



**Centurion Corporation Limited**

(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

(公司註冊編號：198401088W)

新交所股份代號：OU8

港交所股份代號：6090



# 團結 展現力量

年度報告  
2020



全球17個城市及6個國家的  
35處運營資產組合



1. 美國康涅狄格州紐黑文德優學院王冠學舍
2. 韓國首爾德優東大門學舍
3. 澳大利亞德優阿德萊德東區學舍
4. 新加坡律政兼內政部長尚穆根參觀西雅豐盛港宿舍



# 目 錄



## 公司概況

公司簡介	02
我們的核心價值	02
2020年的事件	03
聯席主席致股東信函	04
行政總裁致辭	06
董事會	08
高級管理層	13
公司秘書	16
主要附屬公司及聯營公司	17

## 策略及業務回顧

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

可持續發展報告	48
---------	----

企業管治報告	73
--------	----

財務報告	100
------	-----

## 其他資料

五年概要	224
持股量	225
股東週年大會通告	227
公司資料	236

## 公司簡介

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

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

於2020年12月31日，本集團擁有及管理35項強大的運營中住宿資產組合，共計約73,460張床位。於目前開發中的項目及進行中的資產提升工程完成後，本集團到2021財年的住宿資產組合預期將增至約80,776張床位。

勝捷的工人宿舍資產組合以「Westlite」(或「西雅」)品牌運營。於2020年12月31日，本集團擁有的資產組合包括新加坡七項工人宿舍資產的約30,320張床位及馬來西亞八項工人宿舍資產的約36,744張床位。

本集團於2014年成功拓展學生公寓業務。於2020年12月31日，本集團於英國擁有10項資產組合，總容量為2,815張床位、於新加坡擁有一項332張床位的資產、於澳大利亞擁有兩項共896張床位的資產及於韓國擁有一項208張床位的資產。本集團的學生公寓資產以「dwell」(或「德優」)品牌運營。

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

勝捷的業務遍佈全球且擁有積極提升及管理住宿資產、物色由合營企業及投資基金支援戰略收購的明確增長策略，其已發展成為領先的，向全球提供優質專門住宿的新加坡供應商。

## 我們的核心價值

為客戶提供熱情周到服務，為股東謀福祉。



### 尊重

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



### 誠信

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



### 創新

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



### 卓越

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

## 2020年的事件

### 1月至3月

- 2月：宣佈擬重建西雅卓源一棟現有大樓

本集團獲得市區重建局(「URA」)的書面批准以將西雅卓源一棟現有大樓重建為8層樓的工人宿舍及工業培訓中心。(本集團其後已延遲重建工作，直至新型冠狀病毒事態恢復正常為止)。

### 4月至6月

- 4月：本集團接管其於2014年收購的首個學生宿舍資產澳大利亞墨爾本皇家理工大學村的運營管理，並將其更名為德優墨爾本市學舍
  - 4月：新加坡政府宣佈並在全城實施斷路器式防疫措施
- 新加坡政府實施斷路器式防疫措施，實質上是一項安全措施，從4月7日至5月4日期間預防新型冠狀病毒在本地傳播，其後延長至6月1日。
- 4月：西雅卓源(8棟)被衛生部(「衛生部」)根據傳染病法公告為隔離區
  - 4月：西雅萬禮(3棟)被衛生部根據傳染病法公告為隔離區
  - 4月：宣佈其英國學生公寓的提前終止租約政策

為遏制新型冠狀病毒的傳播，英國政府實行全國範圍內的封鎖措施，大學的學術項目轉移至線上，學生可選擇返鄉並在家繼續進修學業。在適當評估學生住戶面臨的情況後，本集團授予住戶選擇權，可提前終止英國2019/2020學年最後一個學期已訂約的剩餘租約。

- 4月：新加坡政府宣佈全面封鎖所有宿舍。在新加坡，所有居住在宿舍的全體外籍勞工將被實施強制性的居家令，且不得進入或離開宿舍
- 4月：宣佈終止馬來西亞檳城柔府工人宿舍的建議發展

在新型冠狀病毒爆發後瀰漫的不確定經濟形勢下，本集團決定不進行檳城柔府特建工人宿舍的建議發展。就建議發展項目的土地支付的所有款項已無息退回本集團。

- 6月：西雅卓源的一棟宿舍為新加坡衛生部公告取消隔離的首批工人宿舍之一

- 6月：本集團取得裕廊集團的管理服務合約，在新加坡管理三處約4,000張床位的宿舍，為期6個月，裕廊集團可選擇再延期六個月

### 7月至9月

- 7月：衛生部公告取消隔離西雅萬禮的兩棟宿舍
- 8月：衛生部公告取消隔離西雅卓源其餘的七棟宿舍
- 8月：衛生部公告取消隔離西雅萬禮其餘的一棟宿舍
- 8月：新加坡政府取消對所有宿舍的強制性隔離，留在宿舍的外籍勞工獲准復工，惟須經檢測新型冠狀病毒為陰性
- 9月：本集團取得裕廊集團的招標，以租用及管理4處新的速建宿舍

本集團取得3年期的租約，有權再續新1年以運營4處新的速建宿舍約6,400張床位。該等宿舍是新加坡政府於2020年6月宣佈開發的新速建宿舍。

### 10月至12月

- 10月：繼向2022年到期004系列固定利率票據的票據持有人提供交換要約後，本集團成功發行2024年到期005系列55百萬新元固定利率票據
- 11月：取得在馬來西亞經營特建宿舍的租約，標誌著本集團進軍雪蘭莪
- 12月：本集團上報在其馬來西亞柔佛特建工人宿舍住戶中發現的首批新型冠狀病毒病例

12月，本集團在馬來西亞的工人宿舍資產中發現新型冠狀病毒病例。於12月31日，柔佛的6處資產發現新型冠狀病毒病例，而檳城西雅武吉敏惹為零病例。截至2021年第一季度，柔佛宿舍新型冠狀病毒病例為零。

- 12月：本集團出售上海華德光電科技有限公司，該公司在上海擁有一家光盤廠



1. 西雅卓源-於隔離期間匯款服務現場
2. 德優墨爾本市學舍(前稱為澳大利亞墨爾本皇家理工大學村)
3. 隔離解除後，西雅兀蘭住戶下班返回宿舍
4. 西雅工人宿舍運營的速建宿舍之一—西雅大士2道
5. 馬來西亞雪蘭莪州第一家西雅特建工人宿舍—西雅雪州發展機構八打靈再也

## 聯席主席致股東信函

儘管受到新型冠狀病毒的影響，但由我們敬業的團隊管理的地域性多元化投資資產組合整體上表現強勁、交出穩健業績，以及隨著國家和經濟的復蘇，勝捷將會受益。



左：韓成元先生 右：羅敬惠先生

## 聯席主席致股東信函

### 尊敬的股東：

#### 於前所未有年度的表現

我們的特建工人宿舍及特建學生公寓業務受到新型冠狀病毒的影響，因為封鎖及出行限制、向在線教學的轉變以及經濟的連鎖效應衝擊全球市場。

儘管面臨壓力，我們欣然報告，2020年，儘管收入及毛利潤分別下降4%及8%，我們錄得公允值重估虧損，金額為本集團投資物業價值的2%，但歸屬於權益持有人的核心業務淨溢利增長8%至41.3百萬新元。

年內，我們亦成功通過新加坡及雪蘭莪的特建工人宿舍床位數增加14%，擴大了特建工人宿舍資產組合。

然而，不確定性仍在持續，在我們運營國家有效實施疫苗接種計劃、以及出行、人際交往及經濟開始正常化之前，預計會面臨進一步的阻力。

勝捷董事會及管理層繼續採取審慎措施，以提高運營效率、加強市場地位、管理成本並節約現金，為復蘇做準備。

憑藉我們位置優越的投資組合資產、久經考驗的管理能力及我們具抗跌力業務領域強勁及被壓抑的需求，隨著國家及經濟體從該病毒中復蘇過來，勝捷有充分的優勢從中受益。

#### 穩定及具抗跌力

儘管我們經營所在的市場受到新型冠狀病毒的影響，但由我們敬業的團隊專業管理的本集團地域性多元化投資組合資產卻整體上表現強勁、交出穩健業績。

由於封鎖影響國際及國內出行，英國及澳大利亞的特建學生公寓舍入住率有所下降，但本集團的美國特建學生公寓投資組合實現入住率及收入的增長。儘管新加坡特建工人宿舍的入住率在2020年下半年有所下降，但由於監管、道德及健康問題驅使僱主尋求優質的工人住宿，馬來西亞的入住率卻實現增長。

本集團的財務業績得益於2019年增添和收購的特建工人宿舍及特建學生公寓資產、低利率環境下降低的財務費用、我們運營所在國家的政府支援計劃以及嚴格的成本管理措施，促使行政及分銷開支降低。

年內，本集團繼續以審慎的輕資產方式收購投資組合資產，以擴大我們的收入來源。

在新加坡，本集團贏得裕廊集團的兩次競標，管理三棟由工廠改建而成的宿舍（「工廠改建宿舍」）及運營四棟速建宿舍。勝捷的西雅工人宿舍是最早管理速建宿舍的宿舍運營商之一，其正在評估試行的新規範，以加強未來宿舍的疫情管理。本集團積極與相關政府及行業持份者就行業過渡到未來宿舍標準的新規範及需求進行交流。

在馬來西亞，本集團自雪蘭莪州發展機構獲得一項總租約，以在馬來西亞雪蘭莪經營一處新的工人宿舍。該品牌命名為西雅雪州發展機構八打靈再也，該資產標誌著本集團向馬來西亞半島中部地區的擴張，由於隨著政府法規及道德審查的加強，全國範圍內對專業管理的工人住宿的需求不斷增長。

#### 核心事項

勝捷的業務秉承「用心管理」的承諾，在疫情期間，我們的首要任務一直是繼續維護我們住戶、合作夥伴及員工的福祉。

自2020年1月起實施了廣泛的疫情管理措施，並在這一年中不斷加強，解決了我們住戶的身體健康、心理及社會福祉。

本集團投資改善我們的技術平台，為我們住戶及合作夥伴提供更多的支持及服務，以緩解他們在疫情期間面臨的挑戰。對於特建工人宿舍的租戶僱主來說，這提高了他們於解除封鎖後恢復業務的能力。

我們決心在此期間保護我們的員工並保留工作。實際上，本集團已僱用了更多的人才來支持不斷增長的運營及技術需求。

#### 提供可持續價值

除努力保護人才、支持我們的社區及為我們的業務及品牌保留商譽，同時擴大我們的投資組合及收入來源，本集團亦致力於為股東保留及提供可持續價值。

通過提高管理及運營效率、降低成本及推遲可自由支配的資本開支，本集團在這充滿挑戰的一年成功實現了核心業務的利潤增長，以及強勁的現金及銀行餘額，為我們復蘇中進一步的阻力及機會做好準備。

董事會及管理層接受了自2020年5月開始削減董事袍金及管理層薪酬，這一削減將持續到局勢正常化。考慮到近期及中期的不確定性，就2020財年，我們並無支付股息，以節約現金。展望未來，我們將繼續探索擴大我們的管理資產，提高資產收益率並釋放投資組合資產價值的機會，並為股東提供可持續回報。

本集團對我們的市場需求基本面及資產類別的韌性充滿信心。

#### 致謝

就此而言，我們欣然與您分享，勝捷於2020年The Edge新加坡勝捷俱樂部大獎中獲得房地產行業分部的整體優勝者，這是對本集團於過去3年中的稅後利潤增長（PAT）、加權股本回報率（ROE）及股東回報全方位卓越表現的認可。

沒有我們所有持份者的支持，我們將無法取得這些成就。

在此，向董事會作出的貢獻及建議表示衷心的感謝！我們還要感謝我們的股東、忠誠的合作夥伴及社區持份者在這異常艱難一年中對勝捷的持續信任。最後，我們向辛勤工作的管理層及員工表示衷心的感謝。

此致

韓成元  
羅敬惠  
董事會聯席主席

## 行政總裁致辭

面對新型冠狀病毒疫情，各國均實施了長期有效的遏制措施，管理層欣然呈報**8%**的核心業務利潤增長以及營運資產投資組合的成功擴張。



江志明先生

## 行政總裁致辭

### 尊敬的股東：

過去一年，包括勝捷在內，全球企業均遭到新型冠狀病毒疫情影響。去年年初我們的收入開始較上年增長，但隨著病毒蔓延，各國採取的限制性措施越來越嚴格，限制時間越來越長，後幾個季度的入住率和收入出現下降。在此背景下，管理層欣然報告，核心業務利潤實現增長，營運資產投資組合成功擴張。

### 面對壓力，表現良好

2020財年本集團收入下滑4%至128.4百萬新元，2019年為133.4百萬新元。2020年下半年入住率下降，尤其是英年國和澳大利亞的特建學生公寓，收入承壓。但2020財年特建工人宿舍分部收入錄得91.5百萬新元，增長6%，從而緩解收入下降壓力。特建工人宿舍收入增加主要由於新加坡的西雅杜松和馬來西亞的西雅武吉敏惹帶來的全年度貢獻，以及新加坡和馬來西亞於2020年下半年新取得特建學生公寓投資組合的德優阿奇爾學舍貢獻的收入。

特建學生公寓分部收入整體下降22%至35.8百萬新元，主要由於本集團在英國和澳大利亞的特建學生公寓平均財務入住率下降，其國際學生面臨出行限制。局部封鎖亦阻止學生前往大學所在城市。

營運開支增加2.3百萬新元，因本集團採取額外防疫措施保護我們員工與住戶的安全，新建立了保潔與衛生體制，並推廣網上活動以確保隔離在單位裡工人與學生住戶的身心健康。

為維持我們社區的可持續性，我們亦為持份者提供必要經濟支持。在新加坡，本集團向我們的住戶僱主自願返租還超額租金。在英國，我們向學生住戶提供提前終止租約，倘其無法於2019/2020學年下半年下學期返校，即可享受該權利。該舉措造成的影響為3.1百萬英鎊，為3百萬英鎊至5百萬英鎊預計影響範圍的下限。

因此毛利下降3%，導致2020財年毛利下降至89.6百萬新元，較2019年的96.9百萬新元下降8%。

由於我們營運所屬國家收取政府補助和支持，以及較低利率環境帶來的財務費用下降19%，入住率降低及營運成本升高帶來的影響得到緩解。審慎管理進一步減少了分銷與行政開支分別降低了12%和10%。

因此，計及美國特建學生公寓投資組合的積極貢獻，本公司權益持有人應佔核心業務營運的利潤增加了8%，至41.3百萬新元。

### 審慎投資組合增長

於本年度，隨著新型冠狀病毒的影響開始波及市場和經濟，本集團採取審慎措施降低成本，推遲不必要的資本開支。

考慮到經濟不確定性，本集團決定不推進馬來西亞檳州柔佛的特建工人宿舍開發。另外，暫停西雅卓源的改善工程。

作為我們持續整合資產的一部分，我們已剝離非核心資產和附屬公司，即有37張床位的英國德優比奇伍學舍、馬來西亞烈光鎮商業宿舍資產，以及通過中國上海的上海華德光電科技有限公司擁有的工業廠房。

與此同時，我們抓住機會擴大我們產生收入的資產的投資組合，對於具戰略性及合理資產，我們採用輕資產管理服務合約和總租約協議，2020年我們取得了三項管理及經營合約。

前兩項取於裕廊集團商業招標，以管理三棟工廠改建宿舍，及經營四棟速建宿舍。

這兩棟速建宿舍有2,320張床位，於2020年12月已經投入營運，其餘兩棟宿舍共4,048張床位，預計將於2021年第二季度投運。勝捷很榮幸成為首個速建宿舍運營商，此項目屬於疫情管理試點計劃，為了進行考察，以便將來在新加坡推廣特建宿舍。

第三份合約為於2020年11月簽署取得的一份總租約，由雪蘭莪州發展機構就經營本集團在馬來西亞的第八個特建工人宿舍，這是我們在雪蘭莪州中部的首個戰略性資產。

另外，於2020年，在新加坡的兩棟速建宿舍和雪蘭莪的特建工人宿舍為本集團投資組合新增床位8,364張，增加約14%。

展望未來，馬來西亞柔佛目前正在實施資產提升計劃，這將在西雅淡杯宿舍增加約3,600張床位，預計將於2021年第二季度完成。連同新加坡投入商業運營的其餘兩棟速建宿舍，本集團投資組合預計將於2021年增加到80,776張床位。

於2021年6月，本集團將不會對新加坡德優實利基學舍的最後2年租約行使延期選擇權，乃由於土地業主要求減少床位導致在商業上並不可行，且預期新加坡的國際學生人數將減少。

### 重振旗鼓

爆發新型冠狀病毒疫情後，本集團在所有受影響物業迅速啟動我們的疫情管理計劃。為落實抑制措施，我們投入資金增添裝置與設備、軟硬件、科技，以及人力資源，尤其是在新加坡特建工人宿舍。

本次新型冠狀病毒疫情的影響可能是長期性的，因此有必要就未來制定一系列事前事後措施。

作為專業以及客工與學生社區的「第二個家」之提供者，勝捷積極配合政府、醫療保健機構以及業內合作夥伴，以確保向我們住戶提供安全、優質的居住環境。

在新加坡，我們與相關政府機構、行業及企業對話，主題涉及特建宿舍如何加強疫情管理，並促進企業合理、穩定地過渡到這些新政策。

本集團優先提高營運效率，探索創新流程，從而以更高效率向我們的僱主客戶和住客提供更加安全可靠的住宿服務。

我們亦審慎管理資本，已就2022年2月到期之55百萬新元中期票據完成再融資，延至2024年4月才到期。淨負債比率48%，利息覆蓋率3.5倍，平均長期債務年期7年，勝捷已做好充分準備應對新型冠狀病毒風暴。

我們的現金總額及未提取之承諾信貸額已自2019年的158.1百萬新元增至2020年12月31日的196.7百萬新元。

### 致謝

我相信，隨著我們的所有運營市場推出疫苗接種計劃，經濟將會復蘇、入住率和估值也會回升。我們的投資組合富有韌性和穩定性，加之廣大持份者的支持，本集團已經做好復蘇準備。

在此感謝董事會的指導。還要感謝我們業務夥伴和社會利益相關者的大力支持。

我特別感謝管理團隊和員工堅定不移的奉獻與兢兢業業。

最後，感謝廣大股東繼續對勝捷的信任。

此致

江志明  
行政總裁

## 董事會

### 羅敬惠先生，公共服務勳章 執行董事兼聯席主席

羅敬惠先生(「羅先生」)，57歲，於2015年5月8日加入本公司擔任非執行董事並於2019年11月13日獲委任為董事會聯席主席。自2021年3月1日起，羅敬惠先生將由非執行董事調任為執行董事。彼負責制定本公司的公司及業務策略，帶領執行本集團的策略增長計劃。羅先生最近於2019年4月25日獲重選為董事。

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

自1999年7月至2001年10月，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。

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

羅先生於1988年6月獲俄勒崗大學授予以理學學士學位。為韓成元先生(董事會非執行董事、聯席主席及本公司控股股東)之表弟。



### 韓成元先生，公共服務勳章 非執行董事兼聯席主席

韓成元先生(「韓先生」)，58歲，於2015年5月8日加入本公司出任非執行董事並於2019年11月13日獲委任為董事會聯席主席。彼負責制定本公司的公司及業務策略。韓先生最近於2018年4月27日獲重選為本公司董事並將於2021年4月27日即將召開之股東週年大會尋求重選續任。

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

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

韓先生獲2015年國慶日獎公共服務勳章及獲2010年國慶日獎公共服務勳章。

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

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



## 董事會

### 黃國豪先生

執行董事兼副主席

黃國豪先生(「黃先生」)，58歲，於2011年8月1日首次加入本公司出任非執行董事兼董事會主席。黃先生於2019年11月13日辭任董事會主席，由非執行董事獲調任為執行董事並獲委任為董事會副主席。彼最近於2020年4月27日獲重選為本公司董事。

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

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

於2009年加入Centurion Global Ltd之前，黃先生於1990年3月14日獲得新加坡執業律師資格。彼於公司法、公司融資及併購領域擁有18年以上的法律經驗。彼於Drew & Napier開始其法律生涯，於1996年6月離開該公司成為Yeo Wee Kiong & Partners的合夥人。於1999年10月，彼加入Rajah & Tann(隨後改組為Rajah & Tann LLP)作為合夥人直至2008年6月。從2008年7月至12月，彼擔任Rajah & Tann LLP的顧問。

黃先生於1989年6月獲新加坡國立大學授予法學學士(榮譽)學位。

### 趙炳光先生

執行董事  
營運總監 — 宿舍業務

趙炳光先生(「趙先生」)，61歲，自2011年8月獲委任為本集團宿舍業務之營運總監並於2018年5月8日獲委任為本公司執行董事。彼最近於2019年4月25日獲重選為本公司董事。

彼當前主要負責本集團宿舍業務日常運營及業務發展，並於增長及戰略規劃方面協助行政總裁。

趙先生於2007年加入本集團，擔任Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte Ltd(前稱Centurion Dormitory (Westlite) Pte Ltd.)(本集團於2011年收購的附屬公司之一)之執行董事。

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

於2011年之前，趙先生於新加坡擁有並管理多種業務，包括房地產及建築業務。彼自2006年3月至2011年2月，為ISO Industry Pte. Limited之董事及自2008年12月至2010年1月，為Maxi Consultancy Pte Limited之董事。自2008年5月至2011年2月，彼亦為Pointbuilt Pte Limited之董事，自2009年3月至2011年8月為Serangoon Garden Staff Apartment Pte Ltd.之董事，及自2007年9月至2011年4月為Swissplan Dormitory Management Pte Limited之董事。

趙先生亦自2018年5月起為Kelvin & Elvin Investment Pte Ltd的董事，自2019年8月28日起為Cuprina Pte Ltd的董事。

趙先生自2015年7月起擔任新加坡宿舍協會副總裁，且此前於2012年10月至2015年6月為相同機構之總裁。自2014年11月起，彼亦為新加坡外籍工人救助基金信託委員會之獨立信託人。

趙先生於1972年於立化小學完成其小學教育。



## 董事會

### 鄧憲民先生 首席獨立董事

鄧憲民先生(「鄧先生」)，72歲，於2007年5月17日獲委任為獨立非執行董事及於2014年3月1日出任首席獨立董事。鄧先生亦出任審核委員會主席兼提名委員會成員。彼最近於2020年4月27日獲重選為本公司董事，並將於2021年4月27日即將召開之股東週年大會尋求重選續任，會上將任命鄧先生為獨立非執行董事，股東需按照新交所上市手冊第210(5)(d)(iii)條所述方式批准決議(自2022年1月1日起生效)。

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

鄧先生分別自2014年8月13日、2007年8月16日及2013年12月1日起分別擔任Haw Par Corporation Limited(股份代號：H02.SI)(一家主要從事製造、推廣及銷售保健產品的公司)、Koh Brothers Group Limited(股份代號：K75.SI)(一家主要從事建築、物業開發及提供特種工程解決方案的公司)、SingHaiyi Group Limited(股份代號：5H0.SI)(一家主要從事房地產投資、開發及管理的公司)。該等公司股份均在新交所主機板上市。

鄧先生自2013年6月1日到2021年1月21日還擔任TEE International Limited(股份代號：M1Z.SI)(一家主要從事土木工程同時涉足房地產及基建的公司)的獨立非執行董事，該公司股份已在新交所主機板上市。

鄧先生獲得新加坡大學(現稱新加坡國立大學)授予工商管理學士(榮譽)學位。



### 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」)，58歲，於2007年5月17日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦擔任薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼最近於2019年4月25日獲重選為本公司董事。並將於2021年4月27日舉行的年度股東大會上尋求重選繼任，會上將任命莫漢先生為獨立非執行董事，股東需按照新交所上市手冊第210(5)(d)(iii)條所述方式批准決議(自2022年1月1日起生效)。

Mohan先生自1995年擔任新加坡律師事務所Rajah & Tann Singapore LLP的合夥人，目前擔任訴訟律師。彼亦為Oldham Enterprise Pte Ltd, PC Portfolio Pte. Ltd.以及SICCI Cares Ltd and SME Centre @ SICCI Pte. Ltd.的董事。

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

彼獲委自2015年被任為SINDA執行委員會之成員。

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

彼獲2015年國慶日獎公共服務勳章。彼曾獲2011年國慶日獎公共服務勳章。

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



## 董事會

### 黃格賢先生

獨立非執行董事

黃格賢先生(「黃先生」)，63歲，於2017年1月1日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為提名委員會主席及審核委員會成員。黃先生最近於2020年4月27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、企業服務主管、財務合夥人及副執行合夥人。

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

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)。

### 陳寶鳳女士，公共服務勳章(E)

獨立非執行董事

陳寶鳳女士(「陳女士」)，62歲，於2018年5月8日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會成員及提名委員會成員。彼最近於2019年4月25日獲重選為本公司董事。

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

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

彼自2019年4月25日及2018年1月5日分別獲委任為VICOM Ltd及昇菘集團有限公司(於新加坡共和國註冊成立之公司，其股份於新交所主機板上市)之獨立董事。彼自2018年7月26日以來亦為AnnAik Limited(一間於新加坡共和國註冊成立之公司，其股份於新交所Catalist板上市)之獨立董事。彼自2018年3月5日、2019年10月1日及2020年10月1日以來亦分別於Barramundi Asia Pte Ltd、Jilin Food Zone以及APAC Realty Limited的董事會擔任獨立董事。彼自2018年1月5日及自2018年7月26日分別獲委任為昇菘集團有限公司(於新加坡共和國註冊成立之公司，其股份於新交所主機板上市)及AnnAik Limited(於新加坡共和國註冊成立之公司，其股份於新交所Catalist板上市)的獨立董事。彼自2018年3月5日及2019年4月25日以來分別於Barramundi Asia Pte Ltd董事會擔任董事，VICOM Ltd(其股份於新交所主機板上市)董事會擔任獨立董事。彼自2019年10月1日及2020年10月1日以來亦分別於Jilin Food Zone董事會擔任董事，於APAC Realty Limited(其股份於新交所主機板上市)的董事會擔任獨立董事。

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



## 董事會

### 李維倫先生

獨立非執行董事

李維倫先生(「李先生」)，41歲，於2019年11月13日獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生亦為薪酬委員會成員。彼最近於2020年4月27日獲重選為本公司董事。

李先生自2019年9月19日起擔任Watchbox Singapore Pte Ltd的董事，並自2019年8月起擔任Watchbox Asia之執行副主席及亞太區總裁。

彼自2017年10月至2019年8月曾擔任Morgan Stanley Asia (Singapore)之執行董事(投資銀行部)及自2015年1月至2017年9月擔任PT Morgan Stanley Asia International (Indonesia)之主任委員。於此之前，彼自2012年6月至2015年1月為Morgan Stanley Asia (Singapore)的執行董事(機構股票部)，自2010年5月至2012年6月為Bank of America Merrill Lynch (Singapore)的董事(亞洲股票銷售)，以及自2004年5月至2010年3月為Credit Suisse (New York and Singapore)的副主席(對沖基金銷售，亞洲股票銷售及交易)。彼自2016年12月30日至2020年10月23日為Novena Global Healthcare Group (Cayman)的董事。

李先生於2004年5月獲紐約大學史登商學院授予金融學理學士學位。



## 高級管理層

### 羅敬惠先生，公共服務勳章

執行董事兼聯席主席

羅敬惠先生於2021年3月1日由非執行董事調任為本公司執行董事。彼之履歷請參閱本年報董事會一節(見08頁)。

### 黃國豪先生

執行董事兼副主席

黃國豪先生於2019年11月由非執行董事調任為本公司執行董事。彼之履歷請參閱本年報董事會一節(見09頁)。

江志明先生(「江先生」)，55歲，於2011年8月獲委任為本集團行政總裁，負責本集團運營的整體管理、執行業務策略以及董事會核准的長期增長目標。彼於1996年3月加入本集團並於2000年3月28日獲委任為董事會成員。彼於2015年5月8日辭任董事會成員。

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

於加入勝捷之前，自1994年4月至1996年3月，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。



江志明先生  
行政總裁

符愛慧女士(「符女士」)，52歲，自本集團主要業務擴展到宿舍業務後獲委任為本集團財務總監。彼自2000年4月加入本公司，曾擔任財務經理。

目前，符女士領導財務團隊並管理各類財務及匯報各項要求。

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

符女士於宿舍、製造、服務及醫療保健行業累積了逾28年的財務及會計相關經驗，包括內部審核、稅務、內部控制、財務會計、成本及管理會計。

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



符愛慧女士  
財務總監

## 高級管理層

### 趙炳光先生

執行董事及營運總監 — 宿舍業務

趙炳光先生於2011年8月獲委任為本集團宿舍業務之營運總監，並於2018年5月獲委任為本公司執行董事。彼之履歷請參閱本年報董事會一節(見第09頁)。

何立錦先生(「何先生」)，52歲，於2015年獲委任為宿舍業務的投資總監前在2012年1月以投資董事身份加入本集團。

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

自2002年7月至2010年5月，何先生曾於房地產及酒店行業多間公司任職。自2008年3月至2010年5月，彼為Pramerica Real Estate Investors (Asia) Pte. Ltd(一間主要從事房地產投資的基金管理公司)的投資高級副總裁。自2007年2月至2007年8月，彼為GE Real Estate Investments Singapore Pte Ltd(一間主要從事房地產投資的公司)的董事。自2003年1月至2007年1月，彼於Intercontinental Hotels Group(一間主要從事管理酒店的公司)擔任南亞的開發總監。於2002年7月至2003年1月，彼於酒店諮詢公司HVS International Singapore擔任高級經理。自1996年1月至2002年6月，彼於投資控股公司HKR Asia-Pacific Pte Ltd擔任投資經理。自1994年9月至1995年3月及自1989年8月至1990年1月，彼主要於香格里拉酒店(一間主要從事酒店運營的公司)擔任管理培訓生。

何先生自舊金山大學取得工商管理理學學士學位及工商管理碩士學位。



何立錦先生  
投資總監 — 宿舍業務

梁兆發先生(「梁先生」)，54歲，於1993年加入本集團擔任工程師，現任學生宿舍業務主管。彼負責本集團英國、美國、韓國、澳大利亞及新加坡的學生宿舍業務的整體管理。

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

梁先生自西悉尼大學取得工程管理學士學位。



梁兆發先生  
學生宿舍業務總監

## 高級管理層

李玉英女士(「李女士」)，59歲，於1994年8月11日獲委任為董事會成員並於1995年1月成為本集團人力資源及行政經理。彼於2007年5月18日退任董事會，並繼續擔任本集團人力資源及行政經理。

李女士擁有逾34年的會計、人力資源及管理經驗。於加入本集團之前，自1979年4月至1984年3月，彼於Yong Sing Trading Co Pte Ltd(一間主要從事家用電器及設備零售業務的公司)擔任會計主管；並於新加坡當地公共會計公司任職為外部核數師。

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



李玉英女士  
人力資源及行政經理

林俊光先生(「林先生」)，52歲，於2016年10月以安保總監身份加入本集團，負責就安全管理及業務持續發展為本集團提供戰略指導。

林先生在公營及私營機構從事執法及安保管理工作逾28年。自2015年7月至2016年4月，林先生就職於Apple South Asia Pte Ltd(一間主要從事電子產品製造及分銷的公司)，最後職位為安全營運區域經理。

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

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

林先生於1995年8月獲倫敦大學授予銀行及金融學理學學士學位，並隨後於澳大利亞伊迪思考恩大學獲得安全管理碩士學位。在彼志願者工作中，彼目前擔任美國工業安全世界協會(世界上最大的安全管理專業人士協會)13B區域的馬來西亞及菲律賓區域副總裁助理。



林俊光先生  
全球安全總監

楊文興先生(「楊先生」)，67歲，於2020年10月1日起退休，為企業研究與創新總監。彼負責在現有及新市場為本集團工人及學生宿舍業務研究與物色新業務模式、市場趨勢、創新技術及機遇。彼亦負責就符合集團發展的新業務機會開展研究及提供建議。

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

在擔任職位企業研究與創新總監之前，楊先生曾任Summit CD Manufacture Pte Ltd的行政總裁，監督其本地運營。

楊先生自俄勒岡大學取得金融及市場營銷理學學士學位。



楊文興先生  
(自2020年10月1日起退休)  
企業研究與創新總監

## 公司秘書

### 張月芬女士

張月芬女士(「張女士」)於2019年6月19日獲委任為本公司的香港公司秘書。

彼為卓佳專業商務有限公司(「卓佳」)企業服務部董事。卓佳為全球性的專業服務供應商，專門提供商務、企業及投資者綜合服務。張女士於公司秘書領域擁有逾30年經驗且一直為香港上市公司以及跨國、私人及離岸公司提供專業企業服務。

張女士為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會(前稱「特許秘書及行政人員公會」)特許秘書、特許公司治理專業人士及資深會員。於加入卓佳前，張女士曾於香港德勤•關黃陳方會計師行公司秘書部工作，並亦於香港多家上市公司擔任公司秘書及企業管治領域的職務。彼擁有香港城市理工學院(現稱香港城市大學)的會計文學學士學位。(附註：本公司已委任卓佳為外部服務供應商)。

### 謝鸞秋女士

謝鸞秋女士(「謝女士」)，於2015年1月30日獲委任為本公司的公司秘書。彼亦自1995年1月12日至2005年6月17日及自2006年1月1日至2014年7月31日擔任本公司的公司秘書。自任命起，彼負責本公司遵守新加坡公司法及新交所上市規則的相關法定及監管要求。

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

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

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

### 陳明慧女士

陳明慧女士(「陳女士」)於2017年1月1日獲委任為本公司的公司秘書。彼亦曾自2006年1月1日至2015年1月30日於本公司擔任公司秘書。自任命起，彼負責本公司遵守新加坡公司法及新交所上市規則的相關法定及監管要求。

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

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

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

## 核心附屬公司及聯營公司

### 新加坡

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

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

WESTLITE KRANJI WAY  
18A Kranji Way  
Singapore 739443  
電話：(65) 6970 4805  
電郵：enquiry@westlite.com.sg  
網站：www.westlite.com.sg

WESTLITE TUAS AVE 2  
1A Tuas Avenue 2  
Singapore 639467  
電話：(65) 9041 6354  
電郵：enquiry@westlite.com.sg  
網站：www.westlite.com.sg

WESTLITE JUNIPER (MANDAI) PTE LTD  
23 Mandai Estate #01-13  
Singapore 729937  
電話：(65) 6368 1709  
電郵：enroll.juniper@westlite.com.sg  
網站：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  
電郵：enquiries@dwelstudent.com.sg  
網站：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  
電郵：enquiry@westlitemapan.com.sg  
網站：www.westlitemapan.com.sg

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

SM SUMMIT HOLDINGS PTE LTD  
SUMMIT CREATIONS PTE LTD (前稱  
*Summit CD Manufacture Pte Ltd*)  
45 Ubi Road 1 #04-02  
Singapore 408696  
電話：(65) 6745 3288  
傳真：(65) 6748 9612  
電郵：enquiry@smsummit.com.sg  
網站：www.smsummit.com.sg

### 馬來西亞

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

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

### 英國

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

### 美國

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

### 韓國

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

## 建立 具抗跌力資產組合

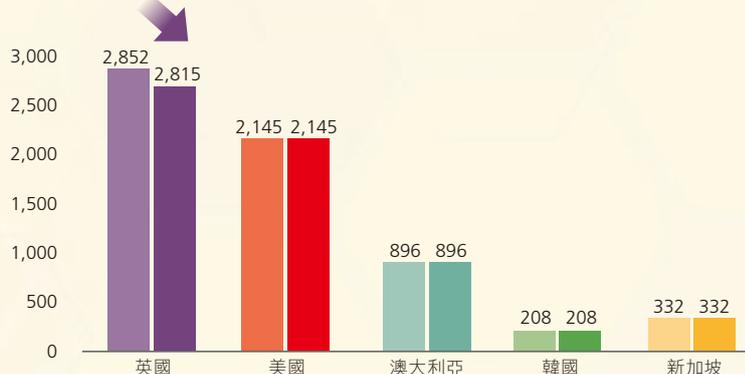
為實現勝捷穩定及可持續增長的願景，本集團多年來策略地擴展其業務資產組合。如今，本集團於六個主要市場的兩個核心業務分部擁有多元化的資產組合，其中工人宿舍及學生公寓分別佔本集團2020財年收入的約71%及28%。該等業務組合使得本集團在前所未有的全球不明朗因素環境影響下實現淨利潤穩定增長。

儘管環境艱難，本集團以輕資產方式將特建工人宿舍資產組合的規模擴大14%，達到8,364張床位，其中包括新加坡的兩間速建宿舍以及馬來西亞雪蘭莪州的總地契。其餘兩間速建宿舍於2021年啟用後將增加4,048張床位。本集團亦於淡杯的地塊開發三棟工人宿舍，其將於2021年為西雅淡杯增加3,600張床位。

特建工人宿舍床位  
(2019年至2020年)



特建學生公寓床位  
(2019年至2020年)

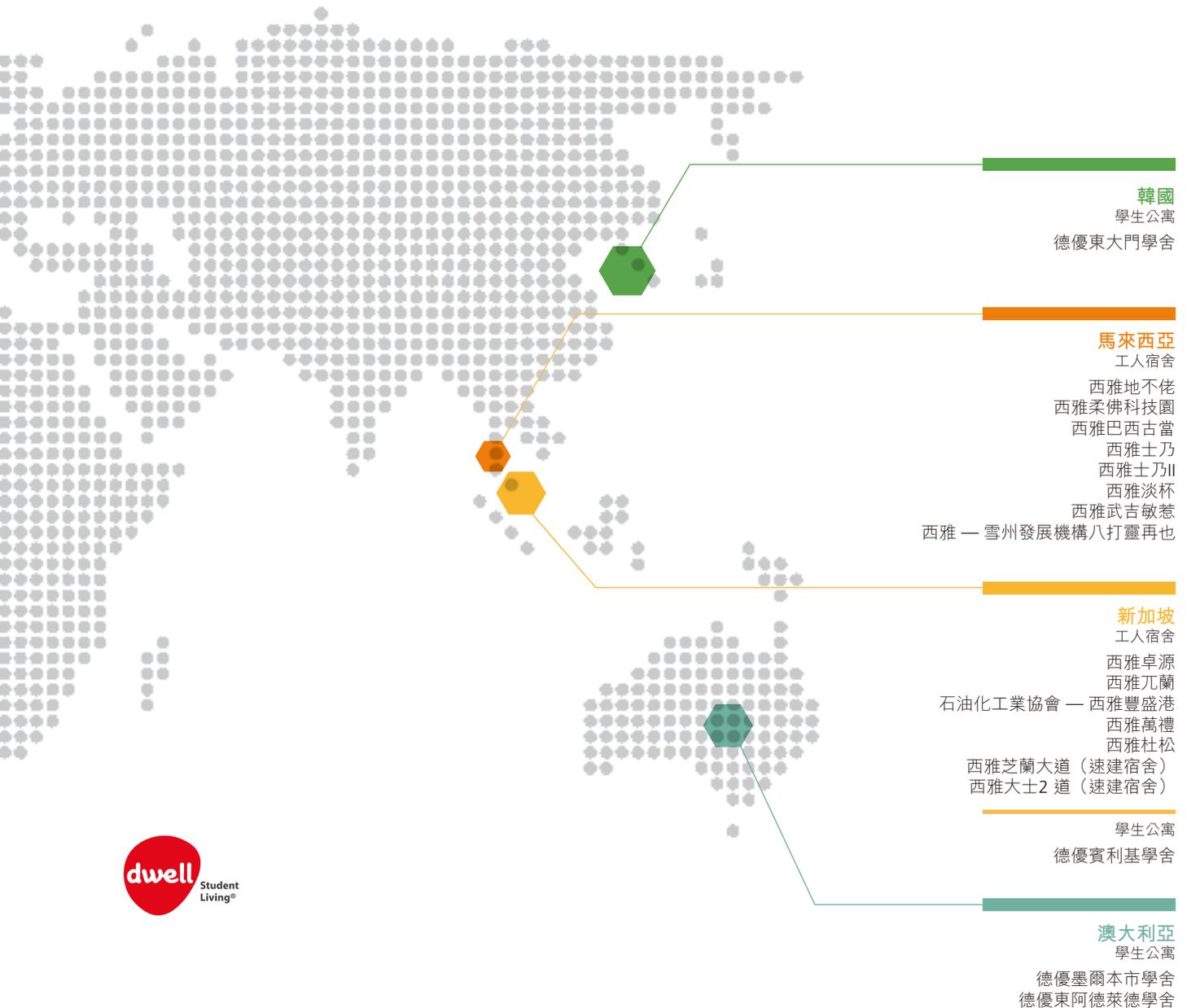




dwell



# 全球業務據點



## 學生公寓

- 在新加坡、澳大利亞、英國、美國及韓國擁有、開發及管理毗鄰一流大學的20項特建學生公寓資產
- dwell（「德優」）品牌在全球範圍的影響力不斷擴大並加深，正在慢慢發展成為市中心學生社群中的認可品牌

## 全球業務據點

於2020年12月31日，本集團擁有並管理35項運營性住宿資產，總計73,460張床位，涵蓋兩項特建住宿資產類型及六個地域市場。憑藉目前正在開發及正在進行資產提升工程的項目，預計於2021財年本集團的住宿資產組合將增長至約80,776張床位。

### 美國

學生公寓

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

### 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  
 德優嘉教堂學舍  
 德優霍特維爾學舍  
 德優韋斯頓學舍  
 德優嘉領學舍  
 德優公主街學舍  
 德優城堡門學舍  
 德優阿奇爾學舍

### 運營中

共計 **73,460** 張床位

**15**  
項工人宿舍

**20**  
項學生公寓

### 規劃中

**1**  
項於馬來西亞工人宿舍正在進行資產提升工程

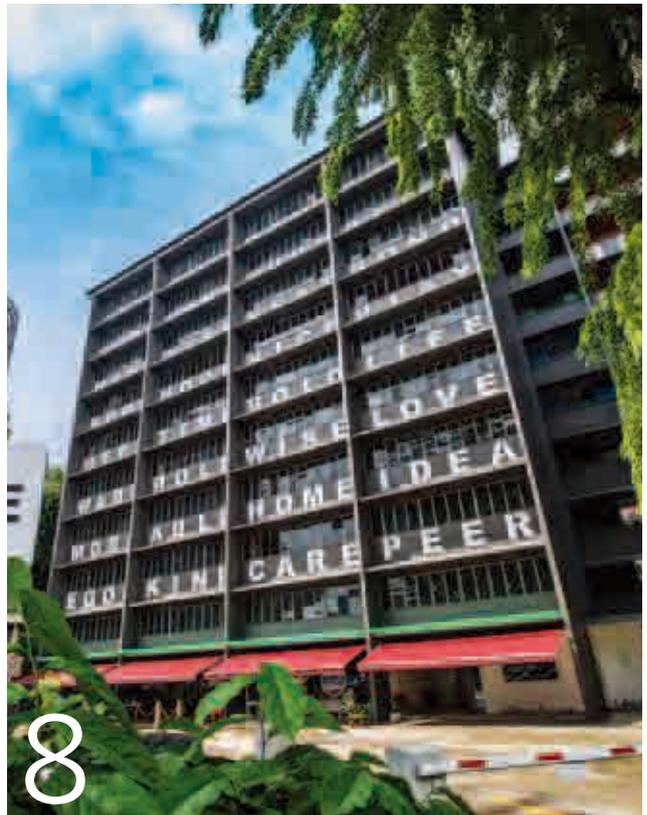
**3,600**  
張床位於2021年投入運營



### 工人宿舍

- 在新加坡及馬來西亞擁有、開發及管理15項特建工人宿舍資產
- 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

## 業務組合



## 業務組合

### 新加坡 約30,652張床位

於2020年12月31日運營中的床位總數

#### 特建工人宿舍組合

##### 1. 石油化工業協會 — 西雅豐盛港 (擁有51%的權益)

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

##### 2. 西雅杜松

- 約1,900張床位
- 土地租期：10年租約（2019年開始，可選擇再續租5年）
- 土地面積：4,255平方米
- 位於萬禮苑，交通便利，宿舍臨近雙溪卡杜及兀蘭工業區

##### 3. 西雅萬禮（擁有45%的權益）

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

##### 4. 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

##### 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
- 戰略性位於兀蘭工業中心附近，為海軍、加工及製造行業工人提供住宿

#### 速建宿舍

##### 6. 西雅芝蘭大道

- 約1,300張床位
- 土地租期：3年（2020年開始，可選擇再續租1年）
- 土地面積：25,497平方米
- 為芝蘭工業園區內的公司提供便利及便捷交通

##### 7. 西雅大士2道

- 約1,020張床位
- 土地租期：3年（2020年開始，可選擇再續租1年）
- 土地面積：22,390平方米
- 為大士工業園區內的公司提供便利及便捷交通

#### 特建學生公寓

##### 8. 德優實利基

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



## 業務組合



### 5. 西雅淡杯

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

正在開發另外三棟（建設中）

- 約3,600張床位
- 預期於2021年第二季度完工

### 6. 西雅地不佬

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

### 檳城

#### 7. 西雅武吉敏惹

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

### 雪蘭莪

#### 8. 西雅-雪州發展機構八打靈再也

- 約6,044張床位
- 土地租期：21年（2020年開始，可選擇再續租9年）
- 土地面積：80,480平方米
- 為雪蘭莪首個西雅宿舍

## 業務組合

### 馬來西亞 約36,744張床位

於2020年12月31日運營中的床位總數

#### 柔佛

##### 1. 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

##### 2. 西雅巴西古當

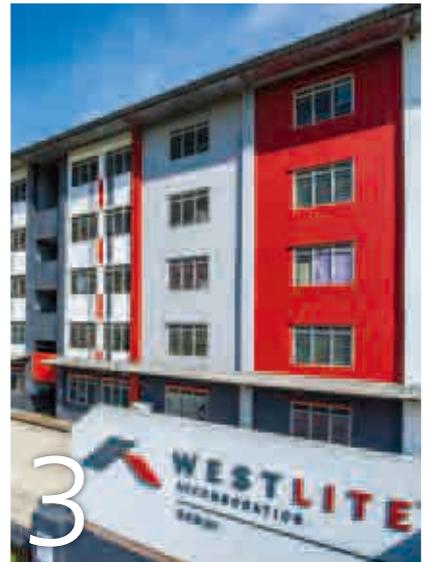
- 約2,000張床位，約400張床位（於西雅巴西古當租用地相鄰地塊）
- 土地租期：99年（自1986年起）：6+3年租約（自2019年起）
- 土地面積：8,391平方米；2,268平方米
- 位於巴西古當區內的工業區附近

##### 3. 西雅士乃

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

##### 4. 西雅士乃II

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



## 業務組合



### 6. 德優公主街

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



### 7. 德優韋斯頓

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

### 紐卡斯爾

#### 8. 德優嘉領

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



### 諾丁漢

#### 9. 德優阿奇爾

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



#### 10. 德優城堡門（擁有14.29%的權益）

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

## 業務組合

### 英國

# 約2,815張床位

於2020年12月31日運營中的床位總數

#### 布里斯托爾

##### 1. 德優霍特維爾

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

#### 利物浦

##### 2. 德優教堂

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

#### 曼徹斯特

##### 3. 德優曼城學生村

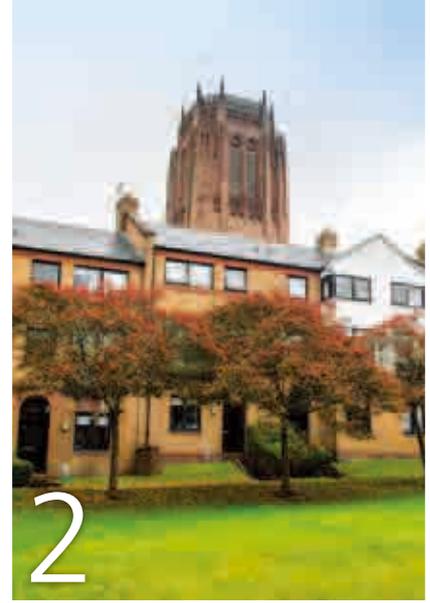
- 約1,017張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：4,500平方米
- 方便前往曼徹斯特大學及曼徹斯特城市大學及曼徹斯特市中心的校園

