



Centurion Corporation Limited

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

新 增長  
階 階段  
年 年度報告

2018





# 於本 報告

## 公司概況

公司簡介	2
我們的核心價值	2
2018年的重大事件	3
主席及行政總裁致股東函件	4
董事會	8
高級管理層	11
公司秘書	14
主要附屬公司及聯營公司	15

## 策略及業務回顧

全球業務駐點	18
業務組合	20
財務回顧	30
集團架構	33
營運回顧	36
市場展望	40
投資者關係	43
公司資料	45

## 可持續發展報告

48

## 企業管治報告

75

## 財務報告

97

## 其他資料

五年概要	220
持股量	221
股東週年大會通告	223
受委代表表格	

全球16個城市及6個國家的31處自有資產及在管資產組合

5

項資產  
位於新加坡

7

項資產  
位於馬來西亞

10

項資產  
位於英國

6

項資產  
位於美國

2

項資產  
位於澳大利亞

1

項資產  
位於韓國



馬來西亞檳城西雅武吉敏惹



英國曼徹斯特德優公主街



澳大利亞墨爾本皇家理工大學村



美國康涅狄格德優學院王冠學舍

## 公司簡介

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

本公司於1981年成立，最初為一家音頻盒式磁帶製造商，於1995年1月於新交所上市(新交所股份代號：OU8)。於2011年，本集團成功通過反向收購將宿舍業務多元化，以便抓住該小眾市場的增長機會。於2017年12月，勝捷於香港聯合交易所有限公司主板完成雙重第一上市(港交所股份代號：6090)。

截至2018年12月31日，本集團擁有及管理28項住宿資產組合，共計55,408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2019年第二季度的住宿資產組合將增至31項資產，擁有62,656張床位。

勝捷既定工人宿舍資產組合由「Westlite」(或「西雅」)品牌管理。本集團擁有的資產組合包括新加坡四項工人宿舍資產的約26,100張床位及馬來西亞七項工人宿舍資產的約30,300張床位。

本集團於2014年成功拓展學生公寓業務。勝捷於英國有十項資產組合，總容量為2,675張床位、於新加坡擁有332張床位的資產、於澳大利亞擁有896張床位的兩項資產。包括將於2019年第二季度竣工的墨爾本皇家理工大學村資產提升計劃的160張額外床位以及於韓國擁有208張床位的一項資產。除墨爾本皇家理工大學村外，本集團的學生公寓資產以「dwell」(或「德優」)品牌管理。

於2017年11月，勝捷透過成立其首個私募基金勝捷美國學生房舍基金(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)。根據本集團的資產輕量化策略，該等投資將使勝捷能夠有效地利用資源，以可持續的方式擴大規模。

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

## 我們的 核心價值

為客戶提供熱情周到服務，  
為股東謀福祉。

### 尊重

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

### 誠信

我們一直秉持高標準的誠信態度，堅定不移地以誠信行事。我們敢於做正確的事，並贏得所有客戶及利益相關者的信任，運用我們最好的知識及技能創造最佳成果。

### 創新

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

### 卓越

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



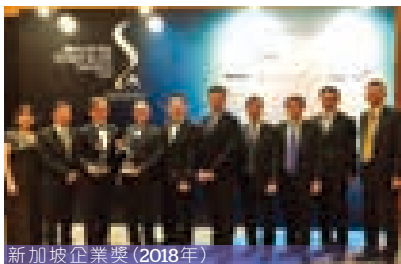
## 2018年的重大事件



新加坡，加工工業協會 - 西雅豐盛港



英國諾丁漢，德優城堡門學舍



新加坡企業獎 (2018年)



HR Asia獎 (2018年)



韓國首爾德優東大門學舍

### 1月至3月

在新加坡開設首個提供綜合培訓中心的專用加工行業外籍勞工宿舍

本集團與加工工業協會及Lian Beng Group共同開設了擁有7,900張床位的加工工業協會-西雅豐盛港宿舍 (ASPRI - Westlite Dormitory - Papan)，該宿舍是新加坡首個綜合特建工人宿舍，倡導「生活、學習及玩樂」。

### 4月至6月

擴張英國業務

本集團擴張了英國的學生公寓業務，收購曼徹斯特市中心高級公寓資產德優公主街學舍，該學舍擁有127張床位。

### 7月至9月

於2018年新加坡企業獎大會上獲得兩項金獎

勝捷在今年的新加坡企業獎大會上因其在企業管治、董事會管理及投資者關係等方面的卓越表現而獲得肯定。本集團獲得兩項備受追捧的金獎，即面向市值在3億新元至10億新元之間的中型上市公司頒發的最佳管理董事會獎及最佳投資者關係獎。

### 10月至12月

通過在韓國的收購進軍北亞市場

勝捷收購了位於韓國首爾東大門區的本暉客雅酒店的55%權益，標誌著集團全球增長的新篇章。這間現有的104間客房三星級酒店將被改裝為一所擁有208張床位的學生公寓資產，並具潛力至2019年第一季度將床位總數增加至約234張。

西雅兀蘭榮獲2018年宿舍獎

西雅兀蘭獲得外籍僱員宿舍法規定的2018年宿舍獎。該獎項由

人力部與Dormitory Association of Singapore Ltd以及Migrant Workers' Centre合作主辦。宿舍獎旨在表揚超出基本住房標準並採用良好宿舍管理實踐的宿舍運營者，以提高外籍工人居民的生活質量。

進軍英國諾丁漢

為深化本集團在英國的業務，進入諾丁漢市，本集團收購了擁有133張床位的德優城堡門學舍。德優城堡門學舍位處諾丁漢市中心，靠近該市兩所頂級大學。

阿德萊德市中心學生公寓竣工

擁有280張床位的德優東阿德萊德學舍，是一個充滿生機與活力的學生公寓品牌，引領本集團於澳大利亞的增長，是本集團的重要里程碑。該物業是勝捷繼於2014年收購墨爾本皇家理工大學村之後於澳大利亞的第二項學生公寓資產。

《亞洲人力資源雜誌》2018年亞洲最佳企業僱主大獎得主

勝捷榮獲《亞洲人力資源雜誌》頒發的2018年亞洲最佳企業僱主大獎，該獎項表彰具有高水平員工參與度及優秀工作場所文化的世界級企業。這一獎項進一步強化了本集團「用心管理」的理念。

全球學生公寓基金成功完成首階段募集，並獲得一家聲譽良好的教育機構為基石投資者承諾投資

本集團宣佈該全球(美國除外)學生公寓私募基金首階段募集承諾資金總額累計為70.0百萬新元。這標誌著勝捷在輕資產戰略下進一步擴展至投資管理服務。

## 主席及行政總裁 致股東函件

通過打造穩定而具抗跌力的資產組合，在分部和地區方面進行多元化實施的清晰戰略，加之有效執行該戰略的管理能力，使得勝捷能夠在困難重重的環境中砥礪前行同時，為我們的股東帶來可持續的回報。



2018財年  
集團收入

**120.07**  
百萬新元

2018財年  
核心業務溢利

**39.60**  
百萬新元

2018財年  
總股息

**2.0** 每股  
新加坡分

黃國豪先生

江志明先生



**尊敬的股東：**

我們欣然報告，於2018財年，本集團核心業務經營的收入和利潤穩定，以及得益於估值收益，除稅後純利增長強勁。

相比2017年，核心業務表現有所遜色，而鑒於新加坡西雅大士的租約期滿，此情況仍符合預期，然而在全球宏觀經濟存在不確定性的情況下，在入住率和租金依然穩健而具抗跌力。估值收益主要得益於本集團位於英國的學生公寓資產組合。

年內，本集團亦繼續在現有市場及新市場發展我們的資產組合，其中英國有兩項學生公寓收購，在韓國首爾購入一項新學生公寓資產。於2018年第4季度及2019年年初月份，我們完成了我們在檳城嶼的第一個優質特建工人宿舍西雅武吉敏惹的開發和本集團位於澳洲的第二個、阿德萊德的第一個特建學生宿舍德優東阿德萊德學舍。

於2018年11月，我們亦宣佈我們第二個學生公寓基金的完成首階段募集，資金承擔額為70百萬新加坡元。該項目是我們在2017年第4季度第一個學生宿舍基金成功啟動之後的第二個基金，肯定了本集團為進行可具規模增長而執行輕資產戰略的能力。

**2018財年財務業績**

截至2018年12月31日止財政年度（「2018財年」），由於本集團在上季度錄得估值收益淨額48.6百萬新加坡元，顯示其純利增長強勁，乃主要是由於本集團英國學舍的入住率居維持高企，盈利和租金收入穩定所致。儘管英國脫歐存在不確定因素，但於英國之特建學生公寓（「特建學生公寓資產」）資產的長遠正面前景，以及市場對將資本配置到該行業的強烈胃納，導致2018年的孳息收窄。

於2018財年，我們分佈在五個國家的28項經營性資產組合的業績保持穩健，我們繼續保持55,408張床位的強勁入住率，全年整體平均入住率為95.2%。

收入同比下降12%至120.1百萬新元，其主要原因在於西雅大士於2017年12月因土地租約期滿而停止營運。同樣地，核心業務經營的除稅後純利同比下降20%至39.6百萬新元，主要是由於西雅大士不再產生收入，以及由於利率上升及收購新募集借款，融資成本有所增加。

除西雅大士外，收入同比增加3.4百萬新加坡元。收入的增長主要是由於我們於英國的學生公寓資產以及於馬來西亞的工人宿舍資產的業績得到改善。

本集團擁有穩定的資產儲備。該等資產將在未來一年實現營運和收益增長，其包括配備6,600張床位的西雅武吉敏惹工人宿舍、280張床位的德優東阿德萊德學舍、208張床位的德優東大門學舍和墨爾本皇家理工大學村完成資產提升計劃新增的160張床位。這些資產將共同為我們的投資組合增加超過7,248張床位，漲幅為13.1%。



副總理Tharman Shanmugaratnam主持加工工業協會－西雅豐盛港開業典禮

## 主席及行政總裁致股東函件(續)

作為對股東的回報，董事會已於年內宣派每股普通股1.0新加坡分之中期股息。董事會已建議派發每股普通股1.0新加坡分之末期股息，有待股東於即將召開的股東週年大會上批准，從而2018財年的股息支付總額將達每股2.0新加坡分或港元約每股11.53港仙。

### 成為面向全球的特建公寓經營商

經過多年磨煉，我們已將自身打造為學生和工人宿舍領域的重要市場參與者。通過打造穩定而具抗跌力的資產組合，在分部和地區方面進行多元化實施的清晰戰略，加之有效執行該戰略的管理能力，使得勝捷能夠在困難重重的環境中砥礪前行同時，為我們的股東帶來可持續的回報。

我們計劃繼續透過在全球範圍內兼顧資產組合增長及輕資產策略的多管齊下的方法發展我們的特建住宿業務。前者涉及選擇性收購、開發與資產提升計劃。後者尋求透過合營公司和私

募基金以及提供投資、資產和物業管理服務實現擴展性增長。

在發展我們的特建住宿業務發展的過程中，我們還可能進行多元化發展，在學生和工人分部以外，涉足能為股東創造穩定、經常性收入來源的新型小眾住宿資產。當出現引人矚目的機遇時，本集團也將在具有強勁增長潛力的新興市場戰略性地探索多元化的宿舍業務。

### 展望未來

由於地緣政治不確定性的增加，對經濟波動的擔憂以及經濟增長放緩，我們對2019年的業務前景保持謹慎樂觀態度。儘管如此，我們認為，鑒於我們分散的客戶群及我們資產的戰略位置，我們將依然獲得較佳的入住率及租金增長。由於多年來我們謹慎地建立了強大而富有彈性的資產組合，我們預期將繼續為股東提供可持續回報。



2018年新加坡企業獎-最佳管理董事會



我們的德優學生公寓業務本質上屬於穩定和防禦性資產類別。本集團擁有18項多元化的經營性特建學生公寓資產組合及另外兩項分別將於2019年第1季度(德優東阿德萊德學舍)和2019年第2季度(德優東大門學舍)開始營運的資產。我們的大部分物業位於英國、美國和澳大利亞等知名教育中心。此外，我們的住戶配比在各個國國內學生和來自中國、東南亞、歐洲、印度、南美洲等地的國際學生之間取得了很好的平衡。

同樣地，我們的西雅工人宿舍客戶群廣泛分佈在建築、船舶、石油和天然氣、製造、物流和服務等不同行業。我們相信我們的工人宿舍業務將保持穩定，並將獲得較佳的入住率和租金增長。

### 致力於可持續發展

為持份者創造可持續性價值勢在必行並且仍然是我們的業務核心。與內部和外部持份者(包括員工、客戶及我們經營所在的社區)建立持續而緊密的關係對可持續增長至關重要。

我們矢志不渝，竭盡全力通過有效監管我們所有業務經營的水電暖消耗費

率，從而管理和減少我們對環境的影響。此外，我們不斷尋求具有經濟意義的可再生能源或清潔能源，我們於2019年第1季度在新加坡宣佈了我們的首個太陽能解決方案安裝項目。

我們的業務以人為本，我們一直專注於為客戶和住戶提供優質的服務及安全、良好、高品質的宿舍。我們亦致力於通過「用心經營」磨練我們的業務專長，並在質量方面與其他企業拉開明顯差距。

為所有僱員提供平等工作及發展機會，不論種族、年齡、信仰和性別如何。再者，促進社會融合積極邀請我們營運地區的社區參與，包括我們客戶、住戶及員工提供志願者服務。

我們在培養員工方面的努力獲得了2018年HR Asia獎(HR Asia Awards)的認可，並榮獲「亞洲最佳企業僱主大獎」。我們亦因西雅兀蘭的優質管理提高了外籍工人住戶的生活質量而榮獲2018年宿舍獎。最後，我們在2018年新加坡企業獎大會上獲得肯定，並榮獲最佳管理董事會及最佳投資者關係兩項備受追捧的金獎。

展望未來，我們將繼續與相關利益相關者溝通，解決任何環境和社會問題，並維持較高的企業管治標準。

### 致謝

廣泛的行業知識和背景，多元化的觀點是組織成功的關鍵。2018年，我們熱烈歡迎陳寶鳳女士擔任本公司獨立非執行董事，趙炳光先生擔任本公司執行董事。

陳女士豐富經驗，曾任新加坡建屋發展局副行政總裁，而趙先生自2011年起一直擔任本集團宿舍業務營運總監。這些任命展示了我們對董事會構成多元化和更新的持續關注，確保我們的董事會由高素質的董事組成，而其所帶來的專業知識將促進更好的公司管治。

我們還要感謝已於2018年底卸任光盤業務的執行董事的李世宗先生。李先生於退休之前負責本集團光盤製造業務30多年，使其從一家生產卡式磁帶的工廠發展成為該地區綜合光存儲媒體解決方案的提供商。董事會及管理層感謝李先生對本公司的寶貴貢獻，衷心祝願李先生未來更美好。

最後，我們就忠誠的股東、盡職盡責的管理層及員工、忠誠的業務夥伴及所有其他利益相關者的堅定支持向彼等表示感謝。

此致

黃國豪-董事會主席

江志明-行政總裁



向已卸任的李世宗先生表示感謝

## 董事會

1

**黃國豪先生**  
非執行主席

黃國豪先生(「黃先生」)，56歲，於2011年8月1日加入董事會擔任非執行主席。彼亦為薪酬委員會成員。彼最近於2017年4月26日獲重選為本公司董事。

黃先生為Centurion Global Ltd的集團首席營運官，負責監督Centurion Global Ltd(本公司控股股東)的運營及其附屬公司在各司法管轄區眾多行業中的投資。

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

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。

2

**羅敬惠先生**  
公共服務勳章  
非執行董事

羅敬惠先生(「羅先生」)，55歲，於2015年5月8日加入董事會擔任非執行董事。彼負責參與制定公司及業務策略。彼最近於2016年4月29日獲重選為本公司董事，並將於2019年4月25日即將召開之股東週年大會尋求重選。

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主要負責人兼董事。自2009年7月至2010年3月，彼於UOB Kay Hian Pte. Ltd.(前稱為Kay Hian Pte Ltd.)最後任職為總監(業務發展顧問)。自2007年7月至2009年6月，彼為董事(交易部)，自1999年7月至2007年7月，彼為執行董事(交易部)，自1996年7月至1999年7月，彼為副總監(交易部)。

自1999年7月至2001年10月，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。

羅先生現在為勝捷美國學生房舍基金及PC Portfolio Pte. Ltd.的董事。

羅先生於1988年6月獲俄崗大學理學學士學位。羅先生為韓成元先生(本公司非執行董事及控股股東)之表弟及袁啟新先生(本公司高級管理層及本公司若干主要附屬公司董事)之姻兄(弟)。

3

**鄧惠民先生**  
首席獨立董事

鄧惠民先生(「鄧先生」)，70歲，於2007年5月17日獲委任為獨立非執行董事及於2014年3月1日擔任首席獨立董事。彼最近於2018年4月27日獲重選為本公司董事。鄧先生擔任審核委員會主席兼提名委員會成員。

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

鄧先生獲得新加坡大學(現稱新加坡國立大學)授予工商管理學士(榮譽)學位。

鄧先生分別自2014年8月13日、2007年8月16日、2013年12月1日及2013年6月1日起分別獲委任為Haw Par Corporation Limited(股份代號：HO2.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：5HO.SI)(一家主要從事房地產投資、開發及管理的公司)及TEE International Limited(股份代號：MIZ.SI)(一家主要從事土木工程同時涉足房地產及基建的公司)的獨立非執行董事。該等公司股份均在新交所主板上市。





#### 4 韓成元先生 公共服務勳章 非執行董事

韓成元先生(「韓先生」)，56歲，於2015年5月8日加入董事會擔任非執行董事。彼負責參與制定公司及業務策略。彼最近於2018年4月27日獲重選為本公司董事。

韓先生擁有逾20年之投資及經紀行業經驗。自2008年4月起，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，彼於UOB Kay Hian Pte. Ltd. (前稱為Kay Hian Pte Ltd)最後任職為總監(業務發展顧問)。自2007年7月至2009年6月，彼為董事(交易部)，自1999年7月至2007年7月，彼為執行董事(交易部)，自1996年7月至1999年7月，彼為副總監(交易部)。

於加入UOB Kay Hian Pte. Ltd.前，於1995年8月至1996年6月，彼於OUB Securities Pte. Ltd.工作並擔任交易董事及於1989年11月至1995年8月擔任Ong & Company Pte. Ltd.的交易董事。

韓先生於1987年7月至1989年10月於UOB Securities Pte.Ltd.擔任交易商，從而開始其職業生涯。

韓先生獲2015年國慶日獎公共服務勳章。他曾獲2010年國慶日獎公共服務勳章。

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

#### 5 黃格賢先生 獨立非執行董事

黃格賢先生(「黃先生」)，61歲，於2017年1月1日獲委任為獨立非執行董事。黃先生為提名委員會主席及審核委員會成員。彼最近於2017年4月26日獲重選為本公司董事。

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

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

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:1JO) Catalyst 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。

#### 6 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」)，56歲，於2007年5月17日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼擔任薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼最近於2017年4月26日獲重選為本公司董事，並將於2019年4月25日即將召開之股東週年大會尋求重選。

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

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

彼獲委任為SINDA執行委員會之成員，任期為2015年至2017年，並於2017年至2019年再度獲委任為SINDA執行委員會之成員。彼為捐贈關係小組委員會之主席，於2015年10月27日生效，並於本任期獲委任為SINDA SkillsFuture小組委員會之成員。

自2002年起，彼亦為西北社區發展理事會的理事會成員，自2017年起獲委任為西北社區發展理事會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。

Mohan先生獲2015年國慶日獎公共服務勳章。他曾獲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

7

### 陳寶鳳女士 公共服務勳章(BE) 獨立非執行董事

陳寶鳳女士(「陳女士」)，60歲，於2018年5月8日獲委任為獨立非執行董事，並將於2019年4月25日即將召開之股東週年大會尋求重選。陳女士為薪酬委員會成員及提名委員會成員。

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

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

陳女士為Centre for Liveable Cities成員、新加坡紅十字會理事會成員及Industrial & Services Cooperative Society Ltd.董事會成員。陳女士自2018年1月5日獲委任為昇崧集團有限公司(一間於新加坡共和國註冊成立之公司，其股份於新交所主板上市(新交所：OV8))之獨立董事。彼自2018年7月26日以來亦為AnnAik Limited(一間於新加坡共和國註冊成立之公司，其股份於新交所Catalist板上市)的獨立董事。自2018年3月5日以來，陳女士亦於Barramundi Asia Pte.Ltd.的董事會擔任董事。

陳女士獲新加坡國立大學房地產管理理學士學位(榮譽)，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。

8

### 趙炳光先生 執行董事及營運總監-宿舍業務

趙炳光先生(「趙先生」)，59歲，自2011年8月獲委任為本集團宿舍業務之營運總監。趙先生亦於2018年5月8日獲委任為本公司執行董事，並將於2019年4月25日即將召開之股東週年大會尋求重選。

彼當前主要負責本集團宿舍業務日常運營及擴張，並於增長及戰略規劃方面協助宿舍業務總經理。趙先生於2007年加入本集團，擔任Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte. Ltd. (前稱 Centurion Dormitory (Westlite) Pte. Ltd.) (本集團於2011年收購的附屬公司之一)之執行董事。

趙先生亦於2018年5月為Kelvin & Elvin Investment Pte. Ltd.的董事。

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

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

趙先生於1972年於立化小學完成其小學教育。



## 高級管理層

### i 江志明先生 行政總裁

江志明先生(「江先生」)，53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及實施業務策略以及董事會核准的長期增長目標。江先生於1996年3月加入本集團並於2000年3月28日獲委任為董事會成員，直至彼於2015年5月8日辭任。

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

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

江先生於1991年7月獲新加坡國立大學授予會計學學士學位。彼目前為新加坡特許會計師協會(前稱新加坡註冊會計師協會)會員。

### ii 李世宗先生 執行董事 - 光盤業務 (於2019年1月1日離任)

李世宗先生(「李先生」)，68歲，為本公司(前稱為SM Summit Holdings Limited)創辦人。彼自1984年3月31日至2011年8月1日擔任主席兼行政總裁以及自1984年3月31日擔任董事會成員。彼於2015年4月28日從董事會退任，但保留了其管理光盤業務分部的執行職位。

李先生自2019年1月1日卸任本集團光盤業務的執行董事，彼已監督本集團的光盤製造運營之策略規劃及整體管理逾30年，並將一間單一生產錄音帶的工廠發展為該區域綜合光存儲媒。

李先生為本集團人力資源管理部經理李玉英女士的兄長。

### iii 袁啟新先生 常務董事 - 宿舍業務

袁啟新先生(「袁先生」)，60歲，主要負責本集團宿舍業務戰略規劃及整體管理。袁先生於2007年加入Centurion Properties Pte Ltd (「Centurion Properties」) 並擔任其行政總裁。於2018年，彼辭任其行政總裁職務，但仍擔任董事職務。Centurion Properties為本公司最終控股股東Centurion Global Ltd的一間子公司。彼於2011年8月1日獲委任為董事會成員，並於2015年5月8日卸任。

袁先生自2008年以來一直管理宿舍業務。於2011年8月1日加入本集團之前，彼曾自1984年至1987年擔任建屋發展局的產業管理員。其後，彼自1987年至1989年擔任Tong Eng Brothers (Pte) Ltd. (一家主要從事房地產開發及投資的公司)的營銷經理。此後，袁先生曾在金融行業從業10年：自1989年至1997年擔任大華銀行有限公司(當地最大的商業銀行之一)房地產金融的副總裁。之後，彼自1997年至1999年加入資本市場金融機構Societe Generale Asia (Singapore) Ltd.擔任副總裁。

彼自1999年至2007年加入一間於新交所主板上市的公司(Guthrie GTS集團)；自1999年至2007年擔任Heartland Retail Holdings Pte. Ltd (一間主要從物業投資的公司)的首席營運官；自2002年至2007年於Guthrie Properties (S) Pte Ltd (一間主要從物業開發及投資的公司)擔任總經理並兼任Asia Malls Management Pte Ltd (一間主要提供房地產服務的公司)的總經理。

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





## 高級管理層

iv

**符愛慧女士**  
財務總監

符愛慧女士(「符女士」)，50歲，自本集團擴大業務活動，囊括宿舍業務後獲委任為本集團財務總監。彼於2000年4月加入本集團，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26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。

v

**趙炳光先生**  
執行董事及營運總監 - 宿舍業務

趙炳光先生自2011年8月獲委任為本集團宿舍業務之營運總監。趙先生亦於2018年5月8日獲委任為董事會執行董事，並將於2019年4月25日即將召開之股東週年大會尋求重選。彼之履歷請參閱本報董事會一節(見10頁)。

vi

**何立錦先生**  
投資總監 - 宿舍業務

何立錦先生(「何先生」)，50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。何先生於亞太地區擁有逾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月至於2010年5月加入Centurion Properties Pte Ltd之前，何先生曾於多間公司(包括酒店及房地產行業的公司)任職。自2008年3月至於2010年5月加入Centurion Properties Pte Ltd之前，彼為Pramerica Real Estate Investors (Asia) Pte. Ltd (一間主要從事房地產投資的基金管理公司)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 (主要代表第三方酒店業主管理酒店)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(一間主要從事酒店經營的公司)擔任管理培訓生。

何先生自舊金山大學取得工商管理學士學位及工商管理碩士學位。

vii

**梁兆發先生**  
學生宿舍業務總監

梁兆發先生(「梁先生」)，52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、南韓、澳大利亞及新加坡的學生宿舍業務的整體管理。

梁先生於獲委任為學生宿舍業務主管之前，負責本集團於馬來西亞的工人宿舍業務運營以及本集團光盤業務的技術及製造運營。梁先生擁有逾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。

viii 楊文興先生  
企業研發總監

楊文興先生(「楊先生」)，65歲，為企業研究及創新總監。彼負責在現有及新市場為本集團工人及學生宿舍業務研究與物色新業務模式、市場趨勢、創新技術及機遇。彼亦負責就進軍任何符合集團發展的新業務開展研究提出推薦意見。

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年作為銷售與營銷主管首次加入本集團的附屬公司Summit CD Manufacture Pte Ltd。

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

楊先生自俄勒岡大學取得金融及市場營銷理學學士學位。

ix 李玉英女士  
人力資源及行政經理

李玉英女士(「李女士」)，57歲，於1994年8月11日獲委任為董事會成員並於1995年1月成為人力資源及行政經理。彼於2007年5月18日退出董事會，並繼續擔任人力資源及行政經理。

彼目前監督本集團的人力資源發展及管理。李女士擁有逾33年的會計、人力資源及管理經驗。於加入本集團之前，自1979年4月至1984年3月，李女士於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。彼為本集團光盤業務執行董事李先生的妹妹。

x 林俊光先生  
安保總監

林俊光先生(「林先生」)，50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安保及執法工作逾26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，林先生曾於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，林先生於新加坡國立大學擔任安保部門副主任，其主要成就包括為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。

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



## 公司 秘書

### 黃德儀女士

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

黃德儀女士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。黃女士於公司秘書領域擁有逾25年經驗且一直為香港上市公司以及跨國、私人及離岸公司提供專業企業服務。

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

### 陳明慧女士

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

陳女士於公司秘書業務方面擁有逾20年經驗，曾於多家知名專業商務服務公司工作，即於Boardroom Limited的成員公司Lim Associates (Pte) Ltd及於新加坡專門為公開上市及私人有限公司提供公司秘書及諮詢服務的KCS Corporate Services Pte Ltd。於該等公司任職期間，彼亦獲委任為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。

彼目前為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。

陳女士已獲取倫敦大學管理研究專業外部理學(經濟學)學士學位，並於2005年9月獲委任為新加坡特許秘書公會(前稱新加坡特許秘書及行政人員協會)執業特許秘書，於新加坡執業。

### 謝鸞秋女士

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

謝女士於公司秘書業務方面擁有逾30年經驗，曾於新加坡多家知名專業商務服務公司工作，如於Boardroom Limited的成員公司Lim Associates (Pte) Ltd及於專門為公開上市公司及私人公司提供公司秘書服務及諮詢服務的KCS Corporate Services Pte Ltd。於該等公司任職期間，彼獲委任為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。

彼目前為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。



## 主要附屬公司 及聯營公司

### 新加坡

CENTURION DORMITORIES PTE LTD  
WESTLITE DORMITORY MANAGEMENT  
PTE LTD  
45 Ubi Road 1 #05-01  
Singapore 408696  
電話：(65) 6745 3288  
傳真：(65) 6743 5818  
郵箱：enquiry@centurioncorp.com.sg  
網址：www.centurioncorp.com.sg

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

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

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

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

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

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

### 馬來西亞

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

### 澳大利亞

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

dwell East End Adelaide  
12-18 Synagogue Place  
Adelaide, South Australia 5000  
電話：+61 8470 9290  
郵箱：stayeastend@dwellstudent.com.au

### 英國

CENTURION STUDENT SERVICES (UK) LTD  
Lower Chatham Street, Manchester M1 5SX  
United Kingdom  
電話：+44 (0) 161 200 5560  
郵箱：salesenquiries@dwellstudent.co.uk  
網址：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  
傳真：+1 475 655 2970  
郵箱：inquiries@dwellstudent.com

### 韓國

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



## 穩定及彈性戰略增長

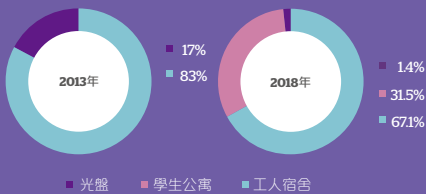
有效的地域多元化以及跨資產類別和業務多元化對於本集團的穩定、彈性戰略定位至關重要。基於發展初期所勾勒的清晰藍圖，多年來，勝捷已建成優質特建宿舍資產組合，當中包括兩類具抗跌力資產類別，分佈於六個國家。

2013年，勝捷將其目光投向特建學生宿舍並將其定為第二個核心業務分部，同時注意到有選擇性地擴展到東南亞以外的其他地區將為其業務帶來更大的穩定性。特建學生宿舍在積極供需態勢的推動下已成為一項前景可期的反週期性資產類別，同時，本集團亦預期，受可用土地管控背景下特建工人宿舍資產供給的影響，本集團核心業務特建工人宿舍的進一步增長將在未來有所放緩。

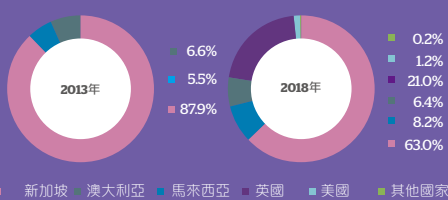
2014年，本集團在澳大利亞墨爾本收購第一處特建學生公寓物業，並於同年於英國收購四項特建學生公寓資產。自此，本集團成功建立第二個業務分部，該業務分部包括分佈於澳大利亞、新加坡、英國及美國的18個營運特建學生公寓，同時將其新加坡及馬來西亞的特建工人宿舍業務增長至10項資產。於2018財年，勝捷深化其在英國的業務，並成功進軍北亞以及澳大利亞阿德萊德。

於2018年12月31日，本集團擁有並管理28項宿舍資產，共計55,408張床位。預期到2019財年本集團宿舍資產組合將增至31項住宿資產及62,656張床位。憑藉有效的多元化及兩個核心業務的穩定性及抗跌力，本公司有能力取得持續回報及全球投資組合的持續增長。

營業分部所得收益



地理位置所得收益



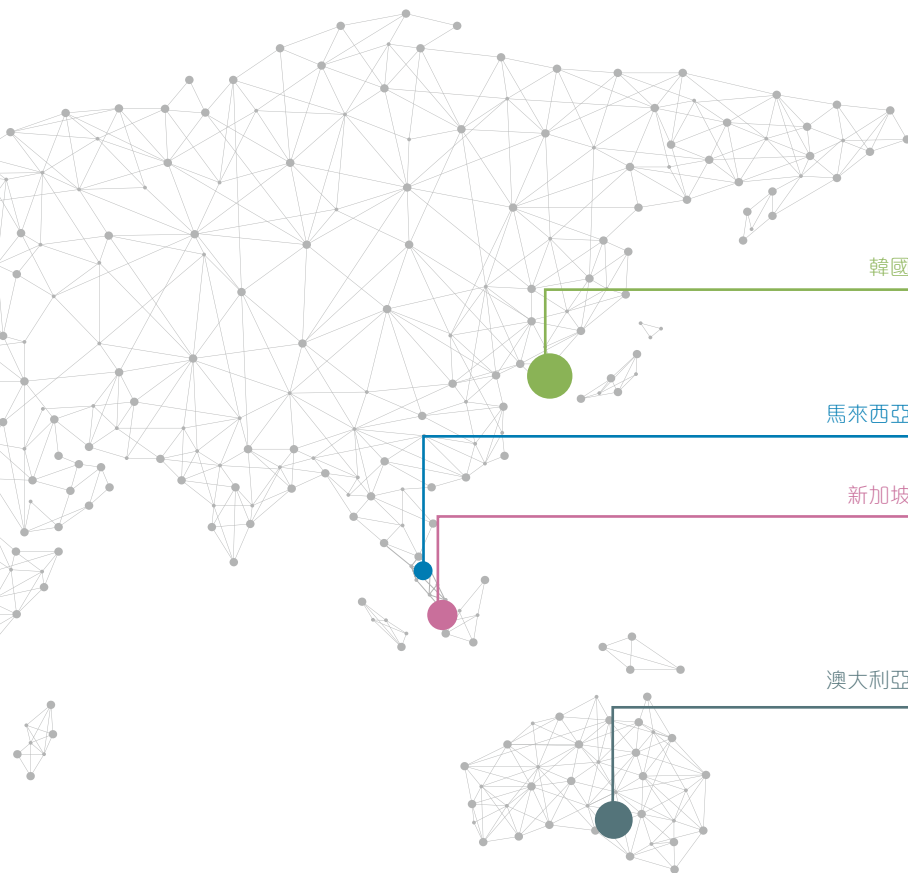
澳大利亞德優東阿德萊德學舍



馬來西亞檳城嶼西雅武吉敏惹







**學生公寓**

- 作為新加坡、澳大利亞、英國、美國及韓國18項特建學生公寓資產的業主營運商，於2018財年入住率保持穩定
- 透過集團進軍北亞（目標是擴張其目前在英國及澳大利亞的特建學生公寓資產組合），dwell（「德優」）品牌正在慢慢發展成為市中心學生社區中的認可品牌

\*於2018年12月31日，正在進行開發或資產提升，預期於2019年竣工。

\*\*預期於2020年完工，待完成土地收購及設計許可。

**新加坡**

工人宿舍

- 西雅卓源
- 西雅兀蘭
- 加工工業協會－西雅豐盛港
- 西雅萬禮

學生公寓

- 德優實利基學舍

**馬來西亞**

工人宿舍

- 西雅地不佬
- 西雅柔佛科技園
- 西雅巴西古當
- 西雅士乃
- 西雅士乃II
- 西雅淡杯
- 西雅武吉敏惹\*
- 西雅檳城柔府\*\*

**英國**

學生公寓

- 德優曼城學生村
- 德優曼城南學生村
- 德優嘉夫庭學舍
- 德優教堂學舍
- 德優比奇伍學舍
- 德優韋斯頓學舍
- 德優霍特維爾學舍
- 德優嘉領學舍
- 德優公主街學舍
- 德優城堡門學舍

**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

**澳大利亞**

學生公寓

- 墨爾本皇家理工大學村\*
- 德優東阿德萊德學舍\*

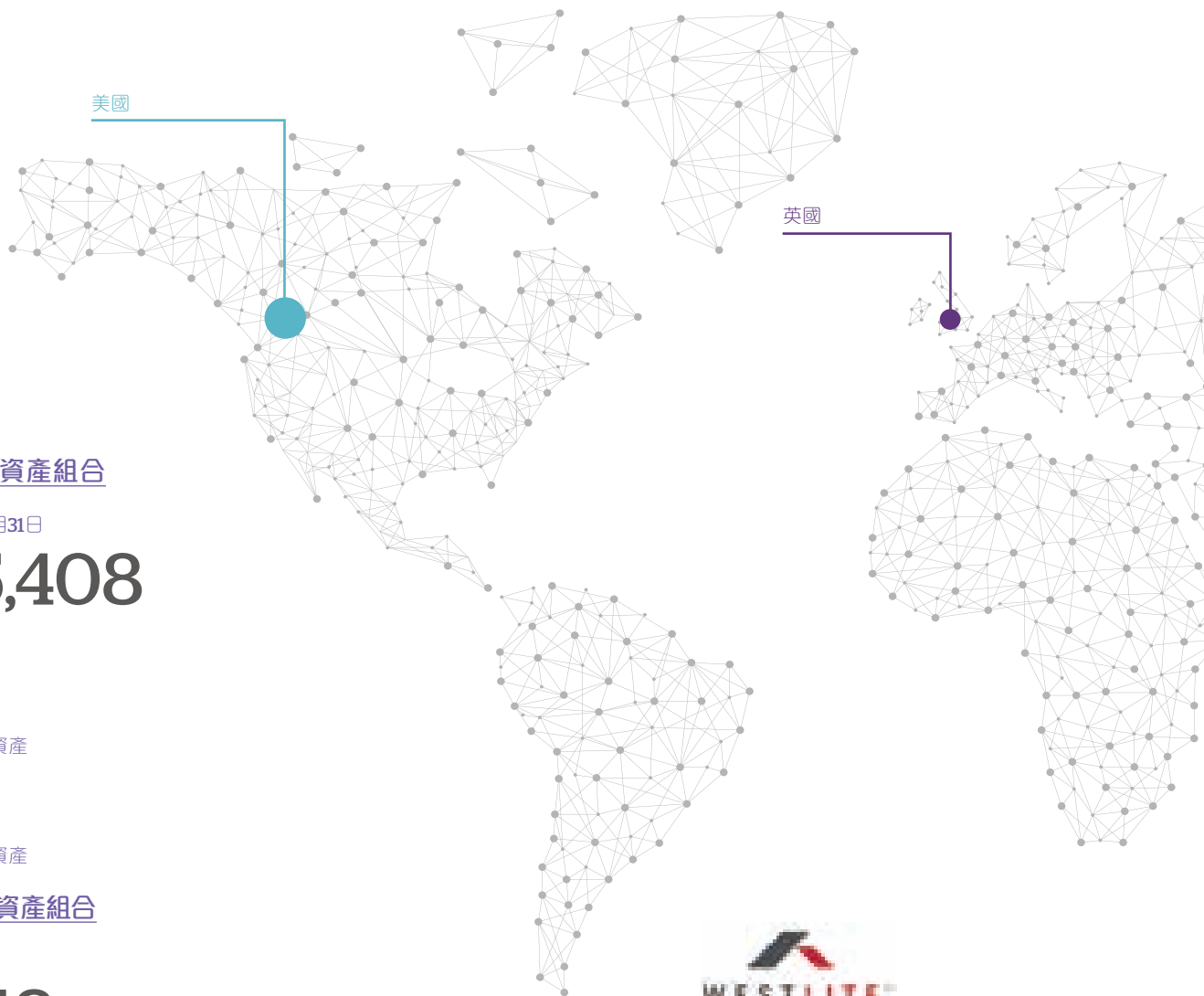
**韓國**

學生公寓

- 德優東大門學舍\*

# 全球業務駐點

勝捷是唯一一家同時在新交所及香港聯交所上市並為投資者提供工人宿舍及學生公寓行業投資機會的公司，而工人宿舍及學生公寓行業增長穩定且具有抗跌力。勝捷於1995年在新交所上市，並於2017年12月12日在香港聯交所雙重第一上市。於2018年12月31日，勝捷的多元化資產組合包括位於全球主要市場的28項經營中的優質特建工人宿舍及學生公寓資產。



## 經營中的資產組合

於2018年12月31日

共計 **55,408**

張床位

**10**

項工人宿舍資產

**18**

項學生公寓資產

## 計劃中的資產組合

2019年年末

**7,248**

張床位預期於2019年投入運營

**1**

項工人宿舍資產正在開發中

**1**

項學生公寓資產正在裝修中

**2**

項學生公寓資產進行資產提升計劃及翻修



### 工人宿舍

- 作為新加坡及馬來西亞10項優質特建工人宿舍資產的業主營運商，於2018財年保持平均較高入住率
- 西雅品牌為各行業的跨國公司及企業提供可靠、優質工人宿舍

## 業務組合



3 西雅萬禮



5 德優實利基學舍



4 西雅兀蘭

## 新加坡



約 **26,432** 張床位

於2018年12月31日經營中的床位總數

### 1 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

### 2 加工工業協會-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
- 新加坡首個帶有培訓中心的工人宿舍

### 3 西雅萬禮 (擁有45%的權益)

- 約6,300張床位
- 土地租期：永久性
- 土地面積：11,265平方米
- 最大的永久性土地，建為新加坡工人宿舍，滿足所有行業工人需求

### 4 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，為海洋、加工及製造行業工人提供住宿

### 5 德優實利基學舍

- 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





1 西雅卓源



2 加工工業協會 - 西雅豐盛港



## 業務組合



5 西雅淡杯



6 西雅柔佛科技園



8 西雅地不佬

## 馬來西亞



約 **23,700** 張床位  
於2018年12月31日經營中的床位總數

### 檳城

- 1 西雅檳城柔府  
(待完成土地收購及規劃許可)
  - 約6,100張床位
  - 土地租期：99年
  - 土地面積：26,709平方米
  - 預計將於2020年完工

- 2 西雅武吉敏惹  
(於2019年1月完工)
  - 約6,600張床位
  - 土地租期：永久性
  - 土地面積：17,900平方米
  - 勝捷首個位於馬來西亞柔佛區之外的工人宿舍

### 柔佛

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

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

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



1 西雅檳城柔府



4 西雅士乃



2 西雅武吉敏惹



7 西雅巴西古當



3 西雅士乃II

**6 西雅柔佛科技園**

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

**7 西雅巴西古當**

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

**8 西雅地不佬**

- 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

## 業務 組合

英國



約**2,675**張床位

於2018年12月31日經營中的床位總數



7 德優霍特維爾學舍



8 德優嘉領學舍



10 德優城堡門學舍

**9 德優公主街學舍**

- 約127張床位
- 土地租期：永久性
- 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

**10 德優城堡門學舍（擁有14.29%的權益）**

- 約133張床位
- 土地租期：永久性
- 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

**1 德優曼城學生村**

- 約1,017張床位
- 土地租期：永久性
- 土地面積：4,500平方米
- 方便前往曼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

