



Centurion Corporation Limited

(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

(公司註冊編號：198401088W)

新交所股份代號：OU8

港交所股份代號：6090

— 2019 —

年度報告

築值 **於人**
創價 **在地**





全球16個城市及6個國家的33處
自有資產及在管資產組合

6

項資產位於新加坡

7

項資產位於馬來西亞

11

項資產位於英國

6

項資產位於美國

2

項資產位於澳大利亞

1

項資產位於韓國

1. 澳大利亞德優阿德萊德東區學舍

2. 韓國首爾德優東大門學舍

3. 澳大利亞墨爾本皇家理工大學村

於本 報告

公司概況

公司簡介	02
我們的核心價值	02
2019年的重大事件	03
聯席主席致股東信函	04
行政總裁致辭	06
董事會	08
高級管理層	13
公司秘書	16
主要附屬公司及聯營公司	17

策略及業務回顧

全球業務據點	20
業務組合	22
主要數據	30
財務回顧	32
集團架構	35
營運回顧	38
市場展望	41
投資者關係	44

可持續發展報告

企業管治報告	48
財務報告	73
財務報告	98

其他資料

五年概要	216
持股量	217
股東週年大會通告	219



4



5



6

4. 國際勞工組織 – 人力部參觀西雅豐盛港宿舍

5. 西雅士乃社區清潔日

6. 馬來西亞檳城西雅武吉敏惹

公司 簡介

勝捷企業有限公司(「勝捷」或「本公司」)以及連同其附屬公司，統稱為「本集團」)擁有、開發及運營全球優質的專業住宿資產，包括位於新加坡及馬來西亞的特建工人宿舍資產及位於新加坡、澳大利亞、英國、美國及韓國的特建學生公寓資產。

本公司於1984年成立，最初為一家音頻盒式磁帶製造商，於1995年1月作為光盤製造商於新交所上市(新交所股份代號：OU8)。於2011年，本集團成功通過反向收購向宿舍業務作多元化發展，以便抓住該小眾市場的增長機會。於2017年12月，勝捷於香港聯合交易所有限公司主板雙重第一上市(港交所股份代號：6090)。

於2019年12月31日，本集團擁有及管理33項強大的運營中住宿資產組合，共計65,133張床位。於目前開發中的項目及進行中的資產提升工程完成後，本集團到2020財年的住宿資產組合預期將增至68,733張床位。

勝捷的工人宿舍資產組合以「Westlite」(或「西雅」)品牌運營。本集團擁有的資產組合包括新加坡五項工人宿舍資產的28,000張床位及馬來西亞七項工人宿舍資產的30,700張床位。

本集團於2014年成功拓展學生公寓業務。勝捷目前於英國擁有11項資產組合，總容量為2,852張床位、於新加坡擁有一項332張床位的資產、於澳大利亞擁有兩項共896張床位的資產及於韓國擁有一項208張床位的資產。除墨爾本皇家理工大學村外，本集團的學生公寓資產以「dwell」(或「德優」)品牌運營。

於2017年11月，勝捷透過成立首隻私募基金勝捷美國學生宿舍基金(現於美國擁有2,145張床位的資產組合)開闢了新天地。一年後，本集團於2018年12月宣佈其第二隻基金勝捷學生公寓基金成功完成首輪募資，該基金將投資於全球特建學生公寓(美國除外)。根據本集團的輕資產策略，該等投資將使勝捷能夠有效地利用資源，以可持續的方式擴大規模。

勝捷的業務遍佈全球且擁有積極提升及管理資產、物色由合營企業及投資基金支援戰略收購的明確增長策略，其已發展成為新加坡小眾及專門住宿資產類別中的主要擁有人、管理者及運營商。

我們的 核心價值

為客戶提供熱情周到服務，為股東謀福祉。



尊重

我們為每名客戶提供貼心服務，讓每名客戶感受到高貴優雅與受尊重，並會迅速及熱心地滿足來自不同背景、民族、宗教、傳統及文化的不同需求。我們為租戶、客戶及員工設有諮詢及投訴機制。



誠信

我們一直秉持高誠信標準，堅定不移地以誠信行事。我們敢於做正確的事，並贏得所有客戶及持份者的信任，運用我們最好的知識及技能創造最佳成果。



創新

我們探索創新式方法、流程及最佳實踐，以實現高效高產，從而保持領先地位。作為一個團隊，我們鼓勵發揮個人主動性、智謀及積極思維方式實現差異化。此確保我們勇於變革，同時不斷提升自身以保持競爭力，從而令我們不斷超越自身及期望。



卓越

我們力爭卓越、堅持不懈，以期獲得最佳成果。我們對品質的重視及承諾根植於我們業務的各個方面——不僅限於實體硬件基礎及產品，亦包含於我們的關係、事件處理及服務中，從而營造健康積極的環境。

2019年的 重大事件

1月至3月

勝捷於馬來西亞第二大城市 開拓業務 – 1月

本集團為檳城首家特建工人宿舍(特建工人宿舍)西雅武吉敏惹建造工程進行驗收。這個擁有6,600張床位的開發項目是檳城的首家特建工人宿舍，並將勝捷於馬來西亞的物業組合增至七項。

勝捷與星生能源訂立為期20年的 太陽能電池板協議 – 2月

根據協議，星生能源在勝捷位於石油工業協會-西雅豐盛港工人宿舍安裝太陽能電池板系統。這不僅降低了運營成本，還幫助宿舍減少了三分之一的碳足跡。

2月：韓國208張床位的德優東大門學舍投運。

2月：擁有280張床位的德優阿德萊德東區學舍以及資產提升工程後新增160張床位的澳大利亞墨爾本皇家理工大學村的大部分投運。

新加坡商業獎企業獎得主 – 3月

勝捷有效的全球拓展，對社區的貢獻、企業管理和財務表現的成就獲得認可。

3月：本集團成功發行2022年到期的004系列002期4百萬新元定息票據(「票據」)，該票據將與2019年2月1日發行的現有2022年到期的56百萬新元的定息票據合併並組成一個單獨系列。於2022年2月到期的004系列票據的本金總額為60百萬新元。

4月至6月

在定制住宿行業的領導地位在2019 年國際LE FONTI獎中獲得認可 – 4月

本集團獲頒兩個地區獎項：

定制住宿管理服務年度最佳供應商

江志明先生獲頒定制住宿管理服務年度最佳首席執行官

7月至9月

7月：勝捷在2019年新加坡企業獎中榮獲中型企業最佳年度報告銅獎(針對市值介乎300百萬新元至10億新元之間的上市公司)。

勝捷進一步擴展其馬來西亞資產 組合 – 8月

本集團開始在柔佛毗鄰西雅淡杯的一地塊上開發另外三棟宿舍樓。該

項目名為淡杯II期，預計將於2020年第3季度完成，並將為本集團於馬來西亞的資產組合增至約3,600張床位。

加強本集團於新加坡的 業務組合 – 9月

勝捷獲得為期10年的土地契約，具選擇權續租五年，為西雅杜松增加約1,900張床位。

9月：勝捷是2019年投資者選擇獎一新加坡企業管治獎(中型企業)的第二名之一，該獎項旨在表彰本集團在企業管治實踐方面的傑出表現。

10月至12月

10月：勝捷榮獲2019年人力資源卓越獎-總薪酬策略卓越獎，以表彰其通過整體和具競爭力總薪酬策略吸引、激勵和挽留頂尖人才的承諾。

擴大在英國的業務 – 12月

本集團通過收購於諾丁漢市擁有177張床位的學生公寓資產擴大其在英國的學生公寓業務。這擴大了本集團於英國的資產組合，在英國五個城市的11項資產共有2,852張床位。



1



2



3



4



5

1. 西雅武吉敏惹竣工證驗收儀式
2. 2019年新加坡商業獎
3. 2019年Le Fonti房地產創新獎
4. 2019年卓越人力資源獎
5. 英國諾丁漢德優阿奇爾學舍

聯席主席 致股東信函

2019財年的資產組合
增長反映了本集團
建立穩定及具抗跌力的
組合的輕資產戰略，同時
以遍佈不同地區的兩個獨立
業務分部來實現多元化發展。

提供可持續價值

在我們為股東提供可持續回報的同時，我們亦專注於為持份者(包括員工、客戶及我們運營所在社區)提供可持續價值。

於當前的新型冠狀病毒情況下，我們員工及住戶的安全及保障至關重要。勝捷企業制定了業務持續計劃，包括我們自

2020年1月起啟動的流行病管理計劃。我們將繼續密切監視社區，以管理及控制社區福祉的風險。

我們的僱員依例享有平等工作及發展機會，不論國籍、種族、性別、年齡或信仰如何。我們積極促進社會參與及社區內融合，鼓勵員工、住戶及客戶提供義工服務。



英國繼續推動我們在特建學生公寓分部的表現

2018年，我們優化董事會成員性別比例，歡迎陳寶鳳女士加入我們並擔任獨立非執行董事，這豐富了董事會的經驗及觀點。陳女士的豐富經驗包括擔任新加坡建屋發展局的副行政總裁。彼亦為新加坡紅十字會理事會成員及Centre for Liveable Cities成員。

我們通過管理我們的能源及水電暖消耗，在資產及業務部門中不斷努力減少對環境的影響。我們已於2019年第一季度實施太陽能安裝項目，並將繼續尋求潔淨及可再生能源解決方案。

致謝

2019年11月，我們歡迎李維倫先生擔任我們的獨立非執行董事。彼曾擔任Morgan Stanley Asia之執行董事(投資銀行部)。彼目前亦為Novena Global Healthcare Group的董事。

我們感謝獨立非執行董事的積極貢獻，彼等憑藉豐富的經驗及廣闊的視角為董事會增添了多樣性。

我們還要感謝已退任董事會主席的黃國豪先生，其自2011年8月起忠誠地擔任該職。勝捷在其盡職盡責的領導下取得了長足發展，未來戰略定位良好。黃先生繼續擔任董事會副主席，並加入高級管理團隊擔任執行董事。

最後但同樣重要的是，我們就忠誠的股東、盡職盡責的管理層及員工、忠誠的合作夥伴及社區持份者的一貫支持向彼等表示感謝。

此致

韓成元
羅敬惠
董事會聯席主席

聯席主席 致股東信函

尊敬的股東：

我們欣然報告，於2019財年，本集團的工人(特建工人宿舍)及學生公寓(特建學生公寓)業務的營運資產組合實現了顯著增長。

該資產組合的增長反映了本集團建立穩定及具抗跌力的組合的戰略，同時以兩個獨立業務分部以及各分部內的地區分散來實現多元化發展。

成功執行該戰略使勝捷能夠為股東提供穩定及可持續的回報，同時應對宏觀經濟的不確定性。

戰略穩定增長

隨著我們新投資組合運營能力的投入運營，加上我們現有資產繼續取得良好業績，使我們的核心業務收入及利潤均有所增長。

因此，2019財年，本集團核心業務運營穩步增長，達到43.6百萬新元，其中收入增長11%，淨利潤增長10%。

我們於年內亦錄得66.3百萬新元的重大估值收益，主要是由於管理層對新加坡特建工人宿舍資產的一項規劃中的資產提升工程的努力，這使我們能夠將一項工人宿舍的地契年期延長25年。憑藉估值收益，本集團於2019財年的稅後淨利潤增長了23%，達到103.8百萬新元，該增長連續第二年創歷史新高。

因此，本集團的每股盈利及淨資產價值均實現了兩位數增長。

為回饋股東，董事會已於年內宣派每股普通股1.0新加坡分之中期股息。董事會亦已建議派發每股普通股1.0新加坡分之末期股息，有待股東於股東週年大會上批准，從而2019財年的股息支付總額將達每股2.0新加坡分或港元約每股11.20港仙。

展望未來

鑑於特建工人宿舍和特建學生公寓業務的強勁需求及持續供不應求、資產的戰



韓成元先生

羅敬惠先生

略位置以及多元化的市場及客戶群，我們預計資產入住率將保持穩定。

展望未來，在持續的地緣政治貿易緊張局勢、對新型冠狀病毒爆發的擔憂以及對全球經濟可能產生的影響下，我們對2020年的業務前景持謹慎態度。

於該不明朗期間，我們將謹慎評估通過收購及開發實現投資組合增長的機會。

本集團將繼續審慎地審閱我們的投資組合資產及管理平台，並將於該期間尋求機會，以加強我們的運營流程及效率。我們亦將在現有物業中有選擇地實施資產提升工程，以提升資產的表現及價值。



西雅卓源的重新開發刺激了估值收益的增長

行政總裁 致辭

於2019財年，我們的核心業務收入及溢利實現增長，乃由於我們工人宿舍及學生公寓業務新的資產組合床位投運，而我們現有資產的入住率及出租率持續發揮作用。

持續增長

整個市場對特建工人宿舍和特建學生公寓的需求仍具抗跌力，面對全球和地區的不確定性，有效將我們的收入來源分散，使本集團保持穩定。

於2019財年期間完成或收購的資產，例如新加坡的西雅杜松和於2019年12月收購的德優阿奇爾學舍，現將於2020年財年投運。作為檳城新興工人宿舍市場首家特建工人宿舍的先驅，西雅武吉敏惹入住率持續提升。

於2019年5月起，我們開始在西雅淡杯增建3幢宿舍，預計將於2020年下半年完成，進一步將我們的資產組合床位容積增加3,600張床位。

預計西雅卓源的重建將於2020年第三季度開始，以整合一個培訓中心，該中心將支持升級海洋工業的人力資源，並增加於2022年完工後擁有7,800張床位資產的入住率。

我們擬於英國對若干物業進行資產提升，包括於暑假期間翻新並將部分非套間房間升級為套間房間。

築值於人、創價在地

我們意識到我們的運營可能對我們的社區和習慣產生影響。本著「用心運營」的運營理念，我們盡心盡力地支援我們運營所在各個城市的股東。

其中包括我們擴展平等的職業和個人發展機會的員工、我們提供參與項目促進身體、精神和社會健康的住戶、及我們積極參與金融或社會福利計劃的地方社區，包括志願服務有困難的個人和家庭。

我們的人力資源管理已獲得2019年人力資源卓越獎總薪酬策略卓越獎的認可。我們的全球安全和全球安全運營中心(或GSOC)主管還獲得了2019年首屆安全行業轉型獎，這反映了本集團對積極安全管理以實現業務可持續發展和危機管理的承諾。

在環保方面，我們已開始逐步實施節能照明和燈具，以管理我們在世界各地的所有物業的能源和水的消耗。我們還開始在新加坡安裝太陽能電池板等清潔能源解決方案。

針對新型冠狀病毒，我們已評估病毒對我們業務的財務影響是有限的，除非病毒持續較長時間。儘管如此，我們深切關注我們的員工和居民的安全與福祉，並已實施流行病管理措施，以盡我們所能控制並管理風險，保障他們的福祉。

歡迎並感謝

我歡迎羅敬惠先生和韓成元先生出任新聯席主席，並歡迎李維倫先生出任獨立非執行董事。

我亦感謝前任主席黃國豪先生，並歡迎他其出任董事會副主席及高級管理團隊的執行董事。

最後，我要感謝我們的股東、董事會、管理團隊及員工、業務夥伴和社區持份者的堅定支持。

此致

江志明
行政總裁



2019年新加坡企業獎-最佳年度報告

行政總裁 致辭

尊敬的股東：

勝捷管理層欣然報告，於2019財年，本集團核心業務的收入和純利健康增長，及專門住宿資產的估值收益大幅增長。

隨著我們的工人(特建工人宿舍)和學生(特建學生公寓)住宿業務的新資產組合投運，我們的核心業務收入和利潤有所增長，而我們現有資產的入住率和出租率持續表現良好，在宏觀經濟不確定性的環境下保持抗跌力。

我們資產的公平值重估收益來自於我們分別在阿德萊德和墨爾本新開發和新增的資產。此外，本集團於2019年下半年獲得規劃許可，並於2020年2月獲得新加坡西雅卓源重建項目的書面許可。這使得本集團能夠將該資產作為工人宿舍的地契年期延長25年，延期至2057年，從而為本集團帶來了巨大的重估收益。

財務表現

於2019財年，本集團收入增加11%至133.4百萬新元。毛利率增至73%，毛利相應增長12%至96.9百萬新元。核心業務的純利增加10%至43.6百萬新元。

核心業務表現的增長得益於2019年2月開始運營的擁有280張床位的德優東阿德萊德學舍、於2019年5月完成資產提升工程後新增160張床位的墨爾本皇家理工大學村、及於2019年9月投運的擁有1,900張床位的西雅杜松的貢獻。



江志明先生

強大的核心業務表現亦來自曼徹斯特德優公主街學舍及諾丁漢德優城堡門學舍(於2018年第二季度收購)的收入增加，及新加坡特建工人宿舍資產組合較高的入住率。

計入公平估值收益及其他一次性項目，公司權益持有人應佔除稅後淨利潤增長26%，達到100.0百萬新元。

戰略多元化

本集團的資產組合已增至33項專門住宿資產，在6個國家的規模增加18%，達到65,133張床位。

按照平衡業務部門和收入來源以實現戰略增長和穩定的戰略目標，2019財年特建工人宿舍收入佔本集團收入的64.6%，而特建學生公寓收入佔本集團

收入的34.3%，2018財年分別為67.1%和31.5%。

特建工人宿舍分部的收入增長7%，達到86.1百萬新元，而特建學生公寓分部的收入增長21%，達到45.8百萬新元。特建工人宿舍分部的業績增長5%至52.2百萬新元，而特建學生公寓分部的業績躍升39%至19.0百萬新元。

針對特建工人宿舍市場，新加坡仍是主要的收入來源，而馬來西亞持續增加其容量及入住率，佔本集團特建工人宿舍收入的7.6%。

儘管英國脫歐存在不確定性，但英國仍是本集團的主要特建學生公寓市場，佔本集團收入的20.7%，而澳大利亞2019年的收入增至9.3%，2018財年為6.4%。

2019財年
集團收入

133.4 百萬新元

2019財年
核心業務溢利

43.6 百萬新元

2019財年
總股息

2.0 每股新加坡分

董事會

羅敬惠先生(「羅先生」)，56歲，於2015年5月8日加入本公司出任非執行董事並於2019年11月13日獲委任為董事會聯席主席。彼負責制定本公司的公司及業務策略。羅先生最近於2019年4月25日獲重選為本公司董事。

羅先生擁有逾20年之投資及經紀行業經驗。自2008年4月至今，彼亦為本公司控股股東Centurion Global Ltd主要負責人兼董事。自2009年7月至2010年3月，彼曾於UOB Kay Hian Pte. Ltd. (前稱為Kay Hian Pte Ltd.)工作，最後職位為總監(業務發展顧問)。自2007年7月至2009年6月，彼為董事(交易部)，自1999年7月至2007年7月，彼為執行董事(交易部)，自1996年7月至1999年7月，彼為副總監(交易部)。

自1999年7月至2001年10月，羅先生於大華繼顯(香港)有限公司(前稱為大華莫應基有限公司)擔任常務(管理)董事。於加入UOB Kay Hian Pte. Ltd.前，於1995年8月至1996年6月，彼於OUB Securities Pte. Ltd.工作並擔任交易董事。彼於1989年11月至1995年8月於Ong & Company Pte. Ltd.擔任交易員(交易董事)，從而開始其職業生涯。

羅先生獲2016年國慶日獎公共服務勳章。彼曾獲2011年國慶日獎公共服務勳章。

羅先生目前亦為Cape Incorporation Limited、Centurion Management and Consultancy Services Pte Ltd、Centurion Private Equity Ltd、Centurion US Student Housing Fund、Dloh Strategic Development Pte. Ltd.、Luxnovo Asia Ltd、Ohmyhome Pte Ltd、PC Portfolio Pte. Ltd. 及Vienna Management Ltd. 的董事。

羅先生於1988年6月獲俄崗大學授予理學學士學位。彼為韓成元先生(本公司非執行董事、聯席主席及控股股東)之表弟。



羅敬惠先生
公共服務勳章
非執行董事兼聯席主席

韓成元先生(「韓先生」)，57歲，於2015年5月8日加入本公司出任非執行董事並於2019年11月13日獲委任為董事會聯席主席。彼負責制定本公司之公司及業務策略。韓先生最近於2018年4月27日獲重選為本公司董事。

韓先生擁有逾20年之投資及經紀行業經驗。自2008年4月至今，彼為本公司控股股東Centurion Global Ltd主要負責人兼董事。自2009年7月至2010年3月，彼曾於UOB Kay Hian Pte. Ltd. (前稱為Kay Hian Pte Ltd)工作，最後職位為總監(業務發展顧問)。自2007年7月至2009年6月，彼為董事(交易部)，自1999年7月至2007年7月，彼為執行董事(交易部)，自1996年7月至1999年7月，彼為副總監(交易部)。

於加入UOB Kay Hian Pte. Ltd.前，於1995年8月至1996年6月，彼於OUB Securities Pte. Ltd.工作並擔任交易董事及於1989年11月至1995年8月擔任Ong & Company Pte. Ltd.的交易董事。彼於1987年7月至1989年10月於UOB Securities Pte. Ltd.出任交易員，從而開始其職業生涯。

韓先生獲2015年國慶日獎公共服務勳章及獲2010年國慶日獎公共服務勳章。

韓先生目前亦為Centurion Management and Consultancy Services Pte Ltd、Centurion Private Equity Ltd及Frontier Empire Limited的董事。

韓先生於1987年3月獲俄崗大學理學學士學位。彼為羅先生(本公司非執行董事、聯席主席及控股股東)之表兄。



韓成元先生
公共服務勳章
非執行董事兼聯席主席

董事會



黃國豪先生
執行董事兼副主席

黃國豪先生(「黃先生」)，57歲，於2011年8月1日首次加入本公司出任非執行董事兼董事會主席。黃先生於2019年11月13日辭任董事會主席，由非執行董事獲調任為執行董事並獲委任為董事會副主席。彼最近於2017年4月26日獲重選為本公司董事，並將於2020年4月27日即將召開之股東週年大會尋求重選續任。

黃先生在行政總裁的協助下，負責監督集團的運營和本公司業務戰略的實施，並為集團開發新商機。彼亦參與制定本公司的公司及業務策略。

黃先生為Centurion Global Ltd及Centurion Properties Pte Ltd（皆為本公司控股股東）的董事。黃先生也擔任其他私有公司的董事。

於2009年加入Centurion Global Ltd之前，黃先生於1990年3月14日獲得新加坡執業律師資格。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。

黃先生於1989年6月獲新加坡國立大學授予法學學士（榮譽）學位。



趙炳光先生
執行董事
營運總監 – 宿舍業務

趙炳光先生(「趙先生」)，60歲，自2011年8月獲委任為本集團宿舍業務之營運總監並於2018年5月8日獲委任為本公司執行董事。彼最近於2019年4月25日獲重選為本公司董事。

彼當前主要負責本集團宿舍業務日常運營及業務發展，並於增長及戰略規劃方面協助行政總裁。趙先生於2007年加入本集團，擔任Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte. Ltd (前稱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。

趙先生亦自2018年5月起為Kelvin & Elvin Investment Pte. Ltd的董事。

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之董事，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之董事，該公司主要從事漁船租賃服務。自2006年1月至2007年7月，彼擔任Intertrade (S) Enterprise Pte. Ltd.之董事，該公司主要從事化學品貿易。

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。彼自2006年3月至2011年2月，為ISO Industry Pte. Limited之董事及自2008年12月至2010年1月，為Maxi Consultancy Pte. Limited之董事。

自2008年5月至2011年2月，彼亦為Pointbuilt Pte. Limited之董事，自2009年3月至2011年8月為Serangoon Garden Staff Apartment Pte.Ltd.之董事，及自2007年9月至2011年4月為Swissplan Dormitory Management Pte.Limited之董事。

趙先生自2015年7月起擔任新加坡宿舍協會副總裁，且於此前於2012年10月至2015年6月為相同機構之總裁。自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託人。

趙先生於1972年於立化小學完成其小學教育。

董事會

鄧憲民先生(「鄧先生」)，71歲，於2007年5月17日獲委任為獨立非執行董事及於2014年3月1日出任首席獨立董事。鄧先生亦出任審核委員會主席兼提名委員會成員。彼最近於2018年4月27日獲重選為本公司董事，並將於2020年4月27日即將召開之股東週年大會尋求重選續任。

鄧先生於大華銀行集團服務28年。於2001年離任前，彼為投資銀行及證券經紀部高級執行副總裁。彼曾於2001年至2007年擔任華業集團副總裁。

鄧先生獲得新加坡大學(現稱新加坡國立大學)授予工商管理學士(榮譽)學位。

鄧先生分別自2014年8月13日、2007年8月16日、2013年12月1日及2013年6月1日起分別擔任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、物業開發及提供特種工程解決方案的公司)、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)(一家主要從事土木工程同時涉足房地產及基建的公司)的獨立非執行董事。該等公司股份均在新交所主板上市。



鄧憲民先生
首席獨立董事

Chandra Mohan s/o Rethnam先生(「Mohan先生」)，57歲，於2007年5月17日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦擔任薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼最近於2019年4月25日獲重選為本公司董事。

Mohan先生自2008年1月起為訴訟及事務律師及新加坡律師事務所Rajah & Tann Singapore LLP的合夥人。彼亦為PC Portfolio Pte Ltd.的董事。

Mohan先生自1989年7月至1995年3月為新加坡國立大學法律系的講師。

彼獲委任為SINDA執行委員會之成員，任期為2015年至2017年，之後於2017年至2019年再度獲委任為SINDA執行委員會之成員。彼亦擔任捐贈關係小組委員會之主席，於2015年10月27日生效，並於第二任期為SINDA SkillsFuture小組委員會之成員。

Mohan先生自2002年起為西北社區發展理事會的理事會成員，自2017年起獲委任為西北社區發展理事會SkillsFuture常務委員會、西北社區發展理事會財務委員會(2009年至2017年)、西北社區發展理事會貧困居民食物援助基金組織委員會(2010年至2018年)及西北社區發展理事會公司通訊委員會(2006年至2009年)主席。

彼獲2015年國慶日獎公共服務勳章。彼曾獲2011年國慶日獎公共服務勳章。

Mohan先生於1986年6月獲得新加坡國立大學授予法學學士(榮譽)學位並於1989年7月獲得劍橋大學授予法學碩士學位。彼亦為新加坡法律仲裁司公會資深會員及英國特許仲裁師協會會員。



**CHANDRA MOHAN S/O
RETHNAM先生**
公共服務勳章
獨立非執行董事

董事會



黃格賢先生
獨立非執行董事

黃格賢先生(「黃先生」)，62歲，於2017年1月1日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為提名委員會主席及審核委員會成員。黃先生最近於2017年4月26日獲重選為本公司董事，並將於2020年4月27日即將召開之股東週年大會尋求重選續任。

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、企業服務主管、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)。

黃先生自2018年3月23日起獲委任為SLB Development Ltd.(該公司股份於新交所(新交所股份代號：1J0)Catalist板上市)的首席獨立董事。彼亦為IMO & Partners Pte.Ltd.的執行董事，Centurion US Student Accommodation Holdings Pte.Ltd. 董事及Centurion US Student Accommodation Inc.之獨立董事。

陳寶鳳女士(「陳女士」)，61歲，於2018年5月8日獲委任為本公司獨立非執行董事，並最近於2019年4月25日獲重選為本公司董事。彼亦為薪酬委員會成員及提名委員會成員。

陳女士曾自2009年5月至2017年9月擔任新加坡農糧獸醫局的行政總裁，並負責實施該組織的政策及戰略。

於新加坡農糧獸醫局任職之前，陳女士曾自2004年9月至2009年3月擔任建屋發展局(HDB)的副行政總裁，負責HDB物業的規劃、開發及管理。彼亦於建屋發展局擔任多個領導職務，包括業務發展總監。

陳女士為Centre for Liveable Cities成員、新加坡紅十字會理事會成員及Industrial & Services Cooperative Society Ltd.董事會成員。彼自2019年4月25日及2018年1月5日分別獲委任為VICOM Ltd及昇菘集團有限公司(於新加坡共和國註冊成立之公司，其股份於新交所主板上市)之獨立董事。彼自2018年7月26日以來亦為AnnAik Limited(一間於新加坡共和國註冊成立之公司，其股份於新交所Catalist板上市)的獨立董事。彼自2018年3月5日及2019年10月1日以來分別亦於Barramundi Asia Pte Ltd及Jilin Food Zone的董事會擔任董事。

陳女士獲新加坡國立大學房地產管理理學士(榮譽)學位，及紐約大學工商管理碩士學位(優等)。彼於2013年8月獲新加坡政府授予公共行政獎章(金章)及1999年8月獲公共服務勳章。



陳寶鳳女士
公共服務勳章(E)
獨立非執行董事

董事會

李維倫先生(「李先生」)，40歲，於2019年11月13日獲委任為本公司獨立非執行董事，並將於2020年4月27日即將召開之股東週年大會尋求重選續任。李先生亦為薪酬委員會成員。

李先生自2019年8月起擔任Watchbox Asia之董事、執行副主席及亞太區總裁。彼亦為Novena Global Healthcare Group (Cayman)的董事。彼自2017年10月至2019年8月曾擔任Morgan Stanley Asia (Singapore) 之執行董事(投資銀行部)及自2015年1月至2017年9月擔任PT Morgan Stanley Asia International (Indonesia) 之主任委員。於此之前，彼自2012年6月至2015年1月為Morgan Stanley Asia (Singapore) 的執行董事(機構股票部)，自2010年5月至2012年6月為Bank of America Merrill Lynch (Singapore) 的董事(亞洲股票銷售)，以及自2004年5月至2010年3月為Credit Suisse (New York and Singapore) 的副主席(對沖基金銷售，亞洲股票銷售及交易)。

李先生於2004年5月獲紐約大學史登商學院授予金融學理學士學位。



李維倫先生
獨立非執行董事

高級 管理層

黃國豪先生
執行董事兼副主席

黃國豪先生於2019年11月由非執行董事重新獲委任為本公司執行董事。彼之履歷請參閱本年報董事會一節(見9頁)。



江志明先生
行政總裁

江志明先生(「江先生」)，54歲，於2011年8月獲委任為本集團行政總裁，負責本集團運營的整體管理、執行業務策略以及董事會核准的長期增長目標。彼於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。彼於2015年5月8日辭任董事會成員。

江先生獲委任為本集團行政總裁前，彼為本集團區域行政總裁及財務主管。彼亦協助本集團前行政總裁管理與推動本集團光盤業務戰略發展及增長。

於加入勝捷之前，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Coopers & 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。



符愛慧女士
財務總監

符愛慧女士(「符女士」)，51歲，自本集團主要業務擴展到宿舍業務後獲委任為本集團財務總監。彼自2000年4月加入本公司，曾擔任財務經理。

目前，符女士領導財務團隊並管理各類財務及匯報各項要求。

於加入本集團之前，符女士擔任MOH Holdings Pte.Ltd. (前稱為Health Corporation Of Singapore Pte. Ltd.)的高級會計師，該公司為一間主要從事提供醫療服務的公司，彼亦擔任一家上市公司的內部審核員。

符女士於宿舍、製造、服務及醫療保健行業累積了逾27年的財務及會計相關經驗，包括內部審核、稅務、內部控制、財務會計、成本及管理會計。

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。

高級 管理層

趙炳光先生於2011年8月獲委任為本集團宿舍業務之營運總監並於2018年5月獲委任為本公司執行董事。彼之履歷請參閱本年報董事會一節(見9頁)。

趙炳光先生

執行董事及營運總監 – 宿舍業務

何立錦先生(「何先生」)，51歲，於2015年獲委任為宿舍業務的投資總監前在2012年1月以投資董事身份加入本集團。

彼負責發展本集團宿舍業務及協助本集團戰略規劃活動。彼於亞太地區擁有逾20年房地產及酒店業經驗。於加入本集團之前，彼自2010年5月至2012年1月於Centurion Properties Pte Ltd(我們控股股東Centurion Global Ltd的附屬公司)擔任房地產董事，從事房地產投資及工人宿舍業務。

自2002年7月至2010年5月，何先生曾於房地產及酒店行業多間公司任職。自2008年3月至2010年5月，彼為Pramerica Real Estate Investors (Asia) Pte. Ltd(一間主要從事房地產投資的基金管理公司)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2003年1月至2007年1月，彼於Intercontinental Hotels Group(一間主要從事管理酒店的公司)擔任南亞的開發總監。於2002年7月至2003年1月，彼於酒店諮詢公司HVS International Singapore擔任高級經理。自1996年1月至2002年6月，彼於投資控股公司HKR Asia — Pacific Pte Ltd擔任投資經理。自1994年9月至1995年3月及自1989年8月至1990年1月，彼主要於香格里拉酒店(一間主要從事酒店運營的公司)擔任管理培訓生。

何先生自舊金山大學取得工商管理理學學士學位及工商管理碩士學位。



何立錦先生

投資總監 – 宿舍業務

梁兆發先生(「梁先生」)，53歲，於1993年加入本集團擔任工程師，現任學生宿舍業務主管。彼負責本集團英國、美國、韓國、澳大利亞及新加坡的學生宿舍業務的整體管理。

梁先生於獲委任為現職前，負責本集團於馬來西亞的工人宿舍業務運營以及其光盤業務的技術及製造運營。彼擁有逾32年豐富的技術、運營及管理經驗。

梁先生自西悉尼大學取得工程管理學士學位。



梁兆發先生

學生宿舍業務總監

高級 管理層



李玉英女士
人力資源及行政經理

李玉英女士(「李女士」)，58歲，於1994年8月11日獲委任為董事會成員並於1995年1月成為本集團人力資源及行政經理。彼於2007年5月18日退任董事會，並繼續擔任人力資源及行政經理。

李女士擁有逾33年的會計、人力資源及管理經驗。於加入本集團之前，自1979年4月至1984年3月，彼於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)擔任會計主管；並於新加坡當地公共會計公司任職為外部核數師。

李女士於1977年的新加坡劍橋普通教育證書考試中獲得新加坡劍橋普通教育證書。



林俊光先生
全球安全總監

林俊光先生(「林先生」)，51歲，於2016年10月以安保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。

林先生在公營及私營機構從事執法及安保管理工作逾27年。自2015年7月至2016年4月，林先生就職於Apple South Asia Pte. Ltd.(一間主要從事電子產品製造及分銷的公司)，最後職位為安全營運區域經理。

自2011年6月至2015年4月，林先生於Singapore Power(一間主要從事電力及燃氣的輸運及配送的公司)擔任安全管理主管。於加入Singapore Power之前，自2010年7月至2011年5月，林先生為重慶鈞匯商務諮詢有限公司(一間主要從事亞洲風險管理及安保諮詢服務的公司)的風險管理及防護性安全副總裁並擔任上海分公司安全顧問。自2009年5月至2010年7月，彼於新加坡國立大學擔任安保部門副主任，期間彼幫助新加坡國立大學制定戰略安全總體規劃。

於加入企業之前，林先生自1996年4月至2009年5月於新加坡警察部隊擔任副警監，並在運營部門、調查部門、特殊行動部以及公共秩序和公共安全培訓方面擔任領導職務。彼離開公務員職位前的最後職位為新加坡總理辦公室的高級分析師。

林先生於1995年8月獲倫敦大學授予銀行及金融學理學學士學位，並於澳大利亞伊迪思考恩大學獲得安全管理碩士學位。彼現任美國工業安全世界協會(新加坡分會)管理委員會名譽主席，任期為2019年至2020年。



楊文興先生
企業研發總監

楊文興先生(「楊先生」)，66歲，為企業研究及創新總監。彼負責在現有及新市場為本集團工人及學生宿舍業務研究與物色新業務模式、市場趨勢、創新技術及機遇。彼亦負責就符合集團發展的新業務機會開展研究及提供建議。

楊先生之前為本集團區域銷售與營銷主管，負責光盤業務的區域銷售及營銷職能。彼在本地和跨國組織均擁有豐厚的銷售和營銷經驗以及管理經驗。楊先生於1997年首次加入本集團的附屬公司Summit CD Manufacture Pte Ltd，出任銷售及營銷主管。

在擔任現時職位企業研發總監之前，楊先生曾任Summit CD Manufacture Pte. Ltd.的行政總裁，監督其本地運營。

楊先生自俄勒岡大學取得金融及市場營銷理學學士學位。

公司 秘書

張月芬女士

張月芬女士（「張女士」）於2019年6月19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（「卓佳」）企業服務部董事。卓佳為全球性的專業服務供應商，專門提供商務、企業及投資者綜合服務。張女士於公司秘書領域擁有逾25年經驗且一直為香港上市公司以及跨國、私人及離岸公司提供專業企業服務。

彼目前擔任數家公司的公司秘書或聯席公司秘書，該等公司的股票於香港聯合交易所有限公司上市。張女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會特許秘書及資深會員。於加入卓佳前，張女士曾於香港德勤·關黃陳方會計師行公司秘書部工作，並亦於香港多家上市公司擔任公司秘書及企業管理領域的職務。彼擁有香港城市理工學院（現稱香港城市大學）的會計文學學士學位。（附註：本公司已委任卓佳為外部服務供應商）。

謝鸞秋女士

謝鸞秋女士（「謝女士」），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。自任命起，彼負責本公司遵守新加坡公司法及新交所上市規則的相關法定及監管要求。

謝女士目前為Alpine Corporate Services Pte Ltd之董事，Alpine Corporate Services Pte Ltd為一間專門從事公司秘書及企業管理諮詢服務的專業服務供應商。

謝女士於公司秘書業務方面擁有逾30年經驗，曾於新加坡多家知名專業企業服務公司工作，即於Boardroom Limited的成員公司Lim Associates (Pte) Ltd及KCS Corporate Services Pte Ltd，且擔任多家於新加坡證券交易所上市之公司及於新加坡註冊成立之私人有限公司的公司秘書。

謝女士於2001年4月獲許為英國特許秘書及行政人員公會的資深會員，並自1991年10月起，獲委任為新加坡特許秘書公會（前稱新加坡特許秘書及行政人員協會）執業特許秘書，於新加坡執業。

陳明慧女士

陳明慧女士（「陳女士」）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。自任命起，彼負責本公司遵守新加坡公司法及新交所上市規則的相關法定及監管要求。

陳女士目前為Alpine Corporate Services Pte Ltd之副總監，Alpine Corporate Services Pte Ltd為一間專門從事公司秘書及企業管理諮詢服務的專業服務供應商。

陳女士於公司秘書業務方面擁有逾20年經驗，曾於多家知名專業企業服務公司工作，即於Boardroom Limited的成員公司Lim Associates (Pte) Ltd及KCS Corporate Services Pte Ltd，且擔任多家於新加坡證券交易所上市之公司及於新加坡註冊成立之私人有限公司的公司秘書。

陳女士擁有倫敦大學管理研究理學（經濟學）學士學位，並於2005年9月獲委任為新加坡特許秘書公會（前稱新加坡特許秘書及行政人員協會）執業特許秘書，於新加坡執業。

主要附屬公司 及聯營公司

新加坡

CENTURION DORMITORIES PTE LTD
WESTLITE DORMITORY MANAGEMENT
PTE LTD
45 Ubi Road 1 #05-01
Singapore 408696
電話：(65) 6745 3288
傳真：(65) 6743 3288
郵箱：enquiry@centurioncorp.com.sg
網址：www.centurioncorp.com.sg

WESTLITE DORMITORY (TOH GUAN)
PTE LTD
28 Toh Guan Road East #02-01
Singapore 608596
電話：(65) 6316 3018
傳真：(65) 6316 3020
郵箱：tohguan@westlite.com.sg
網址：www.westlite.com.sg

WESTLITE DORMITORY (WOODLANDS)
PTE LTD
2 Woodlands Sector 2 #01-01
Singapore 737723
電話：(65) 6250 6616
傳真：(65) 6250 3787
郵箱：enquiry@westlite.com.sg
網址：www.westlite.com.sg

WESTLITE JUNIPER (MANDAI) PTE LTD
23 Mandai Estate #01-13
Singapore 729937
電話：(65) 6368 1709
郵箱：enroll.juniper@westlite.com.sg
網址：www.westlite.com.sg

CSL STUDENT LIVING (SELEGIE) PTE LTD
1A Short Street
Singapore 188210
電話：(65) 6238 6339
傳真：(65) 6238 1178
郵箱：enquiries@dwelstudent.com.sg
網址：www.dwelstudent.com.sg

CENTURION-LIAN BENG (PAPAN) PTE LTD
5C Jalan Papan #02-29
Singapore 619420
電話：(65) 6255 1028
傳真：(65) 6250 2261
郵箱：enquiry@westlitemapan.com.sg
網址：www.westlitemapan.com.sg

LIAN BENG-CENTURION (DORMITORY)
PTE LTD
34 Mandai Estate #01-15
Singapore 729940
電話：(65) 6368 1878
傳真：(65) 6468 1687
郵箱：mandai@westlite.com.sg
網址：www.westlite.com.sg

SM SUMMIT HOLDINGS PTE LTD
SUMMIT CD MANUFACTURE PTE LTD
45 Ubi Road 1 #04-02
Singapore 408696
電話：(65) 6745 3288
傳真：(65) 6748 9612
郵箱：angela@smsummit.com.sg
網址：www.smsummit.com.sg

馬來西亞

CENTURION DORMITORIES SDN BHD
WESTLITE DORMITORY MANAGEMENT SDN BHD
No. 17, Jalan Ekoperniagaan 1/23,
Taman Ekoperniagaan, 81100 Johor Bahru,
Johor, Malaysia
電話：(607) 555 9366
傳真：(607) 555 9351
郵箱：enquiry@westlite.com.my
網址：www.westlite.com.my

澳大利亞

CENTURION STUDENT SERVICES PTY LTD
5-17 Flemington Road
North Melbourne VIC 3051
電話：(613) 8330 2000
傳真：(613) 8330 2001
郵箱：StayVMC@dwelstudent.com.au
網址：www.dwelstudent.com.au

DWELL ADELAIDE STUDENT LIVING PTY LTD
12-18 Synagogue Place Adelaide, South
Australia 5000
電話：(618) 8470 9291
郵箱：StayEastEnd@dwelstudent.com.au
網址：www.dwelstudent.com.au

英國

CENTURION STUDENT SERVICES (UK) LTD
Lower Chatham Street, Manchester M1 5SX
United Kingdom
電話：+44 (0) 161 200 5540
郵箱：salesenquiries@dwelstudent.co.uk
網址：www.dwelstudent.co.uk

美國

DWELL US STUDENT LIVING LLC
200 College Street
New Haven
CT 06510 USA
電話：+1 203 745 4764
郵箱：inquiries@dwelstudent.com

韓國

CSL STUDENT LIVING BENIKEA KP LTD.
Dwell Student Living Korea Ltd.
Dwell Dongdaemun
188-5, Hoegi-ro
Dongdaemun-gu, Seoul
South Korea, Republic of Korea (02446)
電話：+85-2-957 8008/0700
傳真：+85-2-957 1188
郵箱：staydongdaemun@dwelstudent.co.kr
網址：www.dwelstudent.co.kr



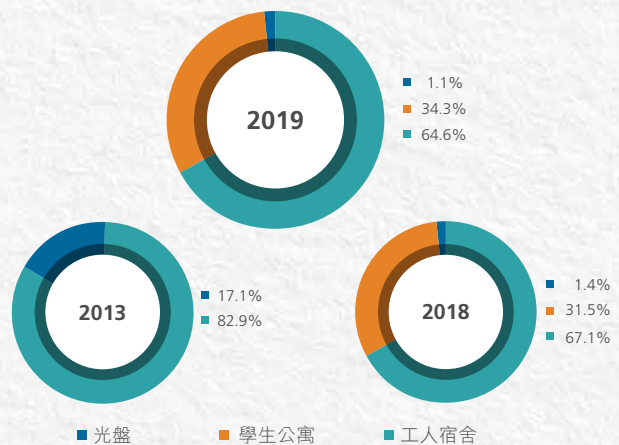
於2019財年，勝捷企業根據其穩定及可持續增長的戰略願景繼續擴大其業務組合。該戰略包含兩個驅動因素：建立及擴展兩個截然不同均帶來強勁運營業績的核心業務分部，並擴展到其他地區以進一步實現多元化和在市場波動中站穩陣腳。

年內，隨著馬來西亞檳城西雅武吉敏惹的建造工程竣工，及馬來西亞柔佛西雅巴西古當與新加坡的西雅杜松取得的長期土地契約，本集團的特建工人宿舍組合增加8,900張床位。

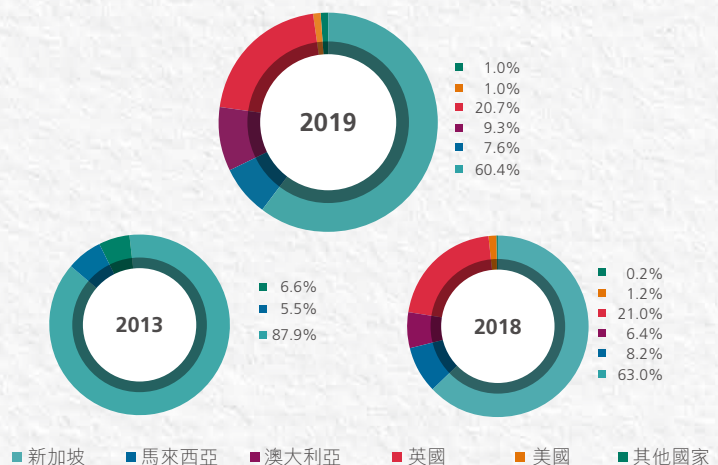
隨著德優東阿德萊德學舍建造竣工及墨爾本皇家理工大學村資產工程竣工，連同收購韓國德優東大門學舍以及英國諾丁漢市的德優阿奇爾學舍，其特建學生公寓組合亦增加825張床位。

計劃於2020財年於西雅淡杯開發額外三棟工人宿舍。預計於2020年第3季度竣工，這將為本集團業務組合增加3,600張床位。

營業分部所得收益(%)



地理位置所得收益(%)





透過
多元化發展實現
持續穩定
增長



全球 業務據點

運營中的資產組合

共計 **65,133** 張床位

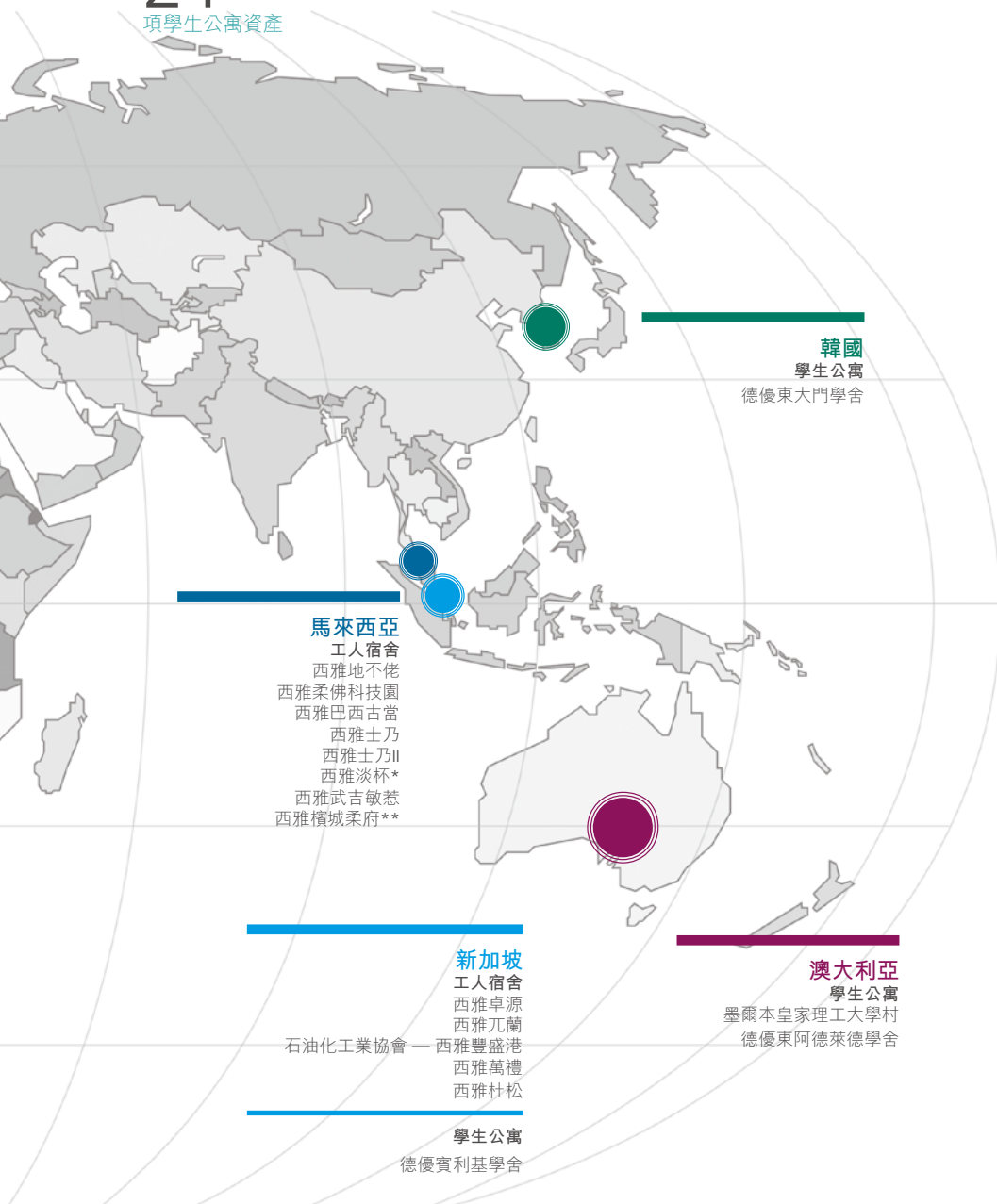
12
項工人宿舍資產

21
項學生公寓資產

規劃中的資產組合

2
項於馬來西亞工人宿舍資產項目正在開發中及規劃中

3,600
張床位於2020年投入運營



工人宿舍

- 作為新加坡及馬來西亞12項優質特建工人宿舍資產的業主營運商，於2019財年持續保持較高的平均入住率
- 西雅品牌為各行業的跨國公司及企業提供可靠、優質工人宿舍



