



**Centurion Corporation Limited**

(於新加坡共和國註冊成立的  
有限責任公司)  
(公司註冊編號：198401088W)  
新交所股份代號：OU8  
港交所股份代號：6090

年度報告

**2022**



**穩健、韌性、  
敏捷。**



全球17個城市及  
6個國家的36項  
持有及管理  
資產組合

9

項資產位於  
新加坡

8

項資產位於  
馬來西亞

10

項資產位於  
英國

2

項資產位於  
澳大利亞

6

項資產位於  
美國

1

項資產位於  
韓國

# 於本報告

## 公司概況

公司簡介	02
我們的核心價值	02
2022年的事件	03
聯席主席致股東信函	04
行政總裁致辭	06
董事會	08
主要管理人員	13
公司秘書	16
核心附屬公司及聯營公司	17

## 策略及業務回顧

全球業務據點	18
業務組合	20
主要數據	28
財務回顧	30
集團架構	34
公司資料	35
營運回顧	38
市場展望	41
投資者關係	44

## 可持續發展報告

46

## 企業管治報告

71

## 財務報告

98

## 其他資料

五年概要	201
持股量	202
股東週年大會通告	204

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

1. 西雅住客與SIT的文化分享(新加坡)
2. 城堡門學舍立面(英國諾丁漢)
3. 德優墨爾本市學舍立面(澳大利亞墨爾本)
4. 住客與行政總裁江先生在西雅屠妖節慶祝活動上(新加坡)
5. 住客在西雅積分杯上(新加坡)





## 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」持有、開發及運營位於新加坡及馬來西亞的特建工人宿舍資產及位於澳大利亞、韓國、英國及美國的特建學生公寓資產。勝捷總部位於新加坡，於新加坡證券交易所(新交所：OU8)及香港聯合交易所有限公司主板(港交所：6090)上市。

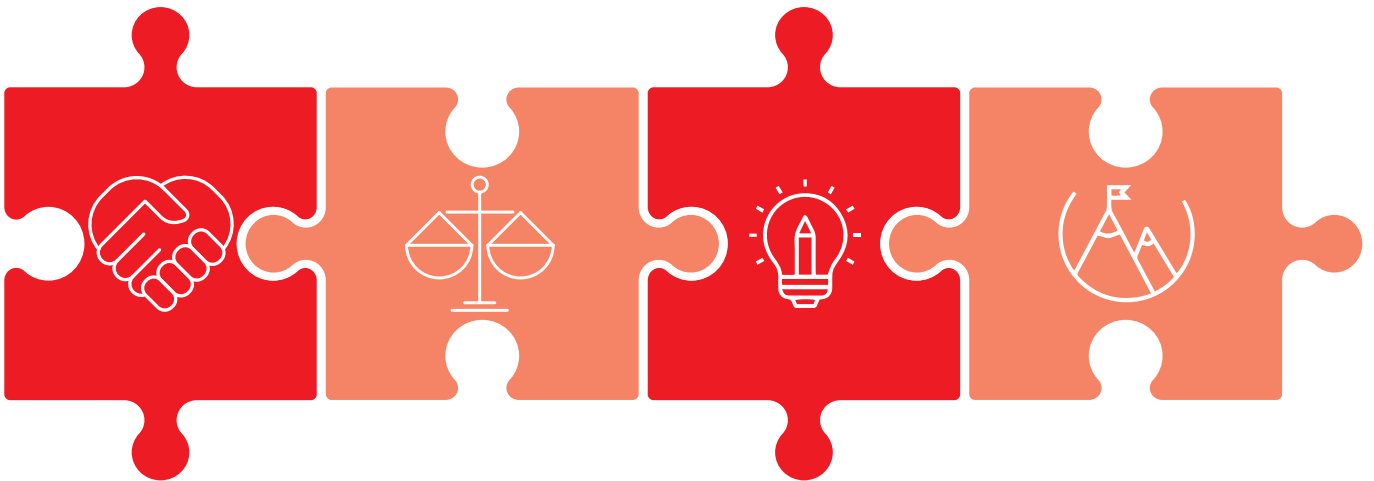
於2022年12月31日，本集團持有36項運營中住宿資產，共計約66,291張床位。勝捷的工人宿舍資產組合以「Westlite」(或「西雅」)品牌運營，包括新加坡九項工人宿舍資產及馬來西亞八項工人宿舍資產。本集團的學生公寓資產以「dwell」(或「德優」)品牌運營，其中10項資產位於英國，二項資產位於澳大利亞及一項資產位於韓國。

為符合本集團以高效、可持續的方式擴大規模的輕資產策略，勝捷亦推出及管理兩隻私募基金。透過於2017年11月推出的首隻勝捷美國學生房舍基金(勝捷擁有其28.7%股權)，本集團於美國持有六項資產組合。本集團亦於2018年12月成立勝捷學生公寓基金，以投資於全球特建學生公寓(美國除外)資產。

勝捷的業務遍佈全球且持有積極提升及管理住宿資產、物色由通過合營企業及投資基金手段實施的戰略收購，以及通過資產及物業管理及配套住宿相關服務擴大業務及收入來源的明確增長策略，已發展成為領先的，向全球提供優質專門住宿，以新加坡為基地的供應商。

## 我們的 核心價值

為客戶提供熱情周全服務，為股東謀福祉。



### 尊重

我們為每名客戶提供貼心服務，讓每名客戶感受到尊嚴與受尊重，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。我們為住宿資產住客、僱主及個人租戶及員工設有諮詢及投訴機制。

### 誠信

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

### 創新

我們探索創新式方法、流程及最佳實踐，以實現高效高產，從而保持領先地位。以團隊方式行進，我們鼓勵發揮個人睿智、調動資源能力及正面思維方式不斷提升。此確保我們勇於變革，同時不斷提升自身以保持競爭力，從而令我們持續破界限及超越期望。

### 卓越

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

## 2022年 的事件

### 第一季度

- 設立董事會執行委員會，以協助董事會履行其監督職責，包括製定業務決策及評估重大戰略舉措。
- 已獲得馬來西亞半島勞工部(JTKSM)對所有西雅馬來西亞房地產的認證。

### 第二季度

- 於西雅地不倦完成資產提升工程，為本集團的投資組合添加688張床位。
- 由於集團在新加坡、澳大利亞及英國的特建工人宿舍(PBWA)及特建學生公寓(PBSA)的投資組合強大貢獻，上半年收入增長40%至90.5百萬新元。

### 第三季度

- 訂立的兩個客工入職中心(「客工入職中心」)(即榜鵝北岸入職中心及蔡厝港入職中心)的管理合約於9月到期。兩個客工入職中心已停止運營，物業已歸還政府。

### 第四季度

- 發行2026年到期53百萬新元定息票據，以進一步加強本集團的資產負債表。
- 於西雅淡杯完成資產提升工程，為本集團的投資組合添加1,214張床位。
- 第七屆西雅宿舍間板球錦標賽回歸，擴大到包括西雅積分杯，由當地國家球員組成的6支企業隊與13支客工隊在兩個平行的同時舉行的比賽中競爭。

1. 於西雅地不倦的資產提升工程，增加688張床位

2. 於西雅淡杯的資產提升工程，增加1,214張床位

3. 2022年西雅積分杯

4. 德優曼城南學生村翻新(英國曼徹斯特)

5. 勝捷企業及門道藝術·My Invisible Life首秀



## 聯席主席 致股東信函



韓成元先生

### 尊敬的股東：

2022年，世界各國繼續重開邊境，放寬疫情管理措施，並過渡到與COVID-19病毒共存。隨著國內國際旅行的恢復，於勝捷運營所在的國家，外籍工人及學生穩步返回工作場所及大學校園。

與此同時，地緣政治緊張局勢、持續的通脹及不斷上升的利率對經濟及企業構成挑戰，推高商業及資本成本。

### 在不確定時期的強勁表現

在此背景下，我們欣然宣佈，儘管存在經濟波動及不確定性，在復甦大勢下，勝捷於2022財政年仍取得強勁的表現。

2022財政年，集團收入增長26%至180.5百萬新元，而權益股東應佔稅後純利增長36%至71.4百萬新元。2022財政年，除投資物業產生的公允價值收益及其相關遞延稅項，權益股東應佔核心業務運營溢利增長23%至57.1百萬新元。

在我們所有的運營市場中，財務入住率已恢復到接近或超過COVID疫情前的高水平。我們亦能提高所有市場的租金，減輕運營及財務費用增加的影響。我們的利潤率總體保持穩定；2022財政年毛利率同比增長兩個百分點至68%。

這一值得稱讚的財務表現證明本集團資產投資組合及管理的實力與韌性，以及本集團在擴大投資組合能力及擴大收入來源方面的靈活性。

隨著國內和國際旅行的恢復，於勝捷運營所在的國家，外籍工人及學生穩步返回工作場所及大學校園。

## 聯席主席 致股東信函

公司概況

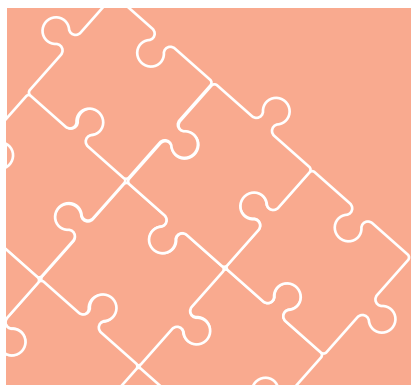
策略及業務回顧

可持續發展報告

企業管治報告

財務報告

其他資料



羅敬惠先生

於2022財政年末，我們資產的公允價值獲得19百萬新元，較2021財政年末的3.1百萬新元的淨公允價值調整損失有所反彈。於2022年12月31日，資產淨值創下每股0.817新元的新高。

### 致謝

鑒於本集團資產(在不同市場及客戶群中具有良好的多樣性)的位置，長遠看我們對本集團業務的基本面以及我們專業住宿資產類別的韌性仍有信心。

我們將繼續物色投資組合及收入增長機會，包括對我們資產的持續戰略審查，探索資本回收及資本再分配的途徑，以實現協同或更高收益的資產及市場，為我們的股東創造可持續的長期價值。

在此，向董事會作出的貢獻及戰略建議表示衷心的感謝！我們亦要感謝我們的股東、不離不棄的業務夥伴及社區人士在充滿挑戰的時期對勝捷的持續信任。

如果沒有管理層及員工的集體努力，是不可能取得今天的成就，我們向其表示最大的讚賞及感謝。

此致

韓成元  
羅敬惠  
董事會聯席主席

### 穩定與韌性

我們的專業住宿業務，包括工人及學生住宿，在我們運營所在的國家及城市均有強勁的需求以及短缺。

在所有地區，隨著外籍工人及學生人口的恢復，對優質工人及學生住宿的需求已超可用供應。此外，對外籍勞動力及高等教育的需求往往逆週期，並且對經濟波動具有韌性。

我們還在6個國家對這兩個業務分部的資產組合進行戰略上多元化，以實現更大的平衡及穩定性。

### 靈活性與持續增長

同時，本集團不斷物色機會，以增強我們的投資組合併擴大收入來源。

這可以通過收購方式，亦可以通過輕資產方式，例如通過私募基金或合營企業、總租約或管理合約。在合理的情況下，我們亦考慮與住宿相關的收入來源的機會，例如通過向我們的住客社區提供輔助服務。

在COVID期間，我們是新加坡首批租賃及管理速建宿舍的宿舍運營商之一，並管理客工入職中心。我們也快速重新配置馬來西亞的資產，以在新的監管規範內優化床位容量，並增強我們的英國學生資產，以應對疫情後不斷變化的消費者偏好。

2023年1月，我們取得在新加坡開發一個新的特建宿舍的招標，這將是第一個由私營部門根據新加坡人力部公佈的新監管規範開發的宿舍。

面對波動及不確定性，該投資組合及業務擴展助力我們的持續增長及強勁的財務表現，以及我們在專業住宿市場的持續創新與領導地位。

## 行政總裁 致辭



江志明先生

### 尊敬的股東：

在一個既有機遇又有挑戰、復蘇以及新的不利因素的年份，我們欣然報告，本集團於2022財政年取得了穩健、有韌性的表現。

### 恢復中的需求超過供應

從COVID-19疫情中的復蘇於2021年下半年開始，並於2022年延續。隨著旅遊限制的放寬，以及全球經濟擺脫COVID-19疫情影響，勝捷運營所在國家的工人及學生人數已經恢復。

在新加坡，建造、海洋及加工行業的外來勞動力數量已攀升至接近COVID疫情前的水平，而過去2年中可用床位供應量有所下降。私人住宅租金的急劇上漲進一步加劇了迫切的需求，迫使其他行業外籍工人的僱主在勞動力法律未要求居住在獲批准的工人宿舍，亦尋求特建的宿舍床位。

在英國及澳大利亞以及某種程度上，馬來西亞也出現了類似的情況，即工人或學生床位供不應求，無法滿足復甦的需求。

本集團能够在這一強勁復蘇下，在勝捷運營所在的所有國家實現財務入住率峰值及穩健的租金回升。

### 有效緩衝逆境影響

2022財政年，勝捷報告了值得稱讚的財務表現，反映其核心業務的穩定性及韌性，惟通貨膨脹及利率上升造成運營及財務支出的成本增加。

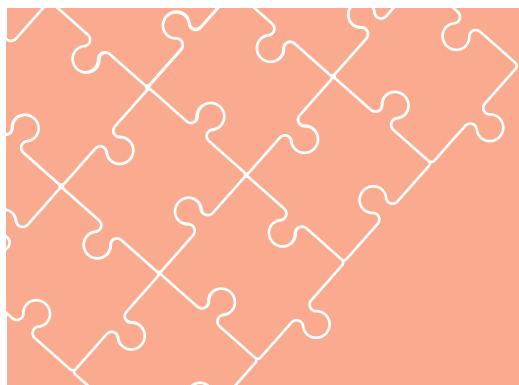
2022財政年，本集團收入增長26%，達到180.5百萬新元。毛利增長31%至123.6百萬新元，權益持有人應佔除稅後純利增長36%至71.4百萬新元。

本集團在新加坡及馬來西亞的特建工人宿舍業務收入增長23%，達到134.7百萬新元。分部利潤率穩定在58%。勝捷在澳大利亞、英國、美國及韓國的特建學生公寓業務收入增長38%，達到44.2百萬新元。分部利潤率增加7個百分點至40%。

在一個既有機遇又有挑戰、復蘇以及新的不利因素的年份，我們欣然報告，本集團於2022財政年取得了穩健、有韌性的表現。



# 行政總裁 致辭



## 展望未來

隨著國際旅行的正常化，外籍工人以及返回勝捷運營所在地區的學生人數的上升，全球從COVID-19疫情中復蘇的勢頭繼續。

通脹壓力及利率上升將使運營成本及融資費用增加，鑒於積極的需求及供應基本面，本集團預計，高財務入住率以及積極的租金回升將緩解這情況。

本集團將密切關注雙重不利因素，重點是通過管理效率、優化租金收入及審慎的現金節約來緩和影響。

在我們繼續盡力確保我們工人及學生住客的福祉並提高運營效率時，本集團亦將繼續審查及提升其資產、空間及運營，以保持對市場變化及監管變化的敏捷性。

## 致謝

儘管存在迫在眉睫的不利因素，我們的投資組合具有韌性和穩定性，加上持份者的支持，本集團已經做好準備在復甦中迎接持續增長。

在此感謝董事會的統籌管理。還要感謝我們業務夥伴和社區人士的大力支持與合作，以及我們的管理團隊及員工的兢兢業業。最後，感謝廣大股東繼續對勝捷持續信任。

此致

江志明  
行政總裁

## 擴大、增強的投資組合

除了收入增長之外，還有本集團獲得的投資組合資產，以及我們在年內開展的資產提升工程。

在新加坡，我們從與新加坡人力部訂立的總租約中獲得的四個速建宿舍中的兩個於2021年6月及9月開始運營。該等速建宿舍在2022財政年全年均有貢獻，近乎滿額入住率。此外，2021年開始的兩個入職中心的管理合約亦為本集團增加了管理費及配套住宿相關收入，直到合約於2022年9月到期為止。

在西雅地不佬及西雅淡杯完成的資產提升工程為馬來西亞柔佛的投資組合容量增加了1,902張床位，而曼徹斯特的德優曼城學生村及德優曼城南學生村的客房翻新有助於提高英國特建學生公寓投資組合的收入。

本集團將繼續探索擴大及提高其投資組合能力的機會，在未來數月及數年增加其收入來源。

在馬來西亞，我們已獲得一份為期10年的總租約，以運營柔佛州西雅烈光鎮的一個新特建工人宿舍資產（有2,196張床位），預計於2023年第3季度開始運營。

2023年1月，本集團與合資夥伴Lian Beng Group Ltd中標裕廊集團的土地招標，以30年的土地租約開發及用作特建工人宿舍。由於該地塊位於新加坡東部，所在地區面臨床位供應短缺的問題，以應對嚴峻的需求，因此此次招標尤其具有吸引力。該開發預計於2025年完工，將為本集團自有及管理投資組合增加約1,650張床位。

我們亦獲得一份管理合約，為人力部管理5個社區康復設施，將從2023年2月開始增加管理費收入。

## 董事會



羅敬惠先生，公共服務勳章  
執行董事兼聯席主席

羅敬惠先生(「羅先生」)，59歲，於2015年5月8日加入本公司擔任非執行董事並於2019年11月13日獲委任為董事會聯席主席。自2021年3月1日起，羅敬惠先生由非執行董事調任為執行董事並於2022年1月1日獲委任為本公司執行委員會主席。彼負責制定本公司的公司及業務策略，帶領執行本集團的策略增長計劃。彼最近於2022年4月28日獲重選為本公司董事。

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

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

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

羅先生目前亦為Cape Incorporation Limited、Centurion Management and Consultancy Services Pte Ltd、Centurion Private Equity Ltd、勝捷美國學生宿舍基金、Dloh Strategic Development Pte. Ltd.、Luxnovo Asia Ltd、Ohmyhome Pte Ltd、PC Portfolio Pte.Ltd.及Vienna Management Ltd.的董事。

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



韓成元先生，公共服務勳章  
非執行董事兼聯席主席

韓成元先生(「韓先生」)，60歲，於2015年5月8日加入本公司出任非執行董事並於2019年11月13日獲委任為董事會聯席主席。彼於2022年1月1日獲委任為執行委員會委員。韓先生負責制定本公司的公司及業務策略。韓先生最近於2021年4月27日獲重選為本公司董事。

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

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

韓先生獲2015年國慶日獎公共服務勳章及獲2010年國慶日獎公共服務勳章。

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

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

## 董事會



**黃國豪先生**  
執行董事兼副主席

黃國豪先生(「黃先生」)，60歲，於2011年8月1日首次加入本公司出任非執行董事兼董事會主席。黃先生於2019年11月13日辭任董事會主席，由非執行董事獲調任為執行董事並獲委任為董事會副主席。彼於2022年1月1日獲委任為執行委員會委員。黃先生最近於2020年4月27日獲重選為本公司董事，並將尋求於2023年4月27日舉行的應屆股東週年大會上重選連任。

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

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

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

黃先生於1989年6月獲新加坡國立大學授予法學學士(榮譽)學位。

**趙炳光先生**  
執行董事  
營運總監 - 宿舍業務

趙炳光先生(「趙先生」)，63歲，自2011年8月獲委任為本集團宿舍業務之營運總監並於2018年5月8日獲委任為本公司執行董事。彼於2022年1月1日獲委任為執行委員會委員。趙先生最近於2022年4月28日獲重選為本公司董事。

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

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

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

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

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

趙先生自2015年7月至2021年7月擔任新加坡宿舍協會副總裁，2012年10月至2015年6月擔任新加坡宿舍協會總裁，且自2014年11月至2020年7月，彼為新加坡外籍工人救助基金信託委員會之獨立信託人。

趙先生於1972年於立化小學完成其小學教育。

## 董事會



**鄧憲民先生**  
首席獨立董事

鄧憲民先生(「鄧先生」)，74歲，於2007年5月17日獲委任為獨立非執行董事及於2014年3月1日出任首席獨立董事。於本年度報告日期，鄧先生出任審核委員會主席兼提名委員會成員。彼最近於2021年4月27日股東週年大會(「2021年股東週年大會」)獲重選為本公司董事，而股東已於2021年股東週年大會上透過雙級投票機制批准繼續委任鄧先生為獨立非執行董事，任期為三(3)年，自相關普通決議案於2021年股東週年大會上獲通過起生效，直至上述決議案獲通過後本公司第三次股東週年大會結束時，或鄧先生退任或辭任董事(以較早者為準)。

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

鄧先生自2014年8月13日起至今擔任Haw Par Corporation Limited(股份代號：H02.SI，一家於新交所主板上市的公司，主要從事製造、推廣及銷售保健產品的公司)的獨立非執行董事。

鄧先生自2007年8月16日至2021年12月31日，擔任Koh Brothers Group Limited(股份代號：K75.SI，一家於新交所主板上市的公司，主要從事建築、物業開發及提供特種工程解決方案)的獨立非執行董事。

鄧先生自2013年12月1日至2022年1月31日擔任SingHaiyi Group Limited(現稱SingHaiyi Pte. Ltd，一家主要從事房地產投資、開發及管理的公司)的獨立非執行董事。

鄧先生亦於2013年6月1日至2021年1月21日擔任tee international limited(股份代號：M1Z.SI，一家於新交所主板上市的公司，主要從事工程工作，並於房地產及基礎設施擁有業務權益)的獨立非執行董事。

鄧先生獲得新加坡大學(現稱新加坡國立大學)授予工商管理學士(榮譽)學位。



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

Chandra Mohan s/o Rethnam先生(「Mohan先生」)，60歲，於2007年5月17日獲委任為本公司獨立非執行董事。於本年度報告日期，Mohan先生擔任薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼最近於2021年4月27日獲重選為本公司董事，而股東於2021年股東週年大會上透過雙層投票機制批准繼續委任Mohan先生為獨立非執行董事，任期為三(3)年，自相關普通決議案於2021年股東週年大會上獲通過起生效，直至上述決議案獲通過後本公司第三次股東週年大會結束時，或Mohan先生退任或辭任董事時(以較早者為準)。

Mohan先生自1995年擔任新加坡律師事務所Rajah & Tann Singapore LLP的合夥人，目前擔任訴訟律師。彼亦為Oldham Enterprise Pte Ltd及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。

彼獲委自2015年至2021年擔任Singapore Indian Development Association (SINDA)執行委員會之成員。

Mohan先生自2002年起為西北社區發展理事會的理事會成員，自2017年起獲委任為西北社區發展理事會SkillsFuture常務委員會、西北社區發展理事會財務委員會(2009年至2017年)、西北社區發展理事會貧困居民食物援助基金組織委員會(2010年至2018年)及西北社區發展理事會公司通訊委員會(2006年至2009年)主席。自2010年至今，彼一直擔任俱樂部100@西北社區發展理事會年度晚宴(其為西北社區發展理事會食品援助基金籌集用於貧困居民的資金)的組織委員會主席。

彼獲2015年國慶日獎公共服務勳章。彼曾獲2011年國慶日獎公共服務勳章。由於其對新加坡社會服務及整個社區作出的重大貢獻，Mohan先生被新加坡共和國總統任命為太平紳士，任期5年，自2020年9月1日起生效。彼亦為專業副手(個人福利和財產與事務)、新加坡公共監護人婚姻登記處副處長辦公室。Mohan先生已獲委任為Board of Visiting Justices (BOVJ)及Board of Inspection (BOI)成員，任期為2023年3月1日至2026年2月26日。

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



## 董事會



**黃格賢先生**  
獨立非執行董事

黃格賢先生(「黃先生」)，65歲，於2017年1月1日獲委任為獨立非執行董事。於本年度報告日期，黃先生為提名委員會主席及審核委員會成員。黃先生最近於2020年4月27日獲重選為本公司董事，並將尋求於2023年4月27日舉行的應屆股東週年大會上重選連任。

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

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

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

**陳寶鳳女士，公共服務勳章**  
獨立非執行董事

陳寶鳳女士(「陳女士」)，64歲，於2018年5月8日獲委任為本公司獨立非執行董事。於本年度報告日期，陳女士為薪酬委員會成員及提名委員會成員。彼最近於2022年4月28日獲重選為本公司董事。

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

於新加坡農糧獸醫局任職之前，陳女士曾自2004年9月至2009年3月擔任建屋發展局(HDB)的副行政總裁，負責HDB物業的規劃、開發及管理。彼亦於建屋發展局擔任多個領導職務，從銷售及營運到公司策略及溝通；以及政策制定。

彼自2018年1月5日起擔任升菘集團有限公司(一間於新交所主板上市之公司)的獨立董事，自2019年4月25日擔任VICOM Ltd(一間於新交所主板上市之公司)之獨立董事，及自2020年10月1日起擔任APAC Realty Limited(一間於新交所主板上市之公司)的獨立董事。彼自2018年7月26日起擔任AnnAik Limited(一間於新交所Catalist板上市之公司)的獨立董事，並自2021年5月19日起擔任OTS Holdings Limited(一間於新交所Catalist板上市之公司)的獨立董事。彼自2019年10月1日起擔任Jilin Food Zone Pte Ltd的董事及自2022年11月1日起擔任Vanguard Healthcare Pte Ltd董事。陳女士為新加坡非居民駐丹麥王國大使。

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

## 董事會



李維倫先生  
獨立非執行董事

李維倫先生(「李先生」)，43歲，於2019年11月13日獲委任為本公司獨立非執行董事。於本年度報告日期，李先生為薪酬委員會成員。彼最近於2020年4月27日獲重選為本公司董事，並將尋求於2023年4月27日舉行的應屆股東週年大會上重選連任。

李先生自2010年4月10日起擔任WatchBox HK Limited董事，自2019年9月19日起擔任Watchbox Singapore Pte Ltd的董事，並自2019年8月起擔任Asia of Watchbox之執行副主席及亞太區總裁。

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

李先生於2004年5月獲紐約大學史登商學院授予金融學理學士學位。

## 主要管理人員

### 羅敬惠先生，公共服務勳章

執行董事兼聯席主席

羅敬惠先生於2021年3月1日由非執行董事調任為本公司執行董事。彼亦為董事會聯席主席及執行委員會主席。彼之履歷請參閱本年報董事會一節(見8頁)。

### 黃國豪先生

執行董事兼副主席

黃國豪先生於2019年11月由非執行董事調任為本公司執行董事。彼亦為董事會副主席及執行委員會成員。彼之履歷請參閱本年報董事會一節(見9頁)。

江志明(「江先生」)，57歲，於2011年8月獲委任為本集團行政總裁，負責本集團運營的整體管理、執行業務策略以及董事會核准的長期增長目標。彼於1996年3月加入本集團並於2000年3月28日獲委任為董事會成員。彼於2015年5月8日辭任董事會成員。江先生於2022年1月1日獲委任為執行委員會成員。

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

於加入勝捷之前，自1994年4月至1996年3月，江先生擔任General Motors Overseas Distribution Corporation的會計師，該公司為一間主要從事汽車、汽車零部件及配件銷售和分銷的公司。自1991年6月至1994年4月，彼為會計師事務所Coopers & Lybrand的主任審計。

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



江志明先生  
行政總裁



符愛慧女士  
財務總監

符愛慧女士(「符女士」)，54歲，自本集團主要業務擴展到宿舍業務後獲委任為本集團財務總監。彼自2000年4月加入本公司，曾擔任財務經理。目前，符女士領導財務團隊並管理各類財務及匯報各項要求。

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

符女士於宿舍、製造、服務及醫療保健行業累積了30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。

## 主要管理人員

### 趙炳光先生

執行董事及營運總監 – 宿舍業務

趙炳光先生於2011年8月獲委任為本集團宿舍業務之營運總監，並於2018年5月獲委任為本公司執行董事。彼於2022年1月1日獲委任為執行委員會成員。彼之履歷請參閱本年報董事會一節(見9頁)。



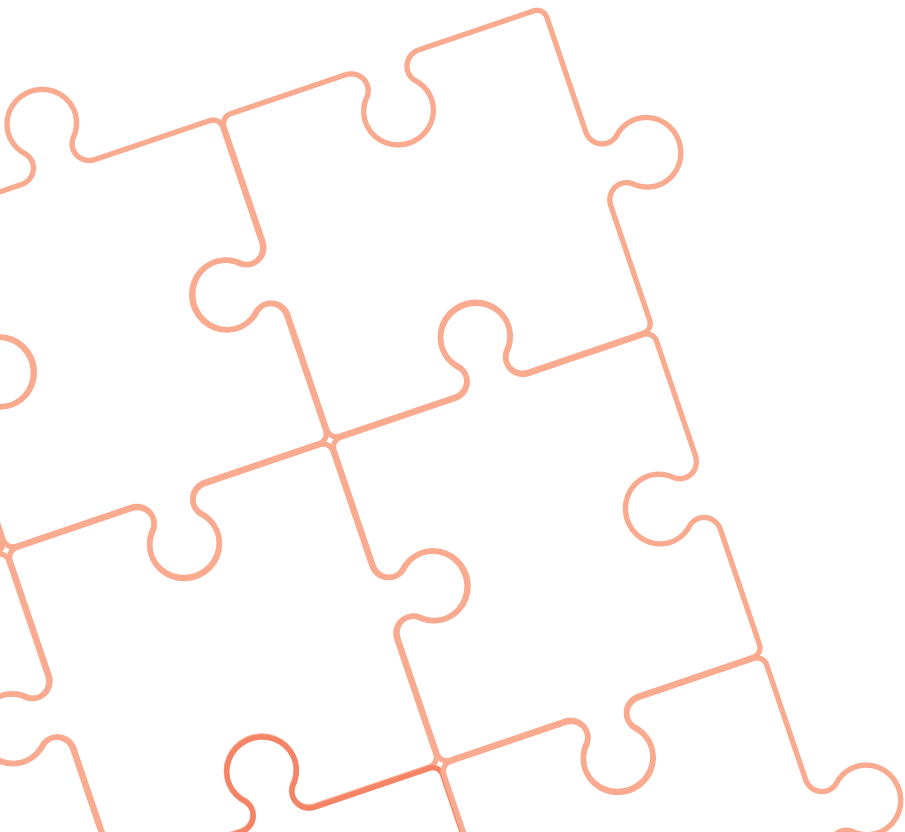
何立錦先生  
投資總監 – 宿舍業務

何立錦先生(「何先生」)，54歲，於2015年獲委任為宿舍業務的投資總監前在2012年1月以投資董事身份加入本集團。

彼負責發展本集團宿舍業務及協助本集團戰略規劃活動。彼於亞太地區擁有逾25年房地產及酒店業經驗。於加入本集團之前，彼自2010年5月至2012年1月於Centurion Properties Pte Ltd(本公司控股股東Centurion Global Ltd的附屬公司)擔任房地產董事，從事房地產投資及工人宿舍業務。

自2002年7月至2010年5月，何先生曾於房地產及酒店行業多間公司任職。自2008年3月至2010年5月，彼為Pramerica Real Estate Investors (Asia) Pte. Ltd(一間主要從事房地產投資的基金管理公司)的投資高級副總裁。自2007年2月至2007年8月，彼為GE Real Estate Investments Singapore Pte Ltd(一間主要從事房地產投資的公司)的董事。自2003年1月至2007年1月，彼於IHG(一間主要從事管理酒店的公司)擔任南亞的開發總監。彼於HVS International Singapore及HKR Asia-Pacific Pte Ltd擔任投資諮詢工作。

何先生自舊金山大學取得工商管理學學士學位及工商管理碩士學位。





## 主要管理人員

梁兆發先生(「梁先生」)，56歲，於1993年加入本集團擔任工程師，現任學生宿舍業務主管。彼負責本集團英國、美國、韓國及澳大利亞的學生宿舍業務的整體管理。

梁先生於獲委任為現職前，負責本集團於馬來西亞的工人宿舍業務運營以及本集團光盤業務的技術及製造運營。彼擁有逾34年豐富的技術、運營及管理經驗。

梁先生自西悉尼大學取得工程管理學士學位。



梁兆發先生  
學生宿舍業務主管

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

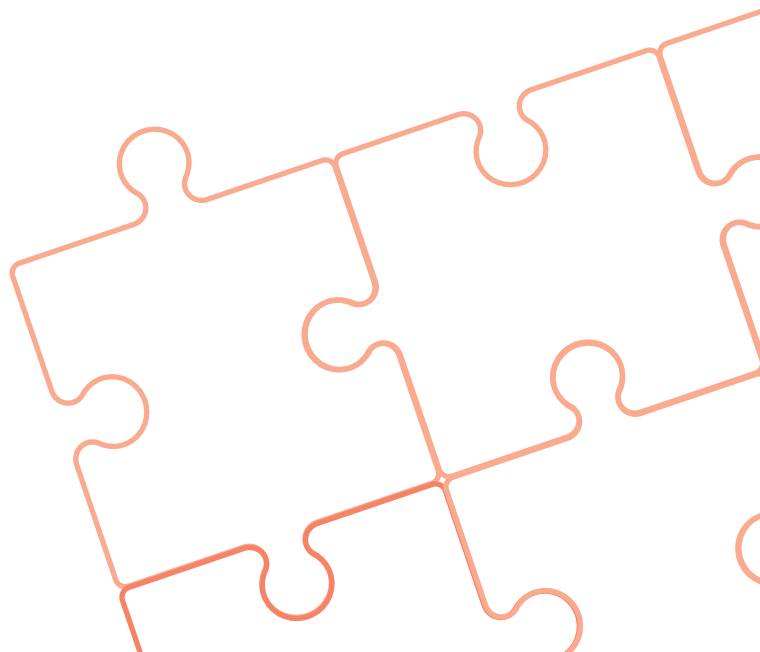


李玉英女士  
(2022年7月1日起退休)  
人力資源及行政經理

李玉英女士(「李女士」)，61歲，自2022年7月1日起作為本集團人力資源及行政經理退休。彼於1994年8月11日獲委任為董事會成員並於1995年1月成為本集團人力資源及行政經理。李女士於2007年5月18日退任董事會。

李女士擁有逾35年的會計、人力資源及管理經驗。於加入本集團之前，自1979年4月至1984年3月，彼於Yong Sing Trading Co Pte Ltd(一間主要從事家用電器及設備零售業務的公司)擔任會計主管；並於新加坡當地公共會計公司任職為外部核數師。

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



## 公司 秘書

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

張月芬女士

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

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

### 謝鸞秋女士

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

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

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

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

陳明慧女士(「陳女士」)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。

陳明慧女士

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

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

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

## 核心附屬公司 及聯營公司



澳大利亞

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

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



英國

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



美國

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



韓國

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

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

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

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



馬來西亞

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



新加坡

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

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

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

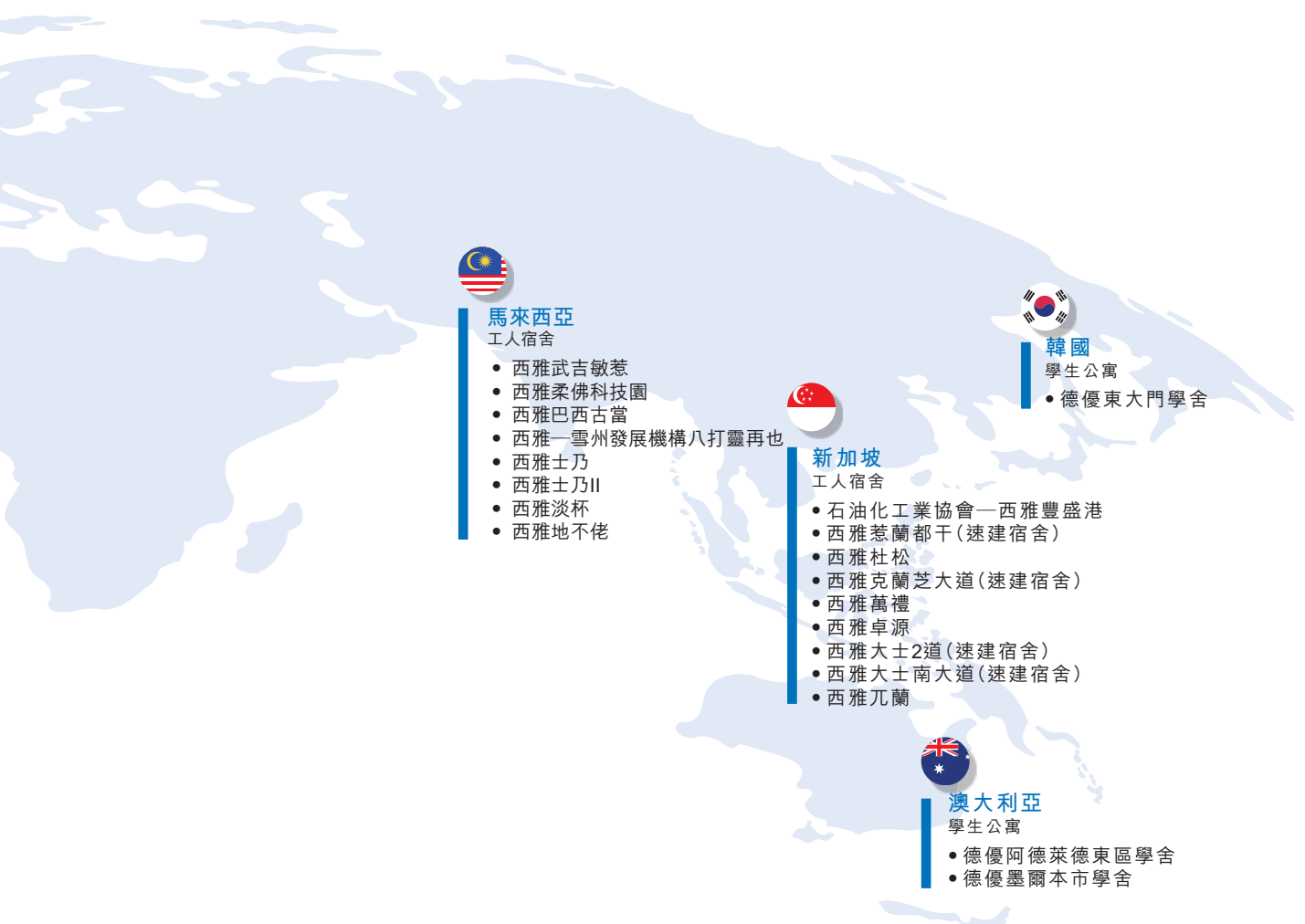
WESTLITE KRANJI WAY  
18A Kranji Way  
Singapore 739443  
電話：(65) 6970 4805  
電郵：enquiry@westlite.com.sg  
網站：www.westlite.com.sg

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

WESTLITE TUAS SOUTH BOULEVARD  
11A Tuas South Boulevard  
Singapore 636745  
電話：(65) 9815 7326  
電郵：enquiry@westlite.com.sg  
網站：www.westlite.com.sg

WESTLITE JALAN TUKANG  
11A Jalan Tukang  
Singapore 619267  
電話：(65) 9236 9390  
電郵：enquiry@westlite.com.sg  
網站：www.westlite.com.sg

# 全球業務據點



## 馬來西亞

工人宿舍

- 西雅武吉敏惹
- 西雅柔佛科技園
- 西雅巴西古當
- 西雅—雪州發展機構八打靈再也
- 西雅士乃
- 西雅士乃II
- 西雅淡杯
- 西雅地不佬



## 韓國

學生公寓

- 德優東大門學舍



## 新加坡

工人宿舍

- 石油化工業協會—西雅豐盛港
- 西雅惹蘭都干(速建宿舍)
- 西雅杜松
- 西雅克蘭芝大道(速建宿舍)
- 西雅萬禮
- 西雅卓源
- 西雅大士2道(速建宿舍)
- 西雅大士南大道(速建宿舍)
- 西雅兀蘭



## 澳大利亞

學生公寓

- 德優阿德萊德東區學舍
- 德優墨爾本市學舍



### 工人宿舍

- 在新加坡及馬來西亞持有、開發及管理17項優質特建工人宿舍資產
- 西雅品牌為各行業的跨國公司及企業提供可靠、優質工人宿舍



### 學生公寓

- 在澳大利亞、韓國、英國及美國持有、開發及管理毗鄰一流大學的19項優質特建學生公寓資產
- dwell(「德優」)品牌在全球範圍的影響力不斷擴大並加深，正在慢慢發展成為市中心學生社群中的認可品牌



## 全球業務據點

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



### 美國

學生公寓

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



### 英國

學生公寓

- 德優阿奇爾學舍
- 德優教堂學舍
- 德優城堡門學舍
- 德優嘉領學舍
- 德優霍特維爾學舍
- 德優曼城學生村
- 德優曼城南學生村
- 德優公主街學舍
- 德優嘉芙庭學舍
- 德優韋斯頓學舍

於2022年12月31日，本集團持有並管理36項運營性住宿資產，總計66,291張床位，涵蓋兩項專門住宿資產類型及六個地域市場。隨著即將於2023年第三季度開始運營的西雅烈光鎮，本集團資產組合床位總數將於2023財政年調整至68,487張。

運營總共計

# 19億新元

管理的資產

# 66,291

張床位

# 17

項工人宿舍

# 19

項學生公寓

# 業務組合

## 新加坡

約33,898 

張床位

於2022年12月31日運營中的床位總數

### 特建工人宿舍組合

#### 1. 石油化工業協會—西雅豐盛港 (持有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
- 新加坡首項同類設有培訓中心的工人宿舍

#### 2. 西雅杜松

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

#### 3. 西雅萬禮(持有45%的權益)

- 約6,300張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：11,265平方米
- 新加坡最大坐落永久業權之特建工人宿舍，服務所有行業工人

#### 4. 西雅卓源

- 約7,330張床位
- 土地租期：60年(1997年開始)
- 土地面積：11,685平方米
- 位於便捷的裕廊，通向主要高速公路，該宿舍可滿足所有行業工人的需求

#### 5. 西雅兀蘭

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

### 速建宿舍

#### 6. 西雅惹蘭都干

- 約3,420張床位
- 土地租期：3年(2021年開始，可選擇再續租1年)
- 土地面積：52,546平方米
- 為裕廊工業園區內的公司提供便利及便捷交通

#### 7. 西雅芝蘭大道

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

#### 8. 西雅大士2道

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

#### 9. 西雅大士南大道

- 約628張床位
- 土地租期：3年(2021年開始，可選擇再續租1年)
- 土地面積：10,000平方米
- 為大士工業園區內的公司提供便利及便捷交通



## 業務組合

特建工人宿舍(「特建工人宿舍」)一般指為新加坡及馬來西亞的外籍工人設計、開發及管理的所有優質工人宿舍。

特建宿舍(「特建宿舍」)指符合新加坡FEDA牌照及馬來西亞JTKSM認證的特定類別宿舍，土地租期為20年或更長時間，通常為使用鋼筋混凝土建造的永久性建築。

速建宿舍(「速建宿舍」)指新加坡政府於2020年及2021年以最快速度開發的臨時宿舍，是疫情管理措施之一，短期租賃為4年或以下。

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





# 業務組合

## 馬來西亞

約26,313 

張床位

於2022年12月31日運營中的床位總數

### 柔佛

#### 1. 西雅柔佛科技園

- 約3,480張床位
- 土地租期：99年(2013年開始)
- 土地面積：14,314平方米
- 柔佛區最大的特建工人宿舍之一

#### 2. 西雅巴西古當

- 約1,952張床位
- 土地租期：99年(自1986年起)：6+3年租約(自2019年起)
- 土地面積：8,391平方米；2,268平方米
- 位於巴西古當區內的工業區附近

#### 3. 西雅士乃

- 約1,210張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：20,310平方
- 位於士乃的現有工業園，該工業園為多家跨國電子產品製造商的基地

#### 4. 西雅士乃II

- 約3,020張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：19,071平方米
- 位於士乃的現有工業園，該工業園為多家跨國電子產品製造商的基地

#### 5. 西雅淡杯

- 約5,500張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：28,328平方米
- 位於馬來西亞依斯干達的現有工業區之一，附近為多家主要跨國電子產品製造商

#### 6. 西雅地不佬

- 約1,786張床位
- 土地租期：60年(2000年開始)
- 土地面積：5,718平方米
- 柔佛區首批特建工人宿舍之一

### 檳城

#### 7. 西雅武吉敏惹

- 約3,321張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：16,398平方米
- 勝捷首項位於馬來西亞柔佛區之外的西雅工人宿舍

### 雪蘭莪

#### 8. 西雅—雪州發展機構八打靈再也

- 約6,044張床位
- 土地租期：21年(2020年開始，可選擇再續租9年)
- 土地面積：14,030平方米
- 為雪蘭莪首項西雅工人宿舍



# 業務組合

公司概況

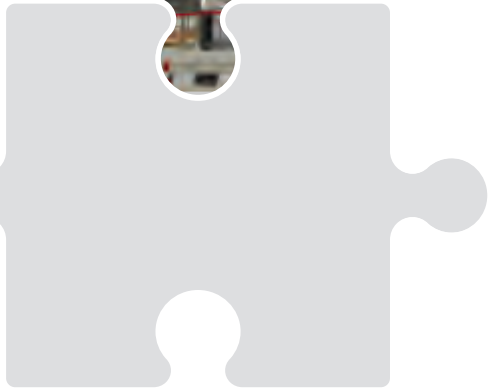
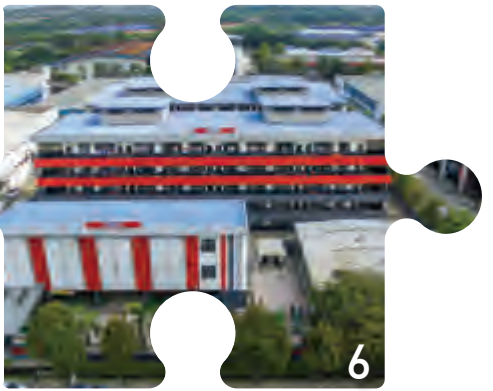
策略及業務回顧

可持續發展報告

企業管治報告

財務報告

其他資料





# 業務組合

## 英國 約2,807

張床位

於2022年12月31日運營中的床位總數

### 布里斯托爾

#### 1. 德優霍特維爾學舍

- 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

### 利物浦

#### 2. 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

### 曼徹斯特

#### 3. 德優曼城學生村

- 約1,003張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：4,500平方米
- 方便前往曼徹斯特大學及曼徹斯特城市大學及曼徹斯特市中心

#### 4. 德優曼城南學生村

- 約362張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：6,300平方米
- 從北部及法洛菲爾德的城市校區可短距離步行至南部

#### 5. 德優公主街學舍

- 約126張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：500平方米
- 距曼徹斯特大學及曼徹斯特都會大學僅需短途步行

#### 6. 德優嘉芙庭學舍

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

#### 7. 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

### 紐卡斯爾

#### 8. 德優嘉領學舍

- 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

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



5



6



7



8



9



10

## 諾丁漢

### 9. 德優阿奇爾學舍

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

### 10. 德優城堡門學舍（持有14.3%的權益）

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

# 業務組合

## 美國

約2,145\*



張床位

於2022年12月31日運營中的床位總數

### 阿拉巴馬州

#### 1. 德優洛根廣場學舍

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

### 康涅狄格州

#### 2. 德優學院王冠學舍

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

### 佛羅里達

#### 3. 德優坦恩街學舍

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

### 德克薩斯州

#### 4. 德優斯泰德維學舍

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

### 威斯康辛州

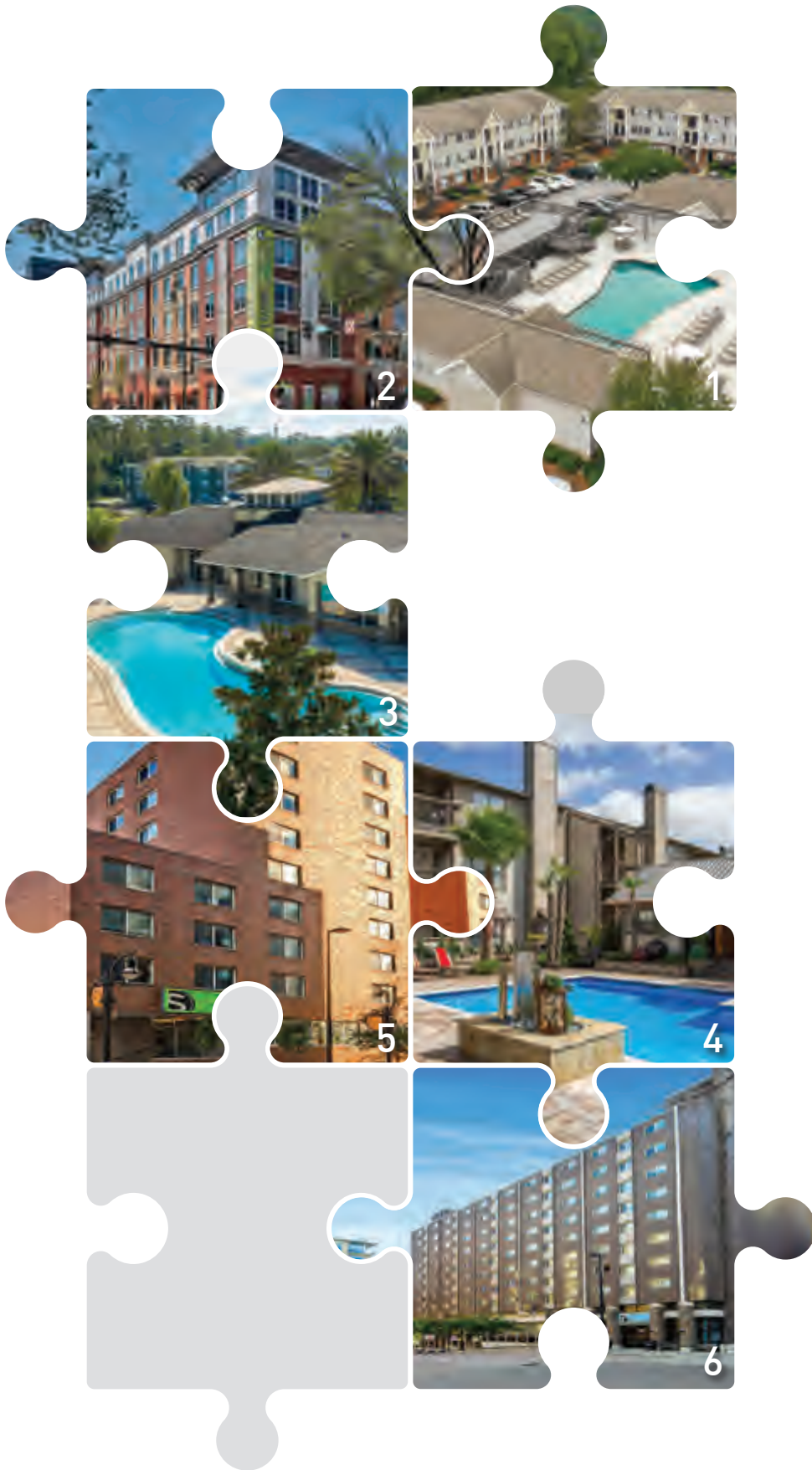
#### 5. 德優斯黛莎學舍

- 約226張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：809平方米
- 校外公寓，靠近威斯康辛大學