**2 德優曼城南學生村**

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

**3 德優嘉美庭學舍**

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

**4 德優教堂學舍**

- 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

**5 德優比奇伍學舍**

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





1 德優曼城學生村



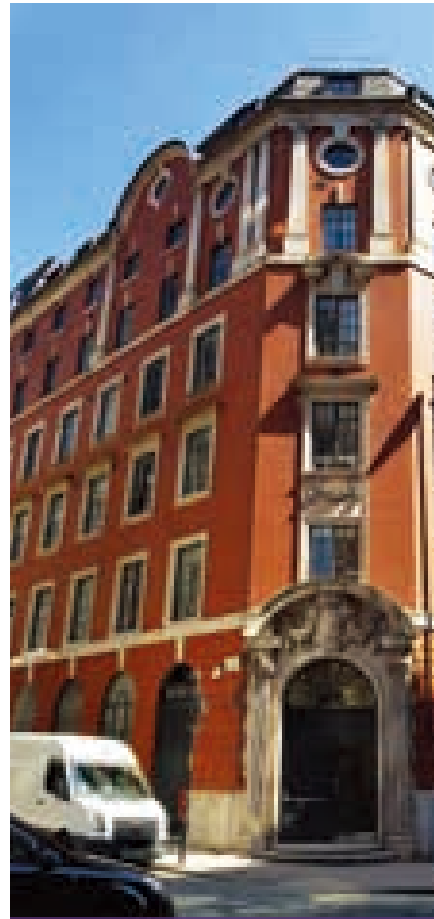
2 德優曼城南學生村



6 德優韋斯頓學舍



3 德優嘉芙庭學舍



9 德優公主街學舍



4 德優教堂學舍



5 德優比奇伍學舍

- 6 德優韋斯頓學舍
  - 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

- 7 德優霍特維爾學舍
  - 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

- 8 德優嘉頓學舍
  - 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

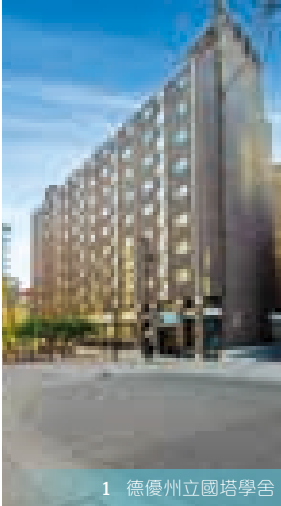
## 業務 組合

## 美國



約 **2,145\*** 張床位

於2018年12月31日經營中的床位總數



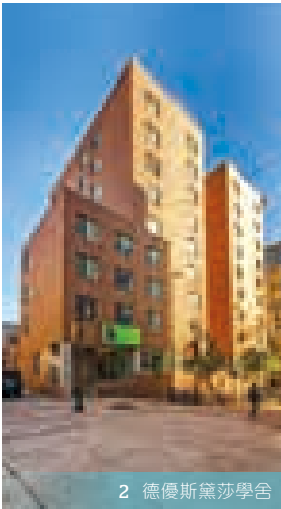
1 德優州立國塔學舍



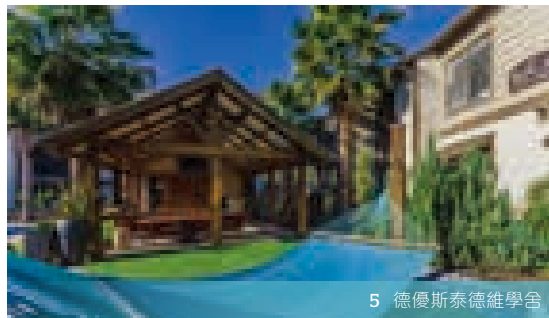
3 德優洛根廣場學舍



4 德優坦恩街學舍



2 德優斯黛莎學舍



5 德優斯泰德維學舍



6 德優學院王冠學舍

- 1 德優州立國塔學舍**
- 約231張床位
  - 土地租期：永久性
  - 土地面積：1,983平方米
  - 優質學生公寓，靠近維斯康星大學

- 2 德優斯黛莎學舍**
- 約226張床位
  - 土地租期：永久性
  - 土地面積：809平方米
  - 校外公寓，靠近維斯康星大學

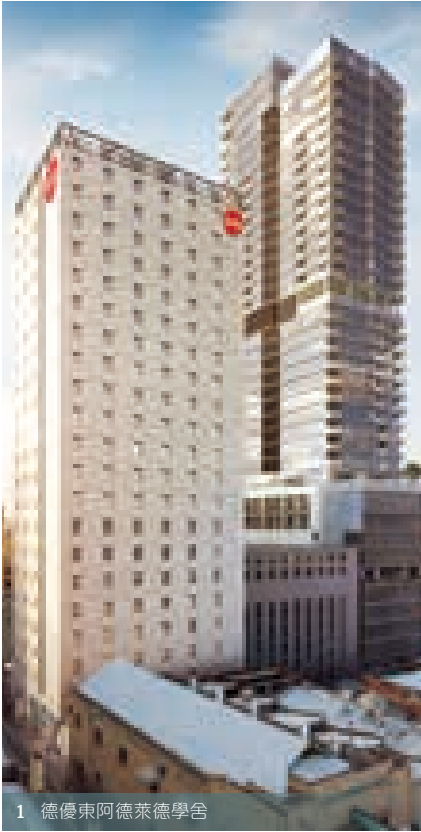
- 3 德優洛根廣場學舍**
- 約642張床位
  - 土地租期：永久性
  - 土地面積：45,891平方米
  - 靠近奧本大學

- 4 德優坦恩街學舍**
- 約624張床位
  - 土地租期：永久性
  - 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

- 5 德優斯泰德維學舍**
- 約216張床位
  - 土地租期：永久性
  - 土地面積：23,755平方米
  - 靠近德州農工大學的公寓

- 6 德優學院王冠學舍**
- 約206張床位
  - 土地租期：永久性
  - 土地面積：4,484平方米
  - 優質公寓，靠近大學及耶魯紐黑文醫院

\* 擁有28.7%的權益



1 德優東阿德萊德學舍



2 墨爾本皇家理工大學村資產提升計劃



2 墨爾本皇家理工大學村



1 德優東大門學舍

## 澳大利亞



約 **456** 張床位

於2018年12月31日經營中的床位總數

- 1 德優東阿德萊德學舍**  
(於2018年10月完工)
  - 約280張床位
  - 土地租期：永久性
  - 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
  - 2019年2月開始運營
- 2 墨爾本皇家理工大學村**
  - 正在進行的資產提升計劃，增加160張床位
  - 約456張床位
  - 土地租期：永久性
  - 土地面積：6,200平方米
  - 勝捷的首項學生公寓資產。靠近墨爾本中央商務區、皇家墨爾本理工學院及墨爾本大學

## 南韓



約 **208** 張床位

於2018年12月31日正在開發中的床位總數

- 1 德優東大門學舍 (擁有55%的權益)**
  - 約208張床位
  - 土地租期：永久性
  - 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
  - 預期於2019年第一季度投入運營

# 主要數據

收益 (2018財年)

**120.07** 百萬新元

於2017財年為137.1百萬新元

毛利 (2018財年)

**86.32** 百萬新元

於2017財年為94.21百萬新元

核心業務溢利淨額 (2018財年)

**34.27** 百萬新元

於2017財年為44.33百萬新元

收益 (千新元)



毛利 (千新元)



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

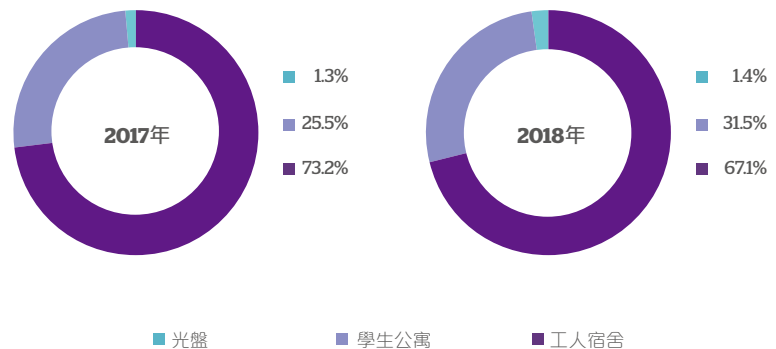


<sup>1</sup> 本公司權益持有人應佔。

<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公平值收益／虧損及於聯營公司的投資減記、公平值收益的遞延稅項撥備及出售工業廠房單位溢利及雙重第一上市開支。

## 分部回顧

業務分部貢獻的收益(%)

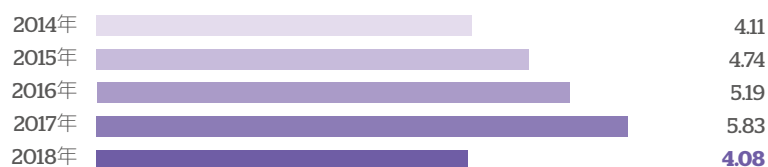




### 除稅前、折舊及攤銷前溢利 - 核心業務<sup>2</sup> (千新元)



### 每股盈利 - 核心業務<sup>2</sup> (新加坡分)

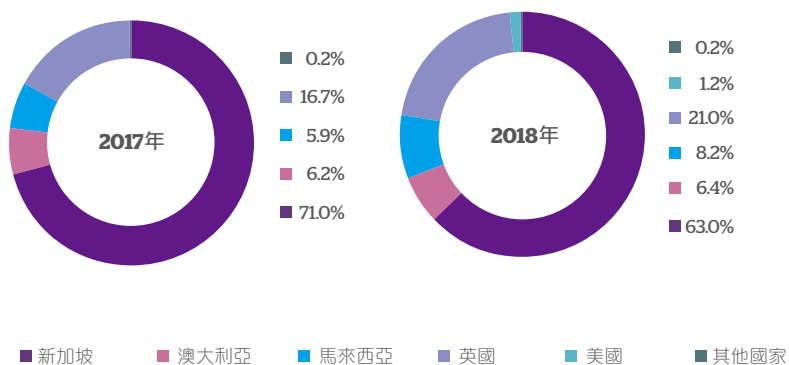


### 淨資產價值 (新加坡分)



### 分部回顧

地區收益貢獻(%)



## 財務回顧

### 收益總額

本集團於2018財年錄得收益120.1百萬新元，較2017財年的137.1百萬新元減少12%。該減少與西雅大士並無銷售貢獻相符，西雅大士於2017年12月終止運營；本集團於2017年11月1日宣佈西雅大士的租約期限將於9個月展期結束後屆滿。剔除西雅大士於2017財年收益的影響，收益本應增加3.4百萬新元。2018財年的進益表現乃由於英國學生公寓資產及本集團馬來西亞工人宿舍、新加坡加工工業協會－西雅豐盛港的進益表現。自US Student Fund（於2017財年末設立）收取的管理費亦增加了我們的收益。

於本報告期末，本集團的特建工人宿舍組合錄得95.3%的穩健入住率。於2018財年，本集團工人宿舍業務同比減少19.7%至80.6百萬新元，佔本集團收益的67.1%。該減少乃主要由於西雅大士並無貢獻。

相應地，學生公寓業務的平均入住率約為93.6%，佔本集團收益的31.5%。學生公寓業務所得收益由2017財年的35.0百萬新元增長7.8%至2018財年的37.7百萬新元，乃受英國租金上漲及新收購公主街121號的額外收益以及勝捷美國學生公寓基金的管理費收益所帶動<sup>1</sup>。

光碟業務，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經營，貢獻了約1.4%的收益。儘管實物光碟媒體市場持續疲軟，該業務分部於2018財年仍錄得銷售收益1.7百萬新元，與2017財年的收益1.7百萬新元相當。

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

### 盈利能力

與2018財年收益下降一致，2018財年毛利較2017財年的94.2百萬新元下降8.4%至86.3百萬新元。本集團於回顧年度內保持健康毛利率增長；2018財年毛利率同比增長3個百分點至72%。這主要是由於西雅大士並無產生毛利率較低的收入以及加工工業協會－西雅豐盛港、馬來西亞及英國資產之租金及入住率收益表現較好。

此外，本集團於2018財年錄得公平估值收益淨額48.6百萬新元，而於2017財年則錄得公平估值虧損淨額1.2百萬新元。公平值收益主要來自本集團於英國的學生公寓持續保持較高入住率、持續盈利且租金增長。2018財年西雅萬禮的公平估值收益較2017財年公平估值虧損亦促使2018財年分佔聯營公司及合營企業溢利增加2.0百萬新元。

故本集團於2018財年營運所產生的除稅後純利為84.2百萬新元，同比增長124%，或46.5百萬新元。

剔除投資物業公平估值收益、公平估值收益產生的遞延稅項以及雙重上市開支等一次性項目，本集團於2018財年來自核心業務經營的溢利為39.6百萬新元，較2017財年減少9.9百萬新元。剔除2017財年西雅大士業績的影響，來自核心業務經營的溢利本應減少1.4百萬新元，乃由於融資成本較高。財務開支增長2.4百萬新元，主要由於集團借貸利率上升，以及收購導致借貸增加。

<sup>1</sup> 本集團的全資附屬公司Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.持有該基金已發行單位總數的約28.7%。

## 財務摘要

(千新元)	2017財年	2018財年	變動%
收益	137,113	120,070	(12)
毛利	94,210	86,321	(8)
毛利率	69%	72%	+3 ppt
除稅後溢利淨值 (包括一次性項目*)	37,644	84,151	124
除稅後溢利淨值# (包括一次性項目*)	31,722	79,326	150
核心業務經營所得溢利(經常性質, 不包括一次性項目*)	49,447	39,589	(20)
核心業務經營所得溢利#(經常性質, 不包括一次性項目*)	44,331	34,271	(23)

# 本公司權益擁有人應佔

\*一次性項目指投資物業公平值收益/虧損、公平值收益的遞延稅項撥備及雙重第一上市開支。

2018財年，於計入本集團擁有51%權益的加工工業協會－西雅豐盛港業績的非控股權益部份後，本公司權益持有人應佔本集團核心業務經營之純利下降23%至34.3百萬新元。

於2018財年核心業務經營所得的每股收益(「每股收益」)由2017財年的5.83新加坡分減至4.08新加坡分，主要由於西雅大士並無營業。於2018財年，本集團每股資產淨值為60.3新加坡分，而去年同期為55.1新加坡分。

## 現金流量

本集團的經營性宿舍資產於營運資金變動前繼續產生正經營現金流，自2017財年的71.1百萬新元下降至2018財年的67.5百萬新元。

於2018財年，117.1百萬新元的現金主要用於收購英國德優公主街學舍、澳大利亞阿德萊德發展項目竣工以及開發本集團宿舍資產(尤其是馬來西亞西雅武吉敏惹、澳大利亞墨爾本皇家理工大學村及英國德優教堂學舍)。

自投資獲得融資後，本集團於2018財年融資活動產生的淨現金為48.4百萬新元，其由年內償還借款及支付利息及向股東支付的股息所抵銷。

由於上述活動，本集團錄得現金及現金等價物減少11.3百萬新元，且於2018年12月31日繼續保持健康現金及銀行結餘約61.4百萬新元，而2017財年為73.2百萬新元。

## 資本及風險管理

## 外匯風險

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

在本集團銷售及採購採用同一外幣的情況下外匯風險盡可能通過自然對沖管理。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。

為了管理擴張及開發計劃產生的流動資金風險，本集團確保有足夠現金及短期存款及銀行融資以應對任何短期負債及意料之外的資金需求。於2018年12月31日，本集團擁有現金及銀行結餘約62.9百萬新元。

除可用現金、短期存款及承諾銀行融資外，本集團亦擁有可用多幣種中期票據項目融資，達750百萬新元，本集團準備於該可用多幣種中期票據項目融資中利用債務資本市場基金。多年來，勝捷已成功從四個不同地方的債務資本市場募集了310百萬新元，包括於2019年2月及3月最新發行的60百萬新元多幣種中期票據系列4。

## 資本管理

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

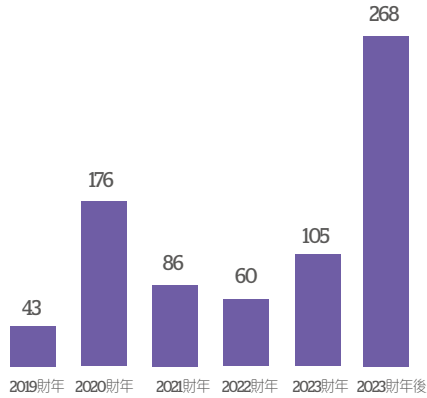
由於活躍的債務及資本管理政策，本集團保持廣泛分散的債務期限以管理再融資風險。這是通過管理層確保每項物業長期銀行債務來對本集團長期投資物業的審慎融資策略完成的。

於2018年12月31日，本集團的長期銀行債務年期為平均8年，而其淨負債比率為53%。本集團的利息償付率仍然充足並處於其31倍的利息償付率門檻(或4.4倍的利息償付率，不包括多幣種中期票據的利息)。

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

## 財務回顧

於2018年12月31日的債務年期  
(百萬新元)



### 股息

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

儘管本集團並無既定股息政策，但自2012財年起，其擁有派發現金股息的往績記錄。鑒於本集團於過去三個財政年度持續且積極的財務表現，本集團自2015財年第二季度起派發股息每年兩次。

為回饋本集團股東，董事會已宣派2018財年中期股息每股股份1.0新加坡分，合計約8.4百萬新元。有關股息已於2018年9月4日以現金悉數支付。董事會建議2018財年末期股息為每股股份1.0新加坡分，全年派息總額達每股2.0新加坡分。

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



# 集團架構



公司概況  
策略及業務回顧  
可持續發展報告  
企業管治報告  
財務報告  
其他資料



# 進入 增長新階段

勝捷在輕資產戰略下深化投資和物業管理服務，進入增長新階段。該方法使集團能夠有效分配資源，以推動規模化可持續的增長。

在勝捷首個私募基金，勝捷美國學生房舍基金於2017年11月成功完成募集後，本集團尋求在此增長支柱的基礎上深化其在投資管理服務領域的擴張。這促成了2017年12月勝捷的全球學生公寓基金成功完成首階段募集並獲得承諾基金總額70.0百萬新元，包括來自一家信譽良好的教育機構為第三方基石投資者的60.0百萬新元。與第三方投資者的合作體現了勝捷致力於與志同道合的投資者的合作，尋求此類投資及管理服務機會，以戰略性地擴展我們的業務。

展望未來，本集團將繼續探索如何擴展其提供的其他管理與附屬服務以推動增長，以及如何從小眾公寓行業其他市場參與者中脫穎而出。提供住宿相關服務不僅幫助勝捷保持其市場領先地位，亦強化瞭其品牌定位。

勝捷美國學生房舍  
基金（基金I）

89.5百萬美元

勝捷美國學生房舍  
基金（基金II）  
（首階段募集）

70.0百萬新元

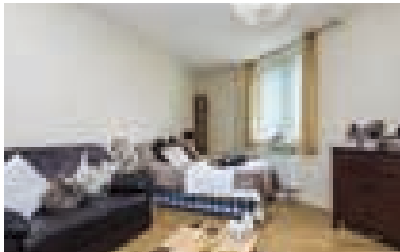


美國佛羅里達州德優坦恩街的住客



新加坡德優實利基學舍住客

## 營運回顧



英國諾丁漢德優城堡門學舍



德優斯黛莎學舍住客



韓國首爾德優東大門學舍



德優東阿萊德學舍聯誼

本集團擁有穩定的資產儲備。該等資產將在未來一年實現營運和收益增長，其包括配備**6,600**張床位的西雅武吉敏惹工人宿舍、**280**張床位的德優東阿德萊德學舍、**208**張床位的德優東大門學舍和墨爾本皇家理工大學村完成資產提升計劃新增的**160**張床位。這些資產將共同為我們的投資組合增加超過**7,248**張床位，漲幅為**13.1%**。

### 2018年再創佳績

2018年，本集團於具強勁增長潛力的現有及新興市場擴展其小眾住宿業務。

年內曾進行三項收購，其中兩項位於英國，即德優公主街學舍及德優城堡門學舍。前者為一項經重新翻修的高端資產，包括**127**張床位。該資產主要面向學生，位於曼徹斯特市中心的戰略位置，步行即可抵達曼徹斯特大學和曼徹斯特城市大學所在地牛津路知識走廊。同樣，具有**133**張床位的德優城堡門學舍位置優越，位於諾丁漢城市中心且方便前往諾丁漢頂級大學諾丁漢倫特大學及諾丁漢大學。

英國繼續保持其作為高等教育領導者的地位，通過此兩項收購，在本集團現有的經擴大特建學生公寓資產組合中，有**10**項優質資產位於英國，這使其能夠從基本因素較佳的市場中獲利。

今年9月，本集團通過一間本集團擁有**55%**權益的合營企業收購位於韓國首爾東大門區的本暱客雅酒店將其住宿業務拓展至北亞。於收購後，三星級酒店被改造為擁有**208**個床位的小眾住宿資產，主要針對於附近教育機構(如慶熙大學、首爾大學、韓國科學技術學院及韓國外國語大學)就讀的學生。

### 抓機遇，促增長

於2017年，本集團成功完成募集首隻私募基金-勝捷美國學生房舍基金(「勝捷美國學生房舍基金」或「基金1」)，募資**89.5**百萬美元且於美國收購六項學生公寓資產。本集團於基金1持有約**28.7%**的權益。這標誌著我們開始以資產投資及物業管理者提供收費管理服務，作為我們資產輕量化策略的一部分。

為進一步抓住該領域的機遇並實現規模化資產組合擴張，本集團推出了其第二隻私募基金勝捷學生公寓基金(「勝捷學生公寓基金」或「基金2」)，以投資於全球(美國除外)特建學生公寓資產。於2018年12月，宣佈完成首輪合共**70.0**百萬新元的承諾資本基金的募集。憑藉對我們管理能力及特建學生公寓資產類別實力以及靈活性的自信，一知名教育機構基石投資者承諾向該基金投入資本**60.0**百萬新元。

於第一次提取基金2後，本集團持有約**14.29%**的股份。為優化基金運用，勝捷正致力於收購更多創造收益且具盈利增值資產，以增加該基金，目前持有德優城堡門學舍。

### 資產儲備龐大

本集團於澳大利亞深入開展業務，於2018年10月在阿德萊德完成了其新建特建學生公寓資產。擁有**280**張床位具永久業權資產德優東阿德萊德學舍，距離主要購物中心藍道購物街(Rundle Mall)、阿德萊德大學及南澳

大利亞大學只有數分鐘的路程。該資產自2019年1月起開始出租，以滿足2019學年的學生入學需求。此外，本集團於墨爾本皇家理工大學村進行的資產提升計劃「資產提升計劃」將於2019年第二季度完成，並將為本集團的資產組合增加160張床位。

2018年，於西雅大士的租約於2018年1月到期後，本集團積極致力於加強其特建工人宿舍資產組合。我們於2018年1月正式推出7,900張床位的加工工業協會-西雅豐盛港，並完成6,600張床位的西雅武吉敏惹發展項目且於2019年1月該物業正式推出預訂服務。位於檳城的後者已自2019年第一季度起投入運營。位於檳城的另外一項特建工人宿舍資產西雅檳城柔府待規劃批准及土地收購完成後，將為本集團的資產組合額外增加6,100張床位。

於2018財年，本集團的資產組合包括28項經營性宿舍資產，總容量約為55,408張床位，另有約7,248張床位正處於籌備階段。

**新加坡**

於新加坡，本集團經營四項工人宿舍資產，於新加坡國內市場總計有約26,100張床位。

包括西雅卓源、西雅萬禮、加工工業協會-西雅豐盛港及西雅兀蘭，這種

強大的優質資產組合已促使勝捷穩居當地特建工人宿舍領域的市場領先地位。於2018財年，新加坡特建工人宿舍資產組合擁有穩定、多元化的客戶群，平均入住率高達約96%。該等物業位於戰略要地，具永久或長期業權，且遵守並有時超越政府根據《外籍僱員宿舍法》(「《外籍僱員宿舍法》」)對全部必要設施及服務的規定的所有監管要求。

迎合各行業工人需求、位於便捷的裕廊的全資西雅卓源，繼續在入住率較高的情況下運營。新加坡最大具永久業權的特建工人宿舍(擁有45%權益的西雅萬禮)之一亦享有較高入住率，這反映了本集團在其積極管理下的工人宿舍資產的靈活性。

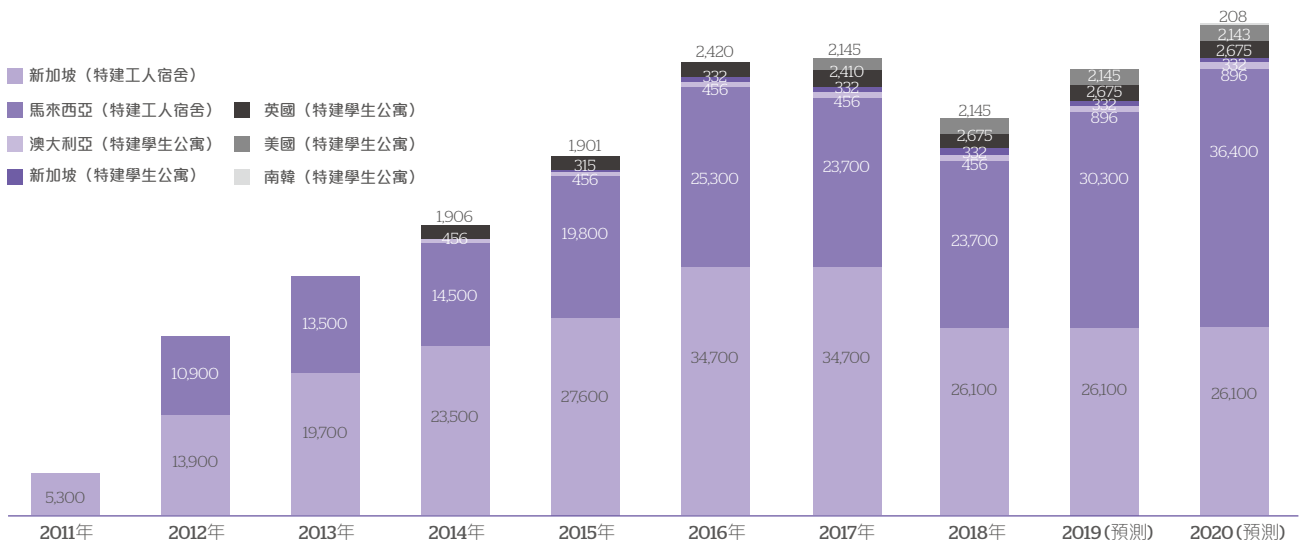
西雅兀蘭宿舍資產位於兀蘭工業中心附近，由本集團全資擁有，主要為3室單位，為新加坡北部海洋、加工及製造行業不同輪班班次工人提供住宿。各單位配有廁所、廚房及洗衣區，為工人提供舒適及良好的環境。

加工工業協會-西雅豐盛港(由本集團擁有51%權益)於2018年1月5日正式推出，為本集團最新的新加坡特建工人宿舍資產且為國家的首個綜合特建

工人宿舍，為加工行業提供一個內部培訓中心。位於裕廊島附近，是全球100多家能源和化學公司的所在地，有助於減少工人的出行時間，增加其休閒或休息時間以提高生產率。

本集團亦經營特建學生公寓資產德實利基學舍，2018財年的平均入住率約為89%。該資產的黃金地點臨近市區且靠近周邊各高等教育機構(如新加坡管理大學、南洋藝術學院、拉薩爾藝術學院、藝術學院及新加坡亞太管理學院)，所以將繼續受到國際學生的青睞。

**宿舍資產組合 - 床位容量**



公司概況  
策略及業務回顧  
可持續發展報告  
企業管治報告  
財務報告  
其他資料



## 營運回顧

### 馬來西亞

於2018年12月31日，本集團於馬來西亞全資擁有及經營六項工人宿舍資產，即西雅柔佛科技園、西雅士乃、西雅士乃II、西雅淡杯、西雅巴西古當及西雅地不佬。集團擁有約23,700張床位的經營性資產組合現位於柔佛區，2018財年的平均入住率約為94%。

作為馬來西亞首家的特建工人宿舍所有者及經營者，本集團的先行者優勢及高質量標準使其能贏得眾多強大客戶，大部分為製造業的跨國公司（「跨國公司」）。本集團於該國的所有工人宿舍資產位置優越，靠近士乃、Iskandar及巴西古當的既定工業園區。該等資產亦已就其程序與制度取得ISO 9001認證並遵守責任商業聯盟的國際標準及要求，責任商業聯盟為製造業工人福利制定全球道德標準。

憑藉有利的市場需求趨勢，本集團已擴大及多元化其地理佈局，著手佈局檳城，檳城是馬來西亞公司的另一個重要的製造業中心。本集團於馬來西亞的第七項特建工人宿舍資產西雅武吉敏惹於2019年1月取得竣工驗收證明（「竣工驗收證明」）且自2019年2月起投入運營。待土地收購後，正在規劃中的西雅檳城柔府完工後將為本集團的資產組合增加6,100張床位。

### 澳大利亞

隨著新建開發項目德優東阿德萊德學舍於2018年10月竣工，本集團於澳大利亞的兩個主要教育城市墨爾本及阿德萊德有所佈局。

於澳大利亞，墨爾本皇家理工大學村年內平均入住率保持穩定，約為

84%。因資產提升計劃（資產提升計劃）而關閉的床位除外，皇家理工大學村年內登記的平均入住率約為97.0%。處於開發中的160張新床位的大部分已於2019年1月完工，早於下月即將到來的新學期。剩餘床位預期將於2019年第2季度完工。持續良好業績主要由於其靠近中央商務區及兩所主要大學 - 皇家墨爾本理工學院及墨爾本大學。

勝捷曾於2018年10月宣佈其新建特建學生公寓物業（即擁有280張床位的德優東阿德萊德學舍）已完工。該物業位於市中心且距兩所頂級大學僅有幾分鐘的路程，已獲註冊且自2019年1月起可供出租，迎合新學年學生的入學需求。已完工的新德優東阿德萊德學舍及皇家理工大學村床位的入住率預期將逐步上升，且於2019年實現收入遞增。

### 南韓

本集團於2018年9月宣佈進軍韓國市場，以迎合首爾不斷上升的學生公寓需求。本集團透過一間擁有55%權益的合營企業收購了位於敏華的東大門區的三星級酒店。

該酒店物業已經翻新為一項擁有208張床位的特建學生公寓，提供雙人間及公共設施，以創造積極的社區生活環境。該資產亦於學校暑假期間作為酒店運營，使得本集團有效優化利用率。翻新工作於2019年2月完工，預期入住率於2019年將逐步上升。

### 美國

本集團的首個學生房舍私募基金勝捷美國學生房舍基金持有六項具永久業權特建學生公寓資產 - 斯黛莎學舍、坦恩街學舍、州立國塔學舍、學院王冠學舍、洛根廣場學舍及斯泰德維學舍 - 於美國共有2,145張床位。該六項資產分佈在包括康涅狄格、佛羅里

達、阿拉巴馬、德克薩斯和威斯康星在內的五個州，主要面向一流大學。美國資產由勝捷以學生公寓品牌德優管理，而經營將通過與當地夥伴（美國現有學生公寓管理者）組建的一間合營企業管理。

本集團的全資附屬公司Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.持有該基金已發行單位總數的約28.7%。

### 英國

於2018年12月31日，本集團於英國經營由10項優質特建學生公寓資產組成的資產組合。本集團的英國資產的床位總數約為2,675張床位，且於2018財年的平均入住率約為93%。本集團的學生公寓資產位於曼切斯特、利物浦、紐卡斯爾及布里斯托爾的完善的教育周邊地區，方便前往城市的主要大學校園及市中心。知名大學可步行前往或接近該等學生公寓資產。

於本集團的學生公寓資產組合中，位於曼徹斯特的德優曼城學生村、德優曼城南學生村、德優公主街學舍及德優嘉芙庭學舍均為永久性物業，而利物浦的德優教堂學舍、曼徹斯特的德優比奇伍學舍及德優韋斯頓學舍、紐卡斯爾的德優嘉領學舍及布里斯托爾的德優霍特維爾學舍均為長期租賃物業。最後，德優城堡門學舍為位於諾丁漢的具永久業權特建學生公寓資產且由本集團第二支私募基金持有。

本集團已順利完成學生公寓的分散投資，本集團於英國的九項學生公寓資產（德優公主街學舍除外）已通過英國人認證網絡（「ANUK」）標準代碼認證。德優公主街學舍未納入ANUK認證，因其除了學生之外，還任專業人士、經理、執行人員及技師。認證要求資產符合一系列標準，確保管理透明性及專業性，從而令學生對入住安全優質宿舍充滿信心。

### 用心管理

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

秉持「用心管理」的理念，所有西雅工人住宿資產亦為改善外來工人住戶的生活，使其休息充分、充滿快樂及工作有效。本集團竭力為工人提供一個具有包容性的友好社區環境，盡可能為其提供一個遠離家鄉的家園。物業不僅提供優質的設施及服務，而且以滿足住戶的物質、精神及社會福利的方式進行管理。

進一步詳情請參閱可持續發展報告章節。

請參閱48頁至74頁。



與非營利組織及學校合作，為我們的住客提供社區聯宜，促進身心健康。

公司概況  
策略及業務回顧  
可持續發展報告  
企業管治報告  
財務報告  
其他資料

## 市場展望

在目前市場波動的情況下，我們物業及相關管理服務的穩健、經常性收入來源極具投資吸引力。

### 宿舍業務

自2011年涉足宿舍業務以來，勝捷已成為新加坡及馬來西亞最大的特建工人宿舍業主運營商之一。繼其入駐檳城於2019年1月推出西雅武吉敏惹的6,600張床位後，其在馬來西亞的市場領導地位將進一步得到鞏固。

勝捷的特建學生公寓業務亦迅速擴大，自2014年涉足該業務以來，本集團已在五個國家開展該業務。

我們相信對於小眾、另類投資的需求（如特建工人宿舍與特建學生公寓）依然強勁。在目前市場波動的情況下，我們的物業及相關管理服務因其經常性收入流的穩定特性而極具投資吸引力。此外，本集團的增長得益於透過有針對性的收購實現的明確擴張策略，以及在管理服務和其他輔助服務方面推行的資產輕量化策略。

勝捷亦能夠利用現有資產組合中已有的運營能力和資產增值潛力來優化價值。因此，本集團已做好準備，在2019年底之前實現工人宿舍及學生公寓資產組合達到62,656張床位的目標。

### 工人宿舍 - 新加坡

貿易與工業部（「工貿部」）於2018年11月公佈，新加坡經濟2019年預計將穩定增長1.5%至3.5%，儘管在更廣泛的經濟中存在地緣政治風險。製造業將在明年繼續呈現彈性增長，工貿部預期建築業將在2019年得到改善<sup>1</sup>。

我們對新加坡的特建工人宿舍業持樂觀態度，這將繼續受到支持提供益於外籍工人生活和工作環境的高質量工人宿舍的政府政策及監管控制的推動。

與政府政策一致，我們將繼續努力確保外來工人成功的社會融合以及社會、心理和身體健康。

### 工人宿舍 - 馬來西亞

馬來西亞政府已提出修訂第446號最低住房和生活設施標準法，強制規定各產業僱主均須為外籍工人提供更好的住房條件。鑒於本集團在優質工人宿舍領域的市場領導地位，以及馬來

宿舍計劃（截至2018年12月31日）

國家	總量（床位數）	
	2018財年	2019財年（預期）
工人宿舍		
新加坡	26,100	26,100
馬來西亞	23,700	30,300
學生公寓		
新加坡	332	332
澳大利亞	456	896
英國	2,675	2,675
美國	2,145	2,145
韓國	-	208
總計	55,408	62,656

西亞境內優質特建工人宿舍床位的供應不足，這一立法變化將有利於本集團的發展。

此外，勝捷在馬來西亞的現有投資組合資產位於主要製造業中心，預期特建工人宿舍資產將受益於馬來西亞製造業工人對優質住房的需求改善。

西雅武吉敏惹於2019年1月獲得竣工及合規證書(CCC)，使本集團能夠利用有利的監管發展優勢，推動本集團在馬來西亞的特建工人宿舍業務的進一步增長。

#### 學生公寓-英國

在Knight Frank发布的英國學生住房開發計劃2018-19報告中，該國整體特建學生公寓市場正在經歷嚴重的床位供應不足，全日制學生數量已超過目前的特建學生公寓床位，比例為3:1。鑒於這種增長潛力，英國仍是本集團的主要市場。儘管英國脫歐出現不確定性，但亦不太可能削弱其做為主要高等教育市場的吸引力，該國的高等教育業建立在數百年的大學傳統基礎上，擁有極其牢固的國際地位。

於2018年，勝捷在諾丁漢和曼徹斯特進行了策略收購，為其英國投資組合增加了兩處物業。德優學舍、德優公主街學舍以及德優城堡門學舍將在勝捷的學生公寓品牌下進行管理，得益於該國對優質學生公寓不斷增長的需求。

這兩個城市均呈現強勁穩定供需態勢。根據Savills最新的「學生住宿問題關注」，鑒於過去幾年特建學生公寓的供應量與學生需求的增長錯配，諾丁漢現已被列為「一級」地點。同樣，根據2018年4月Knight Frank发布的市場報告，曼徹斯特特建學生公寓市場存在嚴重的供需失衡，現有的特建學生公寓床位總數不到該市全日制學生總人數的40%。

本集團致力於透過在需求基本面強勁且鄰近熱門大學的市場中尋找機會，藉此擴大德優品牌的覆蓋範圍，勝捷的最新收購成為這一努力的亮點。這將有利於本集團發展，因為Knight Frank預計，在主要大學城市中，地理位置優越的資產將會在任何價位獲得高入住率和租金增長率。

#### 學生公寓-澳大利亞

根據聯合國教科文組織的統計資料，於過去兩年，澳大利亞的國際學生數量增長強勁。這種趨勢一直持續到2018年，實現了12.7%的增長。Deloitte Access Economics在其澳大利亞國際教育2025路線圖中預計，到2025年，國際學生可能會從現在的約500,000名增加到720,000名，複合年增長率為3.8%。



檳城首席部長Chow Kon Yeow及YB Jagdeep  
在西雅武吉敏惹完工及合規認證儀式



孟加拉高級專員公署及新加坡孟加拉社團  
在新加坡西雅慶祝五一國際勞動節

## 市場展望

這一點得到Savills的2018年澳大利亞學生公寓市場報告的支持。澳大利亞高等教育市場的潛在推動力不斷為新的特建學生公寓發展趨勢提供支援。這符合澳大利各亞州政府的計劃，因為他們將持續投入資源吸引國際學生。

該報告還指出，2018年，墨爾本仍是最活躍的學生公寓市場，擁有16,137張床位。如果供應計劃內的所有公寓均獲交付，現有6.0%的供應量可能會增加到2020年的6.8%和2025年的9.0%。同樣，阿德萊德的開發計劃表明，目前8.2%的供應量可能會於2020年增加到8.7%，於2025年增加到9.7%。

因此，隨著2019年新德優東阿德萊德學舍及墨爾本皇家理工大學村資產提升計劃的額外床位入住率日漸增加，預計本集團在墨爾本和阿德萊德的資產預計實現穩健的入住率。

### 學生公寓 - 美國

得益於本集團的資產輕量化策略，勝捷透過由本集團建立和管理的私募房地產基金管理六項特建學生公寓資產，這些資產戰略性分佈在五大州，包括康涅狄格州、弗羅里達州、阿拉巴馬州、德克薩斯州及威斯康辛州。於2018年，該資產已實現整體健康的平均入住率，本集團相信美國對優質特建學生公寓擁有持續的需求，因為該國仍是許多尋求優質教育的國際學生的首選。

### 學生公寓 - 韓國

勝捷成功收購位於韓國的學生公寓資產 - 德優東大門學舍，代表其已進軍北亞最大的新興市場之一。作為韓國首都，首爾在2018年QS世界大學排名中擁有超過18所大學，並擁有該國58%的國際學生人數。自2015年以來，首爾正迅速成為新興的理想升學城市，該市一直位居QS最佳留學城市排名前10位。

### 學生公寓 - 新加坡

在新加坡，由於位置優越，且方便到達附近各種教育機構而持續推動高入住率，2018財年德優實利基學舍繼續保持健康的入住率。

總之，鑒於本集團的特建學生公寓資產位置優越(位於主要大學附近或大學城內)，且特建學生公寓床位需求普遍強勁而供應不足，因此本集團的學生公寓資產前景仍舊樂觀。

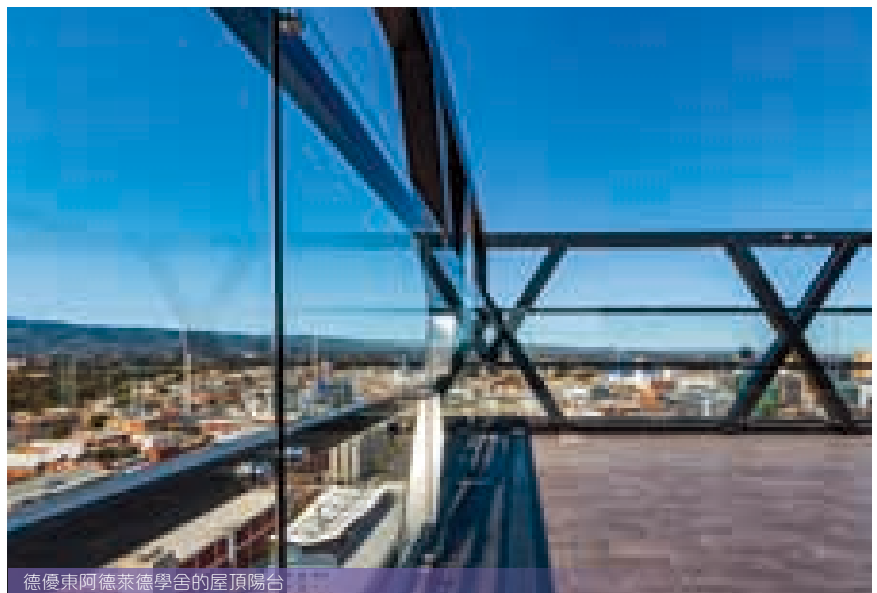
<sup>1</sup> 新加坡海峽時報 - 於2018年，新加坡經濟增長3.3%；以新的活力和目標進入2019年；總理李顯龍



新加坡德優實利基的住民與員工



新加坡西雅爾的綜藝節目



德優東阿德萊德學舍的屋頂陽台



## 投資者關係



2018年瑞士信貸公司日



2018年新加坡企業獎，  
最佳投資者關係獎



Money FM採訪

### 積極及透明溝通

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

為表彰勝捷秉持較高負責及披露標準的承諾，本集團於**2018年7月**，在**2018年新加坡企業獎大會**上獲得兩項備受追捧的金獎，其中包括面向市值在**3億新元至10億新元**之間的中型上市公司頒發的最佳管理董事會獎及最佳投資者關係獎。最佳管理董事會獎旨在表彰管理妥當，具有透明性、負責、業績導向、流程完善及務實等特性的董事會。最佳投資者關係獎旨在表彰通過採用和實施投資者關係方面的最佳實踐以體現良好企業管治精神的公司。

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

此外，我們繼續支持新加坡證券投資者協會（「SIAS」）推行「良好企業管治政策」計劃。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廣義經濟非常重要。

### 多種溝通渠道

#### 網站、公司公告及警告服務

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信息，以確保對本公司價值的透明評估。

我們建立了有效的持份者溝通體系（例如開放對話通道）以確保透明度及問責制。勝捷的所有公司公告、財務報表、新聞稿、刊發物及演示幻燈片可於新交所（「新交所」）網站（新交所

股份代號：**0U8**），香港聯合交易所有限公司（「港交所」）（港交所股份代號：**6090**）。

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交新交所及香港聯交所後及時刊登在公司網站 [www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg) 上，以確保向新加坡及香港的股東及時傳達信息。

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

### 股東週年大會或臨時股東大會

勝捷每年**4月**在新加坡召開股東週年大會（「股東週年大會」），召開特別股東大會（「特別股東大會」）（如相關）以討論具體事宜。

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。

股東週年大會及特別股東大會於新加坡舉行，並向香港現場直播，以確保兩個交易所股東同等參與。

### 拓展活動

勝捷明白在更私人層面上與投資者建立關係的重要性。根據我們的投資者關係計劃，我們期望通過多種平台，包括半年度面對面業績發佈會、臨時組織業績後電話會議、一對一及小型集體投資者會議、非交易路演、投資者午宴、媒體發佈會及採訪，與利益相關者接觸。通過該等平台，我們吸引投資者並使其深入了解本集團的業務、願景及挑戰。

