

# Centurion Corporation Limited

## 勝捷企業有限公司\*

(在新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

(公司註冊編號：198401088W)

股份代號：6090



# 股份發售

獨家保薦人



建泉融資有限公司  
VBG Capital Limited

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



建泉融資有限公司  
VBG Capital Limited



\*僅供識別

## 重要提示

閣下如對本招股章程內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

# CENTURION CORPORATION LIMITED

## 勝捷企業有限公司\*

(在新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

### 股份發售

發售股份數目：36,000,000股股份

配售股份數目：30,000,000股股份(可予重新分配)

公開發售股份數目：6,000,000股股份(可予重新分配)

發售價：每股發售股份不超過3.30港元及不少於每股發售股份3.00港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，並可予退還)

面值：不適用

股份代號：6090

### 獨家保薦人



建泉融資有限公司  
VBG Capital Limited

### 聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



建泉融資有限公司  
VBG Capital Limited

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程副本連同本招股章程附錄七「送呈香港公司註冊處處長文件」段落所述文件，已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

目前預期發售價將由本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)於定價日(預期將於2017年12月6日(星期三)或前後)或本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)可能協定的較後日期協議釐定。倘本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)未能於定價日或雙方可能協定的較後日期協定發售價，股份發售將不會成為無條件，並告即時失效。在此情況下，本公司將即時於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg)作出公佈。除非另有公佈，否則預期發售價將不高於每股發售股份3.30港元及不低於每股發售股份3.00港元。經本公司同意，聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)可於定價日或之前隨時將指示性發售價範圍調低至低於本招股章程所述範圍。倘發生此種情況，將於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg)刊登調低指示性發售價範圍通告。

於作出投資決定前，有意投資者應審慎考慮本招股章程所載全部資料，包括但不限於本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

發售股份的有意投資者應注意，在本招股章程「包銷—包銷安排及開支—公開發售—終止理由」一段所載的任何事件發生後，聯席全球協調人(為彼等本身及代表公開發售包銷商)有權於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間向本公司發出書面通知終止公開發售包銷協議。倘聯席全球協調人(為彼等本身及代表公開發售包銷商)終止公開發售包銷協議，股份發售將不會進行並將告失效。有關該等終止條文之進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節。準投資者務請參閱該章節以了解進一步詳情。

\* 僅供識別

2017年11月29日

---

## 預期時間表

---

倘下列預期時間表有任何變動，本公司將分別於本公司網站([www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))發出公告。

日期<sup>(1)</sup>2017年

開始辦理公開發售的申請登記<sup>(2)</sup> ..... 12月4日(星期一)  
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格及

向香港結算發出電子認購指示的截止時間<sup>(3)</sup> ..... 12月4日(星期一)  
中午十二時正

截止辦理公開發售的申請登記<sup>(2)</sup> ..... 12月4日(星期一)  
中午十二時正

預期定價日<sup>(5)</sup> ..... 12月6日(星期三)或前後

在本公司網站([www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg))及

聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登有關最終發售價、

配售事項的踴躍程度、公開發售的申請水平及

公開發售項下公開發售股份的分配基準之公告 ..... 12月11日(星期一)或之前

透過本招股章程「如何申請公開發售股份—10.公佈結果」

一段所述的多種渠道查閱公開發售的分配結果(連同獲接納

申請人的身份識別文件號碼(如適用)) ..... 12月11日(星期一)

可於[www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)以「按身份證號碼／

商業登記號碼搜索」功能查閱公開發售的分配結果 ..... 12月11日(星期一)

## 預期時間表

日期<sup>(1)</sup>2017年

根據公開發售寄發／領取全部或部分獲接納  
申請的股票或將股票存入中央結算系統<sup>(6)</sup> ..... 12月11日(星期一)或之前

根據公開發售寄發／領取全部或部分獲接納申請  
(倘發售價低於申請認購時應付的價格)(如適用)  
或全部或部分未獲接納申請的退款支票<sup>(6)</sup> ..... 12月11日(星期一)或之前

股份預期開始於聯交所買賣 ..... 12月12日(星期二)上午九時正

### 附註：

1. 除另有說明外，本招股章程所有日期及時間均指香港本地日期及時間。股份發售架構的詳情(包括其條件)載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。
2. 倘香港於2017年12月4日(星期一)上午九時正至中午十二時正之間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則當日將不會開始或截止辦理申請登記。請參閱本招股章程「如何申請公開發售股份—9. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段。
3. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請公開發售股份的申請人應參閱本招股章程「如何申請公開發售股份—5. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請」一段。
4. 定價日預期為2017年12月6日(星期三)或前後，且無論如何不得遲於2017年12月8日(星期五)。倘因任何理由本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)未能協定最終發售價，則股份發售將不會進行並將告失效。
5. 本公司將就根據公開發售全部或部分不獲接納申請及發售價低於申請時應付每股發售股份價格的全部或部分獲接納申請使用退款支票。申請人所提供的香港身份證號碼或護照號碼部分字符，或倘申請人屬聯名申請人，則為排名首位的申請人的香港身份證號碼或護照號碼部分字符可能會列印於申請人的退款支票(如有)。該等資料亦可能轉交予第三方作退款之用。銀行可能會在兌現申請人的退款支票前要求核對申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘申請人填寫的香港身份證號碼或護照號碼不準確，可能會導致退款支票無效或延遲兌現。

---

## 預期時間表

---

6. 倘申請人以**白色申請表格**申請1,000,000股或以上的公開發售股份且已提供申請表格所規定的一切資料，則可於2017年12月11日(星期一)上午九時正至下午一時正，親身前往本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)領取退款支票及／或股票。合資格親身領取的個人申請人，不得授權任何其他人士代為領取。合資格親身領取的公司申請人，必須由授權代表攜同蓋有公司印鑑的公司授權書領取。個人申請人與公司的授權代表必須於領取時出示香港股份過戶登記分處接納的身份證明。

申請人倘以**黃色申請表格**申請1,000,000股或以上公開發售股份，可親身領取退款支票(如有)，惟不得選擇領取股票，有關股票將以香港結算代理人之名義發行，存入中央結算系統，以記存於申請表格所述彼等或指定的中央結算系統參與者股份戶口。使用**黃色申請表格**的申請人領取退款支票的手續，與使用**白色申請表格**的申請人的適用手續相同。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請公開發售股份的申請人，請參閱本招股章程「如何申請公開發售股份 — 13. 寄發／領取股票及退款」一段所載相關詳情。

對於申請少於1,000,000股公開發售股份的申請人，任何未領取的股票及／或退款支票將以普通郵遞方式寄往有關申請所示地址，郵誤風險概由申請人承擔。

其他資料載於本招股章程「如何申請公開發售股份 — 12. 退回申請股款」及「如何申請公開發售股份 — 13. 寄發／領取股票及退款」段落。

**股票僅會於(i)股份發售在各方面成為無條件；及(ii)於本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 公開發售 — 終止理由」一段所述的終止權利並無行使及已失效情況下，方於上市日期的上午八時正(香港時間)成為與彼等相關的有效所有權憑證。投資者如在收到股票前或於股票成為有效所有權憑證前買賣股份，則須承擔所有風險。**

---

## 目 錄

---

閣下於作出投資決定時應僅依賴本招股章程所載資料。本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商並無授權任何人士提供有別於本招股章程及申請表格所載資料的資料或作出任何陳述。閣下切勿將並非載於本招股章程的任何資料或陳述視為已獲本公司、董事、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或顧問或參與股份發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	iv
概要 .....	1
釋義 .....	12
技術詞彙表 .....	27
前瞻性陳述 .....	28
風險因素 .....	30
豁免嚴格遵守上市規則 .....	64
有關本招股章程及股份發售的資料 .....	71
董事及參與股份發售的各方 .....	81
公司資料 .....	86
行業概覽 .....	88
監管概覽 .....	113
歷史及公司架構 .....	131
業務 .....	154
與控股股東的關係 .....	280

---

## 目 錄

---

關連交易 .....	291
董事及高級管理層.....	293
主要股東 .....	320
股本.....	322
財務資料 .....	328
未來計劃及所得款項用途 .....	401
包銷.....	403
股份發售的架構及條件 .....	414
如何申請公開發售股份 .....	423
上市、登記、買賣及交收 .....	444
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄一A — 未經審核中期簡明財務資料 .....	IA-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 物業估值報告.....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要 .....	IV-1
附錄五 — 有關雙重主要上市的其他資料 .....	V-1
附錄六 — 法定及一般資料 .....	VI-1
附錄七 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件.....	VII-1

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽，應連同本招股章程全文一併閱讀。由於僅為概要，故並無包含全部對閣下而言可能屬重要的資料。閣下在決定是否投資股份前，務請細閱整份文件。任何投資均涉及風險。投資股份所涉及的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資股份前，務請細閱「風險因素」章節。

有關適用於香港股東的新加坡法例的主要條文詳情，閣下及／或股東應分別參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要」一節及附錄五「有關雙重主要上市的其他資料」一節。上市前，新加坡主要股份過戶登記處及香港股份過戶登記分處將為尋求將新加坡上市股份轉移至香港股東名冊分冊的股東提供三次批次轉移。進一步詳情請參閱本招股章程「上市、登記、買賣及交收—上市前方便股份轉移的特別安排」一段。新加坡法例法規在若干方面有別於香港可資比較的法例法規，有意投資者及／或股東應就其於新加坡的法律責任向彼等的法律顧問徵求具體法律意見。

### 概覽

我們是新加坡最大的工人及學生宿舍業主營運商之一。自2011年8月起，我們開發、擁有及／或管理新加坡和馬來西亞的優質特建工人宿舍資產，以及自2014年2月起，我們開發、擁有及／或管理英國、澳大利亞及新加坡的特建學生宿舍資產。根據歐睿報告，於所收到的收益而言，我們於2016年在新加坡及馬來西亞特建工人宿舍服務供應商中排名第一，分別佔有約11.0%及50.0%的市場份額。

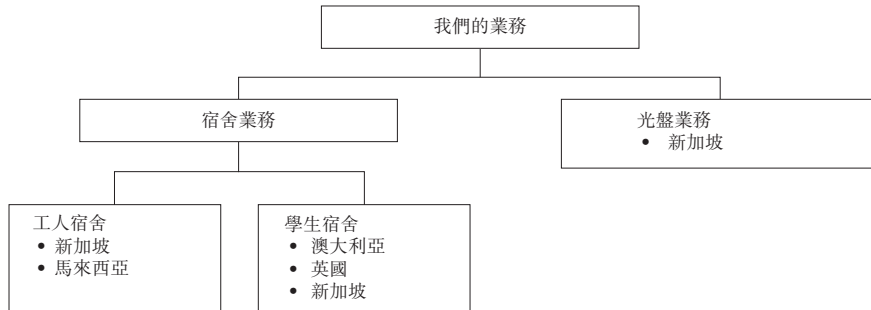
本公司於新加坡註冊成立，並在新交所主板上市。我們正尋求於聯交所主板雙重上市。於最後實際可行日期，我們擁有於新加坡、馬來西亞、澳大利亞及英國「Westlite」品牌及「dwell」品牌的21項強大的運營中宿舍資產組合，合共約61,600張床位。於2017年7月及8月，我們就建議收購遍及美國五個州的六項現有特建學生宿舍資產訂立了六項有條件協議，總容量約達2,140張床位。該等建議收購事項預計將於2017年第四季度完成。於最後實際可行日期，我們的土地儲備包括位於馬來西亞的柔佛及檳城、澳大利亞的Adelaide及黑德蘭港及印度尼西亞Bekasi的六幅土地。

此外，我們亦通過我們的新加坡全資附屬公司Summit CD Manufacture生產及銷售光盤及相關儲存產品，但由於物理光盤介質市場持續疲弱，我們正逐步縮小業務規模。我們的光盤產品包括CD及DVD，為客戶複製的內容包括年報、軟件、音樂或視頻內容。於最後實際可行日期，我們在新加坡擁有一間總地盤面積約600平方米的小型生產廠房，當中設有三條生產線，配備印刷、包裝以及存貨儲存設施。



## 概 要

於往績記錄期，本集團業務重心並無發生任何變動。下圖闡述我們於最後實際可行日期的主要業務分部：



截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的總收益分別約為84.4百萬新元、104.5百萬新元、120.3百萬新元及71.3百萬新元，其中工人及學生宿舍業務的租金及服務收入分別約佔我們總收益的90.5%、95.2%、98.2%及98.7%。

### 供應商與客戶

我們委聘獨立第三方供應商提供清潔、安保、滅蟲、公共服務、供應傢俱及設備、建設、翻新及其他維修及保養服務。就澳大利亞的RMIT Village而言，我們亦委聘獨立第三方營運商提供管理及政行服務。就光盤業務而言，我們的供應商主要為光盤生產的原料供應商，如聚碳酸酯樹脂、鋁靶、UV保護漆及DVD膠合機。

我們於新加坡及馬來西亞的建築、航海、工程、服務、石油及天然氣以及製造行業營運中擁有廣泛及多樣化的客戶基礎。我們的學生宿舍業務客戶主要為於英國、澳大利亞及新加坡學習的本地及國際學生。我們亦向獨立第三方商業租戶(如小超市、便利店、餐廳、理髮店、雜貨店的營運商以及自動取款機及乾洗服務的供應商等)出租工人宿舍及學生宿舍內商業場所。光盤業務的客戶通常為於新加坡上市之公司、當地教堂、音樂公司及多媒體公司。

### 我們的競爭優勢

我們相信我們的主要競爭優勢為：(i)我們為新加坡及馬來西亞工人宿舍行業的市場領導者；(ii)我們擁有龐大的優質宿舍資產組合，品牌知名度高；(iii)我們於不同地理位置擁有多樣化的資產組合及資產類型，整體位置優越；(iv)我們與廣大的工人宿舍客戶群建立穩固的關係，且我們多樣化的工人宿舍組合迎合多個行業的需求；及(v)我們擁有一支經驗豐富，穩定的管理團隊，重點關注宿舍業務。

### 我們的業務策略

我們計劃實施下列公司策略，包括(i)進一步向英國、澳大利亞、美國的其他城市擴展學生宿舍業務並在其他國家探索機會；(ii)進一步向馬來西亞、新加坡滲透工人宿舍

業務並在其他國家探尋機會；(iii)為工人宿舍及學生宿舍資產提供經營管理服務及其他定制管理及配套服務；及(vi)持續調整產能以順應需求水平。

### 風險因素

我們的業務受各類風險影響，包括(i)本集團業務或會受相關當地政府或國外政府政策變動(減少外籍工人數目)影響；(ii)本集團業務或會受政策變動(減少學生數目)影響；(iii)概無法保證本集團將能夠更新我們宿舍資產之租賃或類似商業條款；(vi)我們的盈利能力或會受我們的投資物業價值波動影響；(v)本集團面臨外匯風險及換算風險；及(vi)快速擴張及開發計劃(可能會或可能不會附帶高資產負債比率)可能使我們面臨流動資金風險。

於我們根據土地租賃所持有之宿舍資產中，當前有關Westlite Tuas宿舍及dwell Selegie租約將分別於2018年1月30日及2018年6月4日到期。於2017年11月1日，本公司公佈因重新開發需要場地，新加坡相關機構並未同意進一步延長Westlite Tuas宿舍的租賃期。因此，Westlite Tuas宿舍租賃協議將於2018年1月30日到期，本公司正安排將租客遷至我們擁有的其他工人宿舍以及附近具有可用床位容量之預先安排宿舍。於最後實際可行日期，我們正與相關機構共同開展工作，爭取於2018年1月30日之前完成土地恢復及歸還工作。我們預計本集團將會面臨收益及現金流量損失。截至2016年12月31日止年度，Westlite Tuas宿舍租約產生之收益約為27.6百萬新元，約佔本集團收益的22.9%或淨溢利約2.6百萬新元，佔本集團持續經營產生溢利的約7.4%。於截至2016年12月31日止年度，Westlite Tuas宿舍經營活動產生的現金流量約為14.4百萬新元，約佔本集團經營活動產生的現金流量總額之20.7%。Westlite Tuas宿舍乃根據獨立估值報告按公平值列賬。Westlite Tuas宿舍之投資物業於2016年12月31日經公平值計量為零。確認為有利租賃協議的無形資產及Westlite Tuas宿舍的廠房及設備目前正於整個租賃期間內攤銷及折舊，且將於截至2018年1月30日止租賃期間或之前全面攤銷及折舊。因此，董事確認，於2018年1月資產負債表內將無賬面值，且因此無未更新租約導致的Westlite Tuas宿舍撇銷。此外，就dwell Selegie而言，鑒於我們有續新租賃的合約權利，並且本集團概無違反租賃協議及dwell Selegie遵守適用法律及法規進行經營，董事有信心，目前租約將獲續新及我們並不知悉對該重續有任何疑問。倘我們未能續新dwell Selegie的租約或按類似商業條款續約，預期可能面臨收益損失。截至2016年12月31日止年度，dwell Selegie租約產生之收益為約3.2百萬新元，約佔本集團收益的2.6%，其錄得於截至2016年12月31日止年度虧損約0.5百萬新元。Westlite Tuas宿舍及／或dwell Selegie的收益虧損可能對本集團的財務表現造成重大影響，因而，床位容量減少8,932張床位，約佔於最後實際可行日期床位容量的14.5%。

於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們收益總額的約27.5%、34.8%、30.1%及28.8%源自新加坡以外地區，而本公司的借款主要以新元計價。

## 概 要

本集團外匯風險盡可能通過自然對沖及監督方式管理，以盡量確保本集團銷售及採購採用同一外幣。倘本集團的銷售、採購及運營成本性質上並非同一貨幣，及倘開具發票及收款或付款(視情況而定)具有時間差，本集團將承受不同貨幣的不利波動風險，因而可能對我們的盈利造成不利影響。此外，由於本集團的綜合財務報表以新元呈列，而本集團各實體的財務報表使用其營運所在的主要經濟環境的貨幣編製，故本集團承受換算風險。我們的外匯風險管理之進一步詳情，請參閱「業務 — 風險管理 — 對沖」段落。上述及其他風險因素之詳盡討論載於本招股章程之「風險因素」一節。

### 主要經營及財務數據

於往績記錄期，我們按業務分部及地區劃分的收益及毛利率如下：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2014年			2015年			2016年			2016年			2017年		
	收入		毛利率	收入		毛利率	收入		毛利率	收入		毛利率	收入		毛利率
	千新元	%	約%	千新元	%	約%	千新元	%	約%	千新元	%	約%	千新元	%	約%
<b>租金及服務收入</b>	(未經審核)														
<b>工人宿舍</b>															
新加坡	56,160	66.5	71.2	64,478	61.7	71.1	78,877	65.6	70.4	36,521	63.7	71.4	48,050	67.4	74.5
馬來西亞	5,749	6.8	59.4	7,620	7.3	63.7	6,947	5.8	63.6	3,223	5.6	60.8	3,762	5.3	60.2
	61,909	73.3	70.1	72,098	69.0	70.3	85,824	71.4	69.9	39,744	69.3	70.5	51,812	72.7	73.5
<b>學生宿舍</b>															
英國	6,443	7.6	69.8	19,321	18.5	66.4	20,598	17.1	60.4	10,823	18.9	68.3	12,529	17.6	69.7
澳大利亞	8,108	9.6	66.0	7,731	7.4	68.6	8,502	7.1	67.7	4,145	7.2	69.7	4,215	5.9	59.8
新加坡	—	—	—	322	0.3	—	3,176	2.6	—	1,266	2.2	—	1,792	2.5	—
	14,551	17.2	67.7	27,374	26.2	60.6	32,276	26.8	55.3	16,234	28.3	60.6	18,536	26.0	60.5
<b>其他</b>															
<b>光碟業務</b>															
新加坡	5,090	6.0	48.9	3,318	3.2	46.9	2,045	1.7	37.1	1,250	2.2	41.0	921	1.3	33.0
其他	2,893	3.5	1.9	1,748	1.6	—	143	0.1	—	143	0.2	—	—	—	—
	7,983	9.5	31.9	5,066	4.8	30.6	2,188	1.8	26.0	1,393	2.4	28.9	921	1.3	33.0
<b>總計</b>	<b>84,443</b>	<b>100.0</b>	<b>66.1</b>	<b>104,538</b>	<b>100.0</b>	<b>65.8</b>	<b>120,288</b>	<b>100.0</b>	<b>65.2</b>	<b>57,371</b>	<b>100.0</b>	<b>66.7</b>	<b>71,269</b>	<b>100.0</b>	<b>69.6</b>

以下為於往績記錄期，按業務部門及地理位置劃分，我們宿舍業務每張床位的加權平均入住率及加權平均出租率：

	工人宿舍資產		學生宿舍資產		
	新加坡	馬來西亞	英國	澳大利亞	新加坡
<b>加權平均入住率(概約)</b>					
截至2014年12月31日止年度	89.8%	85.2%	99.6%	100%	—
截至2015年12月31日止年度	85.9%	82.9%	99.1%	100%	30.9%

## 概 要

	工人宿舍資產		學生宿舍資產		
	新加坡	馬來西亞	英國	澳大利亞	新加坡
截至2016年12月31日止年度	83.9%	65.8%	98.4%	99.3%	79.0%
截至2017年6月30日止六個月	93.9%	76.7%	95.3%	100%*	90.2%
<b>每張床位加權平均出租率</b>					
<b>(概約)</b>					
	每月		每週		
截至2014年12月31日止年度	285新元	33新元	200新元	336新元	—
截至2015年12月31日止年度	273新元	35新元	204新元	315新元	118新元
截至2016年12月31日止年度	277新元	33新元	197新元	345新元	179新元
截至2017年6月30日止六個月	274新元	33新元	197新元	369新元	179新元

\* 於2018年第四季度RMIT Village資產加強計劃完成後，將增加至160張新床位，此數據乃基於因此計劃而關閉29張床位後可利用的床位。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，新加坡工人宿舍資產的加權平均入住率分別由約89.8%下降至85.9%及隨後至83.9%及增至約93.9%。這主要是由於Westlite Woodlands宿舍及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍規模的擴大，其分別於截至2015年12月31日止年度及截至2016年12月31日止年度開始營運。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，馬來西亞工人宿舍資產的加權平均入住率分別由約85.2%下降至82.9%及隨後至65.8%及增至約76.7%。這主要是由於馬來西亞政府凍結引入外籍工人到馬來西亞的政策導致同期我們工人宿舍資產的寄宿工人人數減少及2016年年末政策放寬。

截至2015年12月31日止年度，Dwell Selegie的加權平均居住率有所下降，乃由於其僅於2015年9月開始營運，正處於居住的初始啟動及擴大階段。截至2016年12月31日止年度以來，dwell Selegie已與當地學術機構訂立多份協議，且未預約學生增加。因此，居住率顯著提高。

隨著入住率的提高，dwell Selegie自2016年起開始收取較高的租金費。因此，每週每張床位的加權平均租金大幅上漲。

### 工人及學生宿舍業務的成本結構

於往績記錄期，我們的學生宿舍業務的運營費用高於我們的工人宿舍業務，主要是由於(i)更高的公用事業成本，因為我們為學生租戶承擔有關費用，而工人宿舍的公用事業費用大多由租戶承擔；(ii)更高的維修及保養費用，由於學生宿舍資產每個學年產生維修工作的周轉成本；(iii)與我們的工人宿舍相比，我們的學生宿舍業務的員工成本較高；及(iv)於新加坡租用我們的學生宿舍資產的租金較高。我們的學生宿舍業務的較高成本為工人宿舍業務較高的物業稅開支所抵銷。

## 概 要

學生宿舍資產一般超出彼等單元的「折損」平均範圍。較工人宿舍資產而言，該狀況導致本集團的維護及翻新成本增長。「折損」增加將導致我們短期內翻修成本增加。為下一學年準備之學生宿舍資產快速週轉成本為高效管理我們的學生宿舍業務之所需。倘無法合理管理，將可能對我們的業務及財務產生重大不利影響。

### 節選綜合收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
收益	84,443	104,538	120,288	57,371	71,269
銷售成本	(28,659)	(35,718)	(41,885)	(19,108)	(21,662)
毛利	55,784	68,820	78,403	38,263	49,607
其他收入及收益	864	1,543	2,041	416	785
投資物業及持至待售資產公平					
值收益／(虧損)淨額	40,308	3,550	(3,121)	—	1,743
開支					
—分銷開支	(1,175)	(1,470)	(1,313)	(691)	(480)
—行政開支	(14,502)	(20,241)	(18,166)	(7,975)	(11,578)
—財務開支	(8,889)	(15,940)	(21,383)	(10,815)	(10,048)
分佔聯營公司及合營企業溢利	45,332	5,986	5,398	2,780	1,468
除所得稅前利潤	117,722	42,248	41,859	21,978	31,497
所得稅開支	(6,503)	(8,269)	(7,048)	(4,204)	(8,258)
持續經營的溢利	111,219	33,979	34,811	17,774	23,239
核心業務運營所得利潤(附註)	31,949	35,708	38,281	17,774	28,502

附註：核心業務運營所得利潤為投資物業按公平值(收益)／虧損調整的持續經營利潤，其中包括聯營公司之投資物業公平值(收益)／虧損、自公平值收益產生之遞延稅款撥備／(撥回)、一次性銷售開發物業分佔聯營公司之利潤、撤減聯營公司投資及上市開支。核心業務營運溢利為非國際財務報告準則計量。我們認為披露核心業務運營溢利可為潛在投資者提供更好、更清晰的了解我們的核心業務運營的年度或期間經常性同比溢利。有關業務營運產生溢利與溢利淨額之對賬，請參考本招股章程「財務資料—運營業績概要」一段綜合收益表附註。

我們收入及核心業務運營產生之溢利於往績記錄期增加主要由於本集團持續擴充我們的工人及學生宿舍組合至約61,600張床位。

## 概 要

### 節選綜合資產負債表

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
非流動資產	791,587	993,552	1,015,900	1,028,271
流動資產	82,446	148,092	103,834	112,812
流動負債	70,988	200,789	97,615	98,705
流動資產／(負債)淨額	11,458	(52,697)	6,219	14,107
非流動負債	411,485	537,959	622,637	626,567
資產淨額	391,560	402,896	399,482	415,811

我們的流動資產／(負債)淨額由截至2014年12月31日之約11.5百萬新元減至截至2015年12月31日之約(52.7)百萬新元。我們的流動資產／(負債)淨額由截至2015年12月31日之約(52.7)百萬新元改善至截至2016年12月31日之約6.2百萬新元。於2017年6月30日，流動資產淨額增至約14.1百萬新元。

### 節選綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
經營活動提供的現金淨額	53,544	54,071	69,521	31,931
投資活動所用現金淨額	(268,111)	(190,860)	(84,570)	(16,708)
融資活動提供／(所用) 的現金淨額	230,303	213,117	(37,909)	(13,652)
持有的現金及現金等價物淨 增加／(減少)	15,736	76,328	(52,958)	1,571
於年初的現金及現金等價物	43,558	59,116	134,388	80,219
現金及現金等價物外幣換算 的影響	(178)	(1,056)	(1,211)	115
於年末的現金及現金等價物	59,116	134,388	80,219	81,905

### 主要財務比率

	於／截至12月31日止年度			於／截至 6月30日 止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
	流動比率(倍數)	1.2	0.7	1.1
速動比率(倍數)	1.2	0.7	1.1	1.1
淨資產負債比率	94.4%	132.3%	144.7%	139.6%
資產負債比率(附註)	110.5%	166.7%	165.3%	159.9%
總資產回報率	3.7%	3.1%	3.4%	5.1%
股本回報率	8.2%	8.9%	9.8%	12.9%
利息償付率(倍數)	5.2	3.8	3.1	4.4

---

## 概 要

---

附註：資產負債比率於各自期間按總債務除以總權益計算。有關計算其他主要財務比率之方法請參閱本招股章程之「財務資料—主要財務比率」一段。

我們的資產負債比率由約110.5%增至約166.7%，乃主要由於銀行借款及2015年發行之中期票據增加所致。由於2016年10月中期票據贖回，其已於2016年12月31日減至約165.3%，並由於償還貸款於2017年6月30日進一步減至約159.9%。有關本集團資產負債比率之進一步詳情，請參閱「財務資料—主要財務比率」一段，有關本集團資本及流動資金管理政策詳情，請參閱「業務—風險管理」段落。

### 物業估值

獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司已對本集團物業權益進行估值，認為基於本集團擁有的總地盤面積約284,002平方米的物業，本集團物業權益(包括土地及樓宇)截至2017年9月30日的市值約為960.0百萬新元(不包括聯營公司持有的物業權益)。

編製物業估值報告之意見時，物業估值師採用以下多種方法，其中包括：(i) 本集團(a) 於澳大利亞及馬來西亞持作投資用的物業權益；(b) 於馬來西亞持作自用的物業權益；(c) 於馬來西亞持作未來發展的物業權益；及(d) 於馬來西亞租賃作長期租賃項下投資的物業權益—投資法(即將現有租約(如適用)產生的租金收入資本化，並就物業權益的潛在復歸收入計提適當的撥備)及直接比較法(參考相關市場(如適用)可獲得的可資比較銷售交易)；(ii) 本集團於英國、新加坡及中國持作投資用的物業權益—投資法(即將現有租約(如適用)產生的租金收入資本化，並就物業權益的潛在復歸收入計提適當的撥備)；及(iii) 本集團於印度尼西亞持作投資、自用及未來發展的物業權益—直接比較法(參考相關市場(如適用)可獲得的可資比較銷售交易)。

編製物業估值報告時物業估值師採用之主要假設包括(其中包括)，物業權益並無受任何異常或繁重契約、限制規定、產權負擔或支出的限制；並無考慮物業權益的任何抵押、按揭或負債以及出售成交時可能產生的任何開支或稅項；物業的內外裝修於估值日期處於理想狀況且概無僭建、結構性改建或非法使用；及除另有說明外，物業權益之興建、佔用及使用已全面遵守有關法律法規，概無違反任何條例、法定要求及通知。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄三中的物業估值報告。

### 企業發展

本公司成立於1984年，從事錄音帶及其他音頻相關產品的製造及銷售業務。其後，本公司業務多元化至光存儲媒體產品(如CD及DVD等)的製造及銷售。本公司首先於1995年1月在新交所自動報價系統上市，其後於1998年10月轉至新交所主板上市。本公司於2011年8月完成了對我們宿舍業務的反向收購，通過收購Westlite Toh Guan的全部已發行股本及Lian Beng-Centurion之45%權益，導致本集團主要業務發展發生變化。於2011年擁有及管理工人宿舍業務並於2014年進一步多元化至學生宿舍業務。自此，我們將

## 概 要

繼續調整光碟業務的營運產能，以吻合需求水平。將會採取審慎的成本管理策略，以確保我們的光碟業務繼續為本集團整體盈利能力作出積極貢獻，並產生現金流量以滿足本集團的擴張需要。

### 控股股東

Centurion Global (本公司最終控股公司) 為投資控股公司，擁有覆蓋房地產、投資管理、私募股權投資及其他行業的廣泛業務組合。Centurion Global 由 Loh 先生及韓先生分別擁有 50.0% 股權。於最後實際可行日期，我們股份的約 54.2% 由 Centurion Global 分別透過 Centurion Properties 及 Thinkpac Limited 間接持有 53% 及 1.2%，該兩家公司均為 Centurion Global 的全資附屬公司。於最後實際可行日期，Loh 先生及其配偶共同於我們約 2.3% 的股份中擁有直接權益，且韓先生及其配偶共同於我們約 1.5% 的股份中擁有直接權益。股份發售完成後，Centurion Global、Centurion Properties、Loh 先生及韓先生分別被視為於我們約 53.0%、53.0%、55.3% 及 54.5% 的股份中擁有權益。據此，上市後，Centurion Properties、Centurion Global、Loh 先生及韓先生將為我們的控股股東。此外，於上市後，(i) Loh 先生之配偶 Wong Wan Pei 女士；(ii) 韓先生之配偶 Kang Lee Cheng Susanna 女士；及 (iii) Thinkpac Limited 將成為本公司控股股東集團之部分。控股股東集團於上市後將於我們的股份中擁有約 56.8% 的權益。

### 發售統計數據

發售價	:	每股發售股份不多於 3.30 港元及每股發售股份不少於 3.00 港元
發售規模	:	36,000,000 股發售股份，佔本公司經擴大已發行股本約 4.5%
上市後基於發售價中位數的估計市值	:	約 2,648.5 百萬港元 (或 473.0 百萬新元)
每手買賣單位	:	1,000 股股份
發售架構	:	約 83.3% 配售及 16.7% 公開發售
基於發售價中位數的所得款項用途	:	本公司發行發售股份的所得款項淨額約 72.5 百萬港元 (或 13.0 百萬新元) 將按以下方式動用：(i) 約 65.3 百萬港元 (或 11.7 百萬新元)，或約 90% 估計所得款項淨額將用作澳大利亞 Adelaide 新學生宿舍的開發成本；及 (ii) 約 7.2 百萬港元 (或 1.3 百萬新元)，或約 10% 估計所得款項淨額將用作一般營運資金。
本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	:	3.04 港元 (或 0.54 新元) (基於每股發售股份發售價 3.00 港元) 至 3.05 港元 (或 0.54 新元) (基於每股發售股份發售價為 3.30 港元) (附註) (有關所使用假設及計算方法的進一步詳情，請參閱載於本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」一節。)



---

## 概 要

---

附註：倘於2017年8月7日宣派及於2017年9月15日派付之約7,957,000新元股息及行使認股權證所得款項淨額約33,677,000新元已根據已發行840,779,000股股份入賬，未經審核備考每股有形資產淨值將分別為2.97港元（相當於0.53新元）（基於發售價每股3.00港元）及2.98港元（相當於0.53新元）（基於發售價每股3.30港元）。

### 上市開支

上市總開支（包括須支付的包銷費用及佣金）估計約為7.3百萬新元（或40.9百萬港元），其中約1.5百萬新元（或8.4百萬港元）乃直接因股份發售中發行發售股份產生，且將作為權益扣減項入賬（於2017年6月30日尚未入賬）及約5.8百萬新元（或32.5百萬港元）將列為行政開支計入截至2017年12月31日止年度的綜合全面收益表。確認上市開支預計將嚴重影響我們於截至2017年12月31日止年度的財務業績。本集團的估計上市相關開支將基於本公司於完成上市時產生的實際開支額做出調整。

### 股息

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月已宣派及派付的股息分別約為11.4百萬新元、11.3百萬新元、14.8百萬新元及8.0百萬新元，其已由本集團內部資源以現金悉數支付。於2017年8月7日，本公司已宣派與2017財政年度相關之每股股份1.0分的中期股息，總額約為8.0百萬新元。股息已於2017年9月15日由本集團經營活動所得之現金悉數結清。

本公司分派的股息為以新加坡稅為目的的稅項豁免股息，這意味着股東手中的股息將毋須繳付新加坡稅。亦無就支付予非居民的股息徵收新加坡預扣稅。董事擬在儲備充足資金以發展業務及回報股東之間維持平衡。日後是否宣派股息將由本公司酌情釐定並取決於我們的盈利、現金流量、財務狀況、資金需求、法定儲備需求及董事可能認為相關之任何其他因素。過往派息記錄未必能夠作為釐定日後本公司可能宣派或派付股息的水平的參考或基準。我們現時並無制定任何股息政策。

### 新加坡稅項

現行新加坡企業所得稅率為17%且新加坡法例並無就資本收益徵收稅項。然而，倘新加坡所得稅審計長將因業務所產生的收益視為於新加坡進行交易或業務而產生，則因出售新加坡註冊公司之普通股所得收益可能被視為收入性質，將須繳納新加坡稅項。就新加坡稅項而言，本公司分派的股息為稅項豁免股息，因此股東獲得之股息毋須繳付新加坡稅。此外，不論是透過中央結算系統或在中央結算系統外，持有我們的股份無需繳納新加坡稅項。目前，新加坡與香港僅簽訂一份有限合約，僅涵蓋航空及運輸收益。因此，根據新加坡與香港簽訂之有限稅務合約，本公司並無稅收減免或豁免。然而，鑒於股息並無預扣稅，任何稅收合約減免或豁免之適用性乃不相關。詳情請參閱「監管概覽—新加坡稅項」一節。

### 近期發展

據我們所知，於往績記錄期之後及至最後實際可行日期，本行業一直維持相對穩定。新加坡、英國、澳大利亞及馬來西亞或我們經營所在行業的整體經濟及市場狀況並無發生重大不利變化會對或將對我們的業務營運或財務狀況產生重大不利影響。作為我

---

## 概 要

---

們資產合理化使用的一部分，Westlite Desa Cemerlang宿舍於2017年1月停止營運及該物業於最後實際可行日期持作出售。於2017年5月，就開發RMIT Village之新翼，我們開始一項資產加強計劃，其床位容量將由當前床位容量增加約34.8%至約620張床位且預期於2018年第四季度完成。於2017年7月及8月，我們就建議收購遍及美國五個州(包括亞拉巴馬奧本、佛羅里達塔拉哈西、威斯康星麥迪遜、德克薩斯學院站及康州紐海文市)的六項現有特建學生宿舍資產，訂立了六項有條件協議，總容量約達2,140張床位。有關進一步詳情，請參閱「業務 — 我們的業務 — A.我們的宿舍業務 — 2.學生宿舍業務 — (d)建議收購美國學生宿舍業務」。於完成後，本集團亦考慮將與一名作為美國知名學生宿舍管理人的合夥人一起加入一間合營企業，以管理該等資產的營運。

自2017年7月1日及直至本招股章程日期，我們並無遭遇收益大幅下跌或銷售成本或其他成本增加的情況，原因是本集團之整體業務模式及經濟環境並無重大變化。於2017年11月，本公司所持有的19,449,600股庫存股份根據公司法第76K條被註銷。有意投資者應注意與股份發售有關之非經常性開支預期將對本集團於截至2017年12月31日止年度之財務表現造成影響。有意投資者尤其應注意，鑒於上述開支，本集團於截至2017年12月31日止年度之財務表現未必可與過往年度進行比較。

### 2017年第三季度的業績回顧

有關本集團截至2017年9月30日止九個月的業績，請參閱本招股章程附錄一A，已由申報會計師羅兵咸永道會計師事務所根據國際審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱審核」進行審核。

### 無重大不利變動

董事已確認，除以上所披露非經常性上市開支、宣派中期股息及註銷本公司所持有的庫存股份外，截至本招股章程日期為止，自2017年6月30日(即本招股章程附錄一會計師報告所載的最近期經審核綜合財務報表編製之日)起之本集團財務或經營狀況並無重大不利變動，且自2017年6月30日起並無發生任何事件會對本招股章程附錄一所載會計師報告所載資料產生重大影響。

---

## 釋 義

---

於本招股章程內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「會計師報告」	指	本招股章程附錄一所載會計師報告
「聯屬人士」	指	任何直接或間接控制特定人士，或直接或間接受該特定人士控制，或與該特定人士直接或間接受共同控制的其他人士
「申請表格」	指	有關公開發售所使用的 <b>白色申請表格</b> 及 <b>黃色申請表格</b> ，或如文義所指的其中任何一種申請表格
「加工工業協會」	指	新加坡加工工業協會，一個代表新加坡加工業企業利益的會員制貿易協會
「加工工業協會 — Westlite Papan 宿舍」	指	特建工人宿舍資產及加工工業協會培訓中心，位於5/5C/5D Jalan Papan, Singapore
「聯繫人」或「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「澳元」	指	澳大利亞法定貨幣
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」或「我們的董事會」	指	董事會
「Braemar組合」	指	英國特建學生宿舍資產組合，包括dwell Beechwood House、dwell Garth Heads、dwell Hotwells House及dwell Weston Court
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開放以進行正常銀行業務的任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率

---

## 釋 義

---

「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，其可以為個別人士或聯名個別人士或法團
「中央結算系統操作程序」	指	香港結算就中央結算系統之操作程序，包括不時生效之有關中央結算系統操作及功能之實務、程序及行政要求
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「CDP」	指	The Central Depository (Pte) Limited
「Centurion Global」	指	Centurion Global Ltd.，一家於2008年4月16日在英屬處女群島註冊成立的公司，由Loh先生及韓先生分別擁有50%權益
「Centurion-Lian Beng Papan」	指	Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd.，一家於2013年10月9日在新加坡註冊成立的私人有限公司，為本公司擁有51%權益的附屬公司
「Centurion Overseas Ventures」	指	Centurion Overseas Ventures Ltd.，一家於2013年11月27日在馬來西亞納閩島註冊成立的私人有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「Centurion Properties」	指	Centurion Properties Pte. Ltd.，一家於2004年3月10日在新加坡註冊成立的公司，由Centurion Global全資擁有，為本公司控股股東

---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程及地域參考而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「公司法」	指	新加坡公司法(第50章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司(雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司註冊處」	指	香港公司註冊處
「本公司」、「SM Summit」或「我們」	指	勝捷企業有限公司(自1994年12月30日直至2011年8月1日稱為SM Summit Holdings Limited、自1991年6月19日直至1994年12月30日稱為Summit Audio Industries Pte. Ltd及自1984年3月31日直至1991年6月19日稱為Summit Audio Enterprise Pte. Ltd.)，一間於1984年3月31日在新加坡註冊成立的公司，並自1995年1月26日起在新交所自動報價系統上市，其後於1998年10月28日轉往新交所主板上市，並於2017年6月22日根據《公司條例》第16部註冊成為一間非香港公司
「合規顧問」	指	建泉融資有限公司
「關連人士」或「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「組織章程」	指	本公司組織章程，經不時修訂、補充或以其他方式修改，有關概要載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要」一節

---

## 釋 義

---

「控股股東」	指	(i)本公司控股股東(具有上市規則賦予之涵義)，即Centurion Properties、Centurion Global、Loh先生及韓先生；及(ii) Wong Wan Pei女士(Loh先生之配偶)、Kang Lee Cheng Susanna女士(即韓先生之配偶)及Thinkpac Limited，作為本公司控股股東集團之部分
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)為受益人所簽訂日期為2017年11月21日的彌償契據，詳情載於本招股章程附錄四「D. 其他資料 — 1. 彌償契據」一段
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)為受益人簽訂日期為2017年11月21日的不競爭契據，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係 — 不競爭承諾」一段
「董事」或「我們的董事」	指	本公司董事
「Dwell Adelaide」	指	位於12–18 Synagogue Place, Adelaide, SA5000, Australia的一處於最後實際可行日期在建的特建學生宿舍資產，並預計將於2018年第四季度完成
「dwell Beechwood House」	指	位於House 9–11 Ladybarn Lane, Fallowfield, Manchester, M14 6NQ, United Kingdom的一處特建學生宿舍資產
「dwell Cathedral Campus」	指	位於1 Dean Patey Court, Cathedral Gate, Off Upper Duke Street, Liverpool, L1 7BT, United Kingdom的一處特建學生宿舍資產
「dwell Garth Heads」	指	位於Melbourne Street, Newcastle upon Tyne NE1 2JE, United Kingdom的一處特建學生宿舍資產
「dwell Hotwells House」	指	位於192–216 Hotwell Road, Bristol BS8 4UR, United Kingdom的一處特建學生宿舍資產

---

## 釋 義

---

「dwell Manchester Student Village」	指	位於Lower Chatham Street, Manchester, M1 5SX, United Kingdom的一處特建學生宿舍資產
「dwell Manchester Student Village South」	指	位於357A Great Western Street, Manchester, M14 4AH, United Kingdom的一處特建學生宿舍資產
「dwell Selegie」	指	位於新加坡1A Short Street (郵編：188210)的一處特建學生宿舍資產
「dwell The Grafton」	指	位於60 Grafton Street, Manchester, M13 9NU, United Kingdom的一處特建學生宿舍資產
「dwell Weston Court」	指	位於45–47 Cromwell Range, Fallowfield, Manchester M14 6HH, United Kingdom的一處特建學生宿舍資產
「歐睿」	指	歐睿國際有限公司，為獨立市場調查專家及獨立第三方
「歐睿報告」	指	本公司委託歐睿編製的行業報告，其概要載於本招股章程「行業概覽」一節
「外籍僱員宿舍法」	指	新加坡法例外籍僱員宿舍法(2015年)(2015年第3條)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「GDP」	指	國內生產總值
「本集團」或「我們」	指	本公司連同其附屬公司，或倘文義所指，就本公司成為當前附屬公司的控股公司之前的期間而言，指該等附屬公司，猶如彼等於相關期間為我們的附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股東名冊分冊」	指	存置於香港股份過戶登記分處的本公司香港股東名冊分冊
「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司，即本公司香港股份過戶登記分處
「港元」	指	香港法定貨幣，分別為港元及港仙
「國際財務報告準則」	指	由國際會計準則委員會頒佈之《國際財務報告準則》、修訂及詮釋
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司或其各自任何聯繫人的任何董事、主要行政人員或主要股東，且與上述人士概無關連(具有上市規則所賦予的涵義)的人士
「聯席全球協調人」、 「聯席賬簿管理人」或 「聯席牽頭經辦人」	指	大華繼顯、太平基業及建泉融資
「最後實際可行日期」	指	2017年11月20日，即付印本招股章程前為確定本招股章程中所載若干資料的最後實際可行日期
「Lian Beng-Centurion」	指	Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.，一家於2011年1月4日在新加坡註冊成立的私人有限公司，為本公司擁45%權益的聯營公司
「Lian Beng Group」	指	Lian Beng Group Ltd (一家在新加坡註冊成立，並在新交所主板上市的公司)連同其附屬公司



---

## 釋 義

---

「LIMA組合」	指	英國特建學生宿舍資產組合，包括dwell Cathedral Campus、dwell Manchester Student Village、dwell Manchester Student Village South及dwell The Grafton
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份首次在聯交所開始買賣的日期，預期為2017年12月12日或前後
「上市規則」	指	《聯交所證券上市規則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於創業板，並與創業板並行運作。為免生疑問，主板不包括創業板
「mm」	指	毫米
「多幣種中期票據」	指	本公司根據本公司(作為發行人)與DBS Bank Ltd.(作為安排人兼交易商)於2013年9月6日訂立並以本公司與DBS Trustee Limited訂立的日期為2013年9月6日的信託契據與日期為2014年10月29日的補充信託協議組成的項目協議(經不時修訂、更改或補充)發行的多幣種中期票據
「人力部」	指	新加坡人力部
「韓先生」	指	韓成元先生，本公司控股股東及非執行董事
「Loh先生」	指	Loh Kim Kang David先生，本公司控股股東及非執行董事

---

## 釋 義

---

「趙先生」	指	趙炳光先生，我們有關宿舍業務的首席營運官
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「發售價」	指	根據股份發售認購的每股發售股份的最終港元發售價(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，將不高於3.30港元，且目前預期不少於3.00港元，該價格由本公司及聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)於定價日或之前協定
「發售股份」	指	公開發售股份及配售股份的統稱
「太平基業」	指	太平基業證券有限公司，一間可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
「配售」	指	配售包銷商(代表本公司)與香港專業人士、機構及其他投資者按發售價有條件配售配售股份以換取現金，詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節
「配售股份」	指	本公司按發售價初步提呈以供認購的30,000,000股新股，可根據本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述進行重新分配
「配售包銷商」	指	預期訂立配售包銷協議以包銷配售的配售包銷商

---

## 釋 義

---

「配售包銷協議」	指	有關配售的有條件包銷協議，將由(其中包括)本公司、非執行董事、控股股東、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人，聯席牽頭經辦人與配售包銷商於定價日或前後訂立，詳情於本招股章程「包銷」一節概述
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「定價協議」	指	本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)於定價日或之前訂立之協議，以記錄及釐定最終發售價
「定價日」	指	釐定發售價之日期，預期將於2017年12月6日(星期三)或前後或本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)可能協定的較後日期，惟無論如何不得遲於2017年12月8日(星期五)
「物業估值報告」	指	物業估值師編製的物業估值報告，載於本招股章程附錄三
「物業估值師」	指	萊坊測計師行有限公司，一名獨立第三方且為獨立物業估值師
「公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述的條款及條件以及在其中規限下，按發售價有條件提呈發售公開發售股份以供香港公眾人士認購，有關詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節及相關申請表格

---

## 釋 義

---

「公開發售股份」	指	本公司根據公開發售初步提呈以供認購的6,000,000股新股份，佔發售股份總數約16.7%，可按本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述重新分配
「公開發售包銷商」	指	名列於本招股章程「包銷 — 公開發售包銷商」一段的公開發售的包銷商
「公開發售包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、非執行董事、控股股東、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人與公開發售包銷商就公開發售訂立日期為2017年11月28日(星期二)或前後的有條件包銷協議，詳情於本招股章程「包銷」一節概述
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「反向收購」	指	本公司根據日期為2011年4月6日的買賣協議的條款及條件收購(i) Lian Beng-Centurion 45%的權益；及(ii) Westlite Toh Guan全部已發行及繳足股本並於2011年8月完成的收購事項根據新加坡上市手冊第1015條，被分類為「反向收購」
「令吉」	指	馬來西亞令吉，馬來西亞法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「RMIT Village」	指	一項與位於5-17 Flemington Road, North Melbourne VIC 3051, Australia的大學相關的自建學生宿舍資產
「盧比」	指	印度尼西亞盧比，印度尼西亞法定貨幣
「中央結算系統規則」	指	不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》

---

## 釋 義

---

「新交所自動報價系統」	指	新加坡證券交易所交易及自動報價系統，新交所凱利板的前身
「證券及期貨法」	指	新加坡法例第289章《證券及期貨法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司股本中並無面值的普通股
「股東」	指	股份不時的持有人
「股份發售」	指	公開發售及配售
「新加坡守則」	指	《新加坡收購及合併守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「新加坡上市手冊」	指	新交所主板的《上市手冊》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「新加坡股東名冊總冊」	指	存置於新加坡主要股份過戶登記處的本公司新加坡股東名冊總冊
「新加坡主要股份過戶登記處」	指	本公司的新加坡股份過戶登記處 <b>B.A.C.S. Private Limited</b>
「SLA」	指	新加坡土地局

---

## 釋 義

---

「獨家保薦人」或「建泉融資」	指	建泉融資有限公司(可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)，為股份發售的獨家保薦人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「Summit CD Manufacture」	指	Summit CD Manufacture Pte. Ltd.，於1981年5月7日於新加坡註冊成立的私人有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「新元」	指	新元，新加坡法定貨幣
「收購守則」	指	證監會頒佈的《公司收購及合併守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「Thinkpac Limited」	指	Thinkpac Limited，於2007年3月15日於英屬處女群島註冊成立的公司，為Centurion Properties的全資附屬公司
「往績記錄期」	指	截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月期間
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國，蘇格蘭及威爾士
「包銷商」	指	公開發售包銷商及配售包銷商的統稱
「包銷協議」	指	公開發售包銷協議及配售包銷協議

---

## 釋 義

---

「大華繼顯」	指	大華繼顯(香港)有限公司，根據證券及期貨條例，持牌可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的法團
「市區重建局」	指	新加坡市區重建局
「美國」	指	美利堅合眾國，包括其國土、屬地及所有受其司法管轄的地方
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「認股權證」	指	本公司於2013年10月28日發行並於2017年10月27日到期的紅利認股權證，每份認股權證附帶權利可按行使價每股股份0.50新元認購一(1)股新股份
「Westlite Bukit Minyak土地」	指	一幅位於Jalan Sri Tambun 1, 14100 Simpang Ampat, Penang, Malaysia之在建土地
「Westlite Desa Cemerlang宿舍」	指	位於Lot 2152, Batu 13 1/4, Jalan Sungai Tiram 81800 Ulu Tiram, Johor, Malaysia之特建工人宿舍資產，於2017年1月停止營運
「Westlite Johor Technology Park 宿舍」	指	位於PLO 46, Jalan Teknologi 5, Taman Teknologi Johor, 81400 Senai, Johor, Malaysia之特建工人宿舍資產
「Westlite Juru土地」	指	一幅位於Jalan Juru, Mukim 13, Seberang Perai, Tengah, Bukit Mertajam, Penang, Malaysia之土地，待完成收購及最終規劃審批
「Westlite Mandai」	指	Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte. Ltd.，於2011年9月15日在新加坡註冊成立的私人有限公司，由Lian Beng-Centurion全資擁有
「Westlite Mandai宿舍」	指	位於32/34/36 Mandai Estate, Singapore，由本集團透過Lian Beng-Centurion擁有其45%權益的特建工人宿舍資產

---

## 釋 義

---

「Westlite Nusajaya土地」	指	位於 Lot No.1108 Mukim of Jeram Batu, District of Pontion, Johor, Malaysia的一幅土地
「Westlite Pasir Gudang宿舍」	指	位於 Lot Nos. No. 72, 73, 74, 75, Jalan Tembusu, Taman Air Biru, 81700 Pasir Gudang, Johor, Malaysia的特建工人宿舍資產
「Westlite Senai宿舍」	指	位於 Lot 6212, Taman Perindustrian Senai, Mukim Senai, Daerah Kulaijaya, Johor Darul Takzim, Malaysia的特建工人宿舍資產
「Westlite Senai II宿舍」	指	位於 Lot 6214, Taman Perindustrian Senai, Mukim Senai, Daerah Kulaijaya, Johor Darul Takzim, Malaysia的特建工人宿舍資產
「Westlite Tampoi宿舍」	指	位於No. 6, Jalan Bayu, Taman Perindustrian Tampoi Jaya, 81200 Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia的特建工人宿舍資產
「Westlite Tebrau」	指	Westlite Dormitory (Tebrau) Sdn. Bhd. (於2010年10月20日至2012年8月29日稱為Alpha Sunshine Sdn. Bhd.)，於2010年10月20日在馬來西亞註冊成立的私人有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Westlite Tebrau宿舍」	指	位於PLO 250, Jalan Firma 2, Kawasan Perindustrian Tebrau IV, 81100 Johor Bahru, Johor, Malaysia的特建工人宿舍資產
「Westlite Toh Guan」	指	Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte. Ltd. (於2007年7月23日至2008年5月30日稱為Duchess Dormitory Pte. Ltd.及於2008年6月1日至2012年8月1日稱為Centurion Dormitory (Westlite) Pte. Ltd.)，於2007年7月23日在新加坡註冊成立的私人有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Westlite Toh Guan宿舍」	指	位於 14/16/18/20/22/24/26/28 Toh Guan Road East, Singapore的特建工人宿舍資產



---

## 釋 義

---

「Westlite Tuas」	指	Westlite Dormitory (Tuas) Pte. Ltd. (於2005年2月15日至2012年6月27日稱為5 Star Dormitory Management Pte. Ltd.)，於2005年2月15日在新加坡註冊成立的私人有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Westlite Tuas宿舍」	指	位於90 Tuas South Avenue 9, Singapore的特建工人宿舍資產
「Westlite Woodlands」	指	Westlite Dormitory (Woodlands) Pte. Ltd. (於2005年3月28日至2013年6月4日稱為Di Food Services Pte. Ltd.及於2013年6月5日至2015年10月27日稱為Westlite Dormitory (V One) Pte. Ltd.)，於2005年3月28日在新加坡註冊成立的私人有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Westlite Woodlands宿舍」	指	位於2 Woodlands Sector 2, Singapore 737723的特建工人宿舍資產
「白色申請表格」	指	要求以申請人本身名義獲發行公開發售股份的公眾人士填寫的申請表格
「黃色申請表格」	指	要求將公開發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士填寫的申請表格
「%」	指	百分比

除非本招股章程另有指明或文意另有規定，否則：

- 所有日期及時間均指香港時間；
- 所有資料均截至最後實際可行日期；
- 若干金額及百分比數字已經約整調整。因此，若干圖表總計一欄所示的數字或與數字相加計算所得總數略有出入；及
- 本招股章程所用以港元列示的若干數據按1新元等於5.60港元的轉換率計算。並無作出聲明表示任何以新元或港元計值的金額能夠或本能夠於相關日期按上述匯率或任何其他匯率轉換或根本無法轉換。

---

## 技術詞彙表

---

本詞彙表載有與我們業務及經營有關並於本招股章程使用的若干詞彙的釋義及詮釋。該等詞彙及其涵義未必與業內的標準涵義或用法一致。

「CD」	指	光盤，用於儲存音頻、視頻或計算機資料的光盤
「CDR」	指	可寫入但不可擦除或修改數據的可倒光盤
「DVD」	指	數碼多功能光盤或數字視頻光盤，用於存儲音頻、視頻或計算機數據的光盤
「DVDR」	指	可錄DVD，其數據可寫但不可擦除或修改
「企業資源計劃」	指	企業資源計劃系統。企業資源計劃系統乃數據資料系統，用以管理生產計劃、生產、交付及存貨管理
「建築面積」	指	建築面積
「GIRO」	指	收費機構、客戶及銀行間用於電子直接借記卡收款的三方機制
「特建學生宿舍」	指	特建學生宿舍
「特建工人宿舍」	指	特建工人宿舍
「特建」	指	為特別設計及建造的特建宿舍，諸如配置有康樂設施、服務及娛樂設施，以滿足住戶需求
「StarRez系統」	指	StarRez乃綜合學生住房解決方案，包括在線住房申請、在線室友及房間自選、室友匹配、核心教職工管理職能，例如繳費、報告、電子郵箱及郵箱合併使用、以及與其他校園系統全面整合

---

## 前瞻性陳述

---

我們已於本招股章程載列前瞻性陳述。前瞻性陳述並非過往事實的陳述，而是有關我們對未來的意向、信念、期望或預測的陳述。我們已審慎作出該等陳述，且並無理由認為該等陳述屬不正確。

前瞻性陳述包括但不限於我們的未來財務狀況及經營業績、我們的策略、計劃、宗旨、目的及目標、我們所參與或尋求參與的市場的未來發展，或任何以「旨在」、「預料」、「相信」、「考慮」、「繼續」、「可能」、「估計」、「預期」、「展望」、「擬」、「應該」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預算」、「預測」、「尋求」、「應」、「將會」、「可能會」及類似措詞或反義措詞為開頭或當中或結尾有使用前述措詞的陳述，以及本招股章程的任何其他並非過往事實的陳述。

該等前瞻性陳述乃基於當前計劃及預測作出，僅以作出陳述當日為準。我們概不就新資料、未來事件或其他方面承擔更新或修訂任何前瞻性陳述的責任。前瞻性陳述涉及內在風險及不確定因素，並受假設的影響，當中若干風險及因素非我們所能控制。閣下務請注意，諸多重要要素可能導致實際結果偏離或嚴重偏離任何前瞻性陳述所述狀況。該等因素包括(其中包括)：

- 業務策略及實行該等策略的計劃；
- 資本開支計劃；
- 經營及業務前景，包括現有及新業務的發展計劃；
- 可能尋求的業務機遇；
- 在建或擬建項目；
- 財務狀況；
- 可獲得的銀行貸款及其他形式的融資；
- 減少成本的能力；
- 股息政策；
- 行業的未來發展趨勢、狀況及競爭環境；

---

## 前瞻性陳述

---

- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 利率、外匯匯率的變動或波動及市場整體變動；
- 政府政策、法律或法規變化，尤其是行業整體監管環境發生變化；及
- 新加坡、英國、澳大利亞、馬來西亞、香港、中國及全球整體經濟趨勢。

可能導致實際業績、表現或成就出現重大差異的其他因素，包括但不限於本招股章程「風險因素」一節及其他部分提述的因素。由於該等風險、不確定因素及假設，本招股章程所述前瞻性事件或情況未必會按預計的方式發生，或根本不會發生。

因此，閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。本招股章程所載所有前瞻性陳述參照該警告聲明做出，並無保留意見。

## 風險因素

有意投資者在投資我們的股份前，應審慎考慮本招股章程所載全部資料，尤其應考慮以下有關於本公司投資的風險及特殊考慮事項。出現任何下列風險可能對本集團的業務、經營業績、財務狀況及未來前景產生重大不利影響。我們目前未知或我們現時認為不重大的其他風險亦可能對我們造成損害及影響閣下的投資。

本招股章程載有關於我們計劃、目標、期望及打算的若干前瞻性陳述，其涉及風險及不確定因素。本集團的實際業績可能有別於本招股章程所述者。可能造成或導致該等差異的因素包括下文所述者以及本招股章程其他章節所述者。我們股份的交易價可能由於任何該等風險下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。

### A. 與我們業務有關的風險

#### I. 與工人宿舍業務有關的風險

##### **本集團的業務可能因下調外籍工人數量相關地方政府或外國政府政策變動而受到影響**

本集團為新加坡及馬來西亞受僱的外籍工人提供住房。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，工人宿舍業務分別為本集團收益總額貢獻約73.3%、69.0%、71.4%及72.7%。新加坡及馬來西亞工人宿舍行業取決於外籍流動工人的比例，受該兩個國家政府機構施加的政策(包括管治外籍工人費用及授出工作許可證的政策)的影響。相關政策發生任何變動而導致新加坡及馬來西亞招聘外籍工人的公司應付外籍工人的費用上漲，或導致向外籍工人授出的工作許可證減少，或導致外籍工人佔國內工人比率下降，則可能導致新加坡及馬來西亞外籍工人減少。此外，相關外籍工人的僱主可能受外籍工人來自不同國家的移民局及其他機構政策的影響。任何國家移民局頒佈的政策未來發生任何變動而限制勞動力輸出，則從該等國家招募外籍工人的數量可能受到影響。倘未能從其他國家招募適當的替代人選，則可能對外籍工人的數量造成影響，因此本集團工人宿舍資產的居住率及業務經營可能受到影響。由於發生任何上述情形，我們的業務、盈利能力、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

---

## 風險因素

---

### **本集團有賴於我們客戶經營所在行業**

本集團客戶包括為其外籍工人租用宿舍單位的公司。於最後實際可行日期，該等客戶主要包括於新加坡及馬來西亞從事航海、工程、製造、石油及天然氣及建築行業的公司。因此，本集團將因新加坡及馬來西亞該等行業的週期性變動受到影響。新加坡及馬來西亞該等行業轉差可能導致航海、工程、石油及天然氣或建築項目減少，從而導致前往新加坡及馬來西亞實施該等項目的外籍工人數量發生波動。相關行業轉差亦可能導致現有項目暫停或延遲，從而導致現有外籍工人因並無持有適當的工作機會而被遣返回國。例如，在石油及天然氣行業，業務活動規模主要受到實際及預測石油及天然氣價格的影響，而從2015年及2016年的情形來看，該等價格受到大幅波動。該等價格波動超出本集團控制範圍，且石油及天然氣行業的業務活動減少可能導致石油及天然氣行業工人對本集團宿舍的需求降低。因此，我們的業務、盈利能力、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

### **本集團的業務可能因有關工人宿舍行業的法規變動而受到影響**

新加坡及馬來西亞工人宿舍行業須遵守各類政府規範，該等規範對一般事宜作出規管，例如強制性土地收購、市區重建及規劃以及對設計、施工及工人宿舍物業用途施加限制。遵守該等規範可能導致本集團的經營成本增加。

有關房地產的法律及政府規範(包括監管用途、分區及政府費用的法律及規範)若發生變動，為確保合規，本集團宿舍的管理成本或不可預見資本開支可能增加。本集團工人宿舍的用途亦可能因立法活動(如修訂有關樓宇標準法、城市規劃法或頒佈有關物業用途及／或重建的新法)而受到限制。

此外，政府可能制定有關工人宿舍行業整體或對可用作工人宿舍的地理區域施加限制的政策，此舉可能對本集團的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本集團亦可能須取得若干其他法定及監管許可、牌照及批准方能開展業務。

---

## 風險因素

---

自2016年起，向1,000名或以上外籍工人提供宿舍的新加坡宿舍營運商須就該等宿舍取得人力部的許可。相關許可可能施加條件要求營運商遵守關於所提供的設施、服務及宿舍標準。

概無保證本集團將能取得必要許可或將能於相關許可屆滿後續新。未能取得或續新相關許可可能對本集團的業務造成重大不利影響，乃由於本集團不得在未獲許可或未續新許可的情況下開展我們的業務。此外，本集團遵守許可規定的條件可能費用高昂且本集團的盈利能力可能受到不利影響。

此外，倘本集團須就工人宿舍業務申請新訂批准及許可，概無保證相關機構將於本集團預期時間期限內發出任何相關許可或批准或根本不會發出任何許可或批准。倘本集團未能取得必要批准及許可或倘延遲取得該等批准及許可，此舉可能妨礙本集團執行業務計劃，且可能對本集團的業務及財務狀況造成重大不利影響。

### **我們違反土地所有權條件**

我們或會在馬來西亞及其他地區收購更多土地，以拓展我們的宿舍業務。馬來西亞的部分土地或會出於若干原因而對土地用途施加明示條件，除非可根據相關程序另行更改其用途。於往績記錄期，我們馬來西亞的兩處物業(即Westlite Tampoi宿舍及Westlite Tebrau宿舍)目前被本集團用作工人宿舍，並未遵守已發佈所有權文件所載明示條件。有關更多詳情，請參閱「業務 — 物業權益 — 我們的宿舍資產組合」一段。任何違反上述所有權條件，均可能導致馬來西亞相關國家機構沒收相關物業，除非土地管理局選擇處以罰款(及矯正相關違反行為)或要求就違反行為作出彌償(倘可予彌償)。截至2016年12月31日止年度，Westlite Tampoi宿舍及Westlite Tebrau宿舍產生收益總額約1.7百萬新元，佔本集團收益約1.4%或虧損淨額約1.3百萬新元，佔本集團持續經營收益約(3.7%)。截至2016年12月31日止年度，Westlite Tampoi宿舍及Westlite Tebrau宿舍運營活動產生現金流總額約0.3百萬新元，佔本集團運營活動現金流總額約0.5%。

---

## 風險因素

---

於最後實際可行日期，我們已(i)向相關國家機構申請對Westlite Tampoi宿舍的已發佈所有權文件內的明示條件作出必要更改且已獲得相關機構書面確認其原則上不反對申請；及(ii)尋求並取得Westlite Tebrau宿舍註冊擁有人(即相關國家機構的一個投資部門)的書面確認，我們獲許在相關土地上興建工人宿舍，且其將於我們更改所有權條件時給予我們必要協助。倘我們無法更改該一份或兩份已發出所有權文件中的明示所有權條件，且相關國家機構決定沒收土地，則或會對我們的營運產生不利財務影響。此外，概無法確保我們日後將不會就本集團的其他工人宿舍資產遇到類似情況。

### **本集團可能因我們的宿舍資產獲許可床位數量而面臨未來財務收益減少及物業估值減少的風險**

於2012年，本集團實施改良工程，增加於Westlite Toh Guan宿舍的床位容量，由約5,300張床位增至約8,600張床位並擴建其現有娛樂及商業設施。改良工程於2014年1月竣工。

由於新訂外籍僱員宿舍法於2016年1月1日生效，且其規定所有床位超過1,000張的工人宿舍須於2017年1月1日前取得人力部的許可，因此本集團於2016年8月就Westlite Toh Guan宿舍申請許可。於申請許可過程中，我們注意到實際床位數8,628張與建築平面圖所示床位數7,820張之間存在差異，而建築平面圖附於市區重建局早先於2011年授出的書面許可證上，當時本集團就Westlite Toh Guan宿舍開展一項資產提升計劃(「**提資計劃**」)。

建築平面圖所示床位容量7,820張乃通過市區重建局於2003年所授書面許可證所列床位數4,480張(其中實際居住空間更加寬闊，為每名工人4平方米)與新建18層高樓宇的經許可床位數(根據2011年每名工人3平方米居住空間的現行指引計算)相加所得。回顧過往，該計算本應根據每名工人3平方米居住空間的現行指引計及提資計劃後整體發展，如此，則其床位數本應達8,628張，且該數據於2011年提交提資計劃書面許可申請時本應向市區重建局更新。由於提資計劃於2011年獲市區重建局批准，我們須向市區重建局澄清上述床位容量記錄並申請於有關Westlite Toh Guan的相關文件中修改實際床位數。



---

## 風險因素

---

於2016年8月，本集團於新交所宣佈，其已向市區重建局致函，澄清於Westlite Toh Guan宿舍的床位數差異，但市區重建局作出回應並聲明其無法批准本集團通過增加在市區重建局登記的Westlite Toh Guan宿舍床位容量(由7,820張增至8,628張)以修改差異的申請。於2016年11月，我們宣佈，我們已就市區重建局的決定提請申訴，但市區重建局不批准申訴。因此，於Westlite Toh Guan宿舍的床位數減少808張至7,820張，且超出容量的工人須搬出該宿舍資產。

因為減少808張床位，本集團的總收益及稅後溢利估計每年將分別減少約2.9百萬新元及2.0百萬新元且Westlite Toh Guan宿舍的估值會降低。

我們的董事確認，基於我們的記錄，於相關期間任何時間點住在Westlite Toh Guan宿舍的工人總數並無超過於2011年市區重建局所授書面許可證所列床位容量7,820張，故我們並無違反書面許可證所述條款。於最後實際可行日期，我們的董事確認彼等並不知悉其他宿舍資產涉及任何類似文件差異。為防止未來再次發生類似事件，本集團已制定一套程序，當我們未來獲任何新宿舍資產時，相關人員將進行法律盡職調查，以確保適當文件存檔，以及彼等亦將聘請法律顧問及其他專業人士就適當文件存檔及其他相關監管要求給予我們建議。然而，概不能保證本集團的其他工人宿舍資產於日後將會遭遇類似情況，從而可能對本集團的業務及財務狀況造成不利影響。

### **工人宿舍持續進行改良工程可能對本集團的業務經營及財務狀況造成影響**

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，本集團因維修及維護分別產生費用總額約2.3百萬新元、4.3百萬新元、5.0百萬新元及2.0百萬新元。本集團就宿舍資產改良工程的實際成本可能有別於估計。倘實際成本高於估計成本或相關改良工程延遲竣工，則本集團的財務狀況可能受到不利影響。改良工程可能導致本集團多間宿舍單元及商業場所須予拆除。改良期間受影響單元暫時未能收取收益可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響。此外，部分經營宿舍單元的租約亦可能因施工及改良工程導致的干擾而受到影響，而此舉可能對本集團的業務及財務狀況造成不利影響。

### **本集團面臨於其宿舍發現非法移民的風險**

本集團的宿舍迎合新加坡及馬來西亞各行各業外籍工人的住房需求，主要包括航海、工程、製造、石油及天然氣以及建築行業。本集團須確保居住於我們宿舍資產的外籍工人並非非法移民。本集團已採取預防措施，確保居住於我們宿舍資產的外籍工人擁有必要的工作通行證／許可證，例如向登記為我們的宿舍房客的工人發放通行證，確保於每名登記為房客的工人進入宿舍之前將其工作通行證／許可證詳情記錄於我們的宿舍管理系統以及對其工作通行證／許可證的有效性實施定期檢查。

儘管本集團於過往並無窩藏非法移民的記錄，但我們無法保證於日後不會於我們的宿舍資產發現非法移民，且概無保證本集團為確保於我們的宿舍資產不會發現非法移民而採取的措施將有效。

## **II. 與學生宿舍業務有關的風險**

### **本集團的業務可能由於政策變動導致學生數量減少而受到影響**

於往績記錄期及於最後實際可行日期，本集團於英國曼切斯特、利物浦、布里斯托爾及紐卡斯爾、澳大利亞墨爾本以及新加坡經營學生宿舍業務，床位數總計約為3,200張。學生宿舍行業有賴於英國、澳大利亞及新加坡留學生人口，亦會因該等國家政府機構施加的政策(包括但不限於監管移民、學費、學生貸款及授出學生許可或留學簽證的政策)而受到影響。移民政策、影響學費補貼或學生貸款的政策、或下調向留學生授出學生許可證或留學簽證的政策發生任何變動，則可能導致英國、澳大利亞以及新加坡的留學生減少。

具體而言，英國就退出歐盟進行全民公投的結果可能對英國與歐盟其他成員國之間人員自由出行造成不利影響。倘前往英國進行深造的學生數量因英國入境條件更加嚴苛而減少，則本集團學生宿舍資產的居住率及本集團的業務與財務表現可能受到不利影響。

---

## 風險因素

---

### **本集團的業務可能因相關大學的入學政策受到影響**

學生宿舍行業有賴於充裕的留學生數量。倘本集團經營學生宿舍業務所在區域的大學因任何理由決定調減任何或全部學年的招生人數，則所在區域的學生數量可能減少，此可能導致學生宿舍供大於求，因此對本集團學生宿舍資產的居住率造成影響。本集團的業務及財務表現可能受到不利影響。

### **本集團的業務可能由於學生宿舍行業相關規範發生變動而受到影響**

政府可能不時施加外商投資限制，從而可能對本集團獲得必要許可以經營學生宿舍業務的能力造成影響。例如，在澳大利亞，外籍人士收購證券中的權益、資產或澳大利亞空置或(倘開發)價值高於若干貨幣限額之土地，須遵守若干規管規定及可能被禁止。倘相關法規變得更加嚴格，則本集團收購學生宿舍資產的能力可能受到不利影響。此將對本集團未來業務增長及財務表現產生不利影響。

務請注意，本集團學生宿舍所在政府機構可能根據地方法律獲權強制收購本集團任何物業或物業的任何部分，以供公共用途或其他各類原因，並就強制收購的相關物業或其任何部分向本集團作出賠償。相關政府機構針對任何強制收購作出的賠償可能低於相關物業市值及／或本集團購買物業已付購買代價或相關物業的賬面值。此舉可能對本集團的財務狀況、經營業績及我們的盈利能力造成不利影響。此外，概無保證本集團將能及時物色合適的投資項目以替代收益虧損，或根本無法物色投資項目，此舉可能對本集團的財務狀況、經營業績及盈利能力造成不利影響。

由於本集團經營學生宿舍業務的策略為選址校區內或周邊宿舍，因此分區規則或規範發生任何變動可能對業務經營產生不利影響，本集團於該等校區內或周邊學生宿舍的居住率可能因此受到不利影響。儘管本集團將執行一切合理審慎調查，但本集團於日後的投資及業務決策未必會以準確、完整及即時資料為基礎。資料不準確可能對本集團的業務決策造成不利影響，從而可能對本集團業務及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

學生宿舍行業須遵守本集團現時經營所在市場的法律法規。任何法律法規變動可能要求本集團就從事學生宿舍業務取得新訂或其他監管批准、許可、證書、同意及／或牌照。倘本集團未能取得相關批准及／或牌照，或倘延遲取得相關批准及／或牌照，則本集團從事學生宿舍業務的能力將受到不利影響。

### **本集團業務可能因本集團經營所在區域的大學聲譽轉差而受到影響**

英國與澳大利亞屬全球兩個知名教育中心，世界各地的學生前往該等國家尋求優質教育。於往績記錄期及於最後實際可行日期，本集團於英國曼切斯特、利物浦、布里斯托爾及紐卡斯爾、澳大利亞墨爾本以及新加坡經營學生宿舍業務，床位數總計約3,200張。然而，倘本集團經營所在區域任何大學因任何原因而排名下滑，學生可能決定報名就讀其他排名更高的大學。倘相關大學位於本集團並無經營業務的區域，則可能導致該等區域的學生流失，此舉可能對本集團學生宿舍資產的居住率造成影響並對本集團的業務及財務狀況造成不利影響。

### **本集團業務可能受限於高維護成本**

本集團的業務可能因維護成本高昂而受到影響。學生宿舍資產的週轉成本一般較高且其單位資產的「折損」高於平均水平。因此，較工人宿舍資產而言，本集團維護及翻新學生宿舍資產的成本較高。「折損」率上升將導致我們在更短時間內在翻新工程上花費更多資金。為下一學年準備之學生宿舍資產快速週轉成本為高效管理我們的學生宿舍業務之所需。倘無法合理管理，將可能對我們的業務及財務產生重大不利影響。

倘本集團未能提供充足的管理及維護，本集團的物業價值可能受到不利影響，此舉可能導致租戶減少，從而將會對本集團的財務狀況、經營業績、現金流及前景產生不利影響。

---

## 風險因素

---

### **本集團的業務可能受到英國恐怖主義威脅的風險的影響**

於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們自英國的學生宿舍業務分別獲得收益約6.4百萬新元、19.3百萬新元、20.6百萬新元及12.5百萬新元，約佔我們收益總額的7.6%、18.5%、17.1%及17.6%。英國的主要城市，如倫敦及曼切斯特等近年來遭到多次恐怖主義襲擊。由於對英國恐怖主義威脅的擔憂日益加劇，為確保安全，新升學的學生及／或彼等的父母可能選擇在英國以外的其他國家留學，及目前於英國修學的留學生可能考慮取消或縮短其學期課程以盡早離開英國。倘因英國的恐怖主義威脅導致來該國家接受高等教育的留學生數量減少，則本集團學生宿舍資產的整體佔用率及本集團的業務及財務表現可能受到重大不利影響。

### **建議收購於美國之六項特建學生宿舍資產可能中止或無法完成**

於最後實際可行日期，建議收購於美國之六項特建學生宿舍資產尚未完成。於最後實際可行日期，我們支付了約10.2百萬美元按金，該按金將於完成前被代為託管，且由於對所有六項特建學生宿舍資產的盡職調查已完成且協議已成為無條件，因此，倘收購不能完成，所有按金均不可退還。概無法確保擬收購六項特建學生宿舍資產將順利完成。倘僅因我們的過失致使無法完成擬收購六項特建學生宿舍資產，則我們的財務業績將因已付按金被沒收而受到不利影響。

### **概不能保證我們於完成建議收購事項後能夠成功經營美國的六項特建學生宿舍資產**

於完成六項特建學生宿舍資產的相關收購事宜後，我們將首次嘗試在美國開展學生宿舍資產業務。我們計劃與美國學生住宿管理人建立一個我們擁有多數股權的合營企業，以於完成建議收購事宜後以「dwell」品牌共同管理該等資產。於最後實際可行日期，我們的合營企業夥伴總部位於紐約及夏洛特，在美國康涅狄格、德克薩斯及阿拉巴馬等14個州郡擁有六年以上的學生宿舍管理經驗，管理24項學生宿舍資產，共計約11,000個床位。然而，這是我們第一次與建議合營企業夥伴合作。因此，概不保證我們能夠順利與合營企業夥伴透過合營企業公司共同管理該等資產，亦不能保證合營企業公司能夠成功經營該等特建學生宿舍資產。

---

## 風險因素

---

### **無法確保有關於美國之六項特建學生宿舍資產投資的待成立投資基金之投資回報**

我們將通過待成立的投資基金收購的於美國的六項特建學生宿舍資產可能無法達到預期收益且可能經歷重大價值波動。物業投資及貿易受限於經濟週期影響以致價值可能增加或減少。投資基金將受限於與相關投資有關的風險，包括市場條件、監管環境變動、一般經濟及政治環境、關鍵管理層人員流失及其他因素。概無法確保投資基金的投資目標將達成，亦無法確保投資者將收到其資本的回報。

### **待成立的有關美國六項特建學生宿舍資產投資基金的基金經理可能不能落實投資基金的目標及策略**

投資基金的投資目標及策略為通過投資位於美國教育城市的學生宿舍資產產生穩定及經常性收入以獲得總回報。於最後實際可行日期，預計六項特建學生宿舍資產投資的預期回報期將於10至15年範圍內且基金經理須於投資基金的五年有效期到期前售出組成六項特建學生宿舍資產的所有組合資產。然而，倘市場條件不利於銷售，基金經理可尋求投資基金投資者的批准以延長投資基金有效期。基金經理達成待成立的有關於美國六項特建學生宿舍資產投資基金的投資目標及策略的能力受限於若干因素，如監管環境變動，總體經濟、行業、政治及國際條件，流失關鍵管理層人員、價格及成本以及其他因素。無法確保基金經理將能夠成功達成基金投資目標及策略。

## **III. 與光盤業務有關的風險**

### **針對知識產權侵權索賠進行抗辯可能費用高昂且對本集團業務造成干擾**

儘管本集團就為客戶製造的任何CD或DVD保障彼等的版權或其他知識產權並讓我們就此免於承擔任何索賠，但本集團無法確定彼等提供的材料並無侵犯第三方持有的版權或其他知識產權。倘相關第三方因製作本集團客戶向本集團提供的電影或電視劇

---

## 風險因素

---

副本向本集團提起法律訴訟，不論索賠是否合理，本集團針對該等索賠進行抗辯會耗費大量時間及金錢。此外，針對本集團的侵權索賠若勝訴，可能導致本集團產生大額負債或可能嚴重干擾本集團的業務經營。

### IV. 與本集團有關的一般風險

#### **我們的盈利能力可能因投資物業價值變動受到影響**

我們投資物業的價值將受影響租金回報率的相關因素影響：(i)政府法規；(ii)整體經濟環境發生不利於我們經營的變動；(iii)可資比較物業的供需；(iv)適用稅法變動；(v)利率水平；(vi)我們經營所在國家的通脹、政治及經濟發展；及(vii)適用分區法。

此外，我們的盈利能力可能因國際財務報告準則規定的投資物業進行年度重新估值而受到影響。根據國際財務報告準則，我們必須於綜合收益表內將投資物業公平值變動確認為收益或虧損(如適用)。確認任何相關收益或虧損反映相關結算日我們投資物業的未變現資本收益或虧損，且直至該等投資物業出售之前均不會產生任何實際現金流入或流出。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們分別錄得投資物業公平值收益／(虧損)淨額及持作出售資產約40.3百萬新元、3.6百萬新元、(3.1)百萬新元及1.7百萬新元，分別佔截至2015年12月31日止兩個年度純利約36.2%及10.4%且佔截至2017年6月30日止六個月純利7.5%。重新估值調整金額已經且可能持續受到現行房地產市場狀況的重大影響，且可能受到市場波動的影響。我們無法保證我們將於日後持續錄得投資物業公平值收益，或我們的投資物業公平值將不會於日後減少。投資物業公平值減少將對我們的溢利產生不利影響。

**我們的物業估值乃基於若干假設，根據其性質，該等假設具有主觀性及不確定性，可能明顯有別於實際結果**

物業估值師編製之截至2017年9月30日物業權益估值載於本招股章程附錄三「物業估值報告」章節。相關估值乃基於若干假設，根據其性質，該等假設具有主觀性及不確定性，可能明顯有別於實際結果。因此，該等估值並非對預期我們將實現的實際價值作出的預測。意外結果或整體或地方經濟狀況或其他相關因素可能影響估值。

---

## 風險因素

---

### **本集團可能無法成功實施其增長及擴展策略**

本集團計劃開拓及／或尋求各類擴展及增長機會，包括通過於新加坡、英國、澳大利亞、馬來西亞、美國及其他國家尋求收購機會以擴展工人及學生宿舍資產。例如，於2017年7月及8月，我們就建議收購遍及美國五個州(包括亞拉巴馬奧本、佛羅里達塔拉哈西、威斯康星麥迪遜、德克薩斯學院站及康州紐海文市)的六項現有特建學生宿舍資產(其中我們擬擁有最多30%權益)訂立了六項有條件協議，總容量約達2,140張床位。我們的增長及未來成功將有賴於(其中包括)成功完成建議將由本集團執行的相關擴展及增長計劃，亦有賴於對我們服務的大量需求。概無保證所執行該等計劃將實現與本集團投資成本相當的業績，亦無法保證本集團將能成功獲得新客戶。倘本集團未能執行擴展計劃或對其服務的需求不高，則本集團的業務、經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。

### **本集團可能面臨業務擴展相關的不確定因素**

於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，持續經營產生的大部分收益來自新加坡，其中我們於新加坡的工人宿舍收益分別佔持續經營產生的收益總額約66.5%、61.7%、65.6%及67.4%。本集團打算拓展境外業務、搜尋戰略聯盟、收購或投資機會(於新加坡或境外)，與我們的業務相輔相成。擴展涉及多種風險，包括但不限於設立境外業務的財務風險及營運資金需求風險。概無保證本集團的經擴大業務將實現充足的收益，能涵蓋我們的經營成本，且倘本集團未能涵蓋相關成本，我們的盈利能力及財務狀況可能受到不利影響。

加入戰略聯盟、收購或投資同樣涉及多類風險，包括但不限於難以同化管理、經營、服務、產品及人員，及可能分散管理層對其他重點業務的精力。成功執行本集團增長策略取決於本集團物色合適夥人及將其業務成功融合至本集團的能力。概無保證本集團將能成功實施該等增長策略，且任何戰略聯盟、收購或投資的表現可能因此低於預期。



---

## 風險因素

---

### **本集團持續取得成功有賴於若干主要人員**

本集團迄今為止取得的成功歸因於高級管理層及高級職員作出的貢獻及具備的技術專長，彼等為本集團的成功作出了貢獻。本集團持續取得成功及發展將很大程度上取決於其挽留高級管理層的能力。本集團行政總裁江志明先生連同我們的其他高級管理層人員已在我們的日常經營與管理各方面發揮重大作用。我們的高級管理層已與本公司訂立服務合約。有關董事及高級管理層人員的其他詳細資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。高級管理層離職而未能及時找到適當替代人選，或未能吸引及挽留其他合資格人員，則本集團的經營及財務表現將受到不利影響。

### **本集團面臨債務融資及債務再融資相關的風險且可能於日後需要額外融資**

於2017年9月30日，本集團已發行149.0百萬新元多幣種中期票據以及456.5百萬新元未償還銀行貸款。本集團面臨債務融資及債務再融資(包括債務證券，例如多幣種中期票據)相關的風險，包括現金流不足以償還相關融資本金額及利息的風險。

本集團可能須於日後獲得額外債務或股本融資，從而為業務經營、收購事項或資本開支提供資金。額外債務融資可能附有相關條件，而相關條件將會對本集團自由經營業務產生限制，例如：

- (i) 限制本集團派付股息的能力或要求本集團就股息派付尋求貸方同意；
- (ii) 對收購新業務施加限制；
- (iii) 要求本集團自業務經營置存部分現金流，用於償還本集團的債務，因此導致本集團為資本開支、營運資金及其他一般企業用途撥付資金的現金流減少；及／或
- (iv) 對本集團因應本集團業務及行業變動作出規劃或反應的靈活性造成限制。

---

## 風險因素

---

本集團無法保證，我們將能按本集團可接受的條款取得任何額外融資或根本無法取得融資。未能按有利條款取得額外融資將導致本集團錯失上述拓展機會，而此可能對本集團的業務產生重大不利影響。

此外，倘現行利率或再融資時的其他因素導致再融資的利率上漲，則有關該再融資債項的利息開支將增加，此將對本集團的現金流產生不利影響。利率增加(尤其是長期增加)可能對本集團的業務及財務表現產生重大不利影響。

### **快速擴張及開發計劃(可能會或可能不會附帶高資產負債比率)可能使我們面臨流動資金風險**

我們依靠業務運營及銀行借款產生的現金為我們的業務運營及擴張提供資金。我們目前預期本集團的資金來源不會有重大變化。

於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，本集團的資產負債率分別約為110.5%、166.7%、165.3%及159.9%，主要乃由於於往績記錄期為擴大工人及學生宿舍業務所需資金舉借的銀行借款及發行的多幣種中期票據。有關更多詳情，請參閱「財務資料—主要財務比率」一段。此外，我們或會獲得用於收購、開發或建設額外宿舍資產的額外銀行借款，其或會因快速擴張及開發計劃而進一步加劇本集團的資產負債比率。我們較高的借款及資產負債率可對我們的流動資金造成重大不利影響。例如，較高的銀行借款及資產負債率可：

- 要求將營運產生的更多現金流分配用作還款資金，從而削弱我們將營運產生現金用作營運資金、資本開支及其他一般企業用途的能力；
- 削弱我們對不利經濟或行業環境的應對能力；
- 限制我們對營運所在行業的規劃、應對及變更業務的靈活性；

---

## 風險因素

---

- 可能限制我們追求策略性商機；
- 限制我們舉借額外借款的能力；及
- 增加我們的利率波動風險。

### **本集團或會受到稅法及稅率變動的影響**

無法保證本集團須繳納的稅項將仍可預測及預計。本集團的稅項開支或會由於(包括但不限於)以下原因而增加：

- (i) 適用稅率的增加；
- (ii) 適用稅項評估基準的變動；及
- (iii) 稅法的變更。

無法保證倘稅項增加，有關增加不會對本集團之業務及財務狀況造成重大影響。

### **本集團承受外匯風險及換算風險**

於往績記錄期，本集團於新加坡、馬來西亞、澳大利亞及英國營運。於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們收益總額的約27.5%、34.8%、30.1%及28.8%源自新加坡以外地區，而本公司借款主要以新元計值。外匯風險盡可能通過自然對沖進行管理及監控，以盡量確保本集團的銷售及採購採用統一外幣。倘本集團的銷售、採購及運營成本性質上並非同一貨幣，及倘開具發票及收款或付款(視情況而定)具有時間差，本集團將承受不同貨幣的不利波動風險，因而可能對我們的盈利造成不利影響。

此外，由於本集團的綜合財務報表以新元呈列，而本集團各實體的財務報表使用其營運所在的主要經濟環境的貨幣編製，故本集團承受換算風險。截至2016年12月31日止三個年度，本集團因綜合產生貨幣換算虧損分別約為5.5百萬新元、9.0百萬新元及

---

## 風險因素

---

18.9百萬新元。截至2017年6月30日止六個月，綜合產生的貨幣換算收益約為1.6百萬新元。因此，由於功能貨幣匯兌為呈報貨幣，可能產生貨幣匯兌虧損或收益，其或會對財務狀況產生不利影響。

### **本集團可能因地方及全球社會、經濟或政治條件變動受到不利影響**

本集團的業務可能因地方及全球發展動態(涉及通脹、銀行利率、政府政策及規範)以及對社會、經濟及政治穩定性造成影響的其他條件受到重大不利影響。本集團對相關條件及發展動態並無控制權且概無保證相關條件及發展動態將不會發生及不會對本集團的經營產生不利影響。

### **本集團的業務經營可能因爆發傳染性或嚴重疾病受到影響**

於新加坡、英國、澳大利亞、馬來西亞或全球其他區域爆發嚴重急性呼吸道症候群(非典)或其他傳染性或嚴重疾病將導致全球及地區經營中斷。此外，英國及亞洲各國已經或現正面臨傳染性疾病，例如甲型流感及中東呼吸系統綜合症(MERS)。爆發相關傳染性疾病將對本集團的經營及其客戶經營產生重大不利影響，例如倘若本集團宿舍的租客感染非典、MERS或其他疾病，為防止疾病傳播，則宿舍將關閉且相關居民將被隔離。此外，本集團客戶暫停經營可能導致彼等面臨現金流問題，從而可能導致彼等延遲或拖欠應付本集團的租金。倘出現任何該等情形，本集團的業務及經營業績將受到不利影響。

### **本集團的收購事項或未來收購事項可能面臨風險且未必會產生預期回報**

儘管本集團認為已就其物業作出合理盡職調查及可行性研究，但概無保證本集團的物業或未來收購事項將並無缺陷或瑕疵而需要大額資本開支、維修或維護費用、或須向第三方付款或承擔其他責任。若干樓宇缺陷及瑕疵可能由於檢查範圍、所用技術或技巧的內在限制以及其他因素而難以或無法發現。

---

## 風險因素

---

### **概無保證本集團將能續新宿舍資產的租約或類似商業條款**

本集團根據土地租約持有一系列宿舍資產。我們當前有關Westlite Tuas 宿舍及dwell Selegie的租約將分別於2018年1月30日及2018年6月4日到期。於2017年11月1日，本公司公佈因重新開發需要場地，新加坡相關機構並未同意進一步延長租賃期。因此，Westlite Tuas宿舍租賃協議將於2018年1月30日到期，本公司正安排將租客遷至我們擁有的其他工人宿舍以及附近具有可用床位容量之預先安排宿舍。於最後實際可行日期，我們正與相關機構共同開展工作，爭取於2018年1月30日之前完成土地恢復及歸還工作。我們預期收益可能會減少。截至2016年12月31日止年度，Westlite Tuas宿舍租約產生之收益約為27.6百萬新元，佔本集團持續經營利潤的約7.4%。於截至2016年12月31日止年度，Westlite Tuas宿舍經營活動產生的現金流量約為14.4百萬新元，約佔本集團經營活動產生的現金流量總額之20.7%。Westlite Tuas宿舍乃根據獨立估值報告按公平值列賬。於2016年12月31日，與物業有關的有利租賃之無形資產錄得約1.6百萬新元，將於2018年1月之前全面攤銷。董事確認，因未更新租約，Westlite Tuas宿舍不會進行任何撇銷。此外，就dwell Selegie而言，儘管本集團有權要求租戶續新三年，該等續新由房東自主決定。倘我們未能完全或按類似商業條款續新dwell Selegie的租約，預期收益可能會減少。截至2016年12月31日止年度，dwell Selegie租約產生之收益約為3.2百萬新元。Westlite Tuas宿舍及／或dwell Selegie的收益減少可能對本集團的財務表現造成重大影響。

概無保證我們的其他公寓資產不會面臨相似的情況，以及本集團將能按本集團可接受的商業條款續新租約或本集團將能續新其他宿舍資產租約。倘本集團未能續新租約，本集團將須於租約屆滿後將宿舍資產交回相關出租人，從而無法自相關宿舍資產產生收入，且本集團資產淨值會相應減少。此項可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

---

## 風險因素

---

### **本集團物業開發將使本集團面臨的建設風險增加**

本集團的物業建設可能因多項因素而延遲竣工，包括不利天氣狀況、建設材料短缺、設備及／或工人短缺、事故及與本集團承包商產生糾紛。相關延遲可能導致成本過高及融資成本增加，並因此影響本集團的盈利能力。

倘本集團的原材料、工人及／或建設設備短缺，則相關原材料、設備及工人成本可能增加且本集團的開發成本可能超出初步預期，因此影響盈利能力，或甚至導致本集團承受損失。倘本集團未能發現其他價格更便宜的材料，則本集團的財務表現將受到不利影響。

此外，本集團面臨僱員或第三方於其項目開發地點發生事故的風險。倘發生事故而本集團的保單並無涵蓋該等風險，或倘由於該等事故面臨的索賠高於承包範圍及／或保險公司質疑任何保險理賠，則本集團將須支付賠償且其財務表現可能受到不利影響。

倘人力監管機構要求本集團於相關期間暫停施工，相關事故亦可能對本集團的經營產生不利影響。此舉可能導致罰金或項目延遲竣工，且可能導致成本過高或產生違約賠償，從而影響本集團的盈利能力。相關事故可能有損本集團的聲譽且可能由此導致業務虧損。

### **本集團可能面臨超出保險賠償金的重大虧損，或本集團可能未就本集團的物業及其對第三方的潛在責任辦理或存續充足的保險**

本集團的物業面臨因火災、天災(如自然災害)或其他原因以及潛在公眾責任賠償(包括本集團物業經營產生的賠償)遭受實際損失的風險。

此外，若干類型風險(如戰爭風險、恐怖主義活動及爆發傳染性疾病、污染或其他破壞環境的事項產生的虧損)可能未予投保，或較風險(如戰爭、恐怖主義活動、爆發傳染性疾病、污染或其他破壞環境的事項)而言保險成本過高。

---

## 風險因素

---

倘出現的虧損未予投保或虧損超出投保範圍，本集團可能須支付賠償及／或虧損於受影響物業的投資資金以及預期從該物業產生的未來收益，原因為可能無法租出或出售該受影響工業物業。本集團亦將支付該物業相關任何債務或其他財務責任。概無保證不會出現超逾保險賠償金的重大虧損。

### **翻新或重建工程或本集團物業受到的實際損壞可能使物業經營中斷及無法收取租金收入，從而對本集團的財務狀況產生不利影響**

本集團擁有的物業可能需要不時進行翻新或重建以維持其競爭優勢，且亦可能因出現的故障或問題或由於新訂規劃法律法規而需要進行計劃之外的臨時維護或維修。

此外，本集團物業因火災、工業事故或其他原因導致的實際損壞可能導致本集團業務及物業經營遭受重大干擾，且連同上述情況，可能導致本集團產生預算以外成本，從而對本集團的財務狀況及經營業績產生不利影響，當賠償超出保險範圍時尤其如此。

### **額外資本開支產生的折舊費增加可能對我們的財務表現造成影響**

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，本集團的資本開支主要包括下列各項的開支(i)金額分別約為2.4百萬新元、6.0百萬新元、4.5百萬新元及1.6百萬新元的物業、廠房及設備；及(ii)金額分別為278.1百萬新元、214.0百萬新元、79.6百萬新元及10.1百萬新元的投資物業。截至2017年12月31日止年度，我們計劃透過收購更多租賃土地及樓宇、租賃裝修、廠房、機械及設備、翻新、傢俬及固定裝置、汽車及辦公設備及電腦以擴大經營。資本開支的增加將導致我們資本的增加及折舊費的增加，從而對額外採購物品折舊的五年期間內我們的財務表現造成影響。

### **本集團於2015年12月31日及2017年9月30日錄得流動負債淨額**

本集團於2015年12月31日及2017年9月30日分別錄得流動負債淨額約52.7百萬新元及34.5百萬新元。於2015年12月31日及2017年9月30日之相關流動負債淨額狀況主要由於將應付票據約99.1百萬新元及65.0百萬新元從非流動負債重新分類至流動負債，乃由於該金額分別於2016年10月及2018年7月到期應予償還。本集團於2015年12月31日及2017年9月30日擁有充足的現金資源及銀行融資(合共分別約213百萬新元及235.0百萬新元)，可

---

## 風險因素

---

用於滿足到期應付票據及其流動負債的資金需求。概無保證本集團將不會於日後面臨流動資金問題。倘本集團未能自經營產生充足收益，或倘其未能維持充足現金及融資，或未能按商業可接受的條款取得借款，則本集團本身未必會有充足現金流為其業務、經營及資本開支提供資金，且其業務及財務狀況將受到不利影響。

### **我們分估聯營公司及合營企業之溢利可能會不同，或會影響我們的整體財務表現**

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們分估聯營公司及合營企業之溢利分別約為45.3百萬新元、6.0百萬新元、5.4百萬新元及1.5百萬新元。分估溢利之波動乃主要由於其自投資物業產生的公平值收益或虧損以及於聯營公司及合營企業的出售開發項目的一次性收益。截至2014年12月31日止年度，錄得公平值收益淨額約22.5百萬新元以及出售共同擁有的工廠以發展M-Space獲得一次性收益約17.3百萬新元。截至2017年6月30日止六個月，公平值虧損約1.3百萬新元計入分估聯營公司及合營企業的溢利。因此，我們分估聯營公司及合營企業之溢利可能受限於公平值收益或虧損以及若干一次性交易或其他業務發展或我們聯營公司及合營企業之計劃，這可能會對本集團的整體財務表現造成不利影響。此外，我們於往績記錄期分估聯營公司及合營企業之溢利或無法反映我們的未來財務表現。

此外，我們於聯營公司及合營企業的投資乃按根據權益會計法減去減值虧損(如有)列賬。根據權益會計法，投資初步以成本值列賬，隨後予以調整以確認本集團在其聯營公司或合營企業的收購後利得或虧損於被投資單位損益中所佔份額及其他綜合收益變動於被投資單位其他綜合收益中所佔份額。聯營公司或合營企業已收或應收股息乃確認為投資賬面金額之減少。因此，即使根據權益會計法呈報該等於聯營公司及合營企業的投資利得，宣派及我們收到股息前本集團並無現金流入。有關投資的流動性不如其他投資，乃由於分估有關聯營公司及合營公司的投資並非公開交易，且本集團於



---

## 風險因素

---

該等投資中並不具有控制權。因此，較難物色到潛在買家並就價格達成一致，乃由於向聯營公司或合營企業控股股東及現有股東出售其股份制定有優先購買權條文。倘聯營公司及合營企業並未作出足夠的利得並宣派及支付股息，或我們無法於合理的短時間內處置該等投資，我們的流動資金將會受到影響。

### **經營租賃承擔應用國際財務報告準則第16號可能對財務表現產生重大影響**

於最後實際可行日期，有我們經營業務的若干物業乃通過租賃獲得，相關租賃分類為經營租賃。我們亦向非關聯方出租不可撤銷經營租賃項下的投資物業。我們目前就該等租賃的會計政策載於會計師報告附註2.17。於2017年6月30日，本集團已訂約但未確認為負債的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃應付款項總額約為61.3百萬新元。

於往績記錄期，未來經營租賃承擔未於綜合資產負債表中反映。國際財務報告準則第16號(預計自2019年1月1日開始的財政年度應用)為租賃會計處理方法提供新條例並將於未來不再允許租賃確認綜合資產負債表之外的若干租賃。相反，倘本集團為承租人，近乎全部租賃須以資產(就使用權而言)及財務負債(就付款義務而言)形式進行確認。因此，各租賃將納入本集團的綜合資產負債表中。有關對綜合收益報表的財務表現影響及全面收益、租金開支將由使用權資產的直線減值開支及租賃負債的利息開支代替。使用權資產的直線減值及租賃負債所採用實際利率法將導致租賃首年計入損益的總金額上升，並使租賃往後期間的支出減少。從而可能對財務及經營業績產生不利影響。進一步詳情請參閱本招股章程「財務資料—國際財務報告準則第16號的影響」一段。

### **我們面臨信貸風險**

本集團的大部分銷售按現金條款進行。其餘款項的信貸期為30天至60天，通常由客戶的租賃按金補足。因此，本集團的營運資金及流動資金狀況受限於我們客戶租金之即期付款。於截至2016年12月31日止三個年度各年及截至2017年6月30日止六個月，本集團已就貿易應收款項分別計提減值撥備約0.2百萬新元、(39,000)新元、0.1百萬新元及0.1百萬新元。已減值貿易應收款項主要由於向客戶作出銷售而產生，而該等客戶具有財政困難及嚴重延遲付款。概無保證我們將能夠收回所有或任何部分應收客戶款項，或我們能夠於既定信貸期內收回所有或任何部分款項。任何於我們收回貿易應收款項中的延遲或困難或會對我們的現金流量及財務表現造成消極影響。

### B. 與我們經營所在行業有關的風險

#### **本集團面臨其競爭對手及新參與者的競爭**

本集團可能面臨來自其競爭對手的競爭及壓價壓力。此外，有關競爭可能因新對手加入工人宿舍行業、學生宿舍行業，或因新建宿舍開發項目竣工而加劇。倘本集團未能作出積極響應，本集團宿舍的佔有率可能下降，且本集團的盈利能力及財務表現可能受到不利影響。

本集團未能與其現有及日後競爭對手有效競爭並順應日新月異的市場狀況及趨勢並維持競爭優勢，則會對其業務需求、經營業績及財務狀況產生不利影響。

#### **我們的業務可能受到我們經營業務所在司法管轄區的工人及學生宿舍服務供應商所收到的行業收益增速減緩的影響**

根據歐睿報告，預期從2017年至2021年（「**預測期間**」），新加坡、馬來西亞及英國的工人及／或學生宿舍服務供應商所收到的行業收益增速將減緩：

- 新加坡工人宿舍服務供應商於預測期間所收到的行業收益預期將按約1.7%的複合年增長率增長，而2012年至2016年（「**歷史期間**」）的複合年增長率約為12.0%；
- 馬來西亞工人宿舍服務供應商於預測期間所收到的行業收益預期將按約17.4%的複合年增長率增長，而歷史期間的複合年增長率約為62.4%；
- 新加坡學生宿舍服務供應商於預測期間所收到的行業收益預期將按約1.6%的複合年增長率增長，而歷史期間的複合年增長率約為7.3%；及
- 英國學生宿舍服務供應商於預測期間所收到的行業收益預期將按約5.6%的複合年增長率增長，而歷史期間的複合年增長率約為10.2%。

我們營運業務所在司法管轄區的工人及／或學生宿舍服務供應商所收到的行業收益增長速度減緩可能會對我們的盈利能力及財務表現產生不利影響。此外，類似情況可能出現在我們可能擴大住宿業務的其他國家。這可能限制我們追求我們的業務計劃並從長遠而言會對我們的增長造成不利影響。

---

## 風險因素

---

### 未能留住現有租客及吸引新租客可能對本集團造成不利影響

於往績記錄期，我們的收益主要來自工人及學生宿舍以及商業用地的租金及服務收入。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，來自工人及學生宿舍業務的租金及服務收入分別約為76.5百萬新元、99.5百萬新元、118.1百萬新元及70.3百萬新元，分別約佔我們總收益的90.5%、95.2%、98.2%及98.7%。

我們工人宿舍租賃協議通常為期1年，惟可選擇續約1年。一般而言，於租賃協議到期前三個月，租客將須確認彼等是否願意續簽租約。倘租客表示不願意續簽租約，則本集團將會將此單元租予新租客。另一方面，我們於澳大利亞學生宿舍一般為整個學年之租期介乎40到50周及於英國介乎42到51周，而於新加坡，我們與三個機構釐定三份租賃協議以租出大多數房間或床位，租期介乎1年至1.75年，惟可選擇進一步續租。一般而言，於下學年宿舍單位開始租賃前一至兩個星期，現有租戶可優先預訂或租賃現有單元。對於現有租客未重新預訂的單元，將於下學年開學前租予新租客。而我們租賃管理官員將密切監督接近出租上市到期之租賃並追蹤我們租客的續租情況，概無法保證我們現有租客將續租租賃或當現有租客不願於租約到期後續租時，我們能吸引新租客。

我們能否留住現有客戶及吸引新客戶取決於多個因素，包括但不局限於以下情況：

- 獲得租金更佳的可替代宿舍；
- 任何政府或其他減少外籍工人或學生數量之政策變動；或
- 我們維持現有宿舍以滿足我們現有客戶及／或新客戶之能力。

上述某些因素在很大程度上已超出我們的控制。倘我們現有租客因任何原因決定不與我們續簽租賃協議，且我們無法吸引新客戶，我們的業務及經營業績可能遭致重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### **本集團面臨物業開支及其他經營成本增加的風險**

可能導致本集團物業開支及其他經營開支增加的因素包括：

- (i) 物業稅、增值稅、商品及服務稅、議會稅及其他間接稅費以及法定費用增加；
- (ii) 法律、法規或政府政策變動導致遵守該等法律、法規或政策的成本增加；
- (iii) 保險費增加；
- (iv) 通脹率增加；
- (v) 工人成本增加；
- (vi) 維修及維護成本增加；及
- (vii) 管理費及水電費增加。

概無保證倘物業開支及經營開支增加，相關增加將不會對本集團的業務及財務狀況產生重大影響。

### **潛在樓宇或設備缺陷造成的虧損或負債可能對本集團的業務及財務表現產生不利影響**

本集團可能不時因本集團宿舍資產的任何設計、建設或其他潛在物業或設備缺陷，需要額外資本開支、特殊維修或維護成本或向第三方支付賠償金或其他負債。相關物業或設備缺陷產生的成本或負債可能涉及重大及不可預測潛在模式及開支規模，其可能對本集團的收益及現金流產生重大不利影響。

本集團宿舍資產的賣方向本集團作出的合約聲明、擔保及彌償保證可能已經失效。此外，宿舍賣方向本集團提供的法定聲明、擔保及彌償保證或任何設備供應商向本集團作出的任何法定或合約聲明、擔保及彌償保證未必能針對相關物業或設備缺陷產生的成本或負債提供合理保障。

此外，倘本集團未能維修宿舍的任何潛在缺陷或實施結構維修，其出租宿舍單元的能力可能受到影響，由此將對本集團的業務及財務表現產生不利影響。

---

## 風險因素

---

### **本集團面臨因自然災害及其他超出其控制範圍並將對其宿舍所在及可能所在位置造成影響的事件產生虧損的風險**

本集團因暴亂、火災、偷竊及自然災害(包括但不限於地震及洪水)面臨本集團不時擁有或租賃的宿舍或物業產生損失或損壞的風險。本集團物業或客戶所在地方發生任何上述情況可能導致其業務中斷。相關情況可能導致本集團經營中斷或停業，並因此對其財務業績造成不利影響。

### **本集團可能因宿舍項目開發導致的法律訴訟受到影響**

本集團可能與參與新建宿舍項目或改建現有宿舍的各方(如承包商、供應商、建築公司及其他方)產生糾紛。相關糾紛可能導致法律或仲裁訴訟，且可能導致本集團遭受額外費用及延遲。此外，儘管本集團現時及過往於經營過程中並無與監管機構產生糾紛或分歧，但本集團可能面臨行政訴訟及不利法令，導致其產生財務虧損或本集團項目或改建工程延期或延遲竣工。

### **工人宿舍業務及學生宿舍業務有賴於能取得可供開發工人宿舍及學生宿舍的適當土地**

工人宿舍業務及學生宿舍業務部分有賴於能取得可供開發工人宿舍及學生宿舍的適當土地。政府可能執行措施調整宏觀經濟政策，以預防及遏制經濟過熱，其可能對本集團將經營的房地產市場造成影響。此外，本集團收購土地或就開發相關土地用於未來發展獲取許可權的能力，以及收購相關土地的成本將受政府有關土地供應政策的影響。概無保證本集團將能於日後按商業可接受價格物色及收購具吸引力的土地，或根本無法物色及收購土地，此可能有損本集團與工人宿舍及學生宿舍行業其他物業開發商競爭的能力，且會對本集團的業務及財務表現產生重大不利影響。

### C. 與我們全球業務活動有關的風險

#### I. 與馬來西亞業務活動有關的風險

##### *我們可能無法從馬來西亞相關機構取得相關批准*

收購、轉讓或出售馬來西亞任何土地權益或對馬來西亞若干類型土地設立租約或抵押之前須取得政府機構的批准。以任何外國權益為受益人而收購、轉讓或出售任何土地權益時須根據相關土地法取得政府機構的批准。然而，概無保證，馬來西亞政府機構將對申請批准轉讓土地或出售土地權益授出批准。倘我們意欲通過轉讓或出售的方式，於馬來西亞收購任何房地產或變現我們於馬來西亞的投資(均需獲得相關批准)，則我們無法向閣下保證，我們將能就此及時取得必要的批准，或根本無法取得批准。倘發生該等事項，我們的建議收購或出售未必會按時完成，或根本不會完成，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能因此受到不利影響。

##### *我們可能面臨有關馬來西亞稅項的風險*

截至2016年12月31日止年度，馬來西亞附屬公司關於其母公司延期的股東貸款已產生利息開支總額約0.9百萬新元，馬來西亞已自2009年1月1日引入資本弱化法，該法禁止就關聯人士授出財務支援扣減權益及其他財務費用的金額超出馬來西亞稅務機構釐定的金額。馬來西亞總理於2017年10月27日公佈的2018年預算案演詞中，建議資本弱化規則將由收入剝離規則取代，預計將於2019年1月1日生效，以控制相關方貸款利息費用的超額扣除。根據收入剝離規則，同一集團內關聯公司之間的貸款利息扣除將限定在國家稅務機關釐定的比例範圍內，有關比例為公司按除息稅前溢利或按除息稅、折舊及攤銷前溢利計算的除稅前溢利的10%至30%。當收入剝離規則生效時，我們預計由於實施此等規則將會面臨若干稅務風險。然而，為說明目的，經考慮截至2016年12月31日止年度的相關利息支出金額，以及假設所有該等利息開支於完成實行營利剝離規則後為不可扣稅，本集團額外稅項風險預計約為84,000新元(基於當前適用的馬來西亞企業所得稅率24%)。

### **馬來西亞訂有外匯管控**

馬來西亞訂有外匯政策監控資本出入境，旨在維持我們的財務及經濟穩定。馬來西亞國家銀行(馬來西亞的中央銀行)的分支機構外匯管理局施行外匯政策。外匯政策監控並規管居民及非居民。根據馬來西亞國家銀行頒佈的現行馬來西亞外匯監控通知及外匯管理政策，非居民可隨時自由調回其包括在馬來西亞投資產生的資本、撤資所得款項、溢利、股息、租金、費用及利息在內的任何數額資金，惟須遵守適用申報規定並須繳納任何預扣稅。倘馬來西亞國家銀行將於日後施加限制規定，我們自馬來西亞附屬公司調回股息或分派的能力可能受到影響。

## **II. 與英國境內業務活動有關的風險**

### **本集團的業務可能因英國於2016年6月23日舉行全民公投決定退出歐盟而受到影響**

學生宿舍行業有賴於來自歐盟的學生人數。由於英國進行全民公投決定退出歐盟，歐盟學生可能於英國退出歐盟後無法收到任何學費補貼，因而可能認為於英國深造不具價格優勢。因此，歐盟會否中期持續向英國研究型高校的研究生課程提供資金令人擔憂。留學成本增加可能影響本集團於英國的學生宿舍資產的居住率，並對本集團的業務及財務表現產生不利影響。

### **本集團的業務可能因英國移民法及留學簽證管控更加嚴苛而受到影響**

學生宿舍行業有賴於來自世界各地的學生人數。自於2015年7月13日制定移民法變動表以來，倘取消來自歐盟以外留學生的畢業後工作簽證，則吸引國際學生在英國留學的獎勵措施可能因移民法及畢業後工作簽證管控更加嚴苛而減少。

英國內政大臣Amber Rudd於2016年10月召開的保守黨會議上宣佈削減國際留學生數量，誠如其所說明者，其將對低質量學校及課程施加更嚴格的簽證規則，英國政府削

---

## 風險因素

---

減各大學國際留學生數量的潛在意圖可能意味著，本集團於英國的學生宿舍資產的需求會降低。因此，本集團的業務及財務表現可能受到重大不利影響。

### **本集團業務或會受英國稅務政策變更影響**

最近英國大選並未產生絕大多數的任何黨派，隨之導致英國稅務政策方向的不明朗。於選舉之前，先前英國政府提議對英國稅制作出多項變更，將對債務融資業務(包括物業業務)造成影響；特別是，對若干金融開支可用的稅款減免金額的上限提出建議並帶來非英國本地公司——如非本地業主——現僅受限於公司所得稅範圍內的所得稅。英國政府將何時或如何進行該等或其他變更尚不明確。

### **III. 與澳大利亞境內業務活動有關的風險**

#### **我們面臨的競爭不斷加劇，其可能對我們於澳大利亞的業務及財務狀況產生不利影響**

近年來，大量營運商已開始於澳大利亞(尤其是墨爾本)承接學生宿舍項目。許多該等營運商擁有大量財務、管理、市場及其他資源，並於物業及宿舍開發方面經驗豐富。該等開發商之間的競爭十分劇烈，且可能導致(其中包括)經營成本增加，澳大利亞學生宿舍供大於求，宿舍價格下降，相關政府機構批准的新建宿舍價值下跌，維持優質租客的難度增加。任何相關影響可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。此外，澳大利亞學生宿舍市場日新月異。倘我們未能較競爭對手更快或更有效順應市場狀況變動，我們產生收益的能力、財務狀況及經營業績以及未來增長及前景可能受到不利影響。

### **D. 與股份發售及股份所有權相關的風險**

#### **股份市價可能波動**

我們於新交所的股份交易價或無法反應於上市後股份於聯交所的預期市價。此外，於新交所的股份交易價已遭受，並可能繼續遭受大幅波動。股份的交易價可能隨若干事件及因素增加或下跌，該等事件及因素包括但不限於：



---

## 風險因素

---

- (i) 經營業績的實際或預期波動；
- (ii) 我們持有的物業估值；
- (iii) 證券分析員的預測及建議發生變動；
- (iv) 對我們或競爭對手產生影響的事態發展；
- (v) 總體經濟狀況的變動及投資者對亞洲及歐洲(包括新加坡、英國、澳大利亞、馬來西亞、中國及香港)投資環境的瞭解；及
- (vi) 新元、港元、令吉、澳元及英鎊之間的匯率波動。

不論經營業績如何，有關波動都可能對我們的股份交易價產生不利影響。此外，由於(其中包括)上述原因，我們的股份可能以高於或低於股份應佔資產淨值的價格交易。而且，我們無法保證，投資者可收回已投資金額。投資者可能損失其於股份的全部或部分投資。

### **倘我們日後發行額外股份，閣下將遭受即時攤薄及可能進一步攤薄**

倘我們的發售股份的最終發售價低於緊接股份發售前每股股份有形資產淨值，股份發售項下的發售股份認購人將遭受每股有形資產淨值即時攤薄。

倘我們於日後發行額外股份，且倘我們於發行時按低於每股有形資產淨值的價格發行額外股份，則閣下及我們股份的其他認購人或會遭受每股有形資產淨值即時攤薄。

### **我們或現有股東將來出售股份可能對我們的股價產生影響**

我們將來於公開市場的任何股份出售或提呈出售，都可能對我們的股價施加下調壓力。我們無法向閣下保證現有股東將不會出售其所持有的股份，或我們不會在將來發行股份。我們無法預測，現有股東將來出售任何股份，或現有股東可供出售的股份，抑或本公司發行股份將對我們的股份市價產生多大影響(如有)。股份於公開市場大幅出售或認識到將發生該種出售情況，都將對股份的市價產生不利影響。該等因素亦可影響我們將來增發股票的能力。

---

## 風險因素

---

### **股份在聯交所的流通量或將受到限制**

我們的股份於上市前並未在聯交所交易，而於聯交所的股份流通量可能有限。儘管股東可將股份登記自新加坡轉移至香港，或自香港轉移至新加坡，但股東選擇轉移至香港的股份數無法確定。此舉可能對投資者於聯交所買入或變現股份的能力產生不利影響。故而無法保證股份於聯交所主板的交易價將與股份於新交所主板的交易價大致相同或相似，或任意特定數額的股份將可於主板交易。

### **海外股東未必能參與配股或若干其他股份發行**

倘本公司提呈或促使提呈可認購額外股份的股票權益或任何其他性質的股票權益，本公司可能須根據法規，使本公司股份持有人可依循有關程序取得該等股票權益，或出售該等股票權益使該等持有人獲得利益，並使該等持有人可取得所得款項淨額。本集團可能不會向位於香港或新加坡以外司法權區的股東提供該等權益。因此，地址位於香港或新加坡以外的股東或不能參與配股且彼等所持有的股票權益可能因此而被攤薄。

### **概不保證我們於未來將宣派股息**

於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，已宣派及已支付股息分別約為11.4百萬新元、11.3百萬新元、14.8百萬新元及8.0百萬新元，已由本集團內部資源所得現金悉數結清。於2017年8月7日，本公司就2017財年宣派每股1.0分的中期股息，約為8.0百萬新元。該股息於2017年9月15日由本集團業務經營所得現金悉數結清。概不保證將於未來宣派或派付股息。過往已宣派或已派付之股息不得被視為本公司於上市後將採納之股息政策之指標，其將由董事酌情決定及將取決於未來經營及盈利、資金需求及剩餘、總體財務狀況及董事視為相關的其他因素。本集團並無任何預定股息分派比率。此外，由本公司分派之股息為新加坡稅項中的徵稅豁免股息，因而股東持有之股息將無須繳納新加坡稅項。新加坡法律並無就資本收益徵收稅項。然而，投資者及本公司股東須謹慎，倘新加坡所得稅審計長將因業務所產生的收益視為於新加坡進行交易或業務而產生，則因出售新加坡註冊公司之普通股所得收益可能被視為收入性質，將須繳納新加坡稅項。進一步詳情請參閱「監管概覽」一節之「新加坡稅項」一段。

### **終止包銷協議**

有意投資者務請留意，倘於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間發生本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 公開發售 — 終止理由」一段所載的任何事件，則聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)有權向本公司發出書面通知終止包銷商於包銷協議項下的責任。該等事件包括但不限於任何天災、戰爭、暴動、動亂、民變、火災、水災、海嘯、爆炸、流行病、疫症、恐怖活動、地震、罷工或停工。倘聯席全球協調人行使其權利並終止包銷協議，股份發售將不會進行且將告失效。

### **控股股東對本公司擁有大部分控制權，其利益可能與其他股東的利益不一致**

上市後，我們的控股股東將實益擁有我們股本的最多約56.8%。因此，控股股東將擁有我們業務的大部分控制權。憑借控股股東對我們股本的擁有權及在董事會所佔席位，其可透過於股東大會或董事會會議上投票，對我們的業務及對我們及其他股東而言意義重大的其他事宜施加重大影響，包括：

- (i) 選舉董事；
- (ii) 甄選高級管理人員；
- (iii) 支付股息及其他分派的金額及時間；
- (iv) 收購或兼併另一實體；
- (v) 整體戰略及投資決定；
- (vi) 發行證券及調整資本架構；及
- (vii) 修訂組織章程。

控股股東的利益或有別於其他股東的利益，且可根據本身利益自由行使投票權。具體而言，控股股東能：

- (i) 在適用法律法規的規限下，促使董事會以未必符合其他股東最佳利益的方式行事；

---

## 風險因素

---

- (ii) 在組織章程條文的規限下，促使我們採納組織章程修訂案，包括不符合其他股東最佳利益的修訂案；或
- (iii) 以其他方式決定大部分公司行動的結果，包括針對控股股東強制執行彌償保證，及在聯交所適用規定的規限下，促使我們進行未經其他股東批准的公司交易。

倘控股股東的利益與其他股東的利益衝突，其他股東的利益或會因此受損。

### **E. 與雙重主要上市有關的風險**

#### **新加坡股市與香港股市有著不同的特點。**

自1995年1月起，我們的股份在新交所自動報價系統及隨後自1998年10月起在新交所主板上市及交易。上市後，我們目前擬讓股份繼續於新交所主板交易。於聯交所交易的股份將於香港股份過戶登記分處登記。由於新加坡與香港的股市之間並無直接交易或結算安排，股份在新加坡股東名冊總冊與香港股東名冊分冊之間的轉移所需的時間可能有所變動，進行轉移的股份可供買賣或結算的時間也不能確定。

新交所主板及香港聯交所主板在交易時間、交易特點(包括成交量及流通量)、交易及上市規則以及投資者基礎(包括不同的散戶及機構投資者的參與程度)都有所不同。因此，股份在新交所主板及香港聯交所主板的交易價可能有所不同。

此外，股份於新交所主板的價格波動對股份於香港聯交所主板的價格可能產生不利影響，反之亦然。再者，新元與港元之間的匯率波動亦可能對股份於新交所主板及香港聯交所主板的交易價產生不利影響。由於新加坡及香港的股市具有不同的特點，股份於新交所主板的歷史價格或無法反映股份於上市後在香港聯交所主板的表現。因此，通過香港聯交所主板評估股份投資時，閣下不應過份依賴股份於新交所主板的交易往績。

---

## 風險因素

---

### **我們將須同時遵守香港及新加坡的上市及監管規定**

由於我們於新交所主板上市，並將於香港聯交所主板上市，除非取得豁免或免責，否則我們將須同時遵守兩個司法管轄區的上市規則(如適用)及其他監管制度。因此，我們或會產生用於遵守新加坡及香港兩套上市規則的額外成本及資源。

### **於香港與新加坡市場間轉移股份所需的時間可能較預期長，股東未必可於該期間結算或變現其任何股份**

新加坡與香港的證券交易所之間均無直接交易或結算安排。為使股份能夠在兩間證券交易所間互相轉移，股東須遵守特定程序並承擔必要費用。正常情況下且假設未有偏離一般股份轉移程序，股東可預期從新加坡股東名冊總冊至香港股東名冊分冊的正常轉移將於15個營業日內完成，而從香港股東名冊分冊至新加坡股東名冊總冊的正常轉移亦將於15個營業日內完成，視乎股份是否在中央結算系統及CDP登記或以股東名義登記而定。然而，我們無法向閣下保證股份的轉移均可根據此時間完成。當中或會出現不可預見的市場情況或其他因素，導致股份轉移出現延誤，因而令股東無法結算或影響出售其股份。

### **由於我們於新加坡註冊成立，閣下在執行股東權利時可能遇到困難，新加坡的法律所提供的對少數股東權益的保障可能有別於根據香港及其他司法管轄區的法律所提供的保障**

我們是於新加坡註冊成立的有限責任公司，新加坡法例在若干方面與香港或投資者可能身處的其他司法管轄區的法律存在差異。我們的公司事務受組織章程、公司法及新加坡法例規管。與保障少數股東權益有關的新加坡法例在某些方面有別於根據在其他司法管轄區現有的成文法及司法先例制定的法律。這可能意味著，可提供予本公司少數股東的補救方法可能有別於彼等根據其他司法管轄區的法律可提供的補救措施。

### F. 與本招股章程所載若干資料有關的風險

#### **本招股章程所載若干事實及統計資料未必準確及可靠**

本招股章程所披露有關新加坡、英國、澳大利亞及馬來西亞、其經濟、監管框架及創新生產行業的事實及統計資料(尤其是本招股章程「行業概覽」及「監管概覽」章節所載者)，乃摘錄自各類政府出版文件或我們認為其資料可靠及適用的知名機構。然而，我們無法保證該等材料的質量或可靠性。儘管我們於複製相關資料時已採取合理審慎調查，但該等資料並未經我們、獨家保薦人、我們或彼等各自的任何董事或參與股份發售的任何其他方獨立審核。因此，所有上述各方，包括但不限於本公司及獨家保薦人並無就本招股章程所披露相關事實及統計資料的準確性發表聲明。由於數據收集方法可能存在不足或無效，或已發佈資料與市場慣例之間可能存在分歧，故本招股章程所披露事實及統計資料可能不準確或未必能公平反映實際情形或市況。此外，我們無法保證相關資料按其他情形下相同基準或相同準確度陳列或編製。於所有情形下，有意投資者應審慎考慮彼等依賴或倚賴相關統計數據、預測行業數據及有關經濟及行業的其他資料的程度。

#### **報刊文章或其他媒體所載資料**

我們謹此向有意投資者強調，我們對有關本集團或股份發售的任何報刊文章所載資料或其他媒體報導以及摘錄自並非由我們授權的相關資料的準確性或完整性不承擔任何責任。我們對任何報刊文章或其他媒體所載有關我們業務或財務預測、股份估值的任何資料或其他資料的適用性、準確性、完整性或可靠性並無發表聲明。因此，於所有情況下，有意投資者應審慎考慮其依賴或倚賴相關報刊文章或其他媒體報導的程度。

#### **本招股章程所載前瞻性陳述可能經證明不準確，因此投資者不應過分依賴相關資料**

本招股章程載有關於董事及本集團計劃、目標、預期及打算的若干前瞻性陳述。相關前瞻性陳述乃基於有關本集團現時及未來業務策略的多項假設以及本集團經營所在環境的事態發展。該等陳述涉及已知及未知風險、不確定因素及其他因素，其可能導致本集團的實際財務業績、表現或成就明顯不同於該等陳述所明示或暗示的本集團預期財務業績、表現或成就。

## 豁免嚴格遵守上市規則

為籌備本公司在聯交所雙重主要上市，我們已尋求豁免嚴格遵守上市規則的若干條文。下文載列我們所尋求及聯交所所授出豁免的概要：

上市規則相關條文	標的事項	於本招股章程的 頁次
第8.12條	留駐香港的管理層人員充足	64
第3.28條及8.17條	聯席公司秘書資格	66
第9.09條	核心關連人士在申請上市期間買賣證券	68
第10.04條及附錄六第5(2)段	將配售股份分配至現有股東及彼等的 緊密聯繫人	69
第19.10(6)條	法例及法規審查	70

### 1. 留駐香港的管理層人員充足(第8.12條)

上市規則第8.12條規定，申請於聯交所主要上市的新申請人須有足夠的管理層人員留駐香港，一般至少須有兩位執行董事通常居於香港。由於本集團的主要業務營運、物業、辦公樓及設施主要位於新加坡、英國、澳大利亞、馬來西亞及香港以外其他地方並於該等地方開展及管理，故董事及高級管理層現時且將來繼續會留駐該等主要國家。此外，董事會目前由六名成員構成，彼等為非執行董事及獨立非執行董事，概無執行董事。有關進一步背景資料及並無執行董事的理由，請參閱本招股章程「董事及高級管理層 — 遵守企業管治守則及上市規則 — 企業管治守則第A3段之規定」一段。因此，董事會的組成成員並不符合上市規則第8.12條項下必須擁有兩名執行董事的規定。

於最後實際可行日期，除香港公司秘書黃德儀女士(「黃女士」)外，概無董事或高級管理層為香港居民或留駐香港。倘遵守上市規則第8.12條的規定，須委任兩名通常居於香港的董事，而有關人員未必能立刻完全理解或熟悉本集團的業務營運。這可能對彼等在知情的情況下行使酌情權的能力造成不利影響，或對作出利於本集團業務營運

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

及發展的適當決策的能力造成不利影響。此外，本公司亦在新交所上市，還須遵守新交所的其他規定。因此，董事認為，為遵守上市規則第8.12條的規定，委任兩名通常居於香港的執行董事，既不切實可行亦不符合本公司或全部股東的最佳利益。

本公司已向聯交所申請且獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第8.12條規定，惟須符合以下條件：

- (a) 本公司根據上市規則第3.05條已委任並將繼續保持兩名授權代表，為本公司與聯交所的主要溝通途徑。本公司將確保授權代表將一直遵守上市規則。我們已委任常居於香港的香港公司秘書黃女士及非執行董事兼董事會主席Wong Kok Hoe先生擔任兩名授權代表；
- (b) 聯交所提出要求後，各授權代表可在合理時間內與聯交所會面，可隨時通過電話、傳真或電郵取得聯繫。本公司的兩名授權代表均獲正式授權，代表本公司與聯交所溝通；
- (c) 聯交所擬就任何事宜聯繫董事時，各授權代表須隨時立即聯絡到本集團董事會全體成員(包括獨立非執行董事)及高級管理層團隊；
- (d) 本公司將實施一項政策，即(i)各董事將向授權代表提供移動電話號碼、住宅電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(ii)各董事計劃旅遊或不在辦公室時，將向授權代表提供電話號碼、留宿地的位置及電話號碼及其他通訊方式；及(iii)各董事(包括獨立非執行董事)將向聯交所提供移動電話號碼、住宅電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；
- (e) 並非通常居於香港的各董事確認，均持有前往香港的有效旅遊證件，可在收到聯交所要求後，於合理時間內與聯交所會面；



---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

- (f) 本公司已根據上市規則第3A.19條，委任建泉融資有限公司為合規顧問；及
- (g) 本公司與聯交所的任何會議可由授權代表或合規顧問安排，或由董事直接安排。倘授權代表或合規顧問出現任何變動，我們將根據上市規則通知聯交所。

### 2. 聯席公司秘書資格(第3.28及8.17條)

上市規則第8.17條規定，發行人必須委任一名符合上市規則第3.28條下規定的公司秘書。

根據上市規則第3.28條，發行人必須委任一名人士出任公司秘書。該名人士必須為聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

上市規則第3.28條附註1規定，聯交所認為下列學術或專業資格可獲接納：(i)香港特許秘書公會成員；(ii)律師或大律師(定義見法律執業者條例)；及(iii)執業會計師(定義見專業會計師條例)。

上市規則第3.28條附註2規定，在評估「有關經驗」時，聯交所將會考慮有關人士(i)與發行人及其他上市公司訂立的僱傭期限及其擔任的職務；(ii)對上市規則及其他相關法律及法規(包括證券及期貨條例、公司(雜項條文)條例及收購守則)的熟悉程度；(iii)除上市規則第3.29條項下規定於每個財政年度接受不少於15個小時的相關專業培訓外，已參與及／或將參與的有關培訓；及(iv)於其他司法權區的專業資格。

經考慮到上市規則第3.28條及8.17條的基本原理，董事承認公司秘書在上市發行人的企業管治方面的重要性，尤其是協助上市發行人以及其董事遵守上市規則及其他相關法律及法規。

謝鸞秋女士(「謝女士」)，56歲，於2015年1月30日起獲委任為本公司的公司秘書。彼為新加坡特許秘書及行政人員公會認證的新加坡執業特許秘書及行政人員公會的資

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

深會員。謝女士於商務秘書實務(包括處理股東自願清算及新加坡上市公司董事會顧問)方面擁有逾30年經驗。彼亦擔任若干新交所上市公司之公司秘書，亦就任多家於新加坡註冊成立之私人有限公司之公司秘書。

陳明慧女士(「陳女士」)，46歲，於2017年1月1日獲委任為本公司的公司秘書。彼為倫敦大學優秀畢業生，獲管理學專業理學(經濟學)學士學位，為新加坡特許秘書及行政人員公會認證的新加坡執業特許秘書。陳女士在商務秘書實務方面擁有逾20年經驗。彼亦曾擔任若干新交所及於新加坡註冊成立之私人有限公司之公司秘書。

董事會認為謝女士及陳女士並不具有上市規則第3.28條附註1所載之學術或專業資格。儘管如此，董事認為，鑒於謝女士及陳女士擔任本公司公司秘書的期限及彼等於公司秘書實務方面的經驗，加上本公司實行以下安排，彼等有能力履行本公司公司秘書之職能及符合上市規則第3.28條及第8.17條有關公司秘書之規定：

1. 本公司已委任黃女士(彼為香港特許秘書公會成員及符合上市規則第3.28條附註1之規定)擔任香港公司秘書，與謝女士及陳女士密切合作履行彼等作為公司秘書之責任，初步任期為自上市日期起計三年。作為建議安排的一部分，黃女士將熟悉本公司事務及定期與謝女士及陳女士就公司架構、上市規則及適用法律及法規以及本公司其他事務之相關事宜進行溝通；
2. 除上市規則第3.29條項下之最低要求外，謝女士及陳女士將盡力參加認證機構組織的相關培訓課程以了解適用香港法律及法規(包括上市規則)及出席聯交所不時就上市發行人組織的研討會；及
3. 於建議上市日期三年期限屆滿前，將進一步評估謝女士及陳女士之資歷及經驗及要求彼等之持續協作。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

因此，本公司已向聯交所申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條。該項豁免有效期為自上市日期起計三年，及倘黃女士於上市日期後三年內停止協助謝女士及陳女士擔任本公司聯席公司秘書，豁免將即時失效。

### 3. 核心關連人士在上市申請期間買賣證券(第9.09條)

上市規則第9.09條規定，自預期聆訊日期前足四個營業日直至獲准上市期間(「有關期間」)，發行人的任何核心關連人士不得買賣尋求上市的證券。本公司的股份被廣泛持有、在新交所公開交易及上市，本公司無法控制股東(除控股股東外)或新加坡公眾投資者的投資決策。董事作出合理查詢後深知，於最後實際可行日期，除控股股東外，概無其他股東持有本公司全部已發行股本的10%以上。此外，除Loh先生、韓先生及Gn Hiang Meng先生外，於最後實際可行日期，概無董事於任何股份直接或間接擁有權益。

本公司已向聯交所申請且獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第9.09條的規定，惟須遵守下列條件：

- (a) 核心關連人士(除董事外)：
  - (i) 不得影響上市程序；及
  - (ii) 不得擁有非公開的內部資料；
- (b) 根據新加坡及香港相關法律法規，我們須立即向公眾發佈任何內部資料；
- (c) 我們須促使控股股東及董事以及其各自任何聯繫人不會於有關期間買賣股份；
- (d) 倘有關期間任何核心關連人士買賣或疑似買賣股份，我們將知會聯交所；
- (e) 就於有關期間因買賣本公司證券成為本公司主要股東(「潛在新主要股東」)的任何人士(控股股東除外)，我們確認：

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

- (i) 有關潛在新主要股東目前不是本公司或本公司任何附屬公司的董事或高級管理層成員且不會在上市後成為本公司的董事或高級管理層成員；及
- (ii) 本公司及其管理層並未控制有關潛在新主要股東或其聯繫人的投資決策；及
- (f) 於有關期間，本公司任何核心關連人士將不會買賣本公司於其中為一方的股份。

於最後實際可行日期，我們並不知悉有任何核心關連人士可能不能遵守上市規則第9.09條。

#### 4. 分配配售股份予現有股東及彼等之緊密聯繫人

上市規則第10.03(1)、10.03(2)及第10.04條規定，僅於以下條件達成時，作為發行人現有股東的人士方可認購或購買新申請人以本身名義或透過代名人進行銷售而擬上市的任何證券：(i)不得按優惠條件發售證券予現有股東，且在配發證券時亦不得給予彼等優惠，及(ii)符合上市規則第8.08(1)條規定的公眾股東最低持股百分比。

上市規則附錄六第5(2)段規定，(其中包括)除非已事先徵求聯交所書面同意及已達成上市規則第10.03條及第10.04條所載的條件，否則不得向申請人的董事或現有股東或彼等的緊密聯繫人(無論以本身名義或透過代名人)分配證券。

配售包銷商將徵集潛在專業、機構及私人投資者對在配售中購買配售股份的踴躍程度。潛在專業、機構及私人投資者將須列明彼等準備以不同價格或以特定價格購買配售項下配售股份的數目。配售包銷商或需將現有股東納入上文所述的有關「累計投標」過程。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

本公司已向聯交所申請且聯交所已授予豁免嚴格遵守上市規則第10.04條項下之規定，並已申請且已獲其根據上市規則附錄六第5(2)段授出同意，讓本公司於配售中向現有股東及其緊密聯繫人分配配售股份，惟受以下條件規限：

- (a) 於上市前，於配售中可能獲分配配售股份的各現有股東必須持有少於5%的本公司已發行股份；
- (b) 該等現有股東及其緊密聯繫人於緊接股份發售前或緊隨股份發售後，並非且不會成為本公司的核心關連人士(定義見上市規則)或該等核心關連人士的任何緊密聯繫人(定義見上市規則)；
- (c) 該等現有股東無權委任本公司董事及於本公司並無擁有任何其他特殊權利；
- (d) 向該等現有股東及其緊密聯繫人分配將不會影響本公司符合上市規則第8.08條下公眾持股權規定的能力；
- (e) 本公司、聯席全球協調人及獨家保薦人各自向聯交所書面確認，未曾於配售中因與本公司的關係而在任何分配中向現有股東及彼等緊密聯繫人提供優待；及
- (f) 向現有股東及／或彼等緊密聯繫人分配的相關資料將於分配結果公告中披露。

### 5. 法例及法規審查(第19.10(6)條)

上市規則第19.10(6)條規定，海外發行人必須就海外發行人註冊成立所在司法權區之監管條文概要，提供一份成文法或法規文本，以供審查。就本公司而言，該等成文法或法規包括公司法、證券及期貨法、新加坡守則及新加坡上市手冊。該等法例的文本冗長，難於將實物文本寄送至香港。此外，該等法例文本可透過互聯網免費即時查閱。有關透過互聯網查閱該等法例文本的方法之進一步詳情，請參閱本招股章程附錄七「送呈香港公司註冊處處長及備查文件—備查文件」一段。

本公司已尋求並獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第19.10(6)條。

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

### 董事對本招股章程內容之責任

本招股章程載有遵照公司(雜項條文)條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則的規定提供有關本集團的資料，各董事願就本招股章程所載資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本招股章程所載資料於所有重大方面均屬準確完整且概無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜致使其中任何陳述或本招股章程產生誤導。

根據上市規則及公司(雜項條文)條例之規定，本招股章程印刷本將於2017年11月29日(星期三)至2017年12月4日(星期一)(包括首尾兩日)上午九時正至下午五時正之正常辦公時間內於聯席全球協調人之辦事處(地址為香港皇后大道中29號華人行15樓、香港皇后大道中16至18號新世界大廈二期11樓及香港皇后大道中39號豐盛創建大廈18樓)可供查閱(僅供參考)。

### 發售股份獲悉數包銷

本招股章程僅為由獨家保薦人保薦並由聯席全球協調人經辦之股份發售而刊發。發售股份根據包銷協議之條款及條件及根據本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)於定價日(預期為2017年12月6日(星期三)或前後)或可能協定的較後日期以定價協議釐定的發售價由包銷商悉數包銷。有關包銷安排之進一步資料載於本招股章程「包銷」一節。

倘本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)因任何原因未能於定價日或各方可能協定的有關較後日期或之前協定發售價，則股份發售將不會成為無條件及將告失效。

### 有關股份發售的資料

公開發售股份僅以本招股章程及申請表格所載資料及所作陳述以及其所載條款及條件為基準提呈。概無任何人士獲授權就股份發售提供任何資料或作出本招股章程或相關申請表格所載以外的任何陳述，而本招股章程及申請表格所載以外的任何資料或

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

陳述均不得視為已獲本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商，任何彼等各自的董事、代理人、僱員或顧問或參與股份發售的任何其他各方授權而加以倚賴。

在任何情況下，交付本招股章程或就發售股份進行任何發售、銷售或交付並不構成聲明，指自本招股章程日期起，並無發生可能會合理地導致我們的情況改變的變動或發展，亦非暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期後的任何日期仍然正確。

有關股份發售的架構(包括其條件)詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節，公開發售股份的申請程序載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節及有關申請表格內。

### 包銷

本招股章程僅就股份發售刊發。就公開發售之申請人而言，有關公開發售的條款及條件載於本招股章程及申請表格。

上市由獨家保薦人保薦。根據公開發售包銷協議之條款，公開發售由公開發售包銷商悉數包銷，且受本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)於定價日或各方可能協定的較後日期就發售價達成的協議規限。有關配售的配售包銷協議預期將於2017年12月6日(星期三)或前後訂立，惟須協定發售價。股份發售由聯席全球協調人經辦。

倘本公司及聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)因任何原因而未能於定價日或之前或各方可能協定的較後日期就發售價達成協議，則股份發售將不會進行並告失效。有關包銷商及包銷安排之詳情載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支」一段。

### 發售價

發售股份按發售價發售，發售價預期將由本公司及聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)於定價日(當前預期將於2017年12月6日(星期三)或前後)或本公司及聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)可能協定的較後日期按定價協議釐定。倘本公

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

司及聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)因任何原因未能於定價日或之前或各方可能協定的較後日期之前協定發售價，股份發售將不會成為無條件並告失效。有關釐定發售價的資料，請參閱本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。

### 出售發售股份的限制

概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開提呈發售股份或派發本招股章程及／或相關申請表格。因此，在未經授權作出要約或邀請或向任何人士提出要約或邀請即屬違法之任何司法權區或任何情況下，本招股章程不得用作及不構成有關要約或邀請，亦並非旨在邀請或招攬要約。除非根據該等司法權區之證券法獲得准許，並在相關證券監管機構登記或獲其授權或豁免，否則在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份須受到限制且不得進行。特別是，發售股份並未在美國直接或間接提呈發售或出售，且將不會在美國提呈發售或出售，惟符合各司法權區之相關法律及法規則除外。

發售股份僅就本招股章程及相關申請表格所載資料及所作陳述而提呈發售供香港公眾人士認購。概無授權任何人士就股份發售提供任何資料或作出本招股章程並無載列之任何陳述，且不得將本招股章程並無載列之任何資料或陳述視為經本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人、包銷商、彼等各自之任何董事、代理、顧問或參與股份發售之任何其他人士授權而予以依賴。

各收購發售股份的人士將須(並因其收購發售股份而被視為)確認，彼等知悉本招股章程所述發售股份的發售限制，且在並無抵觸任何有關限制之情況下收購及獲提呈任何發售股份。

以下資料僅供指引。發售股份之有意申請人應諮詢其財務顧問並徵求法律意見(如適用)，使彼等獲悉及遵守任何相關司法權區的所有適用法例及法規。發售股份之有意申請人應自行了解申請發售股份的相關法律規定，以及在彼等各自作為公民、居民或居籍之國家取得任何適用匯兌管制法規及適用稅項。



新加坡

本招股章程未曾亦將不會向新加坡金融管理局登記為招股章程。因此，本招股章程及有關提呈或出售或邀請認購或購買發售股份的任何其他文件或資料不可向新加坡人士傳閱或分派，而發售股份亦不可直接或間接向新加坡人士提呈或出售或成為認購或購買邀請的對象，惟以下人士除外：(i)新加坡法例證券及期貨法（「證券及期貨法」）第289章第274條涉及的機構投資者；(ii)第275(1)條涉及的有關人士或根據第275(1A)條獲得證券作為本金的任一人士，以及符合證券及期貨法第275條規定的條件；或(iii)根據證券及期貨法的任何其他適用條文的條件。

倘發售股份根據證券及期貨法第274或275節項下之豁免進行認購或購買，發售股份不得於自初步購買發售股份日期起六個月內出售，下列人士除外：

- (a) 機構投資者（定義見證券及期貨法第4A節）；
- (b) 相關人士（定義見證券及期貨法第275(2)節）；或
- (c) 根據證券及期貨法第275(1A)節所提及之任何人士，

除證券及期貨法第276(7)節或新加坡2005年證券及期貨（投資報價）（股份及債券）規例（「證券及期貨規例」）第32條規例另有所指者外。

倘發售股份由一名相關人士根據證券及期貨法第275條認購，而該人士乃：

- (1) 法團（並非如證券及期貨法第4A條所界定之認可投資者），其唯一業務乃持有投資及其全部已發行股本由一名或多名個別人士擁有，每名人士均為認可投資者；或
- (2) 信託的受託人（並非認可投資者），其唯一目的為持有投資且信託的各個受益人皆為作為認可投資者的個人，

該法團的證券（定義見證券及期貨法第239(1)節）或該信託的受益人的權利及權益（不論如何形容）在該法團或該信託根據第275條所提出的要約收購發售股份後的六個月內不得轉讓，但以下情況除外：

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

- (a) 證券及期貨法第275(2)節所界定的機構投資者或相關人士，或(視乎該法團情況而定)轉讓由證券及期貨法第276(3)(i)(B)節所提及之邀約產生或(視乎該信託情況而定)倘轉讓由證券及期貨法第276(4)(i)(B)節所提及之邀約產生；
- (b) 倘無代價或將進行轉讓；
- (c) 倘由法律運作進行轉讓；
- (d) 如證券及期貨法第276(7)節所規定；或
- (e) 如證券及期貨規例第32條規例所規定。

### 馬來西亞

馬來西亞證券委員會(「證券委員會」)尚未根據2007年資本市場及服務法案(「資本市場及服務法案」)批准於馬來西亞使任何人提呈認購或購買、或發出邀請認購或購買股份。

因此，該股份可能無法認購或購買，或邀請認購，因股份發售不屬於市場及服務法案附表五所載的豁免而毋須取得此等批准的交易或證券種類或類別(其中包括)除外，倘股份發售為：

- (a) 資本市場牌照持有人；
- (b) 由證券委員會批准之封閉式基金；
- (c) 以發包人身份購買股份，每筆交易之代價不少於250,000.0令吉或其等同價值之外匯，以現金或其他方式支付均可；
- (d) 個人，其個人總淨資產，或個人及其配偶的聯合總淨資產超過3,000,000.0令吉或其外幣等價物，不包括個人主要居所的價值；
- (e) 於每年前12個月，個人年度總收入超過300,000.0令吉或其外幣等價物；

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

- (f) 於每年前12個月，個人或配偶的聯合年度總收入超過400,000.0令吉或其外幣等價物；或
- (g) 根據上一年經審核賬目，總淨資產超過10,000,000.0令吉或其外幣等價物的企業，

外匯由證券委員會指定，而股份分配由經營證券交易業務的資本市場服務牌照持有人執行。

本招股章程不是資本市場及服務法案所定義的招股章程，且本招股章程未經馬來西亞證券委員會或任何機構批准並未於其註冊或提交。因此，根據本招股章程，本招股章程或任何關於股份的其他發售文件或資料不得直接或間接於馬來西亞傳閱或分派，亦不得發行、認購發售或購買，或邀約認購或購買本招股章程所適用於馬來西亞的任何相關股份，根據資本市場及服務法案第229及230節的附表6及附表7所述條款規定的對「被認可的投資者」、「高淨值實體」或「高淨值人士」作出的「除外發售」、「除外邀約」或「除外發行」的發售、邀約或發行除外。

### 中國

本招股章程並無亦不會在中國傳閱或分派，而發售股份亦不得發售或出售，且不會發售或出售予其他人士以供直接或間接向任何中國居民重新發售或轉售，惟根據中國適用法律及法規作出者除外。

### 股份發售的架構及條件

股份發售的架構及條件的進一步詳情載列於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。

### 申請於聯交所上市

本公司已向上市委員會申請批准已發行及於新交所主板上市且可配發及發行的股份及根據(i)股份發售；及(ii)我們已發行及於新交所主板上市及報價的認股權證的行使可能配發及發行的股份於聯交所主板上市及買賣。已發行股份目前於新交所上市，以及於2017年8月，新交所已從原則上批准根據股份發售將予發行的新股份於新交所上市及買賣。

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

本公司於聯交所主板及新交所主板的上市將為雙重第一上市。因此，除非新交所或(視乎情況而定)聯交所另行同意，否則我們必須遵守上市規則及新加坡上市手冊以及香港及新加坡適用於本公司的任何其他相關法規及指引。倘兩家證券交易所的上市規則規定之間存在衝突或不一致情況，則概以規定更為嚴苛的上市規則為準。董事將盡力確保，除非有關資料在香港同時發放，否則不會在新加坡發放，反之亦然。

由於建議股份發售及上市及建議採納新組織章程必須經股東批准，才符合(其中包括)上市規則及新加坡上市手冊的規定，有關該等事宜的通函於2017年6月12日提呈至新交所以獲許可，本公司於2017年8月1日獲得通函所需之許可及該通函於2017年8月14日向股東寄發。因此，本公司於2017年9月6日舉行股東特別大會，會上通過(其中包括)批准建議股份發售及上市及建議採納新組織章程的決議案。

除上文所披露者外，建議股份發售或上市概無須獲其他監管機構批准，包括新交所批准。

除本招股章程所披露者外，本公司任何股本或債務證券概無(亦無於不久的將來尋求或建議尋求批准)在任何其他證券交易所上市或買賣。所有發售股份將於香港股份登記分處登記，以使其能在聯交所買賣。

將股份自新加坡股東名冊總冊轉移至香港股東名冊分冊或自香港股東名冊分冊轉移至新加坡股東名冊總冊的安排詳情載於本招股章程「上市、登記、買賣及交收」一節。

根據公司(雜項條文)條例第44B(1)條，倘於股份發售截止當日起計三個星期屆滿前或本公司於上述三個星期內獲聯交所知會的較長期間(不超過六個星期)屆滿前，發售股份遭拒絕在聯交所上市及買賣，則任何申請所作的任何配股將告無效。

### 股份開始買賣

股份預期於2017年12月12日(星期二)上午九時正或前後開始在主板買賣。股份每手買賣單位將為1,000股。股份之股份代號將為6090。概不會發出臨時所有權文件或憑證。

### 股份將符合資格納入中央結算系統

待股份獲准在聯交所上市及買賣，以及本公司符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，由股份開始在上市日期或香港結算決定的任何其他日期起，可以在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者間進行的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內交收。

中央結算系統的所有活動均須依據中央結算系統規則進行。

本公司已作出一切必要安排，以使股份可獲納入中央結算系統。倘閣下對中央結算系統交收安排之詳情，以及該等安排將如何影響閣下之權利及權益有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他專業顧問。

### 建議諮詢專業稅務意見

若閣下對認購、購買、持有、出售或買賣股份，或行使股份所附之任何權利之稅務影響有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。謹此強調，本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何彼等各自之董事、代理、顧問或參與股份發售之任何其他人士，概不會對任何人士認購、購買、持有、出售或買賣股份，或行使股份所附之任何權利而引致之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

### 持有股份權益的責任

股份持有人及實益擁有人須注意，彼等或須遵守香港法例及上市規則的若干法律規定，包括達致若干指定所有權水平後的申報責任等。閣下須就投資股份的香港法律責任諮詢閣下的法律顧問。由於本公司亦於新交所主板上市，股東亦須遵守新加坡法例及新加坡上市手冊之適用規定。

### 香港股份過戶登記處及印花稅

我們的新加坡股東名冊總冊由我們的新加坡主要股份過戶登記處B.A.C.S. Private Limited存置，地址為8 Robinson Road, #03-00 ASO Building, Singapore 048544，而我們的香港股東名冊分冊將由我們的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司存置，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

買賣登記於本公司香港股份過戶登記分處的股份將須繳納香港印花稅。有關香港印花稅的進一步詳情，請參閱載於本招股章程附錄六「D.其他資料—9.股份持有人的稅務」一段。

除非本公司另有訂明，以港元支付之股份應付股息(如有)應以普通郵遞方式寄往各股東(倘屬聯名股東，則名列首位之股東)之註冊地址，惟郵誤風險概由彼等自行承擔。

### 約整

本招股章程所載若干數字及百分比數字已約整。因此，本招股章程若干圖表總計一欄所示數字因約整調整可能並非該欄數字的總和。

### 語言

若本招股章程的英文版本與中文譯本有任何不符之處，概以英文版本為準。本招股章程所載並無官方英譯名但已翻譯為英文的任何法律及法規、政府部門、機構、自然人或其他實體的名稱均為非官方翻譯，僅供閣下參考。

### 匯率換算

僅為方便閣下參考，本招股章程載有按特定匯率將若干港元、人民幣、澳元、英鎊、令吉、盧比及／或美元金額折算成新元的換算，反之亦然。閣下不應將有關換算理解為港元、人民幣、澳元、英鎊、令吉、盧比及／或美元金額實際上能夠以所示的匯率兌換成新元金額，或根本無法換算，反之亦然。就本招股章程而言，除非我們另有規定，外幣金額按以下匯率換算為港元：

- 1港元兌0.18新元

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

- 人民幣1元兌0.20新元
- 1令吉兌0.32新元
- 1澳元兌1.02新元
- 1英鎊兌1.78新元
- 1000盧比兌0.10新元
- 1美元兌1.38新元

概無作出聲明任何新元、人民幣、澳元、英鎊、令吉、盧比、美元或港元金額可以或經已於有關日期按上述滙率或任何其他滙率兌換。

本招股章程所載的若干數額及百分比數字曾作約整／約整至小數後一個位。任何列表或圖表所列總數與金額總和之間的任何差異，乃因四捨五入約整所致。

---

## 董事及參與股份發售的各方

---

### 董事

姓名	居住地址	國籍
----	------	----

### 非執行董事

韓成元先生	27 Clung Hill Singapore 259666	新加坡
-------	-----------------------------------	-----

Loh Kim Kang David先生	10 Cluny Hill Singapore 259682	新加坡
----------------------	-----------------------------------	-----

Wong Kok Hoe先生	18 Sunset Close Singapore 597532	新加坡
----------------	-------------------------------------	-----

### 獨立非執行董事

Gn Hiang Meng先生	102 Duchess Avenue #02-01 Singapore 266310	新加坡
-----------------	---	-----

Chandra Mohan s/o Rethnam先生	100 Thomson Terrace Singapore 574611	新加坡
--------------------------------	---	-----

黃格賢先生	7A Lantana Avenue Singapore 277905	新加坡
-------	---------------------------------------	-----

進一步詳情請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

### 參與股份發售的各方

#### 獨家保薦人

建泉融資有限公司  
香港  
皇后大道中39號  
豐盛創建大廈18樓  
可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及  
第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團



---

## 董事及參與股份發售的各方

---

聯席全球協調人、  
聯席賬簿管理人及  
聯席牽頭經辦人

大華繼顯(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行15樓  
可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、  
第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)  
受規管活動的持牌法團

太平基業證券有限公司  
香港  
皇后大道中16至18號  
新世界大廈二期11樓  
可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及  
第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團

建泉融資有限公司  
香港  
皇后大道中39號  
豐盛創建大廈18樓  
可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及  
第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

公開發售包銷商

大華繼顯(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行15樓

太平基業證券有限公司  
香港  
皇后大道中16至18號  
新世界大廈二期11樓

建泉融資有限公司  
香港  
皇后大道中39號  
豐盛創建大廈18樓

配售包銷商

大華繼顯(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行15樓

---

## 董事及參與股份發售的各方

---

太平基業證券有限公司  
香港  
皇后大道中16至18號  
新世界大廈二期11樓

建泉融資有限公司  
香港  
皇后大道中39號  
豐盛創建大廈18樓

本公司法律顧問

關於香港法例：  
羅拔臣律師事務所  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心57樓

關於新加坡法例：  
**Dentons Rodyk & Davidson LLP**  
80 Raffles Place  
#33-00 UOB Plaza 1  
Singapore 048624

關於馬來西亞法律：  
**Lee & Tengku Azrina**  
Unit 13-01, Level 13  
Menara Landmark  
12, Jalan Ngee Heng  
80000 Johor Bahru  
Johor, Malaysia

關於澳大利亞法律：  
**Withers Australia**  
Level 2  
319 George Street  
Sydney  
NSW 2000  
Australia

關於英國法律：  
**Norton Rose Fulbright LLP**  
3 More London Riverside  
London SE1 2AQ  
United Kingdom

---

## 董事及參與股份發售的各方

---

關於印度尼西亞法律：

**Roosdiono & Partners** (ZICOLaw的成員之一)

The Energy 32nd Floor

SCBD Lot 11A

Jalan Jenderal Sudirman

Kav 52-53, Jakarta 12190

Indonesia

關於中國法律：

上海巨明律師事務所

中國

上海

松江區

南期昌路889弄

167號2樓

關於澤西法律：

**Bedell Cristin Jersey Partnership**

26 New Street

St Helier

Jersey

JE2 3RA

關於英屬處女群島法律：

**Conyers Dill & Pearman**

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場一期

29樓

獨家保薦人、

聯席全球協調人、

聯席賬簿管理人、

聯席牽頭經辦人及

包銷商之法律顧問

關於香港法例：

何韋鮑律師行

香港

中環

遮打道18號

歷山大廈27樓

申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所

註冊會計師

香港

中環

太子大廈22樓

---

## 董事及參與股份發售的各方

---

核數師

**PricewaterhouseCoopers LLP**

註冊會計師

8 Cross Street #17-00

PWC Building

Singapore 048424

獨立物業估值師

萊坊測計師行有限公司

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心4樓

行業顧問

歐睿國際

60-61 Britton Street

London EC1M 5UX

United Kingdom

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港

花園道1號

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	45 Ubi Road 1, #05-01 Singapore 408696
位於新加坡的總部及 主要營業地點	45 Ubi Road 1, #05-01 Singapore 408696
位於香港的主要營業地點	香港 皇后大道中99號 中環中心57樓5705室
公司秘書	謝鸞秋， <i>FCS</i> 10 Anson Road #23-02 International Plaza Singapore 079903  陳明慧， <i>ACS</i> 10 Anson Road #23-02 International Plaza Singapore 079903  黃德儀， <i>FCIS, FCS (PE)</i> 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
授權代表	Wong Kok Hoe 18 Sunset Close Singapore 597532  黃德儀 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
審核委員會	Gn Hiang Meng (主席) Chandra Mohan s/o Rethnam 黃格賢

---

## 公司資料

---

提名委員會	Gn Hiang Meng (主席) Chandra Mohan s/o Rethnam 黃格賢
薪酬委員會	Chandra Mohan s/o Rethnam (主席) Gn Hiang Meng Wong Kok Hoe
新加坡主要股份過戶登記處	B.A.C.S. Private Limited 8 Robinson Road #03-00 ASO Building Singapore 048544
香港股份過戶登記分處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓
合規顧問	建泉融資有限公司 香港 皇后大道中39號 豐盛創建大廈18樓 可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及 第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的 持牌法團
主要往來銀行	大華銀行有限公司 80 Raffles Place UOB Plaza Singapore 048624  星展銀行有限公司 12 Marina Boulevard Level 43 DBS Asia Central @ Marina Bay Financial Centre Tower 3 Singapore 018982  馬來亞銀行 2 Battery Road Maybank Tower Singapore 049907
本公司網站	<a href="http://www.centurioncorp.com.sg">www.centurioncorp.com.sg</a> (附註：本網站內容並不構成招股章程的一部分)

## 行業概覽

本行業概覽所載資料乃由歐睿編製，反映根據公眾可獲取資料來源及貿易意見調查對市場情況的估計，且主要作為市場研究工具而編製。提述歐睿不應被視為其就任何證券的價值或投資本公司可行性的意見。董事認為，本行業概覽所載資料的來源為該等資料的恰當來源，並已合理審慎地複製該等資料。董事並無理由相信，該等資料失實或有誤導成份，或當中遺漏任何事實致使其可能在任何重大方面失實或有誤導成份。本集團、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或任何參與股份發售的其他各方並無就本行業概覽所載由歐睿編製的資料進行獨立核實，彼等及歐睿不會就其準確性發表意見。因此，在作出或避免作出任何投資決定時不應過度依賴有關資料。

### 行業資料來源

我們已委託歐睿就新加坡、馬來西亞、英國、澳大利亞及美國宿舍服務市場展開調研並就此出具報告，且已就編製歐睿報告向歐睿支付總費用182,500美元。

創立於1972年的歐睿是消費及行業市場策略研究的全球領導者。於編寫及編製歐睿報告時，歐睿使用以下方法收集多種資源，核證所收集到的數據及資料，並交叉檢查各受訪者之資料以及對其審核：

- 二手研究涉及審閱已刊發資料來源，包括新加坡統計局、人力部、新加坡教育部、馬來西亞統計局、馬來西亞人力資源部、英國國家統計署、澳大利亞統計局、澳大利亞教育及培訓部、美國人口普查局、美國商務部及美國教育部等國家統計及官方資料來源及專業行業刊物及新加坡宿舍協會等協會、經審核財務報表(如可得)等公司報告、獨立調查報告及基於歐睿研究數據庫所得數據。
- 初步研究涉及一例對領先行業參與者及行業專家進行的採訪以獲取最新數據及對未來趨勢的深刻見解，以及核實及交叉核對數據及調查估計的一致性。
- 推算數據是以歷史數據分析對比宏觀經濟數據並參考特定行業相關驅動因素得出。
- 審閱及交叉核對所有資料來源及獨立分析，以作出最終估計，包括工人宿舍服務及學生宿舍服務市場的規模、形式、驅動力及未來趨勢並編製最終報告。

初步及二手研究齊全後，歐睿已同時利用兩類資源證實所收集的全部數據及資料，而不依賴任何單一資料來源。此外，就每名受訪者的資料及意見對比其他各方的資料及意見進行測試，以確定該等資料來源的可靠性及消除該等資料來源的偏見。

### 預測基準及假設

歐睿報告乃由歐睿基於以下假設而編製：

- 預期新加坡、馬來西亞、英國、澳大利亞及美國經濟於預測期間將維持增長勢頭；

## 行業概覽

- 預期新加坡、馬來西亞、英國、澳大利亞及美國的社會、經濟及政治環境於預測期間將維持穩定；
- 預測期間內概無外部衝擊(例如金融危機或原材料短缺)，以致影響新加坡、馬來西亞、英國、澳大利亞及美國工人宿舍服務及學生宿舍服務的供求；
- 外籍工人及國際學生數目等主要市場驅動力預期將推動工人宿舍服務及學生宿舍服務市場的發展；
- 增加土地供應、全球大學排名靠前及快速更新優質工人及學生宿舍設施等主要驅動力應會推動工人宿舍服務及學生宿舍服務市場的日後增長。

有關研究結果可能受到該等假設的準確性及該等參數的選擇所影響。該市場研究已於2017年4月(僅涵蓋新加坡、馬來西亞、英國及澳大利亞)及2017年8月(僅涵蓋美國)完成，而歐睿報告內的所有數字均以報告當時可用資料為基準。歐睿的預測數據源自對市場、經濟環境及相關市場驅動力過往發展的分析，並已與既有的行業數據及與行業專家進行的行業採訪結果交叉核對。

### 新加坡

新加坡2016年經濟增長0.5%，相較以往期間早期顯著下滑。增速放緩部分由於中國增速放緩及日本與歐盟等發達經濟體需求疲軟致使對新加坡出口的外部需求下跌。儘管去年新加坡電子工業和資訊及通訊業等若干行業業績卓著，其他行業(包括運輸及船舶海洋工程)仍受週期疲軟影響。

表1 2012年至2016年新加坡歷史GDP

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至2016年 複合年增長率
GDP(百萬新元)	361,365.90	378,531.60	390,447.70	408,096.60	410,271.90	3.2%

資料來源：新加坡統計局

### 新加坡工人宿舍服務市場

#### 市場概覽

#### 新加坡工人宿舍服務市場趨勢

新加坡經濟30年以來圍繞第三產業進行重組，該轉變無可避免致使當地勞動力流失嚴峻，以致勞動力密集產業中的大部分僱員來自海外。考慮到住房形式(如人力部規定建屋局宿舍不可出租予外籍工人)，為外籍工人物色合適宿舍一直困擾著依賴該等勞動力來源的企業。持有就業準證之大多數外籍工人必須安置於相關政府機構規定的土地使用政策准許的宿舍內，且須遵從國家環境署、公共事業局、新加坡民防部隊、新加坡建設局及裕廊鎮政局的規定。

特建工人宿舍「(特建工人宿舍)」可以分為永久性宿舍(永久性或長期土地契約，通常為20至30年)和臨時宿舍(短期土地契約，通常為六至九年)。目前，新加坡提供的工人宿舍約60%屬臨時特建工人住房一類。臨時特建工人宿舍平均租賃期介乎六至九年(投



## 行業概覽

標普遍支持的租賃形式為3+3、3+3+2或3+3+3年)。對外籍勞動力的需求與所有行業(製造業、建造業、海事、加工及油氣等)項目供應一致，因此，須高度重視控制決策者供應臨時特建工人宿舍的能力，該方面很大程度上取決於分配予臨時特建工人宿舍之土地。

傳統上，特建工人宿舍之大多數床位分配予不太常見的勞動力密集產業，即建造業、海事、油氣、化工生產、製造業及機電工程。特建工人宿舍通常設有必需基礎設施、設備及便利設施以滿足外籍工人的需求，包括可處理大量清洗、戶外空間更大、充足插座及備用發電機。儘管特建工人宿舍資產可安置於整個島嶼，由於兩項因素致使新加坡西部勞動力更為密集。一是工業企業就近安置該等工人，其次是西部聚集大量公共／私營建設項目。

### 過往期間新加坡工人宿舍平均成本下跌

2012年以來，工人宿舍的平均安置成本由每張床位每月平均271新元增至2014年的峰位每張床位284新元，隨後於2016年跌至每張床位每月252新元。然而，該等下跌並非適用於整個島嶼。2014年年底油價崩盤逼迫海事、油氣及石油公司制定全面裁員的重組計劃，該計劃對鉆井台及廠房工人影響最為深遠。勞動力大幅減少，加之新增供應的特建工人住房，對新加坡西部地區運營的特建工人住房的入住率產生影響。引入新的特建工人住房後，大多數宿舍經營者一直在進行激烈的價格競爭，以遏制入住率的下降。在新加坡較為疲軟的經濟環境下，就甘於利潤率更微薄的營運商而言，經選擇營運商的入住價格以每名工人每月約180新元跌至谷底。儘管如此，新加坡東部及北部宿舍進展順利。然而，至2016年9月，新的特建工人宿舍供應加劇了受影響地區營運商的競爭局勢，並抑制過往期間新加坡每名工人平均每月租金。

### 供應預計緊縮致使預測期內潛在增長

新加坡工人宿舍服務供應商所貢獻的行業收益預期將於2017年達747.4百萬新元，相較2016年上漲4.1%。就預測期而言，新加坡工人宿舍服務供應商所貢獻的行業收益預期將於2017年至2021年期間按1.7%的複合年增長率增至2021年的799.2百萬新元。由於預測期內供應緊縮，平均租金預期將上漲。供應(床位數目)緊縮乃由於2017年至2021年短期租賃屆滿所致。

表2 2012年至2016年新加坡工人宿舍服務供應商收到的行業收益

(百萬新元)						2012年至2016年
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	複合年增長率
	455.76	470.81	564.64	567.31	717.87	12.0%

表3 2017年至2021年新加坡預測工人宿舍服務供應商所收取的行業收益(「預測」)

(百萬新元)						2017年預測至2021年
	2017年預測	2018年預測	2019年預測	2020年預測	2021年預測	預測複合年增長率
	747.35	775.37	802.51	788.98	799.23	1.7%

## 行業概覽

表4 2012年至2016年過往期間新加坡工人宿舍服務平均費用

(新元)	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至2016年 複合年增長率
	270.88	275.26	283.61	265.30	252.41	-1.8%

表2至表4的資料來源：

歐睿自案頭研究及對新加坡領先工人宿舍服務供應商／宿舍營運商及相關行業協會進行行業採訪作出的估計。

附註：平均費用指新加坡工人宿舍服務每床位的每月平均租金。

### 驅動力、趨勢及限制因素

#### 工人宿舍服務市場驅動力

新加坡外籍工人的發展受政府推動。招募技能嫻熟的外籍工人而非聘用廉價勞動力的僱主可享受若干福利。該等福利激勵僱主更新彼等現有勞動力儲備以享受可用福利。政府已執行外籍員工宿舍法案(「外籍僱員宿舍法」)(自2016年起生效)以緩和新加坡外籍工人的工作生活狀況。由於並非所有開發商或僱主有能力安置工地工人(即使獲批安排宿舍)，公共及私營建設項目供應增加將導致工人床位需求更為強盛。

另一有力驅動力是指定作宿舍用途之土地租賃使用權選擇不一。臨時宿舍介乎六至九年，可選擇延期或採納20至30年的長期租賃。使用權各異可更好控制宿舍空間供需平衡進而達致行業均衡。

#### 進入工人宿舍市場的關鍵阻礙

考慮到許多工人宿舍服務供應商實際在建造自己的宿舍，對新商家而言，建築成本是進入的主要障礙。該等新商家沒有相關資本意味著要僅作為管理公司進入市場，除非與建築公司達成合作關係。此外，潛在的新商家會發現彼等面臨的比前輩們更大的挑戰是在新加坡工業及居民樓即將上漲的水費。政府亦提出，於2017年第二季度，新加坡居民電費平均上漲6.1%。在2017年，商業樓宇也將面臨此類問題的假設是合理的。在水費和電費方面的更高的運營成本亦會阻礙新商家的進入。新商家亦需要與製造業、石油及天然氣及建築部(包括其他分部)的重要公司建立合作關係，以此促成宿舍建設並產生銷售。困難的是，工人們可能向其僱主請求居住在其現有宿舍，而非新的、不熟悉的宿舍。

### 競爭格局

#### 新加坡特建工人宿舍市場零散

新加坡特建工人宿舍行業相對零散，五大公司就收益與供應而言約佔一半市場。大多數公司運營一至五個施工點，然而，各施工點之床位數目各異(各宿舍介乎不足1,000個床位至超過15,000個床位不等)。

近年來，「超級宿舍」的概念逐漸流行，該新宿舍可容納超過15,000名工人。建築成本則是新加坡特建工人宿舍行業難以跨越的障礙。然而，倘公司利潤足夠豐厚，越來

## 行業概覽

越多的建築公司或會考慮於預測期採納該宿舍(即運營及管理宿舍)。工人宿舍行業的日後發展亦與新加坡可用土地息息相關，該方面亦阻礙著新公司進入該行業。

### 制定新加坡特建工人宿舍基準

自2012年以來，本公司已試圖在新加坡建立特建工人宿舍服務行業的容量，成為2016年床位數量較多的商家。鑒於多年來一直為該行業內的代表，本公司將其久負盛譽的Westlite品牌資本化。Westlite因創立了新加坡特建工人宿舍運營基準而在業內馳名。本公司通過與非政府組織機構為其居民組織社會活動以及通過在日常宿舍管理中對工人的福利採用全面法來達至此目的。

**表5 2016年過往期間按其營業收入及容量排名的新加坡領先工人宿舍服務供應商／宿舍營運商**

排名	按其營業收入及容量排名的新加坡領先工人宿舍服務供應商／宿舍營運商	行業營業收入市場份額 (%)	容量市場份額 (%)	指明為上市或私營公司
1	本公司	11.0%	13.5%	上市
2	參與者2	10.9%	10.6%	私營
3	參與者3	10.0%	9.7%	私營
4	參與者4	9.6%	9.3%	私營
5	參與者5	8.8%	9.0%	私營

資料來源：歐睿自案頭研究及對新加坡領先工人宿舍服務供應商／宿舍營運商及相關行業協會進行行業採訪作出的估計。

## 新加坡特建學生宿舍服務市場

### 市場概覽

#### 特建學生宿舍服務市場趨勢

新加坡私立學生宿舍服務市場相對零散，且不如英國或美國發達。此乃由於新加坡兩大公立大學(新加坡國立大學及南洋理工大學)自成立後，大力開發尤其為滿足大學生需求的宿舍容量。此外，土地買賣由新加坡政府掌控，導致有意新建場地的宿舍供應商相關土地供應問題。租金相對較高意味著國內學生於就讀首年應會與彼等父母或親人居住，而非另尋宿舍。因此，特建私立學生宿舍供應商更多關注新加坡研究生及國際學生。新加坡特建私立大學學生宿舍場地亦與私人住宅房地產市場競爭。大學生亦可選擇居住於建屋局宿舍或私人分契式宿舍。然而，建屋局及分契式宿舍業主／地主不得提供短期住宅租賃(即少於六個月)服務。

#### 過往期間平均每月開支波動

新加坡學生宿舍服務平均每月開支因房間配置各異。單間公寓(供一人)價格最為昂貴，亦有其他類別(雙人式、四人式及甚至六人式)可供選擇。房間居住學生越多，平均每月租金越低(單間公寓租金最貴)。大多數宿舍供應商為學生提供多項選擇。過往

## 行業概覽

期間，學生宿舍服務平均每月開支由2012年的每張床位697新元增至2016年的每張床位739新元。然而，2014年至2015年期間平均每月開支下跌，2016年再次上漲。新加坡私立特建學生宿舍服務市場通常以低價供應著稱，然而，更多優質公司(如Homestead Halls)的加入促使2016年租金上漲。

### 2017年尚無可見新供應抑制預測供應增長

新加坡學生宿舍服務供應商所貢獻的行業收益預期將於2017年達34.6百萬新元，相較2016年上漲1.9%。就預測期而言，新加坡學生宿舍服務供應商所貢獻的行業收益預期將於2017年至2021年期間按1.6%的複合年增長率增至於2021年的36.9百萬新元。預測期內平均租金預期將以略微高於供應的速度上漲。考慮到新加坡土地局擴增學生宿舍使用土地建設，因而預測期內供應(床位數目)增長預期將有利可圖。於2017年，主要營運商尚未公佈新加坡特建學生宿舍新供應。

**表6 2012年至2016年新加坡學生宿舍服務供應商所收到的行業收益**

(百萬新元)	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至2016年 複合年增長率
	25.64	27.33	29.23	30.44	33.99	7.3%

**表7 2017年至2021年新加坡學生宿舍服務供應商所收到的行業收益(預測)**

(百萬新元)	2017年預測	2018年預測	2019年預測	2020年預測	2021年預測	2017年預測至2021年 預測複合年增長率
	34.62	35.16	35.63	36.51	36.88	1.6%

表6至表7的資料來源：

歐睿自案頭研究及對新加坡領先學生宿舍服務供應商／宿舍營運商及相關行業協會進行行業採訪作出的估計。

### 驅動力、趨勢及限制因素

#### 新加坡排名靠前教育機構吸引國際學生

新加坡本地大學(新加坡國立大學及南洋理工大學)全球排名仍舊靠前，同時吸引新加坡學生及國際學生前來求學。因國際學生尋求宿舍，有利新加坡私立特建學生宿舍服務發展。

#### 用作學生宿舍的土地供應較少成為進入的關鍵障礙

合適的、可發展的、有戰略意義位置的土地的可獲得性及學生宿舍發展對其他土地運用(尤其是居民樓)途徑的可行性是進入該行業的關鍵障礙。新加坡學生宿舍供應不足是由於大型教育機構對校園樓宇的大力投資。南陽理工大學的禮堂可容納3,000名學生，容量遠超於2016年新加坡最大的私人特建學生宿舍服務供應商。

## 行業概覽

### 競爭格局

#### 新加坡私立特建學生宿舍服務市場集中

新加坡私立特建學生宿舍行業相對集中，五大公司就收益與容量而言約佔70%市場。大多數公司運營一至五個施工點，然而，各施工點之床位數目不大可能超過600個。

建築成本是新加坡私立特建學生宿舍行業難以跨越的障礙，然而，該行業亦面臨來自私營業主(將彼等物業用作學生宿舍)的競爭。新加坡私立特建學生宿舍行業的日後發展亦與預測期內新加坡土地局批准撥作學生宿舍用途土地息息相關。然而，主要宿舍供應商於2017年尚未公佈行業任何日後擴張計劃。

#### 本公司將其業務擴張至新加坡學生宿舍

於2015年10月，隨著dwell Selegie的落成，本公司將其業務擴展至新加坡學生宿舍。設置有332張床位的特建學生宿舍樓坐落於新加坡城中心，毗鄰幾所教育機構。憑藉其在工人宿舍空間方面的專業知識，本公司在新加坡較為分散的學生宿舍樓宇中推出dwell品牌，以此實現其組合多樣化。本公司在新加坡學生宿舍的平均租金率較高。

**表8 2016年過往期間按營業收入款項及容量排名的新加坡領先學生宿舍服務供應商／宿舍營運商**

排名	按營業收入款項及容量排名的新加坡領先學生宿舍服務供應商／宿舍營運商	行業營業收入款項市場份額 (%)	容量市場份額 (%)	指明為上市或私營公司
1	參與者6	41.6%	44.5%	私營
2	參與者7	14.1%	13.6%	私營
3	本公司	9.3%	8.2%	上市
4	參與者8	4.5%	7.4%	私營
5	參與者9	3.0%	2.4%	私營

資料來源：歐睿自案頭研究及對新加坡領先學生宿舍服務供應商／宿舍營運商及相關行業協會進行行業採訪作出的估計。

### 馬來西亞

2016年GDP增長7.4%，達至12,422億令吉。2016年GDP增長略微高於過往期間(2012年至2016年)獲得之6.3%複合年增長率。即使GDP增長於2016年及過往期間錄得正面增長，馬來西亞經濟亦一直受中國對該國出口(如電子及電器產品)的需求放緩及政治動盪的影響。

**表9 2012年至2016年馬來西亞歷史GDP**

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至2016年複合年增長率
GDP(十億令吉)	971.30	1,018.60	1,106.60	1,157.10	1,242.20	6.3%

資料來源：馬來西亞統計局

## 行業概覽

### 馬來西亞柔佛及檳城工人宿舍服務市場

#### 市場概覽

##### 馬來西亞特建工人宿舍屬新興行業

特建工人宿舍於馬來西亞屬新興行業。2016年，馬來西亞從事該行業的公司屈指可數，且該等公司集中位於柔佛南部。目前，大多數特建工人宿舍場地位於馬來西亞伊斯干達柔佛區域內。馬來西亞伊斯干達先前以伊斯干達經濟特區及柔南經濟特區著稱（於2006年成立的馬來西亞主要發展走廊及經濟特區）。馬來西亞伊斯干達包括丹戎帕拉帕斯、巴西古當及丹絨浪塞港口，使其成為貿易或製造中心的理想之選。大量外籍工人位於柔佛，且企業愈發關注將彼等工人安置於該區域內特建工人宿舍場地。

##### 因容量增長平均每月開支增加

2012年以來，於柔佛為一名員工安置宿舍的平均成本由平均每張床位90令吉上漲至2016年每張床位111令吉。2012至2016年工人宿舍服務平均每月開支按5.4%複合年增長率增長。雖然馬來西亞柔佛容量(床位數目)持續提高，但特建工人宿舍概念在馬來西亞整體來看仍為比較新的概念。因此，隨著越來越多馬來西亞公司為其外國工人尋求特建工人宿舍方案，平均租金也有所提高。2016年期間，檳城並無設立工人宿舍。

##### 檳城為馬來西亞工人宿舍服務帶來增長機遇

馬來西亞工人宿舍服務供應商所貢獻的行業收益預期將於2017年達55.8百萬令吉，相較2016年上漲29.5%。就預測期而言，馬來西亞工人宿舍服務供應商所貢獻的行業收益預期將於2017年至2021年期間按17.4%的複合年增長率增至2021年的106.1百萬令吉。由於容量增加，於預測期間，柔佛平均租金預期將進一步下跌。然而，為響應由本公司於2018年開業的首批特建工人宿舍，檳城平均租金預期將於預測期內上漲。與柔佛相比，預計工人宿舍服務供應商能夠在檳城獲得更高的平均租金。原因是檳城的土地成本較高，目前尚未出現特建工人住房。此外，地方政府有關部門預計將在檳城提供更多的地塊，專門供預測期間的宿舍建設和運營使用。預計此舉將為檳城工人宿舍業提供新的動力，2021年的收益達到25.9百萬令吉。

表10 2012年至2016年馬來西亞歷史工人宿舍服務

(百萬令吉)	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至 2016年複合年 增長率
工人宿舍服務供應商所貢獻的 行業收益						
• 馬來西亞	6.19	14.56	23.33	34.57	43.06	62.4%
• 柔佛	3.76	11.97	20.60	31.55	37.09	77.2%
• 檳城	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	不適用

附註：2012年至2016年馬來西亞工人宿舍服務供應商所收到的行業收益為柔佛、檳城及沙撈越之和。

## 行業概覽

**表11 2017年至2021年馬來西亞工人宿舍服務(預測)**

(百萬令吉)	2017年預測	2018年預測	2019年預測	2020年預測	2021年預測	2017年預測至 2021年預測 複合年增長率
工人宿舍服務供應商 所貢獻的行業收益						
• 馬來西亞	55.76	73.01	86.57	105.06	106.05	17.4%
• 柔佛	49.85	51.14	61.76	72.59	73.83	10.3%
• 檳城	0.00	16.00	18.16	26.12	25.88	不適用

附註：2017年至2021年馬來西亞工人宿舍服務供應商所貢獻的行業收益為柔佛、檳城及沙撈越之和。

**表12 2012年至2016年馬來西亞工人宿舍服務過往平均費用**

(令吉)	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至2016年 複合年增長率
工人宿舍服務 平均費用(每月)						
• 柔佛	90.00	96.09	101.03	111.83	111.28	5.4%
• 檳城	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

表10至表12的資料來源：

歐睿自案頭研究及對馬來西亞及柔佛領先工人宿舍服務供應商／宿舍營運商及相關行業協會進行行業採訪作出的估計。

附註：柔佛工人宿舍服務的平均費用乃每張床位的每月平均租金。歷史期間無法獲得檳城工人宿舍服務的平均費用，乃因為研究期間檳城並無工人宿舍營運商。

### 驅動力、趨勢及限制因素

#### 於檳城開發土地為馬來西亞工人宿舍主要推動力

當地州政府當局預期將於預測期內在檳城開發更多尤其作宿舍建造及運營用途之土地。檳城兩棟新宿舍(Westlite Juru及Westlite Bukit Minyak)現由本公司負責規劃／建造。Westlite Bukit Minyak的建造工程已於2016年開始。當地州政府當局亦商討於Permatang Tinggi及Batu Maung開發土地的可能性，然而，於2017年尚無授出任何批准。

#### 進入馬來西亞工人宿舍市場的關鍵阻礙

考慮到許多工人宿舍服務供應商實際在建造自己的宿舍，對新商家而言，建築成本是進入的主要障礙。該等新商家沒有相關資本意味著要僅作為管理公司進入市場，除非與建築公司或開發商達成合作關係。

### 競爭格局

#### 馬來西亞特建工人宿舍市場集中

馬來西亞特建工人宿舍行業集中，前五大營運商就收益及容量而言約佔90%市場。考慮到該行業發展不成熟，大多數公司之運營工點不多。建築成本則是馬來西亞特建工人宿舍行業難以跨越的障礙。然而，若干公司僅以管理模式運作。工人宿舍行業的日後發展亦與馬來西亞可用土地息息相關，僱主可為外籍工人選擇其他宿舍類別，如臨時宿舍及商店隔間。

## 行業概覽

本公司因較早進入馬來西亞而獲利

本公司很早就進入馬來西亞特建工人宿舍行業，進而形成一種行業。因此，本公司自2012年起已試圖建設宿舍以成為2016年按床位數量計的主要參與者。本公司亦試圖於檳城獲得土地，擴大其於馬來西亞(柔佛以外)其他區域的業務。本公司預計於完成Westlite Juru及Westlite Bukit Minyak後於2018年將其容量擴大至38,000張床位。於該行業從業數年後，本公司從其頗有建樹的Westlite品牌中獲益。Westlite通過於非政府機構、為其居民組建社會活動及為工人於日常宿舍管理福利提供整體方法逐漸為於馬來西亞經營特建工人宿舍制定基準。

**表13 2016年過往期間按營業收入款項及容量排名的馬來西亞領先工人宿舍服務供應商／宿舍營運商**

排名	按營業收入款項及容量排名的馬來西亞領先工人宿舍服務供應商／宿舍營運商	行業營業收入款項市場份額 (%)	容量市場份額 (%)	指明為上市或私營公司
1	本公司	50.0%	54.1%	上市
2	參與者15	13.9%	12.7%	私營
3	參與者10	9.3%	8.5%	私營
4	參與者11	7.4%	6.8%	私營
5	參與者12	7.0%	6.4%	私營

資料來源：歐睿自案頭研究及對馬來西亞領先工人宿舍服務供應商／宿舍營運商及相關行業協會進行行業採訪作出的估計。

附註：2016年馬來西亞工人宿舍服務供應商所收到的行業收益及工人宿舍服務供應商容量為柔佛、檳城及沙撈越之和。

## 英國

2016年英國GDP增長1.8%，達至1.87萬億英鎊。2016年GDP增長略微低於2012年至2016年2.3%的複合年增長率。2016年增長較慢乃由於2016年6月發生歐盟公投(「英脫歐公投」)，英國決議脫離歐盟。然而，即使2016年GDP增長低於過往期間複合年增長率，英國經濟於英脫歐公投大幕下遠比原本預期表現強勁。

**表14 2012年至2016年英國過往GDP**

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至2016年複合年增長率
GDP(百萬英鎊)	1,706,942.00	1,739,563.00	1,792,976.00	1,832,318.00	1,865,893.00	2.3%

