



Centurion Corporation Limited

(於新加坡共和國註冊成立)  
(公司註冊編號：198401088W)  
新交所股份代號：QU8  
港交所股份代號：6090



# 創 建 未 來

勝捷企業有限公司\*  
2017 年度報告

\* 僅供識別

## 目錄

# 04

主席及行政總裁致股東函件

# 46

可持續發展報告

# 73

企業管治

# 93

財務報告

### 公司概況

公司簡介	01
我們的核心價值	02
2017年的重大事件	03
主席及行政總裁致股東函件	04
董事會	10
高級管理層	12
公司秘書	16
主要附屬公司及聯營公司	17

### 策略及業務回顧

全球業務駐點	20
業務組合	22
財務回顧	30
營運回顧	34
市場展望	38
投資者關係	41
集團架構	43

可持續發展報告	46
---------	----

企業管治	73
------	----

財務報告	93
------	----

### 其他資料

五年概要	199
持股量	200
股東週年大會通告	202
公司資料	208

## 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、開發及管理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、英國及美國的學生公寓資產。

本公司於1981年成立，最初為一家音頻盒式磁帶及光盤製造商，於1995年1月於新交所上市(新交所股份代號：OU8)。於2011年，本集團成功通過反向收購將宿舍業務多元化，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完成雙重第一上市(港交所股份代號：6090)。

於2017年12月31日，本集團擁有及管理26項住宿資產，共計約55,148張床位。本集團目前擁有開發中的項目及進行中的資產提升工程，預期到2020財年末本集團的住宿資產組合將增至約68,288張床位。

於2017年12月31日，勝捷擁有的資產組合包括新加坡工人宿舍資產的約26,100張床位及馬來西亞六項工人宿舍資產的約23,700張床位。其工人宿舍資產組合由「Westlite」(或「西雅」)品牌管理。

本集團於2014年拓展學生公寓業務。勝捷目前於英國擁有八項資產，總容量為2,420張床位、於新加坡擁有332張床位的資產及於澳大利亞擁有456張床位的資產。於2017年11月，勝捷透過其首個私募基金勝捷美國學生房舍基金收購位於美國五個州的有2,140張床位的六項特建學生公寓資產進入美國學生公寓市場。收購標誌著本集團首次打入美國市場，同時亦揭開了本集團提供投資管理服務的新篇章。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」)品牌管理。

勝捷的業務遍佈全球且擁有積極提升及管理資產、物色戰略收購及合資經營以及開發定制住宿管理服務的明確增長策略，有能力成為優質特建住宿的領先供應商。

# 我們的 核心價值

## 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

我們始終為每名客戶提供貼心服務，讓每名客戶感受到高貴優雅與被得到尊重，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、客戶及員工建有諮詢及投訴機制。

### 誠信

我們一直秉持高標準的誠信態度，堅定不移地以誠信行事。我們敢於做正確的事，並贏得所有客戶利益相關者的信任，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，同時不斷提升自己以保持競爭力，從而令我們不斷超越自己及預期。

### 卓越

我們力爭卓越、堅持不懈，以期獲得最佳成果。我們對質量的關注及承諾根植於我們業務的各個方面 — 不僅限於實物基礎設施及產品，亦包含於我們的各種關係、加工及服務中，從而打造健康積極的環境。



# 2017年的 重大事件

## 1月至3月

### 推出DWELL STUDENT LIVING品牌

充滿生機與活力的dwell學生公寓品牌的推出引領行業增長，標誌著勝捷管理能力全球擴張的階段。

## 4月至6月

### 於澳大利亞拓展業務

本集團通過收購位於阿德萊德擁有之學生公寓280張床位的開發項目及於墨爾本皇家理工大學村實施資產提升計劃(開發新翼將新增160張床位)拓展其於澳大利亞的學生公寓業務。

## 7月至9月

### 兩項新加坡企業獎及

### SIAS第十八屆投資者選擇大獎得主

於2017年新加坡企業獎大會上，本集團財務總監符愛慧女士獲得最佳財務總監獎及勝捷的投資者關係團隊獲得最佳投資者關係銀獎。此外，勝捷於2017年SIAS第十八屆投資者選擇大獎大會上獲得首屆股東交流卓越獎。



## 10月至12月

### 獲INVESTOR RELATIONS PROFESSIONALS ASSOCIATION (SINGAPORE)-EQS (「IRPAS-EQS」) IR網站調查大獎認可

勝捷獲得2017年首屆IRPAS-EQS IR網站調查大獎 — 最佳網站(小型公司)，第二名。

### 進入美國市場及擴展服務

勝捷順利完成其首個私募基金勝捷美國學生宿舍基金(「基金J」)及通過其首個投資管理服務平台在美國五個州收購六項學生公寓資產，標誌著本集團增長及資產輕量化策略開啟新的篇章，勝捷將其業務覆蓋全球三個領先高等教育市場。勝捷擁有基金已發行單位總數的約28.74%。

### 於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)雙重第一上市

在香港聯交所主板順利上市，公開發售部分認購超額約18.76倍，配售部分獲超額認購，從而通過在現有及新市場進行定向及戰略擴張、合資經營及資產輕量化策略實現快速增長。





我們將繼續透過鎖定目標及策略性地擴張現有新市場、成立合營公司及輕資產策略，以發展我們的工人宿舍及學生公寓業務。



**尊敬的股東：**

勝捷很榮幸能於截至2017年12月31日止財政年度（「2017財年」）（該年度為我們增長策略的轉捩點）呈上穩健財務業績並持續提升股東價值。

自成立以來，作為新加坡及馬來西亞工人宿舍的領先供應商，我們通過多元化新加坡、澳大利亞、英國及（截至2017年11月）美國的學生公寓業務成功將本集團的業務擴展至全球。

業務的重心乃實施我們的核心業務策略，通過選擇性收購、資產提升計劃及為我們的客戶及居民提供優質服務全球拓展我們的宿舍業務。我們實施策略的能力幫助勝捷應對具有挑戰性的環境，我們已更為強大且更具靈活性，能為股東提供持續回報。在良好往績記錄基礎上，我們開始譜寫增長的新篇章，尋求資產輕量化策略，補足我們的現有宿舍資產組合。

本年度我們分佈在五個國家的26項經營資產表現良好。在本集團工人宿舍及學生公寓業務持續擴大及資產增值推動下，本公司權益持有人應佔核心業務經營淨利潤同比增長15%至44.3百萬新元，收益同比增長14%至137.1百萬新元。

於2017年4月及5月，我們根據本公司500百萬新元多幣種中期票據計劃成功合計發行85百萬新元2020年到期的按5.25厘計息中期票據（「中期票據」）。所得款項淨額將用於一般企業用途，包括為借款再融資及本公司的金融投資及一般營運資金。

作為對股東的半年度回報，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。鑒於本集團的持續強勁表現，董事會已建議分別派發每股普通股1.0及0.5新加坡分之末期及特別股息，有待股東於即將召開的股東週年大會上批准，從而2017財年的股息支付總額將達每股2.5新加坡分。香港股東將收到以港元計值的末期及特別股息相當於每股8.92港仙\*。

\* 使用匯率：截至2018年2月27日，1新元兌5.948港元。

# 主席及行政總裁 致股東函件



江志明先生  
行政總裁

黃國豪先生  
主席

# 致股東 函件

## 秉承彪炳往績

2017年對於勝捷是不平凡的一年，我們拓展了在現有市場中的業務並抓住機遇擴大我們的資產組合及服務，確保業務長期發展。

在新加坡，我們年內不斷取得較高入住率，西雅兀蘭及加工工業協會-西雅豐盛港分別實現99%及96%的超高平均入住率。

西雅大士的租期從2017年4月延長9個月至2018年1月，本集團從中受益。租期延長使資產於年內至2017年12月期間產生額外現金流及收益。於西雅大士的居民已成功有序的遷移至我們其他工人宿舍及提前安排的工人宿舍。於2018年2月，該土地已騰空並歸還新加坡建設局（「新加坡建設局」）。

在馬來西亞，本集團取得令人滿意的進展，六項資產組合的入住率不斷提升，同時本集團加強營銷，並因馬來西亞政府頒佈的有關逐步允許外籍工人進入若干行業的有利政策而受益。因此，我們在馬來西亞的資產組合入住率持續提高，總體平均入住率約為82%。

我們已於2017年2月推出我們的學生公寓品牌dwell Student Living（「dwell」，或「德優」），並將該生動、充滿活力的品牌用於本集團位於英國及新加坡的學生公寓資產。六項新收購的美國資產亦通過「dwell」品牌進行管理，從而進一步擴大我們的品牌知名度。

總體而言，我們的學生公寓資產表現持續良好。於2017財年，我們於新加坡、英國及澳大利亞的十項物業資產持續錄得平均較高入住率約95%。在澳大利亞，我們擁有280張床位的特建學生公寓開發項目德優阿德萊德學舍及墨爾本皇家理工大學村的資產提升計劃預期將於2018年第4季度完工。

## 打造投資管理平台

於2017年，本集團的資產輕量化策略取得長足進展，且隨著我們在美國五個州收購六項學生公寓資產的首個私募基金勝捷美國學生房舍基金（「基金」）的推出，本集團已打入一個新市場。勝捷擁有該基金已發行單位總數的約28.74%，這是我們涉足投資管理服務的首次嘗試，從而揭開了我們增長策略的新篇章。收購標誌著我們收入進入美國市場，使我們業務覆蓋全球三大領先高等教育市場。

## 於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」） 主板雙重第一上市

我們很高興能於2017年12月12日在香港聯交所完成雙重第一上市（港交所股份代號：6090），其反映了對我們的業務模式、我們的資產及管理質量及發展前景的信心。上市令我們能向香港及北亞的新潛在投資者及投資公眾介紹我們的品牌及經營模式。我們將繼續尋求合適機遇，通過在現有及新市場進行定向及戰略性擴張、合資經營及資產輕量化策略增長我們的工人宿舍及學生公寓業務。

## 社區未來

社區仍是勝捷的重點。我們居民為業務的中心，並持續努力為人們創建時尚、安全的生活場所，以供其居住、娛樂及社交。

於2018年1月，我們於新加坡正式建立「加工工業協會-西雅豐盛港」，這是我們創建的工人宿舍資產類別中的「優質住房」典範。資產包括為居民提供用於「生活、學習及玩樂」的所有體現勝捷精神氣質及價值觀的產品，包括設計精巧、安全穩固的宿舍、綜合便利設施及精心組織的社會及體育活動。

對於我們的工人宿舍資產組合，我們持續尋求升級設施的機遇，確保在改善實體資產的同時，社區能通過社會及學習機遇吸引注意力。

推出「dwell」品牌令我們能採用一種更全面的方法，管理我們的學生公寓資產。對於我們的學生公寓資產組合，我們持續提升社區意識，組織社會及娛樂活動提升我們資產的活力。

我們亦很高興於年報中呈列我們的首份可持續性發展報告（「SR」），其中載列於2017財年本集團四(4)個主要市場，即新加坡、馬來西亞、澳大利亞及英國的業務之經濟、環境及社會表現。該可持續性發展報告乃根據全球報告倡議組織（「GRI」）標準並基於新加坡證券交易所有限公司可持續性發展「遵守或解釋」要求所載之披露要求及香港聯合交易所有限公司之環境、社會及管治報告(ESG)報告指引編製。

### 創建未來

展望未來，勝捷已做好準備，繼續建造工人宿舍及學生公寓業務並擴大我們的投資、資產及物業管理服務。對於我們持續為股東提供可持續回報的能力，我們持謹慎樂觀態度。作為工人宿舍及學生公寓領域的重要經營商，我們在成功往績記錄、多元化資產組合及清晰增長策略的基礎之上不斷向前發展。

### 致謝

一如既往，本人僅代表董事會就忠誠的股東、盡職盡責的管理層及員工、忠誠的業務夥伴及所有其他利益相關者對本集團的堅定承諾向彼等表示感謝。我們亦希望藉此機會歡迎香港的各位新股東。我們期望與您一起共建勝捷的未來。

此致

黃國豪(主席)

江志明(行政總裁)

## 為增長做好 精心準備

針對性及選擇性收購、主動資產管理及營銷以及戰略發展令我們能實現強勁增長，同時令我們的組合資產始終維持較高入住率。

在我們的往績記錄基礎上，隨著我們進一步實現業務多元化及繼續實施我們的資產輕量化策略，2017年標誌着本集團已進入增長的下一階段。

完成募集勝捷的首個私募房地產基金及推出優質學生公寓品牌**dwell**標誌著我們涉足投資、物業及資產管理行業，與我們實施資產輕量化策略一致。此外，我們進軍美國市場及擴大我們於澳大利亞的業務（兩地均為受歡迎的高等教育目的地）表明本集團擴大在全球主要市場的经营。

集中業務可持續發展，本集團希望能在明確本集團發展方向的同時對所有利益相關者的生活帶來積極影響。

擁有明確增長策略，我們有能力在將來持續獲得可持續回報及擴展性增長。



於香港雙重第一上市儀式



於香港雙重第一上市儀式

2017財年  
集團收入  
**137.1**  
百萬新元

2017財年  
所得款項淨額  
**44.3**  
百萬新元  
(本公司權益持有人應佔之  
核心業務經營)

2017財年總股息  
**每股2.5**  
新加坡分  
(包括特別股息  
每股0.5新加坡分)



推出dwell新品牌

## ASPRI-Westlite Dormitory – Papan Official Opening



新加坡副總理及經濟及社會政策協調部長尚達曼先生主持加工工業協會 — 西雅豐盛港宿舍的正式開幕儀式

## 董事會



**黃國豪先生**  
非執行主席

黃國豪先生(「黃先生」)，55歲，於2011年8月1日加入董事會，擔任非執行董事及董事會主席，負責參與制定公司及業務策略。黃先生為薪酬委員會成員。彼最近於2017年4月26日獲重選為本公司董事。

黃先生於2008年4月加入Centurion Global Ltd擔任本公司控股股東，於此之前，彼於1990年3月14日獲得新加坡實習律師資格。彼於公司法、公司融資及併購領域擁有18年以上的法律經驗。彼於Drew & Napier開始其法律生涯，於1996年6月離開該公司成為Yeo Wee Kiong & Partners的合夥人。於1999年10月，彼加入Rajah & Tann(隨後改組為Rajah & Tann LLP)作為合夥人直至2008年6月。從2008年7月至12月，彼擔任Rajah & Tann LLP的顧問。

自2009年1月以來，黃先生一直就任Centurion Global Ltd首席營運官，負責監督Centurion Global Ltd的運營。

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。



**羅敬惠先生**  
公共服務勳章  
非執行董事

羅敬惠先生(「羅先生」)，54歲，於2015年5月8日加入董事會擔任非執行董事。彼負責參與制定公司及業務策略。彼最近於2016年4月29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。

於2008年4月至今，羅先生為本公司控股股東Centurion Global Ltd主要負責人兼董事。自2009年7月至2010年3月，彼任職於UOB Kay Hian Pte. Ltd.(前稱為Kay Hian Pte Ltd.)，最後任職為總監(業務發展顧問)。自2007年7月至2009年6月，彼為(交易)董事，自1999年7月至2007年7月，彼為執行(交易)董事，自1996年7月至1999年7月，彼為副(交易)總監。

自1999年7月至2001年10月，彼為大華繼顯(香港)有限公司(前稱為大華莫應基有限公司)的常務(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。

羅先生於1989年11月至1995年8月於Ong & Company Pte. Ltd.擔任交易商(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。

羅先生於1988年6月獲俄崗大學理學學士學位。羅先生為韓成元先生(本公司非執行董事及控股股東)之表弟及袁啟新先生(宿舍業務執行董事)之姻兄(弟)。



**鄧憲民先生**  
首席獨立董事

鄧憲民先生(「鄧先生」)，69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日擔任首席獨立董事。鄧先生擔任審核委員會主席兼提名委員會及薪酬委員會成員。於2016年4月29日，彼最後重選為董事，並於2018年4月27日即將召開之股東週年大會尋求重選。

於加入本集團之前，鄧先生曾於2001年8月至2007年7月擔任華業集團有限公司副總裁，負責酒店及財務，而該公司為一間主要從物業開發及投資，以及擁有和管理酒店的公司，彼負責酒店收購及管理位於新加坡及亞洲/澳大利亞等地的若干酒店。彼亦管理財務及人力資源等事務，包括審閱及分析財務報表及公司預測以評估投資及商機。自1973年11月至2001年3月，彼加入大華銀行有限公司，該銀行為一間提供廣泛金融服務的商業銀行，彼為該銀行綜合管理層成員且作為投資銀行部主管，彼負責多種業務，包括投資管理、私募股權投資、企業規劃、合併及收購、企業融資及證券經紀。於彼辭任前，彼為投資銀行部高級執行副總裁。

鄧先生於1971年6月獲新加坡大學(現稱新加坡國立大學)授予工商管理(榮譽)學士學位。

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日起分別獲委任為Haw Par Corporation Limited (股份代號：H02.SI) (一家主要從事製造、推廣及銷售保健產品的公司)、Koh Brothers Group Limited (股份代號：K75.SI) (一家主要從事建築及樓宇材料、房地產及休閒與酒店業務的公司)、SingHaiyi Group Limited (股份代號：5H0.SI) (一家主要從事房地產投資、開發及管理的公司)及TEE International Limited (股份代號：M1Z.SI) (一家主要從事物業投資及開發的公司)的獨立非執行董事。該等公司股份均在新交所主板上市。



**韓成元先生**  
公共服務勳章  
非執行董事

韓成元先生(「韓先生」)，55歲，於2015年5月8日加入董事會擔任非執行董事。彼負責參與制定公司及業務策略。彼最近於2016年4月29日獲重選為董事，並將於2018年4月27日即將召開之股東週年大會尋求重選。

韓先生擁有逾20年之投資及經紀行業經驗。

於2008年4月至今，彼為Centurion Global Ltd的首席董事兼控股股東。自2009年7月至2010年3月，彼於UOB Kay Hian Pte. Ltd. (前稱為Kay Hian Pte Ltd)最後任職為總監(業務發展顧問)。自2007年7月至2009年6月，彼為(交易)董事，自1999年7月至2007年7月，彼為執行(交易)董事，自1996年7月至1999年7月，彼為副(交易)總監。

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。

韓先生於1987年7月至1989年10月於UOB Securities Pte. Ltd.擔任交易商，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。彼以往獲2010年國慶日獎公共服務勳章。

韓先生於1987年3月獲俄崗大學理學學士學位。彼為本公司非執行董事及控股股東羅先生之表弟。



**黃格賢先生**  
獨立非執行董事

黃格賢先生(「黃先生」)，60歲，於2017年1月1日獲委任為獨立非執行董事。黃先生為提名委員會主席及審核委員會成員。彼最近於2017年4月26日獲重選為本公司董事。

黃先生自1982年至2015年10月退任期間任職於新加坡的畢馬威會計師事務所，以及擔任不同高級職位，包括稅務處主管、企業主管、財務合夥人及副執行合夥人。

黃先生於1981年5月獲新加坡國立大學授予工商管理學士學位。彼為Singapore Institute of Accredited Tax Professionals之特許稅務顧問(所得稅以及商品及服務稅)。



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

Chandra Mohan s/o Rethnam先生(「Mohan先生」)，55歲，於2007年5月17日獲委任為獨立非執行董事。彼擔任薪酬委員會主席及審核委員會兼提名委員會成員。彼最近於2017年4月26日獲重選為本公司董事。

Mohan先生於2008年1月至今為辯護律師及新加坡律師事務所Rajah & Tann Singapore LLP的合夥人。

Mohan先生自1989年7月至1995年3月為新加坡國立大學的講師。彼獲委任為SINDA執行委員會之成員，任期為2015年至2017年，並於2017年至2019年再度獲委任為SINDA執行委員會之成員。為捐贈關係小組委員會之主席，於2015年10月27日生效，並於本任期獲委任為SINDA SkillFuture小組委員會之成員。

自2002年起，彼亦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SkillFuture常務委員會、西北社區發展理事會財務委員會(2009年至2017年)、於2010年至2018年為需要幫助的居民提供糧食援助的西北社區發展理事會組織委員會及西北社區發展理事會公司通訊委員會(2006年至2009年)主席。

Mohan先生獲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月獲新加坡國立大學授予法學學士(榮譽)學位並於1989年7月獲劍橋大學授予法學碩士學位。彼亦為新加坡仲裁員學會資深會員及英國特許仲裁學會會員。

## 高級 管理層



**江志明先生**  
行政總裁

江志明先生(「江先生」)，52歲，於2011年8月獲委任為本集團執行總裁，負責本集團運營的整體管理及實施業務策略以及董事會核准的長期增長目標。江先生於1996年3月加入本集團並於2000年3月28日獲委任為董事會成員，直至彼於2015年5月8日辭任。

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

於加入本集團之前，自1994年4月起，江先生擔任General Motors Overseas Distribution Corporation的會計師，該公司為一間主要從事汽車、汽車零部件及配件銷售和分銷的公司。自1991年6月至1994年4月，彼為會計師事務所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。



**李世宗先生**  
執行董事 — 光盤業務

李世宗先生(「李先生」)，67歲，為光盤業務的執行董事。彼主要負責本集團光盤製造運營之策略規劃及整體管理。李先生擁有豐富的媒介存儲行業經驗，且於該行業從事逾30年。李先生於1984年3月31日獲委任為董事會成員直至彼於2015年4月28日退任。

李先生為本公司(前稱為SM Summit Holdings Limited)創辦人。彼自1984年3月31日至2011年8月1日擔任主席兼行政總裁。彼負責本集團運營整體管理。歷經數年，彼將一間生產錄音帶的工廠發展為該區域綜合光存儲媒介解決方案供應商。李先生以其廣博的企業經驗與豐富管理技能造福本集團。彼為本集團人力資源管理部經理李玉英女士的兄長。



**袁啟新先生**  
執行董事 — 宿舍業務

袁啟新先生(「袁先生」)，59歲，於2011年8月1日加入本集團，擔任宿舍業務的執行董事，主要負責本集團宿舍業務戰略規劃及整體管理。於2011年8月1日，彼獲委任為董事會成員，直至2015年5月8日卸任。

## 高級 管理層

袁先生於房地產行業擁有逾30年經驗。於加入本集團之前，他曾自1984年至1987年擔任建屋局的產業管理員。其後，彼自1987年7月至1989年9月擔任Tong Eng Brothers (Pte) Ltd. (一家主要從事房地產開發的公司)的營銷經理；自1989年至1997年擔任商業銀行大華銀行有限公司的副總裁。其後自1997年至1999年加入資本市場金融機構Societe Generale Asia (Singapore) Ltd.擔任副主席；自1999年至2007年擔任Heartland Retail Holdings Pte. Ltd. (前稱為Guthrie Detico Pte. Ltd.)的行政總裁，該公司為一間主要從事提供房地產服務的公司。自2002年至2007年於Guthrie Properties (S) Pte Ltd擔任總經理，該公司為一間主要從事提供房地產服務的公司；自2002年至2007年於AsiaMalls Management Pte Ltd擔任總經理，該公司為一間主要從事提供房地產服務的公司。

袁先生於1984年6月於新加坡國立大學獲授取理學學士學位(房地產管理)。彼為本公司非執行董事兼控股股東羅先生之表兄。



### 趙炳光先生

營運總監 – 宿舍業務

趙炳光先生(「趙先生」)，58歲，於2011年8月獲委任為本集團宿舍業務之營運總監。彼監督本集團宿舍業務日常運營及擴張。彼亦協助增長及戰略計劃。趙先生於2007年加入本集團，擔任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。

趙先生擁有逾30年物業及工人宿舍業務發展及管理經驗。彼自2015年7月起擔任Dormitory Association of Singapore Limited副總裁，且於此前於2012年10月至2015年6月為相同機構之總裁。於2014年11月起，彼亦為新加坡外籍工人救助基金信託委員會之獨立信託人。

於加入本集團前，自2009年3月至2011年4月，趙先生擔任Maxi Global Management Pte Ltd.董事，該公司當時為外籍工人提供住房服務。自2010年8月至2011年4月，彼亦擔任Maxfresh Leisure Pte Ltd.董事，該公司主要從事於漁船租賃服務。自2006年1月至2007年7月，趙先生亦擔任Intertrade (S) Enterprise Pte. Ltd.董事，該公司主要從事於化學品貿易。

於2011年之前，趙先生於新加坡擁有並管理多種業務，包括房地產及建築業務。

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

2008年5月至2011年2月，趙先生亦為Pointbuilt Pte. Limited之董事，2009年3月至2011年8月為Serangoon Garden Staff Apartment之董事，及2007年9月至2011年4月為Swissplan Dormitory Management Pte. Limited之董事。

趙先生於1972年於立化小學完成其小學教育。



### 符愛慧女士

財務總監

符愛慧女士(「符女士」)，49歲，於2011年8月獲委任為本集團財務總監。彼於2000年4月10日加入本集團，擔任財務經理。彼監督本集團財務團隊及管理各類財務會計與稅務運作。

符女士於宿舍、製造、服務及醫療保健行業累積了逾25年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。

於加入本集團之前，符女士自1996年5月至2000年3月擔任MOH Holdings Pte. Ltd. (前稱為Health Corporation of Singapore 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。自1992年5月至1996年5月，彼亦擔任Singapore Reinsurance Corporation Limited內部審計部門的高級執行官，該公司為一間再保險公司。

符女士於1992年5月獲澳大利亞紐卡斯爾大學授予商學學士學位。彼自1996年8月31日起為新加坡特許會計師協會(前稱新加坡註冊會計師協會)會員，並自1994年9月12日起為澳大利亞會計師公會之註冊會計師。

高級  
管理層

**何立錦先生**  
投資總監 — 宿舍業務

何立錦先生(「何先生」)，49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。彼負責擴展本集團宿舍業務。

何先生於亞太地區擁有逾20年房地產及酒店業經驗。自2010年5月至2012年1月加入本集團前，彼擔任Centurion Properties Pte Ltd(我們控股股東Centurion Global Ltd的附屬公司)的房地產董事，當時從事房地產投資與工人宿舍業務。

自2002年7月至2010年5月加入Centurion Properties Pte Ltd之前，何先生曾於多間公司，包括酒店及房地產行業的公司任職，如於彼加入InterContinental Hotels Group的附屬公司Intercontinental Hotels Group (Asia Pacific) Pte. Ltd.(該公司彼時主要從事特許經營酒店品牌或代表第三方酒店業主管理酒店)之前彼自2002年7月起曾短暫任職於諮詢公司HVS International Singapore，擔任高級經理。於2003年1月，其最後職位為南亞的開發總監。

於2008年3月至2010年5月加入Centurion Properties Pte Ltd之前，彼為Pramerica Real Estate Investors (Asia) Pte. Ltd(一間主要從事房地產投資的公司)的投資高級副總裁。自2007年2月至2007年8月，彼為GE Real Estate Investments Singapore Pte. Ltd.(一間主要從事房地產投資的公司)的董事。自1996年1月至2002年6月，彼於一間投資控股公司HKR Asia — Pacific Pte Ltd擔任投資經理。自1994年9月至1995年3月及1989年8月至1990年1月，主要於香格里拉酒店(一間主要從事酒店經營的公司)擔任管理培訓生。

何先生分別於1993年8月及1994年8月獲舊金山大學授予工商管理學士學位及工商管理碩士學位。



**梁兆發先生**  
學生公寓業務總監

梁兆發先生(「梁先生」)，51歲，於1993年3月加入本集團任職工程師，隨後於1997年晉升為本集團光盤業務的集團技術經理。彼現任學生公寓業務主管及負責本集團英國、澳大利亞及新加坡的學生公寓業務的整體管理。

梁先生擁有逾30年豐富的技術、運營及管理經驗。梁先生於獲委任為學生公寓業務主管之前，彼負責本集團於馬來西亞的工人宿舍業務運營及本集團光盤業務的技術及製造運營。

在加入本集團之前，梁先生自1985年3月至1991年3月為Singapore Armed Forces的常規軍事專家。

梁先生於2001年9月獲悉尼大學授予工程管理學士學位。



**楊文興先生**  
企業研發總監

楊文興先生(「楊先生」)，64歲，為企業研究創新主管。彼負責研究與物色本集團宿舍業務新發展模式。彼擁有逾20年的銷售與營銷經驗及管理經驗。

## 高級 管理層

楊先生於1997年7月作為銷售與營銷主管首次加入我們的附屬公司Summit CD Manufacture Pte Ltd，隨後於2008年1月成為本集團區域銷售與營銷主管。在擔任現時職位公司研究及革新主任之前，楊先生曾任Summit CD Manufacture Pte. Ltd.的行政總裁。彼以前的工作經驗包括：自1993年10月至1997年7月加入本集團之前擔任食品飲料服務公司Calrisk Venture的董事，以及自1990年1月至1993年10月擔任Bull HN Information Systems Pte Ltd (一間主要從事提供數據錄入服務的公司)的分銷經理。

楊先生於1987年6月自俄勒岡大學獲授予金融及市場營銷理學學士學位。



**林俊光先生**  
安保總監

林俊光先生(「林先生」)，49歲，於2016年10月以安全總監身份加入本集團，負責就安全管理及業務持續發展為本集團提供戰略指導。

於加入本集團之前，林先生在安全運營和執法方面有25年以上經驗。於加入本集團之前，他曾於眾多私人組織擔任過多個職務：自2015年7月至2016年4月擔任Apple South Asia Pte. Ltd. (一間主要從事電子產品的製造及銷售的公司)的安全運營經理；自2011年6月至2015年4月擔任SP PowerGrid Ltd (一間主要從事電力及氣體的輸運及供應的公司)的安全管理主管。自2010年6月至2011年5月擔任重慶鈞滙商務諮詢有限公司上海分公司(一家主要從事提供風險管理及證券諮詢服務的公司)的風險管理及證券保證副總裁。自2009年5月至2010年7月擔任新加坡國立大學的校園安全辦公室副主任。除上述於私營企業的工作經驗外，彼自1996年4月至2009年5月亦擔任新加坡警察部隊的高級警務人員。

林先生於1995年8月獲倫敦大學授予銀行及金融學學士學位，於2007年5月獲澳大利亞伊迪思考恩大學授予安全管理碩士學位。



**李玉英女士**  
人力資源及行政經理

李玉英女士(「李女士」)，56歲，於1984年3月作為資深會計主管加入本集團並於1995年1月成為人力資源與管理部經理。彼負責本集團人力資源發展及管理問題。李女士擁有逾33年會計、人力資源及管理經驗。彼於1994年8月11日獲委任為董事會成員直至其於2007年5月18日離任。

於加入本集團之前，李女士的工作經驗包括於1979年4月至1984年3月期間，於Yong Sing Trading Co Pte Ltd (一間主要從事家用電器及設備零售業務的公司)擔任賬戶主管；及任職於新加坡當地公共會計公司為外部核數師。

李女士於1977年自新加坡劍橋普通教育考試證書獲得新加坡劍橋普通水準證書。彼為本集團光盤業務執行董事李宗先生的妹妹。

### 黃德儀女士

黃德儀女士(「黃女士」)，於2017年6月16日獲委任為本公司的香港公司秘書。

彼為卓佳專業商務有限公司(「卓佳」)企業服務部董事。卓佳乃全球性的專業服務公司，為客戶提供商務、企業及投資者綜合服務。黃女士於公司秘書領域擁有逾25年經驗且一直從事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。

黃女士為香港特許秘書公會(「香港特許秘書公會」)及英國特許秘書及行政人員公會(「英國特許秘書及行政人員公會」)資深會員。黃女士持有香港特許秘書公會之執業者認可證明(附註：自2017年6月16日起，本公司委聘卓佳專業商務有限公司為外部服務供應商並委任黃德儀女士為本公司之香港公司秘書)。

### 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。

陳女士於公司秘書業務方面擁有於20年經驗，曾於多家專業商務服務公司工作，即於董事會之有限成員Lim Associates (Pte) Ltd及於新加坡專門為上市公司及私人公司提供公司秘書服務及諮詢服務的KCS Corporate Services Pte Ltd。於該等公司任職期間，彼亦被委任為多家於新加坡聯合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。

彼目前為Alpine Corporate Services Pte Ltd之董事，Alpine Corporate Services Pte Ltd為一家專業從事於公司秘書及企業管理諮詢服務的專業服務供應商。

陳女士已獲取倫敦大學管理研究專業外部理學(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，從事新加坡公共實務。

### 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。

謝女士於公司秘書業務方面擁有逾30年經驗，曾於新加坡多家專業商務服務公司工作，如於董事會之有限成員Lim Associates (Pte) Ltd及於專門為上市公司及私人公司提供公司秘書服務及諮詢服務的KCS Corporate Services Pte Ltd。於該等公司任職期間，彼被委任為多家於新加坡聯合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。

彼目前為Alpine Corporate Services Pte Ltd之董事，Alpine Corporate Services Pte Ltd為一家專業從事於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，從事新加坡公共實務。

# 主要附屬公司 及聯營公司

(於2017年12月31日)

## 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 5818  
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  
Westlite Dormitory  
Singapore 608596  
電話：(65) 6316 3018  
傳真：(65) 6316 3020  
郵箱：enquiry@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

### **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.dwellstudent.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@westlitepapan.com.sg  
網址：www.westlitepapan.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：enquiry@westlite.com.sg  
網址：www.westlite.com.sg

### **SM SUMMIT HOLDINGS PTE LTD** **SUMMIT CD MANUFACTURE PTE LTD**

45 Ubi Road 1 #05-01  
Singapore 408696  
電話：(65) 6745 3288  
傳真：(65) 6748 9612  
郵箱：enquiry@smsummit.com.sg  
網址：www.centurioncorp.com.sg  
www.smsummit.com.sg

## 馬來西亞

### **CENTURION DORMITORIES SDN BHD** **WESTLITE DORMITORY MANAGEMENT SDN BHD** **WLC MANAGEMENT SERVICES 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：info@rmitvillage.com.au  
網址：www.rmitvillage.com.au

## 英國

### **CENTURION STUDENT SERVICES (UK) LTD**

Lower Chatham Street, Manchester M1 5SX United Kingdom  
電話：+44 (0) 161 200 5560  
傳真：+44 (0) 161 236 6045  
郵箱：salesenquiries@dwelstudent.co.uk  
網址：www.dwellstudent.co.uk

## 美國

### **DWELL US STUDENT LIVING LLC**

5055 Keller Springs Rd #400, Addison, TX 75001, USA  
電話：+1214 890 8262  
傳真：+1214 987 4032  
郵箱：inquiries@dwelstudent.com



西雅萬禮街頭足球賽

於德優實利基學舍舉行的  
中秋節慶祝活動

## 作為業務 核心的特建宿舍資產

這個引人注目的小眾市場，即為學生及工人提供了55,148張床位的26項優質特建宿舍的強大經營組合，仍為我們業務的核心。該等資產為永久性或長期租賃物業，工人宿舍及學生公寓分別以 **dwell** (「德優」) 及 **西雅** 品牌進行專業管理。

資產組合持續增長，且穩固的行業基礎支持我們擴展至特定市場及服務。從2011年僅擁有一項資產，勝捷目前已成為新加坡及馬來西亞10項工人宿舍資產的領先特建工人宿舍供應商，容量約為50,000張床位，且規劃中的床位逾12,700張床位。我們在學生公寓領域(自2014年起開始)亦擁有穩固基礎，16項特建學生公寓資產位於英國、美國、澳大利亞及新加坡等高等教育市場，運營中的床位總數為5,348張及發展及資產提升中的床位為440張。

勝捷從實力角度展望未來並將繼續通過資產輕量化策略進入下一增長階段。本集團將通過慎密及經過深思熟慮的方法進一步抓住投資管理服務機遇。

26

在經營  
學生公寓資產

4

在計劃及  
開發中的  
工程項目

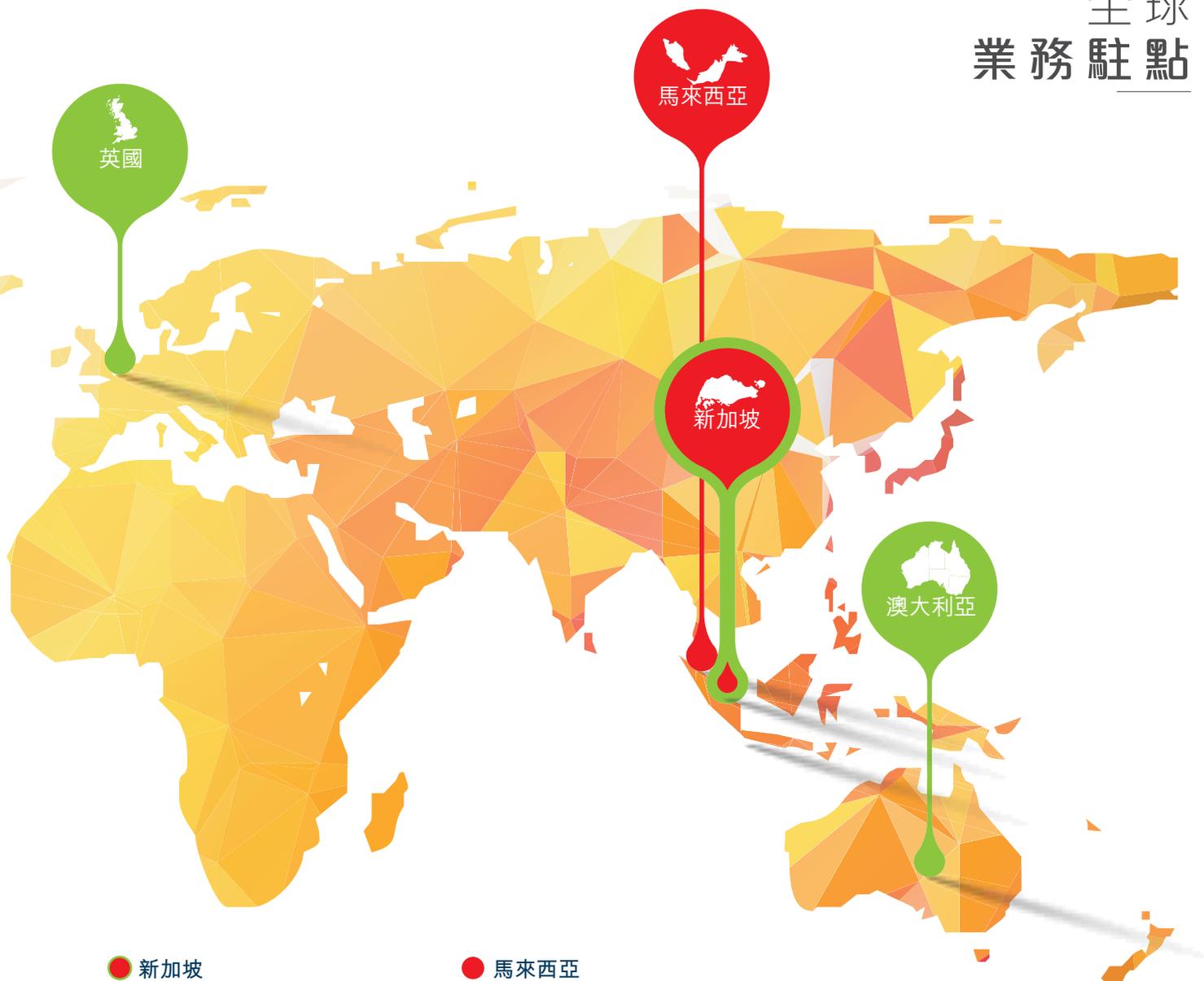


西雅豐盛港慶祝國慶節



ACMI邀請 CJC學生參加西雅兀蘭聚會

# 全球 業務駐點



## ● 新加坡

### 工人宿舍

- > 西雅卓源
- > 西雅兀蘭
- > 加工工業協會-西雅豐盛港
- > 西雅萬禮
- > 西雅大士\*

### 學生公寓

- > 德優實利基學舍

## ● 英國

### 學生公寓

- > 德優曼城學生村
- > 德優曼城南學生村
- > 德優嘉芙庭學舍
- > 德優教堂學舍
- > 德優霍特維爾學舍
- > 德優比奇伍學舍
- > 德優韋斯頓學舍
- > 德優嘉領學舍