STUDENT ACCOMMODATION

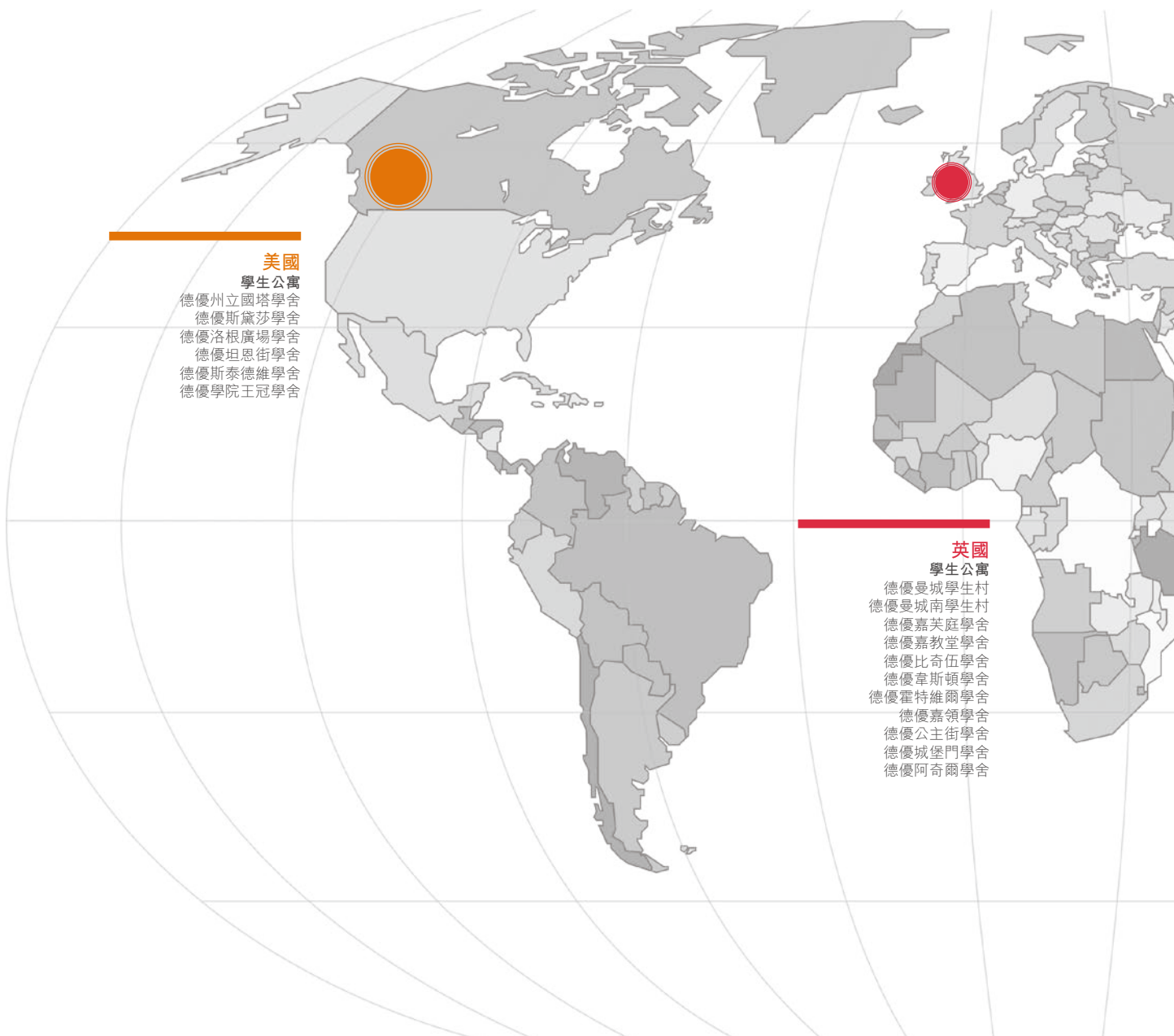
- 作為新加坡、澳大利亞、英國、美國及韓國毗鄰一流大學21項特建學生公寓資產的業主營運商，於2019財年保持穩健的入住率
- 透過集團有針對性地擴張其目前在英國及澳大利亞的特建學生公寓資產組合，及戰略上進軍美國及北亞，dwell（「德優」）品牌在全球範圍的影響力不斷擴大並加深，正在慢慢發展成為市中心學生社群中的認可品牌

* 正在開發另外三棟，有3,600張床位，預計於2020年下半年完成

** 須待規劃許可及土地收購方可開始開發

全球 業務據點

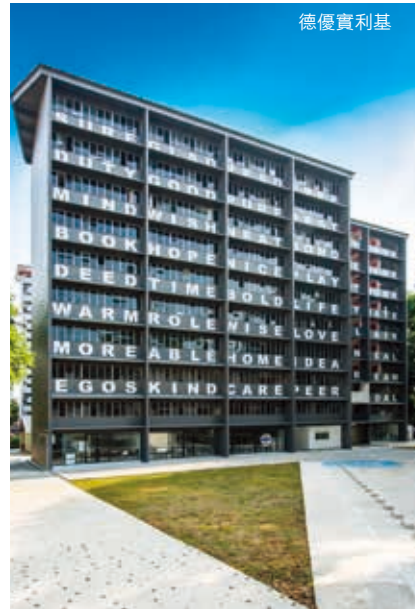
於2019年12月31日，本集團擁有並管理33項住宿資產，總計65,133張床位，涵蓋兩項特建住宿資產類型及六個地域市場。於目前在建項目竣工後，預計於2020財年本集團的住宿資產組合將增長至約68,733張床位。



業務組合



西雅兀蘭



德優實利基



西雅杜松

西雅兀蘭

- 約4,100張床位
- 土地租期：30年(2013年開始)
- 土地面積：9,542平方米
- 戰略性位於兀蘭工業中心附近，為海事、加工及製造行業工人提供住宿

西雅杜松

- 約1,900張床位
- 土地租期：10年租約(2019年開始，可選擇再續租5年)
- 土地面積：4,255平方米
- 位於Mandai Estate，交通便利，宿舍臨近Sungai Kadut及兀蘭工業區

德優實利基

- 約332張床位
- 土地租期：3+3+2年(2015年開始)
- 土地面積：4,408平方米
- 可短距離步行至新加坡管理大學(SMU)，拉薩爾藝術學院、新加坡藝術學院(SOTA)及Kaplan城市大學

業務 組合

新加坡

約 **28,332** 張床位
於2019年12月31日運營中的床位總數



西雅卓源

- 約7,800張床位
- 土地租期：60年(1997年開始)
- 土地面積：11,685平方米
- 位於便捷的裕廊，通向主要高速公路，該宿舍可滿足所有行業工人的需求

石油化工業協會 — 西雅豐盛港 (擁有51%的權益)

- 約7,900張床位
- 土地租期：23年(2015年開始)
- 土地面積：14,817平方米
- 新加坡首個設有培訓中心的工人宿舍

西雅萬禮 (擁有45%的權益)

- 約6,300張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：11,265平方米
- 最大具永久業權地，建為新加坡工人宿舍，滿足所有行業工人需求



業務組合



西雅士乃II



西雅淡杯



西雅柔佛科技園



西雅淡杯 - 正在開發另外三棟



西雅巴西古當



西雅地不佬

西雅巴西古當

- 約2,000張床位，約400張床位（於西雅巴西古當租賃相鄰地塊）
- 土地租期：99年（自1986年起）；9年租約（自2019年起）
- 土地面積：8,391平方米；2,268平方米
- 位於巴西古當區內的工業區附近

西雅地不佬

- 約2,100張床位
- 土地租期：60年（2000年開始）
- 土地面積：5,718平方米
- 柔佛區首批特建工人宿舍之一

西雅柔佛科技園

- 約5,800張床位
- 土地租期：99年（2013年開始）
- 土地面積：14,314平方米
- 柔佛區最大的特建工人宿舍之一

業務 組合

馬來西亞

約 **30,700** 張床位

於2019年12月31日

運營中的床位總數



檳城

西雅武吉敏惹

- 約6,600張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：17,900平方米
- 勝捷首個位於馬來西亞柔佛區之外勞工宿舍

西雅檳城柔府

(須待規劃許可及土地收購方可開始開發)

- 約6,100張床位
- 土地租期：99年
- 土地面積：26,709平方米

柔佛

西雅士乃

- 約2,600張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：20,310平方米
- 位於士乃的現有工業園，為多家跨國電子製造商的基地

西雅士乃II

- 約5,900張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：19,071平方米
- 位於士乃的現有工業園，為多家跨國電子製造商的基地

西雅淡杯

- 約5,300張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：28,328平方米
- 位於馬來西亞Iskandar的現有工業區之一，附近為多家主要跨國電子製造商

正在開發另外三棟 (建設中)

- 約3,600張床位
- 預期於2020年下半年完工

西雅武吉敏惹



西雅檳城柔府



西雅士乃



業務組合



德優嘉領



德優霍特維爾



德優公主街



德優城堡門

德優霍特維爾

- 約157張床位
- 土地租期：125年(2009年開始)
- 土地面積：2,400平方米
- 可短距離步行至布里斯托爾大學的主校區

德優嘉領

- 約181張床位
- 土地租期：125年(1995年開始)
- 土地面積：2,000平方米
- 可短距離步行至諾桑比亞大學及紐卡斯爾大學

德優公主街

- 約127張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：500平方米
- 距曼徹斯特大學及曼徹斯特城市大學僅需短途步行



德優阿奇爾

德優城堡門(擁有14.29%的權益)

- 約133張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：1,230平方米
- 距諾丁漢特倫特大學僅需短途步行及距諾丁漢大學僅需一小段車程

德優阿奇爾

- 約177張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：1,133平方米
- 位於諾丁漢大學及諾丁漢特倫特大學附近

業務 組合

英國

約 **2,852** 張床位

於2019年12月31日運營中的
床位總數

德優曼城學生村

- 約1,017張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：4,500平方米
- 方便前往曼徹斯特大學及曼徹斯特城市大學及曼徹斯特市中心的校園

德優曼城南學生村

- 約355張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：6,300平方米
- 從北部及法洛菲爾德的城市校區可短距離步行至南部

德優嘉芙庭

- 約145張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：2,000平方米
- 位於牛津大道的主街，可短距離步行至曼徹斯特大學主校區

德優教堂

- 約383張床位
- 土地租期：250年(2007年開始)
- 土地面積：16,400平方米
- 位於利物浦約翰摩爾斯大學、利物浦表演藝術學院及利物浦市中心附近

德優比奇伍

- 約37張床位
- 土地租期：125年(2009年開始)
- 土地面積：1,700平方米
- 位於法洛菲爾德一市區最受學生歡迎的區域

德優韋斯頓

- 約140張床位
- 土地租期：125年(2008年開始)
- 土地面積：3,700平方米
- 可短距離步行至曼切斯特大學—法洛菲爾德校區

德優曼城學生村



德優曼城南學生村



德優嘉芙庭



德優教堂



德優比奇伍



德優韋斯頓



業務組合

澳大利亞

約 **896** 張床位

於2019年12月31日運營中的
床位總數



德優東阿德萊德

- 約280張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：598平方米
- 靠近阿德萊德大學及南澳大利亞大學一城東本區

墨爾本皇家理工大學村

- 約616張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：6,200平方米
- 勝捷的首項學生公寓資產
- 靠近墨爾本中央商業區、皇家墨爾本理工學院及墨爾本大學



德優東阿德萊德



墨爾本皇家理工大學村資產提升工程



墨爾本皇家理工大學村

韓國

約 **208** 張床位

於2019年12月31日運營中的
床位總數

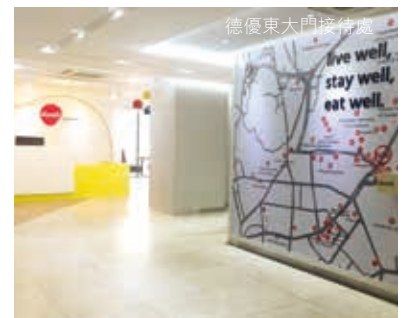


德優東大門 (擁有55%的權益)

- 約208張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：968平方米
- 距慶熙大學、首爾大學、韓國科學技術院及韓國外國語大學僅需短途步行



德優東大門



德優東大門接待處



德優東大門聯誼廳

業務 組合

美國

約 **2,145*** 張床位

於2019年12月31日
運營中的床位總數



德優州立國塔

- 約231張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：1,983平方米
- 優質學生公寓，靠近維斯康星大學

德優斯黛莎

- 約226張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：809平方米
- 校外公寓，靠近維斯康星大學

德優洛根廣場

- 約642張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：45,891平方米
- 靠近奧本大學

德優坦恩街

- 約624張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：76,769平方米
- 優質學生公寓，靠近佛羅里達州立大學、佛羅里達農工大學及塔拉哈區社區學院

德優斯泰德維

- 約216張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：23,755平方米
- 靠近德州農工大學的公寓

德優學院王冠

- 約206張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：4,484平方米
- 優選公寓，靠近大學及耶魯紐黑文醫院



德優州立國塔



德優洛根廣場



德優斯黛莎



德優坦恩街



德優學院王冠

* 擁有28.7%的權益

主要數據

收益 (2019財年)

133.4 百萬新元
 於2018年為120.1百萬新元
 同比增長11%

毛利 (2019財年)

96.9 百萬新元
 於2018年為86.3百萬新元
 同比增長12%

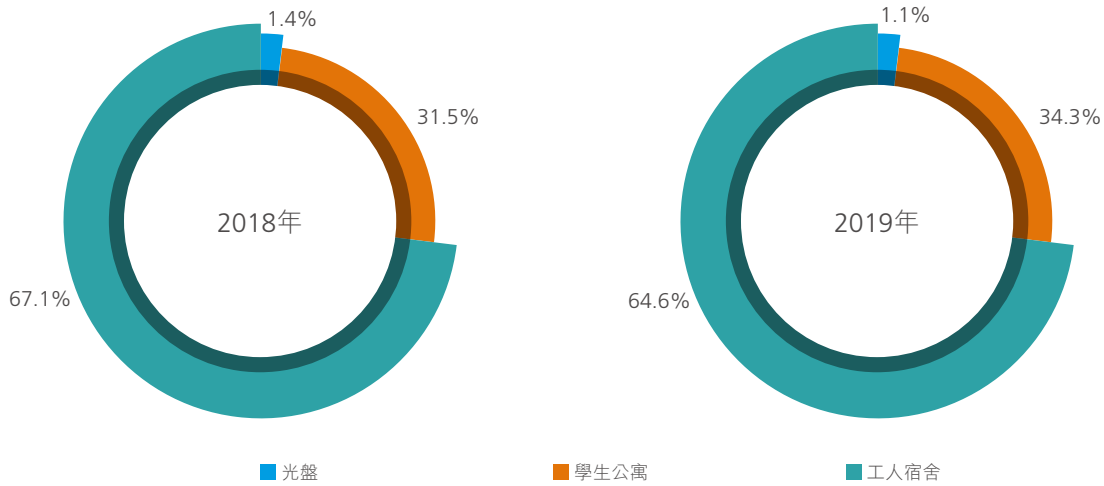
核心業務溢利淨額¹ (2019財年)

38.2 百萬新元
 於2018財年為34.3百萬新元
 同比增長12%

¹ 權益持有人應佔

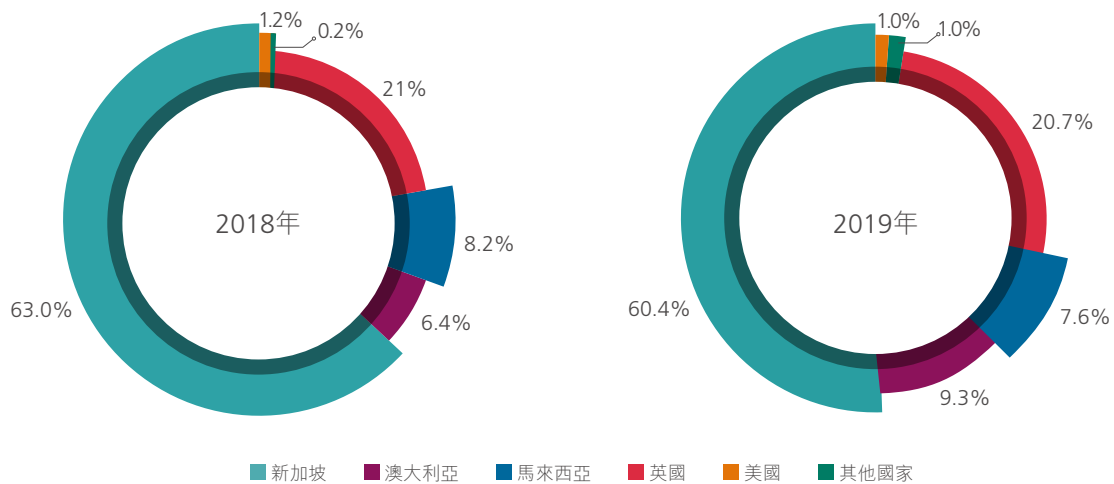
分部回顧

業務分部所得收益(%)



分部回顧

地區位置所得收益(%)



主要 數據

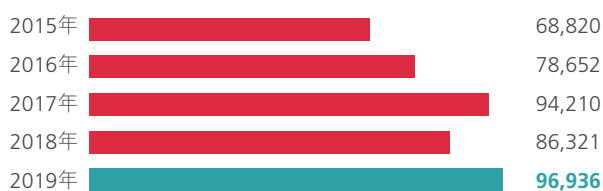
收益(千新元)



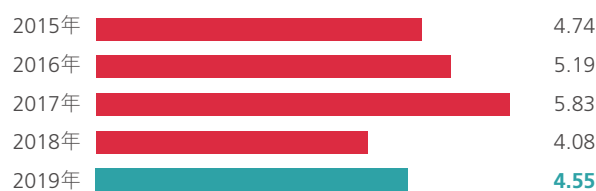
除稅前、折舊及攤銷前溢利 — 核心業務²(千新元)



毛利(千新元)



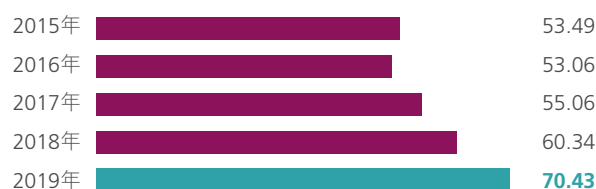
每股盈利 — 核心業務²(新加坡分)



核心業務運營²所得溢利淨額¹(千新元)



每股資產淨值(新加坡分)



¹ 本公司權益持有人應佔

² 核心業務不包括一次性項目，一次性項目指投資物業及租金擔保公平值收益／虧損、於聯營公司的投資減記、公平值收益的遞延稅項及雙重第一上市開支。

財務 回顧

財務摘要

(千新元)	2018財年	2019財年	變動%
收益	120,070	133,353	11
毛利	86,321	96,936	12
毛利率	72%	73%	+1 ppt
除稅後溢利淨值 (包括一次性項目*)	84,151	103,788	23
除稅後溢利淨值# (包括一次性項目*)	79,326	99,951	26
核心業務運營所得溢利# (經常性質，不包括一次性項目*)	34,271	38,232	12

本公司權益持有人應佔

* 一次性項目指投資物業及租金擔保公平值收益／虧損及公平值收益的遞延稅項。

收益總額

本集團於2019財年錄得收益133.4百萬新元，由2018財年的120.1百萬新元增長11%。該增長主要受2018財年底及2019財年內新開發資產及收購資產以及新添的業物租賃產生的收益貢獻所推動，包括澳大利亞的德優東阿德萊德學舍、英國的德優公主街學舍及德優城堡門學舍以及新加坡的西雅杜松。澳大利亞墨爾本皇家理工大學村的資產提升工程所提供的額外床位，以及新加坡工人宿舍組合的高入住率亦為收益增加作出貢獻。

於回顧年度內，本集團的宿舍業務繼續保持穩定，佔本集團2019年12月31日收益的98.9%，與上年同期的98.6%相若。

本集團的特建工人宿舍組合(不包括西雅武吉敏惹)錄得95.1%的穩健平均入住率。由於馬來西亞政府正努力全面執行關於工人住房及相關設施的法案，西雅武吉敏惹仍在提高入住率。於2019財年，本集團錄得工人宿舍業務所得收益86.1百萬新元，同比增長6.8%，佔本集團收益的64.6%。該增加主要歸因於來自西雅杜松的收入貢獻及新加坡特建工人宿舍組合的高入住率。

本集團學生公寓業務的平均入住率為88.7%，佔本集團收益的34.3%。學生公寓業務所得收益由2018財年的37.7百萬新元增長21.4%至2019財年的45.8百萬新元，乃受德優東阿德萊德學舍、墨爾本皇家理工大學村、德優公主街學舍及德優城堡門學舍等新開發及收購學生公寓資產所得收益所帶動。

光盤業務，由本集團一家附屬公司自其於新加坡的全資擁有及運營，貢獻了1.1%的收益。鑒於物理光盤市場持續疲軟，自該業務分部產生的收益從2018財年的1.7百萬新元輕微下降至2019財年的1.4百萬新元。

儘管總體宏觀經濟狀況仍存在很大的不確定性，但本集團對加強其新加坡特建工人宿舍行業的領先地位，以及在需求和供應格局利好的情況下進一步鞏固其在馬來西亞的先發優勢持樂觀態度。鑒於本集團所運營市場的特建學生公寓床位普遍需求強勁且供應不足，本集團亦認為其學生公寓業務的前景仍然樂觀。

財務 回顧

盈利能力

與2019財年收益增加一致，2019財年的毛利較2018財年的86.3百萬新元上升12%至96.9百萬新元。本集團於回顧年度內保持毛利率穩健增長；2019財年毛利率同比增長1個百分點至73%。本集團擴展的業務運營導致經銷成本上漲0.3百萬新元及行政成本上漲2.8百萬新元。財務開支增長4.8百萬新元，主要是由於為本集團擴張提供資金而產生新增借款、本集團借款利息較高以及因採納國際財務報告準則第16號而產生租賃負債利息。

於2019年12月31日對本集團之投資物業及持作出售資產進行獨立估值之後，本集團於2019財年錄得公平估值收益淨額66.3百萬新元，而於2018財年則錄得公平估值收益淨額48.6百萬新元。公平估值收益主要源於本集團西雅卓源投資物業（於此獲提升物業並作為員工宿舍用途的書面許可）的公平值上升且其地契年期將延長25年。有關收益部分被投資物業使用權資產的公平值虧損4.2百萬新元所抵銷。

分估聯營公司及合營企業溢利比2018財年減少5.8百萬新元，主要是由於美國投資物業產生公平值虧損5.2百萬新元以及勝捷美國學生房舍基金的出資額減少。

所得稅開支減少了5.2百萬新元，主要是由於2019財年公平估值產生的遞延稅項計提撥備減少3.3百萬新元及財政年度之前就超額撥備作出的調整。

因此，本集團於2019財年營運所產生的除稅後純利為103.8百萬新元，同比增長23%，或19.6百萬新元。

剔除投資物業公平估值收益及公平估值收益產生的遞延稅項等一次性項目，本集團於2019財年來自核心業務運營的溢利為43.6百萬新元，較上年同期增長10%。於2019財年，本公司權益持有人應佔本集團核心業務運營之純利增長12%至38.2百萬新元。

於2019財年，來自核心業務的每股收益由2018財年的4.08新加坡分增加0.47新加坡分至4.55新加坡分。於2019財年，本集團每股資產淨值為70.43新加坡分，比2018財年的60.34新加坡分增長10.09新加坡分。

現金流量

本集團的運營性宿舍資產於營運資金變動前繼續產生正運營現金流量，自2018財年的67.5百萬新元增加至2019財年的75.4百萬新元。

於2019財年，投資活動所用現金淨額33.8百萬新元主要用於收購德優阿奇爾學舍、開發墨爾本皇家理工大學村資產提升工程及西雅淡杯II，抵銷了已收聯營公司股息。

於贖回多幣種中期票據[多幣種中期票據]第三系列票據、發行多幣種中期票據第四系列票據、償還年內借款及利息以及已付股息後，本集團錄得2019財年用於融資活動現金淨額為52.0百萬新元。

由於上述活動，本集團錄得現金及現金等價物減少淨額為15.6百萬新元。於2019年12月31日繼續錄得穩健現金及銀行結餘48.6百萬新元，而2018財年為62.9百萬新元。

資本及風險管理

外匯風險

本集團認識到澳大利亞、韓國、馬來西亞、英國及美國的市場風險，並由此可能的外匯波動或會影響彼等收入來源的穩定性。

在本集團銷售及採購採用同一外幣的情況下外匯風險盡可能通過自然對沖管理。管理層及董事會定期監督及分析，以便解決任何相關風險及採取適當措施將風險降至最低。

流動資金風險

本集團審慎的流動資金風險管理包括保持足夠的現金結餘及透過充足的已承諾信貸融資獲得資金的能力。

財務 回顧

為管理業務擴張及發展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2019年12月31日，本集團擁有充足的未利用之信貸額度約109.5百萬新元及現金及銀行結餘約48.6百萬新元。

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750百萬新元，本集團準備於該可用多幣種中期票據項目融資中利用債務資本市場籌集資金。多年來，勝捷已成功從四個不同地方的債務資本市場募集了310百萬新元，包括於2019財年最新發行的60百萬新元多幣種中期票據第四系列。

資本管理

本集團管理其資本的目標乃為確保本集團之運營獲利及保持最佳的資本結構以最大化股東價值。

由於活躍的債務及資本管理政策，本集團保持廣泛分散的債務期限以管理再融

資風險。這是通過管理層確保每項物業長期銀行債務來對本集團長期投資物業的審慎融資策略完成的。

於2019年12月31日，本集團的平均長期銀行債務年期為平均7年，而其淨負債比率為51%，較2018年12月31日的54%有所下降。本集團的利息償付率仍然充足並處於其2.8倍的利息償付率門檻(或3.7倍的利息償付率，不包括多幣種中期票據的利息)。

為確保長期的可持續增長，本集團將仔細平衡收購運營性資產，該等資產將有助於當前收入及投資發展項目以供未來增長。

股息

本集團通過管理及發展其業務以實現可持續盈利增長，繼續專注於提升長期股東價值。

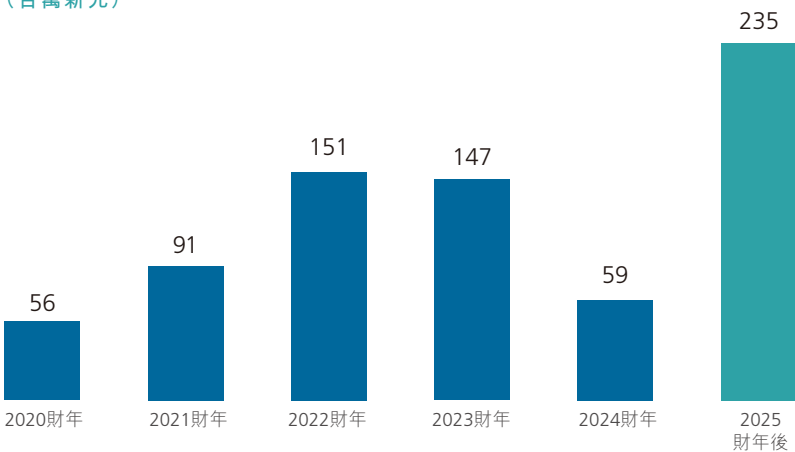
儘管本集團並無既定股息政策，但自2012財年起，其擁有向股東派發現金

股息的往績記錄。鑒於本集團於過去四個財政年度積極的財務表現，本集團自2015財年第二季度起派發股息。

為回饋本集團股東，董事會已宣派2019財年中期股息每股股份1.0新加坡分，合計約8.4百萬新元。有關股息已於2019年9月12日以本集團運營活動所得現金悉數支付。董事會建議2019財年末期股息為每股股份1.0新加坡分，全年派息總額達每股2.0新加坡分。

考慮到本集團的發展策略、未來運營及盈利、資本要求及盈餘、一般財務狀況及董事會認為有關的其他因素，董事會將繼續提議派發股息以回饋股東。

於2019年12月31日的債務年期
(百萬新元)



集團 架構



公司概況
策略及業務回顧
可持續發展報告
企業管治報告
財務報告
其他資料



新增
資產
推動
增長



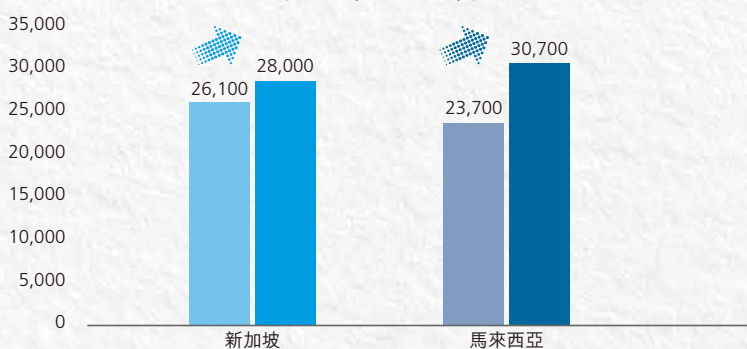
本集團於2019財年將其資產組合床位數增加了18%，在新加坡、馬來西亞、澳大利亞、韓國及英國增加9,725張床位。

其中包括於馬來西亞檳城和澳大利亞阿德萊德開發項目竣工；於韓國首爾和英國諾丁漢的收購；在澳大利亞墨爾本完成的資產提升工程；以及在馬來西亞柔佛和新加坡獲得的物業租賃。

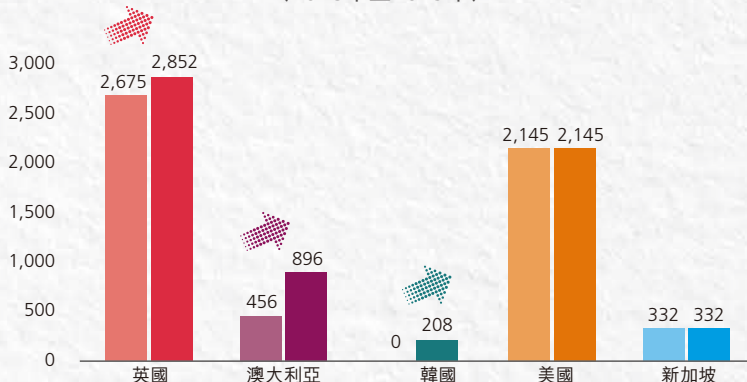
擴大後的資產組合推動了本集團2019財年收入及核心業務淨利潤的增長，以及毛利率的提高。尤其是，澳大利亞、英國及新加坡的資產為2019財年的強勁表現作出貢獻。

展望未來，本集團計劃繼續有機及通過選擇性收購來增強其資產組合，以實現2020財年及以後的穩定及可持續增長。

特建工人宿舍床位數增長
(2018年至2019年)



特建學生公寓床位數增長
(2018年至2019年)



營運 回顧

2019財年資產組合的穩步增長為本集團帶來了良好的收益和利潤增長，並提高了毛利率。此外，西雅淡杯已開始開發另外3個街區，以增加3,600張床位。

2019年構建資產組合的能力

本集團於2019年第一季度開始運營其新開發的擁有280張床位的德優東阿德萊德學舍，其為勝捷在阿德萊德的首項、澳大利亞的第二項特建學生公寓資產。該物業地理位置優越，靠近阿德萊德大學和南澳大利亞大學的校區以及市中心。

同樣於2019年第一季度，本集團開始運營位於韓國首爾擁有208張床位的德優東大門學舍。該住宿物業是由前三星級酒店翻新而成，是本集團進入北亞新興學生房舍市場的首個項目。

於2019年第一季度拓展特建學生公寓運營後，馬來西亞檳城的西雅武吉敏惹工人宿舍完成裝修工程後，6,600張床位於2019年第二季度投運。這是本集團於檳城第一項及馬來西亞第七項特建工人宿舍，地理位置優越，位於武吉敏惹主幹道附近，並與當地州政府合作開發。

在馬來西亞柔佛，西雅還於2019年5月獲得了與西雅巴西古當相鄰的現有400張床位的運營樓棟的地契。

於同一季度，完成了墨爾本的資產提升工程，為墨爾本皇家理工大學村增加了160個可運營的特建學生公寓床位。

在新加坡，特建工人宿舍獲得了一項10年的地契，可選擇額外延期5年。新資產(即西雅杜松)包括1,900張特建工人宿舍床位，其自2019年9月開始實現收入遞增。

本集團已於2019年12月收購英國諾丁漢的德優阿奇爾學舍，為本年度畫上圓滿句號。該校擁有177張床位的學生公寓，地理位置優越，位於市中心，毗鄰諾丁漢頂尖大學：諾丁漢特倫特大學和諾丁漢大學。

它亦鄰近勝捷於2018年11月在諾丁漢收購的第一項特建學生公寓資產——德優城堡門學舍，能夠為本集團在英國的業務帶來協同效應。

於2019年12月31日，本集團運營33項運營的特建工人宿舍和特建學生公寓資產組成的多元化資產組合，包括於新加坡、馬來西亞、澳大利亞、韓國、英國和美國擁有的約65,133張床位，運營規模比上年增長18%。

年內，本集團亦著手在鄰近新加坡柔佛西雅淡杯閒置的一塊土地上開發包括3,600張床位的另外三幢宿舍。預計該開發項目將於2020年第三季度完成。

新加坡

於新加坡，本集團運營五項工人宿舍資產，總計有28,000張床位。在其西雅管理平台管理的優質資產組合包括西雅卓源、西雅萬禮、西雅兀蘭、石油化工業協會—西雅豐盛港及最近添置的西雅杜松，在新加坡特建工人宿舍市場上佔據領先地位。

所有資產均位於戰略工業區，並且完全遵守當地政府對《外籍僱員宿舍法》許可證的監管要求。

該資產組合於2019財年的平均入住率高達97.9%，於多個行業擁有穩定且多元化的客戶群。

全資擁有的西雅卓源位於便捷的裕廊，迎合各行業工人需求。西雅萬禮是新加坡最大具永久業權的特建工人宿舍之一，主要服務建築、製造及服務行業。西雅兀蘭位於兀蘭工業中心附近，為新加坡北部海洋、加工及製造行業工人提供住宿。

石油化工業協會—西雅豐盛港位於裕廊島附近，逾100家能源、化學及加工公司在此運營。除區位優勢外，該特建工人宿舍獨特地整合了由石油化工業協會管理的培訓中心。鄰近工作場所和獲得培訓機會以提高工作效率的結合使石油化工業協會—西雅豐盛港對加工行業的僱主和工人具有雙重吸引力。

西雅杜松位於Sungei Kadut、Mandai和Woodlands工業區附近，主要服務於建築和服務業工人。

2020年2月，本集團獲得市區重建局重建位於西雅卓源的一個街區的書面許可，以整合一個行業培訓中心。預計重建工作將於2020年第3季度開始，並於2022年第1季度完成。隨著資產的提升，當局已批准將用於工人宿舍的地契延長25年，從而使該項資產的公平估值顯著增加(詳情請參見「財務回顧」部分)。

本集團亦於新加坡運營特建學生公寓資產德優實利基學舍，其位於城市文化區，可短距離步行至許多教育機構，包括新加坡管理大學、南洋藝術學院和新

營運 回顧

加坡亞太管理學院。該物業受到來自20多個國家的國際學生的青睞，並於2019財年保持平均入住率為89.0%。

馬來西亞

於2019年12月31日，本集團於馬來西亞全資擁有及運營七項工人宿舍資產（共計30,700張床位），即西雅柔佛科技園、西雅巴西古當、西雅士乃、西雅士乃II、西雅淡杯、柔佛區西雅地不佬及西雅武吉敏惹。

柔佛區的六項資產地理位置優越，鄰近工業區，主要為這些工業區中的製造業提供支持。各項物業均按高規格建造，符合當地JTK政府規定，並且完全遵守「責任商業聯盟」等組織製定的國際道德製造標準。

第七項最新特建工人宿舍資產西雅武吉敏惹，於2019年5月峻工後投入運營，標誌著本集團進入檳城的新市場。該物業亦是檳城的第一項特建工人宿舍或集中住宿交通，並且是與州政府密切協商後開發，以支持他們將檳城轉型為智慧城市以及「亞洲最宜居城市」的願景。

在過去的七年中，本集團憑藉其在馬來西亞的先行者優勢取得穩步增長。如今，本集團於馬來西亞總計運營30,700張床位，並且其柔佛資產組合的平均入住率於2019財年增長至91.9%，西雅武吉敏惹於（正在逐步擴充運營並有望在2020年下半年實現最佳入住率）除外。

隨著西雅淡杯開發項目正在進行，計劃於2020年第三季度完成並增加3,600張床位，本集團預計到2020年，其馬來西亞特建工人宿舍資產組合將增長到約34,300張床位。

澳大利亞

本集團於澳大利亞擁有及運營兩座特建工人宿舍，床位為896張，其中包括墨爾本皇家理工大學村及德優東阿德萊德學舍。

作為全球第三大教育中心，該國受到來自世界各地越來越多的學生的青睞，是本集團的關鍵增長市場。

繼2014年首次收購皇家理工大學村後，本集團於2017年著手開發其在阿德萊德的第二項資產。德優東阿德萊德學舍已於2019年2月峻工並開始運營。該資產位於城市及大學校區鄰近的優越位置，並且配備了精心設計的專用設施及設備，於2019年第四季度實現平均入住率為96.1%。

年內，本集團亦於2019年5月完成墨爾本皇家理工大學村的資產提升工程，為該物業增添一棟新翼樓及160張床位。墨爾本皇家理工大學村地理位置優越，靠近墨爾本市區以及皇家墨爾本理工大學及墨爾本大學，2019財年（包括新床位）的平均入住率增至87.5%。

韓國

本集團於2018年9月收購了位於首爾繁華的東大門區的一間三星級酒店，標誌著本集團進軍韓國市場，以迎合該國不斷增長的國內外學生人數以及特建學生公寓需求。

德優東大門學舍於2019年2月於裝修完工後開始運營，並且2019年第四季度實現平均入住率為64.9%。

本集團透過其全資附屬公司Centurion Overseas Investments Pte Ltd擁有此資產55%的權益。

美國

本集團的首個學生房舍私募基金勝捷美國學生房舍基金於五個州內持有六項具永久業權特建學生公寓資產（總計2,145張床位）——阿拉巴馬州的德優洛根廣場學舍、德克薩斯州的德優斯泰德維學舍、佛羅里達州的德優坦恩街學舍、威



1. 德優坦恩街的住戶
2. 德優阿德萊德東區的平安夜

營運 回顧

斯康星州的德優斯黛莎學舍及德優州立國塔學舍，以及位於康涅狄格州紐黑文的耶魯大學附近的德優學院王冠學舍。

勝捷透過其全資擁有的附屬公司持有該基金已發行單位總數的約28.7%，並為該基金及其資產的經理。

本集團亦通過本地供應商(美國現有學生公寓運營商)以其德優學舍品牌運營。

在學費上漲及政治局勢緊張的背景之下，面對國際學生人數下降的挑戰，美國的資產組合於2019財年儘管入住率穩健，但其表現仍低於預期。隨著管理水平及積極性的提高，資產組合的表現有望於2020年得到改善。

英國

截至2019年12月31日，本集團於五個城市的11項特建學生公寓資產中擁有並運營2,852張床位，包括其於2019年12月最新收購的177張床位的諾丁漢德優阿奇爾學舍。

於本集團的英國學生公寓資產組合中，德優曼徹斯特學生村，於曼徹斯特的德優曼城學生村、德優曼城南學生村、德優公主街學舍及德優嘉芙庭學舍以及於諾丁漢的德優城堡門學舍、德優阿奇爾學舍均具永久業權；而利物浦的德優教堂學舍、曼徹斯特的德優比奇伍學舍及德優韋斯頓學舍、紐卡斯爾的德優嘉領學舍及布裏斯托爾的德優霍特維爾學舍均具長期業權。

全部資產由勝捷以其德優學舍品牌完全擁有和管理，而德優城堡門學舍則由本集團的第二支私募基金持有，本集團持有該基金14.29%的股份。

本集團的學生公寓資產已於曼徹斯特、利物浦、諾丁漢、紐卡斯爾及布里斯托爾等完善的教育周邊地區內有選擇地收購，並且鄰近這些城市的主要大學校區及市中心，步行即可達至。

於英國的全部學生公寓資產(德優公主街學舍及德優阿奇爾學舍除外)已通過英國國家認證網絡標準代碼認證，德優公主街學舍服務於學生及專業人士、經理、執行人員及技師。該認證確認要求資產以高標準運營，確保管理透明度及專業性，確保德優學舍向學生、他們的父母及大學合作夥伴提供優質的住宿，關心住戶福祉。

在面臨英國脫歐不確定性和全球政治氣候動盪的情況下，2019財年英國的資產組合特建學生公寓資產繼續展示了其地理位置優越、管理專業的彈性和吸引力，實現了持續較高的93.2%的平均入住率。

建築管理專業知識

2019年，本集團因其在成功的企業管理、全球化及運營業績、安全性和業務持續性管理的成功和卓越的人力資源表現而獲得了數個著名獎項。

於3月，本集團獲得2019年新加坡商業獎企業獎。企業獎旨在表彰公司對社會貢獻、其管理、財務業績及生產力、以及於產品、服務或新市場創新方面的取得的成功，尤其是公司憑藉其新加坡基地的企業及專業知識於海外市場的滲透。

於7月，本集團榮獲2019年新加坡企業獎中型企業(針對市值在3億至10億新元之間的上市公司)最佳年度報告銅獎。

同月，本集團全球安保主管於2019年首屆安全產業轉型大獎中榮獲安全產業轉型(個人)早期採納者金獎。該獎項反映了本集團致力於可持續業務連續性及危機管理的積極安全管理。

於10月，本集團獲授予2019年度人力資源卓越獎—卓越薪酬策略獎，以表彰本集團在吸引、激勵及保留人才方面的整體人力資源實踐。

於12月，本集團在《經濟一周》雜誌舉辦的2019年香港傑出企業巡禮中獲得傑出企業獎—主板類別。該獎項旨在表彰本集團在特殊公寓資產類別中於多元化、運營效率和投資回報方面的重要佈局和表現。

獲得該等殊榮使我們深感榮幸，該等榮譽證明了本集團於管理職能、業務增長及財務績效指標多個方面的強勁實力。

打造綠色企業

2019年，本集團與Sunseap Group Pte Ltd簽署了一項為期20年的太陽能協議，以為新加坡石油化工業協會—西雅豐盛港特建工人宿舍生產和提供太陽能，為可持續發展做出努力。

根據該協議，該特建工人宿舍已安裝了太陽能光伏發電系統，該系統每年可產生約220,000千瓦時的能源，可抵銷石油化工業協會—西雅豐盛港峰值能源使用量的30%。

此舉使得該物業每年可減少多達92噸的碳排放量，相當於種植2300多棵樹。此外，太陽能光伏發電系統亦將於未來20年內降低約20萬新元運營成本。

此舉標誌著本集團將長期致力於採用可再生能源解決方案及可持續商業實踐。

更多詳情請參見可持續發展報告部分。

市場 展望

鑒於整個市場強勁的需求基礎，其兩類資產類別的反週期抗跌力，本集團的全球專門住宿資產組合前景良好。

宿舍業務

儘管面臨英國脫歐的不穩定因素及美國與更廣泛的國際社會之間緊張的貿易局勢，勝捷憑藉兩類穩定其抗跌力的物業類別中戰略多元化的專門住宿資產組合，實現了持續增長，業績表現超出分析師對其2019財年的預期。

於2019年12月31日，本集團運營的資產組合包括分佈在澳大利亞、韓國、馬來西亞、新加坡、英國（「英國」）及美國（「美國」）的33項特建工人宿舍及特建學生公寓資產（分別為「特建工人宿舍」及「特建學生公寓」，包括65,133張床位）。

強勁的需求基礎確保了勝捷在6個國家16個城市的核心經常性收入業務的穩定性。集團亦可在現有投資組合內進一步實現資產增值，並利用現有的營運能力，優化物業資產及市場價值。

工人宿舍 新加坡

勝捷預計新加坡特建工人宿舍資產將保持穩定，這很大程度上是由於有利的市場需求及特建工人宿舍床位供應有限。

貿易與工業部宣佈，新加坡經濟有望於2020年小幅回升。建築業將在明年繼續增長，主要基礎設施項目在籌建中，進展順利¹。

持有WP工作許可證的外籍非家傭工人人數一直保持穩定，特建工人宿舍床位供應預計將減少。

儘管於2020年的預算中宣佈計劃對建築、海事和加工行業的SP外籍工人配額進行削減，但由於SP持證者目前在居民中所佔比例不足2%，集團預計不會對其入住率產生影響。

勝捷對新加坡的特建工人宿舍行業持樂觀態度，並將繼續尋求機會擴大和增強我們在該市場的投資組合。

馬來西亞

2019年7月，馬來西亞國會通過了《2019勞工最低住房和生活設施標準（修訂）法案》，該法案旨在保護工人的權利，並確保與國際標準接軌。法案強制規定各產業僱主均須為外籍工人提供更好的住房條件。

據官方統計，截至2019年8月，馬來西亞在冊外籍勞工達2百萬人，其中706,500²人身處製造行業。

鑒於本集團在特建工人宿舍領域的先行者及市場領導地位，以及馬來西亞境內優質特建工人宿舍床位的供應不足，這一立法變化將有利於本集團的發展。

儘管由於持續的中美貿易戰和疲軟的國內情緒導致出口需求放緩，但市場觀察人士預計2020年營商環境穩定，製造業將產生健康增長態勢。資料顯示2019年11月馬來西亞製造業產出同比增長2.5%³。

¹ 資料來源：工貿部預計2019年國內生產總值增長「0.5%–1.0%」，2020年增長「0.5%–2.5%」，2019年11月21日新加坡貿易與工業部

² 資料來源：Edge Markets截至8月31日，馬來西亞共有1.99百萬名在冊外籍勞工，2019年10月8日

³ 資料來源：《商業時報》馬來西亞11月工廠產出超過預期，實現2%的增長率，2020年1月10日

住宿資產規劃（截至2019年12月31日）

國家	總量(床位數)	
	2019財年	預期(2020年)
工人宿舍		
新加坡	28,000	28,000
馬來西亞	30,700	34,300
學生公寓		
新加坡	332	332
澳大利亞	896	896
英國	2,852	2,852
美國	2,145	2,145
韓國	208	208
總計	65,133	68,733

市場 展望

勝捷在馬來西亞的現有投資組合資產位於主要製造業中心，在這裏，馬來西亞製造業對優質工人住房需求旺盛。本集團有望從有利的監管發展優勢獲益，推動本集團在馬來西亞的特建工人宿舍業務的進一步增長。

學生公寓 英國

英國仍是全球最頂尖的高等教育市場之一。高等教育統計局報告稱，與2017-2018年相比，2018-2019年英國接受高等教育的學生增加2%，達2.4百萬人⁴，預計到2030年，全日制大學學生將進一步增加500,000名。

UCAS資料顯示，2019年9月，英國所有18歲學生中，有39%的學生提交了去英國大學就讀的申請，這一比例打破了歷史紀錄，而來自英國以外的申請人數量也達到了歷史最高水平。

儘管受英國脫歐等不確定因素影響，但2019年來自歐盟國家的英國新生人數增長了2%，而來自歐盟以外的國際學生人數增長了10%。2020年1月31日，英

國脫歐完畢後，歐盟新生申請人數可能減少，預計國際學生人數的大幅增長將完全抵銷這一影響。

英國是集團的一個關鍵的增長市場，通過2019年12月在諾丁漢市第二項收購的德優阿奇爾學舍，從戰略上擴大了其英國投資組合。該資產已投入運營，預計2019-2020學年將達到穩定的入住率，並於2020年將收益加至英國投資組合。

澳大利亞

澳大利亞特建學生公寓的需求將持續增長，到2019年10月，前往歐洲求學的國際高等教育學生數量已增至434,756名，比2018年增長了11%。

Deloitte Access Economics在其澳大利亞國際教育2025路線圖中預計，到2025年，國際學生可能會從現在的約500,000名增加到720,000名⁵，複合年增長率為3.8%。2019年11月推出的新區域簽證旨在吸引國外留學生到該地留學，這對國外留學生在澳大利亞留學更具吸引力，允許額外增加一年的留學後工作簽證。

此外，在2012-2017年間，澳大利亞去別州求學的學生數量增加47,280⁶人，造成國內高等教育學生對特建學生公寓的額外需求。

在Knight Frank發佈的2019全球學生物業報告⁷中，墨爾本及阿德萊德被認定為特

建學生公寓供應嚴重不足的城市。因此，在需求強勁且不斷增長的情況下，本集團在墨爾本及阿德萊德的資產預計將取得良好業績。

美國

勝捷透過本集團設立及管理的私募房地產基金，在美國5個城市管理6項特建學生公寓資產，本集團在該基金持有28.7%的股份。

根據國際教育協會的數據，2018-2019學年國際留學新生入學率較2015-2016學年下降了10.4%⁸。其原因為大學學費上漲、其他國家大學的競爭以及當前美國政治環境可能進一步影響國際學生的意欲。

⁴ 資料來源：《金融時報》英國大學國際學生人數激增，2020年1月17日

⁵ 資料來源：澳大利亞貿易委員會—澳大利亞國際教育2025路線圖

⁶ 資料來源：2019年仲量聯行學生公寓調查回顧與展望

⁷ 資料來源：Knight Frank 2019全球學生物業報告，2019年5月

⁸ 資料來源：國際教育協會國際學生入學趨勢，2019年11月

1. 西雅地不倦員工

2. 德優阿德萊德東區物業屋頂視角



1



2

市場 展望

儘管面臨市場狀況和運營挑戰，該投資組合在2019年實現了穩定的平均入住率。集團仍堅信，美國對優質特建學生公寓的需求將會持續，期望通過提升和積極的管理，提高投資組合的績效。

韓國

勝捷成功收購位於韓國的學生公寓資產—德優東大門學舍，標誌著其已進軍北亞最大的新興市場之一。作為韓國首都，首爾在2020年QS世界大學排名中擁有超過18所大學，並且正迅速成為新興的國際學生的理想求學城市。德優東大門學舍為尋求安全、有利的環境以住宿和體驗其所提供的社區生活和設施的學生提供高品質的專用住宿。

新加坡

德優實利基學舍優越的地理位置和鄰近多所高等教育機構的便利交通推動了高入住率。預計該地區對特建學生公寓的需求將保持強勁，國際學生來自全球20多個國家。

新型冠狀病毒的有限影響

勝捷預計，由於本集團營運多元化資產組合，新型冠狀病毒的爆發對宿舍業務產生的影響有限，除非該病毒持續長時間在全球蔓延。

勝捷已制訂業務持續計劃（「業務持續計劃」），並定期執行此等計劃，包括流行病管理計劃（「流行病管理計劃」）。本集團已於2020年1月初啟動流行病管理計劃（「流行病管理計劃」）和應急措施，將運營中斷降至最低，以確保其業務運營的連續性。其正在與相關地方當局合作，以監視、監測及應對新型冠狀病毒的發展所產生的影響。

本集團於馬來西亞及新加坡的特建工人宿舍資產的入住率幾乎並未受到影響。在此期間，對特建工人宿舍床位的常規需求仍然強勁。然而，根據我們的流行病管理計劃及新加坡人力部提供防範設施的要求，預計新型冠狀病毒爆發期間新加坡資產的床位置暫時減少約2%。

就本集團的特建學生公寓業務而言，其影響（如有）將來自各目的地國家為避免受到感染而實施的入境禁令或若干國家的大學推遲或取消學習計劃而受到影響的國際學生的需求減少。

在韓國，若干大學取消了短期語言或學生交換計劃。我們預計，赴首爾參加此類計劃的國際學生人數將減少，從而導致我們的短期租賃訂單下降。

在澳大利亞，政府於2020年2月1日實行了一項入境禁令，對於入境14天內前往中國大陸的外籍人士實行入境禁令。因此，我們預計2020年上半年的入住率將

下降，這是由於部分住戶（主要是中華人民共和國（中國）公民）無法入境，及從2020年3月開始的大學學期來自中國學生市場的需求減少所致。

2019財年中國學生約佔我們澳大利亞特建學生公寓入住率的28%。然而，倘部分中國住戶已從中國大陸以外的地方到達並可以預訂和入住，或政府取消旅行限制，這種影響將得到緩解。本集團已採取措施改善影響範圍，並努力吸引來自其他國家學生的更多預訂，以及不斷增長的國內需求。本集團亦為學生提供短期出租，以減輕整個學期的預訂不足。

本集團持續密切監測和管理因新型冠狀病毒而造成的中斷，並將在發生重大變化時作出進一步宣佈。

綜上所述，鑒於整個市場強勁的需求基礎及資產類別的抗跌力，本集團的專門住宿資產組合前景良好。

1. 德優東大門，韓國首爾

2. 英國學舍員工



1



2

投資者 關係

積極及透明溝通

作為一家上市公司，我們堅信堅持高標準企業管治，以及往績記錄的強勁表現，有助於為我們的持份者創造長期價值。這包括積極及及時地自願披露本集團的運營及發展情況。勝捷竭盡全力確保以清晰、簡潔及準確的方式提供所有必要資訊，以便投資者作出知情決定。

今年，為表彰勝捷秉持較高負責及披露標準的承諾，本集團在2019年新加坡企業獎大會上獲得面向市值在3億新元至10億新元之間的中型上市公司頒發的最佳年度報告獎銅獎。設立該獎項的目的是鼓勵優秀的企業報告及對超出最低監管要求進行更廣泛的披露，以滿足投資者和僱員、債權人和公眾等其他利益相關方的需要。

此前，在2018年新加坡企業獎大會上，本集團獲得兩項金獎，分別為向中型上市公司頒發的最佳管理董事會獎及最佳投資者關係獎。前者旨在表彰管理妥當，具有透明性、負責、業績導向、流程完善及務實等特性的董事會。後者旨在表彰通過採用和實施投資者關係方面的最佳實踐以體現良好企業管治精神的公司。