資料來源：英國國家統計署

## 英國特建宿舍服務市場

### 市場概覽

#### 全日制學生數目增長推動學生宿舍服務

全日制學生數目增長帶動學生宿舍行業持續向好。全日制學生入學數目於2016年增長0.6%，達至2.28百萬名。然而，全日制學生入學數目於過往期間有所下跌，複合年增長率為2.2%，乃由於英國政府於2011年12月上漲學費所致。



## 行業概覽

全日制學生入學增長有利英國特建學生宿舍市場。該市場持續吸納來自英國及外來投資者(包括位於新加坡之投資者)之巨額投資。2015年見證英國學生宿舍市場投資額首次超過美國相關投資額。

即使英國大部分學生居住於多人間或公寓(多用途住宅)，大學投資不足致使學生考慮私人學生宿舍等其他宿舍選擇。

### 過往期間平均每月開支錄得增長

曼切斯特、倫敦及愛丁堡為英國首屈一指的大學城，擁有眾多聲名卓著的大學。利物浦每張床位平均每月開支錄得過往期間最高增長，2012年至2016年期間按7.8%之複合年增長率增長。然而，相較曼切斯特、利物浦、紐卡斯爾及布里斯托爾，布里斯托爾於過往期間增長最為緩慢(3.6%的複合年增長率)。然而，布里斯托爾亦摘得2016年每張床位平均每月租金640.00英鎊的桂冠。

### 預測期內平均租金增長預期將增加收益

英國學生宿舍服務供應商所貢獻的行業收益預期將於2017年達1,296.8百萬英鎊，相較2016年上漲5.7%。就預測期而言，英國學生宿舍服務供應商所貢獻的行業收益預期將於2017年至2021年期間按5.6%的複合年增長率增至於2021年的1,615.6百萬英鎊。平均租金預期將以略微高於預測期內供應增速上漲。容量(床位數目)增長乃由於預測期內新建特建學生宿舍點，包括UNITE及Empiric Student Property經營的場地。然而，由於特建學生宿舍營運商尋求將宿舍供應高端化(即將公共區域開發為學習區域)，因而收益增長主要受平均租金上漲推動。

**表15 2012年至2016年英國學生宿舍服務供應商所貢獻的過往行業收益**

(百萬英鎊)						2012年至
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2016年複合年 增長率
	832.57	881.89	984.38	1,080.76	1,226.74	10.2%

**表16 2017年至2021年英國學生宿舍服務供應商所收到的行業收益(預測)**

(百萬英鎊)						2017年預測至
	2017年預測	2018年預測	2019年預測	2020年預測	2021年預測	2021年預測 複合年增長率
	1,296.79	1,372.53	1,478.13	1,547.04	1,615.58	5.6%

表15至16的資料來源：

歐睿自案頭研究及對英國領先學生宿舍服務供應商／宿舍營運商及相關行業協會進行行業採訪作出的估計。

### 驅動力、趨勢及限制因素

#### 整合推動英國學生宿舍競爭

2016年／2017年整合成為特建學生宿舍市場的特徵。Liberty Living於2017年初收購Union State學生宿舍資產投資組合的同時，iQ及Prodigy學生宿舍品牌合併為Vero Group。

## 行業概覽

預期將於預測期內在英國學生宿舍市場繼續推行整合，由於競爭加劇了高端化定制形式，因而可視為該行業一大驅動力。日益增多的宿舍供應商考慮透過更大的學習空間及有組織活動為學生提供增值服務。供應商將關注創辦學生社團，通常以校內大學供應宿舍的形式展開。

### 土地及建築成本為進入之主要障礙

土地及建築成本被視為想要於英國涉足學生宿舍服務市場之新商家的主要障礙。可用土地缺乏使土地價格成為欲於大城市(如倫敦)開發新建築地區供應商的主要障礙。於預測期間，新參與者可能想獲取現有地區或重新裝修而不是重新構建新地區。該趨勢與於預測期間行業整合之趨勢一致。

### 競爭格局

#### 外來投資應會鼓勵整合

英國特建學生宿舍行業相對零散，前五大營運商就收益及容量而言約佔一半市場。大多數營運商經營多個點，然而，每個點的床位數目迥然不同。

建築成本則是英國特建學生宿舍行業難以跨越的障礙。然而，與日俱增的營運商選擇收購現有宿舍資產並重新裝修以提高收益水平。特建學生宿舍行業的日後發展亦與英國可用土地息息相關，然而，新入行營運商應會於偏近郊地區開闢場地以避免土地稀缺問題。由於投資者認為投資學生宿舍相對安全且租金穩定，外來投資亦可能鼓勵行業整合。

#### 本公司於英國學生宿舍行業迅速擴展

本公司於2014年擴大其於英國特建學生宿舍業務，收購了四處建築地(Manchester Student Village、Manchester Student Village South、The Grafton及Cathedral Campus)。於2016年，本公司於英國的特建學生宿舍空間增至2,420張床位，於曼切斯特、紐倫堡、利物浦及布里斯托爾有八個營業點。此外，所有建築物均為dwell學生宿舍品牌。鑒於其於工人宿舍空間方面的專業知識，本公司於英國相關學生宿舍分部推行其品牌，作為宣傳其品牌之認知度、運營及管理能力及進一步擴增其業務組合。

**表17 2016年過往期間按收益及容量排名的英國領先學生宿舍服務供應商／宿舍營運商**

排名	按收益及容量排名的英國領先 學生宿舍服務供應商／宿舍營運商	行業收益市場 份額(%)	容量市場 份額(%)	指明為上市或 私營公司
1	參與者16	13.0%	22.8%	上市
2	參與者17	12.6%	10.9%	私營
3	參與者18	10.3%	8.9%	私營
4	參與者19	9.7%	8.4%	私營
5	參與者20	9.7%	8.4%	私營

## 行業概覽

資料來源：歐睿自案頭研究及對英國領先學生宿舍服務供應商／宿舍營運商及相關行業協會進行行業採訪作出的估計。

### 澳大利亞宏觀經濟環境

2016年澳大利亞GDP增長2.3%，達至16,549億澳元。2016年GDP增長略微低於過往期間(2012年至2016年)2.6%的複合年增長率。相較過往期間，2016年經濟增長放緩之原因為：澳大利亞經濟仍面臨來自採礦業投資熱終結的打擊，礦業先前為澳大利亞經濟增長的一大主要驅動力。然而，隨著商品價格(尤其是煤、鐵礦石、鋅、鎳、銅及鋁土礦)下滑，並因中國需求放緩跌至谷底，阻礙澳大利亞礦業發展。該情況於若干洲(尤其是西澳大利亞和昆士蘭)影響深遠。然而，儘管礦業投資持續慘淡，2016年澳大利亞經濟繼續努力避免衰退。

表18 2012年至2016年澳大利亞過往GDP

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至2016年 複合年增長率
GDP(百萬澳元)	1,491,741.00	1,527,529.00	1,589,940.00	1,617,016.00	1,654,864.00	2.6%

資料來源：澳大利亞統計局

### 澳大利亞特建學生宿舍服務市場

#### 市場概覽

#### 私立特建學生宿舍服務與住宅市場競爭

澳大利亞提供多樣的宿舍類別(包括在校宿舍及校外宿舍)可供學生選擇。眾多大學生於學期年內選擇節約成本的多人間宿舍。因此，澳大利亞私立特建學生宿舍服務與住宅市場競爭。然而，悉尼及墨爾本等主要城市的住宅租金較高促進對私立特建學生宿舍的需求。

#### 過往期間因高端化平均每月開支錄得增長

悉尼、墨爾本及堪培拉為澳大利亞首屈一指的大學城，擁有眾多聲名卓著的大學。墨爾本每張床位平均每月開支於過往期間錄得增長，2012年至2016年期間按1.9%的複合年增長率增長，達至每月1,212澳元。平均租金取決於房間配置，然而，公寓於2016年廣受歡迎。澳大利亞學生宿舍高端化推動2016年租金上漲，預測期內預期將維持此勢頭。

#### 預測期內學生宿舍外來投資預期將增加收益

澳大利亞學生宿舍服務供應商所貢獻的行業收益預期將於2017年達481.5百萬澳元，受容量增長推動相較2016年上漲9.5%。就預測期而言，澳大利亞學生宿舍服務供應商所貢獻的行業收益預期將於2017年至2021年期間按13.7%的複合年增長率增至2021年的805.6百萬澳元。容量(床位數目)預期將以略微高於預測期內平均租金增速上漲。於2017年至2021年，容量預計按11.1%的複合年增長率增長，而平均出租率預計按2.5%的複合年增長率增長。儘管澳大利亞現有學生宿舍均集中在悉尼及墨爾本，海外學生招生率(特別是在該等兩個大城市)持續增長導致該等大城市學生宿舍質量要求上升。例如貿易來源表明墨爾本特建學生宿舍的特色在於現有參與者及新商業進入者的擴張，導致預測期間容量增加以容納更多學生。二手資料來源亦預計在悉尼、阿德萊德及布

## 行業概覽

裡斯班等城市特建學生宿舍額外容量將增加。由於特建學生宿舍之運營商致力於通過創造現場學生社區及設備提升彼等居住質量，平均出租率預計增長，導致收入增加。澳大利亞可能仍為可支付地區，因為教育質量較高及國際學生招生率每年將持續增長。這會導致海外進一步投資澳大利亞學生宿舍行業，其於預測期間將可能促進收入增加。墨爾本預期將趕超國家行業增速，墨爾本學生宿舍服務供應商所貢獻的行業收益於2017年至2021年按17.3%的複合年增長率增長，達至271.9百萬澳元。墨爾本佔澳大利亞學生宿舍行業總收益預期將由2016年的31.2%上漲至2021年的33.8%。

### 澳大利亞學生宿舍之機遇

於2016年，特建學生宿舍分部表現強勁，且機構及主權財富基金之利息增長預期將在預測期內為行業創造機遇。例如，位於英國的Scape Living Student Accommodation最近獲得Bouwinvest(荷蘭機構房地產投資經理)之投資，以於澳大利亞開發物業。Scape Living Student Accommodation Australia已著手於墨爾本、布里斯班及悉尼收購土地及建造物業。

### 預期海外投資將推動高端化

預期海外投資將於預測期間進入澳大利亞學生宿舍行業。英國及美國的學生宿舍行業已於2016年至2017年出現此趨勢。作為全球學生宿舍供應商出現的海外投資者很有可能透過注重單獨房間及公共區域之內部設計、在公寓內配置優質傢私同時提供教學區域、可租賃同事及新業務孵化空間推動行業的高端化。我們的重心將放在創建學生社區上，旨在增加澳大利亞特建學生宿舍供應商通常並未提供的附加價值。

**表19 2012年至2016年澳大利亞過往學生宿舍服務**

(百萬澳元)	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至 2016年複合年 增長率
學生宿舍服務供應商 所貢獻的行業收益						
• 澳大利亞	387.29	396.87	414.05	426.73	439.87	3.2%
• 墨爾本	108.74	111.43	125.87	127.77	137.30	6.0%

**表20 2017年至2021年澳大利亞學生宿舍服務(預測)**

(百萬澳元)	2017年預測	2018年預測	2019年預測	2020年預測	2021年預測	2017年預測至 2021年預測 複合年增長率
學生宿舍服務供應商 所貢獻的行業收益						
• 澳大利亞	481.54	599.47	696.86	785.82	805.60	13.7%
• 墨爾本	143.68	190.92	225.40	265.26	271.90	17.3%

表19至表20的資料來源：

歐睿自案頭研究及對澳大利亞領先學生宿舍服務供應商／宿舍營運商及相關行業協會進行行業採訪作出的估計。

### 驅動力、趨勢及限制因素

#### 澳大利亞排名靠前教育機構吸引國際學生

澳大利亞當地大學(澳大利亞國立大學、悉尼大學、新南威爾士大學、莫納什大學及墨爾本大學)全球排名依舊靠前，同時吸引來自澳大利亞學生及國際學生。由於國際學生需物色宿舍，是項榮譽有利澳大利亞私立特建學生宿舍服務。國際學生數目於過往期間錄得增長，2012年至2015年期間按3.9%的複合年增長率增長，達至363,298名學生，同樣，2014年至2015年國際學生數目按4.5%的複合年增長率增長，趕超同期國內學生2.1%的水平。過往期間下半期澳元貶值使國際學生青睞於澳大利亞求學。於澳大利亞生活的成本(包括宿舍、餐飲及學費)相對較高，因此，澳元貶值推動對澳大利亞特建學生宿舍的需求。

#### 獲取土地成為進入澳大利亞一個重要障礙

土地及建築成本被視為想要於澳大利亞(特別是主要大城市)涉足學生宿舍服務市場之新商家的主要障礙。可用土地缺乏使土地價格成為欲於大城市(如悉尼及墨爾本)開發新建築地區的提供商的主要障礙。此外，於土地競標時，學生宿舍開發商與居民物業開發商競爭。於預測期間，新參與者可能會考慮學生宿舍的其他運營模式，包括與大學或私人開發商合作於信貸或現有地區提供市場或運營服務的管理供應商。

### 競爭格局

#### 澳大利亞特建學生宿舍高度集中

澳大利亞特建學生宿舍行業相對集中，前五大營運商就收益及容量而言約佔90%以上市場。大多數營運商經營多個點，然而，每個點的床位數目大相徑庭。

建築成本是澳大利亞特建學生宿舍行業難以跨越的障礙。然而，越來越多的營運商選擇收購現有宿舍資產並重新裝修以提高收益水平。特建學生宿舍行業的日後發展亦與澳大利亞可用土地息息相關，然而，新入行企業應會於偏近郊地區(尤其是墨爾本)開闢場地以避免土地稀缺問題。外來投資亦可能於預測期內鼓勵行業高端化。

#### 本公司於澳大利亞收購公司進駐學生宿舍市場

本公司於澳大利亞特建工人宿舍行業擴大其業務，於2014年2月收購RMIT Village。RMIT Village位於墨爾本，擁有456張床位。此為本公司首次涉足學生宿舍市場，收購之後於英國及新加坡營業。2016年期間，RMIT Village並未歸於公司的dwell品牌旗下。

## 行業概覽

**表21 2016年過往期間按收益及容量排名的澳大利亞領先學生宿舍服務供應商／宿舍營運商**

排名	按收益及容量排名的			
	澳大利亞領先學生宿舍服務供應商／宿舍營運商	行業收益市場份額(%)	容量市場份額(%)	指明為上市或私營公司
1	參與者21	38.4%	37.3%	私營
2	參與者22	27.9%	33.8%	私營
3	參與者23	19.6%	14.6%	私營
4	參與者24	6.6%	8.5%	私營
5	參與者25	5.7%	4.3%	私營

資料來源：歐睿自案頭研究及對澳大利亞領先學生宿舍服務供應商／宿舍營運商及相關行業協會進行行業採訪作出的估計。

### 美國

美國經濟於2016年增長3%（現行價格），較上年度及過往期間有所減緩。增長放緩乃部分由於出口停滯及自私營部門投資減少。美國經濟主要驅動力為包括業務、金融及教育的服務行業，同時於過往期間，製造業及農業增長有所減緩或下降。顧客消費預計將支持經濟向前發展，但貿易保護主義經濟政策或阻礙增長。

**表1 美國GDP, 2012–2016年過往期間**

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012–2016年複合年增長率
GDP(十億美元)	16,155.30	16,663.20	17,393.10	18,036.70	18,569.10	3.5%
GDP增長率(%)	4.1%	3.1%	4.4%	3.7%	3.0%	不適用
人均GDP(美元)	51,432	52,649	54,548	56,083	57,271	2.7%
人均國民總收入(美元)	52,835	53,946	56,135	57,511	58,807	2.7%

資料來源：歐睿國際自國家統計局／歐盟統計局／經濟合作和發展組織／聯合國／國際貨幣基金組織(IMF)資料、國際金融統計(IFS)

### 美國穩定人口增長

美國人口正在增長及老齡化。於2016年，人口增長0.8%至325.2百萬。2016年人口增長與過往期間（2012–2016年）0.8%之複合年增長率(CAGR)一致。美國人口正在老齡化，由於70–79歲年齡段人口預計成為2015–2030年增長最快人群。根據歐睿自聯合國及國家來源之估計，出生率亦預計由2000年12.4‰降低至於2030年11.7‰，進一步施壓於美國平均年齡。

美國移民正在抵銷國內人口老齡化及國內出生率下降。淨移民預計將增加且保持人口增長至2030年。淨移民預計於本期間內佔人口增長之50.9%。移民潮與美國早期人口變化相同。美國擁有多元文化，大多數外國出生人口來自拉丁美洲，而近30%來自亞洲。然而，外國出生群體於國內分佈不均。例如，加利福尼亞州、紐約及德克薩斯佔外國出生人口之逾45%，即使該等地區佔總人口少於27%。

**表2 美國GDP, 2012–2016年過往期間**

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012–2016年複合年增長率
人口總數	314,112,100	316,497,500	318,857,100	321,606,900	324,606,900	0.83%

## 行業概覽

資料來源：歐睿國際自國家統計局／聯合國資料

**表3 美國大學適齡人口，2012–2016年過往期間**

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012–2016年 複合年增長率
18–24歲人口總數	26,952,200	27,112,600	27,014,000	26,872,000	26,655,700	-0.28%

資料來源：歐睿國際自國家統計局／聯合國資料

### 大學適齡就業率於過往期間呈現強勁增長

大學適齡人口就業率於過往期間呈現增長態勢，自2012年60.9%增長至2016年64.7%。一定程度之就業率增長乃由於該年齡段人群總數於審核期有所下降，且由於較2012年，2016年新增830,000名就業大學適齡人口。學生與非學生中均出現就業趨勢，由於已就業全職大學生百分比自2010年41%增長至2015年50%。此外，根據美國教育部資料，於2015年，12%之全職大學生每週工作35小時或以上。

**表4 大學年齡人口就業率，2012–2016年過往期間**

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
18–24歲人口就業率	60.9%	61.1%	62.5%	63.8%	64.7%

資料來源：美國勞工部、人口現狀調查\*及歐睿國際自國家統計局／聯合國資料

附註：\*比率不包括軍隊及非公民就業率

### 招收全日制學生數量略有下降

於2015年，美國招收全日制學生總數下降0.8%至12,841,007人。招生數量下降幅度略高於回顧期的普遍水平，由於2011年至2015年全日制招生總數複合年增長率為-0.19%。全日制招生總數包括高等教育機構(包括網上學校、職業學校、或如美容學校的專門貿易學校)所有學生。不同機構類型招生變動不同。較非四年制教育機構-3.44%之複合年增長率，提供至少四年制教育的機構於2011年至2015年複合年增長率為0.89%。四年制機構數據包括所有四年制機構全日制學生，即使該等學生並未攻讀四年制本科學位。

**表5 高等教育全日制學生招生總數，2011–2015年過往期間(千人)**

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2011–2015年 複合年增長率
全日制學生招生總數	12,940	12,789	12,771	12,944	12,841	-0.19%
大學預科(社區大學或職業 學校)學生*	3,385	3,234	3,153	3,037	2,942	-3.44%
四年制大學生**	9,555	9,555	9,618	9,907	9,899	0.89%

資料來源：美國教育部國家教育統計中心教育綜合資料系統

附註：\*包括部落學校\*\*包括四年制學校研究生及副學士學位學生

### 美國大學國外留學生增長

國外留學生數量(作為絕對數字及學生人口百分比)於回顧期增長。較2012年美國新增超過275,000名國外留學生，於2016年美國國外留學生總數增長至1.04百萬。於回顧期，亦發現國外留學生百分比上漲(由於更多國外留學生來到美國)，同時，美國學生總數有所下降。於2016年，國外留學生佔總招生人數之5.4%。國外留學生增長乃部分由於美國學校之國際聲譽，但亦由於較國內學生，國外留學生往往繳納更高的學費。來自國外留學生之附加收益已幫助某些學校填補自政府補助及其他收入來源減少之收益空缺。

**表6 美國高等教育國內學生招生總數與國外學生招生總數之比較，2012–2016年過往期間**

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012–2016年 複合年增長率
國內學生	19,860,505	20,433,356	20,329,948	19,325,074	19,220,161	-0.8%
國外學生	764,495	819,644	886,052	974,926	1,043,839	8.1%

資料來源：國際教育研究所

附註：截至載列年份止學年招生，包括在職學生

### 美國特建學生宿舍服務市場

#### 市場概覽

#### 學生宿舍服務市場趨勢

美國私人特建學生宿舍市場乃美國房地產行業的較新分部。該市場高度分散，根據公開上市公司之證券申報文件及歐睿基於聯邦及私人學生住房資料之估計，最大特建學生住房供應商佔私人床位總量的比例不超過9%。於20世紀中後期，美國學生居住在學校配套住房內，基本為多用途住房或專門特建住房，如兄弟會或姐妹會。於20世紀80年代早期，私人特建學生住房出現，且該行業於其後幾十年間加速發展。特別是於21世紀初期，學生招生數量增長而多數配套設施接近報廢。近年來，眾多公立大學亦面臨預算壓力，且發現私人學生住房能提供必要補充。招生人數及學校配套設施供應的變動連同新學生的偏好推動市場發展。目前，較多學生青睞於選擇較傳統供應配置更好的宿舍。

#### 大學配套住房與私人住房的比較

根據通過貿易面談核實的二手資料來源，於美國之大學及私人公司共擁有約2.4百萬張特建學生住房床位，足以滿足國內20.7百萬學生的12%之床位需求。美國教育部之學生住房資料顯示，約1.3百萬學生居住於大學配套的特建宿舍。基於公開上市學生住房公司之財務披露及其他來源，歐睿估計美國有約1.1百萬私人特建學生住房床位。

**表5 美國私人與大學配套學生住房的比較**

四年制學校 全日制學生(百萬)	於大學配套住宿居住 之學生百分比(%)	大學配套學生 住房床位(百萬)	私人擁有學生 住房床位(百萬)
9.89	13.20	1.30	1.10



資料來源：二手資料來源、貿易面談、國家教育統計中心及證券申報文件。

### 聚焦於大型、信譽度高的公立機構

私人特建學生住房中的重要份額乃包含著名、大型公立大學的社區，且其為眾多大型營運者及投資者之關注焦點。相對於經濟波動及招生趨勢，建於著名大學附近保證需求相對穩定。有聲望之學校通常每年拒絕或將其申請者群中的很大部分置於候補名單中。有聲望學校能將該過量申請者需求作為緩衝以管控變動宏觀因素及教育趨勢中的招生數量。不斷達到招生目標之能力表示容易預計未來學生數量。眾多投資者及營運者亦尋求擁有著名理科、科技、工程及數學學科之學校，由於該等學科被視為未來招生之關鍵驅動力。

最後，聚焦於容納大量學生人口之大型大學或社區使得私人供給於個人住房市場重大變動時受到的影響更小。較大型大學之相同招生變動，於小型大學之招生變動或導致承租者人口更大之百分比變動。其表示臨近較大型大學之物業入住率變動應小於較小型學校之變動。

### 近年來大量供應增加

根據公寓研究公司Axiometrics，於2012至2016年，175個市場增加了超過25萬張私人學生住宿床位。於過去六年中，市場吸引大量資金，並創下最高交易量的記錄。然而，許多大型國家運營商從收購中瞭解到大量組合的增長，其表明交易量高並不總是產生新的供應。

新股之分配因市場而異。根據Axiometrics，自2011年起，於300多所私立大學的樣本中，超過30%的新供應僅被送至20所學校。此外，據個別市場的若干投資者估計，自2010年起，市場上已建成50%的私人床位。同時，部份城市學校並無報告校園內私人特建供應，其依靠大學擁有住房及多用途住房滿足需求。

### 租賃方式取決於住房品質、市場及離校園距離

特建市場床位每月支付的租金可能會有很大差異。根據貿易訪談和二次研究，每張床的典型租金為每月650美元。然而，全國部份學校床位租金可低至每床400美元，而在大型城市中心(如紐約、芝加哥、波士頓及三藩市等)的床位平均租金可能超過1,500美元。住房提供最新設施或奢侈品(如酒店游泳池)，有更多專用單元類似於別墅而不是公寓住房，通常價格會更高。此外，多數學生喜歡住在距學校僅幾步之遙的住宅裡，其租金往往也較高。在修建從校園搬遷的綜合住宅時，運營商亦須考慮更多因素，如停車、交通及購物。最後，每張床的價格可以根據一個單位的臥室數量而有所不同，單人房的價格通常會更高。

### 過往期間的月租增勢

根據Axiometrics及投資信託及住房公司之證券申報，自2012年至2016年，主要學生住房市場每張床位平均月租每年增長約2%。因部份學校附近的平均租金每年漲幅超過2%，故該等增長於市場上不均衡。於此期間，其他部分學校每張床位平均租金下降。自2015年至2016年，部份學校平均租金增長超過5%，但其他學校平均租金下降超過5%。

此外，私人市場的新入者可能對市場平均租金產生重大影響。較新的和較大的開發物業往往具有最新的和高級的功能，並且鑒於其規模，新開發物業可佔據可供使用容量的較大部分。該等開發物業表明優質住房在床位分配中的權重，因此，平均租金上漲可能並非與市場中的中端或普通租金趨勢相關。此外，每張床位支付租金增加並不能反映所有可供使用床位已支付的租金總額。貿易訪談顯示，市場上部份老式住宅入住率正在下降，部份於過去5年至10年修建之住宅甚至提供「一月免費」交易或其他促銷活動。其發展及趨勢表明學生住房市場對優質新產品的需求，並能提高市場的整體平均租金價格。

### 美國學生住宿服務市場價值鏈

大多數住在私人學生宿舍的學生，直到完成本科學習第一年後才會入住私人宿舍。許多高等院校要求其一年級本科生至少於第一年學習中居住於學校配套住房。完成一些學習要求後，學生通常可以選擇繼續居住於學校配套住房或選擇私人宿舍。大部份學生選擇於此時入住私人宿舍，但這種情況可能因機構類型及規模以及學校主辦城市的規模和地點而異。

學生住房經營商必須面臨與美國傳統住房供應商不同的挑戰。部份特建學生住房經營商要求學生簽訂9個月租約。一份9個月的租約亦允許運營商於夏季將住房租給另一名房客。此外，即使是在一年內收取12個月住宅租金，租賃通常也只有50周。縮短的租約允許經營商在新房客入住之前根據需要翻新房屋。此外，租賃週期是以學年為單位，因此導致每年週轉率較高及不定期安排，為運營商的床位容量在短期內佔據及再次佔據大量市場份額增加壓力。

學年週期還要求運營商在學年開始之前預租住房。因許多管理公司有房客於秋季簽訂租約，直到第二年夏季才會開始租賃，故需要運營商在上一學年期間識別租客。跟蹤特定市場健康狀況的一個指標就是測量一年中某個特定時間床位預租百分比。大多數管理公司試圖於6月前出租至少95%的床位，且更高的預租率或較早的入住承諾是強大的市場或市場網路的標誌。

### 影響美國學生住宿服務的規定

美國學生住房的監管環境因個別市政而異。直接影響學生住房的大部分規定都在地方一級，地方法規主要涉及允許不同區域某些類型住房的分區規則。各個城市對分區規則的過程和目的有很大的區別，許多城市都有指定的區域劃分委員會或部門。該等規則對學生住房最為典型的影響與該地區允許的住房類型或人口密度的限制有關。該等規則旨在保護居民和企業免受此地區人口之侵擾，或確保有足夠的基礎設施以供特建住房使用。例如停車、上學及單戶住房距離的可用性是分區委員會允許學生住房時可考慮的因素。一般來說，地方政府及影響者如學校一般都有既得利益，以確保滿足學生住房需求，並制定實現該等目標的計劃。

### 美國學生宿舍服務供應商提供的設施

特建學生住房通常提供比同級公寓或多用途住房及傳統大學住房更多的設施。雖然私人住房並無大學生住房所提供之全套必須品(如膳食計劃)，但其通常配置較宿舍相對豪華的設施。其通常設有酒店健身設施、游泳池及停車場。此外，私人學生住房費用通常包含有供暖、電力及無線網絡等房客的附加費用，多功能住房通常不將其算入房租費用中。該等附加費用是否包括在內，可能會因市場、地方公共事業的運作方式、以及美國南部空調及北美地區供暖等各種公共事業的需求如何而異。部份住房亦可能將公共費用納入租金，以制定日期或減少優質單元吸引更多學生。

### 能力增長推動過往時期收入增加

新增供應帶動了回顧期收入之增長。根據Axiometrics，自2011年至2016年，主要學生住房市場新增加250,000個新建私人特建床位。新住房容量不限於更換現有床位，新增供應不僅為部分新產品帶來了租金保費，還使每年租用床位總數增加。回顧期亦出現了學生住房市場的擴張及多元化，乃由於為40多所以前沒有私人特建學生住房的大學增加私人學生住房綜合樓。

### 預計供應增長，但增幅較小

許多學校社區特建住房有望將來有新發展。其飽和度水準因市場而異，一些發達社區的增長可能會減緩，而其他地區則希望目前的發展趨勢繼續下去。許多開發商及運營商預計，未來的增長將包括以前被忽視的市場，如規模或名氣較小的學校，因為該等因素推動了招生及人口趨勢，使學生住房成為吸引人的投資，故學校規模及課程品質等因素仍然可能影響發展決策。

**表3 2012年-2016年美國學生宿舍服務**

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年-2016年 複合年增長率
學生宿舍服務供應商 產生的行業收入 (百萬美元)	5,938	6,421	7,007	7,506	7,843	7.2%

資料來源：二手資料來源、貿易面談、證券申報文件及國家教育統計中心。

**表4 2017年預測-2021年預測美國學生宿舍服務**

	2017年預測	2018年預測	2019年預測	2020年預測	2021年預測	2017年預測 -2021年預測 複合年增長率
學生宿舍服務供應商 產生的行業收入 (百萬美元)	8,320	8,826	9,309	9,760	10,174	5.2%

資料來源：二手資料來源、貿易面談、證券申報文件及國家教育統計中心。

### 驅動力、趨勢及限制因素

#### 學生喜歡最新、最好的

尋求私人特建學生住房的學生通常想要最新最好的設施。部分大型學校有多種校內選擇或大量供應較老的特建宿舍或學生競爭性住房。因更便宜的代替品無法提供相應的條件，故於此供應充足的市場中尋找私人特建住房的學生通常會選擇此類住房。學生群體願意為特建住房支付更高的房租，因而加劇市場競爭。使該等住房除了簡單的技術升級(如智慧恆溫器)之外，較新的綜合設施還可能配置咖啡館、游泳池、健身房甚至電影院等設施。倘樓齡僅為五年的物業不能提供較新開發物業提供的全面設施，租客則會預期較大的價格差異來平衡配置差異。有關最新及最好性能配置要求業主除支付與學生住房相關的正常維護費用外還需對物業不斷進行再投資。

#### 經常性需求降低風險

與其他房地產市場背後的驅動力相比，學生住房的驅動因素之變量較少。許多學生離家求學，需要住宿以便獲得學位。其為大學附近人口的特定部份，具有規律性週轉及住房需求。此外，其規模通常可預測，因為大多數學校將招生指標作為其機構成功的一部分，其每年創建穩定及可預測尋求住房的學生流。高等教育的需求亦對整體經濟具有抗週期性，因為人們經常通過提升教育水平尋求其他就業機會。其使學生住房不易受到經濟衰退的影響，亦限制了經濟增長期間的需求激增。

#### 預期入學人數會增長

根據國家教育統計局的統計，於2021年，高等教育機構招收的美國居民人數預計將超過2,100萬學生，較2016年入學的1,920萬名國內學生，將增加9.5%。此入學人數數據不包括留學生增長人數，於2016年，留學生總人數達100萬人次。國外對美國教育的需求很可能會持續下去，但移民政策對入學率趨勢之影響仍不確定。此外，機構對留學生的需求可能會持續，乃由於留學生支付的學費通常高於國內學生且有助於彌補收入差距。

#### 偏好較小房間

許多較老的私人學生住房綜合樓每間房放置3張床位，而新開發物業每間房放置1至2張床位。美國典型的私人學生住房綜合樓的多數房間會放置多個床位。每個獨立房間配有廚房、公共空間及一個或多個床位及浴室。許多較老的學生宿舍將逐漸棄置或進行裝修令每間房僅配置1至2個床位。根據貿易訪談，此轉變的原因之一是較往屆學生，現在的學生將更多時間用於學習而將較少時間用於社交。這種社會態度的轉變導致一些學生傾向於更簡單的生活區。學生亦願意為一室一衛的房間支付附加費用，其使得每張床位價格上漲，並專注於發展較小房間。

#### 小規模學校較多學生居住在校園內

小規模學校的私人特建住房選擇較少。小規模學校通常位於郊區，該等學校較多學生住在校園內。因為周圍的城鎮經常提供景點較少，所以學生不太願意離開校園社區及活動。此外，大學鎮使當地的住房市場更容易受到當地經濟的衝擊或招生趨勢的

衝擊。中等「大學城」的一些規劃師及開發商能夠將未充分利用學生住房，轉換為家庭及非學生多用途住宅。此「大學城」往往比許多大學鎮大，經濟更加多樣化。在較小的大學鎮裡的業主將承擔更多的風險，因為彼等不能轉換住房以對沖動態變化。

### 來自學校配套住房之競爭

私人學生宿舍開發物業受益於大學配套住房不足，但大學配套住房之選擇可能成為較為強勁的競爭因素。許多學校正在改建學校配套學生宿舍，會安裝部分私人學生宿舍配備有的便利設施。大部分學校配套住宅乃建於20世紀60年代且接近報廢。許多學校正在興建新宿舍取代舊宿舍或在現有宿舍的基礎上增加新宿舍，存在多種因素可影響新宿舍的類型。

學校配套學生宿舍通常在校園參觀時會予以展示，而宿舍為影響招生工作的主要因素。傳統學校配套宿舍要求多名室友共享配有多張床位的一間房，且一層樓共享一個公共浴室。學校意識到展示配備有隱私及單獨床位或浴室的豪華房間可吸引學生。有關改造旨在吸引潛在學生，但結果可能會鼓勵學生在學校配備宿舍居住更長時間及延遲或打消搬到私人學生住房的念頭。

最後，部分學校擁有與該機構學術部門分離的私營住房管理公司。該等管理公司隸屬於學校，許多家長及學生更喜歡隸屬於學校的實體，乃由於其被視為可靠房源。此外，部份租客喜歡大學一站式住房，而不必在私人市場上尋找住房。

### 遠程教育增長

根據國家教育審計中心數據顯示，於2015年入讀高等教育機構學習的學生及通過遠程課程專門學習的學生人數超過300萬人。遠程教育包括在線課程，於2015年其人數佔高等教育總入學人數的15%以上。超過2.2百萬學生入讀全日制教育及遠程學習課程，以及更多學生於全日制課程中接受了現場及遠程教育課程。部分高等教育與網絡教育的趨勢背道而馳，如法律研究生，其需要接受現場培訓。其他學科(如計算機編程等學科)更歡迎在線課程，且其代替了計算機科學四年制學位教育。雖然私人營利機構於過去已提供在線課程及學校已通過郵件提供課程，但最近網絡教育的增長已見證了許多四年制的公立及私立學校開始提供在線課程，以作為彼等對傳統校內教育的補充。遠程學習的發展對特建學生宿舍構成威脅，乃由於學生可以居住在全國範圍內，臨近實體校園或同學並非關注之問題。

### 大學預算費用減少

許多大學於過去幾年裡已限制預算費用。由於政府亦存在預算問題，倘若公立學校沒有其他來源可獲得大量捐贈或實質性收入，則該學校會面臨預算問題。預算費用限制使許多大學歡迎私人學生住房，以減輕機構提供學校配套宿舍的壓力。然而，即

使學校因無能力投資學生住宿而創造供應機會，開發商亦須關注學校的財政問題。倘一所機構的財政問題威脅到學校的目標及聲譽，亦可能對學校吸引學生及確保正常供應學生租客之能力產生負面影響。

### 學生貸款債務增長

於美國，學生貸款債務正成為國家關注的焦點。根據紐約聯邦儲備銀行統計，於2017年7月，學生貸款債務總額超過1.34萬億美元，比2006年的學生貸款債務總額高出170%以上。入學人數增加、入學成本上升及償還速度變慢推動債務總額增長。除欠聯邦學生貸款及私人貸款供應商的債務上升外，由於於全國範圍內政治取態及政府預算費用的限制可能會面臨風險，因此政府撥款及獎學金亦可能面臨風險。此外，所有學生貸款借款人中有11.2%屬於違法行為或違約行為，且私人提供者是否將會繼續提供教育貸款尚未知悉。

高等教育成本及相關債務增加可能對學生宿舍市場產生負面影響。成本增加可能不會阻止學生攻讀該國知名學校，因為該等學校會被認為物有所值，但教育成本可能會影響攻讀學位時的消費習慣。便宜的宿舍選擇可能總是吸引一部分具有成本意識的學生，但是學生是否將會為住宿支付額外費用乃不確定。此外，部分學生可能會質疑知名度較低學校的學位價值，這可能會對招生趨勢產生負面影響。部分潛在學生亦可能認為積累大量工作經驗比舉借巨額貸款攻讀知名度較低學校更具吸引力。最後，遠程教育及其他學習選擇的增長可能會鼓勵學生尋求不用搬家且可兼職或全職工作便可完成的較便宜的教育。

### 競爭格局

#### 美國私人特建學生宿舍服務市場零散

美國的學生宿舍市場分散，但不斷湧現國營企業並進行整合。根據學生宿舍業務顯示，2010年的25家最大的學生宿舍供應商名單中僅14家公司仍然在列於2016年的前25強名單之中。此25家最大的業主所擁有的平均床位數也從2010年的11,056張床位增至2016年的19,307張床位。前10家增長最快的公司中大多數依靠收購作為主要增長戰略。部份最大的運營商在多個社區內擁有多個物業組合，而其他運營商則只能在個別市場中擁有一個物業，但其物業臨近多個校園。

儘管大型國營業主能夠利用其規模及資源，但當地經營者仍然具有顯著優勢。當地經營者對個別市場有較好的瞭解。填充床的關鍵因素在於「呼入」量，以衡量正在諮詢物業的人數。擁有多個物業的當地運營商能夠將任何物業的高「呼入」量（即使無空缺）轉換為當地投資組合中相若物業的討論或租賃。許多在當地市場上只擁有單一物業的運營商或業主可能很難復制該移交戰略或利用更大的市場內網絡。

### 勝捷企業有限公司的實力

#### *勝捷企業將其產業伸展至美國學生宿舍市場*

勝捷企業正在尋求通過收購於威斯康辛州、佛羅里達州、德克薩斯州、亞拉巴馬州及康涅狄格州舊有之六幢物業的部分股權擴大到美國特建學生宿舍市場。每一座房產都在一所公立大學附近，至少有2.8萬學生報名。在多個國家擁有和運營特建工人宿舍及特建學生宿舍的經驗，這是本公司在亞洲、澳大利亞及歐洲的專業伸展。勝捷企業還計劃與美國現有的運營商合作，協助管理各個市場中的房產。

本節載列適用我們於新加坡、馬來西亞、澳大利亞、英國及美國主要業務營運地點的重大法律及法規概要。

### 新加坡法律及法規

以下為於最後實際可行日期本集團在新加坡經營業務可能相關的新加坡重大法律及法規概要。

#### 宿舍業務

##### 外籍僱員宿舍法

外籍僱員宿舍法(2015年)(2015年第3號)(「**外籍僱員宿舍法**」)為規管外籍僱員宿舍運營商之法規。根據外籍僱員宿舍法，未取得外籍僱員宿舍場所有效牌照授權的人士不得經營任何宿舍場所作為外籍僱員宿舍。經營作為外籍員工宿舍的任何住宿物業許可證可能包括要求特許經營者(其中包括)向住戶提供的設施及服務符合標準以及有關身心福利、社會活動標準與避免人口過密標準等條件。許可證亦可包括要求運營商依據有關條款及條件提供或進一步提供履約保證金、擔保或其他形式擔保的條件。

未經專員事先批准，經營作為外籍員工宿舍的住宿物業特許經營者不得完全及永久停止經營其持牌的住宿物業或因任何原因放棄特許經營者牌照。於授出任何批准時，專員可施加其認為合適的條件，包括但不限於指導特許經營者向外籍工人(持牌指定住宿物業住戶)提供援助以在新加坡尋找替代住宿。

##### 移民法

根據新加坡移民法(第133章)(「**移民法**」)，任何人士藏匿(a)明知其違反移民法或法規條文的被告人；或(b)罔顧其是否違反移民法或法規條文的人士，即屬犯罪。

##### 規劃法

根據新加坡規劃法(第232章)(「**規劃法**」)，任何人不得未經規劃許可進行任何土地的任何開發。應根據規定形式及方法向主管機構申請規劃許可。受任何規則所限，主管機構或會(a)授出無條件或受其認為適當的條件所限的書面許可，或(b)拒絕書面許可。



通常而言，倘每項規劃許可授權的開發或工程未能在授出規劃許可日期起兩(2)年內完成或生效，該規劃許可將失效。主管機構或會酌情根據該等條款延長任何規劃許可或保護許可及進一步延長一定期間。

### 消防安全法

根據新加坡法例(第109A章)消防安全法(「**消防安全法**」)，於進行任何消防安全工程前，應向專員申請批准消防安全工程規劃。於完成任何消防安全工程後，消防安全證書將被申請，專員可在其認為適當的有關條件規限下發出消防安全證書。此外，專員有權在一切合理時間進入任何場所，以確定該場所目前或曾經是否違反消防安全法任何條文。

### 環境公眾健康法

新加坡環境公眾健康法(第95章)(「**EPHA**」)亦監管樓宇的衛生狀況。倘處長認為任何樓宇或當中部分或被用作或佔用為寓所的任何樓宇配套部分(其中包括)不適宜人類居住，處長可以書面通知要求擁有人進行以下任何所有事項：(a)移除、改建或拆除被投訴的全部或部分隔離物或其他建築物或障礙物；及(b)進行有關作業或必要的結構化改建，以令有關場所適宜人口居住同時確保遠離疾病危險。

### 光盤業務

#### 光盤製造法

新加坡光盤製造法(第170C章)(「**光盤製造法**」)為監管及控制光盤的製造作出規定。

根據光盤製造法，任何人士不得在任何地點從事製造供銷售或其他商業用途的任何光盤，惟獲得授權且符合牌照的條款及條件則除外。倘持牌人違反牌照的任何條款或條件或光盤製造法的任何條文，牌照可能被暫停或吊銷。光盤製造法亦要求持牌人根據牌照指定予彼的製造商編碼及根據訂明標準在其製造的每個光盤上作出標記。

### 版權法

新加坡版權受新加坡版權法(第63章)(「**版權法**」)所規管。在新加坡，作者創造及以錄像或書面等有形形式發表其原創作品後，即自動享有版權保護。新加坡並無登記版權的系統且並無就版權存續而須採取的正式步驟。一般立場認為創造所提述作品的人士為版權的所有人，而倘作品是在僱用過程中創造而得，則版權屬於僱主。根據版權法的條文規定，版權的所有人或會根據版權法第119條就侵犯版權的行為提起訴訟，而法院可能授出的救濟類型包括禁令、損毀、賬目利潤及／或法定損毀。在若干條件下，法院亦可能就版權法第119條項下的行為頒佈命令交付及／或出售侵權的副本。

### 電影法

新加坡法例(第107章)電影法(「**電影法**」)為有關電影持有、進口、製作、發行及展覽的一項法規。

根據電影法，任何人士(a)不得進行任何業務，為進口、製作、傳播或展示電影而進行，除非彼擁有有效牌照；或(b)作為任何地方的擁有人或佔用人，不得允許該地方由並非有效牌照的持有人使用，或提供地方或以其他方式供並非有效牌照的持有人用於進行進口、製作、傳播或展示電影的業務。

### 一般事項

#### 工作場所安全與衛生法

工作場所安全與衛生法(第354A章)(「**工作場所安全與衛生法**」)為一項與工作場所安全、衛生以及工人福利有關的法案。工作場所安全與衛生法規定，在合理可行的範圍內，所有僱主均有責任採取確保僱員工作時的安全與衛生所必須的措施。該等措施包括提供和保持一個安全、沒有健康風險、具備足夠設施和安排的工作環境，以促進員工的工作福祉。相關監管機構、新加坡人力部委予僱主的更多具體責任載於《新加坡工作場所安全與衛生(一般條文)條例》中。

#### 工傷賠償法案

工傷賠償受新加坡工傷賠償法案(第354章)(「**工傷賠償法案**」)的管限。工傷賠償法案適用於就彼等在僱傭期間遭受傷害及疾病的僱員，其允許僱員就工傷及疾病作出申索而毋須根據普通法提起民事訴訟。僱主須向保險公司投購及購買一(1)項或多項獲認

可保單，以應對其根據工傷賠償法案就其所僱用的任何僱員可能產生的所有責任。然而，僱主須負責就彼可能根據工傷賠償法案產生的超出訂明保險限額的部分支付任何負債。未購買有關保險即屬犯罪。

### 中央公積金法

新加坡的中央公積金法(第36章)(「**中央公積金法**」)規管每位僱主及僱員向中央公積金(「**中央公積金**」)作出的每月供款。中央公積金為一項由僱主及僱員為新加坡工作公民及新加坡永久居民撥付供款的強制性社會保障儲蓄計劃，主要用於為彼等的退休、醫療衛生及住房需求提供資金。中央公積金供款須於每月底支付，而僱主擁有14天的支付寬限期。自2016年1月1日起，視乎僱員的年齡而定，私營企業僱員的僱主供款率介乎僱員工資的9%至17%之間。每名僱員的僱主須按訂明比率就每名僱員向中央公積金每月支付供款。

### 新加坡稅項

下文的討論並不旨在成為亦不構成法律或稅務意見，乃基於最後實際可行日期適用新加坡稅法及慣例而設，並受有關法律或其詮釋之立法變動影響。變動或具追溯力影響。概不保證負責施行有關法律的法院或機關會同意我們的詮釋，或法律及慣例之變動不會具追溯力影響。

下文的討論無意全面或詳盡說明所有可能與任何人士購買、擁有及出售股份相關的稅務後果。閣下作為有意認購股份的人士，應就稅務後果諮詢閣下的稅務顧問，包括(尤其是)就任何投資本公司股份根據適用法律及稅務監管規定的稅務後果，包括根據任何其他稅務司法權區法律產生的適用於閣下的特殊情況的後果。對於因認購、購買、持有或出售股份而產生的任何稅務影響或責任，本集團、董事或任何其他參與是次上市的人士概不負責。

### 企業及個人稅

公司的控制及管理於新加坡行使時，該公司為新加坡納稅居民。企業納稅人(無論是新加坡納稅居民或非新加坡納稅居民)通常須就於新加坡產生或獲得的收入及在新加坡取得或被視為在新加坡取得的源於外國的收入繳納新加坡所得稅(除非滿足免繳的特

定條件)。然而，新加坡納稅居民企業納稅人在新加坡取得或被視為在新加坡取得的以股息、分公司利潤及服務費收入形式取得的源於外國的收入，如符合特定條件，可免繳新加坡稅收。

現行企業所得稅稅率為17.0%，一般應課稅收入的部分稅項豁免最多為300,000新元，如下所示：

- (a) 75.0%的稅項豁免最多為首筆10,000新元；及
- (b) 50.0%的稅項豁免最多為餘下290,000新元。

非新加坡納稅居民個體通常按20.0%（自2017年課稅年度開始為22.0%）納稅，在滿足特定條件的情況下，可按優惠稅率納稅或收入免稅。例如，非新加坡納稅居民個體獲得的新加坡就業收入按15.0%的統一稅率或遞增的居民稅率（以稅金較高者為準）納稅。

### 股息分派

#### 單一公司稅制及預扣稅

新加坡採納單一公司稅制（「**單一稅制**」）納稅。根據單一稅制，自公司利潤收取的稅項為最終稅項，且新加坡居民公司的稅後利潤可分派予其股東作為稅項豁免（單一）股息。由於本公司為新加坡稅務居民公司，本公司分配之股息將獲得股息稅項豁免（單一）。股東獲得的該等股息毋須納稅，不論該股東為公司或個人及該股東是否為新加坡納稅居民。

新加坡目前並無就支付予居民或非居民股東的股息徵收預扣稅。

#### 出售普通股的收益

新加坡並無就資本收益徵收稅項。並無明確法律或法規對某項收益性質是收入還是資本進行說明。該等說明通常取決於有關購買或出售某項特定資產的事實及情況及參考既定案例法原則。一般來說，出售以長期投資為目的而收購的股份所產生的收益或利潤將被視為資本收益，毋須繳納新加坡稅項。

---

## 監管概覽

---

另一方面，倘收益源自或與審計長認為屬於新加坡進行股份交易或買賣業務活動有關，該收益可能會被理解為屬收入性質，且須繳納新加坡所得稅。

就公司於2012年6月1日至2022年5月31日期間(包括首尾兩日)出售普通股而言，倘剝離資產公司於緊接股份出售日期前持續至少24個月至少持有股份的20%，則可能不就剝離資產公司所得的任何收益預先徵收稅項。

就未達成上述條件的股份出售而言，有關出售股份可能產生的任何收益／虧損(不論該收益／虧損屬資本或收益性質)的稅項處理將繼續按各項具體事實及情況並參考已有的法律原則確定。由於股東的確切稅務地位各異，建議股東就可能適用於彼等各自情況的新加坡稅務後果諮詢彼等各自專業顧問。

此外，就新加坡所得稅適用或須適用《新加坡財務報告準則》第39號金融工具 — 確認及計量(「《新加坡財務報告準則》第39號」)的企業股東可能須根據《新加坡財務報告準則》第39號(經根據新加坡所得稅法適用條文修訂)的條文確認收入或虧損(不包括資本收益或虧損)，即使並無銷售或出售股份。

### 商品及服務稅(「GST」)

居於新加坡的商品及服務稅登記投資者透過新交所成員或向居於新加坡的另一人士出售股份為毋須繳納商品及服務稅的獲豁免供應。

該商品及服務稅登記投資者就作出此獲豁免供應而產生的任何商品及服務稅(例如經紀服務的商品及服務稅)，一般將成為該投資者的額外成本，除非該投資者滿足商品及服務稅法例或商品及服務稅審計長規定的若干條件。

商品及服務稅登記投資者如向居於新加坡以外的人士(且於供應時不在新加坡)出售股份，該出售為免稅供應(即須按零稅率繳納商品及服務稅)。因此，該投資者為其業務作出此零稅率供應而產生的任何商品及服務稅(例如經紀服務的商品及服務稅)，在符合商品及服務稅法例規定的情況下，可作為其商品及服務稅報稅表中的輸入稅項抵免收回。

投資者應自行尋求稅務建議，以了解是否可收回股份買賣開支所產生的商品及服務稅。

---

## 監管概覽

---

商品及服務稅登記人士向居於新加坡的投資者就投資者購買或出售股份而提供的服務(例如經紀及手續服務)將按現行稅率7.0%徵收商品及服務稅。向居於新加坡以外的投資者以合約形式提供類似服務則按零稅率繳納商品及服務稅，前提是該投資者於服務進行時居於新加坡以外及居於新加坡以外的人士並無直接受惠於該等服務。

### 印花稅

認購及發行股份毋須繳納印花稅。印花稅亦不適用於透過CDP進行的股份電子過戶。

倘本公司股份訂立任何買賣協議或轉讓文據，則會產生印花稅影響。有意投資者應根據彼等具體情況尋求專業建議。倘以股票為證的現有股份乃於新加坡收購，則股份的轉讓文據須按對價或股份市價兩者金額較高者的0.2%繳納印花稅。除非交易各方另行同意，否則買家須負責支付印花稅。

倘並無簽立任何轉讓文據(例如在無紙化股份的情況下，有關轉讓毋須簽立轉讓文據)或轉讓文據於新加坡境外簽立，則毋須繳納印花稅。然而，倘其後於新加坡收取於新加坡境外簽立的轉讓文據，則須繳納印花稅。

### 土地稅及物業稅

新加坡並無土地稅。

新加坡物業稅通過應用適用物業稅率於物業年度價值以年為基準進行評估。倘物業已出租(不包括傢俱)，樓宇年度價值基於預計物業每年租金、裝修及維修費釐定。根據物業類型採用不同的物業稅率。自用及非自用住宅物業通常依物業情形採用物業稅。自用及非自用住宅物業現行最高稅率分別為16.0%及20.0%。所有其他物業將按年度價值的10%徵稅。

### 遺產稅

新加坡自2008年2月15日起廢止遺產稅。

### 馬來西亞法律及法規

以下為於最後實際可行日期可能對本集團於馬來西亞的營運造成重大影響的法律及法規概要。由於屬概要，因此，其並未包含本集團在馬來西亞業務可能適用的全部法律及監管規定。

#### 牌照規定

##### *地方法律所涉營業執照*

1976年工業協會法令授權各地方機構(其中包括)就任何貿易、佔用或場所授出許可或批准。除非提前中斷或取消，否則相關許可的有效期將不會超過三年。未取得或持有該許可將構成犯罪，可能遭罰款不超過2,000令吉或監禁不超過一年或兩罪併罰。違反該許可亦可能另外罰款不超過每天200令吉。

#### 認證規定

##### *1974年街道、渠務與建築物法所涉竣工及合規認證*

1974年街道、渠務與建築物法(「**1974年街道、渠務與建築物法**」)規定馬來西亞半島地方當局的街道、渠務與建築事物。

根據1974年街道、渠務與建築物法賦予之權力，已制定1984年統一建築法，以規定建築之結構以及頒發建築竣工驗收證明(「**竣工驗收證明**」)的時間、方式及程序。

1974年街道、渠務與建築物法進一步規定，未獲得竣工驗收證明而佔用或批准任何建築物或其任何部分被佔用的任何人士將遭罰款不超過250,000令吉或監禁不超過10年或兩罪併罰。

##### *1988年消防服務法令所涉認證*

1988年消防服務法令(「**1988年消防服務法令**」)大致載有法律規定消防處有效運行的條文，以保護人員及財產不受火災風險及作相關用途。1988年消防服務法令規定各根據1988年消防服務(指定物業)法令內所規定(包括四層及以上(每層建築面積超過250平

方米)或六層及以上的旅社及宿舍大樓)之指定場所須自有關當局獲得消防認證。消防認證證實該等物業已遵守1988年消防服務法令項下的生命安全、火災防範、火災保護及消防規定。

未持有消防認證將構成犯罪，可能遭罰款不超過5,000令吉或監禁不超過3年或兩罪併罰。倘法人團體經其任何董事、經理、秘書或其他類似高級職員或獲任命擔任相關身份的任何人士同意或默許或因董事、經理、秘書或其他類似高級職員或獲任命擔任相關身份的任何人士的疏忽而犯罪，則相關人士及法人團體將構成犯罪。這樣的罪行可根據消防管理條例1991發行通告以告知該犯罪，且倘於通知單所規定的期限內全額支付所要求的調停費，則不會進行起訴。

### 土地所有權

#### *1965年國家土地法令*

1965年國家土地法令(「**國家土地法令**」)引入馬來西亞半島國家的統一土地制度。臨時登記為任何土地的業主的任何人士或團體之業權或權益或租賃、押記的名稱或臨時註冊的地役權不可廢棄，有任何欺詐、虛假陳述、偽造或非法收購的情況除外。

國家土地法令亦規定，轉讓土地將被分類為三大類土地用途之一，即「農業」、「建築」及「工業」；相關國家機構可對土地實施附加條件。倘土地用途違反附加的條件，土地將可由相關國家機構沒收，或土地管理局可要求業主遵守土地附加條件，或土地管理局可要求業主給出針對該違反無需實行處罰的理由。倘土地管理局要求業主給出無需實行處罰的理由，業主提供的理由未能令土地管理局滿意，其將作出不少於500令吉的罰款法令。倘連續違反，則另須就繼續違反期間繳付罰款，每日不少於100令吉。倘於法令頒佈時已支付罰款，則無需就遵守有關條件採取任何行動，亦無需就違反採取沒收行動。



### 澳大利亞法律及法規

澳大利亞擁有一套聯邦法律體系。這意味著本集團在澳大利亞的營運須遵守聯邦政府、澳大利亞聯邦以及本集團開展業務所在各州和領地(目前為維多利亞州、西澳大利亞州，不久後亦包括南澳大利亞州)政府通過的法律。各級政府的立法均會影響本集團的營運。

除了與聯邦和州政府打交道外，本集團亦須與第三級政府(即地方政府)打交道。這個級別政府(通常稱為相關領域的「理事會」)處理「當地」問題，包括規劃和建築審批。

監管概覽中影響本集團於澳大利亞之營運的若干主要領域載列如下。

### 稅收

聯邦政府徵收的主要稅種是所得稅及商品和服務稅(GST)。

### 所得稅

在澳大利亞註冊成立的公司(如本集團之澳大利亞附屬公司)將作為澳大利亞居民納稅。一般法規規定，該等公司須就國外和國內所得收入及資本收益徵稅。各公司就本公司的應課稅收入、普通收入和資本收益(扣除資本虧損)扣減可扣稅項目後按單一指定的統一稅率徵稅。

資本資產(CGT資產)在發生應課稅事項(CGT事項)並確認資本收益或虧損的情況下，須繳納資本利得稅。1985年9月20日前收購的CGT資產通常不會確認資本收益或虧損。各種豁免均適用，並有若干類型的CGT可結轉(稅項遞延規則)。

股息歸屬制適用於澳大利亞居民公司及其股東的稅收。根據該歸屬制度，已經支付的澳大利亞企業所得稅在該公司的「稅務減免」賬上產生稅額扣抵，該稅額扣抵可附加到該公司發放的股息中。澳大利亞居民股東收到該等已納稅股息通常可申報以該等抵扣來減免其個人稅款。非居民股東通常無權享有已納稅股息中的任何稅額扣抵，但已付予非居民股東之股息可免除股息扣稅，惟不超過已納稅股息之範圍。

對澳大利亞居民支付給非居民的股息、利息和專利權費可徵收預扣稅。預扣稅率一般分別為30%、10%及30%。但是，如果澳大利亞已與非居民的所在國家締結雙重徵稅協議，須執行該協議規定的任何較低稅率。

### **商品及服務稅(「GST」)**

商品和服務稅，其一律適用於企業在經營發展過程中提供的任何物資，惟提供的物資為免繳GST或已繳納進項稅者除外。一般而言，供應商應向澳大利亞稅務局轉匯相當於已提供的商品或服務價值10%的GST。對於企業購買的商品或服務所包含的GST通常適用「進項稅信貸」，前提是該商品或服務的買賣雙方均已就GST進行了註冊，且「稅務發票」也已交給買方。

### **其他**

聯邦政府亦徵收了廣泛的稅費，包括關稅。澳大利亞各州和領地有獨立的稅收制度。

### **土地稅**

澳大利亞各州實施的一項有關稅項為土地稅。該稅項就各州(受各種豁免)未升值(通常為「場地價值」)的土地以年為基準徵稅。適用土地稅制度在各州之間各不相同。然而，舉例說明，澳大利亞南部(dwelling Adelaide所在地)的最高土地稅為場地價值(場地價值超過1,176,000澳元)的3.7%，而維多利亞(RMIT Village所在地)的最高土地稅為場地價值(場地價值超過3,000,000澳元)的2.25%加上1.5%的「非自主業主」附加費。

### **土地所有權**

澳大利亞大部分土地都是在名為托倫斯登記制的土地登記制度下經營運作。儘管規管土地和土地交易的法律僅以州為基礎，但托倫斯土地所有權登記制存在於各州，惟州與州之間存在差異。在該制度下，土地權益在中央登記處登記，提供由政府擔保的不可剝奪的所有權(除少數例外情況，例如通過欺詐取得的所有權)。註冊時就有關土地確立合法權益，惟受限於原有註冊權益。

### 環保

聯邦、州和地方政府共同管理澳大利亞的環境保護法。儘管聯邦法涵蓋了國家環境問題的評估和批准程序，但州和領地環境法適用於具體的商業活動，並由州和地方政府以牌照和許可證的形式管理。

### 住宅租賃

短期內出租住宅物業(如學生宿舍)由各州法規規管。在維多利亞州，本集團經營RMIT Village，相關法規為《1997年住宅租賃法》(RTA)。RTA規定任何書面租約必須準確反映訂明形式的住宅租賃協議的措辭。業主可要求租客支付保證金，作為相關物業的損壞或不支付租金的擔保。任何該等保證金必須交予租賃保證金管理局。有關住宅租賃的糾紛可在維多利亞州民事與行政仲裁庭處理。

### 英國的法律法規

以下為於最後實際可行日期本集團在英國經營業務可能相關的英國重大法律及法規概要。

### 房地產

**土地所有權制度**：根據英國法律，土地所有權有三類，分別為有保有業權、租賃業權及共有權。根據1925年物業法第1(1)節，可根據法律存續或轉讓的唯一地產權為絕對佔有的非限定繼承地產權(自主持有)及絕對定期地產權(租賃持有)。自有保有所有權實際上為對土地的絕對永久所有權(儘管會受有利於其他土地或租約的權利及契諾所規限)。租賃業權為地產的持有人提供某段時間內佔有及使用土地的權利。

英格蘭及威爾士的土地為並未登記或逐漸由英國土地註冊處登記。土地登記受2002年土地登記法及其後的2003年土地登記條例所規管。對學生宿舍個人租戶的出租通常會以期限為1至2年的受保障短期租約(「**受保障短期租約**」)的形式進行，毋須向土地註冊處登記。

租約按金計劃乃由2004年住宅法(「**2004年住宅法**」)第四章引入，適用於英格蘭及威爾士的所有由租戶支付按金的受保障短期租約。

---

## 監管概覽

---

**住宅多重佔用許可**：住宅多重佔用（「住宅多重佔用」）受2004年住宅法所規管及界定，包括(i)租賃予五名或以上人士，形成1戶以上住戶；(ii)至少三層高；及(iii)基本設施（如浴室、廚房或洗手間）由租戶共享的樓宇或宿舍。

除若干例外情況，根據2004年住宅法第2部住宅多重佔用的業主必須持有住宅多重佔用牌照方可出租樓宇或宿舍（該牌照屬個人且可授出的期限高達五(5)年），該牌照由地方住房局（「地方住房局」）頒發，包括由學生佔用且由指定的教育機構運營的樓宇。未能取得其須取得的住宅多重佔用牌照，或違反牌照的條款的行為即屬一項刑事罪行。

### 規劃

英國學生宿舍物業的開發及使用受1990年城鄉規劃法所規管。除若干例外情況，該法律規定實施土地的任何「開發」須取得規劃許可，包括樓宇運營及用途的任何重大變動。

規劃許可通常會在滿足限制開發用途的條件下授出以及遵守將規劃義務（例如向當地公共設施進行財務注資）加注於開發商的規劃協議。條件及規劃義務可能會在開發週期內一直存在。

此外，部分地方機構已採納社區基礎設施徵費（根據2000年社區基礎設施徵費條例）。其乃按規則許可首次允許開發計算及按新開發內部區域淨值徵稅的當地開發稅。

### 健康及安全

與健康及安全相關的一般責任載於1974年工作健康及安全法及1999年工作健康及安全管理法規。多項健康及安全事宜（例如消防安全、燃氣安全、用電安全、石棉管理、電梯設備及軍團菌病）訂有具體法規或需遵守的指引，違反該等健康及安全法的行為即屬刑事罪行。

### 環境

環境法規的部分主要方面將會影響物業，且對該等環境法規的任何違反行為屬一項刑事罪行。

---

## 監管概覽

---

**能源效率規定**：英國已有多項提高樓宇能源效率的措施，包括：能效證書，2012年樓宇能效(英格蘭及威爾士)法規規定；最低能效標準，地主將須在若干日期內確保彼等物業符合訂明的能源效率標準(由2015年能源效率(私人租賃物業)(英格蘭及威爾士)法規所引入)；節能機會計劃，2014年節能機會計劃法規規定企業執行強制性能效審核。

**廢物**：有關應對、處理及處置業務及物業產生的廢物的責任載於1990年環境保護法及其配套法規。

**環境准許**：2016年環境准許(英格蘭及威爾士)規例項下的環境准許(「**環境准許**」)制度規定進行若干活動須持有環境准許。環境准許制度為經營者取得環境准許提供「一站式服務」。其涵蓋向土地、空氣及水排出排放物或涉及廢物的廣泛範圍活動。

### 稅項

英國對英國的居民企業或從事若干活動的企業(例如，地主及物業開發商)徵收多種稅項，對銀行、保險及油氣勘探行業設立特殊的稅收制度。倘公司(如Centurion Student Services (UK) Ltd)通過向學生出租宿舍賺取收益，相關的英國主要稅項包括：

針對公司的應稅收益徵收的企業稅(現行稅率為19%)。

針對公司作出的利息及其他若干應付款(例如特許權使用費，但不包括股息，除非由房地產投資信託支付)徵收的預扣稅(現行稅率為20%)，但亦有若干例外情況。預扣機制亦適用於支付予建築行業分包商的款項。

向董事及僱員支付的薪酬及其他福利須遵守隨收入付費薪酬所得稅預扣法及國家保險供款(包括現行稅率為13.8%的僱主供款，不得從支付予高級職員／僱員的款項中扣除)。

通過對增值稅進行登記(廣義，每年作出應稅營業額超過85,000英鎊的企業或自願登記的企業)，針對公司的營業額及若干進口徵收增值稅(「**增值稅**」)(現行稅率為20%，儘管部分營業額可享受較低稅率或豁免)。

若干英國土地交易應支付土地印花稅(或在蘇格蘭，土地及樓宇交易稅)，例如收購或租賃土地。

年度收費 — 豪宅年稅 — 每年針對擁有價值超過500,000英鎊至多220,350英鎊的英國住宅物業的公司徵收。

### 數據保護及僱傭法

**1998年數據保護法(「數據保護法」)及2003年隱私及電子通訊(電子通訊指示)規例(「隱私及電子通訊規例」)**：數據保護法對公司施加一系列責任，包括公司處置個人數據應有合法理由，向數據主體提供若干資料，保護個人數據安全並且在任何處理器上放置控件。其亦限制在歐洲經濟區之外出口個人資料並規定公司須向數據保護委員長辦公室發佈有關其處置活動的通知(不通知數據保護委員長辦公室即屬一項刑事罪行)。隱私及電子通訊規例規定關於電子市場的額外義務。違反數據保護法的處置包括處以多500,000英鎊罰款。數據保護法將於2018年5月25日由更嚴苛的一般數據保護條例取代。

**1998年工作時長規例(「工作時長規例」)**：工作時長規例規定了有關僱員及員工每日及每週休息時間及年假權利的最低權利，並限制每週工作時長。

**1998年全國最低工資法案(「全國最低工資法案」)**：僱員及員工的最低工資乃受全國最低工資法案以及全國最低工資法案項下出台的規例所規管。違反全國最低工資法案可能導致民事執行行為或刑事訴訟，或僱員及員工在民事法院或就業裁判所提出民事索賠。

**2008年養老金法案(「養老金法案」)**：新自動註冊規定已出台，該規定表明僱主有責任自動將合資格僱員加入滿足若干資格標準的工作場所養老金計劃以及就該等僱員做出強制最低供款。僱主違反養老金法案可能收到英國養老金監管局發出的合規通知、處以罰款及提出刑事訴訟。

### 美利堅合眾國的法律法規

本集團在美國的學生宿舍業務受到聯邦政府、本集團物業所在州政府以及地方、州政府所通過的法律的約束。地方政府可包括縣級政府以及城鄉管理機構。以下是對本集團在美國的學生住宿業務運營產生重大影響的法律法規摘要。

### 公平住房法

1968年《公民權法案(公平住房法)》第八章(經修訂)禁止住宅的銷售、出租及融資以及其他基於種族、膚色、國籍、宗教、性別、家庭地位(包括18歲以下的兒童與父母或法定監護人、孕婦以及確保監護18歲以下兒童的人)及殘疾的相關房屋交易方面的歧視。

1964年《民權法》第六章禁止在獲得聯邦財政援助的方案及活動中基於種族、膚色或國籍的歧視。

國家法律與公平住房法基本相似。然而，它們通常還禁止基於年齡、性別認同或表達、合法收入來源、婚姻狀況或性取向的與住房有關的歧視。

### 美國殘疾人法

本集團在美國的所有物業都必須遵守1990年《美國殘疾人法》(「**美國殘疾人法**」)第3章的規定，只要這些財產屬於美國殘疾人法所定義的「公共住宿」。學生住房物業則被視為美國殘疾人法的公共宿舍。美國殘疾人法可能需要消除在該等物業的特定公共場所殘疾人進入的結構性障礙。

### 環境事宜

根據各聯邦及州環境法，包括聯邦全面環境回應、補償及責任法(「**全面環境回應、補償及責任法**」)，當前或之前的不動產所有者或經營者可能對因釋放或具有威脅性質的危害物或該物業之有毒物質或石油承擔責任，及安排出售或處置其他合營擁有之另一物業的有毒物或有害物或石油之實體，及對調查或清理該物業或其他受影響物業之成本承擔責任。該等各方被稱為潛在擔責方(「**潛在擔責方**」)。該環境法律通常加強責任，而並不考慮是否所有者或經營者知悉污染物的存在或是否對污染的存在負責，以及任何必要的調查或清理該等物質的費用可能很高。潛在擔責方對政府以及其他可能要求賠償的潛在擔責方負有責任。根據該法律，該責任一般不受限制及可能超過責任方的物業價值及總資產。污染的存在或未能對本集團物業的污染進行修復，可能會將該物業的附屬所有者或經營者暴露於對人身傷害或財產損失的第三方責任，或對本集團出售、租賃或開發不動產或借用不動產作抵押的能力產生不利影響。

---

## 監管概覽

---

環境法亦將現行合規要求加注於物業所有者及經營者。潛在影響本集團物業的環境法涉及廣泛多種物質，包括但不限於含有石棉的建築材料（「含有石棉的建築材料」）、儲油罐、雨水及廢水排放、鉛基漆、沼澤地及危險廢物。違背該等法律可導致罰款及處罰或使附屬公司擁有人承擔第三方責任。本集團的若干物業可能會受到該等規定及該物業附屬所有者及經營者的限制，以及於若干情形下，該實體的擁有人可能對該罰款或責罰負責，亦或可能對第三方負責。

倘建築或建築材料過度積水，尤其是如一段時間內未發現潮濕問題或未將其解決，或會有黴菌生長。部份黴菌或會產生空氣毒素或刺激物。由於黴菌污染或會對健康產生多種不利影響及多種病癥，包括過敏或其他反應，因此，對室內黴菌污染問題的關注一直在增加。本集團部份物業或有微生物物質，如黴菌及細菌。於我們的任何物業產生的大量黴菌可要求該物業的附屬公司擁有人或經營者採取高標準補救行動消滅或根除已受影響的物業的黴菌。倘物業受損或健康問題出現，產生的大量黴菌可使該物業的附屬公司擁有人或經營者向學生租戶、員工及其他人士承擔責任。此外，倘本集團組合的任何物業未適當連接用水或下水道系統，或倘該系統的完整性被破壞，則會產生微生物物質或其他污染。如此類情況發生，物業的附屬公司擁有人或經營者可承擔重大補償費用，以及亦或會承擔巨額私人損害索賠及賠償金。

### 州及地方法規

美國各州制定法律監管建築守則、區域法規及多租戶住房（如學生宿舍、物業）的其他特殊規定。未遵守該等守則及法規則產生罰款、賠償費或民事責任。而州與州之間以及各州地方司法管轄區（如縣、市或鎮）守則及法規各不相同，以下為本集團須遵守的地方及州立守則及法規條例概要。

**最高入住率規定。**通常，公寓允許居住的最多人數乃基於住房的居住空間（除廚房外）釐定。例如，一個或兩個家庭的住房應有至少80平方尺的居住空間。



---

## 監管概覽

---

禁止使用條例。該等規定限制了物業內若干區域範圍的若干活動。例如：

- A. 廚房、公共空間或非居住區域不得用於休息。
- B. 所有公用廚房面積須至少80平方尺。
- C. 禁止將地下室用於居住。

消防安全規定。各司法管轄區皆有制定守則及規定，使物業內的火災可能性及影響降到最低。其或包括，例如：

- A. 禁止於物業內堆放或儲存任何高危易燃或易爆物品，如油漆、揮發性油、抹布或類似物品
- B. 禁止於樓梯的消防通道或臺階上或安全通道門窗處堆放或儲存物品。
- C. 須安裝煙霧探測器及滅火系統。
- D. 關於使用易燃建築材料及杜絕危險隱患的建築守則。

### 我們的歷史

我們的工人宿舍業務可追溯至2011年8月，當時本集團通過完成收購下列各項宿舍業務的反向收購：(i)自Centurion Properties（即我們一名控股股東）及趙先生收購於Westlite Toh Guan（Westlite Toh Guan宿舍的業主營運人）的全部已發行股本；及(ii)自Centurion Properties收購於Lian Beng-Centurion（其擁有一幅自主持有土地）的45%股權。反向收購前，韓先生及Loh先生為本公司的控股股東，擁有本公司已發行及繳足股本約32.1%之直接及被視為權益（透過Thinkpac Limited）。反向收購完成後但於合規配售前，控股股東權益自約32.1%增至本公司經擴大股本的約73.5%，且本集團自此由控股股東透過Centurion Properties控制。有關反向收購的詳情，請參閱本節「反向收購」一段。

反向收購完成前，本公司名為SM Summit Holdings Limited。我們自1984年3月起從事錄音帶及其他音頻相關產品複製本的製造及銷售業務。本公司首先於1995年1月26日在新交所自動報價系統上市，其後於1998年10月轉移至新交所主板。自1991年起，我們發展成為年報、軟件、音樂或視頻內容複製CD及DVD的集成製造商，並通過位於新加坡、馬來西亞、印度尼西亞、澳大利亞及中國的生產設施，提升我們的知名度。鑒於出現因特網、手機及雲盤儲存設備而導致對實體光盤的需求減少，故SM Summit正尋求機會改變其主要業務，以實現可持續性發展及產生持續回報及溢利，並因此自2011年8月起開關宿舍業務，以便抓住該微型市場的增長機會。我們於2005年9月剝離在馬來西亞生產業務中的權益，並於2011年12月終止生產業務。於2014年4月，我們的澳大利亞附屬公司Summit Technology Australia Pty Ltd.停止光盤製造業務，且於2015年年底，我們於印度尼西亞的附屬公司PT Digital Media Technology已停止經營。

繼反向收購完成後，我們自2011年8月1日起更名為勝捷企業有限公司，並開始按「Westlite」品牌管理工人宿舍。

本集團於2011年11月收購第一幅土地（即Westlite Johor Technology Park宿舍）後首次將工人宿舍業務拓展至馬來西亞柔佛州。自反向收購起六年內及於最後實際可行日期，本集團已於新加坡及馬來西亞形成五項及六項穩健的工人宿舍資產組合，分別擁有約34,700張床位及約23,700張床位。自2011年反向收購以來，本集團向其新加坡投資組合

---

## 歷史及公司架構

---

增加四項工人宿舍資產，包括Westlite Mandai宿舍、Westlite Tuas宿舍、Westlite Woodlands宿舍及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍，其為新加坡加工、建設及維護行業內首個專用及綜合宿舍，為3,000平方米加工工業協會培訓中心。我們亦已通過新開發一棟18層的大樓，增加約2,500張床位，成功改進Westlite Toh Guan宿舍。於馬來西亞，自我們於2011年11月進行首次收購後，我們積極收購位於工業區周邊的土地及樓宇，包括於2012年2月收購Westlite Tebrau宿舍、於2012年4月收購Westlite Desa Cemerlang宿舍、於2012年5月收購Westlite Tampoi宿舍、於2012年10月收購Westlite Pasir Gudang宿舍、於2012年12月收購Westlite Senai宿舍、以及於2014年6月收購於Pasir Gudang的兩棟工人宿舍及Westlite Nusajaya土地的一幅自由保有土地。於2014年8月，我們通過收購位於檳城的Westlite Bukit Minyak土地將工人宿舍資產組合拓展至馬來西亞檳城，其中檳城為主要工業中心，諸多大型跨國企業坐落於此。根據歐睿報告，於2016年就所收取的收益而言，我們在新加坡及馬來西亞特建工人宿舍服務供應商中排名第一，分別佔有約11.0%及50.0%的市場份額。

於2014年2月，本集團通過收購位於澳大利亞墨爾本的RMIT Village進一步擴展學生宿舍業務，該等宿舍，主要向北墨爾本的大學上學的學生提供456張床位。我們於2014年9月通過收購位於曼切斯特的三項學生宿舍資產及利物浦的一項學生宿舍資產，進一步擴大於英國的學生宿舍組合，床位數總計1,906張。於2015年5月，我們中標經營位於新加坡Short Street的首棟學生宿舍dwell Selegie，該宿舍於最後實際可行日期擁有約330張床位。於2016年7月，我們通過收購位於布里斯托爾、紐卡斯爾及曼切斯特的四項資產擴大於英國的學生宿舍業務，促使本集團於最後實際可行日期利用英國四座城市的八棟物業向學生提供合共約2,420張床位。於2017年2月，我們就英國及新加坡的學生宿舍業務正式推出新品牌「dwell」，此舉奠定本集團「用心管理」的核心理念及於學生宿舍資產建設具有凝聚力社區的宗旨。於2017年5月，我們就於RMIT Village開發新翼開啟資產提升計劃。完成後，新翼（一個包括工作室、四廳及五廳套房宿舍的11層建築高樓）將增加高達約160張床位並使RMIT Village的床位總數增加至約620張。於2017年6月，我們完成收購位於澳大利亞阿德萊德的阿德萊德市中心的東邊藍道街的開發地點，將開發為擁有280張床位的新學生宿舍，位於阿德萊德大學及南澳大學步行距離範圍內，緊鄰藍道購物街購物帶主幹道。

---

## 歷史及公司架構

---

於2017年7月及8月，緊隨我們在完工基礎上擴大我們在美國的學生宿舍業務的計劃方案後，我們就建議收購遍及美國五個州(包括亞拉巴馬奧本、佛羅里達塔拉哈西、威斯康星麥迪遜、德克薩斯學院站及康州紐海文市)的六項現有特建學生宿舍資產，訂立了六項有條件協議，總容量約達2,140張床位。建議收購事項如果繼續，預計將於2017年第四季度完成。進一步詳情請參閱「業務 — 我們的業務 — A.我們的宿舍業務 — 2.學生宿舍業務 — (d)建議收購美國學生宿舍業務」一節。

過去幾年內，我們已榮獲多項獎項，以表彰我們於工人及學生宿舍業務取得的成就。該等獎項包括DP Information Group於2015年授出的第28屆2015年新加坡1000強 — 成長最快企業(服務)獎，於2014年由新加坡證券投資者協會頒發的證券投資者協會投資者選擇大獎 — 2014年及2015年技術組別最具透明度公司獎亞軍，並於2016年獲得新加坡最佳行政總裁公司獎，於2017年獲得新加坡最佳財務總監公司獎及最佳投資者關係銀獎。

### 業務發展里程碑

下列事件為本集團成立以來的主要業務里程碑：

年份	事件
1984年3月	本公司於新加坡註冊成立及開展業務，提供錄音帶拷貝服務。
1991年5月	我們收購Summit CD Manufacture及其後發展成為年報、軟件、音樂或視頻內容複製CD及DVD的集成製造商。
1995年1月	我們於新交所自動報價系統上市。
1998年10月	我們的上市地位轉至新交所主板。
1999年至2010年	我們進一步擴大其於新加坡、馬來西亞、印度尼西亞、澳大利亞及中國的生產設施以製造及出售光盤及相關數據存儲產品。
2011年8月	我們已完成反向收購並開始約5,300張床位的工人宿舍業務作為我們的初始組合。
2011年8月	我們於反向收購後更名為「勝捷企業有限公司」。

---

## 歷史及公司架構

---

年份	事件
2011年10月	本公司以勝捷企業有限公司的名義恢復於新交所主板的交易。
2011年11月	收購我們位於馬來西亞的首個工人宿舍資產，即Westlite Johor Technology Park宿舍。
2012年	收購下列資產用於發展本集團工人宿舍業務： <ul style="list-style-type: none"><li>• 於2月收購位於馬來西亞柔佛州的Westlite Tebrau宿舍及位於新加坡的Westlite Tuas宿舍；</li><li>• 於4月收購位於馬來西亞柔佛州的Westlite Desa Cemerlang宿舍；</li><li>• 於5月收購位於馬來西亞柔佛州內Tampoi Industrial Park的土地；</li><li>• 於9月收購位於西澳大利亞州黑德蘭港市中心面積總計4,434平方米的四幅土地，用於開發工人／短期宿舍；</li><li>• 於10月收購位於馬來西亞柔佛州的Westlite Pasir Gudang宿舍；及</li><li>• 於12月收購位於馬來西亞古來再也縣士乃的自由保有土地，其臨近士乃工業園。</li></ul>
2013年	進一步通過下列步驟擴展工人宿舍業務： <ul style="list-style-type: none"><li>• 於3月收購位於馬來西亞Johor Pasir Gudang內兩棟工人宿舍及位於馬來西亞古來再也縣士乃的自由保有土地；</li><li>• 中標獲得新加坡Woodlands的一幅土地，床位容量為4,100張床位，為航海、加工及製造行業的外籍工人提供宿舍；</li><li>• 於9月開始經營Westlite Senai宿舍；及</li><li>• 於12月收購位於印度尼西亞Jakarta Bekasi的一幅土地。</li></ul>
2014年1月	<ul style="list-style-type: none"><li>• 位於馬來西亞柔佛士乃的Westlite Johor Technology Park宿舍開始營業，為工人提供5,800張床位。</li><li>• Westlite Toh Guan宿舍已改進且開發為一棟18層的新樓，增加約2,500張床位。</li></ul>
2014年2月	通過收購位於澳大利亞墨爾本的RMIT Village將本集團業務拓展至學生宿舍業務。
2014年4月	Westlite Mandai經營的Westlite Mandai宿舍(為新加坡最大自由保有特建工人宿舍)開始經營並向外籍工人提供6,300張床位。
2014年6月	收購位於馬來西亞柔佛州的Westlite Nusajaya土地，用於發展工人宿舍業務。

---

## 歷史及公司架構

---

年份	事件
2014年8月	就收購馬來西亞檳城Bukit Minyak附近的土地(即Westlite Bukit Minyak土地)訂立買賣協議，用於發展工人宿舍業務。
2014年9月	通過收購曼切斯特及利物浦四項學生宿舍資產於英國擴展學生宿舍業務。
2014年11月	中標獲得馬來西亞檳城Juru的Westlite Juru土地。
2014年12月	與Lian Beng Group合作，共同開發位於新加坡Jalan Papan有7,900張床位的加工工業協會 — Westlite工人宿舍項目，此為新加坡首個專用綜合特建工人宿舍，面積為3,000平方米乃加工工業協會進行建設及維護行業培訓的培訓中心。
2015年1月	位於馬來西亞柔佛州的Westlite Tampoi宿舍開始經營，為附近工作的外籍工人提供5,300張床位。
2015年5月	首次中標經營位於新加坡Short Street的10層學生宿舍，可容納逾300名學生，附帶用於經營食品及飲料門店的商業區域。
2015年7月	本集團位於新加坡配有4,100張床位的第四棟工人宿舍(Westlite Woodlands宿舍)竣工。
2015年9月	本集團於新加坡的首個學生宿舍dwell Selegie開始經營。
2016年1月	位於馬來西亞的Westlite Senai II宿舍竣工。該新開發項目由四棟互連的五層宿舍高樓組成，合共5,900張床位，位於馬來西亞伊斯干達特區Westlite Senai宿舍附近。
2016年5月	加工工業協會 — Westlite Papan宿舍竣工，促使本集團工人宿舍業務的總床位容量增加7,900張床位。
2016年7月	通過收購位於布里斯托爾、紐卡斯爾及曼切斯特的四項資產進一步擴大於英國的學生宿舍業務，促使本集團利用英國四座城市八棟物業提供約2,420張床位。
2017年1月	作為資產合理化使用的一部分，Westlite Desa Cemerlang宿舍停止營運。

---

## 歷史及公司架構

---

年份	事件
2017年2月	針對英國及新加坡的學生宿舍業務正式推出新品牌「dwell」，此舉奠定本集團「用心管理」的核心理念及於學生宿舍資產建設具有凝聚力社區的宗旨。
2017年5月	就於RMIT Village開發新翼開啟資產提升計劃。完成後，新翼(一個包括工作室、四廳及五廳套房宿舍的11層高建築)將增加高達約160張床位及使RMIT Village的床位總數提升至約620張床位。
2017年6月	獲得位於澳大利亞阿德萊德的阿德萊德市中心東部藍道街的開發場地，開發為一個擁有280張床位的新學生宿舍，位於阿德萊德大學及南澳大學步行距離範圍內，緊鄰藍道購物街購物帶主幹道。
2017年7月	作為我們於2017年9月竣工後，擴大我們美國學生宿舍業務的計劃方案，我們就建議收購遍及美國四個州(包括亞拉巴馬奧本、佛羅里達塔拉哈西、威斯康星麥迪遜及德克薩斯學院站)的五項現有特建學生宿舍資產，其中我計劃最多持有30%的權益訂立了五項有條件協議，總容量達約1,936張床位。
2017年8月	就建議收購一項位於康涅狄格州紐黑文之現有特建學生宿舍資產(我們擬擁有高達30%之權益)訂立一項協議，總容量約為204張床位，該收購事項預計將於2017年9月完成。

### 公司發展

#### 本公司

本公司於1984年3月31日在新加坡註冊成立。我們首先於1995年1月26日在新交所自動報價系統上市，隨後於1998年10月28日轉到新交所主板上市。於2007年3月27日，本公司前控股股東兼創始人李世宗先生與Thinkpac Limited(一間當時由控股股東Loh先生及韓先生各自持有50%的公司)訂立買賣協議。根據上述協議，Thinkpac Limited向李世宗先生購買了90,000,000股股份(佔本公司當時已發行及繳足股本的約24.8%)，總代價為13,500,000新元。上述協議乃於同日完成。因此，Thinkpac Limited與其一致行動人士或被視為一致行動人士擁有或控制116,247,000股股份，相當於本公司當時已發行及繳足股本的約32.1%。有關本公司前控股股東兼創始人李世宗先生的更多背景資料，請參閱本招

## 歷史及公司架構

股章程「董事及高級管理層」一節。於2011年8月1日，本公司根據反向收購按每股0.10新元的發行價配發及發行847,738,412股股份予Centurion Properties及101,964,328股股份予趙先生。作出該配發及發行後，本公司的相關已發行及繳足股本增至135,163,263.18新元，包括1,312,122,240股股份。

於2011年8月10日，本公司進行一項股份合併，將每兩(2)股現有股份合併為一(1)股合併股份。作出該股份合併後，本公司的相關已發行及繳足股本仍為135,163,263.18新元，而股份數目減至656,060,841股股份。

於2011年10月17日，本公司進行一項按每股0.21新元的配售價進行之100,000,000股股份的合規配售，以(其中包括)滿足新加坡上市手冊的股權分散及分配規定。作出該配售後，本公司的相關已發行及繳足股本增至156,163,263.18新元，包括756,060,841股股份。

於2013年10月28日，本公司按所有權股東每持有10股現有普通股獲發一份認股權證之基準發行75,605,231份於2013年10月31日於新交所上市的紅利認股權證。每份認股權證附帶權利可按行使價每股股份0.50新元認購一股普通股。每份認股權證可於認股權證發行日期(包括當日)開始至緊接認股權證發行日期第四週年(即2017年10月27日)屆滿前之期間隨時獲行使。

根據行使本公司於2013年10月28日發行的認股權證，本公司配發及發行股份如下：

編號	日期	已行使 認股權證 數目	行使價 (新元)	已發行 股份數目	行使	行使
					認股權證前之 已發行股份 數目及 繳足股本	認股權證後之 已發行股份 數目及 繳足股本
1.	2014年2月13日	468	0.50	468	756,060,841	756,061,309
2.	2014年3月25日	117	0.50	117	756,061,309	756,061,426
3.	2014年4月7日	288	0.50	288	756,061,426	756,061,714
4.	2014年4月17日	1,125	0.50	1,125	756,061,714	756,062,839
5.	2014年4月23日	1,437	0.50	1,437	756,062,839	756,064,276
6.	2014年5月6日	807,337	0.50	807,337	756,064,276	756,871,613
7.	2014年9月3日	625	0.50	625	756,871,613	756,872,238
8.	2015年1月13日	100	0.50	100	756,872,238	756,872,338
9.	2015年1月28日	1,000	0.50	1,000	756,872,338	756,873,338



## 歷史及公司架構

編號	日期	已行使 認股權證 數目	行使價 (新元)	已發行 股份數目	行使	行使
					認股權證前之 已發行股份 數目及 繳足股本	認股權證後之 已發行股份 數目及 繳足股本
10.	2017年8月2日	1,000	0.50	1,000	756,873,338	756,874,338
11.	2017年8月10日	67,312	0.50	67,312	756,874,338	756,941,650
12.	2017年8月16日	286,375	0.50	286,375	756,941,650	757,228,025
13.	2017年8月21日	536,675	0.50	536,675	757,228,025	757,764,700
14.	2017年8月24日	4,736,850	0.50	4,736,850	757,764,700	762,501,550
15.	2017年8月29日	365,843	0.50	365,843	762,501,550	762,867,393
16.	2017年9月4日	4,920,200	0.50	4,920,200	762,867,393	767,787,593
17.	2017年9月5日	46,911,420	0.50	46,911,420	767,787,593	814,699,013
18.	2017年9月6日	457,312	0.50	457,312	814,699,013	815,156,325
19.	2017年9月18日	400	0.50	400	815,156,325	815,156,725
20.	2017年9月21日	500	0.5	500	815,156,725	815,157,225
21.	2017年10月4日	132,422	0.5	132,422	815,157,225	815,289,647
22.	2017年10月9日	102,979	0.5	102,979	815,289,647	815,392,626
23.	2017年10月12日	177,924	0.5	177,924	815,392,626	815,570,550
24.	2017年10月17日	189,558	0.5	189,558	815,570,550	815,760,108
25.	2017年10月23日	811,189	0.5	811,189	815,760,108	816,571,297
26.	2017年10月24日	6,608,214	0.5	6,608,214	816,571,297	823,179,511
27.	2017年10月26日	167,140	0.5	167,140	823,179,511	823,346,651
28.	2017年10月27日	881,573	0.5	881,573	823,346,651	824,228,224

於最後實際可行日期，本公司根據行使認股權證發行合共68,167,383股新股份及就此收取的約34,083,692新元所得款項淨額尚未被動用。所有認股權證已於2017年10月27日到期。

於最後實際可行日期，本公司主要業務包括投資控股及提供管理服務。

我們主要的經營附屬公司的公司發展概述如下：

營運附屬公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	詳情
<b>新加坡</b>		
Summit CD Manufacture	1981年 5月7日， 新加坡	本集團於1991年5月3日收購Summit CD Manufacture的權益，當時600,000股股份按每股1新元的發行價獲配發及發行予本公司。於同日，200,000股股份亦按每股1新元的發行價獲配發及發行予Yong Sing Trading Co. Pte Ltd (「Yong Sing」)。作出該配發及發行後，Summit CD Manufacture的相關已發行及繳足股本增至800,002新元，包括800,002股股份，並持有以下股權權益：

## 歷史及公司架構

營運附屬公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	詳情		
		股東	股份	股權
		李世宗	1	可忽略不計
		Lai Kim Joo (亦稱作Lee Kim Joo) (「Lee Kim Joo」)	1	可忽略不計
		本公司	600,000	75.0%
		Yong Sing	200,000	25.0%

根據多次股權轉讓和增加已發行及繳足股本，自1994年12月起，本公司擁有Summit CD Manufacture全部股份。

於往績記錄期，Summit CD Manufacture的已發行及繳足股本並無變動。於最後實際可行日期，Summit CD Manufacture為本公司直接全資附屬公司，且主要從事製造及複製CD、數據存儲產品及相關部件。

Westlite Toh Guan	2007年 7月23日， 新加坡	本集團於2011年8月1日收購於Westlite Toh Guan的權益，當時來自Centurion Properties的880,000股股份以及來自趙先生的120,000股股份(包括Westlite Toh Guan之全部已發行及繳足股本)獲轉讓予CDPL，代價為本公司股本當中747,738,412股及101,964,328股股份分別獲配發及發行予Centurion Properties及趙先生。作出該轉讓後，Westlite Toh Guan的相關已發行及繳足股本仍為1,000,000新元，包括1,000,000股股份，而CDPL有權享有全部股權權益。		
-------------------	------------------------	--	--	--

於最後實際可行日期，Westlite Toh Guan主要從事房地產投資及提供宿舍住宿服務。

Westlite Tuas	2005年 2月15日， 新加坡	本集團於2005年9月1日收購於Westlite Tuas的權益，當時來自Choy Cheng Weng的5,000股股份及來自獨立第三方Kang Choon Boon的5,000股股份獲轉讓予Dormitory Investments Private Limited (「Dormitory Investments」) (現稱Westlite Dormitory Investments Pte. Ltd.)，代價為每次轉讓5,000新元。作出該轉讓後，Westlite Tuas的相關已發行及繳足股本仍為10,000新元，包括10,000股股份，而Dormitory Investments有權享有全部股權權益。		
---------------	------------------------	--	--	--

## 歷史及公司架構

營運附屬公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	詳情
		<p>於2008年2月15日，Westlite Tuas按每股1新元的發行價配發及發行990,000股股份予Dormitory Investments。作出該配發及發行後，Westlite Tuas的相關已發行及繳足股本增至1,000,000新元，包括1,000,000股股份，而Dormitory Investments有權享有全部股權權益。</p> <p>於最後實際可行日期，Westlite Tuas主要從事房地產投資及提供宿舍住宿服務。</p>
Westlite Woodlands	2005年 3月28日， 新加坡	<p>本集團於2005年12月31日收購Westlite Woodlands的權益，當時110,000股股份乃自Dormitory Services Support Pte Ltd轉讓至Dormitory Investments (現稱Westlite Dormitory Investments Pte. Ltd.)，代價為110,000新元。作出該轉讓後，Westlite Woodlands的相關已發行及繳足股本仍為110,000新元，包括110,000股股份，而Dormitory Investments有權享有全部股權權益。</p> <p>於2013年6月10日，110,000股股份乃自Westlite Dormitory Investments Pte. Ltd. (前稱Dormitory Investments) 轉讓至CDHPL，代價為130,285新元。作出該轉讓後，Westlite Woodlands的相關已發行及繳足股本仍為110,000新元，包括110,000股股份，而CDHPL有權享有全部股權權益。</p> <p>於2016年5月10日，Westlite Woodlands按每股1新元的發行價配發及發行890,000股股份予CDHPL以換取現金，代價為應付CDHPL的資本化金額。作出該配發及發行後，Westlite Woodlands的相關已發行及繳足股本增至1,000,000新元，包括1,000,000股股份，而CDHPL有權享有全部股權權益。</p> <p>於最後實際可行日期，Westlite Woodlands主要從事房地產投資及提供宿舍住宿服務。</p>
Centurion-Lian Beng Papan	2013年 10月9日， 新加坡	<p>Centurion-Lian Beng Papan乃由Centurion Dormitory Venture Pte. Ltd. (「CDVPL」) 於2013年10月9日註冊成立，按每股1新元的發行價認購1股股份。於註冊成立之時，Centurion-Lian Beng Papan擁有已發行及繳足股本1.00新元，包括1股股份。</p>

## 歷史及公司架構

營運附屬公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	詳情									
		<p>於 2014 年 12 月 16 日，Centurion-Lian Beng Papan 按每股 1 新元的發行價配發及發行 1,019,999 股股份予 CDVPL 及 980,000 股股份予 Goldprime Dormitory Pte. Ltd. (「<b>Goldprime</b>」)。Goldprime 與 CDVPL 於 2015 年 10 月 23 日簽訂了一項合營企業協議，據此，Centurion-Lian Beng Papan 分別由 Goldprime 及 CDVPL 擁有 49% 及 51% 的股份權益。Goldprime 為 Lian Beng Group Ltd 的全資附屬公司，而 CDVPL 為本公司之全資附屬公司。作出該配發及發行後，Centurion-Lian Beng Papan 的相關已發行及繳足股本增至 2,000,000 新元，包括 2,000,000 股股份，並持有以下股權權益：</p> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">股東</th> <th style="text-align: center;">股份</th> <th style="text-align: center;">股權</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">CDVPL</td> <td style="text-align: center;">1,020,000</td> <td style="text-align: center;">51.0%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Goldprime</td> <td style="text-align: center;">980,000</td> <td style="text-align: center;">49.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>於最後實際可行日期，Centurion-Lian Beng Papan 主要從事房地產投資及提供宿舍住宿服務。</p>	股東	股份	股權	CDVPL	1,020,000	51.0%	Goldprime	980,000	49.0%
股東	股份	股權									
CDVPL	1,020,000	51.0%									
Goldprime	980,000	49.0%									
CSL Student Living (Selegie) Pte. Ltd. (「 <b>CSL Student Living</b> 」)	2013 年 10 月 9 日，新加坡	<p>CSL Student Living 乃由 Centurion Dormitory Venture Pte. Ltd. (「<b>CDVPL</b>」) 於 2013 年 10 月 9 日註冊成立，按每股 1 新元的發行價認購 1 股股份。於註冊成立之時，CSL Student Living 擁有已發行及繳足股本 1.00 新元，包括 1 股股份。</p> <p>於 2015 年 6 月 3 日，1 股股份乃由 CDVPL 轉讓至 CDHPL，代價為 1 新元。作出該轉讓後，CSL Student Living 的相關已發行及繳足股本仍為 1.00 新元，包括 1 股股份，而 CDHPL 有權享有全部股權權益。</p> <p>於 2015 年 6 月 3 日，CSL Student Living 亦按每股 1 新元的發行價配發及發行 499,999 股股份予 CDHPL。作出該配發及發行後，CSL Student Living 的相關已發行及繳足股本增至 500,000 新元，包括 500,000 股股份，而 CDHPL 有權享有全部股權權益。</p> <p>於最後實際可行日期，CSL Student Living 主要從事提供學生宿舍及服務。</p>									

## 歷史及公司架構

營運附屬公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	詳情
Westlite Mandai	2011年 9月15日， 新加坡	<p>Westlite Mandai乃由Lian Beng-Centurion於2011年9月15日註冊成立，按發行價每股1新元認購100股股份。於註冊成立之時，Westlite Mandai擁有已發行及繳足股本100新元，包括100股股份。</p> <p>於2012年1月5日，Westlite Mandai按每股1新元的發行價配發及發行999,900股股份予Lian Beng-Centurion。作出該配發及發行後，Westlite Mandai的相關已發行及繳足股本增至1,000,000新元，包括1,000,000股股份，而Lian Beng-Centurion有權享有全部股權權益。</p> <p>於最後實際可行日期，Westlite Mandai主要從事提供宿舍住宿服務。</p>
<b>馬來西亞</b>		
Westlite Dormitory (Tampoi) Sdn Bhd (「 <b>WD Tampoi</b> 」)	2011年 6月30日， 馬來西亞	<p>WD Tampoi於2011年6月30日在馬來西亞以「Approach Impact Sdn Bhd」的名稱註冊成立為私人有限公司，並於2012年8月29日起變更為當前名稱。</p> <p>於註冊成立時，WD Tampoi按每股1令吉配發及發行2股股份，其中的認購人Lina及Norhayati均獲配發及發行1股已繳足股款股份。</p> <p>根據多次股權轉讓和增加已發行及繳足股本，自2012年6月起，WD Tampoi成為CDSB的全資附屬公司。於往績記錄期，WD Tampoi的已發行及繳足股本並無變動。</p> <p>於最後實際可行日期，WD Tampoi為CDSB的全資附屬公司，CDSB持有WD Tampoi的100,000股股份，WD Tampoi主要從事物業投資業務及提供宿舍住宿及相關服務。</p>

## 歷史及公司架構

營運附屬公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	詳情
Westlite Dormitory (Pasir Gudang) Sdn Bhd (「WDPG」)	2011年 3月25日， 馬來西亞	<p>WDPG於2011年3月25日在馬來西亞以「Duke Dormitory Management Sdn Bhd」的名稱註冊成立為私人有限公司，並於2013年2月8日起變更為當前名稱。</p> <p>於註冊成立時，WDPG配發及發行2股股份，其中的認購人Chan Kim Fook及Lian Kah Geok均獲配發及發行1股已繳足股款股份。</p> <p>根據多次股權轉讓和增加已發行及繳足股本，自2012年11月起，CDSB全資擁有WDPG 100%的股份。於往績記錄期，WDPG的已發行及繳足股本並無變動。</p> <p>於最後實際可行日期，WDPG為CDSB的全資附屬公司，CDSB持有WDPG的100,000股股份，且主要從事房地產投資及提供宿舍住宿及服務業務。</p>
Westlite Dormitory (Senai) Sdn Bhd (「WDS」)	2011年 5月19日， 馬來西亞	<p>WDS於2011年5月19日在馬來西亞以「Brave Privilege Sdn Bhd」的名稱註冊成立為私人有限公司，並於2013年2月22日起變更為當前名稱。</p> <p>於註冊成立時，WDS配發及按每股1令吉發行2股股份，其中的認購人Norhayati及Lina均獲配發及發行1股已繳足股款股份。</p> <p>根據多次股權轉讓和增加已發行及繳足股本，自2012年12月起，CDSB擁有WDS全部股份。於往績記錄期，WDS的已發行及繳足股本並無變動。</p> <p>於最後實際可行日期，WDS為CDSB的全資附屬公司，CDSB持有WDS的100,000股股份，WDS主要從事房地產投資及提供宿舍住宿及服務業務。</p>

---

## 歷史及公司架構

---

營運附屬公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	詳情
Westlite Dormitory (SN II) Sdn Bhd (「WDSN II」)	2011年 4月18日， 馬來西亞	<p>WDSN II於2011年4月18日在馬來西亞以「Twice Moderate Sdn Bhd」的名稱註冊成立為私人有限公司，並於2013年9月4日起變更為當前名稱。</p> <p>於註冊成立時，WDSN II按每股1令吉配發及發行2股股份，其中的認購人Norhayati及Lina均獲配發及發行1股已繳足股款股份。</p> <p>根據多次股權轉讓和增加已發行及繳足股本，自2013年3月起，CDSB擁有WDSN II全部的股份。於往績記錄期，WDSN II的已發行及繳足股本並無變動。</p> <p>於2014年6月30日，CDSB再獲按每股1令吉配發及發行99,990股股份。</p> <p>於最後實際可行日期，WDSN II為CDSB的全資附屬公司，CDSB持有WDSN II的100,000股股份。</p> <p>於最後實際可行日期，WDSN II主要從事房地產投資及提供宿舍住宿及相關服務業務。</p>

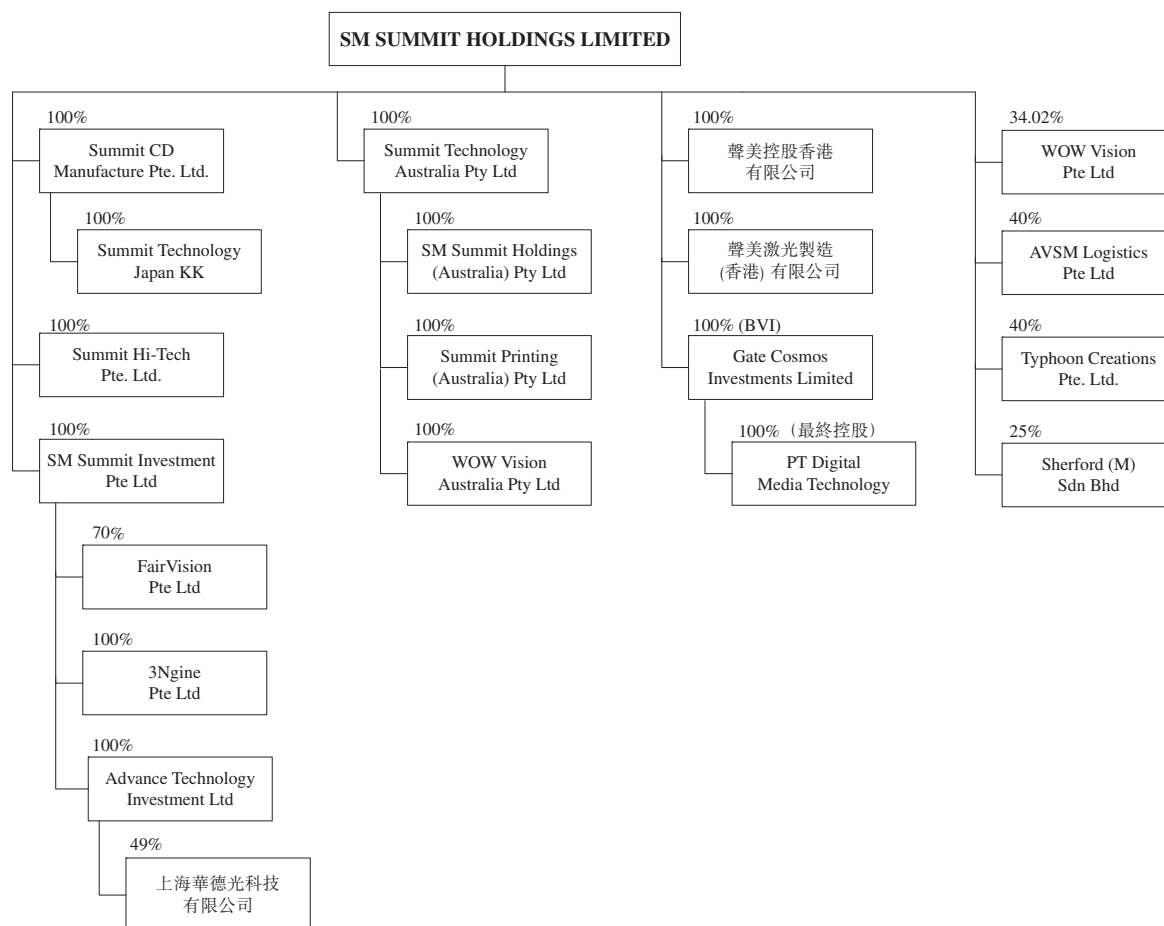
## 歷史及公司架構

營運附屬公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	詳情
<b>澳大利亞</b>		
Centurion Student Services Pty Ltd (「 <b>Centurion Student Services</b> 」，前稱「SM Summit Holdings (Australia) Pty Limited」)	1999年 3月12日， 新南威爾士	<p>於註冊成立之時，向Summit Technology Australia Pty Ltd.配發兩股股份。於2013年11月28日，按每股股份1.00澳元轉讓予Centurion Overseas Investment Pte Ltd。</p> <p>於2013年12月10日，SM Summit Holdings (Australia) Pty Limited更名為現時名稱。</p> <p>於2016年2月29日，Centurion Student Services透過按每股股份1.00澳元，配發及發行額外99,998股股份予Centurion Overseas Investment Pte Ltd，增加其已發行股本至100,000澳元。</p> <p>於最後實際可行日期，Centurion Student Services主要從事學生宿舍的管理。</p>
<b>英國</b>		
Centurion Student Services (UK) Ltd (「 <b>Centurion Student Services (UK)</b> 」)	2014年 7月1日， 英格蘭和 威爾士	<p>註冊成立後，Centurion Student Services (UK)按面值發行一股每股面值1.00英鎊的繳足普通股予Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.。於2014年10月28日，Centurion Student Services (UK)進一步按面值配發及發行99,999股每股面值1.00英鎊繳足普通股予Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.。</p> <p>於最後實際可行日期，Centurion Student Services (UK)主要從事提供房地產投資及提供學生宿舍。</p>



反向收購

我們宿舍業務於緊接反向收購完成前的公司架構如下：



反向收購於2011年8月進行，藉此本集團收購(i) Westlite Toh Guan的全部已發行及繳足股本，連同來自Centurion Properties及趙先生之股東貸款，代價為84,970,274新元；及(ii) 於Lian Beng-Centurion的45%權益，連同來自Centurion Properties之股東貸款，代價不低於10百萬新元。兩項收購的總代價由按發行價每股股份0.10新元分別向Centurion Properties及趙先生配發及發行847,738,412股及101,964,328股入賬列作繳足股份結清。

收購Westlite Toh Guan的購買代價，根據按重建基準對Westlite Toh Guan及物業進行的獨立估值，由買賣雙方按自願基準計算得出。收購Lian Beng-Centurion的購買代價乃按反向收購完成日期之前(包括反向收購完成日期)的股本融資及Centurion Properties提供的股東貸款總額計算。

---

## 歷史及公司架構

---

根據本公司於2011年6月30日發佈有關反向收購的通函，董事會認為進行宿舍業務的收購事宜乃符合本公司的最佳利益，原因是(i)本公司認為收購將為本公司帶來商機，將先前製造光盤、數據存儲及相關產品／服務的業務進行多元化，並能為本集團創造新收益流。本公司於截至2010年12月31日止年度錄得純利約0.63百萬新元，而於截至2008年及2009年12月31日止年度錄得虧損。由於光盤產品的需求持低且原材料成本高，故製造光盤及數碼多功能光盤的業務環境仍較為困難；(ii)收購Westlite Toh Guan將促使本公司收購一項可盈利業務，該業務具有穩健的經營現金流，將增加我們於日後在此行業尋求其他商機的可能性；(iii)收購Lian Beng-Centurion（實際上按成本價出售予本公司）亦可為本公司帶來有利商機，從而進一步擴展宿舍業務；及(iv)收購Westlite Toh Guan及Lian Beng-Centurion極有可能大幅提高本公司的市值，且該等因素將有助於改善本公司的形象並為本公司帶來更多投資者收益。

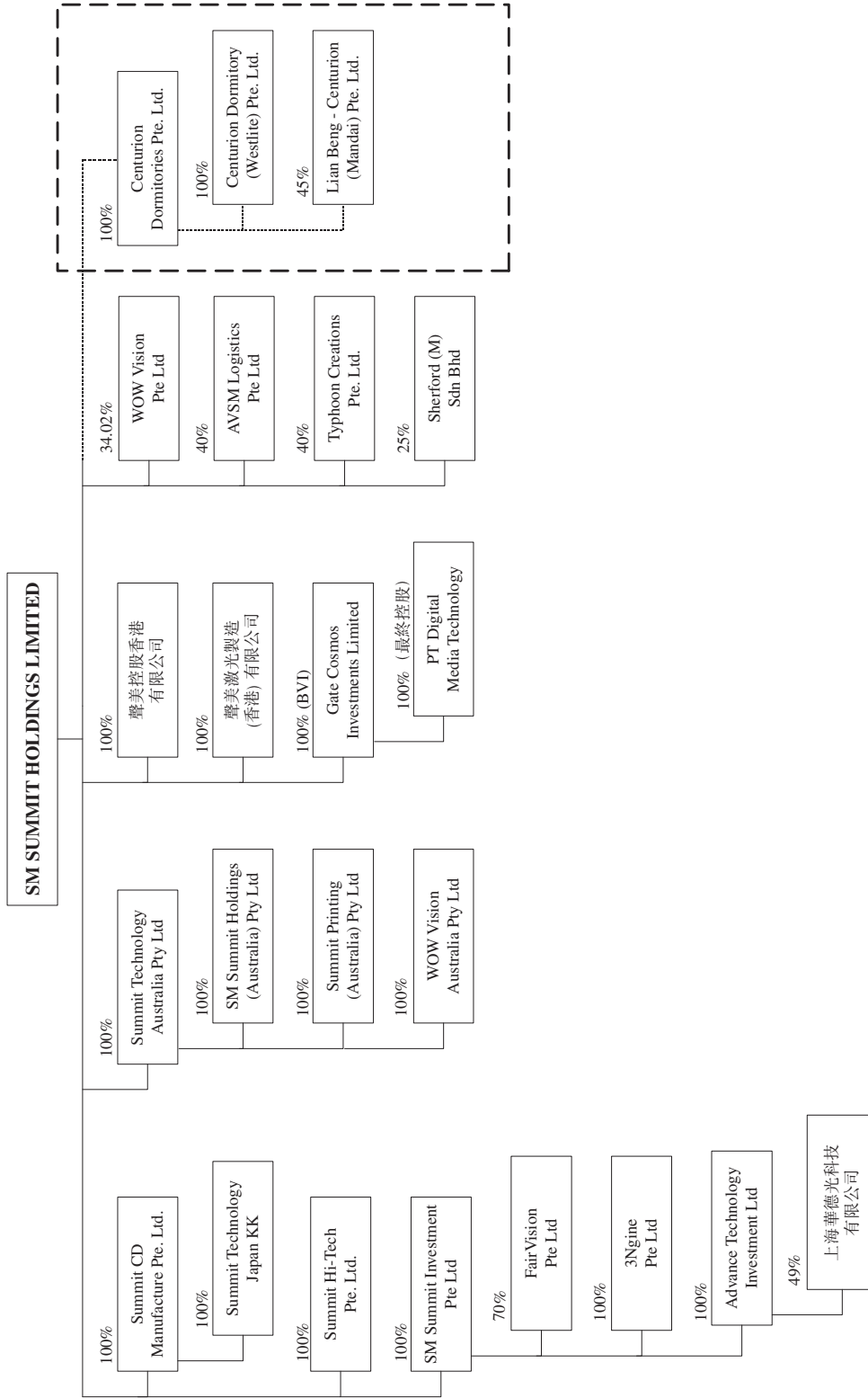
發行價每股股份0.10新元指股份於2011年4月5日於新交所最後成交價0.165新元約39.4%的折讓，即調整反向收購完成前的股份合併後，緊接反向收購相關買賣協議日期前交易日的最後成交價。

反向收購前，韓先生及Loh先生為本公司的控股股東，擁有本公司已發行及繳足股本約32.1%之直接及被視為權益（透過Thinkpac Limited）。反向收購完成後但於合規配售前，控股股東權益自約32.1%增至本公司擴大股本約73.5%。此外，於2011年8月1日，Wong Kok Hoe先生獲委任為非執行董事及董事會主席，袁啟新先生獲委任為董事直至其於2015年5月8日不再擔任董事會主席。趙先生獲委任為宿舍業務的行政總裁。

反向收購後，我們的宿舍業務構成了絕大部分的收入與利潤，故而本公司名稱自2011年8月1日起由「SM Summit Holdings Limited」改為「勝捷企業有限公司」，以更恰當地反映我們的核心業務。

# 歷史及公司架構

緊隨反向收購完成後，本集團的公司架構如下：



### 反向收購後收購附屬公司

自反向收購完成後，本公司已建立及／或收購多家主要營運附屬公司，包括但不限於Centurion-Lian Beng Papan、CSL Student Living、WLC Facilities Services Pte. Ltd.、Westlite Mandai、WDM、WLC Management Services Sdn Bhd、Centurion Overseas Ventures及Centurion Student Services (UK)。有關詳情，請參閱「歷史及公司架構—反向收購」一節。

### 非持續經營

#### 出售澳大利亞業務

Summit Printing (Australia) Pty Ltd為一間於1999年5月28日在澳大利亞新南威爾士註冊成立的本公司之間接全資擁有附屬公司，主要從事印刷業務。根據日期為2011年10月10日的協議，Summit Printing (Australia) Pty Ltd以763,000澳元的代價出售其固定資產及庫存。出售於2011年10月10日完成。緊隨完成後約兩年期間內，Summit Printing (Australia) Pty Ltd為了印刷產品及服務向該等資產的買方下訂單。於該期間屆滿後，Summit Printing (Australia) Pty Ltd停止涉足印刷行業。

Summit Technology Australia Pty Ltd為一間於1999年5月17日在澳大利亞新南威爾士註冊成立的本公司之間接全資擁有附屬公司。根據Summit Technology Australia Pty Ltd作為賣方按代價1,050,000澳元就出售(其中包括)Summit Technology Australia Pty Ltd的庫存(包括業務庫存、原材料、半製成品、零部件、包裝材料及其他消耗材料)及固定資產(包括機器、設備及其他製造資產)訂立日期為2014年4月17日的協議，出售於2014年4月17日完成。董事確認，該出售事項已妥為依法完成及結算。於該出售事項完成後，Summit Technology Australia Pty Ltd.停止光盤製造業務。

#### 印度尼西亞附屬公司停止營業

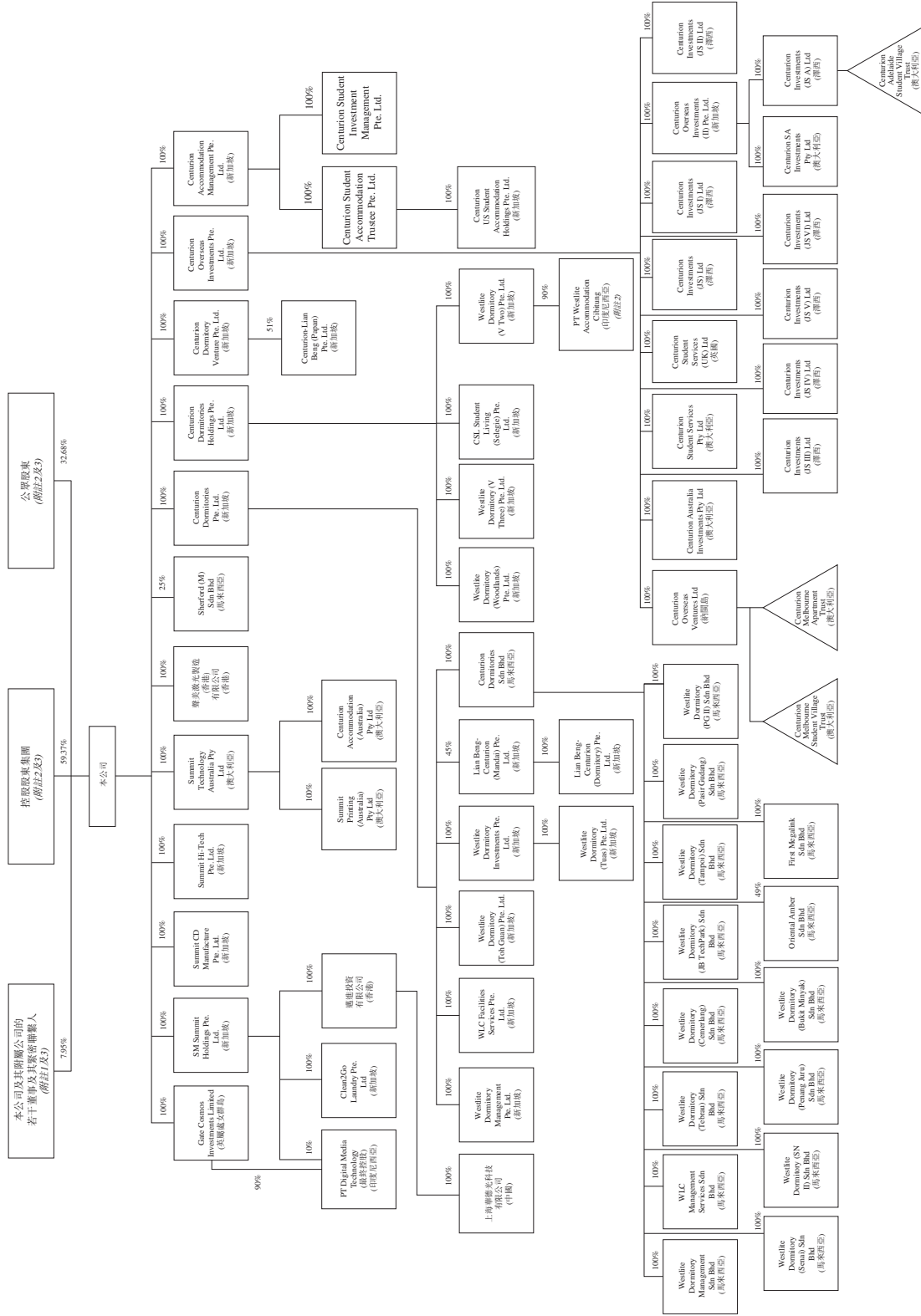
PT Digital Media Technology為一家於2002年7月2日在印度尼西亞註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事光盤、數據存儲產品及相關配件的製造及拷貝。

由於對我們光盤產品的需求降低，於2015年11月26日，董事會一致決議終止印度尼西亞的光盤業務。

# 歷史及公司架構

## 股權及集團架構

下文載列於最後實際可行日期本集團的持股及公司架構：



---

## 歷史及公司架構

---

附註：

1. Gn Hiang Meng先生的配偶及趙先生分別於247,500股股份及63,723,330股股份中擁有權益，佔我們股份0.03%及7.92%。根據上市規則，獨立非執行董事Gn Hiang Meng先生的配偶擁有的權益將不計入公眾持股量。此外，根據上市規則，附屬公司高級管理人員及董事趙先生持有的權益將不計入公眾持股量。
2. 根據上市規則，核心關聯人士持有的權益將不會計入公眾持股量。因此，Centurion Properties、Thinkpac Limited (即Centurion Properties的緊密聯繫人)、Loh先生、Wong Wan Pei女士 (Loh先生的配偶)、韓先生及Kang Lee Cheng Susanna女士 (韓先生的配偶) 分別持有的435,756,126股、10,000,000股、19,216,750股、200,000股、4,664,700股及7,947,500股股份，佔我們股份54.15%、1.24%、2.39%、0.03%、0.56%及0.99%，將不計入公眾持股量。
3. 按最後實際可行日期已發行的804,778,624股股份 (以已撤銷的庫存股份為基準)。
4. 餘下10%權益由我們的附屬公司Gate Cosmos Investments Limited持有。
5. 由於四捨五入，本表中百分比可能並非總和。



---

## 歷史及公司架構

---

附註：

1. 該等股份由Gn Hiang Meng先生的配偶及趙先生分別擁有247,500股股份及63,723,330股股份，分別佔我們股份0.03%及7.58%。根據上市規則，獨立非執行董事Gn Hiang Meng先生的配偶擁有的股份權益將不計入公眾持股量。此外，根據上市規則，附屬公司高級管理層及董事趙先生持有的股份將不計入公眾持股量。
2. 根據上市規則，核心關連人士持有的股份將不會計入公眾持股量。因此，Centurion Properties、Thinkpac Limited (即Centurion Properties的緊密聯繫人)、Loh先生、Wong Wan Pei女士 (Loh先生的配偶)、韓先生及Kang Lee Cheng Susanna女士 (韓先生的配偶) 分別持有的435,756,126股、10,000,000股、19,216,750股、200,000股、4,664,700股及7,947,500股股份，佔我們股份的51.83%、1.19%、2.29%、0.02%、0.56%及0.95%，將不計入公眾持股量。
3. 按上市時已發行840,778,624股股份 (以已撤銷的庫存股份為基準)。有關持有股份數目之進一步詳情，請參閱第151頁所載於最後實際可行日期本集團持股及公司架構的附註1至3。
4. 餘下10%權益由我們的附屬公司Gate Cosmos Investments Limited持有。
5. 由於四捨五入，本表中百分比可能並非總和。



### 概覽

我們是新加坡最大的工人及學生宿舍業主營運商之一。自2011年8月起，我們開發、擁有及／或管理新加坡和馬來西亞的優質特建工人宿舍資產，以及自2014年2月起，我們擁有、開發及／或管理英國、澳大利亞及新加坡的特建學生宿舍資產。根據歐睿報告，於所收到的收益而言，我們於2016年在新加坡及馬來西亞特建工人宿舍服務供應商中排名第一，分別佔有約11.0%及50.0%的市場份額。

本公司於新加坡註冊成立，並在新交所主板上市。我們正尋求於聯交所主板雙重上市。於最後實際可行日期，我們擁有21項強大的運營中宿舍資產組合，合共約61,600張床位，詳情如下：

- (a) 在新加坡及馬來西亞分別擁有本集團「Westlite」品牌旗下的五項及六項特建工人宿舍資產，分別擁有約34,700張床位及23,700張床（包括Westlite Tuas宿舍租約將於2018年1月30日到期的8,600張床位及由我們營運的聯營公司擁有的Westlite Mandai宿舍的6,300張床位）；及
- (b) 於英國擁有8項（曼切斯特（5項）、利物浦（1項）、布里斯托爾（1項）及紐卡斯爾（1項））帶約2,420張床位的特建學生宿舍資產、於澳大利亞（墨爾本）擁有1項帶456張床位的特建學生宿舍資產及於新加坡擁有1項帶約332張床位的特建學生宿舍資產。英國及新加坡的宿舍以本集團「dwell」品牌運營。

於2017年7月及8月，我們就建議收購遍及美國五個州的六項現有特建學生宿舍資產訂立了六項有條件協議，總容量達約2,140張床位。該等建議收購事項預計將於2017年第四季度完成，倘該等建議收購事項陸續完成，我們將管理遍及四個司法管轄區（包括英國、澳大利亞、新加坡及美國）內的16項營運中的學生宿舍資產的總量約為5,348張床位。

於最後實際可行日期，我們的土地儲備包括以下六幅土地：

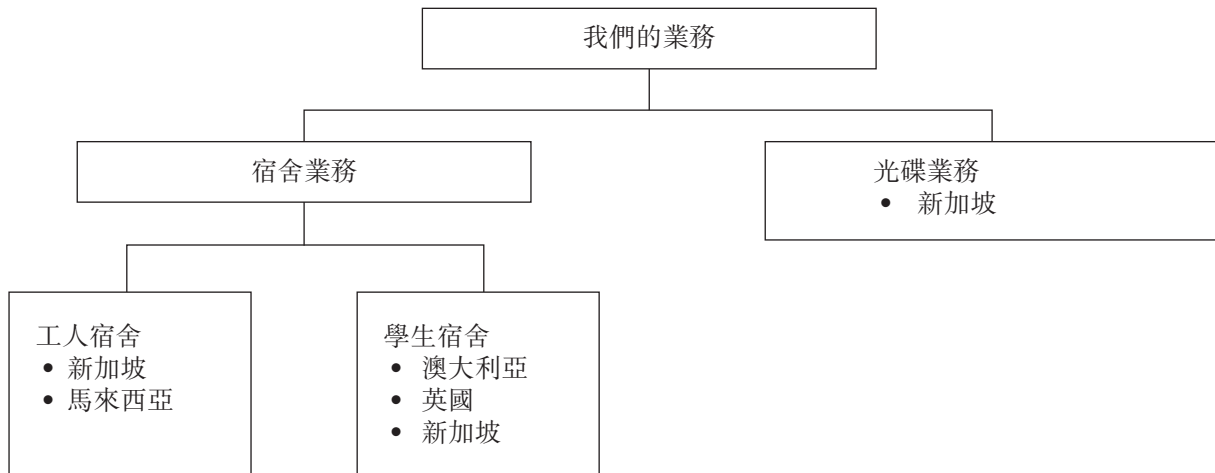
- (a) 正在建設的兩幅土地，即(i)擬發展成為特建工人宿舍、擁有6,600張床位的Westlite Bukit Minyak土地且施工預計將於2018年6月前完成；(ii)位於澳大利亞Adelaide市東側Rundle Street擬發展成為特建學生宿舍、擁有280張床位的一幅發展用地且施工預計將於2018年第四季完成，以供2019學年學生入住；

## 業 務

- (b) 無立即開發計劃的三幅空置土地，即面積約為30,174平方米用於未來發展本集團的工人宿舍的Westlite Nusajaya土地、面積為7,220平方米位於印度尼西亞Jakarta Bekasi的一幅土地及位於西澳大利亞州黑德蘭港面積總計4,434平方米用於開發工人／短期宿舍的四幅土地；及
- (c) 一幅擁有實益權利但於最後實際可行日期尚未完成收購且並無立即開發計劃的空置土地(即面積約為26,709平方米的Westlite\_Juru土地)。

此外，我們亦通過我們的新加坡全資附屬公司Summit CD Manufacture生產及銷售光盤及相關儲存產品，但由於物理光盤介質市場持續疲弱，我們正逐步縮小業務規模。我們的光盤產品包括CD及DVD，為客戶複製的內容包括年報、軟件、音樂或視頻內容。於最後實際可行日期，我們在新加坡擁有一間總地盤面積約600平方米的小型生產廠房，當中設有三條生產線，配備印刷、包裝以及儲存設施。

於往績記錄期，本集團的業務重心未曾發生過任何變化。下圖列示於最後實際可行日期我們的主要業務分部：



我們的工人宿舍資產組合一般位於新加坡及馬來西亞交通便利的區域，可通過各種交通工具輕易通達，迎合各行業公司的需要，包括建築、海洋、工程、服務、油氣及製造業。本集團與客戶簽訂的大部分工人宿舍的租賃期為一年。

## 業 務

我們學生宿舍資產一般位於毗鄰主要大學校園，方便前往市區。此類資產迎合於大學學習的國內外學生。大部分學生的一般租賃期為一個學年。因此，我們的工人宿舍(不包括由我們聯營公司擁有的Westlite Mandai宿舍)及學生宿舍為靈活性宿舍資產，於往績記錄期一直享有穩健的加權平均入住率，分別為75%及91%以上。

於往績記錄期，我們的收益主要來自：(i)我們工人及學生宿舍以及商業空間的租金及服務收入；及(ii)其他，即光碟業務的貨品銷售。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的總收益分別約為84.4百萬新元、104.5百萬新元、120.3百萬新元及71.3百萬新元，其中工人及學生宿舍業務的租金及服務收入分別約佔我們總收益的90.5%、95.2%、98.2%及98.7%。

於往績記錄期，我們按業務分部及地區劃分的收益如下：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
	(未經審核)									
<b>租金及服務收入</b>										
<b>工人宿舍</b>										
新加坡	56,160	66.5	64,478	61.7	78,877	65.6	36,521	63.7	48,050	67.4
馬來西亞	5,749	6.8	7,620	7.3	6,947	5.8	3,223	5.6	3,762	5.3
	<u>61,909</u>	<u>73.3</u>	<u>72,098</u>	<u>69.0</u>	<u>85,824</u>	<u>71.4</u>	<u>39,744</u>	<u>69.3</u>	<u>51,812</u>	<u>72.7</u>
<b>學生宿舍</b>										
英國	6,443	7.6	19,321	18.5	20,598	17.1	10,823	18.9	12,529	17.6
澳大利亞	8,108	9.6	7,731	7.4	8,502	7.1	4,145	7.2	4,215	5.9
新加坡	—	0.0	322	0.3	3,176	2.6	1,266	2.2	1,792	2.5
	<u>14,551</u>	<u>17.2</u>	<u>27,374</u>	<u>26.2</u>	<u>32,276</u>	<u>26.8</u>	<u>16,234</u>	<u>28.3</u>	<u>18,536</u>	<u>26.0</u>
<b>其他</b>										
<b>光碟業務</b>										
新加坡	5,090	6.0	3,318	3.2	2,045	1.7	1,250	2.2	921	1.3
其他	2,893	3.5	1,748	1.6	143	0.1	143	0.2	—	—
	<u>7,983</u>	<u>9.5</u>	<u>5,066</u>	<u>4.8</u>	<u>2,188</u>	<u>1.8</u>	<u>1,393</u>	<u>2.4</u>	<u>921</u>	<u>1.3</u>
<b>總計</b>	<u>84,443</u>	<u>100.0</u>	<u>104,538</u>	<u>100.0</u>	<u>120,288</u>	<u>100.0</u>	<u>57,371</u>	<u>100.0</u>	<u>71,269</u>	<u>100.0</u>



---

## 業 務

---

我們採用統籌的方法管理宿舍資產，專注我們房客的福利，為社區生活提供舒適的環境，我們並以此為傲。我們預期將繼續通過此方法擴大業務及增加收益，同時維持成本控制，提高股東回報及在宿舍行業取得更強大的立足點。我們將繼續探索及評估不同機遇，包括於未來向中國擴展工人及學生宿舍業務。

### 競爭優勢

我們認為下列主要競爭優勢已經且將繼續為我們在工人宿舍市場、學生宿舍市場及光碟市場上的競爭力作出貢獻：

### 我們是新加坡及馬來西亞工人宿舍行業的市場領導者

自成立以來，作為新加坡及馬來西亞工人宿舍的領先供應商，我們通過多元化英國、澳大利亞及新加坡的學生宿舍業務成功擴大本集團的業務。我們有志於2017年第四季度進一步擴大我們於美國的學生宿舍業務。藉此，我們一直堅持我們的核心業務策略，繼續鞏固我們的優勢，增強我們的實力及擴大我們在全球的佈局。我們相信，我們在具挑戰性的環境下執行策略及引領的能力，使本集團的財力及能力在建立在我們資本的基礎上為股東帶來可持續回報。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們工人及學生宿舍的收益分別約佔我們總收益的90.5%、95.2%、98.2%及98.7%。根據歐睿報告，於2016年收到的收益而言，我們在新加坡及馬來西亞特建工人宿舍服務供應商中排名第一，分別佔有約11.0%及50.0%的市場份額。

### 我們擁有龐大的優質宿舍資產組合，品牌知名度高

我們為房客提供清潔、安全及舒適的優質宿舍，滿足其日常生活需要，我們並以此為傲。我們繼續更新及改造我們工人及學生宿舍資產的康樂設施，其中包括閱覽室、多用途訓練室、健身房、遊戲室、戶外運動場所及其他娛樂設施。我們的工人宿舍房客可享有食堂、超市、醫務室、理髮店、自助洗衣店、匯款及自動櫃員機的服務，這些設施通常位於經營場所內。

我們自2011年8月以來以「Westlite」品牌經營工人宿舍，該品牌知名度高，且在工人宿舍行業中享有盛譽。我們向房客提供優質的工人宿舍以及家一般的溫馨生活環境。我們不僅只是出租工人宿舍作為出租屋，我們亦定期組織各項節目改善房客的福利。

---

## 業 務

---

我們不時為工人宿舍房客安排志願組織提供的免費健康檢查，亦有提供各種閱讀材料的閱覽室，以使房客實時瞭解時事。房客於房客宿舍均可獲得互聯網服務及免費Wi-Fi，以便與在他們的祖國的親朋好友溝通。我們亦組織慶祝活動，慶祝於我們宿舍的不同國籍的不同演出及娛樂場之文化節。我們亦不時播放受房客好評的電影和體育節目。

我們定期與各種非牟利組織合作舉辦健康論壇及健康檢查等活動。我們通過統籌管理方式使我們從中脫穎而出，為房客及客戶提供現場管理服務。我們有一隊現場人員，可有效且高效地應對在我們場所可能發生的任何緊急情況。此外，我們亦能夠每天向客戶提供已報告去工作的房客名單及請病假的房客名單。

學生宿舍業務方面，我們與學生、大學及我們經營所在的社區密切合作，旨在打造一個知名品牌及可擴展的平台。除提供優質的學生宿舍外，我們亦通過在學生宿舍提供各種康樂設施、設備及活動來提高學生的宿舍體驗。精選宿舍配備游泳池、燒烤設施及咖啡館等設施。亦在若干宿舍組織主題派對等活動，以創建一個活力四射的學生社區。英國和新加坡的學生宿舍以我們自有品牌「dwell」進行管理，該品牌於2017年2月正式啟動。

### **我們在不同的地理位置及資產類型上擁有多元化的資產組合，整體位置優越**

我們在新加坡、英國、澳大利亞及馬來西亞擁有多元化的工人宿舍資產及學生宿舍資產組合。在新加坡，於2016年，我們是最大的工人宿舍供應商，在我們的「Westlite」品牌下管理了約34,700張床位（包括由一家聯營公司擁有的Westlite Mandai宿舍下的6,300張床位）。我們的宿舍資產位置優越，位於新加坡西部（Toh Guan、Tuas及Jalan Papan）及北部（Mandai及Woodlands）地區，分別有24,300張床位及10,400張床位。根據歐睿報告，於2016年，就營業收入款項及容量而言我們亦是馬來西亞最大的特建工人宿舍供應商。我們在馬來西亞的六項運營中工人宿舍資產位於靠近馬來西亞柔佛州的客戶，該等資產亦很好地分佈在馬來西亞柔佛州。我們的工人宿舍一般位於交通便利的區域，可通

過各種交通工具(如高速公路及主幹道)輕易通達，令房客往返工作場所與宿舍非常便利。這降低及縮短了其工人住在我們工人宿舍的客戶的通勤費及通勤時間。於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們在新加坡的工人宿舍的入住率一直較為穩健，加權平均入住率分別維持在約89.8%、85.9%、83.9%及93.9%，而馬來西亞的加權平均入住率分別約為85.2%、82.9%、65.8%及76.7%。

我們的學生宿舍通常位於各自周圍的大學附近，方便前往市中心。大部分宿舍是想要從宿舍步行到大學校園的學生的理想選擇。在英國，著名大學及機構位於鄰近我們於曼切斯特、利物浦、布里斯托爾和紐卡斯爾的學生宿舍。在澳大利亞，RMIT Village位於Flemington路一個成熟的教育區，墨爾本中央商務區的北邊，靠近北墨爾本的大學。這降低及縮短了住在我們學生宿舍資產的學生的通勤費及通勤時間。在國內外學生需求旺盛的情況下，由於特建學生宿舍供應量不足，英國及澳大利亞的學生宿舍資產的入住率於往績記錄期接近飽和。

### **我們與廣大工人宿舍客戶群體建立了牢固的關係，我們多元化的工人宿舍組合迎合多個行業需求**

我們現有多名客戶一直將外籍工人安排入住在我們的工人宿舍多年。我們相信，我們的房客通常很樂意留宿在我們的工人宿舍，這些宿舍配備綜合的設備及康樂設施以及採取我們宿舍的管理方式。我們亦相信我們與客戶具有良好的關係，並不斷努力維護及改善該等關係。於2017年6月30日，我們的工人宿舍業務在新加坡和馬來西亞擁有約940名客戶。

在新加坡，我們的工人宿舍迎合來自不同行業的外籍工人。Westlite Tuas宿舍主要面向建築行業的工人，而Westlite Woodlands宿舍及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍主要面向製造、海洋、油氣行業的工人。我們在新加坡的另外兩項工人宿舍資產，即Westlite Toh Guan宿舍及Westlite Mandai宿舍，可以入住各行各業的工人。由於我們服務海洋、工程、製造、服務、油氣及建築行業等不同行業的公司，我們受到影響任何一個行業的經濟波動或政府政策的影響較小。在馬來西亞，我們的工人宿舍主要面向主要來自製造業的外籍工人。下表載列於2017年6月30日在新加坡和馬來西亞工作的工人宿舍房客的行業分佈明細：

## 業 務

	行業	佔比(%)
1.	建築	48.1
2.	海洋	11.1
3.	工程	4.0
4.	油汽	23.0
5.	服務	4.8
6.	製造	6.7
7.	其他	2.3
	<b>總計</b>	<b>100.0</b>

客戶基礎多元化，迎合來自多個行業的外籍工人的需求，使我們在一定程度上不會過度依賴任何特定行業。

### 我們有一支經驗豐富、穩定且精明能幹的管理團隊，重點關注宿舍業務

我們由一支專業且經驗豐富的高級管理人員領導，平均而言，彼等於本集團效力逾15年，擁有雄厚的管理專長及行業知識。本公司行政總裁江志明先生自1996年起就任於本集團。我們的營運總監趙炳光先生在物業及工人宿舍方面擁有逾20年的開發及管理經驗。我們的光碟業務執行董事李世宗先生在媒介存儲方面擁有逾30年的光碟業務經驗。其他高級管理人員具有多學科背景，具有豐富的宿舍業務經驗。有關我們高級管理人員的履歷詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。在2011年以來的短時間內，我們已從新加坡(Westlite Toh Guan宿舍)擁有一項工人宿舍資產(於2011年8月擁有約5,300張床位)發展到擁有21項運營中工人及學生宿舍資產的強大資產組合(於最後實際可行日期合共約61,600張床位，其中包括約58,400張工人宿舍床位(包括我們所營運的聯營公司擁有的Westlite Mandai宿舍之6,300張床位)及約3,200張學生宿舍床位)。我們一直呈現良好的財務表現及強勁的經營現金流，自2011年以來增長保持平穩。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的總收益分別約為84.4百萬新元、104.5百萬新元、120.3百萬新元及71.3百萬新元，而我們的持續經營業務的利潤分別約為111.2百萬新元、34.0百萬新元、34.8百萬新元及23.2百萬新元。我們相信，這是得益於本集團成功執行核心策略、壯大及積極管理我們的宿舍資產組合。



## 業 務

### 獎項

我們於過去數年榮獲下列獎項，以表彰我們的工作質量：

年份	獎項名稱	我們榮獲的 獎項名稱	頒獎機構名稱	榮獲獎項的 實體名稱
2013年	2013年SIAS第十四屆投資者 選擇獎—最透明公司獎(技 術)(附註1)	第二名	證券投資者 協會(新加 坡)	本公司
2013年	2013年新加坡千家公眾上市 公司	—	DP Information Group	本公司
2014年	2014年SIAS第十五屆投資者 選擇獎—最透明公司獎(技 術)(附註1)	第二名	證券投資者 協會(新加 坡)	本公司
2015年	第28屆2015年度新加坡1000獎 —利潤增長卓越(服務) (附註2)	—	DP Information Group	本公司
2016年	新加坡企業獎—最佳行政總 裁(市值少於3億新元的公 司)(附註3)	—	附註4	江志明先生作 為本公司行 政總裁
2017年	新加坡企業獎—最佳財務總 監獎(市值少於3億新元的公 司)(附註5)	—	附註4	符愛慧女士作 為本公司財 務總監

## 業 務

年份	獎項名稱	我們榮獲的		榮獲獎項的
		獎項名稱	頒獎機構名稱	實體名稱
2017年	新加坡企業獎 — 最佳投資者 關係銀獎(市值少於3億新元 的公司)(附註6)	—	附註4	本公司
2017年	SIAS投資者選擇大獎2017 — 股東交流卓越獎 (SCEA)2017(附註7)	中檔類 — 市 值3億新元 至不超過 10億新元	證券投資者 協會(新加 坡)	本公司

附註：

- (1) SIAS投資者選擇最透明公司獎的標準是基於SMU-SKBI新加坡企業管治指數，平衡加權指數(涵蓋G20/OECD企業管治原則的五個方面)，並考慮「披露及透明度」方面。
- (2) 新加坡1000獎 — 利潤增長卓越(服務)的標準是基於新加坡註冊公司的財務表現及企業公民標準，如股權情況、公司核心業務在財務表現方面的性質及遵守企業管治標準情況。
- (3) 新加坡企業獎 — 最佳行政總裁(市值少於3億新元的公司)的標準是基於績效導向、企業管治、策略領導力、繼任計劃、人才管理及發展和企業社會責任與可持續發展等定性及行為特徵及能力。
- (4) 由新加坡特許會計師公會(ISCA)、新加坡董事公會(SID)及《商業時報》(BT)主辦，由會計及企業監管局(ACRA)及新加坡交易所(SGX)支持及由Bank Julius Baer贊助。
- (5) 新加坡企業獎 — 最佳財務總監獎(市值少於3億新元的公司)的標準乃基於財務報告之透明度、企業行為之高標準、良好會計實務、與當前標準及發展中的指導方針相一致之良好企業管治承諾、就戰略方向提供建議及作為財務與會計功能之有效領導。被提名者同時會被就個人及專業品質、學識及經驗及往績及成就評估。
- (6) 新加坡企業獎 — 最佳投資者關係銀獎(市值少於3億新元的公司)的標準乃基於電話電郵推銷之投資者關係合約響應能力，投資者關係鏈接之全面性或用戶友好性(特別是提供信息的類型及質量)

及關於投資者關係功能實踐及任何與投資者關係相關之負面新聞之要求資料的下載、提交速度(如上新交所觀察名單,財務及週年股東大會結果之延遲公告),非標準審計意見及披露及公告之問詢。

- (7) SIAS投資者選擇大獎2017年股東交流卓越獎(SCEA)的標準是基於STARS框架中股東權利及獲得公平對待以及透明度和披露部分。然後根據政策及結構、披露及實踐,溝通及外聯、跟進及覆蓋進一步評估最高分數前20%的公司。該公司的交流活動(如投資者日,對話會及簡報會)被納入總體評分的一部分。入圍公司將根據與SCEA推選委員會成員的定性和定量投入進行審查。

### 業務策略

我們的目標是成為一名國際馳名優質及安全工人及學生宿舍的領先供應商,同時繼續調整光碟工廠的運營產能,以契合需求水平。我們努力實現業務可持續增長,創造長期股東價值。我們計劃通過實施以下公司策略來實現這一目標:

#### A. 工人及學生宿舍業務

##### *(a) 進一步向英國、澳大利亞、美國的其他城市拓展及在其他國家探索機會的學生宿舍業務*

我們採取積極的措施,提高學生宿舍資產的質素,超出客戶的預期及增加我們服務的價值。通過對學生宿舍資產的持續評估,我們確定了改造、翻新及擴建計劃的機會,從而提高市場競爭力及提升學生宿舍資產的價值。我們於2015年1月完成翻新RMIT Village及dwell Selegie(其於2015年9月開始營運)。我們亦於2016年第四季度翻新dwell Manchester Student Village及Westlite Tebrau宿舍。

我們的未來目標是增強及壯大我們學生宿舍業務的組合,以實現工人及學生宿舍業務之間更加平衡的收益貢獻。我們的部分學生宿舍資產,如英國的學生宿舍資產及澳大利亞的RMIT Village,有潛力進行資產提升及翻新機會,提高吸引力與價值。我們會繼續評估該等機會,以採取資產提升措施。除提升及重建我們在英國及澳大利亞的現有學生宿舍資產及改善該等資產的房間/床位配置以提高吸引力外,我們將繼續探尋學生宿舍業務的更多機會,特別是在澳大利亞及其他國家(如美國)的主要教育中心,通過收購及/或開發來促進更穩定的收入來源。我們相信,學生宿舍業務的擴展是有

益的，因為(i)其可使我們能夠挖掘宿舍部門的關鍵增長領域；(ii)這將促成一個更加多元化的業務集團，以利用我們現有的管理技能及業務協同效應所產生的知識；及(iii)中等收入階層的增加可能為學生宿舍創造更多需求，因為該等家庭的子女追求在重點教育中心的知名教育機構接受高等教育。

### **(b) 進一步滲透到馬來西亞、新加坡及在其他國家探索機會的優質工人宿舍業務**

我們已在馬來西亞柔佛建立據點，正積極尋求機會壯大我們在馬來西亞其他工業節點(如檳城)的工人宿舍資產組合。與柔佛類似，檳城是一個重要的工業中心，許多大型跨國公司已在此建立生產基地。其倚重其龐大的外籍工人人口基礎來支撐製造活動。我們計劃在柔佛複製我們的商業模式，並建立一個工人宿舍組合，以迎合檳城及馬來西亞其他地區外籍工人的需要。於最後實際可行日期，我們的Westlite Bukit Minyak土地正在建造工人宿舍。其位於檳城Simpang Ampa的Bukit Minyak及毗鄰Plaza Tol Bukit Tambun及Jalan Perindustrian Bukit Minyak的南北高速公路出口，該條高速公路是前往Bukit Minyak工業園的主要高速公路。該位置方便前往高科技工業園Penang Science Park以及Batu Kawan工業園。於Westlite Bukit Minyak土地的工人宿舍預計於2018年6月完工，床位數約為6,600張。我們已中標位於檳城Bukit Mertajam的Juru土地以開發另一棟工人宿舍樓。於最後實可行日期，Westlite Juru土地收購並未完成。為增強及打造我們的核心工人宿舍資產組合，我們繼續尋求馬來西亞、新加坡及其他國家的收購機會，以開發、擁有及管理現有或開發資產，壯大工人宿舍業務。我們正尋求自行或通過與其他公司的合作謀求該等不同前景，前提是我們將被委聘為其工人宿舍資產的營運商。多年來，尋求利用本集團在發展及管理宿舍開發業務方面專長的投資者及業務夥伴一直與我們接洽。

### **(c) 為工人及學生宿舍資產提供運營管理服務及其他定制管理及配套服務**

我們建立了良好的聲譽及良好的往績，計劃利用我們的管理專長尋求管理工人宿舍的機會，並亦為該等宿舍資產提供優質的增值服務。我們亦可承接第三方擁有的宿舍管理。該等第三方可包括開發宿舍以安置其自有工人的公司。

---

## 業 務

---

憑藉我們的專長及經驗，本集團不斷尋求機會，在工人宿舍行業的價值鏈上擴大我們的服務供應。此服務可包括提升本集團向客戶群及房客提供服務的服務，例如人力管理服務(如處理工傷、帶他們就醫及處理後續保險理賠等)、洗衣服務、食品餐飲、小型商店及其他配套服務。我們亦可為工人提供往返機場與其工作場所的交通安排，以提升我們工人宿舍的吸引力。

### **B. 光碟業務**

#### **繼續調整營運產能以吻合需求水平**

我們將繼續調整光碟工廠的營運產能，以吻合需求水平。將會採取審慎的成本管理策略，以確保我們的光碟業務繼續為本集團整體盈利能力作出積極貢獻，並產生現金流量以滿足本集團的擴張需要。

### **未來計劃**

有關未來計劃的詳細描述，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

### **我們的業務**

於往績記錄期，我們的主營業務為：

- (i) 在新加坡及馬來西亞擁有、開發及／或管理工人宿舍資產；
- (ii) 在澳大利亞、英國及新加坡擁有及／或管理學生宿舍；及
- (iii) 為工人宿舍提供營運管理服務，包括為工人宿舍資產的房客提供洗衣服務及交通服務等配套服務。

我們亦在新加坡從事製造及銷售光盤及相關存儲產品。

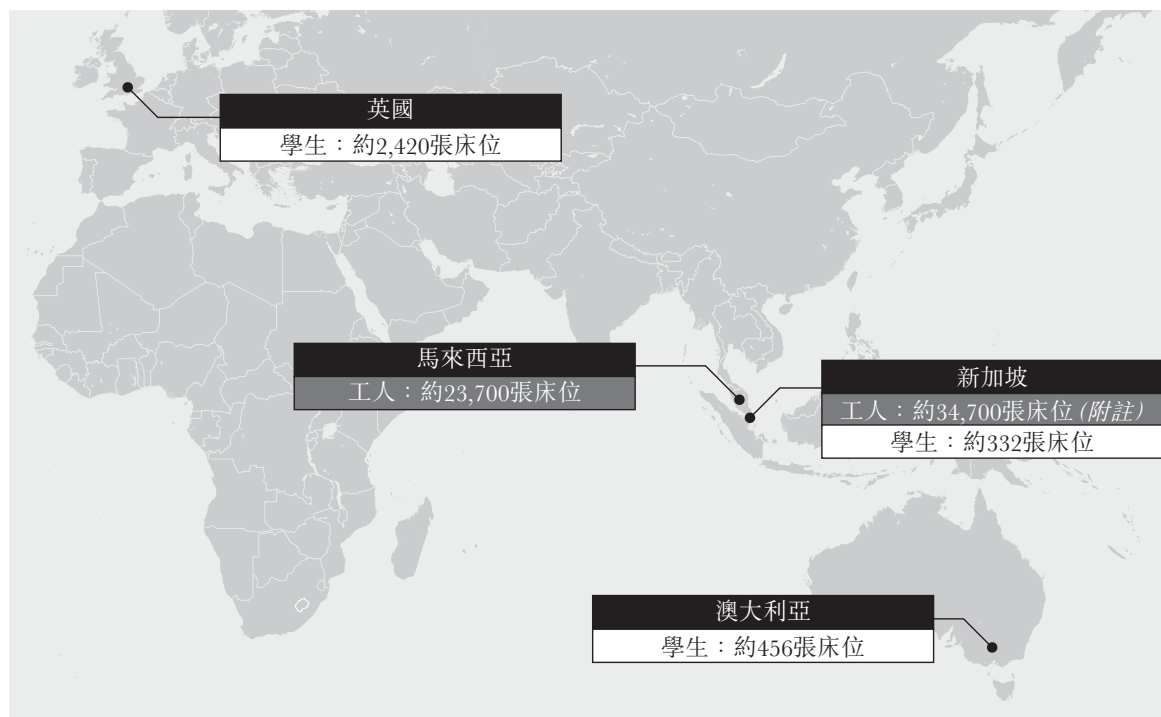
## 業 務

下表載列於往績記錄期本集團的收益：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
	(未經審核)									
<b>宿舍業務</b>										
工人宿舍	61,909	73.3	72,098	69.0	85,824	71.4	39,744	69.3	51,812	72.7
學生宿舍	14,551	17.2	27,374	26.2	32,276	26.8	16,234	28.3	18,536	26.0
	76,460	90.5	99,472	95.2	118,100	98.2	55,978	97.6	70,348	98.7
<b>光碟業務</b>	7,983	9.5	5,066	4.8	2,188	1.8	1,393	2.4	921	1.3
<b>總計</b>	<b>84,443</b>	<b>100.0</b>	<b>104,538</b>	<b>100.0</b>	<b>120,288</b>	<b>100.0</b>	<b>57,371</b>	<b>100.0</b>	<b>71,269</b>	<b>100.0</b>

### A. 我們的宿舍業務

下列地圖顯示截至最後實際可行日期我們宿舍物業及資產的地理位置：



附註：包括由我們的聯營公司擁有的Westlite Mandai宿舍之6,300張床位。

## 業 務

我們開發、擁有及／或管理下列類型的優質特建宿舍物業及資產：

- (a) 工人宿舍資產 — 主要包括配備食堂、小型商店、理髮店、自動櫃員機、診所、現場洗衣服店、培訓中心等康樂設施以及羽毛球場、籃球場、運動角、遊戲室及健身房等休閒設施的樓宇；及
- (b) 學生宿舍資產 — 主要包括在選定學生宿舍資產配備學習室、帶台球桌的活動室、Wi-Fi、燒烤設施、自行車存放處、停車場、茶水間、現場洗衣店、便利店、游泳池、健身房及咖啡館等康樂設施及設備的樓宇。

以下圖片展示於最後實際可行日期我們於新加坡及馬來西亞的11項營運特建工人宿舍資產。

### 新加坡



Westlite Woodlands宿舍



Westlite Mandai宿舍

(由我們擁有45%權益的聯營公司擁有)



Westlite Toh Guan宿舍



加工工業協會 — Westlite Papan宿舍

(由我們擁有51%權益的附屬公司擁有)



Westlite Tuas宿舍

馬來西亞



Westlite Senai II 宿舍



Westlite Senai 宿舍



Westlite Tampoi 宿舍



Westlite Johor Technology Park 宿舍



Westlite Pasir Gudang 宿舍



Westlite Tebrau 宿舍



---

## 業 務

---

以下圖片展示於最後實際可行日期我們於英國、澳大利亞及新加坡的10項營運特建學生宿舍資產。

### 英國



dwell Garth Heads



dwell Cathedral Campus



dwell Hotwells House



dwell Manchester Student Village



dwell The Grafton



dwell Manchester Student Village South



dwell Weston Court



dwell Beechwood House

澳大利亞



RMIT Village

新加坡



dwell Selegie

下文載列我們就宿舍業務所提供的設施及管理服務以及配套服務列表：

- 租賃工人或學生宿舍；
- 提供管理服務(如公共區域的清潔服務、安保服務、園林綠化服務、樓宇維修、翻新項目及組織居民活動及社會活動)；
- 通過我們宿舍資產內的商戶提供其他配套設施(如小型商店、食堂、理髮店、自動櫃員機及現場洗衣店)；及
- 為宿舍資產房客提供洗衣及交通服務等配套服務。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的總收益分別約為84.4百萬新元、104.5百萬新元、120.3百萬新元及71.3百萬新元，其中我們工人及學生宿舍業務的租金及服務收入分別約佔我們總收益的90.5%、95.2%、98.2%及98.7%。有關我們宿舍資產的進一步詳情，請參閱本節「物業權益 — 我們的宿舍資產組合」一段。

### 1. 工人宿舍業務

作為新加坡及馬來西亞優質特建工人宿舍的供應商，憑藉六年的業內專業經驗，我們已樹立了良好的聲譽。我們在新加坡及馬來西亞開發、擁有及／或管理優質工人宿舍資產。於最後實際可行日期，本集團「Westlite」品牌旗下於新加坡及馬來西亞擁有11項營運工人宿舍資產，總計運營容量約為58,400張床位。在新加坡，我們有五項營運工人宿舍資產，約34,700張床位(包括由我們的聯營公司擁有的Westlite Mandai宿舍下的6,300張床位)。在馬來西亞，我們擁有六項營運工人宿舍資產，約23,700張床位。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們工人宿舍業務的總收益分別約為61.9百萬新元、72.1百萬新元、85.8百萬新元及51.8百萬新元，分別約佔我們總收益的73.3%、69.0%、71.4%及72.7%。我們工人宿舍業務的收益主要來自向公司客戶(包括建築、海洋、工程、服務、油氣及製造等行業的公司)出租工人宿舍單位。該等公司將其外籍工人安置在我們的工人宿舍單位，大部分租賃期為一至兩年。除工人宿舍單位的租金收益外，我們的收益亦來自向經營食堂、小型商店及配套服務的第三方出租位於工人宿舍院內的商業空間。

我們為客戶提供各種宿舍單元(「單元」)類型供其選擇。除Westlite Tuas宿舍外，我們宿舍資產的所有其他單元均有配套廚房及浴室。每個單元將有一至三間臥室，取決於各間臥室的規模，每間臥室能容納三至十七張床。除提供宿舍外，我們亦尋求為房客提供安全舒適的生活環境。我們的工人宿舍配備全天候的安保人員、監控攝像頭及生物識別門禁系統，以防止第三方擅自入內。每個工人宿舍均配備大量的康樂設施。除提供滿足租客日常需要的小型商店、食堂、理髮店、自動櫃員機及現場洗衣店外，我們亦在工人宿舍提供各種娛樂設施，如羽毛球場、籃球場、運動區、遊戲室及健身房。

## 業 務

居住在我們工人宿舍的外籍工人來自不同種族及國籍，其中包括印度人、孟加拉人、尼泊爾人、泰國人、馬來西亞人、菲律賓人及中國人。由於我們有來自不同社會背景及生活環境的房客，我們會為新房客舉行有關宿舍規則、可接受的著裝禮儀及社會行為的宣講會以確保居民間和諧居住環境，亦提供資訊以幫助他們適應新的生活環境。此外，我們亦組織郊遊、遊覽、電影放映、節日慶典、增值班等休閒及增值活動，以為房客謀劃福祉。

### 定價政策

工人宿舍租賃方面，我們依照客戶要求按每單元的單價按月收取租金。於往績記錄期，向工人宿舍客戶收取每單元的每月平均單價如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
工人宿舍 (每月每單元 單價)				
新加坡	3,300新元-6,800新元	2,760新元-7,040新元	2,640新元-7,040新元	2,400新元-7,920新元
馬來西亞	1,265令吉-5,935令吉	1,349令吉-6,183令吉	1,494令吉-2,690令吉	1,566令吉-2,737令吉

(附註)

### 附註：

自截至2016年12月31日止年度起，馬來西亞工人宿舍的每月租金上限作出調減，是由於Westlite Tebrau宿舍的每單元配置由每單元平均65人調整為每單元17人。

我們乃經參考(其中包括)市場費率、市場需求、業務關係時長、已訂立合約的單元樓的數量、位置按逐項基準釐定工人宿舍資產的租金價格。

### 支付條款

本集團在新加坡的工人宿舍業務客戶通常須支付兩至四個月的可退還按金及預付一個月租金，而我們在馬來西亞的客戶通常須支付兩個月可退還按金及預付一個月租金。

### 季節性

董事認為我們的工人宿舍業務通常不受任何季節性波動影響。

#### (a) 新加坡的工人宿舍業務

本集團在新加坡的工人宿舍業務目前以「Westlite」品牌管理。於最後實際可行日期，我們在新加坡經營五個工人宿舍，合共約34,700張床位，即Westlite Toh Guan宿舍、Westlite Tuas宿舍、Westlite Mandai宿舍、加工工業協會 — Westlite Papan宿舍及Westlite Woodlands宿舍。Westlite Toh Guan宿舍、Westlite Tuas宿舍及Westlite Woodlands宿舍由我們全資擁有，而Westlite Mandai宿舍及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍，本集團分別擁有其45%及51%的股份由Lian Beng Group合共擁有。與Lian Beng Group的合營安排之條款的進一步詳情請參閱本節「與客戶及Lian Beng Group的主要合約條款 — 2.與Lian Beng Group共同擁有之宿舍資產」一段。我們所有的工人宿舍資產，除諸如Westlite Woodlands宿舍及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍等更新的宿舍資產外，已在其流程及系統方面獲得ISO 9001認證。

該等部分工人宿舍資產地處策略性位置，鄰近我們的客戶所在的若干工業中心，以迎合若干行業工人的需要。例如，2015年7月開始運營的Westlite Woodlands宿舍策略性地位於Woodlands工業中心附近，以迎合在新加坡北部從事海洋、加工及製造業工人的需求。加工工業協會 — Westlite Papan宿舍於2016年5月開始運營，策略性地位於Jurong Island附近，這裡是100多家全球能源及化工公司的所在地，使房客能夠方便高效地通勤。加工工業協會 — Westlite Papan宿舍是新加坡唯一一個為加工、建築及維修行業的綜合特建工人宿舍，配建有一個加工工業協會 — 培訓中心。該綜合培訓中心的配套面積約

3,000平方呎，提供培訓模塊，可為參加者提供在Jurong Island進行日常維護工作的具體功能性技能。該等培訓課程按補貼價格提供給房客，這種福利僅供予宿舍房客。

我們擁有具有長期土地使用權的優質特建工人宿舍投資組合，如Westlite Toh Guan宿舍（自1997年12月1日起為期60年）、Westlite Mandai宿舍（永久地產）、Westlite Woodlands宿舍（30年，於2043年11月21日屆滿）及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍（23年，於2037年12月31日屆滿）。

2010年，Westlite Tuas宿舍因其環保設計及特性（如灰水循環利用和建築材料的可持續使用，提升了能源及水的利用效率）榮獲BCA綠標金獎。

截至2016年12月31日止三個年度至截至2017年6月30日止六個月，我們於新加坡的五個工人宿舍的加權平均入住率較為穩健，分別維持在約89.8%、85.9%、83.9%及93.9%。我們於新加坡的工人宿舍業務的總收益分別約為56.2百萬新元、64.5百萬新元、78.9百萬新元及48.1百萬新元，2016年12月31日止三個年度至2017年6月30日止六個月分別約佔我們工人宿舍業務總收益的90.7%、89.4%、91.9%及92.7%。有關我們於新加坡的各項工人宿舍資產的更多詳情，請參閱本節「物業權益 — 我們的宿舍資產組合 — 我們宿舍資產的匯總資料 — 新加坡」一段。

除上文所述外，我們亦已通過Lian Beng-Centurion（我們持有45%股權）開發位於Mandai工業區內的永久業權土地。該地盤建成了141個單位的坡道式工業樓宇及3幢工人宿舍。所有工業單位均已售罄，該項目於2014年1月獲得臨時入夥紙。自2013年3月以來，我們為Westlite Mandai宿舍的獨家營運商及管理人。

### *(b) 馬來西亞的工人宿舍業務*

本集團在馬來西亞的工人宿舍業務目前以「Westlite」品牌管理，我們相信我們目前是馬來西亞唯一一家特建工人宿舍的供應商。於最後實際可行日期，我們營運六項工人宿舍資產，合共約23,700張床位，即馬來西亞柔佛的Westlite Johor Technology Park宿舍、Westlite Senai宿舍、Westlite Senai II宿舍、Westlite Tampoi宿舍、Westlite Pasir Gudang宿舍及Westlite Tebrau宿舍。我們全資擁有馬來西亞柔佛的所有該等資產，主要面向來自製造業的外籍工人。我們於馬來西亞的所有工人宿舍資產已在其流程及系統方面已獲得ISO 9001認證。

---

## 業 務

---

我們在馬來西亞柔佛的工人宿舍資產位於工業區附近。例如，2015年1月開始運營的Westlite Tampoi宿舍策略性地位於馬來西亞Iskandar的其中一個成熟工業區，毗鄰多家知名日本品牌及主要跨國電子製造商的生產設施。本集團一直在馬來西亞建立客戶群，吸引公司將其工人安置在我們的工人宿舍資產。我們現有公司客戶中有跨國電子合約製造商及製造公司。作為符合電子工業公民聯盟行為守則的製造要求的一環，若干公司更傾向於將其工人安置在特建工人宿舍。

作為馬來西亞特建工人宿舍的先驅者之一，本集團的工人宿舍及服務得到了跨國公司及本地公司及其員工的認可及接納。

於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們馬來西亞柔佛營運工人宿舍的加權平均入住率約為85.2%、82.9%、65.8%及76.7%。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們於馬來西亞的工人宿舍業務的總收益分別約為5.7百萬新元、7.6百萬新元、6.9百萬新元及3.8百萬新元，分別約佔我們工人宿舍業務總收益的9.3%、10.6%、8.1%及7.3%。有關我們於新加坡的各項工人宿舍資產的更多詳情，請參閱本節「物業權益 — 我們的宿舍資產組合 — 我們宿舍資產的匯總資料 — 馬來西亞」一段。

由於市場需求，我們正在擴大及多元化我們的地理佈局，著手佈局檳城，檳城是馬來西亞跨國公司的另一個重要的製造中心。於最後實際可行日期，我們在馬來西亞檳城有兩個發展用地，Westlite Bukit Minyak土地在建設中，而Westlite Juru土地未完成土地征用。Westlite Bukit Minyak土地於2018年6月完工後，我們將在本集團的特建工人宿舍投資組合中增加約6,600張床位。

### 2. 學生宿舍業務

憑藉我們在工人宿舍方面的專長，我們在2014年2月多元化經營，進軍學生宿舍業務，首先在澳大利亞墨爾本收購了RMIT Village。我們發展、擁有及／或管理於澳大利亞、英國及新加坡的優質特建學生宿舍資產。2014年9月，我們在英國收購了四項學生宿舍資產組合 — 三個在曼切斯特及一個在利物浦，共有約1,901張床位。2015年5月，我們中標新加坡土地局在新加坡Short Street經營學生宿舍的招標，共有332張床位。2016年7月，我們在英國獲收購另外四項學生宿舍資產，其中兩個在英國的曼切斯特，一個在布里斯托爾及一個在紐卡斯爾，共有2,420張床位。於2017年6月，我們獲得澳大利亞Adelaide市中心東側Rundle Street的一幅發展用地，將發展為一個擁有280張床位的新的學生宿舍。於2017年7月及8月，我們就建議收購遍及美國五個州的六項現有特建學生宿舍資產訂立了六項協議，總容量達約2,140張床位，其中我們計劃最多持有30%的權益。該等建議收購事項預計將於2017年的第四季度完成，且該等資產將由大多數為我們所擁有的合營企業公司管理。我們在英國及新加坡的學生宿舍業務以「dwell」品牌營運。我們的學生宿舍包括英國的單間宿舍到七房宿舍或聯排別墅及澳大利亞的一房或兩房宿舍以及新加坡的單人至四人宿舍。所有房間單位均配有傢俱及Wi-Fi。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的學生宿舍業務總收益約為14.6百萬新元、27.4百萬新元、32.3百萬新元及18.5百萬新元，分別約佔我們總收益的17.2%、26.2%、26.8%及26.0%。我們學生宿舍業務的收益主要來源於向在我們學生宿舍資產附近大學學習的國際及本地學生出租臥室，一般租期為一學年。學生可選擇在英國租用通常42至51週，在澳大利亞可租用40、44或52週。就新加坡的dwell Selegie而言，客戶可在不同月份租住我們的宿舍。就英國的宿舍資產而言，我們會在暑假期間提供短租服務及就澳大利亞的RMIT Village而言，我們亦在暑假期間為團體及個人旅客提供通常為期幾天的住宿服務。我們的收益亦來自將位於我們學生宿舍院內的商業空間出租給經營小型商店及咖啡館等設施的第三方。

我們的目標是為居住在學生宿舍資產(帶有免費高速Wi-Fi)的學生提供安全舒適的生活環境。為了提升他們的入住體驗，我們提供一系列設備及康樂設施。選定宿舍配



## 業 務

備有學習室、帶台球桌的普通客房、燒烤設施、自行車存放處、茶水間、現場洗衣店、便利店、游泳池、健身房及咖啡館等設施。除確保優質服務外，我們所有的學生宿舍亦提供電影之夜及主題派對等節目及居民活動，以營造一個充滿活力的互助社區。

### 定價政策

英國及澳大利亞的學生宿舍租賃方面，我們按每張床收取租金。學生可選擇在英國租用42至51週，在澳大利亞可租用40、44或52週。就新加坡的dwell Selegie而言，客戶可在不同月份租住我們的宿舍並且我們按月收取租金。

於往績記錄期內，每週每張床位收取學生宿舍客戶的租金率範圍如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
<b>學生宿舍</b>				
(每周每床單價)				
英國	88英鎊–158英鎊	88英鎊–210英鎊	85英鎊–212英鎊	86英鎊–220英鎊
澳大利亞	285澳元	276澳元–431澳元	285澳元–450澳元	290澳元–470澳元
新加坡	不適用(附註)	200新元–388新元	100新元–413新元	113新元–388新元

附註：學生宿舍尚未開始營運。

我們乃經參考市場費率、留宿時長、需求、規模及位置、景觀、康樂設施及設備的配備及類型按逐份合約基準釐定學生宿舍資產的租金率。

### 支付條款

我們在英國的學生宿舍，如學生不能提供本地擔保人，需要預付整個宿舍期間的所有租金。具有本地擔保人且並無選擇全額支付的學生可按季支付租金。本集團在澳

---

## 業 務

---

大利亞的學生宿舍租戶須支付相當於約4週租金的押金，租金每4週預付一次。本集團在新加坡的學生宿舍客戶須在租賃期內或之前支付整個期間的租金連同相當於一個月租金的按金。

### 季節性

董事認為，我們的宿舍業務一般不會受到任何重大季節性波動的影響，惟學生宿舍資產除外，因為其受英國及新加坡七月中旬至九月中旬及澳大利亞的十二月至二月學年結束的影響。

#### (a) 英國的學生宿舍業務

我們於2014年7月首次進軍英國，收購了LIMA組合，共有約1,901張床位。總購買代價為77百萬英鎊，此項收購事項迄今為止仍是我們最大的收購。2016年7月，我們進一步增強在英國的業務佈局，收購Braemar組合。該等學生宿舍資產組成部分有工作室、三至七房的宿舍或聯排別墅，設有單間浴室或套房浴室及共用廚房。

我們的學生宿舍資產位於曼切斯特、利物浦、紐卡斯爾及布里斯托爾成熟的教育區，方便前往城市的主要大學校園及市中心。學生宿舍資產可步行至著名的大學或距離很近。

在本集團初步學生宿舍資產組合中，曼切斯特的dwell Manchester Student Village、dwell Manchester Student Village South及dwell The Grafton為永久業權物業，而利物浦的dwell Cathedral Campus為長期租賃物業。所有資產均全面投入營運，並於往績記錄期內實現高入住率的良好往績記錄。2016年本集團所有新收購四項學生宿舍資產Braemar組合均為長期租賃物業，該等運營中資產已開始對本集團盈利作出貢獻。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們於英國的學生宿舍業務的總收益分別約為6.4百萬新元、19.3百萬新元、20.6百萬新元及12.5百萬新元，分別約佔我們學生宿舍業務總收益的44.3%、70.6%、63.8%及67.6%。有關我們於英國的各項學生宿舍資產的更多詳情，請參閱本節「物業權益 — 我們的宿舍資產組合 — 我們宿舍資產的匯總資料 — 英國」一段。

(b) 澳大利亞的學生宿舍業務

*RMIT Village*

2014年2月，本集團在澳大利亞墨爾本收購RMIT Village及附屬停車場，總購買代價約為60百萬澳元。這是本集團第一個學生宿舍資產，位於墨爾本中央商務區北邊Flemington路成熟的教育區，距離北墨爾本的大學約5分鐘的電車車程或10分鐘的步行路程。學生宿舍坐落在4,000平方米的永久業權地塊上，包括229間宿舍，目前容納456張床位。其環繞在一個大型園景庭院花園區，設有游泳池、學習休息室及健身房等設施。房間於2015年1月進行翻新，翻修過的房間受到學生的好評。大部分房間單位配備兩張床以及共用廚房及浴室。於2017年5月，我們啟動一個於RMIT Village新翼的資產加強方案。完工後，新翼（一個十一層建築，包括工作室、四個臥室及五個臥室的套房宿舍）將增加160張床位且RMIT Village的床位總數將增至約620張床位。截至2017年12月31日及2018年12月31日止年度，開發RMIT Village之新翼的資產加強計劃的資本開支預計分別約為15.8百萬新元及15.6百萬新元。

鑒於我們於2014年收購了RMIT Village，其中包括由獨立第三方營運商提供營運管理服務，故RMIT Village由他們營運，我們須支付每月管理費。進一步詳情，請參閱本節「採購—有關RMIT Village的管理及行政服務」一段。

作為隸屬於北墨爾本的大學的學生宿舍設施，RMIT Village受益於北墨爾本的大學在每個學年開始之前可為其學生預留床位的安排。我們亦須給予一所北墨爾本的大學學生最高達70%入住率的優先權。於往績記錄期，RMIT Village的入住率已接近飽和。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們在澳大利亞學生宿舍業務的總收益分別約為8.1百萬新元、7.7百萬新元、8.5百萬新元及4.2百萬新元，分別約佔我們學生宿舍業務總收益的55.7%、28.2%、26.3%及22.7%。

### *dwell Adelaide*

於2017年6月，我們完成了澳大利亞Adelaide市一幅發展用地的收購，約為3.8百萬新元，用作發展成為名為dwell Adelaide的擁有280張床位的新學生宿舍。其戰略意義位置乃位於阿德萊德市中心東側的藍道街，位於阿德萊德大學及南澳大學步行距離範圍內，緊鄰藍道購物街購物帶主幹道。

dwell Adelaide的建設及發展預計將於2018年10月完成，以供2019學年的學生入住。其將提供擁有活躍公共設施(包含休息室、電視室、遊戲室及屋頂露台)的學生宿舍。該資產將主要包含室內工作室，兩室及四室配套公寓。

完工後，dwell Adelaide將成為我們繼RMIT Village之後第二項於澳大利亞的特建學生宿舍。進一步詳情，請參閱本節下文「我們的業務—3.我們宿舍業務的土地儲備—(a)兩幅正在建設的發展用地」一段。

我們於澳大利亞的學生宿舍資產的進一步詳情，請參閱本節「物業權益—我們的宿舍資產組合—我們宿舍資產的匯總資料—澳大利亞」一段。

### *(c) 新加坡的學生宿舍業務*

dwell Selegie策略性地位於市中心，毗鄰多個教育機構。該物業由10層高的樓宇組成，可容納約332名學生，並配備商業空間，可用於支持飯店等業務。該學生宿舍資產屬於新加坡土地局於2015年6月獲批准授出的3年租約加3+2年的進一步租期。該學生宿舍於2015年10月進行翻新，並開始投入運作。於2017年上半年，dwell Selegie的入住率接近飽和。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們在新加坡的學生宿舍業務的總收益分別約為零、0.3百萬新元、3.2百萬新元及1.8百萬新元，分別約佔我們學生宿舍業務總收益的零、1.2%、9.8%及9.7%。我們已與三個學術機構簽訂三份租賃協議，向他們出租協定數量的學生宿舍單位，以供他們出租給學生。租賃協議的期限為1個月至2年。有關我們在新加坡的學生宿舍資產的更多詳情，請參閱本節「物業權益—我們的宿舍資產組合—我們宿舍資產的匯總資料—新加坡」一段。

### (d) 建議收購美國學生宿舍業務

於2017年7月及8月，緊隨我們擴大我們在美國的學生宿舍業務的計劃方案後，我們就直接建議收購遍及美國五個州(包括亞拉巴馬奧本、佛羅里達塔拉哈西、威斯康星麥迪遜、德克薩斯學院站及康州紐海文市)的六項現有特建學生宿舍資產訂立了六項有條件協議，總容量約達2,140張床位。我們正以資產收購方式收購六項特建學生宿舍資產，屆時其將由投資基金擁有的公司持有。倘該等建議收購事項陸續完成，我們將通過由我們控制的宿舍管理公司管理遍及四個司法管轄區(包括英國、澳大利亞、新加坡及美國)內的十六項營運中的學生宿舍資產的總量為5,348張床位。

總購買代價約為206.0百萬美元(相當於約282.4百萬新元)，其根據收購協議，經本集團與相關賣家之間基於願買願賣基礎進行公平磋商後同意，計及位於美國的資產的每個市場的學生宿舍的供求情況並計及類似資產的市場交易代價範圍。總購買代價的約60%將由美國金融機構的銀行貸款提供資金(由我們成立的投資基金擁有的實體獲得，為建議收購的買方)及由相關特建學生宿舍資產擔保以及總購買代價餘下的約40%將透過投資基金由股東權益提供資金。有關投資基金詳情，請參閱下文「投資基金結構」分節。美國的金融機構將不會要求我們提供關於償還貸款的任何企業擔保。因此，董事確認，倘融資借款人(由我們成立的投資基金擁有的實體獲得)未能償還貸款，對我們將不會有任何法律追溯權，為建議收購融資將不會對本集團產生任何財務影響。於最後實際可行日期，所有六項特建學生宿舍資產已完成盡職調查，並且因此，該協議成為無條件協議但尚未完成。因此，於最後實際可行日期，我們已支付約10.2百萬美元作為押金，倘該等收購事項尚未完成，所有該等押金不予退還。倘完成落實，預計該等全面投入營運之資產將從2017年第四季度起為本集團增加收入。有關建議收購事項募資之現狀，請參閱下文「就建議收購事項募資之現狀」分段。

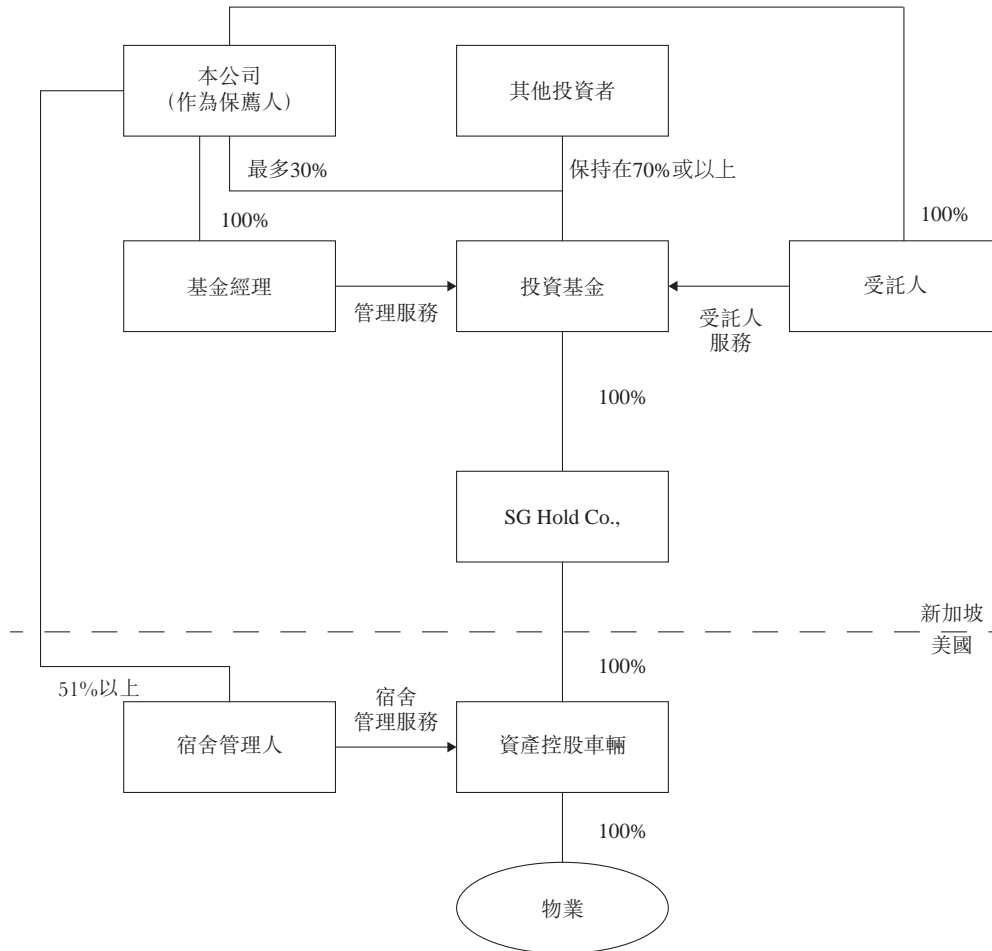
### 投資基金結構

建議收購六項特建學生宿舍資產將通過由我們成立及保薦的投資基金進行。於最後實際可行日期，我們預期投資基金將於新加坡以未經註冊的業務信託構成的形式進行，其將自完成日期起，初步為期五年。投資基金的投資目標及策略為通過投資位於美國

## 業 務

教育城市的學生宿舍資產產生穩定及經常性收入以獲得總回報。於最後實際可行日期，預期六項特建學生宿舍資產的預計投資回收期為10至15年。基金管理人需於為期五年的投資基金期限屆滿前出售全部投資組合資產，其中包括六項特建學生宿舍資產。然而，倘市場情況對銷售產生不利影響，資產管理人可征求投資基金投資者的批准以延長投資基金期限。

投資基金之簡化結構載列如下：



(a) 以業務信託方式投資基金

該投資基金旨在提高一個約100百萬美元的有目標性的承諾資本總額，其業績目標為每年利用12%至15%之內部回報率以實現一個有目標性的信託淨值。本集團將持有最多30%的業務信託單位，餘下業務信託單位將由不少於六名機構投資者或高淨值人士持有。

鑒於透過投資基金，我們擬持有該等特建學生宿舍資產最多30%的權益，本集團將實際支付總購買代價的最多12%，並對所要求股東權益出資應至多約為24.7百萬美元(相當於約33.9百萬新元)，餘下約57.7百萬美元之股東權益將由第三方投資者透過彼等於投資基金內的投資來出資。於完成後，本公司將使用權益法按公平值將於該等六項特建學生宿舍資產中我們的權益分類為於聯營公司之投資。

有關建議收購事項募資之現狀，請參閱下文「就建議收購事項募資之現狀」分段。

(b) 受託人

投資基金之受託人將為本公司之全資附屬公司。受託人應對投資基金管理負責、為基金單位持有者的利益行事及對特建學生宿舍資產的安全保管負責。

(c) 基金經理

基金經理將為本公司之全資附屬公司。基金經理根據信託契據具有對投資基金的一般管理權，且按投資者利益信託契據的條文，其主要負責管理基金資產及負債。基金經理將管理基金的日常業務及實施基金業務計劃，包括但不限於監督基金投資的表現、制定年度運營方案及資本預算、就處置或退出機會向信託提供建議、管理信託的稅務事宜以及信託契據中描述的任何其他具體職責。經理亦將制定基金的策略方向，並根據其所述的投資策略，就基金投資向受託人提供投資、分拆、發展及／或增強的建議。基金經理將委聘宿舍管理人為基金提供宿舍管理服務。

---

## 業 務

---

鑒於基金經理正管理投資法人團體證券的基金，且其間接通過於美國資產持有方式持有房地產資產，基金管理人將根據證券及期貨(業務許可及執行)附表2第5(1)(h)段所載列之豁免之新加坡證券及期貨法從持有資金市場服務牌證豁免其基金管理。根據代表合資格者於新加坡執行基金管理業務的人選之規定，其管理的資產包括由一間或多間企業或非法人權益實體發行的證券，每間該企業或非法人實體之唯一意圖為直接或通過其他實體或信託持有不動產。基金管理人將接受年度管理費，金額相當該信託持有物業之固定百分比的價值。

基金管理人的主要管理團隊主要包括本集團的數名員工，並由我們的宿舍業務首席投資官何立錦先生領導，何立錦先生於亞太地區從事房地產、基金管理及酒店行業方面擁有超過20年的經驗。關於何立錦先生的職業經驗請參閱「董事及高級管理層」一節。

### (d) 宿舍管理人

我們計劃與一名美國學生宿舍管理人一起成立一間合營企業，以在完成建議收購事項後共同管理「dwell」品牌旗下資產。為最終及與我們擬議之合營夥伴訂立之合營協議，本集團擁有保留合營公司絕大多數股權，將為六項特建學生宿舍資產之宿舍管理公司。該合營公司將擔任宿舍管理人，為基金及基金管理人提供的宿舍管理服務如下：

- (i) 監督物業經理是否就相關物業提供適當的物業管理服務；
- (ii) 定期與物業經理主要執行人員(尤其是資產管理人及擁有人)交流，以指導並確保「dwell」願景及品牌的實施；及
- (iii) 在需要的情況下，評估及管理信託資產的資本改善工作。

梁兆發先生，我們學生宿舍業務的負責人，將與合營夥伴一起負責監督宿舍管理人的日常業務及六項特建學生宿舍資產。關於梁兆發先生的職業經驗請參閱「董事及高級管理層」一節。