\*租約於2018年1月到期

#於2018年完成建造

\*於2020年完成建造

^於2018年第四季度完成資產提升工程

## ● 馬來西亞

### 工人宿舍

- > 西雅地不佬
- > 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
- > 西雅武吉敏惹\*
- > 西雅檳城柔府\*

## ● 美國

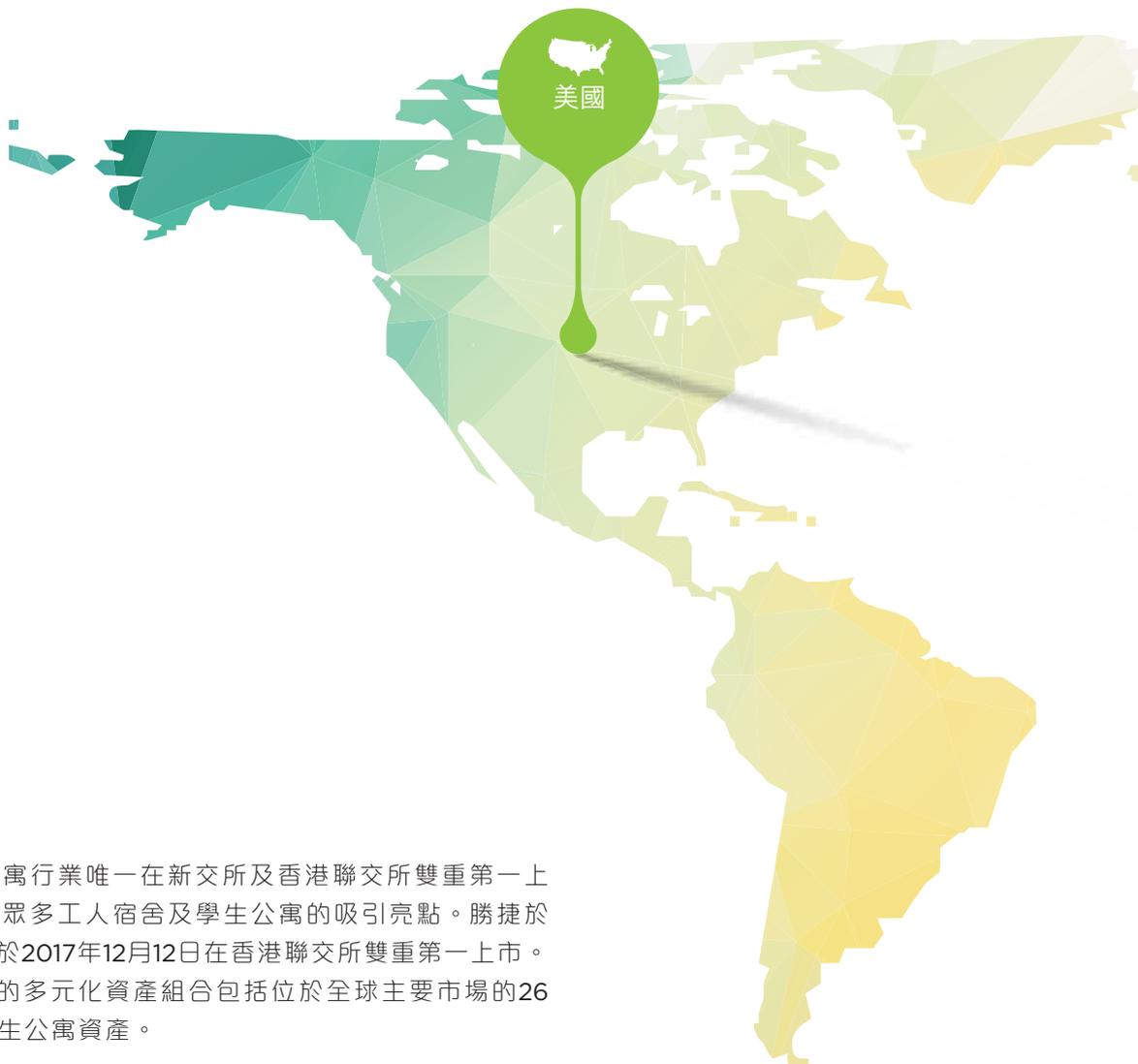
### 學生公寓

- > 德優州立國塔學舍
- > 德優斯黛莎學舍
- > 德優斯泰德維學舍
- > 德優洛根廣場學舍
- > 德優坦恩街學舍
- > 德優學院王冠學舍

## ● 澳大利亞

### 學生公寓

- > 墨爾本皇家理工大學村^
- > 德優阿德萊德學舍#



勝捷是工人宿舍及學生公寓行業唯一在新交所及香港聯交所雙重第一上市的公司，為投資者帶來眾多工人宿舍及學生公寓的吸引亮點。勝捷於1995年在新交所上市，並於2017年12月12日在香港聯交所雙重第一上市。於2017年12月31日，勝捷的多元化資產組合包括位於全球主要市場的26項優質特建工人宿舍及學生公寓資產。



#### 資產組合一覽：

##### 經營中的資產組合：

- 10項工人宿舍及16項學生公寓資產，共計55,148張床位

##### 計劃中的資產組合：

- 位於馬來西亞的在建／規劃中的2個工人宿舍項目(12,700張床位)
- 位於阿德萊德的280張在建床位
- 將新翼加入墨爾本皇家理工大學村的資產提升計劃後額外新增160張床位

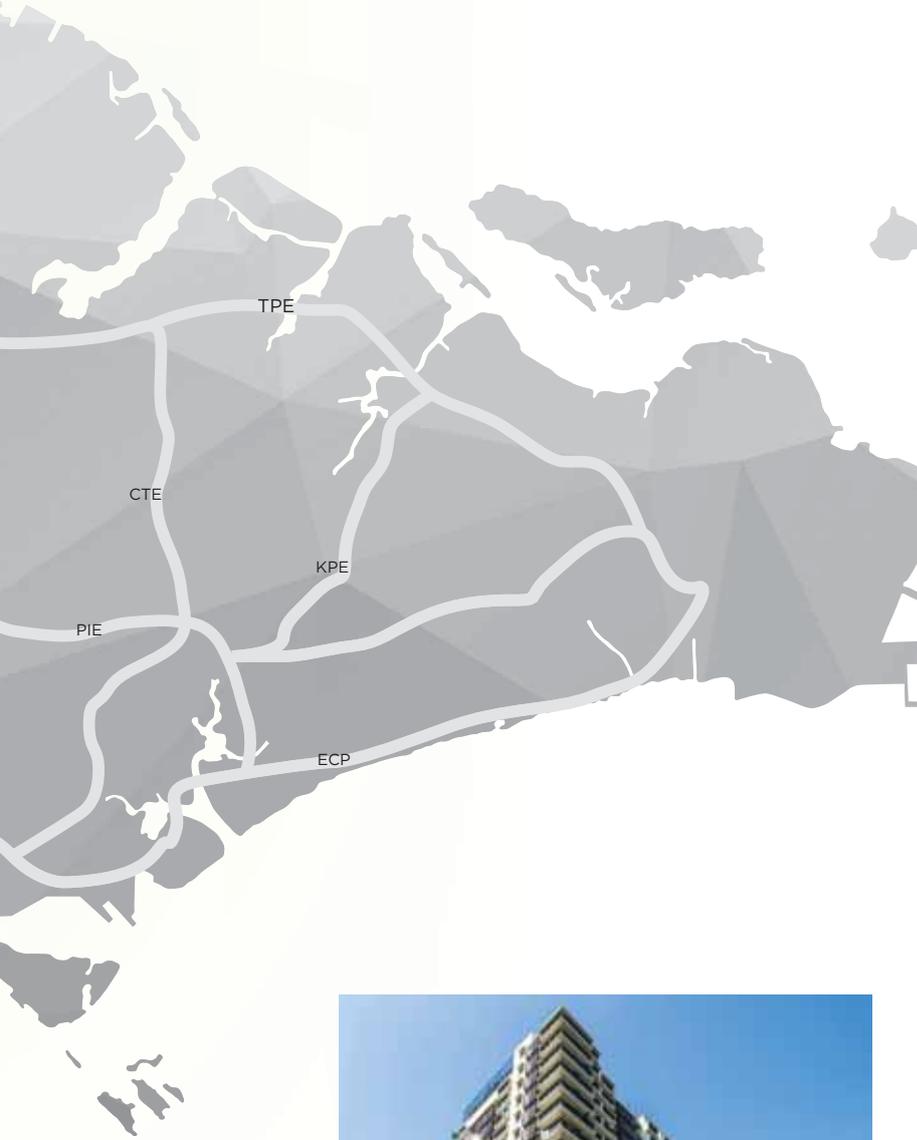
#### 工人宿舍：

- 作為新加坡及馬來西亞10項優質特建工人宿舍資產的業主營運商，於2017財年保持平均較高入住率約95%。
- 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。

#### 學生公寓：

- 作為澳大利亞、英國、新加坡及美國重點大學附近16項特建學生公寓資產的業主營運商，於2017財年保持平均較高入住率約95%。
- 隨著資產組合的增長，dwell (「德優」) 品牌正在慢慢發展成為市中心學生社區中的認可品牌。

# 業務組合



5

### 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
- 位於兀蘭工業中心附近，該宿舍可滿足海洋、加工及製造業工人的需求



3

### 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



4

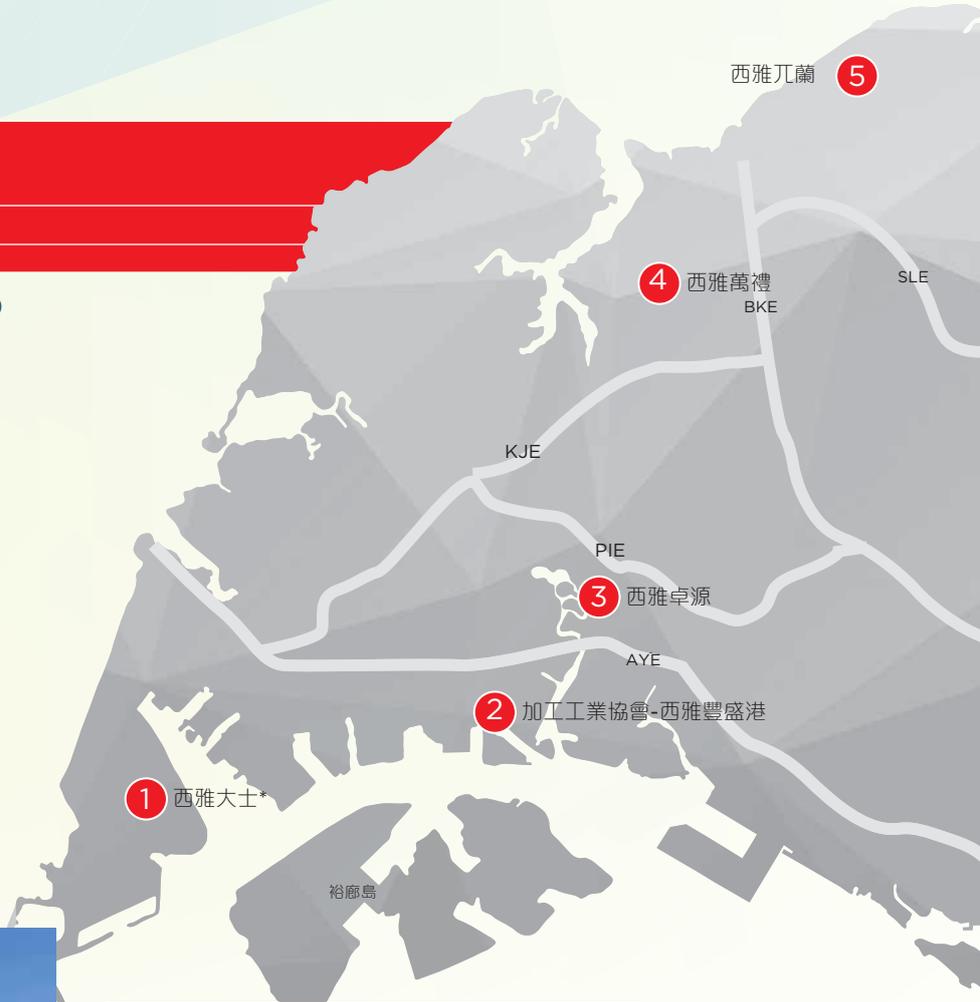
### 西雅萬禮（擁有45%的權益）

- 約6,300張床位
- 土地租期：永久性
- 土地面積：11,265平方米
- 新加坡最大的永久性特建工人宿舍，可滿足所有行業工人的需求

# 新加坡

## ▶ 工人宿舍

運營總數：約26,100張床位\*（於2017年12月31日）



1

### 西雅大士\*

- 約8,600張床位
- 土地租期：3+3+3年（2008年開始）  
延長九個月（2017年4月開始）
- 土地面積：40,349平方米
- 新加坡建設局綠標金獎得主

\*租約於2018年1月到期

\*不包括西雅大士，其土地租約已於2018年1月到期



2

### 加工工業協會-西雅豐盛港 （擁有51%的權益）

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



4

#### 西雅士乃

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



5

#### 西雅淡杯

- 約5,300張床位
- 土地租期：永久性
- 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



6

#### 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



7

#### 西雅巴西古當

- 約2,000張床位
- 土地租期：99年（1986年開始）
- 土地面積：8,391平方米
- 位於巴西古當區內的工業區附近



8

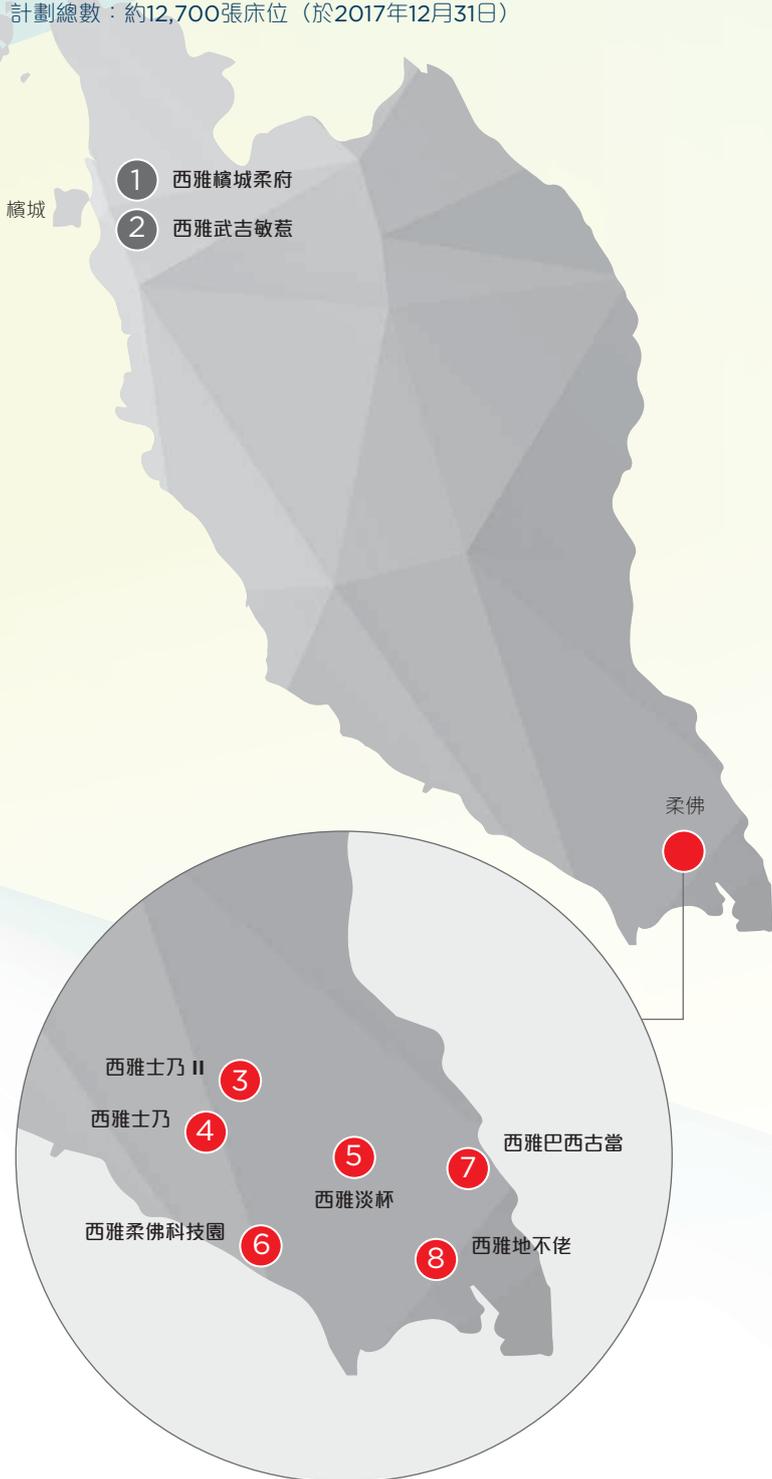
#### 西雅地不老

- 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
- 柔佛區最大的特建工人宿舍之一

# 馬來西亞

## ▶ 工人宿舍

運營總數：約23,700張床位  
計劃總數：約12,700張床位（於2017年12月31日）



1

### 西雅檳城柔府 (待收購土地)

- 約6,100張床位
- 土地租期：99年
- 土地面積：26,709平方米
- 預計將於2020年完工



2

### 西雅武吉敏惹 (開發中)

- 約6,600張床位
- 土地租期：永久性
- 土地面積：17,900平方米
- 勝捷首個位於馬來西亞柔佛區之外的工人宿舍
- 預計將於2018年完工



3

### 西雅士乃 II

- 約5,900張床位
- 土地租期：永久性
- 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

業務  
組合

1

**德優嘉領學舍**

- 185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



2

**德優教堂學舍**

- 384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



3

**德優霍特維爾學舍**

- 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



4

**德優曼城學生村**

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



5

**德優嘉芙庭學舍**

- 145張床位
- 土地租期：永久性
- 土地面積：880平方米
- 位於牛津大道的主街，可短距離步行至曼切斯特大學主校區



6

**德優曼城南學生村**

- 355張床位
- 土地租期：永久性
- 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



7

**德優韋斯頓學舍**

- 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



8

**德優比奇伍學舍**

- 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—市區最受學生歡迎的區域

# 英國

## ▶ 學生公寓

經營總數：約2,420張床位（於2017年12月31日）



# 美國

## ▶ 學生公寓

營運總數：約2,140張床位\*（於2017年12月31日）



\* Centurion Overseas Investment Pte. Ltd.目前擁有勝捷美國學生房舍基金之單元總數的約28.74%，其收購所有6項美國物業。



1

### 德優洛根廣場學舍

- 639張床位
- 土地使用權：永久產權
- 土地面積：45,891平方米
- 靠近奧本大學



2

### 德優學院王冠學舍

- 204張床位
- 土地使用權：永久產權
- 土地面積：4,484平方米
- 靠近耶魯大學及耶魯紐黑文醫院的優選公寓



3

### 德優坦恩街學舍

- 624張床位
- 土地使用權：永久產權
- 土地面積：76,769平方米
- 靠近佛羅里達州立大學、佛羅里達農業機械大學及塔拉哈西社區學院的優質學生公寓



4

### 德優斯泰德維學舍

- 216張床位
- 土地使用權：永久產權
- 土地面積：23,755平方米
- 靠近德州農工大學的公寓



5

### 德優斯黛莎學舍

- 226張床位
- 土地使用權：永久產權
- 土地面積：809平方米
- 靠近維斯康星大學的校外公寓



6

### 德優州立國塔學舍

- 231張床位
- 土地使用權：永久產權
- 土地面積：1,983平方米
- 靠近維斯康星大學的優質學生公寓

## 澳大利亞

### ▶ 學生公寓

營運總數：約456張床位，計劃總數：約454張床位  
(於2017年12月31日)



1

#### 德優阿德萊德學舍

(開發中)

- 280張床位
- 土地使用權：永久產權
- 土地面積：598平方米
- 靠近阿德萊德大學及南澳大利亞大學 — 城東本區
- 預計於2018年完工



2

#### 墨爾本皇家理工大學村

(正在進行之資產增強計劃；增至約160張床位)

- 456張床位
- 土地使用權：永久產權
- 土地面積：6,200平方米
- 勝捷的首項學生公寓資產
- 靠近墨爾本中央商務區、皇家墨爾本理工學院及墨爾本大學
- 資產提升計劃預計於2018年完工

## 新加坡

### ▶ (學生公寓)

營運總數：約332張床位 (於2017年12月31日)



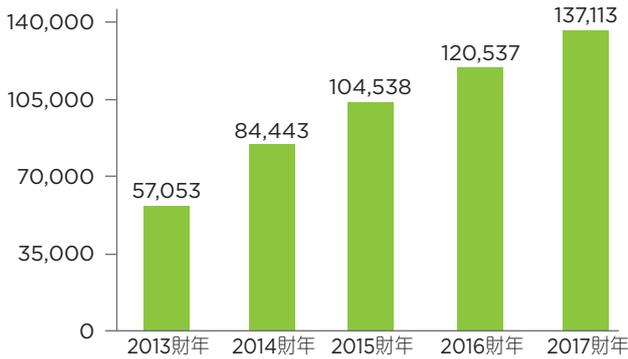
1

#### 德優實利基學舍

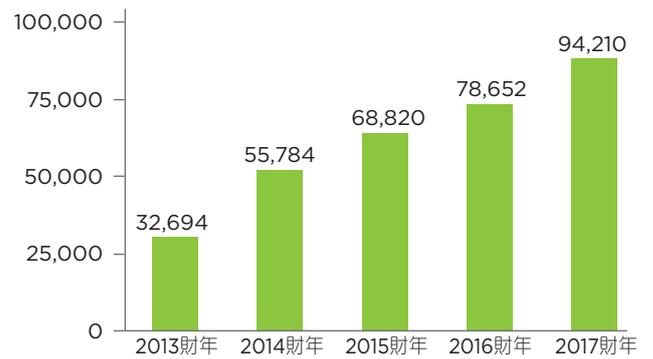
- 332張床位
- 土地使用權：3+3+2年 (2015年開始)
- 土地面積：4,408平方米
- 至新加坡管理大學、拉薩爾藝術學院、新加坡藝術學院及Kaplan城市大學僅需短途步行

財務摘要概覽

收益(千新元)



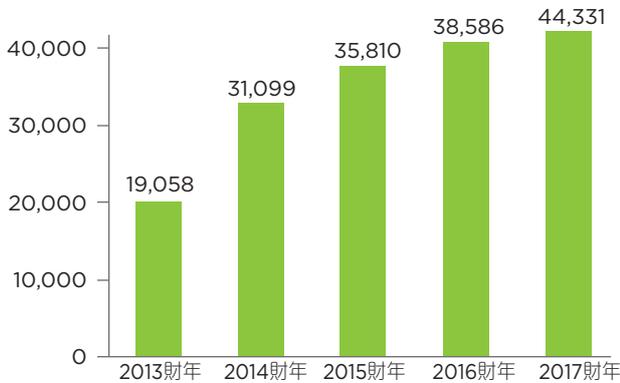
毛利(千新元)



核心業務經營

所得款項淨額(千新元)

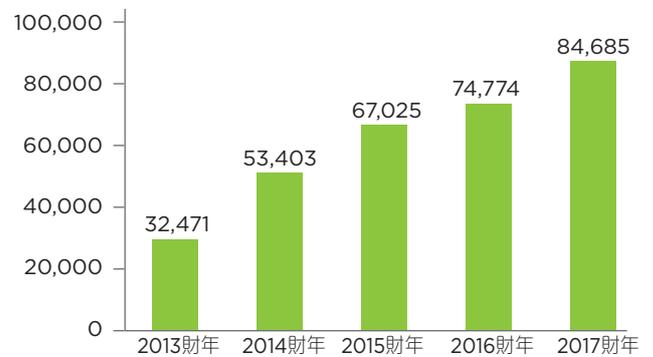
本公司權益持有人應佔  
 (經常性質、不包括一次性項目\*)



除息稅、折舊及

攤銷前溢利(千新元)

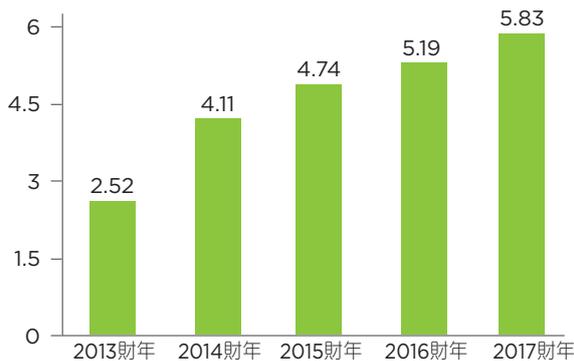
(經常性質、不包括一次性項目\*)



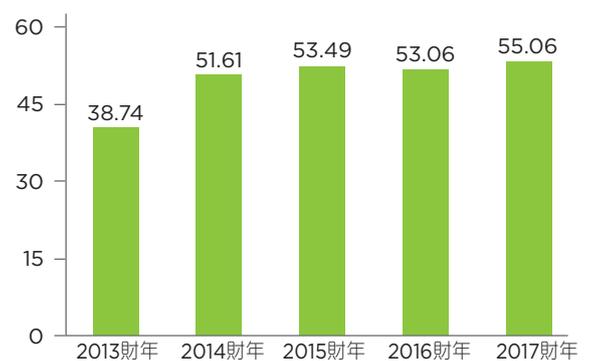
來自核心業務經營的

每股盈利(新加坡分)

(經常性質、不包括一次性項目\*)



每股淨資產價值(新加坡分)



\* 一次性項目指非現金會計調整，例如，投資物業及持作出售資產(包括聯營公司的投資物業及持作出售資產)公平值收益／虧損及於聯營公司的投資減記、物業、廠房及設備減值虧損及出售工業廠房單位溢利、公平值收益的遞延稅項撥備及雙重第一上市開支

## 財務摘要

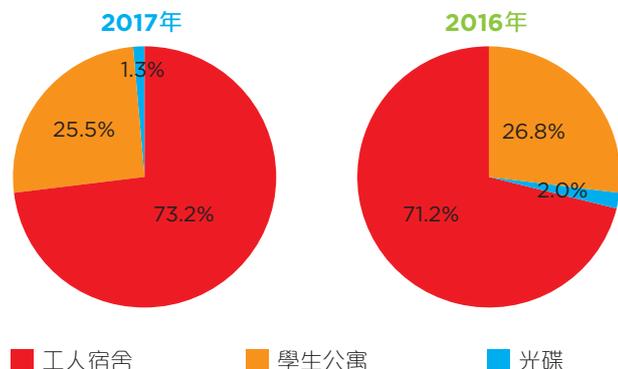
(千新元)	2016財年	2017財年	變動%
收益	120,537	<b>137,113</b>	14
毛利	78,652	<b>94,210</b>	20
毛利率	65%	<b>69%</b>	+4 ppt
除稅後溢利淨值(包括一次性項目*)	34,811	<b>37,644</b>	8
除稅後溢利淨值#(包括一次性項目*)	28,707	<b>31,722</b>	11
核心業務經營所得溢利 (經常性質, 不包括一次性項目*)	38,362	<b>49,447</b>	29
核心業務經營溢利# (經常性質, 不包括一次性項目*)	38,586	<b>44,331</b>	15

# 本公司權益擁有人應佔

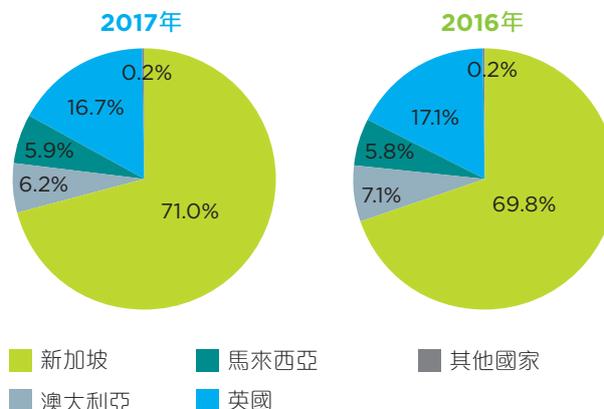
\* 一次性項目指投資物業及該等聯營公司的持作出售資產公平值收益/虧損、公平值收益的遞延稅項撥備及雙重第一上市開支。

## 分部回顧

### 業務分部貢獻的收益(%)



### 地區收益貢獻(%)



## 財務回顧

### 收益總額

本集團於2017財年錄得收益137.1百萬新元，由2016財年的120.5百萬新元增長14%。2017財年的進益表現大部份由於本集團對所有物業，尤其是特建工人宿舍加工工業協會-西雅豐盛港及西雅兀蘭的積極管理及營銷工作。本集團亦錄得馬來西亞工人宿舍資產的較高入住率乃由於外籍工人招聘凍結的鬆動以及於2016年第三季度收購的英國Braemar學生公寓資產的貢獻。該增長由西雅大士銷售的下降所抵銷，與本集團於2017年11月1日所公佈者一致，西雅大士的租賃期限將延長至九個月後到期，而西雅卓源由於減少床位容納量。

於年內，本集團的特建工人宿舍組合已擁有達95%\*的穩健平均入住率。於2017財年，本集團報告顯示本集團的工人宿舍業務所得收益同比增長17%至100.4百萬新元，佔本集團收益的73%。該增長主要由於西雅兀蘭及加工工業協會-西雅豐盛港較高的收益貢獻，工人宿舍組合保有穩定的利率。

相應地，學生公寓業務平均入住率約95%，佔本集團收益的26%。學生公寓業務所得收益由2016財年的32.3百萬新元增長8%至2017財年的35.0百萬新元，乃受2016年第三季度收購之英國Braemar學生公寓資產及租金調升所帶動。

\* 不包括西雅大士

光碟業務，由本集團一家附屬公司自新加坡唯一的生產工廠全資擁有及經營，貢獻了約1%的收益。鑒於物理光盤介質市場疲軟及產能下降，自該業務分部的收益從2016財年的2.4百萬新元下降29%至2017財年的1.7百萬新元。

由於一般宏觀經濟狀況開始改善，再加上馬來西亞及新加坡的特建工人宿舍行業的積極供求動態，本集團對加強其於兩個市場的領先地位保持樂觀態度。本集團亦對其學生公寓業務保持積極展望，鑒於本集團所經營市場的特建學生公寓床位普遍需求強勁且供應不足。

#### 盈利能力

與擴張其宿舍業務帶來的收益增長一致，毛利繼續提高，較2016財年的78.7百萬新元增長20%至2017財年的94.2百萬新元。本集團於回顧年度內保持69%的健康毛利率。

由於西雅大士的攤銷減少，銷售成本略微下降。西雅大士的租賃預計於2017年4月30日屆滿，且因此，該無形資產於2017年4月30日獲大部份攤銷。本集團從9個月的租賃延期中受益，從而產生額外收益而無需確認類似的攤銷費用金額。然而，於2017年11月1日，據宣佈概無進一步延長租約，其於2018年1月到期，而本集團將不再有從西雅大士產生額外收益的利益。

2017財年來源於本集團經營的除稅後溢利淨額為37.6百萬新元，年比增長8%，或2.8百萬新元。

除投資物業公平值虧損形式的一次性項目、累計公平值收益產生的遞延稅項及雙重第一上市開支外，本集團之核心業務經營所得除稅後溢利淨額自2016財年的38.4百萬新元錄得29%的增長至2017財年的49.4百萬新元。

於2017財年，本公司權益持有人應佔本集團之核心業務經營所得溢利淨額增長15%至44.3百萬新元，經計及加工工業協會-西雅豐盛港(其中本集團擁有51%的權益)業績的非控股權益比例。

於2017財年核心業務經營所得的每股收益(「每股收益」)錄得穩健增長，自2016財年的每股5.19新加坡分增至2017財年的每股5.83新加坡分。於2017財年，本集團每股資產淨值為55.06新加坡分，而去年同期為53.06新加坡分。

#### 現金狀況

本集團的經營性宿舍資產於營運資金變動前繼續產生穩定的經營現金流，自2016財年的68.5百萬新元增加4%至2017財年的71.1百萬新元。

於2017財年，投資活動的68.5百萬新元現金主要用於開發、改善及收購本集團的宿舍資產，尤其是美國基金投資、德優阿德萊德學舍、西雅武吉敏惹、墨爾本皇家理工大學村及於英國的各類資產，以及購買可供出售金融資產。

4.4百萬新元的現金淨額由融資活動提供，主要由於本集團的香港聯交所雙重第一上市開支所致，行使認股權證所得款項33.7百萬新元、於香港聯交所首次公開發售新股份所得款項19.8百萬新元、大部份自多幣種中期票據所得融資由償還借款、已付利息及年內已付價值15.4百萬新元的股息所抵銷。

由於上述活動，本集團於2017年12月31日錄得現金及現金等價物淨減少7.2百萬新元並繼續保持穩健的現金及銀行結餘約75.8百萬新元，2016財年為82.5百萬新元。

#### 資本及風險管理

##### 外匯風險

本集團認識到澳大利亞、英國、美國及馬來西亞的市場風險，並由此可能的幣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。當地貨幣貸款回升至最大

「貸款對估值」(倘可能)，惟稅項計劃。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及透過充足的已承諾信貸融資獲得資金的能力。

為了管理擴張及開發計劃產生的流動資金風險，本集團確保有足夠現金及短期存款及銀行融資以應對任何短期負債及意料之外的資金需求。於2017年12月31日，本集團擁有現金及銀行結餘約75.8百萬新元及未取銀行融資約163.8百萬新元。

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350百萬新元，本集團準備於該可用多幣種中期票據項目融資中利用債務資本市場基金。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250百萬新元，包括於2017年4月最新發行的85百萬新元多幣種中期票據系列3。

### 資本管理

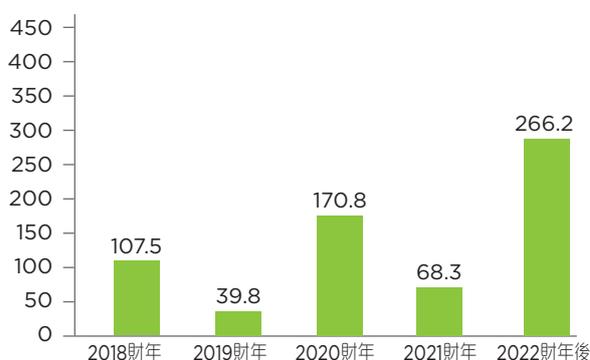
本集團管理其資本的目標乃為確保本集團之經營獲利及保持最佳的資本結構以最大化股東價值。

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2017年12月31日，本集團的平均長期銀行債務期限為平均10年，而其淨負債比率為51%，較2016年12月31日的55%有所下降。本集團的利息償付率仍然充足並處於其3.9倍的利息償付率門檻(或6.0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經營性資產，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。

於2017年12月31日的債務期限  
(百萬新元)



### 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。

儘管本集團並無固定股息政策，但自2012財年起，其擁有派發現金股息的往績記錄。本集團亦自2015財年年第二季度每半年支付一次中期股息，與本集團於過去三個財政年度的穩定財務表現一致。

為回報本集團的重要股東，董事會建議2017財年分別為每股股份1.0及0.5新加坡分的末期及特別股息。連同於2017年9月15日支付的每股1.0新加坡分的中期股息，使2017財年股息總額達每股2.5新加坡分。

考慮到本集團的發展策略、未來經營及盈利、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報股東。

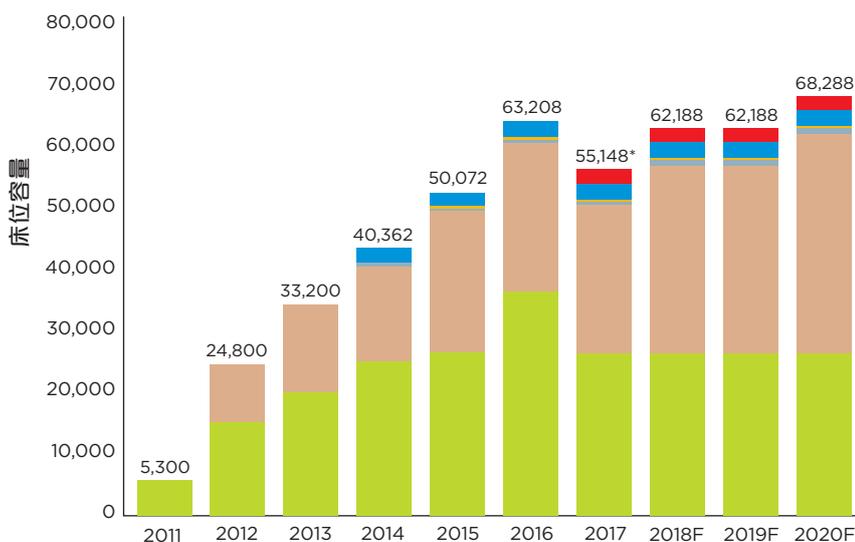
## 在全球進行業務擴張

2017年11月，本集團透過其首個私募基金**勝捷美國學生房舍基金**（「基金」）收購六項特建學生公寓資產進軍美國市場。該基金持有美國物業資產組合的28.74%權益，將作為勝捷的首個投資管理平台，並作為本集團擴大其服務以納入投資及物業管理的資產輕量化策略的一部分（隨著其進入下一階段的增長）。

本集團另一項里程碑包括於2017年2月推出其**dwell Student Living**（「德優」）品牌。除墨爾本皇家理工大學村外，本集團的所有15項學生公寓資產目前均以該生動及充滿活力的品牌經營，有利於管理層提升其品牌化及資產管理能力。

本集團亦通過收購位於阿德萊德的開發項目及於墨爾本皇家理工大學村實施資產提升計劃「資產提升計劃」擴大其於澳大利亞的業務。開發德優阿德萊德學舍預期將於2018年第4季度完成，完成墨爾本皇家理工大學村的資產提升計劃後將產生280張床位，該計劃預期亦將於2018年第4季度完成，並將為本集團的資產組合增加160張床位。於2017年12月31日，本集團的資產組合包括26項經營宿舍資產，總容量約為55,148張床位，且計劃將通過發展進一步增加約13,140張床位。

## 宿舍床位容量組合



■ 新加坡(工人宿舍)    ■ 馬來西亞(工人宿舍)    ■ 澳大利亞(學生公寓)  
■ 新加坡(學生公寓)    ■ 英國(學生公寓)    ■ 美國(學生公寓)

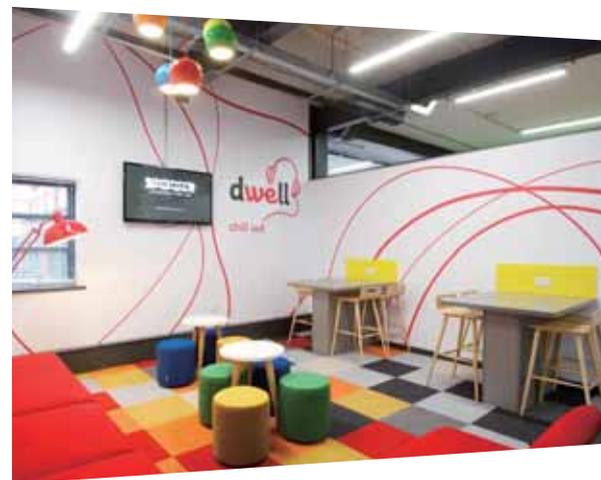
\*不包括西雅大士，其土地租約已於2018年1月到期



康涅狄格州，德優學院與皇冠學舍



墨爾本皇家理工大學村



德優曼城學生村

## 新加坡

於新加坡，本集團經營四項工人宿舍資產，總計有約26,100張床位，包括西雅卓源、西雅萬禮、加工工業協會-西雅豐盛港及西雅兀蘭。按資產基準，該等資產為長期租賃資產，位置優越，且滿足所有工人宿舍運營的監管要求。

