保險、租賃開支、資訊科技維護開支、電話費及其他開支。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月，我們的行政開支分別為17.2百萬新加坡元、19.3百萬新加坡元、20.4百萬新加坡元及19.4百萬新加坡元，分別佔同期總收益的19.0%、20.1%、19.4%及24.3%。

財 務 資 料

下表載列我們於所示期間的行政開支明細：

	截至九月三十日止年度			截至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)	
僱員福利成本	7,834	7,938	9,642	6,781	8,162
物業、廠房及設備折舊	5,191	5,531	6,546	4,846	4,533
專業費用	788	537	464	291	439
顧問費用	644	303	320	183	221
保險費	419	491	509	386	504
捐款	47	41	58	53	7
物業、廠房及設備撇銷	37	22	52	45	35
出售物業、廠房及設備的虧損	80	—	—	—	—
租賃開支	394	424	437	368	424
資訊科技維護開支	212	211	364	261	348
電話費	209	255	307	228	249
車輛相關開支	115	112	175	75	51
印刷開支	84	110	105	79	67
NETS／CEPAS交易費用	111	118	130	97	119
核數師薪酬					
— 審核服務	137	210	209	180	195
— 非審核服務	92	105	113	75	84
有關凱利板上市的上市開支	—	1,558	—	—	—
有關[編纂]的[編纂]	—	—	—	—	2,938
其他	842	1,371	920	418	1,027
總計	17,236	19,337	20,351	14,366	19,403

融資成本

融資成本主要指銀行借貸的利息開支及就購買廠房及機器（如集裝箱正面吊及停車場設備）、物流設備（如原動機及拖車）及汽車的融資租賃。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月，我們的融資成本分別為0.7百萬新加坡元、0.4百萬新加坡元、0.6百萬新加坡元及0.5百萬新加坡元。

財務資料

分佔聯營公司及合營企業的業績

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

聯營公司並不作為附屬公司或合營企業入賬，為我們對其具有重大影響力但無控制權的實體，且一般附有20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資採用會計權益法入賬。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月，我們分佔聯營公司及合營企業的業績分別為24,000新加坡元、26,000新加坡元、6.7百萬新加坡元及3.4百萬新加坡元。截至二零一六年九月三十日止年度，我們錄得分佔聯營公司及合營企業溢利6.7百萬新加坡元，該溢利乃主要來自我們分佔Work Plus Store (AMK)投資物業錄得的公平值收益6.9百萬新加坡元。截至二零一六年九月三十日止年度，Work Plus Store (AMK)持有的投資物業（即38 Ang Mo Kio）的公平值大幅增加，乃主要由於Work Plus Store (AMK)以遠低於當時估值的價格收購物業所致。有關詳情請參閱本節「一審閱過往營運業績一截至二零一六年九月三十日止年度與截至二零一五年九月三十日止年度之比較一分佔聯營公司及合營企業的業績」。截至二零一七年六月三十日止九個月，我們錄得分佔聯營公司及合營企業業績3.4百萬新加坡元，而截至二零一六年六月三十日止九個月則虧損88,000新加坡元，乃主要由於我們分佔收購Four Star所產生議價收購收益部分的非經常性收益約3.8百萬新加坡元所致。

投資物業的公平值收益／（虧損）

我們的投資物業主要包括我們就空間優化業務出租予新加坡及印尼租戶而收購的物業。我們的投資物業於各財務報表日期根據獨立專業估值師所編製的估值於財務狀況表內按公平值列賬為非流動資產。公平值變動乃計入綜合損益表。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的投資物業公平值收益分別為5.8百萬新加坡元、0.6百萬新加坡元、2.1百萬新加坡元及投資物業公平值虧損1.4百萬新加坡元。波動乃主要由於投資物業進行改建及加建工程令物業的建築面積及／或淨可出租面積有所增加以及於相關司法權區的整體物業市況有所變動所致。詳情請參閱本節「一審閱過往營運業績」。

財 務 資 料

同樣地，合營企業所持物業的公平值變動亦將會以類似方式影響我們於聯營公司及合營企業的業績分佔，從而影響我們的綜合損益表。尤其是，截至二零一六年九月三十日止年度，我們於Work Plus Store (AMK)所持物業（即38 Ang Mo Kio）所分佔的公平值收益達6.9百萬新加坡元，並已於我們的綜合損益表中確認為分佔聯營公司及合營企業業績。詳情請見本節「一綜合損益及全面收益總額表的經挑選項目的描述」。

所得稅開支

所得稅開支包括我們已產生的即期所得稅及遞延所得稅。下表載列我們於所示期間的所得稅開支明細：

	截至九月三十日			截至六月三十日止九個月	
	止年度				
	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)	
即期所得稅	1,207	599	973	809	271
遞延所得稅	(8)	(327)	(182)	—	84
	<u>1,199</u>	<u>272</u>	<u>791</u>	<u>809</u>	<u>355</u>
就過往年度撥備不足／ (超額撥備)					
— 即期稅項	101	(58)	225	—	(14)
— 遞延稅項	—	—	111	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>111</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
所得稅開支	<u>1,300</u>	<u>214</u>	<u>1,127</u>	<u>809</u>	<u>341</u>

於整段往績記錄期間，適用於本公司及於新加坡註冊成立的附屬公司之公司稅率為17.0%。就我們於泰國及緬甸的附屬公司而言，其於往績記錄期間並無任何應課稅收入。此外，由於業務主要與擁有投資物業及提供鏈鎖堆放服務有關，故我們並無面臨任何有關在印尼及泰國的海外附屬公司之重大遞延稅項風險。就我們於馬來西亞的附屬公司而言，於往績記錄期間概無重大商業活動。

於往績記錄期間，即期及遞延稅項撥備不足或超額撥備的波動乃主要由於估計稅項寬免與相關稅務機關批准的最終款項之間的差額引致。

財務資料

進一步詳情亦請參閱會計師報告第II節附註12。

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

審閱過往營運業績

截至二零一七年六月三十日止九個月與截至二零一六年六月三十日止九個月之比較

收益

我們的收益由截至二零一六年六月三十日止九個月的78.7百萬新加坡元增加1.0百萬新加坡元或1.3%至截至二零一七年六月三十日止九個月的79.8百萬新加坡元，乃主要由於下列綜合原因所致：