於最後實際可行日期，我們的擬議合營夥伴的總部在紐約及夏洛特，其於美國的14個州(包括康涅狄格州、德克薩斯州及亞拉巴馬州)管理學生宿舍方面擁有超過6年的經驗，且管理的24項學生宿舍資產中總共擁有11,000張床位。



(e) 六項特建學生宿舍資產

位於美國五個州的資產，包含亞拉巴馬奧本、佛羅里達塔拉哈西、威斯康星麥迪遜、德克薩斯學院站及康州紐海文市，為優質學生宿舍資產，為擁有良好全國排名及龐大學生數量的美國大學提供下列學生宿舍：

- (a) **The Towers on State** — The Towers on State位於麥迪遜生活方式區中心502 N. Frances Street, City of Madison, Wisconsin State, USA,且現有容量為137間房間，共231張床位。於2016年12月31日，The Towers on State因其緊鄰威斯康星大學麥迪遜分校而享有歷史高居住率為92.2%，該大學是威斯康星州的龍頭大學，每年招收超過43,300名學生。
- (b) **The Statesider** — The Statesider位於麥迪遜生活方式區中心505 N. Frances Street, City of Madison, Wisconsin State, USA，且現有容量為78間房間，共226張床位。於2016年12月31日，The Statesider因其緊鄰威斯康星大學麥迪遜分校而享有高居住率為58.5% (附註)，該大學是威斯康星州的龍頭大學，每年招收超過43,300名學生。
- (c) **Logan Square** — Logan Square位於733 W. Glenn Avenue, City of Auburn, Alabama, USA，且現有容量為356間房間，共639張床位。於2016年12月31日，Logan Square因其緊鄰擁有超過約28,000名學生的奧本大學而享有91.7%的高居住率。
- (d) **Tenn Street** — Tenn Street位於600 Dixie Drive, City of Tallahassee, Florida, USA，且現有容量為156間房間，共624張床位。於2016年12月31日，Tenn Street因其緊鄰佛羅里達州立大學、佛羅里達農工大學及塔拉哈西社區大學而享有94.4%的高居住率，該三所大學學生入學人數分別至少為40,800人、9,000人及12,500人。
- (e) **Stadium View** — Stadium View公寓位於400 Marion Pugh Drive, College Station, Texas, USA，於德克薩斯農工大學馬路對面，且緊鄰能容納102,000人的知名體育場凱爾足球場。其擁有156間房間，共216張床位，擁有如度假式泳池，健身中心及野餐區等優質公共設施。於2016年12月31日，Stadium View因其緊鄰德克薩斯農工大學而享有95.5%的高居住率，德克薩斯農工大學為美國第二大大學，及至2017年秋將有總共60,435名學生入學。於過往四年里，該大學平均每年增加超過2,500名新學生。
- (f) **College & Crown** — College & Crown位於200 College Street, New Haven, Connecticut, USA。於2016年12月31日，耶魯資產由於其位於耶魯區New Haven商業區分市場，因而擁有46.6%的高入住率(其僅於2015年10月開始營業，入住率在不斷上升)，且緊鄰可步行至當地最繁華的購物區、娛樂及餐飲區，以及New Haven

附註：入住時間以十二個月為基準計算，但床位數按學年(僅九個月)計算。

Metro-North火車站及主要用人單位。其亦為連接New Haven中心商業區及耶魯大學的耶魯私有及公共醫療設施的中心。其包括160個單元204張床位，位於緊鄰耶魯大學(為著名的常春藤聯盟研究大學及美國第三所最早的高等教育機構)的重要位置。

基於相關賣家根據收購協議提供之資料：

- (a) 上述學生宿舍資產(截至2016年12月31日止年度)現有租戶每床每月收費的平均租金範圍約為420美元至1,770美元；及
- (b) 上述六項美國現有特建學生宿舍資產均獲利。截至2016年12月31日止年度，六項特建學生宿舍資產產生總收益及經營收入淨額分別約為17.3百萬美元及9.5百萬美元。

### 建議收購之財務影響

假設本集團將透過投資基金及於完成後我們於投資基金中收購最多30%之利息及基於相關賣家根據收購協議提供之資料收購所有上述美國六項現有特建學生宿舍資產：

- (a) 本集團於美國六項現有特建學生宿舍資產權益之賬面值及有形資產淨值最多約為61.8百萬美元(約84.7百萬新元)；
- (b) 截至2017年6月30日止六個月，本集團於美國六項現有特建學生宿舍資產中的權益應佔之所得稅前溢利、少數股東權益及非平常項目約為1.7百萬美元(約2.4百萬新元)；
- (c) 載於下表的建議收購事項對本公司的每股有形資產淨值、每股盈利及股本之備考財務影響僅供說明之用並不反應本集團於完成後之未來財務狀況。備考財務影響乃根據本集團截至2016年12月31日止財政年度(最近完成之財政年)之經審核綜合財務表編製及假設本公司將僅有最多30%之權益。

## 業 務

### (i) 截至2016年12月31日止年度之有形資產淨值

僅供說明用途及假設建議收購美國的六項特建學生宿舍資產已於2016年12月31日完成(即截至2016年12月31日止年度末)，於2016年12月31日對每股有形資產淨值之影響如下：

	建議收購前	建議收購後
有形資產淨值(千新元)	390,742	390,742
每股有形資產淨值(新加坡分)	52.81	52.81

附註：於2016年12月31日，基於總數739,964,438股股份(不包括庫存股份)。

由於我們向投資基金供款所產生的現金減少額預期等於我們在投資基金中股權份額的增加額，相關份額乃使用權益法計入在聯營公司的投資，因此相關收購事宜前後概無對於2016年12月31日的有形資產淨額及每股有形資產淨額產生任何影響。

### (ii) 截至2016年12月31日止年度盈利

僅供說明用途及假設建議收購美國六項現有特建學生宿舍資產已於2016年1月1日完成(即截至2016年12月31日止年度初)，截至2016年12月31日止年度對每股盈利之備考財務影響如下：

	建議收購前	建議收購後
應佔股東溢利(千新元)	28,707	31,147
股份加權平均數目(千股)	743,342	743,342
每股收益(新加坡分)	3.86	4.19

### 就建議收購事項募資之現狀

於最後實際可行日期，本集團(i)已與不少於六名表示有興趣投資達70百萬美元之機構投資者或高淨值人士訂立多份書面意向書；及(ii)餘下購買代價(高達128.0百萬美元)之融資已獲得美國當地金融機構的書面融資支援，彼等正就批准有關融資安排進行盡職調查。然而，有關投資者投資的文件仍在磋商及最終定稿中，於最後實際可行日期，

就投資者建議投資及為餘下購買代價總額約128.0百萬美元(或相當於約175.4百萬美元)之融資，概無與任何感興趣之投資者及／或金融機構訂立具約束力之協議。倘我們可獲得更多投資者投資，我們可靈活減少投資權益至佔股低於30%。

### 3. 我們宿舍業務的土地儲備

我們已經建立強大的運營宿舍資產組合，並一直積極尋求進一步發展我們住宿業務的機會。於最後實際可行日期，我們的土地儲備包括以下六幅土地：

#### (a) 兩幅正在建設的發展用地

於2014年8月，我們從獨立第三方個人賣方收購位於馬來西亞Penang的Westlite Bukit Minyak土地，用於發展我們的工人宿舍。收購土地已獲相關國家當局同意。於開工前，我們已從馬來西亞相關當局獲所有批准(包括建築計劃)。於最後實際可行日期，該土地正在被發展成為一項特建工人宿舍資產，包括3棟11層高宿舍式工人宿舍及一層高獨立樓宇，施工仍在進行中且預計將於2018年6月之前完成。其將提供約6,600張床位，且其竣工後，本集團的住宿組合中工人住宿業務預計將增至約65,000張床位。Westlite Bukit Minyak土地的購置及開發估計總成本預計約為22.4百萬新元，其中約2.5百萬新元為土地收購成本及約19.9百萬新元為估計開發總成本。於2017年6月30日，已產生約8.8百萬新元的收購及開發成本。於最後實際可行日期，土地概無任何產權負擔，且我們通過銀行借貸及內部產生的資金為土地收購及建設提供資金。我們已透過公開招標方式就Westlite Bukit Minyak土地之設計、工程採購、興建、竣工及試運行委聘一名顧問。建設及開發成本在22個月的施工期間內(預期於2018年6月竣工)按照與承包商之間的相關施工合同在不同施工階段分期支付。我們預計截至2017年12月31日止年度將支付總進度付款約12.5百萬新元及於2018年6月支付結餘約3.8百萬新元。

於2017年6月，我們在澳大利亞Adelaide市中心東側Rundle Street向一名獨立第三方收購了一幅發展用地，擬發展成為一項包含280張床位的特建學生宿舍資產。於2018年第四季度竣工後，該用地上的學生宿舍將為「dwell Adelaide」，以供2019學年學生入住。澳大利亞外國投資審核委員會並不反對收購事項。收購及開發dwell Adelaide的估計總成本預計約54.8百萬新元，其中約4.1百萬新元用地的收購成本及約50.7百萬新元為估計總開

發成本。於2017年6月30日，已獲收購土地及建築按金約為5.5百萬新元。於最後實際可行日期，土地已抵押予開發商以保證支付相關建築成本結餘款項。我們計劃通過銀行借款、內部資源及股份發售所得款項為截至2018年12月31日止年度的餘下開發成本融資。我們已委任一名開發商(為獨立第三方)開發該場地(開發期將為12個月)，並且預計將於2018年10月竣工。於2018年10月(即該次開發實際竣工)，我們預計支付開發成本之結餘約為49.3百萬新元。加上RMIT Village資產加強計劃獲得的額外床位，我們於澳大利亞的學生宿舍組合總數預計於2019學年之前將增至約900張床位。

### *(b) 用於未來發展的其他土地儲備*

本集團通常於收購或開發項目地點前將進行詳細的項目之可行性研究、市場研究及盡職審查。包括對地區經濟環境、宿舍市場需求及供應狀態研究場地、土地使用、規劃指引等分析。作為我們盡職調查的一部分，我們對土地進行詳細的現場考察，了解現場及情況，與當地有關政府廣泛討論並聘請專業人士，包括建築師、城鎮規劃師參與項目設計及城鎮規劃事宜。初步設計方案、能力及技術要求開發以獲得概約項目成本。於收購項目場地前，研究目標市場大小、現行市場租金率、員工及其他經營成本以釐定項目可行性。儘管進行了可行性研究，市場研究及盡職調查，但我們的實際開發實施或會受到我們無法控制的因素的影響，如政府政策、社會或經濟狀況的變動。請參閱本節「風險因素 — IV. 與本集團有關的一般風險 — 本集團可能因地方及全球社會、經濟或政治條件變動受到不利影響」。

本集團目前擁有三個已全額支付的未來開發土地現場，及根據計劃，另有一個尚未支付的土地。鑒於土地成本通常佔總項目成本的10%至20%，且數量不大，我們董事預計土地銀行持有之該等用於未來潛在開發及業務增長的土地將不會影響本集團的流動性資金狀況。於相關時間，該等場地開發將於本集團手頭持有項目及機會以及增長

策略中在經濟上優先，以及於考慮現行市場狀況、規劃參數及成本前是否開發該等項目。由於收購事項後出現了各種新情況(不包括本集團的財務限制)，本集團並未開發該等土地銀行。於任何情況下，任何擬於未來開展該項目的計劃均須經董事會批准。

### *位於西澳大利亞的黑德蘭港*

於2012年9月，我們從三名屬獨立第三方的個人賣家，以總代價約5.7百萬新元收購了位於西澳大利亞州黑德蘭港市中心總面積為4,434平方米的四幅土地，用於開發工人／短期宿舍。代價之支付款項由本公司100,000,000股股份(每股配售價為0.21新元)合規配售產生之款項提供資金，其目的是為了滿足於2011年10月17日反向收購後的新加坡上市手冊的股權分置及分配要求。黑德蘭港位於澳大利亞佩斯以北約1600千米，是為西澳大利亞皮爾巴拉地區提供主要鐵礦石及礦物生產商的主要港口。該收購符合本集團進一步擴大至除新加坡及馬來西亞以外的新海外市場之策略。

基於於投資相關期間的研究，本集團注意到(i)商品繁榮期間礦業工人宿舍嚴重短缺；及(ii)政府及大型企業對基礎設施及生產力方面的重大投資。最初計劃為開發一棟配有食品及飲料門店以及休閒及商業設施的宿舍，以解決皮爾巴拉地區採礦業工人、企業主管人員及訪客的宿舍急缺情況。該土地之用途受限於根據黑德蘭港鎮當地規劃計劃第5號(計劃)的重新劃分批准。根據計劃，該土地之用途為「工業」，其將土地重新分配給「混合企業」，用作短期住宿。該重訂分區須經有關當局進一步批准，包括西澳大利亞規劃委員會部長同意。

我們於收購黑德蘭港的土地時已知悉分區要求。然而，我們進行開發規劃及遞交重訂分區申請以供批准之前須先購買土地。於購買土地前已向城鎮規劃人員及黑德蘭港鎮委員會進行重訂分區及用途變動前諮詢。然而，於相關時間點，並無黑德蘭港鎮委員會知悉環保局將封閉或凍結黑德蘭港鎮委員會的整個重新分區申請程序。因此，我們將工業用地用作「混合企業」及短期住宅用地之重訂分區申請已被有關當局擱置，以用作相關環保學習之住宿用地。關於鐵礦粉塵管理之環境問題適用於諸多住宅項目，包括我們位於全黑德蘭港鎮的項目。儘管我們會積極推進城市規劃，並呼籲當局加入我們，我們的董事考慮到最近的市場發展，認為這是一個昂貴且不確定的過程。此外，

商品市場，特別是鐵礦石市場自我們收購以來就經歷不可預見的週期性衰退，因此，於黑德蘭港的工人數量有所減少。據瞭解，鎮議會仍然積極配合環保部門，讓其重新劃定住宅發展用地。鑒於上述發展，我們打算等重訂分區之進程結果，並在對黑德蘭港的土地進行評估前，對商品市場進行監控。因此，我們於最後實際可行日期並無立即對該土地制定開發計劃。上述合規安置之收益僅適用於土地之購置代價，並無進一步基金可使用，因為該項目無進一步收益。

於最後實際可行日期，黑德蘭港上興建有多套短暫停留住所(即移動房屋)，該等別墅已按一定期限出租予一名租戶做住宅用途，有關用途與現有准許之土地用途不一致。然而，根據計劃第VIII部第8.1(a)段，計劃並無條文阻止其用途在計劃生效時屬合法的任何土地或樓宇的繼續使用。因此，倘土地之住宅用途於計劃生效時獲允許，則不遵守「工業」之用途可獲許可，且自此「繼續」作住宅用途。鑒於該土地在過去20年來一直用作住宅用途，我們的澳大利亞法律顧問認為，有關現有使用權很可能存在，因此允許將土地用作住宅。倘實際上不允許將土地用作住宅，則我們的澳大利亞法律顧問認為，進行違規行為(可能以停止將土地用作住宅用途的形式)的可能性很低。於最後實際可行日期，該土地概無任何產權負擔。

### *位於印度尼西亞Jakarta Bekasi的土地*

於2013年12月，我們從一名屬獨立第三方之個人賣家收購了位於印度尼西亞Bekasi一幅面積為7,220平方米的土地。該土地透過買賣交易獲得，由日期為2013年12月30日第1109 / 2013號買賣契約證明，且印度尼西亞國家土地局已向第4940/Lambang Sari號樓宇發出使用權證，作為土地所有權之有效期。該土地的購買價格約為0.9百萬新元，由內部產生的資金提供資金。該土地位於勿加泗區的雅加達東部，距印度尼西亞雅加達市中心約30千米。該地區包括多個工業區，其中包括MM2100 Industrial Town，約7分鐘車程。跨國公司在此營業。部份從事製造業並需要為其工人提供住宿服務。收購前之初步計劃是為其家居工人及於附近工業園區工作的中層管理人員開發約750座單元樓。基於於投資相關期間的研究，本集團注意到(i)土地收購為我們提供了擴大於印度尼西亞之工人宿舍的機會，印度尼西亞的其他地方有大量農民工；(ii)該地點為雅加達關閉的重要產業樞紐，擁有大量工人；(iii)長旅途時間的不良交通狀況支持該運營模式；及(iv)具有吸引力的預估回報。然而，由於其為我們於印度尼西亞之唯一使用土地，其可能

不會為我們提供與馬來西亞或澳大利亞等其他地理位置相當的面積。鑒於(i)土地投資少於約0.9百萬新元，且持有成本較低；(ii)該地區其他土地價值大幅增長，相對於我們擬從事的其他開發或收購機會。我們審慎、謹慎地通過維持承擔開發項目及確保足夠可產生收入的經營性資產之間的平衡管理現金流量。本集團可用的財務資源均使用得當以最大化股東回報，同時我們通過承擔全部開發項目避免對本集團產生不必要的經濟負擔，該等項目並不產生經營性現金流量。本集團無需立即優先開發土地。本集團擬將該地點作為未來發展之土地儲備，同時在開始實施公司計劃之前繼續評估開發土地之最佳方案。因此，於最後實際可行日期，該土地概無任何產權負擔且正在接受發展為工人／短期宿舍的評估。於最後實際可行日期，我們並無該土地的立即發展計劃。

### *Westlite Nusajaya土地*

於2014年6月，我們擁有49%權益的聯營公司從兩名屬獨立第三方之個人賣家收購了位於馬來西亞Johor的Westlite Nusajaya土地。這是一幅面積為30,174平方米的自由保有土地，用於發展我們的工人宿舍。該土地位於努沙再也區，該區是馬來西亞依斯干達五個旗艦區之一，並距離幾個主要產業樞紐很近。該位於努沙再也區之開發點與本集團現有宿舍相輔相成，因為這允許我們擴張至柔佛州的西部走廊。努沙再也亦是大型開發項目的區域城市，如公主港、美迪尼城市及教育城。初步計劃為將土地開發為兩個擁有約5,000張床位的工人宿舍。基於於投資相關期間的研究，本集團注意到(i)努沙再也位於柔佛西部，我們於最後實際可行日期於該地並無場地，補充了我們於柔佛之工人宿舍的擴展；(ii)利用現有業務平台共享於柔佛的經濟規模，以擴展我們的能力；(iii)加強我們作為馬來西亞之工人宿舍供應商的市場領導者地位；及(iv)具有吸引力的預估回報，特別是由於我們可以利用現有基礎設施。收購土地已獲得有關政府當局的同意。該土地的購買價格約為4.2百萬新元，由銀行借款及內部產生的資源提供資金。於最後



實際可行日期，該土地已作為登記押記抵押予銀行。該土地按照業權文件明確規定指定作農業用途，其位於根據地方機構的規劃指引劃分的住宅區。我們已提交將土地用途從農業轉為工業用地(規定用途為居民住宅)的申請，並且Johor鎮鄉規劃部(Department of Town and Country Planning Johor)已原則上同意將該物業的分區改為工業區。土地用途正在辦理轉換，其所需時間較預期完成時間為長。由於市況(包括外籍員工配額及努沙再也及柔佛之需求疲弱)以及經考慮我們於馬來西亞柔佛全部投資組合之入住率(需求過剩)後，我們已根據經濟回報及策略價值對本集團擁有內部資源的競爭項目進行優先排序。開發項目將於本集團內部資源中的競爭項目按經濟回報及策略價值優先考慮。基於現有評估，我們無立即開發Westlite Nusajya土地之計劃，因此，土地用途轉換後，其將為土地銀行。因此，於最後實際可行日期，我們並無該土地的立即發展計劃。

### *Westlite Juru土地*

於2014年11月，我們從Penang Development Corporation贏得了馬來西亞Penang政府發展部門組織的Westlite Juru土地的公開招標，計劃於全額支付土地購買價格之日起18個月內將土地開發成為一項特建工人宿舍資產。該幅土地面積為26,709平方米，年期為99年。該地點位於Central District of Province Wellesley, Penang的Juru，靠近主要工業園區，主要為於Penang從事製造業和服務業的外籍工人提供餐飲業務。建議開發的是一個為Penang外籍工人建設的工人村，容量約為12,000張床位，設有娛樂設施及社區生活設施。工人村的潛在發展計劃分兩階段實施，每階段建設6,000張床位。就收購土地須獲得相關當局的同意，在頒發土地業權證需要有關同意。於2017年6月，我們取得規劃許可。於2017年6月30日，我們共產生總額約1.9百萬新元，其中包括收購土地之租金按金金額約1.4百萬新元，以及準備公開招標之專業費用約0.5百萬新元(包括但不限於Westlite Juru土地之設計及規劃)。本公司已使用內部產生的資金支付有關款項。收購土地的購買價格餘額約2.2百萬新元(即約6.7百萬令吉)將於30天內支付(i)鄰近土地所有者的反對意見得以解決或撤銷；或(ii)Westlite Juru所獲規劃許可已期滿六個月後，倘鄰近土地所有者的反對意見仍然未得以解決或未撤銷，但Westlite Juru決定陸續完成Westlite Juru土地的購買。但鑒於鄰近土地所有者存在若干未解決的反對意見，於最後實際可行日期，收購仍未完成，且尚未支付購買價格餘款。於最後實際可行日期，我們正在等待相鄰土

地業主及全過程聽證會之反對日期，包括有關當局之聽證會及最終決定，預計將耗時六個月。本集團將採取審慎態度，且唯當有關當局駁回相鄰業主之異議時，方能收購 Westlite Juru 土地。倘決定不獲本集團支持及反對，未達成相關採購協議之先決條件，我們將不會進行收購，因為擬議開發計劃不能按原定計劃執行。因此，於最後實際可行日期，我們並無該土地的立即發展計劃。

### *對我們的流動性資金問題的影響*

本公司將持續監測市場狀況，並於釐定我們關於尚待開發土地之行動方針之前考慮(其中包括)供給、開發成本、最新計劃開發、流動性資金狀況及資源。我們將進行詳細的可行性研究，並於任何土地開發開始前獲董事會批准。

無論如何，上述土地開發之收購成本就本集團資產而言並不算高。比如，黑德蘭港的收購價約5.7百萬新元、Bekasi土地的收購價約0.9百萬新元及Nusajaya土地的收購價約4.2百萬新元，且於最後實際可行日期，我們尚未支付Westlite Juru土地的收購價。此外，除Nusajaya土地擁有約2.7百萬新元的小額貸款外，該等土地概無債務借款。因此，該等土地的持有成本並不重要且對本集團的流動性資金狀況概無影響。

## **B. 光碟業務**

反向收購完成前，本公司名為SM Summit Holdings Limited，於1984年3月起從事錄音帶及其他音頻產品復刻本的製造及銷售業務。我們首先於1995年1月26日在新交所自動報價系統上市，其後於1998年10月轉移至新交所主板。

多年來，我們的光碟業務隨著市場的技術要求一同發展，助推CD、DVD和相關存儲產品的製造及銷售，並壯大我們在新加坡、馬來西亞、印度尼西亞、澳大利亞及中國製造工廠的區域佈局。然而，由於互聯網、移動和雲存儲設備的湧現，對物理光碟產品的需求逐步下降。在充滿挑戰的環境下，本集團逐步撤資剝離該業務，縮小其製造產能及營運規模，以吻合不斷下降的需求。我們於2005年9月放棄於製造光盤之馬來西亞投資，並且於2011年12月停止於中國之製造業務。於往績記錄期，本集團亦分別於2014年4月及2015年12月剝離其澳大利亞製造業務及關停印度尼西亞製造工廠。於最後

---

## 業 務

---

實際可行日期，本集團僅通過全資附屬公司Summit CD Manufacture在新加坡從事光盤、數據存儲產品及相關配件的製造及拷貝。我們的光碟產品包括CD或DVD，內容包括客戶年報、軟件、音樂及視頻等內容的文本、音頻或視頻。客戶一般為新加坡上市公司、本地教會、音樂公司及多媒體公司。於最後實際可行日期，我們的光碟業務共有11名僱員。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們光碟業務的總收益分別約為8.0百萬新元、5.1百萬新元、2.2百萬新元及0.9百萬新元，分別約佔我們總收益的9.5%、4.8%、1.8%及1.3%。我們並不預期未來光碟業務的重大貢獻。

### 生產設施

於最後實際可行日期，我們在新加坡擁有小規模生產廠房，總建築面積約600平方米，容納三條生產線及庫存倉庫。

### 產能

於最後實際可行日期，本集團共擁有兩台CD電式注塑機及一台DVD雙電式注塑機，設計產能約每月1.9百萬張光碟。

鑒於我們於2014年4月及2015年12月剝離澳大利亞及印度尼西亞的光盤生產廠房，故納入其歷史產能並無意義。下表載列於所示期間僅就新加坡廠房而言，本集團過往及現有主要生產及配套設施、本集團兩台CD及一台DVD雙電式注塑機生產光碟組件的產能及利用率的概要。

## 業 務

### 六台電式注塑機的產能

	截至12月31日止年度			截至6月30日
				止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
電式注塑機數目 <sup>(附註1)</sup>	6	6	6	3
設計年產能(百萬張) <sup>(附註2)</sup>	46.7	46.7	46.8	23.4
實際產量(百萬張)	9.5	6.7	3.9	1.9
利用率(%)	20.2	14.2	8.4	8.0

附註：

1. 電式注塑機用於將數字內容複製到CD或DVD。
2. 於往績記錄期本集團生產設施的設計年產能乃基於往績記錄期各年工作實際天數按CD或DVD電式注塑機每天的最大產出合併計算所得。

由於我們按照所獲得的實際銷售訂單調整光碟的整體生產設施及運營，於整個往績記錄期本集團於新加坡的光碟產能的利用率一直下降。董事認為，於新加坡的現有設施足以滿足本集團未來數年的需要。

### 定價政策

我們有三種不同產品(即120mm CD、DVD5及DVD9)的固定價格表。我們將按照客戶要求的銷量調整售價，每單訂單的數目最少為300張。於往績記錄期，我們未曾經歷需要我們修改售價的原材料的任何重大波動。

## 業 務

下表列示於往績記錄期本集團產品於新加坡的售價範圍：

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
	新元	新元	新元	新元
CD (每張)	0.32至1.65	0.37至1.75	0.37至1.75	0.37至1.85
DVD 5 (每張)	0.45至2.30	0.50至2.40	0.50至2.40	0.50至2.40
DVD 9 (每張)	0.60至3.45	0.65至3.45	0.65至3.45	0.65至3.45

我們亦將收取每單位0.45新元的珠寶盒或0.55新元的DVD盒包裝費以及每趟配送費30新元。

下表列示於往績記錄期本集團產品於出口市場的售價範圍：

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
	美元	美元	美元	新元
CD (每張)	0.17至0.25	0.19至0.27	0.18至0.25	0.26至0.40
DVD 5 (每張)	0.29至0.34	0.31至0.36	0.28至0.34	0.35至0.50
DVD 9 (每張)	0.35至0.40	0.38至0.43	0.34至0.41	0.45至0.60

我們亦將收取每單位0.30美元的珠寶盒或0.35美元的DVD盒包裝費。

### 支付條款

本集團的光碟客戶通常可以享有30天的平均信用期。新客戶在交付訂購產品時須全額現金支付。

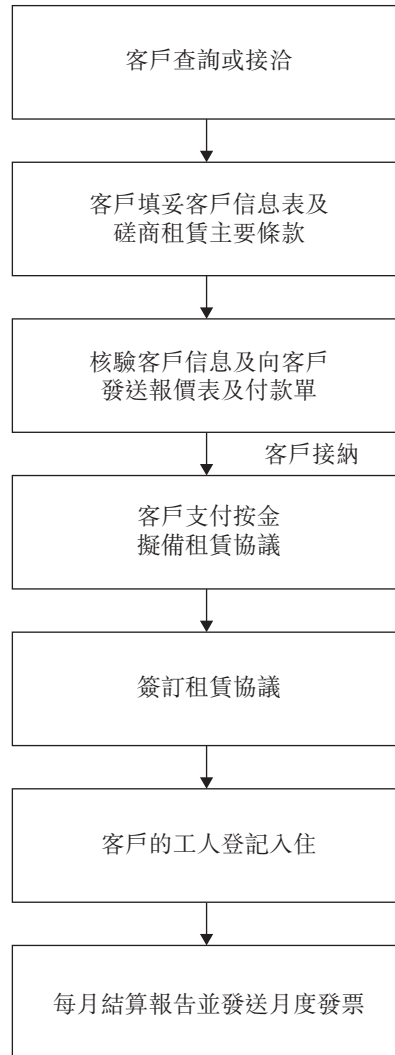
### 季節性

我們的光碟業務受季節性波動的影響。於往績記錄期，由於我們上市公司客戶對財務報告內容CD的需求，我們通常在3月錄得較高的月度收益。我們一般在7月、11月至12月的銷售額較低。

## 我們的業務運作流程

### A. 我們工人宿舍業務的運作流程

下圖載列我們工人宿舍業務的運作流程及關鍵階段，包括處理客戶查詢、客戶核驗、制定報價表、訂立具有約束力的租賃協議及結算流程：



### **客戶查詢及客戶核驗**

我們設有一支包括24名銷售及推廣人員團隊，通過現場、電話、電郵或互聯網處理潛在客戶對房間供應情況的查詢。我們的銷售代表亦將通過各種方式(如推銷電話及郵寄推廣材料)主動接觸潛在客戶，以獲得客戶。倘在所要求的工人宿舍資產並無空置房間，該客戶將被列入輪候表。客服人員將定期更新我們日常系統中的輪候表。倘有可用房間，我們的銷售代表將聯絡潛在客戶，客戶應填妥客戶信息表。客戶信息表將送往會計部門進行核驗，潛在客戶將在我們的系統中登記並分配客戶代碼。如提供的期限低於我們的標準，將尋求本集團銷售經理或營運總監的批准。銷售代表將把協定條款輸入我們自行開發宿舍管理系統，其將生成標準的報價表，並附上相關付款單，一併發送給客戶。該房間單元將預留給宿舍管理系統中的客戶及潛在客戶應在自接收報價表之日三天內回覆並接受。如潛在客戶接受報價表，且本集團收到租賃按金，我們將通過宿舍管理系統進行租賃協議的擬備。否則，我們的銷售代表將聯絡潛在客戶，如並無收到回復，該流程將在此階段結束，且報價單將註銷，房間單元將從宿舍管理系統的預訂中解除。

### **簽訂具有約束力的租賃協議**

經過第一階段之後，我們的銷售團隊將擬定本集團的標準租賃協議，其標準模板存於我們的宿舍管理系統中，其中包含經簽署的報價單中列出的主要協定條款。我們的會計部門將就收到的租金按金更新按金匯總表。一旦所有條款達成一致，我們的客戶將簽署租賃協議，如相關司法管轄區法律有規定，相關租賃協議將在規定期限內加蓋印章。然後，我們將繼續辦理客戶的工人入住我們工人宿舍的手續。

### **每月結算**

租金提前一個月結算。我們的銷售代表將於整個租賃期間從我們的宿舍管理系統中生成每月結算報告，該報告將由宿舍管理人及會計部門進行審核。一旦結算報告獲得核驗，我們的會計部門將在第20週前向客戶擬備並發送發票。否則，無法獲得核驗的結算報告將送往進行對賬。

### **重續**

我們的租賃管理人員將從租賃列表中識別現有租約將於三個月內到期的客戶。我們的宿舍管理人將根據他們的過往付款記錄及其他因素來評估重續基礎，然後再決定是否向他們提供重續。如我們的宿舍管理人認為存在諸如付款記錄不良、房間單元維護不善、工人紀律問題、不配合人力資源人員等理由，則不得提供重續，並將向他們發出正式函件告知其租賃期滿。

如提供重續，將向客戶發送列明所提供房間單元、涉及的修訂租金及接納書的致客戶函件。客戶有七天時間行使續租的選擇權。如客戶不接受重續，將會向他們發送一份函件，以便在到期日退房。

### **到期及提前終止**

租賃協議到期後，即將退租的租客應移交所有鑰匙，並進行聯合檢查，以確保房間單元中的所有設備及裝置得到妥善維護。即將退租的租客將須簽署一份確認缺失的裝置及設備以及修理的表格。對病蟲害控制、清潔、噴漆及洗滌收取的費用應製成表格。之後，該表格將交給會計部門於所有應付費用從按金中扣除後處理按金退還。如按金餘額不足以支付修理費用，我們的會計部門應提高發票金額以向租客收回差額。

我們的租賃協議並無規定提前終止，因為此種做法不受鼓勵。因此，租客須支付整個租賃期的租金，即使協議提早終止。如租客有正當理由且輪候名單上有待租的租客，則僅可出於友好允許提前終止。在此種情況下，即將退租的租客應在新租客搬入前一天支付租金，並收取提前終止行政費。與提前終止有關的條款及條件應在管理層同意接受提前終止前告知即將退租的租客。

### **危機管理**

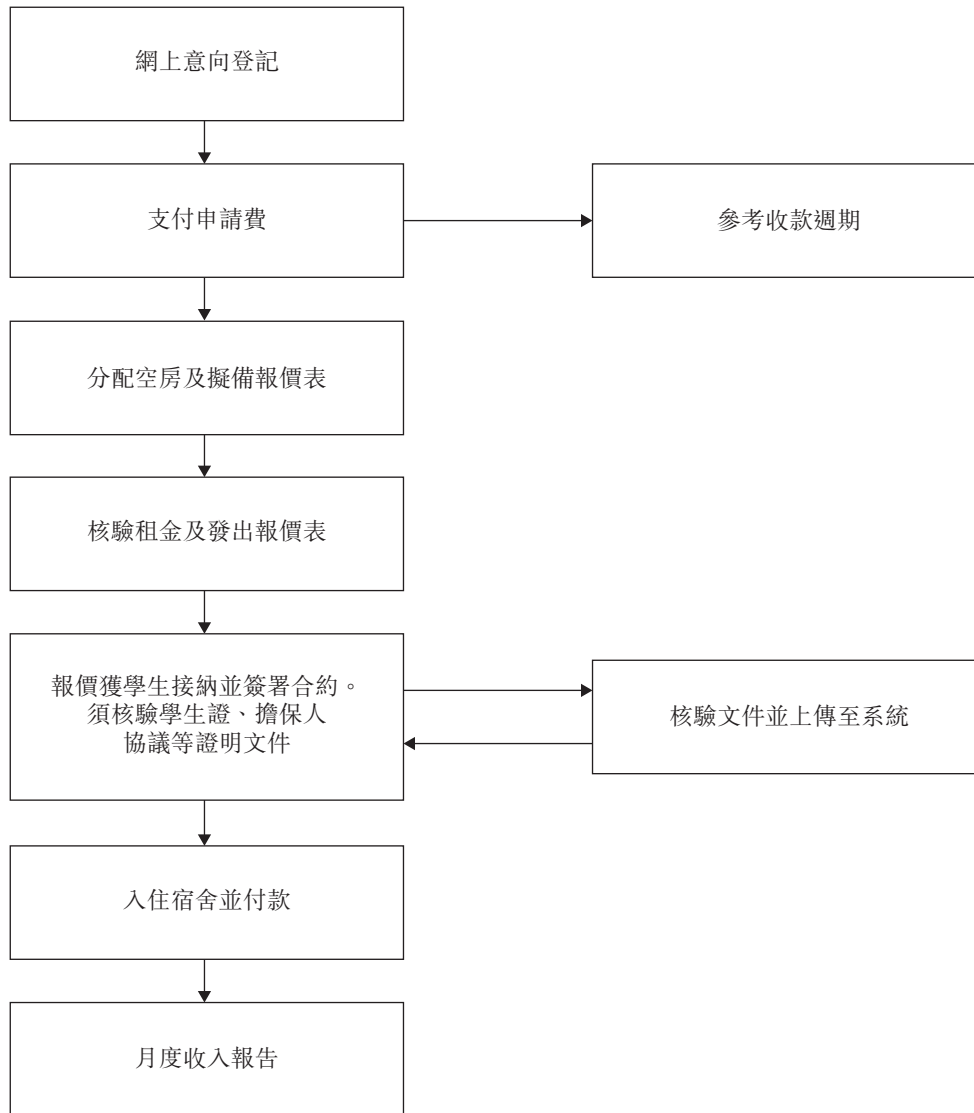
我們在出現危機時有一套標準的操作程序。我們已經識別打架、暴動、火災、疫症、傳染病及恐怖主義等多種危機情景，大致可分為物業管理、租客關係、溝通及企業破產四大類。我們設立了一個危機管理小組，使我們的員工能夠在危機發生時及時被告知，該管理小組亦充當危機期間的中央指揮中心。危機管理小組將由本公司高層管理人員及有關部門負責人組成。視乎危機的性質及嚴重程度，委員會將指定一名危機管理小組成員作為主聯絡人，並組成一個有關人員小組，協助對危機的支援、準備及監測。



危機管理小組將確保危機管理流程到位，所有其他僱員均知悉該小組的存在、作用及小組成員。團隊應定期會晤，檢討與危機管理事宜有關的現行政策及程序。被列為4級緊急情況的危機將需要危機管理小組及高級管理團隊的高度關注。

### B. 我們學生宿舍業務的運作流程

下圖載列我們學生宿舍業務的運作流程及關鍵階段，包括處理客戶房間申請、制定報價表、訂立具有約束力的合約及結算流程。



### **學生房間申請**

我們維持一個可進入StarRez系統的網站介面，學生可通過線上填寫申請表格登記自己居住的意向。有意向的學生然後將支付申請費，StarRez系統將在成功付款後自動更新。我們的銷售代表將處理學生的申請，並為學生分配可用房間／床位及擬備一份報價表。雖然StarRez系統的房租費率為固定，但我們的銷售代表將會在發送報價表前核驗費率以確保其準確性。

### **簽訂具有約束力的租賃協議**

如學生接受報價，學生須簽屬租賃協議。他們須向我們的入住登記團隊提供證明文件，包括但不限於學生證及擔保人協議，以供核驗。該等文件將被上傳到StarRez系統。然後，於生效日期學生將辦理他們所選的相關學生宿舍的入住手續。學生將按照付款計劃以現金或支票或電子轉賬方式付款。

### **月度報告**

月度收入報告從StarRez系統生成，並與房間總表進行核查。我們的會計部門將審查該等報告並記錄當月的收入。

### **重續**

我們通常會在每個學年末，向學生宿舍的現有租客發出報價，以商議是否重續租約。一旦續訂租約，租客將根據付款計劃按照原有租賃協議的付款方式付款。

### **到期或提前終止**

租賃協議到期後，將與即將離開的租客一同檢查，以確保房間中的所有裝置、設備及動產得到妥善維護。缺損項目可被收取費用，按金將於扣除所有應付費用後退還。

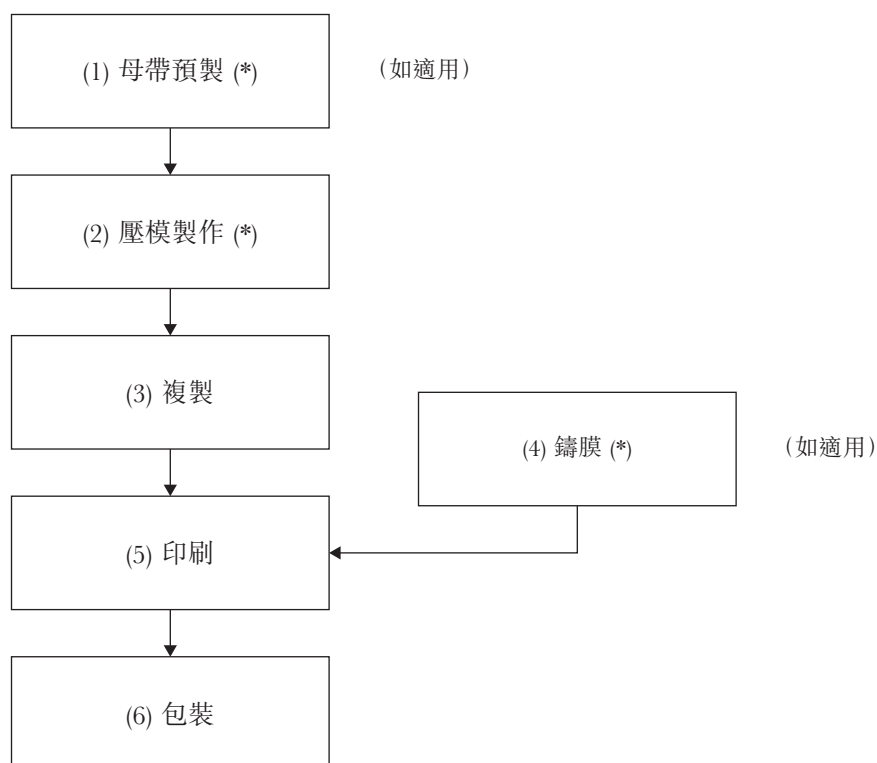
任何有意在租賃期結束前退租的租客須向我們發出有關意向的書面通知，並可能因提前終止而可能招致的成本收取費用。

## C. 我們光碟業務營運的運作流程

### 1. 生產流程及計劃

一旦從客戶收到光碟產品的報價請求，我們將擬備報價。報價經客戶接納且項目授予本集團後，本集團將從客戶收到包含內容的CDR或DVDR母帶。視乎訂單的規模，本集團可能需要在批量生產之前預生產樣品供客戶核准。

下圖列示本集團光碟產品生產流程涉及的主要步驟，大致可分為六個階段：(i)母帶預製(如客戶要求此項服務，我們將其外判給外部供應商)；(ii)壓模製作(我們將其外判)；(iii)複製；(iv)鑄膜(如客戶要求此項服務，我們將其外判給外部供應商)；(v) CD面印；及(vi)包裝。



附註：

\* 外判給外部供應商

### 製作

光碟的製造包括兩個主要階段。初始階段涉及玻璃母帶的製作，然後將其轉化為壓模。對於第二階段，將壓模裝入注塑機(在複製線內)，用於壓制以複製透明碟。之後是噴濺、塗漆及掃描工藝以製作光碟。然後在列印標籤後包裝最終產品。

### 母帶預製／視頻編輯及編碼

光碟音頻母帶預製涉及在母帶室中錄音師進行編輯及均衡之後將素材按逐個音軌讀取到系統硬碟上。音軌可縮短、停頓延長、分割成小節及按不同的順序放置。編輯完成後，可將音軌寫入CDR以進行母帶製作。同樣地，對於視頻內容，錄音師進行編輯、菜單創建及編碼，以確保將內容寫入DVDR母帶。

### 壓模製作

壓模由CDR或DVDR母帶製成。我們將壓模製作工藝外判給獨立第三方外部服務供應商。

### 複製

完全自動化的複製過程是將原材料(即聚碳酸酯)在高溫下成型並壓印在壓模上以復制透明碟的過程。然後用鋁薄膜濺射透明圓碟以反射回放的激光束。為保護光碟免受灰塵、劃痕及環境條件的影響，將UV固化漆旋轉塗敷在光碟表面。用掃描儀檢查每個單個光碟的針孔、黑點、污漬及刮痕。從成型到光碟掃描的光碟製作在10,000級潔淨室的環境中進行。整個複製過程由每個複製線中的機器人組件進行處理，即並無人工處理光碟，從而消除了混合及損壞的可能性。然後隨機對光碟質量進行檢查，以確保在進行印標過程前光碟質量處在可接受的規格內。

### 鑄膜

我們將鑄膜工藝外判給獨立第三方外部服務供應商。

### 印刷

客戶將向我們提供設計，然後我們將根據其要求將其列印在光碟上。膠印機可列印多色前置打印機影像，從而提高印刷品質，提高光碟的外觀品質。

### 包裝

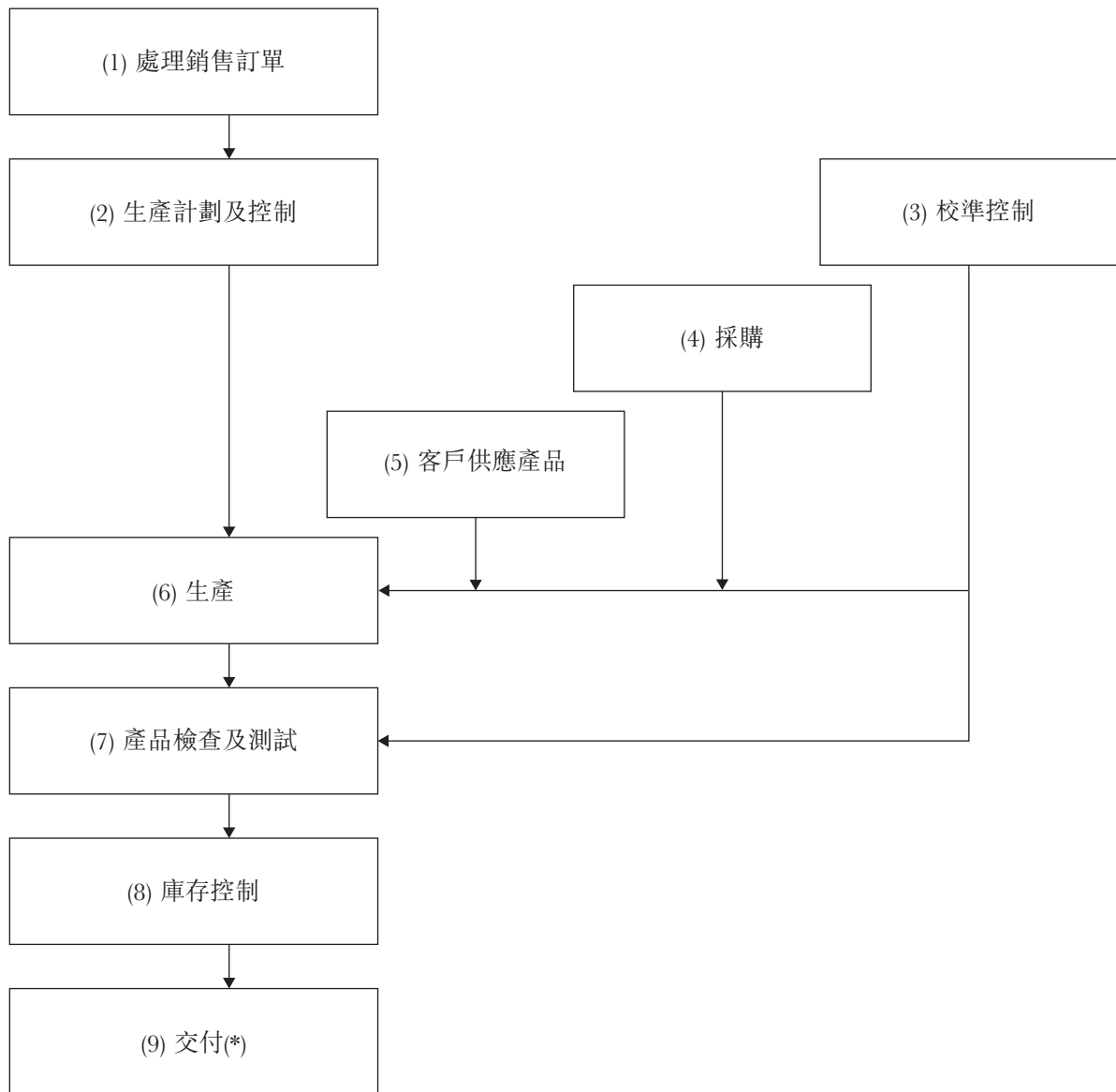
此為製造過程的最後階段，其中光碟連同客戶提供的印刷內襯一起通過全自動包裝機包裝在珠寶盒中。這可使我們減少與光碟包裝相關的人工成本。

## 2. 產品銷售過程

在客戶接納報價後，我們將進行查冊以核查客戶的背景。然後，我們要求客戶簽訂以我們為受益人的彌償保證書，以就我們被客戶指示測試、使用、複製或批量生產任何或所有壓模、CD、音頻CD、視頻CD、CD-ROM、DVD、Card-CD、特形CD、CD-ROM軟件及任何其他電腦、程式或資訊而產生或於此有關或因其產生的任何行動、訴訟、申索、傳喚、法律程序、政府檢控、損失、損害、賠償、款項、費用等而向我們、僱員、代理和代表作出全額有效的彌償。一旦銷售訂單經確認及核准，與該銷售訂單相關的所有數據(如數量、生產規格及交貨日期)將被輸入本集團的企業資源計劃系統。收到所有所需材料後，我們通常需要約五至七個工作日才能交付成品。

## 業 務

下圖載列我們光碟業務運營的運作流程及關鍵階段，包括客戶下單、產品製造及向客戶交付產品：



附註：

\* 如有必要外判給外部供應商

## 主要資格、牌照及認證

於往績記錄期，本集團主要從事在新加坡、英國、澳大利亞及馬來西亞的宿舍業務及在新加坡、澳大利亞及印度尼西亞的光碟業務。本集團於2014年剝離其在澳大利亞的光盤業務，並於2015年關停其印度尼西亞業務。除本節「監管非合規」一段所披露者外，董事確認於往績記錄期本集團已取得其在該等司法管轄區業務所需的所有有關牌照、許可證或資格。

我們於下文載列本集團於整個往績記錄期及直至最後實際可行日期已取得的有關牌照、許可證或資格：

### A. 牌照、許可證或資格

#### 1. 宿舍業務

有關部門/ 組織	有關 列表/類別	資格/ 牌照/等級	獲授公司	獲授/ 註冊日期	到期日期
<b>新加坡</b>					
人力部	根據外籍僱員 宿舍法許可 運營外籍工 人宿舍	許可運營名為 Tuas Lodge 1 的外籍工人 宿舍	Westlite Tuas	2017年 4月30日	2018年 1月29日
人力部	根據外籍僱員 宿舍法許可 運營外籍工 人宿舍	許可運營名 為Westlite Woodlands Dormitory的 外籍工人宿 舍	Westlite Woodlands	2016年 8月2日	2019年 8月1日
人力部	根據外籍僱員 宿舍法許可 運營外籍工 人宿舍	許可運營名 為Westlite Dormitory Toh Guan的外籍 工人宿舍	Westlite Toh Guan	2016年 11月17日	2019年 11月16日

## 業 務

有關部門／ 組織	有關 列表／類別	資格／ 牌照／等級	獲授公司	獲授／ 註冊日期	到期日期
人力部	根據外籍僱員 宿舍法許可 運營外籍工 人宿舍	許可運營名為 Centurion- Lian Beng Papan的外籍 工人宿舍	Centurion-Lian Beng Papan	2016年 11月21日	2019年 11月20日
人力部	根據外籍僱員 宿舍法許可 運營外籍工 人宿舍	許可運營名 為Westlite Mandai Dormitory的 外籍工人宿 舍	Westlite Mandai	2017年 2月16日	2020年 2月15日

有關部門／ 組織	有關 列表／類別	資格／ 牌照／等級	獲授公司	獲授／ 註冊日期	到期日期
<b>英國</b>					
利物浦市議會	2004年《住宅 法》第64條	多重佔用牌照 房屋	Centurion Student Services (UK) Ltd.	2016年 9月22日	2017年 9月21日 (附註)

附註：該牌照已到期。本集團已申請續新，利物浦市議會已確認將續新該牌照，並於當前／前一個牌照到期日開始生效。利物浦市議會亦確認Centurion Student Services (UK) Ltd.於持續續新物業過程中不會違反任何規定。



## 業 務

### 2. 新加坡的光碟業務

有關部門/ 組織	有關 列表/類別	資格/ 牌照/等級	獲授公司	現有牌照日期	到期日期
<b>新加坡</b>					
新加坡光碟登記處長	《光碟製造法》	光碟製造	Summit CD Manufacture	2015年 1月27日	2020年 1月26日
國家環境保護總局污染控制司	環境保護及 管理法	許可進口、儲存及銷售危險物質	Summit CD Manufacture	2017年 4月7日	2018年 4月6日
媒體發展管理局	電影法	電影(發行/展覽)許可證	Summit CD Manufacture	2016年 10月1日	2019年 9月30日
新加坡民防部隊	消防安全法	石油及易燃材料儲存許可證	本公司	2016年 11月1日	2018年 10月31日

本集團會於其各自屆滿日前更新所有現有牌照、允許及資格。我們的董事確認於往績記錄期至最後實際可行日期，我們於更新運營所必需的牌照、許可證及資格並未遭到任何重大阻礙。

## 業 務

### B. 認證

我們亦在品質管理方面取得若干認證。我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期取得的有關認證載於下表：

#### 1. 宿舍業務

有關部門／組織	有關 列表／類別	資格／ 牌照／等級	獲授公司	到期日期
<b>新加坡</b>				
Lloyd's Register Quality Assurance Limited	外籍工人宿 舍管理	ISO 9001: 2008	Westlite Tuas	2018年6月11日
Intertek Certificate Limited	向外籍工人 宿舍提供 管理服務	ISO 9001: 2008	Westlite Toh Guan	2019年1月5日
Intertek Certificate Limited	向外籍工人 宿舍提供 管理服務	ISO 9001: 2008	Westlite Mandai	2018年2月9日
<b>馬來西亞</b>				
Intertek Group Plc	向外籍工人 宿舍提供 管理服務	ISO 9001: 2008	Westlite Dormitory Management Sdn. Bhd. (附註)	2018年9月14日
<b>英國</b>				
英國人認證網絡	—	較大學生發展 標準國家 代碼2017	dwel Beechwood House	2018年1月31日

## 業 務

有關部門／組織	有關 列表／類別	資格／ 牌照／等級	獲授公司	到期日期
英國人認證網絡	—	較大學生發展 標準國家 代碼2017	dwell Cathedral Campus	2018年1月31日
英國人認證網絡	—	較大學生發展 標準國家 代碼2017	dwell Garth Heads	2018年1月31日
英國人認證網絡	—	較大學生發展 標準國家 代碼2017	dwell Hotwells House	2018年1月31日
英國人認證網絡	—	較大學生發展 標準國家 代碼2017	dwell Manchester Student Village	2018年1月31日
英國人認證網絡	—	較大學生發展 標準國家 代碼2017	dwell Manchester Student Village South	2018年1月31日
英國人認證網絡	—	較大學生發展 標準國家代 碼2017	dwell The Grafton	2018年1月31日
英國人認證網絡	—	較大學生發展 標準國家代 碼2017	dwell Weston Court	2018年1月31日

附註：該ISO 9001:2008適用於馬來西亞七個工人宿舍資產。

上述證件有效期受相關持有者管理系統之持續合規運營限制。我們董事會確認彼等並無知悉存在將嚴重阻礙或延遲更新該等證件之任何情況。

### 物業權益

獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司已對本集團物業權益進行估值，認為基於本集團擁有的總地盤面積約284,002平方米的物業，本集團物業權益(包括土地及樓宇)截至2017年9月30日的市值約為960.0百萬新元(關聯公司持有的物業權益除外)。

編製物業估值報告之意見時，物業估值師採用以下多種方法，其中包括：

- 本集團(i)於澳大利亞及馬來西亞持作投資用的物業權益；(ii)於馬來西亞持作自用的物業權益；(iii)於馬來西亞持作未來發展的物業權益；及(iv)於馬來西亞租賃作長期租賃項下投資的物業權益 — 投資法(即將現有租約(如適用)產生的租金收入資本化，並就物業權益的潛在復歸收入計提適當的撥備)及直接比較法(參考相關市場(如適用)可獲得的可資比較銷售交易)；
- 本集團於英國、新加坡及中國持作投資用的物業權益 — 投資法(即將現有租約(如適用)產生的租金收入資本化，並就物業權益的潛在復歸收入計提適當的撥備)；及
- 本集團於印度尼西亞持作投資、自用及未來發展的物業權益 — 直接比較法(參考相關市場(如適用)可獲得的可資比較銷售交易)。

編製物業估值報告時物業估值師採用之主要假設包括但不限於：

- 本集團物業權益並無受任何異常或繁重契約、限制規定、產權負擔或支出的限制；
- 物業估值報告並無考慮物業權益的任何抵押、按揭或負債以及出售成交時可能產生的任何開支或稅項；

## 業 務

- 本公司提供予物業估值師之資料完整且準確；
- 物業的內外裝修於估值日期處於理想狀況且概無僭建、結構性改建或非法使用；及
- 除另有說明外，物業權益之興建、佔用及使用已全面遵守有關條例、法定規定及有關通知且並無違反任何條例、法定規定及有關通知。

萊坊測計師行有限公司有關該等物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於本招股章程附錄三「物業估值報告」一節。

### 租賃物業

於最後實際可行日期，除我們租賃的組成宿舍資產組合的物業權益(其詳情載於本節「我們的宿舍資產組合」一段)外，我們亦租賃總部辦事處，其詳情如下：

地址	租賃面積(平方米)	月租(概約)	租期
45 Ubi Road 1 #04-01/02 and #05-01/02 Singapore 408696	1,184.50及1,182.50	租金： 18,230新元及 18,200新元	3年(2016年11月15日 至2019年11月14日) 可再續新三年
		服務費： 3,450新元及 3,440新元	

### 自有物業

於最後實際可行日期，我們亦擁有以下物業(不構成我們宿舍資產投資組合)：

地址	用途	租戶支付的月租	租期	租戶支付的按金
<b>中國</b> 中國上海 松江區小昆山鎮 港業路558號 4及5單元	租予獨立第 三方的倉 庫及辦公	人民幣86,270元	2016年6月17日至 2018年1月31日	人民幣85,940元

## 業 務

地址	用途	租戶支付的月租	租期	租戶支付的按金
<b>馬來西亞</b>				
No.17, Jalan Ekoperniagaan 1/23, Taman Ekoperniagaan, 81100 Johor Bahru, Johor, Malaysia	自用作辦公室及倉庫	—	—	—
<b>印度尼西亞</b>				
Royal Palace C.15, Jalan Prof. Dr. Soepomo, SH No.178 A, Rukun Tetangga/Rukun Warga/Kelurahan Mentang Dalam, Kecamatan, Jakarta Selatan, Indonesia	營銷辦公室	—	—	—
Industry factory at MM2100 Industrial Town J1., Bali Blok H1-1, Cibitung Bekasi 17520, Indonesia	工廠組成部分	—	—	—

我們中國的間接附屬公司上海華德光電科技有限公司(「上海華德」)作為我們物業(位於中國上海松江區小昆山鎮港業路558號第四及五單元)的業主，並未根據《商品房屋租賃管理辦法》向當地政府部門辦理租賃協議的必要登記手續。於2017年6月，上海華德向當地機關詢問，獲告知僅於當前租賃協議屆滿後方能完成租賃登記，即將於2018年1月完成登記。據我們的中國法律顧問告知，根據相關中國法律法規，未登記租賃協議將不會影響租賃協議的可強制執行性，且上海華德不會因未登記而受到任何行政處罰。

有關我們宿舍資產項目詳情，請參考本節「物業權益 — 我們宿舍資產的匯總資料」段落。

## 業 務

### 我們的宿舍資產組合

於最後實際可行日期，我們按位置及用途劃分的宿舍資產組合(包括於美國有待完成的建議收購)如下：

國家	工人宿舍資產	學生宿舍資產
<b>新加坡</b>	5 <sup>(附註)</sup>	1
<b>英國</b>		
曼切斯特	—	5
利物浦	—	1
紐卡斯爾	—	1
布里斯托爾	—	1
<b>澳大利亞</b>		
維多利亞墨爾本	—	1
南澳大利亞阿德萊德	—	1 (在建)
西澳大利亞黑德蘭港	1 (有待重新分區批准， 批准開發為工人／短租宿舍)	—
<b>美國</b>		
威斯康星州	—	2 (有待完成收購)
亞拉巴馬	—	1 (有待完成收購)
佛羅里達	—	1 (有待完成收購)
德克薩斯	—	1 (有待完成收購)
康州	—	1 (有待完成收購)
<b>馬來西亞</b>		
柔佛	7 (包括Westlite Desa Cemerlang 於2017年1月停止營運) (Westlite Nusajaya土地正辦理 土地用途轉換)	—
檳城	1 (Westlite Bukit Minyak 土地在建) 1 (Westlite Juru土地有待完成 土地收購)	—
<b>印度尼西亞</b>		
雅加達Bekasi	1 (正在評估開發 為工人／短租宿舍)	—
<b>總計</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

附註：包括Westlite Tuas宿舍的租約將於2018年1月30日到期。

## 業 務

下文載列本集團就所產生的投資成本、回報期及盈虧平衡期、加權平均入住率、每床加權平均出租率、收益及溢利貢獻及經營收益率之運營中宿舍資產組合分析：

### (I) 工人宿舍資產

	新加坡	馬來西亞
(i) 截至2017年6月30日產生之投資成本(千新元)	580,047.7	47,568.1
(ii) 回報期	4至12年	9至18年
(iii) 盈虧期	1年	1至3年
(iv) 加權平均居住率(概約)		
截至2014年12月31日止年度	89.8%	85.2%
截至2015年12月31日止年度	85.9%	82.9%
截至2016年12月31日止年度	83.9%	65.8%
截至2017年6月30日止六個月	93.9%	76.7%
(v) 每張床位加權平均出租率(每月)(概約)		
截至2014年12月31日止年度	285新元	33新元
截至2015年12月31日止年度	273新元	35新元
截至2016年12月31日止年度	277新元	33新元
截至2017年6月30日止六個月	274新元	33新元
(vi) 收益貢獻(千新元)		
截至2014年12月31日止年度	56,159.8	5,749.6
截至2015年12月31日止年度	64,478.2	7,620.0
截至2016年12月31日止年度	78,876.5	6,947.0
截至2017年6月30日止六個月	48,050.5	3,761.5



## 業 務

	新加坡	馬來西亞
<b>(vii) 核心業務溢利淨額(千新元)*</b>		
截至2014年12月31日止年度	25,229.4	1,681.2
截至2015年12月31日止年度	30,326.7	2,875.0
截至2016年12月31日止年度	33,555.5	1,718.4
截至2017年6月30日止六個月	24,186.6	953.2
<b>(viii) 經營收益率</b>		
於往績記錄期	12.4%–23.7%	4.6%–8.6%

\* 包括已分配的總部開支。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，新加坡工人宿舍資產的加權平均入住率分別由89.8%下降至85.9%及至83.9%及隨後增至約93.9%。這主要是由於Westlite Woodlands宿舍及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍規模的擴大，其分別於截至2015年12月31日止年度及截至2016年12月31日止年度開始營運。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，馬來西亞工人宿舍資產的加權平均入住率分別由約85.2%下降至82.9%及至65.8%及隨後增至76.7%。這主要是由於馬來西亞政府凍結引入外籍工人到馬來西亞的政策導致同期我們工人宿舍資產的寄宿工人人數減少及將於2016年年底放寬該政策。

於往績記錄期間，Westlite Woodlands宿舍、Westlite Papan宿舍、Westlite Tampoi宿舍及Westlite Senai II宿舍於起步期間錄得虧損。Westlite Woodlands宿舍及Westlite Tampoi宿舍自截至2015年12月31日止年度已轉虧為盈，而Westlite Senai II宿舍及Westlite Papan宿舍分別於截至2016年12月31日止年度及於2017年第一季度亦已轉虧為盈。

自截至2016年12月31日止年度，Westlite Tebrau宿舍正在虧損，主要由於2016年第四季度進行之翻新工程所致。於最後實際可行日期，我們已與部分客戶訂立新租約，Westlite Tebrau宿舍的入住率為約72.6%。其於2017年8月錄得收支平衡。

## 業 務

截至2016年12月31日止年度，Westlite Desa Cemerlang宿舍正在虧損，由於附近客戶之需求因周邊地區從製造區轉變為住宅暨商業區需求減少。作為我們資產合理化使用的一部分，Westlite Desa Cemerlang宿舍於2017年1月停止營運，該物業於最後實際可行日期持作出售。

### (2) 學生宿舍資產

	新加坡	澳大利亞	英國
<b>(i) 截至2017年6月30日產生之投資成本(千新元)</b>	2,225.4	75,940.5	182,899.2
<b>(ii) 回報期</b>	8年	14年	10至13年
<b>(iii) 盈虧期</b>	3年	1年	1年
<b>(iv) 加權平均居住率(概約)</b>			
截至2014年12月31日止年度	—	100.0%	99.6%
截至2015年12月31日止年度	30.9%	100.0%	99.1%
截至2016年12月31日止年度	79.0%	99.3%	98.4%
截至2017年6月30日止六個月	90.2%	100.0%*	95.3%
<b>(v) 每張床位加權平均出租率(每周)(概約)</b>			
截至2014年12月31日止年度	—	336新元	200新元
截至2015年12月31日止年度	118新元	315新元	204新元
截至2016年12月31日止年度	179新元	345新元	197新元
截至2017年6月30日止六個月	179新元	369新元	197新元
<b>(vi) 收益貢獻(千新元)</b>			
截至2014年12月31日止年度	—	8,108.0	6,442.8
截至2015年12月31日止年度	321.8	7,731.6	19,321.0
截至2016年12月31日止年度	3,176.0	8,502.4	20,597.6
截至2017年6月30日止六個月	1,792.3	4,215.1	12,528.7

## 業 務

	新加坡	澳大利亞	英國
<b>(vii) 核心業務溢利淨額**</b>			
截至2014年12月31日止年度	—	1,802.4	2,270.5
截至2015年12月31日止年度	(1,441.5)	1,025.2	2,504.2
截至2016年12月31日止年度	(311.3)	1,334.3	2,174.7
截至2017年6月30日止六個月	(50.4)	389.3	2,749.0
<b>(viii) 經營收益率</b>			
於往績記錄期	(161.7)%–9.9%	5.2%–7.8%	6.3%–8.9%

\* 於2018年第四季度RMIT Village資產加強計劃完成後，將增加至160張新床位，此數據乃基於因此計劃而關閉29張床位後可利用的床位。

\*\* 包括已分攤總部開支。

截至2015年12月31日止年度，dwell Selegie的加權入住率有所下降，乃由於其僅於2015年9月開始營運，正處於入住的初始啟動及不斷上升階段。截至2016年12月31日止年度以來，dwell Selegie已與當地學術機構訂立多份協議，且未預約學生增加。因此，居住率顯著提高。

隨著入住率的提高，dwell Selegie自2016年起開始收取較高的租金費。因此，每週每張床位的加權平均租金大幅上漲。由於匯率較低，截至2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，英國資產每張床位加權平均租金減少。

截至2017年6月30日止六個月，澳大利亞資產之收益及溢利淨額減少，主要由於暑期兩個月及為準備開展翻新／提資計劃工程關閉RMIT Village的若干單元。

截至2016年12月31日止年度，英國之溢利淨額資產減少，主要由於英鎊貶值及Braemar組合之虧損。Braemar組合於2016年7月獲得及其於暑假期間開始運營時包括4個月的收益及6個月的成本。

dwell Selegie於截至2016年12月31日止年度的初期起步期經營虧損。我們預計將於截至2018年12月31日止年度扭轉局面。

就新加坡的學生宿舍資產而言，由於2015年9月開始運營，dwell Selegie的入住率上升，經營收益率出現逆差。然而，於截至2017年6月30日止六個月的入住率達到約90.2%，經營收益率增加。

於最後實際可行日期，本集團目前使用的兩處馬來西亞物業乃作工人宿舍用途，該用途與其已發佈所有權文件所載的以下明示條件不符，詳情如下：

- Westlite Tampoi宿舍的已發佈所有權文件所載的明示條件，規定將該物業用作電子／塑膠業及其他相關用途的輕工業場地；及
- Westlite Tebrau宿舍的已發佈所有權文件所載的明示條件，規定將該物業用作中型工廠。根據與相關土地註冊局註冊的租約，Westlite Tebrau為一幅本集團所租賃之土地。

凡違反上述所有權條件均可能導致馬來西亞相關國家機構沒收物業，除非土地管理局選擇處以罰款（及矯正相關違反行為）或要求就違反行為作出彌償（倘可予彌償）。

於2013年3月，我們已獲得相關土地當局批准，將明示條件更改為將土地用途包括作工人宿舍目的。然而，有關批准因未能支付到期的註冊費用而已於2013年6月失效。我們已向相關土地當局申請，重新證明Westlite Tampoi宿舍的業權發行文件中變更明示條件的批准。儘管有申請換發新證，我們獲相關土地當局告知，我們須重新遞交說明條件變更申請。於最後實際可行日期，我們委任的測量師於2017年8月向相關土地辦公室遞交了新的申請。於2017年10月，我們已獲得相關機構書面確認其原則上不反對申請。我們馬來西亞法的法律顧問認為，一旦重新作出說明條件變更申請，獲得批准之障礙有限。我們的馬來西亞法法律顧問告知，一旦申請獲批准及當局可能施加的所有條件獲達成，我們位於馬來西亞的相關附屬公司不大可能會因有關違反而遭到相關當局的懲罰或罰款。

## 業 務

就Westlite Tebrau宿舍而言，我們已收到出租人函件，其重申將不會限制Westlite Tebrau於Tebrau Land建設工人宿舍。出租人將進一步就Westlite Tebrau向國土局申請Tebrau Land明示變化條件向其提供一切幫助並回應、回復及出席國家當局或其他相關當局就現有物業使用之所有疑問。於最後實際可行日期，我們已委任一名特許測量師準備關於Westlite Tebrau宿舍業權發行文件中明示變化條件之必要申請。我們馬來西亞之法律顧問告知，國家當局不可能就出租人幫助申請物業明示變化條件協議而沒收土地。

### 建築面積資料

下表載列截至2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日工人及學生宿舍資產的建築面積：

	於12月31日			截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	平方米	平方米	平方米	平方米
<b>工人宿舍可出租總建築面積</b>				
— 宿舍	142,469	178,084	236,592	236,592
— 工人宿舍內的商業空間	2,292	3,053	8,598	8,598
小計	198,772	256,079	329,823	329,823
<b>學生宿舍可出租總建築面積</b>				
— 宿舍	53,775	58,143	71,540	71,540
— 學生宿舍內的商業空間	3,068	4,164	3,248	3,248
小計	71,689	77,214	91,535	91,535
<b>總計</b>	<b>270,461</b>	<b>333,293</b>	<b>421,358</b>	<b>421,358</b>

## 業 務

### 入住率

下表載列截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們工人及學生宿舍資產的加權平均入住率以及計算加權平均入住率的有關資料：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
				止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
<b>員工宿舍</b>				
每個月出租床位的加權平均數	27,673	34,637	38,541	44,904
每個月床位容量的				
加權平均數	31,552	41,007	51,496	52,202
入住率(概約) <sup>(附註)</sup>	87.7%	84.5%	74.9%	86.0%
<b>學生宿舍</b>				
每週出租床位的加權平均數	2,345	2,436	3,097	3,078
每週床位容量的				
加權平均數	2,352	2,672	3,208	3,226
入住率(概約) <sup>(附註)</sup>	99.7%	91.2%	96.6%	95.4%

*附註：* 按出租予客戶的床位加權平均數除以(i)於往績記錄期工人宿舍；或(ii)於往績記錄期學生宿舍（視情況而定）可出租的床位加權平均數計算。計算入住率時不計入由我們的聯營公司擁有的 Westlite Mandai 宿舍。

#### (a) 工人宿舍資產

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，新加坡工人宿舍資產的加權平均入住率分別由約89.8%下降至85.9%至83.9%及隨後增至93.9%，主要是由於 Westlite Woodlands 宿舍及加工工業協會 — Westlite Papan 宿舍規模的擴大，其分別於2015年及2016年開始營運。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，馬來西亞工人宿舍資產的加權平均入住率分別由約85.2%下降至82.9%至65.8%及隨後增至76.7%，主要是由於馬來西亞政府凍結引入外籍工人到馬來西亞的政策導致同期我們工人宿舍資產的寄宿工人人數減少。

---

## 業 務

---

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，工人宿舍的整體加權平均入住率分別由約87.7%降至84.5%至74.9%及隨後增至86.0%。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，每月出租床位的加權平均入住率分別由27,673張增加至34,637張至38,540張及44,904張，乃由於同期我們在床位容量總數上的擴大以及我們維護高入住率的能力的提升。

### (b) 學生宿舍資產

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，英國學生宿舍資產的入住率加權平均數分別由約99.6%降至99.1%及隨後降至98.4%再降至95.3%。於截至2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月的學生宿舍入住率加權平均數下降主要是由於(i)於2016年7月收購額外新Braemar組合，及(ii)由於大部分短期租賃於2017年1月之前到期，dwell Garth Heads的入住率由截至2016年12月31日止年度的80%降至截至2017年6月30日止六個月的47.3%。往績記錄期內澳大利亞學生宿舍資產入住率加權平均數維持接近完全佔用。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，新加坡學生宿舍資產的加權平均入住率由零增至30.9%至79.0%及90.2%，乃主要由於自2015年9月開始營運以來，佔用規模的擴大。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，學生宿舍的整體加權平均入住率由約99.7%降至91.2%，再上升至約96.6%及隨後略降至約95.4%。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，每月出租床位加權平均數由2,345張增加至2,346張及3,097張及3,078張，乃由於我們床位總容量增加及我們維持高佔用率能力。

## 業 務

### 我們宿舍資產的匯總資料

我們於下文概述於最後實際可行日期，我們在新加坡、馬來西亞、澳大利亞、印度尼西亞及英國經營的宿舍資產及宿舍業務的土地儲備：

#### 1. 經營的宿舍資產

##### 新加坡

##### (1) 租賃物業

名稱／位置	本集團		租金成本	土地租賃／ 租賃年期	土地面積／	當前容量
	股權(%)	開始營運日期			建築面積 (平方米)	床位數 (約)
Westlite Tuas宿舍 90 Tuas South Avenue 9, Singapore	100	2012年2月29日	截至2014年12月31日 止年度—約1.9百萬新元 截至2015年12月31日 止年度—約2.0百萬新元 截至2016年12月31日 止年度—2.0百萬新元 截至2017年6月30日 止六個月—約1.1百萬 新元	2011年5月1日至 2017年4月 29日，進一步 續期9個月 (2017年5月1日 至2018年 1月30日)	40,349/ 55,995	8,600
dwell Selegie 1A Short Street, Singapore	100	2015年9月2日	截至2014年12月31日 止年度—零 截至2015年12月31日 止年度—約1.5百萬新元 截至2016年12月31日 止年度—約2.6百萬新元 截至2017年6月30日 止六個月—約1.3百萬 新元	2015年6月5日 至2018年 6月4日	4,408/ 5,405	332

對於Westlite Tuas宿舍，於2017年5月8日與新加坡建設局簽訂之分租租賃協議，並無條文授權我們有權於現行租約屆滿時續租。因此，租約將於2018年1月30日期滿。於2017年11月1日，本公司公佈因重新開發需要場地，新加坡相關機構並未同意進一步延長租賃期。因此，Westlite Tuas宿舍租賃協議將於2018年1月30日到期，本公司正安排將



---

## 業 務

---

租客遷至我們擁有的其他工人宿舍以及附近具有可用床位容量之預先安排宿舍。於最後實際可行日期，我們正與相關機構共同開展工作，爭取於2018年1月30日之前完成土地恢復及歸還工作。倘現時租約之任何進一步續期未獲授予，或不能按商業上可行的條款獲授予，我們擬僅租賃工人宿舍至有關租約快到期之日期，並行使權利終止租賃協議，而無需作出補償。我們將通知租住在該宿舍樓的工人退還彼等租賃之房間，並於租約屆滿前搬離。我們將從新加坡的34,700張床位的工人宿舍總投資組合中剔除8,600張床位，並且我們預期本集團收益將會減少。截至2016年12月31日止年度，Westlite Tuas宿舍租約產生之收益約為27.6百萬新元，分別約佔本集團收益的22.9%或佔於本集團持續經營產生溢利中約佔7.4%的溢利淨額的約2.6百萬新元。於截至2016年12月31日止年度，Westlite Tuas宿舍經營活動產生的現金流量約為14.4百萬新元，約佔本集團經營活動產生的現金流量總額之20.7%。Westlite Tuas宿舍乃根據獨立估值報告按公平值列賬。Westlite Tuas宿舍之投資物業於2016年12月31日經公平值計量為零。確認為有利租賃協議的無形資產及Westlite Tuas宿舍的廠房及設備目前正於整個租賃期間內攤銷及折舊，且將於截至2018年1月30日止租賃期間或之前全面攤銷及折舊。因此，董事確認，於2018年1月資產負債表內將無賬面值，且因此無未更新租約導致的Westlite Tuas宿舍撇銷。

對於dwell Selegie，根據2015年6月5日與新加坡共和國政府就dwell Selegie簽訂之租賃協議，本集團(作為租戶)可選擇於不遲於目前租賃期限屆滿前10個月以書面形式通知房東將租約續期3年，而房東可全權酌情同意按雙方協定的租金以及條款及條件(包括規定最終期限為2年)向本集團(作為租戶)授出自有關期限屆滿起延長租期。於2017年8月，我們已從書面形式向業主續訂有關租約，倘延期，租賃期限將延長至2021年6月4日(及可進一步延長至2023年6月4日)。於最後實際可行日期，我們概無收到業主的任何回覆。鑒於我們有續新租賃的合約權利，並且本集團概無違反租賃協議及dwell Selegie自2015年9月開始營運以來，一直遵守適用法律及法規進行經營，董事有信心，目前租約將獲續新及我們並不知悉對該重續有任何疑問。儘管如此，倘未能續新租約，我們將於新加坡學生宿舍總投資組合中剔除332張床位，因此我們預期面臨收益減少。截至2016年12月31日止年度，dwell Selegie租約產生之收益約為3.2百萬新元，約佔本集團收益的2.6%，其錄得於截至2016年12月31日止年度虧損約0.5百萬新元。

## 業 務

因此，Westlite Tuas宿舍及／或dwell Selegie的收益減少或會對本集團的財務業績產生重大影響。倘Westlite Tuas宿舍及dwell Selegie當前的租賃並無續新，有關風險的詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 概無法保證本集團將能夠更新我們宿舍資產之租賃或類似商業條款」一段。

### (2) 自有物業

名稱／位置	本集團		租金成本	土地租賃／		土地面積／	當前容量
	股權(%)	開始營運日期		租賃年期	建築面積	床位數	
	(約)				(平方米)	(約)	
<b>Westlite Woodlands</b> 宿舍 2 Woodlands Sector 2, Singapore	100	2015年7月10日	零	30年(2013年 11月22日至 2043年 11月21日)	9,542/ 28,626	4,100	
<b>加工工業協會 — Westlite Papan</b> 宿舍 5/5C/5D Jalan Papan, Singapore	51	2016年5月25日	截至2014年12月31日 止年度 — 零 截至2015年12月31日 止年度 — 零 截至2016年12月31日 止年度 — 約1.2百萬新元 截至2017年6月30日 止六個月 — 約1.0百萬新元	2015年1月1日 至2037年 12月31日	14,817/ 50,378	7,900	
<b>Westlite Toh Guan</b> 宿舍 14 to 28 (Even No.) Toh Guan Road East, Singapore	100	2011年8月1日	零	自1997年 12月1日起 60年租賃	11,685/ 37,371	7,800	
<b>Westlite Mandai</b> 宿舍 32/34/36 Mandai Estate, Singapore	45	2013年3月14日	零	永久業權遺產	11,265/ 29,056	6,300	

## 業 務

正如我們新加坡的法律顧問所告知，於新加坡物業被佔用前，須發行臨時佔用許可證及／或法定竣工證書。我們已於2017年1月10日、2016年10月17日、2005年9月29日及2014年3月28日分別獲得Westlite Woodlands宿舍、ASPRI-Westlite Papan宿舍、Westlite Toh Guan宿舍及Westlie Mandai宿舍之該等法定竣工證書。因此，正如我們新加坡的法律顧問所告知，該等宿舍資產可被合法佔用。我們新加坡的法律顧問亦已確認，本集團已獲得合法經營該等住房資產作為外國員工宿舍的必要許可證。

### 英國

名稱／位置	本集團		租金成本	土地租賃／	土地面積／	當前容量
	股權(%)	開始營運日期		租賃年期	建築面積 (平方米)	床位數 (約)
<b>dwell Manchester Student Village</b> Lower Chatham Street, Manchester, M1 5SX, United Kingdom	100	2014年9月2日	零	永久業權	4,500/ 28,182	1,017
<b>dwell Manchester Student Village South</b> 357A Great Western Street, Manchester, M144AH, United Kingdom	100	2014年9月2日	零	永久業權	6,300/ 9,869	355
<b>dwell The Grafton</b> 60 Grafton Street, Manchester, M13 9NU, United Kingdom	100	2014年9月2日	零	永久業權	880/ 4,444	145

## 業 務

名稱／位置	本集團		租金成本	土地租賃／ 租賃年期	土地面積／	當前容量
	股權(%)	開始營運日期			建築面積 (平方米)	床位數 (約)
<b>dwell Beechwood House</b> 9-11 Ladybarn Lane, Fallowfield, Manchester, M14 6NQ, United Kingdom	100	2016年7月1日	截至2014年12月31日 止年度—零 截至2015年12月31日 止年度—零 截至2016年12月31日 止年度—約2,600新元 截至2017年6月30日 止六個月—約3,500新元	125年租賃 (2016年 7月1日— 2134年 3月1日)	1,700/ 1,195	37
<b>dwell Weston Court</b> 45-47 Cormwell Range, Fallowfield, Manchester M14 6HH, United Kingdom	100	2016年7月1日	截至2014年12月31日 止年度—零 截至2015年12月31日 止年度—零 截至2016年12月31日 止年度—約9,400新元 截至2017年6月30日 止六個月—約8,800新元	125年租賃 (2016年 7月1日— 2134年 3月1日)	3,700/ 2,874	140
<b>dwell Cathedral Campus</b> 1 Dean Patey Court, Cathedral Gate, Off Upper Duke Street, Liverpool, L1 7BT, United Kingdom	100	2014年9月2日	零	250年租賃 (2014年 9月1日— 2257年 2月5日)	16,400/ 8,852	384
<b>dwell Garth Heads</b> Melbourne Street, Newcastle upon Tyne NE1 2SE, United Kingdom	100	2016年7月1日	零	125年租賃 (1995年 10月13日— 2120年 10月12日)	2,000/ 4,936	185

## 業 務

名稱／位置	本集團		租金成本	土地租賃／		土地面積／	當前容量
	股權(%)	開始營運日期		租賃年期	建築面積	床位數	
						(平方米)	(約)
<b>dwel Hotwells House</b> 192-216, Hotwell Road, Bristol BS8 4UR, United Kingdom	100	2016年7月1日	截至2014年12月31日 止年度—零 截至2015年12月31日 止年度—零 截至2016年12月31日 止年度—約10,600新元 截至2017年6月30日 止六個月—約9,900新元	125年租賃 (2016年 7月1日— 2134年 5月25日)	2,400/ 4,628	157	

### 澳大利亞

名稱／位置	本集團		租金成本	土地租賃／		土地面積／	當前容量
	股權(%)	開始營運日期		租賃年期	建築面積	床位數	
						(平方米)	(約)
<b>RMIT Village</b> 5-17 Flemington Road, North Melbourne, Victoria 3051, Australia	100	2014年2月10日	零	永久業權	6,206/ 15,109	456	

## 業 務

### 馬來西亞

#### (1) 租賃物業

名稱／位置	本集團		租金成本	土地租賃／		土地面積／	當前容量
	股權(%)	開始營運日期		租賃年期	建築面積	床位數	
						(平方米)	(約)
<b>Westlite Tebrau</b> 宿舍 PLO 250, Jalan Firma 2, Kawasan Perindustrian Tebrau IV, 81100 Johor Bahru, Johor, Malaysia	100	2012年2月13日	零	48年8個月 零七天 (2000年 2月1日— 2060年 1月31日)	5,718/ 13,093		2,100

#### (2) 自有物業

名稱／位置	本集團		租金成本	土地租賃／		土地面積／	當前容量
	股權(%)	開始營運日期		租賃年期	建築面積	床位數	
						(平方米)	(約)
<b>Westlite Johor</b> <b>Technology Park</b> 宿舍 PLO 46, Jalan Teknologi 5, Taman Teknologi Johor, 81400 Senai, Johor, Malaysia	100	2012年7月23日	零	99年租賃 (2013年 4月23日— 2012年 4月22日)	14,314/ 33,300		5,800

## 業 務

名稱／位置	本集團		租金成本	土地租賃／		土地面積／	當前容量
	股權(%)	開始營運日期		租賃年期	建築面積	床位數	
						(平方米)	(約)
<b>Westlite Desa</b> Cemerlang宿舍 (於2017年1月停業) Lot 2152, Batu 13 1/4, Jalan Sungai Tiram 81800 Ulu Tiram, Johor, Malaysia	100	2012年4月12日	零	永久業權		15,555/ 6,297	—
<b>Westlite Pasir</b> Gudang宿舍 Lot Nos. No. 72-73, Jalan Tembusu, Taman Air Biru, 81700 Pasir Gudang, Johor, Malaysia	100	2012年11月10日	零	99年租賃 (1986年 11月3日— 2085年 11月2日)		8,391/ 8,703	2,000
<b>Westlite Senai</b> 宿舍 Lot 6212, Taman Perindustrian Senai, Mukim Senai, Daerah Kulajaya, Johor Darul Takzim, Malaysia	100	2013年9月17日	零	永久業權		20,310/ 14,958	2,600

## 業 務

名稱／位置	本集團		租金成本	土地租賃／ 租賃年期	土地面積／	當前容量
	股權(%)	開始營運日期			建築面積 (平方米)	床位數 (約)
<b>Westlite Senai II</b> 宿舍 Lot 6214, Taman Perindustrian Senai, Mukim Senai, Daerah Kulajaya, Johor Darul Takzim, Malaysia	100	2016年1月3日	零	永久業權	19,071/ 23,366	5,900
<b>Westlite Tampoi</b> 宿舍 No.6, Jalan Bayu, Taman Perindustrian Tampoi Jaya, 81200 Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia	100	2015年2月25日	零	永久業權	28,328/ 28,328	5,300



## 業 務

### 2. 用於住宿業務的土地儲備

#### 自有物業

#### 馬來西亞

名稱／位置	本集團 股權 (%)	土地租賃／租賃年期	土地面積／	當前容量
			建築面積 (平方米)	床位數 (約)
<b>Westlite Nusajaya土地</b> Lot No.1108 Mukim of Jeram Batu, District of Pontion, Johor, Malaysia	49	永久業權	30,174/ 不適用	—
<b>Westlite Bukit Minyak土地</b> Jalan Sri Tambun 1, 14100 Simpang Ampat, Penang, Malaysia	100	永久業權	17,900/ 39,603	—
<b>Westlite Juru土地</b> Jalan Juru, Mukim 13, Seberang Perai, Tengah, Bukit Mertajam, Penang, Malaysia <sup>(附註)</sup>	100	99年(自2014年起)	26,709/ 37,471	—

#### 澳大利亞

名稱／位置	本集團 股權 (%)	土地租賃／租賃年期	土地面積／	當前容量
			建築面積 (平方米)	床位數 (約)
<b>Project Port Hedland</b> Lot 465, 466, 470 & 471, 44-46 Anderson Street, Port Hedland, Western Australia	100	永久業權	4,434/299	不適用

## 業 務

名稱／位置	本集團 股權 (%)	土地租賃／租賃年期	土地面積／	當前容量
			建築面積 (平方米)	床位數 (約)
<b>dwell Adelaide</b> 12-18 Synagogue Place, Adelaide, SA50000, Australia	100	永久業權	597/0	不適用

### 印度尼西亞

名稱／位置	本集團 股權 (%)	土地租賃／租賃年期	土地面積／	當前容量
			建築面積 (平方米)	床位數 (約)
位於Bekasi Jakarta, Indonesia JI Wareng Kali Jambe Lambang Sari Village sub-district of Tambun Bekasi, West Java, Jakarta, Indonesia的土地	100	30年(自2013年起)	7,220/0	—

附註：於最後實際可行日期，Westlite Juru土地的收購仍未完成。

### 客戶

我們工人宿舍業務的客戶主要包括在新加坡及馬來西亞從事建築、海洋、工程、服務、油氣及製造業等多個行業的公司。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的工人宿舍業務分別約有650、820、1,010及940名為我們貢獻收益的公司客戶。對於我們的學生宿舍業務，我們擁有廣泛且多元化的客戶群，我們的客戶主要為英國、澳大利亞、中國及東南亞的學生。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們分別擁有約2,350名、2,380名、2,880名及2,850名住在學生宿舍且為我們貢獻收益的學生。

## 業 務

下表載列於往績記錄期我們工人宿舍業務按公司客戶業務領域(即工人之僱主居住於我們工人宿舍資產之公司及不包括於我們工人及學生宿舍資產租賃商業空間進行業務運營的商業租戶)劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日 止六個月	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
建築	38,399	64.1	42,734	61.3	44,988	54.8	23,786	48.1
海洋	5,150	8.6	7,772	11.2	11,154	13.6	5,487	11.1
工程	4,240	7.1	4,374	6.3	4,937	6.0	1,953	4.0
油氣	4,841	8.1	4,592	6.6	8,809	10.7	11,364	23.0
服務	1,547	2.6	1,539	2.2	4,112	5.1	2,374	4.8
製造	3,886	6.5	5,980	8.6	6,169	7.5	3,291	6.7
其他	1,796	3.0	2,710	3.8	1,895	2.3	1,138	2.3
<b>總計</b>	<b><u>59,859</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>69,701</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>82,064</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>49,393</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

除來自工人及學生宿舍單位的租金收益外，我們的收益亦源自向獨立第三方商業租戶出租位於我們工人及學生宿舍院內的商業空間。商業租戶為於我們的宿舍資產的商業空間經營彼等業務的人，包括小型商店、便利店、食堂、理髮店、雜貨店的營運商以及自動櫃員機及洗衣服務的服務供應商。於最後實際可行日期，我們的宿舍業務有約60名商業租戶。

此外，本公司亦獲(i) Lian Beng-Centurion (本公司擁有其45%權益)；及(ii) Centurion-Lian Beng Papan (本公司擁有其51%權益) 委聘為Westlite Mandai宿舍及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍的獨家營運商及管理代理。本公司每月收取的管理費分別為26,000新元及46,000新元。有關進一步詳情，請參閱本節「與客戶的主要合約條款 — B. 關於Lian Beng Centurion及Centurion-Lian Beng Papan持有之工人宿舍資產之宿舍管理協議」段落。

## 業 務

下表載列於往績記錄期我們宿舍業務按商業及非商業租戶劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日 止六個月	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
非商業租戶 (附註1)	74,094	96.9	96,191	96.7	112,984	95.7	67,307	95.7
商業租戶(附註2)	2,366	3.1	3,281	3.3	5,116	4.3	3,041	4.3
<b>總計</b>	<b><u>76,460</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>99,472</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>118,100</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>70,348</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

附註：

1. 非商業租戶包括工人之僱主居住於我們工人宿舍資產之公司及居住於我們學生宿舍資產之學生。
2. 商業租戶為我們工人及學會宿舍資產租賃商業空間以進行業務運營之商業租戶。

一般而言，我們的工人及學生宿舍的客戶直接與我們接洽，惟部分在英國申請我們的學生宿舍的學生由中國及英國的代理以及我們已與其訂立推介費協議推介除外。有關與該等代理之間的安排的更多詳情，請參閱本節下文「銷售及市場推廣」一段。

於往績記錄期，我們並無依賴任何單一客戶。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的五大客戶分別佔我們收益的約9.4%、8.3%、8.2%及11.8%。董事確認於往績記錄期，本集團並無與客戶有任何重大糾紛，且概無客戶為我們的主要供應商。

於往績記錄期，概無董事或其任何各自緊密聯繫人或具董事所知於緊隨完成股份發售後擁有本公司全部已發行股本5%或以上的任何現有股東於我們的任何五大客戶中擁有任何權益，且五大客戶均為獨立第三方。

## 與客戶的主要合約條款及LIAN BENG GROUP

### 1. 與客戶的的合約

於往績記錄期，我們與客戶訂立的所有合約具有法律約束力，大部分合約屬標準格式。

#### A. 與我們工人宿舍有關的租賃協議

##### 報價表

我們通常與客戶訂立報價表，當中載列租賃的關鍵條款，如房屋的詳情、租賃期限、租金費率、按金及其他費用及收費，付款方式及本集團可解除租賃的違約事件。客戶一旦接納，且支付押金及其他費用及收費，我們隨後將著手與客戶訂立租賃協議。

##### 租賃協議

客戶接受報價表並支付所需的押金後，我們將與他們訂立具有約束力的租賃協議。我們與工人宿舍客戶的租賃協議包含有關房屋詳情(包括租用的傢俱列表)、租賃期限、租金費率、支付條款以及終止及重續的條款。

##### 期限

工人宿舍租賃協議的期限一般為一年，但我們可按合約基準與客戶訂立更長期限的合約。我們的大部分工人宿舍租賃協議向承租人提供租賃期限再續一年的選擇。我們的租戶可最遲在現有租期到期日前三個月內要求租約期限續新，且續新期限的新租約將在現存租約期限到期日前兩個月內訂立。

##### 租金費率

我們根據客戶要求收取按每單元單價計算的每月租金。租金按合約基準而定，參考(其中包括)市場費率、市場需求、關係時長、合約單元數目及位置。我們的每月租金包括服務費及傢俱的租用費，可包括如水、電及天燃氣在內的公用事業。有關我們相關定價政策的詳情，請參閱本節「我們的業務 — A.我們的宿舍業務 — 1.工人宿舍業務 — 定價政策」一段。

### 支付條款

所有租金應於當月首日支付。我們根據租賃協議對逾期七天後仍未支付的的任何租金、費用、利息及其他款項收取利息。

### 押金

押金(通常為兩至四個月的租金)須於接納有關租賃協議的報價表時支付。押金應於租賃協議期限結束時妥善履行及遵守租賃協議並歸還鑰匙後退還給租客。

### 終止及重續

如有關租客未能根據租賃協議於到期後七天內支付任何款項或違反有關租賃協議的任何條款，則我們有權利終止與租客訂立的租賃協議。有關租客須就我們遭受的損失向我們支付補償及損害賠償，該等金額可從押金中扣除。根據部分租賃協議，可選擇續期合約。

### 其他

所有租客須遵守載有進入及限制進入、導致被立即驅逐或可被處罰的違規行為的各宿舍規章制度以及工人須遵守的其他規則。

## **B. 與Lian Beng-Centurion及Centurion-Lian Beng Papan擁有的工人宿舍資產有關的宿舍管理協議**

於2013年3月31日及2016年12月28日，我們的全資附屬公司Westlite Dormitory Management Pte. Ltd.與Lian Beng-Centurion(我們於其擁有45%權益)及Centurion-Lian Beng Papan(本公司擁有51%權益的公司)訂立宿舍管理協議，以委聘我們作為Westlite Mandai宿舍及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍的獨家營運商及代管人，期限為五年，及除非另行同意外，否則期限將自動延長五年。

### 我們的責任

我們負責運營Westlite Mandai宿舍及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍並對彼等的運營有獨家控制權、酌情權及代理權，且均不受Lian Beng-Centurion與Centurion-Lian Beng Papan的干擾。我們負責(其中包括)宿舍員工的聘用、宿舍的市場推廣、制定及實施經營政策及程序、價格表、購置及處置固定資產(受若干限制)、磋商及簽訂經營合約、

---

## 業 務

---

設備租賃及其他業務、執行租約及其他合約、安排維修及維護、釐定及實施信用政策，以及甄選及委聘外部法律顧問以為Westlite Mandai宿舍及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍運營提供法律意見。

### 管理費

於宿舍管理協議期限內各財年，Lian Beng-Centurion及Centurion-Lian Beng Papan將向我們支付相當於Westlite Mandai宿舍及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍總收益3%的管理費。該管理費(不包括由Lian Beng-Centurion承擔的貨品及服務稅項及所有其他稅項)須每月支付，金額為26,000新元及46,000新元。管理費將最終根據各財年經審核年度報表計算。倘按經審核年度報表計算的管理費超出或少於已支付予我們的總管理費，Lian Beng-Centurion或Centurion-Lian Beng Papan(視情況而定)應立即向我們支付不足的金額或(視情況而定)我們應立即向Lian Beng-Centurion或Centurion-Lian Beng Papan(視情況而定)退還超出的金額。為避免生疑問，任何財年任何時間的任何虧絀或負現金流量應單獨由Lian Beng-Centurion或Centurion-Lian Beng Papan(視情況而定)承擔。

### 終止

除協議(非默認終止協議)所載的違約事件外，Lian Beng-Centurion或Centurion-Lian Beng Papan(視情況而定)可通過向我們發出至少60天的通知且支付相當於六個月管理費(按緊接終止日期前財年收取的管理費計算)金額的終止費的方式於向第三方出售Westlite Mandai宿舍或加工工業協會 — Westlite Papan宿舍(視情況而定)後終止宿舍管理協議，惟只要本公司或其任何聯屬人士繼續為Lian Beng-Centurion或Centurion-Lian Beng Papan(視情況而定)的股東，此協議不得在未經我們事先同意情況下由Lian Beng-Centurion或Centurion-Lian Beng Papan(視情況而定)終止。

## C. 與我們學生宿舍有關的租賃協議

### 報價表

學生透過我們的網站進行網上申請後，我們將通過電郵向他們發出報價表。在報價表上隨附的文件包括租賃協議、租金表，租戶指引以及居住在有關房屋的有關規章及政策。學生須遵循報價表所載的程序，提供經簽署的租賃協議連同其他所需文件，並在確認租賃前繳納按金及／或預訂費。對於在澳大利亞或新加坡申請宿舍未滿18歲的學生，或在英國申請我們宿舍且分期支付租金的學生，他們須有擔保人。我們報價的有效期一般為七天。

### 租賃協議

在獲得房間前，學生須通過電郵將經簽署的租賃協議副本寄回本集團。我們的租賃協議載列房屋類型、租賃期限、付款時間表以及租客與業主的權利及義務等詳情。

### 期限

租賃期限因不同位置而有所不同。我們在澳大利亞的宿舍的租期持續40、44或52週。對於英國，學生通常可選擇42至51週的租期。我們亦在英國及澳大利亞於夏季向學生提供短期租賃。在新加坡，我們與三家機構訂立三份租賃協議，以出租大部分房間或床位，租賃協議的期限介乎1至1.75年。與其他學生的租期各不相同。

### 租金費率

租金因不同位置的不同房間類型而不同。本集團將於新學年制定各自位置各種房間類型的租金費率，有關我們學生宿舍定價政策的詳情，請參閱本節「我們的業務 — A.我們的宿舍業務 — 2.學生宿舍業務 — 定價政策」一段。

我租金費率包含使用學習室及健身房等設施、水電等公用事業及連接Wi-Fi。我們參考市場率，停留時間，需求，大小及位置，景觀，裝修及實施及設備類型按合同間方式釐定我們學生宿舍資產租金率。

### 支付條款

就澳大利亞的RMIT Village而言，整個租賃協議期內的年租金金額須按照我們於訂立租賃協議時向租客發出的租賃付款時間表的日期及金額每月預先支付。就夏季的短暫停留而言，則需要提前全額付款，允許以信用卡或電子資金轉賬方式支付。

就我們英國的學生宿舍而言，整個租賃協議期內的年租金款額須於租賃協議訂明的日期或之前支付。如一次性付款，學生可享受年租金款額2%至5%的折扣。如可提供常駐英國的擔保人，學生可選擇按租賃協議訂明的日期(八月、九月、一月及四月)前分四期支付的年租金款額。對於夏季提供的短租，學生須一次性支付租金款額。

就新加坡的dwell Selegie而言，對於與三個機構訂立的租賃協議，租金連同有關月度服務費以及貨品及服務稅項按月一併支付。對於通常為短期的其他租賃，租金將於整個租賃期內全額預付。



### 押金

就澳大利亞的RMIT Village而言，押金(目前相當於四週租金)及退租清潔費須於簽署租賃協議時支付。該押金轉入住宅租賃押金管理局(「RTBA」)。該押金於協議期限結束時可予退還，惟租客須支付任何欠付我們的未償還款項且租賃房屋處於令我們滿意的狀態。RTBA直接向學生解除押金款額。

就我們在英國的學生宿舍而言，押金(目前為150英鎊，僅適用於曼切斯特的dwell Beechwood House及dwell Weston Court、紐卡斯爾的dwell Garth Heads及布里斯托爾的dwell Hotwells House)及不可退還的預訂費／申請費(為50英鎊或99英鎊，視乎地點而定)須在簽訂租賃協議時支付。該押金於協議期限結束時可予退還，惟租客須支付任何欠付我們的未償還款項且租賃房屋處於令我們滿意的狀態。

就新加坡的dwell Selegie而言，不可退還預訂費(目前為300新元)須於成功預訂時支付且將於提前悉數支付租金時抵銷。我們的租客須支付相當於一個月租金及服務費作為押金。該押金於協議期限結束時可予退還，惟租客須支付任何欠付我們的未償還款項且租賃房屋處於令我們滿意的狀態。

### 終止

就澳大利亞的RMIT Village而言，如(其中包括)租客的任何行為與我們物業佔用人所要求的標準不一致，構成我們認為嚴重不當行為且該行為具有不可糾正性質，則我們有權通過給予不少於14天書面通知的方式終止與租客的租賃協議。任何有意於租賃期結束前退租的租客須向我們發出有關意向的通知，並可能須支付提早終止導致我們可能招致的成本費用(除非找到替代租客，否則仍須承擔全部合約責任)。

就我們在英國的學生宿舍而言，如(其中包括)有關租客未能根據租賃協議於合理期限內支付任何到期的款額，我們有權申請法院命令收回租賃房屋。任何有意於租賃期結束前退租的租客，仍須承擔全部合約責任，除非找到合適的替代租客。

就新加坡的dwell Selegie而言，如租客違反協議，我們有權提早終止租賃協議，在這種情況下，押金應完全沒收，而不影響就欠付業主的未付或所有餘下期限未付租金、服務費、收費、額外費用及任何其他款項以及任何先前違反租賃協議的條款及條件向租客提起任何訴訟的權利。

### 重續

就於英國及澳大利亞的學生宿舍而言，延長租期將會簽訂新協議。

就新加坡的dwell Selegie而言，如租約重續／延期，我們的運營總監將發出延期函，並附有延長期限及費率等重續／延期資料。然後由運營經理審核延期函，隨後運營經理及客戶進行簽署以接納租約重續／延期。

### 其他

在我們澳大利亞、英國及新加坡學生宿舍資產的所有房客均須遵守房屋規則。

## D. 與我們宿舍資產的配套設施及設備有關的租賃協議

### 我們英國及澳大利亞學生宿舍的停車位租賃

我們已委聘獨立第三方停車場管理公司，負責英國Manchester Student Village、Manchester Student Village South及Cathedral Campus及澳大利亞RMIT Village的停車位空間的日常運營及管理。

### 租期

就dwell Manchester Student Village South的停車位空間而言，管理協議期限為三年及將於2019年3月到期。就澳大利亞墨爾本RMIT Village而言，租約期限為三年，將於2018年1月到期。

### 租金費率

對於dwell Manchester Student Village South的停車場而言，管理公司收取停車場產生的收益的若干百分比作為管理費。就澳大利亞的RMIT Village而言，我們基於租賃的停車位空間向停車場管理公司(作為承租人)收取年度固定租金。年度固定租金須基於承租人於該租賃年度從有關停車場獲得的營業額進行年度租金檢討並進一步調整。

### 支付條款

就dwell Manchester Student Village South的停車場而言，管理公司應於每月底通過支票或直接銀行轉賬於扣除其管理費後向我們轉入停車場產生的收益。就澳大利亞的RMIT Village而言，停車場管理公司須通過支票或電子資金轉賬按月分期支付租金。我們對根據租賃協議到期後五個營業日仍未付的任何款項收取利息。

### 終止及重續

就dwell Manchester Student Village South的停車場而言，協議持續三年，其後6個月滾動終止，直至任何一方發出終止通知為止。就澳大利亞的RMIT Village而言，如停車場管理公司未能根據租賃協議支付租金或違反其項下責任，則我們有權終止租賃協議。我們授予承租人重續租約的選擇權，可再續期一年。

### 我們宿舍資產的其他商業租賃

我們與其他服務供應商(包括小超市、便利店、食堂、理髮店、雜貨店及洗衣店營運商)訂立期限約為一年至三年的各種商業租賃。商業租戶須每月支付租金和服務費，以及相當於兩至三個月月租的按金。

## E. 與我們光碟業務有關的報價

我們並無就光碟業務與客戶簽訂長期生產協議。我們的報價通常載列要複製的光碟數量、單價、預期交貨日、支付條款及報價的有效期。我們亦提醒客戶，他們將承擔一切後果和責任，以確保所有提供給我們的作品不會侵犯任何版權、商標、專利或許可法律規定。客戶委聘我們提供光盤複製服務時須執行的彌償保證函之主要條款，請參閱本節「我們的業務運作流程—C.我們光碟業務營運的運作流程—2.產品銷售流程」。

## 2. 與Lian Beng Group共同擁有之宿舍資產

於2011年7月25日，我們的控股股東Centurion Properties、Lian Beng Group及Lian Beng-Centurion就開發Westlite Mandai宿舍訂立協議(「Mandai協議」)。於2011年8月，由於反向收購，本公司已完成從Centurion Properties收購Lian Beng-Centurion45%權益且Lian Beng-Centurion已成為我們持股45%之聯營公司。本集團根據日期為2011年8月1日之追認及加入契據，追認並加入Mandai協議。

由於合約協議變動自2015年1月2日起生效，據此，本集團及Lian Beng Group同意Lian Beng Group成為持有Lian Beng-Centurion 55%股權大多數股東，從而將控制Lian Beng-Centurion。聯營公司為本集團具有重大影響但無控制權之實體，通常持有20%及以上但不超過50%之投票權。合營企業乃為本集團由於合約安排擁有共同控制及實體淨資產的權利的實體。因此，Lian Beng-Centurion及Westlite Mandai由合營企業重新分類為本集團的聯營公司。

---

## 業 務

---

本集團及Lian Beng Group同意於2015年之變動，由於當時，本集團及Lian Beng Group正在討論有關開發ASPRI-Westlite Papan宿舍的合營安排。雙方同意本集團(擁有Centurion-Lian Beng Papan的51%權益)對Centurion-Lian Beng Papan擁有控制權，且Lian Beng Group擁有Lian Beng-Centurion的55%多數權益，對Westlite Mandai擁有控制權。

於2015年10月23日，Lian Beng Group的全資附屬公司Goldprime Dormitory Pte. Ltd.、我們的全資附屬公司Centurion Dormitory Venture Pte. Ltd.及Centurion-Lian Beng Papan就開發加工工業協會-Westlite Papan宿舍訂立協議(「**Papan協議**」)。

### 開發宿舍資產

根據Mandai協議，Lian Beng Group獲委任為開發Westlite Mandai宿舍之總承建商及為管理該項目(包括開發相關土地、所有權、租賃及／或出售工業樓)之項目經理。作為項目經理，須按建築成本之一定比率的費用向Lian Beng-Centurion提供管理服務。就Papan協議而言，獨立第三方承建商獲委任為開發、運營及使用相關土地之總承建商及本集團獲委任為管理該項目(包括樓宇工程及經營加工工業協會-Westlite Papan宿舍)之項目經理。就項目經理而言，本集團將提供管理服務及財務及行政服務予Centurion-Lian Beng Papan，協定費用分別為建築成本之一定比率。

### 委任宿舍資產經理

根據Mandai協議及Papan協議，本集團獲委任為Westlite Mandai宿舍或加工工業協會-Westlite Papan宿舍之經理(視情況而定)以提供管理服務予Westlite Mandai或Centurion-Lian Beng Papan(視情況而定)，協定費用為每年項目產生總收入之一定比率。

根據Mandai協議，本集團獲委任為市場經理以就出售相關土地上開發的工業樓單元向Lian Beng-Centurion提供市場服務，協定費用為出售工業樓單元所產生總收入之一定比率，而委任Lian Beng Group就出售工業樓單元提供財務及行政管理服務予Lian Beng-Centurion，協定費用為出售工業樓單元所產生總收入之一定比率。

### 委任該等公司董事及管理層

本集團及Lian Beng Group各自根據各自協議有權委任、開除及替任Lian Beng-Centurion或Centurion-Lian Beng Papan的董事會兩名董事(視情況而定)。Lian Beng-Centurion董事會會議主席應由Lian Beng Group根據Mandai協議委任及Centurion-Lian Beng Papan董事會會議主席應由本集團根據Papan協議委任。董事會應釐定整體政策，包括Lian Beng-Centurion或Centurion-Lian Beng Papan(視情況而定)之業務及營運範圍。董事會主席應有第二次或最終投票權。

### 項目成本及集資

於釐定項目成本後，本集團及Lian Beng Group根據各自協議應透過(i)股東貸款；(ii)認購Lian Beng-Centurion或Centurion-Lian Beng Papan(視情況而定)更多股份；及／或(iii)第三方融資為該項目成本集資。

根據Mandai協議，本集團及Lian Beng Group將透過(i)授出其股東貸款予Lian Beng-Centurion；及(ii)根據Mandai協議項下條款從銀行或其他提供信貸機構獲貸款及其他信貸融資為開發Westlite Mandai宿舍相關土地購買價之結餘集資。

根據Papan協議，本集團及Lian Beng Group同意項目成本通過外部資源以銀行貸款及其他信貸融資或其他信貸提供機構的可接受條款。倘股東需要額外資金開發並完成整個項目(包括土地)，本集團及Lian Beng Group已承諾各自授予股東貸款及／或認購Centurion-Lian Beng Papan的任何發行股份，其股份按其持股比例按時間及方式由Centurion-Lian Beng Papan董事會不時決定。

### 利潤分估

根據Mandai協議及Papan協議，Lian Beng-Centurion或Centurion-Lian Beng Papan(視情況而定)宣派每一財政年度股息，應按股東各自於Lian Beng-Centurion或Centurion-Lian Beng Papan(視情況而定)參與權益按比例支付予彼等。

### 股份轉讓

根據各自協議，本集團或Lian Beng Group作為Lian Beng-Centurion或Centurion-Lian Beng Papan（視情況而定）之股東於事先未得到其他股東書面同意的情況下夠或同意(i)質押、按揭、押記或以其他方式影響其任何股份或其任何股份之任何權益；(ii)銷售、轉讓或以其他方式出售、或授予其任何股份或其任何股份之任何權益的任何股權；或(iii)就與其任何股份相關的投票訂立任何協議。

### 期限及終止

各自協議將於各自協議日期生效，無時間點限制並將於Lian Beng-Centurion或Centurion-Lian Beng Papan（視情況而定）解散後終止及釐定。

### 信用管理

#### 1. 宿舍業務

由於我們宿舍業務的性質，我們自租客收取租金按金，我們一般不會面臨任何重大不支付租金的情況。於往績記錄期，我們並無經歷客戶長期重大租金欠款的情況。

#### 工人宿舍

我們的銷售及賬目將提醒及跟進租客以結算任何未付款項，之後如款項仍未支付，則會向其發出書面提醒及催繳通知函。視乎租客支付的租金按金金額，我們的法律顧問將於到期日的40天或70天（視情況而定）後，向租戶發出重新入住登記的通知。如款項於到期日的45天或75天（視情況而定）後未結算，我們將終止租賃協議並將客戶工人驅逐出房間。客戶要求的付款延期將由管理層批准，最多允許65天。任何進一步的付款延期須經我們的財務總監批准。

#### 學生宿舍

如款項自到期日起七天後未收到付款，我們的運營人員將通過電郵或電話提醒學生付款結算。如租金到期日（他們須於該日後的未來三天內支付）的21天後仍未結算，則將向學生或其擔保人發送催繳通知函。如於到期日的26天後並無付款，我們的法律顧問將向學生發出重新入住登記通知，如於30天內仍未收到付款，我們將予以驅逐。任何學生要求的付款延期將由我們的管理層批准，最多允許30天延期付款。任何進一步的付款延期須經我們的財務總監批准。

類似的程序適用於我們學生宿舍的商業租戶。視乎他們支付的租金按金數目(兩個月按金或三個月按金)，如於到期日的55天或85天後(視情況而定)款項未結算，他們將收到重新入住登記通知，而如款項於到期日的60天或90天(視乎他們支付的租金按金月份而定)後未付款，我們將終止租賃協議並將其驅逐。付款延期須由我們的管理層批准，最多可允許90天延期付款。任何進一步的付款延期須經我們的財務總監批准。

### 2. 光碟業務

與光碟客戶的支付條款主要基於信用。我們客戶根據需求及市場狀況向本集團下訂單。於往績記錄期，本集團通常允許向其客戶授出30天的平均信用期。授予客戶的信用額度乃經參考合約所載的支付條款根據償還記錄定期進行檢討，以釐定應收賬款的可收回性。除信用期限外，客戶亦須遵守信用額度，且如信用期限到期之前已經達到信用額度，則須結算與本集團的賬款，方會進一步交付產品。對於若干海外客戶，特別是新客戶、較小規模客戶及／或信用較差的客戶，將要求貨到付款或交付前預先付款。本集團極為重視控制我們的現金及信用銷售。

### 銷售及市場推廣

我們有一支專責銷售及市場推廣團隊，以及我們在經營所在地聘請的外部銷售及市場推廣顧問，為我們的宿舍業務及光碟業務釐定適當的廣告和銷售計劃。

#### 1. 宿舍業務

於最後實際可行日期，本集團設有32名成員的銷售及市場推廣團隊，負責我們工人及學生宿舍的業務發展及推廣。本集團在新加坡總部的銷售及市場推廣部門管理新加坡和馬來西亞的工人及學生宿舍的銷售及市場推廣。該團隊由在新加坡及馬來西亞各宿舍工作的個別銷售團隊提供支援。宿舍層面的銷售團隊負責床位／房間銷售，執行各宿舍的推廣活動。對於我們在英國的學生宿舍，銷售及市場推廣職能由在曼切斯特總部工作的銷售市場推廣團隊開展。

就我們在新加坡及馬來西亞的工人宿舍而言，我們主要通過發送電郵，營銷電話及現場拜訪的方式向有生產設施或正在開展合約項目且需要為其工人安排宿舍的潛在公司直接銷售。我們亦與新加坡貿易協會合作，組織研討會及討論會，向其成員公司推廣我們的Westlite品牌。

---

## 業 務

---

就我們在英國及新加坡的學生宿舍而言，我們於2017年2月公佈了一個新品牌「dwell」，這承載著本集團「用心管理」的核心價值及於學生宿舍資產創建凝聚力社區的使命。我們的推廣渠道包括網站、Facebook、Twitter、Instagram、Snapchat、YouTube等社交媒體以及微博、QQ及微信等即時通訊平台。我們亦在網站及熱門搜索引擎上投放廣告。我們參加為學生組織的大學房屋交易會及其他活動，我們分發推廣傳單，並直接向學生講解我們的服務，且我們為有意申請房間的學生組織實地查看我們的宿舍資產。在英國，我們亦與Liverpool Student Homes及Student Homes Manchester合作，該等為學生宿舍搜索引擎，協助學生找到優質的私人宿舍。

就我們在英國的學生宿舍業務而言，我們亦與中國及英國代理訂立推介費協議，以推介學生申請我們的房間。與中國及英國代理訂立的所有推介費協議均為非獨家，合約期限為一年。對於他們推介且與本集團訂立租賃協議的任何學生，他們將收取我們收到的實際租金費1%至7%比例（視乎房間類型而定）的佣金。對於與本地大學訂立的推介費協議，合約期限為兩年，據此，本集團將為其學生預留若干數量的房間。

對於我們於澳大利亞的RMIT Village，我們的獨立第三方營運商負責制定每個運營年度的整體業務計劃及營銷策略，以便本集團批准及監督該計劃及戰略的實施。獨立第三方負責研究和分析學生宿舍的國際及本國趨勢，編製宣傳材料，並建議各學年的租金。除RMIT Village的網站（全球學生均可從該網站找到其最新推廣資料）外，我們亦參加開放日以及大學組織的職業博覽會等其他活動，學生可從中獲得推廣傳單，與我們的銷售及市場推廣人員直接交流並參加村莊觀光旅遊。

## 2. 光碟業務

於最後實際可行日期，鑒於光碟業務規模相對較小，我們的光碟業務執行董事李世宗先生負責整體規劃及監督本集團產品的銷售、營銷及推廣。新加坡對物理光存儲媒介的需求依然疲弱，我們的策略是重點擴大宿舍業務，因此我們不會積極推廣光碟業務。

我們對新加坡當地市場定有建議價格表，並每年傳輸到海外，我們的銷售及市場推廣人員將根據價格表擬備報價。任何低於建議價格的報價將需要管理層的批准。一般而言，生產團隊安排批量生產之前，客戶會通過電郵對報價進行確認。



---

## 業 務

---

於往績記錄期，我們並無遇到任何生產營運中斷的情況，亦無發生因本集團產品延遲交付導致重大收益損失及賠償客戶的任何事件。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的銷售及市場推廣開支分別約為0.6百萬新元、0.8百萬新元、0.9百萬新元及8千新元。

### 競爭

#### 1. 宿舍業務

宿舍服務行業競爭激烈且普通集中。我們憑藉服務品質、價格、財務及人力資源、品牌認知度及獲得適當的土地與其他宿舍提供商展開競爭。我們現有及潛在競爭對手包括新加坡、英國、澳大利亞及馬來西亞的主要國內提供商，其次是外國提供商及來自其他國家的全球學生宿舍供應商。該等競爭對手可能具有更好的往績記錄，更雄厚的財務、人力及其他資源，更龐大的銷售網絡及更大的品牌知名度。

我們認為我們業務的主要競爭因素包括下列各項：

- 規模及營運；
- 建造成本；
- 地理位置；及
- 提供配套設施及設備予於宿舍資產管理方面具有資歷及資質的第三方。

有關我們競爭優勢的詳情，請參閱本節「競爭優勢」一段。

#### 2. 光碟業務

於往績記錄期，我們光碟業務的運營環境充滿挑戰，且日後仍很可能充滿挑戰，因為隨著消費者從物理套裝媒介轉移至網絡下載及流媒體，市場對物理儲存介質的需求下降。本集團將繼續調整光碟廠房的運營產能，以配合不斷下降的需求。將採取審慎的成本管理策略，確保光碟業務繼續為本集團整體盈利能力作出積極貢獻，並產生現金流量，以滿足本集團的擴張需要。

### 採購

#### A. 宿舍業務

我們委聘獨立第三方供應商提供與工人及學生宿舍管理及營運相關的各種服務，主要包括清潔、安保、病蟲害控制、公共服務及提供裝飾及設備、建設、翻新及其他維修及維護服務。我們並無平均採購價格，因為我們供應商提供的各種服務存在很大差異。另外，就澳大利亞的RMIT Village而言，我們委聘獨立第三方營運商為學生宿舍資產的運營提供管理及行政服務以及其配套商業空間，期限於2014年2月10日起至2019年12月31日止。於往績記錄期，我們並無就宿舍業務而與供應商出現任何重大糾紛。

我們的運營團隊負責對供應商的甄選及表現進行質量監控。

新供應商經宿舍管理員及財務總監評估及批准後方可加入獲批准供應商名單。通常而言，我們根據供應商於類似規模或容量項目中的往績記錄、財力、定價、替代方案及質素表現對供應商進行評估。對於總金額超過1百萬新元、2百萬令吉或1百萬澳元(視情況而定)的合約，我們的建造承包商乃通過公開招標程序的方式尋得。招標過程中，至少要有三名入圍供應商獲邀提交含有價格、支付條款、服務相關信息及其背景資料的標書。就營運成本供應商而言，我們獲取至少兩個報價作比較以選擇最適合的供應商。我們的物業管理團隊將考慮他們的方案，並從符合我們標準要求的供應商中選擇。我們供應商的合約期限一般介於一至三年。

我們通常每年對供應商進行審查及評估。我們的審查及評估包括以下各項：(i)審查與過往合約期內供應商提供的服務質素；(ii)評估供應商服務的整體表現；(iii)對提供的服務進行隨機檢查；及(iv)審查供應商的背景及資格，包括其最新營業執照及其他有關經營許可證。我們的物業管理團隊負責監督供應商的表現。

#### 有關RMIT Village的管理及行政服務

我們已於2014年1月就澳大利亞的RMIT Village的運營、管理及維護工作與獨立第三方訂立營運商協議。根據營運商協議，獨立第三方作為代理人，為RMIT Village提供日常管理及行政服務，包括處理房間登記及預訂、收取租金、房屋、樓宇或其他設施的維修及維護、處理學生的查詢和投訴，為房客組織居所節目及社會活動，以推廣及營銷該宿舍。

---

## 業 務

---

為確保RMIT Village的品質運營，獨立第三方負責聘請員工並為其供培訓，就日常營運所需的各種用品及服務與供應商或承包商聯絡，及就有關同意及批准與有關法定機構及政府機構聯絡，確保該宿舍的營運符合法律。我們亦須不時與大學聯絡並向其匯報。獨立第三方須遵守運營協議中載列的有關運作程序、居住支援及資產管理與維護有關的品質標準。

獨立第三方須編製月度財務報告、入住報告及欠款表以供我們審查，編製每個營運年度的年度預算，制定該宿舍的總體策略性業務規劃，並不時向我們提出優化回報的建議。

根據營運商協議，獨立第三方將於每年營運年度以年費的形式就其服務獲支付相當於某個營運年度該宿舍所賺取毛利潤協議固定百分比的費用（「**管理費**」）。獨立第三方有權於每個月的第十四天支付當月所屬營運年度的年度預算及業務計劃中所估計管理費的十二分之一。

營運商協議將於2019年12月到期，惟如一方違反營運商協議或其中一方提前六個月發出通知，則另一方可提早終止。

### 清潔服務

我們委聘獨立第三方供應商在我們的部分工人及學生宿舍內提供清潔服務。為確保工人、學生及宿舍員工的整體健康及福利，我們的清潔服務供應商亦會每年或每半年對我們的宿舍進行消毒。我們的清潔服務供應商必須遵守我們的內部指引，當中載明設施需要清潔的頻率以及我們的清潔服務供應商就各種類型設施需要符合的衛生標準。

我們通常與我們的清潔服務供應商訂立合約，期限為一年，可選擇延長一年。我們每月向清潔服務供應商預付固定服務費，而該等服務費須於清潔服務供應商出示有關發票30日內支付。一般而言，合約在發出一個月通知後終止。如他們於下一個清潔服務供應商甄選招標流程中中標，我們可能會與現有或其他清潔服務供應商訂立新合約。為了我們的學生宿舍資產，我們在夏季聘請清潔服務供應商進行一次一次性深入清潔。

### 安保服務

我們亦委聘獨立第三方安保服務供應商在我們的部分工人宿舍及經選擇學生宿舍內提供24小時安保服務。安保服務包括夜間值守及定期巡邏、監控攝像機和生物識別門禁問系統，以防止他人擅自進入我們的工人及學生宿舍及監察非正常活動。我們的安保服務供應商必須遵守我們的內部指引，當中列明安保人員所規定的職責、我們工人及學生宿舍內各指定地點的安保人員人數及工作時數。

我們通常與我們的安保服務供應商訂立合約，期限為一年。按照合約規定，我們每月向安保服務供應商支付固定服務費，而該服務費須於發票日期30日內支付予安保服務供應商。合約中通常可選擇延續一年的期限。一般而言，合約在發出一個月通知後終止。如他們於下一個安保服務供應商甄選招標流程中中標，我們可能會與現有或其他安保服務供應商訂立新合約。

### 樓宇維護、建造及翻新

我們亦根據需求委聘獨立第三方供應商對工人及學生宿舍的各種設施提供樓宇維護、建造及翻新服務。我們的供應商負責為合約協定的指定設施提供樓宇維護、建造及翻新服務。視乎所需的服務類型，我們與供應商訂立協議，期限介於幾天至一年。我們通常會分期或於工程完工後向我們的樓宇維護、建造及翻新服務供應商支付服務費。每項任務完工後，我們將會進行現場檢查。此外，我們亦以書面形式記錄已完工任務的詳情，以作內部記錄之用。

我們與項目供應商的合約項下一般並無終止條款而我們與維護服務提供商的合約通常有一個月事先通知的終止條款。如他們於下一個樓宇維護及翻新供應商甄選流程中獲得成功，我們可能會與現有或其他樓宇維護及翻新服務服務供應商訂立新合約。如在我們的工人及學生宿舍進行維護及翻新工程，我們通常會提前通知客戶。各個房間的維護及翻新工程通常於宿舍空置時進行，以盡量減少對居民的干擾。

### 公用事業

宿舍資產所需的水電供應主要由位於我們宿舍業務經營所在相關司法管轄區當地公用事業服務供應商提供。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的公用事業費分別約為4.6百萬新元、6.0百萬新元、6.5百萬新元及3.7百萬新

---

## 業 務

---

元，分別約佔同期經營開支的10.4%、10.5%、10.6%及10.9%。於往績記錄期，我們並無發生水電供應的任何重大中斷或短缺。

### 投幣式洗衣機及烘機

我們已委聘獨立第三方在我們部分工人及學生宿舍內安裝投幣式洗衣機及烘乾機。

#### 期限

我們委聘同一供應商為英國所有的學生宿舍安裝投幣式洗衣機及烘乾機，各自協議的期限為八年。

就其他宿舍而言，我們聘有一家獨立第三方供應商提供投幣式商業化洗衣機及烘乾機，期限為最多三年。

#### 租金費率

投幣式洗衣機及烘乾機的部分供應商每週向本集團支付若干百分比的收益。

#### 終止及重續

有關協議可由任何一方終止。

### 理髮店服務協議

我們已授予獨立第三方在我們的工人宿舍資產中經營一家理髮店，為期一至兩年。我們在某些協議中列明給房客及非房客專業理髮的價格。

## B. 光碟業務

### 原材料採購及存貨控制

本集團光碟生產的主要原材料包括聚碳酸酯樹脂、鋁靶、UV保護漆及DVD膠合機。根據實際收到的銷售訂單，本集團維持合理的原材料存貨水平，以滿足生產。各部門每月進行盤點以檢查原材料，以及每年進行兩次物理盤點以維持存貨水平。

本集團通常至少從兩名供應商採購各種類型的原材料。本集團通常不會與供應商訂立固定期限的供應協議。於往績記錄期，本集團在採購原材料方面並無遇到任何重

---

## 業 務

---

大困難。我們的光碟業務供應商通過報價獲得。我們採購主管將發佈採購訂單，該訂單由不同級別的管理層根據採購金額進行驗證。我們的採購主管通常根據所供應原材料的品質、交貨時間及原材料定價來選擇及評估供應商。我們已批准獲得一份提供原材料的供應商名單，而該名單須定期索取。我們亦會要求供應商提供原材料樣品來檢驗其品質。

### 電力

本集團生產活動所需的電力供應主要由本地電力供應商傳輸。於往績記錄期，本集團並無發生供電的任何嚴重中斷。

### 供應商

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，本集團的五大供應商合共分別約佔本集團經營及建造成本總額的24.9%、31.2%、40.4%及28.7%。同期最大供應商產生的成本分別約佔本集團經營及建造成本總額的9.5%、13.4%、28.9%及11.3%。於往績記錄期，概無董事、其各自緊密聯繫人或持有本集團已發行股本超過5%的股東於本集團的五大供應商中持有任何權益，該等供應商均為獨立第三方。

對於提供有關服務的供應商，支付條款載於上文「採購」一節所述的有關合約內。對於我們採購原材料而言，本集團通常從其供應商獲得信用條款。鑒於與供應商之間的牢固關係及我們的採購量，本集團在主要原材料方面通常有權從供應商獲得30天的平均信用期。於往績記錄期，我們並無任何供應嚴重不足及我們供應商並無出現重大延遲交貨現象。我們的原材料供應商主要在新加坡。本集團與供應商採購的支付條款各不相同，款項主要以新元支付。我們供應商概無與我們訂立長期供應協議。

## 業 務

下表載列於往績記錄期我們採購自五大供應商的概約百分比：

### 截至2014年12月31日止年度

排名	供應商	於最後實際 可行日期 與本集團的 概約業務 關聯時長	提供予 本集團的服務	支付及信用條款	對經營及建造成本 總額的貢獻	
					總金額 百萬新元	佔本集團 經營及 建造成本 的概約%
1	Lian Beng Construction (1988) Pte Ltd	3年	建造	於收到發票後 結算	8.9	9.5%
2	CBE Tech Sdn Bhd	4年	建造及翻修	於收到發票後 結算	7.1	7.7%
3	Brilliant General Building Construction Pte Ltd	5年	18層建築的 主要承建 商	於收到發票後 結算	5.0	5.3%
4	ZAP Piling Pte Ltd	3年	建造工人宿 舍	於收到發票後 結算	1.4	1.5%
5	供應商A	4年	供電	於收到發票後 結算	0.9	0.9%
總計					<u>23.3</u>	<u>24.9%</u>

## 業 務

截至2015年12月31日止年度

排名	供應商	於最後實際 可行日期 與本集團的 概約業務 關聯時長	提供予 本集團的服務	支付及 信用條款	對經營及建造成本 總額的貢獻	
					總金額 百萬新元	佔本集團 經營及 建造成本 的概約%
1	Unison Construction Pte. Ltd.	2年	建造	須於35天信用 期內結算	36.3	13.4%
2	Lian Beng Construction (1988) Pte. Ltd.	3年	建造	收到發票後 結算	31.7	11.7%
3	CBE Tech Sdn. Bhd.	4年	建造及翻修	收到發票後 結算	13.7	5.0%
4	供應商B	4年	顧問及建造 服務	須於14天信用 期內結算	1.5	0.6%
5	供應商C	3年	供電	收到發票後 結算	1.4	0.5%
總計					<u>84.6</u>	<u>31.2%</u>



## 業 務

截至2016年12月31日止年度

排名	供應商	於最後實際 可行日期 與本集團的 概約業務 關聯時長	提供予 本集團的服務	支付及 信用條款	對經營及建造成本 總額的貢獻	
					總金額 百萬新元	佔本集團 經營及 建造成本 的概約%
1	Unison Construction Pte. Ltd.	2年	總承建商	須於35天信用 期內結算	28.8	28.9%
2	CBE Tech Sdn. Bhd.	4年	建造及翻修	於收到通知後 結算	5.4	5.4%
3	供應商D	2年	土地租賃	於收到通知後 結算	2.4	2.4%
4	供應商E	1年	燃氣供應	於收到通知後 結算	1.9	1.9%
5	Lian Beng Construction (1988) Pte. Ltd.	3年	建造	於收到通知後 結算	1.8	1.8%
總計					<u>40.3</u>	<u>40.4%</u>

## 業 務

截至2017年6月30日止六個月

排名	供應商	於最後實際 可行日期 與本集團的 概約業務 關聯時長	提供予 本集團的服務	支付及 信用付款	對總經營開支的貢獻	
					總金額 百萬新元	佔本集團 經營開支 的概約%
1	供應商F	8個月	於阿德萊德 特建學生 宿舍資產 之土地及 建造	於收到通知後 結算	5.0	11.3%
2	CBE Tech Sdn. Bhd.	4年	建造及翻修	於收到通知後 結算	2.8	6.2%
3	Concept FF&E Limited	10個月	建築	於14天信用期 內結算	2.7	6.1%
4	供應商D	2年	土地租賃	於收到通知後 結算	1.3	3.0%
5	供應商E	1年	燃氣及電力 供應	於收到通知後 結算	0.9	2.1%
總計					<u>12.7</u>	<u>28.7%</u>

### 我們五位最大供應商資料

Lian Beng Construction (1988) Pte Ltd為一間於新加坡註冊成立的公司，為Lian Beng Group之成員公司。Lian Beng Group於新加坡從事居民、工業、商業及土木工程建築項目。其共有六個運營分部，分別為(i)建築；(ii)宿舍；(iii)建築機械工程及租賃；(iv)房地產開發；(v)投資控股；及(vi)混凝土及柏油生產。

CBE Tech Sdn. Bhd.為一間於馬來西亞註冊成立的公司，為總部位於柔佛的土木結構建築公司。

Brilliant General Building Construction Pte. Ltd.為一間於新加坡註冊成立的公司。其於新加坡建設局登記的一家A2總承包商。其已完成公營及私營分部之設計及建築項目。

---

## 業 務

---

ZAP Piling Pte. Ltd.為一間於新加坡註冊成立的公司，其核心業務為打裝基底及土木工程。其於CR08「打樁工程」L6級及CW02「土木工程」B1級註冊。

供應商A為一間於新加坡註冊成立的公司，於新加坡及澳大利亞運營之能源效用利用公司。供應商A提供為電力市場提供計量及計費服務。其亦代表其他能源效用服務提供商提供計量、計費及支付收集及顧客服務，包括公用事業局的水費、城市氣費局的氣費及各種垃圾回收公司的垃圾清理費。

Unison Construction Pte. Ltd.為一間於新加坡註冊成立的公司。主要從事樓宇建築包括主要更新工程，擔任總承建商。

供應商B為一間於新加坡註冊成立的公司，為當地及亞太洋區域提供建築設計諮詢服務，其辦公樓位於Kuala Lumpur、上海、北京及Ho Chi Minh City等地。其目前項目涉及山打根喜來登的Harbour Mall及Four Points獲獎項目、新加坡的智選假日酒店及珠海的幾個總體規劃項目。

供應商C為一間於新加坡註冊成立的公司，為新加坡領先的電力通用公司分部。通過從事電力傳輸、分配及銷售運營其集團分公司電力零售。

供應商D為大陸法系下的法定委員會。主要負責通過土地銷售、租賃收購及分配管理房地產土地。其亦開發及出售房地產土地以優化對公用福利的利用。

供應商E為一間於英國註冊成立的公司，於英國內，工業、商業及顧客業務的主要能源供應商。自其於1987年成立以來，其所有市場領域有超過80,000個場地，包括中小業務、大型工業及商業公司，以及公共服務及非盈利機構。

供應商F為一間於澳大利亞註冊成立的公司，為澳大利亞阿德萊德集團公司之分部，於阿德萊德從事建築及住宅及商業高層建築開發。

Concept FF & E Limited為一間於英國註冊成立的公司，主要從事提供室內設計業務。

### 質量控制

#### 宿舍業務

我們定有質量控制政策，我們致力於遵守及不斷改進質量管理體系，確保我們提供優質的宿舍服務，始終符合客戶的預期、法律要求及安全標準。本集團已就我們的工人宿舍業務現有管理系統獲得ISO 9001認證。這彰顯我們致力並專注於為客戶提供優質的宿舍及服務。我們的營運總監趙先生擁有超過20年的物業及工人宿舍開發與管理業務經驗。彼於新加坡房地產及建造業務擁有及管理各類業務。彼監督我們宿舍業務的日常運營及擴張。

我們亦備存認可的供應商及承包商名單，且我們根據包括但不限於其市場聲譽、質量、響應能力、往績記錄及是否設有質量、環境、健康及安全管理體系等因素首次將供應商或承包商納入我們的名單。認可的供應商及承包商名單每年審查一次，每名認可的供應商及承包商將根據其表現進行審查，如質量、及時性、響應能力及環境、健康與安全記錄。

在我們的工人及學生宿舍的建設過程中，我們的項目部門將指派地盤監管人員檢查工人及承包商正在進行的工程。我們的地盤監管人員亦將對完工的工程進行檢查，以確保滿足相關要求。在施工工程完工後，我們的員工將在安排向客戶出租宿舍之前進行最後檢查。安全及監管要求亦得到遵守。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團在工人及學生宿舍的宿舍質量及宿舍管理服務方面並無遇到任何重大糾紛。

除新加坡兩間較新工人宿舍Westlite Woodlands宿舍及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍外，若干工人宿舍的品質管理系統已經認證以符合ISO9001:2008要求。Westlite Woodlands宿舍及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍已分別計劃於2017年底及2018年第一季度使其品質管理系統獲認證。有關詳情，請參閱本節「主要資格、牌照及認證」一段。

### 光碟業務

我們光碟業務主任李世宗先生負責確保我們光碟生產的各個方面符合該等要求及其他適用法規、標準及內部政策。我們制定質量監控程序對生產過程的各步驟(包括接收原材料、壓模核驗、CD/DVD複製、薄膜及色彩校準、印刷、包裝及交付)進行檢查。

過往數年，我們榮獲多個獎項，以表彰我們在光碟業務中的成就及質量控制。我們亦經受並通過我們客戶安排的工廠審核，並遵守其嚴格的甄選要求。有關詳情，請參閱本節「主要資格、牌照及認證」一段。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團在光碟質量方面並無遇到任何重大糾紛。

### 環境事宜

董事會認為，宿舍業務及光碟業務一般不會產生環境污染，因此，我們的業務對環境的影響是有限的。董事會也認為，製造過程中的各個階段里都不會產生重大化學污染物、廢水或其他工業廢物。於往績記錄期，本公司概未受到任何重大環境索賠、訴訟、處罰或懲戒行為。於往績記錄期，本集團未發生過任何重大遵從環保規例所需成本。

### 工作場所安全與健康政策

董事認為，我們目前採用的操作安全措施符合我們經營所在司法權區的行業慣例，我們的董事已確認我們並無違反該等司法權區的操作安全法律或法規。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，在我們經營所在司法權區並無發生任何致命的意外，人身傷害或任何不符合有關法律法規的不合規事件。

在英國，我們委聘完全合資格的專業安全顧問作為我們的顧問，就安全衛生事宜提供意見，確保我們符合有關法規的要求。為確保僱員、學生和其他訪客安全健康的工作場所，我們設立了一個健康與安全委員會，由不同部門的經理組成，為我們英國業務制定有關政策及監督健康與安全事宜的表現。

---

## 業 務

---

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。董事確認於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無遇到任何對我們產生重大不利影響的重大工人事件。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已遵守我們業務經營所在司法管轄區的所有強制性地方及國家勞動及安全法律法規。

### 保險

董事確認，本集團的投保範圍符合業內一般慣例及足以應付我們的業務及營運所需。所有保單均有效，且保費已支付。於往績記錄期，我們支付的保費分別約為0.4百萬新元、0.5百萬新元、0.6百萬新元及0.3百萬新元。保單會每年進行審查，以確保障範圍屬充分。

就我們宿舍業務的運營而言，本集團投購涵蓋火災、盜竊、所有工業風險、財產、業務中斷及公共責任的保險。本集團亦在英國為其宿舍業務投購恐怖主義保險。就光碟業務運營而言，本集團對鍋爐及高壓容器及工業的所有風險進行投保。

本集團亦為其僱員投購保險，包括住院及手術保險、醫療保險、旅遊保險、人身意外保險、工傷保險以及董事及高級職員責任險。

董事確認，我們已經符合我們經營業務的管轄區域有關投保範圍的所有法定要求。截至最後實際可行日期，我們並無作出或面臨任何尚未了結的重大保險索賠。於往績記錄期，我們並無因經營宿舍業務及光碟業務遭遇任何重大損失或損害。

### 信息技術系統

#### 宿舍管理系統

本集團為新加坡及馬來西亞的工人宿舍業務開發及維護的其自身宿舍管理系統。憑藉維持床位供應情況及所有公司租戶及其工人作為各自宿舍房客的集中數據庫的實時信息的系統，銷售部門的成員可檢查床位的供應情況、預訂床位及向潛在客戶發出報價表。一旦客戶確認租約，租賃協議即可由系統生成。將為每名客戶創建一個賬戶，其詳情包括公司名稱、聯絡方式及與我們訂立的現有及先前租約的資料。每名客戶的賬戶亦包含居住在我們宿舍的每名工人的詳細資料，包括姓名、國籍、工作證號碼、入住狀態及工人被分配的床位。該系統亦使我們的工作人員能夠監控我們定期檢查房間的時間表及狀態，管理每個公司租戶的水電儀表讀數，及就水電費、結算及退房事宜向客戶發送電郵。存儲在系統中的數據亦有助於我們分析我們工人宿舍業務的收入趨勢，使我們能夠制定合適的業務計劃。我們致力於保障所有電子信息的保密性、完整性及可用性。在宿舍管理系統中生成的數據及存儲在我們服務器中的文件會被定期備份。

#### **StarRez**

於往績記錄期，我們已委聘獨立第三方軟件供應商StarRez，提供綜合學生宿舍解決方案，協助我們處理學生的在線宿舍申請、房間匹配、合約管理、維護、包裹管理及員工行政職能，如記賬、報告及電郵。

據董事確認，於往績記錄期，並無發生導致我們營運重大中斷的意外系統或網絡故障。

於最後實際可行日期，共有六名僱員負責管理及監督系統基礎設施。

#### 企業資源計劃

就我們的光碟業務而言，本集團實行根據業務流程定制的企業資源計劃系統涵蓋銷售、生產計劃、生產、交付及存貨管理等所有主要業務流程。於往績記錄期，我們並無因企業資源計劃系統故障而遇到可能對本集團營運及財務狀況產生重大不利影響的業務營運重大中斷。我們在新加坡的生產廠房擁有一個倉庫，總儲存面積約為11.5平方米。

### 知識產權

#### 域名

於最後實際可行日期，我們註冊了多個域名，包括「centurion」、「tptpooling」、「fwtpooling」、「fwsharetransport」、「dwellstudent」、「worker dormitory services」及「westlite」。有關我們域名的進一步詳情，請參閱載於本招股章程附錄六「B.有關本集團業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」一段。

#### 商標

於最後實際可行日期，我們在我們經營宿舍業務所在地新加坡、英國、澳大利亞及馬來西亞以及其他司法管轄區註冊(或申請註冊)多個「Westlite」及「dwell」品牌。我們亦與我們的控股股東Centurion Global就非獨家許可訂立一份許可協議，以名義成本就本集團於許可協議所載國家的宿舍業務的營運及發展使用「Centurion」商標。我們知識產權的詳情載於本招股章程附錄六「B.有關本集團業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」一段。

於最後實際可行日期，據我們所知，(i)我們並無嚴重侵犯第三方擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方並無嚴重侵犯我們擁有的任何知識產權，且據我們所知，我們或我們的任何附屬公司並無因嚴重侵犯第三方的任何知識產權而面臨任何未決或受威脅的申索。

### 風險管理

與我們業務有關的主要風險載於本招股章程「風險因素」一節。我們採用企業風險管理框架來識別及管理本集團業務中的主要風險，此做法採納並符合美國反對虛假財務報告委員會旗下發起人委員會內部控制整體框架的指引。美國反虛假財務報告委員會旗下發起人委員會通過制定企業風險管理、內部控制及欺詐威懾的綜合框架及指引提高思想領導力的委員會，旨在改進組織表現及管治及減少組織的欺詐程度。企業風險管理框架載有識別及評估風險的系統而持續的過程，並界定如何定期及時地向管理層、審核委員會及董事會收集、監控及報告風險信息(包括風險緩解行動計劃)。



---

## 業 務

---

董事會已委派審核委員會協助我們對風險管理框架、政策及流程進行監督。審核委員會對風險管理的主要職能及職責包括如下：

- (i) 審查及建議風險管理策略及政策以及風險承受能力以供董事會批准；
- (ii) 審查及評估風險管理政策及框架在識別、衡量、監測及控制風險的充分性以及該等政策及框架有效運行的程度；
- (iii) 確保有有效風險管理所需的充分基礎設施、資源及系統，即確保負責執行風險管理系統的人員履行獨立於本集團風險承擔活動的職責；及
- (iv) 提供風險監控及審查本集團的風險狀況。

本集團的內部及外部核數師對本集團內部控制(包括財務、運營、合規、信息技術及風險管理)的有效性進行獨立檢討。審核委員會將審閱其報告，以確保本集團的內部控制充分有效。根據本集團制定及維持的內部控制、內部及外部核數師開展的工作及我們管理層進行的檢討，董事認為，於往績記錄期，本集團處理財務、運營、合規及信息技術風險的風險管理系統及內部控制屬充分有效。

### 對沖

外匯風險盡可能通過我們採用同一外幣進行銷售及採購之自然對沖管理。貸款以當地貨幣借入至可能之最大「貸款價值比」，受限於納稅計劃。投資需以長期目標定制。每月編製財務報告，以便我們能密切監測本集團的整體財務業績及鑒定相關風險。我們亦向董事會編製關於監測外匯風險的季度分析報告，以便解決任何相關風險及採取適當措施將風險降至最低。於最後實際可行日期，我們並無任何衍生工具的對沖頭寸及未平倉敞口。

## 流動資金風險管理

本集團審慎的流動資金風險管理包括保持足夠的現金及透過充足的已承諾信貸融資獲得資金的能力。於往績記錄期，本集團持有用於管理流動資金風險的資產包括現金及短期存款。我們管理層基於預期現金流監控本集團流動資金儲備的滾動預測，其中包括現金及銀行存款。此舉一般根據本集團設定的規例按本集團旗下經營公司層面執行。此外，本集團的流動資金管理政策包括預測以主要貨幣計值的現金流、考慮實現該等現金流須達致的流動資產水平及監控流動比率以及制定債務融資計劃。

有關本集團於往績記錄期現金流、現金及銀行結餘之詳情，請參考本招股章程「財務資料—流動資金及資本資源」一段及附錄一會計師報告附註15。

為了管理我們擴張及開發計劃產生的流動資金風險，本集團確保有足夠現金及短期存款及銀行融資以應對任何短期負債及意料之外的資金需求。於2017年6月30日，我們擁有現金及短期存款約84.4百萬新元及可用銀行融資約109.0百萬新元。

收購已完成資產及開發項目的擴張通常由銀行提供價值比為70%至80%的貸款。20%至30%的結餘由內部資源融資。為了避免意料之外的資金需求滿足銀行存款，本集團的投資基金政策屬長期銀行貸款，符合其投資的長期性質。本集團佔投資的典型銀行貸款為固定的10至15年，並於償還之前釐定，與整個貸款期間的現金流量收入相匹配。於2017年6月30日，我們的銀行到期債務組合平均約為11年。提供充足的墊款以保證現金流量可充裕地滿足長期貸款協議所規定之金融契約。

本集團亦管理已完成現金流量產生資產之開發項目的擴張水平，以減少因項目延期可能產生之流動資金風險及因意外事件而增加之成本。於2017年6月30日，正在籌備中的開發項目價值佔開發項目總價值及現金流量產生資產約9.5%。

---

## 業 務

---

除了根據管理層預計的現金流量監測流動資金儲備的滾動預測，審核委員會及董事會於季度會議上獲告知本集團營運資金之流動性及充足性。擴張及開發計劃的資金安排在獲得收購或開發項目開始批准之前於董事會層面討論。

除可用現金、短期存款及承諾銀行融資外，本集團亦擁有可用多幣種中期票據項目融資，達350百萬新元，本集團準備於該可用多幣種中期票據項目融資中挖掘債務資本市場基金。於往績記錄期，我們已成功從四個不同地方的債務資本市場募集了250百萬新元。

於必要時，我們亦可通過股份配售或供股籌集資金，以緩解流動資金風險(如有)，可從擴張計劃及開發計劃籌集。

由於本集團業務性質，產生現金穩定並具有高經營利潤，實時基礎產生之現金遠遠滿足於營運開支、利息及固定債務償還。此外，我們的業務模式包括客戶必須提前支付租金及租金按金。日常業務的營運資金要求較小。然而，本集團維持充足的現金儲備以墊付因外部事件而中斷業務及有關擴張及開發計劃產生之任何意外資金要求。

### 資本風險管理

本集團管理其資本的目標乃為確保本集團之持續經營，及保持最佳的資本結構以最大化股東價值。為保持或達致最佳資本結構，本集團或會調整股息派付金額、向股東返還資本、發行新股、回購已發行的股份、獲得新借款或出售資產以減少借款。管理層根據資產負債比率監控資本。資產負債比率按債務淨額除以資本總值計算。債務淨額按借款減現金及銀行結餘計算及資本總值按借款加本集團的淨資產計算。詳情請參閱本招股章程「財務資料—主要財務比率」一段。

### 企業管治及內部控制措施

我們維持企業管治及內部控制措施，以確保有效和高效地管理及經營我們的業務，並維護員工、利益相關者及股東(視情況而定)的利益，該等措施包括：

---

## 業 務

---

- |        |   |   |
|--------|---|---|
| 控制環境   | — | 成立內部審核部以檢討及匯報實際內部控制表現；  |
| 風險評核   | — | 制定程序以識別及分析影響本集團達成目標的相關風險，包括有關法規及營運環境不斷改變的風險，以作為釐定如何降低及管理該等風險的基礎；              |
| 監控活動   | — | 制訂政策及程序，以確保管理層的指引得以執行，以及針對影響公司達到目標的風險之任何措施；                                   |
| 資訊及溝通  | — | 在管理層及其他人員能夠履行職責的方式及時間框架，用系統以識別、取得及報告與營運、財務或合規有關的資訊；                           |
| 學習及發展  | — | 制定政策確保訂有持續培訓及發展計劃，令員工在技術、運營及業務提升方面獲得更新資料；                                     |
| 一般電腦監控 | — | 制定有關電腦的程序，如日常備份程序；  |
| 財務措施   | — | (1)制定財務及申報架構、(2)編製於財務報告期末的財務報表的過程及程序、(3)提升公司規劃及預算的編製以評估本公司營運的表現、有效性及效率的過程及程序； |
| 銷售管理措施 | — | 就(1)住宅租戶銷售及收款環節及(2)商業住戶銷售及收款環節制定過程及程序；  |
| 採購管理措施 | — | 就(1)向供應商取得報價及邀請承包商進行公開投標，(2)保存及審閱認可供應商及分判承包商名單及(3)資本開支制定的過程及程序；及              |
| 業務持續計劃 | — | 盡量減低干擾與及時恢復活動的策略。   |

籌備上市時，我們於2017年3月委聘獨立內部控制顧問擔任我們的獨立外部顧問（「**內部控制顧問**」），以對我們的內部控制系統進行審核。內部控制審核的工作範圍包括準備文件、測試及評估我們有關經營及企業管治的程序、系統及控制措施。通過2017年3月進行的初步審核，我們的內部控制顧問對我們的內部控制系統有所發現並認為相關發現對本集團業務經營或資源利用產生不利影響的可能性及程度相對較低。其亦推薦我們執行若干措施。根據該等推薦意見，我們執行相關措施以改善內部控制系統。根據內部控制顧問於2017年4月及2017年6月進行後續審核的結果，本集團已採納並落實內部控制顧問的全部推薦意見。

根據以上所述，我們的董事認為，本集團的內部控制措施充分及有效。我們的董事負責監督整體風險管理及適時評估及更新我們的風險管理政策。

### 企業管治措施

本公司將遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則。我們已設立三個董事會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並根據企業管治守則設定職權範圍。有關詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層 — 董事會」一節。尤其是，我們的審核委員會的其中一個主要職責是審核本公司的財務申報流程、內部控制及風險管理體系的有效性。我們的審核委員會包括全部三名獨立非執行董事，彼等的背景及履歷載於本招股章程「董事及高級管理層」一節。

上市後，董事將於各財政年度審閱企業管治措施及企業管治守則遵守情況，及遵守年報所載的企業管治報告的「遵守或解釋」的原則。

### 訴訟

於最後實際可行日期，並無訴訟或仲裁程序或未決的重要物質索賠或針對本集團成員或任何董事的威脅，董事認為，其可能對本集團的財務狀況或經營業績產生重大不利影響。我們可能不時牽涉於一般業務過程中產生的多項仲裁或法律訴訟。

## 業 務

### 監管不合規

除下文披露之系統性不合規事件外，我們的董事確認於往績記錄期及直至最後實際可行日期，概無發生其性質為重大不合規或系統不合規的不合規事件：

法規	不合規事件詳情	不合規事件之 潛在後果	不合規事件 之原因	矯正措施
墨爾本城市委員會於2005年3月11日發行規劃許可證TP04/1116A (「規劃許可證」)	我們於澳大利亞直接附屬公司 Centurion Australia Investments Pty Ltd (「CAI」) 並未於CAI收購RMIT Village後根據規劃許可證第2條維多利亞規劃第173節及環境法1987與墨爾本城市委員會訂立協議。	誠如我們澳大利亞法律顧問告知，該遺漏可能之影響為墨爾本城市委員會要求訂立協議並進行登記，而不會採取進一步行動，除非反對或無視有關要求。該遺漏不會影響土地業權之效力，及規劃許可證之效力或CAI或其租客之權利，或我們於澳大利亞間接附屬公司Centurion Student Services Pty Ltd於運營RMIT Village提供宿舍業務之權利。	RMIT Village以往擁有人(將該業務售予CAI)於墨爾本城市委員會發行規劃許可證後負責其合規。但其未能與墨爾本城市委員會訂立173節協議。	我們澳大利亞法律顧問已受指示參與改正該遺漏。該協議初稿已於2017年6月16日呈遞予墨爾本城市委員會。於最後實際可行日期，協議之簽訂及登記仍待墨爾本城市委員會確認。我們的法律顧問預期墨爾本城市委員會將不會按照提交的第173條協議進行處理，而是要求修訂第173條協議，以達成規劃許可證及隨後的(2015年)規劃許可證。

## 業 務

法規	不合規事件詳情	不合規事件之 潛在後果	不合規事件 之原因	矯正措施
<p>2004年貿易、商業及工業牌照(新山市政委員會)細則(「新山市政委員會細則」)</p>	<p>我們馬來西亞的間接附屬公司Centurion Dormitories Sdn. Bhd.及Westlite Dormitory Management Sdn. Bhd並未取得在新山市內開展業務營運所需之營業執照。</p>	<p>此乃觸犯新山市政委員會細則，一經定罪，Centurion Dormitories Sdn. Bhd.及Westlite Dormitory Management Sdn. Bhd分別可被判處不超過2,000令吉的罰款，或不超過一年的監禁或兩種方式併罰，且可能在定罪後犯罪持續期間追加每日200令吉的罰款。誠如我們馬來西亞法的法律顧問告知，不可能就不合規而針對兩間附屬公司及其董事提起訴訟，且倘針對彼等提起訴訟，該兩間附屬公司董事不會就不合規事項受到監禁懲罰，乃鑒於以下原因：</p> <p>(a) 該不合規事項並非故意且董事已立即採取行動補救該不合規事項；及</p> <p>(b) 並無公司董事就不合規事項受到監禁懲罰之案例報告。</p>	<p>兩家附屬公司先前在Westlite Tebrau宿舍旗下運營，使用Westlite Tebrau取得的營業執照。我們已委聘一家當地服務公司在兩家附屬公司於2016年7月搬至新辦公地址時為該兩家附屬公司申請營業執照，但我們獲告知，完成申請需要時間。</p>	<p>於2017年6月6日，該兩間附屬公司取得新山市政委員會頒發之營業執照。</p>

## 業 務

法規	不合規事件詳情	不合規事件之 潛在後果	不合規事件 之原因	矯正措施
2017年貿易、商業及工業牌照(巴西古當市議會)細則(「巴西古當市議會細則」)	Westlite Pasir Gudang未取得在巴西古當市議會區域內開展業務營運所需之營業執照。	此乃觸犯巴西古當市議會細則，一經定罪，Westlite Pasir Gudang可被判處不超過2,000令吉的罰款，或不超過一年的監禁或兩種方式併罰。在取得檢察官的同意後，巴西古當市議會可收取不超過上述罪行項下規定罰款50%的金額。誠如我們馬來西亞法律顧問告知，不可能就不合規而針對Westlite Pasir Gudang或其董事提起訴訟，且倘針對彼等提起訴訟，其董事不會就不合規事項受到監禁懲罰，乃鑒於以下原因： (a) 該不合規事項並非故意且董事已立即採取行動補救該不合規事項；及 (b) 並無公司董事就不合規事項受到監禁懲罰之案例報告。	自2013年以來，我們已經委聘一家當地服務公司且已向當地居委會遞交了營業執照申請。我們已經積極與居委會聯絡以提供完成申請的所需文件。	於2017年6月8日，Westlite Pasir Gudang取得巴西古當市議會頒發之營業執照。



## 業 務

法規	不合規事件詳情	不合規事件之 潛在後果	不合規事件 之原因	矯正措施
消防法1988 (「消防法」)	Westlite Tebrau於2017年4月完成Westlite Tebrau宿舍更新工作後並未獲得新消防證。	根據消防法，倘無具有效力之消防證書，倘樓宇擁有人違反該法律，則物業擁有人構成犯罪，其可能被處以不超過5,000.00令吉之罰款或被監禁不超過三年或兩者併罰。而且，根據消防法規(犯罪調停)1991條例進行調停，於收到犯罪信息或投訴單後將發出通知單調停該罪。倘於通知所規定的期限內全數支付總合費用，則不會對該人士再提起訴訟。誠如我們馬來西亞法律顧問告知，不可能就不合規而針對Westlite Tebrau或其董事提起訴訟，且倘針對彼等提起訴訟，其董事不會就不合規事項受到監禁懲罰。	負責的員工於完成更新工作後，相關負責員工已立即申請新消防證且按照正常行業慣例，發出新消防證後將會繼續業務運營。	於2017年8月20日，Westlite Tebrau已獲得馬來西亞消防及救援部門頒發的消防證

## 業 務

法規	不合規事件詳情	不合規事件之 潛在後果	不合規事件 之原因	矯正措施
<p>印尼投資協調委員會 （「投資協調委員會」）法規</p>	<p>我們的印尼間接附屬公司PT Westlite Accommodation Cibitung（「PT Westlite」）的投資原則許可證於2016年10月16日屆滿後並未續期。</p>	<p>印尼投資協調委員會法規並無針對投資原則許可證屆滿或未能續新的直接制裁／罰款／處罰。</p>	<p>我們的負責人已向投資協調委員會提出申請續新投資原則許可證，但獲有關當局告知由於PT Westlite並無業務運營，其毋須獲得投資原則許可證。</p>	<p>於2017年6月5日，PT Westlite就續新原則許可證向投資協調委員會遞交申請，並於2017年6月9日取得該項許可證。</p>
<p>《企業信息公示暫行條例》及《企業經營異常名錄管理暫行辦法》</p>	<p>上海華德並未在規定期限內作出年度通告，故於2015年7月名列當地市場監督管理局的企業經營異常名錄。</p>	<p>倘一家企業在其被列入三年內非正常營運的企業名單後，未能履行其公共披露責任，有關機構將其列入嚴重違法的企業名單內，且該等資料將公開。其法律代表及負責人於三年內將不應擔任任何其他企業的法律代表或負責人。政府工程包括採購、項目招標、授予國有土地或授予榮譽等亦將被限制。誠如中國法法律顧問告知，糾正後將無受懲罰之風險。</p>	<p>新的提交制度下提交時間還未到期，工商管理管理局的提交時間為往前時間，要早於現有的提交時間，因此上海華德被當地市場監督管理局列入了非正常運營企業名單。</p>	<p>在向當地市場監督管理局發出年度報告後，上海華德於2016年3月被移出企業經營異常名錄。</p>

董事確認，就董事所知，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除上文所披露者外，本集團在所有重大方面均遵守與我們業務有關的我們經營所在司法權區的所有有關法律法規，且我們已從有關監管部門取得開展業務所需的所有必要牌照、批准及許可。我們在申請重續所有該等牌照方面未曾遇到過任何失敗。於往績記錄期直至最後實際可行日期，並未對上述披露違規事件對我們施加任何懲罰。

於最後實際可行日期，董事進一步確認，據彼等所深知及盡悉，彼等並不知悉(i)自完成反向收購以來及直至最後實際可行日期，本公司、董事及控股股東有任何對關於本公司的新加坡上市手冊的違規情況；及(ii)就上述期間本集團合規記錄中有任何應提請香港投資者及監管機構注意的事宜。

### 內部控制顧問的建議

就上述不合規事件而言，內部控制顧問已建議本集團(i)加快批准及落實監管合規清單，監控事件整改及倘事件已被整改，開展進一步法律審閱；(ii)將完成新項目法律合規清單手續實施到位；及(iii)於我們的現有合約管理系統中納入所需牌照續期，以向本集團提供續期及申請之到期提示。控制程序及過程將於我們的常規審計中受我們的內部合規團隊及內部審計審查。於2017年第三季度，有關法規遵守之監督政策及程序已被錄在案。我們制定合同管理政策並實施合同管理制度，以監督於供應商或服務提供者簽訂之全部合同到期日期及審查進程。法規遵守清單由新加坡及馬來西亞附屬公司完成並提交。內部審核已安排於年末，於違規問題完全解決後進行，且合規審查小組已成立。本公司亦已委聘外部法律顧問就牌照合規及法律相關規定提供意見。我們認為，採取所有有關措施後可杜絕類似違規問題的反復發生。

### 董事及獨家保薦人對有關不合規事件的內部控制措施的意見

經考慮內部控制顧問的推薦建議及本集團採取的糾正措施及上述提及的預防措施(已實施包括委聘外部法律顧問處理牌照、合規及法律相關問題等措施)，我們的董事認為，及保薦人同意，(i)本集團採取的多項內部控制措施充分及有效；(ii)已發現的事件並不

## 業 務

對我們的董事根據上市規則第3.08條及第3.09條擔任董事職位的適當性造成重大影響；及(iii)已發現的事件並不對根據上市規則第8.04條進行上市的適當性造成重大影響。

### 僱員

截至2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日及最後實際可行日期，本集團分別共有339名、320名、296名、290名及311名僱員。下表載列截至2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日及最後實際可行日期我們僱員(包括董事，但不包括獨立非執行董事)按職能及地理位置劃分的明細：

	於12月31日			於6月30日	於最後實際
	2014年	2015年	2016年	2017年	可行日期
<b>新加坡</b>					
<b>宿舍業務</b>					
管理	8	8	10	10	10
運營	55	60	68	66	74
銷售及市場推廣	7	13	13	14	17
項目	3	4	3	3	3
投資關係	1	1	2	2	4
投資	—	1	2	2	1
人力資源及行政	4	6	5	7	7
一般行政	7	6	9	9	12
財務及行政	16	23	23	25	26
管理信息系統	5	5	6	6	6
<b>光碟業務</b>					
生產	44	34	16	10	10
銷售及市場推廣	6	5	1	1	1
財務及行政	4	3	2	—	—
小計	160	169	160	155	171
<b>英國</b>					
運營	27	29	41	40	41
銷售及市場推廣	2	3 <sup>(附註)</sup>	7 <sup>(附註)</sup>	6 <sup>(附註)</sup>	6 <sup>(附註)</sup>
項目	1	1	2	1	3
財務及行政	2	3	4	6	5
小計	32	36	54	53	55

## 業 務

	於12月31日			於6月30日	於最後實際 可行日期
	2014年	2015年	2016年	2017年	
<b>澳大利亞</b>					
運營	16	12	14	14	14
銷售及市場推廣	2	2	2	2	2
財務及行政	2	2	2	3	4
小計	20	16	18	19	20
<b>馬來西亞</b>					
管理信息系統	0	0	0	1	1
運營	38	39	42	40	41
銷售及市場推廣	6	6	6	7	7
人力資源及行政	1	2	2	2	2
財務及行政	6	6	7	7	8
小計	51	53	57	57	59
<b>印度尼西亞</b>					
管理	2	1	1	1	1
運營	65	36	4	3	3
銷售及市場推廣	5	4	0	—	—
人力資源及行政	1	1	1	1	1
財務及行政	5	4	1	1	1
小計	76	46	7	6	6
<b>總計</b>	<b>339</b>	<b>320</b>	<b>296</b>	<b>290</b>	<b>311</b>

附註：包括位於中國的一名僱員。

於最後實際可行日期，我們員工中171名、55名、20名、59名及6名分別位於新加坡、英國、澳大利亞、馬來西亞及印度尼西亞。截至2016年12月31日止三個年度各年及截至2017年6月30日止六個月，我們的持續經營業務產生的僱員薪酬分別約13.6百萬新元、14.1百萬新元、16.9百萬新元及8.3百萬新元，分別佔各自年度我們持續經營業務總開支的25.5%、19.1%、20.5%及19.1%。

就我們英國的業務營運而言，我們委聘一個屬獨立第三方的人力資源機構負責人力資源方面的一切工作，包括員工培訓及考核、編製人力資源相關的文件(包括僱傭合

約及員工手冊)及制定相關政策，確保其符合英國適用的法律法規。對於澳大利亞方面，獨立第三方營運商負責RMIT Village工作人員的所有人力資源相關事宜，包括人力資源規劃、招聘、培訓及考核及政策制定。

### **招聘**

我們的管理層根據本集團的業務需求每年對我們現有的人力資源進行評估及進行人力規劃。有關部門負責人的任何要求須由負責招聘流程的人力資源部門審核及批准。我們自公開市場招聘僱員，並在確認工作邀請後與員工簽訂僱傭合約。

### **僱員薪酬及福利**

我們所有的僱員獲支付固定薪金、年終酌情花紅、並可根據僱員的表現及職位獲授其他津貼。我們亦為員工投購醫療、住院及手術保險，以及旅行、人身事故及工傷保險以及董事及高級人員的責任保險。我們定期檢討我們的薪酬及福利政策，以確保我們的做法符合適用的工人條例。

於往績記錄期，根據我們經營所在的有關司法管轄區的適用法律，我們參與我們法定強制性供款計劃(如適用)並作出供款。

### **僱員培訓**

我們的僱員按其部門及工作範圍接受培訓。通常而言，僱員須不時參加與質量、運營、內部控制、環境、健康及安全政策有關的培訓。

### **僱員關係**

董事相信，我們與僱員維持良好的關係。於往績記錄期，我們與僱員並無任何重大糾紛。我們的僱員並非任何工會的成員。於往績記錄期，我們並無與僱員經歷任何重大問題或任何影響我們營運的工潮，且我們在資深員工招聘及挽留方面並無遇到任何困難。

---

## 與控股股東的關係

---

### 控股股東

Centurion Global (本公司最終控股公司) 為投資控股公司，擁有覆蓋房地產、投資管理、私募股權投資及其他行業的廣泛業務組合。Centurion Global由Loh先生及韓先生分別擁有50.0%股權。於最後實際可行日期，我們股份的約54.2%由Centurion Global分別透過Centurion Properties及Thinkpac Limited間接持有53%及1.2%。該兩家公司均為Centurion Global的全資附屬公司。於最後實際可行日期，Loh先生及其配偶共同於我們約2.3%的股份中擁有直接權益，而韓先生及其配偶共同於我們約1.5%的股份中擁有直接權益。股份發售完成後，Centurion Global、Centurion Properties、Loh先生及韓先生分別被視為於我們約53.0%、53.0%、55.3%及54.5%的股份中擁有權益。據此，上市後Centurion Properties、Centurion Global、Loh先生及韓先生將為我們的控股股東。此外，於上市後，(i) Loh先生之配偶Wong Wan Pei女士；(ii)韓先生之配偶Kang Lee Cheng Susanna女士；及(iii) Thinkpac Limited將成為本公司控股股東集團之部分。控股股東集團於上市後將擁有約56.8%權益。於最後實際可行日期，除於本公司擁有之權益外，Centurion Properties、Centurion Global、Loh先生及韓先生於新加坡、香港或其他地區的其他上市公司中擁有重大或控股權益。

### 業務介紹

#### 我們的主要業務

我們是新加坡最大的工人及學生宿舍業主營運商之一。我們自2011年8月起開發、擁有及／或管理新加坡和馬來西亞的優質特建工人宿舍資產，以及於2014年2月起擁有及／或管理澳大利亞、英國及新加坡的特建學生宿舍資產。我們管理的物業類型由當地各自需求帶動。我們於新加坡及馬來西亞的工人宿舍臨近工業區域及我們的學生宿舍資產通常位於主要大學校園附近，便於通往市中心。本集團的宿舍資產針對須於僱傭期間及學期內需要短期宿舍的外籍工人及學生。於最後實際可行日期，我們的資產組合穩健，擁有21項經營宿舍資產，合共約61,600張床位(包括由聯營公司擁有並由我們運營的Westlite Mandai宿舍的6,300張床位)。於2017年6月，我們收購位於澳大利亞阿德萊德的阿德萊德市中心的東邊藍道街的開發地點，將開發為新的擁有280張床位的學生宿舍。於最後實際可行日期，本集團於馬來西亞檳城擁有兩塊開發工地，一塊處於在建狀態，另一塊的土地收購及最終規劃審批即將完成。

---

## 與控股股東的關係

---

### 控股股東的業務

Loh先生及韓先生透過Centurion Properties於新加坡、馬來西亞、香港及中國從事物業開發及投資。Centurion Properties為一個包括住宅物業、服務宿舍、酒店發展及商業物業等項目的多元化投資組合。其目標終端客戶範圍相對寬泛，包括本地居民、人士、商人及旅客。董事作出合理查詢後深知，除透過本公司進行業務活動外，Centurion Properties並未擁有、開發及管理世界任何地方的任何特建工人宿舍資產及學生宿舍資產。

因此，由於Centurion Properties涉及的業務活動、物業類型及其終端客戶的差異，我們的董事認為，控股股東經營的業務與本集團存在明顯的差別。

### 獨立於控股股東

經計及以下因素，我們認為上市後本集團能夠獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人(本集團除外)開展業務。

### 財務獨立

本集團已建立並維護獨立的內部控制及會計制度、會計及財務部門、獨立的現金收支財務功能以及獨立取得第三方融資。

在該等情況下，董事認為本集團能夠在無需控股股東的財務資助的情況下開展業務。

### 經營獨立

我們已建立組織架構，包括諸如會計部、投資及融資部、人力資源部、銷售部及採購部等個別部門，各自承擔特定領域的職責。我們並無與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人共享經營資源，如供應商、客戶、營銷、銷售及一般行政資源。

此外，我們具有充足的資本、設備及僱員以獨立經營業務。我們亦已制定多重內控程序，以便促進業務的有效經營。



## 與控股股東的關係

我們已與控股股東訂立一份獲豁免持續關連交易。於2011年8月1日，我們(作為特許承授方)與Centurion Global、控股股東(作為特許授予方)訂立商標許可協議，據此，Centurion Global獲授予本公司的非專屬權利就為有關開發及運營宿舍及各國的工人及學生的相關設施提供服務，或各方可能不時協定的任何服務使用「Centurion」的商標。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

儘管控股股東與本集團之間根據上述商標許可協議建立持續性關係，但董事認為該關係不會影響本集團的獨立性，乃由於(i)上述獲豁免持續關連交易乃按正常商業條款訂立；(ii)本公司獲授權使用上述商標，一次性代價為10.00新元；及(iii)就商標許可協議而言，本集團獲授按名義代價使用商標的權利。

### 管理獨立

儘管控股股東於本公司擁有控股權益並由非執行董事組成，董事會可獨立全權作出所有有關其業務經營的決策，且可接觸供應商及客戶而毋須依賴控股股東。

下表載列本公司的董事及高級管理層成員、Centurion Properties及Centurion Global於最後實際可行日期佔有的席位概要：

姓名	於本公司佔有的席位	於Centurion	於Centurion Global
		Properties	佔有的席位
		佔有的席位	
Wong Kok Hoe先生	非執行董事及董事會主席	董事	集團營運總裁
	薪酬委員會成員		
Loh先生	非執行董事	—	首席董事
韓先生	非執行董事	—	首席董事

## 與控股股東的關係

姓名	於本公司佔有的席位	於Centurion	於Centurion Global
		Properties 佔有的席位	佔有的席位
Gn Hiang Meng先生	獨立非執行董事	—	—
	提名委員會主席		
	審核委員會主席		
	薪酬委員會成員		
Chandra Mohan s/o Rethnam先生	獨立非執行董事	—	—
	薪酬委員會主席		
	審核委員會成員		
	提名委員會成員		
黃格賢先生	獨立非執行董事	—	—
	審核委員會成員		
	提名委員會成員		
江志明先生	行政總裁	—	—
李世宗先生	光盤業務執行董事	—	—

## 與控股股東的關係

姓名	於本公司佔有的席位	於Centurion	
		Properties 佔有的席位	於Centurion Global 佔有的席位
袁啟新先生	宿舍業務執行董事	行政總裁兼董事 (房地產)	—
符愛慧女士	財務總監	—	—
李玉英女士	人力資源及行政經理	—	—
趙炳光先生	宿舍業務營運總監	—	—
何立錦先生	宿舍業務投資總監	—	—
梁兆發先生	學生宿舍業務總監	—	—
林俊光先生	安保總監	—	—
Yeo Boon Hing先生	企業研發總監	—	—

董事會及高級管理層16名成員中，Wong Kok Hoe先生、Loh先生、韓先生(統稱為「重疊董事」)及袁啟新先生等四名成員於本公司、Centurion Properties及／或Centurion Global佔有席位。董事會認為彼等各自於本公司、Centurion Properties及／或Centurion Global的職位對本公司有利，乃由於彼等於本公司任職將確保我們持續及穩定經營，且彼等各自的專業知識及經驗對本公司戰略發展而言屬寶貴資產。有關於重疊董事及袁啟新先生的相關經驗的更多詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

---

## 與控股股東的關係

---

董事會認為，重疊董事及袁啟新先生於本公司、Centurion Properties及／或Centurion Global佔有的席位將不會影響其向本公司履行誠信責任及應有技能、謹慎和勤勉行事責任的能力。基於：

Wong Kok Hoe先生為本公司非執行董事及董事會主席，負責參與制定本公司的企業及業務策略。其將對與本公司、Centurion Properties、Centurion Global及／或任何其他關連公司建議訂立的任何交易相關的決議案放棄投票。其並無參與本公司的日常經營但將出席本公司董事會會議，以提供戰略意見及指引。Wong Kok Hoe先生亦為Centurion Properties董事及Centurion Global的集團營運總監。Wong Kok Hoe先生將為執行其於本公司的職責投入足夠時間。

Loh先生為本公司非執行董事，參與制定本公司企業及業務策略。Loh先生並無於本公司擁有行政管理職能，且並無參與我們的日常經營。彼將放棄就本公司、Centurion Properties、Centurion Global及／或其他關連公司擬訂立的任何交易相關的決議案投票。Loh先生將為履行其於本集團的責任投入足夠時間。

韓先生為本公司非執行董事，參與制定本公司企業及業務策略。韓先生並無於本公司擁有行政管理職能，且並無參與我們的日常經營。彼將放棄就本公司、Centurion Properties、Centurion Global及／或其他關連公司擬訂立的任何交易相關的決議案投票。韓先生將為履行其於本集團的責任投入足夠時間。

袁啟新先生為本公司宿舍業務執行董事，負責本集團宿舍業務的整體戰略規劃及管理。

各董事知悉彼等作為本公司董事的誠信責任，要求(其中包括)其本公司利益及以符合本公司最佳利益行事並避免其董事責任與個人利益產生任何衝突。倘由於本集團與董事或其各自聯繫人將訂立任何交易可能產生利益衝突，則利益相關董事應於本公司相關董事會會議上就相關交易放棄投票並不得計入法定人數。有關詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。倘所有重疊董事放棄投票，其餘董事會成員(即Gn Hiang

---

## 與控股股東的關係

---

Meng先生、Chandra Mohan s/o Rethnam先生及黃格賢先生)仍能適當參考彼等的專業知識及經驗。本公司的日常經營主要由高級管理層管理，而高級管理層(除袁啟新先生外)並無於本集團以外擔任任何其他職位，且為全職僱員。有關其履歷，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。此外，當計及關連交易時，獨立非執行董事將審核相關交易並於必要時尋求外部財務顧問的獨立意見。董事會三分之一以上成員由獨立非執行董事組成。經考慮上述因素後，董事信納，彼等能夠獨立履行於本公司的職位，且董事認為我們能於上市後獨立於控股股東管理業務。

### 不競爭承諾

控股股東(各自為「**契諾人**」，統稱「**該等契諾人**」)已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此各契諾人不可撤回地及無條件地，以及個別地及共同地向本公司(為我們本身及作為我們的各附屬公司之受託人)承諾及保證：

- (a) 彼／其將不會，且將使用其合理努力以促使任何契諾人及其緊密聯繫人(各自為「**一名受控制人士**」，統稱「**受控制人士**」)及由契諾人直接或間接控制的任何公司(就不競爭契據而言，不包括本集團的任何成員公司)(「**受控制公司**」)不會(除透過本集團的任何成員公司外)直接或間接(不論為其自身或連同任何人士或公司或代表任何人士或公司，或以主事人或代理人的身份，透過任何法團、合夥公司、合營企業或其他合約安排，且不論是否為了盈利或其他)進行、參與、投資或收購或持有任何權利或直接或間接於其中擁有權益或以其他方式(在各種情況下無論作為股東、合夥人、代理或其他身份及無論是否以盈利、回報或其他為目的)參與本集團在新加坡、澳大利亞、馬來西亞及英國或本集團已在其進行管理及經營工人及學生宿舍及任何附帶業務的任何司法權區目前及不時從事的業務構成競爭或可能構成競爭的業務(「**受限制業務**」)；及
- (b) 當任何受控制人士及／或受控制公司獲提呈或知悉任何直接或間接從事或擁有受限制業務的新項目或商機(「**新商機**」)：
  - (i) 在任何情況下，契諾人須不遲於14天即時知會本公司該新商機；

---

## 與控股股東的關係

---

- (ii) 該通知須包括其或其緊密聯繫人持有與新商機有關的所有資料連同任何文件，使本公司能夠評估新商機的優點並提供本公司可能合理要求的有關資料，以便對該新商機作出知情評估；
- (iii) 契諾人須盡力促使向本公司提供該機會的條款不遜於向其及／或其緊密聯繫人提供該機會的條款；
- (iv) 接獲契諾人的通知後，主要行政人員及／或本公司首席投資官須考慮尋求新商機是否符合本公司及股東的整體利益。為免生疑義，除非本公司拒絕該新商機或本公司自書面通知日期起計30個營業日內不推進任何新商機，否則契諾人及其緊密聯繫人(本集團除外)無權投資或參與或尋求任何新商機；
- (v) 倘本公司於接獲契諾人通知後30個營業日(「**30日要約期**」)內並無發出有關其有意投資於該新商機的書面通知或發出拒絕新商機的書面通知，則契諾人及／或其緊密聯繫人不可按其自身的意願投資或參與新商機。倘本公司於30日要約期內透過向契諾人發出書面通知提出要求，則契諾人同意將30個營業日延長至最長60個營業日；及
- (vi) 倘契諾人與本公司之間就任何新商機是否將直接或間接與受限制業務競爭或導致與受限制業務競爭而言並無任何不一致，則有關事項須由獨立非執行董事(其決定乃屬最終及具有約束力)釐定。

各契諾人進一步共同及分別向本公司承諾(為我們自身及作為各附屬公司的受託人)：

- (a) 倘本公司提出要求，則其將向董事(包括獨立非執行董事)提供就彼等進行年度審核及履行不競爭契據載有的所有承諾、聲明及保證而言乃屬必要的資料；

---

## 與控股股東的關係

---

- (b) 其將促使獨立非執行董事就遵守及履行不競爭契據的情況所審核事項的決定須透過本公司的年度報告或透過本公司向公眾發佈的公告予以披露；
- (c) 其將就遵守不競爭契諾中的有關承諾、聲明及保證的情況作出年度宣告以便披露於本公司的年度報告中並以合理的努力確保披露與遵守不競爭契據的條款及其履行有關的資料符合上市規則的規定；
- (d) 其將使董事、彼等各自的代表及核數師能夠擁有契諾人及其緊密聯繫人的記錄的足夠訪問權以確保彼等遵守不競爭契據的條款及條件；
- (e) 倘有任何實際或潛在的利益衝突，其將放棄於本公司的任何股東大會上投票；
- (f) 其將不會招攬本集團的任何現有或當時現有的僱員受僱於其或其緊密聯繫人(不包括本集團)；
- (g) 其將不會靠獨立地或聯同或代表任何其他人士、商號或公司從本集團任何成員公司招攬或騙走或試圖招攬或騙走於相關期間內已是本集團的顧客、客戶、代理或或聯絡人或習慣與本集團打交道的任何人士、商號、公司或組織的顧客；
- (h) 未經本公司同意，其將不會將其可能獲悉的有關本集團業務的任何資料用於從事、投資或參與任何受限制業務的任何用途；及

除「Centurion」外，其不會就有關任何行業、業務或公司使用任何名稱(包括「Westlite」)一詞以能夠或可能與本公司或本集團任何成員名稱混淆。

---

## 與控股股東的關係

---

上述不競爭承諾將在下列情況下不適用：

- (a) 任何契諾人及／或其緊密聯繫人持有或擁有進行或從事任何受限制業務公司的股份或其他證券，惟有關股份須在根據證券及期貨條例指明認可的證券交易所上市以及：
  - (i) 有關的受限制業務(以及有關資產)不超過該公司最近期經審核賬目所示的該公司有關綜合營業額或綜合資產的10%；或
  - (ii) 任何契諾人及其緊密聯繫人所持有或彼等共同擁有權益的股份總數不超過該公司相關類別已發行股份的5%，惟任何契諾人及其緊密聯繫人(不論單獨或共同)均無權委任該公司多半數董事，以及於任何時間均有其他股份持有人(連同其緊密聯繫人(如適用))持有較契諾人及其緊密聯繫人共同持有更高的股權百分比。

不競爭承諾將於股份首次於聯交所買賣日期起生效，並將於下列最早發生者日期終止生效：(i)該契諾人(即控股股東)個別或與任何其他契諾人共同終止直接或間接擁有已發行股份30%或以上權益，或以其他方式終止被視為本公司的控股股東(定義見不時生效的上市規則)；或(ii)股份終止於聯交所上市及買賣。

### 不出售承諾

各控股股東已分別向本公司、獨家保薦人及聯交所承諾，除獲得獨家保薦人的事先書面同意及遵守上市規則規定或除非聯交所另有豁免外，其將不會並促使其緊密聯繫人不會於緊隨上市日期後六個月期間(「禁售期間」)的任何時候訂立任何交易出售、要約出售、訂約或同意出售、設立任何產權負擔於或授出任何購股權、權利或權益或以其他方式轉讓或處置任何股份或要約或同意或宣佈有意進行任何上述交易。



---

## 與控股股東的關係

---

各控股股東已進一步向本公司、獨家保薦人及聯交所承諾，除獲得聯交所的事先書面同意及遵守上市規則規定或除非聯交所另有豁免外，倘緊隨任何出售、轉讓或出售或於根據相關交易行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後其不再為本公司控股股東(定義見上市規則)，其將不會並促使其緊密聯繫人不會於緊隨禁售期屆滿後六個月期間的任何時候執行上述行為。

倘其訂立上述任何交易或要約或同意或公佈有意進行任何相關交易，其將採取一切合理措施確保其將不會擾亂本公司證券的市場或造成本公司證券的虛假市場。

各控股股東已分別向本公司及獨家保薦人進一步承諾，於本招股章程日期起至上市日期後12個月止期間內，其將：

- (a) 倘其將於本公司實益擁有的股份或證券或股份或證券中的權益進一步質押或押記予授權機構(定義見《銀行業條例》(香港法例第155章))以基於真誠原則進行商業貸款，其將立即就該進一步質押或押記以及質押或押記的股份或證券數目一併以書面形式通知本公司及獨家保薦人；及
- (b) 倘自任何承押人或承押記人接獲任何口頭或書面指示，而有關指示表明將處置本公司任何已質押或押記股份或證券或股份或證券的權益，其將立即以書面形式知會本公司及獨家保薦人有關指示。

### 持續關連交易

我們與上市後將成為我們關連人士的實體訂立了交易。其將在上市後繼續進行，且將構成上市規則所定義的持續關連交易。

### 獲豁免持續關連交易

#### 商標許可協議

##### 背景

於往績記錄期，本公司若干附屬公司已於過往使用我們的控股股東Centurion Global（「許可人」）擁有的商標「Centurion」。Centurion Global將其商標「Centurion」授予本公司且預期相關安排於上市後將繼續進行。

於2011年8月1日，我們（作為獲授人（「獲授人」））與控股股東Centurion Global（作為許可人）訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此Centurion Global已向本公司授出非專有權利，以於各國就開發及經營工人宿舍及學生宿舍及有關設施相關的服務或各方可能不時協定的服務使用商標「Centurion」。許可的一次性代價為10.0新元。

#### 商標許可協議主要條款

商標許可協議的主要條款概述如下：

- (a) 協議將於商標許可協議日期開始，直至根據商標許可協議的終止條款終止前持續有效；
- (b) 於下列情況下，許可人可通過向獲授人發佈書面通知即時終止協議而毋須行使任何其他權利或進行適當的補救措施，其中包括：
  - (i) 獲授人嚴重違反協議的任何條款，且該違反無法補救，或倘該違約可予補救，但獲授人未能於收到書面通知指示其作出補救後21天內對違約作出補救；

---

## 關連交易

---

- (ii) 獲授人暫停或終止或即將暫停或終止執行全部或大部分業務；及
- (iii) 許可人不再擁有獲授人至少50%權益。

### 過往交易金額及年度上限

於往績記錄期內，並無根據商標許可協議記錄的交易金額。根據商標許可協議，本公司僅須支付一次性代價10.0新元，從而我們可使用上述商標許可協議，代價為零。因此，截至2019年12月31日止三個年度各年，商標許可協議項下的應付年度金額將為零。

由於截至2019年12月31日止三個年度各年商標許可協議項下的應付年度金額將為零港元，且上市規則第14.07條所述各項百分比將為0%，商標許可協議項下擬進行交易於上市後將構成最低標準持續關連交易，因此獲豁免遵守上市規則第14A.76條項下申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

### 董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，於日常及正常業務過程中，已訂立本節所述的持續關連交易以及訂立一般商業條款，該條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。鑒於上市後並未進行非豁免持續關連交易，未就豁免非豁免持續關連交易(定義見上市規則)向聯交所提出豁免申請。倘於上市日期或之後發生任何非豁免持續關連交易，本集團將遵守上市規則第14A章的相關規定。