於2017財年，新加坡特建工人宿舍資產組合(不包括西雅大士)擁有較高平均入住率約96%，主要由於西雅兀蘭及加工工業協會-西雅豐盛港(分別於2015年7月及2016年5月開始經營)加強營銷。

西雅兀蘭宿舍資產位於兀蘭工業中心附近，由本集團全資擁有，主要為3室單位，為新加坡北部海洋、加工及製造行業不同班次工人提供住宿。各單位配有廁所、廚房及洗衣區，舒適及方便。

加工工業協會-西雅豐盛港(由本集團擁有51%權益)為勝捷、加工工業協會(「加工工業協會」)及Lian Beng Group Limited的合夥企業。其新加坡首個綜合特建工人宿舍，為加工、建設及維護行業提供一個加工工業協會培訓中心。鄰近裕廊島的培訓中心提供島上進行日常維護工作的具體功能性技能的培訓課程。由於宿舍離島僅12分鐘車程，工人可得到更多休息時間，從而提升生產率。

全資擁有的西雅卓源位於裕廊，位置便利，為所有行業工人提供住宿，持續經營，入住率接近滿額。西雅萬禮的入住率亦高達45%。其所有資產的高入住率表明本集團的工人宿舍資產在其積極管理下具有靈活性。

於2017年11月，本集團公佈其擁有8,600張床位的西雅大士宿舍將因租期於2018年1月30日到期停止經營。該物業佔有的土地由本集團按3+3+3年租期向新加坡建設局租賃。最初設定於2017年4月29日到期，國家發展部向本集團授予9個月延期。由於該土地需要全新開發，因此勝捷申請進一步延長租期被拒。此前已安排將租客轉移至本集團擁有的其他工人宿舍及附近具有可用床位的預先安排工人宿舍。



加工工業協會-西雅豐盛港



加工工業協會 — 西雅豐盛港的培訓中的租客



西雅卓源的居民正在打羽毛球

儘管減少了一項資產，本集團有信心維持其於特建工人宿舍行業中的領先市場地位。其對行業的積極供需動態持樂觀態度，預示本集團前景樂觀。

本集團亦經營特建學生公寓資產德優實利基學舍，於2017財年，其平均入住率約為90%。該公寓資產戰略性位於Bras Basah – Bugis區，靠近周邊各高等教育機構，所以將繼續受國際學生的歡迎。本集團將繼續利用其與教育機構的密切關係並有信心於2018年維持較高入住率。

### 馬來西亞

於2017年12月31日，本集團於馬來西亞全資擁有及經營共計六項工人宿舍資產，即西雅柔佛科技園、西雅士乃、西雅士乃II、西雅淡杯、西雅巴西古當及西雅地不佬。作為馬來西亞的首個及領先的特建工人宿舍所有者及經營者，本集團的先行者優勢及高質量標準使其能贏得客戶(大部分為製造領域的跨國公司)的信任及信心。本集團於馬來西亞的所有工人宿舍資產均已取得ISO 9001工藝及系統認證並遵守責任商業聯盟(之前稱為電子工業公民聯盟)的國際標準及要求。

於2017財年，本集團擁有約23,700張床位的經營資產組合現位於柔佛區，平均入住率約為82%。外籍國工人招聘凍結已對製造業、建築業、種植業及傢俱製造業解除，從而提升了資產組合的入住率，此提升亦由於本集團對柔佛各工業園內的客戶及潛在客戶加強營銷。

憑藉有利的市場需求趨勢，本集團正在擴大及多元化地理佈局，著手佈局檳城，檳城是馬來西亞跨國公司的另一個重要的製造中心。於2017年12月31日，本集團在馬來西亞檳城有兩個發展用地，西雅武吉敏惹在建設中，而西雅檳城柔佛未完成土地征用。西雅武吉敏惹於2018年第4季度完工後將為本集團的特建工人宿舍組合增加約6,600張床位。

### 澳大利亞

本集團致力於實現其學生公寓業務的增長，並於2017年6月完成阿德萊德開發用地的收購。永久性用地將用於開發一項包括280張床位的特建學生公寓 — 德優阿德萊德學舍，且預期將於2018年第4季度在2019學年招生之前完工。



墨爾本皇家理工大學村 Arabian舞會



德優阿德萊德學舍奠基儀式



位於佛羅里達州塔拉哈西的德優坦恩街學舍

於2017年5月，本集團亦就墨爾本皇家理工大學村實施資產提升計劃（「資產提升計劃」），開發西翼，預期將在其現有容量基礎上增加約160張床位。位於墨爾本的一項擁有456張床位的永久性宿舍繼續保持較高平均入住率約93%，主要由於墨爾本皇家理工大學村的資產提升計劃關閉了39張床位。持續良好業績主要由於其靠近中央商務區及兩所主要大學 — 皇家墨爾本理工學院及墨爾本大學。完工後，德優阿德萊德宿舍及墨爾本皇家理工大學村的資產提升計劃將使澳大利亞的特建學生公寓床位總數增至896張。

該等資產位於澳大利亞重點高等教育區域，預期將表現良好及增加本集團的收益。

## 美國

於2017年11月，本集團公佈，順利完成募集其首個學生宿舍私募基金**勝捷美國學生宿舍基金**，其已收購位於美國的六項永久性特建學生公寓資產。收購的六項資產Statesider、Tenn Street、Towers on State、College and Crown、Logan Square及Stadium view位於五個州，包括康涅狄格州、弗羅里達州、阿拉巴馬州、德克薩斯州及威斯康辛州，並主要滿足一流大學的需要。

該基金由本集團的一間全資附屬公司Centurion Student Investment Management Pte. Ltd.管理並標誌著勝捷首次進入美國市場及本集團資產輕量化策略的新篇章，其服務範圍擴張至投資管理。基金投資美國特建學生公寓資產旨在產生經常性收入及利用資產提升機遇獲得積極回報。

組合資產將由勝捷以學生公寓品牌**dwell**管理，而經營將通過與地方合夥人（美國現有學生公寓管理者）組建的合資企業管理。

## 英國

於2017年12月31日，本集團於英國經營由八項優質特建學生公寓資產組成的資產組合。本集團八項資產的床位總數約為2,420張床位，且於2017 / 2018學年的平均入住率約為98%。

本集團的學生公寓資產位於曼切斯特、利物浦、紐卡斯爾及布里斯托爾的完善的教育周邊地區，方便前往城市的主要大學校園及市中心。學生公寓資產可步行至著名的大學或距離很近，包括工作室、三至七房的宿舍或聯排別墅。

本集團持續加強其學生公寓業務的經營能力，本集團全部特建學生公寓資產目前以充滿活力及生機的品牌「**dwell**」經營。

本集團已順利完成學生公寓的多元化，本集團於英國的全部八項學生公寓資產已通過英國人認證網絡（「ANUK」）標準代碼認證。認證要求資產符合一系列標準，確保管理透明性及專業性，從而令學生對入住優質宿舍充滿信心。

勝捷旨在為居住在學生公寓資產的學生提供一個安全、良好的生活環境。為留住住客，勝捷亦提供各種設施及便利設施。選定的宿舍具有增值特徵，如學習室、帶台球桌的活動室、燒烤設施、自行車存放處、茶水間、現場洗衣店、便利店、游泳池、健身房及咖啡館。除確保提供高速Wi-Fi等優質服務外，所有學生公寓提供電影之夜及主題派對等節目及居民活動，以營造一個充滿活力的互助社區。

# 市場 展望

## 宿舍業務

勝捷仍是新加坡及馬來西亞最大的特建工人宿舍業主營運商之一。憑藉強大的品牌定位及良好的管理能力，本集團有信心能鞏固其市場地位，並在工人宿舍資產開發、擁有及管理方面實現持續擴展。

特建工人宿舍（「特建工人宿舍」）及特建學生公寓（「特建學生公寓」）的市場需求預計保持穩定以及近期具有彈性。本集團的增長由資產輕量化策略所得的新業務及投資管理平台支持。

本集團將新增12,700多張特建工人宿舍床位，其中約6,600張床位位於西雅武吉敏惹，預期將於2018年第4季度完工，及約6,100張床位位於西雅檳城柔府，仍有待收購土地且預期將於2020年完工。本集團已做好準備，在2020年底之前實現工人宿舍及學生公寓資產組合達到68,288張床位的目標。

### 籌備中的宿舍（於2017年12月31日）

國家	按床位計	
	目前概約值	預期容量（2020年）
<b>工人宿舍</b>	<b>49,800</b>	<b>62,500</b>
新加坡	26,100 <sup>#</sup>	26,100 <sup>#</sup>
馬來西亞	23,700	36,400*
<b>學生公寓</b>	<b>5,348</b>	<b>5,788</b>
澳大利亞	456	896
英國	2,420	2,420
新加坡	332	332
美國	2,140	2,140

<sup>#</sup> 不包括西雅大士，其土地租約已於2018年1月到期

\* 包括開發或規劃中的項目（如按期完成）

### 工人宿舍 — 新加坡

本集團對新加坡的特建工人宿舍領域持樂觀態度，因為該領域對其工人宿舍擁有強勁需求且政府政策有利於特建工人宿舍。

貿易與工業部（「工貿部」）於2017年11月公佈，新加坡7月至9月的經濟較上年同一季度增長5.2%，這是自2013年以來的最大漲幅。

工貿部亦預期，未來年度的建設需求將擴大。展望2018年，新加坡經濟預期將從1.5%增至3.5%。

新加坡經濟及建築領域的穩健增長將在2018年持續刺激新加坡對外籍工人的需求。



西雅兀蘭的租客正在打板球



西雅大士的租客正在鍛煉



馬來西亞之旅

# 市場 展望

於2017年11月，人力部公佈，自2018年下半年開始，新的外籍工人將需要參加適應本地生活課程（「適應課程」），了解新加坡的社會規範、法律以及僱傭權利及義務。

這一舉措與本集團重點確保工人成功融入宿舍、環境及幸福生活的理念一致。本集團將在2018年在這方面繼續努力，同時鞏固市場地位。

## 工人宿舍 — 馬來西亞

馬來西亞於2018年1月修訂第446號最低住房和生活設施標準法（1990年），強制規定僱主須為外籍工人提供綜合集中工人宿舍。此舉為馬來西亞政府為外籍工人提供更好生活條件所作出努力的一部分。

該法的頒佈有助於進一步刺激特建工人宿舍床位的需求，及令本集團的設施實現持續入住，尤其是位於馬來西亞的高品質宿舍。因此，本集團接受該新法律並對其在該國的增長前景充滿信心。



租客在超市



墨爾本皇家理工大學村的租客正在玩水球



租客正在踢球

## 學生公寓 — 澳大利亞

根據Savills於2017年9月發佈的澳大利亞學生公寓市場報告，澳大利亞是全球最受國際留學生歡迎的第三大目的地。因此作為不斷增長的物業投資資產類別，宿舍將自然而然地吸引大批投資。

Savills報告預計澳大利亞的高等教育招生將於2025年達到720,000人，即較2015年水平增長50%。其獲Knight Frank的學生住房2018年報告佐證，該報告指出2016年為澳大利亞高等教育機構登記招收全日制海外學生數目增長的連續第四年，本年度增長為9.2%。

2018年，由於澳大利亞高等教育領域的政治改革仍是最重要議題，該國優質特建學生公寓方面的競爭將更為激烈。勝捷於墨爾本及阿德萊德的資產預期將在此趨勢下取得良好業績，且國際學生的穩定增長將拉動需求。

# 市場 展望



於香港雙重第一上市

## 學生公寓 — 英國

類似地，在英國，Cushman & Wakefield於發佈的2017年12月報告英國學生公寓報告表明現有學生比過往年度更多，目前全日制學生人數為1.7百萬，比上年增加2.6%。總體而言，英國的大學繼續吸引更多海外留學生，過去十年歐盟學生人數增加48%及國際學生人數增加70%。

根據該報告，市場持續快速發展，本學年新增床位30,000張，據觀察，這是有史以來最大增幅。同期，近8,000張床位獲翻新或重新利用。大學活動預期保持強勁，學生公寓市場仍將是我們最具吸引力的資產類別之一。本集團擁有良好往績記錄期，有能力滿足增長的需求，且將繼續專注於提供優質宿舍服務。

## 學生公寓 — 新加坡

於2017年，本集團就德優實利基學舍與地方學術機構訂立若干協議。這在很大程度上穩定並增加了入住率。

本集團將繼續利用其與教育機構的密切關係進行資產營銷，並對未來學年維持較高入住率持樂觀態度。

## 學生公寓 — 美國

於美國順利收購六項特建學生公寓資產標誌著勝捷首次涉足世界上最大的高等教育市場。

我們的資產戰略性分佈在五大州，包括康涅狄格州、弗羅里達州、阿拉巴馬州、德克薩斯州及威斯康辛州，主要用於滿足一等學府的需要。此乃本集團實現其業務地域多元化戰略願景的重要一步，且本集團有信心在2018年獲得較佳入住率。



學生入住宿舍



管理層與投資者溝通

# 投資者關係

## 積極及透明溝通

除在既有往績記錄基礎上為我們的利益相關者創造長期價值，勝捷仍致力於通過與全體股東及金融及投資界進行正常、透明溝通與彼等建立穩定關係。除履行披露義務外，我們尋求與現有及潛在投資者積極溝通，作出知情決定。

此外，我們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，因為我們相信此計劃與我們秉持較高負責及披露標準的承諾一致。SIAS旨在通過該計劃實施良好企業管治，此舉對於保護金融市場及廣義經濟非常重要。

於2017年舉行的證券投資者協會第十八屆投資者選擇大獎大會上，我們很榮幸獲授予中型公司類股東交流卓越獎(SCEA)。此外，勝捷在2017年新加坡企業獎大會上獲得兩項大獎 — 最佳財務總監獎及最佳投資者關係銀獎。

本公司繼續採納高透明度標準及在年內通過公司網站、公司公告、股東大會及拓展活動等各種通信渠道及計劃定期聯絡現有及潛在投資者、分析師、媒體及股東。向本公司授予榮譽是對我們完善的企業管治及投資者關係的肯定。

## 多種溝通渠道

### 網站、公司公告及警告服務

勝捷的公司網站([www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg))便於了解本公司的綜合信息。本公司定期更新股票數據、向新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)(新交所股份代號：**0U8**)及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)(港交所股份代號：**6090**)提交的公司公告、財務報表、新聞稿、演示幻燈片、刊物及其他公司發展動態等資料讓股東及其他公眾及時了解本公司的表現。



新交所 — 新加坡證券投資者協會企業連接研討會

所有有關公司發展、財務報表、新聞稿及演示幻燈片的新公告在提交新交所及香港聯交所後刊發在公司網站上，以確保向新加坡及香港的股東及時傳達信息。勝捷以清晰、簡潔及據實的方式及時刊發其財務及經營資料。

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、新交所及香港聯交所備案文件通知。

## 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」)，召開臨時股東大會(「臨時股東大會」)(如相關)以討論具體事宜。於2017年9月，勝捷召開臨時股東大會尋求股東批准在雙重上市的同時進行股份發售並採納新的組織章程。

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

在與投資界的拓展活動中，勝捷定期聘請機構投資者及分析師。本集團亦通過媒體平台向公眾告知及傳達其策略及計劃。

我們亦舉行半年度業績發佈會及臨時組織業績後電話會議、一對一及小型集體投資者會議、路演及投資者午宴。在該等會議中將與高級管理層團隊分享與業務策略、經營及財務表現以及本集團前景相關的事宜。

## 2017年／2018年投資者關係事件日程

日期	事件
2017年1月	新加坡瑞士信貸第八次東盟年會
2017年2月	第4季度／2016財年業績公告
2017年3月	第4季度／2016財年分析師及媒體發佈會
2017年4月	2016財年股東週年大會
2017年5月	2017年第1季度業績公告
2017年6月	在新交所企業通會議上向散戶投資者進行介紹
2017年8月	2017年第2季度／上半年業績公告   分析師及媒體發佈會
2017年9月	臨時股東大會
2017年10月	新交所－瑞士信貸房地產企業日 輝立證券主持向交易代表進行介紹
2017年11月	2017年第3季度業績公告 大華繼顯主持投資者路演 投資者午宴及香港公開發售新聞發佈會
2017年12月	於香港聯交所上市
2018年2月	第4季度／2017財年業績公告   分析師及媒體發佈會
2018年4月	2017財年股東週年大會

管理層能有效接觸現有及新的投資者，通過拓展計劃提高知名度及投資者於勝捷的權益及不斷努力改善與利益相關者的持續溝通。

### 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。

我們定期聘用股票研究機構，以便彼等更好地了解本集團的業務及在分析報告中反映準確資料。

截至2017年12月31日，以下股票研究機構就勝捷提供研究分析：

研究機構	分析開始日期
DBS Vickers	2013年10月
RHB Research	2014年2月
UOB Kay Hian	2014年4月
Maybank Kim Eng Research	2015年3月
Phillip Securities Research	2016年11月

### 查詢渠道

勝捷鼓勵股東提供反饋或詢問管理層，以積極尋求投資者提供反饋。

有關勝捷的查詢及意見，請聯繫：

**胡子偉先生**

投資者關係經理

電話號碼：(65) 6745 3288

電子郵件：david.oh@centurioncorp.com.sg

### 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2017年12月31日)	0.53新元	3.08港元
在外流通股份(於2017年12月31日)	689,700,785	151,077,839
市值(於2017年12月31日)	362.1百萬新元	465.3百萬港元
收市價範圍(2017財年)	0.34新元-0.58新元	3.08港元-3.24港元

集團  
架構

勝捷企業有限公司





海灣花園之旅



墨爾本皇家理工大學村阿拉伯舞會

## 追求 卓越

勝捷致力於監控、加強及傳達我們在可持續性方面作出的努力，且今年我們已對業務正式實施可持續性檢討。為使我們能滿足申報要求及跟上國際發展步伐，我們將繼續以對我們所有利益相關者具有可持續性的方式經營業務。

我們認為，為所有利益相關者創造可持續性價值對於長期成功非常重要且我們尋求在實現業務目標、服務我們經營所在社區及將對環境的影響及任何負面影響降至最低之間實現平衡。為此，我們管理經營或策略風險，維持良好財務狀況，同時為我們的僱員、工人及租客提供一個干淨、安全的環境。

作為亞洲最大的工人宿舍及學生公寓業主經營商之一，我們的業務主要是為人們提供一個安全且便利的居住環境。我們已採納該理念並將其融入我們全球的宿舍資產中，因為我們主張為居民提供設施齊全、形式多樣及充滿活力的社區生活空間。

我們亦主張通過採納與勝捷的核心價值觀「用心管理」一致的措施對社區進行積極管理，包括吸引居民注意力、支持地方慈善機構及減少業務經營對環境的潛在不利影響。



馬來西亞之旅



雲頂之旅

# 可持續發展 報告

## 關於本可持續發展報告

本集團首份可持續發展報告(「**可持續發展報告**」)乃根據「**全球報告倡議標準：核心選擇**」(「**全球報告倡議標準**」)編製。除另有指明外，本報告包括2017年1月1日至2017年12月31日(「**2017財年**」)本集團物業於我們的四(4)個主要市場(即新加坡、馬來西亞、澳大利亞及英國)的經濟、環境及社會(「**經濟環境社會**」)表現。

環境表現僅關於本集團於新加坡、馬來西亞、澳大利亞及英國的學生公寓及工人宿舍的總部及公用區域，亦包括本集團能夠收集資料以及監管水電用量及效率的區域。我們的管理團隊及功能單位將持續識別、測量及處理可持續發展相關事宜。董事會將監管可持續發展實踐的確認及管理。

已經參考載列於新加坡證券交易所(「**新交所**」)就可持續發展報告的「**遵守或解釋**」要求的可持續發展報告五(5)個主要組成部分，以及香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)環境、社會及管治報告指引。

本集團並未尋求任何外部擔保，亦未承諾就本報告交付任何資料。

## 首份可持續發展報告的董事會聲明

作為閣下的董事會(「**董事會**」)，我們意識到為我們的全部利益相關者創造可持續價值為我們業務的核心。勝捷致力於實現我們業務目標、滿足利益相關者需求及積極減低我們對環境的影響及任何負面影響間的平衡。我們明白透過持續監管及評估我們的經濟環境社會影響，本集團將以股東的最佳利益盡職行事以期從長遠獲得競爭優勢。

股東應注意我們已於過往年度報告的「**企業可持續發展及責任**」中包含若干該等內容。現在，我們致力於編寫一份更加全面的報告以令閣下能更好及更清楚的了解我們於未來努力達成的目標。

經與管理層商議，董事會已同意於未來年度盡吾等之能透過良好企業管治常規及遵守所有現行法令以監管我們的可持續發展措施。

我們已經參考全球報告倡議標準、新交所及香港聯交所要求後批准及監管管理層選擇及確認的重大經濟環境社會問題。我們擬專注於我們的健康及安全標準的持續提升、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，及積極邀請我們營運地區的社區參與。此外，我們將增加與不同的政府機構及非政府機構合作及尋求更深入了解及處理我們的利益相關者期望。

我們期待於遵循可持續發展業務常規時獲得利益相關者的支持。

此致  
代表董事會

黃國豪(主席)  
江志明(行政總裁)

## 報告地點、範圍及期間

就本報告而言，我們主要專注於我們在新加坡、馬來西亞、澳大利亞及英國的業務運營可持續發展表現。環境表現有關我們能夠監管及管理我們的水電消耗效率的總部及公用區域。由於我們的美國收購事項乃於2017財年下半年完成，我們將於下一份可持續發展報告中包含我們的美國學生住房業務經濟環境社會表現。

有關特建工人宿舍及特建學生公寓表現及彼等之地點的進一步資料，請參閱我們年報第4頁至第7頁的「致股東函件」、第22頁至第29頁的「業務組合」及第34頁至第37頁的「營運回顧」。

## 可持續發展管治

勝捷董事會及高級管理層須評估及檢討可持續發展事宜。董事會受管理層可持續發展專責小組(包括行政總裁、風險管理、投資者關係團隊及不同業務單位領導)支持，以領導組織的可持續發展工作。

董事會維持整體監管專責小組進行的可持續發展工作，包括利益相關者參與過程、確認重大經濟環境社會問題及追蹤可持續發展表現及進度。此外，董事會審核及通過由可持續發展專責小組確認的重大經濟環境社會問題。

## 管治披露

我們堅信透過(i)良好的往績記錄及堅持高標準企業管治；及(ii)為我們的內部及外部利益相關者，尤其是直接於本集團的成功中擁有權益的股東及僱員提供資產保護為我們的利益相關者創造長期價值。我們亦堅信僱用誠信及態度良好的員工可維持最高企業管治標準。

有關董事會成員組成、薪酬組合及我們的企業管治常規評論的更多詳情，請參閱我們的年報第73頁至第92頁的「企業管治報告」一節。

由於我們的投資者關係及企業管治的良好運行，基於由SIAS及新加坡國立大學商學院治理制度與機構研究中心共同評分的股東傳訊優異評估，勝捷獲得2017年SIAS第18屆投資者選擇評選中型市值類別股東傳訊優異獎(SCEA)。勝捷亦於2017年新加坡企業獎中獲得認可，贏得兩個獎項 — 最佳財務總監及最佳投資者關係銀獎。

## 風險管理及內部控制

我們的董事會負責風險管治及設定風險管理常規的基礎及方向。董事會對確保管理層維持風險管理及內部控制的合理系統以維護股東利益及使得本集團免於不可接受程度風險負有最終責任。有關我們的風險管理及內部控制的更多資料，請參閱我們的年報第84頁至第85頁的「企業管治報告」一節。

## 商業行為守則

本集團擁有處理如僱傭規定、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商業道德及行為的全面行為守則。行為守則旨在於我們逐漸擴展業務的過程中處理任何上述事宜時為我們的僱員提供指引。

我們亦實施由我們的審核委員會監管的舉報政策，以鼓勵我們的行政人員、僱員、賣方／承包商、顧問、供應商及／或客戶提供證明危險、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、不利就業後果或任何其他歧視行為。

# 可持續發展 報告

## 反賄賂及腐敗政策

董事會預期本集團僱員(包括董事會成員)對賄賂或腐敗行為(其中將包括商業夥伴、客戶、第三方服務供應商或賣方)採取零容忍措施。本集團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。截至目前，本集團尚未收到僱員參與腐敗或賄賂案件的任何可報告事件。

作為額外披露，本集團確認，本集團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

金錢激勵或其等價物。本集團亦無於我們所運營的所有國家進行任何政治性捐款。

## 勝捷之利益相關方參與

了解利益相關方的期望並促進與他們的長期關係對本集團的成功至關重要。於報告期間，作為外部顧問開展的重要性評估的一部分，我們於下表中評估並確定了利益相關方的主要著眼點及期望：

利益相關方	我們參與的方式	主要著眼點及期望	我們的響應
<b>政府及監管機構</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>於各行業機構董事會之高級管理層代表</li> <li>新交所季度公告</li> <li>年報</li> <li>可持續發展報告</li> <li>持續對話</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>工作場所健康及安全</li> <li>監管合規</li> <li>交流行業最佳做法</li> </ul>	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。
<b>客戶(包括租客)</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>年度客戶及租客調查</li> <li>年報</li> <li>網頁及社交媒體</li> <li>租客生活事件</li> <li>租客援助計劃</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全及清潔的居住環境及條件</li> <li>客戶服務及體驗</li> <li>價格合理的優質宿舍</li> </ul>	我們通過定期的社交場合或活動來實現預期。我們亦於不同地區的所有辦事處均提供官方的反饋渠道。
<b>僱員</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>結構合理及開放的年度業績考核制度，將業績與薪酬掛鉤</li> <li>培訓及教育機會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>具吸引力的酬金及福利</li> <li>職業發展及培訓機會</li> <li>道德及行為</li> <li>就業保障</li> <li>工作與生活平衡</li> <li>企業方向及增長計劃</li> </ul>	我們在工作場所提供有利、開放及透明的環境。員工的反饋意見乃在正式評估過程中，及通過非正式社交聚會或溝通會進行。
<b>投資者及股東</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>股東週年大會及股東特別大會</li> <li>季度財務業績及表現</li> <li>路演及會議</li> <li>年度報告</li> <li>定期分析師及媒體會議</li> <li>投資者會議及電話</li> <li>公司網站</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務及增長策略</li> <li>收購及撤資</li> <li>風險管理</li> <li>企業管治</li> <li>經濟表現</li> </ul>	我們承諾遵守2012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、股東及其他主要持份者傳遞所有重要資料。

## 勝捷重要評估框架

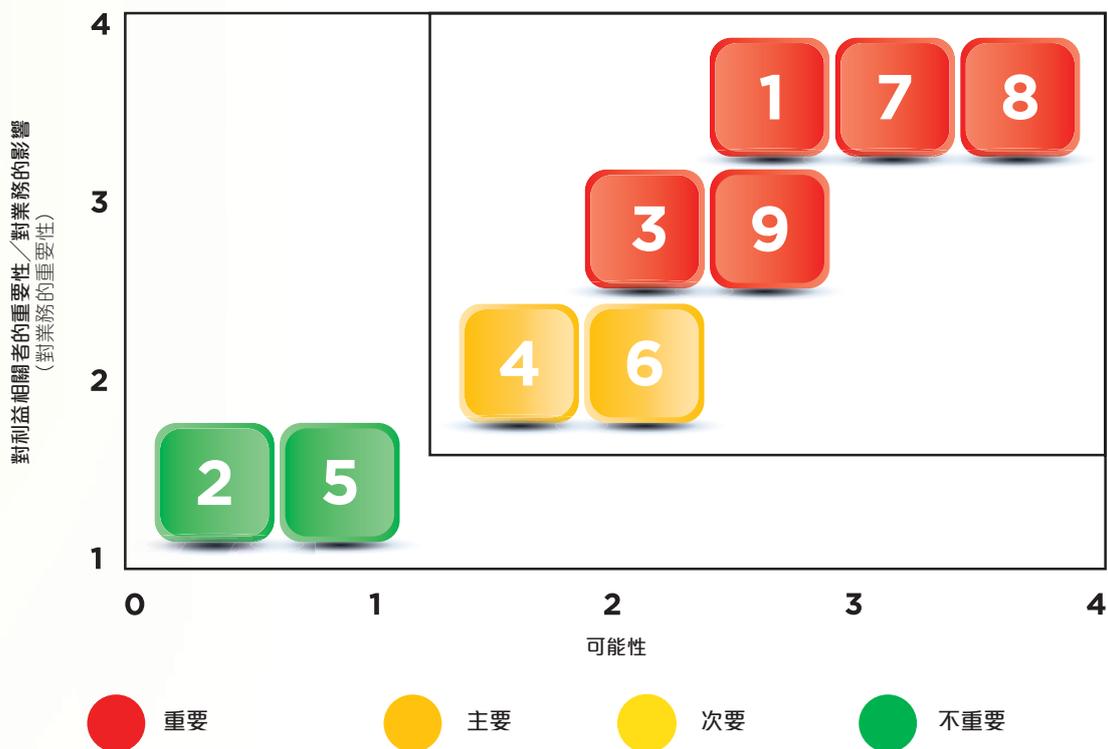
對於本報告，我們已採用全球報告倡議標準項下(持份者參與性、可持續發展的關聯性、實質性和完整性)的報告原則。通過利用我們的企業風險管理框架，本集團主動識別、減輕及管理我們的主要業務風險，包括經濟環境社會材料議題。



# 可持續發展 報告

## 關鍵重大經濟環境社會議題

實質性乃可能對我們的價值創造及業務績效產生當前或未來影響的任何因素。右面方格中的重大經濟環境社會議題乃根據我們在2017財年的實質性評估結果確定，如下圖所示。為及時了解關鍵問題，我們將根據不斷變化的業務環境、新興的全球及國內趨勢、監管發展以及持份者的意見定期審查我們的重大問題。



表：根據全球報告倡議標準制定的經濟環境社會重大問題排序

涉及範疇	經濟環境社會議題	全球報告倡議標準
<b>經濟</b>		
1	環境表現	GRI 201：環境表現
7	直接經濟表現(即企業社會責任)	GRI 203：間接經濟表現
<b>環境</b>		
3	能源效率	GRI 302：能源效率
4	節約用水	GRI 303：節約用水
<b>社會／勞動準則</b>		
6	勞動準則(即培訓&發展)	GRI 403：職業健康與安全
8	安全及健康	GRI 416：客戶健康與安全
9	社會經濟合規	GRI 419：社會經濟合規
<b>不重要</b>		
2	重大用途	不適用，因為經濟環境社會議題於2017財年被評估為並不重要
5	環境	不適用，因為經濟環境社會議題於2017財年被評估為並不重要

## 勝捷對主要表現指標的承諾及披露

我們已使用主要表現指標(「**主要表現指標**」)實施若干承諾(目標)作為參考基準。該等主要表現指標預計隨著我們可持續發展方面措施的進程而細化及更新。

表現指標	承諾(目標)	主要表現指標
<b>GRI 201</b> 經濟表現	提升經常(可持續)溢利及現金流	<ul style="list-style-type: none"> <li>收入</li> <li>運營成本</li> <li>保留經濟價值</li> </ul>
<b>GRI 203</b> 間接經濟表現	投資於勝捷運營的社區，因為勝捷業務的長期成功與該等社區的健康與繁榮密切相關	繼續為我們租客及當地社區提供現有重大企業社會責任計劃
<b>GRI 302</b> 能源效率	通過提高能源效率維持能源消耗。創新、開發及採取節能設備及可再生能源解決方案	降低或維持人均耗電量(僱員及租客)
<b>GRI 303</b> 節約用水	維持用水於最佳及建議水平，鼓勵使用經處理/循環利用的水並防止水污染	降低或維持人均用水量(僱員及租客)
<b>GRI 403</b> 職業健康與安全	為我們客戶僱用的僱員及工人提供安全及健康的工作環境	所有僱員或工人的受傷率、失業率、缺席率及工作相關死亡事故
<b>GRI 404</b> 培訓&教育	提高僱員能力、僱員流失率、利益及福利	<ul style="list-style-type: none"> <li>每位僱員的培訓時間</li> <li>提供援助類型以升級僱員技術</li> </ul>
<b>GRI 416</b> 客戶健康與安全	確保所有領域的法律合規及堅持高標準的道德業務行為及準則	違反管制產品或者服務在報告期內影響健康與安全的法規及志願守則的次數
<b>GRI 419</b> 社會經濟合規	確保所有領域的法律合規及堅持高標準的道德業務行為及準則	因不符合社會及經濟領域的法律及/或法規而處以的重大罰款及非現金罰則

# 可持續發展 報告

## 財務表現

於2017財年，本集團錄得收益137.1百萬新元，較上一財政年度增加14%。2017財年收益增加大部份由於本集團特建工人宿舍之表現提升，其主要供款為新加坡西雅兀蘭及加工工業協會-西雅豐盛港的新資產。

本集團馬來西亞特建工人宿舍亦錄得較高入住率及於2016年第三季度所收購之英國「英國」特建學生公寓資產供款增加。於2017財年，本公司權益持有人應佔核心業務營核之純利增至44.3百萬新元，較同年增加15%。有關更多詳情，請參閱本集團第30至33頁的「財務回顧」。有關我們業務風險之詳情，請參閱第32至33頁財務章節，及有關挑戰及機遇，請參閱2017年度報告第4至7頁「致股東函件」。

## 集團附加值

	2017年 千新元
附加值來自：	
收益總額	137,113
減：購買產品服務	(53,549)
	<hr/> 83,564
其他收入及盈利	1,351
分佔聯營公司業績(稅後)	5,498
	<hr/> 6,849
附加值總額	<b>90,413</b>
分銷附加值總額予	
僱員工資、薪金及福利	17,366
政府收入及其他稅項	11,746
資本供應商：	
— 借款利息	21,545
— 已付股東股息	20,569
分銷總額	<b>71,226</b>
於業務保留	
折舊及分銷	4,769
保留溢利	8,496
非控股權益	5,922
	<hr/> 19,187
附加值總額*	<b>90,413</b>
僱員總數	<b>325</b>

\* 附加值總額不包括對投資物業及持作可供出售資產(包括聯營公司的投資物業及持作可供出售資產)及一次性項目(如公平值盈利產生之遞延稅項撥備及雙重主要上市開支)之公平值費用。

上述集團附加值表乃根據財務報表按累計基準編製。

## 間接經濟表現 — 社區

### 勝捷為工人宿舍及學生公寓業務的領先參與者

作為新加坡最大的工人宿舍及學生公寓擁有者供應商之一，我們自2011年起的核心業務理念為提供安全及有利的居住環境。我們深信積極的社區生活是具有包容性、多樣性及充滿生機的。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，反映我們「用心管理」的核心價值。

與我們的股東及社區建立夥伴關係有助於勝捷獲運營的社會許可及與我們許多股東高度相關。

我們已採取之行動	我們將繼續採取之行動
<p>向新加坡各志願福利機構提供捐贈及財務援助，並鼓勵及支持我們僱員，給與彼等時間及關注予若干慈善事業。</p>	<p>投資勝捷運營的社區，因為勝捷業務的長期成功與該等社區的健康繁榮密切相關。</p>
<p>我們通過組織慶典活動及休閒社交活動不斷與我們的租客接觸，如體育競賽、每週為外來勞工放映電影及為學生準備普拉提課程。</p>	<p>繼續促進社會發展及貧困人口教育、醫療保健及住房需求的發展。</p>
<p>我們亦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。</p>	
<p>繼續僱用身體及精神殘疾員工。我們會視乎我們業務的增長增加職位的數量。</p>	

### 我們為社區及社會活動的貢獻



# 可持續發展 報告

## 我們的特建工人宿舍社區及社會外聯

特建工人宿舍照顧來自各個國家到新加坡工作的工人租客，希望為其家庭提供更好的生活水平。我們通過提供優質的宿舍、配備齊全的設施設備照顧他們，以滿足其日常需求並提高其幸福感。我們的超市裏擺滿食物及雜貨、有其本國食品店的美食廣場、診所、匯款機構、理髮店、自助洗衣店、ATM機等。

我們的租客是我們業務的重要對象，我們旨在確保彼等在其居住的社區及一些大型社區內感受到被歡迎。就此而言，西雅組織活動讓他們感到受歡迎。活動包括遊覽活動、親友活動、健康安全巡迴展覽、各個宿舍間的體育賽事及競賽、節日嘉年華、電影放映、夜市、綜藝節目及超級美食、遊戲及健康嘉年華。

## 關愛我們的租客 — 主要亮點

我們已採取的行動	對我們社區的影響
為租客組織遊覽活動，為我們新加坡五座特建工人宿舍的租客提供去新加坡及馬來西亞景點(如吉隆坡石油雙塔、黑風洞、太陽城及雲頂高原)旅遊的機會。	此舉促進了社會凝聚力、租客與我們職員的社區聯繫。該等遊覽活動為西雅及新加坡租客在回國時留下了美好的回憶。  此舉使我們的租客在彼等在新加坡居住期間感到更受歡迎，並且很多人都很喜歡這次旅行，因為其之前從未去過旅遊景點。
聘請道路交通事故倖存者李偉恭先生在本集團物業的牆壁上繪製壁畫。	為偉恭提供就業機會並讓其展示自己的才能。  在總容量為約26,100張床位的西雅工人宿舍的租客能欣賞到迷人的美術作品及壁畫。  <small>^ 不包括已於2018年1月租賃到期擁有8,600張床位的西雅大士。</small>
於特建工人宿舍組織年度「西雅日」，其包括適合不同文化背景租客的綜藝節目、歌唱、舞蹈及專業表演。自2012年起，西雅日深受租客的歡迎。	更好的促進了社會凝聚力、社區聯繫並通過於西雅日的各種表演欣賞到不同國家的文化，使30,000多租客獲益。
自2015年起，聘請專業板球俱樂部(Andhra Cricket Colts Event Management)組織西雅Super 6宿舍板球聯賽。	來自南亞國家的特建工人宿舍的大多數租客喜歡板球。宿舍間舉行的一系列板球比賽為其享受並贏得獎金提供了一個良好的平台。

我們已採取的行動	對我們社區的影響
<p>年度宿舍間街頭足球及排球競賽為西雅體育日程裏的主要特色。各個宿舍的球隊首先在宿舍內相互競爭，而獲勝球隊將與其他宿舍的最佳球隊比賽，以贏得總冠軍，獎品包括現金獎勵及／或獎牌／獎盃。組織的其他體育活動包括：街頭足球、羽毛球、康樂棋、藤球、單車、划艇、乒乓球、足球、彩彈球及籃球。</p> <p>我們還為租客提供到運動場所的交通工具及點心，以鼓勵他們積極參與。</p> <p>我們的馬來西亞特建工人宿舍亦為租客組織年度開齋節廚藝競賽。</p>	<p>體育競賽增進了不同文化及背景租客間的友誼及人際關係。體育運動還有助於身體健康，使工人更快樂、更健康，間接提高其僱主的生產力。</p> <p>新加坡及馬來西亞的特建工人宿舍約49,800名租客參加體育活動的機會，以保持身體健康、增強自尊及減少壓力。我們的員工亦與租客一起參加體育活動，進一步促進職員與租客的融洽關係。</p> <p><sup>^</sup> 不包括已於2018年1月租賃到期擁有8,600張床位的西雅大士。</p>

## 與組織及福利團體合作

我們已採取的行動	組織／福利團體	對我們社區的影響
<p>與外部非政府組織、自願福利組織及教育機構合作擴大幫助及關懷，並為我們租客的生活帶來積極影響。該等服務包括諮詢、到診服務或我們宿舍內的無障礙醫療。</p> <p>與商營醫療診所合作，以補貼向我們的租客提供醫療諮詢及治療。</p> <p>學生被引領並鼓舞註冊當地國家醫療服務體系全科醫生(醫生)，以便於彼等能熟悉當地醫療服務體系，通過該體系，彼等容易進入，且不延遲治療時間。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 基督復臨安息日會</li> <li>• 衛理福利服務</li> <li>• HealthServe</li> <li>• 新加坡國際大學(醫學院)</li> <li>• 聖安德魯社區醫院</li> <li>• P.E. Comcare and Association of Diabetes Educators Singapore (ADES)</li> <li>• Bewell Clinic @Dorm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 此乃外來工人以免費或象徵式收費檢查其精神及身體健康狀況的替代性選擇。如             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ HealthServe的社區醫療及牙科診所每週六／週日晚營業，為西雅萬禮及西雅豐盛港的租客提供全科醫生及牙科服務。</li> <li>○ Bewell診所為西雅卓源租客提供醫療及藥物補貼。每月約800名租客接受治療。</li> </ul> </li> <li>• HealthServe於各特建工人宿舍進一步提供免費年度內科檢查。建議有高血壓、糖尿病或眼部問題的租客做進一步檢查。於2017財年，有逾1,500名參加內科檢查的租客獲益。</li> <li>• 在居民不離開社區的情況下，向彼等提供每週福利支持。</li> </ul>