1. 2019 SGX-SAC Capital/小中型企業訪問研討會

2. 在2019年新加坡企業獎大會上獲得最佳年度報告獎銅獎

3. 2019年股票評論員及分析師考察之旅

該等獎項刷新了勝捷在新加坡企業獎年度大會上的往績記錄。此前，本集團榮獲授予市值少於3億新元的上市公司的小型公司類2017年最佳投資者關係銀獎。

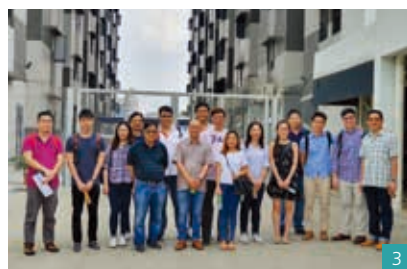
勝捷繼續支持新加坡證券投資者協會(SIAS)推行「良好企業管治政策」計劃。SIAS旨在通過該計劃強調良好企業管治，此舉對於保護金融市場及更廣闊的市場非常重要。

多種溝通渠道

網站、公司公告及預警服務

勝捷充分明白需要與我們的持份者及廣泛的投資界分享及時準確的資訊，以確保對本公司價值的透明評估。

我們建立了有效的持份者溝通體系(例如開放對話通道)以確保透明度及問責制。勝捷的所有公司公告、財務報表、新聞稿、刊發物及演示幻燈片可參見新交所(「新交所」)網站(新交所股份代號：OUG)，香港聯合交易所有限公司(「港交所」)(港交所股份代號：6090)及本公司網站(www.centurioncorp.com.sg)。



所有有關公司發展、財務報表、新聞稿及企業簡佈的新公告在提呈新交所及香港聯交所後及時刊登在公司網站上，以確保向新加坡及香港的股東及時傳達資訊。

我們的網站亦提供郵件警告服務，公眾、分析師、股東及潛在投資者可訂閱郵件獲得最新公司公告及新交所備案文件通知。

股東週年大會或臨時股東大會

勝捷每年4月在新加坡召開股東週年大會(「股東週年大會」)，召開特別股東大會(「特別股東大會」)(如相關)以處理特別事項。

股東週年大會及臨時股東大會乃股東與董事會及管理層交流及就擬定決議案作出決定的平台。股東週年大會亦允許管理層與股東分享本集團的戰略方向及董事會及管理層解決股東的問題或顧慮。

拓展活動

勝捷明白在更私人層面上與投資者建立關係的重要性。根據我們的投資者關係計劃，我們期望通過多種平台，包括半年度面對面業績發佈會、按需安排業績後電話會議、一對一及小型集體投資者會議、非交易路演、投資者論壇及投資者聚會，與持份者接觸。通過該等平台，我們吸引投資者並使其深入了解本集團的業務、願景及挑戰。

勝捷的高級管理層團隊亦致力於定期聯絡機構投資者及分析師，使其了解集團的最新發展。我們亦通過多種平台達成這一目標。

投資者 關係

2019年／2020年投資者關係活動日程 管理層能有效接觸現有及潛在投資者以提高知名度及勝捷的權益。

2019年2月
2018財年第4季度業績公告|分析師及媒體發佈會

2019年5月
2019年第一季度業績公告
輝立證券交易代表演示
KGI交易代表演示並實地參觀勝捷物業

2019年10月
SGX — 瑞信地產公司日

2020年2月
2019財年第4季度業績公告
分析師及媒體發佈會

2019年3月
SGX-SAC小／中型企業訪問研討會

2019年8月
2019年上半年第2季度業績公告
|分析師及媒體發佈會
Maybank Kim Eng Corporate Day in KL

2019年11月
2019年第3季度業績公告

2020年4月
2019財年股東週年大會
• 會議在新加坡舉行，並現場直播以供我們的香港投資者參與分析師分析

2019年4月
SGX SIAS/KGI證券企業通研討會
2018財年股東週年大會
• 會議在新加坡舉行，並現場直播以供我們的香港投資者參與

2019年9月
CGS-CIMB交易代表演示
於新加坡及柔佛
新加坡及香港分析師簡報及實地考察

2020年1月
2020「再創高峰」亞洲投資峰會
— 中國深圳
Evolve Capital Asia — Asia Fund
Space「2020贏家」投資峰會-SG

分析師分析

分析師分析仍是機構及散戶投資者的重要資料來源。我們定期和股票研究機構溝通，以便彼等更好了解本集團的業務以及戰略軌跡，並在分析報告中反映準確資料。

股票研究機構於2019年12月31日就勝捷提供研究分析見右表。

研究分析

研究機構	評級	未評級
CGS-CIMB研究部	✓	
星展證券研究部	✓	
興業投資銀行研究部	✓	
凱基證券		✓
輝立證券研究部		✓

公司股份資料

	新交所	港交所
股份代號	OU8	6090
彭博代號	CENT SP	6090 : HK
收市價(於2019年12月31日)	0.445新元	2.59港元
在外流通股份(於2019年12月31日)	705,882,785	134,895,839
市值(於2019年12月31日)	314.1百萬新元	349.4百萬港元
收市價範圍(2019財年)	0.40新元-0.450新元	2.25港元-2.85港元

反饋渠道

勝捷鼓勵股東提供反饋意見或向管理層提交彼等的詢問，以積極尋求投資者提供反饋。

有關勝捷的查詢及反饋意見，請聯繫：

彭德安 | 吳偉華

投資者關係部

電話號碼：(65) 6745 3288

電子郵件：david.phey@centurioncorp.com.sg | george.goh@centurioncorp.com.sg



作 為亞洲領先的工人宿舍及學生公寓的業主運營商之一，本集團有責任解決不同持份者及更廣泛社區的需求。我們相信，業務成功不應僅體現於財務業績。

我們是一家思路清晰的企業，我們知道，我們對投資者及持份者的責任不僅是受託人而已。我們將社會責任融入到公司策略的最核心，確保我們有效解決我們的業務的環境及社會影響，這對我們的可持續發展至關重要。

除我們作為上市公司的責任外，本集團亦通過開展和支持符合勝捷核心價值觀「用心管理」的有意義事務，定期與我們宿舍資產的住戶及更廣泛的社會接觸。勝捷業務的成功與我們運營的社區的健康繁榮密切相關，這是我們的理念。



用心運營



可持續發展 報告



1



2



3

目錄

董事會聲明	50
環境社會管治表現概覽	51
可持續發展方針	52
道德與合規	55
經濟性捐款	56
關愛我們的住戶及社區	57
環保表現	60
吸引、培養及保留人才	63
健康和 safety	66
全球報告倡議內容索引	67

1. 在「住戶與員工開球」活動中的英國德優足球隊。
2. 桌球比賽中馬來西亞西雅的住戶。
3. 馬來西亞西雅於街頭足球隊於準決賽中。

可持續發展 報告

公司簡介

勝捷企業有限公司(「勝捷」或「本公司」)以及連同其附屬公司，統稱為「本集團」擁有、開發及運營位於新加坡及馬來西亞優質的特建工人宿舍資產；及位於新加坡、澳大利亞、英國、美國及韓國的特建學生公寓資產。

本集團目前擁有及管理33項住宿資產組合，共計65,133張床位。於目前開發中的項目及進行中的資產提升工程完成後，本集團到2020財年的住宿資產組合預計將增至68,733張床位。

勝捷既定工人宿舍資產組合由「Westlite」(或「西雅」)品牌運營。本集團擁有的資產組合包括新加坡四項工人宿舍資產的28,000張床位及馬來西亞七項工人宿舍資產的30,700張床位。

本集團於2014年成功開拓學生公寓業務。勝捷目前於英國的現金有11項資產，總容量為2,852張床位、於新加坡擁有一項有332張床位的資產、於澳大利亞擁有896張床位的兩項資產以及於韓國擁有208張床位的一項資產。除澳大利亞墨爾本皇家理工大學村外，本集團的學生公寓資產以「dwell」(或「德優」)品牌運營。

2017年11月，勝捷實現新突破，設立了首個私人基金勝捷美國學生房舍基金，該基金目前在美國擁有2,145張床位。一年後的2018年12月，本集團宣佈第二個基金順利完成首輪封閉，以在全球範圍內(美國以外)投資特建學生公寓。根據本集團的輕資產戰略，此類投資將使勝捷能夠有效地利用資源，以可持續的方式擴大規模。

勝捷的業務遍布全球且擁有積極提升及管理資產、物色由合營企業及投資基金推動戰略收購的明確增長策略，其已發展成為新加坡小眾及專門住宿資產的主要擁有人、管理者及運營商。

關於本可持續發展報告

本集團第三份可持續發展報告旨在為我們的持份者提供有關本集團在環境、社會及管治(「環境社會管治」)表現方面的最新信息。其包括於我們主要市場(即新加坡、馬來西亞、澳大利亞、英國及美國)的資產情況。由於美國的資產乃由我們的第三方運營商管理，因此本報告不包括美國的數據。除另有指明外，本報告之內容乃基於2019年1月1日至2019年12月31日(「2019財年」)開展的活動。



本報告參考「全球報告倡議標準：核心選擇」(「全球報告倡議標準」)編製。此報告遵循全球報告倡議原則以定義報告內容，包括可持續發展內容、重要性、持份方的包容性及完整性。其亦已遵守新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)可持續發展報告的「遵守或解釋」要求，以及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)環境、社會及管治報告指引。

本集團對此報告並未尋求外部核驗。

有關本報告的進一步詢問或疑問，請通過下列投資者公關聯繫方式提出：

彭德安 | 吳偉華

企業傳訊主管 | 投資者公關經理

電話：+65 6745 3288

電郵：david.phey@centurioncorp.com.sg |
george.goh@centurioncorp.com.sg

可持續發展 報告

董事會聲明

在勝捷，為我們的持份者創造可持續價值為我們業務的核心。董事會（「董事會」）認為，企業能夠且應致力於在其財務業績以及社區及環境影響方面創造價值。

本公司DNA為「用心管理」。換句話說，這指導著我們日常運營中的業務實踐及活動，以確保我們以持份者的最佳利益盡職行事，該等持份者包括員工、客戶以及我們運營所在的當地社區及環境。採納這一理念亦將確保本集團長遠獲得競爭優勢。

經與管理層商議，董事會將可持續發展問題納入其戰略部署，並負責監督整合實戰企業內部可持續發展。董事會亦確認於業務而言屬重大且相關的環境社會管治問題。根據2019財年的審查，董事會確認先前確定的重大環境社會管治問題列表並無變動。

2019年，本集團通過採取一系列舉措來繼續驅動其可持續發展。主要亮點包括：

- 擴展我們所有33個運營資產的住戶活動時間表。內容包括增強我們住戶身心健康的活動，並幫助住戶更好地融入當地社區。我們的員工、工人及學生住戶亦參與了惠及當地社區的企業社會責任工作。
- 根據公共事業局及國家環境局的數據，通過開展有關減少浪費的教育及努力，新加坡西雅特建工人宿舍（特建工人宿舍）的耗水量在當地所有取得許可的工人宿舍中屬最低。

- 與可再生能源供應商星生能源集團簽署了我們的首份太陽能供應協議，以在新加坡的石油化工業協會—西雅豐盛港宿舍收集及使用太陽能。
- 在石油化工業協會—西雅豐盛港特建工人宿舍內建立小型社區花園，住戶能夠在此地種植及收割蔬菜。

展望未來，作為特建公寓的業主及運營商，我們正在探索在開發及管理宿舍資產中採用智能建築技術的潛力。我們預計這能夠減少能源及物料消耗，為環境帶來裨益的同時提高我們的運營效率。

勝捷將繼續專注於提升我們的健康及安全標準、為所有僱員（不論性別與種族）提供平等工作及發展機會、盡量減少可能存在的負面環境或社會影響，及積極參與建設我們營運地區的社區。

此外，我們將繼續與政府機構及非政府機構密切合作，以更深入了解及滿足我們持份者的期望。

我們期待取得您的支持，遵循可持續發展業務守則。

此致
代表董事會

韓成元
羅敬惠
董事會聯席主席



與Puan Marina Binti Ibrahim、Ahli Majlis、西雅職員及住戶共同清理了一噸多垃圾

可持續發展 報告

環境社會管治表現概覽

	2019年	2018年	2017年
環境			
購買電力(兆瓦時)	28,389	26,632	32,619
用電強度(千瓦時/人)	647	607*	700*
能耗(吉焦)	102,000	95,876	117,428
溫室氣體排放範疇二(噸二氧化碳)	12,694	13,240	13,844
溫室氣體排放強度(千克二氧化碳/人)	289	301*	297*
用水量(立方米)	2,909,650	2,818,414	2,835,541
用水強度(立方米/人)	66	64*	60*
社會			
僱員			
全職僱員	334	351	307
女性僱員(%)	43%	43%	39%
每位僱員平均培訓時長	24	18	20
每位僱員培訓開支(新元)	382	413	369
新聘僱員	98	125	50
社區			
社區投資(新元)	490,663	326,380	223,930
經濟表現			
總收入	133.4百萬新元	120.1百萬新元	137.1百萬新元
毛利	96.9百萬新元	86.3百萬新元	94.2百萬新元
僱員工資及福利	21.2百萬新元	19.1百萬新元	17.4百萬新元
向政府支付款項，包括特許權費及稅項	12.2百萬新元	17.5百萬新元	18.3百萬新元
向資本出資者支付款項	45.6百萬新元	40.8百萬新元	41.1百萬新元

* 2017財年及2018財年的數字已使用2019財年的計算方法調整，該結果乃基於實際住戶入住率而非財務入住率得出。

可持續發展 報告

可持續發展方針

可持續發展管治架構

勝捷董事會將環境社會管治事宜納入本公司戰略規劃。董事會監管可持續發展戰略的管理及實施工作，包括涉及重大環境社會管治因素及持份者參與過程。其亦通過定期審核監督及跟蹤本集團的可持續發展表現及進展。

董事會受可持續發展專責小組(由行政總裁擔任主席，包括投資者關係團隊及不同業務單位領導)支持。

董事會

- 識別、評估並優先考慮重大環境社會管治問題
- 監管涉及重大環境社會管治因素及持份者參與過程的可持續發展戰略的管理及實施工作
- 定期監督及跟蹤本集團的可持續發展表現及進展



可持續發展專責小組

- 由行政總裁擔任主席，包括投資者關係團隊及不同業務單位領導

重大可持續發展事宜

我們在識別、緩解及管理主要業務風險時採取了積極主動的方針，同時考慮了持份者的觀點，以確定對我們業務影響最大的經濟、環境及社會問題。此外，我們利用我們的企業風險管理框架來評估各種潛在風險。

於2019年，我們審查了我們在2017年可持續發展報告中首次確定的重大事宜。經考慮不斷變化的業務格局、新興的全球及國內形勢、監管發展以及持份者的意見之後，我們認為該等事宜仍具有現實意義，因此我們對本年度報告中涉及的事宜並未作出任何重大變更。該等事宜已由董事會簽署批准。勝捷亦使我們的重大事宜遵從聯合國可持續發展目標(SDGs)，該目標於2015年啟動，以號召人們採取行動，於2030年之前解決全球需優先處理事項。



1. Guy Ryder先生，國際勞工組織總幹事參觀石油化工業協會—西雅豐盛港。
2. 接待裕廊集團董事Khoo Teng Seong先生現場參觀西雅工人宿舍。

可持續發展 報告

下表載列我們重大議題的概述。

重大環境社會管治因素、範圍、披露及目標

重大環境社會管治因素			
重大議題	我們的參與方式	2020年目標	所涵蓋章節
經濟			
經濟表現	直接	保持始終如一的回報率持續增長的(可持續的)利潤及現金流量	經濟性捐款
間接經濟表現	直接及間接	持續為本地經濟作出積極貢獻為我們的租戶及本地社區持續現有企業社會責任活動	關愛我們的住戶及社區
反腐敗	直接	保持已確認腐敗事件於零水平	道德與合規
環境			
能源	直接	降低或維持目前的人均電力消耗(僱員或租戶)	環保表現
水資源	直接	降低或維持目前的人均用水量(僱員或租戶)	環保表現
溫室氣體排放	直接	建立基準排放，為此我們將設定目標，於2020年減少人均溫室氣體排放強度。	環保表現
社會			
吸引、培養及保留人才	直接	吸引多元化人才 維持平均或低於基準水平的僱員流動率 為持續培訓提供機會	吸引、培養及保留人才
職業健康與安全	直接及間接	實現零事故	健康和安全
客戶健康與安全	直接	實現零事故	健康和安全
當地社區	間接	於2020年，每名全球僱員至少實現一個志願小時。	關愛我們的住戶及社區
社會經濟合規	直接	保持無違反相關法規準則事件	道德與合規

可持續發展 報告

持份方參與

為確保我們業務的可持續增長，與我們內部及外部持份者建立信任的合作關係對我們至關重要。

我們的主要持份方均為受我們業務決策影響或有能力影響我們經營的集團或個人。通過確保與相關持份方的持續溝通，我們可以獲知彼等的需求、預期及關注，我們可有效的作出回應。持份方的反饋亦有助於我們識別重大環境社會管治因素及需優先處理事宜。

勝捷採取積極主動的方法來吸引我們的持份方。我們已於下表概述有關我們的重大持份方、我們參與的方式、該等參與頻度、主要著眼點及我們所作出回應之資料。

持份方	我們參與的方式及頻度	主要著眼點及期望	我們的響應
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 於各行業機構董事會之高級管理層代表 新交所及香港聯交所季度公告 年報 可持續發展報告 持續對話 	<ul style="list-style-type: none"> 工作場所健康及安全 監管合規 交流行業最佳做法 	我們通過定期培訓、公開研討會及諮詢外部專業人士隨時掌握現行法規及立法。
客戶 (包括租戶)	<ul style="list-style-type: none"> 年度客戶及租客調查 年報 網頁及社交媒體 住戶生活事件 常駐大使計劃 	<ul style="list-style-type: none"> 安全及清潔的居住環境 客戶服務及體驗 價格合理的優質宿舍 	<p>我們通過定期的社交場合或活動來吸引客戶及住戶。此外，我們亦於不同地區的所有辦事處均提供正式的反饋渠道。</p> <p>根據反饋表格收到的反饋意見，我們為我們的工人住戶增設多項新的設施。該等設施包括安裝定製的晾衣繩，以便租戶能夠在通風區域晾曬衣物，以及提供自行車架及註冊停車系統，以便安全有序地停放車輛。</p>
僱員	<ul style="list-style-type: none"> 成立勝捷「快樂委員會」——一個跨部門委員會，負責組織本公司全部活動，以促進工作與生活的平衡並加強團隊精神 結構合理及開放的年度業績考核制度，將業績與薪酬掛鉤 持續地培訓及教育機會 	<ul style="list-style-type: none"> 具吸引力的酬金及福利 職業發展及培訓機會 道德及行為 就業保障 工作與生活平衡 企業方向及增長計劃 	<p>我們在工作場所提供有利、開放及透明的環境。在正式評估過程以及非正式社交聚會或溝通會期間，我們均會收集員工的反饋意見。</p> <p>我們亦促進跨職能培訓，通過培訓研討會和午餐及學習課程，不斷提高我們工作人員的技能和知識。</p> <p>此外，我們經常進行僱員意見調查，使我們更好地了解員工的士氣、滿意度及敬業度。調查結果用於：</p> <ul style="list-style-type: none"> 識別技術熟練的領導者，以積極的方式吸引員工 改進我們的現有政策 解決有關消極怠工、客戶滿意度降低或員工表現欠佳等方面的問題。

可持續發展 報告

持份方	我們參與的方式及頻度	主要著眼點及期望	我們的響應
投資者及股東	<ul style="list-style-type: none"> 股東週年大會及股東特別大會 季度財務業績及表現 路演及會議 年度報告 定期分析師及媒體會議 投資者會議及電話 公司網站 	<ul style="list-style-type: none"> 業務及增長策略 收購及撤資 風險管理 企業管治 經濟表現 	我們承諾遵守2018年新加坡企業管治守則，香港聯交所企業管治守則及現行上市規則或法例的指引，以確保及時透明地向投資者及股東發放所有重要資料。
供應商	<ul style="list-style-type: none"> 招標 評估 年度審閱 	<ul style="list-style-type: none"> 業務一致性 規格清晰明確 按時付款 	我們為良好管治採購系統實施了全面的政策及程序。此外，我們定期與主要供應商交涉，及時了解並解決他們關注的問題。

會員資格及協會

勝捷為若干組織及協會的成員，這可使其與行業及可持續發展趨勢與時俱進。該等組織及協會包括：

- 石油化工業協會(Association of Process Industry)
- 新加坡海事工業商會(Association of Singapore Marine Industries)
- 新加坡全國僱主聯合會(Singapore National Employer Federation)
- 新加坡工商聯合會(Singapore Business Federation)
- 新加坡工業總會(Singapore Manufacturing Federation)
- 馬來西亞製造業聯合會(Federation of Malaysian Manufacturers)
- 新加坡董事協會(Singapore Institute of Directors)
- 新加坡宿舍協會(Dormitory Association of Singapore Limited)
- 澳大利亞學生宿舍協會(Student Accommodation Association Australia)

供應鏈

我們委聘供應商提供多類服務，該等服務與我們工人宿舍及學生公寓的管理及運營有關，包括清潔、安保、滅蟲、公共服務、供應傢具及設備建設、翻新及其他維修及保養服務。就澳大利亞的墨爾本皇家理工大學村及美國學生公寓而言，我們亦委聘第三方營運商提供管理及行政服務。

就光盤業務而言，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。

我們的運營團隊負責確保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。我們根據供應商於類似規模或接單能力項目中的往績記錄、財力、定價及質素表現對供應商進行評估。

我們每年審查及評估供應商。我們的審查及評估因素包括，與過往合約期內供應商提供的服務質素；供應商服務的整體

表現；對提供的服務進行隨機檢查；及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監督供應商的表現。

人權

我們努力在我們的業務和供應鏈中保護及維持國際公認的人權原則及適用的本地法律。我們的政策禁止童工、強迫勞動、奴役、歧視和侵犯結社自由。於報告期內，我們的業務活動中概無發生任何侵犯人權事件。

道德與合規

勝捷在我們的業務中堅持誠信、透明度及問責制的高標準，以及我們遵守我們營運所在市場的法規。我們力求營造合規、良好企業管治及道德行為的文化氛圍，以在持份者之間建立信任及信譽。

商業行為守則

本集團擁有如僱傭規定、客戶隱私、工作行為、紀律、冤屈投訴、性或工作場所騷擾等問題及處理企業或個人送禮時的全面行為守則。行為守則旨在於處理任何上述事宜時為我們的僱員提供指引。

舉報政策

由我們的審核委員會監管的舉報政策亦鼓勵我們的行政人員、僱員、供應商／承包商、顧問及客戶提供證明危險、違法、違反道德、詐騙或浪費行為的資料。我們亦採取措施保護舉報者免受報復、騷擾、影響前途或任何其他歧視行為。

反腐敗

本集團對賄賂或腐敗行為(其中包括僱員、商業夥伴、客戶、第三方服務供應商或賣方)採取零容忍政策。反腐敗政策已傳達至所有僱員，同時亦於本集團網站上發佈一份副本。本報告期內並無賄賂及腐敗事件。

可持續發展 報告

作為額外披露，本集團確認，其並無經營以獲得任何合約或投標而向任何政治人物或其政黨提供任何金錢激勵或性質相似的利益。我們亦無於我們所運營的所有國家進行任何政治性捐款。

社會經濟合規

本集團仍將努力確保在我們業務的所有方面遵守法律，並保持高水平的商業道德。我們以合法的方式並根據適用的新加坡及海外的社會經濟法規經營我們的業務。我們的管理政策確保遵守相關法律和行業准則，包括企業管治、稅務、環境健康和安全以及人權、廣告、標籤，數據和隱私的保護等。

於報告期間，概無發生違反社會經濟法律法規的事件。

經濟性捐款

勝捷尋求實現可持續的經濟增長，並為我們的持份者提供豐厚的回報。考慮到股東、僱員、供應商及整個社會等持份者的利益，可以確保長期盈利能力及股東價值。

我們通過供應鏈中的各種業務為經濟做出貢獻。一項重要貢獻為創造就業機會。我們更願意在我們經營住宅服務的市場聘用本地人才。我們亦通過採購商品及服務支持本地供應商及承包商，從而帶動當地社區的就業機會。

我們向新加坡多個志願者福利組織提供捐贈及經濟援助積極支持當地社區計劃。有關我們經營所在社區貢獻的更多信息，請參閱關愛我們的住戶及社區一節。

財務表現

於2019財年，本集團錄得除稅後淨利潤103.8百萬新元，較上一財政年度增加23%。2019財年的收益為133.4百萬新元，較2018財年增加11%。

表現改善主要是由於新開發資產以及2018年及2019年收購及租出的資產所產生的收入貢獻，包括澳大利亞德優東阿德萊德學舍、新加坡的雅西社松工人宿舍、英國的德優公主街學舍及德優城堡門學舍。新加坡工人宿舍組合的較高入住率以及澳大利亞墨爾本皇家理工大學村的資產提升工程新增的床位亦為該增長作出貢獻。

有關本集團財務表現及業務風險的更多詳情，請參閱第32頁至第34頁本集團的「財務回顧」。有關挑戰和機遇，請參閱2019財年年報第4頁至第7頁的「聯席主席致股東報告」及「行政總裁致辭」。

產生的經濟價值總額 2019財年 ¹	139.9 百萬新元	產生的經濟價值總額 2018財年 ¹	127.6 百萬新元
經營成本 2019財年	35.5 百萬新元	經營成本 2018財年	31.7 百萬新元
僱員工資及福利 2019財年	21.2 百萬新元	僱員工資及福利 2018財年	19.1 百萬新元
向資本出資者 支付款項 2019財年	45.6 百萬新元	向資本出資者 支付款項 2018財年	40.8 百萬新元
向政府支付款項， 包括特許權費及稅項 2019財年	12.2 百萬新元	向政府支付款項， 包括特許權費及稅項 2018財年	17.5 百萬新元
社區投資 2019財年	490,663新元	社區投資 2018財年	326,380新元
分配的經濟價值總額 2019財年 ²	114.5 百萬新元	分配的經濟價值總額 2018財年 ²	109.1 百萬新元
保留的經濟價值總額 2019財年 ³	25.4 百萬新元	保留的經濟價值總額 2018財年 ³	18.5 百萬新元

1. 產生的經濟價值總額包括收入、收到的股息、於聯營公司所佔股份以及合營企業的業績(來自潛在股息收入)、處置資產產生的收益/(損失)(來自銷售所得款項)。
 2. 分配的經濟價值總額包括運營成本(不包括房產稅)、員工薪酬(工資、薪金及福利)，包括向政府支付的房產稅在內的稅款、包括借款利息及向股東派發股息的財務費用。
 3. 保留的經濟價值總額應為產生的經濟價值總額減去分配的經濟價值總額之間的差額。

可持續發展 報告

關愛我們的住戶及社區

作為工人宿舍及學生公寓業務的領先參與者，我們的核心業務理念為提供安全及有利的居住環境，我們努力滿足並超越工人及學生的居住需求。

除關愛他們的住宿需求以外，勝捷還希望為這些旅居國外且遠離親友的外地勞工提供家外之家。

通過我們的努力，我們希望創造具有包容性、多樣性及充滿生機的積極的社區生活。除與我們的住戶接觸外，我們亦通過支持慈善機構及非政府組織積極融入廣泛的社區，彰顯我們「用心管理」的核心價值。我們對社區的投資是一種寶貴的方式，可以與僱員接觸，並確保我們運營所在地區的當地社區繁榮發展。

與我們的住戶接觸

我們的住戶是我們最重要的持份方，我們需要確保他們在其居住的社區以及一些本地大型社區內感受到與他人的溝通互聯。我們組織社會活動，讓他們感到受歡迎並有機會彼此建立友誼。活動包括遊覽活動、親友活動、健康安全巡迴展覽、宿舍間的體育賽事及競賽、節日嘉年華、電影放映、夜市、綜藝節目及美食、遊戲及健康嘉年華。

我們亦與第三方培訓教育中心合作，為住戶提供豐富的培訓課程，以提升我們宿舍外地工人進一步就業的機會。

2019年的住戶活動

為工人組織的活動／賽事數量	389
活動／賽事獲益工人住戶數量（工人）	32,420
為學生組織的活動／賽事數量	888
活動／賽事獲益學生住戶數量（學生）	8,750

工人住戶精選活動亮點

西雅宿舍間體育錦標賽

於新加坡及馬來西亞，我們組織活動，鼓勵住戶積極運動。去年，我們組織了西雅羽毛球、板球、街頭足球及藤球錦標賽，這些賽事在住戶的祖國深受歡迎。

錦標賽亦促進了社區健康和歸屬感，因為住戶需要集結成隊與其他宿舍的隊伍比賽。錦標賽的獲勝隊伍將獲得現金獎，決賽將與遊戲嘉年華一起在宿舍舉辦。



來自新加坡西雅工人宿舍的住戶板球隊準備好參加宿舍板球錦標賽決賽

可持續發展 報告

當地及海外遊覽活動

每年，勝捷將在節日假期期間組織我們的住戶前往周邊國家進行海外遊覽活動。這些海外遊覽活動得到了西雅的高額補貼，旨在使我們的住戶在假期期間渡過一個愉快輕鬆的假期。這對我們的住戶而言意義非凡，因為在新加坡務工期間，由於花費不菲且無法獲得長假，他們往往並無機會去旅遊或參觀其他景點。

於2019年，來自新加坡五個宿舍的100多名住戶受邀參加游覽活動，游覽馬來西亞的金馬倫高原，在那裏，他們參觀了多個熱門旅遊景點，包括茶園、蜜蜂園及巴圖洞穴。

新加坡的住戶亦有機會游覽當地景點，例如新加坡動物園及新加坡環球影城。這些遊覽活動均獲得高額補貼，提供餐飲和交通。

於馬來西亞，我們的住戶受邀去蘭卡威島旅行及遊覽水上公園。遊覽活動亦涵蓋於tele — match(馬來西亞傳統遊戲)中，該活動需要住戶組隊相互競賽。通過遊戲與活動，住戶不僅有機會更好地理解馬來西亞文化，還能與同事及西雅僱員建立更牢固的友誼及同志情誼。

我們馬來西亞的住戶亦有機會參觀新山市的景點，例如城市森林公園、王宮博物館、藝術中心，更能在作坊學習如何製作峇迪繪畫等傳統手工藝品。

這些充滿意義的活動使住戶能夠在平常的工作場所及宿舍以外享受愉快的時光，並教他們更好地欣賞當地文化及傳統。

與珠烈街計劃的合作

西雅公寓與非營利組織珠烈街計劃合作，該組織旨在為新加坡的外籍勞工提供更好的醫療、營養及教育。於2019年，珠烈街計劃於我們的新加坡宿舍舉辦了多場活動，例如免費的牙齒、眼睛及健康檢查、食品分發以及遊戲嘉年華狂歡。

去年，珠烈街計劃獲得了新鮮蔬菜及水果的贊助商，於8月的「國慶日向外籍勞工致敬」活動中，將這些食品分發給3000多名住戶。住戶亦品嚐了免費的麥當勞以及本杰瑞冰淇淋，他們認為這些食品是奢侈品，平常根本不會購買。

學生住戶活動亮點

節日活動及慶典

在德優學舍，我們有大量中國學生住戶遍佈我們的澳大利亞、新加坡、英國及美國市場，由於課程安排緊湊及預算有限，於主要節日期間，他們通常不會返回家鄉。因此，勝捷組織慶典，為他們帶來節日慶祝活動。這些慶典亦使我們的國際學生有機會與其他住戶互動，建立更強的社區精神及文化理解。

復活節、感恩節及聖誕節期間亦會組織派對，讓不回家的學生有機會慶祝這些重要節日。其中一些活動包括尋找復活節彩蛋等遊戲。

於澳大利亞、英國及美國，為歡迎我們的新住戶，我們組織了歡迎派對及住戶之夜。於該活動期間，我們安排了當地美食以及遊戲及小測驗，鼓勵住戶彼此互動，建立新的友誼及紐帶。

勝捷亦舉辦了全球萬聖節慶典，其中包括線上活動，獎品價值超過1,000新元。我們鼓勵所有學生公寓的住戶指定萬聖節的相應美食，並與來自世界各地的住戶同伴們分享美食。通過該活動，我們為我們的全球住戶網絡創造了彼此交流的機會。我們亦舉行了現場活動來促進更強的社區精神。

促進健康與幸福的活動

於2019年，勝捷組織了一系列活動來促進住戶的健康生活。

於澳大利亞，我們聘請專業廚師為我們的住戶組織定期烹飪課程。他們能夠選擇多種美食的基礎烹飪技巧，例如意大利、越南、中國、墨西哥及西式美食。

我們亦舉行了莎莎舞課程、英語課程以及美容班。其他趣味及健康活動包括住戶體育錦標賽及游泳競賽等。

於英國，在考試周期間，我們的僱員為學生準備了健康營養早餐包。這些「帶走即食」的早餐包使我們的住戶於緊張時期保持健康。英國團隊亦為住戶組織了額體育錦標賽，鼓勵積極生活。於2019年，我們組織了一場足球錦標賽，由學生隊對僱員隊。

於美國，我們舉辦了「環游世界」美食派對，該活動不僅為我們的住戶提供了營養餐，還使他們能夠接納居住在同一個公寓的其他住戶的文化。

可持續發展 報告

遊覽活動

勝捷經常為學生住戶組織全城遊覽和景點觀光活動，使他們熟悉新的城市和深入了了解其文化。

於英國，我們設立了免費的文化參觀活動，供利物浦及曼徹斯特的學生在周末參加。這些活動深受國際學生及新到該城市的學生的歡迎，幫助他們安頓下來並適應新的環境。



德僑澳大利亞住戶跟隨住戶生活團隊遊覽德僑東阿德萊德

英國公寓的學生受邀參加提供贊助的週末旅行，前往湖區遊覽。該活動廣受歡迎，幫助國際學生更快地安頓下來，並與同伴參與者建立友誼。

於澳大利亞，我們為新到該市的住戶組織了阿德萊德繞城徒步旅行以及大學的徒步參觀活動。學生能夠了解主要景點以及關於在阿德萊德生活的實用貼士。這使他們能夠熟悉新的環境，並與參加旅行的其他住戶快速建立友誼。

阿德萊德的住戶亦喜歡在袋鼠島渡過一天，體驗這座南澳大利亞島嶼特有的野生動物、美食及當地藝術場景。該活動有助於在我們的僱員及學生之間建立更親密的連繫。

為更廣泛的社區作出貢獻

我們致力於成為有責任的企業公民。在我們進行日常的業務經營運作時，我們注意在當地社區造成積極的影響。

勝捷通過捐贈和志願服務為一系列社區活動作出貢獻，以及與當地福利組織合作，參與各種活動。我們亦鼓勵我們的住戶及僱員志願參與社區活動。

2019年的企業公民活動投資金額：490,663新元(高於2018年的326,380新元)。

工人住戶企業公民活動亮點

促進與維護社區和諧

自2011年以來，30多名新加坡西雅卓源的住戶積極參與一年一度的卓源愛國者巡邏隊計劃。卓源愛國者巡邏隊巡邏金文泰區的社區，幫助新加坡警察部隊、新加坡民防部隊以及草根組織等多個利益相關方傳達重要的犯罪預防建議、反社會行為表現的提醒以及幫助進行消防疏散演習。

該計劃已經對在居住在同一區域的當地住戶及外籍勞工之間維持社會及社區和諧發揮了重要作用。

於2019年，來自石油化工業協會—西雅豐盛港的住戶及僱員亦加入了達曼裕廊鎮議會，展開街區檢查，幫助保持區域的乾淨整潔及和諧。這是與達曼裕廊公民諮詢委員會合作提供的社區服務的一部分。

紅十字會捐血

新加坡西雅工人宿舍的工作人員及住戶參加了紅十字會的捐血活動。除紅十字會提供的宣傳海報外，勝捷亦設計了其他三種不同語言的宣傳海報及廣告橫幅，三種語言均為我們的主要住戶的母語。這推動提高了人們對這次捐血活動的認識。結果，我們捐獻了超過88個單位的血液。

社區福利基金愛心健行

20多名新加坡西雅工人宿舍住戶志願加入勝捷僱員的行列，參加於星期日舉辦的社區福利基金愛心健行。該活動的舉辦旨在促進人民、公共部門及私營部門之間的合作，促進關愛人人及更具包容性的新加坡。

來自勝捷的兩支隊伍亦參加了社區福利基金組織的垂直馬拉松，工作人員與其他九名有特殊需要的參與者競賽登上57層的高樓。

伸出援手，讓新加坡的外籍勞工從中獲益

我們是觸愛國際的場地贊助商，並以勝捷的MyMA外籍勞工智能手機應用程式作為付款平台，向新加坡的外籍勞工贈送價值500,000新元的代金券。我們幫助將這些由觸愛國際贊助的電子現金券分發給新加坡的50,000名外籍勞工。

可持續發展 報告



MyIMA團隊幫助全新加坡外籍勞工兌換由歸國國際贊助的現金券

學生住戶企業公民活動亮點

捐贈活動

於澳大利亞、英國及美國，我們在接近搬家期的學生公寓接待區設立了捐贈箱，鼓勵住戶向不幸的人們捐贈物品。受益人包括澳大利亞糖尿病協會、Red Nose Australia、英國心臟基金會以及美國的孵化希望組織。

勝捷亦通過物質及實際物品以及資金捐贈的形式向澳大利亞 Salvation Army Homelessness Appeal進行捐贈，每年兩次。

於美國，我們開始在所有物業展開「隨緣行善」活動。每個月，我們都會將毛毯、食品、狗糧及玩具等實際物品捐贈給選定的受益人。我們於十一月組織了募捐食品活動，為流浪漢庇護所捐贈罐裝食品。於十二月，我們組織了「保暖防寒」毯子捐贈活動，幫助流浪漢禦寒。我們亦與當地動物收容所合作，向有需要的動物捐贈食品。

籌款活動

勝捷舉辦了若干場籌款活動，為當地社區提高意識及籌集資金。

於澳大利亞，我們組織了「最大規模的早茶」活動，為墨爾本癌症協會籌款。我們亦組織了「Good Friday Street Appeal」活動，幫助當地兒童醫院籌款。

作為活動的一部分，為提高精神健康的意識和促進相關對話，我們參加了「R U OK」糕餅義賣活動。我們的澳大利亞住戶及工作人員亦參加了為流浪漢籌款的Swags活動，為澳大利亞的流浪漢提供物質援助及緊急救治方面的支持。

於新加坡，工作人員在企業辦事處舉行了慈善義賣，籌款支持兒童癌症基金會。來自企業辦事處的30多名工作人員參加了2019新交所牛市義跑活動，為自閉症協會(新加坡)、

AWWA Ltd(多種服務的志願福利組織)、飛躍社區服務中心、高峰社區服務協會以及其他兒童及青少年、家庭及長者計劃等受益人籌款。

勝捷亦資助其他一些慈善組織及非牟利組織，包括新加坡外籍勞工中心(通過慈善高爾夫活動)、商業時報欣欣藝術家基金、海峽時報學校零用錢基金、飛躍社區服務中心、新加坡特殊才藝協會以及新加坡兒童協會等。

環保表現

氣候變化與資源稀缺是迫在眉睫的全球性問題，需要政府、公司及個人的協調響應。勝捷企業是一間負責任的公司，致力於減輕這些環境問題。我們的運營所產生的環境影響主要來自使用能源和水、溫室氣體排放以及產生垃圾。因此，本集團已經制定計劃及目標，盡量減少於上述領域的環境足跡。

本集團在我們的業務活動中遵守所有適用的環境法律法規。在2019年，於報告期間，概無發生違反環境法律法規的事件而導致重大罰款或非金錢制裁。

我們亦相信，我們的僱員能以及租戶——工人以及學生——通過可持續的生活方式在減少對環境的影響方面發揮重要作用。我們的方法是通過吸引他們參與來教育他們，提高環保意識。

能源及溫室氣體排放

外購的電力是我們住宿資產中使用的主要能源。降低不可再生能源的消耗不僅有助緩解氣候變化，還可以降低運營成本。因此，勝捷致力於為僱員及住戶降低或維持目前的人均電力消耗。我們的目標是降低我們的年同比排放強度。

我們跟蹤並監控我們的電力消耗以確定提高能源效率的機會。我們盡可能地安裝節能燈和設備降低能源消耗。我們努力使用節能的機械和電氣設備，有助於我們降低運營成本。我們在密閉空間創造自然通風循環，如公寓單位內的有蓋停車場和公共走廊，減少對用電的依賴。

我們採取以下若干能源舉措：

- 翻修我們於澳大利亞、美國及英國的住宿資產，安裝更多節能裝置，如LED燈、感應器及自動開關，在不使用時關閉燈和風扇
- 在具有睡眠模式功能的可變電壓及變頻電機驅動器上運行升降機

可持續發展 報告

- 使用節能空調、LED燈以及合格用水裝置
- 使用遮光板及有色玻璃，以最大限度降低與空調相關的能源消耗
- 儘量避免朝西向以及朝向午後陽光方向的窗戶，過道風通向室內，以最大限度降低能源消耗
- 在特建工人宿舍及特建學生公寓資產安裝定時LED燈裝置，其備用電路可管控公共區域內每日不同時間段的電力消耗
- 工人宿舍由牆體間隔開，頂部開口可供交叉通風
- 內部空間使用低揮發性有機化合物塗料，公共走道使用搪瓷塗料，以盡量減少維護清潔

此外，我們開始安裝太陽能電池板，補充我們的能源需求。2019年2月，我們與星生能源集團簽訂了為期20年的太陽能購買協議，於我們石油化工業協會 — 西雅豐盛港工人宿舍安裝太陽能板。

根據協議，星生能源在宿舍物業屋頂安裝了170千瓦的峰值太陽能系統。這幫助宿舍將其碳足蹟減少三分之一，並在未來20年降低200,000新元的運營成本。

我們正積極探索在我們的住宿資產內使用可再生能源的可行性以進一步減少我們的碳足跡。

2019年，我們亦翻修了我們於澳大利亞、美國及英國的住宿資產，安裝更多節能裝置，如LED燈、感應器及自動開關，在不使用時關閉燈和風扇。

2019年，我們消耗了從當地電力公司購買的28,389兆瓦時電力。通過業務分部，我們的特建工人宿舍業務消耗總電力的66%，特建學生公寓業務消耗32%。剩餘的電力消耗發生在我們的總部。新加坡的業務經營佔我們總用電量的大部分，達到49%，馬來西亞佔22%。

相比2018年，2019年的能源消耗增加是由於特建工人宿舍及特建學生公寓物業的資產提升工程及電氣用具及設備改進：

- 開始為西雅淡杯建造延伸翼，並為我們於馬來西亞的特建工人宿舍資產安裝水泵系統；
- 新近推出的特建學生公寓德優東阿德萊德學舍擁有208套單間公寓，配有空調、大尺寸冰箱和套間浴室；
- 墨爾本皇家理工大學村翻修後的公共區域已擴建，採用空調通風，並為160間新的單間臥室配備大尺寸冰箱及牆面取暖器；及
- 於英國，兩項新的特建學生公寓物業德優公主街學舍和德優城堡門學舍設有套房及配有加熱器的一居室與兩居室單間公寓，前者則配有全套廚房用具。

電力消耗與範疇2排放

	2019財年	2018財年	2017財年
電力消耗（兆瓦時）	28,389	26,632	32,619
電力消耗使用的能源（吉焦）	102,200	95,876	117,428
每人平均用電千瓦時（僱員與住戶）	647	607*	700*
間接溫室氣體排放（範疇2） — 噸二氧化碳	14,183	13,240	13,844
每人平均排放量千克二氧化碳（僱員與住戶）	289	301*	297*

附註：計算2019年排放所用的排放因素基於國家特定的排放因素。這包括新加坡能源市場機構刊發的電網排放因素、馬來西亞的<http://www.seda.gov.my/statistics-monitoring/co2-avoidance/>、澳大利亞政府環境與能源部刊發的國家溫室氣體核算因素、英國政府刊發的轉換因素以及美國的排放與電力資源綜合數據庫。2017年及2018年範疇2排放的計算基於新加坡能源市場機構刊發的電網排放因素。檳城及阿德萊德的其他物業納入2019財年計算中。

* 2017財年及2018財年的數字已使用2019財年的計算方法調整，該結果乃基於實際住戶入住率而非財務入住率得出。

可持續發展 報告

	2019財年	2018財年	2017財年
用水量 (立方米)	2,909,650	2,818,414	2,835,541
用水強度 (立方米/人)	66	64*	60*

* 已調整比較數字，以符合本年度的計算結果，該結果乃基於實際居民入住率而非財務入住率得出。

水

我們必須節約用水，保存珍貴自然資源。勝捷旨在為僱員及住戶降低或維持目前的人均用水量。

我們所有的供水均來自公共設施，並且本集團在採購適合用途的水方面沒有任何問題。2019年，我們的大部分水源自住戶在家時的用水。用水量的增加是因為英國的套間臥室及單間公寓增加，以及不可預見的管道問題，如2018年9月收購的新建的德優公主街學舍反覆發生管道破裂。

我們密切監控用水強度(人均用水)，並透過確保配件和管道的預防性維修防止水資源的浪費。我們亦透過在水龍頭上安裝套管來減小水流量。在新加坡，我們的特建工人宿舍物業符合公用事業局(公用事業局)的節水建築(基本)認證，並憑藉在新加坡特建工人宿舍行業中的用水量最低而獲得公用事業局認可。

為進一步加強節約用水的宣傳，本集團計劃將此納入新住戶入住流程，以及在浴室及廚房區域張貼永久標識。本集團亦將與其物業合作，減少日常活動中的用水量，例如，收集雨水以及使用水桶替代自來水軟管來拖地。

此外，我們將通過對僱員及住戶節約用水的教育性活動建立其節水意識。這些包括在我們的物業張貼海報與標識，鼓勵住戶注意用水。

在若干特建工人宿舍資產中，我們的租戶自費水電，我們無法提供這些消費數據。該等數據未計入上述計算。在英國及美國，若干物業沒有計量用水量，因此，用水量為估計數。

垃圾

勝捷致力於根據本地法規處理我們資產中產生的垃圾。一般垃圾通過持牌承包商處理。我們的運營不會產生有害垃圾。

我們已實施內部可回收計劃，鼓勵住戶區分容器、紙張及紙板與一般垃圾。2019年，我們共計使用466噸廢紙。未來，我們計劃收集有關我們的物業產生的非有害垃圾總量的數據及報告。

可持續發展 報告

吸引、培養及保留人才

在勝捷，人是我們工作的核心。在為我們的學生及工人住戶提供家外之家的目標中，我們的僱員發揮著重要的作用。

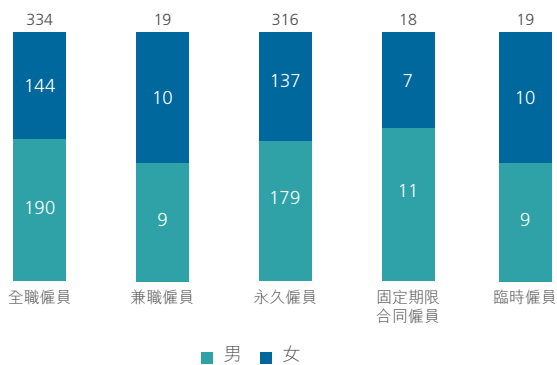
本集團努力提供有凝聚力、多元化、有技能及高績效的工作場所。我們旨在為我們的工作場所吸引來多元化的人才群體，並將僱員離職率維持在基準平均值或以下。

作為我們對僱員敬業度的承諾，勝捷企業被授予2019年人力資源卓越獎——最佳獎勵策略獎，這是對我們通過熱情及具有競爭力的最佳獎勵策略吸引、激勵及保留頂尖人才承諾的認可。

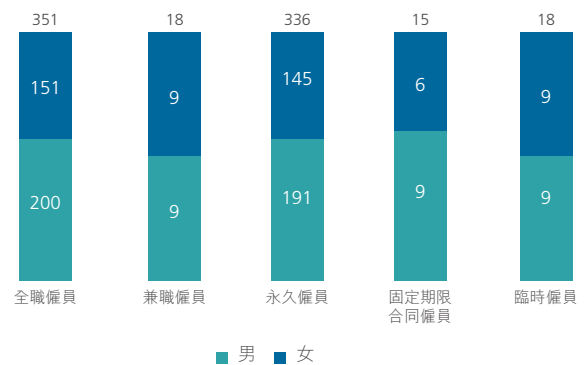
僱員介紹

於2019財年年末，本集團擁有總共353名僱員。大約一半的員工位於新加坡。

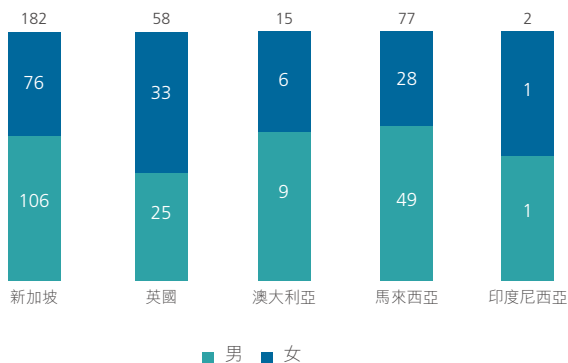
按合同類別及性別劃分的僱員總數
合同類別 – 2019財年



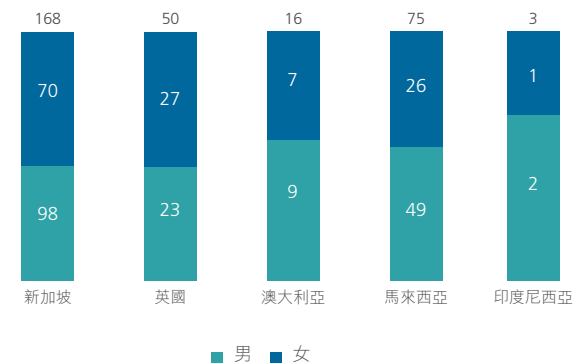
按合同類別及性別劃分的僱員總數
合同類別 – 2018財年



按地理位置及性別劃分的僱員總數
地理位置 – 2019財年

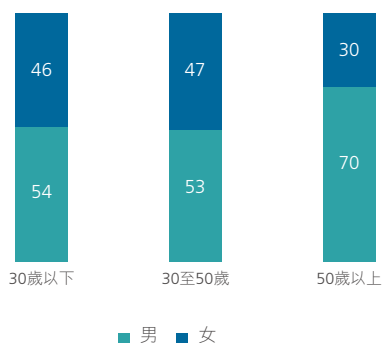


按地理位置及性別劃分的僱員總數
地理位置 – 2018財年

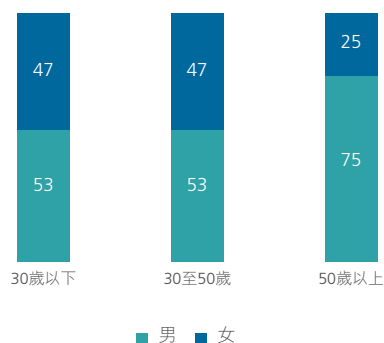


可持續發展 報告

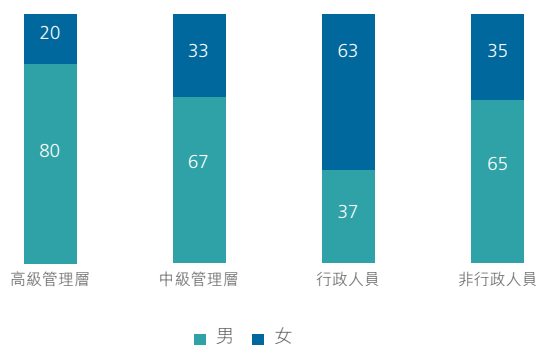
按年齡組別及性別劃分的僱員比例
年齡組別 – 2019財年



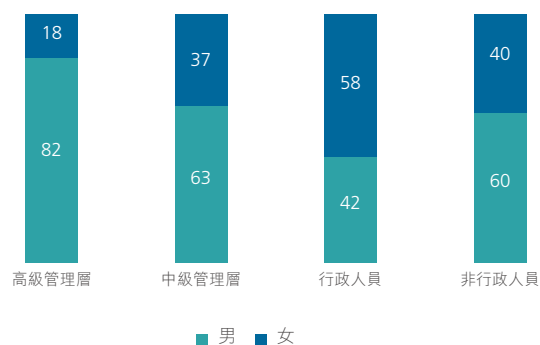
按年齡組別及性別劃分的僱員比例
年齡組別 – 2018財年



按類別及性別劃分的僱員比例
僱員類別 – 2019財年



按類別及性別劃分的僱員比例
僱員類別 – 2018財年



新進僱員及離職僱員人數及比率

	2019財年			
	新進僱員人數	新進比率	離職僱員人數	離職率
年齡組別				
30歲以下	50	14%	20	6%
30至50歲	34	9%	32	8%
50歲以上	14	4%	11	3%
性別				
女	40	60%	19	20%
男	58	71%	44	40%
地理位置				
新加坡	49	27%	36	20%
英國	20	34%	14	24%
馬來西亞	10	10%	12	12%
澳大利亞	19	59%	1	3%