#### 6. 德優州立國塔學舍

- 約231張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：1,983平方米
- 優質學生公寓，靠近威斯康辛大學

\* 通過勝捷美國學生房舍基金持有28.7%的權益





# 業務組合

## 澳大利亞 約920



張床位

於2022年12月31日運營中的床位總數

### 阿德萊德

#### 1. 德優阿德萊德東區學舍

- 約304張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：598平方米
- 靠近阿德萊德大學及南澳大利亞大學—城東校區

### 墨爾本

#### 2及3. 德優墨爾本市學舍

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

## 韓國 約208



張床位

於2022年12月31日運營中的床位總數

### 4及5. 德優東大門

(持有55%的權益)

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



# 主要數據

## 收益

**↑180.5**百萬新元

於2021財政年為143.0百萬新元  
同比增長26%

## 核心溢利<sup>1,2&3</sup> (非國際財務報告準則)

**↑57.1**百萬新元

於2021財政年為46.5百萬新元  
同比增長23%

## 每股資產淨值 新加坡分

**↑81.70**分

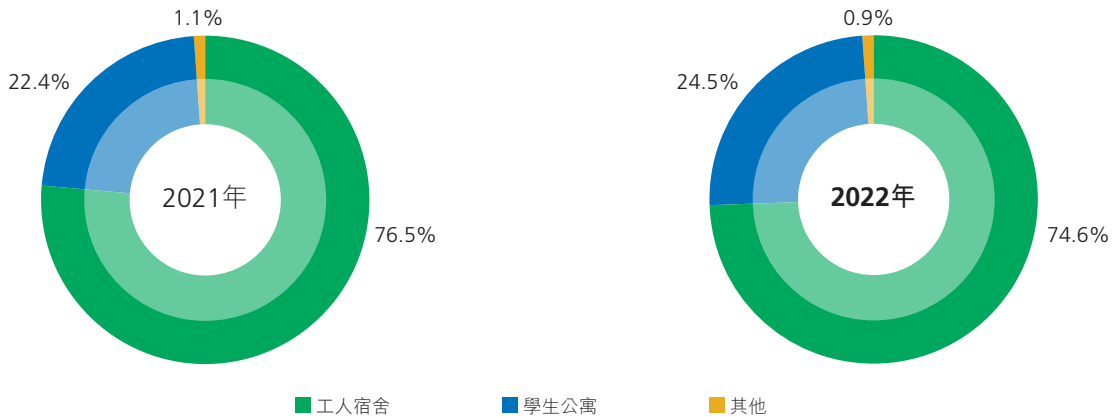
於2021財政年為78.46分  
同比增長4%

附註：

- 1 本公司權益持有人應佔。
- 2 核心溢利(非國際財務報告準則)不包括一次性交易，指投資物業(包括聯營公司及合營企業的部分)公允價值收益/虧損、公允價值變動產生的遞延稅項及出售持作出售資產的收益。
- 3 國際財務報告準則指新加坡財務報告準則(國際)及國際財務報告準則的統稱。

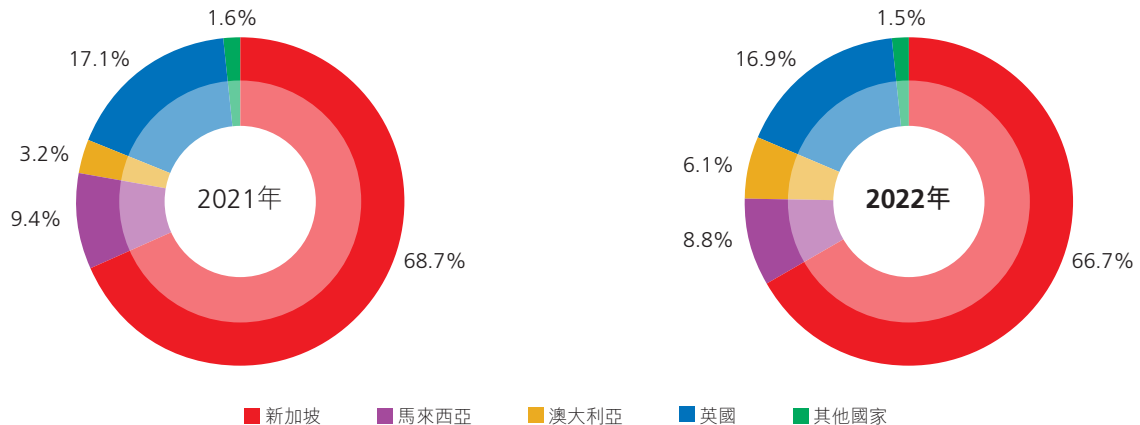
## 分部回顧

業務分部所得收益(%)



## 分部回顧

地理位置所得收益(%)

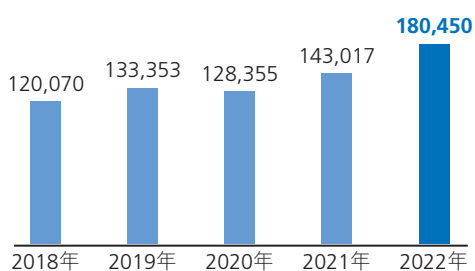




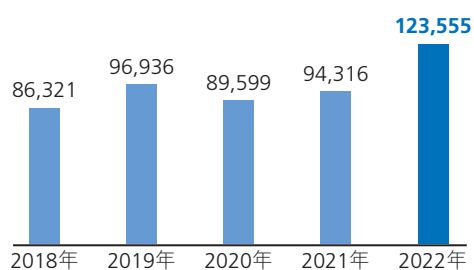
# 主要數據

## 國際財務報告準則<sup>1</sup>財務計量

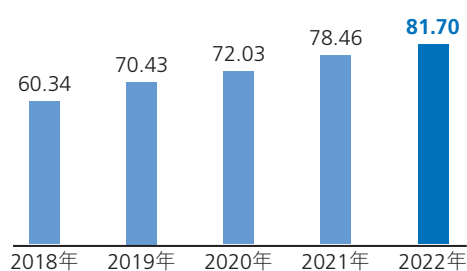
### 收益 (千新元)



### 毛利 (千新元)

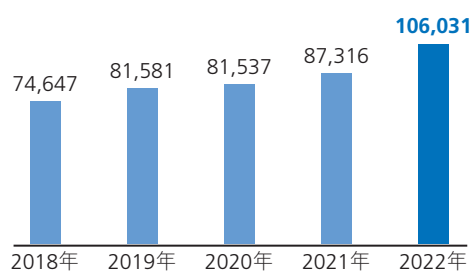


### 每股資產淨值 (新加坡分)

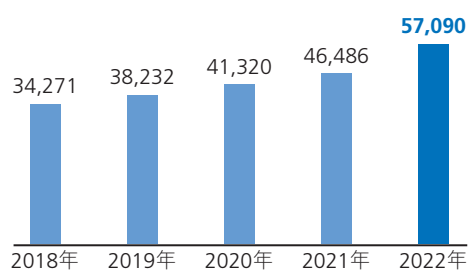


## 非國際財務報告準則<sup>1</sup>財務計量

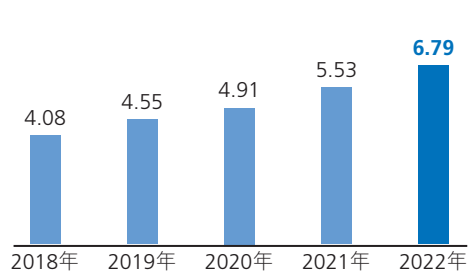
### 除息稅、折舊及攤銷前溢利<sup>3</sup> — 核心業務<sup>2</sup> (千新元)



### 核心業務<sup>2</sup>純利<sup>4</sup> (千新元)



### 每股盈利 — 核心業務<sup>2</sup> (新加坡分)



附註：

- 1 國際財務報告準則指新加坡財務報告準則(國際)及國際財務報告準則的統稱。
- 2 核心業務不包括一次性交易，一次性交易指租金擔保及投資物業(包括聯營公司及合營企業的部分)公允價值收益/虧損、公允價值變動的遞延稅項、出售持作出售資產收益/虧損及出售一間附屬公司收益。
- 3 除稅前、折舊及攤銷前溢利指扣除利息開支、稅項、折舊及攤銷前溢利。
- 4 本公司權益持有人應佔。

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

# 財務回顧

## 財務摘要

(千新元)	2022財政年	2021財政年	變動
收益	180,450	143,017	26%
毛利	123,555	94,316	31%
毛利率	68%	66%	2pp
除稅後純利	76,280	55,797	37%
核心業務運營所得溢利(非國際財務報告準則)	63,488	53,088	20%
權益股東應佔除稅後純利	71,425	52,679	36%
權益股東應佔核心業務運營所得純利(非國際財務報告準則)	57,090	46,486	23%

於2022財政年及2021財政年，國際財務報告準則財務計量與非國際財務報告準則財務計量的對賬如下：

(千新元)	2022財政年	2021財政年	變動
除稅後純利(國際財務報告準則)	76,280	55,797	37%
經調整為：			
- 投資物業的公允價值(收益)/虧損淨額	(18,982)	3,076	N.M
- 分佔聯營公司及合營企業的投資物業公允價值收益	(2,256)	(7,950)	-72%
	(21,238)	(4,874)	336%
- 公允價值變動產生的遞延稅項	8,446	4,184	102%
- 出售持作出售資產之收益	-	(2,019)	-100%
核心業務運營所得溢利(非國際財務報告準則)	63,488	53,088	20%
權益持有人應佔除稅後純利(國際財務報告準則)	71,425	52,679	36%
經調整為：			
- 投資物業之公允價值(收益)/虧損淨額	(18,982)	3,076	N.M
- 分佔聯營公司及合營企業的投資物業公允價值收益	(2,256)	(7,950)	-72%
- 非控股權益應佔投資物業的公允價值虧損	(1,543)	(3,484)	-56%
	(22,781)	(8,358)	173%
- 公允價值變動產生的遞延稅項	8,446	4,184	102%
- 出售持作出售資產之收益	-	(2,019)	-100%
權益持有人應佔核心業務運營所得溢利(非國際財務報告準則)	57,090	46,486	23%

本集團已貫徹披露非國際財務報告準則計量，以讓股東及潛在投資者更清晰地了解與本集團營運有關的財務表現。核心業務經營溢利（非國際財務報告準則）指來自本集團核心業務經營（即管理及經營工人宿舍及學生公寓）的按年經常性溢利。

N.M：無意義。

# 財務回顧

## 總收入

本集團收入由截至2021年12月31日止十二個月(「2021財政年」)的143.0百萬新元增加26%至截至2022年12月31日止年度(「2022財政年」)的180.5百萬新元。

較高收入的原因是，本集團業務所在所有國家的財務入住率提高，這些國家對COVID-19的擔憂減輕，並取消了幾乎所有的COVID-19限制及措施。與去年相比，本集團的特建學生公寓(「特建學生公寓」)資產組合及特建工人宿舍(「特建工人宿舍」)的入住率恢復穩健。

本集團西雅宿舍特建工人宿舍分部的收入由2021財政年的109.4百萬新元增加23%至2022財政年的134.7百萬新元，乃由於2022年新加坡邊境重新開放及COVID-19限制放寬後，新加坡的收入貢獻強勁。

本集團德優特建學生公寓分部的收入增長超過了特建工人宿舍的收入增長，由32.1百萬新元同比增加38%至44.2百萬新元，乃由於解除旅行限制及因特建學生公寓床位供不應求而凸顯的國際學生回流，提高了本集團於英國及澳大利亞的特建學生公寓資產的預訂及財務入住率。

此外，收入增長還得益於四項新的速建宿舍的貢獻，該等速建宿舍於2022財政年實現了全年貢獻，2021財政年只有兩項速建宿舍實現了全年貢獻，而另外兩項速建宿舍於2021年6月及9月開始運營。

## 盈利能力

毛利從2021財政年的94.3百萬新元增加29.3百萬新元至123.6百萬新元，與收益增長一致。

其他收入及其他(虧損)／收益減少了4.5百萬新元，乃由於就COVID-19的各種政府支持計劃終止，以及缺少了於2021財政年出售印度尼西亞工廠所產生2.0百萬新元的收益。

行政及分銷開支增加7.7百萬新元，乃由於業務活動的恢復及增加，與學生宿舍策略檢討有關的律師及專業費增加，以及本年度發生的資產盡職調查費用。

財務開支增加5.6百萬新元，乃由於利率上升所致，惟部分被貸款結餘減少所抵銷。

應佔聯營公司及合營企業溢利減少6.2百萬新元，很大程度上是由於本集團在美國資產組合的公允價值調整。

本集團於2022財政年確認公允價值收益淨額為19.0百萬新元主要來自本集團在英國、馬來西亞及澳大利亞的投資物業，被新加坡投資物業的公允價值虧損以及使用權(「使用權」)投資物業的公允價值調整所抵銷。與2021財政年的公允價值虧損3.1百萬新元相比，當時市況及財務入住率受到COVID-19疫情及使用權投資物業的公允價值調整的影響更大。

所得稅開支增加6.9百萬新元，主要由溢利增加及就投資物業公允價值收益計提遞延所得稅撥備所致。

因此，本集團2022財政年的營運所得除稅後淨溢利為76.3百萬新元，較2021財政年的55.8百萬新元增加了20.5百萬新元或37%。

撇除公允價值調整及出售持作出售資產之收益，來自核心業務營運的淨溢利由2021財政年的53.1百萬新元增加10.4百萬新元至2022財政年的63.5百萬新元，增幅為20%。

## 現金流量

2021年財政年，本集團自經營活動中所得正面現金流量為104.2百萬新元。投資活動所用現金淨額為1.7百萬新元，主要是由於添置了投資物業及物業、廠房及設備，並被從聯營公司收到的股息所抵銷。

本集團錄得融資活動所用現金淨額100.2百萬新元，主要是由於年內償還了借款及支付了地契租約負債的利息和本金部份及年內支付的股息。

## 資本及風險管理

### 外匯風險

本集團積極管理其在英國、澳大利亞、馬來西亞、韓國及美國的市場風險，從而管理可能影響該等收入來源的穩定性的外匯波動。

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，以便減輕相關風險及財務適當措施將風險降到最低。

### 流動資金風險

本集團審慎的流動資金風險管理包括足夠的現金結餘及可用的短期存款及銀行貸款，可償付任何短期負債及意外的資金需求。

於2022年12月31日，本集團資產負債表保持穩健，現金及銀行結餘為68.3百萬新元。本集團也有足夠的未利用之已承諾信貸融資129.2百萬新元(其中121.7百萬新元與資產負債表日期後超過12個月到期的未利用之已承諾信貸融資有關)，可償付流動負債淨額73.8百萬新元。

## 財務回顧

除可用現金、短期存款及承諾銀行融資外，本集團亦擁有多種中期票據項目融資，達750百萬新元，本集團準備可利用債務資本市場籌集資金。多年來，勝捷已成功六次從債務資本市場募集了418百萬新元，包括於2022財政年最新發行的第六期中期票據53百萬新元。

### 資本管理

本集團管理其資本的目標乃為保持最佳的資本結構及最大化股東價值。

本集團的借款由截至2021年12月31日的727.7百萬新元減少至截至2022年12月31日的663.1百萬新元，乃由於償還借款及外幣貸款，該等貸款尤其受到英鎊、澳元及馬來西亞令吉貶值的影響。

由於積極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。於2022年12月31日，本集團的平均長期銀行債務年期為6年，而淨負債比率為43%，於2021年12月31日則為47%。

本集團的利息償付率仍然充足，為3.9倍。本集團收購的運營性資產及開發中資產主要通過銀行借款提供資金。本集團使用定期償還本金的長期銀行債務為其長期資產融資。

為確保長期的可持續增長，本集團將平衡收購運營性資產，該等資產將有助於當前收入及投資發展項目以供未來增長。倘有關收購或投資進行，將由內部資源及／或外部融資提供資金。

### 股息

本集團通過管理及發展其業務以實現可持續盈利增長，繼續專注於提升長期股東價值。儘管本集團並無既定股息政策，但其擁有根據財務表現向股東派發現金股息的往績記錄。

隨著國際邊界的重新開放及全球從COVID-19疫情中恢復，本集團於2022財政年取得了值得稱贊的財務業績。

為回饋股東，董事會建議向新加坡股東派發2022財政年末期股息每股普通股0.5新加坡分（相當於向香港股東派發每股普通股2.87港仙）。

長期而言，我們依然相信我們的商業基礎及我們的戰略資產的韌性。考慮到本集團的發展策略、未來運營及盈利、資本要求及盈餘、一般財務狀況及董事會認為有關的其他因素，董事會擬繼續提議派發股息以回饋股東。

1. 西雅武吉敏巷立面(馬來西亞)

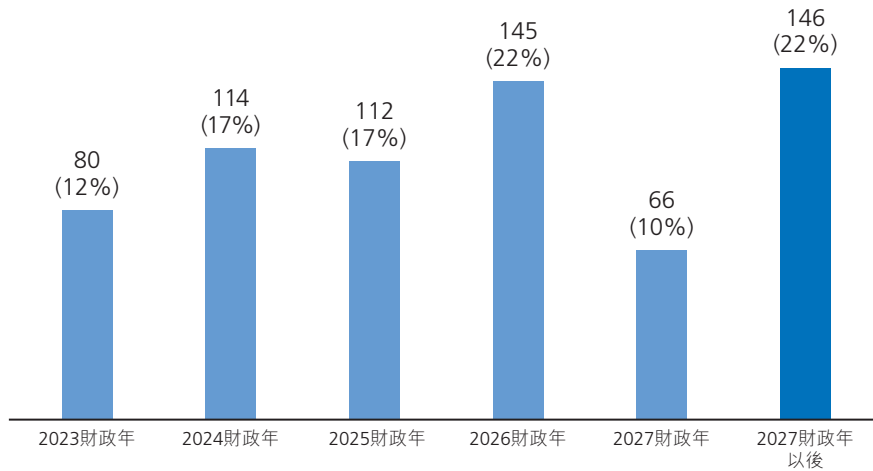
2. 西雅兀蘭立面(新加坡)

3. 西雅柔佛科技園立面(馬來西亞)

4. 石化工業協會-西雅豐盛港立面(新加坡)

# 財務回顧

於2022年12月31日的債務年期(百萬新元)



於2023財政年到期的80百萬新元中，26百萬新元已於2023年2月再融資。

## 國際財務報告準則財務計量與非國際財務報告準則財務計量的對賬說明(第30頁表格)

由國際財務報告準則財務計量調整為非國際財務報告準則財務計量的調整項目包括以下：

### 有關公允價值變動：

- 投資物業之公允價值(收益)/虧損包括聯營公司及合營企業之投資物業。本集團採用公允價值模式對投資物業進行會計處理，以反映報告年度末的市況。本集團委聘外部及獨立估值師釐定本集團投資物業於各財政年末的公允價值。本集團已於綜合收益表中確認公允價值變動為公允價值收益/(虧損)。公允價值(收益)/虧損亦包括根據國際財務報告準則第16號租賃對本集團租賃物業分類為投資物業的使用權資產之公允價值作出的調整。
- 公允價值變動產生的遞延稅項開支。遞延稅項開支因本集團投資物業公允價值變動而錄得，導致就公允價值收益確認的所得稅開支增加。

### 有關一次性資本收益/虧損：

- 出售持作出售資產之收益為於上一財政年透過向第三方出售持作出售資產確認的一次性交易。

上述調整項目並非因本公司正常營運而產生，並連同截至2021年12月31日止財政年的比較數字於截至2022年12月31日止財政年的綜合收益表中呈報。該等公允價值變動及一次性交易導致本集團表現的國際財務報告準則財務計量出現重大波動。因此，股東可能無法評估本集團核心業務運營(即管理及經營工人宿舍及學生公寓)所得的財務表現。因此，本集團已剔除該等調整項目，以更清晰地反映本集團的表現。



集團  
架構



# 公司資料

## 董事會

### 非執行董事

韓成元(聯席主席)

### 執行董事

羅敬惠(聯席主席)

黃國豪(副主席)

趙炳光

### 獨立非執行董事

鄧憲民(首席獨立董事)

Chandra Mohan s/o Rethnam

李維倫

黃榕賢

陳寶鳳

### 行政總裁

江志明

### 審核委員會

鄧憲民(主席)

Chandra Mohan s/o Rethnam

黃榕賢

### 提名委員會

黃榕賢(主席)

鄧憲民

陳寶鳳

### 薪酬委員會

Chandra Mohan s/o Rethnam(主席)

李維倫

陳寶鳳

### 執行委員會

羅敬惠(主席)

韓成元

黃國豪

趙炳光

江志明

## 公司秘書

謝鸞秋

陳明慧

張月芬(香港公司秘書)

## 註冊辦事處

45 Ubi Road 1 #05-01

Singapore 408696

電話：(65) 6745 3288

傳真：(65) 6743 3288

郵箱：enquiry@centurioncorp.com.sg

## 股份代號

新加坡：0U8

香港：6090

## 公司網站

www.centurioncorp.com.sg

## 總部及主要營業地點

45 Ubi Road 1 #05-01

Singapore 408696

## 主要往來銀行

大華銀行有限公司

馬來亞銀行

星展銀行有限公司

## 香港主要營業地點

香港

皇后大道中99號

中環中心

57樓

5705室

## 新加坡股份過戶登記總處

B.A.C.S. Private Limited

77 Robinson Road

#06-03 Robinson 77

Singapore 068896

電話：(65) 6593 4848

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏愨道16號

遠東金融中心17樓

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2810 8185

## 核數師

PricewaterhouseCoopers LLP

認可公眾利益實體核數師

7 Straits View,

Marina One East Tower Level 12

Singapore 018936

## 審核合夥人

姚志強

(委任日期：

自2022年1月1日

開始的財政年起)

## 授權代表

黃國豪

張月芬

## 入住率和租金的提高 緩解了成本上升的影響

2022年，全球取消其餘的旅遊限制，外籍工人和國際留學生返回工作或學習目的地。在勝捷運營所在的六個國家，工人和學生人數現已恢復到接近或超過新冠疫情前的水平。在本集團運營所在的幾乎所有17個城市，對學生／工人床位的需求已超可用床位的供應。

與此同時，地緣政治緊張局勢和宏觀經濟問題給商業帶來了挑戰，持續的通貨膨脹、能源成本的上升以及利率的提高推高了運營成本和財務開支。

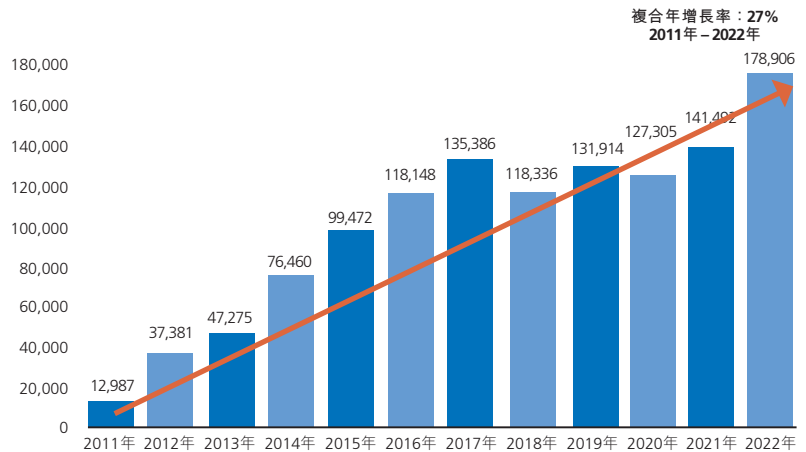
儘管面臨挑戰，勝捷在2022財政年仍實現了穩定且有彈性的收入和利潤，此乃得益於財務入住率的顯著增長以及穩健的租金調整，這抵消了通貨膨脹和不斷上升的財務開支的影響。



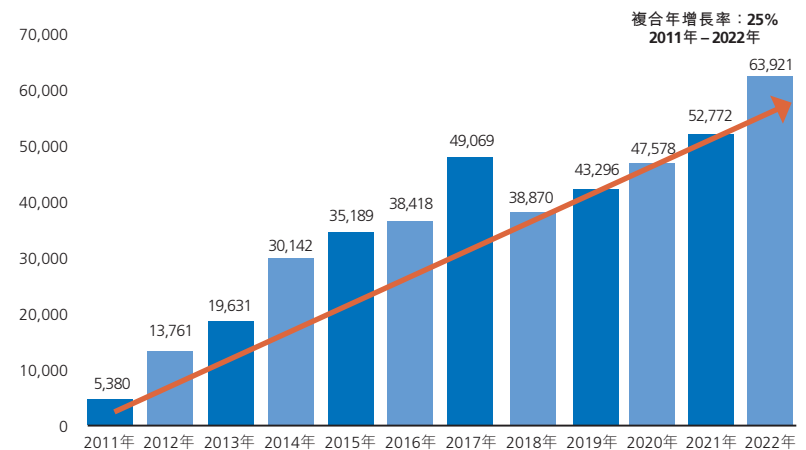
1. 西雅淡杯的資產提升工程，增加1,214張床位(馬來西亞)
2. 西雅地不倦的資產提升工程，增加688張床位(馬來西亞)
3. 西雅住客新加坡摩天景觀輪(新加坡)
4. 學生宿舍恢復無口罩活動(澳大利亞)



宿舍 - 收益\*(千新元)

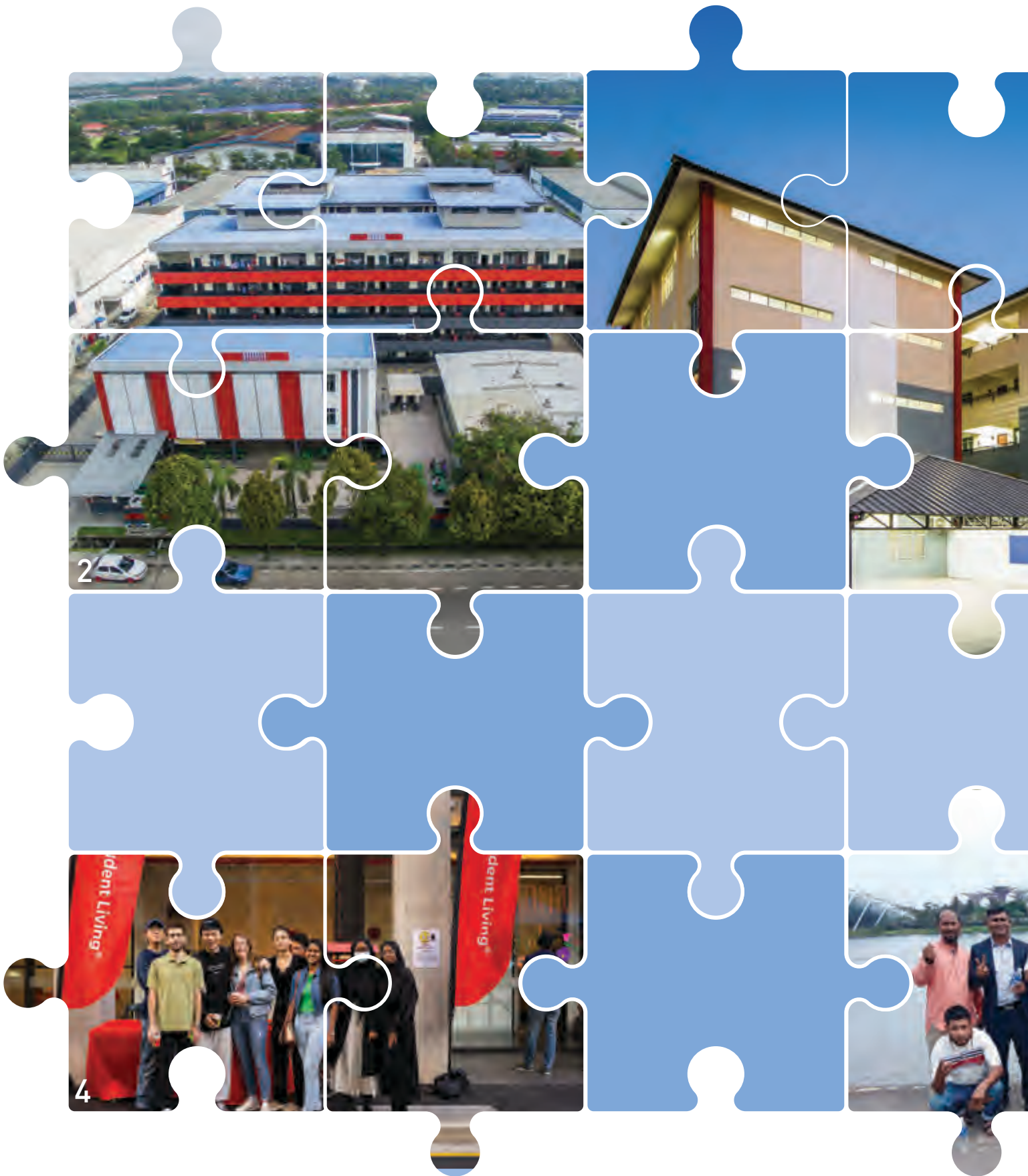


宿舍 - 純利\*(千新元)



註：

\* 來自核心業務運營





## 營運回顧

西雅兀蘭是有4,100張床位的工人宿舍，位於兀蘭工業中心附近，為新加坡北部的海洋、加工和製造業工人提供支援。

石油化工業協會 – 西雅豐盛港是一個獨特的綜合開發項目，包括位於一個交通便利的工業區內的一個特建宿舍和石油化工業協會（「石油化工業協會」）培訓中心。這7,900張床位的房產滿足了加工、建造和維護（「PCM」）行業工人的住房和培訓需求。特建宿舍位於裕廊島附近，那有100多家全球能源和化工公司。

這四個速建宿舍，即3,420張床位的西雅惹蘭都干、1,300張床位的西雅克蘭芝大道、1,020張床位的西雅大士2道和628張床位的西雅大士南大道，由裕廊鎮管理局在疫情期間開發，以實現去密度化，並為未來的宿舍試點新規範。本公司以3+1年期的總租約獲得四個速建宿舍，前兩個速建宿舍從2020年開始運營，其餘兩個速建宿舍從2021開始運營，為新加坡特建工人宿舍2022年全年的收入做出貢獻。

隨著新加坡經濟和邊境的重新開放，2021年下半年開始的宿舍工作證持有者入境人數恢復，在整個2022財政年繼續有增無減。這導致了本集團特建工人宿舍投資組合的迫切需求和接近滿額入住率。

2022財政年五個特建宿舍的財務入住率為97%，與2021財政年相比提高了12個百分點。2022財政年，四個速建宿舍的財務入住率也增至99%，同比提高了18個百分點。

本集團繼續探索擴大新加坡投資組合的機會。2023年1月，本集團與一家合資夥伴中標裕廊集團的土地招標，以30年的土地租約開發及用作特建工人宿舍。勝捷在得標的合資公司中擁有51%的權益，Lian Beng Group Ltd持有其餘49%的權益。該土地位於新加坡東部的Ubi Avenue 3，該地區幾乎沒有特建宿舍，主要由工廠改造宿舍支持，並且面臨床位供應短缺。該開發項目預計於2025年完成，將為本集團自有和管理投資組合添加約1,650張床位。

集團亦於2023年1月從人力部獲得一份管理服務合約，以管理一個由五個社區康復設施組成的群設施，自2023年2月起初始期限為6個月，可選擇進一步延長。

### 工人宿舍 – 馬來西亞

本集團在馬來西亞的特建工人宿舍資產組合包括8項資產，分佈於馬來西亞半島南部的柔佛、北部的檳城及中部的雪蘭莪。柔佛、檳城及雪蘭莪乃馬來西亞製造業外籍工人最多的三個州，其在外籍工人的數目中佔主導地位，約佔全國預計的2百萬名外籍工人的35%<sup>1</sup>。

六項資產位於柔佛，即西雅地不佬、西雅柔佛科技園、西雅巴西古當、西雅士乃、西雅士乃II及西雅淡杯。第七項資產是

**隨著外籍工人和國際學生不斷返回其地理市場，本集團能提高其財務入住率和租金，有效減輕運營成本和財務開支增加的影響。**

本集團在2022年全年取得強勁業績，反映了我們核心業務的韌性和可持續性。隨著外籍工人和國際學生不斷返回其地理市場，本集團能提高其財務入住率和租金，有效減輕運營成本和財務開支增加的影響。

本集團在新加坡和馬來西亞的特建工人宿舍業務收入增長23%，達到134.7百萬新元，分部利潤率穩定在58%。勝捷在澳大利亞、英國、美國和韓國的特建學生公寓業務收入增長38%，達到44.2百萬新元，而部門利潤率增長了7個百分點，達到40%。

在全球從COVID-19疫情中明顯復蘇及對優質特建工人宿舍和特建學生公寓床位的需求仍然強勁時，宏觀經濟形勢繼續造成市場波動和不確定性。

勝捷繼續通過管理效率和審慎的現金節約，監控和緩和通脹和利息雙重不利因素的影響，同時在合理的情況下，抓住機會擴大我們的投資組合能力，提高資產價值並優化租金收入。

本集團亦將繼續與相關機構和非政府組織密切合作，為我們的住客提供安全、關愛和包容的離鄉家園。

### 工人宿舍 – 新加坡

在新加坡，本集團經營九個特建工人宿舍（「特建工人宿舍」），包括五個特建宿舍（「特建宿舍」），共27,530張床位，以及四個速建宿舍（「速建宿舍」），共6,368張床位。投資組合資產位於工業區或工地，完全符合現行政府監管要求。

本集團亦根據與人力部訂立的管理合約管理兩個外籍工人入職中心，從2021年上半年開始為期12個月。管理合約在2022年期間延長了6個月，並於2022年9月到期。

在特建宿舍中，西雅卓源包括八棟宿舍樓，可容納7,800張床位，位於裕廊，交通便利。一棟宿舍樓目前正待重新開發，有7,330張床位。該房產不受任何行業的限制，可住海運、工程、石油和天然氣、製造業和建築業的工人。

西雅萬禮提供6,300張床位，位於雙溪加株和兀蘭工業區附近的永久土地上，可住任何行業的工人。幾步之遙的是1,900張床位的西雅社松，本集團於2019年9月以10+5年期的總租約運營。

<sup>1</sup> 《工人宿舍環境的變動》，Knight Frank，2021年11月。



## 營運回顧

在此期間，本集團重新配置馬來西亞特建宿舍，以滿足馬來西亞勞工部的新監管規範，以符合2019年《工人住房及便民設施最低標準法案》修正案（「第446項法案」）的要求。截至2022年1月1日，馬來西亞的所有西雅特建宿舍均已檢查合規。

通過重新配置，馬來西亞資產組合床位數從39,758張減少到24,411張。然而，這對馬來西亞投資組合的收益沒有影響，因為那裡的僱主主要租賃整個公寓單元，而不是單獨的床位，儘管床位容量較低，但每個公寓單元的租金沒有降低。

2022財政年，馬來西亞特建工人宿舍資產組合的平均財務入住率提高至80%。對優質特建工人宿舍床位的需求持續增加，因為僱主現在能够在更少的限制或延遲<sup>2</sup>並在第446項法案繼續執行下僱用工人，該法案要求僱主為其外籍工人提供優質住宿。

2022年第2季度，本集團完成西雅地不倦的資產提升工程，並為投資組合添加688張床位。2022年第4季度，本集團亦完成柔佛西雅淡杯的進一步資產提升工程，添加1,214張床位。

本集團亦獲得柔佛西雅烈光鎮2,196床位特建工人宿舍的10年期管理合約，預計於2023年第3季度開始運營。

### 學生公寓

於2022年12月31日，本集團在澳大利亞、韓國、英國和美國的19個運營性特建學生公寓資產中擁有6,080張床位。本集團所有特建學生公寓均按德優學舍品牌管理。

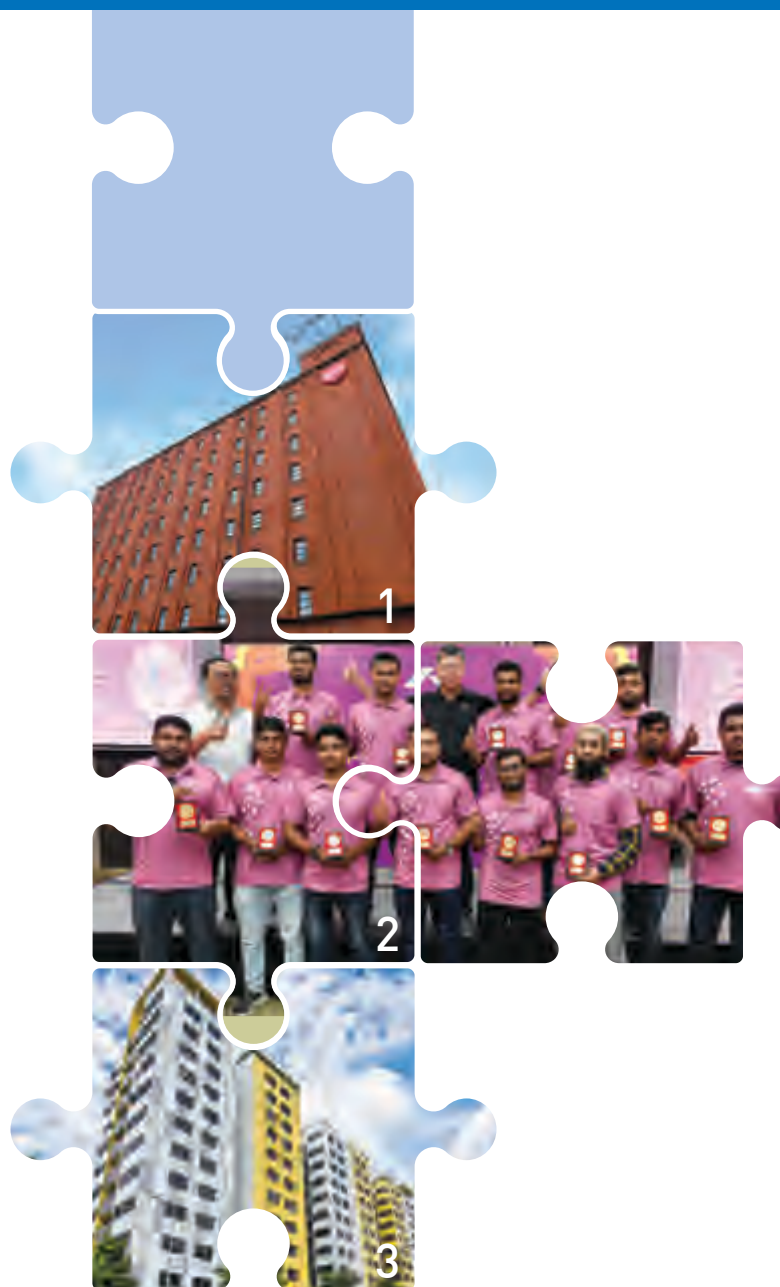
隨著旅遊限制的解除，特別是在英國和澳大利亞，本集團特建學生公寓的財務入住率在每個市場均有顯著改善。

### 學生公寓 – 英國

在英國，於2022年12月31日，本集團擁有並運營10個永久或長期租賃的特建學生公寓資產，床位容量約2,807張，該等資產戰略上分佈在五個城市，靠近名牌大學。

該等資產的其中五個位於曼徹斯特，兩個位於諾丁漢，一個物業各位於利物浦、紐卡斯爾和布里斯托爾。該等資產的其中九個由勝捷完全擁有和管理，而諾丁漢的德優城堡門學舍由本集團的第二個私募基金持有，而集團持有該基金14.3%的股份。

英國從2021年下半年開始取消COVID-19管理措施和旅遊限制，國內外學生已於2022年返回大學校園。



1. 德優曼城學生村立面(英國曼徹斯特)
2. 西雅屠妖節2022年慶祝活動(新加坡)
3. 西雅萬禮立面(新加坡)

檳城的西雅武吉敏惹，而第八項資產雪蘭莪州西雅-雪州發展機構八打靈再也，於2020年第四季度透過與雪蘭莪州發展局（「PKNS」）訂立21+9年期的總租約。

所有馬來西亞資產均位於主要工業區附近或內部，便利通往高速公路。該等物業主要面向製造業，也符合責任商業聯盟和國際勞工組織等組織製定的國際道德標準。

2021年下半年，馬來西亞各地的外籍工人人口開始回升，但速度較慢。僱主在將外籍工人帶入該國方面遇到了延誤，外籍工人僅逐漸恢復到疫情前的水平，直到2022年下半年該過程逐漸平穩。

<sup>2</sup> 部長說即將有超過238,000名持有簽證的外國工人進入馬來西亞，The Edge Markets，2022年10月4日。

## 營運回顧

美國投資組合資產由勝捷美國學生房舍基金(「勝捷美國學生房舍基金」)持有，該基金是本集團的首個私募基金。勝捷持有勝捷美國學生房舍基金總發行單位的28.7%，是基金及其資產的管理人。

投資組合資產在22/23學年實現了健康穩定的入住率和穩健的租金回升，本集團於2022年11月將勝捷美國學生房舍基金的期限再延長兩年。

英國亦繼續將自己定位為著名的教育中心，並投資樹立在國際舞台上的這一形象。它最近實現了比預期提前十年接待600,000名國際學生的目標，2022年接納679,970名國際學生<sup>3</sup>。

隨著學生人數的恢復以及特建學生公寓床位供應的持續短缺，英國投資組合的平均財務入住率從2021財政年的72%提高到2022財政年的90%。本集團亦能夠吸引穩健的租金回升，這有助於緩解能源價格上漲、運營成本通脹和財務開支增加的影響。

### 學生公寓 – 澳大利亞

在澳大利亞，本集團擁有並運營2個特建學生公寓，即德優墨爾本市學舍和德優阿德萊德東區學舍。

德優墨爾本市學舍(以前稱為墨爾本皇家理工大學村)擁有616張床位，位於墨爾本中央商業區的北部邊緣，靠近墨爾本大學。德優阿德萊德東區學舍擁有304張床位，位於阿德萊德市中心東側的倫德爾街(Rundle Street)附近，距離阿德萊德大學和南澳大利亞大學僅有幾步之遙。

2021年12月15日起，即在2022學年開始之前，澳大利亞國際邊界的重新開放，有助於加快整個投資組合財務入住率的恢復。儘管澳大利亞學生簽證的發放最初出現延誤，但澳大利亞政府已集中精力加快簽證發放，預計國際學生人數將繼續回升。

本集團在阿德萊德和墨爾本的兩項資產的平均財務入住率從2021財政年的26%大幅提高至2022財政年的73%，因為國際學生穩步返回澳大利亞，但面臨住宿短缺<sup>4</sup>。

### 學生公寓 – 韓國

勝捷持有該合資公司(擁有德優東大門)55%的股份，並管理該物業，該物業與慶熙大學、首爾大學、韓國科學技術院和韓國外國語大學等知名教育機構很近。該物業是一個有208張床位的優質學生公寓，配有公共設施，促進了活躍和充滿活力的社區生活環境。

2022財政年，德優東大門學舍表現出強勁的復蘇勢頭，2022財政年的財務入住率從2021財政年的66%增至84%。

### 學生公寓 – 美國

勝捷在美國擁有並運營著六個永久產權特建學生公寓資產，總容量約為2,145張床位，位於康涅狄格州、佛羅里達州、阿拉巴馬州、德克薩斯州和威斯康辛州等五個州，主要面向一線大學。



4. 西雅-雪州發展機構八打靈再也立面(馬來西亞)

5. 學生公寓恢復大型聚會(澳大利亞)

<sup>3</sup> 國際學生招錄數據，英國大學協會，2023年2月10日。

<sup>4</sup> 澳大利亞的國際學生面臨住宿緊縮和房租飆升，《海峽時報》，2023年2月11日。

# 市場展望

勝捷全球多元化的專業宿舍業務前景依然樂觀。在高需求及強勁基本面的支持下，該資產類別非常強勁，並繼續恢復到疫情前的水準。從這一位置來看，勝捷將繼續在所有市場看到強勁復蘇，並將從其領先地位中受益，實現其戰略重點。

於2022財政年，全球經濟繼續從COVID-19疫情中復蘇。國內和國際旅遊限制被取消，各經濟體在向新冠疫情過渡時放寬了措施。

由於宏觀經濟狀況和持續的俄烏危機，全球運營環境面臨市場逆風。在這種背景下，勝捷報告了令人信服的財務業績，這得益於其戰略多元化的優質資產組合。重要的是，在疫情過後，令人稱讚的財務業績反映了本集團業務組合的韌性及管理業務的靈活性。

隨著全球經濟重新開放，對特建工人宿舍及特建學生公寓的需求繼續強勁反彈至大流行前的水準，因此，勝捷預計其全球投資組合的需求和金融佔有率將繼續增加。除此之外，本集團將繼續尋求擴大及優化投資組合的機會，為股東帶來長期價值。

## 工人宿舍 – 新加坡

根據人力部發佈的數據<sup>1</sup>，建築、海洋及加工(「CMPJ」)行業的工作許可證持有者數量已從2020年12月的311,000人的低點回升至疫情前的369,400人(2019年12月：370,100人)。這一復蘇得益於往返宿舍的工作證持有人通過旅行通道到達新加坡的人數增加，以及在疫情期間返回本國的移徙工人再次入境新加坡的批准增加。與此同時，由於私人住宅租金不斷上漲，製造、物流及服務等行業的僱主也越來越多地將員工安排在特建宿舍中，這增加了對優質宿舍床位的需求。

為了滿足新加坡對優質床位的殷切需求，本集團繼續探索機會，擴大其在新加坡的投資組合，以支持僱主及行業。2023年1月，本集團與合資夥伴從裕廊手中競得土地招標，以30年租

約發展及特建工人宿舍。該幅土地位於新加坡東部面臨特建宿舍床位短缺的地區。該開發項目預計將於2025年完成，將是私營部門在2021年第四季度宣佈的新監管規範下首批開發的項目之一，並為本集團擁有及管理的資產組合添加約1,650個床位。

本集團還一直致力於通過管理費收入及配套服務擴大收入來源，並已從人力部獲得管理服務合約，管理五個社區康復設施集群，最初為期6個月，可選擇從2023年2月開始延長至12個月。

## 工人宿舍 – 馬來西亞

於馬來西亞，在復蘇放緩的情況下，本集團發現在取消疫情旅遊限制後，移民工人回歸，預計人數將繼續復蘇，因為政府當局採取措施優先處理簽證程序，以支援行業增加移民勞動力人數。2022年10月，人力資源部長薩拉瓦南(M Saravanan)表示，他預計馬來西亞的移民工人數量將增加到200萬人以上<sup>2</sup>。

2022年，在政府延長了寬限期以支持僱主合規後，《2019年工人最低住房和設施法案(修正案)》(「第446號法案」)開始實施。馬來西亞政府當局現在對不符合移民工人住房規定標準的僱主採取執法行動。將工人安置在住宅區的僱主現在必須將他們的工人整合到管理得當的特建宿舍中，結合移民工人的流入，我們預計對符合第446號法案要求的更高標準特建工人宿舍的需求將會增加。

為滿足該增長的需求，我們在西雅地不佬進行了資產優化，增加了688個床位。西雅淡杯以進行了進一步的資產改善工程，在柔佛州增加了1,214個床位。展望未來，本集團還預計在2023年第三季度開始運營一個擁有2,196個床位的特建工人宿舍，這是一份為期10年的管理合約，為柔佛州的西雅烈光鎮服務。

本集團繼續探索增長機會，以擴大其在馬來西亞的床位容量，以支援該國對特建工人宿舍日益增長的需求。

## 學生公寓 – 英國

英國仍為教育目的地的首選，是國際學生出國留學的前三大國家之一。英國大學最近發佈的數據顯示，從2020年至2021年，有605,130名國際學生在英國學習，超過了英國政府為2030年設定的600,000人目標<sup>3</sup>。

<sup>1</sup> 外國工人統計數字，人力部，於2023年3月13日檢索獲得

<sup>2</sup> 《今日自由馬來西亞》- 自由勞動力市場依然遙不可及，2022年10月18日

<sup>3</sup> 《國際事實與數據2022》，英國大學，2022年12月20日

# 市場展望

## 床位容量的預期增長

	經營容量(概約床位數)	
	2022財政年	預期(2023財政年)
<b>工人宿舍</b>		
新加坡	33,898	33,898
馬來西亞 <sup>^</sup>	26,313	28,509
<b>學生公寓</b>		
英國	2,807	2,807
美國	2,145	2,145
澳大利亞	920	920
韓國	208	208
<b>總計</b>	<b>66,291</b>	<b>68,487</b>

<sup>^</sup> 馬來西亞的特建工人宿舍的床位容量已減少至約24,411張床位，以遵守自2022年1月1日起生效的2019年工人住房和便利設施最低標準(修訂)法案(「第446號法案」)。在西雅地不佬完成資產改善工程後，2022年第二季度增加了688個床位，在西雅淡杯完成資產改善工程後，2022年第四季度增加了1,214個床位。

於截至2022年6月止年度，包括受撫養人在內，共發放了486,868份擔保學習簽證。此乃有記錄以來頒發的最高年度學習簽證數量，不僅從新冠肺炎疫情期間頒發的較低簽證數量中復蘇，而且比疫情前的水準有所增加<sup>4</sup>。

與此同時，國內高等教育需求繼續強勁，2020至2021學年，國際學生僅佔所有本科生的15.7%及所有研究生的39.1%<sup>5</sup>。

於2022財政年，英國取消了所有針對國內及國際出行的COVID-19疫情旅遊限制。這導致整個英國學生住宿組合的金融入住率 and 需求強勁復蘇。儘管最初人們擔心俄烏危機會影響國際學生前往英國或歐洲的興趣，但在英國學習的國際學生數量繼續增長，特別是在線下學習的恢復之後。