# 可持續發展 報告

我們已採取的行動	組織／福利團體	對我們社區的影響
與私人自助非政府組織及商業組織合作以幫助外籍勞工融入社會(如國際移民日及節日活動，其中包括大型遊戲、嘉年華及美食節)	與以下組織合作的珠烈街計劃： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 45Rice</li> <li>• Kerbside Gourmet</li> <li>• Kuhlbarra</li> <li>• NPE Print Communications National Volunteer &amp; Philanthropy Centre</li> <li>• Ben &amp; Jerry's</li> <li>• The Samsui Supplies and Services</li> <li>• Pezzo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 為志同道合的個人／團體提供機會，讓他們參與促進外來勞工健康、飲食和福祉的項目。</li> <li>• 自成立以來，累計獲益租客逾27,000名。</li> </ul>
為我們的租客提供培訓及豐富的課程，包括經評審課程(如電腦、文化及英語)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 於加工協會-西雅豐盛港之加工工業協會</li> <li>• Methodist Welfare Services</li> <li>• Goducate</li> </ul>	為我們的租客提供充實及提升技能的機會，以促進其就業機會。

## 我們的特建學生公寓及社會外聯

我們的原則為讓學生租客在其「家外之家」感受到歡迎。我們始終專注於促進我們的租客建立包容、和諧的社區。我們通過我們居住的城市中各種社交活動、網絡為其提供體驗新事物的機會。如此，我們能夠在**dwell Student Living**整個旅途期間滿足我們身心健康的核心原則。我們努力推出更多舉措並回饋於我們公寓資產所在社區有價值的事業。



西雅萬禮綜藝節目



租客定位培訓

關愛我們的租客 — 主要事項

我們已採取的行動	對我們社區的影響
<p>以免費住宿的方式向皇家墨爾本理工大學村的學生提供獎學金。</p>	<p>共有16名學生於2017年自獎學金計劃中獲益，否則其無法上大學。</p>
<p>組織並邀請學生報名我們社區空間的免費活動，包括普拉提或瑜伽課程。</p>	<p>該等活動改善學生的健康狀況，促進其健康生活方式，此舉讓學生瞭解其社區的新事物並促進在大學學習室的健康生活方式。</p>
<p>每年為我們的學生及國際生組織中國新年慶祝活動。於整年的主要節日亦會組織類似慶典。</p>	<p>為國際生提供機會慶祝傳統節日、促進其與其他租客的互動並建立更可靠的社區精神。並非所有慶祝中國新年的亞洲學生都能回家。我們為其準備節日慶典。</p>
<p>為社區學生組織「R U OK」活動，讓其向他們的鄰居及朋友問好。</p> <p>建一面「Why are you okay?」牆，學生可以發佈分享其積極想法的信息(黃色便利貼)。</p>	<p>鼓勵學生與我們的住宅管理員及其鄰居會面、分享問題及需求。</p> <p>在整個活動過程中，「Why are you Okay?」牆上貼滿了學生的積極評語，強化了租客在他們的生活中擁許多美好事物的想法。</p>
<p>為學生舉行「研討會議」。</p>	<p>為學生提供與其他學習類似科目學生見面的機會。在該等會議中，鼓勵學生討論學習策略、經驗並分享行業人際關係網。</p>



龍舟定位



租客於RMIT Village玩樂

# 可持續發展 報告

## 與組織及福利團體合作

我們已採取的行動	合作夥伴	對我們社區的影響
<p>為精神健康行業合作方提供與我們租客社區合作的機會並為我們租客的精神健康需求提供服務。</p> <p>為學生提供其交流的支持網絡、其可下載的應用軟件及個人諮詢的機會(如透過撒瑪利亞會的熱線查詢)。</p> <p>與外部組織合作，以擴大幫助及關愛，並為我們學生的生活帶來積極影響。該等服務包括諮詢、到診服務或我們宿舍內的無障礙醫療。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• The Samaritans Mind</li> <li>• 曼徹斯特大學健康會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提高精神健康意識，讓租客意識到始終有人可以傾訴。在線Samaritans為學生提供與專業人士談論其可能需要的任何支持的機會。</li> <li>• 學生有機會與同學公開談論大學壓力或任何其離開家鄉可能面臨的問題。</li> <li>• 無需學生離開社區，每週為其提供健康支持。</li> </ul>
<p>職員學生齊聚一堂，為地方事業籌集資金。</p> <p>於英國利物浦 其身穿聖誕老人服裝參加5千米慈善跑。該活動為孤兒院的慈善捐款，在利物浦市中心舉行。</p> <p>於澳大利亞墨爾本 組織慈善活動，將學生烘焙的食品出售予其他租客，並籌集資金捐獻給墨爾本動物救援會。</p>	<p>英國利物浦</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Clare's Children's Hospice</li> <li>• BTR Liverpool Ltd.</li> </ul> <p>澳大利亞墨爾本</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 墨爾本動物救援會</li> </ul>	<p>英國利物浦</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 籌集的資金將捐贈予英國孤兒院，以幫助患有絕症的兒童的家庭。</li> </ul> <p>澳大利亞墨爾本</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 為愛護動物的學生支持非政府組織</li> </ul>
<p>為捐助流民站舉辦「卷餅之夜」，並進行捐贈活動，以為流民提供床位。</p>	<p>流民站</p>	<p>為學生回饋社會提供途徑，並幫助流民。</p>
<p>與盲人協會的導盲犬合作，為我們的學生講解導盲犬對社區中視障人士的重要性。同時亦設置捐贈箱供學生捐贈。</p>	<p>盲人協會的導盲犬</p>	<p>該慈善捐款通過提供導盲犬、可移動性及其他康復服務幫助英國的盲人及弱視患者。</p>

參與更廣泛的社區 — 主要社會／社區貢獻

我們已採取的行動	合作夥伴	對我們社區的影響
企業贊助達曼裕廊社區及成立福利基金	Taman Jurong CCC CDWF	募集的資金將用於(i)幫助貧困及／或優等生接受教育；(ii)為貧困租客提供財務及社會援助；及(iii)福利及促進社會凝聚力、種族和諧及公民責任的項目。
企業贊助慈善音樂會，以贊助Lee Sing Kong大學基金	南洋理工大學	向Lee Sing Kong大學基金捐款，以支持早期兒童教育教授及Lee Sing Kong助學金，以幫助貧困學生於南洋理工大學接受優質教育。
企業贊助兄弟行(Buddy Walk)及籌款活動	唐氏綜合癥協會	幫助唐氏綜合癥兒童及成人的教育及進修計劃。
企業贊助第21屆青少年高爾夫慈善活動@聖陶沙高爾夫俱樂部籌款活動的一部份	Youth Golf Network Ltd	贊助貧困青少年的各類社區青少年項目。
企業贊助2017國慶閱兵紀念手冊的12,600張DVD。	國慶閱兵贊助委員會	支持我們的國慶閱兵。
社區關懷的籌資活動	Care Community Ltd	使弱勢群體個體及家庭獲益。
為有需要人士捐助全新或二手鞋子。	Soles4Souls	救濟世界各地的貧困人口。
慈善捐款	大華銀行有限公司	捐助資金幫助Business Times Budding Artists Fund、The Straits Times School Pocket Money Fun、Fei Yue Community Services及慈善公司Very Special Arts Singapore Ltd的受益人。
慈善捐款	Befriender Johor Bahru	為Befriender提供資金幫助，以幫助公共教育及情感保密，減少自殺風險。
慈善捐款	St John Ambulance Johor Bahru (SJAM)	募集的資金將用於幫助SJAM的公共服務活動，包括為公眾提供救護車服務、急救及社區服務。

# 可持續發展 報告

## 本集團於2017財年的環保表現概要



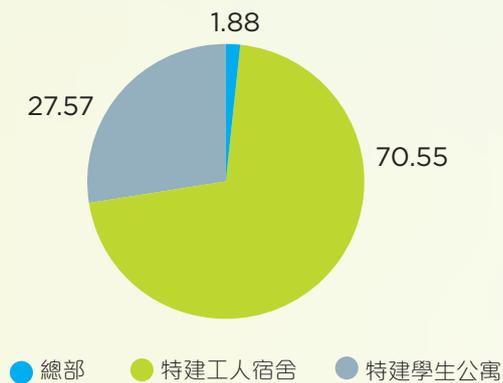
### 能源

鑒於本集團業務的性質、環境政策及指引為各地區經營及全體股東利益的重要考慮因素。

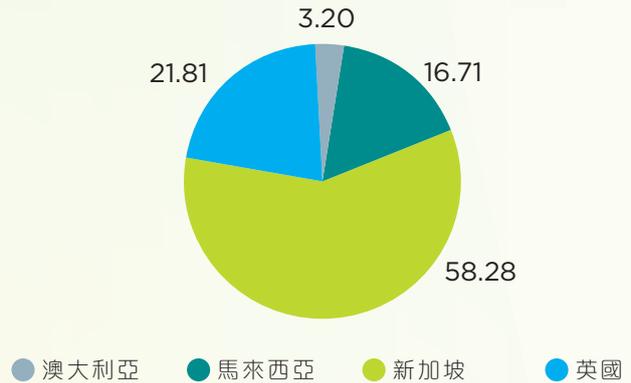
一般而言，本集團通過國家電網作為終端用戶直接消耗電力。我們目前並未使用外部可再生資源或自生能源。因此，我們預計增加電費以直接影響特建工人宿舍及特建學生公寓業務。

在業務層面，特建工人宿舍業務消耗了整體電力消費的71%，其次為特建學生公寓業務消耗28%。特建學生公寓業務電力消費按所在國家劃分，消費最高的為英國，主要由於特建學生公寓多數所在的地區在冬季處於電力供暖高峰。我們預計澳大利亞的能源消耗亦於德優阿德萊德學舍在2018年竣工後增加。在國家層面，新加坡消耗電力最多，乃由於特建工人宿舍業務消耗了59%的電力，其次為英國、馬來西亞及澳大利亞。

2017財年用電量(MWh)百分比(%)  
 (按業務類別)



2017財年用電量(MWh)百分比(%)  
 (按國家)



根據所收集的數據，2017財年本集團的能源消耗總計(包括總部(「總部」))達32,619MWh。總用電量乃基於本集團可監控的數據及消耗電量付款。就部份特建工人宿舍及特建學生公寓資產而言，租客負責彼等自身電費且電費不計入於上述累計用電量。

描述	2017財年
消耗(MWh)	32,619
按新元(總計)	5.77百萬新元
間接GHG排放(區域2)	13,844噸二氧化碳
每人平均排放量/消耗量(員工及租客)	每人265千克二氧化碳或每人624度

附註：所用排放因素基於新加坡能源市場機構刊發的2016年電網排放因素

我們監控電力消耗的使用，採取措施評估及逐漸降低消耗。我們亦積極實施高效裝置以在各地區促進可再生能源的接受度。我們已採取下列若干主要舉措：

- 在具有睡眠模式功能的可變電壓及頻率電機驅動器上運行升降機以減少用電量
- 新加坡加工工業協會-西雅豐盛港使用節能空調以及合格用水裝置
- 使用遮蔽系數高的遮光板及有色玻璃，以最大限度地降低能源消耗
- 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

我們通過使用各種節能設備及電力系統確保宿舍的日常運營較為環保，以管控經營成本。我們於封閉空間開闢自然通風的循環空間，例如有棚頂的停車場、公共走廊及宿舍內單元。我們未來將致力於開發太陽能電池板。

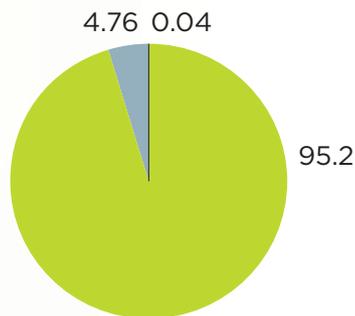
# 可持續發展 報告

## 水

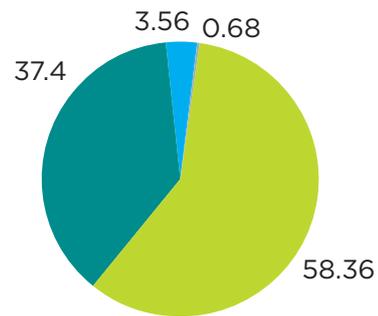
由於節水稅及整體水費已上調，本集團必須管理新加坡及特建工人宿舍及特建學生公寓業務所在其他地區的水價上漲。於新加坡，我們特建工人宿舍業務的用水量顯著高於馬來西亞。作為最終消費者及其對我們底線的影響，我們密切關注水費。

本集團目前並未從我們經營所在國家的計量物資或公用事業以外的任何渠道抽取水資源。於2017財年，我們的特建工人宿舍、特建學生公寓及總部產生耗水量(包括租客消耗)為2,835,541立方米。與用電量相近，總耗水量的使用量乃基於本集團能夠監測及／或支付消費量的數據。於若干特建工人宿舍及特建學生公寓資產中，我們的租客負責彼等的公用事業賬單，且該等消費數據不可用。因此，該等從上述計算中排除。於2017財年，我們人均消耗水為54立方米(員工及租客)。

於2017財年的用水量(立方米)百分比(%)  
(按業務類別)



於2017財年的用水量(立方米)百分比(%)  
(按國家)



● 總部 ● 特建工人宿舍 ● 特建學生公寓 ● 澳大利亞 ● 新加坡 ● 馬來西亞 ● 英國\*

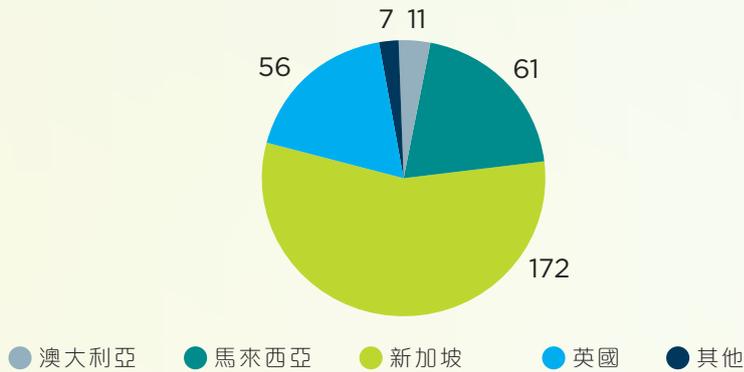
\* 於英國，我們的一些物業並未抄表計量，耗水量乃為估計數字。

我們擬繼續保持水消耗的當前效率水平，且我們將通過對員工及租客的可持續發展意識及教育保持我們當前保護水資源的積極性。我們力求通過安裝節水設備及採用節水流量率／沖洗量獲得節水建設(「節水建設」)證書。我們亦將獲得我們於新加坡所有宿舍的國家環境局水資源保護證書或相關機構對我們海外資產的同等認證。

## 多樣化及均等化

我們的員工對本集團至關重要，且為重要的利益相關方團體。於2017財年，本集團員工總數325人，包括307名全職員工及18名兼職員工。

按國家劃分之全職僱員數目



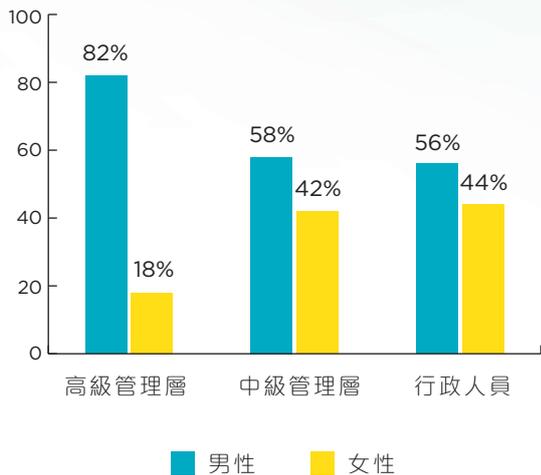
我們員工的文化、種族、性別、意見或能力對勝捷亦十分重要。我們根據往績、能力、經驗及資質獎勵我們的員工。這反映於致力於公平就業實踐三方指南所載之公平就業實踐原則的人力資源政策中：

- 有關年齡、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
- 根據技能及需求為培訓及發展計劃提供平等機會
- 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

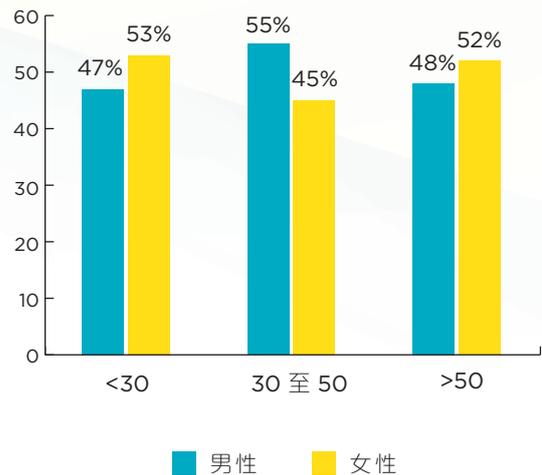
本集團各營運國家的全職高級管理層幾乎均為當地人，一些由新加坡借調的國家負責人除外。本集團相信，通過擁有在地高級員工，我們將利用其當地知識以執行業務，並遵守當地風俗。我們亦已為我們的高級管理職位制定繼任計劃，以減少於發生緊急情況所產生的斷層。

以下圖表列示我們員工的概況、性別及我們職位類型的組合。

全職僱員 — 性別及排名(%)



全職僱員 — 性別及年齡(%)



# 可持續發展 報告

## 培訓及教育

我們通過不斷的培訓及教育機會努力提高員工的生產力和能力水平。此外，本集團所有全職員工均會透過年度表現評估收到定期表現評估，以確定其培訓需求。本集團已為員工制定培訓及發展預算及計劃。我們員工的課程及培訓範圍從內部到外部活動、講座、研討會或現場製作項目，以提高彼等對當前主題及新技能的認識、能力及生產力。此外，本集團以有薪假期、資金支持及報銷運輸費用等方式向員工提供協助。於2017財年，每位員工平均進行20個小時培訓。

## 健康及安全

為我們的員工及租客維持高水平的健康及安全標準對本集團至關重要。我們已成立一個指定的委員會，對我們現有的政策進行全面審查，並制定整體健康及安全手冊政策，供全組採用。本集團已提名我們的宿舍業務營運總監趙炳光先生為指定委員會主席。每個工地將提名一名工作人員擔任工作及安全代表，並向指定委員會報告任何與工作及安全有關的問題或失誤。

於本報告日期，我們管理業務所在地點的健康及安全方面或影響並未發生重大違規事件及／或自願性準則。

在我們管理業務的地點，概無報告我們的員工、工人或租客受傷、患職業病、損失的日數或與工作相關的死亡事故。我們的缺席率亦微乎其微。

## 社會經濟合規

本集團認識到，社會經濟合規是我們所有持份者及我們在新加坡以及海外業務運營的基本要求。遵守法律和標準，包括企業管治、環境、安全、產品及社會責任對我們持份者而言乃重要相關問題。本集團致力於確保我們業務所有領域的法律合規性，並堅持高標準的道德商業行為。作為額外披露，本集團已就相關人力資源立法與人力資源部及其他政府機構聯絡，以準備實施自2017年1月開始實施的特建工人宿舍運營商許可制度。

於2017財年，本集團並未被通知任何重大罰款，亦未發現任何我們經營所在國家社會及經濟地區現行勞工法例及／或法規不合規。



RMIT Village社區日



西雅宿舍的板球競賽

## 全球報告倡議(GRI)準則內容索引

全球報告 倡議準則	披露	頁次及／或國際互聯網網址或省略原因
<b>1. 機構概況</b>		
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	第1頁
102-3	總部位置	新加坡
102-4	營運活動地點	澳大利亞、新加坡、馬來西亞、英國、美國及印度尼西亞
102-5	所有權與法律形式	上市公司(受股本限制)
102-6	服務的市場	澳大利亞、新加坡、馬來西亞、英國、美國及印度尼西亞
102-7	組織規模	年報，業務組合(第19至29頁) 年報，財物回顧(第30至33頁) 年報，二十大股東(第200頁) SR，第63頁
102-8	員工及其他工作者的資料	年報，董事會及高級管理層(第10頁至第16頁) SR，第48頁 SR，第63頁
102-9	供應鏈	不適用。於報告期內，本公司將供應鏈管理評估為非經營性業務。我們將每年審查一次，如評估為重大事項，將來可能會披露該信息。
102-10	機構及其供應鏈的重要變化	不適用。於報告期內，本公司將供應鏈管理評估為非經營性業務。我們將每年審查一次，如評估為重大事項，將來可能會披露該信息。
102-11	預警原則或方針	年報，第32至33頁
102-12	外部所制定的倡議	SR，第52至59頁
102-13	機構加入的協會	不適用
<b>2. 策略</b>		
102-14	高級決策者的聲明	年報，致股東函件(第4至7頁)
102-15	主要影響、風險及機遇	年報，財務回顧(第30至33頁)
<b>3. 道德與誠信</b>		
102-16	價值觀、原則、標準和行為規範	年報，我們的核心理念(第2頁)
102-17	就道德有關的事務尋求建議的機制	年報，舉報政策(第47頁) 年報，企業管治報告(第86頁)

# 可持續發展 報告

## 全球報告倡議(GRI)準則內容索引

全球報告 倡議準則	披露	頁次及／或國際互聯網網址或省略原因
<b>4. 管治</b>		
102-18	管治架構	年報，企業管治報告(第75頁)
102-19	授權	SR，第47頁
102-20	行政層級的高管對經濟、環境和社會議題的責任	SR，第47頁
102-21	與持份者就經濟、環境和社會議題磋商的過程	SR，第48至49頁
102-22	最高治理機構及其委員會的組成	年報，董事會(第10至11頁) 年報，企業管治報告(第75至79頁)
102-23	最高治理機構的主席	年報，第76至77頁
102-24	最高治理機構及其委員會的提名和甄選	年報，企業管治報告(第79頁)
102-25	利益衝突	年報，第10至11頁 年報，企業管治報告－「利益相關方交易」(第90至91頁) 年報，主要股東(第200頁) 年報，二十大股東(第200頁) 年報，財物報表「關聯方交易」(第195頁)
102-26	最高治理機構在制定宗旨、價值觀及策略方面的角色	年報，企業管治報告(第73頁)
102-27	最高治理機構的集體認識	SR，第49至51頁
102-28	評估最高治理機構的績效	不適用，此乃報告第一年。
102-29	識別和管理經濟、環境和社會的影響	SR，第49至51頁
102-30	風險管理流程的效果	不適用，此乃報告第一年。
102-31	評估經濟、環境和社會的議題	不適用，此乃報告第一年。
102-32	最高治理機構在可持續發展報告的角色	SR，第47頁
<b>5. 與持份者溝通</b>		
102-40	機構接觸的持份者	SR，第48頁
102-41	集體談判協議	不適用，概無僱員涉及任何集體談判協議。
102-42	識別和選擇持份者	SR，第48頁
102-43	與持份者溝通的方式	SR，第48頁
102-44	提出的關鍵主題與關注事項	SR，第48頁
102-45	合併財務報表包含的實體	年報，財務報表(第144至160頁)
102-46	界定報告內容和議題邊界	SR，第48至50頁
102-47	重大議題清單	SR，第50頁

全球報告倡議(GRI)準則內容索引

全球報告 倡議準則	披露	頁次及／或國際互聯網網址或省略原因
<b>5. 與持份者溝通(續)</b>		
102-48	資訊重編	不適用。此乃報告的第一年。
102-49	匯報上的改變	不適用
102-50	匯報期	2017年1月1日至2017年12月31日
102-51	上一份報告的日期	2017財年
102-52	披露匯報週期	年度
102-53	負責解答有關本報告查詢的聯絡人	年報，投資者關係(第42頁)
102-54	根據全球報告倡議準則的報告主張	本報告乃根據全球報告倡議準則「核心選項」編製
102-55	全球報告倡議內容索引	SR，第65至68頁
102-56	外界認證	不適用。此乃報告的第一年。
<b>經濟</b>		
<b>經濟地位</b>		
201-1	機構所產生及分配的直接經濟價值	SR，第52頁
<b>市場地位</b>		
202-2	僱用當地租客為高級管理層的比例	SR，第63頁
<b>間接經濟影響</b>		
203-1	所支持的基建投資及服務	SR，第52至59頁
<b>反貪污</b>		
205-2	反貪污政策及程序的溝通及培訓	SR，第48頁
205-3	事故及採取的行動	SR，第48頁
<b>環境能源</b>		
302-3	能源強度	SR，第60至61頁
302-4	能源消耗的減少	SR，第61頁
<b>水</b>		
303-1	總用水量	SR，第62頁
303-3	循環及再利用水的總量	SR，第62頁
<b>生物多樣性</b>		
<b>排放</b>		
305-2	間接溫室氣體排放量(範疇二)	SR，第61頁
<b>社會職業／健康及安全</b>		
403-1	職業健康及安全委員會的員工代表	SR，第64頁
403-2	工傷	SR，第64頁

# 可持續發展 報告

全球報告倡議(GRI)準則內容索引		
全球報告 倡議準則	披露	頁次及／或國際互聯網網址或省略原因
<b>培訓／教育</b>		
404-1	培訓的平均時數	SR，第64頁
404-2	員工技能升級及過渡援助計劃	SR，第64頁
404-3	績效及職業發展檢討	SR，第64頁
<b>員工多元化與平等機會</b>		
405-1	多元性	SR，第63頁
<b>公共政策</b>		
415-1	政治性捐獻	SR，第48頁
<b>客戶健康與安全</b>		
416-1	產品及服務的健康與安全影響評估	SR，第64頁
416-2	不合規事件	SR，第64頁
<b>社會經濟合規</b>		
419-1	違反社會及經濟領域的法律和規定	SR，第64頁

## 環境社會及管治報告範疇內容索引－供香港聯交所使用

範疇	披露	頁次
<b>範疇A. 環境</b>		
<b>A1. 排放物</b>		
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) 遵守發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	第60至62頁 資源 於報告期內，並無重大違反有關環境法律法規的情況。
KPI A1.1	排放物種類及相關排放資料。	第60至61頁 資源
KPI A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	第61頁 能源
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)。	公司在運營中未產生任何有害廢棄物。

範疇	披露	頁次
<b>範疇A. 環境</b>		
<b>A1. 排放物(續)</b>		
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)。	於報告期內,本公司評估有害廢棄物影響評估為有限且非實質性的業務。我們將每年檢討一次,如評估為重大事項,將來可能會披露此信息。
KPI A1.5	描述減低排放量的措施及實現之結果。	第61頁 資源
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得成果。	於報告期內,本公司評估有害廢棄物影響評估為有限且非實質性的業務。我們將每年檢討一次,如評估為重大事項,將來可能會披露此信息。
<b>A2. 資源使用</b>		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	第60至62頁 資源 水
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)。	第60至62頁 資源 水
KPI A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	第60至62頁 水
KPI A2.3	描述能源使用效益計劃及實現之結果	第61頁 資源 第62頁 水 此乃報告的第一年。概無估計已建立的業績系列。
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。	本公司在採購適合用途的水方面並無任何問題
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
<b>A3. 環境及天然資源</b>		
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。	第61頁 資源 第62頁 水
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。	第61頁 資源 第62頁 水

# 可持續發展 報告

範疇	披露	頁次
<b>範疇B. 社會</b>		
<b>B1. 僱傭</b>		
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。	第63頁 多樣化及平等  於報告期內，並無發現重大違反有關僱傭慣例的相關法律和規定
KPI B1.1 (可選)	按性別、僱用類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	第63頁 多樣化及平等
<b>B2. 健康與安全</b>		
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。	第64頁 健康與安全  於報告期內，並無重大違反有關工作場所健康與安全的相關法律法規
KPI B2.1 (可選)	因工作關係而死亡的人數及比率。	第64頁 健康與安全
KPI B2.2 (可選)	因工傷損失工作日數。	第64頁 健康與安全
KPI B2.3 (可選)	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。	第64頁 健康與安全
<b>B3. 培訓及發展</b>		
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。	第64頁 培訓及教育

範疇	披露	頁次
<b>範疇B. 社會</b>		
<b>B4. 勞工實踐</b>		
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。	於報告期內，本公司並無發現有任何嚴重違反有關防止童工或強制勞工的相關法律及規例之事宜。  已進行評估以確保我們的承包商／供應商並無童工及強制勞動。  於報告期內並無收到有相關事件之報告。
<b>B5. 供應鏈管理</b>		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	第64頁 社會經濟合規
<b>B6. 產品責任</b>		
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。	第64頁 社會經濟合規 本公司並無發現於報告期內任何有關產品及服務的重大投訴。我們認為的重大問題乃主要關於嚴重違反有關健康與安全、廣告與標籤及知識產權等相關的準則、規則及規例之事宜。在收到任何投訴後，將開展正式調查，並及時採取後續行動。
<b>B7. 反貪污</b>		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑的：  (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。	第48頁 反行賄及腐敗 於本報告期內，本公司並無知曉對任何相關法律法規的重大不合規以致於對本公司造成重大影響。
KPI B7.1 (可選)	於報告期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	零案例
KPI B7.2 (可選)	描述防範措施及舉報程式，以及相關執行及監察方法。	第48頁 反行賄及腐敗

# 可持續發展 報告

範疇	披露	頁次
<b>範疇B. 社會</b>		
<b>B8. 社區投資</b>		
一般披露	有關以社區參與來瞭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。	第52至59頁 社區
KPI B8.1 (可選)	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	第52至59頁 社區
KPI B8.2 (可選)	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)	第52至59頁 社區

# 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屬公司統稱「本集團」)致力於實現高標準企業管治及商業活動以提高股東權益，並已根據2012年企業管治守則(「2012年守則」)的推薦意見採納企業管治原則及措施。

本公司的普通股已自2017年12月12日起(「上市日期」)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」)。自上市日期起，本公司須遵守(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2012年守則與香港企業管治守則出現任何衝突，本集團將遵守更嚴格的規定。於上市日期至本報告日期，本公司已遵守2012年守則及香港企業管治守則，惟適當證明及披露者除外。

## 董事會事宜

### 董事會事務處理 — 第1條原則

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，為本公司設定戰略方向及審核本集團的營業及財務表現，以使本集團實現其目標。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、主要投資及財務決策、董事與主要管理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。

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。管理層亦已針對須獲得董事會批准的事宜獲得明確指示。

董事會與管理層攜手合作，作出符合本集團利益的客觀決定，而預期全體董事將以符合本公司利益的方式作為受託人始終如一客觀地履行其職責與責任。為協助履行職責，董事會已向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。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4次定期會議，而在定時會議中間，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召開的董事會會議。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2017年12月31日止財政年度(「2017財年」)召開的董事會及董事委員會會議的詳情於下表概述：

姓名	董事會		審核委員會		提名委員會		薪酬委員會	
	召開會議數量	出席會議數量	召開會議數量	出席會議數量	召開會議數量	出席會議數量	召開會議數量	出席會議數量
黃國豪	7	7	—	—	—	—	1	1
Chandra Mohan s/o Rethnam	7	5	4	3	1	1	1	1
鄺憲民	7	7	4	4	1	1	1	1
羅敬惠	7	7	—	—	—	—	—	—
韓成元	7	6	—	—	—	—	—	—
黃格賢	7	7	4	4	1	1	—	—

## 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本公司的業務與經營。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，以瞭解本集團業務事宜。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。除黃格賢(「黃先生」)於2017年1月1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。

為與新法及新規以及日新月異的商業風險同步，本集團鼓勵董事參與外部機構舉辦的相關培訓及研討會，以持續接受教育及提高技能，費用由本集團承擔。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。

新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)及會計與企業管制局(與董事相關)發佈的新聞會派發至董事會。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，例如新加坡董事學會(「新加坡董事學會」)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。

於2017財年，黃先生參加新加坡董事學會舉辦的培訓課程，以使其熟知作為新加坡上市公司董事的角色及責任，而鄺憲民先生則參加新加坡董事學會董事會議舉辦的新加坡董事學會。

# 企業管治 報告

於回顧年度，董事亦已獲告知及／或提供有關監管規定主要變動、財務報告準則變化及可持續報告的最新信息。就雙重第一上市而言，董事亦已獲告知及參與香港專業人士舉辦有關適用香港上市規則、規例及香港企業管治守則的培訓。

根據香港上市規則守則條文第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

董事會由三(3)名非執行董事及三(3)名獨立非執行董事構成，具體如下：

黃國豪(主席)	—	非執行董事
羅敬惠	—	非執行董事
韓成元	—	非執行董事
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

目前，本公司並無任何執行董事，此偏離於香港企業管治守則第A3段，此段規定，董事會的組成應平衡，包括執行及非執行董事(包括獨立非執行董事)，由此董事會能具有充分獨立的成分，從而有效作出獨立判斷。

出現上述偏離的原因為本公司董事會獨立於日常管理。本公司的日常管理授權予高級管理層並由其領導。董事會負責制定高水平策略及管理指引，確保合理及高效經營與管理本集團。彼亦負責監控本公司的整體表現。本公司認為，將此等職能分離開來屬更有效且相當出色的企業管治措施，乃由於董事會監控彼等制定以供管理層執行的策略的結果與表現時概無衝突或潛在偏袒。

由於高級管理層成員數量眾多、學識淵博且涵蓋範圍甚廣，因此本公司認為彼等能為獨立非執行董事提供充足的信息，以作出知情決定，且由此董事會能有效運行。

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。

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。

有關董事的主要資料載於本年度報告第10頁至11頁「董事會」一節，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)。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97頁。

# 企業管治 報告

提名委員會已根據2012年守則有關獨立性的定義及香港上市規則第3.13條所載情形／因素，審核各董事於2017財年的獨立性，並已信納，董事會一半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。

獨立非執行董事與本公司、其相關法團、其持有10%股權的股東或其高級職員並無關聯且並無任何關係，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。

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展現超凡的獨立品格及強大的判斷力。
- (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。

鄧先生及Mohan先生(即提名委員會成員)皆已放棄於評估彼等的獨立性時參與討論及投票。

因此，提名委員會已向董事會建議，鄧憲民與Chandra Mohan s/o Rethnam應繼續被視為獨立董事。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董事。

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。

非執行董事定期開會且毋須管理層出席。

由於本公司並無執行董事，因此於回顧年度並無根據香港企業管治守則守則條文第A.2.7條規定召開董事會主席與獨立非執行董事(毋須執行董事出席)之間的會議。

## 主席及行政總裁 — 第3條準則

主席與行政總裁的角色已作區分。彼等各自履行自身的職責，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。

# 企業管治 報告

主席黃國豪為非執行董事，其中一項職責為，經與公司秘書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。主席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。主席亦促進董事會內坦誠討論的文化，鼓勵董事會內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。主席在董事、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。

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經營及業務。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。

鄧先生為首席獨立董事(「首席獨立董事」)，倘有關問題不適合通過主席、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。獨立董事已於2017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提供反饋(如適用)。

## 董事會成員 — 第4條原則

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，董事委員會定期向董事會作出推薦建議。根據良好企業實踐，管理層獨立於董事會。

提名委員會已制定新董事遴選及委任程序。如出現空缺，提名委員會將根據及考慮候選人的資歷、知識、技能及經驗以及彼等提高董事會效力的能力與提高本集團業務價值的能力，物色潛在候選人。其後提名委員會將向董事會作出委任建議以供考慮。

董事會並無任何替任董事。

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經營事務的承諾時間，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的委託人承諾數量上限。然而，提名委員會將繼續不時審核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。

根據香港上市規則守則條文第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(包括獨立非執行董事)的任期自上市日期起固定為三(3)年，可根據其條款終止。

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，惟每名董事應至少每三(3)年輪席告退一次。根據本公司

# 企業管治 報告

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：

- 根據章程第89條輪席告退的董事：
  - (i) 韓成元
- 根據章程第89條及香港上市規則守則條文第A.4.3條輪值退休的董事：
  - (i) 鄧憲民

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。

提名委員會已推薦於審核鄧憲民及韓成元在董事會會議及／或董事委員會會議上的表現及貢獻(如參與度、出席率、準備、誠實)及審核彼等的獨立性(如適用)後，重新委任彼等為董事，而彼等將於下屆股東週年大會退休。

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年度報告第10頁至11頁「董事會」一節。

提名委員會已確認，於審核期間，非執行董事及獨立董事已為本集團經營事務投入充足的時間與精力。

## 公司秘書

公司秘書為謝鸞秋(「謝女士」)、陳明慧(「陳女士」)及黃德儀(「黃女士」)。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黃女士為本公司的香港公司秘書，以與謝女士及陳女士共同行動及密切合作，履行自上市日期起3年期間作為公司秘書的責任。於上述3年期間屆滿前，將對謝女士及陳女士的資質及經驗進行進一步評估，由此將需要黃女士的持續協助。黃女士於本公司的主要聯繫人為本公司行政總裁江先生。

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2017財年，謝女士及陳女士已獲告知並參加香港專業人士舉辦有關適用香港上市規則及規例以及香港企業管治守則的培訓；黃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。

# 企業管治 報告

## 董事委員會

為協助董事會執行其職責，董事會已向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。就雙重第一上市而言，3個董事委員會的職權範圍已於回顧財政年度進行修訂，以與香港上市規則及適用於本公司的規例相一致。

## 提名委員會

於本報告日期，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，大多數為獨立非執行董事，具體如下：

黃格賢(主席)	—	獨立非執行董事
鄧憲民	—	獨立非執行董事
Chandra Mohan s/o Rethnam	—	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，彼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。

提名委員會審核及確保董事會的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。

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、專業資質、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，為董事會多元化帶來的利益充滿期待。

提名委員會負責就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。

提名委員會的主要職責及責任概述如下：

- 評估董事會的整體有效性；
- 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（尤其是主席及行政總裁）的董事會繼任計劃；及
- 審核董事會的培訓及專業培養計劃。

# 企業管治 報告

於年內，提名委員會開會一次，以審核董事會的架構、規模、組成及多元化以及獨立非執行董事的獨立性，並考慮退休董事於股東週年大會參選的資格。

## 董事會表現 — 第5條原則

提名委員會已採納評估董事會整體表現的正式程序。該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，一份結果概要會予編製並由提名委員會審核及協商。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。

董事會表現評估會予執行，以評定及評估(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。董事會並無就此委聘外部服務商。

相若的董事委員會表現評估亦已執行，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。

## 信息權限 — 第6條原則

董事於履行其責任時可獨立及不受限制接觸管理層及公司秘書。

為使董事會履行其職責，管理層須按季度向董事提供充足的資料，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所需相關其他資料。

在非執行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相關文件一般於召開各董事會會議及董事委員會會議之前派發。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。

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，委任或解僱公司秘書的決定須獲得董事會批准方可作實。

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。

# 企業管治 報告

## 薪酬委員會

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，大多數為獨立非執行董事，具體如下：

Chandra Mohan s/o Rethnam (主席)	—	獨立非執行董事
鄧憲民	—	獨立非執行董事
黃國豪	—	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7條原則

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：

- 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、主要管理人員及相關僱員(本集團董事或控股股東的近親)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。

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。薪酬委員會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2017財年，本公司委任外部人力資源(「人資」)顧問Korn Ferry Hay Group Pte Ltd，對本公司董事、行政總裁及主要管理人員進行薪酬審核。薪酬委員會及董事會確認，本公司目前與外部人資顧問並無會影響其獨立性與客觀性的關係。