可持續發展 報告

人力資源政策

我們努力為員工提供相互尊重和信任的工作場所，且我們已採取政策及實踐，通過培訓、職業發展及人才管理培養全面發展的僱員。

我們的政策要求遵守僱傭法，包括有關薪酬及解聘、招聘及晉升、工作時間、休息時間、同等機會、多元化、反歧視以及其他利益和福利方面的法規。

我們的人力資源政策符合新加坡公平就業實踐三方指南載列的公平就業實踐建議原則：

- 招募及選擇僱員時，無關年齡、種族、性別、宗教、婚姻狀況及家庭責任或殘疾之優勢
- 公平及尊重
- 採用先進的人力資源管理系統
- 根據技能及需求提供平等的培訓及發展計劃機會

- 根據每個人的表現、貢獻及經驗給予獎勵
- 遵守勞動法並採用公平就業實踐三方指南

我們定期審查我們的政策，確保政策保持相關性和有效性。為此，我們開展僱員意見調查以自員工獲取反饋意見。

當地僱傭

我們更願意在我們運營住宿服務的市場聘用本地人才。於2019財年，我們的大部分的高級管理人員都是從當地社區招聘的。

多樣化及均等化

我們重視員工的文化多樣性、種族、性別、意見及職業能力。由於勝捷在多個地區擁有業務，多元化的員工組成令我們能夠更好地理解不同背景及市場住戶的文化敏感性。

根據我們的多元化及包容性方法，勝捷亦支持聘用殘疾僱員。



來自馬來西亞及新加坡西雅的團隊在10月參加兩天的品牌培訓及研討會。

培訓和發展

我們為員工提供充足的機會使他們接受持續的培訓，其對建立和提升支持我們業務運營所需的技能至關重要。

本集團已實施了培訓和發展計劃，為員工提供培訓和教育的機會，提高他們的意識、能力和生產率，提升他們的技能和知識。這項計劃包括內部培訓、外部課程、研討會、工作車間或現場計劃。

培訓課程中著重強調的若干主要議題包括審計及財務、電子商務趨勢及見解、應對恐怖威脅、處理刁難同事及客戶、急救、火災培訓及撤離、以及公司政策。我們亦鼓勵員工參加定期的午餐活動、學習課程及獲得海外工作機會。

2019年，我們的培訓開支總額約為134,823新元。

	2019年							
	高級管理層		中級管理層		行政人員		非行政人員	
	男	女	男	女	男	女	男	女
每名僱員培訓的平均小時數	15	22	39	31	25	22	21	20

可持續發展 報告

	2019年				
	新加坡	馬來西亞	澳大利亞	英國	印度尼西亞
總培訓開支 (按國家劃分)	67% 90,559新元	13% 16,916新元	4% 5,498新元	14% 18,706新元	2% 3,144新元

於2020財年，我們正在計劃推出網上學習平台，以使僱員能更容易地參加在線培訓以及技能提升。

績效管理

我們基於品德、能力、經驗、資歷及表現向僱員提供獎勵。

我們所有的全職僱員均參加年度績效評估活動，旨在客觀審核他們的表現並確定他們的發展需求。我們亦組織會議對僱員的業績提供反饋意見，並向他們尋求對安排的反饋。

繼任計劃

我們已為高級管理職務實施了繼任計劃，以識別和培養新任領導人。領導人繼任計劃將降低緊急情況下的中斷風險。

員工保留

我們的人力資源政策旨在吸引和保留合適的人才來支持我們的業務增長。我們於去年已實施的若干活動包括推出遠程醫療服務為僱員提供無障礙的醫療、額外的視力保健福利、靈活的工作安排、企業社會責任活動和社交活動。

僱員安全數據

	新加坡		英國		馬來西亞		澳大利亞	
	男	女	男	女	男	女	男	女
死亡率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
受傷率	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%
職業病發病率	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
損工日數佔比 ¹	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
缺勤率 ²	2.6%	2.5%	9.1%	9.5%	7.5%	8.9%	1.3%	1.5%

1. 損工日數佔比乃職業病及事故的影響，反映在受影響的工人的休假時間中。
2. 缺勤率計量實際缺勤天數，以工人在同一期間計劃工作的總天數的百分比表示。

客戶健康和安

同樣，勝捷致力於確保我們住戶的健康和安全。我們已適當地採取措施以盡我們最大的能力確保零事故率。這包含一項綜合歸納法，對全體新住戶來說，應特別注意住房規則及協議。

我們在倡議方面與持份者(例如，地方當局、福利組織、大學及醫療提供者)緊密合作，以在我們的工人及學生住戶之間推廣健康和安措施。於2019年，並無存在與未遵守我們宿舍的健康和安規定有關的事故。

在英國，Centurion Student Services (UK) Ltd及居住學生生活健康安全委員會按照協定的職權範圍工作，並監督健康安全政策、石棉安全政策、家庭燃氣政策、消防安全政策、電梯安全

健康和安

職業健康和安

本集團在各個物業內維持高水平的健康和安標準，並遵守運營所在地所有相關的規定。我們旨在未來一年中保持零事故率目標。

本集團的健康和安委員會(由我們的首席運營官擔任主席)定期審查我們的健康和安政策及實施情況。各個社區提名一名健康和安代表，向健康和安委員會報告。

我們採取國際公認的指標監控各社區的健康和安表現，包括受傷率、職業病率、損工日數、缺勤率以及因工作關係的死亡率。

政策、水安全政策，以遵守相關的安管理計劃及指引文件。這些文件可幫助住宿管理人員在我們所有英國物業內一致地實施健康和安措施，以確保住戶、員工和訪客的安全。

在澳大利亞，每月都會對風險登記冊進行檢查，以確保對勝捷物業的健康和安性。制定業務連續性計劃和應急管理計劃，同時每年對員工進行兩次應急培訓。每年還進行消防演習。

本集團就其內部和外部合規性，對其所有運營政策進行年度審核。

可持續發展 報告

全球報告倡議內容索引

本報告乃經參考全球報告倡議準則：核心選擇而編制。下表呈列全球報告倡議內容索引，其列明瞭報告中使用的每項全球報告倡議準則以及可以找到資料的參考。倘我們未能滿足全球報告倡議準則報告規定，我們已在下表納入不作為原因。

全球報告倡議準則披露	全球報告倡議披露	參考／不作為原因
一般披露		
GRI 102：一般披露2016	機構概況	
	102-1機構名稱	勝捷企業有限公司
	102-2活動、品牌、產品與服務	1, 18 - 19, 22 - 29
	102-3總部位置	新加坡
	102-4營運活動地點	17, 20-29
	102-5所有權與法律形式	2
	102-6服務的市場	17-29
	102-7組織規模	18 - 31, 56, 63
	102-8員工及其他工作者的資料	63-66
	102-9供應鏈	55
	102-10機構及其供應鏈的重要變化	3 - 7, 37 - 40
	102-11預警原則或方針	33 - 34, 88 - 90, 197
	102-12外部制定的倡議	44, 49, 55, 59 - 60
102-13協會成員	55	
策略		
102-14高級決策者的聲明	4-7	
道德與誠信		
102-16價值觀、原則、標準和行為規範	2, 55 - 56	
管治		
102-18管治架構	74 - 98	
102-19授權	公司資料	
102-20行政層級的高管對經濟、環境和社會議題的責任	52	
持份者參與		
102-40參與的持份者團體名單	53 - 55	
102-41集體談判協議	無	
102-42識別和選擇持份者	53 - 55	
102-43與持份者溝通的方式	53 - 55	
102-44提出的關鍵主題與關注事項	53 - 55	
報告實踐		
102-45合併財務報表包含的實體	17	
102-46界定報告內容和議題邊界	52	
102-47重大議題清單	53	
102-48資訊重編	無	
102-49匯報上的改變	49	

可持續發展 報告

全球報告倡議準則披露		全球報告倡議披露	參考 / 不作為原因
		一般披露	
	102-50匯報期		49
	102-51上一份報告的日期		2019年3月
	102-52匯報週期		年度
	102-53負責解答有關本報告查詢的聯絡人		49
	102-54根據全球報告倡議準則的報告主張		49
	102-55全球報告倡議內容索引		67 - 70
	102-56外界核驗		49
特定主體披露			
經濟			
實質性議題：經濟表現			
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明		52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分		52 - 53
	103-3管理方針的評估		52
GRI 201：經濟表現2016	201-1產生及分配的直接經濟價值		56
GRI 202：市場地位2016	202-2雇用當地租客為高級管理層的比例		65
實質性議題：間接經濟影響			
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明		52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分		52
	103-3管理方針的評估		52
GRI 203：間接經濟影響2016	203-2重大間接經濟影響		53, 56 - 60
實質性議題：反腐敗			
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明		52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分		52
	103-3管理方針的評估		52
GRI 205：反腐敗2016	205-2反貪污政策及程序的溝通及培訓		55 - 56
	205-3確定的腐敗事件及採取的行動		55 - 56
環境			
實質性議題：能源			
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明		52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分		52
	103-3管理方針的評估		52
GRI 302：能源2016	302-1機構內的能耗		51, 60 - 61
	302-3能源強度		51, 60 - 61
實質性議題：溫室氣體排放			
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明		52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分		52
	103-3管理方針的評估		52

可持續發展 報告

全球報告倡議準則披露		全球報告倡議披露	參考／不作為原因
		一般披露	
GRI 305：排放2016	305-2能源間接溫室氣體排放量(範疇二)		51, 60 - 61
	305-4溫室氣體排放強度		51, 60 - 61
實質性議題：水			
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明		52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分		52
	103-3管理方針的評估		52
GRI 303：水及廢水2018	303-3取水量		51, 60, 62
社會			
實質性議題：吸引、培養及保留人才			
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明		52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分		52
	103-3管理方針的評估		52
GRI 401：僱傭2016	401-1新進僱員及離職僱員		64
GRI 404：培訓及教育2016	404-1每名僱員每年接受培訓的平均時數		51, 65 - 66
	404-3定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比		66
GRI 405：多元化與平等機會2016	405-1治理單位與員工的多元化		65
GRI 406：不歧視2016	406-1歧視事件以及採取的改善行動		65
實質性議題：職業健康與安全			
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明		52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分		52
	103-3管理方針的評估		52
GRI 403：職業健康與安全2016	403-1由勞資共同組成正式的安全衛生委員會中的工作者代表		66
	403-2傷害類別、傷害、職業病、損工日數、缺勤等比率，以及因工作關係而死亡件數		66
實質性議題：客戶健康與安全			
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明		52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分		52
	103-3管理方針的評估		52
GRI 416：客戶健康與安全2016	GRI 416-2違反有關產品和服務健康與安全影響的事件		66
實質性議題：當地社區			
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明		52-53
	103-2管理方針及其組成部分		52
	103-3管理方針的評估		52
GRI 413：當地社區2016	413-1透過當地社區參與、影響評估及發展計劃開展業務		50, 57 - 60, 105

可持續發展 報告

全球報告倡議準則披露		全球報告倡議披露	參考／不作為原因
		一般披露	
實質性議題：社會經濟合規			
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明		52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分		52
	103-3管理方針的評估		52
GRI 419：社會經濟合規2016	419-1違反社會及經濟方面的法律法規		55 - 56
其他			
GRI 307：環境合規2016	307-1違反環境法律及法規		60 - 62

香港聯交所環境社會及管治報告內容索引

範疇	披露	頁次
範疇A. 環境		
A1. 排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放，向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	52 - 53, 60 - 62
KPI A1.1	排放物種類及相關排放數據。	52 - 53, 60 - 61
KPI A1.2	溫室氣體總排放總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	52-53
KPI A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	62
KPI A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	62
KPI A1.5	描述減低排放量的措施及實現之結果。	52 - 53, 60 - 62
KPI A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所實現之成果。	62
A2. 資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	52 - 53, 60 - 62
KPI A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以每千秒千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	52 - 53, 60 - 62
KPI A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	52 - 53, 60 - 62
KPI A2.3	描述能源使用效益計劃及實現之結果。	52 - 53, 60 - 62
KPI A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及實現之結果。	52 - 53, 60 - 62

可持續發展 報告

範疇	披露	頁次
KPI A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用
A3.環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	53
KPI A3.1	描述活動對環境及天然資源的重大影響及為管理有關活動所採取的行動。	53
僱傭及勞工準則		
B1.僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	53, 63 - 66
KPI B1.1	按性別、僱用類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	63 - 66
B2.健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	53, 63 - 66
KPI B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	66
KPI B2.2	因工傷損失工作日數。	66
KPI B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	66
B3.培訓及發展		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	53, 63 - 66
B4.勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	63 - 66
KPI B4.1	描述檢討措施。	63 - 66
KPI B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	63 - 66
經營實踐		
B5.供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	55 - 56
KPI B5.1	按地區劃分的供應商數目。	55 - 56
KPI B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	55 - 56

可持續發展 報告

範疇	披露	頁次
B6. 產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	不適用
KPI B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用
KPI B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	不適用
KPI B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	不適用
KPI B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	不適用
KPI B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	不適用
B7. 反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗錢的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	53, 55 - 56
KPI B7.1	於報告期內對發行人或其僱員已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	53, 55 - 56
KPI B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	53, 55 - 56
社區		
B8. 社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其商務活動會考慮社區利益的政策。	51, 53, 56 - 60
KPI B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	51, 53, 56 - 60
KPI B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	51, 53, 56 - 60

新交所主要組成部分索引(環境社會及管治報告內容索引)

主要組成部分	頁次
實質性環境社會管治因素	52 - 53
政策、實踐及表現	46 - 66
目標	52 - 53
可持續發展報告框架	49
董事會報告	50

企業管治 報告

勝捷企業有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司及聯營公司統稱「本集團」)致力於維持高標準企業管治及商業活動以在考慮其他持份者利益的同時增加長期股東價值。本報告描述本公司的企業管治常規, 根據新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市手冊的要求, 具體參考2018年新加坡企業管治守則(「2018年守則」)的原則及條文。

本公司普通股於2017年12月12日(「上市日期」)起亦於香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)主板上市(「雙重第一上市」), 因此本公司亦須遵守(其中包括)《香港交易所證券上市規則》(「香港上市規則」)附錄十四所載適用於本公司的企業管治守則(「香港企業管治守則」)的條款。董事會及管理層已採取相關步驟, 以使管治框架與香港企業管治守則一致。倘2018年守則與香港企業管治守則出現任何衝突, 本公司將遵守更嚴格的規定。

於本報告日期, 本公司已遵守2018年守則及香港企業管治守則的原則及條文。若有任何偏離2018年守則及香港企業管治守則條文的行為, 本報告已提供適當解釋。

董事會事宜

董事會事務處理 – 第1條原則

本公司由具有效率的董事會帶領, 與管理層共同負責及實現本公司的長期成功

預期董事將以符合本公司最佳利益的方式作為受托人始終如一客觀地履行其職責與責任, 並要求管理層對表現負責。除法定責任外, 董事會監管本集團的整體管理及業務事宜並監控管理層的表現。董事會發揮企業領導作用, 為本公司的長期成功設定戰略方向, 設定本集團的價值觀及準則(包括道德準則), 審核本集團的營業及財務表現, 以使本集團實現其目標, 並與管理層攜手合作, 作出符合本集團利益的客觀決定。董事會亦從頂層定調及設定理想的組織文化, 確保本公司內部的適當責任。面對利益衝突時, 董事應迴避/放棄涉及衝突事宜/問題的討論和決定(2018年守則第1.1條)。

董事會已採納正式的文件, 當中載明具體的事宜, 以供董事會審批。該等包括對本集團戰略業務計劃、年度預算、主要投資及融資決策、董事與主要管理層人員任命等事宜的審批, 此舉包括對彼等表現及薪酬待遇的審核。管理層亦已針對須獲得董事會批准的事宜獲得明確指示, 該等指示以書面形式傳達給管理層(2018年守則第1.3條)。

董事會亦考慮可持續問題, 包括環境及社會因素, 並對本集團建立及維持良好企業管治框架承擔整體責任(包括風險管理系統及內部控制), 以保障股東權益及本集團的資產(2018年守則第1.1條)。

為協助履行職責, 董事會已向三(3)個董事委員會委派具體的責任, 即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會(2018年守則第1.4條)。董事會認可, 儘管董事委員會有權核查特殊問題並將向董事會報告其決定及/或建議, 但所有事宜的最終責任由董事會承擔。

董事會會議

董事會一年至少舉行四(4)次定期會議, 而在定時會議之外, 董事會亦會在個別情況需要時舉行會議。本公司章程容許通過電話會議、視頻會議或其他類似通訊方式進行董事會會議。倘不能進行現場會議, 可透過電子方式及呈遞書面決議案供董事會及/或董事委員會相關成員批准的方式實現與董事的及時溝通。

企業管治 報告

董事出席

董事出席截至2019年12月31日止財政年度(「2019財年」)召開的董事會及董事委員會會議及股東大會的詳情於下表概述(2018年守則第1.5條及第11.3條)：

姓名	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	股東週年大會
於2019財年舉行的會議次數	5	4	2	2	1
黃國豪 ^(a)	5	*4	*1	2	1
羅敬惠 ^(b)	5	*4	*1	–	–
韓成元 ^(b)	4	*3	*1	–	1
趙炳光	5	*4	*1	–	–
Chandra Mohan s/o Rethnam	5	4	*2	2	1
鄞憲民	5	4	2	*2	1
黃格賢	5	4	2	*1	1
陳寶鳳	5	*3	2	2	1
李維倫 ^(c)	1	不適用	不適用	不適用	不適用

* 董事(非成員)應董事委員會邀請出席。

附註：

不適用 — 於該會議舉行時該董事非董事會及薪酬委員會的成員。

(a) 黃國豪於2019年11月13日由非執行董事調任為執行董事，並獲委任為董事會副主席；及不再擔任董事會主席及薪酬委員會成員。

(b) 羅敬惠及韓成元於2019年11月13日獲委任為董事會聯席主席。

(c) 李維倫於2019年11月13日獲委任為董事及薪酬委員會成員，並經董事會邀請出席了2019年11月12日的董事會會議。

香港企業管治守則的守則條文第A.2.7條已修訂，規定董事會主席至少每年與獨立非執行董事舉行一次無其他董事列席的會議。於2019財年，董事會主席已與獨立非執行董事舉行一次會議，其他董事並無出席。

董事定位及培訓

本公司已為新任董事制定培訓計劃，確保彼等熟知本集團的架構及了解本公司的業務與運營。新任董事(如有)將參與定位培訓，包括與主席及／或行政總裁(「行政總裁」)及財務總監(「財務總監」)開會，以了解本集團業務事宜(2018年守則第1.2條)。全體董事已獲提供正式委任信，當中載明彼等的主要委任條款、責任及義務。除李維倫(「李先生」)於2019年11月13日獲委任為本公司獨立非執行董事外，於回顧財政年度概無其他董事獲委任。

作為其持續專業／技能發展的一部分，本公司鼓勵董事參與外部機構(如新加坡董事協會(「新加坡董事協會」)及新加坡會計與企業管理局(「新加坡會計與企業管理局」))舉辦的相關培訓、研討會及課程，費用由本公司承擔。該等事宜由管理層告知董事。董事定期獲得相關法律法規(如適用)變動的最新情況，以使彼等作出知情決定及即時履行職責(2018年守則第1.2條)。

企業管治 報告

為與新法及新規同步，新交所、會計與企業管理局及香港聯交所發佈的新聞／指引(與董事相關)會派發至董事會。管理層及公司秘書亦保證董事知悉即將召開的會議及研討會，例如新加坡董事協會所召開者。外部核數師定期向審核委員會及董事會更新與本集團相關或適用於本集團的新訂或經修訂財務報告準則(2018年守則第1.2條)。

根據新交所的規定，本公司已安排李先生參加由新加坡董事協會於2020年3月舉辦的培訓課程，以促進其了解作為新加坡上市公司董事的角色和責任。於2019財政年度，黃國豪(「黃先生」)參與了由新加坡董事協會召開的關於「行政人員及董事袍金」的會議及研討會，並參加了香港聯交所提供的主題為「獨立非執行董事於企業管治中的作用」的線上培訓。趙炳光參加了由新加坡董事協會召開的主題為「上市實體董事必備」的會議及研討會。陳寶鳳(「陳女士」)參與了由新加坡董事協會召開的主題為「針對董事的顛覆性技術」、「行政人員及董事袍金」以及「透過設計思維的業務轉型」的會議及研討會。全體董事均參加了關於ESG管治及匯報的線上培訓。(2018年守則第1.2條)。

於回顧年度，董事亦已獲告知及／或提供(其中包括)有關監管規定主要變動、財務報告準則變化及新加坡和香港的企業管治規定的最新信息。李先生亦已(通過視頻會議)獲告知及參與香港專業人士舉辦的有關適用香港上市規則、規例及香港企業管治守則的培訓。

根據香港企業管治守則守則條文第A.6.5條，本公司將安排全體董事參與專業進修培訓／會議，以培養及鞏固彼等的知識與技能。

董事會組成及指引 – 第2條原則

董事會在組成上具有適當的思想和背景獨立性和多樣性，以使其能夠做出符合公司最佳利益的決策

本公司非執行董事韓成元(「韓先生」)及羅敬惠(「羅先生」)獲委任為董事會聯席主席(分別稱為「聯席主席」)；黃先生放棄其作為董事會主席及薪酬委員會成員的角色，由非執行董事調任為執行董事，並獲委任為董事會副主席，自2019年11月13日起生效。

於本年報日期，董事會由兩(2)名執行董事、兩(2)名非執行董事及五(5)名獨立非執行董事構成，具體如下(2018年守則第2.2條及第2.3條)：

羅敬惠(聯席主席)	-	非執行董事
韓成元(聯席主席)	-	非執行董事
黃國豪(副主席)	-	執行董事
趙炳光	-	執行董事
鄧憲民	-	首席獨立董事
Chandra Mohan s/o Rethnam	-	獨立非執行董事
黃格賢	-	獨立非執行董事
陳寶鳳	-	獨立非執行董事
李維倫	-	獨立非執行董事

由於董事會聯席主席並非獨立，董事會當前由大多數獨立和非執行董事組成(2018年守則第2.2條)。

董事會通過其提名委員會持續審核董事會的架構、規模及組成，以評估董事會於履行職責方面的有效性。

企業管治 報告

董事會與提名委員會一致認為，鑒於本集團的運營性質及範圍，現有董事會規模適用於本公司且能促使作出有效決策。憑藉執行、非執行及獨立董事的多元化資質、經驗、背景及資歷，董事會共同擁有於會計或財務、法律及監管事宜、風險管理、業務或管理經驗及行業知識等領域的核心能力。因此，董事會認為，現有董事會整體成員為有效管理本集團帶來合理平衡及提供多元化的技能、經驗與專業知識(2018年守則第2.4條)。

有關董事的主要資料，包括彼等的委任日期、最近重獲委任為董事的日期、與董事的關係(如有)、過往3年於證券於新加坡、香港或海外任何證券交易所上市的上市公司擔任的現有或過往董事席位或主席席位或其他委託人承諾(如有)，載於本年度報告第8至12頁「董事會」一節(2018年守則第4.5條)。此外，有關各董事於本公司所持股權的資料載於本年度報告第101頁。

本公司已根據新交所上市手冊第210(5)(d)條、2018年守則及香港上市規則第3.13條，自各獨立非執行董事接獲有關彼之獨立性之書面年度確認書。

提名委員會已根據2018年守則所載的獨立性定義／情形連同隨附常規指引(2018年守則第4.4條)、新交所上市手冊第210(5)(d)條及香港上市規則第3.13條所載情形／因素，審核各董事於2019財年的獨立性，並已信納，董事會大多數成員為獨立非執行董事，其中至少一名擁有會計相關適用專業資質或相關財務管理專業知識。

提名委員會的各成員已放棄於評估彼等的獨立性時參與討論。

獨立非執行董事在行為、品格和判斷方面均是獨立的，與本公司、其相關法團、其主要股東或其高級職員並無關聯且並無任何關係(不論家族、業務、財務、僱傭或其他關係)，該等人士可能干預或被合理認為可能干預符合本公司最佳利益的獨立判斷獲行使(2018年守則第2.1條)。

就獨立非執行董事鄧憲民(「鄧先生」)及Chandra Mohan s/o Rethnam(「Mohan先生」)而言，彼等自2007年5月17日首次獲委任日期起已於本公司董事會任職超過九(9)年，且提名委員會經考慮下列因素後已審核及確認彼等將繼續獨立行事：

- (i) 鄧先生及Mohan先生已通過其誠信、公正及專業精神為董事會提供寶貴的貢獻(不論工作年限長短)。
- (ii) 鄧先生及Mohan先生已於董事會會議及／或董事會委員會會議簡潔及客觀表達相關問題的觀點並提供相關寶貴的意見。
- (iii) 鄧先生及Mohan先生於履行彼等的董事職責時已繼續展現超凡的獨立品格及符合公司最佳利益的強大的判斷力。
- (iv) 彼等將繼續向管理層提供整體指導並保障本公司資產及維護股東(尤其是非控股股東)的權益。

鄧先生(即提名委員會成員、審核委員會主席及董事會成員)及Mohan先生(即董事會成員、審核委員會成員及薪酬委員會主席)皆已放棄於評估彼等的獨立性時參與討論及投票。

企業管治 報告

因此，提名委員會已向董事會建議，鄧先生與Mohan先生應繼續被視為獨立非執行董事。經審慎考慮後，董事會已議決，鄧先生及Mohan先生將繼續被視為獨立非執行董事，並將繼續為董事會的高效及有效運作和多元化帶來寶貴的業務經驗、知識及專長。

本公司注意到，當於2022年1月1日開始生效時，鄧先生及Mohan先生將必須遵守新交所上市手冊第210(5)(d)(iii)條的要求，以便繼續獲委任為獨立非執行董事。本公司將適時採取相關措施，以遵守該等要求。

非執行董事建設性地向管理層提出質疑並協助制定策略建議。非執行董事亦審核行政總裁及管理層的表現。

非執行董事和獨立董事定期開會且毋須管理層出席。

主席及行政總裁 – 第3條原則

董事會領導層與管理層之間有明確的責任分工，沒有一個人擁有不受約束的決策權

主席與行政總裁的角色保持區分以確保權利與授權之間取得合理平衡，並確保不會有損責任與獨立決策。董事會主席／聯席主席與行政總裁之間並無緊密的家庭關係，並非直係親屬(2018年守則第3.1條)。

董事會亦已採納有關董事會聯席主席角色與責任分工的書面內部指引(2018年守則第3.2條)。

聯席主席韓先生和羅先生為非執行董事，負責制定本公司的企業和業務策略。他們共同和統一負責根據章程、香港上市規則、新交所上市手冊、2018年守則及／或其他適用法律或法規的規定履行董事會主席的職責。聯席主席的其中一項職責為，經與公司秘書、副主席及行政總裁協商後設定董事會會議議程並主持會議，以及於年內按合適的間隔安排董事會會議的時間。他們負責控制管理層與董事會之間資料的質素、數量及時效性並負責董事會的工作。聯席主席促進董事會坦誠討論的文化。他們亦鼓勵董事會內部及董事會與管理層之間建立建設性的關係，並確保董事會管治程序的一致性與有效性。他們在董事、副主席、行政總裁、管理層及公司秘書的全力支持下帶頭促進高標準企業管治(2018年守則第3.2條)。

副主席黃先生在行政總裁的協助下，負責監督本集團的運營和實施本公司的業務策略以及為本集團開發新的業務機會。他還參與制定本公司的企業和業務策略，當出現需要時，主持董事會會議或股東大會(2018年守則第3.2條)。

行政總裁江志明(「江先生」)在各職能董事及高級管理層的協助下，管理並負責本集團的日常運營及業務。行政總裁亦就本集團的業務承擔執行責任及執行董事會的決策(2018年守則第3.2條)。

鄧先生為首席獨立董事(「首席獨立董事」)，倘有關問題不適合或不足以通過聯席主席、副主席、行政總裁或財務總監聯繫，則首席獨立董事會向股東提供幫助(2018年守則第3.3條)。獨立董事已於2019財年開會且並無其他董事出席(如有必要)，而首席獨立董事已於相關會議後向董事會主席／聯席主席提供反饋(如適用)(2018年守則第2.5條)。

企業管治 報告

董事會成員 – 第4條原則

鑒於有必要逐步更新董事會，董事會擁有正式透明的委任和重新委任董事程序

本公司認為，董事會應持續更新換代，以確保實現良好的企業管治。提名委員會審核董事會的架構、規模、組成及多元化，而如須作出任何調整，董事委員會會定期向董事會作出推薦建議。

提名委員會已制定的董事提名政策載列了關於提名及任命本公司董事的遴選標準及程序，目的在於確保董事會於技能、經驗及適於本公司的觀點多樣性之間保持平衡，並確保董事會的連續性及於董事會級別的適當領導力。

董事提名政策載列了評估擬議候選人的適合性及對董事會的潛在貢獻的因素，包括但不限於以下因素：

- 品德及誠信；
- 與董事會業務及企業戰略相關的資格，包括專業資格、技能、知識、經驗以及董事會多元化政策中的多元化方面；
- 董事會多元化政策規定的多元化方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識、行業及區域經驗；
- 根據香港上市規則及新交所上市手冊，對獨立非執行董事的要求及擬議獨立非執行董事的獨立性；
- 作為本公司董事會及／或董事會委員會成員就投入足夠時間履行職責的意願及能力；及
- 適用於本公司業務及繼任計劃的其他觀點。

董事提名政策亦載列了選舉及任命新董事以及於股東大會重選董事的程序。

提名委員會將酌情每年或按需要審查董事提名政策以確保其有效性。

提名委員會牽頭確定、評估和選擇合適的新董事候選人，然後再推薦給董事會委任。新董事(如有)將通過內部和外部渠道物色(例如，現任董事會成員的人脈、本公司業務夥伴或新加坡董事協會的推薦)，並且在必要時將通過外部獵頭公司／顧問物色，費用由本公司承擔。提名委員會將根據(其中包括)候選人的資歷、知識、技能及經驗以及彼等進一步提高董事會技能、知識及經驗多元化的適合性，考慮潛在候選人，滿足本集團的業務和管治需求。入圍候選人經提名委員會評估後向董事會作出推薦以供考慮(2018年守則第4.3條)。

於本年度內，董事會已委任另一名獨立非執行董事李先生。

董事會並無任何替任董事。

企業管治 報告

根據董事出席情況及彼等於董事會會議及董事委員會會議上作出的貢獻以及彼等對本公司運營事務的整體貢獻及承諾時間，提名委員會認為，概無必要設定上市公司董事會代表及各董事其他主要承諾數量上限。然而，提名委員會將監督並每年確定彼等的董事會代表及其他委託人承諾，以確保董事持續滿足本集團的要求及能充分履行彼等的職責。提名委員會確信，於2019財年，非執行董事及獨立非執行董事已為本集團事務投入充足的時間與精力，並能夠充分履行彼等作為本公司董事的職責(2018年守則第1.5條及第4.5條)。董事會同意提名委員會的意見。

根據香港企業管治守則守則條文第A.4.1條，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司非執行董事韓先生、羅先生以及獨立非執行董事鄧先生、Mohan先生及黃格賢先生的任期自上市日期起固定為三(3)年，可根據其與本公司的委任函條款終止。

其他兩(2)名本公司獨立非執行董事，即陳女士及李先生的任期分別自2018年5月8日及2019年11月13日起固定為三(3)年，可根據其與本公司的委任函條款終止。

本公司全體董事均須於股東週年大會輪值告退並有資格重新選舉。根據本公司章程第89條，於每屆股東週年大會(「股東週年大會」)上，當時至少三分之一的董事(或倘人數並非三(3)的倍數，則盡可能接近三分之一)將輪席告退，根據新交所上市手冊的要求，惟每名董事應至少每三(3)年輪席告退一次。根據本公司章程第88條，董事委任作為額外董事或填補臨時空缺的全體董事將僅於獲委任後下屆股東週年大會之前擔任董事職位。退休後的董事符合資格於股東週年大會重選。下列將於下屆股東週年大會退休的董事已提議於股東週年大會進行重選：一

- 根據章程第89條輪席告退的董事：
 - (i) 鄧憲民
 - (ii) 黃格賢
 - (iii) 黃國豪
- 根據章程第88條退休的董事：
 - (i) 李維倫

提名委員會的每位成員都應就其再次提名董事的任何決議案放棄投票。

提名委員會於審核鄧憲民、黃格賢、黃國豪及李維倫的專長、經驗、對本公司的整體貢獻及在董事會會議及／或董事委員會會議上的貢獻(如參與度、出席率、準備、誠實)及審核彼等的獨立性(如適用)後，已推薦重新委任彼等為董事，而彼等將於下屆股東週年大會退休(2018年守則第4.1(d)條)。

董事會已接受提名委員會的建議，因此上述董事將參與重選。有關上述各董事的相關資料載於本年度報告第8至12頁「董事會」一節以及致股東通函(「該通函」)連同下屆股東週年大會通告。

企業管治 報告

公司秘書

於本報告日期，公司秘書為謝鸞秋(「謝女士」)、陳明慧(「陳女士」)及張月芬(「張女士」)。謝女士及陳女士均為執業特許秘書，經新加坡特許秘書公會(前稱為新加坡特許秘書及行政管理人員學會)認證於新加坡從業。

就本公司雙重第一上市而言及為滿足香港上市規則第3.28條的規定，本公司已委任香港特許秘書公會會員張女士為本公司的香港公司秘書，取代於2019年6月19日辭去本公司香港公司秘書一職的黃德儀，以與謝女士及陳女士共同行動及密切合作，履行作為公司秘書的責任，最初期間截至2020年12月11日。於上述期間屆滿前，將對謝女士及陳女士的資質及經驗以及張女士的持續協助的需要進行進一步評估。本公司行政總裁江先生是公司的主要聯繫人，將與張女士就公司的企業管治及秘書和行政事務進行溝通。

有關公司秘書的主要資料(包括彼等的委任日期、學歷及／或專業資質及相關工作經驗)載於本年度報告第16頁「公司秘書」一節。

於2019財年，謝女士、陳女士及張女士已根據香港上市規則第3.29條參與不少於15小時的相關專業培訓。

董事委員會

為協助董事會執行其職責，董事會已向三(3)個董事委員會委派具體的職能，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。各董事委員會具有自身的書面職權範圍(2018年守則第1.4條)。這三(3)個董事委員會的職權範圍已於回顧財政年度進行修訂，以與新交所上市手冊、2018年守則及香港上市規則及適用於本公司的規例相一致。

提名委員會

提名委員會(「提名委員會」)受一系列書面職權範圍規管，由三(3)名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，具體如下(2018年守則第1.4條、第4.1條及第4.2條)：

黃格賢(主席)	-	獨立非執行董事
鄧憲民	-	獨立非執行董事
陳寶鳳	-	獨立非執行董事

提名委員會的主席為獨立非執行董事黃先生，其與任何主要股東概無任何關係。首席獨立董事鄧先生乃提名委員會的成員(2018年守則第4.2條)。

本公司已採納董事會多元化政策，該政策規定了實現董事會多元化的方法。本公司承認並歡迎擁有多元化董事會的好處，並認為董事會多元化程度的提高為保持本公司競爭優勢的重要元素。

根據董事會多元化政策，提名委員會將每年定期審核董事會的架構、規模及組成，在適當情況下，對董事會的變動提出建議，補充董事會的公司策略並確保董事會的成員組成屬合適且背景多元化，以滿足本集團的營運及業務要求。

企業管治 報告

於評估董事會組成時，提名委員會將考慮各個方面及本公司董事會多元化政策所載有關董事會多元化的因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業資質及經驗、技能、知識、行業及地域經驗等。所有董事會的委任將基於用人惟才的理念，且提名委員會將考慮候選人的客觀標準，重視董事會多元化帶來的利益(2018年守則第2.4條)。

本公司旨在維持本公司業務增長相關多元化視角的適當平衡，並致力於確保董事會及下屬各級招聘及甄選操作體系的適當性，以便公司候選人具有多元背景(2018年守則第2.4條)。

提名委員會將酌情定期審核董事會多元化政策，以確保其有效性(包括設定可衡量的目標(如有必要)，並將向董事會建議適當的修訂以供審議和批准)(2018年守則第2.4條)。董事會的當前組成反映了本公司對於董事會多元化政策中所載性別、年齡、教育資質、種族、技能、知識、行業及經驗方面的相關多元化的承諾。

提名委員會負責就所有董事委任及重新委任向董事會作出推薦意見。

提名委員會每年至少開會一次，並會於被視為必要時開會(2018年守則第4.1(d)條)。

提名委員會的主要職責及責任概述如下(2018年守則第1.4條及第4.1條)：

- 評估董事會整體及董事會委員會的有效性，以及主席與各董事對董事會有效性的貢獻；
- 審核及提名新任董事及經考慮董事的貢獻與表現後提名輪席告退的董事，以於各股東週年大會重新選舉；
- 審核董事會的所有新任命並提出建議；
- 審核所有高級管理人員(並非委任為董事會成員)的任命並提出建議；
- 於每年釐定各董事的獨立性；
- 釐定董事是否能及是否已充分履行彼等作為本公司董事的責任(特別是董事佔有多重董事會席位時，更應如此)；
- 確定董事會有效運行所需技能、經驗及其他資質是否欠缺，從而提名或推薦更合適的候選人以填補空缺；
- 審核董事(尤其是主席、行政總裁及主要管理層人員)的董事會繼任計劃；及
- 審核董事會、其董事及高級管理層的培訓及專業培養計劃。

於年內，提名委員會開會兩次，以審核董事會的架構、規模、組成及多元化、董事會多元化政策及董事提名政策、董事委員會組成以及獨立非執行董事的獨立性，考慮及向董事會建議退休董事於股東週年大會參選的資格、董事的調任及聯席主席、副主席及新獨立非執行董事的委任(2018年守則第1.4條)。

本公司努力留住人才並培養員工，以確保他們將並準備滿足本集團未來的業務需求。董事會負責監督我們高級管理人員的長期繼任計劃，並確保為關鍵執行職務制定適當的發展和繼任規劃計劃。

企業管治 報告

董事會表現 – 第5條原則(2018年守則第5.1條及第5.2條)

董事會對其整體以及各董事會委員會及各董事的有效性進行正式的年度評估

提名委員會已採納評估董事會整體及各董事會委員會表現的正式程序。董事會及董事會委員會表現評估程序涉及董事會成員填寫調查問卷。根據已填寫的調查問卷，一份結果概要會由公司秘書予以編製並由提名委員會審核及協商，然後提交董事會以供審核。提名委員會的主席會就該等結果與董事會主席協商並會於必要時採取適當的跟進措施。

董事會表現評估每年執行，表現標準包括(其中包括)董事會組成、規模及專業知識、董事會資料時效性、責任及程序、董事會成員溝通及與高級管理層及股東的溝通。

董事委員會(即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會)的表現評估亦每年執行，表現標準包括(其中包括)各董事會委員會的組成、規模及專業知識、責任及程序以及與股東的溝通。

除評估董事會及董事會委員會整體的表現外，還就2019財年執行了對等評估。全體董事(包括主席)的表現由其他董事通過填寫調查問卷分別審核，考慮(其中包括)董事的業務及行業知識、付出、於董事會及董事會委員會會議貢獻及表現，包括出席率、準備、參與度及誠實，以及與董事會成員、高級管理層及核數師的溝通技巧及互動。根據已填寫的調查問卷，一份結果概要會由公司秘書予以編製並由提名委員會審核及協商，然後提交董事會。提名委員會的主席會就該等結果與董事會主席協商並會於必要時採取適當的跟進措施。

董事會並無就上述表現評估委聘外部服務商。

信息權限

董事於履行其責任的任何時候可獨立及不受限制接觸管理層及公司秘書(2018年守則第1.7條)。

為使董事會履行其職責，管理層須於會議前持續向董事提供充足完整的資料，包括有關本集團財務表現的資料。行政總裁亦須按季度向董事會更新本集團業務活動、表現、營業狀況及前景的概要。管理層向董事會及董事委員會提出以供決策的建議載有背景資料及解釋資料，包括但不限於月度管理賬及分析、預算資料、預測及現金流預測。董事有權收取行政總裁或管理層的要求並獲提供及時作出知情決策所需相關其他資料(2018年守則第1.6條)。

在主席及行政總裁的指引下，公司秘書確保董事會內部及其委員會以及管理層、非執行董事及獨立董事之間信息正常流通。與各自主席協商後編製的董事會會議及董事委員會會議議程連同董事會文件及相關文件或材料一般於召開各董事會會議及董事委員會會議之前派發(2018年守則第1.6條)。此舉能夠控制管理層與董事會之間信息流的質素、數量及時效性。

企業管治 報告

公司秘書亦出席董事會會議及董事委員會會議(如適用)並向董事會提供建議、秘書支持及協助，並確保遵守董事會流程及適用於本公司的相關規則及規例。根據本公司章程，委任或解雇公司秘書的決定須獲得董事會批准方可作實(2018年守則第1.7條)。

董事履行其職責時可能尋求獨立專業意見，而此費用由本公司承擔(2018年守則第1.7條)。

薪酬委員會

於本報告日期，薪酬委員會(「薪酬委員會」)受一系列書面職權範圍規管，由三(3)名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，具體如下(2018年守則第1.4條、第6.1條及第6.2條)：

Chandra Mohan s/o Rethnam (主席)	-	獨立非執行董事
陳寶鳳	-	獨立非執行董事
李維倫	-	獨立非執行董事

薪酬委員會的成員擁有多年的企業管治經驗並熟知管理人員薪酬領域。薪酬委員會亦能就薪酬及人力資源相關事宜(如有)獲得外部專業意見。

薪酬事宜

制定薪酬政策的程序 - 第6條原則

董事會擁有正式透明的程序來制定董事和管理人員薪酬政策，並確定各董事和主要管理層人員的薪酬待遇。概無董事參與釐定其薪酬

薪酬委員會每年至少開會一次，並會於被視為必要時開會以履行其職能。薪酬委員會的主要職責及責任概述如下(2018年守則第1.4條及第6.1條)：

- 審核薪酬架構並向董事會提出建議，以及釐定各位董事、行政總裁、主要管理層人員及僱員(本公司主要股東或本公司董事、行政總裁或主要股東的近親)的薪酬待遇及僱傭條款；及
- 每年審核薪酬政策及主要管理層人員的待遇。

薪酬委員會的審核工作涵蓋薪酬的所有方面，包括但不限於董事袍金、薪金、補貼、花紅及實物利益以及離職條款(如有)，以確保其公平性(2018年守則第6.3條)。

薪酬委員會有權進入本公司內部人力資源部以協助進行審核。薪酬委員可不時酌情尋求外部薪酬顧問的意見，該等顧問與董事及其任何相關機構並無關係並會向所選高級管理層(包括人力資源主管)保密。於2019財年，本公司委任外部人力資源(「人力資源」)顧問公司Korn Ferry Hay Group Pte Ltd對非執行董事袍金架構以及聯席主席及執行副主席的薪酬執行分析及提出建議。薪酬委員會及董事會確認，本公司與外部薪酬顧問及人力資源顧問公司之間不存在任何會影響其獨立性及客觀性的關係(2018年守則第6.4條)。

企業管治 報告

薪酬委員會的建議會提交至全體董事會審批。薪酬委員會亦會經審慎考慮本集團的財務及商業健康狀況、業務需求及戰略目標以及本公司的長期成功後對董事的薪酬進行年度審核，確保董事、行政總裁及主要管理層人員的薪酬與其表現及對本集團的增值相一致(2018年守則第7.1條)。

薪酬委員會各成員或各董事放棄就任何決議案放棄投票，並就其個人薪酬放棄作出任何建議及／或參與薪酬委員會／董事會的任何審議。

於2019財年，薪酬委員會召開兩(2)次會議，審核本集團執行董事、行政總裁及主要管理層人員(包括高級管理層)及與董事及／或本集團控股股東相關的僱員的薪酬待遇及討論薪酬相關事宜並向董事會推薦執行及非執行董事(包括獨立非執行董事)的擬定董事袍金金額。並審核調任的執行董事、新任副主席及聯席主席的薪酬待遇(包括其僱傭期限及新任獨立非執行董事的董事袍金)並就此對董事會提出建議。

薪酬水平及組合 – 第7條原則

董事會及主要管理層人員的薪酬水平和結構是適當的，與公司的持續表現和價值創造相稱，並考慮了本公司的戰略目標

執行董事、行政總裁及主要管理層人員的薪酬乃基於其各自與本公司訂立的服務合約的條款，並包括固定部分薪酬(以基本薪金及年度工資補貼)加上非固定部分薪酬，該等非固定部分與個人表現及本公司表現掛鈎並以年度績效獎金的方式發放(將本公司的戰略目標考慮在內)(2018年守則第7.1條)。

應付執行董事及全體非執行董事(包括獨立董事)的董事袍金根據薪酬框架(包括基本袍金及固定袍金)及經考慮彼等各自於董事會及／或董事會委員會的角色和職責等因素以及其貢獻、所花時間及付出的努力而定(2018年守則第7.2條)。薪酬委員會確保非執行董事的薪酬不得過多而影響其獨立性。

董事會認為，執行董事、行政總裁及主要管理層人員的現行薪酬架構適合吸引、保留和激勵董事為本公司及主要管理層人員(包括行政總裁)提供良好的管理，長期管理好本公司(2018年守則第7.3條)。

董事會將於下屆股東週年大會討論2019財年的董事袍金以供股東審批。此外，董事會已接受薪酬委員會的建議，並將於下屆股東週年大會討論截至2020年12月31日止財政年度的董事袍金(每季度分期支付)以供股東審批。倘獲得審批，這將使公司能夠就其於本財政年度期間提供的服務向董事付款，並有助於就董事提供的服務提供更加及時的酬金。

執行董事、行政總裁及主要管理層人員的現有服務合約為期三(3)年，其後每年自動續新。服務合約規定，各方於提供不低於三(3)個月書面通知時可終止合約。新訂服務合約或續新(如有)須由薪酬委員會審核，以確保條款公正及期限合理。執行董事、行政總裁及主要管理層人員的合約載有「追回」條款，於發生財務報表錯報及行為不當導致財務虧損或執行董事、行政總裁及主要管理層人員欺詐等特殊情況時，保障本集團的權益。

本公司並無任何長期激勵計劃。

企業管治 報告

薪酬披露 – 第8條原則

本公司在薪酬政策、薪酬水平及組合、薪酬設置程序以及薪酬、績效和價值創造之間的關係方面是透明的

董事及行政總裁的薪酬

於本報告日期，本財政年度的董事袍金架構如下：

董事會成員袍金(基本)	43,000新元(非執行董事) / 10,000新元(執行董事)
董事會主席袍金*	43,000新元
審核委員會主席袍金	36,000新元
審核委員會成員袍金	18,000新元
薪酬委員會主席袍金	20,000新元
薪酬委員會成員袍金	10,000新元
提名委員會主席袍金	17,000新元
提名委員會成員袍金	8,500新元
首席獨立董事袍金	15,000新元

* 就聯席主席而言，每人應獲得董事會主席袍金的50%。

於2019財年董事及行政總裁(並非董事)的薪酬詳情載列如下：
(2018年守則第8.1(a)條及第8.3條)：

姓名	董事袍金 (千新元)	薪資 (千新元)	花紅 (千新元)	其他福利 (千新元)	總計 (千新元)
執行董事					
黃國豪 ⁽¹⁾	85	69	43	10	207
趙炳光	10	419	472	32	933
非執行董事					
韓成元 ⁽²⁾	46	–	–	–	46
羅敬惠 ⁽²⁾	46	–	–	–	46
獨立非執行董事					
Chandra Mohan s/o Rethnam	81	–	–	–	81
鄺憲民	103	–	–	–	103
黃格賢	78	–	–	–	78
陳寶鳳	61	–	–	–	61
李維倫 ⁽³⁾	6	–	–	–	6
行政總裁(非董事)					
江志明	–	467	369	25	861

附註：

- (1) 於2019年11月13日由非執行董事調任為執行董事，並獲委任為董事會副主席。於2019年11月13日不再擔任董事會主席及薪酬委員會成員。
- (2) 於2019年11月13日獲委任為董事會聯席主席。
- (3) 於2019年11月13日獲委任為董事及薪酬委員會成員。

企業管治 報告

主要管理層人員薪酬

鑒於薪酬事宜的保密性和商業敏感性，董事會認為，詳細和具體披露主要管理層人員的薪酬並不符合本公司的最佳利益。但是，最高主要管理層人員的薪酬於250,000新元的範圍內披露，詳細顯示薪酬水平和組合（以百分比計算）。董事會認為，所披露的信息足以使股東充分了解公司的薪酬政策和主要管理層人員的常規（2018年守則第8.1(b)條）。

於2019財年已付主要管理層人員（並非董事或行政總裁）的薪酬合計為2,266,000新元。於2019財年已付七名主要管理層人員（並非董事或行政總裁）的各薪酬明細（以百分比計算）載列如下（2018年守則第8.1(b)條及第8.3條）：

姓名	薪資 (%)	花紅 (%)	其他福利 (%)	總計 (%)
500,000新元至750,000新元以下				
何立錦	67	31	2	100
250,000新元至500,000新元以下				
符愛慧	79	17	4	100
梁兆發	64	28	8	100
袁啟新 ⁽¹⁾	45	52	3	100
250,000新元以下				
李玉英	80	19	1	100
林俊光	82	16	2	100
楊文興	80	6	14	100

附註：

(1) 已辭任宿舍業務部常務董事，自2019年7月1日起生效。

趙炳光（執行董事及營運總監，從事宿舍業務）為本公司主要股東。袁啟新（常務董事，從事宿舍業務，於2019年7月1日辭職）及Anthony Craig Bolger（副董事，從事投資業務）為羅敬惠（非執行董事、聯席主席及控股股東）的連襟。除上述披露者外，本集團概無僱員為本集團主要股東、董事行政總裁或本公司主要股東的近親及於回顧年度概無年薪超過100,000新元。於2019財年，Anthony Craig Bolger收取高於150,000新元但低於250,000新元的薪酬（包括基本薪金及年度獎金）（2018年守則第8.2條）。

概無向董事、行政總裁及主要管理層人員（並非董事或行政總裁）授出終止、退休及退職福利。

除上述披露者外，本公司的附屬公司概無向董事及主要管理層人員支付薪酬及其他付款以及福利（2018年守則第8.3條）。

企業管治 報告

責任及審核

風險管理及內部控制 – 第9條原則

董事會負責監管風險，並確保管理層維持健全的風險管理及內部控制系統，以維護公司及其股東的利益

責任

董事會對股東負責，而管理層對董事會負責。

董事於各董事會及董事委員會會議之前定期提供充足及即時的資料以及董事會文件與相關資料或解釋性資料，使得董事具有足夠的時間審核及考慮議程事項並促使會議期間進行富有成效的討論。董事亦具有接觸本公司高級管理層的獨立權限。