##### 4. 德優城南學生村

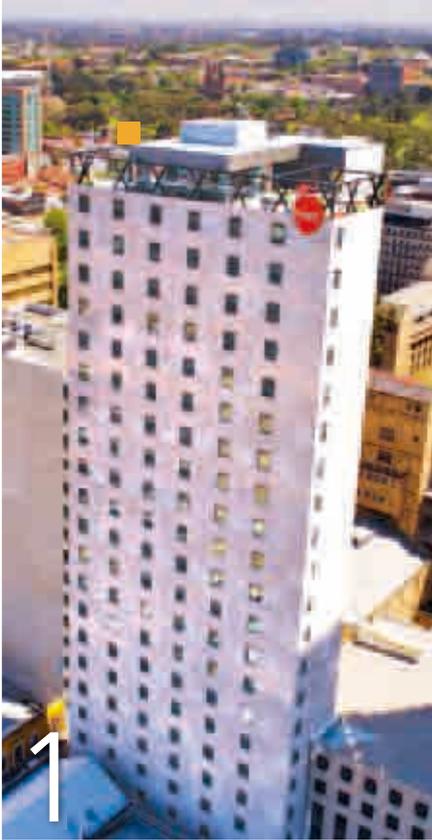
- 約355張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：6,300平方米
- 從北部及法洛菲爾德的城市校區可短距離步行至南部

##### 5. 德優嘉芙庭

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



## 業務組合



### 澳大利亞 約896張床位

於2020年12月31日運營中的床位總數

#### 阿德萊德

##### 1. 德優東阿德萊德

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

#### 墨爾本

##### 2 & 3. 德優墨爾本市學舍

- 約616張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：6,200平方米
- 勝捷首個學生宿舍資產
- 靠近墨爾本中央商業區、皇家墨爾本理工學院及墨爾本大學



### 韓國

### 約208張床位

於2020年12月31日運營中的床位總數

#### 4, 5 & 6. 德優東大門 (擁有55%的權益)

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

## 業務組合

### 美國

# 約2,145\*張床位

於2020年12月31日運營中的床位總數

#### 阿拉巴馬州

##### 1. 德優洛根廣場

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

#### 康涅狄格州

##### 2. 德優學院王冠

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

#### 佛羅里達

##### 3. 德優坦恩街

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

#### 德克薩斯州

##### 4. 德優斯泰德維

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

#### 維斯康星州

##### 5. 德優斯黛莎

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

##### 6. 德優州立國塔

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

\*通過勝捷美國學生宿舍基金擁有28.7%的權益



## 主要數據

收益 (2020財年)

↓ **128.4** 百萬新元

於2019年為133.4百萬新元

同比下降4%

毛利 (2020財年)

↓ **89.6** 百萬新元

於2019年為96.9百萬新元

同比下降8%

核心業務溢利淨額<sup>1</sup> (2020財年)

↑ **41.3** 百萬新元

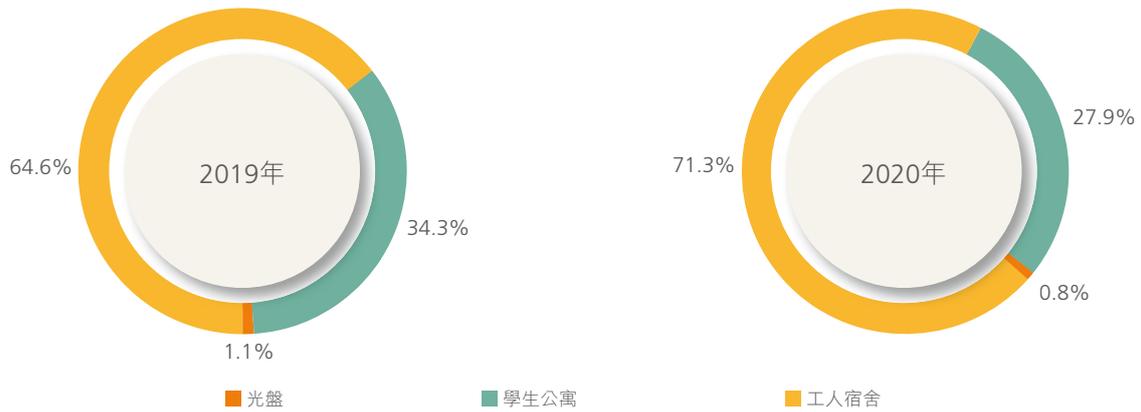
於2019年為38.2百萬新元

同比增長8%

<sup>1</sup> 權益持有人應佔

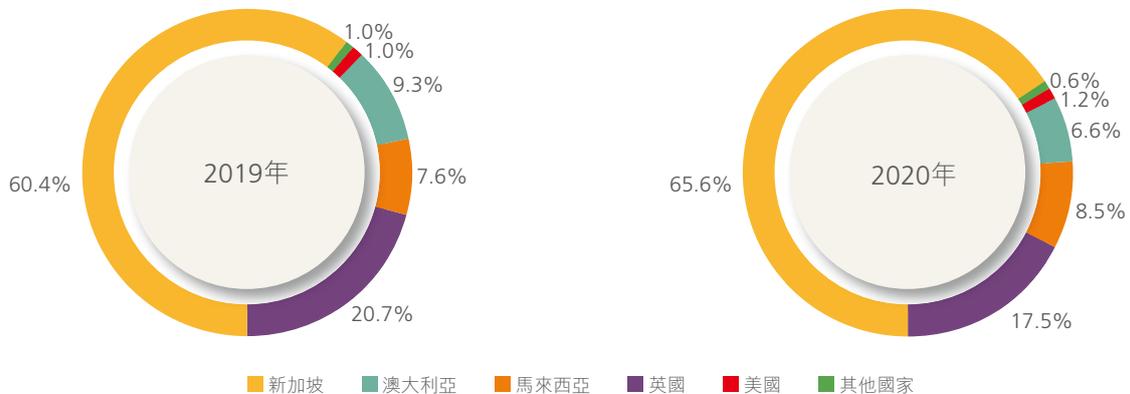
### 分部回顧

業務分部所得收益(%)



### 分部回顧

地理位置所得收益(%)



## 主要數據

收益 (千新元)



除稅前、折舊及攤銷前溢利－核心業務<sup>2</sup> (千新元)



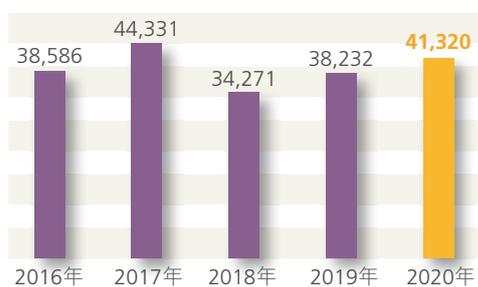
毛利 (千新元)



每股盈利－核心業務<sup>2</sup> (新加坡分)



核心業務運營<sup>2</sup>所得溢利淨額<sup>1</sup> (千新元)



每股資產淨值 (新加坡分)



<sup>1</sup> 本公司權益持有人應佔

<sup>2</sup> 核心業務不包括一次性項目，一次性項目指投資物業及租金擔保公平值收益／虧損、公平值變動的遞延稅項、雙重第一上市開支、出售持作出售資產虧損及出售一間附屬公司收益。

## 財務回顧

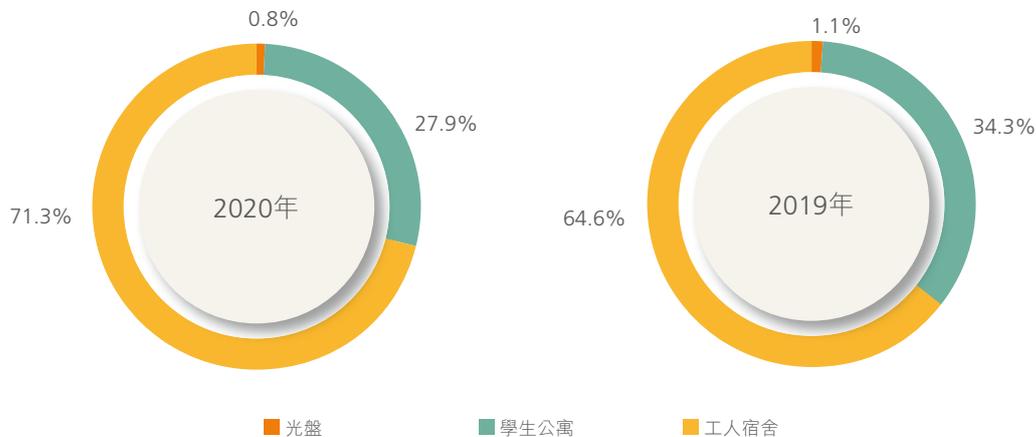
### 財務摘要

(千新元)	2020財年	2019財年	變動
收益	128,355	133,353	-4%
毛利	89,599	96,936	-8%
毛利率	70%	73%	-3pp
除稅後溢利淨額 (包括一次性項目*)	18,711	103,788	-82%
除稅後溢利淨額# (包括一次性項目*)	17,171	99,951	-83%
核心業務運營所得溢利# (經常性質，不包括一次性項目*)	41,320	38,232	+8%

\* 本公司權益持有人應佔

# 一次性項目主要指投資物業及持作出售資產 (包括聯營公司及合營企業之物業及資產) 公允價值重估虧損25.9百萬新元 (2019財年: 公平值收益63.0百萬新元) , 及出售一家附屬公司的收益1.4百萬新元

### 業務分部貢獻的收益



### 收益總額

本集團於2020財年錄得收益128.4百萬新元，由2019財年的133.4百萬新元下降4%。

該下降主要歸因於幾乎整個集團的資產組合 (尤其是本集團在英國及澳大利亞的學生公寓) 由於新型冠狀病毒疫情而導致入住率下降。

本集團英國的學生公寓資產受新型冠狀病毒疫情影響最為嚴重。英國市場收入受到提供於英國2019-2020學年最後一個學期

提前終止租約的影響。由於新型冠狀病毒疫情持續影響教育領域，2020-2021新學年的公寓資產組合預訂亦受到影響。

同樣，位於維多利亞墨爾本市的德優墨爾本市學舍 (前稱為墨爾本皇家理工大學村) 於2020財年的入住率為45%，而2019財年同期的入住率為88%。各州邊境紛紛停止國際及州際出行，大學停止面授教育，以遏制新型冠狀病毒疫情蔓延。德優東阿德萊德入住率與2019財年的90%相比亦較低，為73%。

減少部分被2019年12月加入投資組合的德優阿奇爾學舍貢獻的收入抵銷。因此2020財年學生公寓業務錄得平均入住率65%，佔本集團收益的27.9%。

新加坡特建工人宿舍資產收益受2020財年94% (而2019財年為98%) 的低入住率影響。但新加坡特建工人宿舍資產收益因低入住率降低被於2019年下半年加入投資組

<sup>1</sup> 不包括美國

<sup>2</sup> 不包括速建宿舍

## 財務回顧

合的西雅杜松學舍的收益以及於2020財年自管理三處工廠改造工人宿舍及兩處速建宿舍之管理費收入及收益抵銷。

於2020財年，本集團在馬來西亞的特建工人宿舍資產入住率良好，自2019財年的76%上升四<sup>3</sup>個百分點至80%。

本集團錄得工人宿舍業務所得收益91.5百萬新元，同比增長6%，佔本集團收益的71.3%。

光盤業務，由本集團一家附屬公司自其於新加坡的唯一生產工廠全資擁有及運營，貢獻了0.8%的收益。鑒於物理光盤營商環境持續疲軟，自該業務分部產生的收益從2019財年的1.4百萬新元下降至2020財年的1.1百萬新元。

儘管經濟自新型冠狀病毒疫情恢復仍存在不確定性，但本集團保持樂觀並繼續加強其新加坡特建工人宿舍行業的領先地位，以及進一步鞏固其在馬來西亞的先發優勢。鑒於本集團所運營之主要市場的特建學生公寓床位普遍需求強勁且供應不足，本集團亦認為其學生公寓業務的前景仍然樂觀。

### 盈利能力

於2020財年，毛利減少8%至89.6百萬新元，乃主要由於收益減少以及額外的運營開支（包括額外人力成本及為主要在工人宿舍範圍內控制新型冠狀病毒疫情實施有關防範措施產生的成本2百萬新元）所致。

其他收入（扣除其他虧損）增加3.9百萬新元，這主要歸因於2020財年政府補助收入（扣除向租戶提供的租金支持）4.2百萬新元以及出售中國上海華德光電科技有限公司產生的收益1.4百萬新元。其被2020財年

的呆賬撥備1.3百萬新元以及德優實利基學舍的物業、廠房及設備減值0.5百萬新元所抵銷。

在較低利率環境下，財務開支減少5.4百萬新元至23.3百萬新元。

於2020年12月31日對本集團之投資物業及持作出售資產進行獨立估值之後，本集團於2020財年錄得公允價值重估虧損淨額27.6百萬新元，而於2019財年則錄得公允價值重估收益淨額66.3百萬新元。2020財年的公允價值虧損淨額反映了新型冠狀病毒疫情下的市況，而2019財年錄得大幅公平值增長，其主要是由於本集團用作工人宿舍的西雅卓源投資物業之期限延期25年。

因此，本集團於2020財年營運所產生的除稅後純利為18.7百萬新元，同比下降82%。

於2020財年，除一次性項目外，本集團核心業務運營所得溢利為47.3百萬新元，較去年同期增加9%。

於2020財年，本公司股權持有人應佔本集團核心業務經營的淨溢利為41.3百萬新元，增長了8%。

2020財年基於核心業務運營的每股收益自2019財年的4.55新加坡分增加0.36新加坡分到2020財年的4.91新加坡分。於2020財年，本集團每股資產淨值為72.03新加坡分，而一年前同期為70.43新加坡分。該增加主要歸因於年內溢利以及澳元與英鎊兌新加坡元走強帶來的綜合產生之匯兌收益。

### 現金流量

本集團的運營性宿舍資產於營運資金變動前繼續產生正運營現金流量，自2019財年的75.4百萬新元略微減少至2020財年的75.2百萬新元。

鑒於新型冠狀病毒疫情導致的宏觀經濟環境不確定性，本集團採取謹慎措施保存投資及融資活動所得現金流量。

於2020財年，從英國曼徹斯特的德優比奇伍學舍、馬來西亞的烈光鎮、上海華德光電科技有限公司附屬公司及其位於中國上海的一處工廠撤資，以及出售透過其他全面收益按公允價值重估之金融資產後，抵銷投資物業添置後的投資活動產生現金淨額為6.1百萬新元。

於贖回多幣種中期票據第四系列票據、償還借款及利息以及已付股息後，本集團錄得2020財年用於融資活動現金淨額為29.1百萬新元，而2019財年為52.0百萬新元。

由於上述活動，本集團現金及現金等價物淨額增加37.5百萬新元至2020財年的83.9百萬新元，為2019財年的46.4百萬新元的1.8倍。

### 資本及風險管理

#### 外匯風險

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

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

#### 流動資金風險

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

為管理業務擴張及發展計劃產生的流動資金風險，本集團確保有足夠現金及短期存款及銀行融資以應對任何短期負債及意料之外的資金需求。對於年內因新型冠狀病毒疫情帶來的業務中斷，本集團已就其銀行及金融機構的本金償還作出了延期償還擔保。於2020年12月31日，本集團的現金及銀行結餘增加1.8倍至83.9百萬新元。

<sup>3</sup> 包括武吉敏惹，不包括雪蘭莪州發展公司

## 財務回顧

除可用現金、短期存款及承諾銀行融資外，本集團亦擁有可用多幣種中期票據項目融資，達750百萬新元，本集團準備於該可用多幣種中期票據項目融資中利用債務資本市場籌集資金。多年來，勝捷已成功五次從債務資本市場募集了365百萬新元，包括於2020財年最新發行的55百萬新元多幣種中期票據第五系列。

### 資本管理

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

由於活躍的債務及資本管理政策，本集團保持廣泛分散的債務期限以管理再融資風險。這是通過管理層確保每項物業長期銀行債務來對本集團長期投資物業的審慎融資策略完成的。

於2020年12月31日，本集團的平均長期銀行債務年期為7年，而其淨負債比率為48%，較2019年12月31日的51%下降3個百分

點。本集團的利息償付率仍然充足並處於其3.5倍的利息償付率門檻（或4.8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，本集團將平衡收購運營性資產，該等資產將有助於當前收入及投資發展項目以供未來增長。

### 股息

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

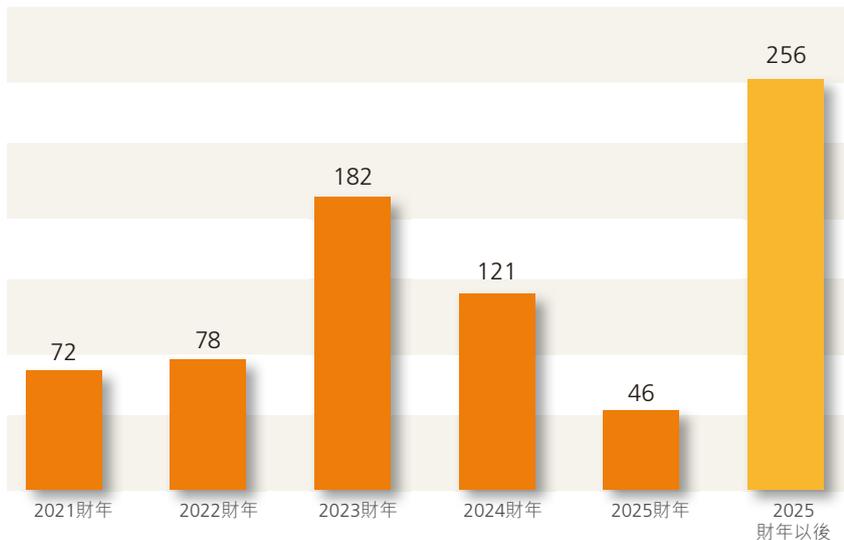
儘管本集團並無既定股息政策，但其擁有根據財務表現向股東派發現金股息的往績記錄。

然而於2020財年，鑒於新型冠狀病毒疫情導致的不確定性，本集團為儲備現金資源並無宣佈中期股息及末期股息。

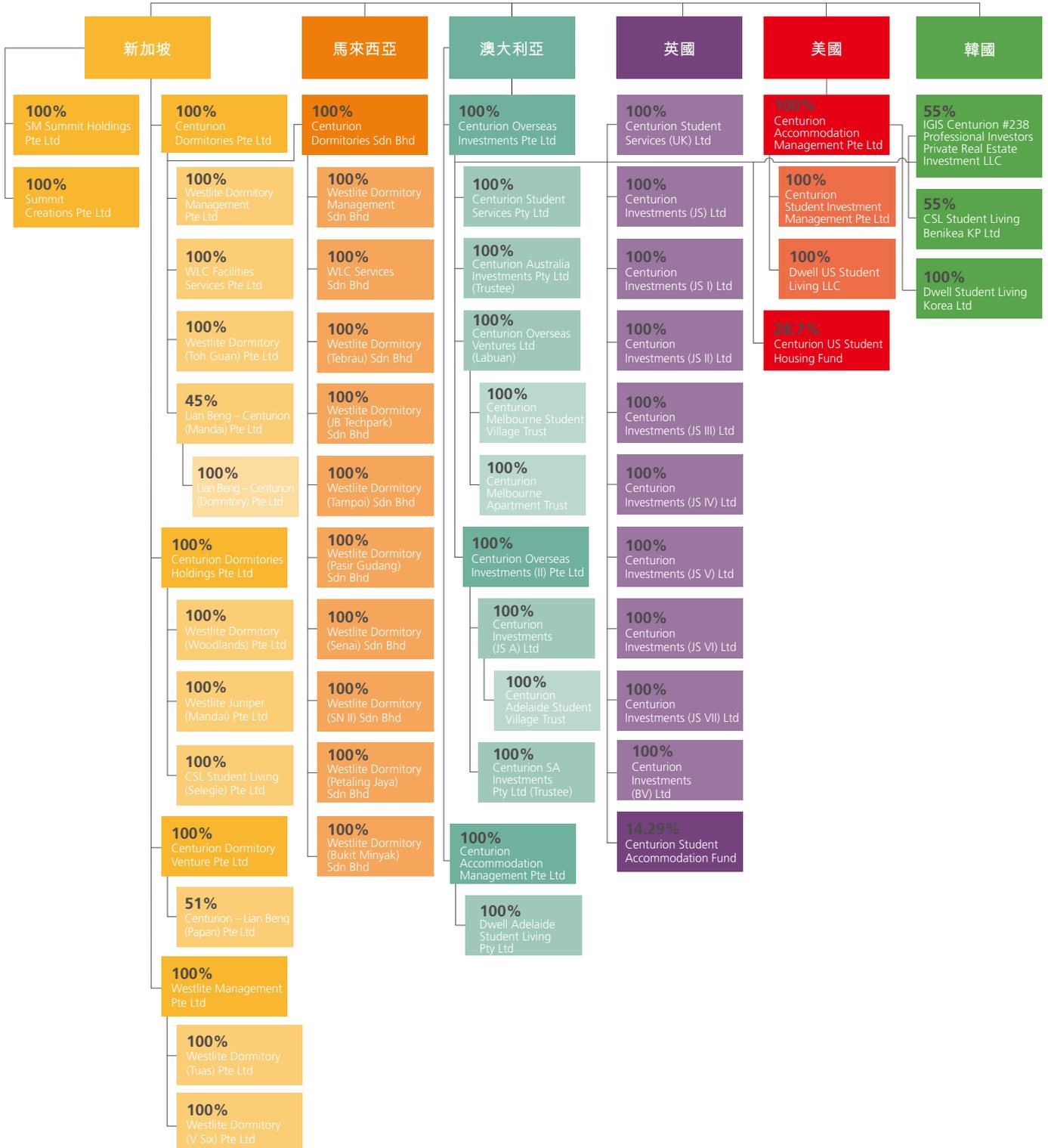
長期而言，我們依然相信我們的商業基礎及我們的戰略資產類別。

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

於2020年12月31日的債務年期（百萬新元）



## 集團架構



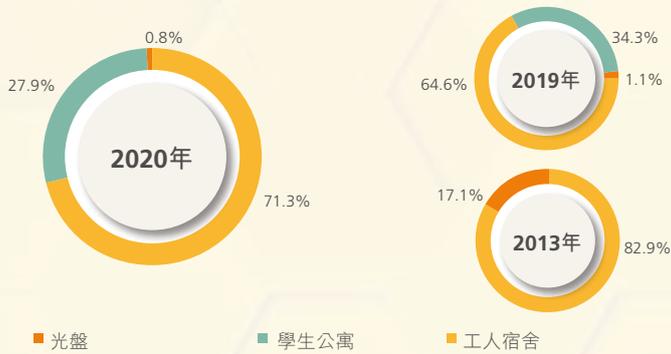


# 提供 可持續收益

新型冠狀病毒爆發後，勝捷反應迅速，立即實施了業務持續計劃及流行病管理計劃，將疫情對其業務及住客福祉的影響降至最低。本集團迅速轉向在網絡與客戶及員工互動，採用新技術加強員工與股東之間的溝通和交流，使業務運營和流行病管理措施得以有效實施。

由於2021年推出疫苗接種計劃，全球經濟預計將逐步恢復正常，並從新型冠狀病毒疫情的衝擊中復蘇。外籍工人已復工，出行限制開始放鬆，各大專學府亦謹慎復課。鑒於其資產的戰略位置以及學生及外籍工人群體的強勁及潛在需求，勝捷可以從經濟復蘇中獲益。

業務分部所得收益(%)



地區位置所得收益 (%)



## 營運回顧

### 打造穩定有韌性的組合

2020年，本集團入駐六個國家：新加坡、馬來西亞、澳大利亞、英國、美國及韓國的35項多元化運營特建學生公寓及特建工人宿舍資產組合經歷了業務受壓能力考驗。

年初新型冠狀病毒衝擊經濟時，工人之間亦有病毒傳播，我們的當務之急是保障員工以及工人及學生住戶的健康、安全與福祉，並在疫情期間為彼等提供支持。本集團已實施一系列預防及應急措施，以在其所有經營國家的資產應對新型冠狀病毒疫情，並與地方部門合作，以監測、響應及管理新型冠狀病毒的事態發展。本集團自願向其新加坡的僱主租戶進一步提供折扣，而在英國及澳大利亞，本集團對其受影響的學生住戶提供提前租約終止、延期及靈活租約選擇權。

除為現有組合資產的工人及學生提供安全有保障的生活環境外，本集團亦重新調整其擴張計劃，通過審慎且輕資產的方式成功擴大其資產組合及收入來源，令本集團的經營床位容量同比增加13%至2020年12月31日的73,460張床位。

首先，本集團取得裕廊集團的管理服務合同，以管理三棟包括約4,000張床位的工廠改建宿舍，為期六個月，並可以選擇再延長六個月。該合同為純粹的管理合同，所管理的床位不作為資產組合的一部分。不久後，本集團再次獲得裕廊集團的第二份總合同，以租用及運營四棟包括約6,368張床位的新速建宿舍，為期三年，並可選擇再延長一年。憑藉第二份合同，勝捷成為首批在新加坡租用及運營速建宿舍的公司之一，速建宿舍作為一項國家計劃，在新加坡特建宿舍試行關愛外籍勞工及疫情管控的新規範。

本集團重新調整其擴張計劃，通過審慎且輕資產的方式成功擴大其資產組合及收入來源，令本集團的經營床位容量同比增加13%至2020年12月31日的73,460張床位。

本集團在馬來西亞取得雪州發展機構，亦稱雪蘭莪州發展局)的總租約，以在雪蘭莪八打靈再也經營包括約6,044張床位的特建工人宿舍。已建成物業的租約已於12月份開始，為期21年並可選擇再延期9年。除此之外，西雅淡杯的一塊土地上正在開發另外三棟宿舍，預計於2021年完成。該項資產提升計劃將使西雅淡杯的現有容量增加約3,600張床位。

2020年，鑒於新型冠狀病毒爆發後瀰漫的不確定經濟形勢，本集團決定不進行建議的馬來西亞檳城柔佛特建工人宿舍的發展。作為一項資產組合調整，本集團亦出售其部分非核心物業資產，例如英國德優比奇伍學舍、馬來西亞烈光鎮以及上海的一家光盤廠。本集團亦決定於現有租約2021年6月到期時，不對本集團在新

加坡的唯一學生公寓資產德優實利基學舍的管理行使租約延期。

### 新加坡

截至2020年12月31日，本集團在新加坡經營五處特建工人宿舍資產及兩處速建宿舍，總計約30,320張床位。

西雅卓源位於便捷的裕廊，迎合各行業工人需求。西雅萬禮是新加坡最大具永久業權的特建工人宿舍之一，主要服務建築、製造及服務行業。西雅兀蘭戰略性地位於兀蘭工業中心附近，為新加坡北部海洋、加工及製造行業工人提供住宿。西雅杜松位於雙溪加株、萬禮及兀蘭工業區附近，主要服務於建築和服務業工人。石油化工業協會 — 西雅豐盛港位於裕廊島附近，裕廊島是新加坡石化工業

1. 西雅克蘭芝大道俯瞰



## 營運回顧



2



3

2. 於隔離期間，西雅萬禮住戶在房間。

3. 西雅卓源員工與住戶志願者幫忙分發食物。

的支柱，並服務於石油及天然氣、化工、加工及建築業。該五處優質特建工人宿舍資產的組合戰略性地位於工業區，並根據《外籍員工宿舍法案》全面遵守當地政府現行監管規定。

本集團於2020年獲得4項速建宿舍的總租約，當中西雅克蘭芝大道及西雅大士2道已於2020年12月31日開始運營，且入住率一直在增長。其餘2處速建宿舍預期於2021年第二季度逐步開始運營。

面對2020年嚴峻的經濟形勢，新加坡特建工人宿舍資產組合的平均財務入住率(不包括新速建宿舍)從2019年的98%下滑至2020年的94%。

另外，在本集團面臨出行限制及簽發的留學生簽證較少的情況下，新加坡特建學生公寓資產德優實利基學舍的平均入住率從2019年的89%縮減至2020年的74%。於現有租約2021年6月到期時，本集團將不會承接新加坡土地管理局3+3+2年租約的第三亦是最後階段。

### 馬來西亞

本集團全資擁有及經營八處工人宿舍資產，總計約36,744張床位，覆蓋

南部的柔佛、北部的檳城及中部地區的雪蘭莪。

資產組合最近添置的資產西雅-雪州發展機構八打靈再也是雪蘭莪的特建工人宿舍。該特建工人宿舍位於成熟的工業區，地理位置良好，服務於眾多工業區，如雙溪威工業區、梳邦高科技產業園及梳邦宇多摩工業園區。其他七項位於馬來西亞的特建工人宿舍資產為西雅地不佬、西雅柔佛科技園、西雅巴西古當、西雅士乃、西雅淡杯及柔佛西雅士乃II以及檳城西雅武吉敏惹。

所有該等資產地理位置優越，鄰近工業區，主要為這些工業區中的製造業提供支持。各項物業均按高規格建造，符合馬來西亞半島勞工部的現行監管要求，並符合國際勞工組織和責任商業聯盟等組織制定的國際道德標準。

繼馬來西亞《工人住房及便民設施最低標準法案》修正案要求僱主為外籍勞工提供優質住房之後，市場對優質特建工人宿舍的需求振奮人心，馬來西亞特建工人宿舍資產組合的平均入住率同比增長，從76%增至80%。

### 澳大利亞

本集團在澳大利亞擁有並經營兩處896張床位的特建學生公寓資產，即德優東阿德萊德學舍與德優墨爾本市學舍。

德優東阿德萊德學舍位於阿德萊德的黃金地段，毗鄰市中心及大學校園。該學舍為新裝修資產，配備精心設計的特建設施及娛樂設施。德優墨爾本市學舍(前稱為墨爾本皇家理工大學村)的資產提升計劃已於2019年完成，並為資產新增一間側廳及160張床位。德優墨爾本市學舍地理位置優越，緊靠墨爾本市轄區，臨近墨爾本皇家理工大學及墨爾本大學。

阿德萊德及墨爾本均受到新型冠狀病毒疫情的影響。尤其是維多利亞州，在2020年的大部分時間經歷連續兩次封鎖，進而持續影響到墨爾本學生住宿的需求。因此，澳大利亞的平均入住率從一年前的88%跌至2020年的54%。

### 韓國

在對韓國資產進行翻新後，德優東大門學舍於2019年2月開始運營。然而，大學因新型冠狀病毒疫情停止了交換及語言課程，努力提升該資產入住率的成果被沖減。因此，平均入住率從2019年的39%降至2020年的29%。

## 營運回顧

### 美國

本集團的學生房舍私募基金勝捷美國學生房舍基金於五個州內持有六項具永久業權特建學生公寓資產(總計2,145張床位) — 阿拉巴馬州的德優洛根廣場學舍、德克薩斯州的德優斯泰德維學舍、佛羅里達州的德優坦恩街學舍、威斯康星州的德優斯黛莎學舍及德優州立國塔學舍，以及位於康涅狄格州紐黑文的耶魯大學附近的德優學院王冠學舍。

不同於勝捷特建學生公寓資產組合的其他市場，美國2020年的平均入住率較2019年有所提高，因為該資產主要服務於不受封鎖或出行限制的國內學生。

勝捷透過其全資附屬公司持有勝捷美國學生房舍基金已發行單位總數的約28.7%，並為該基金及其資產的經理。本集團亦以其德優學舍品牌運營資產。

### 英國

截至2020年12月31日，本集團於五個城市的10個永久業權或長期土地租約特建學生公寓資產中擁有並經營2,815張床位。

永久業權資產為曼徹斯特的德優曼城學生村、德優曼城南學生村，德優公主街學舍及德優嘉芙庭學舍以及於諾丁漢的德優城堡門學舍及德優阿奇爾學舍。長期土地租約物業為利

物浦的德優教堂學舍、曼徹斯特的德優韋斯頓學舍、紐卡斯爾的德優嘉領學舍及布里斯托爾的德優霍特維爾學舍。本集團於2020年12月出售有37張床位的德優比奇伍學舍。

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

全部資產由勝捷以其德優學舍品牌全權擁有和管理，而德優城堡門學舍則由本集團的第二支私募基金持有，本集團持有該基金14.3%的股份。

2020年，新型冠狀病毒導致本集團的英國資產組合受到封鎖、出行限制以及大學轉至線上授課的影響。國際與國內學生均無法返校，導致2020財年的平均財務入住率為70%，低於2019財年的93%。於第二季度，本集團就19/20學年的剩餘租約向其英國特建學生公寓住戶授出提前終止選擇權。

儘管出行限制逐漸取消且校園活動恢復，但新型冠狀病毒的情況仍然不穩定。雖然國際生的需求仍存在不確定性，但國內學生的需求已開始回升。除英國曼徹斯特的資產外(新型冠狀病毒疫情形勢持續不衰)，平均入住率正在逐步恢復。

### 打造綠色企業

本集團意識到氣候變化與資源稀缺是迫在眉睫的全球性問題，需要政府、公司及個人的協調響應。然而，由於封鎖期間住戶在宿舍度過更多時間，且本集團為應對新型冠狀病毒疫情，優先考慮員工及住戶的福祉而採取了大量措施，勝捷於2020年的環境資源消耗增加。

儘管如此，勝捷企業繼續致力於從長遠減輕該等環境問題。為此，本集團繼續採取措施，在其美國資產安裝LED節能燈，這有助於減少能源消耗，同時實施一項內部可回收計劃，鼓勵住戶將容器、紙張及紙板與一般垃圾分類。於2020年，我們資產產生的無害垃圾總量減少12%至1,977噸。

更多詳情請參見可持續發展報告部分。

4 英國學舍組織各種無接觸活動以豐富住戶的精神生活

5 疫情期間，美國學舍舉辦各種活動以鼓勵住戶參與期中



4



5

## 市場展望

鑒於整個市場強勁的需求基礎及資產類別的抗跌力，本集團全球多元化的專門住宿資產組合的前景依舊大好。

儘管2020財年充斥著不確定因素，但勝捷的收入及經營利潤與分析師的預期相符。勝捷通過戰略性擁有及運營多樣化的優質資產組合，10年歷經沉浮鍛造出業務抗跌力。

在新加坡和馬來西亞，勝捷是領先的特建工人宿舍所有者及經營者，於2020財年兩地為本集團的收入貢獻超過71%。由於疫情，本集團實施疫情管理計劃並遵循新加坡政府的要求提供防治設施及活動，其特建工人宿舍的入住率下跌。

勝捷的特建學生宿舍已進軍英國、美國、新加坡、澳大利亞及韓國，形成全球多樣化組合。由於疫情要求禁止出行或中斷學習計劃，導致我們的特建學生公寓的入住率受到限制。為減輕影響，勝捷已加大力度吸引包括短期租約在內的預定以及利用日漸上升的國內需求。本集團經仔細考量後作出一項審慎的組合管理決定，即不再續期新加坡德優賓利基學舍學生公寓332張床位的租約。

隨著新型冠狀病毒事態恢復正常，本集團的優質資產已做好充足準備以滿足國際及國內學生，以及外籍勞工僱主希望為其工人提供符合政府法規要求及其企業道德標準的住宿條件的迫切需求。特建工人宿舍及特建學生公寓資產的入住率水平亦將受益於商務及出行活動的恢復，以及全球陸續推出數種經批准的疫苗。

### 工人宿舍 — 新加坡

新加坡貿工部維持其對新加坡4.0至6.0%的增長預測<sup>1</sup>。貿工部預計，製造業的增長速度將超過此前預期，而

建築業的復蘇可能因2020年合同短缺以及採取安全管理措施的規定放緩。

2020年持有建造、海洋造船廠及加工業的工作許可證且須入住特建工人宿舍的人數預計約為352,000人。由於2020年第三季度解除宿舍隔離後許多勞工返鄉，這表示外籍勞工對宿舍床位的需求減少。然而，由於新加坡政府允許新申請的或返鄉後回流外籍勞工按照嚴格的檢疫及通關制度進入新加坡，預計到2021年外籍勞工的人數將逐漸增加。

由於速建宿舍、施工臨時宿舍以及臨建生活區等臨時宿舍經政府開發或批准作為新型冠狀病毒的臨時管理措施，2020年特建工人宿舍的床位供應有所增加，估計將超過208,000張。然而，由於許多施工臨時宿舍及臨建生活區預期將於2021年上半年終止使用，提供的臨時宿舍解決方案將會減少。其他臨時解決方案，即速建宿舍，計劃運營3至4年，並試行正在評估的新規範，以適應日後宿舍中疫情管理需求。政府已宣佈將於未來3至4年新開發永久特建宿舍，以及時替換速建宿舍。

勝捷是管理速建宿舍的首批運營商之一，已於2020年獲得裕廊集團開發的4處速建宿舍的總租約。4處速建宿舍中有兩處已於2020年12月31日開始經營，且入住率一直在穩步增長。其餘2處預期於2021年第二季度開始運營，並為該年度的營業收入做出貢獻。勝捷認為，從長遠來看，特建宿舍將繼續成為外籍勞工住房的首選。

本集團積極與有關政府部門就永久特建宿舍的日後規範、現有特建工人宿舍的相關要求以及政府對工商業的支持進行對話。同時，本集團繼續探索機會，參加臨時及永久特建工人宿舍資產的開發及管理，滿足疫情管理的需求。

### 工人宿舍 — 馬來西亞

由於馬來西亞製造業產出增加<sup>2</sup>，較上年增長1.7%，工業生產指數在經歷兩個月的下跌之後在12月出現反彈。馬來西亞外籍勞工的主要僱主來自製造業，據報告，該地區估計有2.3百萬名註冊工人，另有3百萬無證工人<sup>3</sup>。

2019年年末，馬來西亞政府通過了《工人住房及便民設施最低標準法案》修正案，其要求僱主為工人提供規定標準及質量的住所<sup>4</sup>。

儘管政府允許僱主延長合規期限，但這導致對優質工人宿舍的需求增加，且本集團的馬來西亞西雅組合的入住率不斷提高。

於新型冠狀病毒爆發期間，儘管馬來西亞政府在各州實施多輪行動管制令，但行動管制令並未影響本集團馬來西亞資產的財務入住率。

<sup>1</sup> 資料來源：2020年新加坡經濟調查

<sup>2</sup> 資料來源：《商業時報》—《馬來西亞12月工廠產出同比上升1.7%，超出預期》，2021年2月8日

<sup>3</sup> 資料來源：《星報》—《對外籍勞工測試》，2020年7月10日

<sup>4</sup> 資料來源：《馬來郵報》—《9月1日起實施僱員最低住房標準新規則：僱主必須遵守或被處以50,000令吉罰款》，2020年8月30日

## 市場展望

為遏制新型冠狀病毒蔓延，馬來西亞政府已加緊執行要求僱主遵守《工人住房及便民設施最低標準法案》修正案<sup>5</sup>的規定，包括刊發緊急條例，強制僱主為外籍勞工提供具有充足居住空間及便民設施的住房。

馬來西亞西雅能夠符合新法規的要求，且本集團將與馬來西亞半島勞工部就本集團資產符合該法案標準之認證<sup>6</sup>進行合作。

### 學生公寓 — 英國

英國大學的全球排名依舊靠前，這吸引了約佔學生人數五分之一的國際生<sup>7</sup>。然而，隨著疫情對出行及面對面教學的限制，與國內需求相比，國際生的需求相對而言存在不確定性。

預計英格蘭及威爾士18歲的人數將以約2%的複合年增長率持續11年穩定增長，到2030年將超過720,000人<sup>8</sup>，為學生住宿貢獻新的需求。於2020年第四季度，超過25萬名18歲的學生開始接受大學教育，創英國之新高<sup>9</sup>。

調查顯示英國97%的大學計劃在2020/2021新學期採取面授形式授課。為解決何時解除封鎖措施、何時校園恢復教學以及學生何時能返回大學城相關的持續不確定性，勝捷提供方式靈活的租約，以在中斷期間吸引及保有租約承諾。

### 學生公寓 — 澳大利亞

在澳大利亞，居住在澳大利亞的國際生人數預計到2021年中期將減半至300,000左右，其中墨爾本的跌幅最大<sup>10</sup>。

由於聯邦政府優先協助滯留海外的公民及住客回國，2021年報名進入澳大利亞大學學習的國際生面臨入境困難<sup>11</sup>。由此，本集團在墨爾本及阿德萊德的特建學生公寓資產入住率受到影響，但是隨著國家之間出行恢復的形成，我們預計將會逐步回升。

另一方面，預計國內學生的需求將有所增加。未來十年，19歲及以下人口約佔總人口35%，從長遠來看將能支持澳大利亞的教育行業。

與此同時，與其他全球升學熱點相比，澳大利亞特建學生公寓的供應仍然不足，佔學生總人數的6%<sup>12</sup>。

### 學生公寓 — 美國

勝捷通過由本集團建立及管理的私人基金在美國五個城市管理六處特建學生公寓資產，本集團持有該基金28.7%的股份。

儘管2020年實際進入美國的國際新生人數下降了72%<sup>13</sup>。但國際生在本集團資產組合入住率的佔比低於2%。本集團的美國資產主要面向國

內學生，且由於美國並未在州際及城際實施出行限制，儘管經歷了艱難的一年，美國資產組合的入住率及出租率仍有所提升。

<sup>5</sup> 資料來源：《今日在線》—《為遏制新型冠狀病毒，馬來西亞強制要求改善工人住宿條件》，2021年2月18日

<sup>6</sup> 資料來源：Selangor Journal —《人力資源部要求僱主申請住宿證明》，2020年12月24日

<sup>7</sup> 資料來源：《標普全球市場情報》—《新型冠狀病毒危機凸顯英國學生住宿對留學生的依賴》，2020年12月21日

<sup>8</sup> 資料來源：《標普全球市場情報》—《英國學生住宿業經歷新型冠狀病毒艱苦考驗後前景向好》，2020年12月1日

<sup>9</sup> 資料來源：大學和學院招生服務中心 —《英國更多最貧困家庭的學生今年秋季開始攻讀學位》，2020年9月24日

<sup>10</sup> 資料來源：米切爾教育與衛生政策研究所 —《冠狀病毒與國際生》，2020年10月

<sup>11</sup> 資料來源：《海峽時報》—《國際生短缺危及澳大利亞的全球地位：大學》，2021年1月19日

<sup>12</sup> 資料來源：Nuveen —《澳大利亞：教育的持久價值》，2020年11月20日

<sup>13</sup> 資料來源：世界教育新聞+評論 —《疫情導致國際生人數空前下降》，2020年11月24日

1. 德優東阿德萊德宿舍住戶參加入住講解

2. 西雅杜松工人宿舍的服務團隊



1



2

## 市場展望

本集團對美國優質特建學生公寓的持續需求充滿信心，並預期隨著加強且積極的管理，該資產組合的表現將繼續提升。

### 學生公寓 — 韓國

韓國的大學在疫情最嚴重期間取消了短期語言或交流計劃<sup>14</sup>。隨著2020年最後幾個月出行的恢復，國際生已開始返校，德優東大門學舍的入住率逐漸恢復。同時，德優東大門學舍的營銷活動已擴大至本地專業人士。

包括本集團經營市場所在的特建工人宿舍及特建學生公寓，以及目前正在開發及正在進行資產提升工程的項目，預計本集團的住宿資產組合將從2020年的約73,460張床位增至2021年的約80,776張床位。

本集團持續密切關注新型冠狀病毒的帶來的衝擊並實施相應管控措施，並將於發生重大變動時另行刊發公告。總體而言，鑒於整個市場強勁的需求基礎及資產類別的抗跌力，本集團全球多元化的專門住宿資產組合的前景依舊大好。

<sup>14</sup> 資料來源：《海峽時報》—《冠狀病毒：大學暫停與韓國的交換項目，建議在韓學生回國》，2020年2月25日

<sup>15</sup> Centurion Overseas Investments Pte. Ltd. 持有勝捷學生公寓基金單位總數的約14.3%，該基金已收購德優城堡門學舍

<sup>16</sup> Centurion Overseas Investments Pte. Ltd. 持有勝捷美國學生宿舍基金單位總數的約28.7%，該基金已收購全部6處美國資產

3. 隔離期間，以安全距離在西雅卓源分發食物

4. 優學院王冠學舍員工幫助進行房間維修

### 2021年市場床位容量的預期增長

	經營容量 (床位數)	
	2020財年	預期 (2021年)
<b>工人宿舍</b>		
新加坡	30,320	34,368
馬來西亞	36,744	40,344
<b>學生公寓</b>		
英國 <sup>15</sup>	2,815	2,815
美國 <sup>16</sup>	2,145	2,145
澳大利亞	896	896
韓國	208	208
新加坡	332	-
<b>總計</b>	<b>73,460</b>	<b>80,776</b>



3



4

## 投資者關係

### 積極及透明溝通

除為我們的持份者創造長期價值，勝捷仍致力於通過與所有持份者及金融與投資界進行正常、透明溝通，與彼等建立穩定關係。除履行披露義務外，我們亦尋求積極溝通，以令現有及潛在的投資者作出知情的決定。

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

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

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、公司公告及預警服務

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

我們建立了有效的持份者溝通體系(例如開放對話通道)以確保透明度及問責制。勝捷的所有公司公告、財務報表、新聞稿、刊物及企業推介可參見新交所(「新交所」)網站(新交所股份代號：OU8)、香港聯合交易所有限公司(「港交所」)(港交所股份代號：6090)及本公司網站(www.centurioncorp.com.sg)。

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

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

### 股東週年大會或臨時股東大會

勝捷每年4月在新加坡召開股東週年大會(「股東週年大會」)，香港股東透過線上渠道參與該會議。召開特別股東大會(「特別股東大會」)(如相關)以處理特別事項。

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

於2020年，由於新型冠狀病毒疫情，我們通過網絡直播的方式於新加坡舉行股東週年大會，並現場直播以供我們的香港股東參與。股東可事先提交彼等的問題。

### 拓展活動

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

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



1

1. 首席執行官江志明先生於Evolve-AFS 2020贏家投資峰會上發言

2. 投資總監何立錦先生於再創高峰亞洲投資峰會上發言

3. 首席執行官江志明先生邀請人力部及媒體參觀新落成的速建宿舍-西雅克蘭芝大道



2



3

## 投資者關係

### 2020年／2021年投資者關係活動日程

於過去的一年，儘管新型冠狀病毒給我們帶來了挑戰，管理層有效接觸現有及潛在投資者以提高知名度及勝捷的權益。

日期	事件
2020年1月	「再創高峰」亞洲投資峰會 — 中國深圳
	Evolve-AFS「2020贏家」投資峰會 — 新加坡
2020年2月	2019財年第4季度業績公告   通過視頻通話的形式舉行的分析師及媒體發佈會
2020年4月	2019財年股東週年大會
	會議在新加坡舉行，並現場直播以供我們的香港股東參與
	通過網絡研討會的形式向CGS-CIMB機構客戶呈現
2020年5月	通過網絡研討會的形式向麥格理機構客戶呈現
	通過電話會議的形式向瑞信機構客戶呈現
2020年8月	2020年第一季度最新業務消息
	2019年第二季度／上半年業績公告   通過視頻通話的形式舉行的分析師及媒體發佈會
2020年11月	通過網絡研討會的形式向InvestingNote散戶呈現
	2020年第三季度最新業務消息
2021年2月	通過網絡研討會的形式向輝立證券散戶呈現
	2020財年業績公告   通過視頻通話的形式舉行的分析師及媒體發佈會
2021年4月	2020財年股東週年大會會議在新加坡舉行，並現場直播以供我們的香港股東參與

### 分析師分析

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

股票研究機構於2020年12月31日就勝捷提供研究分析見下表。

研究機構	研究分析	
	評級	未評級
CGS-CIMB研究部	√	
星展證券研究部	√	
興業投資銀行研究部	√	
大華繼顯研究	√	
凱基證券		√
輝立證券研究部		√

### 公司股份資料

	新交所	港交所
股份代號	OU8	6090
彭博代號	CENT SP	6090 : HK
收市價 (於2020年12月31日)	0.35新元	2.02港元
在外流通股份 (於2020年12月31日)	710,410,785	130,367,839
市值 (於2020年12月31日)	248.6百萬新元	263.3百萬港元
收市價範圍 (2020財年)	0.32新元 – 0.50新元	1.85港元 – 2.80港元

### 反饋渠道

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

有關勝捷的查詢及反饋意見，請聯繫：

彭德安 | 吳偉華

投資者關係

電話號碼：(65) 6745 3288

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

## 以人 為本

作為亞洲領先的工人宿舍及學生公寓的業主運營商之一，勝捷認為企業於疫後重建工作中扮演重要角色，應以實現增長為目標，而非僅僅著眼於財務業績，亦應以高標準管理對環境及社區做出積極貢獻，以上均為本集團的重要課題。

2020年當務之急是保障住戶及員工的生活及生計，清潔制度由此提上日程，且網上溝通平台使用率上升。由此造成水、電等環境資源的消耗，從而增加了碳排放。儘管如此，我們安裝於部分資產的節能燈及太陽能電池板已產生良好的收益，本集團將在可持續發展道路上繼續與股東密切合作。