2023/24學年(2023年9月開始)的提前預訂情況良好，本集團繼續探索機會，以增強其英國投資組合，滿足不斷變化的需求。

### 學生公寓 – 澳大利亞

於澳大利亞，據估計，在2021年12月重新開放邊境後，返回澳大利亞的國際學生人數增加了超過120,000人<sup>6</sup>。澳大利亞政府正在優先考慮國際學生的回歸，並在國際教育創新方面投入了大量資金，包括投資10百萬澳元以促進國際教育產業的復蘇。

澳大利亞政府教育部的數據顯示，在放寬COVID-19疫情限制並於2021年12月重新開放國際旅行之後，已有超過120,000名海外學生回國，學生簽證申請達到創紀錄水準。截至2022年10月，澳大利亞約有370,000名國際學生，而2021年12月的最低水準為250,000人。此外，全球教育專家IDP最近的一項調查發現，澳大利亞是世界上第二大最受歡迎的高等教育留學目的地<sup>7</sup>。



德優東德萊德聖誕慶祝

<sup>4</sup> 《國際事實與數據2022》，英國大學，2022年12月20日

<sup>5</sup> 《國際招生數據》，英國大學，2023年3月3日

<sup>6</sup> 《對話》-國際學生正在返回澳大利亞，但他們大多去了更著名的大學，2022年11月1日

<sup>7</sup> 《大學世界新聞》-澳大利亞再次宣稱自己是頂級留學目的地，2022年10月25日



# 市場展望

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



因此，整個特建學生公寓投資組合的金融佔用率強勁回升，我們預計隨著國際學生人數繼續恢復到疫情前的水準，這一勢頭將繼續下去。2023年1月，中國政府停止承認線上學位的舉動刺激了中國學生返回澳大利亞校園，進一步擴大了對學生宿舍的需求。

## 學生公寓 – 美國

本集團在美國的投資組合繼續提供健康和穩定的入住率，本集團已於2022年11月將CUSSH的期限再延長兩年。本集團預計，從2023年9月開始的當前學年和即將到來的學年，除了強勁的租金回升外，需求強勁，入住率高。

## 學生公寓 – 韓國

疫情後，韓國已成為尋求遠東學習經歷的國際學生的首選目的地，尤其是交換生和語言項目。政府的韓國留學計劃旨在到2023年邀請200,000名國際學生到韓國大學學習，勝捷預計未來對特建學生公寓的需求將繼續強勁。本集團將繼續尋求機會，以變現其在韓國的資產價值。

## 概要

於2022年，隨著行業復蘇及COVID-19疫情限制措施放寬，越來越多的移民工人及學生返回工作場所及大學校園，在我們運營的各個市場，工人及學生宿舍的需求將繼續強勁，供應將繼續短缺。

在勝捷運營的各個城市，高品質的工人及學生宿舍預計將在近期及中期繼續短缺。本集團預計需求及金融入住率將保持強勁，租金將持續健康增長。

通貨膨脹及利率繼續對經營業績構成挑戰，勝捷將繼續密切監測有關情況，並通過積極主動的管理，優化收入以及謹慎的財務管理和現金節約來緩和成本上升的影響。

1. 居民享受燒烤之夜(澳大利亞)
2. 西城五人制足球比賽(新加坡)
3. ACE集團總裁Tung Yui Fai先生參加2022年西城節慶典(新加坡)
4. Tan See Leng部長出席勝捷企業有限公司主辦的《我看不見的人生》首映式(新加坡)

## 投資者 關係

**勝捷致力於定期與投資界進行公開溝通；公司治理及透明度是我們可持續發展工作的重中之重。**

### 積極及透明溝通

勝捷致力於通過定期、透明和及時的溝通，積極參與股東及更廣泛的投資界，旨在讓現有及有意投資者做出明智的決定。

勝捷致力於高標準的公司治理和透明度，這使其優先考慮與利益相關者保持積極、公開和公平的對話。通過本公司的外聯活動，現有及有意投資者、分析師、媒體和股東不斷了解本集團的業務戰略、可持續發展舉措、財務業績及重大公司發展情況。

勝捷相信其在投資者關係方面的努力，通過各種媒體和溝通渠道及計劃，如我們的公司網站、公司公告、股東大會及外聯活動，使人們更容易了解本集團的業務，並為其利益相關者創造長期價值。

### 多種溝通渠道

在勝捷，通過與投資界定期及公開的接觸來提高企業透明度對我們來說很重要；我們採取措施定期與全球投資界積極接觸。於2022財政年，鑒於新冠肺炎疫情的限制，管理層主要通過虛擬電話會議與近50家本地和海外機構投資者進行了接洽。當馬來西亞放寬旅遊限制時，我們積極安排及參與研究機構組織的非交易路演，與我們的投資者見面。

於該等投資者會議期間，管理層花時間詳細闡述了舉措及戰略重點，特別是我們對政府遏制COVID-19疫情舉措的回應及支持。鑒於疫情期間面臨的挑戰，該等積極的對話會議有助於使投資界了解有關情況，並減輕對本集團財務健康狀況的擔憂。與此同時，投資界不斷了解本集團在疫情困難時期為改善居民福祉而作出的許多社會努力。

在公佈半年及全年財務業績後，會舉行媒體及分析師簡報會，以促進與投資界的溝通。本著公平披露的精神和確保更廣泛的覆蓋面，本集團採用了混合形式，在2022年全年業績發佈會期間提供親自參加或虛擬參加的選擇，以提高本地和海外參與者的可訪問性。

我們還積極發展和培養與研究分析師的牢固關係，他們在向投資界傳達關鍵資訊方面發揮著重要作用。為了確保資訊的及時和準確傳播，勝捷網站上的投資者關係部分定期更新，並包含所有SGXNet公告、財務報表、投資者介紹及年度股東大會相關材料，包括股東週年大會的記錄及完整的投票結果。

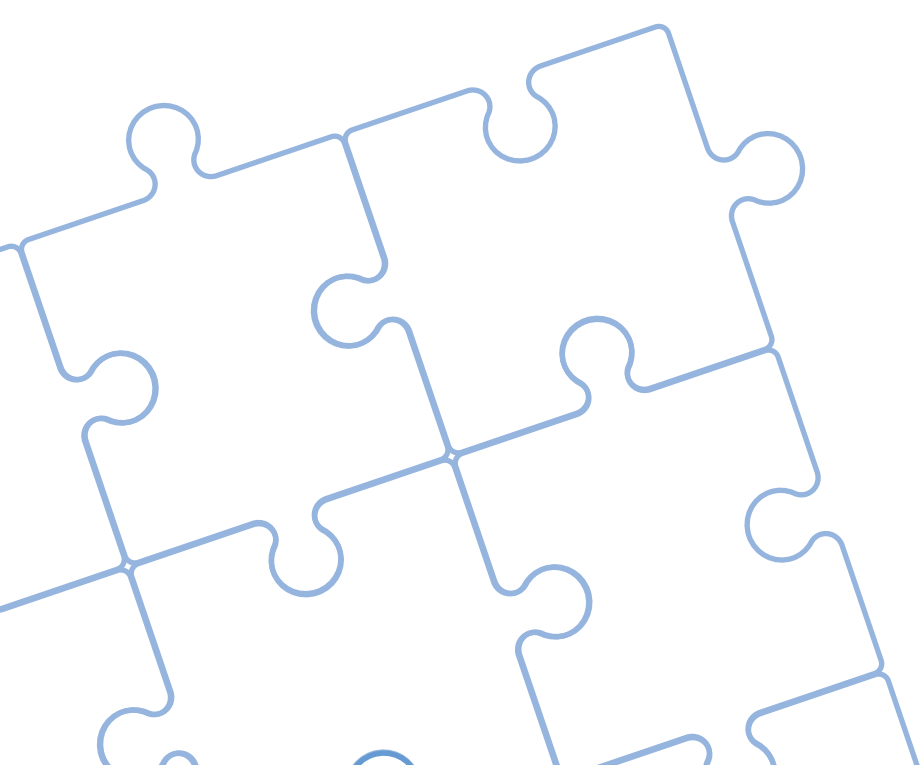
### 股東週年大會或特別股東大會

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

### 外展活動

勝捷理解定期與投資界接觸的重要性。勝捷期望通過多種平台，包括半年度面對面業績發佈會、按需安排業績後電話會議、單對單及小型集體投資者會議、非交易路演及投資者聚會，與持份者接觸，以增進長期關係。

我們相信，隨著時間的推移，這種積極的投資者關係拓展有助於加深與長期股東的關係，通過更好地了解本集團業務，促進更高的透明度和信任，甚至有助於接觸新股東。重要的是，該等投資者關係業務旨在使本集團相對於其上市同行獲得最佳估值，並為股東創造長期價值。



# 投資者 關係

## 2022年／2023年投資者關係活動日程

於過去的一年，隨著COVID-19疫情相關限制開始解除，管理層能夠接觸現有及潛在投資者以提升知名度及分享勝捷的投資往事。

日期	事件
2022年2月	2021財政年業績公告 通過視頻通話的形式舉行的分析師及媒體發佈會 香港分析師及股評員簡介會(網上)
2022年4月	2022財政年股東週年大會(混合模式) 於新加坡以現場及虛擬場地混合形式舉行，新加坡及香港的股東均可參與，香港的股東亦可透過直播出席大會
2022年5月	2022年第一季度最新業務公告
2022年8月	2022年上半年業績公告 分析師及媒體簡介會，於新加坡以現場及虛擬場地混合形式舉行，新加坡及香港的分析師、媒體及股評員均可參與
2022年9月	馬來西亞吉隆坡媒體簡報會及投資者外聯
2022年11月	2022年第三季度最新業務公告
2023年2月	2022財政年業績公告 通過視頻通話的形式舉行的分析師及媒體發佈會
2023年4月	2022財政年股東週年大會(混合模式) 於新加坡以現場及虛擬場地混合形式舉行，新加坡及香港的股東均可參與，香港的股東亦可透過直播出席大會

### 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蹟，並在分析報告中反映準確資料。

股票研究機構於2022年12月31日就勝捷提供研究分析見下表：

研究機構	研究分析	
	評級	未評級
星展證券研究部	√	
興業投資銀行研究部	√	
大華繼顯研究	√	

### 公司股份資料

	新交所	聯交所
股份代號	OU8	6090
彭博代號	CENT SP	6090:HK
收市價(於2022年12月31日)	0.335新元	1.90港元
流通股份(於2022年12月31日)	771,305,949	69,472,675
市值(於2022年12月31日)	258.4百萬新元	132百萬港元
收市價範圍(2022財政年)	0.325新元 – 0.42新元	1.85港元 – 2.25港元

### 反饋渠道

勝捷鼓勵股東向管理層提供反饋意見或提出他們的詢問，以積極尋求投資者提供反饋。

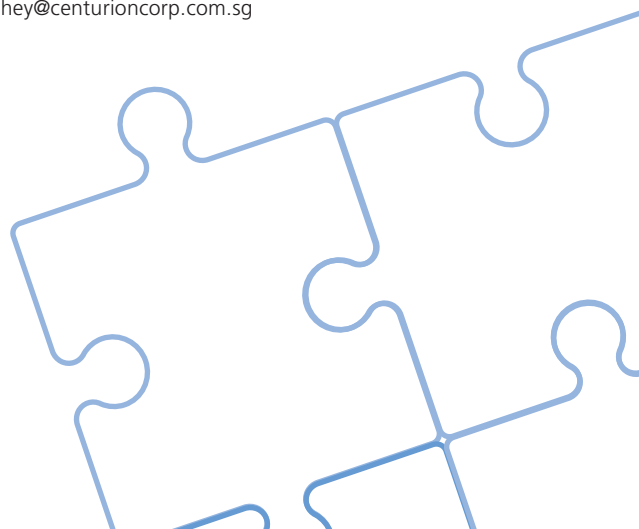
有關勝捷的查詢及反饋意見，請聯繫：

**彭德安**

企業傳訊主管

電話：(65) 6745 3288

電郵：david.phey@centurioncorp.com.sg



# 可持續發展 報告



1

3



# 可持續發展 報告

## 目錄

可持續發展方針	49
道德與合規	53
經濟性貢獻	54
關愛我們的住客及社區	55
環保表現	56
吸引、培養及挽留人才	57
健康和安	62

## 關於本可持續發展報告

此乃由勝捷企業有限公司所編製2022年1月1日至2022年12月31日財政年度（「2022財政年」）的第六份年度可持續發展報告，已於2023年3月24日發佈。本報告旨在為我們的持份者提供有關本集團在新加坡、馬來西亞、澳大利亞、韓國、英國（「英國」）及美國（「美國」）業務經營的環境、社會及管治（「環境社會管治」）表現方面的最新信息資產情況。由於美國物業的職員人數乃由第三方管理機構管理，故本報告不包括美國的僱傭數據。並無就過往報告作出重述聲明。

本報告乃按全球報告倡議可持續發展報告標準（全球報告倡議標準）發佈的最新2021全球報告倡議通用標準編製。此報告遵循全球報告倡議原則以定義報告內容，包括可持續發展內容、重要性、持份者的包容性及完整性。其亦已遵守新加坡證券交易所有限公司（「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（「環境社會管治」）報告指引。

本集團已委聘內部核數師對我們的可持續發展報告程序進行內部檢討。

本集團對此報告並未尋求外部審核。

有關本報告的進一步詢問或疑問，請通過下列投資者關係聯繫方式提出：

### 彭德安

企業傳訊主管

電話：+65 6745 3288

電郵：david.phey@centurioncorp.com.sg

1. 西雅積分杯賽(新加坡)
2. 在盆景工作坊的西雅社松住客(新加坡)
3. 在德優學生宿舍生活計劃活動中學生興奮慶祝(英國)
4. 德優學生宿舍生活計劃(英國)



## 可持續發展 報告



### 董事會聲明

用心經營企業是勝捷的企業標誌之一。除了為住客提供可供休息的臥室之外，我們亦希望為住客提供可享受的生活環境及共融和吸引力的社區。

我們相信，身體、社交及心理健康是能在工作之外擁有積極向上的生活的關鍵因素。此乃勝捷為確保整體居住生活體驗而設有活動日曆的原因。我們的活動將包括遊覽名勝古蹟、宿舍間體育活動及板球錦標賽等競賽。心理健康支援亦為我們的重點關注之一，我們致力改善外籍工人的心理健康服務，例如在需要幫助時提供輔導及資訊。我們亦與非政府組織合作，實施廣泛的培訓及諮詢課程，以提高外籍工人對良好心理健康實踐的意識及支持，以及早發現心理壓力。

勝捷竭誠幫助工人住客融入新加坡的當地社區。在爆發COVID-19之前，我們會提供語言支持課程並組織志願服務活動。例如，在西雅卓源，一些住客會參加社區警察巡邏，而在石油化工業協會－西雅豐盛港，住客會和大學生一起幫助醫院粉刷及清潔其公共區域，並參加Marina Bay Run，為新加坡公益金籌集資金。

2022年，隨著我們自全球疫情中逐步復甦，勝捷率先為工人住客恢復一系列節日活動，包括標誌性的宿舍間板球錦標賽。今年，我們舉辦了一場更大規模的綜合年度錦標賽，讓工人住客與國家板球運動員及企業球員一起比賽。另外舉行遊覽濱海灣花園，以及為慶祝國際移工日於一個週末舉行的各種活動。

作為優質工人宿舍及學生公寓的領先提供商，我們理解具備前瞻性思維及靈活性的必要性，尤其身處複雜且充滿未知的世界中。為預測及解決住宿環境中不斷變化的新需求，我們持續評估重新配置空間的機會，以為不同目的作好準備，包括在最短的可能時間內將空間轉換為臨時居住區或用作隔離用途。

我們致力於對現有宿舍進行翻新以滿足日益演變的居住規格，可能為建造更加環保的樓宇打開大門。例如，可能有機會安裝更多的如太陽能電池板等可再生能源設備為住宿提供電力、進一步數位化流程及尋找解決方案，以使我們的公用設施消耗實現更為環保地過渡。

除此之外，為在可持續發展議程上取得進展，我們需要共同努力專門打造住宿生態系統。勝捷將繼續與監管機構以及行業合作夥伴密切合作，打造可持續的未來。

此致  
代表董事會

韓成元  
羅敬惠  
董事會聯席主席

# 可持續發展 報告

## 1. 可持續發展方針

### i. 可持續發展管治架構

勝捷董事會認為環境社會管治因素乃制定公司願景及長期戰略的重要組成部分。

董事會監督與重大環境社會管治因素及持份者參與過程有關的戰略的所有方面，亦通過定期審查以監督及跟蹤本集團的可持續發展表現及進展。

董事會受可持續發展督導委員會(SSC)，由運營總監擔任主席及行政總裁擔任顧問支持支持。該委員會的職責乃定期向董事會更新本集團的環境社會管治舉措及表現，並為董事會成員利益就當前趨勢及發展提供見解。該委員會提供協助的領域包括制定工作計劃、設定可持續發展目標以及報告。

為有效執行本集團的環境社會管治舉措，可持續發展工作組(SWG)由各業務部門的相關部門主管組成，並直接向可持續發展工作組報告，而其任務則為落實各項舉措，並監測各部門對照環境社會管治舉措目標的表現進度。

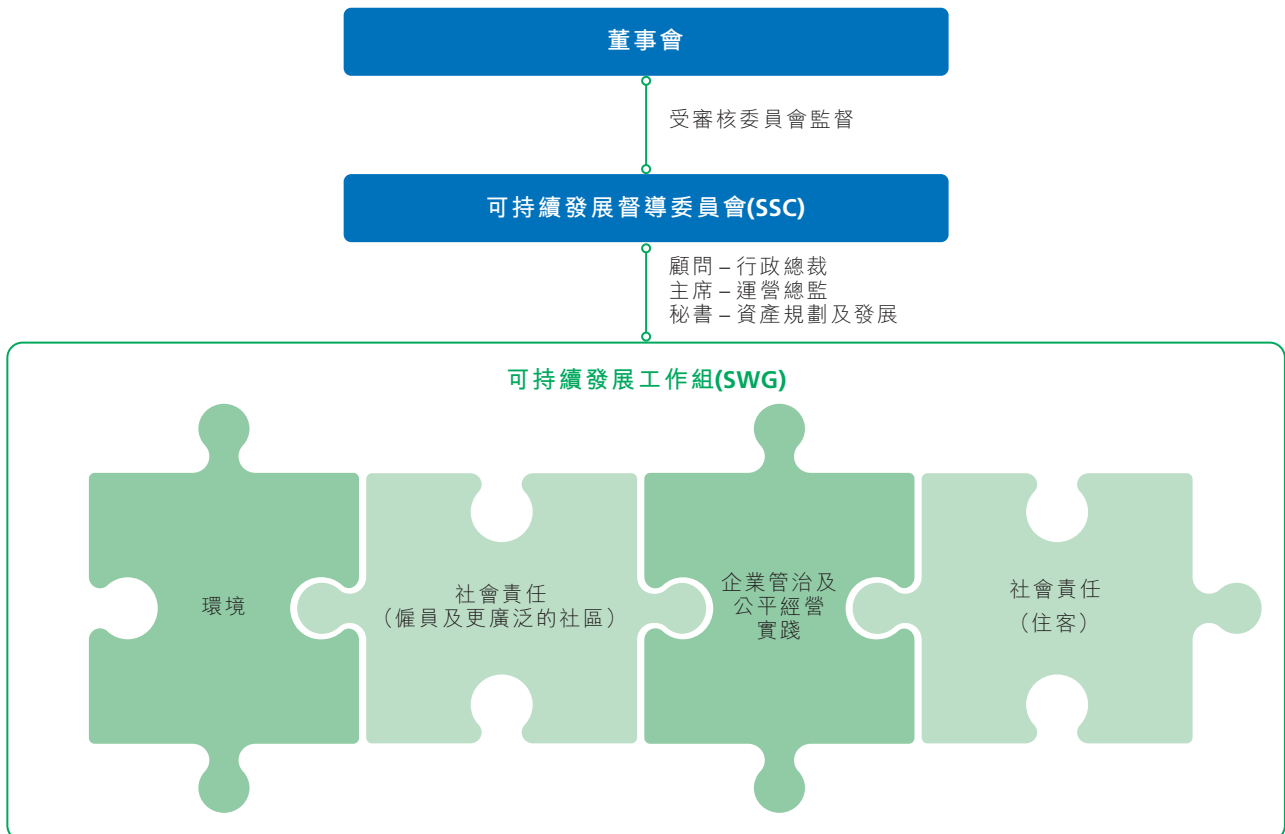
為遵守新交所對董事進行強制性可持續發展培訓的新要求，勝捷董事會參加新加坡董事協會(Singapore Institute of Directors) (SID)提供關於董事環境社會管治要點的可持續發展培訓課程。

### ii. 重大可持續發展事宜

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

於2022年，我們審查了我們在2017年可持續發展報告中首次確定的重大事宜。經考慮不斷變化的業務格局、新興的全球及國內形勢、監管發展以及持份者的意見之後，我們認為該等事宜仍具有現實意義，因此我們對本年度報告中涉及的事宜並未作出任何重大變更。該等事宜已由董事會簽署批准。勝捷亦使我們的重大事宜遵從聯合國可持續發展目標(SDG)，該目標於2015年啟動，以號召人們採取行動，於2030年之前解決全球需優先處理事項。

下表載列我們重大議題的概述。



# 可持續發展 報告

### iii. 重大環境社會管治因素、範圍、披露及目標

重大環境社會管治因素			
重大議題	我們的參與方式	2023年目標	所涵蓋章節
<b>經濟</b>			
經濟表現	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>保持始終如一的回報率</li> <li>持續增長的(可持續的)利潤及現金流量</li> </ul>	經濟性貢獻
間接經濟表現	直接及間接	<ul style="list-style-type: none"> <li>持續為本地經濟作出積極貢獻</li> <li>為我們的住客及本地社區持續現有企業社會責任活動</li> </ul>	關愛我們的住客及社區
反腐敗	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>保持已確認腐敗事件於零水平</li> </ul>	道德與合規
<b>環境</b>			
能源	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>降低或維持目前的人均電力消耗(僱員及住客)</li> </ul>	環保表現
水	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>降低或維持目前的人均用水量(僱員及住客)</li> </ul>	環保表現
溫室氣體(GHG)排放	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>於2023年減少人均溫室氣體排放強度</li> </ul>	環保表現
<b>社會</b>			
吸引、培養及挽留人才	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>吸引多元化人才</li> <li>維持平均或低於基準水平的僱員流動率</li> <li>為持續培訓提供機會</li> </ul>	吸引、培養及挽留人才
職業健康與安全	直接及間接	<ul style="list-style-type: none"> <li>實現零事故</li> </ul>	健康和 safety
客戶健康與安全	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>實現零事故</li> </ul>	健康和 safety
當地社區	間接	<ul style="list-style-type: none"> <li>與住客的參與度提高10%</li> </ul>	關愛我們的住客及社區
社會經濟合規	直接	<ul style="list-style-type: none"> <li>保持無違反相關法規準則事件</li> </ul>	道德與合規




# 可持續發展 報告

## iv. 持份者參與

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

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

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

持份者	我們參與的方式及頻率	主要著眼點及期望	我們的回應
<b>政府及監管機構</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>於各行業機構董事會之高級管理層代表</li> <li>新交所及香港聯交所季度公告</li> <li>中報</li> <li>年報</li> <li>可持續發展報告</li> <li>持續對話</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>工作場所健康及安全</li> <li>監管合規</li> <li>交流行業最佳做法</li> </ul>	<p>我們通過定期培訓、公開研討會及諮詢外部專業人士隨時掌握現行法規及立法。</p>
<b>客戶(包括住客)</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>年度客戶及住客調查</li> <li>中報</li> <li>年報</li> <li>網頁及社交媒體</li> <li>住客生活事件</li> <li>常駐大使計劃</li> <li>MyMA應用程式(MyMA app)</li> <li>德優應用程式(dwell app)</li> <li>宿舍PA系統(Dormitory PA system)</li> <li>Whats應用程式(WhatsApp)熱線聊天群</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全及清潔的居住環境</li> <li>客戶服務及體驗</li> <li>價格合理的優質宿舍</li> <li>於COVID-19疫情期間提供及時的身體與情感支持</li> </ul>	<p>我們通過定期的社交場合或活動(如於12月18日在Turf市舉行的西雅積分杯賽及每月開展的「友誼花」導遊引領觀光活動)吸引客戶及住客。</p> <p>此外，我們亦於不同地區的所有辦事處均提供正式的反饋渠道。</p> <p>根據反饋表格收到的反饋意見，我們為我們的工人住客增設多項新的設施。</p> <p>此外，於疫情期間，由於住客需要全日留在公寓，我們亦推出各種網上平台與住客持續保持交流，並提供娛樂及支持。</p> <p>包括MyMA應用程式、Facebook Live活動以及Zoom Resident活動。</p>

# 可持續發展 報告

持份者	我們參與的方式及頻率	主要著眼點及期望	我們的回應
<b>僱員</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>成立勝捷「快樂委員會」—一個跨部門委員會，負責組織本公司全部活動，以促進工作與生活的平衡並加強團隊精神</li> <li>結構合理及開放的年度業績考核制度，將業績與薪酬掛鉤</li> <li>持續地培訓及教育機會</li> <li>於COVID-19疫情期間為管理安全工作實施彈性工作安插</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>具吸引力的酬金及福利</li> <li>職業發展及培訓機會</li> <li>道德及行為</li> <li>就業保障</li> <li>工作與生活平衡</li> <li>企業方向及增長計劃</li> <li>於疫情危機期間確保安全健康的工作環境</li> </ul>	<p>我們在工作場所提供有利、開放及透明的環境。在正式評估過程以及非正式社交聚會或交流會期間，我們均會收集員工的反饋意見。</p> <p>我們亦促進跨職能培訓，通過培訓(如品牌研討會)和午餐及學習課程，不斷提高我們工作人員的技能和知識。</p> <p>此外，我們經常進行僱員意見調查，使我們更好地了解員工的士氣、滿意度及敬業度。調查結果用於：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>識別技術熟練的領導者，以積極的方式吸引員工</li> <li>改進我們的現有政策</li> <li>解決有關消極怠工、客戶滿意度降低、或員工表現欠佳等方面的問題。</li> </ul>
<b>投資者及股東</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>股東週年大會及股東特別大會</li> <li>季度財務業績及表現</li> <li>中報</li> <li>年報</li> <li>定期分析師及媒體會議</li> <li>投資者會議及電話</li> <li>公司網站</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務及增長策略</li> <li>收購及撤資</li> <li>風險管理</li> <li>企業管治</li> <li>經濟表現</li> </ul>	<p>我們承諾遵守2018年新加坡企業管治守則，香港聯交所企業管治守則及現行上市規則或法例的指引，以確保及時透明地向投資者及股東發放所有重要資料。</p> <p>由於COVID-19，出行與現場會議受到限制，股東週年大會於2022年4月以多種方式舉行。</p>
<b>供應商</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>招標</li> <li>評估</li> <li>年度審閱</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務一致性</li> <li>規格清晰明確</li> <li>按時付款</li> </ul>	<p>我們為良好管治採購系統實施了全面的政策及程序。此外，我們定期與主要供應商交涉，及時了解並解決彼等關注的問題。</p>

## v. 會員資格及協會

勝捷為若干重要行業組織及協會的成員，這可使我們與行業及可持續發展趨勢保持同步。該等組織及協會包括：

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

## vi. 供應鏈

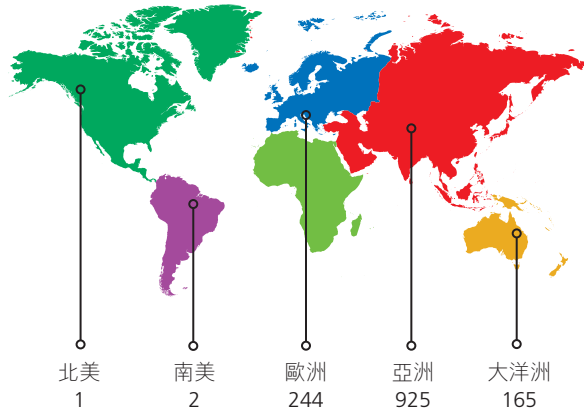
我們委聘供應商提供多類服務，該等服務與我們工人宿舍及學生公寓的管理及運營有關，包括清潔、安保、滅蟲、公共服務、供應傢具及設備建設、翻新及其他維修及保養服務。勝捷亦與第三方營運商合作於2022年整年向美國學生公寓提供管理及行政服務。於2022年，我們總共有168名外包工人在我們的場所工作。

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

年內，勝捷委聘1,337名供應商採購業務產品及服務。隨著業務遍及多個國家，加上供應鏈性質複雜，我們意識到採購責任的重要性，以最大限度地減少對環境的負面影響，同時為我們經營所在市場作出積極貢獻。

# 可持續發展 報告

## 各大洲供應商



我們將把可持續考慮納入採購需求，尤其是對環境有重大影響的關鍵支出領域。我們的運營團隊負責確保供應商的甄選及表現的質素標準。新供應商須經宿舍經理及財務主管的評估及批准後，方可納入經批准的供應商名單。我們根據供應商在類似規模或產能項目上的往績記錄、財務能力、定價及服務質量對其進行評分。

我們每年對供應商進行盡職審慎調查。審核及評估參數包括供應商於過往合約期內所提供服務的質素；供應商服務的整體表現；對所提供服務的隨機抽查；以及供應商的背景及資格，包括其最新營業執照及其他相關經營許可證。與此同時，我們的物業管理團隊監督供應商的表現。

我們亦開始進行試點審查，以建立全新年度的框架，在我們的基礎設施與技術以及運營與維護中納入一個全面的端到端可持續發展標準，而該標準則以全球標準為基準。我們亦將評估擴大框架的可能性，在採購評估及決策過程中計入影子碳定價。

## vii. 人權

我們致力於保護及秉承國際勞工組織及責任商業聯盟等信譽良好組織制定的國際公認的人權準則，以及我們的業務及供應鏈所適用的當地法律，如現行的馬來西亞半島勞工部(JTKSM)的監管要求。

我們的政策禁止童工、強迫勞動、奴役、歧視和侵犯結社自由。於報告期內，我們的業務活動中概無發生任何侵犯人權事件。

## 2. 道德與合規

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

## i. 商業行為守則

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

## ii. 舉報政策

我們的舉報政策受審核委員會監管。該政策為我們的行政人員、僱員、供應商／承包商、顧問及客戶提供途徑可對任何不安全、非法、不道德、詐騙或浪費的行為進行舉報。個人可提出其對潛在不當行為的關注，而無須擔心報復或不利的個人後果。

## iii. 反腐敗

本集團對賄賂或腐敗行為(其中包括僱員、商業夥伴、客戶、第三方服務供應商或賣方)採取零容忍政策。反腐敗政策已傳達至所有僱員，同時亦於本集團網站上發佈一份副本。自2023年起，全體僱員將需至少每年一次參加反腐敗培訓。本報告期內並無賄賂及腐敗事件。

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

## iv. 社會經濟合規

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

於報告期間，概無發生違反社會經濟法律法規的事件。

## v. 個人數據保護政策

勝捷致力確保遵守根據新加坡《2012個人數據保護法》(「PDPA」)及我們經營所在國家的類似個人數據保護法規項下之責任，並已實施合理的數據保護政策、健全的網絡安全框架、個人及程式。

我們的個人數據保護政策涵蓋客戶、住客、供應商及僱員，可於我們的企業網站<https://centurioncorp.com.sg/contact-us/personal-data-protection-policy/>供公眾查閱。客戶及商業夥伴可就其於勝捷的個人數據事宜，通過郵件、電郵及電話與我們的數據保護職員聯繫。

於2022財政年，並無關於侵犯個人數據隱私、盜竊、洩露及丟失個人數據的經證實投訴。

# 可持續發展 報告

2022財政年  
產生的經濟價值總額<sup>1</sup>

**188.7**  
百萬新元

2021財政年  
產生的經濟價值總額<sup>1</sup>

**156.2**  
百萬新元

2022財政年  
經營成本

**45.6**  
百萬新元

2021財政年  
經營成本

**36.4**  
百萬新元

2022財政年  
僱員工資及福利

**32.3**  
百萬新元

2021財政年  
僱員工資及福利

**25.5**  
百萬新元

2022財政年  
向資本出資者支付款項

**36.8**  
百萬新元

2021財政年  
向資本出資者支付款項

**26.9**  
百萬新元

2022財政年  
向政府支付款項，  
包括特許權費及稅項

**15.3**  
百萬新元

2021財政年  
向政府支付款項，  
包括特許權費及稅項

**12.9**  
百萬新元

2022財政年  
社區投資

**417**  
千新元

2021財政年  
社區投資

**344**  
千新元

2022財政年  
分配的經濟價值總額<sup>2</sup>

**130.0**  
百萬新元

2021財政年  
分配的經濟價值總額<sup>2</sup>

**101.8**  
百萬新元

2022財政年  
保留的經濟價值總額<sup>3</sup>

**58.7**  
百萬新元

2021財政年  
保留的經濟價值總額<sup>3</sup>

**54.4**  
百萬新元

## 3. 經濟性貢獻

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

我們通過供應鏈中的各種業務為經濟做出貢獻，而一項重要貢獻則為創造就業機會。我們更願意在我們經營住宅服務的市場聘用本地人才。我們亦通過採購商品及服務支持本地供應商及承包商，從而帶動當地社區的就業機會。

我們向新加坡多個志願者福利組織提供捐贈及經濟援助積極參與及加入當地社區計劃。有關我們經營所在社區貢獻的更多信息，請參閱第55頁關愛我們的住客及社區一節。

### i. 財務表現

於2022年12月31日，勝捷的新加坡經營為2022財政年集團收入做出強勁貢獻，乃因湧入新加坡的外來勞工水準恢復至疫情前水準，加上特建宿舍及速建宿舍幾乎達致悉數財務入住率所致。與此同時，由於僱主引入外來勞工至工作場所出現延誤，故勝捷於馬來西亞的表現回暖慢於其他地區經營。

關於特建學生公寓分部，隨著旅行限制的取消，特別是在英國及澳大利亞，整個市場的財務入住率顯著提升。由於中國於2023年1月決定停止承認海外大學的在線學位，導致一波中國學生欲返回校園，在未來12個月本集團經營所在市場的復甦勢頭有望更為強勢增長。

行政及分銷開支增加7.7百萬新元，乃主要由於本集團業務活動的恢復及增加，以及年內就學生公寓的戰略審查活動產生的法律及專業費用增加及產生的資產盡職調查成本，而財務開支因利率環境高企而增加5.6百萬新元，惟部分被貸款結餘減少所抵銷。

於2022財政年，本集團確認公允價值收益淨額19.0百萬新元，主要乃因本集團在英國、馬來西亞及澳大利亞的投資物業所致，被於新加坡的投資物業之公允價值虧損以及使用權（「使用權」）投資物業的公允價值調整所抵銷。

1. 產生的經濟價值總額包括收入、分佔聯營公司以及合營企業業績（來自潛在股息收入）、其他收入及其他收益／（虧損）。

2. 分配的經濟價值總額包括經營成本（不包括房產稅）、員工薪酬（工資、薪金及福利）、包括向政府支付的房產稅在內的稅款、包括借款利息在內的財務費用及向股東派發股息。

3. 保留的經濟價值總額應為產生的經濟價值總額減去分配的經濟價值總額之間的差額。



# 可持續發展 報告

因此，於2022財政年，本公司權益持有人應佔本集團純利(包括估值變動的影響)由52.7百萬新元增加18.7百萬新元或36%至71.4百萬新元。剔除估值變動的影響，權益持有人應佔核心業務溢利由46.5百萬新元增加23%至2022財政年的57.1百萬新元。

有關本集團財務表現及業務風險的詳情，請參閱第30頁至33頁的本集團「財務回顧」。有關挑戰與機遇，請參閱2022年年報第4頁至7頁的聯席主席「致股東信函」及行政總裁致辭。

## 4. 關愛住客及社區

作為工人宿舍及學生公寓業務的領先業者，我們的核心業務理念為提供安全及有益的居住環境，我們通過為旅居國外且遠離親友的住客提供包羅萬象的社區及家外之家，努力超越工人及學生的居住需求。

### i. 維繫著與住客的互聯

於2022財政年，COVID-19出行限制進一步放鬆，其中戴口罩成為可選項，且大型團體聚集活動恢復。本集團抓住機會，努力將其宿舍內外的休閒及社交活動增加至COVID之前的水平，著重於提高外來勞工住客的積極生活水平和社會福利。因COVID-19限制取消，組織的活動數目增加了120%。隨著各物業的積極互聯及活動參與，故每次活動的平均參與者數目亦增加了6%。至2022年，我們的住客已參加HIIT健身課程、皮劃艇、盆栽工作坊、五人制室內足球比賽、英語語言課程、心裡健康課程及講座、健康篩查等活動以及家庭裝修與公園清理等社區服務項目。

住客互動乃按下述三種方式開展：

- 支持並使住客走出宿舍，到娛樂中心及社區區域休閒娛樂；
- 增加我們宿舍內的休閒活動及節日慶祝活動；
- 並組織我們的住客遊覽公共場所及宿舍外的景點並參加各種活動，如於2022年在錫蘭體育俱樂部舉行的第七屆年度西雅宿舍間板球錦標賽，及參觀新加坡的標誌性景點，如濱海灣花園。

### 2022年的住客活動

為工人組織的活動／賽事數量	385 (▲120%)
活動／賽事獲益工人住客數量(工人)	234,955 (▲135%)
為學生組織的活動／賽事數量	982 (▲8%)
活動／賽事獲益學生住客數量(學生)	17,287 (▲113%)

### ii. 工人住客精選活動亮點

#### • 2022年西雅積分杯賽

於2022年，西雅宿舍與SPH Media Limited聯合舉辦一場更大規模的綜合西雅宿舍間板球錦標賽(「錦標賽」)。第七屆場地於印度協會及錫蘭體育俱樂部，來自九項西雅宿舍(石油化工業協會-西雅豐盛港、西雅惹蘭都干、西雅杜松、西雅芝蘭大道、西雅萬禮、西雅卓源、西雅大士2道、西雅大士南大道及西雅兀蘭)的130位外來勞工齊聚一堂，參加彼等最喜愛的運動。

西雅積分杯賽亦設有場地同時進行包括6家企業贊助商的球隊的60名球員的企業團體錦標賽，而每隻球隊由外來勞工、國家級球員及19歲以下的天才球員組成。在兩場同時進行的錦標賽中，共有11,000新元的獎金及獎杯頒發予團隊及最佳球員獎。

透過此次賽事，西雅旨在為住客帶來更振奮人心的錦標賽，進一步幫助外來勞工社區融入當地社區以及居住、學習及娛樂。

#### • 濱海灣花園之友誼宴會

隨著居住在西雅豐盛港的120多名外來工人歡聚一堂，拉開了國際移工日活動的序幕，彼等乘坐敞篷巴士、古董車或運動汽車參觀新加坡一些最具標誌性的建築，如新加坡摩天觀景輪及濱海灣金沙，後於2022年12月3日參觀了濱海灣花園的花穹及阿凡達主題雲霧森林。此次旅行由救世軍、TOUCH International、濱海灣花園及西雅宿舍共同組織，並得到了人力部及企業公益聯盟(Corporate Alliance for Good)支持。

是項活動亦標誌著自2022年12月推出的「友誼花」滿一週年。「友誼花」之初衷乃為提高居住在宿舍的外來工人的心理健康，並使外來工人與當地志願者加深友誼。「友誼花」乃由合作夥伴持續執行的一項工作，每月開展導遊引領觀光活動，計劃持續至2022財政年。

#### • 國際移工日的宿舍名內及虛擬遊戲

於2022財政年，西雅宿舍恢復住客的一系列宿舍活動及郊遊，旨在慶祝我們多元文化住客社區的各種節日，包括在九項西雅宿舍內舉辦的夜市、電影放映、嘉年華遊戲及節日贈品以及到水上樂園(Wild Wild Wet)等景點的短途旅行，並輔以虛擬活動及遊戲。

通過這些活動，及持續為滿足社區住客的休閒需求而開展的工作，勝捷致力於為外來工人住客提供全面的家外之家生活體驗。本集團的專職西雅學生宿舍生活計劃經理與政府機構、非政府組織(NGO)、企業及僱員、當地機構及鄰近社區密切合作，提供積極的社交及休閒活動日常，促進外來工人住客社區的福利及社交融合。

# 可持續發展 報告

### iii. 學生住客精選活動亮點

#### • 促進健康與福祉的活動

為了提高學生住客的健康水平及福祉，鑒於社交距離的要求，我們的職員在澳大利亞組織了健康星期三(Wellness Wednesday)活動，每週均會組織討論有關身體、心理、財務及社會福祉的主體，並輔以視屏瑜伽課程、冥想及烹飪課程活動，以提高住客的整體幸福感。為幫助住客準備簡歷並面試表現出色、考試期間的外賣早餐，我們亦推出了文化意識課程，以提高學生住客的健康與福祉。

#### • 與組織及福利團體合作

在英國，德優與Health Assured UK dwell合作，為學生住客提供了一項心理健康支援活動，供彼等參與和學習。在澳大利亞，德優物業及社區參與「R U OK」項目。

## 5. 環保表現

作為一家有責任感的企業，勝捷致力於參與政府、公司及個人應對氣候變化的共同努力，確保資源的有效利用，並為後代保護環境。

勝捷認可向持份者透明披露資料之重要性，了解新交所及港交所報告條例的最新資料，以將氣候相關財務資訊披露工作組(TCFD)的建議納入可持續發展報告。本集團已委聘外部顧問，就根據新交所、港交所、全球報告倡議及TCFD框架及規定加強我們監督及報告慣例之機會提出建議。

因此，我們將按照TCFD的推薦建議，在未來兩年內逐步分階段披露氣候相關資料，並在2024財政年報告期內披露我們的方法。

我們的運營所產生的環境影響主要來自使用能源和水、溫室氣體排放以及產生垃圾。勝捷致力於通過設定碳減排及環境保護目標，建立我們產品組合的氣候適應性。

通過採用基於TCFD推薦建議的氣候變化情景分析，我們將更深入地了解不同氣候相關情景(包括2°C情景)下的氣候相關風險及其對我們業務及財務基線的潛在影響。我們將於2023年開展首次氣候變化情景分析研究，並將我們的氣候相關目標對標全球標準和最佳實踐。

本集團遵守我們經營所在市場的所有適用環境法律法規，並在可能的情況下努力超越標準。於2022財政年，概無發生違反環境法律法規的重大事件而導致重大罰款或非金錢制裁。

我們亦相信，我們的僱員以及工人及學生住客通過可持續的生活方式在減少對環境的影響方面發揮重要作用。我們的方法是通過提高環保意識教育彼等。

### i. 能源及溫室氣體排放

外購的電力是我們住宿資產中使用的主要能源。降低使用非再生能源有助緩解氣候變化，降低運營成本。勝捷致力於為僱員及住客降低或維持目前的人均電力消耗。我們跟蹤並監控我們的電力消耗以進一步確定能源效率的機會。我們盡可能地安裝節能燈和設備降低能源消耗。我們努力使用節能的機械和電氣設備，有助於我們降低運營成本。為減少對電力的依賴，我們在密閉空間創造自然通風循環，如公寓單位內的有蓋停車場和公共走廊。我們亦積極探尋在住宿資產使用可再生能源的可行性，以進一步減少我們的碳足跡。

我們已實施的部分節能舉措包括：

- 翻修我們於澳大利亞、美國及英國的住宿資產，安裝更多節能裝置，如LED燈、感應器及自動開關，在不使用時關閉燈和風扇
- 在具有睡眠模式功能的可變電壓及變頻馬達器上運行升降
- 使用節能空調、LED燈以及合格用水裝置
- 使用遮光板及有色玻璃，以最大限度降低與空調相關的能源消耗
- 儘量避免朝西向以及朝向午後陽光方向的窗戶，過道風通向室內，以最大限度降低能源消耗
- 在特建工人宿舍及特建學生公寓資產安裝定時LED燈裝置，其備用電路可管控公共區域內每日不同時間段的電力消耗
- 工人宿舍由牆體間隔開，頂部開口可供交叉通風
- 內部空間使用低揮發性有機化合物塗料，公共走道使用搪瓷塗料，以盡量減少維護清潔
- 新加坡的石油化工業協會 - 西雅豐盛港工人宿舍的太陽能板收集的能源佔宿舍能耗總量的9%。此項措施幫助我們減少三分之一的碳足跡，並在未來20年內降低運營成本200,000新元

於2022年，勝捷錄得整體能耗增加23.36%至34,316兆瓦時，主要由於特建工人宿舍分部的入住率增加所致。由於韓國、英國及美國的能耗效率提高，特建學生公寓分部的能耗減少，因而抵銷了此增加。在澳大利亞，目前正在開展一項活動，鼓勵住客自覺注意電燈及空調的用電量。儘管英國出現寒流及澳大利亞遭遇極端熱浪，但通過積極實施節能工作，人均排放強度由2021年的334.1克增加0.03%至344.21克/人。

# 可持續發展 報告

## ii. 電力消耗與範疇2排放

	2022財政年	2021財政年	2020財政年	2019財政年
電力消耗(兆瓦時)	34,316	27,817	27,344	28,389
電力消耗使用的能源(吉焦)	122,003	99,944	99,062	101,999
人均用電千瓦時(僱員與住客)*	0.66	0.64	0.67	0.69
間接溫室氣體排放(範疇2)-噸二氧化碳	17,730	14,465	13,68	12,694
人均排放噸二氧化碳(僱員與住客)**	0.344	0.334	0.334	0.289
用水量(立方米)^	3,624,000	3,165,218	3,016,914	2,909,650
用水強度(立方米/人-僱員與住客)	70	73	74	66

附註：用於計算2022年排放量的排放系數乃基於國家特定的排放系數。這包括於2021年10月21日更新的適用於韓國、馬來西亞及新加坡的IGES List of Grid Emission Factors (全球環境戰略研究所，第10.11版，<https://pub.iges.or.jp/pub/iges-list-grid-emission-factors>)、澳大利亞政府於2020年10月頒佈的《國家溫室氣體核算因素》、英國商業、能源與工業戰略部頒佈的《英國政府公司報告GHG轉換系數》(第2.0版)，以及美國環境保護局為美國編製的Emission Factors for Greenhouse Gas Inventories (2021年9月)。

\* 為符合新交所的報告標準，人均用電(僱員與住客)的計量單位已由千瓦時改為兆瓦時，而2021年、2020年及2019年的數據已更改。

\*\* 為符合新交所的報告標準，人均排放(僱員與住客)的計量單位已由千克二氧化碳改為噸二氧化碳，而2021年、2020年及2019年的數據已更改。

^ 不包括住客自身負責水電費的部份特建工人宿舍資產的用水量數據；未計量英國及美國的用水量，因此用水量數據為估計值。

## iii. 水資源

我們必須節約用水，保存珍貴稀少資源。勝捷旨在為僱員及住客降低或維持目前的人均用水量。我們自公共設施獲取水資源，並且本集團在採購適合用途的水方面沒有任何問題。

我們密切監控用水強度(人均用水)，並透過配件和管道的預防性維修防止水資源的浪費。我們亦透過在水龍頭上安裝套管來提升水流量效率。我們的特建工人宿舍物業符合公用事業局(公用事業局)的節水建築(基本)認證。

為進一步加強節約用水的宣傳，本集團將此納入新住客入住流程，並在浴室及廚房區域張貼固定的告示。儘管整體耗水量增加6.6%至3,624,000立方米，每名住客及員工的整體耗水量仍增加12.9%至70立方米。

## iv. 垃圾

我們的運營不會產生有害垃圾，而我們的資產產生的一般垃圾根據地方法規由持牌承包商處理。本集團已實施內部可回收計劃，鼓勵學生將可回收的容器、紙張及紙板材料分類。

於2022財政年，由於通訊方式由實物印刷轉變為數字化應用程序，所以特建工人宿舍及特建學生公寓分部的整體耗紙量大幅減少。我們於新加坡的企業辦事處亦轉變為數字化管理流程，從而減少了紙張的消耗。

在澳大利亞，我們鼓勵住客將可回收物(瓶、罐、塑料)和紙板從一般垃圾中分離出來，以促進減少垃圾填埋場的垃圾。

## 6. 吸引、培養及挽留人才

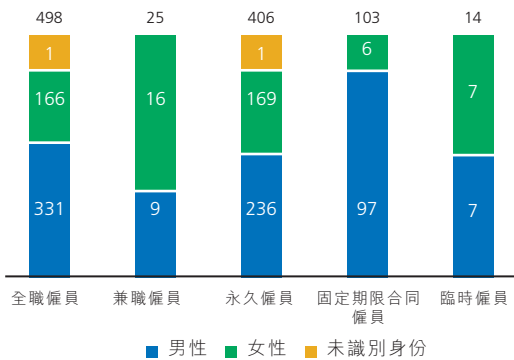
人乃我們業務的核心。我們的僱員乃我們最寶貴的資源，在為我們的學生及工人住客提供家外之家的目標中發揮著重要的作用。我們意識到一隻積極、敬業且有擔當的員工隊伍將向我們的所有主要持份者傳達積極有利的資訊。本集團通過培育、賦能及獎勵員工，努力打造有凝聚力、多元化、有技能及高績效的員工隊伍。我們創造有利於創新及創造的環境，並在組織內部營造富含激情、品質、卓越及信任的文化，印證我們為持份者創造價值的能力，並進一步提高我們的競爭力。

# 可持續發展 報告

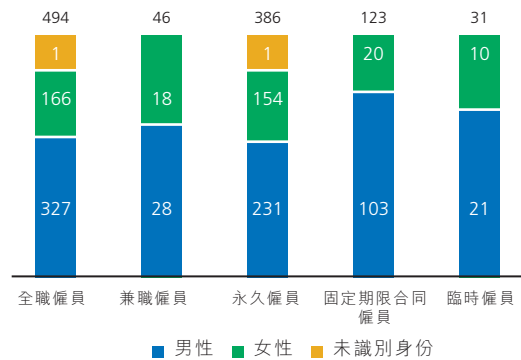
## i. 僱員介紹

於2022財政年年末，本集團總共有523名僱員。大約一半的員工位於新加坡。我們優先僱用我們經營所在市場的本地人才。勝捷總部位於新加坡，所僱用的全體高級管理層來自當地社區。