董事會按季度於本集團的季度、半年及全年財務業績公告內，向股東提供有關本公司財務表現、狀況及前景的均衡且清晰的解釋與分析。

風險管理及內部控制(2018年守則第9.1條)

董事會負責監管風險及設定本集團的基調與方向，以於本集團業務過程中管理風險。董事會最終須確保管理層設有完善的風險管理及內部控制系統，以保障股東權益及避免本集團面臨不可接受的風險水平。董事會審批主要風險管理政策與適用性並監管風險管理及內部控制系統的設計、實施及監控。董事會承認，彼等對本公司的風險管理及內部控制系統負責並負責審核其有效性。該等系統旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，因此僅能針對重大誤報或虧損提供合理而非絕對保障。

董事會已批准集團企業風險管理框架以識別本集團業務過程中的主要風險，該框架已獲採納並符合反舞弊性財務報告委員會發起組織的內部控制整體框架。企業風險管理框架載有識別及評估風險的系統而持續性過程，並界定如何定期及時向管理層、審核委員會(「審核委員會」)及董事會收集、監控及報告風險資料(包括風險緩解行動計劃)。

董事會已委派審核委員會協助彼等對風險管理框架、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(2018年守則第9.1條)：

- 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；
- 審查及評估風險管理政策及框架在識別、衡量、監測及管理風險方面的充分性以及該等政策及框架有效運行的程度；
- 確保實現有效風險管理所需的基礎設施、資源及系統屬充足，即確保負責執行風險管理系統的人員會履行獨立於本集團風險承擔活動的職責；及
- 提供風險監控及審查本集團的風險狀況。

為識別、處理及傳播內部資料，本集團已執行相關程序，以確保嚴格限制未經授權獲得及使用內部資料。

企業管治 報告

於2019財年，審核委員會已審核本集團風險管理框架及系統的充分性與有效性，並與管理層進行對話以了解識別、評估、管理及監控本集團內部主要風險的流程。

董事會在審核委員會以及管理團隊的支持下，審核2019財年的風險管理及內部控制(包括財務、營運、合規及信息技術控制)系統。根據上述內容及對本集團所面臨風險的審核以及對管理風險的應對措施及內部控制獲得了解後，審核委員會及董事會得出結論，本集團的風險管理框架及內部控制(包括財務、營運、合規及信息技術控制)系統屬充分並受到有效管理(2018年守則第10.1(b)條)。

於2019財年，董事會已獲得以下保證(2018年守則第9.2條)：

- (a) 行政總裁及財務總監書面確認，已妥為存置財務記錄且本公司2019財年財務報表真實而公平反映本集團的營運及財務狀況；及
- (b) 執行董事、行政總裁財務總監及相關主要管理層人員書面確認，本公司的風險管理及內部控制(包括財務、營運、合規及信息技術控制)系統屬充分及有效。

行政總裁及財務總監已獲得本集團業務及企業執行領導的相似保證。

本集團的外部核數師已於其法定審核過程中對本集團有關財務報告的重大內部控制進行審核，以制定於相關情形下適用的審核程序，而非對內部控制的有效性發表觀點。於審核過程中發現的重大不合規及內部控制缺陷以及核數師的建議會報告至審核委員會，以確保管理層採取／將採取合適的跟進措施。

本集團的內部核數師每年至少對本集團重大內部控制(包括財務、營運、合規及信息技術控制)及風險管理系統的有效性進行一次獨立審核。

審核委員會審核外部及內部核數師的報告並確保本集團設立充分及有效的內部控制措施。

根據本集團制定及維持的內部控制措施、內部及外部核數師開展的工作、管理層進行的審核工作以及高級管理層及相關主要管理層人員提供的上述保證，董事會與審核委員會一致認為，本集團的風險管理及內部控制(包括財務、營運、合規及信息技術控制)系統於2019財年屬充分及有效(2018年守則第10.1(b)條)。於2019財年，概無發現重大內部控制及風險管理系統缺陷。

審核委員會 – 第10條原則

董事會設有客觀履行其職責的審核委員會

審核委員會受一系列書面職權範圍規管，由三(3)名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，具體如下(2018年守則第1.4條及第10.2條)：

鄧憲民(主席)	-	獨立非執行董事
Chandra Mohan s/o Rethnam	-	獨立非執行董事
黃格賢	-	獨立非執行董事

企業管治 報告

概無審核委員會成員及主席為本集團當前審計師事務所的前合夥人或董事(2018年守則第10.3條)。

董事會認為，審核委員會成員具有充分的會計及相關財務管理專業知識與經驗，以履行審核委員會的職能(2018年守則第10.2條)。

於回顧年度，審核委員會的成員已出席管理層組織的會議，並與外部核數師、內部核數師及公司秘書就財務準則最新資料、企業管治變動及風險管理要求進行討論。審核委員會的成員亦個別參與有關財務、企業管治及規管的外部研討會，以適時知悉最新變動或發展態勢。

審核委員會每年至少開會四(4)次，並會於被視為必要時開會，以履行其職能。

審核委員會的主要職能為向董事會提供援助以履行其職責，涉及企業會計及審計、本公司財務匯報守則、本公司財務報告質素及一致性以及本公司內部控制系統(包括財務、營運、合規及信息技術控制)以及管理層與董事會制定的風險管理政策(2018年守則第1.4條及第10.1條)。

審核委員會亦履行下列主要職能(2018年守則第1.4條及第10.1條)：

- 審查內部及外部核數師的審核範圍、方法及審核結果；
- 通過與內部及外部核數師定期開會評估內部及外部審核的整體有效性；
- 審查外部及內部審核職能是否充分、有效及獨立；
- 釐定管理層並無對內部及外部核數師的工作施加限制；
- 通過審核內部及外部核數師的書面報告及管理層的反應與處理任何已發現缺陷的措施，評估本公司內部控制及風險管理系統的充足性及有效性；
- 評估對本集團行政、運營及內部會計控制的遵守程度；
- 於遞交至董事會以供審批前審核本公司及本集團的季度／半年及全年財務報表；
- 審核行政總裁及財務總監對於財務記錄及財務報表的保證；
- 根據新交所上市規則的規定審核利益相關方交易及所有潛在利益衝突；
- 根據新交所上市規則的規定審核本公司交易，主要為收購及變現；
- 確保用以減緩任何利益衝突的適當措施已就位；
- 審核及審批本集團將實施的全部對沖政策及對沖工具類型(如有)；

企業管治 報告

- 就財務報告中可能存在的的天不當之處或其他需要安全提出、獨立調查及適當跟進的事宜，審核有關政策及安排；
- 審查外部核數師提供的所有非審核服務，以確定提供相關服務是否會影響外部核數師的獨立性；
- 審核及推薦外部核數師的委任或重新委任，包括其薪酬；及
- 按照董事會的要求考慮其他事宜。

審核委員會可全面接觸管理層並可全權酌情決定是否邀請任何董事或高級執行人員參與其會議，彼等已獲提供合理的資源，使其能妥為履行職責。審核委員會亦有權調查其職權範圍內的任何事宜。

外部核數師定期向審核委員會更新及匯報會計準則相關變化或修訂，以使審核委員會的成員知悉相關變動及其對財務報表的相應影響(如有)。

審核委員會每年與內部及外部核數師會面，而並無管理層出席。此舉乃為審查審計安排的充分性，並著重強調審計範圍及質素、外部核數師的獨立性與客觀性以及內部與外部核數師的觀察結果(2018年守則第10.5條)。

本公司已採納舉報計劃(「舉報政策」)，其為僱員及外界人士提供獨立反饋渠道，以保密及真誠且毋須擔心報復的方式就財務報告或其他事宜直接向審核委員會主席及／或審核委員會的成員報告可能出現的差錯(2018年守則第10.1(f)條)。舉報政策規定處理舉報投訴事件的程序，且舉報人身份將保密及受保護。審核委員會確保會作出安排以獨立調查被提出的問題及採取後續跟進措施。舉報政策詳情已予派發及提供予本集團所有僱員。為促使外部人士積極參與，政策亦可於本公司網站www.centurioncorp.com.sg查閱。

於年內，審核委員會召開四(4)次會議，審核以下內容，其中包括：

- 季度、中期及年度財務業績與報告；
- 內部及外部核數師的計劃與報告；
- 風險管理及內部控制系統與內部審計職能的充足性及有效性；
- 外部核數師的重新委聘及非審計服務委派(包括非審計費用)及相關工作範圍；及
- 利益相關方交易及根據舉報政策作出的報告(包括採取的適當跟進措施)(2018年守則第10.1條)。

審核委員會亦與外部核數師及內部核數師召開了一(1)次會議，沒有管理層出席會議。

審核委員會每年評估外部核數師PricewaterhouseCoopers LLP的獨立性(2018年守則第10.1(e)條)。審核委員會已審核外部核數師提供的非審核服務並認為於2019財年提供該等服務及已付費用並無影響其獨立性。

企業管治 報告

於2019財年已付／應付外部核數師的費用總額如下：

	千新元
本公司及其附屬公司 ⁽²⁾ 已付／應付審核費	488
本公司及其附屬公司 ⁽²⁾ 已付／應付非審核費 ⁽¹⁾	739
費用總額	<u>1,227</u>

附註：

- (1) 非審核費主要包括稅務諮詢及合規費用。
- (2) 包括PricewaterhouseCoopers(「PWC」)International Limited(「PWCIL」)成員公司網絡。

審核委員會已審核及確認，本公司於任命本公司、其附屬公司及重大聯營公司的核數師方面已遵守新交所上市手冊第712條、715條及716條規定。

審核委員會已建議於下屆股東週年大會再次委任PricewaterhouseCoopers LLP擔任本公司的外部核數師(2018年守則第10.1(d)條)。因此，本公司已遵守新交所上市手冊第712條及香港上市規則第13.88條。

內部審核

本公司已將其內部審核任務外包予BDO LLP(「BDO」)(2018年守則第10.4條)。內部核數師直接向審核委員會主席報告並向審核委員會提交報告與審核結果以及建議。

內部核數師可不受限制獲得本公司財產、文件、資料、記錄及人員並根據BDO Global IA方法進行審核工作，此與內部審計師協會制定的《內部審計專業實務準則》一致。BDO作為本集團外聘的內部核數師，須確保委聘的員工擁有進行內部審核所需相關資質及經驗。

審核委員會審核內部核數師有關內集團內部控制狀態的報告並審批年度內部審核計劃。

審核委員會決定內部核數師的委任、終止及薪酬。

審核委員會信納，內部核數師獨立有效，且具有必要的資源以充分履行其職能(2018年守則第10.1(e)條)。

股東權利及溝通

股東權利及召開股東大會 – 第11條原則

本公司公平公正對待全體股東，使彼等能夠行使股東的權利，並有機會就影響本公司的事宜發表意見。本公司為股東提供對其表現、地位及前景的均衡且可理解的評估

本公司公平公正對待全體股東，並承認、保障及促使股東權利獲行使。股東均知悉可能對本公司股份價值產生重大影響的本公司業務變動。

企業管治 報告

於各屆股東週年大會及／或股東大會，股東有機會實際參與並向董事及管理層就有關本集團業務及運營有關的事宜提出問題。根據本公司章程，股東週年大會及擬通過任何特殊決議案的任何股東特別大會（「股東特別大會」）通告將於計劃召開會議日期前至少21日整日或20個營業日整日（以較長者為準）派發予股東；而所有其他股東特別大會的通告須於計劃召開會議日期前至少14日整日或10個營業日整日（以較長者為準）派發予股東。如為將處理特殊事項的任何股東大會，股東大會通告將註明該事項的一般性質，而如任何決議案將作為特別決議案提呈，則股東大會通告將載列有關聲明（2018年守則第11.1條及第12.1條）。

根據本公司章程第48條，董事倘認為合適及倘法規有所規定，可適當地隨時召開股東特別大會；或如無請求，股東特別大會可由於遞交要求當日持有有權於本公司股東大會投票的本公司繳足股本總額不少於百分之十(10%)的提出要求的人士（包括持有本公司少數股權的股東）召開。

根據新加坡公司法（第50章）第176條（「公司法」），即使章程另有任何規定，公司董事須於受到股東要求而該等股東於送達要求日期持有截至該日附帶股東大會投票權的實繳股本不少於百分之十(10%)時，在可行情況下立即正式召開公司股東特別大會，惟無論如何不得遲於公司收到要求後兩(2)個月。

此外，根據公司法第177條，兩(2)名或以上持有不少於公司已發行股份總數（不包括庫存股份）百分之十(10%)的股東可召開公司會議。

公司或同一類別股東大會（而非通過特殊決議案的會議）須以不少於14日或章程規定的其他較長期間的書面通告召開。

只要章程並無就此作出其他規定，各會議通知應發佈予有權參與會議的各名股東，發佈方式與第36(1)條所述公司所屬公司類型（如有）的標準章程所規定須發佈的通知相同。

股東可隨時通過投資者公關聯繫方式向董事會發出詢問及有關本公司的反饋意見，詳情如下（2018年守則第12.3條）：

DAVID PHEY

企業傳訊主管

電話：+65 6745 3288

電郵：david.phey@centurioncorp.com.sg

吳偉華

投資者公關經理

電話：+65 6745 3288

電郵：george.goh@centurioncorp.com.sg

企業管治 報告

與股東溝通 – 第12條原則

本公司定期與股東溝通，並在股東大會和其他對話中促進股東參與，以使股東就影響公司的各種事宜發表意見

本公司重視與股東對話並堅信應定期與股東進行有效及平等的溝通，且本公司致力於聽取股東意見及盡力解決彼等的問題。

本公司並無進行選擇性披露。根據本公司的持續披露義務，董事會確保股東平等及時知悉本集團內所有重大事態發展。財務業績及其他重大資料通過下列方式及時知會股東(2018年守則第12.1條)：

- 於規定期間編製及發佈予全體股東的年度報告及股東週年大會通知；
- 根據新交所上市規則及香港上市規則的規定分別通過SGXNet及香港交易所的網站發佈財務報表／業績；
- 於報章刊載及於SGXNet及香港交易所的網站發佈股東週年大會及股東特別大會通告與解釋備忘錄；
- 根據新交所上市規則及香港上市規則的規定分別通過SGXNet及香港交易所的網站發佈有關本集團主要事態發展的公告；及
- 本集團的網站www.centurioncorp.com.sg，股東可由此獲得有關本集團的資料。該網站提供所有企業公告、新聞稿、年度報告、通函、幻燈片及本集團簡介。該網站設有郵箱鏈接，以收取反饋及要求及促進與股東的溝通。

就於股東大會上提議選舉某人士為本公司董事，請透過鏈接https://centurion.listedcompany.com/newsroom/Centurion_Corporation_Limited-Nomination_Procedures_for_Directors_English.pdf 參照本公司網站所載流程。

本公司於2020年2月26日宣佈，根據新交所上市手冊第705(2)條，董事會已決定不繼續季度報告，相反，本公司將以半年為基礎宣佈財務業績。但是，本公司將通過本公司網站、新交所及香港交易所的發佈／公告，按季度提供相關運營資料及更新。

於SGXNet及香港交易所的網站發佈本集團半年及全年業績後，將針對分析師、媒體及投資者召開發佈會。如適用，亦將作出相關展示，以說明本集團的策略、業績及主要發展情況。所有分析師及媒體發佈會材料可於SGXNet及香港交易所的網站獲取而股東資料可於本公司網站獲取(2018年守則第12.1條)。

本公司已委聘外部投資者公關公司(「投資者公關」)，彼等定期與股東及分析師溝通並解答詢問或問題。投資者公關公司亦管理向媒體、公眾、機構投資者及公眾股東發佈的企業資料，並作為相關實體或人士的聯絡點。此外，本公司參與一對一會議、電話會議、投資者會議及路演。於此等會議中，有關業務策略、運營及財務表現及業務前景的事宜由高級管理層團隊分享(2018年守則第12.2條)。

本公司目前並無就向股東派付股息制定正式的政策。然而，本集團計劃於考慮本集團年度盈利能力、業務擴展的現金流需求及保留盈利以及董事認為相關的任何其他因素後，每半年派付股息以向股東作出獎勵。自2015財年第二季度起，本公司每半年派付一次股息(2018年守則第11.6條)。

企業管治 報告

為表達本公司對股東長期支持的感謝，董事會建議按每股普通股0.01新元派付末期股息，惟須於下屆股東週年大會獲股東批准。連同年內按每股普通股0.01新元派付的中期股息，此等股息將使2019財年合共按每股普通股0.02新元派付股息。

召開股東大會

本公司鼓勵股東參與股東大會(2018年守則第11.1條)。

股東有機會就有關本集團的事宜交流其意見並親身或委派代表參與會議及於會上投票。本公司章程容許：

- (a) 股東(並非相關中間人或清算所或其代名人)委任不超過兩(2)名代表出席股東週年大會及其他股東大會並於會上發言及投票；及
- (b) 股東(為相關中間人或清算所或其代名人)委任兩(2)名以上代表出席股東週年大會及其他股東大會並於會上發言及投票。

目前董事會認為，此等足以讓股東參與本公司的股東大會。目前，本公司並無執行相關措施以允許無法親身於本公司股東大會投票的股東於不在場時通過郵件、電郵或傳真投票。但是，根據本公司章程的規定，董事可酌情批准及執行(須遵守可能為視為必要或權益的安全措施)該等投票方式，以允許無法親身於任何股東大會投票的股東於不在場時投票(2018年守則第11.4條)。

須尋求股東批准的問題一般作為獨立的決議案於股東週年大會及股東大會予以提出。會議通知中包含的每項特殊業務均將隨附對擬議決議案的影響的解釋(2018年守則第11.2條)。於股東週年大會及其他股東大會提出的決議案於獨立監票人在場時以投票的方式決定。投票表決程序由公司秘書或獨立監票人於股東週年大會及其他股東大會(如適用)說明。投票表決的結果於會上宣佈，並於會議當日在SGXNet及香港交易所網站公佈。

股東週年大會及其他股東大會的會議記錄已予編製並將於股東提出書面要求時提供予股東。自2019年股東週年大會開始，股東週年大會的會議記錄(包括股東實質性和相關性意見或詢問以及董事會和管理層的回復概要)可於本公司網站查閱(2018年守則第11.5條)。

全體股東出席本公司召開的股東週年大會及其他股東大會。就2019年4月召開的上一次股東週年大會，董事的出席情況可於本報告第74頁查閱。除董事以外，高級管理層及外部核數師出席股東週年大會及其他股東大會(如有)，以解決股東提出的詢問(2018年守則第11.3條)。

與持份者溝通 – 第13條原則

董事會採取包容性方法，考慮並平衡重大持份者的需求和利益，這是其總體責任的一部分，以確保公司的最大利益得到滿足

董事會承認公司內部及外部持份者的利益對於本集團創造價值至關重要。有關本公司如何參與及管理與持份者的關係的更多資料，請參閱第54至55頁「持份者參與」一節(2018年守則第13.1條及第13.2條)。

本公司於www.centurioncorp.com.sg維護企業網站，以與其持份者溝通及交流(2018年守則第13.3條)。

企業管治 報告

利益相關方交易

本公司已就與利益相關方的交易採納內部政策，並已載列本公司利益相關方交易的審核及審批程序。所有利益相關方交易須由審核委員會進行審核，以確保遵守新交所上市手冊第9章及香港上市規則第14A章。

本公司根據新交所上市手冊第907條就2019財年的利益相關方交易披露如下：

利益相關方名稱	關係性質	於回顧財政年度， 所有利益相關方交易總價值 (不包括100,000新元 以下的交易)
多名控股股東之聯繫人士 進一步詳情，請參閱附註(i)	本公司控股股東之 聯繫人士	1,289,033新元
趙炳光 進一步詳情，請參閱附註(ii)	本公司執行董事	131,246新元

附註：

(i) 於回顧財政年度，我們控股股東之聯繫人士羅敬惠先生及韓成元先生已訂立以下交易：

- 2019年1月2日： Centurion Properties Pte Ltd之成本攤償還協議 88,213新元
- 2018年8月1日： Weekender Group Pte Ltd提供的媒體廣告服務 6,000新元
- 2019年2月1日： 根據羅敬惠先生於2019年2月1日按5.5%年利率持有的750,000,000新元之多幣種債務發行計劃，就本公司發行於2022年到期，本金總額為1,000,000新元之定息票據向羅敬惠先生支付的利息 50,328新元
- 2019年10月21日： 從Centurion Wine Collections (Singapore) Pte Ltd購買酒 1,200新元
- 2019年7月23日： CSL Student Living Benikea KP Ltd (「CSL Benikea」) – Centurion Overseas Investments Pte Ltd向CSL Benikea作出的年利率為5%的股東貸款 1,083,271新元
- 2019年2月21日： CSL Benikea — Dwell Student Living Korea Ltd向CSL Benikea收取的管理費 60,021新元

(ii) 根據趙炳光先生於2019年2月1日按5.5%年利率持有的750,000,000新元之多幣種債務發行計劃，就本公司發行於2022年到期，本金總額為3,000,000新元之定息票據向趙炳光先生支付的利息。

本公司並無進行利益相關方交易的股東授權。

企業管治 報告

本公司證券交易

本公司已採納內部守則，對可能擁有本公司及其附屬公司的未公開股價敏感資料的董事、高級職員及僱員買賣證券進行規管。於雙重第一上市後，本公司已更新該守則以符合香港上市規則的規定及香港企業管治守則內有關香港上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則。該經修訂守則已按守則定義派發予本集團全部董事、高級職員及僱員。

於回顧財政年度，董事、高級職員及僱員已獲告知於擁有未公開股價敏感資料及於下列時間起期間內任何時候不得買賣本公司證券：

- (a) 於緊接公佈本公司財政年度的季度業績或半年業績當日前30天或相關季度或半年期末直至公佈業績日期為止的期間(以較短者為準)；及
- (b) 緊接公佈本公司全年業績當日前60天或財政年度末直至公佈業績當日的期間(以較短者為準)。

董事、高級職員及僱員已獲指示，放棄於短期內買賣本公司證券。

已向全體董事作出特殊查詢而董事已確認，彼等於2019財年遵守本公司的內部守則。此外，本公司並無發現僱員不遵守本公司內部守則的事件。

重大合約

於2019財年或年末，本公司或其牽涉到行政總裁、任何董事或控股股東權益的任何附屬公司並無訂立任何重大合約。

企業管治職能

董事會履行香港企業管治守則守則條文第D.3.1條所載企業管治責任，該等責任(其中包括)如下：

- (a) 制定及檢討本公司有關企業管治的政策及常規並向董事會提出建議；
- (b) 檢討及監控本公司董事及高級管理層的培訓以及持續專業發展；
- (c) 檢討及監控本公司有關遵守法律及監管規定的政策及措施；
- (d) 制定、檢討及監控行為守則及合規守則；及
- (e) 檢討本公司是否遵守相關法律及法規及於企業管治報告內作出的披露。

企業管治 報告

本公司章程文件變更

於2019財年，本公司章程概無重大變動。本公司章程可於新交所、香港交易所及本公司網站查閱。

董事就有關財務報表的責任

董事承認彼等編製本公司於2019財年財務報表的責任。

董事並無知悉可能導致本公司持續運營能力出現重大疑慮的相關不確定事宜或條件。

本公司獨立核數師有關彼等財務報表報告責任的陳述載於第107頁至第110頁獨立核數師報告。

董事會 報告

截至2019年12月31日止財政年度

董事向股東提呈彼等之聲明，連同本集團截至2019年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表及本公司於2019年12月31日的資產負債表。

董事認為，

- (a) 載列於第111至215頁之本公司之資產負債表及本集團之綜合財務報表已經編製，以真實而中肯地反映本公司及本集團於2019年12月31日的財務狀況及由綜合財務報表所涵蓋的本集團於財政年度的財務表現、權益變動及現金流量狀況；及
- (b) 於本報告刊發日期，有合理理由相信本公司將能夠清償到期債務。

主要業務

本公司的主要業務包括投資控股及提供管理服務。

其附屬公司、聯營公司及一間合營企業的主要業務分別載於綜合財務報表的附註21、19及20。

營運及財務回顧

本集團的營運回顧、財務回顧及市場展望之詳情分別載於本年度報告第38至40頁的「營運回顧」一節、本年度報告第32至34頁的「財務回顧」一節以及本年度報告第41至43頁的「市場展望」一節。本集團過去五個財政年度之業績及資產及負債概要載於本年度報告第216頁。

業績及股息

本集團的年度業績載於本年度報告之綜合財務報表第111至112頁。

每股普通股1.0新加坡分(2018年：1.0新加坡分)，金額為8,408,000新元(2018年：8,408,000新元)的中期股息，已於財政年度獲派付。

董事已建議派付截至2019年12月31日止財政年度的每股普通股1.0新加坡分(2018年：1.0新加坡分)，總額8,408,000新元(2018年：8,408,000新元)末期股息，待本公司股東於即將召開的股東週年大會上批准。

主要物業

持作出售及投資用途的主要物業之詳情分別載於綜合財務報表附註17及22。

物業、廠房及設備

本集團於年內之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註23。

已發行債權證

本集團已發行債權證詳情在於綜合財務報表附註28(b)。

董事會 報告

截至2019年12月31日止財政年度

借款

本集團於2019年12月31日的銀行貸款及其他借款明細載於綜合財務報表附註28。

股本及庫存股

本公司於年內之股本及庫存股變動之詳情載於綜合財務報表附註33。本公司年內已發行股本並無變動，本公司亦無持有任何庫存股。

購買、出售或贖回本公司的已上市證券

本公司於截至2019年12月31日止財政年度並無購買、贖回或出售本公司的已上市證券。

優先購買權

根據章程或新加坡共和國法律，沒有適用於新加坡公司的優先購買權規定，該規定會使本公司向現有股東按比例發行新股份。

可分派儲備

於2019年12月31日，本集團留存溢利可予分配，惟已計入本集團留存溢利中聯營公司及一間合營企業累計留存溢利71,274,000新元(2018年：78,657,000新元)除外。

於2019年12月31日，本集團可予分配儲備變動載於本綜合財務報表附註35。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團自五大供應商購買的產品及獲提供的服務少於30%，向五大客戶的銷售或提供的服務亦少於30%。

概無董事、彼等的聯繫人或任何股東(據董事所知擁有5%以上的公司股本的股東)於該等主要供應商或客戶中擁有權益。

捐贈

本集團於本年度作出的慈善及其他捐贈金額達228,000新元(2018年：279,000新元)。

稅收優惠

本公司並無知悉，本公司股東因持有本公司之股份而享有任何稅收優惠。

董事會 報告

截至2019年12月31日止財政年度

董事

本報告日之本公司在任董事如下：

非執行董事

韓成元(於2019年11月13日獲委任為聯席主席)

羅敬憲(於2019年11月13日獲委任為聯席主席)

執行董事

黃國豪(由非執行董事調任為執行董事，並於2019年11月13日獲委任為董事會副主席，並不再擔任主席)

趙炳光

獨立非執行董事

鄧憲民(首席獨立董事)

Chandra Mohan s/o Rethnam

李維倫(於2019年11月13日獲委任)

黃格賢

陳寶鳳

獨立非執行董事之獨立性確認

本公司已收到各獨立非執行董事根據新交所上市手冊第210(5)(d)條、2018年守則及香港上市規則第3.13條所載指引就其獨立性發出年度確認函。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立。

董事及高級管理層的履歷詳情

本公司董事及高級管理層的簡歷詳情分別載於年度報告第8至12頁的「董事會」一節以及第13至15頁的「高級管理層」一節。

董事服務合約

概無將於即將召開的股東週年大會上獲提呈重選連任的董事與公司訂立不可於一年內不作出賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事酬金

董事會具有釐定董事酬金的一般權力，須經本公司股東於每年股東週年大會上批准。

薪金及其他薪酬由董事會根據薪酬委員會推薦並參考董事職責、責任及表現及本集團業績酌情釐定。董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註9(b)。

促使董事獲得股份及債權證之安排

於財政年度末或任何時間內，本公司並無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他公司的股份或債權證而獲益。

董事會 報告

截至2019年12月31日止財政年度

購股權

於本年度報告日期，本公司並無購股權計劃。

於財政年度並無授出以認購本公司或其附屬公司未發行股份之購股權。

於財政年度並無因憑藉行使購股權以認購本公司或其附屬公司的未發行股份而發行任何股份。

於財政年末，本公司或其附屬公司並無任何因購股權而發行之股份。

管理合約

本年度概無訂立或存在關於管理及執行本公司全部業務或任何重大部份業務的合約。

董事及行政總裁（「行政總裁」）於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

根據新加坡公司法（第50章）第164條

(a) 按董事股權登記冊所記錄，於財政年度末，本公司在任董事及行政總裁於本公司或其相聯法團股份或債權證中概無權益，惟下述者除外：

	以董事／行政總裁 名義登記的股權		被視作由董事／行政總裁 擁有權益的股權	
	於2019年 12月31日	於2019年1月1日 或委任日期 (倘較後)	於2019年 12月31日	於2019年1月1日 或委任日期 (倘較後)
勝捷企業有限公司				
(普通股數目)				
鄧憲民	-	-	247,500	247,500
羅敬惠 ⁽ⁱ⁾	33,536,950	29,485,150	445,956,126	445,956,126
韓成元	29,727,300	27,674,500	453,703,626	453,703,626
趙炳光 ⁽ⁱⁱ⁾	63,723,330	63,723,330	-	-
江志明(行政總裁) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	172,905	172,905	-	-
最終控股公司 -				
Centurion Global Ltd				
(普通股數目)				
羅敬惠	8,086	8,086	-	-
韓成元	8,086	8,086	-	-
直接控股公司 -				
Centurion Properties Pte Ltd				
(普通股數目)				
羅敬惠	-	-	10,000,000	10,000,000
韓成元	-	-	10,000,000	10,000,000

董事會 報告

截至2019年12月31日止財政年度

附註：

- (i) 於2019年12月31日，羅敬惠亦於本公司於2019年2月1日發行的於2022年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為1,000,000新元（於2019年1月1日：無）。
- (ii) 於2019年12月31日，趙炳光亦於本公司於2019年2月1日發行的於2022年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為3,000,000新元（於2019年1月1日：於本公司發行的於2022年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為2,000,000新元，並於2019年2月根據交換要約出售）。
- (iii) 於2019年12月31日，江志明亦於本公司於2019年2月1日發行的於2022年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為1,000,000新元（於2019年1月1日：於本公司發行的於2022年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為500,000新元，並於2019年2月根據交換要約出售）。
- (b) 羅敬惠及韓成元因彼等個人權益不少於本公司已發行股本的20%而被視為於本公司所持附屬公司的股份中擁有權益。
- (c) 於2020年1月21日，董事及行政總裁於本公司普通股之權益（「股份」）與2019年12月31日相等。

香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條

於2019年12月31日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文知會本公司及香港交易所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條由本公司記錄於登記冊內之權益及淡倉；或根據香港上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券買賣之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港交易所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份中之好倉

	身份/ 權益性質	直接權益		身份/ 權益性質	視作權益		權益總額	
		股份數目	% ⁽²⁾		股份數目	% ⁽²⁾	股份數目	% ⁽²⁾
羅敬惠 ⁽ⁱ⁾	實益擁有人	33,536,950 ^{(L)(4)}	3.99	受控制法團	445,756,126 ^{(L)(3)}	53.02	479,493,076 ^{(L)(10)}	57.03
				權益 配偶權益	200,000 ^{(L)(5)}	0.02		
韓成元	實益擁有人	29,727,300 ^{(L)(7)}	3.54	受控制法團	445,756,126 ^{(L)(6)}	53.02	483,430,926 ^{(L)(11)}	57.50
				權益 配偶權益	7,947,500 ^{(L)(8)}	0.94		
鄧憲民	—	—	—	配偶權益	247,500 ^{(L)(9)}	0.03	247,500 ^(L)	0.03
趙炳光 ⁽ⁱⁱ⁾	實益擁有人	63,723,330 ^{(L)(12)}	7.58	—	—	—	63,723,330 ^(L)	7.58
江志明（行政總裁） ⁽ⁱⁱⁱ⁾	實益擁有人	172,905 ^(L)	0.02	—	—	—	172,905 ^(L)	0.02

董事會 報告

截至2019年12月31日止財政年度

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士於相關股份的好倉。
- (2) 基於2019年12月31日的840,778,624股已發行普通股。
- (3) 羅先生持有Centurion Global Ltd (「Centurion Global」) 的50%股權。Centurion Properties Pte Ltd (「Centurion Properties」) 為Centurion Global的全資附屬公司。因此羅先生被視作於Centurion Properties持有的445,756,126股股份中擁有權益。
- (4) 在羅先生持有的33,536,950股股份中，13,216,750股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，1,500,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記，14,624,000股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記，2,936,000股股份以銀河—聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，409,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記及851,200股股份以其自身名義登記。
- (5) 羅先生亦被視為其配偶Wong Wan Pei持有的200,000股股份中擁有權益。
- (6) 韓成元(「韓先生」)持有Centurion Global的50%股權。因此，韓先生被視作於Centurion Properties (Centurion Global的全資附屬公司) 持有的445,756,126股股份中擁有權益。
- (7) 在韓先生持有的29,727,300股股份中，5,898,400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，3,239,000股股份以Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，9,026,000股股份以UBS Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，402,300股股份以Oversea-Chinese Bank Nominees Pte Ltd的名義登記，2,673,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記，3,063,500股股份以Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd的名義登記以及4,739,600股股份以其自身的名義登記。
- (8) 韓先生亦被視為其配偶Kang Lee Cheng Susanna持有的7,947,500股股份中擁有權益。
- (9) 鄭惠民被視為其配偶Loo Bee Hoon持有的247,500股股份中擁有權益。
- (10) 於該等股份中，羅先生持有的31,185,750股股份及被視為擁有權益的Centurion Properties持有的445,000,000股股份已質押予獨立第三方金融機構。
- (11) 於該等股份中，韓先生持有的11,248,000股股份及被視為擁有權益的Centurion Properties持有的445,000,000股股份已質押予獨立第三方金融機構。
- (12) 在趙炳光持有的63,723,330股股份中，40,270,164股股份以DBS Bank Ltd的名義登記，16,000,000股股份以Deutsche Bank AG的名義登記，7,356,916股股份以Deutsche Bank的名義登記及96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd的名義登記。

於本公司債券之權益

於2022年到期，本金總額為60,000,000新元之定息票據(「2022年定息票據」)

	權益性質	2022年 定息票據本金	於2022年 定息票據 之權益的 概約百分比
羅敬惠	實益擁有人	S\$1,000,000	1.67%
趙炳光	實益擁有人	S\$3,000,000	5.00%
江志明	實益擁有人	S\$1,000,000	1.67%

附註：

- (1) 2022年定息票據之權益的百分比乃基於60,000,000新元之本金總額。

除上文披露者外，於2019年12月31日，本公司董事或行政總裁或其各自聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所之已登記權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊內之已登記權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及香港聯交所之已登記權益或淡倉。

董事會 報告

截至2019年12月31日止財政年度

主要股東(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份、相關股份中的權益及／或淡倉

於2019年12月31日，據董事所知，於本公司之股份及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之權益或淡倉，或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內的權益及淡倉之人士或實體(本公司董事或行政總裁除外)如下：

於股份之好倉

	直接權益		視作權益		權益總額	
	股份數目	% ⁽¹⁾	股份數目	% ⁽¹⁾	股份	% ⁽¹⁾
Centurion Properties Pte Ltd ⁽²⁾	445,756,126	53.02	–	–	445,756,126	53.02
Centurion Global Ltd ⁽³⁾	–	–	445,756,126	53.02	445,756,126	53.02

附註：

- (1) 基於2019年12月31日840,778,624股已發行股份。
- (2) 於Centurion Properties (「Centurion Properties」)持有的445,756,126股股份中，310,000,000股股份以DB Nominees (Singapore) Pte Ltd的名義登記，135,000,000股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記及756,126股股份以其自身名義登記。
- (3) Centurion Properties是Centurion Global Ltd (「Centurion Global」)的全資附屬公司，因此，Centurion Global被視為於Centurion Properties持有的445,756,126股股份中擁有權益。Centurion Global由羅先生及韓先生均等擁有，彼等均為非執行董事兼聯席主席。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，概無任何人士或實體(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份及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，或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內的權益或淡倉。

董事於交易、安排或合約中的權益

除上文及年度報告第95頁「利益相關方交易」披露者外，本公司董事並無於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司訂立且於本年度末或年度任何時間存續之交易、安排或合約中擁有重大權益(無論直接或間接)。

環境政策和社會責任

本集團不斷努力提升員工的環境及社會責任，並為社區做出貢獻。本集團始終遵守所有相關法律法規及確認為我們核心業務之所有現有持份者創造可持續性價值。我們致力於實現我們的業務目標、滿足利益相關方的需求及積極減少我們的環境足跡及任何負面影響之間的平衡。我們通過監測及評估我們經濟、環境及社會力度明白，本集團負責任地為股東的最佳利益行事，並從長遠角度獲得競爭優勢。

有關環境及社會責任之詳情載列於本年報「可持續發展報告」一節。

董事會 報告

截至2019年12月31日止財政年度

關連交易

有關關連交易之詳情載於「企業管治」一節「利益相關方交易」第95頁。於截至2019年12月31日止財政年度，本集團並無訂立根據香港上市規則第14A章不可獲豁免的任何關連交易或持續關連交易。

不競爭契據

本公司已收到羅先生及韓先生就遵守控股股東與本公司訂立的不競爭契據（「不競爭契據」）條文之書面確認函。

於本年度及直至本年報日期，獨立非執行董事已審閱並確認控股股東已遵守不競爭契據及不競爭契據已由本公司根據其條款實施。

權益掛鈎協議

年內概無訂立或存在可能導致本公司發行股份的權益掛鈎協議。

公眾持股量充足

根據本公司於本年度報告日期可獲取的公開資料及據本公司董事所悉，本公司於截至2019年12月31日止年度及直至本年度報告日期維持新交所上市手冊及香港上市規則規定的最低公眾持股百分比

公眾持股情況詳情載於「持股量」一節「公眾持股比例」第218頁。

獲准許的彌償條文

根據本公司組織章程，就本公司任何事宜行事之每名董事及其他高級職員在其任期內執行職責而可能產生或持續蒙受之所有法律行動、成本、費用、損失、損害及開支均有權獲得彌償。本公司已就其董事及高級職員可能面臨的法律訴訟提供適當的投保安排。

關聯方交易

於截至2019年12月31日止財政年度，本集團與其關聯方訂立若干關聯方交易。

有關關聯方交易之詳情載於本綜合財務報表附註39。除上述所披露者外，概無關聯方交易根據香港上市規則組成關連交易或持續關連交易。

企業管治

有關企業管治的詳情載於本年度報告「企業管治」一節。

董事會 報告

截至2019年12月31日止財政年度

董事於競爭業務中的權益

截至2019年12月31日止年度，概無董事及本公司附屬公司之董事或彼等各自的聯繫人於與本公司及其附屬公司業務直接或間接構成競爭或可能存在競爭的業務中擁有須根據香港上市規則予以披露的權益，本公司及／或其附屬公司董事及彼等各自聯繫人除外。

董事資料之變動

自2019年中期報告日期起，根據香港上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動載列如下：

(a) 陳寶鳳女士自2019年10月1日起獲任命為Jilin Food Zone Pte Ltd之董事。

審核委員會

於財政年末，審核委員會的成員如下：

鄧憲民(主席)
Chandra Mohan s/o Rethnam
黃格賢

審核委員會的所有成員均為非執行董事且獨立。

審核委員會按照新加坡公司法第201B(5)條履行其職能。於履行該等職能時，委員會對下列各項進行審閱：

- 內部核數師之內部審計程序的範圍及結果；
- 本公司獨立核數師的審計計劃以及法定審計對內部會計控制提出的任何建議；
- 由本公司管理層向獨立核數師提供的協助；及
- 於向董事會提呈本公司之資產負債表及本集團之綜合財務報表前，審閱截至2019年12月31日止財政年度本公司之資產負債表及本集團之綜合財務報表。

審核委員會已向董事會建議獨立核數師PricewaterhouseCoopers LLP獲提名於本公司即將舉行的股東週年大會上獲重新委任。

獨立核數師

獨立核數師PricewaterhouseCoopers LLP已表示其願意接受再次委任。本公司於過往三年未更換過核數師。

代表董事

黃國豪
董事

羅敬惠
董事

2020年3月17日

獨立 核數師報告

致勝捷企業有限公司股東

財務報表審核報告

我們的意見

我們認為，勝捷企業有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「貴集團」）隨附的綜合財務報表及貴公司的資產負債表均已按照公司法第50章（「該法」）條例及新加坡財務報告準則（國際）（「新加坡財務報告準則（國際）」）編製，以真實而中肯地反映於2019年12月31日貴集團之綜合財務狀況及貴公司之財務狀況，以及截至該日止財政年度貴集團的綜合財務表現、綜合權益變動及綜合現金流量。

就國際財務報告準則另行發表的意見

如財務報表附註2.1所述，除應用新加坡財務報告準則（國際）外，貴集團及貴公司亦已應用國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）。我們認為，貴集團的綜合財務報表及貴公司的資產負債表已根據國際財務報告準則真實而中肯地反映了貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況及貴公司於同日的財務狀況以及截至該日止財政年度的綜合財務表現、綜合權益變動及綜合現金流量。

我們已審計的內容

貴集團及貴公司的財務報表包括：

- 貴集團截至2019年12月31日止財政年度的綜合收益表；
- 貴集團截至該日止財政年度的綜合全面收益表；
- 貴集團及貴公司於2019年12月31日的資產負債表；
- 貴集團截至該日止財政年度的綜合權益變動表；
- 貴集團截至該日止財政年度的綜合現金流量表；及
- 財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們意見的基礎

我們已根據新加坡審計準則（「新加坡審計準則」）進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審計財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

我們按照會計與企業管理局公認會計師及會計主體道德操守與職業守則（「會計與企業管理局守則」）及我們於新加坡審核財務報表的道德要求，獨立於貴集團，並按照該等要求及會計與企業管理局守則履行我們其他的道德責任。

獨立 核數師報告

致勝捷企業有限公司股東

我們的審計方法

設計審計方法時，我們釐定重要性及評估隨附財務報表包含重大錯誤陳述的風險。我們特別考慮管理層作出主觀判斷的情況，例如特別考慮涉及作出假設及考慮本質上難以確定的未來事件的重大會計估計。在我們所有審計中，我們亦處理管理層凌駕內部控制的風險，包括考慮是否有證據顯示存在因欺詐引起重大錯誤陳述的風險的偏袒現象等事項。

關鍵審計事項

關鍵審計事項指根據我們的專業判斷，在截至2019年12月31日止財政年度的審核財務報表中最重要的事項。該等事項是在我們審計整體財務報表及出具意見時進行處理的，且我們不會對此等事項提供單獨意見。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>投資物業估值 於2019年12月31日，貴集團投資物業的賬面值為1,275,879,000新元，佔貴集團總資產的86%。(附註22)。</p> <p>此外，貴集團聯營公司及合營企業所持投資物業影響貴集團於聯營公司及合營企業投資的賬面值(附註19及附註20)。</p> <p>由於估值技術所用關鍵輸入數據的重大判斷，投資物業的估值乃為一項關鍵審計事項。該等主要輸入數據包括貼現率、租金率、可資比較物業的市值及資本化率，並取決於各投資物業的性質及當前的市場狀況。</p> <p>關鍵估計及假設分別於隨附財務報表附註3及附註22中披露。</p>	<p>我們的程序包括以下內容：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評估貴集團聘請的外部估值師的能力、職能及客觀性； • 了解外部估值師於釐定個別投資物業估值時使用的技術； • 討論外部估值師於估值技術中所使用的關鍵輸入而作出的關鍵假設； • 測試資料的完整性，包括提供給外部估值師的相關租賃及財務資料；及 • 以可資比較物業及過往年度輸入數據為基準，評估貼現率、租金率、可資比較物業之市值及資本化率之合理性。 <p>我們亦已評估相關假設的披露充足程度，鑒於對估值估計的不確定性及敏感性，我們認為該等披露可能對財務報表使用者而言屬重大。</p> <p>我們發現外部估值師乃為專業估值師認可機構的成員。我們亦發現所用估值技術對貴集團投資物業而言屬恰當，且用於關鍵輸入數據的關鍵假設處於市場數據範圍內。</p>

獨立 核數師報告

致勝捷企業有限公司股東

其他資料

管理層須對其他資料負責。其他資料包括年度報告所有章節，但不包括財務報表及核數師報告。

我們對財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他上述提及的資料，在此過程中，考慮其他資料是否與財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大不一致或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

管理層及董事對財務報表須承擔的責任

管理層須負責根據該法的條文、新加坡財務報告準則（國際）及國際財務報告準則，編製作出真實而中肯反映的財務報表以及設計及維持足夠提供資產可預防來自未授權使用或出售虧損的合理保證的內部會計控制系統；及交易已適當授權，並且該等交易已作出所需記錄，以編製真實而中肯的財務報表及維持資產的問責性。

於編製財務報表時，管理層負責評估貴集團持續運營的能力，並在適用情況下披露與持續運營有關的事項，以及使用持續運營會計基礎，除非貴集團管理層有意將貴集團清盤或停止運營，或別無其他實際的替代方案。

董事的職責包括監督貴集團財務報告流程。

核數師就審計財務報表承擔的責任

我們的目標是對財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照新加坡審計準則進行的審計總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。作為根據新加坡審計準則的審核師，我們行使專業判斷，並在整個審核過程中維持專業的質疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價管理層所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立 核數師報告

致勝捷企業有限公司股東

核數師就審計財務報表承擔的責任（續）

- 對管理層採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與董事溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向董事提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與董事溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過溝通產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

有關其他法律及法規要求的報告

我們認為貴公司及其於新加坡註冊成立且我們為其核數師的附屬公司根據該法須存置的會計及其他記錄已根據該法的條文妥為存置。

出具這份獨立核數師報告的審核項目合夥人為Chua Chin San。

PricewaterhouseCoopers LLP

公認會計師及特許會計師

新加坡，2020年3月17日

綜合 收益表

截至2019年12月31日止財政年度

	附註	2019年 千新元	2018年 千新元
收益	4	133,353	120,070
銷售成本	5	(36,417)	(33,749)
毛利		96,936	86,321
其他收入	6	1,137	1,137
其他(虧損)/收益 — 淨額	7	(110)	86
投資物業及持作出售資產之公平值收益淨額	17, 22	66,266	48,553
開支			
— 分銷開支	5	(1,462)	(1,143)
— 行政開支	5	(23,796)	(21,010)
— 財務開支	8	(28,759)	(23,929)
分佔聯營公司及合營企業溢利	19, 20	789	6,571
除所得稅前溢利		111,001	96,586
所得稅開支	10(a)	(7,213)	(12,435)
溢利總額		103,788	84,151
應佔溢利：			
本公司權益持有人		99,951	79,326
非控股權益		3,837	4,825
		103,788	84,151
公司權益持有人應佔溢利之每股盈利			
每股基本盈利(分)	11(a)	11.89	9.43
每股攤薄盈利(分)	11(b)	11.89	9.43

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

綜合 全面收益表

截至2019年12月31日止財政年度

	附註	2019年 千新元	2018年 千新元
溢利總額		103,788	84,151
其他全面收益：			
期後可能重新分類至損益的項目：			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產 — 債務工具			
— 公平值收益／(虧損)	34(b)(i)	386	(633)
— 重新分類	34(b)(i)	171	12
現金流量對沖			
— 公平值虧損	34(b)(ii)	(1,782)	—
— 重新分類	34(b)(ii)	144	—
分佔聯營公司及合營企業之其他全面(虧損)／收益	19,20	(602)	772
綜合產生之匯兌收益／(虧損)		3,288	(14,070)
其他全面收益／(虧損)，扣除稅項		1,605	(13,919)
全面收益總額		105,393	70,232
應佔全面收益總額：			
本公司權益持有人		101,557	65,407
非控股權益		3,836	4,825
		105,393	70,232

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

資產 負債表

於2019年12月31日

	附註	本集團		本公司	
		2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
資產					
流動資產					
現金及銀行結餘	12	48,588	62,902	14,903	34,081
貿易及其他應收款項	13	8,060	11,972	21,229	29,610
存貨	14	44	88	–	–
其他資產	15	6,748	4,120	236	325
透過其他全面收益按公平值計量之 金融資產	16	9,165	9,322	9,165	9,322
		72,605	88,404	45,533	73,338
持作出售資產	17	5,447	5,586	–	–
		78,052	93,990	45,533	73,338
非流動資產					
貿易及其他應收款項	13	–	–	372,329	358,853
其他資產	15	994	598	130	–
透過損益按公平值計量之金融資產	18	156	383	–	–
於聯營公司投資	19	108,918	116,699	1,298	1,298
於合營企業投資	20	4,819	4,604	–	–
於附屬公司投資	21	–	–	16,645	16,703
投資物業	22	1,275,879	1,097,191	–	–
物業、廠房及設備	23	10,149	8,275	1,631	745
		1,400,915	1,227,750	392,033	377,599
資產總值		1,478,967	1,321,740	437,566	450,937
負債					
流動負債					
貿易及其他應付款項	26	40,496	41,901	11,655	15,366
即期所得稅負債	10	7,092	8,018	896	895
借款	28	55,780	42,994	6,280	2,189
租賃負債	29	6,738	–	478	–
		110,106	92,913	19,309	18,450
非流動負債					
衍生金融工具	31	1,638	–	276	–
其他負債	27	131	356	–	–
遞延所得稅負債	32	9,796	8,117	81	87
借款	28	683,259	695,403	135,428	161,462
租賃負債	29	60,172	–	921	–
		754,996	703,876	136,706	161,549
負債總額		865,102	796,789	156,015	179,999
資產淨值		613,865	524,951	281,551	270,938
權益					
本公司權益持有人應佔資本及儲備					
股本	33	142,242	142,242	253,553	253,553
其他儲備	34	(31,132)	(32,536)	(425)	(557)
留存溢利	35	481,081	397,609	28,423	17,942
		592,191	507,315	281,551	270,938
非控股權益		21,674	17,636	–	–
權益總額		613,865	524,951	281,551	270,938

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

綜合 權益變動表

截至2019年12月31日止財政年度

	附註	本集團權益持有人應佔			總計 千新元	非控股權益 千新元	權益總額 千新元
		股本 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元			
2019年							
上一個財政年度末		142,242	(32,536)	397,609	507,315	17,636	524,951
採納國際財務報告準則第16號	2.3	-	-	337	337	-	337
財政年初		142,242	(32,536)	397,946	507,652	17,636	525,288
年內溢利		-	-	99,951	99,951	3,837	103,788
年內其他全面收益／(虧損)		-	1,606	-	1,606	(1)	1,605
年內全面收益總額		-	1,606	99,951	101,557	3,836	105,393
已付有關2018年股息	36	-	-	(8,408)	(8,408)	-	(8,408)
已付有關2019年股息	36	-	-	(8,408)	(8,408)	-	(8,408)
自非控股權益收購一間 附屬公司的額外股份	21(f)	-	(202)	-	(202)	202	-
與擁有人交易總額， 直接於權益確認		-	(202)	(16,816)	(17,018)	202	(16,816)
財政年末		142,242	(31,132)	481,081	592,191	21,674	613,865
2018年							
財政年初		142,242	(18,617)	339,302	462,927	12,806	475,733
年內溢利		-	-	79,326	79,326	4,825	84,151
年內其他全面虧損		-	(13,919)	-	(13,919)	-	(13,919)
年內全面(虧損)／收益總額		-	(13,919)	79,326	65,407	4,825	70,232
已付有關2017年股息	36	-	-	(12,611)	(12,611)	-	(12,611)
已付有關2018年股息	36	-	-	(8,408)	(8,408)	-	(8,408)
收購附屬公司		-	-	-	-	5	5
與擁有人交易總額， 直接於權益確認		-	-	(21,019)	(21,019)	5	(21,014)
財政年末		142,242	(32,536)	397,609	507,315	17,636	524,951