- 工業物業所生產的收益減少7.3百萬新加坡元，乃由於(i)截至二零一六年九月三十日止年度屆滿且不予重續的四份總租約(即位於新加坡西部的工業物業)導致於截至二零一七年六月三十日止九個月並無貢獻任何收益；(ii)截至二零一七年六月三十日止九個月屆滿且不予重續的兩份總租約(即位於新加坡西部的兩間工業物業)導致於截至二零一七年六月三十日止九個月整段期間均無貢獻收益；(iii)截至二零一六年九月三十日止年度末或截至二零一七年六月三十日止九個月屆滿且不予重續的兩份總租約(即10-40 Tuas South及18 Penjuru)，因部分租戶於其租賃協議屆滿後並無重續其租約且於重續總租約初時將空置單位推銷予新租戶需時，導致緊隨總租約獲重續後產生較少收益；及(iv)與一名主要租戶訂立34 Boon Leat Terrace的租賃協議(貢獻大量租金收入)於二零一六年九月屆滿，且於屆滿後將空置單位推銷予新租戶需時所致；
- 住宅物業所產生的收益增加0.5百萬新加坡元，乃主要由於於二零一六年三月在緬甸所設立85 SOHO服務式住宅貢獻整段期間的收益及佔用率較高所致，而其佔用率由截至二零一六年六月三十日止九個月的11.9%增加至截至二零一七年六月三十日止九個月的92.5%；
- 我們設施管理業務所產生的收益增加3.5百萬新加坡元，乃主要由於(i)自停車位服務的收益增加、現有停車位的回報有所改善及泊車費增加至1.0百萬新加坡元(主要來自位於34 Boon Leat Terrace、Angullia Park、Grange Road/Somerset Road、Apex@Henderson及Macpherson Mall的停車位以及我們之前管理位於25 Lorong 8 Toa Payoh的停車位)以及自我們取得及管理的六個新停車位(即Parliament House、Lorong Bekukong、Golden Mile Tower、Pioneer Lot Singapore Khalsa Association及香港大埔)的收益增加至1.1百萬新加坡元；及(ii)收益增加1.1百萬新加坡元(主要來自三份新取得的保安合約)所致；及

財 務 資 料

- 我們物流服務業務所產生的收益增加4.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)主要因全球船運退倒引致對貯存及維修租賃集裝箱的需求上升，令集裝箱堆場業務項下集裝箱服務的收益增加3.0百萬新加坡元；及(ii)自運輸服務的收益增加1.6百萬新加坡元所致。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一六年六月三十日止九個月的57.7百萬新加坡元增加2.9百萬新加坡元或4.9%至截至二零一七年六月三十日止九個月的60.6百萬新加坡元。該增加乃主要由於(i)物流服務分部項下物流運輸車隊的保養及維護成本增加1.1百萬新加坡元及運輸成本增加0.8百萬新加坡元(增幅與物流收益的增幅大致相同)；(ii)我們就業務擴充而增加僱員數目令直接勞工成本增加0.6百萬新加坡元；及(iii)租賃成本增加0.3百萬新加坡元所致。

毛利及毛利率

由於上文所述者，我們的毛利由截至二零一六年六月三十日止九個月的21.0百萬新加坡元減少1.8百萬新加坡元至截至二零一七年六月三十日止九個月的19.2百萬新加坡元。我們的毛利率由截至二零一六年六月三十日止九個月的26.7%減少2.6%至截至二零一七年六月三十日止九個月的24.1%，乃主要由於我們的工商業物業因總租約屆滿引致租戶有所變動及一份總租約於重續後的租金增加，導致毛利率有所減少(而其獲我們設施管理業務及物流服務業務的毛利率增加所抵銷)所致。

其他收入

其他收入由截至二零一六年六月三十日止九個月的2.1百萬新加坡元減少0.3百萬新加坡元或15.2%至截至二零一七年六月三十日止九個月的1.8百萬新加坡元，乃主要由於(i)截至二零一七年六月三十日止九個月的加薪補貼計劃及特別就業補貼減少0.2百萬新加坡元；及(ii)截至二零一七年六月三十日止九個月所收取的政府補助金減少0.1百萬新加坡元所致。

其他虧損

其他虧損由截至二零一六年六月三十日止九個月的42,000新加坡元輕微增加0.1百萬新加坡元至截至二零一七年六月三十日止九個月的0.2百萬新加坡元，乃主要由於一次性法院和解費用0.1百萬新加坡元所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一六年六月三十日止九個月的1.4百萬新加坡元減少0.6百萬新加坡元或43.3%至截至二零一七年六月三十日止九個月的0.8百萬新加坡元，乃主要由於房地產代理的佣金減少0.6百萬新加坡元所致。

財 務 資 料

行政開支

行政開支由截至二零一六年六月三十日止九個月的14.4百萬新加坡元增加5.0百萬新加坡元或34.7%至截至二零一七年六月三十日止九個月的19.4百萬新加坡元。該增加乃主要由於(i)就[編纂]所產生的非經常性專業費用2.9百萬新加坡元；(ii)僱員數目及整體薪金增加導致僱員福利成本增加1.4百萬新加坡元；(iii)專業費用增加0.1百萬新加坡元；(iv)雜項費用增加0.3百萬新加坡元；及(v)外匯虧損增加0.3百萬新加坡元；由部分場址的翻新成本於租期內已全面折舊，令折舊減少0.2百萬新加坡元部分抵銷所致。

融資成本

融資成本於截至二零一六年及二零一七年六月三十日止九個月均維持穩定於0.5百萬新加坡元。

分佔聯營公司及合營企業的業績

我們分佔聯營公司及合營企業的業績由截至二零一六年六月三十日止九個月的虧損88,000新加坡元增加3.5百萬新加坡元至截至二零一七年六月三十日止九個月的收益3.4百萬新加坡元。該增加乃主要由於我們分佔收購Four Star所產生的議價收購收益部分之非經常性收益約3.8百萬新加坡元所致。

投資物業的公平值虧損

投資物業的公平值由截至二零一六年六月三十日止九個月的零更變為截至二零一七年六月三十日止九個月的虧損1.4百萬新加坡元，乃主要由於預期租金在印尼雅加達整體物業市況的影響下將會下調，導致位於印尼雅加達中央商務區邊緣Kota Kasablanca物業的價值減少至1.0百萬新加坡元所致。詳情請參閱本文件「行業概覽—經挑選地區的空間優化、設施管理及物流服務市場的前景—印尼物業租賃及空間優化服務市場概覽」。

分類為持作出售的非流動資產之減值虧損

我們分類為持作出售的非流動資產之減值虧損由截至二零一六年六月三十日止九個月的零增加至截至二零一七年六月三十日止九個月的0.5百萬新加坡元，乃由於72 Eunost物業的估值減少所致。

除所得稅前溢利

由於上文所述者，除所得稅前溢利由截至二零一六年六月三十日止九個月的6.7百萬新加坡元減少5.0百萬新加坡元或75.1%至截至二零一七年六月三十日止九個月的1.7百萬新加坡元。

財 務 資 料

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一六年六月三十日止九個月的0.8百萬新加坡元減少至截至二零一七年六月三十日止九個月的0.3百萬新加坡元。該減少乃主要由於期內錄得較少應課稅收入及本集團獲得較高稅務寬免所致。

年度溢利

由於上文所述者，年度溢利由截至二零一六年六月三十日止九個月的5.9百萬新加坡元減少4.6百萬新加坡元或77.4%至截至二零一七年六月三十日止九個月的1.3百萬新加坡元。