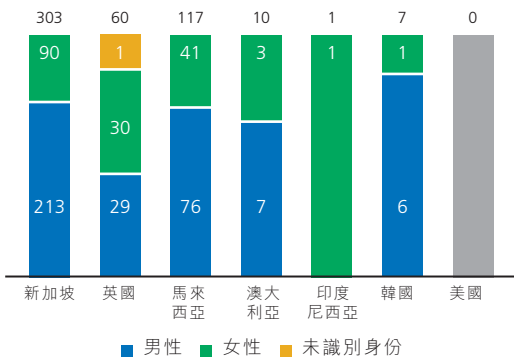
2022年按合同類別及性別劃分的僱員總數



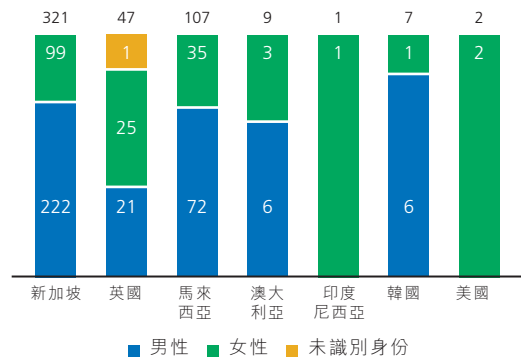
2021年按合同類別及性別劃分的僱員總數



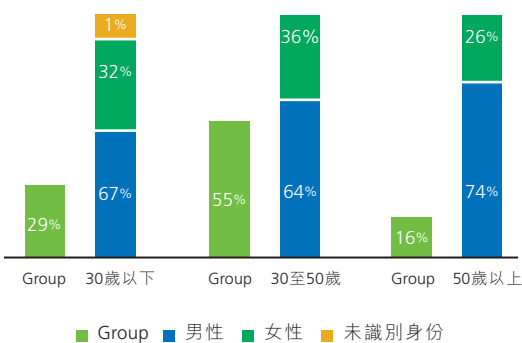
2022年按地理位置及性別劃分的全職僱員總數



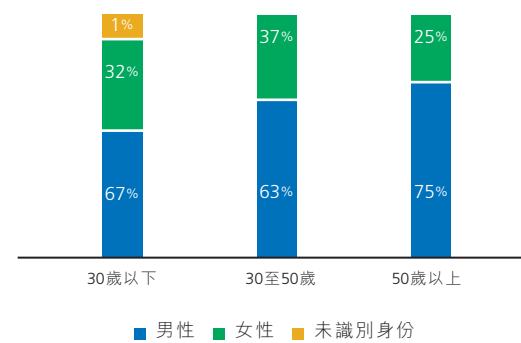
2021年按地理位置及性別劃分的全職僱員總數



2022年按年齡組別及性別劃分的全職僱員比例



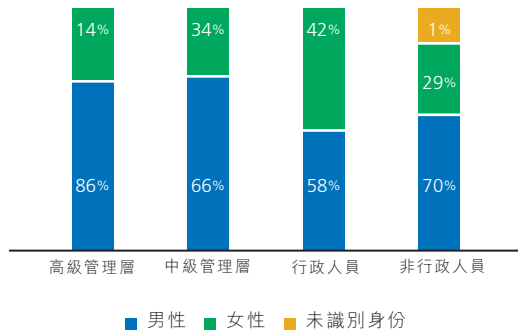
2021年按年齡組別及性別劃分的全職僱員比例



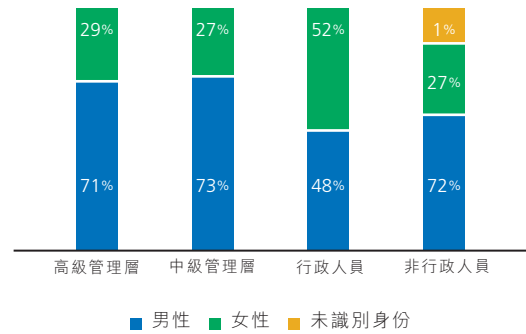


# 可持續發展 報告

2022年按僱員類別及性別劃分的全職僱員比例



2021年按僱員類別及性別劃分的全職僱員比例



2022年新入職僱員及離職僱員人數及比率

	新進僱員人數	新進比率	離職僱員人數	離職僱員比率
年 齡 組 別				
30歲以下	57	10%	36	6%
30至50歲	75	15%	51	10%
50歲以上	8	1%	12	2%
性 別				
男	91	17%	59	11%
女	49	9%	40	8%
地 理 位 置				
澳大利亞	5	21%	4	40%
印度尼西亞	—	—	—	—
馬來西亞	26	22%	26	22%
新加坡	80	26%	50	17%
韓國	1	14%	1	14%
英國	28	40%	18	30%
總計	140	26%	99	19%

在英國<sup>1</sup>及澳大利亞<sup>2</sup>，勝捷見證了2022年全球疫情後員工離職率高這一現象的影響，該現象被媒體廣泛報道。儘管面對重重挑戰，我們仍能吸引新人才及維持員工實力，並盡量減少對營運的干擾。

1 <https://www.statista.com/statistics/1283657/uk-job-to-job-resignations/>

2 <https://www.abs.gov.au/statistics/labour/jobs/job-mobility>

# 可持續發展 報告

## ii. 人力資源政策

我們的人力資源(人力資源)管理原則及政策基於公平就業實踐予以制定及建立，旨在吸引、培養及挽留積極向上的員工隊伍。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秉著務實原則在整個組織範圍內實施，同時考慮現行法律法規以及當地文化、規範及種族敏感性。

我們的人力資源政策以全面的員工手冊傳達給全體僱員，並定期予以審查。我們會進行員工意見調查，收集員工意見，以確保我們的決策盡可能符合彼等的需求。

勝捷遵守新加坡公平與進步就業實踐三方聯盟(TAFEP)頒佈的《公平就業實踐三方指南》(TGFEF)。我們的就業實踐聚焦基於僱員的表現提供平等機會，最大限度地激發僱員實力，並通過我們的學習和發展計劃幫助僱員發展實力。

## iii. 多樣化及包容性

我們的業務多樣化蓬勃發展。因此，我們充分利用來自不同種族、宗教、年齡及性別的員工的多元化員工隊伍的優勢及技能。我們在多個地區經營，為來自不同背景的住客服務，擁有多元化的員工隊伍使我們能夠更好地了解文化敏感性，最終為住客提供更好的服務。根據我們的多樣化及包容性方針，勝捷亦支持僱用殘疾員工。

## iv. 學習和發展

我們明白持續改進之重要性，並鼓勵僱員通過與其工作領域相關的學習機會更新技能。

本集團已實施了學習和發展計劃，幫助僱員提升技能及知識。這項計劃包括內部培訓、外部課程、研討會、講習班及在職培訓。另外通過開展僱員意見調查以定期獲取僱員的反饋意見。

於2022財政年，僱員平均培訓時間同比增加10%。培訓課程旨在向僱員灌輸安全第一的思想，拓寬僱員知識，並提高彼等平衡生活與工作的能力，如商業道德、數據分析、管理個人適應能力、衝突管理、急救及消防安全。僱員如參加外部課程或研討會以提高技能，則可享受帶薪年假。

我們於2022財政年的培訓開支總額約為106,700新元。

## v. 領導力發展和繼任

本集團已制定人才發展計劃，以識別及培養未來領導人。擁有一群成熟的領導人可降低中斷風險，增強團隊的整體彈性。我們通過提高彼等的領導及管理技能來培養潛力員工，使彼等成為更有效的領導人。



1



2



3

1. 勝捷員工享受電影之夜以支持當地電影製作(新加坡)
2. 勝捷員工與Glyph(新加坡)合作，為貧困兒童提供中國書法課程
3. 勝捷企業十週年慶典(新加坡)

# 可持續發展 報告

2022年																									
		男				女				未識別身份															
按性別劃分的僱員培訓的平均小時數		15小時				15小時				14小時															
2022年																									
各類僱員培訓 按性別劃分的 平均小時數	高級管理層				中級管理層				行政人員				非行政人員												
	9小時				19小時				20小時				10小時												
	男		女		男		女		男		女		未識別身份												
7小時		22小時		20小時		17小時		19小時		21小時		11小時		8小時		14小時									
2022年																									
按性別劃分的 受訓僱員 百分比	男						女						未識別身份												
	54.21%						26.39%						0.20%												
	新加坡		馬來西亞		澳大利亞		英國		印度尼西亞		韓國														
	男		女		男		女		未識別身份		男		女												
54.78%		22.77%		58.97%		22.22%		54.17%		45.83%		48.33%		50%		1.66%		0.00%		100%		85.71%		14.28%	
總培訓開支 (按國家劃分)																									
新加坡		馬來西亞		澳大利亞		英國		韓國		印度尼西亞															
67.82%		23.48%		0.45%		7.93%		0.32%		-															
72,330新元		25,044新元		485新元		8,459新元		347新元																	

## vi. 人才管理及挽留

我們定期檢討員工的能力差距及發展，以有效地將彼等的優勢與工作要求相匹配。我們重視僱員表現，並根據僱員的個人貢獻及團隊合作給予獎勵，而我們的績效考核計劃為僱員提供指導及激勵，使彼等發揮自身潛力，與公司目標保持一致。

關於勝捷，我們專注於建設人才庫及僱員職業發展，同時對彼等的長期發展進行投資，此舉將促進留任及組織的整體發展。我們相信，通過培養在集團內部成長思維，我們投資員工，並為彼等的職業及個人發展提供充足機會。

## vii. 反欺凌及反騷擾

勝捷職場反騷擾及反欺凌政策表達了我們的立場，即所有僱員都應受到尊重及有尊嚴方式的對待。任何僱員不應遭受任何身體、心理、言語或性虐待。我們的僱員應在任何時候保持文化敏感、寬容及尊重彼此。

## viii. 利益及福利

我們通過綜合福利及利益計劃關愛員工，包括但不限於為全職及兼職僱員購買保險、彈性福利、醫療及牙科福利。我們的快樂委員會組織全公司範圍內的活動，如體育及娛樂活動、節日慶祝活動及健康活動，以促進工作與生活的平衡，增強團隊精神。

我們按我們經營所在國家的立法提供利益及採取福利措施。我們友好的家庭政策包括靈活的工作時間、遠程辦公及各種形式的探親假安排。我們亦提供預防性護理，如對工作中可能涉及工作危險的僱員進行強制性健康檢查。

需要情感支持的僱員可以利用勝捷僱員援助計劃(EAP)，該計劃為涉及工作、家庭及人際關係方面的問題提供支持。當僱員撥打由第三方心理學家負責的EAP熱線時，可確保保密進行。

# 可持續發展 報告

## 7. 健康和安

### i. 職業健康和安

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

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

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

2022年，為保護我們的員工免受COVID-19的潛在風險影響，我們亦已建立系統及流程，以允許並賦能員工在家工作進行數字會議，以減少接觸及身體互動。

### ii. 客戶健康和安

我們僱員及住客的健康和安仍是本集團的首要事項。

我們已實施措施以降低事故風險。這包含一項綜合歸納法，對全體新住客來說，應特別注意住房規則及協議。我們在倡議方面與持份者(例如地方當局、福利組織、大學

及醫療提供者)緊密合作，以在我們的僱員及學生住客之間推廣健康和安措施。於2022年，並無存在違反我們宿舍及服務的健康和安規定的事故。

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

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

我們亦在全球所有物業、宿舍及公寓中實施我們於爆發COVID-19之前已實施的疫情管控計劃。這包括預防控制措施、出行限制、設施準備、疫情應對控制及程序，以及人員及住客監視程序。

本集團就其內部和外部合規性，對其所有運營政策進行年度審核。

有關職業健康及安，請參閱下表。

	新加坡		英國		馬來西亞		澳大利亞		韓國		印度尼西亞	
	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女
死亡率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2021年	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2020年	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2019年	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
受傷率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
職業發病率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.02%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
損工日數佔比 <sup>1</sup>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.41%	0.44%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
缺勤率 <sup>2</sup>	4.20%	3.32%	0.00%	0.00%	0.88%	0.66%	1.81%	3.14%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

1. 損工日數佔比乃職業病及事故的影響，反映在受影響的工人的休假時間中。

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



## 全球報告倡議內容索引

就全球報告倡議內容索引 — Essentials Service而言，GRI審閱了披露實現2-1、2-2、2-3、2-4、2-5、3-1及3-2在全球報告倡議內容索引及其刊發的最終報告的文本中的位置正確。

**使用聲明** 勝捷企業有限公司於2022年1月1日至2022年12月31日期間根據全球報告倡議準則進行了報告。  
**所使用的GRI 1** GRI 1：基礎2021

全球報告倡議準則／其他來源	披露	位置	被遺漏的規定	原因	解釋	映射至可持續發展目標	外部保證(是/否)
不作為							
<b>一般披露</b>							
<b>GRI 2：</b>							
<b>一般披露2021</b>							
2-1	組織詳情	47					否
2-2	納入組織可持續性報告中的實體	47					否
2-3	報告期、頻次及聯絡點	47					否
2-4	資料重建	47					否
2-5	外部保證	47					否
2-6	活動、價值鏈及其他業務關係	52-53					否
2-7	僱員	58-59					否
2-8	並非僱員的工人	52					否
2-9	治理架構及成員組成	49, 71-80					否
2-10	最高治理機構的提名及選任	71-80					否
2-11	最高治理機構的主持	71-77					否
2-12	最高治理機構在監督影響管理中的角色	49, 71-80					否
2-13	委託管理影響的責任	49					否
2-14	最高治理機構在可持續報告中的角色	71					否
2-15	利益衝突	71-90					否
2-16	關鍵問題的溝通	53					否
2-17	最高治理機構的集體知識	8-12, 49, 72-73, 80					否
2-18	對最高治理機構的績效評估	82-82					否
2-19	薪酬政策	83-86					否

# 可持續發展報告

# 可持續發展報告

全球報告倡議 準則/其他來源		披露	位置	被遺漏的規定	原因	解釋	映射至可持續發展 目標	外部保證(是 /否)
不作為								
一般披露								
	2-20	釐定薪酬的方針	83-86					否
	2-21	年度補償總額比率		a,b,c	保密限制	房地產行業人才競爭激烈		否
	2-22	可持續發展策略聲明	48					否
	2-23	政策承諾	53					否
	2-24	嵌入政策承諾	53					否
	2-25	補救負面影響的方針	53, 60					否
	2-26	尋求建議及提出關切的機制	53					否
	2-27	遵守法律法規	53					否
	2-28	會員協會	52					否
	2-29	與持份者溝通的方式	51-52					否
	2-30	集體談判協議		a,b	不適用	騰捷尊重所有僱員結社自由的基本權利和成為工會成員的權利。騰捷沒有任何集體談判協議。		否
<b>GRI 3：重大議題 2021</b>	3-1	釐定重大議題的方針	49					否
	3-2	重大議題列表	50					否
<b>經濟</b>							<b>5, 8, 9, 11, 13, 16</b>	
<b>GRI 3:重大議題2021</b>	3-3	重大議題的管理	49, 54					否
<b>GRI 201:經濟表現 2016</b>	201-1	產生及分配的直接經濟價值	55				8, 9	否
	201-2	由於氣候變化帶來的財務影響及其他風險與機遇	56				13	否
	201-3	定額福利計劃責任及其他退休計劃		a,b,c,d,e	不適用	騰捷亦遵守我們經營所處國家各自的社會保障繳費或養老金計畫義務。		否
	201-4	從政府收到的財務援助		a,b,c	保密限制	騰捷無權披露此資訊，因為本公司須進行保密。		否

# 可持續發展 報告

全球報告倡議 準則 / 其他來源		披露	位置	被遺漏的規定	原因	不作為 解釋	映射至可持續發展 目標	外部保證(是 /否)
GRI 202:市場地位 2016	202-1	按性別劃分的標準起薪水平與當地最低工資的比率		a,b,c,d	資料不可用 / 不完整	由於新加坡並無最低工資制度，所以無法披露。	5, 8	否
	202-2	僱用當地居民為高級管理層的比 例	58				8	否
GRI 203:間接經濟影 響2016	203-1	基礎設施投資及所支持的服務	38-41, 55-56				5, 9	否
	203-2	重大的間接經濟影響	55-56, 62				8, 11	否
GRI 205:反腐敗2016	205-1	就與腐敗有關的風險進行評估後 運作	53				16	否
	205-2	反貪污政策及程序的溝通及培訓	53				16	否
	205-3	確認後的腐敗事件及所採取的行 動	53				16	否
GRI 416:客戶健康及 安全2016	416-1	對產品及服務類別的健康及安全 影響的評估	62					否
	416-2	有關產品及服務的健康及安全影 響的不合規事件	62				16	否
環境							3, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15	
GRI 3:重大議題2021	3-3	重大議題的管理	49, 56					否
GRI 302:能源2016	302-1	機構內的能源消耗	56-57				7, 8, 12, 13	否
	302-2	機構外的能源消耗	56-57				7, 8, 12, 13	否
	302-3	能源強度	56-57				7, 8, 12, 13	否
	302-4	減少能源消耗	56-57				7, 8, 12, 13	否
	302-5	鍵槽產品及服務的能源需求	56-57				7, 8, 12, 13	否

# 可持續發展 報告

全球報告倡議 準則／其他來源		披露	位置	被遺漏的規定	原因	不作為 解釋	映射至可持續發展 目標	外部保證(是 ／否)
GRI 303:水及廢水 2018	303-1	與作為共享資源的水相互作用		a,b,c,d	不適用	水資源緊張地區不適用，因為勝捷並不影響國家擁有或缺乏滿足人類及生態對水的需求的能力。	6, 12	否
	303-2	水排放相關影響的管理		a	不適用	勝捷不會排放含有超過國家法定限制的總溶解固體(TDS)和總懸浮固體(TSS)的水。	6	否
	303-3	取水		b	不適用	勝捷並無在缺水的國家經營	6	否
	303-4	排水		a,b,c,d,e,f,g	資料不可用／ 不完整	排入公共污水處理系統和露天排水溝、運河及河流的日常用水可以忽略不計。	6	否
	303-5	用水		b	不適用	勝捷並無在缺水的國家經營	6	否
GRI 305:排放2016	305-1	直接(範圍1)溫室氣體排放		a,b,c,d,e,f,g	資料不可用／ 不完整	由於資料收集框架正在制定中，因此無法公開。在2023年進行篩選工作，以建立我們的範圍1庫。	3, 12, 13, 14, 15	否
	305-2	能源間接(範圍2)溫室氣體排放					3, 12, 13, 14, 15	否
	305-3	其他間接(範圍3)溫室氣體排放		a,b,c,d,e,f,g	資料不可用／ 不完整	由於資料收集框架正在制定中，因此無法公開。在2023年進行篩選工作，以建立我們的範圍3庫。	3, 12, 13, 14, 15	否
	305-4	溫室氣體排放強度					13, 14, 15	否
	305-5	減少溫室氣體排放強					13, 14, 15	否



# 可持續發展 報告

全球報告倡議 準則 / 其他來源	披露	位置	被遺漏的規定	原因	解釋	映射至可持續發展 目標	外部保證(是 /否)
不作為							
一般披露							
	305-6	臭氧消耗物質的排放	a,b,c,d	不適用	披露不適用，因為勝捷並無通過我們的管理服務和生產活動排放大量的該等排放物。	12	否
	305-7	二氧化氮， 硫氧化物及其他重大氣體排放	a,b,c,d	不適用	披露不適用，因為勝捷並無通過我們的管理服務和生產活動排放大量的該等排放物。	12, 14, 15	否
社會							
GRI 3:重大議題2021							
	3-3	重大議題的管理				3, 4, 5, 8, 10, 15, 16, 17	否
GRI 401:僱傭2016							
	401-1	新建僱員及離職僱員				5, 8, 10	否
	401-2	向全職僱員而並未向臨時或兼職僱員提供的福利				5, 8	否
	401-3	育嬰假				5, 8	否
GRI 403:職業健康及安全2018							
	403-1	職業健康及安全管理系統				8	否
	403-2	危害識別、風險評估及事件調查				8	否
	403-3	職業健康服務				8	否
	403-4	工人參與、諮詢、及職業健康及安全溝通				8, 16	否
	403-5	有關職業健康及安全的工人培訓				8	否
	403-6	促進工人健康				3	否
	403-7	防範及減輕與業務關係直接相關的職業健康及安全影響				8	否

# 可持續發展報告

全球報告倡議 準則/其他來源	披露	位置	被遺漏的規定	原因	解釋	不作為	
						映射至可持續發展 目標	外部保證(是 /否)
GRI 404:培訓及教育 2016	403-8 職業健康及安全管理系統涵蓋的 工人	62				8	否
	403-9 工作相關傷害	62				3, 8, 16	否
	403-10 與工作有關的疾病	62				3, 8, 16	否
GRI 405:多元化與平 等機會2016	404-1 每名僱員每年接受培訓的平均時 數	61				4, 8, 10	否
	404-2 提升僱員技能的方案及過渡幫助 計劃	60				8	否
	404-3 定期接受績效及職業發展檢核的 員工百分比	60				5, 8, 10	否
GRI 406:不歧視2016	405-1 治理機構及僱員的多元化	58-59, 80				5	否
	405-2 女性與男性的基本薪金及薪酬比 率	a,b		保密限制	房地產行業人才競爭激 烈	5	否
GRI 413:當地社區 2016	406-1 歧視事件及所採取的整改行動	53, 60				5, 8	否
	413-1 與當地社區參與、影響評估和發 展專案的運作	54-56				3, 4, 15, 17	否
	413-2 對當地社區有重大實際和潛在負 面影響的行動	54-56				3, 4, 15, 17	否

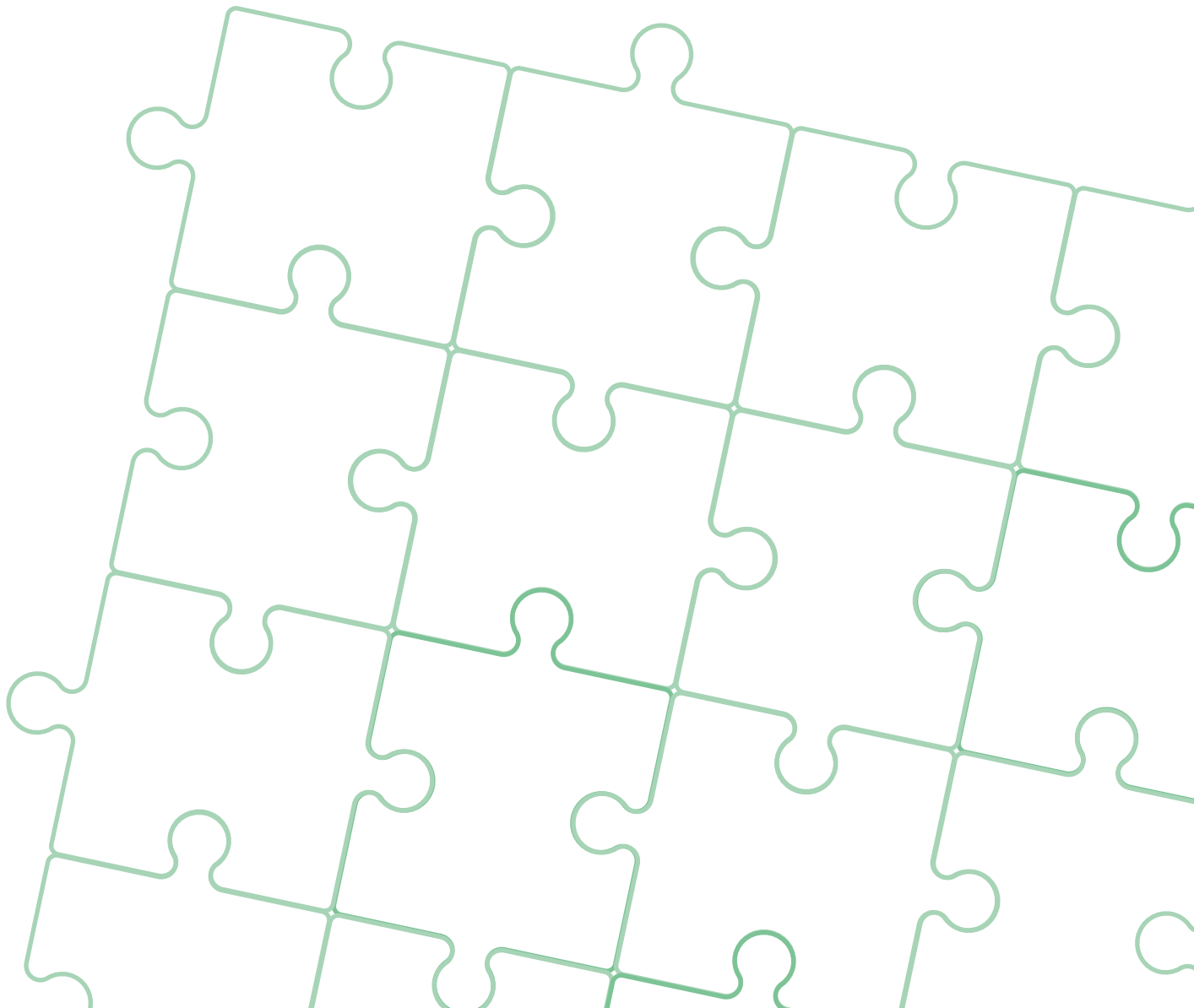
# 可持續發展 報告

## 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	50-53
KPI A1.1	排放物種類及相關排放數據	50-53, 56-57
KPI A1.2	溫室氣體總排放總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	56-57
KPI A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	56-57
KPI A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	56-57
KPI A1.5	描述減低排放量的措施及實現之結果	56-57
KPI A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所實現之成果	56-57
<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	56-57
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)	56-57
KPI A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	56-57
KPI A2.3	描述能源使用效益計劃及實現之結果	56-57
KPI A2.4	描述求取適用水源上是否存在任何問題，以及提升用水效益計劃及實現之結果	56-57
KPI A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量	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。	56-57
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。	56-57
<b>僱傭及勞工準則</b>		
<b>B1. 僱傭</b>		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	53, 57-62
KPI B1.1	按性別、僱用類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	58-59
<b>B2. 健康與安全</b>		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	53, 62
KPI B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	62
KPI B2.2	因工傷損失工作日數	62
KPI B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	60-62

# 可持續發展 報告

範疇	披露	頁次
<b>B3. 發展及培訓</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	60-61
<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	53, 60
KPI B4.1	描述檢討措施	53, 60
KPI B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	53, 60
<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	52-53
KPI B5.1	按地區劃分的供應商數目	52-53
KPI B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法	52-53





# 企業管治 報告

勝捷企業有限公司(「本公司」，連同其附屬公司及聯營公司統稱「本集團」)致力於維持高標準企業管治及商業活動以在考慮其他持份者利益的同時增加長期股東價值。本報告描述本公司的企業管治常規，根據新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市手冊的要求，具體參考2018年新加坡企業管治守則(於2023年1月11日最後修訂)(「2018年守則」)的原則及條文。

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

於本報告日期，本公司已遵守2018年守則及適用於截至2022年12月31日止財政年度(「2022財政年」)的香港企業管治守則的原則及條文。若有任何偏離2018年守則及香港企業管治守則條文的行為，本報告已提供適當披露及解釋。

## 企業管治

本公司在業務中堅持高標準的誠信、透明度和問責制。本公司致力與持份者共同營造合規、良好企業管治及道德行為的文化氛圍，彼此建立信任和信譽。

董事會已將「尊重」、「誠信」、「創新」和「卓越」定為本集團的核心價值觀，以實現為本集團客戶提供熱情周全服務，為持份者謀福祉。董事會致力以其核心價值觀為本，創建積極的文化，為僱員的操守及行為以及業務活動提供指導，並確保將該等價值觀融入本集團的願景、使命、政策和業務戰略。

本集團的核心價值載於本年報第2頁「我們的核心價值」的章節。

## 董事會事宜

### 董事會事務處理 — 第1條原則

本公司由具有效率的董事會帶領，與管理層共同負責及實現本公司的長期成功

董事預期須以符合本公司最佳利益的方式作為受信人始終如一客觀地履行其職責與責任，並要求管理層對表現負責。除法定責任外，董事會監管本集團的整體管理及業務事宜並監控管理層的表現。董事會發揮企業領導作用，為本公司的長期成功設定戰略方向(包括適當地注重價值創造及可持續發展)，設定本集團的價值觀、政策及準則(包括道德準則)，審核本集團的營業及財務表現，以確保本集團實現其目標，並與管理層攜手合作，作出符合本集團利益的客觀決定。董事會亦從頂層定調及設定理想的組織文化，確保本公司內部的適當責任(2018年守則第1.1條)。

董事會亦就本公司的可持續發展報告承擔最終責任。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(包括內部控制及風險管理系統)承擔整體責任，以保障股東權益及本集團的資產。面對利益衝突時，董事應迴避/放棄涉及衝突事宜/問題的討論和決定(2018年守則第1.1條)。在2022財政年，公司成立了可持續發展指導委員會(「可持續發展指導委員會」)，該委員會向審核委員會報告，審核委員會將相應地審查並向董事會報告/提出建議。可持續發展指導委員會的目的是協助審核委員會和董事會履行其對本公司環境、社會、管治和可持續發展願景、使命、戰略、政策、實踐和舉措的監督責任。

董事會已採納正式文件，當中載明具體留待由董事會審批的事宜，包括但不限於批准本集團的戰略業務計劃、年度預算、中期及全年財務報表公告、中期業務及/或營運更新資料公告、中期及年度報告(包括公司管治及可持續發展報告)、公司通函、制定或更改公司政策、內部控制和風險管理政策/體系、重大投資、收購、出售及融資決策以及委任董事及主要管理人員(包括檢討彼等的業績及薪酬待遇)。已就須獲得董事會批准的事宜向管理層發出明確指示，該等指示以書面形式傳達給管理層(2018年守則第1.3條)。

# 企業管治 報告

## 董事委員會

為協助履行職責，董事會已向四(4)個董事委員會(即審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及執行委員會(於2022年1月1日成立))委派具體的職能/責任。每個董事委員會均有其書面職權範圍(2018年守則第1.4條)。董事會認可，儘管董事委員會有權核實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五(5)次定期會議，而在定期會議之外，董事會亦會在情況需要時舉行會議。本公司章程容許通過電話會議、視頻會議或其他類似通訊方式進行董事會會議及董事委員會會議。倘不能進行現場會議，可透過電子方式及呈遞書面決議案供董事會及/或董事委員會相關成員批准的方式實現與董事的及時溝通，惟如主要股東或董事有利益衝突，而董事會已按照香港企業管治守則的守則條文第C.5.7條，決定該屬重大利益衝突，則屬例外。獨立非執行董事(若其與其緊密聯繫人在該交易中沒有重大利益)應出席該董事會會議。

## 董事出席

董事出席2022財政年召開的董事會及董事委員會會議及股東大會的詳情於下表概述(2018年守則第1.5條及第11.3條)：

姓名	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	執行委員會會議	股東週年大會
於2022財政年舉行的會議次數	6	5	1	1	2	1
羅敬惠	6	*5	*1	*1	2	1
韓成元	6	*5	*1	*1	2	1
黃國豪	6	*5	*1	*1	2	1
趙炳光	6	*5	*1	*1	2	—
Chandra Mohan s/o Rethnam	6	5	*1	1	N/A	1
鄺憲民	6	5	1	*1	N/A	1
黃格賢	6	5	1	*1	N/A	1
陳寶鳳	6	*5	1	1	N/A	1
李維倫	6	*5	*1	1	N/A	1

\* 董事(非成員)應董事委員會邀請出席。

附註：

N/A指不適用

- 行政總裁(「行政總裁」)(非董事)江志明(「江先生」)應邀出席了2022財政年舉行的所有審核委員會會議及董事會會議以及股東週年大會(「股東週年大會」)。
- 江先生為執行委員會成員，出席了2022財政年的全部兩(2)次執行委員會會議。

香港企業管治守則條文第C.2.7條規定，董事會主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次無其他董事出席的會議。於2022財政年，董事會聯席主席已與獨立非執行董事舉行一次並無其他董事出席的會議。

## 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了解本公司的業務與運營。新任董事(如有)將參與定位培訓，包括與董事會聯席主席及/或行政總裁及財務總監(「財務總監」)開會，以了解本集團業務事宜(2018年守則第1.2條)。全體董事已獲提供正式委任信，當中載明彼等的主要委任條款、責任及義務。

## 企業管治 報告

於回顧財政年概無新董事委任。每位新任董事(如有)均將收到正式委任信，當中載明主要委任條款以及其應履行的責任及義務。

作為其持續專業／技能發展的一部份，本公司鼓勵董事參與外部機構(如新加坡董事協會(「新加坡董事協會」)及新加坡會計與企業管理局(「新加坡會計與企業管理局」))舉辦的相關培訓、研討會及課程，費用由本公司承擔。該等事宜由管理層告知董事。公司秘書及／或管理層亦會將即將舉行的會議及研討會(如新加坡董事協會及／或新交所召開之會議)通知董事(2018年守則第1.2條)。關於並無擔任新交所上市的發行人董事經驗的新董事，其必須接受新交所規定的上市發行人董事角色和職責的培訓。

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

於回顧年度，各董事會成員已參加相關培訓計劃、研討會及課程，出席時數總計92個小時，具體如下(2018年守則第1.2條)：

- 新加坡會計與企業管理局、新交所及新加坡董事協會聯合舉辦的2022年度新加坡會計與企業管理局 — 新交所 — 新加坡董事協會審核委員會研討會，出席人員包括鄞憲民(「鄞先生」)、Chandra Mohan s/o Rethnam(「Mohan先生」)、陳寶鳳(「陳女士」)及黃格賢(「黃格賢先生」)
- ESG實踐：了解實現淨零樓宇的指標及方針，由uHoo開展，出席人員包括李維倫(「李先生」)、羅敬惠(「羅先生」)、韓成元(「韓先生」)、Mohan先生、黃格賢先生、趙炳光(「趙先生」)、陳女士、鄞先生及黃國豪(「黃國豪先生」)
- 全球虛擬圓桌會議1：評估ESG的影響，由新加坡董事協會舉行，出席人員包括陳女士
- LED – 環境、社會及管治要點(核心)，由新加坡董事協會舉行，出席人員包括李先生、陳女士、羅先生、韓先生、Mohan先生、黃格賢先生、趙先生、鄞先生及黃國豪先生
- MD2：審查時代的利益攸關者參與，由新加坡董事協會舉行，出席人員包括陳女士
- 2022年度新加坡董事協會董事會議，由新加坡董事協會舉行，出席人員包括Mohan先生及黃格賢先生
- ESG中的「S」：為閣下的可持續發展議程解決社會因素，由uHoo舉行，出席人員包括李先生、羅先生、韓先生、Mohan先生、黃格賢先生、趙先生、陳女士、鄞先生及黃國豪先生
- IT空間及網絡安全的趨勢：由外部網絡安全顧問Inspira舉行，出席人員包括李先生、羅先生、韓先生、Mohan先生、黃格賢先生、趙先生、陳女士、鄞先生及黃國豪先生。

於回顧年度，董事亦接收了(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的簡介(2018年守則第1.2條)。

於年末後，董事會全部獲新加坡公司秘書提供的有關於2023年1月11日生效的新交所上市規則的重要變動的更新。

根據香港企業管治守則守則條文第C.1.4條，本公司將安排全體董事參與專業進修培訓／會議，以培養及鞏固彼等的知識與技能。

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

## 企業管治 報告

為使董事會履行其職責，管理層須於會議前持續向董事提供充足完整且及時的資料，包括有關本集團財務表現的資料。董事會文件及相關材料或解釋資料須於每次董事會會議及董事委員會會議前提供，允許董事有充足時間來審閱及考慮議程項目及隨附文件，並在會議期間促進富有成果的討論。以使所有董事均有機會參加，定期董事會會議的通知至少14天前向董事發出，至於召開其他所有董事會會議，則發出合理的通知。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／或董事委員會提出以供決策的建議並載有背景資料及解釋資料，包括但不限於季度管理賬及分析、預算資料、預測及現金流預測。董事有權接受行政總裁或管理層的要求並提供及時作出知情決策所需相關其他資料(2018年守則第1.6條)。

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

在董事會聯席主席(或其中任何一位)、董事會副主席及／或行政總裁的指引下，公司秘書確保董事會內部及其委員會以及管理層、非執行董事及獨立董事之間信息正常流通。與各自主席協商後編製的董事會會議及董事委員會會議議程連同董事會文件及相關文件或材料一般於召開各董事會會議及董事委員會會議之前派發(2018年守則第1.6條)。此舉能夠控制管理層與董事會之間信息流的質素、數量及時效性。

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

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄，須由公司秘書備存，並將副本分發予董事，以供參考及記錄。會議記錄足夠詳細記錄了董事會及董事委員會審議的事項及達成的決定，包括董事們提出的任何疑慮。每個董事會會議及董事委員會會議的會議記錄草稿將在會議舉行日期後的合理時間內送交董事，供董事表達意見。董事會會議記錄公開供董事查閱。

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

### 董事會組成及指引 – 第2條原則

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

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

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



## 企業管治 報告

由於董事會聯席主席並非獨立，董事會當前由大多數獨立非執行董事組成。提名委員會已審查並信納，董事會具有獨立性，使董事會能夠獨立於管理層對公司事務作出客觀判斷，並認為概無任何個人或多位個人董事主導董事會的決策過程(2018年守則第2.2條)。

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

董事會與提名委員會一致認為，按照本集團的運營範圍及性質，現有董事會及董事委員會規模適合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、策略規劃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所需多元化技能、性別、年齡、經驗與專業知識(2018年守則第2.4條)。

有關董事的主要資料，包括彼等的委任日期、最近重選／重獲委任為董事的日期、與董事的關係(如有)、現時及過往三(3)年在其證券於新加坡、香港或海外任何證券交易所上市的上市公司擔任的董事席位或主席席位(如有)，載於本年度報告第8至12頁「董事會」一節(2018年守則第4.5條)。此外，有關各董事於本公司所持股權的資料(如有)載於本年度報告第101頁。

本公司已建立機制，確保獨立非執行董事向董事會提供足夠的獨立意見及判斷，使董事會能有效地作出獨立判斷，以更好地保障股東權益。設有評估董事會獨立性的正式程序，包括董事會成員的年度審查和完成董事會表現評估問卷調查，以確保董事會具有很強的獨立性。調查結果摘要由公司秘書根據完成的問卷編寫，並由提名委員會審查及審議，並與前一年的調查結果進行比較，然後提交董事會審查。於2022財政年，董事會審查了董事會獨立性評估機制的實施情況和有效性，結果令人滿意。

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

提名委員會已根據2018年守則所載的獨立性定義／情形連同隨附常規指引(2018年守則第4.4條)、新交所上市手冊第210(5)(d)條及香港上市規則第3.13條所載情形／因素，審核董事於2022財政年的獨立性，並已信納，董事會大多數成員為獨立非執行董事，其中至少一名擁有會計相關適用專業資質或相關財務管理專業知識。

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

獨立非執行董事在行為、品格和判斷方面均是獨立的，與本公司、其相關法團、其主要股東或其高級職員並無關聯且並無任何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的關係(不論家族、業務、財務、僱傭或其他關係)(2018年守則第2.1條)。

董事會承認，隨著時間的推移，獨立非執行董事可能會對本集團的業務及營運形成重要的見解，並能繼續為董事會作出重要且寶貴的貢獻。倘存在此類董事，提名委員會及董事會將大力審查彼等的持續貢獻及獨立性。提名委員會及董事會認為，董事會成員的任期不應作為釐定董事會成員是否獨立的唯一因素。

## 企業管治 報告

就獨立非執行董事鄧先生及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，於2021年4月27日舉行的本公司股東週年大會(「**2021年股東週年大會**」)上，股東透過兩級投票制批准繼續委任鄧先生及Mohan先生為獨立非執行董事，任期為三(3)年，自2021年股東週年大會上通過相關普通決議案起生效，直至通過上述決議案後的本公司第三次股東週年大會結束時，或董事退任或辭任(以較早者為準)為止。

新交所於2023年1月11日宣佈，其中包括將限制獨立董事在新交所上市發行人董事會的任期為9年(「**新要求**」)，新交所上市規則已修訂以反映新要求。九(9)年限額將在截至2023年12月31日或之後的財政年度的發行人股東週年大會上實施。經修訂的新交所上市規則就2023年1月11日至2023年12月31日或之後結束的財政年度的發行人股東週年大會日期(「**過渡期間**」)規定了若干過渡安排。在過渡期間，任職超過九(9)年的獨立董事可繼續擔任獨立董事，直至發行人於2023年12月31日或之後的財政年度下一次股東週年大會結束為止。

提名委員會已知悉新要求及於考慮到下述因素後，已審查並確認鄧先生及Mohan先生各自仍然屬獨立的：

- (i) 鄧先生及Mohan先生各自已通過其誠信、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)，並定期就提交予董事會的建議向管理層提出質疑，並向管理層提供整體指導及建設性回饋。
- (ii) 鄧先生及Mohan先生各自已於董事會會議及／或董事會委員會會議簡潔及客觀表達相關問題的觀點並提供相關寶貴的意見。
- (iii) 鄧先生及Mohan先生各自於履行彼等的董事職責時已繼續展現超凡的獨立品格及符合本公司最佳利益的強大的判斷力。
- (iv) 多年來，鄧先生及Mohan先生亦在董事會及董事委員會會議上表現出獨立的思維及行為，並承諾保障本公司資產及維護股東(尤其是非控股股東)的權益。

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

儘管以上所述，提名委員會及董事會已討論並且將啟動新獨立董事的物色程序作為董事會成員新舊更替程序的一部分及將符合新要求。

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

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：(i)檢討行政總裁和管理層的表現；(ii)在出現潛在利益衝突時起帶頭作用；(iii)檢討本集團在實現商定的企業目標及目的方面的表現，並監察業績報告。

非執行董事和獨立董事定期開會且毋須管理層出席(2018年守則第2.5條)。

### 主席及行政總裁 – 第3條原則

董事會領導層與管理層之間有明確的責任分工，概無任何人擁有不受約束的決策權

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

# 企業管治 報告

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

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

副主席黃國豪先生在行政總裁的協助下，負責監督本集團的運營和實施本公司的業務策略以及為本集團開發新的業務機會。彼亦參與制定本公司的企業和業務策略，於需要時，主持董事會會議或股東大會(2018年守則第3.2條)。副主席及行政總裁並無緊密的家庭關係，並非直系親屬(2018年守則第3.1條)。

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

鄧先生為首席獨立董事(「**首席獨立董事**」)，倘有關問題不適合或不足以通過董事會聯席主席、董事會副主席、行政總裁或財務總監聯繫，則首席獨立董事會向股東提供幫助(2018年守則第3.3條)。獨立董事已於2022財政年開會且並無其他董事出席(如有必要)，而首席獨立董事已於相關會議後向董事會聯席主席提供反饋(於適當時候)(2018年守則第2.5條)。

## 董事會成員 – 第4條原則

董事會擁有正式透明的委任和重新委任董事程序，並將董事會逐步新舊更替的需要納入考量

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。提名委員會每年審核董事會及董事委員會的架構、規模、組成及多元化(包括是否需要逐步更新董事會)，而如須作出任何調整，其將定期向董事會作出推薦建議。

提名委員會已制定的董事提名政策載列了關於提名及任命本公司董事的遴選標準及程序，旨在確保董事會於適合本公司的技能、經驗及多元化方面保持平衡，並確保董事會的連續性及於董事會級別的適當領導力。

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

- 品德及誠信；
- 與本公司業務及企業戰略相關的資格，包括專業資格、技能、知識、經驗以及董事會多元化政策中的多元化方面；
- 董事會多元化政策規定的多元化方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識、行業及區域經驗；
- 根據香港上市規則及新交所上市手冊，對獨立非執行董事的要求及擬議獨立非執行董事的獨立性；

## 企業管治 報告

- 作為本公司董事會及／或董事會委員會成員就投入足夠時間履行職責的意願及能力；及
- 適用於本公司業務及繼任計劃的其他觀點。

董事提名政策亦載列了選舉及任命新董事以及於股東大會重選董事的程序。

提名委員會將酌情每年或按需要審查董事提名政策以確保其有效性。

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

年內，董事會並無委任新董事。董事會並無任何替任董事。

根據董事出席情況及彼等於董事會會議及董事委員會會議上作出的貢獻以及彼等對本公司運營事務的整體貢獻及承諾時間，提名委員會認為，概無必要設定上市公司董事會代表及各董事其他主要承諾數量上限。然而，提名委員會將監督並每年確定彼等的董事會代表及其他委託人承諾，以確保董事持續滿足本集團的要求及能充分履行彼等的職責。提名委員會信納，於2022財政年，非執行董事及獨立非執行董事已為本集團事務投入充足的時間與精力，並能夠充分履行彼等作為本公司董事的職責(2018年守則第1.5條及第4.5條)。董事會同意提名委員會的意見。

根據香港企業管治守則第B.2.2條，每位董事(包括非執行董事及擁有特定任期的董事)應至少每三(3)年輪席告退一次。

根據本公司章程第89條，於每屆股東週年大會上，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)將輪席告退且有資格於股東週年大會上重選。根據新交所上市手冊及香港企業管治守則的要求，每名董事應至少每三(3)年輪席告退一次。根據本公司章程第88條，董事委任作為額外董事或填補臨時空缺的全體董事將僅於獲委任後下屆股東週年大會之前擔任董事職位。退休後的董事符合資格於股東週年大會重選。

根據本公司章程第89條，下列將於下屆股東週年大會退任的董事願意在股東週年大會上重選連任：—

- (i) 黃國豪
- (ii) 李維倫
- (iii) 黃格賢

提名委員會的每位成員都應就其再次提名董事的任何決議案放棄投票。

提名委員會於審核黃國豪先生、李先生及黃格賢先生的資歷、專長、技能、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(如適用))及審核彼等的獨立性及考慮到董事會目前的組成具有適當平衡及多元化相關技能、性別、年齡、經驗及專業知識，以滿足本集團的營運及業務需求後，已推薦重新委任彼等為董事，而彼等將於下屆股東週年大會退休(2018年守則第4.1(d)條)。董事會已接受提名委員會的建議。

# 企業管治 報告

因此，上述董事將參與重選。有關上述各董事的相關資料載於本年度報告第8至12頁「董事會」一節以及日期為2023年3月24日的致股東通函（「該通函」）連同下屆股東週年大會通告。

黃國豪先生（即董事會成員）、李先生（即董事會成員）及黃格賢先生（即提名委員會主席及董事會成員）各自皆已放棄於在下屆股東週年大會上提名彼等重選時參與討論及投票。

考慮到新要求，以及鄧先生及Mohan先生均已擔任獨立非執行董事超過九(9)年，並作為董事會委員會更新程序的一部分，董事會決定，假設李先生及黃格賢先生的重選在本公司即將於2023年4月27日舉行的股東週年大會（「2023年股東週年大會」）上獲得股東批准，審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的組成將自2023年4月28日起作出如下更改（「董事委員會的建議更改」）。

## 審核委員會：

目前成員組成	新成員組成
鄧先生(主席)	黃格賢先生(主席)
Mohan先生	鄧先生
黃格賢先生	Mohan先生

## 薪酬委員會：

目前成員組成	新成員組成
Mohan先生(主席)	陳女士(主席)
陳女士	Mohan先生
李先生	李先生

## 提名委員會：

目前成員組成	新成員組成
黃格賢先生(主席)	李先生(主席)
鄧先生	黃格賢先生
陳女士	鄧先生
	陳女士

本公司將於2023年股東週年大會之後透過新交所網站、新交所網站(透過SGXNet)及香港聯交所網站的公告刊發知會股東有關審核委員會、提名委員會及薪酬委員會的新成員組成。

## 公司秘書

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

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



## 企業管治 報告

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

於2022財政年，謝女士、陳女士及張女士各自已根據香港上市規則第3.29條參與不少於15小時的相關專業培訓。

### 提名委員會

於本年度報告日期，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(2018年守則第1.4條、第4.1條及第4.2條)：

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

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

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

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

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

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

提名委員會將酌情審核(至少每年一次)董事會多元化政策，以確保其有效性及可行性(包括設定可衡量的目標(如有必要))，並將向董事會建議適當的修訂以供審議和批准。

提名委員會及董事會認為董事會的當前組成反映了本公司對於董事會多元化政策中所載性別、年齡、教育資質、種族、技能、知識、行業及經驗方面的相關多元化的承諾(2018年守則第2.4條)。此多元化有助於避免趨同思維，促進具有建設性的討論，使董事會成員對本集團的業務活動及管理具有更廣泛的觀點，貢獻彼等的寶貴經驗，並於董事會審議時提供獨立的判斷及更廣泛的觀點，因而有利於本公司及其管理。

於本年度報告日期之董事會組成載列如下：

- 董事的專業領域

業務(包括宿舍業務)	5
會計、金融或稅務	4
法律	2
財產管理	1

# 企業管治 報告

- 董事的教育背景

科學	2
法律	2
工商管理	3
物業管理科學	1
金融	1

- 董事會的獨立性

獨立董事	5
非獨立董事	4

- 董事會的性別多元化

女性	1
男性	8

- 董事的年齡組

40歲	1
50歲	1
60歲	6
70歲	1

- 董事的服務年期

	獨立董事	非獨立董事
任期九(9)年以上	2	1
任期六(6)年以上，九(9)年以下	1	2
任期三(3)年以上，六(6)年以下	2	1

本公司仍然致力於實施董事會多元化政策，將於日後的年度報告中披露該政策的任何實施進展情況。

本公司重視本集團各層級的性別多元化。於2022財政年末，本集團約有34.8%的員工為女性。有關於2022財政年末本集團員工性別比例的詳情及相關資料，可參閱本年度報告46至70頁的可持續發展報告。提名委員會及董事會認為，目前的性別多元化令人滿意。

提名委員會負責就所有董事委任及連任／重新委任向董事會作出推薦意見(2018年守則第4.1(d)條)。

提名委員會每年至少舉行一次會議，並會於被視為必要時舉行會議。提名委員會已獲得充足資源，並且可於需要時獲得外部的獨立專業意見，費用由本公司承擔。

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

- 評估董事會整體及董事會委員會的有效性，以及主席與各董事對董事會有效性的貢獻；
- 審核及提名新任董事及經考慮董事的貢獻與表現後提名輪席告退的董事，以於各股東週年大會重新選舉；