薪酬委員會的建議會獲提交以供全體董事會審批。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及業務需求後對董事的薪酬進行年度審核，確保董事及主要管理人員的薪酬與其表現及對本集團的增值相一致。

於年內，薪酬委員會召開一次會議，審核行政總裁及主要管理人員的薪酬待遇及討論薪酬相關事宜並向董事會推薦非執行董事(包括獨立董事)的擬定董事袍金金額。

### 薪酬水平及組合 — 第8條原則

行政總裁及主要管理人員的薪酬包括固定的基本薪金加上其他非固定部分薪酬，該等非固定部分與個人表現及本公司表現掛鉤並以年度績效獎的方式發放。

# 企業管治 報告

應付全體非執行董事(包括獨立非執行董事)的董事袍金根據薪酬框架及經考慮彼等的貢獻、所花時間及付出的努力而定，其中薪酬框架包括基本袍金及根據責任層次遞增的固定袍金(如主持董事委員會以及出席董事及董事委員會會議)。非執行董事的薪酬不得過多而影響其獨立性。

董事會將於下屆股東週年大會討論2017財年的董事袍金以供股東審批。

行政總裁及主要管理人員的現有服務合約為期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。行政總裁及主要管理人員的合約載有「追回」條款，於發生財務報表錯報等特殊情況及行為不當導致財務虧損或行政總裁及主要管理人員欺詐時，保障本集團的權益。

本公司並無任何長期激勵計劃。

## 薪酬披露 — 第9條原則

鑒於薪酬事宜須予保密及屬商業敏感信息，因此董事會認為，按2012年守則詳細披露董事、行政總裁及主要管理人員的薪酬不符合本公司的利益。然而，董事、行政總裁及主要管理人員的薪酬按250,000新元的跨度獲披露，並附有明細，按百分比列示薪酬水平及組合。

## 董事及行政總裁的薪酬

已付董事及行政總裁(並非董事)的薪酬合計為1,367,000新元。

於2017財年已付董事及行政總裁(並非董事)的薪酬明細(以百分比計算)載列如下：

姓名	董事袍金 (%)	薪資 (%)	花紅 (%)	其他福利 (%)	總計 (%)
行政總裁(並非董事)					
<b>750,000新元至1,000,000新元以下</b>					
江志明	不適用	39	58	3	100
董事					
<b>250,000新元以下</b>					
Chandra Mohan s/o Rethnam	100	0	0	0	100
鄞憲民	100	0	0	0	100
韓成元	100	0	0	0	100
羅敬惠	100	0	0	0	100
黃格賢	100	0	0	0	100
黃國豪	100	0	0	0	100

## 主要管理層人員薪酬

已付九名主要管理層人員(並非董事或行政總裁)的薪酬合計為3,463,000新元。

# 企業管治 報告

於2017財年已付九名主要管理層人員(並非董事或行政總裁)各名的薪酬明細(以百分比計算)載列如下：

姓名	薪資 (%)	花紅 (%)	其他福利 (%)	總計 (%)
<b>750,000新元至1,000,000新元以下</b>				
趙炳光	36	61	3	100
<b>500,000新元至750,000新元以下</b>				
何立錦	54	43	3	100
<b>250,000新元至500,000新元以下</b>				
符愛慧	64	32	4	100
梁兆發	62	31	7	100
袁啟新	37	60	3	100
<b>250,000新元以下</b>				
李玉英	73	25	2	100
李世宗	86	4	10	100
林俊光	84	14	2	100
楊文興	93	0	7	100

除羅敬惠(非執行董事)的連襟袁啟新(執行董事，從事通融業務)外，本集團概無僱員為董事或行政總裁的近親及於回顧年度概無年薪超過50,000新元。董事近親的薪酬須由薪酬委員會進行年度審核。由於競爭及保密性質，董事會已決定按250,000新元遞增跨度而非50,000新元遞增跨度披露其薪酬。

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

## 責任及審核

### 責任 — 第10條原則

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獲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。

# 企業管治 報告

## 風險管理及內部控制 — 第11條原則

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：

- 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、監測及控制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。

於2017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瞭解識別、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，審核風險管理及內部控制系統，包括2017財年的財務、營運、合規及信息技術控制。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瞭解後，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系統（包括財務、營運、合規及信息技術控制）屬充分並受到有效管理。

於2017財年，董事會已獲得行政總裁及財務總監書面確認：

- (a) 已妥為存置財務記錄且財務報表真實而公平反映本集團的營運及財務狀況；及
- (b) 本集團的風險管理及內部控制系統屬充分及有效。

# 企業管治 報告

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措施的有效性進行一次獨立審核，包括財務、營運、合規、信息技術及風險管理方面。

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以及管理層進行的審核工作，董事會與審核委員會一致認為，本集團用於處理財務、營運、合規及信息技術風險的風險管理系統及內部控制於2017財年屬充分及有效。

## 審核委員會 — 第12條原則

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，大多數為獨立非執行董事，具體如下：

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

概無審核委員會成員及主席為本集團審計師事務所的前合夥人或董事。

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。

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、公司秘書及外部顧問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、本公司財務報告、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。

# 企業管治 報告

審核委員會亦履行下列主要職能：

- 審查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；
- 審查內部審核職能是否充分；
- 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，評估本集團內部控制系統的充足性；
- 評估對本集團行政、經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及全年財務報表；
- 根據新交所上市規則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)；
- 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；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。

本公司已採納舉報計劃(「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。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。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](http://www.centurioncorp.com.sg))查閱。

## 企業管治 報告

於年內，審核委員會召開四(4)次會議，審核2017財年的季度、中期及年度財務業績與報告以及有關財務報告、營運及合規控制的事宜、風險管理及內部控制系統有效性、內部審計職能、外部核數師委聘及非審計服務委派、相關工作範圍、利益相關方交易及提請僱員注意潛在不當行為的安排。

審核委員會亦與外部核數師召開了一次(1)會議，並與內部核數師召開了兩次(2)會議，均沒有管理層出席會議。

審核委員會每年評估外部核數師羅兵咸永道會計師事務所的獨立性。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2017財年提供該等服務及已付費用並無影響其獨立性。

於2017財年已付／應付外部核數師的費用總額如下：

	千新元
審核費	467
非審核費	1,689
費用總額	2,156

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屬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羅兵咸永道會計師事務所擔任本公司的外部核數師。因此，本公司已遵守香港上市規則第13.88條。

### 內部審核 — 第13條原則

本公司已將其內部審核任務外包予BDO LLP (「BDO」)。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、資料及記錄並根據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。

審核委員會信納，內部核數師具有必要的資源以充分履行其職能。

### 股東權利及責任

#### 股東權利 — 第14條原則

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，股東獲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。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。股東大會通告所載特殊業務事宜將附帶說明擬定決議案的影響。

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2個月。

此外，根據公司法第177條，兩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問題，詳情如下：

投資者公關聯繫方式

David Oh Ser Wee

投資者公關經理

電話：(65) 6745 3288

電郵：david.oh@centurioncorp.com.sg

## 與股東溝通 — 第15條原則

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：

# 企業管治 報告

- 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各季度及全年財務報表／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](http://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。

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。

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。

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。

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新元派付末期股息及按每股普通股0.005新元派付特別股息，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2017財年合共按每股普通股0.025新元派付股息。

## 召開股東大會 — 第16條原則

本公司鼓勵股東參與股東大會。

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。本公司章程容許股東委任一名或兩名代表（並非相關中間人或清算所或其代名人）出席股東週年大會及其他股東大會並代其投票。倘股東為相關中間人或清算所或其代名人，則可委任兩名以上代表出席股東週年大會及其他股東大會並代其投票。目前董事會認為，此等足以讓股東參與本公司的股東大會。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。

須尋求股東批准的問題（如有）一般作為獨立的決議案予以提出。於股東週年大會及其他股東大會提出的決議

# 企業管治 報告

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。

全體董事、董事會主席及審核委員會、薪酬委員會與提名委員會的主席或各董事委員會的成員代替彼等以及外部核數師出席本公司召開的各股東週年大會及其他股東大會(如有)，以解決股東提出的任何詢問。股東於股東週年大會及／或股東大會提出的相關詢問與獲得的回復概要可於本公司網站查閱。

## 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2017財年的權益交易披露如下：

利益相關方名稱	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)
控股股東之聯繫人士*	116,000新元

\* 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：

Centurion Properties Pte Ltd之成本分攤償還協議-87,200新元、從Centurion Wine Collections (Singapore) Pte Ltd購買酒-16,800新元及Weekender Group Pte Ltd提供的媒體廣告服務-12,000新元。

本公司並無進行利益相關方交易的股東授權。

## 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。

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2017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2017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。

## 根據股份發售及雙重第一上市行使紅利認股權證及發行新普通股(「發售股份」)所得款項用途

### 紅利認股權證

於2013年10月28日，本公司根據紅利認股權證獲發行而發出75,605,231份認股權證，基準為獲授權股東每持有本公司股本中十股現有普通股獲派一份認股權證。每份認股權證附帶權利，可按行使價每股普通股0.50新元認購本公司股本中一股普通股，而該等權利根據紅利認股權證的條款於2017年10月27日下午五時正屆滿。於認股權證屆滿時，本公司已根據認股權證獲行使發行合共68,167,383股新普通股(其中67,354,886股新普通股於2017財年獲發行)，而就此所收所得款項淨額34,083,692新元至今已變現以投資於本公司為收購美國五個州(包括亞拉巴馬奧本、佛羅里達塔拉哈西、威斯康星麥迪遜、德克薩斯學院站及康州紐海文市)的六項學生公寓資產而成立及倡議的投資基金。7,437,848份未獲行使認股權證已失效。

### 發售股份

於2017年12月11日，本公司根據股份發售及雙第一上市按發售價每股發售股份3.18港元(或等值0.55新元)配發及發行36,000,000股發售股份。本公司收到的股份發售所得款項淨額(扣除包銷佣金及已付及應付的股份發售開支後)為11,859,248新元。迄今收到的淨收益總額尚未使用。

## 企業管治職能

於本公司雙重第一上市後，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。

### 本公司章程文件變更

於2017財年，本公司章程於雙重第一上市前於2017年9月6日獲股東批准後進行修訂。除上文所述者外，本公司章程文件概無重大變動。本公司經修訂章程可於新交所、香港交易所及本公司網站查閱。

### 董事有關財務報表的責任

董事承認彼等編製本公司於2017財年財務報表的責任。

董事並無知悉可能導致本公司持續經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103至106頁獨立核數師報告。

# 財務 報告

董事會報告	94
獨立核數師報告	103
綜合收益表	107
綜合全面收益表	108
資產負債表	109
綜合權益變動表	110
綜合現金流量表	111
財務報表附註	113
五年概要	199

# 董事會 報告

截至2017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2017年12月31日止財政年度的經審核財務報表及本公司於2017年12月31日的資產負債表。

董事認為，

- (a) 載列於第107至198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2017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。

其附屬公司及聯營公司的主要業務分別載於附註20及19。

## 營運及財務回顧

本集團的營運回顧及財務回顧之詳情分別載於本年度報告第34至37頁的「營運回顧」一節以及本年度報告第30至33頁的「財務回顧」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199頁。

## 業績及股息

本集團的年度業績載於本年度報告之財務報表第107頁至第108頁。

每股1.0分，金額為7,957,000新元的中期股息，已於財政年度獲派付。

董事將建議派付截至2017年12月31日止財政年度的每股1.0分，總額8,408,000新元末期股息，以及每股0.5分，總額4,204,000新元特別股息。

## 主要物業

持作出售及投資用途的主要物業之詳情載於財務報表附註17及21。

## 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財務報表附註22。

## 借款

本集團於2017年12月31日的銀行貸款及其他借款明細載於財務報表附註25。

# 董事會 報告

截至2017年12月31日止財政年度

## 股本及庫存股

公司於年內之股本及庫存股變動之詳情分別載於財務報表附註29及附註29(a)。

於2017年12月12日，本公司已發行36,000,000股普通股，現金代價總額為19,759,248新元，以為擴大本集團經營提供資金。新發行的股份在所有方面均與先前發行的股份享有同等地位。

於財政年度，67,354,886份認股權證獲行使及相應地，本公司發行67,354,886股新股並獲所得款項33,677,443新元。

## 購買、出售或贖回本公司的已上市證券及註銷庫存股

於2017年1月1日，本公司持有庫存股份16,908,900股，金額為6,498,000新元。

於財政年度，本公司於公開市場收購本公司2,540,700股股份。收購股份已付款項總額為1,119,000新元及此呈列為股東權益之一部分。

下表載列按月份股份購買之明細：

購買金額月份	每股股份價格	已回購股份數目	總金額(新元)*
2017年4月	0.42新元	81,000	34,000
2017年5月	0.44新元	2,459,700	1,085,000
		<u>2,540,700</u>	<u>1,119,000</u>

\*包括經紀佣金

於上述股份購買後，本公司合共擁有19,449,600股庫存股。

於2017年11月22日，本公司根據新加坡公司法第50章第76K節，取消留存溢利中所有19,449,600股庫存股，金額為7,617,000新元。

## 優先購買權

本公司章程或新加坡共和國(本公司註冊成立之地)法律並無對優先購買權的限制。

## 可分配儲備

於2017年12月31日，本集團留存溢利可予分配，惟用於購買庫存股的豁免零新元(2016年：6,498,000新元)及已計入本集團留存溢利中聯營公司累計留存溢利76,972,000新元(2016年：75,799,000新元)除外。

於2017年12月31日，本集團可予分配儲備變動載於本財務報表附註31(b)。

## 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、彼等的聯系人或任何股東(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429,000新元(2016年：230,000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

本報告日之本公司在任董事如下：

### 非執行主席

黃國豪

### 非執行董事

韓成元

羅敬惠

### 獨立非執行董事

鄭憲民(首席獨立董事)

Chandra Mohan s/o Rethnam

黃格賢

## 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上市規則第3.13條所載指引就彼等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

集團董事及高級管理層的履歷詳情分別載於年度報告第10頁至第11頁的「董事會」一節以及第12頁至第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釐定。

董事薪酬詳情載於財務報表附註9(b)。

# 董事會 報告

截至2017年12月31日止財政年度

## 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。

## 購股權

於本報告日期，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。

憑藉行使購股權以佔用本公司或其附屬公司的未發行股份，於財政年度並無因此發行任何股份。

根據於財政年末的購股權，本公司或其附屬公司並無未因此發行任何股份。

## 管理合約

本年度概無訂立或存在關於管理及執行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

### 根據新加坡法律之披露

(a) 按董事股權登記冊所記錄，於財政年末，本公司在任董事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 2017年 12月31日	於 2017年 1月1日	於 2017年 12月31日	於 2017年 1月1日
<b>勝捷企業有限公司</b> (普通股數目)				
鄧憲民	—	—	247,500	225,000
羅敬惠	21,679,050	14,553,900	445,956,126	399,069,206
韓成元	10,907,500	3,672,000	453,703,626	406,094,206
江志明(行政總裁)	172,905	171,187	—	—
<b>最終控股公司</b> <b>— Centurion Global Ltd</b> (普通股數目)				
羅敬惠	8,086	8,086	—	—
韓成元	8,086	8,086	—	—
<b>直接控股公司</b> <b>— Centurion Properties Pte Ltd</b> (普通股數目)				
羅敬惠	—	—	10,000,000	10,000,000
韓成元	—	—	10,000,000	10,000,000

(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2018年1月21日，董事於本公司普通股之權益與2017年12月31日相等。

# 董事會 報告

截至2017年12月31日止財政年度

## 根據香港法律之披露

於2017年12月31日，本公司董事及行政總裁及彼等各自之聯繫人士（定義見香港法第571章《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）於本公司之股份、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分部條例知會本公司及香港聯合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；或根據上市公司董事進行證券買賣之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所之權益及淡倉如下：

本公司於相關股份的權益或淡倉

	直接權益			視作權益			權益總額	
	身份/ 權益性質	股份數目	% <sup>(2)</sup>	身份/ 權益性質	股份數目	% <sup>(2)</sup>	股份數目	% <sup>(2)</sup>
羅敬惠	實益擁有人	21,679,050 <sup>(L)(4)</sup>	2.58	受控法團權益 配偶權益	445,756,126 <sup>(3)</sup> 200,000 <sup>(5)</sup>	53.02 0.02	467,635,176 <sup>(10)</sup>	55.62
韓成元	實益擁有人	10,907,500 <sup>(L)(7)</sup>	1.30	受控法團權益 配偶權益	445,756,126 <sup>(6)</sup> 7,947,500 <sup>(8)</sup>	53.02 0.95	464,611,126 <sup>(11)</sup>	55.26
鄧憲民	—	—	—	配偶權益	247,500 <sup>(9)</sup>	0.03	247,500 <sup>(L)</sup>	0.03
江志明(行政總裁)	實益擁有人	172,905	0.02	—	—	—	172,905	0.02

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士於相關股份的好倉。
- (2) 基於2017年12月31日已發行的840,778,624股股份（不包括庫存股）。
- (3) 羅敬惠（「羅先生」）持有Centurion Global Ltd的50%股權，而Centurion Global Ltd為Centurion Properties Pte Ltd的100%控股公司。Thinkpac Limited為Centurion Properties Pte Ltd的全資附屬公司。因此羅先生被視作於Centurion Properties Pte Ltd持有的435,756,126股股份及Thinkpac Limited持有的10,000,000股股份中擁有權益。
- (4) 在羅先生擁有權益的21,679,050股股份中，16,716,750股股份以UOB Kay Hian Private Limited名義登記，2,500,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited名義登記，2,104,300股股份以CIMB Securities (Singapore) Pte, Ltd的名義登記及358,000股股份以CIMB Securities Limited登記。
- (5) 羅先生亦於其配偶Wong Wan Pei女士持有的200,000股股份中擁有視作權益。
- (6) 韓成元（「韓先生」）持有Centurion Global Ltd的50%股權，而Centurion Global Ltd為Centurion Properties Pte Ltd的100%控股公司。Thinkpac Limited為Centurion Properties Pte Ltd的全資附屬公司。因此，韓先生被視作於Centurion Properties Pte Ltd持有的435,756,126股股份及Thinkpac Limited持有的10,000,000股股份中擁有權益。
- (7) 在韓先生擁有權益的10,907,500股股份中，3,300,000股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd的名義登記，685,500股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，1,800,000股股份以CIMB Securities (Singapore) Pte, Ltd的名義登記，4,000,000股股份以Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited的名義登記及402,300股股份以Oversea-Chinese Bank Nominees Pte, Ltd的名義登記及719,700股股份以其自身的名義登記。
- (8) 韓先生亦被視為於其配偶Kang Lee Cheng Susanna女士持有的7,947,500股股份中擁有權益。
- (9) 鄧憲民先生於其配偶Loo Bee Hoon持有的247,500股股份中擁有視同權益。
- (10) 於該等股份中，羅先生持有的19,179,050股股份及被視為擁有的Centurion Properties Pte Ltd持有的435,756,126股股份作為其質押於獨立第三方金融機構。
- (11) 於該等股份中，韓先生持有的5,785,500股股份及被視為擁有的Centurion Properties Pte Ltd持有的435,756,126股股份作為其質押於獨立第三方金融機構。

# 董事會 報告

截至2017年12月31日止財政年度

除上文披露者外，於2017年12月31日，概無本公司董事或行政總裁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，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聯交所之已登記權益或淡倉。

## 主要股東於公司股份、相關股份中的權益及／或淡倉

於2017年12月31日，於本公司之股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》（「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如下：

本公司股份及相關股份之好倉

	直接權益		視作權益		總權益	
	股數	% <sup>(1)</sup>	股數	% <sup>(1)</sup>	股數	% <sup>(1)</sup>
Centurion Properties Pte Ltd <sup>(2)</sup>	435,756,126	51.83	10,000,000	1.19	445,756,126	53.02
Centurion Global Ltd <sup>(3)</sup>	—	—	445,756,126	53.02	445,756,126	53.02
羅敬惠 <sup>(4)</sup>	21,679,050	2.58	445,956,126	53.04	467,635,176	55.62
韓成元 <sup>(5)</sup>	10,907,500	1.30	453,703,626	53.96	464,611,126	55.26
趙炳光 <sup>(6)</sup>	63,723,330	7.58	—	—	63,723,330	7.58

附註：

- 基於截至2017年12月31日已發行840,778,624股普通股（不包括庫存股）。
- 於Centurion Properties Pte Ltd（「Centurion Properties」）持有的435,756,126股股份中，310,000,000股股份以DB Nominees (S) Pte Ltd的名義登記，125,756,126股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記。Centurion Properties被視為於其全資附屬公司Thinkpac Limited（「Thinkpac」）持有的10,000,000股股份中擁有權益，並以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記。
- Centurion Properties是Centurion Global Ltd（「Centurion Global」）的全資附屬公司，而Thinkpac是Centurion Properties的全資附屬公司。因此，Centurion Global被視為於Centurion Properties持有的435,756,126股股份及Thinkpac持有的10,000,000股股份中擁有權益。
- 羅敬惠（「羅先生」）擁有Centurion Global 50%的股權。因此，羅先生被視為於Centurion Properties持有的435,756,126股股份及Thinkpac持有的10,000,000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21,679,050股股份中，16,716,750股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，2,500,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記，2,104,300股股份以CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記以及358,000股股份以CIMB Securities Limited的名義登記。  
 羅先生持有的19,179,050股股份及被視為擁有權益的Centurion Properties Pte Ltd持有的435,756,126股股份作為其質押於獨立第三方金融機構。
- 韓成元（「韓先生」）持有Centurion Global 50%股權。因此，韓先生被視為於Centurion Properties持有的435,756,126股股份及Thinkpac持有的10,000,000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 (S) Pte Ltd的名義登記。  
 於韓先生持有的10,907,500股股份中，3,300,000股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd的名義登記，685,500股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，1,800,000股股份以Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，4,000,000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的名義登記及719,700股股份以其自身名義登記。  
 韓先生持有的5,785,500股股份及被視為擁有權益的Centurion Properties持有的435,756,126股股份作為其質押於獨立第三方金融機構。
- 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UOB Kay Hian Private Limited及96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd的名義登記。

# 董事會 報告

截至2017年12月31日止財政年度

## 董事於交易、安排或合約中的權益

除上文及年度報告第90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。

## 環境政策及社會責任

本集團不斷努力促進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利益相關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「可持續性發展報告」一節。

## 關連交易

有關關連方交易之詳情載於「企業管治」一節「利益相關方交易」第90頁。

根據上市規則第14A章，關連方（定義見上市規則）與本公司之間的交易已進入及／或正在進行。

## 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。

# 董事會 報告

截至2017年12月31日止財政年度

## 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董事所悉，本公司自2017年12月12日(即上市日期)至本年度報告日期維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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201頁。

## 獲准許的彌償條文

根據組織章程，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。此外，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2017年12月31日止財政年度，本集團於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財務報表附註35。除上述所披露者外概無關聯方根據香港聯交所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。

## 合規顧問的溢利

根據本公司合規顧問建泉融資有限公司(「建泉融資有限公司」)所告知，於2017年12月31日，除本公司與建泉融資有限公司訂立的合規顧問協議外，建泉融資有限公司及其董事或僱員或緊密聯繫人概無於任何類別本公司或本集團任何其他公司(包括購股權或認購該等證券的權利)的證券中擁有任何權益。建泉融資有限公司已收到並將收到因擔任本公司合規顧問而收取的費用。

# 董事會 報告

截至2017年12月31日止財政年度

## 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50章第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查：

- 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
- 於向董事會提呈資產負債表及綜合財務報表前，審閱截至2017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羅兵咸永道會計師事務所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

獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已表示其願意接受再次委任。

代表董事

黃國豪  
董事  
2018年3月15日

羅敬惠  
董事

# 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」）條例及國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，以真實而中肯地反映於2017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。

### 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2017年12月31日止年度的綜合收益表；
- 貴集團截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 貴集團及貴公司於2017年12月31日的資產負債表；
- 貴集團截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 貴集團截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，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滿足我們其他的道德責任。

### 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

關鍵審計事項指的是根據我們專業判斷，在截至2017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綜合財務報表及出見意見時進行理的，且我們不會對此等事項提供單獨意見。

# 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(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>投資物業估值</b> 請參閱附註21－投資物業</p> <p>於2017年12月31日，貴集團投資物業的賬面值為952,345,000新元，佔貴集團總資產的80%。</p> <p>由於估值技術所用關鍵輸入的重大判斷，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、每間房間租金率、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。</p> <p>關鍵估計及假設分別於隨附財務報表附註2.7及附註21中披露。</p>	<p>我們的程序包括以下內容：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 評估貴集團聘請的外部估值師的能力、職能及客觀性；</li><li>• 了解外部估值師於釐定個別投資物業估值時使用的技術；</li><li>• 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；</li><li>• 測試資料的完整性，包括提供給外部估價師的相關租賃及財務資料；及</li><li>• 以可資比較物業及過往年度輸入為基準，評估貼現率、每間房間租金率、可資比較物業之市值及資本化比率之合理性。</li></ul> <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評估師認可機構的成員。我們亦發現所用估值技術對貴集團投資物業而言屬恰當，且用於關鍵輸入的關鍵假設於市場數據範圍內。</p>

## 其他資料

管理層須對其他資料負責。其他資料乃指於本年報中於本核數報告日前獲得的資料但並未包括財務報表及我們的核數師報告。

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所提及的資料，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。

基於我們就本核數師報告日期前所取得的其他資料已執行的工作，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。

# 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(續)

### 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及國際財務報告準則，編製作出真實及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，以編製真實及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經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴集團管理層有意將貴集團清盤或停止經營，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。
- 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交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、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。

# 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(續)

### 核數師就審計財務報表承擔的責任(續)

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Yeow Chee Keong。

### **PricewaterhouseCoopers LLP**

公認會計師及特許會計師

新加坡，2018年3月15日

# 綜合 收益表

截至2017年12月31日止財政年度

	附註	2017年 千新元	2016年 千新元
收益	4	<b>137,113</b>	120,537
銷售成本	5	<b>(42,903)</b>	(41,885)
毛利		<b>94,210</b>	78,652
其他收入及收益	6	<b>1,351</b>	1,792
投資物業及持作待售資產公平值虧損淨額	17,21	<b>(1,220)</b>	(3,121)
開支			
—分銷開支	5	<b>(1,180)</b>	(1,313)
—行政開支	5	<b>(26,832)</b>	(18,166)
—財務開支	8	<b>(21,545)</b>	(21,383)
分佔聯營公司溢利	19	<b>4,606</b>	5,398
除所得稅前溢利		<b>49,390</b>	41,859
所得稅開支	10(a)	<b>(11,746)</b>	(7,048)
<b>溢利總額</b>		<b>37,644</b>	34,811
<b>應佔溢利：</b>			
本公司權益持有人		<b>31,722</b>	28,707
非控股權益		<b>5,922</b>	6,104
		<b>37,644</b>	34,811
<b>就計算本公司權益持有人應佔每股溢利之每股盈利</b>			
<b>每股基本盈利</b>	11(a)	<b>4.17</b>	3.86
<b>每股攤薄盈利</b>	11(b)	<b>4.17</b>	3.86

# 綜合全面 收益表

截至2017年12月31日止財政年度

	附註	2017年 千新元	2016年 千新元
<b>總溢利</b>		<b>37,644</b>	34,811
<b>其他全面收益／(虧損)：</b>			
期後可能重新分類至損益的項目：			
可供出售金融資產			
—公平值虧損	30(b)(i)	<b>(29)</b>	(22)
—重新分類	30(b)(i)	<b>(69)</b>	—
分佔聯營公司之其他全面虧損	19	<b>(604)</b>	—
綜合產生之匯兌收益／(虧損)		<b>3,379</b>	(18,936)
<b>其他全面收益／(虧損)，扣除稅項</b>		<b>2,677</b>	(18,958)
<b>全面收益總額</b>		<b>40,321</b>	15,853
<b>下列人士應佔全面收益總額：</b>			
本公司權益持有人		<b>34,399</b>	9,749
非控股權益		<b>5,922</b>	6,104
		<b>40,321</b>	15,853

# 資產 負債表

於2017年12月31日

	附註	本集團		本公司	
		2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
<b>資產</b>					
<b>流動資產</b>					
現金及銀行結餘	12	75,765	82,545	34,762	34,584
貿易及其他應收款項	13	13,632	7,835	41,391	6,419
存貨	14	84	103	—	—
其他資產	15	5,146	3,802	106	257
可供出售金融資產	16	11,887	2,174	11,887	2,174
		<b>106,514</b>	96,459	<b>88,146</b>	43,434
持作出售資產	17	6,801	7,375	—	—
		<b>113,315</b>	103,834	<b>88,146</b>	43,434
<b>非流動資產</b>					
貿易及其他應收款項	13	—	—	335,834	294,623
其他資產	15	1,511	130	130	130
按公平值計量且變動計入損益之金融資產	18	51	—	—	—
於聯營公司投資	19	112,810	77,236	1,298	1,298
於附屬公司投資	20	—	—	16,853	16,966
投資物業	21	952,345	927,406	—	—
物業、廠房及設備	22	8,959	9,268	837	203
遞延所得稅資產	28	—	4	—	—
無形資產	23	—	1,856	—	—
		<b>1,075,676</b>	1,015,900	<b>354,952</b>	313,220
<b>總資產</b>		<b>1,188,991</b>	1,119,734	<b>443,098</b>	356,654
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	24	44,744	47,247	11,438	9,478
即期所得稅負債	10	10,455	10,478	895	816
借款	25	107,530	39,604	72,459	1,571
其他負債	27	879	286	—	—
		<b>163,608</b>	97,615	<b>84,792</b>	11,865
<b>非流動負債</b>					
借款	25	545,108	620,794	84,490	134,467
其他負債	27	447	500	—	—
遞延所得稅負債	28	4,095	1,343	47	23
		<b>549,650</b>	622,637	<b>84,537</b>	134,490
<b>總負債</b>		<b>713,258</b>	720,252	<b>169,329</b>	146,355
<b>淨資產</b>		<b>475,733</b>	399,482	<b>273,769</b>	210,299
<b>權益</b>					
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b>					
股本	29	142,242	89,837	253,553	201,148
庫存股	29	—	(6,498)	—	(6,498)
其他儲備	30	(18,617)	(21,294)	64	162
留存溢利	31	339,302	330,553	20,152	15,487
		<b>462,927</b>	392,598	<b>273,769</b>	210,299
<b>非控股權益</b>		<b>12,806</b>	6,884	—	—
<b>總權益</b>		<b>475,733</b>	399,482	<b>273,769</b>	210,299

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2017年12月31日止財政年度

附註	← 本公司權益持有人應佔 →					非控股權益 千新元	總權益 千新元
	股本 千新元	庫存股 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元	總計 千新元		
<b>2017年</b>							
財政年初	<b>89,837</b>	<b>(6,498)</b>	<b>(21,294)</b>	<b>330,553</b>	<b>392,598</b>	<b>6,884</b>	<b>399,482</b>
年內溢利	—	—	—	31,722	31,722	5,922	37,644
年內其他全面收益	—	—	2,677	—	2,677	—	2,677
<b>年內全面收益總額</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,677</b>	<b>31,722</b>	<b>34,399</b>	<b>5,922</b>	<b>40,321</b>
已付有關2016年股息	32	—	—	(7,399)	(7,399)	—	(7,399)
已付有關2017年股息	32	—	—	(7,957)	(7,957)	—	(7,957)
根據已行使認股權證發行股份	29	33,677	—	—	33,677	—	33,677
根據股份發售發行股份	29	19,759	—	—	19,759	—	19,759
股份發行費用	29	(1,031)	—	—	(1,031)	—	(1,031)
註銷庫存股	29	—	7,617	(7,617)	—	—	—
已購庫存股	29	—	(1,119)	—	(1,119)	—	(1,119)
<b>與擁有人交易總額， 直接於權益確認</b>	<b>52,405</b>	<b>6,498</b>	<b>—</b>	<b>(22,973)</b>	<b>35,930</b>	<b>—</b>	<b>35,930</b>
<b>財政年末</b>	<b>142,242</b>	<b>—</b>	<b>(18,617)</b>	<b>339,302</b>	<b>462,927</b>	<b>12,806</b>	<b>475,733</b>
<b>2016年</b>							
財政年初	<b>89,837</b>	<b>(2,107)</b>	<b>(2,336)</b>	<b>316,722</b>	<b>402,116</b>	<b>780</b>	<b>402,896</b>
年內溢利	—	—	—	28,707	28,707	6,104	34,811
年內其他全面虧損	—	—	(18,958)	—	(18,958)	—	(18,958)
<b>年內全面(虧損)/收益 總額</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(18,958)</b>	<b>28,707</b>	<b>9,749</b>	<b>6,104</b>	<b>15,853</b>
已付有關2015年股息	32	—	—	(7,476)	(7,476)	—	(7,476)
已付有關2016年股息	32	—	—	(7,400)	(7,400)	—	(7,400)
已購庫存股	29	—	(4,391)	—	(4,391)	—	(4,391)
<b>與擁有人交易總額， 直接於權益確認</b>	<b>—</b>	<b>(4,391)</b>	<b>—</b>	<b>(14,876)</b>	<b>(19,267)</b>	<b>—</b>	<b>(19,267)</b>
<b>財政年末</b>	<b>89,837</b>	<b>(6,498)</b>	<b>(21,294)</b>	<b>330,553</b>	<b>392,598</b>	<b>6,884</b>	<b>399,482</b>

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2017年12月31日止財政年度

附註	2017年 千新元	2016年 千新元
<b>經營活動現金流量</b>		
總溢利	<b>37,644</b>	34,811
就下列各項調整：		
— 所得稅開支	<b>11,746</b>	7,048
— 折舊及攤銷	<b>4,769</b>	7,981
— 貿易及其他應收款項減值撥備	<b>149</b>	126
— 出售廠房及設備淨虧損／(收益)	<b>59</b>	(106)
— 投資物業及持作出售資產公平值虧損	<b>1,220</b>	3,121
— 利息收入	<b>(906)</b>	(1,371)
— 股息收入	<b>(107)</b>	(115)
— 財務開支	<b>21,545</b>	21,383
— 分佔聯營公司溢利	<b>(4,606)</b>	(5,398)
— 出售可供出售金融資產收益	<b>(67)</b>	—
— 報廢品銷售收入	<b>(380)</b>	—
— 無形資產減值	<b>207</b>	—
— 未變現貨幣換算差額	<b>(194)</b>	971
營運資金變動前經營現金流量	<b>71,079</b>	68,451
營運資金變動		
— 存貨	<b>19</b>	278
— 貿易及其他應收款項	<b>(5,632)</b>	(2,192)
— 其他資產	<b>(69)</b>	313
— 貿易及其他應付款項	<b>503</b>	9,689
營運所得現金	<b>65,900</b>	76,539
已付所得稅	<b>(8,964)</b>	(7,018)
<b>經營活動提供現金淨額</b>	<b>56,936</b>	69,521
<b>投資活動所得現金流量</b>		
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>57</b>	513
添置投資物業	<b>(21,767)</b>	(94,926)
購買物業、廠房及設備	<b>(2,673)</b>	(4,484)
已收利息	<b>906</b>	1,371
已收股息	<b>107</b>	115
已收一間聯營公司股息	<b>2,584</b>	11,120
作為擔保向銀行(收取)／發放短期銀行存款	<b>(172)</b>	1,721
收購投資物業已付按金	<b>(1,381)</b>	—
已付其他按金	<b>(1,335)</b>	—
購買可供出售金融資產	<b>(9,954)</b>	—
收購一間聯營公司股份	<b>(34,934)</b>	—
購買按公平值計量且變動計入損益之金融資產	<b>(51)</b>	—
出售可供出售金融資產所得款項	<b>67</b>	—
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(68,546)</b>	(84,570)

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

# 綜合現金 流量表 (續)

截至2017年12月31日止財政年度

	附註	2017年 千新元	2016年 千新元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
借款所得款項		97,910	140,336
償還借款		(106,843)	(132,206)
行使認股權證所得款項		33,677	—
購買庫存股		(1,119)	(4,391)
已付利息		(21,476)	(21,197)
中期票據回購		—	(255)
已付本公司權益持有人股息		(15,356)	(14,876)
非控股權益貸款		1,470	4,900
償還聯營公司貸款		(2,584)	(10,220)
已付上市開支		(989)	—
股份發售所得款項		19,759	—
<b>融資活動提供／(所用)現金淨額</b>		<b>4,449</b>	(37,909)
<b>持有現金及現金等價物淨減少</b>		<b>(7,161)</b>	(52,958)
<b>現金及現金等價物</b>			
財政年初	12	80,219	134,388
現金及現金等價物貨幣換算影響		133	(1,211)
<b>財政年末</b>	12	<b>73,191</b>	80,219

# 財務報表 附註

截至2017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」)於新加坡註冊成立及營運，且於新交所上市。於年內，本公司將其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板雙重上市。其註冊辦事處地址為45 Ubi Road 1, #05-01, Singapore 408696。

本公司主要活動包括投資控股及提供管理服務。

其附屬公司及聯營公司主要活動分別載列於附註20及19。

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

財務報表乃根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)而編製。財務報表按歷史成本法編製，惟於下文會計政策內所披露者除外。

國際財務報告準則第1號「首次採納國際財務報告準則」已應用於編製合併財務報表，而本集團於往期按照新加坡會計準則委員會發佈的新加坡財務報告準則(「新加坡財務報告準則」)編製其於截至2016年12月31日止年度及上一年之綜合財務報表。董事會根據國際財務報告準則及新加坡財務報告準則重新評估本公司採納之會計政策，並認為該等會計準則間並無重大文本差異。因此，並無編製本集團根據過往會計準則呈報之權益及溢利與其根據國際財務報告準則之權益及溢利之對賬。本公司已根據國際財務報告準則持續應用使用於編製於2016年1月1日及所有呈列年份之期初財務狀況表之該等會計政策，如該等政策持續生效。本集團採納國際財務報告準則及過渡日期為2016年1月1日及本集團根據國際財務報告準則編製其期初資產負債表。本集團並未根據國際財務報告準則條文應用任何其他豁免或例外情況。

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。

財務報表  
附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

## 2.1 編製基準(續)

## 於2017年生效之已頒佈準則詮釋及修訂

於2017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。

國際會計準則第27號(修訂案)	獨立財務報表(獨立財務報表的權益法)
國際會計準則第16號(修訂案)	物業、廠房及設備(澄清可接納的折舊及攤銷方法)
國際會計準則第16號(修訂案)	物業、廠房及設備
國際會計準則第1號(修訂案)	財務報表列報(披露計劃)
國際財務報告準則第10號(修訂案)	綜合財務報表
國際財務報告準則第12號(修訂案)	在其他主體中權益的披露
國際會計準則第28號(修訂案)	於聯營公司及合營企業的投資(投資實體：適用綜合報表之例外規定)(於2015年6月修訂)
國際財務報告準則第11號(修訂案)	共同安排(收購合營公司權益之會計處理)
國際財務報告準則第5號	持作出售之非流動資產及終止業務(處置方法)
國際財務報告準則第7號	金融工具：披露(服務合同及中期財務報表)
國際會計準則第7號	現金流動表(披露計劃)
國際會計準則第12號	所得稅(就未變現虧損確認遞延稅項資產)

採納該等新訂或經修訂國際財務報告準則及國際財務報告準則詮釋對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，除須就國際會計準則第7號提供披露(附註12)。

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：

	於下列日期或之後 開始的年度期間生效	
國際會計準則第28號及 國際財務報告準則第10號	投資方與其聯營或合營企業之間的 資產出售或注資	待確定
國際會計準則第28號(修訂案)	按公平值計量聯營公司或合營公司	2018年1月1日
國際會計準則第40號(修訂案)	轉讓投資物業	2018年1月1日
國際財務報告準則第1號(修訂案)	刪除首次採用者之短期豁免	2018年1月1日
國際財務報告準則詮釋第22號	外幣交易及預付代價	2018年1月1日
國際財務報告準則第2號(修訂案)	股份基礎支付的分類及計量	2018年1月1日
國際財務報告準則第4號(修訂案)	國際財務報告準則第9號金融工具的應 用與國際財務報告準則第4號保險合 約的結合	2018年1月1日
國際財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入	2018年1月1日
國際財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
國際財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 編製基準(續)