勝捷的高級管理層團隊亦致力於定期委聘機構投資者及分析師，使其了解集團的最新發展。

## 投資者關係

於2018年至2019年，管理層透過以下事件及活動日程有效接觸現有及潛在投資者以提高知名度及勝捷的權益。

### 2018年／2019年投資者關係活動日程

#### 2018年2月

於新加坡及香港，第4季度／2017財年業績公告|分析師及媒體發佈會

#### 2018年4月

2017財年股東週年大會

- 會議在新加坡舉行，並現場直播以供我們的香港利益相關者參與

#### 2018年6月

2018年第1季度業績公告

#### 2018年6月

於香港，新交所－瑞士信貸房地產企業日

#### 2018年7月

於新加坡及柔佛，新加坡及香港分析師簡報及實地考察

#### 2018年8月

於新加坡及香港，2018年第2季度／上半年業績公告|分析師及媒體發佈會

#### 2018年9月

散戶投資者簡報及物業參觀

#### 2018年10月

於新加坡，新交所－瑞士信貸房地產企業日

#### 2018年11月

於新加坡及香港2018年第3季度財務業績簡報

#### 2019年1月

於西雅武吉敏惹竣工儀式上的分析師簡報

#### 2019年2月

於新加坡及香港，2018財年第4季度業績公告|分析師及媒體發佈會

#### 2019年4月

2018財年股東週年大會

- 會議在新加坡舉行，並現場直播以供我們的香港利益相關者參與

### 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。

截至2018年12月31日，以下股票研究機構已就勝捷提供研究分析(具或不具評級)：

研究機構	分析開始日期
星展證券研究部	2013年10月
興業投資銀行研究部	2014年2月
馬來西亞銀行金英證券研究部	2015年3月
輝立證券研究部	2016年11月

### 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2018年12月31日)	0.415新元	2.31港元
在外流通股份(於2018年12月31日)	691,600,785	149,177,839
市值(於2018年12月31日)	346,428,258.20新元 2,009,283,897.58港元	
收市價範圍(2018財年)	0.40新元-0.57新元	2.28港元-3.26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：

黃美儀小姐 | 胡子偉先生

投資者關係經理

電話號碼：(65) 6745 3288

電子郵箱：joeywong@centurioncorp.com.sg | david.oh@centurioncorp.com.sg

# 公司資料

## 董事會

### 執行：

趙炳光(於2018年5月8日獲委任)

### 非執行：

黃國豪(非執行主席)

羅敬惠

韓成元

### 獨立非執行：

鄧憲民(首席獨立董事)

Chandra Mohan s/o Rethnam

黃格賢

陳寶鳳(於2018年5月8日獲委任)

## 行政總裁

江志明先生

## 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

黃國豪

## 公司秘書

謝鶯秋

陳明慧

黃德儀(香港公司秘書)

## 註冊辦事處

45 Ubi Road 1 #05-01

Singapore 408696

電話：(65) 6745 3288

傳真：(65) 6743 5818

郵箱：enquiry@centurioncorp.com.sg

## 股份代號

新加坡：0U8

香港：6090

## 公司網站

www.centurioncorp.com.sg

## 總部及主要營業地

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22樓

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2810 8185

## 核數師

PricewaterhouseCoopers LLP

7 Straits View, Marina One

East Tower, Level 12

Singapore 018936

## 審核合夥人

Chua Chin San

(委任日期：自2018年1月1日財年起)

## 授權代表

黃國豪

黃德儀

## 合規顧問

建泉融資有限公司

香港

皇后大道中39號

豐盛創建大廈18樓



西雅住客濱海花園之旅



德優洛根廣場學舍拓展活動



德優東阿德萊德學舍



德優曼城學生村智力競賽之夜



西雅住客歡度中秋節

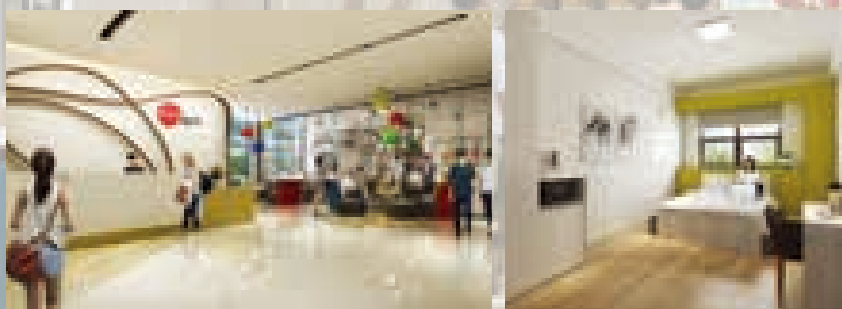
## 引領一個新時代

多年來，我們不斷發展壯大，已成為亞洲領先的工人宿舍及學生公寓的業主營運商之一。隨著全球業務不斷增長，集團的業務經營及戰略必須保持靈活，並應對不斷變化的全球行業趨勢。隨著我們業務的擴張，需要不斷尋求更高標準的問責制與企業管治。作為公開上市公司，我們須成為一個值得信賴的管理者，對投資者與利益相關者以及更廣泛的社會負有信託責任，這對我們業務的長期可持續性及為我們的利益相關者創造價值至關重要。

根據新修訂的企業管治守則及新交所上市規則條文以加強董事會獨立性及多樣性的建議，我們熱烈歡迎陳寶鳳女士成為勝捷董事會人董事。憑藉於建屋發展局規劃、開發及管理新加坡公共房屋方面的寶貴經驗，陳女士具備推動勝捷宿舍業務擴張所須的相關技能與專業知識。

我們致力於實現良好企業管治及符合披露要求，我們的努力在2018年新加坡企業獎大會上得到了認可。

除我們作為上市實體的義務外，本集團亦通過開展和支持符合勝捷核心價值觀「用心管理」的有意義的事業，定期與我們物業的居民及更廣泛的社會接觸。勝捷業務的成功與我們運營的社區的健康繁榮密切相關，這是我們的理念。



德優曼城學生村員工入住日



西雅公寓戶外體育設施



德德斯黛沙學舍住客



## 可持續發展 報告

### 企業簡介

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

截至2018年12月31日,本集團擁有並管理豐富的資產組合,包括28項營運中的公寓資產,合共55,408張床位。本集團目前擁有開發中的項目及進行中的資產提升工程,到2019財年公寓資產組合預期增至約62,656張床位。

勝捷已建成的工人宿舍資產組合由「Westlite」(或「西雅」)品牌管理。本集團擁有的資產組合包括新加坡四項工人宿舍資產的約26,100張床位及馬來西亞六項工人宿舍資產的約23,700張床位。

本集團於2014年成功拓展學生公寓業務。勝捷目前於英國擁有10項資產,總容量為2,675張床位、於新加坡擁有一處332張床位的資產及於澳大利亞擁有一處456張床位的資產。於2017年11月,勝捷透過其首個私募基金勝捷美國學生房舍基金收購位於美國五個州的有2,145張床位的六項特建學生公寓資產進入美國學生公寓市場。本集團的學生公寓資產以「dwell」(或「德優」)品牌管理。

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

### 獎項及認可

於2018年,我們榮獲以下獎項,以反映我們在一系列領域追求卓越:

- 於2018年新加坡企業獎大會上,榮獲中型股類別最佳管理董事會和最佳投資者關係金獎
- 《HR Asia》2018亞洲最佳企業僱主獎
- 西雅兀蘭榮獲外籍僱員宿舍法規類別項下的2018年宿舍獎

### 關於本可持續發展報告

本集團第二份可持續發展報告乃根據「全球報告倡議標準:核心選擇」(「全球報告倡議標準」)編製。除另有指明外,本報告包括2018年1月1日至2018年12月31日(「2018財年」)本集團物業於我們的主要市場(即新加坡、馬來西亞、澳大利亞、英國及美國)的環境、社會及管治(「環境社會管治」)表現。

本報告涵蓋我們關於本集團於新加坡、馬來西亞、澳大利亞、英國及美國的學生公寓及工人宿舍的公用區域(本集團能夠收集資料以及監管水電用度及效率範疇)的環境表現。本報告不包括分別於2018年7月及2018年11月收購的英國公主街121號及城堡門學舍資產的數據資料。該等資產的數據資料將計入下一年度報告。

我們的管理團隊及功能單位負責識別、測量及處理可持續發展相關事宜。董事會監管實質性可持續發展事宜的確認及管理。

本報告已遵守新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)可持續發展報告的「遵守或解釋」要求,以及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)環境、社會及管治報告指引。我們的實質性議題與聯合國可持續發展目標(「可持續發展目標」)一致。

本集團並未尋求任何外部擔保,亦未承諾就本報告交付任何資料。

**董事會聲明**

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

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

我們已經參考全球報告倡議標準、新交所及香港聯交所要求後批准及監管管理層選擇及確認的重大環境社會管治問題。我們擬專注於我們的健康及安全標準的持續提升、為所有僱員(不論性別與種族)提供平等工作及發展機會、盡量減少可能存在的負面環境或社會影響，及積極邀請我們營運地區的社區參與。此外，我們將增加與不同的政府機構及非政府機構合作及尋求更深入了解及處理我們的利益相關者期望。

我們期待於遵循可持續發展業務常規時獲得利益相關者的支持。

此致  
代表董事會

黃國豪(主席)

江志明(行政總裁)

**環境社會管治表現概覽**

環境社會管治因素	2018年	2017年
<b>環境</b>		
溫室氣體排放量(噸二氧化碳)	13,240	13,844
溫室氣體排放強度(千克二氧化碳/人)	270	265
購買電力(兆瓦時)	26,632	32,619
用電強度(千瓦時/人)	542	624
能耗(吉焦)	95,876	117,428
用水量(立方米)	2,818,414	2,835,541
用水強度(立方米/人)	57	54
<b>社會</b>		
<b>僱員</b>		
全職僱員	351	307
女性僱員(%)	43%	39%
女性經理及主管(%)	33%	38%
每位僱員平均培訓時長	18	20
每位僱員培訓開支(新元)	413	369
新聘僱員	125	50
<b>社區</b>		
社區投資(美元)	326,380	223,930
<b>經濟表現(千美元)</b>		
總收入	120,070	137,113
毛利	86,321	94,210
僱員工資、薪金及福利	19,062	17,366
所得稅及其他政府稅收	12,435	11,746
資本出資者(借款利息及股東股息)	40,745	42,113

附註：

- 1 能源及碳排放數據指購買電力。
- 2 2018年的電力、能源、溫室氣體排放和用水都納入了美國經營業務的消費數據。

## 可持續發展 報告

### 報告地點、範圍及期間

就本報告而言，我們主要專注於我們在新加坡、馬來西亞、澳大利亞、英國及美國的業務運營可持續發展表現。環境表現有關我們能夠監管及管理我們的水電消耗效率的公用區域。我們的美國收購乃於2017財年下半年完成，因此，本報告亦首次包含我們的美國學生公寓業務環境社會管治表現。

有關特建工人宿舍及特建學生公寓表現及彼等之地點的進一步資料，請參閱我們年報第4頁至第7頁的「致股東函件」、第20頁至第27頁的「業務組合」及第36頁至第39頁的「營運回顧」。

### 可持續發展管治

勝捷董事會負責識別、評估及優先考慮重大環境社會管治事宜。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利益相關者參與過程。董事會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。

### 管治

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

有關董事會成員組成、薪酬組合及我們的企業管治常規評論的更多詳情，請參閱我們的年報第75頁至第96頁的「企業管治報告」一節。

### 風險管理及內部控制

我們的董事會負責風險管治及設定風險管理常規的基礎及方向。董事會對確保管理層維持風險管理及內部控制的合理系統以維護股東利益及使得本集團免於不可接受程度風險負有最終責任。有關我們的風險管理及內部控制的更多資料，請參閱我們的年報第87頁至第91頁的「企業管治報告」一節。

### 商業行為守則

本集團擁有處理如僱傭規定、客戶隱私、工作行為、紀律、冤屈投訴、性或工作場所騷擾等問題及處理企業或個人送禮時的商業道德及行為的全面行為守則。行為守則旨在於我們逐漸擴展業務的過程中處理任何上述事宜時為我們的僱員提供指引。

我們亦實施由我們的審核委員會監管的舉報政策，以鼓勵我們的行政人員、僱員、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、不利就業後果或任何其他歧視行為。

### 反腐敗

本集團對賄賂或腐敗行為(其中包括僱員、商業夥伴、客戶、第三方服務供應商或賣方)採取零容忍政策。本集團反腐敗政策已傳達至所有僱員，同時亦於本集團網站上發佈一份副本。本集團於本報告期間並無收到僱員參與腐敗或賄賂案件的任何可報告事件。

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

### 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，主要包括清潔、安保、滅蟲、公共服務、供應傢具及設備建設、翻新及其他維修及保養服務。就澳大利亞的墨爾本皇家理工大學村及美國學生公寓而言，我們亦委聘第三方營運商提供管理及行政服務。

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

我們的運營團隊負責對供應商的甄選及表現進行質量監控。

新供應商經宿舍管理員及財務總監評估及批准後方可加入獲批准供應商名單。我們根據供應商於類似規模或接待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。對於總金額超過1百萬新元、2百萬令吉或1百萬澳元（視情況而定）的合約，我們的建造承包商乃通過公開招標程序的方式尋得。

我們每年對供應商進行審查及評估。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負責監督供應商的表現。

### 持份方參與

與我們的內部及外部持份者建立信任的合作關係對我們業務的可持續發展至關重要。我們的主要持份方均為受我們業務決策影響或有能力影響我們經營的集團或個人。與持份方的持續溝通有助於我們獲知彼等的需求、預期及關注，我們可有效的作出回應。持份方的反饋亦有助於我們識別重大環境社會管治因素及優先事宜。

下表概述我們的重大持份方、我們參與的方式、參與頻度及他們提出的主要著眼點。

持份方	我們參與的方式及頻度	主要著眼點及期望	我們的響應
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <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>年報</li> <li>可持續發展報告</li> <li>持續對話</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>工作場所健康及安全</li> <li>監管合規</li> <li>交流行業最佳做法</li> </ul>	我們通過定期培訓、公開研討會及諮詢外部專業人士隨時掌握現行法規及立法。
客戶(包括租戶)	<ul style="list-style-type: none"> <li>年度客戶及租客調查</li> <li>年報</li> <li>網頁及社交媒體</li> <li>住客生活事件</li> <li>租戶援助計劃</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全及清潔的居住環境及條件</li> <li>客戶服務及體驗</li> <li>價格合理的優質宿舍</li> </ul>	<p>我們通過定期的社交場合或活動來實現預期。我們亦於不同地區的所有辦事處均提供官方的反饋渠道。</p> <p>2018年我們在英國收到808份調查報告，較2017年的767份報告增加了5%。</p> <p>對於我們的工人住戶，我們根據反饋表格收到的反饋意見增設多項新的設施，包括安裝定製的晾衣繩，以便租戶能夠在通風區域晾曬衣物；以及提供自行車架及註冊停車系統，以便安全有序地停放車輛。</p>
僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>成立勝捷「快樂委員會」——一個跨部門委員會，負責組織本公司全部活動，以促進工作與生活的平衡並加強團隊精神</li> <li>結構合理及開放的年度業績考核制度，將業績與薪酬掛鉤</li> <li>培訓及教育機會</li> </ul> <p>頻度：持續</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>具吸引力的酬金及福利</li> <li>職業發展及培訓機會</li> <li>道德及行為</li> <li>就業保障</li> <li>工作與生活平衡</li> <li>企業方向及增長計劃</li> </ul>	<p>我們在工作場所提供有利、開放及透明的環境。員工的反饋意見乃在正式評估過程中，及通過非正式社交聚會或溝通會進行。</p> <p>我們進行僱員意見調查，使我們更好地瞭解員工的士氣、滿意度及敬業度。我們將調查結果用於以下目的：</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>改進我們的政策</li> </ul> <p>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</p>

# 可持續發展 報告

持份方	我們參與的方式及頻度	主要著眼點及期望	我們的響應
投資者及股東	<ul style="list-style-type: none"> <li>股東週年大會及股東特別大會</li> <li>季度財務業績及表現</li> <li>路演及會議</li> <li>年度報告</li> <li>定期分析師及媒體會議</li> <li>投資者會議及電話</li> <li>公司網站</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務及增長策略</li> <li>收購及撤資</li> <li>風險管理</li> <li>企業管治</li> <li>經濟表現</li> </ul>	我們承諾遵守2012年新加坡企業管治守則，香港聯交所企業管治守則及現行上市規則或法例的指引，以確保及時透明地向投資者、股東及其他主要持份者傳遞所有重要資料。
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>	我們為良好管治採購系統實施了全面的政策及程序。我們定期與主要供應商交涉，及時了解並解決他們關注的問題。

## 會員資格

- 加工工業協會(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)

## 重要性評估

我們已應用全球報告倡議重要性原則確定我們最重要的經濟、環境及社會影響。我們已將持份方對我們可持續發展影響的看法納入考慮範圍。此外，根據企業風險管理框架，我們考慮到一系列潛在風險。勝捷積極識別、減輕及管理我們業務的關鍵風險，包括重大環境社會管治議題。

我們通過應用可持續發展內容的全球報告倡議原則、持份方的包容性、重要性及完整性，確定本報告的主題內容。為保證內容的質量，我們已採用有關準確、平衡、清晰、可比性、可靠性和及時性的全球報告倡議原則。

## 重大議題

2018年，我們已審閱2017年可持續發展報告中首次報告的重大議題。經審閱業務環境的持續變化、新興的全球及國內趨勢、監管發展以及利益相關方的意見後，我們並未對本報告中涵蓋的議題作出任何重大變動。於本報告，我們將重大議題與可持續發展目標保持一致。



參與投資說明會



與政府官員及研究代理之三方會議



下表載列我們重大議題的概述。

重大環境經濟管治因素、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	全球報告倡議披露 (全球報告倡議標準)	目標	相關可持續發展目標
<b>經濟</b>				
經濟表現	直接	GRI201-1: 機構所產生及分配的直接經濟價值	保持始終如一的回報率 持續增長的(可持續的)利潤及現金流量	
間接經濟表現	直接及間接	GRI203-2: 重大間接經濟因素	持續為本地經濟作出積極貢獻 為我們的租戶及本地社區持續現有重大企業社會責任活動	
反腐敗	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI205-2: 反腐敗政策和程式的傳達及培訓</li> <li>GRI205-3: 確認的腐敗事件和採取的行動</li> </ul>	保持對腐敗零容忍	
<b>環境</b>				
能源	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI302-1: 能源消耗(主要為電力)</li> <li>GRI302-3: 能源密度</li> </ul>	降低或維持目前的人均電力消耗(僱員或租戶)	
水資源	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI303-1: 按源頭劃分的耗水量</li> </ul>	降低或維持目前的人均用水量(僱員或租戶)	
溫室氣體排放	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI305-1: 間接溫室氣體排放量(範疇二)</li> <li>GRI305-4: 溫室氣體排放強度</li> </ul>	降低排放強度	
<b>社會</b>				
吸引、培養及保留人才	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI401-1: 按年齡組別及性別劃分的新聘僱員工總數</li> <li>GRI401-1: 按年齡組別及性別劃分的員工流動率</li> <li>GRI404-1: 按性別、僱員類別及培訓主題劃分的每位員工每年的平均培訓時間</li> </ul>	吸引多元化人才  維持平均或低於基準水平的僱員流動率  為持續培訓提供機會	



西雅馬來西亞的開齋節慶祝活動



新加坡王宮之旅

# 可持續發展 報告

重大環境社會管治因素				
重大議題	我們的參與方式	全球報告倡議披露 (全球報告倡議標準)	目標	相關可持續發展目標
職業健康與安全	直接及間接	GRI403-2: 傷害類別、受傷率、事故頻率、工作場所受傷率、事故嚴重程度、職業病發病率及按性別劃分的因公死亡事故	維持零事故目標	
客戶健康與安全	直接	GRI416-2: 有關健康與安全的違規事件	維持零事故目標	
當地社區	間接	GRI403-1: 經當地社區溝通、影響評估和發展計劃的營運活動	制定計量2019年度影響的方法	
社會經濟合規	直接	GRI419-1: 違反社會及經濟方面的法律法規	無違反法例法規事件	

## 財務表現

於2018財年，本集團錄得除稅後淨利潤84.2百萬新元，較上一財政年度增加124%。2018財年的除稅後淨利潤增長主要由於英國學生公寓資產產生的估值收益。2018財年的收入為120.1百萬新元，較2017財年減少12%。適度的表現符合預期，主要由於新加坡西雅大士的租約期滿。相關的減少部分由馬來西亞工人宿舍及加工工業協會－西雅豐盛港以及英國學生公寓的良好表現所抵銷。

有關更多詳情，請參閱第30頁至第32頁本集團的「財務回顧」。有關我們業務風險的詳細說明，請參閱第31頁的財務部分，以及挑戰和機遇，請參閱2018財年年報第4頁至第7頁的「致股東函件」。



\* 關於創造及分配經濟價值的資料為用於計量組織如何為利益相關方創造財富的基準指標 (GRI 201: 2016年經濟表現)

### 間接經濟影響

我們的業務目標乃為滿足工人及學生的住宿需求。作為工人宿舍及學生公寓業務的領先參與者，我們的核心業務理念為提供安全及有利的居住環境。我們努力創造具有包容性、多樣性及充滿生機的積極的社區生活。我們亦通過支持慈善機構及非政府組織積極融入廣泛的社區，反映我們「用心管理」的核心價值。

我們通過組織慶典活動及休閒社交活動不斷與我們的住客接觸，如體育競賽、每週為外來勞工放映電影及為學生準備普拉提課程。

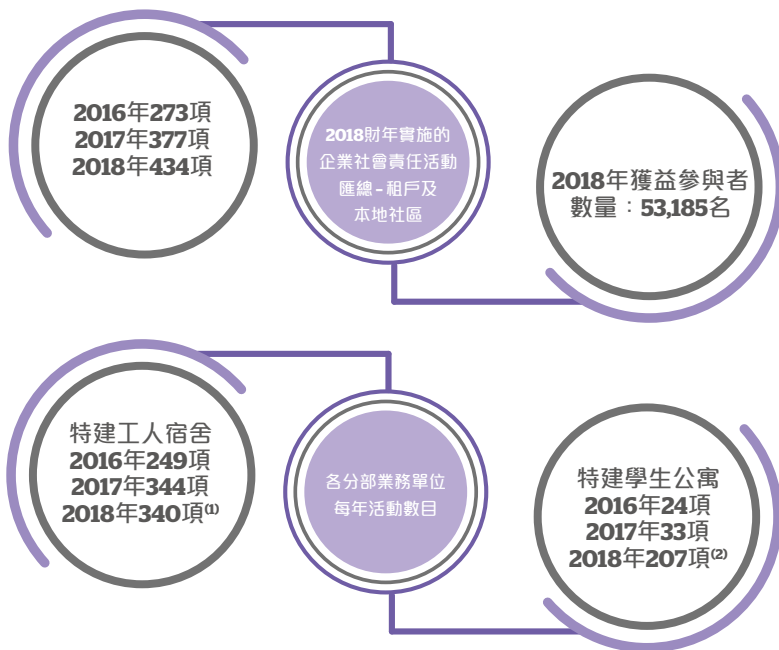
我們委託第三方培訓教育中心為住客提供豐富的培訓課程，以提升我們宿舍外地工人進一步就業的機會。

我們更願意在我們經營住宅服務的市場聘用本地人才。根據我們多元化及包容性的方法，我們努力聘用殘疾僱員。目前，我們有一名僱員有身體或精神殘疾。

我們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本地社區計劃。我們亦鼓勵住客及僱員志願參與社區活動。

### 我們的社會影響



### 我們的租客

#### 工人

新加坡及馬來西亞的工人住戶來自各個國家並於本地工作，他們希望為其家庭提供更好的生活水平。我們努力通過優質的住宿條件、設備齊全的設施為他們



馬來西亞西雅的消防安全演習



新加坡西雅的免費健康檢查



與新加坡西雅的移民工人中心慶祝國際移民日

提供家外之家的體驗，滿足他們的日常需求，提高他們的幸福感。我們的特建工人宿舍也設置了超市提供各種食物及雜貨、有其本國食品店的美食廣場、高額補貼診所、匯款機構、理髮店、自助洗衣店、自動櫃員機等，滿足他們的日常需求。

我們的住戶是我們最重要的持份方。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被歡迎對我們而言至關重要。我們組織多項社會活動，讓他們感到受歡迎並有機會彼此建立友誼。活動包括遊覽活動、親友活動、健康安全巡迴展覽、各個宿舍間的體育賽事及競賽、節日嘉年華、電影放映、夜市、綜藝節目及超級美食、遊戲及健康嘉年華。

(1) 不包含於2017年12月終止營業的西雅大士所舉辦的活動。

(2) 反映了英國在2018年所舉辦的活動的增加，並包括美國六個特建學生公寓的活動。這些活動都納入2018年香港聯交所環境、社會及管治報告指引。

# 可持續發展 報告

## 關愛我們的住戶—主要亮點

我們於2018年的計劃	對我們社區的影響
<b>新加坡</b>	
<p>我們為租客組織一系列遊覽活動，為我們新加坡及馬來西亞特建工人宿舍的住客提供去多個旅遊景點(如吉隆坡石油雙塔、黑風洞、太陽城及雲頂高原)旅遊的機會。</p>	<p>此舉促進住戶與員工之間的社會凝聚力及社區聯繫。該等活動使住戶感到受歡迎。</p>
<p>於特建工人宿舍組織年度「西雅日」，其包括適合不同文化背景租客的綜藝節目、歌唱、舞蹈及專業表演。自2012年推出起，西雅日深受住客的歡迎。</p>	<p>於西雅日通過各種表演，促進社會凝聚力、社區聯繫及對不同文化的鑒賞，使26,000多名住戶受益。</p>
<p>自2015年起，每年聘請專業板球俱樂部(Andhra Cricket Colts Event Management)組織西雅Super 6宿舍板球聯賽。</p>	<p>來自南亞國家的特建工人宿舍的大多數住客喜歡板球。宿舍間舉行的一系列板球比賽為其享受並贏得獎金提供了一個良好的平台。</p>
<p>年度宿舍間街頭足球及排球競賽為西雅體育日程裏的主要特色。各個宿舍的球隊首先在宿舍內相互競爭，而各個宿舍獲勝球隊將參加決賽。</p> <p>組織的其他體育活動包括：羽毛球、康樂棋、藤球或排球、單車、划艇、乒乓球、足球及籃球。</p> <p>我們還為住客提供到運動場所的交通工具及茶點，以鼓勵他們積極參與。</p>	<p>體育競賽增進了不同文化及背景住客間的友誼及人際關係。體育運動還有助於身體健康，使工人更快樂、更健康，間接提高其僱主的生產力。</p> <p>新加坡及馬來西亞的特建工人宿舍約4,000名住客參加體育活動的機會，以保持身體健康、增強自尊及減少壓力。我們的員工亦與住客一起參加體育活動，進一步促進職員與住客的融洽關係。</p>
<p>舉辦豐收節慶典及舞獅表演</p>	<p>提高文化意識與豐富文化。</p>
<b>馬來西亞</b>	
<p>與外部非政府組織及自願福利組織合作擴大幫助及關懷，並為我們住戶的福利帶來積極影響。這些服務包括諮詢、學習或我們宿舍內的無障礙醫療。</p> <p>與Befriender Johor Bahru及RED Crescent Society合作。</p>	<p>此舉使外籍工人接觸輔導員，在可信賴的環境分享他們遠離家鄉的感受或顧慮。</p> <p>Befriender Johor Baru通過繪畫及談話等活動提供諮詢服務。Red Crescent為我們的租戶提供健康檢查與實用技能急救培訓等活動。</p>
<p>與Contagious Malaysia Sdn Bhd合作舉辦CELCOM板球錦標賽。</p>	<p>促進住戶間的社會凝聚力和聯繫。</p>
<p>邀請衛生署及District Bomba (區消防局)等政府部門舉行會談，以提高衛生及安全意識。</p>	<p>幫助住戶意識到健康的重要性以及對人身安全和環境的責任。</p>
<p>為住戶組織遊覽活動，為租客提供去馬來西亞本地景點(如Bugis Museum (學習布吉人的文化)、Pineapple Museum及動物園)旅遊的機會。</p>	<p>住戶瞭解馬來西亞的文化和遺產。</p>
<p>年度宿舍間排球及街頭足球競賽為西雅體育日程裏的主要特色。組織的其他體育活動包括：羽毛球、康樂棋、藤球、飛鏢、保齡球、五人制足球、乒乓球、足球、板球及telematch (馬來西亞傳統遊戲)。</p> <p>我們還為住客提供到運動場所的交通工具及點心，以鼓勵他們積極參與。</p> <p>我們亦為租戶組織年度開齋節廚藝競賽及才藝大賽。</p>	<p>體育競賽增進了不同文化及背景租客間的友誼及人際關係。體育運動還有助於身體健康，使工人更快樂、更健康，間接提高其僱主的生產力。</p> <p>馬來西亞的特建工人宿舍住客參加體育活動的機會，以保持身體健康、增強自尊及減少壓力。我們的員工亦與住客一起參加體育活動，進一步促進職員與住客的融洽關係。</p>

## 與組織及福利團體合作

我們於2018年的計劃	組織／福利團體	對我們社區的影響
<p>與外部非政府組織、自願福利組織及教育機構合作擴大幫助及關懷，並為我們住客的生活帶來積極影響。該等服務包括諮詢、到診服務或我們宿舍內的無障礙醫療。</p> <p>與商營醫療診所合作，以補貼向我們的住客提供醫療諮詢及治療。學生被引領並鼓舞註冊當地國家醫療服務體系全科醫生（醫生），以便於彼等能熟悉當地醫療服務體系，通過該體系，彼等容易進入，且不延遲治療時間。</p> <p>與多個學校、住戶委員會及私人組織合作，以便住戶在學校及家庭等地提供志願服務。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 基督復臨安息日會</li> <li>• 衛理福利服務</li> <li>• HealthServe</li> <li>• 新加坡國際大學（醫學院）</li> <li>• 聖安德魯社區醫院</li> <li>• 聖盧克醫院</li> <li>• P.E. Comcare and Association of Diabetes Educators Singapore (ADES)</li> <li>• Bewell Clinic @Dorm</li> <li>• Platinum clinic @Dorm</li> <li>• 美國學校及Hwa Chong Junior College的拜訪</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 此乃外籍工人以免費或象徵式收費檢查其精神及身體健康狀況的替代性選擇。如： <ul style="list-style-type: none"> <li>o HealthServe的社區醫療及牙科診所每週六／週日晚營業，為西雅萬禮及西雅豐盛港的租客提供全科醫生及牙科服務。</li> <li>o Bewell診所為西雅卓源租客提供醫療及藥物補貼。每月約800名租客接受治療。</li> </ul> </li> <li>• HealthServe於各特建工人宿舍進一步提供免費年度內科檢查。建議有高血壓、糖尿病或眼部問題的租客做進一步檢查。於2018財年，有逾2,000名參加內科檢查的租客獲益。</li> <li>• 為公眾提供機會，讓他們意識到我們租戶對當地社會的積極影響。</li> </ul>
<p>與私人自助非政府組織及商業組織合作以幫助外籍勞工融入社會（如國際移民日及節日活動，其中包括大型遊戲、嘉年華及美食節）。</p>	<p>與以下組織合作的珠烈街計劃：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 45Rice</li> <li>• Red Cross Singapore</li> <li>• NPE Print Communications</li> <li>• Tung Lok Restaurant</li> <li>• Foodbank</li> <li>• Apoil</li> <li>• Systematic Laundry</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 為志同道合的個人／團體提供機會，讓他們參與促進外籍工人健康、飲食和幸福感的項目。</li> <li>• 自成立以來，累計獲益租戶逾30,000名。</li> </ul>
<p>我們組織英語語言課程及瑜伽課程</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PE Comcare</li> <li>• Sky Yoga</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提高他們的英語語言技能，以便與主管及同事更有效的交流。</li> <li>• 瑜伽有助健身、緩解壓力、緩解肌肉緊張、勞累及炎症，以及提高注意力和集中力。</li> </ul>
<p>犯罪預防</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 新加坡警察局</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 瞭解在新加坡允許和不允許的行為以及獲知如何預防犯罪的提示，提高預防犯罪的意識。</li> </ul>
<p>保持新加坡乾淨整潔</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taman Jurong CC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提高對公共區域普遍清潔重要性的意識。</li> </ul>
<p>為衛塞節、屠妖節、國慶節及開齋節舉辦表演。</p> <p>在馬來西亞：慶祝屠妖節及開齋節。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kranji Creation Club</li> <li>• 馬來西亞Kayal Bridal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提高文化意識與豐富文化。</li> <li>• 學習印度彩繪藝術及廚藝。</li> </ul>



# 可持續發展 報告

## 我們的租客

### 學生

我們的特建學生公寓社區及社會外聯

我們盡全力讓我們的學生租戶在其「家外之家」感到受歡迎。學生的情緒及身體健康是我們的首要任務。我們持續專注於打造包容活躍的學生社區。我們組織多項社會活動，讓我們的學生租戶與我們經營所在城市的相關當地組織建立聯繫。

### 關愛我們的租客—主要事項

我們已採取的行動	對我們社區的影響
<b>澳大利亞</b>	
以免費住宿的方式向皇家墨爾本理工大學村的學生提供獎學金。	於 <b>2018</b> 年共有 <b>16</b> 名學生自獎學金計劃中獲益。該計劃為經濟能力較弱的學生提供幫助，並為本地學生提供支持。
組織並邀請學生報名我們社區空間的免費活動，包括普拉提或瑜珈課程。	該等活動改善學生的健康狀況，促進其健康生活方式，此舉讓學生了解其社區的新事物並鼓勵在大學學習室的健康生活方式。
每年為我們的學生及國際生組織中國新年、中秋節慶典、墨西哥獨立日及齋月晚宴。於整年的重大節日亦會組織類似慶典。	為國際生提供機會慶祝傳統節日、促進其與其他租客的互動並建立更可靠的社區精神。此舉亦培養租戶更好的文化意識。
為社區學生組織「RUOK」活動，讓其向他們的鄰居及朋友問好。	鼓勵學生與我們的住宅管理員及其鄰居會面、分享問題及需求，並提醒他們有多種支持可選。
組織健康星期三計劃，每月學生可在參加各種活動時檢查他們的心理健康以及健康狀態及釋放壓力。	鼓勵學生參與社交，盡可能結交新朋友，同時參加一些簡單的休閒活動。截至目前，我們已開辦了捕夢網及壓力球製作講習班，甚至有治療小狗以供擁抱。
在園區開展「現在、永遠尊重」(Respect Now Always)活動，以應對最近一份有關學生就讀期間安全問題的澳大利亞大學報告所反映的學生福利問題。開展與全國性活動同步的活動，在線發佈視頻，並在整個園區張貼海報。員工亦接受有關如何處理學生舉報性侵犯的培訓。學生對皇家理工大學村重視這個議題並提供支持表示讚賞。	提高學生的安全意識以及他們應對安全風險的能力。
維多利亞州警察局主持演講，內容涉及小區居住安全提示，以及澳大利亞相關法律的介紹。	為新來的學生租客提供安全意識。它還為學生提供了與官方單位接觸、網絡的機會以獲取更多有關的信息。
網絡欺凌活動：推廣社交媒體安全中心的活動，該中心提供建議幫助學生處理一系列網絡安全問題，包括網絡欺凌、網絡暴行及隱私侵犯。	為學生提供意識和有助信息，同時保護他們的安危。
為學生舉行「研討會議」。	為學生提供與其他學習類似科目學生見面的機會。在該等會議中，鼓勵學生討論學習策略、經驗並分享行業人際關係網。

我們已採取的行動	對我們社區的影響
<b>英國</b>	
為英國的業務組織年度活動策略計劃，包括新增資產—城堡門。開展我們今年更為先進的住宅生活計劃，以幫助支持並吸引學生。	為學生提供機會融入社區，亦為員工提供機會看到他們工作區域的未來計劃，並就他們希望在公寓舉辦的活動給予建議。此舉有助提高參與度與社區歸屬感。
制定提高幸福感計劃以確保定時為學生安排促進身心健康的活動。	我們旨在將學生的幸福感放在首位，因此每月制定不同主題的額外戰略計劃。
發起在線「德優安全」活動以便有效地傳達安全與合群的生活習慣。	為減少現場的健康安全事故，生活團隊連同資產的幫助開展「德優安全」活動。
舉辦外部活動，以及訪問我們工作區域的第三方客戶為學生舉行研討會，支持他們的學習。	為學生提供機會，學生可與公寓周圍的社區進行更多互動。此舉亦為他們提供機會在舒適的住宿環境中提高技能或學習新知識。為學生增加機會，讓他們不僅可以內部互動，更可以參與外部郊游活動。
舉辦員工對決學生的活動，以加強員工與租客之間的聯繫與信任。	讓學生體會更有家的感覺，能夠與員工在工作之餘參加競爭活動。
開展提高學生才能的計劃，我們要求學生向我們展示其才能，供我們在線向受眾推廣他們，如此他們可以提高在線覆蓋面及參與度。	我們幫助學生提升他們的才能，並為此創建了平台。
我們推廣「最佳之夜」活動，活動主旨在於傳達：享受時光的方式並非只有出門聚會或喝酒。我們邀請學生向我們發送他們「最佳之夜」的照片，以宣傳我們的觀點：不是每個人都在新生周外出喝酒。	鼓勵學生健康和幸福。
<b>美國</b>	
夏季，在德克薩斯學院站體育館景區出現許多國際航班晚點情況。我們的團隊在下班後輪流守夜到早晨，等待每個租戶的到來。所有到達的學生都受到了熱烈的歡迎，並被帶至他們的公寓。	確認每個人的到達不僅是實施安全措施，更是為了確認他們選擇成為家的地方確實關心備至。此舉在最開始的時候便使他們與我們建立牢固的關係，而且在居住期間感到更加受歡迎。
每周五，德克薩斯學院站體育館景區的團隊舉辦星期五免費美食活動。	此項協助計劃受到預算緊張的學生的歡迎。
我們每月為康涅狄格州紐黑文市的學院及王冠學舍的租戶組織瑜伽課程。	推廣健康的生活方式，提高他們的幸福感。此舉為租戶提供機會在社區內學習新東西，促進健康的生活方式。

## 可持續發展 報告

我們已採取的行動	對我們社區的影響
<b>新加坡</b>	
每年為我們的學生組織中國新年及中秋節慶祝活動。學生將享受美食和參加遊戲，以慶祝重大節日。	鼓勵學生聚會聯誼、交流並建立新的聯繫和友誼。無法與親人一起慶祝重要節日的學生將能夠在我們的活動獲得安慰。
為學生組織動力及壓力管理課程。	教育和激勵講座旨在幫助學生學習，給予有用的建議，以便他們能夠瞭解並採取正確步驟，在學生期間盡量減少壓力和焦慮。

### 與組織及福利團體合作

我們已採取的行動	合作夥伴	對我們社區的影響
<b>澳大利亞</b>		
組織「清晨茶點」烘焙銷售活動，學生可以為癌症委員會籌款。	癌症委員會	租戶可以任何方式盡力為皇家兒童醫院(為北墨爾本社區的一部分)募集資金，並為Fish and Chips晚宴捐款。
組織「Good Friday Appeal」Good Fish Friday活動，學生可以為皇家兒童醫院募集資金。	皇家兒童醫院	鼓勵學生社交，結交朋友，同時投入簡單輕鬆的活動。截至目前，我們開辦捕夢網及壓力球製造車間，甚至有治療小狗以供擁抱。
<b>英國</b>		
為學生提供機會，讓他們接觸外部支援網絡並溝通他們可能遇到的任何有關健康的問題。辦理入住時，我們為所有學生創建一張受歡迎的心理健康卡。我們亦準備「feel good focus」策略計劃，以確保我們每月推廣不同的健康主題。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 利物浦撒瑪利亞會</li> <li>• 大曼徹斯特警察</li> <li>• UWE/MMU/UOM/BIMM福利團隊</li> </ul>	此舉為學生提供接觸獲得各類援助網絡信息的機會。
整個11月員工團隊匯聚一起，提高對男士心理健康及幸福感的認識。員工通過步行、跑步或騎行60公里，提高對自殺的認識。我們通過在利物浦大教堂舉行慈善Abseiled活動，為墨西塞德郡小狗之家籌集資金。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Movember</li> <li>• 墨西塞德郡和柴郡小狗之家</li> </ul>	通過這些活動，我們為Mens Health Awareness Movember Foundation及墨西塞德郡小狗之家募集資金。
除了為學生提供健康檢查卡外，我們還制定一年的長期健康戰略計劃，每月主題不同，確保在學習期間學生需要時為他們提供幫助。我們亦邀請大曼徹斯特警察在周末舉辦會議，學生駐足並與他們討論自己遇到的安全問題。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 大曼徹斯特警察</li> <li>• 大學健康團隊</li> </ul>	此舉為學生提供接觸獲得各類援助網絡信息的機會。員工亦可獲得這些信息，他們可以更方便地向現場學生提供資料。

我們已採取的行動	合作夥伴	對我們社區的影響
德優霍特維爾學舍、德優曼城學生村及教堂學舍的小狗治療	<ul style="list-style-type: none"> <li>墨西塞德郡小狗之家</li> <li>布里斯托爾小狗之家</li> <li>曼徹斯特小狗之家</li> </ul>	小狗治療可以減輕焦慮、抑鬱並整體提高幸福感。
德優曼城學生村的自衛課程	Missing Link Martial Arts	此舉讓學生有機會學習基本的自衛技巧，不僅可提高他們的信心，亦可幫助他們瞭解如何在城市里保護自身安全
在德優曼城學生村安裝免費打印機，供學生使用	Print	方便需要打印的學生在社區打印資料
成立學院和社區研討會	Grace Church Friends International	學生有機會參加研討會，提高他們的簡歷技能，並鼓勵他們在公開場所討論他們心中所想。
<b>美國</b>		
德州農工大學是美國第41屆總統的母校。我們邀請德克薩斯學院站體育館景區所有的租戶參加全國哀悼日的游行。喬治·赫伯特·沃克·布希總統長眠於德州農工大學，此地距離他們的家僅幾分鐘的路程。		由於住在此地的許多國際生租戶並不了解總統葬禮和游行的重要性，我們希望此舉能推進社區凝聚力和社會融合。
德優州立國塔學舍零售乾洗店僱用該地區無家可歸者為其工作。		此舉對無家可歸比例較高的地區的個人產生強烈影響。
德優斯黛莎學舍和德優州立國塔學舍在感恩節期間舉辦美食活動，為大型社區收集美食。		整個美國的傳統活動是美食供應驅動力，麥迪遜的城市位置對學生具有深遠影響，他們可以幫助周圍社區。

## 社區

我們致力於成為有責任的企業公民。我們積極與資產所在的本地社區合作。我們通過捐贈和志願服務為一系列社區活動作出貢獻。我們與本地福利組織合作、參與社區活動並發揮積極的影響。

2018財年，我們於新加坡、馬來西亞、澳大利亞、英國及美國的不同社區活動投入326,760新元。

2018年的社區外延活動	合作夥伴	對我們社區的影響
<ul style="list-style-type: none"> <li>企業贊助Charity Bowl及籌款活動</li> <li>向培訓中心捐贈空調系統</li> </ul>	唐氏綜合癥協會	援助成人和兒童教育及充實計劃。
企業贊助慈善高爾夫及援助基金	新加坡外籍工人中心	募集資金援助在我們生活中的各個方面發揮作用的外籍工人。
慈善捐款	大華銀行	捐助資金幫助The Business Times Budding Artists Fund、The Straits Times School Pocket Money Fund、Fei Yue Community Services及慈善公司Very Special Arts Singapore Ltd的受益人。
慈善捐款	2018年社區福利基金第35週年慈善電視節目	社區福利基金援助新加坡約80個社會服務機構，使他們專注關愛弱勢群體。
慈善捐款	新加坡證券投資者協會	2018年支持企業管理周為SIAS舉辦的一項活動，旨在鞏固及促進上市公司及所有利益相關方之間良好的企業管治。