## 企業管治 報告

- 審核董事會的所有新任命並提出建議。提名委員會確保新任董事了解他們的職責及義務(2018年守則第4.5條)；
- 審核所有高級管理人員(並非委任為董事會成員)的任命並提出建議；
- 於每年釐定各董事的獨立性；
- 釐定董事是否能及是否已充分履行彼等作為本公司董事的責任(特別是董事佔有多重董事會席位時，更應如此)；
- 確定董事會有效運行所需技能、經驗及其他資質是否欠缺，從而提名或推薦更合適的候選人以填補空缺；
- 審核董事(尤其是主席、行政總裁及主要管理層人員)的董事會繼任計劃；及
- 審核董事會、其董事及高級管理層的培訓及專業培養計劃。

於年內，提名委員會開會一次，以審核董事會的架構、規模、組成及多元化、董事會多元化政策、董事提名政策以及獨立非執行董事的獨立性，考慮及向董事會建議於股東週年大會上退任重選的董事。於2023年2月，提名委員會已建議董事委員會的建議更改，作為獨立非執行董事的董事會繼任計劃的一部分，其已獲董事會批准。

本公司努力留住人才並培養員工，以確保他們將並準備滿足本集團未來的業務需求。董事會負責監督高級管理人員的長期繼任計劃，並確保為關鍵執行職務制定適當的發展和繼任規劃計劃(2018年守則第4.1(a)條)。提名委員會及董事會已於審查過程中討論了本集團的人才管理及繼任規劃。

### 董事會表現 – 第5條原則(包括2018年守則第5.1條及第5.2條) 董事會對其整體以及各董事會委員會及各董事的有效性進行正式的年度評估

提名委員會已採納評估董事會整體及各董事會委員會表現的正式程序。董事會及董事會委員會表現評估程序涉及董事會成員填寫調查問卷。公司秘書根據已填寫的調查問卷，編製結果概要，並將該概要提交提名委員會審核及審議並與往年的結果進行比較，然後提交董事會審核。提名委員會的主席會就該等結果與董事會聯席主席協商並會於必要時採取適當的跟進措施。

董事會表現評估每年執行，表現標準包括(其中包括)董事會組成、規模及專業知識、董事會資料時效性、責任及程序、董事會成員溝通及與高級管理層及股東的溝通。由於董事會成員已通過董事會表現評估審議/評價執行委員會的運作情況，因此並無單獨對執行委員會進行績效評估。

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

除評估董事會及董事會委員會(即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會)整體的表現外，還就2022財政年執行了對等評估。全體董事(包括董事會聯席主席)的表現由其他董事通過填寫調查問卷分別審核，考慮(其中包括)董事的業務及行業知識、承諾、付出、於董事會及董事會委員會會議貢獻及表現，包括出席率、準備、參與度及誠實，以及與董事會成員、高級管理層及核數師的溝通技巧及互動。公司秘書根據已填寫的調查問卷，編製結果概要，並將該概要提交提名委員會審核及審議，然後提交董事會審核。提名委員會的主席會就該等結果與董事會聯席主席協商並會於必要時採取適當的跟進措施。

董事會並無就上述表現評估委聘外部服務商。

# 企業管治 報告

## 薪酬事宜

### 制定薪酬政策的程序 – 第6條原則

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

### 薪酬委員會

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

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

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

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

- 審核薪酬架構並向董事會提出建議，以及釐定各位董事、行政總裁、主要管理層人員及僱員(本公司主要股東或本公司董事、行政總裁或主要股東的近親，且其年薪超過100,000新元)的薪酬待遇及僱傭條款；及
- 每年審核薪酬政策及主要管理層人員的待遇。

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

薪酬委員會有權進入本公司內部人力資源部以協助進行審核。薪酬委員會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。在2022年，本公司聘請了外部薪酬顧問HR Guru Pte Ltd(「HR Guru」)對主要管理人員進行薪酬審查，並對董事的袍金／薪酬以及其他與薪酬相關的事項進行審查。薪酬委員會及董事會確認，本公司與外部薪酬顧問和HR Guru並無影響彼等獨立性及客觀性的現有關係(2018年守則第6.4條)。

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

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

於2022財政年，薪酬委員會召開一(1)次會議，檢討／審議(i)本公司執行董事、行政總裁及主要管理層人員(包括高級管理層)的薪酬待遇；(ii)身為本公司主要股東或身為本公司董事、行政總裁或主要股東的近親的僱員(其年薪超過100,000新元)的薪酬；(iii)執行及非執行董事(包括獨立非執行董事)的袍金及(iv)其他薪酬相關事宜並向董事會提出建議。

## 企業管治 報告

### 薪酬水平及組合 – 第7條原則

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

執行董事、行政總裁及主要管理層人員的薪酬乃基於其各自與本公司訂立的服務合約的條款，並包括固定部份薪酬（以基本薪金及年度工資補貼）加上非固定部份薪酬，該等非固定部份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（將本公司的戰略目標考慮在內並需使其薪酬與股東利益相一致）（2018年守則第7.1條）。

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

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

董事會將於2023年度股東週年大會討論截至2023年12月31日止財政年的董事袍金（每季度分期支付）以供股東審批。倘獲得審批，這將使本公司能夠就其於財政年期間提供的服務向董事付款，並有助於就董事提供的服務提供更加及時的酬金。2022財政年支付予董事的董事袍金總金額為492,000新元。

執行董事、行政總裁及主要管理層人員的現有服務合約為期三(3)年，其後每年自動續新。服務合約規定，各方於提供不少於三(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。兩(2)名執行董事、行政總裁及主要管理層人員的合約（當中載有薪酬的獎勵部分）載有「追回」條款，於發生財務報表錯報及行為不當導致財務虧損或執行董事、行政總裁及主要管理層人員欺詐等特殊情況時，保障本集團的權益。

本公司並無任何長期激勵計劃（2018年守則第8.3條）。

### 薪酬披露 – 第8條原則

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

### 董事及行政總裁的薪酬

本財政年的董事袍金架構如下：

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

\* 就董事會聯席主席而言，每人應獲得董事會主席袍金的50%。

附註：執行委員會主席及執行委員會成員無權領取董事袍金。



# 企業管治 報告

於2022財政年董事及行政總裁(並非董事)的薪酬詳情載列如下(2018年守則第8.1(a)條及第8.3條)：

姓名	董事袍金 (千新元)	薪資* (千新元)	花紅 (千新元)	其他福利 (千新元)	總計 (千新元)
<b>執行董事</b>					
羅敬惠	31	14	300	-	345
黃國豪	10	525	582	19	1,136
趙炳光	10	441	582	16	1,049
<b>非執行董事</b>					
韓成元	65	-	-	-	65
<b>獨立非執行董事</b>					
Chandra Mohan s/o Rethnam	81	-	-	-	81
鄞憲民	102	-	-	-	102
黃格賢	78	-	-	-	78
陳寶鳳	62	-	-	-	62
李維倫	53	-	-	-	53
<b>行政總裁(非董事)</b>					
江志明	-	489	582	16	1,087

\* 包括僱主的新加坡中央公積金(「中央公積金」)供款

附註：本公司概無任何長期激勵、以股份為基礎的激勵／獎勵及購股權計劃。除上文所披露者外，本公司及其附屬公司概無向董事及行政總裁支付其他形式的薪酬及其他款項。

## 主要管理層人員薪酬

鑒於薪酬事宜的保密性和商業敏感性，董事會認為，詳細和具體披露主要管理層人員的薪酬並不符合本公司的最佳利益，並且可能對吸引及挽留人才造成不利影響。但是，最高主要管理層人員的薪酬於250,000新元的範圍內披露，詳細顯示薪酬水平和組合(以百分比計算)。董事會認為，所披露的信息足以使股東充分了解本公司的薪酬政策和主要管理層人員的常規，以及業績與薪酬掛鈎的情況(2018年守則第8.1(b)條)。

董事會認為，本公司的實踐符合2018年守則第8條原則的意圖，因為在本公司的薪酬政策、薪酬水平和組合、制定薪酬的流程以及薪酬、業績及價值創造之間的關係的透明度要求與本集團需要就敏感資料進行保密之間取得了平衡。

## 企業管治 報告

本集團僅有四(4)名主要管理層人員(並非董事或行政總裁)。於2022財政年已付四(4)名主要管理層人員(並非董事或行政總裁)的薪酬合計為1,429,000新元。於2022財政年已付四(4)名主要管理層人員(並非董事或行政總裁)的各薪酬明細(以百分比計算)載列如下(2018年守則第8.1(b)條及第8.3條)：

姓名	薪資* (%)	花紅 (%)	其他福利 (%)	總計 (%)
<b>500,000新元至750,000新元以下</b>				
何立錦	57	41	2	100
<b>250,000新元至500,000新元以下</b>				
符愛慧	69	29	2	100
梁兆發	70	28	2	100
<b>250,000新元以下</b>				
李玉英 <sup>(1)</sup>	99	-	1	100

\* 包括僱主的中央公積金供款

附註：

(1) 李玉英辭任人力資源及行政經理，於2022年7月1日起生效。

於本年度報告日期，羅先生(執行董事兼董事會聯席主席)為本公司控股股東，趙炳光(執行董事及運營總監 - 宿舍業務)為本公司主要股東。彼等2022財政年的薪酬詳情於前文披露(2018年守則第8.2條)。

Anthony Craig Bolger(其由董事 - 投資業務榮升為主管 - 私募股權市場業務，自2022年7月1日起生效)為羅先生(執行董事、董事會聯席主席及控股股東)的連襟。2022財政年，Anthony Craig Bolger收取高於150,000新元但低於250,000新元的薪酬(包括基本薪金及年度獎金)(2018年守則第8.2條)。

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

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

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

### 責任及審核

#### 風險管理及內部控制 - 第9條原則

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

董事會負責監管風險及設定本集團的基調與方向，以於本集團業務過程中管理風險。董事會最終須確保管理層設有完善的風險管理及內部控制系統，以保障股東權益及避免本集團面臨不可接受的風險水平。董事會審批主要風險管理政策與適用性並監管風險管理及內部控制系統的設計、實施及監控(2018年守則第9.1條)。董事會承認，彼等對本公司的風險管理及內部控制系統負責並負責審核其有效性。該等系統旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，因此僅能針對重大誤報或虧損提供合理而非絕對保障。

## 企業管治 報告

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

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

- 審查及建議風險管理策略及政策（包括與本集團的環境、社會及管治表現及報告相關的策略及政策）以及風險承受能力以供董事會批准；
- 審查及評估風險管理政策及框架在識別、衡量、監測及管理風險方面的充分性以及該等政策及框架有效運行的程度；
- 確保實現有效風險管理所需的基礎設施、資源及系統屬充足，即確保負責執行風險管理系統的人員會履行獨立於本集團風險承擔活動的職責，確保彼等擁有合適的資質及經驗，並接受過適當的培訓課程；及
- 提供風險監控及審查本集團的風險狀況。

為識別、處理及傳播內幕消息，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幕消息。

於2022財政年，審核委員會已審核本集團風險管理框架及系統的充分性與有效性，並與管理層進行對話以了解識別、評估、管理及監控本集團內部主要風險的流程。

董事會在審核委員會以及管理團隊的支持下，審核2022財政年的風險管理及內部控制（包括財務、營運、合規及信息技術控制）系統。根據上述內容及對本集團所面臨風險的審核以及對管理風險的應對措施及內部控制獲得了解後，審核委員會及董事會得出結論，本集團的風險管理框架及內部控制（包括財務、營運、合規及信息技術控制）系統屬充分並受到有效管理（2018年守則第10.1(b)條）。

董事會及審核委員會將負責(a)監控本公司受任何制裁相關法律或法規規限或違反該等法律法規的風險，及(b)確保及時且準確地向新交所及其他政府機構披露。於本年度報告日期，本公司於受制裁相關法律或法規規限的國家並無現有業務，亦概無面臨制裁相關風險。

於2022財政年，董事會已獲得以下保證（2018年守則第9.2條）：

- 行政總裁及財務總監書面確認，已妥為存置財務記錄且本公司2022財政年財務報表真實而公平反映本集團的營運及財務狀況；及
- 執行董事、行政總裁、財務總監及相關主要管理層人員書面確認，本公司的風險管理及內部控制（包括財務、營運、合規及信息技術控制）系統屬充分及有效。

行政總裁及財務總監已獲得本集團業務及企業執行領導的相似保證。

本集團的外部核數師已於其法定審核過程中對本集團有關財務報告的重大內部控制進行審核，以制定於相關情形下適用的審核程序，而非對內部控制的有效性發表觀點。於審核過程中發現的任何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。

## 企業管治 報告

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

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

根據本集團制定及維持的內部控制措施、內部及外部核數師開展的工作、管理層進行的審核工作以及高級管理層及相關主要管理層人員提供的上述保證，董事會與審核委員會一致認為，本集團的風險管理及內部控制(包括財務、營運、合規及信息技術控制)系統於2022財政年屬充分及有效(2018年守則第10.1(b)條)。於2022財政年，概無發現重大內部控制及風險管理系統缺陷。

### 審核委員會 – 第10條原則

#### 董事會設有客觀履行其職責的審核委員會

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

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

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

根據審核委員會的職權範圍，本公司現有的審計事務所或審計公司的前合夥人或董事於(i)不再擔任審計事務所合夥人(或審計公司董事)之日；或(ii)不再於該審計事務所或審計公司擁有財務利益之日(以較晚者為準)起的兩(2)年內，不得擔任審核委員會成員。

審核委員會成員均非本集團現有審計事務所或審計公司的合夥人或董事，亦非本集團現有審計事務所或審計公司的前合夥人或前董事。審核委員會成員在本集團現有的審計事務所或審計公司中均無任何經濟利益(2018年守則第10.3條)。

於回顧年度，審核委員會的成員已出席管理層組織的會議，並與外部核數師、內部核數師及公司秘書就財務準則最新資料、企業管治變動及風險管理要求進行討論。公司秘書保存審核委員會會議的記錄，會議記錄的草擬稿及定稿應於各會議後的合理時間內發送給所有審核委員會成員，以供其評論和記錄。審核委員會的成員亦個別參與有關財務、企業管治及規管的外部研討會，以適時知悉最新變動或發展態勢。

審核委員會每年至少開會四(4)次，並會於被視為必要時開會，以履行其職能。

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

審核委員會亦履行下列主要職能(2018年守則第1.4條及第10.1條)：

- 審核重要財務報告問題及判斷，確保本公司財務報表的完整性，及與本公司財務表現有關的任何公告；
- 審查內部及外部核數師的審核範圍、方法及審核結果；
- 通過與內部及外部核數師定期開會評估內部及外部審核的整體有效性；

# 企業管治 報告

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

- 審查外部及內部審核職能是否充分、有效及獨立；
- 釐定管理層並無對內部及外部核數師的工作施加限制；
- 通過審核內部及外部核數師的書面報告及管理層的反應與處理任何已發現缺陷的措施，評估本公司內部控制及風險管理系統的充足性及有效性；
- 評估對本集團行政、運營及內部會計控制的遵守程度；
- 於遞交至董事會以供審批前審核本公司及本集團的季度(如需)、半年及全年財務報表；
- 審核行政總裁及財務總監對於財務記錄及財務報表的保證；
- 根據新交所上市規則的規定審核利益相關方交易及所有潛在利益衝突；
- 審核及審批本集團將實施的全部對沖政策及對沖工具類型(如有)；
- 根據新交所上市規則的規定審核本公司交易，主要為收購及變現；
- 確保用以減緩任何利益衝突的適當措施已就位；
- 就財務報告中可能存在的不當之處或其他需要安全提出、獨立調查及適當跟進的事宜，審核有關政策及安排；
- 審查外部核數師提供的所有非審核服務，以確定提供相關服務是否會影響外部核數師的獨立性；
- 審核及推薦外部核數師的委任或重新委任，包括其薪酬；及
- 按照董事會的要求考慮其他事宜。

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

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

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

## 舉報政策及計劃

本公司已採納舉報政策及計劃(「**舉報政策**」)，其為僱員及外界人士提供獨立反饋渠道，使彼等能夠以保密及真誠且毋須擔心報復的方式，直接向審核委員會主席及／或審核委員會成員(其聯繫方式載於舉報政策)舉報下述各項事宜或有關擔憂：本公司及其高級職員的不當行為或不法行為，或財務報告、內部控制或其他事項中可能存在的不當行為或不誠實行為(2018年守則第10.1(f)條)。舉報政策規定處理舉報投訴事件的程序／流程，且舉報人身份將保密及受保護。

所有舉報將立即轉交予審核委員會主席，其將決定採取合適的行動，包括在必要時成立一個獨立的調查委員會(「**調查委員會**」)。調查委員會(如需)應包括審核委員會主席、審核委員會成員及審核委員會認為必要和合適的且被認為



## 企業管治 報告

屬於獨立的任何其他人士。審核委員會負責監督和監控舉報，並確保就所提出的事項開展獨立調查。審核委員會將審閱有關舉報個案的調查報告，並決定／建議於適當時候採取跟進或補救措施，並向董事會作出相應匯報。本公司及／或審核委員會可絕對酌情權指定其認為合適的獨立部門／一方調查善意的舉報。

本公司將(a)對收到的所有資料／舉報以及在調查過程中披露的所有資料進行保密；及(b)保護所有的舉報者，為了進行調查和採取任何補救措施所必需或適當及法律或監管要求的除外。本公司亦將保護善意行事且本人未參與嚴重不當行為或非法行為的舉報者，使其免於遭受不利或不公平對待和任何形式的騷擾、報復、不利於就業或職業發展的後果或歧視，包括但不限於降職、解僱或減少薪酬或就業特權。

審核委員會每年或在認為適當時檢討舉報政策，以確保其有效性，並將向董事會建議適當的修訂，供其審議和批准。本公司的舉報政策已經更新，以符合新交所上市手冊的規定。

更新後的舉報政策詳情已予派發及提供予本集團所有僱員。為促使外部人士積極參與，舉報政策亦可於本公司網站 [www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg) 查閱。

於年內，審核委員會召開五(5)次會議，審核以下內容，其中包括：

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

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

審核委員會每年評估外部核數師PricewaterhouseCoopers LLP的獨立性(2018年守則第10.1(e)條)。審核委員會已審核外部核數師提供的非審核服務並認為於2022財政年提供該等服務及已付費用並無影響其獨立性。

於2022財政年已付／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	584
本公司及其附屬公司 <sup>(2)</sup> 已付／應付非審核費 <sup>(1)</sup>	109
費用總額	693

附註：

(1) 非審核費主要包括稅務諮詢及合規費用。

(2) 包括PricewaterhouseCoopers(「PwC」)International Limited(「PwCIL」)成員公司網絡。

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

審核委員會已建議於2023年度股東週年大會再次委任PricewaterhouseCoopers LLP擔任本公司的外部核數師(2018年守則第10.1(d)條)。因此，本公司已遵守新交所上市手冊第712條及香港上市規則第13.88條。

# 企業管治 報告

## 內部審核

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

內部核數師可不受限制進入本公司物業，查閱本公司文件、資料及接觸本公司人員(2018年守則第10.4條)並根據BDO Global內部審核方法進行審核工作，此與內部審計師協會制定的《內部審計專業實務國際準則》一致。BDO作為本集團外聘的內部核數師，須確保委聘的員工擁有進行內部審核所需相關資質及經驗。

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

內部核數師的主要調查結果及管理層的答覆將提交審核委員會並與審核委員會討論，審核委員會將向董事會提交其調查結果和建議。該等建議還可作為下一周期內部審計和企業風險管理審查的進一步輸入數據。對於本集團2022財年的內部審計，董事會未根據內部核數師的調查結果發現控制及風險管理系統存在任何重大缺陷。

審核委員會決定內部核數師的委任、解聘及薪酬(2018年守則第10.4條)。

審核委員會信納，內部核數師獨立高效，且於本公司內具有必要的資源及適當地位以充分履行其職能(2018年守則第10.1(e)及10.4條)。

## 執行委員會

董事會已設立董事會執行委員會(「董事會執行委員會」)，旨在協助董事會履行其監督職責，其中包括根據授予董事會執行委員會的權力，作出商業決策和評估重大戰略方案，包括收購或出售交易。

於本年度報告日期，董事會執行委員會受一系列書面職權範圍規管，由五(5)名成員組成，具體如下(2018年守則第1.4條)：

羅敬惠(主席)	- 執行董事兼董事會聯席主席
韓成元	- 非執行董事兼董事會聯席主席
黃國豪	- 執行董事兼董事會副主席
江志明	- 行政總裁(非董事)
趙炳光	- 執行董事兼宿舍業務營運總監

董事會執行委員會的主要職責及責任概述如下(2018年守則第1.4條)：

- 檢討和批准符合下述各項的所有投資、收購及出售交易以及資本支出：(a)每項交易金額至多為5.0百萬新元，及(b)每個財政年的每個季度總額不超過10.0百萬新元(「交易」)，惟根據新交所上市手冊及／或香港上市規則屬於應披露／應通知的交易除外，該等交易應由董事會執行委員會檢討並提出建議，以供董事會檢討和批准；並按季度向董事會報告董事會執行委員會執行的所有交易(如有)；
- 檢討年度預算及實現本公司目標的長期業務計劃，並向董事會提出建議，供其採納；
- 根據要求，在戰略規劃流程的各個階段向管理層提供指引；
- 檢討每月及年初至今的財務業績和預測，並釐定管理層是否需要採取糾正措施；

## 企業管治 報告

- 檢討本公司業務組合的表現；及
- 檢討合併及收購事項、業務處置、資本支出及投資，並向董事會提出建議。

年內，董事會執行委員會舉行兩(2)次會議，以在適當情況下檢討／考慮投資機會、擬議收購／處置交易、資本支出、本集團業務的財務業績及表現，並向董事會提出建議(2018年守則第1.4條)。

### 股東權利及溝通

#### 股東權利及召開股東大會 – 第11條原則

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

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

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

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

根據1967年新加坡公司法(「公司法」)第176條，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。

公司會議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，發佈方式與公司法第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。

# 企業管治 報告

## 召開股東大會

本公司鼓勵股東參與股東大會(2018年守則第11.1條)。

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

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

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

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

股東週年大會及其他股東大會的會議紀錄已編製，並於股東書面要求時可供查閱。股東週年大會的會議紀錄(包括股東實質性和相關性意見或詢問以及董事會和管理層的回復概要)可於SGXNet、聯交所網站及本公司網站查閱(2018年守則第11.5條)。

全體股東行政總裁(非董事)出席本公司召開的股東週年大會及其他股東大會。於2022年舉行的股東週年大會上，董事及行政總裁的出席情況可於本年報第72頁查閱。除董事以外，行政總裁、高級管理層及外部核數師也會出席股東週年大會及其他股東大會(如有)，以解決股東提出的詢問(2018年守則第11.3條)。

本公司意識到與股東互動及股東參與股東週年大會的重要性，本公司仍不斷尋求提高股東週年大會的股東參與度。就2023年股東週年大會而言，股東應注意：即將召開的2023年股東週年大會將(a)於新加坡以現場方式舉行(就新加坡股東而言)；及(b)於香港在現場以視頻會議方式舉行(就香港股東而言)。股東並無以虛擬方式參加會議的選擇。

有關進一步詳情，請參閱2023年股東週年大會通告。

## 股息政策

本公司目前並無就向股東派付股息制定正式的政策。然而，本集團計劃於考慮本集團年度盈利能力、業務擴展的現金流需求及保留盈利以及董事認為相關的任何其他因素後，每半年派付股息以向股東作出獎勵。自2015財政年第二季度起，本公司每半年派付一次股息，惟於2020財政年及2021財政年上半年董事會並無宣派／建議宣派股息除外，原因是鑑於前所未有的經濟狀況及新型冠狀病毒疫情的不確定性，本公司希望節約其現金資源(2018年守則第11.6條)。

## 企業管治 報告

為回報股東及按照本公司於2022財政年的表現，董事會建議派發末期股息每股普通股0.5新加坡分，須待股東於2023年股東週年大會批准後方可生效(2018年守則第11.6條)。連同派發年內中期股息每股普通股0.5新加坡分，2022財政年的股息派付總額將為每股普通股1.0新加坡分。

### 與股東溝通 – 第12條原則

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

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

本公司為與股東保持持續對話而建立的渠道詳情載於本年報第92至93頁的「股東權利及溝通」一節，及本年報第44至45頁的「投資者關係」一節以及本年報第51頁的「持份者參與」一節。

董事會審查了本公司股東溝通政策的執行情況及成效，結果令人滿意。

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

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

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

就於股東大會上提議選舉某人士為本公司董事，請透過鏈接[https://centurion.listedcompany.com/newsroom/Centurion\\_Corporation\\_Limited-Nomination\\_Procedures\\_for\\_Directors\\_English.pdf](https://centurion.listedcompany.com/newsroom/Centurion_Corporation_Limited-Nomination_Procedures_for_Directors_English.pdf)參照本公司網站所載流程。

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

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



# 企業管治 報告

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

## DAVID PHEY

企業傳訊主管

電話：+65 6745 3288

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

## 管理持份者關係

### 與持份者溝通 – 第13條原則

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

董事會承認本公司內部及外部持份者的利益對於本集團創造價值至關重要。本公司於委聘持份者時採用前瞻性方法。本公司於其可持續發展報告中披露(其中包括)與報告期間管理持份者關係相關的策略及側重的關鍵領域。有關本公司如何參與及管理與持份者的關係的更多資料，請參閱本年報第51頁「持份者參與」一節(2018年守則第13.1條及第13.2條)。

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

## 利益相關方交易

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

本公司根據新交所上市手冊第907條就2022財政年的利益相關方交易披露如下：

利益相關方名稱	關係性質	於回顧財政年， 所有利益相關方交易總價值 (不包括100,000新元以下的交易)
多名董事及控股股東之聯繫人士進一步詳情，請參閱附註(i)	本公司董事及控股股東之聯繫人士	1,929,120新元
趙炳光，進一步詳情，請參閱附註(ii)及附註(iii)	本公司執行董事	165,931新元

附註：

(i) 於回顧財政年，已與董事及控股股東之聯繫人士羅敬惠先生及韓成元先生訂立以下交易：

- 2022年1月3日：Centurion Properties Pte. Ltd.之成本分攤償還協議 50,159新元
- 2020年10月12日：根據羅敬惠先生持有本公司於2020年10月12日發行的於2024年到期的定息票據(005系列票據)，就本金總額500,000新元之定息票據向羅敬惠先生支付的利息(5.75%年利率)，其本金總額500,000新元已於2022年11月根據交換要約行使全部出售 26,073新元

## 企業管治 報告

- 2022年11月28日：根據羅敬惠先生持有本公司於2022年11月28日發行的於2026年到期的定息票據(006系列票據)，就本金總額500,000新元之定息票據向羅敬惠先生支付的利息(6.5%年利率) 4,277新元
  - 2022年12月14日：CSL Student Living Benikea KP Ltd – Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.向CSL Student Living Benikea KP Ltd作出的年利率為5%的股東貸款(總計免除利息60,229新元) 1,455,306新元
  - 2022年1月1日：CSL Student Living Benikea KP Ltd – Dwell Student Living Korea Ltd向CSL Student Living Benikea KP Ltd收取的管理費 393,305新元
- (ii) 根據趙炳光先生持有本公司於2020年10月12日發行的於2024年到期的定息票據(005系列票據)，就本金總額3,000,000新元之定息票據向趙炳光先生支付的利息(5.75%年利率)，其中1,000,000新元已於2022年11月根據交換要約行使全部出售。其餘2,000,000新元隨後於2022年12月根據有條件投標要約行使出售 157,376新元
- (iii) 根據趙炳光先生持有本公司於2022年11月28日發行的於2026年到期的定息票據(006系列票據)，就本金總額1,000,000新元之定息票據向趙炳光先生支付的利息(6.5%年利率) 8,555新元

本公司並無進行利益相關方交易的股東授權。

### 本公司證券交易

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

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

#### 刊發財務報表／業績

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

#### 刊發中期業務及／或第一季度及第三季度運營資料更新

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

董事、高級職員及僱員已獲指示，放棄於短期內買賣本公司證券。

已向全體董事作出具體查詢而董事已確認，彼等於2022財政年均已遵守本公司的內部守則。此外，本公司並無發現僱員不遵守本公司內部守則的事件。

# 企業管治 報告

## 重大合約

於2022財政年或年末，本公司或其牽涉到行政總裁、任何董事或控股股東權益的任何附屬公司並無訂立任何重大合約。

## 企業管治職能

董事會履行香港企業管治守則守則條文第A.2.1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2022財政年，本公司章程概無重大變動。本公司章程可於新交所、香港聯交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2022財政年財務報表的責任。

董事並無知悉可能導致對本公司持續運營能力產生重大疑慮的具有任何重大不確定性因素的事宜或條件。

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至110頁獨立核數師報告。

# 董事會 報告

截至2022年12月31日止財政年

董事向股東提呈彼等之聲明，連同本集團截至2022年12月31日止財政年的經審核綜合財務報表及本公司於2022年12月31日的資產負債表。

董事認為，

- (a) 載列於第111至200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2022年12月31日的財務狀況及由綜合財務報表所涵蓋的本集團於財政年度的財務表現、權益變動及現金流量狀況；及
- (b) 於本報告刊發日期，有合理理由相信本公司將能夠清償到期債務。

## 主要業務

本公司的主要業務包括投資控股及提供管理服務。

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

## 營運及財務回顧

本集團的營運回顧、財務回顧及市場展望之詳情分別載於年度報告第38至40頁的「營運回顧」一節、年度報告第30至33頁的「財務回顧」一節以及年度報告第41至43頁的「市場展望」一節。本集團過去五個財政年之業績及資產及負債概要載於年度報告第201頁。

## 業績及股息

本集團的年度業績載於本年度報告之綜合財務報表第111至112頁。

本財政年度已派付中期免稅股息每股普通股0.5新加坡分(2021年：零新元)，合共4,209,000新元(2021年：零新元)。

董事會建議就截至2022年12月31日止財政年派付末期免稅股息每股普通股0.5新加坡分(2021年：0.5新加坡分)，合共4,204,000新元(2021年：4,213,000新元)，惟須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

## 主要物業

持作出售及投資用途的主要物業之詳情載於綜合財務報表附註22。

## 物業、廠房及設備

本集團於年內之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註23。

## 已發行債權證

本公司已發行債權證詳情載於綜合財務報表附註28(b)。

# 董事會 報告

截至2022年12月31日止財政年

## 借款

本集團於2022年12月31日的銀行貸款及其他借款明細載於綜合財務報表附註28。

## 股本及庫存股

本公司於年內之股本及庫存股變動之詳情載於綜合財務報表附註31。本公司年內已發行股本並無變動，本公司亦無持有任何庫存股。

## 購買、出售或贖回本公司的已上市證券

於截至2022年12月31日止財政年，本公司概無購買、出售或贖回上市證券，但不包括本公司於2022年11月28日發行於2026年到期的53,000,000新元定息票據（「006系列票據」）並於2022年11月29日在新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）債券市場上市，包括：

- (i) 38,500,000新元的006系列票據，以交換38,500,000新元2024年到期之固定利率票據（「005系列票據」），該系列票據已於2022年11月28日根據交換要約行使被取消；及
- (ii) 14,500,000新元之額外006系列票據。

於2022年12月1日，10,250,000新元的005系列票據根據有條件要約行使被註銷。註銷該等005系列票據後，005系列票據的未償還本金總額為6,250,000新元。

## 優先購買權

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

## 可分派儲備

於2022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84,445,000新元（2021年：79,329,000新元）除外。

於2022年12月31日，本集團可予分配儲備變動載於本綜合財務報表附註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產品及服務少於30%。

概無董事、彼等之聯繫人或任何股東（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115,000新元（2021年：111,000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2022年12月31日止財政年

## 董事

本報告日期之本公司在任董事如下：

### 執行董事

羅敬惠(聯席主席)  
黃國豪(副主席)  
趙炳光

### 非執行董事

韓成元(聯席主席)

### 獨立非執行董事

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

### 獨立非執行董事之獨立性確認

本公司已收到各獨立非執行董事根據新交所上市手冊第210(5)(d)條、2018年新加坡企業管治守則及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「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。

### 董事及主要管理人員的履歷詳情

本公司董事及主要管理人員的簡歷詳情分別載於年度報告第8至12頁的「董事會」一節以及第13至15頁的「主要管理人員」一節。

### 董事服務合約

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

### 董事酬金

根據薪酬委員會的建議，董事會具有釐定董事酬金的一般權力，須經本公司股東於每年股東週年大會上批准。

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

### 促使董事獲得股份及債權證之安排

於財政年末或財政年任何時間內，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法人團體的股份或債權證而獲益。

### 購股權

於本報告日期，本公司並無購股權計劃。

於財政年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購股權項下未發行之股份。

# 董事會 報告

截至2022年12月31日止財政年

## 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1967年新加坡公司法第164條**

(a) 按本公司根據1967年新加坡公司法第164條存置的董事及行政總裁股權登記冊所記錄，於財政年末，本公司在任董事及行政總裁於本公司或其相聯法團股份或債權證中概無任何權益，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2022年 12月31日	於2022年 1月1日或委任 日期(如較晚)	於2022年 12月31日	於2022年 1月1日或委任 日期(如較晚)
<b>勝捷企業有限公司</b>				
<b>(普通股數目)</b>				
鄧憲民	-	-	247,500	247,500
羅敬惠 <sup>(i)</sup>	44,380,350	37,986,350	425,956,126	425,956,126
韓成元	33,877,600	33,877,600	433,703,626	433,703,626
黃國豪	10,000,000	10,000,000	-	-
趙炳光 <sup>(ii)</sup>	63,723,330	63,723,330	-	-
江志明(行政總裁) <sup>(iii)</sup>	172,905	172,905	-	-
<b>最終控股公司</b>				
<b>- Centurion Global Ltd</b>				
<b>(普通股數目)</b>				
羅敬惠	8,086	8,086	-	-
韓成元	8,086	8,086	-	-
<b>直接控股公司</b>				
<b>- Centurion Properties Pte. Ltd.</b>				
<b>(普通股數目)</b>				
羅敬惠	-	-	10,000,000	10,000,000
韓成元	-	-	10,000,000	10,000,000

附註：

- (i) 於2022年12月31日，羅敬惠亦於本公司於2022年11月28日發行的於2026年到期本金總額為500,000新元的定息票據(「於2026年到期的定息票據」)中擁有直接權益(於2022年1月1日：於本公司於2020年10月12日發行的於2024年到期本金總額為500,000新元的定息票據(「於2024年到期的定息票據」)中擁有直接權益，已於2022年11月根據交換要約悉數出售)。
- (ii) 於2022年12月31日，趙炳光亦於2026年到期本金總額為1,000,000新元的定息票據中擁有直接權益(於2022年1月1日：於2024年到期本金總額為3,000,000新元的定息票據中擁有直接權益，其中1,000,000新元的票據已根據交換要約於2022年11月出售，且餘下2,000,000新元的票據已根據有條件要約於2022年12月出售)。
- (iii) 於2022年12月31日，江志明亦於2026年到期本金總額為1,500,000新元的定息票據中擁有直接權益(於2022年1月1日：於2024年到期本金總額為1,500,000新元的定息票據中擁有直接權益，該等票據已根據交換要約於2022年11月悉數出售)。
- (b) 羅敬惠及韓成元因彼等個人權益不少於本公司已發行股本的20%而被視為於本公司所持附屬公司的股份中擁有權益。
- (c) 於2023年1月21日，董事及行政總裁於本公司普通股(「股份」)之權益與2022年12月31日之情形相同。

# 董事會 報告

截至2022年12月31日止財政年

## 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2022年12月31日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條由本公司記錄於登記冊內之權益及淡倉；或根據香港上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券買賣之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

### 於本公司股份及相關股份中之好倉

	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	44,380,350 <sup>(4)</sup>	5.28	受控制法團 權益	425,756,126 <sup>(1)(3)</sup>	50.64	470,336,476 <sup>(1)(10)</sup>	55.94
				配偶權益	200,000 <sup>(1)(5)</sup>	0.02		
韓成元	實益擁有人	33,877,600 <sup>(1)(7)</sup>	4.03	受控制法團 權益	425,756,126 <sup>(1)(6)</sup>	50.64	467,581,226 <sup>(1)(11)</sup>	55.61
				配偶權益	7,947,500 <sup>(1)(8)</sup>	0.94		
鄧憲民	-	-	-	配偶權益	247,500 <sup>(1)(9)</sup>	0.03	247,500 <sup>(1)</sup>	0.03
趙炳光	實益擁有人	63,723,330 <sup>(1)(12)</sup>	7.58	-	-	-	63,723,330 <sup>(1)</sup>	7.58
黃國豪	實益擁有人	10,000,000 <sup>(1)(13)</sup>	1.19	-	-	-	10,000,000 <sup>(1)</sup>	1.19
江志明 (行政總裁)	實益擁有人	172,905 <sup>(1)</sup>	0.02	-	-	-	172,905 <sup>(1)</sup>	0.02

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士於相關股份的好倉。
- (2) 基於2022年12月31日的840,778,624股已發行股份。
- (3) 羅敬惠(「羅先生」)持有Centurion Global Ltd(「Centurion Global」)的50%股權。Centurion Properties Pte. Ltd.(「Centurion Properties」)為Centurion Global的全資附屬公司。因此羅先生被視作於Centurion Properties持有的425,756,126股股份中擁有權益。
- (4) 於羅先生持有的44,380,350股股份中，19,681,650股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，1,700,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記，14,903,900股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記，4,000,000股股份以銀河—聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，1,345,000股股份以渣打銀行(香港)有限公司的名義登記，2,549,800股股份以UOB Kay Hian (Hong Kong) Limited的名義登記及200,000股股份以其自身名義登記。
- (5) 羅先生亦被視為於其配偶Wong Wan Pei持有的200,000股股份中擁有權益。
- (6) 韓成元(「韓先生」)持有Centurion Global的50%股權。因此，韓先生被視作於Centurion Properties(Centurion Global的全資附屬公司)持有的425,756,126股股份中擁有權益。

# 董事會 報告

截至2022年12月31日止財政年

- (7) 於韓先生持有的33,877,600股股份中，5,898,400股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd的名義登記，2,370,700股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，3,239,000股股份以Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，9,026,000股股份以UBS Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，402,300股股份以Oversea-Chinese Bank Nominees Pte Ltd的名義登記，3,388,500股股份以Maybank Securities Pte. Ltd.的名義登記，5,193,700股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記，2,785,000股股份以銀河—聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，49,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記以及1,525,000股股份以其自身名義登記。
- (8) 韓先生亦被視為於其配偶Kang Lee Cheng Susanna持有的7,947,500股股份中擁有權益。
- (9) 鄭憲民被視為於其配偶Loo Bee Hoon持有的247,500股股份中擁有權益。
- (10) 於該等股份中，羅先生持有的41,135,350股股份已質押予獨立第三方金融機構。
- (11) 於該等股份中，韓先生持有的21,246,300股股份已質押予獨立第三方金融機構。
- (12) 於趙炳光持有的63,723,330股股份中，40,270,164股股份以DBS Bank Ltd的名義登記，7,356,916股股份以Deutsche Bank的名義登記，16,000,000股股份以DB Nominees (Singapore) Pte Ltd的名義登記以及96,250股股份以其自身名義登記。
- (13) 黃國豪持有的10,000,000股股份以其自身的名義登記。

## 於本公司債券之權益

本金總額為53,000,000新元之2026年到期的定息票據

	權益性質	2026年到期的 定息票據本金	於2026年到期的定息票據 之權益的概約百分比
羅敬惠	實益擁有人	500,000新元	0.94%
趙炳光	實益擁有人	1,000,000新元	1.89%
江志明	實益擁有人	1,500,000新元	2.83%

附註：

- (1) 2026年到期的定息票據之權益的百分比乃基於53,000,000新元之本金總額。

除上文披露者外，於2022年12月31日，本公司董事或行政總裁或其各自聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所之已登記權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊內之已登記權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及香港聯交所之已登記權益或淡倉。

# 董事會 報告

截至2022年12月31日止財政年

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

於2022年12月31日，據董事所知，於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內的權益及淡倉之人士或實體(本公司董事或行政總裁除外)如下：

### 於股份之好倉

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

附註：

- (1) 基於2022年12月31日的840,778,624股已發行股份。
- (2) 於Centurion Properties持有的425,756,126股股份中，20,000,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記及405,756,126股股份以其自身名義登記。
- (3) Centurion Properties是Centurion Global的全資附屬公司，因此，Centurion Global被視為於Centurion Properties持有的425,756,126股股份中擁有權益。Centurion Global由羅先生(本公司執行董事、董事會聯席主席及控股股東)及韓先生(本公司非執行董事、董事會聯席主席及控股股東)均等擁有。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，概無任何人士或實體(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的，或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內的權益或淡倉。

### 董事於交易、安排或合約中的權益

除上文及年度報告第95至96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本年度任何時間存續之交易、安排或合約中擁有重大權益(無論直接或間接)。

### 環境和社會責任

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

有關環境及社會責任之詳情載列於本年報「可持續發展報告」一節。

### 關連交易

有關關連交易之詳情載於本年度報告第95至96頁「企業管治」一節「利益相關方交易」。於截至2022年12月31日止年度，本集團並無訂立根據香港上市規則第14A章不可獲豁免的任何關連交易或持續關連交易。



# 董事會 報告

截至2022年12月31日止財政年

## 不競爭契據

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

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

## 權益掛鈎協議

年內概無訂立或存在可能導致本公司發行股份的權益掛鈎協議。

## 公眾持股量充足

根據本公司於本年度報告日期可獲取的公開資料及據本公司董事所悉，本公司於截至2022年12月31日止年度及直至本年度報告日期維持新交所上市手冊及香港上市規則規定的最低公眾持股百分比。

公眾持股情況詳情載於本年度報告第203頁「持股量」一節「公眾持股比例」。

## 獲准許的彌償條文

根據本公司章程，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2022年12月31日止財政年，本集團與其關聯方訂立若干關聯方交易。

有關關聯方交易之詳情載於綜合財務報表附註37。除上文所披露者，概無關聯方交易根據香港上市規則構成關連交易或持續關連交易。

## 企業管治

有關企業管治的詳情載於本年度報告「企業管治」一節。

## 董事於競爭業務中的權益

截至2022年12月31日止年度，概無本公司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(作為本公司及／或其附屬公司董事及彼等各自聯繫人除外)中擁有須根據香港上市規則予以披露的權益。

## 董事資料之變動

自2022年中期報告日期起，根據香港上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動載列如下：

- (a) Chandra Mohan s/o Rethnam先生獲委任為Visiting Justices (BOVJ)及Inspection(BOI)的董事會成員，任期自2023年3月1日起至2026年2月26日止。
- (b) 陳寶鳳女士自2022年11月1日起已獲委任為Vanguard Healthcare Pte Ltd的董事。

# 董事會 報告

截至2022年12月31日止財政年

## 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獨立非執行董事。

審核委員會按照1967年新加坡公司法第201B(5)條、新交所上市手冊及2018年新加坡企業管治守則履行其職能。於履行該等職能時，委員會對下列各項進行審閱：

- 內部核數師之內部審計程序的範圍及結果；
- 本公司獨立核數師的審計計劃以及法定審計對內部會計控制提出的任何建議；
- 由本公司管理層向獨立核數師提供的協助；及
- 於向董事會提呈資產負債表及綜合財務報表前，審閱截至2022年12月31日止財政年度本公司之資產負債表及本集團之綜合財務報表。

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

審核委員會的更多詳情載於本年度報告「企業管治」一節。

## 獨立核數師

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

代表董事

---

黃國豪  
董事

---

羅敬惠  
董事

2023年3月17日

# 獨立核數師報告

## 勝捷企業有限公司

### 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1967年公司法(「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貴集團於2022年12月31日之綜合財務狀況及貴公司之財務狀況，以及截至該日止財政年度貴集團的綜合財務表現、綜合權益變動及綜合現金流量。

#### 就國際財務報告準則另行發表的意見

如財務報表附註2.1所述，除應用新加坡財務報告準則(國際)外，貴集團及貴公司亦已應用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)。我們認為，貴集團的綜合財務報表及貴公司的資產負債表已根據國際財務報告準則真實而中肯地反映了貴集團於2022年12月31日的綜合財務狀況及貴公司於同日的財務狀況以及截至該日止財政年度的綜合財務表現、綜合權益變動及綜合現金流量。

#### 我們已審計的內容

貴集團及貴公司的財務報表包括：

- 貴集團截至2022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2022年12月31日的資產負債表；
- 貴集團截至該日止財政年度的綜合權益變動表；
- 貴集團截至該日止財政年度的綜合現金流量表；及
- 財務報表附註，包括主要會計政策概要。

#### 我們意見的基礎

我們已根據新加坡審計準則(「新加坡審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審計財務報表承擔的責任一節中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

#### 獨立性

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

#### 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。具體而言，我們考慮管理層作出主觀判斷的情況，例如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。

# 獨立核數師報告

## 勝捷企業有限公司

### 我們的審計方法(續)

#### 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2022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獨立意見。

#### 關鍵審計事項

##### 投資物業估值

於2022年12月31日，貴集團投資物業的賬面值為1,314,097,000新元，佔貴集團總資產的85%(附註22)。

此外，貴集團聯營公司及合營企業所持投資物業影響貴集團於聯營公司及合營企業投資的賬面值(附註19及附註20)。

由於估值所用釐定關鍵輸入數據的重大判斷，投資物業的估值乃為一項關鍵審計事項。該等關鍵輸入數據包括貼現率、租金率、可資比較物業的市值、資本化率及竣工尚需成本，並取決於各投資物業的性質及當前的市場狀況。

關鍵輸入數據分別於隨附財務報表附註3及附註22中披露。

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們的程序包括以下內容：

- 評估貴集團聘請的外部估值師的能力、職能及客觀性；
- 了解外部估值師於釐定個別投資物業估值時使用的技術；
- 討論外部估值師於估值中所使用的關鍵輸入數據；
- 測試資料的可靠性，包括提供給外部估值師的相關租賃及財務資料；及
- 基於於2022年12月31日可得資料，以過往年度輸入數據及可資比較物業之輸入數據為基準，評估貼現率、租金率、可資比較物業之市值、資本化率及竣工尚需成本之合理性。

我們發現外部估值師為公認專業估值師實體會員。我們亦發現所用估值技術適合貴集團投資物業，所用關鍵輸入數據屬於市場數據範圍。

我們亦已評估有關投資物業估值的關鍵輸入數據的披露是否充足，原因是我們認為鑒於估值的估計不確定性及敏感度，該等輸入數據可能對財務報表使用者而言屬重大。

#### 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节，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。

# 獨立核數師報告

## 勝捷企業有限公司

### 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；及交易已獲適當授權，並且該等交易已作出所需記錄，以編製真實而中肯的財務報表及維持資產的問責性。

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

董事的職責包括監督貴集團財務報告流程。

### 核數師就審計財務報表承擔的責任

我們的目標是對財務報表整體是否存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照新加坡審計準則進行的審計總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可能由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。作為根據新加坡審計準則的審核師，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。
- 對管理層採用持續運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運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運營。
- 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。



## 獨立核數師報告 勝捷企業有限公司

### 核數師就審計財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

### 有關其他法律及法規要求的報告

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

出具這份獨立核數師報告的審核項目合夥人為姚志强。

### PricewaterhouseCoopers LLP

公認會計師及特許會計師

新加坡，2023年3月17日

# 綜合 收益表

截至2022年12月31日止財政年

	附註	2022年 千新元	2021年 千新元
收益	4	<b>180,450</b>	143,017
銷售成本	5	<b>(56,895)</b>	(48,701)
毛利		<b>123,555</b>	94,316
其他收入	6	<b>2,652</b>	4,715
其他(虧損)/收益 – 淨額			
– 終止確認金融資產虧損	7	<b>(89)</b>	(666)
– 貿易及其他應收款項減值撤回	7	<b>316</b>	112
– 其他	7	<b>(1,244)</b>	1,937
投資物業之公允價值收益/(虧損)淨額	22	<b>18,982</b>	(3,076)
開支			
– 分銷開支	5	<b>(1,594)</b>	(1,158)
– 行政開支	5	<b>(27,891)</b>	(20,629)
– 財務開支	8	<b>(28,341)</b>	(22,734)
分佔聯營公司及合營企業溢利	19,20	<b>8,919</b>	15,077
除所得稅前溢利		<b>95,265</b>	67,894
所得稅開支	10(a)	<b>(18,985)</b>	(12,097)
溢利總額		<b>76,280</b>	55,797
應佔溢利：			
本公司權益持有人		<b>71,425</b>	52,679
非控股權益		<b>4,855</b>	3,118
		<b>76,280</b>	55,797
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利			
每股基本盈利(分)	11(a)	<b>8.50</b>	6.27
每股攤薄盈利(分)	11(b)	<b>8.50</b>	6.27

隨附附註為該等財務報表之組成部份。

## 綜合 全面收益表

截至2022年12月31日止財政年

	附註	2022年 千新元	2021年 千新元
溢利總額		76,280	55,797
其他全面(虧損)/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允價值計量之金融資產－債務工具			
－公允價值(虧損)/收益	32(b)(i)	(487)	618
－重新分類	32(b)(i)	6	2
現金流量對沖			
－公允價值收益	32(b)(ii)	5,433	2,311
－重新分類	32(b)(ii)	165	2,109
分佔聯營公司及合營企業之其他全面(虧損)/收益	19, 20	(721)	140
綜合產生之匯兌虧損	32(b)(iii)	(40,105)	(3,672)
其他全面(虧損)/收益，扣除稅項		(35,709)	1,508
全面收益總額		40,571	57,305
應佔全面收益總額：			
本公司權益持有人		35,638	54,118
非控股權益		4,933	3,187
		40,571	57,305