## 董事及高級管理層

董事會由三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。下表載列有關我們董事之資料：

名稱	年齡	職位	加入 本集團日期	獲委任為 董事日期	主要職責	與其他董事及 高級管理層 (透過或有關 本集團則除外) 之關係
<b>非執行董事</b>						
Wong Kok Hoe 先生	54歲	非執行董事 及董事會 主席	2011年 8月1日	2011年 8月1日	參與制定公司及 業務策略	不適用
Loh Kim Kang David先生	54歲	非執行董事	2015年 5月8日	2015年 5月8日	參與制定公司及 業務策略	本公司高級管理 層成員袁啟新 先生之表弟及 韓先生之表弟
韓成元先生	55歲	非執行董事	2015年 5月8日	2015年 5月8日	參與制定公司及 業務策略	Loh先生之表兄
<b>獨立非執行董事</b>						
Gn Hiang Meng 先生	69歲	獨立非執行 董事	2007年 5月17日	2007年 5月17日	向本集團提供獨 立建議	不適用
Chandra Mohan s/o Rethnam先生	54歲	獨立非執行 董事	2007年 5月17日	2007年 5月17日	向本集團提供獨 立建議	不適用
黃格賢先生	60歲	獨立非執行 董事	2007年 1月1日	2017年 1月1日	向本集團提供獨 立建議	不適用

### 董事會

董事會由六名成員組成，彼等均為非執行董事或獨立非執行董事。

### 非執行董事

**Wong Kok Hoe先生**（「**Wong先生**」），54歲，於2011年8月1日加入本公司，擔任非執行董事及董事會主席，負責參與制定公司及業務策略。Wong先生為薪酬委員會成員。

Wong先生於2008年4月加入Centurion Global，於此之前，彼於1990年3月14日獲得新加坡實習律師資格。彼於公司法、公司融資及併購領域擁有18年以上的法律經驗。彼於Drew & Napier開始其法律生涯，於1996年6月離開該公司成為Yeo Wee Kiong & Partners的合夥人。於1999年10月，彼加入Rajah & Tann（隨後改組為Rajah & Tann LLP）作為合夥人直至2008年6月。從2008年7月至12月，彼擔任Rajah & Tann LLP的顧問。自2009年1月以來，Wong先生一直就任Centurion Global首席營運官，負責監督Centurion Global的運營。

Wong先生於1989年6月獲新加坡國立大學授予法學學士學位。彼為LifeBrandz Ltd（股份代號：ID3.SI）（於新交所凱利板上市的公司）的前任董事，於2015年1月27日辭職。

除上文所披露者外，Wong先生目前或於最後實際可行日期前過往三年並無於任何上市公司擔任任何董事職務。

**Loh Kim Kang David先生**（「**Loh先生**」），54歲，於2015年5月8日加入本公司擔任非執行董事。彼負責參與制定公司及業務策略。

---

## 董事及高級管理層

---

Loh先生擁有逾20年之投資及經紀行業經驗。下表概述Loh先生的職業經歷：

公司名稱	公司主要業務活動	最後／當前擔任職位	服務期限
Centurion Global	投資控股	首席董事	2008年4月至今
UOB Kay Hian Pte. Ltd. (前稱為Kay Hian Pte Ltd)	證券經紀	業務發展顧問	2009年7月至2010年3月
		董事	2007年7月至2009年6月
		執行董事	1999年7月至2007年7月
		副總監	1996年7月至1999年7月
Kay Hian Overseas Securities Ltd.	證券經紀	常務董事(管理層)	1999年7月至2001年10月
OUB Securities Pte. Ltd.	股份、股票及債券 經紀及交易商	交易董事	1995年8月至1996年6月
Ong & Company Pte. Ltd.	提供業務支持服務	交易商(交易董事)	1989年11月至1995年8月

Loh先生於1988年6月獲俄勒岡大學授予以理學學士學位。

除上文所披露者外，Loh先生目前或於最後實際可行日期前過往三年並無於任何上市公司擔任任何董事職務。Loh先生為韓先生之表弟及本公司高級管理層袁啟新先生之表弟。

**韓成元先生**(「韓先生」)，55歲，於2015年5月8日加入本公司擔任非執行董事。彼負責參與制定公司及業務策略。

---

## 董事及高級管理層

---

韓先生擁有逾20年之投資及經紀行業經驗。下表概述韓先生的職業經歷：

公司名稱	公司主要業務活動	最後／當前擔任職位	服務期限
Centurion Global	投資控股	首席董事	2008年4月至今
UOB Kay Hian Pte. Ltd. (原名為Kay Hian Pte Ltd)	證券及債券經紀	業務發展顧問	2009年7月至2010年3月
		董事	2007年7月至2009年6月
		執行董事	1999年7月至2007年7月
		副總監	1996年7月至1999年7月
OUB Securities Pte. Ltd.	股份、股票及債券 經紀及交易商	交易董事	1995年8月至1996年6月
Ong & Company Pte. Ltd.	提供業務支持服務	交易董事	1989年11月至1995年8月
UOB Securities Pte. Ltd.	股份、股票及債券 經紀及交易商	交易商	1987年7月至1989年10月

韓先生於1987年3月獲俄勒岡大學授予以理學學士學位。

除上文所披露者外，韓先生目前或於最後實際可行日期前過往三年並無於任何上市公司擔任任何董事職務。彼為Loh先生之表兄。

### 獨立非執行董事

**Gn Hiang Meng先生**（「**Gn先生**」），69歲，於2007年5月17日獲委任為獨立非執行董事。Gn先生擔任審核委員會兼提名委員會主席及薪酬委員會成員。

於加入本集團之前，Gn先生曾於2001年8月至2007年7月擔任華業集團有限公司副總裁，負責酒店及財務，而該公司為一間主要從事物業開發及投資，以及擁有和管理酒店的公司，彼負責酒店收購及管理位於新加坡及亞洲／澳大利亞等地的若干酒店。彼亦管理財務及人力資源等事務，包括審閱及分析財務報表及公司預測以評估投資及商機。自1973年11月至2001年3月，彼加入大華銀行有限公司，該銀行為一間提供廣泛金融服務的商業銀行，彼為該銀行綜合管理層成員且作為投資銀行部主管，彼負責多種業務，包括投資管理、私募股權投資、企業規劃、合併及收購、企業融資及證券經紀。於彼辭任前，彼為投資銀行部高級執行副總裁。

Gn先生於1971年6月獲新加坡大學（現稱新加坡國立大學）授予工商管理學士學位。

Gn先生分別自2014年8月13日、2007年8月16日及2013年12月1日及2013年6月1日起分別獲委任為Haw Par Corporation Limited（股份代號：H02.SI）（一家主要從事製造、推廣及銷售保健產品的公司）、Koh Brothers Group Limited（股份代號：K75.SI）（一家主要從事建築及樓宇材料、房地產及休閒與酒店業務的公司）、SingHaiyi Group Limited（股份代號：5H0.SI）（一家主要從事房地產投資、開發及管理的公司）及Tee International Limited（股份代號：M1Z.SI）（一家主要從事物業投資及開發的公司）的獨立非執行董事。該等公司股份均在新交所主板上市。

除上文所披露者外，Gn先生目前或於最後實際可行日期前過往三年並無於任何上市公司擔任任何董事職務。

**Chandra Mohan s/o Rethnam先生**（「**Mohan先生**」），54歲，於2007年5月17日獲委任為獨立非執行董事。彼擔任薪酬委員會主席及審核委員會兼提名委員會成員。



---

## 董事及高級管理層

---

下表概述Mohan先生的職業經歷：

公司名稱	公司主要業務活動	最後／當前擔任職位	服務期限
Rajah & Tann Singapore LLP	律師事務所	合夥人	2008年1月至今
Pacific Healthcare Holdings Ltd.	提供醫療服務	董事	2011年3月至2012年2月
Tiong Woon Corporation Holdings Ltd (股份代號：BQM.SI)	提供及買賣重型 設備、海運及 工程服務	董事	1999年8月至2007年12月
新加坡國立大學	高等教育	講師	1989年7月至1995年3月

Mohan先生於1986年6月獲新加坡國立大學授予法學學士學位並於1989年7月獲劍橋大學授予法學碩士學位。彼亦為新加坡仲裁員學會資深會員及英國特許仲裁學會會員。

除上文所披露者外，Mohan先生目前或於最後實際可行日期前過往三年並無於任何上市公司擔任任何董事職務。

**黃格賢先生**（「黃先生」），60歲，於2017年1月1日獲委任為獨立非執行董事。黃先生為審核委員會及提名委員會成員。黃先生自1982年至2015年10月退任期間任職於新加坡的畢馬威會計師事務所，以及擔任不同高級職位，包括稅務處主管、企業主管、財務合夥人及副執行合夥人。

黃先生於1981年5月獲新加坡國立大學授予工商管理學士學位。彼為Singapore Institute of Accredited Tax Professionals之特許稅務顧問（所得稅以及商品及服務稅）。

除上文所披露者外，黃先生目前或於最後實際可行日期前過往三年並無於任何上市公司擔任任何董事職務。

## 董事及高級管理層

### 根據上市規則第13.51(2)條須予以披露

Wong先生曾於以下於新加坡註冊成立已解散或已除名公司擔任董事，詳情如下：

公司名稱	業務性質	解散日期	解散方式	解散原因
Celebrities Asia Theme Restaurants (S) Pte. Ltd.	餐廳經營	2001年 5月28日	解散	當無償還能力時，債權人自願清盤 <sup>(1)</sup>
Centurion Football Pte. Ltd.	業務及管理諮詢服務	2016年 4月4日	除名	停止營業
Football Asia 888 Pte. Ltd.	業務及管理諮詢服務	2013年 7月11日	解散	當無償還能力時，債權人自願清盤 <sup>(2)</sup>
SW Alliance Pte. Ltd.	投資控股公司	2010年 5月10日	除名	停止營業
Femme-Net Pte. Ltd.	電腦硬件、配件及電腦軟件零售(遊戲除外)	2007年10月 4日	除名	停止營業
Pacific Transnational Corporation Pte. Ltd.	一般批發貿易	2001年 10月6日	除名	停止營業
Wellesley Associates Pte. Ltd.	投資控股公司	2009年 2月12日	除名	停止營業
Engineering Management Pte. Ltd.	一般清潔服務(家政除外)	2012年 5月9日	除名	停止營業
TG Pacific Pte. Ltd.	動物飼料配製生產商	2011年 6月9日	除名	停止營業

## 董事及高級管理層

附註：

- (1) Celebrities Asia Theme Restaurants (S) Pte. Ltd. (「**Celebrities Asia**」) 於新加坡註冊成立。債權人之自願清盤程序涉及金額為4,999,764.56新元。其於1999年6月2日開始營業並於2001年2月26日停止營業。Wong先生僅為Celebrities Asia的非執行董事且不參與該公司的日常業務。其經作出合理查詢後所知，該公司因虧損及股東決定不再進一步投資而由債權人自願清盤。基於上述陳述，董事認為，訴訟程式並未對其管理能力產生不利反應。
- (2) Football Asia 888 Pte. Ltd. (「**Football Asia**」) 於新加坡註冊成立。債權人之自願清盤程序涉及金額為2,350,983.00新元。其於2012年5月15日開始營業並於2013年4月11日停止營業。Football Asia為Centurion Global的附屬公司。Wong先生僅為Football Asia的非執行董事且不參與該公司的日常業務。其經作出合理查詢後所知，該公司因虧損及股東決定不再進一步投資而由債權人自願清盤。基於上述陳述，董事認為，訴訟程式並未對其管理能力產生不利反應。

Loh先生曾於以下於新加坡註冊成立已解散或已除名公司擔任董事，詳情如下：

公司名稱	業務性質	解散日期	解散方式	解散原因
Calrisk Venture Pte. Ltd.	食品及飲料 服務公司	2004年 5月11日	除名	停止營業
SW Alliance Pte. Ltd.	投資控股公 司	2010年 5月10日	除名	停止營業

Gn先生曾於以下於新加坡註冊成立已解散或已除名公司擔任董事，詳情如下：

公司名稱	業務性質	解散日期	解散方式	解散原因
LWB (1995) Limited	銀行／金融 控股公司	2002年 4月11日	除名	停止營業
ICB (2002) Limited	全面銀行的 國內銀行 部	2013年 2月7日	除名	終止營業
United Merchant Bank Nominees (PTE) Ltd.	受託人、信 託人及保 管服務公 司	2009年 11月6日	除名	停止營業

## 董事及高級管理層

Mohan先生曾於以下於新加坡註冊成立已解散或已除名公司擔任董事，詳情如下：

公司名稱	業務性質	解散日期	解散方式	解散原因
Anglo-Chinese School (International) Pte. Ltd.	中小學； 大專院校	2007年 10月4日	除名	終止營業
Coffee Gourmet Private Limited	一般批發貿 易	2016年 3月3日	除名	停止營業
Coffee Store Private Limited	一般批發貿 易	2005年 10月13日	除名	停止營業
Infoseek Communications (S) Pte Ltd	批發通訊設 備	2009年 5月13日	除名	停止營業
Pacquest Pte Ltd	生產餅乾	1999年 5月5日	除名	停止營業
Sugar Factory Private Limited	一般批發貿 易	2015年 10月13日	除名	停止營業

黃先生於以下於新加坡註冊成立已除名公司擔任董事，詳情如下：

公司名稱	業務性質	解散日期	解散方式	解散原因
Kds Impex Pte Ltd	無煙香煙貿 易	2009年 4月30日	除名	停止營業

上述各董事確認，並非其不當行為引致上述公司解散，且並不知悉彼因該等公司解散而令其面對或將面對任何實際或潛在申索。除上文所披露者外，該等公司於解散及／或取消登記時有償還能力。

除上文所披露者外，各董事(i)於最後實際可行日期，並無擔任本公司或本集團的其他職位；(ii)於最後實際可行日期，與本公司董事、高級管理層或主要股東並無其他關係；及(iii)於最後實際可行日期前三年內，概無於公眾上市公司擔任任何其他董事職務。於最後實際可行日期，除載於本招股章程附錄六「主要股東」一節及「C.有關董事及主要股東的進一步資料」一段所披露者外，各董事並無擁有任何股份權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。

## 董事及高級管理層

除上文所披露者外，除本集團業務以外，概無董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能直接或間接構成競爭的任何業務中擁有任何權益。有關董事的進一步資料，包括董事於股份及相關股份的權益(定義見證券及期貨條例第XV部)以及彼等服務合約及薪酬的詳情，請參閱載於本招股章程附錄六「C. 有關董事及主要股東的進一步資料」一段。

除本招股章程所披露者外，各董事確認，概無有關董事任命之其他事宜須知會股東，亦無根據上市規則第13.51(2)條須予披露之其他資料。

### 高級管理層

下表載列有關高級管理層(董事除外)之資料：

姓名	年齡	職位	加入 本集團日期	主要職責	與董事及其他 高級管理層 (透過或有關本集團 則除外)之關係
江志明先生	52歲	執行總裁	1996年 3月18日	本集團運營及實施 戰略以及董事會 批准之增長目標 之整體管理	不適用
李世宗先生	66歲	光盤業務之 執行董事	1984年 3月31日	本集團光存儲製造 運營之策略規劃 及整體管理	高級管理層成員李 玉英女士兄長

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	加入		主要職責	與董事及其他 高級管理層 (透過或有關本集團 則除外)之關係
			本集團	日期		
袁啟新先生	58歲	宿舍業務之 執行董事	2011年	8月1日	本集團宿舍業務之 整體策略規劃及 管理	Loh先生之表兄
符愛慧女士	49歲	財務總監	2000年	4月10日	監督本集團財務團 隊及管理財務會 計與稅務運作	不適用
李玉英女士	56歲	人力資源及 行政經理	1984年	3月31日	人力資源發展及 管理	本集團創辦人兼高 級管理層成員李 世宗先生妹妹
趙炳光先生	57歲	宿舍業務首 席營運官	2011年	8月1日	本集團宿舍業務日 常運營及擴張	不適用
何立錦先生	49歲	宿舍業務首 席投資官	2012年	1月3日	本集團宿舍業務擴 張	不適用
梁兆發先生	51歲	學生宿舍業 務主管	1993年	3月5日	本集團學生宿舍 業務之整體管理	不適用

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	加入		主要職責	與董事及其他 高級管理層 (透過或有關本集團 則除外)之關係
			本集團	日期		
林俊光先生	48歲	安全總監	2016年	10月3日	為本集團提供有關 安全管理及業務 持續性提供策略 領導	不適用
Yeo Boon Hing先生	64歲	公司研發及 創新總監	1997年	7月7日	為本集團宿舍業務 研究及物色新業 務模式	不適用

江志明先生(「江先生」)，52歲，於2011年8月獲委任為本集團執行總裁，負責本集團運營的整體管理及實施業務策略以及董事會批准長期增長目標。江先生於1996年3月加入本集團並於2000年3月28日獲委任為董事會成員，直至彼於2015年5月8日辭任。

江先生獲委任為本集團執行總裁前，彼為本集團區域執行總裁及財務主管。彼亦協助李世宗先生管理與推動光盤業務戰略發展及增長。

於加入本集團之前，自1994年4月起，江先生擔任General Motors Overseas Distribution Corporation的會計師，該公司為一間主要從事汽車、汽車零部件及配件銷售和分銷的公司。自1991年6月至1994年4月，彼為會計師事務所Cooper & Lybrand的主任審計。

江先生於1991年7月獲新加坡國立大學授予會計學學士學位。彼目前為新加坡特許會計師協會(前稱新加坡註冊會計師協會)會員。

除上文所披露者外，江先生目前或於最後實際可行日期前過往三年並無於任何上市公司擔任任何董事職務。

李世宗先生(「李先生」)，66歲，為我們光盤業務的執行董事。彼主要負責本集團光盤製造運營之策略規劃及整體管理。李先生擁有豐富的媒介存儲行業經驗，且於該行業從事逾30年。李先生於1984年3月31日獲委任為董事會成員直至彼於2015年4月28日退任。

---

## 董事及高級管理層

---

李先生為本公司(前稱為SM Summit Holdings Limited、Summit Audio Industries Pte. Ltd.及Summit Audio Enterprise Pte. Ltd.)創辦人。彼自1984年3月31日至2011年8月1日擔任主席兼執行總裁。彼負責本集團運營整體管理。歷經數年，彼將一間生產錄音帶的工廠發展為該區域綜合光存儲媒介解決方案供應商。李先生以其廣博的企業經驗與豐富管理技能造福本集團。

除上文所披露者外，李先生目前或於最後實際可行日期前過往三年並無於任何上市公司擔任任何董事職務。彼為高級管理層成員李玉英女士兄長。

**袁啟新先生**(「袁先生」)，58歲，於2011年8月1日加入本集團，擔任宿舍業務的執行董事。彼主要負責本集團宿舍業務戰略規劃及整體管理。袁先生擁有房地產行業逾30年經驗。於加入本集團之前，他曾自1984年至1987年擔任建屋局的產業管理員。其後，彼自1987年7月至1989年9月擔任Tong Eng Brothers (Pte) Ltd. (一家主要從事房地產開發的公司)的營銷經理；自1989年至1997年擔任商業銀行大華銀行有限公司的副總裁。其後自1997年至1999年加入資本市場財務機構Societe Generale Asia (Singapore) Ltd.擔任副主席；自1999年至2007年擔任Heartland Retail Holdings Pte. Ltd. (前稱為Guthrie Detico Pte. Ltd.)的行政總裁，該公司為一間主要從事提供房地產服務的公司。自2002年至2007年於Guthrie Properties (S) Pte Ltd擔任總經理，該公司為一間主要從事提供房地產服務的公司；自2002年至2007年於AsiaMalls Management Pte Ltd擔任總經理，該公司為一間主要從事提供房地產服務的公司。直至彼於2011年5月8日離任後，於2011年8月1日獲委任為本公司董事會成員。

袁先生於1984年6月畢業於新加坡國立大學，獲授予理學學士學位(房地產管理)。

除上文所披露者外，袁先生目前或於最後實際可行日期前過往三年並無於任何上市公司擔任任何董事職務。彼為Loh先生之表兄。

**符愛慧女士**(「符女士」)，49歲，於2011年8月獲委任為本集團財務總監。彼於2000年4月10日加入本集團，擔任財務經理。彼監督本集團財務團隊及管理各類財務會計與稅務運作。

於加入本集團之前，符女士自1996年5月至2000年3月擔任MOH Holdings Pte. Ltd. (前稱為Health Corporation of Singapore (HCS) Pte. Ltd.)的高級會計師，該公司為一間主要



---

## 董事及高級管理層

---

從事提供醫療服務的公司。自1992年5月至1996年5月，彼亦擔任Singapore Reinsurance Corporation Limited內部審計部門的高級執行官，該公司為一間再保險公司。

符女士於1992年5月獲澳大利亞紐卡斯爾大學授予商學學士學位。彼自1996年8月31日起為新加坡特許會計師協會(前稱新加坡註冊會計師協會)會員，並自1994年9月12日起為澳大利亞會計師公會之註冊會計師。

除上文所披露者外，符女士目前或於最後實際可行日期前過往三年並無於任何上市公司擔任任何董事職務。

**李玉英女士**(「**李女士**」)，56歲，於1984年3月作為資深會計主管加入本集團並於1995年1月成為人力資源與管理部經理。彼負責本集團人力資源發展及管理。根據彼於本集團的經驗，李女士擁有逾32年會計、人力資源及管理經驗。彼於1994年8月11日獲委任為董事會成員直至其於2007年5月18日下台。

於加入本集團之前，李女士的工作經驗包括於1979年4月至1984年3月期間，於Yong Sing Trading Co Pte Ltd(一間主要從事家用電器及設備零售業務的公司)擔任賬戶主管。

李女士於1977年自新加坡劍橋普通教育考試證書獲得新加坡劍橋普通水準證書。

彼為本集團創辦人兼高級管理層成員李世宗先生的妹妹。除上文所披露者外，李女士目前或於最後實際可行日期前過往三年並無於任何上市公司擔任任何董事職務。

**趙炳光先生**(「**趙先生**」)，57歲，於2011年8月獲委任為本集團宿舍業務之首席營運官。彼監督宿舍業務日常運營及擴張。彼亦協助增長及戰略計劃。趙先生於2007年加入本集團，擔任Centurion Dormitory (Westlite) Pte. Ltd.(本集團於2011年收購的附屬公司之一)之執行董事。

趙先生擁有逾20年物業及工人宿舍業務發展及管理經驗。彼自2015年7月起擔任Dormitory Association of Singapore Limited副總裁，且於此前於2012年10月至2015年6月為相同機構之總裁。於2014年11月起，彼亦為新加坡外籍工人救助基金信託委員會之獨立信

## 董事及高級管理層

託人。於加入本集團前，自2009年3月至2011年4月，趙先生擔任Maxi Global Management Pte Ltd.董事，該公司當時為外籍工人提供住房服務。自2010年8月至2011年4月，彼亦擔任Maxfresh Leisure Pte Ltd.董事，該公司主要從事於漁船租賃服務。自2006年1月至2007年7月，趙先生亦擔任Intertrade (S) Enterprise Pte. Ltd.董事，該公司主要從事於化學品貿易。

於2011年之前，趙先生於新加坡擁有並管理多種業務，包括房地產及建築業務。於反向收購前，自2007年7月至2011年4月，彼為Westlite Toh Guan董事，該公司涉及工人宿舍業務。下表概述趙先生的職業經驗：

公司名稱	該公司主要業務活動	最後／當前 擔任職位	服務期限
ISO Industry Pte. Limited	提供宿舍服務	董事	2006年3月至 2011年2月
Maxi Consultancy Pte. Limited	提供宿舍服務	董事	2008年12月至 2010年1月
Pointbuilt Pte. Limited	提供建築及土木工程	董事	2008年5月至 2011年2月
Serangoon Garden Staff Apartment Pte. Limited	提供宿舍服務	董事	2009年3月至 2011年8月
Swissplan Dormitory Management Pte. Limited	提供宿舍服務	董事	2007年9月至 2011年4月

除上文所披露者外，趙先生目前或於最後實際可行日期前過往三年並無於任何上市公司擔任任何董事職務。趙先生於1972年於立化小學完成小學教育。

**何立錦先生**（「何先生」），49歲，於2015年獲委任為宿舍業務的首席投資官前在2012年1月以投資董事身份加入本集團。彼負責擴展本集團宿舍業務。

何先生於亞太地區擁有逾20年房地產及酒店業經驗。自2010年5月至2012年1月加入本集團前，彼擔任Centurion Properties的房地產董事，當時從事房地產投資與工人宿

---

## 董事及高級管理層

---

舍業務。自2002年7月至2010年5月加入Centurion Properties之前，何先生曾於多間公司，包括酒店及房地產行業的公司任職，如於彼加入InterContinental Hotels Group的附屬公司Intercontinental Hotels Group (Asia Pacific) Pte. Ltd. (該公司彼時主要從事特許經營酒店品牌或代表第三方酒店業主管理酒店)之前彼自2002年7月起曾短暫任職於諮詢公司HVS International Singapore，擔任高級經理。於2003年1月，其最後職位為南亞的開發總監。於2008年3月至2010年5月加入Centurion Properties之前，彼為Pramerica Real Estate Investors (Asia) Pte. Ltd (一間主要從事房地產投資的公司)的投資高級副總裁。自2007年2月至2007年8月，彼為GE Real Estate Investments Singapore Pte. Ltd. (一間主要從事房地產投資的公司)的董事。自1996年1月至2002年6月，彼於一間投資控股公司HKR Asia - Pacific Pte Ltd擔任投資經理。自1994年9月至1995年3月及1989年8月至1990年1月，主要於香格里拉酒店(一間主要從事酒店經營的公司)擔任管理培訓生。

何先生分別於1993年8月及1994年8月獲舊金山大學授予工商管理理學學士學位及工商管理碩士學位。

除上文所披露者外，何先生目前或於最後實際可行日期前過往三年並無於任何上市公司擔任任何董事職務。

**梁兆發先生**(「**梁先生**」)，51歲，於1993年3月加入本集團任職工程師，隨後於1997年晉升為光盤業務的集團技術經理。彼現任學生宿舍業務主管及負責本集團英國、澳大利亞及新加坡的學生宿舍業務的整體管理。

梁先生擁有逾30年豐富的技術、運營及管理經驗。梁先生於獲委任為學生宿舍業務主管之前，彼負責本集團於馬來西亞的工人宿舍業務運營及本集團光盤業務的技術及製造運營。

梁先生於2001年9月獲西悉尼大學授予工程管理學士學位。

在加入本集團之前，梁先生的工作經驗包括自1992年6月至1993年2月，擔任Tec Revox Engineering Pte Ltd (一間主要從事產品的工業品設計的公司)的項目工程師。自1985年3月至1991年3月，彼亦為Singapore Armed Forces的常規軍事專家。

除上文所披露者外，梁先生目前或於最後實際可行日期前過往三年並無於任何上市公司擔任任何董事職務。

---

## 董事及高級管理層

---

**林俊光先生**(「**林先生**」)，48歲，於2016年10月以安全總監身份加入本集團，負責就安全管理及業務持續發展為本集團提供戰略指導。

於加入本集團之前，林先生在安全運營和執法方面有約20年經驗。於加入本集團之前，彼曾於眾多私人公司擔任過多個職務。在加入本集團之前，彼於眾多私營公司擔任過多個職務，如自2015年7月至2016年4月擔任Apple South Asia Pte. Ltd. (一間主要從事電子產品的製造及銷售的公司)的安全運營經理。自2011年6月至2015年4月擔任SP PowerGrid Ltd (一間主要從事電子產品的發電、輸電及供電的公司)的安全管理主管。自2010年6月至2011年5月擔任重慶鈞匯商務諮詢有限公司上海分公司(一家主要從事提供商業及物業管理諮詢服務的公司)的風險管理及安保部門副總裁。自2009年5月至2010年7月擔任新加坡國立大學的校園安全辦公室副主任。除上述於私營企業的工作經驗外，彼自1996年4月至2009年5月亦擔任新加坡警察部隊的高級警務人員。

林先生於1995年8月作為一名校外生獲倫敦大學授予經濟學學士學位，於2007年5月獲伊迪思考恩大學授予安全管理碩士學位。除上文所披露者外，林先生目前或於最後實際可行日期前過往三年並無於任何上市公司擔任任何董事職務。

**Yeo Boon Hing先生**(「**Yeo先生**」)，64歲，為企業研究創新主管。彼負責研究與物色本集團宿舍業務新發展模式。彼擁有逾20年的銷售與營銷經驗及管理經驗。

Yeo先生於1997年7月作為銷售與營銷主管加入我們的附屬公司Summit CD Manufacture，隨後於2008年1月成為本集團區域銷售與營銷主管。在擔任現時職位公司研究及革新主任之前，Yeo先生曾任Summit CD Manufacture Pte. Ltd.的行政總裁。彼以前的工作經驗包括：自1993年10月至1997年7月加入本集團之前擔任食品飲料服務公司Calrisk Venture的董事，以及自1990年1月至1993年10月擔任Bull HN Information Systems Pte Ltd (一間主要從事提供數據錄入服務的公司)的分銷經理。

Yeo先生於1987年6月畢業於俄勒岡大學，獲授予金融及市場營銷理學學士學位。

除上文所披露者外，Yeo先生目前或於最後實際可行日期前過往三年並無於任何上市公司擔任任何董事職務。

---

## 董事及高級管理層

---

### 公司秘書

謝鶯秋(「謝女士」)，57歲，於2015年1月30日獲委任為本公司的公司秘書。彼亦自1995年1月12日至2005年6月17日及自2006年1月1日至2014年7月31日擔任本公司的公司秘書。彼自1991年10月起擔任新加坡特許秘書及行政人員公會的新加坡執業特許秘書。於2001年4月，彼亦獲准為特許秘書及行政人員公會的資深會員。謝女士於商務秘書實務方面，包括處理股東自願清算及向新加坡上市公司董事會提供建議，擁有逾30年經驗。彼亦擔任若干新交所上市公司之公司秘書。彼亦擔任多家於新加坡註冊成立之私人有限公司之公司秘書。

公司名稱	公司主要業務活動	最後／當前 擔任職位	服務期限
Design Studio Group Limited (股份代號：D11.SI)	為住宅物業項目製造、 供應及安裝鑲板產 品，以及為酒店及 商業項目提供室內 裝修服務	公司秘書	2015年5月至今
Tee Land Limited (股份代號：S9B.SI)	作為房地產開發商及 投資者的投資控股 運營	公司秘書	2013年5月至 2014年2月
Tiong Seng Holdings Limited (股份代號：BFI.SI)	作為樓宇建造及土木 工程承包商運營	公司秘書	2010年2月至 2014年7月
Astaka Holdings Limited (股份代號：42S.SI)	投資控股及從事 房地產開發業務	公司秘書	2008年11月至 2014年7月

## 董事及高級管理層

公司名稱	公司主要業務活動	最後／當前 擔任職位	服務期限
Mortice Limited (股份代號： MORT : LSE)	提供安保、安全及保安服務以及設施及物業管理服務、機械及工程維修服務以及技術驅動型解決方案	公司秘書	2008年3月至 2014年7月
Federal International (2000) Limited (股份代號： BDU.SI)	為石油及天然氣、石油化工及煉油工業設計、製造、組裝、分配及提供流水線控制產品及服務	公司秘書	2004年7月至 2005年6月及 2005年8月至 2014年7月
Hiap Hoe Limited (股份代號：5JK.SI)	投資控股公司開發豪華及中檔住宅以及酒店商業物業	公司秘書	2003年4月至 2005年3月

陳明慧女士(「陳女士」)，46歲，於2017年1月1日獲委任為本公司的公司秘書。彼亦曾自2006年1月1日至2015年1月30日於本公司擔任公司秘書。於2005年9月，彼獲倫敦大學校外管理學專業理學(經濟學)學士學位，且被認可為新加坡特許秘書公會(前稱為新加坡特許秘書及行政人員協會)認證的新加坡執業特許秘書。陳女士在商務秘書實務方面擁有逾20年經驗。彼亦曾擔任若干新交所上市公司及於新加坡註冊成立之私人有限公司之公司秘書。自2012年9月至2015年1月，彼曾於作為建築及土木工程承包商經營的Tiong Seng Holdings Limited(一家於新交所主板上市之公司，股份代號：BFI.SI)擔任公司秘書。自2013年5月至2015年1月，彼曾於作為房地產開發商及投資人經營的一間投資控

---

## 董事及高級管理層

---

股公司Tee Land Limited(一間於新交所主板上市之公司，股份代號：S9B.SI)擔任公司秘書。自2014年7月至2015年1月，彼曾於從事新加坡物業管理業務的OEL (Holdings) Limited(一間於新交所凱利板上市之公司，股份代號：584.SI)擔任公司秘書。

黃德儀女士(「黃女士」)，60歲，於2017年6月16日獲委任為本公司的香港公司秘書。彼為卓佳專業商務有限公司企業服務部董事。卓佳乃全球性的專業服務公司，為客戶提供商務、企業及投資者綜合服務。

黃女士於公司秘書領域擁有逾25年經驗。彼一直從事為香港上市公司及跨國私人及境外公司提供專業企業服務。於最後實際可行日期，黃女士亦已獲其他三家上市公司委任為彼等之公司秘書。自2017年3月30日起，其獲委任為精熙國際(開曼)有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：2788)的公司秘書，該公司從事塑膠及金屬零件、光學及光電產品組件的製造及銷售以及模具及箱子的製造及銷售。此外，自2010年7月12日起，其獲委任為健合(H & H)國際控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1112)的合營公司秘書，該公司從事優質兒科營養及嬰兒護理產品以及成人營養補品及護膚產品的製造及銷售。另外，自2010年6月13日起，其獲委任為桑德國際有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：967)的聯合公司秘書，該公司提供總包供水及污水處理服務。自2016年10月14日至2017年4月14日，其獲委任為佳源國際控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：2768)的公司秘書，該公司於中國從事物業開發及物業投資。彼於1986年6月獲認可為英國特許秘書及行政人員公會會員。彼亦於2011年8月獲認可為香港特許秘書公會(「香港特許秘書公會」)及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。彼亦於2016年8月3日持有由香港特許秘書公會頒佈之2016年／2017年執業者認可證明。黃女士於2009年10月畢業於香港理工大學，並取得文學碩士學位。

基於謝女士、陳女士及黃女士的過往經驗，董事認為謝女士、陳女士及黃女士具有符合上市規則第8.17條所要求之適當專業經驗。

### 遵守企業管治守則及上市規則

本公司董事意識到將良好企業管治運用於本集團管理架構及內部控制程序以達至有效問責性的重要意義。本公司將遵守上市規則附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)。

### 企業管治守則第A3段之規定

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則之守則條文。根據企業管治守則第A3段，董事會中執行及非執行董事(包括獨立非執行董事)之組合應保持均衡，使董事會在很大程度上保持獨立，從而能夠有效作出獨立判斷。

### 背景

董事會由六名董事組成，所有董事均為非執行董事或獨立非執行董事。

### 偏離之原因

董事會被指定與日常管理而分開。日常管理授權予龐大的高級管理層並由其領導。董事會負責制定高水平戰略及管理指引以確保本集團的正確及有效行政及管理。其亦負責監控本公司的日常表現。我們認為分開該等職能屬為更加有效及相當良好的企業管治架構，乃由於於董事會監控戰略的業績及表現時並未發生衝突或可能偏離，而戰略因管理實施而制定。董事會認為鑒於本集團運營的性質及範圍，現董事會規模對於本公司及提供有效決策屬為合適。考慮到執行董事及獨立非執行董事的廣泛資歷、經驗、背景及履歷，董事會全體擁有財務、法律及監管事項方面的核心能力、風險管理、業務及管理經驗及行業知識。因此，董事會認為現董事會成員整體為本集團的有效管理提供適合平衡及多樣化相關技能、經驗及專業知識。憑藉高級管理團隊的全力支持，將正確管理及不時監控本集團的營運狀況。

倘所有重疊董事由於衝突需要放棄投票及餘下董事會僅包獨立非執行董事，獨立非執行董事將向相關高級管理層成員了解事實及相關問題(以作出知情決定)後投票贊成相關決議案。鑑於我們服務管理團隊成員數量多且知識淵博，我們相信我們將能夠為獨立非執行董事提供足夠的信息，以做出明智的決定從而董事會能夠有效運作。



### 企業管治守則第A.4.3及A.5.5段之規定

企業管治守則第A.4.3段規定，若獨立非執行董事在任已過九年，其是否獲續任應由股東批准，而隨附批准其委任的決議案一同發給股東的通函中，應載有董事會為何認為該名人士仍屬獨立人士的原因。企業管治守則第A.5.5段亦規定，若尋求股東批准選任任何人士為獨立非執行董事，隨附批准該委任的決議案一同發給股東的通函中，應載有董事會認為應選任該名人士的理由及董事會認為其屬獨立人士的原因。

### 背景

Gn先生及Mohan先生自2007年5月17日獲委任為本公司獨立非執行董事。因此，於最後實際可行日期，彼等將獲委任為獨立非執行董事，任期超過九年，惟須遵守企業管治守則第A.4.3及A.5.5段之規定。

### 偏離之原因

偏離載於企業管治守則第A.4.3及A.5.5段之規定，乃由於下列原因：

- (a) 根據新加坡法例及組織章程，全體董事須由股東於股東大會以普通決議的方式選出。根據組織章程，於本公司的每年股東週年大會上，當其時的董事人數之三分之一將輪值告退且本公司可以通過普通決議案重選退任董事或選舉其他合資格膺選之人士以填補董事職位空缺。各董事須最少每三(3)年輪值告退一次。Gn Hiang Meng先生及Chandra Mohan s/o Rethnam先生分別於2016年4月29日及2017年4月26日舉行的本公司股東週年大會上輪值告退，並於各自股東週年大會上由股東重選為董事；
- (b) 新加坡法律並無規定須於就建議委任任何獨立非執行董事而向股東發出的任何通函中提供董事會認為其仍屬獨立人士的原因；及
- (c) 根據新加坡企業管治守則2012版第2.4段，任何董事自其最初委任日期起為董事會服務超過九年，其獨立性應受嚴格審核。這樣做時，董事會亦應考慮逐步更

---

## 董事及高級管理層

---

新董事會的需要。董事會亦應解釋任何該等董事被視為獨立之原因。本公司已於2017年4月10日發佈的最新2016年年報中披露，Gn Hiang Meng先生及Chandra Mohan s/o Rethnam先生之獨立性審核。提名委員會已審閱並確認在考慮下列因素後，彼等仍屬獨立：

- 經過多年服務，Gn Hiang Meng先生及Chandra Mohan s/o Rethnam先生皆通過彼等之誠信、客觀及專業為董事會提供非常可貴之貢獻；
- Gn Hiang Meng先生及Chandra Mohan s/o Rethnam先生皆對事宜簡潔及客觀表達觀點並提供相關及寶貴意見；
- Gn Hiang Meng先生及Chandra Mohan s/o Rethnam先生皆對履行董事職責之特徵及判斷表現出較強的獨立性；及
- 彼等持續向本公司管理層及就保護本公司資產及維護全體股東，尤其是非控股股東之權益提供整體指引；及
- Gn Hiang Meng先生及Chandra Mohan s/o Rethnam先生各自作為提名委員會委員，就評估其獨立性放棄審議及投票權。因此，提名委員會已向董事會建議Gn Hiang Meng先生及Chandra Mohan s/o Rethnam先生繼續為獨立董事。經過審慎考慮，董事會決定Gn Hiang Meng先生及Chandra Mohan s/o Rethnam先生繼續為獨立董事。

上市後，董事將於各財政年度審閱企業管治政策及企業管治守則遵守情況，及遵守年報所載的企業管治報告的「遵守或解釋」的原則。

董事已於2017年4月及6月出席有關上市公司董事的持續責任及義務的培訓，並完全了解該等責任及義務。

### 管理層留駐

我們已向聯交所申請並獲豁免嚴格遵守上市規則第8.12條之規定，惟須受若干條件規限。詳情請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則」一節。

### 董事會

#### 審核委員會

本集團已於1995年1月12日成立審核委員會，並已根據新加坡企業管治守則採納書面職權範圍。職權範圍將作進一步修訂，自上市日期起生效，以遵守上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告第C.3段及D.3段。審核委員會由三名成員組成，即黃格賢先生，Gn Hiang Meng先生及Chandra Mohan s/o Rethnam先生。Gn Hiang Meng先生為審核委員會主席。

審核委員會的主要職責為協助董事會對本集團財務報告流程、內部控制及風險管理體系的有效性提供獨立意見，監督審計過程，履行董事會指定的其他職責。

#### 薪酬委員會

本集團已於2002年3月26日成立薪酬委員會，並已根據新加坡企業管治守則採納書面職權範圍。職權範圍將作進一步修訂，自上市日期起生效，以遵守上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告第B.1段及D.3段。薪酬委員會由三名成員組成，即Wong Kok Hoe先生，Gn Hiang Meng先生及Chandra Mohan s/o Rethnam先生。Chandra Mohan s/o Rethnam先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括(但不限於)：(i)向董事會就董事及高級管理人員之薪酬政策及構建及就該等薪酬政策設立正式透明程序提出建議；(ii)釐定董事及高級管理人員具體薪酬待遇之條款；及(iii)參考董事會不時實現的公司目標，審核及批准績效薪酬。

### 提名委員會

本集團已於2002年3月26日成立提名委員會，並已根據新加坡企業管治守則採納書面職權範圍。職權範圍將作進一步修訂，自上市日期起生效，以遵守上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告第A.5段及D.3段。提名委員會由三名成員組成，即黃格賢先生，Gn Hiang Meng先生及Chandra Mohan s/o Rethnam先生。Gn Hiang Meng先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為向董事會提出建議，填補董事會空缺。

### 合規顧問

根據上市規則第3A.19條，我們已委任建泉融資為我們的合規顧問，向本公司提供顧問服務。預期合規顧問將審慎盡職就(其中包括)以下事宜向公司提供意見：

- 發佈任何監管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行交易(可能是須予公佈的交易或關連交易)，包括股份發行及股份回購；
- 我們擬採用股份發售所得款項的方式(不同於本招股章程所詳述者)，或我們的業務活動、發展或業績與本招股章程所載任何預測、估計或其他資料不同；及
- 聯交所就向股價或成交量異常波動對我們進行調查。

任期將自上市日期開始至我們派發上市日期後首個完整財政年度財務業績的年報當日結束，而該委任可透過共同協議延長。

### 與僱員之關係

於往績記錄期，我們並無遭遇與僱員或其他工人相關而對我們的營運造成干擾的任何重大問題，且我們並無遭遇有關招聘及挽留經驗豐富員工的任何困難。我們相信我們與僱員工作關係良好。

### 董事及高級管理層之薪酬

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，本公司付予五名最高薪人士的薪酬總額(基本薪金、利潤分佔計劃、以業績為基礎之薪酬及退休供款)分別約為1.4百萬新元、1.6百萬新元、3.0百萬新元及1.5百萬新元。

非執行董事及高級管理層亦為本公司僱員及收取(以本公司僱員的身份)以薪金及其他津貼及實物福利構成的薪酬。本公司償付董事及高級管理層就向本公司提供服務或執行其有關本公司營運的職能時必須及合理產生的開支。本集團已採納利潤分佔計劃，據此若干僱員有權基於本集團經審核綜合淨利潤獲取賠償。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，本公司支付予董事的薪酬總額(基本薪金、利潤分佔計劃、以業績為基礎之薪酬及退休供款)分別約為1.9百萬新元、2.0百萬新元、0.4百萬新元及0.2百萬新元。

董事薪酬乃參考可資比較公司支付的薪金、經驗、責任及本集團表現而釐定。有關服務協議條款的詳情載於本招股章程附錄六「C.有關董事及主要股東的進一步資料—3.董事薪酬」一段。

---

## 董事及高級管理層

---

於往績記錄期，概無薪酬由本集團支付或由董事或五名最高薪人士收取，以作為誘使加入本集團或於加入本集團時收取。於各往績記錄期，概無薪酬由本集團支付或由董事、前任董事或五名最高薪人士收取，以補償作為與管理本集團任何成員公司事務有關的任何離職損失。董事估計，根據當前擬定安排，截至2017年12月31日止年度，本集團應付予董事的基本年度薪酬總額(不包括根據任何酌情福利或花紅或其他附加福利支付的款項)將約為0.4百萬新元。

於以往任何三年內，概無董事放棄任何酬金。除本節「董事及高級管理層之薪酬」所披露者外，於往績記錄期，概無其他款項由本公司或任何附屬公司已付或應付董事及五名最高薪人士。

### 僱員薪酬及福利

僱員的薪酬乃根據彼等工作範圍及責任而釐定。當地僱員亦視乎其各自表現而享有酌情花紅。基於外籍工人的工作證有效期，彼等通常按一年方式受僱，並須根據表現而續約，而薪酬乃根據其工作技術而釐定。本集團為外籍工人提供醫療保險保障。有關進一步資料，請參閱本招股章程「業務—保險」一段。

### 退休福利計劃

本集團根據中央公積金法案(見新加坡法例)為其僱員繳納強制性公積金。根據上述法律法規，本集團已支付相關供款。

## 主要股東

就董事所知，於緊隨股份發售完成後，根據最後實際可行日期可得之資料，除載於本招股章程附錄六「C.有關董事及主要股東的進一步資料—1.權益披露—(a)本公司董事及最高行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉」一段中披露的本公司董事或最高行政人員的權益外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文向本公司披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有在所有情況下均有權在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本已發行並附設投票權之股份的10%或以上的權益：

	直接權益			視作權益			權益總額	
	身份／權益性質	股份數目	% <sup>(1)</sup>	身份／權益性質	股份數目	% <sup>(1)</sup>	股份數目	% <sup>(1)</sup>
Centurion Properties <sup>(2)(3)(10)</sup>	實益擁有人	435,756,126	51.828%	受控法團權益	10,000,000	1.189%	445,756,126	53.017%
Centurion Global <sup>(3)(4)</sup>	—	—	—	受控法團權益	445,756,126	53.017%	445,756,126	53.017%
Loh先生 <sup>(3)(4)(5)(11)</sup>	實益擁有人	19,216,750	2.286%	受控法團權益	445,756,126	53.017%	465,172,876	55.326%
				配偶權益	200,000	0.024%		—
Wong Wan Pei女士 <sup>(6)</sup>	實益擁有人	200,000	0.024%	配偶權益	464,972,876	55.303%	465,172,876	55.326%
韓先生 <sup>(3)(4)(7)(12)</sup>	實益擁有人	4,664,700	0.555%	受控法團權益	445,756,126	53.017%	458,368,326	54.517%
				配偶權益	7,947,500	0.945%		—
Kang Lee Cheng Susanna 女士 <sup>(8)</sup>	實益擁有人	7,947,500	0.945%	配偶權益	450,420,826	53.572%	458,368,326	54.517%
趙先生 <sup>(9)</sup>	實益擁有人	63,723,330	7.579%	—	—	—	63,723,330	7.579%

附註：

- (1) 按上市時已發行840,778,624股股份。
- (2) Centurion Properties於435,756,126股股份中擁有權益，其中310,000,000股股份以DB Nominees (S) Pte Ltd的名義登記及125,756,126股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記。

---

## 主要股東

---

- (3) Centurion Global分別由Loh先生及韓先生擁有50%及50%，且其為Centurion Properties的100%控股公司。Thinkpac Limited為Centurion Propertie的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，Centurion Properties、Centurion Global、Loh先生及韓先生均被視為於Thinkpac Limited持有的10,000,000股股份中擁有權益。
- (4) Centurion Global分別由Loh先生及韓先生擁有50%及50%。根據證券及期貨條例，Centurion Global、Lo先生及韓先生均被視作於Centurion Properties持有的435,756,126股股份中擁有權益。
- (5) Loh先生於19,216,750股股份中擁有權益，其中16,716,750股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，以及2,500,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記。Loh先生亦被視為於其配偶Wong Wan Pei女士持有的200,000股股份中擁有權益。
- (6) Wong Wan Pei女士為Loh先生的配偶及根據證券及期貨條例，彼被視為於Loh先生直接及間接持有／擁有的全部股份中擁有權益。
- (7) 韓先生於4,664,700股股份中有權益，其中3,300,000股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd的名義登記，685,500股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記及679,200股股份以其自身名義登記。韓先生亦被視為於其配偶Kang Lee Cheng Susanna女士持有的7,947,500股股份(以DB Nominees (S) Pte Ltd的名義登記)中擁有權益。
- (8) Kang Lee Cheng Susanna女士為韓先生的配偶及根據證券及期貨條例，彼被視為於韓先生直接及間接持有的全部股份中擁有權益。
- (9) 趙先生於63,723,330股股份中擁有權益，40,270,164股股份以DBS Nominees Pte Ltd名義登記，96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd名義登記，16,000,000股股份以DB Nominees (S) Pte Ltd名義登記以及7,356,916股股份以UOB Kay Hian Private Ltd名義登記。
- (10) 該等股份已抵押予獨立第三方金融機構。
- (11) 該等股份其中16,716,750股已抵押予獨立第三方金融機構。
- (12) 該等股份其中3,985,500股已抵押予獨立第三方金融機構。

除本招股章程所披露者外，我們並不知悉任何其他人士將於緊隨股份發售完成後於本公司股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的規定向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有在所有情況下均有權在任何附屬公司股東大會上投票的任何類別股本已發行並附設投票權之股份的10%或以上的權益。我們並不知悉日後可能導致本公司控制權變動的任何安排。



---

## 股 本

---

本公司全部已發行股份包括已繳足普通股。於本招股章程日期，本公司並無任何庫存股份。根據2005年新加坡《公司(修訂)法》，於新加坡註冊成立的公司不再擁有法定股本，且就已發行股份而言，無面值概念。

緊隨上市後的股本詳情如下：

	<u>股份數目</u>
於本招股章程日期已發行股份	804,778,624
根據股份發售將發行股份	36,000,000
緊隨上市後已發行股份總數	840,778,624

### 假 設

上表並無計入本公司根據下文所述授予董事以配發及發行股份的一般授權可能配發及發行的任何股份。

於2017年11月22日，本公司所持有的19,449,600股庫存股份被根據公司法第76K條註銷。本公司概無向上市委員會申請庫存股份上市及買賣。有關庫存股份的全部所有權文件均已銷毀。於本招股章程日期，本公司並無任何庫存股份。

所有已發行股份在彼此之間享有同等權利，包括有權完全享有於本招股章程日期後就我們的股份宣派、派付或作出的所有股息或其他分派。根據2005年新加坡《公司(修訂)法》，於新加坡註冊成立的公司不再擁有法定股本，且就已發行股份而言，無面值概念。

### 股份發行授權

於2017年4月26日召開的本公司股東週年大會上，股東通過了一項決議案(「決議案」)，授予董事一般授權(「股份發行授權」)以(其中包括)(i)發行股份及／或作出或授出要約、協議或購股權(統稱為「文據」)，該等文據可能或將要求發行股份；及(ii)(即使決議案所賦予的授權不再有效)在決議案有效時，根據董事所作出或授出的任何文據的發行股份，不超過已發行股份(庫存股份除外)總數的(合共)50%；倘非基於比例發行予股東，則不超過根據下一段計算的本公司資本中已發行股份(庫存股份除外)總數的(合共)20%。

---

## 股 本

---

為釐定可根據股份發行授權配發及發行的股份總數，已發行股份所佔比例須基於決議案通過當時本公司資本中已發行股份(庫存股份除外)的數目而定，且須就以下各項作出調整：

- (a) 轉換或行使可轉換證券時產生的新股；
- (b) 行使購股權或授予於決議案通過當時尚未行使或存續的股份獎勵而產生的新股；  
及
- (c) 任何其後的紅股發行、股份合併或拆細。

除非於股東大會上被本公司撤銷或更改，否則股份發行授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束或法例規定本公司須召開下屆股東週年大會的日期(以較早者為準)。

有關股份發行授權的進一步詳情，請參閱載於本招股章程附錄六「A.有關本公司及本集團附屬公司的進一步資料 — 3.股東於2017年4月26日舉行的本公司股東大會上通過的決議案」一段。

儘管有上述規定，上市規則規定於股東大會上自上市發行人股東取得的一般授權必須遵守根據一般授權配發或同意配發的股份總數不得超過(i)上市發行人於決議案授出一般授權當天已發行股份數目的20%及(ii)上市發行人自授出一般授權後購回的證券數目(最多為上市發行人在通過決議案授出一般授權當天已發行股份的10%)的限制，除非上市發行人股東另外向上市發行人董事授出一般授權以增加購回證券達20%的限度。因此，基於上市規則的相關規定較新加坡上市手冊繁苛，上市後，本公司須就發出一般授權遵守上市規則的規定。

### 股份購回授權

根據本公司於2017年4月26日舉行的股東週年大會上更新的股份購回授權，董事獲授一般授權(「**股份購回授權**」)，以不時行使本公司所有權力，按董事不時可能釐定的

---

## 股 本

---

有關價格(受下文所述的價格上限規限)購買或以其他方式購買不超過授出股份購回授權當日已發行股份(不包括庫存股份)總數合共10%的股份。

除非本公司於股東大會上撤銷或檢討，否則股份購回授權於以下較早發生者屆滿：

- (a) 本公司下屆股東週年大會舉行日期；
- (b) 法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的日期；或
- (c) 本公司在授權範圍內悉數購回或收購股份的日期。

「**價格上限**」指以下情況之買入價(不包括經紀佣金、印花稅、併購、適用商品及一般稅項及其他買入或收購的相關開支)：(a)倘於場內購買，於作出購買或收購股份當日或根據場外購買作出要約當日(視情況而定)之前連續五(5)個開市日(股份於新交所交易)的股份平均收市價的105%，並被視為已就於有關五(5)個開市日期間後發生的任何企業活動根據新交所上市規則作出調整(「**平均收市價**」)；及(b)倘於場外購買，根據均等買入計劃，為平均收市價的120%。

股份購回授權乃根據新加坡上市手冊及新加坡守則以及所有其他法律法規的規定(包括但不限於公司法及組織章程的條文)而作出。倘若本公司須於上市後購回自身股份，則我們須遵守上市規則及新加坡上市手冊更為繁苛的規定。

有關股份購回授權的其他詳情，請參閱載於本招股章程附錄六「A.本公司及本集團附屬公司的進一步資料 — 3.股東於2017年4月26日舉行的本公司股東大會上通過的決議案」一段。

### 認股權證

於2013年10月28日，本公司根據授權股東所持本公司股本中每十股現有普通股可獲授一項認股權證的基準發行花紅認股權證而配發及發行75,605,231份認股權證。每份認股權證有權按行使價每股普通股0.50新元認購本公司股本中的一(1)股新普通股。各份認股權證可於發行認股權證當日(包括該日)起四年期間的任何時候獲行使，並將於緊接發行認股權證日期的第四週年前屆滿。於最後實際可行日期，全部認股權證於2017年10月27日到期。

### 上市規則第9.09條

本公司已申請及聯交所已批准豁免本公司嚴格遵守上市規則第9.09條。有關豁免的詳情，請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則 — 3.核心關連人士在上市申請期間買賣證券(第9.09條)」一段。

### 股份於新交所的過往成交價格及成交量

下表載列於往績記錄期直至最後實際可行日期，股份於新交所買賣所報告的最高、最低、月底及每月平均收市價以及每日平均交易量。過往股價並非對股份發售完成後買賣股份的價格有指示性作用。相關風險請參閱本招股章程「風險因素 — E.與雙重主要上市有關的風險 — 新加坡股市與香港股市有著不同的特點」一段。

## 股 本

	每股(新元)				每日平均交易量	
	最高	最低	月底	每月平均	股份 (千股)	佔已發行 股份總數 的百分比
2014年						
1月	0.645	0.525	0.610	0.578	1,235,714	0.163%
2月	0.665	0.585	0.620	0.620	1,344,150	0.0178%
3月	0.710	0.610	0.710	0.646	6,648,381	0.878%
4月	0.775	0.715	0.715	0.744	2,676,952	0.354%
5月	0.750	0.705	0.740	0.734	1,246,600	0.165%
6月	0.725	0.680	0.690	0.704	840,143	0.111%
7月	0.750	0.690	0.709	0.709	1,816,000	0.240%
8月	0.695	0.620	0.625	0.660	2,090,810	0.276%
9月	0.610	0.520	0.525	0.561	1,564,273	0.207%
10月	0.540	0.480	0.540	0.516	803,000	0.106%
11月	0.575	0.525	0.560	0.551	1,076,350	0.142%
12月	0.540	0.490	0.505	0.513	710,182	0.094%
2015年						
1月	0.605	0.525	0.595	0.558	1,593,225	0.211%
2月	0.590	0.555	0.570	0.567	907,956	0.120%
3月	0.565	0.520	0.525	0.541	725,955	0.096%
4月	0.550	0.515	0.540	0.535	657,762	0.087%
5月	0.595	0.520	0.545	0.556	1,050,300	0.139%
6月	0.545	0.525	0.530	0.534	212,790	0.028%
7月	0.535	0.465	0.480	0.497	701,864	0.093%
8月	0.495	0.420	0.425	0.459	1,121,479	0.150%
9月	0.435	0.415	0.420	0.424	622,226	0.082%
10月	0.435	0.415	0.420	0.425	554,595	0.073%
11月	0.430	0.400	0.400	0.413	432,415	0.057%
12月	0.405	0.385	0.390	0.392	431,238	0.057%

## 股 本

	每股(新元)				每日平均交易量	
	最高	最低	月底	每月平均	股份 (千股)	佔已發行 股份總數 的百分比
2016年						
1月	0.385	0.355	0.355	0.371	469,165	0.062%
2月	0.375	0.355	0.370	0.363	278,153	0.037%
3月	0.390	0.370	0.370	0.381	391,882	0.052%
4月	0.385	0.375	0.375	0.378	249,135	0.033%
5月	0.390	0.370	0.375	0.378	447,619	0.059%
6月	0.390	0.355	0.385	0.376	134,179	0.018%
7月	0.380	0.355	0.355	0.361	407,210	0.054%
8月	0.365	0.350	0.350	0.355	328,715	0.043%
9月	0.355	0.345	0.355	0.350	100,885	0.013%
10月	0.350	0.330	0.335	0.337	284,610	0.038%
11月	0.340	0.320	0.320	0.333	141,245	0.019%
12月	0.330	0.310	0.330	0.322	276,425	0.037%
2017年						
1月	0.355	0.340	0.355	0.350	164,910	0.022%
2月	0.425	0.350	0.420	0.376	558,732	0.074%
3月	0.420	0.385	0.420	0.399	494,213	0.065%
4月	0.445	0.420	0.435	0.433	395,747	0.052%
5月	0.475	0.430	0.470	0.449	593,667	0.078%
6月	0.500	0.465	0.490	0.480	430,071	0.057%
7月	0.525	0.485	0.515	0.504	406,638	0.054%
8月	0.545	0.515	0.530	0.537	442,891	0.058%
9月	0.530	0.485	0.505	0.507	203,860	0.025%
10月	0.570	0.505	0.560	0.521	766,952	0.093%
11月 <sup>(1)</sup>	0.560	0.520	0.545	0.538	755,071	0.092%

附註1：2017年11月之數據僅截至最後實際可行日期。

### 市值對資產淨值的比率

基於最後實際可行日期我們於新交所的股份收市價0.545新元及總數為804,778,624股的已發行股份，於最後實際可行日期本公司的市值約為438.6百萬新元。截至2017年6月30日，本公司權益持有人應佔本集團之資產淨值約為405.5百萬新元。截至2017年6月30日，市值(基於最後實際可行日期我們於新交所的股份收市價)對本公司權益持有人應佔本集團之資產淨值的比率約為1.08倍。

## 財務資料

潛在投資者應將本節與會計師報告所載的經審核綜合財務報表、本招股章程附錄一A所載的未經審核中期簡明財務資料及本招股章程附錄二所載的未經審核備考財務資料連同隨附附註一併閱讀。本集團綜合財務報表乃根據符合國際財務報告準則的會計政策編製。潛在投資者應細閱整份會計師報告，而不應完全倚賴本節所載資料。

以下討論及分析包含若干前瞻性陳述，反映目前對未來事項及財務表現的看法。該等陳述乃基於本集團經驗及對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展的經驗及理解以及本集團認為在有關情況下屬合適的其他因素所作的假設及分析。然而，實際結果及發展會否達致本集團所預期及預測的水平，則受多項本集團不能控制的風險及不明朗因素的影響。可能令未來業績與前瞻性陳述中所預期情況明顯相左的因素包括本招股章程「風險因素」一節及其他章節所述的因素。

### 概覽

我們是新加坡最大的工人及學生宿舍業主營運商之一。自2011年8月起，我們開發、擁有及／或管理新加坡和馬來西亞的優質特建工人宿舍資產，以及自2014年2月起，我們擁有、開發及／或管理英國、澳大利亞及新加坡的特建學生宿舍資產。根據歐睿報告，於所收到的收益而言，我們於2016年在新加坡及馬來西亞特建工人宿舍服務供應商中排名第一，分別佔有約11.0%及50.0%的市場份額。

於最後實際可行日期，我們擁有21項強大的運營中宿舍資產組合，合共約61,600張床位，詳情如下：

- (a) 在新加坡及馬來西亞分別擁有本集團「Westlite」品牌旗下的五項及六項特建工人宿舍資產，分別擁有約34,700張床位(包括由我們營運的聯營公司擁有的Westlite Mandai宿舍的6,300張床位)及23,700張床位；及
- (b) 於英國擁有8項(曼切斯特(5項)、利物浦(1項)、布里斯托爾(1項)及紐卡斯爾(1項))帶約2,420張床位的特建學生宿舍資產、於澳大利亞(墨爾本)擁有1項帶456張床位的特建學生宿舍資產及於新加坡擁有1項帶約332張床位的特建學生宿舍資產。英國及新加坡的宿舍以本集團「dwell」品牌運營。

---

## 財務資料

---

於2017年7月及8月，我們就建議收購遍及美國五個州的六項現有特建學生宿舍資產訂立了六項有條件協議，總容量達約2,140張床位，其中我們計劃持有最多30%的權益。該等建議收購事項預計將於2017年第四季度完成，且該等資產將由大多數為我們所擁有的合營企業公司管理。倘該等建議收購事項陸續完成，我們將管理遍及四個司法管轄區(包括英國、澳大利亞、新加坡及美國)內的16項運營中的學生宿舍資產的總量約為5,348張的床位。

於最後實際可行日期，我們的土地儲備包括以下六幅土地：

- (a) 正在建設的兩幅土地，即(i)擬發展成為特建工人宿舍、擁有6,600張床位的Westlite Bukit Minyak土地且施工預計將於2018年6月前完成；(ii)位於澳大利亞Adelaide市東側Rundle Street擬發展成為特建學生宿舍、擁有280張床位的一幅發展用地且施工預計將於2018年第四季完成，以供2019學年學生入住；
- (b) 於最後實際可行日期，並無立即發展日程的三幅空置土地，即面積約為30,174平方米用於未來發展本集團的工人宿舍的Westlite Nusajaya土地、面積為7,220平方米位於印度尼西亞Jakarta Bekasi的一幅土地及位於西澳大利亞州黑德蘭港面積總計4,434平方米供未來發展用於開發工人／短期宿舍的四幅土地；及
- (c) 一幅擁有實益權利但於最後實際可行日期尚未完成收購且並無立即發展計劃的空置土地(即面積約為26,709平方米的Westlite Juru土地)。

此外，我們亦通過我們的新加坡全資附屬公司Summit CD Manufacture生產及銷售光盤及相關儲存產品，但由於物理光盤介質市場持續疲弱，我們正逐步縮小業務規模。我們的光盤產品包括CD及DVD，為客戶複製的內容包括年報、軟件、音樂或視頻內容。於最後實際可行日期，我們在新加坡擁有一間總地盤面積約600平方米的小型生產廠房，當中設有三條生產線，配備印刷、包裝以及儲存設施。

於往績記錄期，我們的收入主要來自(i)工人及學生宿舍及商業空間的租賃及服務收入；及(ii)其他(光盤業務的銷貨收入)。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的總收入分別約為84.4百萬新元、104.5百萬新元、120.3百萬新元及71.3百萬新元，其中來自工人及學生宿舍業務之租賃及服務收入分別佔總收入的約90.5%、95.2%、98.2%及98.7%。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們來自核心業務營運的利潤分別約31.9百萬新元、35.7百萬新元、38.3百萬新



---

## 財務資料

---

元及28.5百萬新元。我們於往績記錄期內來自核心業務營運的利潤增加，主要是由於本集團將我們的工人及學生宿舍組合由截至2014年12月31日止年度的約40,400張床位持續擴充至最後實際可行日期的約61,600張床位(包括由我們營運的聯營公司擁有的Westlite Mamdi宿舍的6,300張床位)。進一步詳情請參閱本節「歷史經營業績回顧」一段。

### 財務資料編製基準

我們為於新加坡共和國註冊成立的控股公司。我們最初於1995年1月在新交所自動報價系統上市，其後於1998年10月轉至新交所主板上市。請參閱本招股章程「歷史及公司架構」一節。

除投資物業及金融工具按公平值計量外，我們按歷史成本基準根據國際財務報告準則編製財務資料，誠如本招股章程附錄一所載會計師報告會計政策所披露。新元為本公司功能性貨幣。本集團旗下功能貨幣不同於呈報貨幣的所有實體的業績及財務狀況乃按照載於本招股章程附錄一會計師報告所載會計政策換算為呈報貨幣。

我們的財務資料包括本集團所控制實體的財務資料。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過本集團對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司的財務報表自取得控制之日直至控制終止之日期間併入綜合財務報表。

於附屬公司持有的非控制性權益與我們的權益分開呈列。

所有集團內公司間交易及結餘已於綜合時抵銷。

### 影響我們經營業績及財務狀況的主要因素

我們的財務狀況、經營業績及各期間財務業績的對比已受到並將繼續受到多項因素的影響，包括下文所討論的因素。

### 整體經濟狀況變化

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，來自工人及學生宿舍租賃收入為我們的主要收入來源，分別佔我們總收入的約90.5%、95.2%、98.2%及98.7%。我們工人宿舍業務的客戶主要包括來自新加坡及馬來西亞建築、海運、工程、服務、石油及天然氣以及製造業等多個行業的公司。我們的收入倚賴可能對我們的客戶產生影響的整體經濟環境、因素及風險，例如新加坡、馬來西亞、澳大利亞、英國的家庭可支配收入、GDP增速、外籍工人及學生人數的人口統計數據。倘我們的客戶削減僱傭外籍工人數目或學生(尤其是留學生)人數減少，未來經濟狀況的任何變動可能會對本集團業務及財務表現造成重大不利影響。

### 相關地方政府或國外政府影響外籍工人的政策變化

本集團向在新加坡及馬來西亞受僱的外籍工人提供住房。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，工人宿舍業務分別為本集團總收入貢獻約73.3%、69.0%、71.4%及72.7%。工人宿舍行業有賴於新加坡及馬來西亞存在特定流動人口的外籍工人，受限於該兩個國家政府機關實施的政策(包括規管外籍工人稅款及授出工作准證的政策)。有關政策的任何變動(如增加於新加坡及馬來西亞僱傭外籍工人的公司應付之外籍工人稅款，或減少向外籍工人授予的工作准證數目以減少外籍工人對國內工人的比率)均可能導致新加坡及馬來西亞外籍工人數目減少。此外，該等外籍工人的僱主可能受外籍工人所來自國家的移民及其他機關施加的政策影響。任何國家移民部門政策日後發生任何可能限制勞動力出口的變化，可能會對該國受僱外籍人員的數目產生不利影響。

### 相關外國政府影響留學生政策變化

於往績記錄期，本集團於澳大利亞的墨爾本、英國的曼切斯特、利物浦、布里斯托爾及紐卡斯爾及新加坡經營學生宿舍業務，於最後實際可行日期，總床位數約3,200張。學生宿舍行業有賴於澳大利亞、英國及新加坡存在特定人口的留學生，亦受限於該等

---

## 財務資料

---

國家政府機關施加的政策(包括但不限於規管移民、學費、助學貸款及授予學生准證或簽證的政策)。移民政策、影響學費，或助學貸款補貼政策，或減少向留學生授予學生准證或簽證數目的政策發生任何變化，可能會導致該等國家的留學生數目減少。出現上述任何情形後，我們的業務、盈利能力、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

### 競爭

我們為新加坡最大的工人及學生宿舍擁有人及營運商。自2011年8月起，我們在新加坡及馬來西亞開發、擁有及／或管理優質特建工人宿舍資產，以及自2014年2月起，在英國、澳大利亞及新加坡擁有、開發及管理特建學生宿舍資產。於最後實際可行日期，我們擁有21項優質營運宿舍資產，合共61,600張床位(包括由我們營運的聯營公司擁有的Westlite Mandai宿舍的6,300張床位)。我們的工人宿舍資產位於客戶工廠所在工業區(例如新加坡Tuas、Jalan Papan、Woodlands及Toh Guan，以及馬來西亞柔佛的柔佛科技園、Senai、Tampoi、Pasir Gudang及Tebrau)附近。另一方面，我們的學生宿舍位於曼切斯特、利物浦、紐卡斯爾及布里斯托爾的完善的教育周邊地區，位於該等地區著名大學的步行距離內或緊鄰該等著名大學。我們無法保證不會有其他工人或學生宿舍營運商將會在該等區域我們學生宿舍附近經營類似學生宿舍租賃業務。倘我們經營所在地點附近開設其他工人宿舍及／或學生宿舍，我們面臨的競爭將會加劇。

### 投資物業價值波動

截至2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，我們投資物業的價值分別約684.4百萬新元、891.5百萬新元、927.4百萬新元及941.0百萬新元。建造新投資物業以及新加坡、英國、澳大利亞及馬來西亞的政府法規、可資比較物業的供求、經濟增速、利率、通脹、政治及經濟發展以及適用分區或稅法等因素導致投資物業公平值變化均會影響投資物業的價值。

於往績記錄期，我們的投資物業價值增加主要是由於(i)額外工人宿舍(即Westlite Tampoi宿舍、Westlite Senai II宿舍以及Westlite Woodlands宿舍)分別於2015年1月、2016年1月及2015年7月投入商業使用，以及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍於2016年5月開

---

## 財務資料

---

始運營；(ii) 2015年1月RMIT Village翻新完工，2016年第四季度dwell Manchester Student Village翻新完工，於2015年9月投入商業運營的dwell Selegie翻新以及Westlite Tebrau宿舍翻新於2016年第四季度完成；及(iii)於2016年7月完成收購Braemar組合。

此外，我們投資物業每年進行的重估已造成且可能會繼續造成我們的除稅前溢利出現波動。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們分別錄得投資物業及持作出售資產公平值收益或(虧損)淨額約40.3百萬新元、3.6百萬新元、(3.1)百萬新元及1.7百萬新元。

重估調整金額已且可能會繼續受現行物業市場行情的顯著影響，且可能存在市場波動。無法確定我們物業的公平值日後將會增加。詳情請參閱本招股章程「風險因素 — A.與我們業務有關的風險 — IV.與本集團有關的一般風險 — 我們的盈利能力可能因投資物業價值變動受到影響」。

### 直接成本波動

我們宿舍業務的主要銷售成本包括(i)僱員薪酬；(ii)經營租賃的租賃開支；及(iii)公用事業成本。我們於各財政年度釐定租賃費用時通過緩解通貨膨脹及可能性成本增加管理成本波動。儘管我們對成本進行管理，惟倘我們的服務成本出現任何重大波動，可能對我們的財務表現造成不利影響。

以下敏感度分析說明(i)僱員薪酬；(ii)經營租賃的租賃開支；及(iii)公用事業成本(即銷售成本的主要組成部分)的假設性波動對我們於往績記錄期內的除稅前及稅後利潤的影響。僱員薪酬的假設性波動比率設定在3.0%及5.0%，與國家工資委員會指引(the National Wages Council Guideline)所述的2014年至2016年的新加坡年度工資概約最低及最高百分比變動相符，且就本敏感度分析而言被視為合理。經營租賃的租賃開支的歷史波動比率設定在6.0%及19.0%，由我們直至截至2017年12月31日止年度的經營租賃的租賃開支的其他波動得出，且就本敏感度分析而言被視為合理。公用事業成本的假設性波動比率設定在4.0%及16.0%。2014年至2016年的歷史波動概約最低及最高年度百分比變動載於新加坡及英國服務供應商所列的數據中，且就本敏感度分析而言被視為合理。

## 財務資料

僱員薪酬之假設波動	-3.0%	-5.0%	+3.0%	+5.0%
	千新元	千新元	千新元	千新元
來自核心業務之除稅前溢利 增加／(減少)(附註1)				
截至2014年12月31日止年度	407	679	(407)	(679)
截至2015年12月31日止年度	422	703	(422)	(703)
截至2016年12月31日止年度	508	847	(508)	(847)
截至2017年6月30日止六個月	250	417	(250)	(417)
僱員薪酬之假設波動	-3.0%	-5.0%	+3.0%	+5.0%
	千新元	千新元	千新元	千新元
來自核心業務之除稅後溢利 增加／(減少)(附註2)				
截至2014年12月31日止年度	332	553	(332)	(553)
截至2015年12月31日止年度	316	526	(316)	(526)
截至2016年12月31日止年度	409	682	(409)	(682)
截至2017年6月30日止六個月	205	342	(205)	(342)
經營租賃租金開支之假設波動	-6.0%	-19.0%	+6.0%	+19.0%
	千新元	千新元	千新元	千新元
來自核心業務之除稅前溢利 增加／(減少)(附註1)				
截至2014年12月31日止年度	186	589	(186)	(589)
截至2015年12月31日止年度	288	911	(288)	(911)
截至2016年12月31日止年度	423	1,338	(423)	(1,338)
截至2017年6月30日止六個月	230	727	(230)	(727)

## 財務資料

經營租賃租金開支之假設波動	-6.0%	-19.0%	+6.0%	+19.0%
	千新元	千新元	千新元	千新元
來自核心業務之除稅後溢利 增加／(減少)(附註2)				
截至2014年12月31日止年度	151	478	(151)	(478)
截至2015年12月31日止年度	216	683	(216)	(683)
截至2016年12月31日止年度	340	1,077	(340)	(1,077)
截至2017年6月30日止六個月	188	597	(188)	(597)
公用事業成本之假設波動	-4.0%	-16.0%	+4.0%	+16.0%
	千新元	千新元	千新元	千新元
來自核心業務之除稅前溢利 增加／(減少)(附註1)				
截至2014年12月31日止年度	184	738	(184)	(738)
截至2015年12月31日止年度	240	961	(240)	(961)
截至2016年12月31日止年度	260	1,039	(260)	(1,039)
截至2017年6月30日止六個月	146	586	(146)	(586)
公用事業成本之假設波動	-4.0%	-16.0%	+4.0%	+16.0%
	千新元	千新元	千新元	千新元
來自核心業務之除稅後溢利 增加／(減少)(附註2)				
截至2014年12月31日止年度	150	600	(150)	(600)
截至2015年12月31日止年度	180	720	(180)	(720)
截至2016年12月31日止年度	209	837	(209)	(837)
截至2017年6月30日止六個月	120	481	(120)	(481)

附註：

- 於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們來自核心業務之除稅前溢利分別約為37.6百萬新元、43.9百萬新元、45.4百萬新元及34.1百萬新元。
- 於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們來自核心業務的溢利分別約為31.9百萬新元、35.7百萬新元、38.3百萬新元及28.5百萬新元。

### 重大會計政策及估計

本集團財務資料乃根據與國際財務報告準則一致的會計政策編製。本集團採納的重大會計政策詳情載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註2。

部分會計政策涉及管理層作出的判斷、估計及假設。估計及相關假設基於歷史經驗及被認為屬相關的其他因素。有關應用會計政策的主要判斷的進一步資料載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註4。

### 國際財務報告準則第16號的影響

我們計劃自2019年1月1日開始的財政年度應用國際財務報告準則第16號。

於2017年6月30日，本集團已訂約但未確認為負債的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃應付款項約為61.3百萬新元，其未於綜合資產負債表中確認。我們預計國際財務報告準則第16號的實施將要求以使用權資產及租賃負債的形式初步按將對綜合財務狀況報表產生重大影響的未來經營租賃承擔貼現現值確認該等租賃。對綜合損益報表的預計影響將主要為使用權資產減值及租賃負債的利息開支的確認而非按個別租賃的租金開支（於租賃初始年度甚至整個租期剩餘期限內確認將導致更高的開支總額）的確認。儘管如此，預計於整個租賃期內將不會對我們將確認的開支總額以及於整個租賃期內的溢利淨值總額產生重大影響。國際財務報告準則第16號的採納將不會影響有關租賃的現金流量總額。我們將繼續評估採納國際財務報告準則第16號對相關財務報表的具體影響大小，由於越接近初始擬定採納日期2019年1月1日，可用資料越多，我們亦將對影響進行更詳盡地評估。

有關採納國際財務報告準則第16號引起的相關風險，請參閱本招股章程「風險因素—IV.與本集團有關的一般風險—經營租賃承擔應用國際財務報告準則第16號可能對財務表現產生重大影響」一段。

## 財務資料

### 經營業績概要

下表載列我們於往績記錄期內的綜合損益及其他全面收益表概要。

### 綜合收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>持續經營</b>					
收益	84,443	104,538	120,288	57,371	71,269
銷售成本	(28,659)	(35,718)	(41,885)	(19,108)	(21,662)
毛利	55,784	68,820	78,403	38,263	49,607
其他收入及收益	864	1,543	2,041	416	785
投資物業及持至待售 資產公平值 收益／(虧損)淨額	40,308	3,550	(3,121)	—	1,743
<b>開支</b>					
—分銷開支	(1,175)	(1,470)	(1,313)	(691)	(480)
—行政開支	(14,502)	(20,241)	(18,166)	(7,975)	(11,578)
—財務開支	(8,889)	(15,940)	(21,383)	(10,815)	(10,048)
分佔聯營公司及 合營企業溢利	45,332	5,986	5,398	2,780	1,468
除所得稅前溢利	117,722	42,248	41,859	21,978	31,497
所得稅開支	(6,503)	(8,269)	(7,048)	(4,204)	(8,258)
<b>持續經營的溢利(附註)</b>	<b>111,219</b>	<b>33,979</b>	<b>34,811</b>	<b>17,774</b>	<b>23,239</b>
<b>非持續經營</b>					
非持續經營的虧損	(69)	—	—	—	—
<b>溢利總額</b>	<b>111,150</b>	<b>33,979</b>	<b>34,811</b>	<b>17,774</b>	<b>23,239</b>
<b>應佔溢利：</b>					
本公司權益持有人	111,200	34,129	28,707	18,222	19,770
非控股權益	(50)	(150)	6,104	(448)	3,469
	<b>111,150</b>	<b>33,979</b>	<b>34,811</b>	<b>17,774</b>	<b>23,239</b>
<b>持續經營業務</b>					
應佔持續及非持續經營 所得溢利的每股盈利					
<b>每股基本盈利</b>					
—來自持續經營(分)	14.71	4.52	3.86	2.44	2.67
—來自非持續經營(分)	(0.01)	—	—	—	—
<b>每股攤薄盈利</b>					
—來自持續經營(分)	14.43	4.52	3.86	2.44	2.67
—來自非持續經營(分)	(0.01)	—	—	—	—



## 財務資料

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
持續經營					
溢利總額	111,150	33,979	34,811	17,774	23,239
其他全面虧損：					
其後可能重新分類至 損益的項目：					
可供出售金融資產					
— 公平值(虧損)/ 盈利	(207)	(118)	(22)	(18)	(25)
— 重新分類	153	—	—	—	—
綜合產生的貨幣換算 虧損 <sup>(附註1)</sup>	(5,517)	(8,981)	(18,936)	(16,494)	1,633
其他全面虧損，扣除稅項	(5,571)	(9,099)	(18,958)	(16,512)	1,608
全面收益總額	<u>105,579</u>	<u>24,880</u>	<u>15,853</u>	<u>1,262</u>	<u>24,847</u>
應佔全面收益總額：					
本公司權益持有人	105,629	25,030	9,749	1,710	21,378
非控股權益	(50)	(150)	6,104	(448)	3,469
	<u>105,579</u>	<u>24,880</u>	<u>15,853</u>	<u>1,262</u>	<u>24,847</u>

### 附註1：

由於本集團於位於不同地理位置且使用不同功能貨幣的附屬公司投資，因而綜合產生了貨幣換算虧損。本集團的功能及呈列貨幣為新元。海外經營業績及財務狀況與報告實體的合併遵循正常的合併程序，例如，扣除附屬公司的集團內部賬務及集團內部交易。然而，集團內部貨幣資產(或負債)，無論短期或長期，倘未於綜合財務報表中顯示貨幣波動結果，則不能扣除相應的集團內部貨幣負債(或資產)。因此，報告實體的綜合財務報表中，該換算差額於其他全面收入確認並於股本的獨立部份累積直至海外業務出售。有關貨幣換算政策見會計師報告中會計政策2.22(c)。

## 財務資料

附註2：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
持續經營業務所得溢利					
經調整為：	111,219	33,979	34,811	17,774	23,239
— 投資物業公平值(收益)/ 虧損，包括來自聯營公司 的	(62,808)	(3,193)	3,551	—	(482)
— 公平值收益產生的遞延稅 項撥備/(撥回)	831	122	(81)	—	2,656
— 來自一次性銷售開發物業 分佔聯營公司溢利	(17,293)	—	—	—	—
— 撤減聯營公司投資	—	4,800	—	—	—
— 上市開支	—	—	—	—	3,089
<b>來自核心業務營運溢利</b>	<b><u>31,949</u></b>	<b><u>35,708</u></b>	<b><u>38,281</u></b>	<b><u>17,774</u></b>	<b><u>28,502</u></b>
本公司權益持有人應佔溢利	111,200	34,129	28,707	18,222	19,770
經調整為：					
— 權益持有人應佔投資物業 公平值(收益)/虧損	(62,808)	(3,119)	9,879	—	600
— 公平值收益產生的遞延稅 項撥備(撥回)	831	122	(81)	—	2,656
— 來自一次性銷售開發物業 分佔聯營公司的溢利	(17,293)	—	—	—	—
— 撤減聯營公司投資	—	4,800	—	—	—
— 上市開支	—	—	—	—	3,089
<b>本公司權益持有人應佔來自 核心業務營運的溢利</b>	<b><u>31,930</u></b>	<b><u>35,932</u></b>	<b><u>38,505</u></b>	<b><u>18,222</u></b>	<b><u>26,115</u></b>

## 財務資料

### 綜合全面收益表主要組成部分

#### 收益

於往績記錄期，我們的收入主要來自(i)工人及學生宿舍的租賃及服務收入；及(ii)自光盤業務的銷貨收入。我們的收益由截至2014年12月31日止年度的約84.4百萬新元增至截至2015年12月31日止年度的約104.5百萬新元，並進一步增至截至2016年12月31日止年度的約120.3百萬新元，增幅分別約為23.8%及15.1%。我們的收益由截至2016年6月30日止六個月的約57.4百萬新元增至截至2017年6月30日止六個月的約71.3百萬新元，同期增長約24.2%。下表概述我們於往績記錄期按業務分部及地理位置劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
	(未經審核)									
<b>租金及服務收入</b>										
<b>工人宿舍</b>										
新加坡	56,160	66.5	64,478	61.7	78,877	65.6	36,521	63.7	48,050	67.4
馬來西亞	5,749	6.8	7,620	7.3	6,947	5.8	3,223	5.6	3,762	5.3
	61,909	73.3	72,098	69.0	85,824	71.4	39,744	69.3	51,812	72.7
<b>學生宿舍</b>										
英國	6,443	7.6	19,321	18.5	20,598	17.1	10,823	18.9	12,529	17.6
澳大利亞	8,108	9.6	7,731	7.4	8,502	7.1	4,145	7.2	4,215	5.9
新加坡	—	—	322	0.3	3,176	2.6	1,266	2.2	1,792	2.5
	14,551	17.2	27,374	26.2	32,276	26.8	16,234	28.3	18,536	26.0
<b>商品銷售</b>										
<b>光盤業務</b>										
新加坡	5,090	6.0	3,318	3.2	2,045	1.7	1,250	2.2	921	1.3
其他	2,893	3.5	1,748	1.6	143	0.1	143	0.2	—	—
	7,983	9.5	5,066	4.8	2,188	1.8	1,393	2.4	921	1.3
<b>總計</b>	<b>84,443</b>	<b>100.0</b>	<b>104,538</b>	<b>100.0</b>	<b>120,288</b>	<b>100.0</b>	<b>57,371</b>	<b>100.0</b>	<b>71,269</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

下表概述我們於往績記錄期按地理位置劃分的持續經營收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
	(未經審核)									
新加坡	61,250	72.5	68,118	65.2	84,098	69.9	39,037	68.0	50,763	71.2
英國	6,443	7.6	19,321	18.5	20,598	17.1	10,823	18.9	12,529	17.6
澳大利亞	8,108	9.6	7,731	7.4	8,502	7.1	4,145	7.2	4,215	5.9
馬來西亞	5,749	6.8	7,620	7.3	6,947	5.8	3,223	5.6	3,762	5.3
其他	2,893	3.5	1,748	1.6	143	0.1	143	0.3	—	—
<b>總計</b>	<b>84,443</b>	<b>100.0</b>	<b>104,538</b>	<b>100.0</b>	<b>120,288</b>	<b>100.0</b>	<b>57,371</b>	<b>100.0</b>	<b>71,269</b>	<b>100.0</b>

下表載列於往績記錄期我們按業務分部及地理位置劃分的宿舍業務的床位數目明細：

	於12月31日						於6月30日	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	床位數	%	床位數	%	床位數	%	床位數	%
<b>工人宿舍</b>								
新加坡	23,500	58.2	27,600	55.1	34,700	54.9	34,700	56.3
馬來西亞	14,500	35.9	19,800	39.6	25,300	40.0	23,700	38.5
	<b>38,000</b>	<b>94.1</b>	<b>47,400</b>	<b>94.7</b>	<b>60,000</b>	<b>94.9</b>	<b>58,400</b>	<b>94.8</b>
<b>學生宿舍</b>								
英國	1,906	4.8	1,901	3.8	2,420	3.8	2,420	4.0
澳大利亞	456	1.1	456	0.9	456	0.7	456	0.7
新加坡	—	—	315	0.6	332	0.6	332	0.5
	<b>2,362</b>	<b>5.9</b>	<b>2,672</b>	<b>5.3</b>	<b>3,208</b>	<b>5.1</b>	<b>3,208</b>	<b>5.2</b>
<b>總計</b>	<b>40,362</b>	<b>100.0</b>	<b>50,072</b>	<b>100.0</b>	<b>63,208</b>	<b>100.0</b>	<b>61,608</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

下表概述我們於往績記錄期按業務分部及地理位置劃分的宿舍業務之平均每床位租金費率：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
<b>工人宿舍(每室每月單位租金)</b>				
新加坡	3,300新元-6,800新元	2,760新元-7,040新元	2,640新元-7,040新元	2,400新元-7,920新元
馬來西亞	1,265令吉-5,935令吉	1,349令吉-6,183令吉	1,494令吉-2,690令吉	1,566令吉-2,737令吉
			<i>(附註1)</i>	
<b>學生宿舍(每床位 每週單位租金)</b>				
英國	88英鎊-158英鎊	88英鎊-210英鎊	85英鎊-212英鎊	86英鎊-220英鎊
澳大利亞	285澳元	276澳元-431澳元	285澳元-450澳元	290澳元-470澳元
新加坡	不適用(附註2)	200新元-388新元	100新元-413新元	133新元-388新元

附註：

- 自截至2016年12月31日止年度起，馬來西亞工人宿舍的每月租金上限有所下降，乃由於Westlite Tebrau宿舍每間客房人數由平均每間客房65人變為每間客房17人。
- 學生宿舍尚未開始運營。

我們來自租金收入的收益主要取決於我們的工人及學生宿舍能收取的租金費率、新加坡及馬來西亞僱傭的工人數目或我們宿舍資產附近大學的就讀人數(視乎情況而定)，以及取決於我們能夠從工人及學生宿舍商業租賃中保持的出租率。尤其是，我們宿舍業務所得租金及服務收入分別佔截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月的約90.5%、95.2%、98.2%及98.7%。在評估(i)相關工人宿舍資產的位置及條件；及(ii)相關學生宿舍資產的位置、狀況、房間大小及房間類別後，我們會收取不同的租金。於往績記錄期，我們相關地理位置的每個床位的平均租金維持相對穩定。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們所得收益的大部分來自新加坡，我們在新加坡的工人宿舍業務分別佔我們持續經營業務所得收益的約66.5%、61.7%、65.6%及67.4%。於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30

## 財務資料

日，我們在新加坡的工人宿舍分別合共擁有約23,500個、27,600個、34,700個及34,700個床位，分別佔我們工人宿舍業務床位總數的約61.8%、58.2%、57.8%及59.4%。

我們的收益亦產生自銷售我們生產的光盤。於往績記錄期，由於物理光盤介質的市場需求疲弱，澳大利亞工廠及印度尼西亞工廠分別於2014年4月及2015年12月停止運營，該業務分部對我們收益的貢獻減弱。我們的光盤業務所得收益分別佔我們於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月的約9.5%、4.8%、1.8%及1.3%。

### 銷售成本

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，本集團的銷售成本分別約為28.7百萬新元、35.7百萬新元、41.9百萬新元及21.7百萬新元，分別佔本集團收益的約33.9%、34.2%、34.8%及30.4%。於往績記錄期，本集團的銷售成本主要包括僱員薪酬、物業、廠房及設備折舊及無形資產攤銷、物業稅、物業租賃的租賃開支、公用事業、維修及維護成本以及光盤業務原材料及耗材採購成本。下表列示於往績記錄期按主要開支項目劃分的本集團銷售成本明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
採購原材料及耗材	2,561	1,675	541	295	351
存貨變動	(19)	262	278	238	(21)
物業、廠房及設備折舊及無形資產攤銷	6,673	7,004	7,645	3,803	2,333
物業稅	1,341	3,307	4,227	1,912	3,387
僱員薪酬	4,943	5,625	6,435	2,866	3,201
經營租賃的租金開支	2,026	3,682	5,994	2,583	3,524
公用事業	4,550	5,957	6,449	2,825	3,633
維修及維護	1,925	4,008	4,752	1,853	1,852
保險	248	447	454	200	225
安保及卡系統開支	604	729	1,262	801	965
運輸費用	259	258	31	17	36
法律及專業費用	12	15	32	20	22
其他	3,536	2,749	3,785	1,695	2,154
<b>總計</b>	<b>28,659</b>	<b>35,718</b>	<b>41,885</b>	<b>19,108</b>	<b>21,662</b>

## 財務資料

於往績記錄期，我們的學生宿舍業務的運營費用高於我們的工人宿舍業務，主要是由於(i)更高的公用事業成本，因為我們為學生租戶承擔有關費用，而工人宿舍的公用事業費用大多由租戶承擔；(ii)更高的維修及保養費用，由於學生宿舍資產每個學年會產生維修工程周轉成本；(iii)與我們的工人宿舍相比，我們的學生宿舍業務的員工成本較高；及(iv)於新加坡租用我們的學生宿舍資產的租金較高。我們的學生宿舍業務的較高成本為工人宿舍業務較高的物業稅開支所抵銷。

### 毛利

毛利及毛利率取決於若干因素，包括於相關財年期間收取的租金及佔用費。因此，我們於某一財年實現的毛利率並非精確反映我們於下一個財年可能實現的毛利率。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的毛利率分別約55.8百萬新元、68.8百萬新元、78.4百萬新元及49.6百萬新元。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，本集團錄得工人宿舍分部毛利率分部約為70.1%、70.3%、69.9%及73.5%。於同年及回顧期內，我們學生宿舍分部的毛利分別約為67.7%、60.6%、55.3%及60.5%。下表載列於往績記錄期按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度								
	2014年			2015年			2016年		
	經確認			經確認			經確認		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
	概約			概約			概約		
	千新元	千新元	百分數	千新元	千新元	百分數	千新元	千新元	百分數
工人宿舍	61,909	43,396	70.1	72,098	50,671	70.3	85,824	59,982	69.9
學生宿舍	14,551	9,845	67.7	27,374	16,598	60.6	32,276	17,852	55.3
光盤業務	7,983	2,543	31.9	5,066	1,551	30.6	2,188	569	26.0
<b>總計</b>	<b>84,443</b>	<b>55,784</b>	<b>66.1</b>	<b>104,538</b>	<b>68,820</b>	<b>65.8</b>	<b>120,288</b>	<b>78,403</b>	<b>65.2</b>

## 財務資料

截至6月30日止六個月

	2016年			2017年		
	經確認收益	毛利	毛利率	經確認收益	毛利	毛利率
			概約百分數			概約百分數
	千新元	千新元	%	千新元	千新元	%
	(未經審核)	(未經審核)				
工人宿舍	39,744	28,028	70.5	51,812	38,080	73.5
學生宿舍	16,234	9,833	60.6	18,536	11,223	60.5
光盤業務	1,393	402	28.9	921	304	33.0
<b>總計</b>	<b>57,371</b>	<b>38,263</b>	<b>66.7</b>	<b>71,269</b>	<b>49,607</b>	<b>69.6</b>

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括(i)租金收入；(ii)利息收入；(iii)股息收入；及(iv)外幣換算收益或虧損，廠房及設備出售收益，物業、廠房及設備減值撥回以及政府補助等其他收益或虧損。租金收入為主要於中國及印度尼西亞出租其他投資物業所得租金收入。利息收入與銀行存款利息有關。股息收入主要與投資上市債券收到的股息有關。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的其他收入及收益分別約0.9百萬新元、1.5百萬新元、2.0百萬新元及0.8百萬新元。下表載列其他收入及收益的明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
租金收入	305	316	351	211	169
利息收入	352	857	1,371	791	346
股息收入	111	111	115	55	50
其他收益／(虧損)	96	259	204	(641)	220
	<b>864</b>	<b>1,543</b>	<b>2,041</b>	<b>416</b>	<b>785</b>



## 財務資料

### 分銷開支

我們的分銷開支主要包括僱員薪酬、廣告及宣傳開支。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的分銷開支分別約為1.2百萬新元、1.5百萬新元、1.3百萬新元及0.5百萬新元，分別佔我們總收益的約1.4%、1.4%、1.1%及0.7%。

下表載列於往績記錄期分銷開支明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
僱員薪酬	681	796	694	390	207
交通費	16	10	8	2	2
廣告及宣傳開支	276	520	450	218	201
保險	4	3	3	3	1
物業、廠房及設備折舊	9	8	8	4	—
公用事業	2	1	—	—	—
維修及維護	23	25	19	11	6
其他	164	107	131	63	63
	<b>1,175</b>	<b>1,470</b>	<b>1,313</b>	<b>691</b>	<b>480</b>

員工薪酬為分銷開支的最大組成部分，於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月分別約為0.7百萬新元、0.8百萬新元、0.7百萬新元及0.2百萬新元，分別佔我們總分銷開支的約58.0%、54.1%、52.9%及43.1%。廣告及宣傳開支乃為工人及學生宿舍開展的銷售及宣傳活動而引致。於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，廣告及宣傳開支分別約為0.3百萬新元、0.5百萬新元、0.5百萬新元及0.2百萬新元，分別佔我們總分銷開支的約23.5%、35.4%、34.3%及41.9%。

## 財務資料

### 行政開支

我們的行政開支主要包括僱員薪酬，法律及專業費用、經營租賃的租賃開支、上市開支、維修及維護以及運輸費用。其他行政開支包括員工福利、管理費、翻新開支以及培訓及招聘開支。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的行政開支分別約14.5百萬新元、20.2百萬新元、18.2百萬新元及11.6百萬新元，分別佔我們總收益的約17.2%、19.4%、15.1%及16.2%。

下表載列本集團於往績記錄期的行政開支明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
僱員薪酬	7,951	7,629	9,813	4,561	4,930
法律及專業費用	1,932	2,150	2,595	706	771
上市開支	—	—	—	—	3,089
廣告及宣傳開支	299	254	467	138	161
貿易及其他應付款項					
減值撥備／(撥回)	204	(39)	126	117	110
保險	155	—	100	66	75
物業、廠房及設備折舊	185	218	328	120	186
物業稅	42	64	54	29	27
經營租賃的租金開支	1,072	1,115	1,048	558	301
公用事業	58	46	47	25	28
維修及維護	321	240	267	126	152
交通費	570	706	781	359	446
撤銷於一間聯營公司的					
投資	—	4,800	—	—	—
核數師酬金	401	424	454	231	247
其他	1,312	2,634	2,086	939	1,055
	<b><u>14,502</u></b>	<b><u>20,241</u></b>	<b><u>18,166</u></b>	<b><u>7,975</u></b>	<b><u>11,578</u></b>

## 財務資料

員工薪酬為行政開支的最大組成部分，於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月分別約為8.0百萬新元、7.6百萬新元、9.8百萬新元及4.9百萬新元，分別佔我們行政開支的約54.8%、37.7%、54.0%及42.6%。截至2015年12月31日止年度，我們的法律及專業費用主要與額外工人及學生宿舍資產的收購及貸款文件的法律費用及評估擬建一間工人宿舍房地產投資信託產生的一次性專業費用及開支相關。經營租賃之租金開支大部分為我們就新加坡辦公室物業支付的租金費用。截至2017年6月30日止六個月，其中包括迄今為止於籌備本公司在香港聯合交易所上市所產生的上市費用。

### 財務費用

我們的財務費用主要包括銀行借款、融資租賃負債、聯營公司及非控股權益的利息開支。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的財務費用分別約為8.9百萬新元、15.9百萬新元、21.4百萬新元及10.0百萬新元，分別佔我們總收益的約10.5%、15.2%、17.8%及14.1%。

下表載列於往績記錄期財務費用明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
利息開支：					
銀行借款	11,498	18,775	21,565	11,756	9,372
融資租賃負債	1	—	1	—	1
聯營公司	—	749	1,489	823	599
非控股權益	—	—	92	—	76
減：資本化入投資物業的 借款成本(附註)	(2,610)	(3,584)	(1,764)	(1,764)	—
於損益內確認的財務費用	<b><u>8,889</u></b>	<b><u>15,940</u></b>	<b><u>21,383</u></b>	<b><u>10,815</u></b>	<b><u>10,048</u></b>

附註：於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，一般融資的借款成本按約0.60%、0.53%、0.27%及零的比率資本化。

---

## 財務資料

---

銀行借款的利息開支於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月分別約為11.5百萬新元、18.8百萬新元、21.6百萬新元及9.4百萬新元，為我們財務費用的最大組成部份。已付聯營公司的利息開支及已付非控股權益的利息，乃與為我們的一間附屬公司提供資金而取得的融資有關。

### 分佔聯營公司及合營公司溢利

本集團於Lian Beng-Centurion及Westlite Mandai各擁有45%的權益，該兩間公司為於新加坡註冊成立的公司，從事房地產開發業務，分別擁有一間工人宿舍及提供宿舍住宿服務。此外，本集團亦於Sherford (M) Sdn. Bhd.及Oriental Amber Sdn. Bhd.分別擁有25%及49%的權益，該兩間公司為於馬來西亞註冊成立的公司，分別從事房地產投資及提供宿舍住宿、管理及服務。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們分佔聯營公司及合營公司的溢利分別約為45.3百萬新元、6.0百萬新元、5.4百萬新元及1.5百萬新元。分佔溢利波動主要由於投資物業產生的公平值收益或虧損及出售聯營公司及合營企業開發項目的一次性收益。

由於合約協議之變更自2015年1月2日起生效，Lian Beng-Centurion及Westlite Mandai重新從合營企業歸類為本集團聯營公司。聯營公司為本集團具有重大影響但無控制權之實體，通常持有20%及以上但不超過50%之投票權。合營企業乃為本集團由於合約安排擁有共同控制及實體淨資產的權利的實體。於本集團聯營公司及合營企業之投資，採用權益會計法減減值損失(如有)計量。從我們聯營公司及合營企業已收或應收之股息，確認為投資賬面值減少。確認於聯營公司及合營企業投資之基礎及會計處理之詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.3(c)。

### 投資物業公平值收益／(虧損)淨額

投資物業公平值收益／(虧損)淨額包括投資物業公平值變動。投資物業主要包括，我們就工人及學生宿舍資產所租賃或擁有永久業權且並非由我們佔用的土地及樓宇，乃為賺取長期租賃收益或實現資本增值或兼具兩者而持有。投資物業亦包括在建或發

---

## 財務資料

---

展中以於日後用作投資物業用途的物業。截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的投資物業及持作出售資產公平值收益／(虧損)淨額分別約為40.3百萬新元、3.6百萬新元、(3.1)百萬新元及1.7百萬新元。

### 所得稅開支

我們須就在本集團成員公司成立及經營所在司法權區產生或來自該等司法權區的溢利按實體基準繳納所得稅。

就我們位於新加坡的業務而言，於往績記錄期內，我們須就本集團的估計應評稅溢利按17%的稅率繳納新加坡所得稅。就我們位於英國、澳大利亞及馬來西亞的業務而言，於往績記錄期內，我們的附屬公司須就彼等的估計應評稅溢利分別按20.0%、30.0%及24.0%的稅率繳納英國、澳大利亞及馬來西亞所得稅。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的實際稅率分別約為5.5%、19.6%、16.8%及26.2%。截至2014年12月31日止年度，實際稅率較低，約為5.5%，部分由於分佔聯營公司及合營企業溢利(扣除稅項)。截至2017年6月30日止六個月，實際稅率較高，約為26.2%，主要由於不可扣除上市開支及投資物業公平值收益所產生遞延所得稅撥備。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，扣除資本增值稅之遞延所得稅撥備不足以及從除所得稅前利潤中分佔聯營公司及合營公司企業溢利及投資物業公平值收益／(虧損)淨額後之實際稅率分別約為18.6%、25.1%、19.5%及17.9%。毋須繳稅之收入主要與投資物業之公平值收益相關，而不可扣減開支乃與利息費用及上市開支有關。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，董事確認，我們已於所有相關司法管轄區作出所規定的稅項申報且已於所有稅項負債到期時支付有關負債，且我們與任何稅務機關均不存在任何爭議或潛在爭議。

### 已終止經營業務所得虧損

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的已終止經營業務所得虧損分別約為69,000新元、零、零及零。我們的已終止經營業務所得虧損乃由於我們於2014年4月終止經營我們於澳大利亞工廠的光盤分部所致。

### 歷史經營業績回顧

#### 經營業績之逐期比較

##### 截至2015年12月31日止年度與截至2014年12月31日止年度比較

#### 收益

我們的收益由截至2014年12月31日止年度的約84.4百萬新元增長約23.8%至截至2015年12月31日止年度的約104.5百萬新元。該增長主要是由於本集團將我們的工人及學生宿舍組合由2014年12月31日的約40,400張床位擴充至2015年12月31日的約50,100張床位。

截至2015年12月31日止年度較截至2014年12月31日止年度，我們的宿舍業務收益錄得增長約30.1%，主要由於我們成功擴張至學生宿舍業務、增加工人宿舍組合的床位數，尤其於2015年7月Westlite Woodlands宿舍開始業務營運。本集團的宿舍業務持續為我們的主要收益來源，於截至2015年12月31日止年度，佔我們總收益的約95.2%，餘下4.8%來自光盤業務。

來自本集團工人宿舍業務的收益繼續佔本集團收益的絕大部分，於截至2015年12月31日止年度，佔我們總收益的約69.0%。我們的工人宿舍資產所得收益由截至2014年12月31日止年度的約61.9百萬新元增長約16.5%至截至2015年12月31日止年度的約72.1百萬新元，主要是由於分別位於新加坡及馬來西亞的Westlite Woodlands宿舍（於2015年7月）及Westlite Tampoi宿舍（於2015年1月）開業，加之我們現有新加坡工人宿舍投資組合的入住率較高。特別是，馬來西亞工人宿舍業務的收益從截至2014年12月31日止年度的約5.7百萬新元增加約32.5%至截至2015年12月31日止年度的約7.6百萬新元且毛利率亦從截至2014年12月31日止年度的約59.4%增加至截至2015年12月31日止年度的約63.7%，乃主要由於Westlite Tampoi宿舍於2015年1月開始運營，使我們的馬來西亞工人宿舍資產組合增加了約5,300個床位，入住率高達約83.0%。

---

## 財務資料

---

作為本集團多元化策略的一部分，我們於截至2014年12月31日止年度擴張至學生宿舍業務，以致截至2015年12月31日止年度各分部的收益貢獻更為均衡。憑藉來自四處英國學生宿舍資產（於2014年9月開業）及一處澳大利亞學生宿舍資產（於2014年2月收購）的全年收益貢獻，截至2015年12月31日止年度，該分部佔據約27.4百萬新元或本集團收益的約26.2%，較截至2014年12月31日止年度的約14.6百萬新元按年增長約88.1%。儘管毛利率從截至2014年12月31日止年度的約66.0%上升至約68.6%及每周每床位單價範圍上漲，澳大利亞學生宿舍業務的收益從截至2014年12月31日止年度的約8.1百萬新元減少約4.6%至截至2015年12月31日止年度的約7.7百萬新元。收益略有下降乃主要由於2015年1月及2015年2月暑假期間RMIT Village的翻新而導致部分客房暫時停業。

截至2015年12月31日止年度，光盤業務所得收益佔本集團總收益的約4.8%，由截至2014年12月31日止年度的約8.0百萬新元減少約36.5%至截至2015年12月31日止年度的約5.1百萬新元，乃主要由於物理光盤介質的市場需求持續疲弱且於2015年12月31日停產。

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2014年12月31日止年度的約28.7百萬新元增長約7.1百萬新元或24.6%至截至2015年12月31日止年度的約35.7百萬新元，與收益增長相一致。該增長主要由於(i) Westlite Toh Guan宿舍的年度增長及我們的新Westlite Woodlands宿舍於2015年7月開始經營導致物業稅增長約2.0百萬新元；(ii)由新加坡土地局租賃dwell Selegie導致產生的經營租賃的租賃費用增長約1.7百萬新元；(iii)由於英國學生宿舍於2015年全年運營導致公用設施費用增長約1.4百萬新元；(iv)新加坡及馬來西亞的工人及學生宿舍及英國學生宿舍的僱員人數增加導致僱員薪酬增加約0.7百萬新元；(v)物業、廠房及設備折舊以及無形資產攤銷增加約0.3百萬新元，主要由學生宿舍產生，包括dwell Selegie產生0.1百萬新元及英國學生宿舍產生0.1百萬新元；及(vi)修理及維護費用，增加約2.1百萬新元，主要由於與2014年的僅四個月相比，英國組合於2015年實現全年運營。

---

## 財務資料

---

另外，採購原材料及耗材費用減少約34.6%，與本集團光盤業務的收益減少一致。

### 毛利及毛利率

毛利由截至2014年12月31日止年度的55.8百萬新元增加約13.0百萬新元或23.4%至截至2015年12月31日止年度的約68.8百萬新元，主要由於新運營的Westlite Woodlands宿舍及於2015年全年運營的英國學生宿舍的收益所致。於截至2014年及2015年12月31日止年度，我們的毛利率維持相對穩定在約66.1%及65.8%。

截至2014年及2015年12月31日止年度，本集團就工人宿舍分部錄得之毛利率分別約為70.1%及70.3%。穩定的毛利率乃由於以下項目的淨影響(i)於2015年7月開始運營的Westlite Woodlands宿舍的入住率有所上升；及(ii) Westlite Toh Guan宿舍及 Westlite Tuas宿舍於截至2015年12月31日止年度的入住率所有上升。

截至2014年及2015年12月31日止年度，本集團錄得學生宿舍分部的毛利率分別約為67.7%及60.6%。截至2015年12月31日止年度的學生宿舍分部的毛利率有所降低，乃由於(i)我們於2015年9月開始營業的dwell Selegie初步建立及入住率上升；及(ii)截至2014年12月31日止年度，由於LIMA組合於2014年9月(暑期已結束)開始營運，概無產生停工成本。英國的暑期為每年7月至9月中旬。由於截至2014年12月31日止年度並無暑期，毛利率相較截至2015年12月31日止年度的約66.4%為高，為約69.8%。截至2015年12月31日止年度毛利率下降，乃由於產生全年營運費用，而僅有約10個月產生租金收入及兩個月暑假所產生之較低收入。

於截至2014年及2015年12月31日止兩個年度，本集團錄得光盤分部的毛利率分別約為31.9%及30.6%。截至2015年12月31日止年度，光盤分部的毛利率有所降低，乃由於其客戶對物理光盤介質的需求持續疲弱。



---

## 財務資料

---

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2014年12月31日止年度的約0.9百萬新元增長約0.7百萬新元或78.6%至截至2015年12月31日止年度的約1.5百萬新元，主要是由於(i)短期銀行存款的利息收入增加約0.5百萬新元；及(ii)其他收益增加約0.2百萬新元，主要由於2015年並無公平值儲備一次性重新分類至損益表內。

### 分銷開支

分銷開支由截至2014年12月31日止年度約1.2百萬新元增加約0.3百萬新元或25.1%至截至2015年12月31日止年度約1.5百萬新元。該增加主要是由於(i)英國學生宿舍業務於2015年全年運營導致僱員薪酬增加約0.1百萬新元；及(ii)為提高我們的工人宿舍(如新加坡的Westlite Woodlands宿舍及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍)及英國學生宿舍的知名度而開展宣傳活動，令廣告及推廣開支增加約0.2百萬新元。

### 行政開支

行政開支由截至2014年12月31日止年度約14.5百萬新元增加約5.7百萬新元或39.6%至截至2015年12月31日止年度約20.2百萬新元。該增加主要是由於(i)因重估投資一間聯營公司的賬面值而於2015年一次性撇銷於一間聯營公司Lian Beng-Centurion的投資約4.8百萬新元。聯營公司減值的原因是由於賬面值超過本集團淨資產份額(調整相關物業的公平值)。商譽與超過我們已收購的45%權益之代價的公平值部分相關。按照國際會計準則，商譽必須每年進行減值評估。然而，鑒於我們的投資性房地產為以公平值計量，故我們的管理層認為並無需該等商譽；(ii)向我們委聘管理英國學生宿舍的營運商支付管理費，令管理費增加約0.2百萬新元(我們已於2015年9月前後終止該項管理服務)；(iii)法律及專業費用增長約0.2百萬新元，其大部分由於評估擬建一間工人宿舍房地產投資信託的一次性專業費用及開支；及(iv)擴張海外業務組合引致差旅費，令交通費用增加約0.1百萬新元。

---

## 財務資料

---

### 財務費用

財務費用由截至2014年12月31日止年度約8.9百萬新元增加約7.1百萬新元或79.3%至截至2015年12月31日止年度約15.9百萬新元。該增加主要由於借款總額由約432.8百萬新元增加至約671.6百萬新元，其中包括於2015年7月發行的65百萬新元多幣種中期票據。

### 分佔聯營公司及合營公司溢利

分佔聯營公司及合營公司溢利由截至2014年12月31日止年度的約45.3百萬新元減少約39.3百萬新元或86.8%至截至2015年12月31日止年度的約6.0百萬新元。該減少主要是由於公平值收益淨額約22.5百萬新元及於截至2014年12月31日止年度出售共同擁有的工廠以發展M-Space獲得一次性收益約17.3百萬新元。

### 投資物業及持作出售資產公平值收益／(虧損)淨額

投資物業及持作出售資產公平值收益淨額由截至2014年12月31日止年度約40.3百萬新元減少約36.7百萬新元或91.1%至截至2015年12月31日止年度約3.6百萬新元。該減少主要是由於Westlite Toh Guan投資物業的公平值收益由截至2014年12月31日止年度的約33.1百萬新元減至截至2015年12月31日止年度的公平值虧損約5,000新元。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2014年12月31日止年度約6.5百萬新元增加約1.8百萬新元或27.2%至截至2015年12月31日止年度約8.3百萬新元。我們所得稅開支的增長主要由於中期票據的較高金額於2015年不可扣稅及就公平值收益調整後的溢利較高及應佔聯營公司及合營企業的溢利所致。截至2014年12月31日止年度較低的實際稅率約5.5%部分由於應佔聯營公司及合營企業的溢利(扣除稅項)所致。就其他對賬項目，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註12。

---

## 財務資料

---

### 已終止經營業務虧損

截至2014年12月31日止年度，我們自通過我們於澳大利亞的附屬公司Summit Technology Australia Pty Ltd及其附屬公司Summit Printing (Australia) Pty Ltd. (構成本集團於澳大利亞的光盤分部)開展的已終止經營業務中錄得虧損69,000新元。

### 年內溢利

年內溢利由截至2014年12月31日止年度約111.2百萬新元減少約77.2百萬新元或69.4%至截至2015年12月31日止年度約34.0百萬新元。這主要是由於(i)分佔聯營公司及合營公司溢利減少約39.3百萬新元；及(ii)投資物業及持作出售資產公平值收益淨額減少約36.8百萬新元(如上文所述)。

除一次性項目及投資物業的公平值收益外，本集團來自核心業務運營的溢利由截至2014年12月31日止年度的約31.9百萬新元錄得增長約11.8%至截至2015年12月31日止年度的約35.7百萬新元。截至2015年12月31日止年度，本集團的宿舍業務貢獻整體純利中的絕大部分，而光盤業務貢獻的純利約0.4百萬新元。

### 來自核心業務之利潤率

我們的利潤率由截至2014年12月31日止年度的約37.8%降至截至2015年12月31日止年度的約34.2%，主要由於(i) Westlite Woodlands宿舍及dwell Selegie規模的擴大；(ii)評估擬建一間工人宿舍房地產投資信託產生的專業費用及開支；及(iii)於2015年7月已發行的65.0百萬新元多幣種中期票據產生額外利息成本。

### 截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度比較

#### 收益

我們的收益由截至2015年12月31日止年度的約104.5百萬新元增長約15.1%至截至2016年12月31日止年度的約120.3百萬新元。該增長大部分來自於本集團持續擴張我們的

---

## 財務資料

---

宿舍業務及投資組合由2015年12月31日的約50,100張床位增至2016年12月31日的約63,200張床位(包括由聯營公司擁有並由我們運營的Westlite Mandai宿舍的6,300張床位)。

我們的宿舍業務錄得收益增長約18.7%，主要是由於Westlite Woodlands宿舍及dwell Selegie的入住率增加，乃由於截至2016年12月31日止年度的全年運營，及分別開始於2016年5月及2016年7月的加工工業協會 — Westlite Papan及Braemar組合的收益貢獻的收益增加所致。本集團的宿舍業務持續為我們的主要收益來源，於截至2016年12月31日止年度，佔我們總收益的約98.2%，餘下1.8%來自光盤業務。

來自本集團工人宿舍業務的收益繼續佔本集團收益的絕大部分，於截至2016年12月31日止年度，佔我們總收益的約71.4%。我們的工人宿舍業務所得收益由截至2015年12月31日止年度的約72.1百萬新元增長約19.0%至截至2016年12月31日止年度的約85.8百萬新元，主要由於Westlite Woodlands宿舍的全年運營及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍於2016年5月開業貢獻的收益增加所致。然而，儘管Westlite Senai II宿舍開始運營增加了約5,900張床位且入住率高達約73.0%，本集團的馬來西亞工人宿舍業務的收益從截至2015年12月31日止年度的約7.6百萬新元減少約8.8%至截至2016年12月31日止年度的約6.9百萬新元，乃主要由於馬來西亞政府實施的招聘凍結導致2016年馬來西亞外籍勞工人數減少。馬來西亞政府其後於2016年5月解除了對在製造業、建築業、種植業及傢俱製造業工作的外籍工人的招聘凍結，而該等行業面臨嚴重的工荒。

作為本集團多元化策略的一部分，我們於2016年進一步擴張英國學生宿舍業務。憑藉於2016年7月收購位於英國的新Braemar組合貢獻收益，學生宿舍分部佔截至2016年12月31日止年度的約32.3百萬新元或本集團收益的約26.8%，較截至2015年12月31日止年度的約27.4百萬新元按年增長約17.9%。

截至2016年12月31日止年度，光盤業務所得收益佔本集團總收益的約1.8%，由截至2015年12月31日止年度的約5.1百萬新元減少約56.8%至截至2016年12月31日止年度的約2.2百萬新元，乃由於物理光盤的市場需求疲弱及印度尼西亞廠房停止運營。

---

## 財務資料

---

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2015年12月31日止年度的約35.7百萬新元增加約6.2百萬新元或17.3%至截至2016年12月31日止年度的約41.9百萬新元，與收益增長相一致。該增加乃主要由於(i) dwell Selegie宿舍於2016年全年經營以及有關加工工業協會 — Westlite Papan宿舍的租賃開支，令經營租賃的租賃開支增加約2.3百萬新元；(ii)僱員薪酬增加約0.8百萬新元乃主要由於涉及新工人及學生宿舍(包括加工工業協會 — Westlite Papan宿舍、Westlite Senai II宿舍及Braemar組合)的僱員人數增加；(iii)在新加坡新開張工人宿舍加工工業協會 — Westlite Papan宿舍及於2016年收購的Braemar組合，令公共設施費用增加約0.5百萬新元；(iv) Westlite Woodlands的全年運營及加工工業協會 — Westlite Papan於2016年開始經營，令物業稅增加約0.9百萬新元；及(v)於2016年收購Braemar組合及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍以及Westlite Woodlands宿舍及dwell Selegie開始經營，令減值及攤銷總額增加約0.6百萬新元。

另外，採購原材料及耗材費用減少約67.8%，與本集團光盤業務的收益減少一致。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由截至2015年12月31日止年度的約68.8百萬新元增長約9.6百萬新元或13.9%至截至2016年12月31日止年度的約78.4百萬新元，乃由於工人宿舍(如新加坡的Westlite Woodlands宿舍及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍)以及英國的學生宿舍貢獻的額外收入所致。截至2016年12月31日止兩個年度，我們的毛利率分別維持相對穩定在約65.8%及65.2%。

截至2016年12月31日止兩個年度，來自工人宿舍分部的毛利率分別約為70.3%及69.9%。截至2016年12月31日止年度的毛利率有所降低，乃由於加工工業協會 — Westlite Papan宿舍規模擴大。

截至2016年12月31日止兩個年度，本集團錄得學生宿舍分部的毛利率分別約60.6%及55.3%。截至2016年12月31日止年度，學生宿舍分部的毛利率有所降低，乃由於(i)較於英國及澳大利亞的學生宿舍，dwell Selegie的毛利率較低；(ii)收購Braemar組合(於暑假開

---

## 財務資料

---

始運營)，而Braemar組合在較同年其他月份營運成本水平類似(即六個月產生的成本)的情況下產生較低收入(即自學年約四個月的收入)。導致英國學生宿舍業務之毛利率由截至2015年12月31日止年度的約66.4%下降至截至2016年12月31日止年度的約60.4%。

截至2016年12月31日止兩個年度，本集團錄得光盤分部的毛利率分別約30.6%及26.0%。截至2016年12月31日止年度，光盤分部的毛利率有所降低乃由於其客戶對物理光盤介質的需求持續疲弱。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2015年12月31日止年度的約1.5百萬新元增長約0.5百萬新元或32.3%至截至2016年12月31日止年度的約2.0百萬新元，主要是由於短期銀行存款的利息收入增加約0.5百萬新元。

### 分銷開支

分銷開支由截至2015年12月31日止年度約1.5百萬新元減少約0.2百萬新元或10.7%至截至2016年12月31日止年度約1.3百萬新元。該減少主要由於新加坡的光盤業務逐步減產及印度尼西亞廠房停止生產營運所致。

### 行政開支

行政開支由截至2015年12月31日止年度約20.2百萬新元減少約2.1百萬新元或10.3%至截至2016年12月31日止年度約18.2百萬新元。該減少主要是由於(i)管理費減少約0.3百萬新元；及(ii)截至2015年12月31日止年度，一次性撇銷於我們的聯營公司Lian Beng-Centurion的投資約4.8百萬新元所致。該減少部分由(i)我們於新加坡、馬來西亞及英國的額外工人及學生宿舍資產僱傭新員工導致僱員薪酬增加約2.2百萬新元；(ii)主要因項目開發及收購產生附加費用造成的法律及專業費用約0.4百萬新元；及(iii)英國及新加坡的九幢學生宿舍業務推出新品牌「dwell」產生的廣告及推廣費用約0.2百萬新元。

---

## 財務資料

---

### 財務費用

財務費用由截至2015年12月31日止年度約15.9百萬新元增加約5.4百萬新元或34.1%至截至2016年12月31日止年度約21.4百萬新元。該增加乃由於為加工工業協會 — Westlite Papan宿舍及Westlite Woodlands宿舍等經擴張宿舍業務提供資金而產生額外利息成本，令銀行借款由2015年12月31日的約444.2百萬新元增至2016年12月31日的約539.3百萬新元所致。該成本的增加部分由於2016年10月贖回100百萬新元多幣種中期票據節約的利息成本所抵銷。

### 分佔聯營公司溢利

分佔聯營公司溢利由截至2015年12月31日止年度的約6.0百萬新元減少約0.6百萬新元或9.8%至截至2016年12月31日止年度的約5.4百萬新元。該減少主要由於2016年Westlite Mandai宿舍產生的物業稅增加所致。

### 投資物業及持作出售資產公平值收益／(虧損)淨額

投資物業及持作出售資產公平值收益淨額由截至2015年12月31日止年度約3.6百萬新元減少約6.7百萬新元或187.9%至截至2016年12月31日止年度投資物業公平值淨虧損約3.1百萬新元。該減少主要是由於Westlite Toh Guan宿舍床位數減少，部分被本集團的學生宿舍資產及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍(已於2016年5月開始營運)的公平值收益所抵銷。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2015年12月31日止年度約8.3百萬新元減少約1.2百萬新元或14.8%至截至2016年12月31日止年度約7.0百萬新元。所得稅開支減少乃主要由於(i)馬來西亞宿舍資產資本增值稅的減少；及(ii)於2016年新加坡工人宿舍的稅務優惠增加。

### 已終止經營業務虧損

於截至2015年12月31日及2016年12月31日止年度，本集團並無錄得任何已終止經營業務虧損。

---

## 財務資料

---

由於「已終止經營業務」，我們並無單獨披露PT Digital Media Technology的財務業績，鑒於PT Digital Media Technology的營運是亞洲分部新加坡光碟業務一直處於營運中的一部分。因此，PT Digital Media Technology的經營業績不符合國際財務報告準則第5號所歸類之「已終止經營業務」的條件。

### 年內溢利

年內溢利由截至2015年12月31日止年度約34.0百萬新元增加約0.8百萬新元或2.4%至截至2016年12月31日止年度約34.8百萬新元。這主要歸因於收益增加約15.8百萬新元(如上文所述)。不包括於截至2016年12月31日止兩個年度之公允估值損益之一次性項目及於截至2015年12月31日止年度之一次性撇銷於我們的聯營公司Lian Beng-Centurion投資約4.8百萬新元，本集團核心業務運營所得利潤由截至2015年12月31日止年度之約35.7百萬新元錄得增長約7.2%至截至2016年12月31日止年度之約38.3百萬新元。本集團宿舍業務貢獻絕大部分整體淨利潤。

### 來自核心業務之利潤率

由於上述原因的綜合影響，我們的利潤率由截至2015年12月31日止年度約34.2%降至截至2016年12月31日止年度約31.8%。

### 截至2017年6月30日止六個月與截至2016年6月30日止六個月比較

#### 收益

我們的收益由截至2016年6月30日止六個月的約57.4百萬新元增長約24.2%至截至2017年6月30日止六個月的約71.3百萬新元。該增長主要由於本集團位於新加坡的工人宿舍業務(尤其是新工人宿舍資產加工工業協會 — Westlite Papan宿舍)的業務有所提升所致。

我們截至2017年6月30日止六個月的宿舍業務錄得收益較截至2016年6月30日止六個月增加約25.7%，主要由於如下所述的本集團位於新加坡、馬來西亞及英國的工人及學生宿舍業務有所提升所致。



---

## 財務資料

---

來自本集團工人宿舍業務的收益繼續佔本集團收益的絕大部分，於截至2017年6月30日止六個月，佔我們總收益的約72.7%。我們的工人宿舍業務所得收益由截至2016年6月30日止六個月的約39.7百萬新元增長約30.4%至截至2017年6月30日止六個月的約51.8百萬新元，主要由於Westlite Woodlands宿舍及加工工業協會 — Westlite Papan宿舍入住率較高。本集團的馬來西亞工人宿舍業務的收益從截至2016年6月30日止六個月的約3.2百萬新元增加約16.7%至截至2017年6月30日止六個月的約3.8百萬新元，乃主要由於(i)於2016年1月開始運營的Westlite Senai II宿舍規模的擴大；及(ii)被Westlite Desa Cemerlang宿舍於2017年1月停止營業導致我們的營運員工宿舍可供出租的床位總數減少約1,600張所抵銷。

於截至2017年6月30日止六個月，我們的學生宿舍分部約佔本集團收益的約18.5百萬新元或約26.0%，較截至2016年6月30日止六個月的約16.2百萬新元同期增長約14.2%。該增加大部分由於2016年7月收購的Braemar組合貢獻。

截至2017年6月30日止六個月，本集團光盤業務所得收益佔本集團總收益的約1.3%，由截至2016年6月30日止六個月的約1.4百萬新元減少約33.9%至截至2017年6月30日止三個月的約0.9百萬新元，乃由於物理光盤的市場需求疲弱。

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2016年6月30日止六個月的約19.1百萬新元增加約2.6百萬新元或13.4%至截至2017年6月30日止六個月的約21.7百萬新元，與收益的增加一致。該等增加主要由於(i)財產稅增加約1.5百萬新元，主要由於ASPRI – Westlite Papan於2016年5月開始產生的額外財產稅以及RMIT Village應繳土地稅的增加；(ii)另外支付加工工業協會 — Westlite Papan (其於2016年5月開業)租賃開支導致經營租賃的租賃開支增加約0.7百萬新元；(iii)主要由於加工工業協會 — Westlite Papan於2016年5月開業導致公共設施成本增加約0.8百萬新元；及(iv)加工工業協會 — Westlite Papan及Braemar組合的員工人數增加

---

## 財務資料

---

導致僱員薪酬增加約0.3百萬新元且由折舊及攤銷減少約1.5百萬新元所抵銷。於Westlite Tuas宿舍優惠租賃的無形資產(「無形資產」)攤銷減少約1.6百萬新元。於2016年12月31日，四個月的無形資產餘額於2017年攤銷。由於Westlite Tuas宿舍的租賃於2017年4月後延長九個月，無形資產餘額的剩餘自2017年1月起直至2018年1月到期。

### 毛利及毛利率

我們的毛利率由截至2016年6月30日止六個月的約38.3百萬新元增加約11.3百萬新元或29.6%至截至2017年6月30日止六個月的約49.6百萬新元，與本集團收益增加一致。我們的毛利率由截至2016年6月30日止六個月的約66.7%增至截至2017年6月30日止六個月的69.6%。

截至2016年及2017年6月30日止六個月，本集團工人宿舍分部錄得毛利率分別約為70.5%及73.5%。於截至2017年6月30日止六個月，工人宿舍分部的毛利增加，乃主要由於有利於Westlite Tuas宿舍的租賃協議延長租期產生的攤銷費用減少1.6百萬新元所致。

截至2016年及2017年6月30日止六個月，本集團學生宿舍分部錄得毛利率分別約為60.6%及60.5%。於截至2017年6月30日止六個月，學生宿舍分部的毛利率略微減少，乃主要由於土地價值上升產生的澳大利亞土地稅開支有所增加所致。於截至2017年6月30日止六個月的英國學生宿舍業務的毛利率較截至2016年6月30日止六個月的約68.3%維持相對穩定，約為69.7%。

截至2016年及2017年6月30日止六個月，本集團光盤業務分部錄得毛利率分別約為28.9%及33.0%。於截至2017年6月30日止六個月，光盤業務分部的毛利率有所增加，主要由於業務重組導致營運成本減少，提高了其盈利能力所致。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2016年6月30日止六個月的約0.4百萬新元增長約0.4百萬新元至截至2017年6月30日止六個月的約0.8百萬新元，主要由於較截至2016年6月30日止六個月的0.9百萬新元的虧損，截至2017年6月30日止六個月的外幣換算收益約為22,000新元。有關增加被因現金及銀行結餘減少令短期銀行存款產生的利息收入減少約0.4百萬新元所抵銷。

---

## 財務資料

---

### 分銷開支

分銷開支由截至2016年6月30日止六個月的約0.7百萬新元減少約0.2百萬新元或30.5%至截至2017年6月30日止六個月的約0.5百萬新元，該減少主要由於業務的縮小導致光盤業務的銷售人員減少所致。

### 行政開支

行政開支由截至2016年6月30日止六個月的約8.0百萬新元增加約3.6百萬新元或45.2%至截至2017年6月30日止六個月的約11.6百萬新元，該增加主要由於(i)直至2017年6月30日產生上市費用約3.1百萬新元；及(ii)與業務擴展有關員工數目增加導致僱員薪酬增加約0.4百萬新元。

### 財務費用

財務費用由截至2016年6月30日止六個月的約10.8百萬新元減少約0.8百萬新元或7.1%至截至2017年6月30日止六個月的約10.0百萬新元，該減少主要由於於2016年10月，100百萬新元的多幣種中期票據系列1獲悉數贖回，被2017年第二季度擴大宿舍業務(尤其是加工工業協會 — Westlite Papan及Braemar組合)及新發行多幣種中期票據系列3融資的額外利息成本85百萬新元所抵銷。

### 分佔聯營公司及合營企業溢利

分佔聯營公司及合營企業溢利由截至2016年6月30日止六個月的約2.8百萬新元略微減少約1.3百萬新元至截至2017年6月30日止六個月的約1.5百萬新元，該減少主要由於於Westlite Mandai宿舍的公平值虧損1.3百萬新元所致。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2016年6月30日止六個月的約4.2百萬新元增加約4.1百萬新元至截至2017年6月30日止六個月的約8.3百萬新元。該增加主要由於為澳大利亞投資物業的累計公平值收益計提遞延稅項撥備約1.8百萬新元所致。截至2017年6月30日止六個月，就投資物業過往年度公平值收益的有關遞延所得稅計提之撥備乃由於經考慮獲委任就本集團準備上市進行稅務檢討的稅務顧問所編製之審查報告後，管理層決定採用更加保守的做法。現行更加保守方式假設以直接出售資產而不是出售股份的方式進行剝離。

---

## 財務資料

---

根據此方法，資本收益須繳納30%的預扣稅款，且任何資本損失將無法抵扣資本收益。相較而言，截至2016年12月31日止年度，本集團基於撤資情況下的假設計算了我們的稅收：(i)通過出售控股公司層面的股份，我們將分拆於澳大利亞的投資物業，且澳大利亞並無稅務影響；或(ii)通過出售信託持有該等物業的單位，我們將分拆有關物業，倘出售發生於相同時間，其公平值損失可為控股公司層面的公平值收益所抵銷，潛在的預提稅負債約為0.4百萬澳元(相當於約0.4百萬新元)，我們認為影響不大，因此並無稅項撥備。於最後實際可行日期，本集團並無任何計劃處置在澳大利亞的有關投資物業。

截至2017年6月30日止六個月的較高實際稅率26.2%乃主要由於不可扣減上市開支及就投資物業公平值收益計提遞延稅項撥備所致。有關其他對賬項目，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註12。

### 年內溢利

由於上述的綜合理由，我們的年內溢利由截至2016年6月30日止六個月的約17.8百萬新元增加約5.5百萬新元或30.7%至截至2017年6月30日止六個月的約23.2百萬新元。

經扣除上市開支、公平值收益及公平值收益之遞延稅項，本集團來自核心業務營運之溢利錄得增長，由截至2016年6月30日止六個月的約17.8百萬新元增長約60.4%至截至2017年6月30日止六個月的約28.5百萬新元。於截至2017年6月30日止六個月，本集團宿舍業務貢獻絕大部分整體淨利潤，而光盤業務貢獻淨利潤約0.5百萬新元。

### 來自核心業務之利潤率

我們的利潤率由截至2016年6月30日止六個月的約31.0%增至截至2017年6月30日止六個月的約40.0%，乃主要由於我們於新加坡的工人宿舍業務(尤其是Westlite Woodlands及加工工業協會—Westlite Papan)的業務提升；及Westlite Tuas攤銷費用減少。

## 財務資料

### 流動資金及資本資源

於往績記錄期，我們主要通過經營所得現金流量及銀行融資撥付我們的營運資金及其他流動資金需求。本集團主要現金用途一直為且預期仍將為融資活動及營運資金需求。於股份發售完成後，我們的資金來源將結合內部產生的資金及銀行融資。我們現時預期本集團現金來源及用途不會有任何重大變更。

我們相信我們擁有充足的現金流量可滿足我們當前及未來的責任義務。截至2016年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金流入淨額約為69.5百萬新元，而於2017年6月30日，我們的現金結餘約81.9百萬新元。我們於2017年6月30日的流動資產淨值約14.1百萬新元。

### 現金流量

下表列示我們於往績記錄期綜合現金流量表之概要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
				止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
經營活動所得現金淨額	53,544	54,071	69,521	31,931
投資活動所用現金淨額	(268,111)	(190,860)	(84,570)	(16,708)
融資活動所得／(所用)現金淨額	230,303	213,117	(37,909)	(13,652)
持有的現金及現金等價物				
增加／(減少)淨額	15,736	76,328	(52,958)	1,571
年／期初現金及現金等價物	43,558	59,116	134,388	80,219
貨幣換算對現金及				
現金等價物的影響	(178)	(1,056)	(1,211)	115
年／期末現金及				
現金等價物(附註)	59,116	134,388	80,219	81,905

附註：就編製綜合現金流量表而言，其中不包括截至2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月質押作為銀行擔保之短期銀行存款分別約為4.0百萬新元、4.0百萬新元、2.3百萬新元及2.5百萬新元。

### 經營活動提供的現金淨額

經營活動提供的現金淨額主要包括除所得稅前溢利(就折舊及攤銷、投資物業公平值收益或虧損等非現金項目作出調整)、利息收入、股息收入、財務費用、分佔聯營公司及合營公司溢利以及貿易及其他應收款項撥備或撥回。我們的營運所用現金流出主要用於滿足貿易應付款項及營運資金需求。

截至2014年12月31日止年度，我們錄得經營活動提供的現金流量淨額約53.5百萬新元。經營活動所得現金淨額主要歸因於除所得稅後溢利約111.2百萬新元，已主要就(i)折舊及攤銷約6.9百萬新元；(ii)投資物業公平值收益約40.3百萬新元；(iii)財務費用約8.9百萬新元；及(iv)分佔聯營公司及合營公司溢利約45.3百萬新元作出調整。

截至2015年12月31日止年度，我們自經營活動獲得現金淨額約54.1百萬新元。經營活動所得現金淨額主要歸因於除所得稅後溢利約34.0百萬新元，已主要就(i)折舊及攤銷約7.2百萬新元；(ii)投資物業公平值收益約3.6百萬新元；(iii)財務費用約15.9百萬新元；(iv)分佔聯營公司及合營公司約6.0百萬新元；及(v)撇銷於一間聯營公司的投資約4.8百萬新元作出調整。

截至2016年12月31日止年度，我們自經營活動獲得現金淨額約69.5百萬新元。經營活動所得現金淨額主要歸因於除所得稅後溢利約34.8百萬新元，已主要就(i)折舊及攤銷約8.0百萬新元；(ii)投資物業公平值虧損約3.1百萬新元；(iii)財務費用約21.4百萬新元；及(iv)分佔聯營公司及合營公司溢利約5.4百萬新元作出調整。

截至2017年6月30日止六個月，經營活動所提供的現金淨額約為31.9百萬新元。經營活動所得現金淨額主要由於除所得稅後溢利約23.2百萬新元，有關款項主要就以下事項作出調整：(i)折舊及攤銷約2.5百萬新元；(ii)投資物業及持作出售資產公平值收益約1.7百萬新元；(iii)財務融費用約10.0百萬新元；及(iv)分佔聯營公司及合營企業溢利約1.5百萬新元。

### 投資活動所用現金淨額

我們的投資活動所用現金主要用於購置物業、廠房及設備，添置投資物業及就收購投資物業支付的按金。

截至2014年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為268.1百萬新元，主要是由於採購額外投資物業約269.3百萬新元及購置物業、廠房及設備約2.4百萬新元，以及就收購投資物業支付的按金9.8百萬新元，被自聯營公司／合營企業收取的股息約13.5百萬新元所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約190.9百萬新元，主要是由於購置額外投資物業約188.0百萬新元及購置物業、廠房及設備約5.8百萬新元，以及就收購投資物業支付的按金2.2百萬新元，被自聯營公司收取的股息約4.1百萬新元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約84.6百萬新元，主要是由於採購額外投資物業約94.9百萬新元及購置物業、廠房及設備約4.5百萬新元，被自聯營公司收取的股息約11.1百萬新元所抵銷。

截至2017年6月30日止六個月，我們的投資活動所用現金淨額約為16.7百萬新元，乃主要由於購買物業、廠房及設備約1.6百萬新元、購買可供出售金融資產約5.9百萬新元及添置投資物業約10.4百萬新元由已收利息約0.3百萬新元及自聯營公司收取利息約0.9百萬新元所抵銷。

### 融資活動提供／(所用)現金淨額

我們的融資活動所得現金主要包括借款所得款項及非控股權益及聯營公司提供的現金，而我們的融資活動所用現金主要包括償還借款、已付借款利息、向本公司權益持有人派付的股息。

---

## 財務資料

---

截至2014年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額約230.3百萬新元，主要是由於(i)借款所得款項約273.7百萬新元；及(ii)非控股權益提供的現金約5.1百萬新元；及(iii)行使認股權證獲得所得款項約0.4百萬新元。我們的主要現金流出為(i)償還借款約32.2百萬新元；(ii)已付利息約8.4百萬新元；及(iii)向本公司權益持有人派付股息約8.3百萬新元。

截至2015年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額約213.1百萬新元，主要是由於(i)借款所得款項約206.4百萬新元；及(ii)一間聯營公司提供的現金約56.2百萬新元。我們的主要現金流出是由於(i)收購一間附屬公司的額外權益85,000新元；(ii)償還借款約22.9百萬新元；(iii)購買庫存股份約2.1百萬新元；(iv)已付利息約13.0百萬新元；及(v)向本公司權益持有人派付股息約11.4百萬新元。

截至2016年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額約為37.9百萬新元，主要是由於(i)償還聯營公司借款及貸款142.4百萬新元；(ii)購買庫存股份4.4百萬新元；(iii)已付利息約21.2百萬新元；(iv)向本公司權益持有人派付股息約14.9百萬新元；及(iv)回購中期票據0.3百萬新元。我們的主要現金流入為借款所得款項約140.3百萬新元及非控股權益提供的現金約4.9百萬新元。

截至2017年6月30日止六個月，我們的融資活動所用現金淨額約為13.7百萬新元，乃主要由於(i)償還聯營公司借款及貸款約84.9百萬新元；(ii)已付利息約8.3百萬新元；(iii)已付上市開支約0.2百萬新元；及(iv)向本集團權益持有人支付的股息約為7.4百萬新元。主要現金流入為借款所得款項約86.8百萬新元及非控股權益提供之現金約1.5百萬新元。

### 營運資金

董事認為，經計及本集團可動用的財務資源，包括內部產生的資金及可得銀行融資，本集團擁有充足的營運資金以滿足自本招股章程日期起計至少未來12個月之現有需求。



## 財務資料

### 流動資產淨值

我們的流動資產主要包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、存貨、其他資產、可供出售金融資產及持作出售之資產。我們的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、流動所得稅負債、借款及其他負債。於2015年12月31日將借款從非流動負債重新分類至流動負債，對我們的流動資產淨值產生重大影響。於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，我們的流動資產／(負債)淨值分別約11.5百萬新元、(52.7)百萬新元、6.2百萬新元及(34.5)百萬新元。

下表載列於各所示日期我們的流動資產淨值、流動負債及合併資產負債表節選項目：

	於12月31日			於6月30日	於9月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
					(未經審核)
<b>流動資產</b>					
現金及銀行結餘	63,144	138,435	82,545	84,406	101,637
貿易及其他應收款項	4,993	5,413	7,835	9,427	8,902
存貨	643	381	103	124	93
其他資產	13,666	3,863	3,802	4,115	11,088
可供出售金融資產	—	—	2,174	7,999	12,166
持作出售資產	—	—	7,375	6,741	6,744
	82,446	148,092	103,834	112,812	140,630
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	39,232	54,473	47,247	45,018	54,959
即期所得稅負債	7,064	9,454	10,478	10,813	9,982
借款	24,692	136,749	39,604	42,551	109,867
其他負債	—	113	286	323	325
	70,988	200,789	97,615	98,705	175,133
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<b>11,458</b>	<b>(52,697)</b>	<b>6,219</b>	<b>14,107</b>	<b>(34,503)</b>

---

## 財務資料

---

我們的流動資產／(負債)淨值由2014年12月31日的約11.5百萬新元減至2015年12月31日的約(52.7)百萬新元。流動資產淨值減少約64.2百萬新元主要是由於(i)將應付票據約99.1百萬新元從非流動負債重新分類至流動負債，原因是該款項於2016年10月到期須償付；及(ii)貿易及其他應付款項增加約15.2百萬新元，主要是由於加工工業協會 — Westlite Papan宿舍引致的應計建築成本所致；及(iii)截至2015年止年度，由於應課稅收入增加，令即期所得稅負債增加約2.4百萬新元所致。該等減少被現金及銀行結餘增加約75.3百萬新元(乃由於於2015年7月發行65.0百萬新元的多幣種中期票據)及營運產生的現金淨額所抵銷。

我們的流動資產／(負債)淨值由2015年12月31日的約(52.7)百萬新元增至2016年12月31日的約6.2百萬新元。流動資產淨值增加約58.9百萬新元，主要是由於(i)於2016年10月贖回應付票據100百萬新元，令即期借款減少約97.1百萬新元；(ii)從非流動資產至流動資產重新分類可供出售金融資產約2.2百萬新元；及(iii)將投資物業及物業、廠房及設備重新分類至持作出售之資產約7.4百萬新元所致。

於2017年6月30日，本公司流動資產淨值增加約14.1百萬新元。增加約7.9百萬新元主要由於營運現金流入增加所致。

將於2018年7月到期金額為約65百萬新元的應付票據由非流動負債重新分類至流動負債，令本集團於2017年9月30日之流動負債淨額為34.5百萬新元。本集團擬於2018年7月到期日之前在債務資本市場上再融資65百萬新元的多幣種中期票據。儘管如此，本集團擁有充足的現金資源及銀行融資(總計約235.0百萬新元)可用於滿足我們流動負債的融資需求。

## 財務資料

### 債務

下表載列本集團於各所示日期的債務。

	於12月31日			於6月30日	於9月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
					(未經審核)
<b>債務</b>					
非流動					
銀行借款	304,836	413,440	501,313	418,486	414,044
融資租賃負債	—	10	34	21	15
非控股權益貸款	4,120	—	4,900	6,370	6,370
一間聯營公司貸款	—	56,855	50,080	48,357	47,496
應付票據	99,125	64,539	64,467	148,959	84,438
	408,081	534,844	620,794	622,193	552,363
流動					
銀行借款	23,379	30,805	38,007	39,953	42,406
一間聯營公司貸款	—	3,445	—	—	—
向外界人士貸款	—	—	—	—	—
融資租賃負債	—	6	26	52	43
應付票據	—	99,616	—	—	64,606
應付利息	1,313	2,877	1,571	2,546	2,812
	24,692	136,749	39,604	42,551	109,867
<b>借款總額</b>	<b>432,773</b>	<b>671,593</b>	<b>660,398</b>	<b>664,744</b>	<b>662,230</b>

## 財務資料

### 未動用銀行融資

下表概述我們於2017年9月30日的銀行及其他融資詳情：

	擔保融資	已動用	未動用
定期貸款／銀行貸款	761,005,000	630,921,000	130,084,000
銀行透支	3,300,000	—	3,300,000
<b>總計</b>	<b>764,305,000</b>	<b>630,921,000</b>	<b>133,384,000</b>
		(附註)	

附註：

於2017年9月30日，借款總額約662.2百萬新元與動用有期貸款／銀行借款約630.9百萬新元之間的差異乃由於未納入銀行融資的借款(包括融資租賃負債(流動及非流動)、非控股權益貸款、聯營公司貸款、向外界人士貸款、應付票據及應付利息)的總額約為205.8百萬新元，被償還銀行借款約174.5百萬新元所抵銷。

於2017年9月30日，就本招股章程債務聲明而言的最後實際可行日期，我們的未償還借款包括聯營公司貸款約47.5百萬新元、應付票據約149.0百萬新元及融資租賃負債約58.0千新元。

於2014年、2015年及2016年12月31日、2017年6月30日及2017年9月30日，分別有約零、60.3百萬新元、50.1百萬新元、48.4百萬新元及47.5百萬新元的聯營公司貸款結餘經參考新加坡銀行同業拆息率按浮動利率計息，且非即期借款的賬面值與其公平值相若。該貸款屬無抵押，須按固定還款條款償還。

於2014年、2015年及2016年12月31日、2017年6月30日及2017年9月30日，應付票據結餘分別約99.1百萬新元、164.2百萬新元、64.5百萬新元、149.0百萬新元及149.0百萬新元。於2014年，本公司更新於2013年9月6日制定的300.0百萬新元多幣種中期票據計劃，並將多幣種中期票據項下可發行的票據最高本金總額由300.0百萬新元增至500.0百萬新元，自2014年10月29日起生效。於2015年，本公司發行金額為65.0百萬新元的多幣種中期票據系列2。票據按每年5.25%的固定利率計息，於每半年末支付利息，為期三年。於2016年10月，本公司於到期日悉數贖回100.0百萬新元的多幣種中期票據系列1。本公司於

## 財務資料

2017年4月及2017年5月分別發行金額65.0百萬新元及20百萬新元的多幣種中期票據系列3。多幣種中期票據按每年5.25%的固定利率計息，於每半年末支付利息，為期三年。本公司認為，自2019年4月12日開始，多幣種中期票據於各利息支付日期可贖回。倘本公司並無行使購股權以贖回多幣種中期票據，多幣種中期票據將自2019年4月12日(包括該日)至2020年4月12日(不包括該日)期間按固定利率7.75%計息。

於最後實際可行日期，我們並無與未償還債務有關的重大契諾，惟本節所載詳情為相關財務契諾除外，其中包括(i)於任何時間綜合權益總額都將不少於200.0百萬新元；及(ii)於任何時間綜合借款淨額對綜合權益總額比率將不高於2.5:1。

本集團籌借借款為收購宿舍資產提供資金及滿足營運資金需求。我們預期將通過經營活動及融資活動所得現金流量償還借款。

於往績記錄期，本集團及時結清債務義務，且並無違反任何金融銀行契諾。

### 銀行借款

以下為我們的銀行借款於各所示日期之到期情況(不考慮任何按要求還款條款的影響)。

	於12月31日			於6月30日	於9月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
					(未經審核)
<b>按到期日劃分之債務</b>					
不遲於一年	23,379	30,805	38,007	39,953	42,406
一至兩年	138,432	181,382	200,596	187,024	188,289
五年後	166,404	232,058	300,717	231,462	225,755
	<b>328,215</b>	<b>444,245</b>	<b>539,320</b>	<b>458,439</b>	<b>456,450</b>

銀行借款指為收購及擴張宿舍資產而籌借的銀行貸款。

於2014年、2015年及2016年12月31日，2017年6月30日及2017年9月30日，銀行借款結餘分別約為328.2百萬新元、444.2百萬新元、539.3百萬新元、458.4百萬新元及456.5百萬

---

## 財務資料

---

新元，包括有抵押負債328.2百萬新元、444.2百萬新元、539.3百萬新元、458.4百萬新元及456.5百萬新元。銀行借款按浮動利率計息。非即期借款的賬面值與其公平值相若。該等銀行借款由本集團若干銀行存款及若干投資物業作抵押。

於2014年、2015年及2016年12月31日，2017年6月30日及2017年9月30日，本集團銀行融資由以下各項作抵押：

- (i) 由本集團存款分別約4.0百萬新元、4.0百萬新元、2.3百萬新元、2.5百萬新元及2.5百萬新元作抵押；
- (ii) 由本集團賬面值分別約644.9百萬新元、872.5百萬新元、927.6百萬新元、934.3百萬新元及944.6百萬新元的投資物業及持作出售之資產作按揭；及
- (iii) 金額分別約455.3百萬新元、511.3百萬新元、560.7百萬新元、478.3百萬新元及574.0百萬新元的本公司企業擔保。

詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註15、24及36(d)。

於2014年、2015年及2016年12月31日，2017年6月30日及2017年9月30日，分類為非流動負債的銀行借款分別約為304.8百萬新元、413.4百萬新元、501.3百萬新元、418.5百萬新元及414.0百萬新元，而分類為流動負債的銀行借款(包括於一年內到期須償還的流動部分)分別約23.4百萬新元、30.8百萬新元、38.0百萬新元、40.0百萬新元及42.4百萬新元。

我們的定期貸款及按揭貸款的年期平均介於11年。

## 財務資料

### 融資租賃義務

下表載列截至所示日期我們融資租賃義務項下最低租賃付款的現值：

	於12月31日			於6月30日	於9月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
					(未經審核)
不遲於一年	—	6	26	52	43
一至五年	—	10	34	21	15
	<u>—</u>	<u>16</u>	<u>60</u>	<u>73</u>	<u>58</u>

上述融資租賃以本集團根據融資租賃購買的若干物業、廠房及設備擔保。

### 或然負債

於2017年9月30日(即編製本招股章程債務聲明的最後實際可行日期)，本集團(i)就授予聯營公司的融資約77.0百萬新元向金融機構作出的企業擔保；及(ii)就授予附屬公司、聯營公司及合營企業的融資約574.0百萬新元向金融機構作出的企業擔保持有或然負債。有關我們企業擔保詳情，請參閱本節「承擔—企業擔保」段落。

除上文所述者或本招股章程其他章節所披露者外，於2017年9月30日(即就編製本招股章程債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團並無任何未償還已發行或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、金融租賃、租購承擔、擔保或任何其他重大或然負債。

董事確認，於往績記錄期，我們在取得或償還銀行融資方面並無遭遇任何困難，亦無違反銀行貸款或其他銀行融資的任何重大契諾或限制。

## 財務資料

### 承擔

#### 資本承擔

下表載列於資產負債表日期，我們就收購物業、廠房及設備已定約但未於財務報表確認的承擔：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
物業、廠房及設備	136	35	199	5
投資物業	137,598	41,073	23,720	99,268
	<u>137,734</u>	<u>41,108</u>	<u>23,919</u>	<u>99,273</u>

我們計劃使用經營活動所得現金流量、內部資源以及債務融資(包括未動用銀行融資的提款)撥付有關資本承擔，以及我們計劃於接近資本支出日期獲得的額外銀行融資。

#### 經營租賃安排

##### 本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷的經營租賃協議租賃不同樓宇。相關租約擁有不同年期及續新權利。於報告日期已訂約但未確認為負債的不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
不遲於一年	3,124	6,778	5,822	6,570
一至五年	3,689	19,103	19,399	19,137
遲於五年	—	42,543	37,941	35,640
	<u>6,813</u>	<u>68,424</u>	<u>63,162</u>	<u>61,347</u>



## 財務資料

### 本集團作為出租人

本集團出租投資物業並獲取經營租賃收入承擔。經磋商後的租賃租金收入年期平均為期12個月。於資產負債表日期已訂約但未確認為應收款項的不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃應收款項如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
不遲於一年	54,933	66,469	76,813	64,947
一至五年	4,739	9,910	16,421	22,730
	<u>59,672</u>	<u>76,379</u>	<u>93,234</u>	<u>87,677</u>

### 企業擔保

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，本集團已就聯營公司及一間合營公司分別獲授融資約47.4百萬新元、87.0百萬新元、79.6百萬新元及77.9百萬新元向金融機構提供企業擔保。於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，聯營公司及一間合營公司提取的已擔保貸款的金額分別約為46.4百萬新元、83.1百萬新元、79.6百萬新元及77.9百萬新元。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，本公司已就附屬公司、聯營公司及一間合營公司分別獲授融資約455.3百萬新元、511.3百萬新元、560.7百萬新元及488.7百萬新元向金融機構提供企業擔保。於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，附屬公司、聯營公司及一間合營公司提取的已擔保貸款的金額分別約為367.8百萬新元、478.1百萬新元、556.6百萬新元及474.4百萬新元。

### 持續財務支持

本公司已承諾向若干附屬公司提供持續財務支持，以讓附屬公司能夠於有關義務到期時履行相關義務。

### 資本開支

於2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，本集團的資本開支主要包括就以下各項產生的開支(i)物業、廠房及設備分別約2.4百萬新元、6.0

---

## 財務資料

---

百萬新元、4.5百萬新元及1.6百萬新元；及(ii)投資物業分別約278.0百萬新元、214.0百萬新元、79.6百萬新元及10.1百萬新元。

本集團預計於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，資本開支分別約為53.3百萬新元、72.5百萬新元及零新元。截至2019年12月31日止三個年度，本集團之資本開支主要包括投資物業添置(包括現有物業資產改善)及有關RMIT Village改善工程的物業開發，於Westlite Bukit Minyak土地開發工人住宿資產及完成dwell Adelaide項目。資金來源將由銀行借款、本公司內部資源及股份發售所得款項組成。

手頭的所有未處理項目包括本集團資產的資產升級及翻新，預計於截至2018年12月31日止年度竣工。於本招股章程日期，本集團並無重大開發計劃，因此，資本開支並無大幅超出2018年。

### 資產負債表外交易

除上文所載承擔外，我們並無訂立任何重大資產負債表外交易或安排。

### 金融工具

除上文所披露者外，我們並無訂立任何其他作對沖用途的金融工具。

## 財務資料

### 綜合財務狀況表節選項目

#### 貿易及其他應收款項

於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，我們的貿易應收款項及其他應收款項(扣除減值撥備)分別約5.0百萬新元、5.4百萬新元、7.8百萬新元及9.4百萬新元，相關明細載列如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
貿易應收款項 — 非關聯方	5,066	3,931	4,712	4,290
減：減值撥備	(1,180)	(976)	(1,033)	(813)
	3,886	2,955	3,679	3,477
應收附屬公司款項				
— 貿易	—	—	—	—
— 非貿易	—	—	—	—
應收合資公司款項				
— 貿易	206	—	—	—
— 非貿易	69	—	—	—
應收聯營公司款項				
— 貿易	—	220	242	413
— 非貿易	—	711	958	956
	275	931	1,200	1,369
減：減值撥備	—	—	—	—
	275	931	1,200	1,369
其他應收款項	832	1,527	2,956	4,581
	<b>4,993</b>	<b>5,413</b>	<b>7,835</b>	<b>9,427</b>

#### 貿易及其他應收款項

我們的貿易應收款項主要包括應收非關聯方(即客戶)的貿易應收款項。我們的其他應收款項主要包括(i)稅務機關將予退還的預扣稅；及(ii)於截至2016年12月31日止年度的應收款項包括政府投資於我們在新加坡的工人宿舍取得人力部許可的項目成本，其中約80%的成本可從政府收回。來自聯營公司及合營公司的非貿易應收款項為無固定還款期限、無抵押、不計息及須按要求償還。

## 財務資料

我們的貿易應收款項(扣除減值撥備)由2014年12月31日的約3.9百萬新元減少至2015年12月31日的約3.0百萬新元，並增至2016年12月31日的約3.7百萬新元，主要由於新工人宿舍加工工業協會 — Westlite Papan已於2016年開始業務所致。於2017年6月30日，我們的貿易應收款項保持穩定，約3.5百萬新元。

本集團大部分銷售乃按現金條款作出。餘下逾期款項主要是由於一些客戶要求延期支付及我們經考慮客戶租賃按金結餘、彼等的付款記錄及財務狀況後准許彼等延期結算，最多延遲30天(就工人及學生宿舍而言)或最多延遲90天(就學生宿舍及光盤業務之商業租客而言)(視情況而定)，以便與客戶維持長期合作關係。

基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
達3個月	3,730	2,745	3,429	2,823
3至6個月	392	302	339	616
6個月以上	944	884	944	851
	<b>5,066</b>	<b>3,931</b>	<b>4,712</b>	<b>4,290</b>

於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，分別約2.1百萬新元、1.5百萬新元、1.4百萬新元及2.1百萬新元的貿易應收款項已逾期但未減值，分別佔我們貿易應收款項(扣除減值撥備)的約54.5%、49.9%、39.4%及59.0%。根據我們的經驗，董事認為毋須就該等逾期結餘計提減值撥備，原因是客戶的信用質素並無重大變化及有關結餘被認為可悉數收回。

於最後實際可行日期，於2017年6月30日之4.3百萬新元貿易應收款項中(i)3.6百萬新元或84.5%已結清；及(ii)於2017年6月30日，0.7百萬新元列為減值撥備。

## 財務資料

向聯營公司提供的分類為非流動資產的貸款明細如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
向一間聯營公司提供的貸款	604	—	—	—
	<b>604</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

於最後實際可行日期，概無貸款授予聯營公司。

下表概述於往績記錄期內的貿易及其他應收款項週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
貿易應收款項週轉(天數) <sup>(附註)</sup>	16.8	10.3	11.2	8.8

附註：截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，期內貿易應收款項週轉天數分別按相關期末貿易應收款項結餘(扣除減值撥備)除以收益，再乘以365天及180天計算得出。貿易應收款項週轉天數不包括其他應收款項。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的貿易應收款項週轉天數分別約為16.8天、10.3天、11.2天及8.8天。於往績記錄期的貿易應收款項週轉天數有所減少，主要是由於對宿舍業務更嚴格執行及時收賬政策，因而縮短了收款期。

## 財務資料

### 貿易及其他應付款項

於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，貿易及其他應付收款項分別約39.2百萬新元、54.5百萬新元、47.2百萬新元及45.0百萬新元，相關明細載列如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
貿易應付款項	2,880	2,076	1,947	2,200
欠付聯營公司的非貿易應付款項	—	751	1,789	2,388
預收租金	4,375	5,337	5,214	1,905
遞延收入	40	67	176	2,262
已收按金	11,709	12,765	17,341	16,518
經營開支的應計費用	10,828	8,366	11,622	12,081
應付應計建築成本	8,729	23,869	7,165	5,551
其他應付款項	671	1,242	1,993	2,113
	<b><u>39,232</u></b>	<b><u>54,473</u></b>	<b><u>47,247</u></b>	<b><u>45,018</u></b>

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括應付公用事業費用、應付供應商耗材及服務費用。

我們的貿易應付款項由2014年12月31日的約2.9百萬新元減少至2015年12月31日的約2.1百萬新元，主要由於印度尼西亞的光盤業務停止經營，並縮減了新加坡的光盤業務。

於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年6月30日，我們的貿易應付款項保持相對穩定，介乎於1.9百萬新元至2.2百萬新元之間。

## 財務資料

於報告日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
達3個月	2,323	1,495	1,587	1,755
3至6個月	48	61	21	67
6個月以上	509	520	339	378
	<b><u>2,880</u></b>	<b><u>2,076</u></b>	<b><u>1,947</u></b>	<b><u>2,200</u></b>

賬齡為3個月以上的貿易應付款項主要由於就付款或商品／所提供的服務已與供應商確認但在協商中的負債所致。我們的貿易應付款項按相關合約條款到期。一般而言，我們的供應商向我們授予最多30天的現金條款信用期，我們通過支票或銀行轉賬支付相關款項。於最後實際可行日期，約1.8百萬新元或82.8%的未償付貿易應付款項已於2017年6月30日清償。

下表載列於往績記錄期的貿易應付款項週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
貿易應付款項週轉(天數) <sup>(附註)</sup>	61.7	32.8	25.6	24.6

附註：截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，期內貿易應付款項週轉天數按相關期初貿易應付款項結餘除以銷售成本，減物業、廠房及設備折舊及無形資產攤銷以及僱員補償再乘以365天及180天計算得出。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的貿易應付款項週轉天數分別約為61.7天、32.8天、25.6天及24.6天。該減少主要是由於光盤業務規模縮小。

### 其他應付款項

我們的其他應付款項主要包括應計建築成本、預收租金、已收按金及經營開支(例如：審核費、稅費及其他經營開支)的應計費用。

我們的其他應付款項由2014年12月31日的約36.4百萬新元增至2015年12月31日的52.4百萬新元，該增加主要由於加工工業協會 — Westlite Papan宿舍樓宇建造應佔之應付應計建築成本增加。我們的其他應付款項於2016年12月31日減至45.3百萬新元，主要是由於2016年5月竣工的加工工業協會 — Westlite Papan宿舍樓宇建造應佔應付應計建築成本減少所致，抵銷了主要因Westlite Woodlands及新加工工業協會 — Westlite Papan宿舍及Braemar組合的入住率增長導致的所收取的租金按金增加。於2017年6月30日，我們的其他應付款項降至約42.8百萬新元，乃主要由於於2017年已付應計工程費用減少約1.6百萬新元。

### 投資物業

我們投資物業包括持作收取長期租金收益及／或資本增值的物業以及經營租賃項下持作長期資本增值或用作現時釐定用途的土地。投資物業包括正予建設或開發於日後用作投資物業的物業。根據國際會計準則第40號「投資物業」載列之準則，我們將持作收取租金收益或資本增值(或兩者)之物業作為投資物業進行分類。經營資產及產生相關經營開支之物業(如Westlite Tuas宿舍)分類為投資物業及包含於附錄一之會計師報告附註24中(即使物業估值報告無附加值)。另一方面，聯營公司所屬物業(如Westlite Nusajaya土地及Westlite Mandai宿舍)並非列作本集團的投資物業，乃由於該等物業並未綜合入本集團的財務報表，而物業估值報告納入了本集團及聯營公司持有的所有資產。有關持作收取租金收益或資本增值(或兩者)投資物業之會計政策，請參閱附錄一之會計師報告附註2.6。

我們的投資物業最初按成本確認，隨後按公平值入賬，由獨立專業估值師每年按最高及最好用途基準釐定。公平值之變動於損益確認。因此，各財政年度投資物業(包括已收費資產)之賬面值與其市值相同。



## 財務資料

我們於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日的投資物業分別約為684.4百萬新元、891.5百萬新元、927.4百萬新元及941.0百萬新元。於往績記錄期我們的投資物業變動明細如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
財政年／期初	368,712	684,437	891,471	927,406
收購附屬公司	3,962	—	—	—
匯兌差額	(6,623)	(10,475)	(32,432)	2,514
添置投資物業	278,078	213,959	79,644	10,100
建設成本超額撥備	—	—	(2,202)	(1,360)
於損益確認的公平值				
收益／(虧損)淨額	40,308	3,550	(3,121)	2,345
轉撥至持作出售資產	—	—	(5,954)	—
財政年／期末	684,437	891,471	927,406	941,005

我們的投資物業由2014年12月31日的約684.4百萬新元增長約207.0百萬新元或30.2%至2015年12月31日的約891.5百萬新元，主要是由於新加坡、馬來西亞、澳大利亞及英國收購及開發住宿項目及年度公平值收益淨額3.6百萬新元。

我們的投資物業由2015年12月31日的約891.5百萬新元增長約35.9百萬新元或4.0%至2016年12月31日的約927.4百萬新元，主要是由於因收購Braemar組合而增加投資物業約36.6百萬新元。該增長被投資物業轉撥至持作出售資產約6.0百萬新元所抵銷。持作出售資產包括下文所述作為我們合理化使用資產部分的宿舍。

我們的投資物業由2016年12月31日的約927.4百萬新元增長約13.6百萬新元或1.5%至2017年6月30日的約941.0百萬新元，主要是由於投資物業增加約10.1百萬新元、匯兌差額收益約2.5百萬新元及於損益確認的公平值收益淨額約2.3百萬新元。

---

## 財務資料

---

作為我們2016年11月實施的資產合理化使用的一部分，我們計劃出售本集團非核心資產，包括若干投資物業及物業、廠房及設備，其因出售被重新分類並將於出售完成前保持為持作出售資產。預期出售將自最後實際可行日期起一年內完成，以便為其他投資及營運資金籌集更多資金。我們重新分類(i) Westlite Desa Cemerlang宿舍、Westlite Tampoi土地及Beechwood House三項投資物業；及(ii)印度尼西亞的工業廠房及商舖(該等過往為物業、廠房及設備)重新分類為持作出售資產，乃由於下列原因：

- 出售Westlite Desa Cemerlang宿舍之決定是由於附近製造商客戶之需求因周邊地區從製造區轉變為住宅暨商業區，且許多製造工廠從該地區遷出而大幅減少；
- Westlite Tampoi土地於最後實際可行日期為一幅並無立即發展日程的閒置土地。董事認為，通過出售Westlite Tampoi土地，我們將能夠更好地利用資源，為日後的投資及營運資金籌集更多資金；
- Beechwood物業為一項分層劃分之物業。於最後實際可行日期，本集團並未擁有Beechwood物業所在之整棟樓宇，因部分單位歸個人投資者所有。由於該資產作為Braemar組合之一部分被收購，且我們不認為其為本集團長期投資目的之理想資產，我們決定出售本集團所擁有之單位；及
- 印度尼西亞的工業廠房及商舖被收購並用於我們於印度尼西亞之光盤業務，該業務於2015年年底停止。鑒於我們因印度尼西亞之光盤業務停止而不再需要該等資產，我們將能夠通過出售該等資產以籌集更多資金用於其他投資目的。

於最後實際可行日期，該等資產均未出售。因此，我們並未解除Westlite Desa Cemerlang宿舍、Westlite Tampoi土地及Beechwood物業之任何貸款或費用。我們計劃於出售該等資產時償還貸款。於最後實際可行日期，印度尼西亞之資產概無任何產權負擔，因為我們未曾就該等資產申請銀行貸款。出售相關資產時，我們將從銀行贖回抵押資產。董事認為，倘相關費用已解除，將不會對本集團產生任何財務影響，因為我們將僅出售該等高於其賬面價值之資產，以便有足夠資金償還相關貸款。

## 財務資料

### 無形資產

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，我們的無形資產分別為約11.7百萬新元、6.8百萬新元、1.9百萬新元及1.0百萬新元，其明細載列如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
組成：				
綜合產生的商譽	207	207	207	207
有利租賃協議	11,527	6,588	1,649	749
	<u>11,734</u>	<u>6,795</u>	<u>1,856</u>	<u>956</u>

### 綜合產生的商譽

商譽指一項收購之成本於收購日超逾本集團分佔所收購附屬公司、合營企業及聯營公司的可識別資產、負債及或然負債的公平值之金額。附屬公司商譽獨立確認為無形資產並按成本減累計減值虧損列賬。綜合產生的商譽變動載列如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
成本				
年／期初及年／期末	13,238	13,238	13,238	13,238
累計減值				
年／期初及年／期末	13,031	13,031	13,031	13,031
賬面淨值	<u>207</u>	<u>207</u>	<u>207</u>	<u>207</u>

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，綜合產生的商譽的賬面淨值分別約為0.2百萬新元。於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，本集團錄得綜合產生的商譽的累計減值約13.0百萬新元。該商譽乃由於本公司於簽訂相關買

## 財務資料

賣協議日期與反向收購完成日期之間的股價上漲所導致的反向收購而產生。反向收購後光盤業務分部可收回金額的釐定顯示，未來現金流量在支持已付購買代價約53.6百萬新元上存在約13.0百萬新元的差額。根據光盤製造業的市況，由於光盤製造業的預期下滑，產品需求受到重大壓力。因此，截至2011年12月31日止年度錄得商譽的減值支出約13.0百萬新元，並計入當時的綜合收益表中的「其他開支」內。

### 有利租賃協議

有利租賃協議產生自2012年2月我們對Westlite Tuas的收購。由Westlite Tuas持有現有租約之合約價格與現行市場租金之間的增量現金流量指節約租金，因此產生了有利租賃協議。收購的有利租賃協議初步按成本確認，隨後按成本減累計攤銷和累計減值虧損列賬。於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，有利租賃協議的賬面淨值分別約為11.5百萬新元、6.6百萬新元、1.6百萬新元及0.7百萬新元。有利租賃協議的變動載列如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
成本				
年／期初及年／期末	25,521	25,521	25,521	25,521
累計攤銷				
年／期初	9,055	13,994	18,933	23,872
攤銷費用	4,939	4,939	4,939	900
年／期末	<u>13,994</u>	<u>18,933</u>	<u>23,872</u>	<u>24,772</u>
賬面淨值	<u>11,527</u>	<u>6,588</u>	<u>1,649</u>	<u>749</u>

除上文所披露者外，我們的董事確認並無其他資產於相關現金產生單位中減值。

### 於附屬公司之投資

於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，本公司分別確認於附屬公司的投資約18.8百萬新元、17.4百萬新元、17.0百萬新元及16.9百萬新元。

## 財務資料

截至2014年12月31日止年度，於附屬公司的增加投資指向Centurion Overseas Investments Pte Ltd (「COI」)的額外注資，該公司為一間於澳大利亞及英國進行投資的投資控股公司。COI於2013年以最低股本註冊成立，並注入額外資本以促進其運作。

於往績記錄期發生減值的附屬公司主要從事光盤業務，其附屬公司的可收回金額／淨值被評估為低於各自的投資賬面價值。根據本招股章程附錄一的會計師報告中第2.10(b)條所披露的本集團會計政策，當可收回金額低於其賬面價值時，計入當期損益，導致附屬公司減值。

### 主要財務比率

下表載列我們於往績記錄期內的主要財務比率，且應與本招股章程附錄一所載會計師報告一併閱讀：

	於／截至12月31日止年度			於／截至 6月30日 止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
流動比率(倍)(附註1)	1.2	0.7	1.1	1.1
速動比率(倍)(附註2)	1.2	0.7	1.1	1.1
淨資產負債比率(附註4)	94.4%	132.3%	144.7%	139.6%
資產負債率(附註3)	110.5%	166.7%	165.3%	159.9%
總資產收益率(附註5)	3.7%	3.1%	3.4%	5.1%
股權收益率(附註6)	8.2%	8.9%	9.8%	12.9%
利息償付率(倍)(附註7)	5.2	3.8	3.1	4.4

附註：

1. 流動比率按於各期間總流動資產除以總流動負債計算。
2. 速動比率按於各期間流動資產減庫存後除以流動負債計算。
3. 資產負債率按於各期末負債總額除以總權益計算。
4. 淨資產負債比率按各期末淨債務除以總權益計算。淨債務按借款減現金及銀行結餘計算。於會計師報告中，淨資產負債比率按淨債務除以資本總額計算。淨債務按借款減現金及銀行結餘計算。資本總額按借款加本集團資產淨額計算。根據會計師報告，於2014年、2015年、2016年12月31日及2017年6月30日的淨資產負債比率分別約為44.8%、49.6%、54.5%及53.7%。

---

## 財務資料

---

5. 總資產回報率按於年／期內來自核心業務運營的溢利(經年化為半年業績乘以2，如適用)除以各年／期末總資產計算。
6. 權益回報率按年／期內來自歸屬於權益持有者之核心業務營運的總利潤(經年化為半年業績乘以2，如適用)除以各年／期末股東權益計算。
7. 利息償付率乃按各年／期內來自核心業務運營的除財務費用及所得稅前溢利除以財務費用計算。

### 流動比率

本集團的流動比率由2014年12月31日的約1.2倍降至2015年12月31日的約0.7倍。該下降主要是由於於截至2015年12月31日止年度將應付票據約99.1百萬新元由非流動負債一次性重新分類至流動負債所致，乃由於該款項於2016年10月到期。本集團的流動比率由2015年12月31日的約0.7倍增至2016年12月31日的約1.1倍。該增加主要是由於於2016年10月贖回應付票據所致。本集團於2017年6月30日之流動比率維持在約1.1倍。

### 速動比率

本集團的速動比率與流動比率相同，乃由於我們於往績記錄期內並無維持大量存貨。

### 淨資產負債比率

我們的淨資產負債比率由2014年12月31日的約94.4%增至2015年12月31日的約132.3%，主要是由於(i)為新加坡及海外工人及學生宿舍業務擴張撥資，令銀行借款增加；及(ii)發行65.0百萬新元的票據，令借款增加所致。

於2016年12月31日，我們的淨資產負債比率主要因現金及銀行結餘減少相較2015年12月31日增至約144.7%，乃用於贖回2016年10月的多幣種中期票據。於2017年6月30日，我們的淨資產負債比率降至約139.6%，乃主要由於權益增加及現金及銀行結餘增加。

### 資產負債比率

我們的資產負債比率由110.5%增至166.7%，乃主要由於上述淨資產負債比率所述的2015年銀行借款及已發行多幣種中期票據增加所致。資產負債比率於2016年12月31日降至165.3%，乃由於2016年10月贖回多幣種中期票據所致，而於2017年6月30日進一步降至159.9%，乃由於到期償還貸款所致。

---

## 財務資料

---

基於本集團的信用及其他業務風險審核，我們董事認為本集團現有資產負債比率約159.9%以及於2017年6月30日的淨資產負債比率139.6%是可以接受的，因為有關比率低於本集團根據多幣種中期票據須遵守的最嚴苛契諾且向我們施加契諾之所有相關銀行契諾之淨資產負債比率不超過250%。

由於本集團的投資融資政策為確保長期銀行貸款與我們投資的長期性質相符，故再融資風險得到緩解。就投資舉借的一般銀行貸款的年期介乎10至15年，具有預先釐定的固定還款金額，與貸款期間的現金流入相符。於2017年6月30日，本集團的平均銀行到期組合約為11年。

債務資本市場產生之無擔保債務的到期日為3年。本集團計劃於到期後通過發行本集團融資高達350百萬新元的多幣種中期票據項目下的新債券進行債務再融資。於往績記錄期，本集團已成功從四個不同地方的債務資本市場挖掘了250百萬新元。此外，我們已撥出銀行融資去償還到期後的債券，以緩解因債務導致的惡劣市場環境而無助時的任何再融資風險。由於債務償還連續，本集團亦可再融資若干較低利率的資產，再融資所得款項可用於償還到期的債務。

根據本集團現有資產負債表，我們了解到債務所用槓桿比率水平對我們融資增長策略有限。從長遠來看，我們計劃降低資產負債風險並實施更多資產輕量化策略。有關策略包括成立合營公司，本集團將於該合營公司持有少量股權，並為合營公司提供管理服務及賺取費用收入。我們亦計劃於適當時候通過私人或上市公司向潛在投資者出售一部分現金產生投資物業的權益，以循環利用資本。這一定會降低我們的資產負債比及流動資金風險。

### 總資產回報率

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月之總資產回報率維持相對穩定，分別約3.7%、3.1%、3.4%及5.1%。

## 財務資料

### 權益回報率

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月之權益回報率已維持相對穩定，分別約8.2%、8.9%、9.8%及12.9%。

### 利息償付率

截至2016年12月31日止三個年度，利息償付率分別由約5.2倍降至3.8倍再降至3.1倍。截至2017年6月30日止六個月，利息償付率增加至約4.4倍，乃由於業績良好所致。

### 關聯方交易

於往績記錄期內，我們曾訂立若干關聯方交易，除本招股章程其他章節所披露之交易詳情外，其詳情載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註37。

下表載列於往績記錄期內之關聯方交易：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
				止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
向聯營公司銷售	6	—	—	—
提供予直接控股公司之服務	2	10	10	5
提供予聯營公司／合營公司 之服務	647	738	682	330
向聯營公司採購	—	155	—	—
向一名董事擁有權益的公司採購	5	—	4	18
聯營公司收取之利息	—	749	1,489	599

於往績記錄期，本集團(其中包括)(i)於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月向Westlite Mandai提供工人宿舍管理服務，並分別收取約0.6百萬新元、0.7百萬新元、0.7百萬新元及0.3百萬新元的管理服務費；及(ii)於截至2015年12月31日止



---

## 財務資料

---

年度向Lian Beng-Centurion取得計息貸款約60.3百萬新元，而於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，聯營公司收取本集團產生的利息分別約為零新元、0.7百萬新元、1.5百萬新元及0.6百萬新元。其他屬貿易性質的關聯方交易並不重大。

董事認為，關聯方交易乃經公平磋商且基於一般商業條款，不會令我們於往績記錄期內的經營業績失實，或令我們於往績記錄期內之歷史業績無法反映我們對未來表現之預期。

### 財務及資本風險管理

本集團於日常業務過程中面臨貨幣風險、定價風險、現金流量及公平值利率風險、信用風險、流動性風險及資本風險等若干市場及財務風險。有關我們財務風險管理的進一步詳情，請參閱載於本招股章程附錄一會計師報告附註3「業務 — 風險管理」一段。

我們通過優化債務權益結餘管理資本以確保我們將能夠持續經營，同時實現股東回報最大化。管理層不時檢討本集團的資本架構及(作為檢討的一部分)考慮資本成本及各類別資本相關的風險。視乎我們不時之資本架構及需求而定，我們或會通過派付股息、發行新股及/或新債務平衡整體資本架構。

### 上市開支

上市開支總額(包括包銷費用及應付佣金)估計約為7.3百萬新元(或40.9百萬港元)，其中約1.5百萬新元(或8.4百萬港元)是直接由於發行股份發售中的發售股份及作為從股權中扣除的部分(截至2017年6月30日概無款項入賬)以及約5.8百萬新元(或32.5百萬港元)作為行政開支於截至2017年12月31日止年度的綜合全面收益表中支銷。上市開支的確認預計將對我們的截至2017年12月31日止年度的財務結果產生影響。本集團的估計上市相關支出須根據本公司完成上市後實際發生的開支額作出調整。

### 未經審核備考報表經調整綜合有形資產淨值

以下為按照上市規則第4.29條及基於下文載列之附註編製的說明及本集團備考經調整綜合有形資產淨值報表，以說明股份發售對本公司權益持有人於2017年6月30日應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如股份發售已於2017年6月30日發生。

## 財務資料

編製之本未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明之用，因其假設性質，其未必就本集團於2017年6月30日股份發售完成後或任何未來日期之財政狀況作出真實描述。

	於2017年 6月30日		本公司 權益持有人		
	本公司 權益持有人 應佔本集團 經審核 綜合有形 資產淨值	估計來自 股份發售之 所得款項淨額	應佔本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	每股未經 審核備考 經調整 綜合有形 資產淨值	每股未經 審核備考 經調整 綜合有形 資產淨值
	千新元 (附註1)	千新元 (附註2)	千新元	新元 (附註3)	港元 (附註4)
根據發售價每股 股份3.00港元	404,502	15,133	419,635	0.54	3.04
根據發售價每股 股份3.30港元	404,502	16,946	421,448	0.54	3.05

附註：

- 於2017年6月30日，本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃基於本公司權益持有人於2017年6月30日應佔本集團經審核綜合資產淨值405,458,000新元減無形資產956,000新元計算。
- 股份發售之估計所得款項淨額分別基於發售價每股股份3.00港元及3.30港元，經扣除本集團應付相關估計包銷費用及其他相關費用及開支(不包括直至2017年6月30日於綜合收入表中已入賬的約3,089,000新元上市相關開支)。
- 未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值基於緊隨上市後已發行約773,424,000股股份(不包括2017年7月1日至最後實際可行日期轉換認股權證已發行的股份)(假設股份發售已於2017年6月30日完成)計算得出。
- 就未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值而言，以新元列賬之款項按1.00新元兌5.60港元之匯率轉換為港元。並未就新元已按、可以按或可能已按該匯率轉換為港元或反之作出任何說明。
- 並未對本集團未經審核備考經調整有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2017年6月30日後訂立的任何交易結果或其他交易。尤其是，本集團未經審核備考經調整有形資產淨值並未計及(i)於2017年8月7日已宣派並於2017年9月15日已支付的約7,957,000新元现金股息及(ii)按每股0.50新元

---

## 財務資料

---

之行使價行使認股權證之所得款項淨額約為33,677,000新元，導致於2017年1月1日至最後實際可行日期期間，本公司已發行股份約67,355,000股。倘約7,957,000新元股息及行使認股權證所得款項淨額約33,677,000新元已按已發行840,779,000股股份入賬，未經審核備考每股有形資產淨值將為每股2.97港元(相當於0.53新元)(基於發售價每股3.00港元)及每股2.98港元(相當於0.53新元)(基於發售價每股3.30港元)。

### 股息

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月已聲明及支付股息約11.4百萬新元、11.3百萬新元、14.8百萬新元及8.0百萬新元，有關股息已由本集團內部資源以現金悉數支付。

於2017年4月26日，本公司於本公司股東大會批准每股股份1.0分的現金股息，總額約為7,399,000新元。股息已於2017年5月19日完成支付。於2017年8月7日，本公司已宣派與2017財政年度相關之每股股份1.0分的中期股息，總額約為8.0百萬新元。股息已於2017年9月15日由本集團運營活動所得之現金全部結算。

董事擬在維持充足資金以發展業務及回報股東之間取得平衡。於股份發售完成後，股東將在本公司宣派股息時方才有權收取股息。日後是否宣派股息將取決於我們的盈利、現金流量、財務狀況、資金需求、法定儲備需求及董事可能認為相關之任何其他因素。股息金額將於財務審核完成時釐定，並將參照經審核財務報告中的可分配溢利。因此，無法保證日後將宣派及派付任何特定之股息金額或任何股息。過往派息記錄未必能夠作為釐定日後本公司可能宣派或派付股息的水平的參考或基準。我們現時並無制定任何股息政策。

### 可供分派儲備

於2017年6月30日，本集團及本公司的可供分派儲備分別約259.8百萬新元及約8.0百萬新元。有關其他可供分派儲備的進一步詳情，請參閱會計師報告附註34。

## 財務資料

### 物業評估價值與賬面淨值之對賬

萊坊測計師行有限公司(一名獨立估值師)已於2017年9月30日對我們的物業進行估值。有關估值的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告。下文載列其未經審核賬面淨值與上市規則第5.07條所要求的估值之間的對賬：

	千新元
於2017年6月30日本集團所持標的物業的經審核賬面淨值.....	941,005
加：有關標的物業的匯兌收益.....	3,693
加：物業添置.....	7,146
減：物業處置.....	—
減：物業之公平值虧損.....	(1,479)
於2017年9月30日標的物業的未經審核賬面淨值.....	950,365
項目(不包括賬面值)：	
列為持作出售資產之資產.....	9,080
列為物業、廠房及設備之資產.....	707
於加工工業協會-Westlite Papan的安全建設不包括(正在建設中).....	(202)
其他(匯兌等).....	30
於2017年9月30日標的物業的估值(載於本招股章程附錄三).....	959,980
	(附註)

附註：

於2017年9月30日標的物業的估值(載於本招股章程附錄三)(不包括由聯營公司持有之物業權益及經計及歸屬於本集團之權益)來源如下：

物業權益	本集團於2017年9月30日 現況下應佔的市值	匯率
第一類.....	80,980,000 澳元	1.0645
第二類.....	120,800,000 英鎊	1.8194
第三類.....	1,110,000 英鎊	1.8194
第四類.....	566,000,000 新元	1.0000
第五類.....	36,582,000,000 盧比	0.0001
第六類.....	14,450,000,000 盧比	0.00010075
第七類.....	165,660,000 令吉	0.3214
第八類.....	2,200,000 令吉	0.3214
第九類.....	不適用	0.3214
第十類.....	51,600,000 令吉	0.3214
第十一類.....	16,000,000 令吉	0.3214
第十二類.....	人民幣25,300,000元	0.2038

### 根據上市規則第13章作出的披露

除本招股章程另行披露者外，我們確認，於最後實際可行日期，我們並不知悉任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

### 本公司財務報表之報告準則

由於本公司於新交所主板上市，本公司的年度財務報表乃根據新加坡財務報告準則（「新加坡財務報告準則」）編製，並自截至1995年12月31日止財年由PwC LLP, Singapore 審核。

就建議股份發售而言，本公司已根據國際財務報告準則就截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度各年及截至2017年6月30日止六個月編製一套財務報表，並委聘PwC LLP, Singapore根據國際審核準則審核該等根據國際財務報告準則編製之財務報表。本公司已委聘PwC, Hong Kong作為本公司就股份發售而言之申報會計師。財務資料乃由本公司根據該等國際財務報告準則財務報表及上市規則編製而成並由PwC Hong Kong審核，以供載入招股章程。

上市後，本公司將按照國際財務報告準則編製綜合財務報表，並納入其後的年報內。

普華永道新加坡律師事務所將於香港上市後擔任本集團的核數師並根據第19.21條國際審計準則進行審計。

本公司認為，普華永道新加坡律師事務所乃根據上市規則第19.20(2)條之規定，為聯交所接受的註冊會計師事務所，理由為：

普華永道新加坡律師事務所乃普華永道國際有限公司網絡認證的成員公司，其每間公司均為單獨且獨立的法律實體。普華永道新加坡律師事務所乃根據新加坡共和國法律的有限責任合夥法（第163A章）於新加坡註冊的會計有限責任合夥。

普華永道新加坡律師事務所受新加坡政府法定理事會及新加坡國家商業實體監管機構及會計師公會（即會計與企業管制局（「ACRA」））的獨立監督及監管。會計及企業監管局亦為國際獨立審計監管機構論壇（「IFIAR」）的創始成員，並於該論壇諮詢委員會任職。