## 可持續發展 報告

2018年的社區外延活動	合作夥伴	對我們社區的影響
2018年企業贊助慈善高爾夫	Focus On the Family Singapore Ltd	援助獻身於幫助家庭興旺的個人捐贈。
頂石計劃	新加坡科技設計大學	在大學－行業合作夥伴關係中支持最後一年的學生，使他們能夠應用自己的知識、技術及觀念研究我們的技術挑戰，如自行車停車問題。
2018年SGX Bull Charge慈善義跑	新加坡交易所	基金援助通過例如新加坡自閉症協會、AWWA Ltd、社區福利基金、Fei Yue Community Services、HCSA Community Services及Shared Services for Charities向受益人提供關愛和協助。
夏季為墨西哥塞德郡小狗之家舉辦Abseiled活動。	墨西哥塞德郡小狗之家	籌集資金以幫助當地一家小的慈善機構，該機構正在墨西哥塞德郡救出被遺棄的狗。
在周圍安裝Starlight甜品機	Starlight Children's Foundation	所有的資金都用於支持英國境內身患絕症的兒童。
在德優教堂學舍舉行慈善捐贈活動 - 我們要求學生捐贈不需要的物品給接待團隊，然後他們轉贈慈善機構。	英國心臟基金會	學生有機會在社區內作出改變。所有紡織物和不需要的食物罐頭均可幫助社區內需要它們的人。

### 環境

#### 本集團於2018財年的環保表現概要

<p>釋放排放物：</p> <p><b>13,240</b>噸 二氧化碳</p>	<p>電力消耗：</p> <p><b>26,632</b>兆瓦時</p>	<p>電力消耗強度：</p> <p>人均<b>542</b>千瓦時</p>	<p>用水量：</p> <p><b>2,818,414</b>立方米 (總消耗量) 人均<b>57</b>立方米</p>
--	--------------------------------------	---------------------------------------	--

#### 環境管理

我們最主要的环境影響是由於我們住宅物業和辦公室使用電和水產生的。我們致力於最大限度減少業務營運對環境造成的影響。

我們亦相信，我們的租戶－工人以及學生－通過可持續的生活方式以及節約水電的方法在減少對環境的影響方面發揮重要作用。我們的方法是與他們合作，提高環保意識。

#### 能源

外購的電力是我們物業中使用的主要能源。我們的方法是盡力減少能源強度(每個人的用電量)。降低不可再生能源的消耗不僅有助緩解全球暖化，還可以降低運營成本。

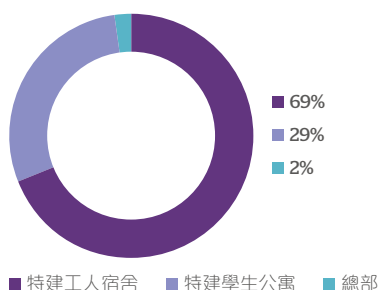
2018年，我們消耗了從本地電力公司購買的26,636兆瓦時電力。通過業務分部，我們的特建工人宿舍業務消耗總電力的71%，特建學生公寓業務消耗27%。在我們的特建學生公寓業務中，美國及英國佔總用電量的39%。新加坡的業務經營佔我們總用電量的51%。

在若干特建工人宿舍及特建學生公寓資產中，我們的住戶自費用電，而該等數據未計入上述計算中。

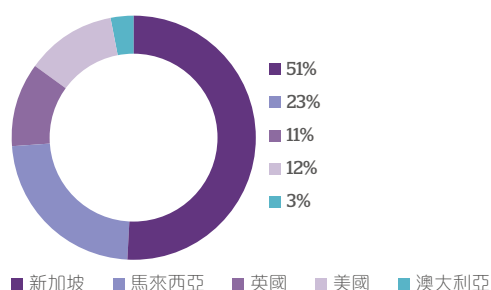


## 表現圖表

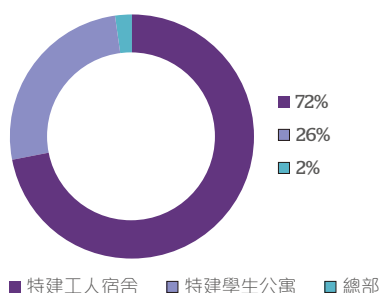
2018財年用電量(按業務分部類別)



2018財年用電量(按國別)



2018財年用電量排放的二氧化碳



描述	2017財年	2018財年
電力消耗(兆瓦時)	32,192	26,632
電力消耗使用的能源(吉焦)	117,428	95,876
電費(百萬新元)	4.68新元	5.60新元
間接溫室氣體排放(範疇2)-噸二氧化碳	13,662	13,240
每人平均用電千瓦時(僱員與租戶)	629	542
每人平均排放量千克二氧化碳(僱員與租戶)	261	270

附註：所用排放因素基於新加坡能源市場機構刊發的2018年電網排放因素。  
電費通過本地貨幣換算成新加坡元計算。

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消耗。我們努力使用節能的機械和電氣設備，亦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，如公寓單元內的有蓋停車場和公共走廊。我們打算在日後探索太陽能電池板。

我們採取以下若干能源舉措：

- 在具有睡眠模式功能的可變電壓及變頻電機驅動器上運行升降機以減少用電量
- 新加坡加工工業協會-西雅豐盛港使用節能空調以及合格用水裝置
- 使用遮蔽系數高的遮光板及有色玻璃，以最大限度地降低能源消耗
- 儘量避免朝西向以及朝向午後陽光方向的窗戶，過道風通向室內，以最大限度降低能源消耗
- 在特建工人宿舍及特建學生公寓資產安裝定時LED燈裝置，其備用電路可管控公共區域內每日不同時間段的電力消耗
- 工人宿舍由牆體間隔開，頂部開口可供交叉通風
- 內部空間使用低揮發性有機化合物塗料，公共走道使用搪瓷塗料，以盡量減少維護清潔

## 可持續發展 報告

### 可再生能源

我們正積極探索在我們的物業內使用可再生能源的可行性以減少我們的碳足跡。例如，我們正在研究安裝屋頂光伏電池板的可能性，以補充我們在新加坡的能源需求。我們的目標旨在2019年至少在一間公寓安裝太陽能電池板。

### 水

住戶主要在居家時使用水資源。我們所有的供水均來自公共設施。我們必須節約用水，保存珍貴自然資源。我們透過密切監控用水強度(人均用水)，以及確保配件和管道的預防性維修防止水資源的浪費。我們亦跟蹤終端消費者的水費，及其對我們底線的影響。此外，我們通過對僱員及租戶節約用水的教育性活動提高其節水意識。

在新加坡，我們的物業符合公用事業局的節水建築(基本)認證。

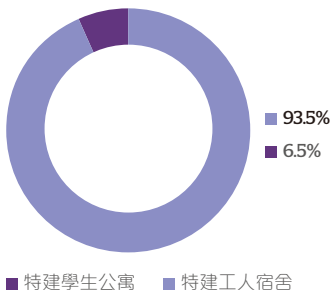
在2018財年，我們的總耗水量為2,818,414立方米，幾乎與去年的2,835,541立方米相同。我們在2018年平均每人消耗57立方米的水，而2017年為54立方米。用水量數據包括我們在2018年開始運營的美國學生公寓資產，並且不包括我們在新加坡西雅大士的工人宿舍(其在租約到期後，於2017年12月停止運營)的數據。

特建學生公寓佔總用水量的6.5%，而特建工人宿舍的用水量為93.5%。新加坡總部用水量為914立方米，相比總用水量而言並不重大。

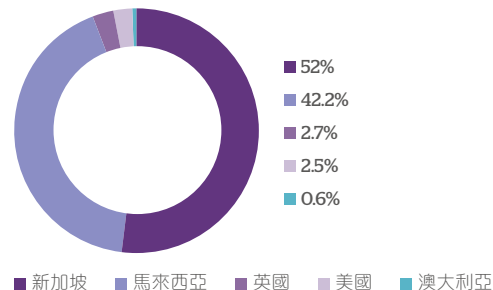
在若干特建工人宿舍及特建學生公寓資產中，我們的租戶自費水電，這些消費數據無法獲得。因此，該等數據未計入上述計算。在英國若干物業沒有計量用水量，用水量為估計數。

### 表現圖表

2018財年用水量(按業務分部類別)



2018財年用水量(按國別)



### 垃圾管理

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

### 環境合規

本集團確保在我們的業務活動遵守適用的環境法律法規。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。

### 我們的工作場所

我們的僱員為實現我們的目標(為我們的學生及工人提供家外之家)發揮重要作用。我們努力提供有凝聚力、多元化、有技能及高績效的工作場所。我們採用人力資源政策和實踐，通過培訓、職業發展及人才管理培養全面發展的員工。我們定期審查我們的人力資源政策，確保政策保持相關性和有效性。

勝捷企業獲得備受青睞的亞洲最佳企業僱主大獎2018(服務業)，展現我們對僱員敬業度的承諾。

### 僱員

截至2018財年末，本集團員工總數為369人，包括351名全職員工及18名兼職員工。在總人數中，336名員工擔任固定職位，而15名員工持有定期合同。我們近一半的員工在新加坡工作。

由於業務的精簡，包括非核心職能的外派，新加坡和英國的全職員工減少了14人。

同時，美國、馬來西亞和澳大利亞因在擴充營業，全職員工也相應在2018年增加了44人。

2018年的員工流動率(不包括因新加坡及英國的業務精簡而減少)是全職員工的**19%**(67位)，與SHRM<sup>®</sup>的行業標準相當。

### 多樣化及均等化

我們重視員工文化的多樣性、種族、性別、意見或能力。我們根據往績、能力、經驗、資格和表現獎勵員工。

2018年，女性員工佔我們全職員工的**43%**。女性擔任主管及管理職務的比例為**33%**，佔部門主管級別職務的**28%**。

### 公平就業實踐

我們努力為員工提供相互尊重和信任的工作場所。我們的人力資源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原則：

- 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
- 根據技能及需求為培訓及發展計劃提供平等機會
- 根據每個人的表現、貢獻及經驗給予獎勵
- 遵守勞動法並採用公平就業實踐三方指南

### 繼任計劃

我們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。

第66頁至第67頁的圖表說明了我們僱員的個人資料、性別及我們僱員類別。

### 培訓和發展

持續的僱員培訓對構建和提升支持我們業務運營所需的技能至關重要。本集團實施了培訓和發展計劃，為員工提供持續培訓和教育的機會，以透過知識和技能的提升提高他們的意識、能力和生產率。我們的培訓和發展計劃包括內部培訓、外部課程、研討會、工作車間或現場計劃。

在2018年，我們為全職員工平均進行了**18**小時的培訓。

### 當地僱傭

我們通常在經營的市場僱用本地人才。在2018財年，我們的大部分的中級管理人員都是從當地社區招聘的。

### 績效管理

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。

### 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。我們已開始紀錄監控員工流動情況，並計劃在未來的報告中報告相關數據。

### 健康和安

我們僱員和住戶的健康、安全和幸福感是我們的首要目標。本集團在各個物業內維持高水平的健康及安全標準。本集團的健康和安全委員會(由我們的行政總裁擔任主席)定期審查我們的健康和安政策及實施情況。各個社區提名一名健康和安代表，向健康和安委員會報告。

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

2018年，我們所管理的物業中概無報告有關我們僱員、工人或租戶受傷、職業病、損工日數或因工作關係死亡的事件。我們的缺勤率亦很低。

### 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。

### 社會經濟合規

本集團努力確保在我們業務的所有方面遵守法律，並保持高標準的商業道德。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標準，包括企業管治、稅務、環境健康和安以及人權、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。

# 可持續發展 報告

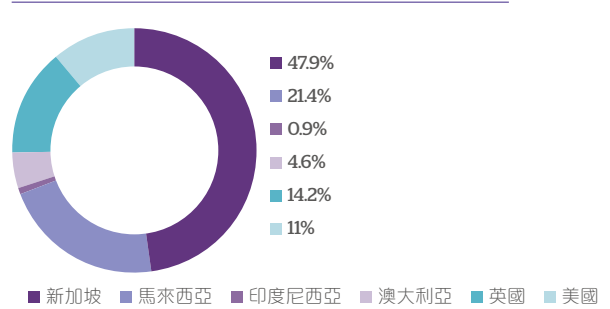
## 我們的工作場所

### 表現圖表

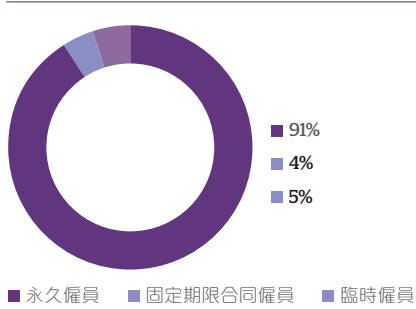
#### 全職僱員人數



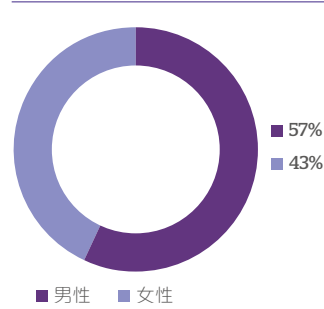
#### 按國別劃分的全職僱員人數 - 2018年



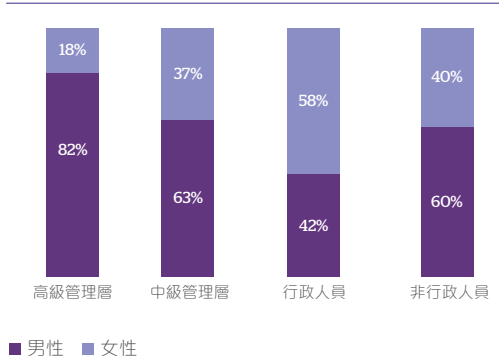
#### 按合同類別劃分的僱員人數



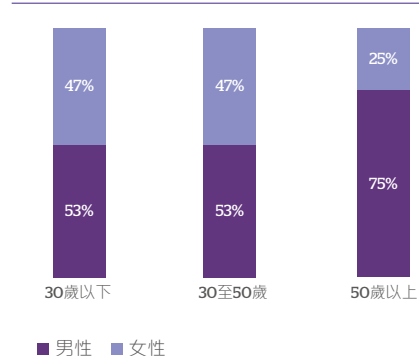
#### 按性別劃分的全職僱員人數



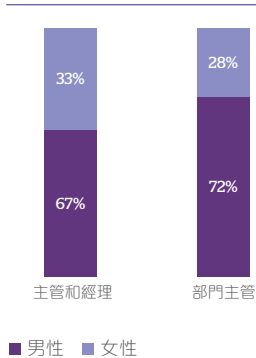
#### 按類別和性別劃分的僱員人數



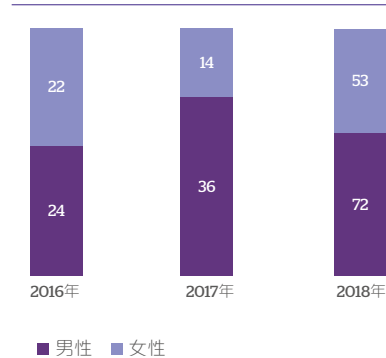
#### 按年齡組別和性別劃分的僱員人數



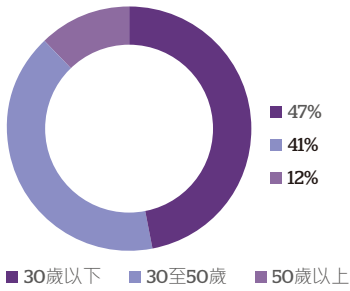
#### 擔任管理職務的女性人數 - 2018年



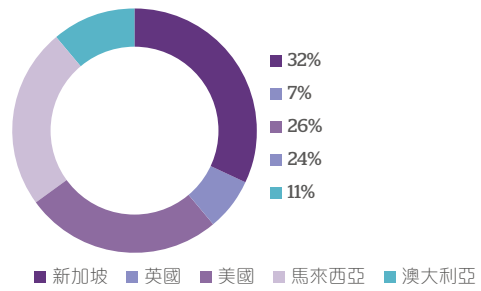
#### 按性別劃分的新聘員工人數



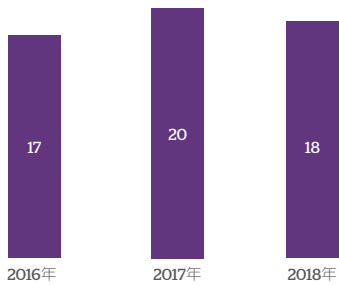
按年齡組別劃分的新聘員工人數 - 2018年



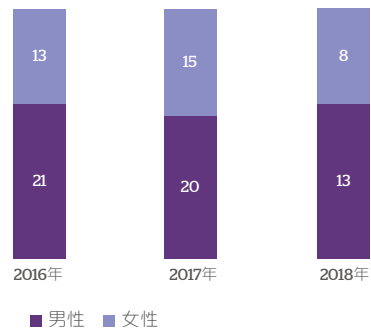
按國別劃分的新聘員工人數 - 2018年



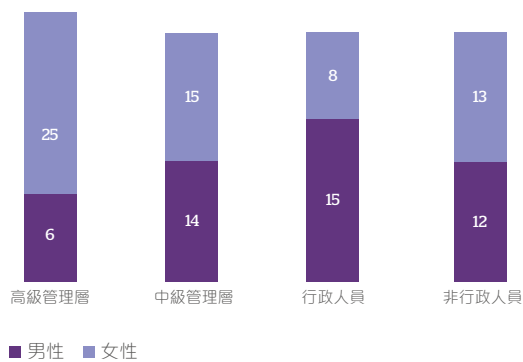
每名僱員平均培訓時數



按性別劃分的平均培訓時數



按僱員類別劃分的平均培訓時數



每名僱員平均培訓開支  
新元



培訓開支總額  
新元





# 可持續發展 報告

## 全球報告倡議內容索引

全球報告倡議內容索引 「符合」- 核心		
全球報告倡議準則	披露	頁次及／或 國際互聯網網址
<b>GRI101：創立2016</b> (GRI101不包括任何準則)		
	<b>一般披露</b>	
<b>GRI102：一般披露 2016</b>	<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	第2頁第16至17頁，第20至27頁
	102-3總部位置	新加坡
	102-4營運活動地點	第2頁第15至17頁，第19頁，第20至27頁
	102-5所有權與法律形式	第2頁
	102-6服務的市場	第15至17頁，第20至27頁
	102-7組織規模	第16至17頁，第19頁，第20至27頁，第28至29頁，第49頁，第64頁
	102-8員工及其他工作者的資料	第64至65頁，第66至67頁
	102-9供應鏈	第50至51頁
	102-10機構及其供應鏈的重要變化	第3，第5頁，第35至37頁
	102-11預警原則或方針	第62，第64頁
	102-12外部制定的倡議	第48頁，第52至53頁
	102-13機構加入的協會	第52頁
	<b>策略</b>	
	102-14高級決策者的聲明	第4至8頁
	<b>道德與誠信</b>	
	102-16價值觀、原則、標準和行為規範	第2，第50頁
	<b>管治</b>	
	102-18管治架構	第75至96頁
	102-19授權	第49至50頁，第75頁
	102-20行政層級的高管對經濟、環境和社會議題的責任	第50頁
	102-21與持份者就經濟、環境和社會議題磋商的過程	第49頁，第104頁
	102-22最高治理機構及其委員會的組成	第77至83頁，第83至85頁，第87至91頁
	102-23最高治理機構的主席	第79頁
	102-24最高治理機構及其委員會的提名和甄選	第79頁，第82頁
	102-25利益衝突	第89頁
	102-26最高治理機構在制定宗旨、價值觀及策略方面的角色	第75頁
	102-27最高治理機構的集體認識	第77至80頁
	102-28評估最高治理機構的績效	第77至82頁
	102-29識別和管理經濟、環境和社會影響	第49，第50，第75，第104頁
	102-30風險管理流程的效果	第75至77頁，第87至90頁，第108頁
102-31評估經濟、環境和社會議題	第49，第50，第104頁	
102-32最高治理機構在可持續發展報告中的角色	第49，第50，第104頁	

全球報告倡議內容索引  
「符合」-核心

全球報告倡議準則	披露	頁次及／或 國際互聯網網址
<b>一般披露</b>		
<b>與持份者溝通</b>		
	102-40機構接觸的持份者	第51至52頁
	102-41集體談判協議	無
	102-42識別和選擇持份者	第51至52頁
	102-43與持份者溝通的方式	第51至52頁
	102-44提出的關鍵主題與關注事項	第51至52頁
<b>報告實踐</b>		
	102-45合併財務報表包含的實體	第15頁
	102-46界定報告內容和議題邊界	第52頁
	102-47重大議題清單	第52至54頁
	102-48資訊重編	無
	102-49匯報上的改變	第48頁
	102-50匯報期	第48頁
	102-51上一份報告的日期	二零一八年三月
	102-52披露匯報週期	年度
	102-53負責解答有關本報告查詢的聯絡人	第45頁
	102-54根據全球報告倡議準則的報告主張	第48頁
	102-55全球報告倡議內容索引	第68至72頁
	102-56外界認證	第48頁
<b>經濟表現</b>		
GRI103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	第53，第54頁
	103-2管理方針及其組成部分	第53，第54頁
	103-3管理方針的評估	第54頁
GRI201：經濟表現2016	201-1產生及分配的直接經濟價值	第49，第54頁
GRI202：市場地位2016	202-2僱用當地租客為高級管理層的比例	第55頁
GRI203：間接經濟影響2016	203-2重大間接經濟影響	第49，第53頁，第54至第55頁
<b>反腐敗</b>		
GRI103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	第50頁
	103-2管理方針及其組成部分	第50頁
	103-3管理方針的評估	第50頁
GRI205：反腐敗2016	205-2反貪污政策及程序的溝通及培訓	第50頁
	205-3確定的腐敗事件及採取的行動	第50頁

# 可持續發展 報告

## 全球報告倡議內容索引 「符合」-核心

全球報告倡議準則	披露	頁次及／或 國際互聯網網址
<b>一般披露</b>		
<b>能源</b>		
GRI103：管理方針 2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	第53，第62， 第63頁
	103-2管理方針及其組成部分	第53，第62， 第63頁
	103-3管理方針的評估	第53，第62， 第63頁
GRI302：能源2016	302-1機構內的能耗	第49，第62， 第63頁
	302-3能源強度	第49，第62， 第63頁
<b>水</b>		
GRI103：管理方針 2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	第53，第64頁
	103-2管理方針及其組成部分	第53，第64頁
	103-3管理方針的評估	第53，第64頁
GRI303：水2016	303-1依來源劃分的取水量	第49，第62， 第64頁
<b>排放</b>		
GRI103：管理方針 2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	第53頁
	103-2管理方針及其組成部分	第53頁
	103-3管理方針的評估	第53頁
GRI305：排放2016	305-2間接溫室氣體排放量(範疇二)	第49，第62， 第63頁
	305-4溫室氣體排放強度	第49，第62， 第63頁
<b>環境合規</b>		
GRI103：管理方針 2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	第64頁
	103-2管理方針及其組成部分	第64，第106頁
	103-3管理方針的評估	第64，第106頁
GRI307：環境合規2016	307-1違反環境法律法規	第64頁
<b>僱傭</b>		
GRI103：管理方針 2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	第53頁
	103-2管理方針及其組成部分	第53，第65頁
	103-3管理方針的評估	第64至67頁
GRI401：僱傭2016	401-1新近僱員及離職僱員	第49，第65， 第66至67頁
<b>職業健康與安全</b>		
GRI103：管理方針 2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	第54頁
	103-2管理方針及其組成部分	第54頁
	103-3管理方針的評估	第54，第65頁
GRI403：職業健康與 安全2016	403-1由勞資共同組成正式的安全衛生委員會中的工作者代表	第65頁
	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	第65頁

全球報告倡議內容索引  
「符合」- 核心

全球報告倡議準則	披露	頁次及／或 國際互聯網網址
<b>一般披露</b>		
<b>培訓及教育</b>		
GRI103：管理方針 2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	第53頁
	103-2管理方針及其組成部分	第53頁
	103-3管理方針的評估	第53頁, 第65頁
GRI404：培訓及教育 2016	404-1每名僱員每年接受培訓的平均時數	第67頁
	404-3定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比	第65頁
<b>員工多元化與平等機會</b>		
GRI103：管理方針 2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	第65頁
	103-2管理方針及其組成部分	第65頁
	103-3管理方針的評估	第65頁
GRI405：員工多元化 與平等機會2016	405-1治理單位與員工的多元化	第49，第65， 第66頁
<b>不歧視</b>		
GRI103：管理方針 2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	第65頁
	103-2管理方針及其組成部分	第65頁
	103-3管理方針的評估	第65頁
GRI406：不歧視2016	406-1歧視事件以及採取的改善行動	第65頁
<b>客戶健康與安全</b>		
GRI103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	第54，第65頁
	103-2管理方針及其組成部分	第65頁
	103-3管理方針的評估	第65頁
GRI416：客戶健康與安全 2016	GRI416-2違反有關產品和服務健康與安全影響的事件	第65頁
<b>當地社區</b>		
GRI103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	第54頁
	103-2管理方針及其組成部分	第54，第104頁
	103-3管理方針的評估	第54頁
GRI413：本地社區2016	413-1透過當地社區參與、影響評估及發展計劃開展業務	第56，第62頁
<b>公共政策</b>		
GRI103：管理方針 2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	第50頁
	103-2管理方針及其組成部分	第50頁
	103-3管理方針的評估	第50頁
GRI415：政治性捐款 2016	415-1政治性捐款	第50頁
<b>社會經濟合規</b>		
GRI103：管理方針 2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	第54, 第65頁
	103-2管理方針及其組成部分	第54, 第65， 第104頁
	103-3管理方針的評估	第54, 第65， 第104頁
GRI419：社會經濟法 規遵循2016	419-1違反社會及經濟方面的法律法規	第54, 第65頁

# 可持續發展 報告

## 香港聯交所環境社會及管治報告內容索引

範疇	披露	頁次
<b>範疇A. 環境</b>		
<b>A1. 排放物</b>		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放，向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：  (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	第53,第62至64頁
KPI A11	排放物種類及相關排放資料。	第49,第62至63頁
KPI A12	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)。	第62至63, 第49頁
KPI A13	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)。	第64頁(非重大話題)
KPI A14	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)。	第64頁(非重大話題)
KPI A15	描述減低排放量的措施及實現之結果。	第63至64頁
KPI A16	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	第64頁
<b>A2. 資源使用</b>		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	第53, 第62至64頁
KPI A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以每千秒千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	第49, 第62至63頁
KPI A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	第49, 第62至63頁
KPI A2.3	描述能源使用效益計劃及實現之結果。	第63至64頁
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。	第64頁
KPI A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用
<b>A3. 環境及天然資源</b>		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	第53頁
KPI A3.1	描述活動對環境及天然資源的重大影響及為管理有關活動所採取的行動。	第53頁



範疇	披露	頁次
<b>範疇B. 社會</b>		
<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。	第53,第65頁
KPIB11	按性別、僱用類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	第49，第64，第66頁
<b>B2. 健康與安全</b>		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：  (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	第54，第65頁
KPIB2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	第65頁
KPIB2.2	因工傷損失工作日數。	第65頁
KPIB2.3	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。	第54，第65頁
<b>B3. 培訓及發展</b>		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	第53頁
<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。	第65頁
KPIB4.1	描述檢討措施	第65頁
KPIB4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	第65頁
<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。	第50至52頁
KPIB5.1	按地區劃分的供應商數目。	不適用
KPIB5.2	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。	第50至51，第52，第99頁

# 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
KPIB6.1	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
KPIB6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	不適用
KPIB6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	不適用
KPIB6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	不適用
KPIB6.5	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。	第54，第65頁 <a href="http://www.centurioncorp.com.sg/contract-us-c/">http://www.centurioncorp.com.sg/contract-us-c/</a>
<b>B7. 反貪污</b>		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑的：  (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	第50，第53頁
KPIB7.1	於報告期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	第50頁
KPIB7.2	描述防範措施及舉報程式，以及相關執行及監察方法。	第50，第93頁
<b>社區</b>		
<b>B8. 社區投資</b>		
一般披露	有關以社區參與來瞭解發行人營運所在社區需要和確保其商務活動會考慮社區利益的政策。	第54，第55，第56至62頁，第104頁
KPIB8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	第55，第56至62頁
KPIB8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	第49，第55，第56至62頁，第99頁

## 新交所主要組成部分索引

主要組成部分	頁次
實質性環境社會管治因素	第53，第54頁
政策、實踐及表現	第48至67頁
目標	第53至54頁
可持續發展報告框架	第48頁
董事會報告	第48頁

## 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提高股東權益，並已根據2012年新加坡企業管治守則(「2012年守則」)的推薦意見採納企業管治原則及措施。於2018年8月6日，新加坡金融管理局發佈了經修訂企業管治守則(「2018年守則」)。2018年守則取代了2012年守則，且適用於本公司，自2019年1月1日開始的財政年度起生效。本公司將檢討及採取措施使其企業管治常規符合2018年守則的規定及相關常規指引(如適用)。

本公司普通股於2017年12月12日起(「上市日期」)於香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)主板上市(「雙重第一上市」)後，本公司須遵守(其中包括)《香港交易所證券上市規則》(「香港上市規則」)附錄十四所載適用於本公司的企業管治守則(「香港企業管治守則」)的條款。董事會及管理層已採取相關步驟，以使管治框架與香港企業管治守則一致。倘2012年守則與香港企業管治守則出現任何衝突，本公司將遵守更嚴格的規定。於本報告日期，本公司已遵守2012年守則及香港企業管治守則，惟適當證明及披露者除外。

### 董事會事宜

#### 董事會事務處理—第1條原則

董事會監管本集團的整體管理及業務事宜並監控管理層的表現。董事會發揮企業領導作用，為本公司設定戰略方向及審核本集團的營業及財務表現，以使本集團實現其目標。董事會已採納正式的文件，當中載明具體的事宜，以供董事會審批。該等包括對本集團戰略業務計劃、年度預算、主要投資及財務決策、董事與主要管理人員任命等事宜的審批，此舉包括對彼等表現及薪酬待遇的審核。

董事會亦考慮可持續問題，包括環境及社會因素，並對本集團建立及維持良好企業管治框架承擔整體責任(包括風險管理系統及內部控制)，以保障股東權益及本集團的資產。管理層亦已針對須獲得董事會批准的事宜獲得明確指示。

董事會與管理層攜手合作，作出符合本集團利益的客觀決定，而預期全體董事將以符合本公司利益的方式作為受托人始終如一客觀地履行其職責與責任。為協助履行職責，董事會已向三(3)個董事委員會委派具體的責任，即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。董事會認可，儘管董事委員會有權核查特殊問題並將向董事會報告其決定及/或建議，但所有事宜的最終責任由董事會承擔。

### 董事會會議

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

## 企業管治報告

### 董事出席

董事出席截至2018年12月31日止財政年度（「2018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：

姓名	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東週年大會
黃國豪	5	—	—	1	1
羅敬惠	5	—	—	—	1
韓成元	4	—	—	—	1
趙炳光 <sup>(a)</sup>	3	—	—	—	—
Chandra Mohan s/o Rethnam <sup>(c)</sup>	5	4	2	1	1
鄧憲民 <sup>(c)</sup>	5	4	2	1	1
黃格賢 <sup>(b)</sup>	5	4	2	—	1
陳寶鳳 <sup>(c)</sup>	3	—	—	—	—
於2018財年舉行的會議次數	5	4	2	1	1

附註：

(a) 趙炳光於2018年5月8日獲委任為董事。彼亦繼續擔任本集團住宿業務的首席營運官。

(b) 黃格賢（「黃先生」）於2018年2月27日獲委任為提名委員會主席，以接替鄧憲民（「鄧先生」）。

(c) 陳寶鳳於2018年5月8日獲委任為董事。彼亦於2018年5月8日獲委任為提名委員會成員（接替Chandra Mohan s/o Rethnam）（「Mohan先生」）兼薪酬委員會成員（接替鄧憲民）。

主席亦與非執行董事（包括獨立非執行董事）於本年度舉行會議。

### 董事定位及培訓

本公司已為新任董事制定培訓計劃，確保彼等熟知本集團的架構及本公司的業務與經營。新任董事（如有）將參與定位培訓，包括與主席及／或行政總裁（「行政總裁」）及財務總監（「財務總監」）開會，以瞭解本集團業務事宜。全體董事已獲提供正式委任信，當中載明彼等的主要委任條款、責任及義務。除趙炳光（「趙先生」）及陳寶鳳（「陳女士」）於2018年5月8日分別獲委任為本公司執行董事及獨立非執行董事外，於回顧財政年度概無其他董事獲委任。

為與新法及新規以及日新月異的商業風險同步，本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」））舉辦的相關培訓及研討會，以持續接受教育及提高技能，費用由本公司承擔。該等事宜由管理層告知董事。董事定期獲得相關法律法規（如適用）變動的最新情況，以使彼等作出知情決定及即時履行職責。

## 企業管治報告

新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)、會計與企業管制局及香港聯交所發佈的新聞／指引(與董事相關)會派發至董事會。管理層及公司秘書亦保證董事知悉即將召開的會議及研討會，例如新加坡董事協會所召開者。外部核數師定期向審核委員會及董事會更新與本集團相關或適用於本集團的新訂或經修訂財務報告準則。

趙先生及陳女士已參加由新加坡董事協會舉辦的培訓課程，以促進彼等履行其作為新加坡上市公司董事的角色和責任。於2018財年，鄧憲民(「鄧先生」)與黃格賢(「黃先生」)均已參加由新加坡董事協會舉辦的2018年新加坡會計與企業管理局－新交所－新加坡董事協會審計委員會研討會。Chandra Mohan s/o Rethnam(「Mohan」先生)已參加由新加坡董事協會舉辦的《第五期董事高級講習班(MCD 5)－董事會風險預測及預防措施》(MCD 5 -Anticipating Risk and Precaution at the Board Level)。陳女士參加了由新加坡董事協會舉辦的《正途困境下的道德操守與腐敗》(Ethics and Corruption -When Doing the Right Thing is Hard)與《第八期上市實體董事課程－薪酬委員會之本質》(LED 8 Remuneration Committee Essentials)。全體董事亦已參加了香港聯交所就於2019年1月1日生效的香港新企業管治規定的電子培訓。

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。趙先生及陳女士亦已(通過視頻會議)獲告知及參與香港專業人士舉辦的有關適用香港上市規則、規例及香港企業管治守則的培訓。

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

### 董事會組成及指引－第2條原則

於本年報日期，董事會由一(1)名執行董事、三(3)名非執行董事及四(4)名獨立非執行董事構成，具體如下：

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

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

董事會與提名委員會一致認為，鑒於本集團的運營性質及範圍，現有董事會規模適用於本公司且能促使作出有效決策。憑藉執行、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。



## 企業管治報告

有關董事的主要資料，包括彼等的委任日期、最近重獲委任為董事的日期、與董事的關係(如有)、過往3年於證券於新加坡、香港或海外任何證券交易所上市的上市公司擔任的現有或過往董事席位或主席席位或其他委託人承諾(如有)，載於本年度報告第8至10頁「董事會」一節。此外，有關各董事於本公司所持股權的資料載於本年度報告第101頁。

本公司已根據香港上市規則第3.13條所載之獨立性指引，自各獨立非執行董事接獲有關彼之獨立性之書面年度確認書。

提名委員會已根據2018財年守則所載的獨立性定義／情形連同隨附常規指引、新交所上市守則第210(5)(d)條及香港上市規則第3.13條所載情形／因素，審核各董事於2018財年的獨立性，並已信納，董事會一半成員為獨立非執行董事，其中至少一名擁有會計相關適用專業資質或相關財務管理專業知識。

提名委員會的各成員已放棄於評估彼等的獨立性時參與討論。

獨立非執行董事與本公司、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。

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

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

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

因此，提名委員會已向董事會建議，鄧先生與Mohan先生應繼續被視為獨立董事。經審慎考慮後，董事會已議決，鄧先生及Mohan先生將繼續被視為獨立董事，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。

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。

## 企業管治報告

非執行董事定期開會且毋須管理層出席。

於2018財年，已向本公司董事會委任一名執行董事。於2019年將根據香港企業管治守則守則條文第A.2.7條規定召開董事會主席與獨立非執行董事(毋須執行董事出席)之間的會議。

### 主席及行政總裁 – 第3條原則

主席與行政總裁的角色保持區分以確保權利與授權之間取得合理平衡，並確保不會有損責任與獨立決策。董事會主席與行政總裁之間並無關係，並非直系親屬。

主席黃國豪為非執行董事，其中一項職責為，經與公司秘書及行政總裁協商後設定董事會會議議程並主持會議，以及於年內按合適的間隔安排董事會會議的時間。主席負責控制管理層與董事會之間資料的質素、數量及時效性並負責董事會的工作。主席促進董事會坦誠討論的文化。主席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。主席在董事、行政總裁、管理層及公司秘書的全力支持下帶頭促進高標準企業管治。

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

鄧先生為首席獨立董事(「首席獨立董事」)，倘有關問題不適合通過主席、行政總裁或財務總監聯繫，則首席獨立董事會向股東提供幫助。獨立董事已於2018財年開會且並無其他董事出席(如有必要)，而首席獨立董事已於相關會議後向董事會主席提供反饋(如適用)。

### 董事會成員 – 第4條原則

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

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

董事會並無任何替任董事。

根據董事出席情況及彼等於董事會會議及董事委員會會議上作出的貢獻以及彼等對本公司經營事務的承諾時間，提名委員會認為，概無必要設定上市公司董事會代表及各董事其他主要承諾數量上限。然而，提名委員會將繼續不時審核彼等的董事會代表及其他委託人承諾，以確保董事持續滿足本集團的要求及能充分履行彼等的職責。

## 企業管治報告

根據香港企業管治守則守則條文第A.41條，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司非執行董事韓成元、羅敬惠及黃國豪以及獨立非執行董事鄧憲民、Chandra Mohan s/o Rethnam及黃格賢的任期自上市日期起固定為三(3)年，可根據其條款終止。

本公司的獨立非執行董事陳寶鳳的任期自2018年5月8日起固定為三(3)年，可根據其條款終止。

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

- 根據章程第89條輪席告退的董事：
  - (i) 羅敬惠
  - (ii) Chandra Mohan s/o Rethnam
- 根據章程第88條退休的董事：
  - (i) 趙炳光
  - (ii) 陳寶鳳

提名委員會的每位成員都應就其再次提名董事的任何決議案放棄投票。

提名委員會已推薦於審核羅敬惠、Chandra Mohan s/o Rethnam、趙炳光及陳寶鳳的專長、經驗、對本公司的整體貢獻及在董事會會議及／或董事委員會會議上的貢獻(如參與度、出席率、準備、誠實)及審核彼等的獨立性(如適用)後，重新委任彼等為董事，而彼等將於下屆股東週年大會退休。

董事會已接受提名委員會的建議，因此上述董事將參與重選。有關上述各董事的相關資料載於本年度報告第8至10頁「董事會」一節以及致股東通函(「該通函」)連同下屆股東週年大會通告。

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

### 公司秘書

公司秘書為謝鸞秋(「謝女士」)、陳明慧(「陳女士」)及黃德儀(「黃女士」)。謝女士及陳女士均為執業特許秘書，經新加坡特許秘書公會(前稱為新加坡特許秘書及行政管理人員學會)認證於新加坡從業。

## 企業管治報告

就本公司雙重第一上市而言及為滿足香港上市規則第3.28條的規定，本公司已委任香港特許秘書公會會員黃女士為本公司的香港公司秘書，以與謝女士及陳女士共同行動及密切合作，履行自上市日期起3年期間作為公司秘書的責任。於上述3年期間屆滿前，將對謝女士及陳女士的資質及經驗進行進一步評估，由此將需要黃女士的持續協助。黃女士於本公司的主要聯繫人為本公司行政總裁江先生。

有關公司秘書的主要資料(包括彼等的委任日期、學歷及／或專業資質及相關工作經驗)載於本年度報告第14頁「公司秘書」一節。

於2018財年，謝女士、陳女士及黃女士已根據香港上市規則第3.29條參與不少於15小時的相關專業培訓。

### 董事委員會

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

### 提名委員會

於本報告日期，提名委員會(「提名委員會」)受一系列書面職權範圍規管，由三(3)名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，具體如下：

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

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

提名委員會審核及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。

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(其於2019年2月28日已經董事會修改及採納)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，為董事會多元化帶來的利益充滿期待。

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。

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。

提名委員會負責就所有董事委任及重新委任向董事會作出推薦意見。提名委員會每年至少開會一次，並會於被視為必要時開會。

## 企業管治報告

提名委員會的主要職責及責任概述如下：

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

於年內，提名委員會開會兩次，以審核董事會的架構、規模、組成及多元化、董事委員會組成以及獨立非執行董事的獨立性，並考慮退休董事於股東週年大會參選的資格及新董事的委任。

### 董事會表現 – 第5條原則

提名委員會已採納評估董事會整體表現的正式程序。該程序涉及董事會成員填寫調查問卷。根據已填寫的調查問卷，一份結果概要會予以編製並由提名委員會審核及協商。提名委員會的主席會就該等結果與董事會主席協商並會於必要時採取適當的跟進措施。

董事會表現評估會予執行，以評定及評估(其中包括)董事會組成、規模及專業知識、董事會資料時效性、責任及程序。董事會並無就此委聘外部服務商。

相若的各董事委員會表現評估亦已執行，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。



## 企業管治報告

### 信息權限 – 第6條原則

董事於履行其責任的任何時候可獨立及不受限制接觸管理層及公司秘書。

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

在非執行主席及行政總裁的指引下，公司秘書確保董事會內部及其委員會以及管理層、非執行董事及獨立董事之間信息正常流通。與各自主席協商後編製的董事會會議及董事委員會會議議程連同相關文件一般於召開各董事會會議及董事委員會會議之前派發。此舉能夠控制管理層與董事會之間信息流的質素、數量及時效性。

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

董事履行其職責時可能尋求獨立專業意見，而此費用由本公司承擔。

### 薪酬委員會

薪酬委員會(「薪酬委員會」)受一系列書面職權範圍規管，由三(3)名成員組成，大多數為獨立非執行董事，具體如下：

Chandra Mohan s/o Rethnam (主席)	–	獨立非執行董事
陳寶鳳	–	獨立非執行董事
黃國豪	–	非執行董事

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

## 企業管治報告

### 薪酬事宜

#### 制定薪酬政策的程序—第7條原則

薪酬委員會每年至少開會一次，並會於被視為必要時開會以履行其職能。薪酬委員會的主要職責及責任概述如下：

- 審核薪酬架構並向董事會提出建議，以及釐定各位董事、行政總裁、主要管理人員及相關僱員(本集團董事或控股股東的近親)的薪酬待遇及僱傭條款；及
- 每年審核薪酬政策及主要管理人員的待遇。

薪酬委員會的審核工作涵蓋薪酬的所有方面，包括但不限於董事袍金、薪金、補貼、花紅及實物利益。

薪酬委員會有權進入本公司內部人力資源部以協助進行審核。薪酬委員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2018財年，本公司並未委任任何外部薪酬顧問。

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及業務需求後對董事的薪酬進行年度審核，確保董事及主要管理人員的薪酬與其表現及對本集團的增值相一致。

於2018財年，薪酬委員會召開一(1)次會議，審核行政總裁及主要管理人員的薪酬待遇及討論薪酬相關事宜並向董事會推薦非執行董事(包括獨立董事)的擬定董事袍金金額。

#### 薪酬水平及組合—第8條原則

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

應付執行董事(於2018年5月獲委任的)及全體非執行董事(包括獨立非執行董事)的董事袍金根據薪酬框架及經考慮彼等的貢獻、所花時間及付出的努力而定，其中薪酬框架包括基本袍金及根據責任層次遞增的固定袍金(如主持董事委員會以及出席董事及董事委員會會議)。非執行董事的薪酬不得過多而影響其獨立性。

董事會將於下屆股東週年大會討論2018財年的董事袍金以供股東審批。

執行董事、行政總裁及主要管理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。

## 企業管治報告

執行董事、行政總裁及主要管理人員的合約載有「追回」條款，於發生財務報表錯報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。