隨附附註為該等財務報表之組成部份。

# 資產 負債表

於2022年12月31日

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

附註	本集團		本公司		
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元	
<b>資產</b>					
<b>流動資產</b>					
現金及銀行結餘	12	68,274	67,493	19,913	20,310
貿易及其他應收款項	13	12,886	17,996	19,708	17,726
存貨	14	334	164	-	-
其他資產	15	3,797	4,524	241	338
透過其他全面收益按公允價值 計量之金融資產	16	6,466	6,453	6,466	6,453
		<b>91,757</b>	96,630	<b>46,328</b>	44,827
<b>非流動資產</b>					
貿易及其他應收款項	13	-	-	391,198	375,141
其他資產	15	4,243	896	137	-
透過損益按公允價值計量之金融資產	17	51	57	-	-
衍生金融工具	18	3,811	-	-	-
於聯營公司投資	19	120,280	117,071	1,298	1,298
於合營企業投資	20	6,040	4,732	-	-
於附屬公司投資	21	-	-	16,846	16,897
投資物業	22	1,314,097	1,354,593	-	-
物業、廠房及設備	23	7,476	8,735	1,660	560
		<b>1,455,998</b>	1,486,084	<b>411,139</b>	393,896
		<b>1,547,755</b>	1,582,714	<b>457,467</b>	438,723
<b>資產總額</b>					
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	26	55,105	46,182	21,153	11,789
其他負債	27	430	-	-	-
即期所得稅負債	10	12,309	9,336	1,372	2,019
衍生金融工具	18	-	122	-	122
借款	28	80,016	63,258	2,137	12,404
租賃負債	29	17,739	17,946	493	426
		<b>165,599</b>	136,844	<b>25,155</b>	26,760
<b>非流動負債</b>					
其他負債	27	684	1,489	-	-
遞延所得稅負債	30	20,684	13,295	35	40
衍生金融工具	18	-	2,113	-	-
借款	28	583,087	664,432	131,989	111,662
租賃負債	29	69,213	87,222	965	-
		<b>673,668</b>	768,551	<b>132,989</b>	111,702
		<b>839,267</b>	905,395	<b>158,144</b>	138,462
<b>負債總額</b>					
<b>資產淨值</b>					
		<b>708,488</b>	677,319	<b>299,323</b>	300,261
<b>權益</b>					
本公司權益持有人應佔股本及儲備					
股本	31	142,242	142,242	253,553	253,553
其他儲備	32	(60,836)	(25,049)	(534)	(176)
留存溢利	33	605,524	542,521	46,304	46,884
		<b>686,930</b>	659,714	<b>299,323</b>	300,261
非控股權益		21,558	17,605	-	-
		<b>708,488</b>	677,319	<b>299,323</b>	300,261

隨附附註為該等財務報表之組成部份。

## 綜合 權益變動表

截至2022年12月31日止財政年

附註	← 本公司權益持有人應佔 →			總計 千新元	非控股權益 千新元	權益總額 千新元
	股本 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元			
<b>2022年</b>						
財政年初	142,242	(25,049)	542,521	659,714	17,605	677,319
本年度溢利	-	-	71,425	71,425	4,855	76,280
本年度其他全面(虧損)/收益	-	(35,787)	-	(35,787)	78	(35,709)
本年度全面(虧損)/收益總額	-	(35,787)	71,425	35,638	4,933	40,571
已付股息	34	-	(8,422)	(8,422)	(980)	(9,402)
與擁有人交易總額， 直接於權益確認		-	(8,422)	(8,422)	(980)	(9,402)
<b>財政年末</b>	<b>142,242</b>	<b>(60,836)</b>	<b>605,524</b>	<b>686,930</b>	<b>21,558</b>	<b>708,488</b>
<b>2021年</b>						
財政年初	142,242	(26,488)	489,842	605,596	23,189	628,785
本年度溢利	-	-	52,679	52,679	3,118	55,797
本年度其他全面收益	-	1,439	-	1,439	69	1,508
本年度全面收益總額	-	1,439	52,679	54,118	3,187	57,305
已付股息		-	-	-	(8,771)	(8,771)
與擁有人交易總額， 直接於權益確認		-	-	-	(8,771)	(8,771)
<b>財政年末</b>	<b>142,242</b>	<b>(25,049)</b>	<b>542,521</b>	<b>659,714</b>	<b>17,605</b>	<b>677,319</b>

隨附附註為該等財務報表之組成部份。



# 綜合 現金流量表

截至2022年12月31日止財政年

	附註	2022年 千新元	2021年 千新元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
溢利總額		<b>76,280</b>	55,797
就下列各項調整：			
- 所得稅開支	10(a)	<b>18,985</b>	12,097
- 折舊	5	<b>3,663</b>	3,581
- 貿易及其他應收款項減值撤回	7	<b>(316)</b>	(112)
- 出售廠房及設備之(收益)/虧損淨額	7	<b>(10)</b>	13
- 出售持作出售資產之收益	7	-	(2,019)
- 投資物業之公允價值(收益)/虧損淨額	22	<b>(18,982)</b>	3,076
- 利息收入	6	<b>(808)</b>	(520)
- 財務開支	8	<b>28,341</b>	22,734
- 分佔聯營公司及合營企業溢利	19,20	<b>(8,919)</b>	(15,077)
- 出售透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產的虧損	7	<b>6</b>	2
- 透過損益按公允價值計量之金融資產之公允價值虧損/(收益)	7	<b>6</b>	(33)
- 未變現匯兌差額		<b>(51)</b>	(30)
營運資金變動前經營現金流量		<b>98,195</b>	79,509
營運資金變動：			
- 存貨		<b>(170)</b>	(99)
- 貿易及其他應收款項		<b>4,854</b>	(7,058)
- 其他資產		<b>(2,694)</b>	653
- 貿易及其他應付款項		<b>11,183</b>	9,177
經營所得現金		<b>111,368</b>	82,182
已付所得稅	10(b)	<b>(7,186)</b>	(7,833)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>104,182</b>	74,349
<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>72</b>	71
添置投資物業		<b>(4,548)</b>	(31,006)
購買物業、廠房及設備		<b>(1,319)</b>	(4,093)
已收利息		<b>779</b>	475
從聯營公司所收股息	19	<b>3,803</b>	9,675
購買透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產	16	<b>(1,000)</b>	(2,750)
出售透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產的所得款項	16	<b>500</b>	3,730
出售持作出售資產所得款項		-	3,905
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(1,713)</b>	(19,993)

隨附附註為該等財務報表之組成部份。

## 綜合 現金流量表

截至2022年12月31日止財政年

	附註	2022年 千新元	2021年 千新元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
借款所得款項		63,698	48,327
非控股權益貸款		92	115
償還聯營公司貸款		(3,600)	(2,160)
償還借款		(103,953)	(71,269)
已付借款利息		(24,796)	(19,410)
已付租賃負債利息		(3,228)	(3,538)
償還租賃負債本金部分		(17,950)	(13,948)
抵押予銀行作為擔保的受限制現金		(534)	(1,184)
已付本公司權益持有人股息		(8,422)	-
已付非控股權益股息		(980)	(8,771)
已付購買利率上限溢價		(523)	-
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(100,196)</b>	<b>(71,838)</b>
<b>所持現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>2,273</b>	<b>(17,482)</b>
<b>現金及現金等價物</b>			
財政年初		66,309	83,868
現金及現金等價物匯兌的影響		(2,026)	(77)
財政年末	12	<b>66,556</b>	66,309

請參閱附註12融資活動產生的負債對銷。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

該等附註為隨附財務報表之組成部份，應與其一併閱讀。

## 1. 一般資料

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

本公司的主要業務活動包括投資控股及提供管理服務。

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

除另有說明外，財務報表以千新加坡元(千新元)呈列。

## 2. 主要會計政策

### 2.1 編製基準

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

於2022年12月31日，本集團的流動負債淨額狀況為73,842,000新元。該等財務報表乃按持續經營基準編製，原因為本集團預期將產生足夠經營現金流量，以使本集團能夠支付自結算日起計未來十二個月內到期的債務。此外，本集團於2022年12月31日的未動用承諾信貸融資為129,185,000新元(其中121,660,000新元與於結算日後超過12個月到期的未動用承諾信貸融資有關)，使本集團能夠於結算日後未來十二個月內償還到期債務。

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2022年生效之已頒佈準則詮釋及修訂

於2022年1月1日，本集團採納於年內強制應用的如下文載列的新訂或經修訂國際財務報告準則及國際財務報告準則詮釋(「國際財務報告準則詮釋」)。本集團的會計政策已根據國際財務報告準則及財務報告準則詮釋各自的過渡條文按要求作出改動。

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

#### 利率基準改革 — 第二階段

於上一年度，本集團已採納於2021年1月1日生效的新加坡財務報告準則(國際)第9號、新加坡財務報告準則(國際)第7號及新加坡財務報告準則(國際)第16號利率基準改革 — 第二階段的修訂。根據過渡條文，該等修訂應追溯應用於金融工具。比較數字並無重列，採納時對本期期初儲備金額並無影響。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 利率基準改革 — 第二階段(續)

##### 對沖關係

第二階段修訂解決利率基準改革(「利率基準改革」)期間產生的問題，包括規定何時更新對沖設計及文件，以及於現金流量對沖儲備累計的金額應於何時確認損益。

附註18提供有關本集團所應用的寬免及本集團已應用寬免的對沖關係的進一步資料。此等修訂並無導致需改動任何當前或過往期間已確認金額。

本集團已應用「第二階段」修訂本對現有現金流量對沖(名義金額為71,483,000新元)提供的以下對沖會計豁免，該等對沖會計豁免已於本財政年度過渡至銀行同業拆息改革規定的替代基準利率：

- 對沖設計：當「第一階段」修訂不再適用時，本集團將修訂其對沖設計，以反映銀行同業拆息改革所要求的變動。該等對沖文件的修訂並無要求本集團終止其對沖關係。
- 現金流量對沖儲備中累計的金額：當銀行同業拆借利率改革要求改變被對沖的未來現金流量所依據的利率基準時，現金流量對沖儲備中的累計未償還金額被視為基於替代基準利率。

##### 按攤銷成本計量的金融工具

該等修訂第二階段規定，就使用攤銷成本計量的金融工具而言，銀行同業拆息改革規定的釐定合約現金流量的基準變動透過調整其實際利率反映。未確認即時損益。

此等變動僅適用於銀行同業拆息改革所需變動，即當且僅當變動有必要作為銀行同業拆息改革之直接後果，並且釐定合同現金流量的新基準與緊接變動之前的先前基準的經濟性相當。

本集團已應用根據第二階段修訂提供的實際權宜方法，將其銀行借款110,161,000新元過渡至本財政年度銀行同業拆息改革規定的替代基準利率。

##### 銀行同業拆息改革的影響

全球金融危機後，改革及取代銀行同業拆借利率(「銀行同業拆借利率」)成為全球監管機構的首要目標。本集團直接受銀行同業拆息改革影響的風險主要包括其與新加坡銀行同業拆借利率(「新加坡銀行同業拆借利率」)、新加坡掉期利率(「新元掉期利率」)掛鈎的浮息借款。與新元掉期利率掛鈎的浮動利率借款使用利率掉期進行對沖，利率掉期被指定為現金流量對沖。

新元掉期利率及新加坡銀行同業拆借利率將分別於2023年6月30日及2024年12月31日後停止公佈，並預期將由新加坡隔夜平均利率(「新加坡隔夜平均利率」)取代。本集團有浮息新加坡元借貸，其參考新元掉期利率及新加坡銀行同業拆借利率，並於各自終止日期後到期。本集團與其掉期及債務交易對手正在就受影響的新加坡銀行同業拆借利率及新元掉期利率掛鈎借款進行溝通，惟尚未協定銀行同業拆息改革規定的具體變動。

本集團使用新元掉期利率掛鈎利率掉期對沖若干來自新元掉期利率-掛鈎借款的現金流量變動。由於銀行同業拆息的不確定性仍然存在，本集團繼續採用第一階段臨時修訂對與新元掉期利率風險相關的現金流量對沖進行對沖會計處理，有關對沖關係的進一步信息已在附註36(a)(iii)中披露。預期由新元掉期利率過渡至新加坡隔夜平均利率對當前及過往財政年呈報的金額並無影響。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 利率基準改革 — 第二階段(續)

##### 銀行同業拆息改革的影響(續)

本集團已完成向新加坡隔夜平均利率過渡其部分受影響的新元掉期利率掛鉤借款及新元掉期利率掛鉤利率掉期，而本集團已就攤銷成本計量及對沖會計應用第二階段修訂。由新元掉期利率過渡至新加坡隔夜平均利率對當前及過往財政年度呈報的金額並無影響。

下表載列本集團及本公司於2022年12月31日持有的所有金融工具之詳情，乃參考新加坡銀行同業拆借利率及新元掉期利率，且尚未過渡至新的新加坡隔夜平均利率：

	新加坡銀行同業拆借利率		新元掉期利率	
	賬面值 千新元	其中：尚未過渡 至替代基準利率 千新元	賬面值 千新元	其中：尚未過渡 至替代基準利率 千新元
<b>本集團：</b>				
<b>2022年12月31日</b>				
資產				
– 衍生金融工具	-	-	3,231	1,297
負債				
– 借款	57,895	48,895	277,800	167,639

浮息借款包括浮息債務40,323,000新元(2021年：126,976,000新元)，其利率乃基於一個月的新元掉期利率。為對沖該貸款的現金流量變動，本集團已訂立利率掉期，其主要條款(本金金額、付款日期、重新定價日期、貨幣)與其支付固定利率及收取浮動利率的債務的主要條款一致。

於計算對沖新加坡元借款的新元掉期利率變動導致的公允價值變動時，本集團假設：

- 借款將與利率掉期(對沖工具)同時轉移至新加坡隔夜平均利率，調整息差按相同基準計算；
- 預期借款及利率掉期期限並無其他變動；及
- 利率掉期將不會終止確認。

鑒於關鍵條款假設繼續匹配，對沖風險的公允價值變動與對沖工具的公允價值變動相同。因此，由於預期現金流量對沖由新元掉期利率過渡至新加坡隔夜平均利率，故並無確認對沖無效性。



# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.2 收益確認

#### (a) 租金收入

營運租賃的租金收入(扣除授予承租人的任何優惠)於租期內按直線基準確認。有關租金收入的會計政策請參閱附註2.18(ii)。

#### (b) 宿舍業務其他所得收益

提供宿舍服務附帶的其他收益在產品的控制權於某個時間點轉移至客戶時，或在提供服務時予以確認。當客戶按照銷售合約驗收產品，驗收條款已失效，或本集團有客觀證據證明所有驗收標準均已達成時，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1)產品的控制權轉移時或2)在提供服務時確認，因此從那一刻開始，收取代價成為無條件。

#### (c) 商品銷售

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

本集團並無運營任何客戶忠誠度計劃。

#### (d) 提供管理服務

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

#### (e) 利息收入

利息收入(包括融資租賃及其他金融工具產生的收入)採用實際利率法確認。

#### (f) 股息收入

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

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.3 本集團的會計處理

#### (a) 附屬公司

##### (i) 綜合

附屬公司指本集團控制的所有實體(包括結構實體)。當本集團透過參與某實體而須承受來自該實體可變回報的風險或有權享有該實體的可變回報以及有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司自控制權轉移予本集團當日起悉數綜合入賬，而於控制權終止當日起則取消綜合入賬。

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

非控股權益包括並非直接或間接由本公司權益持有人擁有的權益，佔一間附屬公司運營業績淨額及資產淨額的部份。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允價值。已轉撥代價亦包括於收購日期按其公允價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允價值計量。

本集團按個別交易基準，按公允價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允價值，超過(b)所收購可識別淨資產的公允價值的差額列作商譽。

倘該等金額低於所收購附屬公司可識別淨資產的公允價值且所有金額的計量已予審核，則差額直接於損益內確認為議價收購收益。

有關商譽的後續會計政策，請參閱「無形資產 – 收購產生的商譽」一段。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.3 本集團的會計處理(續)

#### (a) 附屬公司(續)

##### (iii) 出售

倘本集團於附屬公司的所有權權益變動導致失去對附屬公司的控制權，則附屬公司的資產及負債(包括任何商譽)取消確認。倘一項特定準則規定，就該實體而過往於其他全面收入確認的數額亦重新分類至損益表或直接轉撥至保留盈利。

於該實體的任何保留股權按公允價值重新計量。於失去控制權當日保留盈利的賬面值與其公允價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允價值之間的差異於本公司權益持有人應佔權益中確認。

#### (c) 聯營公司及合營企業

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

合營企業為本集團因合約安排而擁有共同控制權且對有關實體淨資產有權利的實體。

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

##### (i) 收購

於聯營公司及合營企業的投資初步按成本確認。收購的成本按所提供資產、所發行權益工具或所產生或承擔的負債於交換當日的公允價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允價值的金額，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。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.3 本集團的會計處理(續)

#### (c) 聯營公司及合營企業(續)

##### (ii) 權益會計法(續)

本集團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份相等於未確認虧損部份時再次確認其佔該等溢利的部份。於聯營公司或合營企業之權益包括並無計劃償還，於可預見未來亦不可能清償之任何長期貸款。

本集團與其聯營公司或合營企業之間交易的未變現收益以本集團於該聯營公司或合營企業之權益為限進行對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供已轉移資產之減值證據。聯營公司或合營企業的會計政策已按需要作出變更，以確保與本集團所採納者相符。

##### (iii) 出售

於聯營公司或合營企業的投資在本集團失去重大影響力或共同控制權時取消確認。倘於前聯營公司或合營企業的保留股權為金融資產，有關保留股權按公允價值計量。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允價值及部份出售的任何所得款項的差額於損益內確認。

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

### 2.4 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允價值確認為應收款項。

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。

### 2.5 物業、廠房及設備

#### (a) 計量

##### (i) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備首次按成本確認，其後按成本減累計折舊及累計減值虧損計量。

##### (ii) 成本組成部份

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

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.5 物業、廠房及設備(續)

#### (b) 折舊

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

	可使用年期
永久業權土地上的樓宇	50年
租賃辦公空間及租賃裝修	3 -10年
廠房、機械及設備	2 -10年
翻新、傢私及固定裝置	1 -10年
汽車	4 -5年
辦公室設備及電腦	3 -10年

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

#### (c) 日後支出

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

#### (d) 出售

出售物業、廠房及設備項目時，出售所得款項與其賬面值之間的差額於「其他(虧損)/損益-淨額」內確認為損益。

### 2.6 投資物業

投資物業包括物業及租賃土地有關的使用權資產，以及持作收取長期租金收益及/或資本增值的物業。投資物業包括正予建設或開發於日後用作投資物業的物業。

投資物業首次按成本確認，其後按獨立專業估值師每年根據最佳及最優使用基準釐定的公允價值列賬。公允價值變動於損益內確認。

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

投資物業需定期進行翻新或裝修。大規模翻新及裝修的成本會資本化，且更換部件的賬面值於損益內確認。維護、維修及小規模裝修的成本於產生時於損益內確認。

出售投資物業時，出售所得款項與賬面值之間的差額於損益內確認。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.7 無形資產

#### 收購產生的商譽

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

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

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

### 2.8 借款成本

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

出具臨時佔用許可前的期間內產生的實際借款成本減該等借款短期投資產生的任何投資收入，於開發中物業成本中資本化。一般借款的借貸成本採用資本化率應用於由一般借款融資的建設或開發支出予以資本化。

### 2.9 於附屬公司、聯營公司及合營企業投資

於附屬公司、聯營公司及合營企業投資於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。

### 2.10 非金融資產減值

#### 物業、廠房及設備

#### 使用權資產

#### 於附屬公司、聯營公司及合營企業投資

當出現任何客觀證據或蹟象顯示物業、廠房及設備、使用權資產以及於附屬公司、聯營公司及合營企業投資可能減值時，該等資產進行減值測試。

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

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

賬面值與可收回金額之間的差額於損益內確認為減值虧損。



# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.10 非金融資產減值(續)

物業、廠房及設備

使用權資產

於附屬公司、聯營公司及合營企業投資(續)

自最近確認減值虧損後，僅當用於釐定資產可收回金額的估計發生變動時，資產(商譽除外)的減值虧損才會撥回。該資產的賬面值會增加至其經修訂可收回金額，惟該金額不應超過假設過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何累計攤銷或折舊)。

除商譽外，資產減值虧損撥回於損益內確認。

### 2.11 金融資產

#### (a) 分類及計量

本集團將其金融資產按以下計量類別分類：

- 攤銷成本；
- 透過其他全面收益按公允價值計量；
- 透過損益按公允價值計量。

該分類取決於本集團管理金融資產及合約現金流量年期之業務模式。

本集團僅於管理有關資產的業務模式變更時，方會重新分類債務工具。

#### 首次確認

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

#### 後續計量

##### (i) 債務工具

債務工具主要包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項以及上市債務證券。

根據本集團管理資產的業務模式及資產現金流量特徵，後續計量分為三類：

- 攤銷成本：持作收取合約現金流量之債務工具，倘該等現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係之一部份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利息收入。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.11 金融資產(續)

#### (a) 分類及計量(續)

##### 後續計量(續)

#### (i) 債務工具(續)

- 透過其他全面收益按公允價值計量：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允價值計量。公允價值變動乃於其他全面收益(其他全面收益)中確認及於公允價值儲備中累計，惟於損益中確認的確認減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損除外。倘取消確認金融資產，過往於其他全面收益中確認之累計收益或虧損自權益重新分類至損益並於「其他(虧損)/收益 - 淨額」中呈列。該等金融資產所獲之利息收入乃使用實際利率法確認並於「利息收入」中呈列。

#### (ii) 權益工具

本集團其後按彼等公允價值計量其所有權益投資。權益工具被分類為透過損益按公允價值計量，彼等公允價值變動於變動產生期間於損益中確認並於「其他(虧損)/收益 - 淨額」中呈列，惟本集團選擇將投資分類為透過其他全面收益按公允價值計量除外。分類為透過其他全面收益按公允價值計量之投資之公允價值變動乃於其他全面收益中呈列為「公允價值收益及虧損」。權益投資所得股息於損益中確認為「股息收入」。

#### (b) 金融資產減值

本集團按前瞻基準評估與按攤銷成本入賬及透過其他全面收益按公允價值計量的債務金融資產有關之預期信用損失(「預期信用損失」)。所用的減值方法取決於信貸風險有否大幅增加。

對於貿易應收款項，本集團採用國際財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法規定首次確認應收款項時同時確認其預期存續期損失。

其他應收款項減值按12個月預期信用損失或存續期預期信用損失計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅增加而定。倘應收款項於初始確認後信貸風險大幅增加，則其減值按預期存續期信用損失計量。

#### (c) 確認及取消確認

以常規方式買賣及銷售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售該資產的日期)予以確認。

當自金融資產收取現金流量之權利已屆滿或已轉讓而本集團已轉讓擁有權絕大部份風險及回報時，取消確認金融資產。

於出售債務工具時，賬面值及銷售所得款項之間的差額乃於損益中確認。過往於該資產相關之其他全面收益中確認之任何款項被重新分類至損益。

於出售權益投資時，倘並無選擇確認其他全面收益之公允價值變動，則賬面值及銷售所得款項之間的差額乃於損益中確認。倘作出選擇，賬面值及銷售所得款項之間的任何差額將於其他全面收益中確認，隨過往於資產相關之其他全面收益中確認之款項轉至留存溢利。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.12 衍生金融工具及對沖活動

衍生金融工具首次於訂立合約當日按公允價值確認，後續按其公允價值列賬。確認所產生的收益或虧損的方法取決於該衍生工具是否指定作對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目的性質。本集團指定各對沖為：(a)公允價值對沖；(b)現金流量對沖；或(c)淨投資對沖。

未指定或不符合對沖會計的衍生工具的公允價值變動於發生變動時於損益中確認。

本集團於交易開始時就對沖工具與對沖項目的關係，以及其風險管理目標及執行多項對沖交易的策略作檔案記錄。本集團亦於對沖開始時及按持續基準，記錄其對對沖關係是否符合國際財務報告準則第9號的對沖效率要求的評估。

用於對沖目的的各衍生金融工具的公允價值於附註18中披露。當對沖項目的剩餘期限超過12個月時，指定為對沖的衍生工具的賬面值呈列為非流動資產或負債，而當對沖項目的剩餘期限不超過12個月時，則呈列為流動資產或負債。

以下為符合資格作為國際財務報告準則第9號項下的現金流量對沖的對沖。本集團的管理策略與對沖記錄符合國際財務報告準則第9號的要求，因此被視為持續對沖。

#### 利率掉期及利率上限

本集團已訂立利率掉期合約及利率上限合約，指定以現金流量對沖本集團所承受的借款利率風險。利率掉期合約授權本集團就名義本金額按浮動利率收取利息，並就同一名義本金額按固定利率支付利息，因此允許本集團按浮動利率籌集借款並將其轉換為固定利率。利率上限合約允許本集團按浮動利率籌集借款並將利率風險限制在執行利率以內。

當借款的對沖利息開支於損益中確認並於「財務開支」中單獨呈列時，指定為現金流量對沖的利率掉期及利率上限有效部份的公允價值變動於其他全面收益中確認，於對沖儲備中累計，並重新分類至損益。利率掉期無效部份的公允價值變動即時於損益中確認。

### 2.13 抵銷金融工具

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

### 2.14 財務擔保

本公司已就其附屬公司、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允價值加交易成本計量並於其後按下列較高者計量：

- (a) 於初始確認時已收的溢價減根據國際財務報告準則第15號確認的累計收益金額；及
- (b) 使用減值方法根據國際財務報告準則第9號計算的預期虧損金額。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.15 借款

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

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

### 2.16 貿易及其他應付款項

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

貿易及其他應付款項首次按公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

### 2.17 金融資產及負債的公允價值估計

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)的公允價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允價值與其賬面值相若。

### 2.18 租賃

#### (i) 倘本集團為承租人：

於合約開始時，本集團評估合約是否包含租賃。倘合約給予權利在一段時間內控制使用已識別資產以換取對價，則合約包含租賃。僅當合約條款及條件發生變動時才需要重新評估。

#### • 使用權資產

本集團於相關資產可供使用之日確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，包括就於開始日期或之前作出的任何租賃付款而調整的最初計量租賃負債及已收取的租賃優惠。若未獲得租約，本不會產生的任何期初直接成本將計入使用權資產的賬面值。

使用權資產隨後使用直線法自開始日期到使用權資產使用壽命終止時或租期終止時(以較早者為準)提列折舊。

使用權資產(符合投資物業定義的使用權資產除外)於「物業、廠房及設備」內呈列。

符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」內呈列，並根據附註2.6列賬。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.18 租賃(續)

#### (i) 倘本集團為承租人：(續)

##### • 租賃負債

倘利率能夠即時釐定，最初計量租賃負債按租賃付款的現值計量並使用租賃中的隱含利率貼現。倘利率無法即時釐定，則本集團應使用其增量借款利率。

租賃付款包括以下：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何租賃優惠應收款項；
- 依賴於指數或利率並於開始之日使用指數或利率最初計量的可變租賃付款；
- 根據剩餘價值擔保預期應支付的金額；
- 合理確定將予行使購買選擇權的行使價格；及
- 租期反映本集團會行使選擇權終止租賃時，終止租賃的相關罰款。

就含有租賃和非租賃組成部份的合約而言，本集團將對價分配至各租賃組成部份，基準為租賃及非租賃組成部份的相對獨立價格。本集團已選擇不區分物業租賃的租賃和非租賃組成部份，並將其作為單一租賃部份入賬。

租賃負債採用實際利率法按攤銷成本計量。出現以下情況時，應重新計量租賃負債：

- 指數或利率變化引致未來租賃付款出現變動；
- 本集團對是否將行使續租選擇權的評估產生變化；或
- 原租期以外的租賃的範圍或對價發生變化。

租賃負債透過對使用權資產作出相應調整而重新計量，倘使用權資產之賬面值減至零，則於損益內列賬。

##### • 短期租賃及低價值租賃

本集團已選擇不確認租期為12個月或以下的短期租賃及低價值租賃的使用權資產及租賃負債，轉租安排下的租賃除外。與這些租賃有關的租賃付款於租期內按直線法於損益內確認為開支。

##### • 可變租賃付款

不依賴於指數或利率的可變租賃付款不作為租賃負債的計量和首次確認的一部份包括在內。本集團應在觸發該等租賃付款的期間內將該等租賃付款於損益內確認。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.18 租賃(續)

#### (ii) 倘本集團為出租人：

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

##### • 出租人 – 運營租賃

本集團承擔擁有權所附絕大部份風險及回報的投資物業租賃分類為運營租賃。該等運營租賃產生的租金收入(扣除授予承租人的任何優惠)於租期內按直線基準於損益內確認。

已到期但未支付的租金於「貿易及其他應收款項」項下呈列。本集團透過豁免合約逾期租金向其租戶提供租金優惠，其入賬列作應收租金寬免。有關終止確認金融資產的會計政策，請參閱附註2.11(c)。

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

或然租金於賺取時於損益內確認為收入。

##### • 出租人 – 轉租

於分類轉租時，本集團作為中間出租人應參照因主租賃產生的使用權資產，而非參照相關資產，將轉租分類為融資租賃或運營租賃。

當轉租被評估為融資租賃時，本集團取消確認與轉讓給轉租人的主租賃相關的使用權資產，並於「貿易及其他應收款項」內確認轉租中的淨投資。取消確認的使用權資產與轉租中的淨投資之間的任何差額於損益內確認。與主租賃相關的租賃負債保留在資產負債表中，代表欠主出租人的租賃付款。

當轉租被評估為運營租賃時，本集團於「收益」內將轉租產生的租賃收入於損益內確認。與主租賃相關的使用權資產並無取消確認。

就含有租賃和非租賃組成部份的合約而言，本集團基於相對獨立銷售價格分配對價。

### 2.19 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者間較低者列賬。成本按加權平均基準釐定。製成品及在製品的成本包括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。



# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.20 所得稅

當前及過往期間的即期所得稅，採用於資產負債表日已頒佈或已實質頒佈的稅率及稅法，按預期將付予或收自稅務機構的金額確認。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並考慮稅務機關是否有可能接受不確定的稅務處理。本集團根據最可能的金額或預期價值計量其稅項結餘，視乎哪種方法能更好地預測不確定性的解決方法而定。

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。假設按公允價值計量的投資物業通過出售全部收回。

即期及遞延所得稅於損益內確認為收入或開支，惟業務合併或直接於權益確認的交易產生的稅項除外。業務合併產生的遞延稅項於收購時就商譽進行調整。

倘就未使用稅項抵免確認遞延稅項資產，本集團以其他稅項抵免入賬的類似方式將投資稅項抵免(如生產力及創新優惠計劃)入賬，前提條件是未來應課稅溢利有可能用於抵銷未使用稅項抵免。

### 2.21 撥備

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

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.22 僱員薪酬

除非成本符合資格可資本化為資產，否則僱員福利確認為開支。

#### (a) 界定供款計劃

界定供款計劃乃退休福利計劃，據此，本集團按強制性、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) 僱員有薪假期

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

### 2.23 貨幣兌換

#### (a) 功能及呈列貨幣

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

#### (b) 交易及結餘

以功能貨幣以外的貨幣(「外幣」)計值的交易，採用交易日期的匯率兌換為功能貨幣。結算該等交易及按於資產負債表日收市匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債產生的匯兌差額於損益內確認。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份的任何貸款時，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份。

對損益造成影響的所有外匯收益及虧損於收益表內列為「其他(虧損)/收益 - 淨額」。

按公允價值計量的以外幣計值的非貨幣項目採用公允價值釐定當日的匯率進行換算。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.23 貨幣兌換(續)

#### (c) 本集團實體財務報表的換算

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

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

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

### 2.24 分部報告

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

### 2.25 現金及現金等價物

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

### 2.26 股本、庫存股及股份發行開支

發行普通股所得款項分類為權益。

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

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

發行新股份直接應佔的成本於股本中扣減。

### 2.27 派付予本公司股東的股息

派付予本公司股東的股息於股息獲批准予以派付時確認。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 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2022年12月31日，本集團投資物業的賬面值為1,314,097,000新元(2021年：1,354,593,000新元)，佔本集團總資產的85%(2021年：86%)。本集團依賴獨立專業估值師，於釐定投資物業的公允價值時應用估計、假設及判斷。估值構成綜合財務報表內本集團直接持有投資物業的賬面值的基礎。估值所用釐定關鍵輸入數據包括重大判斷。該等關鍵輸入數據包括貼現率、租金率、可資比較物業的市值、資本化率及竣工尚需成本，並取決於各投資物業的性質及當前的市場狀況。釐定投資物業公允價值所使用的關鍵不可觀察輸入數據乃披露於附註22。

此外，本集團聯營公司及合營企業所持有的投資物業影響本集團於聯營公司及合營企業投資的賬面值。於2022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120,280,000新元(2021年：117,071,000新元)(附註19)及6,040,000新元(2021年：4,732,000新元)(附註20)，且受釐定其由聯營公司(附註19)及合營企業(附註20)所持投資物業的公允價值時的重大估計及假設的影響。獨立專業估值師採用收入資本化法計算該等投資物業的公允價值，估值所用關鍵不可觀察輸入數據包括租金率及資本化率。投資物業的公允價值變動對聯營公司及合營企業賬面值的敏感度乃分別披露於附註19及附註20。

## 4. 收益

	本集團	
	2022年 千新元	2021年 千新元
投資物業租金收入(附註22)	159,173	124,559
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	12,817	10,569
銷售光存儲媒介及其他貿易商品	1,544	1,525
管理服務	6,916	6,364
	21,277	18,458
	180,450	143,017

根據新加坡財務報告準則(國際)第15條，分配至期限為一年或以下的未履行合約的總交易價格不予披露。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 5. 銷售成本及開支

	本集團	
	2022年 千新元	2021年 千新元
購買原材料及耗材	693	799
存貨變動	(170)	(99)
物業、廠房及設備折舊(附註23)	3,663	3,581
房產稅	4,803	4,946
僱員薪酬(附註9)	32,332	25,540
租金開支(附註24(d))	1,315	748
水電費	13,006	9,253
維修及維護	3,743	3,124
清潔開支	2,154	2,439
保險	1,208	1,096
安防及門禁卡系統開支	4,520	4,299
律師及專業費	4,431	3,147
交通費	655	360
廣告及推廣開支	1,060	750
已付/應付審核服務費：		
– 本公司核數師	382	361
– PricewaterhouseCoopers International Limited的其他成員事務所	202	214
– 其他核數師	64	52
已付/應付非審核服務費：		
– 本公司核數師	72	18
– PricewaterhouseCoopers International Limited的其他成員事務所	37	33
其他	12,210	9,827
銷售成本、分銷及行政開支總額	86,380	70,488

## 6. 其他收入

	本集團	
	2022年 千新元	2021年 千新元
利息收入		
– 按攤銷成本計量的金融資產	378	164
– 透過其他全面收益按公允價值計量之債務投資	430	356
	808	520
政府補助收入 <sup>(a)</sup>	1,001	4,001
減：政府補助開支 – 租金寬免	–	(46)
	1,001	3,955
其他	843	240
	2,652	4,715

- (a) 政府補助收入包括本集團已收取的來自本集團營運所在地當地政府的補助883,000新元(2021年：3,772,000新元)，作為一部份緩解措施幫助企業應對COVID-19的影響。政府補助收入主要包括：
- 物業退稅、租金減免及現金補助合計零新元(2021年：2,235,000新元)，以幫助企業應對COVID-19的影響。
  - 在各種政府的就業支援計劃、職業管理計劃及崗位保留計劃下，於財政年度內確認的補助收入達498,000新元(2021年：578,000新元)。該等計劃僅為暫時性計劃，旨在幫助企業保留工作崗位。
  - 補助收入達364,000新元(2021年：711,000新元)，用於支持因COVID-19導致運營成本增加的宿舍運營商。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 7. 其他(虧損)/收益 - 淨額

	本集團	
	2022年 千新元	2021年 千新元
終止確認金融資產之虧損	(89)	(666)
貿易及其他應收款項減值撤回	316	112
匯兌虧損 - 淨額	(1,533)	(106)
出售廠房及設備之收益/(虧損)淨額	10	(13)
出售持作出售資產之收益淨額	-	2,019
透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產		
- 於出售時從其他全面收益重新分類(附註32(b)(i))	(6)	(2)
透過損益按公允價值計量之金融資產的公允價值(虧損)/收益(附註17)	(6)	33
其他	291	6
	(1,244)	1,937
	(1,017)	1,383

## 8. 財務開支

	本集團	
	2022年 千新元	2021年 千新元
利息開支：		
- 銀行借款及應付票據	23,654	16,561
- 租賃負債	3,228	3,538
- 聯營公司	1,107	631
- 非控股權益	187	97
現金流量對沖，從對沖儲備重新分類(附註32(b)(ii))	165	2,109
減：於投資物業資本化的借款成本	-	(202)
於損益確認的財務開支	28,341	22,734

## 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	
	2022年 千新元	2021年 千新元
工資、薪金及其他福利	28,879	23,099
僱主對界定供款計劃的供款，包括中央公積金	3,453	2,441
僱員薪酬總額(附註5)	32,332	25,540

本集團向新加坡中央公積金(「CPF」)、馬來西亞僱員公積金(「EPF」)、澳大利亞退休金及英國智能退休金(彼等均為相關司法權區法律規定的定額供款計劃)等作出供款。

在新加坡，本集團必須按現行的CPF供款比率向CPF作出強制性供款，惟受適用於屬於新加坡公民及新加坡永久居民的僱員的月收入上限規限。

在馬來西亞，本集團每月根據1991年EPF法令附表三列明的費率，為所有在馬來西亞工作的馬來西亞公民及永久居民支付強制性EPF供款。



# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 9. 僱員薪酬 – 包括董事酬金(續)

### (a) 各年度僱員福利開支如下所示：(續)

在澳大利亞，本集團根據《1992年退休金保證(管理)法》支付強制性的退休金款項。僱員可選擇讓僱主向符合規定的任何退休金基金作出強制性退休金保證供款。倘僱員並無指定此等基金，僱主將向僱主默認的合規退休金基金作出供款。

在英國，倘僱員為該計劃的活躍成員，其作出一定比例的供款(相當於最低總供款率的結餘)，則本集團將向工作場所退休金計劃提供商 – 智能退休金作出僱員基本薪金的最低固定比例供款。倘僱員願意，彼等可在自動加入的一個月內選擇退出上述計劃。僱員可於55歲時(最早時間)一次性免稅提取一定比例的退休金儲蓄，其餘的則作為應課稅收入終身提取，即年金。

與定額供款計劃相關的供款於僱員提供相關服務期間或根據計劃規則應支付期間於損益中確認為僱員福利開支。

此等供款即時歸屬，本集團並無沒收供款可供本集團用於減少未來年度現有供款或應付供款水平。本集團就該等計劃的唯一義務乃計劃中規定的供款。

### (b) 董事及行政總裁酬金

截至2022年12月31日止年度各董事及行政總裁的酬金載列如下：

董事姓名	僱主界定 供款計劃的					總計 千新元
	袍金 千新元	薪金、補貼 及實物福利 千新元	自由裁量 獎金 千新元	供款 千新元	其他福利 千新元	
<b>執行董事</b>						
羅敬惠	31	–	300	14	–	<b>345</b>
黃國豪	10	511	582	14	19	<b>1,136</b>
趙炳光	10	431	582	10	16	<b>1,049</b>
	51	942	1,464	38	35	<b>2,530</b>
<b>非執行董事</b>						
韓成元	65	–	–	–	–	<b>65</b>
	65	–	–	–	–	<b>65</b>
<b>獨立非執行董事</b>						
Chandra Mohan s/o Rethnam	81	–	–	–	–	<b>81</b>
鄺憲民	102	–	–	–	–	<b>102</b>
黃格賢	78	–	–	–	–	<b>78</b>
陳寶鳳	62	–	–	–	–	<b>62</b>
李維倫	53	–	–	–	–	<b>53</b>
	376	–	–	–	–	<b>376</b>
<b>行政總裁</b>						
江志明	–	475	582	14	16	<b>1,087</b>
	–	475	582	14	16	<b>1,087</b>
	492	1,417	2,046	52	51	<b>4,058</b>

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 9. 僱員薪酬 – 包括董事酬金(續)

### (b) 董事及行政總裁酬金(續)

截至2021年12月31日止年度各董事及行政總裁的酬金載列如下：

董事姓名	僱主界定 供款計劃的					總計 千新元
	袍金 千新元	薪金、補貼 及實物福利 千新元	自由裁量 獎金 千新元	供款 千新元	其他福利 千新元	
<b>執行董事</b>						
羅敬惠*	31	–	250	15	–	296
黃國豪	9	436	437	13	21	916
趙炳光	9	368	417	9	18	821
	49	804	1,104	37	39	2,033
<b>非執行董事</b>						
韓成元	55	–	–	–	–	55
	55	–	–	–	–	55
<b>獨立非執行董事</b>						
Chandra Mohan s/o Rethnam	69	–	–	–	–	69
鄺憲民	87	–	–	–	–	87
黃格賢	66	–	–	–	–	66
陳寶鳳	52	–	–	–	–	52
李維倫	45	–	–	–	–	45
	319	–	–	–	–	319
<b>行政總裁</b>						
江志明	–	407	430	13	20	870
	–	407	430	13	20	870
	423	1,211	1,534	50	59	3,277

\* 自2021年3月1日從非執行董事調任為執行董事。

#### (i) 董事及行政總裁的薪金、補貼、自由裁量獎金及其他福利

以上所示執行董事及行政總裁的薪酬乃支付予其與管理本公司及本集團事務相關的服務。

以上所示非執行董事及獨立非執行董事的薪酬乃支付予其作為本公司董事的服務。

自由裁量獎金為與個人表現以及本集團表現相關的年度表現獎金，經考慮本公司的策略目標。

#### (ii) 董事退休福利

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

#### (iii) 董事離職福利

於當前及過往財政年，概無就董事提前終止委聘而支付任何補償。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 9. 僱員薪酬 – 包括董事酬金(續)

### (b) 董事及行政總裁酬金(續)

#### (iv) 就獲得董事服務提供予第三方的代價

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

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

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

#### (vi) 董事於交易、安排或合約的重大利益

本公司董事概無於年末或於當前及過往財政年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

本公司五名最高薪酬人士(包括兩名董事(2021年：兩名))的薪酬分析呈列如下。

	本集團	
	2022年 千新元	2021年 千新元
工資、薪金及津貼	4,280	3,480
僱主供款		
– 界定供款計劃	70	68
	<b>4,350</b>	<b>3,548</b>

上述之個人酬金介乎下列範圍：

酬金範圍	人數	
	2022年	2021年
2,000,001港元至2,500,000港元	1	–
2,500,001港元至3,000,000港元	–	2
3,000,001港元至3,500,000港元	1	–
4,500,001港元至5,000,000港元	–	1
5,000,001港元至5,500,000港元	–	2
5,500,001港元至6,000,000港元	1	–
6,000,001港元至6,500,000港元	2	–

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 10. 所得稅

### (a) 所得稅開支

	本集團	
	2022年 千新元	2021年 千新元
溢利應佔稅務開支由下列項目組成：		
- 財政年溢利		
即期所得稅		
- 新加坡	7,144	6,124
- 國外	2,711	1,606
	<b>9,855</b>	7,730
遞延所得稅(附註30)	<b>8,619</b>	4,344
	<b>18,474</b>	12,074
- 過往財政年撥備不足		
即期所得稅	230	23
遞延所得稅(附註30)	281	-
	<b>18,985</b>	12,097

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	
	2022年 千新元	2021年 千新元
除稅前溢利	95,265	67,894
分佔聯營公司及合營企業溢利，扣除稅項	(8,919)	(15,077)
除稅前溢利及分佔聯營公司及合營企業溢利	<b>86,346</b>	52,817
按稅率17%(2021年：17%)計算的稅項	14,679	8,979
下列各項的影響：		
- 其他國家的不同稅率	2,839	1,303
- 投資物業資本收益的不同稅率	(588)	(529)
- 資本收益稅率變動	-	863
- 法定稅階收入豁免	(176)	(176)
- 不可扣稅開支	5,008	5,858
- 毋須繳稅收	(3,482)	(4,302)
- 使用過往未確認的稅項虧損	(71)	(44)
- 使用過往未確認的資本撥備	(160)	(205)
- 未確認遞延稅項資產	216	199
- 過往年度稅項撥備不足	511	23
- 其他	209	128
稅項開支	<b>18,985</b>	12,097

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 10. 所得稅(續)

### (b) 即期所得稅負債變動

	本集團		本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
財政年初	8,737	8,841	2,019	753
匯兌差額	(95)	(24)	-	-
已付所得稅 - 淨額	(7,186)	(7,833)	(254)	-
稅項開支	9,855	7,730	-	648
過往財政年撥備不足/(超額撥備)	230	23	(393)	618
財政年末	11,541	8,737	1,372	2,019

即期所得稅賬包括下列各項：

	本集團		本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
可收回即期所得稅 (計入其他資產 - 附註15)	(768)	(599)	-	-
即期所得稅負債	12,309	9,336	1,372	2,019
	11,541	8,737	1,372	2,019

### (c) 其他全面收益的各組成部份並無稅項費用。

## 11. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔純利除以財政年內發行在外普通股加權平均數計算。

	2022年	2021年
本公司權益持有人應佔淨溢利(千新元)	71,425	52,679
每股基本盈利的發行在外普通股加權平均數(千股)	840,779	840,779
每股基本盈利(分)	8.50	6.27

### (b) 每股攤薄盈利

就計算每股攤薄盈利而言，本公司權益持有人應佔溢利及發行在外普通股加權平均數就全部潛在攤薄普通股的影響進行調整。

於2022年及2021年12月31日，由於本公司並無潛在攤薄普通股，每股基本及攤薄盈利相同。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 12. 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
銀行及手頭現金	<b>31,794</b>	27,333	<b>1,482</b>	1,195
短期銀行存款	<b>36,480</b>	40,160	<b>18,431</b>	19,115
	<b>68,274</b>	67,493	<b>19,913</b>	20,310

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	
	2022年 千新元	2021年 千新元
現金及銀行結餘(如上所述)	<b>68,274</b>	67,493
減：抵押予銀行作為擔保的受限制現金	<b>(1,718)</b>	(1,184)
綜合現金流量表內現金及現金等價物	<b>66,556</b>	66,309

於2022年12月31日，本集團金額為1,718,000新元的受限制資金抵押予銀行作為銀行融資保證金的擔保。

於2021年12月31日，本集團金額為1,184,000新元的受限制資金抵押予銀行作為管理服務合同保證金的擔保。

於2022年及2021年12月31日，融資活動產生的負債對賬如下：

	1月1日 千新元	現金流量 千新元	非現金項目 千新元	利息開支 千新元	匯兌差額 千新元	12月31日 千新元
<b>2022年</b>						
銀行借款(附註28)	624,838	(43,932)	-	16	(20,932)	<b>559,990</b>
應付票據(附註28)	54,624	3,677	-	388	-	<b>58,689</b>
租賃負債(附註29)	105,168	(21,178)	1,594	3,228	(1,860)	<b>86,952</b>
非控股權益貸款(附註28)	7,368	92	-	-	(4)	<b>7,456</b>
聯營公司貸款(附註28)	40,168	(3,600)	-	-	-	<b>36,568</b>
應付利息(附註28)	692	(3,916)	-	3,624	-	<b>400</b>
衍生金融工具(淨額) - 負債/(資產) (附註18)	2,235	(688)	(5,558)	165	35	<b>(3,811)</b>
計入經營開支應計費用的 應計利息開支(附註26)	305	(20,715)	-	20,920	-	<b>510</b>
	<b>835,398</b>	<b>(90,260)</b>	<b>(3,964)</b>	<b>28,341</b>	<b>(22,761)</b>	<b>746,754</b>
<b>2021年</b>						
銀行借款(附註28)	637,512	(10,692)	-	16	(1,998)	<b>624,838</b>
應付票據(附註28)	66,722	(12,250)	-	152	-	<b>54,624</b>
租賃負債(附註29)	95,085	(17,486)	24,478	3,538	(447)	<b>105,168</b>
非控股權益貸款(附註28)	7,254	115	-	-	(1)	<b>7,368</b>
聯營公司貸款(附註28)	42,328	(2,160)	-	-	-	<b>40,168</b>
應付利息(附註28)	850	(3,502)	-	3,344	-	<b>692</b>
衍生金融工具(附註18)	6,655	(2,109)	(4,420)	2,109	-	<b>2,235</b>
計入經營開支應計費用的 應計利息開支(附註26)	529	(13,799)	-	13,575	-	<b>305</b>
	<b>856,935</b>	<b>(61,883)</b>	<b>20,058</b>	<b>22,734</b>	<b>(2,446)</b>	<b>835,398</b>



# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 13. 貿易及其他應收款項

### (a) 即期

	本集團		本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
貿易應收款項				
– 非關聯方	<b>6,911</b>	12,130	–	23
減：減值撥備	<b>(796)</b>	(1,338)	–	–
	<b>6,115</b>	10,792	–	23
應收附屬公司款項				
– 貿易額	–	–	<b>4,910</b>	4,546
– 非貿易額	–	–	<b>14,187</b>	12,815
應收聯營公司款項				
– 貿易額	<b>1,697</b>	824	–	–
– 非貿易額	<b>2,196</b>	1,987	<b>5</b>	28
	<b>3,893</b>	2,811	<b>19,102</b>	17,389
其他應收款項	<b>2,680</b>	4,169	<b>606</b>	168
應收政府補助	<b>198</b>	224	–	38
融資租賃應收款項	–	–	–	108
	<b>12,886</b>	17,996	<b>19,708</b>	17,726

來自附屬公司及聯營公司的非貿易類應收款項為無抵押、免息及須按要求償還。

本集團的大部份銷售以現金進行。其餘款項的信貸期為30至60天。2022年及2021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	
	2022年 千新元	2021年 千新元
三個月以下	<b>5,387</b>	9,469
三至六個月	<b>1,088</b>	2,124
六個月以上	<b>436</b>	537
	<b>6,911</b>	12,130

### (b) 非即期

	本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元
貸款予附屬公司	<b>396,432</b>	380,546
減：減值撥備	<b>(5,234)</b>	(5,405)
	<b>391,198</b>	375,141

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91,805,000新元(2021年：90,573,000新元)以及6,630,000新元(2021年：6,630,000新元)，分別按年利率5.5%(2021年：5.5%)以及浮動利率計息。其餘貸款予附屬公司的款項為無息。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 14. 存貨

	本集團	
	2022年 千新元	2021年 千新元
製成品	273	83
原材料	61	81
	<b>334</b>	164

確認為開支並計入「銷售成本」的存貨成本金額為523,000新元(2021年：700,000新元)。

## 15. 其他資產

	本集團		本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
即期				
按金	1,136	2,647	67	196
預付款項	1,222	1,188	174	56
可收回即期所得稅(附註10(b))	768	599	-	-
其他	671	90	-	86
	<b>3,797</b>	4,524	<b>241</b>	338
非即期				
按金	4,236	855	137	-
其他	7	41	-	-
	<b>4,243</b>	896	<b>137</b>	-

於資產負債表日，非即期按金的賬面值與其公允價值相若。

## 16. 透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產

	本集團		本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
財政年初	6,453	6,779	6,453	6,779
匯兌差額	-	36	-	36
添置	1,000	2,750	1,000	2,750
出售	(500)	(3,730)	(500)	(3,730)
於其他全面收益確認之公允價值 (虧損)/收益(附註32(b)(i))	(487)	618	(487)	618
財政年末	<b>6,466</b>	6,453	<b>6,466</b>	6,453