簽署本公司法定審計報告的普華永道新加坡律師事務所為會計與企業管制局（「ACRA」）註冊會計師，且亦為新加坡特許會計師公會（「ISCA」）執業會員。

### 近期發展

據我們所知，於往績記錄期之後及直至最後實際可行日期，本行業一直維持相對穩定。新加坡、英國、澳大利亞及馬來西亞或我們經營所在行業的整體經濟及市場狀況並無發生重大不利變化會對或將對我們的業務營運或財務狀況發生重大不利影響。作為資產合理化使用的一部分，Westlite Desa Cemerlang宿舍於2017年1月停止營運及該物業於最後實際可行日期持作出售。於2017年5月，我們就於RMIT Village開發新翼開啟資產提升計劃，其將在當前床位容量的基礎上增加約34.8%至約620張床位，預期將於2018年第四季度完成。於2017年7月及8月，我們就建議收購遍及美國五個州(包括亞拉巴馬奧本、佛羅里達塔拉哈西、威斯康星麥迪遜、德克薩斯學院站及康州紐海文市)的六項現有特建學生宿舍資產訂立了六項協議，總容量達約2,140張床位。有關詳情，請參閱「業務—A. 我們的宿舍業務—2. 學生宿舍業務—(d)建議收購美國學生宿舍業務」。本集團亦計劃與一名合夥人(其為美國知名學生宿舍管理人)建立合營企業，以於完成後管理該等資產的營運。

自2017年7月1日直至本招股章程日期，我們並無遭遇收益大幅下跌或銷售成本或其他成本增加的情況，原因是本集團之整體業務模式及經濟環境並無重大變化。於2017年11月22日，本公司所持有的19,449,600股庫存股份根據公司法第76K條被註銷。

有意投資者應注意與股份發售有關之一次性開支預期將對本集團於截至2017年12月31日止年度之財務表現造成影響。有意投資者尤其應注意，鑒於上述開支，本集團於截至2017年12月31日止年度之財務表現未必可與過往年度進行比較。

### 2017年第三季度的業績回顧

有關本集團截至2017年9月30日止九個月的業績，請參閱本招股章程附錄一A，已由申報會計師羅兵咸永道會計師事務所根據國際審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱審核」進行審核。

本集團截至2017年9月30日止季度的收益增長約15%或4.1百萬新元，年比增長約32.3百萬新元。該增長主要由加工工業協會-Westlite Papan宿舍貢獻，其於2016年5月獲得臨時佔用許可證，該增長亦歸因於2017年第三季度的平均入住率約達95%。此外，Westlite Woodlands宿舍及馬來西亞六項運營中的工人宿舍資產報告的入住率分別高達約99%及86%，其亦為本集團於2017年第三季度的收益增長作出了貢獻。

---

## 財務資料

---

本集團於2017年第三季度的毛利由約16.9百萬新元年比增長約29%至約21.8百萬新元，與收益增長一致，而銷售成本略降低乃由於Westlite Tuas宿舍的攤銷減少。Westlite Tuas宿舍的租期曾預計於2017年4月30日期滿，因此，Westlite Tuas宿舍優惠租賃的無形資產於2017年4月30日已基本攤銷。

2017年第三季度來源於本集團經營的除稅後溢利淨額約為7.4百萬新元，年比增長4%，或約0.3百萬新元。

本集團錄得收益由截至2016年9月30日止九個月的約85.5百萬新元增長約21%至2017年同期的約103.5百萬新元。

該增長主要歸因於本集團於新加坡的工人宿舍資產業績提升，尤其是新工人宿舍資產(例如Westlite Woodlands宿舍及加工工業協會-Westlite Papan宿舍)。本集團亦錄得其馬來西亞的工人宿舍資產入住率較高，乃由於外籍工人招聘凍結的鬆動以及於2016年第三季度收購的Braemar組合的貢獻。

本集團截至2017年9月30日止九個月的毛利提升約29%或約16.2百萬新元，與去年相較，來源於本集團宿舍業務擴張的收益有所增長，而Westlite Tuas宿舍的攤銷成本降低。

截至2017年9月30日止九個月來源於本集團經營的除稅後溢利淨額約為30.6百萬新元，年比增長約23%，或約5.7百萬新元。

除去上市開支、公平值虧損及公平值收益之遞延稅項，本集團來自核心業務營運之溢利錄得由截至2016年9月30日止九個月的約24.9百萬新元增長約55.4%至截至2017年9月30日止九個月的約38.7百萬新元。

### 無重大不利變動

董事已確認，除上文所披露之非經常性上市開支、宣派中期股息及註銷本公司所持有的庫存股份外，截至本招股章程日期為止，自2017年6月30日(即本招股章程附錄一會計師報告所載的最近期經審核綜合財務報表編製之日)起之本集團財務或經營狀況並無重大不利變動，且自2017年6月30日起並無發生任何事件會對本招股章程附錄一所載會計師報告所示資料產生重大影響。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 未來計劃

有關未來計劃的詳情介紹，請參閱本招股章程「業務 — 業務策略」一段。

### 所得款項用途

我們估計我們將收到的來自股份發售的所得款項淨額(經扣除我們已付及應付的股份發售相關包銷費用及估計開支後)將約為72.5百萬港元(或13.0百萬新元)，假設每股發售股份的發售價為3.15港元，即介於建議發售價範圍3.00港元至3.30港元的中位數。董事擬申請如下來自股份發售的所得款項淨額：

- (i) 本公司將收取的約65.3百萬港元(或11.7百萬新元)，或約90%估計所得款項淨額將用於開發澳大利亞阿德萊德的新的配有280張床位的學生宿舍，成本總額為約45.5百萬澳元。該所得款項將構成開發成本，預期於2018年第四季度完工；其餘的開發費用將由我們的內部資金及銀行貸款提供資金；及
- (ii) 我們將收到約7.2百萬港元(或1.3百萬新元)，或估計所得款項淨額的約10%，用於一般營運資金用途。

倘發售價定於指示性發售價範圍的上限(即每股股份3.30港元)，我們從股份發售收到的所得款項淨額將增加約5.1百萬港元。我們擬按比例使用額外所得款項淨額至上述用途。倘發售價定於指示性發售價範圍的下限(即每股股份3.00港元)，我們從股份發售收取到的所得款項淨額將減少約5.1百萬港元。我們擬按比例減少所得款項淨額作上述用途。

所得款項淨額並非即時應用於上述用途，而適用法律及法規亦批准，我們擬將所得款項淨額存入至新加坡或香港法定金融機構及／或持牌銀行作短期活期存款。

### 雙重主要上市及股份發售的理由

本公司首先於1995年1月26日在新交所自動報價系統上市，隨後於1998年10月28日轉到新交所主板上市。根據最後實際可行日期股份於新交所的收市價0.545新元及已發行股份總數804,778,624股，本公司於最後實際可行日期的市值約為438.6百萬新元。截至2017年6月30日，本公司權益持有人應佔本集團之資產淨值約為405.5百萬新元。截至2017年6月30日，市值(基於最後實際可行日期我們於新交所的股份收市價)對本公司權益持有人應佔本集團之資產淨值的比率約為1.08倍。雖然董事認為有必要維持在新交所



---

## 未來計劃及所得款項用途

---

主板的上市地位，但他們亦認為於新加坡及香港擁有雙重主要上市地位對本公司而言屬合宜且有利，乃由於彼等認為新加坡及香港的股份市場可吸引不同投資者。倘出現任何機會，雙重上市地位亦很可能讓本公司隨時涉足於兩個不同股市。董事亦認為，尋求於聯交所的雙重主要上市地位將使本公司提高其品牌知名度及於國際市場的佔有率。此外，於聯交所上市亦將提高本公司於香港的形象，促使香港及中國大陸投資者作出投資，及讓本公司獲得進入香港資本市場，並使本公司能透過接觸眾多私人及機構投資者而受惠。董事認為，隨著本公司持續開拓及評估各類機會(包括在將來向其他國家擴展工人宿舍及學生宿舍業務)，這對本公司的潛在未來增長及長遠發展相當重要。

董事先前已考慮建議房地產投資信託在新加坡上市(「**建議房地產投資信託上市**」)的可能性。於2015年1月16日，本公司在新交所網絡公佈，其正在尋求涉及成立房地產投資信託(「**建議房地產投資信託**」)的建議交易並為建議房地產投資信託注入本公司部分工人宿舍資產。

於2015年2月，聯席發行管理人提交預先許可函件，尋求新交所的若干豁免及確認，包括確認建議房地產投資信託上市並非新加坡上市手冊下的連鎖上市。進一步諮詢新交所後，其認為，建議房地產投資信託上市是新加坡上市手冊下的連鎖上市，因為本公司的業務分部和建議房地產投資信託並非不同和獨立的，且各不同的業務無法持續滿足新交所主板上市的要求。

因此，本公司於2015年3月20日公佈，進一步諮詢新交所後，建議房地產投資信託上市將被視為新加坡上市手冊下的連鎖上市，本公司決定推遲並在後期重新考慮建議房地產投資信託上市。

鑒於我們的股份在新加坡和香港的雙重第一上市涉及相同的資產和業務，而不是建議房地產投資信託上市的獨立不同資產和業務，董事確認，新交所就建議房地產投資信託上市作出的意見與上市情況無關，且新交所並無就建議房地產投資信託上市提出任何將影響香港上市的意見。董事進一步確認，於最後實際可行日期，本公司於短期至中期無計劃恢復建議房地產投資信託上市。

## 公開發售包銷商

大華繼顯(香港)有限公司

太平基業證券有限公司

建泉融資有限公司

## 包銷安排及開支

### 公開發售

#### 公開發售包銷協議

根據公開發售包銷協議，本公司根據公開發售按發售價初步提呈發售6,000,000股公開發售股份以供香港公眾認購，惟須按照本招股章程及申請表格所載條款及條件進行並受其規限。公開發售包銷商已同意，按照公開發售包銷協議的條款及條件並在其規限下促使認購人認購公開發售股份，如未能成功，則由彼等自行認購。

公開發售包銷協議須待多項條件達成後方可作實，包括但不限於：

- (a) 上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行股份上市及買賣；及
- (b) 須待配售包銷協議獲行使、成為無條件且並無終止後，方可作實。

#### 終止理由

公開發售包銷商根據公開發售包銷協議認購或促使認購人認購公開發售股份的責任可予以終止。倘出現以下事項，則聯席全球協調人(為彼等自身及代表公開發售包銷商)可於上市日期上午八時正(香港時間)或之前任何時間向本公司發出書面通知，全權酌情即時終止公開發售包銷協議：

- (i) 倘以下事項發展、發生、存在或生效：
  - (a) 本集團業務或財務或貿易狀況的任何變動或潛在變動(不論是否永久)；或

---

## 包 銷

---

- (b) 當地、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、法律制度、監管、財政、貨幣、信貸或市場狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場以及銀行同業市場的狀況)出現任何涉及潛在變動或發展的變動或發展，或引致或代表或很可能引致上述狀況出現任何變動或涉及潛在變動的發展或惡化(不論是否永久)的任何事件或連串事件，而該等變動、發展或事件發生在或影響新加坡、馬來西亞、澳大利亞、英國、印度尼西亞、中國、澤西、香港、英屬處女群島或本集團任何成員公司註冊成立或營運的任何其他司法權區(統稱「**有關司法權區**」)；或
- (c) 任何有關司法權區或影響任何有關司法權區的任何已存在的當地、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況有任何惡化；或
- (d) 任何有關司法權區或影響任何有關司法權區的任何新法例或現行法例的任何變動或涉及潛在變動的發展或有關任何法院或政府機關對相關詮釋或應用的任何變動或涉及潛在變動的發展；或
- (e) 任何有關司法權區或影響任何有關司法權區的稅務或外匯管制(或實施任何外匯管制)或外商投資法規出現變動，或出現涉及潛在變動且對股份投資有不利影響的發展或事件；或
- (f) 涉及或影響任何有關司法權區的任何當地、國家、地區或國際衝突爆發或衝突升級(不論是否已宣戰)或其他緊急狀態或危機；或
- (g) 導致或可能導致本公司、控股股東及董事根據公開發售包銷協議的彌償保證條文承擔任何責任的任何事件、行動或遺漏；或
- (h) (i)聯交所全面暫停或限制股份或證券買賣；或(ii)任何有關司法權區或影響任何有關司法權區的商業銀行活動被禁止或商業銀行活動、外匯交易、證券交收或結算服務中斷；或
- (i) 任何有關司法權區或影響任何有關司法權區的直接或間接(不論以任何形式)實施的經濟或其他制裁；或

---

## 包 銷

---

- (j) 任何有關司法權區或影響任何有關司法權區的任何事件或連串事件或不可抗力事件(包括但不限於任何天災、政府行動、宣佈國家或國際進入緊急狀態或宣戰、戰爭行為或威脅、災難、危機、經濟制裁、暴動、群眾騷亂、內亂、火災、水災、爆炸、疫症(包括但不限於嚴重急性呼吸系統綜合症或禽流感)、傳染病、爆發疾病、恐怖主義、罷工或停工)；或
- (k) 本招股章程「風險因素」一節所述任何風險的任何變動或涉及潛在變動的發展或成為事實；或
- (l) 港元價值與美元掛鈎的制度發生任何變動，或港元兌換任何外幣出現大幅貶值；或
- (m) 任何債權人要求本集團任何成員公司於指定到期日前償還或支付任何重大債項或其結欠的款項；或
- (n) 除本招股章程所披露者外，本集團任何成員公司嚴重違反上市規則、新加坡上市手冊或任何其他適用法律；或
- (o) 不論任何原因禁止本公司根據股份發售的條款配發股份；或
- (p) 本招股章程或股份發售的任何方面未能遵守上市規則、新加坡上市手冊或任何其他適用法律；或
- (q) 本集團任何成員公司清盤或解散的命令或呈請，或本集團任何成員公司與債權人訂立任何債務重組協議或安排，或與債權人訂立一項債務償還安排，或通過將本集團任何成員公司清盤的決議案，或臨時清盤人、接管人或財產接收管理人獲委任接管本集團任何成員公司所有或部分資產或業務，或發生任何與本集團任何成員公司有關的同類事件；或
- (r) 本集團任何成員公司蒙受任何虧損或損害；或
- (s) 除本招股章程所披露者外，任何第三方提出威脅或針對本集團任何成員公司的任何重大訴訟或申索；或

---

## 包 銷

---

- (t) 董事因可公訴罪行遭檢控或因法律的實施被禁止或喪失擔任公司管理層的資格；或
- (u) 本公司的董事長或主席辭任；或
- (v) 任何政府、監管或司法機構或組織開始對董事採取任何行動或任何政府、監管或司法機構或組織宣佈有意採取任何該等行動；或
- (w) 導致公開發售包銷協議所載任何保證、聲明或承諾遭違反的任何事宜或事件，或該協議任何其他條文遭嚴重違反；
- (x) 本公司根據公司條例或上市規則或新加坡上市手冊或聯交所及／或證監會及／或新交所的任何規定或要求而刊發或須刊發補充或修訂招股章程(或任何有關認購及銷售發售股份所用的任何其他文件)，

聯席全球協調人(為彼等本身及代表公開發售包銷商)獨家全權認為：

- (a) 現時或將會或可能會對本集團整體的業務、財務、貿易或其他狀況或前景有重大不利影響(無論單獨或整體)；或
- (b) 已經或將會或可能對股份發售的成功或發售股份的申請踴躍程度、接納程度或分配發售股份有重大不利影響；或
- (c) 現時或將會或可能導致以下行為不可行、不適宜、不明智：(i)按其條款將予履行或執行的公開發售包銷協議、配售包銷協議及／或股份發售的任何重大部分；或(ii)以招股章程所載條款及方式進行或推廣股份發售；或

---

## 包 銷

---

- (ii) 聯席全球協調人或公開發售包銷商獲悉，或有理由相信：
- (a) 本公司、控股股東及董事根據公開發售包銷協議或根據配售包銷協議所作的任何保證於作出或重申時由聯席全球協調人釐定在任何重大方面不屬實、不準確、誤導或遭違反，或任何法院或政府機構已宣佈或確定彼等於任何重大方面違法、無效或不可強制執行；或
  - (b) 本招股章程、申請表格、正式通告或由本公司或代表本公司就有關公開發售刊發的任何公告或廣告(包括任何有關補充或修訂)所載任何聲明於任何重大方面已經或被發現為不真實、不準確或誤導，以致若該文件於當時刊發，將構成重大遺漏，或該文件所載的任何預測、意見表達、意向或預計在整體上於所有重大方面並非公平及誠實，且並非按合理假設作出；或
  - (c) 本公司、控股股東及董事嚴重違反公開發售包銷協議或配售包銷協議的任何條例；或
  - (d) 出現或發現任何如於緊接本招股章程刊發日期前出現或被發現，而並無於本招股章程披露即構成重大遺漏的任何事宜；或
  - (e) 本集團任何成員公司的資產、負債、狀況、業務、前景、溢利、虧損或財務或貿易狀況或表現涉及預期變動的任何重大不利變動或發展；或
  - (f) 於上市日期或之前，上市委員會拒絕或不授出批准根據股份發售將予發行或發售的發售股份上市或買賣(按照慣例除外)，或倘授出批准，批准隨後被撤回、保留(按照慣例除外)或撤銷；或
  - (g) 本公司撤回本招股章程(及／或就有關股份發售所刊發或使用的任何其他文件)或股份發售。

### 向公開發售包銷商作出之承諾

#### 本公司之承諾

本公司已向獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商各方承諾，而控股股東及董事各自已向獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商承諾其將促使本公司：

- (a) 自公開發售包銷協議訂立日期起至上市日期後六個月屆滿當日(包括該日)止期間(「首六個月期間」)，除根據股份發售或根據上市規則第10.08(1)條至10.08(4)條規定的情況外，不會在未經聯席全球協調人(為彼等本身及代表公開發售包銷商)事先書面同意的情況下(且始終須受到上市規則的條文所規限)直接或間接、有條件或無條件提呈發售、配發、發行或出售，或同意配發、發行或出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證或以其他方式處置(或由本公司或其任何聯屬人士(定義見公開發售包銷協議)訂立任何設定為或可合理預期導致處置(不論是實際處置或因現金結算或其他方式而進行有效經濟處置)的任何交易)任何股份或可轉換或可交換為該等股份的任何證券或所附的任何投票權或任何其他權利或訂立任何掉期或其他安排，藉此向他人轉讓因認購或擁有股份或該等證券或所附的任何投票權或任何其他權利所得的全部或部分經濟利益，不論上述任何一項交易是否透過交付股份或該等證券、支付現金或以其他方式進行交收，或公佈進行此類交易的意圖；
- (b) 不會於首六個月期間任何時間，就任何股份或本公司其他證券或當中權益(包括但不限於任何可轉換或交換為任何股份或本公司證券或有權收取任何股份或本公司證券權利的任何證券)直接或間接、有條件或無條件以任何其他人士為受益人發行或設立任何按揭、抵押、質押或其他擔保權益或任何權利，或授出任何可認購任何股份或本公司其他證券的購股權、認股權證或其他權利或同意進行前述任何行動，惟根據股份發售或根據上市規則第10.08(1)條至10.08(4)條或上市規則第10.07條附註(2)規定的情況除外；

---

## 包 銷

---

- (c) 本公司將不會於首六個月期間屆滿後六個月(「第二個六個月期間」)內任何時間作出上文(a)及(b)段所載任何行動，致使任何控股股東將直接或間接不再為本公司控股股東(定義見上市規則)；及
- (d) 倘本公司在首六個月期間或第二個六個月期間(視情況而定)屆滿後進行載於以上(a)或(b)段所述的任何行動，則將採取一切措施確保如作出上述任何行動，將不會導致任何股份或本公司其他證券或當中任何權益出現混亂或虛假市場。

惟上述承諾概不會(a)限制本公司出售、質押、按揭或押記任何附屬公司的任何股本或其他證券或任何其他權益的能力，惟該等出售或強制執行任何該等質押、按揭或押記將不得導致有關附屬公司不再為本公司的附屬公司；或(b)限制任何附屬公司發行任何股本或其他證券或任何其他權益，惟該等發行將不得導致該附屬公司不再為本公司的附屬公司。

### **控股股東之承諾**

控股股東各自已向獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、公開發售包銷商及本公司聲明、保證及承諾，除根據股份發售及除非遵守上市規則外，未經聯席全球協調人(為彼等本身及代表公開發售包銷商)事先書面同意，不會直接或間接，並促使其或其緊密聯繫人(定義見上市規則)或受其控制之公司或為其信託持有的任何代名人或受託人不會於首六個月期間：

- (a) 提呈發售、出售、轉讓、訂約出售或以其他方式處置(包括但不限於設立任何購股權、權利或認股權證以購買或以其他方式轉讓或處置、或借出、質押、抵押或形成產權負擔、或訂立旨在或合理預期將引致處置(不論是實際處置或因以現金或其他方式結算而有效的經濟處置)的交易)本招股章程所示由其直接或間接實益擁有的任何股份(或當中任何權益或所附的任何投票權或其他權利)或任何其他可轉換或交換或附帶權利可認購、購入或收購任何有關股份(或當中任何權益或所附的任何投票權或其他權利)的證券；或



---

## 包 銷

---

- (b) 於首六個月期間任何時間訂立任何掉期、衍生工具或其他安排向他人轉讓任何有關股份(或當中任何權益或所附的任何投票權或其他權利)或有關證券收購或所有權的全部或部分經濟後果，惟上市規則第10.07(2)條附註(2)所規定者除外(須時刻符合上市規則的條文)，而倘於第二個六個月期間內任何時間處置任何股份(或當中任何權益或所附的任何投票權或其他權利)或該等證券，(1)該項處置不得導致任何控股股東於第二個六個月期間內任何時間不再為本公司控股股東(如上市規則所定義)；及(2)其須採取一切措施確保如作出任何該等行動，不會導致任何股份或本公司其他證券或當中任何權益出現混亂或虛假市場。

在不影響上文控股股東承諾的情況下，控股股東各自向獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人、公開發售包銷商及本公司承諾，在首六個月期間及第二個六個月期間：

- (a) 倘彼等直接或間接抵押或質押實益擁有的任何股份(或當中任何權益或所附的任何投票權或其他權利)或本公司其他證券(或當中任何實際權益)，將立即書面知會本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商，有關抵押或質押以及所抵押或質押的有關股份或其他證券數目；及
- (b) 倘彼等接獲承押人或承押記人的口頭或書面指示，表示將出售所抵押或質押的任何股份(或當中任何權益或所附的任何投票權或其他權利)或本公司其他證券(或當中任何實際權益)，則會即時書面知會本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商有關指示。

本公司獲悉上述事宜後須根據上市規則盡快知會聯交所，並發出公告向公眾披露。

**根據上市規則向聯交所作出之承諾**

**控股股東之承諾**

根據上市規則第10.07(1)條，本公司控股股東各自已向聯交所及本公司作出承諾：其不得及須促使相關登記持有人不得(i)於自本招股章程(當中披露其於本公司的股權)日期起至上市日期後滿六個月當日止期間內任何時間出售或訂立任何協議出售任何本招股章程顯示其為實益擁有人的股份或本公司任何證券，或就任何該等股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及(ii)於上文第(i)段所指期間終止之後的六個月期間內的任何時間出售或訂立任何協議出售上文第(i)段所指的股份，或就任何該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔(倘緊隨該項出售或於該等購股權、權利、權益或產權負擔獲行使或執行後，其將不再為控股股東)，惟根據股份發售或除非遵守上市規則的規定除外。

控股股東各自已向我們及聯交所進一步承諾其將自本招股章程(當中披露其於本公司的股權)日期起至上市日期後滿十二個月當日止期間就以下事項即時知會我們：(a)根據上市規則第10.07(2)條附註(2)將任何控股股東實益擁有之本公司任何股份或其他證券向任何認可機構(定義見以銀行業條例(香港法例第155章))作出任何質押或抵押予以真誠商業貸款，及所質押或抵押之該等股份或本公司其他證券之數目；及(b)當其或相關獲要求持有人所質押或抵押之任何股份或本公司其他證券之任何承質押人或承押記人接獲任何證券將被出售之口頭或書面指示。

**本公司之承諾**

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，自上市日期起計六個月內不得進一步發行任何股份或可轉換為本公司股本證券的證券(不論是否為已上市類別)或訂立任何協議或安排以發行有關股份或證券(不論該等股份或證券發行會否在上市日期起六個月內完成)，惟根據股份發售或若干上市規則第10.08條訂明的情況除外，其中包括授出購股權。

### 配售

#### 配售包銷協議

就配售而言，預期本公司、我們的控股股東及非執行董事將與獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、配售包銷商及其他各方(如有)訂立配售包銷協議，條款及條件與上述公開發售包銷協議大致相同，另加下文所述附加條款。

根據配售包銷協議，在該協議所載條件規限下，預期配售包銷商將促使認購人及買家認購或購買(或如其未能促使他人認購或購買，則須自行認購或購買)根據配售初步提呈發售的配售股份。預期配售包銷協議可按與公開發售包銷協議類似理由予以終止。有意投資者須注意，倘若配售包銷協議並未訂立，則股份發售將不會進行。配售包銷協議須待公開發售包銷協議獲簽立、成為無條件及並未被終止後方可作實。預期根據配售包銷協議，本公司及控股股東將作出與根據公開發售包銷協議作出者類似承諾，如本節上文「向公開發售包銷商作出之承諾」一段所述。

#### 佣金、費用及開支

公開發售包銷商將收取根據公開發售初步提呈發售的公開發售股份發售價總額的3%作為包銷佣金總額。對於因未被認購而重新分配至配售的公開發售股份及從配售重新分配至公開發售的任何配售股份，本公司將按適用於配售的費率支付包銷佣金，而有關佣金將會支付予配售包銷商(但非公開發售包銷商)。此外，本公司可能以全權酌情向公開發售包銷商支付所有公開發售股份總發售價之0.5%的獎勵費。

假設以每股發售股份發售價3.15港元(即本招股章程所述指示性發售價範圍之中位數)為基礎，佣金總額，連同聯交所上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、與股份發售有關的法律及其他專業費用、印刷及其他開支估計合共約為39.3百萬港元並由本公司參考股份發售項下的發售股份數目後支付。

### 獨家保薦人及包銷商於本公司之權益

獨家保薦人將收取股份發售的保薦費用。聯席全球協調人及包銷商將會收取包銷總佣金(包括額外報酬,如有),有關該等包銷佣金及開支之詳情載於本節上文「佣金、費用及開支」一段。

根據上市規則第3A.19條,我們已委任建泉融資有限公司為本公司自上市日期起至我們符合上市規則第13.46條有關上市日期後整個財務年度的財務業績當日止期間之合規顧問。

除上文所披露者外,獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或包銷商概無擁有本公司任何股份或其他證券或本集團任何成員公司擁有任何權利或購股權(不論是否可合法執行)以認購或購買或提名他人認購或購買任何股份或本公司或本集團任何成員公司其他證券,或於股份發售擁有任何權益。

股份發售完成後,公開發售包銷商、配售包銷商及/或彼等聯屬公司可能因履行各自根據公開發售包銷協議及/或配售包銷協議須承擔的責任而持有部分股份。

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載的保薦人適用獨立標準。

### 最低公眾持股量

董事及聯席全球協調人將根據上市規則第8.08條,確保於股份發售完成後,公眾人士將最少持有已發行股份總數的25%。

---

## 股份發售的架構及條件

---

### 股份發售

本招股章程就股份發售而刊發。股份發售包括以下部分：

- a. 於香港公開發售6,000,000股股份(可按下文所述予以重新分配)(如本節下文「公開發售」一段所述)；及
- b. 配售合共30,000,000股股份(可按下文所述予以重新分配)，將有條件根據配售項下配售予選定的專業、機構及其他投資者。

投資者可申請公開發售項下的發售股份，或表示有意申請配售項下的配售股份(倘合資格)，惟不得同時申請兩者。

根據公開發售及配售將予提呈發售的發售股份數目可能會根據下文「公開發售 — 重新分配」一段所述予以重新分配。

本招股章程提述的申請、申請表格、申請款項或申請手續僅與公開發售有關。

### 公開發售

#### 初步提呈發售股份數目

本公司現正根據公開發售按發售價初步提呈發售6,000,000股公開發售股份(可予重新分配)以供香港公眾人士認購，即根據股份發售初步可供認購發售股份總數的約16.7%。根據公開發售初步提呈發售的公開發售股份(配售與公開發售間發售股份可重新分配)將佔本公司於股份發售完成後經擴大已發行股本的約0.7%。

公開發售乃對所有香港公眾人士以及機構及專業投資者開放。專業及機構投資者通常包括經紀人、交易商、普通業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)，以及定期投資於股份及其他證券的公司實體。

公開發售的完成受本節「股份發售的條件」一段所載條件的規限。

### 分配

公開發售項下向投資者分配公開發售股份，將僅基於公開發售項下所獲的有效申請水平而釐定。分配基準或會因申請人有效申請的公開發售股份數目而異。該等分配可能(如適用)包括抽籤，即表示若干申請人獲分配的公開發售股份可能較其他申請公開發售股份數目相同的申請人多，而未能中籤的申請人可能不會收取任何公開發售股份。

公開發售項下可供認購的公開發售股份總數(經計及下文所述任何重新分配)將平均分為(以最接近買賣單位為準)兩組以進行分配：甲組3,000,000股發售股份及乙組3,000,000股發售股份。甲組的公開發售股份將按公平基準分配予申請認購款項總額為5百萬港元或以下(不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)的公開發售股份的申請人。乙組的公開發售股份將按公平基準分配予申請認購款項總額為5百萬港元以上(不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)但不超過乙組總值的公開發售股份的申請人。

投資者應注意，兩個組別的申請所獲分配比例以及相同組別的申請所獲分配比例可能有所不同。倘其中一組認購不足，則多餘的公開發售股份將轉撥至另一組，以滿足該組的需求，並作出相應分配。申請人僅可獲分配甲組或乙組而非兩組的公開發售股份。公開發售項下重複或疑屬重複的申請及任何申請超過3,000,000股公開發售股份(即公開發售項下初步可供認購的6,000,000股公開發售股份的50%)可遭拒絕受理。

---

## 股份發售的架構及條件

---

### 重新分配

公開發售與配售之間的發售股份分配可予重新分配。上市規則第18項應用指引第4.2段規定須建立補回機制，倘達到若干指定的總需求水平，該機制會根據公開發售將公開發售股份數目增加至佔股份發售中提呈發售的發售股份總數的若干百分比。倘公開發售出現超額申請，聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)須於申請結束後按下列基準應用補回機制：

- (a) 倘根據公開發售有效申請的公開發售股份數目相當於公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則發售股份將由配售重新分配至公開發售，致使根據公開發售可供認購的發售股份總數將為10,800,000股發售股份，相當於股份發售項下初步可供認購的發售股份的30%；
- (b) 倘根據公開發售有效申請的公開發售股份數目相當於公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則發售股份將由配售重新分配至公開發售，致使根據公開發售可供認購的發售股份總數將為14,400,000股發售股份，相當於股份發售項下初步可供認購的發售股份數目的40%；及
- (c) 倘根據公開發售有效申請的公開發售股份數目相當於公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則發售股份將由配售重新分配至公開發售，致使根據公開發售可供認購的發售股份總數將為18,000,000股發售股份，相當於股份發售項下初步可供認購的發售股份數目的50%。

在各個情況下，重新分配至公開發售額外發售股份將分配至甲組及乙組，而分配予配售的發售股份數目將按聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)認為合適的方式相應減少。此外，聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)可全權酌情將配售的股份重新分配至公開發售，以滿足公開發售項下的有效申請。

倘公開發售股份未獲悉數認購，則聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)將可酌情(但無任何責任)按聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)認為適當的數額，

---

## 股份發售的架構及條件

---

將全部或任何未獲認購的公開發售股份重新分配至配售。倘配售股份未獲悉數認購或購買，則聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)將可酌情(但無任何責任)按聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)認為適當的數額，將全部或任何未獲認購或未獲購買的配售股份重新分配至公開發售。

### 申請

公開發售項下的每名申請人亦須於所提交的申請中承諾並確認，本身及其為提出申請的任何受益人並無申請或接納或表示有意申請或接納，亦將不會申請或接納或表示有意申請或接納任何配售項下的配售股份，而若上述承諾及／或確認遭違反及／或屬不實(視情況而定)或其已或將獲配售或分配配售項下的配售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

發售股份於聯交所上市由獨家保薦人保薦。公開發售申請人須於申請時支付最高發售價每股發售股份3.30港元，另加就每股發售股份應繳任何經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，每手買賣單位1,000股股份繳付合共3,333.26港元。倘按本節下文「定價及分配」一段所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份3.30港元，適當退款(包括多繳申請股款應佔的相關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)將不計利息退還予獲接納申請人。其他詳情載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節。

### 配售

#### 提呈發售的發售股份數目

在上文所述的重新分配的規限下，配售將包含30,000,000股股份，相當於股份發售項下初步可供認購的發售股份總數約83.3%。配售項下初步提呈發售的發售股份數目於緊隨股份發售完成後將佔本公司經擴大已發行股本約3.45%，惟受限於配售與公開發售之間發售股份的重新分配。



---

## 股份發售的架構及條件

---

### 分配

根據配售，配售股份將由配售包銷商或通過其委任的銷售代理代表本公司有條件配售。配售股份將有選擇地配售予若干專業、機構及其他投資者，通常包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商及公司(包括基金管理人)，以及定期投資於股份及其他證券的公司實體。配售須待公開發售成為無條件後方可進行。

根據配售進行的發售股份分配將根據「累計投標程序」以及多項因素進行，該等因素包括需求程度及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總值，以及預期有關投資者於股份在聯交所上市後會否增購發售股份及／或持有或出售其發售股份。該分配旨在以建立穩固的專業及機構股東基礎為基準分派股份，從而令本公司及股東整體獲益。

聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)或會要求已根據配售獲提呈發售股份及根據公開發售提出申請的任何投資者向其提供充分資料，令聯席全球協調人可識別公開發售項下的有關申請，確保該等投資者不得根據公開發售申請任何發售股份。

### 重新分配

根據配售將予發行的發售股份總數或會因上文「公開發售 — 重新分配」一段所述的補回安排及／或任何原本包括於公開發售的未獲認購發售股份的重新分配而出現變動。

### 定價及分配

#### 釐定發售價

聯席全球協調人將徵詢有意投資者對購買配售的發售股份的興趣。有意投資者將須表明願意以不同價格或特定價格購買配售項下的發售股份的確切數目。該過程稱為「累計投標」，預期將會一直持續至並於遞交股份發售申請最後日期或前後終止。就股份發

---

## 股份發售的架構及條件

---

售項下發售股份的定價將於定價日(預期為2017年12月6日(星期三))，但無論如何不得遲於2017年12月8日(星期五)或前後)由聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司達成協議確定及股份發售項下分配的發售股份數目將於其後不久釐定。

### 發售價範圍

除於遞交股份發售申請截止日期當日上午前另有公佈(詳情參閱下文)外，發售價將不高於每股發售股份3.30港元，並預期不會低於每股發售股份3.00港元。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可能(惟預期不會)低於本招股章程所述指示性發售價範圍。

### 申請時應繳的股款

公開發售項下發售股份申請人於申請時須繳付最高發售價每股公開發售股份3.30港元(另加每股發售股份須繳的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)，即就每手買賣單位1,000股發售股份繳付合共3,333.26港元。

倘按上述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份3.30港元，適當退款(包括多繳申請股款應佔的相關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)將不計利息退還予申請人。

倘因任何原因，本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)未能於2017年12月8日(星期五)或之前就發售價達成協議，則股份發售將不會進行，並將告失效。

其他詳情載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節。

### 發售價範圍變更

倘認為適當，聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)可根據有意投資者在累計投標過程中就配售表示興趣的踴躍程度，並在本公司的同意下，於遞交公開發售申請最後日期的上午前任何時間，變更本招股章程所述的指示性發售價範圍。

---

## 股份發售的架構及條件

---

在此情況下，我們應促使於決定作出相關變動後及無論如何不得遲於遞交公開發售申請截止日期盡快刊發：

- (a) 在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg)刊發變動的通告。通告將包括營運資金報表、公開發售統計數據及因有關變更而導致本招股章程所載任何其他財務資料可能變動的確認或修訂(如適用)；及
- (b) 決定作出有關變更後，在實際可行情況下盡快按相關法律或任何政府機關規定的方式，刊發有關法律或政府機關可能規定刊發的相關補充發售文件。

於刊發有關通告後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終及具決定性，而發售價將會由本公司同意後，定於經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍內。有關通告亦將包括(如適用)營運資金報表、股份發售統計數據及因有關變更而變動的本公司招股章程所載任何其他財務資料的確認或修訂。

提交公開發售股份申請前，申請人應留意，有關調低股份發售項下提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的任何公告，可能直至遞交公開發售申請截止日期方會發出。有關通告亦會載有本招股章程目前所載營運資金報表、所得款項用途及股份發售統計數據和任何其他可能因有關調減而有變動的財務資料的確認或修訂(如適用)。倘並未刊發有關調低發售價的任何有關通告，發售股份數目不會調低及／或發售價(倘經本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)協定)無論如何不會定於本招股章程所述發售價範圍外。倘調低發售股份數目及／或指示性發售價範圍，除非接獲申請人正式確認將繼續有關申請，否則公開發售申請人將有權撤回其申請。

### 公佈發售價及分配基準

最終發售價、連同配售的踴躍程度、公開發售的申請水平及公開發售股份的分配基準預期於2017年12月11日(星期一)在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg)公佈。

### 包銷

公開發售由公開發售包銷商根據公開發售包銷協議條款悉數包銷。我們預期將於2017年12月6日(星期三)或前後，就配售訂立配售包銷協議。該等包銷安排及包銷協議概列於本招股章程「包銷」一節。

### 股份發售的條件

所有發售股份申請，須待(其中包括)下列條件於包銷協議指定的日期及時間或之前(惟若該等條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免則除外)且無論如何不遲於本招股章程日期後第30日當日達成後方可獲接納：

#### 1. 上市

上市委員會批准本公司已發行及於新交所主板上市的股份以及根據(i)股份發售；及(ii)行使我們已發出並在新交所主板上市及報價的認股權證可能配發及發行的股份於聯交所主板上市及買賣。

#### 2. 配售包銷協議

配售包銷協議於2017年12月6日(星期三)或前後簽署及訂立。

#### 3. 包銷協議項下責任

包銷商於各包銷協議項下的責任成為及仍屬無條件(倘相關，包括因豁免任何條件所致者)，且相關責任並無根據包銷協議的條款終止。

#### 4. 釐定價格

發售價已於定價日或之前釐定且定價協議已於該日期訂立。

倘本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)因任何原因未能於2017年12月8日(星期五)下午五時正或之前協定發售價，股份發售將不會進行並將告失效。

---

## 股份發售的架構及條件

---

各公開發售及配售須待(其中包括)另一項發售成為及仍屬無條件,且並無根據各自條款終止,方可作實。

倘上述條件於指定日期及時間之前未能達成或獲豁免,則股份發售將告失效,並將立即知會聯交所。我們將於該等失效後下一個營業日在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg)刊發有關公開發售失效的通告。在此情況下,所有申請股款將根據本招股章程「如何申請公開發售股份」一節所載條款不計利息退回。同時,所有申請股款將存放於收款銀行或其他根據香港法例第155章銀行業條例(經不時修訂)獲發牌的香港持牌銀行的獨立銀行賬戶。

發售股份的股票預期於2017年12月11日(星期一)發出,但僅在(i)股份發售在所有方面均已成為無條件;及(ii)本招股章程「包銷—包銷安排及開支—公開發售—終止理由」一段所述終止權利未獲行使前提下,方會於2017年12月12日(星期二)上午八時正成為有效的所有權憑證。

### 股份將合資格納入中央結算系統

我們已作出一切必須安排,以使股份獲納入中央結算系統。

倘股份獲聯交所批准上市及買賣,且本公司符合香港結算的證券收納規定,則股份將獲香港結算接納為合資格證券,自股份在聯交所開始買賣或香港結算決定的任何其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內進行交收。

中央結算系統的所有活動須依據不時生效的中央結算系統規則進行。

### 買賣安排

假設公開發售於2017年12月12日(星期二)上午八時正或之前在香港成為無條件,則預期股份將於2017年12月12日(星期二)上午九時正開始在聯交所買賣。

股份將以每手1,000股股份買賣單位進行買賣。股份的股份代號為6090。

### 如何申請公開發售股份

#### 1. 申請方法

閣下如申請公開發售股份，則不得申請或表示有意申請認購配售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請公開發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及彼等各自的代理人可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

#### 2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士屬個人，則閣下可以白色或黃色申請表格申請認購公開發售股份，但閣下或該等人士需：

- 年滿十八歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外的非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下為公司，則申請須以個別成員名義提交。倘閣下為法人團體，申請表格必須由獲正式授權之高級職員簽署，並註明其代表身份及蓋上公司印章。

倘申請由獲授權人士提出，則本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人可在其認為合適的任何條件下(包括出示授權人士的授權證明)，酌情接納該申請。

---

## 如何申請公開發售股份

---

聯名申請人不得超過四名。

除上市規則准許外，下列人士概不得申請認購任何公開發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 本公司的核心關連人士(定義見上市規則)或緊隨股份發售完成後將成為本公司核心關連人士之人士；
- 上述任何人士的聯繫人(定義見上市規則)；及
- 已獲分配或已申請認購任何配售股份或以其他方式參與配售之人士。

### 3. 申請公開發售股份

#### 可使用之申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行公開發售股份，請使用**白色**申請表格。

閣下如欲以香港結算代理人之名義獲發行公開發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或指定之中央結算系統參與者股份戶口，(i)填妥並簽署**黃色**申請表格；或(ii)透過中央結算系統向香港結算發出**電子申請指示**。

#### 索取申請表格之地點

閣下可於2017年11月29日(星期三)上午九時正至2017年12月4日(星期一)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 公開發售包銷商的以下辦事處：

大華繼顯(香港)有限公司 香港  
皇后大道中29號  
華人行15樓

太平基業證券有限公司 香港  
皇后大道中16至18號  
新世界大廈二期11樓

建泉融資有限公司 香港  
皇后大道中39號  
豐盛創建大廈18樓

---

## 如何申請公開發售股份

---

(ii) 中國銀行(香港)有限公司的下列任何分行，公開發售收款銀行：

區域	分行名稱	地址
香港島	銅鑼灣分行	香港銅鑼灣軒尼詩道505號
九龍	油麻地分行 開源道分行	油麻地彌敦道471號 觀塘開源道55號
新界	上水分行 證券服務中心	上水新豐路136號

閣下可於2017年11月29日(星期三)上午九時正至2017年12月4日(星期一)中午十二時正的正常辦公時間於香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期一樓)或向閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

### 遞交申請表格之時間

閣下填妥之**白色**或**黃色**申請表格連同隨附支票或銀行本票，並註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司—勝捷企業公開發售」，須於下列時間投入上文所列收款銀行的任何分行的特備收集箱：

- 2017年11月29日(星期三) — 上午九時正至下午五時正
- 2017年11月30日(星期四) — 上午九時正至下午五時正
- 2017年12月1日(星期五) — 上午九時正至下午五時正
- 2017年12月2日(星期六) — 上午九時正至下午一時正
- 2017年12月4日(星期一) — 上午九時正至中午十二時正

開始辦理申請登記的時間為2017年12月4日(星期一)(截止申請登記當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「9.惡劣天氣對開始辦理申請登記之影響」所述之較後時間。



### 4. 申請之條款及條件

務請謹慎遵守申請表格之詳細指示，否則閣下之申請或會遭拒絕受理。

透過遞交申請表格，即表示閣下(如閣下為聯名申請人，則閣下各自共同及個別地)為閣下本身或作為一名代理或閣下代表各人士行事的代名人(其中包括)：

- (i) 承諾簽署所有相關文件並指示及授權本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及／或聯席牽頭經辦人(或其代理或代名人)作為本公司代理人，根據組織章程規定以閣下或香港結算代理人的名義登記任何閣下獲配發的公開發售股份而代表閣下簽署任何文件並代表閣下辦理所有必要手續；
- (ii) 同意遵守《公司法》、公司條例、《公司(雜項條文)條例》及《組織章程》；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受此約束；
- (iv) 確認閣下已取得及閱讀本招股章程並僅依賴本招股章程所載資料及陳述提出申請，而不會依賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關股份發售之限制；
- (vi) 同意本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自之董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與股份發售之任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)之任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請之人士並無申請或接納或表示有意根據配售認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)任何配售股份，亦無參與配售；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- (viii) 同意向本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自之顧問及代理人的要求，向彼等披露所要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 若香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商以及任何彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外地區的任何法律；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請受香港法例管轄；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白公開發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請公開發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)，亦或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納閣下申請的公開發售股份或根據申請分配予閣下的較少數目股份；
- (xv) 授權本公司將閣下的姓名或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為閣下獲分配的任何公開發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以平郵方式按申請所示地址由本公司及其代理人存放任何股票於中央結算系統及／或向閣下或聯名申請的首名申請人發送任何股票及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下自行承擔，除非閣下有資格親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明並陳述此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- (xvii) 明白本公司、董事、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人將依賴閣下的聲明及表示而決定是否向閣下配發任何公開發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘申請為閣下本身的利益提出)保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格向香港結算發出**電子認購指示**而提出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請)保證：(i) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

### 黃色申請表格之其他指示

有關詳情，閣下可參閱**黃色**申請表格。

### 《公司(雜項條文)條例》第40條

為避免疑問，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方承認，提供或導致發出**電子申請指示**的每位申請人均為根據《公司(雜項條文)條例》第40條有權獲得賠償的人(根據《公司(雜項條文)條例》第342E條適用)。

## 5. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請

### 一般資料

中央結算系統參與者可根據其與香港結算訂立的參與者協議以及中央結算系統規則，發出**電子認購指示**，申請公開發售股份及安排繳付申請股款及退款。

---

## 如何申請公開發售股份

---

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可透過中央結算系統致電2979 7888或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出**電子認購指示**。

閣下亦可於下列地點填妥要求輸入認購指示的表格，由香港結算輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場一期及二期一樓

招股章程亦可在上述地點索取。

倘閣下並非**中央結算系統投資者戶口持有人**，則可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代閣下申請公開發售股份。

閣下將被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下申請的詳細資料轉交本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港股份過戶登記分處。

透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**

倘閣下發出**電子認購指示**申請公開發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人，故毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下處理以下事宜：
  - 同意將獲配發的公開發售股份以香港結算代理人的名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
  - 同意接納所申請的或獲分配較少數目的公開發售股份；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- 承諾並確認閣下並無亦不會申請或接納或表示有意接納配售項下的任何發售股份；
- (倘已為閣下利益發出**電子認購指示**)聲明僅有一項為閣下的利益而發出的**電子認購指示**；
- (倘閣下為他人的代理人)聲明閣下僅為他人的利益發出一項**電子認購指示**，且閣下已獲正式授權以其代理人的身份發出該等指示；
- 確認閣下明白，本公司、董事、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商將依賴閣下的聲明及陳述，決定是否配發任何公開發售股份予閣下，倘閣下作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊內，以作為就閣下獲配發公開發售股份的持有人，並依照本公司與香港結算另行協定的安排寄送股票及／或退款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- 確認閣下已收取及／或細閱本招股章程副本並僅倚賴本招股章程所載資料及陳述提出申請，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；
- 同意本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與股份發售的任何其他人士現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的資料及陳述負責；
- 同意向本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理人披露閣下的個人資料；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)香港結算代理人提交的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提出的任何申請，不得於開始認購申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)前撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，並在閣下發出指示後即具有約束力。而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始認購申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)前向任何人士發售任何公開發售股份。然而，若根據《公司(雜項條文)條例》第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公佈，免除或限制該人士對本招股章程的責任，則香港結算代理人可於開始認購申請登記後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)前撤銷其申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不得撤銷，而對其申請是否接納將以本公司公佈的公開發售結果為依據；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統規則一併細閱)中所訂明就申請公開發售股份而發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 與本公司(為本身及各股東的利益)協定，以使本公司倘接納全部或部分香港結算代理人提交的申請將被視為(為本身及代表各股東)向發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者表示同意，遵守及符合《公司法》、《公司條例》、《公司(雜項條文)條例》及《組織章程》；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管。

---

## 如何申請公開發售股份

---

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表閣下申請公開發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價，則安排退還申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)並存入閣下的指定銀行賬戶內；及
- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出於**白色**申請表格及本招股章程所述的一切事項。

### 最低認購數額及許可數

閣下可自行或安排身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少1,000股公開發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股公開發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的公開發售股份將不予考慮，並將不獲受理。

### 輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可於下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

- **2017年11月29日(星期三) — 上午九時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>**
- **2017年11月30日(星期四) — 上午八時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>**
- **2017年12月1日(星期五) — 上午八時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>**
- **2017年12月2日(星期六) — 上午八時正至下午一時正<sup>(1)</sup>**
- **2017年12月4日(星期一) — 上午八時正<sup>(1)</sup>至中午十二時正**

---

## 如何申請公開發售股份

---

附註：

- (1) 由於香港結算可在事先知會中央結算系統結算／託管商參與者的情況下不時釐定時間，故該等時間可予變動。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2017年11月29日(星期三)上午九時正至2017年12月4日(星期一)中午十二時正期間(每日二十四小時，截止申請當日除外)輸入**電子認購指示**。

閣下須於截至申請日期2017年12月4日(星期一)中午十二時正或本節「9. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間前輸入**電子認購指示**。

### 概不受理重複申請

倘懷疑閣下提出重複申請，或以閣下的利益提出的申請超過一份，香港結算代理人所申請的公開發售股份數目將自動扣除相等於閣下發出及／或為閣下的利益而發出的指示申請的公開發售股份數目。

就考慮是否已提出重複申請而言，閣下自行提出或以閣下的利益向香港結算提出申請公開發售股份的任何**電子認購指示**，均視為一項實際申請。

### 《公司(雜項條文)條例》第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程之其他各方知悉，每名作出或促使發出**電子認購指示**之中央結算系統參與者均可獲得《公司(雜項條文)條例》第40條所述之賠償(經應用《公司(雜項條文)條例》第342E條)。

### 個人資料

申請表格中「個人資料」一節適用於由本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的任何顧問及代理持有閣下的任何個人資料，並同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。



### 6. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購公開發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。上述服務均存在能力上限及潛在服務中斷的可能，務請閣下避免待最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何公開發售股份。

為確保可發出**電子認購指示**，中央結算系統投資者戶口持有人不應留待最後一刻方輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人接入結算通電話系統／中央結算系統互聯網系統時遇到困難而無法輸入**電子認購指示**，則應於2017年12月4日(星期一)中午十二時正前(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格，或(ii)前往香港結算的客戶服務中心填妥輸入**電子認購指示**的申請表格。

### 7. 閣下可提交的申請次數

除代名人之外的其他人士不得重複申請公開發售股份。倘閣下為代名人，則閣下須於在申請表格上「由代名人遞交」空格內填入每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別編碼，

如閣下未能填妥該資料，則是項申請將視為以閣下的利益提交。

倘以閣下的利益而以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**(包括香港結算代理人通過**電子認購指示**提出申請的部分)，則閣下的所有申請亦會被視為重複申請而不獲受理。倘申請人為非上市公司，且：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

則是項申請將視為閣下的利益而提出。

---

## 如何申請公開發售股份

---

「非上市公司」指其股本證券並無於聯交所上市的公司。

「法定控制權」指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)

### 8. 公開發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出就表內所載的股份數目應付的實際金額。

閣下申請股份時，須根據申請表格所載的條款悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格提交申請，而申請最低數目為1,000股公開發售股份。每一項就多於1,000股公開發售股份發出的申請或電子認購指示必須為申請表格內一覽表所示。

倘 閣下的申請獲接納，則經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(倘證監會交易徵費由聯交所代證監會收取)。

### 9. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於2017年12月4日(星期一)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

---

## 如何申請公開發售股份

---

則不辦理申請登記，而改為下一個上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港並無發出任何該等警告訊號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正期間開始辦理申請登記。

倘於2017年12月4日(星期一)並無開始及截止辦理申請登記，或本招股章程「預期時間表」一節所述的日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號而受到影響，則本公司將就有關情況作出公佈。

### 10. 公佈結果

本公司預期於2017年12月11日(星期一)於本公司網站[www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg)以及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、配售踴躍程度、公開發售申請水平及公開發售股份的分配基準。

公開發售的分配結果及成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 最遲於2017年12月11日(星期一)上午九時正在本公司網站[www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg)及聯交所網[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊載公佈；
- 於2017年12月11日(星期一)上午八時正起至2017年12月15日(星期五)午夜十二時正止期間，全日二十四小時在指定分配結果網站[www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)(備有「按身份證搜索」功能)；
- 於2017年12月11日(星期一)起至2017年12月14日(星期四)止期間的上午九時正至下午六時正致電電話查詢熱線(852) 3691 8488(於營業日)；
- 於2017年12月11日(星期一)起至2017年12月13日(星期三)在所有收款銀行的指定分行內特備分配結果小冊子以供索閱。

---

## 如何申請公開發售股份

---

倘本公司透過公佈分配基準及／或公開發佈分配結果以示接納閣下的購買要約(全部或部分)，則構成一項具約束力的合約，據此，倘股份發售的條件獲達成且股份發售並未在其他情況下被終止，則閣下須購買有關的公開發售股份。進一步詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。

在閣下的申請獲接納後的任何時間內，閣下不得因無意作出的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請，但此並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 11. 閣下不獲配發公開發售股份的情況

閣下務請注意，閣下於下列情況將不獲配發公開發售股份：

#### (i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格向香港結算發出**電子認購指示**，即表示閣下同意閣下不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。該協議將成為與本公司訂立的附屬合約。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(雜項條文)條例》第342E條所適用)，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公佈，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下方可於開始辦理申請登記時間後第五日或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請。

倘就本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並未根據所獲通知的程序確認其申請，則未確認的申請將被視作撤回。

倘閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，報章公佈分配結果等同確定接納未被拒絕申請。倘有關分配基準受若干條件規限或以抽籤形式進行分配，則申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

---

## 如何申請公開發售股份

---

**(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕 閣下的申請：**

本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須提供任何理由。

**(iii) 倘公開發售股份的配發無效：**

倘聯交所上市委員會在下列期間並未批准股份上市，則公開發售股份的配發將告無效：

- 截止辦理申請登記起計三個星期內；或
- 聯交所上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司的較長期限(最長為六個星期)。

**(iv) 倘：**

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請認購或接納，或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)公開發售股份以及配售股份；
- 閣下並未遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無繳妥股款，或 閣下繳付股款的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並未成為無條件或已遭終止；
- 本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人或聯席牽頭經辦人相信接納 閣下的申請將導致他們違反適用的證券法或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請認購公開發售項下首次發售的公開發售股份的50%以上的股份。

### 12. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份3.30港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費用)，或公開發售的條件未按照本招股章程「股份發售的架構及條件 — 股份發售條件」一段達成或任何申請被撤銷，則申請股款或其適當部分連同相關經紀佣金，證監會交易徵費及聯交所交易費用，將不計利息退還或不將支票或銀行本票過戶。

本公司將於2017年12月11日(星期一)向閣下退還申請股款。

### 13. 寄發／領取股票及退款

就根據公開發售向閣下派發的全部公開發售股份，閣下將會獲發一張股票(惟根據以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請的有關股票，將按下述方式存入中央結算系統)。

本公司不會就公開發售股份發出任何臨時所有權文件，亦不會就申請時已付的款項發出任何收據。倘閣下透過**白色**或**黃色**申請表格申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式，按申請表格所指定的地址寄予閣下(或如屬聯名申請人，則寄發予排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- 向閣下派發的全部公開發售股份的股票(倘為**黃色**申請表格，有關股票將按下述方式存入中央結算系統)；及
- 就下述款項以申請人(或如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)為抬頭人開出的退款支票，並劃線註明「只准入抬頭人賬戶」：(i)申請全部或部分未獲接納的公開發售股份的全部或多繳申請款項；及／或(ii)發售價與申請時支付的每股發售股份的最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，惟不計利息)(倘發售價低於最高發售價)。

---

## 如何申請公開發售股份

---

由閣下或排名首位申請人(如屬聯名申請人)提供的香港身份證號碼／護照號碼或會部分列印於閣下的退款支票上(如有)。閣下兌現退款支票前，銀行可能要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，可能造成閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

根據以下所述股票及退款寄發／領取安排，任何退款支票及股票預期將於2017年12月11日(星期一)或之前寄發。在支票或銀行本票過戶前，本公司有權保留任何股票及多繳股款。

只有在股份發售成為無條件及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未獲行使的情況下，股票方會於2017年12月12日(星期二)上午八時正成為有效。投資者於獲發股票或股票成為有效憑證前買賣股份，須自行承擔風險。

### 親身領取

#### (i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份，且已提供申請表格所規定全部資料，可於2017年12月11日(星期一)或本公司通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)領取閣下的退款支票及／或股票。

倘閣下為個人申請人並具備親身領取資格，則閣下不得授權他人代為領取。倘閣下為公司申請人並具備派人領取資格，則閣下須委派授權代表攜同加蓋公司印鑒的授權書領取。個人及授權代表在領取時均須出示香港股份過戶登記分處認可的身份證明文件。

倘閣下並未在指定領取時間親身領取閣下的退款支票及／或股票，則該等支票及／或股票將隨即以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000股公開發售股份，則閣下的退款支票及／或股票將會於2017年12月11日(星期一)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

---

## 如何申請公開發售股份

---

### **(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請**

倘閣下申請認購1,000,000股或以上的公開發售股份，請按上述相同指示。倘閣下申請認購1,000,000股以下公開發售股份，則閣下的退款支票將於2017年12月11日(星期一)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用**黃色**申請表格申請，且閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2017年12月11日(星期一)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期存入中央結算系統，以按閣下申請表格內的指示寄存於閣下的中央結算系統參與者的股份戶口或指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

就寄存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的公開發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的公開發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將以上文「公佈結果」一段所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果以及公開發售結果。閣下應查核本公司刊發的公佈，如有任何誤差，須於2017年12月11日(星期一)下午五時正或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期前知會香港結算。緊隨公開發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下可透過結算通電話系統及中央結算系統互聯網系統查核閣下最新的戶口結餘。

### **(iii) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提出申請**

#### 分配公開發售股份

就分配公開發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請者，而發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者或有關指示的各受益人士方被視為申請者。



---

## 如何申請公開發售股份

---

### 將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發出，並於2017年12月11日(星期一)或香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，寄存於閣下指定中央結算系統參與者股份戶口或閣下中央結算系統投資者戶口持有人之股份戶口。
- 本公司預期將於2017年12月11日(星期一)以上文「公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(如為公司申請人，則刊登香港商業登記號碼)及公開發售股份的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2017年12月11日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下指示閣下的經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的公開發售股份數目及應付予閣下的退還股款金額(如有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2017年12月11日(星期一)透過結算通電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查閱閣下獲配發的公開發售股份數目及應付予閣下的退還股款金額(如有)。緊隨公開發售股份存入閣下的股份戶口及將退還股款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的公開發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退還股款金額(如有)。
- 倘閣下的申請全部或部分未獲接納而退還的申請股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，惟不計利息)將於2017年12月11日(星期一)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### 14. 股份獲納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且本公司遵守香港結算之股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇之任何其他日期起可於中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間之交易須於任何交易日後的第二個營業日於中央結算系統進行交收。

於中央結算系統進行之所有活動均須根據不時生效的中央結算系統規則進行。

由於交收安排或會影響投資者之權利及權益，因此投資者應就交收安排詳情諮詢彼等之股票經紀或其他專業顧問之意見。

本公司已作出一切所需安排使股份可獲納入中央結算系統。

### 上市

本公司股份現於新交所主板作主要上市，我們同時擬將該等股份於聯交所主板作雙重主要上市。本公司已就所有已發行股份及於新交所主板上市之股份及根據股份發售而可能配發及發行之股份向上市委員會申請上市及批准交易。

### 登記

新加坡股東名冊總冊由新加坡主要股份過戶登記處B.A.C.S. Private Limited (地址位於8 Robinson Road, #03-00 ASO Building, Singapore 048544) 存置於新加坡。本公司已於香港設立香港股東名冊分冊，由我們的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)保存。

除非另有要求，否則於香港股東名冊分冊登記的本公司股份將盡可能以每手1,000股發行證明書。新加坡主要股份過戶登記處將於新加坡保留香港股東名冊分冊(將不時更新)的副本。

### 證明書

僅香港股份過戶登記分處發行的股票會適用於與聯交所生效的買賣有關的交付。新加坡主要股份過戶登記處發行的股票將適用於與新交所生效的買賣有關的交付。為便於識別，香港股份過戶登記分處發行的股票將為綠色，而新加坡主要股份過戶登記處目前已發行的股票為金色。

### 買賣

我們於聯交所及新交所的股份買賣將分別以港元及新元進行。我們於新交所主板買賣的股份以每手1,000股交易，將於聯交所買賣的股份以每手1,000股交易。在聯交所的股份代號將為6090。

---

## 上市、登記、買賣及交收

---

本公司股份於聯交所的買賣的交易成本包括0.005%的聯交所交易費、0.0027%的證監會交易徵費、就每份轉讓契約向賣家徵收的5港元轉讓契約印花稅，以及以每項代價或我們轉讓股份的公平值(如更高)0.1%的比率向買家及賣家徵收的從價印花稅。與聯交所股份交易有關的經紀佣金可自由議付。

與新交所股份交易有關的經紀佣金可自由議付。新加坡境內結算費的支付比率為交易價值的0.0325%。結算費須繳納新加坡境內的商品及服務稅(現時稅率為7.0%)。

### 交收

#### 新加坡境內的買賣交收

於新交所主板上市及交易的股份採用CDP的記賬結算系統進行交易，且透過新交所進行的所有買賣及股份交易將根據有關CDP證券賬戶操作條款及條件(經不時修訂)生效。

CDP乃根據新加坡法例註冊成立的新交所全資附屬公司，充當存管處及結算機構。CDP為其賬戶持有人持有證券，並透過證券賬戶中的電子賬面記錄變動(由該等CDP賬戶持有人保存)促成賬戶持有人之間證券交易的清算及交收。

股份將以CDP或其代理人的名義登記，並由CDP為及代表(直接或透過存管機構)保存CDP證券賬戶的人士所持有。《公司法》及組織章程僅確認我們股份的登記擁有人或持有人為股東。由CDP代其持有股份的存管人或存管代理不得被賦予完整的股東權利，例如投票權、指定代理人的權利或接收股東通函、代表委任表格、年報、招股章程及收購文件的權利。存管人及存管代理將僅被賦予CDP可能根據CDP條款及條件向其提供的擔任境外證券存管機構的權利。

持有CDP證券賬戶股份的人士可以(以實物股票的形式)從記賬結算系統中提取其擁有的股份數目，但該等股票不適用於根據新交所辦理的交易進行的交付，雖然該等股票將成為初步的所有權證明書，並可根據本公司章程進行轉讓。一旦從記賬結算系統

---

## 上市、登記、買賣及交收

---

提取我們的股份及獲得實物股票，即須為每次提取的1,000股(或以下)股份繳納10新元的費用，以及為每次提取的1,000股以上股份繳納25新元的費用。此外還須為每本發行的股票向新加坡主要股份過戶登記處支付2新元(或本公司董事可能決定的有關其他金額)，以及須就最終交易價格按2%上限之費率支付印花稅(倘股份以第三方的名義提取)。倘持有實物股票的人士希望於新交所交易，必須將其股票連同正式簽署且以CDP為受讓人的轉讓契約交由CDP保管，並(在其進行所需交易之前)在其各自的證券賬戶中計入所保管股份的數目。交由CDP保管的每份轉讓契約須支付10新元的費用。

採用記賬結算系統的股份交易將透過賣方的證券賬戶(將股份數目計入借方)以及買方的證券賬戶(將股份數目計入貸方)予以反映。現時並無須就透過記賬方式交收的本公司股份轉讓繳納印花稅。

於新交所徵收的新加坡股份交易結算費的支付比率為交易價值的0.0325%。結算費、轉讓契約保管費及股份提取費須繳納新加坡商品及服務稅(現時稅率為7.0%)。

我們的股份買賣將以新元進行，並通過CDP進行無紙交收。在新交所採用正常「備妥」條件進行的交易交收通常於交易日期後的第三個開市日進行，而證券的付款通常在翌日結清。CDP代表證券賬戶投資者持有證券。投資者可在CDP開立一個直接證券賬戶，亦可在存管機構開立一個證券子賬戶。存管機構可以是新交所、銀行、商人銀行或信託公司的成員公司。

### 香港境內的買賣交收

香港境內的投資者必須直接透過其經紀或透過託管商在聯交所進行交易交收。對於將其股份存入股份戶口或其指定的中央結算系統參與者股份戶口(該賬戶由中央結算系統保存)的香港境內投資者，交收將根據不時生效的中央結算系統規則在中央結算系統中進行。對於持有實物股票的投資者，交收證明書及正式簽署的轉讓契約必須於結算日期前轉交給其經紀或託管商。

投資者可以就其於聯交所進行的交易與其經紀(作為託管商)商洽結算日期。根據《上市規則》及《中央結算系統一般規則》，結算日期必須為緊隨交易日期後的第二個營業日(T+2日)，屆時中央結算系統參與者可啟用中央結算系統的結算服務。對於根據中央結

---

## 上市、登記、買賣及交收

---

算系統結算的交易，《中央結算系統一般規則》規定香港結算可以強制違約經紀於結算日期翌日(T+3日)進行強制買入，或倘在T+3日不可行，則可以為隨後的任何時間。香港結算亦可自T+2日後實施罰款。

各對手方就聯交所交易須支付的中央結算系統股份結算費現時為交易總價值的0.002%，而每筆交易須繳納的費用最少為2港元，最多為100港元。

### 股息

股息以新元宣派，將在向股東支付前兌換為港元(其股份於聯交所交易)。

### 外匯風險

於新交所買賣本公司股份的新加坡境內投資者應注意，其交易將以新元進行。於聯交所買賣本公司股份的香港境內投資者應注意，其交易將以港元進行。因此，投資者須留意與該等買賣相關的外匯風險。請參閱本招股章程「風險因素」一節，以便就外匯風險進行討論。

### 股份銷戶

### 股份轉讓

本文所述的所有關稅、費用及開支會不時變化。未來將進行特殊安排，以促成股份轉讓，以及透過促使現有股東降低成本的方式激勵現有股東於股份發售前向香港轉讓其股份。

現時本公司所有股份均在新加坡主要股份過戶登記處保留的新加坡股東名冊總冊登記。為了能於上市後在聯交所買賣，本公司的股份必須在香港股份過戶登記分處保留的香港股東名冊分冊上登記。股份可以在新加坡股東名冊總冊及香港股東名冊分冊之間轉移。希望在新交所交易的任何股東或投資者必須將有關股份的股票存置於CDP，而希望在新交所交易的任何股東或投資者必須透過向CDP遞交撤回證券申請表及

向新加坡主要股份過戶登記處遞交銷戶申請表的方式在香港股東名冊分冊上登記。應付CDP的撤回費用將由相關股東承擔，且CDP的現有收費，連同相關股東自身股份經紀、代名人或託管商(倘相關)收取的任何其他費用仍將適用。董事已通過一項決議，授權可根據本公司成員可能不時的要求對新加坡股東名冊總冊與香港股東名冊分冊之間的股份進行銷戶。

### 從新交所到香港聯交所

緊隨上市後，倘在新交所交易股票的投資者希望在香港聯交所進行交易，該投資者必須將其股票從新加坡股東名冊總冊轉至香港股東名冊分冊。

將股份從新加坡股東名冊總冊轉至香港股東名冊分冊涉及以下程序：

- (1) 倘投資者的股份已交由CDP保管，投資者必須首先透過填寫CDP提供的撤回證券申請表及轉讓申請表從CDP提取其股份，並將該等表格連付款(於櫃檯(倘親自提交上述表格予CDP)或透過其股份經紀)(其金額由CDP不時規定)一同提交給CDP(「**撤款要求**」)。
- (2) 投資者或任何股份經紀須填寫從新加坡主要股份過戶登記處獲得的銷戶申請表及交付說明表(「**新加坡銷戶申請表**」)(一式兩份)，並將新加坡銷戶申請表或任何股份經紀連同銀行匯票(金額由新加坡主要股份過戶登記處及香港股份過戶登記分處不時規定)呈交予新加坡主要股份過戶登記處(「**轉移要求**」)。
- (3) 接下來CDP會將填妥的過戶表連同以CDP名義登記的相關股票一同直接發送給新加坡主要股份過戶登記處。
- (4) 一旦從CDP收到已填妥的過戶表及股票以及從投資者收到新加坡銷戶申請表及銀行匯票(其金額由新加坡主要股份過戶登記處及香港股份過戶登記分處不時規定)，新加坡主要股份過戶登記處須採取一切必要行動於新加坡股東名冊總冊進行股份轉讓及銷戶。完成後，新加坡主要股份過戶登記處接下來須就銷戶事項通知香港股份過戶登記分處。

- (5) 香港股份過戶登記分處須更新香港股東名冊分冊、以投資者名義發行股票，並將該等股票發送至投資者指定的地址。根據新加坡銷戶申請表的規定，投資者須自行承擔股票發送的風險及費用。
- (6) 倘投資者將於香港登記後的股份交由中央結算系統保管，投資者必須將該股份交由中央結算系統保管，以便計入投資者的中央結算系統投資者戶口持有人的股份戶口或其指定的中央結算系統參與者股份戶口。對於將股份存入中央結算系統或進行股票在香港的出售，倘投資者有意將股份存入中央結算系統以計入其中央結算系統投資者戶口持有人的股份戶口(或透過中央結算系統參與者，倘投資者想要股份計入其指定的中央結算系統參與者股份戶口)，投資者應採用香港現行的過戶表(該表可從中央結算系統戶口持有人獲得)，並連同香港股份過戶登記分處發行的股票一同直接發送至香港結算。

附註：通常情況下，步驟(1)至步驟(5)一般需15個營業日方能完成。

### 從香港聯交所到新交所

倘在香港聯交所交易股票的投資者希望在新交所進行交易，該投資者必須將其股份從香港股東名冊分冊轉至新加坡股東名冊總冊。該等存置於CDP的股份的銷戶及保管涉及以下程序：

- (1) 倘投資者的股份以投資者名義登記，投資者須填寫銷戶及過戶組合表以及交付指示表(「香港銷戶申請表」(一式兩份)，可從香港股份過戶登記分處獲取)，並將該等表格連同其名下的股票及銀行匯票(金額由新加坡主要股份過戶登記處及香港股份過戶登記分處不時規定)一同提交給香港股份過戶登記分處。倘投資者的股份已交由中央結算系統保管，投資者必須首先於中央結算系統從其中央結算系統投資者戶口持有人之股份戶口提取該等股份，或從其指定之中央結算系統參與者股份戶口提取，並向香港股份過戶登記分處提交由香港中央結算(代理人)有限公司及投資者簽署的相關股份過戶表、相關股票及已填妥的香港銷戶申請表。
- (2) 倘投資者有意將股份直接計入其CDP存管機構的證券賬戶或分戶，須在香港銷戶申請表中指明，將香港銷戶申請表、銀行匯票(金額由CDP不時規定)及相關



---

## 上市、登記、買賣及交收

---

文件提交予香港股份過戶登記分處(按上文第(1)段所述進行)。投資者需確保擁有CDP存管機構的證券賬戶或分戶，方能填寫及簽署香港銷戶申請表所載的交付指示。

- (3) 一旦收到香港銷戶申請表、相關股票及銀行匯票(金額由新加坡主要股份過戶登記處、香港股份過戶登記分處及CDP(如適用)規定)且(如適用)香港中央結算(代理人)有限公司及投資者簽署的已填妥股份過戶表，香港股份過戶登記分處須採取一切必要措施來進行從香港股東名冊分冊到新加坡股東名冊總冊的過戶及銷戶。
- (4) 香港股份過戶登記分處接下來須就銷戶事項通知新加坡主要股份過戶登記處，接下來新加坡主要股份過戶登記處須更新新加坡股東名冊總冊。完成後，新加坡主要股份過戶登記處須以投資者或CDP名義發行相關股票(視情況而定)，並向投資者或CDP交付股票。
- (5) 收到相關文件及新加坡主要股份過戶登記處的規定付款後，CDP須將特定股份數目計入投資者CDP存管機構的證券賬戶或分戶，而投資者須確保股份計入存入CDP存管機構的證券賬戶或分戶，方可進行股份買賣。

通常情況下，步驟(1)至步驟(4)一般需15個營業日方能完成。

**對於在香港股東名冊分冊登記的股份，任何相關過戶或買賣均須繳納香港印花稅。  
對於在新加坡股東名冊總冊登記的股份，任何相關過戶或買賣均須繳納新加坡印花稅。**

將股票從香港股東名冊分冊轉至新加坡股東名冊總冊(以及從新加坡股東名冊總冊轉至香港股東名冊分冊)所產生的一切費用均應由申請銷戶的股東承擔。股東應特別留意，香港股份過戶登記分處將為每次股份銷戶收取300港元並就其取消或發行的每份股票收取2.50港元(或《上市規則》不時允許的更高費用)以及香港或新加坡的銷戶申請表中所述的任何適用費用。此外，新加坡主要股份過戶登記處亦就每次股票銷戶收取30新元(或可能不時規定的其他金額)，就每次股份轉讓所填寫的轉讓表收取2新元(加上適

## 上市、登記、買賣及交收

用的印花稅)，並就該等登記處取消或發行的每份股票收取2新元，以及香港或新加坡的銷戶申請表中列明任何適用費用。新加坡主要股份過戶登記處收取的費用須繳納7.0%的新加坡商品及服務稅。

### 於上市前方便股份過戶的特別安排

為於上市前方便股份過戶，已作出特別安排。就上市而言，新加坡主要股份過戶登記處及香港股份過戶登記分處將於上市前為尋求將新加坡上市股份過戶至香港股東名冊分冊的股東，作出3次批量過戶的安排。

有關批量過戶活動(「**批量過戶**」)的重要日期載列如下：

活動	首次批量過戶	第二次批量過戶	第三次批量過戶
向CDP提交有關證券提取表格的申請以及向新加坡主要股份過戶登記處提交新加坡銷戶申請表格的最終日期	2017年11月27日 (星期一)	2017年11月29日 (星期三)	2017年12月1日 (星期五)
可從香港股份過戶登記分處收集的股票	2017年12月11日 (星期一)	2017年12月13日 (星期三)	2017年12月15日 (星期五)

於CDP直接持有股份的股東可於上文規定的相關日期前，填妥並遞交撤回證券申請表格予CDP，並向新加坡主要股份過戶登記處提交新加坡銷戶申請表格，以參與批量過戶。

本公司將就批量過戶承擔成本、費用及應繳稅款。應付CDP的撤回費用將由相關股東承擔，而CDP現行的收費以及由股東個人的經紀、代名人或託管商(如相關)徵收的任何其他費用將依然適用。謹請股東注意，就其隨後進行的任何股份過戶而應付的所有成本、費用及應繳稅款(包括股份過戶登記處及CDP收取的費用)將由股東自行承擔。

本公司已作出安排，分別透過本公司網站[www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg)及新交所網站[www.sgx.com](http://www.sgx.com)發佈公告的方式，通知股東及新加坡投資公眾有關上市及批量過戶程序的詳情。

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。



羅兵咸永道

## 致勝捷企業有限公司列位董事及建泉融資有限公司有關歷史財務資料的會計師報告

### 緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就勝捷企業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-152頁)，此等歷史財務資料包括於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日的綜合資產負債表、貴公司於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日的資產負債表，以及截至各日止期間(「往績記錄期」)的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-152頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於2017年11月29日就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市而刊發的招股章程(「招股章程」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，投資通函內

就歷史財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映 貴公司於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日的財務狀況和 貴集團於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日的綜合財務狀況，以及 貴集團於往績記錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

## 審閱追加期間的比較歷史財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較歷史財務資料，此等財務資料包括截至2016年6月30日止六個月的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較歷史財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的擬備基準，擬備追加期間的比較歷史財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較歷史財務資料作出結論。我們已根據國際審計及鑒證準則理事會（「審計及鑒證準則理事會」）頒佈的國際審閱準則第2410號，「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的

人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據國際審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就會計師報告而言，追加期間的比較歷史財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載的擬備基準擬備。

**根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告**

**調整**

在擬備歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

**股息**

我們參考歷史財務資料附註35，該附註包含勝捷企業有限公司就往績記錄期支付股息相關資料。

**羅兵咸永道會計師事務所**

*執業會計師*

香港

2017年11月29日

## I. 貴集團歷史財務資料

## 編製歷史財務資料

下文載列歷史財務資料，其構成本會計師報告之一部分。

貴集團於往績記錄期的財務報表(基於歷史財務資料)由羅兵咸永道會計師事務所根據國際審計及鑒證準則理事會頒佈的國際審計準則進行審核(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以新元列示及除另有說明外，所有數值均約整至最接近的千位數(千新元)。

## 綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
		千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
					(未經審核)	
<b>持續經營</b>						
收益.....	6	84,443	104,538	120,288	57,371	71,269
銷售成本.....	7	(28,659)	(35,718)	(41,885)	(19,108)	(21,662)
毛利.....		55,784	68,820	78,403	38,263	49,607
其他收入及收益.....	8	864	1,543	2,041	416	785
投資物業及持作						
出售資產公平值						
收益/(虧損)淨額....	20, 24	40,308	3,550	(3,121)	—	1,743
開支.....						
—分銷開支.....	7	(1,175)	(1,470)	(1,313)	(691)	(480)
—行政開支.....	7	(14,502)	(20,241)	(18,166)	(7,975)	(11,578)
—財務開支.....	10	(8,889)	(15,940)	(21,383)	(10,815)	(10,048)
分佔聯營公司及						
合營企業溢利.....	21, 22	45,332	5,986	5,398	2,780	1,468
除所得稅前溢利.....		117,722	42,248	41,859	21,978	31,497
所得稅開支.....	12(a)	(6,503)	(8,269)	(7,048)	(4,204)	(8,258)
持續經營的溢利.....		<u>111,219</u>	<u>33,979</u>	<u>34,811</u>	<u>17,774</u>	<u>23,239</u>

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2014年 千新元	2015年 千新元	2016年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元
(未經審核)						
<b>非持續經營</b>						
非持續經營的虧損.....	13(a)	(69)	—	—	—	—
<b>溢利總額 .....</b>		<b><u>111,150</u></b>	<b><u>33,979</u></b>	<b><u>34,811</u></b>	<b><u>17,774</u></b>	<b><u>23,239</u></b>
<b>應佔溢利：</b>						
貴公司權益持有人.....		111,200	34,129	28,707	18,222	19,770
非控股權益 .....		(50)	(150)	6,104	(448)	3,469
		<b><u>111,150</u></b>	<b><u>33,979</u></b>	<b><u>34,811</u></b>	<b><u>17,774</u></b>	<b><u>23,239</u></b>
<b>貴公司權益持有人</b>						
<b>應佔持續及非持續</b>						
<b>經營所得溢利的</b>						
<b>每股盈利／(虧損)</b>						
<b>每股基本盈利／(虧損)</b>	14(a)					
—來自持續經營(分)		14.71	4.52	3.86	2.44	2.67
—來自非持續經營 (分).....		(0.01)	—	—	—	—
<b>每股攤薄盈利／(虧損)</b>	14(b)					
—來自持續經營(分)		14.43	4.52	3.86	2.44	2.67
—來自非持續經營 (分).....		(0.01)	—	—	—	—

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
附註	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
溢利總額 .....	111,150	33,979	34,811	17,774	23,239
其他全面(虧損)/收益：					
其後可能重新分類至 損益的項目：					
可供出售金融資產					
— 公平值虧損..... 33(b)(i)	(207)	(118)	(22)	(18)	(25)
— 重新分類..... 33(b)(i)	153	—	—	—	—
綜合產生的貨幣換算 (虧損)/盈利..... 33(b)(ii)	(5,517)	(8,981)	(18,936)	(16,494)	1,633
其他全面(虧損)/ 收益，扣除稅項.....	(5,571)	(9,099)	(18,958)	(16,512)	1,608
全面收益總額.....	<u>105,579</u>	<u>24,880</u>	<u>15,853</u>	<u>1,262</u>	<u>24,847</u>
應佔全面收益/ (虧損)總額：					
貴公司權益持有人.....	105,629	25,030	9,749	1,710	21,378
非控股權益.....	(50)	(150)	6,104	(448)	3,469
	<u>105,579</u>	<u>24,880</u>	<u>15,853</u>	<u>1,262</u>	<u>24,847</u>



## 資產負債表

	附註	貴集團				貴公司			
		於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
		2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
		千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>資產</b>									
<b>流動資產</b>									
現金及銀行結餘.....	15	63,144	138,435	82,545	84,406	21,680	87,075	34,584	35,398
貿易及其他應收款項.....	16	4,993	5,413	7,835	9,427	7,944	12,396	6,419	13,563
存貨.....	17	643	381	103	124	—	—	—	—
其他資產.....	18	13,666	3,863	3,802	4,115	264	164	257	473
可供出售金融資產.....	19	—	—	2,174	7,999	—	—	2,174	7,999
		82,446	148,092	96,459	106,071	29,888	99,635	43,434	57,433
持作出售資產.....	20	—	—	7,375	6,741	—	—	—	—
		82,446	148,092	103,834	112,812	29,888	99,635	43,434	57,433
<b>非流動資產</b>									
貿易及其他應收款項.....	16	604	—	—	—	271,245	262,227	294,623	297,966
其他資產.....	18	265	265	130	130	265	265	130	130
可供出售金融資產.....	19	2,314	2,196	—	—	2,314	2,196	—	—
於聯營公司投資.....	21	1,371	83,097	77,236	76,977	1,298	1,298	1,298	1,298
於合營企業投資.....	22	84,417	—	—	—	—	—	—	—
於附屬公司投資.....	23	—	—	—	—	18,762	17,400	16,966	16,945
投資物業.....	24	684,437	891,471	927,406	941,005	—	—	—	—
物業、廠房及設備.....	25	6,385	9,709	9,268	9,203	265	233	203	373
遞延所得稅資產.....	31	60	19	4	—	—	—	—	—
無形資產.....	26	11,734	6,795	1,856	956	—	—	—	—
		791,587	993,552	1,015,900	1,028,271	294,149	283,619	313,220	316,712
<b>資產總值.....</b>		<b>874,033</b>	<b>1,141,644</b>	<b>1,119,734</b>	<b>1,141,083</b>	<b>324,037</b>	<b>383,254</b>	<b>356,654</b>	<b>374,145</b>

	附註	貴集團				貴公司			
		於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
		2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
		千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>負債</b>									
<b>流動負債</b>									
貿易及其他應付款項 .....	27	39,232	54,473	47,247	45,018	5,016	4,290	9,478	10,151
即期所得稅負債 .....	12	7,064	9,454	10,478	10,813	192	478	816	854
借款 .....	28	24,692	136,749	39,604	42,551	1,313	102,493	1,571	4,895
其他負債 .....	30	—	113	286	323	—	—	—	—
		<u>70,988</u>	<u>200,789</u>	<u>97,615</u>	<u>98,705</u>	<u>6,521</u>	<u>107,261</u>	<u>11,865</u>	<u>15,900</u>
<b>非流動負債</b>									
借款 .....	28	408,081	534,844	620,794	622,193	99,125	64,539	134,467	148,959
其他負債 .....	30	276	733	500	472	—	—	—	—
遞延所得稅負債 .....	31	3,128	2,382	1,343	3,902	26	27	23	19
		<u>411,485</u>	<u>537,959</u>	<u>622,637</u>	<u>626,567</u>	<u>99,151</u>	<u>64,566</u>	<u>134,490</u>	<u>148,978</u>
<b>負債總額 .....</b>		<u><b>482,473</b></u>	<u><b>738,748</b></u>	<u><b>720,252</b></u>	<u><b>725,272</b></u>	<u><b>105,672</b></u>	<u><b>171,827</b></u>	<u><b>146,355</b></u>	<u><b>164,878</b></u>
<b>資產淨值 .....</b>		<u><b>391,560</b></u>	<u><b>402,896</b></u>	<u><b>399,482</b></u>	<u><b>415,811</b></u>	<u><b>218,365</b></u>	<u><b>211,427</b></u>	<u><b>210,299</b></u>	<u><b>209,267</b></u>
<b>權益</b>									
<b>貴公司權益持有人</b>									
<b>應估資本及儲備</b>									
股本 .....	32	89,836	89,837	89,837	89,837	201,147	201,148	201,148	201,148
庫存股份 .....	32	—	(2,107)	(6,498)	(7,617)	—	(2,107)	(6,498)	(7,617)
其他儲備 .....	33	6,763	(2,336)	(21,294)	(19,686)	302	184	162	137
留存溢利 .....	34	294,031	316,722	330,553	342,924	16,916	12,202	15,487	15,599
		<u>390,630</u>	<u>402,116</u>	<u>392,598</u>	<u>405,458</u>	<u>218,365</u>	<u>211,427</u>	<u>210,299</u>	<u>209,267</u>
<b>非控股權益 .....</b>		<u>930</u>	<u>780</u>	<u>6,884</u>	<u>10,353</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>權益總額 .....</b>		<u><b>391,560</b></u>	<u><b>402,896</b></u>	<u><b>399,482</b></u>	<u><b>415,811</b></u>	<u><b>218,365</b></u>	<u><b>211,427</b></u>	<u><b>210,299</b></u>	<u><b>209,267</b></u>

## 綜合權益變動表

		貴公司權益持有人應佔					非控股權益	權益總額
		股本	庫存股份	其他儲備	留存溢利	總計		
附註		千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
截至2014年12月31日止年度								
年初		89,431	—	12,334	191,156	292,921	—	292,921
年內溢利		—	—	—	111,200	111,200	(50)	111,150
年內其他全面虧損		—	—	(5,571)	—	(5,571)	—	(5,571)
年內全面(虧損)/收益總額		—	—	(5,571)	111,200	105,629	(50)	105,579
2013年已付股息	35	—	—	—	(4,541)	(4,541)	—	(4,541)
2014年已付股息	35	—	—	—	(3,784)	(3,784)	—	(3,784)
分佔附屬公司								
非控股權益		—	—	—	—	—	980	980
根據已行使認股權證								
發行股份	32	405	—	—	—	405	—	405
與擁有人交易總額，								
直接於權益確認		405	—	—	(8,325)	(7,920)	980	(6,940)
年末		<u>89,836</u>	<u>—</u>	<u>6,763</u>	<u>294,031</u>	<u>390,630</u>	<u>930</u>	<u>391,560</u>

		貴公司權益持有人應佔						
		股本	庫存股份	其他儲備	留存溢利	總計	非控股權益	權益總額
附註		千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
截至2015年12月31日止年度								
年初.....		89,836	—	6,763	294,031	390,630	930	391,560
年內溢利/(虧損).....		—	—	—	34,129	34,129	(150)	33,979
年內其他全面虧損.....		—	—	(9,099)	—	(9,099)	—	(9,099)
年內全面(虧損)/收益								
之總額.....		—	—	(9,099)	34,129	25,030	(150)	24,880
2014年已付股息..... 35		—	—	—	(7,569)	(7,569)	—	(7,569)
2015年已付股息..... 35		—	—	—	(3,784)	(3,784)	—	(3,784)
根據已行使認股權證								
發行股份..... 32		1	—	—	—	1	—	1
購買庫存股份..... 32		—	(2,107)	—	—	(2,107)	—	(2,107)
調整自非控股權益收購								
於附屬公司額外股份..... 23(b)(i)		—	—	—	(85)	(85)	—	(85)
與擁有人交易總額，								
直接於權益確認.....		1	(2,107)	—	(11,438)	(13,544)	—	(13,544)
年末.....		<u>89,837</u>	<u>(2,107)</u>	<u>(2,336)</u>	<u>316,722</u>	<u>402,116</u>	<u>780</u>	<u>402,896</u>

		貴公司權益持有人應佔						
		股本	庫存股份	其他儲備	留存溢利	總計	非控股權益	權益總額
附註		千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
截至2016年12月31日止年度								
年初		89,837	(2,107)	(2,336)	316,722	402,116	780	402,896
年內溢利		—	—	—	28,707	28,707	6,104	34,811
年內其他全面虧損		—	—	(18,958)	—	(18,958)	—	(18,958)
年內全面(虧損)/								
收益總額		—	—	(18,958)	28,707	9,749	6,104	15,853
2015年已付股息	35	—	—	—	(7,476)	(7,476)	—	(7,476)
2016年已付股息	35	—	—	—	(7,400)	(7,400)	—	(7,400)
購買庫存股份	32	—	(4,391)	—	—	(4,391)	—	(4,391)
與擁有人交易總額，								
直接於權益確認		—	(4,391)	—	(14,876)	(19,267)	—	(19,267)
年末		<u>89,837</u>	<u>(6,498)</u>	<u>(21,294)</u>	<u>330,553</u>	<u>392,598</u>	<u>6,884</u>	<u>399,482</u>

		貴公司權益持有人應佔						
		股本	庫存股份	其他儲備	留存溢利	總計	非控股權益	權益總額
附註		千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>截至2017年6月30日止六個月</b>								
		89,837	(6,498)	(21,294)	330,553	392,598	6,884	399,482
		—	—	—	19,770	19,770	3,469	23,239
		—	—	1,608	—	1,608	—	1,608
		—	—	1,608	19,770	21,378	3,469	24,847
	35	—	—	—	(7,399)	(7,399)	—	(7,399)
	32	—	(1,119)	—	—	(1,119)	—	(1,119)
<b>與擁有人交易總額，</b>								
		—	(1,119)	—	(7,399)	(8,518)	—	(8,518)
		<u>89,837</u>	<u>(7,617)</u>	<u>(19,686)</u>	<u>342,924</u>	<u>405,458</u>	<u>10,353</u>	<u>415,811</u>
<b>截至2016年6月30日止六個月</b>								
<b>(未經審核)</b>								
		89,837	(2,107)	(2,336)	316,722	402,116	780	402,896
		—	—	—	18,222	18,222	(448)	17,774
		—	—	(16,512)	—	(16,512)	—	(16,512)
<b>期內全面(虧損)/</b>								
		—	—	(16,512)	18,222	1,710	(448)	1,262
	35	—	—	—	(7,476)	(7,476)	—	(7,476)
	32	—	(4,391)	—	—	(4,391)	—	(4,391)
<b>與擁有人交易總額，</b>								
		—	(4,391)	—	(7,476)	(11,867)	—	(11,867)
		<u>89,837</u>	<u>(6,498)</u>	<u>(18,848)</u>	<u>327,468</u>	<u>391,959</u>	<u>332</u>	<u>392,291</u>

## 綜合現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
<b>經營活動所得現金流</b>					
溢利總額 .....	111,150	33,979	34,811	17,774	23,239
調整：					
— 所得稅開支 .....	6,503	8,269	7,048	4,204	8,258
— 折舊及攤銷 .....	6,893	7,230	7,981	3,928	2,521
— 貿易及其他應收 款項減值撥備／ (撥回) .....	204	(39)	126	117	110
— 出售物業、廠房及 設備的(收益)／ 虧損淨額 .....	(723)	18	(106)	(79)	(3)
— 物業、廠房及設備 減值撥回 .....	—	(35)	—	—	—
— 投資物業及持作出售 資產公平值 (收益)／虧損 .....	(40,308)	(3,550)	3,121	—	(1,743)
— 利息收入 .....	(465)	(857)	(1,371)	(791)	(346)
— 股息收入 .....	(111)	(111)	(115)	(55)	(50)
— 財務開支 .....	8,889	15,940	21,383	10,815	10,048
— 分佔聯營公司及 合營企業溢利 .....	(45,332)	(5,986)	(5,398)	(2,780)	(1,468)
— 於聯營公司投資撤銷 .....	—	4,800	—	—	—
— 公平值儲備重新 分類調整至損益 .....	153	—	—	—	—
— 未變現貨幣換算 差額 .....	540	460	971	2,380	(117)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
附註	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
營運資金變動前					
經營現金流.....	47,393	60,118	68,451	35,513	40,449
營運資金變動，扣除					
收購附屬公司的影響					
— 存貨.....	351	261	278	238	(21)
— 貿易及其他應收款項.....	3,796	(1,644)	(2,192)	(896)	(1,704)
— 其他資產.....	5,426	1,144	313	—	(564)
— 貿易及其他應付款項.....	3,028	651	9,689	(1,699)	(1,105)
經營所得現金.....	59,994	60,530	76,539	33,156	37,055
已付所得稅.....	(6,450)	(6,459)	(7,018)	(3,872)	(5,124)
經營活動所得現金淨額.....	<u>53,544</u>	<u>54,071</u>	<u>69,521</u>	<u>29,284</u>	<u>31,931</u>
投資活動所得現金流					
出售物業、廠房及設備所得款項.....	797	129	513	239	22
添置投資物業.....	(269,348)	(187,998)	(94,926)	(41,711)	(10,413)
購入物業、廠房及設備.....	(2,377)	(5,815)	(4,484)	(1,538)	(1,553)
收購於附屬公司權益，					
扣除購入的現金.....	370	—	—	—	—
貸款予聯營公司.....	(668)	—	—	—	—
已收利息.....	465	857	1,371	791	346
已收股息.....	111	111	115	55	50
已收聯營公司及合營企業股息.....	13,500	4,050	11,120	—	861
計作銀行擔保的					
短期銀行存款.....	816	—	1,721	—	—
抵押為銀行擔保的					
短期銀行存款.....	(4,028)	(19)	—	(2,525)	(171)
收購投資物業已付按金.....	(9,820)	(2,175)	—	(39,448)	—
收購投資物業已退按金.....	2,071	—	—	—	—
購買可供出售金融資產.....	—	—	—	—	(5,850)
投資活動所用現金淨額.....	<u>(268,111)</u>	<u>(190,860)</u>	<u>(84,570)</u>	<u>(84,137)</u>	<u>(16,708)</u>



	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
		千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
(未經審核)						
<b>融資活動所得現金流</b>						
收購於附屬公司的						
額外權益 .....	23(b)	—	(85)	—	—	—
借款所得款項 .....		273,700	206,425	140,336	59,073	86,813
償還借款 .....		(32,152)	(22,925)	(132,206)	(14,203)	(84,061)
行使認股權證所得款項 .....		405	1	—	—	—
購買庫存股份 .....		—	(2,107)	(4,391)	(4,391)	(1,119)
已付利息 .....		(8,425)	(13,019)	(21,197)	(9,583)	(8,335)
已購回中期票據 .....		—	—	(255)	—	—
已付 貴公司權益						
持有人股息 .....		(8,325)	(11,353)	(14,876)	(7,476)	(7,399)
非控股權益提供的現金 .....		5,100	—	4,900	4,900	1,470
聯營公司提供的現金 .....		—	56,180	—	—	—
償還聯營公司貸款 .....		—	—	(10,220)	—	(861)
已付上市開支 .....		—	—	—	—	(160)
<b>融資活動所得／(所用)</b>						
現金淨額 .....		<u>230,303</u>	<u>213,117</u>	<u>(37,909)</u>	<u>28,320</u>	<u>(13,652)</u>
<b>所持現金及現金等價物</b>						
增加／(減少)淨額 .....		15,736	76,328	(52,958)	(26,533)	1,571
<b>現金及現金等價物</b>						
年／期初 .....	15	43,558	59,116	134,388	134,388	80,219
現金及現金等價物貨幣						
換算的影響 .....		(178)	(1,056)	(1,211)	(890)	115
年／期末 .....	15	<u>59,116</u>	<u>134,388</u>	<u>80,219</u>	<u>106,965</u>	<u>81,905</u>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

勝捷企業有限公司(「貴公司」)於新加坡證券交易所上市及於新加坡註冊成立，註冊辦事處位於45 Ubi Road 1, #05-01, Singapore 408696。

貴公司的主要業務活動包括投資控股及提供管理服務。

貴公司的附屬公司、聯營公司及合營企業的主要業務活動分別載於附註23、21及22。

除非另有指明，歷史財務資料以千新元呈列。

### 2. 重大會計政策

#### 2.1 編製基準

歷史財務資料已根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。歷史財務資料根據歷史成本法編製，惟下文會計政策所披露者除外。

根據國際財務報告準則編製歷史財務資料需要管理層於應用 貴集團會計政策過程中作出判斷，其亦須使用若干關鍵會計估計及假設。涉及高層次判斷或複雜的領域或假設及估計對歷史財務資料屬重大的領域於附註4披露。

## 於2017年生效的已頒佈準則的詮釋及修訂

於2017年1月1日，貴集團採納於年內強制應用的如下文載列的新訂或經修訂國際財務報告準則及國際財務報告準則詮釋（「國際財務報告準則詮釋」）。貴集團的會計政策已根據國際財務報告準則及財務報告準則詮釋各自的過渡條款按要求作出改動。

國際會計準則第27號(修訂案)	獨立財務報表(單獨財務報表內的權益法)
國際會計準則第16號(修訂案)	物業、廠房及設備(澄清可接納的折舊及攤銷方法)
國際會計準則第16號(修訂案)	物業、廠房及設備(生產性植物)
國際會計準則第1號(修訂案)	財務報表列報(披露計劃)
國際財務報告準則第10號(修訂案)	綜合財務報表
國際財務報告準則第12號(修訂案)	在其他主體中權益的披露
國際會計準則第28號(修訂案)	於聯營公司及合營企業的投資(投資實體：適用綜合報表之例外規定)(於2015年6月修訂)
國際財務報告準則第11號(修訂案)	共同安排(收購合營公司權益之會計處理)
國際財務報告準則第5號	持作出售之非流動資產及終止業務(處置方法)
國際財務報告準則第7號	金融工具：披露(服務合同及中期財務報表)
國際會計準則第7號	現金流動表(披露計劃)
國際會計準則第12號	所得稅(就未變現虧損確認遞延稅項資產)

採納該等新訂或經修訂國際財務報告準則及國際財務報告準則詮釋對貴集團及貴公司的會計政策並無重大影響，且對當前或過往年度報告的金額並無重大影響，除須就國際會計準則第7號提供披露。所作披露見附註15。

以下載列於往績記錄期與貴集團有關的已頒佈但尚未生效且貴集團並無提前採納的新訂準則及準則修訂：

		於下列日期或之後 開始的會計期間生效
國際會計準則第28號及 國際財務報告準則第10號 國際會計準則第28號(修訂案)	投資方與其聯營或合營企業之 間的資產出售或注資 按公平值計量聯營公司或 合營公司	待確定 2018年1月1日
國際會計準則第40號(修訂案)	轉讓投資物業	2018年1月1日
國際財務報告準則詮釋第22號	外幣交易及預付代價	2018年1月1日
國際財務報告準則第2號 (修訂案)	股份支付的分類及計量	2018年1月1日
國際財務報告準則第4號 (修訂案)	國際財務報告準則第9號金融 工具的應用與國際財務報告 準則第4號保險合約的結合	2018年1月1日
國際財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入	2018年1月1日
國際財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
國際財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
國際財務報告準則第1號 (修訂案)	刪除首次採用者之短期豁免	2018年1月1日
國際財務報告詮釋委員會詮釋 第23號	已頒佈的所得稅處理的 不確定性	2019年1月1日

採納該等新訂準則、修訂案及詮釋預計對 貴集團的歷史財務資料並無重大影響，惟下列修訂案及新訂準則除外：

國際財務報告準則第9號「金融工具」取代國際會計準則第39號整項準則。國際財務報告準則第9號將債務工具投資分為三類：攤餘成本、按公平值計量且其變動計入其他全面收益，及按公平值計量且其變動計入損益。分類由實體管理債務投資的業務模式及其合同現金流的特徵決定。權益工具的投資始終按公平值計量。不過，管理層可以做出不可撤銷的選擇，在其他全面收益中列報公平值的變動，前提是持有權益工具的目的不是為了交易。如果權益工具是為交易而持有的，公平值的變動應當列報在損益中。金融負債分為兩類：攤餘成本及按公平值計量且其變動計入損益。如果非衍生金融負債被指定為按公平值計量且其變動計入損益，因為負債本身的信貸風險變動而導致的公平值變動，在其他全面收益中確認，除非該等公平值變動會導致損益的會計錯配，在此情況下，所有公平值變動在損益中確認。在全面收益內的數額其後不循環至損益。對於為交易而持有的金融負債(包括衍生金融負債)，所有公平值變動在損益中列報。

國際財務報告準則第9號亦為確認減值虧損引入了一個新模型—預期信用損失模型，這是對國際會計準則第39號已產生虧損模型的變化。國際財務報告準則第9號包含一種「三階段」方法，這種方法以初始確認後金融資產信用品質的變動為基礎。資產隨信用

品質變動在這三個階段內轉變，不同階段決定主體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。新規定意味著，主體在對未發生信用減值及按攤銷成本列值的金融資產初始確認時，必須將12個月內的預期信用損失作為首日損失在損益中確認。對於貿易應收賬款，首日損失將等於其整個生命期的預期信用損失。當信用風險顯著增加時，使用整個生命期的預期信用損失(而非12個月內的預期信用損失)計量減值。

於往績記錄期，貴集團金融資產及金融負債按攤銷成本列值，前者並無承受重大減值。然而，貴集團投資於按公平值列賬之可供出售金融資產，且根據國際財務報告準則第9號，損益賬並無出現任何後續循環的公平值差異。除此之外，應用國際財務報告準則第9號預期不會對貴集團的財務狀況及經營業績造成任何其他重大影響。

國際財務報告準則第15號「客戶合約收入」— 該新準則取代舊有收益準則：國際會計準則第18號「收益」及國際會計準則第11號「建築合約」及有關收益確認的相關詮釋。國際財務報告準則第15號建立了一個綜合框架，通過五步法來確定何時確認收益以及應當確認多少收益：(1)界定與客戶的合同；(2)界定合同內獨立的履約義務；(3)釐定交易價格；(4)將交易價格分攤至合同內的履約義務；及(5)當符合履約義務時確認收益。核心原則為貴集團須確認收益，以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映貴集團預期交換該等貨品或服務而應得的代價。其摒棄了基於「收入過程」的收益確認模型，轉向基於控制轉移的「資產—負債」方法。國際財務報告準則第15號對合約成本資本化、特許安排及主體對代理代價提供具體指引。此準則亦就實體的客戶合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時點及不明朗因素設定一套嚴密的披露規定。

貴集團的主要收益來源為工人及學生宿舍資產產生的租金收入，將根據國際財務報告準則第16號進行會計處理。管理層已對收益的其他分支進行初步評估並預期應用國際財務報告準則第15號將不會對貴集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。然而，待採納後，貴集團須根據國際財務報告準則第15號作相關額外披露。

國際財務報告準則第15號於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。

國際財務報告準則第16號租賃— 該新訂準則闡述租賃的定義以及其確認及計量，並就對歷史財務資料使用者設立報告有用資訊(關於承租人及出租人雙方租賃活動)的原則。國際財務報告準則第16號所產生的一個關鍵變化為大多數經營租賃將計入承租人的資產負債表。貴集團為現時分類為經營租賃的各類物業的承租人。貴集團對有關租賃的當前會計政策載於附註2.17。於2017年6月30日，貴集團不可撤銷經營租賃

項下的未來經營租賃承擔61,347,000新元(並無於綜合資產負債表反映)載於附註36(b)。國際財務報告準則第16號就該等租賃的會計處理訂明新條文，且日後不再容許承租人於綜合資產負債表外確認若干租賃。取而代之，若 貴集團為承租人，則絕大部分租賃須以資產(就使用權而言)及金融負債(就付款責任而言)的形式確認。因此，各項租賃將列於 貴集團的綜合資產負債表。不足十二個月的短期租賃及低價值資產租賃獲豁免遵守申報責任。

因此，該新訂準則將導致綜合資產負債表內有權發行資產及租賃負債增加。就綜合收入報表及全面收益表內財務表現的影響而言，租金開支將被使用權資產的直線折舊開支及租賃負債的利息開支取代。使用權資產的直線折舊與租賃負債所用實際利率法相結合將導致租約首年計入損益的總金額增加及剩餘租期的開支減少。貴集團已於36(b)披露不可撤銷經營租賃承擔。由於採納新訂準則，將不會有經營租賃承擔。

儘管如此，預計於整個租賃期內將不會對吾等將確認的開支總額以及於整個租賃期內的溢利淨值總額產生重大影響。國際財務報告準則第16號的採納將不會影響有關租賃的現金流量總額。吾等將繼續評估採納國際財務報告準則第16號對相關財務報表的具體影響大小，由於越接近初始擬定採納日期2019年1月1日，可用資料越多，吾等亦將對影響進行更詳盡地評估。

就出租人而言，會計處理幾乎保持相同。儘管準則就一項租賃(及合約之合併及拆分)提供指引，這並不影響 貴集團，乃由於並無該等合適安排。

## 2.2 收益確認

銷售包括於 貴集團一般業務過程中銷售商品及提供服務已收或應收代價的公平值。銷售乃經扣除增值稅、退稅及折扣，並抵銷 貴集團內部銷售後呈列。

當收入的金額及相關成本能夠可靠計量，當相關應收款項的可收回性能合理保障時及當 貴集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)， 貴集團方會確認收入：

**(a) 商品銷售**

相關出售所得收益於 貴集團將產品交付至客戶及客戶已驗收產品且可合理保證能收取相關應收款項時確認。

貴集團並無經營任何客戶忠誠度計劃。

**(b) 提供服務**

提供服務所得收益於提供服務時確認。

**(c) 租金收入**

經營租賃的租金收入(扣除授予承租人的任何優惠)於租期內按直線基準確認。

**(d) 利息收入**

利息收入(包括融資租賃及其他金融工具產生的收入)採用實際利率法確認。

**(e) 股息收入**

股息收入於收取付款的權利確立時確認。

**2.3 貴集團的會計處理**

**(a) 附屬公司**

**(i) 綜合**

附屬公司指 貴集團控制的所有實體(包括結構實體)。當 貴集團透過參與某實體而須承受來自該實體可變回報的風險或有權享有該實體的可變回報以及有能力透過其對該實體的權力影響該等回報，則 貴集團控制該實體。附屬公司由控制權轉移予 貴集團當日起綜合入賬，而於控制權終止當日起則取消綜合入賬。

編製歷史財務資料時，集團內公司間的交易、結餘及交易未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，但被視為已轉讓資產的減值跡象。附屬公司的會計政策已按需要作出變更，以確保與 貴集團所採納者相符。

非控股權益指並非直接或間接由 貴公司權益持有人擁有的權益，佔一間附屬公司經營業績淨額及資產淨額的部分。該等權益於綜合收益表、綜合全面收益表、權益變動表及資產負債表獨立列示。全面收入總額根據對一間附屬公司各自佔的權益，歸屬於非控股權益，即使該非控股權益的業績出現虧絀結餘。

(ii) 收購

貴集團訂立的業務合併使用收購會計法入賬。

收購一間附屬公司或業務轉撥的代價，包括已轉撥資產、所產生負債及 貴集團已發行股本權益的公平值。已轉撥代價亦包括於收購日期按其公平值計量的附屬公司任何或然代價安排及先前存在的任何股權。

收購相關成本在產生時支銷。

除有限例外情況外，業務合併收購的可識別資產及已承擔的負債及或然負債於收購日期首次按其公平值計量。

貴集團按個別交易基準，按公平值或按非控股權益應佔被收購方可識別淨資產的權益比例，確認於收購日期於被收購方的任何非控股權益。

(a)已轉撥代價、於被收購方的任何非控股權益數額及先前持有的於被收購方權益於收購日期的公平值，超過(b)所收購可識別淨資產值的公平值的差額列作商譽。

倘該等金額低於所收購附屬公司可識別淨資產的公平值且所有金額的計量已予審核，則差額直接於損益內確認為議價收購收益。



有關商譽的後續會計政策，請參閱「無形資產 — 收購產生的商譽」一段。

*(iii) 出售*

倘 貴集團於附屬公司的所有權權益變動導致失去對附屬公司的控制權，則附屬公司的資產及負債(包括任何商譽)取消確認。倘一項特定準則規定，就該實體而過往於其他全面收入確認的數額亦重新分類至損益表或直接轉撥至留存盈利。

於該實體的任何保留權益按公平值計量。於失去控制權當日保留盈利的賬面值與其公平值的差額於損益內確認。

**(b) 與非控股權益的交易**

倘 貴集團於附屬公司的所有權權益變動並不會導致失去對附屬公司的控制，則入賬時列作與 貴公司權益擁有人的交易。非控股權益賬面值變動與已付或已收代價公平值之間的差異於 貴公司權益持有人應佔權益中確認。

**(c) 聯營公司及合營企業**

聯營公司乃 貴集團具有重大影響但並無控制權的實體，一般附帶擁有20%或以上但不超過50%表決權的股權。

合營企業為 貴集團因合約安排而擁有共同控制權且對有關實體資產淨值有權力的實體。

於聯營公司及合營企業的投資按權益會計法扣除減值虧損(如有)後於綜合歷史財務資料列賬。

*(i) 收購*

於聯營公司及合營企業的投資初步按成本確認。收購的成本按所提供資產、所發行權益工具或所產生或承擔的負債於交換當日的公平值加收購的直接應佔成本計量。

聯營公司及合營企業的商譽指收購聯營公司或合營企業的成本超出 貴集團應佔聯營公司或合營企業的可識別淨資產公平值的金額，有關金額計入投資的賬面值。

*(ii) 權益會計法*

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益內確認 貴集團分佔其聯營公司或合營企業於被收購方的收購後溢利或虧損並於其他全面收益確認其分佔被收購方其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司或合營企業的股息確認為投資賬面值扣減。

貴集團分佔聯營公司或合營企業虧損相當於或超出其於聯營公司或合營企業的權益時， 貴集團不會進一步確認虧損，除非其有法定或推定義務而需要或已經代表有關聯營公司或合營企業作出付款。倘聯營公司或合營企業錄得溢利， 貴集團僅於其所佔溢利部分相等於未確認虧損部分時再次確認其佔該等溢利的部分。

貴集團與其聯營公司或合營企業進行交易的未變現收益予以抵銷，以 貴集團於聯營公司或合營企業的權益為限。未變現虧損亦會予以抵銷，除非有關交易顯示所轉讓資產的減值證據。聯營公司或合營企業的會計政策已按需要修訂，以確保與 貴集團所採納會計政策貫徹一致。

*(iii) 出售*

於聯營公司或合營企業的投資在 貴集團失去重大影響力或共同控制權時取消確認。倘於前聯營公司或合營企業的保留股權為金融資產，有關保留股權按公平值計量。保留權益於失去重大影響力或共同控制權當日的賬面值與其公平值及部分出售的任何所得款項的差額於損益中確認。

## 2.4 政府補貼

當能夠合理保證 貴集團將符合所有附帶條件而將收取政府補貼時，政府提供的補貼按公平值確認為應收款項。

應收政府補貼按擬補償相關成本的期間按系統基準確認為收入，惟倘其直接歸因於建設廠房及設備項目，則與資產相抵銷。

## 2.5 物業、廠房及設備

### (a) 計量

#### (i) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備首次按成本確認，隨後按成本減累計折舊及累計減值虧損計量。

#### (ii) 成本組成成分

物業、廠房及設備項目首次確認的成本包括購買價及將資產運至必要地點及達到必要條件而能按管理層擬定的方式運行所直接產生的任何費用。

### (b) 折舊

自有保有土地及在建工程資本並無折舊。物業、廠房及設備項目以直線法計算折舊，並按以下估計可使用年期分配應計折舊金額：

	<u>可使用年期</u>
自有保有土地上的樓宇 .....	50年
租賃土地及樓宇 .....	20年
租賃裝修 .....	基於租期
廠房、機械及設備 .....	2–10年
翻新、傢俬及固定裝置 .....	4–10年
汽車 .....	4–5年
辦公室設備及電腦 .....	3–10年

物業、廠房及設備的剩餘價值、估計可使用年期及折舊方法，於各結算日按要求檢討並作適當調整。發生變動時，任何變動的影響於損益確認。

**(c) 日後支出**

對於已確認物業、廠房及設備，倘相關日後支出的日後經濟收益有可能流入實體，而有關項目的成本能夠可靠地計量時，其則增加至資產賬面值。所有其他維修保養費用於產生時於損益確認。

**(d) 出售**

出售物業、廠房及設備項目時，出售所得款項與其賬面值之間的差額於損益內確認為「其他收益」。

**2.6 投資物業**

投資物業包括持作收取長期租金收益及／或資本增值的物業以及經營租賃項下持作長期資本增值或用作現時釐定用途的土地。投資物業包括正予建設或開發於日後用作投資物業的物業。

投資物業初步按成本確認，其後按獨立專業估值師每年根據最佳及最優使用基準釐定的公平值列賬。公平值變動於損益確認。

成本包括收購投資物業直接應佔開支。自建投資物業的成本包括材料成本及工人成本、使投資物業達致工作狀態實現擬定用途直接產生的其他成本以及資本化借款成本。

投資物業定期進行翻新或裝修。主要翻新及裝修工程的成本會資本化，且更換部件的賬面值於損益確認。維護、維修及微小改造的成本於產生時在損益內確認。

出售投資物業時，出售所得款項與賬面值之間的差額於損益確認。

## 2.7 無形資產

### (a) 收購產生的商譽

收購附屬公司及業務產生的商譽指(i)已轉撥代價、於被收購方的任何非控股權益數額及先前持有的於被收購方權益於收購日期的公平值，超過(ii)所收購可識別淨資產公平值的部分。附屬公司產生的商譽單獨確認為無形資產並按成本減累計減值虧損列賬。

收購合營企業及聯營公司產生的商譽指收購成本超過 貴集團分佔所收購可識別淨資產公平值的部分。聯營公司及合營企業產生的商譽計入投資賬面值。

出售附屬公司、合營企業及聯營公司產生的收益及虧損包括與所售實體相關商譽的賬面值。

### (b) 有利租賃協議

所收購有利租賃協議初步按成本確認，其後按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。該等成本於62個月(即估計可使用年期與合約權利期限兩者間較短者)採用直線法攤銷至損益。

## 2.8 借款成本

借款成本採用實際利率法於損益確認，惟直接歸因於物業建設或開發及在建資產的成本除外。此項包括專為建設或開發物業及在建資產取得借款產生的成本，以及為建設或開發物業及在建資產提供資金而取得一般借款產生的成本。

出具臨時佔用許可前的期間內產生的實際借款成本減該等借款短期投資產生的任何投資收益，於開發中物業成本中資本化。一般借款的借款成本採用資本化率資本化為由一般借款提供資金的建設或開發開支。

## 2.9 於附屬公司、聯營公司及合營企業投資

於附屬公司、聯營公司及合營企業投資於 貴公司資產負債表按成本減累計減值虧損列賬。出售該等投資時，出售所得款項與投資賬面值之間的差額於損益確認。類股權貸款乃按成本計值。

## 2.10 非金融資產減值

### (a) 商譽

獨立確認為無形資產的商譽，每年及當有跡象顯示商譽可能減值時進行減值測試。

就商譽的減值測試而言，商譽分配予預期會因業務合併的協同效益而受益的 貴集團各現金產生單位（「現金產生單位」）。

當現金產生單位的賬面值（包括商譽）高於現金產生單位的可收回金額，則確認減值虧損。現金產生單位的可收回金額乃現金產生單位的公平值減銷售成本與其使用價值兩者間較高者。

現金產生單位的減值虧損總額首先進行分配，用以調減分配至該現金產生單位中商譽的賬面值，然後按現金產生單位中各資產的賬面值，按比例分配至現金產生單位中的其他資產。

商譽的減值虧損確認為開支且於其後期間不會撥回。

### (b) 無形資產、物業、廠房及設備、於附屬公司、聯營公司及合營企業投資

當出現任何客觀證據或跡象顯示無形資產、物業、廠房及設備以及於附屬公司、聯營公司及合營企業投資可能減值時，該等資產進行減值測試。

就減值測試而言，可收回金額(即公平值減銷售成本與使用價值兩者間較高者)按個別資產釐定，惟倘該資產並無產生基本上獨立於其他資產的現金流入則除外。倘發生此情況，可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值調減至其可收回金額。

賬面值已與可收回金額之間的差額於損益表內確認為減值虧損。

自最近確認減值虧損後，僅當用於釐定資產可收回金額的估計發生變動時，資產(商譽除外)的減值虧損才會撥回。該資產的賬面值會增加至其經修訂可收回金額，惟該金額不應超過假設過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何累計攤銷或折舊)。

除商譽外，資產減值虧損撥回於損益表中確認。

## 2.11 金融資產

### (a) 分類

貴集團將其金融資產分為下列類別：按公平值計量且其變動計入損益、貸款及應收款項、持有至到期及可供出售金融資產。貴集團僅擁有貸款及應收款項以及可供出售類別的金融資產。分類視乎資產性質及收購資產的用途而定。管理層於首次確認時釐定財務資產的分類方式。

#### (i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃有固定或可釐定付款日期而非在活躍市場報價的非衍生金融資產。除到期日為結算日起計12個月以上者列為非流動資產外，其餘均會記入流動資產。貸款及應收款項在資產負債表內列作「貿易及其他應收款項」及「現金及現金等價物」，惟若干來自附屬公司的非貿易類應收款項根據附註2.9列賬。

**(ii) 可供出售金融資產**

可供出售金融資產為劃分至此類別或並無分類至任何其他類別的非衍生項目。除非投資條件成熟或管理層計劃於結算日起計十二個月內出售有關資產，否則可供出售金融資產列為非流動資產。

**(b) 確認及取消確認**

以常規方式購買與出售的金融資產，於交易日期（即 貴集團購買或出售資產的日期）確認。

當從金融資產收取現金流動的權利已屆滿或已轉讓及 貴集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時，金融資產會被取消確認。出售金融資產後，賬面值與出售所得款項之間的差額於損益表確認。過往於其他全面收益確認與該資產有關的任何金額將重新分類至損益。

**(c) 首次計量**

金融資產首次按公平值加交易成本確認。

**(d) 其後計量**

可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

可供出售金融資產的利息及股息收入於收入內單獨確認。以外幣計值的可供出售債務證券（即貨幣項目）的公平值變動按證券的攤銷成本計入匯兌差額及其他變動。匯兌差額於損益確認而其他變動於其他全面收益確認並於公平值儲備累計。可供出售權益證券（即非貨幣項目）的公平值連同相關匯兌差額於其他全面收益中確認並於公平值儲備中累計。

**(e) 減值**

貴集團於各資產負債表日期評估是否存在客觀證據，顯示一項金融資產或一組金融資產已減值，且當該證據存在時，確認減值撥備。



(i) 貸款及應收款項

債務人面對重大財政困難、有可能破產以及欠繳或拖延付款，均為該等金融資產已減值的客觀證據。

該等資產的賬面值透過使用減值撥備賬削減，撥備金額乃賬面值與估計未來現金流現值(按原實際利率貼現計算)的差額。當資產不可收回時，其於撥備賬內撇銷。過往撇銷的金額若其後收回，則於損益表內相同項目中確認。

當減值虧損金額減少及相關減少可客觀計量，減值撥備可於其後期間透過損益削減。過往已減值資產的賬面值會上調，惟新賬面值不會超過以假設於過往期間並無確認減值時的攤銷成本為限。

(ii) 可供出售金融資產

除附註2.11(e)(i)所述客觀減值證據外，權益證券公平值大幅或長期降低至低於其成本被視為可供出售金融資產出現減值的跡象。

倘存在任何減值證據，過往於其他全面收益確認的累計虧損由權益重新分類至損益。累計虧損按收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與當前公平值之間的差額，減過往於損益確認的任何金融資產減值虧損計量。確認為權益證券開支的減值虧損其後不會透過損益撥回。

## 2.12 抵銷金融工具

當存在可合法強制執行的權利抵銷金融資產與負債，且計劃按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債時，則金融資產與負債予以抵銷並於資產負債表內呈報淨額。

### 2.13 財務擔保

貴公司已就若干附屬公司、聯營公司及合營企業的借款向銀行出具企業擔保。該等擔保為財務擔保，乃由於倘附屬公司、聯營公司及合營企業未能根據借款條款償還到期本金或利息，貴公司須向銀行作出償還。

財務擔保首次於貴公司的資產負債表內按其公平值加交易成本確認(公平值被確定為不大時除外)。

財務擔保其後於附屬公司、聯營公司及合營企業的借款期間攤銷至損益，惟貴公司向銀行償還的金額可能高於未攤銷金額時則除外。在此情況下，財務擔保於貴公司的資產負債表內按預期應付銀行的金額列賬。

集團內公司間交易於合併時撇銷。

### 2.14 借款

借款呈列為流動負債，惟貴集團有無條件權利可遞延結算至結算日後至少12個月則除外，在此情況下，借款呈列為非流動負債。

借款首次按公平值(扣除交易成本)確認，其後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額在借款期間利用實際利率法於損益內確認。

### 2.15 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指年末前向貴集團提供商品及服務而未獲支付的負債。倘於一年或以下到期(或於正常業務經營週期，以較長者為準)，則貿易及其他應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項首次按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

## 2.16 金融資產及負債的公平值估計

於活躍市場買賣的金融工具(如交易所交易及場外證券及衍生物)的公平值根據結算日的市場報價計算。金融資產所用的市場報價為即期買盤價。金融負債所用適當市場報價為即期要價。

按攤銷成本列賬的流動金融資產及負債的公平值與其賬面值相若。

## 2.17 租賃

### (a) 倘 貴集團為承租人：

貴集團自非關聯方租賃融資租賃及經營租賃項下的土地、汽車及若干物業、廠房及設備。

#### (i) 承租人 — 融資租賃

貴集團承擔租賃資產擁有權所附帶絕大部分風險及回報的租賃分類為融資租賃。

融資租賃項下的租賃資產及相應租賃負債(扣除財務費用)，於租賃初期，按租賃資產公平值與最低租賃付款現值中較低者，於資產負債表分別確認為廠房及設備與借款。

各租賃付款於財務開支及未償還租賃負債調減之間分攤。財務開支於損益內按能反映金融租賃負債恒定期間利率的基準確認。

#### (ii) 承租人 — 經營租賃

擁有權所附帶絕大部分風險及回報由出租人承擔的租賃分類為經營租賃。經營租賃項下作出的付款(扣除自出租人收到的任何優惠)於租期內按直線基準於損益表內確認。

或然租金於產生時在損益內確認為開支。

**(b) 倘 貴集團為出租人：**

貴集團向非關聯方轉租經營租賃項下的租賃辦公場所。 貴集團亦向非關聯方租賃經營租賃項下的投資物業。

貴集團承擔擁有權所附帶絕大部分風險及回報的投資物業租賃分類為經營租賃。該等經營租賃產生的租金收入(扣除授予承租者的任何優惠)於租期內按直線基準於損益內確認。

貴集團協商及安排經營租賃產生的初始直接成本增至租賃資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入相同的基準於損益內確認為開支。

**2.18 存貨**

存貨按成本與可變現淨值兩者間較低者列賬。成本按加權平均基準釐定。製成品及在製品的成本包括正常產能的原材料、直接工人及其他直接成本以及相關生產開支，但不包括借款成本。可變現淨值為一般業務過程中的估計售價減估計完工成本及適用可變銷售開支。

**2.19 所得稅**

當前及過往期間的即期所得稅，採用於結算日已頒佈或已實質頒佈的稅率及稅法，按預期將付予或收自稅務機構的金額確認。

遞延所得稅乃就資產及負債的評稅基準與其在歷史財務資料內的賬面值引起的全部暫時差異進行確認，惟倘遞延所得稅乃因首次確認商譽或一項非業務合併的交易中的資產或負債而產生，而在進行交易時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不予計算。

遞延所得稅負債乃就附屬公司、聯營公司及合營企業投資產生的暫時差異而確認，但如 貴集團可控制暫時差異的撥回時間，且暫時差異在可預見將來不會撥回則除外。

遞延所得稅資產於具有未來應課稅溢利可用以抵銷暫時差異及稅項虧損時確認。

遞延所得稅按如下方式計量：

- (i) 根據結算日已頒佈或已實質頒佈的稅率及稅法，按預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率計算；及
- (ii) 按 貴集團預期於結算日收回或結算其資產及負債賬面值的方式產生的稅務後果計算。假設按公平值計量的投資物業通過出售全部收回。

即期及遞延所得稅於損益表內確認為收入或開支，惟業務合併或直接於權益確認的交易產生的稅項除外。業務合併產生的遞延稅項於收購時就商譽進行調整。

倘就未使用稅項抵免確認遞延稅項資產，貴集團以其他稅項抵免入賬的類似方式將投資稅項抵免(如生產力及創新優惠計劃)入賬，前提條件是未來應課稅溢利有可能用於抵銷未使用稅項抵免。

## 2.20 撥備

倘 貴集團因過往事件而產生現有法定或推定責任；很可能需有資源流出以清償責任；及金額已被可靠估計時，須確認撥備。

## 2.21 僱員薪酬

除非成本符合資格可資本化為資產，否則僱員福利確認為開支。

**(a) 界定供款計劃**

界定供款計劃乃退休福利計劃，據此，貴集團按強制、合約或自願基準向獨立機構支付固定款項，如中央公積金。貴集團支付該等供款後並無其他付款責任。

**(b) 界定福利計劃**

貴集團亦設有未撥款的界定福利計劃，作為附屬公司國內離職補償、退職金及企業福利計劃的一部分。已取得獨立精算師的估值，以便採用預計單位記存法釐定界定福利責任。界定福利責任的現值乃使用以支付福利所用貨幣計值且到期日與相關負債期限相若的優質企業債券的利率，通過貼現估計未來現金流出而釐定。

**(c) 僱員有薪假期**

僱員有薪假期於彼等休假時確認。截至結算日，就僱員因提供服務而產生的年假的估計負債計提撥備。

**(d) 離職福利**

離職福利是指僱員在正常退休日前被終止工作時應付的福利。貴集團於下列日期中較早者確認離職福利：(a) 貴集團不再能夠撤回提供該等福利；及(b)實體確認財務報告準則第37號範圍內重組成本並涉及支付離職福利。於結算日後12個月以上到期的福利將折算為現值。

**2.22 貨幣兌換****(a) 功能及呈列貨幣**

貴集團各實體的歷史財務資料所載項目，乃按該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以新元呈報，此乃貴公司的功能貨幣。

**(b) 交易及結餘**

以功能貨幣以外貨幣(「外幣」)計值的交易，採用交易日期的匯率兌換為功能貨幣。結算該等交易及按於結算日收市匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債產生的匯兌差額在損益內確認。然而，於歷史財務資料內，以外幣計值借款產生的匯兌差額及指定及合資格作為淨投資對沖及國外業務投資淨額的其他貨幣工具於其他全面收益確認並於匯兌儲備內累計。

當出售國外業務或償還構成國外業務淨投資一部分的任何貸款時，相應比例的累計匯兌差額會重新分類至損益，作為出售收益或虧損的一部分。

與借款相關的外匯收益及虧損於收益表內列為「財務開支」。對損益造成影響的所有其他外匯收益及虧損於收益表內列為「其他收益」。

按公平值計量的以外幣計值的非貨幣項目採用公平值釐定當日的匯率進行換算。

**(c) 貴集團實體歷史財務資料的換算**

所有功能貨幣與呈列貨幣不同的集團實體(有關貨幣的經濟概無出現惡性通脹)的業績及財務狀況，均按以下方法換算為呈列貨幣：

- (i) 資產及負債按呈報日期的收市匯率換算；
- (ii) 收入及開支乃按平均匯率換算(除非該平均匯率並非在有關交易日期當日通行匯率累積影響的合理估計內，則在該情況下，收支採用有關交易日期當日的匯率換算)；及
- (iii) 所有因此產生的匯兌差額於其他全面收益內確認，並於匯兌儲備中累計。該等匯兌差額於出售實體或出售部分實體而導致計提該儲備時重新分類至損益。

購入外國業務所產生的商譽及公平值調整，乃作為該外國業務的資產及負債處理，並於呈報日期按收市匯率換算。

### 2.23 分部報告

營運分部的呈報方式與向高級管理層提供的內部報告一致，該高級管理層的成員負責分配資源及評估經營分部的表現。

### 2.24 現金及現金等價物

就呈列綜合現金流動表而言，現金及現金等價物包括庫存現金，於金融機構的存款(價值變動風險極微)及銀行透支。銀行透支於資產負債表內呈列為即期借款。就受限制的現金而言，對限制的經濟實質及彼等是否符合現金及現金等價物的定義作出評估。

### 2.25 股本及庫存股份

普通股分類為權益。發行新普通股直接應佔的新增成本於股本賬目中扣減。

當 貴集團任何內部實體認購 貴公司的普通股(「庫存股份」)時，賬面值(包括已付代價及任何直接應佔的交易成本)呈列於 貴公司權益持有人應佔權益內，直至其被撤銷、出售或重新發行。

當庫存股份其後被註銷，庫存股份的成本在股份以 貴公司的股本購買的情況下於股本賬內扣減，或倘股份以 貴公司的收益購買的情況下於 貴公司的留存溢利中扣減。

當庫存股份其後根據僱員購股權計劃被出售或再發行，庫存股份成本從庫存股份賬撥回，而出售或再發行的已變現收益或虧損經扣除任何直接應佔遞增交易成本及相關所得稅後於資本儲備中確認。



## 2.26 派付予 貴公司股東的股息

支付予 貴公司股東的股息於股息獲批准予以派付時確認。

## 2.27 非持續經營

非持續經營指實體內已被出售或分類為持作出售的部分且：

- (a) 指單獨的主要業務線或地區業務；
- (b) 單一協調計劃(以出售單獨的主要業務線或地區業務)的一部分；或
- (c) 為僅以轉售為目的而收購的附屬公司。

## 2.28 持作出售資產

若非流動資產的賬面值主要透過出售交易而非持續使用而收回，則其分類為持作出售資產並按賬面值與公平值減出售成本兩者間較低者列賬，惟投資物業除外。分類為持作出售資產的投資物業按照 貴集團的會計政策計量(附註2.6)。資產分類為持作出售時並無折舊或攤銷。首次分類或其後計量產生的任何減值虧損確認為開支。公平值減出售成本其後增加(不超過過往已確認的累計減值虧損)於損益確認，惟投資物業除外。分類為持作出售資產的投資物業其後根據 貴集團的會計政策按公平值列賬(附註2.6)。

## 3. 財務風險管理

### 財務風險因素

貴集團經營活動使其面臨市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。 貴集團的整體風險管理策略旨在盡量減少金融市場的不可預測性對 貴集團財務表現的任何不利影響。

管理層根據董事會批准的政策執行財務風險管理。管理層與 貴集團的經營部門密切合作以識別、評估及對沖財務風險。

**(a) 市場風險**

**(i) 貨幣風險**

貴集團於新加坡、馬來西亞、印度尼西亞、澳大利亞及英國經營。

交易以新元(「新元」)、美元(「美元」)、馬來西亞令吉(「馬來西亞令吉」)、澳元(「澳元」)及英鎊(「英鎊」)等外幣計值時， 貴集團旗下實體產生貨幣風險。此外， 貴集團因外國業務的資產淨值承受外匯風險。外匯風險通過自然對沖及監管進行管理，從而確保風險最小化。

貴集團基於提供予管理層的資料所得貨幣風險如下：

	馬來西亞						總計
	新元	美元	令吉	澳元	英鎊	其他	
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>於2014年12月31日</b>							
<b>金融資產</b>							
現金及銀行結餘.....	41,985	1,651	3,463	9,037	6,604	404	63,144
可供出售金融資產.....	2,314	—	—	—	—	—	2,314
貿易及其他應收款項.....	2,054	420	1,355	627	202	939	5,597
其他金融資產.....	11,586	—	678	—	272	259	12,795
公司間結餘.....	49,496	467	—	10,115	7,474	2,570	70,122
	<u>107,435</u>	<u>2,538</u>	<u>5,496</u>	<u>19,779</u>	<u>14,552</u>	<u>4,172</u>	<u>153,972</u>
<b>金融負債</b>							
貿易及其他應付款項.....	(26,207)	(2,463)	(2,989)	(1,164)	(1,186)	(845)	(34,854)
借款.....	(326,572)	—	(16,202)	(19,436)	(70,153)	(410)	(432,773)
公司間結餘.....	(49,496)	(467)	—	(10,115)	(7,474)	(2,570)	(70,122)
	<u>(402,275)</u>	<u>(2,930)</u>	<u>(19,191)</u>	<u>(30,715)</u>	<u>(78,813)</u>	<u>(3,825)</u>	<u>(537,749)</u>
<b>金融(負債)/資產淨值.....</b>	<b>(294,840)</b>	<b>(392)</b>	<b>(13,695)</b>	<b>(10,936)</b>	<b>(64,261)</b>	<b>347</b>	<b>(383,777)</b>
減：按各實體功能貨幣計值的							
金融資產/(負債)淨值.....	292,487	—	13,695	13,931	70,304	(13)	
<b>貨幣風險.....</b>	<b>(2,353)</b>	<b>(392)</b>	<b>—</b>	<b>2,995</b>	<b>6,043</b>	<b>334</b>	

	馬來西亞						總計 千新元
	新元 千新元	美元 千新元	令吉 千新元	澳元 千新元	英鎊 千新元	其他 千新元	
<b>於2015年12月31日</b>							
<b>金融資產</b>							
現金及銀行結餘.....	112,044	1,575	6,529	8,355	9,484	448	138,435
可供出售金融資產.....	2,196	—	—	—	—	—	2,196
貿易及其他應收款項.....	2,145	202	1,449	1,073	311	233	5,413
其他金融資產.....	743	—	2,127	—	273	81	3,224
公司間結餘.....	53,927	915	21,226	9,306	29,460	2,534	117,368
	<u>171,055</u>	<u>2,692</u>	<u>31,331</u>	<u>18,734</u>	<u>39,528</u>	<u>3,296</u>	<u>266,636</u>
<b>金融負債</b>							
貿易及其他應付款項.....	(44,193)	(1,398)	(1,800)	(728)	(1,056)	(627)	(49,802)
借款.....	(557,501)	—	(25,526)	(20,558)	(67,845)	(163)	(671,593)
公司間結餘.....	(53,927)	(915)	(21,226)	(9,306)	(29,460)	(2,534)	(117,368)
	<u>(655,621)</u>	<u>(2,313)</u>	<u>(48,552)</u>	<u>(30,592)</u>	<u>(98,361)</u>	<u>(3,324)</u>	<u>(838,763)</u>
<b>金融(負債)/資產淨值.....</b>	<b>(484,566)</b>	<b>379</b>	<b>(17,221)</b>	<b>(11,858)</b>	<b>(58,833)</b>	<b>(28)</b>	<b>(572,127)</b>
減：按各實體功能貨幣計值的							
金融資產淨值.....	484,239	—	17,221	14,124	60,783	606	
<b>貨幣風險.....</b>	<b>(327)</b>	<b>379</b>	<b>—</b>	<b>2,266</b>	<b>1,950</b>	<b>578</b>	
<b>於2016年12月31日</b>							
<b>金融資產</b>							
現金及銀行結餘.....	57,667	1,858	1,691	11,822	9,041	466	82,545
可供出售金融資產.....	2,174	—	—	—	—	—	2,174
貿易及其他應收款項.....	4,164	9	2,030	1,351	280	1	7,835
其他金融資產.....	742	—	1,762	—	245	34	2,783
公司間結餘.....	114,850	677	21,210	10,544	11,602	2,583	161,466
	<u>179,597</u>	<u>2,544</u>	<u>26,693</u>	<u>23,717</u>	<u>21,168</u>	<u>3,084</u>	<u>256,803</u>
<b>金融負債</b>							
貿易及其他應付款項.....	(34,641)	(922)	(2,356)	(756)	(3,492)	(476)	(42,643)
借款.....	(536,930)	—	(22,463)	(20,926)	(80,079)	—	(660,398)
公司間結餘.....	(114,850)	(677)	(21,210)	(10,544)	(11,602)	(2,583)	(161,466)
	<u>(686,421)</u>	<u>(1,599)</u>	<u>(46,029)</u>	<u>(32,226)</u>	<u>(95,173)</u>	<u>(3,059)</u>	<u>(864,507)</u>
<b>金融(負債)/資產淨值.....</b>	<b>(506,824)</b>	<b>945</b>	<b>(19,336)</b>	<b>(8,509)</b>	<b>(74,005)</b>	<b>25</b>	<b>(607,704)</b>
減：按各實體功能貨幣計值的							
金融資產淨值.....	506,579	—	19,336	14,878	74,477	470	
<b>貨幣風險.....</b>	<b>(245)</b>	<b>945</b>	<b>—</b>	<b>6,369</b>	<b>472</b>	<b>495</b>	

	馬來西亞						總計 千新元
	新元 千新元	美元 千新元	令吉 千新元	澳元 千新元	英鎊 千新元	其他 千新元	
<b>於2017年6月30日</b>							
<b>金融資產</b>							
現金及銀行結餘.....	63,901	878	2,043	7,758	9,434	392	84,406
可供出售金融資產.....	4,655	3,344	—	—	—	—	7,999
貿易及其他應收款項.....	5,352	32	1,894	1,907	242	—	9,427
其他金融資產.....	913	—	1,851	—	234	36	3,034
公司間結餘.....	24,737	—	—	—	—	—	24,737
	<u>99,558</u>	<u>4,254</u>	<u>5,788</u>	<u>9,665</u>	<u>9,910</u>	<u>428</u>	<u>129,603</u>
<b>金融負債</b>							
貿易及其他應付款項.....	(28,048)	(734)	(2,688)	(6,393)	(3,473)	(310)	(41,646)
借款.....	(542,512)	(1,674)	(20,543)	(21,158)	(78,857)	—	(664,744)
公司間結餘.....	(24,737)	—	—	—	—	—	(24,737)
	<u>(595,297)</u>	<u>(2,408)</u>	<u>(23,231)</u>	<u>(27,551)</u>	<u>(82,330)</u>	<u>(310)</u>	<u>(731,127)</u>
金融(負債)/資產淨值.....	<b>(495,739)</b>	<b>1,846</b>	<b>(17,443)</b>	<b>(17,886)</b>	<b>(72,420)</b>	<b>118</b>	<b>(601,524)</b>
減：按各實體功能貨幣計值的							
金融資產/(負債)淨值.....	495,454	—	17,431	20,098	72,702	(164)	
貨幣風險.....	<u>(285)</u>	<u>1,846</u>	<u>(12)</u>	<u>2,212</u>	<u>282</u>	<u>(46)</u>	

貴公司基於提供予管理層的資料所得貨幣風險如下：

	新元	美元	澳元	英鎊	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>於2014年12月31日</b>					
<b>金融資產</b>					
現金及銀行結餘.....	19,208	8	682	1,782	21,680
可供出售金融資產.....	2,314	—	—	—	2,314
貿易及其他應收款項.....	7,323	610	10	1	7,944
其他金融資產.....	402	—	—	—	402
	<u>29,247</u>	<u>618</u>	<u>692</u>	<u>1,783</u>	<u>32,340</u>
<b>金融負債</b>					
貿易及其他應付款項.....	(5,016)	—	—	—	(5,016)
借款.....	(100,438)	—	—	—	(100,438)
	<u>(105,454)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(105,454)</u>
<b>金融(負債)/資產淨值.....</b>	<b>(76,207)</b>	<b>618</b>	<b>692</b>	<b>1,783</b>	<b>(73,114)</b>
減：按各實體功能貨幣計值的金融 資產淨值.....	76,207	—	—	—	
<b>貨幣風險.....</b>	<b><u>—</u></b>	<b><u>618</u></b>	<b><u>692</u></b>	<b><u>1,783</u></b>	

	新元	美元	澳元	英鎊	其他	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>於2015年12月31日</b>						
<b>金融資產</b>						
現金及銀行結餘.....	83,199	186	2,062	1,625	3	87,075
可供出售金融資產.....	2,196	—	—	—	—	2,196
貿易及其他應收款項.....	12,084	309	—	3	—	12,396
其他金融資產.....	354	—	—	—	—	354
	<u>97,833</u>	<u>495</u>	<u>2,062</u>	<u>1,628</u>	<u>3</u>	<u>102,021</u>
<b>金融負債</b>						
貿易及其他應付款項.....	(4,290)	—	—	—	—	(4,290)
借款.....	(167,032)	—	—	—	—	(167,032)
	<u>(171,322)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(171,322)</u>
<b>金融(負債)/資產淨值.....</b>	<b>(73,489)</b>	<b>495</b>	<b>2,062</b>	<b>1,628</b>	<b>3</b>	<b>(69,301)</b>
減：按各實體功能貨幣計值的 金融資產淨值.....	73,489	—	—	—	—	
<b>貨幣風險.....</b>	<b><u>—</u></b>	<b><u>495</u></b>	<b><u>2,062</u></b>	<b><u>1,628</u></b>	<b><u>3</u></b>	

	新元	美元	澳元	英鎊	其他	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>於2016年12月31日</b>						
<b>金融資產</b>						
現金及銀行結餘.....	27,736	454	6,322	70	2	34,584
可供出售金融資產.....	2,174	—	—	—	—	2,174
貿易及其他應收款項.....	6,316	94	—	3	6	6,419
其他金融資產.....	348	—	—	—	—	348
	<u>36,574</u>	<u>548</u>	<u>6,322</u>	<u>73</u>	<u>8</u>	<u>43,525</u>
<b>金融負債</b>						
貿易及其他應付款項.....	(9,478)	—	—	—	—	(9,478)
借款.....	(136,038)	—	—	—	—	(136,038)
	<u>(145,516)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(145,516)</u>
<b>金融(負債)/資產淨值.....</b>	<b>(108,942)</b>	<b>548</b>	<b>6,322</b>	<b>73</b>	<b>8</b>	<b>(101,991)</b>
減：按各實體功能貨幣計值的 金融資產淨值.....	108,942	—	—	—	—	—
<b>貨幣風險.....</b>	<b><u>—</u></b>	<b><u>548</u></b>	<b><u>6,322</u></b>	<b><u>73</u></b>	<b><u>8</u></b>	
<b>於2017年6月30日</b>						
<b>金融資產</b>						
現金及銀行結餘.....	33,170	12	2,160	54	2	35,398
可供出售金融資產.....	4,655	3,344	—	—	—	7,999
貿易及其他應收款項.....	13,445	90	4	19	5	13,563
其他金融資產.....	474	—	—	—	—	474
	<u>51,744</u>	<u>3,446</u>	<u>2,164</u>	<u>73</u>	<u>7</u>	<u>57,434</u>
<b>金融負債</b>						
貿易及其他應付款項.....	(10,151)	—	—	—	—	(10,151)
借款.....	(152,180)	(1,674)	—	—	—	(153,854)
	<u>(162,331)</u>	<u>(1,674)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(164,005)</u>
<b>金融(負債)/資產淨值.....</b>	<b>(110,587)</b>	<b>1,772</b>	<b>2,164</b>	<b>73</b>	<b>7</b>	<b>(106,571)</b>
減：按各實體功能貨幣計值的 金融資產淨值.....	110,587	—	—	—	—	—
<b>貨幣風險.....</b>	<b><u>—</u></b>	<b><u>1,772</u></b>	<b><u>2,164</u></b>	<b><u>73</u></b>	<b><u>7</u></b>	

倘截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，美元、澳元及英鎊相對新元的變化量分別為3%、5%、5%及4%，而所有其他變量(包括稅率)保持不變，則金融負債／資產淨值狀況產生的影響將如下所示：

	增加／(減少)							
	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	除稅後溢利	其他全面收益	除稅後溢利	其他全面收益	除稅後溢利	其他全面收益	除稅後溢利	其他全面收益
千新元		千新元		千新元		千新元		
<b>貴集團</b>								
美元兌新元								
— 升值.....	(10)	—	16	—	39	—	(50)	134
— 貶值.....	10	—	(16)	—	(39)	—	50	(134)
澳元兌新元								
— 升值.....	75	1,690	94	2,488	264	2,802	73	2,315
— 貶值.....	(75)	(1,690)	(94)	(2,488)	(264)	(2,802)	(73)	(2,315)
英鎊兌新元								
— 升值.....	150	188	81	4,829	20	6,425	9	5,550
— 貶值.....	(150)	(188)	(81)	(4,829)	(20)	(6,425)	(9)	(5,550)

	增加／(減少)							
	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	除稅後溢利	其他全面收益	除稅後溢利	其他全面收益	除稅後溢利	其他全面收益	除稅後溢利	其他全面收益
千新元		千新元		千新元		千新元		
<b>貴公司</b>								
美元兌新元								
— 升值.....	15	—	21	—	23	—	(52)	134
— 貶值.....	(15)	—	(21)	—	(23)	—	52	(134)
澳元兌新元.....								
— 升值.....	17	—	86	—	262	—	72	—
— 貶值.....	(17)	—	(86)	—	(262)	—	(72)	—
英鎊兌新元.....								
— 升值.....	44	—	68	—	3	—	2	—
— 貶值.....	(44)	—	(68)	—	(3)	—	(2)	—

## (ii) 價格風險

貴集團因其持有於綜合資產負債表分類為可供出售的投資面臨債務證券價格風險。該等證券於新加坡上市。

倘截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，於新加坡上市的債務證券價格變動量分別為3%、4%、1%及1%，而所有其他變量(包括稅率)保持不變，則其他全面收益的影響將為：

增加／(減少)			
截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
2014年	2015年	2016年	2017年
其他全面 收益	其他全面 收益	其他全面 收益	其他全面 收益
千新元	千新元	千新元	千新元

## 貴集團／ 貴公司

於新加坡上市 .....				
— 增加 .....	60	96	22	80
— 減少 .....	<u>(60)</u>	<u>(96)</u>	<u>(22)</u>	<u>(80)</u>

## (iii) 現金流及公平值利率風險

現金流利率風險是指金融工具的未來現金流因市場利率變化而波動的風險。公平值利率風險是指金融工具的公平值因市場利率變化而波動的風險。貴集團的大部分收入不受市場利率變動的影響。

貴集團及 貴公司面臨的現金流利率風險主要來自非即期浮息借款。

於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，倘利率提高／降低分別0.6%、0.4%、0.8%及0.4%，而所有其他變數(包括稅率)保持不變，則 貴集團的除稅後溢利將分別減少／增加1,635,000新元、1,675,000新元、3,946,000新元及1,704,000新元。



於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，倘利率提高／降低分別0.6%、0.4%、0.8%及0.4%，而所有其他變數(包括稅率)保持不變，則 貴公司的除稅後溢利將分別減少／增加零新元、零新元、465,000新元及8,000新元。

### (b) 信貸風險

信貸風險指交易對手不履行其合約責任給 貴集團造成財務虧損的風險。就貿易應收款項而言， 貴集團採納僅與信用記錄良好(如適用)的客戶交易的政策，以降低信貸風險。

就其他金融資產而言， 貴集團採納僅與具有高等信貸質量的交易對手交易的政策。

單一對手方承受的信貸風險受管理層根據持續信貸評估批准的信貸限額限制。對手方的付款狀況及信貸風險受管理層持續在實體層面及 貴集團層面監管。 貴集團及 貴公司並無重大信貸風險集中的問題。 貴公司並無重大第三方債務人。於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日， 貴集團五大債務人分別佔貿易應收款項的35%、30%、29%及34%。

由於 貴集團及 貴公司並無持有任何抵押品，故各類金融工具的最大信貸風險來自該類金融工具於資產負債表所列的賬面值，惟以下除外：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
就附屬公司、聯營公司 及合營企業的貸款提供 予銀行的企業擔保.....	<u>46,401</u>	<u>83,090</u>	<u>79,614</u>	<u>77,885</u>	<u>367,793</u>	<u>478,083</u>	<u>556,551</u>	<u>474,403</u>

貴集團的主要金融資產類別為銀行及其他存款以及貿易及其他應收款項。 貴公司的主要金融資產類別為銀行存款、貿易及其他應收款項及貸款予附屬公司及聯營公司。

根據提供予主要管理層的資料，貴集團貿易應收款項的信貸風險如下所示：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>按地理位置劃分</b>				
新加坡.....	1,827	1,452	2,369	2,445
馬來西亞.....	941	816	1,027	822
澳大利亞.....	142	93	46	26
英國.....	125	272	237	184
其他國家.....	851	322	—	—
	<u>3,886</u>	<u>2,955</u>	<u>3,679</u>	<u>3,477</u>

#### 既未逾期亦未減值的金融資產

既未逾期亦未減值的銀行存款主要為於具有國際信用評級機構所授高等信用評級的銀行內的存款。既未逾期亦未減值的來自第三方及關聯公司的貿易及其他應收款項主要應收自與貴集團及貴公司具有良好收款往績的公司。

#### 已逾期及／或已減值的金融資產

除貿易應收款項外，並無其他已逾期及／或已減值的金融資產類別。

已逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
逾期3個月以下.....	1,912	1,244	1,207	1,579
逾期3至6個月.....	207	133	144	431
逾期6個月以上.....	—	97	98	40
	<u>2,119</u>	<u>1,474</u>	<u>1,449</u>	<u>2,050</u>

單獨釐定將予減值的貿易應收款項賬面值與相關減值撥備變動如下：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
總額.....	1,180	976	1,033	813
減：減值撥備.....	(1,180)	(976)	(1,033)	(813)
	—	—	—	—
年／期初.....	999	1,180	976	1,033
匯兌差額.....	47	(21)	(26)	(6)
已作出／(撥回)撥備.....	204	(39)	126	110
已使用撥備.....	(424)	(144)	(43)	(324)
收購附屬公司.....	354	—	—	—
年／期末.....	1,180	976	1,033	813

已減值貿易應收款項主要由於向客戶作出銷售而產生，而該等客戶具有財政困難及嚴重延遲付款。

### (c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理包括保持足夠的現金及透過充足的已承諾信貸融資獲得資金的能力。於結算日，貴集團及貴公司持有用於管理流動資金風險的資產包括附註15所述現金及短期存款。

管理層依據預期現金流，監控貴集團及貴公司流動資金儲備的滾動預測，其中包括現金及銀行存款(附註15)。此舉一般根據貴集團設定的規例按貴集團旗下經營公司層面執行。此外，貴集團的流動資金管理政策包括預測以主要貨幣計值的現金流、考慮實現該等現金流須達致的流動資產水平及監控流動比率以及制定債務融資計劃。

下表分析 貴集團及 貴公司金融負債(包括衍生金融負債)基於合約未貼現現金流的到期情況。

	1年以下	1至2年	2至5年	5年以上
	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>貴集團</b>				
<b>於2014年12月31日</b>				
貿易及其他應付款項 .....	34,817	—	—	37
借款.....	37,651	141,399	124,097	186,605
財務擔保合約(附註36(d)) .....	46,401	—	—	—
	<u>46,401</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>於2015年12月31日</b>				
貿易及其他應付款項 .....	49,069	248	251	234
借款.....	154,262	104,432	206,991	305,986
財務擔保合約(附註36(d)) .....	83,090	—	—	—
	<u>83,090</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>於2016年12月31日</b>				
貿易及其他應付款項 .....	42,143	16	6	478
借款.....	57,590	123,251	208,672	359,080
財務擔保合約(附註36(d)) .....	79,614	—	—	—
	<u>79,614</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>於2017年6月30日</b>				
貿易及其他應付款項 .....	41,174	18	14	440
借款.....	62,700	121,654	284,055	281,252
財務擔保合約(附註36(d)) .....	77,885	—	—	—
	<u>77,885</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	1年以下	1至2年	2至5年
	千新元	千新元	千新元
<b>貴公司</b>			
<b>於2014年12月31日</b>			
貿易及其他應付款項 .....	5,016	—	—
借款 .....	6,563	103,938	—
財務擔保合約(附註36(d)) .....	367,793	—	—
	<u>367,793</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>於2015年12月31日</b>			
貿易及其他應付款項 .....	4,290	—	—
借款 .....	108,663	3,413	68,270
財務擔保合約(附註36(d)) .....	478,083	—	—
	<u>478,083</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>於2016年12月31日</b>			
貿易及其他應付款項 .....	9,478	—	—
借款 .....	3,413	68,163	—
財務擔保合約(附註36(d)) .....	556,551	—	—
	<u>556,551</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>於2017年6月30日</b>			
貿易及其他應付款項 .....	10,151	—	—
借款 .....	10,197	70,912	89,463
財務擔保合約(附註36(d)) .....	474,403	—	—
	<u>474,403</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

來自附屬公司貸款並未包含至上表內，乃由於該貸款並無固定還款期限(附註28(e))。

#### (d) 資本風險

貴集團管理其資本的目標是要確保 貴集團能夠持續經營，及保持最佳的資本結構以最大化股東價值。為保持或達致最佳資本結構， 貴集團或會調整股息派付金額、向股東返還資本、發行新股、回購已發行的股份、獲得新借款或出售資產以減少借款。

管理層根據資產負債比率監控資本。資產負債比率按債務淨額除以資產總值計算。債務淨額按借款減現金及銀行結餘計算。資產總值按 貴集團借款加資產淨值計算。

資產負債比率按如下方式計算：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
債務淨額 .....	369,629	533,158	577,853	580,338	78,758	79,957	101,454	118,456
資本總額 .....	824,333	1,074,489	1,059,880	1,080,555	318,803	378,459	346,337	363,121
資產負債比率 .....	<u>45%</u>	<u>50%</u>	<u>55%</u>	<u>54%</u>	<u>25%</u>	<u>21%</u>	<u>29%</u>	<u>33%</u>

貴集團及 貴公司借款相關財務契約載有償債備付率、貸款價值比率、綜合權益總額及綜合債務淨額佔綜合權益總額的比率。

貴集團及 貴公司於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月符合外部施加的全部資本要求。

**(e) 公平值計量**

	第1級
	千新元
<b>於2014年12月31日</b>	
可供出售金融資產 .....	<u>2,314</u>
<b>於2015年12月31日</b>	
可供出售金融資產 .....	<u>2,196</u>
<b>於2016年12月31日</b>	
可供出售金融資產 .....	<u>2,174</u>
<b>於2017年6月30日</b>	
可供出售金融資產 .....	<u>7,999</u>

於活躍市場買賣的可供出售金融工具(如買賣可供出售證券)的公平值乃按結算日的市場報價計算。 貴集團及 貴公司持有的金融資產所使用的市場報價為現行買入價。 該等工具乃包括在第一級內。

假設貿易應收款項及應付款項的賬面值減減值撥備與其公平值相若。通過按 貴集團就相若金融工具使用的現行市場利率貼現未來合約現金流，估計作披露目的的金融負債公平值。即期借款的公平值與其賬面值相若。

#### 4. 關鍵會計估計、假設及判斷

估計、假設及判斷接受持續評估並基於過往經驗及其他因素，包括對相關情形下被視為合理的未來事件的預期。

##### 投資物業估值

貴集團依賴獨立專業估值師，於釐定投資物業的公平值時應用估計、判斷及假設。估值構成綜合歷史財務資料內賬面值的基礎(附註24)。

#### 5. 分部資料

管理層已根據高級管理層審核的報告確定經營分部，其中高級管理層負責制定戰略決策。高級管理層由 貴集團的行政總裁、 貴集團財務總監、各業務／地區分部的行政總裁構成。

高級管理層負責管理及監控三個業務分部的業務，包括製造及銷售光盤及相關數據存儲產品(「光盤」)、提供工人宿舍及服務(「工人宿舍」)及提供學生宿舍及服務(「學生宿舍」)。

各國學生宿舍及工人宿舍業務分部的業績分別匯總為單一經營分部，乃由於彼等具有相若經濟特徵。

截至2014年12月31日止年度，就可呈報分部向高級管理層提供的分部資料如下所示：

	光盤	工人宿舍	學生宿舍	持續經營總額
	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>截至2014年12月31日止年度：</b>				
<b>銷售：</b>				
分部銷售總額.....	8,538	61,909	14,551	84,998
分部內銷售.....	(555)	—	—	(555)
向外界人士出售.....	7,983	61,909	14,551	84,443
分部業績.....	455	33,766	6,287	40,508
財務開支.....	(4)	(4,046)	(4,839)	(8,889)
利息收入.....				352
股息收入.....				111
投資物業公平值收益／(虧損)...	—	43,276	(2,968)	40,308
分佔聯營公司／合營企業溢利..	48	45,284	—	45,332
除稅前溢利.....				117,722
所得稅開支.....				(6,503)
<b>純利.....</b>				<b>111,219</b>
分部資產.....	17,939	488,576	244,822*	751,337
短期銀行存款.....				34,227
可供出售金融資產.....				2,314
可收回稅項.....				307
遞延所得稅資產.....				60
於聯營公司投資.....				1,371
於合營企業投資.....				84,417
<b>綜合資產總值.....</b>				<b>874,033</b>
分部負債.....	5,438	26,615	6,682	38,735
借款.....	409	230,071	202,293	432,773
即期所得稅負債.....				7,064
遞延所得稅負債.....				3,128
<b>綜合負債總額.....</b>				<b>481,700</b>
<b>其他分部項目：</b>				
資本開支.....	9	39,659	240,787	280,455
折舊.....	433	1,403	92	1,928
攤銷.....	—	4,939	—	4,939

\* Summit Technology Australia Pty Ltd及其附屬公司Summit Printing (Australia) Pty Ltd持有的銀行現金計入學生宿舍分部資產，乃由於該金額已被標記為用作學生宿舍分部的資本開支。



截至2015年12月31日止年度，就可呈報分部向高級管理層提供的分部資料如下所示：

	光盤 千新元	工人宿舍 千新元	學生宿舍 千新元	持續經營總額 千新元
<b>截至2015年12月31日止年度：</b>				
<b>銷售：</b>				
分部銷售總額.....	5,828	72,098	27,374	105,300
分部內銷售.....	(762)	—	—	(762)
向外界人士出售.....	5,066	72,098	27,374	104,538
分部業績.....	561	36,393	10,730	47,684
財務開支.....	(16)	(8,634)	(7,290)	(15,940)
利息收入.....				857
股息收入.....				111
投資物業公平值(虧損)/收益..	—	(2,657)	6,207	3,550
分佔聯營公司溢利.....	37	5,949	—	5,986
除稅前溢利.....				42,248
所得稅開支.....				(8,269)
<b>純利.....</b>				<b>33,979</b>
分部資產.....	8,989	669,834	259,916*	938,739
短期銀行存款.....				117,149
可供出售金融資產.....				2,196
可收回稅項.....				444
遞延所得稅資產.....				19
於聯營公司投資.....				83,097
<b>綜合資產總值.....</b>				<b>1,141,644</b>
分部負債.....	2,303	45,183	7,833	55,319
借款.....	164	461,484	209,945	671,593
即期所得稅負債.....				9,454
遞延所得稅負債.....				2,382
<b>綜合負債總額.....</b>				<b>738,748</b>
<b>其他分部項目：</b>				
資本開支.....	1	209,322	10,604	219,927
折舊.....	363	1,607	321	2,291
攤銷.....	—	4,939	—	4,939

\* Summit Technology Australia Pty Ltd及其附屬公司Summit Printing (Australia) Pty Ltd持有的銀行現金計入學生宿舍分部資產，乃由於該金額已被標記為用作學生宿舍分部的資本開支。

截至2016年12月31日止年度，就可呈報分部向高級管理層提供的分部資料如下所示：

	光盤	工人宿舍	學生宿舍	持續經營總額
	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>截至2016年12月31日止年度：</b>				
<b>銷售：</b>				
分部銷售總額.....	2,958	85,824	32,276	121,058
分部內銷售.....	(770)	—	—	(770)
向外界人士出售.....	2,188	85,824	32,276	120,288
分部業績.....	(164)	47,927	11,716	59,479
財務開支.....	43	(13,614)	(7,812)	(21,383)
利息收入.....				1,371
股息收入.....				115
投資物業公平值(虧損)/收益..	—	(32,436)	29,315	(3,121)
分佔聯營公司(虧損)/溢利....	(13)	5,411	—	5,398
除稅前溢利.....				41,859
所得稅開支.....				(7,048)
<b>純利.....</b>				<b>34,811</b>
分部資產.....	7,850	668,696	302,620	979,166
短期銀行存款.....				60,544
可供出售金融資產.....				2,174
可收回稅項.....				610
遞延所得稅資產.....				4
於聯營公司投資.....				77,236
<b>綜合資產總值.....</b>				<b>1,119,734</b>
分部負債.....	1,366	36,704	9,963	48,033
借款.....	43	460,822	199,533	660,398
即期所得稅負債.....				10,478
遞延所得稅負債.....				1,343
<b>綜合負債總額.....</b>				<b>720,252</b>
<b>其他分部項目：</b>				
資本開支.....	197	37,700	46,244	84,141
折舊.....	218	1,761	1,063	3,042
攤銷.....	—	4,939	—	4,939

截至2017年6月30日止六個月，就可呈報分部向高級管理層提供的分部資料如下所示：

	光盤	工人宿舍	學生宿舍	總額
	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>截至2017年6月30日止六個月</b>				
<b>銷售</b>				
向外界人士出售.....	921	51,812	18,536	71,269
分部業績.....	302	33,211	7,514	41,027
財務開支.....	(31)	(6,568)	(3,449)	(10,048)
上市開支.....				(3,089)
利息收入.....				346
股息收入.....				50
投資物業公平值收益／(虧損)及 持作出售資產.....	1,018	(47)	772	1,743
分佔聯營公司(虧損)／溢利....	(8)	1,476	—	1,468
除稅前溢利.....				31,497
所得稅開支.....				(8,258)
<b>純利.....</b>				<b>23,239</b>
分部資產.....	8,985	681,876	318,091	1,008,952
短期銀行存款.....				46,799
可供出售金融資產.....				7,999
可收回稅項.....				356
於聯營公司投資.....				76,977
<b>綜合資產總值.....</b>				<b>1,141,083</b>
分部負債.....	1,016	35,932	8,865	45,813
借款.....	34	440,777	223,933	664,744
即期所得稅負債.....				10,813
遞延所得稅負債.....				3,902
<b>綜合負債總額.....</b>				<b>725,272</b>
<b>其他分部項目：</b>				
資本開支.....	7	4,920	6,792	11,719
折舊.....	18	1,003	600	1,621
攤銷.....	—	900	—	900

截至2016年6月30日止六個月，就可呈報分部向高級管理層提供的分部資料如下所示：

	光盤	工人宿舍	學生宿舍	總額
	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>截至2016年6月30日止六個月</b>				
<b>(未經審核)</b>				
<b>銷售</b>				
分部銷售總額.....	1,772	39,744	16,234	57,750
分部內銷售.....	(379)	—	—	(379)
向外界人士出售.....	1,393	39,744	16,234	57,371
分部業績.....	29	22,709	6,429	29,167
財務開支.....	(3)	(6,986)	(3,826)	(10,815)
利息收入.....				791
股息收入.....				55
分佔聯營公司(虧損)/溢利....	(1)	2,781	—	2,780
除稅前溢利.....				21,978
所得稅開支.....				(4,204)
<b>純利.....</b>				<b><u>17,774</u></b>

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、無形資產、存貨、應收款項、其他流動資產及經營現金，且並不包括遞延稅項資產、於聯營公司及合營企業投資、可供出售金融資產及短期銀行存款。分部負債包括經營負債，且不包括稅項負債及銀行借款等項目。資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

## 地區資料

貴集團的三個業務分部於四個主要地理區域經營：

- 新加坡 — 貴公司的總部及業務位於新加坡。於該區域的業務主要為製造及出售光盤、提供工人宿舍及提供學生宿舍；
- 澳大利亞 — 於該區域的業務主要為提供學生宿舍及物業投資。製造及出售光盤的業務於截至2014年12月31日止年度中斷(附註13)；

- 馬來西亞 — 於該區域的業務主要為提供工人宿舍；
- 英國 — 於該區域的業務主要為提供學生宿舍；
- 其他國家 — 業務包括製造及出售光盤及物業投資。

## 持續經營出售

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
新加坡.....	61,250	68,118	84,098	39,037	50,763
澳大利亞.....	8,108	7,731	8,502	4,145	4,215
馬來西亞.....	5,749	7,620	6,947	3,223	3,762
英國.....	6,443	19,321	20,598	10,823	12,529
其他國家.....	2,893	1,748	143	143	—
	<u>84,443</u>	<u>104,538</u>	<u>120,288</u>	<u>57,371</u>	<u>71,269</u>

## 非流動資產

	於12月31日			於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	
	千新元	千新元	千新元	千新元	
新加坡.....	487,826	670,744	656,491	651,923	
澳大利亞.....	74,375	74,264	77,631	85,214	
馬來西亞.....	62,386	70,036	67,276	72,215	
英國.....	160,181	171,928	209,480	212,530	
其他國家.....	6,819	6,580	5,022	6,389	
	<u>791,587</u>	<u>993,552</u>	<u>1,015,900</u>	<u>1,028,271</u>	

## 6. 收益

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
出售商品 .....	7,939	5,033	2,161	1,379	921
提供服務 .....	691	1,373	1,516	684	945
投資物業租金					
收入(附註24) .....	73,356	94,013	109,870	52,277	65,616
經營租賃租金收入.....	—	292	2,930	1,185	1,672
其他.....	2,457	3,827	3,811	1,846	2,115
收益總額 .....	<u>84,443</u>	<u>104,538</u>	<u>120,288</u>	<u>57,371</u>	<u>71,269</u>

## 7. 出售成本及開支

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
購買原材料及耗材.....	2,561	1,675	541	295	351
存貨變動 .....	(19)	262	278	238	(21)
物業、廠房及設備					
折舊(附註25) .....	1,928	2,291	3,042	1,458	1,621
無形資產攤銷					
(附註26(c)) .....	4,939	4,939	4,939	2,470	900
折舊及攤銷總額.....	6,867	7,230	7,981	3,928	2,521
貿易及其他應收款項					
減值撥備/(撥回).....	204	(39)	126	117	110
房產稅.....	1,383	3,371	4,281	1,941	3,414
僱員薪酬(附註11).....	13,575	14,050	16,942	7,817	8,338

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
經營租賃租金開支.....	3,098	4,797	7,042	3,141	3,825
水電費.....	4,610	6,004	6,496	2,849	3,661
維修及維護.....	2,269	4,273	5,038	1,989	2,010
保險.....	407	450	557	269	301
安防及門禁卡系統開支..	604	729	1,262	801	965
律師及專業費.....	1,944	2,166	2,628	728	793
交通費.....	845	974	820	378	485
廣告及推廣開支.....	575	774	917	356	362
於聯營公司投資撤回 (附註21(a)).....	—	4,800	—	—	—
核數師薪酬.....	401	424	454	231	247
上市開支.....	—	—	—	—	3,089
其他.....	5,012	5,489	6,001	2,696	3,269
出售成本、分銷及 行政開支總額.....	<u>44,336</u>	<u>57,429</u>	<u>61,364</u>	<u>27,774</u>	<u>33,720</u>

## 8. 其他收入及收益

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
租金收入.....	305	316	351	211	169
利息收入.....	352	857	1,371	791	346
股息收入.....	111	111	115	55	50
其他收益/(虧損)(附註9)	96	259	204	(641)	220
	<u>864</u>	<u>1,543</u>	<u>2,041</u>	<u>416</u>	<u>785</u>

## 9. 其他收益／(虧損)

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
匯兌(虧損)／收益—淨額	(198)	(149)	(189)	(943)	22
出售廠房及設備的					
收益／(虧損)淨額.....	38	(18)	106	79	4
物業、廠房及設備減值					
撥回(附註25).....	—	35	—	—	—
可供出售金融資產.....					
—自其他全面收益					
重新分類					
(附註33(b)(i)).....	(153)	—	—	—	—
政府補貼.....	174	260	274	192	125
其他.....	235	131	13	31	69
	<u>96</u>	<u>259</u>	<u>204</u>	<u>(641)</u>	<u>220</u>

## 10. 財務開支

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
利息開支：					
—銀行借款.....	11,498	18,775	21,565	11,756	9,372
—融資租賃負債.....	1	—	1	—	1
—聯營公司.....	—	749	1,489	823	599
—非控股權益.....	—	—	92	—	76
減：於投資物業資本化的					
借款成本.....	(2,610)	(3,584)	(1,764)	(1,764)	—
於損益確認的財務開支...	<u>8,889</u>	<u>15,940</u>	<u>21,383</u>	<u>10,815</u>	<u>10,048</u>

截至2014年、2015年及2016年12月31日止財政年度及截至2017年6月30日止六個月，一般融資的借款成本按約0.60%、0.53%、0.27%及零的比率資本化。



## 11. 僱員薪酬 — 包括董事酬金

(a) 各年度／期間內僱員福利開支如下所示：

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
工資及薪金 .....	13,093	12,695	15,539	7,194	7,682
僱主對界定供款計劃的					
供款，包括中央公積金 .	1,216	1,157	1,391	623	656
退休福利(附註30(b)) .....	(75)	198	12	—	—
減：非持續經營應佔款項 .	(659)	—	—	—	—
持續經營應佔款項					
(附註7).....	<u>13,575</u>	<u>14,050</u>	<u>16,942</u>	<u>7,817</u>	<u>8,338</u>

## (b) 董事酬金

截至2014年12月31日止年度各董事的薪酬載列如下：

董事姓名	袍金	薪金、補貼 及實物福利	僱主對界定		總計
			供款計劃 之供款	其他福利	
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<i>執行董事</i>					
李世宗.....	16	318	6	—	340
江志明.....	10	823	14	—	847
袁啟新.....	10	464	9	—	483
	36	1,605	29	—	1,670
<i>非執行董事</i>					
Chandra Mohan					
S/O Rethnam.....	72	—	—	—	72
Gn Hiang Meng.....	90	—	—	—	90
Wong Kok Hoe.....	58	—	—	—	58
	220	—	—	—	220
	<u>256</u>	<u>1,605</u>	<u>29</u>	<u>—</u>	<u>1,890</u>

截至2015年12月31日止年度，每名董事之薪酬載列如下：

董事姓名	袍金	薪金、補貼 及實物福利	僱主對界定	其他福利	總計
			供款計劃 之供款		
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<i>執行董事</i>					
江志明(a) .....	4	852	15	—	871
李世宗(b) .....	5	319	8	—	332
袁啟新(c) .....	3	402	11	—	416
	12	1,573	34	—	1,619
<i>非執行董事</i>					
Wong Kok Hoe .....	96	—	—	—	96
Loh Kim Kang David (d) .....	28	—	—	—	28
韓成元(d) .....	28	—	—	—	28
	152	—	—	—	152
<i>獨立非執行董事</i>					
Chandra Mohan S/O Rethnam ...	86	—	—	—	86
Gn Hiang Meng .....	110	—	—	—	110
	196	—	—	—	196
	<u>360</u>	<u>1,573</u>	<u>34</u>	<u>—</u>	<u>1,967</u>

(a) 江志明於2015年5月8日從董事會辭職。彼之薪酬待遇條款並無變動。

(b) 李世宗於2015年4月28日從董事會辭職。彼之薪酬待遇條款並無變動。

(c) 袁啟新於2015年5月8日從董事會辭職。彼之薪酬待遇條款並無變動。

(d) 韓成元及Loh Kim Kang David於2015年5月8日獲委任為非執行董事。

截至2016年12月31日止年度，每名董事之薪酬載列如下：

董事姓名	袍金	僱主對界定			總計
		薪金、補貼 及實物福利	供款計劃 之供款	其他福利	
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<i>非執行董事</i>					
韓成元.....	42	—	—	—	42
Loh Kim Kang David .....	42	—	—	—	42
Wong Kok Hoe .....	99	—	—	—	99
	183	—	—	—	183
<i>獨立非執行董事</i>					
Chandra Mohan s/o Rethnam ....	86	—	—	—	86
Gn Hiang Meng.....	111	—	—	—	111
	197	—	—	—	197
	<u>380</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>380</u>

截至2016年6月30日止六個月，每名董事之薪酬載列如下：

董事姓名	袍金	僱主對界定			總計
		薪金、補貼 及實物福利	供款計劃 之供款	其他福利	
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
(未經審核)					
<i>非執行董事</i>					
韓成元.....	21	—	—	—	21
Loh Kim Kang David .....	21	—	—	—	21
Wong Kok Hoe .....	50	—	—	—	50
	92	—	—	—	92
<i>獨立非執行董事</i>					
Chandra Mohan s/o Rethnam ....	43	—	—	—	43
Gn Hiang Meng.....	56	—	—	—	56
	99	—	—	—	99
	<u>191</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>191</u>

截至2017年6月30日止六個月，每名董事之薪酬載列如下：

董事姓名	袍金	僱主對界定			總計
		薪金、補貼 及實物福利	供款計劃 之供款	其他福利	
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<i>非執行董事</i>					
韓成元.....	21	—	—	—	21
Loh Kim Kang David .....	21	—	—	—	21
Wong Kok Hoe .....	36	—	—	—	36
黃格賢(e) .....	34	—	—	—	34
	112	—	—	—	112
<i>獨立非執行董事</i>					
Chandra Mohan s/o Rethnam ....	43	—	—	—	43
Gn Hiang Meng.....	55	—	—	—	55
	98	—	—	—	98
	210	—	—	—	210

(e) 於2017年1月1日，黃格賢獲委任為非執行董事。

於往績記錄期，貴公司董事概無放棄貴集團成員公司已付或應付的任何酬金，且貴集團概無向董事支付酬金作為加入貴集團或加入後的獎勵或作為離職補償。

**(i) 董事退休福利**

除上文所披露者外，於往績記錄期，董事概無就其有關管理 貴公司事務或其附屬公司承諾的其他服務而獲支付或應收的任何退休福利。

**(ii) 董事離職福利**

於往績記錄期，概無就董事提前終止委聘而支付任何補償。

**(iii) 就獲得董事服務提供予第三方的代價**

於往績記錄期，概無就董事出任 貴公司董事提供服務而向其前僱主支付任何款項。

**(iv) 有關以董事、董事的受控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易的資料**

於往績記錄期，概無以董事、董事的受控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易。

**(v) 董事於交易、安排或合約的重大利益**

貴公司董事概無於年末或於往績記錄期任何時間存續的以 貴公司作為訂約方且與 貴公司業務有關的重要交易、安排及合約中擁有直接或間接重大權益。

## (c) 五名最高薪酬人士

截至2014年12月31日止年度及截至2015年12月31日止年度，貴公司五位最高薪酬人士分別包括三名董事及兩名董事，而截至2016年12月31日止年度及截至2016年6月30日止六個月及2017年6月30日，無董事為最高薪酬人士，彼等酬金已於上文分析內呈列。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年6月30日及2017年6月30日止六個月，應付餘下個人之酬金載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
工資、薪金及津貼.....	1,350	1,537	2,951	1,501	1,505
退休福利費用					
— 界定供款計劃.....	26	43	79	39	39
	<u>1,376</u>	<u>1,580</u>	<u>3,030</u>	<u>1,540</u>	<u>1,544</u>

上述之個人酬金介乎下列範圍：

酬金範圍	人數				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
				(未經審核)	
零至1,000,000港元.....	—	—	—	—	1
1,000,001港元至1,500,000港元.....	—	—	—	3	2
1,500,001港元至2,000,000港元.....	—	—	1	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元.....	1	2	1	1	1
2,500,001港元至3,000,000港元.....	—	—	1	1	1
4,500,001港元至5,000,000港元.....	—	1	1	—	—
5,000,001港元至5,500,000港元.....	—	—	1	—	—
6,000,001港元至6,500,000港元.....	1	—	—	—	—

## 12. 所得稅

## (a) 所得稅開支

新加坡所得稅乃根據往績記錄期的估計應課稅溢利以17%的稅率撥備。海外溢利的稅款則按照往績記錄期估計應課稅溢利以 貴集團經營業務所在國家的現行稅率計算。

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
— 一年／期內溢利					
來自持續經營					
即期所得稅					
— 新加坡 .....	5,882	6,777	6,890	3,635	4,327
— 國外.....	832	2,111	1,663	997	1,326
	6,714	8,888	8,553	4,632	5,653
遞延所得稅(附註31) ...	(71)	(555)	(927)	(428)	595
	6,643	8,333	7,626	4,204	6,248
— 過往年度／期間(超額撥備)／撥備不足					
即期所得稅 .....	(289)	(34)	(497)	—	37
遞延所得稅(附註31)	149	(30)	(81)	—	1,973
	<u>6,503</u>	<u>8,269</u>	<u>7,048</u>	<u>4,204</u>	<u>8,258</u>



貴集團除稅前溢利的應課稅項與採用新加坡標準所得稅率所計算的理論稅款差異如下：

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
除稅前溢利					
— 持續經營 .....	117,722	42,248	41,859	21,978	31,497
— 非持續經營					
(附註13(a)) .....	(69)	—	—	—	—
	117,653	42,248	41,859	21,978	31,497
分佔聯營公司及合營企業溢利，扣除稅項 .....	(45,332)	(5,986)	(5,398)	(2,780)	(1,468)
除稅前溢利及分佔聯營公司及合營企業溢利 .....	72,321	36,262	36,461	19,198	30,029
按稅率17% (2016年：17%；2015年：17%；2014年：17%) 計算的稅項 .....	12,295	6,165	6,198	3,264	5,105
下列各項的影響：					
— 不同國家的不同稅率 .....	(1,253)	213	1,786	(307)	436
— 法定稅階收入豁免 .....	(81)	(83)	(113)	(117)	(175)
— 不可扣稅開支 .....	3,278	5,820	9,226	1,310	2,850
— 毋須繳稅收入 <sup>(i)</sup> .....	(7,238)	(4,627)	(9,338)	(91)	(2,075)
— 使用過往未確認的稅項虧損 .....	(43)	(403)	(317)	(360)	(247)
— 使用過往未確認的資本撥備 .....	(15)	(64)	(1)	(3)	(45)
— 未確認遞延稅項資產 .....	61	1,744	361	522	448
— 過往年度稅項(超額撥備)／撥備不足 <sup>(ii)</sup> .....	(140)	(64)	(578)	—	2,010
— 其他 .....	(361)	(432)	(176)	(14)	(49)
稅項開支 .....	<u>6,503</u>	<u>8,269</u>	<u>7,048</u>	<u>4,204</u>	<u>8,258</u>

(i) 不納稅收入包括投資物業的公平值收益及不納稅的利息收入。

(ii) 截至2017年6月30日止六個月錄得過往年度撥備不足稅項2.0百萬新元，主要為澳大利亞投資物業累計公平值收益的遞延所得稅撥備款項約1.9百萬新元。貴集團重新評估遞延所得稅撥備並得

出結論，資本收益應繳納30%的預扣稅及任何資本虧損將不能抵銷資本收益。過往年度並無此類撥備。

**(b) 即期所得稅負債／(可收回即期所得稅)變動**

	貴集團					貴公司				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
	(未經審核)					(未經審核)				
年／期初 .....	6,798	6,757	9,010	9,010	9,868	133	192	478	478	816
匯兌差額 .....	(16)	(142)	(180)	(260)	23	—	—	—	—	—
已付所得稅—淨額 .....	(6,450)	(6,459)	(7,018)	(3,872)	(5,124)	(5)	(26)	(10)	(7)	(38)
稅項開支 .....	6,714	8,888	8,553	4,632	5,653	156	312	363	132	76
過往年度(超額撥備)／ 撥備不足 .....	(289)	(34)	(497)	—	37	(92)	—	(15)	—	—
年／期末 .....	<u>6,757</u>	<u>9,010</u>	<u>9,868</u>	<u>9,510</u>	<u>10,457</u>	<u>192</u>	<u>478</u>	<u>816</u>	<u>603</u>	<u>854</u>

即期所得稅賬包括下列各項：

	貴集團					貴公司				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
	(未經審核)					(未經審核)				
可收回即期所得稅 (計入其他資產 — 附註18) .....	(307)	(444)	(610)	(525)	(356)	—	—	—	—	—
即期所得稅負債 .....	<u>7,064</u>	<u>9,454</u>	<u>10,478</u>	<u>10,035</u>	<u>10,813</u>	<u>192</u>	<u>478</u>	<u>816</u>	<u>603</u>	<u>854</u>
	<u>6,757</u>	<u>9,010</u>	<u>9,868</u>	<u>9,510</u>	<u>10,457</u>	<u>192</u>	<u>478</u>	<u>816</u>	<u>603</u>	<u>854</u>

(c) 其他全面收益的各組成成分並無稅項費用。

## 13. 非持續經營

Summit Technology Australia Pty Ltd的庫存及固定資產(構成 貴集團於澳大利亞的光盤分部)於2014年4月17日出售並完成。來自Summit Technology Australia Pty Ltd及其附屬公司Summit Printing (Australia) Pty Ltd的全部業績於截至2014年12月31日止年度的綜合收益表內單獨呈列為「非持續經營」。

(a) 非持續經營的業績如下：

	貴集團
	2014年
	千新元
收益.....	1,876
其他收入.....	118
其他收益及虧損*.....	114
開支.....	(2,177)
非持續經營產生的除稅前虧損.....	(69)
稅項抵免.....	—
非持續經營產生的除稅後虧損及其他全面虧損.....	(69)

\* 包括於2014年出售物業、廠房及設備的收益685,000新元。

	<u>2014年</u>
	千新元
貴公司權益持有人就下列各項應佔的溢利／(虧損)：	
— 持續經營產生的溢利.....	111,269
— 非持續經營產生的虧損.....	(69)
總計.....	<u>111,200</u>
貴公司權益持有人就下列各項應佔的全面收益總額：	
— 持續經營產生的溢利.....	105,698
— 非持續經營產生的虧損.....	(69)
總計.....	<u>105,629</u>

(b) 非持續經營對 貴集團現金流的影響如下：

	<u>貴集團</u>
	<u>2014年</u>
	千新元
經營現金流出.....	(978)
投資現金流入.....	873
現金流出總額.....	<u>(105)</u>

## 14. 每股盈利

## (a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)按 貴公司權益持有人應佔溢利／(虧損)淨額除以年度／期間發行在外普通股加權平均數計算，不包括 貴公司購買的普通股(附註32(a))。

	持續經營			非持續經營			總計			
	截至12月31日止年度			截至12月31日止年度			截至12月31日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2014年	2015年	2016年	2014年	2015年	2016年	
貴公司權益持有人										
應佔溢利／(虧損)										
淨額(千新元).....	111,269	34,129	28,707	18,222	19,770	(69)	—	—	—	—
				(未經審核)						(未經審核)
用於計算每股基本盈利／(虧損)的發行在外普通股加權平均數(千股).....	756,590	755,637	743,342	746,761	739,300	756,590	755,637	743,342	746,761	739,000
每股基本盈利／(虧損)(分).....	14.71	4.52	3.86	2.44	2.67	(0.01)	—	—	—	2.67

## (b) 每股攤薄盈利／(虧損)

就計算每股攤薄盈利／(虧損)而言，貴公司權益持有人應佔溢利及發行在外普通股加權平均數就潛在攤薄普通股的影響進行調整。

貴公司具有一類潛在攤薄普通股：認股權證。

就認股權證而言，已發行股份加權平均數已經調整，猶如所有攤薄認股權證已獲行使。於所有攤薄認股權證獲得行使後，本可發行的股份數目減按相同所得款項總額公平值(根據 貴公司於年度/期間的平均股價釐定)本可發行的股份數目，乃增至已發行股份數目(並無代價)作為分母。概無對溢利淨額作出調整。

截至2015年及2016年12月31日止年度與截至2016年及2017年6月30日止六個月每股基本及攤薄收益/(虧損)相同，由於假設認股權證獲兌換之反攤薄影響。

貴公司權益持有人應佔持續及非持續經營的每股攤薄盈利/(虧損)計算如下：

	持續經營			非持續經營			總計		
	截至12月31日止年度	截至6月30日止六個月	截至12月31日止年度	截至6月30日止六個月	截至12月31日止年度	截至6月30日止六個月	截至12月31日止年度	截至6月30日止六個月	
用於釐定每股攤薄盈利的溢利/(虧損)淨額 (千新元).....	111,269	18,222	(69)	746,761	—	746,761	18,222	—	
用於計算每股基本盈利/(虧損)的發行在外普通股加權平均數 (千股).....	755,637	746,761	756,590	743,342	755,637	743,342	743,342	756,590	
就下列各項調整(千股).....	14,531	—	14,531	—	—	—	—	14,531	
— 認股權證.....	771,121	746,761	771,121	746,761	755,637	743,342	743,342	756,590	
每股攤薄盈利/(虧損)(分)	14.43	2.44	(0.01)	2.67	—	—	2.44	3.86	

## 15. 現金及銀行結餘

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
銀行及手頭現金.....	28,917	21,286	22,001	37,607	6,375	1,570	3,303	10,175
短期銀行存款.....	34,227	117,149	60,544	46,799	15,305	85,505	31,281	25,223
	<u>63,144</u>	<u>138,435</u>	<u>82,545</u>	<u>84,406</u>	<u>21,680</u>	<u>87,075</u>	<u>34,584</u>	<u>35,398</u>

於2014年、2015年及2016年12月31日以及於2017年6月30日，結算日的短期銀行存款的平均到期日分別為1至3個月、1至10個月、1至11個月及1至6個月，且具有下列加權平均實際利率：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	%	%	%	%	%	%	%	%
新元.....	0.82	1.47	0.93	1.03	1.05	1.56	1.19	1.06
澳元.....	2.01	2.00	1.49	1.53	2.01	2.00	1.21	1.46
英鎊.....	0.37	0.45	0.34	—	0.05	0.34	—	—
美元.....	0.07	0.50	0.86	0.82	—	—	—	—
馬來西亞令吉.....	<u>3.20</u>	<u>3.20</u>	<u>3.57</u>	<u>3.43</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括下列各項：