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

綜合

現金流量表

截至2019年12月31日止財政年度

	附註	2019年 千新元	2018年 千新元
運營活動產生的現金流量			
溢利總額		103,788	84,151
就下列各項調整：			
— 所得稅開支		7,213	12,435
— 折舊		3,113	3,086
— 貿易及其他應收款項減值撥備		177	72
— 出售廠房及設備淨虧損／(收益)		68	(5)
— 出售附屬公司所得的收益		(142)	—
— 投資物業及持作出售資產之公平值收益淨額		(66,266)	(48,553)
— 利息收入		(1,137)	(1,046)
— 股息收入		—	(73)
— 財務開支		28,759	23,929
— 分佔聯營公司及合營企業溢利		(789)	(6,571)
— 出售透過其他全面收益按公平值計量之金融資產的虧損		171	12
— 透過損益按公平值計量之金融資產之公平值虧損／(收益)		230	(164)
— 未變現貨幣換算差額		167	178
營運資金變動前運營現金流量		75,352	67,451
營運資金變動			
— 存貨		43	(4)
— 貿易及其他應收款項		3,538	1,869
— 其他資產		(124)	(285)
— 貿易及其他應付款項		(1,523)	(1,661)
營運所得現金		77,286	67,370
已付所得稅		(7,039)	(9,895)
運營活動所得現金淨額		70,247	57,475
投資活動所得現金流量			
出售物業、廠房及設備所得款項		101	84
添置投資物業		(37,208)	(119,415)
購買物業、廠房及設備		(3,693)	(2,489)
已收利息		1,207	1,059
已收股息		—	73
從聯營公司所收股息		7,817	5,245
(質押予)／解除銀行擔保之短期銀行存款		(289)	1,068
收購投資物業已付按金		(2,219)	—
其他退款按金		—	1,561
收購一間聯營公司及合營企業股份		—	(6,323)
出售透過其他全面收益按公平值計量之金融資產所得款項		500	2,000
投資活動所用現金淨額		(33,784)	(117,137)

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

綜合 現金流量表

截至2019年12月31日止財政年度

	附註	2019年 千新元	2018年 千新元
融資活動所得現金流量			
借款所得款項		78,917	213,052
非控股權益貸款		628	147
償還聯營公司貸款		(861)	(3,446)
償還借款		(81,755)	(115,121)
已付借款利息		(26,202)	(25,249)
已付租賃負債利息		(1,609)	–
償還主要租賃負債款項		(4,322)	–
已付本公司權益持有人之股息		(16,816)	(21,019)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(52,020)	48,364
所持現金及現金等價物減少淨額		(15,557)	(11,298)
現金及現金等價物			
財政年初		61,358	73,191
現金及現金等價物匯兌的影響		577	(535)
財政年末	12	46,378	61,358

請參閱附註12融資活動產生的負債對銷。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

該等附註為隨附財務報表之組成部分，應與其一併閱讀。

1. 一般資料

勝捷企業有限公司(「本公司」)於新加坡註冊成立，並於新加坡證券交易所有限公司及香港聯交所主板雙重上市。其註冊辦事處位於45 Ubi Road 1, #05-01, Singapore 408696。

本公司的主要業務活動包括投資控股及提供管理服務。

其附屬公司、聯營公司及合營企業的主要業務活動分別載列於附註21、19和20。

除另有說明外，財務報表以千新加坡元(千新元)呈列。

2. 主要會計政策

2.1 編製基準

財務報表乃根據新加坡財務報告準則(國際)(「新加坡財務報告準則(國際)」)及國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)而編製。除非另有說明，否則所有於該等財務報表中提及的新加坡財務報告準則(國際)和國際財務報告準則統稱為「國際財務報告準則」。財務報表乃根據歷史成本慣例而編製，惟於下文會計政策所披露者除外。

於2019年12月31日，本集團的流動負債淨額為32,054,000新元。該等財務報表按照持續運營基準編製，因為本集團預期將產生充足的運營現金流量，使本集團能夠在自負債表日期起的未來12個月內及時償還到期債務。此外，本集團擁有未利用之已承諾信貸融資109,544,000新元可於必要時用於滿足任何短期負債及預期外的資金要求。

根據國際財務報告準則之財務報表編製要求管理層於應用本集團會計政策過程中行使其判斷。其亦要求使用若干關鍵會計估計及假設。涉及較高程度判斷或複雜性領域，或假設及估計對財務報表屬重大之領域披露於附註3。

於2019生效之已頒佈準則詮釋及修訂

於2019年1月1日，本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」)。本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文按要求作出改動。

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本集團及本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，惟附註2.3所披露除外。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之準則之影響

以下載列於財政期間與本集團有關的已頒佈但尚未生效且本集團並無提前採納的新訂準則及準則修訂：

		於以下日期或之後開始的年度期間生效
國際財務報告準則第3號	國際財務報告準則第3號「企業合併」修訂案	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號	國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂案：對重大的定義	2020年1月1日
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號	國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號修訂案：利率基準改革	2020年1月1日
國際會計準則第1號	國際會計準則第1號修訂案：將負債分類為流動或非流動	2022年1月1日

該等新訂標準、修訂案及詮釋的採納預計不會對本集團的財務報表產生重大影響。

2.3 採納國際財務報告準則第16號「租賃」

(a) 倘本集團為承租人

在採納國際財務報告準則第16號之前，不可撤銷的營運租賃付款於資產負債表內未被確認為負債。該等付款按照直線法於該租賃期間確認為租金開支。

本集團在採納國際財務報告準則第16號後的會計政策如附註2.20所披露。

在國際財務報告準則第16號的初步適用方面，本集團決定採用下列實際權益方法：

- (i) 對於於2019年1月1日之前簽訂及先前按照國際會計準則第17號「租賃」及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」被確定為租賃的所有合約，本集團還未重新評估其是否包含國際財務報告準則第16號規定的租賃；以及
- (ii) 按逐項租賃基準，本集團已
 - (a) 依賴先前租賃是否屬虧損的評估作為減值評估的可選擇方案；
 - (b) 對剩餘租賃期於2019年1月1日起計於12個月內屆滿的營運租賃按短期租賃入賬；
 - (c) 於首次應用日期計量使用權（「使用權」）資產時撇除初步直接成本；及
 - (d) 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期。

於2019年1月1日，並無虧損性合約。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.3 採納國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

(a) 倘本集團為承租人(續)

對於之前於2019年1月1日被分類為營運租賃的租賃，本集團已應用下列過渡條款：

- (i) 在逐項租賃基準上，本集團選擇以與於2019年1月1日的租賃負債相等的賬面值來計量使用權資產(符合投資物業定義的使用權資產除外)。對於符合投資物業定義的使用權資產，本集團採用該等使用權資產於2019年1月1日的公平值計量使用權資產。
- (ii) 本集團採用各租賃的增量借款利率對於2019年1月1日的剩餘租賃付款貼現，對其租賃負債進行確認。
- (iii) 於2019年1月1日的使用權資產和租賃負債的賬面值差額直接調整為期初留存溢利。比較資料並無重述。
- (iv) 對於先前分類為融資租賃的租賃，租賃資產和融資租賃負債於2019年1月1日的賬面值被釐定為使用權資產及租賃負債的賬面值。

(b) 倘本集團為出租人

除非本集團為中間出租人，否則本集團為出租人，會計處理不會發生重大變動(附註2.3(c))。

(c) 倘本集團為中間出租人

本集團根據主租賃安排租賃相關資產，然後作為中間出租人將同一資產轉租給第三方。在採納國際會計準則第16號之前，倘主租賃為營運租賃，轉租則被分類為營運租賃。中間出租人在轉租期間以直線法錄得租賃收入，並在主租賃期間以直線法錄得主租賃的租賃開支。

根據國際財務報告準則第16號，本集團作為中間出租人的會計處理視轉租的類別而定，類別參照主租賃的使用權資產，而非相關資產。

於2019年1月1日，本集團已根據剩餘合約期限和主租賃條件重新評估轉租的分類。根據此評估，並未對財務報表產生影響。

轉租的會計政策披露見附註2.20。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.3 採納國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

採納國際財務報告準則第16號對本集團於2019年1月1日之財務報表的影響如下：

資產負債表

	2018年 12月31日 千新元	高於／ (低於) 千新元	2019年 1月1日 千新元
非流動資產			
投資物業	1,097,191	40,857	1,138,048
流動負債			
貿易及其他應付款項	41,901	(337)	41,564
租賃負債	–	4,082	4,082
非流動負債			
租賃負債	–	36,775	36,775
權益			
留存溢利	397,609	337	397,946

有關本集團先前披露的於2018年12月31日之財務報表中的運營租賃承諾與於2019年1月1日之資產負債表中確認的租賃負債之間的差異的解釋如下：

	千新元
於2018年12月31日披露的運營租賃承諾	82,928
減：短期租賃	(1,078)
減：低價值租賃(轉租安排下的除外)	(69)
減：租賃期從2019年1月1日之後開始的承諾不可撤銷租賃	(34,257)
減：採用加權平均增量借款利率3.411%的貼現效應	(11,122)
加：合理確定行使的延期權	4,416
加：與影響可變付款的指數或利率的變動相關的調整	39
於2019年1月1日確認的租賃負債	40,857

2.4 收益確認

(a) 租金收入

營運租賃的租金收入(扣除授予承租人的任何優惠)於租期內按直線基準確認。有關租金收入的會計政策請參閱附註2.20(a)(ii)。

(b) 宿舍業務所得其他收益

提供宿舍服務附帶的其他收益在產品或服務的控制權轉移至客戶時予以確認。當客戶按照銷售合約驗收產品或服務，驗收條款已失效，或本集團有客觀證據證明所有驗收標準均已達成時，控制權即告轉移。由於付款是即時到期應付，符合市場慣例，故並不存在融資因素，而應收款項(金融資產)於產品或服務的控制權轉移時確認，因此從那一刻開始，收取代價成為無條件。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.4 收益確認(續)

(c) 商品銷售

本集團製造及銷售光存儲媒介。銷售於產品的控制權交付予其客戶時確認。當產品已運送到指定地點，產品陳舊及遺失的風險已轉移至客戶，及客戶按照銷售合約驗收產品，驗收條款已失效，或本集團有客觀證據證明所有驗收標準均已達成時，交付即告發生。由於銷售按30日至60日的信貸期進行，符合市場慣例，故視為並不存在融資因素。應收款項(金融資產)於貨品交付時確認，因此從那一刻開始，付款之到期僅須時間的流逝，故收取代價成為無條件。

本集團並無運營任何客戶忠誠度計劃。

(d) 提供管理服務

提供服務所得收益於履行服務後或根據合約條款隨時間經過予以確認。收益乃物業管理及物業地產投資賺取的管理費。

(e) 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。

(f) 股息收入

股息收入於收取付款的權利確立時確認，與股息有關的經濟利益很可能將流入本集團，且股息金額可被可靠計量。

2.5 本集團的會計處理

(a) 附屬公司

(i) 綜合

附屬公司指本集團控制的所有實體(包括結構實體)。當本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時，則本集團控制該實體。附屬公司自控制權轉移予本集團當日起悉數綜合入賬，而於控制權終止當日起則取消綜合入賬。

編製綜合財務報表時，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，除非交易提供已轉移資產之減值跡象證據。附屬公司的會計政策已按需要作出變更，以確保與本集團所採納者相符。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.5 本集團的會計處理(續)

(a) 附屬公司(續)

(i) 綜合(續)

非控股權益包括並非直接或間接由本公司權益持有人擁有的權益，佔一間附屬公司運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。全面收入總額根據彼等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

本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、所產生負債及本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。

本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。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.5 本集團的會計處理(續)

(a) 附屬公司(續)

(iii) 出售

倘本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保留盈利。

於該實體的任何保留股權按公平值重新計量。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。

有關本公司單獨財務報表內於附屬公司投資的會計政策，請參閱「於附屬公司、聯營公司及合營企業投資」一段。

(b) 與非控股權益的交易

倘本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，則入賬時列作與本公司權益持有人的交易。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本公司權益持有人應佔權益中確認。

(c) 聯營公司及合營企業

聯營公司乃本集團具有重大影響但並無控制權的實體，一般附帶擁有20%或以上表決權的股權。

合營企業為本集團因合約安排而擁有共同控制權且對有關實體淨資產有權利的實體。

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)後於綜合財務報表列賬。

(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本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。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.5 本集團的會計處理(續)

(c) 聯營公司及合營企業(續)

(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本集團分佔其聯營公司或合營企業於被投資方的收購後溢利或虧損並於其他全面收入確認其分佔被投資方其他全面收入的變動。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。

本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，本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隨後錄得溢利，本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。

本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，以本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，以確保與本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本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內確認。

有關本公司單獨財務報表內於聯營公司及合營企業投資的會計政策，請參閱「於附屬公司、聯營公司及合營企業投資」一段。

2.6 政府補貼

當能夠合理保證本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。與開支有關的政府補貼獨立列示為其他收入。與資產有關的政府補貼從資產的賬面值中扣除。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.7 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，其後按成本減累計折舊及累計減值虧損計量。

(ii) 成本組成部分

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使其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。其他物業、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：

	可使用年期
自有保有土地上的樓宇	50年
租賃辦公空間及租賃裝修	3-10年
廠房、機械及設備	2-10年
翻新、傢私及固定裝置	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，於各資產負債表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內確認。

(c) 日後支出

對於已確認物業、廠房及設備，惟有有關項目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內確認。

(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(虧損)/收益—淨額」。

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.8 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持作長期資本增值或用作現時釐定用途的租賃土地有關的使用權資產。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。

投資物業首次按成本確認，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。公平值變動於損益內確認。

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直接工人成本、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。

投資物業需定期進行翻新或裝修。大規模翻新及裝修的成本會資本化，且更換部件的賬面值於損益確認。維護、維修及小規模裝修的成本於產生時於損益內確認。

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內確認。

2.9 無形資產

收購產生的商譽

收購附屬公司及業務產生的商譽指(i)已轉撥對價、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。於附屬公司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本集團分佔所收購可識別淨資產公平值的部分。於聯營公司及合營企業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。

2.10 借款成本

借款成本採用實際利率法於損益內確認，惟直接歸因於建設或開發物業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入，於開發中物業成本中資本化。一般借款的借貸成本採用資本化率應用於由一般借款融資的建設或開發支出予以資本化。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.11 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本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內確認。

2.12 非金融資產減值

物業、廠房及設備
使用權資產
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物業、廠房及設備、使用權資產以及於附屬公司、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)按個別資產基準釐定，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(「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。

賬面值與可收回金額之間的差額於損益內確認為減值虧損。

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內確認。

2.13 金融資產

(a) 分類及計量

本集團將其金融資產按以下計量類別分類：

- 攤銷成本；
- 透過其他全面收益按公平值計量；及
- 透過損益按公平值計量。

該分類取決於本集團管理金融資產及合約現金流量年期之業務模式。

本集團僅於管理有關資產的業務模式變更時，方會重新分類債務工具。

首次確認

首次確認時，本集團按金融資產之公平值加(倘並非透過損益按公平值計量之金融資產)直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量。透過損益按公平值計量之金融資產之交易成本於損益內確認為開支。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.13 金融資產(續)

(a) 分類及計量(續)

後續計量

(i) 債務工具

債務工具主要包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項以及上市債務證券。

根據本集團管理資產的業務模式及資產現金流量特徵，後續計量分為三類：

- 攤銷成本：持作收取合約現金流量之債務工具，倘該等現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係之一部分之債務工具之收益或虧損於該資產終止確認或減值時於損益內確認。該等金融資產之利息收入乃按實際利率法計入財務收入。
- 透過其他全面收益按公平值計量：持作收取合約現金流量及出售之債務工具，倘資產之現金流量僅指支付之本金及利息，則分類為透過其他全面收益按公平值計量。公平值變動乃於其他全面收益(其他全面收益)中確認及於公平值儲備中累計，惟於損益中確認的確認減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損除外。倘取消確認金融資產，過往於其他全面收益中確認之累計收益或虧損自權益重新分類至損益並於「其他(虧損)/收益 — 淨額」中呈列。該等金融資產所獲之利息收入乃使用實際利率法確認並於「利息收入」中呈列。

(ii) 權益工具

本集團其後按彼等公平值計量其所有權益投資。權益工具被分類為透過損益按公平值計量，彼等公平值變動於變動產生期間於損益中確認並於「其他(虧損)/收益 — 淨額」中呈列，惟本集團選擇將投資分類為透過其他全面收益按公平值計量除外。分類為透過其他全面收益按公平值計量之投資之公平值變動乃於其他全面收益中呈列為「公平值收益及虧損」。權益投資所得股息於損益中確認為「股息收入」。

(b) 金融資產減值

本集團按前瞻基準評估與按攤銷成本入賬及透過其他全面收益按公平值計量的債務金融資產有關之預期信用損失(「預期信用損失」)。所用的減值方法取決於信貸風險有否大幅增加。

對於貿易應收款項，本集團採用國際財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法規定首次確認應收款項時同時確認其預期存續期損失。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.13 金融資產(續)

(b) 金融資產減值(續)

其他應收款項減值按12個月預期信用損失或存續期預期信用損失計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅增加而定。倘應收款項於初始確認後信貸風險大幅增加，則其減值按預期存續期信用損失計量。

(c) 確認及取消確認

以常規方式買賣及銷售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售該資產的日期)予以確認。

當自金融資產收取現金流量之權利已屆滿或已轉讓而本集團已轉讓擁有權絕大部分風險及回報時，取消確認金融資產。

於出售債務工具時，賬面值及銷售所得款項之間的差額乃於損益中確認。過往於該資產相關之其他全面收益中確認之任何款項被重新分類至損益。

於出售權益投資時，倘並無選擇確認其他全面收益之公平值變動，則賬面值及銷售所得款項之間的差額乃於損益中確認。倘作出選擇，賬面值及銷售所得款項之間的任何差額將於其他全面收益中確認，隨過往於資產相關之其他全面收益中確認之款項轉至留存溢利。

2.14 衍生金融工具及對沖活動

衍生金融工具首次於訂立合約當日按公平值確認，後續按其公平值列賬。確認所產生的收益或虧損的方法取決於該衍生工具是否指定作對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目的性質。本集團指定各對沖為：(a)公平值對沖；(b)現金流量對沖；或(c)淨投資對沖。

未指定或不符合對沖會計的衍生工具的公平值變動於發生變動時於損益中確認。

本集團於交易開始時就對沖工具與對沖項目的關係，以及其風險管理目標及執行多項對沖交易的策略作檔案記錄。本集團亦於對沖開始時及按持續基準，記錄其對對沖關係是否符合國際財務報告準則第9號的對沖效率要求的評估。

用於對沖目的各衍生金融工具的公平值於附註31中披露。當對沖項目的剩餘期限超過12個月時，指定為對沖的衍生工具的賬面值呈列為非流動資產或負債，而當對沖項目的剩餘期限不超過12個月時，則呈列為流動資產或負債。交易性衍生工具的公平值呈列為流動資產或負債。

以下為符合資格作為國際財務報告準則第9號項下的現金流量對沖的對沖。本集團的管理策略與對沖記錄符合國際財務報告準則第9號的要求，因此被視為持續對沖。

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.14 衍生金融工具及對沖活動(續)

利率掉期

本集團已訂立利率掉期合約，以現金流量對沖本集團所承受的借款利率風險。這些合約授權本集團就名義本金額按浮動利率收取利息，並就同一名義本金額按固定利率支付利息，因此允許本集團按浮動利率籌集借款並將其轉換為固定利率。

當借款的對沖利息開支於損益中確認並於「財務開支」中呈列時，指定為現金流量對沖的利率掉期有效部分的公平值變動於其他全面收益中確認，於對沖儲備中累計，並重新分類至損益。利率掉期無效部分的公平值變動即時於損益中確認。

2.15 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。

2.16 財務擔保

本公司已就其附屬公司、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，本公司須向銀行作出償還。集團內公司間交易於合併時撤銷。

財務擔保合約首次按公平值加交易成本計量並於其後按下列較高者計量：

- (a) 於初始確認時已收的溢價減根據國際財務報告準則第15號確認的累計收益金額；及
- (b) 使用減值方法根據國際財務報告準則第9號計算的預期虧損金額。

2.17 借款

借款呈列為流動負債，惟本集團擁有無條件權利可遞延結算至資產負債表日後至少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。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.18 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指財政年末前向本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(或於正常業務運營週期,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。

2.19 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)的公平值根據資產負債表日的市場報價計算。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。

2.20 租賃

(a) 2019年1月1日前的租賃會計政策如下:

(i) 倘本集團為承租人:

本集團自非關聯方租賃融資租賃及運營租賃項下的土地、汽車及若干廠房及設備。

- 承租人 — 融資租賃

本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融資租賃負債恒定期間利率的基準確認。

- 承租人 — 運營租賃

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運營租賃。運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內確認。

或然租金於產生時於損益內確認為開支。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.20 租賃(續)

(a) 2019年1月1日前的租賃會計政策如下：(續)

(ii) 倘本集團為出租人

本集團向非關聯方轉租其於運營租賃項下的租賃場所。本集團亦向非關聯方租賃運營租賃項下的投資物業。

本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運營租賃。該等運營租賃產生的租金收入(扣除授予承租人的任何優惠)於租期內按直線基準於損益內確認。

本集團協商及安排運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。

或然租金於賺取時於損益內確認為收入。

(b) 2019年1月1日起的租賃會計政策如下：

(i) 倘本集團為承租人：

於合約開始時，本集團評估合約是否包含租賃。倘合約給予權利在一段時間內控制使用已識別資產以換取對價，則合約包含租賃。僅當合約條款及條件發生變動時才需要重新評估。

- **使用權資產**

本集團於相關資產可供使用之日確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，包括就於開始日期或之前作出的任何租賃付款而調整的最初計量租賃負債及已收取的租賃優惠。若未獲得租約，本不會產生的任何期初直接成本將計入使用權資產的賬面值。

使用權資產隨後使用直線法自開始日期到使用權資產使用壽命終止時或租期終止時(以較早者為準)提列折舊。

使用權資產(符合投資物業定義的使用權資產除外)於「物業、廠房及設備」內呈列。

符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」內呈列，並根據附註2.8列賬。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.20 租賃(續)

(b) 2019年1月1日起的租賃會計政策如下：(續)

(i) 倘本集團為承租人：(續)

- **租賃負債**

倘利率能夠即時釐定，最初計量租賃負債按租賃付款的現值計量並使用租賃中的隱含利率貼現。倘利率無法即時釐定，則本集團應使用其增量借款利率。

租賃付款包括以下：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何租賃優惠應收款項；
- 依賴於指數或利率並於開始之日使用指數或利率最初計量的可變租賃付款。
- 根據剩餘價值擔保預期應支付的金額；
- 合理確定將予行使購買選擇權的行使價格；及
- 租期反映本集團會行使選擇權終止租賃時，終止租賃的相關罰款。

就含有租賃和非租賃組成部分的合約而言，本集團將對價分配至各租賃組成部分，基準為租賃及非租賃組成部分的相對獨立價格。本集團已選擇不區分物業租賃的租賃和非租賃組成部分，並將其作為單一租賃部分入賬。

租賃負債採用實際利率法按攤銷成本計量。出現以下情況時，應重新計量租賃負債：

- 指數或利率變化引致未來租賃付款出現變動；
- 本集團對是否將行使續租選擇權的評估產生變化；或
- 原租期以外的租賃的範圍或對價發生變化。

租賃負債透過對使用權資產作出相應調整而重新計量，倘使用權資產之賬面值減至零，則於損益內列賬。

- **短期租賃及低價值租賃**

本集團已選擇不確認租期為12個月或以下的短期租賃及低價值租賃的使用權資產及租賃負債，轉租安排下的租賃除外。與這些租賃有關的租賃付款於租期內按直線法於損益內確認為開支。

- **可變租賃付款**

不依賴於指數或利率的可變租賃付款不作為租賃負債的計量和首次確認的一部分包括在內。本集團應在觸發該等租賃付款的期間內將該等租賃付款於損益內確認。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.20 租賃(續)

(b) 2019年1月1日起的租賃會計政策如下：(續)

(ii) 倘本集團為出租人：

於比較期間，本集團作為出租人適用的會計政策與國際財務報告準則第16號項下的會計政策相同，本集團為中間出租人時除外。

於分類轉租時，本集團作為中間出租人應參照因主租賃產生的使用權資產，而非參照相關資產，將轉租分類為融資租賃或運營租賃。

當轉租被評估為融資租賃時，本集團取消確認與轉讓給轉租人的主租賃相關的使用權資產，並於「貿易及其他應收款項」內確認轉租中的淨投資。取消確認的使用權資產與轉租中的淨投資之間的任何差額於損益內確認。與主租賃相關的租賃負債保留在資產負債表中，代表欠主出租人的租賃付款。

當轉租被評估為運營租賃時，本集團於「收益」內將轉租產生的租賃收入於損益內確認。與主租賃相關的使用權資產並無取消確認。

就含有租賃和非租賃組成部分的合約而言，本集團基於相對獨立銷售價格分配對價。

2.21 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基於正常產能的原材料、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。

2.22 所得稅

當前及過往期間的即期所得稅，採用於資產負債表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。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

遞延所得稅乃就資產及負債的評稅基準與其在財務報表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，惟本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。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.22 所得稅(續)

遞延所得稅按如下方式計量：

- (i) 根據資產負債表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) 按本集團預期於資產負債表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，惟投資物業除外。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。

倘尚未使用稅項抵免確認遞延稅項資產，本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。

2.23 撥備

倘本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。

2.24 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，本集團按強制性、合約或自願基準向獨立機構支付固定款項，如中央公積金。本集團支付該等供款後並無其他付款責任。

(b) 界定福利計劃

本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。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.24 僱員薪酬(續)

(c) 僱員有薪假期

僱員有薪年假及長期服務假期於彼等休假時確認。截至資產負債表日，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。本集團於下列日期中較早者確認離職福利：(a)本集團不再能夠撤回提供該等福利；及(b)本集團確認國際會計準則第37號範圍內重組成本並涉及支付離職福利。於資產負債表日後12個月以上到期的福利將折算為現值。

2.25 貨幣兌換

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所載項目，乃按該實體運營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。財務報表以新元呈列，此乃本公司的功能貨幣。

(b) 交易及結餘

以功能貨幣以外的貨幣(「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資產負債表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，於綜合財務報表內，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(損失)/收益 — 淨額」。

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。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.25 貨幣兌換(續)

(c) 本集團實體財務報表的換算

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。

2.26 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運營分部的表現。

2.27 現金及現金等價物

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金，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其是否符合現金及現金等價物的定義作出評估。

2.28 股本、庫存股及股份發行開支

發行普通股所得款項分類為權益。

當本集團任何內部實體認購本公司的普通股(「庫存股」)時，賬面值(包括已付代價及任何直接應佔的交易成本)呈列於本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。

當庫存股其後被註銷，庫存股的成本在股份以本公司的股本購買的情況下於股本賬內扣減，或倘股份以本公司的收益購買的情況下於本公司的留存溢利中扣減。

上市期間發行新股份直接應佔的成本於股本賬目中扣減。出售現有股份應佔的成本於損益內確認。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

2. 主要會計政策(續)

2.29 派付予本公司股東的股息

支付予本公司股東的股息於股息獲批准予以派付時確認。

2.30 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本集團的會計政策計量(附註2.8)。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)於損益內確認，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本集團的會計政策按公平值列賬(附註2.8)。

3. 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予過往經驗及其他因素，包括對相關情形下被認為合理的未來事件的預期。

投資物業估值

於2019年12月31日，本集團投資物業的賬面值為1,275,879,000新元(2018年：1,097,191,000新元)，佔本集團總資產的86%(2018年：83%)。本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、假設及判斷。估值構成綜合財務報表內本集團間接持有投資物業的賬面值的基礎。估值所用關鍵輸入數據包括重大判斷。該等主要輸入數據包括貼現率、租金率、可資比較物業的市值及資本化率，並取決於每個投資物業的性質及當前的市場狀況。釐定投資業務公平值所使用的關鍵不可觀察輸入數據乃披露於附註22。

此外，本集團聯營公司及合營企業所持有的投資物業影響本集團於聯營公司及合營企業投資的賬面值。於2019年12月31日，本集團於聯營公司及合營企業的投資採用權益會計法入賬的賬面值分別為108,918,000新元(2018年：116,699,000新元)(附註19)及4,819,000新元(2018年：4,604,000新元)(附註20)，且受釐定其由聯營公司(附註19)及合營企業(附註20)所持投資物業的公平值時的重大估計及假設的影響。適用於該等投資物業的估值技術及程序與本集團政策一致。投資物業的公平值變動對聯營公司及合營企業賬面值的敏感度乃分別披露於附註19及附註20。

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

4. 收益

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
投資物業租金收入(附註22)	124,940	108,367
運營租賃租金收入	-	3,175
客戶合約收入(國際財務報告準則第15號)		
宿舍業務所得其他收益	5,080	4,905
銷售光存儲媒介	1,177	1,505
管理服務	2,156	2,118
	8,413	8,528
	133,353	120,070

銷售光存儲媒介的收益及宿舍業務所得其他收益乃於某一時間點確認。

管理服務所得收益於隨時間經過確認。

5. 銷售成本及開支

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
購買原材料及耗材	234	455
存貨變動	44	(4)
物業、廠房及設備折舊(附註23)	3,113	3,086
貿易及其他應收款項減值撥備	177	72
房產稅	4,977	5,105
僱員薪酬(附註9)	21,214	19,062
租金開支	2,534	5,306
水電費	7,933	6,233
維修及維護	4,030	2,928
保險	703	732
安防及門禁卡系統開支	1,969	1,513
律師及轉業費	2,803	2,455
交通費	1,279	980
廣告及推廣開支	1,517	1,209
已付/應付審核服務費：		
— 本公司及附屬審計事務所核數師*	488	525
— 其他核數師	55	48
已付/應付非審核服務費：		
— 本公司及附屬審計事務所核數師*	739	267
其他	7,866	5,930
銷售成本、分銷及行政開支總額	61,675	55,902

* 包括PricewaterhouseCoopers(「PwC」)Internatioal Limtied (PWCIL)。

本集團截至2018年12月31日止財務年度的租金開支包括或然租金262,000新元。

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

6. 其他收入

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
利息收入		
— 按攤銷成本列賬的金融資產	645	549
— 透過其他全面收益按公平值計量之債務投資	492	497
	1,137	1,046
股息收入	—	73
其他	—	18
	1,137	1,137

7. 其他(虧損)/收益 — 淨額

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
匯兌虧損 — 淨額	(38)	(402)
出售廠房及設備的(虧損)/收益淨額	(68)	5
政府補貼	107	121
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產		
— 對出售所得其他全面收益重新分類(附註34(b)(i))	(171)	(12)
透過損益按公平值計量之金融資產之公平值(虧損)/收益(附註18)	(230)	164
其他	290	210
	(110)	86

8. 財務開支

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
利息開支：		
— 銀行借款	25,721	23,163
— 租賃負債/融資租賃負債	1,609	2
— 聯營公司	1,416	1,325
— 非控股權益	215	188
現金流量套期，從套期儲備重新分類(附註34(b)(ii))	144	—
減：於投資物業資本化的借款成本	(346)	(749)
於損益確認的財務開支	28,759	23,929

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

9. 僱員薪酬 — 包括董事酬金

(a) 各年度僱員福利開支如下所示：

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
工資及薪金	19,473	17,323
僱主對設定供款計劃的供款，包括中央公積金	1,741	1,739
僱員薪酬總額(附註5)	21,214	19,062

(b) 董事及行政總裁酬金

截至2019年12月31日止年度各董事及行政總裁的酬金載列如下：

董事及行政總裁 姓名	袍金 千新元	薪金、 補貼及 實物福利 千新元	自由裁量 獎金 千新元	僱主對設定 供款計劃的 供款 千新元	其他福利 千新元	總計 千新元
執行董事						
黃國豪 ⁽¹⁾	85	67	43	2	10	207
趙炳光	10	406	472	13	32	933
	95	473	515	15	42	1,140
非執行董事						
韓成元 ⁽²⁾	46	—	—	—	—	46
羅敬惠 ⁽²⁾	46	—	—	—	—	46
	92	—	—	—	—	92
獨立非執行董事						
Chandra Mohan s/o Rethnam	81	—	—	—	—	81
鄺憲民	103	—	—	—	—	103
黃格賢	78	—	—	—	—	78
陳寶鳳	61	—	—	—	—	61
李維倫 ⁽³⁾	6	—	—	—	—	6
	329	—	—	—	—	329
行政總裁						
江志明	—	450	369	17	25	861
	—	450	369	17	25	861
	516	923	884	32	67	2,422

附註：

- (1) 於2019年11月13日由非執行董事改任為執行董事，並獲委任為董事會副主席。於2019年11月13日不再擔任董事會主席及薪酬委員會成員。
- (2) 於2019年11月13日獲委任為董事會聯席主席。
- (3) 於2019年11月13日獲委任為董事及薪酬委員會成員。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

9. 僱員薪酬 — 包括董事酬金(續)

(b) 董事及行政總裁酬金(續)

截至2018年12月31日止年度各董事及行政總裁的薪酬載列如下：

董事姓名	袍金 千新元	薪金、 補貼及 實物福利 千新元	自由裁量 獎金 千新元	僱主對設定 供款計劃的 供款 千新元	其他福利 千新元	總計 千新元
執行董事						
趙炳光	7	309	449	13	28	806
	7	309	449	13	28	806
非執行董事						
韓成元	42	—	—	—	—	42
羅敬惠	42	—	—	—	—	42
黃國豪	72	—	—	—	—	72
	156	—	—	—	—	156
獨立非執行董事						
Chandra Mohan s/o Rethnam	80	—	—	—	—	80
鄧憲民	101	—	—	—	—	101
黃格賢	73	—	—	—	—	73
陳寶鳳	40	—	—	—	—	40
	294	—	—	—	—	294
行政總裁						
江志明	—	356	453	17	31	857
	—	356	453	17	31	857
	457	665	902	30	59	2,113

(i) 董事及行政總裁的薪金、補貼、自由裁量獎金及其他福利

以上所示執行董事及行政總裁的薪酬乃支付予其與管理本公司及本集團事務相關的服務。

以上所示非執行董事及獨立非執行董事的薪酬乃支付予其作為本公司董事的服務。

自由裁量獎金為與個人表現以及公司表現相關的年度表現獎金，經考慮本公司的策略目標。

(ii) 董事退休福利

除上文所披露者外，於當前及過往財政年度，董事概無就其有關管理本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。

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

9. 僱員薪酬 — 包括董事酬金(續)

(b) 董事及行政總裁酬金(續)

(iii) 董事離職福利

於當前及過往財政年度，概無就董事提前終止委聘而支付任何補償。

(iv) 就獲得董事服務提供予第三方的代價

於當前及過往財政年度，概無就董事出任本公司董事提供服務而向其前僱主支付任何款項。

(v) 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

於當前及過往財政年度，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。

(vi) 董事於交易、安排或合約的重大利益

本公司董事概無於年末或於當前及過往財政年度任何時間存續的以本公司作為訂約方且與本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

本公司五位最高薪酬人士(包括一名董事(2018年：一名))的薪酬分析呈列如下。

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
工資、薪金及津貼	3,079	3,201
退休福利費用		
— 設定供款計劃	86	92
	3,165	3,293

上述之個人酬金介乎下列範圍：

酬金範圍	人數	
	2019年	2018年
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	2	1
4,000,001港元至4,500,000港元	—	—
4,500,001港元至5,000,000港元	1	3
5,000,001港元至5,500,000港元	1	—

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

10. 所得稅

(a) 所得稅開支

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
溢利應佔稅務開支由下列項目組成：		
— 財年溢利		
即期所得稅		
— 新加坡	4,968	4,961
— 國外	1,297	2,732
	6,265	7,693
遞延所得稅(附註32)	1,723	4,428
	7,988	12,121
— 過往財年(超額撥備)/撥備不足		
即期所得稅	(818)	377
遞延所得稅(附註32)	43	(63)
	7,213	12,435

本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：

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
除稅前溢利	111,001	96,586
分佔聯營公司及合營企業溢利，扣除稅項	(789)	(6,571)
除稅前溢利及分佔聯營公司及合營企業溢利	110,212	90,015
按稅率17%(2018年：17%)計算的稅項	18,736	15,303
下列各項的影響：		
— 其他國家的不同稅率	591	4,600
— 法定稅階收入豁免	(106)	(165)
— 不可扣稅開支	3,991	4,704
— 毋須繳稅收入	(14,100)	(11,831)
— 使用過往未確認的稅項虧損	(497)	(167)
— 使用過往未確認的資本撥備	(1,407)	(671)
— 未確認遞延稅項資產	743	376
— 過往年度稅項(超額撥備)/撥備不足	(775)	314
— 其他	37	(28)
稅項開支	7,213	12,435

於本財政年度，管理層已透過資本減免最大化研究重新評估投資物業的合格開支。本年度申索的資本撥備約為7,260,000新元(2018年：3,929,000新元)，與之前數個年度的資本支出有關。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

10. 所得稅(續)

(b) 即期所得稅負債／(可收回即期所得稅)變動

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
財政年初	8,018	9,908	895	895
匯兌差額	(13)	(65)	-	-
已付所得稅 — 淨額	(7,039)	(9,895)	-	-
稅項開支	6,265	7,693	153	-
過往財年(超額撥備)／撥備不足	(818)	377	(152)	-
財政年末	6,413	8,018	896	895

即期所得稅賬包括下列各項：

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
可收回即期所得稅 (計入其他資產 — 附註15)	(679)	-	-	-
即期所得稅負債	7,092	8,018	896	895
	6,413	8,018	896	895

(c) 其他全面收益的各組成部分並無稅項費用。

11. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利淨額除以財政年度內發行在外普通股加權平均數計算。

	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔溢利淨額(千新元)	99,951	79,326
每股基本盈利的發行在外普通股加權平均數(千股)	840,779	840,779
每股基本盈利(分)	11.89	9.43

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

11. 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

就計算每股攤薄盈利而言，本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全部潛在攤薄普通股的影響進行調整。

於2019年及2018年12月31日，由於本公司並無潛在攤薄普通股，每股基本及攤薄盈利相同。

本公司權益持有人應佔的每股攤薄盈利計算如下：

	2019年	2018年
用於釐定每股攤薄盈利的溢利淨額(千新元)	99,951	79,326
每股攤薄盈利的發行在外普通股加權平均數(千股)	840,779	840,779
每股攤薄盈利(分)	11.89	9.43

12. 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
銀行及手頭現金	23,977	18,615	605	3,126
短期銀行存款	24,611	44,287	14,298	30,955
	48,588	62,902	14,903	34,081

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：

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
現金及銀行結餘(如上所述)	48,588	62,902
減：抵押為銀行擔保短期銀行存款	(1,255)	(1,372)
減：與銀行擔保撥備有關的受限制現金	-	(172)
減：銀行透支(附註28)	(955)	-
綜合現金流量表內現金及現金等價物	46,378	61,358

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

12. 現金及銀行結餘(續)

於2019年12月31日，本集團金額為1,255,000新元(2018年：1,372,000新元)的短期銀行存款抵押予銀行作為銀行融資擔保。

於2018年12月31日及2019年12月31日，融資活動產生的負債對賬如下：

	2018年					2019年
	12月31日	現金流量	非現金項目	利息開支	匯兌差額	12月31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 (附註28)	603,040	22,754	-	16	1,838	627,648
應付票據(附註28)	84,712	(25,593)	-	459	-	59,578
租賃負債(附註29)	-	(5,931)	71,147	1,609	85	66,910
非控股權益貸款(附註28)	6,517	628	-	-	5	7,150
聯營公司貸款(附註28)	43,189	(861)	-	-	-	42,328
應付利息(附註28)	939	(2,585)	-	3,026	-	1,380
衍生金融工具(附註31)	-	(144)	1,638	144	-	1,638
應計利息開支	591	(23,472)	-	23,505	-	624
	738,988	(35,204)	72,785	28,759	1,928	807,256
	2017年					2018年
	12月31日	現金流量	非現金項目	利息開支	匯兌差額	12月31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 (附註28)	447,948	162,681	-	16	(7,605)	603,040
應付票據(附註28)	149,144	(64,750)	-	318	-	84,712
非控股權益貸款(附註28)	6,370	147	-	-	-	6,517
聯營公司貸款(附註28)	46,635	(3,446)	-	-	-	43,189
應付利息(附註28)	2,541	(7,862)	-	6,260	-	939
應計利息開支	643	(17,387)	-	17,335	-	591
	653,281	69,383	-	23,929	(7,605)	738,988

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

13. 貿易及其他應收款項

(a) 即期

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
貿易應收款項 — 非關聯方	4,192	3,866	28	—
減：減值撥備	(883)	(781)	—	—
	3,309	3,085	28	—
應收附屬公司款項				
— 貿易額	—	—	10,840	10,700
— 非貿易額	—	—	10,089	19,878
應收聯營公司款項				
— 貿易額	1,252	449	—	—
— 非貿易額	1,695	1,407	18	12
貸款予附屬公司	—	—	—	2,215
	2,947	1,856	20,947	32,805
減：減值撥備	—	—	(78)	(3,855)
	2,947	1,856	20,869	28,950
其他應收款項	1,804	7,031	211	660
融資租賃應收款項	—	—	121	—
	8,060	11,972	21,229	29,610

於本財政年度，本公司為即期應收附屬公司款項提供減值撥備78,000新元(2018年：零新元)，並自附屬公司撥回非貿易類應收款項減值撥備64,000新元(2018年：82,000新元)(附註13(b))。

於本財政年度，本公司已撤銷應收一間附屬公司款項及貸款予附屬公司3,855,000新元。

來自附屬公司、關聯公司及聯營公司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。

本集團的大部分銷售以現金進行。其餘款項的信貸期為30至60天，通常由客戶的租賃按金補足。於2018年及2019年12月31日，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
3個月以下	3,057	2,892
3至6個月	446	302
6個月以上	689	672
	4,192	3,866

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

13. 貿易及其他應收款項(續)

(b) 非即期

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
貸款予附屬公司	-	-	381,762	368,583
減：減值撥備	-	-	(9,666)	(9,730)
	-	-	372,096	358,853
融資租賃應收款項	-	-	233	-
	-	-	372,329	358,853

貸款予附屬公司為無抵押及無固定還款期限以及預計不會於未來十二個月內償還。貸款予附屬公司的款項為75,679,620新元(2018年：70,137,000新元)以及6,630,000新元(2018年：6,630,000新元)，分別按年利率5.5%(2018年：5.5%)以及浮動利率計息。予附屬公司的非即期貸款無固定還款期限，因此無法可靠地確定其公平值。

貸款予附屬公司當作為附屬公司提供額外資金的長期來源及為附屬公司融資處理。貸款結算既不在計劃中，亦不可能在可預見的將來發生。

14. 存貨

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
製成品	13	18
原材料	31	70
	44	88

確認為開支並計入「銷售成本」的存貨成本金額為278,000新元(2018年：451,000新元)。

15. 其他資產

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
即期				
按金	5,185	2,503	67	198
預付款項	742	1,557	54	76
可收回即期所得稅(附註10(b))	679	-	-	-
其他	142	60	115	51
	6,748	4,120	236	325
非即期				
按金	985	570	130	-
其他	9	28	-	-
	994	598	130	-

於資產負債表日，非即期按金的賬面值與其公平值相若。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

16. 透過其他全面收益按公平值計量之金融資產

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
財政年初	9,322	11,887	9,322	11,887
匯兌差額	(43)	68	(43)	68
出售	(500)	(2,000)	(500)	(2,000)
於其他全面收益確認的公平值 收益／(虧損)(附註34(b)(i))	386	(633)	386	(633)
財政年末	9,165	9,322	9,165	9,322

透過其他全面收益按公平值計量之金融資產分析如下：

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
上市債務證券 — 新加坡	9,165	9,322	9,165	9,322

透過其他全面收益按公平值計量之金融資產分類為流動資產，乃由於管理層打算於需要營運資金時出售該等資產。

17. 持作出售資產

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
分類為持作出售資產的詳情如下：		
財政年初	5,586	6,801
匯兌差額	87	(152)
轉撥至投資物業(附註22)	—	(1,780)
於損益確認的公平值(虧損)／收益淨額	(226)	717
	5,447	5,586

於2016年11月29日獲得本集團高級管理層及董事批准出售本集團非核心資產後，下列投資物業及下文所列物業、廠房及設備重新分類至2016年持作出售資產並將於出售完成前保持為持作出售資產。

於過往財政年度，先前確認為持作出售資產，賬面值為1,780,000新元的一項物業被識別為開發以滿足特建工人宿舍需求。因此，因管理層改變出售意圖，該項物業被重新分類至投資物業(附註22)。

於2019年12月31日，管理層已確認其出售該等資產的意圖及承諾並未改變，且彼等繼續積極營銷持作出售資產。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

17. 持作出售資產(續)

位置	附註	說明	當前用途	期限	未屆滿 租賃期	過往分類
Desa Cemerlang, Lot 2152, Batu 13 1/4, Jalan Sungai Tiram, 81800 Ulu Tiram Johor, Malaysia	(a)	9棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	—	投資物業
Beechwood House, 9-11 Ladybarn Lane, Fallowfield, Manchester M14 6NQ United Kingdom	(a)	2棟宿舍，包 括11間宿舍， 附帶37張床 位	學生公寓	租賃	115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	5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 鋪	辦公室	租賃	1.5年	物業、廠 房及設備

(a) 於2016年，過往分類為投資物業的持作出售資產4,138,000新元(2018年：4,301,000新元)於重新分類後根據獨立估值報告按公平值確認。公平值虧損226,000新元(2018年：公平值收益717,000新元)於損益內確認。

(b) 於2016年，剩餘持作出售資產1,309,000新元自物業、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。

持作出售資產的公平值計量按估值技術的輸入數據(附註22)歸類至公平值層級第3級。

18. 按公平值計量且變動計入損益之金融資產

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
財政年初	383	51
匯兌差額	3	(6)
添置	—	174
於損益確認之公平值(虧損)/收益(附註7)	(230)	164
財政年末	156	383

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

18. 按公平值計量且變動計入損益之金融資產(續)

按公平值計量且變動計入損益之金融資產分析如下：

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
初始確認時指定為按公平值列賬		
— 非掛牌股本投資 — 新加坡(附註(a))	49	53
— 收購學生公寓資產所得租賃保證金 — 英國(附註(b))	107	330

(a) 於2019年及2018年12月31日，非掛牌股本投資之公平值乃經參考本集團於被投資公司應佔資產淨值之股份(於彼等最新可用財務資料中反映)估值。被投資公司應佔資產淨值主要包括房地產物業，並經於資產負債表日被投資公司持有房地產物業之獨立估值(倘適用)調整。

(b) 於2019年及2018年12月31日，租賃保證金公平值來源於已取得的獨立估值報告。

19. 於聯營公司投資

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
權益投資，按成本			1,668	1,668
減：累計減值			(370)	(370)
			1,298	1,298
財政年初	116,699	112,810		
收購聯營公司之權益(附註19(a))	—	1,257		
匯兌差額	(419)	791		
分佔現金流量對沖的 公平值虧損(附註34(b)(ii))	(36)	—		
分佔溢利	427	7,014		
已收股息	(7,817)	(5,245)		
分佔虧損超逾於聯營公司投資	64	72		
財政年末	108,918	116,699		

(a) 於過往財政年度，本集團收購勝捷學生公寓基金14.3%的股權。收購該實體的現金代價總額為1,257,000新元。於收購日期，可識別資產淨值之賬面值與現金代價相若。該實體之主要業務為投資結構下的房地產物業之信託控股。若有需要，本集團承諾向其聯營公司提供8,743,000新元的資金。

(b) 並無與本集團於聯營公司權益相關的或然負債。

(c) 下表匯總了採用權益法核算的本集團個別非重要聯營公司的溢利及其他全面收益總額：

	2019年 千新元	2018年 千新元
稅後虧損	(110)	(164)
其他全面收益	32	41
全面虧損總額	(78)	(123)

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

19. 於聯營公司投資(續)

- (d) 以下載列是本集團於2019年12月31日的聯營公司，董事認為對本集團並不重要。下文所列聯營公司擁有的股本僅包括普通股，直接由本集團持有，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	
			2019年 %	2018年 %
由本公司直接持有				
Sherford (M) Sdn Bhd ^(a)	物業投資	馬來西亞	25.0	25.0
由附屬公司持有				
Oriental Amber Sdn Bhd ^{(b),(e)}	物業投資及提供宿舍 住宿、管理及服務	馬來西亞	49.0	49.0
勝捷學生公寓基金 ^{(c),(f),(g)}	投資控股	新加坡	14.3	14.3
由勝捷學生公寓基金持有				
Centurion Accommodation (1) Holdings Pte. Ltd. ^{(c),(g)}	投資控股	新加坡	14.3	14.3
由Centurion Accommodation (I) Holdings Pte. Ltd.持有				
Centurion Investments (JS IX) Ltd ^{(d),(g)}	物業投資及 提供學生公寓	澤西	14.3	14.3
Centurion Investments (JS X) Ltd ^(h)	註銷	澤西	-	14.3

(a) 由Grant Thornton MSW審核。

(b) 由馬來西亞PricewaterhouseCoopers PLT審核。

(c) 由新加坡PricewaterhouseCoopers LLP審核。

(d) 由英國PricewaterhouseCoopers LLP審核。

(e) 透過Centurion Dormitories Sdn Bhd持有。

(f) 透過Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.持有。

(g) 合稱勝捷學生公寓基金集團。

(h) Centurion Investments (JS X) Ltd於本財政年度自願註銷。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

19. 於聯營公司投資(續)

- (e) 以下載列是本集團於2019年12月31日的聯營公司，董事認為對本集團屬重要。下文所列聯營公司擁有的股本僅包括普通股，直接由本集團持有。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	
			2019年 %	2018年 %
由附屬公司持有 Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd. ^{(a),(c)}	工人宿舍的業主及 投資控股	新加坡	45.0	45.0
由Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd持有 Lian-Beng Centurion (Dormitory) Pte. Ltd. ^(a)	提供宿舍住宿服務	新加坡	45.0	45.0
由附屬公司持有 勝捷美國學生房舍基金 ^{(b),(d),(e)}	投資控股	新加坡	28.7	28.7
由勝捷美國學生房舍基金持有 Centurion US Student Accommodation Holdings Pte. Ltd. ^{(b),(e)}	投資控股	新加坡	28.7	28.7
由Centurion US Student Accommodation Holdings Pte. Ltd.持有 Centurion US Student Accommodation Inc. ^{(b),(e)}	投資控股	美國	28.7	28.7

(a) 由新加坡安永會計師事務所審核。

(b) 由新加坡PricewaterhouseCoopers LLP審核。

(c) 透過Centurion Dormitories Pte. Ltd.持有。

(d) 透過Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.持有。

(e) 合稱勝捷美國學生房舍基金集團。

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

19. 於聯營公司投資(續)

聯營公司財務資料概要

下表載列本集團持有的重要聯營公司之財務資料概要。

資產負債表概要

	勝捷美國 學生房舍基金集團 於12月31日		Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd ¹ 於12月31日		Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte Ltd ¹ 於12月31日	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
資產						
流動資產	3,144	6,212	6,479	10,422	13,780	13,720
非流動資產	100,155	123,955	310,527	315,175	213	299
包括：						
— 投資物業(附註(i))	-	-	268,200	268,200	-	-
— 透過損益按公平值 計量之金融資產 (附註(ii))	43,648	66,684	-	-	-	-
負債						
流動負債	(1,215)	(2,506)	(8,924)	(9,014)	(7,017)	(6,956)
非流動負債	-	-	(143,377)	(151,033)	(26)	(32)
資產淨值	102,084	127,661	164,705	165,550	6,950	7,031

¹ Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte Ltd是Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd的全資附屬公司。由於概無為Lian-Beng Centurion (Mandai) Pte Ltd及其附屬公司編製綜合賬目，本集團代為呈列該兩間公司的獨立財務資料。