### 薪酬披露 – 第9條原則

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

### 董事及行政總裁的薪酬

已付董事及行政總裁（並非董事）的薪酬合計為2,113,000新元。

於2018財年已付董事及行政總裁（並非董事）的薪酬明細（以百分比計算）載列如下：

姓名	董事袍金 (%)	薪資 (%)	花紅 (%)	其他福利 (%)	總計 (%)
行政總裁（並非董事）					
<b>750,000新元至1,000,000新元以下</b>					
江志明	0	43	53	4	100
董事					
<b>750,000新元至1,000,000新元以下</b>					
趙炳光 <sup>(1)</sup>	1	40	56	3	100
<b>250,000新元以下</b>					
Chandra Mohan s/o Rethnam	100	0	0	0	100
鄧憲民	100	0	0	0	100
韓成元	100	0	0	0	100
羅敬惠	100	0	0	0	100
黃格賢	100	0	0	0	100
陳寶鳳	100	0	0	0	100
黃國豪	100	0	0	0	100

附註：

- (1) 趙炳光已獲委任為執行董事，自2018年5月8日起生效，並繼續擔任本集團住宿業務的首席營運官。

## 企業管治報告

### 主要管理層人員薪酬

已付八名主要管理層人員(並非董事或行政總裁)的薪酬合計為2,780,000新元。

於2018財年已付八名主要管理層人員(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：

姓名	薪資 (%)	花紅 (%)	其他福利 (%)	總計 (%)
<b>750,000新元至1,000,000新元以下</b>				
袁啟新	39	58	3	100
<b>250,000新元至500,000新元以下</b>				
何立錦	60	39	1	100
李世宗 <sup>(1)</sup>	85	7	8	100
梁兆發	79	11	10	100
<b>250,000新元以下</b>				
符愛慧	85	12	3	100
李玉英	87	12	1	100
林俊光	85	12	3	100
楊文興	78	11	11	100

附註：

(1) 李世宗已辭任光盤業務部執行董事，自2019年1月1日起生效。

袁啟新(常務董事，從事宿舍業務)、Anthony Craig Bolger(副董事，從事投資業務，於2018年10月10日獲委任)為羅敬惠(非執行董事)的連襟。除上述披露者外，本集團概無僱員為董事或行政總裁的近親及於回顧年度概無年薪超過50,000新元。Anthony Craig Bolger已收取高於50,000新元但低於250,000新元的薪酬。董事近親的薪酬須由薪酬委員會進行年度審核。由於競爭及保密性質，董事會已決定按250,000新元遞增跨度而非50,000新元遞增跨度披露其薪酬。

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

## 企業管治報告

### 責任及審核

#### 責任 – 第10條原則

董事會對股東負責，而管理層對董事會負責。

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

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

#### 風險管理及內部控制 – 第11條原則

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

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

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

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

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



## 企業管治報告

於2018財年，審核委員會已審核本集團風險管理框架及系統的充分性與有效性，並與管理層進行對話以瞭解識別、評估、管理及監控本集團內部主要風險的流程。

董事會在審核委員會以及管理團隊的支持下，審核2018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瞭解後，審核委員會及董事會得出結論，本集團的風險管理框架及內部控制(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。

於2018財年，董事會已獲得行政總裁及財務總監書面確認：

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

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以及管理層進行的審核工作，董事會與審核委員會一致認為，本集團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2018財年屬充分及有效。

### 審核委員會 – 第12條原則

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

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

## 企業管治報告

概無審核委員會成員及主席為本集團審計師事務所的前合夥人或董事。

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

於回顧年度，審核委員會的成員已出席管理層組織的會議，並與外部核數師、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。

審核委員會亦履行下列主要職能：

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

## 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；及
- 按照董事會的要求考慮其他事宜。

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

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

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

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

於年內，審核委員會召開四(4)次會議，審核2018財年的季度、中期及年度財務業績與報告以及有關財務報告、營運及合規控制的重大事宜、風險管理及內部控制系統有效性、內部審計職能、外部核數師委聘及非審計服務委派、相關工作範圍、利益相關方交易及提請僱員注意潛在不當行為的安排(如有)。

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羅兵咸永道會計師事務所的獨立性。審核委員會已審核外部核數師提供的非審核服務並認為於2018財年提供該等服務及已付費用並無影響其獨立性。

於2018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	525
本公司及其附屬公司 <sup>(2)</sup> 已付／應付非審核費 <sup>(1)</sup>	267
費用總額	<u>792</u>

附註：

- (1) 非審核費主要包括稅務諮詢及合規費用。
- (2) 包括普華國際成員公司網絡。

## 企業管治報告

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

### 內部審核 – 第13條原則

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

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

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

審核委員會信納，內部核數師獨立有效，且具有必要的資源以充分履行其職能。

### 股東權利及責任

#### 股東權利 – 第14條原則

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

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。

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。

## 企業管治報告

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

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

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

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

股東可隨時通過投資者公關聯繫方式向董事會發出詢問及問題，詳情如下：

投資者公關聯繫方式

黃美儀小姐 | 胡子偉先生

投資者公關經理

電話：(65) 6745 3288

電郵：joey.wong@centurioncorp.com.sg | david.oh@centurioncorp.com.sg

### 與股東溝通 – 第15條原則

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

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

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

## 企業管治報告

- 本集團的網站[www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg)，股東可由此獲得有關本集團的資料。該網站提供所有企業公告、新聞稿、年度報告、通函、幻燈片及本集團簡介。該網站設有郵箱鏈接，以收取反饋及要求及促進與股東的溝通。

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

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

本公司目前並無就向股東派付股息制定正式的政策。然而，本集團計劃於考慮本集團年度盈利能力、業務擴展的現金流需求及保留盈利以及董事認為相關的任何其他因素後，每半年派付股息以向股東作出獎勵。

為表達本公司對股東長期支持的感謝，董事會建議按每股普通股0.01新元派付末期股息，惟須於下屆股東週年大會獲股東批准。連同年內按每股普通股0.01新元派付的中期股息，此等股息將使2018財年合共按每股普通股0.02新元派付股息。

### 召開股東大會 – 第16條原則

本公司鼓勵股東參與股東大會。

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

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

目前董事會認為，此等足以讓股東參與本公司的股東大會。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。



## 企業管治報告

須尋求股東批准的問題(如有)一般作為獨立的決議案予以提出。於股東週年大會及其他股東大會提出的決議案於獨立監票人在場時以投票的方式決定。投票表決程序由公司秘書或獨立監票人於股東週年大會及其他股東大會(如適用)說明。投票表決的結果於會上宣佈並於會議當日在SGXNet及香港交易所網站公佈。

股東週年大會及其他股東大會的會議記錄已予編製並將於股東提出書面要求時提供予股東。

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

### 利益相關方交易

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

本公司根據新交所上市手冊第907條就2018財年的權益交易披露如下：

利益相關方名稱	於回顧財政年度，所有利益相關方交易總價值 (不包括100,000新元以下的交易)
控股股東之聯繫人士 <sup>(1)</sup>	12,586,412新元

- (1) 於回顧財政年度，我們控股股東及非執行董事之聯繫人士羅敬惠先生「羅先生」及韓成元先生「韓先生」已訂立以下交易：
- 2018年9月10日：本集團收購位於韓國首爾的一家現有酒店向其擁有55%股份的合營企業(Centurion Properties Pte. Ltd.擁有該合營企業40%的權益)出資12.43百萬新元。\*
  - 2017年5月1日：Centurion Properties Pte Ltd之成本分攤償還協議139,167新元。
  - 2018年1月15日：從Centurion Wine Collections (Singapore) Pte Ltd購買酒5,245新元。
  - 2018年8月1日：Weekender Group Pte Ltd提供的媒體廣告服務12,000新元。
- \* 本公司根據香港上市規則第14A章就2018財年的關連交易披露如下：
- 於2018年10月31日，本公司之全資附屬公司Centurion Overseas Investments Pte. Ltd. (「COIPL」)與本公司的關連人士Centurion Properties Pte. Ltd. (「CPPL」)及獨立第三方Comanche Co., Ltd. (「COMANCHE」)(統稱「合營合夥人」)就組建IGIS Centurion No.238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC (「CIV」)(「CIV」為擁有於韓國首爾名為本暉客雅酒店「樓宇」)且對其樓宇所處之三幅永久業權土地(統稱「土地」，連同「樓宇」統稱為「該物業」)擁有權益之集體投資公司訂立CIV基金單位持有人協議。
- 根據CIV基金單位持有人協議，COIPL、CPPL及COMANCHE分別認購及注資55.0百萬韓圓(相當於383,489港元)、40.0百萬韓圓(相當於278,901港元)及5.0百萬韓圓(相當於34,863港元)作為CIV之初始單位資本。
- 隨後，於2018年11月5日，合營合夥人共同同意按比例向CIV提供更多資金。因此，COIPL、CPPL及COMANCHE分別向CIV注資約4,071,384,000韓圓(「後續注資」，相當於28,387,840港元)、2,961,007,000韓圓(相當於20,645,705港元)及370,126,000韓圓(相當於2,580,714港元)。

## 企業管治報告

於2018年10月31日，合營合夥人亦就組建CSL Student Living Benikea KP Ltd. (「OpCo」) 訂立OpCo基金單位持有人協議，管理該物業的運營，並參與該樓宇的翻修。

根據OpCo基金單位持有人協議，COIPL、CPPL及COMANCHE分別認購及注資55百萬韓圓(相當於38,349港元)、4.0百萬韓圓(相當於27,890港元)及0.5百萬韓圓(相當於3,486港元)作為OpCo之初始單位資本。

通過組建CIV及後續注資，本集團於CIV收購之物業及樓宇翻新中擁有55%的權益。通過組建OpCo，合營合夥人能夠管理該物業之運營及參與該樓宇之翻新。

CPPL由Centurion Global Ltd「CGL」直接持有，而CGL由本公司之控股股東及非執行董事羅先生及韓先生分別持有50%及50%之權益。CIV及OpCo(分別為本公司之聯營公司及非全資附屬公司)各自由本公司之控股股東CPPL擁有40%之權益。因此，CIV及OpCo為關連附屬公司，並為本公司之關連人士。CIV基金單位持有人協議、OpCo基金單位持有人協議及後續注資下完成之交易(「該交易」)構成香港上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

該交易符合本集團於全球擴展其宿舍業務並鞏固本集團現有學生公寓資產組合之策略。南韓首爾為本集團將學生公寓業務擴展至北亞之重要切入點。

本公司並無進行利益相關方交易的股東授權。

### 本公司證券交易

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

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

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

董事、高級職員及僱員已獲指示，放棄於短期內買賣本公司證券。

已向全體董事作出特殊查詢而董事已確認，彼等於2018財年遵守本公司的內部守則。此外，本公司並無發現僱員不遵守本公司內部守則的事件。

## 企業管治報告

### 重大合約

於2018財年或年末，本公司或其牽涉到行政總裁、任何董事或控股股東權益的任何附屬公司並無訂立任何重大合約。

### 根據股份發售及雙重第一上市發行新普通股(「發售股份」)所得款項用途

於2017年12月11日，本公司根據股份發售及雙重第一上市按發售價每股發售股份3.18港元(或相當於0.55新元)配發及發行36,000,000股發售股份。本公司收到的股份發售所得款項淨額(扣除包銷佣金及已付及應付的股份發售開支後)為11,859,248新元。迄今收到的淨收益總額已全部用於在2018年10月30日完工的澳大利亞阿德萊德項目(10,673,000新元)及作為一般營運資金(1,186,248新元)。營運資金明細已披露於本公司日期為2018年12月5日的公告。

### 企業管治職能

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

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

### 本公司章程文件變更

於2018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2018財年財務報表的責任。

董事並無知悉可能導致本公司持續經營能力出現重大疑慮的相關不確定事宜或條件。

本公司獨立核數師有關彼等財務報表報告責任的陳述載於第107頁至第111頁獨立核數師報告。

## 財務 報告

董事會報告	98
獨立核數師報告	107
綜合收益表	112
綜合全面收益表	113
資產負債表	114
綜合權益變動表	115
綜合現金流量表	116
財務報表附註	118

# 董事會 報告

截至2018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2018年12月31日止財政年度的經審核財務報表及本公司於2018年12月31日的資產負債表。

董事認為，

- (a) 載列於第112至219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2018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附註22、20及21。

## 營運及財務回顧

本集團的營運回顧及財務回顧之詳情分別載於本年度報告第36至39頁的「營運回顧」一節以及本年度報告第30至32頁的「財務回顧」一節。本集團過去五個財政年度之業績及資產及負債概要載於本年度報告第222頁。

## 業績及股息

本集團的年度業績載於本年度報告之財務報表第112頁至第113頁。

每股普通股1.0分，金額為8,408,000新元的中期股息，已於財政年度獲派付。

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

## 主要物業

持作出售及投資用途的主要物業之詳情載於財務報表附註18及23。

## 物業、廠房及設備

本集團於年內之物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註24。

## 董事會 報告

截至2018年12月31日止財政年度

### 借款

本集團於2018年12月31日的銀行貸款及其他借款明細載於財務報表附註27。

### 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財務報表附註31。本公司年內已發行股本並無變動。

### 購買、出售或贖回本公司的已上市證券

本公司於截至2018年12月31日止財政年度並無購買、贖回或出售本公司的已上市證券。

### 優先購買權

本公司章程或新加坡共和國(本公司註冊成立之地)法律並無對優先購買權的限制。

### 可分配儲備

於2018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78,657,000新元(2017年：76,972,000新元)除外。

於2018年12月31日，本集團可予分配儲備變動載於本財務報表附註33。

### 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279,000新元(2017年：429,000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2018年12月31日止財政年度

## 董事

本報告日之本公司在任董事如下：

### 執行董事

趙炳光(於2018年5月8日獲委任)

### 非執行主席

黃國豪

### 非執行董事

韓成元

羅敬惠

### 獨立非執行董事

鄧憲民(首席獨立董事)

Chandra Mohans/o Rethnam

黃格賢

陳寶鳳(於2018年5月8日獲委任)

## 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履歷詳情分別載於年度報告第8頁至第10頁的「董事會」一節以及第11頁至第13頁的「高級管理層」一節。

## 董事服務合約

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

## 董事酬金

董事會具有釐定董事酬金的一般權力，須經本公司股東於每年股東週年大會上批准。

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

## 促使董事獲得股份及債權證之安排

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

# 董事會 報告

截至2018年12月31日止財政年度

## 購股權

於本報告日期，本公司並無購股權計劃。

於財政年度並無授出以認購本公司或其附屬公司未發行股份之購股權。

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

於財政年末，本公司或其附屬公司並無任何因購股權而發行之股份。

## 管理合約

本年度概無訂立或存在關於管理及執行本公司全部業務或任何重大部份業務的合約。

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

根據新加坡公司法（第50章）第164條

- (a) 按董事股權登記冊所記錄，於財政年度末，本公司在任董事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2018年 12月31日	於2018年 1月1日或委任 日期(倘較後)	於2018年 12月31日	於2018年 1月1日或委任 日期(倘較後)
<b>勝捷企業有限公司</b>				
<u>(普通股數目)</u>				
鄧憲民	-	-	<b>247,500</b>	247,500
羅敬惠	<b>29,485,150</b>	21,679,050	<b>445,956,126</b>	445,956,126
韓成元	<b>27,674,500</b>	10,907,500	<b>453,703,626</b>	453,703,626
趙炳光 <sup>(i)</sup> (於2018年5月8日獲委任)	<b>63,723,330</b>	63,723,330	-	-
江志明(行政總裁) <sup>(ii)</sup>	<b>172,905</b>	172,905	-	-
<b>最終控股公司</b>				
<b>- Centurion Global Ltd</b>				
<u>(普通股數目)</u>				
羅敬惠	<b>8,086</b>	8,086	-	-
韓成元	<b>8,086</b>	8,086	-	-
<b>直接控股公司</b>				
<b>- Centurion Properties Pte Ltd</b>				
<u>(普通股數目)</u>				
羅敬惠	-	-	<b>10,000,000</b>	10,000,000
韓成元	-	-	<b>10,000,000</b>	10,000,000

(i) 趙炳光亦於本公司發行的於2020年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為2,000,000新元。

(ii) 江志明亦於本公司發行的於2020年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為500,000新元。

# 董事會 報告

截至2018年12月31日止財政年度

(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2019年1月21日，董事及行政總裁於本公司普通股及債權證之權益與2018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2018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；或根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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及債券中之好倉

	身份/ 權益性質	直接權益		身份/ 權益性質	視作權益		權益總額	
		股份數目	% <sup>(2)</sup>		股份數目	% <sup>(2)</sup>	股份數目	% <sup>(2)</sup>
羅敬惠	實益擁有人	29,485,150 <sup>(L)(4)</sup>	3.51	受控法團權益	445,756,126 <sup>(L)(3)</sup>	53.02	475,441,276 <sup>(L)(10)</sup>	56.55
				配偶權益	200,000 <sup>(L)(5)</sup>	0.02		
韓成元	實益擁有人	27,674,500 <sup>(L)(7)</sup>	3.29	受控法團權益	445,756,126 <sup>(L)(6)</sup>	53.02	481,378,126 <sup>(L)(11)</sup>	57.25
				配偶權益	7,947,500 <sup>(L)(8)</sup>	0.94		
鄧憲民	-	-	-	配偶權益	247,500 <sup>(L)(9)</sup>	0.03	247,500 <sup>(L)</sup>	0.03
趙炳光 <sup>(i)</sup>	實益擁有人	63,723,330 <sup>(L)(12)</sup>	7.58	-	-	-	63,723,330 <sup>(L)</sup>	7.58
江志明(行政總裁) <sup>(ii)</sup>	實益擁有人	172,905 <sup>(L)</sup>	0.02	-	-	-	172,905 <sup>(L)</sup>	0.02

(i) 趙炳光亦於本公司發行的於2020年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為2,000,000新元。

(ii) 江志明亦於本公司發行的於2020年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為500,000新元。

附註：

(1) 字母「L」表示有關人士於相關股份的好倉。

(2) 基於2018年12月31日的840,778,624股已發行普通股。

(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445,756,126股股份中擁有權益。

(4) 在羅先生持有的29,485,150股股份中，16,716,750股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，1,500,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記，10,124,000股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記，634,000股股份以銀河-聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，409,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記及101,400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。

## 董事會 報告

截至2018年12月31日止財政年度

- (6) 韓成元(「韓先生」)持有Centurion Global的50%股權。因此，韓先生被視作於Centurion Properties (Centurion Global的全資附屬公司)持有的445,756,126股股份中擁有權益。
- (7) 在韓先生持有的27,674,500股股份中，5,898,400股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd的名義登記，685,500股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，3,239,000股股份以Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，9,026,000股股份以UBS Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，402,300股股份以Oversea – Chinese Bank Nominees Pte Ltd的名義登記，829,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記，3,063,500股股份以Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd的名義登記以及4,530,800股股份以其自身的名義登記。
- (8) 韓先生亦被視為其配偶Kang Lee Cheng Susanna持有的7,947,500股股份中擁有權益。
- (9) 鄭憲民被視為其配偶Loo Bee Hoon持有的247,500股股份中擁有權益。
- (10) 於該等股份中，羅先生持有的27,883,750股股份及被視為擁有權益的Centurion Properties持有的445,000,000股股份已質押予獨立第三方金融機構。
- (11) 於該等股份中，韓先生持有的11,248,000股股份及被視為擁有權益的Centurion Properties持有的445,000,000股股份已質押予獨立第三方金融機構。
- (12) 在趙炳光持有的63,723,330股股份中，40,270,164股股份以DBS Bank Ltd的名義登記，16,000,000股股份以Deutsche Bank AG的名義登記，7,356,916股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記及96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd的名義登記。

除上文披露者外，於2018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。

### 主要股東於本公司股份、相關股份中的權益及／或淡倉

於2018年12月31日，於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內的權益及淡倉之人士或實體如下：

#### 於本公司股份之好倉

	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>	445,756,126	53.02	-	-	445,756,126	53.02
Centurion Global Ltd <sup>(3)</sup>	-	-	445,756,126	53.02	445,756,126	53.02
羅敬惠 <sup>(4)</sup>	29,485,150	3.51	445,956,126	53.04	475,441,276	56.55
韓成元 <sup>(5)</sup>	27,674,500	3.29	453,703,626	53.96	481,378,126	57.25
趙炳光 <sup>(6)</sup>	63,723,330	7.58	-	-	63,723,330	7.58

附註：

- (1) 基於2018年12月31日840,778,624股已發行普通股。
- (2) 於Centurion Properties Pte Ltd (「Centurion Properties」) 持有的445,756,126股股份中，310,000,000股股份以DB Nominees (S) Pte Ltd的名義登記，135,000,000股股份以DBSN Services Pte Ltd的名義登記及756,126股股份以其自身名義登記。
- (3) Centurion Properties是Centurion Global Ltd (「Centurion Global」) 的全資附屬公司，因此，Centurion Global被視為於Centurion Properties持有的445,756,126股股份中擁有權益。
- (4) 羅敬惠(「羅先生」) 擁有Centurion Global 50%的股權。Centurion Properties為Centurion Global的全資附屬公司。因此，羅先生被視為於Centurion Properties持有的445,756,126股股份中擁有權益。羅先生亦被視為其配偶Wong Wan Pei持有的200,000股股份中擁有權益。

於羅先生持有的29,485,150股股份中，16,716,750股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，1,500,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記，10,124,000股股份以CGS – CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記，634,000股股份以銀河－聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，409,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記及101,400股股份以其自身名義登記。羅先生持有的27,883,750股股份及被視為擁有權益的Centurion Properties持有的445,000,000股股份已質押予獨立第三方金融機構。

## 董事會 報告

截至2018年12月31日止財政年度

- (5) 韓成元(「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445,756,126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 (S) Pte Ltd.的名義登記。

在韓先生持有的27,674,500股股份中，5,898,400股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd的名義登記，685,500股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，3,239,000股股份以Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，9,026,000股股份以UBS Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，402,300股股份以Oversea – Chinese Bank Nominees Pte Ltd的名義登記，829,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記，3,063,500股股份以Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd的名義登記以及4,530,800股股份以其自身名義登記。

韓先生持有的11,248,000股股份及被視為擁有權益的Centurion Properties持有的445,000,000股股份已質押予獨立第三方金融機構。

- (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UOB Kay Hian Private Limited的名義登記及96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd的名義登記。

### 董事於交易、安排或合約中的權益

除上文及年度報告第94頁「利益相關方交易」披露者外，本公司董事並無於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司訂立且於本年度末或年度任何時間存續之交易、安排或合約中擁有重大權益。

### 環境政策及社會責任

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

有關環境及社會責任之詳情載列於本年報「可持續性發展報告」一節。

### 關連交易

有關關連方交易之詳情載於「企業管治」一節「利益相關方交易」第94頁。根據上市規則第14A章，關連方(定義見上市規則)與本公司之間的交易已進入及/或正在進行。

### 不競爭契據

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

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

## 董事會 報告

截至2018年12月31日止財政年度

### 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2018年12月31日止年度及直至本年度報告日期維持香港上市規則規定的最低公眾持股百分比。

公眾持股情況詳情載於「持股量」一節「公眾持股比例」第222頁。

### 獲准許的彌償條文

根據組織章程，就本公司任何事宜行事之每名董事及其他高級職員在其任期內執行職責而可能產生或持續蒙受之所有法律行動、成本、費用、損失、損害及開支均有權獲得彌償。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2018年12月31日止財政年度，本集團於其關聯方訂立若干關聯方交易。

有關關聯方交易之詳情載於本財務報表附註37。除上述所披露者外，概無關聯方根據香港上市規則組成關連交易或持續關連交易。

### 企業管治

有關企業管治的詳情載於本年度報告「企業管治」一節。

### 合規顧問的溢利

根據本公司合規顧問建泉融資有限公司（「建泉融資有限公司」）所告知，於2018年12月31日，除本公司與建泉融資有限公司訂立的合規顧問協議外，建泉融資有限公司及其董事或僱員或緊密聯繫人概無於任何類別本公司或本集團任何其他公司（包括購股權或認購該等證券的權利）的證券中擁有任何權益。建泉融資有限公司已收到並將收到因擔任本公司合規顧問而收取的費用。



# 董事會 報告

截至2018年12月31日止財政年度

## 董事於競爭業務中的權益

截至2018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。

## 審核委員會

於財政年末，審核委員會的成員如下：

鄧憲民(主席)

Chandra Mohan s/o Rethnam

黃格賢

審核委員會的所有成員均為非執行董事且獨立。

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

- 內部核數師之內部審計程序的範圍及結果；
- 本公司獨立核數師的審計計劃以及法定審計對內部會計控制提出的任何建議；
- 由本公司管理層向獨立核數師提供的協助；及
- 於向董事會提呈本公司之資產負債表及本集團之綜合財務報表前，審閱截至2018年12月31日止財政年度本公司之資產負債表及本集團之綜合財務報表。

審核委員會已向董事會建議獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所獲提名於本公司即將舉行的股東週年大會上獲重新委任。

## 獨立核數師

獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已表示其願意接受再次委任。

代表董事

---

黃國豪  
董事

---

羅敬惠  
董事

2019年3月15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2018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財務狀況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2018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2018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2018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
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### 我們意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

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

# 獨立 核數師報告

致勝捷企業有限公司股東

## 財務報表審核報告(續)

### 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2018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2018年12月31日，貴集團投資物業的賬面值為1,097,191,000新元，佔貴集團總資產的83%。(附註23)</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以及其分佔聯營公司及合營企業的業績。(附註20及附註21)。</p> <p>由於估值技術所用關鍵輸入的重大判斷，投資物業的估值乃為一項關鍵審計事項。該等主要輸入數據包括貼現率、租金率、可資比較物業的市值及資本化率，並取決於每個投資物業的性質及當前的市場狀況。</p> <p>關鍵估計及假設分別於隨附財務報表附註3及附註23中披露。</p>	<p>我們的程序包括以下內容：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 評估貴集團聘請的外部估值師的能力、職能及客觀性；</li> <li>• 了解外部估值師於釐定個別投資物業估值時使用的技術；</li> <li>• 討論外部估值師於估值技術中所使用的關鍵輸入而作出的關鍵假設；</li> <li>• 測試資料的完整性，包括提供給外部估值師的相關租賃及財務資料；及</li> <li>• 以可資比較物業及過往年度輸入為基準，評估貼現率、租金率、可資比較物業之市值及資本化比率之合理性。</li> </ul> <p>我們亦已評估相關假設的披露充足程度，鑒於對估值估計的不確定性及敏感性，我們認為該等披露可能對財務報表使用者而言屬重大。</p> <p>我們發現外部估值師乃為專業估值師認可機構的成員。我們亦發現所用估值技術對貴集團投資物業而言屬恰當，且用於關鍵輸入的關鍵假設處於市場數據範圍內。</p>

# 獨立 核數師報告

致勝捷企業有限公司股東

## 財務報表審核報告(續)

### 其他資料

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

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

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

### 管理層及董事對財務報表須承擔的責任

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

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

董事的職責包括監督貴集團財務報告流程。

# 獨立 核數師報告

致勝捷企業有限公司股東

## 財務報表審核報告(續)

### 核數師就審計財務報表承擔的責任

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價管理層所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對管理層採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 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。

# 獨立 核數師報告

致勝捷企業有限公司股東

## 財務報表審核報告(續)

### 核數師就審計財務報表承擔的責任(續)

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

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

### 有關其他法律及法規要求的報告

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

出具這份獨立核數師報告的審核項目合夥人為Chua Chin San。

### **PricewaterhouseCoopers LLP**

公認會計師及特許會計師

新加坡，2019年3月15日



# 綜合 收益表

截至2018年12月31日止財政年度

	附註	2018年 千新元	2017年 千新元
收益	4	<b>120,070</b>	137,113
銷售成本	5	<b>(33,749)</b>	(42,903)
毛利		<b>86,321</b>	94,210
其他收入	6	<b>1,137</b>	1,025
其他收益	7	<b>86</b>	326
投資物業及持作出售資產公平值收益／(虧損)淨額	18,23	<b>48,553</b>	(1,220)
開支			
-分銷開支	5	<b>(1,143)</b>	(1,180)
-行政開支	5	<b>(21,010)</b>	(26,832)
-財務開支	8	<b>(23,929)</b>	(21,545)
分佔聯營公司及合營企業溢利	20,21	<b>6,571</b>	4,606
除所得稅前溢利		<b>96,586</b>	49,390
所得稅開支	10(a)	<b>(12,435)</b>	(11,746)
溢利總額		<b>84,151</b>	37,644
應佔溢利：			
本公司權益持有人		<b>79,326</b>	31,722
非控股權益		<b>4,825</b>	5,922
		<b>84,151</b>	37,644
就計算本公司權益持有人應佔每股溢利之每股盈利			
每股基本盈利	11(a)	<b>9.43</b>	4.17
每股攤薄盈利	11(b)	<b>9.43</b>	4.17

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2018年12月31日止財政年度

	附註	2018年 千新元	2017年 千新元
溢利總額		<b>84,151</b>	37,644
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／可供出售金融資產			
- 公平值虧損-債務工具	32(b)(i)	<b>(633)</b>	(29)
- 重新分類	32(b)(i)	<b>12</b>	(69)
分佔聯營公司及合營企業之其他全面收益／(虧損)	20,21	<b>772</b>	(604)
綜合產生之匯兌(虧損)／收益		<b>(14,070)</b>	3,379
其他全面(虧損)／收益，扣除稅項		<b>(13,919)</b>	2,677
全面收益總額		<b>70,232</b>	40,321
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司權益持有人		<b>65,407</b>	34,399
非控股權益		<b>4,825</b>	5,922
		<b>70,232</b>	40,321

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

# 資產 負債表

於2018年12月31日

附註	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
<b>資產</b>				
<b>流動資產</b>				
現金及銀行結餘	12	62,902	75,765	34,762
貿易及其他應收款項	13	11,972	13,632	41,391
存貨	14	88	84	-
其他資產	15	4,120	5,146	106
可供出售金融資產	16	-	11,887	11,887
透過其他全面收益按公平值計量之 金融資產	17	9,322	-	-
		<b>88,404</b>	<b>106,514</b>	<b>88,146</b>
持作出售資產	18	5,586	6,801	-
		<b>93,990</b>	<b>113,315</b>	<b>88,146</b>
<b>非流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	13	-	-	358,853
其他資產	15	598	1,511	130
按公平值計量且變動計入損益之 金融資產	19	383	51	-
於聯營公司投資	20	116,699	112,810	1,298
於合營企業投資	21	4,604	-	-
於附屬公司投資	22	-	-	16,703
投資物業	23	1,097,191	952,345	-
物業、廠房及設備	24	8,275	8,959	837
遞延所得稅資產	30	-	-	-
無形資產	25	-	-	-
		<b>1,227,750</b>	<b>1,075,676</b>	<b>354,952</b>
<b>資產總額</b>		<b>1,321,740</b>	<b>1,188,991</b>	<b>443,098</b>
<b>負債</b>				
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	26	41,901	44,744	11,438
即期所得稅負債	10	8,018	10,455	895
借款	27	42,994	107,530	72,459
其他負債	29	-	879	-
		<b>92,913</b>	<b>163,608</b>	<b>84,792</b>
<b>非流動負債</b>				
借款	27	695,403	545,108	84,490
其他負債	29	356	447	-
遞延所得稅負債	30	8,117	4,095	47
		<b>703,876</b>	<b>549,650</b>	<b>84,537</b>
<b>負債總額</b>		<b>796,789</b>	<b>713,258</b>	<b>169,329</b>
<b>資產淨值</b>		<b>524,951</b>	<b>475,733</b>	<b>273,769</b>
<b>權益</b>				
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b>				
股本	31	142,242	142,242	253,553
庫存股	31	-	-	-
其他儲備	32	(32,536)	(18,617)	64
留存溢利	33	397,609	339,302	20,152
		<b>507,315</b>	<b>462,927</b>	<b>273,769</b>
<b>非控股權益</b>		<b>17,636</b>	<b>12,806</b>	<b>-</b>
<b>權益總額</b>		<b>524,951</b>	<b>475,733</b>	<b>273,769</b>

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2018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	總權益 千新元
	股本 千新元	庫存股 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元			
<b>2018年</b>							
財政年初	<b>142,242</b>	-	<b>(18,617)</b>	<b>339,302</b>	<b>462,927</b>	<b>12,806</b>	<b>475,733</b>
年內溢利	-	-	-	79,326	79,326	4,825	84,151
年內其他全面虧損	-	-	(13,919)	-	(13,919)	-	(13,919)
年內全面(虧損)/收益總額	-	-	<b>(13,919)</b>	<b>79,326</b>	<b>65,407</b>	<b>4,825</b>	<b>70,232</b>
已付有關2017年股息	34	-	-	(12,611)	(12,611)	-	(12,611)
已付有關2018年股息	34	-	-	(8,408)	(8,408)	-	(8,408)
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	5	5
與擁有人交易總額， 直接於權益確認	-	-	-	<b>(21,019)</b>	<b>(21,019)</b>	<b>5</b>	<b>(21,014)</b>
財政年末	<b>142,242</b>	-	<b>(32,536)</b>	<b>397,609</b>	<b>507,315</b>	<b>17,636</b>	<b>524,951</b>
<b>2017年</b>							
財政年初	<b>89,837</b>	<b>(6,498)</b>	<b>(21,294)</b>	<b>330,553</b>	<b>392,598</b>	<b>6,884</b>	<b>399,482</b>
年內溢利	-	-	-	31,722	31,722	5,922	37,644
年內其他全面收益	-	-	2,677	-	2,677	-	2,677
年內全面收益總額	-	-	<b>2,677</b>	<b>31,722</b>	<b>34,399</b>	<b>5,922</b>	<b>40,321</b>
已付有關2016年股息	34	-	-	(7,399)	(7,399)	-	(7,399)
已付有關2017年股息	34	-	-	(7,957)	(7,957)	-	(7,957)
根據已行使認股權證發行股份	31	33,677	-	-	33,677	-	33,677
根據股份發售發行股份	31	19,759	-	-	19,759	-	19,759
股份發行費用	31	(1,031)	-	-	(1,031)	-	(1,031)
註銷庫存股	31	-	7,617	(7,617)	-	-	-
已購庫存股	31	-	(1,119)	-	(1,119)	-	(1,119)
與擁有人交易總額， 直接於權益確認	<b>52,405</b>	<b>6,498</b>	-	<b>(22,973)</b>	<b>35,930</b>	-	<b>35,930</b>
財政年末	<b>142,242</b>	-	<b>(18,617)</b>	<b>339,302</b>	<b>462,927</b>	<b>12,806</b>	<b>475,733</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2018年12月31日止財政年度

附註	2018年 千新元	2017年 千新元
<b>經營活動現金流量</b>		
溢利總額	<b>84,151</b>	37,644
就下列各項調整：		
- 所得稅開支	<b>12,435</b>	11,746
- 折舊及攤銷	<b>3,086</b>	4,769
- 貿易及其他應收款項減值撥備	<b>72</b>	149
- 出售廠房及設備淨(收益)/虧損	<b>(5)</b>	59
- 投資物業及持作出售資產公平值(收益)/虧損	<b>(48,553)</b>	1,220
- 利息收入	<b>(1,046)</b>	(906)
- 股息收入	<b>(73)</b>	(107)
- 財務開支	<b>23,929</b>	21,545
- 分佔聯營公司及合營企業溢利	<b>(6,571)</b>	(4,606)
- 出售透過其他全面收益按公平值計量之/可供出售金融資產虧損/(收益)	<b>12</b>	(67)
- 報廢品銷售收入	-	(380)
- 無形資產減值	-	207
- 按公平值計量之金融資產公平值收益	<b>(164)</b>	-
- 未變現貨幣換算差額	<b>178</b>	(194)
營運資金變動前經營現金流量	<b>67,451</b>	71,079
營運資金變動		
- 存貨	<b>(4)</b>	19
- 貿易及其他應收款項	<b>1,869</b>	(5,632)
- 其他資產	<b>(285)</b>	(69)
- 貿易及其他應付款項	<b>(1,661)</b>	503
營運所得現金	<b>67,370</b>	65,900
已付所得稅	<b>(9,895)</b>	(8,964)
<b>經營活動提供現金淨額</b>	<b>57,475</b>	56,936
<b>投資活動所得現金流量</b>		
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>84</b>	57
添置投資物業	<b>(119,415)</b>	(21,767)
購買物業、廠房及設備	<b>(2,489)</b>	(2,673)
已收利息	<b>1,059</b>	906
已收股息	<b>73</b>	107
從聯營公司所收股息	<b>5,245</b>	2,584
作為擔保向銀行發放/(收取)短期銀行存款	<b>1,068</b>	(172)
收購投資物業已付按金	-	(1,381)
其他退款/(已付)按金	<b>1,561</b>	(1,335)
購買透過其他全面收益按公平值計量之/可供出售金融資產	-	(9,954)
收購一間聯營公司及合營企業股份	<b>(6,323)</b>	(34,934)
購買按公平值計量且變動計入損益之金融資產	-	(51)
出售透過其他全面收益按公平值計量之/可供出售金融資產所得款項	<b>2,000</b>	67
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(117,137)</b>	(68,546)

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

## 綜合 現金流量表(續)

截至2018年12月31日止財政年度

	附註	2018年 千新元	2017年 千新元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
借款所得款項		213,052	97,910
償還借款		(115,121)	(106,843)
行使認股權證所得款項		-	33,677
購買庫存股		-	(1,119)
已付利息		(25,249)	(21,476)
已付本公司權益持有人股息		(21,019)	(15,356)
非控股權益貸款		147	1,470
償還聯營公司貸款		(3,446)	(2,584)
已付上市開支		-	(989)
股份發售所得款項		-	19,759
<b>融資活動提供現金淨額</b>		<b>48,364</b>	<b>4,449</b>
<b>持有現金及現金等價物淨減少</b>		<b>(11,298)</b>	<b>(7,161)</b>
<b>現金及現金等價物</b>			
財政年初		73,191	80,219
現金及現金等價物貨幣換算影響		(535)	133
財政年末	12	<b>61,358</b>	73,191

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2018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」)於新加坡註冊成立及營運，且於新交所及香港聯交所主板雙重上市。其註冊辦事處地址為45 Ubi Road 1, #05-01, Singapore 408696。

本公司主要活動包括投資控股及提供管理服務。

其附屬公司、聯營公司及合營企業主要活動分別載列於附註22、20及21。

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。財務報表按歷史成本法編製，惟於下文會計政策內所披露者除外。

#### *採納新加坡財務報告準則(國際)*

根據新加坡交易所上市規定的要求，本集團於2018年1月1日已採納新加坡財務報告準則(國際)。截至2018年12月31日止年度的財務報表為本集團根據新加坡財務報告準則(國際)而編製的首份財務報表。本集團於直至截至2017年12月31日止財政年度(包括本年度)之期間的過往已發行財務報表乃根據國際財務報告準則(包括國際會計準則理事會採納的國際會計準則及詮釋)而編製。

就新加坡財務報告準則(國際)而言，根據且遵照國際財務報告準則而編製的財務報表即視為亦遵照新加坡財務報告準則(國際)。新加坡財務報告準則(國際)及詮釋與國際財務報告準則一致。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」。

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

#### *於2018年生效之已頒佈準則詮釋及修訂*

於2018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作出改動。

採納該等新訂或經修訂國際財務報告準則及國際財務報告準則詮釋對本集團及本公司的會計政策並無重大影響，且對當前或過往年度報告的金額並無重大影響，惟附註2.3所披露除外。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.2 已頒佈但尚未生效之準則之影響

以下載列於財政期間與本集團有關的已頒佈但尚未生效且本集團並無提前採納的新訂準則及準則修訂：

	於下列日期或之後 開始的年度期間生效
國際財務報告準則第16號 租賃	2019年1月1日
國際會計準則第28號 國際會計準則第28號修訂案：於聯營及合營企業的長期權益	2019年1月1日

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

國際財務報告準則第16號租賃 - 由於對經營租賃和融資租賃的計量劃分已經刪除，故該準則將會導致幾乎所有租賃須在資產負債表內確認。根據新準則，資產(租賃資產的使用權)和支付租金的金融負債須確認入賬。豁免僅適用於短期和低價值租賃。出租人的會計處理不會有重大變動。

本集團將自強制採納日期2019年1月1日起應用該準則。本集團擬採用簡化過渡法，並不會重列首次採用前之年度的比較款項。物業租賃使用權資產將於過渡時計量，猶如已一直應用新規則。所有其他使用權資產將於採用時按租賃負債的金額計量(經任何預付或應付租賃開支調整)。

於2018年12月31日，本集團擁有不可撤銷的經營租賃承諾82,928,000新元(附註35(b))。該等承諾中，約1,078,000新元與短期租賃相關，而69,000新元與低價值租賃有關，兩者均按直線法於損益內確認為開支。

就剩餘租賃承諾而言，本集團預期於2019年1月1日確認使用權資產約40,651,000新元及租賃負債40,651,000新元(經已確認的預付及應計租賃款項調整)。由於將部分負債呈列為流動負債，故流動資產淨值將減少3,973,000新元。

本集團預期2019年除稅後溢利淨值因採納新規則將增長約1,645,000新元。過往計入除稅後溢利淨值的經營租賃付款將不會計入，且租賃負債的利息及使用權資產的折舊(不包括物業租賃的使用權資產)將計入2019年除稅後溢利淨值。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.2 已頒佈但尚未生效之準則之影響(續)

由於償還主要租賃負債項目將分類為融資活動所得現金流量，故經營現金流量將有所增加，而融資現金流量將減少約4,796,000新元。

本集團預計其作為出租人的活動不會對財務報表產生任何重大影響。但是，自明年起將須進行一些額外披露。

### 2.3 採納國際財務報告準則第9號

國際財務報告準則第9號「金融工具」闡述金融資產及金融負債之分類、計量和取消確認，並就金融資產引進對沖會計法之新規例及新減值模式。採納國際財務報告準則第9號導致本集團的金融資產及金融負債的確認、分類及計量以及金融資產減值的會計政策變化。

#### 分類及計量

就本集團於2018年1月1日持有的金融資產而言，管理層已評估當日適用於該等資產的業務模式，以根據國際財務報告準則第9號將彼等分類為適當類別。

- (i) 將金融資產、可供出售金融資產重新分類至透過其他全面收益按公平值計量之金融資產(「透過其他全面收益按公平值計量之金融資產」)

本集團已選擇於其他全面收益中確認所有過往分類為可供出售之債務工具中所有投資之公平值變動。集團對該等資產的業務模式是收集合同現金流並出售該等資產。該等投資的合同現金流只包括本金和利息的支付。因此，於2018年1月1日，公平值為11,887,000新元的資產自「可供出售金融資產」重新分類至「透過其他全面收益按公平值計量之金融資產」(「透過其他全面收益按公平值計量之金融資產」)。

於2018年1月1日，重新分類並未導致金融資產之賬面值變動且對本集團之財務狀況及經營業績並無重大影響。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.3 採納國際財務報告準則第9號(續)

#### (ii) 金融資產減值

新減值模式要求減值撥備須按預期信用損失(預期信用損失)確認，而非根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量所述僅按已產生的信貸虧損確認。本集團有三類以攤銷成本計量的金融資產須採用國際財務報告準則第9號規定的新預期信用損失模式：

- 貿易應收款項；
- 其他資產(不包括預付款項)；及
- 向關聯方貸款及墊款及按攤銷成本入賬之其他應收款項。

本集團已基於過往結算紀錄、過往經驗及可取得的前瞻性資料制訂預期信用損失模式。本集團認為2018年1月1日預期信用損失對金融資產的影響並不重大。

### 2.4 採納國際財務報告準則第15號

國際財務報告準則第15號制定了一項單一全面模式供實體就來自客戶合約所產生的收入入賬。根據國際財務報告準則第15號，實體於履行履約義務時確認收入，即當特定履約義務相關的貨品或服務「控制權」轉移至客戶時。

根據國際財務報告準則第1號的規定，本集團追溯採納國際財務報告準則第15號。採納國際財務報告準則第15號不會致使過往已刊發財務報表作出調整。

本集團的主要收益來源主要為工人宿舍及學生公寓資產產生的租金收入，該收益將根據國際會計報告準則第17號租賃進行會計處理。

### 2.5 收益確認

#### (a) 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接納產品，接納條款已失效，或本集團有客觀證據證明所有接納標準均已達成時，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。