	貴集團			
	於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
現金及銀行結餘(如上所述)....	63,144	138,435	82,545	84,406
減：抵押為銀行擔保的				
短期銀行存款.....	<u>(4,028)</u>	<u>(4,047)</u>	<u>(2,326)</u>	<u>(2,501)</u>
綜合現金流量表內現金及				
現金等價物.....	<u>59,116</u>	<u>134,388</u>	<u>80,219</u>	<u>81,905</u>

於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，貴集團金額分別為4,028,000新元、4,047,000新元、2,326,000新元及2,501,000新元的短期銀行存款抵押作為為銀行擔保，為銀行融資提供擔保。

於2016年12月31日及2017年6月30日，融資活動產生的負債對銷如下：

	2016年					2017年
	12月31日	現金流量	非現金項目	利息開支	匯兌差額	6月30日
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
銀行借款及融資租賃						
負債.....	539,380	(81,600)	—	—	732	458,512
應付票據.....	64,467	84,353	—	139	—	148,959
非控股權益貸款.....	4,900	1,470	—	—	—	6,370
聯營公司貸款.....	50,080	(861)	(862) <sup>(i)</sup>	—	—	48,357
應付利息.....	1,571	(1,720)	—	2,695	—	2,546
應計利息開支.....	1,335	(6,615)	—	7,214	—	1,934
	<u>661,733</u>	<u>(4,973)</u>	<u>(862)</u>	<u>10,048</u>	<u>732</u>	<u>666,678</u>

(i) 截至2017年6月30日止六個月，貴集團通過扣除已收聯營公司之股息向聯營公司償還貸款862,000新元。



## 16. 貿易及其他應收款項

## (a) 即期

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
貿易應收款項—非關聯方	5,066	3,931	4,712	4,290	12	1	—	—
減：減值撥備.....	(1,180)	(976)	(1,033)	(813)	—	—	—	—
	<u>3,886</u>	<u>2,955</u>	<u>3,679</u>	<u>3,477</u>	<u>12</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應收附屬公司款項								
—貿易類.....	—	—	—	—	428	590	2,955	4,295
—非貿易類.....	—	—	—	—	6,754	12,346	5,028	10,686
應收合營企業款項								
—貿易類.....	206	—	—	—	—	—	—	—
—非貿易類.....	69	—	—	—	9	—	—	—
應收聯營公司款項								
—貿易類.....	—	220	242	413	—	—	—	—
—非貿易類.....	—	711	958	956	—	3	12	1
貸款予附屬公司.....	—	—	—	—	11,578	10,265	2,215	2,215
	<u>275</u>	<u>931</u>	<u>1,200</u>	<u>1,369</u>	<u>18,769</u>	<u>23,204</u>	<u>10,210</u>	<u>17,197</u>
減：減值撥備.....	—	—	—	—	(10,897)	(11,006)	(3,851)	(3,865)
	<u>275</u>	<u>931</u>	<u>1,200</u>	<u>1,369</u>	<u>7,872</u>	<u>12,198</u>	<u>6,359</u>	<u>13,332</u>
其他應收款項.....	832	1,527	2,956	4,581	60	197	60	231
	<u>4,993</u>	<u>5,413</u>	<u>7,835</u>	<u>9,427</u>	<u>7,944</u>	<u>12,396</u>	<u>6,419</u>	<u>13,563</u>

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，貴公司分別為附屬公司所獲即期及非即期貸款(附註16(b))提供額外減值撥備1,064,000新元、109,000新元、329,000新元及53,000新元，並分別自附屬公司撥回非貿易類應收款項減值撥備零新元、零新元、108,000新元及零新元。

來自附屬公司、聯營公司及合營企業的非貿易類應收款項以及貸款予附屬公司為無抵押、免息及須按要求償還。

貴集團的大部分銷售以現金進行。其餘款項的信貸期為30天至60天，通常由客戶的租賃按金補足。於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
3個月以下 .....	3,730	2,745	3,429	2,823
3至6個月.....	392	302	339	616
6個月以上 .....	944	884	944	851
	<u>5,066</u>	<u>3,931</u>	<u>4,712</u>	<u>4,290</u>

## (b) 非即期

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
貸款予附屬公司.....	—	—	—	—	271,245	262,710	302,482	305,864
貸款予聯營公司.....	604	—	—	—	—	—	—	—
減：減值撥備.....	—	—	—	—	—	(483)	(7,859)	(7,898)
	<u>604</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>271,245</u>	<u>262,227</u>	<u>294,623</u>	<u>297,966</u>

貸款予附屬公司及貸款予聯營公司為無抵押及無固定還款期限及預期將不會於未來十二個月內償還。於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，貸款予附屬公司款項分別為40,205,000新元、66,553,000新元、67,568,000新元及67,568,000新元，按年利率5.5%計息。

## 17. 存貨

	貴集團			
	於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
製成品.....	87	17	14	14
原材料.....	556	453	89	110
減：存貨老舊撥備.....	—	(89)	—	—
	<u>643</u>	<u>381</u>	<u>103</u>	<u>124</u>

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月確認為開支並計入「出售成本」的存貨成本分別為2,542,000新元、1,937,000新元、819,000新元及330,000新元。

## 18. 其他資產

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
即期								
按金.....	12,530	2,891	2,643	2,643	137	66	218	84
預付款項.....	829	460	539	855	127	75	39	129
可收回稅項								
(附註12(b)).....	307	444	610	356	—	—	—	—
其他.....	—	68	10	261	—	23	—	260
	<u>13,666</u>	<u>3,863</u>	<u>3,802</u>	<u>4,115</u>	<u>264</u>	<u>164</u>	<u>257</u>	<u>473</u>
非即期								
按金.....	<u>265</u>	<u>265</u>	<u>130</u>	<u>130</u>	<u>265</u>	<u>265</u>	<u>130</u>	<u>130</u>

於結算日，按金的賬面值與其公平值相若。

## 19. 可供出售金融資產

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
年／期初.....	2,521	2,314	2,196	2,174	2,521	2,314	2,196	2,174
添置.....	—	—	—	5,850	—	—	—	5,850
於其他全面收益								
確認的公平值虧損								
(附註33(b)(i)).....	(207)	(118)	(22)	(25)	(207)	(118)	(22)	(25)
年／期末.....	<u>2,314</u>	<u>2,196</u>	<u>2,174</u>	<u>7,999</u>	<u>2,314</u>	<u>2,196</u>	<u>2,174</u>	<u>7,999</u>

可供出售金融資產分析如下：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
上市債務證券								
— 新加坡.....	<u>2,314</u>	<u>2,196</u>	<u>2,174</u>	<u>7,999</u>	<u>2,314</u>	<u>2,196</u>	<u>2,174</u>	<u>7,999</u>

上市債務證券的公平值以結算日市場報價為基準。

於截至2016年12月31日止年度，可供出售金融資產由非流動資產重新分類至流動資產，乃由於管理層打算於需要營運資金時出售該等資產。

## 20. 持作出售資產

	貴集團	
	於2016年12月31日	於2017年6月30日
	千新元	千新元
分類為持作出售的資產詳情如下：		
年／期初 .....	—	7,375
轉撥自物業、廠房及設備(附註25).....	1,421	—
轉撥自投資物業(附註24) .....	5,954	—
於損益確認的公平值淨額虧損.....	—	(602)
滙兌差額 .....	—	(32)
	<u>7,375</u>	<u>6,741</u>

於2016年11月29日獲得 貴集團高級管理層批准以出售 貴集團非核心資產後，下列投資物業及下文所列物業、廠房及設備重新分類至持作出售資產並將於出售完成前保持為持作出售資產。預期出售將於一年內完成。

位置	附註	說明	當前用途	期限	未屆 滿租賃期	過往分類
Desa Cemerlang, Malaysia	(a)	9棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	—	投資物業
Tampoi, Malaysia	(a)	未開發土地	空置	自有保有	—	投資物業
Beechwood House, Manchester, United Kingdom	(a)	2棟宿舍，包括11間 宿舍，附帶37張 床位	學生宿舍	租賃	118年	投資物業
Indonesia MM 2100 Industrial Town Jl. Bali Blok HI — 1 Cibitung Bekasi 17520	(b)	廠房區	工業廠房	租賃	8年	物業、廠房及 設備
Indonesia Royal Palace Shophouse Complex, Block C No.15, Jl.Prof. Dr.Seopomo SH No.178A, Tebet, South Jakarta	(b)	一棟4層高商舖	商舖	租賃	4.5年	物業、廠房及 設備

(a) 獨立專業估值師對重新分類至持作出售資產的投資物業進行獨立估值。截至2016年12月31日止財政年度，公平值虧損454,000新元於損益確認。

(b) 重新分類至持作出售資產的物業、廠房及設備按其賬面值與公平值減出售成本兩者間較低者重新分類至持作出售資產。

持作出售資產的公平值計量按估值技巧的輸入數據(附註24)歸類至公平值層級第3級。

## 21. 於聯營公司投資

	貴集團				貴公司			
	截至12月31日止年度			於6月30日	截至12月31日止年度			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
權益投資，按成本.....					1,668	1,668	1,668	1,668
減：累計減值.....					(370)	(370)	(370)	(370)
					<u>1,298</u>	<u>1,298</u>	<u>1,298</u>	<u>1,298</u>
年／期初.....	1,348	1,371	83,097	77,236				
轉撥自於合營企業投資								
(附註21(e)).....	—	84,417	—	—				
撤回於聯營公司投資								
(附註21(a)).....	—	(4,800)	—	—				
匯兌差額.....	(23)	(172)	(32)	(7)				
收購新聯營公司.....	64	—	—	—				
出售於聯營公司投資.....	(2)	—	—	—				
分佔(虧損)/溢利.....	(16)	5,986	5,398	1,468				
已收股息.....	—	(4,050)	(11,120)	(1,723)				
分佔虧損/(溢利)超逾於								
聯營公司投資.....	—	345	(107)	3				
年／期末.....	<u>1,371</u>	<u>83,097</u>	<u>77,236</u>	<u>76,977</u>				

- (a) 於聯營公司Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.的投資賬面值已於2015年12月31日根據 貴集團分佔資產淨值重新評估，其計及相關投資物業的公平值。超逾金額4,800,000新元已撤回至損益。此與當代價公平值超過已收購的淨資產公平值時收購聯營公司45%權益的商譽相關。
- (b) 貴集團於聯營公司投資並無相關或然負債。
- (c) 截至2017年6月30日止六個月，自聯營公司收取的股息部分用於抵銷自聯營公司的貸款(附註15)。
- (d) 以下載列董事認為對 貴集團並不重大的 貴集團於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日的聯營公司。下文所列聯營公司擁有的股本僅包括普通股，直接由 貴集團持有，其註冊成立國家亦為其主要營業地點。

實體名稱	主要業務	營業地點/ 註冊成立 國家	佔擁有權權益百分比			
			於12月31日		於6月30日	
			2014年	2015年	2016年	2017年
			%	%	%	%
由 貴公司直接持有						
Sherford (M) Sdn Bhd <sup>(a)</sup>	物業投資	馬來西亞	25	25	25	25
由附屬公司持有						
Oriental Amber Sdn Bhd <sup>(b),(c)</sup>	物業投資及 提供宿舍、 管理及服務	馬來西亞	49	49	49	49

- (a) 由M.S.Wong & Co.審核。
- (b) 由PricewaterhouseCoopers, Malaysia審核。
- (c) 透過Centurion Dormitories Sdn Bhd.持有。



- (e) 以下載列董事認為對 貴集團屬重大的 貴集團於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日的聯營公司。下文所列聯營公司擁有的股本僅包括普通股，直接由 貴集團持有，其註冊成立國家亦為其主要營業地點。

實體名稱	主要業務	營業地點/ 註冊成立 國家	佔擁有權權益百分比			
			於12月31日		於6月30日	
			2014年	2015年	2016年	2017年
			%	%	%	%
由附屬公司持有						
Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd. <sup>(a), (b), (c)</sup>	物業開發及工人 宿舍的業主	新加坡	—	45	45	45
由Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.持有						
Lian-Beng Centurion (Dormitory) Pte Ltd <sup>(a), (c)</sup>	提供宿舍住宿 服務	新加坡	—	45	45	45

(a) 由新加坡安永會計師事務所審核。

(b) 透過Centurion Dormitories Pte Ltd.持有。

(c) 由於2015年1月2日生效的合約協議條款發生變動，Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.及Lian-Beng Centurion (Dormitory) Pte Ltd均由合營企業重新分類至聯營公司。

## 聯營公司歷史財務資料概要

以下載列 貴集團所持重大聯營公司的歷史財務資料概要。

## 資產負債表概要

	Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.				Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte Ltd				總計			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>資產</b>												
流動資產 .....	—	88,777	23,619	21,139	—	14,958	8,501	10,827	—	103,735	32,120	31,966
包括：												
— 現金及												
銀行結餘 .....	—	2,660	9,313	8,202	—	12,674	7,454	9,931	—	15,334	16,767	18,133
非流動資產 .....	—	270,000	318,880	314,357	—	799	547	593	—	270,799	319,427	314,950
<b>負債</b>												
流動負債 .....	—	(11,154)	(9,168)	(8,798)	—	(7,320)	(6,904)	(7,017)	—	(18,474)	(16,072)	(15,815)
包括：												
— 貿易及其他應付												
款項 .....	—	(1,580)	(1,512)	(1,142)	—	(4,832)	(4,463)	(4,284)	—	(6,412)	(5,975)	(5,426)
— 借款 .....	—	(7,656)	(7,656)	(7,656)	—	—	(3)	(3)	—	(7,656)	(7,659)	(7,659)
非流動負債 .....	—	(174,001)	(166,345)	(162,517)	—	(82)	(80)	(76)	—	(174,083)	(166,425)	(162,593)
包括：												
— 借款 .....	—	(174,001)	(166,345)	(162,517)	—	—	(4)	(2)	—	(174,001)	(166,349)	(162,519)
資產淨值 .....	—	173,622	166,986	164,181	—	8,355	2,064	4,327	—	181,977	169,050	168,508

## 全面收益表概要

	Lian Beng-Centurion (Mandai) Pre. Ltd.						Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte Ltd						總計				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月			截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月			截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月		
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年	2017年	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年	2017年	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
出售.....	—	—	—	—	—	—	—	22,906	23,399	11,746	11,184	—	22,906	23,399	11,746	11,184	
利息收入.....	—	1,074	2,055	1,104	734	—	—	127	187	97	32	—	1,201	2,242	1,201	766	
開支包括																	
— 折舊及攤銷.....	—	—	—	—	—	—	—	(267)	(274)	(140)	(141)	—	(267)	(274)	(140)	(141)	
— 利息開支.....	—	(3,642)	(4,522)	(2,382)	(2,092)	—	—	—	—	—	—	—	(3,642)	(4,522)	(2,382)	(2,092)	
除稅前																	
溢利/(虧損).....	—	14,921	18,094	5,431	1,023	—	—	16,081	15,520	7,819	7,269	—	31,002	33,614	13,250	8,292	
所得稅開支.....	—	(10)	(18)	(18)	—	—	—	(2,442)	(2,599)	(1,321)	(1,178)	—	(2,452)	(2,617)	(1,339)	(1,178)	
溢利/(虧損)																	
總額及全面																	
收益總額																	
/(虧損).....	—	14,911	18,076	5,413	1,023	—	—	13,639	12,921	6,498	6,091	—	28,550	30,997	11,911	7,114	
已收聯營公司股息..	—	14,500	19,212	5,728	3,828	—	—	—	—	—	—	—	14,500	19,212	5,728	3,828	

上述資料反映計入聯營公司歷史財務資料的款項(而非 貴集團分佔該等款項的部分)。

所呈列歷史財務資料概要與 貴集團於聯營公司權益的賬面值對賬如下：

	Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.				Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte Ltd				總計			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
資產淨值												
於1月1日.....	—	167,711	173,622	166,986	—	9,216	8,355	2,064	—	176,927	181,977	169,050
年/期內溢利/												
(虧損).....	—	14,911	18,076	1,023	—	13,639	12,921	6,091	—	28,550	30,997	7,114
已付股息.....	—	(9,000)	(24,712)	(3,828)	—	(14,500)	(19,212)	(3,828)	—	(23,500)	(43,924)	(7,656)
資產淨值.....	—	<u>173,622</u>	<u>166,986</u>	<u>164,181</u>	—	<u>8,355</u>	<u>2,064</u>	<u>4,327</u>	—	<u>181,977</u>	<u>169,050</u>	<u>168,508</u>
於聯營公司權益(45%) .	—	<u>78,130</u>	<u>75,144</u>	<u>73,882</u>	—	<u>3,760</u>	<u>929</u>	<u>1,947</u>	—	<u>81,890</u>	<u>76,073</u>	<u>75,829</u>
加：												
個別不重大聯營公司賬面值總額.....									1,371	1,207	1,163	1,148
貴集團於聯營公司權益賬面值.....									<u>1,371</u>	<u>83,097</u>	<u>77,236</u>	<u>76,977</u>

## 22. 於合營企業投資

	貴集團			
	於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
年/期初.....	52,569	84,417	—	—
轉撥至於聯營公司投資				
(附註21(e)).....	—	(84,417)	—	—
分佔溢利.....	45,348	—	—	—
已收股息.....	(13,500)	—	—	—
年/期末.....	<u>84,417</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

以下載列董事認為對 貴集團屬重大的 貴集團於2014年12月31日的合營企業。合營企業擁有的股本全部為普通股，直接由 貴集團持有，其註冊成立國家亦為其主要營業地點。 貴集團於2015年及2016年12月31日及2017年6月30日並無合營企業。

實體名稱	主要業務	營業地點／ 註冊成立 國家	佔擁有權權益百分比			
			於12月31日		於6月30日	
			2014年	2015年	2016年	2017年
			%	%	%	%
<b>由附屬公司持有</b>						
Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd. <sup>(a), (b), (c)</sup>	物業開發及 工人宿舍 的業主	新加坡	45	—	—	—
<b>由Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.持有</b>						
Lian-Beng Centurion (Dormitory) Pte Ltd <sup>(a), (c)</sup>	提供宿舍服務	新加坡	45	—	—	—

(a) 由新加坡安永會計師事務所審核。

(b) 透過Centurion Dormitories Pte Ltd.持有。

(c) 由於2015年1月2日生效的合約協議條款發生變動，Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.及Lian-Beng Centurion (Dormitory) Pte Ltd由合營企業重新分類至聯營公司。

## 合營企業歷史財務資料概要

以下載列 貴集團所持合營企業的歷史財務資料概要。

## 資產負債表概要

	Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.				Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte Ltd				總計			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>資產</b>												
流動資產 .....	12,268	—	—	—	15,628	—	—	—	27,896	—	—	—
包括：												
—現金及銀行												
結餘.....	2,304	—	—	—	9,589	—	—	—	11,893	—	—	—
非流動資產 .....	270,000	—	—	—	924	—	—	—	270,924	—	—	—
<b>負債</b>												
流動負債 .....	(16,700)	—	—	—	(7,288)	—	—	—	(23,988)	—	—	—
包括：												
—貿易及其他應付												
款項.....	(1,467)	—	—	—	(4,862)	—	—	—	(6,329)	—	—	—
—借款 .....	(5,256)	—	—	—	—	—	—	—	(5,256)	—	—	—
非流動負債 .....	(97,857)	—	—	—	(48)	—	—	—	(97,905)	—	—	—
包括：												
—借款 .....	(97,857)	—	—	—	—	—	—	—	(97,857)	—	—	—
資產淨值 .....	<u>167,711</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,216</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>176,927</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 全面收益表概要

	Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.				Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte Ltd				總計			
	截至12月31日止年度		截至6月30日 止六個月		截至12月31日止年度		截至6月30日 止六個月		截至12月31日止年度		截至6月30日 止六個月	
	2014年 千新元	2015年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2014年 千新元	2015年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2014年 千新元	2015年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元
出售.....	123,993	—	—	—	21,565	—	—	—	145,558	—	—	—
利息收入.....	24	—	—	—	136	—	—	—	160	—	—	—
開支包括												
— 折舊及攤銷.....	—	—	—	—	(205)	—	—	—	(205)	—	—	—
— 利息開支.....	(1,995)	—	—	—	—	—	—	—	(1,995)	—	—	—
除稅前溢利.....	105,952	—	—	—	14,914	—	—	—	120,866	—	—	—
所得稅開支.....	(7,504)	—	—	—	(2,589)	—	—	—	(10,093)	—	—	—
溢利總額及												
全面收益總額.....	98,448	—	—	—	12,325	—	—	—	110,773	—	—	—
已收合營企業股息.....	13,500	—	—	—	—	—	—	—	13,500	—	—	—

上述資料反映計入合營企業歷史財務資料的款項(而非 貴集團分佔該等款項的部分)。

貴集團於合營企業的權益並無或然負債。 貴集團分佔合營企業的權益並無資本承諾。

所呈列歷史財務資料概要與 貴集團於合營企業權益的賬面值對賬如下：

	Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.				Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte. Ltd.				總計			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
資產淨值												
於1月1日.....	99,263	—	—	—	6,891	—	—	—	106,154	—	—	—
年/期內溢利.....	98,448	—	—	—	12,325	—	—	—	110,773	—	—	—
已付股息.....	(30,000)	—	—	—	(10,000)	—	—	—	(40,000)	—	—	—
於12月31日的資產												
淨值.....	<u>167,711</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,216</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>176,927</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於合營企業權益												
(45%).....	75,470	—	—	—	4,147	—	—	—	79,617	—	—	—
商譽.....	4,800	—	—	—	—	—	—	—	4,800	—	—	—
賬面值.....	<u>80,270</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,147</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>84,417</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

### 23. 於附屬公司投資

	貴公司			
	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
權益投資，按成本.....	26,093	26,193	26,193	26,193
減：累計減值.....	(7,331)	(8,793)	(9,227)	(9,248)
	<u>18,762</u>	<u>17,400</u>	<u>16,966</u>	<u>16,945</u>



(a) 按成本於附屬公司股權投資賬面值及相關減值撥備變動如下：

	貴公司			
	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
年／期初 .....	10,046	18,762	17,400	16,966
添置.....	10,999	100	—	—
附屬公司減值.....	(2,283)	(1,462)	(434)	(21)
年／期末 .....	<u>18,762</u>	<u>17,400</u>	<u>16,966</u>	<u>16,945</u>

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，貴公司計提附屬公司減值撥備(其中主要與業務有關)分別2,283,000新元、1,462,000新元、434,000新元及21,000新元，乃由於附屬公司賬面值超逾彼等可收回金額。

## (b) 收購附屬公司

### 2014年

#### (i) 收購附屬公司

於2014年1月27日，貴公司間接全資附屬公司Advance Technology Investment Ltd (「ATL」)向其擁有49%股權的聯營公司上海華德光電科技有限公司(「上海華德」)的現有股東Chinatex (HK) Holdings Ltd (Beijing)額外收購於上海華德的36%股權，代價總額為人民幣10,000元(相當於2,084新元)。因此，貴集團獲得對上海華德的控制權。

於收購日期的已付代價、已收購資產及已承擔負債以及對 貴集團現金流的影響詳情如下：

	貴集團
	千新元
<b>已收購可識別資產及已承擔負債，按公平值</b>	
其他流動資產 .....	64
現金及現金等價物 .....	372
廠房及設備 .....	29
投資物業 .....	3,962
資產總值 .....	<u>4,427</u>
貿易及其他應付款項 .....	(989)
借款 .....	<u>(3,436)</u>
負債總額 .....	<u>(4,425)</u>
可識別淨資產 .....	2
分佔可識別淨資產的非控股權益 .....	*
就36%股權已付代價 .....	<u>2</u>

\* 該款項低於1,000新元

收購後， 貴集團向過往股東償還貸款，對 貴集團現金流的影響如下：

	貴集團
	千新元
<b>對 貴集團現金流的影響</b>	
已付現金 .....	(2)
減：於已收購附屬公司的現金及現金等價物 .....	372
收購產生的現金流入 .....	<u>370</u>

## 2015年

### (i) 收購於上海華德光電科技有限公司餘下15%股權

於2015年7月6日， 貴集團收購於上海華德光電科技有限公司餘下15%股權。是項收購後，上海華德光電科技有限公司成為 貴集團的全資附屬公司。是項收購列賬為與 貴集團權益擁有人的交易，且非控股權益賬面值變動與已付代價公平值之間的差額84,926新元已確認為 貴公司權益持有人應佔權益。

## (c) 貴集團於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日擁有下列附屬公司：

名稱	主要業務	業務/註冊 成立所在國家	貴公司直接持有的 普通股比例				集團持有的 普通股比例				非控股權益持有的 普通股比例			
			於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
			2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
Summit CD Manufacture Pre Ltd <sup>(a)</sup>	製造及銷售光盤及相關配件	新加坡	100	100	100	100	100	100	100	—	—	—	—	
Summit Hi-Tech Pre Ltd <sup>(a)</sup>	並無營業	新加坡	100	100	100	100	100	100	100	—	—	—	—	
SM Summit Holdings Pre Ltd <sup>(a)</sup>	投資控股	新加坡	100	100	100	100	100	100	100	—	—	—	—	
Clean2Go Laundry Pre Ltd <sup>(a),(b)</sup>	洗衣及乾洗服務	新加坡	—	—	—	—	—	100	100	—	—	—	—	
Advance Technology Investment Ltd <sup>(b),(b)</sup>	投資控股	香港	—	—	—	—	—	100	100	—	—	—	—	
上海華德光電科技有限公司 <sup>(a),(b)</sup>	並無營業	中華人民共和國	—	—	—	—	85	100	100	—	—	—	—	
Summit Technology Australia Pty Ltd <sup>(d)</sup>	並無營業	澳大利亞	100	100	100	100	100	100	100	—	—	—	—	
Summit Printing (Australia) Pty Ltd <sup>(d),(f)</sup>	並無營業	澳大利亞	—	—	—	—	—	100	100	—	—	—	—	
Centurion Accommodation (Australia) Pty Ltd <sup>(a),(g)</sup>	物業投資	澳大利亞	—	—	—	—	—	100	100	—	—	—	—	
聲美控股香港有限公司 <sup>(b)</sup>	並無營業	香港	100	100	100	100	100	100	100	—	—	—	—	
聲美激光製造(香港)有限公司 <sup>(b)</sup>	並無營業	香港	100	100	100	100	100	100	100	—	—	—	—	
Gate Cosmos Investments Ltd <sup>(b)</sup>	投資控股	英屬處女群島	100	100	100	100	100	100	100	—	—	—	—	
PT Digital Media Technology <sup>(a),(b)</sup>	停止經營	印度尼西亞	—	—	—	—	—	100	100	—	—	—	—	
Centurion Dormitories Pre Ltd <sup>(e)</sup>	投資控股	新加坡	100	100	100	100	100	100	100	—	—	—	—	
Westlite Dormitory Management Pre Ltd <sup>(a),(b)</sup>	提供管理服務	新加坡	—	—	—	—	—	100	100	—	—	—	—	
Westlite Dormitory (Toh Guan) Pre. Ltd. <sup>(a),(b)</sup>	物業投資及提供宿舍服務	新加坡	—	—	—	—	—	100	100	—	—	—	—	
Westlite Dormitory Investments Private Limited <sup>(a),(b)</sup>	投資控股	新加坡	—	—	—	—	—	100	100	—	—	—	—	
Westlite Dormitory (Tuas) Pre Ltd <sup>(a),(a),(b)</sup>	物業投資及提供宿舍服務	新加坡	—	—	—	—	—	100	100	—	—	—	—	
Centurion Dormitories Holdings Pre Ltd <sup>(e)</sup>	投資控股	新加坡	100	100	100	100	100	100	100	—	—	—	—	
Westlite Dormitory (Woodlands) Pre Ltd (前稱Westlite Dormitory (V One) Pre Ltd) <sup>(a),(b),(b)</sup>	物業投資及提供宿舍服務	新加坡	—	—	—	—	—	100	100	—	—	—	—	
Westlite Dormitory (V Two) Pre Ltd <sup>(a),(b),(b)</sup>	物業投資及提供宿舍服務	新加坡	—	—	—	—	—	100	100	—	—	—	—	
PT Westlite Accommodation Cibitung <sup>(b),(b),(b)</sup>	物業投資及提供宿舍服務	印度尼西亞	—	—	—	—	—	100	100	—	—	—	—	
Westlite Dormitory (V Three) Pre Ltd <sup>(a),(b),(b)</sup>	提供宿舍服務及貿易	新加坡	—	—	—	—	—	100	100	—	—	—	—	
Centurion Dormitory Venture Pre Ltd <sup>(a)</sup>	投資控股	新加坡	100	100	100	100	100	100	100	—	—	—	—	
Centurion-Lian Beng (Papan) Pre Ltd <sup>(a),(b)</sup>	物業投資及提供宿舍服務	新加坡	—	—	—	—	—	51	51	—	—	—	49	

名稱	主要業務	業務/註冊 成立所在國家	貴公司直接持有的 普通股比例				貴集團持有的 普通股比例				非控股權益持有的 普通股比例			
			於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
			2014年 %	2015年 %	2016年 %	2017年 %	2014年 %	2015年 %	2016年 %	2017年 %	2014年 %	2015年 %	2016年 %	2017年 %
CSL Student Living (Selegie) Pte Ltd (前稱Westlite Dormitory (V Five) Pte Ltd) <sup>(a),(b)</sup>	提供學生宿舍及服務	新加坡	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
WLC Facility Services Pte Ltd <sup>(a),(b)</sup>	提供宿舍相關設施及 交通	新加坡	—	—	—	—	—	100	100	—	—	—	—	
Centurion Dormitories Sdn Bhd <sup>(b),(c)</sup>	投資控股	馬來西亞	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
Westlite Dormitory Management Sdn Bhd <sup>(b),(c)</sup>	提供管理服務	馬來西亞	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
WLC Management Services Sdn Bhd <sup>(b),(c)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
Westlite Dormitory (Tebrau) Sdn Bhd <sup>(b),(c)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
Westlite Dormitory (Cemerlang) Sdn Bhd <sup>(b),(c)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
Westlite Dormitory (JB Teckpark) Sdn Bhd <sup>(b),(c)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
Westlite Dormitory (Tampoi) Sdn Bhd <sup>(b),(c)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
Westlite Dormitory (Pasir Gudang) Sdn Bhd <sup>(b),(c)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
Westlite Dormitory (PG II) Sdn Bhd <sup>(b),(c)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
Westlite Dormitory (Senai) Sdn Bhd <sup>(b),(c)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
Westlite Dormitory (SN II) Sdn Bhd <sup>(b),(c)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
Westlite Dormitory (Penang Juru) Sdn Bhd <sup>(b),(c)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
Westlite Dormitory (Bukit Minyak) Sdn Bhd (前 稱Voivilla Development Sdn Bhd) <sup>(b),(c)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
First Megalink Sdn Bhd <sup>(b),(c)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	—	—	—	—	—	—	100	—	—	—	—	
Centurion Overseas Investments Pte Ltd <sup>(a)</sup>	投資控股	新加坡	100	100	100	100	100	100	100	—	—	—	—	
Centurion Overseas Ventures Ltd <sup>(b),(c)</sup>	投資控股及提供管理 服務	馬來西亞	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
Centurion Melbourne Student Village Trust <sup>(b),(c)</sup>	信託	澳大利亞	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
Centurion Melbourne Apartment Trust <sup>(b),(c)</sup>	信託	澳大利亞	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
Centurion Australia Investments Pty Ltd <sup>(b),(c)</sup>	提供信託人服務 <sup>(v)</sup>	澳大利亞	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
Centurion Student Services Pty Ltd <sup>(b),(c)</sup>	向學生提供管理服務及 租賃服務	澳大利亞	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	
Centurion Overseas Investments (II) Pte Ltd <sup>(b),(c)</sup>	投資控股	新加坡	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Centurion Investments (JS A) Ltd <sup>(b),(c)</sup>	投資控股	澤西	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Centurion SA Investments Pte Ltd <sup>(b),(c)</sup>	提供信託服務 <sup>(v)</sup>	澳大利亞	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

名稱	主要業務	業務/註冊 成立所在國家	貴公司直接持有的 普通股比例				集團持有的 普通股比例				非控股權益持有的 普通股比例						
			於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日				
			2014年 %	2015年 %	2016年 %	2017年 %	2014年 %	2015年 %	2016年 %	2017年 %	2014年 %	2015年 %	2016年 %	2017年 %			
Centurion Adelaide Student Village Trust <sup>(a),(b)</sup>	信託	澳大利亞	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Centurion Student Services (UK) Ltd <sup>(a),(f)</sup>	向學生提供管理服務及 租賃服務	英國	—	—	—	—	—	100	100	—	—	—	—	—	—	—	—
Centurion Investments (JS) Ltd <sup>(a),(f)</sup>	物業投資及提供學生 宿舍	英國	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	—	—	—	—
Centurion Investments (JS I) Ltd <sup>(a),(f)</sup>	物業投資及提供學生 宿舍	英國	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	—	—	—	—
Centurion Investments (JS II) Ltd <sup>(a),(f)</sup>	物業投資及提供學生 宿舍	英國	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	—	—	—	—
Centurion Investments (JS III) Ltd <sup>(a),(f)</sup>	物業投資及提供學生 宿舍	英國	—	—	—	—	100	100	100	—	—	—	—	—	—	—	—
Centurion Investments (JS IV) Ltd <sup>(a),(f)</sup>	物業投資及提供學生 宿舍	英國	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Centurion Investments (JS V) Ltd <sup>(a),(f)</sup>	物業投資及提供學生 宿舍	英國	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Centurion Investments (JS VI) Ltd <sup>(a),(f)</sup>	物業投資及提供學生 宿舍	英國	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

- (a) 由新加坡羅兵咸永道會計師事務所審核
- (b) 根據註冊成立所在國家法律毋須審核
- (c) 由SBA Stone Forest CPA Co. Ltd審核
- (d) 由Crowe Horwath, Australia審核
- (e) 由KAP Y.Santosa & Rekan, Indonesia審核
- (f) 由PricewaterhouseCoopers, Malaysia審核
- (g) 由PricewaterhouseCoopers LLP, United Kingdom審核
- (h) 透過SM Summit Holdings Pte Ltd持有
- (i) 透過Advance Technology Investment Ltd持有
- (j) 透過Summit Technology Australia Pty Ltd持有
- (k) 透過Gate Cosmos Investments Ltd及SM Summit Holdings Pte Ltd持有
- (l) 透過Centurion Dormitories Pte Ltd持有
- (m) 透過Westlite Dormitory Investments Pte Ltd持有
- (n) 透過Centurion Dormitories Holdings Pte Ltd持有
- (o) 透過Westlite Dormitory (V Two) Pte Ltd及Gate Cosmos Investments Ltd持有
- (p) 透過Centurion Dormitory Venture Pte Ltd持有
- (q) 透過Centurion Dormitories Sdn Bhd持有
- (r) 透過Centurion Overseas Investments Pte Ltd持有
- (s) 透過Centurion Overseas Ventures Ltd持有
- (t) 透過Centurion Overseas Investments (II) Pte Ltd持有
- (u) 透過Centurion Investments (JS A) Ltd持有
- (v) Centurion Melbourne Student Village Trust及Centurion Melbourne Apartment Trust的受託人
- (w) Centurion Adelaide Student Village Trust的受託人
- (x) 於2017年6月30日並無委任核數師
- (y) 根據新加坡證券交易所有限公司上市規則第716條，貴公司審核委員會及董事會確認，彼等信納為附屬公司、合營企業及聯營公司委任不同核數師將不會損害貴集團審核準則及效用。

## (d) 非控股權益的賬面值

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd. ....	<u>930</u>	<u>780</u>	<u>6,884</u>	<u>10,353</u>

## 具有重大非控股權益的附屬公司的歷史財務資料概要

以下載列對 貴集團而言屬重大並持有非控股權益的附屬公司的歷史財務資料概要。該等資料於公司間對銷前呈列。

## 資產負債表概要

	Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd.			
	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>流動</b>				
資產.....	11,132	8,153	8,208	14,365
負債.....	(825)	(21,928)	(23,685)	(25,609)
流動資產／(負債)總淨額.....	<u>10,307</u>	<u>(13,775)</u>	<u>(15,477)</u>	<u>(11,244)</u>
<b>非流動</b>				
資產.....	—	158,000	201,159	202,078
負債.....	(8,408)	(142,633)	(171,633)	(169,705)
非流動(負債)／資產總淨額.....	<u>(8,408)</u>	<u>15,367</u>	<u>29,526</u>	<u>32,373</u>
資產淨值.....	<u>1,899</u>	<u>1,592</u>	<u>14,049</u>	<u>21,129</u>

## 全面收益表概要

	Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd.				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
收益.....	—	—	5,769	219	12,473
除所得稅前(虧損)/溢利...	(102)	(306)	12,457	(905)	8,097
所得稅開支.....	—	—	—	(9)	(1,018)
除稅後(虧損)/溢利及全 面(虧損)/收益總額....	(102)	(306)	12,457	(914)	7,079
分配予非控股權益的全面 (虧損)/收益總額.....	<u>(50)</u>	<u>(150)</u>	<u>6,104</u>	<u>(448)</u>	<u>3,469</u>

於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2016年及2017年6月30日止六個月，概無股息付予非控股權益。

## 現金流概要

	Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd.				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
經營活動(所用)/所得 現金淨額.....	(313)	1,564	9,033	(7,924)	9,075
投資活動所用現金淨額...	(9,820)	(128,528)	(45,070)	(30,917)	(179)
融資活動所得/(所用) 現金淨額.....	10,408	134,678	35,179	36,423	(3,492)
現金及銀行存款增加/ (減少)淨額.....	275	7,714	(858)	(2,418)	5,404
於年/期初的現金及 銀行存款.....	—	276	7,990	7,990	7,132
於年/期末的現金及 銀行存款.....	<u>275</u>	<u>7,990</u>	<u>7,132</u>	<u>5,572</u>	<u>12,536</u>



## 24. 投資物業

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
財政年／期初	368,712	684,437	891,471	927,406
收購附屬公司	3,962	—	—	—
匯兌差額	(6,623)	(10,475)	(32,432)	2,514
添置投資物業	278,078	213,959	79,644	10,100
建設成本超額撥備	—	—	(2,202)	(1,360)
於損益確認的公平值				
收益／(虧損)淨額	40,308	3,550	(3,121)	2,345
轉撥至持作出售資產(附註20)	—	—	(5,954)	—
財政年／期末	<u>684,437</u>	<u>891,471</u>	<u>927,406</u>	<u>941,005</u>

投資物業根據經營租賃出租予非關聯方(附註36(c))。

若干投資物業及持作出售資產抵押為授予附屬公司的銀行融資的擔保(附註28(a))。該等投資物業及持作出售資產於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月的賬面值分別約為644,946,000新元、872,537,000新元、927,580,000新元及934,101,000新元。

下列款項於損益確認：

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
租金收入(附註6)	73,356	94,013	109,870	52,277	65,616
下列各項產生的直接					
經營開支：					
—產生租金收入及服務					
費的投資物業	(17,765)	(34,354)	(42,144)	(17,007)	(21,764)
—不會產生租金收入的					
投資物業	<u>(118)</u>	<u>(183)</u>	<u>(13)</u>	<u>(4)</u>	<u>(85)</u>

貴集團投資物業詳情如下：

位置	說明	當前用於	期限	未屆滿 租賃期	附註
Toh Guan Road, Singapore	8棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	41年	(a)
Tuas South Ave 9, Singapore	8棟工人宿舍及1棟 便利設施	商業宿舍	租賃	0.8年	(a)
Woodlands Avenue 10, Singapore	兩棟13層高的工人宿 舍	商業宿舍	租賃	27年	(a)
Jalan Papan, Singapore	2棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	22年	(b)
Johor Technology Park, Malaysia	5棟工人宿舍及1棟 便利設施	商業宿舍	租賃	95年	(a)
Tebrau, Malaysia	2棟工人宿舍及1棟 便利設施	商業宿舍	租賃	44年	(a)
Pasir Gudang, Malaysia	4棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	69年	(a)
Tampoi, Malaysia	3棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	—	(a)
Senai, Malaysia	2棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	—	(a)
Senai II, Malaysia	4棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	—	(a)
Bukit Minyak Penang, Malaysia	在建	商業宿舍	自有保有	—	(a)

位置	說明	當前用於	期限	未屆滿 租賃期	附註
中國上海華德	工業廠房	廠房租賃	租賃	37.3年	(a)
RMIT Village Student Accommodation Melbourne, Australia	宿舍，包括456間臥室	學生宿舍	自有保有	—	(a)
RMIT Village Car Park site Melbourne, Australia	商業停車場	商業停車場	自有保有	—	(a)
Manchester Student Village, Manchester, United Kingdom	兩棟9層高宿舍及7層高宿舍	學生宿舍	自有保有	—	(a)
Manchester Student Village South, Manchester, United Kingdom	7棟(每棟8個區)及4棟(每棟6或8個區)	學生宿舍	自有保有	—	(a)
The Grafton, Manchester, United Kingdom	1棟，包括55間宿舍	學生宿舍	自有保有	—	(a)
Cathedral Campus, Liverpool, United Kingdom	分佈於14個街區的87棟3層高聯排房，附帶3個庭院區域	學生宿舍	租賃	241年	(a)
Garth Heads, Newcastle, United Kingdom	4棟，包括34間宿舍，共185張床位	學生宿舍	租賃	104年	(c)
Hotwells House, Bristol, United Kingdom	4棟，包括40間宿舍，共157張床位	學生宿舍	租賃	118年	(c)
Weston Court, Manchester, United Kingdom	4棟，包括140張床位	學生宿舍	租賃	118年	(c)
澳大利亞黑德蘭港	土地	工業	自有保有	—	(a)

位置	說明	當前用於	期限	未屆滿 租賃期	附註
Jl, Wareng Kali Jambe Lambang Sari Village Sub district of Tambun Bekasi, West Java	土地	住宅	租賃	27年	(a)
12-18 Synagogue Place Adelaide, South Australia	土地	在建	自有保有	—	(d)

(a) 此為 貴集團於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日的投資物業。

(b) 此為 貴集團於2015年及2016年12月31日及2017年6月30日的投資物業。

(c) 此為 貴集團於2016年12月31日及2017年6月30日的投資物業。

(d) 此為 貴集團於2017年6月30日的投資物業。

餘下租賃期限為2017年6月30日。

### 公平值層級 — 經常性公平值計量

說明	採用下列數據的公平值計量		
	相同資產活躍 市場報價 (第1級)	其他重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)
	千新元	千新元	千新元
<b>於2014年12月31日</b>			
投資物業：			
— 土地及工業物業 .....	—	2,461	7,568
— 商業宿舍 .....	—	—	443,380
— 學生宿舍 .....	—	—	231,028
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>於2015年12月31日</b>			
投資物業：			
— 土地及工業物業 .....	—	—	6,181
— 商業宿舍 .....	—	—	641,646
— 學生宿舍 .....	—	—	243,644
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

說明	採用下列數據的公平值計量		
	相同資產活躍 市場報價 (第1級)	其他重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)
	千新元	千新元	千新元
<b>於2016年12月31日</b>			
投資物業：			
— 土地及工業物業 .....	—	—	5,773
— 商業宿舍 .....	—	—	636,571
— 學生宿舍 .....	—	—	285,062
— 持作出售資產(附註20) .....	—	—	5,954
<b>於2017年6月30日</b>			
投資物業：			
— 土地及工業物業 .....	—	—	7,116
— 商業宿舍 .....	—	—	637,814
— 學生宿舍 .....	—	—	296,075
— 持作出售資產(附註20) .....	—	—	5,355

### 用於計算第2級公平值的估值技巧

貴集團物業的第2級公平值一般採用最近期土地收購價計算得出。

### 第3級公平值計量變動對賬

說明	土地、工業物業 及商業宿舍	學生宿舍	總計
	千新元	千新元	千新元
<b>截至2014年12月31日止年度</b>			
年初 .....	283,555	—	283,555
收購附屬公司 .....	3,962	—	3,962
轉至第3級 .....	85,157	—	85,157
匯兌差額 .....	(861)	(5,766)	(6,627)
於損益確認的收益/(虧損) .....	43,442	(2,968)	40,474
投資物業添置及其後開支 .....	35,693	239,762	275,455
年末 .....	450,948	231,028	681,976

說明	土地、工業物業		
	及商業宿舍	學生宿舍	總計
	千新元	千新元	千新元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>			
年初.....	450,948	231,028	681,976
轉至第3級.....	2,461	—	2,461
匯兌差額.....	(9,143)	(1,332)	(10,475)
於損益確認的(虧損)/收益.....	(2,657)	6,207	3,550
投資物業添置及其後開支.....	206,218	7,741	213,959
年末.....	<u>647,827</u>	<u>243,644</u>	<u>891,471</u>
<b>於截至2016年12月31日止年度</b>			
年初.....	647,827	243,644	891,471
匯兌差額.....	(1,650)	(30,782)	(32,432)
於損益確認的(虧損)/收益.....	(32,436)	29,315	(3,121)
投資物業添置及其後開支.....	34,185	45,459	79,644
建設成本超額撥備.....	(2,202)	—	(2,202)
轉至持作出售資產(附註20).....	(3,380)	(2,574)	(5,954)
年末.....	<u>642,344</u>	<u>285,062</u>	<u>927,406</u>
<b>於2017年6月30日</b>			
期初.....	642,344	285,062	927,406
匯兌差額.....	(402)	2,916	2,514
於損益確認的收益/(虧損).....	970	1,375	2,345
投資物業添置及其後開支.....	3,378	6,722	10,100
建設成本超額撥備.....	(1,360)	—	(1,360)
期末.....	<u>644,930</u>	<u>296,075</u>	<u>941,005</u>

說明	土地、工業物業 及商業宿舍		學生宿舍	總計
	千新元	千新元		
<b>於2016年6月30日(未經審核)</b>				
期初.....	647,827	243,644		891,471
匯兌差額.....	1,181	(26,615)		(25,434)
投資物業添置及其後開支.....	32,057	602		32,659
期末.....	<u>681,065</u>	<u>217,631</u>		<u>898,696</u>

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，估值技術並無變動。

於截至2017年6月30日止六個月，管理層改變了經選擇投資業務及持作待售資產的估價技術。管理層已評估估值技術之改變確保不同地理位置所在投資物業估價之連貫性，且能更好的反映有關物業之公平值。就投資物業及待售物業有關估價技術之改變以及主要不可觀察輸入數據已納入本附註(附註20)。估價技術的改變並未對投資物業估價造成重大影響。

估價技術變化概要如下表：

國家	描述	截至2014年、2015年及 2016年12月31日止年度	截至2017年 6月30日止六個月
		之估價技術	之估價技術
新加坡	商業宿舍	折讓現金流法及收 入資本化法	投資法／收入資本 化法
中國	工業物業	銷售比較法	投資法
馬來西亞	商業宿舍及持至待 售資產	折讓現金流法及成 本法	投資法及銷售比較 法
澳大利亞	學生宿舍	折讓現金流法	投資法

貴集團的政策為確認相關事件發生日期轉至或轉自公平值層級的金額或導致相關轉移的情形變動。

## 第3級公平值計量所用估值技術及輸入數據

下表呈列用於釐定公平值層級第3級類目下投資物業公平值及持作出售資產(附註20)公平值的估值技術及主要輸入數據：

國家	說明	公平值				估值技術	不可觀察輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察輸入數據的範圍			不可觀察輸入數據與公平值的關係	
		12月31日		6月30日				12月31日	6月30日			
		2014年	2015年	2016年	2017年			2014年	2015年	2016年		2017年
新加坡	商業宿舍	385,674 (千新元)	574,215 (千新元)	572,000 (千新元)	568,000 (千新元)	貼現現金流 量法	貼現率	7.5%-30%	7.5%-30%	7.5%	不適用	貼現率越高，估值 越低
						每間房每月 租金	3,300新元- 6,800新元	2,760新元- 7,040新元	2,640新元- 7,040新元	2,400新元- 7,920新元	2,400新元- 7,920新元	每間房每月租金越 高，估值越高
						估計完工成 本	36.3百萬新元	21.0百萬新元	不適用	不適用	不適用	估計完工成本越 高，估值越低
						收益資本化 法	資本化率	6.5%-27%	6.5%-27%	6.5%-28%	7.25%-7.50%	資本化率越高，估 值越低
印度尼西亞	土地	904	955	1,087	1,507	銷售比較法	每平方米市 值	120新元-130新元	130新元-135新元	150新元-155新元	205新元-210新元	每平方米市 值越高，估值越高



國家	說明	公平值				估值技術	不可觀察輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察輸入數據的範圍				不可觀察輸入數據與公平值的關係	
		12月31日		6月30日				12月31日		6月30日			
		2014年 (千新元)	2015年 (千新元)	2016年 (千新元)	2017年 (千新元)			2014年	2015年	2016年	2017年		
中華人民共和國	工業物業	4,072	4,106	3,922	4,869	銷售比較法	每平方米市 值	390新元-400新元	每平方米 390新元-400新元	380新元-390新元	每平方米 高, 估值越高	不適用	每平方米市 值越高, 估值越高
						投資法	每月每平方米 米租金	不適用	不適用	不適用	每月每平方米市 值越高, 估值越高	每平方 4新元-5新元	每月每平方米市 值越高, 估值越高
馬來西亞	商業宿舍	57,706	67,431	64,571	69,814	貼現現金流 量法	資本化率	不適用	不適用	不適用	資本化率越高, 估 值越低	5.0%-6.5%	資本化率越高, 估 值越低
	持作出售 資產	零	零	3,380	3,366		貼現率	8%-8.5%	7%-9%	7.5%-9.0%	貼現率越高, 估值 越低	不適用	貼現率越高, 估值 越低
							每間房每月 租金	490新元- 2,300新元	480新元- 2,200新元	500新元- 900新元	每間房每月租金越 高, 估值越高	495新元- 870新元	每間房每月租金越 高, 估值越高
							每平方米市 值	160新元-200新元	130新元-150新元	160新元-165新元	每平方米 高, 估值越高	不適用	每平方米市 值越高, 估值越高

(附註20)

國家	說明	公平值				估值技術	不可觀察輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察輸入數據的範圍				不可觀察輸入數據與公平值的關係
		12月31日		6月30日				12月31日		6月30日		
		2014年 (千新元)	2015年 (千新元)	2016年 (千新元)	2017年 (千新元)			2014年	2015年	2016年	2017年	
澳大利亞		2,592	1,120	764	740	每平方市 值	每平方市 值	每平方米 160新 元-180新 元	每平方米 160新 元-180新 元	每平方米 160新 元-180新 元	每平方米 160新 元-180新 元	每平方市 值越 高，估 值越 高
英國	學生宿舍	159,682	170,946	208,604	212,018	投資法	應用收 益率/資 本化率	6.75%-7.25%	6.75%-8.00%	6.25%-8.26%	6.02%-8.50%	收益率越 高，估 值越 高
	持作出售 資產	零	零	2,574	1,989	銷售比較法	每間房每 週租金	每週185 新元-330 新元	每週185 新元- 440新元	每週160 新元- 400新元	每週150 新元- 385新元	每間房每 週租金越 高，估 值越 高

(附註20)

國家	說明	公平值			估值技術	不可觀察輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察輸入數據的範圍			不可觀察輸入數據與公平值的關係			
		12月31日	2015年	2016年			12月31日	2015年	2016年		6月30日	2017年	
		(千新元)	(千新元)	(千新元)			2014年	2015年	2016年		2017年	2017年	
澳大利亞	學生宿舍	71,346	72,698	76,458	84,057	貼現現金流量法	貼現率	10.75%	10.75%	10.95%	不適用	不適用	貼現率越高，估值越低
						投資法	每間房每週租金	每週325新元	每週285新元-445新元	每週300新元-495新元	每週300新元-500新元	每週300新元-500新元	每間房每週租金越高，估值越高
							資本市場收益率	不適用	不適用	不適用	6.70%	6.70%	資本市場收益率越高，估值越低
						銷售比較法	每平方米市值	不適用	不適用	不適用	每平方米	每平方米	每平方米市值越高，估值越高
							值				4,500新元	-10,500新元	

(a) 不可觀察輸入數據之間並無重大關係。

## 貴集團的估值程序

貴集團委聘外部獨立及合資格估值師根據物業的最佳及最好用途釐定 貴集團投資物業於各年末的公平值。於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，物業公平值乃由Suntec Real Estate Consultants Pte Ltd、C H Williams Talhar & Wong Sdn Bhd、Knight Frank Malaysia Sdn.Bhd、Savills Valuation Pty Ltd、KJPP Billy Anthony Lie & Rekan、Shanghai Cairul Real Estate Land Appraisal Co., Ltd、Colliers International Valuation UK LLP及Larrobe Holdings Pty Ltd Trading (作為 LMW Hegney)、AVS Property Valuers、Jones Leng LaSalle Advisory Services Pty Ltd及GVA Grimley Ltd釐定。

於各年度，貴集團的投資及融資部門連同 貴集團行政總裁：

- 核實獨立估值報告的全部重大輸入數據；
- 與過往年度估值報告相比較時評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論；及
- 分析公平值變動的理由。

第2級及第3級公平值變動於各報告日期進行分析。

貼現現金流量法涉及按規定的適用回報率(適用於該類物業)貼現未來現金流淨額，以獲得現值淨額。收益淨額按總收入減經營開支及房產稅等開支及經作出空置撥備後得出。

收益資本化及投資法涉及按適當資本化率將收益淨額資本化以得出公平值。收益淨額按總租金及其他收入減經營開支及房產稅等開支及經作出空置撥備後得出。

成本法涉及單獨釐定土地及樓宇價值，且該等價值的總和被視為物業公平值。土地價值按比較法得出，該過程參照周邊相若土地交易並就任何差異作出調整。樓宇乃參照其折舊重置成本估值，通過將樓宇視作新樓宇得出當前重置成本並作出折舊撥備而釐定。

銷售比較法涉及使用可資比較物業的售價並直接與目標物業比較。會就物業差異計提撥備，包括土地尺寸、裝修及位置。該估值法的最重大輸入數據為每平方米售價。

在建投資物業的估計完工成本乃由管理層使用 貴集團根據管理層的經驗及對市況的了解內部編製的預算進行估計。

## 25. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇	租賃裝修	廠房、 機械 及設備	翻新、 傢俬及 固定裝置	汽車	辦公室 設備及 電腦	在途 營運資金	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>貴集團</b>								
<b>於2014年12月31日</b>								
<i>成本</i>								
年初.....	1,848	—	5,154	3,282	542	323	311	11,460
匯兌差額.....	(12)	—	(225)	(97)	(7)	(43)	—	(384)
添置.....	—	—	666	1,147	72	477	15	2,377
出售.....	(9)	—	(389)	(293)	(44)	(161)	—	(896)
重新分類.....	—	—	566	(566)	—	—	—	—
轉撥自在途營運資金.....	—	—	77	212	—	37	(326)	—
收購附屬公司.....	—	—	—	—	—	29	—	29
年末.....	<u>1,827</u>	<u>—</u>	<u>5,849</u>	<u>3,685</u>	<u>563</u>	<u>662</u>	<u>—</u>	<u>12,586</u>
<i>累計折舊</i>								
年初.....	56	—	132	1,077	265	81	—	1,611
匯兌差額.....	(46)	—	(231)	(73)	(10)	(43)	—	(403)
出售.....	—	—	(204)	(7)	(39)	(144)	—	(394)
折舊費用.....								
— 持續經營(附註7).....	137	—	945	644	62	140	—	1,928
— 非持續經營.....	—	—	2	11	—	13	—	26
重新分類.....	—	—	166	(95)	10	5	—	86
年末.....	<u>147</u>	<u>—</u>	<u>810</u>	<u>1,557</u>	<u>288</u>	<u>52</u>	<u>—</u>	<u>2,854</u>
<i>累計減值</i>								
年初.....	—	—	3,455	293	81	1	—	3,830
匯兌差額.....	—	—	41	(12)	2	—	—	31
出售.....	—	—	(176)	(280)	(2)	30	—	(428)
重新分類.....	—	—	(65)	—	(10)	(11)	—	(86)
年末.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,255</u>	<u>1</u>	<u>71</u>	<u>20</u>	<u>—</u>	<u>3,347</u>
<i>賬面淨值</i>								
年末.....	<u>1,680</u>	<u>—</u>	<u>1,784</u>	<u>2,127</u>	<u>204</u>	<u>590</u>	<u>—</u>	<u>6,385</u>

	租賃土地 及樓宇	租賃裝修	廠房、 機械 及設備	翻新、 傢俬及 固定裝置	汽車	辦公室 設備及 電腦	在途 營運資金	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>於2015年12月31日</b>								
<i>成本</i>								
年初.....	1,827	—	5,849	3,685	563	662	—	12,586
匯兌差額.....	(57)	—	(225)	(189)	(6)	(21)	—	(498)
添置.....	—	—	531	2,105	23	410	2,899	5,968
出售.....	—	—	(172)	(169)	(96)	(3)	—	(440)
重新分類.....	—	—	—	111	—	(111)	—	—
轉撥自/(至)在途營運資金...	—	1,479	461	289	—	5	(2,234)	—
轉撥至持作出售資產.....	—	—	(1,212)	(2)	—	—	—	(1,214)
年末.....	<u>1,770</u>	<u>1,479</u>	<u>5,232</u>	<u>5,830</u>	<u>484</u>	<u>942</u>	<u>665</u>	<u>16,402</u>
<i>累計折舊</i>								
年初.....	147	—	810	1,557	288	52	—	2,854
匯兌差額.....	(14)	—	(107)	(100)	(6)	(14)	—	(241)
出售.....	—	—	(131)	(69)	(85)	—	—	(285)
折舊費用(附註7).....	131	58	905	845	67	285	—	2,291
重新分類.....	—	—	—	14	—	(14)	—	—
轉撥至持作出售資產.....	—	—	(633)	(1)	—	—	—	(634)
年末.....	<u>264</u>	<u>58</u>	<u>844</u>	<u>2,246</u>	<u>264</u>	<u>309</u>	<u>—</u>	<u>3,985</u>
<i>累計減值</i>								
年初.....	—	—	3,255	1	71	20	—	3,347
匯兌差額.....	—	—	(59)	—	(2)	—	—	(61)
年內減值撥回(附註9).....	—	—	(35)	—	—	—	—	(35)
出售.....	—	—	—	—	(8)	—	—	(8)
重新分類.....	—	—	(6)	(1)	—	7	—	—
轉撥至持作出售資產.....	—	—	(535)	—	—	—	—	(535)
年末.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,620</u>	<u>—</u>	<u>61</u>	<u>27</u>	<u>—</u>	<u>2,708</u>
<i>賬面淨值</i>								
年末.....	<u>1,506</u>	<u>1,421</u>	<u>1,768</u>	<u>3,584</u>	<u>159</u>	<u>606</u>	<u>665</u>	<u>9,709</u>

	自由保有 土地及 樓宇	租賃土地 及樓宇	租賃裝修	廠房、 機械 及設備	翻新、 傢俬及 固定裝置	汽車	辦公室 設備及 電腦	在途 營運資金	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>貴集團</b>									
<b>於2016年12月31日</b>									
<i>成本</i>									
年初.....	—	1,770	1,479	5,232	5,830	484	942	665	16,402
調整.....	—	431	—	261	—	—	—	—	692
匯兌差額.....	—	80	—	(57)	(162)	—	(3)	(15)	(157)
添置.....	—	—	46	680	2,257	278	637	558	4,456
出售.....	—	—	—	(178)	(385)	(414)	(298)	—	(1,275)
轉撥自／(至)在途									
營運資金.....	666	—	—	(5)	210	—	24	(895)	—
轉撥至持作出售資產									
(附註20).....	—	(2,281)	—	—	—	—	—	—	(2,281)
年末.....	<u>666</u>	<u>—</u>	<u>1,525</u>	<u>5,933</u>	<u>7,750</u>	<u>348</u>	<u>1,302</u>	<u>313</u>	<u>17,837</u>
<i>累計折舊</i>									
年初.....	—	264	58	844	2,246	264	309	—	3,985
調整.....	—	431	—	1,573	—	—	—	—	2,004
匯兌差額.....	—	26	—	(27)	(83)	5	2	—	(77)
出售.....	—	—	—	(110)	(253)	(257)	(267)	—	(887)
折舊費用(附註7).....	4	139	195	706	1,504	94	400	—	3,042
轉撥至持作出售資產									
(附註20).....	—	(860)	—	—	—	—	—	—	(860)
年末.....	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>253</u>	<u>2,986</u>	<u>3,414</u>	<u>106</u>	<u>444</u>	<u>—</u>	<u>7,207</u>
<i>累計減值</i>									
年初.....	—	—	—	2,620	—	61	27	—	2,708
調整.....	—	—	—	(1,312)	—	—	—	—	(1,312)
匯兌差額.....	—	—	—	—	—	1	1	—	2
出售.....	—	—	—	—	—	(8)	(28)	—	(36)
年末.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,308</u>	<u>—</u>	<u>54</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,362</u>
<i>賬面淨值</i>									
年末.....	<u>662</u>	<u>—</u>	<u>1,272</u>	<u>1,639</u>	<u>4,336</u>	<u>188</u>	<u>858</u>	<u>313</u>	<u>9,268</u>

	自由保有 土地及 樓宇	租賃土地 及樓宇	租賃裝修	廠房、 機械 及設備	翻新、 傢俬及 固定裝置	汽車	辦公室 設備及 電腦	在途 營運資金	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>貴集團</b>									
<b>於2017年6月30日</b>									
<i>成本</i>									
期初.....	666	—	1,525	5,933	7,750	348	1,302	313	17,837
調整.....	—	—	—	—	(40)	—	—	—	(40)
匯兌差額.....	(3)	—	—	(3)	8	(1)	(2)	—	(1)
添置.....	—	—	—	125	324	171	55	944	1,619
出售.....	—	—	—	(30)	(65)	(80)	(177)	—	(352)
期末.....	<u>663</u>	<u>—</u>	<u>1,525</u>	<u>6,025</u>	<u>7,977</u>	<u>438</u>	<u>1,178</u>	<u>1,257</u>	<u>19,063</u>
<i>累計折舊</i>									
期初.....	4	—	253	2,986	3,414	106	444	—	7,207
匯兌差額.....	—	—	—	(1)	8	(1)	(2)	—	4
出售.....	—	—	—	(21)	(56)	(80)	(177)	—	(334)
折舊費用(附註7).....	2	—	99	350	891	44	235	—	1,621
期末.....	<u>6</u>	<u>—</u>	<u>352</u>	<u>3,314</u>	<u>4,257</u>	<u>69</u>	<u>500</u>	<u>—</u>	<u>8,498</u>
<i>累計減值</i>									
期初及期末.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,308</u>	<u>—</u>	<u>54</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,362</u>
<i>賬面淨值</i>									
期末.....	<u>657</u>	<u>—</u>	<u>1,173</u>	<u>1,403</u>	<u>3,720</u>	<u>315</u>	<u>678</u>	<u>1,257</u>	<u>9,203</u>



	自由保有 土地及 樓宇	租賃土地 及樓宇	租賃裝修	廠房、 機械 及設備	翻新、 傢俬及 固定裝置	汽車	辦公室 設備及 電腦	在途 營運資金	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>貴集團</b>									
<b>(未經審核)</b>									
<b>於2016年6月30日</b>									
<i>成本</i>									
期初.....	—	1,770	1,479	5,232	5,830	484	942	665	16,402
匯兌差額.....	—	(3)	—	(19)	(94)	(3)	(13)	14	(118)
添置.....	—	—	27	229	355	122	94	949	1,776
出售.....	—	—	—	(22)	(251)	(137)	(233)	—	(643)
<i>轉撥自/(至)在途</i>									
營運資金.....	696	—	—	(3)	—	—	8	(701)	—
期末.....	<u>696</u>	<u>1,767</u>	<u>1,506</u>	<u>5,417</u>	<u>5,840</u>	<u>466</u>	<u>798</u>	<u>927</u>	<u>17,417</u>
<i>累計折舊</i>									
期初.....	—	264	58	844	2,246	264	309	—	3,985
匯兌差額.....	—	(1)	—	(3)	(42)	(1)	(7)	—	(54)
出售.....	—	—	—	(17)	(143)	(129)	(207)	—	(496)
折舊費用(附註7).....	2	66	97	336	739	55	163	—	1,458
期末.....	<u>2</u>	<u>329</u>	<u>155</u>	<u>1,160</u>	<u>2,800</u>	<u>189</u>	<u>258</u>	<u>—</u>	<u>4,893</u>
<i>累計減值</i>									
期初及期末.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,620</u>	<u>—</u>	<u>54</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,674</u>
<i>賬面淨值</i>									
期末.....	<u>694</u>	<u>1,438</u>	<u>1,351</u>	<u>1,637</u>	<u>3,040</u>	<u>223</u>	<u>540</u>	<u>927</u>	<u>9,850</u>

	廠房、機械 及設備	翻新、傢俬 及固定裝置	汽車	辦公室設備 及電腦	進行中的 營運資金	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>貴公司</b>						
<b>於2014年12月31日</b>						
<i>成本</i>						
年初.....	6	863	822	517	—	2,208
添置.....	—	8	72	125	—	205
出售.....	—	—	—	(38)	—	(38)
年末.....	<u>6</u>	<u>871</u>	<u>894</u>	<u>604</u>	<u>—</u>	<u>2,375</u>
<i>累計折舊</i>						
年初.....	6	845	768	470	—	2,089
折舊費用.....	—	5	20	31	—	56
出售.....	—	—	—	(35)	—	(35)
年末.....	<u>6</u>	<u>850</u>	<u>788</u>	<u>466</u>	<u>—</u>	<u>2,110</u>
<i>賬面淨值</i>						
年末.....	<u>—</u>	<u>21</u>	<u>106</u>	<u>138</u>	<u>—</u>	<u>265</u>
<b>於2015年12月31日</b>						
<i>成本</i>						
年初.....	6	871	894	604	—	2,375
添置.....	—	8	—	72	—	80
出售.....	—	—	(74)	—	—	(74)
年末.....	<u>6</u>	<u>879</u>	<u>820</u>	<u>676</u>	<u>—</u>	<u>2,381</u>
<i>累計折舊</i>						
年初.....	6	850	788	466	—	2,110
折舊費用.....	—	7	33	72	—	112
出售.....	—	—	(74)	—	—	(74)
年末.....	<u>6</u>	<u>857</u>	<u>747</u>	<u>538</u>	<u>—</u>	<u>2,148</u>
<i>賬面淨值</i>						
年末.....	<u>—</u>	<u>22</u>	<u>73</u>	<u>138</u>	<u>—</u>	<u>233</u>

	廠房、機械 及設備	翻新、傢俬 及固定裝置	汽車	辦公室設備 及電腦	進行中的 營運資金	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>貴公司</b>						
<b>於2016年12月31日</b>						
<i>成本</i>						
年初.....	6	879	820	676	—	2,381
添置.....	—	—	—	86	—	86
年末.....	<u>6</u>	<u>879</u>	<u>820</u>	<u>762</u>	<u>—</u>	<u>2,467</u>
<i>累計折舊</i>						
年初.....	6	857	747	538	—	2,148
折舊費用.....	—	7	33	76	—	116
年末.....	<u>6</u>	<u>864</u>	<u>780</u>	<u>614</u>	<u>—</u>	<u>2,264</u>
<i>賬面淨值</i>						
年末.....	<u>—</u>	<u>15</u>	<u>40</u>	<u>148</u>	<u>—</u>	<u>203</u>
<b>於2017年6月30日</b>						
<i>成本</i>						
期初.....	6	879	820	762	—	2,467
添置.....	—	38	171	21	—	230
出售.....	—	—	(450)	—	—	(450)
期末.....	<u>6</u>	<u>917</u>	<u>541</u>	<u>783</u>	<u>—</u>	<u>2,247</u>
<i>累計折舊</i>						
期初.....	6	864	780	614	—	2,264
折舊費用.....	—	4	14	42	—	60
出售.....	—	—	(450)	—	—	(450)
期末.....	<u>6</u>	<u>868</u>	<u>344</u>	<u>656</u>	<u>—</u>	<u>1,874</u>
<i>賬面淨值</i>						
期末.....	<u>—</u>	<u>49</u>	<u>197</u>	<u>127</u>	<u>—</u>	<u>373</u>

	廠房、機械 及設備	翻新、傢俬 及固定裝置	汽車	辦公室設備 及電腦	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>貴公司</b>					
<b>(未經審核)</b>					
<b>於2016年6月30日</b>					
<b>成本</b>					
期初.....	6	879	820	676	2,381
添置.....	—	—	—	8	8
期末.....	<u>6</u>	<u>879</u>	<u>820</u>	<u>684</u>	<u>2,389</u>
<b>累計折舊</b>					
期初.....	6	857	747	538	2,148
折舊費用.....	—	4	16	36	56
期末.....	<u>6</u>	<u>861</u>	<u>763</u>	<u>574</u>	<u>2,204</u>
<b>賬面淨值</b>					
期末.....	<u>—</u>	<u>18</u>	<u>57</u>	<u>110</u>	<u>185</u>

(a) 於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，貴集團融資租賃協議項下物業、廠房及設備的賬面淨值分別為零新元、16,100新元、62,600新元及218,700新元(附註29)。

(b) 貴集團於2014年、2015年及2016年12月31日的租賃土地及樓宇包括：

位置	租期	物業用途
Indonesia MM 2100 Industrial Town Jl. Bali Blok HI-1 Cibitung Bekasi 17520	自2004年9月30日起20年，可選擇 延期20年	工業廠房大樓
Indonesia Royal Palace Shophouse Complex, Block C No.15, Jl.Prof.Dr.Seopomo SH No.178A, Tebet, South Jakarta	自2004年7月27日起17年	商業辦公室

上述物業於2016年12月31日重新分類為持作出售資產(附註20)。

(c) 貴集團於2016年12月31日及2017年6月30日的自由保有土地及樓宇包括：

位置	物業用途
Malaysia No.17, Jalan Ekoperniagaan 1/23 Taman Ekoperniagaan 81100 Johor Bahru, Johor	集中辦公區

## 26. 無形資產

	貴集團			
	於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
組成：				
綜合產生的商譽(附註(a)) . . . . .	207	207	207	207
有利租賃協議(附註(b)) . . . . .	11,527	6,588	1,649	749
	<u>11,734</u>	<u>6,795</u>	<u>1,856</u>	<u>956</u>

### (a) 綜合產生的商譽

	貴集團			
	於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
成本				
年／期初及年／期末 . . . . .	13,238	13,238	13,238	13,238
累計減值				
年／期初及年／期末 . . . . .	13,031	13,031	13,031	13,031
賬面淨值 . . . . .	<u>207</u>	<u>207</u>	<u>207</u>	<u>207</u>

### 商譽減值測試

商譽乃根據個別實體及業務分部分配至 貴集團的現金產生單位(「現金產生單位」)。

商譽分配及使用價值計算法所用主要假設概述如下：

	於12月31日				於6月30日				於12月31日				於6月30日			
	增長率		貼現率		增長率		貼現率		增長率		貼現率		增長率		貼現率	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
現金產生單位	千新元	千新元	千新元	千新元												
(「現金產生單位」)																
宿舍																
Westlite Dormitory																
(Tebrau) Sdn Bhd ...	207	207	207	207	4%	4%	5%	5%	8.5%	8%	9%	9%				

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。使用價值計算法所用現金流預測乃按管理層作出的十年期財務預算得出。五年期以上現金流使用上文所述估計增長率推斷得出，而上述增長率乃根據管理層對市場發展的預測。現金流預測所用貼現率為稅前值並反映於評估現金產生單位當日的合理風險溢價。

管理層預計按使用價值計算所採用的關鍵假設(包括增長率及折讓率)之任何變動，不會導致可收回金額低於其賬面值。

## (b) 有利租賃協議

	貴集團			
	於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
成本				
年／期初及年／期末 .....	25,521	25,521	25,521	25,521
累計攤銷				
年／期初 .....	9,055	13,994	18,933	23,872
攤銷費用 .....	4,939	4,939	4,939	900
年／期末 .....	<u>13,994</u>	<u>18,933</u>	<u>23,872</u>	<u>24,772</u>
賬面淨值 .....	<u>11,527</u>	<u>6,588</u>	<u>1,649</u>	<u>749</u>

(c) 計入綜合收益表的攤銷開支分析如下：

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
出售成本(附註7).....	<u>4,939</u>	<u>4,939</u>	<u>4,939</u>	<u>2,470</u>	<u>900</u>

## 27. 貿易及其他應付款項

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
付予下列各方的貿易								
應付款項：								
— 非關聯方 .....	2,880	2,027	1,827	2,077	312	114	32	179
— 聯營公司 .....	—	49	120	123	—	—	—	—
	2,880	2,076	1,947	2,200	312	114	32	179
付予下列各方的非貿易類								
應付款項								
— 聯營公司 .....	—	751	1,789	2,388	—	—	—	—
— 附屬公司 .....	—	—	—	—	953	600	5,403	6,135
預付租金 .....	4,375	5,337	5,214	1,905	—	—	—	—
遞延收入 .....	40	67	176	2,262	—	—	—	—
已收按金 .....	11,709	12,765	17,341	16,518	—	1	—	—
應計經營開支 .....	10,828	8,366	11,622	12,081	3,555	3,121	3,449	3,836
應計應付建設成本.....	8,729	23,869	7,165	5,551	—	—	—	—
其他應付款項 .....	671	1,242	1,993	2,113	196	454	594	1
貿易及其他應付款項總額	<u>39,232</u>	<u>54,473</u>	<u>47,247</u>	<u>45,018</u>	<u>5,016</u>	<u>4,290</u>	<u>9,478</u>	<u>10,151</u>

付予附屬公司的非貿易類應付款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，貿易應付款項(包括應付關聯方貿易款項)基於發票日期的賬齡分析如下：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
3個月以下 .....	2,323	1,495	1,587	1,755
3至6個月 .....	48	61	21	67
6個月以上 .....	509	520	339	378
	<u>2,880</u>	<u>2,076</u>	<u>1,947</u>	<u>2,200</u>

## 28. 借款

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<i>即期</i>								
銀行借款(附註(a)) .....	23,379	30,805	38,007	39,953	—	—	—	2,324
聯營公司貸款(附註(d)) ..	—	3,445	—	—	—	—	—	—
融資租賃責任								
(附註(c)及附註29) .....	—	6	26	52	—	—	—	25
應付票據(附註(b)) .....	—	100,000	—	—	—	100,000	—	—
減：交易成本 .....	—	(384)	—	—	—	(384)	—	—
	—	99,616	—	—	—	99,616	—	—
應付利息 .....	1,313	2,877	1,571	2,546	1,313	2,877	1,571	2,546
	<u>24,692</u>	<u>136,749</u>	<u>39,604</u>	<u>42,551</u>	<u>1,313</u>	<u>102,493</u>	<u>1,571</u>	<u>4,895</u>



	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
非即期								
銀行借款(附註(a)).....	304,836	413,440	501,313	418,486	—	—	—	—
融資租賃責任								
(附註(c)及附註29)....	—	10	34	21	—	—	—	—
非控股權益貸款(附註(e))	4,120	—	4,900	6,370	—	—	—	—
聯營公司貸款(附註(d))..	—	56,855	50,080	48,357	—	—	—	—
附屬公司貸款(附註(e))..	—	—	—	—	—	—	70,000	—
應付票據(附註(b)).....	100,000	65,000	64,750	149,750	100,000	65,000	64,750	149,750
減：交易成本.....	(875)	(461)	(283)	(791)	(875)	(461)	(283)	(791)
	99,125	64,539	64,467	148,959	99,125	64,539	64,467	148,959
	408,081	534,844	620,794	622,193	99,125	64,539	134,467	148,959
借款總額.....	<u>432,773</u>	<u>671,593</u>	<u>660,398</u>	<u>664,744</u>	<u>100,438</u>	<u>167,032</u>	<u>136,038</u>	<u>153,854</u>

貴集團借款於結算日面臨的利率變動及合約重新定價日期如下：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
—1年以下.....	24,692	136,749	39,604	42,551	1,313	102,493	1,571	4,895
—1至5年.....	237,557	272,398	284,051	356,522	99,125	64,539	64,467	148,959
—5年以上.....	170,524	262,446	336,743	265,671	—	—	70,000	—
	<u>432,773</u>	<u>671,593</u>	<u>660,398</u>	<u>664,744</u>	<u>100,438</u>	<u>167,032</u>	<u>136,038</u>	<u>153,854</u>

於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，貴集團的應付銀行借款如下：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
一年內.....	23,379	30,805	38,007	39,953	—	—	—	2,324
一年至兩年內.....	29,730	82,321	38,275	35,927	—	—	—	—
兩年至五年內.....	108,702	99,061	162,321	151,097	—	—	—	—
五年後.....	166,404	232,058	300,717	231,462	—	—	—	—
	<u>328,215</u>	<u>444,245</u>	<u>539,320</u>	<u>458,439</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,324</u>

於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，貴集團及貴公司的應付其他貸款如下：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
一年內.....	1,313	105,944	1,597	2,598	1,313	102,493	1,571	2,571
一年至兩年內.....	—	6,781	67,936	67,937	—	—	64,467	64,558
兩年至五年內.....	99,125	84,235	15,519	101,561	99,125	64,539	—	84,401
五年後.....	4,120	30,388	36,026	34,209	—	—	70,000	—
	<u>104,558</u>	<u>227,348</u>	<u>121,078</u>	<u>206,305</u>	<u>100,438</u>	<u>167,032</u>	<u>136,038</u>	<u>151,530</u>

### (a) 銀行借款

銀行借款按其浮動利率計息。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

於2014年、2015年、2016年12月31日及於2017年6月30日，借款總額包括貴集團已抵押負債(包括融資租賃)分別328,215,000新元、444,261,000新元、539,380,000新元及458,512,000新元。該等借款乃由若干銀行存款(附註15)、若干投資物業(附註24)及持作出售資產(附註20)作抵押。

**(b) 應付票據**

於2014年，貴公司改善其於2013年9月6日制定的價值300百萬新元的多幣種中期票據（「多幣種中期票據」）計劃，並將根據多幣種中期票據可能發行的票據最高本金總額由300百萬新元增至500百萬新元，自2014年10月29日起生效。

於2015年，貴公司發行票據65百萬新元。票據按固定年利率5.25%計息，以每半年形式支付，期限為3年。

於2016年，貴公司更新其於2013年9月6日制定的價值500百萬新元的多幣種中期票據（「多幣種中期票據」）計劃。

貴集團於2015年12月31日的流動負債淨額為52.7百萬新元。貴集團的流動負債淨額主要因應付票據99.1百萬新元由非流動負債重新分類至流動負債而產生，乃由於該款項於2016年10月到期應予償還。

於截至2015年12月31日止年度的報告日期，可用信貸融資75百萬新元將使貴集團擁有充足資金以償還其到期債務。

根據2016年10月7日更新的國家發展部計劃，貴公司於2017年4月12日發行2020年到期票據（「**2020年001批票據**」），每股5.25分，共65,000,000新元。2020年001批票據所得款項淨額已全部動用以償還DBS Bank Ltd.的貸款融資。

根據2016年10月7日更新的國家發展部計劃，貴公司於2017年5月19日已發行2020年到期票據，每股5.25分，共20,000,000新元，將併入及構成現有001批2020年票據的一個系列。

於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，我們發現貴集團遵守所有相關財務契約且借款已根據協定的條款妥為分類及呈列。

**(c) 融資租賃責任**

融資租賃責任乃以貴集團根據融資租賃購入的若干物業、廠房及設備作抵押（附註25(a)）。貴集團於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日融資租賃責任的加權平均實際利率分別為每年零%、2.8%、2.8%及2.8%。融資租賃責任的賬面值與其公平值相若。

**(d) 聯營公司貸款**

聯營公司貸款為無抵押及無固定償還條款。

聯營公司貸款的利息按浮動利率計算。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

**(e) 附屬公司貸款及非控股權益貸款**

附屬公司貸款及非控股權益貸款已獲抵押且並無固定還款期限，且經協定不會於接下來十二個月內還款。附屬公司貸款及非控股權益貸款的利息按浮動利率計算。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

**(f) 即期及非即期借款的公平值**

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
應付票據 .....	<u>106,070</u>	<u>164,949</u>	<u>64,543</u>	<u>150,144</u>	<u>106,070</u>	<u>164,949</u>	<u>64,543</u>	<u>150,144</u>

公平值列入公平值層級第2級。應付票據的公平值乃以從銀行獲得的指示性市價中位數為基礎。

**29. 融資租賃責任**

	貴集團			
	於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
於下列日期應付最低租賃付款：				
— 1年以下 .....	—	6	28	54
— 1至5年 .....	—	11	37	23
減：未來財務開支 .....	—	(1)	(5)	(4)
融資租賃責任的現值 .....	<u>—</u>	<u>16</u>	<u>60</u>	<u>73</u>

融資租賃責任的現值分析如下：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
1年以下(附註28) .....	—	6	26	52
1年以上(附註28)				
— 1至5年 .....	—	10	34	21
總計 .....	<u>—</u>	<u>16</u>	<u>60</u>	<u>73</u>

### 30. 其他負債

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
<i>即期</i>				
退休福利撥備(附註(b)) .....	—	113	—	—
重述成本撥備 .....	—	—	286	323
	<u>—</u>	<u>113</u>	<u>286</u>	<u>323</u>

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
<i>非即期</i>				
長假撥備(附註(a)) .....	37	33	30	34
退休福利撥備(附註(b)) .....	239	—	—	—
重述成本撥備 .....	—	149	22	31
應計租金開支 .....	—	531	448	407
其他 .....	—	20	—	—
	<u>276</u>	<u>733</u>	<u>500</u>	<u>472</u>

(a) 年／期內長假撥備變動如下：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
年／期初 .....	281	37	33	30
匯兌差額 .....	5	(2)	1	—
已作出／(撥回)撥備.....	11	(2)	(4)	4
年度／期間已付.....	(260)	—	—	—
年／期末 .....	<u>37</u>	<u>33</u>	<u>30</u>	<u>34</u>

(b) 年／期間內未撥款界定退休福利計劃項下的退休福利撥備變動如下：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
年／期初 .....	365	239	113	—
匯兌差額 .....	9	(8)	1	—
(撥回)／已作出撥備(附註11) ..	(75)	198	12	—
年度／期間已付.....	(60)	(316)	(126)	—
年／期末 .....	<u>239</u>	<u>113</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

未撥款界定福利計劃的退休福利撥備於 貴集團的印度尼西亞光盤製造業務停止經營後按適用工人法律及法規估計。

### (c) 賬面值及公平值

於結算日，其他非流動負債的賬面值與其公平值相若。

## 31. 遞延所得稅

當有法定可強制執行權利抵銷即期所得稅資產與即期所得稅負債及當遞延所得稅涉及同一財政機構時，遞延所得稅資產與負債相抵銷。適當抵銷後釐定的款項於資產負債表載列如下：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
遞延所得稅負債：								
— 於1年內結算 .....	859	894	850	193	6	1	3	7
— 於1年後結算 .....	2,269	1,488	493	3,709	20	26	20	12
	<u>3,128</u>	<u>2,382</u>	<u>1,343</u>	<u>3,902</u>	<u>26</u>	<u>27</u>	<u>23</u>	<u>19</u>
遞延所得稅資產：								
— 於1年後收回 .....	<u>(60)</u>	<u>(19)</u>	<u>(4)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

遞延所得稅賬目變動如下：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
年／期初 .....	3,013	3,068	2,363	1,339	25	26	27	23
匯兌差額 .....	(23)	(120)	(16)	(5)	—	—	—	—
扣除自／(計入)損益								
(附註12(a)) .....	78	(585)	(1,008)	2,568	1	1	(4)	(4)
年／期末 .....	<u>3,068</u>	<u>2,363</u>	<u>1,339</u>	<u>3,902</u>	<u>26</u>	<u>27</u>	<u>23</u>	<u>19</u>

倘相關稅項福利可能透過未來應課稅溢利變現，則確認已結轉稅項虧損及資本撥備的遞延所得稅資產。於2014年、2015年、2016年12月31日及於2017年6月30日，貴集團於結算日的未確認稅項虧損分別為8,737,000新元、8,254,000新元、8,844,000新元及7,991,000新元，而資本撥備分別為456,000新元、262,000新元、941,000新元及710,000新元，其可結轉並用於抵銷未來應課稅收入，惟須符合相關公司於其各自註冊成立國家有關未確認稅項虧損及資本撥備的若干法定規定。稅項虧損及資本撥備並無到期日。

遞延所得稅資產及負債(同一稅務機構內抵銷結餘前)變動如下：

## 貴集團

### 遞延所得稅負債

	加速稅項 折舊	無形資產 攤銷	公平值 收益淨額	其他	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>於2014年12月31日</b>					
年初.....	532	2,832	—	(129)	3,235
匯兌差額.....	(26)	—	—	—	(26)
扣除自／(計入)損益.....	76	(840)	831	(23)	44
年末.....	<u>582</u>	<u>1,992</u>	<u>831</u>	<u>(152)</u>	<u>3,253</u>
<b>於2015年12月31日</b>					
年初.....	582	1,992	831	(152)	3,253
匯兌差額.....	(17)	—	(114)	—	(131)
扣除自／(計入)損益.....	106	(840)	122	(8)	(620)
年末.....	<u>671</u>	<u>1,152</u>	<u>839</u>	<u>(160)</u>	<u>2,502</u>
<b>於2016年12月31日</b>					
年初.....	671	1,152	839	(160)	2,502
匯兌差額.....	2	—	(16)	—	(14)
(計入)／扣除自損益.....	(103)	(840)	(81)	1	(1,023)
年末.....	<u>570</u>	<u>312</u>	<u>742</u>	<u>(159)</u>	<u>1,465</u>



	加速稅項 折舊	無形資產 攤銷	公平值 收益淨額	其他	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>於2017年6月30日</b>					
期初.....	570	312	742	(159)	1,465
匯兌差額.....	1	—	(2)	(3)	(4)
扣除自／(計入)損益.....	62	(154)	2,656	—	2,564
期末.....	<u>633</u>	<u>158</u>	<u>3,396</u>	<u>(162)</u>	<u>4,025</u>
<b>於2016年6月30日(未經審核)</b>					
期初.....	671	1,152	839	(160)	2,502
匯兌差額.....	(1)	—	—	17	16
計入損益.....	(17)	(421)	—	—	(438)
期末.....	<u>653</u>	<u>731</u>	<u>839</u>	<u>(143)</u>	<u>2,080</u>

## 遞延所得稅資產

	撥備
	千新元
<b>於2014年12月31日</b>	
年初.....	(222)
匯兌差額.....	3
自損益扣除.....	34
年末.....	<u>(185)</u>
<b>於2015年12月31日</b>	
年初.....	(185)
匯兌差額.....	11
扣除自損益.....	35
年末.....	<u>(139)</u>
<b>於2016年12月31日</b>	
年初.....	(139)
匯兌差額.....	(2)
自損益扣除.....	15
年末.....	<u>(126)</u>
<b>於2017年6月30日</b>	
期初.....	(126)
匯兌差額.....	(1)
自損益扣除.....	4
期末.....	<u>(123)</u>
<b>於2016年6月30日(未經審核)</b>	
期初.....	(139)
匯兌差額.....	3
自損益扣除.....	9
期末.....	<u>(127)</u>

## 貴公司

## 遞延所得稅負債

	加速稅項折舊	其他	總計
	千新元	千新元	千新元
<b>於2014年12月31日</b>			
年初.....	10	15	25
自／(計入)損益扣除.....	16	(15)	1
年末.....	<u>26</u>	<u>—</u>	<u>26</u>
<b>於2015年12月31日</b>			
年初.....	26	—	26
自損益扣除.....	1	—	1
年末.....	<u>27</u>	<u>—</u>	<u>27</u>
<b>於2016年12月31日</b>			
年初.....	27	—	27
自損益扣除.....	(4)	—	(4)
年末.....	<u>23</u>	<u>—</u>	<u>23</u>
<b>於2017年6月30日</b>			
期初.....	23	—	23
自損益扣除.....	(4)	—	(4)
期末.....	<u>19</u>	<u>—</u>	<u>19</u>
<b>於2016年6月30日(未經審核)</b>			
期初.....	27	—	27
自損益扣除.....	(6)	—	(6)
期末.....	<u>21</u>	<u>—</u>	<u>21</u>

## 32. 股本及庫存股份

	貴集團及 貴公司		貴集團		貴公司	
	普通股數目		金額			
	已發行股本	庫存股份	股本	庫存股份	股本	庫存股份
	千股	千股	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>於2014年12月31日</b>						
年初.....	756,061	—	89,431	—	200,742	—
根據已行使認股權證發行股份.....	811	—	405	—	405	—
年末.....	<u>756,872</u>	<u>—</u>	<u>89,836</u>	<u>—</u>	<u>201,147</u>	<u>—</u>
<b>於2015年12月31日</b>						
年初.....	756,872	—	89,836	—	201,147	—
已購庫存股份.....	—	(5,071)	—	(2,107)	—	(2,107)
根據已行使認股權證發行股份.....	1	—	1	—	1	—
年末.....	<u>756,873</u>	<u>(5,071)</u>	<u>89,837</u>	<u>(2,107)</u>	<u>201,148</u>	<u>(2,107)</u>
<b>於2016年12月31日</b>						
年初.....	756,873	(5,071)	89,837	(2,107)	201,148	(2,107)
已購庫存股份.....	—	(11,838)	—	(4,391)	—	(4,391)
年末.....	<u>756,873</u>	<u>(16,909)</u>	<u>89,837</u>	<u>(6,498)</u>	<u>201,148</u>	<u>(6,498)</u>
<b>於2016年6月30日(未經審核)</b>						
期初.....	756,873	(5,071)	89,837	(2,107)	201,148	(2,107)
已購庫存股份.....	—	(11,838)	—	(4,391)	—	(4,391)
期末.....	<u>756,873</u>	<u>(16,909)</u>	<u>89,837</u>	<u>(6,498)</u>	<u>201,148</u>	<u>(6,498)</u>
<b>於2017年6月30日</b>						
期初.....	756,873	(16,909)	89,837	(6,498)	201,148	(6,498)
已購庫存股份.....	—	(2,541)	—	(1,119)	—	(1,119)
期末.....	<u>756,873</u>	<u>(19,450)</u>	<u>89,837</u>	<u>(7,617)</u>	<u>201,148</u>	<u>(7,617)</u>

所有已發行普通股悉數繳足。該等普通股並無面值。

於2011年8月1日，貴公司完成收購Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte. Ltd. (當時稱為Centurion Dormitory (Westlite) Pte Ltd) (「交易」)。是項收購根據業務合併會計準則列賬為反向收購。因此，貴集團的股本賬有別於貴公司。有關交易及會計處理的更多資料載於貴公司截至2011年12月31日止年度的已發佈財務報表。

於2013年10月28日，貴公司因按授權股東所持貴公司股本中每十股現有普通股獲授一項認股權證的基準發行的花紅認股權證，發行75,605,231份認股權證。各項認股權證附帶權利按每股普通股的行使價0.50新元認購貴公司股本中一股新普通股。各項認股權證可於發行認股權證日期開始(包括該日)四年期間的任何時候獲行使，且直至發行認股權證日期第四年屆滿。根據已行使認股權證發行新股的所得款項淨額406,249新元至今並無獲使用。

### (a) 庫存股份

於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2016年及2017年6月30日止六個月，貴公司分別於年度公開市場購入零股、5,071,400股、11,837,500股、11,837,500股及2,540,700股股份。購入股份已付總額分別為零新元、2,107,000新元、4,391,000新元、4,391,000新元及1,119,000新元，其呈列為股東權益內的組成成分。

於2017年11月22日，根據新加坡公司法第50章第76K條，貴公司持有的19,449,600股庫存股份已註銷。

### 33. 其他儲備

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
(a) 組成								
公平值儲備 .....	152	34	12	(13)	302	184	162	137
匯兌儲備.....	(10,484)	(19,465)	(38,401)	(36,768)	—	—	—	—
資本儲備.....	17,095	17,095	17,095	17,095	—	—	—	—
	<u>6,763</u>	<u>(2,336)</u>	<u>(21,294)</u>	<u>(19,686)</u>	<u>302</u>	<u>184</u>	<u>162</u>	<u>137</u>

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
(b) 變動								
(i) 公平值儲備 .....								
年／期初 .....	206	152	34	12	509	302	184	162
可供出售金融資產 的公平值虧損 (附註19) .....	(207)	(118)	(22)	(25)	(207)	(118)	(22)	(25)
重新分類至 損益(附註9)....	153	—	—	—	—	—	—	—
年／期末 .....	<u>152</u>	<u>34</u>	<u>12</u>	<u>(13)</u>	<u>302</u>	<u>184</u>	<u>162</u>	<u>137</u>

	貴集團			
	於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
(ii) 匯兌儲備				
年／期初 .....	(4,967)	(10,484)	(19,465)	(38,401)
換算外國附屬公司 及聯營公司 歷史財務資料的 淨匯兌差額 .....	(5,517)	(8,981)	(18,936)	1,633
年／期末 .....	<u>(10,484)</u>	<u>(19,465)</u>	<u>(38,401)</u>	<u>(36,768)</u>
(iii) 資本儲備				
年／期初及年／期末 ....	<u>17,095</u>	<u>17,095</u>	<u>17,095</u>	<u>17,095</u>

於2011年，貴集團的綜合財務報表指Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte. Ltd. (「Westlite」)賬目的附加部分，包括於Westlite截至2010年12月31日止年度的賬目中列入「其他負債」的股東貸款。Westlite的前股東向Westlite的新股東(勝捷企業有限公司)續新貸款表示貸款於貴集團的綜合財務報表有效結算，並確認為貴集團的「資本儲備」。

其他儲備為不可分配。

### 34. 留存溢利

(a) 於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，貴集團的留存溢利可予分配，惟用於購買庫存股份的款項分別零新元、2,107,000新元、6,498,000新元及7,617,000新元以及聯營公司的累計留存溢利分別零新元、80,714,000新元、75,799,000新元及75,557,000新元計入貴集團的留存溢利。

(b) 貴公司留存溢利變動如下：

	貴公司			
	於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
年／期初 .....	9,863	16,916	12,202	15,487
淨溢利.....	15,378	6,639	18,161	7,511
已付股息(附註35).....	(8,325)	(11,353)	(14,876)	(7,399)
年／期末 .....	<u>16,916</u>	<u>12,202</u>	<u>15,487</u>	<u>15,599</u>

## 35. 股息

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<i>已付普通股股息</i>								
當前年度已付每股1.0分 的中期獲豁免股息 (2015年：0.5分； 2014年：0.5分) .....	3,784	3,784	7,400	—	3,784	3,784	7,400	—
過往年度已付每股1.0分 的末期獲豁免股息 (2016年：1.0分； 2015年：1.0分； 2014年：0.6分) .....	<u>4,541</u>	<u>7,569</u>	<u>7,476</u>	<u>7,399</u>	<u>4,541</u>	<u>7,569</u>	<u>7,476</u>	<u>7,399</u>
	<u>8,325</u>	<u>11,353</u>	<u>14,876</u>	<u>7,399</u>	<u>8,325</u>	<u>11,353</u>	<u>14,876</u>	<u>7,399</u>

於2017年8月7日，宣派每股1.0分之中期股息達7,957,000新元。該股息於2017年9月15日派發。歷史財務資料並無反映將於2017年12月31日止年度列為撥作保留溢利之股東股本之股息。



## 36. 承諾

## (a) 資本承諾

於結算日已訂約但並無於歷史財務資料確認的資本開支(不包括與於合營企業投資(附註22)及於聯營公司投資(附註21)有關者)如下所示：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
物業、廠房及設備.....	136	35	199	5
投資物業.....	<u>137,598</u>	<u>41,073</u>	<u>23,720</u>	<u>99,268</u>

## (b) 經營租賃承諾 — 倘 貴集團為承租人

貴集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃多棟樓宇。各租約的條款及續新權利各有不同。

於報告日期已訂約但並無確認為負債的不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃付款總額如下：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
1年以下.....	3,124	6,778	5,822	6,570	1,039	909	520	520
1至5年.....	3,689	19,103	19,399	19,137	909	—	975	715
5年以上.....	—	42,543	37,941	35,640	—	—	—	—
	<u>6,813</u>	<u>68,424</u>	<u>63,162</u>	<u>61,347</u>	<u>1,948</u>	<u>909</u>	<u>1,495</u>	<u>1,235</u>

## (c) 經營租賃收入承諾 — 倘 貴集團為出租人

經營租賃收入承諾主要有關 貴集團的投資物業。租金收入期限經協定平均期限為12個月。

於結算日已訂約但並無確認為應收款項的不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃應收款項如下：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
1年以下.....	54,933	66,469	76,813	64,947	648	455	132	132
1至5年.....	4,739	9,910	16,421	22,730	565	—	247	181
	<u>59,672</u>	<u>76,379</u>	<u>93,234</u>	<u>87,677</u>	<u>1,213</u>	<u>455</u>	<u>379</u>	<u>313</u>

#### (d) 企業擔保

於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，貴集團已就授予聯營公司及合營企業的融資向金融機構提供企業擔保47,386,000新元、86,981,000新元、79,614,000新元及77,885,000新元。於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，聯營公司及合營企業提取的有擔保貸款分別為46,401,000新元、83,090,000新元、79,614,000新元及77,885,000新元。

於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，貴公司已就授予附屬公司、聯營公司及合營企業的融資向金融機構提供企業擔保455,317,000新元、511,268,000新元、560,738,000新元及488,692,000新元。於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，附屬公司、聯營公司及合營企業提取的有擔保貸款分別為367,793,000新元、478,083,000新元、556,551,000新元及474,403,000新元。

於2014年、2015年、2016年12月31日及2017年6月30日，企業擔保的公平值不大。

除上文所披露的企業擔保外，貴集團及貴公司於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日並無任何其他或然負債。

#### (e) 持續財務支持

貴公司已承諾向若干附屬公司提供持續財務支持，以便附屬公司結算其到期債務。

## 37. 關聯方交易

除歷史財務資料其他章節披露的資料外，貴集團與關聯方按各方協定的條款進行下列交易：

## (a) 買賣商品及服務

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	
				(未經審核)	
向聯營公司出售.....	6	—	—	—	—
提供予直接控股公司的 服務.....	2	10	10	5	5
提供予聯營公司／合營企 業的服務.....	647	738	682	340	330
自聯營公司購買.....	—	155	—	—	—
自董事擁有權益的公司 購買.....	5	—	4	4	18
聯營公司持有的權益.....	<u>—</u>	<u>749</u>	<u>1,489</u>	<u>791</u>	<u>599</u>

於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日因出售及購買商品產生的未償還結餘載於附註16及27。

**(b) 主要管理層人員薪酬**

主要管理層人員薪酬如下：

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
				(未經審核)	
工資及薪金 .....	3,533	3,875	3,870	1,964	1,974
僱主對界定供款計劃的供 款，包括中央公積金....	82	107	103	51	51
	<u>3,615</u>	<u>3,982</u>	<u>3,973</u>	<u>2,015</u>	<u>2,025</u>

貴公司截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2016年及2017年6月30日止六個月的董事薪酬總額分別1,890,000新元、348,000新元、380,000新元、191,000新元及210,000新元，詳情載於上文。

**38. 直接及最終控股公司**

貴公司的直接控股公司為於新加坡註冊成立的Centurion Properties Pte Ltd。最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Centurion Global Ltd。

**39. 收購學生宿舍****位於澳大利亞的學生宿舍**

於2013年12月13日，貴集團與Siruya Pty Ltd (以其作為GPO Melbourne Trust受託人的身份)及Transfield (OMH) Pty Ltd (統稱為「賣方」)就下列收購事項訂立物業買賣合約：

- (i) 位於5-17 Flemington Road, North Melbourne的學生宿舍(「物業」)；及
- (ii) 其附近停車場(「停車場」)。

交易於2014年2月10日完成。

收購事項與 貴集團擴展業務範圍以涵蓋學生宿舍業務的業務策略一致，並能使 貴集團於新市場抓住新商機。收購將使 貴集團進一步擴展其區域佔有率並進軍澳大利亞市場。

於收購日期已付代價、已購入資產及已承擔負債以及對 貴集團現金流的影響詳情如下：

	千新元
(a) 收購代價	
已付現金 .....	68,292
<b>收購代價總額</b> .....	<b>68,292</b>
(b) 對 貴集團現金流的影響	
已付現金(如上所述) .....	68,292
<b>收購產生的現金流出</b> .....	<b>68,292</b>
	按公平值
	千新元
(c) 已購入可識別資產及已承擔負債	
投資物業 .....	68,292
<b>可識別淨資產總值</b> .....	<b>68,292</b>

(d) 收購相關成本

收購相關成本186,000新元乃因上述收購事項而產生。

(e) 收益及溢利貢獻

於澳大利亞收購的學生宿舍貢獻收益8,108,000新元及溢利淨額2,562,000新元，其中包括 貴集團自2014年2月10日至2014年12月31日期間的公平值虧損179,000新元。

倘位於澳大利亞的學生宿舍於2014年1月1日起被收購，則截至2014年12月31日止年度的綜合收益及綜合溢利分別為84,643,000新元及111,419,000新元。

## 位於英國的學生宿舍

於2014年7月15日，貴集團與各方就下列收購訂立買賣協議：

- (i) Manchester Student Village (「MSV」)，位於Lower Chatham Street, Manchester, M1 5SX, United Kingdom的自由保有物業；
- (ii) Manchester Student Village South (「MSVS」)，位於357A Great Western Street, Manchester, M14 4AH, UK的自由保有物業；
- (iii) The Grafton (「Grafton」)，位於60 Grafton Street, Manchester, M13 9NU, UK的自由保有物業；及
- (iv) Cathedral Campus (「CC」)，位於1 Dean Patey Court, Cathedral Gate, Off Upper Duke Street, Liverpool, L1 7BT, United Kingdom的長期租賃權益物業。

交易於2014年9月2日完成。

交易與貴集團擴展業務範圍以涵蓋學生宿舍業務及於新市場抓住新商機的業務策略一致。收購將使貴集團進一步擴展其於歐洲高等教育及不斷增長的學生市場的佔有率。

於收購日期已付代價、已購入資產及已承擔負債以及對貴集團現金流的影響詳情如下：

	千新元
(a) 收購代價	
已付現金 .....	161,238
<b>收購代價總額</b> .....	<b>161,238</b>
(b) 對貴集團現金流的影響	
已付現金(如上所述) .....	161,238
<b>收購產生的現金流出</b> .....	<b>161,238</b>
	按公平值
	千新元
(c) 已購入可識別資產及已承擔負債	
投資物業 .....	161,238
<b>可識別淨資產總值</b> .....	<b>161,238</b>

## (d) 收購相關成本

收購相關成本2,861,000新元乃因上述收購事項而產生。

## (e) 收益及溢利貢獻

於英國收購的學生宿舍貢獻收益6,443,000新元及導致虧損淨額1,244,000新元，其中包括 貴集團自2014年9月2日至2014年12月31日期間的公平值虧損2,789,000新元。

倘位於英國的學生宿舍於2014年1月1日起被收購，則截至2014年12月31日止年度的綜合收益及綜合溢利分別為96,107,000新元及115,747,000新元。

於2016年4月30日， 貴集團與各方就下列收購訂立買賣協議：

- (i) Hotwells House，位於192–216 Hotwell Road, Bristol BS8 4UR, United Kingdom的長期租賃權益物業；
- (ii) Beechwood House，位於9–11 Ladybarn Lane, Fallowfield, Manchester M14 6NQ, United Kingdom的長期租賃權益物業；
- (iii) Weston Court，位於45–47 Cromwell Range, Fallowfield, Manchester M14 6HH, United Kingdom的長期租賃權益物業；及
- (iv) Garth Heads，位於Melbourne Street, Newcastle Upon Tyne NE1 2JE, United Kingdom的長期租賃權益物業。

交易已於2016年7月1日完成。

交易與 貴集團擴展業務範圍以涵蓋學生宿舍業務及於新市場抓住新商機的業務策略一致。收購將使 貴集團進一步擴展其於歐洲高等教育及不斷增長的學生市場的佔有率。

於收購日期已付代價、已購入資產及已承擔負債以及對 貴集團現金流的影響詳情如下：

	千新元
(a) 收購代價	
已付現金 .....	40,124
<b>收購代價總額</b> .....	<b>40,124</b>
(b) 對 貴集團現金流的影響	
已付現金(如上所述) .....	40,124
<b>收購產生的現金流出</b> .....	<b>40,124</b>
	<u>按公平值</u>
	千新元
(c) 已購入可識別資產及已承擔負債	
投資物業 .....	41,341
<b>可識別淨資產總值</b> .....	<b>41,341</b>

(d) 收購相關成本

收購相關成本1,324,000新元乃因上述收購事項而產生。

(e) 收益及溢利貢獻

於英國收購的學生宿舍貢獻收益2,086,000新元及導致利潤淨額3,387,000新元，其中包括 貴集團自2016年7月1日至2016年12月31日期間的公平值收益3,447,000新元。

倘位於英國的學生宿舍於2016年1月1日起被收購，則截至2016年12月31日止年度的綜合收益及綜合溢利分別為122,939,000新元及36,048,000新元。



## 40. 按類別劃分的金融工具

不同類別金融工具的賬面值於資產負債表首頁及歷史財務資料附註19披露，惟下列除外：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
貸款及應收款項.....	81,536	147,072	93,163	96,867	30,026	99,825	41,351	49,435
按攤銷成本列賬的								
金融負債.....	<u>467,627</u>	<u>721,395</u>	<u>703,041</u>	<u>706,390</u>	<u>105,454</u>	<u>171,322</u>	<u>145,516</u>	<u>164,005</u>

## 41. 結算日後發生的事項

- (a) 於2017年8月7日，貴公司已宣派中期股息每股1.0新加坡分，總計為7,957,000新元。有關股息於2017年9月15日派付。
- (b) 於2017年7月及8月，貴集團就建議收購遍及美國(「美國」)五個州的六項特建學生宿舍資產，其中貴集團計劃最多持有30%的權益訂立了六項有條件協議，總購買代價約為206.0百萬美元(相當於約282.4百萬新元)。建議收購事項預計將於2017年第四季度底或前後完成。管理層亦擬獲其他第三方投資者以透過設立投資管理平台代表該等潛在投資者管理該等組合資產以獲現有權益。貴集團亦有望與一名合作商(為一名已於美國建立學生宿舍之管理人)訂立合營協議以於完成後管理該等資產運營。截至2017年9月30日止財政期間，貴集團已就建議收購支付按金4.5百萬美元(相當於約6.1百萬新元)。
- (c) 於2017年7月及9月，貴集團註冊成立三間全資附屬公司，即Centurion U.S. Student Accommodation Holdings Pte. Ltd. (前稱為Centurion Overseas Investments (III) Pte. Ltd.)、PC Portfolio Pte. Ltd.及Centurion Accommodation Pte. Ltd.。

- (d) 勝捷於2017年11月1日宣佈Westlite Tuas租期將於2018年1月30日到期，國家發展部(「國家發展部」)提供租期延長9個月後，國家發展部並未授予進一步延長租期，因為該場地需重新開發。勝捷正進行安排以將工人轉移至 貴集團持有之其他工人宿舍並預先安排附近的床位容量可用之工人宿舍。同時，勝捷與建設局合作，於2018年1月30日之前重獲及歸還土地。
- (e) 於2017年11月22日，根據新加坡公司法第50章第76K條， 貴公司持有的19,449,600股庫存股份已註銷。

### III. 期後歷史財務資料

貴公司或 貴集團旗下任何附屬公司並無就2017年6月30日後及直至本報告日期的任何期間編製經審核歷史財務資料。除第II節附註35所披露外， 貴公司或 貴集團旗下任何附屬公司並無就2017年6月30日後任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

**A. 未經審核中期簡明財務資料**

根據股份據以於新交所上市的新加坡上市手冊，貴公司須按季度刊發其中期財務業績。

本附錄一A所載資料並不構成 貴公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告(載於本招股章程附錄一)的一部分，載入本招股章程僅供參考。

以下為未經審核中期簡明財務資料(當中包括於2016年12月31日的經審核公司及綜合資產負債表、於2017年9月30日的未經審核公司及綜合資產負債表；截至2016年及2017年9月30日止三個月及九個月的未經審核綜合全面收益表、未經審核綜合現金流量表及未經審核公司及未經審核綜合權益變動表及若干解釋附註)，乃根據國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)及詮釋編製而成，以供載入本招股章程。

## 中期簡明綜合收益表

	附註	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
		2016年	2017年	2016年	2017年
		千新元 (未經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (未經審核)
收益.....	6	28,130	32,253	85,501	103,522
銷售成本.....		(11,246)	(10,489)	(30,354)	(32,151)
毛利.....		16,884	21,764	55,147	71,371
其他收入及收益.....	8	729	396	1,145	1,181
投資物業及持作出售資產 公平值(虧損)/收益淨額...		—	(1,478)	—	265
開支.....					
—分銷開支.....		(340)	(329)	(1,031)	(809)
—行政開支.....		(4,315)	(6,215)	(12,290)	(17,793)
—財務開支.....	10	(5,928)	(5,621)	(16,743)	(15,669)
分佔聯營公司溢利.....		1,590	1,139	4,370	2,607
除所得稅前溢利.....	7	8,620	9,656	30,598	41,153
所得稅開支.....	11	(1,480)	(2,253)	(5,684)	(10,511)
<b>總溢利.....</b>		<b>7,140</b>	<b>7,403</b>	<b>24,914</b>	<b>30,642</b>
<b>應佔溢利：</b>					
貴公司權益持有人.....		7,554	6,061	25,776	25,831
非控股權益.....		(414)	1,342	(862)	4,811
		<b>7,140</b>	<b>7,403</b>	<b>24,914</b>	<b>30,642</b>
<b>貴公司權益持有人應佔溢利的 每股盈利</b>					
—每股基本盈利(分).....	12(a)	<b>1.02</b>	<b>0.80</b>	<b>3.46</b>	<b>3.47</b>
—每股攤薄盈利(分).....	12(b)	<b>1.02</b>	<b>0.80</b>	<b>3.46</b>	<b>3.47</b>

## 中期簡明綜合全面收入表

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2016年	2017年
	千新元 (未經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (未經審核)
附註				
溢利總額 .....	7,140	7,403	24,914	30,642
其他全面收入／(虧損)：				
其後可能重新分類至				
損益的項目：				
可供出售金融資產.....				
— 公平值收益／(虧損) .....	2	63	(16)	38
綜合產生的貨幣換算				
收益／(虧損) .....	202	2,639	(16,292)	4,272
其他全面收入／(虧損)，				
扣除稅項 .....	204	2,702	(16,308)	4,310
全面收入總額 .....	<u>7,344</u>	<u>10,105</u>	<u>8,606</u>	<u>34,952</u>
應佔全面收入／(虧損)總額：				
貴公司權益持有人.....	7,758	8,763	9,468	30,141
非控股權益 .....	(414)	1,342	(862)	4,811
	<u>7,344</u>	<u>10,105</u>	<u>8,606</u>	<u>34,952</u>

## 中期簡明資產負債表

	附註	貴集團		貴公司	
		於12月31日	於9月30日	於12月31日	於9月30日
		2016年	2017年	2016年	2017年
		千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)
<b>資產</b>					
<b>流動資產</b>					
現金及銀行結餘.....		82,545	101,637	34,584	53,447
貿易及其他應收款項.....	13	7,835	8,902	6,419	15,875
存貨.....		103	93	—	—
其他資產.....		3,802	11,088	257	538
可供出售金融資產.....		2,174	12,166	2,174	12,166
		<u>96,459</u>	<u>133,886</u>	<u>43,434</u>	<u>82,026</u>
持作出售資產.....		7,375	6,744	—	—
		<u>103,834</u>	<u>140,630</u>	<u>43,434</u>	<u>82,026</u>
<b>非流動資產</b>					
貿易及其他應收款項.....	13	—	—	294,623	300,885
其他資產.....		130	1,248	130	130
於聯營公司投資.....	14	77,236	77,370	1,298	1,298
於附屬公司投資.....	15	—	—	16,966	16,898
投資物業.....	16	927,406	950,365	—	—
物業、廠房及設備.....	17	9,268	9,010	203	356
遞延所得稅資產.....		4	—	—	—
無形資產.....		1,856	507	—	—
		<u>1,015,900</u>	<u>1,038,500</u>	<u>313,220</u>	<u>319,567</u>
<b>資產總值.....</b>		<u><u>1,119,734</u></u>	<u><u>1,179,130</u></u>	<u><u>356,654</u></u>	<u><u>401,593</u></u>

	附註	貴集團		貴公司	
		於12月31日	於9月30日	於12月31日	於9月30日
		2016年	2017年	2016年	2017年
		千新元	千新元	千新元	千新元
		(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項 .....	18	47,247	54,959	9,478	10,431
即期所得稅負債.....		10,478	9,982	816	869
借款.....	19	39,604	109,867	1,571	72,761
其他負債 .....		286	325	—	—
		<u>97,615</u>	<u>175,133</u>	<u>11,865</u>	<u>84,061</u>
<b>非流動負債</b>					
借款.....	19	620,794	552,363	134,467	84,438
其他負債 .....		500	462	—	—
遞延所得稅負債.....		1,343	4,071	23	18
		<u>622,637</u>	<u>556,896</u>	<u>134,490</u>	<u>84,456</u>
<b>負債總額 .....</b>		<u><b>720,252</b></u>	<u><b>732,029</b></u>	<u><b>146,355</b></u>	<u><b>168,517</b></u>
<b>資產淨值 .....</b>		<u><b>399,482</b></u>	<u><b>447,101</b></u>	<u><b>210,299</b></u>	<u><b>233,076</b></u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司權益持有人應佔</b>					
<b>資本及儲備</b>					
股本.....	20	89,837	118,979	201,148	230,290
庫存股份 .....	20	(6,498)	(7,617)	(6,498)	(7,617)
其他儲備 .....	21	(21,294)	(16,984)	162	200
留存溢利 .....	22	330,553	341,028	15,487	10,203
		<u>392,598</u>	<u>435,406</u>	<u>210,299</u>	<u>233,076</u>
<b>非控股權益 .....</b>		<u><b>6,884</b></u>	<u><b>11,695</b></u>	<u><b>—</b></u>	<u><b>—</b></u>
<b>權益總額 .....</b>		<u><b>399,482</b></u>	<u><b>447,101</b></u>	<u><b>210,299</b></u>	<u><b>233,076</b></u>

## 中期簡明綜合權益變動表

附註	貴公司權益持有人應佔						
	股本	庫存股份	其他儲備	留存溢利	總計	非控股權益	權益總額
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
截至2017年9月30日止三個月 (未經審核)							
期初.....	89,837	(7,617)	(19,686)	342,924	405,458	10,353	415,811
期內溢利.....	—	—	—	6,061	6,061	1,342	7,403
期內其他全面收益.....	—	—	2,702	—	2,702	—	2,702
期內全面收益總額.....	—	—	2,702	6,061	8,763	1,342	10,105
2017年已付股息.....	—	—	—	(7,957)	(7,957)	—	(7,957)
行使認股權證所得款項.....	29,142	—	—	—	29,142	—	29,142
與擁有人交易總額，							
直接於權益確認.....	29,142	—	—	(7,957)	21,185	—	21,185
期末.....	<u>118,979</u>	<u>(7,617)</u>	<u>(16,984)</u>	<u>341,028</u>	<u>435,406</u>	<u>11,695</u>	<u>447,101</u>



	貴公司權益持有人應佔						
	股本	庫存股份	其他儲備	留存溢利	總計	非控股權益	權益總額
附註	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
截至2016年9月30日止三個月 (未經審核)							
期初.....	89,837	(6,498)	(18,848)	327,468	391,959	332	392,291
期內溢利/(虧損).....	—	—	—	7,554	7,554	(414)	7,140
期內其他全面收益.....	—	—	204	—	204	—	204
期內全面收益/ (虧損)之總額.....	—	—	204	7,554	7,758	(414)	7,344
2016年已付股息.....	—	—	—	(7,400)	(7,400)	—	(7,400)
與擁有人交易總額， 直接於權益確認.....	—	—	—	(7,400)	(7,400)	—	(7,400)
期末.....	<u>89,837</u>	<u>(6,498)</u>	<u>(18,644)</u>	<u>327,622</u>	<u>392,317</u>	<u>(82)</u>	<u>392,235</u>

	貴公司權益持有人應佔						
	股本	庫存股份	其他儲備	留存溢利	總計	非控股權益	權益總額
附註	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
截至2017年9月30日止九個月							
期間(未經審核)							
期初.....	89,837	(6,498)	(21,294)	330,553	392,598	6,884	399,482
期內溢利.....	—	—	—	25,831	25,831	4,811	30,642
期內其他全面收益.....	—	—	4,310	—	4,310	—	4,310
期內全面收益總額.....	—	—	4,310	25,831	30,141	4,811	34,952
2016年已付股息.....	—	—	—	(7,399)	(7,399)	—	(7,399)
2017年已付股息.....	—	—	—	(7,957)	(7,957)	—	(7,957)
行使認股權證所得款項....	29,142	—	—	—	29,142	—	29,142
購買庫存股份.....	—	(1,119)	—	—	(1,119)	—	(1,119)
與擁有人交易總額，							
直接於權益確認.....	29,142	(1,119)	—	(15,356)	12,667	—	12,667
期末.....	<u>118,979</u>	<u>(7,617)</u>	<u>(16,984)</u>	<u>341,028</u>	<u>435,406</u>	<u>11,695</u>	<u>447,101</u>

	貴公司權益持有人應佔						
	股本	庫存股份	其他儲備	留存溢利	總計	非控股權益	權益總額
附註	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
截至2016年9月30日止九個月							
期間(未經審核).....							
期初.....	89,837	(2,107)	(2,336)	316,722	402,116	780	402,896
期內溢利/(虧損).....	—	—	—	25,776	25,776	(862)	24,914
期內其他全面虧損.....	—	—	(16,308)	—	(16,308)	—	(16,308)
期內全面(虧損)/							
收益總額.....	—	—	(16,308)	25,776	9,468	(862)	8,606
2015年已付股息.....	—	—	—	(7,476)	(7,476)	—	(7,476)
2016年已付股息.....	—	—	—	(7,400)	(7,400)	—	(7,400)
購買庫存股份.....	—	(4,391)	—	—	(4,391)	—	(4,391)
與擁有人交易總額，							
直接於權益確認.....	—	(4,391)	—	(14,876)	(19,267)	—	(19,267)
期末.....	<u>89,837</u>	<u>(6,498)</u>	<u>(18,644)</u>	<u>327,622</u>	<u>392,317</u>	<u>(82)</u>	<u>392,235</u>

## 中期簡明綜合現金流量表

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
<b>經營活動所得現金流量</b>				
溢利總額 .....	7,140	7,403	24,914	30,642
調整：				
— 所得稅開支.....	1,480	2,253	5,684	10,511
— 折舊及攤銷.....	1,918	1,177	5,846	3,698
— 貿易及其他應收款項減值撥備 .....	11	—	128	110
— 出售物業、廠房及設備的收益淨額.....	(46)	(8)	(125)	(11)
— 投資物業及持作出售資產公平值虧損／(收益)...	—	1,478	—	(265)
— 利息收入.....	(348)	(274)	(1,139)	(620)
— 股息收入.....	(32)	(29)	(87)	(79)
— 財務開支.....	5,928	5,621	16,743	15,669
— 分佔聯營公司溢利 .....	(1,590)	(1,139)	(4,370)	(2,607)
— 未變現貨幣換算差額.....	(1,375)	(183)	1,005	(300)
營運資金變動前經營現金流量 .....	13,086	16,299	48,599	56,748
營運資金變動				
— 存貨 .....	23	31	261	10
— 貿易及其他應收款項.....	680	482	(216)	(1,222)
— 其他資產.....	(1,306)	(856)	(1,306)	(1,420)
— 貿易及其他應付款項.....	12,651	10,589	10,952	9,484
經營所得現金 .....	25,134	26,545	58,290	63,600
已付所得稅 .....	(2,680)	(2,937)	(6,552)	(8,061)
經營活動所得現金淨額 .....	<u>22,454</u>	<u>23,608</u>	<u>51,738</u>	<u>55,539</u>

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
<b>投資活動所得現金流量</b>				
出售物業、廠房及設備				
所得款項 .....	168	22	407	44
購買物業、廠房及設備 .....	(1,512)	(396)	(3,050)	(1,949)
添置投資物業 .....	(5,405)	(5,811)	(86,564)	(16,224)
已收利息 .....	348	274	1,139	620
已收股息 .....	32	29	87	79
從聯營公司所收股息 .....	—	861	—	1,722
已付按金 .....	—	(6,115)	—	(6,115)
質押予銀行擔保之				
短期銀行按金 .....	1,271	—	(1,254)	(171)
收購投資物業之已付按金 .....	(34)	(1,118)	(34)	(1,118)
購買可供出售金融資產				
— 上市債務證券 .....	—	(4,104)	—	(9,954)
<b>投資活動所用現金淨額 .....</b>	<b><u>(5,132)</u></b>	<b><u>(16,358)</u></b>	<b><u>(89,269)</u></b>	<b><u>(33,066)</u></b>

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
<b>融資活動的現金流量</b>				
借款所得款項 .....	3,651	6,469	62,724	93,282
償還借款 .....	(4,245)	(10,062)	(18,448)	(94,123)
行使認股權證所得款項 .....	—	29,142	—	29,142
購買庫存股份 .....	—	—	(4,391)	(1,119)
已付利息 .....	(4,898)	(6,885)	(14,481)	(15,220)
已付 貴公司權益				
持有人股息 .....	(7,400)	(7,957)	(14,876)	(15,356)
非控股權益提供的現金 .....	—	—	4,900	1,470
償還聯營公司貸款 .....	—	(861)	—	(1,722)
已付上市開支 .....	—	(51)	—	(211)
<b>融資活動(所用)／所得</b>				
<b>現金淨額 .....</b>	<b>(12,892)</b>	<b>9,795</b>	<b>15,428</b>	<b>(3,857)</b>
<b>所持現金及現金等價物</b>				
<b>增加／(減少)淨額 .....</b>	<b>4,430</b>	<b>17,045</b>	<b>(22,103)</b>	<b>18,616</b>
<b>現金及現金等價物</b>				
<b>期初 .....</b>	<b>106,965</b>	<b>81,905</b>	<b>134,388</b>	<b>80,219</b>
<b>現金及現金等價物貨幣</b>				
<b>換算的影響 .....</b>	<b>(433)</b>	<b>160</b>	<b>(1,323)</b>	<b>275</b>
<b>期末 .....</b>	<b>110,962</b>	<b>99,110</b>	<b>110,962</b>	<b>99,110</b>

## II. 未經審核中期簡明財務資料附註

### 1 一般資料

Centurion Corporation Limited (「貴公司」) 於新加坡證券交易所上市及於新加坡註冊成立，註冊辦事處位於45 Ubi Road 1, #05-01, Singapore 408696。

貴公司的主要業務活動包括投資控股及提供管理服務。

除非另有指明，未經審核中期簡明財務資料以新元(千新元)呈列。

### 2 編製基準及會計政策

中期簡明財務資料包括於2016年12月31日的經審核公司及綜合資產負債表、於2017年9月30日的未經審核公司及綜合資產負債表、未經審核綜合全面收益表、截至2016年及2017年9月30日止三個月及九個月的未經審核綜合現金流量表及未經審核公司及綜合權益變動表以及若干解釋附註。

中期簡明財務資料乃由董事根據國際會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所載的適用披露規定編製而成。

編製中期簡明財務資料所採納的重大會計政策與編製截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年以及截至2016年及2017年6月30日止六個月的財務資料所採納者一致，有關詳情載於本招股章程附錄一「會計師報告」第二節附註2，除使用適用於預計年度總收入的所得稅稅率及採取截至2017年12月31日止財政年度有效的國際財務報告準則修訂者外。

於2017年1月1日，貴集團採納於財政年度內強制應用的新訂或經修訂國際財務報告準則及國際財務報告準則詮釋（「國際財務報告準則詮釋」）。貴集團的會計政策已根據財務報告準則及財務報告準則詮釋各自的過渡條款按要求作出改動。

國際會計準則第27號(修訂案)	獨立財務報表(單獨財務報表內的權益法)
國際會計準則第16號(修訂案)	物業、廠房及設備(澄清可接納的折舊及攤銷方法)
國際會計準則第16號(修訂案)	物業、廠房及設備(生產性植物)
國際會計準則第1號(修訂案)	財務報表列報(披露計劃)
國際財務報告準則第10號(修訂案)	綜合財務報表
國際財務報告準則第12號(修訂案)	在其他主體中權益的披露
國際會計準則第28號(修訂案)	於聯營公司及合營企業的投資(投資實體：適用綜合報表之例外規定)(於2015年6月修訂)
國際財務報告準則第11號(修訂案)	共同安排(收購合營公司權益之會計處理)
國際財務報告準則第5號	持作出售之非流動資產及終止業務(處置方法)
國際財務報告準則第7號	金融工具：披露(服務合同及中期財務報表)
國際會計準則第7號	現金流動表(披露計劃)
國際會計準則第12號	所得稅(就未變現虧損確認遞延稅項資產)

採納該等新訂或經修訂國際財務報告準則及國際財務報告準則詮釋對貴集團及貴公司的會計政策並無重大影響，且除了需要披露與國際會計準則第7號有關的信息外對當前或過往年度報告的金額並無重大影響，所作披露見附註19。



以下載列於往績記錄期與 貴集團有關的已頒佈但尚未生效且 貴集團並無提前採納的新訂準則及準則修訂：

		於下列日期或之後 開始的會計期間生效
國際會計準則第28號及 國際財務報告準則第10號	投資方與其聯營或合營企業之 間的資產出售或注資	待確定
國際會計準則第28號(修訂案)	按公平值計量聯營公司或 合營公司	2018年1月1日
國際會計準則第40號(修訂案)	轉讓投資物業	2018年1月1日
國際財務報告準則詮釋第22號	外幣交易及預付代價	2018年1月1日
國際財務報告準則第2號 (修訂案)	股份支付的分類及計量	2018年1月1日
國際財務報告準則第4號 (修訂案)	國際財務報告準則第9號金融 工具的應用與國際財務報告 準則第4號保險合約的結合	2018年1月1日
國際財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入	2018年1月1日
國際財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
國際財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
國際財務報告準則第1號 (修訂案)	刪除首次採用者之短期豁免	2018年1月1日
國際財務報告詮釋委員會詮釋 第23號	已頒佈的所得稅處理的 不確定性	2019年1月1日

採納該等新訂準則、修訂案及詮釋預計對 貴集團的歷史財務資料並無重大影響，惟下列修訂案及新訂準則除外：

國際財務報告準則第9號「金融工具」取代國際會計準則第39號整項準則。國際財務報告準則第9號將債務工具投資分為三類：攤餘成本、按公平值計量且其變動計入其他全面收益，及按公平值計量且其變動計入損益。分類由實體管理債務投資的業務模式及其合同現金流的特徵決定。權益工具的投資始終按公平值計量。不過，管理層可以做出不可撤銷的選擇，在其他全面收益中列報公平值的變動，前提是持有權益工具的目的不是為了交易。如果權益工具是為交易而持有的，公平值的變動應當列報在損益中。金融負債分為兩類：攤餘成本及按公平值計量且其變動計入損益。如果非衍生金融負債被指定為按公平值計量且其變動計入損益，因為負債本身的信貸風險變動而導致的公平值變動，在其他全面收益中確認，除非該等公平值變動會導致損益的會計錯配，在此情況下，所有公平值變動在損益中確認。在全面收益內的數額其後不循環至損益。對於為交易而持有的金融負債(包括衍生金融負債)，所有公平值變動在損益中列報。

國際財務報告準則第9號亦為確認減值虧損引入了一個新模型—預期信用損失模型，這是對國際會計準則第39號已產生虧損模型的變化。國際財務報告準則第9號包含一種「三階段」方法，這種方法以初始確認後金融資產信用品質的變動為基礎。資產隨信用品質變動在這三個階段內轉變，不同階段決定主體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。新規定意味著，主體在對未發生信用減值及按攤銷成本列值的金融資產初始確認時，必須將12個月內的預期信用損失作為首日損失在損益中確認。對於貿易應收賬款，首日損失將等於其整個生命期的預期信用損失。當信用風險顯著增加時，使用整個生命期的預期信用損失(而非12個月內的預期信用損失)計量減值。

於往績記錄期，貴集團金融資產及金融負債按攤銷成本列值，前者並無承受重大減值。然而，貴集團投資於按公平值列賬之可供出售金融資產，且根據國際財務報告準則第9號，損益賬並無出現任何後續循環的公平值差異。除此之外，應用國際財務報告準則第9號預期不會對貴集團的財務狀況及經營業績造成任何其他重大影響。

國際財務報告準則第15號「客戶合約收入」—該新準則取代舊有收益準則：國際會計準則第18號「收益」及國際會計準則第11號「建築合約」及有關收益確認的相關詮釋。國際財務報告準則第15號建立了一個綜合框架，通過五步法來確定何時確認收益以及應當確認多少收益：(1)界定與客戶的合同；(2)界定合同內獨立的履約義務；(3)釐定交易價格；(4)將交易價格分攤至合同內的履約義務；及(5)當符合履約義務時確認收益。核心原則為貴集團須確認收益，以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映貴集團預期交換該等貨品或服務而應得的代價。其摒棄了基於「收入過程」的收益確認模型，轉向基於控制轉移的「資產—負債」方法。國際財務報告準則第15號對合約成本資本化、特許安排及主體對代理代價提供具體指引。此準則亦就實體的客戶合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時點及不明朗因素設定一套嚴密的披露規定。貴集團的主要收益來源為工人及學生宿舍資產產生的租金收入，將根據國際財務報告準則第16號進行會計處理。管理層已對收益的其他分支進行初步評估並預期應用國際財務報告準則第15號將不會對貴集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。然而，待採納後，貴集團須根據國際財務報告準則第15號作相關額外披露。

國際財務報告準則第15號於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。

國際財務報告準則第16號租賃 — 該新訂準則闡述租賃的定義以及其確認及計量，並就對歷史財務資料使用者設立報告有用資訊(關於承租人及出租人雙方租賃活動)的原則。國際財務報告準則第16號所產生的一個關鍵變化為大多數經營租賃將計入承租人的資產負債表。貴集團為現時分類為經營租賃的各類物業的承租人。於2017年9月30日，貴集團不可撤銷經營租賃項下的未來經營租賃承擔59,447,000新元(並無於綜合資產負債表反映)載於附註24(b)。國際財務報告準則第16號就該等租賃的會計處理訂明新條文，且日後不再容許承租人於綜合資產負債表外確認若干租賃。取而代之，若貴集團為承租人，則絕大部分租賃須以資產(就使用權而言)及金融負債(就付款責任而言)的形式確認。因此，各項租賃將列於貴集團的綜合資產負債表。不足十二個月的短期租賃及低價值資產租賃獲豁免遵守申報責任。

因此，該新訂準則將導致綜合資產負債表內有權發行資產及租賃負債增加。就綜合收入報表及全面收益表內財務表現的影響而言，租金開支將被使用權資產的直線折舊開支及租賃負債的利息開支取代。使用權資產的直線折舊與租賃負債所用實際利率法相結合將導致租約首年計入損益的總金額增加及剩餘租期的開支減少。貴集團已於附註24(b)披露不可撤銷經營租賃承擔。由於採納新訂準則，將不會有經營租賃承擔。

儘管如此，預計於整個租賃期內將不會對我們將確認的開支總額以及於整個租賃期內的溢利淨值總額產生重大影響。國際財務報告準則第16號的採納將不會影響有關租賃的現金流量總額。我們將繼續評估採納國際財務報告準則第16號對相關財務報表的具體影響大小，由於越接近初始擬定採納日期2019年1月1日，可用資料越多，我們亦將對影響進行更詳盡地評估。

就出租人而言，會計處理幾乎保持相同。儘管準則就一項租賃(及合約之合併及拆分)提供指引，這並不影響貴集團，乃由於並無該等合適安排。

貴公司已就若干附屬公司、聯營公司及合營企業的借款向銀行出具企業擔保。該等擔保為財務擔保，乃由於倘附屬公司、聯營公司或合營企業未能根據借款條款償還到期本金或利息，貴公司須向銀行作出償還。

財務擔保首次於貴公司的資產負債表內按其公平值加交易成本確認(公平值被確定為不大時除外)。

財務擔保其後於附屬公司、聯營公司及合營企業的借款期間攤銷至損益，惟 貴公司向銀行償還的金額可能高於未攤銷金額時則除外。在此情況下，財務擔保於 貴公司的資產負債表內按預期應付銀行的金額列賬。

集團內公司間交易於合併時撇銷。

### 3 估計

編製中期簡明財務資料須管理層做出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響引用會計政策及申報資產及負債、收入及開支。實際結果可能有別於該等估計。

於編製本中期簡明財務資料，管理層於引用 貴集團會計政策時做出重大判斷及估計不確定性之主要來源編製截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年以及截至2016年及2017年6月30日止六個月的財務資料所用相同，除釐定所得稅撥備及非正常項目披露所需估計變動外。

## 4 財務風險管理

### 4.1 管理財務風險因素

貴集團活動使其面臨市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務資料不包括編製截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年以及截至2016年及2017年6月30日止六個月的財務資料中所需的所有財務風險管理資料及披露，詳情載於本招股章程附錄一「會計師報告」第二節附註3。

貴集團風險管理政策與往績記錄期採取之政策一致。

### 4.2 流動資金風險

較往績記錄期，金融負債合約未貼現現金外流無重大變動。

## 4.3 公平值計量

	第一級
	千新元
<b>於2016年12月31日(經審核)</b>	
可供出售金融資產.....	<u>2,174</u>
<b>於2017年9月30日(未經審核)</b>	
可供出售金融資產.....	<u>12,166</u>

於活躍市場買賣的金融工具(如買賣及可供出售證券)的公平值乃按結算日的市場報價計算。貴集團及貴公司持有的金融資產所使用的市場報價為現行買入價。該等工具乃包括在第一級內。

假設貿易及其他應收款項及應付款項的賬面值減值撥備與其公平值相若。通過按貴集團就相若金融工具使用的現行市場利率貼現未來合約現金流，估計作披露目的的金金融負債公平值。即期借款的公平值與其賬面值相若。

## 5 分部資料

管理層已根據高級管理層審核的報告確定經營分部，其中高級管理層負責制定戰略決策。高級管理層由貴集團的行政總裁、貴集團財務總監、各業務／地區分部的行政總裁組成。

高級管理層負責管理及監控三個業務分部的業務，包括製造及銷售光盤及相關數據存儲產品(「光盤」)、提供工人宿舍及服務(「工人宿舍」)及提供學生宿舍及服務(「學生宿舍」)。

各國學生宿舍及工人宿舍業務分部的業績分別匯總為單一經營分部，乃由於其具有相似經濟特徵。

截至2016年9月30日止三個月，就可呈報分部向高級管理層提供的分部資料如下所示：

	光盤	工人宿舍	學生宿舍	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>截至2016年9月30日止三個月</b>				
<b>銷售(未經審核)</b>				
分部銷售總額.....	588	21,180	6,550	28,318
分部內銷售.....	(188)	—	—	(188)
向外界人士出售.....	400	21,180	6,550	28,130
分部業績.....	(174)	11,482	1,270	12,578
財務開支.....	19	(3,841)	(2,106)	(5,928)
利息收入.....				348
股息收入.....				32
分佔聯營公司(虧損)/溢利....	(7)	1,597	—	1,590
除稅前溢利.....				8,620
所得稅開支.....				(1,480)
<b>純利.....</b>				<b>7,140</b>
<b>其他分部項目：</b>				
折舊.....	55	448	180	683
攤銷.....	—	1,235	—	1,235

於截至2017年9月30日止三個月，就可呈報分部向高級管理層提供的分部資料如下所示：

	光盤	工人宿舍	學生宿舍	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>截至2017年9月30日止三個月</b>				
<b>銷售(未經審核)</b>				
向外界人士出售.....	298	25,106	6,849	32,253
分部業績.....	61	14,593	1,808	16,462
財務開支.....	(16)	(3,525)	(2,080)	(5,621)
上市開支.....				(1,149)
利息收入.....				274
股息收入.....				29
投資物業及持作出售資產公平值				
收益/(虧損).....	244	(1,155)	(567)	(1,478)
分佔聯營公司(虧損)/溢利....	(4)	1,143	—	1,139
除稅前溢利.....				9,656
所得稅開支.....				(2,253)
<b>純利</b> .....				<b>7,403</b>
<b>其他分部項目：</b>				
折舊.....	<u>10</u>	<u>544</u>	<u>176</u>	<u>730</u>
攤銷.....	<u>—</u>	<u>447</u>	<u>—</u>	<u>447</u>

於截至2016年9月30日止九個月，就可呈報分部向高級管理層提供的分部資料如下所示：

	光盤	工人宿舍	學生宿舍	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>截至2016年9月30日止九個月</b>				
<b>銷售(未經審核)</b>				
分部銷售總額.....	2,360	60,924	22,784	86,068
分部內銷售.....	(567)	—	—	(567)
向外界人士出售.....	1,793	60,924	22,784	85,501
分部業績.....	(145)	34,191	7,699	41,745
財務開支.....	16	(10,827)	(5,932)	(16,743)
利息收入.....				1,139
股息收入.....				87
分佔聯營公司(虧損)/溢利....	(8)	4,378	—	4,370
除稅前溢利.....				30,598
所得稅開支.....				(5,684)
<b>純利.....</b>				<b>24,914</b>
<b>其他分部項目：</b>				
折舊.....	168	1,204	769	2,141
攤銷.....	—	3,705	—	3,705



於截至2017年9月30日止九個月，就可呈報分部向高級管理層提供的分部資料如下所示：

	光盤	工人宿舍	學生宿舍	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>截至2017年9月30日止九個月</b>				
<b>銷售(未經審核)</b>				
向外界人士出售.....	1,219	76,918	25,385	103,522
分部業績.....	363	47,804	9,322	57,489
財務開支.....	(46)	(10,094)	(5,529)	(15,669)
上市開支.....				(4,238)
利息收入.....				620
股息收入.....				79
投資物業及持作出售資產公平值 收益/(虧損).....	1,262	(1,202)	205	265
分佔聯營公司(虧損)/溢利....	(12)	2,619	—	2,607
除稅前溢利.....				41,153
所得稅開支.....				(10,511)
<b>純利.....</b>				<b>30,642</b>
<b>於2017年9月30日(未經審核)</b>				
分部資產.....	8,465	676,442	341,184	1,026,091
短期銀行存款.....				63,144
可供出售金融資產.....				12,166
可收回稅項.....				359
於聯營公司投資.....				77,370
<b>綜合資產總值.....</b>				<b>1,179,130</b>
分部負債.....	900	34,051	20,795	55,746
借款.....				662,230
即期所得稅負債.....				9,982
遞延所得稅負債.....				4,071
<b>綜合負債總額.....</b>				<b>732,029</b>
<b>其他分部項目：</b>				
資本開支.....	7	6,039	13,016	19,062
折舊.....	28	1,547	776	2,351
攤銷.....	—	1,347	—	1,347

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、無形資產、存貨、應收款項、其他資產、持作出售資產及庫存現金及銀行存款，且不包括遞延稅資產、於聯營公司投資、可供出售金融資產及短期銀行存款。分部負債包括營運負債，且不包括稅項負債及銀行借款等項目。資本開支包括物業、廠房及設備添置及投資物業。

## 地區資料

貴集團的三個業務分部於四個主要地理區域經營：

- 新加坡 — 貴公司的總部及業務位於新加坡。於該區域的業務主要為製造及出售光盤、提供工人宿舍及提供學生宿舍；
- 澳大利亞 — 於該區域的業務主要為提供學生宿舍及物業投資；
- 馬來西亞 — 於該區域的業務主要為提供工人宿舍；
- 英國 — 於該區域的業務主要為提供學生宿舍；
- 其他國家 — 業務主要為物業投資。

	持續經營業務銷售			
	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
新加坡.....	20,908	24,219	59,945	74,982
澳大利亞.....	2,240	2,304	6,385	6,519
馬來西亞.....	1,665	2,085	4,888	5,847
英國.....	3,317	3,645	14,140	16,174
其他國家.....	—	—	143	—
	<u>28,130</u>	<u>32,253</u>	<u>85,501</u>	<u>103,522</u>

	非流動資產	
	於12月31日	於9月30日
	2016年	2017年
	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)
新加坡.....	656,491	649,732
澳大利亞.....	77,631	87,783
馬來西亞.....	67,276	73,861
英國.....	209,480	220,532
其他國家.....	5,022	6,592
	<u>1,015,900</u>	<u>1,038,500</u>

## 6 收益

	貴集團			
	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2016年	2017年
	千新元 (未經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (未經審核)
出售商品.....	388	298	1,767	1,219
提供服務.....	433	509	1,117	1,454
投資物業租金收入.....	25,361	29,702	77,638	95,318
經營租賃租金收入.....	890	826	2,075	2,498
其他.....	1,058	918	2,904	3,033
收益總額.....	<u>28,130</u>	<u>32,253</u>	<u>85,501</u>	<u>103,522</u>

## 7 除稅前溢利

	貴集團			
	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2016年	2017年
	千新元 (未經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (未經審核)
除所得稅前溢利已扣除：				
購買原材料及耗材.....	132	92	427	443
存貨變動 .....	23	31	261	10
物業、廠房及設備折舊 .....	683	730	2,141	2,351
無形資產攤銷.....	1,235	447	3,705	1,347
折舊及攤銷總額.....	1,918	1,177	5,846	3,698
僱員薪酬 .....	3,561	4,515	11,378	12,853
經營租賃租金開支.....	1,976	2,049	5,117	5,874
水電費.....	1,626	1,865	4,475	5,526
法律及專業費.....	540	728	1,268	1,521
上市開支 .....	—	1,149	—	4,238

## 8 其他收入及收益

	貴集團			
	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2016年	2017年
	千新元 (未經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (未經審核)
租金收入 .....	84	64	295	233
利息收入 .....	348	274	1,139	620
股息收入 .....	32	29	87	79
其他收益／(虧損)(附註9).....	265	29	(376)	249
	729	396	1,145	1,181

## 9 其他收益／(虧損)

	貴集團			
	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
匯兌收益／(虧損) — 淨額.....	156	24	(787)	46
出售廠房及設備的收益淨額.....	46	8	125	11
政府補貼 .....	25	11	217	136
其他.....	38	(14)	69	56
	<u>265</u>	<u>29</u>	<u>(376)</u>	<u>249</u>

## 10 財務開支

	貴集團			
	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
利息開支：				
— 銀行借款.....	5,533	5,272	17,289	14,644
— 融資租賃負債 .....	1	1	1	2
— 聯營公司.....	363	233	1,154	832
— 非控股權益.....	31	117	63	193
減：於投資物業資本化的借款成本 .....	—	(2)	(1,764)	(2)
於損益確認的財務開支 .....	<u>5,928</u>	<u>5,621</u>	<u>16,743</u>	<u>15,669</u>

於截至2016年12月31日止年度及截至2017年9月30日止九個月，一般融資的借款成本按0.27%及零的比率資本化。

## 11 所得稅開支

新加坡所得稅乃根據往績記錄期的估計應課稅溢利以17%的稅率撥備。海外溢利的稅款則按照往績記錄期估計應課稅溢利以貴集團經營業務所在國家的現行稅率計算。

	貴集團			
	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2016年	2017年
	千新元	千新元	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
<b>於本期間</b>				
<b>即期所得稅</b>				
— 新加坡 .....	1,643	1,899	5,278	6,226
— 國外 .....	207	225	1,204	1,551
	1,850	2,124	6,482	7,777
遞延所得稅 .....	(209)	154	(637)	749
	1,641	2,278	5,845	8,526
<b>過往年度／期間(超額撥備)／撥備不足</b>				
即期所得稅 .....	(54)	(35)	(54)	2
遞延所得稅 .....	(107)	10	(107)	1,983
	(161)	(25)	(161)	1,985
	<u>1,480</u>	<u>2,253</u>	<u>5,684</u>	<u>10,511</u>

## 12 每股盈利

## (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按 貴公司權益持有人應佔溢利淨額除以年度發行在外普通股加權平均數計算，不包括 貴公司購買的普通股(附註20(a))。

	總計			
	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2016年 (未經審核)	2017年 (未經審核)	2016年 (未經審核)	2017年 (未經審核)
貴公司權益持有人應佔溢利淨額 (千新元).....	7,554	6,061	25,776	25,831
用於計算每股基本盈利的發行在 外普通股加權平均數(千股).....	739,964	754,125	744,476	744,296
每股基本盈利(分).....	<u>1.02</u>	<u>0.80</u>	<u>3.46</u>	<u>3.47</u>

**(b) 每股攤薄盈利**

貴公司權益持有人應佔每股攤薄盈利計算如下：

	總計			
	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2016年	2017年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
貴公司權益持有人應佔溢利淨額 (千新元).....	7,554	6,061	25,776	25,831
未發行普通股加權平均數每股基本 盈利(千股).....	739,964	754,125	744,476	744,296
調整(千股)				
— 認股權證.....	—	1,139	—	—
	739,964	755,264	744,476	744,296
每股攤薄盈利(分).....	<u>1.02</u>	<u>0.80</u>	<u>3.46</u>	<u>3.47</u>



## 13 貿易及其他應收款項

於截至2016年12月31日止年度及截至2017年9月30日止九個月，貴公司分別為附屬公司所獲即期及非即期貸款提供額外減值撥備329,000新元及42,000新元，並分別自附屬公司撥回非貿易應收款項減值撥備108,000新元及零新元。

貴集團的大部分銷售以現金進行。其餘款項的信貸期為30天至60天，通常由客戶的租賃按金補足。於2016年12月31日及2017年9月30日，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	貴集團	
	於12月31日	於9月30日
	2016年	2017年
	千新元	千新元
	(經審核)	(未經審核)
3個月以下 .....	3,429	4,174
3至6個月 .....	339	201
6個月以上 .....	944	815
	<u>4,712</u>	<u>5,190</u>

## 14 於聯營公司投資

	貴集團		貴公司	
	於12月31日	於9月30日	於12月31日	於9月30日
	2016年	2017年	2016年	2017年
	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)
權益投資，按成本.....			1,668	1,668
減：累計減值.....			(370)	(370)
			<u>1,298</u>	<u>1,298</u>
年／期初 .....	83,097	77,236		
匯兌差額 .....	(32)	(4)		
分佔溢利 .....	5,398	2,607		
已收股息 .....	(11,120)	(2,584)		
分佔溢利超逾於聯營公司投資.....	(107)	115		
年／期末 .....	<u>77,236</u>	<u>77,370</u>		

(a) 概無與 貴集團於聯營公司之權益相關之或然負債。

## 15 於附屬公司投資

	貴公司	
	於12月31日	於9月30日
	2016年	2017年
	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)
權益投資，按成本.....	26,193	26,193
減：累計減值.....	(9,227)	(9,295)
	<u>16,966</u>	<u>16,898</u>

投資附屬公司之賬面值及相關減值撥備變動如下：

	貴公司	
	於12月31日	於9月30日
	2016年	2017年
	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)
年／期初 .....	17,400	16,966
附屬公司減值 .....	(434)	(68)
年／期末 .....	<u>16,966</u>	<u>16,898</u>

於截至2016年12月31日止年度及截至2017年9月30日止九個月，貴公司分別計提附屬公司減值撥備434,000新元及68,000新元，乃由於附屬公司賬面值超逾彼等可收回金額。

## 16 投資物業

	貴集團	
	於12月31日	於9月30日
	2016年	2017年
	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)
年／期初 .....	891,471	927,406
匯兌差額 .....	(32,432)	6,207
添置投資物業 .....	79,644	17,246
建設成本超額撥備 .....	(2,202)	(1,360)
於損益確認的公平值(虧損)／收益淨額 .....	(3,121)	866
轉撥至持作出售資產 .....	(5,954)	—
年／期末 .....	<u>927,406</u>	<u>950,365</u>

投資物業根據經營租賃出租予非關聯方(附註24(c))。

若干投資物業及持作出售資產抵押為授予附屬公司的銀行融資的擔保(附註19)。該等投資物業及持作出售資產於2016年12月31日及2017年9月30日的賬面值分別約為927,580,000新元及944,566,000新元。

## 公平值層級—經常性公平值計量

描述	採用下列數據的公平值計量		
	相同資產活躍 市場報價(第1級)	其他重大可觀察 輸入數據(第2級)	重大不可觀察 輸入數據(第3級)
	千新元	千新元	千新元
<b>於2016年12月31日(經審核)</b>			
投資物業：			
— 土地及工業物業 .....	—	—	5,773
— 商業宿舍 .....	—	—	636,571
— 學生宿舍 .....	—	—	285,062
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>927,406</u>
<b>於2017年9月30日(未經審核)</b>			
投資物業：			
— 土地及工業物業 .....	—	—	7,325
— 商業宿舍 .....	—	—	637,802
— 學生宿舍 .....	—	—	305,238
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>950,365</u>

## 第3級公平值計量變動對賬

描述	土地、工廠及		
	商業宿舍	學生宿舍	總額
	千新元	千新元	千新元
<b>於2016年12月31日(經審核)</b>			
年初 .....	647,827	243,644	891,471
匯兌差額 .....	(1,650)	(30,782)	(32,432)
於損益確認的(虧損)/收益 .....	(32,436)	29,315	(3,121)
投資物業添置及其後開支 .....	34,185	45,459	79,644
建設成本超額撥備 .....	(2,202)	—	(2,202)
轉撥至持作出售資產 .....	(3,380)	(2,574)	(5,954)
年末 .....	<u>642,344</u>	<u>285,062</u>	<u>927,406</u>

描述	土地、工廠及		總額
	商業宿舍	學生宿舍	
	千新元	千新元	千新元
<b>於2017年9月30日(未經審核)</b>			
期初.....	642,344	285,062	927,406
匯兌差額.....	(274)	6,481	6,207
於損益確認的收益.....	58	808	866
投資物業添置及其後開支.....	4,359	12,887	17,246
建設成本超額撥備.....	(1,360)	—	(1,360)
期末.....	<u>645,127</u>	<u>305,238</u>	<u>950,365</u>

貴集團的政策將確認相關事件發生日期轉至或轉自公平值層級的金額或導致相關轉移的情形變動。

於截至2017年9月30日止九個月，管理層改變了經選擇投資業務及持作待售資產的估價技術。管理層已評估估值技術之改變確保不同地理位置所在投資物業估價之連貫性，且能更好的反映有關物業之公平值計量。就投資物業及持作待售物業有關估價技術之改變以及主要不可觀察輸入數據已納入本附註。估價技術的改變並未對投資物業估價造成重大影響。

估價技術變化概要如下表：

國家	描述	於截至2016年12月31日	於截至2017年9月30日
		止年度之估價技術	止九個月之估價技術
新加坡	商業宿舍	折讓現金流法及 收入資本化法	投資法／收入 資本化法／投資法
中國	工業物業	銷售比較法	投資法
馬來西亞	商業宿舍及持作 待售資產	折讓現金流法及 成本法	投資法及銷售比較法
澳大利亞	學生宿舍	折讓現金流法	投資法

## 第3級公平值計量所用估值技巧及輸入數據

下表呈列用於釐定公平值層級第3級類目下投資物業公平值及持作出售資產公平值的估值技巧及主要輸入數據：

國家	說明	公平值		估值技巧	不可觀察輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察輸入數據的範圍		不可觀察輸入數據與公平值的關係
		2016年 12月31日	2017年 9月30日			2016年 12月31日	2017年 9月30日	
		千新元	千新元					
新加坡	商業宿舍	572,000	566,202	貼現現金 流量法	貼現率	7.5%	不適用	貼現率越高，估 值越低
					每間房每 月租金	2,640新元- 7,040新元	2,200新元- 7,920新元	每間房每月租金 越高，估值越 高
					完工時預 計成本	不適用	不適用	完工時預計成本 越高，估值越 低
				收益資本 化/投資 法	資本化率	6.5%-28%	7.25%-7.5%	資本化率越高， 估值越低
印度尼西亞	土地	1,087	1,455	銷售比較 法	每平方米 市值	每平方米 150新元-155新元	每平方米 146新元-293新元	每平方米市值越 高，估值越高
中華人民 共和國	工業物業	3,922	5,123	銷售比較 法	每平方米 市值	每平方米 380新元-390新元	不適用	每平方米市值越 高，估值越高

國家	說明	公平值		估值技巧	不可觀察 輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察輸入數據的範圍		不可觀察輸入數據 與公平值的關係
		2016年 12月31日	2017年 9月30日			2016年 12月31日	2017年 9月30日	
		千新元	千新元					
				投資法	每月每平 方米租金	不適用	每平方米 5新元-6新元	每月每平方米市 值越高，估值 越高
					資本化率	不適用	5.0%-6.5%	資本化率越高， 估值越低
馬來西亞	商業宿舍	64,571	71,602	貼現現金 流量法	貼現率	7.5%-9.0%	不適用	貼現率越高，估 值越低
	持作出售資產	3,380	3,374		每間房每 月租金	500新元-900新元	500新元-860新元	每間房每月租金 越高，估值越 高
				成本法	每平方米 市值	每平方米 160新元-165新元	不適用	每平方米市值越 高，估值越高
					折舊重置 成本	3.4百萬新元 -3.5百萬新元	6.5百萬新元 -6.6百萬新元	折舊重置成本越 高，估值越高
				投資法	資本化率	不適用	9.5%-10.5%	資本化率越高， 估值越低

國家	說明	公平值		估值技巧	不可觀察 輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察輸入數據的範圍		不可觀察輸入數據 與公平值的關係
		2016年 12月31日	2017年 9月30日			2016年 12月31日	2017年 9月30日	
		千新元	千新元					
				銷售 比較法	每平方米 市值	不適用	每平方米 160新元-185新元	每平方米市值越 高，估值越高
澳大利亞	土地	764	745	銷售 比較法	每平方米 市值	每平方米 170新元-180新元	每平方米 160新元-170新元	每平方米市值越 高，估值越高
英國	學生宿舍	208,604	219,784	投資法	應用收益 率/資本 化率	6.25%-8.26%	6.00%-8.50%	收入越高，估值 越低
	持作出售資產 (附註20)	2,574	2,020		每間房每 週租金	每週160新元 -400新元	每週150新元 -450新元	每間房每週租金 越高，估值越 高
澳大利亞	學生宿舍	76,458	85,454	貼現現金 流量法	貼現率	10.95%	不適用	貼現率越高，估 值越低
				投資法	每間房每 週租金	每週300新元 -495新元	每週300新元 -500新元	每間房每週租金 越高，估值越 高
					資本化率	不適用	6.7%	資本化率越高， 估值越低

(a) 不可觀察輸入數據之間並無重大關係。



### 貴集團的估值程序

貴集團委聘外部獨立及合資格估值師根據物業的最佳及最好用途釐定 貴集團投資物業於各年末的公平值。於2016年12月31日及2017年9月30日，物業公平值乃由Suntec Real Estate Consultants Pte Ltd、C H Williams Talhar & Wong Sdn Bhd、Knight Frank Malaysia Sdn. Bhd、Savills Valuation Pty Ltd、KJPP Billy Anthony Lie & Rekan、Shanghai Cairul Real Estate Land Appraisal Co., Ltd、Colliers International Valuation UK LLP及Latrobe Holdings Pty Ltd Trading (作為LMW Hegney)、AVS Property Valuers、Jones Leng LaSalle Advisory Services Pty Ltd及Knight Frank Patty Limited釐定。

於各年末／期末，貴集團的投資及融資部門連同 貴集團行政總裁：

- 核實獨立估值報告的全部重大輸入數據；
- 與過往年度估值報告相比較時評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論；及
- 分析公平值變動的理由。

第2級及第3級公平值變動於各報告日期進行分析。

貼現現金流量法涉及按規定的適用回報率(適用於該類物業)貼現未來現金流淨額，以獲得現值淨額。收益淨額按總收入減經營開支及房產稅等開支及經作出空置撥備後得出。

收益資本化及投資法涉及按適當資本化率將收益淨額資本化以得出公平值。收益淨額按總租金及其他收入減經營開支及房產稅等開支及經作出空置撥備後得出。

成本法涉及單獨釐定土地及樓宇價值，且該等價值的總和被視為物業公平值。土地價值按比較法得出，該過程參照周邊相若土地交易並就任何差異作出調整。樓宇乃參照其折舊重置成本估值，通過將樓宇視作新樓宇得出當前重置成本並作出折舊撥備而釐定。

銷售比較法涉及使用可資比較物業的售價並直接與目標物業比較。會就物業差異計提撥備，包括土地尺寸、裝修及位置。該估值法的最重大輸入數據為每平方米售價。

在建投資物業的估計完工成本乃由管理層使用 貴集團根據管理層的經驗及對市況的了解內部編製的預算進行估計。

## 17 物業、廠房及設備

於截至2016年12月31日止年度及截至2017年9月30日止九個月， 貴集團物業、廠房及設備添置分別達到4,456,000新元及2,158,000新元。

## 18 貿易及其他應付款項

於2016年12月31日及2017年9月30日，貿易應付款項(包括應付貿易性質關聯方款項)基於發票日期的賬齡分析如下：

	貴集團	
	於2016年12月31日	於2017年9月30日
	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)
3個月以下 .....	1,587	3,084
3至6個月.....	21	760
6個月以上 .....	339	590
	<u>1,947</u>	<u>4,434</u>

## 19 借款

	貴集團		貴公司	
	於2016年 12月31日	於2017年 9月30日	於2016年 12月31日	於2017年 9月30日
	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)
<b>即期</b>				
銀行借款 .....	38,007	42,406	—	5,325
融資租賃負債 .....	26	43	—	18
應付票據 .....	—	64,750	—	64,750
減：交易成本 .....	—	(144)	—	(144)
	—	64,606	—	64,606
應付利息 .....	1,571	2,812	1,571	2,812
	39,604	109,867	1,571	72,761
<b>非即期</b>				
銀行借款 .....	501,313	414,044	—	—
融資租賃負債 .....	34	15	—	—
非控股權益貸款 .....	4,900	6,370	—	—
聯營公司貸款 .....	50,080	47,496	—	—
附屬公司貸款 .....	—	—	70,000	—
應付票據 .....	64,750	85,000	64,750	85,000
減：交易成本 .....	(283)	(562)	(283)	(562)
	64,467	84,438	64,467	84,438
	620,794	552,363	134,467	84,438
借款總額 .....	<u>660,398</u>	<u>662,230</u>	<u>136,038</u>	<u>157,199</u>

於2016年12月31日及2017年9月30日，融資活動產生的負債對銷如下：

	2016年		非現金變動			2017年
	12月31日	現金流量	非現金項目	利息開支	匯兌差額	9月30日
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
銀行借款及融資租賃						
負債.....	539,380	(85,179)	—	—	2,307	456,508
應付票據.....	64,467	84,338	—	239	—	149,044
非控股權益貸款.....	4,900	1,470	—	—	—	6,370
聯營公司貸款.....	50,080	(1,722)	(862) <sup>(i)</sup>	—	—	47,496
應付利息.....	1,571	(3,399)	—	4,640	—	2,812
應計利息開支.....	1,335	(11,821)	—	10,790	—	304
	<u>661,733</u>	<u>(16,313)</u>	<u>(862)</u>	<u>15,669</u>	<u>2,307</u>	<u>662,534</u>

- (i) 截至2017年9月30日止九個月，貴集團通過抵銷從聯營公司所獲股息償還聯營公司貸款862,000新元。

於2016年12月31日及2017年9月30日，貴集團及貴公司的應付銀行借款如下：

	貴集團		貴公司	
	於2016年 12月31日	於2017年 9月30日	於2016年 12月31日	於2017年 9月30日
	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)
一年內.....	38,007	42,406	—	5,325
一年至兩年內.....	38,275	36,047	—	—
兩年至五年內.....	162,321	152,242	—	—
五年後.....	300,717	225,755	—	—
	<u>539,320</u>	<u>456,450</u>	<u>—</u>	<u>5,325</u>

於2016年12月31日及2017年9月30日，貴集團及貴公司的應付其他貸款如下：

	貴集團		貴公司	
	於2016年 12月31日	於2017年 9月30日	於2016年 12月31日	於2017年 9月30日
	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)
一年內.....	1,597	67,461	1,571	67,436
一年至兩年內.....	67,936	3,460	64,467	—
兩年至五年內.....	15,519	102,566	—	84,438
五年後.....	36,026	32,293	70,000	—
	<u>121,078</u>	<u>205,780</u>	<u>136,038</u>	<u>151,874</u>

## 20 股本及庫存股份

	貴集團及 貴公司		金額			
	普通股數目		貴集團		貴公司	
	已發行股本	庫存股份	股本	庫存股份	股本	庫存股份
	千股	千股	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>於2016年12月31日</b>						
<b>(經審核)</b>						
年初.....	756,873	(5,071)	89,837	(2,107)	201,148	(2,107)
已購買庫存股份.....	—	(11,838)	—	(4,391)	—	(4,391)
年末.....	<u>756,873</u>	<u>(16,909)</u>	<u>89,837</u>	<u>(6,498)</u>	<u>201,148</u>	<u>(6,498)</u>
<b>於2017年9月30日</b>						
期初.....	756,873	(16,909)	89,837	(6,498)	201,148	(6,498)
已購買庫存股份	—	(2,541)	—	(1,119)	—	(1,119)
根據已行使認股權證						
發行股份.....	58,284	—	29,142	—	29,142	—
	<u>815,157</u>	<u>(19,450)</u>	<u>118,979</u>	<u>(7,617)</u>	<u>230,290</u>	<u>(7,617)</u>

所有已發行普通股悉數繳足。該等普通股並無面值。

**(a) 認股權證**

於2013年10月28日，貴公司因按授權股東所持貴公司股本中每十股現有普通股獲授一項認股權證的基準發行的花紅認股權證，發行75,605,231份認股權證。各項認股權證附帶權利按每股普通股的行使價0.50新元認購貴公司股本中一股新普通股。各份認股權證可於發行認股權證日期開始(包括該日)四年期間的任何時候獲行使，且直至發行認股權證日期第四年屆滿。

於過往財政年度，貴公司已收到根據行使認股權證發行新股份的所得款項淨額406,249新元。於截至2017年9月30日止期間，58,283,887份額外認股權證已獲行使，貴公司已相應發行58,283,887股新股份並收到所得款項29,141,943新元。所得款項總額29,548,192新元迄今尚未動用。

根據認股權證之條款及條件，認購貴公司股本中的新普通股份之權利將於2017年10月27日下午五時正到期。認股權證將自2017年10月30日上午九時起從新交所正式名單中退市。

**(b) 庫存股份**

於截至2016年12月31日止年度及截至2017年9月30日止九個月，貴公司分別於公開市場購入11,837,500股及2,540,700股股份。購入股份已付總額分別為4,391,000新元及1,119,000新元，其呈列為股東權益內的組成成分。

於2017年11月22日，根據新加坡公司法第50章第76K條，貴公司持有的19,449,600股庫存股份已註銷。

**21 其他儲備**

	貴集團		貴公司	
	於2016年 12月31日	於2017年 9月30日	於2016年 12月31日	於2017年 9月30日
	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)
(a) 組成				
公平值儲備 .....	12	50	162	200
匯兌儲備 .....	(38,401)	(34,129)	—	—
資本儲備 .....	17,095	17,095	—	—
	<u>(21,294)</u>	<u>(16,984)</u>	<u>162</u>	<u>200</u>

	貴集團		貴公司	
	於2016年 12月31日	於2017年 9月30日	於2016年 12月31日	於2017年 9月30日
	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)
(b) 變動				
(i) 公平值儲備				
年／期初 .....	34	12	184	162
可供出售金融資產的公平值 (虧損)／收益 .....	(22)	38	(22)	38
年／期末 .....	<u>12</u>	<u>50</u>	<u>162</u>	<u>200</u>
(ii) 匯兌儲備				
年／期初 .....	(19,465)	(38,401)		
換算外國附屬公司及 聯營公司歷史財務資料的 淨匯兌差額 .....	(18,936)	4,272		
年／期末 .....	<u>(38,401)</u>	<u>(34,129)</u>		
(iii) 資本儲備				
年／期初及年／期末 .....	<u>17,095</u>	<u>17,095</u>		

於2011年，貴集團的綜合財務報表指Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte. Ltd. (「Westlite」)賬目的附加部分，包括於Westlite截至2010年12月31日止年度的賬目中列入「其他負債」的股東貸款。Westlite的前股東向Westlite的新股東(Centurion Corporation Limited)續新貸款表示貸款於貴集團的綜合財務報表有效結算，並確認為貴集團的「資本儲備」。

其他儲備為不可分配。

## 22 留存溢利

(a) 於2016年12月31日及2017年9月30日，貴集團的留存溢利可予分配，惟用於購買庫存股份的款項分別6,498,000新元及7,617,000新元以及聯營公司的累計留存溢利分別75,799,000新元及75,937,000新元計入貴集團的留存溢利。

(b) 貴公司留存溢利變動如下：

	貴公司	
	於2016年12月31日	於2017年9月30日
	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)
年／期初 .....	12,202	15,487
淨溢利 .....	18,161	10,072
已付股息 .....	(14,876)	(15,356)
年／期末 .....	<u>15,487</u>	<u>10,203</u>

## 23 股息

	貴集團		貴公司	
	於2016年 12月31日	於2017年 9月30日	於2016年 12月31日	於2017年 9月30日
	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)
<i>已付普通股股息</i>				
當前年度／期間已付每股1.0分的中期 獲豁免股息(2016年：1.0分) .....	7,400	7,957	7,400	7,957
過往年度／期間已付每股1.0分的末期 獲豁免股息(2016年：1.0分) .....	<u>7,476</u>	<u>7,399</u>	<u>7,476</u>	<u>7,399</u>
	<u>14,876</u>	<u>15,356</u>	<u>14,876</u>	<u>15,356</u>

於2017年8月7日，已宣派每股中期股息每股1.0分共計7,957,000新元。該股息已於2017年9月15日支付。該股息將於股東權益內按比例入賬列作截至2017年9月30日止期間的保留溢利。



## 24 承諾

## (a) 資本承諾

於結算日已訂約但並無於歷史財務資料確認的資本開支(不包括與聯營公司投資(附註14)有關者)如下所示：

	貴集團	
	於2016年12月31日	於2017年9月30日
	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)
物業、廠房及設備.....	199	517
投資物業.....	23,720	93,952
	<u>23,919</u>	<u>94,469</u>

## (b) 經營租賃承諾—倘 貴集團為承租人

貴集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃多棟樓宇。 貴公司根據不可撤銷租賃協議租賃辦公樓。各租約的條款及續新權利各有不同。

於報告日期已訂約但並無確認為負債的不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃付款總額如下：

	貴集團		貴公司	
	於2016年 12月31日	於2017年 9月30日	於2016年 12月31日	於2017年 9月30日
	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)
1年以下.....	5,822	5,952	520	520
1至5年.....	19,399	19,006	975	585
5年以上.....	37,941	34,489	—	—
	<u>63,162</u>	<u>59,447</u>	<u>1,495</u>	<u>1,105</u>

**(c) 經營租賃收入承諾—倘 貴集團為出租人**

經營租賃收入承諾主要有關 貴集團的投資物業。租金收入期限經協定平均期限為12個月。

於結算日已訂約但並無確認為應收款項的不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃應收款項如下：

	貴集團		貴公司	
	於2016年 12月31日	於2017年 9月30日	於2016年 12月31日	於2017年 9月30日
	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)
1年以下.....	76,813	67,630	132	132
1至5年.....	16,421	10,221	247	148
5年以上.....	—	9,229	—	—
	<u>93,234</u>	<u>87,080</u>	<u>379</u>	<u>280</u>

**(d) 企業擔保**

於2016年12月31日及2017年9月30日，貴集團已就聯營公司及合營公司分別獲授的貸款79,614,000新元及77,027,000新元以金融機構為受益人提供企業擔保。於2016年12月31日及2017年9月30日，聯營公司及合營公司已分別提取擔保貸款數額79,614,000新元及77,027,000新元。

於2016年12月31日及2017年9月30日，貴公司已就附屬公司、聯營公司及合營企業分別獲授的貸款提供560,738,000新元及573,991,000新元以金融機構為受益人提供企業擔保。於2016年12月31日及2017年9月30日，附屬公司、聯營公司及合營企業已分別提取擔保貸款數額556,551,000新元及469,641,000新元。

於2016年12月31日及2017年9月30日，公司擔保公平值可忽略不計。

除上文所披露的公司擔保外，貴集團及 貴公司於2016年12月31日及2017年9月30日並無任何其他或然負債。

**(e) 持續財務支持**

貴公司已承諾向若干附屬公司提供持續財務支持，以便附屬公司結算其到期債務。

## 25 關聯方交易

除歷史財務資料其他章節披露的資料外，貴集團與關聯方按各方協定的條款進行下列交易：

## (a) 買賣商品及服務

	貴集團			
	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2016年	2017年
	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (經審核)	千新元 (未經審核)
提供予直接控股公司之服務.....	2	51	7	56
提供予聯營公司的服務.....	170	160	510	490
向一名董事擁有權益的公司採購.....	—	4	4	22
聯營公司收取之利息.....	91	302	882	901

## (b) 主要管理層人員薪酬

主要管理層人員薪酬如下：

	貴集團			
	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2016年	2017年
	千新元 (未經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (未經審核)	千新元 (未經審核)
工資及薪金.....	1,004	980	2,961	2,954
僱主對界定供款計劃的供款， 包括中央公積金.....	25	25	77	77
	1,029	1,005	3,038	3,031

貴公司截至2016年及2017年9月30日止三個月及截至2016年及2017年9月30日止九個月的董事薪酬總額分別94,000新元、105,000新元、284,000新元及316,000新元，詳情載於上文。

## 26 直接及最終控股公司

貴公司的直接控股公司為於新加坡註冊成立的Centurion Properties Pte Ltd。最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Centurion Global Ltd。

## 27 結算日後發生的事項

於2017年7月及8月，貴集團就建議收購遍及美國(「美國」)五個州的六項特建學生宿舍資產，其中貴集團計劃最多持有30%的權益訂立了六項有條件協議，總購買代價約為206.0百萬美元(相當於約282.4百萬新元)。建議收購事項預計將於2017年第四季度底或前後完成。管理層亦擬獲其他第三方投資者以透過設立投資管理平台代表該等潛在投資者管理該等組合資產以獲現有權益。貴集團亦有望與一名合作商(為一名已於美國建立學生宿舍之管理人)訂立合營協議以於完成後管理該等資產運營。截至2017年9月30日止財政期間，貴集團已就建議收購支付按金4.5百萬美元(相當於約6.1百萬新元)。

勝捷於2017年11月1日宣佈Westlite Tuas租期將於2018年1月30日到期，國家發展部(「國家發展部」)提供租期延長9個月後，國家發展部並未授予進一步延長租期，因為該場地需重新開發。勝捷正進行安排以將工人轉移至貴集團持有之其他工人宿舍並預先安排附近的床位容量可用之工人宿舍。同時，勝捷與建設局合作，於2018年1月30日之前重獲及歸還土地。

於2017年11月22日，根據新加坡公司法第50章第76K條，貴公司持有的19,449,600股庫存股份已註銷。

**B. 申報會計師報告**

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)向本公司發出的載列於IA-51頁至IA-52頁之報告全文，內容有關本公司截至2017年9月30日止三個月及九個月之未經審核中期財務資料，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道

**中期財務資料審閱報告****致勝捷企業有限公司董事會**

(於新加坡註冊成立的有限公司)

**引言**

我們已審閱載列於IA-1頁至IA-50頁的中期財務資料，其包括勝捷企業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於2017年9月30日之中期簡明資產負債表及截至該日期止三個月及九個月之相關中期簡明綜合收入表及中期簡明綜合全面收益表，截至該日期止九個月之中期簡明綜合權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策及其他附註說明概要。 貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務報表作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已按照「國際審閱聘用協定準則」第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱工作。中期財務資料審閱工作主要包括向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及進行分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據國際審核準則進行審核的範圍，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

## 結論

按照我們的審閱結果，我們並無發現有任何事項導致我們相信中期財務資料在各重大方面未有按照國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。

## 其他事項

中期簡明資產負債表比較資料乃基於2016年12月31日之經審核財務報表。截至2016年9月30日止三個月及／或九個月之中期簡明綜合收入表及中期簡明綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表、以及相關附註說明未經審核或審閱。

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

香港

2017年11月29日

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載由本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)所編撰會計師報告之一部分，載入本招股章程僅供參考之用。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節以及本招股章程附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為按照上市規則第4.29條及基於下文載列之附註編製的本集團備考經調整綜合有形資產淨值報表，以說明股份發售對本公司權益持有人於2017年6月30日應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如股份發售已於2017年6月30日發生。

編製之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明之用，因其假設性質，其未必就本集團於2017年6月30日股份發售完成後或任何未來日期之綜合有形資產淨值作出真實描述。

	於2017年 6月30日		本公司 權益持有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值		
	本公司 權益持有人 應佔本集團 經審核	估計來自 股份發售之 所得款項淨額	本公司 權益持有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	每股未經 審核備考 經調整 綜合有形 資產淨值	每股未經 審核備考 經調整 綜合有形 資產淨值
	千新元 (附註1)	千新元 (附註2)	千新元	新元 (附註3)	港元 (附註4)
根據發售價每股					
股份3.00港元 .....	404,502	15,133	419,635	0.54	3.04
根據發售價每股					
股份3.30港元 .....	404,502	16,946	421,448	0.54	3.05

附註：

1. 於2017年6月30日，本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃基於本公司權益持有人於2017年6月30日應佔本集團經審核綜合資產淨值405,458,000新元減無形資產956,000新元計算。
2. 股份發售之估計所得款項淨額分別基於發售價每股股份3.00港元及3.30港元，經扣除本集團應付相關估計包銷費用及其他相關費用及開支(不包括直至2017年6月30日於綜合收入表中已入賬的約3,089,000新元上市相關開支)。
3. 未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值基於緊隨上市後已發行約773,424,000股股份(不包括2017年7月1日至最後實際可行日期轉換認股權證已發行的股份)(假設股份發售已於2017年6月30日完成)計算得出。
4. 就未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值而言，以新元列賬之款項按1.00新元兌5.60港元之匯率轉換為港元。並未就新元已按、可以按或可能已按該匯率轉換為港元或反之作出任何說明。
5. 並未對本集團未經審核備考經調整有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2017年6月30日後訂立的任何交易結果或其他交易。尤其是，本集團未經審核備考經調整有形資產淨值並未計及(i)於2017年8月7日已宣派並於2017年9月15日已支付的約7,957,000新元現金股息及(ii)按每股0.50新元之行使價行使認股權證之所得款項淨額約為33,677,000新元，導致於2017年1月1日至最後實際可行日期期間，本公司已發行股份約67,355,000股。倘約7,957,000新元股息及行使認股權證所得款項淨額約33,677,000新元已按已發行840,779,000股股份入賬，未經審核備考每股有形資產淨值將為每股2.97港元(相當於0.53新元)(基於發售價每股3.00港元)及每股2.98港元(相當於0.53新元)(基於發售價每股3.30港元)。



**B. 未經審核備考財務資料報告**

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程內。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告****致勝捷企業有限公司列位董事**

本所已對勝捷企業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬首次公開發售股份而於2017年11月29日刊發的招股章程中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於2017年6月30日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明擬首次公開招股對 貴集團於2017年6月30日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬首次公開招股2017年6月30日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至2017年6月30日止期間的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，有關其會計師報告已公佈。

**貴公司董事對未經審核備考財務資料的責任**

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

### 我們的獨立性和質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

### 申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號，就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會核指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，本所亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，本所不對該擬首次公開招股於2017年6月30日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分且適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2017年11月29日

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就對物業於2017年9月30日的估值發出的報告全文，以供載於本招股章程內。



萊坊測計師行有限公司  
香港灣仔  
港灣道6至8號  
瑞安中心4樓

敬啟者：

於澳大利亞、英國、新加坡、印度尼西亞、馬來西亞及中華人民共和國各項物業(統稱為「物業」)的估值

茲遵照勝捷企業有限公司(以下簡稱「貴公司」，連同其附屬公司或其聯營公司統稱「貴集團」)的指示，對其於澳大利亞、英國、新加坡、印度尼西亞、馬來西亞及中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值。吾等確認已視察物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他有關資料，以向閣下提供吾等認為該等物業於2017年9月30日(「估值日期」)的市值，以用於在香港作出新上市申請(「上市申請」)。

### 估值基準

吾等達致有關市值的意見時，遵守皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的「皇家特許測量師學會估值 — 2017年全球準則」及由國際評估準則委員會(「國際評估準則理事會」)頒佈的國際評估準則(「國際評估準則」)。根據上述準則，市值定義如下：

「自願買方與自願賣方在市場適當推廣後經公平磋商，在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行資產或負債交易的估計價值」。

市值亦被視為資產或負債的估計價值，且不計及買賣(或交易)成本，亦不會扣減任何有關稅項或潛在稅項。

市值亦為賣家在市場中可合理取得的最高價格，也是買方在市場中可合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括特殊融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士提供的特別代價或特權或任何特別價值項目等特殊條款或情況而有增減的估計價格。

吾等的估值遵守皇家特許測量師學會頒佈的「皇家特許測量師學會估值 — 2017年全球準則」、由國際評估準則委員會頒佈的「國際評估準則」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載規定。

## 估值方法

達致第一類 貴集團於澳大利亞投資及、第七類 貴集團於馬來西亞投資的物業權益的估值意見時，第八類 貴集團於馬來西亞持作自用、第九類 貴集團於馬來西亞持作未來發展、第十類 貴集團於馬來西亞持作銷售及第十一類 貴集團於馬來西亞租賃作長期租賃項下投資，吾等採用投資法(即將現有租約(如適用)產生的租金收入資本化，並就物業權益的潛在復歸收入計提適當的撥備)及直接比較法(參考相關市場(如適用)可獲得的可資比較銷售交易)。

達致第二類 貴集團於英國投資、第三類 貴集團於英國持作出售、第四類 貴集團於新加坡持作投資用及第十二類 貴集團於中國持作投資用的物業權益的估值意見時，吾等採用投資法(即將現有租約(如適用)產生的租金收入資本化，並就物業權益的潛在復歸收入計提適當的撥備)。

達致第五及六類 貴集團持作出售及於印度尼西亞持作未來發展用的物業權益的估值意見時，吾等採用直接比較法(參考相關市場(如適用)可獲得的可資比較銷售交易)。

第十三類物業權益為 貴集團於新加坡租賃的物業權益。我們認為該等物業權益並無商業價值，乃由於不能轉讓或分租或由於租值利潤不大及／或物業權益屬短期性質等其他原因。

### **估值假設及條件**

吾等的估值基於下列假設及條件：

#### **業權文件及產權負擔**

吾等已獲提供各地方律師編製的法律意見，以確認物業權益的業權。吾等亦假設物業權益並無受任何異常或繁重契約、限制規定、產權負擔或支出的限制。

對中國的物業權益估值時，吾等假設特定期限內物業權益的可轉讓土地使用權已按名義土地使用費授出且任何應付地價已悉數結清。吾等亦假設物業權益受讓人或用戶有權於獲授的未屆滿期限內自由使用或轉讓物業權益。吾等依賴 貴集團及其法律顧問根據中國法律就於中國的各物業權益提供的法律意見。

#### **出售成本及負債**

吾等的報告並無考慮物業權益的任何抵押、按揭或負債以及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。

#### **資料來源**

吾等在頗大程度上依賴於 貴公司所提供的資料。吾等接納獲提供有關規劃批文、法定通告、地役權、租賃概況、地盤面積、樓面面積、停車位數量以及所有其他相關事宜的意見。吾等並無核查 閣下、閣下的代表或 閣下的法律或專業顧問或物業權益的佔用人(或任何名義佔用人)提供有關物業權益的任何書面或口頭資料或業權登記冊所載書面或口頭資料(包括其翻譯)的準確性。吾等假設該等資料完整且準確。

**視察**

吾等於2017年5月及6月視察物業。物業視察由萊坊於各國的估值團隊執行。然而，除非另有指明，吾等於估值時假設物業的內外裝修於估值日期處於理想狀況且概無僭建、結構性改建或非法使用。

**確認待估值的物業**

吾等已採取合理審慎態度及技巧(但對閣下並無絕對責任)，確保吾等所視察及吾等的估值報告所載的該物業，為閣下的指示中的物業地址所指的該物業。倘就該物業地址或估值範圍中的該物業產生歧義，則閣下應於指示中或緊隨接獲吾等的報告後提示吾等注意。

**物業保險**

吾等對物業進行估值時，假設其已按一般商業可接受保費於所有方面就所有一般風險(恐怖襲擊、水災及水位上漲)辦理保險。

**面積及樓齡**

於估值時，吾等依賴所援引資料來源提供的面積。否則，尺寸及面積會從實地或圖則計量及根據各地方量度作業守則(如適用)計算，並參照所援引資料來源以合理近似值呈列。

吾等亦假設吾等獲提供的文件所載地盤面積、建築面積、量度及尺寸屬準確及僅為近似值。倘樓齡為估計數字，則本報告僅供參考。

**結構及設備狀況**

吾等並無對該物業進行任何結構測量、測試其設備或安排進行任何調查以釐定於建設該物業時是否有使用任何有害物料。因此，吾等的估值已假設該物業的維修及狀況合理、沒有使用有害物料及設備運作正常。

**土地狀況**

吾等已假設並無未發現的不良土地或土壤狀況，且該物業地盤的承重質素足以支撐其上已建或將建的樓宇；而且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等的估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

**環境事宜**

吾等並不是環保專家，故吾等並無對地盤或已建現存樓宇進行任何確定是否存在環境污染的科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，吾等於編製估值時已假設該物業未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向吾等提供資料前，估值將仍然有效。

**遵守相關條例及規例**

除另有說明外，吾等已假設該物業的興建、佔用及用途完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得有關本報告所依據的該物業用途的一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

**匯率**

除另有說明外，對於吾等的估值報告內所列全部金額均以各國當地貨幣計算，位於澳大利亞的物業均以澳元（「澳元」）列值，位於英國的物業均以英鎊（「英鎊」）列值，位於新加坡的物業均以新加坡元（「新元」）列值，位於印度尼西亞的物業均以印度尼西亞盧比（「盧比」）列值，位於馬來西亞的物業均以馬來西亞令吉（「令吉」）列值，以及位於中國的物業均以人民幣（「人民幣」）列值。

**責任限制**

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本估值僅供收件方所用，概不就其全部或任何部分內容對任何第三方負責。吾等概不就本估值所導致的任何直接或間接後果性損失或溢利損失對任何第三方負責。



萊坊已根據吾等於估值日期可得的資料及數據編製估值。貴公司須了解房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境可能會出現即時變動並對房地產市場造成大範圍影響。因此務請注意於估值日期後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對該物業的價值造成影響。

**面積換算**

本報告所用面積換算比率如下：

1平方米 = 10.764平方英尺

1平方米 = 0.0001公頃

隨函附奉吾等的估值報告。

此致

45 Ubi Road 1  
#05-01  
Singapore 408696  
勝捷企業有限公司  
列位董事 台照

代表  
萊坊測計師行有限公司

高級董事、估值及諮詢部主管  
**林浩文**  
皇家特許測量師學會資深會員  
香港測量師學會資深會員  
註冊專業測量師(產業測量)  
皇家特許測量師學會註冊估值師

執行董事，估值及地產拓展顧問部主管  
**陳致馨**  
皇家特許測量師學會資深會員  
香港測量師學會資深會員  
註冊專業測量師(產業測量)  
皇家特許測量師學會註冊估值師

謹啟

2017年11月29日

附註：林浩文為合資格估值師，擁有在中國、香港、澳門、亞太區及英國17年以上市場研究、估值及顧問經驗。

陳致馨為合資格估值師，擁有在香港26年以上估值、土地管理及開發諮詢經驗。彼目前負責物業估值、換地、契約修訂及地價評估、開發的可行性研究等。

## 估值概要

物業權益	於2017年9月30日	貴集團應佔權益	貴集團於2017年
	現況下的市值		9月30日現況下
	(澳元)	(%)	應佔的市值
			(澳元)
<b>第一類 — 貴集團於澳大利亞持作投資用的物業權益</b>			
1. RMIT-Village 5-17 Flemington Road, North Melbourne, VIC-3051, Australia	76,650,000	100	76,650,000
2. Project Port Hedland Lot 465, 466, 470 & 471, Anderson Street, Port Hedland, Western Australia	700,000	100	700,000
3. dwell Adelaide 12-18 Synagogue Place, Adelaide, SA 5000 South Australia	3,630,000	100	3,630,000
	<b>第一類總計：</b>		<b>80,980,000</b>