截至二零一六年九月三十日止年度與截至二零一五年九月三十日止年度之比較

收益

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

- 我們於截至二零一五年九月三十日止年度取得總租約的三間工業物業（即18 New Industrial Road、SIX 80及18 Tampines）所貢獻的全年收益及佔用率增加，導致收益增加8.9百萬新加坡元。尤其是，自18 Tampines的收益增加7.2百萬新加坡元，佔增幅的主要部分，乃由於18 Tampines為大型物業，且其於優化工程後累積佔用率及開始出租物業需時所致；
- 我們的物業組合中減少七間工業物業令收益減少2.5百萬新加坡元，當中(i)截至二零一五年九月三十日止年度的三份總租約（即位於新加坡西部的兩間工業物業及位於新加坡中部的一間工業物業）屆滿，其佔減少總額的0.9百萬新加坡元；及(ii)截至二零一六年九月三十日止年度的四份總租約（即位於新加坡西部的四間工業物業）屆滿，其佔減少總額的1.7百萬新加坡元；
- 自設施管理業務的收益增加2.7百萬新加坡元，乃主要由於以下原因所致：(i)自停車位服務的收益增加及現有十個停車位（即Health Promotion Board、18 Tampines、22 New Industrial Road、34 Boon Leat Terrace、43 Keppel Road、Gilman Barracks、2 Jalan Kilang Barat、SIX 80、11 Chang Charn Road及Tuas Vista）的回報改善至1.4百萬新加坡元；(ii)自截至二零一六年九月三十日止年度開始營運的四個新停車位（即8 Mattar Road、Apex @ Henderson、Macpherson

財務資料

Mall及Lorong Bekukong)的收益增加至0.5百萬新加坡元；及(iii)截至二零一六年九月三十日止年度所取得的新保安合約令收益增加0.7百萬新加坡元；

- 自物流服務業務的收益增加0.9百萬新加坡元，乃主要由於我們就開始於新加坡設立使用集裝箱堆場的服務而增設集裝箱堆場業務所致；及
- 自住宅物業的收益減少1.8百萬新加坡元，乃主要由於以下淨影響所致：(i)位於15 Robin Road一間住宅物業的管理代理合約於二零一五年十月屆滿令收益減少；及(ii)位於85 SOHO服務式住宅的佔用率由截至二零一五年九月三十日止年度的零增加至截至二零一六年九月三十日止年度的27.0%。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一五年九月三十日止年度的72.9百萬新加坡元增加4.3百萬新加坡元或5.9%至截至二零一六年九月三十日止年度的77.2百萬新加坡元。該增加乃主要由於(i)我們於截至二零一五年九月三十日止年度取得總租約項下的三間工業物業(即18 New Industrial Road、SIX 80及18 Tampines)產生全年租賃成本，令租賃成本增加3.1百萬新加坡元；及(ii)人數增加、超時工作付款及薪金上調約4.7%令直接勞工成本增加所致。

毛利及毛利率

由於上文所述者，我們的毛利由截至二零一五年九月三十日止年度的23.4百萬新加坡元增加4.1百萬新加坡元或17.3%至截至二零一六年九月三十日止年度的27.5百萬新加坡元。我們的毛利率由截至二零一五年九月三十日止年度的24.3%增加2.0%至截至二零一六年九月三十日止年度的26.3%，乃主要由於租金收入增加導致工業物業的毛利率增加及我們來自現有停車場場址設施管理業務的溢利率及租賃成本有所改善所致。

其他收入

其他收入由截至二零一五年九月三十日止年度的2.7百萬新加坡元增加0.3百萬新加坡元或11.2%至截至二零一六年九月三十日止年度的3.0百萬新加坡元。該增加乃主要由於重估於印尼附屬公司以新加坡元計值的貸款令外匯收益增加0.3百萬新加坡元所致。

其他虧損

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

財 務 資 料

銷售及分銷開支

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

行政開支

行政開支由截至二零一五年九月三十日止年度的19.3百萬新加坡元增加1.1百萬新加坡元或5.2%至截至二零一六年九月三十日止年度的20.4百萬新加坡元。該增加乃主要由於(i)僱員福利成本因年內人數增加、薪金調整以及已付花紅及激勵而增加；及(ii)我們的物業、廠房及設備折舊增加以及我們物業組合中的物業有所增加，而其部分因年內並無就凱利板上市產生上市開支而令上市開支減少所抵銷。

融資成本

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

分佔聯營公司及合營企業的業績

我們分佔聯營公司及合營企業的業績由截至二零一五年九月三十日止年度的26,000新加坡元增加6.7百萬新加坡元至截至二零一六年九月三十日止年度的6.7百萬新加坡元。該增加乃主要由於38 Ang Ko Kio的投資物業於截至二零一六年九月三十日止年度的公平值收益6.9百萬新加坡元所致。Work Plus Store (AMK)投資物業(即38 Ang Mo Kio)於截至二零一六年九月三十日止年度的公平值大幅增加，乃主要由於Work Plus Store (AMK)當時以遠低於估值的價格收購物業所致。就董事所知、所悉及所信，Work Plus Store (AMK)能夠以較低收購價收購物業乃由於賣方(一間半導體公司，其母公司於東京證券交易所上市)已決定終止其先前於新加坡38 Ang Mo Kio進行的生產業務，且冀盡快撤資所致。再者，我們於物業在二零一五年五月出售時方得悉，且於二零一五年十二月簽訂買賣協議。我們亦相信，該物業出售已成過去，而我們亦就簽訂買賣協議與賣方經公平磋商後取得較低收購價。

財務資料

投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收益由截至二零一五年九月三十日止年度的0.6百萬新加坡元增加1.5百萬新加坡元至截至二零一六年九月三十日止年度的2.1百萬新加坡元。截至二零一六年九月三十日止年度，我們錄得投資物業公平值收益2.1百萬新加坡元（主要自100 Eunos的公平值收益2.1百萬新加坡元），乃由於建築面積於進行市區重建局批准的擴充及翻新工程後增加49.4%所致。我們對100 Eunos所產生的預期未來收益增加，且倘物業將按近期可比較物業的交易價出售，則增加100 Eunos的假設性售價，從而增加100 Eunos的市值。本集團另一間鄰近100 Eunos（即72 Eunos）的投資物業於截至二零一六年九月三十日止年度錄得的公平值收益為零，原因為於年內並無於該物業進行大型翻新工程。截至二零一六年九月三十日，於經審核財務報表到賬的72 Eunos及100 Eunos公平值分別為20.0百萬新加坡元（包括物業、廠房及設備6.7百萬新加坡元及投資物業13.3百萬新加坡元）及19.5百萬新加坡元（包括物業、廠房及設備3.7百萬新加坡元及投資物業15.8百萬新加坡元）。因此，截至二零一六年九月三十日，72 Eunos及100 Eunos的公平值並無存在重大差異。

我們按比例分佔其中一間合營企業所持有的投資物業的公平值收益亦已於我們的綜合損益表反映為分佔聯營公司及合營企業的業績。詳情請參閱「一審閱過往營運業績—截至二零一六年九月三十日止年度與截至二零一五年九月三十日止年度之比較—分佔聯營公司及合營企業的業績」。

除所得稅前溢利

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

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一五年九月三十日止年度的0.2百萬新加坡元增加0.9百萬新加坡元或426.6%至截至二零一六年九月三十日止年度的1.1百萬新加坡元。該增加乃主要由於與去年相比，本集團的應課稅溢利增加及使用稅務寬免減少所致。