採納該等新訂準則、修訂案及詮釋預計對本集團的財務報表並無重大影響，惟下列修訂案及新訂準則除外：

國際財務報告準則第9號「金融工具」取代國際會計準則第39號整項準則。國際財務報告準則第9號將債務工具投資分為三類：攤餘成本、按公平值計量且變動計入其他全面收益(「其他全面收益」)，及按公平值計量且變動計入損益。分類由實體管理債務投資的業務模式及其合同現金流的特徵決定。權益工具的投資始終按公平值計量。不過，管理層可以做出不可撤銷的選擇，在其他全面收益中列報公平值的變動，前提是持有權益工具的目的不是為了交易。如果權益工具是為交易而持有的，公平值的變動應當列報在損益中。金融負債分為兩類：攤餘成本及按公平值計量且變動計入損益。如果非衍生金融負債被指定為按公平值計量且變動計入損益，因為負債本身的信貸風險變動而導致的公平值變動，在其他全面收益中確認，除非該等公平值變動會導致損益的會計錯配，在此情況下，所有公平值變動在損益中確認。在其他全面收益內的數額其後不循環至損益。對於為交易而持有的金融負債(包括衍生金融負債)，所有公平值變動在損益中列報。

國際財務報告準則第9號亦為確認減值虧損引入了一個新模型—預期信用損失模型，這是對國際會計準則第39號已產生虧損模型的變化。國際財務報告準則第9號包含一種「三階段」方法，這種方法以初始確認後金融資產信用品質的變動為基礎。資產隨信用品質變動在這三個階段內轉變，不同階段決定主體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。新規定意味著，主體在對未發生信用減值及按攤銷成本列值的金融資產初始確認時，必須將12個月內的預期信用損失作為首日損失在損益中確認。對於貿易應收賬款，首日損失將等於其整個生命期的預期信用損失。當信用風險顯著增加時，使用整個生命期的預期信用損失(而非12個月內的預期信用損失)計量減值。

於當前及過往財政年度，本集團金融資產及金融負債按攤銷成本列值，前者並無承受重大減值。然而，本集團投資於按公平值列賬之可供出售金融資產。根據國際財務報告準則第9號，可供出售金融資產將透過其他全面收益按公平值分類，且損益賬並無出現任何後續循環的公平值差異。除此之外，應用國際財務報告準則第9號預期不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何其他重大影響。

國際財務報告準則第15號「客戶合約收入」—該新準則取代舊有收益準則：國際會計準則第18號「收益」及國際會計準則第11號「建築合約」及有關收益確認的相關詮釋。國際財務報告準則第15號建立了一個綜合框架，通過五步法來確定何時確認收益以及應當確認多少收益：(1)界定與客戶的合同；(2)界定合同內獨立的履約義務；(3)釐定交易價格；(4)將交易價格分攤至合同內的履約義務；及(5)當符合履約義務時確認收益。核心原則為本集團須確認收益，以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映本集團預期交換該等貨品或服務而應得的代價。其摒棄了基於「收入過程」的收益確認模型，轉向基於控制轉移的「資產—負債」方法。國際財務報告準則第15號對合約成本資本化、特許安排及主體對代理代價提供具體指引。此準則亦就實體的客戶合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時間及不明朗因素設定一套嚴密的披露規定。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 編製基準(續)

本集團的主要收益來源為工人宿舍及學生公寓資產產生的租金收入，將根據國際財務報告準則第15號進行會計處理。管理層已對收益的其他分支進行初步評估並預期應用國際財務報告準則第15號將不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。然而，待採納後，本集團須根據國際財務報告準則第15號作相關額外披露。

國際財務報告準則第15號於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。

國際財務報告準則第16號租賃—該新訂準則闡述租賃的定義及其確認及計量，並就對財務報表使用者設立報告有用資訊(關於承租人及出租人雙方租賃活動)的原則。國際財務報告準則第16號所產生的一個關鍵變化為大多數經營租賃將計入承租人的資產負債表。本集團為現時分類為經營租賃的各類物業的承租人。本集團對有關租賃的當前會計政策載於附註2.18。於2017年12月31日，本集團不可撤銷經營租賃項下的未來經營租賃承擔89,188,000新元(並無於綜合資產負債表反映)載於附註33(b)。國際財務報告準則第16號就該等租賃的會計處理訂明新條文，且日後不再容許承租人於綜合資產負債表外確認若干租賃。取而代之，若本集團為承租人，則絕大部分租賃須以資產(就使用權而言)及金融負債(就付款責任而言)的形式確認。因此，各項租賃將列於本集團的綜合資產負債表。不足十二個月的短期租賃及低價值資產租賃獲豁免遵守申報責任。

因此，該新訂準則將導致綜合資產負債表內資產及金融負債增加。就綜合收益表及全面收益表內財務表現的影響而言，租金開支將被使用權資產的直線折舊開支及租賃負債的利息開支取代。使用權資產的直線折舊與租賃負債所用實際利率法相結合將導致租約首年計入損益的總金額增加及剩餘租期的開支減少。本集團已於附註33(b)披露不可撤銷經營租賃承擔。由於採納新訂準則，將不會有經營租賃承擔。

儘管如此，預計於整個租賃期內將不會對本集團將確認的開支總額以及於整個租賃期內的溢利淨值總額產生重大影響。國際財務報告準則第16號的採納將不會影響本集團有關租賃的現金流量總額。我們將繼續評估採納國際財務報告準則第16號對相關財務報表的具體影響大小，由於越接近初始擬定採納日期2019年1月1日，可用資料越多，管理層亦將對影響進行更詳盡的評估。

就出租人而言，會計處理幾乎保持相同。儘管準則就一項租賃(及合約之合併及拆分之指引)提供指引，這並不影響本集團，乃由於並無該等合適安排。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.2 採納國際財務報告準則

本集團於2016年1月1日採納國際財務報告準則。截至2016年12月31日止年度之財務報表為本集團首個根據國際財務報告準則編製的財務表報。本集團過往發佈的於直至及包括截至2015年12月31日止財政年度的財務報表乃根據新加坡財務報告準則(「新加坡財務報告準則」)編製。

於2016年1月1日採納國際財務報告準則時，本集團需應用所有國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則(「國際財務報告準則第1號」)中的具體過渡要求。根據國際財務報告準則第1號，該等財務報表需使用符合於2016年12月31日生效的國際財務報告準則的會計政策而編製。根據準則的強制性例外及選擇性例外，相同會計政策獲應用於所有於該等財務報表中呈列年份。

本集團已於2015年1月1日(本集團國際財務報告準則過渡日期(「過渡日期」))根據國際財務報告準則編製期初資產負債表。

#### (a) 選擇性豁免

本集團於編製首個根據國際財務報告準則的財務報表時並未應用任何國際財務報告準則第1號之選擇性豁免。

(b) 本集團權益由新加坡財務報告準則過渡至國際財務報告準則時並無重大調整。

(c) 本集團全面收益總額由新加坡財務報告準則過渡至國際財務報告準則時並無重大調整。

(d) 本集團現金流量表由新加坡財務報告準則過渡至國際財務報告準則時並無重大調整。

### 2.3 收益確認

銷售包括於本集團一般業務過程中銷售商品及提供服務已收或應收代價的公平值。銷售乃經扣除增值稅、退稅及折扣，並抵銷本集團內部銷售後呈列。

當收益的金額及相關成本能夠可靠計量，當相關應收款項的可收回性能合理保障時及當本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團方會確認收益：

#### (a) 商品銷售

相關出售所得收益於本集團將產品交付至客戶及客戶已驗收產品且可合理保證能收取相關應收款項時確認。

本集團並無經營任何客戶忠誠度計劃。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.3 收益確認(續)

#### (b) 提供服務

提供服務所得收益於提供服務時確認。

#### (c) 租金收入

經營租賃的租金收入(扣除授予承租人的任何優惠)於租期內按直線基準確認。

#### (d) 利息收入

利息收入(包括融資租賃及其他金融工具產生的收入)採用實際利率法確認。

#### (e) 股息收入

股息收入於收取付款的權利確立時確認。

### 2.4 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，則本集團控制該實體。附屬公司由控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，而於控制權終止當日起則取消綜合入賬。

編製綜合財務報表時，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。

非控股權益指並非直接或間接由本公司權益持有人擁有的權益，佔一間附屬公司經營業績淨額及資產淨額的部分。該等權益於綜合收益表、綜合全面收益表、權益變動表及資產負債表獨立列示。全面收入總額根據對一間附屬公司各自佔的權益，歸屬於非控股權益，即使該非控股權益的業績出現虧絀結餘。

##### (ii) 收購

本集團訂立的業務合併使用收購會計法入賬。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.4 本集團的會計處理(續)

#### (a) 附屬公司(續)

##### (ii) 收購(續)

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。

##### (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。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.4 本集團的會計處理(續)

#### (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擁有人的交易。非控股權益賬面值變動與已付或已收代價公平值之間的差異於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%或以上但不超過50%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力的實體。

於聯營公司及合營企業的投資按權益會計法扣除減值虧損(如有)後於綜合財務報表列賬。

#### (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。

#### (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。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.4 本集團的會計處理(續)

#### (c) 聯營公司及合營企業(續)

##### (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中確認。

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。

### 2.5 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，惟倘其直接歸因於建設廠房及設備項目，則與資產相抵銷。

### 2.6 物業、廠房及設備

#### (a) 計量

##### (i) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備首次按成本確認，隨後按成本減累計折舊及累計減值虧損計量。

##### (ii) 成本組成部分

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。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.6 物業、廠房及設備(續)

#### (b) 折舊

自有保有土地及在建工程資本並無折舊。物業、廠房及設備項目以直線法計算折舊，並按以下估計可使用年期分配應計折舊金額：

	<u>可使用年期</u>
自有保有土地上的樓宇	50年
租賃土地及樓宇	20年
租賃裝修	基於租期
廠房、機械及設備	2至10年
翻新、傢俬及固定裝置	4至10年
汽車	4至5年
辦公室設備及電腦	3至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確認。

#### (c) 日後支出

對於已確認物業、廠房及設備，倘相關日後支出的日後經濟收益有可能流入實體，而有關項目的成本能夠可靠地計量時，其則增加至資產賬面值。所有其他維修保養費用於產生時於損益確認。

#### (d) 出售

出售物業、廠房及設備項目時，出售所得款項與其賬面值之間的差額於損益內確認為「其他收益」。

### 2.7 投資物業

投資物業包括持作收取長期租金收益及／或資本增值的物業以及經營租賃項下持作長期資本增值或用作現時釐定用途的土地。投資物業包括正予建設或開發於日後用作投資物業的物業。

投資物業初步按成本確認，其後按獨立專業估值師每年根據最佳及最優使用基準釐定的公平值列賬。公平值變動於損益確認。

成本包括收購投資物業直接應佔開支。自建投資物業的成本包括材料成本及工人成本、使投資物業達致工作狀態實現擬定用途直接產生的其他成本以及資本化借款成本。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.7 投資物業(續)

投資物業定期進行翻新或裝修。主要翻新及裝修工程的成本會資本化，且更換部件的賬面值於損益確認。維護、維修及微小改造的成本於產生時在損益內確認。

出售投資物業時，出售所得款項與賬面值之間的差額於損益確認。

### 2.8 無形資產

#### (a) 收購產生的商譽

收購附屬公司及業務產生的商譽指(i)已轉撥代價、於被收購方的任何非控股權益數額及先前持有的於被收購方權益於收購日期的公平值，超過(ii)所收購可識別淨資產公平值的部分。附屬公司產生的商譽單獨確認為無形資產並按成本減累計減值虧損列賬。

收購合營企業及聯營公司產生的商譽指收購成本超過本集團分佔所收購可識別淨資產公平值的部分。聯營公司及合營企業產生的商譽計入投資賬面值。

出售附屬公司、合營企業及聯營公司產生的收益及虧損包括與所售實體相關商譽的賬面值。

#### (b) 有利租賃協議

所收購有利租賃協議初步按成本確認，其後按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。該等成本於有利租賃期(即估計可使用年期與合約權利期限兩者間較短者)採用直線法攤銷至損益。

### 2.9 借款成本

借款成本採用實際利率法於損益確認，惟直接歸因於物業建設或開發及在建資產的成本除外。此項包括專為建設或開發物業及在建資產取得借款產生的成本，以及為建設或開發物業及在建資產提供資金而取得一般借款產生的成本。

出具臨時佔用許可前的期間內產生的實際借款成本減該等借款短期投資產生的任何投資收入，於開發中物業成本中資本化。一般借款的借款成本採用資本化率資本化為由一般借款提供資金的建設或開發開支。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.10 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資產負債表按成本減累計減值虧損列賬。出售該等投資時，出售所得款項與投資賬面值之間的差額於損益確認。類股權貸款乃按成本計值。

### 2.11 非金融資產減值

#### (a) 商譽

獨立確認為無形資產的商譽，每年及當有跡象顯示商譽可能減值時進行減值測試。

就商譽的減值測試而言，商譽分配予預期會因業務合併的協同效益而受益的本集團各現金產生單位(「現金產生單位」)。

當現金產生單位的賬面值(包括商譽)高於現金產生單位的可收回金額，則確認減值虧損。現金產生單位的可收回金額乃現金產生單位的公平值減銷售成本與使用價值兩者間較高者。

現金產生單位的減值虧損總額首先進行分配，用以調減分配至該現金產生單位中商譽的賬面值，然後按現金產生單位中各資產的賬面值，按比例分配至現金產生單位中的其他資產。

商譽的減值虧損確認為開支且於其後期間不會撥回。

#### (b) 無形資產

物業、廠房及設備

於附屬公司、聯營公司及合營企業投資

當出現任何客觀證據或跡象顯示無形資產、物業、廠房及設備以及於附屬公司、聯營公司及合營企業投資可能減值時，該等資產進行減值測試。

就減值測試而言，可收回金額(即公平值減銷售成本與使用價值兩者間較高者)按個別資產基準釐定，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釐定。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值調減至其可收回金額。

賬面值已與可收回金額之間的差額於損益內確認為減值虧損。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.11 非金融資產減值(續)

#### (b) 無形資產(續)

物業、廠房及設備

於附屬公司、聯營公司及合營企業投資(續)

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中確認。

### 2.12 金融資產

#### (a) 分類

本集團將其金融資產分為下列類別：按公平值計量且其變動計入損益、貸款及應收款項、持有至到期及可供出售金融資產。本集團僅擁有貸款及應收款項以及可供出售類別的金融資產。分類視乎資產性質及收購資產的用途而定。管理層於首次確認時釐定金融資產的分類方式。

#### (i) 按公平值計量且變動計入損益的金融資產

初始指定為以公平值計量且其變動計入損益的金融資產指根據既定本集團投資策略，按公平值基準管理及評估其表現之金融資產。

#### (ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃有固定或可釐定付款日期而非在活躍市場報價的非衍生金融資產。除到期日為資產負債表日起計12個月以上者列為非流動資產外，其餘均會記入流動資產。貸款及應收款項在資產負債表內列作「貿易及其他應收款項」及「現金及銀行結餘」，惟若干來自附屬公司的非貿易類應收款項根據附註2.9列賬。

#### (iii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為劃分至此類別或並無分類至任何其他類別的非衍生項目。除非投資條件成熟或管理層計劃於資產負債表日起計12個月內出售有關資產，否則可供出售金融資產列為非流動資產。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.12 金融資產(續)

#### (b) 確認及取消確認

以常規方式購買與出售的金融資產，於交易日期(即本集團購買或出售資產的日期)確認。

當從金融資產收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓及本集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時，金融資產會被取消確認。出售金融資產後，賬面值與出售所得款項之間的差額於損益確認。過往於其他全面收益確認與該資產有關的任何金額將重新分類至損益。

#### (c) 首次計量

金融資產首次按公平值加交易成本確認，惟按公平值確認的按公平值計量且變動計入損益的金融資產除外。透過損益按公平值列賬的金融資產交易成本即時確認為開支。

#### (d) 其後計量

可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

按公平值計量且變動計入損益的金融資產公平值變動(包括匯兌換算、利息及股息影響)於變動產生時於損益賬內確認。

可供出售金融資產的利息及股息收入於收入內單獨確認。以外幣計值的可供出售債務證券(即貨幣項目)的公平值變動按證券的攤銷成本計入匯兌差額及其他變動。匯兌差額於損益確認而其他變動於其他全面收益確認並於公平值儲備累計。可供出售權益證券(即非貨幣項目)的公平值連同相關匯兌差額於其他全面收益中確認並於公平值儲備中累計。

#### (e) 減值

本集團於各資產負債表日評估是否存在客觀證據，顯示一項金融資產或一組金融資產已減值，且當該證據存在時，確認減值撥備。

##### (i) 貸款及應收款項

債務人面對重大財政困難、有可能破產以及欠繳或拖延付款，均為該等金融資產已減值的客觀證據。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.12 金融資產(續)

#### (e) 減值(續)

##### (i) 貸款及應收款項(續)

該等資產的賬面值透過使用減值撥備賬削減，撥備金額乃賬面值與估計未來現金流量現值(按原實際利率貼現計算)的差額。當資產不可收回時，其於撥備賬內撇銷。過往撇銷的金額若其後收回，則於損益內相同項目中確認。

當減值虧損金額減少及相關減少可客觀計量，減值撥備可於其後期間透過損益削減。過往已減值資產的賬面值會上調，惟新賬面值不會超過以假設於過往期間並無確認減值時的攤銷成本為限。

##### (ii) 可供出售金融資產

除附註2.12(e)(i)所述客觀減值證據外，權益證券公平值大幅或長期降低至低於其成本被視為可供出售金融資產出現減值的跡象。

倘存在任何減值證據，已於其他全面收益確認的累計虧損由權益重新分類至損益。累計虧損按收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與當前公平值之間的差額，減過往於損益確認的任何金融資產減值虧損計量。確認為權益證券開支的減值虧損其後不會透過損益撥回。

### 2.13 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。

### 2.14 財務擔保

本公司已就若干附屬公司、聯營公司及合營企業的借款向銀行出具企業擔保。該等擔保為財務擔保，乃由於倘附屬公司、聯營公司或合營企業未能根據借款條款償還到期本金或利息，本公司須向銀行作出償還。

財務擔保首次於本公司的資產負債表內按其公平值加交易成本確認(公平值被確定為不大時除外)。

財務擔保其後於附屬公司、聯營公司及合營企業的借款期間攤銷至損益，惟本公司向銀行償還的金額可能高於未攤銷金額時則除外。在此情況下，財務擔保於本公司的資產負債表內按預期應付銀行的金額列賬。

集團內公司間交易於合併時撇銷。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.15 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。

### 2.16 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(或於正常業務經營週期，以較長者為準)，則貿易及其他應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項首次按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

### 2.17 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。

### 2.18 租賃

#### (a) 倘本集團為承租人：

本集團自非關聯方租賃融資租賃及經營租賃項下的土地、汽車及若干物業、廠房及設備。

#### (i) 承租人—融資租賃

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。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.18 租賃(續)

#### (a) 倘本集團為承租人：(續)

##### (ii) 承租人－經營租賃

擁有權所附帶絕大部分風險及回報由出租人承擔的租賃分類為經營租賃。經營租賃項下作出的付款(扣除自出租人收到的任何優惠)於租期內按直線基準於損益表內確認。

或然租金於產生時在損益內確認為開支。

#### (b) 倘本集團為出租人：

本集團向非關聯方轉租經營租賃項下的租賃辦公場所。本集團亦向非關聯方租賃經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經營租賃。該等經營租賃產生的租金收入(扣除授予承租者的任何優惠)於租期內按直線基準於損益內確認。

本集團協商及安排經營租賃產生的初始直接成本增至租賃資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入相同的基準於損益內確認為開支。

### 2.19 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者間較低者列賬。成本按加權平均基準釐定。製成品及在製品的成本包括正常產能的原材料、直接工人及其他直接成本以及相關生產開支，但不包括借款成本。可變現淨值為一般業務過程中的估計售價減估計完工成本及適用可變銷售開支。

### 2.20 所得稅

當前及過往期間的即期所得稅，採用於結算日已頒佈或已實質頒佈的稅率及稅法，按預期將付予或收自稅務機構的金額確認。

遞延所得稅乃就資產及負債的評稅基準與其在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，但如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。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.20 所得稅(續)

遞延所得稅資產於具有未來應課稅溢利可用以抵銷暫時差異及稅項虧損時確認。

遞延所得稅按如下方式計量：

- (i) 根據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。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。

### 2.21 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。

### 2.22 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、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2017年12月31日止財政年度

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.22 僱員薪酬(續)

#### (c) 僱員有薪假期

僱員有薪假期於彼等休假時確認。截至結算日，就僱員因提供服務而產生的年假的估計負債計提撥備。

#### (d) 離職福利

離職福利是指僱員在正常退休日前被終止工作時應付的福利。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)實體確認財務報告準則第37號範圍內重組成本並涉及支付離職福利。於資產負債表日後12個月以上到期的福利將折算為現值。

### 2.23 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，乃按該實體經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「其他收益」。

按公平值計量的以外幣計值的非貨幣項目採用公平值釐定當日的匯率進行換算。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.23 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。

### 2.24 分部報告

營運分部的呈報方式與向高級管理層提供的內部報告一致，該高級管理層的成員負責分配資源及評估經營分部的表現。

### 2.25 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。

### 2.26 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。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.26 股本、庫存股及股份發行開支(續)

當庫存股其後根據僱員購股權計劃被出售或再發行，庫存股成本從庫存股賬撥回，而出售或再發行的已變現收益或虧損經扣除任何直接應佔遞增交易成本及相關所得稅後於資本儲備中確認。

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確認。

### 2.27 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。

### 2.28 持作出售資產

若非流動資產的賬面值主要透過出售交易而非持續使用而收回，則其分類為持作出售資產並按賬面值與公平值減出售成本兩者間較低者列賬，惟投資物業除外。分類為持作出售資產的投資物業按照本集團的會計政策計量(附註2.7)。資產分類為持作出售時並無折舊或攤銷。首次分類或其後計量產生的任何減值虧損確認為開支。公平值減出售成本其後增加(不超過過往已確認的累計減值虧損)於損益確認，惟投資物業除外。分類為持作出售資產的投資物業其後根據本集團的會計政策按公平值列賬(附註2.7)。

## 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於過往經驗及其他因素，包括對相關情形下被視為合理的未來事件的預期。

### 投資物業估值

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賬面值的基礎(附註21)。

## 4. 收益

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
出售商品	1,516	2,161
提供服務	2,224	1,516
投資物業租金收入(附註21)	125,915	110,119
經營租賃租金收入	3,303	2,930
其他	4,155	3,811
收益總額	137,113	120,537

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 5. 銷售成本及開支

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
購買原材料及耗材	527	541
存貨變動	19	278
物業、廠房及設備折舊(附註22)	3,120	3,042
無形資產攤銷(附註23(c))	1,649	4,939
折舊及攤銷總額	4,769	7,981
貿易及其他應收款項減值撥備	149	126
房產稅	6,584	4,281
僱員薪酬(附註9)	17,366	16,942
經營租賃租金開支	7,857	7,042
水電費	7,371	6,496
維修及維護	4,284	4,708
保險	637	557
安防及門禁卡系統開支	1,992	1,592
律師及專業費	3,226	2,628
交通費	1,080	820
廣告及推廣開支	1,088	917
核數師薪酬	500	454
上市開支	6,869	—
其他	6,597	6,001
銷售成本、分銷及行政開支總額	70,915	61,364

## 6. 其他收入及收益

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
租金收入	12	102
利息收入	906	1,371
股息收入	107	115
其他收益(附註7)	326	204
	1,351	1,792

## 7. 其他收益

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
匯兌虧損—淨額	(277)	(189)
出售廠房及設備的(虧損)/收益淨額	(59)	106
政府補貼	172	274
可供出售金融資產		
—自其他全面收益重新分類(附註30(b)(i))	69	—
其他(包括廢料銷售收入)	421	13
	326	204

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 8. 財務開支

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
利息開支：		
— 銀行借款	20,175	21,565
— 融資租賃負債	3	1
— 聯營公司	1,220	1,489
— 非控股權益	159	92
減：於投資物業資本化的借款成本	(12)	(1,764)
於損益確認的財務開支	<b>21,545</b>	21,383

一般融資的借款成本按零(2016年：0.27%)的比率資本化。

## 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	
	2017年 千新元	2016年 千新元
工資及薪金	16,041	15,539
僱主對界定供款計劃的供款，包括中央公積金 退休福利(附註27(b))	1,325	1,391
	—	12
僱員補償總額(附註5)	<b>17,366</b>	16,942

(b) 董事酬金

截至2017年12月31日止年度各董事的薪酬載列如下：

董事姓名	僱主對界定 供款計劃之				總計 千新元
	袍金 千新元	薪金、補貼 及實物福利 千新元	供款 千新元	其他福利 千新元	
<i>非執行董事</i>					
韓成元	42	—	—	—	42
羅敬惠	42	—	—	—	42
黃國豪	72	—	—	—	72
	156	—	—	—	156
<i>獨立非執行董事</i>					
Chandra Mohan s/o Rethnam	86	—	—	—	86
鄧憲民	111	—	—	—	111
黃格賢	69	—	—	—	69
	266	—	—	—	266
	422	—	—	—	422

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 9. 僱員薪酬—包括董事酬金(續)

### (b) 董事酬金(續)

截至2016年12月31日止年度各董事的薪酬載列如下：

董事姓名	僱主對界定				總計
	袍金	薪金、補貼 及實物福利	供款計劃之 供款	其他福利	
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>非執行董事</b>					
韓成元	42	—	—	—	<b>42</b>
羅敬惠	42	—	—	—	<b>42</b>
黃國豪	99	—	—	—	<b>99</b>
	183	—	—	—	<b>183</b>
<b>獨立非執行董事</b>					
Chandra Mohan s/o Rethnam	86	—	—	—	<b>86</b>
鄧憲民	111	—	—	—	<b>111</b>
	197	—	—	—	<b>197</b>
	380	—	—	—	<b>380</b>

#### (i) 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。

#### (ii) 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。

#### (iii) 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。

#### (iv) 有關以董事、董事的受控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易的資料

於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。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 9. 僱員薪酬—包括董事酬金(續)

### (b) 董事酬金(續)

#### (v) 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的薪酬分析呈列如下。

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
工資、薪金及津貼	3,167	2,951
退休福利費用		
— 界定供款計劃	79	79
	<b>3,246</b>	<b>3,030</b>

上述之個人酬金介乎下列範圍：

酬金範圍	人數	
	2017年	2016年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	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
4,500,001港元至5,000,000港元	—	1
5,000,001港元至5,500,000港元	1	1
5,500,001港元至6,000,000港元	1	—

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 10. 所得稅

### (a) 所得稅開支

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
溢利應佔稅務開支由下列項目組成：		
一 財年溢利		
即期所得稅		
— 新加坡	7,742	6,890
— 國外	2,105	1,663
	9,847	8,553
遞延所得稅(附註28)	816	(927)
	10,663	7,626
一 過往財年(超額撥備)/撥備不足		
即期所得稅	(854)	(497)
遞延所得稅(附註28)	1,937	(81)
	11,746	7,048

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	
	2017年 千新元	2016年 千新元
除稅前溢利	49,390	41,859
分佔聯營公司溢利，扣除稅項	(4,605)	(5,398)
除稅及分佔聯營公司溢利前溢利	44,785	36,461
按稅率17%(2016年：17%)計算的稅項	7,613	6,198
下列各項的影響：		
— 不同國家的不同稅率	495	1,786
— 法定稅階收入豁免	(182)	(113)
— 不可扣稅開支	5,758	9,226
— 毋須繳稅收入	(2,712)	(9,338)
— 使用過往未確認的稅項虧損	(450)	(317)
— 使用過往未確認的資本撥備	—	(1)
— 未確認遞延資產稅項	297	361
— 過往年度稅項撥備不足/(超額撥備)	1,083	(578)
— 其他	(156)	(176)
稅項開支	11,746	7,048

# 財務報表 附註

截至2017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	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
財政年初	9,868	9,010	816	478
匯兌差額	11	(180)	—	—
已付所得稅—淨額	(8,964)	(7,018)	(38)	(10)
稅項開支	9,847	8,553	117	363
過往財年超額撥備	(854)	(497)	—	(15)
財政年末	9,908	9,868	895	816

即期所得稅賬包括下列各項：

	本集團		本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
可收回即期所得稅(計入其他資產—附註15)	(547)	(610)	—	—
即期所得稅負債	10,455	10,478	895	816
	9,908	9,868	895	816

### (c) 其他全面收益的各組成成分並無稅項費用。

## 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年內發行在外普通股加權平均數計算。

	2017年	2016年
本公司權益持有人應佔溢利淨額(千新元)	31,722	28,707
用於計算每股基本盈利的發行在外普通股加權平均數(千股)	760,836	743,342
每股基本盈利(分)	4.17	3.86

# 財務報表 附註

截至2017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潛在攤薄普通股的影响進行調整。

本公司具有一類潛在攤薄普通股：認股權證。

當前財年每股基本及攤薄盈利相同，乃由於本年度已行使67,354,886份認股權證以及剩餘7,437,848份未行使的認股權證已於2017年10月27日下午五時正到期。

過往財年每股基本及攤薄收益相同，由於假設未行使的認股權證獲兌換之反攤薄影响。

本公司權益持有人應佔的每股攤薄盈利計算如下：

	2017年	2016年
用於釐定每股攤薄盈利的溢利淨額(千新元)	<b>31,722</b>	28,707
經調整認股權證後發行在外的普通股加權平均數(千股)	<b>760,836</b>	743,342
每股攤薄盈利(分)	<b>4.17</b>	3.86

## 12. 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
銀行及手頭現金	<b>38,311</b>	22,001	<b>14,466</b>	3,303
短期銀行存款	<b>37,454</b>	60,544	<b>20,296</b>	31,281
	<b>75,765</b>	82,545	<b>34,762</b>	34,584

於2017年12月31日，短期銀行存款的平均到期日為1至10個月(2016年：1至11個月)，具有下列加權平均實際利率：

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 12. 現金及銀行結餘(續)

	本集團		本公司	
	2017年 %	2016年 %	2017年 %	2016年 %
新元	<b>1.04</b>	0.93	<b>1.12</b>	1.19
澳元	—	1.49	—	1.21
英鎊	<b>0.54</b>	0.34	—	—
美元	<b>0.83</b>	0.86	—	—
馬來西亞令吉	<b>3.15</b>	3.57	—	—

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	
	2017年 千新元	2016年 千新元
現金及銀行結餘(如上所述)	<b>75,765</b>	82,545
減：抵押為銀行擔保短期銀行存款	<b>(2,574)</b>	(2,326)
綜合現金流量表內現金及現金等價物	<b>73,191</b>	80,219

於2017年12月31日，本集團金額為2,574,000新元(2016年：2,326,000新元)的短期銀行存款抵押予銀行作為銀行融資擔保。

於2016年12月31日及2017年12月31日，融資活動產生的負債對銷如下：

	2016年 12月31日 千新元	現金流量 千新元	非現金項目 千新元	利息開支 千新元	匯兌差額 千新元	2017年 12月31日 千新元
銀行借款及融資租賃負債 (附註25)	539,380	(93,271)	—	—	1,839	<b>447,948</b>
應付票據(附註25)	64,467	84,338	—	339	—	<b>149,144</b>
非控股權益貸款(附註25)	4,900	1,470	—	—	—	<b>6,370</b>
聯營公司貸款(附註25)	50,080	(2,584)	(861) <sup>(i)</sup>	—	—	<b>46,635</b>
應付利息(附註25)	1,571	(5,650)	—	6,620	—	<b>2,541</b>
應計利息開支	1,883	(15,826)	—	14,586	—	<b>643</b>
	662,281	(31,523)	(861)	21,545	1,839	<b>653,281</b>

<sup>(i)</sup> 於財年，本集團通過扣除已收聯營公司之股息向聯營公司償還部份貸款861,000新元。

# 財務報表 附註

截至2017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	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
貿易應收款項—非關聯方	<b>3,387</b>	4,712	—	—
減：減值撥備	<b>(852)</b>	(1,033)	—	—
	<b>2,535</b>	3,679	—	—
應收附屬公司款項				
— 貿易類	—	—	<b>2,515</b>	2,955
— 非貿易類	—	—	<b>18,022</b>	5,028
應收關聯公司款項				
— 非貿易類	<b>3,249</b>	—	—	—
應收聯營公司款項				
— 貿易類	<b>196</b>	242	—	—
— 非貿易類	<b>1,664</b>	958	<b>2</b>	12
貸款予附屬公司	—	—	<b>22,215</b>	2,215
	<b>5,109</b>	1,200	<b>42,754</b>	10,210
減：減值撥備	—	—	<b>(3,855)</b>	(3,851)
	<b>5,109</b>	1,200	<b>38,899</b>	6,359
其他應收款項	<b>5,988</b>	2,956	<b>2,492</b>	60
	<b>13,632</b>	7,835	<b>41,391</b>	6,419

於本年度，本公司為附屬公司所獲即期及非即期貸款(附註13(b))提供額外減值撥備1,957,000新元(2016年：329,000新元)，並自附屬公司撥回非貿易類應收款項減值撥備零新元(2016年：108,000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2016年及2017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	
	2017年 千新元	2016年 千新元
3個月以下	<b>2,546</b>	3,429
3至6個月	<b>186</b>	339
6個月以上	<b>655</b>	944
	<b>3,387</b>	4,712

# 財務報表 附註

截至2017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	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
貸款予附屬公司	—	—	345,646	302,482
減：減值撥備	—	—	(9,812)	(7,859)
	—	—	335,834	294,623

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70,137,000新元(2016年：67,568,000新元)以及6,630,000新元(2016年：6,020,000新元)，分別按年利率5.5%(2016年：5.5%)以及浮動利率(2016年：零)計息。

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。因此，其被視為相當於本公司於附屬公司增加的淨投資的准股本。

## 14. 存貨

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
製成品	8	14
原材料	76	89
	84	103

確認為開支並計入「銷售成本」的存貨成本金額為546,000新元(2016年：819,000新元)。

## 15. 其他資產

	本集團		本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
即期				
按金	3,868	2,643	68	218
預付款項	731	539	38	39
可收回稅項(附註10(b))	547	610	—	—
其他	—	10	—	—
	5,146	3,802	106	257
非即期				
按金	1,511	130	130	130

於結算日，按金的賬面值與其公平值相若。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 16. 可供出售金融資產

	本集團		本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
財政年初	2,174	2,196	2,174	2,196
匯兌差額	(143)	—	(143)	—
添置	9,954	—	9,954	—
出售	(69)	—	(69)	—
於其他全面收益確認的公平值虧損(附註30(b)(i))	(29)	(22)	(29)	(22)
財政年末	<b>11,887</b>	2,174	<b>11,887</b>	2,174

可供出售金融資產分析如下：

	本集團		本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
上市債務證券 — 新加坡	<b>11,887</b>	2,174	<b>11,887</b>	2,174

上市債務證券的公平值以結算日市場報價為基準。

可供出售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	
	2017年 千新元	2016年 千新元
分類為持作出售的資產詳情如下：		
年初	7,375	—
匯兌差額	30	—
轉撥自物業、廠房及設備(附註22)	—	1,421
轉撥自投資物業(附註21)	—	5,954
於損益確認的公平值淨額虧損	(604)	—
	<b>6,801</b>	7,375

於2016年11月29日獲得本集團高級管理層及董事批准以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2017年12月31日，管理層已確認並未改變其意圖及承諾出售該等仍資產，彼等繼續積極營銷持作出售資產。

# 財務報表 附註

截至2017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, 馬來西亞	(a) 9棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	—	投資物業
Tampoi, 馬來西亞	(a) 未開發土地	空置	自有保有	—	投資物業
Beechwood House, Manchester, United Kingdom	(a) 2棟宿舍, 包括11間宿舍, 附帶37張床位	學生公寓	租賃	117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	7年	物業、廠房及設備
Indonesia Royal Palace Shophouse Complex, Block C No.15, Jl. Prof. Dr. Seopomo SH No. 178A, Tebet, South Jakarta	(b) 一棟4層高商舖	辦公室	租賃	3.5年	物業、廠房及設備

(a) 獨立專業估值師對重新分類至持作出售資產的投資物業進行獨立估值, 金額為5,472,000新元(2016年: 5,954,000新元)。公平值虧損604,000新元(2016年: 零新元)於損益確認。

(b) 於2016年12月31日, 物業、廠房及設備按其賬面值與公平值減出售成本兩者間較低者重新分類至持作出售資產。

持作出售資產的公平值計量按估值技巧的輸入數據(附註21)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	
	2017年 千新元	2016年 千新元
被指定為按公平值計量且其變動計入損益 — 非掛牌股本投資 — 新加坡	51	—

於本財年, 本集團於PC Portfolio Pte. Ltd收購1.5%的股權。收購實體的總現金代價為51,000新元。於收購日期, 可辨認淨資產的賬面值與現金代價相若。實體的主要業務為投資控股。

# 財務報表 附註

截至2017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)

於2017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額之股份(於彼等最新可用財務資料中反映)估值。投資公司應佔資產淨額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資產淨額之獨立估值調整。

## 19. 於聯營公司投資

	本集團		本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
權益投資，按成本			<b>1,668</b>	1,668
減：累計減值			<b>(370)</b>	(370)
			<b>1,298</b>	1,298
財政年初	<b>77,236</b>	83,097		
收購聯營公司之權益(附註19(a))	<b>34,934</b>	—		
匯兌差額	<b>(604)</b>	(32)		
分佔溢利	<b>4,606</b>	5,398		
已收股息	<b>(3,445)</b>	(11,120)		
分佔虧損/(溢利)超逾於聯營公司投資	<b>83</b>	(107)		
財政年末	<b>112,810</b>	77,236		

(a) 於財政年間，本集團收購勝捷美國學生房舍基金單位28.7%的股權。收購實體的現金代價為34,934,000新元。於收購日期，可識別資產淨額之賬面值與現金代價相若。實體之主要活動為投資結構下的房地產物業之信託控股。

(b) 本集團於聯營公司投資並無相關或然負債。

(c) 於財政年間，自聯營公司收取的股息部分用於抵銷自聯營公司的貸款(附註12)。

(d) 以下載列董事認為對本集團並不重大的本集團於2017年12月31日的聯營公司。下文所列聯營公司擁有的股本僅包括普通股，直接由本集團持有，其註冊成立國家亦為其主要營業地點。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 19. 於聯營公司投資(續)

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	
			2017年 %	2016年 %
<b>由本公司直接持有</b>				
Sherford (M)Sdn Bhd <sup>(a)</sup>	物業投資	馬來西亞	25.0	25.0
<b>由附屬公司持有</b>				
Oriental Amber Sdn Bhd <sup>(b), (c)</sup>	物業投資及 提供宿舍、 管理及服務	馬來西亞	49.0	49.0

(a) 由M.S. Wong & Co審核。

(b) 由PricewaterhouseCoopers, Malaysia審核。

(c) 透過Centurion Dormitories Sdn Bhd持有。

(e) 以下載列董事認為對本集團屬重大的本集團於2017年12月31日的聯營公司。下文所列聯營公司擁有的股本僅包括普通股，直接由本集團持有，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	
			2017年 %	2016年 %
<b>由附屬公司持有</b>				
Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd <sup>(a), (b)</sup>	工人宿舍的 業主及 投資控股	新加坡	45.0	45.0
<b>由Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd持有</b>				
Lian-Beng Centurion (Dormitory) Pte Ltd <sup>(a)</sup>	提供宿舍 住宿服務	新加坡	45.0	45.0
<b>由附屬公司持有</b>				
Centurion US Student Housing Fund <sup>(c), (d)</sup>	信託	新加坡	28.7	—
<b>由Centurion US Student Housing Fund持有</b>				
Centurion US Student Accommodation Holdings Pte Ltd <sup>(e)</sup>	物業投資	新加坡	28.7	—
<b>由Centurion US Student Accommodation Holdings Pte Ltd持有</b>				
Centurion US Student Accommodation Inc. <sup>(c)</sup>	物業投資	美國	28.7	—