# 可持續發展報告



## 目錄

1. 可持續發展方針	52
2. 道德與合規	56
3. 經濟性貢獻	56
4. 關愛我們的住戶及社區	57
5. 環保表現	59
6. 吸引、培養及挽留人才	61
7. 健康和 safety	65



## 可持續發展報告

### 關於本可持續發展報告

本集團第四份可持續發展報告旨在為我們的持份者提供有關本集團在環境、社會及管治(「**環境社會管治**」)表現方面的最新信息。其包括於我們主要市場(即澳大利亞、韓國、馬來西亞、新加坡、英國及美國)的資產情況。除另有指明外，本報告之內容乃基於2020年1月1日至2020年12月31日(「**2020財年**」)開展的活動。

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

本集團對此報告並未尋求外部核驗。

有關本報告的進一步詢問或疑問，請通過下列投資者關係聯繫方式提出：

#### 彭德安

企業傳訊主管

電話：+65 6745 3288

電郵：david.phey@centurioncorp.com.sg

#### 吳偉華

投資者關係經理

電話：+65 6745 3288

Email: george.goh@centurioncorp.com.sg



1. 石油化學工業協會-西雅豐盛港工人宿舍全體員工共同攜手幫助住戶渡過疫情隔離期
2. 西雅卓源團隊檢查外賣以確保質量
3. 德優墨爾本市學舍舉辦「愛犬日」活動以豐富住戶的精神生活

## 可持續發展報告

### 董事會聲明

於2020年，幾乎沒人會預料到疫情肆虐以及疫情會給人民的生活和工作方式帶來衝擊。然而，世界各國僅在短短一年時間內實施對策，紛紛推出抗疫計劃。人人均會遭受氣溫升高、海平面上升或水質與垃圾污染帶來的不利影響，而疫情有別於此。然而，專家認為，仍然存在機會改變這一進程。

鑒於事情的複雜程度，董事會認為，若要更好的從疫情中復蘇，企業必須承擔更重要的角色，且不僅要計劃呈現增值的財務業績，同時也要對環境及社區作出積極貢獻，維持高標準管治，對本集團而言上述議題均很重要。考慮到這一點，勝捷決定2020年的當務之急是保障我們工人住戶及其僱主、學生住戶及我們員工的生活和生計。

我們的工人宿舍應對新型冠狀病毒時，保持良好的衛生習慣遠遠不夠。我們不僅提高清潔與消毒的頻率，同時也為接受檢疫及隔離的住戶提供食物及必需品，並強化我們的網上渠道及內容以提供新聞及娛樂鼓舞人心，提升彼等的心理健康。此外，為緩解工人住戶僱主及學生住戶的財務壓力，我們自願提供房租折扣。我們亦為特建學生公寓市場有需要的學生授出提前終止選擇權、租約延期及靈活的租賃條款。

對於我們的員工，本集團僱用更多員工以關注住戶福祉。我們亦繼續維持現有的工作，採用可用的政府援助及補助。

隨著我們加大力度保障員工及住戶的身心健康及社會福祉，我們難以避免地增加了水資源及能源的消耗，進而作為一個組織排放了更多的碳排放。然而，振奮人心的是，在美國實施環保措施(如換用LED燈)已為改善該地的能源消耗作出貢獻。於2018年至2019年在石油化工業協會—西雅豐盛港安裝太陽能電池板以後，可再生能源貢獻的能源佔比現已增至9%。

誠然，勝捷的可持續發展之旅一直在路上，我們將繼續與政府機構及非政府組織緊密合作，以更好地了解與滿足持份者的期望。我們期待閣下的支持。

此致

代表董事會

韓成元  
羅敬惠  
董事會聯席主席



印度團隊舉行的西雅聖誕節聯誼直播活動

# 可持續發展報告

## 環境社會管治表現概覽

	2020年	2019年	2018年
<b>環境</b>			
購買電力（兆瓦時）	27,344	28,389	26,632
用電強度（千瓦時／人）	673	647	607*
能耗（吉焦）	99,062	102,000	95,876
溫室氣體排放範疇二（噸二氧化碳）	13,689	12,694	13,240
溫室氣體排放強度（千克二氧化碳／人）	334	289	301*
用水量（立方米）	3,016,914	2,909,650	2,818,414
用水強度（立方米／人）	74	66	64*
<b>社會</b>			
<b>僱員</b>			
全職僱員	393	334	351
女性僱員（%）	40%	43%	43%
每位僱員平均培訓時長	13	24	18
每位僱員培訓開支（新元）	118	382	413
新聘僱員	155	98	125
<b>社區</b>			
社區投資（新元）	583,019	490,663	326,380
<b>經濟表現</b>			
總收入	128.4百萬新元	133.4百萬新元	120.1百萬新元
毛利	89.6百萬新元	96.9百萬新元	86.3百萬新元
僱員工資及福利	23.5百萬新元	21.2百萬新元	19.1百萬新元
向政府支付款項，包括特許權費及稅項	12.0百萬新元	12.2百萬新元	17.5百萬新元
向資本出資者支付款項	23.3百萬新元	45.6百萬新元	40.8百萬新元

\* 2018財年的數字已使用2019財年及2020財年的計算方法調整，該結果乃基於實際住戶入住率而非財務入住率得出。

# 可持續發展報告



1. 西雅萬禮為住戶舉辦夜市遊戲攤位

2. 西雅卓源為住戶舉辦佳節夜市

## 1. 可持續發展方針

### i. 可持續發展管治架構

勝捷董事會將環境社會管治事宜納入戰略規劃。董事會監管可持續發展戰略的管理及實施工作，包括涉及重大環境社會管治因素及持份者參與過程。其亦通過定期審核監督及跟蹤本集團的可持續發展表現及進展。董事會受可持續發展專責小組（由行政總裁擔任主席，包括投資者關係團隊及不同業務單位領導）支持。

#### 董事會

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



#### 可持續發展專責小組

- 由行政總裁擔任主席，包括投資者關係團隊及不同業務單位領導

### ii. 重大可持續發展事宜

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

於2020年，我們審查了我們在2017年可持續發展報告中首次確定的重大事宜。經考慮不斷變化的業務格局、新興的全球及國內形勢、監管發展以及持份者的意見之後，我們認為該等事宜仍具有現實意義，因此我們對本年度報告中涉及的事宜並未作出任何重大變更。該等事宜已由董事會簽署批准。勝捷亦使我們的重大事宜遵從聯合國可持續發展目標(SDGs)，該目標於2015年啟動，以號召人們採取行動，於2030年之前解決全球需優先處理事項。

# 可持續發展報告

下表載列我們重大議題的概述。

### iii. 重大環境社會管治因素、範圍、披露及目標

重大環境社會管治因素			
重大議題	我們的參與方式	2021年目標	所涵蓋章節
<b>經濟</b>			
經濟表現	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>保持始終如一的回報率</li> <li>持續增長的(可持續的)利潤及現金流量</li> </ul>	經濟性貢獻
間接經濟表現	直接及間接	<ul style="list-style-type: none"> <li>持續為本地經濟作出積極貢獻</li> <li>為我們的住戶及本地社區持續現有企業社會責任活動</li> </ul>	關愛我們的住戶及社區
反腐敗	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>保持已確認腐敗事件於零水平</li> </ul>	道德與合規
<b>環境</b>			
能源	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>降低或維持目前的人均電力消耗(僱員及住戶)</li> </ul>	環保表現
水資源	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>降低或維持目前的人均用水量(僱員及住戶)</li> </ul>	環保表現
溫室氣體排放	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>建立基準排放及於2021年減少人均溫室氣體排放強度</li> </ul>	環保表現
<b>社會</b>			
吸引、培養及挽留人才	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>吸引多元化人才</li> <li>維持平均或低於基準水平的僱員流動率</li> <li>為持續培訓提供機會</li> </ul>	吸引、培養及挽留人才
職業健康與安全	直接及間接	<ul style="list-style-type: none"> <li>實現零事故</li> </ul>	健康和 safety
客戶健康與安全	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>實現零事故</li> </ul>	健康和 safety
當地社區	間接	<ul style="list-style-type: none"> <li>與住戶的參與度提高10%</li> </ul>	關愛我們的住戶及社區
社會經濟合規	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>保持無違反相關法規準則事件</li> </ul>	道德與合規

# 可持續發展報告

## iv. 持份者參與

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

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

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

持份者	我們參與的方式及頻度	主要著眼點及期望	我們的響應
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>於各行業機構董事會之高級管理層代表</li> <li>新交所及香港聯交所季度公告</li> <li>中報</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>	<p>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。</p>
客戶(包括住戶)	<ul style="list-style-type: none"> <li>年度客戶及住戶調查</li> <li>中報</li> <li>年報</li> <li>網頁及社交媒體</li> <li>住戶生活事件</li> <li>常駐大使計劃</li> <li>MyMA應用程序(MyMA app)</li> <li>德優應用程序(dwell app)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全及清潔的居住環境</li> <li>客戶服務及體驗</li> <li>價格合理的優質宿舍</li> <li>於新型冠狀病毒疫情期間提供及時的身體與情感支持</li> </ul>	<p>我們通過定期的社交場合或活動來吸引客戶及住戶。此外，我們亦於不同地區的所有辦事處均提供正式的反饋渠道。</p> <p>根據反饋表格收到的反饋意見，我們為我們的工人住戶增設多項新的設施。</p> <p>此外，於疫情期間，由於住戶需要全日留在公寓，我們亦推出各種網上平台與住戶持續保持交流，並提供娛樂及支持。其包括MyMA應用程式、Facebook Live活動以及Zoom Resident活動。</p>
僱員	<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>持續地培訓及教育機會</li> <li>於新型冠狀病毒疫情期間為管理安全工作實施彈性工作安排</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> <li>於疫情危機期間確保安全健康的工作環境，包括把屬於高風險的員工重新分配工作，和派發保護設備給所有的員工</li> </ul>	<p>我們在工作場所提供有利、開放及透明的環境。在正式評估過程以及非正式社交聚會或交流會期間，我們均會收集員工的反饋意見。</p> <p>我們亦促進跨職能培訓，通過培訓研討會和午餐及學習課程，不斷提高我們工作人員的技能和知識。</p> <p>此外，我們經常進行僱員意見調查，使我們更好地了解員工的士氣、滿意度及敬業度。調查結果用於：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>識別技術熟練的領導者，以積極的方式吸引員工</li> <li>改進我們的現有政策</li> <li>解決有關消極怠工、客戶滿意度降低或員工表現欠佳等方面的問題。</li> </ul>

# 可持續發展報告

持份者	我們參與的方式及頻度	主要著眼點及期望	我們的響應
			<p>我們實施了廣泛的安全措施以確保員工的健康，包括</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 啟動及推廣員工居家工作的工作流程</li> <li>• 把屬於高風險群的員工從前線分配到較安全的崗位</li> <li>• 派發保護設備給所有的員工。</li> </ul>
投資者及股東	<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>• 中報</li> <li>• 年報</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>	<p>我們承諾遵守2018年新加坡企業管治守則，香港聯交所企業管治守則及現行上市規則或法例的指引，以確保及時透明地向投資者及股東發放所有重要資料。</p> <p>由於新型冠狀病毒，出行與現場會議受到限制，我們於2020年4月召開首個網上股東周年大會。</p>
供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 招標</li> <li>• 評估</li> <li>• 年度審閱</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 業務一致性</li> <li>• 規格清晰明確</li> <li>• 按時付款</li> </ul>	<p>我們為良好管治採購系統實施了全面的政策及程序。此外，我們定期與主要供應商交涉，及時了解並解決他們關注的問題。</p>

## v. 會員資格及協會

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

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

## vi. 供應鏈

我們委聘供應商提供多類服務，該等服務與我們工人宿舍及學生公寓的管理及運營有關，包括清潔、安保、滅蟲、公共服務、供應傢具及設備建設、翻新及其他維修及保養服務。我們亦委聘第三方營運商於2020年1月1日直至3月31日及於2020年整年分別向澳大利亞墨爾本皇家理工大學村及美國學生公寓提供管理及行政服務。

就光盤業務而言，供應商主要為光盤生產的原料供應商，如聚碳酸酯樹脂、鋁靶、UV保護漆及DVD膠合機。

我們的運營團隊負責確保對供應商的甄選及表現進行質量監控。

新供應商經宿舍管理員及財務總監評估及批准後方可加入獲批准供應商名單。我們根據供應商於類似規模或接單能力項目中的往績記錄、財力、定價及質素表現對供應商進行評估。

2020年，新加坡政府強制要求封鎖所有特建工人宿舍，限制住戶自2020年4月直至2020年8月不得離開該物業。於此期間，住戶獲提供食物及其他必需品。該等服務的供應商均來自政府基於其提供大規模的供應能力、競爭性的價格及服務品質推薦。

我們每年審查及評估供應商。我們的審查及評估因素包括，與過往合約期內供應商提供的服務質素；供應商服務的整體表現；對提供的服務進行隨機檢查；及審查供應商的背景及資格，包括其最新營業執照及其他有關經營許可證。我們的物業管理團隊監督供應商的表現。

# 可持續發展報告

## vii. 人權

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

## 2. 道德與合規

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

### i. 商業行為守則

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

### ii. 舉報政策

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

### iii. 反腐敗

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

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

### iv. 社會經濟合規

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

於報告期間，概無發生違反社會經濟法律法規的事件。

## 3. 經濟性貢獻

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

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

我們向新加坡多個志願者福利組織提供捐贈及經濟援助積極支持當地社區計劃。有關我們經營所在社區貢獻的更多信息，請參閱第57頁關愛我們的住戶及社區一節。

### i. 財務表現

於截至2020年12月31日止全年(「2020財年」)，本集團的收益由截至2019年12月31日止全年(「2019財年」)的133.4百萬新元減少5.0百萬新元至128.4百萬新元。收益減少乃主要由於本集團於英國及澳大利亞的學生公寓以及新加坡工人宿舍的收益減少14.2百萬新元所致，該等物業自截至2020年6月30日止第二季度以來的入住率因新型冠狀病毒疫情受到影響。

部分減少被2019年資產組合中新增的物業(如西雅杜松及德優阿奇爾學舍)貢獻的收益9.8百萬新元，三座由工廠改建而成的工人宿舍的管理費收益以及兩家速建宿舍(即2020年下半年開始運營的西雅克蘭芝大道及西雅大士2道)的收益抵銷。

另外，自本集團經營所在各國獲得政府為應對新型冠狀病毒提供的補助及援助計劃，以及出售中國一間附屬公司的收益使得其他收入及收益達到4.8百萬新元，而低利率環境令財務費用降低了19%至23.3百萬新元，而節省現金的成本管理措施令分銷及行政開支減少10%至22.5百萬新元。

本集團於2020財年錄得公平值虧損淨額27.6百萬新元，反映出新型冠狀病毒疫情造成的市場狀況，而2019財年錄得公平值收益淨額66.3百萬新元，主要原因是由於本集團的西雅卓源員工宿舍之使用權的期限被延長25年。2020財年的公平值虧損淨額約佔本集團截至2020年12月31日的投資物業價值13億新元的2%。

## 可持續發展報告

因此，本集團於2020財年的權益持有人應佔除稅後利潤（「權益持有人應佔除稅後利潤」）為17.2百萬新元，較2019財年減少83%。剔除公平估值調整的影響，權益持有人應佔核心業務運營除稅後利潤由2019財年的38.2百萬新元增長8%至2020財年的41.3百萬新元。

有關本集團財務業績及業務風險的更多詳情，請參閱本集團於第32至34頁的「財務回顧」。有關挑戰與機遇，請參閱2020財年年報第04至07頁的聯席主席「致股東信函」及行政總裁致辭。

#### 4. 關愛我們的住戶及社區

作為工人宿舍及學生公寓業務的領先參與者，我們的核心業務理念為提供安全及有益的居住環境，我們努力滿足並超越工人及學生的居住需求。除了關愛他們的住宿需求以外，勝捷還希望為這些旅居國外且遠離親友的外地勞工提供家外之家。

於新型冠狀病毒疫情期間，我們在新加坡的西雅卓源及西雅萬禮特建工人宿舍（特建工人宿舍）設施因發現存在冠狀病毒感染病例，在四月份被公告為隔離點。彼時，我們的當務之急是關注該兩處特建工人宿舍以及澳大利亞、馬來西亞、韓國、新加坡、英國及美國其他特建工人宿舍及特建學生公寓住戶的需求。具體包括確保彼等有口罩及充足的食物供應，彼等對封鎖的擔憂得到解決且了解封鎖情況，其僱主了解當地的最新事態發展。此外，我們還於所有公寓單位提供免費Wi-Fi服務，以便住戶瀏覽數碼頻道於網上活動，方便我們的住戶與家人及朋友保持聯繫，並開展諸如匯款到家之類的必要的服務。為更好地援助外籍勞工住戶，住戶可通過勝捷自智能手機應用程式MyMA輕鬆監督彼等的健康、工作狀態及出行記錄。

通過我們的努力，我們希望創造具有包容性、多樣性及充滿活力的積極社區生活。除了讓住戶參與之外，我們亦通過支持慈善機構及非政府組織積極融入廣泛的社區，彰顯我們「用心管理」的核心價值。投資社區是我們吸引僱員參與以及確保我們運營所在地區的地方社區繁榮發展的價值之選。

2020財年 產生的經濟價值總額 <sup>1</sup>	2019財年 產生的經濟價值總額 <sup>1</sup>
140.6 百萬新元	139.7 百萬新元
2020財年 經營成本	2019財年 經營成本
29.5 百萬新元	32.5 <sup>2</sup> 百萬新元
2020財年 僱員工資及福利	2019財年 僱員工資及福利
23.5 百萬新元	21.2 百萬新元
2020財年 向資本出資者支付款項	2019財年 向資本出資者支付款項
23.3 百萬新元	45.6 百萬新元
2020財年 向政府支付款項， 包括特許權費及稅項	2019財年 向政府支付款項， 包括特許權費及稅項
12.0 百萬新元	12.2 百萬新元
2020財年 社區投資	2019財年 社區投資
583,019新元	490,663新元
2020財年 分配的經濟價值總額 <sup>3</sup>	2019財年 分配的經濟價值總額 <sup>3</sup>
88.3 百萬新元	111.5 百萬新元
2020財年 保留的經濟價值總額 <sup>4</sup>	2019財年 保留的經濟價值總額 <sup>4</sup>
52.3 百萬新元	28.2 百萬新元

1. 產生的經濟價值總額包括收入、分佔聯營公司以及合營企業業績（來自潛在股息收入）、處置資產及投資產生的收益／（損失）（來自銷售所得款項）。
2. 經調整不包括折舊的2019財年運營成本及某些可比較數字已按照財務報表附註6及7進行了重新分類。
3. 分配的經濟價值總額包括運營成本（不包括折舊及房產稅）、員工薪酬（工資、薪金及福利），包括向政府支付的房產稅在內的稅款、包括借款利息在內的財務費用及向股東派發股息。調整2019財年數字以反映新的計算結果。
4. 保留的經濟價值總額應為產生的經濟價值總額減去分配的經濟價值總額之間的差額。調整2019財年數字以反映新的計算結果。

# 可持續發展報告

## i. 維繫著與住戶的互聯

我們的住戶是我們最重要的持份者，我們需要確保他們在其居住的社區以及一些本地大型社區內感受到與他人的溝通互聯。

在非疫情年度，我們會組織社會活動，讓住戶感到受歡迎並有機會彼此建立友誼。活動將會包括遊覽活動、親友活動、健康安全路演、宿舍間的體育賽事及競賽、節日嘉年華、電影放映、夜市、綜藝節目及美食、遊戲及健康嘉年華。我們亦會與第三方合作夥伴合作，為居住在我們宿舍的外籍勞工提供豐富的培訓課程，以助與提升外籍勞工住戶的就業機會。

然而，在2020年，由於新型冠狀病毒疫情導致面對面互動的限制，我們轉向通過網上遊戲及互動保持住戶精神煥發。我們亦為工人住戶組織競賽，在開齋節及屠妖節等節日時獎勵最有創意的祝賀。我們亦通過視屏通話持續進行住戶單位的整潔檢查，並頒發最整潔單位獎來鼓勵住戶保持生活環境的清潔度。

我們為學生住戶提供援助以幫助彼等度過疫情，不僅減輕彼等的經濟負擔，亦通過德優社區及心理健康活動(如指導性冥想及網上烹飪班)為彼等提供支持。

由於大多數活動均通過網上方式組織，並在封鎖期間提供娛樂活動，因此，受益於該計劃的工人及學生人數同比增長近50%。

### 2020年的住戶活動

為工人組織的活動／賽事數量	<b>145</b>
活動／賽事獲益工人住戶數量(工人)	<b>54,039</b>
為學生組織的活動／賽事數量	<b>918</b>
活動／賽事獲益學生住戶數量(學生)	<b>7,468</b>

## ii. 工人住戶精選活動亮點

### 於新型冠狀病毒期間吸引工人住戶參與及提供支持

除確保我們的工人住戶獲得口罩及充足的食物供應，以及彼等對封鎖的擔憂得到解決且了解封鎖情況外，我們亦在新加坡及馬來西亞組織清潔大賽，並向前五名最清潔單位頒贈獎金。我們也鼓勵住戶在社交視屏平台上錄製有關預防與保護彼此安全的抗疫教育視屏，而最好的視頻可贏得獎品。於馬來西亞政府實施行動管制令期間，住戶亦參與了抖音(Tik Tok)視頻競賽，以展現工人住戶各種風格的表演、唱歌或舞蹈。各宿舍最佳抖音視頻將對賽其他西雅宿舍最佳視頻，為工人住戶創造歡聲笑語的時光。

### 慶祝節日並享受虛擬樂趣

為慶祝各族文化的新年，我們組織最佳著裝獎比賽，比賽中來自各宿舍的一名代表為舍友收集食物時均會接受評比。代表們穿著各自民族的服飾，孟加拉國、印度、緬甸及泰國的民族色彩為節日增添氣氛。為紀念印度豐收節龐格爾節，住戶們烹煮甜粥以及玩掛壺遊戲，陶醉在五彩繽紛的燈光和地板上的米粉藝術。工人住戶亦通過網上社交媒體活動、photo booth活動和集市來慶祝開齋節、屠妖節及國際移民日。

### 與他方合作共築家外之家

我們與非營利組織Touch International合作，為外籍勞工的孩子們贈送禮物慶祝聖誕節。禮物和隨附禮盒均由外籍勞工挑選，並由Touch International安排交付予在印度家有3至12歲兒童的住戶家中。我們亦與泰國大使館合作，組織官員拜訪西雅宿舍。期間，官員進行參觀，並向其介紹宿舍，隨後舉行工人見面會，並在期間向住戶提供食物、禮品包及抽獎活動。

## iii. 學生住戶精選活動亮點

### 於新型冠狀病毒期間關愛學生住戶

於新型冠狀病毒期間，體現我們關愛學生住戶的方式之一是安排提前終止租賃的選擇，幫助彼等減輕財務壓力。雖然這一決定減少了我們於2019／2020學年的收入3.1百萬英鎊(5.6百萬新元)，但我們認為其創造的商譽鞏固了勝捷在英國的長期地位。

另外，我們在英國與一家地方教堂合作，在疫情及聖誕節期間為諾丁漢的學生住戶提供心靈輔助。我們亦與Health Assured合作，為學生提供彼等可能面臨任何問題

## 可持續發展報告



德優東阿德萊德學舍住戶於新型冠狀病毒限制之前的競賽獎品



員工及志願者在封鎖期間協助住戶進行電子匯款

想要傾訴時可以撥打的全天候熱線。於疫情期間，澳大利亞德優阿德萊德東區學舍組織無接觸網上活動，鼓勵學生「生活、學習及成長」，包括縮放冥想課程、紙杯蛋糕烘焙班及食品捐贈等活動。

在新加坡的德優賓利基學舍，我們與國際生住戶慶祝傳統節日，為彼等提供橘、月餅、紙杯蛋糕等食品及食品券。這些活動有助樹立更強的社區精神，而無法回家與親友共同慶祝重要節日的學生在這些活動中找到慰藉。

### • 促進健康與福祉的活動

考慮到社交隔離規定，為促進學生住戶的健康及福祉，我們的員工轉向組織網上遊戲，例如通過谷歌表單進行網上在線密室逃生遊戲，租客及員工均有積極參與該遊戲。在澳大利亞，健康星期三(Wellness Wednesday)成為一項主推計劃，期間每週均會組織討論有關身體、心理、財務及社會福祉的主體，並輔以視屏瑜珈課程、冥想及烹飪課程活動，以整體提供住戶的幸福。

對於許多面臨經濟困難的學生，我們與福利組織合作，提供做成的健康食物及點心，包括早餐套餐及外賣餐點。在英國，我們在世界心理健康日贈予住戶象徵積極與正能量的植物在其房內種植，這為住戶培養一種新的興趣愛好，幫助彼等更好地面對疫情期間的壓力。

### • 為更廣泛的社區作出貢獻

我們致力於成為有責任的企業公民，通過捐贈及志願服務為眾多社區活動作出貢獻，同時與當地福利組織合作

參與各種活動。在進行日常的業務經營時，我們有心為當地社區帶來積極影響。

例如，美國團隊每年組織食物募捐活動，以提高當地動物收容所對動物的食物救濟。在寒冷季節，現場團隊將進行毛毯募捐活動，在低溫環境幫助無家可歸者保持溫暖。美國團隊亦將舉辦兒童玩具計劃(Toys for Tots)活動，為可能在醫院或貧困家庭的孩子提供玩具。我們亦鼓勵住戶和員工自願參與社區活動。

2020年，企業公民活動的投資金額由490,663新元增加19%至583,019新元。

## 5. 環境表現

勝捷於2020年的環境表現受到本集團為應對新型冠狀病毒疫情而必須實施大量措施的影響。儘管我們將員工及住戶的福祉作為當務之急，但勝捷也意識到氣候變化及資源匱乏是緊迫的全球性問題，需要政府、企業及個人做出協調一致的回應。勝捷企業長期致力於減輕該等環境問題。

我們的運營所產生的環境影響主要來自使用能源和水、溫室氣體排放以及產生垃圾。因此，本集團已經制定計劃及目標，盡量減少於上述領域的環境足蹟。

本集團在我們的業務活動中遵守所有適用的環境法律法規。在2020年，於報告期間，概無發生違反環境法律法規的事件而導致重大罰款或非金錢制裁。我們亦相信，我們的僱員以及工人及學生住戶通過可持續的生活方式在減少對環境的影響方面發揮重要作用。我們的方法是與彼等接觸並加以教育，提高環保意識。

# 可持續發展報告

## i. 能源及溫室氣體排放

外購的電力是我們住宿資產中使用的主要能源。降低非再生能源的消耗不僅有助緩解氣候變化，還可以降低運營成本。因此，勝捷致力於為僱員及住戶降低或維持目前的人均電力消耗。我們的目標是降低我們的年同比排放強度。我們跟蹤並監控我們的電力消耗以確定提高能源效率的機會。我們盡可能地安裝節能燈和設備降低能源消耗。我們努力使用節能的機械和電氣設備，有助於我們降低運營成本。我們在密閉空間創造自然通風循環，如公寓單位內的有蓋停車場和公共走廊，減少對用電的依賴。我們亦積極探尋在住宿資產使用可再生能源的可行性，以進一步減少我們的碳足跡。

我們採取以下若干能源舉措：

- 翻修我們於澳大利亞、美國及英國的住宿資產，安裝更多節能裝置，如LED燈、感應器及自動開關，在不使用時關閉燈和風扇
- 在具有睡眠模式功能的可變電壓及變頻馬達器上運行升降機
- 使用節能空調、LED燈以及合格用水裝置
- 使用遮光板及有色玻璃，以最大限度降低與空調相關的能源消耗
- 儘量避免朝西向以及朝向午後陽光方向的窗戶，過道風通向室內，以最大限度降低能源消耗
- 在特建工人宿舍及特建學生公寓資產安裝定時LED燈裝置，其備用電路可管控公共區域內每日不同時間段的電力消耗

- 工人宿舍由牆體間隔開，頂部開口可供交叉通風
- 內部空間使用低揮發性有機化合物塗料，公共走道使用搪瓷塗料，以盡量減少維護清潔
- 新加坡的石化工業協會 — 西雅豐盛港工人宿舍的太陽能板收集的能源佔宿舍能耗總量的9%。此項措施幫助我們減少該項資產三分之一的碳足跡，並在未來20年內降低運營成本200,000新元。

勝捷於2020年錄得能耗整體下降3%至27,571兆瓦時，主要由於我們大多數特建工人宿舍及特建學生公寓的入住率較低，以及員工總數減少9%。然而，人均能耗增加4%至673兆瓦時。

這主要是由於各國在疫情期間實施的限制令造成住戶近90%的時間都在其房間度過，導致特建工人宿舍分部的人均用電量增加21%。此外由於馬來西亞西雅武吉敏惹入住率增加，該資產為了應付入住需求而啟動了原本停滯的宿舍設施如電梯與裝置了新水泵，能源消耗亦有所增加。

由於特建學生公寓的入住率大幅下跌13%，學生住戶的人均總能耗下降9%，而美國的能耗有所進步，乃由於天氣轉暖及LED燈的安裝。上述積極成果被以下兩項抵銷：澳大利亞六至十月的低溫環境使得加熱器使用量增加導致能耗增加，以及韓國、新加坡及英國的資產提升計劃及裝修工程消耗的能源。

鑒於2020年錄得較高的人均能耗，人均排放強度上升15%至每人334千克。



西雅六士2道住戶舉行龐格爾節

# 可持續發展報告

## ii. 電力消耗與範疇2排放

	2020財年	2019財年	2018財年
電力消耗(兆瓦時)	27,571	28,389	26,632
電力消耗使用的能源(吉焦)	99,062	102,200	95,876
人均用電千瓦時(僱員與住戶)	673	647	607*
間接溫室氣體排放(範疇2) — 噸二氧化碳	13,689	12,694	13,240
人均排放千克二氧化碳(僱員與住戶)	334	289	301*
用水量(立方米) <sup>^</sup>	3,016,914	2,909,650	2,818,414
用水強度(立方米/人)	74	66	64*

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

\* 2018財年的數字已使用2019財年及2020財年的計算方法調整

<sup>^</sup> 不包括住戶自身負責水電費的部分特建工人宿舍資產的用水量數據；未計量英國及美國的用水量，因此用水量數據為估計值。

## iii. 水資源

我們必須節約用水，保存珍貴自然資源。勝捷旨在為僱員及住戶降低或維持目前的人均用水量。我們所有的供水均來自公共設施，並且本集團在採購適合用途的水方面沒有任何問題。

我們密切監控用水強度(人均用水)，並透過確保配件和管道的預防性維修防止水資源的浪費。我們亦透過在水龍頭上安裝套管來減少水流量。在新加坡，我們的特建工人宿舍物業符合公用事業局(公用事業局)的節水建築(基本)認證，並憑藉在新加坡特建工人宿舍行業中的用水量最低而獲得公用事業局認可。為進一步加強節約用水的宣傳，本集團計劃將此納入新住戶入住流程，以及在浴室及廚房區域張貼節約用水的告示。本集團亦將與其物業合作，減少日常活動中的用水量，例如，收集雨水以及使用水桶替代自來水軟管來清洗地板。此外，我們將通過對僱員及住戶節約用水的教育性活動建立其節水意識。這些包括在我們的物業張貼海報與標識，鼓勵住戶節約用水。

然而，由於在抗疫期間，對於清潔及衛生要求有所提高，2020年的用水量上升12%至3,016,914立方米，用水強度增加12%。我們在特建工人宿舍的區域清潔頻率從每日兩次增至每日至少五次。此外，由於我們經營所在市場的封鎖規定，住戶在宿舍停留的時間較去年更多，從而導致用水量增加。

此外，新加坡的多個政府機構在我們的宿舍設立疫情防控單位，以管理特建工人宿舍住戶的醫療要求、隔離、

治療及新型冠狀病毒檢測。在馬來西亞其他地方，西雅武吉敏惹已安裝六個新的水泵，使得該宿舍資產住戶的用水量增加。我們在韓國、新加坡及英國的特建學生公寓資產也進行了翻新工程，令用水量增加。

## iv. 垃圾

勝捷致力於根據地方法規處理我們的資產產生的垃圾。一般垃圾通過持牌承包商處理。我們的運營不會產生有害垃圾。我們已實施內部可回收計劃，鼓勵住戶將容器、紙張及紙板與一般垃圾分類。2020年，我們亦與工人住戶合作，通過使用二維碼食物收集系統減少食物浪費。於2020年，我們的場所產生的無害垃圾總量減少12%至1,977噸，乃主要由於入住率降低導致通訊材料的需求減少。

## 6. 吸引、培養及挽留人才

在勝捷，人是我們業務的核心。在為我們的學生及工人住戶提供家外之家的目標中，我們的僱員發揮著重要的作用。本集團努力提供有凝聚力、多元化、有技能及高績效的工作場所。我們旨在為我們的工作場所吸引來多元化的人才群體，並將僱員離職率維持在基準平均值或以下。

在這方面，我們很高興勝捷企業榮獲2019年人力資源卓越獎—總薪酬策略卓越獎。該獎項證明我們對員工敬業度的承諾，也是對我們致力於通過全面及具競爭力總薪酬策略吸引、激勵及挽留頂尖人才的認可。

# 可持續發展報告

## i. 僱員介紹

於2020財年年末，本集團總共有457<sup>1</sup>名僱員。大約一半的員工位於新加坡。

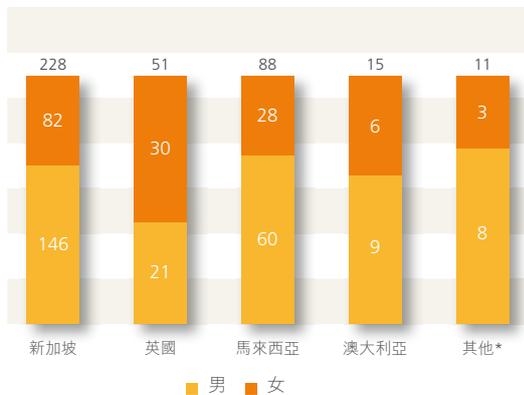
按合同類別及性別劃分的  
僱員總數 – 2020年



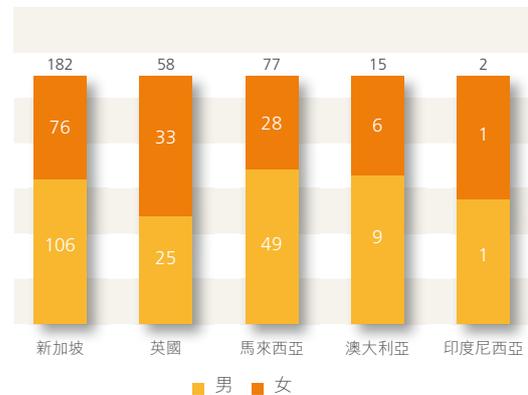
按合同類別及性別劃分的  
僱員總數 – 2019年



按地理位置及性別劃分的  
全職僱員總數 – 2020年

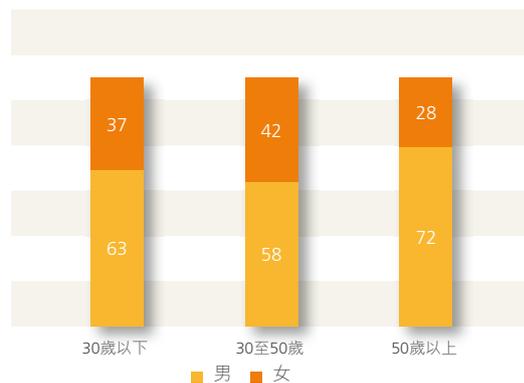


按地理位置及性別劃分的  
全職僱員總數 – 2019年

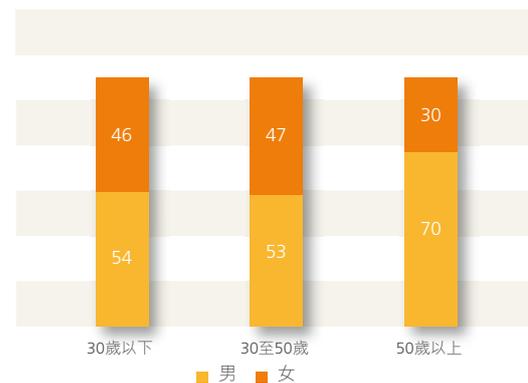


\* 包括印尼、韓國與美國

按年齡組別及性別劃分的  
全職僱員比例 – 2020年



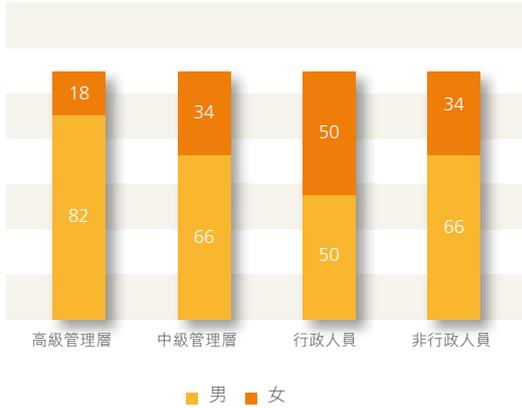
按年齡組別及性別劃分的  
全職僱員比例 – 2019年



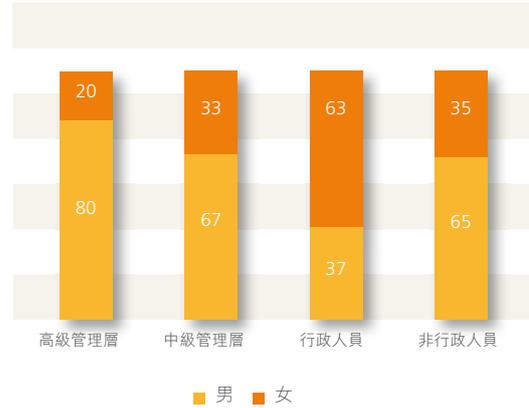
<sup>1</sup> 2019年的僱備數據剔除美國及韓國的數據，此乃由於該等國家的僱員由第三方運營商管理

# 可持續發展報告

按僱員類別及性別劃分的  
僱員比例 – 2020年



按僱員類別及性別劃分的  
僱員比例 – 2019年



## 新進僱員及離職僱員人數及比率

2020年				
	新進僱員人數	新進比率	離職僱員人數	離職率
年齡組別				
30歲以下	62	14%	43	9%
30至50歲	63	14%	35	8%
50歲以上	9	2%	12	2%
性別				
女	46	11%	39	8%
男	88	19%	51	11%
地理位置				
新加坡	88	34%	41	16%
英國	16	27%	13	22%
馬來西亞	16	18%	19	22%
澳大利亞	11	29%	15	39%
印度尼西亞	0	0%	0	0%
韓國	2	29%	2	29%
美國	1	25%	0	0%

# 可持續發展報告

## ii. 人力資源政策

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

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

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

- 招募及選擇僱員時，無關年齡、種族、性別、宗教、婚姻狀況及家庭責任或殘疾之優勢
- 公平及尊重
- 採用先進的人力資源管理系統
- 根據技能及需求提供平等的培訓及發展計劃機會
- 根據每個人的表現、貢獻及經驗給予獎勵
- 遵守勞動法並採用公平就業實踐三方指南

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

## iii. 當地僱傭

我們更願意在我們運營住宿服務的市場聘用本地人才。於2020財年，我們的大部分的高級管理人員均聘用自當地社區。

## iv. 多樣化及均等化

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

根據我們的多元化及包容性方針，勝捷亦支持聘用殘疾僱員。

## v. 培訓和發展

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

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

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

2020年，我們推出新的電子學習平台，員工能更輕鬆地參與在綫培訓及技能升級。然而，由於應對新型冠狀病毒疫情而面臨親身參與及操作方面的限制，因此2020年的培訓時間及支出有所減少。

此外，2020年大多數新進員工乃為滿足特建工人宿舍不斷增長的運營需求而招募。該等職位主要為非行政及行政級別，因此該類員工的培訓時間較2019年有所增加。



石油化學工業協會—西雅豐盛港團隊通過WhatsApp及MyMA應用程序向住戶發送節日祝福

# 可持續發展報告

總體而言，我們於2020年的培訓開支總額約為51,192新元。

2020年								
	高級管理層		中級管理層		行政人員		非行政人員	
	男	女	男	女	男	女	男	女
各類僱員培訓的平均小時數	12	8	9	17	24	17	28	37

2020年							
	新加坡	馬來西亞	澳大利亞	英國	美國	韓國	印度尼西亞
總培訓開支 (按國家劃分)	47% 24,258新元	16% 8,054新元	8% 3,899新元	3% 1,503新元	25% 13,014新元	1% 464新元	0% 0新元

## vi. 績效管理

我們基於品德、能力、經驗、資歷及表現向僱員提供獎勵。

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

## vii. 繼任計劃

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

## viii. 員工保留

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

## 7. 健康和 safety

### i. 職業健康和 safety

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

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

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

2020年，為保護我們的員工免受新型冠狀病毒的潛在風險影響，我們亦已建立系統及流程，以允許並賦能員工在家工作以及進行數字會議，以減少接觸及身體互動。

## 可持續發展報告

	新加坡		英國		馬來西亞		澳大利亞		韓國		印度尼西亞	
	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女
死亡率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
受傷率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
職業病發病率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
損工日數佔比 <sup>1</sup>	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
缺勤率 <sup>2</sup>	2.7%	1.9%	3.2%	5.3%	6.8%	4.6%	19.8%	5.4%	12.4%	0.0%	0.0%	0.74%

1. 損工日數佔比乃職業病及事故的影響，反映在受影響的工人的休假時間中。

2. 缺勤率計量實際缺勤天數，以工人在同一期間計劃工作的總天數的百分比表示。

### ii. 客戶健康和安

同樣，勝捷致力於確保我們住戶的健康和安全。

我們已適當地採取措施以盡我們最大的能力確保零事故率。這包含一項綜合歸納法，對全體新住戶來說，應特別注意住房規則及協議。我們在倡議方面與持份者(例如地方當局、福利組織、大學及醫療提供者)緊密合作，以在我們的工人及學生住戶之間推廣健康和安全措施。於2020年，並無存在違反我們宿舍及服務的健康和安全規定的事故。

在英國，Centurion Student Services (UK) Ltd及德優學生生活健康安全委員會(dwel Student Living Health and Safety Committee)按照協定的職權範圍運營，並監督其健康安全政策、石棉安全政策、家庭燃氣政策、消防安全政策、電梯安全政策、水體安全政策，以遵守相關的安全管理計劃及指引文件。該等文件協助宿舍管理員在所有英國宿舍資產內一致地實施健康和安全措施，以確保住戶、員工及訪客的安全。

在澳大利亞，我們每月檢討風險登記冊，以確保勝捷物業的健康及安全。我們實施業務持續計劃和應急管理計劃，同時每年對員工進行兩次應急培訓，每年亦進行消防演習。

2020年，在宿舍及公寓爆發新型冠狀病毒之前，我們亦在全球所有物業中實施我們的疫情管控計劃。這包括預防控制措施、出行限制、設施準備、疫情應對控制及程序，以及人員及住戶監視程序。

本集團就其內部和外部合規性，對其所有運營政策進行年度審核。

# 可持續發展報告

## 全球報告倡議內容索引

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

全球報告倡議準則披露	全球報告倡議披露	參考 / 不作為原因
一般披露		
GRI 102：一般披露2016	<b>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	1, 20 - 29
	102-3總部位置	新加坡
	102-4營運活動地點	17, 20 - 29
	102-5所有權與法律形式	2
	102-6服務的市場	17 - 29
	102-7組織規模	19 - 31, 57, 61 - 65
	102-8員工及其他工作者的資料	61 - 65
	102-9供應鏈	55
	102-10機構及其供應鏈的重要變化	3 - 7, 38 - 40
	102-11預警原則或方針	33 - 34, 88 - 92, 203 - 218
	102-12外部制定的倡議	44 - 45, 54 - 55, 57 - 59
	102-13協會成員	55
	<b>策略</b>	
	102-14高級決策者的聲明	4 - 7, 50
	<b>道德與誠信</b>	
	102-16價值觀、原則、標準和行為規範	2, 56
	<b>管治</b>	
	102-18管治架構	73 - 99
	102-19授權	公司資料
	102-20行政層級的高管對經濟、環境和社會議題的責任	52
	<b>持份者參與</b>	
	102-40參與的持份者團體名單	52 - 55
	102-41集體談判協議	無
	102-42識別和選擇持份者	54 - 55
	102-43與持份者溝通的方式	44 - 45, 54 - 55
	102-44提出的關鍵主題與關注事項	54 - 55
	<b>報告實踐</b>	
	102-45合併財務報表包含的實體	17, 155 - 193
	102-46界定報告內容和議題邊界	52
102-47重大議題清單	53	
102-48資訊重編	無	
102-49匯報上的改變	49	

# 可持續發展報告

全球報告倡議準則披露	全球報告倡議披露	參考 / 不作為原因
<b>一般披露</b>		
	102-50匯報期	49
	102-51上一份報告的日期	2020年3月
	102-52匯報週期	年度
	102-53負責解答有關本報告查詢的聯絡人	49
	102-54根據全球報告倡議準則的報告主張	49
	102-55全球報告倡議內容索引	67 - 70
	102-56外界核驗	49
<b>特定主體披露</b>		
<b>經濟</b>		
<b>實質性議題：經濟表現</b>		
<b>GRI 103：管理方針2016</b>	103-1實質性議題及其邊界的說明	52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分	52 - 53
	103-3管理方針的評估	52
<b>GRI 201：經濟表現2016</b>	201-1產生及分配的直接經濟價值	57
<b>GRI 202：市場地位2016</b>	202-2僱用當地租客為高級管理層的比例	64
<b>實質性議題：間接經濟影響</b>		
<b>GRI 103：管理方針2016</b>	103-1實質性議題及其邊界的說明	52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分	52
	103-3管理方針的評估	52
<b>GRI 203：間接經濟影響2016</b>	203-2重大間接經濟影響	53, 57 - 59
<b>實質性議題：反腐敗</b>		
<b>GRI 103：管理方針2016</b>	103-1實質性議題及其邊界的說明	52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分	52
	103-3管理方針的評估	52
<b>GRI 205：反腐敗2016</b>	205-2反貪污政策及程序的溝通及培訓	56
	205-3確定的腐敗事件及採取的行動	56
<b>環境</b>		
<b>實質性議題：能源</b>		
<b>GRI 103：管理方針2016</b>	103-1實質性議題及其邊界的說明	52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分	52
	103-3管理方針的評估	52
<b>GRI 302：能源2016</b>	302-1機構內的能耗	51, 59 - 61
	302-3能源強度	51, 59 - 61
<b>實質性議題：溫室氣體排放</b>		
<b>GRI 103：管理方針2016</b>	103-1實質性議題及其邊界的說明	52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分	52
	103-3管理方針的評估	52

# 可持續發展報告

全球報告倡議準則披露	全球報告倡議披露	參考／不作為原因
<b>一般披露</b>		
<b>GRI 305：排放2016</b>	305-2能源間接溫室氣體排放量(範疇二)	51, 59 - 61
	305-4溫室氣體排放強度	51, 59 - 61
<b>實質性議題：水</b>		
<b>GRI 103：管理方針2016</b>	103-1實質性議題及其邊界的說明	52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分	52
	103-3管理方針的評估	52
<b>GRI 303：水及廢水2018</b>	303-3取水量	51, 61
<b>社會</b>		
<b>實質性議題：吸引、培養及保留人才</b>		
<b>GRI 103：管理方針2016</b>	103-1實質性議題及其邊界的說明	52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分	52
	103-3管理方針的評估	52
<b>GRI 401：僱傭2016</b>	401-1新進僱員及離職僱員	62 - 64
<b>GRI 404：培訓及教育2016</b>	404-1每名僱員每年接受培訓的平均時數	51, 64 - 65
	404-3定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比	65
<b>GRI 405：多元化與平等機會2016</b>	405-1治理單位與員工的多元化	64 - 66
<b>GRI 406：不歧視2016</b>	406-1歧視事件以及採取的改善行動	64 - 66
<b>實質性議題：職業健康與安全</b>		
<b>GRI 103：管理方針2016</b>	103-1實質性議題及其邊界的說明	52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分	52
	103-3管理方針的評估	52
<b>GRI 403：職業健康與安全2016</b>	403-1由勞資共同組成正式的安全衛生委員會中的工作者代表	66
	403-2傷害類別、傷害、職業病、損工日數、缺勤等比率，以及因工作關係而死亡件數	66
<b>實質性議題：客戶健康與安全</b>		
<b>GRI 103：管理方針2016</b>	103-1實質性議題及其邊界的說明	52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分	52
	103-3管理方針的評估	52
<b>GRI 416：客戶健康與安全2016</b>	GRI 416-2違反有關產品和服務健康與安全影響的事件	66
<b>實質性議題：當地社區</b>		
<b>GRI 103：管理方針2016</b>	103-1實質性議題及其邊界的說明	52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分	52
	103-3管理方針的評估	52
<b>GRI 413：當地社區2016</b>	413-1透過當地社區參與、影響評估及發展計劃開展業務	50, 57 - 59, 107