年度溢利

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

財 務 資 料

截至二零一五年九月三十日止年度與截至二零一四年九月三十日止年度之比較

收益

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

- 自我們五間現有工業物業（即Tuas Vista、566 Woodlands及位於新加坡西部的兩間工業物業）的租賃收益增加5.4百萬新加坡元。尤其是，截至二零一五年九月三十日止年度，Tuas Vista及一間位於新加坡西部工業物業的佔用率增加令租金增加，且566 Woodlands Tan Chong Industrial Park及位於新加坡西部的一間工業物業貢獻全年收益；
- 收益增加2.3百萬新加坡元，乃由於以下原因所致：(i)於二零一四年七月取得的新總租約215 Upper Bukit Timah於截至二零一五年九月三十日止年度產生全年收入1.2百萬新加坡元；及(ii)新租戶合併及以較高昂的租金重續租賃，導致七間商業物業（即10 Raeburn Park、Lot 228 Woodlands Burghley Lifestyle Hub、Phoenix Park、1557 Keppel及位於新加坡東部的一間商業物業）的租金增加；
- 自設施管理業務的收益增加1.3百萬新加坡元，乃主要由於以下原因所致：(i)自停車位服務的收益增加、現有停車位（即位於34 Boon Leat Terrace、Tan Chong Industrial Park、Gillman Barracks的停車位及我們先前管理位於25 Lorong 8 Toa Payoh的停車位）的回報改善0.1百萬新加坡元；(ii)我們所管理的六個新停車位（即Health Promotion Board、Tuas Vista、11 Chang Charn Road、2 Jalan Kilang Barat、18 Tampines及The Sports Stage）增加至0.6百萬新加坡元；及(iii)新取得的保安合約於截至二零一五年九月三十日止年度的收益增加0.8百萬新加坡元；
- 自物流服務業務的收益增加3.0百萬新加坡元，乃主要由於(i)客戶所委聘的運輸服務增加（如運輸距離增加）令運輸服務所得收益增加0.5百萬新加坡元；及(ii)集裝箱堆場業務所得收益增加2.4百萬新加坡元所致；及
- 收益減少6.3百萬新加坡元，乃主要由於一間位於新加坡西部住宅物業的管理代理合約於二零一四年八月屆滿所致。

財 務 資 料

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一四年九月三十日止年度的65.7百萬新加坡元增加7.2百萬新加坡元或11.0%至截至二零一五年九月三十日止年度的72.9百萬新加坡元。該增加乃主要由於(i)我們空間優化業務項下所取得及管理新處所(即18 New Industrial Road、SIX 80、18 Tampines及新加坡西部的兩間工業物業)的租賃成本增加4.2百萬新加坡元，當中包括18 Tampines於免費裝修期間的租賃成本調整導致自二零一五年六月起被確認為實際租賃成本及設施管理業務的停車位租賃成本；及(ii)於截至二零一五年九月三十日止年度開展的集裝箱堆場業務的集裝箱堆場管理費增加所致。

毛利及毛利率

由於上文所述者，我們的毛利由截至二零一四年九月三十日止年度的25.0百萬新加坡元減少1.6百萬新加坡元或6.3%至截至二零一五年九月三十日止年度的23.4百萬新加坡元。我們的毛利率由截至二零一四年九月三十日止年度的27.6%減少3.3%至截至二零一五年九月三十日止年度的24.3%，乃主要由於年內租賃成本增加及免費裝修期間調整導致工業物業的溢利率減少6.9%所致。

其他收入

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

其他虧損

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

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一四年九月三十日止年度的1.0百萬新加坡元增加1.3百萬新加坡元或138.1%至截至二零一五年九月三十日止年度的2.3百萬新加坡元，乃主要由於我們於年內為增加租戶而投入更多廣告資源導致三間新工業物業的廣告成本增加0.4百萬新加坡元，及就取得新總租約產生代理佣金0.9百萬新加坡元所致。

行政開支

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

融資成本

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

財 務 資 料

分佔聯營公司及合營企業的業績

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

投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收益由截至二零一四年九月三十日止年度的5.8百萬新加坡元減少5.2百萬新加坡元至截至二零一五年九月三十日止年度的0.6百萬新加坡元。該減少乃主要由於新加坡的工業物業與去年相比並無確認公平值收益所致。截至二零一四年九月三十日止年度，我們錄得投資物業公平值收益5.8百萬新加坡元，乃來自(i) Singapore Handicrafts Building的公平值收益3.8百萬新加坡元，原因是建築面積及淨可出租面積於進行樓宇加建及翻新工程後有所增加，而我們亦上調對Singapore Handicraft Building所產生的預期未來收益，從而提升Singapore Handicraft Building的市值；及(ii) Kota Kasablanka的公平值收益2.0百萬新加坡元，原因是印尼於二零一三年及二零一四年的整體物業市況導致其商業物業的租金急劇上升，而我們亦上調對Kota Kasablanka所產生的預期未來收益，從而提升Kota Kasablanka的市值。有關印尼的歷史及預測租賃指數，請參閱本文件「行業概覽—經挑選地區的空間優化、設施管理及物流服務市場的前景—印尼物業租賃及空間優化服務市場概覽」。

除所得稅前溢利

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

所得稅開支

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

年度溢利

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

財 務 資 料

綜合財務狀況表的經挑選項目討論

貿易及其他應收款項

我們於往績記錄期間的貿易及其他應收款項乃主要與我們應收客戶及租戶的未償還款項，及外部訂約方的按金（主要為支付予物業出租人或業主、公用事業服務供應商以及物業場址潛在出租人或潛在賣方的保證金）、收購我們合營企業的按金、撥支以收購物業而提供予合營企業的貸款以及車輛租賃及設備租賃等其他按金有關。

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應收款項明細：

	於九月三十日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應收款項：				
— 第三方	5,250	6,159	7,079	8,477
— 關連方	116	233	298	139
— 聯營公司	4	4	—	—
— 合營企業	—	—	—	279
	<u>5,370</u>	<u>6,396</u>	<u>7,377</u>	<u>8,895</u>
累計租金收入	<u>745</u>	<u>1,406</u>	<u>1,197</u>	<u>982</u>
應收商品服務稅	635	1,372	389	522
外部訂約方的按金	2,661	4,784	3,836	3,536
客戶未支付的按金	701	382	209	—
可收回稅項	16	84	90	—
其他應收款項	<u>402</u>	<u>425</u>	<u>512</u>	<u>192</u>
	<u>4,415</u>	<u>7,047</u>	<u>5,036</u>	<u>4,250</u>
減：貿易應收款項的減值虧損	(308)	(494)	(766)	(692)
減：其他應收款項的減值虧損	<u>—</u>	<u>(9)</u>	<u>(15)</u>	<u>(16)</u>
	<u>(308)</u>	<u>(503)</u>	<u>(781)</u>	<u>(708)</u>
貿易及其他應收款項淨額	<u><u>10,222</u></u>	<u><u>14,346</u></u>	<u><u>12,829</u></u>	<u><u>13,419</u></u>

財 務 資 料

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

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

我們的貿易及其他應收款項由二零一六年九月三十日的12.8百萬新加坡元增加0.6百萬新加坡元或4.6%至二零一七年六月三十日的13.4百萬新加坡元，乃主要由於我們自設施管理服務及物流服務業務所得的收益增加所致。其於截至二零一六年九月三十日止財政年度之信貸期長於貿易應收款項的平均週轉日數，於截至二零一七年六月三十日止九個月由24日增加至28日。