(a) 由新加坡安永會計師事務所審核。

(b) 透過Centurion Dormitories Pte Ltd持有。

(c) 於2017年12月31日無委任核數師。

(d) 透過Centurion Overseas Investments Pte Ltd持有。

(e) 由新加坡羅兵咸永道會計師事務所審核。

# 財務報表 附註

截至2017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重大聯營公司之財務資料概要。

### 資產負債表概要

	Centurion US Student		Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd		Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte Ltd		總計	
	Housing Fund	於12月31日		於12月31日		於12月31日		
	2017年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	
<b>資產</b>								
<b>流動資產</b>	<b>59,008</b>	<b>11,069</b>	11,411	<b>12,675</b>	8,501	<b>82,752</b>	19,912	
包括：								
— 現金及銀行結餘	<b>2,410</b>	<b>9,948</b>	9,313	<b>11,825</b>	7,454	<b>24,183</b>	16,767	
<b>非流動資產</b>	<b>65,745</b>	<b>320,632</b>	331,088	<b>465</b>	547	<b>386,842</b>	331,635	
<b>負債</b>								
<b>流動負債</b>	<b>(3,027)</b>	<b>(8,949)</b>	(9,168)	<b>(6,738)</b>	(6,904)	<b>(18,714)</b>	(16,072)	
包括：								
— 貿易及其他應付款項	<b>(3,027)</b>	<b>(1,276)</b>	(1,512)	<b>(4,474)</b>	(4,463)	<b>(8,777)</b>	(5,975)	
— 借款	—	<b>(7,656)</b>	(7,656)	<b>(3)</b>	(3)	<b>(7,659)</b>	(7,659)	
<b>非流動負債</b>	—	<b>(158,689)</b>	(166,345)	<b>(56)</b>	(80)	<b>(158,745)</b>	(166,425)	
包括：								
— 借款	—	<b>(158,689)</b>	(166,345)	<b>(1)</b>	(4)	<b>(158,690)</b>	(166,349)	
<b>資產淨值</b>	<b>121,726</b>	<b>164,063</b>	166,986	<b>6,346</b>	2,064	<b>292,135</b>	169,050	

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 19. 於聯營公司投資(續)

### 全面收益表概要

	Centurion US Student		2016年 千新元	Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd		2016年 千新元	Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte Ltd		總計	
	Housing Fund	於12月31日		於12月31日	於12月31日		於12月31日	於12月31日	於12月31日	
	2017年 千新元	2017年 千新元		2017年 千新元	2017年 千新元		2017年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元	
出售	—	—	—	22,272	23,399	22,272	23,399			
利息收入	535	1,463	2,055	82	187	2,080	2,242			
開支包括：										
— 折舊及攤銷	—	—	—	(289)	(274)	(289)	(274)			
— 利息開支	—	(4,263)	(4,522)	—	—	(4,263)	(4,522)			
<b>除稅前溢利</b>	<b>2,287</b>	<b>4,750</b>	18,094	<b>14,321</b>	15,520	<b>21,358</b>	33,614			
— 所得稅開支	—	(17)	(18)	(2,383)	(2,599)	(2,400)	(2,617)			
其他全面虧損	(2,101)	—	—	—	—	(2,101)	—			
<b>溢利總額及 全面收益總額</b>	<b>186</b>	<b>4,733</b>	18,076	<b>11,938</b>	12,921	<b>16,857</b>	30,997			
已收聯營公司股息	—	7,656	19,212	—	—	7,656	19,212			

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2017年12月31日止財政年度

## 19. 於聯營公司投資(續)

### 全面收益表概要(續)

所呈列歷史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：

	Centurion US Student		Lian Beng-Centurion		Lian Beng-Centurion		總計	
	Housing Fund	(Mandai) Pte Ltd	(Dormitory) Pte Ltd					
	於12月31日	於12月31日	於12月31日					
	2017年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元	
資產淨值								
於1月1日	—	166,986	173,622	2,064	8,355	169,050	181,977	
註冊基金	121,540	—	—	—	—	121,540	—	
其他全面虧損	(2,101)	—	—	—	—	(2,101)	—	
年內溢利	2,287	4,733	18,076	11,938	12,921	18,958	30,997	
已付股息	—	(7,656)	(24,712)	(7,656)	(19,212)	(15,312)	(43,924)	
於12月31日之資產淨值	121,726	164,063	166,986	6,346	2,064	292,135	169,050	
於聯營公司權益 (28.7% ; 45% ; 45%)	34,988	73,828	75,144	2,856	929	111,672	76,073	
加：								
個別不重大聯營公司賬面值總額						1,138	1,163	
本集團於聯營公司權益賬面值						112,810	77,236	

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 20. 於附屬公司投資

	本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元
權益投資，按成本	26,193	26,193
減：累計減值	(9,340)	(9,227)
	<b>16,853</b>	16,966

(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	
	2017年 千新元	2016年 千新元
財政年初	16,966	17,400
附屬公司減值	(113)	(434)
財政年末	<b>16,853</b>	16,966

於年度，本公司為附屬公司減值提供金額達113,000新元（2016年：434,000新元），因為附屬公司賬面值超過其可收回金額。

(b) 本集團於2017年及2016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	
				2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年
				%	%	%	%	%	%
Summit CD Manufacture Pte Ltd <sup>(a)</sup>	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 <sup>(a)</sup>	並無營業	新加坡	1,003,000 新元	100	100	100	100	-	-
SM Summit Holdings Pte Ltd <sup>(a)</sup>	投資控股	新加坡	500,000 新元	100	100	100	100	-	-
Clean2Go Laundry Pte Ltd <sup>(a), (h)</sup>	洗衣及乾洗服務	新加坡	100,000 新元	-	-	100	100	-	-
Advance Technology Investment Ltd <sup>(b), (h)</sup>	投資控股	香港	100,000 港元	-	-	100	100	-	-
上海華德光電科技有限公司 <sup>(c), (i)</sup>	並無營業	中國	人民幣 59,817,675元	-	-	100	100	-	-
Summit Technology Australia Pty Ltd <sup>(d)</sup>	並無營業	澳大利亞	4,000,000 澳元	100	100	100	100	-	-

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 20. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2017年及2016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	
				2017年 %	2016年 %	2017年 %	2016年 %	2017年 %	2016年 %
Summit Printing (Australia) Pty Ltd <sup>(d), (i)</sup>	並無營業	澳大利亞	100,002 澳元	—	—	100	100	—	—
Centurion Accommodation (Australia) Pty Ltd <sup>(d), (i)</sup>	物業投資	澳大利亞	2,000,000 澳元	—	—	100	100	—	—
聲美控股香港有限公司 <sup>(b)</sup>	並無營業	香港	1,000 港元	100	100	100	100	—	—
聲美激光製造(香港)有限公司 <sup>(b)</sup>	並無營業	香港	3,000,000 港元	100	100	100	100	—	—
Gate Cosmos Investments Ltd <sup>(b)</sup>	投資控股	英屬處女群島	2 新元	100	100	100	100	—	—
PT Digital Media Technology <sup>(e), (k)</sup>	停止經營	印度尼西亞	10,005,000,000 印尼盾	—	—	100	100	—	—
Centurion Dormitories Pte Ltd <sup>(a)</sup>	投資控股	新加坡	2,000,000 新元	100	100	100	100	—	—
Westlite Dormitory Management Pte Ltd <sup>(a), (i)</sup>	提供管理服務	新加坡	3,500,000 新元	—	—	100	100	—	—
Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte Ltd <sup>(a), (i)</sup>	物業投資及提供宿舍服務	新加坡	1,000,000 新元	—	—	100	100	—	—

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 20. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2017年及2016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	
				2017年 %	2016年 %	2017年 %	2016年 %	2017年 %	2016年 %
Westlite Dormitory Investments Private Limited <sup>(a), (l)</sup>	投資控股	新加坡	4,935,600 新元	—	—	100	100	—	—
Westlite Dormitory (Tuas) Pte Ltd <sup>(a), (m)</sup>	物業投資及 提供宿舍服務	新加坡	1,000,000 新元	—	—	100	100	—	—
Centurion Dormitories Holdings Pte Ltd <sup>(a)</sup>	投資控股	新加坡	100,000 新元	100	100	100	100	—	—
Westlite Dormitory (Woodlands) Pte Ltd <sup>(a), (n)</sup>	物業投資及 提供宿舍服務	新加坡	1,000,000 新元	—	—	100	100	—	—
Westlite Dormitory (V Two) Pte Ltd <sup>(a), (n)</sup>	投資控股	新加坡	110,000 新元	—	—	100	100	—	—
PT Westlite Accommodation Cibitung <sup>(b), (o)</sup>	物業投資及 提供宿舍服務	印度尼西亞	5,000,000,000 印尼盾	—	—	100	100	—	—
Westlite Dormitory (V Three) Pte Ltd <sup>(a), (n)</sup>	提供宿舍服務及 貿易	新加坡	30,000 新元	—	—	100	100	—	—
Centurion Dormitory Venture Pte Ltd <sup>(a)</sup>	投資控股	新加坡	100,000 新元	100	100	100	100	—	—
Centurion-Lian Beng (Papan) Pte Ltd <sup>(a), (n)</sup>	物業投資及 提供宿舍服務	新加坡	2,000,000 新元	—	—	51	51	49	49

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 20. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2017年及2016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	
				2017年 %	2016年 %	2017年 %	2016年 %	2017年 %	2016年 %
CSL Student Living (Selegie) Pte Ltd <sup>(a), (n)</sup>	提供學生公寓及服務	新加坡	500,000 新元	—	—	100	100	—	—
WLC Facilities Services Pte Ltd <sup>(a), (l)</sup>	提供宿舍相關設施及交通	新加坡	100,000 新元	—	—	100	100	—	—
Centurion Dormitories Sdn Bhd <sup>(f), (l)</sup>	投資控股	馬來西亞	1,000,000 令吉	—	—	100	100	—	—
Westlite Dormitory Management Sdn Bhd <sup>(f), (a)</sup>	提供管理服務	馬來西亞	500,000 令吉	—	—	100	100	—	—
WLC Management Services Sdn Bhd <sup>(f), (a)</sup>	提供宿舍管理及宿舍服務	馬來西亞	200 令吉	—	—	100	100	—	—
Westlite Dormitory (Tebrau) Sdn Bhd <sup>(f), (a)</sup>	物業投資及提供宿舍服務	馬來西亞	100,000 令吉	—	—	100	100	—	—
Westlite Dormitory (Cemerlang) Sdn Bhd <sup>(f), (a)</sup>	物業投資及提供宿舍服務	馬來西亞	100,000 令吉	—	—	100	100	—	—
Westlite Dormitory (JB Techpark) Sdn Bhd <sup>(f), (a)</sup>	物業投資及提供宿舍服務	馬來西亞	100,000 令吉	—	—	100	100	—	—

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 20. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2017年及2016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	
				2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年
				%	%	%	%	%	%
Westlite Dormitory (Tampoi) Sdn Bhd <sup>(f),(a)</sup>	物業投資及 提供宿舍服務	馬來西亞	100,000 令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Pasar Gudang) Sdn Bhd <sup>(f),(a)</sup>	物業投資及 提供宿舍服務	馬來西亞	100,000 令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (PG II) Sdn Bhd <sup>(f),(a)</sup>	物業投資及 提供宿舍服務	馬來西亞	10 令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Senai) Sdn Bhd <sup>(f),(a)</sup>	物業投資及 提供宿舍服務	馬來西亞	100,000 令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (SN II) Sdn Bhd <sup>(f),(a)</sup>	物業投資及 提供宿舍服務	馬來西亞	100,000 令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Penang Juru) Sdn Bhd <sup>(f),(a)</sup>	物業投資及 提供宿舍服務	馬來西亞	1,000,000 令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Bukit Minyak) Sdn Bhd <sup>(f),(a)</sup>	物業投資及 提供宿舍服務	馬來西亞	100,000 令吉	-	-	100	100	-	-

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 20. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2017年及2016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	
				2017年 %	2016年 %	2017年 %	2016年 %	2017年 %	2016年 %
First Megalink Sdn Bhd <sup>(f), (q)</sup>	物業投資及提供宿舍服務	馬來西亞	2 令吉	—	—	100	100	—	—
Centurion Overseas Investments Pte Ltd <sup>(a)</sup>	投資控股	新加坡	11,000,000 新元	100	100	100	100	—	—
Centurion Overseas Ventures Ltd <sup>(b), (r)</sup>	投資控股及提供管理服務	馬來西亞	27,600,000 澳元	—	—	100	100	—	—
Centurion Melbourne Student Village Trust <sup>(d), (s)</sup>	信託	澳大利亞	46,100,000 澳元	—	—	100	100	—	—
Centurion Melbourne Apartment Trust <sup>(d), (s)</sup>	信託	澳大利亞	6,400,000 澳元	—	—	100	100	—	—
Centurion Australia Investments Pty Ltd <sup>(b), (r)</sup>	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 <sup>(d), (r)</sup>	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 <sup>(a), (r)</sup>	投資控股	新加坡	100,000 新元	—	—	100	—	—	—
Centurion SA Investments Pty Ltd <sup>(t)</sup>	提供信託服務	澳大利亞	2 澳元	—	—	100	—	—	—
Centurion Investments (JS A) Ltd <sup>(b), (t)</sup>	投資控股	澤西	2 英鎊	—	—	100	—	—	—

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 20. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2017年及2016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	
				2017年 %	2016年 %	2017年 %	2016年 %	2017年 %	2016年 %
Centurion Adelaide Student Village Trust <sup>(d),(u)</sup>	信託	澳大利亞	10 澳元	-	-	100	-	-	-
Centurion Student Services (UK) Ltd <sup>(g),(r)</sup>	向學生提供管理及 學生公寓服務	英國	100,000 英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS) Ltd <sup>(g),(r)</sup>	物業投資及 提供學生公寓	澤西	700,000 英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JSI) Ltd <sup>(g),(r)</sup>	物業投資及 提供學生公寓	澤西	100,000 英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JSII) Ltd <sup>(g),(r)</sup>	物業投資及 提供學生公寓	澤西	200,000 英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JSIII) Ltd <sup>(g),(r)</sup>	物業投資及 提供學生公寓	澤西	100,000 英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JSIV) Ltd <sup>(g),(r)</sup>	物業投資及 提供學生公寓	澤西	100,000 英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JSV) Ltd <sup>(g),(r)</sup>	物業投資及 提供學生公寓	澤西	100,000 英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JSVI) Ltd <sup>(g),(r)</sup>	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2017年12月31日止財政年度

## 20. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2017年及2016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	
				2017年 %	2016年 %	2017年 %	2016年 %	2017年 %	2016年 %
Centurion Accommodation Management Pte Ltd <sup>(a)</sup>	商業及管理諮詢服務及投資控股	新加坡	1 新元	100	—	100	—	—	—
Centurion Student Investment Management Pte Ltd <sup>(a),(v)</sup>	資金管理活動	新加坡	1,000 新元	—	—	100	—	—	—
Centurion Student Accommodation Trustee Pte Ltd <sup>(a),(v)</sup>	提供信託服務	新加坡	1,000 新元	—	—	100	—	—	—
Dwell US Student Living LLC <sup>(b),(v)</sup>	提供管理服務及學生公寓服務	美國	1,000 美元	—	—	60	—	40	—

(a) 由新加坡羅兵咸永道會計師事務所審核

(b) 根據註冊成立所在國家法律毋須審核

(c) 由SBA Stone Forest CPA Co. Ltd審核

(d) 由Crowe Horwath, Australia審核

(e) 由KAP Y. Santosa & Rekan, Indonesia審核

(f) 由馬來西亞羅兵咸永道會計師事務所審核

(g) 由英國羅兵咸永道會計師事務所審核

(h) 透過SM Summit Holdings Pte Ltd持有

(i) 透過Advance Technology Investment Ltd持有

(j) 透過Summit Technology Australia Pty Ltd持有

(k) 透過Gate Cosmos Investments Ltd及SM Summit Holdings Pte Ltd持有

(l) 透過Centurion Dormitories Pte Ltd持有

(m) 透過Westlite Dormitory Investments Pte Ltd持有

(n) 透過Centurion Dormitories Holdings Pte Ltd持有

(o) 透過Westlite Dormitory (V Two) Pte Ltd及Gate Cosmos Investments Ltd持有

(p) 透過Centurion Dormitory Venture Pte Ltd持有

(q) 透過Centurion Dormitories Sdn Bhd持有

(r) 透過Centurion Overseas Investments Pte Ltd持有

(s) 透過Centurion Overseas Ventures Ltd持有

(t) 透過Centurion Overseas Investments (II) Pte Ltd持有

(u) 透過Centurion Investments (JS A) Ltd持有

(v) 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2017年12月31日止財政年度

## 20. 於附屬公司投資(續)

### (c) 非控股權益的賬面值

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
Centurion-Lian Beng (Papan) Pte.Ltd.	12,853	6,884
Dwell US Student Living LLC	(47)	—
	<b>12,806</b>	6,884

於2017年11月22日，本集團收購Dwell US Student Living LLC 60%的已發行股份，購買代價為801新元。於收購日，Dwell US Student Living LLC非控股權益之賬面值為539新元。

### 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大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	
	2017年 千新元	2016年 千新元
<b>流動</b>		
資產	12,773	8,208
負債	(23,559)	(23,685)
流動負債總淨額	<b>(10,786)</b>	(15,477)
<b>非流動</b>		
資產	201,956	201,159
負債	(164,939)	(171,633)
非流動資產總淨額	<b>37,017</b>	29,526
<b>資產淨額</b>	<b>26,231</b>	14,049

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 20. 於附屬公司投資(續)

(c) 非控股權益的賬面值(續)

### 全面收益表概要

	Centurion-Lian Beng (Papan) Pte Ltd 於12月31日	
	2017年 千新元	2016年 千新元
收益	25,888	5,769
除所得稅前溢利	14,147	12,457
所得稅開支	(1,965)	—
除稅後溢利及全面收益總額	12,182	12,457
分配予非控股權益的全面收益總額	5,969	6,104

於當期及財政年度前，概無股息付予非控股權益。

### 現金流概要

	Centurion-Lian Beng (Papan) Pte Ltd 於12月31日	
	2017年 千新元	2016年 千新元
經營活動所得現金淨額	18,186	9,033
投資活動所用現金淨額	(715)	(45,070)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(12,357)	35,179
現金及銀行存款增加/(減少)淨額	5,114	(858)
於財政年初之現金及銀行存款	7,132	7,990
於財政年末之現金及銀行存款	12,246	7,132

## 21. 投資物業

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
財政年初	927,406	891,471
匯兌差額	5,199	(32,432)
添置投資物業	21,716	79,644
建設成本超額撥備	(1,360)	(2,202)
於損益確認的公平值虧損淨額	(616)	(3,121)
轉撥至持作出售資產(附註17)	—	(5,954)
財政年末	952,345	927,406

投資物業根據經營租賃出租予非關聯方(附註33(c))。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 21. 投資物業(續)

若干投資物業及持作出售資產抵押為授予附屬公司的銀行融資的擔保(附註25(a))。該等投資物業及持作出售資產(附註17)的賬面值約為946,696,000新元(2016年: 927,580,000新元)。

下列款項於損益確認:

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
租金收入(附註4)	125,915	110,119
下列各項產生的直接經營開支:		
— 產生租金收入及服務費的投資物業	(45,768)	(42,144)
— 不會產生租金收入的投資物業	(98)	(13)

於結算日, 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
Toh Guan Road, Singapore	8棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	40年
Tuas South Ave 9, Singapore	8棟工人宿舍及 1棟便利設施	商業宿舍	租賃	1個月
Woodlands Avenue 10, Singapore	兩棟13層高的 工人宿舍	商業宿舍	租賃	26年
Jalan Papan, Singapore	2棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	20年
Johor Technology Park, Malaysia	5棟工人宿舍及 1棟便利設施	商業宿舍	租賃	94年
Tebrau, Malaysia	2棟工人宿舍及 1棟便利設施	商業宿舍	租賃	43年
Pasir Gudang, Malaysia	4棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	68年
Tampoi, Malaysia	3棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	—
Senai, Malaysia	2棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	—
Senai II, Malaysia	4棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	—
Bukit Minyak Penang, Malaysia	在建	商業宿舍	自有保有	—
Shanghai Huade, China	工業廠房大樓	廠房租賃	租賃	36.5年
RMIT Village Student Accommodation Melbourne, Australia	宿舍, 附帶456間 臥室	學生公寓	自有保有	—

財務報表  
附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 21. 投資物業(續)

位置	說明	當前用於	期限	未屆滿租賃期
RMIT Village Car Park Site Melbourne, Australia	商業停車場	商業停車場	自有保有	—
Manchester Student Village, Manchester, United Kingdom	兩棟9層高宿舍及 7層高宿舍	學生公寓	自有保有	—
Manchester Student Village South, Manchester, United Kingdom	7棟(每棟8個區)及 4棟(每棟6或8個區)	學生公寓	自有保有	—
The Grafton, Manchester, United Kingdom	1棟, 附帶55間宿舍	學生公寓	自有保有	—
Cathedral Campus, Liverpool, United Kingdom	分佈於14個街區的 87棟3層高聯排房, 附帶3個庭院區域	學生公寓	租賃	240年
Garth Heads, Newcastle, United Kingdom	4棟, 包括34間宿舍, 學生公寓 附帶185張床位	學生公寓	租賃	103年
Hotwells House, Bristol, United Kingdom	4棟, 包括40間宿舍, 學生公寓 附帶157張床位	學生公寓	租賃	117年
Weston Court, Manchester, United Kingdom	4棟, 包括140張床位	學生公寓	租賃	117年
Port Hedland, Australia	土地	工業	自有保有	—
Jl, Wareng Kali Jambe Lambang Sari Village Sub district of Tambun Bekasi, West Java	土地	住宅	租賃	26年
12 - 18 Synagogue Place Adelaide, South Australia	在建	學生公寓	自有保有	—

## 公平值層級 — 經常性公平值計量

描述	採用下列數據的公平值計量		
	相同資產活躍 市場報價 (第1級) 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
<b>於2017年12月31日</b>			
投資物業：			
— 土地及工業物業	—	—	7,319
— 商業宿舍	—	—	639,230
— 學生公寓	—	—	305,796
— 持作出售資產(附註17)	—	—	5,472
<b>於2016年12月31日</b>			
投資物業：			
— 土地及工業物業	—	—	5,773
— 商業宿舍	—	—	636,571
— 學生公寓	—	—	285,062
— 持作出售資產(附註17)	—	—	5,954

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 21. 投資物業(續)

### 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
<b>於2017年12月31日</b>			
財政年初	642,344	285,062	5,954
匯兌差額	1,790	3,409	122
於損益確認的(虧損)/收益	(2,610)	1,994	(604)
投資物業添置及其後開支	6,385	15,331	—
建設成本超額撥備	(1,360)	—	—
財政年末	646,549	305,796	5,472
<b>於2016年12月31日</b>			
財政年初	647,827	243,644	—
匯兌差額	(1,650)	(30,782)	—
於損益確認的(虧損)/收益	(32,436)	29,315	—
投資物業添置及其後開支	34,185	45,459	—
建設成本超額撥備	(2,202)	—	—
轉讓持作出售資產(附註17)	(3,380)	(2,574)	5,954
財政年末	642,344	285,062	5,954

歷史財政年度之估價技術並無變動。

於本財政年度，管理層改變了經選擇投資物業及持作待售資產的估價技術。管理層已評估估值技術之改變確保不同地理位置所在投資物業估值之連貫性，且能更好的反映有關物業之公平值。就投資物業及持作待售資產(附註17)有關估價技術之改變以及主要不可觀察輸入數據已納入本附註。估價技術的改變並未對投資物業估價造成重大影響。

估價技術變化概要如下表。

國家	描述	截至2016年12月31日止年度之 估價技術	截至2017年12月31日止年度之 估價技術
新加坡	商業宿舍	貼現現金流量法及收入資本化法	投資法/收入資本化法
中國	工業物業	銷售比較法	投資法
馬來西亞	商業宿舍及 持至待售資產	貼現現金流量法及成本法	投資法及銷售比較法
澳大利亞	學生公寓	貼現現金流量法	投資法

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。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 21. 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2017年 12月31日之公平值 (千新元)	估價技術	不可觀察 輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察 輸入數據的範圍	不可觀察 輸入數據與 公平值的關係	
新加坡	商業宿舍	563,000 (2016年：572,000)	貼現現金流量法	貼現率	不適用 (2016年：7.5%)	貼現率越高，估值越低	
				每間房 每月租金率	2,400新元至7,040新元 (2016年：2,640新元至 7,040新元)	每間房每月租金越高， 估值越高	
				投資法/ 收入資本化法	資本化率 6.75%至7.50% (2016年：6.5%至7%)	資本化率越高， 估值越低	
印度利西亞	土地	1,426 (2016年：1,087)	銷售比較法	每平方米市值	190新元至200新元 (2016年：150新元至 155新元)	每平方米市值越高， 估值越高	
中國	工業物業	5,142 (2016年：3,922)	銷售比較法	每平方米市值	不適用 (2016年：380新元至 390新元)	每平方米市值越高， 估值越高	
				投資法	每平方米 每月租金率	5新元至6新元 (2016年：不適用)	每平方米租金越高， 估值越高
				資本化率	5.0%至6.0% (2016年：不適用)	資本化率越高， 估值越低	

財務報表  
附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 21. 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2017年 12月31日之公平值 (千新元)	估價技術	不可觀察 輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察 輸入數據的範圍	不可觀察 輸入數據與 公平值的關係
馬來西亞	商業宿舍	76,230 (2016年：64,571)	貼現現金流量法	貼現率	不適用 (2016年：7.5%至9%)	貼現率越高，估值越低
	持作出售資產 (附註17)	3,469 (2016年：3,380)		每間房 每月租金率	500新元至865新元 (2016年：500新元至 900新元)	每間房每月租金越高， 估值越高
			成本法	每平方米市值	不適用 (2016年：160新元至 165新元)	每平方米市值越高， 估值越高
				折舊重置成本	8.5百萬新元至 8.6百萬新元 (2016年：3.4百萬新元 至3.5百萬新元)	折舊重置成本越高， 估值越高
			投資法	資本化率	9.5%至10.5% (2016年：不適用)	資本化率越高， 估值越低
			銷售比較法	每平方米市值	160新元至190新元 (2016年：不適用)	每平方米市值越高， 估值越高
澳大利亞	土地	751 (2016年：764)	銷售比較法	每平方米市值	160新元至170新元 (2016年：170新元至 180新元)	每平方米市值越高， 估值越高
英國	學生公寓	220,312 (2016年：208,604)	投資法	應用收益率/ 資本化率	6.0%至8.5% (2016年：6.25%至 8.26%)	收益率越高，估值越低
	持作出售資產 (附註17)	2,003 (2016年：2,574)		每間房 每週租金	155新元至400新元 (2016年：160新元至 400新元)	每間房每週租金越高， 估值越高

財務報表  
附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 21. 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2017年 12月31日之公平值 (千新元)	估價技術	不可觀察 輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察 輸入數據的範圍	不可觀察 輸入數據與 公平值的關係
澳大利亞	學生公寓	85,484 (2016年：76,458)	貼現現金流量法	貼現率	不適用 (2016年：10.95%)	貼現率越高，估值越低
			投資法	每間房 每週租金	300新元至500新元 (2016年：300新元至 495新元)	每間房每週租金越高， 估值越高
				資本化率	6.7% (2016年：不適用)	資本化率越高， 估值越低
			銷售比較法	每平方米市值	4,500新元至 10,300新元 (2016年：不適用)	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佳及最好用途釐定本集團投資物業於各財政年末的公平值。於2017年12月31日，物業公平值乃由萊坊測計師行有限公司釐定。

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。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 21. 投資物業(續)

### 本集團的估值程序(續)

貼現現金流量法涉及按規定的適用回報率(適用於該類物業)貼現未來現金流淨額，以獲得現值淨額。收益淨額按總收入減經營開支及房產稅等開支及經作出空置撥備後得出。

收益資本化及投資法涉及按適當資本化率將收益淨額資本化以得出公平值。收益淨額按總租金及其他收入減經營開支及房產稅等開支及經作出空置撥備後得出。

成本法涉及單獨釐定土地及樓宇價值，且該等價值的總和被視為物業公平值。土地價值按比較法得出，該過程參照周邊相若土地交易並就任何差異作出調整。樓宇乃參照其折舊重置成本估值。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2017年12月31日止財政年度

## 22. 物業、廠房及設備

	租賃土地 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、 傢俬及 固定裝置 千新元	汽車 千新元	辦公室 設備及 電腦 千新元	在建物業 千新元	總計 千新元
<b>本集團</b>								
<b>2017年</b>								
<i>成本</i>								
財政年初	666	1,525	5,933	7,750	348	1,302	313	17,837
調整	—	—	—	(40)	—	—	—	(40)
匯兌差額	17	—	32	72	(3)	3	—	121
添置	—	—	532	1,479	193	128	597	2,929
出售	—	—	(3,027)	(1,092)	(26)	(347)	—	(4,492)
轉撥自／(至) 在建物業	—	—	86	753	—	58	(897)	—
財政年末	683	1,525	3,556	8,922	512	1,144	13	16,355
<i>累計折舊</i>								
財政年初	4	253	2,986	3,414	106	444	—	7,207
匯兌差額	—	—	21	50	(2)	1	—	70
出售	—	—	(2,982)	(1,026)	(26)	(342)	—	(4,376)
折舊費用 (附註5)	4	198	708	1,722	94	394	—	3,120
財政年末	8	451	733	4,160	172	497	—	6,021
<i>累計減值</i>								
財政年初	—	—	1,308	—	54	—	—	1,362
匯兌差額	—	—	—	—	(1)	—	—	(1)
年內減值	—	—	14	—	—	—	—	14
財政年末	—	—	1,322	—	53	—	—	1,375
<i>賬面淨值</i>								
財政年末	675	1,074	1,501	4,762	287	647	13	8,959

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 22. 物業、廠房及設備(續)

	自由保有 土地及 樓宇 千新元	租賃土地 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、 傢俬及 固定裝置 千新元	汽車 千新元	辦公室 設備及 電腦 千新元	在建物業 千新元	總計 千新元
<b>本集團</b>									
<b>2016年</b>									
<i>成本</i>									
財政年初	—	1,770	1,479	5,232	5,830	484	942	665	16,402
調整	—	431	—	261	—	—	—	—	692
匯兌差額	—	80	—	(57)	(162)	—	(3)	(15)	(157)
添置	—	—	46	680	2,257	278	637	558	4,456
出售	—	—	—	(178)	(385)	(414)	(298)	—	(1,275)
轉撥自/(至)									
在建物業	666	—	—	(5)	210	—	24	(895)	—
轉撥至持作出售 資產(附註17)	—	(2,281)	—	—	—	—	—	—	(2,281)
財政年末	666	—	1,525	5,933	7,750	348	1,302	313	17,837
<i>累計折舊</i>									
財政年初	—	264	58	844	2,246	264	309	—	3,985
調整	—	431	—	1,573	—	—	—	—	2,004
匯兌差額	—	26	—	(27)	(83)	5	2	—	(77)
出售	—	—	—	(110)	(253)	(257)	(267)	—	(887)
折舊費用 (附註5)	4	139	195	706	1,504	94	400	—	3,042
轉撥至持作出售 資產(附註17)	—	(860)	—	—	—	—	—	—	(860)
財政年末	4	—	253	2,986	3,414	106	444	—	7,207
<i>累計減值</i>									
財政年初	—	—	—	2,620	—	61	27	—	2,708
調整	—	—	—	(1,312)	—	—	—	—	(1,312)
匯兌差額	—	—	—	—	—	1	1	—	2
出售	—	—	—	—	—	(8)	(28)	—	(36)
財政年末	—	—	—	1,308	—	54	—	—	1,362
<i>賬面淨值</i>									
財政年末	<b>662</b>	<b>—</b>	<b>1,272</b>	<b>1,639</b>	<b>4,336</b>	<b>188</b>	<b>858</b>	<b>313</b>	<b>9,268</b>

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 22. 物業、廠房及設備(續)

	廠房、 機械及 設備 千新元	翻新、 傢俬及 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
<b>本公司</b>					
<b>2017年</b>					
<i>成本</i>					
財政年初	6	879	820	762	2,467
添置	—	510	171	96	777
出售	—	—	(450)	—	(450)
財政年末	6	1,389	541	858	2,794
<i>累計折舊</i>					
財政年初	6	864	780	614	2,264
折舊費用	—	21	38	84	143
出售	—	—	(450)	—	(450)
財政年末	6	885	368	698	1,957
<b>賬面淨值</b>	<b>—</b>	<b>504</b>	<b>173</b>	<b>160</b>	<b>837</b>
<b>本公司</b>					
<b>2016年</b>					
<i>成本</i>					
財政年初	6	879	820	676	2,381
添置	—	—	—	86	86
財政年末	6	879	820	762	2,467
<i>累計折舊</i>					
財政年初	6	857	747	538	2,148
折舊費用	—	7	33	76	116
財政年末	6	864	780	614	2,264
<b>賬面淨值</b>	<b>—</b>	<b>15</b>	<b>40</b>	<b>148</b>	<b>203</b>

(a) 於資產負責表日，本集團融資租賃協議項下物業、廠房及設備的賬面淨值為174,000新元(2016年：62,600新元)(附註25(c))。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 22. 物業、廠房及設備(續)

(b) 本集團於2017年12月31日的租賃土地及樓宇包括：

位置	租期	物業用途
Indonesia MM 2100 Industrial Town Jl. Bali Blok HI-1 Cibitung Bekasi 17520	自2004年9月30日起19年， 可選擇延期20年	工業廠房大樓
Indonesia Royal Palace Shophouse Complex, Block C No.15, Jl. Prof. Dr. Seopomo SH No.178A, Tebet, South Jakarta	自2004年7月27日起16年	辦公室

上述物業於2016年12月31日重新分類為持作出售資產(附註17)並將保持為持作出售資產直至出售完成。

(c) 本集團於2017年12月31日的自由保有土地及樓宇包括：

位置	物業用途
Malaysia No.17, Jalan Ekoperniagaan 1/23 Taman Ekoperniagaan 81100 Johor Bahru, Johor	辦公室

## 23. 無形資產

組成：

綜合產生的商譽(附註(a))  
有利租賃協議(附註(b))

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
	—	207
	—	1,649
	—	1,856

(a) 綜合產生的商譽

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
成本		
財政年初及年末	13,238	13,238
累計減值		
財政年初	13,031	13,031
減值費用	207	—
財政年末	13,238	13,031
賬面淨值	—	207

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 23. 無形資產(續)

### (a) 綜合產生的商譽(續)

#### 商譽減值測試

商譽分配至本集團乃根據個別實體及業務分部確認的現金產生單位(「現金產生單位」)。

商譽分配及使用價值計算法所用主要假設概述如下：

現金產生單位 (「現金產生單位」)	2017年	2016年	增長率		貼現率	
	千新元	千新元	2017年	2016年	2017年	2016年
宿舍 Westlite Dormitory (Tebrau) Sdn Bhd	—	207	—	5%	—	9%

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。使用價值計算法所用現金流預測乃按管理層作出的十年期財務預算得出。五年期以上現金流使用上文所述估計增長率推斷得出，而上述增長率乃根據管理層對市場發展的預測。現金流預測所用貼現率為稅前值並反映於評估現金產生單位當日的合理風險溢價。

於2017年根據使用價值計算法獲確認為可收回金額的207,000新元減值費用低於賬面值。

### (b) 有利租賃協議

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
成本 財政年初及年末	25,521	25,521
累計攤銷 財政年初	23,872	18,933
攤銷開支 財政年末	1,649	4,939
賬面淨值	—	1,649

### (c) 計入綜合收益表的攤銷開支分析如下：

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
銷售成本(附註5)	1,649	4,939

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 24. 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
付予下列各方的貿易應付款項：				
— 非關聯方	<b>3,605</b>	1,827	<b>821</b>	32
— 聯營公司	<b>186</b>	120	—	—
	<b>3,791</b>	1,947	<b>821</b>	32
付予下列各方的非貿易類應付款項：				
— 聯營公司	<b>563</b>	1,789	—	—
— 附屬公司	—	—	<b>5,069</b>	5,403
預付租金	<b>6,098</b>	5,214	—	—
遞延收入	<b>158</b>	176	—	—
已收按金	<b>13,309</b>	17,341	—	—
應計經營開支	<b>12,371</b>	11,622	<b>5,003</b>	3,449
應計應付建設成本	<b>5,941</b>	7,165	—	—
其他應付款項	<b>2,513</b>	1,993	<b>545</b>	594
貿易及其他應付款項總額	<b>44,744</b>	47,247	<b>11,438</b>	9,478

付予附屬公司的非貿易類應付款項為無抵押、免息及須按要項償還。

於2016年及2017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	
	2017年 千新元	2016年 千新元
3個月以下	<b>3,025</b>	1,587
3至6個月	<b>358</b>	21
6個月以上	<b>408</b>	339
	<b>3,791</b>	1,947

財務報表  
附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 25. 借款

	本集團		本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
<i>即期</i>				
銀行借款(附註(a))	40,300	38,007	5,254	—
融資租賃負債(附註(c)及附註26)	35	26	10	—
應付票據(附註(b))	64,750	—	64,750	—
減：交易成本	(96)	—	(96)	—
	64,654	—	64,654	—
應付利息	2,541	1,571	2,541	1,571
	107,530	39,604	72,459	1,571
<i>非即期</i>				
銀行借款(附註(a))	407,604	501,313	—	—
融資租賃負債(附註(c)及附註26)	9	34	—	—
非控股權益貸款(附註(e))	6,370	4,900	—	—
聯營公司貸款(附註(d))	46,635	50,080	—	—
附屬公司貸款(附註(e))	—	—	—	70,000
應付票據(附註(b))	85,000	64,750	85,000	64,750
減：交易成本	(510)	(283)	(510)	(283)
	84,490	64,467	84,490	64,467
	545,108	620,794	84,490	134,467
借款總額	652,638	660,398	156,949	136,038

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	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
— 1年以下	107,530	39,604	72,459	1,571
— 1至5年	298,059	284,051	84,490	64,467
— 5年以上	247,049	336,743	—	70,000
	652,638	660,398	156,949	136,038

於2016年及2017年12月，本集團及本公司的應付銀行借款如下：

	本集團		本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
1年內	40,300	38,007	5,254	—
1年至2年內	36,301	38,275	—	—
2年至5年內	154,632	162,321	—	—
5年後	216,671	300,717	—	—
	447,904	539,320	5,254	—

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 25. 借款(續)

於2016年及2017年12月，本集團及本公司的應付其他貸款如下：

	本集團		本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
1年內	<b>67,230</b>	1,597	<b>67,205</b>	1,571
1年至2年內	<b>3,455</b>	67,936	—	64,467
2年至5年內	<b>103,671</b>	15,519	<b>84,490</b>	—
5年後	<b>30,378</b>	36,026	—	70,000
	<b>204,734</b>	121,078	<b>151,695</b>	136,038

### (a) 銀行借款

銀行借款按其浮動利率計息。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

借款總額包括本集團已抵押負債447,948,000新元(2016年：539,380,000新元)。該等借款乃由若干銀行存款(附註12)、投資物業(附註21)及持作出售資產(附註17)作抵押。

### (b) 應付票據

於2016年，本公司更新其於2013年9月6日制定的價值500百萬新元的多幣種中期票據(「多幣種中期票據」)計劃。

根據2016年10月7日更新的多幣種基金中期票據計劃，本公司於2017年4月12日發行2020年到期票據(「2020年001批票據」)，每股5.25分，共65,000,000新元。2020年001批票據所得款項淨額已全部動用以償還DBS Bank Ltd.的貸款融資。