# 可持續發展報告

全球報告倡議準則披露		全球報告倡議披露	參考 / 不作為原因
一般披露			
實質性議題：社會經濟合規			
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明		52 - 53
	103-2管理方針及其組成部分		52
	103-3管理方針的評估		52
GRI 419：社會經濟合規2016	419-1違反社會及經濟方面的法律法規		55 - 56
其他			
GRI 307：環境合規2016	307-1違反環境法律及法規		51, 61

## 香港聯交所環境社會及管治報告內容索引

範疇	披露	頁次
範疇A.環境		
A1.排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放，向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	52 - 53, 59 - 61
KPI A1.1	排放物種類及相關排放數據。	52 - 53, 59 - 61
KPI A1.2	溫室氣體總排放總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	51, 59 - 61
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)。	51, 59 - 61
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)。	51, 59 - 61
KPI A1.5	描述減低排放量的措施及實現之結果。	51, 59 - 61
KPI A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所實現之成果。	51, 59 - 61
A2.資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	51, 59 - 61
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)。	51, 59 - 61
KPI A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	51, 59 - 61
KPI A2.3	描述能源使用效益計劃及實現之結果。	51, 59 - 61
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。	51, 59 - 61

# 可持續發展報告

範疇	披露	頁次
KPI A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用
<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。	51, 59 - 61
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。	51, 59 - 61
<b>僱傭及勞工準則</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。	53, 62 - 66
KPI B1.1	按性別、僱用類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	62 - 66
<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。	53, 62 - 66
KPI B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	66 - 66
KPI B2.2	因工傷損失工作日數。	66 - 66
KPI B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	66 - 66
<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。	53, 62 - 66
<b>B4.勞工準則</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。	62 - 66
KPI B4.1	描述檢討措施。	62 - 66
KPI B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	62 - 66
<b>經營實踐</b>		
<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。	55
KPI B5.1	按地區劃分的供應商數目。	55
KPI B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	55

# 可持續發展報告

範疇	披露	頁次
<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。	不適用
KPI B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用
KPI B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	不適用
KPI B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	不適用
KPI B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	不適用
KPI B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	不適用
<b>B7. 反貪污</b>		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗錢的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	53, 55
KPI B7.1	於報告期內對發行人或其僱員已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	53, 55
KPI B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	53, 55
<b>社區</b>		
<b>B8. 社區投資</b>		
一般披露	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其商務活動會考慮社區利益的政策。	51 - 53, 57 - 59
KPI B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	51 - 53, 57 - 59
KPI B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	51 - 53, 57 - 59

## 新交所主要組成部分索引(環境社會及管治報告內容索引)

主要組成部分	頁次
實質性環境社會管治因素	53
政策、實踐及表現	50 - 67
目標	53 - 55
可持續發展報告框架	49
董事會報告	50

# 企業管治報告

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

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

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

## 董事會事宜

### 董事會事務處理 – 第1條原則

*本公司由具有效率的董事會帶領，與管理層共同負責及實現本公司的長期成功*

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

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

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

## 董事委員會

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

## 企業管治報告

### 董事會會議

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

### 董事出席

董事出席截至2020年12月31日止財政年度(「2020財年」)召開的董事會及董事委員會會議及股東大會的詳情於下表概述(2018年守則第1.5條及第11.3條)：

姓名	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	股東週年大會
於2020財年舉行的會議次數	5	4	1	1	1
羅敬惠	5	*4	*1	—	1
韓成元	5	*4	*1	—	1
黃國豪	5	*4	*1	—	1
趙炳光	5	*4	—	—	1
Chandra Mohan s/o Rethnam	5	4	*1	1	1
鄺憲民	5	4	1	—	1
黃格賢	5	4	1	—	1
陳寶鳳	5	*4	1	1	1
李維倫	5	*4	*1	1	1

\* 董事(非成員)應董事委員會邀請出席。

香港企業管治守則條文第A.2.7條規定，董事會主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。於2020財年，董事會聯席主席已與獨立非執行董事舉行一次會議，其他董事並無出席。

### 董事定位及培訓

本公司已為新任董事制定培訓計劃，確保彼等熟知本集團的架構及了解本公司的業務與運營。新任董事(如有)將參與定位培訓，包括與董事會聯席主席及／或行政總裁(「行政總裁」)及財務總監(「財務總監」)開會，以了解本集團業務事宜(2018年守則第1.2條)。全體董事已獲提供正式委任信，當中載明彼等的主要委任條款、責任及義務。於回顧財政年度概無新董事委任。

作為其持續專業／技能發展的一部分，本公司鼓勵董事參與外部機構(如新加坡董事協會(「新加坡董事協會」)及新加坡會計與企業管理局(「新加坡會計與企業管理局」))舉辦的相關培訓、研討會及課程，費用由本公司承擔。該等事宜由管理層告知董事。公司秘書及管理層亦會將即將舉行的會議及研討會(如新加坡董事協會所召開之會議)通知董事。(2018年守則第1.2條)。

## 企業管治報告

管理層及公司秘書亦會定期向董事提供相關法律法規(如適用)變動的最新情況,以使彼等了解新法律法規,作出知情決定,及即時履行職責(2018年守則第1.2條)。新交所、新加坡會計與企業管理局及香港聯交所發佈的新聞/指引(與董事相關)會派發至董事會。外部核數師定期向審核委員會及董事會更新與本集團相關或適用於本集團的新訂或經修訂財務報告準則(2018年守則第1.2條)。

李維倫先生(「李先生」)於2019年11月13日獲委任為獨立非執行董事,彼於2020年3月參加了新加坡董事協會舉辦的培訓課程,即(i)上市實體董事(「LED」)1 — 上市實體董事必備,(ii) LED 2 — 董事會動態,(iii) LED 3 — 董事會績效,以及(iv) LED 4 — 新交所規定的持份者參與過程,以促進其了解作為新加坡上市公司董事的角色和責任。於回顧年度,陳寶鳳(「陳女士」)參加了由新加坡董事協會舉辦的關於「行政人員及董事袍金」、「眼界超越數字」的會議及研討會,及由新加坡工商聯合會舉行的關於「東盟市場與中新自貿協定商機」的會議及研討會。黃格賢(「黃先生」)及鄭憲民(「鄭先生」)參加了由新加坡董事協會舉辦的關於「眼界超越數字」的研討會。全體董事均參加了港交所提供的線上培訓,關於就ESG匯報推出線上培訓及發佈指導材料(2018年守則第1.2條)。

於回顧年度,董事亦已獲告知及/或提供(其中包括)有關監管規定主要變動、財務報告準則變化及新加坡和香港的企業管治規定的最新信息(2018年守則第1.2條)。

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

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

為使董事會履行其職責,管理層須於會議前持續向董事提供充足完整且及時的資料,包括有關本集團財務表現的資料。董事會文件及相關材料或解釋資料須於每次董事會及董事委員會會議前提供,允許董事有充足時間來審閱及考慮議程項目,並在會議期間促進富有成果的討論。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提供及時作出知情決策所需相關其他資料(2018年守則第1.6條)。

根據香港企業管治守則的守則條文第C.1.2條,管理層應按月向董事會全體成員介紹最新情況。於審閱期間,行政總裁已向並將繼續向董事會全體成員介紹有關本公司狀況及前景的任何重大變化的最新情況,這被認為足以向董事會提供有關本公司表現、狀況及前景的一般性更新,並允許彼等對其進行均衡且清晰的評估,以達到香港企業管治守則的守則條文第C.1.2條所要求的目的。

在董事會聯席主席(或其中任何一位)、董事會副主席及/或行政總裁的指引下,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。與各自主題協商後編製的董事會會議及董事委員會會議議程連同董事會文件及相關文件或材料一般於召開各董事會會議及董事委員會會議之前派發(2018年守則第1.6條)。此舉能夠控制管理層與董事會之間信息流的質素、數量及時效性。

## 企業管治報告

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

董事會(無論作為個人還是作為集體)在履行其職責時，如有必要，可以尋求獨立的專業建議，費用由本公司承擔(2018年守則第1.7條)。

### 董事會組成及指引 – 第2條原則

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

羅敬惠(「羅先生」)自非執行董事調任為執行董事，自2021年3月1日起生效。羅先生繼續擔任董事會聯席主席。

於本年報日期，董事會由三(3)名執行董事、一(1)名非執行董事及五(5)名獨立非執行董事構成，具體如下(2018年守則第2.2條及第2.3條)：

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

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

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

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

有關董事的主要資料，包括彼等的委任日期、最近重獲委任為董事的日期、與董事的關係(如有)、過往三(3)年於證券於新加坡、香港或海外任何證券交易所上市的上市公司擔任的現有或過往董事席位或主席席位或其他委託人承諾(如有)，載於本年度報告第8至12頁「董事會」一節(2018年守則第4.5條)。此外，有關各董事於本公司所持股權的資料載於本年度報告第103頁。

## 企業管治報告

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

提名委員會已根據2018年守則所載的獨立性定義／情形連同隨附常規指引(2018年守則第4.4條)、新交所上市手冊第210(5)(d)條及香港上市規則第3.13條所載情形／因素，審核董事於2020財年的獨立性，並已信納，董事會大多數成員為獨立非執行董事，其中至少一名擁有會計相關適用專業資質或相關財務管理專業知識。

提名委員會的各成員或各董事已放棄於提名委員會／董事會評估彼等的獨立性時參與討論。

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

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

- (i) 鄧先生及Mohan先生各自己通過其誠信、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先生各自己於董事會會議及／或董事會委員會會議簡潔及客觀表達相關問題的觀點並提供相關寶貴的意見。
- (iii) 鄧先生及Mohan先生各自於履行彼等的董事職責時已繼續展現超凡的獨立品格及符合公司最佳利益的強大的判斷力。
- (iv) 鄧先生及Mohan先生各自將繼續向本公司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。

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

自2022年1月1日起，在董事會任職累計超過九(9)年的董事將不再有資格獲委任為獨立董事，除非(A)所有股東；及(B)股東(不包括公司董事及行政總裁，以及該等董事及行政總裁的聯繫人)於2022年1月1日之前通過單獨決議尋求並獲股東批准繼續任命其為獨立董事(根據將於2022年1月1日生效的新交所上市手冊第210(5)(d)(iii)條的規定)。

董事會已接受提名委員會的建議，就將於2022年1月1日生效的新交所上市手冊第210(5)(d)(iii)條而言，將在下屆股東週年大會(「股東週年大會」)上以新交所上市手冊第210(5)(d)(iii)條中所述的方式通過單獨決議批准繼續任命鄧先生及Mohan先生(彼等各自擔任獨立非執行董事累計超過九(9)年)為獨立執行董事。

## 企業管治報告

鄧先生(即提名委員會成員及董事會成員)及Mohan先生(即董事會成員)皆已分別迴避於評估彼等的獨立性時參與討論及投票；以及就其本人於股東週年大會上重選的提名進行討論及投票。

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

非執行董事和獨立董事定期開會且毋須管理層出席(2018年守則第2.5條)。

### 主席及行政總裁 – 第3條原則

董事會領導層與管理層之間有明確的責任分工，沒有一個人擁有不受約束的決策權

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

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

聯席主席韓成元先生(「韓先生」，非執行董事)及羅先生(執行董事)共同負責(a)制定本公司的企業及業務戰略；及(b)管理董事會和董事會會議，並確保與股東及其他利益相關方的有效溝通。他們共同和平等負責根據本公司章程、香港上市規則、新交所上市手冊、2018年守則及／或其他適用法律或法規的規定履行董事會主席的職責。董事會聯席主席的其中一項職責為，經與公司秘書、副主席及行政總裁協商後設定董事會會議議程並主持會議，以及於年內按合適的間隔安排董事會會議的時間。他們負責控制管理層與董事會之間資料的質素、數量及時效性並負責董事會的工作。董事會聯席主席促進董事會坦誠討論的文化。他們亦鼓勵董事會內部及董事會與管理層之間建立建設性的關係，並確保董事會管治程序的一致性與有效性。他們在董事、副主席、行政總裁、管理層及公司秘書的全力支持下帶頭促進高標準企業管治(2018年守則第3.2條)。

副主席黃國豪(「黃先生」)在行政總裁的協助下，負責監督本集團的運營和實施本公司的業務策略以及為本集團開發新的業務機會。他還參與制定本公司的企業和業務策略，當出現需要時，主持董事會會議或股東大會(2018年守則第3.2條)。副主席及行政總裁沒有密切的家庭關係，也不是直系親屬(2018年守則第3.1條)。

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

鄧先生為首席獨立董事(「首席獨立董事」)，倘有關問題不適合或不足以通過董事會聯席主席、副主席、行政總裁或財務總監聯繫，則首席獨立董事會向股東提供幫助(2018年守則第3.3條)。獨立董事已於2020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聯席主席提供反饋(如適用)(2018年守則第2.5條)。

# 企業管治報告

## 董事會成員 – 第4條原則

鑒於有必要逐步更新董事會，董事會擁有正式透明的委任和重新委任董事程序

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

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

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

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

董事提名政策亦載列了選舉及任命新董事以及於股東大會重選董事的程序。

提名委員會將酌情每年或按需要審查董事提名政策以確保其有效性。

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

年內，董事會並無委任新董事。

董事會並無任何替任董事。

## 企業管治報告

根據董事出席情況及彼等於董事會會議及董事委員會會議上作出的貢獻以及彼等對本公司運營事務的整體貢獻及承諾時間，提名委員會認為，概無必要設定上市公司董事會代表及各董事其他主要承諾數量上限。然而，提名委員會將監督並每年確定彼等的董事會代表及其他委託人承諾，以確保董事持續滿足本集團的要求及能充分履行彼等的職責。提名委員會確信，於2020財年，非執行董事及獨立非執行董事已為本集團事務投入充足的時間與精力，並能夠充分履行彼等作為本公司董事的職責(2018年守則第1.5條及第4.5條)。董事會同意提名委員會的意見。

根據香港企業管治守則守則條文第A.4.1條，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。於本年報日期，本公司非執行董事韓先生以及獨立非執行董事鄧先生、Mohan先生及黃先生的任期自上市日期起固定為三(3)年並已於2020年12月12日續訂三(3)年，可根據其與本公司的委任函條款予以終止。在於2021年3月1日自非執行董事調任為執行董事之後，羅先生已與本公司訂立一份自2021年3月1日起生效、固定期限為三(3)年的服務合約，可根據其條款予以終止。

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

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

根據本公司章程第89條及新交所上市手冊第210(5)(d)(iii)條(將自2022年1月1日起生效)，下列將於下屆股東週年大會退任的董事願意在股東週年大會上重選連任：—

- (i) 韓成元
- (ii) 鄧憲民
- (iii) Chandra Mohan s/o Rethnam

提名委員會的每位成員都應就其再次提名董事的任何決議案放棄投票。

提名委員會於審核韓成元、鄧憲民及Chandra Mohan s/o Rethnam的資歷、專長、經驗、對本公司的整體貢獻及在董事會會議及／或董事委員會會議上的貢獻(如參與度、出席率、準備、誠實)及審核彼等的獨立性(如適用)後，已推薦重新委任彼等為董事，而彼等將於下屆股東週年大會退休(2018年守則第4.1(d)條)。董事會已接受提名委員會的建議。

因此上述董事將參與重選。有關上述各董事的相關資料載於本年度報告第8至12頁「董事會」一節以及日期為2021年3月24日的致股東通函(「該通函」)連同下屆股東週年大會通告。

## 企業管治報告

韓先生(即董事會成員)、鄞先生(即提名委員會成員及董事會成員)及Mohan先生(即董事會成員)各自皆已放棄於在下屆股東週年大會上提名彼等重選時參與討論及投票。

### 公司秘書

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

就本公司雙重第一上市而言及為滿足香港上市規則第3.28條的規定，本公司已委任香港特許秘書公會會員張女士為本公司的香港公司秘書，以與謝女士及陳女士共同行動及密切合作，履行其作為公司秘書的責任，最初期間截至2020年12月11日。於上述期間屆滿前，已就謝女士及陳女士的資質及經驗以及張女士持續協助的需要進行進一步評估，董事會已批准繼續委聘張女士為香港公司秘書。本公司行政總裁江先生是公司的主要聯繫人，將與張女士就公司的企業管治及秘書和行政事務進行溝通。

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

於2020財年，謝女士、陳女士及張女士各自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。

### 提名委員會

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

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

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

本公司已採納董事會多元化政策，該政策規定了實現董事會多元化的方法(2018年守則第2.4條)。本公司承認並歡迎擁有多元化董事會的好處，並認為董事會多元化程度的提高為保持本公司競爭優勢的重要元素。

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

## 企業管治報告

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

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

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

提名委員會負責就所有董事委任及重新委任向董事會作出推薦意見(2015年守則第4.1(d)條)。

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(2018年守則第1.4條及第4.1條)：

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

## 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、董事會多元化政策、董事提名政策以及獨立非執行董事的獨立性，考慮及向董事會建議於股東週年大會上退任重選的董事。

於2021年2月，根據本集團的戰略發展計劃，提名委員會提出建議，且董事會考慮到羅先生的經驗、能力及對本集團業務的熟悉度以及其業務網絡，同意提名委員會的建議並批准將羅先生由非執行董事調任為執行董事，自2021年3月1日起生效。作為執行董事兼董事會聯席主席，羅先生負責制定本公司的企業及業務戰略，領導執行本集團的戰略發展計劃。

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

### **董事會表現 – 第5條原則(2018年守則第5.1條及第5.2條)**

#### **董事會對其整體以及各董事會委員會及各董事的有效性進行正式的年度評估**

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

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

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

除評估董事會及董事會委員會整體的表現外，還就2020財年執行了對等評估。全體董事(包括董事會聯席主席)的表現由其他董事通過填寫調查問卷分別審核，考慮(其中包括)董事的業務及行業知識、付出、於董事會及董事會委員會會議貢獻及表現，包括出席率、準備、參與度及誠實，以及與董事會成員、高級管理層及核數師的溝通技巧及互動。根據已填寫的調查問卷，一份結果概要會由公司秘書予以編製並由提名委員會審核及協商，然後提交董事會。提名委員會的主席會就該等結果與董事會聯席主席協商並會於必要時採取適當的跟進措施。

董事會並無就上述表現評估委聘外部服務商。

# 企業管治報告

## 薪酬事宜

### 制定薪酬政策的程序 – 第6條原則

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

## 薪酬委員會

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

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

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

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

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

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

薪酬委員會有權進入本公司內部人力資源部以協助進行審核。薪酬委員可不時酌情尋求外部薪酬顧問的意見，該等顧問與董事及其任何相關機構並無關係並會向所選高級管理層(包括人力資源主管)保密。於2020財年，本公司並未聘任任何外部薪酬顧問(2018年守則第6.4條)。

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

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

於2020財年，薪酬委員會召開一(1)次會議，審核本集團執行董事、行政總裁及主要管理層人員(包括高級管理層)及身為本公司主要股東或身為本公司董事、行政總裁或主要股東的近親的僱員(如有)的薪酬待遇及討論薪酬相關事宜並向董事會推薦執行及非執行董事(包括獨立非執行董事)的擬定董事袍金金額。

## 企業管治報告

就羅先生由非執行董事調任為執行董事(自2021年3月1日起生效)，薪酬委員會已建議且董事會已批准羅先生的薪酬待遇(包括其僱傭條款)。

### 薪酬水平及組合 – 第7條原則

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

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

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

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

本公司於2021年2月25日宣佈，鑒於新型冠狀病毒疫情的不確定性及未來挑戰，就截至2021年12月31日止財政年度(「2021財年」)而言，(a)本公司董事已同意繼續自願減少15%的董事袍金，及(b)本集團於新加坡的高級管理層人員已同意繼續減薪10%至15%(「袍金及薪酬削減」)，作為本公司加強現金流量管理及控制措施的一部分，以節省現金。袍金及薪酬削減將於2021財年末進行審查。薪酬委員會及董事會已同意並接受／批准袍金及薪酬削減。

董事會將於下屆股東週年大會討論2021財年的董事袍金(每季度分期支付)以供股東審批。倘獲得審批，這將使公司能夠就其於本財政年度期間提供的服務向董事付款，並有助於就董事提供的服務提供更加及時的酬金。

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

本公司並無任何長期激勵計劃(2018年守則第8.3條)。

## 企業管治報告

### 薪酬披露 – 第8條原則

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

### 董事及行政總裁的薪酬

本財政年度的董事袍金架構如下：

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

\* 就董事會聯席主席而言，每人應獲得董事會主席袍金的50%。

附註：上述董事袍金結構載列的應付董事袍金未經考慮2021財年的董事袍金自願減少15%。

於2020財年董事及行政總裁(並非董事)的薪酬詳情載列如下(2018年守則第8.1(a)條及第8.3條)：

姓名	董事袍金 (千新元)	薪資 (千新元)	花紅 (千新元)	其他福利 (千新元)	總計 (千新元)
<b>執行董事</b>					
黃國豪	9	448	283	42	782
趙炳光	9	373	283	38	703
<b>非執行董事</b>					
羅敬惠 <sup>(1)</sup>	58	-	-	-	58
韓成元	58	-	-	-	58
<b>獨立非執行董事</b>					
Chandra Mohan s/o Rethnam	73	-	-	-	73
鄧憲民	92	-	-	-	92
黃格賢	70	-	-	-	70
陳寶鳳	55	-	-	-	55
李維倫	48	-	-	-	48
<b>行政總裁(非董事)</b>					
江志明	-	419	283	39	741

附註：

(1) 羅先生自2021年3月1日從非執行董事調任為執行董事，且仍為董事會的聯席主席。

# 企業管治報告

## 主要管理層人員薪酬

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

於2020財年已付六名主要管理層人員(並非董事或行政總裁)的薪酬合計為1,589,000新元。於2020財年已付六名主要管理層人員(並非董事或行政總裁)的各薪酬明細(以百分比計算)載列如下(2018年守則第8.1(b)條及第8.3條)：

姓名	薪資 (%)	花紅 (%)	其他福利 (%)	總計 (%)
<b>250,000新元至500,000新元以下</b>				
符愛慧	81	16	3	100
何立錦	73	27	0	100
梁兆發	66	25	9	100
<b>250,000新元以下</b>				
李玉英	85	12	3	100
林俊光	83	14	3	100
楊文興 <sup>(1)</sup>	87	0	13	100

附註：

(1) 自2020年10月1日起退任公司研究與創新總監職務。

於本報告日期，羅先生(執行董事兼董事會聯席主席)為本公司控股股東，趙炳光(執行董事及運營總監一宿舍業務)為本公司主要股東。彼等2020財年的薪酬詳情於前文披露。

Anthony Craig Bolger(副董事—投資業務)為羅先生(非執行董事、聯席主席及控股股東)的連襟。2020財年，Anthony Craig Bolger收取高於150,000新元但低於250,000新元的薪酬(包括基本薪金及年度獎金)(2018年守則第8.2條)。

除上述披露者外，本集團概無僱員為本集團主要股東或本公司董事、行政總裁或主要股東的近親且於回顧年度年薪超過100,000新元。

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

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

# 企業管治報告

## 責任及審核

### 風險管理及內部控制 – 第9條原則

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

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(2018年守則第9.1條)。董事會承認，彼等對本公司的風險管理及內部控制系統負責並負責審核其有效性。該等系統旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，因此僅能針對重大誤報或虧損提供合理而非絕對保障。

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

董事會已委派審核委員會協助彼等對風險管理框架、政策及流程進行監督。審核委員會對風險管理的主要職能及職責包括如下(2018年守則第9.1條)：

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

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

於2020財年，審核委員會已審核本集團風險管理框架及系統的充分性與有效性，並與管理層進行對話以了解識別、評估、管理及監控本集團內部主要風險的流程。

董事會在審核委員會以及管理團隊的支持下，審核2020財年的風險管理及內部控制(包括財務、營運、合規及信息技術控制)系統。根據上述內容及對本集團所面臨風險的審核以及對管理風險的應對措施及內部控制獲得了解後，審核委員會及董事會得出結論，本集團的風險管理框架及內部控制(包括財務、營運、合規及信息技術控制)系統屬充分並受到有效管理(2018年守則第10.1(b)條)。

## 企業管治報告

於2020財年，董事會已獲得以下保證(2018年守則第9.2條)：

- (a) 行政總裁及財務總監書面確認，已妥為存置財務記錄且本公司2020財年財務報表真實而公平反映本集團的營運及財務狀況；及
- (b) 執行董事、行政總裁、財務總監及相關主要管理層人員書面確認，本公司的風險管理及內部控制(包括財務、營運、合規及信息技術控制)系統屬充分及有效。

行政總裁及財務總監已獲得本集團業務及企業執行領導的相似保證。

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

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

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

根據本集團制定及維持的內部控制措施、內部及外部核數師開展的工作、管理層進行的審核工作以及高級管理層及相關主要管理層人員提供的上述保證，董事會與審核委員會一致認為，本集團的風險管理及內部控制(包括財務、營運、合規及信息技術控制)系統於2020財年屬充分及有效(2018年守則第10.1(b)條)。於2020財年，概無發現重大內部控制及風險管理系統缺陷。

### 審核委員會 – 第10條原則

#### 董事會設有客觀履行其職責的審核委員會

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

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

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

董事會認為，審核委員會成員具有近期相關的會計及相關財務管理專業知識或經驗，以履行審核委員會的職能(2018年守則第10.2條)。

## 企業管治報告

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

審核委員會每年至少開會四(4)次，並會於被視為必要時開會，以履行其職能。

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

審核委員會亦履行下列主要職能(2018年守則第1.4條及第10.1條)：

- 審核重要財務報告問題及判斷，確保本公司財務報表的完整性，及與本公司財務表現有關的任何公告；
- 審查內部及外部核數師的審核範圍、方法及審核結果；
- 通過與內部及外部核數師定期開會評估內部及外部審核的整體有效性；
- 審查外部及內部審核職能是否充分、有效及獨立；
- 釐定管理層並無對內部及外部核數師的工作施加限制；
- 通過審核內部及外部核數師的書面報告及管理層的反應與處理任何已發現缺陷的措施，評估本公司內部控制及風險管理系統的充足性及有效性；
- 評估對本集團行政、運營及內部會計控制的遵守程度；
- 於遞交至董事會以供審批前審核本公司及本集團的季度(如需)、半年及全年財務報表；
- 審核行政總裁及財務總監對於財務記錄及財務報表的保證；
- 根據新交所上市規則的規定審核利益相關方交易及所有潛在利益衝突；
- 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)；
- 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；
- 就財務報告中可能存在的不當之處或其他需要安全提出、獨立調查及適當跟進的事宜，審核有關政策及安排；

## 企業管治報告

- 審查外部核數師提供的所有非審核服務，以確定提供相關服務是否會影響外部核數師的獨立性；
- 審核及推薦外部核數師的委任或重新委任，包括其薪酬；及
- 按照董事會的要求考慮其他事宜。

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

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

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

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

於年內，審核委員會召開四(4)次會議，審核以下內容，其中包括：

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

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

審核委員會每年評估外部核數師PricewaterhouseCoopers LLP的獨立性(2018年守則第10.1(e)條)。審核委員會已審核外部核數師提供的非審核服務並認為於2020財年提供該等服務及已付費用並無影響其獨立性。

## 企業管治報告

於2020財年已付／應付外部核數師的費用總額如下：

	千新元
本公司及其附屬公司 <sup>(2)</sup> 已付／應付審核費	532
本公司及其附屬公司 <sup>(2)</sup> 已付／應付非審核費 <sup>(1)</sup>	121
費用總額	653

附註：

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

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

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

### 內部審核

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

內部核數師可不受限制進入本公司物業，查閱本公司文件、資料及接觸本公司人員(2018年守則第10.4條)並根據BDO Global內部審核方法進行審核工作，此與內部審計師協會制定的《內部審計專業實務國際準則》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集團內部控制狀態的報告並審批年度內部審核計劃。

審核委員會決定內部核數師的委任、解聘及薪酬(2018年守則第10.4條)。

審核委員會信納，內部核數師獨立高效，且於本公司內具有必要的資源及適當地位以充分履行其職能(2018年守則第10.1(e)條)。

### 股東權利及溝通

#### 股東權利及召開股東大會 – 第11條原則

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

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

## 企業管治報告

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

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

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

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

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

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

### 召開股東大會

本公司鼓勵股東參與股東大會(2018年守則第11.1條)。

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

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

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

## 企業管治報告

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

股東週年大會及其他股東大會的會議紀錄已準備好，並應股東的書面要求提供。股東週年大會的會議記錄(包括股東實質性和相關性意見或詢問以及董事會和管理層的回復概要)可於SGXNet、聯交所網站及本公司網站查閱(2018年守則第11.5條)。

全體股東出席本公司召開的股東週年大會及其他股東大會。就2020年4月以電子方式(通過實時視聽網絡直播或純音頻直播)召開的上一次股東週年大會而言，董事的出席情況可於本報告第74頁查閱。除董事以外，高級管理層及外部核數師也會出席股東週年大會及其他股東大會(如有)，以解決股東提出的詢問(2018年守則第11.3條)。

有關即將於2021年4月27日召開的股東週年大會，股東應注意以下事項：

- (a) 根據《COVID-19(臨時措施)(公司、可變資本公司、商業信託、單位信託和債券持有人會議的替代安排)2020年法令》，股東週年大會將以電子方式召開及舉行。
- (b) 由於新加坡現時的新型冠狀病毒疫情限制令，股東將無法親身(於新加坡)出席本次股東週年大會。股東亦無法就提交股東週年大會批准的決議案進行線上投票表決。
- (c) 建議股東參閱載列本公司就以下事項所做安排的股東週年大會通告：(其中包括)(i)透過電子方式出席股東週年大會(包括可透過實時視聽網絡直播或純音頻直播以電子方式參與會議的安排)；(ii)於股東週年大會舉行前提交問題；(iii)於股東週年大會之前或於會上答覆實質性及相關疑問；及(iv)透過委任大會主席為受委代表於股東週年大會上進行投票。

進一步詳情請參閱股東週年大會通告。

### 股息政策

本公司目前並無就向股東派付股息制定正式的政策。然而，本集團計劃於考慮本集團年度盈利能力、業務擴展的現金流需求及保留盈利以及董事認為相關的任何其他因素後，每半年派付股息以向股東作出獎勵。自2015財年第二季度至2019財年，本公司每半年派付一次股息(2018年守則第11.6條)。

本公司董事會建議不予宣派2020財年股息，乃因本公司欲保留其現金資源以應對新型冠狀病毒期間不可預知的經濟狀況及不確定性。

# 企業管治報告

## 與股東溝通 – 第12條原則

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

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

董事會按季度於財政年度第一季度及第三季度本公司業務資料更新公告及半年及全年財務業績公告內，向股東提供有關本公司財務表現、狀況及前景的均衡且清晰的解釋與分析。

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

- 於規定期間編製及發佈予全體股東的年度報告及股東週年大會通告；
- 根據新交所上市規則及香港上市規則的規定分別通過SGXNet及香港交易所的網站發佈財務報表／業績；
- 於報章刊載及於SGXNet及香港交易所的網站發佈股東週年大會及股東特別大會通告與解釋備忘錄；
- 根據新交所上市規則及香港上市規則的規定分別通過SGXNet及香港交易所的網站發佈有關本集團主要事態發展的公告；及
- 本集團的網站[www.centurioncorp.com.sg](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。

就於股東大會上提議選舉某人士為本公司董事，請透過鏈接

[https://centurion.listedcompany.com/newsroom/Centurion\\_Corporation\\_Limited-Nomination\\_Procedures\\_for\\_Directors\\_English.pdf](https://centurion.listedcompany.com/newsroom/Centurion_Corporation_Limited-Nomination_Procedures_for_Directors_English.pdf)

參照本公司網站所載流程。

於SGXNet及香港交易所的網站發佈本集團半年及全年財務業績後，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通過SGXNet及香港交易所的網站獲取而股東資料可於本公司網站獲取(2018年守則第12.1條)。

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

## 企業管治報告

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

### DAVID PHEY

企業傳訊主管

電話：+65 6745 3288

電郵：[david.phey@centurioncorp.com.sg](mailto:david.phey@centurioncorp.com.sg)

### 吳偉華

投資者公關經理

電話：+65 6745 3288

電郵：[george.goh@centurioncorp.com.sg](mailto:george.goh@centurioncorp.com.sg)

### 與持份者溝通 – 第13條原則

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

董事會承認公司內部及外部持份者的利益對於本集團創造價值至關重要。本公司於委聘持份者時採用前瞻性方法。本公司於其可持續發展報告中披露與報告期間管理持份者關係相關的策略及側重的關鍵領域。有關本公司如何參與及管理與持份者的關係的更多資料，請參閱第54至55頁「持份者參與」一節(2018年守則第13.1條及第13.2條)。

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

## 企業管治報告

### 利益相關方交易

本公司已就與利益相關方的交易採納內部政策，並已載列本公司利益相關方交易的審批程序。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2020財年的利益相關方交易披露如下：

利益相關方名稱	關係性質	於回顧財政年度， 所有利益相關方交易總價值 (不包括100,000新元 以下的交易)
多名控股股東之聯繫人士 進一步詳情，請參閱附註(i)	本公司控股股東之 聯繫人士	1,613,994新元
趙炳光 進一步詳情，請參閱附註(ii)	本公司執行董事	167,116新元

附註：

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

- 2020年1月2日：Centurion Properties Pte Ltd之成本攤償還協議 83,208新元
- 2020年1月2日：Centurion Management & Consultancy Services Pte Ltd之員工成本攤償還協議 111,054新元
- 2019年2月1日：根據羅敬惠先生於2019年2月1日按5.5%年利率持有本公司已發行的於2022年到期的定息票據(004系列票據)，就本金總額為1,000,000新元之定息票據向羅敬惠先生支付的利息，其中500,000新元已於2020年3月出售，剩餘500,000新元已於2020年10月根據一項交換要約被全部出售  
  
羅敬惠先生於2020年10月12日按5.75%年利率持有本公司已發行於2024年到期的定息票據(005系列票據)，就本金總額500,000新元之定息票據向羅敬惠先生支付的利息 6,380新元
- 2020年7月20日：CSL Student Living Benikea KP Ltd — COIPL向CSL Benikea作出的年利率為5%的股東貸款(總計免除利息52,579新元) 1,172,298新元
- 2020年1月1日：CSL Student Living Benikea KP Ltd — Dwell Student Living Korea Ltd向CSL Benikea收取的管理費 219,581新元

(ii) 根據趙炳光先生於2019年2月1日按5.5%年利率持有本公司已發行於2022年到期的定息票據(004系列票據)，就本金總額為3,000,000新元之定息票據向趙炳光先生支付的利息，於2020年10月根據一項交換要約被全部出售。 128,835新元

根據趙炳光先生於2020年10月12日按5.75%年利率持有本公司已發行於2024年到期的定息票據(005系列票據)，就本金總額3,000,000新元之定息票據向趙炳光先生支付的利息。 38,281新元

本公司並無進行利益相關方交易的股東授權。

# 企業管治報告

## 本公司證券交易

本公司已採納內部守則，對可能擁有本公司及其附屬公司的未公開股價敏感資料的董事、高級職員及僱員買賣證券進行規管。於雙重第一上市後，本公司已更新該守則以符合香港上市規則的規定及香港企業管治守則內有關香港上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則。於2020財年期間，本公司已進一步更新守則，以符合(其中包括)新交所上市手冊之修訂及香港上市規則之規定。該經修訂守則已按守則定義派發予本集團全部董事、高級職員及僱員。

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

### 刊發財務報表／業績

- (a) 於緊接刊發本公司半年財務報表／業績當日前30天，或有關半年期間直至有關半年財務報表／業績刊發日期為止的期間(以較短者為準)；
- (b) 緊接刊發本公司年度財務報表／業績當日前60天，或有關財政年度末直至刊發年度財務報表／業績當日的期間(以較短者為準)。

### 刊發中期業務及／或第一季度及第三季度運營資料更新

- (a) 緊接刊發本公司中期業務及／或第一季度及第三季度運營資料更新當日前14天，或有關季度期末直至刊發有關中期業務及／或運營資料更新當日的期間(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。

已向全體董事作出具體查詢而董事已確認，彼等於2020財年均已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2020財年或年末，本公司或其牽涉到行政總裁、任何董事或控股股東權益的任何附屬公司並無訂立任何重大合約。

## 企業管治職能

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

- (a) 制定及檢討本公司有關企業管治的政策及常規並向董事會提出建議；

## 企業管治報告

- (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2020財年，本公司章程概無重大變動。本公司章程可於新交所、香港交易所及本公司網站查閱。

### 董事就有關財務報表的責任

董事承認彼等編製本公司於2020財年財務報表的責任。

董事並無知悉可能導致本公司持續運營能力出現重大疑慮的相關不確定事宜或條件。

本公司獨立核數師有關彼等財務報表報告責任的陳述載於第110頁至第113頁獨立核數師報告。

# 董事會報告

截至2020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2020年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表及本公司於2020年12月31日的資產負債表。

董事認為，

- (a) 載列於第114至223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2020年12月31日的財務狀況及由綜合財務報表所涵蓋的本集團於財政年度的財務表現、權益變動及現金流量狀況；及
- (b) 於本報告刊發日期，有合理理由相信本公司將能夠清償到期債務。

## 主要業務

本公司的主要業務包括投資控股及提供管理服務。

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

## 營運及財務回顧

本集團的營運回顧、財務回顧及市場展望之詳情分別載於年度報告第38至40頁的「營運回顧」一節、年度報告第32至34頁的「財務回顧」一節以及年度報告第41至43頁的「市場展望」一節。本集團過去五個財政年度之業績及資產及負債概要載於年度報告第224頁。

## 業績及股息

本集團的年度業績載於本年度報告之綜合財務報表第114至115頁。

於財政年度內概無宣派中期股息(2019年：每股普通股1.0新加坡分)。

董事會概無建議就截至2020年12月31日止財政年度派發末期股息(2019年：每股普通股1.0新加坡分)，此乃由於新冠病毒疫情帶來的前所未有的經濟狀況及不確定性，本公司謹此保留其現金資源。

## 主要物業

持作出售及投資用途的主要物業之詳情分別載於綜合財務報表附註17及22。

## 物業、廠房及設備

本集團於年內之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註23。

## 已發行債權證

本集團已發行債權證詳情載於綜合財務報表附註28(b)。

# 董事會報告

截至2020年12月31日止財政年度

## 借款

本集團於2020年12月31日的銀行貸款及其他借款明細載於綜合財務報表附註28。

## 股本及庫存股

本公司於年內之股本及庫存股變動之詳情載於綜合財務報表附註32。本公司年內已發行股本並無變動，本公司亦無持有任何庫存股。

## 購買、出售或贖回本公司的已上市證券

概無於截至2020年12月31日止財政年度期間購買、出售或贖回本公司上市證券，但不包括本公司於2020年10月12日發行並於2020年10月13日在新交所債券市場掛牌上市之55,000,000新元2024年到期之固定利率票據（「005系列票據」），包括：

- (i) 45,250,000新元的005系列票據，以交換45,250,000新元2022年到期之固定利率票據（「004系列票據」），該系列票據已於2020年10月12日根據交換要約取消；及
- (ii) 9,750,000新元之額外005系列票據。

於2020年10月15日，2,500,000新元的004系列票據根據有條件要約行使被註銷。註銷該等004系列票據後，004系列票據的未償還本金總額為12,250,000新元。

於2021年2月1日，本公司已以100%的上述本金總額連同應計利息悉數贖回剩餘12,250,000新元之004系列票據。

## 優先購買權

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

## 可分派儲備

於2020年12月31日，本集團留存溢利可予分配，惟已計入本集團留存溢利中聯營公司及一間合營企業累計留存溢利73,927,000新元（2019年：71,274,000新元）除外。

於2020年12月31日，本集團可予分配儲備變動載於本綜合財務報表附註34。

## 主要客戶及供應商

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

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

## 捐贈

本集團於本年度作出的慈善及其他捐贈金額達156,000新元（2019年：228,000新元）。

## 稅收優惠

本公司並無知悉，本公司股東因持有本公司之股份而享有任何稅收優惠。

# 董事會報告

截至2020年12月31日止財政年度

## 董事

本報告日期之本公司在任董事如下：

### 執行董事

羅敬惠(聯席主席並於2021年3月1日由非執行董事調任為執行董事)  
黃國豪(副主席)  
趙炳光

### 非執行董事

韓成元(聯席主席)

### 獨立非執行董事

鄭憲民(首席獨立董事)  
Chandra Mohan s/o Rethnam  
李維倫  
黃格賢  
陳寶鳳

### 獨立非執行董事之獨立性確認

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

### 董事及高級管理層的履歷詳情

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

### 董事服務合約

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

### 董事酬金

董事會具有釐定董事酬金的一般權力，須經本公司股東於每年股東週年大會上批准。

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

### 促使董事獲得股份及債權證之安排

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

### 購股權

於本報告日期，本公司並無購股權計劃。

# 董事會報告

截至2020年12月31日止財政年度

於財政年度並無授出以認購本公司或其附屬公司未發行股份之購股權。

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

於財政年度末，本公司或其附屬公司並無任何因購股權而發行之股份。

## 管理合約

本年度概無訂立或存在關於管理及執行本公司全部業務或任何重大部份業務的合約。

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

## 根據新加坡公司法(第50章)第164條

(a) 按本公司根據新加坡公司法(第50章)第164條存置的董事及行政總裁股權登記冊所記錄，於財政年度末，本公司在任董事及行政總裁於本公司或其相聯法團股份或債權證中概無權益，惟下述者除外：

	以董事／行政總裁 名義登記的股權		被視作由董事／行政總裁 擁有權益的股權	
	於2020年 12月31日	於2020年 1月1日或 獲委任日期 (倘較後)	於2020年 12月31日	於2020年 1月1日或 獲委任日期 (倘較後)
<b>勝捷企業有限公司</b> (普通股數目)				
鄧憲民	—	—	247,500	247,500
羅敬惠 <sup>(i)</sup>	37,986,350	33,536,950	425,956,126	445,956,126
韓成元	33,877,600	29,727,300	433,703,626	453,703,626
黃國豪	10,000,000	—	—	—
趙炳光 <sup>(ii)</sup>	63,723,330	63,723,330	—	—
江志明(行政總裁) <sup>(iii)</sup>	172,905	172,905	—	—
<b>最終控股公司</b> — Centurion Global Ltd (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> — Centurion Properties Pte Ltd (普通股數目)				
羅敬惠	—	—	10,000,000	10,000,000
韓成元	—	—	10,000,000	10,000,000

附註：

(i) 於2020年12月31日，羅敬惠亦於本公司於2020年10月12日發行的於2024年到期的定息票據(「2024年到期的定息票據」)中擁有直接權益，本金總額為500,000新元(於2020年1月1日：於本公司於2019年2月1日發行的於2022年到期的定息票據(「2022年到期的定息票據」)中擁有直接權益，本金總額為1,000,000新元，其中500,000新元於2020年3月透過市場交易出售及餘下500,000新元2022年到期的定息票據於2020年10月根據交換要約出售)。

# 董事會報告

截至2020年12月31日止財政年度

- (ii) 於2020年12月31日，趙炳光亦於2024年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為3,000,000新元（於2020年1月1日：於2022年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為3,000,000新元，並於2020年10月根據交換要約全數出售）。
- (iii) 於2020年12月31日，江志明亦於2024年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為1,500,000新元（於2020年1月1日：於2022年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為1,000,000新元，該等票據連同於2020年4月收購的500,000新元2022年到期的定息票據於2020年10月根據交換要約全數出售）。
- (b) 羅敬惠及韓成元因彼等個人權益不少於本公司已發行股本的20%而被視為於本公司所持附屬公司的股份中擁有權益。
- (c) 於2021年1月21日，董事及行政總裁於本公司普通股（「股份」）之權益與2020年12月31日相等。

## 香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條

於2020年12月31日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條由本公司記錄於登記冊內之權益及淡倉；或根據香港上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券買賣之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

## 於本公司股份及相關股份中之好倉

	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	37,986,350 <sup>(1)(4)</sup>	4.52	受控制法團權益 配偶權益	425,756,126 <sup>(1)(3)</sup> 200,000 <sup>(1)(5)</sup>	50.64 0.02	463,942,476 <sup>(1)(10)</sup>	55.18
韓成元	實益擁有人	33,877,600 <sup>(1)(7)</sup>	4.03	受控制法團權益 配偶權益	425,756,126 <sup>(1)(6)</sup> 7,947,500 <sup>(1)(8)</sup>	50.64 0.94	467,581,226 <sup>(1)(11)</sup>	55.61
鄧惠民	-	-	-	配偶權益	247,500 <sup>(1)(9)</sup>	0.03	247,500 <sup>(1)</sup>	0.03
趙炳光	實益擁有人	63,723,330 <sup>(1)(12)</sup>	7.58	-	-	-	63,723,330 <sup>(1)</sup>	7.58
黃國豪	實益擁有人	10,000,000 <sup>(1)(13)</sup>	1.19	-	-	-	10,000,000 <sup>(1)(13)</sup>	1.19
江志明(行政總裁)	實益擁有人	172,905 <sup>(1)</sup>	0.02	-	-	-	172,905 <sup>(1)</sup>	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2020年12月31日的840,778,624股已發行股份。

## 董事會報告

截至2020年12月31日止財政年度

- (3) 羅敬惠(「羅先生」)持有Centurion Global Ltd(「Centurion Global」)的50%股權。Centurion Properties Pte Ltd(「Centurion Properties」)為Centurion Global的全資附屬公司。因此羅先生被視作於Centurion Properties持有的425,756,126股股份中擁有權益。
- (4) 在羅先生持有的37,986,350股股份中，15,837,450股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，1,700,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記，14,903,900股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記，4,000,000股股份以銀河－聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，1,345,000股股份以渣打銀行(香港)有限公司的名義登記以及200,000股股份以其自身名義登記。
- (5) 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。
- (6) 韓成元(「韓先生」)持有Centurion Global的50%股權。因此，韓先生被視作於Centurion Properties (Centurion Global的全資附屬公司)持有的425,756,126股股份中擁有權益。
- (7) 於韓先生持有的33,877,600股股份中，5,898,400股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd的名義登記，2,370,700股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，3,239,000股股份以Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，9,026,000股股份以UBS Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，402,300股股份以Oversea-Chinese Bank Nominees Pte Ltd的名義登記，3,388,500股股份以Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd的名義登記，5,193,700股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記，2,785,000股股份以銀河－聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，49,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記以及1,525,000股股份以其自身名義登記。
- (8) 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。
- (9) 鄧憲民被視為於其配偶Loo Bee Hoon持有的247,500股股份中擁有權益。
- (10) 於該等股份中，羅先生持有的34,741,350股股份及被視為擁有權益的Centurion Properties持有的425,000,000股股份已質押予獨立第三方金融機構。
- (11) 於該等股份中，韓先生持有的21,246,300股股份及被視為擁有權益的Centurion Properties持有的425,000,000股股份已質押予獨立第三方金融機構。
- (12) 於趙炳光持有的63,723,330股股份中，40,270,164股股份以DBS Bank Ltd的名義登記，16,000,000股股份以Deutsche Bank AG的名義登記，7,356,916股股份以Deutsche Bank的名義登記及96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd的名義登記。
- (13) 黃國豪持有的10,000,000股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記且已質押予獨立第三方金融機構。

# 董事會報告

截至2020年12月31日止財政年度

## 於本公司債券之權益

本金總額為55,000,000新元之2024年到期的定息票據

	權益性質	2024年到期的 定息票據本金	於2024年到期的 定息票據之權益的 概約百分比
羅敬惠	實益擁有人	500,000新元	0.91%
趙炳光	實益擁有人	3,000,000新元	5.45%
江志明	實益擁有人	1,500,000新元	2.73%

附註：

(1) 2024年到期的定息票據之權益的百分比乃基於55,000,000新元之本金總額。

除上文披露者外，於2020年12月31日，本公司董事或行政總裁或其各自聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所之已登記權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊內之已登記權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及香港聯交所之已登記權益或淡倉。

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

於2020年12月31日，據董事所知，於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內的權益及淡倉之人士或實體(本公司董事或行政總裁除外)如下：

## 於股份之好倉

	直接權益		視作權益		權益總額	
	股份數目	% <sup>(1)</sup>	股份數目	% <sup>(1)</sup>	股份數目	% <sup>(1)</sup>
Centurion Properties Pte Ltd <sup>(2)</sup>	425,756,126	50.64	-	-	425,756,126	50.64
Centurion Global Ltd <sup>(3)</sup>	-	-	425,756,126	50.64	425,756,126	50.64