透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產分析如下：

	本集團		本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
上市債務證券 - 新加坡	6,466	6,453	6,466	6,453

透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產分類為流動資產，乃由於管理層打算於需要營運資金時持有該等資產作為合約現金流量或出售該等資產。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 17. 透過損益按公允價值計量之金融資產

	本集團	
	2022年 千新元	2021年 千新元
財政年初	57	24
於損益確認的公允價值(虧損)/收益(附註7)	(6)	33
財政年末	51	57

透過損益按公允價值計量之金融資產分析如下：

	本集團	
	2022年 千新元	2021年 千新元
初始確認時指定為按公允價值列賬		
– 非掛牌股本投資 – 新加坡	51	57

於2022年及2021年12月31日，非掛牌股本投資之公允價值乃經參考本集團於被投資公司應佔資產淨值之股份(於彼等最新可用財務資料中反映)估值。被投資公司應佔資產淨值主要包括房地產物業，並經於資產負債表日被投資公司持有房地產物業之獨立估值(倘適用)調整。

## 18. 衍生金融工具

	本集團			本公司		
	合約 名義金額 千新元	公允價值 資產 千新元	公允價值 負債 千新元	合約 名義金額 千新元	公允價值 資產 千新元	公允價值 負債 千新元
<b>於2022年12月31日</b>						
持作對沖用途之衍生工具：						
現金-流量對沖						
– 利率掉期	111,806	3,231	–	–	–	–
– 利率上限	9,911	580	–	–	–	–
<b>總額</b>	<b>121,717</b>	<b>3,811</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
– 非即期		3,811	–		–	–
<b>於2021年12月31日</b>						
持作對沖用途之衍生工具：						
現金-流量對沖						
– 利率掉期	126,976	–	(2,235)	10,000	–	(122)
– 即期		–	(122)		–	(122)
– 非即期		–	(2,113)		–	–
<b>總額</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(2,235)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(122)</b>

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 18. 衍生金融工具(續)

基於新元掉期利率且直接受銀行同業拆借利率改革影響的持作對沖用途之利率掉期之合約名義金額為40,323,000新元(2021年:126,976,000新元)。

本集團於2022年對沖策略中使用的對沖工具

	合約 名義金額 千新元	賬面值		公允價值變動以計算 無效對沖部份		確認於收益表的 無效對沖部份* 千新元	加權平均 執行利率	到期日
		資產/ (負債) 千新元	財務報表 項目	對沖工具 千新元	對沖項目 千新元			
<b>本集團</b>								
現金流量對沖								
利率風險								
- 利率掉期對沖 浮動利率借款	111,806	3,231	衍生金融 工具	5,341	(5,341)	-	1.71%	2024年2月至 2025年3月
- 利率上限對沖 浮動利率借款	9,911	580	衍生金融 工具	92	(92)	-	3.00%	2027年6月

\* 所有對沖無效性及對沖成本均於「其他(虧損)/收益-淨額」內的損益予以確認。

本集團於2021年對沖策略中使用的對沖工具

	合約 名義金額 千新元	賬面值		公允價值變動以計算 無效對沖部份		確認於收益表的 無效對沖部份* 千新元	加權平均 執行利率	到期日
		資產/ (負債) 千新元	財務報表 項目	對沖工具 千新元	對沖項目 千新元			
<b>本集團</b>								
現金流量對沖								
利率風險								
- 利率掉期對沖 浮動利率借款	126,976	(2,235)	衍生金融 工具	2,311	(2,311)	-	1.71%	2022年10月至 2025年3月
<b>本公司</b>								
現金流量對沖								
利率風險								
- 利率掉期對沖 浮動利率借款	10,000	(122)	衍生金融 工具	61	(61)	-	1.95%	2022年10月

\* 所有對沖無效性及對沖成本均於「其他(虧損)/收益-淨額」內的損益予以確認。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 19. 於聯營公司投資

	本集團		本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021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>117,071</b>	111,462		
匯兌差額	<b>(413)</b>	424		
分佔現金流量對沖的公允價值收益 (附註32(b)(ii))	<b>53</b>	53		
分佔溢利	<b>7,250</b>	14,766		
已收股息	<b>(3,803)</b>	(9,675)		
分佔虧損超逾於聯營公司投資	<b>122</b>	41		
財政年末	<b>120,280</b>	117,071		

- (a) 於2022年12月31日，本集團有未償還資本承諾8,743,000新元(2021年：8,743,000新元)，用於向勝捷學生公寓基金(如要求)提供資金。
- (b) 並無與本集團於聯營公司權益相關的或然負債。
- (c) 下表匯總了採用權益法核算的本集團個別非重要聯營公司的溢利及其他全面收益總額：

	截至12月31日止年度	
	2022年 千新元	2021年 千新元
除稅後溢利	<b>13</b>	122
其他全面(虧損)/收益	<b>(221)</b>	35
全面(虧損)/收益總額	<b>(208)</b>	157

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 19. 於聯營公司投資(續)

- (d) 以下載列是本集團於2022年12月31日的聯營公司，董事認為對本集團並不重要。下文所列聯營公司擁有的股本僅包括普通股，直接由本集團持有，其註冊成立國家亦為其主要營業地點。

實體名稱	主要業務	營業地點／ 註冊成立國家	佔實際擁有權權益百分比	
			2022年 %	2021年 %
<b>由本公司直接持有</b>				
Sherford (M) Sdn Bhd <sup>(a)</sup>	物業投資	馬來西亞	25.0	25.0
<b>由附屬公司持有</b>				
Oriental Amber Sdn Bhd <sup>(b) · (e)</sup>	物業投資及提供宿舍 住宿、管理及服務	馬來西亞	49.0	49.0
勝捷學生公寓基金 <sup>(c) · (f) · (g) · (h)</sup>	投資控股	新加坡	14.3	14.3
<b>由勝捷學生公寓基金持有</b>				
Centurion Accommodation (I) Holdings Pte. Ltd. <sup>(c) · (g) · (h)</sup>	投資控股	新加坡	14.3	14.3
<b>由Centurion Accommodation (I) Holdings Pte. Ltd.持有</b>				
Centurion Investments (JS IX) Ltd <sup>(d) · (g) · (h)</sup>	物業投資及提供 學生公寓	澤西	14.3	14.3

(a) 由Grant Thornton MSW審核。

(b) 由PricewaterhouseCoopers PLT, Malaysia審核。

(c) 由PricewaterhouseCoopers LLP, Singapore審核。

(d) 由PricewaterhouseCoopers LLP, United Kingdom審核。

(e) 通過Centurion Dormitories Sdn. Bhd.持有。

(f) 通過Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.持有。

(g) 合稱勝捷學生公寓基金集團。

(h) 由於本集團可透過於投資委員會的代表行使重大影響力，故分類為聯營公司。



# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 19. 於聯營公司投資(續)

- (e) 以下載列是本集團於2022年12月31日的聯營公司，董事認為對本集團屬重要。下文所列聯營公司擁有的股本僅包括普通股，直接由本集團持有，其註冊成立國家亦為其主要營業地點。

實體名稱	主要業務	營業地點／ 註冊成立國家	佔實際擁有權權益百分比	
			2022年 %	2021年 %
<b>由附屬公司持有</b>				
Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd. <sup>(a) · (c)</sup>	工人宿舍的業主及投資控股	新加坡	<b>45.0</b>	45.0
<b>由Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.持有</b>				
Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte. Ltd. <sup>(a)</sup>	提供宿舍住宿服務	新加坡	<b>45.0</b>	45.0
<b>由附屬公司持有</b>				
Centurion US Student Housing Fund <sup>(b) · (d) · (e)</sup>	投資控股	新加坡	<b>28.7</b>	28.7
<b>由勝捷美國學生房舍基金持有</b>				
Centurion US Student Accommodation Holdings Pte. Ltd. <sup>(b) · (e)</sup>	投資控股	新加坡	<b>28.7</b>	28.7
<b>由Centurion US Student Accommodation Holdings Pte. Ltd.持有</b>				
Centurion US Student Accommodation Inc. <sup>(b) · (e)</sup>	投資控股	美國	<b>28.7</b>	28.7

(a) 由Ernst and Young LLP，Singapore審核。

(b) 由PricewaterhouseCoopers LLP，Singapore審核。

(c) 通過Centurion Dormitories Pte. Ltd.持有。

(d) 通過Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.持有。

(e) 合稱勝捷美國學生房舍基金集團。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 19. 於聯營公司投資(續)

### 聯營公司財務資料概要

下表載列本集團持有的重要聯營公司之財務資料概要。

#### 資產負債表概要

	勝捷美國學生房舍 基金集團 於12月31日		Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd. <sup>1</sup> 於12月31日		Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte. Ltd. <sup>1</sup> 於12月31日	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
<b>資產</b>						
流動資產	<b>11,263</b>	10,637	<b>8,198</b>	3,569	<b>12,490</b>	8,519
非流動資產	<b>123,361</b>	130,622	<b>300,966</b>	303,168	<b>184</b>	198
包括：						
- 投資物業	-	-	<b>268,000</b>	263,000	-	-
- 透過損益按公允價值 計量之金融資產	<b>67,005</b>	73,994	-	-	-	-
<b>負債</b>						
流動負債	<b>(1,970)</b>	(782)	<b>(8,694)</b>	(8,121)	<b>(7,633)</b>	(6,700)
非流動負債	-	-	<b>(128,576)</b>	(136,232)	<b>(28)</b>	(20)
<b>資產淨值</b>	<b>132,654</b>	140,477	<b>171,894</b>	162,384	<b>5,013</b>	1,997

1 Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte. Ltd.是Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.的全資附屬公司。由於概無為Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.及其附屬公司編製綜合賬目，本集團代為呈列該兩間公司的獨立財務資料(經調整以剔除Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.財務資料中於Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte. Ltd.的投資成本)。

倘由主要聯營持有的投資物業的實際公允價值增加/減少3%(2021年：3%)，經計及稅項影響，本集團應佔利潤及資產淨值將增加/減少3,618,000新元(2021年：3,551,000新元)。

#### 全面收益表概要

	勝捷美國學生房舍 基金集團 截至12月31日止年度		Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd. <sup>1</sup> 截至12月31日止年度		Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte. Ltd. 截至12月31日止年度	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
收益	-	-	-	-	<b>23,848</b>	20,303
除稅前(虧損)/溢利	<b>(3,206)</b>	35,414	<b>15,508</b>	19,560	<b>15,209</b>	11,931
- 所得稅開支	-	-	<b>(398)</b>	(217)	<b>(2,537)</b>	(1,794)
其他全面(虧損)/收益	<b>(481)</b>	1,539	-	-	-	-
<b>全面(虧損)/收益總額</b>	<b>(3,687)</b>	36,953	<b>15,110</b>	19,343	<b>12,672</b>	10,137

1 Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.的全面收益總額15,110,000新元(2021年：19,343,000新元)包括於財政年期間自其全資附屬公司Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte. Ltd.收到的股息收入9,656,000新元(2021年：19,556,000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2022年12月31日止財政年

## 19. 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：

	勝捷美國學生房舍 基金集團		Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.		Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte. Ltd.			
	於12月31日		於12月31日		於12月31日			
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元		
資產淨值								
於1月1日	140,477	103,524	162,384	164,541	1,997	11,416		
本年度(虧損)/溢利	(3,206)	35,414	15,110	19,343	12,672	10,137		
其他全面(虧損)/收益	(481)	1,539	-	-	-	-		
已付股息	(4,136)	-	(5,600)	(21,500)	(9,656)	(19,556)		
於12月31日	132,654	140,477	171,894	162,384	5,013	1,997		
							總計	
							於12月31日	
							2022年	2021年
							千新元	千新元
於聯營公司權益 (28.7% : 45% : 45%)	38,129	40,377	77,352	73,073	2,256	899	117,737	114,349
加：								
個別不重要聯營公司的賬面值總額							2,543	2,722
本集團於聯營公司權益賬面值							120,280	117,071
從聯營公司所收股息	1,160	不適用	2,520	9,675	不適用	不適用	3,680	9,675

## 20. 於合營企業投資

	本集團		本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
權益投資，按成本			-	-
財政年初	4,732	4,758		
匯兌差額	(361)	(337)		
應佔溢利	1,669	311		
財政年末	6,040	4,732		

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 20. 於合營企業投資(續)

於2022年12月31日，本集團合營企業載列如下：

實體名稱	主要活動	營業地點/ 註冊成立國家	佔實際擁有 權權益百分比	
			2022年 %	2021年 %

### 由附屬公司持有

IGIS Centurion No. 238 Professional Investors  
Private Real Estate Investment, LLC<sup>(a),(b),(c)</sup>

物業投資

韓國

55.0

55.0

(a) 通過Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.持有。

(b) 由Ejung-Gyul Accounting Corporation, Korea審計。

(c) 未綜合列賬乃由於該實體並非本集團控股，視作合營企業乃由於本集團共享該實體的控制權。

並無與本集團在合營企業中的權益有關的或然負債。

### 合營企業財務資料概要

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

#### 資產負債表概要

	IGIS Centurion No. 238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC	
	於12月31日	
	2022年 千新元	2021年 千新元
<b>資產</b>		
<b>流動資產</b>	<b>303</b>	327
流動資產		
- 現金及現金等價物	175	293
<b>非流動資產</b>	<b>22,513</b>	20,942
包括：		
- 投資物業	22,513	20,942
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>	<b>(193)</b>	(150)
<b>非流動負債</b>	<b>(11,642)</b>	(12,516)
包括：		
- 借款	(11,642)	(12,516)
<b>資產淨值</b>	<b>10,981</b>	8,603

倘合營企業持有的投資物業的實際公允價值增加/減少3% (2021年：3%)，經計及稅項影響，本集團應佔利潤及資產淨值將增加/減少371,000新元 (2021年：346,000新元)。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 20. 於合營企業投資(續)

### 合營企業財務資料概要(續)

#### 全面收益表概要

	IGIS Centurion No. 238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC 截至12月31日止年度	
	2022年 千新元	2021年 千新元
收益	658	721
開支 包括：		
- 利息開支	(498)	(344)
除稅後溢利	3,035	565
其他全面虧損	(657)	(613)
全面收益／(虧損)總額	2,378	(48)

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

所呈列財務資料概要與本集團於合營企業權益的賬面值對賬如下：

	IGIS Centurion No. 238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC 於12月31日	
	2022年 千新元	2021年 千新元
資產淨值		
於1月1日	8,603	8,651
本年度溢利	3,035	565
其他全面虧損	(657)	(613)
於12月31日	10,981	8,603
於合營企業的權益(55%)	6,040	4,732

## 21. 於附屬公司投資

	本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元
權益投資，按成本	22,394	22,394
減：累計減值	(5,548)	(5,497)
	16,846	16,897

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 21. 於附屬公司投資(續)

### (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	
	2022年 千新元	2021年 千新元
財政年初	16,897	16,697
添置	-	200
附屬公司減值	(51)	-
財政年末	16,846	16,897

### (b) 本集團於2022年及2021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	
				2022年 %	2021年 %	2022年 %	2021年 %	2022年 %	2021年 %
Advance Technology Investment Ltd <sup>(b),(f)</sup>	已註銷	香港	-	-	-	-	100	-	-
Summit CD Manufacture (HK) Ltd <sup>(b)</sup>	並無業務	香港	3,000,000港元	100	100	100	100	-	-
PT Westlite Accommodation Cibitung <sup>(b),(f)</sup>	物業投資	印度尼西亞	5,000,000,000印尼盾	-	-	100	100	-	-
PT Digital Media Technology <sup>(b),(i)</sup>	並無業務	印度尼西亞	10,005,000,000印尼盾	-	-	100	100	-	-
Summit Creations Pte. Ltd. <sup>(a)</sup>	製造及銷售光存儲媒介及其他貿易商品	新加坡	2,000,000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	-	-
Westlite Dormitory Management Pte. Ltd. <sup>(a),(t)</sup>	提供管理服務	新加坡	4,000,000新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte. Ltd. <sup>(a),(i)</sup>	物業投資及提供宿舍住宿服務	新加坡	2,000,000新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Woodlands) Pte. Ltd. <sup>(a),(k)</sup>	物業投資及提供宿舍住宿服務	新加坡	2,000,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd. <sup>(a),(m)</sup>	物業投資及提供宿舍住宿服務	新加坡	2,000,000新元	-	-	51	51	49	49



# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 21. 於附屬公司投資(續)

### (b) 本集團於2022年及2021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	
				2022年 %	2021年 %	2022年 %	2021年 %	2022年 %	2021年 %
Westlite Juniper (Mandai) Pte. Ltd. <sup>(a),(k)</sup>	提供宿舍住宿服務	新加坡	800,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion – Lian Beng (Ubi) Pte. Ltd. <sup>(b),(m)</sup>	物業投資及提供宿舍住宿服務	新加坡	100新元	-	-	51	-	49	-
CSL Student Living (Selegie) Pte. Ltd. <sup>(a),(k)</sup>	並無業務	新加坡	500,000新元	-	-	100	100	-	-
WLC Facilities Services Pte. Ltd. <sup>(a),(t)</sup>	提供設施及交通服務	新加坡	300,000新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (V Six) Pte. Ltd. <sup>(a),(t)</sup>	提供管理服務	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Student Investment Management Pte. Ltd. <sup>(a),(s)</sup>	基金管理活動	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Student Accommodation Trustee Pte. Ltd. <sup>(a),(s)</sup>	提供信託服務	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Student ACM Trustee (I) Pte. Ltd. <sup>(a),(s)</sup>	提供信託服務	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-
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	200,000新元	100	100	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 Accommodation Management Pte. Ltd. <sup>(a),(t)</sup>	投資控股	新加坡	4,935,600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 (V Two) Pte. Ltd. <sup>(a),(k)</sup>	投資控股	新加坡	110,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Dormitory Venture Pte. Ltd. <sup>(a)</sup>	投資控股	新加坡	100,000新元	100	100	100	100	-	-

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 21. 於附屬公司投資(續)

### (b) 本集團於2022年及2021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	
				2022年 %	2021年 %	2022年 %	2021年 %	2022年 %	2021年 %
Centurion Overseas Investments Pte. Ltd. <sup>(a)</sup>	投資控股	新加坡	11,000,000新元	100	100	100	100	-	-
Centurion Overseas Investments (II) Pte. Ltd. <sup>(a),(c)</sup>	投資控股	新加坡	100,000新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Management Pte. Ltd. <sup>(a)</sup>	投資控股	新加坡	1,000新元	100	100	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Tuas) Pte. Ltd. <sup>(a),(f)</sup>	並無業務	新加坡	4,500,000新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (V Seven) Pte. Ltd. <sup>(a),(f)</sup>	並無業務	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory Management Sdn. Bhd. <sup>(d),(n)</sup>	提供管理服務	馬來西亞	500,000令吉	-	-	100	100	-	-
WLC Services Sdn. Bhd. <sup>(d),(n)</sup>	清潔及保養服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Tebrau) Sdn. Bhd. <sup>(d),(n)</sup>	物業投資及提供宿舍住宿服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (JB Techpark) Sdn. Bhd. <sup>(d),(n)</sup>	物業投資及提供宿舍住宿服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Tampoi) Sdn. Bhd. <sup>(d),(n)</sup>	物業投資及提供宿舍住宿服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Pasir Gudang) Sdn. Bhd. <sup>(d),(n)</sup>	物業投資及提供宿舍住宿服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Senai) Sdn. Bhd. <sup>(d),(n)</sup>	物業投資及提供宿舍住宿服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 21. 於附屬公司投資(續)

### (b) 本集團於2022年及2021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	
				2022年 %	2021年 %	2022年 %	2021年 %	2022年 %	2021年 %
Westlite Dormitory (SN II) Sdn. Bhd. <sup>(d),(n)</sup>	物業投資及提供宿舍住宿服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Petaling Jaya) Sdn. Bhd. <sup>(d),(n)</sup>	物業投資及提供宿舍住宿服務	馬來西亞	1,000,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Bukit Minyak) Sdn. Bhd. <sup>(d),(n)</sup>	物業投資及提供宿舍住宿服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Centurion Dormitories Sdn. Bhd. <sup>(d),(i)</sup>	投資控股	馬來西亞	1,000,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Cemerlang) Sdn. Bhd. <sup>(d),(n)</sup>	並無業務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (PG II) Sdn. Bhd. <sup>(d),(n)</sup>	並無業務	馬來西亞	10令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Services Sdn. Bhd. (formerly known as First Megalink Sdn. Bhd.) <sup>(d),(n)</sup>	並無業務	馬來西亞	2令吉	-	-	100	100	-	-
Centurion Overseas Ventures Ltd <sup>(b),(a)</sup>	投資控股	馬來西亞	33,600,000澳元	-	-	100	100	-	-
Dwell Adelaide Student Living Pty Ltd <sup>(c),(s)</sup>	提供管理服務及學生公寓服務	澳大利亞	1,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Student Services Pty Ltd <sup>(c),(o)</sup>	提供管理服務及學生公寓服務	澳大利亞	100,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Melbourne Student Village Trust <sup>(c),(p)</sup>	信託	澳大利亞	52,700,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Melbourne Apartment Trust <sup>(c),(p)</sup>	信託	澳大利亞	7,700,000澳元	-	-	100	100	-	-

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 21. 於附屬公司投資(續)

### (b) 本集團於2022年及2021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	
				2022年 %	2021年 %	2022年 %	2021年 %	2022年 %	2021年 %
Centurion Australia Investments Pty Ltd <sup>(b),(a)</sup>	澳大利亞兩個信託的信託人	澳大利亞	10,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion SA Investments Pty Ltd <sup>(b),(a)</sup>	提供信託服務	澳大利亞	2澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Adelaide Student Village Trust <sup>(c),(f)</sup>	信託	澳大利亞	23,350,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Accommodation (Australia) Pty Ltd <sup>(c),(h)</sup>	物業投資	澳大利亞	2,000,000澳元	-	-	100	100	-	-
Summit Technology Australia Pty Ltd <sup>(c)</sup>	並無業務	澳大利亞	4,000,000澳元	100	100	100	100	-	-
Centurion Investments (JS A) Ltd <sup>(b),(a)</sup>	投資控股	澤西	19,500,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS) Ltd <sup>(b),(a)</sup>	物業投資及提供學生公寓	澤西	700,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS I) Ltd <sup>(b),(a)</sup>	物業投資及提供學生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS II) Ltd <sup>(b),(a)</sup>	物業投資及提供學生公寓	澤西	200,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS III) Ltd <sup>(b),(a)</sup>	物業投資及提供學生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS V) Ltd <sup>(b),(a)</sup>	物業投資及提供學生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS VI) Ltd <sup>(b),(a)</sup>	物業投資及提供學生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS VII) Ltd <sup>(b),(a)</sup>	物業投資及提供學生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 21. 於附屬公司投資(續)

### (b) 本集團於2022年及2021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	
				2022年 %	2021年 %	2022年 %	2021年 %	2022年 %	2021年 %
Centurion Investments JS VII (UK) Ltd <sup>(a)</sup>	物業投資	英國	10,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Student Services (UK) Ltd <sup>(e),(g)</sup>	提供管理服務及 學生公寓服務	英國	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Dwell Student Living Korea Ltd <sup>(b),(s)</sup>	提供管理服務及 資產管理服務	韓國	10,000,000韓元	-	-	100	100	-	-
CSL Student Living Benikea KP Ltd <sup>(b),(g)</sup>	提供旅遊服務及 學生公寓服務	韓國	10,000,000韓元	-	-	55	55	45	45
Dwell US Student Living LLC <sup>(b),(s)</sup>	提供管理服務及 學生公寓服務	美國	1,000美元	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (BV) Ltd <sup>(b),(g)</sup>	物業投資及提供 學生公寓	英屬處女群島	10,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (BV I) Ltd <sup>(g)</sup>	物業投資及提供 學生公寓	英屬處女群島	10,000英鎊	-	-	100	-	-	-
Centurion Investments (BV II) Ltd <sup>(g)</sup>	物業投資及提供 學生公寓	英屬處女群島	10,000英鎊	-	-	100	-	-	-
Gate Cosmos Investments Ltd <sup>(b)</sup>	投資控股	英屬處女群島	SGD2新元	100	100	100	100	-	-

(a) 由PricewaterhouseCoopers LLP, Singapore審核

(b) 根據註冊成立所在國家法律毋須審核

(c) 由Crowe Australasia · Australia審核

(d) 由PricewaterhouseCoopers PLT · Malaysia審核

(e) 由PricewaterhouseCoopers LLP · United Kingdom審核

(f) 通過SM Summit Holdings Pte Ltd持有

(g) 通過Advance Technology Investment Ltd持有

(h) 通過Summit Technology Australia Pty Ltd持有

(i) 通過Gate Cosmos Investments Ltd及SM Summit Holdings Pte. Ltd.持有

(j) 通過Centurion Dormitories Pte. Ltd.持有

(k) 通過Centurion Dormitories Holdings Pte.Ltd.持有

(l) 通過Westlite Dormitory (V Two) Pte. Ltd.及Gate Cosmos Investments Ltd持有

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 21. 於附屬公司投資(續)

### (b) 本集團於2022年及2021年12月31日擁有以下附屬公司：(續)

- (m) 通過Centurion Dormitory Venture Pte. Ltd.持有
- (n) 通過Centurion Dormitories Sdn Bhd持有
- (o) 通過Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.持有
- (p) 通過Centurion Overseas Ventures Ltd持有
- (q) 通過Centurion Overseas Investments (II) Pte. Ltd.持有
- (r) 通過Centurion Overseas Investments (JS A) Ltd持有
- (s) 通過Centurion Accommodation Management Pte. Ltd.持有
- (t) 通過Westlite Management Pte. Ltd.持有
- (u) 通過Centurion Investments (JS VII) Ltd持有
- (v) 根據新加坡證券交易所有限公司 – 上市規則第716條，本公司審核委員會及董事會確認，彼等信納為其附屬公司、合營企業及聯營公司委任不同核數師將不會損害本集團審核準則及效用。

### (c) 本集團於附屬公司的所有權權益變動

於本財政年度，本集團已分別額外認購其全資附屬公司Westlite Dormitory (Woodlands) Pte. Ltd.及Westlite Dormitory (Tuas) Pte. Ltd.的1,000,000股及3,500,000股，現金代價分別為1,000,000新元及3,500,000新元。認購完成後，Westlite Dormitory (Woodlands) Pte. Ltd.及Westlite Dormitory (Tuas) Pte. Ltd.之已發行及繳足股本分別增加至2,000,000新元及4,500,000新元。

### (d) 註冊成立附屬公司

於本財政年度，本集團透過其全資附屬公司Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.於英屬處女群島註冊成立了兩間全資附屬公司Centurion Investments (BV I) Ltd及Centurion Investments (BV II) Ltd，各自已發行股本10,000英鎊。

於本財政年度，本集團透過其全資附屬公司Centurion Dormitory Venture Pte. Ltd.註冊成立了一間部分擁有的附屬公司Centurion-Lian Beng (Ubi) Pte. Ltd.，已發行股本100新元。

### (e) 註銷／解散附屬公司

一間間接全資附屬公司Advance Technology Investment Ltd於當前財政年度於撤銷註冊時解散。

於2021年1月22日，本公司向大馬公司委員會遞交一份申請，申請自願註銷一間間接全資附屬公司Westlite Dormitory (PG II) Sdn Bhd。該附屬公司已於2023年1月註銷。

### (f) 非控股權益的賬面值

	本集團	
	2022年 千新元	2021年 千新元
Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd.	22,739	18,672
CSL Student Living Benikea KP Ltd	(1,178)	(1,067)
Centurion-Lian Beng (Ubi) Pte. Ltd.	(3)	-
	<b>21,558</b>	<b>17,605</b>



# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 21. 於附屬公司投資(續)

### (f) 非控股權益的賬面值(續)

#### 具有重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要

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

#### 資產負債表概要

	Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd.	
	2022年 千新元	2021年 千新元
即期		
資產	7,485	10,360
負債	(24,644)	(23,484)
流動負債總淨額	(17,159)	(13,124)
非即期		
資產	205,233	208,420
負債	(141,667)	(157,189)
非流動資產總淨額	63,566	51,231
資產淨值	46,407	38,107

#### 綜合全面收益表概要

	Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd.	
	2022年 千新元	2021年 千新元
收益	27,841	25,459
除所得稅前溢利	12,765	9,427
所得稅開支	(2,466)	(2,457)
除稅後溢利及全面收益總額	10,299	6,970
分配予非控股權益的全面收益總額	5,046	3,415
已付非控股權益之股息	980	8,771

#### 現金流概要

	Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd.	
	2022年 千新元	2021年 千新元
經營活動所得現金淨額	19,668	17,372
投資活動所得/(所用)現金淨額	15	(61)
融資活動所用現金淨額	(22,471)	(30,713)

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 22. 投資物業

	本集團	
	2022年 千新元	2021年 千新元
財政年初	1,354,593	1,307,770
匯兌差額	(64,309)	(6,215)
添置	4,886	56,114
有關使用權資產的租賃負債變化	(55)	-
有關自有投資物業之公允價值收益虧損淨額	36,442	4,890
與分類為投資物業的使用權資產有關的公允價值虧損淨額	(17,460)	(7,966)
於損益確認之公允價值收益／(虧損)淨額	18,982	(3,076)
財政年末	1,314,097	1,354,593

投資物業根據運營租賃出租予非關聯方。

添置包括購買一項投資物業零新元(2021年：9,812,000新元)、資本化開支4,886,000新元(2021年：21,134,000新元)及使用權資產零新元(2021年：25,168,000新元)(附註24(f))。

某些投資物業作為抵押予附屬公司的銀行融資的擔保(附註28(a))。該等投資物業的賬面值約為1,213,555,000新元(2021年：1,234,471,000新元)。

### 投資物業的公允價值對賬

	本集團	
	2022年 千新元	2021年 千新元
投資物業之公允價值	1,228,603	1,249,851
加：租賃負債的賬面值	85,494	104,742
投資物業的賬面值	1,314,097	1,354,593

下列款項於損益確認：

	本集團	
	2022年 千新元	2021年 千新元
租金收入(附註4)	159,173	124,559
下列各項產生的直接運營開支：		
– 產生租金收入的投資物業	(54,644)	(46,238)

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 22. 投資物業(續)

於資產負債表日，本集團投資物業之詳情載列如下：

位置	說明	當前用途	期限	未屆滿租賃期
14 to 28 Toh Guan Road East, Singapore	7棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	35年
2 Woodlands Sector 2, Singapore	2棟13層工人宿舍	商業宿舍	租賃	21年
5, 5C & 5D Jalan Papan, Singapore	2棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	15年
23 Mandai Estate, Singapore	租賃2棟6層工人宿舍	商業宿舍	租賃	6.5年
18A Kranji Way, Singapore	20棟工人宿舍及1棟便利設施	商業宿舍	租賃	1年
1A Tuas Avenue 2, Singapore	14棟工人宿舍及1棟便利設施	商業宿舍	租賃	1年
11A Jalan Tukang, Singapore	40棟工人宿舍及1棟便利設施	商業宿舍	租賃	2年
11A Tuas South Boulevard, Singapore	5棟工人宿舍及1棟便利設施	商業宿舍	租賃	2年
PLO 46, No 38, Jalan Teknologi 5, Taman Teknologi Johor, 81400 Senai, Johor, Malaysia	5棟工人宿舍及1棟便利設施	商業宿舍	租賃	89年
PLO 250, Jalan Firma 2, Kawasan Perindustrian Tebrau IV, 81100 Johor Bahru, Malaysia	2棟工人宿舍及1棟便利設施	商業宿舍	租賃	37年
Block Nos. 72, 73, 74, 75, 76 & 79, Off Jalan Tembusu, Taman Air Biru, 81700 Pasir Gudang, Johor, Malaysia	6棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	63年
Block No. 78, Off Jalan Tembusu, Taman Air Biru, 81700 Pasir Gudang, Johor, Malaysia	1棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	2年
Lot 2051, No. 6, Jalan Bayu, Taman Perindustrian Tampoi Jaya, 81200 Johor Bahru, Malaysia	6棟5層樓工人宿舍	商業宿舍	永久業權	-
Lot No. 6212, Jalan Perindustrian 2, Kawasan Perindustrian Senai II, 81400 Senai Johor, Malaysia	2棟工人宿舍	商業宿舍	永久業權	-

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 22. 投資物業(續)

於資產負債表日，本集團投資物業之詳情載列如下：(續)

位置	說明	當前用途	期限	未屆滿租賃期
Lot No. 6214, Jalan Perindustrian 2, Kawasan Perindustrian Senai II 81400 Senai, Johor, Malaysia	5棟工人宿舍	商業宿舍	永久業權	-
No. 38 Jalan Perniagaan Seri Tambun, Taman Westlite Dormitory Bukit Tambun, 14100 Simpang Ampat, Penang, Malaysia	3棟工人宿舍	商業宿舍	永久業權	-
No 12A, Jalan SS8/2, 47300 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan Malaysia	2棟11層工人宿舍及2層地下停車場	商業宿舍	租賃	19年
Manchester Student Village, Lower Chatham Street, Manchester, M1 5SX, United Kingdom	2棟9層及一棟7層	學生公寓	永久業權	-
MSV South 357A Great Western Street, Manchester, M14 4AH, United Kingdom	7棟(每棟8個區)及4棟(每棟6或8個區)	學生公寓	永久業權	-
The Grafton, 60 Grafton Street, Manchester, M13 9NU, United Kingdom	1棟，包括55間宿舍，附帶145張床位	學生公寓	永久業權	-
Cathedral Campus, 1 Dean Patey Court Cathedral Gate, Off Upper Duke Street Liverpool, L1 7BT, United Kingdom	分佈於14個街區的87棟3層高聯排房，附帶3個庭院區域	學生公寓	租賃	234年
Garth Heads, Melbourne Street, Newcastle-Upon-Tyne, NE1 2JE, United Kingdom	4棟，包括34間宿舍，附帶181張床位	學生公寓	租賃	98年
Hotwells House, 192-216 Hotwell Road Bristol, BS8 4UR, United Kingdom	4棟，包括40間宿舍，附帶157張床位	學生公寓	租賃	111年
Weston Court, 45-47 Cromwell Range, Fallowfield, Manchester, M14 6HH, United Kingdom	4棟，包括附帶140張床位的宿舍	學生公寓	租賃	111年

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 22. 投資物業(續)

於資產負債表日，本集團投資物業之詳情載列如下：(續)

位置	說明	當前用途	期限	未屆滿租賃期
121 Princess Street, Manchester, M1 7AG United Kingdom	1棟，包括126間宿舍， 附帶126張床位及地下室	學生公寓	永久業權	-
Archer House, 14-22 Castle Gate, Nottingham, NG1 7AW, United Kingdom	分佈於14個集體公寓及93間 一室公寓，附帶177張床位	學生公寓	永久業權	-
Castle Gate Haus, 32-44(even), Castle Gate, Nottingham, NG1 7AT, United Kingdom	分佈於69個室內工作室及64個 組合臥室，附帶133張床位	學生公寓	租賃	2年
dwell Village Melbourne City, 5-17 Flemington Road, North Melbourne VIC 3051 Australia	宿舍，附帶616張床位	學生公寓	永久業權	-
dwell Village Melbourne City Car Park, 5-17 Flemington Road, North Melbourne VIC 3051 Australia	商業停車場	商業停車場	永久業權	-
12-18 Synagogue Place Adelaide, South Australia	260間公寓	學生公寓	永久業權	-
44-46 Anderson Street, Port Healand WA 6721 Australia	土地	工業	永久業權	-
Jl. Wareng Kalijambe, Lambang Sari Village, Subdistrict of Tambun Selatan, Bekasi, West Java, Indonesia	土地	住宅	租賃	21年

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 22. 投資物業(續)

### 公允價值層級 – 經常性公允價值計量

說明	採用下列數據的公允價值計量		
	相同資產活躍 市場報價 (第一級) 千新元	其他重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千新元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千新元
	<b>2022年12月31日</b>		
投資物業：			
- 土地	-	-	1,946
- 商業宿舍	-	-	803,992
- 學生公寓	-	-	508,159
<b>2021年12月31日</b>			
投資物業：			
- 土地	-	-	2,020
- 商業宿舍	-	-	819,217
- 學生公寓	-	-	533,356

### 第3級公允價值計量變動對賬

	土地及 商業宿舍 千新元	土地及 學生公寓 千新元
<b>2022年</b>		
財政年初	820,355	534,238
匯兌差額	(9,648)	(54,661)
於損益確認的公允價值(虧損)/收益	(7,936)	26,918
添置	2,332	2,554
有關使用權資產的租賃負債變化	(55)	-
財政年末	805,048	509,049
<b>2021年</b>		
財政年初	805,921	501,849
匯兌差額	(2,558)	(3,657)
於損益確認的公允價值(虧損)/收益	(12,932)	9,856
添置	29,924	26,190
財政年末	820,355	534,238

本集團的政策為確認相關事件發生日期轉至或轉自公允價值層級的金額或導致相關轉移的情形變動。截至2022年及2021年12月31日止財政年度，概無金額轉至或轉自公允價值層級。



# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 22. 投資物業(續)

### 第3級公允價值計量所用估值技術及輸入數據

下表呈列用於釐定公允價值層級第3級類目下投資物業公允價值的估值技術及主要輸入數據：

國家	說明	於2022年 12月31日之 公允價值 (千新元)	估值技術	不可觀察 輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察 輸入數據的範圍	不可觀察 輸入數據與 公允價值的關係
英國	學生公寓	352,103 (2021年：371,207)	收入資本化法	每間房每週 租金	129新元至481新元 (2021年：133新元至 480新元)	每間房每週租金 越高，估值越高
				資本化率	5.5%至6.8% (2021年： 5.5%至7.1%)	資本化率越高， 估值越低
新加坡	商業宿舍	585,950 (2021年：591,950)	收入資本化法	每間房每月 租金	2,600新元至 12,480新元 (2021年：2,500新元 至9,120新元)	每間房每月租金 越高，估值越高
				資本化率	6.8%至7.0% (2021年： 6.8%至7.0%)	資本化率越高， 估值越低
				竣工尚需成本	13,286,000新元 (2021年： 13,398,000新元)	竣工尚需成本越高， 估值越低
印度尼西亞	土地	1,056 (2021年：1,138)	銷售比較法	每平方米市值	146新元 (2021年：158新元)	每平方米市值越高， 估值越高
馬來西亞	商業宿舍	133,781 (2021年：124,673)	收入資本化法	每間房每月 租金	547新元至1,109新元 (2021年：548新元至 898新元)	每間房每月租金 越高，估值越高
				資本化率	7.0%至8.5% (2021年： 7.0%至9.0%)	資本化率越高， 估值越低
			銷售比較法	每平方米市值	零新元 (2021年：209新元 至251新元)	每平方米市值越高， 估值越高
				成本法	每平方米成本	零新元 (2021年：448新元)

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 22. 投資物業(續)

### 第3級公允價值計量所用估值技術及輸入數據(續)

國家	說明	於2022年 12月31日之 公允價值 (千新元)	估值技術	不可觀察 輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察 輸入數據的範圍	不可觀察 輸入數據與 公允價值的關係
澳大利亞	學生公寓	154,823 (2021年：160,001)	貼現現金流量法	貼現率	8.7% (2021年：8.8%)	貼現率越高， 估值越低
			收入資本化法	每間房每週 租金	214新元至490新元 (2021年：190新元至 453新元)	每間房每週租金 越高，估值越高
				資本化率	6.3% (2021年：6.2%)	資本化率越高， 估值越低
		銷售比較法	每平方米市值	4,585新元 至18,713新元 (2021年：5,343新元 至24,554新元)	每平方米市值越高， 估值越高	
	土地	890 (2021年：882)	銷售比較法	每平方米市值	192新元至210新元 (2021年：186新元至 206新元)	每平方米市值越高， 估值越高

(a) 不可觀察輸入數據之間並無存在重大內部關係。

### 本集團的估值程序

本集團委聘外部獨立及合資格估值師根據物業的最高最佳利用釐定本集團投資物業於各財政年末的公允價值。於2022年12月31日，物業公允價值乃由SRE Global Pte. Ltd.、CBRE Pte. Ltd.、KJPP Billy Anthony Lie & Rekan、Henry Butcher Malaysia (Penang) Sdn Bhd、Knight Frank Malaysia Sdn Bhd、CBRE WTW Valuation & Advisory Sdn Bhd(前稱C H Williams Talhar & Wong Sdn Bhd)、Savills Valuations Pty Ltd、CBRE Valuations Pty Limited、Acumentis (WA) Pty Ltd及Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited釐定。

於各財政年度，本集團的投資及融資部門連同本集團行政總裁：

- 核實獨立估值報告的全部重大輸入數據；
- 與過往年度估值報告相比較時評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論及；
- 分析公允價值變動的理由。

第3級公允價值變動於各報告日期進行分析。

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

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 22. 投資物業(續)

### 本集團的估值程序(續)

收入資本化法涉及按適當資本化率將收益淨額資本化以得出公允價值。收益淨額乃自總租金及其他收入減運營開支、租賃付款及房產稅等開支及經作出空置撥備後得出。

成本法涉及單獨釐定土地及樓宇價值，且該等價值的總和被視為物業公允價值。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。

## 23. 物業、廠房及設備

	自由保有							總計 千新元
	土地及 樓宇 千新元	租賃辦公空間 及租賃裝修 千新元	廠房、機械 及設備 千新元	翻新、傢私 及固定裝置 千新元	汽車 千新元	辦公室設備 及電腦 千新元	在建工程 資本 千新元	
<b>本集團</b>								
<b>2022年</b>								
<b>成本</b>								
財政年初	671	1,697	4,337	14,302	366	2,234	92	23,699
匯兌差額	(41)	(20)	(129)	(547)	(3)	(48)	(7)	(795)
添置	-	-	272	517	-	313	79	1,181
租賃負債變化	-	1,538	-	-	-	-	-	1,538
出售	-	-	(168)	(458)	(101)	(88)	-	(815)
終止確認使用權資產	-	(1,477)	-	-	-	-	-	(1,477)
重新分類	-	-	38	6	-	28	(72)	-
財政年末	630	1,738	4,350	13,820	262	2,439	92	23,331
<b>累計折舊</b>								
財政年初	25	875	1,860	9,109	265	1,731	-	13,865
匯兌差額	(2)	(8)	(127)	(365)	(3)	(37)	-	(542)
出售	-	-	(146)	(440)	(101)	(66)	-	(753)
折舊費用(附註5)	4	773	540	2,013	24	309	-	3,663
終止確認使用權資產	-	(1,477)	-	-	-	-	-	(1,477)
財政年末	27	163	2,127	10,317	185	1,937	-	14,756
<b>累計減值</b>								
財政年初及財政年末	-	-	1,057	-	42	-	-	1,099
<b>賬面淨值</b>								
財政年末	603	1,575	1,166	3,503	35	502	92	7,476

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 23. 物業、廠房及設備(續)

	自由保有							總計 千新元
	土地及 樓宇 千新元	租賃辦公空間 及租賃裝修 千新元	廠房、機械 及設備 千新元	翻新、傢私 及固定裝置 千新元	汽車 千新元	辦公室設備 及電腦 千新元	在建工程 資本 千新元	
<b>本集團</b>								
<b>2021年</b>								
<b>成本</b>								
財政年初	683	3,007	4,647	11,606	395	2,078	89	22,505
匯兌差額	(12)	(38)	(47)	(93)	–	(12)	–	(202)
添置	–	–	747	3,569	52	192	59	4,619
出售	–	(1,530)	(1,011)	(800)	(81)	(56)	(3)	(3,481)
自持作出售資產重新分類	–	258	–	–	–	–	–	258
重新分類	–	–	1	20	–	32	(53)	–
財政年末	671	1,697	4,337	14,302	366	2,234	92	23,699
<b>累計折舊</b>								
財政年初	21	1,476	2,139	7,591	292	1,450	–	12,969
匯兌差額	–	(8)	(30)	(82)	–	(6)	–	(126)
出售	–	(1,046)	(732)	(732)	(81)	(47)	–	(2,638)
折舊費用(附註5)	4	374	483	2,332	54	334	–	3,581
自持作出售資產重新分類	–	79	–	–	–	–	–	79
財政年末	25	875	1,860	9,109	265	1,731	–	13,865
<b>累計減值</b>								
財政年初	–	483	1,316	14	42	3	–	1,858
出售	–	(483)	(259)	(14)	–	(3)	–	(759)
財政年末	–	–	1,057	–	42	–	–	1,099
<b>賬面淨值</b>								
財政年末	646	822	1,420	5,193	59	503	92	8,735

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 23. 物業、廠房及設備(續)

	租賃辦公 空間 千新元	廠房、 機器及設備 千新元	翻新、傢私及 固定裝置 千新元	汽車 千新元	辦公室 設備及電腦 千新元	總計 千新元
<b>本公司</b>						
<b>2022年</b>						
<b>成本</b>						
財政年初	1,103	6	1,492	171	1,137	3,909
添置	–	–	4	–	138	142
租賃負債變化	1,538	–	–	–	–	1,538
終止確認使用權資產	(1,103)	–	–	–	–	(1,103)
出售	–	–	–	–	(9)	(9)
財政年末	1,538	6	1,496	171	1,266	4,477
<b>累計折舊</b>						
財政年初	797	6	1,346	161	1,039	3,349
折舊費用	391	–	106	10	73	580
終止確認使用權資產	(1,103)	–	–	–	–	(1,103)
出售	–	–	–	–	(9)	(9)
財政年末	85	6	1,452	171	1,103	2,817
<b>賬面淨值</b>						
財政年末	1,453	–	44	–	163	1,660
<b>本公司</b>						
<b>2021年</b>						
<b>成本</b>						
財政年初	1,103	6	1,478	171	1,100	3,858
添置	–	–	14	–	37	51
財政年末	1,103	6	1,492	171	1,137	3,909
<b>累計折舊</b>						
財政年初	429	6	1,226	127	953	2,741
折舊費用	368	–	120	34	86	608
財政年末	797	6	1,346	161	1,039	3,349
<b>賬面淨值</b>						
財政年末	306	–	146	10	98	560

(a) 根據租賃安排所收購的使用權資產與同類別的自有資產一併呈列。有關租賃資產的詳情披露於附註24(a)。

於本財政年度，本集團透過按經修訂租賃付款將租期再延長3年，重新磋商及修訂辦公室空間的現有租賃合約。由於該延長並非原租賃合約條款及條件的一部分，其入賬列作租賃修訂，為使用權資產增加1,538,000新元，根據「物業、廠房及設備」分類。租賃負債的相應重新計量於資產負債表入賬。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 23. 物業、廠房及設備(續)

(b) 本集團於2022年12月31日的永久業權土地及樓宇包括：

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

## 24. 租賃 – 本集團為承租人

本集團租賃活動的性質 – 本集團為承租人

### 物業

本集團租賃辦公空間，用於後勤辦公業務，租期為3年。

### 租賃土地及樓宇

本集團定期支付租賃土地及樓宇的租賃款項，該等租賃土地及樓宇用於本集團學生公寓及工人宿舍業務。該等租賃中有升級條款及延期權。該等租賃土地及樓宇的使用權歸類為投資物業(附註22)。

該等租賃安排並無外部強加的契約。

### (a) 賬面值

分類為物業、廠房及設備的使用權資產

	2022年 千新元	2021年 千新元
租賃辦公空間	1,453	680

分類為投資物業的使用權資產

與投資物業(附註22)項下所列租賃土地及樓宇有關的使用權資產以公允價值列賬，於資產負債表日的賬面值為91,718,000新元(2021年：111,315,000新元)。

### (b) 年內折舊費用

	2022年 千新元	2021年 千新元
租賃辦公空間	765	368

### (c) 利息開支

	2022年 千新元	2021年 千新元
租賃負債利息開支	3,228	3,538



# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 24. 租賃 – 本集團為承租人(續)

### (d) 未資本化為租賃負債的租賃開支

	2022年 千新元	2021年 千新元
租賃開支 – 短期租賃	958	300
租賃開支 – 低價值租賃	80	104
非視乎指數或利率而定的可變租賃付款	277	344
總額(附註5)	<b>1,315</b>	748

(e) 所有租賃的現金流出總額為22,493,000新元(2021年：18,234,000新元)。

(f) 於前年度，與投資物業有關的添置使用權資產25,168,000新元。

### (g) 未於租賃負債資本化的可變租賃付款

租賃土地和永久業權建築物的租賃包含可變的租賃付款，其基於固定付款之外的收入和總收入份額。該等可變租賃付款於產生時確認為損益，共277,000新元(2021年：344,000新元(附註(d)))。

### (h) 租賃的延期權

只有在能合理地確定租賃可延期的情況下，延期權才會計入租賃年期。於釐定租賃年期時，管理層考慮促使行使延期權之經濟誘因的所有事實及情況。

就學生公寓及工人宿舍而言，以下因素被認為最相關：

- 於可行使延期權時，已進行的(或預期將進行的)租賃裝修預期是否具有可觀的剩餘價值；
- 考慮到適當備選方案的地理位置及適當備選方案的可用性，本集團學生公寓及工人宿舍業務的相關資產的重要性；及
- 其他因素，包括(但不限於)本集團類似資產的歷史租賃期間、保障適當備選方案所需的成本以及業務中斷。

只有承租人控制範圍內的情況發生重大變動並影響原始評估時，才對上述合理確定行使延期權的評估進行修改。

於2022年12月31日，潛在的未來(未折現)現金流量上限約為39,434,000新元(2021年：40,816,000新元)，尚未計入租賃負債中，因為無法合理確定租賃是否會延期。

## 25. 租賃 – 本集團為出租人

### 本集團租賃活動的性質 – 本集團為出租人

本集團已將其擁有的投資物業出租予第三方，按月收取租金。為降低信用風險，本集團在租賃期內獲得保證金。因資產所有權附帶的風險及回報尚未實質轉移，故該租賃被歸類為一項運營租賃。

投資物業租金收入披露於附註22。

### 本集團租賃活動的性質 – 本集團為中間出租人

#### 轉租 – 分類為運營租賃

根據安排，本集團為中間出租人，將住宿空間轉租予第三方，按月收取租金。轉租期並不構成總租賃項下剩餘租賃條款的主要部份，因此，轉租分類為運營租賃。

財政年度內轉租所得收入為40,484,000新元(2021年：27,850,000新元)。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 25. 租賃 – 本集團為出租人(續)