我們一般要求空間優化業務的所有租戶於每月首日支付其租金，而我們一般授予其他業務客戶的信貸期最多為60日。因此，我們的信貸期介乎0至60日。

下表載列我們貿易應收款項於所示日期按發票日期呈列的賬齡分析：

	於九月三十日			於二零一七年 六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
即期	1,987	2,078	2,085	2,875
1至30日	1,789	2,170	2,508	2,260
31至60日	497	658	552	1,200
61至90日	158	245	159	533
91至180日	451	640	856	514
181日至365日	219	416	287	600
超過365日	269	189	930	913
	<u>5,370</u>	<u>6,396</u>	<u>7,377</u>	<u>8,895</u>

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月，我們貿易應收款項的減值虧損分別為0.1百萬新加坡元、0.4百萬新加坡元、0.3百萬新加坡元及29,000新加坡元。

財 務 資 料

根據我們的內部記錄，於二零一七年十月三十一日（即本披露的最後實際可行日期），我們貿易應收款項的6.5百萬新加坡元或73.1%已於二零一七年六月三十日結清。下表載列我們貿易應收款項於所示年度或期間的平均週轉日數：

	截至 二零一七年 六月三十日止 九個月		
	截至九月三十日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
貿易應收款項的平均週轉日數	23	22	24
	28		

附註：貿易應收款項的平均週轉日數按年或期初及年或期末貿易應收款項平均結餘除以收益，再乘以年度或期間曆日數計算。

我們的貿易應收款項平均週轉日數於截至二零一六年九月三十日止三個年度相對穩定於介乎22日至24日，且其後於截至二零一七年六月三十日止九個月輕微增加至28日，乃主要由於有較長信貸期的設施管理服務及物流業務客戶之貿易應收款項增加所致。

貿易及其他應付款項

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

財 務 資 料

下表載列我們貿易及其他應付款項於所示日期的明細：

	於九月三十日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應付款項				
— 第三方	1,389	2,650	2,103	3,715
— 關連方	28	137	2	117
— 附屬公司董事	12	9	—	—
貿易應付款項總額	1,429	2,796	2,105	3,832
其他應付款項及應計費用				
應付商品服務稅	613	662	546	565
結欠附屬公司的非貿易款項	4	—	—	—
結欠附屬公司董事款項	1,105	166	26	14
董事袍金撥備	—	94	42	31
應計費用	2,761	3,982	3,868	4,197
應計租賃開支	551	2,392	3,384	4,102
已收客戶租金按金	12,083	13,928	14,244	12,352
已收關連方租金按金	222	142	140	72
預先收取的租金	836	658	442	390
已收取客戶墊款	892	899	839	787
未支付按金	779	382	186	220
應付股息	2,000	—	—	—
預扣稅	5	37	37	85
應付雜項費用	317	328	531	168
其他應付款項	165	—	7	18
貿易及其他應付款項總額	23,762	26,466	26,397	26,833
減非即期部分：其他應付款項	(165)	—	(7)	(18)
計入流動負債的貿易及其他應付款項總額	23,597	26,466	26,390	26,815

財 務 資 料

我們的貿易及其他應付款項由二零一四年九月三十日的23.6百萬新加坡元增加2.9百萬新加坡元或12.2%至二零一五年九月三十日的26.5百萬新加坡元，乃主要由於應付第三方的貿易款項增加、其他應付款項(主要包括來自客戶有關新租賃的租金按金)增加及有關於二零一五年的15間新物業的應計租賃開支增加，由二零一五年九月三十日的應付股息減少所部分抵銷所致。

我們於二零一六年九月三十日及二零一五年九月三十日的貿易及其他應付款項維持相對穩定，分別為26.4百萬新加坡元及26.5百萬新加坡元。我們的貿易及其他應付款項其後由二零一六年九月三十日的26.4百萬新加坡元增加0.4百萬新加坡元或1.6%至二零一七年六月三十日的26.8百萬新加坡元，乃主要由於就上市所產生的非經常性[編纂]開支及有關翻新工程的貿易應付款項及資訊科技開支增加所致。

下表載列我們貿易應付款項於所示日期按發票日期呈列的賬齡分析：

	於九月三十日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
0至30日	770	1,381	1,438	3,330
31至60日	307	605	288	390
61至90日	11	362	75	10
超過90日	341	448	304	102
	<u>1,429</u>	<u>2,796</u>	<u>2,105</u>	<u>3,832</u>

根據我們的內部記錄，於二零一七年十月三十一日(即本披露的最後實際可行日期)，我們貿易應付款項的3.8百萬新加坡元或98.5%已於二零一七年六月三十日結清。下表載列我們貿易應付款項於所示年度或期間的平均週轉日數：

	截至九月三十日止年度			截至二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日止 九個月
貿易應付款項的平均 週轉日數	<u>12</u>	<u>12</u>	<u>13</u>	<u>15</u>

附註：貿易應付款項的平均週轉日數按年或期初及年或期末貿易應付款項平均結餘除以銷售成本(不包括直接勞工成本)，再乘以年度或期間曆日數計算。

財 務 資 料

我們的貿易應付款項平均週轉日數於截至二零一六年九月三十日止三個年度均維持穩定於介乎12日至13日，並其後於截至二零一七年六月三十日止九個月輕微增加至15日，乃由於貿易應付款項增加所致。

流動資金及資本資源

財務資源

我們的現金用途主要與經營活動、資本開支、融資成本、償還銀行借貸及擴充業務營運有關。於往績記錄期間，我們主要透過經營、出資、銀行借貸、融資租賃產生的現金流量組合及來自凱利板上市的所得款項撥支營運。我們有能力於其到期時償還債務。於往績記錄期間，我們於重續銀行融資方面並無面臨重大困難。目前，我們預期現金來源及現金用途於上市後將不會發生任何重大變動，且預期[編纂]的所得款項將提供額外資金以實行本文件「未來計劃及[編纂]」所詳述的未來計劃。

現金流量

下表載列所示期間的綜合現金流量表概要：

	截至九月三十日止年度			截至六月三十日 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)				
經營活動所得的現金淨額	11,195	7,650	13,382	5,448	4,136
投資活動所用的現金淨額	(2,408)	(20,558)	(15,280)	(5,590)	(6,290)
融資活動(所用)／所得的現金淨額	(7,698)	23,148	(2,842)	(3,093)	(1,937)
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額	1,089	10,240	(4,740)	(3,235)	(4,091)
年／期初現金及現金等價物	13,352	14,425	24,637	24,637	19,926
現金及現金等價物的匯兌(虧損)／收益	(16)	(28)	29	16	(17)
年／期末的現金及現金等價物	14,425	24,637	19,926	21,418	15,818

財 務 資 料

經營活動所得的現金淨額

我們主要自租賃空間優化業務項下的物業以及自設施管理業務及物流服務業務衍生經營活動現金流量。經營活動所用的現金主要為支付予業主的租賃成本及工資。

截至二零一七年六月三十日止九個月，經營活動所得的現金淨額達4.1百萬新加坡元，乃由於以下綜合原因所致：營運資金變動前的經營溢利5.0百萬新加坡元、已付利息開支0.5百萬新加坡元、已付所得稅1.4百萬新加坡元及退回所得稅0.7百萬新加坡元，而營運資金變動乃主要由於租賃開支的預付款項減少令貿易及其他應收款項減少0.3百萬新加坡元所致。