附註：

- 基於2020年12月31日的840,778,624股已發行股份。
- 於Centurion Properties持有的425,756,126股股份中，310,000,000股股份以DB Nominees (Singapore) Pte Ltd的名義登記，115,000,000股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記及756,126股股份以其自身名義登記。
- Centurion Properties是Centurion Global的全資附屬公司，因此，Centurion Global被視為於Centurion Properties持有的425,756,126股股份中擁有權益。Centurion Global由羅先生(本公司執行董事、董事會聯席主席及控股股東)及韓先生(本公司非執行董事、董事會聯席主席及控股股東)均等擁有。

# 董事會報告

截至2020年12月31日止財政年度

除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無任何人士或實體（本公司董事或行政總裁除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的，或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內的權益或淡倉。

## 董事於交易、安排或合約中的權益

除上文及年度報告第97頁「利益相關方交易」披露者外，本公司董事並無於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司訂立且於本年度末或年度任何時間存續之交易、安排或合約中擁有重大權益（無論直接或間接）。

## 環境和社會責任

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

有關環境及社會責任之詳情載列於本年報「可持續發展報告」一節。

## 關連交易

有關關連交易之詳情載於本年度報告第97頁「企業管治」一節「利益相關方交易」。於截至2020年12月31日止年度，本集團並無訂立根據香港上市規則第14A章不可獲豁免的任何關連交易或持續關連交易。

## 不競爭契據

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

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

## 權益掛鈎協議

年內概無訂立或存在可能導致本公司發行股份的權益掛鈎協議。

## 公眾持股量充足

根據本公司於本年度報告日期可獲取的公開資料及據本公司董事所悉，本公司於截至2020年12月31日止年度及直至本年度報告日期維持新交所上市手冊及香港上市規則規定的最低公眾持股百分比。

公眾持股情況詳情載於本年度報告第226頁「持股量」一節「公眾持股比例」。

# 董事會報告

截至2020年12月31日止財政年度

## 獲准許的彌償條文

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

## 關聯方交易

於截至2020年12月31日止財政年度，本集團與其關聯方訂立若干關聯方交易。

有關關聯方交易之詳情載於綜合財務報表附註38。除上述所披露者外，概無關聯方交易根據香港上市規則構成關連交易或持續關連交易。

## 企業管治

有關企業管治的詳情載於本年度報告「企業管治」一節。

## 董事於競爭業務中的權益

截至2020年12月31日止年度，概無董事及本公司附屬公司之董事或彼等各自的聯繫人於與本公司及其附屬公司業務直接或間接構成競爭或可能存在競爭的業務中擁有須根據香港上市規則予以披露的權益，本公司及／或其附屬公司董事及彼等各自聯繫人除外。

## 董事資料之變動

自2020年中期報告日期起，根據香港上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動載列如下：

- (a) 羅敬惠先生自本公司非執行董事調任為執行董事，自2021年3月1日起生效。更多詳情，請參閱本公司日期為2021年2月26日的公告。
- (b) 鄺憲民先生已辭去TEE International Limited (股份代號：M1Z.SI)的獨立非執行董事一職，自2021年1月21日起生效。
- (c) 陳寶鳳女士已獲委任為(i)新加坡國立大學兼任副教授，自2020年7月1日起生效；及(ii) APAC Realty Limited (一間於新加坡交易所主板上市的公司，股份代號：CLN)的獨立董事，自2020年10月1日起生效。
- (d) 李維倫已辭去Novena Global Healthcare Group的董事一職，自2020年10月23日起生效。

# 董事會報告

截至2020年12月31日止財政年度

## 審核委員會

於財政年度末，審核委員會的成員如下：

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

審核委員會的所有成員均為獨立非執行董事。

審核委員會按照第50章新加坡公司法第201B(5)條、新交所上市手冊及2018年守則履行其職能。於履行該等職能時，委員會對下列各項進行審閱：

- 內部核數師之內部審計程序的範圍及結果；
- 本公司獨立核數師的審計計劃以及法定審計對內部會計控制提出的任何建議；
- 由本公司管理層向獨立核數師提供的協助；及
- 於向董事會提呈本公司之資產負債表及本集團之綜合財務報表前，審閱截至2020年12月31日止財政年度本公司之資產負債表及本集團之綜合財務報表。

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

審核委員會的更多詳情載於本年度報告「企業管治」一節。

## 獨立核數師

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

代表董事

---

黃國豪  
董事

---

羅敬惠  
董事

2021年3月17日

# 獨立核數師報告

致勝捷企業有限公司股東

## 財務報表審核報告

### 我們的意見

我們認為，勝捷企業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)隨附的綜合財務報表及貴公司的資產負債表均已按照公司法第50章(「該法」)條例及新加坡財務報告準則(國際)(「新加坡財務報告準則(國際)」)編製，以真實而中肯地反映於2020年12月31日貴集團之綜合財務狀況及貴公司之財務狀況，以及截至該日止財政年度貴集團的綜合財務表現、綜合權益變動及綜合現金流量。

### 就國際財務報告準則另行發表的意見

如財務報表附註2.1所述，除應用新加坡財務報告準則(國際)外，貴集團及貴公司亦已應用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)。我們認為，貴集團的綜合財務報表及貴公司的資產負債表已根據國際財務報告準則真實而中肯地反映了貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及貴公司於同日的財務狀況以及截至該日止財政年度的綜合財務表現、綜合權益變動及綜合現金流量。

### 我們已審計的內容

貴集團及貴公司的財務報表包括：

- 貴集團截至2020年12月31日止財政年度的綜合收益表；
- 貴集團截至該日止財政年度的綜合全面收益表；
- 貴集團及貴公司於2020年12月31日的資產負債表；
- 貴集團截至該日止財政年度的綜合權益變動表；
- 貴集團截至該日止財政年度的綜合現金流量表；及
- 財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### 我們意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

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

# 獨立核數師報告

致勝捷企業有限公司股東

## 我們的審計方法

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

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項指根據我們的專業判斷，在截至2020年12月31日止財政年度的審核財務報表中最重要的事項。該等事項是在我們審計整體財務報表及出具意見時進行處理的，且我們不會對此等事項提供單獨意見。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>投資物業估值</b></p> <p>於2020年12月31日，貴集團投資物業的賬面值為1,307,770,000新元，佔貴集團總資產的85%。（附註22）。</p> <p>此外，貴集團聯營公司及合營企業所持投資物業影響貴集團於聯營公司及合營企業投資的賬面值（附註19及附註20）。</p> <p>由於估值技術所用釐定關鍵輸入數據的重大判斷，投資物業的估值乃為一項關鍵審計事項。該等主要輸入數據包括貼現率、租金率、可資比較物業的市值、資本化率、竣工成本及每平方米成本，並取決於各投資物業的性質及當前的市場狀況。</p> <p>關鍵輸入數據分別於隨附財務報表附註3及附註22中披露。</p> <p>另外，自獨立物業估值師取得的估值報告強調新型冠狀病毒疫情（「新型冠狀病毒疫情」）爆發的高度不確定性。故此，相較於正常市況，2020年12月31日後對此等投資物業之估值可能更具波動。</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中所使用的關鍵輸入數據；</li> <li>• 測試資料的可靠性，包括提供給外部估值師的相關租賃及財務資料；及</li> <li>• 基於於2020年12月31日可得資料，以過往年度輸入數據及可資比較物業之輸入數據為基準，評估貼現率、租金率、可資比較物業之市值、資本化率、竣工成本及每平方米成本之合理性。</li> </ul> <p>我們發現外部估值師為公認專業估值師實體會員。我們亦發現所用估值技術適合本集團投資物業，關鍵輸入數據所用關鍵輸入數據屬於市場數據範圍。</p> <p>我們亦已評估相關輸入數據的披露充足程度及新型冠狀病毒疫情對投資物業估值之影響，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>

# 獨立核數師報告

致勝捷企業有限公司股東

## 其他資料

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

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

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

## 管理層及董事對財務報表須承擔的責任

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

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

董事的職責包括監督貴集團財務報告流程。

## 核數師就審計財務報表承擔的責任

我們的目標是對財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照新加坡審計準則進行的審計總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可能由欺詐或錯誤引起，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核數師，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。

# 獨立核數師報告

致勝捷企業有限公司股東

## 核數師就審計財務報表承擔的責任(續)

- 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相關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

## 有關其他法律及法規要求的報告

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

出具這份獨立核數師報告的審核項目合夥人為 Chua Chin San。

## PricewaterhouseCoopers LLP

公認會計師及特許會計師

新加坡，2021年3月17日

# 綜合收益表

截至2020年12月31日止財政年度

	附註	2020年 千新元	2019年 千新元
收益	4	<b>128,355</b>	133,353
銷售成本	5	<b>(38,756)</b>	(36,417)
毛利		<b>89,599</b>	96,936
其他收入*	6	<b>8,948</b>	1,244
其他虧損 - 淨額			
- 終止確認金融資產虧損	7	<b>(3,589)</b>	-
- 貿易及其他應收款項減值撥備*	7	<b>(1,300)</b>	(177)
- 其他	7	<b>697</b>	(217)
投資物業及持作出售資產之公平值(虧損)/收益淨額	17, 22	<b>(27,641)</b>	66,266
開支			
- 分銷開支	5	<b>(1,284)</b>	(1,462)
- 行政開支*	5	<b>(21,186)</b>	(23,619)
- 財務開支	8	<b>(23,319)</b>	(28,759)
分佔聯營公司及合營企業溢利	19, 20	<b>4,819</b>	789
除所得稅前溢利		<b>25,744</b>	111,001
所得稅開支	10(a)	<b>(7,033)</b>	(7,213)
<b>溢利總額</b>		<b>18,711</b>	103,788
<b>應佔溢利：</b>			
本公司權益持有人		<b>17,171</b>	99,951
非控股權益		<b>1,540</b>	3,837
		<b>18,711</b>	103,788
<b>本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利</b>			
每股基本盈利	11(a)	<b>2.04</b>	11.89
每股攤薄盈利	11(b)	<b>2.04</b>	11.89

\* 部分結餘已重新分類以呈報。因此，已重述比較資料以保持一致。重新分類詳情請參閱附註6及附註7。

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

## 綜合全面收益表

截至2020年12月31日止財政年度

	附註	2020年 千新元	2019年 千新元
溢利總額		18,711	103,788
其他全面收益：			
期後可能重新分類至損益的項目：			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產 – 債務工具			
– 公平值(虧損)/收益	33(b)(i)	(600)	386
– 重新分類	33(b)(i)	77	171
現金流量對沖			
– 公平值虧損	33(b)(ii)	(6,779)	(1,782)
– 重新分類	33(b)(ii)	1,762	144
分佔聯營公司及合營企業之其他全面虧損	19, 20	(217)	(602)
綜合產生的匯兌收益		10,376	3,288
其他全面收益，扣除稅項		4,619	1,605
全面收益總額		23,330	105,393
應佔全面收益總額：			
本公司權益持有人		21,815	101,557
非控股權益		1,515	3,836
		23,330	105,393

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

# 資產負債表

於2020年12月31日

	附註	本集團		本公司	
		2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
<b>資產</b>					
<b>流動資產</b>					
現金及銀行結餘	12	83,868	48,588	28,247	14,903
貿易及其他應收款項	13	11,687	8,060	16,714	21,229
存貨	14	65	44	-	-
其他資產	15	5,307	6,748	150	236
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	16	6,779	9,165	6,779	9,165
		<b>107,706</b>	72,605	<b>51,890</b>	45,533
持作出售資產	17	1,292	5,447	-	-
		<b>108,998</b>	78,052	<b>51,890</b>	45,533
<b>非流動資產</b>					
貿易及其他應收款項	13	-	-	372,677	372,329
其他資產	15	1,022	994	130	130
透過損益按公平值計量之金融資產	18	24	156	-	-
於聯營公司投資	19	111,462	108,918	1,298	1,298
於合營企業投資	20	4,758	4,819	-	-
於附屬公司投資	21	-	-	16,697	16,645
投資物業	22	1,307,770	1,275,879	-	-
物業、廠房及設備	23	7,678	10,149	1,117	1,631
		<b>1,432,714</b>	1,400,915	<b>391,919</b>	392,033
<b>資產總額</b>		<b>1,541,712</b>	1,478,967	<b>443,809</b>	437,566
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	26	37,154	40,496	11,549	11,655
其他負債	27	52	-	-	-
即期所得稅負債	10	9,657	7,092	753	896
衍生金融工具	30	165	-	165	-
借款	28	71,788	55,780	39,850	6,280
租賃負債	29	10,282	6,738	495	478
		<b>129,098</b>	110,106	<b>52,812</b>	19,309
<b>非流動負債</b>					
衍生金融工具	30	6,490	1,638	351	276
其他負債	27	490	131	-	-
遞延所得稅負債	31	9,168	9,796	83	81
借款	28	682,878	683,259	111,022	135,428
租賃負債	29	84,803	60,172	426	921
		<b>783,829</b>	754,996	<b>111,882</b>	136,706
<b>負債總額</b>		<b>912,927</b>	865,102	<b>164,694</b>	156,015
<b>資產淨值</b>		<b>628,785</b>	613,865	<b>279,115</b>	281,551
<b>權益</b>					
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b>					
股本	32	142,242	142,242	253,553	253,553
其他儲備	33	(26,488)	(31,132)	(1,188)	(425)
留存溢利	34	489,842	481,081	26,750	28,423
		<b>605,596</b>	592,191	<b>279,115</b>	281,551
<b>非控股權益</b>		<b>23,189</b>	21,674	-	-
<b>權益總額</b>		<b>628,785</b>	613,865	<b>279,115</b>	281,551

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2020年12月31日止財政年度

附註	本公司 權益持有人應佔			總計 千新元	非控股權益 千新元	權益總額 千新元
	股本 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元			
<b>2020年</b>						
財政年初	142,242	(31,132)	481,081	592,191	21,674	613,865
本年度溢利	-	-	17,171	17,171	1,540	18,711
本年度其他全面 收益／(虧損)	-	4,644	-	4,644	(25)	4,619
本年度其他全面收益	-	4,644	17,171	21,815	1,515	23,330
2019年已付股息	35	-	(8,410)	(8,410)	-	(8,410)
與擁有人交易總額， 直接於權益確認	-	-	(8,410)	(8,410)	-	(8,410)
<b>財政年末</b>	<b>142,242</b>	<b>(26,488)</b>	<b>489,842</b>	<b>605,596</b>	<b>23,189</b>	<b>628,785</b>
<b>2019年</b>						
財政年初	142,242	(32,536)	397,946	507,652	17,636	525,288
本年度溢利	-	-	99,951	99,951	3,837	103,788
本年度其他全面 收益／(虧損)	-	1,606	-	1,606	(1)	1,605
本年度其他全面收益	-	1,606	99,951	101,557	3,836	105,393
2018年已付股息	35	-	(8,408)	(8,408)	-	(8,408)
2019年已付股息	35	-	(8,408)	(8,408)	-	(8,408)
自非控股權益收購一間 附屬公司的額外股份	-	(202)	-	(202)	202	-
與擁有人交易總額， 直接於權益確認	-	(202)	(16,816)	(17,018)	202	(16,816)
<b>財政年末</b>	<b>142,242</b>	<b>(31,132)</b>	<b>481,081</b>	<b>592,191</b>	<b>21,674</b>	<b>613,865</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2020年12月31日止財政年度

	附註	2020年 千新元	2019年 千新元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
溢利總額		18,711	103,788
調整：			
- 所得稅開支	10(a)	7,033	7,213
- 折舊	5	3,313	3,113
- 廠房及設備減值	7	508	-
- 貿易及其他應收款項減值撥備	7	1,300	177
- 出售廠房及設備之虧損淨額	7	9	68
- 出售持作出售資產之虧損	7	97	-
- 出售附屬公司收益	7	(1,398)	(142)
- 投資物業及持作出售資產之公平值虧損／(收益)淨額	22	27,641	(66,266)
- 利息收入	6	(875)	(1,137)
- 財務開支	8	23,319	28,759
- 分佔聯營公司及合營企業溢利	19,20	(4,819)	(789)
- 出售透過其他全面收益按公平值計量之金融資產的虧損	7	77	171
- 透過損益按公平值計量之金融資產的公平值虧損	7	132	230
- 未變現貨幣換算差額		144	167
營運資金變動前經營現金流量		75,192	75,352
營運資金變動，不含出售附屬公司之影響			
- 存貨		(21)	43
- 貿易及其他應收款項		(4,232)	3,538
- 其他資產		(2,025)	(124)
- 貿易及其他應付款項		(3,402)	(1,523)
經營所得現金		65,512	77,286
已付所得稅	10(b)	(5,032)	(7,039)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>60,480</b>	<b>70,247</b>
<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		79	101
添置投資物業		(11,377)	(37,208)
購買物業、廠房及設備		(1,334)	(3,693)
已收利息		866	1,207
從聯營公司所收股息	19	2,166	7,817
解除／(質押予)銀行擔保之短期銀行存款		1,255	(289)
收購投資物業已退還／(已付)按金		3,575	(2,219)
購買透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	16	(2,250)	-
出售透過其他全面收益按公平值計量之金融資產的所得款項	16	4,000	500
出售持作出售資產所得款項		3,284	-
出售附屬公司，扣除所出售現金	21	5,828	-
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>6,092</b>	<b>(33,784)</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2020年12月31日止財政年度

	附註	2020年 千新元	2019年 千新元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
借款所得款項		52,360	78,917
非控股權益貸款		103	628
償還聯營公司貸款		—	(861)
償還借款		(42,241)	(81,755)
已付借款利息		(21,029)	(26,202)
已付租賃負債利息		(2,440)	(1,609)
償還主要租賃負債款項		(7,457)	(4,322)
已付本公司權益持有人之股息	35	(8,410)	(16,816)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(29,114)</b>	<b>(52,020)</b>
<b>所持現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>37,458</b>	<b>(15,557)</b>
<b>現金及現金等價物</b>			
財政年初		46,378	61,358
現金及現金等價物匯兌的影響		32	577
<b>財政年末</b>	12	<b>83,868</b>	<b>46,378</b>

請參閱附註12融資活動產生的負債對銷。

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

# 財務報表附註

截至2020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，應與其一一併閱讀。

## 1. 一般資料

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

本公司的主要業務活動包括投資控股及提供管理服務。

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

除另有說明外，財務報表以千新加坡元(千新元)呈列。

## 2. 主要會計政策

### 2.1 編製基準

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

於2020年12月31日，本集團及本公司的流動負債淨額分別為20,100,000新元及922,000新元。該等財務報表按照持續經營基準編製，因為本集團預期將產生充足的運營現金流量，使本集團能夠在自負債表日期起的未來12個月內及時償還到期債務。此外，本集團及本公司分別擁有未利用之已承諾信貸融資112,813,000新元及9,500,000新元(其中67,377,000新元及9,500,000新元與資產負債表日起超過12個月到期之未使用承諾信貸融資有關)，可於必要時用於滿足任何短期負債及預期外的資金要求。

根據國際財務報告準則之財務報表編製要求管理層於應用本集團會計政策過程中行使其判斷。其亦要求使用若干關鍵會計估計及假設。涉及較高程度判斷或複雜性領域，或假設及估計對財務報表屬重大之領域披露於附註3。

#### 新型冠狀病毒疫情之影響

新型冠狀病毒疫情已影響到全球大多數國家，並導致邊境封鎖、停產、停工、交通管控以及各個政府採取的其他措施。本集團之主要經營位於新加坡、馬來西亞、澳大利亞、英國及美國，於2020年，其全部受到新型冠狀病毒疫情影響。

截至2020年12月31日止財政年度財務報表所載新型冠狀病毒疫情對本集團財務表現之影響如下：

- i. 本集團評估認為，編製本套財務報表之持續經營基準依然適當。

# 財務報表附註

截至2020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)

#### 新型冠狀病毒疫情之影響(續)

- ii. 於2020年，邊境封鎖及大學從現場上課轉向遠程教學安排導致本集團學生公寓業務受不利影響，從而對本集團2020年財務表現構成不利影響。
- iii. 於2020年，本集團自其租賃物業取得租金返還，並向若干租戶提供租金減免。此等已收／已提供之租金減免之影響分別披露於附註6及附註7。
- iv. 於估計及判斷於2020年12月31日資產可回收性時，本集團已考慮資產負債表日之市況(包括新型冠狀病毒疫情之影響)。評估投資物業所用之主要估計及判斷披露於附註3及附註22。

因獲授權發佈財務報表之日全球新型冠狀病毒疫情形勢依然很不確定，本集團無法合理確定新型冠狀病毒疫情對其截至2021年12月31日止財政年度之營運與財務表現之可能影響之完整範圍。倘該狀況持續超出管理層當前預期範圍，則可能於後續財務期間進一步撤銷本集團資產。

#### 於2020年生效之已頒佈準則詮釋及修訂

於2020年1月1日，本集團採納於年內強制應用的如下文載列的新訂或經修訂國際財務報告準則及國際財務報告準則詮釋(「國際財務報告準則詮釋」)。本集團的會計政策已根據國際財務報告準則及財務報告準則詮釋各自的過渡條文按要求作出改動。

採納該等新訂或經修訂國際財務報告準則及國際財務報告準則詮釋對本集團及本公司的會計政策並無重大影響，且對當前或過往年度報告的金額並無重大影響，惟下文所述者除外。

#### 利率基準改革

全球金融危機後，改革及取代基準利率(例如掉期要約利率(「掉期要約利率」)及其他銀行同業拆息)(「銀行同業拆息」)成為全球監管機構的首要目標。目前，有關該等變動的時間及確切性質未能確定。

為將參照掉期要約利率之現有合約及安排過渡到新加坡隔夜平均利率(「新加坡隔夜平均利率」)，或需要對新加坡隔夜平均利率調整期限差與信用差，以使兩個基準利率過渡時在經濟上同等。

根據過渡規定，本集團已就於報告期初存在或期後指定之對沖關係以及該日現金流量對沖儲備累計金額追溯採納2020年1月1日生效之國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂。

# 財務報表附註

截至2020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2020年生效之已頒佈準則詮釋及修訂(續)

##### 利率基準改革(續)

該修訂暫時免除了將特定的對沖會計要求應用於直接受到銀行同業拆息改革影響的對沖關係。免除的效果是，同業拆息改革一般不應導致對沖會計終止。然而任何無效性的對沖均應繼續於收益表內記錄。當利率基準改革導致的不確定不復存在時，停止應用免除規定。

本集團當前維持掉期要約利率過渡計劃。最大的變動將為掉期要約利率合約條款之修訂(參照浮動利率信貸及相關掉期與相應的對沖設計更新)。然而，參考利率的變動亦可能影響其他系統、過程、風險及評估模式，以及產生稅務與會計影響。

##### 已應用救濟

本集團已應用國際財務報告準則第9號財務工具引入的下列救濟：

- 考慮「極有可能」要求時，本集團已假設對沖信貸所依據的掉期要約利率並無因銀行同業拆借利率改革而變動；及
- 基於前瞻性基準評估對沖是否高度有效時，本集團已假設對沖信貸之現金流量與對沖該現金流量的利率掉期所依據的掉期要約利率不受銀行同業拆息改革影響；及
- 由於預期將會發生銀行同業拆息改革，本集團並無循環現金流量對沖儲備。

##### 已作假設

計算浮動利率信貸對沖風險應佔公平值時，本集團作出下列假設體現其當前預期：

- 浮動利率信貸將於2022年變為SORA，且利差將接近用作對沖工具之利率掉期所含利差；及
- 預期浮動利率信貸條款並無其他變動。

此等修訂並無導致需改動任何當前或過往財政年度已確認金額。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.2 提早採納國際財務報告準則第16號(修訂本)

本集團已選擇提早採納國際財務報告準則第16號(修訂本)，為承租人提供一個實際權宜方法，使其在符合下列所有條件的情況下，選擇不評估租金減免是否為租賃修改：

- 1) 租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價相等於或少於緊接變動前的租賃代價；
- 2) 租賃付款的任何減少僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及
- 3) 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

本集團已選擇將此實際權宜方法應用於所有物業租賃。由於採用實際權宜方法，租金減免金額332,000新元(附註5)已於財政年度內於損益中確認為負可變租賃付款(即租金開支減少)。

### 2.3 收益確認

#### (a) 租金收入

營運租賃的租金收入(扣除授予承租人的任何優惠)於租期內按直線基準確認。有關租金收入的會計政策請參閱附註2.19(ii)。

#### (b) 宿舍業務其他所得收益

提供宿舍服務附帶的其他收益在產品或服務的控制權轉移至客戶時予以確認。當客戶按照銷售合約驗收產品或服務，驗收條款已失效，或本集團有客觀證據證明所有驗收標準均已達成時，控制權即告轉移。由於付款是即時到期應付，符合市場慣例，故並不存在融資因素，而應收款項(金融資產)於產品或服務的控制權轉移時確認，因此從那一刻開始，收取代價成為無條件。

#### (c) 商品銷售

本集團製造及銷售光存儲媒介。銷售於產品的控制權交付予其客戶時確認。當產品已運送到指定地點，產品陳舊及遺失的風險已轉移至客戶，及客戶按照銷售合約驗收產品，驗收條款已失效，或本集團有客觀證據證明所有驗收標準均已達成時，交付即告發生。由於銷售按30日至60日的信貸期進行，符合市場慣例，故視為並不存在融資因素。應收款項(金融資產)於貨品交付時確認，因此從那一刻開始，付款之到期僅須時間的流逝，故收取代價成為無條件。

本集團並無運營任何客戶忠誠度計劃。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.3 收益確認(續)

#### (d) 提供管理服務

提供服務所得收益於履行服務後或根據合約條款隨時間經過予以確認。收益乃物業管理及物業地產投資賺取的管理費。

#### (e) 利息收入

利息收入(包括融資租賃及其他金融工具產生的收入)採用實際利率法確認。

#### (f) 股息收入

股息收入於收取付款的權利確立時確認，與股息有關的經濟利益很可能將流入本集團，且股息金額可被可靠計量。

### 2.4 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時，則本集團控制該實體。附屬公司自控制權轉移予本集團當日起悉數綜合入賬，而於控制權終止當日起則取消綜合入賬。

編製綜合財務報表時，集團內公司間的交易、結餘及交易未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供已轉移資產之減值跡象證據。附屬公司的會計政策已按需要作出變更，以確保與本集團所採納者相符。

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

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.4 本集團的會計處理(續)

#### (a) 附屬公司(續)

##### (ii) 收購

本集團訂立的業務合併使用收購會計法入賬。

收購一間附屬公司或業務轉撥的代價，包括已轉撥資產、所產生負債及本集團已發行股本權益的公平值。已轉撥代價亦包括於收購日期按其公平值計量的附屬公司任何或然代價安排及先前存在的任何股權。

收購相關成本在產生時支銷。

除有限例外情況外，業務合併收購的可識別資產及已承擔的負債及或然負債於收購日期首次按其公平值計量。

本集團按個別交易基準，按公平值或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重新計量。於失去控制權當日保留盈利的賬面值與其公平值的差額於損益內確認。

有關本公司單獨財務報表內於附屬公司投資的會計政策，請參閱「於附屬公司、聯營公司及合營企業投資」一段。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(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持有人的交易。非控股權益賬面值變動與已付或已收代價公平值之間的差異於本公司權益持有人應佔權益中確認。

#### (c) 聯營公司及合營企業

聯營公司乃本集團具有重大影響但並無控制權的實體，一般附帶擁有20%及以上表決權的股權。

合營企業為本集團因合約安排而擁有共同控制權且對有關實體淨資產有權利的實體。

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

##### (i) 收購

於聯營公司及合營企業的投資初步按成本確認。收購的成本按所提供資產、所發行權益工具或所產生或承擔的負債於交換當日的公平值加收購的直接應佔成本計量。聯營公司及合營企業的商譽指收購聯營公司或合營企業的成本超出本集團應佔聯營公司或合營企業的可識別淨資產公平值的金額，有關金額計入投資的賬面值。

##### (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。於聯營公司或合營企業之權益包括並無計劃償還，於可預見未來亦不可能清償之任何長期貸款。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.4 本集團的會計處理(續)

#### (c) 聯營公司及合營企業(續)

##### (ii) 權益會計法(續)

本集團與其聯營公司或合營企業之間交易的未變現收益以本集團於該聯營公司或合營企業之權益為限進行對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供已轉移資產之減值證據。聯營公司或合營企業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。

##### (iii) 出售

於聯營公司或合營企業的投資在本集團失去重大影響力或共同控制權時取消確認。倘於前聯營公司或合營企業的保留股權為金融資產，有關保留股權按公平值計量。保留權益於失去重大影響力或共同控制權當日的賬面值與其公平值及部分出售的任何所得款項的差額於損益內確認。

有關本公司單獨財務報表內於聯營公司及合營企業投資的會計政策，請參閱「於附屬公司、聯營公司及合營企業投資」一段。

### 2.5 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。與開支有關的政府補貼獨立列示為其他收入。與資產有關的政府補貼從資產的賬面值中扣除。

### 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，其後按成本減累計折舊及累計減值虧損計量。

##### (ii) 成本組成部分

物業、廠房及設備項目首次確認的成本包括購買價及將資產運至必要地點及使其達到必要條件而能按管理層擬定的方式運行所直接產生的任何費用。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.6 物業、廠房及設備

#### (b) 折舊

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

	<u>可使用年期</u>
自有保有土地上的樓宇	50年
租賃辦公空間及租賃裝修	3 – 10年
廠房、機械及設備	2 – 10年
翻新、傢私及固定裝置	4 – 10年
汽車	4 – 5年
辦公室設備及電腦	3 – 10年

物業、廠房及設備的剩餘價值、估計可使用年期及折舊方法，於各資產負債表日按要求檢討並作適當調整。發生變動時，任何變動的影響於損益內確認。

#### (c) 日後支出

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

#### (d) 出售

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

### 2.7 投資物業

投資物業包括物業及租賃土地有關的使用權資產，以及持作收取長期租金收益及／或資本增值的物業。投資物業包括正予建設或開發於日後用作投資物業的物業。

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

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

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.7 投資物業(續)

投資物業需定期進行翻新或裝修。大規模翻新及裝修的成本會資本化，且更換部件的賬面值於損益確認。維護、維修及小規模裝修的成本於產生時於損益內確認。

出售投資物業時，出售所得款項與賬面值之間的差額於損益內確認。

### 2.8 無形資產

#### 收購產生的商譽

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

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

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

### 2.9 借款成本

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

出具臨時佔用許可前的期間內產生的實際借款成本減該等借款短期投資產生的任何投資收入，於開發中物業成本中資本化。一般借款的借貸成本採用資本化率應用於由一般借款融資的建設或開發支出予以資本化。

### 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本公司資產負債表按成本減累計減值虧損列賬。出售該等投資時，出售所得款項與投資賬面值之間的差額於損益內確認。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.11 非金融資產減值

物業、廠房及設備  
使用權資產  
於附屬公司、聯營公司及合營企業投資

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

就減值測試而言，可收回金額(即公平值減銷售成本與使用價值兩者間較高者)按個別資產基準釐定，惟倘該資產並無產生基本上獨立於其他資產的現金流入則除外。倘發生此情況，可收回金額按資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)釐定。

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

賬面值與可收回金額之間的差額於損益內確認為減值虧損。

自最近確認減值虧損後，僅當用於釐定資產可收回金額的估計發生變動時，資產(商譽除外)的減值虧損才會撥回。該資產的賬面值會增加至其經修訂可收回金額，惟該金額不應超過假設過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何累計攤銷或折舊)。

除商譽外，資產減值虧損撥回於損益內確認。

### 2.12 金融資產

#### (a) 分類及計量

本集團將其金融資產按以下計量類別分類：

- 攤銷成本；
- 透過其他全面收益按公平值計量；及
- 透過損益按公平值計量。

該分類取決於本集團管理金融資產及合約現金流量年期之業務模式。

本集團僅於管理有關資產的業務模式變更時，方會重新分類債務工具。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.12 金融資產(續)

#### (a) 分類及計量(續)

##### 首次確認

首次確認時，本集團按金融資產之公平值加(倘並非透過損益按公平值計量之金融資產)直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量。透過損益按公平值計量之金融資產之交易成本於損益內確認為開支。

##### 後續計量

#### (i) 債務工具

債務工具主要包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項以及上市債務證券。

根據本集團管理資產的業務模式及資產現金流量特徵，後續計量分為三類：

- 攤銷成本：持作收取合約現金流量之債務工具，倘該等現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係之一部分之債務工具之收益或虧損於該資產終止確認或減值時於損益內確認。該等金融資產之利息收入乃按實際利率法計入財務收入。
- 透過其他全面收益按公平值計量：持作收取合約現金流量及出售之債務工具，倘資產之現金流量僅指支付之本金及利息，則分類為透過其他全面收益按公平值計量。公平值變動乃於其他全面收益(其他全面收益)中確認及於公平值儲備中累計，惟於損益中確認的確認減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損除外。倘取消確認金融資產，過往於其他全面收益中確認之累計收益或虧損自權益重新分類至損益並於「其他虧損 — 淨額」中呈列。該等金融資產所獲之利息收入乃使用實際利率法確認並於「利息收入」中呈列。

#### (ii) 權益工具

本集團其後按彼等公平值計量其所有權益投資。權益工具被分類為透過損益按公平值計量，彼等公平值變動於變動產生期間於損益中確認並於「其他虧損 — 淨額」中呈列，惟本集團選擇將投資分類為透過其他全面收益按公平值計量除外。分類為透過其他全面收益按公平值計量之投資之公平值變動乃於其他全面收益中呈列為「公平值收益及虧損」。權益投資所得股息於損益中確認為「股息收入」。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.12 金融資產(續)

#### (b) 金融資產減值

本集團按前瞻基準評估與按攤銷成本入賬及透過其他全面收益按公平值計量的債務金融資產有關之預期信用損失(「預期信用損失」)。所用的減值方法取決於信貸風險有否大幅增加。

對於貿易應收款項，本集團採用國際財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法規定首次確認應收款項時同時確認其預期存續期損失。

其他應收款項減值按12個月預期信用損失或存續期預期信用損失計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅增加而定。倘應收款項於初始確認後信貸風險大幅增加，則其減值按預期存續期信用損失計量。

#### (c) 確認及取消確認

以常規方式買賣及銷售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售該資產的日期)予以確認。

當自金融資產收取現金流量之權利已屆滿或已轉讓而本集團已轉讓擁有權絕大部分風險及回報時，取消確認金融資產。

於出售債務工具時，賬面值及銷售所得款項之間的差額乃於損益中確認。過往於該資產相關之其他全面收益中確認之任何款項被重新分類至損益。

於出售權益投資時，倘並無選擇確認其他全面收益之公平值變動，則賬面值及銷售所得款項之間的差額乃於損益中確認。倘作出選擇，賬面值及銷售所得款項之間的任何差額將於其他全面收益中確認，隨過往於資產相關之其他全面收益中確認之款項轉至留存溢利。

### 2.13 衍生金融工具及對沖活動

衍生金融工具首次於訂立合約當日按公平值確認，後續按其公平值列賬。確認所產生的收益或虧損的方法取決於該衍生工具是否指定作對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目的性質。本集團指定各對沖為：(a)公平值對沖；(b)現金流量對沖；或(c)淨投資對沖。

未指定或不符合對沖會計的衍生工具的公平值變動於發生變動時於損益中確認。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.13 衍生金融工具及對沖活動(續)

本集團於交易開始時就對沖工具與對沖項目的關係，以及其風險管理目標及執行多項對沖交易的策略作檔案記錄。本集團亦於對沖開始時及按持續基準，記錄其對對沖關係是否符合國際財務報告準則第9號的對沖效率要求的評估。

用於對沖目的各衍生金融工具的公平值於附註30中披露。當對沖項目的剩餘期限超過12個月時，指定為對沖的衍生工具的賬面值呈列為非流動資產或負債，而當對沖項目的剩餘期限不超過12個月時，則呈列為流動資產或負債。

以下為符合資格作為國際財務報告準則第9號項下的現金流量對沖的對沖。本集團的管理策略與對沖記錄符合國際財務報告準則第9號的要求，因此被視為持續對沖。

#### 利率掉期

本集團已訂立利率掉期合約，指定以現金流量對沖本集團所承受的借款利率風險。這些合約授權本集團就名義本金額按浮動利率收取利息，並就同一名義本金額按固定利率支付利息，因此允許本集團按浮動利率籌集借款並將其轉換為固定利率。

當借款的對沖利息開支於損益中確認並於「財務開支」中呈列時，指定為現金流量對沖的利率掉期有效部分的公平值變動於其他全面收益中確認，於對沖儲備中累計，並重新分類至損益。利率掉期無效部分的公平值變動即時於損益中確認。

### 2.14 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。

### 2.15 財務擔保

本公司已就其附屬公司、聯營公司及合營企業的借款向銀行出具企業擔保。該等擔保為財務擔保，乃由於倘附屬公司、聯營公司或合營企業未能根據借款條款償還到期本金或利息，本公司須向銀行作出償還。集團內公司間交易於合併時撇銷。

財務擔保合約首次按公平值加交易成本計量並於其後按下列較高者計量：

- (a) 於初始確認時已收的溢價減根據國際財務報告準則第15號確認的累計收益金額；及
- (b) 使用減值方法根據國際財務報告準則第9號計算的預期虧損金額。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.16 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。

### 2.17 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指財政年末前向本集團提供商品及服務而未獲支付的負債。倘於一年或以下到期(或於正常業務運營週期，以較長者為準)，則貿易及其他應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項首次按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

### 2.18 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。

### 2.19 租賃

#### (i) 倘本集團為承租人：

於合約開始時，本集團評估合約是否包含租賃。倘合約給予權利在一段時間內控制使用已識別資產以換取對價，則合約包含租賃。僅當合約條款及條件發生變動時才需要重新評估。

- 使用權資產

本集團於相關資產可供使用之日確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，包括就於開始日期或之前作出的任何租賃付款而調整的最初計量租賃負債及已收取的租賃優惠。若未獲得租約，本不會產生的任何期初直接成本將計入使用權資產的賬面值。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.19 租賃(續)

#### (i) 倘本集團為承租人：(續)

##### • 使用權資產(續)

使用權資產隨後使用直線法自開始日期到使用權資產使用壽命終止時或租期終止時(以較早者為準)提列折舊。

使用權資產(符合投資物業定義的使用權資產除外)於「物業、廠房及設備」內呈列。

符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」內呈列，並根據附註2.7列賬。

##### • 租賃負債

倘利率能夠即時釐定，最初計量租賃負債按租賃付款的現值計量並使用租賃中的隱含利率貼現。倘利率無法即時釐定，則本集團應使用其增量借款利率。

租賃付款包括以下：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何租賃優惠應收款項；
- 依賴於指數或利率並於開始之日使用指數或利率最初計量的可變租賃付款；
- 根據剩餘價值擔保預期應支付的金額；
- 合理確定將予行使購買選擇權的行使價格；及
- 租期反映本集團會行使選擇權終止租賃時，終止租賃的相關罰款。

就含有租賃和非租賃組成部分的合約而言，本集團將對價分配至各租賃組成部分，基準為租賃及非租賃組成部分的相對獨立價格。本集團已選擇不區分物業租賃的租賃和非租賃組成部分，並將其作為單一租賃部分入賬。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.19 租賃(續)

#### (i) 倘本集團為承租人：(續)

- 租賃負債(續)

租賃負債採用實際利率法按攤銷成本計量。出現以下情況時，應重新計量租賃負債：

- 指數或利率變化引致未來租賃付款出現變動；
- 本集團對是否將行使續租選擇權的評估產生變化；或
- 原租期以外的租賃的範圍或對價發生變化。

租賃負債透過對使用權資產作出相應調整而重新計量，倘使用權資產之賬面值減至零，則於損益內列賬。

- 短期租賃及低價值租賃

本集團已選擇不確認租期為12個月或以下的短期租賃及低價值租賃的使用權資產及租賃負債，轉租安排下的租賃除外。與這些租賃有關的租賃付款於租期內按直線法於損益內確認為開支。

- 可變租賃付款

不依賴於指數或利率的可變租賃付款不作為租賃負債的計量和首次確認的一部分包括在內。本集團應在觸發該等租賃付款的期間內將該等租賃付款於損益內確認。

#### (ii) 倘本集團為出租人：

本集團向非關聯方轉租其於運營租賃項下的租賃場所。本集團亦向非關聯方租賃運營租賃項下的投資物業。

- 出租人 — 運營租賃

本集團承擔擁有權所附帶絕大部分風險及回報的投資物業租賃分類為運營租賃。該等運營租賃產生的租金收入(扣除授予承租人的任何優惠)於租期內按直線基準於損益內確認。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.19 租賃(續)

#### (ii) 倘本集團為出租人：(續)

##### • 出租人 — 運營租賃(續)

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

或然租金於賺取時於損益內確認為收入。

##### • 出租人 — 轉租

於分類轉租時，本集團作為中間出租人應參照因主租賃產生的使用權資產，而非參照相關資產，將轉租分類為融資租賃或運營租賃。

當轉租被評估為融資租賃時，本集團取消確認與轉讓給轉租人的主租賃相關的使用權資產，並於「貿易及其他應收款項」內確認轉租中的淨投資。取消確認的使用權資產與轉租中的淨投資之間的任何差額於損益內確認。與主租賃相關的租賃負債保留在資產負債表中，代表欠主出租人的租賃付款。

當轉租被評估為運營租賃時，本集團於「收益」內將轉租產生的租賃收入於損益內確認。與主租賃相關的使用權資產並無取消確認。

就含有租賃和非租賃組成部分的合約而言，本集團基於相對獨立銷售價格分配對價。

### 2.20 存貨

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

### 2.21 所得稅

當前及過往期間的即期所得稅，採用於資產負債表日已頒佈或已實質頒佈的稅率及稅法，按預期將付予或收自稅務機構的金額確認。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.21 所得稅(續)

遞延所得稅乃就資產及負債的評稅基準與其在財務報表內的賬面值引起的全部暫時差異進行確認，惟倘遞延所得稅乃因首次確認商譽或一項非業務合併的交易中的資產或負債而產生，而在進行交易時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不予計算。

遞延所得稅負債乃就附屬公司、聯營公司及合營企業投資產生的暫時差異而確認，惟本集團可控制暫時差異的撥回時間，且暫時差異在可預見將來不會撥回則除外。

遞延所得稅資產於具有未來應課稅溢利可用以抵銷暫時差異及稅項虧損時確認。

遞延所得稅按如下方式計量：

- (i) 根據資產負債表日已頒佈或已實質頒佈的稅率及稅法，按預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率計算；及
- (ii) 按本集團預期於資產負債表日收回或結算其資產及負債賬面值的方式產生的稅務後果計算，惟投資物業除外。假設按公平值計量的投資物業通過出售全部收回。

即期及遞延所得稅於損益內確認為收入或開支，惟業務合併或直接於權益確認的交易產生的稅項除外。業務合併產生的遞延稅項於收購時就商譽進行調整。

倘就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。

### 2.22 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。

### 2.23 僱員薪酬

除非成本符合資格可資本化為資產，否則僱員福利確認為開支。

#### (a) 界定供款計劃

界定供款計劃乃退休福利計劃，據此，本集團按強制性、合約或自願基準向獨立機構支付固定款項，如中央公積金。本集團支付該等供款後並無其他付款責任。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.23 僱員薪酬(續)

#### (b) 僱員有薪假期

僱員有薪年假及長期服務假期於彼等休假時確認。截至資產負債表日，就僱員因提供服務而產生的年假的估計負債計提撥備。

### 2.24 貨幣兌換

#### (a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所載項目，乃按該實體運營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。財務報表以新元呈列，此乃本公司的功能貨幣。

#### (b) 交易及結餘

以功能貨幣以外的貨幣(「外幣」)計值的交易，採用交易日期的匯率兌換為功能貨幣。結算該等交易及按於資產負債表日收市匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債產生的匯兌差額在損益內確認。然而，於綜合財務報表內，以外幣計值借款產生的匯兌差額及指定及合資格作為淨投資對沖及國外業務投資淨額的其他貨幣工具於其他全面收益確認並於匯兌儲備內累計。

當出售國外業務或償還構成國外業務淨投資一部分的任何貸款時，相應比例的累計匯兌差額會重新分類至損益，作為出售收益或虧損的一部分。

與借款相關的外匯收益及虧損於收益表內列為「財務開支」。對損益造成影響的所有其他外匯收益及虧損於收益表內列為「其他損失 — 淨額」。

按公平值計量的以外幣計值的非貨幣項目採用公平值釐定當日的匯率進行換算。

#### (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

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.24 貨幣兌換(續)

#### (c) 本集團實體財務報表的換算(續)

(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或出售部分而導致失去外國業務控制權時重新分類至損益。

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。

### 2.25 分部報告

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

### 2.26 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。

### 2.27 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。

發行新股份直接應佔的成本於股本賬目中扣減。

### 2.28 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。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.29 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公平值計量。資產分類為持作出售時並無折舊或攤銷。首次分類或其後計量產生的任何減值虧損確認為開支。公平值減出售成本其後增加(不超過過往已確認的累計減值虧損)於損益內確認，惟分類為持作出售且以公平值計量之投資物業除外。

## 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乎過往經驗及其他因素，包括對相關情形下被認為合理的未來事件的預期。

### 投資物業估值

於2020年12月31日，本集團投資物業的賬面值為1,307,770,000新元(2019年：1,275,879,000新元)，佔本集團總資產的85%(2019年：86%)。本集團依賴獨立專業估值師，於釐定投資物業的公平值時應用估計、假設及判斷。估值構成綜合財務報表內本集團間接持有投資物業的賬面值的基礎。估值所用釐定關鍵輸入數據包括重大判斷。該等主要輸入數據包括貼現率、租金率、可資比較物業的市值、資本化率、竣工成本及每平方米成本，並取決於各投資物業的性質及當前的市場狀況。釐定投資業務公平值所使用的關鍵不可觀察輸入數據乃披露於附註22。

此外，本集團聯營公司及合營企業所持有的投資物業影響本集團於聯營公司及合營企業投資的賬面值。於2020年12月31日，本集團於聯營公司及合營企業的投資採用權益會計法入賬的賬面值分別為111,462,000新元(2019年：108,918,000新元)(附註19)及4,758,000新元(2019年：4,819,000新元)(附註20)，且受釐定其由聯營公司(附註19)及合營企業(附註20)所持投資物業的公平值時的重大估計及假設的影響。適用於該等投資物業的估值技術及程序與本集團政策一致。獨立專業估值師採用收入資本化法計算該等投資物業的公平值，估值所用關鍵不可觀察輸入數據包括租金及資本化率。投資物業的公平值變動對聯營公司及合營企業賬面值的敏感度乃分別披露於附註19及附註20。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 4. 收益

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
投資物業租金收入(附註22)	117,331	124,940
客戶合約收入(國際財務報告準則第15號)		
宿舍業務所得其他收益	5,135	5,080
銷售光存儲媒介	958	1,177
管理服務	4,931	2,156
	11,024	8,413
	128,355	133,353

銷售光存儲媒介的收益及宿舍業務所得其他收益乃於某一時間點確認。

管理服務所得收益於隨時間經過確認。

## 5. 銷售成本及開支

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
購買原材料及耗材	431	234
存貨變動	(21)	44
物業、廠房及設備折舊(附註23)	3,313	3,113
房產稅	4,919	4,977
僱員薪酬(附註9)	23,546	21,214
租金開支 <sup>(a)</sup>	742	2,534
水電費	7,116	7,933
維修及維護	2,737	4,030
保險	917	703
安防及門禁卡系統開支	3,107	1,969
律師及轉業費	2,895	2,803
交通費	391	1,279
廣告及推廣開支	910	1,517
已付/應付審核服務費：		
– 本公司核數師	338	347
– PricewaterhouseCoopers International Limited的其他成員事務所	194	141
– 其他核數師	48	55
已付/應付非審核服務費：		
– 本公司核數師	95	76
– PricewaterhouseCoopers International Limited的其他成員事務所	26	663
其他	9,522	7,866
銷售成本、分銷及行政開支總額	61,226	61,498

(a) 租賃費用包括本集團應用權宜方法之自出租人獲取新型冠狀病毒疫情相關租金減免332,000新元，見附註2.2披露。

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 6. 其他收入

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
利息收入		
- 按攤銷成本列賬的金融資產	383	645
- 透過其他全面收益按公平值計量之債務投資	492	492
	875	1,137
政府補助收入 <sup>(a)</sup> 、 <sup>(c)</sup>	8,941	107
減：政府補助開支 - 租金寬免 <sup>(b)</sup>	(1,119)	-
	7,822	107
其他	251	-
	8,948	1,244