物業權益	於2017年9月30日	貴集團應佔權益	貴集團於2017年
	現況下的市值		9月30日現況下
	(英鎊)	(%)	應佔的市值
			(英鎊)
<b>第二類 — 貴集團於英國持作投資用的物業權益</b>			
4. dwell Manchester Student Village Lower Chatham Street, Manchester, M1 5SX, United Kingdom	56,010,000	100	56,010,000
5. dwell Manchester Student Village South 357A Great Western Street, Manchester, M14 4AH, United Kingdom	21,940,000	100	21,940,000
6. dwell The Grafton 60 Grafton Street, Manchester, M13 9NU, United Kingdom	10,880,000	100	10,880,000
7. dwell Cathedral Campus 1 Dean Patey Court, Cathedral Gate, Off Upper Duke Street, Liverpool, L1 7BT, United Kingdom	12,440,000	100	12,440,000
8. dwell Hotwells House 192-216 Hotwells Road, Bristol, BS8 4UR, United Kingdom	9,810,000	100	9,810,000
9. dwell Weston Court 45-47 Cromwell Range, Fallowfield, Manchester, M14 6HH, United Kingdom	4,780,000	100	4,780,000

物業權益	於2017年9月30日	貴集團應佔權益	貴集團於2017年
	現況下的市值		9月30日現況下
	(英鎊)	(%)	應佔的市值
10. dwell Garth Heads Melbourne Street, Newcastle Upon Tyne, NE1 2JE, United Kingdom	4,940,000	100	4,940,000
	<b>第二類總計：</b>		<b>120,800,000</b>

物業權益	於2017年9月30日現	貴集團應佔權益	貴集團於2017年
	況下的市值		9月30日現況下
	(英鎊)	(%)	應佔的市值
			(英鎊)

### 第三類 — 貴集團於英國持作出售的物業權益

11. dwell Beechwood House 9-11 Ladybarn Lane, Fallowfield, Manchester, M14 6NQ, United Kingdom	1,110,000	100	1,110,000
	<b>第三類總計：</b>		<b>1,110,000</b>

物業權益	於2017年9月30日現		貴集團於2017年
	況下的市值	貴集團應佔權益	9月30日現況下
	(新元)	(%)	應佔的市值
			(新元)
<b>第四類 — 貴集團於新加坡持作投資的物業權益</b>			
12. Westlite Mandai宿舍 32/34/36 Mandai Estate Singapore 629939/40/41	266,000,000	45	119,700,000
13. Westlite Toh Guan宿舍 14 to 28 (Even No.) Toh Guan Road East Singapore 608589/90/91/92/93/94/95/96	226,000,000	100	226,000,000
14. Westlite Woodlands宿舍 2 Woodlands Sector 2 Singapore 737723	139,000,000	100	139,000,000
15. 加工工業協會-Westlite Papan宿舍 5/5C/5D Jalan Papan Singapore 619421	201,000,000	51	102,510,000
	<b>第四類總計：</b>		<b>587,210,000</b>

物業權益	於2017年9月30日		貴集團於2017年
	現況下的市值	貴集團應佔權益	9月30日現況下
	(盧比)	(%)	應佔的市值
			(盧比)
<b>第五類 — 貴集團於印度尼西亞持作出售的物業權益</b>			
16. Royal Palace C.15, Jalan Prof. Dr. Soepomo, SH No. 178A, Rukun Tetangga/Rukun Warga/Kelurahan Mentang Dalam, Kecamatan, Jakarta Selatan, Indonesia	5,233,000,000	100	5,233,000,000
17. Industrial factory at MM2100 Industrial Town Jl. Bali Blok H1-1, Cibitung, Bekasi 17520, Indonesia	31,349,000,000	100	31,349,000,000
	<b>第五類總計：</b>		<b>36,582,000,000</b>
	於2017年9月30日		貴集團於2017年
	現況下的市值	貴集團應佔權益	9月30日現況下
	(盧比)	(%)	應佔的市值
			(盧比)

**第六類 — 貴集團於印度尼西亞持作未來開發用的物業權益**

18. Vacant Land at Jl Wareng Kali Jambe Lambang Sari Village, sub-district of Tambun Bekasi, West Java, Jakarta, Indonesia	14,450,000,000	100	14,450,000,000
	<b>第六類總計：</b>		<b>14,450,000,000</b>

物業權益	於2017年9月30日	貴集團應佔權益	貴集團於2017年
	現況下的市值		9月30日現況下
	(令吉)	(%)	應佔的市值
			(令吉)
<b>第七類 — 貴集團於馬來西亞持作投資的物業權益</b>			
19. Westlite Johor Technology Park宿舍 PLO 46 , Jalan Teknologi 5, Taman Teknologi Johor, 81400 Senai, Johor, Malaysia	47,000,000	100	47,000,000
20. Westlite Pasir Gudang宿舍 Block Nos. 72, 73, 74 & 75, Off Jalan Tembusu, Taman Air Biru, 81700 Pasir Gudang, Johor, Malaysia	17,100,000	100	17,100,000
21. Westlite Senai宿舍 Lot 6212, Taman Perindustrian Senai, Mukim Senai, Daerah Kulaijaya, Johor, Malaysia	21,300,000	100	21,300,000
22. Westlite Senai II宿舍 Lot 6214, Taman Perindustrian Senai, Mukim Senai, Daerah Kulaijaya, Johor, Malaysia	50,900,000	100	50,900,000
23. Westlite Bukit Minyak土地 Jalan Sri Tambun 1, 14100 Simpang Ampat, Penang, Malaysia	29,360,000	100	29,360,000
	<b>第七類總計：</b>		<b>165,660,000</b>

物業權益	於2017年9月30日	貴集團應佔權益	貴集團於2017年
	現況下的市值		9月30日現況下
	(令吉)	(%)	應佔的市值
			(令吉)

第八類 — 貴集團於馬來西亞持作自用的物業權益

24. No.17, Jalan Ekoperniagaan 1/23, Taman Ekoperniagaan, 81100 Johor Bahru, Johor Darul Takzim.	2,200,000	100	2,200,000
	第八類總計：		<b>2,200,000</b>

物業權益	於2017年9月30日	貴集團應佔權益	貴集團於2017年
	現況下的市值		9月30日現況下
	(令吉)	(%)	應佔的市值
			(令吉)

第九類 — 貴集團於馬來西亞持作未來開發的物業權益

25. Westlite Nusajaya土地 Lot 1108, Mukim of Jeram Batu, District of Pontian, Johor, Malaysia	11,700,000	49	5,733,000
	第九類總計：		<b>5,733,000</b>



物業權益	於2017年9月30日	貴集團應佔權益	貴集團於2017年
	現況下的市值		9月30日現況下
	(令吉)	(%)	應佔的市值
			(令吉)

**第十類 — 貴集團於馬來西亞持作銷售的物業權益**

26. Westlite Desa Cemerlang 宿舍 Lot 2152, Batu 13 1/4, Jalan Sungai Tiram, 81800 Ulu Tiram, Johor, Malaysia	5,100,000	100	5,100,000
27. Westlite Tampoi 宿舍 Lot 2051, No.6, Jalan Bayu, Taman Perindustrian Tampoi Jaya, 81200 Johor Bahru, Johor, Malaysia	46,500,000	100	46,500,000

**第十類總計： 51,600,000**

物業權益	於2017年9月30日	貴集團應佔權益	貴集團於2017年
	現況下的市值		9月30日現況下
	(令吉)	(%)	應佔的市值
			(令吉)

**第十一類 — 貴集團於馬來西亞租賃作長期租賃項下投資的物業權益**

28. Westlite Tebrau 宿舍 PLO 250, Jalan Firma 2, Kawasan Perindustrian Tebrau IV, 81100 Johor Bahru, Johor, Malaysia	16,000,000	100	16,000,000
--	------------	-----	------------

**第十一類總計： 16,000,000**

物業權益	於2017年9月30日	貴集團應佔權益	貴集團於2017年
	現況下的市值		9月30日現況下
	(人民幣)	(%)	應佔的市值
			(人民幣)

## 第十二類 — 貴集團於中國持有作投資的物業權益

29. 位於中華人民共和國 上海市 松江區 小昆山鎮 港業路 558號 4及5單元的物業	25,300,000	100	25,300,000
--	------------	-----	------------

第十二類總計：25,300,000

物業權益	於2017年9月30日	貴集團應佔權益	貴集團於2017年
	現況下的市值		9月30日現況下
	(新元)	(%)	應佔的市值
			(新元)

## 第十三類 — 貴集團於馬來西亞出租的物業權益

30. Westlite Tuas宿舍 90 Tuas South Avenue 9 — Tuas Lodge I Singapore 637397			無商業價值
31. dwell Selegie 1A Short Street Singapore 188210			無商業價值

第十三類總計：無商業價值

## 估值

## 第一類 — 貴集團於澳大利亞持作投資的物業權益

	物業	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
1.	RMIT-Village 5-17 Flemington Road, North Melbourne VIC-3051, Australia	<p>該物業包括由Campus Living管理冠以RMIT Village品牌的學生宿舍群(共456張床位)，報告的總建築面積為15,019平方米。該物業有3至6層由混凝土墩及樑建成，牆體為磚，屋頂為折線形。該物業於1971年左右落成並於2005年改造成學生宿舍。</p> <p>已取得規劃許可證及開發許可證以於約402平方米地盤獲批准進行開發12層建築，目前此處坐落著餐館／咖啡館，42間臥室工作室會受到影響(拆除)。計劃將現有6層高建築擴高2層，與Flemington Road建築物樓高保持一致。</p> <p>位於Bedford Street，旁邊是於1971年左右落成的多層磚</p>	<p>於估值日期，物業乃主要租賃予學生。根據管理協議，學生宿舍由Campus Living運營。吾等估計EBITDAR為3,783,000澳元。多層停車場租賃予Wilson Parking Australia 1992 Pty Ltd，自2015年1月15日起為期3年，月租總額為39,583澳元。進行年度審核漲租3%後，月租總額為41,994澳元。租客可選擇一年租期。業主與Centurion Student</p>	76,650,000澳元 (柒仟陸佰陸拾伍萬澳元)

於2017年9月30日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
	混結構自助停車場，其中2,051平方米的地盤極適合開發。	Services Pty Ltd之間的內部租賃忽略不計。	

附註：

- (1) 估值報告由萊坊位於澳大利亞維多利亞的估值團隊編製。該項目由David Thomas Way (API會員編號62454；RICS會員編號1301352)負責，其擁有在澳大利亞維多利亞進行物業估值及諮詢工作的23年相關經驗。
- (2) 於估值日期，物業的登記業主為Centurion Melbourne Student Village Trust及Centurion Melbourne Apartment Trust。
- (3) 基於吾等之計算，該物業淨值估計約為73,900,000澳元。

根據貴公司提供的資料，於估值日期，產生的建築成本估計約為1,790,000澳元及其他產生的開發開支(如專業費用)約為960,000澳元。

- (4) 物業於估計日期的市值明細如下：

學生宿舍及小型開發地盤：	59,500,000澳元
Bedford Street停車場開發地盤：	14,400,000澳元
發生總成本	2,750,000澳元
總計：	76,650,000澳元

- (5) 於估值日期，物業具有下列產權負擔。
  - i. 於2014年4月7日以大華銀行有限公司為受益人的按揭。
- (6) 物業位於「綜合用途(綜合用途)」、「設計及開發有蓋區附表61(DDO61)」、「設計及開發有蓋區附表61第2區(DDO61A2)」、「設計及開發有蓋區附表61第5區(DDO61A5)」、「設計及開發有蓋區附表65(DDO65)」及「停車加蓋區第12區(PO12)」。
- (7) 吾等的估值反映學生宿舍經營分部的持續收益率為6.7%，若計及兩個開發地盤總價值但不包含停車場所得收入，則初始收益率為5.1%。若計及停車租金，則初始收益率為5.8%。

(8) 產權調查於2017年6月5日執行，詳情如下表所示：

冊	11487	11487	11487	11487
頁	964	963	965	973
土地／地塊	Crown Allotments 12 & 13	1	3及4	1及2號地塊
分段計劃	Section 10 at North Melbourne Parish of Jika Jika.	Title Plan 836184M	Title Plan 836180V	Title Plan 836180V
面積(平方米)	2,086	453	1,609	2,051

(9) 持續的永久業權已基於「原樣」進行估值。

(10) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權發出之法律意見，其中包含以下信息：

i. 該物業擁有良好及適銷之業權，合法、有效、具約束力且可強制執行。

(11) 就學生宿舍部分，吾等採用投資法。投資收益率的6.7%已獲採用。

(12) 開發地盤部分考慮了以下可比較項目：—

可比較項目	(i)	(ii)	(iii)
地址	Spencer Street	Dudley Street	Adderley Street
郊區	西墨爾本	西墨爾本	西墨爾本
分區	綜合用途區 DDO12	綜合用途區 DDO12/DDO33	綜合用途區 DDO29
土地面積(平方米)	268	374	351
租期	永久業權	永久業權	永久業權
售價	3,660,000澳元	3,800,000澳元	2,650,000澳元
單價(每平方米)	13,657澳元	10,160澳元	7,549澳元
日期	2017年3月	2016年11月	2016年10月

可比較項目	(iv)	(v)	(vi)
地址	Lothian Street	Bouverie Street	Spencer Street
郊區	北墨爾本	卡爾頓區	西墨爾本
分區	綜合用途區 DDO23/DDO 32/ DDO66/HO/PO	州府城市分區 附表5 DDO61/HO	綜合用途區 DDO12/DDO33
土地面積(平方米)	306	506	485
租期	永久業權	永久業權	永久業權
售價	2,390,000澳元	5,500,000澳元	3,800,000澳元
單價(每平方米)	7,810澳元	10,870澳元	7,835澳元
日期	2016年10月	2016年3月	2016年3月

該等可比較項目為錄得的相關交易。其皆為規則形狀地盤，L形狀的可比較項目(vi)除外。已考慮諸如位置、土地面積、開發潛力、地盤佈局及批准規劃許可證等因素。

(13) 開發地盤部分考慮了以下可比較項目：—

可比較項目	(i)	(ii)	(iii)
地址	Dudley Street	La Trobe Street	Wreckyn Street
郊區	西墨爾本	西墨爾本	北墨爾本
分區	綜合用途區 DDO33	綜合用途區 DDO12/DDO33	綜合用途區 DDO61/DDO65
土地面積(平方米)	1,304	1,877	2,271
租期	永久業權	永久業權	永久業權
售價	18,500,000澳元	24,000,000澳元	16,500,000澳元
單價(每平方米)	14,187澳元	12,786澳元	7,266澳元
日期	2017年5月	2017年4月	2016年12月

可比較項目	(iv)	(v)	(vi)
地址	Victoria Street及 Merrifield Street	Ireland Street	Shiel Street
郊區	布倫斯威克	西墨爾本	北墨爾本
分區	商業1區 DDO18/DCPO1/EAO/PO	綜合用途區 DDO28	綜合用途區 EAO
土地面積(平方米)	2,065	4,795	1,311
租期	永久業權	永久業權	永久業權
售價	8,460,000澳元	24,000,000澳元	7,350,000澳元
單價(每平方米)	4,097澳元	5,005澳元	5,606澳元
日期	2016年11月	2016年7月	2016年3月

該等可比較項目為錄得的相關交易。其皆為規則形狀地盤，除不規則形狀的可比較項目(ii)、(iii)及(v)外。可比較項目(v)亦為一個由四條臨街處圍起來的島嶼地盤。已考慮諸如位置、土地面積、開發潛力、地盤佈局及批准規劃許可證等因素。

## 估值

			於2017年9月30日
	物業	概況及年期	估用詳情
			現況下的市值
2.	Project Port Hedland Lot 465, 466, 470 & 471, Anderson Street, Port Hedland, Western Australia	<p>該物業包括四個相鄰地塊，總土地面積為4,434平方米。</p> <p>該物業建於公路旁並緊鄰西德蘭港西端，可作工業用途，即允許建設適用於該地區的工業建築。</p> <p>該物業目前擁有三間由石棉水泥及鐵框建成的移動房屋，其中一間設有三間臥室、一間浴室及另外兩間設有兩間臥室及一間浴室。</p>	<p>於估值日期，物業定期租賃予租客，月租為3,939澳元(包括管理費及其他開支)。</p> <p>700,000澳元 (柒拾萬澳元)</p>

## 附註：

- (1) 估值報告由LMW於西澳大利亞珀斯的估值團隊編製。本項目由吾等於當地的合資格估值師負責，彼於西澳大利亞州登記。吾等於當地的估值師在珀斯及西澳大利亞擁有10至30年物業估值及諮詢經驗。
- (2) 於估值日期，物業的登記業主為Centurion Accommodation (Australia) Pty Ltd。
- (3) 於估值日期，物業概無重大產權負擔。
- (4) 於估值日期，該物業位於工業區內。
- (5) 吾等的估值反映於估值日期的同等總收益率6.75%。

(6) 於2017年5月17日，在Landgate進行私人業權調查。業權基本詳情如下：

法定說明	:	第465號地塊已存檔計劃208641號第1252冊第346頁業權證書； 第466號地塊已存檔計劃208641號第1264冊第556頁業權證書； 第470號地塊已存檔計劃208641號第440冊第16A頁業權證書；及 第471號地塊已存檔計劃208641號第1375冊第142頁業權證書
概況	:	永久業權
土地面積	:	4,434平方米
建築面積	:	299平方米

(7) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權發出之法律意見，其中包含以下信息：

i. 物業具有妥善可出售業權並且是合法的、有效的、有約束力的及強制執行的。

(8) 目前作為住宅的用途在1976年前已獲得批准。該住宅用途儘管似乎不符合目前的工業用途，但受現有使用權規限，因為目前的用途是在重新分區為工業用途之前批准的。除非有關用途停止，該現有使用權被視為獲批准用途。

(9) 開發地盤部分已考慮以下可比較項目：—

可比較項目	(i)	(ii)	(iii)
地址	Cherratta Road, Karratha Industrial Estate	Edgar Street, Port Hedland	Bell Street, Port Hedland
物業類別	工業	住宅	工業
土地面積(平方米)	3,361	1,012	6,972
租期	永久業權	永久業權	永久業權
售價	260,000澳元	220,000澳元	650,000澳元
單價(每平方米)	77澳元	217澳元	93澳元
日期	2017年1月	2017年1月	2016年5月
備註	較小土地位 於劣勢位置	劣勢裝修	劣勢位置

該等可比較項目為該物業附近區域進行的相關交易記錄。已考慮諸如位置、土地面積及土地裝修等因素。



## 估值

	物業	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日現 況下的市值
3.	dwell Adelaide 12-18 Synagogue Place, Adelaide, SA 5000 South Australia	該物業包括一個不規則形狀的開發現場。於該建設工程估值日期已開始建造一個20層約268張床位的特建學生宿舍設施。	於估值日期，該物業包括一個正在建設中的空置住宅開發現場。	3,630,000澳元 (叁佰陸拾叁萬澳元)
		吾等了解到，該物業以前包括一個約建於1925年及空置的四層紅磚建設建築。		

## 附註：

(1) 該估值由位於澳大利亞阿得雷德市的Knight Frank估值團隊編製。本項目由吾等當地合資格估值師及澳大利亞物業研究所負責。吾等當地估值師於阿得雷德市擁有超過20年的物業估值及諮詢工作相關經驗。

(2) 於估值日期，該物業的註冊擁有人為Centurion SA Investments Pty Ltd。

(3) 基於吾等之計算，該物業淨值估計約為3,500,000澳元。

根據 貴公司提供的資料，於估值日期，已動用的開發開支(如專業費用)約為130,000澳元。

(4) 於估值日期，該物業受制於以下產權負擔：

i. 以S.P.G.G. Investments Pty Ltd為受益人之抵押(參閱交易號碼12743738)。

(5) 於估值日期，該物業位於Capital City Zone Main Street Policy Area 14。

- (6) 於2017年6月2日，通過南澳大利亞規劃部門政府、運輸及基礎設施署及土地產權辦公處進行私人產權調查，業權詳情概述如下：

註冊編號	6190
頁	734
配發／幅／節	配發201號
計劃參考	已存檔計劃114632號
Hundred	阿德萊德市

- (7) 已基於「原樣」進行估值。
- (8) 吾等已獲得 貴集團法律顧問提供就業權發出之法律意見，其中包含以下信息：—

i. 該物業擁有良好及適銷之業權，合法、有效、具約束力且可強制執行。

- (9) 已考慮以下可比較項目：—

可比較項目	(i)	(ii)	(iii)
地址	Coglin Street	Gouger Street	Grote Street
銷售日期	2017年1月	2016年12月	2016年12月
售價	3,780,000澳元	4,050,000澳元	3,200,000澳元
場地面積(平方米)	603	755	731
單價(每平方米)	6,269澳元	5,364澳元	4,378澳元
最大建築物高度	43米	53米	53米

可比較項目	(iv)	(v)	(vi)
地址	Wakefield Street	North Terrace	Flinders Street
銷售日期	2016年7月	2016年6月	2016年4月
售價	3,700,000澳元	12,000,000澳元	2,150,060澳元
場地面積(平方米)	824	1,236	378
單價(每平方米)	4,490澳元	9,709澳元	5,689澳元
最大建築物高度	53米	無規定高度限制	無規定高度限制

該等可比較項目為於物業周邊錄得的相關交易。已考慮位置、土地面積、高度限制及交易日期等因素。

## 估值

## 第二類 — 貴集團於英國持作投資的物業權益

	物業	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
4.	dwell Manchester Student Village Lower Chatham Street, Manchester, M1 5SX, United Kingdom	<p>該物業包括一個大型特建學生宿舍裙樓，緊鄰市中心南側，並靠近大學校區。</p> <p>該物業提供合共1,017張床位，分佈於四棟相連樓宇。樓宇包含地下室及地下至七樓，地下設有兩間商舖(總面積473平方米)。地下室目前用作自助付費停車場。學生宿舍在地下設有獨立入口並設有接待處、學習室及休息室／休閒區，該區直接通向後方外院。</p> <p>單間大多不帶衛生間。一間宿舍一般設有三間或四間臥室而廚房與衛生間公用。</p> <p>該物業為永久業權權益。</p>	<p>學生宿舍按固定租期直接出租予學生個體，根據《1996年住房法》(Housing Act 1996)簽訂短期租賃協議以作保證。</p> <p>學生宿舍目前收益總額為5,413,720英鎊。</p> <p>商舖由零售店及酒吧組成。零售店於2015年1月期滿後續租。酒吧出租至2030年6月。商舖目前的收益總額為55,500英鎊。</p> <p>停車場為自助付費停車場，當前收益為102,000英鎊。</p>	56,010,000英鎊 (伍仟陸佰零壹萬英鎊)

附註：

- (1) 估值工作由Student Property於英國的估值團隊進行。該團隊經驗豐富，自2000年初起活躍於該行業。本項目由特許商業地產測量師及英國RICS註冊估值師Neil Armstrong, MRICS(會員編號1119187)處理。
- (2) 於估值日期，物業的登記業主為Centurion Investments (JS) Ltd。
- (3) 於估值日期，物業概無產權負擔。
- (4) 吾等假設物業已就現有用途取得規劃許可及所有必要許可。
- (5) 吾等已知悉該物業為永久業權物業。
- (6) 吾等的估值反映學生宿舍的初步收益率6.5%及商業單位的收益率8.50%。所報告市值已扣除常規購買成本。
- (7) 我們已提供 貴集團法律顧問準備的產權證書。證明業主擁有良好可銷售永久業權以及法定物業權益。
- (8) 吾等採用投資法。學生宿舍及商業與停車場的投資收益率分別採用6.5%及9%。

## 估值

			於2017年9月30日	
	物業	概況及年期	估用詳情	
			現況下的市值	
5.	<p>dwell Manchester Student Village South, 357A Great Western Street, Manchester, M14 4AH, United Kingdom</p>	<p>該物業包括特建學生宿舍，建於2002年，位於市中心東南方並臨近一所名牌大學。</p> <p>該物業提供合共355張床位，分佈於兩棟樓宇。對於正對著Wilmslow Road的樓宇，地下包括16間零售店(總面積884平方米)，學生宿舍位於一樓、二樓、三樓及四樓部分。學生宿舍在地下設有獨立安全的入口。對於正對著Western Road的樓宇，學生宿舍位於地下至三樓，其亦設有一個帶柵門及穩當的停車場。</p> <p>單間均帶洗手間，每間宿舍包含四間臥室，共用廚房／客廳。</p> <p>該物業為永久業權權益。</p>	<p>學生宿舍按固定租期直接出租予學生個體，根據《1996年住房法》(Housing Act 1996)簽訂短期租賃協議以作保證。</p> <p>學生宿舍目前收益總額為1,857,609英鎊。</p> <p>16間零售店按12份租約租賃予當地承租人。五名承租人期滿續租而餘下七名承租人的加權平均剩餘租期為8.7年。商舖目前的收益總額為201,915英鎊。</p>	<p>21,940,000英鎊 (貳仟壹佰玖拾肆萬英鎊)</p>

附註：

- (1) 估值工作由Student Property於英國的估值團隊進行。該團隊經驗豐富，自2000年初起活躍於該行業。本項目由特許商業地產測量師及英國RICS註冊估值師Neil Armstrong, MRICS(會員編號1119187)處理。
- (2) 於估值日期，物業的登記業主為Centurion Investments (JS) Ltd。
- (3) 於估值日期，該物業概無重大產權負擔。
- (4) 吾等假設物業已就現有用途取得規劃許可及所有必要許可。
- (5) 吾等已知悉該物業為永久業權物業。
- (6) 吾等的估值反映學生宿舍的初步收益率6.0%及商業單位的收益率8.50%。所報告市值已扣除常規購買成本。
- (7) 我們已提供 貴集團法律顧問準備的產權證書。證明業主擁有良好可銷售永久業權以及法定物業權益。
- (8) 吾等採用投資法。學生宿舍及商業部分的投資收益率分別採用6%及9%。

## 估值

			於2017年9月30日
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
6. dwell The Grafton 60 Grafton Street, Manchester, M13 9NU, United Kingdom	<p>該物業包括一個大型特建學生宿舍裙樓，建於2010年，緊鄰市中心南側，並毗鄰重點大學校區。</p> <p>該物業提供合共145張床位。該物業包括地下的零售店（總面積699平方米，目前用作超市）以及一樓、二樓、三樓、四樓及五樓的學生宿舍。</p> <p>臥室不帶衛生間，且宿舍為兩臥及三臥佈局而廚房及衛生間共用。</p> <p>該物業為永久業權權益。</p>	<p>學生宿舍按固定租期直接出租予學生個體，根據《1996年住房法》(Housing Act 1996) 簽訂短期租賃協議以作保證。</p> <p>學生宿舍目前收益總額為922,944英鎊。</p> <p>零售店出租予 WM Morrisons Supermarkets，於2026年11月租期屆滿，2025年11月可予退租。起草租約時定好所有維修及保險條款並就五年的年租金調整計提按金。租金調整費於2016年11月起計。目前年租金為65,000英鎊。</p>	10,880,000英鎊 (壹仟零捌拾捌萬英鎊)

附註：

- (1) 估值工作由Student Property於英國的估值團隊進行。該團隊經驗豐富，自2000年初起活躍於該行業。本項目由特許商業地產測量師及英國RICS註冊估值師Neil Armstrong, MRICS(會員編號1119187)處理。
- (2) 於估值日期，物業的登記業主為Centurion Investments (JSI) Ltd。
- (3) 於估值日期，物業概無產權負擔。
- (4) 吾等假設物業已就現有用途取得規劃許可及所有必要許可。
- (5) 吾等已知悉該物業為永久業權物業。
- (6) 吾等的估值反映學生宿舍的初步收益率6.5%及商業單位的收益率7.5%。所報告市值已扣除常規購買成本。
- (7) 我們已提供 貴集團法律顧問準備的產權證書。證明業主擁有良好可銷售永久業權以及法定物業權益。
- (8) 吾等採用投資法。學生宿舍及商業部分的投資收益率分別採用6.5%及8%。



## 估值

			於2017年9月30日
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
7. dwell Cathedral Campus 1 Dean Patey Court, Cathedral Gate, Off Upper Duke St, Liverpool, L1 7BT, United Kingdom	<p>該物業包括一個特建學生宿舍裙樓，由90套聯排房組成，緊鄰市中心南側，並毗鄰Liverpool's Anglican Cathedral。</p> <p>該物業包括90套設施齊全的聯排房，提供合共384間不含衛生間的臥室。每套房設有四間或五間臥室而衛生間及廚房共用。四間臥室另設有共用休息室。</p> <p>租賃：租期250年，至2257年2月5日到期(剩餘未屆滿年限240年)。租金微不足道。</p>	<p>學生宿舍按固定租期直接出租予學生個體，根據《1996年住房法》(Housing Act 1996)簽訂短期租賃協議以作保證。</p> <p>學生宿舍目前收益總額為1,511,008英鎊。</p>	<p>12,440,000英鎊 (壹仟貳佰肆拾肆萬英鎊)</p>

附註：

- (1) 估值工作由Student Property於英國的估值團隊進行。該團隊經驗豐富，自2000年初起活躍於該行業。本項目由特許商業地產測量師及英國RICS註冊估值師Neil Armstrong, MRICS(會員編號1119187)處理。
- (2) 於估值日期，物業的登記業主為Centurion Investments (JSII) Ltd。
- (3) 於估值日期，物業概無重大產權負擔。
- (4) 吾等假設物業已就現有用途取得規劃許可及所有必要許可。
- (5) 吾等已獲告知，物業通過租賃持有，租期250年，至2257年2月2日屆滿(剩餘未屆滿年限240年)。租金不多。
- (6) 吾等的估值反映學生宿舍的初步收益率6.9%。所報告市值已扣除常規購買成本。
- (7) 我們已提供 貴集團法律顧問準備的產權證書。證明業主擁有良好可銷售永久業權以及法定物業權益。
- (8) 吾等採用投資法。學生宿舍的投資收益率採用6.7%。

## 估值

			於2017年9月30日
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
8. dwell Hotwells House 192-216 Hotwells Road, Bristol, BS8 4UR, United Kingdom	<p>該物業包括一個特建學生宿舍裙樓，於2009年裝修，緊鄰市中心南側，並毗鄰居民區。</p> <p>該物業包含地下至四樓並由八間工作室及32間宿舍組成，提供合共157張學生床位。</p> <p>該等宿舍包括帶衛生間且廚房共用的三臥或四臥房，亦包括不帶衛生間且廚房及衛生間共用的四臥或五臥房。</p> <p>租賃：租期118年，至2134年5月21日屆滿(剩餘未屆滿年限117年)。目前應付租金為11,250英鎊，於2019年及於其後10年每年作出進一步調整。</p>	<p>學生宿舍按固定租期直接出租予學生個體，根據《1996年住房法》(Housing Act 1996)簽訂短期租賃協議以作保證。</p> <p>學生宿舍目前收益總額為969,321英鎊。</p> <p>停車場為自助付費停車場，每年產生18,000英鎊。</p>	9,810,000英鎊 (玖佰捌拾壹萬英鎊)

附註：

- (1) 估值工作由Student Property於英國的估值團隊進行。該團隊經驗豐富，自2000年初起活躍於該行業。本項目由特許商業地產測量師及英國RICS註冊估值師Neil Armstrong, MRICS(會員編號1119187)處理。
- (2) 於估值日期，物業的登記業主為Centurion Investments JS(III) Ltd。
- (3) 於估值日期，物業概無重大產權負擔。
- (4) 吾等假設物業已就現有用途取得規劃許可及所有必要許可。
- (5) 吾等已獲告知，物業通過租賃持有，租期118年，至2134年5月21日屆滿(剩餘未屆滿年限117年)。目前應付租金為11,250英鎊，於2019年及於其後10年每年作出進一步調整。
- (6) 吾等的估值反映學生宿舍的初步收益率6.7%及商業單位的收益率8.00%。所報告市值已扣除常規購買成本。
- (7) 我們已提供 貴集團法律顧問準備的產權證書。證明業主擁有良好可銷售永久業權以及法定物業權益。
- (8) 吾等採用投資法。學生宿舍及停車場的投資收益率分別採用8.5%及8%。

## 估值

	物業	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
9.	dwell Weston Court 45- 47 Cromwell Range, Fallowfield Manchester M14 6HH, United Kingdom	<p>該物業包括一個特建學生宿舍裙樓，於2009年裝修，緊鄰市中心南側，並毗鄰一所名牌大學。</p> <p>該物業包括一棟四層高樓宇，由40間宿舍組成，提供合共140間不帶衛生間的學生臥室。</p> <p>學生臥室包括不帶衛生間的二至四人間，且廚房及衛生間共用。</p> <p>租賃：租期125年，至2134年3月1日屆滿(剩餘未屆滿年限117年)。目前應付租金為10,000英鎊，於2019年及於其後10年每年作出進一步調整。</p>	<p>學生宿舍按固定租期直接出租予學生個體，根據《1996年住房法》(Housing Act 1996)簽訂短期租賃協議以作保證。</p> <p>學生宿舍目前收益總額為577,264英鎊。</p>	4,780,000英鎊 (肆佰柒拾捌萬英鎊)

附註：

- (1) 估值工作由Student Property於英國的估值團隊進行。該團隊經驗豐富，自2000年初起活躍於該行業。本項目由特許商業地產測量師及英國RICS註冊估值師Neil Armstrong, MRICS(會員編號1119187)處理。
- (2) 於估值日期，物業的登記業主為Centurion Investments JS(V) Ltd。
- (3) 於估值日期，該物業並無重大產權負擔。
- (4) 吾等假設物業已就現有用途取得規劃許可及所有必要許可。
- (5) 吾等已獲告知，物業通過租賃持有，租期125年，至2134年3月1日屆滿(剩餘未屆滿年限117年)。目前應付租金為10,000英鎊，於2019年及於其後10年每年作出進一步調整。
- (6) 吾等的估值反映學生宿舍的初步收益率7.0%。所報告市值已扣除常規購買成本。
- (7) 我們已提供 貴集團法律顧問準備的產權證書。證明業主擁有良好可銷售永久業權以及法定物業權益。
- (8) 吾等採用投資法。學生宿舍的投資收益率採用7.8%。

## 估值

	物業	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
10.	dwell Garth Heads Melbourne Street, Newcastle Upon Tyne, NE1 2JE, United Kingdom	<p>該物業於1995年改造成學生宿舍裙樓，其位於市中心東面的Manners區。</p> <p>該物業包括地下及三至五樓，包括34間宿舍，提供合共185張學生床位。</p> <p>學生臥室包括帶衛生間及廚房共用的二臥至三臥及不帶衛生間及廚房與衛生間共用的三臥至七臥。</p> <p>租金：租期125年，至2120年10月12日屆滿（剩餘未屆滿年限103年）。租金不多。</p>	<p>學生宿舍按固定租期直接出租予學生個體，根據《1996年住房法》(Housing Act 1996) 簽訂短期租賃協議以作保證。</p> <p>學生宿舍目前收益總額為640,102英鎊。</p>	<p>4,940,000英鎊 (肆佰玖拾肆萬英鎊)</p>

附註：

- (1) 估值工作由Student Property於英國的估值團隊進行。該團隊經驗豐富，自2000年初起活躍於該行業。本項目由特許商業地產測量師及英國RICS註冊估值師Neil Armstrong, MRICS(會員編號1119187)處理。
- (2) 於估值日期，物業的登記業主為Centurion Investments (JSVI) Ltd。
- (3) 於估值日期，物業概無重大產權負擔。
- (4) 吾等假設物業已就現有用途取得規劃許可及所有必要許可。
- (5) 吾等已獲告知，物業通過租賃持有，租期125年，至2120年10月12日屆滿(剩餘未屆滿年限103年)。租金不多。
- (6) 吾等的估值反映學生宿舍的初步收益率6.7%。所報告市值已扣除常規購買成本。
- (7) 我們已提供 貴集團法律顧問準備的產權證書。證明業主擁有良好可銷售永久業權以及法定物業權益。
- (8) 吾等採用投資法。學生宿舍的投資收益率採用7%。



## 估值

## 第三類 — 貴集團於英國持作出售的物業權益

	物業	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
11.	dwell Beechwood House 9-11 Ladybarn Lane, Fallowfield, Manchester M14 6NQ, United Kingdom	<p>該物業包括一個共有55間臥室的特建學生宿舍裙樓中的37間臥室。整棟樓宇於2009年裝修，位於市中心東南側，並毗鄰居民區。</p> <p>整棟樓宇包括兩棟四層高樓宇，共有55間學生臥室。其他18間臥室於2009年出售予私人投資者作為長期租賃權益，並收取象徵式租金。該物業其後於2016年由 貴集團購入。</p> <p>學生臥室包括不帶衛生間的二至四人間，且廚房及衛生間共用。</p> <p>租賃：租期125年，於2134年3月1日屆滿(剩餘未屆滿年限117年)。目前應付租金為4,000英鎊，於2019年及於其後10年每年作出進一步調整。</p>	<p>學生宿舍按固定租期直接出租予學生個體，根據《1996年住房法》(Housing Act 1996)簽訂短期租賃協議以作保證。</p> <p>學生宿舍目前收益總額為159,116英鎊。</p> <p>五套三臥宿舍已按長期租約(租賃條款與主租約一致)出售。租約規定按名義地租付款並分攤服務費。</p>	1,110,000英鎊 (壹佰壹拾壹萬英鎊)

附註：

- (1) 估值工作由Student Property於英國的估值團隊進行。該團隊經驗豐富，自2000年初起活躍於該行業。本項目由特許商業地產測量師及英國RICS註冊估值師Neil Armstrong, MRICS(會員編號1119187)處理。
- (2) 於估值日期，物業的登記業主為Centurion Investments (JSIV) Ltd。
- (3) 於估值日期，物業概無重大產權負擔。
- (4) 吾等假設物業已就現有用途取得規劃許可及所有必要許可。
- (5) 吾等已獲告知，物業通過租賃持有，租期125年，於2134年3月1日屆滿(剩餘未屆滿年限117年)。目前應付租金為4,000英鎊，於2019年及於其後10年每年作出進一步調整。
- (6) 吾等的估值反映學生宿舍的初步收益率8.5%。所報告市值已扣除常規購買成本。
- (7) 我們已提供 貴集團法律顧問準備的產權證書。證明業主擁有良好可銷售永久業權以及法定物業權益。
- (8) 吾等採用投資法。學生宿舍的投資收益率採用7%。

## 估值

## 第四類 — 貴集團於新加坡持作投資的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
12.	Westlite Mandai宿舍 32/34/36 Mandai Estate Singapore 729939/40/41	<p>該物業為工人宿舍開發區，包括3棟12層高獨立工人宿舍(32座、34座及36座)。開發區內設施包括足球場、籃球場、排球場、室內體育場、因特網站、診所、醫務室、遊戲室、閱覽室、多功能廳、電視房、音樂廳、飲食區、乾洗店及停車位。32座及34座的臨時佔用許可證於2013年3月取得，而36座室外體育場及部份露天停車場的臨時佔用許可證於2013年9月27日取得。</p> <p>該物業的土地面積為11,265.1平方米，總建築面積為29,055.75平方米包括商用建築面積389.0平方米。</p>	於估值日期，該物業作為工人宿舍運營，包含6,290張床位。	<p>266,000,000新元(貳億陸仟陸佰萬新元)</p> <p>(45%權益歸貴集團所有： 119,700,000新元)</p>

於2017年9月30日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
	<p>該樓宇由鋼筋混凝土框架及內嵌磚牆、鋼筋混凝土地板及鋼筋混凝土平頂建成。</p> <p>每棟樓宇裝有2台客梯及鋼筋混凝土樓梯。該物業裝有(其中包括)木門、玻璃門、PVC門及鋁合金框玻璃窗。</p>		
	<p>該物業為永久業權權益(地塊編號1771M Mukim 14)。</p>		

## 附註：

- (1) 估值報告由萊坊於新加坡的估值團隊編製。本項目由吾等於當地的合資格估值師Png Poh Soon先生(執照編號AD 041-2009900J)、Perry Khoo先生(執照編號AD 041-2009340A)及Lam Kwong Loke先生(執照編號AD 041-2009667D)負責,彼等於新加坡國內稅務局登記。吾等於當地的估值師在新加坡擁有8至15年物業估值及諮詢工作相關經驗。
- (2) 於估值日期,該物業的登記業主為Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.。
- (3) 於估值日期,該物業具有下列產權負擔:
  - i. 質押予Hong Leong Finance Limited(請參閱於2011年4月18日遞交及於2011年4月20日登記的Mortgage IC/284278E)。
- (4) 該物業根據2014年規劃總圖位於「市政及社區福利設施」區域內。根據新加坡《規劃法令》發佈的2014年規劃總圖,「工人宿舍」分類為「社區福利設施」下的用途之一,乃「市政及社區福利設施」區域內的一項批准用途。
- (5) 於估值日期,吾等之估值反映出6.8%初始收益率。

(6) 吾等已於2017年6月2日於新加坡土地管理局新加坡產權自主登記系統進行私人業權調查，業權基本詳情如下：

法定說明	:	地塊編號1771M Mukim 14
年期	:	永久業權物業
土地面積	:	11,265.1平方米

(7) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權提供之法律意見，其中包含以下信息：

- i. 物業具有妥善可出售業權並且是合法的、有效的、有約束力的及強制實施的。
- ii. 已獲得法定竣工證明書，因此該物業可被合法佔用。

(8) 吾等採用投資法。投資收益率採用6.75%。

## 估值

			於2017年9月30日
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
13. Westlite Toh Guan宿舍 14 to 28 (Even No.) Toh Guan Road East Singapore 608589/90/ 91/92/93/94/ 95/96	該物業為工人宿舍開發區，包括4棟5層高工人宿舍、3棟6層高工人宿舍及一棟18層高工人宿舍。開發區內設施包括餐廳、超市、醫務室、檢疫區、娛樂區及停車位。18層高工人宿舍於2013年落成而餘下樓宇於20世紀90年代落成。	於估值日期，該物業作為工人宿舍運營，包含7,820張床位。	226,000,000新元(貳億貳仟陸佰萬新元)

該物業的土地面積為11,685.3平方米，建築面積為37,370.52平方米。

該樓宇由鋼筋混凝土框架及內嵌磚牆、鋼筋混凝土地板及鋼筋混凝土平頂建成。第14/16/24/26棟建有鋼筋混凝土樓梯，第18/20/22棟建有客梯及鋼筋混凝土樓梯。第28棟建有3部客梯、1部消防電梯及鋼筋混凝土樓梯。

於2017年9月30日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
	<p>該物業裝有(其中包括)木門、PVC門及鋁合金框玻璃窗。</p>		
	<p>該物業為租賃權益(地塊編號7661T Mukim 5)，租期60年，自1997年12月1日起計。</p>		

附註：

- (1) 估值報告由萊坊於新加坡的估值團隊編製。本項目由吾等於當地的合資格估值師Png Poh Soon先生(執照編號AD 041-2009900J)、Perry Khoo先生(執照編號AD 041-2009340A)及Lam Kwong Loke先生(執照編號AD 041-2009667D)負責，彼等於新加坡國內稅務局登記。吾等於當地的估值師在新加坡擁有8至15年物業估值及諮詢工作相關經驗。
- (2) 於估值日期，該物業的登記業主為Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte. Ltd.。
- (3) 於估值日期，物業具有下列產權負擔。
  - i. 受限制性條約規限(請參閱於2005年11月11日提交及登記的Restriction IA/221590Q)。
  - ii. 質押予DBS Bank Ltd.(請參閱於2008年2月1日提交及於2008年2月16日登記的Mortgage IA/962909T)。
  - iii. 質押予DBS Bank Ltd.(請參閱於2014年5月5日提交及於2014年5月27日登記的Mortgage ID/887581V)。
- (4) 該物業根據2014年規劃總圖位於「市政及社區福利設施」區域內。根據新加坡《規劃法令》發佈的2014年規劃總圖，「工人宿舍」分類為「社區福利設施」下的用途之一，乃「市政及社區福利設施」區域內的一項批准用途。
- (5) 就本估值而言，吾等已根據作工人宿舍用途的剩餘15年租期及作清潔與照明工業用途剩餘25.2年租期對物業進行估值。於估值日期，剩餘總租期為40.2年。
- (6) 於估值日期，吾等的估值反映出10.9%初始收益率。

(7) 吾等已於2017年6月2日於新加坡土地管理局新加坡產權自主登記系統進行私人業權調查，業權基本詳情如下：

法定說明	:	地塊編號7661T Mukim 5
年期	:	租期60年，自1997年12月1日起計
土地面積	:	11,685.3平方米

(8) 根據日期為2002年9月12日的補充租約(租約編號23116，自2002年9月12日至2032年9月11日為止為期30年)，登記承租人可將土地用於建設工人宿舍。於上述30年期限屆滿後及直至租期屆滿前，登記承租人將根據上述條約繼續將該土地用作清潔及照明工業區開發。

(9) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權提供之法律意見，其中包含以下信息：

i. 物業具有妥善可出售業權並且是合法的、有效的、有約束力的及強制實施的。

(10) 吾等採用投資法。投資收益率採用7.5%。



## 估值

			於2017年9月30日
	物業	概況及年期	估用詳情
			現況下的市值
14.	Westlite Woodlands宿舍 2 Woodlands Sector 2 Singapore 737723	<p>該物業為工人宿舍開發區，包括1棟13層高獨立工人宿舍(共4,104張床位)。開發區內設施包括多功能廳、室內體育館、閱覽及電腦房、電視房、籃球場、板球場、室外健身房、露天體育場、便利店、餐廳、理髮店、休息區、乾洗店及醫務室。臨時佔用許可證於2015年7月10日取得。</p> <p>該物業的土地面積為9,542.4平方米，建築面積為28,626.0平方米，包括商業建築面積553.55平方米。</p> <p>該樓宇由鋼筋混凝土框架及預澆鋼筋混凝土牆以及鋼筋混凝土平頂建成。該樓宇裝有防火硬質木門、金屬門、鋁框玻璃門、金屬柵欄門、</p>	<p>於估值日期，該物業作為工人宿舍運營(包括4,104張床位)。</p> <p>139,000,000新元(壹億叁仟玖佰萬新元)</p>

於2017年9月30日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
	折疊門、卷閘門、鋁框百葉窗(包含打光玻璃、安裝輔材及不鏽鋼下懸窗，帶自動關閉氣密窗葉)。		
	該物業為租賃權益(地塊編號6107X Mukim 13)，租期30年，自2013年11月22日起計。		

## 附註：

- (1) 估值報告由萊坊於新加坡的估值團隊編製。本項目由吾等於當地的合資格估值師Png Poh Soon先生(執照編號AD 041-2009900J)、Perry Khoo先生(執照編號AD 041-2009340A)及Lam Kwong Loke先生(執照編號AD 041-2009667D)負責，彼等於新加坡國內稅務局登記。吾等於當地的估值師在新加坡擁有8至15年物業估值及諮詢工作相關經驗。
- (2) 於估值日期，該物業的登記業主為Westlite Dormitory (V One) Pte. Ltd.。
- (3) 於估值日期，物業概無產權負擔。
- (4) 於估值日期，該物業根據2014年規劃總圖位於「市政及社區福利設施」區域內。根據新加坡《規劃法令》發佈的2014年規劃總圖，「工人宿舍」分類為「社區福利設施」下的用途之一，乃「市政及社區福利設施」區域內的一項批准用途。
- (5) 於估值日期，吾等的估值反映出8.6%初始收益率。
- (6) 吾等已於2017年6月2日於新加坡土地管理局新加坡產權自主登記系統進行私人業權調查，業權簡明詳情如下：

法定說明	:	地塊編號6107X Mukim 13
年期	:	永久業權30年，自2013年11月22日起生效
土地面積	:	9,542.4平方米
- (7) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權提供之法律意見，其中包含以下信息：
  - i. 物業具有妥善可出售業權並且是合法的、有效的、有約束力的及強制實施的。
  - ii. 已獲得法定竣工證明書，因此該物業可被合法估用。
- (8) 吾等採用投資法。投資收益率採用7.25%。

## 估值

	物業	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日
				現況下的市值
15.	加工工業協會 — Westlite Papan宿舍 5/5C/5D Jalan Papan Singapore 619396/619420/ 619421	該物業為工人宿舍開發區，包括2棟18層高獨立工人宿舍及一棟3層高多功能建築作為宿舍相關活動。開發區內設施包括籃球場、板球場、室外健身房、體育館、娛樂室、閱覽室、電視房、會議室、多功能廳、教室、電腦房、便利店、乾洗店、零售店、餐廳及醫務室。臨時佔用許可證於2016年5月25日取得。	於估值日期，該物業作為工人宿舍運營，包含7,900張床位。	201,000,000新元(貳億零壹佰萬新元)  ( 貴集團應佔51%權益： 102,510,000新元)
		該物業的土地面積為14,817.3平方米，建築面積為50,378.0平方米。		
		該樓宇由鋼筋混凝土框架及內嵌磚牆、鋼筋混凝土地板及鋼筋混凝土平頂建成。每棟樓宇裝有2部防火電梯、1部客梯及鋼筋混凝土樓梯。		

於2017年9月30日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
	<p>該物業裝有(其中包括)木門、PVC門及鋁合金框玻璃窗。</p>		
	<p>該物業為租賃權益(地塊編號4232P Mukim 6)，租期23年，自2015年1月30日起計。</p>		

附註：

- (1) 估值報告由萊坊於新加坡的估值團隊編製。本項目由吾等於當地的合資格估值師Png Poh Soon先生(執照編號AD 041-2009900J)、Perry Khoo先生(執照編號AD 041-2009340A)及Lam Kwong Loke先生(執照編號AD 041-2009667D)負責，彼等於新加坡國內稅務局登記。吾等於當地的估值師在新加坡擁有8至15年物業估值及諮詢工作相關經驗。
- (2) 於估值日期，該物業的登記業主為Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd.。
- (3) 於估值日期，物業具有下列產權負擔。
  - i. Centurion — Lian Beng (Papan) Pte. Ltd.於2015年1月22日就物業提出異議登記(IE/142106C)。
  - ii. Aspri Dormitory Pte. Ltd於2015年1月22日就物業提出異議登記(IE/114145F)。
  - iii. United Overseas Bank Limited於2015年1月29日就物業提出異議登記(IE/113629S)。
- (4) 於估值日期，該物業根據2014年規劃總圖位於「市政及社區福利設施」區域內。根據新加坡《規劃法令》發佈的2014年規劃總圖，「工人宿舍」分類為「社區福利設施」下的用途之一，乃「市政及社區福利設施」區域內的一項批准用途。
- (5) Certurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd.於2014年12月22日收到ASPRI Dormitory Pte Ltd發出有關下列各項的報價單：
  - i. 於位於新加坡Jalan Papan的一幅土地上建成可容納7,900名工人的工人宿舍及培訓中心；
  - ii. 就土地及樓宇用作工人宿舍運營授出分租許可。
- (6) 於估值日期，吾等的估值反映出8.8%初始收益率。

(7) 吾等已於2017年6月2日於新加坡土地管理局新加坡產權自主登記系統進行私人業權調查，業權簡明詳情如下：

法定說明	:	地塊編號4232P Mukim 6
年期	:	租期23年，自2015年1月30日起計
土地面積	:	14,817.3平方米

(8) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權提供之法律意見，其中包含以下信息：

- i. 物業具有妥善可出售業權並且是合法的、有效的、有約束力的及強制實施的。
- ii. 已獲得法定竣工證明書，因此該物業可被合法佔用。

(9) 吾等採用投資法。投資收益率採用7.25%。

## 估值

## 第五類 — 貴集團於印度尼西亞持作出售的物業權益

	物業	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
16.	Royal Palace C.15, Jalan Prof. Dr. Soepomo, SH No. 178A, Rukun Tetangga/ Rukun Warga/ Kelurahan Mentang Dalam, Kecamatan, Jakarta Selatan, Indonesia	該物業為4層高辦公樓， 位於Gatot Subroto Road/MT Haryono Road/Pasar Minggu Raya Road與DR Soepomo Road的交匯處附近，且距 National Monument (Tugu MONAS)及市中心約7千米。  該樓宇由鋼筋混凝土框建 成，並於2004年前後落成。  該物業用作辦公樓且處於一 般狀況，其土地面積及建築 面積分別為63平方米及243 平方米。	於估值日期，物 業為空置。	5,233,000,000 盧比(伍拾貳 億叁仟叁佰萬 印度尼西亞盧 比)

## 附註：

- (1) 該估值乃由萊坊於印度尼西亞的估值團隊編製。本項目乃由印度尼西亞共和國財務部發牌的估值合夥人負責(物業估值編號P-1.09.00205(物業估值))，彼於印度尼西亞金融服務管理局登記，資本市場專業註冊許可編號為21/PM.22/STTD-P/A/2016。
- (2) 於估值日期，該物業的登記業主為PT Digital Media Technology。
- (3) 根據於2014年獲批的Town Planning Jakarta Special Region Authorization No.1，該物業位於辦公、貿易及服務區，地積比率為2.4，建築比率為60%。
- (4) 於估值日期，吾等的估值反映初始淨收益率為4.8%(不包括所得稅及增值稅)。

(5) 印度尼西亞土地管理局於2004年7月27日發出土地登記證副本，證書的簡明詳情如下：

法定說明	:	有權建設(Hak Guna Bangunan) No 1524/Menteng Dalam
登記業主	:	PT. Digital Media Technology
發證日期	:	2004年7月27日
到期日	:	2021年6月30日
度量日期	:	2004年6月18日
度量編號	:	01332/2004
土地面積	:	63平方米

(6) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權提供之法律意見，其中包含以下信息：

i. 物業具有妥善可出售業權並且是合法的、有效的、有約束力的及強制實施的。

(7) 已考慮以下可比較項目：—

可比較項目	(i)	(ii)	(iii)	(iv)
地址	Shop House Complex Crown Palace Business Park Block A	Shop House Complex Royal Palace Block B	Shop House Complex Crown Palace Business Park Block D	Shop House Complex Crown Palace Business Park Block D
物業類別	街鋪	建築群內店鋪	建築群內店鋪	建築群內店鋪
土地面積(平方米)	81	78	63	75
建築面積(平方米)	324	200	200	286
可實現售價	6,750,000,000盧比	4,950,000,000盧比	4,680,000,000盧比	5,400,000,000盧比
建築面積單價 (每平方米)	20,833,333盧比	24,750,000盧比	23,400,000盧比	18,881,119盧比
日期	2017年	2017年	2017年	2017年

該等可比較項目為該物業附近區域進行的相關交易記錄。已考慮主要尺寸因素。

## 估值

			於2017年9月30日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
17. Industrial factory at MM2100 Industrial Town Jl. Bali Block H1-1, Cibitung, Bekasi 17520, Indonesia	<p>該物業乃位於MM 2100 Industrial Town的工廠，臨近Cikampek收費公路(從Jakarta通往該物業的主要通道)。</p> <p>MM 2100 Industrial Town距Jakarta中心商業區(CBD)約30千米。該物業處於一般狀況且於吾等進行檢查時空置。</p> <p>該物業位於一塊矩形地盤，土地面積為6,005平方米及建築面積約5,150平方米。</p> <p>該地盤前方約60米處為Jalan Sulawesi I，約93米處為Jalan Bali。</p> <p>該地盤整體平整，地面與前方馬路(Jalan Sulawesi I)持平。該物業設有主要通道，由金屬滑動式閘門防護。</p> <p>該物業由鋼筋混凝土框架構成，於2007年落成，乃由Kabupaten Bekasi政府於2007年8月31日發出建築許可(編號503/103/A/DPPB)。</p>	於估值日期，該物業由業主佔用。	31,349,000,000 盧比(叁佰壹拾叁億肆仟玖佰萬印度尼西亞盧比)



附註：

- (1) 該估值乃由萊坊於印度尼西亞的估值團隊編製。本項目乃由印度尼西亞共和國財務部發牌的估值合夥人負責(物業估值編號P-1.09.00205(物業估值))，彼於印度尼西亞金融服務管理局登記，資本市場專業註冊許可編號為21/PM.22/STTD-P/A/2016。
- (2) 於估值日期，該物業的登記業主為PT Digital Media Technology。
- (3) 於估值日期，物業具有下列產權負擔：
  - i. 於2010年9月17日質押予PT. Bank OCBC NISP Tbk(編號7867/2010)。
- (4) 該物業位於工業區。
- (5) 印度尼西亞土地管理局於1997年8月30日發出土地登記證副本，證書的簡明詳情如下：
 

法定說明	：	有權建設(Hak Guna Bangunan)No.185/Gandamekar
登記業主	：	PT. Digital Media Technology
發證日期	：	1997年8月30日
到期日期	：	2024年9月30日
度量日期	：	1997年6月19日
度量編號	：	8358/1997
土地面積	：	6,005平方米
- (6) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權提供之法律意見，其中包含以下信息：
  - i. 物業具有妥善可出售業權並且是合法的、有效的、有約束力的及強制實施的。
- (7) 已考慮以下可比較項目：

可比較項目	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)
地址	MM2100 Industrial Town	MM2100 Industrial Town	MM2100 Industrial Town	Jababeka 1 Industrial Estate	Jababeka 1 Industrial Estate
物業類別	空地	空地	空地	空地	空地
土地面積 (每平方米)	10,000	40,000	20,000	10,395	19,928
可實現單價	3,150,000盧比	3,325,000盧比	3,040,000盧比	3,230,000盧比	3,420,000盧比
日期	2016年	2017年	2017年	2017年	2017年

該等相關可比較項目於該物業附近區域進行的相關交易記錄。已考慮土地面積及裝修工程等的主要因素。

## 估值

## 第六類 — 貴集團於印度尼西亞持作未來發展的物業權益

	物業	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
18.	Vacant Land at Jl Wareng Kali Jambe Lambang Sari Village, subdistrict of Tambun Bekasi, West Java, Jakarta, Indonesia	該物業乃位於郊區的一塊空 置開發地盤，形狀不規則且 土地面積約為7,220平方米。  該物業前方約75米處為瀝青 路(Jalan Wareng Kali Jambe)。  該物業整體為空地且地盤平 面略低於前方的馬路(Jalan Wareng Kali Jambe)。  該物業距主幹道(Mustika Jaya Road)約50米。	於估值日期，該 物業空置。	14,450,000,000 盧比(壹佰肆 拾肆億伍仟萬 印度尼西亞盧 比)

## 附註：

- (1) 該估值乃由萊坊於印度尼西亞的估值團隊編製。本項目乃由印度尼西亞共和國財務部發牌的估值合夥人負責(物業估值編號P-1.09.00205(物業估值))，彼於印度尼西亞金融服務管理局登記，資本市場專業註冊許可編號為21/PM.22/STTD-P/A/2016。
- (2) 於估值日期，該物業的登記業主為PT Westlite Accommodation Cibitung。
- (3) 於估值日期，物業概無重大產權負擔。
- (4) 根據Bekasi Regency地方辦事處的資料，該物業位於城區。

- (5) PT Westlite Accommodation於1996年3月17日提供由印度尼西亞土地管理局發佈的土地登記證副本。業權的簡明詳情如下：

法定說明	:	有權建設(Hak Guna Bangunan) No 4940/Lambang Sari
登記業主	:	PT Westlite Accommodation
發證日期	:	1992年3月17日
到期日	:	2043年12月4日
度量日期	:	未知
度量編號	:	19028/1991
土地面積	:	7,220平方米

- (6) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權提供之法律意見，其中包含以下信息：

i. 物業具有妥善可出售業權並且是合法的、有效的、有約束力的及強制實施的。

- (7) 已考慮以下可比較項目：

可比較項目	(i)	(ii)	(iii)	(iv)
地址	Jl Mustika Jaya, Village of Lambang Sari, Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi	Jl Mustika Jaya, Village of Lambang Sari, Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi	Jl Mustika Jaya, Village of Cimuning, Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi	Jl WR Supratman, Mustika Jaya, Village of Cimuning, Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi
物業類別	空地	空地	空地	空地
土地面積(每平方米)	3,833	3,700	4,658	4,800
可實現單價	2,565,000盧比	4,500,000盧比	2,898,240盧比	1,530,000盧比
日期	2017年	2017年	2017年	2017年

該等可比較項目為該物業附近區域進行的相關交易記錄。已考慮位置、通道及陸地面積等主要因素。

## 估值

## 第七類 — 貴集團於馬來西亞持作投資的物業權益

	物業	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
19.	Westlite Johor Technology Park宿舍 PLO 46, Jalan Teknologi 5, Taman Teknologi Johor, 81400 Senai, Johor Malaysia	<p>該物業為一幅土地，其上建有五棟五層高無電梯工人宿舍及一棟二層高餐廳，其於2012年根據竣工及合規證(CCC)落成。</p> <p>該地盤為工業地塊，臨時土地面積為1.43公頃(約14,313.79平方英尺)。</p> <p>該地盤地形整體平整且地面與前方碎石路(Jalan Teknologi 5)持平。地盤周圍一般由護欄網及鋼絲網圍起來，並於其上鋪設帶刺鐵絲。</p> <p>通往該地盤的主要通道由金屬滑動式閘門防護而內部車道及走道一般全部用混凝土地板建成。</p> <p>該物業的建築面積約為33,300平方米(約358,441平方英尺)，由 貴集團建築師認證。</p>	<p>於估值日期，該物業租賃予多名租戶，為期1年至2年，最近到期日為2019年9月30日，月租總額為593,884令吉(不包括水電費及交通費，但包括維護費及其他開支)。</p>	<p>47,000,000令吉(肆仟柒佰萬馬來西亞令吉)</p>

附註：

- (1) 該估值乃由萊坊於馬來西亞的估值團隊編製。本項目乃由當地合資格估值師負責(登記編號V0319 & E1061)，彼於馬來西亞估值師、評估師及房產經紀委員會登記(證書編號0750)。吾等於當地的估值師在馬來西亞擁有逾30年物業估值及諮詢工作相關經驗。
- (2) 於估值日期，物業的登記業主為Westlite Dormitory (JB Techpark) Sdn Bhd。
- (3) 於估值日期，物業概無重大產權負擔。
- (4) 該物業位於根據地方機構的規劃指引劃分的工業區。然而，業權文件明確規定其被指定作住宅用途(工人宿舍)。
- (5) 吾等已於2011年11月30日就該物業獲提供經批准的建築規劃(規劃編號MPKU/4/2-12/2011 PEL)。吾等已知悉竣工及合規證(CCC，證書編號LAM/J/2212)於2011年7月23日取得。
- (6) 該物業已連通公共設施及服務(如自來水、公共排污、供電及電話線)。其他重要公共服務(如收集廢品、道路維修及維護及公路排水與街道照明)由Majlis Perbandaran Kulai (MPKu)提供。
- (7) 吾等於2017年5月31日於Pejabat Tanah dan Galian Johor進行私人業權調查。業權的基本詳情如下：

地塊編號	:	PTD 87632
業權編號	:	HSD 61836
Mukim	:	Kulai
District	:	Kulai
年期	:	租期99年，於2112年4月22日屆滿
土地用途	:	樓宇
附帶業權土地面積	:	14,313.79平方米
免租役	:	17,136.00令吉
登記業主	:	Goodwill Origins Sdn Bhd. (現稱為Westlite Dormitory (JB Techpark) Sdn Bhd)
背書	:	無

- (8) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權提供之法律意見，其中包含以下信息：
  - i. 物業具有妥善可出售業權並且是合法的、有效的、有約束力的及強制實施的。
  - ii. 業務所需的相關執照、批文、許可證、審批及登記均已獲得。批文有效且未過期、未被更改或撤銷。
- (9) 吾等採用投資法。年期及復歸收益率分別採用10%及10.5%。

## 估值

			於2017年9月30日	
	物業	概況及年期	估用詳情	
			現況下的市值	
20.	Westlite Pasir Gudang宿舍 Block Nos. 72, 73, 74 & 75, Off Jalan Tembusu, Taman Air Biru, 81700 Pasir Gudang, Johor, Malaysia	<p>該物業為四幅毗鄰的土地，其上建有四棟五層高無電梯工人宿舍，其於1994年根據CFO落成。</p> <p>該地盤包括四塊建築用地，臨時總土地面積為8,391.20平方米(約90,323平方英尺)。</p> <p>該地盤地形整體平整且地面與臨近地塊持平。地盤周圍一般由金屬板及1.5米高鋼絲網圍起來，並於其上鋪設帶刺鐵絲。</p> <p>該物業的建築面積約為8,703平方米(約93,679平方英尺)，由 貴集團建築師認證。</p>	<p>於估值日期，該物業租賃予多名租戶，為期0.25至2.2年，最近到期日為2019年10月3日，月租總額為143,085令吉(不包括水電費及交通費，但包括維護費及其他開支)。</p>	<p>17,100,000令吉 (壹仟柒佰壹拾萬馬來西亞令吉)</p>

## 附註：

- (1) 該估值乃由萊坊於馬來西亞的估值團隊編製。本項目乃由當地合資格估值師負責(登記編號V0319 & E1061)，彼於馬來西亞估值師、評估師及房產經紀委員會登記(證書編號0750)。吾等於當地的估值師在馬來西亞擁有逾30年物業估值及諮詢工作相關經驗。
- (2) 於估值日期，物業的登記業主為Westlite Dormitory (Pasir Gudang) Sdn Bhd。

- (3) 於估值日期，物業具有下列產權負擔。
- i. 質押予RHB Bank Berhad (請參閱於2015年9月28日登記的Presentation Nos. 75466/2015 & 75467/2015)。
- (4) 該物業位於根據地方機構的規劃指引劃分的住宅區。然而，地方委員會已以書面形式批准其用作工人宿舍。
- (5) 吾等未就該物業獲提供經批准的建築規劃。吾等已知悉Certificates of Fitness for Occupation (CFO，證書編號28/94, 29/94, 30/94 & 32/94)於1994年5月9日取得。
- (6) 該物業已連通公共設施及服務(如自來水、公共排污、供電及電話線)。其他重要公共服務(如收集廢品、道路維修及維護及公路排水與街道照明)由Majlis Perbandaran Pasir Gudang (MPPG)提供。
- (7) 吾等於2017年5月31日於Pejabat Tanah dan Galian Johor進行私人業權調查。業權的基本詳情如下：

地塊編號	:	PTD 71015, PTD 71017, PTD 71018, PTD 71019
業權編號	:	HSD135075, HSD135077, HSD135078, HSD 135079
Mukim	:	Plentong
地區	:	Johor Bahru
年期	:	99年租期，於2085年11月2日屆滿
土地用途	:	樓宇
臨時土地面積	:	PTD 71015-1, 852.24平方米 PTD 71017-1, 763.80平方米 PTD 71018-1, 828.74平方米 PTD 71019-2, 946.42平方米
免租役	:	PTD 71015-342.00令吉 PTD 71017-324.00令吉 PTD 71018-342.00令吉 PTD 71019-540.00令吉
登記業主	:	Westlite Dormitory (Pasir Gudang) Sdn Bhd.

- 背書
- ：
- PTD 71015
- i) 免租役修訂(請參閱於2006年1月16日登記的Presentation No.69494/2006)
  - ii) 土地由Westlite Dormitory (PG II) Sdn Bhd轉讓予Westlite Dormitory (Pasir Gudang) Sdn Bhd(請參閱於2015年5月21日登記的Presentation No.39936/2015)
- PTD 71017
- i) 免租役修訂(請參閱於2006年1月16日登記的Presentation No.69502/2006)
  - ii) 土地由Westlite Dormitory (PG II) Sdn Bhd轉讓予Westlite Dormitory (Pasir Gudang) Sdn Bhd(請參閱於2015年5月21日登記的Presentation No.39936/2015)
- PTD 71018
- i) 免租役修訂(請參閱於2006年1月16日登記的Presentation No.69508/2006)
  - ii) 土地由BTA Frozen Sdn Bhd轉讓予Westlite Dormitory (Pasir Gudang) Sdn Bhd(請參閱於2012年10月17日登記的Presentation No.85595/2012)
- PTD 71019
- i) 免租役修訂(請參閱於2006年1月16日登記的Presentation No.69513/2006)
  - ii) 土地由BTA Frozen Sdn Bhd轉讓予Westlite Dormitory (Pasir Gudang) Sdn Bhd(請參閱於2012年10月17日登記的Presentation No.85595/2012)

(8) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權提供之法律意見，其中包含以下信息：

- i. 物業具有妥善可出售業權並且是合法的、有效的、有約束力的及強制實施的。
- ii. 業務所需的相關執照、批文、許可證、審批或登記均已獲得。批文有效且未過期、未被更改或撤銷。

(9) 吾等採用投資法。年期及復歸收益率分別採用10%及10.5%。



## 估值

	物業	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日
				現況下的市值
21.	Westlite Senai 宿舍 Lot 6212, Jalan Taman Perindustrian Senai, Mukim Senai, Daerah Kulaijaya, Johor, Malaysia	<p>該物業為一幅土地，其上建有兩棟五層高無電梯工人宿舍，其於2013年根據竣工及合規證(Certificate of Completion and Compliance)落成。</p> <p>該地盤乃建築用地，附帶業權土地面積為2.03公頃(約20,310平方米)。讓渡1.343公頃的部分土地(約144,565平方英尺)獲審批後淨土地面積為1.7英畝(約74,050平方英尺)。</p> <p>該地盤地形整體平整且地面略高於前方碎石路(Jalan Perindustrian 2)。地盤周圍一般由1.5米高鋼絲網圍起來，並於其上鋪設帶刺鐵絲。</p> <p>該地盤設有主要通道，主要通道由金屬滑動式閘門防護而內部車道及走道一般全部用凝土地板建成。</p>	於估值日期，該物業租賃予多名租戶，為期1或2年，最近到期日為2019年5月31日，月租總額為260,998令吉(不包括水電費及交通費，但包括維護費及其他開支)。	21,300,000令吉 (貳仟壹佰叁拾萬馬來西亞令吉)

於2017年9月30日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
	<p>該物業的建築面積約為 14,958平方米(約161,008平方 英呎)，由 貴集團建築師 認證。</p>		

附註：

- (1) 該估值乃由萊坊於馬來西亞的估值團隊編製。本項目乃由當地合資格估值師負責(登記編號 V0319 & E1061)，彼於馬來西亞估值師、評估師及房產經紀委員會登記(證書編號0750)。吾等於當地的估值師在馬來西亞擁有逾30年物業估值及諮詢經驗。
- (2) 於估值日期，物業的登記業主為Westlite Dormitory (Senai) Sdn Bhd。
- (3) 於估值日期，物業具有下列產權負擔：
  - i. 三次質押予Malayan Banking Berhad(請參閱均於2015年9月1日登記的Presentation Nos. 68387/2015, 38388/2015 & 68389/2015)。
- (4) 該物業位於根據地方機構的規劃指引劃分的工業區。然而，業權文件明確規定其被指定作住宅用途(工人宿舍)。
- (5) 吾等已於2013年4月22日就該物業獲提供經批准的建築規劃(規劃編號MPKu 4/2-31/2012 PEL)。吾等已知悉竣工及合規證(Certificate of Completion and Compliance，證書編號LAM/J/3182)於2013年9月17日取得。
- (6) 該物業已連通公共設施及服務(如自來水、公共排污、供電及電話線)。其他重要公共服務(如收集廢品、道路維修及維護及公路排水與街道照明)由Majlis Perbandaran Kulai (MPKu)提供。

(7) 吾等於2017年5月31日於Pejabat Tanah dan Galian Johor進行私人業權調查。業權的簡明詳情如下：

地塊編號	:	Lot 6212
業權編號	:	GRN 231551
Mukim	:	Senai
地區	:	Kulai
年期	:	永久權益
土地用途	:	樓宇
附帶業權土地面積	:	2.03公頃
免租役	:	8,211.00令吉
登記業主	:	Westlite Dormitory (Senai) Sdn Bhd
背書	:	i) 建議收購土地約3英畝1路德11平方桿(請參閱於1979年7月23日登記的Presentation No.857/1979)。 ii) 收購部分土地約3英畝1路德11平方桿(請參閱於1984年7月25日登記的Presentation 1248/1984)。

(8) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權提供之法律意見，其中包含以下信息：

- i. 物業具有妥善可出售業權並且是合法的、有效的、有約束力的及強制實施的。
- ii. 業務所需的相關執照、批文、許可證、審批或登記均已獲得。批文有效且未過期、未被更改或撤銷。

(9) 吾等採用投資法。年期及復歸收益率分別採用9.5%及10%。

## 估值

	物業	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
22.	Westlite Senai II宿舍 Lot 6214, Taman Perindustrian Senai, Mukim Senai, Daerah Kulaijaya, Johor, Malaysia	<p>該物業為一幅土地，其上建有五棟五層高無電梯工人宿舍，其於2016年根據竣工及合規證(Certificate of Completion and Compliance)落成。</p> <p>該地盤為建築用地，附帶業權土地面積為1.91公頃(約19,071平方米)。讓渡0.34公頃的部分土地(約3,440平方米)獲審批後淨土地面積為1.56英畝(約6,313平方米)。</p> <p>該地盤地形整體平整且地面與前方碎石路(Jalan Perindustrian 2)持平。地盤北邊及東邊一般由磚塊及鋼絲網圍起來，南邊則用金屬板圍起來，而西邊亦用鋼絲網圍起來。</p>	於估值日期，該物業租賃予多名租戶，為期0.8至2年，最近到期日為2019年8月15日，月租總額為684,148令吉(不包括水電費及交通費，但包括維護費及其他開支)。	50,900,000令吉 (伍仟零玖拾萬馬來西亞令吉)

於2017年9月30日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
	<p>通往該地盤的主要通道由任何形式的門防護而內部車道及走道一般全部用混凝土地板建成。</p>		
	<p>該物業的建築面積約為23,366平方米(約215,512平方英尺)，由 貴集團建築師認證。</p>		

附註：

- (1) 該估值乃由萊坊於馬來西亞的估值團隊編製。本項目乃由當地合資格估值師負責(登記編號V0319 & E1061)，彼於馬來西亞估值師、評估師及房產經紀委員會登記(證書編號0750)。吾等於當地的估值師在馬來西亞擁有逾30年物業估值及諮詢經驗。
- (2) 於估值日期，物業的登記業主為Westlite Dormitory (SN II) Sdn Bhd。
- (3) 於估值日期，物業設有下列產權負擔：
  - i. 三次質押予Malayan Banking Berhad(請參閱均於2014年11月30日登記的Presentation Nos. 100262/2014, 100263/2014 & 100264/2014)。
  - ii. 質押予Malayan Banking Berhad(請參閱均於2015年9月1日登記的Presentation No.68383/2015)。
- (4) 該物業位於根據地方機構的規劃指引劃分的工業區。然而，業權文件明確規定其被指定作住宅用途(工人宿舍)。
- (5) 吾等已於2015年11月20日就該物業獲提供經批准的建築規劃(規劃編號MPKu 4/2-13/2014 PEL)。吾等已知悉竣工及合規證(Certificate of Completion and Compliance，證書編號LAM/J/2893)於2016年1月3日取得。
- (6) 該物業已連通公共設施及服務(如自來水、公共排污、供電及電話線)。其他重要公共服務(如收集廢品、道路維修及維護及公路排水與街道照明)由Majlis Perbandaran Kulai (MPKu)提供。

(7) 吾等於2017年5月31日於Pejabat Tanah dan Galian Johor進行私人業權調查。業權的簡明詳情如下：

地塊編號	:	Lot 6214
業權編號	:	GRN 231558
Mukim	:	Senai
地區	:	Kulai
年期	:	永久權益
土地用途	:	樓宇
附帶業權土地面積	:	1.91公頃
免租役	:	18,683.00令吉
登記業主	:	Westlite Dormitory (SN II) Sdn Bhd
背書	:	i) 建議收購土地約0英畝2路德24平方桿(請參閱於1979年7月23日登記的Presentation No.857/1979)。 ii) 收購部分土地約0英畝2路德24平方桿(請參閱於1984年7月25日登記的Presentation 1248/1984)。 iii) 批准讓渡部分土地約0.0809公頃(請參閱於2012年7月31日登記的Presentation No.3023/2012)。

(8) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權提供之法律意見，其中包含以下信息：

- i. 物業具有妥善可出售業權並且是合法的、有效的、有約束力的及強制實施的。
- ii. 業務所需的相關執照、批文、許可證、審批或登記均已獲得。批文有效且未過期、未被更改或撤銷。

(9) 吾等採用投資法。年期及復歸收益率分別採用9.5%及10%。

## 估值

			於2017年9月30日
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
23. Westlite Bukit Minyak土地 Jalan Sri Tambun 1, 14100 Simpang Ampat, Penang, Malaysia	<p>該物業位於Jalan Perindustrian Bukit Minyak沿路，距Simpang Ampat鎮中心西面約3千米及距Butterworth Ferry Terminal及火車站東南面約20千米。</p> <p>通過Butterworth Outer Ring Road (BORR)、Jalan Baru、Jalan Bukit Tengah然後進入Jalan Perindustrian Bukit Minyak即可從Butterworth Ferry Terminal及火車站進入該地盤，所有道路均為維護完善的碎石路。</p> <p>該物業朝東且正對著距離僅110米的Jalan Perindustrian Bukit Minyak，而其西側邊界約130米，面向Jalan Sri Tambun。該地盤的平均深度約為140米。</p> <p>該地盤地形整體平整且地面略低於前方碎石路。</p>	在建設工程進程中的發展用地。	29,360,000令吉 (貳仟玖佰叁拾陸萬馬來西亞令吉)

於2017年9月30日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
	<p>地盤周圍由金屬板及磚塊圍護。</p> <p>於吾等進行現場檢查當日，吾等發現該地盤中心牽有東南延伸至西北方向的電線。現場正在進行部分建設工程。預計於2018年完工。</p>		

附註：

- (1) 該估值乃由萊坊於馬來西亞的估值團隊編製。本項目乃由當地合資格估值師負責(登記編號V0219)，彼於馬來西亞估值師、評估師及房產經紀委員會登記(證書編號R0115217)。吾等於當地的估值師在馬來西亞擁有逾30年物業估值及諮詢經驗。
- (2) 於估值日期，該物業的登記業主為Westlite Dormitory (Bukit Minyak) Sdn Bhd。
- (3) 根據 貴公司提供的資料，於估價日估計開發總成本約為58,300,000令吉。基於我們的計算，按該平整地塊的基準，物業價值估計為9,000,000令吉。  
  
於估價日期，估計發生總建築成本約為20,360,000令吉。
- (4) 該物業獲發C (1)證書並獲得批准以進行工人宿舍開發，包括3棟11層高宿舍式工人宿舍及一層高獨立樓宇。



(5) 物業於2017年5月22日的詳情摘錄自Southern District of Province Wellesley Land Office：

地塊編號	:	9224, Mukim 14, Southern District of Province Wellesley, Penang
業權編號	:	GM 2643
年期	:	永久權益
土地用途	:	樓宇
附帶業權土地面積	:	1.79公頃
登記業主	:	Westlite Dormitory (Bukit Minyak) Sdn Bhd — 全部佔用
明文規定	:	<p>i) Tanah ini hendaklah digunakan untuk tujuan pangsapuri kuarters sahaja. (*該土地僅可用於建設宿舍*)</p> <p>ii) Pelan bangunan hendaklah seperti yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan iaitu Majlis Perbandaran Seberang Perai. (*建築設計須經Local Authority of the Seberang Perai Municipal Council審批。*)</p> <p>默認條件： Kelulusan ini adalah tertakluk kepada Seksyen 116, Kanun Tanah Negara 1965, iaitu tuan hendaklah mendirikan bangunan dalam tempoh 2 tahun dari tarikh endorsemen bangunan dalam Surat Hakmilik bagi tanah ini. Sekiranya tuan gagal berbuat demikian, maka tindakan di bawah Seksyen 127, Kanun Tanah Negara 1965 boleh diambil. (*該審批受《1965年國家土地法典》(National Land Code 1965)第116條的規限，即建築物須在土地業權證所載建築背書當日起2年內落成，否則將採取《1965年國家土地法典》第127條規定的措施。*)</p>
權益限制	:	無
產權負擔	:	無
背書	:	<p>i) 《1990年供電法》(Electric Supply Act 1990)所規定面積約0.6475公頃的土地範圍內電線通行權(請參閱於2004年12月16日登記的Presentation No.0703N2004000036)。</p> <p>ii) 申請將部分土地讓渡(請參閱於2017年3月3日登記的Presentation No.0703N2017000041)。</p>

\* 免責聲明：原文為馬來西亞語，英文版為簡略及非正式翻譯，僅供參考。倘出現分歧，概以馬來西亞語原文為準。

開展上述業權調查乃僅為確認與本估值相關的業權詳情。吾等建議進行正式業權調查並進一步尋求法律意見以確認上述信息。

倘因閣下的法律顧問對業權詳情進行審核而發現任何問題，務請向吾等反饋該等問題，乃由於該等信息可能對估值報告具有重大影響。

(6) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權提供之法律意見，其中包含以下信息：

- i. 物業具有妥善可出售業權並且是合法的、有效的、有約束力的及強制實施的。
- ii. 業務所需的相關執照、批文、許可證、審批或登記均已獲得。批文有效且未過期、未被更改或撤銷。

(7) 已考慮以下可比較項目：

可比較項目	(i)	(ii)	(iii)
地址	Mukim 14, Central District of Province Wellesley, Penang	Mukim 14, Southern District of Province Wellesley, Penang	Mukim 13, Central District of Province Wellesley, Penang
物業類別	空地	空地	空地
土地面積(每平方米)	67,026	7,117	38,450
售價	36,072,036令吉	3,600,000令吉	21,725,550令吉
單價(每平方米)	538令吉	506令吉	565令吉
日期	2016年10月18日	2016年3月29日	2015年8月26日

該等可比較項目為該物業附近所錄得的相關交易記錄。已考慮位置、地盤特色、發展潛力、道路臨街、土地尺寸、規劃許可證等主要因素。

## 估值

## 第八類 — 貴集團於馬來西亞持作自用的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
24.	No.17, Jalan Ekoperniagaan 1/23, Taman Ekoperniagaan, 81100 Johor Bahru, Johor, Malaysia	<p>該物業為一間地處偏僻的雙層廠房，其於2015年根據竣工及合規證(Certificate of Completion and Compliance)落成。</p> <p>該地盤為地處偏僻的廠房，臨時土地面積為0.09公頃(約900平方米)。</p> <p>該地盤地形整體平整且地面與前方碎石路(Jalan Ekoperniagaan 1/23)持平。地盤周圍一般由磚塊及護欄網圍起來。</p> <p>通往該地盤的主要通道由金屬雙葉閘門防護而內部車道及走道一般全部用凝土地板建成。</p> <p>該物業目前用作辦公室。</p> <p>該物業的建築面積約為453平方米(約4,876平方英尺)，由貴集團建築師認證。</p>	於估值日期，該物業由擁有人佔用。	2,200,000令吉 (貳佰貳拾萬 馬來西亞令 吉)

附註：

- (1) 該估值乃由萊坊於馬來西亞的估值團隊編製。本項目乃由當地合資格估值師負責(登記編號V0319 & E1061)，彼於馬來西亞估值師、評估師及房產經紀委員會登記(證書編號0750)。吾等於當地的估值師在馬來西亞擁有逾30年物業估值及諮詢經驗。
- (2) 於估值日期，該物業的登記業主為Centurion Dormitories Sdn Bhd。
- (3) 於估值日期，物業概無產權負擔。
- (4) 該物業位於根據地方機構的規劃指引劃分的工業區。
- (5) 吾等已就該物業獲提供摘錄自買賣協議的建築規劃。吾等已知悉竣工及合規證(Certificate of Completion and Compliance，證書編號LAM/J/7202)於2015年12月17日取得。
- (6) 該物業已連通公共設施及服務(如自來水、公共排污、供電及電話線)。其他重要公共服務(如收集廢品、道路維修及維護及公路排水與街道照明)由Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)提供。
- (7) 吾等於2017年5月31日於Pejabat Tanah dan Galian Johor進行私人業權調查。業權的簡明詳情如下：

地塊編號	:	PTD 186597
業權編號	:	HSD 561025
Mukim	:	Tebrau
地區	:	Johor Bahru
年期	:	永久權益
土地用途	:	工業
附帶業權土地面積	:	0.09公頃
免租役	:	1,200.00令吉
登記業主	:	Centurion Dormitories Sdn Bhd
背書	:	土地由Eco Business Park 1 Development Sdn Bhd轉讓予Centurion Dormitories Sdn Bhd(請參閱於2016年9月1日登記的Presentation No.60851/2016)。

- (8) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權提供之法律意見，其中包含以下信息：
  - i. 物業具有妥善可出售業權並且是合法的、有效的、有約束力的及強制實施的。
  - ii. 業務所需的相關執照、批文、許可證、審批或登記均已獲得。批文有效且未過期、未被更改或撤銷。

(9) 已考慮以下可比較項目：

可比較項目	(i)	(ii)	(iii)	(iv)
地址	Taman Ekoperniagaan, 81100 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	Taman Ekoperniagaan, 81100 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	Taman Ekoperniagaan, 81100 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	Taman Ekoperniagaan, 81100 Johor Bahru, Johor Darul Takzim
物業類別	工業	工業	工業	工業
土地面積(平方米)	800	800	800	800
房屋面積(平方米)	314	430	314	430
年期	永久權益	永久權益	永久權益	永久權益
代價	1,450,000令吉	2,333,000令吉	2,333,000令吉	2,183,000令吉
日期	2016年11月23日	2016年8月31日	2016年8月30日	2016年7月26日
備註	相似建設條件； 開發商銷售	相似建設條件； 開發商銷售	相似建設條件； 開發商銷售	相似建設條件； 開發商銷售

該等可比較項目為該物業附近區域錄得的相關交易記錄。以上所有可比較項目位於與該物業視作類似的Taman Ekoperniagaan。該物業為視作優於以上所有可比較項目的角落單位。

## 估值

## 第九類 — 貴集團於馬來西亞持作未來發展的物業權益

	物業	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
25.	Westlite Nusajaya土地 Lot 1108, Mukim of Jeram Batu, District of Pontian, Johor, Malaysia	該物業為一幅農業用地。  該地盤形狀不規則，臨時用 地面積為3.02公頃(約30,174 平方米)。  該地盤前方是碎石路(Jalan Kampung Ulu Choh)。該地盤 地形整體平整，略帶起伏， 且略低於前方的碎石路(Jalan Kampung Ulu Choh)。地盤周 圍並無任何柵欄圍護。	於估值日期，該 物業空置。	11,700,000令吉 (壹仟壹佰柒 拾萬馬來西亞 令吉)  ( 貴集團應 佔權益49%： 5,733,000令吉)

## 附註：

- (1) 該估值乃由萊坊於馬來西亞的估值團隊編製。本項目乃由當地合資格估值師負責(登記編號V0319 & E1061)，彼於馬來西亞估值師、評估師及房產經紀委員會登記(證書編號0750)。吾等於當地的估值師在馬來西亞擁有逾30年物業估值及諮詢經驗。
- (2) 於估值日期，該物業的登記業主為Oriental Amber Sdn Bhd。
- (3) 於估值日期，物業具有下列產權負擔。
  - i. 質押予Public Bank Berhad(請參閱於2015年1月8日登記的Presentation No.78/2015)。
- (4) 該物業按照業權文件明確規定作農業用途，其位於根據地方機構的規劃指引劃分的住宅區。然而，Johor鎮鄉規劃部(Department of Town and Country Planning Johor)已則上同意將該物業的分區改為工業區。

- (5) 登記業主已提交申請，以將該物業的土地用途從農業改為工業。
- (6) 該物業可連通公共設施及服務(如自來水、公共排污、供電及電話線)。其他重要公共服務(如收集廢品、道路維修及維護及公路排水與街道照明)由Majlis Daerah Pontian (MDP)提供。
- (7) 吾等於2017年5月31日於Pejabat Tanah Pontian進行私人業權調查。業權的簡明詳情如下：

地塊編號	:	Lot 1108
業權編號	:	HSM 463
Mukim	:	Jeram Batu
地區	:	Pontian
年期	:	永久權益
土地用途：	:	農業
附帶業權面積	:	3.02公頃
免租役	:	120.00令吉
登記業主	:	Oriental Amber Sdn Bhd
背書	:	i) 免租役修訂(請參閱於2005年12月13日登記的Presentation No.22600/2005)。 ii) 土地由Donald Lu Kok Ked and Gan Kiu (Kin)轉讓予Oriental Amber Sdn Bhd(請參閱於2015年1月8日登記的Presentation No.77/2015)。

- (8) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權提供之法律意見，其中包含以下信息：
- i. 物業具有妥善可出售業權並且是合法的、有效的、有約束力的及強制實施的。
- ii. 業務所需的相關執照、批文、許可證、審批或登記均已獲得。批文有效且未過期、未被更改或撤銷。

(9) 已考慮以下可比較項目：

可比較項目	(i)	(ii)	(iii)
地址	Jalan JB-Pontian, Pekan Nanas Industrial Park, 81500 Pekan Nanas, Johor Darul Takzim	Jalan JB-Pontian, Ulu Choh Industrial Park, 81500 Pekan Nanas, Johor Darul Takzim	Jalan JB-Pontian, Pekan Nanas Industrial Park, 81500 Pekan Nanas, Johor Darul Takzim.
物業類別	閒置工業用地	閒置工業用地	閒置工業用地
土地面積(平方米)	103,240	33,058	88,104
年期	永久權益	永久權益	永久權益
代價	46,676,544令吉	14,944,860令吉	38,369,992令吉
單價(每平方米)	452令吉	452令吉	436令吉
日期	2016年8月22日	2016年5月7日	2015年9月1日
備註	工業區	工業區	工業區

該等可比較項目為該物業附近區域錄得的相關交易記錄。該物業位於視作優於以上所有可比較項目的Jalan Kampung Ulu Choh。以上所有可比較項目被規劃為優於該物業之農業分區的工業用地。我們亦已於估值中考慮土地區域因素。



## 估值

## 第十類 — 貴集團於馬來西亞持作銷售的物業權益

	物業	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
26.	Westlite Desa Cemerlang宿舍 Lot 2152, Batu 13 ¼, Jalan Sungai Tiram, 81800 Ulu Tiram, Johor Malaysia	<p>該物業為一幅土地，其上建有九棟單層工人宿舍，其於根據Certificate of Fitness for Occupation (CFO) 1992年部分完工並於2015年全部落成。</p> <p>該地盤為建築用地，附帶業權土地面積為15,555.08平方米(約167,434平方英尺)。</p> <p>該地盤落座在距碎石路(Jalan Sungai Tiram) 72米處的山頂上。地盤周圍一般由2米高鋼絲網或金屬板圍起來。</p> <p>該地盤設有主要通道，主要通道由金屬閘門防護而內部車道及走道一般全部為柏油路。</p>	於估值日期，該物業空置。	5,100,000令吉 (伍佰壹拾萬 馬來西亞令 吉)

於2017年9月30日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
	<p>該物業的建築面積約為6,297平方米(約67,781平方英尺)，由 貴集團建築師認證。</p>		

附註：

- (1) 該估值乃由萊坊於馬來西亞的估值團隊編製。本項目乃由當地合資格估值師負責(登記編號V0319 & E1061)，彼於馬來西亞估值師、評估師及房產經紀委員會登記(證書編號0750)。吾等於當地的估值師在馬來西亞擁有逾30年物業估值及諮詢經驗。
- (2) 於估值日期，物業的登記業主為Westlite Dormitory (Cemerlang) Sdn Bhd。
- (3) 於估值日期，物業具有下列產權負擔。
  - i. 兩次質押予Maybank Islamic Berhad (請參閱均於2013年1月23日登記的Presentation Nos. 127/2013 & 128/2013)。
- (4) 業權文件明確規定其被指定作住宅用途(工人宿舍)。
- (5) 吾等已於2014年10月27日就該物業獲提供部分經批准的建築規劃(規劃編號MPJBT (BS) 1/41/2014)。吾等已知悉Certificates of Fitness for Occupation (證書編號1070/92及0041/2015)分別於1992年10月4日及2015年5月24日取得。
- (6) 該物業已連通公共設施及服務(如自來水、公共排污、供電及電話線)。其他重要公共服務(如收集廢品、道路維修及維護及公路排水與街道照明)由Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)提供。

(7) 吾等於2017年5月31日於Pejabat Tanah Johor Bahru進行私人業權調查。業權的簡明詳情如下：

地塊編號	:	Lot 2152
業權編號	:	GM 526
Mukim	:	Plentong
地區	:	Johor Bahru
年期	:	永久權益
土地用途	:	樓宇
附帶業權土地面積	:	15,555.08平方米
免租役	:	3,900.00令吉
登記業主	:	Westlite Dormitory (Cemerlang) Sdn Bhd
背書	:	i) 免租役修訂(請參閱於2005年12月5日登記的Presentation No.9963/2005)。 ii) 土地由PNE Electronics Sdn Bhd轉讓予Westlite Dormitory (Cemerlang) Sdn Bhd(請參閱於2012年3月30日登記的Presentation No.441/2012)。

(8) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權提供之法律意見，其中包含以下信息：

- i. 物業具有妥善可出售業權並且是合法的、有效的、有約束力的及強制實施的。
- ii. 業務所需的相關執照、批文、許可證、審批或登記均已獲得。批文有效且未過期、未被更改或撤銷。

(9) 吾等採用投資法。投資收益率採用10.5%。

## 估值

	物業	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
27.	Westlite Tampoi宿舍 Lot 2051, No.6, Jalan Bayu, Taman Perindustrian Tampoi Jaya, 81200 Johor Bahru, Johor, Malaysia	<p>該物業為一幅土地，其上建有三棟五層高無電梯工人宿舍，其於2015年根據竣工及合規證(CCC)落成。</p> <p>該地盤乃工業地塊，附帶業權土地面積為28,328平方米(約304,922平方英尺)。讓渡0.065公頃的部分土地(約6,997平方英尺)獲審批後淨土地面積為27,678平方米(約297,923平方英尺)。</p> <p>該地盤略微向下傾斜且地面略低於前方碎石路(Jalan Bayu)。地盤周圍一般由鋼絲網圍起來，並於其上鋪設帶刺鐵絲。</p> <p>該地盤的主要通道由金屬滑動式閘門防護而內部通道及走道整體全部由混泥土地板鋪成。</p>	<p>於估值日期，該物業租賃予多名租戶，為期0.9至2年，最近到期日為2019年9月15日，月租總額為458,410令吉(不包括水電費及交通費，但包括維護費及其他開支)</p>	<p>46,500,000令吉 (肆仟陸佰伍拾萬馬來西亞令吉)</p>

於2017年9月30日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
	<p>該物業的建築面積約為 28,328平方米(約304,923平方 英呎)，由 貴集團建築師 認證。</p>		

附註：

- (1) 該估值乃由萊坊於馬來西亞的估值團隊編製。本項目乃由當地合資格估值師負責(登記編號V0319 & E1061)，彼於馬來西亞估值師、評估師及房產經紀委員會登記(證書編號0750)。吾等於當地的估值師在馬來西亞擁有逾30年物業估值及諮詢經驗。
- (2) 於估值日期物業的登記業主為Westlite Dormitory (Tampoi) Sdn Bhd。
- (3) 於估值日期，物業設有下列產權負擔：
  - i. 兩次質押予Maybank Islamic Berhad(請參閱均於2013年3月1日登記的Presentation Nos. 15014/2013 & 115015/2013)。
  - ii. 質押予Maybank Islamic Berhad(請參閱於2014年9月11日登記的Presentation No.75988/2014)。
- (4) 該物業位於根據地方機構的規劃指引劃分的工業區。
- (5) 吾等已於2014年5月26日就該物業獲提供經批准的建築規劃(規劃編號Bil.PL/PB 69/2014)。吾等已知悉竣工及合規證(CCC，證書編號LAM/J/3098)於2015年2月25日取得。
- (6) 該物業已連通公共設施及服務(如自來水、公共排污、供電及電話線)。其他重要公共服務(如收集廢品、道路維修及維護及公路排水與街道照明)由Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)提供。

(7) 吾等於2017年5月31日於Pejabat Tanah dan Galian Johor進行私人業權調查。業權的簡明詳情如下：

地塊編號	:	Lot 2051
業權編號	:	GRN 88404
Mukim	:	Tebrau
地區	:	Johor Bahru
年期	:	永久權益
土地用途	:	工業
附帶業權土地面積	:	28,328平方米
免租役	:	5,112.00令吉
登記業主	:	Westlite Dormitory (Tampoi) Sdn Bhd
背書	:	i) 批准讓渡部分土地約0.065公頃且免租役金額修訂至3,942.00令吉(請參閱於2010年5月27日登記的Presentation No.1855/2010)。 ii) 免租役修訂(請參閱於2010年8月20日登記的Presentation No.2889/2010)。 iii) 土地由MOHM Chemical Sdn Bhd轉讓予Westlite Dormitory (Tampoi) Sdn Bhd(請參閱於2011年12月27日登記的Presentation No.109335/2011)。

(8) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權提供之法律意見，其中包含以下信息：

- i. 物業具有妥善可出售業權並且是合法的、有效的、有約束力的及強制實施的。
- ii. 業務所需的相關執照、批文、許可證、審批或登記均已獲得。批文有效且未過期、未被更改或撤銷。

(9) 吾等採用投資法。年期及復歸收益率分別採用9.5%及10%。

## 估值

## 第十一類 — 貴集團於馬來西亞租賃作長期租賃項下投資的物業權益

	物業	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
28.	Westlite Tebrau 宿舍 PLO 250, Jalan Firma 2, Kawasan Perindustrian Tebrau IV, 81100 Johor Bahru, Johor, Malaysia	<p>該物業為一幅土地，其上建有兩棟五層高無電梯工人宿舍及一棟三層高無電梯工人宿舍，其於2011年根據竣工及合規證(CCC)落成。</p> <p>該地盤為工業地塊，臨時土地面積為0.57公頃(約5,718平方米)。</p> <p>該地盤地形整體平整且地面與前方碎石路(Jalan Firma 2)持平。地盤周圍由金屬板及磚塊圍起來，並於其上鋪設帶刺鐵絲。</p> <p>通往該地盤的主要通道由金屬雙葉閘門防護而內部車道及走道一般全部用凝土地板建成。</p> <p>該物業的建築面積約為13,093平方米(約140,933平方英尺)，由 貴集團建築師認證。</p>	<p>於估值日期，該物業租賃予多名租戶，為期0.25至2年，最近到期日為2019年8月17日，月租總額為153,200令吉(不包括水電費及交通費，但包括維護費及其他開支)。</p>	<p>16,000,000令吉(壹仟陸佰萬馬來西亞令吉)</p>

附註：

- (1) 該估值乃由萊坊於馬來西亞的估值團隊編製。本項目乃由當地合資格估值師負責(登記編號V0319 & E1061)，彼於馬來西亞估值師、評估師及房產經紀委員會登記(證書編號0750)。吾等於當地的估值師在馬來西亞擁有逾30年物業估值及諮詢經驗。
- (2) 於估值日期，物業的登記業主為Perbadanan Johor。於估值日期，物業的登記承租人為Westlite Tebrau。
- (3) 於估值日期，物業設有下列產權負擔：
  - i. 租約質押予Standard Chartered Bank Malaysia Berhad (請參閱於2016年6月27日登記的Presentation No.44158/2016)。
- (4) 該物業位於根據地方機構的規劃指引劃分的工業區。
- (5) 吾等已於2010年3月14日就該物業獲提供經批准的建築規劃(規劃編號PL/PB 85/2010)。吾等已知悉竣工及合規證(CCC，證書編號LAM/J/1224)於2011年3月28日取得。
- (6) 該物業已連通公共設施及服務(如自來水、公共排污、供電及電話線)。其他重要公共服務(如收集廢品、道路維修及維護及公路排水與街道照明)由Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)提供。
- (7) 吾等於2017年5月31日於Pejabat Tanah dan Galian Johor進行私人業權調查。業權的簡明詳情如下：

地塊編號	:	PTD 76029
業權編號	:	HSD 493844
Mukim	:	Tebrau
地區	:	Johor Bahru
年期	:	永久權益
土地用途	:	工業
附帶業權土地面積	:	0.5718公頃
免租役	:	2,100.00令吉
登記業主		Perbadanan Johor
背書	:	i) 整幅土地租賃予Westlite Tebrau，為期48年8個月連7天，自2011年5月25日起直至2060年1月31日為止(Presentation No.44157/2016)，於2016年6月27日登記。



- (8) 吾等已獲 貴集團法律顧問就業權提供之法律意見，其中包含以下信息：
- i. 物業具有妥善可出售業權並且是合法的、有效的、有約束力的及強制實施的。
  - ii. 業務所需的相關執照、批文、許可證、審批或登記均已獲得。批文有效且未過期、未被更改或撤銷。
- (9) 登記業主Perbadanan Johor是國有投資公司。彼等就其於柔佛的土地儲備授出30至60年的私人長期租賃乃常見做法。該地盤的長期租賃乃於產權調查下登記，因此被認為是可識別的權益。因此，我們已根據已登記的長期租賃的未屆滿租賃期，對該物業進行了重新估值。
- (10) 吾等採用投資法。年期及復歸收益率分別採用10%及10.5%。

## 估值

## 第十二類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

	物業	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
29.	位於中華人民共和國上海市松江區小昆山鎮港業路558號4及5單元的物業	<p>該物業位於港業路工業區內，包含面積約10,313平方米(111,009.13平方英尺)的地盤。</p> <p>地盤上坐落著兩棟1層高工業樓，附帶2層高辦公樓，總建築面積約4,957平方米(53,354.56平方英尺)，於2004年落成，配備附屬設施(如供電室及安保室)。</p> <p>該物業的土地使用權至2054年5月3日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業租賃予深圳市凱通物流有限公司廣州分公司，期限自2016年6月17日起至2018年1月31日為止，月租為人民幣90,234.72元(包括稅項)。</p>	<p>人民幣 25,300,000元 (人民幣貳仟伍佰叁拾萬元)</p>

附註：

- (1) 估值報告由萊坊於香港的估值團隊編製。吾等的地方估值師擁有約15至30年在中華人民共和國進行物業估值及諮詢工作的相關經驗。
- (2) 根據上海市松江區房屋土地管理局於2005年12月1日頒佈的上海市房地產權證滬房地松字(2005)第028774號，物業業權由上海華德光電科技有限公司持有。業權的簡明詳情如下：

登記業主	:	上海華德光電科技有限公司
年期	:	租賃
地塊編號	:	松江區小昆山鎮22號街坊117/2丘
土地面積	:	10,313平方米
佔地面積	:	4,957平方米
土地使用年期	:	2004年5月4日至2054年5月3日
土地用途	:	工業

- (3) 據 貴公司告知，於估值日期物業概無任何按揭。
- (4) 根據松江區人民政府頒佈的《松江區土地利用總體規劃(2010-2020)》及小昆山鎮人民政府頒佈的《小昆山鎮土地利用總體規劃(2010-2020)》，物業位於2015年審批的「城鎮工礦建設用地」區域內。
- (5) 吾等的估值反映於最近估值日期的同等收益率4.2%。
- (6) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、主要批文及執照的狀況如下：

《上海市房地產權證》

- (7) 吾等採用投資法。年期及復歸收益率分別採用5%及6.5%。

## 估值

## 第十三類 — 貴集團於新加坡租賃的物業權益

			於2017年9月30日
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
30. Westlite Tuas 宿舍 90 Tuas South Avenue 9 — Tuas Lodge I Singapore 637397	<p>該物業為員工宿舍開發地盤，包括8棟4層高獨立員工宿舍及一棟3層高附屬樓。開發區內附屬設施包括硬地球場、籃球場、羽毛球場、足球場、藤球場、室內體育場、醫務室、電腦房、電視及閱覽室、遊戲房、讀書間、餐廳、便利店及停車位。</p> <p>根據2014年4月28日的分租協議(第3條)，地盤面積約為40,349平方米。根據貴集團於2013年3月11日提供的竣工圖(圖紙編號08/E178/AS/1)，物業建築面積約為55,995平方米。</p>	<p>該物業租賃予新加坡建設局且自2014年5月1日起至2017年4月29日進一步分租予貴集團，月租為173,700新元(包括管理費)，用作員工宿舍(包括8,600張床位)。</p> <p>吾等知悉，貴集團已訂立短期續租協議，自2017年4月29日起續期9個月。因此，物業租約將於2018年1月30日屆滿。</p>	無商業價值

附註：

(1) 於估值日期，物業的登記業主為新加坡共和國政府。

## 估值

			於2017年9月30日
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
31. dwell Selegie 1A Short Street Singapore 188210	<p>該物業為學生宿舍開發地塊，包括一棟10層高學生宿舍，一樓為零售店。</p> <p>根據2015年6月5日的租賃協議，地盤面積約為4,408平方米，物業建築面積約為5,525平方米。</p>	<p>該物業租賃予 貴集團，自2015年6月5日起為期3年，月租為220,011新元(不包括商品及服務稅開支)且作為學生宿舍運營，其中一樓作為商業單位。</p> <p>貴集團可選擇於不遲於租約到期前10個月向以書面形式通知房東將租約續期3年，而房東可全權酌情同意按雙方協定的租金以及條款及條件(包括提供2年期定金)訂立租約。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 於估值日期，物業的登記業主為新加坡共和國政府。

本附錄載有本公司組織章程及若干新加坡法例主要條文概要。由於下文所載資料為概要，其並無載有可能對潛在投資者屬重要的全部資料。

以下為本公司組織章程若干條文及適用於新加坡註冊成立公司的若干新加坡法例主要條文的概要。本文僅為概述，具體內容應參考新加坡法例及組織章程。組織及界定本公司的文件乃本公司組織章程。

本公司於1984年3月31日於新加坡根據新加坡《公司法》註冊成立為一間私人股份有限公司，並於1994年12月30日轉型為公眾股份有限公司。

### 本公司組織章程

本組織章程乃透過於2017年9月6日通過的股東特別決議案採納，自本公司股份於聯交所首次買賣之日起生效。以下為本組織章程若干條文概要：

附錄四組織章程概要所載詞語應界定如下：

「地址」或「登記地址」	指	就任何股東而言，其個人或以郵寄方式收發通知或文件的實際地址，惟本章程所明確規定則除外
「公司法」	指	新加坡法例第50章公司法，經不時修訂、補充及以其他方式修改
「股東週年大會」	指	本公司股東週年大會
「記賬證券」	指	上市證券：  (a) 由存託人存於存託處或結算所並以存託處或結算所(或其代名人)的名義登記的所有權文件；及  (b) 以透過寄存登記冊記賬而非透過轉讓文據形式轉讓者

「營業日」	指	具有規程及指定證券交易所上市規則條文所賦予之涵義
「主席」	指	董事會主席或股東週年大會或股東大會主席(視乎情況而定)
「結算所」	指	本公司股份上市或報價所在證券交易所所屬的司法權區當地法例所認可的結算所
「緊密聯繫人」	指	具有香港聯合交易所有限公司證券上市規則所賦予之涵義
「公司」	指	不論如何稱述的上述公司
「組織章程」或「法規」	指	本組織章程或本公司現時生效之其他法規
「當前地址」	指	具有公司法所賦予之涵義
「存託人」	指	直接賬戶持有人或存託代理，惟不包括分賬戶持有人
「存託處」	指	CDP或新加坡金融管理局所批准就證券及期貨法而言作為存託公司或企業的任何其他企業，此等機構經營中央存託系統，以持有及轉讓記賬證券

「存託代理」	指 新加坡證券交易所有限公司的成員公司、一間信託公司(根據法例第336章信託公司法持牌)、一家根據法例第19章銀行法持牌的銀行、任何商業銀行(根據法例第186章新加坡金融管理局法案獲認可為金融機構)，或屬於下列獲存託處批准的任何其他人士或機構：  (a) 根據存託處與存託代理訂立之存託代理協議的條款為分賬戶持有人履行存託代理服務；  (b) 代分賬戶持有人向存託處存入記賬證券；及  (c) 以其名義在存託處開立賬戶
「寄存登記冊」	指 存託處或交易所就記賬證券存置的登記冊
「指定證券交易所」	指 新加坡證券交易所有限公司(只要本公司的股份於新加坡證券交易所有限公司上市及報價)、香港聯合交易所有限公司(只要本公司的股份於香港聯合交易所有限公司上市及買賣)及／或本公司的股份上市或報價的其他證券交易所
「直接賬戶持有人」	指 直接於存託處或結算所而並非透過存託代理擁有證券賬戶的人士
「董事」或「董事會」	指 本公司現時的董事或授權彼等為本公司行事的該等人士及包括獲正式委任及當時作為替任董事行事的任何人士
「電子通訊」	指 具有公司法所賦予之涵義



「股東大會」	指	本公司股東大會
「港元」	指	香港現時法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「以書面形式」及「書面」	指	以書面方式或以任何方式替代書面方式所提供或部份以書面及部份以另一種方式提供，包括(除本組織章程另行明確規定或文義另有所指及在公司法所載任何局限、條件或限制的規限下)打印、平版印刷、打字及任何其他陳述或複製文字、符號或其他可能以可視形式呈現的其他資料的模式(以實體文件或以電子通訊或電子形式或任何其他方式)
「開市日」	指	指定證券交易所開市進行證券買賣的日子
「董事總經理」	指	董事委任為出任本公司董事總經理或執行主席的任何人士及「董事總經理」應包括以任何所述形式作出的相同委任
「股東」	指	本公司登記股東
「月」	指	曆月
「辦事處」	指	本公司當時的註冊辦事處
「已繳」	指	已繳或入賬列為已繳
「股東名冊」	指	存置於董事不時釐定的新加坡境內或境外有關地點的本公司的股東名冊總冊及任何股東名冊分冊(倘適用)

「註冊辦事處」	指	就任何類別股本而言，由董事不時釐定以存置該類別股本的股東名冊分冊及(除非董事另有指示)遞交該類別股本的過戶文件或其他所有權文件以便辦理登記及予以登記的地點
「相關中介機構」	指	具有公司法賦予的涵義
「印章」	指	本公司的公章
「秘書」	指	董事會委任履行秘書職責的任何人士或倘兩(2)名或以上人士獲委任出任聯席秘書，則為該等人士中任何一(1)位
「證券賬戶」	指	由存託人在存託處或結算所存備的證券賬戶
「證券及期貨法」	指	新加坡第289章證券及期貨法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「新元」	指	新加坡法定貨幣
「普通決議案」	指	具有公司法賦予的涵義
「普通股」	指	本公司普通股
「特別決議案」	指	具有公司法賦予的涵義
「規程」	指	公司法、證券及期貨法及各項當時生效涉及公司及影響本公司的其他成文法律或法規(包括但不限於公司條例(香港法例第622章)及公司(清盤及雜項條文)條例(香港法例第32章))及任何不時修訂、補充或以其他方式修改的任何條文提述
「年」	指	歷年

## (A) 董事

## (i) 董事與本公司訂立合約的權力

## 第81條

- (A) 在法例及指定證券交易所上市規則的條款規限下，除核數師職位外，董事可以兼任本公司任何其他帶薪職務或崗位，而董事本身及其作為股東的任何事務所可以其專業身份為本公司行事，任期及條款(關於酬金及其他方面)由董事會確定。任何董事或候任董事不應因其職務而使其喪失作為賣方、買方或以其他身份與本公司訂立進行或訂立任何安排的資格，而且任何上述交易或安排或者本公司或其代表訂立的且任何董事以任何方式在其中擁有權益的任何合約、交易或安排不應因此而無效，以及如此進行交易或如此在其中擁有權益的任何董事亦毋須因該董事擔任上述職務或據此建立受信關係，而須就任何上述交易或安排變現的任何利潤向本公司作出解釋，惟各董事及高級行政人員(或擔任同等職位的人士)應遵守法例規定及指定證券交易所的上市規則，披露董事及高級行政人員(或擔任同等職位的人士)在與本公司訂立或擬訂立的交易中擁有的權益或董事或高級行政人員(或擔任同等職位的人士)擔任或擁有的可能產生與擔任董事或高級行政人員(或擔任同等職位的人士)所擁有權益相衝突的職務或權益的職位或財產(視情況而定)。
- (B) 為免生疑問，只要本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市，獨立非執行董事或彼擔任股東的任何商號，不得於其擔任獨立非執行董事的任期內及於緊接其獲委任前十二(12)個月內任何時間以任何專業身份為本公司行事。

## 第81A條

(A) 獲悉其以任何方式於其在與本公司訂立的合約或安排，抑或建議訂立的合約或安排中(不論直接或間接)擁有權益的董事，倘彼已知悉彼當時存在該權益，則應於首次考慮訂立合約或安排之問題的董事會議上聲明其權益性質；於任何其他情況下，則在彼知悉彼擁有或變為擁有該權益後的首屆董事會議上作出上述聲明。就本條而言，向董事發出之全體通知若說明：

- (a) 彼為指定公司或商號的股東或高級職員，並將被視為在其與該公司或商號可能在發出通知當日之後訂立的任何合約或安排中擁有權益；或
- (b) 彼將被視為在彼與彼有關連的指定人士可能在發出通知當日之後訂立的任何合約或安排中擁有權益，則將視為已就任何上述合約或安排對本條規定的權益作出充分聲明，

惟上述通知除非(i)已於董事會會議上提呈，或董事已採取合理措施確保該通知已於發出後的下屆董事會會議上提呈並閱讀；或(ii)根據組織章程發出，否則將為無效。

(B) 除非(倘本公司為香港註冊公司)經於採納該等章程之日生效的《公司條例》(香港法例第622章)第505條批准，及除非獲法例批准，否則本公司不得直接或間接：

- (a) 向本公司董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的聯繫人(定義見指定證券交易所的適用上市規則)作出貸款；
- (b) 就任何人士向本公司董事或上述本公司任何控股公司的董事作出的貸款，訂立任何擔保或提供任何抵押；或

- (c) 倘本公司任何一名或多名董事持有(不論共同或個別，抑或直接或間接)另一間公司的控股權益，向該另一間公司作出貸款或就任何人士向該另一間公司作出的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。本條章程應僅在本公司股份於香港聯合交易所上市的情況下方為有效。
- (C) 董事不得對批准彼或任何與彼關係密切的聯繫人直接或間接擁有重大個人權益的任何交易、合約或安排抑或任何其他建議的任何董事決議案投票，亦不得計入法定人數。倘於任何董事會議上產生有關董事權益重大程度，或有關合約、安排或交易抑或建議的合約、安排或交易的重大程度，或有關任何董事投票或計入法定人數的權利的任何問題，而該問題未能透過相關董事自願同意放棄投票或不計入法定人數解決，則應交由大會主席(若問題有關大會主席的權益，則為與會的其他董事)處理，主席(若適用，為其他董事)有關該董事(若適用，為主席)的裁決將為最終及終局決定，除非據該董事(若適用，為主席)所知，相關董事(若適用，為主席)權益的性質或程度尚未完全披露予董事。經大多數獨立非執行董事批准後，可由本公司自費委聘專業顧問，而毋須獲得其他董事的事先批准。
- (D) 本條之規定可整體或就任何特定合約、安排或交易而由本公司於股東大會上隨時作出任何程度的中止或放寬，而違背本條章程的任何特定合約、安排或交易，在遵循法例及任何適用法律的情況下可由本公司普通決議案批准，惟其行動正待該普通決議案批准的董事(亦為一名成員)，應放棄以股東身份於股東大會上就該普通決議案投票。

**(ii) 董事對酬金投票的權力**

第77條

董事的一般薪酬須由本公司以普通決議案不時釐定，該薪酬不得增加，惟根據在股東大會上通過的普通決議案則除外，而該項建議增加的通告須於召開股東大會的通告內提供。除該決議案另有規定外，建議增加的薪酬須按董事同意的方式由各董事分配，

如未能達成協議，則由各董事平分，惟在任時間僅為有關應付薪酬期間其中部分的任何董事將僅可就其在任期間按比例收取該等部分的薪酬。董事的一般薪酬須為固定金額，而並非溢利或營業額的佣金或百分比形式。

#### 第78條

如任何董事擔任行政人員職務或效力於董事轄下任何委員會，或履行董事認為屬董事一般職責範圍以外的服務，則可以薪金、佣金或董事可能釐定的其他方式獲支付董事一般酬金以外的或替代董事一般酬金的額外薪酬，惟付予執行董事的該等額外薪酬包括不得以營業額佣金比率或百分比，而付予非執行董事的額外薪酬則應為固定金額，並非按佔溢利或營業額佣金比率或百分比計算。

#### 第79條

董事可向任何董事償還其於往返本公司董事會或董事轄下任何委員會的會議或股東大會或任何類別股東大會或於或就本公司業務可能產生的一切有關合理開支。

#### 第80條

董事有權支付及同意支付長俸或其他退休金、養老金、撫恤金或傷殘福利予當時擔任任何行政人員職位的任何董事(或任何有關人士)，並就提供任何該等退休金或其他福利而言，向任何計劃或基金供款或支付保險金。

#### 第86條

董事總經理(或同等職位)之薪酬由董事不時釐訂，並受本組織章程所限，可為薪金或佣金或溢利之參與或任何或所有該等方式，惟彼在任何情況下均不得以營業額之佣金或百分比作薪酬。

## 第100條

董事不得就其直接或間接擁有任何權益之任何合約或安排或任何其他建議表決。董事不應計入任何就其被禁止表決的決議案的會議法定人數。

**(iii) 董事可行使的借貸權力**

## 第108條

根據下文所規定及在法例的條款規限下，董事可行使本公司的一切權力，以籌借資金，及將其承擔、財產及未催繳股本予以按揭或抵押，以及發行債券證及其他證券，不論直接或作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的擔保抵押。

**(iv) 委任董事**

## 第88條

本公司可透過普通決議案委任任何人士作為董事或作為額外董事或填補臨時空缺。在不損害該項權利的情況下，董事亦有權在任何時候作出此項行為，惟董事總數不得超過根據本組織章程釐定的最高人數。董事按此方式委任的任何人士將僅於下屆股東週年大會之前擔任董事職位，且屆時符合資格重選，但不得計入於大會輪值退任的董事人數。

## 第92條

於任何股東大會上不得動議以單一決議案委任兩名或以上人士為董事之決議案，除非如此動議的決議案已首先經大會同意且並無任何反對票且違反本條動議的任何決議案將有效則除外。

## 第93條

除非指定舉行大會之日之前不少於11個完整日及不多於42個完整日向辦事處送交合資格出席並於會上投票的股東(推薦擬出選之人士除外)書面簽署通告，列明其擬提

呈有關人士出選，以及由擬出選人士書面簽署表明其願意出選意願的通知，否則除非獲董事推薦參選，概無人士(於會上退任的董事除外)合資格於任何股東大會上獲委任為董事。但倘該名人士由董事推薦出選，則須提前不少於九個完整日發佈通告，且該名人士的通告應於進行選舉的大會當日前至少七天內發給股東。

#### 第95條

本公司可根據並受規程的條文所限下，在發出特別通告的情況下，於一名董事(包括總經理或其他執行董事)任期尚未屆滿前，透過普通決議案罷免其職務(儘管本組織章程的任何條文或本公司與該名董事之間的任何協議，惟不損其可能就違反任何有關協議而可能就損害賠償作出的申索)，並委任另一名人士替代已罷免的董事，而任何所委任的人士就釐訂其或任何其他董事須輪席告退時，須以其獲委任以替代的該名董事最近獲委任為董事當日成為董事處理。若未委任，由此產生的空缺可由董事臨時填補。

#### 第96條

- (A) 任何董事可隨時透過發出親筆書面通知，並呈交辦事處或交予董事會會議，委任任何經大多數董事批准之人士(另一董事或已委任為另一董事之替任人士除外)，出任其替任董事，並隨時終止有關委任。有關委任除非之前已獲大多數董事批准，須於取得有關批准並受此規限方可生效。
- (B) 替任董事之委任於發生其倘為董事則須被罷免之任何情況或有關董事(下稱「當事人」)不再為董事下終止。
- (C) 替任董事有權收取董事會會議通告，並有權以董事身份出席其當事人不能親身出席之任何有關會議並於會上投票，並於有關會議上履行其當事人作為董事之所有職責，並就有關大會的議程而言，本組織章程之條文將適用，猶如其(而非其當事人)為董事。倘其當事人其時不在新加坡，或臨時因身體不適或無



行為能力，其於董事會任何決議案之簽署將與其當事人之簽署同具效力。就董事會可能不時就有關董事會轄下任何委員會之決定而言，本段之上述條文在作出必要之修訂下，將適用於其當事人為成員之任何有關委員會之會議。替任董事(除上述者外)並無作為董事之權力，並就本組織章程之任何其他目的而言不應視為董事。

- (D) 替任董事有權訂約及於合約或安排或交易中擁有權益或獲益，並獲償付開支及獲其倘為董事可獲之彌償(經作出必要之修訂下)，惟其無權從本公司就其委任為替任董事收取任何袍金，惟按其當事人可能不時以書面通知本公司所指示下原應付予其當事人之有關部份袍金(如有)除外，但任何向其應付之袍金須自其當事人之酬金中扣除。
- (E) 任何替任董事之委任或辭任應獲董事會親筆批准並書面通知本公司後方可生效。
- (F) 任何人士不得同時擔任多名董事之替任董事。

#### **(v) 董事離職／輪換**

##### 第89條

於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(或倘人數並非三的倍數，則盡可能接近三分之一)將輪席告退，惟每名董事應至少每三年輪席告退一次。

##### 第90條

輪席告退的董事應包括(在需要取得規定人數的情況下)因年齡原因而應於大會上告退的任何董事或願意告退而不願重選連任的任何董事。任何須告退的其他董事乃自上次獲重選連任或委任以來任期最長而須輪值退任的其他董事，因此倘多名董事乃於同日獲選連任，則將以抽籤方式決定須告退的董事(除非彼等另有協定)。退任的董事仍有資格重選連任。

## 第91條

本公司於董事根據本組織章程的任何條文告退的股東大會上，可透過普通決議案選舉退任董事或若干符合資格獲委任的其他人士填補職務空缺。否則，退任董事應視為已獲重選，除非：

- (a) 在該大會上明確議決不填補該職務，或於大會上提呈重選該董事的決議案，但未通過；或
- (b) 該董事已向本公司發出書面通知，表明其不願重選連任，或該董事根據法例不符合資格擔任董事職務；或
- (c) 該董事因技術原因以外其他原因不符合資格於任何司法權區擔任董事；或
- (d) 撤銷一項決議案而違反第92條因而導致違約；或
- (e) 該董事已到適用的退任年齡。

於股東大會結束前，董事退任不會生效，惟通過決議案選舉其他人士取代退任董事，或其重選的決議案已在會上提出並已遭否決除外，因此，獲重選或被視為已獲重選之退任董事的任期將繼續且無間斷。

## 第94條

董事須在下列任何事件發生時離職：

- (a) 根據《公司法》不再是董事或根據法例或任何其他法律被禁止或不符合資格擔任董事；或
- (b) 向辦事處遞交親筆簽署的辭職書或倘其提出書面辭職申請而董事決議接受有關申請（並非擔任高級行政人員且具有固定任期的董事）；或
- (c) 倘其破產或獲令或不再與其債權人整體達成任何安排或債務重整協議；或

- (d) 倘彼變得神智不清、或精神失常及喪失行為能力，或倘在新加坡或其他地方，任何就此具司法管轄權的法院因(不論理據如何)其精神失常而頒令羈留或委任監護人或委任財產接管人或其他人士(不論名稱如何)以行使有關其財產或事務的權力；或
- (e) 倘其連續六個月以上未得董事許可而缺席董事會於該期間召開的會議；或
- (f) 因技術問題外的原因而於任何司法管轄區無資格擔任董事；或
- (g) 本公司於股東大會根據本組織章程將其撤職。

**(vi) 透過合資格條件持有股份**

第76條

董事均無須持有本公司任何股份以符合資格，而並非本公司股東的董事有權收取股東大會通知及出席股東大會並於股東大會上發言。

**(B) 修訂組織章程**

第149條

- (A) 除非已透過股東特別決議案批准，不得廢除、更改或修訂章程，亦不得添加新任何章程細則。更改章程的條文或變更本公司名稱，須在法例規定允許的情況下通過特別決議案進行。
- (B) 不得對章程作出任何變更，以增加現任股東對本公司的責任，除非已獲相關股東書面同意。

## (C) 變更股本

## 第3A條

- (A) 在法例(包括公司法)條款及指定證券交易所任何適用規則(以下統稱「相關法律」)的規限下及根據相關法律以及按照本公司不時認為合適的上市規則及方式及在本公司於股東大會根據相關法律訂明的條件規限下，本公司可利用可分派溢利或發行新股所得款項或其他款項購買或以其他方式收購其已發行股份或認購以贖回可贖回股份。惟任何相關法律本公司按上述方式認購或購買的任何股份於本公司購買或收購後應被視作即時註銷。
- (B) 上述任何股份撤銷後，該等股份所附權利及特權屆滿。於任何其他情形下，本公司可持有或買賣根據相關法律許可或規定的方式購買或收購的任何相關股份。在不影響前述的一般性的情況下，在撤銷本公司根據該等規範及法令購買或收購的任何股份後，本公司已發行的股份數目須以撤銷的股份數目遞減，而倘任何該等撤銷的股份是以公司的資本購買或收購，必須相應減少本公司股本額。
- (C) 倘本公司購買可贖回股份以供贖回，並非透過市場或投標進行的購買須限於不時由股東於股東大會上就一般而言或就特定購買而言釐定的最高價格。倘購買是透過投標進行，須向所有股東提供投標機會。

## 第10條

本公司可不時通過普通決議案增加決議案訂明相關數額的股本，並劃分成決議案訂明的股份數目。

## 第11條

(A) 本公司可通過普通決議案：

- (a) 合併及分拆其股本中所有或任何股份；
- (b) 註銷於通過決議案當日尚未獲任何人士接納或同意接納，或已被沒收的股份，並按所註銷股份的數目削減其股本；
- (c) 受法例條文規限，拆細其股份或任何股份，然而就每股拆細股份支付的未繳款項(如有)比例與自原股份中收取的款項比例相同；及據以拆細任何股份的決議案可另行規定，在拆細後的股份持有人之間，一股或以上股份(與其他相比)可附有任何優先、遞延、合資格或其他特別權利，或因本公司當時擁有新股所附有的權利而受到任何相關限制；及／或
- (d) 在本組織章程及公司法規限下，將其股本或任何類別股份從一種貨幣轉換成另一種貨幣，

惟倘本公司發行未附帶投票權的股份，則須於該等股份的標示中列明「無投票權」字樣，而倘股本包含附有不同投票權的股份，每個類別股份(具有最優投票權的股份除外)的標示中須包括「受限制投票權」或「有限制投票權」字樣。

(B) 本公司可在法例規限下將一類股份轉換成其他類別股份。

## 第12條

(A) 本公司可按法律許可的方式及按法律規定以及經法律規定獲得任何授權、同意或確認後，減少其股本或任何其他不可分配儲備。

**(D) 發行股份**

## 第3條

- (A) 本公司並無法定股本且其股份並無面值。
- (B) 不得向持有人發行股份。

## 第4條

- (A) 在法例及本組織章程的規限下，未經本公司根據公司法第161條於股東大會上事先批准，董事不得發行股份，惟在該等法例及條文以及相關批准的條款、第5條及當時已發行的任何股份隨附的任何特別權利的規限下，董事可按其認為適當的時間、條款及條件與對價向其認為適當的人士配發（無論是否棄權）股份，或授出股份的購股權或以其他方式處理或處置股份，而不論是否需要以現金支付其中任何部分金額，亦可在公司法第70及75條的規限下按董事認為適當的面值發行任何股份，或附帶董事認為適當的優先、遞延、受限或特別權利、特權或條件，不論是否與股息、資本回報、參與盈餘資產及溢利、投票權、轉換或其他事宜有關。如董事認為適當，本公司亦可發行其必須贖回或可選擇贖回的優先股，贖回條款及方式由董事根據公司法釐定，惟須始終確保，除根據公司法及指定證券交易所上市規則外，不得就未發行股份授出任何購股權。
- (B) 董事可不時於配發任何股份後但於任何人士於股東登記冊獲列為持有人之前，確認承配人為其他人士的利益而放棄任何股份承配人可獲賦予的權利，以根據董事可能認為適合實施的該等條款及條件辦理有關放棄權利事宜。
- (C) 除非發行條件或本組織章程另有規定，否則所有新股將根據法例及本組織章程規定並經參考有關配發、催繳股款、留置權、轉讓、轉移、沒收或其他事項發行。

(D) 儘管有第4(A)條的規定，本公司可在股東大會上藉普通決議案向董事授予一般授權，無條件或在該普通決議案指定的條件之規限下：

- (a) (i) 不論以供股、紅利發行或其他方式發行股份；及／或
- (ii) 作出或授出要約、協議或購股權(統稱為「文據」)，該等文據可能或將要求發行股份，包括但不限於設立及發行(以及調整)認股權證、債權證或可轉換為股份的其他文據；及
- (b) (即使普通決議案所賦予的授權不再有效)在普通決議案有效時，根據董事所作出或授出的任何文據發行股份；

惟：

- (1) 根據普通決議案將予發行的股份總數(包括根據普通決議案所作出或授出的文據而將予發行的股份)不得超過任何適用限額並遵循指定證券交易所規定的計算方式；
- (2) 於行使普通決議案所賦予的權力時，本公司須遵守現行指定證券交易所的上市規則條款(除非指定證券交易所豁免遵守相關規則)及本組織章程；及
- (3) (除非過往獲本公司於股東大會上撤銷或更改)普通決議案所賦予的權力，於通過該普通決議案後的本公司下屆股東週年大會結束，或法律規定本公司須舉行該股東週年大會的日期，或法例所規定的其他期限屆滿時(以最早者為準)不再有效。

(E) 除非本文有所規定，否則任何人士於股東登記冊或(視情況而定)寄存人登記冊登記為股東或(視情況而定)寄存人前不得行使任何股東權利或特權，且應就其當時持有的所有股份繳足股款及其他款項。

## 第4A條

本公司不得持有任何庫存股份。

## 第5條

- (A) 除非本公司於股東大會上作出任何相反的指示，或經指定證券交易所上市規則准許，所有新股份在發行前應在情況容許下按股東享有的現有股份數目的比例向該等人士(於董事釐定的要約日期有權收到本公司股東大會通告)要約發售。該要約應以通知方式作出，當中列明提呈的股份數目，並指出要約在未獲接納時將被視作拒絕受理的時限。於上述時間到期或獲提呈要約的人士正式告知其拒絕接納要約股份後，董事可按彼等認為最有利於本公司的方式處置該等股份。董事同樣亦可(以新股份與有權獲提呈新股份之人士所持股份的比例為由)處置彼等認為無法根據本條方便地提呈的任何新股份。
- (B) 儘管有上文第5(A)條的規定，在法例及指定證券交易所上市規則條款的規限下，本公司授權董事毋須向根據國外證券法，在未登記股份、招股章程或其他文件的情況下不得向其提出要約的股東提呈發售任何新股份，惟可按本公司可能指定的條款及條件代表相關股東出售新股份的權利。

## 第8條

- (A) 在指定證券交易所規定的相關限制條件的規限下，根據特定條件已發行股份所附權利應於組織章程明晰界定，而普通股以外其他類別股份所附權利應予說明。優先股應在指定證券交易所規定的相關限制條件的規限下予以發行。倘優先股獲發行，則已發行優先股總數於任何時候不得超過已發行普通股總數，且在接收通告、報告及資產負債表以及出席本公司股東大會方面，優先股東與



普通股股東具有相同權利。倘本公司就削減股本或清盤或批准出售本公司業務而召開任何會議，或倘在股東大會上提呈的建議直接影響優先股東的權利及特權，或倘優先股股息已結欠超過六個月，優先股東亦有權在股東大會上投票。

- (B) 本公司有權發行與已發行的優先股具有相同地位，或地位更為優先的進一步優先股本。
- (C) 本公司可發行不會向本公司支付代價的股份。
- (D) 不得僅因為在股份中直接或間接擁有權益的人士未向本公司披露彼等之權益，而採取權力凍結或以其他方式損害相關股份附帶的任何權利。

#### **(E) 修改現有股份或股份類別的權利**

##### 第9條

- (A) 倘於任何時間本公司股本分為不同類別，任何類別股份所附特別權利，在《公司法》條文及指定證券交易所上市規則下，須獲得該類已發行股份總數四分之三股東書面同意或該類股份(而非其他類)持有人單獨召開的股東大會通過的特別決議案授出仲裁後方可更改或廢除，且當本公司持續經營或清盤擬定期間或之時可作出更改或廢除。本組織章程中有關本公司股東大會及其會議記錄的條文，將適用於各另行召開的股東大會，惟所需法定人數(續會除外)須為兩名或多名至少持有該類別已發行股份總數三分之一的人士親身或委任代表或律師出席大會，而該類股份任何持有人親身或授權代表或律師出席大會可要求進行表決。但是，倘有關特別決議案未能於股東大會上獲取必要的大多數書面同意，則如在該股東大會舉行前兩個月內取得相關類別已發行股份總數四分之三持有人的書面同意，則該書面同意將屬有效及具效力，猶如已在該股東大會上通過特別決議案一般。
- (B) 第9(A)條的條款應適用於償還優先股本(可贖回優先股本除外)及變更或廢除優先股或其任何類別股份所附任何權利。

- (C) 具有優先權或其他權利的任何類別股份所附權利，除非該類別股份的發行條款另有明確規定，否則不會因設立或發行與該類別股份具有同等地位但並無任何方面優先於該類股份的進一步股份而被視為已作修改。

## (F) 特別決議案

### (i) 會議通知

#### 第49條

在法例不時規定的相關其他最短期間的規限下，召集任何股東週年大會必須至少以21個完整日或20個完整營業日(以較長者為準)的通知期發出書面通知，而召集任何提議通過特別決議的特別股東大會必須至少以二十一個完整日或二十個完整營業日(以較長者為準)的通知期發出書面通知。召集所有其他特別股東大會必須至少以十四個完整日或十個完整營業日(以較長者為準)的通知期發出書面通知。每種情況的通知期不包括已送達通知的當日、視為已送達通知的當日及週年大會舉行的當天，其應按下文所述方式送達全體股東，但根據本組織章程無權自本公司獲得通知的股東除外，惟即使在較上述規定期間為短的通知期召集股東大會，倘經下列人士同意，則該股東大會被視作妥為召集：

- (a) 倘為股東週年大會，則為有權出席股東大會並於會上投票的全體股東；及
- (b) 倘為特別股東大會，則為有權出席股東大會並於會上投票的大多數股東，即合共持有不低於有權於股東大會投票的全體股東總投票權的百分之九十五(95%)的大多數股東；

因疏忽未向有權收到通知的人士發出通知或該人士未收到通知，不會導致任何股東大會的議程失效。召開任何股東大會，須至少提前14個完整日或10個完整營業日(以較長者為準)於日報內以廣告方式向指定證券交易所發出書面通告(不包括發出

通告及召開會議當日)。倘召開特別股東大會以建議通過特別決議案及倘召開股東週年大會，則須至少提前21個完整日或20個完整營業日(以較長者為準)於日報內以廣告方式向指定證券交易所發出召開股東大會的書面通告(不包括發出通告及召開會議當日)。

**(ii) 清盤**

第146條

倘本公司須清盤(不管是自願、在監督下清盤或是由法院清盤)，清盤人在獲特別決議授權之下，可以將公司的資產的全部或任何部分以實物分派予各股東(不管資產包括一種財產還是包括多種不同的財產)，並可以為該目的為一類或多類財產訂定其認為公允的價值，並可釐定如何向各股東或不同類別的股東進行上述分派。清盤人可以根據相同的授權，將部分資產交予清盤人認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，公司的清盤結束時本公司解散，但出資人一律不會被逼接受任何股份或有負債的其他財產。

**(iii) 修訂組織章程**

第149條

- (A) 除非已透過股東特別決議案批准，不得廢除、更改或修訂章程，亦不得添加任何新章程細則。更改組織的條文或變更本公司名稱，須在法例規定允許的情況下通過特別決議案進行。
- (B) 不得修訂章程以增加現有股東對本公司的責任，惟相關股東以書面形式同意增加則除外。

**(G) 表決權**

第59條

- (A) 倘指定證券交易所的上市規則有所規定，則於任何股東大會提請投票的全部決議案應通過投票方式決定，惟指定證券交易所撤銷該規定則除外。如果數算

了任何不應該計入或可能會被拒絕的票，該項失誤不得導致表決結果無效，惟在同一股東大會或其任何延會中指出此失誤則除外，並且只有在主席認為具足夠相關性才使然。

- (B) 本章程另有規定時，於任何大會提請投票表決的決議案應通過舉手表決決定，惟下列人士要求投票(於宣佈舉手表決結果之前或之時)表決則除外：
- (a) 主席；或
  - (b) 親身或委任代表或授權代表或(倘為法團)代表出席大會的不少於五(5)名有權投票表決的股東；或
  - (c) 親身或委任代表或授權代表或(倘為法團)代表出席大會的持有或擁有(視情況而定)有權在股東大會投票的全體股東投票權總數百分之五(5%)的任何股東；或
  - (d) 親身或委任代表或授權代表或(倘為法團)代表出席大會的持有或擁有(視情況而定)授權在股東大會投票本公司股份的任何股東，即已就其支付相等於不低於就賦予該權利的股份總數已付總額百分之五(5%)款項的股份，

惟選舉主席或提請續會時不得要求投票。有關其他問題的投票須立即進行或於主席指定的有關較後時間(不遲於大會日期後30天)及地點進行。並非立即進行之投票不會發出通知。提請投票僅於股東大會批准後方可進行。

#### 第60條

除非要求投票表決，否則將由主席宣佈決議經舉手表決一致或多數通過，或被否決，並將結果記錄在公司股東大會會議記錄冊中，作為確證，而贊成或反對決議的人數或比例則不用說明。如要求投票，須按主席可能指定的方式(包括抽籤或使用投票紙條或

小票或以電子形式)投票，且投票結果應作為要求投票表決那次大會的決議。主席可(及倘指定證券交易所上市規則有所規定或倘大會有所指示，則應)委任監票人並可於其釐定的地點及時間舉行續會以公佈投票結果。

#### 第61條

倘票數持平(不論舉手表決或投票)，進行舉手表決或進行投票的主席應有權投決定性一票。

#### 第62條

主席宣佈股東大會結束後，應無遺留任何事務或問題須提請討論。

#### 第63條

- (A) 在任何特別權利、特權或按本組織章程規定任何類別股份附有的投票權限制條件規限下，有權投票的各名股東可親身或委任代表投票。
- (B) 舉手表決時，親身或委任代表出席的各名股東僅可投一票，惟：
  - (a) 倘股東並非相關中介人或結算所(或其代名人)且由兩名委任代表出席，則兩名代表中僅由該股東指定的代表(或倘未指定，則由主席或獲其授權的人士全權酌情指定)方有權舉手表決；及
  - (b) 倘股東為相關中介人或結算所(或其代名人)並由兩名或以上委任代表出席，則各名委任代表均有權舉手表決。
- (C) 投票時，親身或委任代表出席的各名股東就其持有或代表的每一股股份僅可投一票。
- (D) 為釐定一名股東(即寄存人)或其委任代表於任何股東大會於投票時可投票數，凡提述所持有或代表的股份應(就寄存人的股份而言)指於召開相關股東大會

時間前72小時由寄存人或結算所向本公司核證於寄存登記處以其名義登記的任何股份數目。股東遭受破產且破產持續時，無權行使作為股東出席本公司任何大會及於會上投票或行事的權利。

- (E) 如果本公司知悉任何股東根據指定證券交易所上市規則必須避免就公司的任何一項決議投票或被限制只能就公司的任何一項決議投贊成票或反對票，則若該股東親自或由代表替其所投的票違反有關規定或限制，該票將不會被計算入內。

#### 第64條

如果任何股份有共同持有人，則該些人士之中任何一名均可在任何股東大會中投票並被計入法定人數，不管是親自出席或由代表出席，猶如其為全權享有該權利。不過，如果超過一名該等的共同持有人出席任何會議，則享有優先投票權的持有人作出的投票(無論親身或委任代表)應獲接納，而不計其他共同持有人作出的投票，就此而言，優先投票權乃根據其名稱於股東登記冊的排序或(視情況而定)其名稱於有關共同持有的寄存人登記冊的排序而定。就本條而言，持有任何股份的已故成員的遺囑執行人或遺產管理人將被視為該股份的共同持有人。

#### 第65條

倘於新加坡或其他地區由聲稱就此擁有司法權的任何法院已委任接管人或其他人士(無論以任何名稱)，如因精神紊亂理由(無論如何擬定)就任何股東的財產或事務行使權力，董事可在或有待提供董事可能要求的該等委任證據後全權酌情，准許該接管人或其他人士代表該股東於任何股東大會上親身表決或由其受委代表表決，或就本公司會議行使股東身份所賦予的任何其他權利。

#### 第66條

倘股東當時就其所持股份應付本公司之任何催繳股款或其他款額尚未繳付，則股東無權就該等股份於股東大會上親自或委派代表表決，或行使股東賦予與本公司會議有關的任何其他權利。

## 第67條

概不得對任何投票獲接納提出反對，除非是在股東大會上或股東大會延會上作出或提出或可能作出或提出反對該票，該會議中每張並非未獲批准的票就所此而言均有效。任何提出的該類反對必須交由主席決定，而主席的決定屬最終及不可推翻。

## 第68條

投票時，本人或委任代表可進行投票，且持有一票以上投票權的人士不必用完所有投票權或全部投贊成票或反對票。

## 第69條

(A) 除法例另有規定外：

- (a) 並非相關中介人或結算所(或其代名人)的股東可委任不超過兩名委任代表出席股東大會並於會上發言及投票。倘該股東的委任表格指定兩名以上代表，則須於委任表格列明各委任代表所代表相關股權的比例。若未列明比例，本公司將有權將首位列示的代表視作代表以其名義於寄存登記處登記的全部股份，而將第二位列示的代表視為首位代表的候補人選，或本公司可選擇視該委任文據無效；及
- (b) 作為相關中介人或結算所(或其代名人)的股東可委任超過兩名委任代表出席股東大會並於會上發言及投票，但各委任代表須獲委任行使該股東所持不同股份所附權利。倘該股東的委任表格委任超過兩名代表，各代表獲委任的股份數目及類別應於委任表格內列明。

(B) (a) 倘股東為寄存人，則本公司應有權：

- (i) 倘於召開股東大會時間前72小時由寄存人或結算所向本公司核證於寄存處並無以其名義登記的任何股份，則拒絕該寄存人遞交的任何委任文據；及

- (ii) 將召開股東大會時間前72小時由寄存處或結算所向本公司核證的寄存登記冊中以寄存人名義登記的股份數目，接納為接納獲寄存人委任的委任代表能夠進行投票表決的最高投票總數，而不論有關票數大於或小於由該寄存人或其代表遞交的委任文據中指定的數目。
- (b) 本公司就其獲遞交的已填妥委任文據釐定表決權及其他事宜時，有權考慮委任文據所給出的指示(如有)及所載列的附註(如有)。
- (C) 委任代表毋須為本公司股東。

#### 第70條

- (A) 任何股東代表委任文據須以常用或通用形式或董事可能批准的任何其他形式以書面作出，(惟此規定不得妨礙同時使用兩種形式)，且：
  - (a) 若為個人股東則須：
    - (i) 經股東或其正式書面授權的代理人親筆簽署(若親自送交或以郵寄方式送達委任文據)；或
    - (ii) 經股東以董事可能批准的方法及方式授權(若文據是以電子通訊方式送達)；及
  - (b) 若股東為法團，則須：
    - (i) 經加蓋法團公章(或經按公司法所載方式獲授權為可蓋印章的候補人選簽字)或經書面方式妥為授權的律師或法團內經妥為授權的高級職員或彼等的代表簽字(若親自送交或以郵寄方式送達)或



- (ii) 經該法團以董事可能批准的方法及方式授權(若文據是以電子通訊方式送達)。

就本第70(A)(a)(ii)及70(A)(b)(ii)條而言，董事可指定程序，核證任何文據的真實性，且並未利用該等程序核證的任何相關文據應被視作未由本公司收取。

- (B) 於相關文據上簽字或對其授權毋須見證人。倘委任代表文據由律師代表股東(就本段而言包括寄存人)簽字或授權，則相關函件或授權書或其妥為核證的副本應(先前未於本公司登記)根據第71條連同委任代表文據一同送交，否則委任代表文據可能被視為無效。

- (C) 董事按第70(A)(a)(ii)及70(A)(b)(ii)條所述，對相關股東或其可能釐定的類別股東提出的申請，全權酌情：

- (a) 批准委任代表文據獲授權的方法及方式；及
- (b) 指定核證委任代表文據真實性的程序。

倘董事並無就股東(無論為類別股東或其他股東)作出該等批准及指定，第70(A)(a)(i)條及／或第70(A)(b)(i)條(視情況而定)應適用。

#### 第71條

- (A) 委任代表文據或授權書或其他授權(如有)：

- (a) 若親自或以郵寄方式送交，則須以召開大會的通告或其隨附附註或隨附任何文件的方式，送交辦事處或註冊辦事處或就此目的所指定的其他地點(若有)；或
- (b) 若以電子通訊方式送達，須通過召開大會的通告內或以附註方式或在召開大會的通告隨附的任何文件就此目的所指定的方法接收，

且在任一情況下，須於不遲於指定召開股東大會或股東大會續會的時間(或倘為投票，則為指定的投票時間)前72小時，否則被視為無效。存置委任代表文據並不妨礙相關股東親身出席股東大會及任何相關股東大會續會並於會上投票。在此情況下，股東於出席股東大會時，委任代表被視為被相關股東撤銷。

- (B) 董事可就股東或彼等釐定的類別股東，全權酌情確定委任代表文據通過電子通訊遞交的方式(如第71(A)(b)所詳述)。倘董事並無就股東(無論為類別股東或其他股東)作出此項規定，則第71(A)(a)條適用。
- (C) 除當中載有相反指示外，文據對其相關股東大會的任何續會應同樣有效，惟倘委任文據涉及一次以上大會(包括其任何續會)，並曾按此方式就任何大會交付，則無須就其有關的任何隨後大會而再次送交。

#### 第72條

委任代表文據應被視作附有權利要求或聯名要求進行表決，以撤銷任何決議案或其修訂案及於大會發言。

#### 第73條

- (A) 委託人辭世或喪失行為能力、或撤銷委任代表或委任代表所依據的授權或與委任代表相關的股份已被轉讓，只要本公司辦事處或註冊辦公室(或其他存放任命委任代表的文書的指定地點)在股東大會或股東大會續會召開前或(在需投票的情況下則為召開大會或續會當日以外的其他日期)相關投票的指定點票時間前至少一小時，並無收到有關任何辭世、喪失行為能力、撤銷或轉讓事項的書面提示，則委任代表依據委任文書(就本章程而言亦包括授權書)指示作出的表決仍然有效。

- (B) 在本章程及法例的規限下，董事可全權酌情批准及實施(受可能視為必要或合適的安全措施約束)投票方法，以令受在任何股東大會上未能親身投票的股東選擇進行遙距投票，包括但不限於透過郵件、電子郵件或傳真投票。
- (C) 如結算所(或其代理人，為法團)為股東，其可授權其認為合適的任何人士在本公司任何大會或類別股東大會上擔任其代表或委任代表，惟倘超過一名人士獲如此授權，該項授權或代表委任表格須指明每名按此獲授權之有關人士所代表之股份數目及類別。每名根據本條獲授權之有關人士均被視為已獲正式授權，無需出示任何其他所有權文件、公證授權書及／或其他實證以證明有關人士獲正式授權，有關人士有權行使該結算所(或其代理人)的同等權利及權力(猶如其為結算所(或其代理人)所存置本公司股份的登記持有人)。
- (D) (a) 本公司須存置一份或多份股東登記冊，並載入下列詳情，即：
- (i) 各股東的名稱及地址、其所持股份數目及類別以及就有關股份已支付或同意視為已支付的股款；
  - (ii) 各人士記入股東登記冊的日期；及
  - (iii) 任何人士不再為股東的日期。
- (b) 本公司可於任何地方存置海外或當地或其他股東登記冊分冊，而董事會可就存置任何有關登記冊及就此選取過戶登記處訂立或修訂其確定屬必要、適當或適宜的規例。
- (E) 股東登記冊及股東登記冊分冊(視情況而定)須於每個營業日最少兩(2)小時，在過戶登記處或按照相關法例存置登記冊的其他地點免費供股東查閱，或經收取最多1.00新元(或根據董事釐定的現行匯率計算的等值港元)或董事會指定的較低費用後，或經收取最多1.00新元(或根據董事釐定的現行匯率計算的等值

港元)或董事會於過戶登記處指定的較低費用後供任何其他人士查閱。於指定報章或任何指定證券交易所規定的任何其他報章以廣告方式或以指定證券交易所可能接納的方法以任何電子方式發出通知後，股東登記冊(包括任何海外或當地或其他股東登記冊分冊)可於董事會釐定的時間或期間整體或就任何類別股份暫停登記，惟暫停登記期間每年合共不得超過30日。

(F) 不論章程有任何其他條文規定，惟受指定證券交易所的上市規則，本公司或董事可釐定任何日期為下列記錄日期：

(a) 釐定股東有權收取任何股息、分派、配發或發行的記錄日期；及／或

(b) 釐定股東有權收取本公司任何股東大會通知及於大會投票的記錄日期。

## (H) 股東大會

### 第47條

除非公司法另行許可，否則股東週年大會應於董事根據指定證券交易所上市規則釐定的時間(召開上屆股東週年大會後不超過十五個月期間)及地點每年舉行一次。倘指定證券交易所上市規則有所規定，所有股東大會須於新加坡召開，惟本公司註冊成立所在司法權區的相關法律法規禁止，或除非指定證券交易所豁免該規定則另當別論。所有其他股東大會應成為特別股東大會。本公司財政年度結束至本公司股東週年大會當日之間的期間不得超過四(4)個月，或公司法及指定證券交易所上市規則或適用於本公司的其他法規不時規定的任何其他時間。

## 第48條

董事可於彼等認為適合的情況下，並於接獲根據法例提出的請求時須從速著手召開特別股東大會，否則特別股東大會將按相關條件召開，包括本公司少數股東須於請求日期持有附帶權利於股東大會投票的股份總數(已繳足股款)不低於百分之十(10%)的股權。

**(I) 財務報表**

## 第135條

能夠充份顯示及解釋本公司交易且符合法規規定的會計賬目應於辦事處或董事認為適宜的其他地點存置。除非法例賦予權利或具有管轄權之法院發出命令或獲董事授權，本公司股東或其他人士概無任何權利查閱本公司任何賬目或賬冊或文件。

## 第136條

董事應不時根據法例，促使編製法例規定的財務報表、集團財務報表(如有)、報告、報表及公司法規定的其他文件，並在本公司股東大會上呈示。本公司財政年度結束至就其刊發財務報表之間的期間不得超過四(4)個月，但無論如何不得超過指定證券交易所不時規定的任何時間。

## 第137條

財務報表及董事會報表，連同資產負債表及損益賬或收益及開支賬(包括依法須隨附的所有文件)經妥為審核並於本公司股東大會呈示，以及核數師報告或財務報告摘要，須於大會日期前21個完整日或20個完整營業日(以較長者為準)郵寄至本公司每名股東

及根據法例或本組織章程有權從本公司接收股東大會通告的各名其他人士，惟本條並不要求該等文件副本郵寄至超過一名共同持有人或本公司並無知悉其地址的任何人士，但若並無獲接收該等文件的任何股東將有權向辦事處申請後免費獲得該等文件。

## (J) 會議通告及會議議程

### 第49條

在法例不時規定的相關其他最短期間的規限下，召集任何股東週年大會必須至少以21個完整日或20個完整營業日(以較長者為準)的通知期發出書面通知，而召集任何提議通過特別決議的特別股東大會必須至少以二十一個完整日或二十個完整營業日(以較長者為準)的通知期發出書面通知。召集所有其他特別股東大會必須至少以十四個完整日或十個完整營業日(以較長者為準)的通知期發出書面通知。每種情況的通知期不包括已送達通知的當日、視為已送達通知的當日及週年大會舉行的當天，其應按下文所述方式送達全體股東，但根據本組織章程無權自本公司獲得通知的股東除外。惟即使在較上述規定期間為短的通知期召集股東大會，倘經下列人士同意，則該股東大會被視作妥為召集：

- (a) 倘為股東週年大會，則為有權出席股東大會並於會上投票的全體股東；及
- (b) 倘為特別股東大會，則為有權出席股東大會並於會上投票的大多數股東，即合共持有不低於有權於股東大會投票的全體股東總投票權的百分之九十五(95%)的大多數股東；

因疏忽未向有權收到通知的人士發出通知或該人士未收到通知，不會導致任何股東大會的議程失效。召開任何股東大會，須至少提前14個完整日或10個完整營業日(以較長者為準)於日報內以廣告方式向指定證券交易所發出書面通告(不包括發出通告及召開會議當日)。倘召開特別股東大會以建議通過特別決議案及倘召開股東週年大會，則須至少提前21個完整日或20個完整營業日(以較長者為準)於日報內以廣告方式向指定證券交易所發出召開股東大會的書面通告(不包括發出通告及召開會議當日)。

## 第50條

- (A) 召集股東大會的每條通告須列明大會地點及時間，且每條通告內應合理突出列示相關陳述，說明有權出席並投票的股東可委任代表代其出席及投票且該代表毋須為本公司股東。
- (B) 倘召集的是股東週年大會，通知亦須註明該會議為股東週年大會。
- (C) 倘任何股東大會討論的事項是日常事務以外的事項(「特別事項」)，通知必須註明該事項的一般性質。倘任何決議擬以特別決議的方式提出，則通知必須包含一份聲明以說明該等影響。

## 第51條

日常事務應指及僅包括於股東週年大會處理的下列各類事務，即：

- (a) 宣派股息；
- (b) 接收及收納財務報表、董事會報告、核數師報告及財務報表隨附其他文件或附錄；
- (c) 選舉或重新選舉董事以填補因召開大會或輪值退任或以其他方式退任導致的空缺；
- (d) 委任核數師或重新委任離職核數師(除非彼等為本公司於股東大會以其他方式最後委任者)；
- (e) 釐定核數師薪酬或確定以何種方式釐定該薪酬；及
- (f) 釐定董事袍金。

## 第52條

為考慮特別事項而召開股東大會的通告應連同有關聲明(內容有關執行本公司就該特別事項建議的任何決議案)一同發出。

**(K) 轉讓股份**

## 第33條

- (A) 全部股份轉讓須以董事及指定證券交易所批准的書面轉讓文據進行。
- (B) 轉讓股份法定擁有權必須由股份登記持有人按當時獲指定證券交易所批准的書面形式進行，而倘當時本公司已上市或倘無法獲得該批准，則以董事可接受的方式進行。股份轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或彼等的代表簽署及有見證人在旁，惟倘轉讓人或承讓人為存管處或結算所(或其代名人)，則轉讓文據縱使未經存管處或結算所或其代表簽署或見證，卻仍屬有效；或倘轉讓人或承讓人為結算所(或其提名人)或其代名人，則以親筆或機印方式簽署或董事可能不時批准的其他簽立方式進行。轉讓人仍被視為相關股份的持有人，直至承讓人的姓名在股東登記冊或存管處(視情況而定)列為有關股份持有人。
- (C) 無論如何，股份不得轉讓予任何嬰兒、破產人士或神智不健全的人士或無法管理本身事務的人士。

## 第34條

股東登記冊及轉讓人登記冊將於董事不時釐定的時間及期間暫停登記。但是，該等登記冊於任一年內暫停登記的時間不得超過30天，且本公司須按指定證券交易所的規定就每一次暫停登記事先發出通知，列明暫停登記的期限及目的。

## 第35條

- (A) 概無限制轉讓繳足股份(法律或規範、地方法規或指定證券交易所上市規則規定者除外)，惟董事會可酌情拒絕登記任何本公司擁有留置權的股份的轉讓，而倘股份為未繳足股款，則可拒絕登記向彼等並不批准的承讓人的轉讓(以指



定證券交易所許可的範圍為限)。倘董事會拒絕登記任何股份轉讓，則本公司須在申請股份轉讓當日後十(10)個交易日(或董事經考慮指定證券交易所不時規定的相關限制後釐定的相關期間)內，向申請人發佈書面通知，列明根據法例拒絕登記的合法性事實。

(B) 董事會可拒絕登記任何轉讓文據，除非：

- (a) 董事會不時規定不超過2.00新元的有關費用(或董事會經考慮指定證券交易所不時規定的任何有關限制後可能釐定的有關其他費用)已就股份轉讓支付予本公司；
- (b) 已根據當時生效的有關印花稅的任何法律繳足印花稅的轉讓文據，已存放辦事處或董事會指定的有關其他地點(如有)，連同繳付印花稅(倘根據當事有效的印花稅相關法律就轉讓文據須支付任何印花稅)證書、與其有關的股票及董事會可合理規定顯示轉讓人作出轉讓的權利的有關其他證據及(倘轉讓文據乃由其他人士代表簽立)該名人士如此行事的權利；及
- (c) 轉讓文據只涉及一類股份。

#### 第36條

本公司可保留所有已登記的轉讓文據，但董事會可能拒絕登記的任何轉讓文據須退還予遞交的人士(詐騙情況除外)。

#### 第37條

- (A) 本公司有權隨時銷毀所有已登記，並由登記日期後已屆滿六(6)年的轉讓文據；並由記錄日期後已屆滿六(6)年的股息委託文件和更改地址通知書；及所有已被註銷，並由註銷日期後已屆滿六(6)年的股票，並應為本公司的利益而不可推翻地推定，每項基於已被銷毀的轉讓文據或其他文件而登記於股東登記冊的

事項，均是適當地及正確地作出；每份被銷毀的轉讓文據均是已被適當地及正確地登記的有效文件；每張被銷毀的股票均是已被適當地及正確地註銷的有效股票；以及任何其他於上文中提及的文件，均為符合本公司的簿冊及記錄所載詳情的有效文件，惟：

- (a) 上述條文只適用於在真誠行事下銷毀的文件，以及並不知悉有關文件的申索(不論任何一方)下進行銷毀；
  - (b) 本章程細則並不應被理解為把早於上述期限銷毀文件的責任加諸本公司，或在任何其他情況下，不會把若無本章程則不會加諸本公司的責任加諸本公司；及
  - (c) 本章程細則對任何文件銷毀的提述，包括以任何形式處置該等文件。
- (B) 在法例及指定證券交易所任何適用上市規則的規限下及按其規定，以及除非董事另有協定(該協議可能按董事不時全權酌情決定的條款及條件作出，且董事有權在不給出任何合理理由的情況下全權酌情決定提供或保留該協議)，股東登記冊所列股份不得轉至任何登記冊分冊，且任何登記冊分冊所列股份亦不得轉至股東登記冊或任何其他登記冊分冊，且任何轉移及其他所有權文件須送交登記，且於登記冊分冊列示的任何股份須於相關註冊辦事處登記，而股東登記冊所示任何股份須於辦事處或股東登記冊根據法例存置的相關其他地點登記。

## (L) 本公司購回自身股份的權力

### 第3A條

- (A) 在法例(包括公司法)條款及指定證券交易所任何適用上市規則(以下統稱「**相關法律**」)的規限下及根據相關法律以及按照本公司不時認為合適的相關條款及方式及在本公司於股東大會根據相關法律訂明的條件規限下，本公司可利

用可分派溢利或發行新股所得款項或其他款項購買或以其他方式收購其已發行股份或認購以贖回可贖回股份。惟任何相關法律本公司按上述方式認購或購買的任何股份於本公司購買或收購後應被視作即時註銷。

- (B) 上述任何股份撤銷後，該等股份所附權利及特權屆滿。於任何其他情形下，本公司可持有或買賣根據相關法律許可或規定的方式購買或收購的任何相關股份。在不影響前述的一般性的情況下，在撤銷本公司根據該等規範及法令購買或收購的任何股份後，本公司已發行的股份數目須以撤銷的股份數目遞減，而倘任何該等撤銷的股份是以公司的資本購買或收購，必須相應減少本公司股本額。
- (C) 倘本公司購買可贖回股份以供贖回，並非透過市場或投標進行的購買須限於不時由股東於股東大會上就一般而言或就特定購買而言釐定的最高價格。倘購買是透過投標進行，須向所有股東提供投標機會。

#### (M) 股息及儲備

##### 第122條

董事可不時從本公司利潤中提撥彼等認為合適的款項至儲備。該款項將按董事酌情決定用於可適當利用本公司利潤的用途，而在作上述用途之前，可用於本公司業務或作投資。董事可將儲備分為其認為合適的有關特別基金，並可將已可能攤分儲備的任何特別基金或任何特別基金的一部分合併為一項基金。董事亦可以不把該款項存放於儲備，而把任何利潤結轉。董事於轉撥有關款項至儲備以及應用有關款項時，須遵守法例的條文。

##### 第123條

本公司可通過普通決議案宣派股息，但相關股息不得超過董事擬派的金額。

## 第124條

倘若及只要董事會認為本公司的利潤足以支持該等派付，則董事會可按獲賦予定額股息的類別股份發行條款於每半年的指定日子或其他指定日子就該類別股息宣派及派付定額股息，亦可不時於其認為合適的期間及日子就任何類別股份宣派及派付其認為合適金額的中期股息。

## 第125條

除非任何股份所附權利或股份的發行條款另有規定及除非法例另行許可，否則(a)股份的股息須按股東持有的股份數目比例予以派付，但倘僅繳納部分股款，則必須按已付款項或入賬列為繳納部分股款的比例進行分配及按比例派付；及(b)所有股息必須(就股息派付期間並無繳足股本的任何股份而言)根據股息派付期間或部分期間已付股款分配及按比例派付。就本條規定而言，提前催繳繳納的股款不得被視作已付股款。

## 第126條

- (A) 根據法例條文，股息不得以供分派之用的溢利以外方式支付。董事向獨立賬戶支付任何未申領股息或其他就股份而應付的款項，並不構成本公司為有關賬戶的受託人。所有於首次應付之日起計一年後餘下未申領的股息可作投資，或另行由董事為本公司的利益使用，任何於首次應付之日起計六(6)年後未申領的股息或任何有關款項可被沒收，且歸本公司所有，惟董事可於隨後任何時間全權廢除有關沒收，並向於沒收前有權享有該等股息的人士支付所沒收的股息。倘寄存人或結算所退還任何股息或款項予本公司，自宣派股息之日或其他款項首次應付之日起計六(6)年期間已過之後，相關寄存人不得就該股息或款項向本公司提供任何權利或申索。
- (B) 本公司向寄存人或結算所支付任何股息或應付寄存人的其他款項，自履行付款起，即解除本公司就該付款對寄存人承擔的任何責任。

## 第127條

本公司概毋須為就股份應付的股息或其他款項支付任何利息。

## 第128條

- (A) 董事會可就本公司擁有留置權的股份保留應付的任何股息或其他款項，並可動用以償還存在留置權的相關債項、負債或協定。
- (B) 對於有權成為股東的任何人士就其須遵守有關上述股份轉讓規定的股份，或有權進行轉讓的任何任何人士就其須遵守該等規定的股份，董事可保留該等股份的應付股息，直至該等人士成為該等股份的股東或轉讓該等股份。
- (C) 進行股份轉讓時不得轉移登記轉讓之前已宣派的任何股息權利。

## 第129條

通過任何文件放棄任何股份的全部或部分股息(無論有否蓋章)須經股東(或因股東去世或破產而有權取得股份的人士)簽字並送交本公司，且須經本公司或其代表接納。

## 第130條

本公司可在董事建議下以普通決議案以分派指定資產(尤其是任何其他公司的繳足股份或債權證)或以任何一種或多種方式指示派付全部或部分股息，而董事須使有關決議案生效，倘若就有關分派出現任何困難，董事可按其認為合宜的方式清償上述分派，尤其是可發行零碎股票及訂定該等指定資產或其任何部分的分派價值、並可決定在該等固定價值落實後向任何股東作出現金派付以調整各方的權利及可按董事認為合宜的方式將任何該等指定資產歸屬受託人。

## 第131條

就股份應以現金派付的任何股息或其他款項可以支票或認股權證派付，並以郵寄方式寄發予股東登記處或(視情況而定)股東寄存登記冊所示登記地址，或有權收取人士的登記地址或倘兩(2)名或以上名人士於股東登記處或(視情況而定)股東寄存登記冊登記為股份聯名持有人或因持有人身故或破產而有權擁有股份，則寄發予任何一名該等人士，或該等股東或人士可以書面指示的有關人士及有關地址。每張支票及認股權證應以只付予抬頭人的方式付予收件人或持有人或聯名持有人或因持有人身故或破產而有權擁有股份的該名人士或該等人士可能指示的人士，而銀行向提取支票或股息單的人士支付支票或認股權證，則代表本公司已妥為付款。每張支票或認股權證的郵遞風險概由有權收取其所代表的款項的人士承擔。

## 第132條

倘兩(2)名或以上人士於股東登記處或(視情況而定)股東寄存登記冊登記為股份聯名持有人或因持有人身故或破產而有權擁有股份，則任何一名該等人士可就任何股息、資本回報或其他應付款項或就股份可分派的財產發出有效收據。

## 第133條

關於宣派任何類別股份的股息的決議案(無論為本公司於股東大會的決議案或為董事會決議案)須列明，股息應於特定日期交易結束時付予在股東登記冊或(視情況而定)寄存登記冊登記為相關股份持有人的人士，且其後股息應根據彼等各自登記的持股量付予彼等，惟不得損害任何相關股份轉讓人及承讓人有關股息的權利。

**(N) 委任代表**

## 第68條

以表決方式進行之投票可以個人或以受委代表作出，而有權投超過一票的人士無須投其所有票，或以同一方式投所有票。

## 第69條

(A) 除非法例另有規定：

- (a) 並非相關中介人或結算所(或其代名人)的股東可委任不超過兩名委任代表出席股東大會並於會上發言及投票。倘該股東的委任表格指定兩(2)名以上代表，則須於委任表格列明各委任代表所代表相關股權的比例。若未列明比例，本公司將有權將首位列示的代表視作代表以其名義於寄存登記處登記的全部股份，而將第二位列示的代表視為首位代表的候補人選，或本公司可選擇視該委任文據無效；及
- (b) 作為相關中介人或結算所(或其代名人)的股東可委任超過兩(2)名委任代表出席股東大會並於會上發言及投票，但各委任代表須獲委任行使該股東所持不同股份所附權利。倘該股東的委任表格委任超過兩(2)名代表，各代表獲委任的股份數目及類別應於委任表格內列明。

(B) (a) 倘股東為寄存人，則本公司應有權：

- (i) 倘於召開股東大會時間前72小時由寄存人或結算所向本公司核證於寄存處並無以其名義登記的任何股份，則拒絕該寄存人遞交的任何委任文據；及
  - (ii) 將召開股東大會時間前72小時由寄存處或結算所向本公司核證的寄存登記冊中以寄存人名義登記的股份數目，接納為接納獲寄存人委任的委任代表能夠進行投票表決的最高投票總數，而不論有關票數大於或小於由該寄存人或其代表遞交的委任文據中指定的數目。
- (b) 本公司就其獲遞交的已填妥委任文據釐定表決權及其他事宜時，有權考慮委任文據所給出的指示(如有)及所載列的附註(如有)。

(C) 委任代表毋須為本公司股東。

#### 第70條

(A) 任何股東委任文據須以任何常用或通用形式或董事可能批准的任何其他形式以書面作出，(惟此規定不得妨礙同時使用兩種形式)，且：

(a) 若為個人股東則須：

(i) 經股東或其正式書面授權的代理人親筆簽署(若親自送交或以郵寄方式送達委任文據)；或

(ii) 經股東以董事可能批准的方法及方式授權(若文據是以電子通訊方式送達)；及

(b) 若股東為法團，則須：

(i) 經加蓋法團公章(或經按公司法所載方式獲授權為可蓋印章的候補人選簽字)或經書面方式妥為授權的律師或法團內經妥為授權的高級職員或彼等的代表簽字(若親自送交或以郵寄方式送達)或

(ii) 經該法團以董事可能批准的方法及方式授權(若文據是以電子通訊方式送達)。

就本第70(A)(a)(ii)及70(A)(b)(ii)條而言，董事可指定程序，核證任何文據的真實性，且並未利用該等程序核證的任何相關文據應被視作未由本公司收取。

(B) 於相關文據上簽字或對其授權毋須見證人。倘委任代表文據由律師代表股東(就本段而言包括寄存人)簽字或授權，則相關函件或授權書或其妥為核證的副本應(先前未於本公司登記)根據第71條連同委任代表文據一同送交，否則委任代表文據可能被視為無效。



(C) 董事按第70(A)(a)(ii)及70(A)(b)(ii)條所述，對相關股東或其可能釐定的類別股東提出的申請，全權酌情：

(a) 批准委任代表文據獲授權的方法及方式；及

(b) 指定核證委任代表文據真實性的程序。

倘董事並無就股東(無論為類別股東或其他股東)作出該等批准及指定，第70(A)(a)(i)條及／或第70(A)(b)(i)條(視情況而定)應適用。

#### 第71條

(A) 委任代表文據或授權書或其他授權(如有)：

(a) 若親自或以郵寄方式送交，則須以召開大會的通告或其隨附附註或隨附任何文件的方式，送交辦事處或註冊辦事處或就此目的所指定的其他地點(若有)；或

(b) 若以電子通訊方式送達，須通過召開大會的通告內或以附註方式或在召開大會的通告隨附的任何文件就此目的所指定的方法接收，

且在任一情況下，須於不遲於指定召開股東大會或股東大會續會的時間(或倘為投票，則為指定的投票時間)前72小時，否則被視為無效。存置委任代表文據並不妨礙相關股東親身出席股東大會及任何相關股東大會續會並於會上投票。在此情況下，股東於出席股東大會時，委任代表被視為被相關股東撤銷。

(B) 董事可就股東或彼等釐定的類別股東，全權酌情確定委任代表文據通過電子通訊遞交的方式(如第71(A)(b)所詳述)。倘董事並無就股東(無論為類別股東或其他股東)作出此項規定，則第71(A)(a)條適用。

- (C) 除當中載有相反指示外，委任文據對其相關股東大會的任何續會應同樣有效，惟倘委任文據涉及一次以上大會(包括其任何續會)，並曾按此方式就任何大會交付，則無須就其有關的任何隨後大會而再次送交。

#### 第72條

委任代表文據應被視作附有權利要求或聯名要求進行表決，以撤銷任何決議案或其修訂案及於大會發言。

#### 第73條

- (A) 委託人辭世或喪失行為能力、或撤銷委任代表或委任代表所依據的授權或與委任代表相關的股份已被轉讓，只要本公司辦事處或註冊辦公室(或其他存放任命委任代表的文書的指定地點)在股東大會或股東大會續會召開前或(在需投票的情況下則為召開大會或續會當日以外的其他日期)相關投票的指定點票時間前至少一小時，並無收到有關任何辭世、喪失行為能力、撤銷或轉讓事項的書面提示，則委任代表依據委任文書(就本組織章程而言亦包括授權書)指示作出的表決仍然有效。
- (B) 在本章程及法例的規限下，董事可全權酌情批准及實施(受可能視為必要或合適的安全措施約束)投票方法，以令受在任何股東大會上未能親身投票的股東選擇進行遙距投票，包括但不限於透過郵件、電子郵件或傳真投票。
- (C) 如結算所(或其代理人，為法團)為股東，其可授權其認為合適的任何人士在本公司任何大會或類別股東大會上擔任其代表或委任代表，惟倘超過一名人士獲如此授權，該項授權或代表委任表格須指明每名按此獲授權之有關人士所代表之股份數目及類別。每名根據本條獲授權之有關人士均被視為已獲正式

授權，無需出示任何其他所有權文件、公證授權書及／或其他實證以證明有關人士獲正式授權，有關人士有權行使該結算所(或其代理人)的同等權利及權力(猶如其為結算所(或其代理人)所存置本公司股份的登記持有人)。

- (D) (a) 本公司須存置一份或多份股東登記冊，並載入下列詳情，即：
- (i) 各股東的名稱及地址、其所持股份數目及類別以及就有關股份已支付或同意視為已支付的股款；
  - (ii) 各人士記入股東登記冊的日期；及
  - (iii) 任何人士不再為股東的日期。
- (b) 本公司可於任何地方存置海外或當地或其他股東登記冊分冊，而董事會可就存置任何有關登記冊及就此選取過戶登記處訂立或修訂其確定屬必要、適當或適宜的規例。
- (E) 股東登記冊及股東登記冊分冊(視情況而定)須於每個營業日最少兩(2)小時，在過戶登記處或按照相關法例存置登記冊的其他地點免費供股東查閱，或經收取最多1.00新元(或根據董事釐定的現行匯率計算的等值港元)或董事會指定的較低費用後，或經收取最多1.00新元(或根據董事釐定的現行匯率計算的等值港元)或董事會於過戶登記處指定的較低費用後供任何其他人士查閱。於指定報章或任何指定證券交易所規定的任何其他報章以廣告方式或以指定證券交易所可能接納的方法以任何電子方式發出通知後，股東登記冊(包括任何海外或當地或其他股東登記冊分冊)可於董事會釐定的時間或期間整體或就任何類別股份暫停登記，惟暫停登記期間每年合共不得超過30日。

(F) 不論章程有任何其他條文規定，惟受指定證券交易所的上市規則規限下，本公司或董事可釐定任何日期為下列記錄日期：

(a) 釐定股東有權收取任何股息、分派、配發或發行的記錄日期；及／或

(b) 釐定股東有權收取本公司任何股東大會通知及於大會投票的記錄日期。

### (O) 催繳股款及沒收股份

#### 第18條

董事可不時就任何未繳股款向股東催繳股款，但始終須遵守相關股份的發行條款。任何股款的催繳須在董事通過授權催繳股款的決議案時視為作出，並可以分期方式付款。

#### 第19條

每名股東須(須在最少14日前發出通知，註明付款時間或次數及地點)就所註明的時間或次數及地點向本公司支付所催繳的股款。股份的聯名持有人須共同及個別就有關股份支付所催繳的全部股款及分期款項。董事可決定撤回或延遲催繳。

#### 第20條

倘股份涉及的催繳股款未於指定付款日期或之前支付，須支付股款的人士須按董事釐定且不超過百分之八(8%)的年利率就有關款項支付由指定付款日期至實際付款日期的利息，惟董事可於任何情形下自由豁免支付全部或部分利息。

## 第21條

就本組織章程而言，按照股份的發行條款須在配發時或於任何指定日期支付的任何款項須視為正式催繳，並須在根據發行條款須付款當日作出支付。如未有付款，本組織章程所有關於支付利息及開支、沒收及其他相關條文均適用，猶如該款項須憑藉正式作出及通知的催繳作出支付。

## 第22條

於發行股份時，董事可按需付的催繳股款及付款時間區分不同持有人。

## 第23條

- (A) 董事可在其認為合適的情況下向任何股東收取自願就其所持股份向本公司預先墊付的全部或部分未催繳及未付款項，而該等預先墊付的付款在付款之時(就當前的款項而言)解除就已付款的股份的責任及就因此收取款項(直至及以該款項到期應付為限)，本公司可按支付有關款項的股東及董事可能協定的不超過(除非本公司在股東大會上另有指示)百分之八(8%)的年利率支付利息。在催繳股份前就股份支付的資金(雖附有利息)不得賦予分享利潤的權利，而直至根據任何催繳股款作出撥款前須視在本公司負有的貸款，並不視作其資金的一部分，且須在任何時間償還(如董事有如此指示)。
- (B) 就支付任何催繳股款或分期款項的股份派付股息及相同股份的股息並無獲支付時，董事可申請全部股息。

**(P) 沒收及留置權**

## 第24條

如任何股東無法繳足任何催繳股款或於催繳股款的付款日期繳足任何分期款項，董事可於其後的任何時間向其發出通知，要求就有關催繳股款或未付的分期款項連同因未有付款而可能產生的任何利息及本公司產生的任何開支進行付款。

## 第25條

有關通知須註明通知規定付款日期或之前的另一日期(不得少於發出有關通知日期起計14日)及付款地點，並註明如不據此付款，該等催繳股款的股份將有權被沒收。

## 第26條

- (A) 如未遵守上述任何該等通知的規定，任何發出該等通知的有關股份或會在任何其後時間(在就有關股份的所有催繳股款、利息及開支進行付款前)經董事就此通過的決議案被沒收。該等沒收須包括就被沒收股份且並未在沒收前實際支付的所有宣派股息。董事可接受交還根據本條須予沒收之任何股份。
- (B) 即使已按上文沒收股份，在已沒收股份尚未被處置前，且收到有關股份所有催繳股款、應付的利息及所引致的費用後，董事仍可隨時按其認為適當的其他條款(如有)取消有關沒收。

## 第27條

任何遭沒收或交還的股份應被視為本公司的財產，且可按董事認為合適的條款及方式予以銷售、重新分配、或以其他方式出售予在沒收或交還股份前，股份的持有人、隨後的持有人或其他人士，且於銷售、重新分配及處置前任何時候，董事可按其認為合適的條款廢止股份的沒收或交還。如有需要，董事可授權其他人士，向上述任何其他人士轉讓已被沒收或交還之股份。

## 第28條

已被沒收股份或已交還股份的人士不再屬於該等股份的股東，但即使該等人士被沒收或交還股份，他們仍有責任向本公司支付於沒收或交還股份當日，該股東現時就該等股份應付予本公司的一切款項，連同由沒收或交還股份日期起至付款日期止有關款項的利息，年利率為百分之八(8%)(或獲董事釐定的更低利率)，且董事可全權酌情決定在於沒收或交還之時並無就相關股份價值計提撥備的情況下強制執行付款或放棄全部或部分付款。

## 第29條

本公司對所有股份(未繳足股款之股份)及就相關股份不時宣派的股息擁有首要留置權，該留置權不適用於有催繳股款或分期付款到期或未曾繳付的特定股份，以及本公司或因法律要求而須要繳付，涉及相關股東或已去世股東的股份之金額。董事可豁免任何形式產生的留置權，或決定在有限的期間內任何股份可獲全部或部分豁免本規定的規定。

## 第30條

- (A) 本公司可以董事認為合適的方式出售本公司擁有留置權的任何股份，但除非具有留置權的某些款額目前屬於應付，且直至書面聲明及要求支付現時應付的款項，或指明有意出售欠繳股款股份的書面通知已送呈當時有關股份的股東，或有權接收通知以進行股份轉讓並已令本公司信納其身份的人士(如有)之後14天屆滿，否則不得出售該等股份，且該等人士可能於相關通知後14天內拖欠付款。惟倘董事去世或精神失常及喪失行為能力或破產且概無人士向本公司提供證據令本公司信納其轉讓該股東持有的股份的權利，則董事可在不發佈任何通知的情況下行使權利進行銷售。
- (B) 倘沒收股份或出售股份以履行本公司的留置權，則於沒收或出售前有權獲得股份的股東或其他人士須即時向本公司送交其就已被沒收或出售的股份所持有的股票。

## 第31條

在支付出售股份所牽涉的成本後，出售股份所得的款項淨額將用作支付或償還債務或負債(包括任何尚未繳付的催繳股款、應付利息及開支)，且任何餘下款項應付予繳交出售股份時擁有股份的股東或其執行人、管理人、代理人或其指定之人士。董事可授權某一人士代為轉讓已向買家出售之股份，以令任何此等銷售有效。

## 第32條

書面法定聲明宣佈宣派人為本公司董事或秘書，且宣佈股份於聲明所述日期已遭沒收或交還或出售以履行本公司的留置權，即為具決定性的事實證據，任何人士不得宣稱擁有該股份。該聲明及本公司就出售、重新配發或處置該股份時收取的對價(如有)，連同交付予買方(或倘買方為寄存人，則交付予寄存登記處)或獲配發者的股票，應構成該股份的妥善所有權(倘須進行轉讓，則在執行轉讓的前提下)，且獲出售、重新配發或以其他處置方式獲得該股份的人士應登記成為該股份的持有人，或倘該人士為寄存人，則本公司應確保就出售、重新配發或處置股份將其名稱登記於寄存登記處。該等人士毋須對買款(如有)的應用負責，其對該股份的所有權亦不受任何違規或無效的股份沒收、交還、出售、重新配發或處置程序影響。

**(Q) 查閱股東登記冊**

## 第73(D)條

- (a) 本公司須存置一份或多份股東登記冊，並載入下列詳情，即：
- (i) 各股東的名稱及地址、其所持股份數目及類別以及就有關股份已支付或同意視為已支付的股款；
  - (ii) 各人士記入股東登記冊的日期；及
  - (iii) 任何人士不再為股東的日期。
- (b) 本公司可於任何地方存置海外或當地或其他股東登記冊分冊，而董事會可就存置任何有關登記冊及就此選取過戶登記處訂立或修訂其確定屬必要、適當或適宜的規例。



## 第73(E)條

股東登記冊及股東登記冊分冊(視情況而定)須於每個營業日最少兩(2)小時，在過戶登記處或按照相關法例存置登記冊的其他地點免費供股東查閱，或經收取最多1.00新元(或根據董事釐定的現行匯率計算的等值港元)或董事會指定的較低費用後，或經收取最多1.00新元(或根據董事釐定的現行匯率計算的等值港元)或董事會於過戶登記處指定的較低費用後供任何其他人士查閱。於指定報章或任何指定證券交易所規定的任何其他報章以廣告方式或以指定證券交易所可能接納的方法以任何電子方式發出通知後，股東登記冊(包括任何海外或當地或其他股東登記冊分冊)可於董事會釐定的時間或期間整體或就任何類別股份暫停登記，惟暫停登記期間每年合共不得超過30日。

## 第73(F)條

不論章程有任何其他條文規定，惟受指定證券交易所的規則規限下，本公司或董事可釐定任何日期為下列記錄日期：

- (a) 釐定股東有權收取任何股息、分派、配發或發行的記錄日期；及／或
- (b) 釐定股東有權收取本公司任何股東大會通知及於大會投票的記錄日期。

**(R) 大會及另行召開之各類別股東會議之法定人數**

## 第9條

- (A) 倘於任何時間本公司股本分為不同類別，任何類別股份所附特別權利，在《公司法》條文及指定證券交易所上市規則的規限下，須獲得該類已發行股份總數四分之三股東書面同意或該類股份(而非其他類)持有人單獨召開的股東大會通過的特別決議案授出仲裁後方可更改或廢除，且當本公司持續經營或清盤擬定期間或之時可作出更改或廢除。本組織章程中有關本公司股東大會及其會議記錄的條文，將適用於各另行召開的股東大會，惟所需法定人數(續會除外)須為兩名或多名至少持有該類別已發行股份總數三分之一的人士親身或委

任代表或律師出席大會，而該類股份任何持有人親身或授權代表或律師出席大會可要求進行表決。但是，倘有關特別決議案未能於股東大會上獲取必要的大多數書面同意，則如在該股東大會舉行前兩(2)個月內取得相關類別已發行股份總數四分之三持有人的書面同意，則該書面同意將屬有效及具效力，猶如已在該股東大會上通過特別決議案一般。

- (B) 第9(A)條的規定應適用於任何優先股本(可贖回優先股本除外)的償還及優先股或任何類別股份所附權利的變更或終止。
- (C) 除非發行條款另有明示，具有優先權的任何類別股份所附權利或其他權利不得視作通過設立或發行在參與本公司溢利或資產的全部或部分方面擁有同等權益但在任何方面並無優先權的其他股份而發生變更。

#### 第54條

除委任主席外，概無於任何股東大會處理其他事務，惟大會處理該等事務時有法定人數到場。除本文另有規定外，任何股東大會的法定人數應為兩(2)名股東親身或委任代表出席大會，惟(i)代表一名以上股東的代表於確定是否有上述法定人數到場時僅計作一名股東；及(ii)倘超過一名委任代表代一名股東出席，則該股東的代表於確定是否有上述法定人數到場時僅計作一名股東。此外，就法定人數而言，任何股份的釐定聯名持有人應視作一名股東。法團或有限責任合夥人作為股東，倘根據第74條的規定由代表出席，則應被視作親身出席。

## 第55條

倘於指定召開股東大會的時間起計30分鐘內(或主席可能認為合適的較長期間內)，並無法定人數到場，則應股東要求召開的大會應解散。於任何其他情況下，大會應延續至下週同一天(或倘若該日為公眾假日，則為該公眾假日後首個營業日)相同時間及地點或董事至少提前十(10)天發佈通知指定的其他日期、時間或地點召開。

## 第56條

任何有法定人數出席的股東大會的主席，經會議同意可以，並經會議指示應該，不時休會、改變會議地點或無限期休會；但在任何延會上，除處理原會議擬處理的事務外，不得處理其他事務。倘會議無限期休會，則延會的時間和地點應由董事會決定。倘某一會議休會三十(30)日或以上或無限期休會，須至少提前七(7)日發出延會通知，猶如召開原會議一樣。

## 第57條

除前文所述者外，無須就舉行續會或續會所審議的事項發出任何續會通告。

## 第97條

在本組織章程之條文規限下，董事可按其認為合適而會晤以處理事務、押後及另行規管其會議。於任何時間，任何董事以及(在一名董事要求下)秘書可召開董事會會議。任何該等會議之通告可透過電訊向全體董事(無論該等董事是否位於新加坡或其他地區)發出。任何董事可放棄獲取任何會議之通告，而有關豁免具追溯效力。董事可以