本集團並無經營任何客戶忠誠度計劃。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.5 收益確認(續)

#### (b) 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。

#### (c) 租金收入

經營租賃的租金收入(扣除授予承租人的任何優惠)於租期內按直線基準確認。

#### (d) 宿舍業務所得其他收益

提供宿舍服務附帶的其他收入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接納產品或服務，接納條款已失效，或本集團有客觀證據證明所有接納標準均已達成時，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。

#### (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。

### 2.6 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。附屬公司由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。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.6 本集團的會計處理(續)

#### (a) 附屬公司(續)

##### (i) 綜合(續)

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，佔一間附屬公司經營業績淨額及資產淨額的部分。該等權益於綜合收益表、綜合全面收益表、權益變動表及資產負債表獨立列示。全面收入總額根據彼等對一間附屬公司各自佔的權益，歸屬於非控股權益，即使該非控股權益的業績出現虧絀結餘。

##### (ii) 收購

本集團訂立的業務合併使用收購會計法入賬。

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

收購相關成本在產生時支銷。

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

本集團按個別交易基準，按公平值或按非控股權益應佔被收購方可識別淨資產的權益比例，確認於收購日期於被收購方的任何非控股權益。

(a)已轉撥代價、於被收購方的任何非控股權益數額及先前持有的於被收購方權益於收購日期的公平值，超過(b)所收購可識別淨資產的公平值的差額列作商譽。



# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.6 本集團的會計處理 (續)

#### (a) 附屬公司 (續)

##### (ii) 收購 (續)

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。

#### (b) 與非控股權益的交易

倘本集團於附屬公司的所有權權益變動並不會導致失去對附屬公司的控制，則入賬時列作與本公司權益持有人的交易。非控股權益賬面值變動與已付或已收代價公平值之間的差異於本公司權益持有人應佔權益中確認。

#### (c) 聯營公司及合營企業

聯營公司乃本集團具有重大影響但並無控制權的實體，一般附帶擁有20%或以上但不超過50%表決權的股權。

合營企業為本集團因合約安排而擁有共同控制權且對有關實體淨資產有權利的實體。

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。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.6 本集團的會計處理(續)

#### (c) 聯營公司及合營企業(續)

##### (i) 收購

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

##### (ii) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益內確認本集團分佔其聯營公司或合營企業於被投資方的收購後溢利或虧損並於其他全面收入確認其分佔被投資方其他全面收入的變動。已收或應收聯營公司或合營企業的股息確認為投資賬面值扣減。

本集團分佔聯營公司或合營企業虧損相當於或超出其於聯營公司或合營企業的權益時，本集團不會進一步確認虧損，除非其有法定或推定義務而需要或已經代表有關聯營公司或合營企業作出付款。倘聯營公司或合營企業隨後錄得溢利，本集團僅於其所佔溢利部分相等於未確認虧損部分時再次確認其佔該等溢利的部分。

本集團與其聯營公司或合營企業進行交易的未變現收益予以抵銷，以本集團於聯營公司或合營企業的權益為限。未變現虧損亦會予以抵銷，除非有關交易顯示所轉讓資產的減值證據。聯營公司或合營企業的會計政策已按需要修訂，以確保與本集團所採納會計政策貫徹一致。

##### (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。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.7 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。

### 2.8 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達到必要條件而能按管理層擬定的方式運行所直接產生的任何費用。

#### (b) 折舊

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

	<u>可使用年期</u>
自有保有土地上的樓宇	50年
租賃裝修	基於租期
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。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.8 物業、廠房及設備(續)

#### (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「其他收益」。

### 2.9 投資物業

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

投資物業首次按成本確認，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工人成本、使投資物業達致工作狀態實現擬定用途直接產生的其他成本以及資本化借款成本。

投資物業需定期進行翻新或裝修。主要翻新及裝修的成本會資本化，且更換部件的賬面值於損益內確認。維護、維修及微小改造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。

### 2.10 無形資產

#### (a) 收購產生的商譽

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

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.10 無形資產(續)

#### (a) 收購產生的商譽(續)

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

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

#### (b) 有利租賃協議

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

### 2.11 借款成本

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

出於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。

### 2.12 於附屬公司、聯營公司及合營企業投資

於附屬公司、聯營公司及合營企業投資於本公司資產負債表按成本減累計減值虧損列賬。出售該等投資時，出售所得款項與投資賬面值之間的差額於損益內確認。

### 2.13 非金融資產減值

#### (a) 商譽

商譽單獨確認為無形資產，每年進行減值測試，並在有跡象表明商譽可能受到損害時進行減值測試。

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

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.13 非金融資產減值(續)

#### (a) 商譽(續)

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

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

商譽的減值虧損確認為開支且於其後期間不會撥回。

#### (b) 無形資產

物業、廠房及設備

於附屬公司、聯營公司及合營企業投資

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

就減值測試而言，可收回金額(即公平值減銷售成本與使用價值兩者間較高者)按個別資產基準釐定，惟倘該資產並無產生基本上獨立於其他資產的現金流入則除外。倘發生此情況，可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

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

賬面值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。



# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.14 金融資產

於2018年1月1日之前金融資產的會計處理如下：

#### (a) 分類

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

#### (i) 按公平值計量且變動計入損益的金融資產

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

#### (ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃有固定或可釐定付款日期而非在活躍市場報價的非衍生金融資產。除到期日為資產負債表日起計12個月以上者列為非流動資產外，其餘均會記入流動資產。貸款及應收款項於資產負債表內列作「貿易及其他應收款項」及「現金及銀行結餘」。

#### (iii) 可供出售金融資產

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

#### (b) 確認及取消確認

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

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

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.14 金融資產(續)

#### (c) 首次計量

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

#### (d) 其後計量

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

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

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

#### (e) 減值

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

#### (i) 貸款及應收款項

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

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

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.14 金融資產(續)

#### (e) 減值(續)

##### (i) 貸款及應收款項(續)

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

##### (ii) 可供出售金融資產

除附註2.14(e)(i)所述客觀減值證據外，權益證券公平值大幅或長期降低至低於其成本被視為可供出售金融資產出現減值的跡象。

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

自2018年1月1日起金融資產的會計處理如下：

#### (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
- 按公平值計量且變動計入損益。

該分類取決於實體管理金融資產及合約現金流量年期之業務模式。

#### 首次確認

首次確認時，本集團按金融資產之公平值加(倘並非透過損益按公平值計量之金融資產)直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量。透過損益按公平值計量之金融資產之交易成本於損益內確認為開支。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.14 金融資產(續)

#### (a) 分類及計量(續)

##### 後續計量

#### (i) 債務工具

債務工具主要包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項以及上市債務證券。

根據本集團管理資產的業務模式及資產現金流量特徵，後續計量分為三類：

- 攤銷成本：持作收取合約現金流量之債務工具，倘該等現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係之一部分之債務工具之收益或虧損於該資產終止確認或減值時於損益內確認。該等金融資產之利息收入乃按實際利率法計入財務收入。
- 透過其他全面收益按公平值計量：持作收取合約現金流量及出售之債務工具，倘資產之現金流量僅指支付之本金及利息，則分類為透過其他全面收益按公平值計量。公平值變動乃於其他全面收益(其他全面收益)中確認及於公平值儲備中累計，惟於損益中確認的確認減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損除外。倘取消確認金融資產，過往於其他全面收益中確認之累計收益或虧損於權益自權於重新分類至損益並於「其他收益／(虧損)」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「其他收益／(虧損)」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2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.14 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的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，該方法規定初始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) 確認及計量

以常規方式買賣及銷售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾買賣或銷售該資產的日期)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，取消確認金融資產會。

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且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。

### 2.15 抵銷金融工具

當存在可合法強制執行的權利抵銷金融資產與負債，且計劃按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債時，則金融資產與負債予以抵銷並於資產負債表內呈報淨額。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.16 財務擔保

本公司已就其附屬公司、聯營公司及合營企業的借款向銀行出具企業擔保。該等擔保為財務擔保，乃由於倘附屬公司、聯營公司或合營企業未能根據借款條款償還到期本金或利息，本公司須向銀行作出償還。集團內公司間交易於合併時撇銷。

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。

於2018年1月1日之前，財務擔保其後於附屬公司、聯營公司及合營企業的借款期間攤銷至損益，惟本公司向銀行償還的金額可能高於未攤銷金額時則除外。在此情況下，財務擔保於本公司的資產負債表內按預期應付銀行的金額列賬。

### 2.17 借款

借款呈列為流動負債，惟本集團擁有無條件權利可遞延結算至資產負債表日後至少12個月則除外，在此情況下，借款呈列為非流動負債。

借款首次按公平值(扣除交易成本)確認，其後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額在借款期間利用實際利率法於損益內確認。

### 2.18 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指財政年末前向本集團提供商品及服務而未獲支付的負債。倘於一年或以下到期(或於正常業務經營週期，以較長者為準)，則貿易及其他應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項首次按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

### 2.19 金融資產及負債的公平值估計

於活躍市場買賣的金融工具(如交易所交易及場外證券及衍生物)的公平值根據資產負債表日的市場報價計算。金融資產所用的市場報價為即期買盤價。金融負債所用適當市場報價為即期要價。

按攤銷成本列賬的流動金融資產及負債的公平值與其賬面值相若。



# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.20 租賃

#### (a) 倘本集團為承租人：

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

#### (i) 承租人 - 融資租賃

本集團承擔租賃資產擁有權所附帶絕大部分風險及回報的租賃分類為融資租賃。

融資租賃項下的租賃資產及相應租賃負債(扣除財務費用)，於租賃初期，按租賃資產公平值與最低租賃付款現值中較低者，於資產負債表分別確認為廠房及設備與借款。

各租賃付款於財務開支及未償還租賃負債調減之間分攤。財務開支於損益內按能反映融資租賃負債恒定期間利率的基準確認。

#### (ii) 承租人 - 經營租賃

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

或然租金於產生時於損益內確認為開支。

#### (b) 倘本集團為出租人：

本集團向非關聯方轉租其於經營租賃項下的租賃場所。本集團亦向非關聯方租賃經營租賃項下的投資物業。

本集團承擔擁有權所附帶絕大部分風險及回報的投資物業租賃分類為經營租賃。該等經營租賃產生的租金收入(扣除授予承租者的任何優惠)於租期內按直線基準於損益內確認。

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

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.21 存貨

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

### 2.22 所得稅

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

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。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.23 撥備

倘本集團因過往事件而產生現有法定或推定責任；很可能需有資源流出以清償責任；及金額已被可靠估計時，須確認撥備。

### 2.24 僱員薪酬

除非成本符合資格可資本化為資產，否則僱員福利確認為開支。

#### (a) 界定供款計劃

界定供款計劃乃退休福利計劃，據此，本集團按強制性、合約或自願基準向獨立機構支付固定款項，如中央公積金。本集團支付該等供款後並無其他付款責任。

#### (b) 界定福利計劃

本集團亦設有未撥款的界定福利計劃，作為附屬公司國內離職補償、退職金及企業福利計劃的一部分。已取得獨立精算師的估值，以便採用預計單位記存法釐定界定福利責任。界定福利責任的現值乃使用以支付福利所用貨幣計值且到期日與相關負債期限相若的優質企業債券的利率，通過貼現估計未來現金流出而釐定。

#### (c) 僱員有薪假期

僱員有薪年假及長期服務假期於彼等休假時確認。截至資產負債表日，就僱員因提供服務而產生的年假的估計負債計提撥備。

#### (d) 離職福利

離職福利是指僱員在正常退休日前被終止工作時應付的福利。本集團於下列日期中較早者確認離職福利：(a)本集團不再能夠撤回提供該等福利；及(b)實體確認國際會計準則第37號範圍內重組成本並涉及支付離職福利。於資產負債表日後12個月以上到期的福利將折算為現值。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.25 貨幣兌換

#### (a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所載項目，乃按該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。財務報表以新元呈列，此乃本公司的功能貨幣。

#### (b) 交易及結餘

以功能貨幣以外的貨幣（「外幣」）計值的交易，採用交易日期的匯率兌換為功能貨幣。結算該等交易及按於資產負債表日收市匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債產生的匯兌差額在損益內確認。然而，於綜合財務報表內，以外幣計值借款產生的匯兌差額及指定及合資格作為淨投資對沖及國外業務投資淨額的其他貨幣工具於其他全面收益確認並於匯兌儲備內累計。

當出售國外業務或償還構成國外業務淨投資一部分的任何貸款時，相應比例的累計匯兌差額會重新分類至損益，作為出售收益或虧損的一部分。

與借款相關的外匯收益及虧損於收益表內列為「財務開支」。對損益造成影響的所有其他外匯收益及虧損於收益表內列為「其他收益」。

按公平值計量的以外幣計值的非貨幣項目採用公平值釐定當日的匯率進行換算。

#### (c) 本集團實體財務報表的換算

所有功能貨幣與呈列貨幣不同的集團實體（有關貨幣的經濟概無出現惡性通脹）的業績及財務狀況，均按以下方法換算為呈列貨幣：

- (i) 資產及負債按呈報日期的收市匯率換算；
- (ii) 收入及開支乃按平均匯率換算（除非該平均匯率並非在有關交易日期當日通行匯率累積影響的合理估計內，則在該情況下，收支採用有關交易日期當日的匯率換算）；及
- (iii) 所有因此產生的匯兌差額於其他全面收益內確認，並於匯兌儲備中累計。該等匯兌差額於出售實體或出售部分實體而導致計提該儲備時重新分類至損益。

購入外國業務所產生的商譽及公平值調整，乃作為該外國業務的資產及負債處理，並於呈報日期按收市匯率換算。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.26 分部報告

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

### 2.27 現金及現金等價物

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金，於金融機構的存款(價值變動風險極微)及銀行透支。銀行透支於資產負債表內呈列為即期借款。就受限制的現金而言，對限制的經濟實質及其是否符合現金及現金等價物的定義作出評估。

### 2.28 股本、庫存股及股份發行開支

發行普通股所得款項分類為權益。

當本集團任何內部實體認購本公司的普通股(「庫存股」)時，賬面值(包括已付代價及任何直接應佔的交易成本)呈列於本公司權益持有人應佔權益內，直至其被撤銷、出售或重新發行。

當庫存股其後被註銷，庫存股的成本在股份以本公司的股本購買的情況下於股本賬內扣減，或倘股份以本公司的收益購買的情況下於本公司的留存溢利中扣減。

上市期間發行新股份直接應佔的成本於股本賬目中扣減。出售現有股份應佔的成本於損益內確認。

### 2.29 派付予本公司股東的股息

支付予本公司股東的股息於股息獲批准予以派付時確認。

### 2.30 持作出售資產

若非流動資產的賬面值主要透過出售交易而非持續使用而收回，則其分類為持作出售資產並按賬面值與公平值減出售成本兩者間較低者列賬，惟投資物業除外。分類為持作出售資產的投資物業按照本集團的會計政策計量(附註2.9)。資產分類為持作出售時並無折舊或攤銷。首次分類或其後計量產生的任何減值虧損確認為開支。公平值減出售成本其後增加(不超過過往已確認的累計減值虧損)於損益內確認，惟投資物業除外。分類為持作出售資產的投資物業其後根據本集團的會計政策按公平值列賬(附註2.9)。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 3. 關鍵會計估計、假設及判斷

估計、假設及判斷接受持續評估並基予過往經驗及其他因素，包括對相關情形下被認為合理的未來事件的預期。

### 投資物業估值

於2018年12月31日，本集團投資物業的賬面值為1,097,191,000新元，佔本集團總資產的83%。本集團依賴獨立專業估值師，於釐定投資物業的公平值時應用估計、假設及判斷。估值構成綜合財務報表內本集團間接持有投資物業的賬面值的基礎。估值所用關鍵輸入數據包括重大判斷。該等主要輸入數據包括貼現率、租金率、可資比較物業的市值及資本化率，並取決於每個投資物業的性質及當前的市場狀況。釐定投資業務公平值所使用的關鍵不可觀察輸入數據乃披露於附註23。

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的投資的賬面值及其分佔聯營公司及合營企業的業績。於2018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116,699,000新元(2017年：112,810,000新元)(附註20)及4,604,000新元(2017年：零新元)(附註21)。本集團分佔損益及其他全面收益中確認的業績受釐定其由聯營公司(附註20)及合營企業(附註21)所持投資物業的公平值時的重大估計及假設的影響。適用於該等投資物業的估值技術及程序與本集團政策一致。投資物業的公平值變動對聯營公司及合營企業賬面值的敏感度乃分別披露於附註20及附註21。

## 4. 收益

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
投資物業租金收入(附註23)	108,367	125,915
經營租賃租金收入	3,175	3,303
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	4,905	5,610
銷售光存儲媒介	1,505	1,516
管理服務	2,118	769
	8,528	7,895
	120,070	137,113

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。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 5. 銷售成本及開支

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
購買原材料及耗材	455	527
存貨變動	(4)	19
物業、廠房及設備折舊(附註24)	3,086	3,120
無形資產攤銷(附註25(b))	-	1,649
折舊及攤銷總額	3,086	4,769
貿易及其他應收款項減值撥備	72	149
房產稅	5,105	6,584
僱員薪酬(附註9)	19,062	17,366
經營租賃租金開支	5,306	7,857
水電費	6,233	7,371
維修及維護	2,928	4,284
保險	732	637
安防及門禁卡系統開支	1,513	1,992
律師及專業費	2,455	2,999
交通費	980	1,080
廣告及推廣開支	1,209	1,088
已付／應付審核服務費：		
–本公司及附屬審計事務所核數師*	525	467
–其他核數師	48	33
已付／應付非審核服務費：		
–本公司及附屬審計事務所核數師*	267	227
上市開支	-	6,869
其他	5,930	6,597
銷售成本、分銷及行政開支總額	55,902	70,915

\* 包括普華國際成員公司網絡。

本集團經營租賃租金開支包括或然租金262,000新元(2017年：237,000新元)。

## 6. 其他收入

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
利息收入	1,046	906
股息收入	73	107
其他	18	12
	1,137	1,025



# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 7. 其他收益

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
匯兌虧損-淨額	(402)	(277)
出售廠房及設備的收益/(虧損)淨額	5	(59)
政府補貼	121	172
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產/可供出售金融資產 -對出售所得其他全面收益重新分類(附註32(b)(i))	(12)	69
按公平值計量且其變動計入損益之金融資產之公平值收益	164	-
其他	210	421
	<b>86</b>	<b>326</b>

## 8. 財務開支

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
利息開支：		
-銀行借款	23,163	20,175
-融資租賃負債	2	3
-聯營公司	1,325	1,220
-非控股權益	188	159
減：於投資物業資本化的借款成本	(749)	(12)
於損益確認的財務開支	<b>23,929</b>	<b>21,545</b>

# 財務 報表附註

截至2018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	
	2018年 千新元	2017年 千新元
工資及薪金	17,323	16,041
僱主對界定供款計劃的供款，包括中央公積金	1,739	1,325
僱員補償總額(附註5)	19,062	17,366

(b) 董事酬金

截至2018年12月31日止年度各董事的薪酬載列如下：

董事姓名	袍金 千新元	薪金、補貼及 實物福利 千新元	僱主對 界定供款 計劃之供款 千新元	其他福利 千新元	總計 千新元
<b>執行董事</b>					
趙炳光	7	758	13	28	806
	7	758	13	28	806
<b>非執行董事</b>					
韓成元	42	-	-	-	42
羅敬惠	42	-	-	-	42
黃國豪	72	-	-	-	72
	156	-	-	-	156
<b>獨立非執行董事</b>					
Chandra Mohan s/o Rethnam	80	-	-	-	80
鄧憲民	101	-	-	-	101
黃格賢	73	-	-	-	73
陳寶鳳	40	-	-	-	40
	294	-	-	-	294
	457	758	13	28	1,256

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 9. 僱員薪酬 - 包括董事酬金(續)

### (b) 董事酬金(續)

截至2017年12月31日止年度各董事的薪酬載列如下：

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

#### (i) 董事退休福利

除上文所披露者外，於當前及過往財政年度，董事概無就其有關管理本公司事務或其附屬公司承諾的其他服務而獲支付或應收的任何退休福利。

#### (ii) 董事離職福利

於當前及過往財政年度，概無就董事提前終止委聘而支付任何補償。

#### (iii) 就獲得董事服務提供予第三方的代價

於當前及過往財政年度，概無就董事出任本公司董事提供服務而向其前僱主支付任何款項。

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

於當前及過往財政年度，概無以董事、董事的受控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 9. 僱員薪酬 - 包括董事酬金(續)

### (b) 董事酬金(續)

#### (v) 董事於交易、安排或合約的重大利益

本公司董事概無於年末或於當前及過往財政年度任何時間存續的以本公司作為訂約方且與本公司業務有關的重要交易、安排及合約中擁有直接或間接重大權益。

### (c) 五名最高薪酬人士

本公司五位最高薪酬人士的薪酬分析呈列如下。

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
工資、薪金及津貼	3,201	3,167
退休福利費用		
- 界定供款計劃	92	79
	<b>3,293</b>	<b>3,246</b>

上述之個人酬金介乎下列範圍：

酬金範圍	人數	
	2018年	2017年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	-	-
2,500,001港元至3,000,000港元	1	2
4,000,001港元至4,500,000港元	-	-
4,500,001港元至5,000,000港元	3	-
5,000,001港元至5,500,000港元	-	1
5,500,001港元至6,000,000港元	-	1

# 財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 10. 所得稅

### (a) 所得稅開支

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
溢利應佔稅務開支由下列項目組成：		
- 財年溢利		
即期所得稅		
- 新加坡	4,961	7,742
- 國外	2,732	2,105
	<b>7,693</b>	9,847
遞延所得稅(附註30)	4,428	816
	<b>12,121</b>	10,663
- 過往財年撥備不足/(超額撥備)		
即期所得稅	377	(854)
遞延所得稅(附註30)	(63)	1,937
	<b>12,435</b>	11,746

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	
	2018年 千新元	2017年 千新元
除稅前溢利	96,586	49,390
分佔聯營公司及合營企業溢利，扣除稅項	(6,571)	(4,606)
除稅前溢利及分佔聯營公司及合營企業溢利	<b>90,015</b>	44,784
按稅率17% (2017年：17%) 計算的稅項	15,303	7,613
下列各項的影響：		
- 其他國家的不同稅率	4,600	495
- 法定稅階收入豁免	(165)	(182)
- 不可扣稅開支	4,704	5,758
- 毋須繳稅收入	(11,831)	(2,712)
- 使用過往未確認的稅項虧損	(167)	(450)
- 使用過往未確認的資本撥備	(671)	-
- 未確認遞延稅項資產	376	297
- 過往年度稅項撥備不足	314	1,083
- 其他	(28)	(156)
稅項開支	<b>12,435</b>	11,746

於本財政年度，管理層已透過資本減免最大化研究重新評估投資物業的合格開支。本年度申索的資本撥備約為3,929,000新元，與之前數個年度的資本支出有關。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 10. 所得稅(續)

### (b) 即期所得稅負債/(可收回即期所得稅)變動

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
財政年初	<b>9,908</b>	9,868	<b>895</b>	816
匯兌差額	<b>(65)</b>	11	-	-
已付所得稅-淨額	<b>(9,895)</b>	(8,964)	-	(38)
稅項開支	<b>7,693</b>	9,847	-	117
過往財年撥備不足/(超額撥備)	<b>377</b>	(854)	-	-
財政年末	<b>8,018</b>	9,908	<b>895</b>	895

即期所得稅賬包括下列各項：

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
可收回即期所得稅 (計入其他資產-附註15)	-	(547)	-	-
即期所得稅負債	<b>8,018</b>	10,455	<b>895</b>	895
	<b>8,018</b>	9,908	<b>895</b>	895

### (c) 其他全面收益的各組成成分並無稅項費用。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 11. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利淨額除以財年內發行在外普通股加權平均數計算。

	2018年	2017年
本公司權益持有人應佔溢利淨額(千新元)	79,326	31,722
每股基本盈利的發行在外普通股加權平均數(千股)	840,779	760,836
每股基本盈利(分)	9.43	4.17

### (b) 每股攤薄盈利

於過往財政年度，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。

於過往財政年度，本公司具有一類潛在攤薄普通股：認股權證。

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

於當前財政年度，由於本公司並無潛在攤薄普通股，每股基本及攤薄盈利相同。

本公司權益持有人應佔的每股攤薄盈利計算如下：

	2018年	2017年
用於釐定每股攤薄盈利的溢利淨額(千新元)	79,326	31,722
經調整認股權證後發行在外的普通股加權平均數(千股)	840,779	760,836
每股攤薄盈利(分)	9.43	4.17



## 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

### 12. 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
銀行及手頭現金	<b>18,615</b>	38,311	<b>3,126</b>	14,466
短期銀行存款	<b>44,287</b>	37,454	<b>30,955</b>	20,296
	<b>62,902</b>	75,765	<b>34,081</b>	34,762

於2018年12月31日，於資產負債表日的短期銀行存款具有自該日期起1-10個月的平均期限(2017年：1-10個月)，且具有下列加權平均實際利率：

	本集團		本公司	
	2018年 %	2017年 %	2018年 %	2017年 %
新元	<b>1.51</b>	1.04	<b>1.52</b>	1.12
澳元	<b>2.74</b>	-	-	-
英鎊	<b>0.57</b>	0.54	-	-
美元	<b>1.86</b>	0.83	-	-
馬來西亞令吉	<b>3.28</b>	3.15	-	-

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	
	2018年 千新元	2017年 千新元
現金及銀行結餘(如上所述)	<b>62,902</b>	75,765
減：抵押為銀行擔保短期銀行存款	<b>(1,372)</b>	(2,574)
減：與銀行擔保撥備有關的受限制現金	<b>(172)</b>	-
綜合現金流量表內現金及現金等價物	<b>61,358</b>	73,191

於2018年12月31日，本集團金額為1,372,000新元(2017年：2,574,000新元)的短期銀行存款抵押予銀行作為銀行融資擔保。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 12. 現金及銀行結餘(續)

於2017年12月31日及2018年12月31日，融資活動產生的負債對賬如下：

	2017年 12月31日 千新元	現金流量 千新元	非現金項目 千新元	利息開支 千新元	匯兌差額 千新元	2018年 12月31日 千新元
銀行借款及融資租賃負債 (附註27)	447,948	162,681	-	16	(7,605)	603,040
應付票據(附註27)	149,144	(64,750)	-	318	-	84,712
非控股權益貸款(附註27)	6,370	147	-	-	-	6,517
聯營公司貸款(附註27)	46,635	(3,446)	-	-	-	43,189
應付利息(附註27)	2,541	(7,862)	-	6,260	-	939
應計利息開支	643	(17,387)	-	17,335	-	591
	<b>653,281</b>	<b>69,383</b>	<b>-</b>	<b>23,929</b>	<b>(7,605)</b>	<b>738,988</b>
	2016年 12月31日 千新元	現金流量 千新元	非現金項目 千新元	利息開支 千新元	匯兌差額 千新元	2017年 12月31日 千新元
銀行借款及融資租賃負債 (附註27)	539,380	(93,271)	-	-	1,839	447,948
應付票據(附註27)	64,467	84,338	-	339	-	149,144
非控股權益貸款(附註27)	4,900	1,470	-	-	-	6,370
聯營公司貸款(附註27)	50,080	(2,584)	(861)	-	-	46,635
應付利息(附註27)	1,571	(5,650)	-	6,620	-	2,541
應計利息開支	1,883	(15,826)	-	14,586	-	643
	<b>662,281</b>	<b>(31,523)</b>	<b>(861)</b>	<b>21,545</b>	<b>1,839</b>	<b>653,281</b>

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 13. 貿易及其他應收款項

### (a) 即期

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
貿易應收款項-非關聯方	<b>3,866</b>	3,387	-	-
減：減值撥備	<b>(781)</b>	(852)	-	-
	<b>3,085</b>	2,535	-	-
應收附屬公司款項				
-貿易類	-	-	<b>10,700</b>	2,515
-非貿易類	-	-	<b>19,878</b>	18,022
應收關聯公司款項				
-非貿易類	-	3,249	-	-
應收聯營公司款項				
-貿易類	<b>449</b>	196	-	-
-非貿易類	<b>1,407</b>	1,664	<b>12</b>	2
貸款予附屬公司	-	-	<b>2,215</b>	22,215
	<b>1,856</b>	5,109	<b>32,805</b>	42,754
減：減值撥備	-	-	<b>(3,855)</b>	(3,855)
	<b>1,856</b>	5,109	<b>28,950</b>	38,899
其他應收款項	<b>7,031</b>	5,988	<b>660</b>	2,492
	<b>11,972</b>	13,632	<b>29,610</b>	41,391

於本財政年度，本公司並無為附屬公司所獲即期及非即期貸款(附註13(b))提供減值撥備(2017年：1,957,000新元)，並自附屬公司撥回非貿易類應收款項減值撥備82,000新元(2017年：零新元)(附註13(b))。

來自附屬公司、關聯公司及聯營公司的非貿易類應收款項以及貸款予附屬公司為無抵押、免息及須按要求償還。

# 財務 報表附註

截至2018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)

本集團的大部分銷售以現金進行。其餘款項的信貸期為30至60天，通常由客戶的租賃按金補足。於2017年及2018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	
	2018年 千新元	2017年 千新元
3個月以下	2,892	2,546
3至6個月	302	186
6個月以上	672	655
	<b>3,866</b>	<b>3,387</b>

### (b) 非即期

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
貸款予附屬公司	-	-	368,583	345,646
減：減值撥備	-	-	(9,730)	(9,812)
	-	-	<b>358,853</b>	<b>335,834</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70,137,000新元(2017年：70,137,000新元)以及6,630,000新元(2017年：6,630,000新元)，分別按年利率5.5%(2017年：5.5%)以及浮動利率計息。

貸款予附屬公司當作為附屬公司提供額外資金的長期來源及為附屬公司融資處理。貸款結算既不在計劃中，亦不可能在可預見的將來發生。

## 14. 存貨

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
製成品	18	8
原材料	70	76
	<b>88</b>	<b>84</b>

確認為開支並計入「銷售成本」的存貨成本金額為451,000新元(2017年：546,000新元)。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 15. 其他資產

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
即期				
按金	2,503	3,868	198	68
預付款項	1,557	731	76	38
可收回稅項(附註10(b))	-	547	-	-
其他	60	-	51	-
	<b>4,120</b>	<b>5,146</b>	<b>325</b>	<b>106</b>
非即期				
按金	570	1,511	-	130
其他	28	-	-	-
	<b>598</b>	<b>1,511</b>	<b>-</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. 可供出售金融資產

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
財政年初	11,887	2,174	11,887	2,174
於2018年1月1日重新分類*	(11,887)	-	(11,887)	-
匯兌差額	-	(143)	-	(143)
添置	-	9,954	-	9,954
出售	-	(69)	-	(69)
於其他全面收益確認的公平值虧損 (附註32(b)(i))	-	(29)	-	(29)
財政年末	-	11,887	-	11,887

\* 參閱附註2.3以了解採納國際財務報告準則第9號後於2018年1月1日重新分類的詳情。

可供出售金融資產分析如下：

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
上市債務證券 - 新加坡	-	11,887	-	11,887

上市債務證券的公平值以資產負債表日市場報價為基準。

可供出售金融資產分類為流動資產，乃由於管理層打算於需要營運資金時出售該等資產。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 17. 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	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
財政年初	-	-	-	-
於2018年1月1日重新分類*	11,887	-	11,887	-
匯兌差額	68	-	68	-
添置	-	-	-	-
出售	(2,000)	-	(2,000)	-
於其他全面收益確認的公平值虧損 (附註32(b)(i))	(633)	-	(633)	-
財政年末	9,322	-	9,322	-

\* 參閱附註2.3以了解採納國際財務報告準則第9號後於2018年1月1日重新分類的詳情。

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	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
上市債務證券 - 新加坡	9,322	-	9,322	-

透過其他全面收益按公平值計量之金融資產分類為流動資產，乃由於管理層打算於需要營運資金時出售該等資產。

## 18. 持作出售資產

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
分類為持作出售的資產詳情如下：		
財政年初	6,801	7,375
匯兌差額	(152)	30
轉撥自投資物業(附註23)	(1,780)	-
於損益確認的公平值收益/(虧損)淨額	717	(604)
	5,586	6,801

於2016年11月29日獲得本集團高級管理層及董事批准以出售本集團非核心資產後，下列投資物業及下文所列物業、廠房及設備重新分類至2016年持作出售資產並將於出售完成前保持為持作出售資產。

## 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

### 18. 持作出售資產(續)

於2018年12月31日，管理層已確認並未改變其意圖及承諾出售該等未有變動的資產，彼等繼續積極營銷持作出售資產。

位置	附註	說明	當前用途	期限	未屆滿租賃期	過往分類
Desa Cemerlang， 馬來西亞	(b)	9棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	-	投資物業
Beechwood House, Manchester, United Kingdom	(b)	2棟宿舍，包括11間 宿舍，附帶37張床 位	學生公寓	租賃	116年	投資物業
Indonesia MM 2100 Industrial Town Jl. Bali Blok HI-1 Cibitung Bekasi 17520	(c)	廠房區	工業廠房	租賃	6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	(c)	一棟4層高商舖	辦公室	租賃	2.5年	物業、廠房及 設備

(a) 於本財政年度，先前確認為持作出售資產，賬面值為1,781,000新元的一項物業被識別為開發以滿足特建工人宿舍需求。因此，因管理層改變出售意圖，該項物業被重新分類至投資物業(附註23)。

(b) 於2016年，過往分類為投資物業的持作出售資產4,301,000新元(2017年：5,472,000新元)於重新分類后根據獨立估值報告按公平值確認。公平值收益717,000新元(2017年：公平值虧損604,000新元)於損益內確認。

(c) 於2016年，剩餘持作出售資產1,285,000新元自物業、廠房及設備按其賬面值與公平值減出售成本兩者間較低者重新分類。

持作出售資產的公平值計量按估值技術的輸入數據(附註23)歸類至公平值層級第3級。



# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 19. 按公平值計量且變動計入損益之金融資產

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
財政年初	51	-
匯兌差額	(6)	-
添置	174	51
於損益確認之公平值收益	164	-
財政年末	<b>383</b>	<b>51</b>

按公平值計量且變動計入損益之金融資產分析如下：

	本集團	
	2018年 千新元	2017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))	53	51
- 收購學生公寓資產所得租賃保證金 - 英國 (附註(b))	<b>330</b>	-

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

於2018年12月31日及2017年12月31日，非掛牌股本投資之公平值乃經參考本集團於被投資公司應佔資產淨額之股份（於彼等最新可用財務資料中反映）估值。投資公司應佔資產淨額主要包括房地產物業並經於資產負債表日，被投資公司持有房地產物業資產淨額之獨立估值調整。

- (b) 於2018年12月31日，租賃保證金公平值來源於已取得的獨立估值報告。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 20. 於聯營公司投資

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
權益投資，按成本			<b>1,668</b>	1,668
減：累計減值			<b>(370)</b>	(370)
			<b>1,298</b>	1,298
財政年初	<b>112,810</b>	77,236		
收購聯營公司之權益(附註20(a)，20(b))	<b>1,257</b>	34,934		
匯兌差額	<b>791</b>	(604)		
分佔溢利	<b>7,014</b>	4,606		
已收股息	<b>(5,245)</b>	(3,445)		
分佔虧損超逾於聯營公司投資	<b>72</b>	83		
財政年末	<b>116,699</b>	112,810		

- (a) 於財政年度，本集團收購勝捷學生公寓基金14.3%的股權。收購實體的現金代價為1,257,000新元。於收購日期，可識別資產淨額之賬面值與現金代價相若。實體之主要活動為投資結構下的房地產物業之信託控股。若有需要，本集團承諾向其聯營公司提供8,743,000新元的資金。
- (b) 於過往財政年度，本集團收購勝捷美國學生房舍基金28.7%的股權。收購實體的現金代價為34,934,000新元。於收購日期，可識別資產淨額之賬面值與現金代價相若。實體之主要活動為投資結構下的房地產物業之信託控股。
- (c) 本集團於聯營公司投資並無相關或然負債。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 20. 於聯營公司投資(續)

- (d) 以下載列董事認為對本集團並不重大的本集團於2018年12月31日的聯營公司。下文所列聯營公司擁有的股本僅包括普通股，直接由本集團持有，其註冊成立國家亦為其主要營業地點。

實體名稱	主要業務	營業地點/ 註冊成立國家	佔擁有權權益百分比	
			2018年 %	2017年 %
由本公司直接持有 Sherford (M) Sdn Bhd <sup>(a)</sup>	物業投資	馬來西亞	25.0	25.0
由附屬公司持有 Oriental Amber Sdn Bhd <sup>(b),(c)</sup>	物業投資及提供宿舍、管理及服務	馬來西亞	49.0	49.0

(a) 由M.S. Wong & Co審核。

(b) 由普華永道會計師事務所馬來西亞辦事處審核。

(c) 透過Centurion Dormitories Sdn Bhd持有。

- (e) 以下載列董事認為對本集團屬重大的本集團於2018年12月31日的聯營公司。下文所列聯營公司擁有的股本僅包括普通股，直接由本集團持有，其註冊成立國家亦為其主要營業地點。

實體名稱	主要業務	營業地點/ 註冊成立國家	佔擁有權權益百分比	
			2018年 %	2017年 %
由附屬公司持有 Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd <sup>(a),(b)</sup>	工人宿舍的業主及投資控股	新加坡	45.0	45.0
由Lian Beng - Centurion (Mandai) Pte Ltd持有 Lian-Beng Centurion (Dormitory) Pte Ltd <sup>(a)</sup>	提供宿舍住宿服務	新加坡	45.0	45.0

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 20. 於聯營公司投資(續)

- (e) 以下載列董事認為對本集團屬重大的本集團於2018年12月31日的聯營公司。下文所列聯營公司擁有的股本僅包括普通股，直接由本集團持有，其註冊成立國家亦為其主要營業地點。(續)

實體名稱	主要業務	營業地點/ 註冊成立國家	佔擁有權權益百分比	
			2018年 %	2017年 %
由附屬公司持有 勝捷美國學生房舍基金 <sup>(e),(d),(f)</sup>	信託	新加坡	28.7	28.7
由勝捷美國學生房舍基金 持有 Centurion US Student Accommodation Holdings Pte Ltd <sup>(e),(f)</sup>	投資控股	新加坡	28.7	28.7
由Centurion US Student Accommodation Holdings Pte Ltd持有 Centurion US Student Accommodation Inc. <sup>(e),(f)</sup>	投資控股	美國	28.7	28.7
由附屬公司持有 Centurion Student Accommodation Fund <sup>(c),(d),(g)</sup>	投資控股	新加坡	14.3	-
由Centurion Student Accommodation Fund持有 Centurion Accommodation (I) Holdings Pte Ltd <sup>(e),(g)</sup>	投資控股	新加坡	14.3	-
由Centurion Accommodation (I) Holdings Pte Ltd持有 Centurion Investments (JSIX) Ltd <sup>(c),(g)</sup>	物業投資及提供學生公 寓	澤西	14.3	-
Centurion Investments (JSX) Ltd <sup>(c),(g)</sup>	並無營業	澤西	14.3	-

(a) 由新加坡安永會計師事務所審核。

(b) 透過Centurion Dormitories Pte Ltd持有。

(c) 於2018年12月31日無委任核數師。

(d) 透過Centurion Overseas Investments Pte Ltd持有。

(e) 由新加坡普華永道會計師事務所審核。

(f) 合稱勝捷美國學生房舍基金集團

(g) 合稱勝捷學生公寓基金集團

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 20. 於聯營公司投資(續)

### 聯營公司財務資料概要

下表載列本集團持有重大聯營公司之財務資料概要。

#### 資產負債表概要

	勝捷學生 公寓基金集團 於12月31日		勝捷美國 學生房舍基金集團 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	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
<b>資產</b>								
流動資產	<b>1,563</b>	-	<b>63,483</b>	59,008	<b>10,422</b>	11,069	<b>13,720</b>	12,675
包括：								
-現金及銀行結餘	<b>1,267</b>	-	<b>3,060</b>	2,410	<b>9,994</b>	9,948	<b>12,815</b>	11,825
非流動資產	<b>17,786</b>	-	<b>66,684</b>	65,745	<b>315,175</b>	320,632	<b>299</b>	465
包括：								
-投資物業(附註20(i))	<b>17,786</b>	-	-	-	<b>268,200</b>	266,000	-	-
-按公平值計量且變動 計入損益之金融資產 (附註20(ii))	-	-	<b>66,684</b>	65,745	-	-	-	-
<b>負債</b>								
流動負債	<b>(1,035)</b>	-	<b>(2,506)</b>	(3,027)	<b>(9,014)</b>	(8,949)	<b>(6,956)</b>	(6,738)
包括：								
-貿易及其他應付款項	<b>(1,035)</b>	-	<b>(2,506)</b>	(3,027)	<b>(1,358)</b>	(1,276)	<b>(4,595)</b>	(4,474)
-借款	-	-	-	-	<b>(7,656)</b>	(7,656)	<b>(1)</b>	(3)
非流動負債	<b>(10,251)</b>	-	-	-	<b>(151,033)</b>	(158,689)	<b>(32)</b>	(56)
包括：								
-借款	<b>(10,251)</b>	-	-	-	<b>(151,033)</b>	(158,689)	-	(1)
<b>資產淨值</b>	<b>8,063</b>	-	<b>127,661</b>	121,726	<b>165,550</b>	164,063	<b>7,031</b>	6,346

(i) 倘由主要聯營公司持有的投資物業的實際公平值增加/減少3%(2017年:3%)，經計及稅項影響，本集團應佔資產淨值將增加/(減少)3,697,000新元(2017年:3,591,000新元)。

(ii) 透過其對所持按公平值計量且變動計入損益之金融資產的投資，勝捷美國學生房舍基金集團擁有未償還投資物業274,629,000新元(2017年:269,330,000新元)。倘該等投資物業之實際公平值增加/減少3%(2017年:3%)，經計及稅項影響，其所持按公平值計量且變動計入損益之金融資產的公平值將增加/(減少)4,556,000新元/(8,239,000新元)[2017年:4,468,000新元/(8,080,000新元)]，因而，本集團應佔資產淨值將增加/(減少)1,310,000新元/(2,368,000新元)[2017年:1,284,000新元/(2,322,000新元)]。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 20. 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

	勝捷學生 公寓基金集團 於12月31日		勝捷美國 學生房舍基金集團 於12月31日		Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd <sup>(1)</sup> 於12月31日		Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte Ltd 於12月31日	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
收益	93	-	-	-	-	-	23,145	22,272
利息收入	89	-	5,384	535	1,492	1,463	152	82
開支包括：								
- 折舊及攤銷	-	-	-	-	-	-	(236)	(289)
- 利息開支	(26)	-	-	-	(4,879)	(4,263)	-	-
除稅前(虧損)/溢利	(615)	-	3,326	2,287	13,143	4,750	14,893	14,321
- 所得稅開支	-	-	-	-	-	(17)	(2,552)	(2,383)
其他全面(虧損)/收益	(122)	-	2,609	(2,101)	-	-	-	-
(虧損)/溢利總額及 全面(虧損)/收益總額	(737)	-	5,935	186	13,143	4,733	12,341	11,938

(1) Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd的全面收益總額13,143,000新元(2017年：4,733,000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11,656,000新元(2017年：7,656,000新元)。

上述資料反映聯營公司財務報表所載金額(及非本集團分佔該等金額)，及根據本集團及聯營公司之會計政策之差異作出調整。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 20. 於聯營公司投資(續)