(a) 政府補助收入包括本集團已自本集團營運所在地當地政府收取的補助8,834,000新元(2019年：零新元)，作為一部分緩解措施幫助企業應對新型冠狀病毒疫情。政府補助主要包括：

- (i) 物業退稅、租金減免及現金補助合計5,813,000新元，以幫助企業應對新型冠狀病毒的影響。
- (ii) 在各種政府的就業支援計劃、職業管理計劃及崗位保留計劃下，於財政年度內確認的補助收入達2,607,000新元。該等計劃僅為暫時性計劃，旨在幫助企業保留工作崗位。

(b) 政府補助費用與於財政年度收到的以退租的形式轉讓予租戶的物業退稅以及作為部分現金補助的合資格條件提供予合資格租戶的免租有關。

本集團已將1,119,000新元作為其向其租戶提供物業退稅福利義務之一部分，以及作為向合資格租戶免除長達兩個月租金的義務(附註6(b))。

除租金優惠外，本集團自願免除額外3,589,000新元合約逾期租金，以幫助該等業務受新型冠狀病毒不利影響的租戶。於「金融資產終止確認損失」呈列(附註7(a))。

租金優惠與減免總額達4,708,000新元。

(c) 於本財政年度，「政府補助收入」已於「其他收入」呈列，而非「其他虧損 - 淨額」(附註7)。因此，已重述比較資料以保持一致。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 7. 其他虧損 – 淨額

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
匯兌收益／(虧損) – 淨額	122	(38)
終止確認金融資產虧損 <sup>(a)</sup>	(3,589)	–
出售廠房及設備的虧損淨額	(9)	(68)
出售持作出售資產之虧損	(97)	–
出售一間附屬公司之收益(附註21(c))	1,398	142
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產 – 於出售時從其他全面收益重新分類(附註33(b)(i))	(77)	(171)
透過損益按公平值計量之金融資產的公平值虧損(附註18)	(132)	(230)
物業、廠房及設備減值虧損(附註23)	(508)	–
貿易及其他應收款項減值撥備 <sup>(b)</sup>	(1,300)	(177)
其他	–	148
	<b>(4,192)</b>	<b>(394)</b>

- (a) 於本財政年度，本集團已自願放棄合約逾期租金3,589,000新元，概因租戶營運受新型冠狀病毒疫情不利影響，取消確認營運租賃應收款項。
- (b) 於本財政年度，「貿易及其他應收款項減值撥備」於「其他虧損 – 淨額」呈列，而非「行政開支」(附註5)。因此，已重述比較資料以保持一致。

## 8. 財務開支

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
利息開支		
– 銀行借款及應付票據	18,173	25,721
– 租賃負債	2,440	1,609
– 聯營公司	826	1,416
– 非控股權益	124	215
現金流量套期，從套期儲備重新分類(附註33(b)(ii))	1,762	144
減：於投資物業資本化的借款成本	(6)	(346)
於損益確認的財務開支	<b>23,319</b>	<b>28,759</b>

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 9. 僱員薪酬 – 包括董事酬金

(a) 各年度僱員福利開支如下所示：

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
工資、薪金及其他福利	21,653	19,473
僱主對界定供款計劃的供款，包括中央公積金	1,893	1,741
僱員薪酬總額(附註5)	23,546	21,214

## (b) 董事及行政總裁酬金

截至2020年12月31日止年度各董事及行政總裁的酬金載列如下：

董事姓名	袍金 千新元	薪金、補貼 及實物福利 千新元	自由裁量獎金 千新元	僱主界定供款 計劃的供款 千新元	其他福利 千新元	總計 千新元
<b>執行董事</b>						
黃國豪	9	429	315	13	16	782
趙炳光	9	361	309	10	14	703
	18	790	624	23	30	1,485
<b>非執行董事</b>						
韓成元	58	–	–	–	–	58
羅敬惠	58	–	–	–	–	58
	116	–	–	–	–	116
<b>獨立性非執行董事</b>						
Chandra Mohan s/o Rethnam	73	–	–	–	–	73
鄺憲民	92	–	–	–	–	92
黃格賢	70	–	–	–	–	70
陳寶鳳	55	–	–	–	–	55
李維倫	48	–	–	–	–	48
	338	–	–	–	–	338
<b>行政總裁</b>						
江志明	–	398	312	16	15	741
	–	398	312	16	15	741
	472	1,188	936	39	45	2,680

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 9. 僱員薪酬 – 包括董事酬金(續)

### (b) 董事及行政總裁酬金(續)

截至2019年12月31日止年度各董事及行政總裁的酬金載列如下：

董事姓名	薪金、補貼及			僱主界定供款		總計 千新元
	袍金 千新元	實物福利 千新元	自由裁量獎金 千新元	計劃的供款 千新元	其他福利 千新元	
<b>執行董事</b>						
黃國豪 <sup>(i)</sup>	85	67	43	2	10	<b>207</b>
趙炳光	10	406	472	13	32	<b>933</b>
	95	473	515	15	42	<b>1,140</b>
<b>非執行董事</b>						
韓成元 <sup>(ii)</sup>	46	–	–	–	–	<b>46</b>
羅敬惠 <sup>(iii)</sup>	46	–	–	–	–	<b>46</b>
	92	–	–	–	–	<b>92</b>
<b>獨立性非執行董事</b>						
Chandra Mohan s/o Rethnam	81	–	–	–	–	<b>81</b>
鄺憲民	103	–	–	–	–	<b>103</b>
黃格賢	78	–	–	–	–	<b>78</b>
陳寶鳳	61	–	–	–	–	<b>61</b>
李維倫 <sup>(iii)</sup>	6	–	–	–	–	<b>6</b>
	329	–	–	–	–	<b>329</b>
<b>行政總裁</b>						
江志明	–	450	369	17	25	<b>861</b>
	–	450	369	17	25	<b>861</b>
	516	923	884	32	67	<b>2,422</b>

附註：

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

### (i) 董事及行政總裁的薪金、補貼、自由裁量獎金及其他福利

以上所示執行董事及行政總裁的薪酬乃支付予其與管理本公司及本集團事務相關的服務。

以上所示非執行董事及獨立非執行董事的薪酬乃支付予其作為本公司董事的服務。

自由裁量獎金為與個人表現以及公司表現相關的年度表現獎金，經考慮本公司的策略目標。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 9. 僱員薪酬 – 包括董事酬金(續)

### (b) 董事及行政總裁酬金(續)

#### (ii) 董事退休福利

除上文所披露者外，於當前及過往財政年度，董事概無就其有關管理本公司事務或其附屬公司承諾的其他服務而獲支付或應收的任何退休福利。

#### (iii) 董事離職福利

於當前及過往財政年度，概無就董事提前終止委聘而支付任何補償。

#### (iv) 就獲得董事服務提供予第三方的代價

於當前及過往財政年度，概無就董事出任本公司董事提供服務而向其前僱主支付任何款項。

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

於當前及過往財政年度，概無以董事、董事的受控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易。

#### (vi) 董事於交易、安排或合約的重大利益

本公司董事概無於年末或於當前及過往財政年度任何時間存續的以本公司作為訂約方且與本公司業務有關的重要交易、安排及合約中擁有直接或間接重大權益。

### (c) 五名最高薪酬人士

本公司五位最高薪酬人士(包括一名董事(2019年：一名))的薪酬分析呈列如下。

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
工資、薪金及津貼	2,948	3,079
退休福利費用		
– 界定供款計劃	87	86
	<b>3,035</b>	<b>3,165</b>

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 9. 僱員薪酬 – 包括董事酬金(續)

### (c) 五名最高薪酬人士(續)

上述之個人酬金介乎下列範圍：

酬金範圍	人數	
	2020年	2019年
1,500,001港元至2,000,000港元	-	-
2,000,001港元至2,500,000港元	2	1
2,500,001港元至3,000,000港元	-	2
3,500,001港元至4,000,000港元	1	-
4,000,001港元至4,500,000港元	2	-
4,500,001港元至5,000,000港元	-	1
5,000,001港元至5,500,000港元	-	1

## 10. 所得稅

### (a) 所得稅開支

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
溢利應佔稅務開支由下列項目組成：		
- 財年溢利		
即期所得稅		
- 新加坡	5,802	4,968
- 國外	1,782	1,297
	<b>7,584</b>	6,265
遞延所得稅(附註31)	(543)	1,723
	<b>7,041</b>	7,988
- 過往財年(超額撥備)/撥備不足		
即期所得稅	(193)	(818)
遞延所得稅(附註31)	185	43
	<b>7,033</b>	7,213

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 10. 所得稅(續)

### (a) 所得稅開支(續)

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	
	2020年 千新元	2019年 千新元
除稅前溢利	25,744	111,001
分佔聯營公司及合營企業溢利，扣除稅項	(4,819)	(789)
除稅前溢利及分佔聯營公司及合營企業溢利	20,925	110,212
按稅率17% (2019年：17%) 計算的稅項	3,557	18,736
下列各項的影響：		
– 其他國家的不同稅率	945	591
– 投資物業資本收益的不同稅率	(1,212)	(269)
– 法定稅階收入豁免	(145)	(106)
– 不可扣稅開支	6,557	3,991
– 毋須繳稅收入	(2,763)	(14,100)
– 使用過往未確認的稅項虧損	(289)	(497)
– 使用過往未確認的資本撥備	(13)	(1,407)
– 未確認遞延稅項資產	210	743
– 過往年度稅項超額撥備	(8)	(775)
– 其他	194	306
稅項開支	7,033	7,213

於上一財政年度，管理層已透過資本減免最大化研究重新評估投資物業的合格開支。2019年申索的資本撥備約為7,260,000新元，與之前數個年度的資本支出有關。

### (b) 即期所得稅負債/(可收回即期所得稅)變動

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
財政年初	6,413	8,018	896	895
匯兌差額	69	(13)	–	–
已付所得稅 – 淨額	(5,032)	(7,039)	–	–
稅項開支	7,584	6,265	120	153
財年超額撥備	(193)	(818)	(263)	(152)
財政年末	8,841	6,413	753	896

# 財務報表附註

截至2020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(續)

即期所得稅賬包括下列各項：

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
可收回即期所得稅 (計入其他資產 - 附註15)	(816)	(679)	-	-
即期所得稅負債	9,657	7,092	753	896
	<b>8,841</b>	<b>6,413</b>	<b>753</b>	<b>896</b>

### (c) 其他全面收益的各組成部分並無稅項費用。

## 11. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利淨額除以財政年度內發行在外普通股加權平均數計算。

	2020年	2019年
本公司權益持有人應佔核心業務經營淨溢利(千新元)	17,171	99,951
每股基本盈利的發行在外普通股加權平均數(千股)	840,779	840,779
每股基本盈利(分)	2.04	11.89

### (b) 每股攤薄盈利

就計算每股攤薄盈利而言，本公司權益持有人應佔溢利及發行在外普通股加權平均數就全部潛在攤薄普通股的影響進行調整。

於2020年及2019年12月31日，由於本公司並無潛在攤薄普通股，每股基本及攤薄盈利相同。

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 12. 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
銀行及手頭現金	<b>39,460</b>	23,977	<b>3,173</b>	605
短期銀行存款	<b>44,408</b>	24,611	<b>25,074</b>	14,298
	<b>83,868</b>	48,588	<b>28,247</b>	14,903

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	
	2020年 千新元	2019年 千新元
現金及銀行結餘(如上所述)	<b>83,868</b>	48,588
減：抵押為銀行擔保短期銀行存款	–	(1,255)
減：銀行透支(附註28)	–	(955)
綜合現金流量表內現金及現金等價物	<b>83,868</b>	46,378

於2020年12月31日，本集團金額為零新元(2019年：1,255,000新元)的短期銀行存款抵押予銀行作為銀行融資擔保。

於2019年12月31日及2020年12月31日，融資活動產生的負債對賬如下：

	2020年 1月1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	2020年 12月31日 千新元
銀行借款(附註28)	627,648	3,434	–	16	6,414	<b>637,512</b>
應付票據(附註28)	59,578	6,685	–	459	–	<b>66,722</b>
租賃負債(附註29)	66,910	(9,897)	35,453	2,440	179	<b>95,085</b>
非控股權益貸款(附註28)	7,150	103	–	–	1	<b>7,254</b>
聯營公司貸款(附註28)	42,328	–	–	–	–	<b>42,328</b>
應付利息(附註28)	1,380	(3,828)	–	3,298	–	<b>850</b>
衍生金融工具(附註30)	1,638	(1,762)	5,017	1,762	–	<b>6,655</b>
應計利息開支	624	(15,439)	–	15,344	–	<b>529</b>
	<b>807,256</b>	<b>(20,704)</b>	<b>40,470</b>	<b>23,319</b>	<b>6,594</b>	<b>856,935</b>

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 12. 現金及銀行結餘(續)

	2019年 1月1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	2019年 12月31日 千新元
銀行借款(附註28)	603,040	22,754	-	16	1,838	<b>627,648</b>
應付票據(附註28)	84,712	(25,593)	-	459	-	<b>59,578</b>
租賃負債(附註29)	40,857	(5,931)	30,290	1,609	85	<b>66,910</b>
非控股權益貸款(附註28)	6,517	628	-	-	5	<b>7,150</b>
聯營公司貸款(附註28)	43,189	(861)	-	-	-	<b>42,328</b>
應付利息(附註28)	939	(2,585)	-	3,026	-	<b>1,380</b>
衍生金融工具(附註30)	-	(144)	1,638	144	-	<b>1,638</b>
應計利息開支	591	(23,472)	-	23,505	-	<b>624</b>
	<b>779,845</b>	<b>(35,204)</b>	<b>31,928</b>	<b>28,759</b>	<b>1,928</b>	<b>807,256</b>

### 13. 貿易及其他應收款項

#### (a) 即期

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
貿易應收款項 - 非關聯方	<b>6,867</b>	4,192	<b>1</b>	28
減：減值撥備	<b>(1,748)</b>	(883)	-	-
	<b>5,119</b>	3,309	<b>1</b>	28
應收附屬公司款項				
- 貿易額	-	-	<b>7,483</b>	10,840
- 非貿易額	-	-	<b>8,812</b>	10,089
應收聯營公司款項				
- 貿易額	<b>490</b>	1,252	-	-
- 非貿易額	<b>1,588</b>	1,695	<b>8</b>	18
	<b>2,078</b>	2,947	<b>16,303</b>	20,947
減：減值撥備	-	-	-	(78)
	<b>2,078</b>	2,947	<b>16,303</b>	20,869
其他應收款項 <sup>(a)</sup>	<b>3,385</b>	1,804	<b>208</b>	211
應收政府補助	<b>1,105</b>	-	<b>77</b>	-
融資租賃應收款項	-	-	<b>125</b>	121
	<b>11,687</b>	8,060	<b>16,714</b>	21,229

(a) 其他應收款項包括待自託管賬戶收取之出售持作出售資產所得款項755,000新元(2019年：零新元)。

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 13. 貿易及其他應收款項(續)

#### (a) 即期(續)

來自附屬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。

本集團大多數銷售主要以現金進行。其餘款項的信貸期為30至60天。2019年及2020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	
	2020年 千新元	2019年 千新元
三個月以下	5,164	3,057
三至六個月	1,104	446
六個月以上	599	689
	<b>6,867</b>	<b>4,192</b>

#### (b) 非即期

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
貸款予附屬公司	-	-	378,388	381,762
減：減值撥備	-	-	(5,819)	(9,666)
	-	-	372,569	372,096
融資租賃應收款項	-	-	108	233
	-	-	<b>372,677</b>	<b>372,329</b>

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79,040,000新元(2019年：75,680,000新元)以及6,630,000新元(2019年：6,630,000新元)，分別按年利率5.5%(2019年：5.5%)以及浮動利率計息。

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 14. 存貨

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
製成品	11	13
原材料	54	31
	<b>65</b>	<b>44</b>

確認為開支並計入「銷售成本」的存貨成本金額為410,000新元(2019年: 278,000新元)。

### 15. 其他資產

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
<b>即期</b>				
按金	2,544	5,185	67	67
預付款項	1,875	742	83	54
可收回即期所得稅(附註10(b))	816	679	-	-
其他	72	142	-	115
	<b>5,307</b>	<b>6,748</b>	<b>150</b>	<b>236</b>
<b>非即期</b>				
按金	985	985	130	130
其他	37	9	-	-
	<b>1,022</b>	<b>994</b>	<b>130</b>	<b>130</b>

於資產負債表日，非即期按金的賬面值與其公平值相若。

### 16. 透過其他全面收益按公平值計量之金融資產

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
財政年初	9,165	9,322	9,165	9,322
匯兌差額	(36)	(43)	(36)	(43)
添置	2,250	-	2,250	-
出售	(4,000)	(500)	(4,000)	(500)
於其他全面收益確認之 公平值(虧損)/收益(附註33(b)(i))	(600)	386	(600)	386
財政年末	<b>6,779</b>	<b>9,165</b>	<b>6,779</b>	<b>9,165</b>

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 16. 透過其他全面收益按公平值計量之金融資產(續)

透過其他全面收益按公平值計量之金融資產分析如下：

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
上市債務證券 – 新加坡	<b>6,779</b>	9,165	<b>6,779</b>	9,165

透過其他全面收益按公平值計量之金融資產分類為流動資產，乃由於管理層打算於需要營運資金時持有該等資產作為合約現金流量或出售該等資產。

### 17. 持作出售資產

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
分類為持作出售資產的詳情如下：		
財政年初	<b>5,447</b>	5,586
匯兌差額	<b>(32)</b>	87
出售	<b>(4,123)</b>	–
於損益確認的公平值虧損	–	(226)
	<b>1,292</b>	5,447

於2020年12月31日持作出售資產包括以下各項：

位置	說明	當前用途	期限	未屆滿租賃期	過往分類
Indonesia MM 2100 Industrial Town Jl. Bali Blok HI-1 Cibitung Bekasi 17520	廠房區	工業廠房	租賃	4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	一棟4層高 商鋪	辦公室	租賃	0.5年	物業、廠房及設備

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 17. 持作出售資產(續)

於本財政年度向第三方出售之持作出售資產詳情如下：

位置	說明	當前用途	期限	未屆滿租賃期	過往分類
Desa Cemerlang, Lot 2152, Batu 13 ¼, Jalan Sungai Tiram 81800 Ulu Tiram Johor, Malaysia	9棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	-	投資物業
Beechwood House, 9-11 Ladybarn Lane, Fallowfield, Manchester M14 6NQ, United Kingdom	2棟宿舍， 包括11間宿 舍，附帶37 張床位	學生公寓	租賃	114年	投資物業

因該出售，本集團錄得出售虧損97,000新元(附註7)。

於2019年12月31日持作出售資產包括先前已分類為投資物業並基於獨立估值按公平值呈列的4,138,000新元資產。公平值虧損226,000新元於上一財政年度於損益內確認。

持作出售資產的公平值計量按估值技術的輸入數據(附註22)歸類至公平值層級第3級。

作為向附屬公司提供的銀行貸款抵押的待售資產(附註28(a))為零新元(2019年：2,656,000新元)。

### 18. 透過損益按公平值計量之金融資產

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
財政年初	156	383
匯兌差額	-	3
於損益確認的公平值虧損(附註7)	(132)	(230)
財政年末	24	156

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 18. 透過損益按公平值計量之金融資產(續)

透過損益按公平值計量之金融資產分析如下：

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
初始確認時指定為按公平值列賬		
– 非掛牌股本投資 – 新加坡(附註(a))	24	49
– 收購學生公寓資產所得租賃保證金 – 英國(附註(b))	–	107

(a) 於2020年及2019年12月31日，非掛牌股本投資之公平值乃經參考本集團於被投資公司應佔資產淨值之股份(於彼等最新可用財務資料中反映)估值。被投資公司應佔資產淨值主要包括房地產物業，並經於資產負債表日被投資公司持有房地產物業之獨立估值(倘適用)調整。

(b) 於2019年12月31日，租賃保證金公平值來源於已取得的獨立估值報告。於本財政年度，租賃保證已屆滿。

### 19. 於聯營公司投資

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
權益投資，按成本			1,668	1,668
減：累計減值			(370)	(370)
			<b>1,298</b>	1,298
財政年初	108,918	116,699		
匯兌差額	(293)	(419)		
分佔現金流量對沖的公平值虧損 (附註33(b)(ii))	(29)	(36)		
分佔溢利	4,985	427		
已收股息	(2,166)	(7,817)		
分佔虧損超逾於聯營公司投資	47	64		
財政年末	<b>111,462</b>	108,918		

(a) 並無與本集團於聯營公司權益相關的或然負債。

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 19. 於聯營公司投資(續)

(b) 下表匯總了採用權益法核算的本集團個別非重要聯營公司的溢利及其他全面收益總額：

	2020年 千新元	2019年 千新元
除稅後溢利／(虧損)	95	(110)
其他全面收益	52	32
全面收益／(虧損)總額	<b>147</b>	<b>(78)</b>

(c) 以下載列是本集團於2020年12月31日的聯營公司，董事認為對本集團並不重要。下文所列聯營公司擁有的股本僅包括普通股，直接由本集團持有，其註冊成立國家亦為其主要營業地點。

實體名稱	主要業務	營業地點／ 註冊成立國家	佔擁有權權益 百分比	
			2020年 %	2019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	<b>25.0</b>	25.0
<b>由附屬公司持有</b> Oriental Amber Sdn Bhd <sup>(b),(e)</sup>	物業投資及提供宿舍住 宿、管理及服務	馬來西亞	<b>49.0</b>	49.0
勝捷學生公寓基金 <sup>(c),(f),(g)</sup>	投資控股	新加坡	<b>14.3</b>	14.3
<b>由勝捷學生公寓基金持有</b> Centurion Accommodation (I) Holdings Pte. Ltd. <sup>(c),(g)</sup>	投資控股	新加坡	<b>14.3</b>	14.3
<b>由Centurion Accommodation (I) Holdings Pte. Ltd.持有</b> Centurion Investments (JS IX) Ltd <sup>(d),(g)</sup>	物業投資及提供學生公 寓	澤西	<b>14.3</b>	14.3

(a) 由Grant Thornton MSW審核。

(b) 由PricewaterhouseCoopers PLT, Malaysia審核。

(c) 由PricewaterhouseCoopers LLP, Singapore審核。

(d) 由PricewaterhouseCoopers LLP, United Kingdom審核。

(e) 透過Centurion Dormitories Sdn Bhd持有。

(f) 透過Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.持有。

(g) 合稱勝捷學生公寓基金集團。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 19. 於聯營公司投資(續)

- (d) 以下載列是本集團於2020年12月31日的聯營公司，董事認為對本集團很重要。下文所列聯營公司擁有的股本僅包括普通股，直接由本集團持有，其註冊成立國家亦為其主要營業地點。

實體名稱	主要業務	營業地點／ 註冊成立國家	佔擁有權權益 百分比	
			2020年 %	2019年 %
<b>由附屬公司持有</b>				
Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd. <sup>(a),(c)</sup>	工人宿舍的業主及投資 控股	新加坡	<b>45.0</b>	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	<b>45.0</b>	45.0
<b>由附屬公司持有</b>				
勝捷美國學生房舍基金 <sup>(b),(d),(e)</sup>	投資控股	新加坡	<b>28.7</b>	28.7
<b>由勝捷美國學生房舍基金持有</b>				
Centurion US Student Accommodation Holdings Pte. Ltd. <sup>(b),(e)</sup>	投資控股	新加坡	<b>28.7</b>	28.7
<b>由Centurion US Student Accommodation Holdings Pte. Ltd. 持有</b>				
Centurion US Student Accommodation Inc. <sup>(b),(e)</sup>	投資控股	美國	<b>28.7</b>	28.7

(a) 由Ernst and Young LLP, Singapore審核。

(b) 由PricewaterhouseCoopers LLP, Singapore審核。

(c) 透過Centurion Dormitories Pte. Ltd.持有。

(d) 透過Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.持有。

(e) 合稱勝捷美國學生房舍基金集團。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 19. 於聯營公司投資(續)

### 聯營公司財務資料概要

下表載列本集團持有的重要聯營公司之財務資料概要。

#### 資產負債表概要

	勝捷美國學生房舍基金 於12月31日		Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd' 於12月31日		Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte Ltd' 於12月31日	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
<b>資產</b>						
流動資產	<b>6,233</b>	3,144	<b>6,223</b>	6,479	<b>17,736</b>	13,780
非流動資產	<b>97,703</b>	100,155	<b>307,327</b>	310,527	<b>196</b>	213
包括：						
- 投資物業	-	-	<b>265,000</b>	268,200	-	-
- 透過損益按公平值計量之金融資產	<b>41,818</b>	43,648	-	-	-	-
<b>負債</b>						
流動負債	<b>(412)</b>	(1,215)	<b>(5,121)</b>	(8,924)	<b>(6,492)</b>	(7,017)
非流動負債	-	-	<b>(143,888)</b>	(143,377)	<b>(24)</b>	(26)
<b>資產淨值</b>	<b>103,524</b>	102,084	<b>164,541</b>	164,705	<b>11,416</b>	6,950

1 Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte Ltd是Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd的全資附屬公司。由於概無為Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd及其附屬公司編製綜合賬目，本集團代為呈列該兩間公司的獨立財務資料。

倘由主要聯營持有的投資物業的實際公平值增加／減少3% (2019年：3%)，經計及稅項影響，本集團應佔利潤及資產淨值將增加／(減少)3,578,000新元(2019年：3,621,000新元)。

#### 全面收益表概要

	勝捷美國學生房舍 基金集團 截至12月31日止年度		Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd' 截至12月31日止年度		Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte Ltd 截至12月31日止年度	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
收益	-	-	-	-	<b>21,542</b>	23,222
除稅前溢利／(虧損)	<b>2,741</b>	(16,324)	<b>4,973</b>	11,839	<b>12,621</b>	15,098
- 所得稅開支	-	(175)	<b>(323)</b>	(28)	<b>(2,327)</b>	(2,523)
其他全面虧損	<b>(1,301)</b>	(1,695)	-	-	-	-
<b>全面收益／(虧損)總額</b>	<b>1,440</b>	(18,194)	<b>4,650</b>	11,811	<b>10,294</b>	12,575

1 Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd的全面收益總額4,650,000新元(2019年：11,811,000新元)包括於財政年度期間自其全資附屬公司Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte Ltd收到的股息收入5,828,000新元(2019年：12,656,000新元)。

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 19. 於聯營公司投資(續)

#### 聯營公司財務資料概要(續)

#### 全面收益表概要(續)

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。

所呈列財務資料概要與本集團於聯營公司權益的賬面值對賬如下：

	勝捷美國學生宿舍 基金集團 於12月31日		Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd 於12月31日		Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte Ltd 於12月31日		總計 於12月31日	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
資產淨值 於1月1日	102,084	127,661	164,705	165,550	6,950	7,031		
本年度溢利/(虧損)	2,741	(16,499)	4,650	11,811	10,294	12,575		
其他全面虧損	(1,301)	(1,695)	-	-	-	-		
已付股息	-	(7,383)	(4,814)	(12,656)	(5,828)	(12,656)		
於12月31日之資產淨值	103,524	102,084	164,541	164,705	11,416	6,950		
於聯營公司權益(28.7%： 45%：45%)	29,756	29,339	74,043	74,117	5,137	3,128	108,936	106,584
加： 個別不重要聯營公司的賬面值總額							2,526	2,334
本集團於聯營公司權益賬面值							111,462	108,918
從聯營公司所收股息	不適用	2,122	2,166	5,695	不適用	不適用	2,166	7,817

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 20. 於合營企業投資

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
權益投資，按成本			-	-
財政年初	4,819	4,604		
匯兌差額	105	(147)		
分佔(虧損)/溢利	(166)	362		
財政年末	4,758	4,819		

於2020年12月31日，本集團合營企業載列如下：

實體名稱	主要業務	營業地點/ 註冊成立國家	佔擁有權權益百分比	
			2020年 %	2019年 %
由附屬公司持有				
IGIS Centurion No. 238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC <sup>(a),(b)</sup>	物業投資	韓國	55.0	55.0

(a) 透過Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.持有。

(b) 由Ejung-Gyul Accounting Corporation, Korea審計

並無與本集團在合營企業中的權益有關的或然負債。

#### 合營企業財務資料概要

下表載列IGIS Centurion No.238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC之財務資料概要。

#### 資產負債表概要

	IGIS Centurion No. 238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC 於12月31日	
	2020年 千新元	2019年 千新元
資產		
流動資產	395	686
包括：		
- 現金及現金等價物	386	619
非流動資產	21,992	21,585
包括：		
- 投資物業	21,992	21,585
負債		
流動負債	(303)	(396)
包括：		
- 衍生金融工具	(173)	(167)
非流動負債	(13,433)	(13,113)
包括：		
- 借款	(13,433)	(13,113)
資產淨值	8,651	8,762

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 20. 於合營企業投資(續)

#### 合營企業財務資料概要(續)

#### 資產負債表概要(續)

倘合營企業持有的投資物業的實際公平值增加／減少3%(2019年:3%)，經計及稅項影響，本集團應佔利潤及資產淨值將增加／(減少)363,000新元(2019年: \$353,000新元)。

#### 全面收益表概要

	IGIS Centurion No. 238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC	
	於12月31日	
	2020年 千新元	2019年 千新元
收益	536	763
利息收入	-	38
開支		
包括：		
- 利息開支	(376)	(554)
除稅前(虧損)／溢利	(298)	657
- 所得稅開支	(4)	-
除稅後(虧損)／溢利	(302)	657
其他全面收益／(虧損)	191	(266)
除稅後(虧損)／溢利總額及全面(虧損)／收益總額	(111)	391

上述資料反映合營企業財務報表所呈列金額(及非本集團分佔該等金額)，及根據本集團及合營企業之會計政策之差異作出調整。

所呈列財務資料概要與本集團於合營企業權益的賬面值對賬如下：

	IGIS Centurion No. 238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC	
	於12月31日	
	2020年 千新元	2019年 千新元
資產淨值		
於1月1日	8,762	8,371
本年度(虧損)／溢利	(302)	657
其他全面收益／(虧損)	191	(266)
於12月31日之資產淨值	8,651	8,762
於合營企業的權益(55%)	4,758	4,819

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 21. 於附屬公司投資

	本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元
權益投資，按成本	26,194	26,193
減：累計減值	(9,497)	(9,548)
	<b>16,697</b>	<b>16,645</b>

(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	
	2020年 千新元	2019年 千新元
財政年初	16,645	16,703
設立一間新附屬公司	1	–
附屬公司回銷／(減值)	51	(58)
財政年末	<b>16,697</b>	<b>16,645</b>

(b) 本集團於2020年及2019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	
				2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %
Summit Creations Pte. Ltd. (前稱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>(b)</sup>	並無業務	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	–	–
Advance Technology Investment Ltd <sup>(b),(f)</sup>	投資控股	香港	100,000港元	–	–	100	100	–	–

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 21. 於附屬公司投資(續)

### (b) 本集團於2020年及2019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	
				2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %
上海華德光電科技有限公司 <sup>(g)</sup>	並無業務	中國	人民幣59,817,675元	-	-	-	100	-	-
Summit Technology Australia Pty Ltd <sup>(c)</sup>	並無業務	澳大利亞	4,000,000澳元	100	100	100	100	-	-
Centurion Accommodation (Australia) Pty Ltd <sup>(d),(h)</sup>	物業投資	澳大利亞	2,000,000澳元	-	-	100	100	-	-
Summit CD Manufacture (HK) Ltd <sup>(b)</sup>	並無業務	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>(b),(i)</sup>	並無業務	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),(j)</sup>	提供管理服務	新加坡	4,000,000新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte. Ltd. <sup>(a),(j)</sup>	物業投資及提供宿舍公寓服務	新加坡	2,000,000新元	-	-	100	100	-	-

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 21. 於附屬公司投資(續)

### (b) 本集團於2020年及2019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	
				2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %
Westlite Accommodation Management Pte.Ltd. (前稱Westlite Dormitory Investments Pte. Ltd.) <sup>(a),(j)</sup>	投資控股	新加坡	4,935,600新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Tuas) Pte. Ltd. <sup>(a),(i)</sup>	並無業務	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),(k)</sup>	物業投資及提供宿舍公寓服務	新加坡	1,000,000新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (V Two) Pte. Ltd. <sup>(a),(k)</sup>	投資控股	新加坡	110,000新元	-	-	100	100	-	-
PT Westlite Accommodation Cibitung <sup>(b),(l)</sup>	物業投資及提供宿舍公寓服務	印度尼西亞	5,000,000,000印尼盾	-	-	100	100	-	-
Westlite Juniper (Mandai) Pte. Ltd. <sup>(a),(k)</sup>	提供宿舍公寓服務	新加坡	800,000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	-	-

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 21. 於附屬公司投資(續)

#### (b) 本集團於2020年及2019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及普通股數目	
				2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %
Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd. <sup>(a),(m)</sup>	物業投資及提供宿舍公寓服務	新加坡	2,000,000新元	-	-	51	51	49	49
CSL Student Living (Selegie) Pte. Ltd. <sup>(a),(k)</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),(j)</sup>	提供設施及交通服務	新加坡	300,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Dormitories Sdn Bhd <sup>(d),(j)</sup>	投資控股	馬來西亞	1,000,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory Management Sdn Bhd <sup>(d),(n)</sup>	提供管理服務	馬來西亞	500,000令吉	-	-	100	100	-	-
WLC Services Sdn. Bhd. (前稱WLC Management Services Sdn Bhd) <sup>(d),(n)</sup>	清潔及保養服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Tebrau) Sdn Bhd <sup>(d),(n)</sup>	物業投資及提供宿舍公寓服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 21. 於附屬公司投資(續)

#### (b) 本集團於2020年及2019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	
				2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %
Westlite Dormitory (Cemerlang) Sdn Bhd <sup>(d),(n)</sup>	並無業務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Centurion Overseas Ventures Ltd <sup>(b),(o)</sup>	投資控股	馬來西亞	33,600,000澳元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (JB Techpark) Sdn Bhd <sup>(d),(n)</sup>	物業投資及提供宿舍公寓服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Tampoi) Sdn Bhd <sup>(d),(n)</sup>	物業投資及提供宿舍公寓服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Pasir Gudang) Sdn Bhd <sup>(d),(n)</sup>	物業投資及提供宿舍公寓服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (PG II) Sdn Bhd <sup>(d),(n)</sup>	並無業務	馬來西亞	10令吉	-	-	100	100	-	-

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 21. 於附屬公司投資(續)

#### (b) 本集團於2020年及2019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	
				2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %
Westlite Dormitory (Senai) Sdn Bhd <sup>(d),(n)</sup>	物業投資及提供宿舍公寓服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (SN II) Sdn Bhd <sup>(d),(n)</sup>	物業投資及提供宿舍公寓服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Petaling Jaya) Sdn Bhd (前稱Westlite Dormitory (Penang Juru) Sdn Bhd) <sup>(d),(n)</sup>	物業投資及提供宿舍公寓服務	馬來西亞	1,000,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Bukit Minyak) Sdn Bhd <sup>(d),(n)</sup>	物業投資及提供宿舍公寓服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
First Megalink Sdn Bhd <sup>(d),(n)</sup>	並無業務	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 Melbourne Student Village Trust <sup>(c),(p)</sup>	信託	澳大利亞	52,200,000澳元	-	-	100	100	-	-

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 21. 於附屬公司投資(續)

### (b) 本集團於2020年及2019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	
				2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %
Centurion Melbourne Apartment Trust <sup>(c),(p)</sup>	信託	澳大利亞	6,400,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Australia Investments Pty Ltd <sup>(b),(o)</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>(c),(o)</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),(o)</sup>	投資控股	新加坡	100,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion SA Investments Pty Ltd <sup>(b),(q)</sup>	提供信託服務	澳大利亞	2澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS A) Ltd <sup>(b),(q)</sup>	投資控股	澤西	19,500,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Adelaide Student Village Trust <sup>(c),(r)</sup>	信託	澳大利亞	22,550,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Student Services (UK) Ltd <sup>(e),(o)</sup>	提供管理服務及學生公寓服務	英國	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 21. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2020年及2019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普通股本	
				2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %
Centurion Investments (JS) Ltd <sup>(b),(o)</sup>	物業投資及提供學生公寓	澤西	700,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS I) Ltd <sup>(b),(o)</sup>	物業投資及提供學生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS II) Ltd <sup>(b),(o)</sup>	物業投資及提供學生公寓	澤西	200,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS III) Ltd <sup>(b),(o)</sup>	物業投資及提供學生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS IV) Ltd <sup>(b),(o)</sup>	物業投資及提供學生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS V) Ltd <sup>(b),(o)</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2020年12月31日止財政年度

## 21. 於附屬公司投資(續)

### (b) 本集團於2020年及2019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	
				2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %
Centurion Investments (JS VI) Ltd <sup>(b),(c)</sup>	物業投資及提供學生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS VII) Ltd <sup>(b),(c)</sup>	物業投資及提供學生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
勝捷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	100	100	-	-
Centurion Student Investment Management Pte. Ltd. <sup>(a),(s)</sup>	基金管理活動	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Student Accommodation Trustee Pte. Ltd. <sup>(a),(s)</sup>	提供信託服務	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Student ACM Trustee (I) Pte. Ltd. <sup>(a),(s)</sup>	提供信託服務	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-
Dwell Student Living Korea Ltd <sup>(b),(s)</sup>	提供管理服務及資產管理服務	韓國	10,000,000韓元	-	-	100	100	-	-

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 21. 於附屬公司投資(續)

#### (b) 本集團於2020年及2019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	
				2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %
Dwell US Student Living LLC <sup>(b),(s)</sup>	提供管理服務及學生公寓服務	美國	1,000美元	-	-	100	100	-	-
Dwell Adelaide Student Living Pty Ltd <sup>(c),(s)</sup>	提供管理服務及學生公寓服務	澳大利亞	1,000澳元	-	-	100	100	-	-
CSL Student Living Benikea KP Ltd <sup>(b),(o)</sup>	提供旅遊服務及學生公寓服務	韓國	10,000,000韓元	-	-	55	55	45	45
Centurion Overseas Venture (HK) Limited <sup>(b),(m)</sup>	已註銷	香港	10,000港元	-	-	-	100	-	-
Centurion Investments (BV) Ltd <sup>(b),(o)</sup>	投資物業及提供學生公寓	英屬處女群島	10,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (V Six) Pte. Ltd. <sup>(a),(t)</sup>	提供管理服務	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 21. 於附屬公司投資(續)

### (b) 本集團於2020年及2019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	
				2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %	2020年 %	2019年 %
Westlite Dormitory (V Seven) Pte. Ltd. <sup>(a),(i)</sup>	並無業務	新加坡	1,000新元	-	-	100	-	-	-
Westlite Management Pte. Ltd. <sup>(b)</sup>	投資控股	新加坡	1,000新元	100	-	100	-	-	-

(a) 由PricewaterhouseCoopers LLP, Singapore審核

(b) 根據註冊成立所在國家法律毋須審核

(c) 由Crowe Horwath, Australia審核

(d) 由PricewaterhouseCoopers, Malaysia審核

(e) 由PricewaterhouseCoopers LLP, United Kingdom審核

(f) 透過SM Summit Holdings Pte Ltd持有

(g) 透過Advance Technology Investment Ltd持有

(h) 透過Summit Technology Australia Pty Ltd持有

(i) 透過Gate Cosmos Investments Ltd and SM Summit Holdings Pte. Ltd.持有

(j) 透過Centurion Dormitories Pte. Ltd.持有

(k) 透過Centurion Dormitories Holdings Pte. Ltd.持有

(l) 透過Westlite Dormitory (V Two) Pte. Ltd. and Gate Cosmos Investments Ltd持有

(m) 透過Centurion Dormitory Venture Pte. Ltd.持有

(n) 透過Centurion Dormitories Sdn Bhd持有

(o) 透過Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.持有

(p) 透過Centurion Overseas Ventures Ltd持有

(q) 透過Centurion Overseas Investments (II) Pte. Ltd.持有

(r) 透過Centurion Overseas Investments (JS A) Ltd持有

(s) 透過Centurion Accommodation Management Pte. Ltd.持有

(t) 透過Westlite Management Pte. Ltd.持有

(u) 根據新加坡證券交易所有限公司 - 上市規則第716條，本公司審核委員會及董事會確認，彼等信納為其附屬公司、合營企業及聯營公司委任不同核數師將不會損害本集團審核準則及效用。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 21. 於附屬公司投資(續)

### (c) 本集團於附屬公司的所有權權益變動

#### 出售一間附屬公司

於本財政年度期間，本集團將其100%間接持有的附屬公司上海華德光電科技有限公司出售於Shanghai Moreway Environmental Protection Material Technology Co., Ltd.。該出售對本集團現金流量的影響如下：

	本集團 千新元
<i>資產及負債於出售日期之賬面值：</i>	
貿易及其他應收款項	16
物業、廠房及設備	9
投資物業(附註22)	4,982
資產總額	5,007
貿易及其他應付款項	11
遞延所得稅負債(附註31)	633
負債總額	644
已出售資產淨額	4,363
<i>出售以下各項所得現金流量：</i>	
已出售資產淨額(如上)	4,363
匯兌儲備重新分類	67
資產總額	4,430
出售收益(附註7)	1,398
購買代價，扣除交易成本	5,828
減：出售附屬公司現金及現金等價物	-
出售現金流量淨額	5,828

於本財政年度，本公司之直接全資附屬公司Centurion Dormitories Pte. Ltd.已額外認購其全資附屬公司Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte. Ltd.的1,000,000股，現金代價為1,000,000新元。認購完成後，Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte. Ltd.之已發行及繳足股本增加至2,000,000新元。

本公司之直接全資附屬公司Centurion Dormitories Pte. Ltd.已額外認購其全資附屬公司WLC Facilities Services Pte. Ltd.的200,000股，現金代價為200,000新元。認購完成後，WLC Facilities Services Pte. Ltd.之已發行及繳足股本增加至300,000新元。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 21. 於附屬公司投資(續)

### (d) 註冊成立附屬公司

於2020年6月22日，本集團透過其全資附屬公司Centurion Dormitories Pte. Ltd.於新加坡註冊成立了一間全資附屬公司Westlite Dormitory (V Seven) Pte. Ltd.，已發行股本1,000新元。

於2020年10月2日，本公司於新加坡註冊成立了一間全資附屬公司Westlite Management Pte. Ltd.，已發行股本1,000新元。

### (e) 註銷附屬公司

一間間接全資附屬公司Centurion Overseas Venture (HK) Limited於當前財政年度自願註銷。

於2020年11月2日，本公司向新加坡會計與企業管理局(「新加坡會計與企業管理局」)遞交一份申請，申請自願註銷一間全資附屬公司Summit Hi-Tech Pte Ltd.該附屬公司已於2021年2月8日註銷。

### (f) 非控股權益的賬面值

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd.	24,028	22,192
CSL Student Living Benikea KP Ltd	(839)	(518)
	<b>23,189</b>	<b>21,674</b>

### 具有重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要

以下載列對本集團而言屬重要並持有非控股權益的附屬公司的財務資料概要。該等資料於公司間對銷前呈列。

#### 資產負債表概要

	Centurion-Lian Beng (Papan) Pte Ltd	
	2020年 千新元	2019年 千新元
即期		
資產	23,873	10,402
負債	(17,846)	(21,582)
流動資產／(負債)總淨額	<b>6,027</b>	<b>(11,180)</b>
非即期		
資產	215,625	224,960
負債	(172,615)	(168,486)
非流動資產總淨額	<b>43,010</b>	<b>56,474</b>
資產淨值	<b>49,037</b>	<b>45,294</b>

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 21. 於附屬公司投資(續)

### (f) 非控股權益的賬面值(續)

具有重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要(續)

全面收益表概要

	Centurion-Lian Beng (Papan) Pte Ltd	
	2020年 千新元	2019年 千新元
收益	<b>26,090</b>	27,248
除所得稅前溢利	<b>6,377</b>	10,958
所得稅開支	<b>(2,634)</b>	(2,159)
除稅後溢利及全面收益總額	<b>3,743</b>	8,799
分配予非控股權益的全面收益總額	<b>1,834</b>	4,312

於本財政年度及過往財政年度，概無股息付予非控股權益。

現金流概要

	Centurion-Lian Beng (Papan) Pte Ltd	
	2020年 千新元	2019年 千新元
經營活動所得現金淨額	<b>17,754</b>	15,474
投資活動所得現金淨額	<b>20</b>	16
融資活動所用現金淨額	<b>(4,472)</b>	(18,277)

## 22. 投資物業

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
財政年初	<b>1,275,879</b>	1,138,048
匯兌差額	<b>17,162</b>	4,568
添置	<b>51,553</b>	66,771
透過出售一間附屬公司出售[附註21(c)]	<b>(4,982)</b>	-
延期權調整[附註24(h)]	<b>(4,201)</b>	-
於損益確認的公平值(虧損)/收益淨額	<b>(27,641)</b>	66,492
財政年末	<b>1,307,770</b>	1,275,879

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 22. 投資物業(續)

投資物業根據運營租賃出租予非關聯方。

添置包括購買一項投資物業零新元(2019年：26,974,000新元)、資本化開支11,377,000新元(2019年：10,788,000新元)及使用權資產40,176,000新元(2019年：29,009,000新元)(附註24(f))。

某些投資物業及持作出售資產作為抵押予附屬公司的銀行融資的擔保(附註28(a))。該等投資物業及持作出售資產(附註17)的賬面值約為1,205,894,000新元(2019年：1,200,451,000新元)。

### 投資物業的公平值對賬

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
投資物業的公平值(按估值報告)	1,213,177	1,210,167
加：租賃負債的賬面值	94,593	65,712
投資物業的賬面值	1,307,770	1,275,879

下列款項於損益確認：

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
租金收入(附註4)	117,331	124,940
下列各項產生的直接運營開支：		
– 產生租金收入的投資物業	(50,829)	(42,003)

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 22. 投資物業(續)

於資產負債表日，本集團投資物業之詳情載列如下：

位置	說明	當前用途	期限	未屆滿租賃期
14 to 28 Toh Guan Road East, Singapore	8棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	37年
2 Woodlands Sector 2, Singapore	2棟13層工人宿舍	商業宿舍	租賃	23年
5, 5C & 5D Jalan Papan, Singapore	2棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	17年
23 Mandai Estate, Singapore	租賃兩棟6層工人宿舍	商業宿舍	租賃	8.5年
18A Kranji Way, Singapore	20棟工人宿舍及1棟便利設施	商業宿舍	租賃	3年
1A Tuas Avenue 2, Singapore	14棟工人宿舍及1棟便利設施	商業宿舍	租賃	3年
1A Short Street, Singapore	租賃10層學生公寓	學生公寓	租賃	0.5年
PLO 46, No 38, Jalan Teknologi 5, Taman Teknologi Johor, 81400 Senai, Johor, Malaysia	5棟工人宿舍及1棟便利設施	商業宿舍	租賃	91年
PLO 250, Jalan Firma 2, Kawasan Perindustrian Tebrau IV, 81100 Johor Bahru, Malaysia	2棟工人宿舍及1棟便利設施	商業宿舍	租賃	39年
Block Nos. 72, 73, 74, 75, 76 & 79, Off Jalan Tembusu, Taman Air Biru, 81700 Pasir Gudang, Johor, Malaysia	6棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	65年
Block No. 78, Off Jalan Tembusu, Taman Air Biru, 81700 Pasir Gudang, Johor, Malaysia	1棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	4年
Lot 2051, No. 6, Jalan Bayu, Taman Perindustrian Tampoi Jaya, 81200 Johor Bahru, Malaysia	3棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	-
Lot No. 6212, Jalan Perindustrian 2, Kawasan Perindustrian Senai II, 81400 Senai Johor, Malaysia	2棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	-

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 22. 投資物業(續)

於資產負債表日，本集團投資物業之詳情載列如下：(續)

位置	說明	當前用途	期限	未屆滿租賃期
Lot No. 6214, Jalan Perindustrian 2, Kawasan Perindustrian Senai II 81400 Senai, Johor, Malaysia	5棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	-
No. 38 Jalan Perniagaan Seri Tambun, Taman Westlite Dormitory Bukit Tambun, 14100 Simpang Ampat, Penang, Malaysia	3棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	-
No 12A, Jalan SS8/2, 47300 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan Malaysia	2棟11層工人宿舍及2層地下停車場	商業宿舍	租賃	21年
Manchester Student Village, Lower Chatham Street, Manchester, M1 5SX, United Kingdom	兩棟9層及一棟7層	學生公寓	自有保有	-
MSV South 357A Great Western Street, Manchester, M14 4AH, United Kingdom	7棟(每棟8個區)及4棟(每棟6或8個區)	學生公寓	自有保有	-
The Grafton, 60 Grafton Street, Manchester, M13 9NU, United Kingdom	1棟，包括55間宿舍，附帶145張床位	學生公寓	自有保有	-
Cathedral Campus, 1 Dean Patey Court Cathedral Gate, Off Upper Duke Street Liverpool, L1 7BT, United Kingdom	分佈於14個街區的87棟3層高聯排房，附帶3個庭院區域	學生公寓	租賃	236年
Garth Heads, Melbourne Street, Newcastle-Upon-Tyne, NE1 2JE, United Kingdom	4棟，包括34間宿舍，附帶181張床位	學生公寓	租賃	100年
Hotwells House, 192-216 Hotwell Road Bristol, BS8 4UR, United Kingdom	4棟，包括40間宿舍，附帶157張床位	學生公寓	租賃	113年