- (i) 倘由主要聯營公司持有的投資物業的實際公平值增加／減少3% (2018年：3%)，經計及稅項影響，本集團應佔資產淨值將增加／(減少) 3,621,000新元 (2018年：3,621,000新元)。
- (ii) 透過其對所持按公平值計量且變動計入損益的金融資產的投資，勝捷美國學生房舍基金集團在其投資物業中擁有權益255,754,000新元 (2018年：274,629,000新元)。倘該等投資物業之實際公平值增加／減少3% (2018年：3%)，經計及稅項影響，其所持按公平值計量且變動計入損益的金融資產的公平值將增加／(減少) 4,243,000新元／(7,673,000新元) 2018年：4,556,000新元／(8,239,000新元)，因而，本集團應佔資產淨值將增加／(減少) 1,220,000新元／(2,205,000新元) 2018年：1,310,000新元／(2,368,000新元)。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

19. 於聯營公司投資(續)

聯營公司財務資料概要(續)

下表載列本集團持有的重要聯營公司之財務資料概要(續)

全面收益表概要

	勝捷美國 學生房舍基金集團		Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd ¹		Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte Ltd	
	截至12月31日		截至12月31日		截至12月31日	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
收益	-	-	-	-	23,222	23,145
除稅前(虧損)/溢利	(16,324)	3,326	11,839	13,143	15,098	14,893
— 所得稅開支	(175)	-	(28)	-	(2,523)	(2,552)
其他全面(虧損)/收益	(1,695)	2,609	-	-	-	-
(虧損)/溢利總額及 全面(虧損)/收益總額	(18,194)	5,935	11,811	13,143	12,575	12,341

¹ Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd的全面收益總額11,811,000新元(2018年: 13,143,000新元)包括於財政年度期間自其全資附屬公司Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte Ltd收到的股息收入12,656,000新元(2018年: 11,656,000新元)。

上述資料反映聯營公司財務報表所載金額(及非本集團分佔該等金額), 及根據本集團及聯營公司之會計政策之差異作出調整。

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

19. 於聯營公司投資(續)

聯營公司財務資料概要(續)

下表載列本集團持有的重要聯營公司之財務資料概要(續)

全面收益表概要(續)

所呈列財務資料概要與本集團於聯營公司權益的賬面值對賬如下：

	勝捷美國 學生房舍基金集團		Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd		Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte Ltd			
	12月31日		12月31日		12月31日			
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元		
資產淨值								
於1月1日	127,661	121,726	165,550	164,063	7,031	6,346		
其他全面(虧損)/ 收益	(1,695)	2,609	-	-	-	-		
年內(虧損)/溢利	(16,499)	3,326	11,811	13,143	12,575	12,341		
已付股息	(7,383)	-	(12,656)	(11,656)	(12,656)	(11,656)		
於12月31日之 資產淨值	102,084	127,661	164,705	165,550	6,950	7,031		
								總計
								於12月31日
								2019年
								千新元
								2018年
								千新元
於聯營公司權益 (28.7% ; 45% ; 45%)	29,339	36,694	74,117	74,498	3,128	3,164	106,584	114,356
加：								
個別不重要聯營公司的賬面值總額							2,334	2,343
本集團於聯營公司權益賬面值							108,918	116,699
已收聯營公司股息	2,122	-	5,695	5,245	不適用	不適用	7,817	5,245

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

20. 於合營企業投資

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
權益投資，按成本			-	-
財政年初	4,604	-		
收購合營企業之權益(附註20(a))	-	5,066		
匯兌差額	(147)	(19)		
分佔溢利／(虧損)	362	(443)		
財政年末	4,819	4,604		

(a) 於過往財政年度，本集團收購IGIS Centurion No.238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC 55%股權。收購該實體的總現金代價為5,066,000新元。於收購日期，可識別資產淨值的賬面值與現金代價相若。該實體的主要業務為向住宿資產的物業投資。

於2019年12月31日，本集團合營企業載列如下：

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	
			2019年 %	2018年 %
由附屬公司持有				
IGIS Centurion No. 238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC ^{(a),(b)}	物業投資	韓國	55.0	55.0

(a) 透過Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.持有。

(b) 根據註冊成立所在國家法律毋須審核。

並無與本集團在合營企業中的權益有關的或然負債。

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

20. 於合營企業投資(續)

合營企業財務資料概要

下表載列IGIS Centurion No.238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC之財務資料概要。

資產負債表概要

	IGIS Centurion No. 238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC	
	於12月31日	
	2019年 千新元	2018年 千新元
資產		
流動資產	686	1,617
包括：		
— 現金及現金等價物	619	639
非流動資產	21,585	18,542
包括：		
— 投資物業	21,585	18,542
負債		
流動負債	(396)	(990)
包括：		
— 衍生金融工具	(167)	—
— 借款	—	(774)
非流動負債	(13,113)	(10,798)
包括：		
— 借款	(13,113)	(10,798)
資產淨值	8,762	8,371

倘合營企業持有的投資物業的實際公平值增加／減少3% (2018年：3%)，經考慮稅收影響後，則本集團應佔資產淨值將增加／減少353,000新元 (2018年：306,000新元)。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

20. 於合營企業投資(續)

合營企業財務資料概要(續)

全面收益表概要

	IGIS Centurion No. 238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC	
	截至12月31日	
	2019年 千新元	2018年 千新元
收益	763	132
利息收入	38	59
開支		
包括：		
— 折舊及攤銷	—	—
— 利息開支	(554)	(126)
除稅前溢利／(虧損)	657	(804)
— 所得稅開支	—	—
其他全面虧損	(266)	(35)
溢利／(虧損)總額及全面收益／(虧損)總額	391	(839)

上述資料反映合營企業財務報表所示金額(及非本集團分佔該等金額)，及根據本集團及合營企業之會計政策之差異作出調整。

所呈列財務資料概要與本集團於合營企業權益的賬面值對賬如下：

	IGIS Centurion No. 238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC	
	12月31日	
	2019年 千新元	2018年 千新元
資產淨值		
於1月1日	8,371	—
註冊成立合營企業	—	9,210
其他全面虧損	(266)	(35)
年內溢利／(虧損)	657	(804)
於12月31日的資產淨值	8,762	8,371
於合營企業的權益(55%)	4,819	4,604

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

21. 於附屬公司投資

	本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元
權益投資，按成本	26,193	26,193
減：累計減值	(9,548)	(9,490)
	16,645	16,703

(a) 投資附屬公司之賬面值及相關減值撥備變動如下：

	本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元
財政年初	16,703	16,853
附屬公司減值	(58)	(150)
財政年末	16,645	16,703

於本財政年度，本公司為附屬公司減值提供金額達58,000新元(2018年：150,000新元)，因為附屬公司賬面值超過其可收回金額。

(b) 本集團於2019年及2018年12月31日擁有以下附屬公司：

名稱	主要業務	業務/ 註冊成立 所在國家	已發行及 全數繳足資本	本公司 直接持有的 普通股比例		本集團 持有的 普通股比例		非控股 權益持有的普 通股比例	
				2019年 %	2018年 %	2019年 %	2018年 %	2019年 %	2018年 %
Summit CD Manufacture Pte Ltd ^(a)	製造及銷售光盤及相關配件	新加坡	2,000,000新元	100	100	100	100	-	-
Summit Hi-Tech Pte Ltd ^(a)	並無業務	新加坡	1,003,000新元	100	100	100	100	-	-
SM Summit Holdings Pte. Ltd. ^(a)	投資控股	新加坡	500,000新元	100	100	100	100	-	-
Clean2Go Laundry Pte. Ltd. ^(h)	註銷	新加坡	100,000新元	-	-	-	100	-	-
Advance Technology Investment Ltd ^{(b),(h)}	投資控股	香港	100,000港元	-	-	100	100	-	-
上海華德光電科技有限公司 ^{(c),(i)}	並無業務	中國	人民幣59,817,675元	-	-	100	100	-	-
Summit Technology Australia Pty Ltd ^(d)	並無業務	澳大利亞	4,000,000澳元	100	100	100	100	-	-
Summit Printing (Australia) Pty Ltd ^(j)	註銷	澳大利亞	100,002澳元	-	-	-	100	-	-

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

21. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2019年及2018年12月31日擁有以下附屬公司：(續)

名稱	主要業務	業務/ 註冊成立 所在國家	已發行及 全數繳足資本	本公司 直接持有的 普通股比例		本集團 持有的 普通股比例		非控股 權益持有的普 通股比例	
				2019年 %	2018年 %	2019年 %	2018年 %	2019年 %	2018年 %
Centurion Accommodation (Australia) Pty Ltd ^{(d),(i)}	物業投資	澳大利亞	2,000,000澳元	-	-	100	100	-	-
Summit CD Manufacture (HK) Ltd ^(b)	並無業務	香港	3,000,000港元	100	100	100	100	-	-
Gate Cosmos Investments Ltd ^(b)	投資控股	英屬處女群島	2新元	100	100	100	100	-	-
PT Digital Media Technology ^{(e),(k)}	停止運營	印度尼西亞	10,005,000,000印尼盾	-	-	100	100	-	-
Centurion Dormitories Pte. Ltd. ^(a)	投資控股	新加坡	2,000,000新元	100	100	100	100	-	-
Westlite Dormitory Management Pte. Ltd. ^{(a),(l)}	提供管理服務	新加坡	4,000,000新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte. Ltd. ^{(a),(l)}	物業投資及提供宿舍住宿服務	新加坡	1,000,000新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory Investments Pte. Ltd. ^{(a),(l)}	投資控股	新加坡	4,935,600新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Tuas) Pte. Ltd. ^{(a),(m)}	並無業務	新加坡	1,000,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Dormitories Holdings Pte. Ltd. ^(a)	投資控股	新加坡	100,000新元	100	100	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Woodlands) Pte. Ltd. ^{(a),(n)}	物業投資及提供宿舍住宿服務	新加坡	1,000,000新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (V Two) Pte. Ltd. ^{(a),(n)}	投資控股	新加坡	110,000新元	-	-	100	100	-	-

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

21. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2019年及2018年12月31日擁有以下附屬公司：(續)

名稱	主要業務	業務/ 註冊成立 所在國家	已發行及 全數繳足資本	本公司 直接持有的 普通股比例		本集團 持有的 普通股比例		非控股 權益持有的普 通股比例	
				2019年 %	2018年 %	2019年 %	2018年 %	2019年 %	2018年 %
PT Westlite Accommodation Cibitung ^{(b),(o)}	物業投資及提供宿舍住宿服務	印度尼西亞	5,000,000,000印尼盾	-	-	100	100	-	-
Westlite Juniper (Mandai) Pte. Ltd. (前稱Westlite Dormitory (V Three) Pte. Ltd.) ^{(a),(n)}	提供宿舍住宿服務	新加坡	800,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Dormitory Venture Pte. Ltd. ^(a)	投資控股	新加坡	100,000新元	100	100	100	100	-	-
Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd. ^{(a),(p)}	物業投資及提供宿舍住宿服務	新加坡	2,000,000新元	-	-	51	51	49	49
CSL Student Living (Selegie) Pte. Ltd. ^{(a),(n)}	提供學生公寓及服務	新加坡	500,000新元	-	-	100	100	-	-
WLC Facilities Services Pte. Ltd. ^{(a),(l)}	提供宿舍相關設施及交通服務	新加坡	100,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Dormitories Sdn Bhd ^{(f),(l)}	投資控股	馬來西亞	1,000,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory Management Sdn Bhd ^{(f),(q)}	提供管理服務	馬來西亞	500,000令吉	-	-	100	100	-	-
WLC Services Sdn Bhd. (前稱WLC Management Services Sdn Bhd) ^{(f),(q)}	清潔及保養服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Tebrau) Sdn Bhd ^{(f),(q)}	物業投資及提供宿舍住宿服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Cemerlang) Sdn Bhd ^{(f),(q)}	並無業務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

21. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2019年及2018年12月31日擁有以下附屬公司：(續)

名稱	主要業務	業務/ 註冊成立 所在國家	已發行及 全數繳足資本	本公司 直接持有的 普通股比例		本集團 持有的 普通股比例		非控股 權益持有的普 通股比例	
				2019年 %	2018年 %	2019年 %	2018年 %	2019年 %	2018年 %
Centurion Overseas Ventures Ltd ^{(b),(r)}	投資控股及 提供管理服務	馬來西亞	33,600,000澳元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (JB Techpark) Sdn Bhd ^{(f),(q)}	物業投資及 提供宿舍住宿 服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Tampoi) Sdn Bhd ^{(f),(q)}	物業投資及 提供宿舍住宿 服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Pasir Gudang) Sdn Bhd ^{(f),(q)}	物業投資及 提供宿舍住宿 服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (PG II) Sdn Bhd ^{(f),(q)}	並無業務	馬來西亞	10令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Senai) Sdn Bhd ^{(f),(q)}	物業投資及 提供宿舍住宿 服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (SN II) Sdn Bhd ^{(f),(q)}	物業投資及 提供宿舍住宿 服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

21. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2019年及2018年12月31日擁有以下附屬公司：(續)

名稱	主要業務	業務/ 註冊成立 所在國家	已發行及 全數繳足資本	本公司 直接持有的 普通股比例		本集團 持有的 普通股比例		非控股 權益持有的普 通股比例	
				2019年 %	2018年 %	2019年 %	2018年 %	2019年 %	2018年 %
Westlite Dormitory (Penang Juru) Sdn Bhd ^{(f),(q)}	物業投資及 提供宿舍住宿 服務	馬來西亞	1,000,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Bukit Minyak) Sdn Bhd ^{(f),(q)}	物業投資及 提供宿舍住宿 服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
First Megalink Sdn Bhd ^{(f),(q)}	並無業務	馬來西亞	2令吉	-	-	100	100	-	-
Centurion Overseas Investments Pte. Ltd. ^(a)	投資控股	新加坡	11,000,000新元	100	100	100	100	-	-
Centurion Melbourne Student Village Trust ^{(d),(s)}	信託	澳大利亞	52,200,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Melbourne Apartment Trust ^{(d),(s)}	信託	澳大利亞	6,400,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Australia Investments Pty Ltd ^{(b),(r)}	澳大利亞兩個 信託的信託人	澳大利亞	10,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Student Services Pty Ltd ^{(d),(r)}	提供管理服務 及學生公寓服 務	澳大利亞	100,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Overseas Investments (II) Pte. Ltd. ^{(a),(r)}	投資控股	新加坡	100,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion SA Investments Pty Ltd ⁽ⁱ⁾	提供信託服務	澳大利亞	2澳元	-	-	100	100	-	-

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

21. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2019年及2018年12月31日擁有以下附屬公司：(續)

名稱	主要業務	業務/ 註冊成立 所在國家	已發行及 全數繳足資本	本公司 直接持有的 普通股比例		本集團 持有的 普通股比例		非控股 權益持有的普 通股比例	
				2019年 %	2018年 %	2019年 %	2018年 %	2019年 %	2018年 %
Centurion Investments (JS A) Ltd ^{(b),(t)}	投資控股	澤西	19,500,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Adelaide Student Village Trust ^{(d),(u)}	信託	澳大利亞	22,550,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Student Services (UK) Ltd ^{(g),(r)}	提供管理服務 及學生公寓服 務	英國	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS) Ltd ^{(b),(r)}	物業投資及 提供學生公寓	澤西	700,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS I) Ltd ^{(b),(r)}	物業投資及 提供學生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS II) Ltd ^{(b),(r)}	物業投資及 提供學生公寓	澤西	200,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS III) Ltd ^{(b),(r)}	物業投資及 提供學生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS IV) Ltd ^{(b),(r)}	物業投資及 提供學生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS V) Ltd ^{(b),(r)}	物業投資及 提供學生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

21. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2019年及2018年12月31日擁有以下附屬公司：(續)

名稱	主要業務	業務/ 註冊成立 所在國家	已發行及 全數繳足資本	本公司 直接持有的 普通股比例		本集團 持有的 普通股比例		非控股 權益持有的普 通股比例	
				2019年 %	2018年 %	2019年 %	2018年 %	2019年 %	2018年 %
Centurion Investments (JS VI) Ltd ^{(b),(r)}	物業投資及提供學生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS VII) Ltd ^{(b),(r)}	物業投資及提供學生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Accommodation Management Pte. Ltd. ^(a)	商業及管理諮詢服務及投資控股	新加坡	1新元	100	100	100	100	-	-
Centurion Student Investment Management Pte. Ltd. ^{(a),(v)}	基金管理活動	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Student Accommodation Trustee Pte. Ltd. ^{(a),(v)}	提供信託服務	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Student ACM Trustee (I) Pte. Ltd. ^{(a),(v)}	提供信託服務	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-
Dwell Student Living Korea Ltd ^{(b),(v)}	提供管理服務及資產管理服務	韓國	10,000,000韓元	-	-	100	100	-	-
Dwell US Student Living LLC ^{(b),(v)}	提供管理服務及學生公寓服務	美國	1,000美元	-	-	100	60	-	40
Dwell Adelaide Student Living Pty Ltd ^{(d),(v)}	提供管理服務及學生公寓服務	澳大利亞	1,000澳元	-	-	100	100	-	-

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

21. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2019年及2018年12月31日擁有以下附屬公司：(續)

名稱	主要業務	業務/ 註冊成立 所在國家	已發行及 全數繳足資本	本公司 直接持有的 普通股比例		本集團 持有的 普通股比例		非控股 權益持有的普 通股比例	
				2019年 %	2018年 %	2019年 %	2018年 %	2019年 %	2018年 %
CSL Student Living Benikea KP Ltd ^{(b),(r)}	提供旅遊服務 及學生公寓服 務	韓國	10,000,000韓元	-	-	55	55	45	45
Centurion Overseas Venture (HK) Limited ^{(b),(p)}	並無業務	香港	10,000港元	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (BV) Ltd ^{(b),(r)}	物業投資及 提供學生公寓	英屬處女群島	10,000英鎊	-	-	100	-	-	-
Westlite Dormitory (V Six) Pte. Ltd. ^{(b),(p)}	並無業務	新加坡	1,000新元	-	-	100	-	-	-

(a) 由新加坡PricewaterhouseCoopers LLP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) 由馬來西亞PricewaterhouseCoopers審核

(g) 由英國PricewaterhouseCoopers LLP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 Overseas Investments (JS A) Ltd持有

(v) 透過Centurion Accommodation Management Pte Ltd持有

(w) 根據新加坡證券交易所有限公司上市規則第716條，本公司審核委員會及董事會確認，彼等信納為其附屬公司、合營企業及聯營公司委任不同核數師將不會損害本集團審核準則及效用。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

21. 於附屬公司投資(續)

(c) 本集團於附屬公司的所有權權益變動

於本財政年度，本公司之間接全資附屬公司Centurion Dormitories Sdn Bhd已額外認購其全資附屬公司WLC Services Sdn. Bhd. (前稱WLC Management Services Sdn. Bhd.)股本中99,800股普通股，總現金代價為99,800令吉。認購完成後，WLC Services Sdn. Bhd.之已發行及繳足股本增加至100,000令吉。

本公司之直接全資附屬公司Centurion Dormitories Holdings Pte. Ltd.已額外認購其全資附屬公司Westlite Juniper (Mandai) Pte. Ltd. (前稱Westlite Dormitory (V Three) Pte. Ltd.)股本中770,000股普通股，總現金代價為770,000新元。認購完成後，Westlite Juniper (Mandai) Pte. Ltd.之已發行及繳足股本增加至800,000新元。

本公司之直接擁有附屬公司Centurion Dormitories Pte. Ltd.已額外收購其全資附屬公司Westlite Dormitory Management Pte. Ltd.之500,000股股份，代價為500,000新元。收購完成後，Westlite Dormitory Management Pte Ltd之已發行及繳足股本增加至4,000,000新元。

本公司之直接擁有附屬公司Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.已通過將已授予其附屬公司的貸款資本化的方式，額外收購其全資附屬公司Centurion Overseas Ventures Ltd之6,000,000股股份，代價為6,000,000澳元。

(d) 註冊成立附屬公司

於2019年8月15日，本集團通過其全資附屬公司Centurion Overseas Investments Pte. Ltd. (已發行股本為10,000英鎊)，於英屬處女群島成立一間全資附屬公司Centurion Investments (BV) Ltd。

於2019年11月14日，本集團通過其全資附屬公司Westlite Dormitory (V Six) Pte. Ltd. (已發行股本為1,000新元)，於新加坡註冊成立一間全資附屬公司Centurion Dormitory Venture Pte. Ltd.。

(e) 註銷附屬公司

兩間間接全資附屬公司Summit Printing (Australia) Pty Ltd及Clean2Go Laundry Pte. Ltd.於當前財政年度自願註銷。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

21. 於附屬公司投資(續)

(f) 非控股權益的賬面值

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd.	22,192	17,882
Dwell US Student Living LLC	-	(179)
CSL Student Living Benikea KP Ltd	(518)	(67)
	21,674	17,636

於2018年11月5日，本集團收購CSL Student Living Benikea KP Ltd的55%已發行股份，購買代價為6,761新元。於收購日，CSL Student Living Benikea KP Ltd非控股權益之賬面值為5,532新元。

於2019年3月11日，本集團通過一間全資附屬公司Centurion Accommodation Management Pte Ltd，收購Dwell US Student Living LLC已發行股份的剩餘40%，購買代價為1.35新元。本集團現持有Dwell US Student Living LLC全部的權益股本。於收購日，非控股權益之賬面值為202,000新元。本集團已終止確認202,000新元的非控股權益，母公司擁有人應佔權益減少202,000新元。Dwell US Student Living LLC的所有權權益變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	2019年 千新元
所收購非控股權益的賬面值	(202)
已向非控股權益支付的代價	-
母公司權益減少	(202)

具有重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要

以下載列對本集團而言屬重要並持有非控股權益的附屬公司的財務資料概要。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	
	2019年 千新元	2018年 千新元
流動		
資產	10,402	13,470
負債	(21,582)	(20,794)
流動負債總淨額	(11,180)	(7,324)
非流動		
資產	224,960	200,779
負債	(168,486)	(156,961)
非流動資產總淨額	56,474	43,818
資產淨額	45,294	36,494

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

21. 於附屬公司投資(續)

(f) 非控股權益的賬面值(續)

全面收益表概要

	Centurion-Lian Beng (Papan) Pte Ltd 截至12月31日止年度	
	2019年 千新元	2018年 千新元
收益	27,248	27,060
除所得稅前溢利	10,958	12,515
所得稅開支	(2,159)	(2,252)
除稅後溢利及全面收益總額	8,799	10,263
分配予非控股權益的全面收益總額	4,312	5,029

於本財政年度及過往財政年度，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	
	2019年 千新元	2018年 千新元
運營活動所得現金淨額	15,474	13,477
投資活動所得／(所用)現金淨額	16	(25)
融資活動所用現金淨額	(18,277)	(13,518)

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

22. 投資物業

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
財政年初	1,097,191	952,345
採納國際財務報告準則第16號(附註2.3)	40,857	–
匯兌差額	4,568	(21,243)
添置投資物業	66,771	116,503
建設成本超額撥備	–	(30)
於損益確認的公平值收益淨額	66,492	47,836
轉撥自持作出售資產(附註17)	–	1,780
財政年末	1,275,879	1,097,191

投資物業根據運營租賃出租予非關聯方(附註37(c))。

添置包括購買一項投資物業26,974,000新元(2018年:35,012,000新元)及資本化開支10,788,000新元(2018年:81,491,000新元)。

某些投資物業及持作出售資產作為抵押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(附註17)的賬面值約為1,200,451,000新元(2018年:1,094,800,000新元)。

投資物業的公平值對賬

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
投資物業的公平值(按淨額基準)	1,210,167	1,097,191
加:		
租賃負債的賬面值	65,712	–
投資物業的賬面值	1,275,879	1,097,191

由於從2019年1月1日起採納國際財務報告準則第16號，於2018年12月31日，投資物業的公平值並未就租賃負債的賬面價值作出調整。

下列款項於損益確認：

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
租金收入(附註4)	124,940	108,367
下列各項產生的直接運營開支：		
— 產生租金收入的投資物業	(42,003)	(34,659)
— 不會產生租金收入的投資物業	–	(138)

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

22. 投資物業(續)

於資產負債表日，本集團投資物業之詳情載列如下：

位置	說明	當前用於	期限	未屆滿租賃期
14 to 28 Toh Guan Road East, Singapore	8棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	38年
2 Woodlands Sector 2, Singapore	兩棟13層高工人宿舍	商業宿舍	租賃	24年
5, 5C & 5D Jalan Papan, Singapore	2棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	18年
23 Mandai Estate, Singapore	租賃2棟6層高工人宿舍	商業宿舍	租賃	9.5年
1A Short Street, Singapore	租賃10層高學生公寓	學生公寓	租賃	3.5年
PLO 46, No.38, Jalan Teknologi 5, Taman Teknologi Johor, 81400 Senai, Johor, Malaysia	5棟工人宿舍及1棟便利設施	商業宿舍	租賃	92年
PLO 250, Jalan Firma 2, Kawasan Perindustrian Tebrau IV, 81100 Johor Bahru, Malaysia	2棟工人宿舍及1棟便利設施	商業宿舍	租賃	41年
Block Nos.72,73, 74,75 &78, Off Jalan Tembusu, Taman Air Biru, 81700 Pasir Gudang, Johor, Malaysia	5棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	66年
Lot 2051, No.6, Jalan Bayu, Taman Perindustrian Tampoi Jaya, 81200 Johor Bahru, Malaysia	3棟工人宿舍	商業宿舍	自由保有	-
Lot No.6212, Jalan Perindustrian 2, Kawasan Perindustrian Senai II, 81400 Senai, Johor, Malaysia	2棟工人宿舍	商業宿舍	自由保有	-
Lot No.6214, Jalan Perindustrian 2, Kawasan Perindustrian Senai II, 81400 Senai, Johor, Malaysia	5棟工人宿舍	商業宿舍	自由保有	-
No.38 Jalan Perniagaan Seri Tambun, Taman Westlite Dormitory Bukit Tambun, 14100 Simpang Ampat, Penang, Malaysia	3棟工人宿舍	商業宿舍	自由保有	-
上海市松江區小昆山鎮港業路558號棟號4,5工業，中國	工業廠房大樓	廠房租賃	租賃	34.5年
RMIT Village Student Accommodation Melbourne, 5-17 Flemington Road, North Melbourne VIC 3051 Australia	宿舍，附帶456張床位	學生公寓	自由保有	-

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

22. 投資物業(續)

於資產負債表日，本集團投資物業之詳情載列如下：(續)

位置	說明	當前用於	期限	未屆滿租賃期
RMIT Village Car Park Site Melbourne, 5-17 Flemington Road, North Melbourne VIC 3051 Australia	商業停車場	商業停車場	自由保有	-
Manchester Student Village, Lower Chatham Street, Manchester, M1 5SX, United Kingdom	2棟9層高宿舍及一棟7層高宿舍	學生公寓	自由保有	-
MSV South, 357A Great Western Street, Manchester, M14 4AH, United Kingdom	7棟(每棟8個區)及4棟(每棟6或8個區)	學生公寓	自由保有	-
The Grafton, 60 Grafton Street, Manchester, M13 9NU, United Kingdom	1棟，包括55間宿舍，附帶145張床位	學生公寓	自由保有	-
Cathedral Campus, 1 Dean Patey Court, Cathedral Gate, Off Upper Duke Street, Liverpool, L1 7BT, 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	學生公寓	租賃	238年
Garth Heads, Melbourne Street, Newcastle-Upon-Tyne, NE1 2JE, United Kingdom	4棟，包括34間宿舍，附帶181張床位	學生公寓	租賃	101年
Hotwells House, 192-216 Hotwell Road, Bristol, BS8 4UR, United Kingdom	4棟，包括40間宿舍，附帶157張床位	學生公寓	租賃	115年
Weston Court, 45-47 Cromwell Range, Fallowfield, Manchester, M14 6HH, United Kingdom	4棟，包括宿舍，附帶140張床位	學生公寓	租賃	115年
121 Princess Street, Manchester, M1 7AG, United Kingdom	1棟，包括126間宿舍，附帶127張床位	學生公寓	自由保有	-
Archer House, 14-22 Castle Gate, Nottingham, NG1 7AW, United Kingdom	分佈於14個集體公寓及93間一室公寓，附帶177張床位	學生公寓	自由保有	-
Castle Gate Haus, 32-44 (even), Castle Gate, Nottingham, NG1 7AT, United Kingdom	分佈於4個連棟大樓內租賃的81個集體公寓及69間一室公寓，附帶133張床位	學生公寓	租賃	5年
44-46 Anderson Street, Port Healand WA 6721 Australia	土地	工業	自由保有	-
Jl. Wareng Kalijambe, Lambang Sari Village, Subdistrict of Tambun Selatan, Bekasi, West Java, Indonesia	土地	住宅	租賃	24年
12-18 Synagogue Place Adelaide, South Australia	宿舍，附帶260間臥室，280張床位	學生公寓	租賃	-

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

22. 投資物業(續)

公平值層級 — 經常性公平值計量

採用下列數據的公平值計量

描述	相同資產 活躍市場報價 (第1級) 千新元	其他重大 可觀察輸入數據 (第2級) 千新元	重大不可 觀察輸入數據 (第3級) 千新元
於2019年12月31日			
投資物業：			
— 土地及工業物業	-	-	6,742
— 商業宿舍	-	-	767,619
— 學生公寓	-	-	501,518
— 持作出售資產(附註17)	-	-	4,138
於2018年12月31日			
投資物業：			
— 土地及工業物業	-	-	6,734
— 商業宿舍	-	-	641,648
— 學生公寓	-	-	448,809
— 持作出售資產(附註17)	-	-	4,301

第3級公平值計量變動對賬

	土地、工業物業及 商業宿舍 千新元	學生公寓 千新元	持作出售資產 (附註17) 千新元
於2019年12月31日			
財政年初	648,382	448,809	4,301
採納國際財務報告準則第16號	27,456	13,401	-
匯兌差額	(1,036)	5,604	63
於損益確認的公平值收益/(虧損)	66,445	47	(226)
投資物業添置	33,114	33,657	-
財政年末	774,361	501,518	4,138
於2018年12月31日			
財政年初	646,549	305,796	5,472
匯兌差額	(600)	(20,643)	(108)
於損益確認的公平值(虧損)/收益	(12,171)	60,007	717
投資物業添置及其後開支	12,854	103,649	-
建設成本超額撥備	(30)	-	-
轉撥自持作出售資產	1,780	-	(1,780)
財政年末	648,382	448,809	4,301

本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。截至2019年及2018年12月31日止財政年度，概無金額轉至或轉自公平值層級。

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

22. 投資物業(續)

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17)公平值的估值技術及主要輸入數據：

國家	說明	於2019年 12月31日之 公平值 (千新元)	估值技術	不可觀察 輸入數 ^(a)	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
新加坡	商業宿舍	615,000 (2018年： 549,000)	收入資本化 法	每間房每月租 金	2,400新元至 8,800新元 (2018年：2,100新 元至8,640新元)	每間房每月租金越 高，估值越高
				資本化率	6.8%至7.2% (2018年：6.8%至 7.4%)	資本化率越高， 估值越低
				竣工尚需成本	17,100,000新元 (2018年：不適用)	竣工尚需成本越高， 估值越低
印度尼西亞	土地	1,112 (2018年： 1,055)	銷售比較法	每平方米市值	153新元 (2018年：147新元)	每平方米市值越高， 估值越高
中國	工業物業	4,821 (2018年： 4,910)	收入資本化 法	每間房每月租 金	7新元至9新元 (2018年：7新元至 8新元)	每平方米租金越高， 估值越高
				資本化率	5.5% (2018年：6.0%至 6.3%)	資本化率越高， 估值越低
				銷售比較法	每平方米市值	465新元至488新元 (2018年：465新元 至488新元)
馬來西亞	商業宿舍	97,756 (2018年： 92,648)	收入資本化 法	每間房每月租 金	533新元至886新元 (2018年：535新元 至880新元)	每間房每月租金越 高，估值越高
	持作出售資產 (附註17)	1,482 (2018年： 1,484)		資本化率	9.5%至10.3% (2018年：9.5%至 10%)	資本化率越高， 估值越低
			成本法	每平方米市值	不適用 (2018年：500新元 至550新元)	每平方米市值越高， 估值越高
			銷售比較法	每平方米市值	170新元至175新元 (2018年：170新元 至175新元)	每平方米市值越高， 估值越高

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

22. 投資物業(續)

第3級公平值計量所用估值技術及輸入數據(續)

國家	說明	於2019年 12月31日之 公平值 (千新元)	估值技術	不可觀察 輸入數 ^(a)	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
英國	學生公寓	332,091 (2018年： 295,658)	收入資本化 法	每間房每週租 金	148新元至400新元 (2018年：160新元 至470新元)	每間房每週租金越 高，估值越高
	持作出售資產 (附註17)	2,656 (2018年： 2,817)		資本化率	5.5%至6.8% (2018年：5.5%至 8.5%)	資本化率越高， 估值越低
澳大利亞	土地	809 (2018年：769)	銷售比較法	每平方米市值	175新元至190新元 (2018年：180新元 至190新元)	每平方米市值越高， 估值越高
澳大利亞	學生公寓	158,578 (2018年： 153,151)	貼現現金流 量法	貼現率	9.0%至9.4% (2018年：9.0%至 9.4%)	貼現率越高， 估值越低
			收入資本化 法	每間房每週租 金	294新元至502新元 (2018年：300新元 至500新元)	每間房每週租金越 高，估值越高
			資本化率	6.2%至6.3% (2018年：7.0%)	資本化率越高， 估值越低	
			銷售比較法	每平方米市值	5,067新元至31,570 新元 (2018年：5,242新 元至33,618新元)	每平方米市值越高， 估值越高

(a) 並無與不可觀察輸入數據之間存在重大內部關係。

本集團的估值程序

本集團委聘外部獨立及合資格估值師根據物業的最高最佳利用釐定本集團投資物業於各財政年末的公平值。於2019年12月31日，物業公平值乃由Suntec Real Estate Consultants Pte Ltd, KJPP Billy Anthony Lie & Rekan, Shanghai Cairui Real Estate Land Appraisal Co., Ltd, Henry Butcher Malaysia (Penang) Sdn Bhd, Savills Valuations Pty Ltd, LMW (WA) Pty Ltd, CBRE Valuations Pty Limited, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited, Knight Frank Malaysia Sdn Bhd及Knight Frank Pte Ltd釐定。

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

22. 投資物業(續)

本集團的估值程序(續)

於各財政年度，本集團的投資及融資部門連同本集團行政總裁：

- 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運營開支及房產稅等開支及經作出空置撥備後得出。

收入資本化法涉及按適當資本化率將收益淨額資本化以得出公平值。收益淨額乃自總租金及其他收入減運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。其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本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。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

23. 物業、廠房及設備

	自由保有 土地及樓宇 千新元	租賃辦公空間及 租賃裝修 千新元	廠房、 機械及設備 千新元	翻新、傢私及 固定裝置 千新元	汽車 千新元	辦公室設備及 電腦 千新元	在建工程 資本 千新元	總計 千新元
本集團								
2019年								
成本								
財政年初	682	1,530	3,473	10,575	447	1,437	130	18,274
匯兌差額	(1)	-	1	(22)	2	(1)	-	(21)
添置	-	1,482	824	2,447	-	179	243	5,175
出售	-	-	(145)	(1,740)	(19)	(6)	-	(1,910)
重新分類	-	-	6	-	-	87	(93)	-
財政年末	681	3,012	4,159	11,260	430	1,696	280	21,518
累計折舊								
財政年初	12	650	1,003	5,926	218	815	-	8,624
匯兌差額	-	-	3	(3)	1	(1)	-	-
出售	-	-	(109)	(1,598)	(19)	(5)	-	(1,731)
折舊費用(附註5)	5	261	602	1,868	57	320	-	3,113
財政年末	17	911	1,499	6,193	257	1,129	-	10,006
累計減值								
財政年初	-	-	1,322	-	53	-	-	1,375
出售	-	-	(12)	-	-	-	-	(12)
財政年末	-	-	1,310	-	53	-	-	1,363
賬面淨值								
財政年末	664	2,101	1,350	5,067	120	567	280	10,149

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

23. 物業、廠房及設備(續)

	自由保有 土地及樓宇 千新元	租賃裝修 千新元	廠房、 機械及設備 千新元	翻新、傢私及 固定裝置 千新元	汽車 千新元	辦公室設備及 電腦 千新元	在建工程 資本 千新元	總計 千新元
本集團								
2018年								
成本								
財政年初	683	1,525	3,556	8,922	512	1,144	13	16,355
匯兌差額	(1)	-	(24)	(145)	(3)	(12)	-	(185)
添置	-	5	290	1,783	-	321	153	2,552
出售	-	-	(243)	(126)	(62)	(17)	-	(448)
重新分類	-	-	(106)	141	-	1	(36)	-
財政年末	682	1,530	3,473	10,575	447	1,437	130	18,274
累計折舊								
財政年初	8	451	733	4,160	172	497	-	6,021
匯兌差額	-	-	(12)	(94)	(3)	(5)	-	(114)
出售	-	-	(203)	(109)	(42)	(15)	-	(369)
折舊費用(附註5)	4	199	588	1,866	91	338	-	3,086
重新分類	-	-	(103)	103	-	-	-	-
財政年末	12	650	1,003	5,926	218	815	-	8,624
累計減值								
財政年初及年末	-	-	1,322	-	53	-	-	1,375
賬面淨值								
財政年末	670	880	1,148	4,649	176	622	130	8,275

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

23. 物業、廠房及設備(續)

	租賃 辦公空間 千新元	廠房、機械及 設備 千新元	翻新、傢私及 固定裝置 千新元	汽車 千新元	辦公室設備及 電腦 千新元	總計 千新元
本公司						
2019年						
成本						
財政年初	-	6	1,426	171	978	2,581
添置	1,477	-	52	-	25	1,554
出售	(374)	-	-	-	-	(374)
財政年末	1,103	6	1,478	171	1,003	3,761
累計折舊						
財政年初	-	6	993	59	778	1,836
折舊費用	61	-	114	34	85	294
財政年末	61	6	1,107	93	863	2,130
賬面淨值						
財政年末	1,042	-	371	78	140	1,631
本公司						
2018年						
成本						
財政年初	-	6	1,389	541	858	2,794
添置	-	-	37	-	120	157
出售	-	-	-	(370)	-	(370)
財政年末	-	6	1,426	171	978	2,581
累計折舊						
財政年初	-	6	885	368	698	1,957
折舊費用	-	-	108	47	80	235
出售	-	-	-	(356)	-	(356)
財政年末	-	6	993	59	778	1,836
賬面淨值						
財政年末	-	-	433	112	200	745

(a) 根據租賃安排所收購的使用權資產與同類別的自有資產一併呈列。有關租賃資產的詳情披露於附註24(a)。

(b) 本集團於2019年12月31日的自由保有土地及樓宇包括：

位置

Malaysia
No. 17, Jalan Ekoperniagaan 1/23
Taman Ekoperniagaan
81100 Johor Bahru, Johor

物業用途

辦公室

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

24. 租賃 — 本集團為承租人

本集團租賃活動的性質 — 本集團為承租人

物業

本集團租賃辦公空間，用於後勤辦公業務，租期為3年。

租賃土地及樓宇

本集團定期支付租賃土地及樓宇的租賃款項。該等租賃中有升級條款及延期權。該等租賃土地及樓宇的使用權歸類為投資物業(附註22)。

該等租賃安排並無外部強加的契約。

(a) 賬面值

分類為物業、廠房及設備的使用權資產：

	2019年 12月31日 千新元	2019年 1月1日 千新元
租賃辦公空間	1,416	-

分類為投資物業的使用權資產

與投資物業(附註22)項下所列租賃土地及樓宇有關的使用權資產以公平值列賬，於資產負債表日的賬面值為65,712,000新元。

(b) 年內折舊費用

	2019年 千新元
租賃辦公空間	61

(c) 利息開支

	2019年 千新元
租賃負債利息開支	1,609

(d) 未資本化為租賃負債的租賃開支

	2019年 千新元
租賃開支 — 短期租賃	2,108
租賃開支 — 低價值租賃	164
非視乎指數或利率而定的可變租賃付款	262
總額(附註5)	2,534

(e) 於2019年，所有租賃的現金流出總額為8,465,000新元。

(f) 於2019財政年度，添置使用權資產30,486,000新元，其中29,009,000新元與投資物業有關。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

24. 租賃 — 本集團為承租人(續)

(g) 未於租賃負債資本化的可變租賃付款

除固定付款以外，一塊租賃土地的租賃亦包含基於收入的0.5%的可變租賃付款。該等可變租賃付款於產生時確認為損益，截至2019年12月31日止財政年度為262,000新元(附註(d))。

(h) 租賃的延期權

本集團對若干學生公寓及工人宿舍的租賃擁有延期權。本集團的租賃負債乃經參考各自租賃年期的估值計量，包括與延期權相關的4,416,000新元的未貼現現金流出。

只有在能合理地確定租賃可延期的情況下，延期權才會計入租賃年期。於釐定租賃年期時，管理層考慮促使行使延期權或不行使終止權之經濟誘因的所有事實及情況。

就學生公寓及工人宿舍而言，以下因素被認為最相關：

- 於可行使延期權時，已進行的(或預期將進行的)租賃裝修預期是否具有可觀的剩餘價值；
- 考慮到適當備選方案的地理位置及可用性，本集團學生公寓及工人宿舍業務的相關資產的重要性；及
- 其他因素，包括(但不限於)本集團類似資產的歷史租賃期間、保障適當備選方案所需的成本以及業務中斷。

只有承租人控制範圍內的情況發生重大變動並影響原始評估時，才對上述合理確定行使延期權的評估進行修改。

於2019年12月31日，潛在的未來(未折現)現金流量上限約為18,500,000新元，尚未計入租賃負債中，因為無法合理確定租賃是否會延期。

25. 租賃 — 本集團為出租人

本集團租賃活動的性質 — 本集團為出租人

本集團已將其擁有的投資物業出租予第三方，按月收取租金。為降低信用風險，本集團在租賃期內獲得保證金。因資產所有權附帶的風險及回報尚未實質轉移，故該租賃被歸類為一項運營租賃。

投資物業租金收入披露於附註22。

本集團租賃活動的性質 — 本集團為中間出租人

轉租 — 分類為運營租賃

根據安排，本集團為中間出租人，將住宿空間轉租予第三方，按月收取租金。轉租期並不構成總租賃項下剩餘租賃條款的主要部分，因此，轉租分類為運營租賃。

財政年度內轉租所得收入為8,256,000新元(2018年：3,409,000新元)。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

25. 租賃 — 本集團為出租人(續)

本集團租賃活動的性質 — 本集團為中間出租人(續)

轉租 — 分類為運營租賃(續)

本集團作為出租人將於報告日期之後收到的運營租賃所得未貼現租賃付款載列如下：

	2019年 12月31日 千新元	2019年 1月1日 千新元
一年以下	72,636	73,769
一至兩年	7,461	15,534
兩至三年	733	1,105
三至四年	540	540
四至五年	540	540
五年以上	7,065	9,870
未貼現租賃付款總額	88,975	101,358

26. 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
付予下列各方的貿易應付款項：				
— 非關聯方	1,474	3,945	106	89
— 聯營公司	677	292	—	—
	2,151	4,237	106	89
付予下列各方的非貿易類應付款項：				
— 聯營公司	107	116	—	—
— 附屬公司	—	—	8,053	11,178
預付租金	7,957	7,513	—	—
遞延收入	369	44	—	—
已收按金	15,197	13,286	—	—
應計運營開支	10,496	11,049	3,126	3,602
應計應付建設成本	575	2,984	—	—
其他應付款項	3,644	2,672	370	497
貿易及其他應付款項總額	40,496	41,901	11,655	15,366

付予附屬公司及聯營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2018年及2019年12月31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：

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
3個月以下	1,644	3,562
3至6個月	90	51
6個月以上	417	624
	2,151	4,237

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

27. 其他負債

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
非即期		
長假撥備(附註(a))	45	47
復原成本撥備	50	48
遞延收益	36	-
應計租金開支	-	261
	131	356

(a) 財政年度內長假撥備變動如下：

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
財政年初	47	42
匯兌差額	(1)	(4)
未動用款項撥回	(6)	-
已作出撥備	5	9
財政年末	45	47

(b) 於資產負債表日，其他非流動負債的賬面值與其公平值相若。

28. 借款

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
即期				
銀行透支(附註12)	955	-	-	-
銀行借款(附註(a))	50,437	42,046	4,900	1,250
融資租賃負債(附註(c)及附註30)	-	9	-	-
聯營公司貸款(附註(d))	3,008	-	-	-
應付利息	1,380	939	1,380	939
	55,780	42,994	6,280	2,189
非即期				
銀行借款(附註(a))	577,211	560,985	47,850	48,750
非控股權益貸款(附註(e))	7,150	6,517	-	-
聯營公司貸款(附註(d))	39,320	43,189	-	-
附屬公司貸款(附註(e))	-	-	28,000	28,000
應付票據(附註(b))	60,000	85,000	60,000	85,000
減：交易成本	(422)	(288)	(422)	(288)
	59,578	84,712	59,578	84,712
	683,259	695,403	135,428	161,462
借款總額	739,039	738,397	141,708	163,651

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

28. 借款(續)

本集團借款於資產負債表日面臨的利率變動及合約重新定價日期如下：

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
— 1年以下	55,780	42,994	6,280	2,189
— 1至5年	448,636	426,881	107,428	133,462
— 5年以上	234,623	268,522	28,000	28,000
	739,039	738,397	141,708	163,651

於2019年及2018年12月31日，本集團及本公司的應付銀行借款如下：

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
1年內	51,392	42,046	4,900	1,250
1年至2年內	83,014	87,003	36,650	2,500
2年至5年內	274,639	228,182	11,200	46,250
5年以上	219,558	245,800	—	—
	628,603	603,031	52,750	50,000

於2019年及2018年12月31日，本集團及本公司的應付其他貸款如下：

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
1年內	4,388	948	1,380	939
1年至2年內	7,656	88,581	—	84,712
2年至5年內	83,327	23,115	59,578	—
5年以上	15,065	22,722	28,000	28,000
	110,436	135,366	88,958	113,651

(a) 銀行借款

銀行借款按其浮動利率計息。浮動利率借款123,982,000新元(2018年12月31日：無)的利率風險通過浮動利率轉換為固定利率的利率掉期進行管理(附註31)。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

借款總額包括本集團已抵押負債575,853,00新元(2018年：603,039,000新元)。該等借款乃由若干銀行存款(附註12)、投資物業(附註22)及持作出售資產(附註17)作抵押。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

28. 借款(續)

(b) 應付票據

於2018年3月29日，本公司更新並更名其於2013年9月6日制定並於2016年10月7日最後更新的價值500,000,000新元的多幣種中期票據(「多幣種中期票據」)計劃為價值750,000,000新元的多幣種債券發行計劃。

於2019年1月7日，本公司發出證券交換要約邀請(「邀請」)，建議003系列下將於2020年到期的85,000,000新元定息已發行在外票據(「現有票據」)的持有人交換任何部分或全部已發行在外票據。本公司將根據750,000,000新元多貨幣債務發行計劃(「計劃」)發行本金額與現有票據相等的2022年到期定息票據。

於2019年2月1日，本公司根據計劃發行了將於2022年到期的56,000,000新元定息票據(「004系列票據」)，當中包括根據邀請發行的48,750,000新元本金總額及7,250,000新元額外票據的本金總額。004系列票據的計息方式如下：

- (i) 自2019年2月1日(包括當日)起至2021年2月1日(不包括當日)：每年5.5%；及
- (ii) 若004系列票據未被贖回，則自2021年2月1日(包括當日)起的期間：每年8.0%每半年到期支付。

除非提早贖回或購回並註銷，否則004系列票據將於2022年2月1日到期。

於2019年3月7日，本公司根據計劃於004系列002期下發行將於2022年到期的4,000,000新元定息票據(「004系列002期票據」)。004系列002期票據與2019年2月1日發行的004系列票據合併並構成一個單獨系列，因此，004系列下的票據本金總額為60,000,000新元。

004系列票據的所得款項淨額(扣除發行開支後)將悉數用於贖回003系列票據。於2019年4月12日，本集團已全部贖回2020年到期的85,000,000新元003系列票據。

於2019年及2018年12月31日，本集團及本公司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) 融資租賃負債

於2018年12月31日，融資租賃負債乃以本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23)。本集團於2018年12月31日融資租賃負債的加權平均實際利率為每年2.72%。融資租賃負債的賬面值與其公平值相若。

由於採用國際財務報告準則第16號，融資租賃負債於2019年1月1日重新分類為租賃負債(附註29)。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

28. 借款(續)

(d) 聯營公司貸款

聯營公司貸款為無抵押但有固定償還期限。

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為無抵押且有固定還款期限。貸款的利息按浮動利率計算，除了非控制權益的部分貸款780,000新元(2018年：147,000新元)是根據固定利率計算的。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

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
應付票據	<u>60,075</u>	<u>83,411</u>	<u>60,075</u>	<u>83,411</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. 租賃負債

本集團租賃負債於資產負債表日面臨的利率變動及合約重定價日期如下：

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
— 1年以下	<u>6,738</u>	—	<u>478</u>	—
— 1至5年	<u>27,542</u>	—	<u>921</u>	—
— 5年以上	<u>32,630</u>	—	<u>—</u>	—
	<u>66,910</u>	—	<u>1,399</u>	—

30. 融資租賃負債

於下列日期應付最低租賃付款：

— 1年以下

減：未來財務開支

融資租賃負債的現值

本集團
2018年
千新元

10

(1)

9

融資租賃負債的現值分析如下：

1年以下(附註28)

9

由於採用國際財務報告準則第16號，融資租賃負債於2019年1月1日重新分類為租賃負債。有關租賃會計政策變更的進一步信息，請參閱附註2.3。

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

31. 衍生金融工具

	← 本集團 →			← 本公司 →		
	合約名義 金額 千新元	公平值 資產 千新元	公平值 負債 千新元	合約名義 金額 千新元	公平值 資產 千新元	公平值 負債 千新元
2019年12月31日						
持作對沖用途之衍生工具：						
現金流對沖						
— 利率掉期(非即期)	123,982	-	(1,638)	20,000	-	(276)

本集團於2019年對沖策略中使用的對沖工具

	賬面值		公平值變動以計算 無效對沖部份		確認於 收益表的無效 對沖部份 千新元	加權平均 執行利率	到期日
	合約名義 金額 千新元	資產/ (負債) 千新元	財務報表 項目	對沖工具 千新元			
本集團							
現金流對沖							
利率風險							
— 利率掉期	123,982	(1,638)	衍生金融 工具	(1,638)	1,638	—	1.82%
對沖浮動 利率借款							2021年 11月至 2024年 10月
本公司							
現金流對沖							
利率風險							
— 利率掉期	20,000	(276)	衍生金融 工具	(276)	276	—	1.94%
對沖浮動 利率借款							2021年 11月至 2022年 10月

* 所有對沖無效性及對沖成本均於「其他(虧損)/收益」內的損益予以確認。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

32. 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：

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
遞延所得稅負債	9,796	8,117	81	87

遞延所得稅賬目變動如下：

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
財政年初	8,117	4,095	87	47
匯兌差額	(87)	(343)	-	-
扣除自／(計入)損益(附註10(a))	1,766	4,365	(6)	40
財政年末	9,796	8,117	81	87

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。本集團於資產負債表日的未確認稅項虧損為8,043,000新元(2018年：7,079,000新元)，而資本撥備為1,222,000新元(2018年：407,000新元)，其可結轉並用於抵銷未來應課稅收益，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：

本集團

遞延所得稅負債

	加速稅項 折舊 千新元	公平值 收益淨額 千新元	總計 千新元
2019年			
財政年初	503	7,614	8,117
匯兌差額	16	(103)	(87)
扣除自損益	698	1,068	1,766
財政年末	1,217	8,579	9,796

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

32. 遞延所得稅(續)

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:(續)

本集團(續)

遞延所得稅負債(續)

	加速稅項 折舊 千新元	公平值 收益淨額 千新元	總計 千新元
2018年			
財政年初	656	3,560	4,216
匯兌差額	(3)	(337)	(340)
扣除自/(計入)損益	(150)	4,391	4,241
財政年末	503	7,614	8,117