### 聯營公司財務資料概要(續)

所呈列財務資料概要與本集團於聯營公司權益的賬面值對賬如下：

	勝捷學生 公寓基金集團 於12月31日		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			
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
資產淨值										
於1月1日	-	-	121,726	-	164,063	166,986	6,346	2,064		
註冊基金	8,800	-	-	121,540	-	-	-	-		
其他全面(虧損)/收益	(122)	-	2,609	(2,101)	-	-	-	-		
年內(虧損)/溢利	(615)	-	3,326	2,287	13,143	4,733	12,341	11,938		
已付股息	-	-	-	-	(11,656)	(7,656)	(11,656)	(7,656)		
於12月31日之資產淨值	8,063	-	127,661	121,726	165,550	164,063	7,031	6,346		
									總計	
									於12月31日	
									2018年	2017年
									千新元	千新元
於聯營公司權益(14.3% ; 28.7% ; 45% ; 45%)	1,153	-	36,694	34,988	74,498	73,828	3,164	2,856	115,509	111,672
加：										
個別不重大聯營公司賬面值總額									1,190	1,138
本集團於聯營公司權益賬面值									116,699	112,810
已收聯營公司股息	-	-	-	-	5,245	3,445	-	-	5,245	3,445



# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 21. 於合營企業投資

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
權益投資，按成本			-	-
財政年初	-	-		
收購合營企業之權益(附註21(a))	5,066	-		
匯兌差額	(19)	-		
分佔虧損	(443)	-		
財政年末	4,604	-		

- (a) 於本財政年度，本集團收購IGIS Centurion No.238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC.55%股權。收購實體的總現金代價為5,066,000新元。於收購日期，可辨認淨資產的賬面值與現金代價相若。實體的主要業務為向旅遊、學生和辦公專業公寓資產提供管理服務。

於2018年12月31日，本集團主要合營企業載列如下。

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	
			2018年 %	2017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	南韓	55.0	-

(a) 透過Centurion Overseas Investments Pte Ltd持有。

(b) 於2018年12月31日無委任核數師。

並無與本集團於合營企業權益有關的或然負債。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 21. 於合營企業投資(續)

### 合營企業財務資料概要

下表載列IGIS Centurion No.238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC之財務資料概要。

#### 資產負債表概要

	<b>IGIS Centurion No.238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC</b> 於12月31日 2018年 千新元
<b>資產</b>	
<b>流動資產</b>	<b>1,617</b>
包括：	
- 現金及現金等價物	<b>639</b>
<b>非流動資產</b>	<b>18,542</b>
包括：	
- 投資物業	<b>18,542</b>
<b>負債</b>	
<b>流動負債</b>	<b>(990)</b>
包括：	
- 貿易及其他應付款項	<b>(216)</b>
- 借款	<b>(774)</b>
<b>非流動負債</b>	<b>(10,798)</b>
包括：	
- 借款	<b>(10,798)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>8,371</b>

倘合營企業持有的投資物業的實際公平值增加／減少3%，經考慮稅收影響後，則歸屬於本集團的資產淨值將增加／(減少)306,000新元。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 21. 於合營企業投資(續)

### 合營企業財務資料概要(續)

下表載列IGIS Centurion No.238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC之財務資料概要。(續)

#### 全面收益表概要

	<b>IGIS Centurion No.238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC</b> 於12月31日 2018年 千新元
收益	132
利息收入	59
開支	
包括：	
- 折舊及攤銷	-
- 利息開支	(126)
除稅前虧損	(804)
- 所得稅開支	-
其他全面虧損	(35)
虧損總額及全面虧損總額	(839)
已收合營企業股息	-

上述資料反映合營企業財務報表所示金額(及非本集團分佔該等金額)，及根據本集團及合營企業之會計政策之差異作出調整。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 21. 於合營企業投資(續)

### 合營企業財務資料概要(續)

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 2018年 千新元
資產淨值	
於1月1日	
註冊成立合營企業	9,210
其他全面虧損	(35)
年內虧損	(804)
已付股息	-
於12月31日的資產淨值	<u>8,371</u>
於合營企業的權益(55%)	<u>4,604</u>

## 22. 於附屬公司投資

	本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元
權益投資，按成本	26,193	26,193
減：累計減值	(9,490)	(9,340)
	<u>16,703</u>	<u>16,853</u>

(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	
	2018年 千新元	2017年 千新元
財政年初	16,853	16,966
附屬公司減值	(150)	(113)
財政年末	<u>16,703</u>	<u>16,853</u>

於本財政年度，本公司為附屬公司減值提供金額達150,000新元(2017年：113,000新元)，因為附屬公司賬面值超過其可收回金額。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 22. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2018年及2017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	
				2018年 %	2017年 %	2018年 %	2017年 %	2018年 %	2017年 %
Summit CD Manufacture Pte Ltd <sup>(a)</sup>	製造及銷售光盤及相 關配件	新加坡	2,000,000新元	100	100	100	100	-	-
Summit Hi-Tech Pte Ltd <sup>(a)</sup>	並無營業	新加坡	1,003,000新元	100	100	100	100	-	-
SM Summit Holdings Pte Ltd <sup>(a)</sup>	投資控股	新加坡	500,000新元	100	100	100	100	-	-
Clean2Go Laundry Pte Ltd <sup>(a),(b)</sup>	洗衣及乾洗服務	新加坡	100,000新元	-	-	100	100	-	-
Advance Technology Investment Ltd <sup>(b),(b)</sup>	投資控股	香港	100,000港元	-	-	100	100	-	-
上海華德光電科技 有限公司 <sup>(c),(d)</sup>	並無營業	中國	人民幣59,817,675元	-	-	100	100	-	-
Summit Technology Australia Pty Ltd <sup>(d)</sup>	並無營業	澳大利亞	4,000,000澳元	100	100	100	100	-	-
Summit Printing (Australia) Pty Ltd <sup>(d),(d)</sup>	並無營業	澳大利亞	100,002澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Accommodation (Australia) Pty Ltd <sup>(d),(d)</sup>	物業投資	澳大利亞	2,000,000澳元	-	-	100	100	-	-
Summit CD Manufacture (HK) Ltd <sup>(b)</sup>	並無營業	香港	3,000,000港元	100	100	100	100	-	-
Gate Cosmos Investments Ltd <sup>(b)</sup>	投資控股	英屬處女群島	2新元	100	100	100	100	-	-
PT Digital Media Technology <sup>(e),(e)</sup>	停止經營	印度尼西亞	10,005,000,000 印尼盾	-	-	100	100	-	-
Centurion Dormitories Pte Ltd <sup>(a)</sup>	投資控股	新加坡	2,000,000新元	100	100	100	100	-	-
Westlite Dormitory Management Pte Ltd <sup>(a),(d)</sup>	提供管理服務	新加坡	3,500,000新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte Ltd <sup>(a),(d)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	新加坡	1,000,000新元	-	-	100	100	-	-

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 22. 於附屬公司投資(續)

### (b) 本集團於2018年及2017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	
				2018年 %	2017年 %	2018年 %	2017年 %	2018年 %	2017年 %
Westlite Dormitory Investments Private Limited <sup>(a),(l)</sup>	投資控股	新加坡	4,935,600新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Tuas) Pte Ltd <sup>(a),(m)</sup>	並無營業	新加坡	1,000,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Dormitories Holdings Pte Ltd <sup>(a)</sup>	投資控股	新加坡	100,000新元	100	100	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Woodlands) Pte Ltd <sup>(a),(n)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	新加坡	1,000,000新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (V Two) Pte Ltd <sup>(a),(n)</sup>	投資控股	新加坡	110,000新元	-	-	100	100	-	-
PT Westlite Accommodation Cibitung <sup>(b),(o)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	印度尼西亞	5,000,000,000 印尼盾	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (V Three) Pte Ltd <sup>(a),(n)</sup>	並無營業	新加坡	30,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Dormitory Venture Pte Ltd <sup>(a)</sup>	投資控股	新加坡	100,000新元	100	100	100	100	-	-
Centurion-Lian Beng (Papan) Pte Ltd <sup>(a),(p)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	新加坡	2,000,000新元	-	-	51	51	49	49
CSL Student Living (Selegie) Pte Ltd <sup>(a),(n)</sup>	提供學生公寓及服務	新加坡	500,000新元	-	-	100	100	-	-
WLC Facilities Services Pte Ltd <sup>(a),(l)</sup>	提供宿舍相關設施及 交通	新加坡	100,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Overseas Ventures Ltd <sup>(b),(q)</sup>	投資控股及提供管理 服務	馬來西亞	27,600,000澳元	-	-	100	100	-	-

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 22. 於附屬公司投資(續)

### (b) 本集團於2018年及2017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	
				2018年 %	2017年 %	2018年 %	2017年 %	2018年 %	2017年 %
Centurion Dormitories Sdn Bhd <sup>(a),(b)</sup>	投資控股	馬來西亞	1,000,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory Management Sdn Bhd <sup>(a),(b)</sup>	提供管理服務	馬來西亞	500,000令吉	-	-	100	100	-	-
WLC Management Services Sdn Bhd <sup>(a),(b)</sup>	並無營業	馬來西亞	200令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Tebrau) Sdn Bhd <sup>(a),(b)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Cemerlang) Sdn Bhd <sup>(a),(b)</sup>	並無營業	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (JB Techpark) Sdn Bhd <sup>(a),(b)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Tampoi) Sdn Bhd <sup>(a),(b)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Pasir Gudang) Sdn Bhd <sup>(a),(b)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (PG ID) Sdn Bhd <sup>(a),(b)</sup>	並無營業	馬來西亞	10令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Senai) Sdn Bhd <sup>(a),(b)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-



# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 22. 於附屬公司投資(續)

### (b) 本集團於2018年及2017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	
				2018年 %	2017年 %	2018年 %	2017年 %	2018年 %	2017年 %
Westlite Dormitory (SN II) Sdn Bhd <sup>(b),(q)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Penang) Juru) Sdn Bhd <sup>(b),(q)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	1,000,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Bukit Minyak) Sdn Bhd <sup>(b),(q)</sup>	物業投資及提供宿舍 服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
First Megalink Sdn Bhd <sup>(b),(q)</sup>	並無營業	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>(d),(s)</sup>	信託	澳大利亞	52,200,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Melbourne Apartment Trust <sup>(d),(s)</sup>	信託	澳大利亞	6,400,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Australia Investments Pty Ltd <sup>(b),(r)</sup>	澳大利亞兩個信託的 信託人	澳大利亞	10,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Student Services Pty Ltd <sup>(d),(r)</sup>	提供管理服務及學生 公寓服務	澳大利亞	100,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Overseas Investments (II) Pte Ltd <sup>(a),(r)</sup>	投資控股	新加坡	100,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion SA Investments Pty Ltd <sup>(c)</sup>	提供信託服務	澳大利亞	2澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS A) Ltd <sup>(b),(r)</sup>	投資控股	澤西	19,500,000澳元	-	-	100	100	-	-

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 22. 於附屬公司投資(續)

### (b) 本集團於2018年及2017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	
				2018年 %	2017年 %	2018年 %	2017年 %	2018年 %	2017年 %
Centurion Adelaide Student Village Trust <sup>(d),(u)</sup>	信託	澳大利亞	22,550,000 澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Student Services (UK) Ltd <sup>(g),(r)</sup>	提供管理服務及學生 公寓服務	英國	100,000 英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS) Ltd <sup>(b),(r)</sup>	物業投資及提供學生 公寓	澤西	700,000 英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JSI) Ltd <sup>(b),(r)</sup>	物業投資及提供學生 公寓	澤西	100,000 英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JSII) Ltd <sup>(b),(r)</sup>	物業投資及提供學生 公寓	澤西	200,000 英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JSIII) Ltd <sup>(b),(r)</sup>	物業投資及提供學生 公寓	澤西	100,000 英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JSIV) Ltd <sup>(b),(r)</sup>	物業投資及提供學生 公寓	澤西	100,000 英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JSV) Ltd <sup>(b),(r)</sup>	物業投資及提供學生 公寓	澤西	100,000 英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JSVI) Ltd <sup>(b),(r)</sup>	物業投資及提供學生 公寓	澤西	100,000 英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JSVII) Ltd <sup>(b),(r)</sup>	物業投資及提供學生 公寓	澤西	100,000 英鎊	-	-	100	-	-	-

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 22. 於附屬公司投資(續)

### (b) 本集團於2018年及2017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	
				2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年
				%	%	%	%	%	%
Centurion Accommodation Management Pte Ltd <sup>(a)</sup>	商業及管理諮詢服務 及投資控股	新加坡	1新元	100	100	100	100	-	-
Centurion Student Investment Management Pte Ltd <sup>(a),(v)</sup>	基金管理活動	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Student Accommodation Trustee Pte Ltd <sup>(a),(v)</sup>	提供信託服務	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Student ACM Trustee (I) Pte Ltd <sup>(b),(v)</sup>	提供信託服務	新加坡	1,000新元	-	-	100	-	-	-
Dwell Student Living Korea Ltd <sup>(b),(v)</sup>	提供管理服務及資產 管理服務	南韓	10,000,000韓元	-	-	100	-	-	-
Dwell US Student Living LLC <sup>(b),(v)</sup>	提供管理服務及學生 公寓服務	美國	1,000美元	-	-	60	60	40	40
Dwell Adelaide Student Living Pty Ltd <sup>(d),(v)</sup>	提供管理服務及學生 公寓服務	澳大利亞	1,000澳元	-	-	100	-	-	-
CSL Student Living Benikea KP Ltd <sup>(b),(r)</sup>	提供旅遊服務及學生 公寓服務	南韓	10,000,000韓元	-	-	55	-	45	-
Centurion Overseas Venture (HK) Limited <sup>(b),(p)</sup>	並無營業	香港	10,000港元	-	-	100	-	100	-

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 22. 於附屬公司投資(續)

### (b) 本集團於2018年及2017年12月31日擁有以下附屬公司：(續)

- (a) 由新加坡普華永道會計師事務所審核
- (b) 根據註冊成立所在國家法律毋須審核
- (c) 由SBA Stone Forest CPA Co. Ltd審核
- (d) 由Crowe Horwath, Australia審核
- (e) 由KAP Y. Santosa & Rekan, Indonesia審核
- (f) 由馬來西亞普華永道會計師事務所審核
- (g) 由英國普華永道會計師事務所審核
- (h) 透過SM Summit Holdings Pte Ltd持有
- (i) 透過Advance Technology Investment Ltd持有
- (j) 透過Summit Technology Australia Pty Ltd持有
- (k) 透過Gate Cosmos Investments Ltd及SM Summit Holdings Pte Ltd持有
- (l) 透過Centurion Dormitories Pte Ltd持有
- (m) 透過Westlite Dormitory Investments Pte Ltd持有
- (n) 透過Centurion Dormitories Holdings Pte Ltd持有
- (o) 透過Westlite Dormitory (V Two) Pte Ltd及Gate Cosmos Investments Ltd持有
- (p) 透過Centurion Dormitory Venture Pte Ltd持有
- (q) 透過Centurion Dormitories Sdn Bhd持有
- (r) 透過Centurion Overseas Investments Pte Ltd持有
- (s) 透過Centurion Overseas Ventures Ltd持有
- (t) 透過Centurion Overseas Investments (II) Pte Ltd持有
- (u) 透過Centurion Overseas Investments (JS A) Ltd持有
- (v) 透過Centurion Accommodation Management Pte Ltd持有
- (w) 根據新加坡證券交易所有限公司上市規則第716條，本公司審核委員會及董事會確認，彼等信納為附屬公司、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。

### (c) 非控股權益的賬面值

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd.	17,882	12,853
Dwell US Student Living LLC	(179)	(47)
CSL Student Living Benikea KP Ltd	(67)	-
	<u>17,636</u>	<u>12,806</u>

於2018年11月5日，本集團收購CSL Student Living Benikea KP的55%已發行股份，購買代價為6,761新元。於收購日，CSL Student Living Benikea KP Ltd非控股權益之賬面值為5,532新元。

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

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 22. 於附屬公司投資(續)

### (c) 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

以下載列對本集團而言屬重大並持有非控股權益的附屬公司的財務資料概要。該等資料於公司間對銷前呈列。

#### 資產負債表概要

	<b>Centurion-Lian Beng (Papan) Pte Ltd</b>	
	於12月31日	
	2018年 千新元	2017年 千新元
<b>流動</b>		
資產	<b>13,470</b>	12,773
負債	<b>(20,794)</b>	(23,559)
流動負債總淨額	<b>(7,324)</b>	(10,786)
<b>非流動</b>		
資產	<b>200,779</b>	201,956
負債	<b>(156,961)</b>	(164,939)
非流動資產總淨額	<b>43,818</b>	37,017
<b>資產淨額</b>	<b>36,494</b>	26,231

#### 全面收益表概要

	<b>Centurion-Lian Beng (Papan) Pte Ltd</b>	
	於12月31日	
	2018年 千新元	2017年 千新元
<b>收益</b>	<b>27,060</b>	25,888
除所得稅前溢利	<b>12,515</b>	14,147
所得稅開支	<b>(2,252)</b>	(1,965)
除稅後溢利及全面收益總額	<b>10,263</b>	12,182
分配予非控股權益的全面收益總額	<b>5,029</b>	5,969

於本財政年度及過往財政年度，概無股息付予非控股權益。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 22. 於附屬公司投資(續)

### (c) 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)

現金流概要

	<b>Centurion-Lian Beng (Papan) Pte Ltd</b>	
	於12月31日	
	2018年 千新元	2017年 千新元
經營活動所得現金淨額	<b>13,477</b>	18,186
投資活動所用現金淨額	<b>(25)</b>	(715)
融資活動所用現金淨額	<b>(13,518)</b>	(12,357)
現金及銀行存款(減少)/增加淨額	<b>(66)</b>	5,114
於財政年初之現金及銀行存款	<b>12,246</b>	7,132
於財政年末之現金及銀行存款	<b>12,180</b>	12,246

## 23. 投資物業

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
財政年初	<b>952,345</b>	927,406
匯兌差額	<b>(21,243)</b>	5,199
添置投資物業	<b>116,503</b>	21,716
建設成本超額撥備	<b>(30)</b>	(1,360)
於損益確認的公平值收益/(虧損)淨額	<b>47,836</b>	(616)
轉撥自持作出售資產(附註18)	<b>1,780</b>	-
財政年末	<b>1,097,191</b>	952,345

投資物業根據經營租賃出租予非關聯方(附註35(c))。

若干投資物業及持作出售資產抵押為授予附屬公司的銀行融資的擔保(附註27(a))。該等投資物業及持作出售資產(附註18)的賬面值約為1,094,800,000新元(2017年: 946,696,000新元)。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 23. 投資物業(續)

下列款項於損益確認：

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
租金收入(附註4)	108,367	125,915
下列各項產生的直接經營開支：		
- 產生租金收入及服務費的投資物業	(34,659)	(45,768)
- 不會產生租金收入的投資物業	(138)	(98)

於資產負債表日，本集團投資物業之詳情載列如下：

位置	說明	當前用於	期限	未屆滿 租賃期
Toh Guan Road, Singapore	8棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	39年
Woodlands Avenue 10, Singapore	兩棟13層高工人宿舍	商業宿舍	租賃	25年
Jalan Papan, Singapore	2棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	19年
Johor Technology Park, Malaysia	5棟工人宿舍及1棟便利設施	商業宿舍	租賃	93年
Tebrau, Malaysia	2棟工人宿舍及1棟便利設施	商業宿舍	租賃	42年
Pasir Gudang, Malaysia	4棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	67年
Tampoi, Malaysia	3棟工人宿舍	商業宿舍	自由保有	-
Tampoi, Malaysia	土地	規劃中	自由保有	-
Senai, Malaysia	2棟工人宿舍	商業宿舍	自由保有	-
Senai II, Malaysia	5棟工人宿舍	商業宿舍	自由保有	-
Bukit Minyak Penang, Malaysia	在建	商業宿舍	自由保有	-
Shanghai Huade, China	工業廠房大樓	廠房租賃	租賃	35.5年
RMIT Village Student Accommodation Melbourne, Australia	宿舍，附帶456張床位	學生公寓	自由保有	-



# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 23. 投資物業(續)

於資產負債表日，本集團投資物業之詳情載列如下：(續)

位置	說明	當前用於	期限	未屆滿 租賃期
RMIT Village Car Park Site Melbourne, Australia	商業停車場	商業停車場	自由保有	-
Manchester Student Village, Manchester, United Kingdom	2棟9層高宿舍及一棟7層高宿 舍	學生公寓	自由保有	-
Manchester Student Village South, Manchester, United Kingdom	7棟(每棟8個區)及4棟(每棟6 或8個區)	學生公寓	自由保有	-
The Grafton, Manchester, United Kingdom	1棟，包括55間宿舍，附帶145 張床位	學生公寓	自由保有	-
Cathedral Campus, Liverpool, United Kingdom	分佈於14個街區的87棟3層高 聯排房，附帶3個庭院區域	學生公寓	租賃	239年
Garth Heads, Newcastle, United Kingdom	4棟，包括34間宿舍，附帶181 張床位	學生公寓	租賃	102年
Hotwells House, Bristol, United Kingdom	4棟，包括40間宿舍，附帶157 張床位	學生公寓	租賃	116年
Weston Court, Manchester, United Kingdom	4棟，包括140張床位	學生公寓	租賃	116年
Princess Street, Manchester, United Kingdom	1棟，包括126間宿舍，附帶 127張床位	學生公寓	自由保有	-
Port Hedland, Australia	土地	工業	自由保有	-
Jl, Wareng Kali Jambe Lambang Sari Village Sub district of Tambun Bekasi, West Java	土地	住宅	租賃	25年
12-18 Synagogue Place Adelaide, South Australia	宿舍，附帶260間臥室，280 張床位	學生公寓	自由保有	-

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 23. 投資物業(續)

### 公平值層級-經常性公平值計量

描述	採用下列數據的公平值計量		
	相同資產 活躍市場報價 (第1級) 千新元	其他重大 可觀察輸入數據 (第2級) 千新元	重大不可觀察 輸入數據 (第3級) 千新元
<b>於2018年12月31日</b>			
投資物業：			
- 土地及工業物業	-	-	6,734
- 商業宿舍	-	-	641,648
- 學生公寓	-	-	448,809
- 持作出售資產(附註18)	-	-	4,301
<b>於2017年12月31日</b>			
投資物業：			
- 土地及工業物業	-	-	7,319
- 商業宿舍	-	-	639,230
- 學生公寓	-	-	305,796
- 持作出售資產(附註18)	-	-	5,472

### 第3級公平值計量變動對賬

	土地、工業物業及 商業宿舍 千新元	學生公寓 千新元	持作出售資產 (附註18) 千新元
<b>於2018年12月31日</b>			
財政年初	646,549	305,796	5,472
匯兌差額	(600)	(20,643)	(108)
於損益確認的公平值(虧損)/收益	(12,171)	60,007	717
投資物業添置及其後開支	12,854	103,649	-
建設成本超額撥備	(30)	-	-
轉撥自持作出售資產	1,780	-	(1,780)
<b>財政年末</b>	<b>648,382</b>	<b>448,809</b>	<b>4,301</b>

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 23. 投資物業(續)

### 第3級公平值計量變動對賬(續)

	土地、工業物業及 商業宿舍 千新元	學生公寓 千新元	持作出售資產 (附註18) 千新元
<b>於2017年12月31日</b>			
財政年初	642,344	285,062	5,954
匯兌差額	1,790	3,409	122
於損益確認的公平值(虧損)/收益	(2,610)	1,994	(604)
投資物業添置及其後開支	6,385	15,331	-
建設成本超額撥備	(1,360)	-	-
財政年末	<b>646,549</b>	<b>305,796</b>	<b>5,472</b>

於本財政年度，經選擇投資物業的估值技術曾出現變動。管理層已評估估值技術之變動屬恰當且能更好的反映投資物業於資產負債表日之最高及最佳用途的公平值計量。有關估值技術之改變以及主要不可觀察輸入數據已納入本附註。估值技術的改變並未對投資物業估價造成重大影響。

估值技術變化概要如下表。

國家	說明	截至2017年12月31日止 年度之估值技術	截至2018年12月31日止 年度之估值技術
澳大利亞	學生公寓	投資法/銷售比較法	貼現現金流量法/收入資本化法
中國	工業物業	投資法	收入資本化法/銷售比較法

本集團的政策為確認相關事件發生日期轉至或轉自公平值層級的金額或導致相關轉移的情形變動。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 23. 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18)公平值的估值技術及主要輸入數據：

國家	說明	於2018年		不可觀察 輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察輸入 數據的範圍	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
		12月31日之公平值 (千新元)	估值技術			
新加坡	商業宿舍	549,000 (2017年：563,000)	收入資本化法	每間房間每月租金	2,100新元至8,640新元 (2017年：2,400新元至7,040新元)	每間房每月租金越高，估值越高
				資本化率	6.8%至7.4% (2017年：6.8%至7.5%)	資本化率越高，估值越低
印度尼西亞	土地	1,055 (2017年：1,426)	銷售比較法	每平方米市值	242新元至286新元 (2017年：190新元至200新元)	每平方米市值越高，估值越高
中國	工業物業	4,910 (2017年：5,142)	收入資本化法	每平方米每月租金	7新元至8新元 (2017年：5新元至6新元)	每平方米租金越高，估值越高
				資本化率	6.0%至6.3% (2017年：5.0%至6.0%)	資本化率越高，估值越低
			銷售比較法	每平方米市值	465新元至488新元 (2017年：不適用)	每平方米市值越高，估值越高

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 23. 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2018年		不可觀察 輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察輸入 數據的範圍	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
		12月31日之公平值 (千新元)	估值技術			
馬來西亞	商業宿舍	92,648 (2017年：76,230)	收入資本化法	每間房間每月租金	535新元至880新元 (2017年：500新元至865新元)	每間房每月租金越高，估值越高
	持作出售資產 (附註18)	1,484 (2017年：3,469)		資本化率	9.5%至10% (2017年：9.5%至10.5%)	資本化率越高，估值越低
			成本法	每平方米市值	500新元至550新元 (2017年：不適用)	每平方米市值越高，估值越高
				折舊重置成本	不適用 (2017年：850萬新元至860萬新元)	折舊重置成本越高，估值越高
			銷售比較法	每平方米市值	170新元至175新元 (2017年：160新元至190新元)	每平方米市值越高，估值越高
澳大利亞	土地	769 (2017年：751)	銷售比較法	每平方米市值	180新元至190新元 (2017年：160新元至170新元)	每平方米市值越高，估值越高

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 23. 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2018年		不可觀察 輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察輸入 數據的範圍	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
		12月31日之公平值 (千新元)	估值技術			
英國	學生公寓	295,658 (2017年：220,312)	收入資本化法	資本化率	5.5%至8.5% (2017年：6.0%至8.5%)	資本化率越高，估值越低
	持作出售資產 (附註18)	2,817 (2017年：2,003)		每間房間每週租金	160新元至470新元 (2017年：155新元至400新元)	每間房每週租金越高，估值越高
澳大利亞	學生公寓	153,151 (2017年：85,484)	貼現現金流量法	貼現率	9.0%至9.4% (2017年：不適用)	貼現率越高，估值越低
			收入資本化法	每間房間每週租金	300新元至500新元 (2017年：300新元至500新元)	每間房每週租金越高，估值越高
				資本化率	7.0% (2017年：6.7%)	資本化率越高，估值越低
			銷售比較法	每平方米市值	5,242新元至33,618新元 (2017年：4,500新元至10,300新元)	每平方米市值越高，估值越高

(a) 並無與不可觀察輸入數據之間存在重大內部關係。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 23. 投資物業(續)

### 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2018年12月31日，物業公平值乃由Suntec Real Estate Consultants Pte Ltd, KJPP Billy Anthony Lie & Rekan, Shanghai Cairui Real Estate Land Appraisal Co., Ltd, Henry Butcher Malaysia (Penang) Sdn Bhd, Savills Valuation Pty Ltd, LMW (WA) Pty Ltd, CBRE Valuations Pty Limited, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited, Knight Frank Malaysia Sdn Bhd及Knight Frank Pte Ltd釐定。

於各財政年度，本集團的投資及融資部門連同本集團行政總裁：

- 核實獨立估值報告的全部重大輸入數據；
- 與過往年度估值報告相比較時評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論及；
- 分析公平值變動的理由。

第3級公平值變動於各報告日期進行分析。

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

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

成本法涉及單獨釐定土地及樓宇價值，且該等價值的總和被視為物業公平值。土地價值按比較法得出，該過程參照周邊相若土地交易並就任何差異作出調整。樓宇乃參照其折舊重置成本估值。其通過將樓宇視作新樓宇得出當前重置成本並作出折舊撥備而釐定。

銷售比較法涉及使用可資比較物業的售價並直接與目標物業比較。會就物業差異計提撥備，包括土地尺寸、裝修及位置。該估值法的最重大輸入數據為每平方米售價。

在建投資物業的估計完工成本乃由管理層使用本集團根據管理層的經驗及對市況的了解內部編製的預算進行估計。



# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 24. 物業、廠房及設備

	自由保有 土地及樓宇 千新元	租賃裝修 千新元	廠房、機械 及設備 千新元	翻新、傢私 及固定裝置 千新元	汽車 千新元	辦公室設備 及電腦 千新元	在建 工程資本 千新元	總計 千新元
<b>本集團</b>								
<b>2018年</b>								
<b>成本</b>								
財政年初	683	1,525	3,556	8,922	512	1,144	13	16,355
匯兌差額	(1)	-	(24)	(145)	(3)	(12)	-	(185)
添置	-	5	290	1,783	-	321	153	2,552
出售	-	-	(243)	(126)	(62)	(17)	-	(448)
重新分類	-	-	(106)	141	-	1	(36)	-
財政年末	682	1,530	3,473	10,575	447	1,437	130	18,274
<b>累計折舊</b>								
財政年初	8	451	733	4,160	172	497	-	6,021
匯兌差額	-	-	(12)	(94)	(3)	(5)	-	(114)
出售	-	-	(203)	(109)	(42)	(15)	-	(369)
折舊費用(附註5)	4	199	588	1,866	91	338	-	3,086
重新分類	-	-	(103)	103	-	-	-	-
財政年末	12	650	1,003	5,926	218	815	-	8,624
<b>累計減值</b>								
財政年初及年末	-	-	1,322	-	53	-	-	1,375
<b>賬面淨值</b>								
財政年末	670	880	1,148	4,649	176	622	130	8,275

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 24. 物業、廠房及設備(續)

	自由保有 土地及樓宇 千新元	租賃裝修 千新元	廠房、機械 及設備 千新元	翻新、傢私 及固定裝置 千新元	汽車 千新元	辦公室設備 及電腦 千新元	在建 工程資本 千新元	總計 千新元
<b>本集團</b>								
<b>2017年</b>								
<b>成本</b>								
財政年初	666	1,525	5,933	7,750	348	1,302	313	17,837
調整	-	-	-	(40)	-	-	-	(40)
匯兌差額	17	-	32	72	(3)	3	-	121
添置	-	-	532	1,479	193	128	597	2,929
出售	-	-	(3,027)	(1,092)	(26)	(347)	-	(4,492)
重新分類	-	-	86	753	-	58	(897)	-
財政年末	683	1,525	3,556	8,922	512	1,144	13	16,355
<b>累計折舊</b>								
財政年初	4	253	2,986	3,414	106	444	-	7,207
匯兌差額	-	-	21	50	(2)	1	-	70
出售	-	-	(2,982)	(1,026)	(26)	(342)	-	(4,376)
折舊費用(附註5)	4	198	708	1,722	94	394	-	3,120
財政年末	8	451	733	4,160	172	497	-	6,021
<b>累計減值</b>								
財政年初	-	-	1,308	-	54	-	-	1,362
匯兌差額	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)
年內減值	-	-	14	-	-	-	-	14
財政年末	-	-	1,322	-	53	-	-	1,375
<b>賬面淨值</b>								
財政年末	675	1,074	1,501	4,762	287	647	13	8,959

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 24. 物業、廠房及設備(續)

	廠房、 機械及設備 千新元	翻新、傢私及 固定裝置 千新元	汽車 千新元	辦公室 設備及電腦 千新元	總計 千新元
<b>本公司</b>					
<b>2018年</b>					
<b>成本</b>					
財政年初	6	1,389	541	858	2,794
添置	-	37	-	120	157
出售	-	-	(370)	-	(370)
財政年末	6	1,426	171	978	2,581
<b>累計折舊</b>					
財政年初	6	885	368	698	1,957
折舊費用	-	108	47	80	235
出售	-	-	(356)	-	(356)
財政年末	6	993	59	778	1,836
<b>賬面淨值</b>					
財政年末	-	433	112	200	745
<b>2017年</b>					
<b>成本</b>					
財政年初	6	879	820	762	2,467
添置	-	510	171	96	777
出售	-	-	(450)	-	(450)
財政年末	6	1,389	541	858	2,794
<b>累計折舊</b>					
財政年初	6	864	780	614	2,264
折舊費用	-	21	38	84	143
出售	-	-	(450)	-	(450)
財政年末	6	885	368	698	1,957
<b>賬面淨值</b>					
財政年末	-	504	173	160	837

## 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

### 24. 物業、廠房及設備(續)

(a) 於資產負債表日，本集團融資租賃協議項下物業、廠房及設備的賬面淨值為15,000新元(2017年：174,000新元)(附註27(c))。

(b) 本集團於2018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

### 25. 無形資產

#### (a) 綜合產生的商譽

於過往財年，就綜合產生的商譽確認207,000新元減值費用。於2018年12月31日及2017年12月31日，綜合產生的商譽完全減值。

#### (b) 有利租賃協議

於過往財年，1,649,000新元於有利租賃協議獲確認為攤銷開支，並作為銷售成本計入綜合收益表(附註5)。於2018年12月31日及2017年12月31日，有利租賃協議完全攤銷。

### 26. 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
付予下列各方的貿易應付款項：				
- 非關聯方	3,945	3,605	89	821
- 聯營公司	292	186	-	-
	<b>4,237</b>	<b>3,791</b>	<b>89</b>	<b>821</b>
付予下列各方的非貿易類應付款項：				
- 聯營公司	116	563	-	-
- 附屬公司	-	-	11,178	5,069
預付租金	7,513	6,098	-	-
遞延收入	44	158	-	-
已收按金	13,286	13,309	-	-
應計經營開支	11,049	12,371	3,602	5,003
應計應付建設成本	2,984	5,941	-	-
其他應付款項	2,672	2,513	497	545
貿易及其他應付款項總額	<b>41,901</b>	<b>44,744</b>	<b>15,366</b>	<b>11,438</b>

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 26. 貿易及其他應付款項(續)

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2017年及2018年12月31日，貿易應付款項(包括應付關聯方貿易款項)基於發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
3個月以下	<b>3,562</b>	3,025
3至6個月	<b>51</b>	358
6個月以上	<b>624</b>	408
	<b>4,237</b>	3,791

## 27. 借款

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
<i>即期</i>				
銀行借款(附註(a))	<b>42,046</b>	40,300	<b>1,250</b>	5,254
融資租賃負債(附註(c)及附註28)	<b>9</b>	35	-	10
應付票據(附註(b))	-	64,750	-	64,750
減：交易成本	-	(96)	-	(96)
	-	64,654	-	64,654
應付利息	<b>939</b>	2,541	<b>939</b>	2,541
	<b>42,994</b>	107,530	<b>2,189</b>	72,459
<i>非即期</i>				
銀行借款(附註(a))	<b>560,985</b>	407,604	<b>48,750</b>	-
融資租賃負債(附註(c)及附註28)	-	9	-	-
非控股權益貸款(附註(e))	<b>6,517</b>	6,370	-	-
聯營公司貸款(附註(d))	<b>43,189</b>	46,635	-	-
附屬公司貸款(附註(e))	-	-	<b>28,000</b>	-
應付票據(附註(b))	<b>85,000</b>	85,000	<b>85,000</b>	85,000
減：交易成本	<b>(288)</b>	(510)	<b>(288)</b>	(510)
	<b>84,712</b>	84,490	<b>84,712</b>	84,490
	<b>695,403</b>	545,108	<b>161,462</b>	84,490
借款總額	<b>738,397</b>	652,638	<b>163,651</b>	156,949

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 27. 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	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
-1年以下	<b>42,994</b>	107,530	<b>2,189</b>	72,459
-1至5年	<b>426,881</b>	298,059	<b>133,462</b>	84,490
-5年以上	<b>268,522</b>	247,049	<b>28,000</b>	-
	<b>738,397</b>	652,638	<b>163,651</b>	156,949

於2018年及2017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	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
1年內	<b>42,046</b>	40,300	<b>1,250</b>	5,254
1年至2年內	<b>87,003</b>	36,301	<b>2,500</b>	-
2年至5年內	<b>228,182</b>	154,632	<b>46,250</b>	-
5年以上	<b>245,800</b>	216,671	-	-
	<b>603,031</b>	447,904	<b>50,000</b>	5,254

於2018年及2017年12月31日，本集團及本公司的應付其他貸款如下：

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
1年內	<b>948</b>	67,230	<b>939</b>	67,205
1年至2年內	<b>88,581</b>	3,455	<b>84,712</b>	-
2年至5年內	<b>23,115</b>	103,671	-	84,490
5年以上	<b>22,722</b>	30,378	<b>28,000</b>	-
	<b>135,366</b>	204,734	<b>113,651</b>	151,695

### (a) 銀行借款

銀行借款按其浮動利率計息。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

借款總額包括本集團已抵押負債603,039,000新元(2017年：447,948,000新元)。該等借款乃由若干銀行存款(附註12)、投資物業(附註23)及持作出售資產(附註18)作抵押。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 27. 借款(續)

### (b) 應付票據

於2015年，本公司發行期限為3年、固定年利率為5.25%共計65,000,000新元的票據。於2018年7月16日，本集團全數贖回於2018年到期共65,000,000新元的票據。

於過往財年，根據於2013年9月6日制定及於2016年10月7日更新的多幣種中期票據計劃，本公司於2017年4月12日發行2020年到期票據(「2020年001批票據」)，5.25%，共65,000,000新元。

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

於2018年3月29日，本公司更新並更名其於2013年9月6日制定並於2016年10月7日最後更新的價值500,000,000新元的多幣種中期票據(「多幣種中期票據」)計劃為價值750,000,000新元的多幣種債券發行計劃。

於2018年12月31日，本集團遵守所有相關財務契約且借款已根據協定的條款妥為分類及呈列。

### (c) 融資租賃負債

融資租賃負債乃以本集團根據融資租賃購入的若干物業、廠房及設備作抵押(附註24(a))。本集團於資產負債表日期融資租賃負債的加權平均實際利率為每年2.72%(2017年：2.75%)。融資租賃負債的賬面值與其公平值相若。

### (d) 聯營公司貸款

聯營公司貸款為無抵押但有固定償還期限。

聯營公司貸款的利息按浮動利率計算。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

### (e) 附屬公司貸款及非控股權益貸款

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

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 27. 借款(續)

### (f) 即期及非即期借款的公平值

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
應付票據	<b>83,411</b>	152,744	<b>83,411</b>	152,744

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。

## 28. 融資租賃負債

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
於下列日期應付最低租賃付款：		
-1年以下	<b>10</b>	37
-1至5年	-	10
減：未來財務開支	<b>(1)</b>	(3)
融資租賃負債的現值	<b>9</b>	44
融資租賃負債的現值分析如下：		
1年以下(附註27)	<b>9</b>	35
1年以上(附註27)		
-1至5年	-	9
總計	<b>9</b>	44

## 29. 其他負債

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
<i>即期</i>		
復原成本撥備	-	879
	-	879
<i>非即期</i>		
長假撥備(附註(a))	<b>47</b>	42
復原成本撥備	<b>48</b>	39
應計租金開支	<b>261</b>	366
	<b>356</b>	447



# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 29. 其他負債(續)

(a) 財政年度內長假撥備變動如下：

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
財政年初	42	30
匯兌差額	(4)	-
已作出撥備	9	12
財政年末	47	42

(b) 賬面值及公平值

於資產負債表日，其他非流動負債的賬面值與其公平值相若。

## 30. 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	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
遞延所得稅負債：				
- 於1年內結算	82	364	-	26
- 於1年後結算	8,035	3,731	87	21
	8,117	4,095	87	47
遞延所得稅資產：				
- 於1年後收回	-	-	-	-

遞延所得稅賬目變動如下：

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
財政年初	4,095	1,339	47	23
匯兌差額	(343)	3	-	-
扣除自損益(附註10(a))	4,365	2,753	40	24
財政年末	8,117	4,095	87	47

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 30. 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7,079,000新元(2017年：6,940,000新元)，而資本撥備為407,000新元(2017年：745,000新元)，其可結轉並用於抵銷未來應課稅收益，惟須符合相關公司於其各自註冊成立國家有關未確認稅項虧損及資本撥備的若干法定規定。稅項虧損及資本撥備並無到期日。

遞延所得稅資產及負債(同一稅務機構內抵銷結餘前)變動如下：

### 本集團

#### 遞延所得稅負債

	加速稅項折舊 千新元	無形資產攤銷 千新元	公平值 收益淨額 千新元	其他 千新元	總計 千新元
<b>2018年</b>					
財政年初	656	-	3,560	-	4,216
匯兌差額	(3)	-	(337)	-	(340)
(計入)/扣除自損益	(150)	-	4,391	-	4,241
財政年末	503	-	7,614	-	8,117
<b>2017年</b>					
財政年初	570	312	742	(159)	1,465
匯兌差額	1	-	(4)	-	(3)
扣除自/(計入)損益	85	(312)	2,822	159	2,754
財政年末	656	-	3,560	-	4,216

#### 遞延所得稅資產

	撥備 千新元
<b>2018年</b>	
財政年初	(121)
匯兌差額	(3)
扣除自損益	124
財政年末	-
<b>2017年</b>	
財政年初	(126)
匯兌差額	6
計入損益	(1)
財政年末	(121)

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 30. 遞延所得稅(續)

本公司

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊 千新元
<b>2018年</b>	
財政年初	47
扣除自損益	40
財政年末	<b>87</b>
<b>2017年</b>	
財政年初	23
扣除自損益	24
財政年末	<b>47</b>

## 31. 股本及庫存股

	本集團及本公司 普通股數目		本集團		本公司	
	已發行股本 千股	庫存股 千股	股本 千新元	庫存股 千新元	股本 千新元	庫存股 千新元
<b>2018年</b>						
財政年初及年末	<b>840,779</b>	-	<b>142,242</b>	-	<b>253,553</b>	-
<b>2017年</b>						
財政年初	756,874	(16,909)	89,837	(6,498)	201,148	(6,498)
根據已行使認股權證發行股份	67,355	-	33,677	-	33,677	-
根據股份發售發行股份	36,000	-	19,759	-	19,759	-
股份發行費用	-	-	(1,031)	-	(1,031)	-
已購庫存股	-	(2,541)	-	(1,119)	-	(1,119)
註銷庫存股	(19,450)	19,450	-	7,617	-	7,617
財政年末	<b>840,779</b>	-	<b>142,242</b>	-	<b>253,553</b>	-

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 31. 股本及庫存股(續)

所有已發行普通股悉數繳足。該等普通股並無面值。

於2011年8月1日，本公司完成收購Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte Ltd (當時稱為Centurion Dormitory (Westlite) Pte Ltd) (「交易」)。是項收購根據國際財務報告準則第3號業務合併列賬為反向收購。因此，本集團的股本金額有別於本公司。有關交易及會計處理的更多資料載於本公司截至2011年12月31日止財政年度的已發佈財務報表。

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

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

於過往財政年度，本公司已收到根據行使認股權證發行新股份的所得款項淨額406,249新元。於過往財政年度，67,354,886份額外認股權證已獲行使，本公司已相應發行67,354,886股新股份並收到所得款項33,677,443新元。