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 22. 投資物業(續)

於資產負債表日，本集團投資物業之詳情載列如下：(續)

位置	說明	當前用途	期限	未屆滿租賃期
Weston Court, 45-47 Cromwell Range, Fallowfield, Manchester, M14 6HH, United Kingdom	4棟，包括附帶140張床位的宿舍	學生公寓	租賃	113年
121 Princess Street, Manchester, M1 7AG United Kingdom	1棟，包括126間宿舍，附帶127張床位	學生公寓	自有保有	-
Archer House, 14-22 Castle Gate, Nottingham, NG1 7AW, United Kingdom	分佈於14個集體公寓及93間一室公寓，附帶177張床位	學生公寓	自有保有	-
Castle Gate Haus, 32-44 (even), Castle Gate, Nottingham, NG1 7AT, United Kingdom	分佈於4個連棟大樓內租賃的81個集體公寓及69間一室公寓，附帶133張床位	學生公寓	租賃	4年
RMIT Village Student Accommodation Melbourne, 5-17 Flemington Road, North Melbourne VIC 3051 Australia	宿舍，附帶616張床位	學生公寓	自有保有	-
RMIT Village Car Park Site Melbourne, 5-17 Flemington Road, North Melbourne VIC 3051 Australia	商業停車場	商業停車場	自有保有	-
12 – 18 Synagogue Place Adelaide, South Australia	宿舍，附帶260間臥室，280張床位	學生公寓	自有保有	-
44-46 Anderson Street, Port Healand WA 6721 Australia	土地	工業	自有保有	-
Jl. Wareng Kalijambe, Lambang Sari Village, Subdistrict of Tambun Selatan, Bekasi, West Java, Indonesia	土地	住宅	租賃	23年

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 22. 投資物業(續)

### 公平值層級 – 經常性公平值計量

說明	採用下列數據的公平值計量		
	相同資產活躍 市場報價 (第一級) 千新元	其他重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千新元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千新元
<b>於2020年12月31日</b>			
投資物業：			
- 土地及工業物業	-	-	2,003
- 商業宿舍	-	-	804,809
- 學生公寓	-	-	500,958
<b>於2019年12月31日</b>			
投資物業：			
- 土地及工業物業	-	-	6,742
- 商業宿舍	-	-	767,619
- 學生公寓	-	-	501,518
- 持作出售資產(附註17)	-	-	4,138

### 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	土地及學生公寓 千新元	持作出售資產 (附註17) 千新元
<b>2020年</b>			
財政年初	774,361	501,518	4,138
匯兌差額	619	16,543	(15)
於損益確認的公平值虧損	(10,247)	(17,394)	-
添置	46,979	4,574	-
出售	(4,982)	-	(4,123)
延期權調整[附註24(h)]	-	(4,201)	-
重新分類	(809)	809	-
財政年末	805,921	501,849	-
<b>2019年</b>			
財政年初	675,838	462,210	4,301
匯兌差額	(1,036)	5,604	63
於損益確認的公平值收益/(虧損)	66,445	47	(226)
添置	33,114	33,657	-
財政年末	774,361	501,518	4,138

本集團的政策為確認相關事件發生日期轉至或轉自公平值層級的金額或導致相關轉移的情形變動。截至2020年及2019年12月31日止財政年度，概無金額轉至或轉自公平值層級。

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 22. 投資物業(續)

#### 第3級公平值計量所用估值技術及輸入數據

下表呈列用於釐定公平值層級第3級類目下投資物業公平值及持作出售資產(附註17)公平值的估值技術及主要輸入數據：

國家	說明	於2020年12月31日之公平值 (千新元)	估值技術	不可觀察輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察輸入數據的範圍	不可觀察輸入數據與公平值的關係
英國	學生公寓	330,053 (2019年： 332,091)	收入資本化法	每間房每周租金	193新元至433新元 (2019年：148新元至 400新元)	每間房每周租金越高，估值越高
	學生公寓 — 持作出售資產 (附註17)	不適用 (2019年： 2,656)		資本化率	5.5%至6.8% (2019年：5.5%至 6.8%)	資本化率越高，估值越低
新加坡	商業宿舍	601,000 (2019年： 615,000)	收入資本化法	每間房每月租金	2,500新元至8,800新元 (2019年：2,400新元 至8,800新元)	每間房每月租金越高，估值越高
				資本化率	6.8%至7.0% (2019年：6.8%至 7.2%)	資本化率越高，估值越低
				竣工尚需成本	15,870,000新元(2019年： 17,100,000新元)	竣工尚需成本越高，估值越低
印度尼西亞	土地	1,112 (2019年： 1,112)	銷售比較法	每平方米市值	153新元 (2019年：153新元)	每平方米市值越高，估值越高
馬來西亞	商業宿舍	113,003 (2019年： 97,756)	收入資本化法	每間房每月租金	569新元至896新元 (2019年：533新元至 886新元)	每平方米每月租金越高，持作出售資產
	商業宿舍 — 持作出售資產 (附註17)	不適用 (2019年： 1,482)		資本化率	7.5%至9.5% (2019年：9.5%至 10.0%)	資本化率越高，估值越低

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 22. 投資物業(續)

國家	說明	於2020年12月 31日之公平值 (千新元)	估值技術		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
			估值技術	不可觀察輸入數據 <sup>(a)</sup>		
澳大利亞	學生公寓	167,118 (2019年： 158,578)	銷售比較法	每平方米市值	146新元至256新元 (2019年：170新元至 175新元)	每平方米市值越高， 估值越高
			成本法	每平方米成本	284新元至533新元 (2019年：284新元至 532新元)	每平方米成本越 高，估值越高
			貼現現金流量 法	貼現率	8.0%至8.9% (2019年：9.0%至 9.4%)	貼現率越高， 估值越低
			收入資本化法	每間房每周租金	301新元至539新元 (2019年：294新元至 502新元)	每間房每周租金 越高，估值越高
		資本化率	6.0%至6.3% (2019年：6.2%至 6.3%)	資本化率越高， 估值越低		
	土地	891 (2019年：809)	銷售比較法	每平方米市值	194新元至209新元 (2019年：175新元至 190新元)	每平方米市值 越高，估值越高

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 22. 投資物業(續)

### 第3級公平值計量所用估值技術及輸入數據(續)

國家	說明	於2020年12月 31日之公平值 (千新元)	估值技術	不可觀察輸入 數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察輸入數據 的範圍	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
中國	工業物業	不適用 (2019年： 4,821)	收入資本化法	每平方米 每月租金	不適用 (2019年：7新元至9 新元)	每平方米租金 越高，估值越高
				資本化率	不適用 (2019年：5.5%)	資本化率越高， 估值越低
			銷售比較法	每平方米 市值	不適用 (2019年：465新元至 488新元)	每平方米市值 越高，估值越高

(a) 不可觀察輸入數據之間並無存在重大內部關係。

### 本集團的估值程序

本集團委聘外部獨立及合資格估值師根據物業的最高最佳利用釐定本集團投資物業於各財政年末的公平值。於2020年12月31日，物業公平值乃由Suntec Real Estate Consultants Pte Ltd, CBRE Pte Ltd, KJPP Billy Anthony Lie & Rekan, Henry Butcher Malaysia (Penang) Sdn Bhd, Knight Frank Malaysia Sdn Bhd, C H Williams Talhar & Wong Sdn Bhd, Savills Valuations Pty Ltd, CBRE Valuations Pty Limited, Acumentis (WA) Pty Ltd及Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited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。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 22. 投資物業(續)

### 本集團的估值程序(續)

第3級公平值變動於各報告日期進行分析。

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

收入資本化法涉及按適當資本化率將收益淨額資本化以得出公平值。收益淨額乃自總租金及其他收入減運營開支、租賃付款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。

獨立估值師認為其採用的估值技術與估計能夠反映當前市況，並已基於2020年12月31日可得資料考慮到新型冠狀病毒疫情之影響。獨立估值師亦特別指出，鑒於新型冠狀病毒疫情在本集團營運之各個國家的持續時間與嚴重程度之高度不確定性，2020年12月31日後的估值可能較正常市況波動更大。

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 23. 物業、廠房及設備

	自由保有 土地及樓宇 千新元	租賃辦公空間 及租賃裝修 千新元	廠房、機械 及設備 千新元	翻新、傢私 及固定裝 千新元	汽車 千新元	辦公室設備 及電腦 千新元	在建工程 資本 千新元	總計 千新元
<b>本集團</b>								
<b>2020年</b>								
<b>成本</b>								
財政年初	681	3,012	4,159	11,260	430	1,696	280	21,518
匯兌差額	2	-	25	154	-	21	5	207
添置	-	-	369	621	-	346	168	1,504
出售	-	(5)	(113)	(331)	(35)	(33)	(207)	(724)
重新分類	-	-	207	(98)	-	48	(157)	-
財政年末	683	3,007	4,647	11,606	395	2,078	89	22,505
<b>累計折舊</b>								
財政年初	17	911	1,499	6,193	257	1,129	-	10,006
匯兌差額	-	-	13	68	-	11	-	92
出售	-	(3)	(63)	(328)	(24)	(24)	-	(442)
折舊費用(附註5)	4	568	577	1,771	59	334	-	3,313
重新分類	-	-	113	(113)	-	-	-	-
財政年末	21	1,476	2,139	7,591	292	1,450	-	12,969
<b>累計減值</b>								
財政年初	-	-	1,310	-	53	-	-	1,363
減值費用(附註7)	-	483	8	14	-	3	-	508
出售	-	-	(2)	-	(11)	-	-	(13)
財政年末	-	483	1,316	14	42	3	-	1,858
<b>賬面淨值</b>								
財政年末	662	1,048	1,192	4,001	61	625	89	7,678

減值費用508,000新元(2019年：零新元)已計入綜合收益表內「其他虧損淨額」。由於新型冠狀病毒疫情對現金流量預期之負面影響，基於管理層編制的財務預算，管理層決定於本財政年度期間不延長一學生工具資產租賃產生，因此產生減值費用。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 23. 物業、廠房及設備(續)

	自由保有 土地及樓宇 千新元	租賃辦公空間 及租賃裝修 千新元	廠房、機械 及設備 千新元	翻新、傢私 及固定裝 千新元	汽車 千新元	辦公室設備 及電腦 千新元	在建工程 資本 千新元	總計 千新元
<b>本集團</b>								
<b>2019年</b>								
<b>成本</b>								
財政年初	682	1,530	3,473	10,575	447	1,437	130	18,274
匯兌差額	(1)	-	1	(22)	2	(1)	-	(21)
添置	-	1,482	824	2,447	-	179	243	5,175
出售	-	-	(145)	(1,740)	(19)	(6)	-	(1,910)
重新分類	-	-	6	-	-	87	(93)	-
財政年末	681	3,012	4,159	11,260	430	1,696	280	21,518
<b>累計折舊</b>								
財政年初	12	650	1,003	5,926	218	815	-	8,624
匯兌差額	-	-	3	(3)	1	(1)	-	-
出售	-	-	(109)	(1,598)	(19)	(5)	-	(1,731)
折舊費用(附註5)	5	261	602	1,868	57	320	-	3,113
財政年末	17	911	1,499	6,193	257	1,129	-	10,006
<b>累計減值</b>								
財政年初	-	-	1,322	-	53	-	-	1,375
出售	-	-	(12)	-	-	-	-	(12)
財政年末	-	-	1,310	-	53	-	-	1,363
<b>賬面淨值</b>								
財政年末	664	2,101	1,350	5,067	120	567	280	10,149
<b>本公司</b>								
<b>2020年</b>								
<b>成本</b>								
財政年初	1,103	6	1,478	171	1,003	3,761		
添置	-	-	-	-	97	97		
財政年末	1,103	6	1,478	171	1,100	3,858		
<b>累計折舊</b>								
財政年初	61	6	1,107	93	863	2,130		
折舊費用	368	-	119	34	90	611		
財政年末	429	6	1,226	127	953	2,741		
<b>賬面淨值</b>								
財政年末	674	-	252	44	147	1,117		

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 23. 物業、廠房及設備(續)

	租賃辦公 空間 千新元	廠房、機器 及設備 千新元	翻新、傢私 及固定裝置 千新元	汽車 千新元	辦公室設備 及電腦 千新元	總計 千新元
<b>本公司</b>						
<b>2019年</b>						
<b>成本</b>						
財政年初	-	6	1,426	171	978	2,581
添置	1,477	-	52	-	25	1,554
出售	(374)	-	-	-	-	(374)
財政年末	1,103	6	1,478	171	1,003	3,761
<b>累計折舊</b>						
財政年初	-	6	993	59	778	1,836
折舊費用	61	-	114	34	85	294
財政年末	61	6	1,107	93	863	2,130
<b>賬面淨值</b>						
財政年末	<b>1,042</b>	<b>-</b>	<b>371</b>	<b>78</b>	<b>140</b>	<b>1,631</b>

(a) 根據租賃安排所收購的使用權資產與同類別的自有資產一併呈列。有關租賃資產的詳情披露於附註24(a)。

(b) 本集團於2020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

### 24. 租賃 – 本集團為承租人

本集團租賃活動的性質 – 本集團為承租人

#### 物業

本集團租賃辦公空間，用於後勤辦公業務，租期為3年。

#### 自由保有土地及樓宇

本集團定期支付租賃土地及樓宇的租賃款項。該等租賃中有升級條款及延期權。該等租賃土地及樓宇的使用權歸類為投資物業(附註22)。

該等租賃安排並無外部強加的契約。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 24. 租賃 – 本集團為承租人(續)

### (a) 賬面值

分類為物業、廠房及設備的使用權資產

	2020年 千新元	2019年 千新元
租賃辦公空間	<b>1,048</b>	1,416

分類為投資物業的使用權資產

與投資物業(附註22)項下所列租賃土地及樓宇有關的使用權資產以公平值列賬，於資產負債表日的賬面值為94,593,000新元(2019年：65,712,000新元)。

### (b) 年內折舊費用

	2020年 千新元	2019年 千新元
租賃辦公空間	<b>368</b>	61

### (c) 利息開支

	2020年 千新元	2019年 千新元
租賃負債利息開支	<b>2,440</b>	1,609

### (d) 未資本化為租賃負債的租賃開支

	2020年 千新元	2019年 千新元
租賃開支 – 短期租賃	<b>626</b>	2,108
租賃開支 – 低價值租賃	<b>46</b>	164
非視乎指數或利率而定的可變租賃付款	<b>402</b>	262
總額(附註5)	<b>1,074</b>	2,534

(e) 所有租賃的現金流出總額為10,971,000新元(2019年：8,465,000新元)。

(f) 於本年度，添置使用權資產40,176,000新元(2019年：30,486,000新元，其中40,176,000新元(2019年：29,009,000新元)與投資物業有關)。

### (g) 未於租賃負債資本化的可變租賃付款

租賃土地和永久業權建築物的租賃包含可變的租賃付款，其基於固定付款之外的收入和總收入份額。該等可變租賃付款於產生時確認為損益，共402,000新元(2019年：262,000新元(附註(d)))。

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 24. 租賃 – 本集團為承租人(續)

#### (h) 租賃的延期權

本集團對若干學生公寓及工人宿舍的租賃擁有延期權。本集團的租賃負債乃經參考各自租賃年期的估值計量，包括與延期權相關的零新元(2019年：4,416,000新元)的未貼現現金流出。

只有在能合理地確定租賃可延期的情況下，延期權才會計入租賃年期。於釐定租賃年期時，管理層考慮促使行使延期權或不行使終止權之經濟誘因的所有事實及情況。

就學生公寓及工人宿舍而言，以下因素被認為最相關：

- 於可行使延期權時，已進行的(或預期將進行的)租賃裝修預期是否具有可觀的剩餘價值；
- 考慮到適當備選方案的地理位置及適當備選方案的可用性，本集團學生公寓及工人宿舍業務的相關資產的重要性；及
- 其他因素，包括(但不限於)本集團類似資產的歷史租賃期間、保障適當備選方案所需的成本以及業務中斷。

只有承租人控制範圍內的情況發生重大變動並影響原始評估時，才對上述合理確定行使延期權的評估進行修改。

於本財政年度，考慮到新型冠狀病毒疫情，管理層決定不行使延期權並延長一學生公寓資產之租賃。因此，租賃延期權的相關租賃付款尚未計入2020年12月31日之租賃負債中。

於2020年12月31日，潛在的未來(未折現)現金流量上限約為41,243,000新元(2019年：18,500,000新元)，尚未計入租賃負債中，因為無法合理確定租賃是否會延期。

### 25. 租賃 – 本集團為出租人

#### 本集團租賃活動的性質 – 本集團為出租人

本集團已將其擁有的投資物業出租予第三方，按月收取租金。為降低信用風險，本集團在租賃期內獲得保證金。因資產所有權附帶的風險及回報尚未實質轉移，故該租賃被歸類為一項運營租賃。

投資物業租金收入披露於附註22。

#### 本集團租賃活動的性質 – 本集團為中間出租人

##### 轉租 – 分類為運營租賃

根據安排，本集團為中間出租人，將住宿空間轉租予第三方，按月收取租金。轉租期並不構成總租賃項下剩餘租賃條款的主要部分，因此，轉租分類為運營租賃。

財政年度內轉租所得收入為11,721,000新元(2019年：\$8,256,000新元)。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 25. 租賃 – 本集團為出租人(續)

### 租賃付款賬齡分析 – 本集團作為出租人

下表載列本集團作為出租人將於報告日期之後就運營租賃收到的運營租賃所得未貼現租賃付款：

	2020年 千新元	2019年 千新元
一年以下	67,951	72,636
一至兩年	9,382	7,461
兩至三年	1,232	733
三至四年	540	540
四至五年	540	540
五年以上	6,525	7,065
未貼現租賃付款總額	<b>86,170</b>	88,975

## 26. 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
付予下列各方的貿易應付款項：				
— 非關聯方	2,696	1,474	100	106
— 聯營公司	—	677	—	—
	<b>2,696</b>	2,151	<b>100</b>	106
付予下列各方的非貿易類應付款項：				
— 聯營公司	822	107	—	—
— 附屬公司	—	—	8,314	8,053
預付租賃	5,625	8,326	—	—
已收按金	15,925	15,197	—	—
應計運營開支	9,552	10,496	2,887	3,126
應計應付建設成本	199	575	—	—
其他應付款項	2,335	3,644	248	370
貿易及其他應付款項	<b>37,154</b>	40,496	<b>11,549</b>	11,655

付予附屬公司及聯營公司的非貿易類應付款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於2019年及2020年12月31日，貿易應付款項(包括貿易性質之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	
	2020年 千新元	2019年 千新元
三個月以下	2,344	1,644
三至六個月	87	90
六個月以上	265	417
	<b>2,696</b>	2,151

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 27. 其他負債

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
<b>即期</b>		
復原成本撥備	52	-
<b>非即期</b>		
長假撥備	60	45
復原成本撥備	430	50
遞延收益	-	36
	<b>490</b>	<b>131</b>

於資產負債表日，其他非即期負債的賬面值與其公平值相若。

### 28. 借款

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
<b>即期</b>				
銀行透支(附註12)	-	955	-	-
銀行借款(附註(a))	68,778	50,437	39,000	4,900
聯營公司貸款(附註(c))	2,160	3,008	-	-
應付利息	850	1,380	850	1,380
	<b>71,788</b>	<b>55,780</b>	<b>39,850</b>	<b>6,280</b>
<b>非即期</b>				
銀行借款(附註(a))	568,734	577,211	24,300	47,850
非控股權益貸款(附註(d))	7,254	7,150	-	-
聯營公司貸款(附註(c))	40,168	39,320	-	-
附屬公司貸款(附註(d))	-	-	20,000	28,000
應付票據(附註(b))	67,250	60,000	67,250	60,000
減：交易成本	(528)	(422)	(528)	(422)
	<b>66,722</b>	<b>59,578</b>	<b>66,722</b>	<b>59,578</b>
	<b>682,878</b>	<b>683,259</b>	<b>111,022</b>	<b>135,428</b>
<b>借款總額</b>	<b>754,666</b>	<b>739,039</b>	<b>150,872</b>	<b>141,708</b>

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 28. 借款(續)

本集團借款於資產負債表日面臨的利率變動及合約重新定價日期如下：

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
- 1年以下	<b>71,788</b>	55,780	<b>39,850</b>	6,280
- 1至5年	<b>426,481</b>	448,636	<b>91,022</b>	107,428
- 5年以上	<b>256,397</b>	234,623	<b>20,000</b>	28,000
	<b>754,666</b>	739,039	<b>150,872</b>	141,708

於2020年及2019年12月31日，本集團及本公司的應付銀行借款如下：

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
1年內	<b>68,778</b>	51,392	<b>39,000</b>	4,900
1年至2年內	<b>61,909</b>	83,014	<b>13,615</b>	36,650
2年至5年內	<b>282,566</b>	274,639	<b>10,685</b>	11,200
5年以上	<b>224,259</b>	219,558	-	-
	<b>637,512</b>	628,603	<b>63,300</b>	52,750

於2020年及2019年12月31日，本集團及本公司的其他貸款如下：

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
1年內	<b>3,010</b>	4,388	<b>850</b>	1,380
1年至2年內	<b>15,850</b>	7,656	<b>12,250</b>	-
2年至5年內	<b>66,156</b>	83,327	<b>54,472</b>	59,578
5年以上	<b>32,138</b>	15,065	<b>20,000</b>	28,000
	<b>117,154</b>	110,436	<b>87,572</b>	88,958

#### (a) 銀行借款

銀行借款按其浮動利率計息。浮動利率借款140,979,000新元(2019年：123,982,000新元)的利率風險通過浮動利率轉換為固定利率的利率掉期進行管理(附註30)。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574,212,000新元(2019年：575,853,000新元)。該等借款乃由若干銀行存款(附註12)、投資物業(附註22)及持作出售資產(附註17)作抵押。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 28. 借款(續)

### (b) 應付票據

2019年1月7日，本公司發出證券交換要約邀請(「邀請」)，建議003系列下將於2020年到期的85,000,000新元定息已發行在外票據(「現有票據」)的持有人交換任何部分及全部已發行在外票據。本公司將根據750,000,000新元多貨幣債務發行計劃(「計劃」)發行本金額與現有票據相等的2022年到期定息票據。

2019年2月1日，本公司根據計劃發行了將於2022年到期的56,000,000新元定息票據(「004系列票據」)，當中包括根據邀請發行的48,750,000新元本金總額及7,250,000新元額外票據的本金總額。004系列票據的計息方式如下：

- (i) 自2019年2月1日(包括當日)起至2021年2月1日(不包括當日)：每年5.5%；及
- (ii) 若004系列票據未被贖回，則自2021年2月1日(包括當日)起的期間：每年8.0%每半年到期支付。

除非提早贖回或購回並註銷，否則004系列票據將於2022年2月1日到期。

2019年3月7日，本公司根據計劃於004系列002批下發行將於2022年到期的4,000,000新元定息票據(「004系列002批票據」)。004系列002批票據與2019年2月1日發行的004系列票據合併並構成一個單獨系列，因此，004系列下的票據本金總額為60,000,000新元。

004系列票據的所得款項淨額(扣除發行開支後)已全部用於購回003系列票據。於2019年4月12日，本集團已全部購回2020年到期的85,000,000新元003系列票據。

2020年9月21日，本公司發出證券交換要約邀請(「邀請」)，建議004系列下將於2022年到期的60,000,000新元定息已發行在外票據(「現有票據」)的持有人交換任何部分及全部已發行在外票據。本公司將根據750,000,000新元多貨幣債務發行計劃(「計劃」)發行本金額與現有票據相等的2024年到期定息票據。

2020年10月12日，本公司根據計劃發行了將於2024年到期的55,000,000新元定息票據(「005系列票據」)，當中包括根據邀請發行的45,250,000新元本金總額及9,750,000新元額外票據的本金總額。005系列票據的計息方式如下：

- (i) 自2020年10月12日(包括當日)起至2023年4月12日(不包括當日)：每年5.75%；及
- (ii) 若005系列票據未被贖回，則自2023年4月12日(包括當日)起的期間：每年8.25%每半年到期支付。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 28. 借款(續)

### (b) 應付票據(續)

除非提早贖回或購回並註銷，否則005系列票據將於2024年4月12日到期。

005系列票據的所得款項淨額(扣除發行開支後)已全部用於購回004系列票據。於2021年2月1日，本集團已全部贖回2022年到期的12,250,000新元004系列票據。

於2020年及2019年12月31日，本集團及本公司遵守所有相關財務契約且借款已根據協定的條款妥為分類及呈列。

### (c) 聯營公司貸款

聯營公司貸款為無抵押及有固定償還期限。

聯營公司貸款的利息按浮動利率計算。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

### (d) 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。貸款的利息按浮動利率計算，惟非控制權益的部分貸款884,000新元(2019年：780,000新元)乃按固定利率計算。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

### (e) 即期及非即期借款的公平值

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
應付票據	<b>67,008</b>	60,075	<b>67,008</b>	60,075

公平值列入公平值層級第2級。應付票據的公平值乃以從銀行獲得的指示性市價中位數為基礎。

## 29. 租賃負債

本集團租賃負債於資產負債表日面臨的利率變動及合約重新定價日期如下：

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
- 1年以下	<b>10,282</b>	6,738	<b>495</b>	478
- 1至5年	<b>29,362</b>	27,542	<b>426</b>	921
- 5年以上	<b>55,441</b>	32,630	-	-
	<b>95,085</b>	66,910	<b>921</b>	1,399

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 30. 衍生金融工具

	本集團			本公司		
	合約名義 金額 千新元	公平值 資產 千新元	公平值 負債 千新元	合約名義 金額 千新元	公平值 資產 千新元	公平值 負債 千新元
<b>於2020年12月31日</b>						
持作對沖用途之衍生工具：						
現金 - 流量對沖						
- 利率掉期(非即期)	140,979	-	(6,655)	20,000	-	(516)
- 即期			(165)			(165)
- 非即期			(6,490)			(351)
<b>總計</b>			<b>(6,655)</b>			<b>(516)</b>
<b>於2019年12月31日</b>						
持作對沖用途之衍生工具：						
現金 - 流量對沖						
- 利率掉期(非即期)	123,982	-	(1,638)	20,000	-	(276)
- 即期			-			-
- 非即期			(1,638)			(276)
<b>總計</b>			<b>(1,638)</b>			<b>(276)</b>

基於掉期要約利率持作對沖之利率掉期合約之合約名義金額為140,979,000新元(2019年：123,982,000新元)。

#### 本集團於2020年對沖策略中使用的對沖工具

	合約名義 金額 千新元	賬面值		公平值變動以計算無效 對沖部份		確認於收益表的 無效對沖部份* 千新元	加權平均 執行利率	到期日
		資產/ (負債) 千新元	財務報表 項目	對沖工具 千新元	對沖項目 千新元			
<b>本集團</b>								
現金流量對沖								
利率風險								
- 利率掉期對沖 浮動利率借款	140,979	(6,655)	衍生金融 工具	(5,017)	5,017	-	1.73%	2021年11月至 2025年3月
<b>本公司</b>								
現金流量對沖								
利率風險								
- 利率掉期對沖 浮動利率借款	20,000	(516)	衍生金融 工具	(240)	240	-	1.94%	2021年11月至 2022年10月

\* 所有對沖無效性及對沖成本均於「其他虧損 - 淨額」內的損益予以確認。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 30. 衍生金融工具(續)

本集團於2019年對沖策略中使用的對沖工具

	合約名義 金額 千新元	賬面值		公平值變動以計算無效 對沖部份		確認於收益表的 無效對沖部份* 千新元	加權平均 執行利率	到期日
		資產/ (負債) 千新元	財務報表 項目	對沖工具 千新元	對沖項目 千新元			
<b>本集團</b>								
現金流量對沖								
利率風險								
- 利率掉期對沖 浮動利率借款	123,982	(1,638)	衍生金融 工具	(1,638)	1,638	-	1.82%	2021年11月至 2024年10月
<b>本公司</b>								
現金流量對沖								
利率風險								
- 利率掉期對沖 浮動利率借款	20,000	(276)	衍生金融 工具	(276)	276	-	1.94%	2021年11月至 2022年10月

\* 所有對沖無效性及對沖成本均於「其他虧損 — 淨額」內的損益予以確認。

## 31. 遞延所得稅

當有法定可強制執行權利抵銷即期所得稅資產與即期所得稅負債及當遞延所得稅涉及同一財政機構時，遞延所得稅資產與負債相抵銷。適當抵銷後釐定的款項於資產負債表載列如下：

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
遞延所得稅負債	<b>9,168</b>	9,796	<b>83</b>	81

遞延所得稅賬目變動如下：

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
財政年初	<b>9,796</b>	8,117	<b>81</b>	87
匯兌差額	<b>363</b>	(87)	-	-
(計入)/扣除自損益(附註10(a))	<b>(358)</b>	1,766	<b>2</b>	(6)
出售一間附屬公司(附註21(c))	<b>(633)</b>	-	-	-
財政年末	<b>9,168</b>	9,796	<b>83</b>	81

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 31. 遞延所得稅(續)

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7,525,000新元(2019年：8,043,000新元)，而資本撥備為1,050,000新元(2019年：1,222,000新元)，其可結轉並用於抵銷未來應課稅收益，惟須符合相關公司於其各自註冊成立國家有關未確認稅項虧損及資本撥備的若干法定規定。稅項虧損及資本撥備並無到期日。

遞延所得稅資產及負債(同一稅務機構內抵銷結餘前)變動如下：

### 本集團

#### 遞延所得稅負債

	加速稅項 折舊 千新元	公平值 收益淨額 千新元	總計 千新元
<b>2020年</b>			
財政年初	1,217	8,579	9,796
匯兌差額	13	350	363
扣除自／(計入)損益	188	(546)	(358)
出售附屬公司(附註21(c))	-	(633)	(633)
財政年末	1,418	7,750	9,168
<b>2019年</b>			
財政年初	503	7,614	8,117
匯兌差額	16	(103)	(87)
扣除自損益	698	1,068	1,766
財政年末	1,217	8,579	9,796

### 本公司

#### 遞延所得稅負債

	加速稅項 折舊 千新元
<b>2020年</b>	
財政年初	81
扣除自損益	2
財政年末	83
<b>2019年</b>	
財政年初	87
計入損益	(6)
財政年末	81

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 32. 股本及庫存股

	本集團及本公司 普通股數目 已發行股本 千股	本集團 股本 千新元	本公司 股本 千新元
<b>2020年</b>			
財年初及末	<b>840,779</b>	<b>142,242</b>	<b>253,553</b>
<b>2019年</b>			
財年初及末	840,779	142,242	253,553

全部已發行普通股已悉數繳足。該等普通股並無面值。

於2011年8月1日，本公司完成收購Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte Ltd. (當時稱為Centurion Dormitory (Westlite) Pte Ltd) (「交易」)。是項收購根據國際財務報告準則第3號業務合併列賬為反向收購。因此，本集團的股本金額有別於本公司。有關交易及會計處理的更多資料載於本公司截至2011年12月31日止財政年度的已發佈財務報表。

### 33. 其他儲備

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
<b>(a) 組成</b>				
公平值儲備	<b>(673)</b>	(150)	<b>(673)</b>	(150)
對沖儲備	<b>(6,720)</b>	(1,674)	<b>(515)</b>	(275)
匯兌儲備	<b>(35,988)</b>	(46,201)	-	-
資本儲備	<b>16,893</b>	16,893	-	-
	<b>(26,488)</b>	(31,132)	<b>(1,188)</b>	(425)
<b>(b) 變動</b>				
<b>(i) 公平值儲備</b>				
財政年初	<b>(150)</b>	(707)	<b>(150)</b>	(557)
透過其他全面收益按公平值計 量之金融資產之公平值 (虧損)/收益(附註16)	<b>(600)</b>	386	<b>(600)</b>	386
於出售時重新分類至損益 (附註7)	<b>77</b>	171	<b>77</b>	21
財政年末	<b>(673)</b>	(150)	<b>(673)</b>	(150)

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 33. 其他儲備(續)

### (b) 變動(續)

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
<b>(ii) 對沖儲備</b>				
財政年初	(1,674)	–	(275)	–
公平值虧損	(6,779)	(1,782)	(523)	(307)
重新分類至損益				
– 財務開支(附註8)	1,762	144	283	32
所佔聯營公司之公平值虧損 (附註19)	(29)	(36)	–	–
財政年末	(6,720)	(1,674)	(515)	(275)
<b>(iii) 匯兌儲備</b>				
財政年初	(46,201)	(48,924)	–	–
換算外國附屬公司、聯營公司 及合營企業財務報表的淨匯 兌差額	10,146	2,723	–	–
出售附屬公司	67	–	–	–
財政年末	(35,988)	(46,201)	–	–
<b>(iv) 資本儲備</b>				
財政年初	16,893	17,095	–	–
於附屬公司之非控股權益贖回	–	(202)	–	–
財政年末	16,893	16,893	–	–

於2011年，本集團的綜合財務報表持續呈現Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte. Ltd. (「Westlite」)的會計賬目，該賬目包括截至2010年12月31日止年度作為「其他負債」列入Westlite賬目的一筆股東貸款。該股東貸款由Westlite的前股東轉移至Westlite新股東(勝捷企業有限公司)，即該貸款於本集團綜合財務報表中結算，並於本集團的「資本儲備」中確認。

其他儲備為不可分配。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 34. 留存溢利

- (a) 本集團的留存溢利可予分配，惟已計入本集團的留存溢利中的聯營公司及合營企業的累計留存溢利73,927,000新元(2019年：71,274,000新元)除外。
- (b) 本公司留存溢利變動如下：

	本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元
財政年初	28,423	17,942
純利	6,737	27,297
已付股息(附註35)	(8,410)	(16,816)
財政年末	26,750	28,423

## 35. 股息

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
已付普通股股息				
當前財政年度已付每股0分的中期獲豁免股息(2019年：1.0分)	-	8,408	-	8,408
上個財政年度已付每股1.0分的末期獲豁免股息(2019年：1.0分)	8,410	8,408	8,410	8,408
	8,410	16,816	8,410	16,816

## 36. 承擔

### (a) 資本承擔

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如下所示：

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
物業、廠房及設備	644	86
投資物業	9,044	8,613

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 36. 承擔(續)

#### (b) 企業擔保

本集團已就授予聯營公司及一間合營企業的融資向金融機構提供企業擔保75,712,000新元(2019年: 76,965,000新元)。於2020年12月31日,聯營公司及一間合營企業提取的有擔保貸款為75,289,000新元(2019年: 75,467,000新元)。

本公司已就授予附屬公司、聯營公司及一間合營企業的融資向金融機構提供企業擔保592,428,000新元(2019年: 580,989,000新元)。於2020年12月31日,合營企業、聯營公司及一間合營企業提取的有擔保貸款為584,211,000新元(2019年: 573,430,000新元)。

於2020年及2019年12月31日,企業擔保的公平值不大。

除上文所披露的企業擔保外,本集團及本公司於當前及過往財政年末並無任何其他或然負債。

### 37. 財務風險管理

#### 財務風險因素

本集團活動使其面臨市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理策略旨在盡量減少金融市場的不可預測性對本集團財務表現的任何不利影響。

管理層根據董事會批准的政策執行財務風險管理。管理層與本集團的運營部門密切合作以識別、評估及對沖財務風險。

#### (a) 市場風險

##### (i) 貨幣風險

本集團於新加坡、馬來西亞、印度尼西亞、澳大利亞、英國、美國及韓國運營。

交易以新加坡元(「新元」)、美元(「美元」)、馬來西亞令吉(「令吉」)、澳元(「澳元」)、英鎊(「英鎊」)、港元(「港元」)及韓元(「韓元」)等外幣計值時,本集團旗下實體產生貨幣風險。此外,本集團因外國業務的資產淨值承受外匯風險。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2020年12月31日止財政年度

## 37. 財務風險管理(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (i) 貨幣風險(續)

本集團基於提供予管理層的資料所得貨幣風險如下：

	新元 千新元	美元 千新元	令吉 千新元	澳元 千新元	英鎊 千新元	港元 千新元	韓元 千新元	其他 千新元	總計 千新元
<b>2020年</b>									
<b>金融資產</b>									
現金及銀行結餘	63,944	3,391	2,066	4,658	8,923	37	230	619	83,868
透過其他全面收 益按公平值計 量之金融資產	3,717	3,062	-	-	-	-	-	-	6,779
透過損益列賬金 融資產	-	24	-	-	-	-	-	-	24
貿易及其他應收 款項	5,447	363	2,905	1,716	1,119	-	137	-	11,687
其他金融資產	1,667	-	1,817	-	-	-	12	33	3,529
公司間結餘	452,498	962	111,455	45,003	45,374	31	1,285	2,213	658,821
	<u>527,273</u>	<u>7,802</u>	<u>118,243</u>	<u>51,377</u>	<u>55,416</u>	<u>68</u>	<u>1,664</u>	<u>2,865</u>	<u>764,708</u>
<b>金融負債</b>									
貿易及其他應付 款項	22,230	114	3,054	1,949	3,692	8	188	294	31,529
衍生金融工具	6,655	-	-	-	-	-	-	-	6,655
租賃負債	65,412	-	26,820	-	2,853	-	-	-	95,085
借款	540,063	-	25,247	65,545	122,927	-	884	-	754,666
公司間結餘	452,498	962	111,455	45,003	45,374	31	1,285	2,213	658,821
	<u>1,086,858</u>	<u>1,076</u>	<u>166,576</u>	<u>112,497</u>	<u>174,846</u>	<u>39</u>	<u>2,357</u>	<u>2,507</u>	<u>1,546,756</u>
<b>金融(負債)/資 產淨值</b>	<b>(559,585)</b>	<b>6,726</b>	<b>(48,333)</b>	<b>(61,120)</b>	<b>(119,430)</b>	<b>29</b>	<b>(693)</b>	<b>358</b>	<b>(782,048)</b>
減：按各實體功 能貨幣計值的 金融資產淨值	559,585	(322)	48,332	61,193	120,419	(2)	692	(352)	
<b>貨幣風險</b>	<b>-</b>	<b>6,404</b>	<b>(1)</b>	<b>73</b>	<b>989</b>	<b>27</b>	<b>(1)</b>	<b>6</b>	

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 37. 財務風險管理(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (i) 貨幣風險(續)

	新元 千新元	美元 千新元	令吉 千新元	澳元 千新元	英鎊 千新元	港元 千新元	韓元 千新元	其他 千新元	總計 千新元
<b>2019年</b>									
<b>金融資產</b>									
現金及銀行結餘	28,133	717	1,966	5,927	9,906	15	847	1,077	48,588
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	6,046	3,119	-	-	-	-	-	-	9,165
透過損益列賬金融資產	-	49	-	-	107	-	-	-	156
貿易及其他應收款項	2,990	1,046	2,321	720	968	-	15	-	8,060
其他金融資產	1,811	-	4,326	-	-	-	-	33	6,170
公司間結餘	470,531	4,411	53,855	41,072	58,292	22	74	2,286	630,543
	<u>509,511</u>	<u>9,342</u>	<u>62,468</u>	<u>47,719</u>	<u>69,273</u>	<u>37</u>	<u>936</u>	<u>3,396</u>	<u>702,682</u>
<b>金融負債</b>									
貿易及其他應付款項	21,158	104	4,341	1,403	4,739	-	190	330	32,265
衍生金融工具	1,638	-	-	-	-	-	-	-	1,638
租賃負債	63,104	-	296	-	3,510	-	-	-	66,910
借款	524,966	-	25,638	63,157	125,230	-	48	-	739,039
公司間結餘	470,531	4,411	53,855	41,072	58,292	22	74	2,286	630,543
	<u>1,081,397</u>	<u>4,515</u>	<u>84,130</u>	<u>105,632</u>	<u>191,771</u>	<u>22</u>	<u>312</u>	<u>2,616</u>	<u>1,470,395</u>
<b>金融(負債)/資產淨值</b>	<b>(571,886)</b>	<b>4,827</b>	<b>(21,662)</b>	<b>(57,913)</b>	<b>(122,498)</b>	<b>15</b>	<b>624</b>	<b>780</b>	<b>(767,713)</b>
減：按各實體功能貨幣計值的金融資產淨值	571,109	66	21,671	57,969	122,548	(3)	(624)	(780)	
<b>貨幣風險</b>	<b>(777)</b>	<b>4,893</b>	<b>9</b>	<b>56</b>	<b>50</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 37. 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>2020年</b>							
<b>金融資產</b>							
現金及銀行結餘	28,129	13	14	54	35	2	28,247
透過其他全面收益按公平值計量之 金融資產	3,717	3,062	-	-	-	-	6,779
貿易及其他應收款項	16,440	126	-	81	23	44	16,714
貸款予附屬公司	372,569	-	-	-	-	-	372,569
其他金融資產	305	-	-	-	-	-	305
	<u>421,160</u>	<u>3,201</u>	<u>14</u>	<u>135</u>	<u>58</u>	<u>46</u>	<u>424,614</u>
<b>金融負債</b>							
貿易及其他應付款項	11,543	-	6	-	-	-	11,549
衍生金融工具	516	-	-	-	-	-	516
租賃負債	921	-	-	-	-	-	921
借款	150,872	-	-	-	-	-	150,872
	<u>163,852</u>	<u>-</u>	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>163,858</u>
<b>金融資產淨值</b>	<b>257,308</b>	<b>3,201</b>	<b>8</b>	<b>135</b>	<b>58</b>	<b>46</b>	<b>260,756</b>
減：按實體功能貨幣計值的金融資 產淨值	(257,308)	-	-	-	-	-	-
<b>貨幣風險</b>	<b>-</b>	<b>3,201</b>	<b>8</b>	<b>135</b>	<b>58</b>	<b>46</b>	

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 37. 財務風險管理(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (i) 貨幣風險(續)

	新元 千新元	美元 千新元	澳元 千新元	英鎊 千新元	港元 千新元	其他 千新元	總計 千新元
<b>2019年</b>							
<b>金融資產</b>							
現金及銀行結餘	14,784	69	13	21	13	3	14,903
透過其他全面收益按公平值計量之 金融資產	6,046	3,119	-	-	-	-	9,165
貿易及其他應收款項	21,320	127	-	1	14	-	21,462
貸款予附屬公司	372,096	-	-	-	-	-	372,096
其他金融資產	197	-	-	-	-	-	197
	<b>414,443</b>	<b>3,315</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>27</b>	<b>3</b>	<b>417,823</b>
<b>金融負債</b>							
貿易及其他應付款項	11,655	-	-	-	-	-	11,655
衍生金融工具	276	-	-	-	-	-	276
租賃負債	1,399	-	-	-	-	-	1,399
借款	141,708	-	-	-	-	-	141,708
	<b>155,038</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>155,038</b>
<b>金融(負債)/資產淨值</b>	<b>259,405</b>	<b>3,315</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>27</b>	<b>3</b>	<b>262,785</b>
減：按實體功能貨幣計值的金融資 產淨值	(259,405)	-	-	-	-	-	-
<b>貨幣風險</b>	<b>-</b>	<b>3,315</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>27</b>	<b>3</b>	

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 37. 財務風險管理(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (i) 貨幣風險(續)

倘美元、澳元、英鎊、港元及韓元相對新元的變化量為2%(2019年:3%)，而所有其他變量(包括稅率)保持不變，則金融負債/資產淨值狀況產生的影響將如下所示：

	← 增加 / (減少) →			
	2020年		2019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	<b>106</b>	<b>(10)</b>	122	(16)
- 貶值	<b>(106)</b>	<b>10</b>	(122)	16
澳元兌新元				
- 升值	<b>1</b>	<b>3,692</b>	1	5,338
- 貶值	<b>(1)</b>	<b>(3,692)</b>	(1)	(5,338)
英鎊兌新元				
- 升值	<b>16</b>	<b>4,327</b>	1	6,577
- 貶值	<b>(16)</b>	<b>(4,327)</b>	(1)	(6,577)
港幣兌新元				
- 升值	-	<b>32</b>	-	-
- 貶值	-	<b>(32)</b>	-	-
韓元兌新元				
- 升值	-	<b>(14)</b>	-	(3)
- 貶值	-	<b>14</b>	-	3

本集團因馬來西亞令吉而產生的貨幣風險甚微。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 37. 財務風險管理(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (i) 貨幣風險(續)

	← 增加 / (減少) →			
	2020年		2019年	
	除稅後溢利 千新元	其他全面收益 千新元	除稅後溢利 千新元	其他全面收益 千新元
本公司				
美元兌新元				
- 升值	53	-	83	-
- 貶值	(53)	-	(83)	-
澳元兌新元				
- 升值	-	-	-	-
- 貶值	-	-	-	-
英鎊兌新元				
- 升值	2	-	1	-
- 貶值	(2)	-	(1)	-
港幣兌新元				
- 升值	1	-	1	-
- 貶值	(1)	-	(1)	-

#### (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% (2019年：4%)，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) →	
	2020年 其他全面收益 千新元	2019年 其他全面收益 千新元
本集團 / 本公司		
於新加坡上市		
- 增加	68	367
- 減少	(68)	(367)

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 37. 財務風險管理(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (iii) 現金流量及公平值利率風險

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

本集團及本公司面臨的現金流量利率風險主要來自非即期浮息借款。本集團使用浮動至固定利率掉期管理該等現金流量利率風險。

本集團以與對沖項目相同的重要條款(例如參考利率、重置日期、支付日期、到期日及名義金額)訂立利率掉期(如附註30所述)。本集團並未100%對沖其貸款，因此對沖項目確定為未償還借款的一部分。由於年內所有重要條款均匹配，因此經濟關係100%有效。

#### 對沖有效性

對沖之成效測試於對沖關係成立時判定，並透過定期成效檢定以確定對沖項目和對工具之經濟關係仍然存在。

本集團簽訂對沖關係時，對沖工具之關鍵條款與對沖項目的條款完全一致，因此定性評估之有效性成立。倘情況變化影響對沖項目的條款以致重要條款不再與對沖工具的重要條款完全匹配，則本集團採用假設衍生方法評估有效性。由於利率掉期或借款的重要條款發生變化，以及未來掉期要約利率改革之影響，可能導致對沖無效，因為這可能於其他時間發生，並且影響對沖項目(浮動利率信貸)及對沖工具(用於對沖負債之利率掉期)。

倘利率提高/降低1.0%(2019年：0.3%)，而所有其他變量(包括稅率)保持不變，則本集團的除稅後溢利將減少/增加4,271,000新元(2019年：1,378,000新元)。

倘利率提高/降低1.0%(2019年：0.3%)，而所有其他變量(包括稅率)保持不變，則本公司的除稅後溢利將減少/增加318,000新元(2019年：82,000新元)。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 37. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險

信貸風險指交易對手不履行其合約責任給本集團造成財務虧損的風險。就貿易應收款項而言，本集團採納僅與信用記錄良好(如適用)的客戶交易的政策，以適當降低信貸風險。此外，本集團亦向宿舍客戶收取安全保證金及預付租金以管理信貸風險，因為這些資金可用於抵銷違約時的未償還貿易應付款項。就其他金融資產而言，本集團採納僅與具有高等信貸質量的交易對手交易的政策。

單一對手方承受的信貸風險受管理層根據持續信貸評估批准的信貸限額限制。對手方的付款狀況及信貸風險受管理層持續在實體層面及本集團層面監管。本集團及本公司並無重大信貸風險集中的問題。本公司並無重大第三方債務人。於2020，本集團五大債務人佔貿易應收款項的39%(2019年：28%)。

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	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
就附屬公司、聯營公司及一間合營企業的貸款提供予銀行的企業擔保	<b>75,289</b>	75,467	<b>584,211</b>	573,430

本集團的主要金融資產類別為銀行及其他存款以及貿易及其他應收款項。本公司的主要金融資產類別為銀行存款、貿易及其他應收款項及貸款予附屬公司及聯營公司之款項。

信貸虧損撥備變動如下：

	貿易應收款項	
	2020年 千新元	2019年 千新元
<b>本集團</b>		
財政年初	<b>883</b>	781
年內就以下項目於損益確認的虧損撥備：		
- 已收購/源生的資產	<b>1,313</b>	177
- 未動用款項撥回	<b>(13)</b>	-
- 匯兌	<b>27</b>	(1)
撇銷	<b>(462)</b>	(74)
財政年末	<b>1,748</b>	883