截至二零一六年九月三十日止年度，經營活動所得的現金淨額達13.4百萬新加坡元，乃由於以下綜合原因所致：營運資金變動前的經營溢利14.3百萬新加坡元、已付利息開支0.4百萬新加坡元、已付所得稅1.7百萬新加坡元及退回所得稅0.6百萬新加坡元，而營運資金變動乃主要由於應收商品服務稅淨額及應付業主及公用事業供應商的按金減少，導致貿易及其他應收款項減少1.0百萬新加坡元，而部分由貿易應收款項增加（與空間優化業務的增幅一致）以及貿易及其他應付款項減少0.6百萬新加坡元抵銷所致。

截至二零一五年九月三十日止年度，經營活動所得的現金淨額達7.7百萬新加坡元，乃由於以下綜合原因所致：營運資金變動前的經營溢利9.7百萬新加坡元、已付利息開支0.4百萬新加坡元、已付所得稅0.9百萬新加坡元及退回所得稅91,000新加坡元，而營運資金變動乃主要由於我們就截至二零一五年九月三十日止年度所獲取的新場址而支付予業主的租金按金增加令貿易及其他應收款項增加6.1百萬新加坡元、貿易應收款項增加（與收益的增幅一致），以及應付第三方貿易款項增加令貿易及其他應付款項增加5.2百萬新加坡元、其他應付款項（主要包括就新租賃而已收客戶的租金按金）增加及有關二零一五年的新物業之應計租賃開支增加，而部分獲二零一五年九月三十日的應付股息減少抵銷所致。

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

財 務 資 料

投資活動所用的現金淨額

截至二零一七年六月三十日止九個月，投資活動所用的現金淨額為6.3百萬新加坡元，乃主要歸因於購買物業、廠房及設備3.6百萬新加坡元、增設投資物業1.0百萬新加坡元及墊付合營企業1.7百萬新加坡元。

截至二零一六年九月三十日止年度，投資活動所用的現金淨額為15.3百萬新加坡元，乃主要歸因於購買物業、廠房及設備4.8百萬新加坡元、購買投資物業3.0百萬新加坡元及墊付合營企業7.0百萬新加坡元、註冊成立合營企業及就收購合營企業所支付按金0.6百萬新加坡元。其部分獲出售物業、廠房及設備所得款項0.3百萬新加坡元及已收利息0.1百萬新加坡元所抵銷。

截至二零一五年九月三十日止年度，投資活動所用的現金淨額為20.6百萬新加坡元，乃主要歸因於購買物業、廠房及設備10.7百萬新加坡元以及購買投資物業10.7百萬新加坡元，而部分獲收購附屬公司所得(扣除現金)的0.6百萬新加坡元所抵銷。收購投資物業增加與於二零一五年四月取得凱利板上市所得款項後進行的擴充有關。

截至二零一四年九月三十日止年度，投資活動所用的現金淨額為2.4百萬新加坡元，乃主要歸因於購買物業、廠房及設備4.8百萬新加坡元、購買投資物業0.5百萬新加坡元以及出售於一間附屬公司的投資之現金流出0.6百萬新加坡元，而部分獲同系附屬公司還款所得款項2.9百萬新加坡元以及出售物業、廠房及設備的所得款項0.5百萬新加坡元所抵銷。

融資活動(所用)／所得的現金淨額

截至二零一七年六月三十日止九個月，融資活動所用的現金淨額為1.9百萬新加坡元，乃主要歸因於融資租賃還款1.2百萬新加坡元、借貸還款1.3百萬新加坡元及已付股息1.6百萬新加坡元，而部分獲借貸的所得款項2.0百萬新加坡元所抵銷。

截至二零一六年九月三十日止年度，融資活動所用的現金淨額為2.8百萬新加坡元，乃主要歸因於融資租賃還款1.1百萬新加坡元、借貸還款1.5百萬新加坡元及已付股息1.8百萬新加坡元，而部分獲借貸的所得款項2.0百萬新加坡元所抵銷。

截至二零一五年九月三十日止年度，融資活動所得的現金淨額為23.1百萬新加坡元，乃主要歸因於借貸的所得款項10.3百萬新加坡元、首次[編纂]前可兌換借貸的所得款項2.0百萬新加坡元及發行配售股份的所得款項17.0百萬新加坡元，惟部分被融資租賃還款1.4百萬新加坡元、借貸還款0.9百萬新加坡元、向附屬公司董事還款1.1百萬新加坡元及已付股息2.0百萬新加坡元所抵銷。

財 務 資 料

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

流動資產淨值

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，我們的流動資產淨值分別為4.2百萬新加坡元、17.2百萬新加坡元、18.2百萬新加坡元及32.6百萬新加坡元。下表載列我們於截至所示日期及期間的流動資產及流動負債：

	於九月三十日			於二零一七年 六月三十日	於二零一七年 十月三十一日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	千新加坡元	千新加坡元
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
					(未經審核)
流動資產					
存貨	315	163	18	76	31
貿易及其他應收款項	10,222	14,346	12,829	13,419	13,217
提供予合營企業的貸款	—	—	7,002	8,747	10,518
預付款項	985	3,212	3,652	2,824	3,508
現金及銀行結餘	14,417	15,604	19,926	15,818	12,878
定期存款	5,583	14,680	5,706	5,576	6,173
	31,522	48,005	49,133	46,460	46,325
分類為持作出售的非流動 資產	—	—	—	19,500	—
流動資產總值	31,522	48,005	49,133	65,960	46,325
流動負債					
貿易及其他應付款項	23,597	26,466	26,390	26,815	25,792
復工成本撥備	—	—	—	152	169
融資租賃負債	1,331	1,534	1,363	1,562	1,722
借貸	824	1,420	1,817	3,897	4,397
即期所得稅負債	1,565	1,347	1,350	949	1,265
流動負債總額	27,317	30,767	30,920	33,375	33,345
流動資產淨值	4,205	17,238	18,213	32,585	12,980

財 務 資 料

我們的流動資產淨值由二零一四年九月三十日的4.2百萬新加坡元增加至二零一五年九月三十日的17.2百萬新加坡元。該增加乃主要歸因於我們經營所得現金流量及存放於銀行來自凱利板上市配售股份的所得款項，惟被貿易及其他應付款項增加所部分抵銷。

我們的流動資產淨值由二零一五年九月三十日的17.2百萬新加坡元增加至二零一六年九月三十日的18.2百萬新加坡元。該增加乃主要歸因於我們提供予合營企業的貸款及經營所得現金流量增加。

我們的流動資產淨值由二零一六年九月三十日的18.2百萬新加坡元進一步增加至二零一七年六月三十日的32.6百萬新加坡元。該增加乃主要歸因於投資物業19.5百萬新加坡元獲重新分類至持作出售資產，惟由(i)現金及銀行結餘減少4.1百萬新加坡元，主要用於購買物業、廠房及設備以及向合營企業提供貸款；及(ii)借貸增加2.1百萬新加坡元所部分抵銷。

營運資金

考慮到我們可動用的財務資源(包括經營所得現金、可用銀行融資、[編纂]的估計所得款項淨額以及進一步銀行及其他借貸結轉)，我們的董事認為，我們具有充足的營運資金以應付我們目前的需求以及應付由本文件日期起計至少未來12個月的需求。