遞延所得稅資產

	撥備 千新元
2018年	
財政年初	(121)
匯兌差額	(3)
扣除自損益	124
財政年末	-

本公司

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊 千新元
2019年	
財政年初	87
扣除自損益	(6)
財政年末	81
2018年	
財政年初	47
扣除自損益	40
財政年末	87

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

33. 股本及庫存股

	本集團及 本公司普通股 數目 已發行股本 千股	本集團 股本 千新元	本公司 股本 千新元
2019年 財政年初及年末	840,779	142,242	253,553
2018年 財政年初及年末	840,779	142,242	253,553

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，本公司完成收購Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte. Ltd. (當時稱為Centurion Dormitory (Westlite) Pte Ltd) (「交易」)。是項收購根據國際財務報告準則第3號業務合併列賬為反向收購。因此，本集團的股本金額有別於本公司。有關交易及會計處理的更多資料載於本公司截至2011年12月31日止財政年度的已發佈財務報表。

34. 其他儲備

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
(a) 組成				
公平值儲備	(150)	(707)	(150)	(557)
對沖儲備	(1,674)	-	(275)	-
匯兌儲備	(46,201)	(48,924)	-	-
資本儲備	16,893	17,095	-	-
	(31,132)	(32,536)	(425)	(557)
(b) 變動				
(i) 公平值儲備				
財政年初	(707)	(86)	(557)	64
透過其他全面收益按 公平值計量之金融資產之 公平值收益/(虧損) (附註16)	386	(633)	386	(633)
於出售時重新分類至損益 (附註7)	171	12	21	12
財政年末	(150)	(707)	(150)	(557)

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

34. 其他儲備(續)

(b) 變動(續)

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
(ii) 對沖儲備				
財政年初	-	-	-	-
公平值虧損	(1,782)	-	(307)	-
重新分類至損益				
— 財務開支(附註8)	144	-	32	-
所佔聯營公司之公平值虧損	(36)	-	-	-
財政年末	(1,674)	-	(275)	-
(iii) 匯兌儲備				
財政年初	(48,924)	(35,626)	-	-
換算外國附屬公司、 聯營公司及合營企業財務 報表的淨匯兌差額	2,723	(13,298)	-	-
財政年末	(46,201)	(48,924)	-	-
(iv) 資本儲備				
財政年初	17,095	17,095	-	-
於附屬公司之非控股權益贖回	(202)	-	-	-
財政年末	16,893	17,095	-	-

於2011年，本集團的綜合財務報表持續呈現Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte Ltd(「Westlite」)的會計賬目，該賬目包括截至2010年12月31日止年度作為「其他負債」列入Westlite賬目的一筆股東貸款。該股東貸款由Westlite的前股東轉移至Westlite新股東(勝捷企業有限公司)，即該貸款於本集團綜合財務報表中結算，並於本集團的「資本儲備」中確認。

其他儲備為不可分配。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

35. 留存溢利

(a) 本集團的留存溢利可予分配，惟已計入本集團的留存溢利中的聯營公司及合營企業的累計留存溢利71,274,000新元(2018年：78,657,000新元)除外。

(b) 本公司留存溢利變動如下：

	本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元
財政年初	17,942	20,152
淨溢利	27,297	18,809
已付股息(附註36)	(16,816)	(21,019)
財政年末	28,423	17,942

36. 股息

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
<i>已付普通股股息</i>				
當前財政年度已付每股1.0分的 中期獲豁免股息(2018年：1.0分)	8,408	8,408	8,408	8,408
過往財政年度已付每股1.0分的 末期獲豁免股息(2018年：1.0分)	8,408	8,408	8,408	8,408
<i>已付特殊股股息</i>				
過往財政年度已付每股零分的 特殊豁免股息(2018年：0.5分)	-	4,203	-	4,203
	16,816	21,019	16,816	21,019

於2020年4月27日的股東週年大會，總額為8,408,000新元每股1.0分的末期股息將獲建議。

該等財務報表並無反映上述股息，該股息將於截至2020年12月31日止財政年度計入股東權益為留存溢利撥備。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

37. 承諾

(a) 資本承諾

於資產負債表日已訂約但並無於財務報表確認的資本開支(不包括與於聯營公司投資(附註19)有關者)如下所示:

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
物業、廠房及設備	86	—
投資物業	8,613	4,966

(b) 運營租賃承諾 — 倘本集團為承租人

本集團根據不可撤銷運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2018年12月31日已訂約但並無確認為負債的不可撤銷運營租賃項下未來最低租賃應付款項如下:

	本集團 千新元	本公司 千新元
1年以下	6,752	455
1年至5年	27,966	—
5年以上	48,210	—
	82,928	455

如附註2.3所披露,本集團於2019年1月1日採用國際財務報告準則第16號。該等租賃付款於2019年12月31日於資產負債表中確認為投資物業及物業、廠房及設備以及租賃負債的使用權資產,惟短期和低價值租賃除外。

(c) 運營租賃收入承諾 — 倘本集團為出租人

運營租賃收入承諾主要有關本集團的投資物業。租賃租金收入期限經協定平均期限為12個月。

於2018年12月31日,於資產負債表日已訂約但並無確認為應收款項的不可撤銷運營租賃項下未來最低租賃應收款項如下:

	本集團 千新元	本公司 千新元
1年以下	73,769	115
1年至5年	17,719	—
5年以上	9,870	—
	101,358	115

於2019年1月1日,本集團已採用國際財務報告準則第16號且收取的運營租賃的未折現租賃付款將於2019年12月31日之後於附註25中披露。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

37. 承諾 (續)

(d) 企業擔保

本集團已就授予聯營公司及一間合營企業的融資向金融機構提供企業擔保76,965,000新元(2018年：80,524,000新元)。於2019年12月31日，聯營公司及一間合營企業提取的有擔保貸款為75,467,000新元(2018年：79,026,000新元)。

本公司已就授予附屬公司、聯營公司及一間合營企業的融資向金融機構提供企業擔保580,989,000新元(2018年：591,601,000新元)。於2019年12月31日，附屬公司、聯營公司及一間合營企業提取的有擔保貸款為573,430,000新元(2018年：577,805,000新元)。

於2019年12月31日，企業擔保的公平值不大。

除上文所披露的企業擔保外，本集團及本公司於當前及過往財政年末並無任何其他或然負債。

38. 財務風險管理

財務風險因素

本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。本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本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。管理層與本集團的運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

本集團於新加坡、馬來西亞、印度尼西亞、澳大利亞、英國、美國及韓國運營。

交易以新加坡元(「新元」)、美元(「美元」)、馬來西亞令吉(「令吉」)、澳元(「澳元」)、英鎊(「英鎊」)、港元(「港元」)及韓元(「韓元」)等外幣計值時，本集團旗下實體產生貨幣風險。此外，本集團因外國業務的資產淨值承受貨幣換算風險。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。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

38. 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

本集團基於提供予管理層的資料所得貨幣風險如下：

	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	港元 千新元	韓元 千新元	其他 千新元	總計 千新元
2019年									
金融資產									
現金及									
銀行結餘	28,133	717	1,966	5,927	9,906	15	847	1,077	48,588
透過其他全面 收益按公平 值計量之金 融資產	6,046	3,119	-	-	-	-	-	-	9,165
透過損益列賬 金融資產	-	49	-	-	107	-	-	-	156
貿易及其他應 收款項	2,990	1,046	2,321	720	968	-	15	-	8,060
其他金融資產	1,811	-	4,326	-	-	-	-	33	6,170
公司間結餘	470,531	4,411	53,855	41,072	58,292	22	74	2,286	630,543
	<u>509,511</u>	<u>9,342</u>	<u>62,468</u>	<u>47,719</u>	<u>69,273</u>	<u>37</u>	<u>936</u>	<u>3,396</u>	<u>702,682</u>
金融負債									
貿易及其他應 付款項	21,158	104	4,341	1,403	4,739	-	190	330	32,265
衍生金融工具	1,638	-	-	-	-	-	-	-	1,638
租賃負債	63,104	-	296	-	3,510	-	-	-	66,910
借款	524,966	-	25,638	63,157	125,230	-	48	-	739,039
公司間結餘	470,531	4,411	53,855	41,072	58,292	22	74	2,286	630,543
	<u>1,081,397</u>	<u>4,515</u>	<u>84,130</u>	<u>105,632</u>	<u>191,771</u>	<u>22</u>	<u>312</u>	<u>2,616</u>	<u>1,470,395</u>
金融(負債)/ 資產淨值	(571,886)	4,827	(21,662)	(57,913)	(122,498)	15	624	780	(767,713)
減：按各實體 功能貨幣計 值的金融資 產淨值	571,109	66	21,671	57,969	122,548	(3)	(624)	(780)	
貨幣風險	(777)	4,893	9	56	50	12	-	-	

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

38. 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

	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	港元 千新元	韓元 千新元	其他 千新元	總計 千新元
2018年									
金融資產									
現金及									
銀行結餘	48,723	1,453	2,966	2,585	5,018	328	1,598	231	62,902
透過其他全面 收益按公平 值計量之金 融資產	6,442	2,880	-	-	-	-	-	-	9,322
透過損益列賬 金融資產	-	53	-	-	330	-	-	-	383
貿易及其他應 收款項	3,772	22	2,333	4,993	800	-	52	-	11,972
其他金融資產	1,133	-	1,908	-	-	-	-	32	3,073
公司間結餘	466,702	3,231	79,601	50,060	106,733	19	1	1,629	707,976
	<u>526,772</u>	<u>7,639</u>	<u>86,808</u>	<u>57,638</u>	<u>112,881</u>	<u>347</u>	<u>1,651</u>	<u>1,892</u>	<u>795,628</u>
金融負債									
貿易及其他應									
付款項	23,294	612	3,194	1,459	3,668	-	1,431	781	34,439
借款	551,860	-	27,034	59,038	100,449	-	16	-	738,397
公司間結餘	466,702	3,231	79,601	50,060	106,733	19	1	1,629	707,976
	<u>1,041,856</u>	<u>3,843</u>	<u>109,829</u>	<u>110,557</u>	<u>210,850</u>	<u>19</u>	<u>1,448</u>	<u>2,410</u>	<u>1,480,812</u>
金融(負債)/ 資產淨值	(515,084)	3,796	(23,021)	(52,919)	(97,969)	328	203	(518)	(685,184)
減：按各實體 功能貨幣計 值的金融資 產淨值	514,731	452	23,019	52,984	98,268	(6)	(159)	459	
貨幣風險	(353)	4,248	(2)	65	299	322	44	(59)	

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

38. 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

本集團基於提供予管理層的資料所得貨幣風險如下：

	新元 千新元	美元 千新元	澳元 千新元	英鎊 千新元	港元 千新元	韓元 千新元	其他 千新元	總計 千新元
2019年								
金融資產								
現金及銀行結餘	14,784	69	13	21	13	-	3	14,903
透過其他全面收益按公 平值計量之金融資產	6,046	3,119	-	-	-	-	-	9,165
貿易及其他應收款項	21,320	127	-	1	14	-	-	21,462
提供予附屬公司的貸款	372,096	-	-	-	-	-	-	372,096
其他金融資產	197	-	-	-	-	-	-	197
	<u>414,443</u>	<u>3,315</u>	<u>13</u>	<u>22</u>	<u>27</u>	<u>-</u>	<u>3</u>	<u>417,823</u>
金融負債								
貿易及其他應付款項	11,655	-	-	-	-	-	-	11,655
衍生金融工具	276	-	-	-	-	-	-	276
租賃負債	1,399	-	-	-	-	-	-	1,399
借款	141,708	-	-	-	-	-	-	141,708
	<u>155,038</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>155,038</u>
金融資產淨值	259,405	3,315	13	22	27	-	3	262,785
減：按各實體功能貨幣 計值的金融資產淨值	(259,405)	-	-	-	-	-	-	-
貨幣風險	-	3,315	13	22	27	-	3	

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

38. 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

	新元 千新元	美元 千新元	澳元 千新元	英鎊 千新元	港元 千新元	韓元 千新元	其他 千新元	總計 千新元
2018年								
金融資產								
現金及銀行結餘	33,086	646	11	11	324	1	2	34,081
透過其他全面收益按公 平值計量之金融資產	6,443	2,879	-	-	-	-	-	9,322
貿易及其他應付款項	26,869	129	2,402	201	9	-	-	29,610
提供予附屬公司的貸款	358,853	-	-	-	-	-	-	358,853
其他金融資產	198	-	-	-	-	-	-	198
	<u>425,449</u>	<u>3,654</u>	<u>2,413</u>	<u>212</u>	<u>333</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>432,064</u>
金融負債								
貿易及其他應付款項	15,359	-	-	2	-	-	5	15,366
借款	163,651	-	-	-	-	-	-	163,651
	<u>179,010</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>179,017</u>
金融資產/(負債)淨值	246,439	3,654	2,413	210	333	1	(3)	
減：按各實體功能貨幣 計值的金融資產淨值	(246,439)	-	-	-	-	-	-	
貨幣風險	-	3,654	2,413	210	333	1	(3)	

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

38. 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

倘美元、澳元、英鎊、港元及韓元相對新元的變化量為3%(2018年:3%)，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) →			
	2019年		2018年	
	除稅後溢利 千新元	其他全面收益 千新元	除稅後溢利 千新元	其他全面收益 千新元
本集團				
美元兌新元				
— 升值	122	(16)	106	13
— 貶值	(122)	16	(106)	(13)
澳元兌新元				
— 升值	1	5,338	2	2,641
— 貶值	(1)	(5,338)	(2)	(2,641)
英鎊兌新元				
— 升值	1	6,577	7	5,857
— 貶值	(1)	(6,577)	(7)	(5,857)
港元兌新元				
— 升值	-	-	8	-
— 貶值	-	-	(8)	-
韓元兌新元				
— 升值	-	(3)	1	1
— 貶值	-	3	(1)	(1)
本公司				
美元兌新元				
— 升值	83	-	91	-
— 貶值	(83)	-	(91)	-
澳元兌新元				
— 升值	-	-	60	-
— 貶值	-	-	(60)	-
英鎊兌新元				
— 升值	1	-	5	-
— 貶值	(1)	-	(5)	-
港元兌新元				
— 升值	1	-	8	-
— 貶值	(1)	-	(8)	-

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

38. 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 價格風險

本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。

倘於新加坡上市的債務證券價格變動量為4%(2018年: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) →	
	2019年	2018年
	其他全面收益 千新元	其他全面收益 千新元
本集團／本公司 於新加坡上市		
— 增加	367	93
— 減少	(367)	(93)

(iii) 現金流量及公平值利率風險

現金流量利率風險是指金融工具的未來現金流量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。本集團的大部分收入不受市場利率變動的影響。

本集團及本公司面臨的現金流量利率風險主要來自非即期浮息借款。本集團使用浮動至固定利率掉期管理該等現金流量利率風險。

本集團以與對沖項目相同的重要條款(例如參考利率、重置日期、支付日期、到期日及名義金額)訂立利率掉期(如附註31所述)。本集團並未100%對沖其貸款，因此對沖項目確定為未償還借款的一部分。由於年內所有重要條款均匹配，因此經濟關係100%有效。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

38. 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 現金流量及公平值利率風險(續)

對沖有效性

對沖之成效測試於對沖關係成立時判定，並透過定期成效檢定以確定對沖項目和對工具之經濟關係仍然存在。

本集團簽訂對沖關係時，對沖工具之關鍵條款與對沖項目的條款完全一致，因此定性評估之有效性成立。倘情況變化影響對沖項目的條款以致重要條款不再與對沖工具的重要條款完全匹配，則本集團採用假設衍生方法評估有效性。由於利率掉期或借款的重要條款發生變化，導致對沖無效。

倘利率提高／降低0.3% (2018年：0.3%)，而所有其他變量(包括稅率)保持不變，則本集團的除稅後溢利將減少／增加1,378,000新元(2018年：1,625,000新元)。

倘利率提高／降低0.3% (2018年：0.3%)，而所有其他變量(包括稅率)保持不變，則本公司的除稅後溢利將減少／增加82,000新元(2018年：125,000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本集團造成財務虧損的風險。就貿易應收款項而言，本集團採納僅與信用記錄良好(如適用)的客戶交易的政策，以適當降低信貸風險。此外，本集團亦向宿舍客戶收取安全保證金及預付租金以管理信貸風險，因為這些資金可用於抵銷違約時的未償還貿易應付款項。就其他金融資產而言，本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本集團層面監管。本集團及本公司並無重大信貸風險集中的問題。本公司並無重大第三方債務人。於2019年，本集團五大債務人佔貿易應收款項的28% (2018年：34%)。

由於本集團及本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：

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
就附屬公司、聯營公司及 一間合營企業的貸款提供 予銀行的企業擔保	75,467	79,026	573,430	577,805

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

38. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

本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。本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之款項。

信貸虧損撥備變動如下：

	貿易應收款項	
	2019年 千新元	2018年 千新元
本集團		
財政年初	781	852
年內就以下項目於損益確認的虧損撥備：		
— 已收購／源生的資產	177	72
— 未動用款項撥回	—	(129)
— 貨幣換算	(1)	(14)
撇銷	(74)	—
財政年末	883	781

現金及現金等價物、應收聯營公司款項及其他應收款項均承受並不重大的信貸虧損。

(i) 貿易應收款項

本集團使用撥備矩陣計量自合約收益產生的貿易應收款項的全期預期信貸虧損撥備。

在計量預期信貸虧損時，貿易應收款項根據攤佔信貸風險特點及逾期天數分類。

在計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類客戶的歷史虧損率並進行調整，以反映影響客戶清償應收款項能力的當前和前瞻性宏觀經濟因素。

資產無法收回時，則會撇銷貿易應收款項。

於2019年12月31日及2018年12月31日，本集團於國際財務報告準則第9號下的貿易應收款項的信貸風險列示如下：

	總計	
	2019年 千新元	2018年 千新元
本集團		
銷售光盤存儲媒體		
預期虧損率	25%	21%
貿易應收款項	260	364
虧損撥備	66	77
投資物業租賃收益		
預期虧損率	21%	20%
貿易應收款項	3,932	3,502
虧損撥備	817	704

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

38. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款項(續)

與投資物業租金收益之貿易應收款項有關的虧損撥備與已完全撥備的817,000新元的特定個案有關。就剩餘貿易應收款項而言，信貸虧損撥備被視為並不重要，因為已預先取到客戶租金按金，信貸風險已降至最低。

(ii) 來自附屬公司的應收款項

	來自 附屬公司的 應收款項 千新元	提供予 附屬公司的 貸款 千新元	總計 千新元
本公司			
於2019年			
財政年初	1,636	11,949	13,585
年內就以下項目於損益確認的虧損撥備：			
— 已收購／源生的資產	78	—	78
— 未動用款項撥回	—	(64)	(64)
撇銷	(1,636)	(2,219)	(3,855)
財政年末	78	9,666	9,744
於2018年			
財政年初	1,636	12,031	13,667
年內就以下項目於損益確認的虧損撥備：			
— 已收購／源生的資產	—	367	367
— 未動用款項撥回	—	(449)	(449)
財政年末	1,636	11,949	13,585

現金和銀行存款、應收聯營公司款項及其他應收款項均屬不重要的信貸虧損。

本公司已就其附屬公司的借款向銀行作出財務擔保。該等擔保須遵守國際財務報告準則第9號的減值要求。本公司評估認為，其附屬公司近期擁有強大的財務能力以履行合約現金流量責任，因此，預期不會因此等擔保而產生重大信貸損失。

(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。於資產負債表日，本集團及本公司持有用於管理流動資金風險的資產包括附註12所述現金及短期存款。

管理層依據預期現金流，監控本集團及本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12)。此舉一般根據本集團設定的規例按本集團旗下運營公司層面執行。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量、考慮實現該等現金流量須達致的流動資產水平、監控流動比率及維護債務融資計劃。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

38. 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表分析本集團及本公司金融負債(包括衍生金融負債)基於合約未貼現現金流量的到期情況。

	1年以下 千新元	1至2年 千新元	2至5年 千新元	5年以上 千新元
本集團				
2019年				
貿易及其他應付款項	32,170	-	50	45
租賃負債	8,975	10,444	20,725	41,949
借款	76,475	112,486	395,010	247,306
財務擔保合約(附註38(b))	75,467	-	-	-
2018年				
貿易及其他應付款項	34,344	54	41	-
借款	68,608	198,044	295,231	290,241
財務擔保合約(附註38(b))	79,026	-	-	-

一年以下的財務擔保合約為75,467,000新元(2018年:79,026,000新元)。

	1年以下 千新元	1至2年 千新元	2至5年 千新元	5年以上 千新元
本公司				
2019年				
貿易及其他應付款項	11,655	-	-	-
租賃負債	520	975	-	-
借款	8,781	42,080	75,698	31,332
財務擔保合約(附註38(b))	573,430	-	-	-
2018年				
貿易及其他應付款項	15,366	-	-	-
借款	7,457	91,421	47,816	-
財務擔保合約(附註38(b))	577,805	-	-	-

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

38. 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表根據資產負債表日至合約到期日的剩餘期間按照相關到期組別而分析本集團及本公司的衍生金融工具(其合約到期日於現金流量時間而言屬必要)。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

	1年以下 千新元	1至2年 千新元	2至5年 千新元
本集團			
2019年12月31日			
清償淨額利率掉期合約			
— 現金流量對沖			
— 現金流出淨額	(362)	(344)	(635)
本公司			
2019年12月31日			
清償淨額利率掉期合約			
— 現金流量對沖			
— 現金流出淨額	(67)	(64)	(31)

本集團及本公司於2018年並無持有對沖性衍生工具。

(d) 資本風險

本集團管理其資本的目標是要確保本集團能夠持續運營，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。資產總值按本集團借款加資產淨值計算。

資產負債比率按如下方式計算：

	本集團		本公司	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
債務淨額	690,451	675,495	126,805	129,570
資本總額	1,352,904	1,263,348	423,259	434,589
淨資產負債比率	51%	54%	30%	30%

本集團及本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借款淨額佔綜合權益總額的比率。

本集團及本公司於截至2018年及2019年12月31日止財政年度符合外部施加的全部資本要求。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

38. 財務風險管理(續)

(e) 公平值計量

	第1級 千新元	第2級 千新元	第3級 千新元
本集團			
於2019年12月31日			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	9,165	-	-
按公平值計量且變動計入損益之金融資產	-	-	156
衍生金融工具 — 負債	-	1,638	-
於2018年12月31日			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	9,322	-	-
按公平值計量且變動計入損益之金融資產	-	-	383
本公司			
於2019年12月31日			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	9,165	-	-
衍生金融工具 — 負債	-	276	-
於2018年12月31日			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	9,322	-	-

於活躍市場買賣的金融工具(如買賣透過其他全面收益按公平值計量之金融資產證券)的公平值乃按資產負債表日的市場報價計算。本集團及本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1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。通過按本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量，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。

利率掉期合約的公平值根據可觀察收益率曲線，按估計未來現金流量的現值計算。該等工具被分類為第2級。

本集團分類為按公平值計量且變動計入損益之金融資產之非上市投資乃根據其分佔被投資公司之淨資產價值(「淨資產價值」)(其為重大不可觀察輸入數據)估計其公平值。淨資產價值乃經參考本集團被投資公司資產淨值根據最新可用財務資料釐定，並於適當情況下由外部、獨立及合資格估值師釐定的被投資公司持有的未償還投資物業估值作出調整。

本集團管理層審核用於釐定淨資產價值方法的適用性，亦估計用於釐定淨資產價值方法之輸入數據的適用性及可靠性。

按公平值計量且變動計入損益之金融資產歸類為公平層級第3級。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

38. 財務風險管理(續)

(f) 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財務報表附註16、18及31披露，惟下列除外：

	本集團 2019年 千新元	本公司 2019年 千新元
按攤銷成本列賬的金融資產	62,818	408,658
按攤銷成本列賬的金融負債	838,214	154,762
	本集團 2018年 千新元	本公司 2018年 千新元
按攤銷成本列賬的金融資產	77,947	422,742
按攤銷成本列賬的金融負債	772,836	179,017

39. 關聯方交易

除財務報表其他地方披露的資料外，本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

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
提供予直接控股公司的服務	89	139
提供予聯營公司的服務	2,200	2,159
出售予董事擁有權益的公司	-	7
自董事擁有權益的公司購買	6	17
自聯營公司購買	697	-
向聯營公司支付利息	1,416	1,325
向非控股權益支付利息	215	188

於2019年12月31日及2018年12月31日因出售及購買商品產生的未償還結餘載於附註13及26。

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

39. 關聯方交易(續)

(b) 主要管理層人員薪酬

主要管理層人員薪酬如下：

	本集團	
	2019年 千新元	2018年 千新元
工資及薪金	4,546	4,737
僱主對界定供款計劃的供款，包括中央公積金	143	156
	4,689	4,893

本公司董事薪金總額為1,561,000新元(2018年：1,256,000新元)，詳情載於上文。

40. 分部資料

管理層已根據高級管理層於制定戰略決策審核的報告確定運營分部。高級管理層由副主席、本集團的行政總裁、本集團財務總監、各業務／地區分部的營運總監組成。

高級管理層負責管理及監控三個業務分部的業務，即提供工人宿舍及服務(「工人宿舍」)、提供學生公寓及服務(「學生公寓」)及製造及銷售光盤及相關數據存儲產品(「其他」)。

各國學生公寓及工人宿舍業務分部的業績分別匯總為單一運營分部，乃由於其具有相似經濟特徵。

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

40. 分部資料(續)

就可呈報分部向高級管理層提供的分部資料如下所示：

	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
截至2019年12月31日止年度：				
收益：				
向外部客戶出售	86,114	45,800	1,439	133,353
與客戶合約收入有關的收益確認 時間				
— 某一時間點	3,514	1,566	1,177	6,257
— 隨時間經過	683	1,473	—	2,156
分部業績	52,230	19,042	296	71,568
財務開支	(18,557)	(10,201)	(1)	(28,759)
利息收入				1,137
投資物業及持作出售資產之 公平值收益／(虧損)	66,424	(180)	22	66,266
分佔聯營公司及合營企業 溢利／(虧損)	5,213	(4,372)	(52)	789
除稅前溢利				111,001
所得稅開支				(7,213)
純利				103,788
分部資產	796,522	528,172	6,081	1,330,775
短期銀行存款				24,611
透過其他全面收益按 公平值計量之金融資產				9,165
可收回稅項				679
於聯營公司投資	77,245	30,555	1,118	108,918
於一間合營企業投資	—	4,819	—	4,819
綜合資產總值				1,478,967
分部負債	82,792	26,220	163	109,175
借款	453,165	285,874	—	739,039
即期所得稅負債				7,092
遞延所得稅負債				9,796
綜合負債總額				865,102
其他分部項目：				
資本開支	5,682	35,778	—	41,460
折舊	2,040	1,038	35	3,113

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

40. 分部資料(續)

	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
截至2018年12月31日止年度：				
收益：				
向外部客戶出售	80,605	37,731	1,734	120,070
與客戶合約收入有關的收益確認 時間				
— 某一時間點	3,076	1,829	1,505	6,410
— 隨時間經過	682	1,436	—	2,118
分部業績	49,944	13,663	665	64,272
財務開支	(15,279)	(8,649)	(1)	(23,929)
利息收入				1,046
股息收入				73
投資物業及持作出售資產之 公平值(虧損)	(12,227)	60,925	(145)	48,553
分估聯營公司及合營企業 溢利/(虧損)	6,151	425	(5)	6,571
除稅前溢利				96,586
所得稅開支				(12,435)
純利				84,151
分部資產	668,193	471,938	6,697	1,146,828
短期銀行存款				44,287
透過其他全面收益按 公平值計量之金融資產				9,322
於聯營公司投資	77,662	37,847	1,190	116,699
於一間合營企業投資	—	4,604	—	4,604
綜合資產總值				1,321,740
分部負債	25,547	15,901	809	42,257
借款	469,210	269,179	8	738,397
即期所得稅負債				8,018
遞延所得稅負債				8,117
綜合負債總額				796,789
其他分部項目：				
資本開支	14,296	104,758	1	119,055
折舊	1,926	1,124	36	3,086

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

40. 分部資料(續)

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、存貨、應收款項、其他流動資產及運營現金，且不包括遞延稅資產、於聯營公司及一間合營企業投資、透過其他全面收益按公平值計量之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、廠房及設備及投資物業添置。

地區資料

本集團的三個業務分部於五個主要地理區域運營：

- 新加坡 — 本公司的總部及業務位於新加坡。於該區域的業務主要為提供工人宿舍、提供學生公寓、提供管理服務及製造及出售光盤；
- 澳大利亞 — 於該區域的業務主要為提供學生公寓及物業投資；
- 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公寓；
- 美國 — 於該區域的業務主要為提供學生公寓；
- 其他國家 — 業務主要為物業投資。

	收益	
	2019年 千新元	2018年 千新元
新加坡	80,524	75,659
澳大利亞	12,435	7,652
馬來西亞	10,172	9,895
英國	27,642	25,212
美國	1,379	1,423
其他國家	1,201	229
	133,353	120,070

	非流動資產	
	2019年 千新元	2018年 千新元
新加坡	761,300	633,063
澳大利亞	160,578	154,705
馬來西亞	100,183	94,862
英國	338,747	297,838
美國	29,279	36,698
其他國家	10,828	10,584
	1,400,915	1,227,750

財務 報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

40. 分部資料(續)

會計政策變動

(a) 於本年度採納附註2.3所述之新租賃準則對分部業績構成以下影響。

	採納國際 財務報告準則 第16號前 分部業績 千新元	加：國際會計 準則第17號 項下的租金 開支，本集團 作為承租人 千新元	減：國際財務 報告準則 第16號項下的 使用權資產 折舊費 千新元	採納國際財務 報告準則 第16號後 分部業績 千新元
工人宿舍	49,350	2,941	61	52,230
學生公寓	16,134	2,908	–	19,042
其他	296	–	–	296
	<u>65,780</u>	<u>5,849</u>	<u>61</u>	<u>71,568</u>

(b) 採納新租賃準則使使用權資產及租賃負債得到確認，增加了於2019年12月31日的分部資產及負債，詳情如下：

	分部資產 千新元	分部負債 千新元
工人宿舍	56,280	56,264
學生公寓	10,847	10,646
	<u>67,127</u>	<u>66,910</u>

(c) 資產負債表中使用權資產及租賃負債的確認，導致本年度綜合收益表中折舊及財務開支增加，而投資物業之公平值收益減少，詳情如下：

	折舊 千新元	投資物業之 公平值收益 千新元	財務開支 千新元
工人宿舍	61	(1,658)	1,204
學生公寓	–	(2,586)	405
	<u>61</u>	<u>(4,244)</u>	<u>1,609</u>

並無重列比較分部資料。因此，就上述項目披露之分部資料與上一年度披露之資料並非完全可資比較。

財務

報表附註

截至2019年12月31日止財政年度

41. 直接及最終控股公司

本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。

42. 資產負債表日後事項

於2020年1月14日，本集團已申請自願撤銷一間間接附屬公司(Centurion Overseas Venture (HK) Limited)的註冊。

43. 財務報表的授權

該等財務報表於2020年3月17日根據勝捷企業有限公司董事會的決議案獲授權發佈。

五年 概要

摘錄自本集團已刊發的截至2019年12月31日止最近5年的年報的業績、資產及負債及非控股權益概要載列如下：

業績

	2015年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元
收益	104,538	120,537	137,113	120,070	133,353
本公司權益持有人應佔來自 核心業務運營的淨溢利	35,810	38,586	44,331	34,271	38,232
來自核心業務營運的 每股盈利(新加坡分)	4.74	5.19	5.83	4.08	4.55

資產及負債

	2015年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元
非流動資產	993,552	1,015,900	1,075,676	1,227,750	1,400,915
流動資產	148,092	103,834	113,315	93,990	78,052
總資產	1,141,644	1,119,734	1,188,991	1,321,740	1,478,967
總負債	738,748	720,252	713,258	796,789	865,102
非控股權益	780	6,884	12,806	17,636	21,674
本公司權益持有人應佔總權益	402,116	392,598	462,927	507,315	592,191

持股量

於2020年3月6日

股份類別	:	普通股
已發行及繳足股本	:	202,441,222.11新元
已發行股份數目	:	840,778,624
投票權	:	每股一票投票權

庫存股及附屬公司持股

本公司並未持有任何庫存股份及任何附屬公司股份。

股權分佈

持有股權數量	股東人數	百分比	股份數目	百分比
1 – 99	117	2.37	5,579	0.00
100 – 1,000	767	15.54	329,309	0.04
1,001 – 10,000	2,413	48.88	11,927,006	1.42
10,001 – 1,000,000	1,618	32.77	87,219,011	10.37
1,000,001及以上	22	0.44	741,297,719	88.17
	4,937	100.00	840,778,624	100.00

二十大股東

序號	股東名稱	股份數目	百分比
1.	DB Nominees (Singapore) Pte Ltd	325,419,416	38.70
2.	UOB Kay Hian Pte Ltd	136,670,987	16.26
3.	香港中央結算(代理人)有限公司	133,481,839	15.88
4.	Citibank Nominees Singapore Pte Ltd	29,175,625	3.47
5.	CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd	27,739,730	3.30
6.	DBS Nominees Pte Ltd	18,953,829	2.25
7.	United Overseas Bank Nominees Pte Ltd	17,144,866	2.04
8.	Raffles Nominees (Pte) Limited	10,880,775	1.29
9.	Pamela Ling Yueh	7,293,600	0.87
10.	Maybank Kim Eng Securities Pte. Ltd.	5,716,818	0.68
11.	Lim & Tan Securities Pte Ltd	5,136,100	0.61
12.	OCBC Nominees Singapore Pte Ltd	4,556,698	0.54
13.	OCBC Securities Private Ltd	3,970,126	0.47
14.	Phillip Securities Pte Ltd	2,479,461	0.30
15.	Lee Joh Ern	2,295,625	0.27
16.	Ho Han Khoo	2,010,000	0.24
17.	DBS Vickers Securities (S) Pte Ltd	2,004,724	0.24
18.	Yuan Xiaomin	1,654,300	0.20
19.	Heng Siew Eng	1,373,700	0.16
20.	Jack Investment Pte Ltd	1,173,000	0.14
	總計	739,131,219	87.91

持股量

於2020年3月6日

主要股東

(如主要股東登記冊所登記者)

	直接權益		視同權益		總權益	
	股份數目	百分比 ⁽¹⁾	股份數目	百分比 ⁽¹⁾	股份數目	百分比 ⁽¹⁾
Centurion Properties Pte Ltd ⁽²⁾	425,756,126	50.64	–	–	425,756,126	50.64
Centurion Global Ltd ⁽³⁾	–	–	425,756,126	50.64	425,756,126	50.64
羅敬惠 ⁽⁴⁾	33,536,950	3.99	425,956,126	50.66	459,493,076	54.65
韓成元 ⁽⁵⁾	25,027,300	2.98	433,703,626	51.58	458,730,926	54.56
趙炳光 ⁽⁶⁾	63,723,330	7.58	–	–	63,723,330	7.58

附註：

(1) 按於2020年3月6日已發行的**840,778,624**股普通股(不包括庫存股)。

(2) 於Centurion Properties Pte Ltd(「**Centurion Properties**」)持有的425,756,126股股份中，310,000,000股股份以DB Nominees (Singapore) Pte Ltd的名義登記，115,000,000股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記以及756,126股股份以其自身名義登記。

(3) Centurion Properties為Centurion Global Ltd(「**Centurion Global**」)之全資附屬公司。因此，Centurion Global被視為於Centurion Properties持有的425,756,126股股份中擁有權益。

(4) 羅敬惠先生(「**羅先生**」)擁有Centurion Global 50%的股權。因此，羅先生被視為於Centurion Properties (Centurion Global的全資附屬公司)持有的425,756,126股股份中擁有權益。羅先生亦被視為於其配偶Wong Wan Pei持有的200,000股股份中擁有權益。

於羅先生持有的33,536,950股股份中，12,925,750股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，1,500,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記，14,624,000股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記，2,936,000股股份以銀河一聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，409,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記及1,142,200股股份以其自身名義登記。

(5) 韓成元先生(「**韓先生**」)持有Centurion Global 50%股權。因此，韓先生被視為於Centurion Properties (Centurion Global的全資附屬公司)持有的425,756,126股股份中擁有權益。韓先生亦被視為於其配偶Kang Lee Cheng Susanna持有的7,947,500股股份中擁有權益，該等股份以DB Nominees (Singapore) Pte Ltd.的名義登記。

於韓先生持有的25,027,300股股份中，5,898,400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，3,239,000股股份以Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，9,026,000股股份以UBS Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，402,300股股份以Oversea-Chinese Bank Nominees Pte Ltd的名義登記，3,063,500股股份以Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd的名義登記，39,600股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記以及2,673,000股股份以銀河一聯昌證券(香港)有限公司的名義登記。

(6) 於趙炳光持有的63,723,330股股份中，40,270,164股股份以DBS Bank Ltd的名義登記，16,000,000股股份以Deutsche Bank AG的名義登記，7,356,916股股份以Deutsche Bank的名義登記及96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd的名義登記。

公眾持股量比例

於2020年3月6日，本公司已發行股份(不包括庫存股)總數的約32.33%由公眾持有，因而本公司已經遵守了新交所上市手冊第723條及香港聯交所上市規則第8.08條。

股東週年大會 通告

CENTURION CORPORATION LIMITED

勝捷企業有限公司*
(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)
(公司註冊編號：198401088W)
(新交所股份代號：OU8)
(港交所股份代號：6090)

茲通告勝捷企業有限公司(「本公司」)謹訂於2020年4月27日(星期一)上午十時正假座(a)新加坡Moor Room, Raffles City Convention Centre (Level 4), 2 Stamford Road, Singapore 178882(新加坡史丹福路2號萊佛士城會議中心(4樓)Moor宴會廳)(就新加坡股東而言)；及(b)香港九龍觀塘道348號國際貿易中心5樓(就香港股東而言)透過視像會議舉行股東週年大會，為下列目的：

作為普通事項

1. 省覽及採納本公司及其附屬公司截至2019年12月31日止財政年度之董事會聲明及經審核財務報表連同其核數師報告。 (第1項決議案)
2. 宣佈截至2019年12月31日止財政年度，按單級免稅基準宣派末期股息每股普通股1.0新加坡分。 (第2項決議案)
3. 重選根據本公司組織章程告退之以下董事：
 - (a) 黃國豪先生為執行董事(第89條)
[參閱解釋附註(i)] (第3項決議案)
 - (b) 鄺憲民先生為獨立非執行董事(第89條)
[參閱解釋附註(ii)] (第4項決議案)
 - (c) 黃格賢先生為獨立非執行董事(第89條)
[參閱解釋附註(iii)] (第5項決議案)
 - (d) 李維倫先生為獨立非執行董事(第88條)
[參閱解釋附註(iv)] (第6項決議案)
4. 批准派付截至2019年12月31日止財政年度的董事袍金516,251新元(2018財年：457,450新元)。 (第7項決議案)
5. 批准派付截至2020年12月31日止財政年度的董事袍金最多525,000新元，將按季度於季末派付。
[參閱解釋附註(v)] (第8項決議案)
6. 續聘PricewaterhouseCoopers LLP為本公司的核數師並授權董事釐定其酬金。 (第9項決議案)
7. 處理可在股東週年大會上妥為處理的任何其他普通事項。

* 僅供識別

股東週年大會 通告

作為特別事項

考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案(無論有否任何修改)：

8. 股份發行授權

「動議根據新加坡公司法(「**公司法**」)第50章第161條、新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)上市手冊第806條及香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)，本公司董事經批准並獲授權於任何時間、全權按其認為合適之條款及條件以及有關目的及向有關人士：

- A. (i) 以供股、紅股發行或以其他方式發行本公司股本中的股份，及／或
- (ii) 作出或授出將會或可能需要發行股份的售股建議、協議或購股權(統稱「**該等工具**」)，包括但不限於增設及發行(以及調整)認股權證、債權證或其他可轉換為股份的工具，
- B. (儘管本決議案賦予的授權可能不再生效)因本公司董事於本決議案生效時作出或授出的任何工具發行股份，

惟：

- (1) 根據本決議案將予發行的股份(包括根據本決議案所訂立或授出的該等工具將予發行的股份)總數不得超過本公司股本中已發行股份總數的百分之五十(50%)(不包括庫存股份及附屬公司持股)，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(按下文第(2)分段計算)中已發行股份總數的百分之二十(20%)(不包括庫存股份及附屬公司持股)；

股東週年大會 通告

- (2) (根據新交所及香港聯交所可能規定的計算方式)就釐定按上文第(1)分段所述的股份總數而言，已發行股份百分比應於通過本決議案時以本公司股本中已發行股份總額(不包括庫存股份及附屬公司持股)為準，並經調整：
- (a) 因兌換或行使可換股證券(通過決議案時已發行及尚未償還或仍然存續)而產生的新股份；
 - (b) 因行使購股權或授予股份獎勵(通過決議案時已發行及尚未授予或仍然存續)而產生的新股份；及
 - (c) 任何其後的股份紅股發行、合併或拆細；
- (3) 行使本決議案所授予的權力時，本公司須遵守現時有效的新交所上市手冊及香港聯交所上市規則的條文(除非已獲新交所及香港聯交所豁免遵守)以及本公司現時組織章程；及
- (4) 除非本公司於股東大會上撤銷或修訂，否則本決議案授予的該授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時或法律或組織章程規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日(以較早者為準)為止。]
- [參閱附註說明(vi)]

(第10項決議案)

股東週年大會 通告

9. 續新股份購回授權

「動議：

- (a) 就公司法而言，本公司董事行使所有權力，按最高為上限價格(定義見下文)，以下列方式購買或收購合共不超過上限限額(定義見下文)購買或以其他方式收購本公司股本中已發行股份：
- (i) 透過本公司就此委任的一名或多名正式持牌股票經紀在新交所及／或香港聯交所透過即時市場進行場內購買(「場內股份購買」)；及／或
 - (ii) 根據董事認為合適而可能釐定或制訂的均等買入計劃進行場外購買(「場外股份購買」)，該計劃須遵守公司法規定的所有條件，

及根據不時適用的全部其他法律及法規，包括但不限於公司法、新交所上市手冊及香港聯交所上市規則的條文特此授權並一般無條件批准(「股份購回授權」)；

- (b) 除非本公司於股東大會上修訂或撤銷，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(以下列最早者為準)期間隨時及不時由本公司董事行使：
- (i) 本公司下屆股東週年大會召開日期；或
 - (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股份的日期；

股東週年大會 通告

(c) 就本決議案而言：

「**規定限額**」指於通過本決議案當日本公司已發行股份總數(不包括庫存份及附屬公司持股)的百分之十(10%)；及

「**上限價格**」就將予購買的股份而言，指不超過下列各項的金額(不包括經紀費、印花稅、佣金、適用商品及服務稅以及其他相關開支)：

(i) 就場內股份購買而言，平均收市價(定義見下文)的百分之一百零五(105%)；及

(ii) 就場外股份購買而言，平均收市價的百分之一百二十(120%)，

而：

「**平均收市價**」指於緊接進行場內股份購買當日或(視乎情況而定)根據場外股份購買刊登有關要約的公佈當日前股份錄得交易的最後五個交易日(「**交易日**」，指新交所或香港聯交所(視情況而定)開放進行證券買賣的日子)的股份平均收市價，並視為已就於相關五(5)個交易日後發生的任何公司行動作出調整；

(d) 根據公司法、新交所上市手冊及香港聯交所上市規則，本公司董事及彼等各自獲授權依據股份購回授權以彼等認為合適的任何方式處理本公司購買的股份；及

(e) 授權本公司董事及每一名董事完成及進行彼等及其認為就使本決議案項下擬進行及／或授權進行的交易生效而言合宜、屬必要、相關或符合本公司利益的行動及事宜(包括簽立可能需要的該等文件)。」

[參閱附註說明(vii)]

(第11項決議案)

承董事會命

公司秘書

謝鸞秋

陳明慧

新加坡，2020年3月25日

總部及主要營業地點
45 Ubi Road, 1 #05-01
Singapore 408696

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

股東週年大會 通告

附註說明：

- (i) 第3項普通決議案將重選黃國豪先生(「黃先生」)為本公司執行董事。黃先生在重新當選後將繼續擔任執行董事及董事會副主席，除本公司年報及本股東週年大會通告隨附之通函(「通函」)所披露者外，黃先生與其他董事、本公司或其主要股東無任何關係(包括直系親屬關係)。
- (ii) 第4項普通決議案將重選鄧憲民先生(「鄧先生」)為本公司獨立非執行董事，彼已擔任本公司獨立非執行董事超過九(9)年。鄧先生在重新當選後將繼續擔任首席獨立董事、審核委員會主席及提名委員會成員。就新交所上市手冊第210(5)(d)及第704(8)條及香港聯交所上市規則第3.13條而言，彼被視為獨立。鄧先生與其他董事、本公司或其主要股東無任何關係(包括直系親屬關係)。
- (iii) 第5項普通決議案將重選黃格賢先生(「黃先生」)為本公司獨立非執行董事。黃先生在重新當選後將繼續擔任獨立非執行董事、提名委員會主席及審核委員會成員。就新交所上市手冊第210(5)(d)及第704(8)條及香港聯交所上市規則第3.13條而言，彼被視為獨立。黃先生與其他董事、本公司或其主要股東無任何關係(包括直系親屬關係)。
- (iv) 第6項普通決議案將重選李維倫先生(「李先生」)為本公司獨立非執行董事。李先生在重新當選後將繼續擔任獨立非執行董事及薪酬委員會成員。就新交所上市手冊第210(5)(d)及香港聯交所上市規則第3.13條而言，彼被視為獨立。李先生與其他董事、本公司或其主要股東無任何關係(包括直系親屬關係)。
- (v) 第8項普通決議案(倘通過)將授權本公司按季度於每季末向董事支付截至2020年12月31日止年度袍金(包括應付給各董事會委員會成員的費用)。這將有助於本公司向董事支付其在該財政年度期間提供服務的費用，並使董事能夠更及時獲得提供的服務報酬。
- (vi) 第10項普通決議案(倘通過)將授權本公司董事自將舉行之股東週年大會日期直至下屆股東週年大會日期發行股份及/或製作或授出可轉換為股份的工具(如認股權證或債權證)並根據該等工具發行股份，其數目最多不超過本公司股本中已發行股份總數(不包括庫存股份及附屬公司持股)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(不包括庫存股份及附屬公司持股)的百分之二十(20%)。
- (vii) 第11項普通決議案(倘通過)將授權本公司董事自將舉行之股東週年大會日期起至下屆股東週年大會日期根據通函、公司法、新交所上市手冊及香港聯交所上市規則所載條款及條件，以最高價格透過場內股份買賣或場外股份買賣購買本公司已發行普通股，但不超過規定限制總額。

本公司擬動用內部資源的資金或外部借款或結合內部資源及外部借款的方式，為購回或收購其股份提供資金。本公司就購回或收購其股份所需的融資金額及對本公司的財務狀況的影響於本股東年度大會通告日期未能確定，此乃由於其將取決於股份是否以本公司資本或利潤出資購回或收購、購回或收購的股份數目及該等股份的購回或收購價格。

本公司根據建議股份購回授權購回或收購該等普通股對本公司及本集團於截至2019年12月31日止財政年度的經審核財務報表的財務影響(按若干假設得出)載於通函第4.7段內。

詳情請參閱通函。

* 有關擬重選的董事的資料可在本年報「董事會」一節及通函內查找。

股東週年大會 通告

附註 –

- 非身為相關中間人*或結算所(或其代名人)的本公司股東(「股東」)有權任命不多於兩(2)名受委代表出席股東週年大會(「股東週年大會」)，並發言及投票。
 - 身為相關中間人*或結算所(或其代名人)的股東有權委任兩(2)名以上受委代表出席股東週年大會，並於會上發言及投票，惟各受委代表必須獲委任以行使該股東持有的不同股份所附帶的權利。

* 「相關中間人」具有公司法第181條所賦予的涵義。
- 受委代表毋須為本公司股東。填妥及交回受委代表之文據後，股東倘有意願，仍可親身出席股東大會或其任何續會並於會上投票，於此情況，則委任代表之文據將被視為已撤回論。
- 倘若委任人為一間公司，受委代表的文據須簽立並加蓋印章或由正式授權主管人員或律師親筆簽署。
- 委任代表的文據最遲須於股東週年大會指定舉行時間七十二(72)小時前送交本公司的註冊辦事處(否則其文據可能被視為無效。)，地址為45 Ubi Road 1, #05-01, Singapore 408696(就新加坡股東而言)，或本公司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54樓(就香港股東而言)。
- 本公司將於2020年4月22日至2020年4月27日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份轉讓，以釐定出席將於2020年4月27日召開之股東週年大會並於會上投票之權利。所有股份過戶表格連同有關股票，須於2020年4月21日下午四時三十分前，一併送抵本公司之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54樓)。
- 根據第59條規定，提呈股東週年大會(及任何續會)付諸表決的上述決議應根據新交所上市手冊及香港聯交所上市規則的要求投票決定。

個人資料隱私：

「個人資料」具有新加坡個人資料保護法案2012所賦予的涵義，包括股東的姓名、地址、身份證／護照號碼以及股東的受委代表及／或代表。

提交委任受委代表及／或代表出席股東週年大會及／或其續會並於會上發言及投票之文據，即表示股東(i)同意本公司(或其代理或服務提供商)收集、使用及披露該股東之個人資料，以供本公司(或其代理或服務提供商)處理及管理就股東週年大會(包括其任何續會)委任之受委代表及代表以及編製及編撰與股東週年大會(包括其任何續會)有關的出席名單、會議記錄及其他文件，以及使本公司(或其代理或服務提供商)符合任何適用法律、上市規則、法規及／或指引(統稱「目的」)；(ii)保證倘該股東向本公司(或其代理或服務提供商)披露該股東的受委代表及／或代表的個人資料，該股東已取得受委代表及／或代表事先同意本公司(或其代理或服務提供商)出於目的而收集、使用及披露該等受委代表及／或代表的個人資料；及(iii)同意該股東就其違反保證而導致之任何罰金、責任、索償、要求、損失及損害賠償金向本公司作出彌償。此外，通過出席股東週年大會及／或其任何續會，即表示股東同意本公司(或其代理或服務提供商)為任何目的收集、使用及披露該股東之個人資料。

公司 資料

董事會

非執行

韓成元 (聯席主席*)
羅敬惠 (聯席主席*)

執行

黃國豪 (副主席*)
趙炳光

獨立非執行

鄭憲民 (首席獨立董事)
Chandra Mohan s/o Rethnam
黃格賢
陳寶鳳
李維倫*

* (於2019年11月13日獲委任)

行政總裁

江志明

審核委員會

鄭憲民 (主席)
Chandra Mohan s/o Rethnam
陳寶鳳

提名委員會

黃格賢 (主席)
陳寶鳳
鄭憲民

薪酬委員會

Chandra Mohan s/o Rethnam (主席)
陳寶鳳
李維倫

公司秘書

謝鸞秋
陳明慧
張月芬 (香港公司秘書)
(於2019年6月19日獲委任)

註冊辦事處

45 Ubi Road 1 #05-01
Singapore 408696
電話: (65) 6745 3288
傳真: (65) 6743 3288
郵箱: enquiry@centurioncorp.com.sg

股份代號

新加坡: OUB
香港: 6090

公司網站

www.centurioncorp.com.sg

總部及主要營業地點

45 Ubi Road 1 #05-01
Singapore 408696

主要往來銀行

大華銀行有限公司
馬來亞銀行
星展銀行有限公司

香港主要營業地點

香港
皇后大道中99號
中環中心
57樓
5705室

新加坡股份過戶登記總處

B.A.C.S. Private Limited
8 Robinson Road
#03-00, ASO Building
Singapore 048544
電話: (65) 6593 4848
傳真: (65) 6593 4847

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54樓
電話: (852) 2980 1333
傳真: (852) 2810 8185

核數師

PricewaterhouseCoopers LLP
公眾利益實體核數師認可
7 Straits View, Marina One
East Tower, Level 12
Singapore 018936

審核合夥人

Chua Chin San
(委任日期: 自2018年1月1日開始的財政年度起)

授權代表

黃國豪
張月芬
(於2019年6月19日獲委任)