現金及現金等價物、應收聯營公司款項及其他應收款項均承受並不重大的信貸虧損。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 37. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### (i) 貿易應收款項

本集團使用撥備矩陣計量自合約收益產生的貿易應收款項的全期預期信貸虧損撥備。

在計量預期信貸虧損時，貿易應收款項根據攤佔信貸風險特點及逾期天數分類。

在計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類客戶的歷史虧損率並進行調整，以反映影響客戶清償應收款項能力的當前和前瞻性宏觀經濟因素。

資產無法收回時，則會撤銷貿易應收款項。

於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團於國際財務報告準則第9號下的貿易應收款項的信貸風險列示如下：

	總計	
	2020年 千新元	2019年 千新元
<b>本集團</b>		
<b>銷售光盤存儲媒介</b>		
預期虧損率	28%	25%
貿易應收款項	203	260
虧損撥備	58	66
<b>投資物業租金收入</b>		
預期虧損率	25%	21%
貿易應收款項	6,664	3,932
虧損撥備	1,690	817

與投資物業租金收益之貿易應收款項有關的虧損撥備與已完全撥備的1,690,000新元(2019年：817,000新元)的特定個案有關。就剩餘貿易應收款項而言，信貸虧損撥備被視為並不重要，因為已預先取到客戶租金按金，信貸風險已降至最低。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 37. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### (ii) 應收附屬公司款項

	應收附屬公司		
	款項 千新元	貸款予附屬公司 千新元	總計 千新元
<b>本公司</b>			
<b>2020年</b>			
財政年初	78	9,666	9,744
年內就以下項目於損益確認的虧損撥備：			
– 未動用款項撥回	(78)	(3,847)	(3,925)
財政年末	–	5,819	5,819
<b>2019年</b>			
財政年初	1,636	11,949	13,585
年內就以下項目於損益確認的虧損撥備：			
– 已收購／源生的資產	78	–	78
– 未動用款項撥回	–	(64)	(64)
撤銷	(1,636)	(2,219)	(3,855)
財政年末	78	9,666	9,744

現金及銀行存款、應收聯營公司款項及其他應收款項均承受並不重大的信貸虧損。

本公司已就其附屬公司的借款向銀行出具財務擔保。該等擔保須遵守國際財務報告準則第9號的減值要求。本公司評估認為，其附屬公司近期擁有強大的財務能力以履行合約現金流量責任，因此，預期不會因此等擔保而產生重大信貸損失。

### (c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理包括保持足夠的現金及透過充足的已承諾信貸融資獲得資金的能力。於資產負債表日，本集團及本公司持有用於管理流動資金風險的資產包括附註12所述現金及短期存款。

管理層依據預期現金流，監控本集團及本公司流動資金儲備的滾動預測，其中包括現金及銀行存款(附註12)。此舉一般根據本集團設定的規例按本集團旗下運營公司層面執行。此外，本集團的流動資金管理政策包括預測以主要貨幣計值的現金流量、考慮實現該等現金流量須達致的流動資產水平、監控流動比率及維護債務融資計劃。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 37. 財務風險管理(續)

### (c) 流動資金風險(續)

下表分析本集團及本公司金融負債(包括衍生金融負債)基於合約未貼現現金流量的到期情況。

	1年以下 千新元	1至2年 千新元	2至5年 千新元	5年以上 千新元
<b>本集團</b>				
<b>2020年</b>				
貿易及其他應付款項	31,529	-	-	-
租賃負債	13,359	12,827	26,760	69,303
借款	96,584	79,406	376,022	262,550
財務擔保合約(附註37(b))	75,289	-	-	-
<b>2019年</b>				
貿易及其他應付款項	32,170	-	-	-
租賃負債	8,975	10,444	20,725	41,949
借款	76,475	112,486	395,010	247,306
財務擔保合約(附註37(b))	75,467	-	-	-

一年以下的財務擔保合約為75,289,000新元(2019年: 75,467,000新元)。

	1年以下 千新元	1至2年 千新元	2至5年 千新元	5年以上 千新元
<b>本公司</b>				
<b>2020年</b>				
貿易及其他應付款項	11,549	-	-	-
租賃負債	520	455	-	-
借款	53,907	17,684	73,801	20,975
財務擔保合約(附註37(b))	584,211	-	-	-
<b>2019年</b>				
貿易及其他應付款項	11,655	-	-	-
租賃負債	520	975	-	-
借款	8,781	42,080	75,698	31,332
財務擔保合約(附註37(b))	573,430	-	-	-

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 37. 財務風險管理(續)

#### (c) 流動資金風險(續)

下表根據資產負債表日至合約到期日的剩餘期間按照相關到期組別而分析本集團及本公司的衍生金融工具(其合約到期日於現金流量時間而言屬必要)。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

	1年以下 千新元	1至2年 千新元	2至5年 千新元
<b>本集團</b>			
<b>2020年</b>			
清償淨額利率掉期合約 – 現金流量對沖			
– 現金流出淨額	<b>(2,405)</b>	<b>(2,129)</b>	<b>(2,924)</b>
<b>2019年</b>			
清償淨額利率掉期合約 – 現金流量對沖			
– 現金流出淨額	(362)	(344)	(635)
<b>本公司</b>			
<b>2020年</b>			
清償淨額利率掉期合約 – 現金流量對沖			
– 現金流出淨額	<b>(348)</b>	<b>(149)</b>	–
<b>2019年</b>			
清償淨額利率掉期合約 – 現金流量對沖			
– 現金流出淨額	(67)	(64)	(31)

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 37. 財務風險管理(續)

### (d) 資本風險

本集團管理其資本的目標是要確保本集團能夠持續運營，及保持最佳的資本結構以最大化股東價值。為保持或達致最佳資本結構，本集團或會調整股息派付金額、向股東返還資本、發行新股、回購已發行的股份、獲得新借款或出售資產以減少借款。

管理層根據資產負債比率監控資本。資產負債比率按債務淨額除以資產總值計算。債務淨額乃按借款減現金及銀行結餘計算。資本總額乃按借款加本集團之資產淨值計算。

淨資產負債比率計算如下：

	本集團		本公司	
	2020年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2019年 千新元
資產淨值	<b>670,798</b>	690,451	<b>122,625</b>	126,805
資本總額	<b>1,383,451</b>	1,352,904	<b>429,987</b>	423,259
淨資產負債比率	<b>48%</b>	51%	<b>29%</b>	30%

本集團及本公司借款相關財務契約載有償債備付率、貸款價值比率、綜合權益總額及綜合借款淨額佔綜合權益總額的比率。

於截至2019年及2020年12月31日止年度，本集團與本公司符合所有外部資本規定。

### (e) 公平值計量

	第一級 千新元	第二級 千新元	第三級 千新元
<b>本集團</b>			
<b>2020年</b>			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	<b>6,779</b>	-	-
透過損益按公平值計量之金融資產	-	-	<b>24</b>
衍生金融工具 - 負債	-	<b>6,655</b>	-
<b>2019年</b>			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	9,165	-	-
透過損益按公平值計量之金融資產	-	-	156
衍生金融工具 - 負債	-	1,638	-

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 37. 財務風險管理(續)

#### (e) 公平值計量(續)

	第一級 千新元	第二級 千新元	第三級 千新元
<b>本公司</b>			
<b>2020年</b>			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	6,779	-	-
衍生金融工具 - 負債	-	516	-
<b>2019年</b>			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	9,165	-	-
衍生金融工具 - 負債	-	276	-

活躍市場交易之金融工具(如交易與透過其他全面收益按公平值計量之證券)之公平值乃基於資產負債表日之市場報價。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貿易應付款項賬面值減減值撥備後接近其公平值。通過按本集團就相若金融工具使用的現行市場利率貼現未來合約現金流量，估計作披露目的的金融負債公平值。即期借款的公平值與其賬面值相若。

利率掉期合約的公平值根據可觀察收益率曲線，按估計未來現金流量的現值計算。該等工具被分類為第2級。

本集團分類為按公平值計量且變動計入損益之金融資產之非上市投資乃根據其分佔被投資公司之淨資產價值(「淨資產價值」)(其為重大不可觀察輸入數據)估計其公平值。淨資產價值乃經參考本集團被投資公司資產淨值根據最新可用財務資料釐定，並於適當情況下由外部、獨立及合資格估值師釐定的被投資公司持有的未償還投資物業估值作出調整。

本集團管理層審核用於釐定淨資產價值方法的適用性，亦估計用於釐定淨資產價值方法之輸入數據的適用性及可靠性。

按公平值計量且變動計入損益之金融資產歸類為公平層級第3級。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 37. 財務風險管理(續)

### (f) 按類別劃分的金融工具

不同類別金融工具的賬面值於資產負債表首頁及財務報表附註16、18及30披露，惟下列除外：

	本集團 千新元	本公司 千新元
<b>2020年</b>		
按攤銷成本列賬的金融資產	<b>99,084</b>	<b>417,835</b>
按攤銷成本列賬的金融負債	<b>881,820</b>	<b>163,342</b>
<b>2019年</b>		
按攤銷成本列賬的金融資產	62,818	408,658
按攤銷成本列賬的金融負債	838,119	154,762

## 38. 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	
	2020年 千新元	2019年 千新元
提供予直接控股公司的服務	<b>83</b>	89
提供予聯營公司的服務	<b>2,129</b>	2,200
自董事擁有權益的公司購買	<b>111</b>	6
自聯營公司購買	-	697
向聯營公司支付利息	<b>826</b>	1,416
向非控股權益支付利息	<b>124</b>	215

於2020年12月31日及2019年12月31日因出售及購買商品產生的未償還結餘載於附註13及26。

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 38. 關聯方交易(續)

#### (b) 主要管理層人員薪酬

主要管理層人員薪酬如下：

	本集團	
	2020年 千新元	2019年 千新元
工資及薪金	4,132	4,546
僱主對界定供款計劃的供款，包括中央公積金	138	143
	<b>4,270</b>	<b>4,689</b>

本公司董事薪酬總額為1,939,000新元(2019年：1,561,000新元)。

### 39. 分部資料

管理層已根據高級管理層於制定戰略決策審核的報告確定運營分部。高級管理層由副主席、本集團的行政總裁、本集團財務總監、各業務／地區分部的營運總監組成。

高級管理層負責管理及監控三個業務分部的業務，即提供工人宿舍及服務(「工人宿舍」)、提供學生公寓及服務(「學生公寓」)及製造及銷售光盤及相關數據存儲產品(「其他」)。

各國學生公寓及工人宿舍業務分部的業績分別匯總為單一運營分部，乃由於其具有相似經濟特徵。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 39. 分部資料(續)

就可呈報分部向高級管理層提供的分部資料如下所示：

	工人宿舍	學生公寓	其他	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>截至2020年12月31日止年度：</b>				
<b>收益：</b>				
向外部客戶出售	91,537	35,768	1,050	128,355
與客戶合約收入有關的收益確認時間				
– 某一時間點	4,572	563	958	6,093
– 隨時間經過	3,362	1,569	–	4,931
分部業績	55,582	14,469	(342)	69,709
售投資物業的虧損	–	(97)	–	(97)
出售附屬公司所得的收益	–	–	1,398	1,398
財務開支	(14,207)	(9,112)	–	(23,319)
利息收入	–	–	–	875
投資物業公平值虧損	(10,247)	(17,394)	–	(27,641)
分佔聯營公司及合營企業溢利	4,054	660	105	4,819
除稅前溢利				25,744
所得稅開支				(7,033)
<b>純利</b>				<b>18,711</b>
分部資產	848,307	521,952	3,230	1,373,489
短期銀行存款				44,408
透過其他全面收益按公平值計量之				
金融資產				6,779
可收回稅項				816
於聯營公司投資	79,180	31,063	1,219	111,462
於合營企業投資	–	4,758	–	4,758
<b>綜合資產總值</b>				<b>1,541,712</b>
分部負債	121,879	17,078	479	139,436
借款	435,202	319,464	–	754,666
即期所得稅負債				9,657
遞延所得稅負債				9,168
<b>綜合負債總額</b>				<b>912,927</b>
<b>其他分部項目：</b>				
資本開支	7,775	5,106	–	12,881
折舊	2,228	1,050	35	3,313

## 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

### 39. 分部資料(續)

	工人宿舍	學生公寓	其他	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元
<b>截至2019年12月31日止年度：</b>				
<b>收益：</b>				
向外部客戶出售	86,114	45,800	1,439	133,353
與客戶合約收入有關的收益確認時間				
– 某一時間點	3,514	1,566	1,177	6,257
– 隨時間經過	683	1,473	–	2,156
分部業績	52,230	19,042	296	71,568
財務開支	(18,557)	(10,201)	(1)	(28,759)
利息收入				1,137
投資物業及持作出售資產之公平值收益／ (虧損)	66,424	(180)	22	66,266
分佔聯營公司及合營企業溢利／(虧損)	5,213	(4,372)	(52)	789
除稅前溢利				111,001
所得稅開支				(7,213)
<b>純利</b>				<b>103,788</b>
分部資產	796,522	528,172	6,081	1,330,775
短期銀行存款				24,611
透過其他全面收益按公平值計量之 金融資產				9,165
可收回稅項				679
於聯營公司投資	77,245	30,555	1,118	108,918
於合營企業投資	–	4,819	–	4,819
<b>綜合資產總值</b>				<b>1,478,967</b>
分部負債	82,792	26,220	163	109,175
借款	453,165	285,874	–	739,039
即期所得稅負債				7,092
遞延所得稅負債				9,796
<b>綜合負債總額</b>				<b>865,102</b>
<b>其他分部項目：</b>				
資本開支	5,682	35,778	–	41,460
折舊	2,040	1,038	35	3,113

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、存貨、應收款項、其他流動資產及運營現金不包括遞延稅資產、於聯營公司及一間合營企業投資、透過其他全面收益按公平值計量之金融資產及短期銀行存款。分部負債包括營運負債，且不包括稅項負債及銀行借款等項目。資本開支包括物業、廠房及設備及投資物業添置。

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 39. 分部資料(續)

### 地區資料

本集團的三個業務分部於五個主要地理區域運營：

- 新加坡 — 本公司的總部及業務位於新加坡。於該區域的業務主要為提供工人宿舍、提供學生公寓、提供管理服務及製造及出售光盤；
- 澳大利亞 — 於該區域的業務主要為提供學生公寓及物業投資；
- 馬來西亞 — 於該區域的業務主要為提供工人宿舍；
- 英國 — 於該區域的業務主要為提供學生公寓；
- 美國 — 於該區域的業務主要為提供學生公寓；
- 其他國家 — 業務主要為物業投資。

	收益	
	2020年 千新元	2019年 千新元
新加坡	84,252	80,524
澳大利亞	8,442	12,435
馬來西亞	10,954	10,172
英國	22,447	27,642
美國	1,482	1,379
其他國家	778	1,201
	<b>128,355</b>	<b>133,353</b>

	非流動資產	
	2020年 千新元	2019年 千新元
新加坡	749,500	761,300
澳大利亞	169,314	160,578
馬來西亞	142,877	100,183
英國	335,336	338,747
美國	29,764	29,279
其他國家	5,923	10,828
	<b>1,432,714</b>	<b>1,400,915</b>

# 財務報表附註

截至2020年12月31日止財政年度

## 40. 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。

## 41. 新訂或經修訂會計準則及詮釋

以下載列已頒佈現有準則的強制性準則、修訂及詮釋，其於2021年1月1日或之後開始的會計期間或較後期間適用於本集團，且本集團並無提前採納。

**國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號及國際財務報告準則第16號：利率基準改革 – 第2次（自2021年1月1日或之後開始的年度期間生效）**

### 對沖關係

如附錄2.1所述，本集團已採納2020年1月1日第1次修訂，該修訂規定暫時豁免對受銀行同業拆借利率改革影響之對沖關係採用特定對沖會計要求。

第2次修訂將於自2021年1月1日開始之年度對本集團生效，解決利率基準改革帶來的問題，包括規定何時停止採納第1次修訂，何時應該更新對沖策略與文件，以及何時允許對沖替代基準利率作為已對沖風險。

### 財務工具與租賃負債

對於使用攤銷成本計量的財務工具，第2次修訂規定一種權宜方法，要求改變釐定通過調整實際利率體現利率基準改革所需合約現金流量的基準。未確認即時損益。該權宜方法亦適用於負債。此等變動僅適用於利率基準改革所需變動，即當且僅當變動有必要作為利率基準改革之直接後果，並且釐定合同現金流量的新基準與先前基準的經濟性相當。

本集團預期不會因採納此等修訂受到任何重大影響。

## 42. 財務報表的授權

該等財務報表於2021年3月17日根據勝捷企業有限公司董事會的決議案獲授權發佈。

## 五年摘要

摘錄自己公佈年度報告之本集團截至12月31日止前五個年度之業績、資產及負債及非控股權益如下：

### 業績

	2016年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元
收益	120,537	137,113	120,070	133,353	<b>128,355</b>
本公司權益持有人應佔核心業務 經營純利	38,586	44,331	34,271	38,232	<b>41,320</b>
核心業務經營之每股盈利(分)	5.19	5.83	4.08	4.55	<b>4.91</b>

### 資產及負債

	2016年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元
非流動資產	1,015,900	1,075,676	1,227,750	1,400,915	<b>1,432,714</b>
流動資產	103,834	113,315	93,990	78,052	<b>108,998</b>
資產總額	1,119,734	1,188,991	1,321,740	1,478,967	<b>1,541,712</b>
負債總額	720,252	713,258	796,789	865,102	<b>912,927</b>
非控股權益	6,884	12,806	17,636	21,674	<b>23,189</b>
本公司權益持有人應佔權益總額	392,598	462,927	507,315	592,191	<b>605,596</b>

# 持股量

於2021年3月5日

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

## 庫存股及附屬公司持股

本公司並未持有任何庫存股份及任何附屬公司股份。

## 股權分佈

持有股權數量	股東人數	百分比	股份數目	百分比
1 - 99	130	2.57	6,292	0.00
100 - 1,000	779	15.36	334,494	0.04
1,001 - 10,000	2,408	47.50	12,005,835	1.43
10,001 - 1,000,000	1,728	34.08	89,240,451	10.61
1,000,001及以上	25	0.49	739,191,552	87.92
	5,070	100.00	840,778,624	100.00

## 二十大股東

序號	股東名稱	股份數目	百分比
1.	DB Nominees (Singapore) Pte Ltd	325,319,416	38.69
2.	香港中央結算(代理人)有限公司	130,076,839	15.47
3.	UOB Kay Hian Pte Ltd	117,019,687	13.92
4.	CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd	31,318,534	3.72
5.	Citibank Nominees Singapore Pte Ltd	29,433,225	3.50
6.	DBS Nominees Pte Ltd	21,008,905	2.50
7.	Centurion Properties Pte Ltd	20,756,126	2.47
8.	United Overseas Bank Nominees Pte Ltd	17,070,049	2.03
9.	Raffles Nominees (Pte) Limited	9,477,675	1.13
10.	OCBC Nominees Singapore Pte Ltd	5,189,073	0.62
11.	Goh Kai Kui	4,800,000	0.57
12.	Maybank Kim Eng Securities Pte. Ltd	4,459,718	0.53
13.	Phillip Securities Pte Ltd	3,103,192	0.37
14.	OCBC Securities Private Ltd	2,789,577	0.33
15.	Lee Joh Ern	2,295,625	0.27
16.	Ho Han Khoon	2,010,000	0.24
17.	Jack Investment Pte Ltd	1,766,000	0.21
18.	Tan Chong Meng	1,760,800	0.21
19.	Lin Heng Yu	1,600,000	0.19
20.	Heng Siew Eng	1,573,700	0.19
	總計	732,828,141	87.16

# 持股量

於2021年3月5日

## 主要股東

(如主要股東登記冊所登記者)

	直接權益		視同權益		總權益	
	股份數目	百分比 <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>	425,756,126	50.64	–	–	425,756,126	50.64
Centurion Global Ltd <sup>(3)</sup>	–	–	425,756,126	50.64	425,756,126	50.64
羅敬惠 <sup>(4)</sup>	37,986,350	4.52	425,956,126	50.66	463,942,476	55.18
韓成元 <sup>(5)</sup>	33,877,600	4.03	433,703,626	51.58	467,581,226	55.61
趙炳光 <sup>(6)</sup>	63,723,330	7.58	–	–	63,723,330	7.58

### 附註：

- (1) 按於2021年3月5日已發行的**840,778,624**股普通股(不包括庫存股)。
- (2) 於Centurion Properties Pte Ltd(「**Centurion Properties**」)持有的425,756,126股股份中，310,000,000股股份以DB Nominees (Singapore) Pte Ltd的名義登記，95,000,000股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記以及20,756,126股股份以其自身名義登記。
- (3) Centurion Properties為Centurion Global Ltd(「**Centurion Global**」)之全資附屬公司。因此，Centurion Global被視為於Centurion Properties持有的425,756,126股股份中擁有權益。
- (4) 羅敬惠先生(「**羅先生**」)擁有Centurion Global 50%的股權。因此，羅先生被視為於Centurion Properties (Centurion Global的全資附屬公司)持有的425,756,126股股份中擁有權益。羅先生亦被視為於其配偶Wong Wan Pei持有的200,000股股份中擁有權益。  
於羅先生持有的37,986,350股股份中，15,837,450股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，1,700,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記，14,903,900股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記，4,000,000股股份以銀河—聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，1,345,000股股份以渣打銀行(香港)有限公司的名義登記及200,000股股份以其自身名義登記。
- (5) 韓成元先生(「**韓先生**」)持有Centurion Global 50%股權。因此，韓先生被視為於Centurion Properties (Centurion Global的全資附屬公司)持有的425,756,126股股份中擁有權益。韓先生亦被視為於其配偶Kang Lee Cheng Susanna持有的7,947,500股股份中擁有權益，該等股份以DB Nominees (Singapore) Pte Ltd.的名義登記。  
於韓先生持有的33,877,600股股份中，5,898,400股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd的名義登記，2,370,700股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，3,239,000股股份以Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，9,026,000股股份以UBS Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，402,300股股份以Oversea-Chinese Bank Nominees Pte Ltd的名義登記，3,388,500股股份以Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd的名義登記，5,193,700股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記，2,785,000股股份以銀河—聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，49,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記及1,525,000股股份以其自身名義登記。

- (6) 於趙炳光持有的63,723,330股股份中，40,270,164股股份以DBS Bank Ltd的名義登記，16,000,000股股份以Deutsche Bank AG的名義登記，7,356,916股股份以Deutsche Bank的名義登記及96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd的名義登記。

## 公眾持股量比例

於2021年3月5日，本公司已發行股份(不包括庫存股)總數的約30.89%由公眾持有，因而本公司已經遵守了新交所上市手冊第723條及香港聯交所上市規則第8.08條。

# 股東週年大會通告

## CENTURION CORPORATION LIMITED

勝捷企業有限公司\*

(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

(公司註冊編號：198401088W)

(新交所股份代號：OU8)

(港交所股份代號：6090)

茲通告勝捷企業有限公司(「本公司」)謹訂於2021年4月27日(星期二)上午十時正：(a)於新加坡，透過電子方式(就新加坡股東而言)；及(b)於香港，在香港九龍觀塘道348號國際貿易中心5樓(就香港股東而言)透過視像會議舉行股東週年大會(「股東週年大會」或「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2020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. 重選根據本公司組織章程第89條告退之以下董事：
  - (a) 韓成元先生  
[參閱附註說明(i)] (第2項決議案)
  - (b) 鄧憲民先生  
[參閱解釋附註(ii)] (第3項決議案)
  - (c) Chandra Mohan s/o Rethnam先生  
[參閱附註說明(iii)] (第4項決議案)
3. 動議：
  - (a) 就新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市手冊第210(5)(d)(iii)條(將自2022年1月1日起生效)，股東謹此批准繼續委任鄧憲民先生為獨立非執行董事；及
  - (b) 本決議案授予的該授權將一直有效，直至以下最早者：
    - (i) 鄧憲民先生退任或辭任董事；或
    - (ii) 通過本決議案之後本公司所舉行之第三次股東週年大會結束時。  
[參閱附註說明(ii)] (第5項決議案)

\* 僅供識別

## 股東週年大會通告

4. 動議：

- (a) 就新交所上市手冊第210(5)(d)(iii)條(將自2022年1月1日起生效)，股東(不包括本公司董事及行政總裁(「行政總裁」)及有關董事及行政總裁的聯繫人)謹此批准繼續委任鄧憲民先生為獨立非執行董事；及
- (b) 本決議案授予的該授權將一直有效，直至以下最早者：
- (i) 鄧憲民先生退任或辭任董事；或
- (ii) 通過本決議案之後本公司所舉行之第三次股東週年大會結束時。
- [參閱附註說明(ii)] (第6項決議案)

5. 動議：

- (a) 就新交所上市手冊第210(5)(d)(iii)條(將自2022年1月1日起生效)，股東謹此批准繼續委任Chandra Mohan s/o Rethnam先生為獨立非執行董事；及
- (b) 本決議案授予的該授權將一直有效，直至以下最早者：
- (i) Chandra Mohan s/o Rethnam先生退任或辭任董事；或
- (ii) 通過本決議案之後本公司所舉行之第三次股東週年大會結束時。
- [參閱附註說明(iii)] (第7項決議案)

6. 動議：

- (a) 就新交所上市手冊第210(5)(d)(iii)條(將自2022年1月1日起生效)，股東(不包括本公司董事及行政總裁及有關董事及行政總裁的聯繫人)謹此批准繼續委任Chandra Mohan s/o Rethnam先生為獨立非執行董事；及
- (b) 本決議案授予的該授權將一直有效，直至以下最早者：
- (i) Chandra Mohan s/o Rethnam先生退任或辭任董事；或
- (ii) 通過本決議案之後本公司所舉行之第三次股東週年大會結束時。
- [參閱附註說明(iii)] (第8項決議案)

7. 批准派付截至2021年12月31日止財政年度的董事袍金最多422,875新元(將按季度派付拖欠款項)(2020財年：最多525,000新元)。
- [參閱附註說明(iv)] (第9項決議案)

8. 續聘PricewaterhouseCoopers LLP為本公司的核數師並授權董事釐定其酬金。 (第10項決議案)

9. 處理可在股東週年大會上妥為處理的任何其他普通事項。

# 股東週年大會通告

## 作為特別事項

考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案(無論有否任何修改)：

### 10. 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、新交所上市手冊第806條及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)，本公司董事經批准並獲授權於任何時間、全權按其認為合適之條款及條件以及有關目的及向董事可全權酌情決定之人士：

- A. (i) 以供股、發行紅股或以其他方式發行本公司股本中的股份，及／或
- (ii) 作出或授出可能或將要發行股份之售股要約、協議或購股權(統稱「該等工具」)，包括但不限於增設及發行(以及調整)、認股權證、公司債券或其他可轉換為股份之工具，
- B. (儘管本決議案賦予的授權可能不再生效)按本公司董事於本決議案仍有效時作出或授出的任何該等工具發行股份，

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)，其中並非按比例將發行予本公司股東之股份總數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) (根據新交所及香港聯交所可能規定的計算方式)就釐定按上文第(1)分段所述的可予發行之股份總數而言，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數(不包括庫存股份及附屬公司持股)為準，並已作下列調整：
- (a) 因兌換或行使可換股債券而產生的新股份(通過決議案時已發行流通或仍然存續)；
- (b) 因行使購股權或授予股份獎勵(通過決議案時已發行流通或仍然存續)而產生的新股份；及
- (c) 股份之任何後續紅股發行、合併或拆細；
- (3) 行使本決議案所授予的權力時，本公司須遵守現時有效的新交所上市手冊及香港聯交所上市規則的條文(除非已獲新交所及香港聯交所豁免遵守)以及本公司現時組織章程；及

## 股東週年大會通告

- (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規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日(以較早者為準)為止。」  
 [參閱附註說明(v)] (第11項決議案)

### 11. 更新股份購回授權

「動議：

- (a) 就公司法而言，授權並一般及無條件批准(「**股份購回授權**」)本公司董事行使所有權力，不時按最高不超過上限價格(定義見下文)，以下列方式及根據不時適用的全部其他法律及法規，包括但不限於公司法、新交所上市手冊及香港聯交所上市規則購買或收購合共不超過規定限額(定義見下文)之本公司股本中已發行股份：

- (i) 透過本公司就此委任的一名或多名正式持牌股票經紀在新交所及／或香港聯交所透過即時市場進行場內購買(「**場內股份購買**」)；及／或
- (ii) 根據本公司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**」)，該計劃須符合公司法規定的所有條件，

及根據不時適用的全部其他法律及法規，包括但不限於公司法、新交所上市手冊及香港聯交所上市規則的條文特此授權並一般無條件批准(「**股份購回授權**」)：

- (b) 除非本公司於股東大會上撤銷或修訂，根據股份購回授權授予本公司董事的權限可於通過該決議案當日起直至屆滿日期(以下列最早者為準)期間隨時及不時由本公司董事行使：

- (i) 本公司下屆股東週年大會召開日期；或
- (ii) 本公司根據法律須召開下屆股東週年大會的日期；或
- (iii) 本公司在授權範圍內悉數購回股份的日期；

- (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

## 股東週年大會通告

(ii) 就場外股份購買而言，平均收市價的百分之一百二十(120%)，

而：

「平均收市價」指於緊接進行場內股份購買當日或(視乎情況而定)根據場外股份購買刊登有關要約的公佈當日前股份錄得交易的最後五(5)個交易日(「交易日」，指新交所或香港聯交所(視情況而定)開放進行證券買賣的日子)本公司股份平均收市價，並視為已就於相關五(5)個交易日期間發生的任何公司行動作出調整；

(d) 授權本公司董事及彼等各自依據股份購回授權以彼等認為合適的任何公司法、新交所上市手冊及香港聯交所上市規則准許的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或其認為就使本決議案項下擬進行及／或授權進行的交易生效而言合宜、屬必要、相關或符合本公司利益的行動及事宜(包括簽立可能需要的該等文件)。」

[參閱附註說明(vi)]

(第12項決議案)

承董事會命

謝鸞秋  
陳明慧  
公司秘書

新加坡，2021年3月24日

總部及主要營業地點  
45 Ubi Road 1，#05-01  
Singapore 408696

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

# 股東週年大會通告

## 附註說明：

(i) 第2項普通決議案將重選韓成元先生(「**韓先生**」)為本公司非執行董事。韓先生將在重新當選後將繼續擔任非執行董事及董事會聯席主席。其為本公司控股股東。除本公司年報及隨附本股東週年大會通告之股東通函(「**通函**」)所披露者外，韓先生與其他董事、本公司主要股東或本公司無任何關係(包括直系親屬關係)。

(ii) 第3項普通決議案將重選鄧惠民先生(「**鄧先生**」)(於2007年5月17日首次獲委任之日起，其已在董事會服務逾九(9)年的獨立非執行董事(「**獨立董事**」))。

自2022年1月1日起，在董事會服務共逾九(9)年的董事將不再具備資格獲任命為獨立董事，除非其繼續獲委任為獨立董事已於2022年1月1日前以獨立決議案尋求並獲得(A)全體股東；及(B)股東(不包括本公司董事及行政總裁及有關董事及行政總裁的聯繫人)批准(新交所上市手冊第210(5)(d)(iii)條之規定，將自2022年1月1日起生效)。

就新交所上市手冊第210(5)(d)(iii)條而言，(i)第5項普通決議案將尋求本公司股東批准；及(ii)第6項普通決議案將尋求本公司股東批准(不包括本公司董事及行政總裁以及相關董事及行政總裁的聯繫人)繼續委任鄧先生為本公司獨立董事，任期為三(3)年，自第5項及第6項普通決議案通過起生效，直至通過該等決議案之後本公司所舉行之第三次股東週年大會結束時或鄧先生退任或辭任時止(以較早者為準)。

因此，本公司董事及行政總裁以及彼等各自聯繫人將就第6項普通決議案放棄投票。

倘第3、5及6項普通決議案均獲正式批准，鄧先生在重新當選本公司獨立董事後將繼續擔任首席獨立董事、審核委員會主席及提名委員會成員。就新交所上市手冊第210(5)(d)條及第704(8)條及香港聯交所上市規則第3.13條而言，彼將被視為獨立。鄧先生與其他董事、本公司主要股東或本公司無任何關係(包括直系親屬關係)。

倘第3項普通決議案獲正式批准，但第5項普通決議案及/或第6項普通決議案不獲批准，鄧先生在重新當選後將繼續擔任非執行董事及非獨立董事。

儘管第5項普通決議案及/或第6項普通決議案或會於本公司股東週年大會獲股東批准，倘若第3項普通決議案不獲正式批准，鄧先生將不再擔任董事，自本公司股東週年大會日期起生效。

(iii) 第4項普通決議案將重選Chandra Mohan s/o Rethnam先生(「**Mohan先生**」)(於2007年5月17日首次獲委任之日起，其已在董事會服務逾九(9)年的獨立董事)。

自2022年1月1日起，在董事會服務共逾九(9)年的董事將不再具備資格獲任命為獨立董事，除非其繼續獲委任為獨立董事已於2022年1月1日前以獨立決議案尋求並獲得(A)全體股東；及(B)股東(不包括本公司董事及行政總裁及有關董事及行政總裁的聯繫人)批准(新交所上市手冊第210(5)(d)(iii)條之規定，將自2022年1月1日起生效)。

就新交所上市手冊第210(5)(d)(iii)條而言，(i)第7項普通決議案將尋求本公司股東批准；及(ii)第8項普通決議案將尋求本公司股東批准(不包括本公司董事及行政總裁以及相關董事及行政總裁的聯繫人)繼續委任Mohan先生為本公司獨立董事，任期為三(3)年，自第7項及第8項普通決議案通過起生效，直至通過該等決議案之後本公司所舉行之第三次股東週年大會結束時或Mohan先生退任或辭任時止(以較早者為準)。

因此，本公司董事及行政總裁以及彼等各自聯繫人將就第8項普通決議案放棄投票。

倘第4、7及8項普通決議案均獲正式批准，Mohan先生在重新當選本公司獨立董事後將繼續擔任薪酬委員會主席及審核委員會成員。就新交所上市手冊第210(5)(d)條及第704(8)條及香港聯交所上市規則第3.13條而言，彼將被視為獨立。Mohan先生與其他董事、本公司主要股東或本公司無任何關係(包括直系親屬關係)。

倘第4項普通決議案獲正式批准，但第7項普通決議案及/或第8項普通決議案不獲批准，Mohan先生在重新當選後將繼續擔任非執行董事及非獨立董事。

儘管第7項普通決議案及/或第8項普通決議案或會於本公司股東週年大會獲股東批准，倘若第4項普通決議案不獲正式批准，Mohan先生將不再擔任董事，自本公司股東週年大會日期起生效。

(iv) 第9項普通決議案(倘通過)將授權本公司就董事在該財政年度期間提供的服務按季度向董事支付截至2021年12月31日止財政年度(「**2021財年**」)袍金拖欠款項(包括應付給各董事會委員會成員的費用)。這將使董事能夠更及時獲得提供的服務報酬。

鑒於新型冠狀病毒疫情的不確定性及面臨的持續挑戰，本公司董事已同意自願將2021財年董事袍金減少15%，作為本公司加強現金流動管控，節約現金的措施之一，有待於2021財年末檢討。

## 股東週年大會通告

- (v) 第11項普通決議案(倘通過)將授權本公司董事自將舉行之股東週年大會日期直至下屆股東週年大會日期發行股份及/或作出或授出可轉換為股份的工具(如認股權證或債權證)並根據該等工具發行股份,其數目最多不超過本公司股本中已發行股份總數(不包括庫存股份及附屬公司持股)的百分之五十(50%),其中,將予發行的股份總數(按比例向本公司股東發行者除外)不得超過本公司股本中已發行股份總數(不包括庫存股份及附屬公司持股)的百分之二十(20%)。
- (vi) 第12項普通決議案(倘通過)將授權本公司董事自將舉行之股東週年大會日期起至下屆股東週年大會日期根據通函、公司法、新交所上市手冊及香港聯交所上市規則所載條款及條件,以最高價格透過場內股份買賣或場外股份買賣購買本公司已發行普通股,但不超過規定限制總額。

本公司擬動用內部資源的資金或外部借款或結合內部資源及外部借款的方式,為購回或收購其股份提供資金。本公司就購回或收購其股份所需的融資金額及對本公司的財務狀況的影響於本股東年度大會通告日期未能確定,此乃由於其將取決於股份是否以本公司資本或利潤出資購回或收購、購回或收購的股份數目及該等股份的購回或收購價格。

本公司根據建議股份購回授權購回或收購該等普通股對本公司及本集團於截至2020年12月31日止財政年度的經審核財務報表的財務影響(按若干假設得出)載於通函第4.7段內。

詳情請參閱通函。

\* 有關擬重選的董事的資料可在2020年年報「董事會」一節及通函內查找。

### 有關下屆股東週年大會新型冠狀病毒(COVID-19)安排的重要通知

根據《COVID-19(臨時措施)(公司、可變資本公司、商業信託、單位信託和債券持有人會議的替代安排)2020年法令》,股東週年大會目前以並將以電子方式召開和舉行。

由於新加坡當前的新型冠狀病毒限制法令,股東將無法親身於新加坡出席股東週年大會。股東亦將無法就提呈股東週年大會批准之決議案在線投票。

本通知載列本公司有關(其中包括)下列項之安排:(i)通過電子方式出席股東週年大會(包括可透過實時視聽網絡直播或純音頻直播以電子方式參與會議的安排);(ii)於股東週年大會前提交問題;(iii)於股東週年大會前之前或會上解決重大及相關問題;及(iv)委任大會主席為其受委代表於股東週年大會投票。

### 附註:

#### 1. 通過電子方式參加股東週年大會及預註冊

- (a) 本公司股東(「股東」)(通過中央公積金(「CPF」)或補充退休計劃(「SRS」)持有股份的投資者(「CPF/SRS投資者」)),如欲通過實時視聽網絡直播或純音頻直播參加股東週年大會(「2021年股東週年大會網絡直播」),須於2021年4月24日上午十時正之前(「註冊截止時間」)通過本公司網站的子菜單「股東週年大會」下的投資者關係(「投資者關係」)網頁進行預註冊(「預註冊」),以本公司能夠核實彼等股東身份,網址為:

<http://app.centurioncorp.com.sg/agm/registration.aspx>

- (b) 成功驗證後,通過身份認證的股東將在2021年4月25日之前收到一封電子郵件邀請。電子郵件邀請將發送至線上預註冊過程中提交的電子郵件地址,其中載有用於訪問2021年股東週年大會網絡直播的唯一鏈接/憑證及/或電話號碼。無需密碼,但股東僅能使用預註冊的電子郵件地址/電話號碼訪問2021年股東週年大會網絡直播。
- (c) 股東不得將該唯一鏈接/憑證轉發給其他非股東及不被允許出席股東週年大會會議的人士。這亦是為了避免2021年股東週年大會網絡直播出現任何技術中斷或過載。
- (d) 於註冊截止時間之前註冊但於2021年4月25日之前仍未收到電子郵件邀請的股東,應通過向[agm@centurioncorp.com.sg](mailto:agm@centurioncorp.com.sg)發送電子郵件聯絡本公司的投資者關係團隊。

#### 通過相關中間人持有股份的投資者 – 2021年股東週年大會預註冊(包括預提交問題)

- (e) 通過相關中間人持有股份的投資者(CPF/SRS投資者除外)將無法直接向本公司進行2021年股東週年大會網絡直播的預註冊。欲參加2021年股東週年大會網絡直播(包括預提交問題)的上述投資者應盡快聯繫彼等通過其持有股份的相關中間人,以便相關中間人進行必要的預註冊安排。

本公司將不接受新加坡股東的任何現場出席。

## 股東週年大會通告

### 2. 股東委任大會主席為受委代表

- (a) 股東將無法就提呈股東週年大會批准之決議案在線投票。
- (b) 鼓勵欲於股東週年大會行使彼等投票權的香港股東(無論個人或公司)委任大會主席為其受委代表代其出席股東週年大會並於會上發言及投票。
- (c) 欲於股東週年大會行使彼等投票權的新加坡股東及不會於香港親身出席股東週年大會的香港股東(無論個人或公司)須委任大會主席為其受委代表代其出席股東週年大會並於會上發言及投票。
- (d) 委任大會主席為受委代表時，股東須於委任股東週年大會主席為受委代表的文據中(「**受委代表表格**」)就各項決議案的投票或棄權作出明確指示，否則就該決議案委任股東週年大會主席為受委代表將被視為無效。
- (e) 大會主席作為受委代表無須為本公司股東。

#### 通過相關中間人持有股份的投資者(包括CPF/SRS投資者) – 委任受委代表

- (f) 受委代表表格並非供通過相關中間人持有股份的投資者(包括CPF/SRS投資者)使用，彼等使用或聲稱使用本受委代表表格作任何目的和用途均不具任何效力。
- (g) 通過結算所(或其代名人)，或相關中間人持有股份的投資者(CPF/SRS投資者除外)，如欲委任大會主席為受委代表，而應盡快接洽結算所(或其代名人)，或相關中間人提交彼等投票。
- (h) 欲委任大會主席為受委代表的CPF/SRS投資者，應於2021年4月16日上午十時正前(即股東週年大會召開前至少七(7)個工作日)與各自的CPF代理銀行或SRS運營人聯繫，提交彼等投票(包括預提交問題)。

#### 公司股東

- (i) 倘若委任人為一間公司，受委代表表格須簽立並加蓋印章或由正式授權主管人員或律師親筆簽署。

#### 提交受委代表表格

- (j) 委任大會主席為受委代表的受委代表表格，經正式填妥並簽署後，須於**2021年4月24日上午十時正前**(即舉行股東週年大會指定時間前72小時)以下列方式提交至本公司，否則文據可能被視為無效：
  - 將紙質文件寄予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54樓(就香港股東而言)；或
  - 通過電子郵件將掃描件發送至[agm@centurioncorp.com.sg](mailto:agm@centurioncorp.com.sg)

### 3. 於股東週年大會前提交問題

- (a) 股東對股東週年大會議程項目有任何疑問，應通過以下任何一種方式提前於註冊截止時間前將其發送：
  - a. 將閣下的問題附在受委代表表格中。
  - b. 在2021年股東週年大會網絡直播預註冊過程中，在所提供的文本框中提交閣下的問題。
  - c. 通過電子郵件將閣下的問題與姓名和身份證號(就新加坡股東而言)/姓名和地址(就香港股東而言)發送至[agm@centurioncorp.com.sg](mailto:agm@centurioncorp.com.sg)。
- (b) 本公司將致力於在股東週年大會前或股東週年大會會議期間/2021年股東週年大會網絡直播時回應自股東收到的重大及相關問題，並於股東週年大會之後，亦將在本公司網站及新交所和香港聯交所網站發佈來自股東的有關問題及本公司作出的回應。對於性質類似問題，本公司將合併處理；因此，不會逐個解決問題。
- (c) 股東將亦能通過實時視聽網絡廣播流於股東週年大會上提問。

### 4. 透過視像會議於香港舉行的股東週年大會的防範措施

鑒於新型冠狀病毒的情況，並為更好地保障於香港透過視像會議出席股東週年大會的股東及其他與會者的安全及健康，本公司將於香港股東週年大會會場實施以下預防措施：

- 每位於香港出席股東週年大會的股東均須於會上佩戴外科口罩。
- 所有與會者在進入香港股東週年大會會場前，須接受體溫檢測並簽署健康聲明表。
- 任何發燒或出現類似流感症狀的人士或受香港政府規定隔離的人士將不獲准進入香港股東週年大會會場。

## 股東週年大會通告

- 任何人士及／或其家屬於緊接股東週年大會前21天內曾前往香港以外的地方，均可能不獲准進入香港股東週年大會會場。
- 本次股東週年大會將不分發公司禮品，亦不提供茶點。
- 香港股東週年大會會場座位將考慮保持適當社交距離而安排。為避免過度擁擠，本公司將根據香港政府不時訂立的有關群組聚集的規定，限制參加股東週年大會的人數。

不欲出席或因受限無法出席股東週年大會的香港股東，仍可通過委任大會主席為受委代表代其出席股東週年大會並於會上發言及投票。請注意上述附註2「股東委任大會主席為受委代表」。

本公司將密切監察有關情況，並保留採取適當措施的權利，以將對股東及其他出席香港股東週年大會人士的風險降至最低。

### 5. 香港暫停辦理股東登記

本公司將於2021年4月22日至2021年4月27日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間香港將不會登記任何股份轉讓，以釐定出席股東週年大會並於會上投票之權利。所有股份過戶文件連同有關股票須於2021年4月21日下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

### 6. 寄發文件

- 股東週年大會通告同受委代表表格的印刷本已一併發送給股東。該等文件亦可於本公司網站URL [www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg) 或新交所網站或香港聯交所網站下載。
- 2020年年報及日期為2021年3月24日的致股東通函已刊載於本公司網站([www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg))及新交所網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))及香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。
- 2020年年報及日期為2021年3月24日的致股東通函的印刷本將寄發予香港股東，若新加坡股東要求，亦將予以提供。請參閱發送予新加坡股東的日期為2021年3月24日之函件，其隨附申請表格載有提出申請之流程。
- 有關股東週年大會的更多資料，股東應於新交所及香港聯交所網站查看更新資料(如有)或致電本公司投資者關係團隊的David Phey/George Goh，電話號碼：+65 9182 7171/9767 7386。建議股東於本公司網站及新交所及香港聯交所網站定期查看更新資料。

7. 根據本公司組織章程第59條規定，提呈股東週年大會(及任何續會)付諸表決的所有決議應根據新交所上市手冊及香港聯交所上市規則的要求投票決定。

8. 「相關中間人」具有新加坡公司法第181條所賦予的涵義。

9. 提述的日期時間均指新加坡時間。

### 個人資料隱私：

「個人資料」具有新加坡個人資料保護法案2012所賦予的涵義，包括股東的姓名、地址、身份證／護照號碼以及股東的受委代表及／或代表。

(a)提交受委代表表格委任大會主席為受委代表出席股東週年大會及／或其續會並於會上發言及投票；(b)根據本股東週年大會通告完成預註冊；或(c)根據本股東週年大會通告於股東週年大會前提交問題，即表示本公司股東同意本公司(或其代理或服務提供商)就以下目的收集、使用及披露該股東之個人資料：

- 供本公司(或其代理或服務供應商)處理、管理及分析就股東週年大會(包括其續會)委任大會主席為受委代表的受委代表表格；
- 為使股東參加2021年股東週年大會網絡直播及為彼等提供任何所需技術協助處理預註冊；
- 解決於股東週年大會前自股東收到的重大及相關問題，如需要，就有關問題追蹤相關股東；
- 編製及編撰與股東週年大會(包括其續會)有關的出席名單、受委代表名單、會議記錄及其他文件；及
- 使本公司(或其代理或服務供應商)遵守任何適用法律、上市規則、法規及／或指引。

## 公司資料

### 董事會

#### 非執行董事

韓成元（聯席主席）

#### 執行董事

羅敬惠\*（聯席主席）

黃國豪（副主席）

趙炳光

#### 獨立非執行董事

鄧憲民（首席獨立董事）

Chandra Mohan s/o Rethnam

黃格賢

陳寶鳳

李維倫

\* 於2021年3月1日重新獲委任為執行董事

### 行政總裁

江志明

### 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）

陳寶鳳

鄧憲民

### 薪酬委員會

Chandra Mohan s/o Rethnam（主席）

陳寶鳳

李維倫

### 公司秘書

謝鸞秋

陳明慧

張月芬（香港公司秘書）

### 註冊辦事處

45 Ubi Road 1 #05-01

Singapore 408696

電話：(65) 6745 3288

傳真：(65) 6743 3288

郵箱：enquiry@centurioncorp.com.sg

### 股份代號

新加坡：OU8

香港：6090

### 公司網站

www.centurioncorp.com.sg

### 總部及主要營業地點

45 Ubi Road 1 #05-01

Singapore 408696

### 主要往來銀行

大華銀行有限公司

馬來亞銀行

星展銀行有限公司

### 香港主要營業地點

香港

皇后大道中99號

中環中心

57樓

5705室

### 新加坡股份過戶登記總處

B.A.C.S. Private Limited

8 Robinson Road

#03-00, ASO Building

Singapore 048544

電話：(65) 6593 4848

傳真：(65) 6593 4847

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2810 8185

### 核數師

PricewaterhouseCoopers LLP

認可公眾利益實體核數師

7 Straits View, Marina One East Tower

Level 12

Singapore 018936

### 審核合夥人

Chua Chin San

（獲委任日期：自2018年1月1日開始的財政年度起）

### 授權代表

黃國豪

張月芬