資本開支及承擔

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

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度以及截至二零一七年六月三十日止九個月，我們的資本開支主要指(i)添置物業、廠房及設備分別5.9百萬新加坡元、12.3百萬新加坡元、6.4百萬新加坡元及5.7百萬新加坡元；及(ii)收購投資物業分別0.5百萬新加坡元、10.7百萬新加坡元、3.0百萬新加坡元及1.0百萬新加坡元。

資本開支計劃

由於我們按業務策略擴充業務，故預期未來資本開支於往績記錄期間後將會增加。我們於截至二零一七年九月三十日止年度之資本開支為9.4百萬新加坡元，載於本文件附錄一A，而我們於截至二零一八年九月三十日止年度的資本開支計劃預期將為52.6百萬新加坡元，乃主要用作空間優化業務的物業翻新工程以及為設施管理業務及物流服務業務購置廠房、機器及設備。

財 務 資 料

我們預期資本開支計劃將以經營所得現金、租購及銀行貸款所得現金以及來自[編纂]的所得款項撥支。上文所載的估計開支金額可能因多種原因(包括市況變動、競爭及其他因素)而與實際開支金額存有差異。

我們於截至二零一八年及二零一九年九月三十日止年度的資本開支計劃概要如下：

	截至以下日期止年度	
	二零一八年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
空間優化業務		
— 收購於新加坡的工業或商業物業	23,685	—
— 透過四份總租約(分別於新加坡、印尼、緬甸及中國)擴大現有物業組合	2,379	2,918
設施管理業務		
— 擴充於香港及新加坡的停車場管理業務	106	—
— 於香港設立辦公室	121	—
物流服務業務		
— 於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	25,185	—
— 於泰國設立額外集裝箱堆場	1,167	—
	<u>52,643</u>	<u>2,918</u>

我們現時有關未來資本開支的計劃將根據業務計劃的進展(包括潛在收購、項目進度、市況及未來業務狀況前景)而作出變動。由於我們不斷擴充，故可能會產生額外資本開支。我們日後取得額外資金的能力取決於多項不確定因素，包括我們於新加坡、印尼、泰國、緬甸、香港及中國的未來營運業績、其經濟、政治及其他狀況、於該等司法

財 務 資 料

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

資本承擔

我們的資本承擔主要與收購物流設備有關。下表載列我們於所示日期的資本承擔概要：

	於九月三十日			於二零一七年 六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
物業、廠房及設備	—	—	1,226	552
	—	—	1,226	552

經營租賃承擔

作為承租人的承擔

於往績記錄期間，我們根據經營租賃安排向我們空間優化業務的業主租賃大部分物業。該等租賃具有不同條款、價格調整條款及續期權利。更多資料請參閱「業務一物業」。

下表載列我們作為承租人於所示日期在不可撤銷經營租賃項下的未來最低經營租賃承擔：

	於九月三十日			於二零一七年 六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
不多於一年	44,777	48,487	52,893	49,808
一至五年間	56,249	67,880	84,323	95,616
五年以後	11,177	24,891	13,749	3,938
	112,203	141,258	150,965	149,362

作為出租人的承擔

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

財 務 資 料

下表載列我們作為出租人於所示日期在不可撤銷經營租賃項下的未來最低經營租賃承擔：

	於九月三十日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
不多於一年	52,398	56,963	46,416	39,816
一至五年間	32,489	32,553	26,877	26,995
五年以後	7,590	1,699	699	—
	<u>92,477</u>	<u>91,215</u>	<u>73,992</u>	<u>66,811</u>

債 項

銀行借貸

我們主要取得銀行借貸以撥支收購物業及物流設備。我們亦有循環貸款以應付我們的短期財務需要。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，我們的借貸乃以新加坡元計值。該等借貸於往績記錄期間所收取的年利率介乎1.5%至4.8%，而利率乃按月重新定價。須於一年內償還的款項計入流動負債，而須於一年後償還的款項計入非流動負債。

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，尚未償還的銀行借貸分別約為10.1百萬新加坡元、19.5百萬新加坡元、20.0百萬新加坡元及20.8百萬新加坡元。該等借貸乃以(i)位於100 Eunos Avenue 7及72 Eunos Avenue 7的法定租賃物業抵押；(ii)本公司與LHN Group的公司保證；及(iii)轉讓已抵押物業的租金所得款項為抵押。

詳情請參閱會計師報告第II節附註33。

於二零一七年十月三十一日（即就釐定債項的最後實際可行日期），本集團的銀行借貸為20.6百萬新加坡元。該等銀行借貸乃以(i)位於100 Eunos Avenue 7及72 Eunos Avenue 7的法定租賃物業抵押；(ii)本公司與LHN Group的公司保證；及(iii)轉讓已抵押物業的租金所得款項為抵押。

截至二零一七年十月三十一日，本集團尚未提取的銀行融資為12.3百萬新加坡元。

財 務 資 料

融資租賃負債

我們的融資租賃負債主要為來自獨立第三方有關我們物業、廠房及設備的融資租賃。租賃協議並無任何重續條款，惟我們有權選擇於租期屆滿時按名義價值收購租賃資產。於二零一四年、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，我們的融資租賃負債乃以新加坡元計值。

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，我們的融資租賃負債分別約為4.2百萬新加坡元、3.8百萬新加坡元、3.8百萬新加坡元及4.2百萬新加坡元。融資租賃項下的承擔乃以廠房及機器、物流設備及汽車的相關資產、本集團非全資附屬公司的董事（並為該附屬公司的股東，而非控股股東）按其於該非全資附屬公司所佔董事股權比例作出的個人保證及本集團的公司保證為抵押。

詳情請參閱會計師報告第II節附註32。

截至二零一七年十月三十一日（即就釐定債項的最後實際可行日期），融資租賃負債的賬面值為5.0百萬新加坡元，乃以若干廠房及機器、物流設備及汽車的相關資產、本集團非全資附屬公司的董事（並為該附屬公司的股東）按其於該非全資附屬公司所佔董事股權比例作出的個人保證及本集團的公司保證為抵押。

董事確認，截至最後實際可行日期，我們的未償付債務並無任何重大契諾，且於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無違反任何契諾。董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團在獲得銀行貸款方面並無任何困難，亦無拖欠銀行借貸或違反契諾。

或然負債

或然負債

於二零一四年、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，除上文所載的承擔外，本集團並無任何重大或然負債及資產負債表以外的承擔及安排。

除上文所披露者外，於二零一七年十月三十一日（即就釐定債項的最後實際可行日期），我們並無任何其他尚未償還貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似負債、債務、抵押、押記或貸款，或承兌信貸或租購承擔、保證或其他重大或然負債。

董事確認，自二零一七年十月三十一日以來，我們的債務及或然負債並無任何重大變動。

財務資料

資產負債表的其他事項

於合營企業的投資及向其提供貸款

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，我們於合營企業的投資分別為零、零、7.3百萬新加坡元及11.3百萬新加坡元。我們於二零一六年九月三十日在合營企業的投資為7.3百萬新加坡元，乃主要來自我們於對收購物業進行後續估值後分佔Work Plus Store (AMK)收購物業的公平值收益約6.9百萬新加坡元。我們於合營企業的投資由二零一六年九月三十日的7.3百萬新加坡元增加至二零一七年六月三十日的11.3百萬新加坡元。增加乃主要由於我們分佔於二零一六年十月收購一間合營企業Four Star的投資成本與資產淨值之間的差額所致。投資成本與資產淨值之間的差額乃主要由於經收購公平磋商後的議價收購價所致。