根據2016年10月7日更新的多幣種基金中期票據計劃，本公司於2017年5月19日已發行2020年到期票據，每股5.25分，共20,000,000新元，將併入及構成現有001批2020年票據的一個系列。

於2017年12月31日，本集團遵守所有相關財務契約且借款已根據協定的條款妥為分類及呈列。

本集團於2017年12月31日的流動負債淨額為50.3百萬新元。本集團的流動負債淨額主要因應付票據64.8百萬新元由非流動負債重新分類至流動負債而產生，乃由於該款項於2018年7月到期應予償還。

於截至2017年12月31日止年度的報告日期，可用信貸融資163.8百萬新元包括建設投資物業未提取信貸融資及作一般投資用途的64.1百萬新元及65百萬新元可提取作為於2018年7月到期票據之再融資。可供動用信貸融資可足以供本集團於其債務到期時償還債務。

### (c) 融資租賃責任

融資租賃責任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22(a))。本集團於資產負債表日期融資租賃負債的加權平均實際利率為每年2.75%(2016年：2.80%)。融資租賃負債的賬面值與其公平值相若。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 25. 借款(續)

### (d) 聯營公司貸款

聯營公司貸款為無抵押及無固定償還條款。

聯營公司貸款的利息按浮動利率計算。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

### (e) 附屬公司貸款及非控股權益貸款

附屬公司貸款及非控股權益貸款為無抵押且並無固定還款期限，且經協定不會於接下來十二個月內還款。附屬公司貸款及非控股權益貸款的利息按浮動利率計算。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

### (f) 即期及非即期借款的公平值

	本集團		本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
應付票據	<b>152,744</b>	64,543	<b>152,744</b>	64,543

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。

## 26. 融資租賃負債

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
於下列日期應付最低租賃付款：		
— 1年以下	<b>37</b>	28
— 1至5年	<b>10</b>	37
減：未來財務開支	<b>(3)</b>	(5)
融資租賃負債的現值	<b>44</b>	60
融資租賃負債的現值分析如下：		
1年以下(附註25)	<b>35</b>	26
1年以上(附註25)		
— 1至5年	<b>9</b>	34
總計	<b>44</b>	60

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 27. 其他負債

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
<i>即期</i>		
退休福利撥備(附註(b))	—	—
復原成本撥備	879	286
	<b>879</b>	286
<i>非即期</i>		
長假撥備(附註(a))	42	30
復原成本撥備	39	22
應計租金開支	366	448
	<b>447</b>	500

(a) 財政年度內長假撥備變動如下：

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
財政年初	30	33
匯兌差額	—	1
已作出/(撥回)撥備	12	(4)
財政年末	<b>42</b>	30

(b) 財政年度內未撥款界定退休福利計劃項下的退休福利撥備變動如下：

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
財政年初	—	113
匯兌差額	—	1
已作出撥備(附註9)	—	12
財政年度已付	—	(126)
財政年末	<b>—</b>	—

未撥款界定福利計劃的退休福利撥備於本集團的印度尼西亞光盤製造業務停止經營後按適用工人法律及法規估計。

(c) 賬面值及公平值

於資產負債表日，其他非流動負債的賬面值與其公平值相若。

財務報表  
附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 28. 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	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
<b>遞延所得稅負債：</b>				
— 於1年內結算	364	850	26	3
— 於1年後結算	3,731	493	21	20
	<b>4,095</b>	<b>1,343</b>	<b>47</b>	<b>23</b>
<b>遞延所得稅資產：</b>				
— 於1年後收回	—	(4)	—	—

遞延所得稅賬目變動如下：

	本集團		本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
財政年初	1,339	2,363	23	27
匯兌差額	3	(16)	—	—
扣除自／(計入) 損益(附註10(a))	2,753	(1,008)	24	(4)
財政年末	<b>4,095</b>	<b>1,339</b>	<b>47</b>	<b>23</b>

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7,552,000新元(2016年：7,970,000新元)，而資本撥備為399,000新元(2016年：941,000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	無形 資產攤銷 千新元	公平值 收益淨額 千新元	其他 千新元	總計 千新元
<b>2017年</b>					
財政年初	570	312	742	(159)	1,465
匯兌差額	1	—	(4)	—	(3)
扣除自／(計入) 損益	85	(312)	2,822	159	2,754
財政年末	<b>656</b>	<b>—</b>	<b>3,560</b>	<b>—</b>	<b>4,216</b>

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 28. 遞延所得稅(續)

### 本集團(續)

#### 遞延所得稅負債(續)

	加速 稅項折舊 千新元	無形 資產攤銷 千新元	公平值 收益淨額 千新元	其他 千新元	總計 千新元
<b>2016年</b>					
財政年初	671	1,152	839	(160)	2,502
匯兌差額	2	—	(16)	—	(14)
(計入)/扣除自損益	(103)	(840)	(81)	1	(1,023)
財政年末	570	312	742	(159)	1,465

#### 遞延所得稅資產

	撥備 千新元
<b>2017年</b>	
財政年初	(126)
匯兌差額	6
計入損益	(1)
財政年末	(121)
<b>2016年</b>	
財政年初	(139)
匯兌差額	(2)
扣除自損益	15
財政年末	(126)

### 本公司

#### 遞延所得稅負債

	加速 稅項折舊 千新元	總計 千新元
<b>2017年</b>		
財政年初	23	23
扣除自損益	24	24
財政年末	47	47
<b>2016年</b>		
財政年初	27	27
計入損益	(4)	(4)
財政年末	23	23

財務報表  
附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 29. 股本及庫存股

	本集團及本公司 普通股數目		金額			
	已發行股本 千股	庫存股 千股	股本 千新元	庫存股 千新元	股本 千新元	庫存股 千新元
<b>2017年</b>						
財政年初	756,873	(16,909)	89,837	(6,498)	201,148	(6,498)
根據已行使認股權證 發行股份	67,355	—	33,677	—	33,677	—
根據股份發售發行股份	36,000	—	19,759	—	19,759	—
股份發行費用	—	—	(1,031)	—	(1,031)	—
已購庫存股	—	(2,541)	—	(1,119)	—	(1,119)
註銷庫存股	(19,450)	19,450	—	7,617	—	7,617
財政年末	840,778	—	142,242	—	253,553	—
<b>2016年</b>						
財政年初	756,873	(5,071)	89,837	(2,107)	201,148	(2,107)
已購庫存股	—	(11,838)	—	(4,391)	—	(4,391)
財政年末	756,873	(16,909)	89,837	(6,498)	201,148	(6,498)

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」)。是項收購根據財務報告準則第103號業務合併列賬為反向收購。因此，本集團的股本賬有別於本公司。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。

於2017年12月12日，本公司為獲取現金發行36,000,000股普通股，代價總額為19,759,248新元，為擴展本集團業務提供資金。新發行股份於所有方面均與先前發行股份享有同等地位。

於2013年10月28日，本公司因按授權股東所持本公司股本中每十股現有普通股獲授一項認股權證的基準發行的花紅認股權證，發行75,605,231份認股權證。各項認股權證附帶權利按每股普通股的行使價0.50新元認購本公司股本中一股新普通股。各項認股權證可於發行認股權證日期開始(包括該日)四年期間的任何時候獲行使，且直至發行認股權證日期第四年屆滿。

於過往財政年度，本公司已收到根據行使認股權證發行新股份的所得款項淨額406,249新元。

於本財政年度，67,354,886份額外認股權證已獲行使，本公司已相應發行67,354,886股新股份並收到所得款項33,677,443新元。

剩餘7,437,848份未獲行使認股權證於2017年10月27日下午五時正到期。

財務報表  
附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 29. 股本及庫存股份(續)

## (a) 庫存股

本公司於財政年度從公開市場購入2,540,700股(2016年：11,837,500股)股份。購入股份已付總額為1,119,000新元(2016年：4,391,000新元)，其呈列為股東權益內的組成成分。

於本財政年度，本公司註銷19,449,600股庫存股，金額為7,617,000新元。

## 30. 其他儲備

	本集團		本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
(a) 組成				
公平值儲備	(86)	12	64	162
匯兌儲備	(35,626)	(38,401)	—	—
資本儲備	17,095	17,095	—	—
	(18,617)	(21,294)	64	162
(b) 變動				
(i) 公平值儲備				
財政年初	12	34	162	184
可供出售金融資產的公平值虧損(附註16)	(29)	(22)	(29)	(22)
於出售時重新分類至損益	(69)	—	(69)	—
財政年末	(86)	12	64	162
(ii) 匯兌儲備				
財政年初			(38,401)	(19,465)
換算外國附屬公司及聯營公司財務報表的淨匯兌差額			2,775	(18,936)
財政年末			(35,626)	(38,401)
(iii) 資本儲備				
財政年初及年末			17,095	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」) 財務報表，該其報表包括截至2010年12月31日止年度列入「其他負債」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)並於本集團綜合財務報表中確認為本集團的「資本儲備」。

其他儲備為不可分配。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 31. 留存溢利

(a) 本集團的留存溢利可予分配，惟用於購買庫存股的款項零新元(2016年：6,498,000新元)以及已計入本集團的留存溢利中的聯營公司的累計留存溢利76,972,000新元(2016年：75,799,000新元)除外。

(b) 本公司留存溢利變動如下：

	本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元
財政年初	15,487	12,202
淨溢利	27,638	18,161
已付股息(附註32)	(15,356)	(14,876)
註銷庫存股	(7,617)	—
財政年末	20,152	15,487

## 32. 股息

	本集團		本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016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 (2016年：1.0分)	7,957	7,400	7,957	7,400
過往財政年度已付每股1.0分的末期獲豁免股息 (2016年：1.0分)	7,399	7,476	7,399	7,476
	15,356	14,876	15,356	14,876

於2018年4月27日的股東週年大會，總額為8,408,000新元(2016年：7,399,000新元)每股1.0分的末期股息(2016年：1.0分)及總額為4,204,000新元每股0.5分的特別股息(2016年：零分)將獲建議。

該等財務報表並無反映上述股息，該息將於截至2018年12月31日止財政年度計入股東權益為留存收益撥備。

財務報表  
附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 33. 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	
	2017年 千新元	2016年 千新元
物業、廠房及設備	18	199
投資物業	85,053	23,720

## (b) 經營租賃承諾—倘本集團為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃多棟樓宇。各租約的條款及續新權利各有不同。

於報告日期已訂約但並無確認為負債的不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃付款總額如下:

	本集團		本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
1年以下	5,333	5,822	520	520
1至5年	29,990	19,399	455	975
5年以上	53,865	35,325	—	—
	89,188	60,546	975	1,495

## (c) 經營租賃收入承諾—倘本集團為出租人

經營租賃收入承諾主要有關本集團的投資物業。租金收入期限經協定平均期限為12個月。

於資產負債表日已訂約但並無確認為應收款項的不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃應收款項如下:

	本集團		本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
1年以下	64,009	77,353	132	132
1至5年	7,789	18,581	115	247
5年以上	8,145	8,685	—	—
	79,943	104,619	247	379

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 33. 承諾(續)

### (d) 企業擔保

本集團已就授予聯營公司的融資向金融機構提供企業擔保76,202,000新元(2016年:79,614,000新元)。於2017年12月31日,聯營公司提取的有擔保貸款為76,202,000新元(2016年:79,614,000新元)。

本公司已就授予附屬公司及聯營公司的融資向金融機構提供企業擔保516,791,000新元(2016年:560,738,000新元)。於2017年12月31日,附屬公司及聯營公司提取的有擔保貸款為461,558,000新元(2016年:556,551,000新元)。

於2017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。

### (e) 持續財務支持

本公司已承諾向若干附屬公司提供持續財務支持,以便附屬公司結算其到期債務。

## 34. 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。管理層與本集團的經營部門密切合作以識別、評估及對沖財務風險。

### (a) 市場風險

#### (i) 貨幣風險

本集團於新加坡、馬來西亞、印度尼西亞、澳大利亞、英國及美國經營。

交易以新元(「新元」)、美元(「美元」)、馬來西亞令吉(「令吉」)、澳元(「澳元」)、英鎊(「英鎊」)及港元(「港元」)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外匯風險。外匯風險通過自然對沖及監管進行管理,從而確保風險最小化。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 34. 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	其他 千新元	總計 千新元
<b>2017年</b>								
<b>金融資產</b>								
現金及銀行結餘	46,236	998	2,582	5,631	11,244	8,863	211	75,765
可供出售金融資產	8,675	3,212	—	—	—	—	—	11,887
貿易及其他應收款項	6,421	3,261	1,910	1,685	350	4	1	13,632
其他金融資產	900	1,335	1,788	1,096	226	—	34	5,379
公司間結餘	83,434	146	49,353	20,494	14,377	11	644	168,459
	145,666	8,952	55,633	28,906	26,197	8,878	890	275,122
<b>金融負債</b>								
貿易及其他應付款項	30,217	1,406	3,236	1,286	2,931	—	371	39,447
借款	527,682	1,602	20,713	21,587	81,054	—	—	652,638
公司間結餘	83,434	146	49,353	20,494	14,377	11	644	168,459
	641,333	3,154	73,302	43,367	98,362	11	1,015	860,544
<b>金融(負債)/資產淨值</b>	<b>(495,667)</b>	<b>5,798</b>	<b>(17,669)</b>	<b>(14,461)</b>	<b>(72,165)</b>	<b>8,867</b>	<b>(125)</b>	<b>(585,422)</b>
減：按各實體功能貨幣 計值的金融資產淨值	495,635	191	17,668	17,612	72,412	—	(74)	
<b>貨幣風險</b>	<b>(32)</b>	<b>5,989</b>	<b>(1)</b>	<b>3,151</b>	<b>247</b>	<b>8,867</b>	<b>(199)</b>	

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 34. 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	其他 千新元	總計 千新元
<b>2016年</b>							
<b>金融資產</b>							
現金及銀行結餘	57,667	1,858	1,691	11,822	9,041	466	82,545
可供出售金融資產	2,174	—	—	—	—	—	2,174
貿易及其他應收款項	4,164	9	2,030	1,351	280	1	7,835
其他金融資產	742	—	1,762	—	245	34	2,783
公司間結餘	114,850	677	21,210	10,544	11,602	2,583	161,466
	179,597	2,544	26,693	23,717	21,168	3,084	256,803
<b>金融負債</b>							
貿易及其他應付款項	(34,641)	(922)	(2,356)	(756)	(3,492)	(476)	(42,643)
借款	(536,930)	—	(22,463)	(20,926)	(80,079)	—	(660,398)
公司間結餘	(114,850)	(677)	(21,210)	(10,544)	(11,602)	(2,583)	(161,466)
	(686,421)	(1,599)	(46,029)	(32,226)	(95,173)	(3,059)	(864,507)
<b>金融(負債)/資產淨值</b>	<b>(506,824)</b>	<b>945</b>	<b>(19,336)</b>	<b>(8,509)</b>	<b>(74,005)</b>	<b>25</b>	<b>(607,704)</b>
減：按各實體功能貨幣 計值的金融資產淨值	506,579	—	19,336	14,878	74,477	470	
<b>貨幣風險</b>	<b>(245)</b>	<b>945</b>	<b>—</b>	<b>6,369</b>	<b>472</b>	<b>495</b>	

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 34. 財務風險管理(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (i) 貨幣風險(續)

本公司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	其他 千新元	總計 千新元
<b>2017年</b>							
<b>金融資產</b>							
現金及銀行結餘	22,660	122	3,113	6	8,858	3	34,762
可供出售金融資產	8,675	3,212	—	—	—	—	11,887
貿易及其他應收款項	41,200	126	47	13	5	—	41,391
其他金融資產	198	—	—	—	—	—	198
	<b>72,733</b>	<b>3,460</b>	<b>3,160</b>	<b>19</b>	<b>8,863</b>	<b>3</b>	<b>88,238</b>
<b>金融負債</b>							
貿易及其他應付款項	(11,438)	—	—	—	—	—	(11,438)
借款	(155,347)	(1,602)	—	—	—	—	(156,949)
	<b>(166,785)</b>	<b>(1,602)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(168,387)</b>
<b>金融(負債)/資產淨值</b>	<b>(94,052)</b>	<b>1,858</b>	<b>3,160</b>	<b>19</b>	<b>8,863</b>	<b>3</b>	
減：按各實體功能貨幣 計值的金融資產淨值	94,052	—	—	—	—	—	
<b>貨幣風險</b>	<b>—</b>	<b>1,858</b>	<b>3,160</b>	<b>19</b>	<b>8,863</b>	<b>3</b>	

財務報表  
附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 34. 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	其他 千新元	總計 千新元
<b>2016年</b>						
<b>金融資產</b>						
現金及銀行結餘	27,736	454	6,322	70	2	34,584
可供出售金融資產	2,174	—	—	—	—	2,174
貿易及其他應收款項	6,316	94	—	3	6	6,419
其他金融資產	348	—	—	—	—	348
	36,574	548	6,322	73	8	43,525
<b>金融負債</b>						
貿易及其他應付款項	(9,478)	—	—	—	—	(9,478)
借款	(136,038)	—	—	—	—	(136,038)
	(145,516)	—	—	—	—	(145,516)
<b>金融(負債)/資產淨值</b>	<b>(108,942)</b>	<b>548</b>	<b>6,322</b>	<b>73</b>	<b>8</b>	
減：按各實體功能貨幣 計值的金融資產淨值	108,942	—	—	—	—	
<b>貨幣風險</b>	<b>—</b>	<b>548</b>	<b>6,322</b>	<b>73</b>	<b>8</b>	

倘美元、澳元、英鎊及港元相對新元的變化量為3% (2016年：5%)，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) →			
	2017年		2016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
<b>本集團</b>				
美元兌新元				
— 升值	149	3	39	—
— 貶值	(149)	(3)	(39)	—
澳元兌新元				
— 升值	78	1,721	264	2,802
— 貶值	(78)	(1,721)	(264)	(2,802)
英鎊兌新元				
— 升值	6	4,193	20	6,425
— 貶值	(6)	(4,193)	(20)	(6,425)
港元兌新元				
— 升值	221	—	—	—
— 貶值	(221)	—	—	—

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 34. 財務風險管理(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (i) 貨幣風險(續)

	← 增加/(減少) →			
	2017年		2016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
<b>本公司</b>				
美元兌新元				
— 升值	46	—	23	—
— 貶值	(46)	—	(23)	—
澳元兌新元				
— 升值	79	—	262	—
— 貶值	(79)	—	(262)	—
英鎊兌新元				
— 升值	—	—	3	—
— 貶值	—	—	(3)	—
港元兌新元				
— 升值	221	—	—	—
— 貶值	(221)	—	—	—

#### (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1% (2016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) →	
	2017年	2016年
	其他全面收益 千新元	其他全面收益 千新元
<b>本集團/本公司</b>		
於新加坡上市		
— 增加	119	22
— 減少	(119)	(22)

#### (iii) 現金流及公平值利率風險

現金流利率風險是指金融工具的未來現金流因市場利率變化而波動的風險。公平值利率風險是指金融工具的公平值因市場利率變化而波動的風險。本集團的大部分收入不受市場利率變動的影響。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 34. 財務風險管理(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (iii) 現金流及公平值利率風險(續)

本集團及本公司面臨的現金流利率風險主要來自非即期浮息借款。

倘利率提高／降低0.6% (2016年：0.8%)，而所有其他變數(包括稅率)保持不變，則本集團的除稅後溢利將減少／增加2,495,000新元(2016年：3,946,000新元)。

倘利率提高／降低0.6% (2016年：0.8%)，而所有其他變數(包括稅率)保持不變，則本公司的除稅後溢利將減少／增加26,000新元(2016年：465,000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。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2017年，本集團五大債務人佔貿易應收款項的37% (2016年：29%)。

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	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
就附屬公司及聯營公司的貸款 提供予銀行的企業擔保	<b>76,202</b>	79,614	<b>461,558</b>	556,551

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。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 34. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

根據提供予主要管理層的資料，本集團貿易應收款項的信貸風險如下所示：

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
<u>按地理位置劃分</u>		
新加坡	1,515	2,369
馬來西亞	775	1,027
澳大利亞	27	46
英國	218	237
	<b>2,535</b>	<b>3,679</b>

#### 既未逾期亦未減值的金融資產

既未逾期亦未減值的銀行存款主要為於具有國際信用評級機構所授高等信用評級的銀行內的存款。既未逾期亦未減值的來自第三方及關聯公司的貿易及其他應收款項主要應收自與本集團及本公司具有良好收款往績的公司。

#### 已逾期及／或已減值的金融資產

除貿易應收款項外，並無其他已逾期及／或已減值的金融資產類別。

已逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
逾期3個月以下	1,350	1,207
逾期3至6個月	84	144
逾期6個月以上	50	98
	<b>1,484</b>	<b>1,449</b>

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 34. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

單獨釐定將予減值的貿易應收款項賬面值與相關減值撥備變動如下：

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
總額	852	1,033
減：減值撥備	(852)	(1,033)
	—	—
財政年初	1,033	976
匯兌差額	(3)	(26)
已作出撥備	149	126
已使用撥備	(327)	(43)
財政年初	852	1,033

已減值貿易應收款項主要由於向客戶作出銷售而產生，而該等客戶具有財政困難及嚴重延遲付款。

### (c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理包括保持足夠的現金及透過充足的已承諾信貸融資獲得資金的能力(附註25(b))。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經營公司層面執行。此外，本集團的流動資金管理政策包括預測以主要貨幣計值的現金流、考慮實現該等現金流須達致的流動資產水平、監控流動比率及制定債務融資計劃。

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
<b>本集團</b>				
<b>於2017年</b>				
貿易及其他應付款項	39,367	17	27	38
借款	127,190	57,143	288,765	268,531
企業擔保合約(附註33(d))	76,202	—	—	—
<b>於2016年</b>				
貿易及其他應付款項	42,143	16	6	30
借款	57,590	123,251	208,672	359,080
企業擔保合約(附註33(d))	79,614	—	—	—

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 34. 財務風險管理(續)

### (c) 流動資金風險(續)

一年以下的財務擔保合約為76,202,000新元(2016年：79,614,000新元)。

	1年以下 千新元	1至2年 千新元	2至5年 千新元
<b>本公司</b>			
<b>於2017年</b>			
貿易及其他應付款項	11,438	—	—
借款	77,965	4,462	87,231
企業擔保合約(附註33(d))	461,558	—	—
<b>於2016年</b>			
貿易及其他應付款項	9,478	—	—
借款	3,413	68,163	—
企業擔保合約(附註33(d))	556,551	—	—

來自附屬公司貸款並未包含至上表內，乃由於該貸款並無固定還款期限(附註25(e))。

### (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經營，及保持最佳的資本結構以最大化股東價值。為保持或達致最佳資本結構，本集團或會調整股息派付金額、向股東返還資本、發行新股、回購已發行的股份、獲得新借款或出售資產以減少借款。

管理層根據資產負債比率監控資本。資產負債比率按債務淨額除以資產總值計算。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	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
債務淨額	576,873	577,853	122,187	101,454
資本總額	1,128,371	1,059,880	430,717	346,337
<b>淨資產負債比率</b>	<b>51%</b>	55%	<b>28%</b>	29%

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債務淨額佔綜合權益總額的比率。

本集團及本公司於截至2016年及2017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2017年12月31日止財政年度

## 34. 財務風險管理(續)

### (e) 公平值計量

	第1級 千新元	第3級 千新元
<b>於2017年12月31日</b>		
可供出售金融資產	11,887	—
按公平值計量且變動計入損益之金融資產	—	51
<b>於2016年12月31日</b>		
可供出售金融資產	2,174	—

於活躍市場買賣的可供出售金融工具(如買賣可供出售證券)的公平值乃按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，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。

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乃經參考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值)估計。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，及亦估計用於釐定淨資產價值方法輸入值的適用性及可靠性。

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三層級。

### (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及17披露，惟下列除外：

	本集團		本公司	
	2017年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2016年 千新元
貸款及應收款項	94,776	93,163	76,351	41,351
按攤銷成本列賬的金融負債	692,086	702,593	168,387	145,516

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 35. 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	
	2017年 千新元	2016年 千新元
提供予直接控股公司的服務	87	10
提供予聯營公司的服務	774	682
自董事擁有權益的公司購買	36	4
向聯營公司支付利息	1,213	1,489

於2017年12月31日及2016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24。

### (b) 主要管理層人員薪酬

主要管理層人員薪酬如下：

	本集團	
	2017年 千新元	2016年 千新元
工資及薪金	4,657	3,870
僱主對界定供款計劃的供款，包括中央公積金	144	103
	4,801	3,973

本公司董事薪金總額為422,000新元(2016年：380,000新元)，詳情載於上文。

## 36. 分部資料

管理層已根據高級管理層用於制定戰略決策並審核的報告確定經營分部。高級管理層由本集團的行政總裁、本集團財務總監、各業務／地區分部的行政總裁組成。

高級管理層負責管理及監控三個業務分部的業務，即提供工人宿舍及服務(「工人宿舍」)及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經營分部，乃由於其具有相似經濟特徵。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 36. 分部資料(續)

截至2017年12月31日止年度，就可呈報分部向高級管理層提供的分部資料如下所示：

	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
<b>截至2017年12月31日止年度：</b>				
<b>銷售：</b>				
向外部客戶出售	100,397	34,989	1,727	137,113
分部業績	60,330	12,929	367	73,626
財務開支	(13,893)	(7,643)	(9)	(21,545)
上市開支				(6,869)
利息收入				906
股息收入				107
投資物業及持作出售資產公平值(虧損)/收益	(3,871)	1,388	1,263	(1,220)
出售物業、廠房及設備減值				(14)
無形資產減值				(207)
分佔聯營公司溢利/(虧損)	3,966	657	(17)	4,606
除稅前溢利				49,390
所得稅開支				(11,746)
<b>純利</b>				<b>37,644</b>
分部資產	685,167	332,070	9,056	1,026,293
短期銀行存款				37,454
可供出售金融資產				11,887
可收回稅項				547
於聯營公司投資				112,810
<b>綜合資產總值</b>				<b>1,188,991</b>
分部負債	32,380	12,300	1,390	46,070
借款	426,502	226,110	26	652,638
即期所得稅負債				10,455
遞延所得稅負債				4,095
<b>綜合負債總額</b>				<b>713,258</b>
<b>其他分部項目：</b>				
資本開支	8,624	16,021	—	24,645
折舊	2,042	1,044	34	3,120
攤銷	1,649	—	—	1,649

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 36. 分部資料(續)

截至2016年12月31日止年度，就可呈報分部向高級管理層提供的分部資料如下所示：

	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
<b>截至2016年12月31日止年度：</b>				
<b>銷售：</b>				
分部銷售總額	85,824	32,276	3,207	121,307
分部內銷售	—	—	(770)	(770)
向外部客戶出售	85,824	32,276	2,437	120,537
分部業績	47,927	11,716	(164)	59,479
財務開支	(13,614)	(7,812)	43	(21,383)
利息收入				1,371
股息收入				115
投資物業公平值(虧損)/收益	(32,436)	29,315	—	(3,121)
分佔聯營公司溢利/(虧損)	5,411	—	(13)	5,398
除稅前溢利				41,859
所得稅開支				(7,048)
<b>純利</b>				<b>34,811</b>
分部資產	668,696	302,620	7,850	979,166
短期銀行存款				60,544
可供出售金融資產				2,174
可收回稅項				610
遞延所得稅資產				4
於聯營公司投資				77,236
<b>綜合資產總值</b>				<b>1,119,734</b>
分部負債	36,704	9,963	1,366	48,033
借款	460,822	199,533	43	660,398
即期所得稅負債				10,478
遞延所得稅負債				1,343
<b>綜合負債總額</b>				<b>720,252</b>
<b>其他分部項目：</b>				
資本開支	37,700	46,244	197	84,141
折舊	1,761	1,063	218	3,042
攤銷	4,939	—	—	4,939

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、無形資產、存貨、應收款項、其他流動資產及經營現金，且不包括遞延稅資產、於聯營公司及合營公司投資、可供出售金融資產及短期銀行存款。分部負債包括營運負債，且不包括稅項負債及銀行借款等項目。資本開支包括物業、廠房及設備及投資物業添置。

# 財務報表 附註

截至2017年12月31日止財政年度

## 36. 分部資料(續)

### 地區資料

本集團的三個業務分部於四個主要地理區域經營：

- 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；
- 其他國家—業務主要為物業投資。

	銷售	
	2017年 千新元	2016年 千新元
新加坡	97,335	84,098
澳大利亞	8,501	8,551
馬來西亞	8,095	6,947
英國	22,855	20,598
其他國家	327	343
	<b>137,113</b>	120,537

	非流動資產	
	2017年 千新元	2016年 千新元
新加坡	681,810	656,491
澳大利亞	87,767	77,631
馬來西亞	78,339	67,276
英國	221,125	209,480
其他國家	6,635	5,022
	<b>1,075,676</b>	1,015,900

## 37. 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。

## 38. 財務報表的授權

該等財務報表於2018年3月15日根據Centurion Corporation Limited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2017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

	2013年 千新元	2014年 千新元	2015年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元
收益	57,053	84,443	104,538	120,537	137,113
本公司權益持有人應佔來自核心業務 運營的淨溢利	19,058	31,099	35,810	38,586	44,331
來自核心業務營運的每股盈利(新加坡分)	2.52	4.11	4.74	5.19	5.83

## 資產及負債

	2013年 千新元	2014年 千新元	2015年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元
非流動資產	448,198	791,587	993,552	1,015,900	1,075,676
流動資產	67,646	82,446	148,092	103,834	113,315
總資產	515,844	874,033	1,141,644	1,119,734	1,188,991
總負債	222,923	482,473	738,748	720,252	713,258
非控股權益	—	930	780	6,884	12,806
本公司權益持有人應佔總權益	292,921	390,630	402,116	392,598	462,927

# 持 股 量

於2018年3月8日

股份類別	:	普通股
已發行及繳足股本(不包括庫存股份)	:	202,441,222.11新元
已發行股份數目(不包括庫存股份)	:	840,778,624
投票權(不包括庫存股份)	:	每股一票投票權

## 庫存股份

本公司並未持有任何庫存股份

## 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	97	2.06	4,769	0.00
100 – 1,000	788	16.78	344,628	0.04
1,001 – 10,000	2,384	50.76	11,483,340	1.37
10,001 – 1,000,000	1,408	29.98	79,046,693	9.40
1,000,001及以上	20	0.42	749,899,194	89.19
	4,697	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 (S) Pte Ltd	318,062,500	37.83
2.	香港中央結算(代理人)有限公司	149,145,839	17.74
3.	Raffles Nominees (Pte) Ltd	133,449,026	15.87
4.	UOB Kay Hian Pte Ltd	46,739,903	5.56
5.	United Overseas Bank Nominees Pte Ltd	20,326,613	2.42
6.	DBS Nominees Pte Ltd	17,695,977	2.11
7.	Citibank Nominees Singapore Pte Ltd	14,140,025	1.68
8.	CGS – CIMB Securities (S) Pte Ltd	7,349,838	0.87
9.	Pamela Ling Yueh	7,293,600	0.87
10.	Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd	7,254,418	0.86
11.	Lim & Tan Securities Pte Ltd	5,008,100	0.60
12.	OCBC Nominees Singapore Pte Ltd	4,357,847	0.52
13.	OCBC Securities Private Ltd	4,184,877	0.50
14.	Yuan Xiaomin	3,204,300	0.38
15.	李世宗	2,466,271	0.29
16.	Lee Joh Ern	2,295,625	0.27
17.	Ho Han Khoon	2,010,000	0.24
18.	Phillip Securities Pte Ltd	2,005,061	0.24
19.	DBS Vickers Securities (S) Pte Ltd	1,715,374	0.20
20.	Lee Kwi Thai	1,194,000	0.14
	總計	749,899,194	89.19

# 持股量

於2018年3月8日

## 主要股東持股量

(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 <sup>(1)</sup>	股份數目	百分比 <sup>(1)</sup>	股份數目	百分比 <sup>(1)</sup>
Centurion Properties Pte Ltd <sup>(2)</sup>	435,756,126	51.83	10,000,000	1.19	445,756,126	53.02
Centurion Global Ltd <sup>(3)</sup>	—	—	445,756,126	53.02	445,756,126	53.02
羅敬惠 <sup>(4)</sup>	21,679,050	2.58	445,956,126	53.04	467,635,176	55.62
韓成元 <sup>(5)</sup>	12,717,900	1.51	453,703,626	53.96	466,421,526	55.47
趙炳光 <sup>(6)</sup>	63,723,330	7.58	—	—	63,723,330	7.58

附註：

- 按於2018年3月8日已發行的840,778,624股普通股(不包括庫存股份)。
- 於Centurion Properties Pte Ltd (「**Centurion Properties**」) 持有的 435,756,126 股股份中，310,000,000 股股份以DB Nominees (S) Pte Ltd的名義登記，以及125,756,126股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記。Centurion Properties被視為於其全資附屬公司Thinkpac Limited (「**Thinkpac**」) 持有的10,000,000股股份中擁有權益，並以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記。
- Centurion Properties為Centurion Global Ltd (「**Centurion Global**」) 之全資附屬公司，而Thinkpac為Centurion Properties的全資附屬公司。因此，Centurion Global被視為於Centurion Properties持有的435,756,126股股份及Thinkpac持有的10,000,000股股份中擁有權益。
- 羅敬惠 (「**羅先生**」) 擁有Centurion Global 50%的股權。因此，羅先生被視為於Centurion Properties持有的435,756,126股股份及Thinkpac持有的10,000,000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21,679,050股股份中，16,716,750股股份以UOB Kay Hian Private Limited名義登記，2,500,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited名義登記，2,104,300股股份以CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記及358,000股股份以CIMB Securities Limited的名義登記。
- 韓成元 (「**韓先生**」) 持有Centurion Global 50%的股權。因此，韓先生被視為於Centurion Properties持有的435,756,126股股份及Thinkpac持有的10,000,000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(以DB Nominees (S) Pte Ltd的名義登記)中擁有權益。  
  
於韓先生持有的12,717,900股股份中，4,384,400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，1,800,000股股份以金英証券(香港)有限公司，4,726,000股股份以UBS Securities (Hong Kong) Limited，402,300股股份以Oversea — Chinese Bank Nominees Pte Ltd的名義登記及719,700股股份以其自身的名義登記。
- 於趙炳光持有的63,723,330股股份中，40,270,164股股份以DBS Bank Pte Ltd的名義登記，16,000,000股股份以德意志銀行的名義登記，7,356,916股股份以UOB Kay Hian Private Limited及96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd名義登記。

## 公眾持股量比例

於2018年3月8日，本公司股份的約31.51%由公眾持有，因而本公司已經遵守了新交所上市手冊第723條及聯交所上市規則第8.08條。

# 股東週年大會 通告

## 勝捷企業有限公司\*

(於新加坡共和國註冊成立)  
(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2018年4月27日(星期五)上午十時正假座(a)新加坡Bras Basah Room, Raffles City Convention Centre (Level 4), 80 Bras Basah Road, Singapore 189560 (新加坡勿拉士巴沙路80號萊佛士城會議中心(4層)勿拉士巴沙宴會廳)(就新加坡股東而言)；及(b)香港皇后大道東183號合和中心54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2017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2017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新加坡分及每股普通股0.5新加坡分特別股息。  
(第2項決議案)
3. 重選根據本公司組織章程第89條輪席告退之以下董事：
  - (a) 韓成元先生為非執行董事  
[參閱解釋附註(i)]  
(第3項決議案)
  - (b) 鄧憲民先生為獨立非執行董事  
[參閱解釋附註(ii)]  
(第4項決議案)
4. 批准派付截至2017年12月31日止財政年度的董事袍金422,450新元(2016財年：379,950新元)。  
(第5項決議案)
5. 續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司的核數師並授權董事釐定其酬金。  
(第6項決議案)
6. 處理可在股東週年大會上妥為處理的任何其他普通事項。

### 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)：

#### 7. 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(「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)購股權、認股權證、債權證或其他可轉換為股份的工具；以及

# 股東週年大會 通告

## 作為特別事項(續)

### 7. 股份發行授權(續)

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)；
- (2) (根據新交所及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聯交所上市規則的條文(除非已獲新交所及聯交所豁免遵守)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。」

[參閱解釋附註(iii)]

(第7項決議案)

# 股東週年大會 通告

## 作為特別事項(續)

### 8. 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、新交所上市手冊及聯交所上市規則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) 本公司根據法律或組織章程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；

(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%)，

# 股東週年大會 通告

## 作為特別事項(續)

### 8. 續新股份購回授權(續)

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)。」  
[參閱解釋附註(iv)] (第8項決議案)

承董事會命

公司秘書

謝鸞秋

陳明慧

新加坡，2018年3月26日

# 股東週年大會 通告

## 附註說明：

- (i) 第3項普通決議案將重選韓成元先生為本公司非執行董事。韓先生在重新當選後將繼續擔任非執行董事。彼為本公司的控股股東。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，韓先生與其他董事或本公司無任何關係(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為本公司獨立非執行董事。鄧先生在重新當選後將繼續擔任審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員。就新交所上市手冊第704(8)條及聯交所上市規則第3.13條而言，彼被視為獨立。鄧先生與其他董事、本公司或百分之十的股東無任何關係(包括直系親屬關係)。
- (iii) 第7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次股東週年大會日期發行股份及／或制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(庫存股份及附屬公司持股除外)數目總額的百分之五十(50%)，其中，向股東按比例發行之股份數量合共不得超過本公司股本中已發行股份總額(庫存股份及附屬公司持股除外)的百分之二十(20%)。
- (iv) 第8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以購買或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，根據通函、公司法、新交所上市手冊及聯交所上市規則所載條款及條件，以最高價格但不超過規定限制總額詳情請參閱通函。

\* 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。

## 附註一

- 1. (a) 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」)有權出席股東週年大會(「股東週年大會」)，並發言及投票，或任命不少於兩(2)名受委代表代替其出席、發言及投票。
- (b) 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本公司股東週年大會，並於會上發言及投票，惟彼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」具有新加坡公司法第181條所賦予的涵義。

- 2. 受委代表毋須為本公司股東。
- 3. 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(或按照公司法規定的方式由授權人員簽署以替代印章)或由正式授權主管人員或律師親筆簽署。
- 4. 委任代表的文據最遲須於股東週年大會或其任何續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，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22樓(就香港股東而言)。

# 股東週年大會 通告

## 附註一(續)

5. 本公司將於2018年4月24日至2018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2018年4月27日召開之股東週年大會並於會上投票之權利。所有填妥之股份過戶表格連同有關股票，須於2018年4月23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22樓)。

## 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／或代表的私人資料，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／或代表的私人資料；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。

**董事會**

## 非執行：

黃國豪(非執行主席)  
羅敬惠  
韓成元

## 獨立非執行：

鄧憲民(首席獨立董事)  
Chandra Mohan s/o Rethnam  
黃格賢

**審核委員會**

鄧憲民(主席)  
Chandra Mohan s/o Rethnam  
黃格賢

**提名委員會**

黃格賢(主席)  
Chandra Mohan s/o Rethnam  
鄧憲民

**薪酬委員會**

Chandra Mohan s/o Rethnam(主席)  
鄧憲民  
黃國豪

**公司秘書**

謝鸞秋  
陳明慧  
黃德儀(香港公司秘書)

**註冊辦事處**

45 Ubi Road 1 #05-01  
Singapore 408696  
電話：(65) 6745 3288  
傳真：(65) 6743 5818  
郵箱：enquiry@centurioncorp.com.sg

**股份代號**

新加坡：0U8  
香港：6090

**公司網站**

www.centurion.com.sg

**總部及主要營業地**

45 Ubi Road 1 #05-01  
Singapore 408696

**主要往來銀**

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22樓  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2810 8185

**核數師**

PricewaterhouseCoopers LLP  
7 Straits View, Marina One  
East Tower, Level 12  
Singapore 018936

**審核合夥人**

楊文興  
(委任日期：自2013年1月1日起財年)

**合規顧問**

建泉融資有限公司  
香港  
皇后大道中39號  
豐盛創建大廈18樓