電話會議、視像會議、影視或其他類似通訊設備(所有與會人士須可聽到對方發言)而參加會議，而無須親身出席會議，而根據此規定參與會議之董事將視為親身出席會議。以上述形式參與會議之董事可於釐訂出席大會之法定人數時納入計算中。倘參與該會議最大組別之董事已組成(或倘並無組別，則為該大會主席)，則該會議應視為已進行。

#### 第98條

審議董事會事務之所需法定人數可由董事會不時釐訂，而除非定為任何其他數目，否則為兩(2)人。有法定人數出席之董事會會議可行使董事會當時可行使之所有權力及酌情權。

#### 第99條

任何董事會會議上提出的問題須以大多數投票作出決定。倘票數相等(惟倘僅有兩(2)名董事出席並構成法定人數，或倘僅有兩(2)名董事有資格就有關問題投票除外)，則會議主席有第二票或決定票。

#### 第101條

儘管有任何空缺，繼續留任的各董事仍可行事，但倘及當董事人數減少至低於根據或依照本組織章程釐定的最少人數，則除緊急情況外，該等或該名繼續留任的董事僅可就填補該等空缺或召開股東大會的目的行事，但不得就任何其他目的行事。倘並無董事能夠或願意行事，則任何兩名股東可就委任董事之目的而召開股東大會。

#### 第102條

- (A) 董事會可從成員中選舉一位主席或一名副主席(或兩(2)名或以上副主席)，並釐定其任期。副主席可於主席因任何原因缺席期間行使主席職責。惟倘並無委任主席或副主席，或倘於任何董事會會議上，主席或副主席在會議指定舉行時間後五(5)分鐘內仍未出席，則出席的董事可在彼等當中選舉一名董事擔任主席。

(B) 倘於任何時間有超過一名副主席，在主席缺席時主持董事會或本公司會議之權力將由主席之副主席(倘超過一名)之間以委任年資決定或另行由董事議決。

## (S) 清盤

### 第145條

董事會有權力以公司名義及代表公司入稟法院申請將本公司清盤。

### 第146條

倘本公司須清盤(不管是自願、在監督下清盤或是由法院清盤)，清盤人在獲特別決議授權之下，可以將公司的資產的全部或任何部分以實物分派予各股東(不管資產包括一種財產還是包括多種不同的財產)，並可以為該目的為一類或多類財產訂定其認為公允的價值，並可釐定如何向各股東或不同類別的股東進行上述分派。清盤人可以根據相同的授權，將部分資產交予清盤人認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，公司的清盤結束時本公司解散，但出資人一律不會被逼接受任何股份或有負債的其他財產。

## (T) 股份

### 第44條

本公司可不時通過普通決議案將任何繳足股份兌換為證券，並可不時通過類似之決議案將任何證券再兌換為任何幣值之繳足股份。

### 第45條

股額持有人可將股額或其中任何部分轉讓，其轉讓方式及所須符合的章程細則，如同產生該股額的股份若在轉換前作出轉讓則本可採用的方式及章程，或在情況容許下盡量與之相近，但股份均不得轉讓，惟董事可不時議定的股額則除外。

## 第46條

股額持有人按其所持股額而在股息、資本回報、表決權及其他事項上享有猶如其持有產生該股額的股份時所享有的同樣權利、特權及利益；但任何如以股份形式存在則不會授予該等特權或利益的股額數目均不會授予該等權利、特權或利益(不包括參與本公司溢利及資產)，而被轉換的股份所附帶的優先權利或其他特權將不會受該等轉換所損害及影響。

**(U) 彌償**

## 第148條

在法例條文的約束下及在法例允許範圍內，本公司各董事、核數師、秘書或其他高級人員均有權在以下情況下就其所產生或將產生的全部費用、收費、損失、開支及負債獲得本公司補償：履行及解除其職務；或因擔任本公司高級職員或僱員身份執行或遺漏或聲稱已執行或遺漏任何事宜產生的任何民事或刑事訴訟，或就其獲判勝訴(或因並無發現或信納任何重大失職而以其他方式處理訴訟)或獲判無罪的民事或刑事訴訟，或因根據任何法例就其已獲法院寬免的任何有關行為或遺漏產生的任何責任申請豁免的民事或刑事訴訟進行抗辯產生的任何相關責任。在無損上述條文的一般原則下，本公司董事、核數師、秘書或其他高級人員概不就以下任何事件負責：任何其他董事或高級人員的行為、收款、疏忽或失職；參與任何收款或其他為求行動一致的行為；任何本公司因受董事命令或代表本公司而收購的任何物業業權不足或瑕疵所引起的損失或開支；本公司須投資於任何安全漏洞或瑕疵的任何資金；任何須投放任何資金、證券或影響或將之取去的任何人士因破產、無力償債或侵權行為所致的任何損失或損害；或在執行其職位的職務時因任何原因引起或與之相關的任何其他損失、損害或不幸事件(除非該等事件因其個人疏忽、蓄意失職或違反誠信的行為所引致)。

**(V) 股票更新**

## 第17條

- (A) 在法例條文的約束下，倘任何股票有任何塗損、破爛、損毀、丟失或失竊，成員、承讓人、擁有權利者、買方、指定證券交易所的成員商行或成員公司可自行或按董事要求代表其客戶，提出證據並發出書面彌償(如需要)以更新股票，惟(倘為塗損或破爛)須交出舊股票，並在任何情況下支付董事可能不時規定的不超過2.00新元的款項(或董事考慮到指定證券交易所規定的任何有關限制後可能釐定的其他費用)。倘為損毀、丟失或失竊，股東或有權獲得新股票的人士，亦須承擔有關損失，並向本公司支付本公司調查有關損毀或丟失的證據產生的所有相關開支。
- (B) 倘股份以多名人士的名義共同登記，則任何相關要求可由任何一名聯名登記持有人作出。

**股東的申報責任****1.1 通知本公司擁有重大股權及重大股權變動的責任****新加坡《公司法》(第50章)(「新加坡《公司法》」)第81條**

倘一名人士於一間公司的一(1)股或以上有表決權的股份中擁有權益，且該股份或該等股份所附帶的總票數不少於該公司所有有表決權股份所附帶的總票數的5.0%，則該名人士在該公司中擁有重大股權。

**新加坡《公司法》第82條**

公司的主要股東須於成為主要股東後兩(2)個營業日內通知公司其於公司的有表決權股份中的權益。

**新加坡《公司法》第83條及84條**

主要股東須於其知悉所持股權百分比水平的任何變動或其不再為主要股東後兩(2)個營業日內通知公司該項變動。

倘變動導致百分比出現小數點，則應約整至整數，以釐定是否超過百分比水平以保證披露。例如，倘利息由6%增至6.75%，則將6.75%約整至最接近的整數收益率6%。因此利息百分比水平並無變動且無須作出公佈。

**不合規的後果**

新加坡《公司法》第89條規定不遵守第82條、83條及84條的後果。第89條規定，未能遵守的人士即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過5,000新元的罰款及(倘屬持續犯罪)於定罪後繼續犯罪的每一日進一步處以500新元的罰款。

第90條規定針對未能遵守第82條、83條或84條的的檢控進行辯護。倘被告能證實其因未知悉有關事宜或事件(其存在為構成犯罪的必要條件)及其發生下列情形時即可進行辯護：

- (a) 於傳訊當日並未知悉上述情況；或
- (b) 其於傳訊當日之前少於七(7)日內方知悉上述情況。

然而，在下列情況下該名人士將會被決定性地推定當時已經知悉該事實或事件：

- (i) 倘有關人士於合理盡職地執行事務時應已知悉；或
- (ii) 該人士的僱員或代理，即作為就其僱主或當事人利益或其於有關公司股份中的權益履行責任或行事的僱員或代理已知悉，或於合理盡職地執行其僱主或當事人的事務時應已知悉。



## 1.2 法院對違規主要股東的權力

### 新加坡《公司法》第91條

新加坡《公司法》第91條規定，倘主要股東未能遵守第82條、83條或84條，則一經局長申請，無論不遵從事項是否繼續存在，法院均可作出下列其中一(1)項判令：

- (a) 禁止主要股東出售其為或已為主要股東的公司的股份的任何權益的判令；
- (b) 禁止已登記或有權登記成為(a)段所述股份持有人的人士出售於該等股份的任何權益的判令；
- (c) 禁止行使主要股東擁有或已經擁有權益的公司的任何股份所附帶的任何表決或其他權利的判令；
- (d) 指示公司不可支付或拖延支付其就主要股東擁有或已經擁有權益的任何股份應付的任何款項的判令；
- (e) 指示出售主要股東擁有或已經擁有權益的公司的全部或任何股份的判令；
- (f) 指示公司不可登記轉讓或轉交特定股份的判令；
- (g) 毋須理會主要股東擁有或已經擁有權益的公司的特定股份所附帶的表決或其他權利的任何行使的判令；
- (h) 為確保遵守根據本條作出的任何其他判令，指示公司或任何其他人士作出或禁止作出一項具體事宜的判令。

本條作出的任何判令可能包括法院認為屬公正的附屬或相應條文。

倘法院信納以下情況，則法院不會作出禁止行使表決權以外的判令：

- (a) 主要股東因疏忽或過失或未知悉有關事實或事件而未能遵守；及
- (b) 在所有情況下，不遵從事項可予解釋時。

任何人士違反或未能遵守根據第91條作出而適用於其的判令時，即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過5,000新元的罰款及(倘屬持續犯罪)於定罪後繼續犯罪的每一日進一步處以500新元的罰款。

### 1.3 通知新交所重大股權及重大股權變動的責任

#### **《證券及期貨法》(「《證券及期貨法》」)第135條、136條及137條**

主要股東亦須同時根據《證券及期貨法》第135條、136條及137條，以書面形式知會公司股東何時成為主要股東、其重大股權百分比水平的變動或其不再為主要股東。倘任何人士蓄意或罔顧後果而未能遵守該等條文，即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過250,000新元的罰款或不超過兩(2)年的監禁或兩者兼施(對於個人)及(倘屬持續犯罪)於定罪後繼續犯罪的每一日(不足一日亦按一日計)進一步處以不超過25,000新元的罰款，或倘屬公司犯罪，處以不超過250,000新元的罰款及(倘屬持續犯罪)於定罪後繼續犯罪的每一日(不足一日亦按一日計)進一步處以不超過25,000新元的罰款。

### 1.4 董事或首席執行官將其權益知會公司的責任

#### **《證券及期貨法》第133條及134條**

《證券及期貨法》第133條規定，公司的每名董事及首席執行官須於下列日期後的兩(2)個營業日內，以書面形式知會公司(其中包括)其於該公司或其關聯法團持有或擁有權益的股份的詳情以及該權益的性質及範圍：

- (a) 董事或首席執行官成為董事或首席執行官的日期；或

(b) 董事或首席執行官成為股份持有人或於股份中獲得權益的日期，

以較晚者為準。

第134條規定，倘公司的任何董事或首席執行官蓄意或不顧後果地就披露於公司持有的股份違反第133條的規定，或聲稱遵守披露於公司持有的股份的規定而提供任何其知悉在要項上屬虛假或具誤導性或罔顧真偽或誤導性的信息，即屬犯罪，一經定罪，將處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過兩(2)年或兩者並處，倘屬持續犯罪，將於定罪後繼續犯罪的每一日(不足一日亦按一日計)進一步處以不超過25,000新元的罰款。

### 1.5 公司要求披露於有表決權股份的實益權益的權力

《證券及期貨法》第137F(1)條規定，任何公司均可要求任何公司成員在通知指明的有關合理時間內：

- (a) 知會公司其是否以實益擁有人或受託人身份於公司持有任何有表決權股份；及
- (b) 倘其以受託人身份持有有表決權股份，則指明到目前為止其持有該等股份的對象(可透過姓名或足以確定該等人士身份的其他詳情指明)以及其權益的性質。

根據第137F(2)條，當公司因根據第137F(1)條提供予任何人士的通知或根據本第137F(2)條獲悉，任何其他人士於公司任何有表決權股份中擁有權益，該公司可發佈書面通知，要求該其他人士於通知訂明的合理期限內：

- (a) 知會該股東是以實益擁有人還是受託人的身份持有權益；及
- (b) 倘其以受託的身份持有，須盡其所及說明代為持有股份的人士(足以確保該等人士可供識別的姓名或其他詳情)及其權益性質。

倘任何人士蓄意或不顧後果地違反遵守通知的規定，或據稱在遵守規定的情況下提供任何其知悉在要項上屬虛假或具誤導性或罔顧真偽或誤導性的信息，即屬犯罪，

一經定罪，倘為個人，將處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過兩(2)年或兩者並處，倘屬持續犯罪，將於定罪後繼續犯罪的每一日(不足一日亦按一日計)進一步處以不超過25,000新元的罰款。

根據第137C(1)條，公司應存置登記冊，其中應即時載列：(a)根據第135條(主要股東向公司通知其權益的責任)自其收取通知的人士姓名；及(b)就錄入的各個姓名而言，通知中提供的資料及倘根據第136條(主要股東向公司通知其權益變動的責任)或第137條(不再為主要股東的人士通知公司的責任)收到通知，則亦載列通知中提供的資料。

## 1.6 公司作出披露的責任

### 《證券及期貨法》第137G條

倘公司董事或首席執行官或主要股東以書面形式通知公司其持股詳情的變動，則公司應於切實可行的情況下盡快公佈或以其他方式向(該公司正式上市其任何或所有股份的)證券交易所運作的證券市場傳播該通知的有關資訊，惟於任何情況下，不得遲於該公司收到通知後的下一個營業日結束之前。

倘任何公司蓄意或不顧後果地違反該披露責任；或據稱在遵守規定的情況下公佈或傳播任何其知悉在要項上屬虛假或具誤導性或罔顧真偽或誤導性的信息，即屬犯罪，一經定罪，將處以不超過250,000新元的罰款及(倘屬持續犯罪)於定罪後繼續犯罪的每一日(不足一日亦按一日計)進一步處以不超過25,000新元的罰款。

## 1.7 不得向證券交易所、期貨交易所、指定結算所及證券業協會提供虛假陳述的責任

### 《證券及期貨法》第330條

《證券及期貨法》第330條規定，任何人士就(其中包括)買賣證券蓄意欺騙、作出或提供或在明知而故意的情況下授權或允許作出或提供任何虛假或誤導性陳述或報告予

任何證券交易所、期貨交易所、持牌交易資料儲存庫、核准結算所或認可結算所或其任何高級職員即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過50,000新元的罰款或監禁不超過兩(2)年或兩者並處。

第330條進一步規定，任何人士就證券業協會根據《證券及期貨法》行使其職能時規定的任何事項或事件蓄意欺騙、作出或提供或在明知而故意的情況下授權或允許作出或提供任何虛假或誤導性陳述或報告予證券業協會或其任何高級職員即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過50,000新元的罰款或監禁不超過兩(2)年或兩者並處。

附註：《證券及期貨法》第4(10)(a)條規定，倘持有證券人士僅作為受託人，則該人士將不被視為於該等證券中擁有權益。因此，倘香港結算代理人及其他中央結算系統參與者僅作為受託人持有股份，則該等持有人無須承擔任何上文所述香港結算代理人及其他中央結算系統參與者所須承擔之任何披露責任。最終實益擁有人須就有關各自持有之股權遵守上述披露及申報規定。

## 買賣公司證券時的禁止行為

### 2.1 禁止虛假交易及操控市場

#### 《證券及期貨法》第197條

《證券及期貨法》第197條禁止有關人士：

- (a) 參與旨在製造以下虛假或誤導性跡象的任何活動：
  - (i) 任何證券於證券交易所交易活躍；或
  - (ii) 任何證券於證券交易所的市場或價格；
- (b) 在下列情形下，參與將製造或可能製造任何證券於證券交易所交易活躍或該等證券的市場或價格的虛假或誤導性跡象的活動：
  - (i) 其知悉如此行事、促使如此行事或參與該行為(視情況而定)將製造或將可能製造該虛假或誤導性跡象；或

- (ii) 其不顧後果地如此行事、促使如此行事或參與該行為(視情況而定)將製造或將可能製造該虛假或誤導性跡象；或
- (c) 買賣並無涉及實益擁有權變動的任何證券，或透過任何虛擬交易或設備維持、抬高或壓低任何證券的市價或造成任何證券的市價出現波動。

第197(3)條及197(4)條規定，倘有關人士作出以下任何行為，則被視為其目的是製造證券於證券市場交易活躍的虛假或誤導性跡象：

- (a) 倘其直接或間接落實、參與、牽涉或從事任何證券的任何買賣交易，即並無涉及證券實益擁有權的任何變動的交易；
- (b) 倘其作出或促使作出按特定價格出售任何證券的要約，前提為其已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出或得悉與其有聯繫的人士已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出以與上述價格幾乎相同的價格購買同等數目或幾乎同等數目的證券的要約；或
- (c) 倘其作出或促使作出按特定價格購買任何證券的要約，前提為其已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出或得悉與其有聯繫的人士已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出以與上述價格幾乎相同的價格出售同等數目或幾乎同等數目的證券的要約，

除非其證明如此行事的目的是並非或不包括製造證券於證券市場交易活躍的虛假或誤導性跡象。

第197(5)條規定，倘有關人士在買賣前於證券中擁有權益，或與該等證券有關的上述人士有聯繫的人士於買賣後於證券中擁有權益，則買賣證券不涉及實益擁有權的變動。

第197(6)條規定，買賣並無涉及實益擁有權變動的證券的人士可於其被控的訴訟中作抗辯。倘該人士證明其買賣證券的目的並非或不包括製造有關證券市場或證券價格的虛假或誤導性跡象的目的，即可進行抗辯。

## 2.2 禁止操控證券市場

### 《證券及期貨法》第198條

《證券及期貨法》第198(1)條規定，任何人士不得(其中包括)直接或間接從事同一公司兩(2)項或以上的證券交易，即已經或可能具有提高、降低、維持或穩定公司證券價格作用的交易，意圖誘使他人購買證券。

第198(2)條規定，公司證券交易包括提出：

- (a) 買賣公司有關證券的要約；及
- (b) 邀請(無論以何種方式表示)直接或間接地邀請一名人士提出買賣公司有關證券的要約。

## 2.3 禁止透過散佈誤導性資訊及散佈非法交易相關資訊以操控證券的市價

### 《證券及期貨法》第199條及202條

《證券及期貨法》第199條禁止作出虛假或誤導性陳述。根據該條文，任何人士不得作出於重大方面屬虛假或具誤導性及可能：

- (a) 誘使他人認購證券；
- (b) 誘使他人買賣證券；或
- (c) 具有提高、降低、維持或穩定證券市價作用的陳述或散佈具有上述作用的資訊，

前提是，該人士在作出陳述或散佈資訊時，不在意陳述或資訊的真假，或知悉或理應知悉陳述或資訊於重大方面屬虛假或具誤導性。

《證券及期貨法》第202條禁止散佈非法交易的資訊。該條文禁止傳播或散佈會致使公司任何證券的價格因訂立與(其中包括)《證券及期貨法》第197條至201條抵觸的交易而將或有可能升高、降低或維持不變的任何陳述或資訊。該項禁止適用於下列傳播或散佈資訊或陳述的人士：

- (i) 訂立或宣稱訂立非法交易或已如此行事或聲稱將如此行事的人士或該人士的關聯人士；或
- (ii) 因傳播或散佈獲授權或參與傳播或散佈陳述或資訊而已收取或預期收取(直接或間接)任何對價或利益的人士或與其有聯繫的人士。

## 2.4 禁止以欺詐行為誘使他人買賣證券

### 《證券及期貨法》第200條

《證券及期貨法》第200條禁止任何人士以下列方式誘使或企圖誘使他人買賣證券：

- (a) 作出或刊登其知悉或理應知悉屬具誤導性、虛假或欺騙性的任何陳述、承諾或預測；
- (b) 對重要事實作任何不忠實的隱瞞；
- (c) 不顧後果作出或刊登具誤導性、虛假或欺騙性的任何陳述、承諾或預測；或
- (d) 在任何機器、電子或其他設備上記錄或儲存或利用其知悉於重大方面屬虛假或具誤導性的資料，除非可證明該人士在如此記錄或存儲該等資料時無合理理由預計任何其他人士將會獲得該等資料。



## 2.5 禁止利用操縱及欺騙方法

### 《證券及期貨法》第201條

《證券及期貨法》第201條禁止任何人士直接或間接就認購、購買或出售任何證券：

- (a) 利用任何方法、計劃或技巧進行欺詐；
- (b) 對任何人士作出任何屬欺詐或欺騙或可能屬於欺詐或欺騙的作為、行為或業務運作；
- (c) 作出其知悉於重大方面屬虛假的陳述；或
- (d) 忽略陳述令就本身意圖所作的陳述不致具誤導性所必需的重大事實。

## 2.6 禁止掌握內幕資料的關連人士或其他人士進行買賣

### 《證券及期貨法》第218條及219條

《證券及期貨法》第218條禁止知悉或理應知悉其擁有一般情況下不可獲得的資訊的關連人士進行該公司的證券交易，倘若相關資訊在一般情況下可獲得，則可能會對公司證券的價格或價值產生重大影響。有關關連人士包括該公司或關連公司的高級職員和主要股東，及因與該公司或關連公司的專業或業務關係或作為該公司或關連公司的高級職員或主要股東而其職位在合理情況下預計可使其接觸到內幕資訊的人士。

如任何人士(並非《證券及期貨法》第218條所述關連人士)知悉或理應知悉其掌握不為公眾知悉的資料，且倘該等資料為公眾知悉則可能會對公司證券的價格或價值產生重大影響，《證券及期貨法》第219條禁止該等人士買賣該公司的證券。

就被控違反第218條或219條的情況而言，第220條明確指出控方或原告人無須證明被控人或被告意圖在違反第218條或219條（視情況而定）的情況下使用第218(1)(a)條或(1A)(a)條或219(1)(a)條中所提及的資訊。

### **《證券及期貨法》第216條**

第216條載明合理人士會被視為可預料資訊對證券的價格或價值造成重大影響的情況。第216條規定，倘有關資訊會或可能會影響一般投資證券人士決定是否認購、購買或出售上述證券，則該合理人士會被視為可預料資訊對證券的價格或價值造成重大影響。

## **2.7 罰則**

### **《證券及期貨法》第232條**

《證券及期貨法》第232條規定新加坡金融管理局可在取得公訴人的同意下，向法庭起訴違法者，徵求法庭頒令以就任何違反《證券及期貨法》第VII部項下條文情況予以民事處罰。倘法庭於相對可能性的衡量後，信納違法事項導致違法者賺取利潤或避免損失，則法庭可頒令其繳納下述金額的民事罰款（以較高者為準）：

- (a) 不超過該人士因違法事項所賺取利潤或其所避免損失金額的三(3)倍；或
- (b) 倘該人士並非法團，則為相等於50,000新元；或倘該人士為法團，則為100,000新元。

倘法庭於相對可能性的衡量後，信納違法事項並未導致違法者賺取利潤或避免損失，則法庭可頒令其繳納金額不少於50,000新元而不多於2百萬新元的民事罰款。

**《證券及期貨法》第204條**

任何人士違反《證券及期貨法》第197條至203條即屬犯罪，一經定罪，須根據《證券及期貨法》第204條處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過七(7)年或兩者並處。

第204條進一步規定，在法院根據《證券及期貨法》第232條頒令其就違法事項支付民事罰款之後，或者該人士已與新加坡金融管理局訂立協議就該違法事項根據第232(5)條支付(無論是否承認負有責任)民事罰款，概不會就此項違法事項向其提出起訴。

**《證券及期貨法》第221條**

任何人士違反《證券及期貨法》第218條或219條即屬犯罪，一經定罪，須根據《證券及期貨法》第221條處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過七(7)年或兩者並處。

第221條進一步規定，在法院根據《證券及期貨法》第232條頒令其支付民事罰款之後，或者該人士已與新加坡金融管理局訂立協議就該違法事項根據第232(5)條支付(無論是否承認負有責任)民事罰款，概不會就其違反第218條或219條向其提出起訴。

**收購責任****3.1 與收購有關的犯罪及責任****《證券及期貨法》第140條**

《證券及期貨法》第140條規定，倘一名人士屬以下情況，則該人士不得發出通知或公開公佈其有意作出收購要約：

- (a) 無意作出收購要約；或
- (b) 無合理或頗能成理的理由相信收購要約一經接納或批准(視情況而定)其將能履行其責任。

任何人士違反第140條及倘該人士為法團，則該法團內任何違反規範的人士，均屬犯罪，一經定罪，可處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過七(7)年或兩者並處。

### 3.2 《新加坡收購及合併守則》(「《新加坡收購守則》」)下的責任以及不合規的後果

#### 《新加坡收購守則》下的責任

《新加坡收購守則》規管收購公眾公司普通股事宜，並載有可能延遲、阻止或阻礙未來收購或本公司控制權變動的若干條文。倘任何人士獨立收購或連同其一致行動人士收購本公司30.0%或以上有表決權股份權益，或倘該人士獨立持有或連同其一致行動人士持有本公司30.0%至50.0% (包括首尾) 有表決權股份，及倘其(或其一致行動人士)於任何六個月期間增購佔超過本公司1.0%的有表決權股份，則必須根據《新加坡收購守則》條文就餘下有表決權股份提出收購要約，惟已取得新加坡證券業協會之同意者除外。

「一致行動人士」包括個別人士或公司，它們根據協議或諒解備忘錄(無論是否正式)透過其任何一方收購某公司股份，合作取得或鞏固對該公司的有效控制。在不損害該定義的一般適用原則下，下列人士和公司被推定彼此為一致行動(除非相反證明成立)。該等人士如下：

- (a) (i)一間公司及其母公司、附屬公司或同系附屬公司(「**關連公司**」)；(ii)該公司及其關連公司的任何聯營公司；(iii)其聯營公司包括任何該等上述公司的公司；及(iv)就收購表決權而向上述任何公司提供財務資助的任何人士(於日常業務過程中的銀行除外)；
- (b) 一間公司及其董事(連同彼等的近親、關連信託及任何董事、彼等的近親及關連信託所控制的公司)；
- (c) 一間公司及其退休金計劃及僱員股份計劃；

- (d) 具有任何投資公司、單位信託或其他基金的人士，而該人士酌情管理其投資，但僅就該人士管理的投資賬戶而言；
- (e) 財務或其他專業顧問(包括其股票經紀)及有關下列股權的客戶(i)作為顧問控制、受控制或受共同控制的人士及(ii)該顧問酌情管理的所有基金，顧問的股權及於該客戶任何基金總計達10.0%或以上的客戶股本權益；
- (f) 公司董事(連同彼等的近親、關連信託及任何該等董事、彼等的近親及關連信託所控制的公司)，該公司須受要約規限或董事有理由相信對該公司而言發出真誠要約可能屬迫切；
- (g) 合夥人；及
- (h) (i)一名個人及其近親及關連信託；(ii)慣於根據其指示行事的任何人士；(iii)受該個人、其近親、其關連信託、或慣於根據其指示行事的任何人士控制的公司；及(iv)就收購具投票權股份而向任何上述對象提供財務資助的任何人士(不包括日常業務過程中的往來銀行)。

倘達致上述其中一項觸發點，則收購權益的人士(「收購人」)必須刊發列明(其中包括)收購條款及其身份的公開公佈。收購人必須自收購公佈日期起計最早十四日及最遲二十一日內刊發收購文件。收購必須首先於收購文件寄出日期後起計至少二十八日可供接納。

倘擬更改收購，則收購人須向承購公司及其股東發出書面通知，列明對收購文件所載事宜的修訂。經修訂收購必須於向股東發佈書面修訂通知之日起至少十四日之內可供接納。倘更改對價，則在更改之前同意出售的股東亦有權收取經提高的對價。

強制性收購建議必須以現金或連同現金替代物進行，其金額不得少於收購人或收購人的一致行動人士於要約期間及緊接觸發強制性收購責任的股份收購前六個月內就股份所支付的最高價格。

根據《新加坡收購守則》，倘一間公司的實際控制權被一名人士或多名一致行動人士收購或合併，則一般須對所有其他股東進行全面收購。收購人必須對受要約公司同一類別的所有股東一視同仁。基本要求為獲提呈收購要約的公司股東須獲得充分資料、意見及時間，以使彼等能就要約作出知情決定。不得向彼等隱瞞任何有關資料

### 3.3 不遵守《新加坡收購守則》規定的後果

由於《新加坡收購守則》並不具法律效力，故並不屬法定。因此，按《證券及期貨法》第139(8)條規定，即使與收購要約或相關事宜相關的任何一方未能遵守《新加坡收購守則》的任何條文，該方亦不致於遭到刑事起訴。

然而，在任何民事或刑事訴訟中，任何一方未能遵守《新加坡收購守則》的任何條文的情況可能被訴訟的任何一方賴以作為有助於確立或否決在訴訟程序中懸而未決的任何責任的依據。

第139條進一步規定，證券業協會在行使其職能時有權追查疑似違反《新加坡收購守則》條款或與該收購要約相關的不當行為或事宜，且可出於該目的傳召任何人士在宣誓或非宗教式宣誓後作出證供或出示就此等查詢而言屬必要的任何文件或材料。

### 3.4 根據新加坡《公司法》強制收購

緊隨收購結束後，根據新加坡《公司法》第215條，倘收購人收購受要約公司不少於90.0%的股份，可向異議股東發出通知，要求異議股東向收購人出售其股份。在計算90%上限時，不包括收購人於收購日期持有或收購的股份。通知須在收購獲批准後兩(2)個月內發出。因此，股份將被收購的異議股東可在若干期限內向法院申請頒令，指出收購人無權收購股份。在收購人可收購少數股東股份但卻沒有收購的情況下，少數股東在收到收購人通知得知收購人已收購受要約公司90%的股份日期起三(3)個月內，可向收購人發出通知，要求收購人收購股份。屆時，收購人有權(其中包括)按收購期間收購其他股份的相同條款收購股東的股份。

### 少數股東權益

在新加坡註冊成立的公司的少數股東權利受新加坡《公司法》第216條保護，該條例賦予新加坡法院一般權力於本公司任何股東提出申請時作出其認為合適的任何判令，以彌補以下任何情況：

- (a) 本公司的事務或董事會的權力以欺壓一名或多名股東(包括申請人)或漠視其利益的手法予以進行或行使；或
- (b) 本公司採取一項行動，或威脅採取一項行動，或股東通過一項決議案，或建議通過一項決議案，而該項行動或決議案不公平地歧視或以其他方式損害一名或多名股東(包括申請人)。

法院可為終結或補救被投訴的事項，作出認為適合的命令，而不損害前述的一般性，該命令或會：

- (i) 指示或禁止任何行為或取消或變更任何交易或決議案；
- (ii) 管理本公司將來的事務狀況；
- (iii) 授權一名或多名人士以本公司名義或代表公司提出民事訴訟程序，並以法院指示的條款進行；
- (iv) 規定由公司其他股東或公司本身購買本公司股份；
- (v) 倘由公司購買股份，規定相應扣減其股本；
- (vi) 命令修改公司組織章程；或
- (vii) 規定公司清盤。

## 匯兌監控

概無新加坡政府法律、判令、法規或其他法例可能對以下有所影響：

- (a) 匯入或匯出股本，包括可供本集團使用的現金及現金等值項目；及
- (b) 匯出股息、利息或其他款項予公司證券的非本地居民持有人。

## 股東要求召開股東特別大會

### 新加坡《公司法》第176條

新加坡《公司法》第176條規定，若於遞呈要求日期持有不少於繳足股份之總數10.0%（且該股本在該遞呈要求當日附有在股東大會上表決的權利）的股東或（就沒有股本的公司而言）於有權在股東大會上進行表決之日佔全體股東的表決權總額不少於10.0%的股東提出要求，董事須在實際可行的範圍內立即妥為召開本公司股東特別大會，但在每種情況下，不得遲於本公司收到要求後兩(2)個月。

就新加坡《公司法》第176條而言，公司分類為庫存股份的任何繳足股份均不能計算在內。

### 新加坡《公司法》第183條

新加坡《公司法》第183條規定，若下列所述有關數目的股東提出書面要求，公司有責任：

- (a) 向有權收取下一次股東週年大會通知的該公司股東，發出任何可妥為提出動議並擬定在大會上提出動議的決議案的通知或（倘決議案擬將根據第184A條以書面方式通過）就其尋求協議的任何決議案的通知；及
- (b) 就任何建議決議案提述的事宜或須在大會上處理的事務，向有權收取任何股東大會通知的股東傳閱任何不多於1,000字的陳述。



提出有關要求所須的股東數目，須(a)佔於要求日期在有關大會上擁有表決權的全體股東的表決權總額不少於5.0%；或(b)不少於100名每名持有公司已繳足平均款額不少於500新元的股份的股東。

### **新加坡稅項**

#### **股息分派**

本公司分派的股息為以新加坡稅為目的的稅項豁免股息，這意味着股東手中的股息將毋須繳付新加坡稅。亦無就支付予非居民的股息徵收新加坡預扣稅。更多詳情請參閱本招股章程「監管概覽—新加坡稅項—股息分派」一段。

股份現時在新交所上市，而本公司擬將股份於香港聯交所上市。本公司於下文概述上市規則與新加坡上市手冊、新加坡與香港若干適用法律法規、新加坡《收購守則》守則的收購守則與香港《收購守則》的主要差異，及有關證券上市公司的若干相關法例的主要差異。

然而，本概要僅供一般指引，並非且不應視為股東的法律意見或任何其他意見而加以信賴，亦非全面或詳盡描述新加坡與香港的所有相關法律、規則及法規。此外，股東亦應注意，適用於本公司及股東的法律、規則及法規或會變更，無論因新加坡或香港的法律、規則或法規的建議改革或其他原因所致。

根據新加坡法例及香港法例，有意投資者及／或股東所享有或承擔的法律權利責任，應諮詢各自的法律顧問，獲得具體的法律意見。倘上市規則與新加坡上市手冊存在分歧，本公司將遵守較嚴謹的規則及規定。

## I. 概述上市規則與新加坡上市手冊的主要差別及新加坡與香港若干適用法例的主要差別

### 上市規則及香港法例

發生上市規則訂明的事件後，香港發行人須遵守該等規則的披露責任。

倘本公司根據香港法例作出披露，將於新加坡作出相同披露。

### 新加坡上市手冊及新加坡法例

發生新加坡上市手冊訂明的事件後，新加坡發行人須遵守新加坡上市手冊的披露責任。

倘本公司根據新加坡法例作出披露，將於香港作出相同的披露。

## 申報規定

## 上市規則第13章(持續責任)

## 新加坡上市手冊第7章(持續責任)

## 上市規則第13.09條：一般披露責任

## 新加坡上市手冊第703條：披露重大資料

- (1) 在不影響上市規則第13.10條的情況下，若香港聯交所認為發行人的證券出現或可能出現虛假市場，發行人經諮詢香港聯交所後，必須在合理切實可行的情況下盡快公佈避免其證券出現虛假市場所需的資料。

附註：

- (1) 無論香港聯交所是否根據上市規則第13.10條作出查詢，該責任仍然存在。
- (2) 倘發行人認為其上市證券可能出現虛假市場，其須在合理切實可行的情況下盡快聯絡香港聯交所。
- (2) (a) 倘發行人須根據內幕消息條文(定義見上市規則)披露內幕消息，其亦須同時公佈有關資料。
- (b) 倘發行人在根據內幕消息條文向證監會提交豁免披露申請時，須同時將副本抄送香港聯交所；當獲悉證監會的決定時，亦須及時將證監會的決定抄送香港聯交所。

- (1) 發行人須公佈發行人所知與本身、任何附屬公司或聯營公司有關的資料，為：

- (a) 避免發行人證券的買賣出現造市所必需者；或
- (b) 將重大影響其證券價格或價值者。

- (2) 新加坡上市手冊第703(1)條不適用於披露觸犯法例的資料。

- (3) 新加坡上市手冊第703(1)條不適用於符合以下各條件的特定資料：

條件1：理智人士認為不應披露的資料；

條件2：機密資料；及

條件3：符合以下一項或多項者：

- (a) 與未落實的建議或磋商有關的資料；

**上市規則第13.10B條：公佈披露予其他證券交易所的資料**

發行人若向其證券上市所在的其他證券交易所發佈任何資料，必須也同步公佈有關資料。

註：發行人海外上市附屬公司按海外監管規定所發佈的資料如屬發行人根據《上市規則》其他規條須予披露者，發行人也要予以公佈。

(b) 涉及假設或不夠明確而不宜披露的資料；

(c) 實體內部管理使用的資料；

(d) 屬商業機密資料。

(4) 遵照新交所的披露規定，發行人必須：

(a) 遵守新加坡上市手冊附錄7.1所載的企業披露政策；及

(b) 確保董事及行政人員熟悉新交所的披露規定及企業披露政策。

(5) 新交所不會豁免本新加坡上市手冊第703條的任何規定。

**上市規則第13.51條：變更通知**

發行人須於可行情況下盡快就下列事項刊登公佈：

(1) 建議修訂發行人的組織章程大綱、組織章程細則或同等文件；

(2) 董事會或監事會的人事變動；發行人須確保每名新任董事、監事或其管治機關的每位新任成員在獲得委任後，在切實可行範圍內盡快簽署並向香港聯交所提交一份聲明及承諾書。發行

**新加坡上市手冊第704條：公佈具體資料**

除新加坡上市手冊第703條外，發行人必須即時公佈以下資料：

**一般事項**

(1) 發行人的註冊辦事處或保存發行人股東名冊或任何其他證券持有人名冊的辦事處地址的變更。

(2) 發行人的組織章程大綱、組織章程細則或組織章程的任何建議變更(亦請

人如委任新董事、監事或行政總裁或其現有董事、監事或行政總裁辭職、調職、退休或被罷免，發行人必須在切實可行的範圍內，盡快公佈有關變更，並於公告中載入下列有關新委任或調職之董事、監事或行政總裁的詳情：

- (3) 附於任何類別上市證券的權利的更改，以及附於任何股份(從上市債務證券轉換或交換而來的股份)的權利的更改；
- (4) 核數師或會計年度結算日的任何變更、變更的理由以及任何其他需要通知發行人證券持有人的事項；
- (5) 下列事宜或人士的變動，公司秘書、股份過戶登記處(包括股份過戶登記處的海外分行的任何變動)或註冊地址或(如適用)在香港代表接受送達法律程序文件的代理人或在香港的註冊辦事處或註冊營業地點；
- (6) 合規顧問的任何變更；及
- (7) 修改任何中期報告、年度報告或財務摘要報告，致使修改已刊發財務報告的原因及財務影響(如有)。

#### 上市規則第13.25A條：已發行股份的變動

- (1) 凡發行人因為上市規則第13.25A(2)條所述的任何事件或與此第13.25A(2)條所述的事件有關而令其已發行股份出現變動時，須在不遲於有關事件發生後的下一個營業日的早市或任何開

注意新加坡上市手冊第730條規定發行人尋求新交所批准細則或章程文件的變更)。

- (3) [已刪除]
- (4) 催繳發行人或其任何主要附屬公司未繳足證券款項的通知。
- (5) 核數師就下列公司的財務報表提出有保留意見或注意事宜：
  - (a) 發行人；或
  - (b) 發行人的任何附屬公司或聯營公司，前提是有保留意見或注意事宜對發行人的綜合賬目或集團的財務狀況有重大影響。
- (6) 核數師在發行人公佈其初步全年業績後，對發行人的初步全年業績作出任何重大調整。

#### 委任或終止服務

- (7) (a) 發行人的任何董事、首席執行官、財務執行官、首席營運官、總經理、合資格人士或其他同等地位的行政人員、公司秘書、股份過戶登記處或核數師的委任或終止服務。董事、首席執行官、財務執行官、首席營運官、總經理、合資格人士或其他同等地位的行政人員的委任或終止服務的公告

市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘，按香港聯交所不時規定，向香港聯交所網站，呈交刊發的資料。

須包含新加坡上市手冊附錄7.4.1或附錄7.4.2(視情況而定)所載資料。

(2) 上市規則第13.25A(1)條所述的事件如下：

(a) 下列任何一項：

- (i) 配售；
- (ii) 代價發行；
- (iii) 公開發售；
- (iv) 供股；
- (v) 紅股發行；
- (vi) 以股代息；
- (vii) 購回股份或其他證券；
- (viii) 任何董事行使發行人購股權計劃項下的購股權；
- (ix) 任何董事並非根據發行人的購股權計劃行使購股權；
- (x) 資本重組；或
- (xi) 不屬於第13.25A(2)(a)(i)至(x)條或第13.25A(2)(b)條所述的任何類別的已發行股份變動；及

(b) 在符合第13.25A(3)條的規定下，下列任何一種情況：

- (i) 根據購股權計劃行使購股權(發行人的董事行使除外)；
- (ii) 並非根據購股權計劃的行使購股權亦非由發行人的董事行使購股權；
- (iii) 行使認股權證；
- (iv) 轉換可換股證券；或
- (v) 贖回股份或其他證券。

(b) 倘任何董事、首席執行官、財務執行官、首席營運官、總經理或其他同等地位的行政人員終止服務，而其知悉發行人的任何不合常規可能對集團(包括財務報告)產生重大影響，須盡其所能書面通知新交所。

(8) 委任或重新委任審核委員會董事。發行人須於公告列明，董事會是否認為董事須為獨立人士。發行人亦須於適當情形下作出額外披露，以使股東可評估獲委任董事的獨立性或其他情況。倘退休或辭職導致審核委員會無法滿足最低數量(不少於三名)，發行人應致力於兩個月內(但無論如何不得遲於三個月)填補空缺。

(9) 委任發行人的董事、首席執行官或主要股東親屬的人士出任發行人或任何主要附屬公司的管理職位。相關公布須載列獲委任人士的職位、責任及職責以及新加坡上市手冊第704(7)條規定的資料。

(10) 新加坡上市手冊第704(9)條所述獲委任的人士晉升。

- (3) 第13.25A(2)(b)條所述的事件只有在下列情況下才產生披露責任：
- (a) 有關事件令上市發行人已發行股份出現5.0%或以上的變動，而且不論是該事件本身單獨的影響，或是連同該條所述任何其他事件所一併合計的影響；後者所述任何其他事件是指自上市發行人上一次根據第13.25B條刊發月報表後或上一次根據第13.25A條刊發報表(以較後者為準)以後所發生的事件；或
- (b) 發生了一項第13.25A(2)(a)條所述事件，而之前有關的第13.25A(2)(b)條所述事件並未有在按第13.25B條刊發的月報表，或按第13.25A條刊發的報表內披露。
- (4) 就第13.25A(3)條而言，在計算上市發行人已發行股份變動的百分比時，將參照上市發行人在發生其最早一項的相關事項前的已發行股份總額；該最早一項相關事項並未有在按第13.25B條刊發的月報表，或按第13.25A條刊發的報表內披露。
- (11) 按適用於發行人及／或任何主要附屬公司之任何相關法律規定，委聘或更換法人代表(或具有同等職權之人士(不論如何描述))，賦予其代表發行人及或該主要附屬公司或代發行人及／或主要附屬公司行使權利的獨家權力。
- (12) 就主要附屬公司位於新加坡境外司法管轄區之外的發行人而言，委聘其獨立董事任職於或終止任職於該等主要附屬公司。
- (13) 於每個財政年度結束後60日內，發行人必須按新加坡上市手冊第II部附錄7.2所載格式，公佈擔任發行人或任何主要附屬公司管理職務且同時為發行人董事、首席執行官或主要股東親屬的所有人士。如並無該等人士，發行人必須作出適當的否定聲明。新交所可能會要求發行人提供任何該等人士之額外資料，包括薪酬、職責、責任及薪酬待遇變動。

#### 委任特別核數師

- (14) 新交所可能要求發行人委任一名特別核數師，審閱或調查發行人的業務狀況，然後向新交所或發行人的審核委員會或新交所指定的有關其他機構報告調查結果。新交所可能要求發行人立即公佈該要求及新交所指定的其他資料，亦可能要求發行人公佈特別核數師的調查結果。

**上市規則第13.25B條：月報表**

上市發行人須在不遲於每個曆月結束後的第五個營業日早市或任何開市前時段開始交易(以較早者為準)之前30分鐘，按香港聯交所不時指定的形式及內容作出，向香港聯交所呈交一份月報表，以供登載在香港聯交所的網站上，內容涉及該上市發行人的股本證券、債務證券及任何其他證券化工具(如適用)於月報表涉及期間內的變動(但不論上一份月報表提供的資料是否有任何變動亦須呈交)；月報表內容其中包括根據期權、認股權證、可換股證券或任何其他協議或安排而已發行及可能發行的股本證券、債務證券及任何其他證券化工具(如適用)在該段期間結束時的數目。

**香港《上市規則》第13.73條：通知**

發行人亦須確保股東或債權人每一次有關發行人的會議(例如為清盤呈請、安排計劃或削減資本)的通知，均須按照上市規則第2.07C條的規定刊登。此外，發行人向股東發出召開股東大會以通過相關通函所述交易的通知時，相關的通函也須同時(或在發出通知之前)寄發給股東。如董事在通函發出後才知悉涉及股東大會上所將考慮主題事項的任何重要資料，發行人亦須向股東提供該等資料；有關資料必須在考慮該主題事項的股東大會舉行日期前不少

**新加坡上市手冊第704條：公佈具體資料**

除新加坡上市手冊第703條外，發行人須即時發佈下列各項：

**股東大會**

- (15) 任何股東大會之日期、時間及地點。  
所有會議通告必須於會議至少14個曆日前(不包括通知日期及會議日期)發送予股東。就通過特別決議案之會議而言，通知必須於會議至少21個曆日



於十(10)個營業日，以補充通函或按照第2.07C條的規定刊登公告的形式提供。大會主席必須在考慮有關決議之前將會議押後(若發行人的組織章程文件不許可，則以通過決議方式將會議押後)，以確保符合上述的十(10)個營業日規定。

### 上市規則附錄十四第E.1.3段：與股東溝通

#### 有效溝通

發行人須安排股東週年大會召開前至少足二十(20)個營業日及所有其他股東大會召開前至少足十(10)個營業日向股東發出通知。

### 香港《上市規則》第13.39(4)及(5)條：股東大會

除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。

發行人須於會議後盡快，且無論如何須於會議後首個營業日的早市或任何開市前時段開始交易(以較早者為準)之前至少三十(30)分鐘刊登公告，公佈會上投票表決的結果。

前(不包括通知日期及會議日期)發送予股東。

(16) 緊隨各股東大會後及於各股東大會後交易日開市前時段開始前，不論是否發行人於股東大會上提呈的決議案獲通過。相關公佈應包括：

- (a) 按規定格式本股東大會上全部有效投票明細；
- (b) 須就任何決議案(包括彼等所持股份數目及彼等須棄權的個別決議案)棄權的各方詳情；及
- (c) 獲委任為監票人的公司及／或人士的名稱及／或姓名。

### 新加坡上市手冊第730A條：加強股東互動

- (1) 發行人須在新加坡召開所有股東大會，除其註冊成立的司法管轄區的相關法律法規禁止召開股東大會。
- (2) 股東大會的所有決議案須投票表決。
- (3) 每次股東大會必須委任至少一名監票人。獲委任的監票人(一名或多名)必須獨立於執行投票程序的人士。倘若獲委任的監票人與在股東大會中通過的決議(一項或多項)有利益關係，則其必須避免出任該決議(一項或多項)的監票人。

(4) 獲委任的監票人須履行以下職責：

- (a) 確保在股東大會舉行之前已預備好妥善的表決程序；及
- (b) 指示及監督數算股東透過代表及親自投的票。

**上市規則第13.23(1)條：須予公佈的交易、關連交易、收購及股份購回**

發行人必須按照上市規則第14章及第14A章的規定，公佈收購及變賣資產以及其他交易的詳情。如屬適用，發行人必須以通函的方式，將有關詳情通知其上市證券的持有人，及獲得他們對有關交易的批准。

**新加坡上市手冊第704條：公佈具體資料**

除新加坡上市手冊第703條外，發行人須即時發佈下列各項：

**收購及變現**

(17) 收購：

- (a) 股份，導致發行人持有已發行股份總數(不包括上市公司之庫存股及附屬公司股權)之10.0%或以上；
- (b) 上市證券，導致發行人之總投資成本超過發行人最近期經審核綜合有形資產淨值的5.0%之倍數(發行人為銀行、財務公司、證券交易公司或獲批准金融機構的情況除外)。公佈必須載述：
  - (i) 發行人上市投資於收購前後的成本總額及該等金額佔發行人最近期經審核綜合有形資產淨值的百分比；
  - (ii) 其上市投資於收購前後的總市值；及

(iii) 投資減值撥備金額；

(c) 股份，導致一間公司成為發行人之附屬公司或聯營公司(提供新加坡上市手冊第1010(3)及(5)條規定的資料)；及

(d) 股份，導致發行人於附屬公司或聯營公司之股權增加(提供新加坡上市手冊第1010(3)及(5)條規定的資料)。

(18) 出售：

(a) 股份，導致發行人持有已發行股份總數(不包括上市公司之庫存股及附屬公司股權)低於10%；

(b) 上市證券，導致發行人於上市證券之總投資成本下跌至低於發行人最近期經審核綜合有形資產淨值的5%之倍數(發行人為銀行、財務公司、證券交易公司或獲批准金融機構的情況除外)。公佈必須載有新加坡上市手冊第704(17)(b)(i)至(iii)條所規定與出售(而非收購)相關之相同資料；

(c) 股份，導致一間公司不再為發行人之附屬公司或聯營公司(提供新加坡上市手冊第1010(3)及(5)條規定的資料)；及

(d) 股份，導致發行人於附屬公司或聯營公司之股權減少(提供新加坡上市手冊第1010(3)及(5)條規定的資料)。

(19) 收購、出售股份或其他資產，須根據新加坡上市手冊第10章的規定公佈。

### 上市規則第13.25條：結業及清盤

發行人如得悉下列事項，須立即通知香港聯交所：

- (a) 就發行人的全部或部分業務、或就發行人、其控股公司或屬於上市規則第13.25(2)條所述的附屬公司的財產，委任一名接管人或管理人；此委任由具司法管轄權的法院作出，或根據債權證條款作出，或因他人向具司法管轄權的法院申請，或在註冊或成立的國家採取的同等行動；
- (b) 對發行人、其控股公司或屬於上市規則第13.25(2)條所述的附屬公司提出清盤呈請，或在註冊或成立的國家提出同等的申請，或頒佈清盤令或委任臨時清盤人，或在註冊或成立的國家採取的同等行動；
- (c) 發行人、其控股公司或屬於上市規則第13.25(2)條所述的附屬公司通過任何決議案，決定以股東或債權人自動清盤的方式結束業務，或在註冊或成立的國家採取的同等行動；

### 新加坡上市手冊第704條：公佈具體資料

除新加坡上市手冊第703條外，發行人須即時發佈下列各項：

#### 清盤、司法管理等

- (20) 向法院呈交對發行人或其任何附屬公司進行清盤或將發行人或其任何附屬公司置於司法管理的申請。
- (21) 為發行人或其任何附屬公司委任財產接管人、司法管理人或清盤人。
- (22) 違反任何貸款契諾或收到主要往來銀行或任何債權證持有人的受託人發出之通知，要求發行人或其任何附屬公司償還獲授予的貸款，而發行人的董事認為會導致發行人面臨現金流問題。
- (23) 如新加坡上市手冊第704(20)、(21)或(22)條適用，必須每月公佈發行人財務狀況的最新資料，包括
  - (a) 發行人與其主要往來銀行或受託人之間的磋商狀況；及
  - (b) 發行人的未來方向或對發行人財務狀況具有重大影響的其他重大事態發展。

- (d) 承按人就發行人的部分資產行使管有權，或承按人出售發行人的部分資產，而該部分資產的總值或是該等資產的應佔盈利或收益總額，按上市規則第14.04(9)條所界定的任何百分比率計算超過5.0%；或
- (e) 具司法管轄權的法院或審裁處(不論在上訴或不得再進行上訴的初審訴訟中)頒佈終局裁決、宣告或命令，而此等裁決、宣告或命令可能對發行人享有其部分資產造成不利影響，且該部分資產的總值或是該等資產的應佔盈利或收益總額，按上市規則第14.04(9)條所界定的任何百分比率計算超過5.0%。

第13.25(1)(a)、(b)及(c)條適用於下述上市發行人的附屬公司：一間其資產、盈利或收益總值按第14.04(9)條所界定的任何百分比率計算達5.0%或以上的附屬公司。

**上市規則第13.45(1)及(2)條：董事會會議後**

發行人在董事會批准或代表董事會批准下列事項後，須立即公佈：

- (1) 決定就其上市證券宣佈、建議或派付任何股息或作出其他分派，以及股息或分派的比率與數額及預期支付日期；
- (2) 決定不宣佈、不建議或不派付原已被

倘每月公佈最新資料期間發生任何重大事態發展，必須即時公佈。

**新加坡上市手冊第704條：公佈具體資料**

除新加坡上市手冊第703條外，發行人須即時發佈下列各項：

**公佈業績、股息等**

- (24) 建議或宣派股息(包括花紅或特別股息(如有))、每股股息率及金額以及付款日期。如股東無須就股息納稅，必須於公佈及致股東之股息意見內說明。如中期或末期派息率與上年同期存在重大差別，董事必須於建議或宣派股

預計於適當時間宣佈、建議或派付的任何股息；

息時說明差別原因。如董事決定不宣派或建議股息，必須公佈該決定。

(25) 於其財政年度首三(3)個季度每季度、半年度或財政年度結束後(視情況而定)，發行人不得公佈任何：

(a) 股息；

(b) 資本化或供股；

(c) 暫停過戶登記；

(d) 返還資本；

(e) 派發股息；或

(f) 銷售額或營業額，

除非有關公佈隨附於該季度、半年度或財政年度之業績(視情況而定)，或有關業績已公佈。

#### 上市規則第13.66條：暫停過戶及記錄日期

(1) 發行人於暫停辦理其香港上市證券的過戶或股東登記手續前，須按照以下規定公佈有關上述暫停過戶的安排：供股者須至少六(6)個營業日前通知，其他情況則須至少十(10)個營業日前通知。如暫停過戶日期有所更改，則須在原暫停過戶日期或新的暫停過戶日期(取較早者)至少五(5)個營業日前，

#### 新加坡上市手冊第704條：公佈具體資料

除新加坡上市手冊第703條外，發行人須即時發佈下列各項：

#### 暫停過戶登記

(26) 任何釐定暫停過戶登記日期之意向，說明日期、原因及接受相關文件用於登記之股份登記處之地址。必須就任何暫停過戶登記日期發出至少五(5)個

以書面形式通知香港聯交所及另行刊發公告。

- (2) 如權益須經股東在股東大會批准，或取決於須經股東在股東大會批准的交易，則發行人必須確保買賣附權證券的最後日期至少在股東大會後的下一(1)個營業日。

交易日(不包括公佈日期及暫停過戶登記日期)之通知。如有必要，發行人可考慮較長通知期。受新加坡《公司法》條文所規限，新交所可能同意縮短暫停過戶登記期間。釐定暫停過戶登記日期時，如須舉行股東大會，發行人必須確保按連權基準買賣之最後交易日為股東大會日期至少一(1)日後。

- (27) 在前一暫停過戶登記期間最後一日後至少八(8)個交易日前，發行人不得就任何目的暫停其過戶登記。本條不禁止就不同目的設定相同的暫停過戶登記日期。

#### 庫存股及附屬公司股權

- (28) 任何出售、轉讓、註銷及／或使用庫存股，列明以下內容：
- (a) 出售、轉讓、註銷及／或使用之日期；
  - (b) 該出售、轉讓、註銷及／或使用之目的；
  - (c) 所出售、轉讓、註銷及／或使用之庫存股數目；
  - (d) 該出售、轉讓、註銷及／或使用前後之庫存股數目；
  - (e) 該出售、轉讓、註銷及／或使用前後庫存股數目佔上市類別發行在外股份總數之百分比；及

(f) 庫存股價值(如已用於出售或轉讓或註銷)。

(28A)任何出售、轉讓、註銷及／或使用附屬公司股權，列明以下內容：

(a) 出售、轉讓、註銷及／或使用之日期；

(b) 該出售、轉讓、註銷及／或使用之目的；

(c) 所出售、轉讓、註銷及／或使用之附屬公司股權數目；

(d) 該出售、轉讓、註銷及／或使用前後之附屬公司股權數目；

(e) 該出售、轉讓、註銷及／或使用前後附屬公司股權數目佔上市類別發行在外股份總數之百分比；  
及



## 交易分類及披露

上市規則第十四章(須予公佈的交易)	新加坡上市手冊第10章(收購及變現)
上市規則第14.06及14.07條：交易分類及條款解釋	新加坡上市手冊第1004至1006條交易分類
根據上市規則第十四章，交易類別乃按上市規則第14.07條所述的百分比率界定，分類如下：	第1004條 根據新加坡上市手冊第10章，交易分類為下列類別：
(1) 股份交易：上市發行人對某項資產(不包括現金)的收購，而有關代價包括擬發行上市的證券，並且就有關收購計算所得的全部百分比率均低於5.0%者；	(a) 毋須披露交易； (b) 須予披露交易；
(2) 須予披露的交易：上市發行人某宗交易或某連串交易所獲得的任何百分比率為5.0%或以上但低於25.0%者；	(c) 主要交易；及 (d) 非常重大收購或反向收購行動。
(3) 主要交易：上市發行人某宗交易或某連串交易所獲得的任何百分比率為25.0%或以上者(但如屬收購事項，須低於100.0%；如屬出售事項，須低於75.0%)；	第1005條 新交所在釐定交易屬新加坡上市手冊第1004條的(a)、(b)、(c)或(d)類時，或會合計過往十二個月內完成的獨立交易並將其視作一項交易考慮。
(4) 非常重大的出售事項：上市發行人某宗資產出售事項，或某連串資產出售事項所得的任何百分比率為75.0%或以上者；	第1006條 視乎按下列基準計算的相關數據大小，交易可分至新加坡上市手冊第1004條第(a)、(b)、(c)或(d)類：
(5) 非常重大的收購事項：上市發行人的某項資產收購或某連串資產收購所得的任何百分比率為100.0%或以上者；	(a) 所出售資產的資產淨值與集團資產淨

(6) 反向收購行動：上市發行人收購資產或一連串收購資產，而香港聯交所認為有關收購本身或與其他交易或安排組成一項或一連串交易或安排，目的在於將所收購資產上市，同時規避遵守上市規則第8章所載有關新申請人規定。

有關交易所屬類別取決於按下述基準計算的百分比率：

- (1) 資產比率：有關交易所涉資產總值，除以上市發行人的資產總值；
- (2) 盈利比率：有關交易所涉資產應佔盈利除以上市發行人的盈利；
- (3) 營業額比率：有關交易所涉資產應佔營業額除以上市發行人的營業額；
- (4) 代價比率：有關代價除以上市發行人的市值總額。市值總額為香港聯交所每日報表所載上市發行人證券於緊接有關交易日期前五(5)個營業日的平均收市價；及
- (5) 股本比率：上市發行人發行作為代價

值比較。此準則不適用於收購資產；

- (b) 所收購或出售資產的應佔純利與集團純利比較；
- (c) 付出或收取的代價總值與發行人根據已發行股份總數(不包括庫存股)計算所得的市值比較；
- (d) 發行人發行作為收購代價的股本證券數目與原已發行的股本證券數目比較。
- (e) 將出售經證實及潛在儲備總額與集團經證實及潛在儲備總額比較。該基準適用於礦產、石油或天然氣公司出售礦產、石油或天然氣資產，但並不適用於收購該等資產。

**第1008至1017條：毋須披露交易、須予披露交易、主要交易及非常重大收購事項或反向收購**

新加坡上市手冊第10章的交易分為以下類別：

- 第1008(1)條：毋須披露交易：根據新加坡上市手冊第1006條所述基準計算的所有相關數字為5.0%或以下；
- 第1010條：須予披露交易：根據新加坡上市手冊第1006條所述基準計算的任何相關數字超過5.0%但不超過20.0%；

的股份數目除以緊接有關交易前上市發行人已發行股份總數。

#### 上市規則第14.34條：通知及公告

就股份交易、須予披露的交易、主要交易、非常重大的出售事項、非常重大的收購事項或反向收購行動的條款最後確定下來後，上市發行人在每種情況下均須盡快通知香港聯交所並盡快刊發公告。

#### 上市規則第14.38A至14.57條：主要交易、非常重大的出售事項、非常重大的收購事項及反向收購行動之附加規定

主要交易、非常重大出售、非常重大收購及須獲股東批准，而反向收購行動須獲股東及香港聯交所批准。

- 第1014(1)條：主要交易：根據新加坡上市手冊第1006條所述基準計算的其中任何相關數字超過20.0%；及

- 第1015(1)條：非常重大收購或反向收購行動：收購資產(不論收購是否視為於發行人的一般業務過程中進行)按新加坡上市手冊第1006條所述基準計算的其中任何相關數字達100.0%或以上，或導致發行人的控制權出現變動，則交易歸類為非常重大收購或反向收購行動。

倘交易歸類為須予披露交易、主要交易或非常重大收購／反向收購行動，公司必須根據新加坡上市手冊相關條款立即作出公佈。

就非常重大收購事項／反向收購而言，發行人亦必須即時公佈將收購資產最近三(3)個年度之備考財務資料。

此外，重大交易須獲股東批准後方可作實。非常重大收購事項／反向收購交易須獲股東批准及獲新交所批准後，方可作實。

須向股東寄發一份通函，尋求股東批准。

新加坡上市手冊載有上述通函須就該等類型交易所披露內容的規定。

## 僱員購股權計劃

## 上市規則第17章(購股權計劃)

## 上市規則第17.02條：採納新計劃

購股權計劃的採納須獲發行人股東在股東大會上批准。

## 上市規則第17.03條：計劃條款

可於所有根據計劃及任何其他計劃授出的期權予以行使時發行的證券總數，合計不得超過發行人(或有關附屬公司)於計劃批准日已發行的有關類別證券的10.0%。釐定該10.0%限額時，根據計劃條款已失效的期權不予計算。

上市發行人可尋求股東批准「更新」計劃項下的10.0%限額。不過，「更新」限額後可於上市發行人(或附屬公司)計劃授出的所有期權予以行使時發行的證券總數不得超過批准限額日的已發行有關類別的證券的10.0%。

## 新加坡上市手冊第8章(股本變動)

## 新加坡上市手冊第843(3)條：購股權計劃或股份計劃

以下實行的任何購股權計劃或股份計劃必須取得發行人股東的批准：

- (a) 發行人；及
- (b) 倘計劃可能導致新加坡上市手冊第805(2)條適用，則為發行人的主要附屬公司。

## 新加坡上市手冊第843(4)條：購股權計劃或股份計劃

倘無須根據新加坡上市手冊第843(3)條獲得股東之批准，則發行人須就其附屬公司的任何購股權計劃或股份計劃的主要條款發出公告。

## 新加坡上市手冊第844條：計劃條款

發行人及其附屬公司的董事及僱員不得參與計劃，惟以下人士者除外：

- (1) 倘發行人於聯營公司有控制權，則發

**上市規則第17.04(1)條：向上市發行人董事、最高行政人員或主要股東或其各自聯繫人士授予期權**

除第17.03(3)條附註(1)及第17.03(4)條附註所載的股東批准外，每次根據上市發行人或其任何附屬公司的計劃向上市發行人的董事、最高行政人員或主要股東或其各自聯繫人授予期權時，也須同時遵守本第17.04(1)條的規定。每向任何此等人士授予期權之前，必須先得上市發行人的獨立非執行董事批准(任何獲授期權的獨立非執行董事不計算在內)。

如向上市發行人的主要股東或獨立非執行董事又或其任何聯繫人授予期權，會令計至有關人士獲授期權當日止的十二(12)個月內所有已授予或將授予的期權(包括已行使、已註銷以及尚未行使的期權)予以行使後所發行及將發行的證券：(a)合計超過有關類別已發行證券的0.1%；及(b)(若有關證券在香港聯交所上市)按授出期權當天的收市價計算的總值超逾五百萬(5,000,000)港元。則該等再次授予期權的建議須經上市發行人的股東批准。上市發行人須向股東發出通函。在該股東大會上，獲授人、其聯繫人及上市發行人的所有核心關連人士須放棄投贊成票。

行人聯營公司的董事及僱員可參與計劃。

- (2) 發行人母公司及附屬公司的董事及僱員如對發行人的成就及發展有貢獻，則可參與計劃。

**新加坡上市手冊第845條：計劃條款**

必須列明有關各項計劃之規模、各類別或組別參與者之最高配額(如適用)及任何一名參與者之最高配額(如適用)。新交所主板發行人不得超逾以下限制：

- (1) 所有計劃下之股份總數不得超逾不時已發行股份(不包括庫存股)總數之15.0%；
- (2) 控股股東及其聯繫人可認購之股份總數不得超逾一項計劃下可認購股份之25.0%；
- (3) 各控股股東或其聯繫人可認購之股份數目不得超逾一項計劃下可認購股份之10.0%；
- (4) 發行人之母公司及其附屬公司之董事及僱員可認購之股份總數不得超逾一項計劃下可認購股份之20.0%；及

- (5) 計劃下之最高折讓不得超逾20.0%。折讓必須於一項獨立決議案中獲股東批准。

#### 新加坡上市手冊第847條

所授出購股權的行使價須載於計劃中。以折讓價授出的購股權可在授出日期後兩(2)年後行使，而其他購股權可在授出日期後一(1)年後行使。

#### 上市規則第17.06A條：授出期權的公告

上市發行人根據其購股權計劃授出期權後，必須盡快刊發公告，列載以下詳情：

- (1) 授出日期；
- (2) 授出期權的行使價；
- (3) 授出期權數目；
- (4) 其證券於授出日期當天的市價；
- (5) 若承授人為上市發行人的董事、主要行政人員或主要股東，或其任何聯繫人，該等承授人的姓名及其各自獲授的期權數目；及
- (6) 期權的有效期。

#### 新加坡上市手冊第704(29)條：僱員購股權計劃或股份計劃的公告

(29) 授出任何期權或股份。公告須於要約日期作出，且須提供授出詳情，包括以下事項：

- (a) 授出日期；
- (b) 授出期權的行使價；
- (c) 授出期權或股份的數目；
- (d) 其證券於授出日期當天的市價；
- (e) 授予各董事及控股股東(以及其各自聯繫人)(如有)的期權或股份數目；及
- (f) 期權的有效期。

## 財務資料

## 上市規則第13章(持續責任)

## 新加坡上市手冊第7章(持續責任)

上市規則第13.46條至第13.50條：  
財務資料的披露

## 新加坡上市手冊第705條：財務報表

## 年度報告及賬目的分發

## 財務報表公告

發行人須向：(i)發行人的每名股東；及(ii)其上市證券(非屬不記名證券)的每名持有人送交(a)其年度報告，包括年度賬目及其綜合財務報表(倘發行人編製綜合財務報表)以及核數師報告，或(b)財務摘要報告。該報告須於發行人股東週年大會召開日期至少二十一(21)日前，有關財政年度結束後(無論如何不得超過)四(4)個月內送交上述人士。

(1) 發行人須於緊隨獲得相關數據後(惟無論如何不得遲於相關財政期間後60日)公佈完整財務年度的財務報表(如新加坡上市手冊附錄7.2所載)。

(2) 在以下情況下，發行人須於緊隨獲得相關數據後(惟無論如何不得遲於季度結束後45日)公佈財務年度首三(3)個季度各季度的財務報表(如新加坡上市手冊附錄7.2所載)：

## 中期報告

除非有關財政年度為期六(6)個月或以下，否則發行人須就每個財政年度的首六(6)個月發送(a)中期報告或(b)中期摘要報告給(i)發行人的每名股東及(ii)上市證券(非屬不記名證券)的持有人，發送的時間須為該六(6)個月期間結束後的三(3)個月內。

(a) 於2003年3月31日，其市值超過75百萬新元；或

(b) 其於2003年3月31日後上市，且上市時其市值超過75百萬新元(根據首次公開發售發行價)；或

(c) 自2006年12月31日起每個曆年最後交易日，其市值為75百萬新元或以上。須履行符合第(c)分節所述義務的發行人將就編製季度報告獲得一年寬限期。作為解釋，

## 業績的初步公告 — 整個會計年度

發行人每個財政年度的初步業績須盡快刊登，時間上無論如何不得遲過董事會或其

代表批准後的下一個營業日的早市或任何開市前時段開始交易(以較早者為準)之前至少三十(30)分鐘。發行人必須於不遲於該財政年度結束後的三(3)個月內刊登該等業績。

#### 業績的初步公告 — 財政年度的上半年

除非有關財政年度為期六(6)個月或以下，否則發行人每個財政年度首六(6)個月的業績，均須盡快刊登，時間上無論如何不得遲於董事會或其代表批准後的下一個營業日的早市或任何開市前時段開始交易(以較早者為準)之前至少30分鐘。發行人必須於不遲於該六(6)個月期間結束後的兩(2)個月內刊登該等業績。

於2006年12月31日曆年末市值為75百萬新元或以上的發行人須公佈其自2008年起財政年度任何季度的各季度財務報表。儘管擁有寬限期，大力鼓勵須履行符合第(c)分節所述義務的所有發行人盡快採納各季度報告。

- (3) (a) 即使其市值隨後下跌至75百萬新元以下，符合上文新加坡上市手冊第705(2)條分節的發行人，亦須遵守新加坡上市手冊第705(2)條。
- (b) 不符合上述新加坡上市手冊第705(2)條分節的發行人，須於緊隨獲得相關數據後(惟無論如何不得遲於相關財政期間結束後45日)，公佈其上半年的財務報表(如新加坡上市手冊附錄7.2所載)。
- (4) 不論上文有何規定，就發行人於新交所上市後根據新加坡上市手冊第705(1)或(2)條作出的首份公佈而言，如上市日期至發行人根據上文新加坡上



市手冊第705(1)或(2)條作出相關公佈的最後日期期間不到30日，則發行人可於相關截止日期起計30日內公佈相關財務報表，惟須達成下列條件：

- (a) 發行人於發行人上市時宣佈延期；  
及
  - (b) 於(a)段所述公佈中，發行人須確認發行人之財務狀況自其招股章程日期或就於新交所上市而發行之介紹文件之日期以來並無重大不利變動。
- (5) 倘公佈中期財務報表(季度或半年度財務報表(如適用)，但不包括全年財務報表)，發行人的董事須提供確認書確認，盡彼等所知，董事會並無注意到可能導致中期財務報表在任何重大方面虛假或構成誤導的任何事項。為作出確認，董事不得就該等財務報表委聘核數師。確認書可由兩(2)名董事代表董事會簽署。

## 上市規則第4.03條：申報會計師

所有會計師報告一般須由具備根據《專業會計師條例》可獲委任為公司核數師資格的執業會計師編製。該等執業會計師亦須獨立於發行人及其他任何有關公司，而獨立程度應相當於香港法例第622章《公司條例》（「公司條例」）及香港會計師公會發出的有關獨立性的規定所要求的程度。

## 新加坡上市手冊第712條：委任核數師

- (1) 發行人須在考慮核數師事務所及獲指派進行核數的核數人員資源及經驗是否充足、事務所的其他審核委聘項目、審核上市集團的規模及複雜性以及獲指派進行此項審核的督導人員及專業人員人數及經驗後，委聘適當的核數師。礦產、石油及天然氣公司委任會計師事務所時，所選會計師事務所及審計合夥人必須具有相關行業經驗。
- (2) 發行人委聘的核數師事務所必須：
  - (a) 已於新加坡會計與企業管理局註冊；
  - (b) 已於獲新交所接納之獨立審核監管機構登記及／或受該機構規管；或相關監管機構須為獨立審計監管機構國際論壇的成員，具有獨立會計資質，並對重複調查會計公司的體制直接負責，或能夠執行專業機構執行的監管調查；或
  - (c) 新交所接納的任何其他核數師事務所。
- (3) 更換核數師事務所須於股東大會上獲股東特別批准。

**新加坡上市手冊第713條：委任核數師**

- (1) 發行人必須於其年度報告披露負責審核發行人及其公司集團的審核合夥人的委任日期及名稱。審核合夥人不得於整個財政年度負責連續超過五(5)次審核事務，首次審核的財政年度於1997年1月1日或之後開始(不計上市日期)。審核合夥人於兩(2)年後可獲重任。
- (2) 倘發行人是在同一審核合夥人負責五(5)次連續審核後上市，則該審核合夥人可完成發行人上市的財政年度的審核。

**新加坡上市手冊第707條：年度報告**

- (1) 發行人財政年度末至股東週年大會(如有)日期之期間不得超過四(4)個月。
- (2) 發行人必須於股東週年大會日期至少14日前向股東及新交所發佈其年報。
- (3) 不論第707(1)及(2)條有何規定，就發行人緊隨於新交所上市後召開首屆股東週年大會而言，如新交所上市日期至發行人根據新加坡上市手冊第707(1)條召開股東週年大會的最後日期期間不到30日，則發行人可於相關截止日期起計30日內召開股東週年大會，惟須達成下列條件：
  - (a) 延期獲發行人成立所在地規管發行人的全部相關法律法規許可並遵守該等法律法規；

- (b) 新交所於發行人上市時獲知悉該延期事項；
- (c) 發行人於發行人上市時宣佈延期；及
- (d) 於(c)段所述公佈中，發行人須確認：
  - (i) 發行人之財務狀況自其招股章程日期或就於新交所上市而發行之介紹文件之日期以來並無重大不利變動；及
  - (ii) 延期獲發行人成立所在位置全部相關監管法律法規許可並遵守該等法律法規。

## 公眾持股量規定

## 上市規則第8章：(上市資格)

## 新加坡上市手冊第7章(持續責任)

## 上市規則第8.08(1)條：上市資格

## 新加坡上市手冊第723條：自由持股量

除上市規則第8章所指定情況外，無論何時，發行人已發行股本總數必須至少有25.0%由公眾人士持有。

發行人須確保，屬已上市類別的已發行股份(不包括除優先股及可轉換股本證券以外的上市類庫存股份)總數不論何時須至少有10.0%由公眾人士持有。

## 新加坡上市手冊第724條：自由持股量

- (1) 倘公眾人士持有的證券百分比低於10.0%，則發行人必須盡快作出公佈，而新交所可暫停該類別證券或發行人的所有證券買賣。
- (2) 新交所可准許發行人三(3)個月，或新交所同意的較長時期提高公眾人士的持股百分比到至少10.0%。倘發行人未能於該期間後恢復公眾人士的持股百分比到至少10.0%，則其或會被除牌。

## 股東的申報責任

### 主要股東作出的權益披露

《上市規則》規定，上市公司須於年報、中期報告及通函中披露董事及最高行政人員以及主要股東(擁有10.0%或以上投票權力的權益的股東)持有的權益。

證券及期貨事務監察委員會發佈的《證券及期貨條例》及《證券及期貨條例》第XV部大綱 — 權益披露(「大綱」)規定主要股東(如上市公司持有5.0%或以上股份權益的股東)須於首次成為主要股東後十(10)個營業日內披露其於上市公司股份中的權益及淡倉，或披露其於上市公司中的股權百分比變動，或其知悉有關事件後三(3)個營業日內不再為主要股東。有關事件等請參閱大綱第2.7節。

### 通知公司及新交所主要控股權及主要控股權變動及主要控股權終止的責任

根據新加坡《公司法》，公司主要股東(即擁有附於公司所有有投票權股份的投票總數不少於5.0%的股東)須於成為主要股東後兩(2)個營業日內，或當主要股東權益的百分比水平出現變動時，或當彼不再為主要股東時，向公司發出書面通知。

根據《證券及期貨法》(「《證券及期貨法》」)第289章，主要股東須於成為主要股東後兩(2)個營業日內，或當主要股東權益的百分比水平出現變動時，或當彼不再為主要股東時，向公司發出書面通知。

### 新加坡《公司法》第81條：主要控股權及主要股東

如一名人士於公司具投票權的一(1)股或更多股份中擁有權益，而附於其所持該等股份的總投票數不少於附於公司所有有投票權股份的總投票數5.0%，則該人士於公司擁有主要股權。

**新加坡《公司法》第82條：主要股東向公司通知其權益**

公司的主要股東須於成為主要股東後兩(2)個營業日內通知公司其於具投票權股份中擁有的「權益」。

**新加坡《公司法》第83及84條：主要股東向公司通知其權益變動及不再為主要股東的人士向股東通知**

主要股東須於其知悉持股量發生「百分比水平」的變動或彼不再為主要股東後的兩(2)個營業日內通知公司該有關事件。

倘變動導致百分數，則應下調為整數，以釐定是否超過須披露的百分比界限。例如，倘利率自6%上升至6.75%，則6.75%下調至最接近整數利率6%。因此，並無利率變動且無須注意。

**《證券及期貨法》第135條至137條：公司主要股東作出披露**

主要股東亦須同時向公司作出上述通知。

## 董事及最高行政人員的權益

## 證券及期貨條例第XV部：董事及最高行政人員的權益披露

上市公司董事或最高行政人員須於成為上市公司董事或最高行政人員後十(10)個營業日內或知悉有關事宜後三(3)個營業日內披露其於上市公司(或其任何聯營公司)任何股份中擁有的權益及淡倉以及其於上市公司(或其任何聯營公司)任何債券中擁有的權益。

倘一名人士根據《證券及期貨條例》同時為上市公司主要股東及董事，該人士可能因單一事件而有發出通知的獨立責任(各身份附帶一項責任)。例如，於上市公司5.9%股份中擁有權益並進一步購買0.2%的人士將由於其為董事(及因此須披露一切交易)而須發出通知，亦將由於其權益跨越6.0%水平而須作為主要股東發出通知。

## 新加坡《公司法》第164條：董事及最高行政人員股權登記冊

根據新加坡《公司法》第164(1)條，公司須保存一份登記冊以載明公司各董事的以下詳情：

- (a) 該公司或關聯公司的股份(即董事為註冊持有人或董事持有權益的股份)及權益性質及範圍；
- (b) 董事持有或董事持有權益的公司或關聯公司的債權或託管權益以及權益性質及範圍；
- (c) 董事及其他人士的權益或期權或董事及其他人士有關收購或出售公司或關聯公司的股份的權益或期權；及
- (d) 董事為訂約方或董事據此有權收取權益的合約，即據此相關人士有權認購或交收公司或關聯公司股份的合約。

根據新加坡公司法第164(1A)條，公司應存置登記冊，列示該公司各高級行政人員詳情：



- (a) 該公司的股份(即高級行政人員為註冊持有人或其持有權益的股份)及權益性質及範圍；
- (b) 高級行政人員事持有或其持有權益的公司的債權或託管權益以及權益性質及範圍；
- (c) 高級行政人員及其他人士的權益或期權或高級行政人員及其他人士有關收購或出售公司的股份的權益或期權；及
- (d) 高級行政人員為訂約方或其據此有權收取權益的合約，即據此相關人士有權認購或交收公司股份的合約。

在下列情況下，公司董事或高級行政人員應被視為於任何股份或債權證中持有權益或權利：

- (i) 董事或高級行政人員(視情況而定)的配偶(本身並非董事或高級行政人員)於任何股份或債權證中持有或擁有權益或權利；或
- (ii) 董事或高級行政人員(視情況而定)未滿18歲的小孩(本身並非董事或高級行

政人員)於股份或債權證中持有或擁有權益。

#### **新加坡《公司法》第165條：作出披露的一般責任**

根據新加坡《公司法》第165(1)條，公司董事及最高行政人員須向該公司發出書面通知，披露有關股份、債券、參與權益、權利、優先購股權及合約的詳情，使先前所述公司符合(其中包括)第164條的必要披露規定。

#### **2009年《證券及期貨(修訂)法》：披露責任轉移**

2009年《證券及期貨(修訂)法》(「《修訂法》」)將(其中包括)所有新加坡《公司法》的披露責任移至《證券及期貨法》，亦推行新披露規定，例如在新交所進行主板上市的境外註冊成立公司須遵守《證券及期貨法》的披露責任。《證券及期貨法》的新修訂亦會擴大現時的披露責任範圍。

根據《修訂法》，現時《證券及期貨法》及新加坡《公司法》的披露責任已綜合載於《證券及期貨法》。

**《證券及期貨法》第133及134條：董事或最高行政人員通知公司其權益的責任**

《證券及期貨法》第133條規定，公司各董事及最高行政人員須於以下日期(以較晚者為準)後兩(2)個營業日內向該公司發出書面通知，披露(其中包括)公司股份；或其持有的該公司的關聯公司，或其擁有權益的該公司的關聯公司以及相關權益的性質及範圍詳情：

- (a) 董事或最高行政人員成為有關董事或最高行政人員的日期；或
- (b) 董事或最高行政人員成為股東或收購股份權益的日期。

根據第134條，公司任何董事或最高行政人員有意或罔顧後果地違反第133條有關披露於有關公司持有股份的責任或聲稱遵守有關披露於有關公司持有股份的責任，或提供其知悉在重大方面為虛假或誤導的任何資料或罔顧該等資料是否在重大方面虛假或誤導，即屬犯罪並將被定罪，處以不超過250,000新元的罰款或為期不超過兩(2)年的監禁或監禁並罰款，倘屬持續罪行，於定罪後罪行持續期間的每一日或其部分日數將進一步被處以不超過25,000新元的罰款。

**《證券及期貨法》第137F條：要求披露有投票權的股份的實益權益的公司權力**

根據《證券及期貨法》第137F(1)條，任何公司均可要求其任何成員公司於通知訂明的合理時間內：

- (a) 知會公司該股東是以實益擁有人還是受託人的身份持有該公司有表決權股份；及
- (b) 倘其以受託的身份持有，須盡其所及說明代為持有股份的人士(足以確保該等人士可供識別的姓名或其他詳情)及其權益性質。

根據第137F(2)條，當公司因根據第137F(2)條提供予任何人士的通知或根據本第137F(2)條獲悉，任何其他人士於公司任何有表決權股份中擁有權益，該公司可發佈書面通知，要求該其他人士於通知訂明的合理期限內：

- (a) 知會該股東是以實益擁有人還是受託人的身份持有權益；及
- (b) 倘其以受託人的身份持有，須盡其所能及說明代為持有股份的人士(足以確保該等人士可供識別的姓名或其他詳情)及其權益性質。

倘任何人士蓄意或不顧後果地違反遵守通知的規定，或據稱在遵守規定的情況下提供任何其知悉在要項上屬虛假或具誤導性或罔顧真偽或誤導性的信息，即屬犯罪，一經定罪，就個人而言，將處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過兩(2)年或兩者並處，倘屬持續犯罪，將於定罪後繼續犯罪的每一日(不足一日亦按一日計)進一步處以不超過25,000新元的罰款。

#### **《證券及期貨法》第137C條：公司登記主要股東**

根據第137C條，公司應存置登記冊，其中應即時載列：

- (a) 根據第135條(主要股東向公司通知其權益的責任)自其收取通知的人士姓名；及
- (b) 就錄入的各個姓名而言，通知中提供的資料及倘根據第136條(主要股東向公司通知其權益變動的責任)或第137條(不再為主要股東的人士通知公司的責任)收到通知，則亦載列通知中提供的資料。

**《證券及期貨法》第137G條：公司有責任作出披露**

根據《證券及期貨法》第137G條，倘公司董事或首席執行官或主要股東已書面通知公司有關其股權的具體變動，則公司將盡快且無論如何不遲於公司接獲有關通知後翌日的營業日末向掛牌市場上公司任何或所有股份上市所在證券交易所操作的證券市場通知或以其他方式公佈有關通知所述資料。

公司有意或罔顧後果地違反披露責任或聲稱遵守或公佈或提供其知悉在重大方面為虛假或誤導的任何資料或罔顧該等資料是否在重大方面虛假或誤導，即屬犯罪並將被定罪，處以不超過250,000新元的罰款，倘屬持續罪行，於定罪後罪行持續期間的每一日或其部分日數將進一步被處以不超過25,000新元的罰款。

## 購回股份

## 上市規則第10章：股本證券

## 新加坡上市手冊第XIII部第8章：股份購回

## 上市規則第10.05條及第10.06條：對發行人在香港聯交所購回其股份的限制及發出通知的規定

## 新加坡上市手冊第881條、882條及883條：股東批准

在符合《股份購回守則》條文規定的情況下，發行人可在香港聯交所，或在證監會及香港聯交所為此而認可的另一間證券交易所購回其股份。所有該等購回，必須根據香港《上市規則》第10.06條進行。發行人及其董事均須遵守《股份購回守則》。如發行人違反其中規定，將被視為違反香港《上市規則》，香港聯交所可全權決定採取其認為適當的行動，以懲處任何違反本段規定或《上市協議》的行為。發行人須自行判斷擬進行的股份購回並不違反《股份購回守則》。

第881條

倘事先已於股東大會上獲得股東特別批准，則發行人可購回股份（「購回股份」）。

第882條

股份購回僅可於(1)新交所交易系統或發行人股本證券上市的其他證券交易所透過場內購回交易進行（「市場購買」）；或(2)根據新加坡《公司法》第76C條界定的平等購買計劃透過場外收購進行。

## 上市規則第10.06條

除發行人的公司成立法律規定較低限制外，該等股份購回不得超過股東於通過股份購回決議案之日已發行股份（不包括庫存股及附屬公司股權）總股數的10.0%。

在香港聯交所作主要上市的發行人，在下列的情況下，可在香港聯交所購回其股份：相關股本已經繳足；發行人已事先向其股東寄發一份符合上市規則第10.06(1)(b)條規定的「說明函件」；及發行人的股東已給予發行人的董事會特別批准或一般授權，以進行該等購回，惟根據一般授權，該等購回的股份數額不得超過於授予購回授權的

第883條

就取得股東批准而言，發行人須至少向股東提供下列資料：

- (1) 新加坡《公司法》規定的資料；

相關股東決議案通過之日發行人已發行股本的10.0%。

#### 上市規則第10.06(1)(b)條：說明函件

為取得股東批准，發行人須事先向其股東寄發一份「說明函件」。「說明函件」內須載有所有合理需要的資料，以供股東參閱，使他們在投票贊成或反對批准發行人購回股份的普通決議時，能作出明智的決定。「說明函件」內的資料，須包括下列各項：

- (1) 說明發行人建議購回股份的總數及股份的類別；
- (2) 董事說明建議購回股份的理由；
- (3) 董事說明建議購回股份所需款項的來源，該等款項須為根據發行人的組織文件，以及發行人註冊或成立所在地司法管轄區的法例可合法作此用途者；
- (4) 說明如發行人在建議購回期間的任何時候購回全部有關股份，該等購回對發行人營運資金或資本負債情況(與其最近期公佈的經審核賬目內披露的營運資金或資本負債情況比較)的任

- (2) 建議購回股份的理由；
- (3) 根據《新加坡收購守則》或其他適用收購規則發行人購買股份將產生的後果(如有)；
- (4) 股份購回(如作出)會否影響發行人的股本證券於新交所上市；
- (5) 發行人於前12個月作出之任何股份購回(不論通過市場購買或根據平等購買計劃透過場外收購)詳情，包括已購回的股份總數、每股購買價或就購回所支付的最高價及最低價(如相關)以及就購回所支付的總對價；及
- (6) 發行人購買的股份是否將被註銷或留置作庫存股。

#### 新加坡上市手冊第884條：交易限制

在市場購買情況下，發行人僅可按不超過上述平均收市5.0%的價格認購股份。就此而言，平均收市價指：(1)股份於緊接市場購買當日前最後五(5)個交易日的收市價平均值，該價格是在股份交易時錄得；及(2)視作會就有關5天期間後發生的任何公司行動而調整。



何重大不利影響，或對此作出適當的否定聲明；

(5) 說明如有關建議獲股東批准，任何擬將股份售予發行人的董事的姓名，以及董事經一切合理查詢，就其所知任何擬將股份售予發行人的董事緊密聯繫人的姓名，或對此作出適當的否定聲明；

(6) 說明董事已向香港聯交所作出承諾，將根據上市規則及發行人註冊或以其他方式成立所在地司法管轄區的法例，按照所提呈的有關決議，行使發行人購回股份的授權；

(7) 說明就董事所知，根據香港《收購守則》購回股份後將會引起的後果(如有)；

(8) 說明發行人在前六(6)個月內購回股份(不論是否在香港聯交所進行)的詳情，包括每次購回的日期及每股買價，或就購回該等股份所付出的最高價及最低價(如相關)；

(9) 說明發行人的任何核心關連人士，是否已通知發行人：如發行人獲授權購回股份，他們擬將其股份售回發行人；

**新加坡上市手冊第885條：根據平等購買計劃透過場外進行收購**

倘根據平等購買計劃透過場外進行收購時，則發行人須向全體股東寄發發售文件，其中至少包括下列資料：

(1) 發售的條款及條件；

(2) 接納的期限及程序；及

(3) 新加坡上市手冊第883(2)、(3)、(4)、(5)及(6)條的資料。

**新加坡上市手冊第886條：申報規定**

(1) 發行人須於下列時間向新交所報告任何股份購回：

(a) 倘以市場購買方式，則須於購買任何股份當日後的交易日上午九時正前，

(b) 倘根據平等購買計劃透過場外進行收購，則須於接納發售結束後的第二個交易日上午九時正前。

(2) 通告必須以新加坡上市手冊附錄8.3.1所述的形式(或倘於另一證券交易所雙重上市的發行人，則須以新加坡上市手冊附錄8.3.2所述的形式)作出。根據新加坡上市手冊附錄8.3.2作出的通告將載有(其中包括)公司股份上市所在的海外證券交易所名稱、獲准購買的最高股份數目、購買日期、購買的

或該等核心關連人士是否已承諾：如發行人獲授權購回股份，他們不會將其持有的任何股份售回發行人；

(10) 說明有關股份於前十二個月內，每個月份內在香港聯交所買賣的最高價及最低價；及

(11) 香港聯交所以上市規則所規定的形式刊發的免責聲明。

股份總數、每股購買價、就該等股份所支付的最高價及最低價、購買總對價、迄今所購買股份的累計數目及購買後已發行的股份(不包括庫存股及附屬公司股權)數目。

#### 上市規則第10.06(2)條：交易限制

發行人購回股份須受各項買賣限制規限，其中包括如購買價超過股份於前五(5)個交易日在香港聯交所交易的平均收市價的5.0%或以上，則發行人不得在香港聯交所購回股份。

#### 香港《上市規則》第10.06(4)條：申報規定

(a) 發行人必須於購回股份(不論於香港聯交所或其他證券交易所內進行)後第一個營業日早市或任何開市前時段開始交易(以較早者為準)之前至少三十(30)分鐘，向香港聯交所呈交前一日發行人購買的股份總數、每股購買價或就有關購買已付的最高及最低價(倘相關)，以供刊發，並須確認於香港聯交所作出的購買乃根據上市規則作出及倘發行人於香港聯交所作主要

上市，則須確認說明文件所載的詳情並無重大改變。對於在其他證券交易所進行的購買，發行人的報告須確認有關購買乃根據適用於在有關證券交易所進行購買的當地規則進行。該等報告須按香港聯交所可能不時訂明的形式作出，並須載列其可能不時訂明的有關資料。倘於任何特定日期並無購買任何股份，則毋須向香港聯交所呈交申報表。發行人須與其經紀作出安排，以確保彼等及時向其提供所需資料，使發行人可向香港聯交所作出報告。

- (b) 行人亦須在年報及賬目中載列回顧財政年度內購買股份的每月詳情，當中顯示每月購買股份的數目(不論在香港聯交所或其他證券交易所內進行)以及每股購買價或就所有有關購買已付的最高及最低價格(倘相關)以及發行人就有關購買支付的總價格。董事會報告須載列年內作出的購買的提述及董事作出該等購買的原因。

## 股東大會

### 索取受委代表表格

持有透過中央結算系統於香港聯交所上市的上市公司證券的投資者，如欲就投資者於上市公司的股權親自出席股東大會或委任受委代表代其投票，則須直接向中央結算系統發出指示申請由受委代表出席或透過彼等的經紀公司(視情況而定)授權投資者作為公司代表或香港結算代理人(或其任何繼任人)的受委代表出席。

### 《證券及期貨法》第81SJ(4)條：並非公司股東的存託人及視作股東的存託人

欲出席股東特別大會並於會上投票的存託人(其名稱須於不遲於股東特別大會召開前72小時由CDP向本公司提供的CDP記錄上列示)可親自出席股東特別大會。該等存託人如為個人且欲親自出席股東特別大會，則毋須採取任何進一步行動即可出席股東特別大會並於會上投票。

## 發行新股、可換股債券或附認股權證債券

### 配發及發行股份

根據公司條例第140條及141條，僅公司事先通過公司決議案批准，公司董事方可行使權力(i)配發公司股份；或(ii)授權認購公司股份或可轉換為公司股份的任何證券。

### 董事配發及發行股份的權力

於公司發行股份的權力一般授予該公司的董事，惟須遵守該公司章程的任何規定。

然而，無論任何情況與公司章程有衝突，均須於股東大會獲得該公司的事先批准以授權董事行使該公司的任何權力發行股份。該等批准毋須為特定批准，可以為一般批准。

## 上市規則第13.36(1)至(3)條：優先認購權

## 新加坡上市手冊第805條：證券發行的一般規定

上市規則第13.36(2)條所述情況除外：

除新加坡上市手冊第806條的規定外，發行人須就以下事宜在股東大會上取得股東的事先批准：

- (a) 發行人董事應事先在股東大會上取得股東的同意，方可配發、發行或授出：
- (i) 股份；(ii) 可轉換股份的證券；或(iii) 認購股權、認股權證或類似權利以認購任何股份或該等可換股證券；及
- (b) 倘配發有表決權的股份會實際上更改發行人的控制權，則發行人董事應事先在股東大會上取得股東的同意，方可進行該等配發。

(1) 發行股份或可換股證券或授出附認購發行人股份權利的購股權；或

(2) 倘發行人的主要附屬公司發行股份或可換股證券或期權將會或可能導致：

(a) 主要附屬公司不再為發行人的附屬公司；或

(b) 發行人於主要附屬公司的股本權益百分比削減20.0%或以上。例如，倘發行人於主要附屬公司持有70%權益，則發行主要附屬公司股份以削減發行人的股權至56.0%須獲得股東批准。

在下列情況下，毋須獲得上市規則第13.36(1)(a)條所要求的股東的同意：

- (a) 按照要約根據發行人股東當時的持股量，按比例(零碎權益除外)將該等證券配發、發行或授予發行人股東(如股東居住地區在香港以外，而發行人董事考慮到有關地區的法例或該地有關監管機構或證券交易所的規定後，認為因此有必要或適宜將該等股東排除在外，則不包括該等股東)及(如屬適用)持有發行人其他股本證券並有權獲發售的人士；或

## 新加坡上市手冊第806(1)條：一般授權

倘股東已於股東大會通過普通決議案向發行人董事授出一般授權以有條件或根據相關條款發行下列各項，則發行人股東毋須取得新加坡上市手冊第805(1)條的批准：

- (b) 發行人現有股東在股東大會上通過普通決議案，給予發行人董事一般授權

(i) 股份；或

(ii) 可換股證券；或

(無條件授權或受決議所訂條款及條件規限)，以便在該項授權的有效期內或以後，配發或發行該等證券，或授予任何將會或可能需要發行、配發或出售證券的要約、協議或期權；而配發或同意配發的證券總數，不得超過(i)於授予一般授權的決議日發行人已發行股份的20% (如屬一項涉及在《上市規則》第7.14(3)條所述情況下以介紹方式上市的重組安排計劃，則不得超過海外發行人於實施該計劃後已發行股份的20%)；及(ii)發行人自獲授予一般授權後購回的證券的數目(最高以相等於發行人於授予購回授權決議日已發行股份的10%為限)的總和，但發行人的現有股東須已在股東大會上通過一項獨立的普通決議案，給予發行人董事一般授權，將該等購回證券加在該項20%一般授權之上。

董事所獲一般授權發行及配發股份將有效至：(a)決議通過後的發行人第一次股東週年大會結束時，屆時該項授權將告失效，

- (iii) 根據新加坡上市手冊第829條發行的額外可換股證券，即使該一般授權於發行證券時可能已失效，惟有關調整不得授予持有人擁有股東未獲取的權益；或
- (iv) 因轉換(ii)及(iii)所述證券而產生的股份，即使該一般授權於該等股份發行時已失效。

#### 新加坡上市手冊第806(2)條：一般授權

一般授權須限制可發行的股份及可換股證券的總數。該限制不得超出已發行股份(不包括庫存股份及附屬公司股權)總數的50.0%，其中非按比例向現有股東發行的股份及可換股證券的總數須不超過已發行股份(不包括庫存股份及附屬公司股權)總數的20.0%。

除非新加坡上市手冊規定須獲得股東事先批准，否則發行庫存股份毋須獲得股東額外批准，亦不會計入上述限制。

除非股東延續該授權；或(b)在股東大會上，股東撤銷或修改該項授權，以上述較早發生者為準。

**新加坡上市手冊第806(6)條：一般授權**

除非發生下列事件(以較早者為準)，否則一般授權將仍然生效：

- (a) 於通過決議案後發行人的首屆股東週年大會結束。根據於該大會上通過的普通決議案，授權可無條件或有條件續期；或
- (b) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂一般授權。

**新加坡上市手冊第824條：發行公司認股權證及其他可換股證券**

每次並非根據一般授權而發行的公司認股權證或其他可換股證券須由股東於股東大會特別批准。

**上市規則第13.36(5)條：配售證券以收取現金**

如屬配售證券以收取現金對價，而有關價格較證券的基準價折讓20%或以上，則發行人不得根據上市規則第13.36(2)(b)條所給予的一般授權發行任何證券；上述的基準價，指下列兩者中的較高者：

- (a) 簽訂有關配售協議或其他涉及建議根據一般授權發行證券的協議當日的收市價；及

**新加坡上市手冊第811條：發行股份、公司認股權證及可換股證券以獲取現金(供股除外)**

- (1) 股份發行價格不得超出簽署配售或認購協議的完整交易日於新交所完成交易的加權平均價折讓的10.0%。倘於某個完整交易日發行人的股份無法交易，則加權平均價須根據上個交易日至簽署配售協議時的已完成交易釐定。
- (2) 發行公司認股權證或其他可換股證券須遵守下列規定：

(b) 下述三個日期當中最早一個日期之前五(5)個交易日的平均收市價：

- (i) 公佈配售或涉及建議根據一般授權發行證券的交易或安排之日；
- (ii) 簽訂配售協議或其他涉及建議根據一般權發行證券的協議之日；及
- (iii) 訂定配售或認購價格之日，

除非發行人能令香港聯交所信納：發行人正處於極度惡劣財政狀況，而唯一可以拯救發行人的方法是採取緊急挽救行動，該行動中涉及以較證券基準價折讓20%或以上的價格發行新證券；或發行人有其他特殊情況。凡根據一般授權發行證券，發行人均須向香港聯交所提供有關獲配發股份人士的詳細資料。

### 上市規則第15.02條：期權、認股權證及類似權利

所有認股權證於發行或授予之前，必須獲得香港聯交所批准；以外，如屬可認購股本證券的認股權證，另須獲得股東在股東大會上批准。如無特殊情況(例如重組以挽救公司)，則必須符合下列規定，香港聯交所方會批准發行或授予可認購證券的認股權證：

- (1) 行使認股權證而將予發行的證券，與行使任何其他認購權(假定所有該等權利即時予以行使，而不論該項行使是否可獲許可)而發行的所有其他股本證券合併計算時，不得超逾該等認股權證發行時發行人已發行股份的

(a) 倘換股價已確定，則該價格不得較簽署配售或認購協議前相關股份當時市價折讓10.0%以上；及

(b) 倘換股價根據公式釐定，則定價公式的任何折讓不得超出換股前相關股份當時市價的10.0%。

(3) 倘發行股份、公司認股權證或其他可換股證券已獲股東特別批准，則第811(1)條及(2)條不適用。

(4) 倘已獲股東特別批准，則通函須載有以下各項：

(a) 新加坡上市手冊第810條所規定的資料；及

(b) 釐定折讓的基準。

### 新加坡上市手冊第824條至832條：發行公司認股權證及其他可換股證券

#### 第824條

每次並非根據一般授權而發行的公司認股權證或其他可換股證券須由股東於股東大會特別批准。

#### 第825條

為於股東大會獲得股東的批准，寄予股東的通函須載有發行人董事會就發行公司認股權證或可換股證券的推薦建議及作出推薦建議的基準。

#### 第826條

倘申請公司認股權證或其他可換股證券上市，則新交所一般要求持股量分佈足以形成一個有秩序的證券市場。作為指引，新交所預期各類別的公司認股權證有至少100名認股權證持有人。



20.0%。就前述上限而言，符合上市規則第17章規定的僱員或行政人員股份計劃而授予的期權不會計算在內；及

- (2) 該等認股權證的到期日，由發行或授予日期起計，不得少於一(1)年且不得多於五(5)年，並且不得轉換為其他可認購證券的權利，而該等權利的到期日，由原認股權證的發行或授予日期起計，為少於一(1)年或多於五(5)年。

### 上市規則第15.03條

為召開上市規則第15.02條規定的會議而寄予股東的通函或通告，至少須包括：行使認股權證而可予發行證券的最高數目；認股權證的行使期及行使權開始生效的日期；行使認股權證時應付的款項；轉讓或轉傳認股權證的安排；持有人在發行人清盤時的權利；就發行人股本的變更而更改認購或購買證券的價格或數目的安排；持有人參與發行人的分發及／或其他證券發售的權利(如有)；及認股權證任何其他重要條款的概要。

### 第827條

倘有關證券(或同時成為)為以下任何一種情況，則公司認股權證或其他可換股證券或會上市：

- (1) 於新交所上市的股本證券類別；或
- (2) 於新交所認可的股票市場上市或買賣的股本證券類別。

### 第828條

每份公司認股權證須：

- (1) 給予登記持有人認購或購買發行人一(1)股股份的權利；及
- (2) 不得以美元值表示。

### 第829條

發行條款須載有下列規定：

- (1) 在供股、發行紅股或其他資本化發行的情況下，行使或轉換價及(如適用)公司認股權證或其他可換股證券的數目的調整；
- (2) 將公佈公司認股權證或其他的可換股證券的到期日，以及在到期日前至少一(1)個月向所有公司認股權證或其他可換股證券持有人寄發的到期通知；及
- (3) 股東批准發行公司認股權證或其他可換股證券後對該等證券條款作出有利於該等證券持有人的任何重大更改，惟根據發行條款作出的更改除外。

### 第830條

發行人必須根據新加坡上市手冊第829(1)條就任何調整作出公佈。

### 第831條

除根據發行條款作出更改外，發行人不得：

- (i) 延長現有公司認股權證的行使期；
- (ii) 發行新公司認股權證以取代現有公司認股權證；

- (iii) 更改現有公司認股權證的行使價；或
- (iv) 更改現有公司認股權證的行使比率。

#### 第832條

向股東寄發有關舉行股東大會以批准發行公司認股權證或其他可換股證券的通函或通告，須至少包括以下資料：

- (1) 於行使或轉換公司認股權證或其他可換股證券時，發行或轉換的相關證券的最高數目；
- (2) 可行使公司認股權證或其他可換股證券的期間及此權利的開始及到期日；
- (3) 行使公司認股權證或其他可換股證券的應付金額；
- (4) 轉讓或轉傳公司認股權證或其他可換股證券的安排；
- (5) 持有人於發行人清盤時的權利；
- (6) 更改發行人股本時更改公司認股權證或其他可換股證券認購或購買價及數目的安排；
- (7) 持有人參與發行人任何分派及／或進一步發售證券的權利(如有)；
- (8) 公司認股權證或其他可換股證券的任何其他重要條款概要；
- (9) 發行目的及發行所得款項(包括因轉換／行使公司認股權證或其他可換股證券而產生的未來所得款項)的用途；  
及
- (10) 發行對發行人的財務影響。

## 供股

## 上市規則第7.19(6)條：供股

如建議進行的供股將導致發行人的已發行股份或市值增加50.0%以上(不論單指該次供股，或與發行人在下述期間公佈的任何其他供股或公開招股合併計算：(i)緊跟建議進行供股公佈之前的十二(12)個月內；或(ii)此十二(12)個月期間之前的交易，而在此十二(12)個月期間開始執行此等供股或公開招股發行的股份包括授予或將授予股東的任何紅股、認股權證或其他可換股證券(假設全部轉換))：

- (a) 供股須待股東於股東大會上通過決議批准方可作實，而任何控股股東及其聯繫人，或(如沒有控股股東)發行人董事(不包括獨立非執行董事)及最高行政人員及其各自的聯繫人均須放棄表決贊成有關決議。發行人須在向股東寄發的通函中披露上市規則第2.17條所規定的資料；
- (b) 發行人須在向股東寄發的通函中載列建議進行的供股的目的、預期的集資總額，及所得款項的建議用途之細項

## 新加坡上市手冊第V部第8章：供股

## 新加坡上市手冊第814條：供股

- (1) 發行人如欲進行供股，須就新加坡上市手冊第704(25)條即時公佈發行，載列以下各項：
  - (a) 發行的價格、條款及目的，包括發行擬募集的所得款項金額及按百分比分配基準(如未釐定確切分配，可以百分比幅度表示)列出所得款項的計劃用途；
  - (b) 發行會否包銷；
  - (c) 進行發行的財務狀況；及
  - (d) 供股產生的新股份是否已獲或會否徵求新交所批准上市及報價。

此外，發行人須遵守新加坡上市手冊附錄8.2的披露規定。

- (2) 倘供股涉及發行可換股證券，則發行人亦須遵守新加坡上市手冊第8章第VI部。

及描述。發行人亦須載列在緊跟建議進行供股公佈之前的十二(12)個月內發行的任何股本證券的集資總額及集資所得的細項及描述、款項的用途、任何尚未使用款項的計劃用途及發行人如何處理有關款額的資料；及

- (c) 香港聯交所保留要求供股獲全數包銷的權利。

**新加坡上市手冊第815條：供股**

發行人須公佈供股所募集的所得款項的任何重大支出。

**新加坡上市手冊第816條：供股**

- (1) 根據新加坡上市手冊第816(2)條，供股須規定由有權利股東選擇給予第三方認購部分或全部可棄權證券的權利。

- (2) (a) 發行人可進行不可棄權供股：

(i) 根據股東的特別批准；或

(ii) 倘供股股份價格不超出發佈供股的完整交易日於新交所完成交易的加權平均價折讓的10.0%，須按照一般授權發行不可棄權供股的供股股份。倘於某個完整交易日發行人的股份無法交易，則加權平均價須根據上個交易日至發佈供股時的已完成交易釐定。

- (b) 不可棄權供股須遵守新加坡上市手冊第8章第V部(新加坡上市手冊第816(1)條除外)。

**新加坡上市手冊第823條：供股**

進行供股的發行人必須遵從新交所公佈的任何時間表。

**新加坡上市手冊第833條：發行公司認股權證或其他可換股證券**

下列額外規定適用於透過供股或全數包銷方式發售公司認股權證或其他可換股證券：

- (1) 發行人公佈供股或全數包銷須包括下列任何一項資料：
  - (a) 公司認股權證或其他可換股證券的行使或轉換價；或
  - (b) 釐定行使或轉換價的定價公式。此定價公式不可包括任何酌情成份，並須訂明與相關股價有關的溢價或折讓金額。
- (2) 倘採納一項定價公式：
  - (a) 倘發行未獲包銷，則發行人必須於發售完結前確定及公佈行使或轉換價；或
  - (b) 倘發行已獲包銷，則發行人必須於開始買賣未繳款供股權前確定及公佈行使或轉換價。

## 購股權計劃或股份計劃

上市規則第17章(股本證券 — 購股權計劃) 新加坡上市手冊第VIII部第8章(股本變動 — 購股權計劃或股份計劃)

上市規則第17.03條：購股權計劃的條款 新加坡上市手冊第844條：計劃條款

計劃的條款及條文須訂明(其中包括)： 計劃僅限於發行人及其附屬公司的董事及僱員參與，惟以下情況除外：

- (i) 可於所有根據計劃及任何其他計劃授出的期權予以行使時發行的證券總數，合計不得超過上市發行人(或附屬公司)於計劃批准日已發行的有關類別證券的10.0% — 可於計劃及任何其他計劃所有已授出但未行使的期權予以行使時發行的證券數目，不得超過上市發行人(或附屬公司)不時已發行的有關類別證券的30.0%。如根據上市發行人(或附屬公司)的任何計劃授出期權，會導致所發行證券超過限額，則概不得授出有關期權。根據購股權認購證券的期限由授出購股權之日起計不得超過十(10)年，且計劃的有效期限不得超過10年；
- (1) 倘發行人擁有聯營公司控制權，則發行人聯營公司的董事及僱員可參與計劃；及
- (2) 發行人母公司及其附屬公司的董事及僱員如對發行人的成就及發展有貢獻，可參與計劃。

## 新加坡上市手冊第845條：計劃條款

須列明各計劃規模、各類別或組別參與者的最高配額(如適用)以及任何一(1)名參與者的最高配額(如適用)的限制。

新交所主板發行人，不得超出下列限制：

- (ii) 除非獲股東按第17.03(4)條附註所載方式批准，否則計劃中每名參與者在任何十二(12)個月內可獲授權益上限(包
- (1) 所有計劃下可供動用的股份總數不得超過不時已發行股份(不包括庫存股

- 括已行使或未行使的期權)不得超過上市發行人(或附屬公司)已發行的有關類別證券的1.0%；及
- (iii) 行使價的釐定基準 — 計劃中行使價須至少為下列兩者中的較高者：(i)有關證券在期權授予日期(必須為營業日)的收市價(以香港聯交所日報表所載者為準)；及(ii)該等證券在期權授予日期前五(5)個營業日的平均收市價(收市價同樣以香港聯交所日報表所載者為準)。若發行人上市不足五個營業日，計算行使價時應以新發行價作為上市前營業日的收市價。
- 份及附屬公司股權)總數的15.0%；
- (2) 控股股東及其聯繫人可供動用的股份總數不得超過一項計劃下可用股份的25.0%；
- (3) 各控股股東或其聯繫人可供動用的股份數目不得超過一項計劃下可用股份的10.0%；
- (4) 發行人的母公司及其附屬公司的董事及僱員可供動用的股份總數不得超過一項計劃下可供動用股份的20.0%；及
- (5) 計劃下的最高折讓不得超過20.0%。折讓必須於一項獨立決議案中獲股東批准。

## 內幕交易

**《證券及期貨條例》第270條：內幕交易**

一般而言，除特定獲豁免外，倘有關人士與公司有關連且掌握其知悉屬關於該公司的有關資料(定義見證券及期貨條例)的資料，則《證券及期貨條例》第270條禁止該等人士進行該公司的上市證券(或其衍生工具)的交易或以其他方式慫使或促使他人進行該等上市股份(或其衍生工具)的交易。

**《證券及期貨條例》第278條：操縱證券市場**

《證券及期貨條例》第278條禁止任何人在香港或其他地方：

- (a) 直接或間接簽訂或履行兩(2)宗或以上買賣該公司證券的交易，而該等交易本身或連同任何其他交易提高或可能會提高在有關認可市場或是透過使用認可自動化交易服務交易的任何證券的價格，意圖誘使其他人士購買或認購，或不出售該公司或其相關公司的證券；
- (b) 直接或間接簽訂或履行兩(2)宗或以上買賣該公司證券的交易，而該等交易本身或連同任何其他交易降低或可能

**《證券及期貨法》第218條：禁止掌握內幕資料的關聯人士進行買賣**

如任何人士知悉或理應知悉其掌握不為公眾知悉的資料，且倘該等資料為公眾知悉則可能會對公司證券的價格或價值產生重大影響，《證券及期貨法》第218條禁止該等人士買賣該公司的證券。

該等關連人士包括：

- (1) 公司或關聯公司的高級人員；
- (2) 公司或關聯公司的主要股東；及
- (3) 擔任因下列原因合理預期可獲得內幕資料的職位之人士：
  - (i) 其本身(或其僱主或其為高級人員的所在公司)與該公司或關聯公司之間存在專業或商業關係；或
  - (ii) 為該公司或關聯公司主要股東的高級人員。



會降低在有關認可市場或是透過使用認可自動化交易服務交易的任何證券的價格，意圖誘使其他人士出售或不購買該公司或其相關公司的證券；或

- (c) 直接或間接簽訂或履行兩(2)宗或以上買賣該公司證券的交易，而該等交易本身或連同任何其他交易維持或穩定或可能會維持或穩定在有關認可市場或是透過使用認可自動化交易服務交易的任何證券的價格，意圖誘使其他人士出售、購買或認購或不出售、不購買或不認購該公司或其相關公司的證券。

**《證券及期貨法》第219條：禁止掌握內幕資料的關聯人士進行買賣**

如任何人士(並非《證券及期貨法》第218條所述關聯人士)知悉或理應知悉其掌握不為公眾知悉的資料，且倘該等資料為公眾知悉則可能會對公司證券的價格或價值產生重大影響，《證券及期貨法》第219條禁止該等人士買賣該公司的證券。

**《證券及期貨法》第198(1)條：證券市場操縱**

任何人士均不得直接或間接就一間公司的證券達成、參與、干預或進行兩(2)宗或以上交易，即已經具有或可能具有提高、降低、維持，或穩定公司證券於證券市場價格作用的交易，意圖誘使其他人士認購、購買或出售該公司或其相關公司的證券。

## 董事會組成

## 上市規則第3.10及8.12條：董事會組成

發行人的各董事會必須包括至少三(3)名獨立非執行董事；其中至少一(1)名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。

申請在香港聯交所作主要上市的新申請人，須有足夠的管理層人員在香港。此一般是指該申請人至少須有兩(2)名執行董事通常居於香港。

## 《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)第2條：董事會組成及指引

董事會應穩健及獨立，且獨立董事至少構成董事會三分之一的成員。

下列情況下，獨立董事應至少構成董事會一半成員：

- (a) 董事會主席(「主席」)及行政總裁(或同等職位)(「行政總裁」)為同一人士；
- (b) 主席及行政總裁為直系家庭成員；
- (c) 主席為管理層人員；或
- (d) 主席並非獨立董事。

## 上市規則第3.21、3.22條及附錄十四第C.3段：審核委員會

各上市發行人必須設立審核委員會，其成員須全部是非執行董事。審核委員會至少要有三(3)名成員，其中又至少要有一(1)名是具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長的獨立非執行董事。

## 《企業管治守則》第12條：審核委員會

董事會須設立審核委員會(「審核委員會」)，列出該委員會的書面職權範圍，清晰確定該委員會的權力及職責。

根據《企業管治守則》指引12.1，審核委員會應包括至少三名(3)董事，其中大多數成員，包括主席，須為獨立人士。審核委員

審核委員會的成員必須大多數為上市發行人的獨立非執行董事，出任主席者亦必須是獨立非執行董事。

發行人的董事會，必須按照上市規則第3.21條及附錄十四第C.3段規定，批准及列出審核委員會的書面職權範圍。

### 上市規則第3.25、3.26條及附錄十四第B.1段：薪酬委員會

發行人必須設立薪酬委員會，並由獨立非執行董事出任主席，大多數成員須為獨立非執行董事，且制定具體的職權範圍，清晰確定該委員會的權力及職責，包括上市規則附錄十四第B.1.2段所載職權範圍。

董事會必須批准及列出薪酬委員會的書面職權範圍，清晰確定該委員會的權力及職責。

會的所有成員均應為非執行董事。董事會應於公司年報披露審核委員會成員姓名及審核委員會的主要職權範圍，詳細列明董事會授予的職責及權力。

根據《企業管治守則》指引12.2，董事會應確保審核委員會各成員具備適當資格，可履行職責。由於董事會在作出業務判斷的過程中須具備有關資質，至少須有兩(2)名審核委員會成員(包括審核委員會主席)具備會計或相關的財務管理專長或經驗。

### 《企業管治守則》第7條：薪酬委員會

在制定執行人員薪酬政策及固定個人董事薪酬方案方面，應具備正式及透明的程序。董事不得參與其自身薪酬的決策。

根據《企業管治守則》指引7.1，董事會須設立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，制定書面職權範圍，明晰其權利及職責。薪酬委員會應包括至少三(3)名董事，該等董事(包括主席)的大多數須具獨立身份。薪酬委員會的所有成員均須為非執行董事。此舉乃為最大程度降低任何潛在權益糾紛的風險。董事會應於公司年報披露薪酬委員會成員姓名及薪酬委員會的主要職權範圍，詳細列明董事會授予的職責及權力。

**上市規則附錄十四第A.5.1及A.5.2段：提名委員會**

發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。

成立提名委員會時須訂立具體的書面職權範圍，清楚說明其職權和責任。

**《企業管治守則》第4條：董事會組成**

委任及再度委任董事會董事程序須正式透明。

根據《企業管治守則》指引4.1，董事會須設立提名委員會（「提名委員會」）就所有董事會委任向董事會作出推薦意見，並以書面形式明晰其權利及職責。提名委員會須包括至少三(3)名董事，該等董事（包括主席）的大多數須具獨立身份。首席獨立董事（如有），須為提名委員會成員。董事會應於公司年報披露提名委員會成員姓名及提名委員會的主要職權範圍，詳細列明董事會授予的職責及權力。

**有利益關係人士交易或關連交易****上市規則第十四A章：(關連交易)**

上市規則第十四A章訂明發行人與若干特定人士（包括關連人士）之間達成的交易的各種情況，除非另行獲豁免，否則該等交易須遵守股東批准、年度審查及披露的規定。

**新加坡上市手冊第9章(有利益關係人士交易)**

新加坡上市手冊第9章適用於本公司，當中訂明在險實體（定義見新加坡上市手冊）與有利益關係人士（定義見新加坡上市手冊）之間的交易情形須予披露或須獲股東事先批准。

## 上市規則第14A.07及14A.24條：釋義

「關連人士」指包括上市發行人或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東；過去十二(12)個月曾任上市發行人或其任何附屬公司董事的人士；中國發行人或其任何附屬公司的監事；任何上述人士的聯繫人；關連附屬公司；或被香港聯交所視為有關連的人士。

「財務資助」包括授予信貸、借出款項或就貸款作出賠償保證、擔保或抵押；

「交易」包括資本性質和收益性質的交易，不論該交易是否在上市發行人集團的日常業務過程中進行。這包括以下類別的交易：

- (a) 上市發行人集團購入或出售資產，包括視作出售事項；
- (b) 涉及上市發行人集團授出、接受、轉讓、行使或終止一項選擇權，以購入或出售資產，又或認購證券的任何交易；或發行人集團決定不行使選擇權，以購入或出售資產，又或認購證券的任何交易；
- (c) 簽訂或終止融資租賃或營運租賃或分租；

## 新加坡上市手冊第904條：釋義

就第9章而言，下列定義適用：

(1) 「經批准交易所」指根據新加坡上市手冊第9章的類似準則，涵蓋在與有利益關係人士交易中保障股東權益的規則的證券交易所；

(2) 「在險實體」指：

- (a) 發行人；
- (b) 未於新交所或經批准交易所上市的發行人的附屬公司；或
- (c) 未於新交所或經批准交易所上市的發行人的聯營公司，惟以上市集團或上市集團及其有利益關係人士於該聯營公司擁有控制權為限。

(3) 「財務資助」包括：

- (a) 借出或借入款項、就已產生債務作出擔保或提供質押或擔保人就擔保或提供質押作出賠償保證；及
- (b) 寬免債務、解除或忽略執行另一方責任或承擔另一方債務。

(4) 「有利益關係人士」指：

- (a) 發行人的董事、首席執行官或控股股東；或

- (d) 作出賠償保證，或提供或接受財務資助；
- (e) 訂立協議或安排以成立任何形式的合營公司實體(如以合夥或以公司成立)或進行任何其他形式的合營安排；
- (f) 發行上市發行人或其附屬公司的新證券；
- (g) 提供、接受或共用服務；或
- (h) 購入或提供原材料、半製成品及／或製成品。
- (b) 任何該等董事、首席執行官或控股股東的聯繫人。
- (5) 「有利益關係人士交易」指在險實體與有利益關係人士之間的交易。
- (6) 「交易」包括：
- (a) 提供或接收財務資助；
- (b) 收購、出售或租賃資產；
- (c) 提供或接收服務；
- (d) 發行或認購證券；
- (e) 授出或獲授購股權；及
- (f) 建立合營公司或共同投資；
- 無論是否於日常業務過程中進行，且無論是否直接或間接訂立(例如，透過一名或多名中間實體)。
- (7) 「防禦型基金」指：
- (a) 向在險實體董事或高級行政人員提供貸款以應對已產生或將產生開支：
- (i) 針對在險實體人士因任何所稱過失、違約、瀆職或失信

面臨任何刑事或民事訴訟進行抗辯；或

(ii) 有關救濟申請；或

(iii) 針對監管機構因在險實體任何所稱過失、違約、瀆職或失信作出調查或監管機構擬將就此執行的任何行動進行抗辯；或

(b) 能使董事或高級行政人員避免產生相關開支的任何行動。

**上市規則第14A.35至37條、第14A.49、14A.71及14A.76條：有關關連交易的申報、公告及獨立股東批准的規定**

**第14A.35、14A.36及14A.47條**

倘擬進行任何關連交易，須於協定關連交易條款後盡快公佈有關交易，並向股東發出通函，提供有關交易資料。交易須事先獲股東於股東大會上批准方可進行，除非根據上市規則另行獲豁免。

**新加坡上市手冊第905條：一般規定**

(1) 發行人須就價值等於或超過該集團最近期經審核有形資產淨值3.0%的任何有利益關係人士交易作出即時公佈。

(2) 倘於同一財政年度與同一有利益關係人士訂立的所有交易的總價值等於或超過該集團最近期經審核有形資產淨值的3.0%，則發行人須就於該財政年

**第14A.37、14A.73及14A.76條**

若干交易類別可獲豁免遵守股東大會的規定，且香港聯交所可能接受股東的書面批准，另外若干交易僅須遵守披露規定。於上市規則的其他豁免之中，按照一般商業條款進行的一次關連交易將構成第14A.76(1)條下的符合最低豁免水平的交易。倘每項百分比率(盈利比率除外)均低於0.1%或1.0%(倘關連交易僅涉及發行人的附屬公司的關連人士)，或每項百分比率(盈利比率除外)低於5.0%及總對價低於3,000,000港元，則該交易獲豁免遵守股東批准、年度審查及所有披露的規定。

**香港《上市規則》第14A.49及14A.71條：申報規定**

上市發行人刊發的年度報告必須包括於該財政年度進行的下列關連交易資料(包括根據往年簽訂的協議進行的持續關連交易)：

(1) 交易日期；

度與該同一有利益關係人士訂立的最新交易及所有日後交易作出即時公佈。

(3) 第905(1)及(2)條不適用於任何金額低於100,000新元的交易。

**新加坡上市手冊第906條：一般規定**

(1) 發行人須就任何有利益關係人士交易的價值等於或超過以下金額時獲得股東的批准：

(a) 集團最近期經審核有形資產淨值的5.0%；或

(b) 集團最近期經審核有形資產淨值(當與同一有利益關係人士於同一財政年度內訂立的其他交易合計)的5.0%。然而，已獲股東批准的交易，或須獲股東批准的另一項交易合計的交易，毋須計入任何隨後的總額。

(2) 新加坡上市手冊第906(1)條不適用於任何金額低於100,000新元的交易。



- (2) 交易各方及其關連關係的描述； **新加坡上市手冊第907條：一般規定**
- (3) 交易及其目的之簡述； 發行人必須於其年度報告披露回顧財政年度內訂立的有利益關係人士交易的總價值。
- (4) 總對價及條款； 有利益關係人士的名稱及與同一有利益關係人士訂立有利益關係人士交易的相應總價值須以所規定格式呈列。
- (5) 關連人士於交易所佔利益的性質及程度；及
- 新加坡上市手冊第920條：一般授權**
- (6) 如屬持續關連交易：
- (a) 上市發行人獨立非執行董事按第14A.55條所述之事宜作出確認；及
- (1)發行人可就具營業額或貿易性質的經常交易或日常營運所必需的交易(如買賣供應品及原料)徵求股東一般授權，惟買賣資產、企業或業務的交易除外。一般授權須每年更新。
- (b) 上市發行人董事會就其核數師是否已按第14A.56條所述之事宜作出確認的聲明。
- (a) 發行人必須：
- (i) 於其年度報告披露一般授權情況，並列明財政年度內根據一般授權進行的交易的總價值的詳情。披露須按新加坡上市手冊第907條所載格式作出；及
- (ii) 於有關公佈報告的規定時限內公佈根據新加坡上市手冊第705條須申報的有關財政期間根據一般授

權進行的交易的總價值。披露須按新加坡上市手冊第907條所載格式作出。

- (b) 徵求一般授權的股東通函必須載有：
- (i) 將與在險實體交易的有利益關係人士的類別；
  - (ii) 根據授權擬進行的交易的性質；
  - (iii) 在險實體的理據及利益；
  - (iv) 釐定交易價的方式或程序；
  - (v) 獨立財務顧問就(iv)所述的方式或程序是否足以確保該等交易將按一般商業條款進行且不會損害發行人及其少數股東利益所發表的意見；
  - (vi) 審核委員會的意見(倘其持有與獨立財務顧問不同的意見)；
  - (vii) 發行人就倘(iv)所述的方式或程序不合適將會向股東獲取新的授權而發表的聲明；及
  - (viii) 涉及有利益關係人士將放棄並承

諾確保其聯繫人將放棄就批准交易的決議案投票的聲明。

- (c) 一般授權的更新毋須取得獨立財務顧問的意見，惟審核委員會須確認：
  - (i) 釐定交易價的方式或程序自上一次股東批准以來並無變動；且
  - (ii) 新加坡上市手冊第920(1)(c)(i)條所述的方式或程序足以確保交易將按一般商業條款進行且不會損害發行人及其少數股東的利益。
- (d) 根據一般授權進行的交易毋須單獨受新加坡上市手冊第905及906條的規限。

#### 上市規則第14A.81條：將交易合併計算

如有連串關連交易全部在同一個十二(12)個月期內進行或完成，又或相關交易彼此有關連，香港聯交所會將該等交易合併計算，並視作一(1)項交易處理。上市發行人須遵守適用於該等關連交易在合併後所屬交易類別的關連交易規定。如關連交易屬

#### 新加坡上市手冊第908條：一般規定

詮釋就新加坡上市手冊第905及906條合計的詞彙「同一有利益關係人士」時，以下內容適用：

- (1) 在險實體與有利益關係人士(為同一集團的成員公司)的交易被視作在險實體與同一有利益關係人士的交易。

連串資產收購，而合併計算該等收購或會構成一項反向收購行動，該合併計算期將會是二十四(24)個月。

#### 上市規則第14A.82條：將交易合併計算

香港聯交所在決定是否將一系列關連交易合併計算時，將會考慮的因素包括：

- (1) 該等交易是否為上市發行人集團與同一方進行，或與互相有關連的人士進行；
- (2) 該等交易是否涉及收購或出售某項資產的組成部分或某公司(或某公司集團)的證券或權益；或
- (3) 該等交易會否合共導致上市發行人集團大量參與一項新的業務活動。

#### 上市規則第14A.83條：將交易合併計算

香港聯交所可將所有與同一關連人士進行的持續關連交易合併計算。

#### 上市規則第14A.84條：將交易合併計算

如遇到下列情況，發行人必須在上市發行人集團簽訂任何關連交易前先行諮詢香港聯交所：

- (1) 該交易及上市發行人集團在之前十二(12)個月內簽訂或完成的任何其他關

- (2) 倘有利益關係人士(為集團的成員公司)上市，則其與在險實體的交易毋須與在險實體與同一集團的其他有利益關係人士間的交易合計，惟以上市有利益關係人士與其他上市關係人士各有董事會，其大部分董事不重疊，並通常不按其他有利益關係人士及彼等聯繫人的指示行事，且兩者各有成員完全不同的審核委員會為限。

#### 新加坡上市手冊第918條：股東批准

倘一項交易須經股東批准，則其須於交易訂立前獲得批准，倘該交易須待有關批准後，方可作實，則須於完成交易前獲得批准。

#### 新加坡上市手冊第919條：股東批准

在獲得股東批准的會議上，有利益關係人士及其任何聯繫人不得就決議案投票表決，亦不接受代理人委任事宜，除非下達有關投票的特定指令。

連交易，存有第14A.82條所述的任何情況；或

- (2) 該交易及上市發行人集團所簽訂的任何其他交易，涉及在發行人的控制權(定義見香港《收購守則》)轉手後的二十四(24)個月內，向一名(或一組)取得上市發行人控制權的人士(或其任何聯繫人)收購資產。

#### 上市規則第14A.85條：將交易合併計算

上市發行人須提供資料予香港聯交所，讓聯交所決定是否將交易合併計算。

#### 上市規則第14A.86條：將交易合併計算

即使上市發行人並沒有事先諮詢香港聯交所，香港聯交所仍可將上市發行人的關連交易合併計算。

#### 上市規則第14A.76、第14A.89條及第14A.92至14A.101條：豁免

可豁免遵守關連交易規定的關連交易包括：

- (1) 符合最低豁免水平的交易；
- (2) 若干情形下的財務資助；
- (3) 倘(a)關連人士以股東之身份按比例獲發行新證券；(b)關連人士以供股或公

#### 新加坡上市手冊第915條：例外情況

以下交易毋須遵守第新加坡上市手冊第905、906及907條：

- (1) 向全體股東按比例基準派付股息，拆細股份，以紅股發行方式發行證券，優先發售，或場外收購發行人的股份，

- 開發售的形式認購證券；(c)根據購股權計劃向關連人士發行證券；或(d)根據「先舊後新配售及認購」發行證券，則上市發行人或其附屬公司發行新證券；
- (4) 在香港聯交所進行的買賣；
- (5) 上市發行人或其附屬公司在香港聯交所或認可證券交易所或根據《股份回購守則》的全面收購向關連人士回購證券；
- (6) 上市發行人的董事與上市發行人或其附屬公司訂立服務合約，或為上市發行人或其附屬公司董事針對於履行董事責任過程中可能產生須向第三方承擔的責任購置及維持保險；
- (7) 按照一般或較佳商業條款於一般及普通業務過程中收購(作為顧客)或向關連人士出售消費品或服務，而該等商品或服務(a)屬一般供應自用或消費的類別；(b)由買方自用或消費；(c)由買方消費或使用時的狀態，與買方購買時相同；及(d)按不得優於給予獨立第三方的條款(就關連人士而言)或不遜於獨立第三方提供的條款(就上市發行人集團而言)購買於日常業務過程中供應則更為有利；
- 包括行使根據優先發售授出的權利、購股權或公司認股權證；
- (2) 根據新交所批准的僱員購股權計劃授出購股權，以及因行使該等購股權而發行證券；
- (3) 在險實體與被投資公司的交易，其中利益關係人士於被投資公司的權益(透過發行人持有除外)低於5.0%；
- (4) 於公開市場進行的有價證券交易，而發行人於交易時不知交易對手的身份；
- (5) 在險實體與利益關係人士就提供貨物或服務的交易，倘：
- (a) 貨物或服務以固定或分批方式公開報價出售或提供；及
- (b) 出售價格一致適用於所有客戶或同類客戶。
- 該等交易包括電訊及郵寄服務、公用設施服務及於零售店銷售固定價格貨物。
- (6) 由持牌金融機構或新加坡金融管理局

- (8) 上市發行人與關連人士之間按成本基準共用行政管理服務；
- (9) 與被動投資者的聯繫人進行的交易；及
- (10) 與附屬公司的關連人士進行的交易。
- 批准的金融機構按一般商業條款於日常業務過程中提供財務資助或服務；
- (7) 接受由持牌金融機構或新加坡金融管理局批准的金融機構按一般商業條款於日常業務過程中提供的財務資助或服務；
- (8) 董事袍金及酬金，以及受僱薪酬(不包括「金降落傘」付款)。
- (9) 針對董事及高級行政人員擔任在險實體高級職員的職責所附帶責任作出的保險及彌償，以新加坡公司法許可的範圍為限且不論在險實體是否受新加坡公司法規限。
- (10) 有關在險實體董事及高級行政人員的防禦型基金，以新加坡公司法第163A及163B條許可的範圍為限且不論在險實體是否受新加坡公司法規限，惟在新加坡公司法第163B條許可防禦型基金的情況下，有關防禦型基金可於監管機構採取行動後償還。就此而言，

於新加坡公司法第163A及163B條提述的「董事」應被視作提述「董事及高級行政人員」。

**新加坡上市手冊第916條：例外情況**

以下交易毋須遵守新加坡上市手冊第906條：

- (1) 倘條款獲獨立估值支持，則訂立或更新期限不超過三(3)年的房地產租賃或租約；
- (2) 與有利益關係人士投資合營企業，倘：
  - (a) 風險及收益按比例分配予合營企業各方的股權；
  - (b) 發行人通過公佈確認，其審核委員會認為合營企業的風險及收益按比例分配至合營企業各方的股權，以及合營企業的條款不損害發行人及其少數股東的利益；及
  - (c) 在險實體加入合營企業之前，有利益關係人士於合營企業並無現有股權。



- (3) 提供貸款予具有利益關係人士的合營企業，倘：
  - (a) 貸款由合營企業全體合營方按彼等的股權比例及相同條款提供；
  - (b) 在險實體加入合營企業之前，有利益關係人士於合營企業並無現有股權；及
  - (c) 發行人透過公佈確認，其審核委員會認為：
    - (i) 提供貸款不損害發行人及其少數股東的利益；及
    - (ii) 合營企業的風險及收益按比例分配至合營企業各方的股權，以及合營企業的條款不損害發行人及其少數股東的利益。
- (4) 透過公開招標將合約授予有利益關係人士，倘：
  - (a) 頒授在險實體公佈下列資料：

- (i) 所有已提交競標的價格；
  - (ii) 說明選擇中標的基準；及
- (b) 上市競標人(倘競標人未上市，則其上市母公司)及上市頒授人(倘頒授人未上市，則其上市母公司)均有董事會，其大多數董事均有所不同，並通常不按有利益關係的人士或彼等聯繫人的指示行事，且兩者均有成員完全不同的審核委員會。
- (5) 接收由有利益關係的人士透過公開投標的方式授予的合約，倘：
- (a) 競標在險實體公佈所有已提交競標的價格；及
  - (b) 上市競標人(倘競標人未上市，則其上市母公司)及上市頒授人(倘頒授人未上市，則上市母公司)均有董事會，其大多數董事均有所不同，並通常不按有利益關係的人士或彼等聯繫人的指示行事，且兩者均有成員完全不同的審核委員會。

## 財務業績刊發前董事進行買賣的限制

上市規則附錄十第A3、B8及C14條：上市發行人董事進行證券交易的標準守則

新加坡上市手冊第1207(19)(c)條：證券交易

## 第A3條

在上市發行人刊發財務業績當天及以下期間，其董事不得買賣其所屬上市發行人的任何證券：

上市發行人及其高級職員在公佈公司財政年度首三(3)個季度各季度財務報表前兩(2)週開始的期間，以及於公佈公司全年財務報表前一(1)個月(如須公佈季度財務報表)，或於公佈公司半年及全年財務報表前一(1)個月(如毋須公佈季度財務報表)不得買賣上市發行人的證券。

緊接年度業績刊發日期前六十(60)日期間內，或有關財政年度末起至業績刊發之日止期間(以較短者為準)；及

緊接刊發季度業績(如有)及半年度業績日期前三十(30)日期間內，或有關季度或半年度期間末起至業績刊發之日止期間(以較短者為準)，

但下文第C14條所述的特殊情況除外。在任何情況下，董事均須遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(《董事交易守則》)第B.8及B.9條所規定的程序。

上市發行人須在根據第A3條規定禁止董事進行買賣的各期間開始前通知香港聯交所。有關期間將包括延遲刊發業績公告的任何期間。

**第C14條**

若董事擬在特殊情況下出售或以其他方式處置其所屬上市發行人的證券，而有關出售或處置屬《董事交易守則》所禁止者，有關董事需遵守《董事交易守則》第B.8條有關書面通知及確認的條文。在出售或處置該等證券之前，有關董事必須讓董事會主席（或董事會指定的董事）確信情況屬特殊，而計劃中的出售或處置是該董事唯一可選擇的合理行動。此外，上市發行人亦需在可行的情況下，盡快書面通知香港聯交所有關董事出售或處置證券的交易，並說明其認為情況特殊的理由。於該等出售或處置事項完成後，上市發行人必須立即按照上市規則第2.07C條的規定刊登公告披露有關交易，並在公告中說明主席（或指定董事）確信有關董事是在特殊情況下出售或處置發行人的證券。

**第B8條**

根據《董事交易守則》，董事於未書面通知主席或董事會為此而指定的另一名董事（該董事本人以外的董事）及接獲註明日期的確認書之前，均不得買賣上市發行人的任何證券。主席如欲買賣上市發行人證券，則必須在交易之前先在董事會會議上通知董事會，或通知董事會為此而指定的另一

名董事(其本人以外的董事)，並須接獲註明日期的確認書後方可進行買賣。所指定的董事在未通知主席及接獲註明日期的確認書之前，亦不得買賣上市發行人任何證券。

在各情況下，(a)須於有關董事要求批准買賣有關證券後五(5)個營業日內回覆有關董事；及(b)按上文(a)項獲准買賣證券的有效期，不得超過接獲批准後五(5)個營業日。

### 第B9條

上市發行人內部制訂的程序，最低限度須規定上市發行人需保存書面記錄，證明已根據《董事交易守則》第B.8條規定發出適當的通知並已獲確認，而有關董事亦已就該事宜收到書面確認。

## II. 收購責任

### 新加坡守則

新加坡守則規管收購公眾公司股份事宜，並載有可能延遲、阻止或阻礙未來收購本公司或本公司控制權變動的若干條文。倘任何人士單獨或連同其他一致行動人士收購本公司30.0%或以上具投票權股份，或倘該人士單獨或連同其他一致行動人士持有本公司30.0%至50.0%（包括首尾）具投票權股份，而其（或與其一致行動人士）於任何六（6）個月期間增購佔超過本公司1.0%的具投票權股份，則必須根據《新加坡收購守則》的規定就餘下具投票權股份延長收購要約，惟已取得新加坡證券業協會的同意者除外。

「一致行動人士」包括個人或公司，彼等根據協議或諒解備忘錄（無論是否正式）透過彼等任何一方收購某公司股份，合作取得或鞏固對該公司的實際控制。在不影響本釋義的一般適用範圍的原則下，下列個人及公司被推定與彼此一致行動（除非能夠提供相反證據）。該等人士如下：

- (a) (i)一間公司及其母公司、附屬公司或同系附屬公司（「**關連公司**」）；(ii)該公司及其關連公司的任何聯營公司、其聯營公司包括任何該等公司的公司，以及就收購投票權而向上述任何公司提供財務資助的任何人士（不包括日常業務過程中的往來銀行）；
- (b) 一間公司及其董事（連同彼等的近親、關連信託及任何董事、彼等的近親及關連信託所控制的公司）；
- (c) 一間公司及其退休金計劃及僱員股份計劃；
- (d) 具有任何投資公司、單位信託或其他基金的人士，而該人士酌情管理其投資，但僅就該人士管理的投資賬戶而言；
- (e) 財務或其他專業顧問（包括其股票經紀）及有關下列股權的客戶(i)作為顧問控制、受控制或受共同控制的人士及(ii)該顧問酌情管理的所有基金，顧問的股權及於該客戶任何基金總計達10.0%或以上的客戶股本權益；

- (f) 公司董事(連同彼等的近親、關連信託及任何該等董事、彼等的近親及關連信託所控制的公司)，該公司須受要約規限或董事有理由相信對該公司而言發出真誠要約可能屬迫切；
- (g) 合夥人；及
- (h) (i)一名個人及其近親及關連信託；(ii)慣於根據其指示行事的任何人士；(iii)受該個人、其近親、其關連信託、或慣於根據其指示行事的任何人士控制的公司；及(iv)就收購具投票權股份而向任何上述對象提供財務資助的任何人士(不包括日常業務過程中的往來銀行)。

強制性收購必須以現金或現金替代物進行，其金額不得少於收購人或與收購人一致行動的各方於要約期間及緊接觸發強制性收購責任的股份收購前六(6)個月內就股份所支付的最高價格。

根據《新加坡收購守則》，倘一間公司的實際控制權被一名人士或多名一致行動人士收購或合併，則一般須對所有其他股東進行全面收購。收購人必須對受要約公司同一類別的所有股東一視同仁。基本要求為獲提呈收購要約的公司股東須獲得充分資料、意見及時間，以使彼等能就要約作出知情決定。不得向彼等隱瞞任何有關資料。

緊隨收購結束後，根據新加坡《公司法》第215條，倘收購人收購受要約公司不少於90.0%的股份，可向異議股東發出通知，要求異議股東向收購人出售其股份。在計算90%上限時，不包括收購人於收購日期持有或收購的股份。通知須在收購獲批准後兩(2)個月內發出。因此，股份將被收購的異議股東可在若干期限內向法院申請頒令，指出收購人無權收購股份。在收購人可收購少數股東股份但卻沒有收購的情況下，少數股東在收到收購人通知得知收購人已收購受要約公司90%的股份日期起三(3)個月內，可向收購人發出通知，要求收購人收購股份。屆時，收購人有權(其中包括)按收購期間收購其他股份的相同條款收購股東的股份。

**香港《公司收購、合併及股份回購守則》(「香港《收購守則》」)**

股本證券在香港首次上市的公眾公司屬於香港《收購守則》監管架構範圍。香港《收購守則》不具有法律強制性。其目的是為有意或已涉及影響香港公眾公司的收購及合併事項的公司及其顧問提供指引。

香港《收購守則》的目標是確保公平對待受收購、合併及股份回購影響的股東。其要求及時披露足夠信息，使股東能對任何要約的利益作出知情決定。其亦提供了有秩序的架構，以管限收購、合併及股份回購活動。

香港《收購守則》規管收購受要約公司、潛在受要約公司或控制權可能改變或被合併的相關公司的股份(無論透過收購、合併還是股份回購的方式)。控制權現時定義為持有或合共持有公司30.0%或以上投票權(無論有關持股是否構成實質控制)。

香港《收購守則》亦不僅適用於收購人及受要約公司，亦適用於與收購人「一致行動」的人士。根據香港《收購守則》，「一致行動人士」指「根據協議或諒解備忘錄(無論是否正式)，通過由任何彼等收購公司任何投票權積極合作以取得或鞏固對公司的控制權」的人士。香港《收購守則》亦訂明被視為與同一類別其他人士一致行動人士(除非能夠提供相反證據)的類別。

香港《收購守則》規定，向受要約公司的每類權益股本(不論該類權益股本是否附有投票權)的持有人以及向該人或與其一致行動的人持有的任何一類有投票權的非權益股本的股份持有人，作出強制性全面收購(除非證券及期貨事務監察委員會行政人員已授出豁免)，即任何人士或一組一致行動的人士(a)無論是否透過一段時期內一連串交易獲得一間公司的控制權(即30.0%或以上的投票權)，或(b)已持有一間公司30.0%至50.0%投票權，須於截至及包括有關收購日期之前的十二(12)個月期間收購目標公司逾2.0%的投票權。

在上述任何情況下，須向股東作出要約。要約須以現金形式作出或以現金替代物補充，且不低於要約人(或與其一致行動的人士)在要約期及其開始前六(6)個月內支付受要約人公司類別股份的最高價格。



## A. 有關本公司及附屬公司的進一步資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於1984年3月31日根據《公司法》在新加坡註冊成立為有限公司，名為「Summit Audio Enterprise Pte Ltd」。我們於1991年6月19日易名為「Summit Audio Industries Pte Ltd」及於1994年12月30日易名為「SM Summit Holdings Limited」，並於2011年8月1日易名為「勝捷企業有限公司」。本公司已於2017年5月25日在香港設立營業地點，地址為香港皇后大道中99號中環中心57樓5705室，並於2017年6月22日根據《公司條例》第16部註冊成為一間非香港公司。羅拔臣律師事務所已獲委任為本公司授權代表，代表我們在香港接收傳票及通告。我們於香港接收傳票及通告的地址為香港皇后大道中99號中環中心57樓5705室。

由於本公司於新加坡註冊成立，故其經營受新加坡相關法例法規的規限。本公司組織章程包括組織章程。本公司組織章程各條款及新加坡法例主要條文的概要載於本招股章程附錄四，香港及新加坡若干適用法例法規的主要差別則載於本招股章程附錄五。

### 2. 本公司股本變動

於最後實際可行日期，本公司已發行股本為190,246,954.68新元（包括庫存股份），已發行股份數目為824,228,224股（包括庫存股份）。

於2017年11月22日，19,449,600股由本公司持作庫存股份的庫存股份已根據公司法第76K條註銷，因此，本公司已發行股本及已發行股份總數分別為186,264,122.11新元及804,778,624股。

除上文所披露者外，本招股章程日期前兩年內，本公司股本並無任何變動。

於最後實際可行日期，本公司並無任何創辦人股份、管理層股份、庫存股份或遞延股份。

### 3. 股東於2017年4月26日舉行的本公司股東大會上通過的決議案

於本公司於2017年4月26日舉行的股東週年大會上，通過了股東決議案，據此，根據《公司法》第161節及新加坡上市手冊第806條，董事已授出一般授權（「股份發行授權」）予：

- (i) 透過供股、紅股或其他方式發行本公司股本中股份；及／或
- (ii) 作出或授出要約、協議或期權（統稱「工具」）要求或將會要求於任何時候根據有關條款及條件就有關目的向本公司董事全權酌情認為合適的有關人士發行股份，包括但不限於新增及發行（以及調整）認股權證、債權證或其他可轉換為股份的工具；及
- (iii) （儘管決議案賦予的授權可能不再有效）於決議案生效時根據本公司董事所作出或授出之任何工具發行股份，

規定：

- (1) 根據本決議案將予發行股份總數（包括根據本決議案所作出或授出的工具將予發行的股份）不得超過本公司股本中已發行股份總數（不包括庫存股份）的百分之五十（50%），其中將予發行的股份總數（按比例向本公司股東發行者除外）不得超過本公司股本中已發行股份總數（不包括庫存股份）的百分之二十（20%）（按下文分段(2)計算）；
- (2) （受新交所可能規定的計算方法所限）為釐定根據上述分段(1)可能發行的股份總數，本公司股本中已發行股份佔比須按通過本決議案時本公司股本中已發行股份（不包括庫存股份）總數，經對以下各項作出調整後計算：
  - (a) 轉換或行使可換股證券產生的新股份；

- (b) 行使購股權或歸屬於本決議案通過時尚未行使或存續的股份獎勵產生的新股份；及
  - (c) 任何其後的發行紅股、股份合併或分拆；
- (3) 於行使本決議案賦予的授權時，本公司須遵守當時有效的《新加坡上市手冊》的條文(除非獲新交所豁免遵守)以及本公司當時的組織章程；及
- (4) 除非本公司於股東大會上撤銷或修訂，否則本決議案賦予的授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時或法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日兩者的較早者。

於本公司於2017年9月6日舉行的特別股東大會上，通過了股東決議案，據此，批准(其中包括)：

- (a) 建議股份發售及上市；及
- (b) 建議採納新組織章程。

根據本公司於2017年4月26日舉行的股東大會上續新的股份購回授權，通過了股東決議案，據此，批准(其中包括)董事不時按董事釐定的價格至價格上限(定義如下)區間的價格購買或收購不超過百分比上限(定義如下)的股份，不論以下列何種方式進行：

- (i) 於新交所通過市場購買；及／或
- (ii) 根據董事認為適當而釐定或指定的平等購買計劃透過場外收購(或於新交所以外進行)，該等計劃應符合公司法規定的所有條件，

及根據不時適用的全部其他相關法律及法規，包括但不限於公司法及新交所上市規則(「股份購回授權」)。

除非本公司於股東大會上撤銷或修訂，根據股份購回授權授予本公司董事的權限可於通過該決議案當日起直至屆滿日期(以下列較早者為準)期間隨時及不時由董事行使：

- (i) 本公司下屆股東週年大會召開日期；
- (ii) 本公司根據法律須召開下屆股東週年大會的日期；或
- (iii) 本公司在授權範圍內悉數購回或收購股份的日期。

於本決議案中：

「**百分比上限**」指於通過該決議案當日已發行股份總數10.0%的已發行股份數目(不包括庫存股)；及

「**價格上限**」指以下情況之買入價(不包括買入或收購的相關經紀佣金、印花稅、佣金、適用商品及服務稅及其他相關開支)：(a)倘於場內購買，於作出購買或收購股份當日或根據場外購買作出要約當日(視情況而定)之前連續五(5)個開市日(股份於新交所交易)的股份平均收市價的105%，並被視為已就於有關五(5)個開市日期間後發生的任何企業活動乃根據新交所上市規則作出調整(「**平均收市價**」)；及(b)倘於場外購買，根據均等買入計劃，為平均收市價的120%。

#### 4. 購回本身證券

本節載有聯交所規定載入本招股章程，有關我們購回本身證券的資料：

##### (a) 上市規則的規定

上市規則容許以聯交所為第一上市地的公司於聯交所購回彼等的證券，惟須受若干限制，其中較重要者概述如下：

**(i) 股東批准**

於聯交所購回證券(倘為股份，必須為繳足股份)的所有建議，必須事先獲得股東以普通決議批准(不論以授予一般授權或對個別交易作出特定批准方式)。

根據於2017年4月26日於本公司股東週年大會上通過的股東決議案，本公司授予董事購回授權，授權本節上文「A.有關本公司及附屬公司的進一步資料—3.股東於2017年4月26日舉行的本公司股東大會上通過的決議案」一段所述的任何股份購回。

**(ii) 資金來源**

購回任何股份的資金必須自根據本公司章程大綱及組織章程及新加坡適用法例及法規可合法作此用途的資金中撥付。新交所上市公司不得以現金以外的代價在新交所購回本身證券或根據新交所不時生效的上市手冊及交易規則以外的方式作交收。

**(iii) 將予購回的股份**

上市規則規定公司建議購回的股份須為繳足股份。

**(b) 購回的理由**

董事相信，董事獲股東授予一般授權使本公司可於購回授權生效期間視乎市況於市場隨時購回股份，符合本公司及我們股東的最佳利益。董事相信，購回股份將改善本公司的權益回報，並將以合宜、有效及具成本效益的方式促進股東獲得多餘現金及盈餘資金回報。購回股份將僅於董事認為該購回將有利於本公司及股東時作出。

**(c) 行使購回授權**

倘悉數行使購回授權，本公司將可於下列時限(以最早者為準)前期間購回最多達73,988,343股股份(於本公司股東週年大會日期2017年4月26日確定)(i)本公司舉行下屆股

東週年大會之日期；(ii)法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之日期；或(iii)倘授權獲全面行使時本公司購買或收購股份之日期。

**(d) 購回的資金**

倘組織章程明確容許，本公司可根據《公司法》的條文購買或以其他方式收購股份。於購買股份時，本公司只可動用根據組織章程及新加坡適用法例可合法作此用途的資金。本公司不得以現金以外的代價購買其股份，及(倘相關)須根據新交所交易規則進行交收。過去，任何本公司用作支付購買或收購本身股份的代價只可透過可供分派溢利撥付。

《公司法》目前容許本公司以資本以及其可供分派溢利購買或收購其本身股份。此外，本公司可取得或產生借貸，以為其購買或收購股份撥付資金。

然而，董事不擬在對本集團的營運資金需求或流動性(如股份交易量)造成重大不利影響的情況下行使購回授權。

**(e) 董事的承諾**

董事已向聯交所承諾，彼等將根據上市規則、上市手冊、新加坡適用法例及組織章程行使本公司權力購買本公司證券。

於過去六個月內，我們並無購回任何其本身證券。

**(f) 權益披露**

董事或(據彼等作出一切合理查詢後所深知及確信)任何彼等的聯繫人(定義見上市規則)目前概無意向本公司出售任何股份。

概無核心關連人士(定義見上市規則)已知會本公司，倘購回授權獲行使，彼目前有意向本公司出售股份，或已承諾不會如此行事。

**(g) 收購守則的後果**

倘本公司根據購回授權購回證券導致股東於本公司表決權的權益比例有所增加，就收購守則而言，該項增加將被視為一項收購。因此，一名股東或一群一致行動的股東可取得或鞏固其於本公司的控制權，並須根據收購守則第26條提出強制性收購建議。除上述者外，董事並不知悉根據購回授權進行任何購回將產生收購守則項下的任何後果。

董事無意在會形成收購守則項下收購責任的情況下行使購回授權。

**5. 本公司附屬公司的股本或註冊資本的變動**

本集團的附屬公司列於本招股章程附錄一所載的會計師報告。

除本招股章程「歷史及公司架構」一節所披露者外，以下為各附屬公司於緊接本招股章程日期前兩年內發生的股份或註冊資本的變動情況：

- (a) 於2016年3月10日，Westlite Dormitory Management Pte. Ltd.的已發行股本從3,200,000新元(包括3,200,000股股份)增至3,500,000新元(包括3,500,000股股份)；
- (b) 於2016年5月10日，Westlite Dormitory (V Three) Pte. Ltd.的已發行股本由1.00新元(包括1股股份)增至30,000新元(包括30,000股股份)；
- (c) 於2017年3月14日，Centurion Overseas Investments (II) Pte.Ltd.於新加坡註冊成立，已發行及繳足股本為100,000新元(包括100,000股股份)；
- (d) 於2017年7月14日，Centurion US Student Accommodation Holdings Pte. Ltd.於新加坡註冊成立，已發行及繳足股本為100新元(包括100股股份)；
- (e) 於2017年9月5日，Centurion Accommodation Management Pte. Ltd.於新加坡註冊成立，已發行及繳足股本為1.00新元(包括1股股份)；

- (f) 於2017年11月9日，Centurion Student Investment Management Pte. Ltd.於新加坡註冊成立，已發行及繳足股本為1,000新元(包括1,000股股份)；
- (g) 於2017年11月9日，Centurion Student Accommodation Trustee Pte. Ltd.於新加坡註冊成立，已發行及繳足股本為1,000新元(包括1,000股股份)；
- (h) 於2016年2月29日，Centurion Student Services Pty Ltd的已發行股本由2.00澳元(包括2股股份)增至100,000澳元(包括100,000股股份)；
- (i) 於2017年3月21日，Centurion SA Investments Pty Ltd於新南威爾士註冊成立，已發行及繳足股本為2.00澳元(包括2股股份)；
- (j) 於2017年3月16日，Centurion Investments (JS A) Ltd於澤西島註冊成立，法定股本為10,000英鎊，拆分為10,000股每股1.00英鎊的股份，其中10,000股股份於同日按面值發行予Centurion Overseas Investments (II) Pte. Ltd；及
- (k) 於2016年1月8日，Centurion Overseas Ventures的已發行股本由23,100,002澳元(包括23,100,000股股份)增至27,600,002澳元(包括27,600,000股股份)。

## B. 有關本集團業務的進一步資料

### 1. 重大合約概要

本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內已訂立下列屬重大或可能屬重大的合約(並非於一般業務過程中所訂立的合約)：

- (a) 不競爭契據；
- (b) 彌償契據；及
- (c) 公開發售包銷協議。



## 2. 本集團知識產權

## (a) 商標

## (i) 本集團擁有的註冊商標

於最後實際可行日期，本集團已註冊下列商標：

	商標註冊編號	商標	註冊擁有人	註冊地	類別	到期日
1.	40201401697U		本公司	新加坡	43	2024年11月21日
2.	40201612929R	DWELL STUDENT	本公司	新加坡	36, 43	2026年8月11月
3.	40201612928T	DWELL	本公司	新加坡	36, 43	2026年8月11月
4.	40201612927V		本公司	新加坡	36, 43	2026年8月11月
5.	2014068935		本公司	馬來西亞	43	2024年12月16日
6.	1697583 (通過專利編號 1250182指定)		本公司	澳大利亞	43	2025年1月27日
7.	1824648	DWELL STUDENT	本公司	澳大利亞	36, 43	2026年10月18日
8.	1250182		本公司	菲律賓	43	2025年1月27日
9.	WO1250182		本公司	越南	43	2025年1月27日

商標註冊編號	商標	註冊擁有人	註冊地	類別	到期日
10. G1250182		本公司	中國	43	2025年1月27日
11. 1344000		本公司	世界知識產權 組織(指定 澳大利亞、 英國及美國)	36, 43	2026年10月18日
12. 1834980	DWELL	本公司	澳大利亞	36, 43	2026年10月25日

## (ii) 商標註冊申請

於最後實際可行日期，本集團已申請註冊以下商標：

商標申請編號	商標	申請人	申請地	類別	申請日期
1. 79203974	DWELL	本公司	美國	36, 43	2016年10月25日
2. 79201188	DWELL STUDENT	本公司	美國	36, 43	2016年10月18日
3. J002014058577		本公司	印度尼西亞	43	2014年12月18日

## (b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊下列域名：

	域名	註冊擁有人	註冊日期	到期日
1.	www.centurionstudents.co.uk	Centurion Student Services (UK) Ltd	2014年 8月18日	2019年 8月18日
2.	www.centurioncorp.com.au	Centurion Accommodation (Australia) Pty Ltd	2014年 8月21日	2018年 8月21日
3.	www.dwellstudent.com.au	Centurion Accommodation (Australia) Pty Ltd	2016年 2月26日	2018年 2月26日
4.	www.dwellstudent.co.uk	Centurion Student Services (UK) Ltd	2016年 2月26日	2018年 2月26日
5.	www.cslstudents.com.sg	CSL Student Living (Selegie) Pte. Ltd.	2015年 6月11日	2018年 6月11日
6.	www.dwellstudent.com.sg	本公司	2016年 2月26日	2018年 2月26日
7.	www.dwellstudent.com	本公司	2016年 2月26日	2018年 2月26日
8.	www.workerdormitoryservices.com.sg	WLC Facilities Services Pte. Ltd.	2016年 8月19日	2018年 8月19日
9.	www.workerdormitoryservices.sg	WLC Facilities Services Pte. Ltd.	2016年 8月19日	2018年 8月19日
10.	www.ttpooling.com.sg	WLC Facilities Services Pte. Ltd.	2016年 8月26日	2018年8月 26日
11.	www.ttpooling.sg	WLC Facilities Services Pte. Ltd.	2016年 8月26日	2018年 8月26日

	域名	註冊擁有人	註冊日期	到期日
12.	www.fwtptpooling.com.sg	WLC Facilities Services Pte. Ltd.	2016年 8月31日	2018年 8月31日
13.	www.fwtptpooling.sg	WLC Facilities Services Pte. Ltd.	2016年 8月31日	2018年 8月31日
14.	www.fwsharetransport.com.sg	WLC Facilities Pte Ltd	2016年 8月31日	2018年 8月31日
15.	www.fwsharetransport.sg	WLC Facilities Pte Ltd	2016年 8月31日	2018年 8月31日
16.	www.centurioncorp.com.sg	本公司	2011年 7月13日	2018年 7月13日
17.	www.westlite.com.sg	Centurion Dormitory (Westlite) Pte Ltd	2012年 1月16日	2018年 1月16日
18.	www.westlite.com.my	Westlite Dormitory Management Sdn.Bhd	2012年 3月13日	2019年 3月13日

除本招股章程所披露外，概無對本集團業務屬重大的商標、專利、其他知識產權。

### 3. 物業權益

有關我們擁有及租賃物業的詳情，請參閱本招股章程附錄三所載萊坊測計師行有限公司編製的物業估值報告。

## C. 有關董事及主要股東的進一步資料

### 1. 權益披露

#### (a) 本公司董事及最高行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

就董事所知，緊隨股份發售完成後，本公司董事及最高行政人員於本公司及相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份或相關股份或債權證中擁有根據《證券

及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條須載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或根據《上市規則》所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司的權益或淡倉：

	直接權益			視作權益			權益總額	
	身份/ 權益性質	股份數目	% <sup>(2)</sup>	身份/ 權益性質	股份數目	% <sup>(2)</sup>	股份數目	% <sup>(2)</sup>
Loh先生	實益擁有人	19,216,750 <sup>(L)(8)</sup>	2.286	受控法團權益	445,756,126 <sup>(3)</sup>	53.017	465,172,876 <sup>(L)</sup>	55.326
				配偶權益	200,000 <sup>(4)</sup>	0.024		
韓先生	實益擁有人	4,664,700 <sup>(L)(9)</sup>	0.555	受控法團權益	445,756,126 <sup>(5)</sup>	53.017	458,368,326 <sup>(L)</sup>	54.517
				配偶權益	7,947,500 <sup>(6)</sup>	0.945		
Gn Hiang Meng先生	—	—	—	配偶權益	247,500 <sup>(7)</sup>	0.029	247,500 <sup>(L)</sup>	0.029

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士於相關股份的好倉。
- (2) 基於上市已發行的840,778,624股股份（以已全部撤銷的庫存股份為基準）。
- (3) Loh先生持有Centurion Global的50%股權，而Centurion Global為Centurion Properties的100%控股公司。Thinkpac Limited為Centurion Properties的全資附屬公司。因此Loh先生被視作於Centurion Properties持有的435,756,126股股份及Thinkpac Limited持有的10,000,000股股份中擁有權益。在Loh先生擁有權益的19,216,750股股份中，16,716,750股股份以UOB Kay Hian Private Limited名義登記，以及2,500,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited名義登記。
- (4) Loh先生亦於其配偶Wong Wan Pei女士持有的200,000股股份中擁有視作權益。
- (5) 韓先生持有Centurion Global的50%股權，而Centurion Global為Centurion Properties的100%控股公司。Thinkpac Limited為Centurion Properties的全資附屬公司。因此，韓先生被視作於Centurion Properties持有的435,756,126股股份及Thinkpac Limited持有的10,000,000股股份中擁有權益。在韓先生擁有權益的4,664,700股股份中，3,300,000股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd的名義登記，685,500股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記及679,200股股份以其自身的名義登記。

- (6) 韓先生亦被視作於其配偶Kang Lee Cheng Susanna女士持有的7,947,500股股份中擁有權益，該等股份以DB Nominees (S) Pte Ltd名義登記。
- (7) Gn Hiang Meng先生於其配偶Loo Bee Hoon女士持有的247,500股股份中擁有視作權益。
- (8) 該等股份其中16,716,750股已抵押予獨立第三方金融機構。
- (9) 該等股份其中3,985,500股已抵押予獨立第三方金融機構。

### (b) 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

就董事所知，緊隨股份發售完成後(並無計及根據最後實際可行日期可得之資料認股權證獲行使後可能發行的股份)，除本公司董事或最高行政人員(其權益於上文一段「C.有關董事及主要股東的進一步資料—1.權益披露—(a)本公司董事及最高行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉」披露)，以下人士(並非本公司董事或最高行政人員)擁有本公司股份或相關股份中的權益及／或淡倉，須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的規定向我們披露，或直接或間接擁有可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本已發行並附設投票權之股份的10%或以上權益：

於本公司的權益或淡倉：

	直接權益			視作權益			權益總額	
	身份／		%	身份／		%	%	
	權益性質	股份數目		權益性質	股份數目		股份數目	股份數目
Centurion Properties <sup>(3)</sup>	實益擁有人	435,756,126 <sup>(L)(8)</sup>	51.828	受控法團權益	10,000,000	1.189	445,756,126 <sup>(L)</sup>	53.017
Centurion Global <sup>(4)</sup>	—	—	—	受控法團權益	445,756,126	53.017	445,756,126 <sup>(L)</sup>	53.017
Kang Lee Cheng								
Susanna女士 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	7,947,500 <sup>(L)</sup>	0.945	配偶權益	449,735,326	53.490	458,368,326 <sup>(L)</sup>	54.517
Wong Wan Pei女士 <sup>(6)</sup>	實益擁有人	200,000 <sup>(L)</sup>	0.024	配偶權益	464,972,876	55.303	465,172,876 <sup>(L)</sup>	55.326
趙先生 <sup>(7)</sup>	實益擁有人	63,723,330 <sup>(L)</sup>	7.579	—	—	—	63,723,330 <sup>(L)</sup>	7.579

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士於相關股份的好倉。
- (2) 基於已發行上市的840,778,624股股份(以已全部撤銷的庫存股份為基準)。

- (3) Centurion Properties於435,756,126股股份中擁有權益，310,000,000股股份以DB Nominees (S) Pte Ltd名義登記及125,756,126股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited名義登記。Centurion Properties被視作於其全資附屬公司Thinkpac Limited持有的10,000,000股股份中擁有權益。
- (4) Thinkpac Limited為Centurion Properties的全資附屬公司，而Centurion Properties為Centurion Global的全資附屬公司。因此，Centurion Global被視作於Centurion Properties持有的435,756,126股股份及Thinkpac Limited持有的10,000,000股股份中擁有權益。
- (5) Kang Lee Cheng Susanna女士為韓先生的配偶，因此根據證券及期貨條例被視作於韓先生直接及間接持有的股份中擁有權益。
- (6) Wong Wan Pei女士為Loh先生的配偶，因此根據證券及期貨條例被視作於Loh先生直接及間接持有的股份中擁有權益。
- (7) 趙先生於63,723,330股股份中擁有權益，40,270,164股股份以DBS Nominees Pte Ltd名義登記，96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd名義登記，16,000,000股股份以DB Nominees (S) Pte Ltd名義登記以及7,356,916股股份以UOB Kay Hian Private Ltd名義登記。
- (8) 該等股份已抵押予獨立第三方金融機構。

## 2. 董事委任書詳情

### (1) 非執行董事

非執行董事Wong Kok Hoe先生、Loh先生及韓先生各自與本公司簽署自上市日期起固定任期為三年的委任書，可根據其條款終止。根據彼等各自的委任書，Wong Kok Hoe先生、Loh先生及韓先生各自有權收取薪酬委員會提呈的及由股東於股東大會批准／認可的董事袍金。截至2016年12月31日止年度，Wong Kok Hoe先生、Loh先生及韓先生的袍金分別為99,000新元、42,000新元及42,000新元。除董事袍金外，預期概無非執行董事就擔任非執行董事一職而收取任何其他薪酬。

### (2) 獨立非執行董事

獨立非執行董事各自與本公司簽署自上市日期起固定任期為三年的委任書，可根據其條款終止。Gn Hiang Meng先生、Chandra Mohan s/o Rethnam先生及黃格賢先生各自將有權每年收取薪酬委員會提呈的及由股東於股東大會批准／認可的董事袍金。截至2016年12月31日止年度，Gn Hiang Meng先生、Chandra Mohan s/o Rethnam先生及黃格賢先生的袍金分別為111,000新元、86,000新元及零新元。除董事袍金外，概無獨立非執行董事預期就擔任獨立非執行董事一職收取任何其他薪酬。

除上述披露外，概無董事已經或提議與本公司或任何附屬公司訂立服務合約，惟合約屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須補償者(法定補償除外)除外。

### 3. 董事薪酬

- (i) 截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，本集團應付董事薪酬及袍金總額分別約為1.9百萬新元、2.0百萬新元、0.4百萬新元及0.2百萬新元。
- (ii) 董事確認，本公司的董事薪酬政策將在緊隨股份發售後維持不變。
- (iii) 根據現行有效安排，截至2017年12月31日止年度，本集團向董事支付的酬金及授出(包括非執行董事(於其各自機構為董事))的實物利益金額(不包括酌情花紅)總額預期將為：非執行董事及獨立非執行董事約0.4百萬新元。
- (iv) 截至2016年12月31日止三個年度各年及截至2017年6月30日止六個月，概無董事或本集團任何成員公司的任何前任董事已收取任何款項作為(i)吸引彼等加入本公司或加入本公司後的獎勵；或(ii)失去本集團任何成員公司董事職位或與管理本集團任何成員公司事務有關的任何其他職位的補償。
- (v) 截至2016年12月31日止三個年度各年及截至2017年6月30日止六個月，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

### 4. 個人擔保

概無董事提供與授予或將授予本集團任何成員公司銀行融通額度有關以任何貸款人為受益人的個人擔保。

### 5. 關聯方交易

緊接本招股章程日期前兩年內，本集團已訂立載於本招股章程附錄一會計師報告附註37及本招股章程「關連交易」一節所述的關聯方交易。



## 6. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 概無董事或最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部於股份上市後須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》相關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或將根據《證券及期貨條例》第352條於股份上市後隨即須載入該條所述登記冊內的權益或淡倉，或將根據《上市規則》所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》於股份上市後須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (b) 董事並不知悉任何人士(非本公司董事或最高行政人員)緊隨股份發售完成後，將於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有在所有情況下均有權在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本已發行並附設投票權之股份的10%或以上的權益；
- (c) 概無董事或本附錄中「D. 其他資料 — 7. 專家資格」一段所列任何一方在本公司成立時或於緊接本招股章程日期前兩年內由本公司或任何附屬公司收購或出售或租賃或本公司或本集團任何其他成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益；
- (d) 概無董事或本附錄中「D. 其他資料 — 7. 專家資格」一段所列任何一方於本招股章程日期仍然存續且對本集團的業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益；
- (e) 概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何服務合約，不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約；

- (f) 董事確認，於往績記錄期，概無董事、彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本5%或以上權益的股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益；
- (g) 除本集團業務外，概無董事於與本集團業務直接或間接產生或可能產生競爭的任何業務中擁有任何權益；及
- (h) 本附錄中「D. 其他資料 — 7. 專家資格」一段所提及之專家概無於本公司或其任何附屬公司持有任何股權或擁有任何權利或期權（無論在法律上可否強制執行）認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司證券。

## D. 其他資料

### 1. 彌償契據

控股股東（合稱為「彌償人」）已訂立彌償契據（即本附錄「B. 有關本集團業務的進一步資料 — 1. 重大合約概要」一節所述重大合約之一），以就（其中包括）本集團任何成員公司可能於股份在聯交所上市之日或之前（「生效日期」）本集團任何成員公司獲轉讓任何財產（具有香港法例第111章《遺產稅條例》第35條或43條所賦予的涵義）而應承擔的任何香港遺產稅責任向本集團共同及個別提供彌償。董事獲悉，根據新加坡、馬來西亞、英國、澳大利亞、中國、英屬處女群島、澤西島、香港（即本集團旗下一個或多個公司註冊成立的司法管轄區）法律，本公司或其任何附屬公司需承擔重大遺產稅的可能性不大。

根據彌償契據，彌償人亦已就本集團任何成員公司就（其中包括）於生效日期或之前賺取、應計或收取或訂立（或被視為賺取、應計、收取或訂立）的任何收入、利潤、收益、交易、事件、事宜或事項而可能於全球任何地方應付的任何及所有稅項責任連同所有合理成本（包括所有法律成本）、開支或其他責任，共同及個別地向本集團提供彌償。

彌償契據不包括任何申索，而根據彌償契據，保證人在下列情況下將毋須就任何稅項承擔任何責任：

- (a) 就截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月止列入本公司或其任何附屬公司的經審核賬目中的有關稅項已作出全數撥備或津貼；或
- (b) 本集團任何成員公司就彼等的會計期間或任何於2017年1月1日或之後開始的會計期間須承擔的稅項，除非有關稅項責任若非因本集團任何成員公司經彌償人事先書面同意或協議下的若干作為或不作為或自願進行的交易(不論單獨或連同任何時間發生的若干其他作為、不作為或交易)則不會產生的情況則除外，惟以下任何有關作為、不作為或交易除外：
  - (i) 於2017年6月30日之後在日常業務過程中進行或執行者；或
  - (ii) 根據於股份開始在聯交所買賣之日或之前所訂立具法律約束力的承擔或根據已於本招股章程所作的任何意向聲明而進行、作出或訂立者；或

根據彌償契據，彌償人亦已承諾共同及個別地就以下事項向本集團任何成員公司彌償：

- (a) 本公司或其任何附屬公司可能遭受、承擔或招致的，或如本招股章程「業務－監管不合規」各段所述因不合規事件引發的對本集團任何成員公司開始、帶來或發起的任何罰款、處罰、損失、破壞、責任、費用、成本、開支、要求、索償、訴訟程序、訴訟(包括但不限於任何法律成本)及稅項；及
- (b) 本集團任何成員公司就其及／或股東於生效日期或之前因任何行動、違約、不合規、不作為或其他而可能遭受、承擔或招致的任何罰款、處罰、損失、破壞、責任、費用、成本、開支、要求、索償、訴訟程序及訴訟(包括但不限於任何法律成本)。

## 2. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團的成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或威脅向其提出或面臨將會對本集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或申索。

### 3. 開辦費用

預計股份發售的開辦費用約為4,000港元，且將由本公司支付。

### 4. 發起人

本公司並無發起人。於最後實際可行日期前兩年內，概無就股份發售及本招股章程所述關聯交易向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利，或擬向彼等支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利。

### 5. 已收保薦人費用、代理費或佣金

作為本公司股份發售的保薦人，獨家保薦人將收取4.6百萬港元的費用。

### 6. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本招股章程所述的已發行股份及根據股份發售配發及發行的新股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以便證券獲准納入中央結算系統進行清算及結算。

獨家保薦人已根據《上市規則》第3A.08條宣稱根據《上市規則》第3A.07條其為獨立方。

## 7. 專家資格

以下為提供本招股章程所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
建泉融資有限公司	《證券及期貨條例》第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
Dentons Rodyk & Davidson LLP	新加坡法律顧問
Roosdiono & Partners (ZICOlaw的成員之一)	印度尼西亞法律顧問
上海巨明律師事務所	中國法律顧問
Lee & Tengku Azrina	馬來西亞法律顧問
Withers Australia	澳大利亞法律顧問
Norton Rose Fulbright LLP	英國法律顧問
萊坊測計師行有限公司	特許測量師及估值師
歐睿國際有限公司	行業顧問

## 8. 專家同意書

建泉融資有限公司、羅兵咸永道會計師事務所、Dentons Rodyk & Davidson LLP、Roosdiono & Partners (ZICOlaw的成員之一)、上海巨明律師事務所、Lee & Tengku Azrina、Withers Australia、Norton Rose Fulbright LLP、Conyers Dill & Pearman、萊坊測計師行有限公司及歐睿國際有限公司已各自就本招股章程的刊發發出其書面同意書，同意以本招股章程所載的形式及內容轉載其報告、函件、估值概要、估值證明、意見或意見概要(視情況而定)以及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，概無名列本附錄「D. 其他資料 — 7. 專家資格」一段的專家擁有本集團何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法執行)。

## 9. 股份持有人的稅務

### (1) 香港

買賣於本公司的香港股東名冊分冊登記的股份須繳付香港印花稅。有意持有股份的人士對因認購、購買、持有、出售或買賣股份所產生的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與股份發售的其他人士概毋須就股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣股份所產生的稅務影響或負債而承擔任何責任。

自買賣股份所產生或源自香港的利潤亦可能須繳付香港利得稅。

出售、購買及轉讓於香港股東名冊分冊登記的股份須繳付香港印花稅，包括就每份轉讓契約向賣家徵收的5港元印花稅，以及以每項對價或買賣或轉讓股份的公平值(如更高)0.1%的比率向買家及賣家徵收的從價印花稅。

### (2) 新加坡

#### (a) 股息分派

公司的控制及管理於新加坡實施時，該公司為新加坡納稅居民。新加坡採納單一公司稅制(「**單一稅制**」)納稅。根據單一稅制，自公司利潤收取的稅項為最終稅項，且新加坡居民公司的稅後利潤可分派予其股東作為稅項豁免(單一)股息。股東獲得的該等股息毋須納稅，不論該股東為公司或個人及該股東是否為新加坡納稅居民。

由於本公司為新加坡納稅居民公司，本公司分派的股息將為稅項豁免(單一)股息。股東獲得的股息無須繳納新加坡所得稅，不論該股東為公司或個人及該股東是否為新加坡納稅居民。

新加坡納稅居民公司派付的股息將被視為來源於新加坡。目前，新加坡並不就派付予居民或非居民股東的股息征收預扣稅。建議股東向彼等各自稅務顧問諮詢彼等各自所居國家的稅法(適用於彼等所收取的有關股息)及彼等各自所居國家可能與其他司法權區訂立的任何雙重稅務協議的適用性。

*(b) 出售普通股的收益*

新加坡並無就資本收益徵收稅項。並無明確法律或法規陳述劃分某項收益性質是收入還是資本的特徵。該項特徵取決於有關購買或出售某項特定資產的事實及情況及參考既定案例法規定。一般來說，出售以長期投資為目的而收購的股份所產生的收益或利潤將被視為資本收益，無須繳納新加坡稅項。

另一方面，倘收益源自或與審計長認為屬於新加坡進行股份交易或買賣業務活動有關，該收益可能會被理解為屬收入性質，且須繳納新加坡所得稅。

就公司於2012年6月1日至2022年5月31日期間(包括首尾兩日)出售普通股而言，倘剝離資產公司於緊接股份出售日期前持續至少24個月至少持有股份的20%，可能確定不就剝離資產公司所得的任何收益預先徵收稅項。

就不符合上述條件的股份出售而言，有關出售股份可能產生的任何收益／虧損(不論該收益／虧損屬資本或收益性質)的稅項處理將繼續按各特殊事實及情況並參考已有的法律原則確定。由於股東的確切稅務地位各異，建議股東就可能適用於彼等各自情況的新加坡稅務後果諮詢彼等各自專業顧問。

此外，就新加坡所得稅適用或須適用《新加坡財務報告準則》第39號金融工具－確認及計量(「**《新加坡財務報告準則》第39號**」)的企業股東可能須根據《新加坡財務報告準則》第39號(經根據新加坡所得稅法適用條文修訂)的條文確認收入或虧損(不包括資本收益或虧損)，即使並無銷售或出售股份。可能受該等稅務處理規限的股東應向彼等各自的會計及稅務顧問諮詢彼等收購、持有及出售本公司股份的新加坡所得稅稅務後果。

(c) 印花稅

認購及發行股份無須繳納印花稅。印花稅亦不適用於透過CDP進行的股份電子過戶。

倘本公司股份訂立任何買賣協議或轉讓文據，則會產生印花稅影響。有意投資者應根據彼等具體情況尋求專業建議。倘以股票為證的現有股份乃於新加坡收購，則股份的轉讓文據須按對價或股份市價兩者金額較高者的0.2%繳納印花稅。除非交易各方另行同意，否則買家須負責支付印花稅。

倘並無簽立任何轉讓文據(例如在無紙化股份的情況下，有關轉讓無須簽立轉讓文據)或轉讓文據於新加坡境外簽立，則無須繳納印花稅。然而，倘其後於新加坡收取於新加坡境外簽立的轉讓文據，則須繳納印花稅。

(d) 遺產稅

新加坡遺產稅自2008年2月15日起被廢除。

(e) 商品及服務稅

居於新加坡的商品及服務稅登記投資者透過新交所成員或向居於新加坡的另一人士出售股份為無須繳納商品及服務稅的獲豁免供應。

該商品及服務稅登記投資者就作出此獲豁免供應而產生的任何商品及服務稅(例如經紀服務的商品及服務稅)，一般將成為該投資者的額外成本，除非該投資者滿足商品及服務稅法例或商品及服務稅審計長規定的若干條件。

商品及服務稅登記投資者如向居於新加坡以外的人士(且於供應時不在新加坡)出售股份，該出售為免稅供應(即須按零稅率繳納商品及服務稅)。因此，該投資者為其業務作出此零稅率供應而產生的任何商品及服務稅(例如經紀服務的商品及服務稅)，在符合商品及服務稅法例規定的情況下，可作為其商品及服務稅報稅表中的輸入稅項抵免收回。

投資者應自行尋求稅務建議，以了解是否可收回股份買賣開支所產生的商品及服務稅。



商品及服務稅登記人士向居於新加坡的投資者就投資者購買或出售股份而提供的服務(例如經紀及手續服務)將按現行稅率7.0%徵收商品及服務稅。向居於新加坡以外的投資者以合約形式提供類似服務則按零稅率繳納商品及服務稅，前提是該投資者於服務進行時居於新加坡以外及居於新加坡以內的人士並無直接受惠於該等服務。

### **(3) 諮詢專業顧問**

倘股份的潛在持有人對認購、持有或出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利存在任何疑問，建議其諮詢其專業顧問。謹請注意，本公司、獨家保薦人、彼等各自董事、代理、僱員、顧問或聯屬人士或參與股份發售的任何其他人士均無需就因任何人士認購、持有或出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利而產生的稅務影響或負債承擔任何責任。

## **10. 雙語文件**

本招股章程的中英文版本分別刊發。本招股章程乃以英文編寫，中文版本僅供參考。本招股章程的英文版本與中文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## **11. 股東名冊及股東名冊分冊**

在《公司法》條文的規限下，本公司股東名冊總冊存置於新加坡，而本公司股東名冊分冊存置於香港。除非董事另行同意，否則所有在聯交所買賣的股份的過戶文件及其他所有權文件均須送呈香港股份過戶登記分處登記，而不可送呈新加坡。

## **12. 並無重大不利變動**

董事確認，自2017年6月30日(即編製本集團最新經審核綜合財務報表之日)以來，本集團的財務或交易狀況並無任何會嚴重影響本招股章程所載資料的重大不利變動。

**13. 其他事項**

- (1) 除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意將予發行繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的對價；
  - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
  - (iii) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
  - (iv) 概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別費用；
  - (v) 概無放棄或同意放棄未來股息的安排；及
  - (vi) 本集團並無已發行的可換股債務證券或債權證。
- (2) 除本公司外，本集團成員公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統中進行交易。
- (3) 董事確認，緊接本招股章程日期12個月前，本集團業務概無可能對或已對本集團的財務狀況構成重大不利影響的任何中斷。
- (4) 由香港境外將溢利匯入或將資本調返香港並無限制。

**送呈香港公司註冊處處長文件**

隨附本招股章程副本送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：(i)申請表格副本；(ii)本招股章程附錄六「D.其他資料 — 8.專家同意書」一段所述的書面同意書；及(iii)本招股章程附錄六「B.有關本集團業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」一段所述的重大合約副本。

**備查文件**

下列文件的副本將可於本招股章程刊發之日起計14日(包括當日)的一般辦公時間於羅拔臣律師事務所的辦事處(地址為香港皇后大道中99號中環中心57樓)查閱：

- (a) 本公司新組織細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至2017年9月30止九個月之未經審核中期簡明財務資料發出的報告，全文載於本招股章程附錄一A；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所出具的本集團未經審核備考財務資料的報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (e) 本集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月的經審核綜合財務報表；
- (f) 本公司截至2015年及2016年12月31日止兩個年度各年的年度報告；
- (g) 萊坊測計師行有限公司所編製有關本集團物業權益的物業估值報告，全文載於本招股章程附錄三；
- (h) 我們的新加坡法律顧問Dentons Rodyk & Davidson LLP所編製的新加坡法律意見；
- (i) 我們的中國法律顧問上海巨明律師事務所所編製的中國法律意見(以中文)；
- (j) 我們的中國法律顧問上海巨明律師事務所就本集團於中國的物業所編製的中國法律意見(以中文)；

- (k) 我們的英國法律顧問Norton Rose Fulbright LLP所編製的英國法律意見；
- (l) 我們的英國法律顧問Norton Rose Fulbright LLP編製的與Braemar組合有關的業權證書；
- (m) 我們的英國法律顧問Mills & Reeve LLP編製的LIMA組合有關的業權證書；
- (n) 我們的馬來西亞法律顧問Lee & Tengku Azrina所編製的馬來西亞法律意見；
- (o) 我們的澳大利亞法律顧問Withers Australia所編製的澳大利亞法律意見；
- (p) 我們的印度尼西亞法律顧問Roosdiono & Partners (ZICOlaw的成員之一)所編製的印度尼西亞法律意見；
- (q) 本招股章程「行業概覽」一節所述的歐睿國際有限公司所編製的行業報告；
- (r) 本招股章程附錄六「B. 有關本集團業務的進一步資料 — 1. 重大合約概要」一段所述重大合約；
- (s) 本招股章程附錄六「C. 有關董事及主要股東的進一步資料 — 2. 董事服務協議詳情」一段所述各董事的服務協議；及
- (t) 本招股章程附錄六「D.其他資料 — 8. 專家同意書」一段所述的書面同意書。

此外，有意投資者及／或股東可透過以下網址取得下列文件的副本(均為非常大型文件)：

公司法

<http://statutes.agc.gov.sg/aol/search/display/view.w3p;page=0;query=DocId%3A%22c3063e4b-61ed-4faf-8014-fabd5b998ed7%22%20Status%3Ainforce%20Depth%3A0;rec=0>

證券及期貨法

<http://statutes.agc.gov.sg/aol/search/display/view.w3p;page=0;query=DocId:%2225de2ec3-ac8e-44bf-9c88-927bf7eca056%22%20Status:inforce%20Depth:0;rec=0>

新加坡守則

[http://www.mas.gov.sg/~media/resource/sic/2015 Code Amendments Response Press Release/Annex2.pdf](http://www.mas.gov.sg/~media/resource/sic/2015%20Code%20Amendments%20Response%20Press%20Release/Annex2.pdf)

新加坡上市手冊

[http://rulebook.sgx.com/en/display/display\\_viewall.html?rbid=3271&element\\_id=4830&print=1](http://rulebook.sgx.com/en/display/display_viewall.html?rbid=3271&element_id=4830&print=1)

**Centurion Corporation Limited**  
**勝捷企業有限公司\***