於二零一六年九月三十日及二零一七年六月三十日，我們提供予合營企業的貸款分別為7.0百萬新加坡元及8.7百萬新加坡元，乃由於我們於二零一六年方開始與合營企業合夥人成立合營企業所致。我們提供予合營企業的貸款反映我們於收購目標合營企業物業的分佔部分，而合營企業合夥人亦將向合營企業提供其所佔部分的貸款。截至二零一六年九月三十日止年度，我們就收購位於38 Ang Mo Kio, Singapore的物業及於新加坡的一個停車位而分別向Work Plus Store (AMK)及Metropolitan Parking提供貸款。截至二零一七年六月三十日止九個月，我們向Metropolitan Parking提供貸款作為營運資金，且就翻新Four Star所持物業向Four Star提供貸款並作為營運資金。根據與合營企業合夥人的協議，我們與合營企業合夥人須各自就合營企業公司的營運向合營企業公司提供相等於其所佔部分的貸款。相關合營企業公司的董事會經考慮現金流量及營運業績等因素後，將按我們提供予合營企業貸款的等額部分償還予合營企業合夥人及我們。因此，預期我們提供予合營企業公司的貸款將不會於上市前獲全面清償。

資產負債表以外安排

截至最後實際可行日期，我們就承租物業及出租物業而產生若干經營租賃承擔。詳情請參閱本節「一經營租賃承擔」。除本段所披露者外，截至最後實際可行日期，我們並無訂立任何其他資產負債表以外的安排。

關連方交易

有關關連方交易的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告第II節附註37。董事確認，該等交易均於一般日常業務過程中按一般商業條款進行。董事認為，關連方交易並無對我們的營運業績造成任何變動或致使我們的過往業績無法於往績紀錄期間反映。

財務資料

關鍵財務比率

下表載列我們於往績記錄期間的關鍵財務比率：

		於九月三十日／截至該日止年度			於二零一七年 六月三十日 ／截至該日 止九個月
	附註	二零一四年	二零一五年	二零一六年	
流動比率	1	1.2	1.6	1.6	2.0
速動比率	2	1.1	1.6	1.6	2.0
資產負債比率	3	43.8%	42.1%	34.2%	36.0%
債務股本比率	4	淨現金	淨現金	淨現金	5.2%
股本回報率	5	48.1%	9.2%	24.2%	不適用
總資產回報率	6	18.1%	4.5%	13.2%	不適用
利息覆蓋率	7	20.8	10.6	28.0	4.7

附註：

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

流動比率

我們的流動比率由二零一四年九月三十日的1.2增加至二零一五年九月三十日的1.6。該增加乃主要歸因於我們的經營所得現金流量及就凱利板上市配售股份所得款項的銀行存款增加，惟部分被貿易及其他應付款項增加所抵銷。我們的流動比率於二零一六年九月三十日維持穩定於1.6，並其後於二零一七年六月三十日增加至2.0，乃主要由於投資物業19.5百萬新加坡元獲重新分類至持作出售資產所致。

財 務 資 料

速動比率

由於我們於二零一四年、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的存貨分別為315,000新加坡元、163,000新加坡元、18,000新加坡元及76,000新加坡元，故我們於往績記錄期間的流動比率與速動比率之間並無重大差異。

資產負債比率

於二零一四年及二零一五年九月三十日，我們的資產負債比率分別維持穩定於43.8%及42.1%。資產負債比率由二零一五年九月三十日的42.1%減少至二零一六年九月三十日的34.2%，乃主要由於股東權益增加14.1百萬新加坡元作為保留盈利的累計溢利所致。資產負債比率由二零一六年九月三十日的34.2%增加至二零一七年六月三十日的36.0%，乃主要由於總債務增加1.2百萬新加坡元所致。

債務股本比率

於二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日，我們的現金及現金等價物超出應付銀行借貸及融資租賃。於二零一七年六月三十日，我們的債務股本比率為5.2%，乃由於現金及銀行結餘輕微下跌所致。

股本回報率

我們的股本回報率由截至二零一四年九月三十日止年度的48.1%減少至截至二零一五年九月三十日止年度的9.2%，乃主要由於年度溢利減少8.7百萬新加坡元及就凱利板上市項下的配售而配發及發行股份以致股本增加令平均權益總額增加17.6百萬新加坡元所致。我們的股本回報率其後增加至截至二零一六年九月三十日止年度的24.2%，乃主要由於年度溢利增加11.0百萬新加坡元所致。

總資產回報率

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

利息覆蓋率

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

財 務 資 料

我們的利息覆蓋率其後於截至二零一七年六月三十日止九個月減少至4.7，乃由於二零一七年首九個月的溢利較二零一六年的全年業績相對減少所致。

有關市場風險的定量及定性

有關我們的財務風險因素，請參閱本文件附錄一會計師報告第II節附註3。

股息

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度，本集團已宣派予股東的股息分別為2.0百萬新加坡元、1.1百萬新加坡元及2.3百萬新加坡元，乃自可分派溢利撥支，而該等股息已於最後實際可行日期悉數派付。截至二零一七年九月三十日止年度，董事會已建議派付末期股息每股股份0.2新加坡仙，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方告作實。我們的股東僅有權收取董事會根據我們的組織章程宣派且獲股東批准(如有需要)的股息。我們的董事認為，未來所宣派的任何股息金額將取決於(其中包括)本集團的營運業績、現金流量及財務狀況、營運及資金需求、可自附屬公司收取的股息以及根據新加坡公認會計準則、適用法律及法規以及所有其他相關因素計算得出的可分派溢利金額。現時，新加坡並無就派付予居民或非居民股東的股息徵收預扣稅。進一步詳情請參閱「監管概覽—新加坡稅務法律及法規概覽」。

我們並無任何預先釐定的派息率。香港聯交所上市股份的股息將以港元派付，而新交所上市股份的股息將以新加坡元派付。

可分派儲備

於二零一七年六月三十日，本公司可供分派股東的儲備約為15.5百萬新加坡元。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告第II節附註27。

已產生及將予產生的[編纂]相關開支

[編纂]開支指就[編纂]及上市所產生的專業費用、包銷佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。假設[編纂]為每股[編纂][編纂](即指示性[編纂]範圍的中位數)，我們的總[編纂]開支估計約為[編纂]，當中[編纂]直接應用於[編纂]及將按自權益扣除入賬，而餘下[編纂]已或將於綜合損益及全面收益表確認。有關由相關人士已履行服務

財 務 資 料

的[編纂]開支為[編纂]，已於截至二零一七年六月三十日止九個月的綜合損益及全面收益表中反映，而額外[編纂]預期將於往績記錄期間且[編纂]後確認。因此，我們於截至二零一七年九月三十日止年度的營運業績預期因期內所產生的上市開支而受到不利影響。

未經審核備考[編纂]

[編纂]

財 務 資 料

[編纂]

上市規則規定的披露事宜

董事確認，彼等並不知悉有任何情況須根據上市規則第13.11至13.19條的披露規定予以披露。

近期發展及並無重大不利變動

詳情請參閱本文件「概要—近期發展及並無重大不利變動」。