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

### 庫存股

本公司於過往財政年度從公開市場購入2,540,700股本公司股份。購入股份已付總額為1,119,000新元，其呈列為股東權益內的組成成分。

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

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 32. 其他儲備

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
(a) 組成				
公平值儲備	<b>(707)</b>	(86)	<b>(557)</b>	64
匯兌儲備	<b>(48,924)</b>	(35,626)	-	-
資本儲備	<b>17,095</b>	17,095	-	-
	<b>(32,536)</b>	(18,617)	<b>(557)</b>	64
(b) 變動				
(i) 公平值儲備				
財政年初	<b>(86)</b>	12	<b>64</b>	162
透過其他全面收益				
按公平值計量之金融資產/ 可供出售金融資產之 公平值虧損(附註17, 16)	<b>(633)</b>	(29)	<b>(633)</b>	(29)
於出售時重新分類至損益	<b>12</b>	(69)	<b>12</b>	(69)
財政年末	<b>(707)</b>	(86)	<b>(557)</b>	64
(ii) 匯兌儲備				
財政年初			<b>(35,626)</b>	(38,401)
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			<b>(13,298)</b>	2,775
財政年末			<b>(48,924)</b>	(35,626)
(iii) 資本儲備				
財政年初及年末			<b>17,095</b>	17,095

於2011年，本集團的綜合財務報表持續呈現Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte Ltd (「Westlite」)的會計賬目，該賬目包括截至2010年12月31日止年度作為「其他負債」列入Westlite賬目的一筆股東貸款。該股東貸款由Westlite的前股東轉移至Westlite新股東(勝捷企業有限公司)，即該貸款於本集團綜合財務報表中結算，並於本集團的「資本儲備」中確認。

其他儲備為不可分配。

## 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

### 33. 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78,657,000新元(2017年：76,972,000新元)除外。

(b) 本公司留存溢利變動如下：

	本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元
財政年初	20,152	15,487
淨溢利	18,809	27,638
已付股息(附註34)	(21,019)	(15,356)
註銷庫存股	-	(7,617)
財政年末	17,942	20,152

### 34. 股息

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
<b>已付普通股股息</b>				
當前財政年度已付每股1.0分的中期獲豁免股息(2017年：1.0分)	8,408	7,957	8,408	7,957
過往財政年度已付每股1.0分的末期獲豁免股息(2017年：1.0分)	8,408	7,399	8,408	7,399
<b>已付特殊股股息</b>				
過往財政年度已付每股0.5分的特殊豁免股息(2017年：零分)	4,203	-	4,203	-
	<b>21,019</b>	15,356	<b>21,019</b>	15,356

於2019年4月25日的股東週年大會，總額為8,408,000新元(2017年：8,408,000新元)每股1.0分的末期股息(2017年：1.0分)及總額為零新元(2017年：4,203,000新元)每股零分的特別股息(2017年：0.5分)將獲建議。

該等財務報表並無反映上述股息，該股息將於截至2019年12月31日止財政年度計入股東權益為留存收益撥備。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 35. 承諾

### (a) 資本承諾

於資產負債表日已訂約但並無於財務報表確認的資本開支(不包括與於聯營公司投資(附註20)有關者)如下所示:

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
物業、廠房及設備	-	18
投資物業	<b>4,966</b>	85,053

### (b) 經營租賃承諾 - 尚本集團為承租人

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

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

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
1年以下	<b>6,752</b>	5,333	<b>455</b>	520
1至5年	<b>27,966</b>	29,990	-	455
5年以上	<b>48,210</b>	53,865	-	-
	<b>82,928</b>	89,188	<b>455</b>	975

### (c) 經營租賃收入承諾 - 尚本集團為出租人

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

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

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
1年以下	<b>73,769</b>	64,009	<b>115</b>	132
1至5年	<b>17,719</b>	7,789	-	115
5年以上	<b>9,870</b>	8,145	-	-
	<b>101,358</b>	79,943	<b>115</b>	247

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 35. 承諾(續)

### (d) 企業擔保

本集團已就授予聯營公司及一間合營企業的融資向金融機構提供企業擔保80,524,000新元(2017年：76,202,000新元)。於2018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79,026,000新元(2017年：76,202,000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591,601,000新元(2017年：516,791,000新元)。於2018年12月31日，附屬公司、聯營公司及一間合營企業提取的有擔保貸款為577,805,000新元(2017年：461,558,000新元)。

於2018年12月31日，企業擔保的公平值不大。

除上文所披露的企業擔保外，本集團及本公司於當前及過往財政年末並無任何其他或然負債。

### (e) 持續財務支持

本公司已承諾向若干附屬公司提供持續財務支持，以便附屬公司結算其到期債務。

## 36. 財務風險管理

### 財務風險因素

本集團活動使其面臨市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理策略旨在盡量減少金融市場的不可預測性對本集團財務表現的任何不利影響。

管理層根據董事會批准的政策執行財務風險管理。管理層與本集團的經營部門密切合作以識別、評估及對沖財務風險。

### (a) 市場風險

#### (i) 貨幣風險

本集團於新加坡、馬來西亞、印度尼西亞、澳大利亞、英國、美國及南韓經營。

交易以新加坡元(「新元」)、美元(「美元」)、馬來西亞令吉(「令吉」)、澳元(「澳元」)、英鎊(「英鎊」)、港元(「港元」)及韓元(「韓元」)等外幣計值時，本集團旗下實體產生貨幣風險。此外，本集團因外國業務的資產淨值承受貨幣換算風險。外匯風險通過自然對沖及監管進行管理，從而確保風險最小化。



# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 36. 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>2018年</b>									
<b>金融資產</b>									
現金及銀行結餘	48,723	1,453	2,966	2,585	5,018	328	1,598	231	62,902
透過其他全面收益 按公平值計量之 金融資產	6,442	2,880	-	-	-	-	-	-	9,322
按公平值計量且 變動計入損益之 金融資產	-	53	-	-	330	-	-	-	383
貿易及其他應收 款項	3,772	22	2,333	4,993	800	-	52	-	11,972
其他金融資產	1,133	-	1,908	-	-	-	-	32	3,073
公司間結餘	466,702	3,231	79,601	50,060	106,733	19	1	1,629	707,976
	<u>526,772</u>	<u>7,639</u>	<u>86,808</u>	<u>57,638</u>	<u>112,881</u>	<u>347</u>	<u>1,651</u>	<u>1,892</u>	<u>795,628</u>
<b>金融負債</b>									
貿易及其他應付 款項	23,294	612	3,194	1,459	3,668	-	1,431	781	34,439
借款	551,860	-	27,034	59,038	100,449	-	16	-	738,397
公司間結餘	466,702	3,231	79,601	50,060	106,733	19	1	1,629	707,976
	<u>1,041,856</u>	<u>3,843</u>	<u>109,829</u>	<u>110,557</u>	<u>210,850</u>	<u>19</u>	<u>1,448</u>	<u>2,410</u>	<u>1,480,812</u>
<b>金融(負債)/資產 淨值</b>	<b>(515,084)</b>	<b>3,796</b>	<b>(23,021)</b>	<b>(52,919)</b>	<b>(97,969)</b>	<b>328</b>	<b>203</b>	<b>(518)</b>	<b>(685,184)</b>
減：按各實體功能 貨幣計值的金融 資產淨值	514,731	452	23,019	52,984	98,268	(6)	(159)	459	
<b>貨幣風險</b>	<b>(353)</b>	<b>4,248</b>	<b>(2)</b>	<b>65</b>	<b>299</b>	<b>322</b>	<b>44</b>	<b>(59)</b>	



# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 36. 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	韓元 千新元	其他 千新元	總計 千新元
<b>2018</b>								
<b>金融資產</b>								
現金及銀行結餘	33,086	646	11	11	324	1	2	34,081
透過其他全面收益按公平值 計量之金融資產	6,443	2,879	-	-	-	-	-	9,322
貿易及其他應收款項	26,869	129	2,402	201	9	-	-	29,610
提供予附屬公司的貸款	358,853	-	-	-	-	-	-	358,853
其他金融資產	198	-	-	-	-	-	-	198
	<u>425,449</u>	<u>3,654</u>	<u>2,413</u>	<u>212</u>	<u>333</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>432,064</u>
<b>金融負債</b>								
貿易及其他應付款項	15,359	-	-	2	-	-	5	15,366
借款	163,651	-	-	-	-	-	-	163,651
	<u>179,010</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>179,017</u>
<b>金融資產/(負債)淨值</b>	<b>246,439</b>	<b>3,654</b>	<b>2,413</b>	<b>210</b>	<b>333</b>	<b>1</b>	<b>(3)</b>	
減：按各實體功能貨幣計值 的金融資產淨值	(246,439)	-	-	-	-	-	-	-
<b>貨幣風險</b>	<b>-</b>	<b>3,654</b>	<b>2,413</b>	<b>210</b>	<b>333</b>	<b>1</b>	<b>(3)</b>	

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 36. 財務風險管理(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (i) 貨幣風險(續)

	新元 千新元	美元 千新元	澳元 千新元	英鎊 千新元	港元 千新元	韓元 千新元	其他 千新元	總計 千新元
<b>2017</b>								
<b>金融資產</b>								
現金及銀行結餘	22,660	122	3,113	6	8,858	-	3	34,762
可供出售金融資產	8,675	3,212	-	-	-	-	-	11,887
貿易及其他應收款項	41,200	126	47	13	5	-	-	41,391
提供予附屬公司的貸款	335,834	-	-	-	-	-	-	335,834
其他金融資產	198	-	-	-	-	-	-	198
	<u>408,567</u>	<u>3,460</u>	<u>3,160</u>	<u>19</u>	<u>8,863</u>	<u>-</u>	<u>3</u>	<u>424,072</u>
<b>金融負債</b>								
貿易及其他應付款項	11,438	-	-	-	-	-	-	11,438
借款	155,347	1,602	-	-	-	-	-	156,949
	<u>166,785</u>	<u>1,602</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>168,387</u>
<b>金融資產淨值</b>	241,782	1,858	3,160	19	8,863	-	3	
減：按各實體功能貨幣 計值的金融資產淨值	(241,782)	-	-	-	-	-	-	
<b>貨幣風險</b>	<u>-</u>	<u>1,858</u>	<u>3,160</u>	<u>19</u>	<u>8,863</u>	<u>-</u>	<u>3</u>	

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 36. 財務風險管理(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (i) 貨幣風險(續)

倘美元、澳元、英鎊、港元及韓元相對新元的變化量為3%(2017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) ——→			
	2018年		2017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>13</b>	149	3
- 貶值	<b>(106)</b>	<b>(13)</b>	(149)	(3)
澳元兌新元				
- 升值	<b>2</b>	<b>2,641</b>	78	1,721
- 貶值	<b>(2)</b>	<b>(2,641)</b>	(78)	(1,721)
英鎊兌新元				
- 升值	<b>7</b>	<b>5,857</b>	6	4,193
- 貶值	<b>(7)</b>	<b>(5,857)</b>	(6)	(4,193)
港元兌新元				
- 升值	<b>8</b>	-	221	-
- 貶值	<b>(8)</b>	-	(221)	-
韓元兌新元				
- 升值	<b>1</b>	<b>1</b>	-	-
- 貶值	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	-	-

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 36. 財務風險管理(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (i) 貨幣風險(續)

	← 增加 / (減少) →			
	2018年		2017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	91	-	46	-
- 貶值	(91)	-	(46)	-
澳元兌新元				
- 升值	60	-	79	-
- 貶值	(60)	-	(79)	-
英鎊兌新元				
- 升值	5	-	-	-
- 貶值	(5)	-	-	-
港元兌新元				
- 升值	8	-	221	-
- 貶值	(8)	-	(221)	-

#### (ii) 價格風險

本集團因其持有於綜合資產負債表分類為可供出售的投資面臨債務證券價格風險。該等證券於新加坡上市。

倘於新加坡上市的債務證券價格變動量為1% (2017年：1%)，而所有其他變量(包括稅率)保持不變，則其他全面收益的影響將為：

	← 增加 / (減少) →	
	2018年	2017年
	其他全面收益 千新元	其他全面收益 千新元
本集團 / 本公司		
於新加坡上市		
- 增加	93	119
- 減少	(93)	(119)

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 36. 財務風險管理 (續)

### (a) 市場風險 (續)

#### (iii) 現金流及公平值利率風險

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

本集團及本公司面臨的現金流利率風險主要來自非即期浮息借款。

倘利率提高/降低**0.3%** (2017年：**0.6%**)，而所有其他變數(包括稅率)保持不變，則本集團的除稅後溢利將減少/增加**1,625,000**新元 (2017年：**2,495,000**新元)。

倘利率提高/降低**0.3%** (2017年：**0.6%**)，而所有其他變數(包括稅率)保持不變，則本公司的除稅後溢利將減少/增加**124,500**新元 (2017年：**26,000**新元)。

### (b) 信貸風險

信貸風險指交易對手不履行其合約責任給本集團造成財務虧損的風險。就貿易應收款項而言，本集團採納僅與信用記錄良好(如適用)的客戶交易的政策，以適當降低信貸風險。就其他金融資產而言，本集團採納僅與具有高等信貸質量的交易對手交易的政策。

單一對手方承受的信貸風險受管理層根據持續信貸評估批准的信貸限額限制。對手方的付款狀況及信貸風險受管理層持續在實體層面及本集團層面監管。本集團及本公司並無重大信貸風險集中的問題。本公司並無重大第三方債務人。於2018年，本集團五大債務人佔貿易應收款項的**34%** (2017年：**37%**)。

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	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017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>79,026</b>	76,202	<b>577,805</b>	461,558

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 36. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

本集團的主要金融資產類別為銀行及其他存款以及貿易及其他應收款項。本公司的主要金融資產類別為銀行存款、貿易及其他應收款項及貸款予附屬公司及聯營公司之款項。

信貸虧損撥備變動如下：

	貿易應收款項 千新元
<b>本集團</b>	
根據國際財務報告準則於2018年1月1日的結餘	852
國際財務報告準則第9號的應用(附註2.3)	-
根據國際財務報告準則第9號於2018年1月1日的結餘	852
年內就以下項目於損益確認的虧損撥備：	
- 已收購／源生的資產	72
- 未動用款項撥回	(129)
- 貨幣換算	(14)
於2018年12月31日的結餘	781

現金及現金等價物、應收聯營公司款項及其他應收款項均承受並不重大的信貸虧損。

### (i) 貿易應收款項

本集團使用撥備矩陣計量自合約收益產生的貿易應收款項的全期預期信貸虧損撥備。

在計量預期信貸虧損時，貿易應收款項根據攤佔信貸風險特點及逾期天數分類。

在計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類客戶的歷史虧損率並進行調整，以反映影響客戶清償應收款項能力的當前和前瞻性宏觀經濟因素。

資產無法收回時，則會撤銷貿易應收款項。



# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 36. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### (i) 貿易應收款項(續)

於2018年12月31日，本集團於國際財務報告準則第9號下的貿易應收款項的信貸風險列示如下：

	總計 千新元
<b>本集團</b>	
銷售光盤存儲媒體	
預期虧損率	<b>21%</b>
貿易應收款項	<b>364</b>
虧損撥備	<b>77</b>
<b>投資物業租賃收益</b>	
預期虧損率	<b>20%</b>
貿易應收款項	<b>3,502</b>
虧損撥備	<b>704</b>

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704,000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大，因為已預先取到客戶租金按金，信貸風險已降至最低。

#### (ii) 來自附屬公司的應收款項

	來自 附屬公司的 應收款項 千新元	提供予 附屬公司的 貸款 千新元	總計 千新元
<b>本公司</b>			
根據國際財務報告準則於2018年1月1日的結餘	<b>1,636</b>	<b>12,031</b>	<b>13,667</b>
國際財務報告準則第9號的應用(附註2.3)	-	-	-
根據國際財務報告準則第9號 於2018年1月1日的結餘	<b>1,636</b>	<b>12,031</b>	<b>13,667</b>
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>367</b>	<b>367</b>
- 未動用款項撥回	-	<b>(449)</b>	<b>(449)</b>
於2018年12月31日的結餘	<b>1,636</b>	<b>11,949</b>	<b>13,585</b>

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 36. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### (ii) 來自附屬公司的應收款項(續)

現金和銀行存款、應收聯營公司款項及其他應收款項均屬不重大的信貸虧損。

本公司已就其附屬公司的借款向銀行作出財務擔保。該等擔保須遵守國際財務報告準則第9號的減值要求。本公司評估認為，其附屬公司近期擁有強大的財務能力以履行合約現金流責任，因此，預期不會因此等擔保而產生重大信貸損失。

#### 貿易應收款項減值的過往會計政策

於2017年，金融資產減值根據已發生虧損減值模型進行評估。已知無法收回的個別應收款項通過直接減少賬面金額予以撇銷。對其他應收款項進行集體評估，以釐定是否有客觀證據表明減值已發生但尚未確定。

#### 既未逾期亦未減值的金融資產

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

#### 已逾期及／或已減值的金融資產

除貿易應收款項外，並無其他已逾期及／或已減值的金融資產類別。

已逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

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

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 36. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 貿易應收款項減值的過往會計政策(續)

單獨釐定將予減值的貿易應收款項賬面值與相關減值撥備變動如下：

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

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

### (c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理包括保持足夠的現金及透過充足的已承諾信貸融資獲得資金的能力。於資產負債表日，本集團及本公司持有用於管理流動資金風險的資產包括附註12所述現金及短期存款。

管理層依據預期現金流，監控本集團及本公司流動資金儲備的滾動預測，其中包括現金及銀行存款(附註12)。此舉一般根據本集團設定的規例按本集團旗下經營公司層面執行。此外，本集團的流動資金管理政策包括預測以主要貨幣計值的現金流、考慮實現該等現金流須達致的流動資產水平、監控流動比率及制定債務融資計劃。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 36. 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的到期情況。

	1年以下 千新元	1至2年 千新元	2至5年 千新元	5年以上 千新元
<b>本集團</b>				
<b>於2018年</b>				
貿易及其他應付款項	<b>34,344</b>	<b>54</b>	<b>41</b>	-
借款	<b>68,608</b>	<b>198,044</b>	<b>295,231</b>	<b>290,241</b>
財務擔保合約(附註36(b))	<b>79,026</b>	-	-	-
<b>於2017年</b>				
貿易及其他應付款項	39,367	17	27	38
借款	127,190	57,143	288,765	268,531
財務擔保合約(附註36(b))	76,202	-	-	-

一年以下的財務擔保合約為79,026,000新元(2017年:76,202,000新元)。

	1年以下 千新元	1至2年 千新元	2至5年 千新元
<b>本公司</b>			
<b>於2018年</b>			
貿易及其他應付款項	<b>15,366</b>	-	-
借款	<b>7,457</b>	<b>91,421</b>	<b>47,816</b>
財務擔保合約(附註36(b))	<b>577,805</b>	-	-
<b>於2017年</b>			
貿易及其他應付款項	11,438	-	-
借款	77,965	4,462	87,231
財務擔保合約(附註36(b))	461,558	-	-

來自附屬公司貸款並未包含至上表內，乃由於該貸款並無固定還款期限(附註27(e))。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

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

管理層根據資產負債比率監控資本。資產負債比率按債務淨額除以資產總值計算。債務淨額按借款減現金及銀行結餘計算。資產總值按本集團借款加資產淨值計算。

資產負債比率按如下方式計算：

	本集團		本公司	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
債務淨額	<b>675,495</b>	576,873	<b>129,570</b>	122,187
資本總額	<b>1,263,348</b>	1,128,371	<b>434,589</b>	430,717
<b>淨資產負債比率</b>	<b>53%</b>	51%	<b>30%</b>	28%

本集團及本公司借款相關財務契約載有償債備付率、貸款價值比率、綜合權益總額及綜合借款淨額佔綜合權益總額的比率。

本集團及本公司於截至2017年及2018年12月31日止財政年度符合外部施加的全部資本要求。

### (e) 公平值計量

	第1級 千新元	第3級 千新元
<b>於2018年12月31日</b>		
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	<b>9,322</b>	-
按公平值計量且變動計入損益之金融資產	-	<b>383</b>
<b>於2017年12月31日</b>		
可供出售金融資產	11,887	-
按公平值計量且變動計入損益之金融資產	-	51

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 36. 財務風險管理(續)

### (e) 公平值計量(續)

於活躍市場買賣的金融工具(如買賣可供出售證券)的公平值乃按資產負債表日的市場報價計算。本集團及本公司持有的金融資產所使用的市場報價為現行買入價。該等工具乃包括在第1級內。

假設貿易應收款項及應付款項的賬面值減減值撥備與其公平值相若。通過按本集團就相若金融工具使用的現行市場利率貼現未來合約現金流，估計作披露目的的金融負債公平值。即期借款的公平值與其賬面值相若。

本集團分類為按公平值計量且變動計入損益之金融資產之非上市投資乃根據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三層級。

### (f) 按類別劃分的金融工具

不同類別金融工具的賬面值於資產負債表首頁及財務報表附註16、17及19披露，惟下列除外：

	本集團 2018年 千新元	本公司 2018年 千新元
按攤銷成本列賬的金融資產	<b>77,947</b>	<b>422,742</b>
按攤銷成本列賬的金融負債	<b>772,836</b>	<b>179,017</b>
	本集團 2017年 千新元	本公司 2017年 千新元
貸款及應收款項	94,776	412,185
按攤銷成本列賬的金融負債	692,086	168,387

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 37. 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	
	2018年 千新元	2017年 千新元
提供予直接控股公司的服務	139	87
提供予聯營公司的服務	2,159	774
出售予董事擁有權益的公司	7	-
自董事擁有權益的公司購買	17	36
向聯營公司支付利息	1,325	1,213

於2018年12月31日及2017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。

### (b) 主要管理層人員薪酬

主要管理層人員薪酬如下：

	本集團	
	2018年 千新元	2017年 千新元
工資及薪金	4,737	4,657
僱主對界定供款計劃的供款，包括中央公積金	156	144
	4,893	4,801

本公司董事薪金總額為1,256,000新元(2017年：422,000新元)，詳情載於上文。

## 38. 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經營分部。高級管理層由本集團的行政總裁、本集團財務總監、各業務／地區分部的行政總裁組成。

高級管理層負責管理及監控三個業務分部的業務，即提供工人宿舍及服務(「工人宿舍」)、提供學生公寓及服務(「學生公寓」)及製造及銷售光盤及相關數據存儲產品(「其他」)。

各國學生公寓及工人宿舍業務分部的業績分別匯總為單一經營分部，乃由於其具有相似經濟特徵。

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 38. 分部資料(續)

截至2018年12月31日止年度，就可呈報分部向高級管理層提供的分部資料如下所示：

	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>				
<b>收益：</b>				
向外部客戶出售	<b>80,605</b>	<b>37,731</b>	<b>1,734</b>	<b>120,070</b>
與客戶合約收入有關的收益確認時間				
- 某一時間點	<b>3,076</b>	<b>1,829</b>	<b>1,505</b>	<b>6,410</b>
- 隨時間經過	<b>682</b>	<b>1,436</b>	<b>-</b>	<b>2,118</b>
分部業績	<b>49,944</b>	<b>13,663</b>	<b>665</b>	<b>64,272</b>
財務開支	<b>(15,279)</b>	<b>(8,649)</b>	<b>(1)</b>	<b>(23,929)</b>
利息收入				<b>1,046</b>
股息收入				<b>73</b>
投資物業及持作出售資產之公平值 (虧損)/收益	<b>(12,227)</b>	<b>60,925</b>	<b>(145)</b>	<b>48,553</b>
分佔聯營公司及合營企業溢利/(虧損)	<b>6,151</b>	<b>425</b>	<b>(5)</b>	<b>6,571</b>
除稅前溢利				<b>96,586</b>
所得稅開支				<b>(12,435)</b>
<b>純利</b>				<b>84,151</b>
分部資產	<b>668,193</b>	<b>471,938</b>	<b>6,697</b>	<b>1,146,828</b>
短期銀行存款				<b>44,287</b>
透過其他全面收益按公平值計量之 金融資產				<b>9,322</b>
於聯營公司投資				<b>116,699</b>
於一間合營企業投資				<b>4,604</b>
<b>綜合資產總值</b>				<b>1,321,740</b>
分部負債	<b>25,547</b>	<b>15,901</b>	<b>809</b>	<b>42,257</b>
借款	<b>469,210</b>	<b>269,179</b>	<b>8</b>	<b>738,397</b>
即期所得稅負債				<b>8,018</b>
遞延所得稅負債				<b>8,117</b>
<b>綜合負債總額</b>				<b>796,789</b>
<b>其他分部項目：</b>				
資本開支	<b>14,296</b>	<b>104,758</b>	<b>1</b>	<b>119,055</b>
折舊	<b>1,926</b>	<b>1,124</b>	<b>36</b>	<b>3,086</b>
攤銷	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 38. 分部資料(續)

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

	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
<b>截至2017年12月31日止年度：</b>				
<b>收益：</b>				
向外部客戶出售	100,397	34,989	1,727	137,113
與客戶合約收入有關的收益確認時間				
- 集一時點	3,833	1,777	1,516	7,126
- 隨時間經過	653	116	-	769
分部業績	60,330	12,929	367	73,626
財務開支	(13,893)	(7,643)	(9)	(21,545)
上市開支				(6,869)
利息收入				906
股息收入				107
投資物業及持作出售資產之公平值 (虧損)/收益	(3,871)	1,388	1,263	(1,220)
出售物業、廠房及設備減值				(14)
無形資產減值				(207)
分佔聯營公司溢利/(虧損)	3,966	657	(17)	4,606
除稅前溢利				49,390
所得稅開支				(11,746)
<b>純利</b>				<b>37,644</b>
分部資產	685,167	332,070	9,056	1,026,293
短期銀行存款				37,454
可供出售金融資產				11,887
可收回稅項				547
於聯營公司投資				112,810
<b>綜合資產總值</b>				<b>1,188,991</b>
分部負債	32,380	12,300	1,390	46,070
借款	426,502	226,110	26	652,638
即期所得稅負債				10,455
遞延所得稅負債				4,095
<b>綜合負債總額</b>				<b>713,258</b>
<b>其他分部項目：</b>				
資本開支	8,624	16,021	-	24,645
折舊	2,042	1,044	34	3,120
攤銷	1,649	-	-	1,649

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 38. 分部資料(續)

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、無形資產、存貨、應收款項、其他流動資產及經營現金，且不包括遞延稅資產、於聯營公司及一間合營企業投資、可供出售金融資產及短期銀行存款。分部負債包括營運負債，且不包括稅項負債及銀行借款等項目。資本開支包括物業、廠房及設備及投資物業添置。

### 地區資料

本集團的三個業務分部於五個主要地理區域經營：

- 新加坡 - 本公司的總部及業務位於新加坡。於該區域的業務主要為提供工人宿舍、提供學生公寓、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	
	2018年 千新元	2017年 千新元
新加坡	75,659	97,335
澳大利亞	7,652	8,501
馬來西亞	9,895	8,095
英國	25,199	22,855
美國	1,436	-
其他國家	229	327
	<b>120,070</b>	<b>137,113</b>
	非流動資產	
	2018年 千新元	2017年 千新元
新加坡	674,320	681,810
澳大利亞	154,705	87,767
馬來西亞	94,862	78,339
英國	296,581	221,125
美國	1,764	-
其他國家	5,518	6,635
	<b>1,227,750</b>	<b>1,075,676</b>

# 財務 報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

## 39. 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。

## 40. 資產負債表日後事項

2019年1月7日，本公司發出證券交換要約邀請（「邀請」），建議003系列下將於2020年到期的85,000,000新元定息已發行在外票據（「現有票據」）的持有人交換任何部分或全部已發行在外票據。本公司將根據750,000,000新元多貨幣債務發行計劃（「計劃」）發行本金額與現有票據相等的2022年到期定息票據。

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系列票據的所得款項淨額（扣除發行開支後）將用於一般企業目的，包括本公司或其附屬公司的借款再融資、金融投資及一般運營資本。

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期下發行將於2022年到期的4,000,000新元定息票據（「004系列002期票據」）。004系列002期票據與2019年2月1日發行的004系列票據合併並構成一個單獨系列，因此，004系列下的票據本金總額為60,000,000新元。

## 41. 財務報表的授權

該等財務報表於2019年3月15日根據勝捷企業有限公司董事會的決議案獲授權發佈。

## 五年概要

摘錄自本集團已刊發的截至2017年12月31日止最近5年的年報的業績、資產及負債及非控股權益概要載列如下：

### 業績

	2014年 千新元	2015年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元
收益	84,443	104,538	120,537	137,113	<b>120,070</b>
本公司權益持有人應佔 來自核心業務運營的淨溢利	31,099	35,810	38,586	44,331	<b>34,271</b>
來自核心業務運營的 每股盈利(新加坡分)	4.11	4.74	5.19	5.83	<b>4.08</b>

### 資產及負債

	2014年 千新元	2015年 千新元	2016年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元
非流動資產	791,587	993,552	1,015,900	1,075,676	<b>1,227,750</b>
流動資產	82,446	148,092	103,834	113,315	<b>93,990</b>
總資產	874,033	1,141,644	1,119,734	1,188,991	<b>1,321,740</b>
總負債	482,473	738,748	720,252	713,258	<b>796,789</b>
非控股權益	930	780	6,884	12,806	<b>17,636</b>
本公司權益持有人應佔總權益	390,630	402,116	392,598	462,927	<b>507,315</b>

## 持股量

於2019年3月4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	104	2.12	5,020	0.00
100 - 1,000	758	15.48	313,314	0.04
1,001 - 10,000	2,459	50.20	11,967,882	1.42
10,001 - 1,000,000	1,555	31.75	82,872,964	9.86
1,000,001及以上	22	0.45	745,619,444	88.68
	4,898	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	318,062,500	37.83
2.	香港中央結算(代理人)有限公司	137,600,839	16.37
3.	DBSN Services Pte Ltd	135,509,700	16.12
4.	UOB Kay Hian Pte Ltd	30,228,503	3.60
5.	United Overseas Bank Nominees Pte Ltd	22,689,663	2.70
6.	DBS Nominees Pte Ltd	18,659,565	2.22
7.	Citibank Nominees Singapore Pte Ltd	17,279,625	2.05
8.	CGS – CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd	11,758,079	1.40
9.	Maybank Kim Eng Securities Pte. Ltd.	7,828,266	0.93
10.	Pamela Ling Yueh	7,293,600	0.87
11.	Raffles Nominees (Pte) Limited	6,502,375	0.77
12.	Lim & Tan Securities Pte Ltd	5,168,100	0.61
13.	OCBC Nominees Singapore Pte Ltd	4,675,572	0.56
14.	韓成元	4,530,700	0.54
15.	OCBC Securities Private Ltd	3,600,426	0.43
16.	Phillip Securities Pte Ltd	2,596,661	0.31
17.	李世宗	2,466,271	0.29
18.	Lee Joh Ern	2,295,625	0.27
19.	Ho Han Khoon	2,010,000	0.24
20.	Yuan Xiaomin	1,804,300	0.21
	總計	742,560,370	88.32

## 持股量

於2019年3月4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>ω</sup>	股份數目	百分比 <sup>ω</sup>	股份數目	百分比 <sup>ω</sup>
Centurion Properties Pte Ltd <sup>(2)</sup>	445,756,126	53.02	-	-	445,756,126	53.02
Centurion Global Ltd <sup>(3)</sup>	-	-	445,756,126	53.02	445,756,126	53.02
羅敬惠 <sup>(4)</sup>	31,787,150	3.78	445,956,126	53.04	477,743,276	56.82
韓成元 <sup>(5)</sup>	27,674,500	3.29	453,703,626	53.96	481,378,126	57.25
趙炳光 <sup>(6)</sup>	63,723,330	7.58	-	-	63,723,330	7.58

附註：

- 按於2019年3月4日已發行的840,778,624股普通股(不包括庫存股份)。
- 於Centurion Properties Pte Ltd (「**Centurion Properties**」) 持有的445,756,126股股份中，310,000,000股股份以DB Nominees (S) Pte Ltd的名義登記，135,000,000股股份以DBSN Services Pte Ltd的名義登記以及756,126股股份以其自身名義登記。
- 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445,756,126股股份中擁有權益。
- 羅敬惠(「**羅先生**」) 擁有Centurion Global 50%的股權。Centurion Properties為Centurion Global的全資附屬公司。因此，羅先生被視為於Centurion Properties持有的445,756,126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31,787,150股股份中，16,716,750股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，1,500,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記，10,124,000股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記，2,936,000股股份以銀河－聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，409,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記及101,400股股份以其自身名義登記。
- 韓成元(「**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445,756,126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 (S) Pte Ltd的名義登記。  
  
在韓先生持有的27,674,500股股份中，5,898,400股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd的名義登記，685,500股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，3,239,000股股份以Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，9,026,000股股份以UBS Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，402,300股股份以Oversea – Chinese Bank Nominees Pte Ltd的名義登記，829,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記，3,063,500股股份以Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd的名義登記以及4,530,800股股份以其自身名義登記。
- 於趙炳光先生持有的63,723,330股股份中，40,270,164股股份以DBS Bank Ltd的名義登記，16,000,000股股份以Deutsche Bank AG的名義登記，7,356,916股股份以UOB Kay Hian Private Limited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2019年3月4日，本公司已發行股份總數的約31.03%由公眾持有，因而本公司已經遵守了新交所上市手冊第723條及聯交所上市規則第8.08條。

## 股東週年大會通告

### 勝捷企業有限公司\*

(於新加坡共和國註冊成立)

(公司註冊編號：198401088W)

(港交所股份代號：6090)

(新交所股份代號：OU8)

茲通告勝捷企業有限公司(「本公司」)謹訂於2019年4月25日(星期四)上午十時正假座(a)新加坡Topaz All, Level 2, Sheraton Towers Singapore Hotel, 39 Scotts Road, Singapore 228230(新加坡史格士路39號新加坡喜來登大酒店2樓Topaz All)(就新加坡股東而言)；及(b)香港皇后大道東183號合和中心54樓(就香港股東而言)透過視像會議舉行股東週年大會，為下列目的：

### 作為普通事項

1. 省覽及採納本公司及其附屬公司截至2018年12月31日止財政年度之董事會聲明及經審核財務報表連同其核數師報告。 (第1項決議案)
2. 宣佈截至2018年12月31日止財政年度，按單級免稅基準宣派末期股息每股普通股1.0新加坡分。 (第2項決議案)
3. 重選根據本公司組織章程告退之以下董事：
  - (a) 趙炳光先生為執行董事(第88條)  
[參閱附註說明(i)] (第3項決議案)
  - (b) 羅敬惠先生為非執行董事(第89條)  
[參閱附註說明(ii)] (第4項決議案)
  - (c) Chandra Mohan s/o Rethnam先生為獨立非執行董事(第89條)  
[參閱附註說明(iii)] (第5項決議案)
  - (d) 陳寶鳳女士為獨立非執行董事(第88條)  
[參閱附註說明(iv)] (第6項決議案)
4. 批准派付截至2018年12月31日止財政年度的董事袍金457,450新元(2017財年：422,450新元)。 (第7項決議案)
5. 續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司的核數師並授權董事釐定其酬金。 (第8項決議案)
6. 處理可在股東週年大會上妥為處理的任何其他普通事項。

\* 僅供識別

## 股東週年大會通告

### 作為特別事項

考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案(無論有否任何修改)：

### 7. 股份發行授權

「動議根據新加坡公司法(「**公司法**」)第50章第161條、新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)上市手冊第806條及香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)，本公司董事經批准並獲授權於任何時間、全權按其認為合適之條款及條件以及有關目的及向有關人士：

- A. (i) 以供股、紅股發行或以其他方式發行本公司股本中的股份；及／或
- (ii) 作出或授出將會或可能需要發行股份的售股建議、協議或購股權(統稱「**該等工具**」)，包括但不限於增設及發行(以及調整)認股權證、債權證或其他可轉換為股份的工具；以及
- B. (儘管本決議案賦予的授權可能不再生效)因本公司董事於本決議案生效時作出或授出的任何工具發行股份，
- 惟：
- (1) 根據本決議案將予發行的股份(包括根據本決議案所訂立或授出的該等工具將予發行的股份)總數不得超過本公司股本中已發行股份總數的百分之五十(50%) (不包括庫存股份及附屬公司持股)，其中將予發行的股份總數(按比例向本公司股東發行者除外)不得超過本公司股本(按下文第(2)分段計算)中已發行股份總數的百分之二十(20%) (不包括庫存股份及附屬公司持股)；
- (2) (根據新交所及聯交所可能規定的計算方式)就釐定按上文第(1)分段所述的股份總數而言，已發行股份百分比應於通過本決議案時以本公司股本中已發行股份總額(不包括庫存股份及附屬公司持股)為準，並經調整：
- (a) 因兌換或行使可換股證券而產生的新股份；
- (b) 因行使購股權或授予股份獎勵(通過決議案時尚未授予或仍然存續)而產生的新股份；及
- (c) 任何其後的股份紅股發行、合併或拆細；



## 股東週年大會通告

- (3) 行使本決議案所授予的權力時，本公司須遵守現時有效的新交所上市手冊及聯交所上市規則的條文(除非已獲新交所及聯交所豁免遵守)以及本公司現時組織章程；及
- (4) 除非本公司於股東大會上撤銷或修訂，否則本決議案授予的該授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時或法律或組織章程規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日(以較早者為準)為止。」

[參閱附註說明(v)]

(第9項決議案)

### 8. 續新股份購回授權

「動議：

- (a) 就公司法而言，本公司董事行使所有權力，按最高為上限價格(定義見下文)，以下列方式購買或收購合共不超過上限限額(定義見下文)購買或以其他方式收購本公司股本中已發行股份；
  - (i) 透過本公司就此委任的一名或多名正式持牌股票經紀在新交所及／或聯交所透過即時市場進行場內購買(「場內股份購買」)；及／或
  - (ii) 根據董事認為合適而可能釐定或制訂的均等買入計劃進行場外購買(「場外股份購買」)，該計劃須遵守公司法規定的所有條件，

及根據不時適用的全部其他法律及法規，包括但不限於公司法、新交所上市手冊及聯交所上市規則特此授權並一般無條件批准(「股份購回授權」)；

- (b) 除非本公司於股東大會上修訂或撤銷，根據股份購回授權授予本公司董事的權限可於通過該決議案當日起直至屆滿日期(以下列最早者為準)期間隨時及不時由本公司董事行使：
  - (i) 本公司下屆股東週年大會召開日期；或
  - (ii) 本公司根據法律須召開下屆股東週年大會的日期；或
  - (iii) 本公司在授權範圍內悉數購回股份的日期；

## 股東週年大會通告

(c) 就本決議案而言：

「**規定限額**」指於通過本決議案當日本公司已發行股份總數(不包括庫存份及附屬公司持股)的百分之十(10%)；及

「**上限價格**」就將予購買的股份而言，指不超過下列各項的金額(不包括經紀費、印花稅、佣金、適用商品及服務稅以及其他相關開支)：

(i) 就場內股份購買而言，平均收市價(定義見下文)的百分之一百零五(105%)；及

(ii) 就場外股份購買而言，平均收市價的百分之一百二十(120%)，

而：

「**平均收市價**」指於緊接進行場內股份購買當日或(視乎情況而定)根據場外股份購買刊登有關要約的公佈當日前股份錄得交易的最後五個交易日(「**交易日**」，指新交所或聯交所(視情況而定)開放進行證券買賣的日子)的股份平均收市價，並視為已就於相關五(5)個交易日後發生的任何公司行動作出調整。

(d) 根據公司法、新交所上市手冊及聯交所上市規則，本公司董事及彼等各自獲授權依據股份購回授權以彼等認為合適的任何方式處理本公司購買的股份；及

(e) 授權本公司董事及每一名董事完成及進行彼等及其認為就使本決議案項下擬進行及／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10項決議案)**

承董事會命

公司秘書

謝鸞秋

陳明慧

新加坡，2019年3月22日

## 股東週年大會通告

### 附註說明：

- (i) 第3項普通決議案將重選趙炳光先生(「趙先生」)為本公司執行董事。趙先生在重新當選後將繼續擔任執行董事。彼亦為本公司的營運總監—宿舍業務及本公司主要股東。趙先生與其他董事、本公司或其百分之十(10%)的股東無任何關係(包括直系親屬關係)。
- (ii) 第4項普通決議案將重選羅敬惠先生(「羅先生」)為本公司非執行董事。羅先生在重新當選後將繼續擔任非執行董事。彼為本公司的控股股東。除本公司年報及本股東週年大會通告隨附之通函(「通函」)所披露者外，羅先生與其他董事或本公司無任何關係(包括直系親屬關係)。
- (iii) 第5項普通決議案將重選Chandra Mohan s/o Rethnam先生(「Mohan先生」)為本公司獨立非執行董事。Mohan先生在重新當選後將繼續擔任獨立非執行董事、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)及第704(8)條及聯交所上市規則第3.13條而言，彼被視為獨立。Mohan先生與其他董事、本公司或其百分之十(10%)的股東無任何關係(包括直系親屬關係)。
- (iv) 第6項普通決議案將重選陳寶鳳女士(「陳女士」)為本公司獨立非執行董事。陳女士在重新當選後將繼續擔任獨立非執行董事及提名委員會以及薪酬委員會成員。就新交所上市手冊第210(5)(d)條及聯交所上市規則第3.13條而言，彼被視為獨立。陳女士與其他董事、本公司或其百分之十(10%)的股東無任何關係(包括直系親屬關係)。
- (v) 第9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/或制作或授出可轉換為股份的工具(如認股權證或債權證)並根據該等工具發行股份，其數目最多不超過本公司股本中已發行股份總數(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10項普通決議案(倘通過)將授權本公司董事自將舉行之股東週年大會日期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。詳情請參閱通函。

\* 有關擬重選的董事的資料可在本年報「董事會」一節及通函內查找。

## 股東週年大會通告

### 附註 -

1. (a) 非身為相關中間人\*或結算所(或其代名人)的本公司股東(「股東」)有權任命不少於兩(2)名受委代表出席股東週年大會(「股東週年大會」)，並發言及投票。  
  
(b) 身為相關中間人\*或結算所(或其代名人)的股東有權委任兩(2)名以上受委代表出席股東週年大會，並於會上發言及投票，惟各受委代表必須獲委任以行使該股東持有的不同股份所附帶的權利。  
  
\* 「相關中間人」具有新加坡公司法第181條所賦予的涵義。
2. 受委代表毋須為本公司股東。
3. 倘若委任人為一間公司，受委代表的文據須簽立並加蓋印章或由正式授權主管人員或律師親筆簽署。
4. 委任代表的文據最遲須於股東週年大會指定舉行時間七十二(72)小時前送交本公司的註冊辦事處，地址為45 Ubi Road 1, #05-01, Singapore 408696 (就新加坡股東而言)，或本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓(就香港股東而言)。
5. 本公司將於2019年4月18日至2019年4月25日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份轉讓，以釐定出席將於2019年4月25日召開之股東週年大會並於會上投票之權利。所有股份過戶表格連同有關股票，須於2019年4月17日下午四時三十分前，一併送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。

### 個人資料隱私：

「個人資料」具有新加坡個人資料保護法案2012所賦予的涵義，包括股東的姓名、地址、身份證／護照號碼以及股東的受委代表及／或代表。

提交委任受委代表及／或代表出席股東週年大會及／或其續會並於會上發言及投票之文據，即表示股東(i)同意本公司(或其代理或服務提供商)收集、使用及披露該股東之個人資料，以供本公司(或其代理或服務提供商)處理及管理就股東週年大會(包括其任何續會)委任之受委代表及代表以及編製及編撰與股東週年大會(包括其任何續會)有關的出席名單、會議記錄及其他文件，以及使本公司(或其代理或服務提供商)符合任何適用法律、上市規則、法規及／或指引(統稱「目的」)；(ii)保證倘該股東向本公司(或其代理或服務提供商)披露該股東的受委代表及／或代表的個人資料，該股東已取得受委代表及／或代表事先同意本公司(或其代理或服務提供商)出於目的而收集、使用及披露該等受委代表及／或代表的個人資料；及(iii)同意該股東就其違反保證而導致之任何罰金、責任、索償、要求、損失及損害賠償金向本公司作出彌償。此外，通過出席股東週年大會及／或其任何續會，即表示股東同意本公司(或其代理或服務提供商)為任何目的收集、使用及披露該股東之個人資料。