### 租賃付款賬齡分析 – 本集團作為出租人

下表載列本集團作為出租人將於報告日期之後就運營租賃收到的運營租賃所得未貼現租賃付款：

	2022年 千新元	2021年 千新元
一年以下	99,255	90,171
一至兩年	5,216	5,351
兩至三年	1,011	902
三至四年	935	540
四至五年	732	540
五年以上	5,924	5,985
未貼現租賃付款總額	113,073	103,489

## 26. 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
付予下列各方的貿易應付款項：				
– 非關聯方	3,232	3,923	224	60
付予附屬公司款項				
– 非貿易額	–	–	14,413	8,706
付予聯營公司款項				
– 貿易額	691	404	–	–
– 非貿易額	574	58	–	–
	1,265	462	–	–
預付租賃	8,277	8,813	–	–
已收按金	24,218	19,437	–	–
應計運營開支	14,969	10,195	5,860	2,527
應計應付建設成本	47	299	–	–
其他應付款項	3,097	3,053	656	496
貿易及其他應付款項總額	55,105	46,182	21,153	11,789

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2022年及2021年12月31日，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2022年 千新元	2021年 千新元
三個月以下	2,904	3,579
三至六個月	113	95
六個月以上	215	249
	3,232	3,923

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 27. 其他負債

	本集團	
	2022年 千新元	2021年 千新元
<b>即期</b>		
復原成本撥備	<b>430</b>	-
<b>非即期</b>		
長假撥備	-	53
復原成本撥備	<b>520</b>	950
應計資本開支	<b>164</b>	486
	<b>684</b>	1,489

於資產負債表日，其他非即期負債的賬面值與其公允價值相若。

## 28. 借款

	本集團		本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
<b>即期</b>				
銀行借款(附註(a))	<b>75,574</b>	58,966	<b>1,737</b>	11,712
非控股權益貸款(附註(d))	<b>442</b>	-	-	-
聯營公司貸款(附註(c))	<b>3,600</b>	3,600	-	-
應付利息	<b>400</b>	692	<b>400</b>	692
	<b>80,016</b>	63,258	<b>2,137</b>	12,404
<b>非即期</b>				
銀行借款(附註(a))	<b>484,416</b>	565,872	<b>45,300</b>	37,038
非控股權益貸款(附註(d))	<b>7,014</b>	7,368	-	-
聯營公司貸款(附註(c))	<b>32,968</b>	36,568	-	-
附屬公司貸款(附註(d))	-	-	<b>28,000</b>	20,000
應付票據(附註(b))	<b>59,250</b>	55,000	<b>59,250</b>	55,000
減：交易成本	<b>(561)</b>	(376)	<b>(561)</b>	(376)
	<b>58,689</b>	54,624	<b>58,689</b>	54,624
	<b>583,087</b>	664,432	<b>131,989</b>	111,662
<b>借款總額</b>	<b>663,103</b>	727,690	<b>134,126</b>	124,066

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	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
- 1年以下	<b>80,016</b>	63,258	<b>2,137</b>	12,404
- 1至5年	<b>436,192</b>	461,250	<b>103,989</b>	91,662
- 5年以上	<b>146,895</b>	203,182	<b>28,000</b>	20,000
	<b>663,103</b>	727,690	<b>134,126</b>	124,066

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 28. 借款(續)

於2022年及2021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	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
1年內	75,574	58,966	1,737	11,712
1年至2年內	103,842	109,851	25,012	10,738
2年至5年內	258,617	281,377	20,288	26,300
5年以上	121,957	174,644	-	-
	<b>559,990</b>	<b>624,838</b>	<b>47,037</b>	<b>48,750</b>

於2022年及2021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	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
1年內	4,442	4,292	400	692
1年至2年內	10,182	4,045	6,250	-
2年至5年內	63,551	65,977	52,439	54,624
5年以上	24,938	28,538	28,000	20,000
	<b>103,113</b>	<b>102,852</b>	<b>87,089</b>	<b>75,316</b>

### (a) 銀行借款

銀行借款534,881,000新元(2021年：594,173,000新元)按浮動利率計息，其中111,806,000新元(2021年：126,976,000新元)借款的利率風險通過浮動利率轉換為固定利率的利率掉期進行管理(附註18)，9,911,000新元借款(2021年：零新元)的利率風險通過利率上限管理，浮動利率以固定利率為上限(附註18)。剩餘銀行借款25,109,000新元(2021年：30,665,000新元)按固定利率計息。非即期借款的賬面值與其公允價值相若。

借款總額包括本集團已抵押負債512,953,000新元(2021年：576,089,000新元)。該等借款乃由若干投資物業(附註22)作抵押。

### (b) 應付票據

2022年11月7日，本公司發出證券交換要約邀請(「邀請」)，建議005系列下將於2024年到期的55,000,000新元定息已發行在外票據(「現有票據」)的持有人交換任何部份及全部已發行在外現有票據。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2026年到期定息票據。

2022年11月28日，本公司根據計劃發行了將於2026年到期的53,000,000新元定息票據(「006系列票據」)，當中包括根據邀請發行的38,500,000新元本金總額及14,500,000新元額外票據的本金總額。006系列票據的計息方式如下：

- (i) 自2022年11月28日(包括當日)起至2025年5月28日(不包括當日)：每年6.50%；及
- (ii) 若006系列票據未被贖回，則自2025年5月28日(包括當日)起的期間：每年9.00%每半年到期支付。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 28. 借款(續)

### (b) 應付票據(續)

除非提早贖回或購回並註銷，否則006系列票據將於2026年5月28日到期。

006系列票據的所得款項淨額(扣除發行開支後)已全部用於購回005系列票據。於2022年12月1日，本集團已贖回2024年到期的10,250,000新元005系列票據。

於2022年及2021年12月31日，本集團及本公司遵守所有相關財務契約且借款已根據協定的條款妥為分類及呈列。

### (c) 聯營公司貸款

聯營公司貸款為無抵押及有固定償還期限。

聯營公司貸款的利息按浮動利率計算。非即期借款的賬面值與其公允價值相若。

### (d) 附屬公司貸款及非控股權益貸款

附屬公司及非控股權益貸款為無抵押且有固定還款期限(惟金額為8,000,000新元(2021年：零)的貸款無固定還款期限，本公司有權於2022年12月31日起計十二個月內不予作出任何還款)。貸款的利息按浮動利率計算，惟金額為8,000,000新元(2021年：零)的部分附屬公司貸款為無息貸款，非控制權益的部份貸款1,086,000新元(2021年：998,000新元)乃按固定利率計算。非即期借款的賬面值與其公允價值相若。

### (e) 即期及非即期借款的公允價值

	本集團		本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
應付票據	<b>59,440</b>	55,380	<b>59,440</b>	55,380

公允價值列入公允價值層級第2級。應付票據的公允價值乃以從銀行獲得的指示性市價中位數為基礎。

## 29. 租賃負債

本集團租賃負債於資產負債表日面臨的利率變動及合約重新定價日期如下：

	本集團		本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
<b>即期</b>				
- 1年以下	<b>17,739</b>	17,946	<b>493</b>	426
<b>非即期</b>				
- 1至5年	<b>26,273</b>	37,457	<b>965</b>	-
- 5年以上	<b>42,940</b>	49,765	-	-
	<b>69,213</b>	87,222	<b>965</b>	-
	<b>86,952</b>	105,168	<b>1,458</b>	426

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 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	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
遞延所得稅負債	<b>20,684</b>	13,295	<b>35</b>	40

遞延所得稅賬目變動如下：

	本集團		本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
財政年初	<b>13,295</b>	9,168	<b>40</b>	83
匯兌差額	<b>(1,511)</b>	(217)	-	-
扣除自／(計入)損益(附註10(a))	<b>8,619</b>	4,344	<b>(5)</b>	(43)
過往年度撥備不足(附註10(a))	<b>281</b>	-	-	-
財政年末	<b>20,684</b>	13,295	<b>35</b>	40

倘相關稅項福利可能透過未來應課稅溢利變現，則確認已結轉稅項虧損及資本撥備的遞延所得稅資產。本集團於資產負債表日的未確認稅項虧損為8,500,000新元(2021年：7,810,000新元)，而資本撥備為177,000新元(2021年：835,000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	公允價值 收益淨額	總計
	千新元	千新元	千新元
<b>2022年</b>			
財政年初	<b>1,583</b>	<b>11,712</b>	<b>13,295</b>
匯兌差額	<b>(162)</b>	<b>(1,349)</b>	<b>(1,511)</b>
扣除自損益	<b>458</b>	<b>8,442</b>	<b>8,900</b>
財政年末	<b>1,879</b>	<b>18,805</b>	<b>20,684</b>
<b>2021年</b>			
財政年初	1,418	7,750	9,168
匯兌差額	14	(231)	(217)
扣除自損益	151	4,193	4,344
財政年末	1,583	11,712	13,295



# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 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>2022年</b>	
財政年初	40
計入損益	(5)
財政年末	35
<b>2021年</b>	
財政年初	83
計入損益	(43)
財政年末	40

## 31. 股本及庫存股

	本集團及本公司 普通股數目 已發行股本 千股	本集團 股本 千新元	本公司 股本 千新元
<b>2022年</b>			
財政年初及末	840,779	142,242	253,553
<b>2021年</b>			
財政年初及末	840,779	142,242	253,553

全部已發行普通股已悉數繳足。該等普通股並無面值。

於2011年8月1日，本公司完成收購Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte Ltd (當時稱為Centurion Dormitory (Westlite) Pte Ltd) (「交易」)。是項收購根據國際財務報告準則第3號業務合併列賬為反向收購。因此，本集團的股本金額有別於本公司。

## 32. 其他儲備

	本集團		本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
(a) 組成				
公允價值儲備	(534)	(53)	(534)	(53)
對沖儲備	3,404	(2,247)	-	(123)
匯兌儲備	(80,599)	(39,642)	-	-
資本儲備	16,893	16,893	-	-
	<b>(60,836)</b>	<b>(25,049)</b>	<b>(534)</b>	<b>(176)</b>

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 32. 其他儲備(續)

	本集團		本公司																	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元																
<b>(b) 變動</b>																				
<b>(i) 公允價值儲備</b>																				
財政年初	(53)	(673)	(53)	(673)																
透過其他全面收益按公允價值 計量之金融資產之公允價值 (虧損)/收益(附註16)	(487)	618	(487)	618																
於出售時重新分類至損益 (附註7)	6	2	6	2																
財政年末	(534)	(53)	(534)	(53)																
<table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">← 本集團</td> <td colspan="2">← 本公司</td> </tr> <tr> <td colspan="2">利率風險</td> <td colspan="2">利率風險</td> </tr> <tr> <td>2022年</td> <td>2021年</td> <td>2022年</td> <td>2021年</td> </tr> <tr> <td>千新元</td> <td>千新元</td> <td>千新元</td> <td>千新元</td> </tr> </table>					← 本集團		← 本公司		利率風險		利率風險		2022年	2021年	2022年	2021年	千新元	千新元	千新元	千新元
← 本集團		← 本公司																		
利率風險		利率風險																		
2022年	2021年	2022年	2021年																	
千新元	千新元	千新元	千新元																	
<b>(ii) 對沖儲備</b>																				
財政年初	(2,247)	(6,720)	(123)	(515)																
公允價值收益	5,433	2,311	77	61																
重新分類至損益																				
- 財務開支(附註8)	165	2,109	46	331																
所佔聯營公司之公允價值收益 (附註19)	53	53	-	-																
財政年末	3,404	(2,247)	-	(123)																
<table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">本集團</td> <td colspan="2">本公司</td> </tr> <tr> <td>2022年</td> <td>2021年</td> <td>2022年</td> <td>2021年</td> </tr> <tr> <td>千新元</td> <td>千新元</td> <td>千新元</td> <td>千新元</td> </tr> </table>					本集團		本公司		2022年	2021年	2022年	2021年	千新元	千新元	千新元	千新元				
本集團		本公司																		
2022年	2021年	2022年	2021年																	
千新元	千新元	千新元	千新元																	
<b>(iii) 匯兌儲備</b>																				
財政年初	(39,642)	(35,988)	-	-																
換算下列各財務報表的淨匯兌 差額：																				
- 附屬公司	(40,105)	(3,672)	-	-																
- 聯營公司(附註19)	(413)	424	-	-																
- 合營企業(附註20)	(361)	(337)	-	-																
減：非控股權益	(78)	(69)	-	-																
財政年末	(80,599)	(39,642)	-	-																
<table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">本集團</td> <td colspan="2">本公司</td> </tr> <tr> <td>2022年</td> <td>2021年</td> <td>2022年</td> <td>2021年</td> </tr> <tr> <td>千新元</td> <td>千新元</td> <td>千新元</td> <td>千新元</td> </tr> </table>					本集團		本公司		2022年	2021年	2022年	2021年	千新元	千新元	千新元	千新元				
本集團		本公司																		
2022年	2021年	2022年	2021年																	
千新元	千新元	千新元	千新元																	
<b>(iv) 資本儲備</b>																				
財政年初及末	16,893	16,893	-	-																

於2011年，本集團的綜合財務報表持續呈現Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte. Ltd. (「Westlite」)的會計賬目，該賬目包括截至2010年12月31日止年度作為「其他負債」列入Westlite賬目的一筆股東貸款。該股東貸款由Westlite的前股東轉移至Westlite新股東(勝捷企業有限公司)，作為股東出資入賬，並計入權益內的「資本公積」。

其他儲備為不可分配。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 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84,445,000新元(2021年：79,329,000新元)除外。
- (b) 本公司留存溢利變動如下：

	本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元
財政年初	46,884	26,750
純利	7,842	20,134
已付股息(附註34)	(8,422)	—
財政年末	46,304	46,884

## 34. 股息

	本集團		本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
已付普通股股息				
本財政年度已付每股0.5分的中期獲豁免股息(2021年：零分)	4,209	—	4,209	—
上個財政年度已付每股0.5分的末期獲豁免股息(2021年：零分)	4,213	—	4,213	—
	8,422	—	8,422	—

於2023年4月27日舉行之股東週年大會上，將建議派發末期股息每股0.5分，合共4,204,000新元。

該等財務報表並無反映該股息，該股息將於截至2023年12月31日止財政年度作為留存溢利的撥款計入股東權益。

## 35. 承擔

### (a) 資本承擔

於資產負債表日已訂約但並無於財務報表確認的資本開支如下所示：

	本集團	
	2022年 千新元	2021年 千新元
物業、廠房及設備	105	55
投資物業	13,350	13,408

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 35. 承擔(續)

### (b) 企業擔保

本集團已就授予聯營公司及一間合營企業的融資向金融機構提供企業擔保68,889,000新元(2021年: 73,004,000新元)。於2022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68,522,000新元(2021年: 72,609,000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526,715,000新元(2021年: 596,299,000新元)。於2022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512,156,000新元(2021年: 586,368,000新元)。

於2022年及2021年12月31日,企業擔保的公允價值為零新元。

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度末並無任何其他或然負債。

## 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。管理層與本集團的運營部門密切合作以識別、評估及對沖財務風險。

### (a) 市場風險

#### (i) 貨幣風險

本集團於新加坡、馬來西亞、澳大利亞、英國、美國、韓國及印度尼西亞運營。

交易以新加坡元(「新元」)、美元(「美元」)、馬來西亞令吉(「令吉」)、澳元(「澳元」)、英鎊(「英鎊」)、港元(「港元」)及韓元(「韓元」)等外幣計值時,本集團旗下實體產生貨幣風險。此外,本集團因外國業務的資產淨值承受外匯風險。外匯風險通過自然對沖及監管進行管理,從而確保風險最小化。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 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>2022年</b>									
<b>金融資產</b>									
現金及銀行結餘	44,573	657	4,361	4,725	11,803	-	305	1,850	68,274
透過其他全面收益 按公允價值計量之 金融資產	6,466	-	-	-	-	-	-	-	6,466
透過損益列賬 金融資產	-	51	-	-	-	-	-	-	51
貿易及其他應收款項	5,485	1,635	3,997	1,539	209	-	21	-	12,886
其他金融資產	3,550	-	1,811	-	-	-	11	-	5,372
衍生金融工具	3,231	-	-	-	580	-	-	-	3,811
公司間結餘	497,718	373	114,088	48,512	57,659	13	48	660	719,071
	561,023	2,716	124,257	54,776	70,251	13	385	2,510	815,931
<b>金融負債</b>									
貿易及其他應付款項、 以及其他負債	35,472	106	5,060	1,470	4,259	72	358	195	46,992
租賃負債	61,341	-	24,377	-	1,234	-	-	-	86,952
借款	472,503	-	21,410	56,805	112,342	-	43	-	663,103
公司間結餘	497,718	373	114,088	48,512	57,659	13	48	660	719,071
	1,067,034	479	164,935	106,787	175,494	85	449	855	1,516,118
<b>金融(負債)/ 資產淨值</b>	(506,011)	2,237	(40,678)	(52,011)	(105,243)	(72)	(64)	1,655	(700,187)
減：按各實體功能貨 幣計值的金融資產 淨值	504,964	(28)	40,677	52,193	105,447	-	64	(1,579)	
<b>貨幣風險</b>	<b>(1,047)</b>	<b>2,209</b>	<b>(1)</b>	<b>182</b>	<b>204</b>	<b>(72)</b>	<b>-</b>	<b>76</b>	

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 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	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>2021年</b>									
<b>金融資產</b>									
現金及銀行結餘	44,025	632	3,454	5,264	10,113	-	287	3,718	67,493
透過其他全面收益 按公允價值計量之 金融資產	6,453	-	-	-	-	-	-	-	6,453
透過損益列賬 金融資產	-	57	-	-	-	-	-	-	57
貿易及其他應收款項	10,314	726	3,114	1,566	2,249	-	27	-	17,996
其他金融資產	1,565	-	1,926	-	-	-	11	-	3,502
公司間結餘	462,099	276	114,469	46,950	75,182	11	174	2,213	701,374
	524,456	1,691	122,963	53,780	87,544	11	499	5,931	796,875
<b>金融負債</b>									
貿易及其他應付款項	26,762	195	3,999	2,185	4,167	12	323	212	37,855
衍生金融工具	2,235	-	-	-	-	-	-	-	2,235
租賃負債	76,592	-	26,429	-	2,147	-	-	-	105,168
借款	505,176	-	25,592	62,016	134,860	-	46	-	727,690
公司間結餘	462,099	276	114,469	46,950	75,182	11	174	2,213	701,374
	1,072,864	471	170,489	111,151	216,356	23	543	2,425	1,574,322
<b>金融(負債)/ 資產淨值</b>									
減：按各實體功能貨 幣計值的金融資產 淨值	(548,408)	1,220	(47,526)	(57,371)	(128,812)	(12)	(44)	3,506	(777,447)
	547,456	(67)	47,526	57,453	130,443	-	45	(3,487)	
<b>貨幣風險</b>	<b>(952)</b>	<b>1,153</b>	<b>-</b>	<b>82</b>	<b>1,631</b>	<b>(12)</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 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	其他 千新元	總計 千新元
<b>2022年</b>							
<b>金融資產</b>							
現金及銀行結餘	19,607	94	130	12	-	70	19,913
透過其他全面收益 按公允價值計量之 金融資產	6,466	-	-	-	-	-	6,466
貿易及其他應收款項	19,504	-	11	181	12	-	19,708
貸款予附屬公司	391,198	-	-	-	-	-	391,198
其他金融資產	204	-	-	-	-	-	204
	436,979	94	141	193	12	70	437,489
<b>金融負債</b>							
貿易及其他應付款項	21,074	-	4	-	72	3	21,153
租賃負債	1,458	-	-	-	-	-	1,458
借款	134,126	-	-	-	-	-	134,126
	156,658	-	4	-	72	3	156,737
<b>金融資產淨值</b>	280,321	94	137	193	(60)	67	280,752
減：按實體功能貨幣 計值的金融資產淨值	(280,321)	-	-	-	-	-	-
<b>貨幣風險</b>	-	<b>94</b>	<b>137</b>	<b>193</b>	<b>(60)</b>	<b>67</b>	
	新元 千新元	美元 千新元	澳元 千新元	英鎊 千新元	港元 千新元	其他 千新元	總計 千新元
<b>2021年</b>							
<b>金融資產</b>							
現金及銀行結餘	20,207	36	27	23	15	2	20,310
透過其他全面收益 按公允價值計量之 金融資產	6,453	-	-	-	-	-	6,453
貿易及其他應收款項	17,470	-	33	168	10	45	17,726
貸款予附屬公司	375,141	-	-	-	-	-	375,141
其他金融資產	196	-	-	-	-	-	196
	419,467	36	60	191	25	47	419,826
<b>金融負債</b>							
貿易及其他應付款項	11,772	-	4	-	12	1	11,789
衍生金融工具	122	-	-	-	-	-	122
租賃負債	426	-	-	-	-	-	426
借款	124,066	-	-	-	-	-	124,066
	136,386	-	4	-	12	1	136,403
<b>金融資產淨值</b>	283,081	36	56	191	13	46	283,423
減：按實體功能貨幣 計值的金融資產淨值	(283,081)	-	-	-	-	-	-
<b>貨幣風險</b>	-	<b>36</b>	<b>56</b>	<b>191</b>	<b>13</b>	<b>46</b>	



# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 36. 財務風險管理(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (i) 貨幣風險(續)

倘美元、令吉、澳元及英鎊相對新元的變化量為4% (2021年：2%)，而所有其他變量(包括稅率)保持不變，則金融負債／資產狀況淨值產生的影響及綜合賬目產生的貨幣換算影響將如下所示：

	增加／(減少)			
	2022年		2021年	
	除稅後 溢利稅項 千新元	其他 全面收益 千新元	除稅後 溢利稅項 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>73</b>	<b>14</b>	19	7
- 貶值	<b>(73)</b>	<b>(14)</b>	(19)	(7)
令吉兌新元				
- 升值	-	<b>4,571</b>	-	2,038
- 貶值	-	<b>(4,571)</b>	-	(2,038)
澳元兌新元				
- 升值	<b>6</b>	<b>7,283</b>	1	3,705
- 貶值	<b>(6)</b>	<b>(7,283)</b>	(1)	(3,705)
鎊兌新元				
- 升值	<b>7</b>	<b>10,081</b>	27	5,053
- 貶值	<b>(7)</b>	<b>(10,081)</b>	(27)	(5,053)

本集團因港元、韓元及其他貨幣而產生的貨幣風險甚微。

本公司面臨的貨幣風險並不重大。

#### (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15% (2021年：11%)，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)	
	2022年 其他全面收益 千新元	2021年 其他全面收益 千新元
<b>本集團／本公司</b>		
於新加坡上市		
- 增加	<b>970</b>	710
- 減少	<b>(970)</b>	(710)

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 36. 財務風險管理(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (iii) 現金流量及公允價值利率風險

現金流量利率風險是指金融工具的未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。公允價值利率風險是指金融工具的公允價值因市場利率變化而波動的風險。

本集團及本公司面臨的現金流量利率風險主要來自非即期浮息借款。本集團使用浮動至固定利率掉期及利率上限管理該等現金流量利率風險。

本集團以與對沖項目相同的重要條款(例如參考利率、重置日期、支付日期、到期日及名義金額)訂立利率掉期及利率上限(如附註18所述)。本集團並未100%對沖其貸款,因此對沖項目確定為未償還借款的一部份。由於年內所有重要條款均匹配,因此經濟關係100%有效。

#### 對沖有效性

對沖之成效測試於對沖關係成立時判定,並透過定期成效檢定以確定對沖項目和對工具之經濟關係仍然持續存在。

本集團簽訂對沖關係時,對沖工具之關鍵條款與對沖項目的條款完全一致,因此定性評估之有效性成立。倘情況變化影響對沖項目的條款以致重要條款不再與對沖工具的重要條款完全匹配,則本集團採用假設衍生方法評估有效性。對沖無效可能因(a)利率掉期或借款的重要條款發生變化,或(b)於不同時間將對沖項目及對沖工具過渡至替代基準利率而出現,這可能導致基準利率暫時錯配或調整息差的永久性差異。

倘利率提高/降低3.0%(2021年:1.0%),而所有其他變量(包括稅率)保持不變,則本集團的除稅後溢利將減少/增加11,357,000新元(2021年:4,264,000新元)。

倘利率提高/降低3.0%(2021年:1.0%),而所有其他變量(包括稅率)保持不變,則本公司的除稅後溢利將減少/增加1,077,000新元(2021年:280,000新元)。

本集團主要面臨新加坡銀行同業拆息及掉期要約利率風險。本集團的財務職能為管理本集團的新加坡銀行同業拆息及掉期要約利率過渡計劃。最大的變動將為掉期要約利率合約條款之修訂(參照浮動利率信貸及相關掉期與相應的對沖設計更新)。目前,有關該等變動的時間及確切性質未能確定。

#### [第一階段]修訂適用的對沖關係

[第一階段]修訂暫時免除了對直接受銀行同業拆息改革影響的對沖關係應用特定對沖會計要求。當銀行同業拆息改革產生的不確定因素不再存在時,暫時寬免將會終止。

本集團已判斷,由於對沖工具及被對沖項目尚未修訂為過渡至新加坡隔夜平均利率,故與掉期要約利率掛鈎的借款的現金流量對沖仍存在銀行同業拆息不確定性。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 36. 財務風險管理(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (iii) 現金流量及公允價值利率風險(續)

##### [第一階段]修訂適用的對沖關係(續)

以下第一階段寬免適用於與掉期要約利率掛鈎的現金流量對沖：

- 當考慮「高度可能」要求時，本集團已假設本集團對沖債務所依據的掉期要約利率不會因銀行同業拆息改革而改變；
- 於評估預期對沖按前瞻性基準是否高度有效時，本集團假設對沖債務的現金流量所依據的掉期要約利率及對沖利率的利率掉期並無因銀行同業拆息改革而改變；及
- 本集團並無就改革預期生效後期間撥回現金流量對沖儲備。

##### [第二階段]修訂適用的對沖關係

本集團已判斷，一旦對沖工具及被對沖項目被修訂為具有固定調整息差的替代基準利率，則其掉期要約利率掛鈎借款的現金流量對沖不再存在銀行同業拆息不確定性。

於本年度，本集團已就其已由新加坡掉期要約利率過渡至新加坡隔夜平均利率的對沖關係應用以下第二階段修訂本所提供的對沖會計寬免：

- 對沖指定：當第一階段修訂不再適用時，本集團已修訂其對沖指定，以反映銀行同業拆息改革所要求的以下變動：
  - 指定新加坡隔夜平均利率為對沖風險；
  - 對沖新元借款的合約基準利率已由新加坡掉期要約利率修訂為新加坡隔夜平均利率加調整息差；及／或
  - 對沖利率掉期的浮動利率已由新加坡掉期利率修訂為新加坡隔夜平均利率，並將調整息差加入固定利率。

該等對沖文件的修訂並無要求本集團終止其對沖關係。

- 於現金流量對沖儲備累計的金額：當本集團根據銀行同業拆息改革的要求修訂其對新加坡掉期要約利率掛鈎借款變動的對沖指定時，於低現金對沖儲備的累計未償還金額被視為基於新加坡隔夜平均利率。該金額於對沖新加坡隔夜平均利率現金流量影響損益的相同期間重新分類至損益。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 36. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險

信貸風險指交易對手不履行其合約責任給本集團造成財務虧損的風險。就貿易應收款項而言，本集團採納僅與信用記錄良好(如適用)的客戶交易的政策，以適當降低信貸風險。此外，本集團亦向宿舍客戶收取安全保證金及預付租金以管理信貸風險，因為這些資金可用於抵銷違約時的未償還貿易應付款項。就其他金融資產而言，本集團採納僅與具有高等信貸質量的交易對手交易的政策。

單一對手方承受的信貸風險受管理層根據持續信貸評估批准的信貸限額限制。對手方的付款狀況及信貸風險受管理層持續在實體層面及本集團層面監管。於2022年，本集團五大債務人佔貿易應收款項的53%(2021年：83%)。本公司並無重大第三方債務人。

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	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021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>68,522</b>	72,609	<b>512,156</b>	586,368

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	
	2022年 千新元	2021年 千新元
<b>本集團</b>		
財政年初	<b>1,338</b>	1,748
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>460</b>	501
– 未動用款項撥回	<b>(776)</b>	(613)
– 匯兌	<b>(53)</b>	2
撇銷	<b>(173)</b>	(300)
財政年末(附註13(a))	<b>796</b>	1,338

現金及現金等價物、應收聯營公司款項及其他應收款項均承受並不重大的信貸虧損。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 36. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### (i) 貿易應收款項

本集團根據逾期天數監控及計量貿易應收款項的全期預期信貸虧損撥備。

在計算預期信貸虧損時，本集團會考慮各客戶的歷史信息並進行調整，以反映影響客戶清償應收款項能力的當前和前瞻性宏觀經濟因素。

資產無法收回時，則會撤銷貿易應收款項。

於2022年12月31日及2021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	
	2022年 千新元	2021年 千新元
<b>本集團</b>		
<b>銷售光存儲媒介及其他貿易商品</b>		
預期虧損率	0%	15%
貿易應收款項	120	62
虧損撥備	-	9
<b>投資物業租金收入</b>		
預期虧損率	12%	11%
貿易應收款項	6,791	12,068
虧損撥備	796	1,329

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796,000新元(2021年：1,329,000新元)的特定個案有關。就剩餘貿易應收款項而言，信貸虧損撥備被視為並不重要，因為已預先取到客戶租金按金，信貸風險已降至最低。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 36. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### (ii) 應收附屬公司款項

	應收附屬公司 款項 千新元	貸款予 附屬公司 千新元	總計 千新元
<b>本公司</b>			
<b>2022年</b>			
財政年初	–	5,405	5,405
年內就以下項目於損益確認的虧損撥備：			
– 所收購／產生的資產	–	28	28
– 未動用款項撥回	–	(199)	(199)
財政年末	–	5,234	5,234
<b>2021年</b>			
財政年初	–	5,819	5,819
年內就以下項目於損益確認的虧損撥備：			
– 所收購／產生的資產	–	734	734
– 未動用款項撥回	–	(1,148)	(1,148)
財政年末	–	5,405	5,405

現金及銀行存款、應收聯營公司款項及其他應收款項均承受並不重大的信貸虧損。

本公司已就其附屬公司的借款向銀行出具財務擔保。該等擔保須遵守國際財務報告準則第9號的減值要求。本公司評估認為，其附屬公司近期擁有強大的財務能力以履行合約現金流量責任，因此，預期不會因此等擔保而產生重大信貸損失。

### (c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理包括保持足夠的現金及透過充足的已承諾信貸融資獲得資金的能力。於資產負債表日，本集團及本公司持有用於管理流動資金風險的資產包括附註12所述現金及短期存款。

管理層依據預期現金流，監控本集團及本公司流動資金儲備的滾動預測，其中包括現金及銀行存款(附註12)。此舉一般根據本集團設定的規例按本集團旗下運營公司層面執行。此外，本集團的流動資金管理政策包括預測以主要貨幣計值的現金流量、考慮實現該等現金流量須達致的流動資產水平、監控流動比率及維護債務融資計劃。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 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量的到期情況。

	1年以下 千新元	1至2年 千新元	2至5年 千新元	5年以上 千新元
<b>本集團</b>				
<b>2022年</b>				
貿易及其他應付款項	46,828	-	-	-
其他負債	-	164	-	-
租賃負債	20,463	12,440	21,771	52,588
借款	110,326	140,632	364,342	155,665
財務擔保合約(附註36(b))	68,522	-	-	-
<b>2021年</b>				
貿易及其他應付款項	37,369	-	-	-
其他負債	-	486	-	-
租賃負債	21,201	20,129	26,440	61,651
借款	78,755	128,263	369,982	207,264
財務擔保合約(附註36(b))	72,609	-	-	-
<b>本公司</b>				
<b>2022年</b>				
貿易及其他應付款項	21,153	-	-	-
租賃負債	550	550	482	-
借款	8,900	37,877	82,959	22,267
財務擔保合約(附註36(b))	512,156	-	-	-
<b>2021年</b>				
貿易及其他應付款項	11,789	-	-	-
租賃負債	426	-	-	-
借款	16,248	14,801	84,283	20,725
財務擔保合約(附註36(b))	586,368	-	-	-

金額為8,000,000新元(2021年：零新元)的附屬公司非即期貸款未包含在上表中，原因為該筆貸款並無固定還款期限，且於可預見未來，該筆貸款既無清償計劃，也不可能發生(附註28(d))。



# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 36. 財務風險管理(續)

### (c) 流動資金風險(續)

下表根據資產負債表日至合約到期日的剩餘期間按照相關到期組別而分析本集團及本公司的衍生金融負債(其合約到期日於現金流量時間而言屬必要)。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

	1年以下 千新元	1至2年 千新元	2至5年 千新元
<b>本集團</b>			
於 <b>2021年12月31日</b>			
清償淨額利率掉期合約			
- 現金流量對沖	(1,698)	(1,473)	(757)
<b>本公司</b>			
於 <b>2021年12月31日</b>			
清償淨額利率掉期合約			
- 現金流量對沖	(131)	-	-

截至2022年12月31日，本集團及本公司無衍生金融負債。

### (d) 資本風險

本集團管理其資本的目標是要確保本集團能夠持續運營，及保持最佳的資本結構以最大化股東價值。為保持或達致最佳資本結構，本集團或會調整股息派付金額、向股東返還資本、發行新股、回購已發行的股份、獲得新借款或出售資產以減少借款。

管理層根據資產負債比率監控資本。資產負債比率按債務淨額除以資產總值計算。債務淨額乃按借款減現金及銀行結餘計算。資本總額乃按借款加本集團之資產淨值計算。

淨資產負債比率計算如下：

	本集團		本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
負債淨額	<b>594,829</b>	660,197	<b>114,213</b>	103,756
資本總額	<b>1,371,591</b>	1,405,009	<b>433,449</b>	424,327
<b>淨資產負債比率</b>	<b>43%</b>	47%	<b>26%</b>	24%

本集團及本公司借款相關財務契約載有償債備付率、貸款價值比率、綜合權益總額及綜合借款淨額佔綜合權益總額的比率。

於截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團與本公司符合所有外部資本規定。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 36. 財務風險管理(續)

### (e) 公允價值計量

	第一級 千新元	第二級 千新元	第三級 千新元
<b>本集團</b>			
<b>於2022年12月31日</b>			
透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產	6,466	-	-
透過損益按公允價值計量之金融資產	-	-	51
衍生金融工具 - 資產	-	3,811	-
<b>於2021年12月31日</b>			
透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產	6,453	-	-
透過損益按公允價值計量之金融資產	-	-	57
衍生金融工具 - 負債	-	2,235	-
<b>本公司</b>			
<b>於2022年12月31日</b>			
透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產	6,466	-	-
<b>於2021年12月31日</b>			
透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產	6,453	-	-
衍生金融工具 - 負債	-	122	-

活躍市場交易之金融工具(如交易與透過其他全面收益按公允價值計量之證券)之公允價值乃基於資產負債表日之市場報價。本集團及本公司持有的金融資產所使用的市場報價為現行買入價。該等工具乃包括在第1級內。

假設貿易應收款項及貿易應付款項賬面值減減值撥備後接近其公允價值。通過按本集團就相若金融工具使用的現行市場利率貼現未來合約現金流量，估計作披露目的的金融負債公允價值。即期借款的公允價值與其賬面值相若。

利率掉期合約及利率上限的公允價值根據可觀察收益率曲線，按估計未來現金流量的現值計算。該等工具被分類為第2級。

本集團分類為按公允價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)估計其公允價值。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。

按公允價值計量且變動計入損益之金融資產歸類為公允價值層級第3級。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 36. 財務風險管理(續)

### (f) 按類別劃分的金融工具

不同類別金融工具的賬面值於資產負債表首頁及財務報表附註16、17及18披露，惟下列除外：

	本集團 千新元	本公司 千新元
<b>2022年</b>		
按攤銷成本列賬的金融資產	<b>86,532</b>	<b>431,023</b>
按攤銷成本列賬的金融負債	<b>797,047</b>	<b>156,737</b>
<b>2021年</b>		
按攤銷成本列賬的金融資產	88,991	413,373
按攤銷成本列賬的金融負債	870,713	136,281

## 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	
	2022年 千新元	2021年 千新元
提供予直接控股公司的服務	<b>153</b>	88
提供予聯營公司的服務	<b>2,228</b>	1,973
自董事擁有權益的公司購買	<b>103</b>	66
向聯營公司支付租金	<b>916</b>	742
向聯營公司收取利息(附註8)	<b>1,107</b>	631
向非控股權益支付利息(附註8)	<b>187</b>	97

於2022年及2021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	
	2022年 千新元	2021年 千新元
工資及薪金	<b>5,362</b>	4,704
僱主對界定供款計劃的供款，包括中央公積金	<b>107</b>	118
	<b>5,469</b>	4,822

本公司董事薪酬總額為2,971,000新元(2021年：2,407,000新元)。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 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運營分部。高級管理層由副主席、本集團的行政總裁、本集團財務總監、各業務／地區分部的營運總監組成。

高級管理層負責管理及監控三個業務分部的業務，即提供工人宿舍及服務(「工人宿舍」)、提供學生公寓及服務(「學生公寓」)及製造及銷售光存儲媒介及其他貿易商品(「其他」)。

各國學生公寓及工人宿舍業務分部的業績分別匯總為單一運營分部，乃由於其具有相似經濟特徵。

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2022年12月31日止年度：</b>				
<b>收益：</b>				
向外部客戶出售	134,684	44,222	1,544	180,450
與客戶合約收入有關的收益確認時間				
– 於某一時間點	3,541	801	1,544	5,886
– 於一段時間內	13,168	2,223	–	15,391
分部業績	77,676	17,566	(345)	94,897
財務開支	(16,771)	(11,570)	–	(28,341)
利息收入				808
投資物業之公允價值(虧損)/收益	(7,936)	26,918	–	18,982
分佔聯營公司及合營企業溢利	8,034	859	26	8,919
除稅前溢利				95,265
所得稅開支				(18,985)
<b>純利</b>				<b>76,280</b>
<b>計入分部業績：</b>				
折舊	2,974	672	17	3,663
<b>於2022年12月31日：</b>				
分部資產	843,764	533,190	767	1,377,721
短期銀行存款				36,480
透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產				6,466
可收回稅項				768
於聯營公司投資	79,609	39,623	1,048	120,280
於合營企業投資	–	6,040	–	6,040
<b>綜合資產總額</b>				<b>1,547,755</b>
分部負債	127,677	15,369	125	143,171
借款	377,875	285,228	–	663,103
即期所得稅負債				12,309
遞延所得稅負債				20,684
<b>綜合負債總額</b>				<b>839,267</b>
<b>其他分部項目：</b>				
資本開支	3,263	2,804	–	6,067

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 38. 分部資料(續)

	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
<b>截至2021年12月31日止年度：</b>				
<b>收益：</b>				
向外部客戶銷售	109,428	32,064	1,525	143,017
與客戶合約收入有關的收益確認時間				
– 於某一時間點	3,272	593	1,525	5,390
– 於一段時間內	11,089	1,979	–	13,068
分部業績	65,037	10,723	328	76,088
出售持作出售資產的收益	2,019	–	–	2,019
財務開支	(14,165)	(8,569)	–	(22,734)
利息收入				520
投資物業之公允價值虧損	(12,932)	9,856	–	(3,076)
分佔聯營公司及合營企業溢利	4,425	10,630	22	15,077
除稅前溢利				67,894
所得稅開支				(12,097)
<b>純利</b>				<b>55,797</b>
<b>計入分部業績：</b>				
折舊	2,832	717	32	3,581
<b>於2021年12月31日：</b>				
分部資產	858,102	554,710	887	1,413,699
短期銀行存款				40,160
透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產				6,453
可收回稅項				599
於聯營公司投資	73,971	41,875	1,225	117,071
與合營企業投資	–	4,732	–	4,732
<b>綜合資產總額</b>				<b>1,582,714</b>
分部負債	136,878	17,836	360	155,074
借款	398,205	329,485	–	727,690
即期所得稅負債				9,336
遞延所得稅負債				13,295
<b>綜合負債總額</b>				<b>905,395</b>
<b>其他分部項目：</b>				
資本開支	9,046	26,483	36	35,565

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、存貨、應收款項、其他流動資產及運營現金不包括遞延稅資產、於聯營公司及一間合營企業投資、透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產及短期銀行存款。分部負債包括營運負債，且不包括稅項負債及銀行借款等項目。資本開支包括物業、廠房及設備及投資物業添置。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 38. 分部資料(續)

### 地區資料

本集團的三個業務分部於五個主要地理區域運營：

- 新加坡 – 本公司的總部及業務位於新加坡。於該區域的業務主要為提供工人宿舍、提供管理服務及製造及出售光存儲媒介及其他貿易商品；
- 澳大利亞 – 於該區域的業務主要為提供學生公寓及物業投資；
- 馬來西亞 – 於該區域的業務主要為提供工人宿舍；
- 英國 – 於該區域的業務主要為提供學生公寓；
- 其他國家 – 業務主要為物業投資。

	收益	
	2022年 千新元	2021年 千新元
新加坡	120,311	98,255
澳大利亞	10,984	4,537
馬來西亞	15,917	13,468
英國	30,591	24,533
其他國家	2,647	2,224
	<b>180,450</b>	<b>143,017</b>

	非流動資產	
	2022年 千新元	2021年 千新元
新加坡	734,873	746,790
澳大利亞	156,493	161,919
馬來西亞	162,725	155,082
英國	356,538	375,862
其他國家	45,369	46,431
	<b>1,455,998</b>	<b>1,486,084</b>

## 39. 資產負債表日後事項

於2023年1月13日，本集團與一名第三方訂立買賣協議，以現金代價為40,169,000新元收購位於Ubi Avenue 3的一幅土地，擬將其開發為工人宿舍。於2022年12月31日，本集團已支付按金2,009,000新元，並入賬為其他資產。收購事項已於2023年3月14日完成。

# 財務報表 附註

截至2022年12月31日止財政年

## 40. 直接及最終控股公司

本公司的直接控股公司為於新加坡註冊成立的Centurion Properties Pte Ltd。最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Centurion Global Ltd。

## 41. 新訂或經修訂會計準則及詮釋

以下為已公佈的強制性準則、對現行準則的修訂及詮釋，與本集團於2023年1月1日開始及以後的會計期間相關，而本集團尚未提早採納。

新加坡財務報告準則(國際)第1-12號與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項之修訂(自2023年1月1日開始或以後年度期間生效)

該等修訂要求公司就於初步確認時產生相同金額的應課稅及可扣稅暫時差額的交易確認遞延稅項。該等修訂通常適用於承租人租賃及退役責任等交易，並將要求確認額外遞延稅項資產及負債。

該修訂應適用於所呈列最早比較期間開始時或之後發生的交易。此外，實體應就與下列各項有關的所有可扣稅及應課稅暫時差額，於最早比較期間開始時確認遞延稅項資產(以可能動用者為限)及遞延稅項負債：

- 使用權資產及租賃負債；及
- 退役、修復及類似負債，以及確認為相關資產成本一部分的相應金額。

確認該等調整的累計影響於保留盈利或權益的另一組成部分(如適用)確認。

本集團預計應用該等修訂不會產生任何重大影響。

新加坡財務報告準則(國際)第1-1號附帶契諾的非流動負債之修訂(自2024年1月1日開始或以後年度期間生效)

該等修訂規定，實體僅於報告日期後須遵循的貸款安排契諾不會影響於報告日期將負債歸類為流動或非流動。然而，即使契諾僅於實體的報告日期之後獲得評估，實體於報告日期或之前需要遵循的該等契諾將會影響將其歸類為流動或非流動。

該等修訂亦增加了額外的披露要求，以便使用者能夠了解相關風險，即當實體將貸款安排產生的負債歸類為非流動負債，而該負債受契諾規限，企業需於報告日期的十二個月內予以遵循時，該負債是否可於報告期的十二個月內獲償還。

本集團預計應用該等修訂不會產生任何重大影響。

## 42. 財務報表的授權

該等財務報表於2023年3月17日根據勝捷企業有限公司董事會的決議案獲授權發佈。



# 五年 概要

摘錄自己公佈年度報告之本集團截至12月31日止前五個年度之業績、資產及負債及非控股權益如下：

## 綜合業績

	2018年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元
<b>國際財務報告準則財務計量</b>					
收益	120,070	133,353	128,355	143,017	<b>180,450</b>
本公司權益持有人應佔溢利	79,326	99,951	17,171	52,679	<b>71,425</b>
每股盈利(分)	9.43	11.89	2.04	6.27	<b>8.50</b>
<b>非國際財務報告準則財務計量</b>					
本公司權益持有人應佔核心業務經營溢利*	34,271	38,232	41,320	46,486	<b>57,090</b>
核心業務經營之每股盈利*(分)	4.08	4.55	4.91	5.53	<b>6.79</b>

## 資產及負債

	2018年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元
非流動資產	1,227,750	1,400,915	1,432,714	1,486,084	<b>1,455,998</b>
流動資產	93,990	78,052	108,998	96,630	<b>91,757</b>
資產總額	1,321,740	1,478,967	1,541,712	1,582,714	<b>1,547,755</b>
負債總額	796,789	865,102	912,927	905,395	<b>839,267</b>
非控股權益	17,636	21,674	23,189	17,605	<b>21,558</b>
本公司權益持有人應佔權益總額	507,315	592,191	605,596	659,714	<b>686,930</b>

\* 核心業務經營所得溢利乃就投資物業(包括聯營公司及合營企業之投資物業)之公允價值變動、淨租金擔保的公允價值變動、公允價值變動產生的遞延稅、雙重上市費用及一次性資本利得/(虧損)作出調整的除稅後純利。

**持股量**

於2023年3月3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	%	股份數目	%
1 – 99	151	3.24	6,930	0.00
100 – 1,000	761	16.35	329,320	0.04
1,001 – 10,000	2,195	47.16	11,201,882	1.33
10,001 – 1,000,000	1,517	32.60	85,844,742	10.21
1,000,001及以上	30	0.65	743,395,750	88.42
	4,654	100.00	840,778,624	100.00

**二十大股東**

序號	股東名城管	股份數目	%
1.	Centurion Properties Pte. Ltd.	405,756,126	48.26
2.	香港中央結算(代理人)有限公司	69,435,675	8.26
3.	DBS Nominees Pte Ltd	62,201,958	7.40
4.	Raffles Nominees (Pte) Limited	41,080,475	4.89
5.	DB Nominees (Singapore) Pte Ltd	31,321,316	3.73
6.	UOB Kay Hian Pte Ltd	25,082,287	2.98
7.	Citibank Nominees Singapore Pte Ltd	24,337,350	2.89
8.	CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd	20,418,800	2.43
9.	United Overseas Bank Nominees Pte Ltd	12,057,720	1.43
10.	黃國豪	10,000,000	1.19
11.	OCBC Nominees Singapore Pte Ltd	5,099,343	0.61
12.	Goh Kai Kui	4,800,000	0.57
13.	Maybank Securities Pte. Ltd.	4,677,518	0.56
14.	Asdew Acquisitions Pte Ltd	4,315,100	0.51
15.	Pui Cheng Wui	2,963,100	0.35
16.	Jack Investment Pte Ltd	2,890,100	0.34
17.	Lee Joh Ern	2,275,625	0.27
18.	OCBC Securities Private Ltd	2,188,277	0.26
19.	Phillip Securities Pte Ltd	2,165,229	0.26
20.	Ho Han Khoon Alvin	2,010,000	0.24
	總計	735,075,999	87.43

# 持股量

於2023年3月3日

## 主要股東於2023年3月3日

(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	% <sup>(1)</sup>	股份數目	% <sup>(1)</sup>	股份數目	% <sup>(1)</sup>
Centurion Properties Pte Ltd <sup>(2)</sup>	425,756,126	50.64	–	–	425,756,126	50.64
Centurion Global Ltd <sup>(3)</sup>	–	–	425,756,126	50.64	425,756,126	50.64
羅敬惠 <sup>(4)</sup>	44,380,350	5.28	425,956,126	50.66	470,336,476	55.94
韓成元 <sup>(5)</sup>	33,877,600	4.03	433,703,626	51.58	467,581,226	55.61
趙炳光 <sup>(6)</sup>	63,723,330	7.58	–	–	63,723,330	7.58

附註：

- 按於2023年3月3日已發行的**840,778,624**股普通股(不包括庫存股)。
- 於Centurion Properties Pte. Ltd. (「**Centurion Properties**」)持有的425,756,126股股份中，20,000,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記及405,756,126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425,756,126股股份中擁有權益。
- 羅敬惠先生(「**羅先生**」)擁有Centurion Global 50%的股權。因此，羅先生被視為於Centurion Properties (Centurion Global的全資附屬公司)持有的425,756,126股股份中擁有權益。羅先生亦被視為於其配偶Wong Wan Pei持有的200,000股股份中擁有權益。

於羅先生持有的44,380,350股股份中，19,681,650股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，1,700,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記，14,903,900股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記，4,000,000股股份以銀河－聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，1,345,000股股份以渣打銀行(香港)有限公司的名義登記，2,549,800股股份以UOB Kay Hian (Hong Kong) Limited的名義登記及200,000股股份以其自身名義登記。

- 韓成元先生(「**韓先生**」)持有Centurion Global 50%股權。因此，韓先生被視為於Centurion Properties (Centurion Global的全資附屬公司)持有的425,756,126股股份中擁有權益。韓先生亦被視為於其配偶Kang Lee Cheng Susanna持有的7,947,500股股份中擁有權益，該等股份以DB Nominees (Singapore) Pte Ltd.的名義登記。

於韓先生持有的33,877,600股股份中，5,898,400股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd的名義登記，2,370,700股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，3,239,000股股份以Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，9,026,000股股份以UBS Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，402,300股股份以Oversea-Chinese Bank Nominees Pte Ltd的名義登記，3,388,500股股份以Maybank Securities Pte. Ltd.的名義登記，5,193,700股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記，2,785,000股股份以銀河－聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，49,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記及1,525,000股股份以其自身名義登記。

- 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，7,356,916股股份以Deutsche Bank的名義登記，16,000,000股股份以DB Nominees (Singapore) Pte Ltd的名義登記及96,250股股份以其自身名義登記。

## 公眾持股量比例

基於本公司於2023年3月3日可用的資料，本公司已發行普通股(不包括庫存股)總數的約30.24%由公眾持有，因而本公司已經遵守了新交所上市手冊第723條及香港聯交所上市規則第8.08條。

# 股東週年大會 通告

## CENTURION CORPORATION LIMITED

### 勝捷企業有限公司\*

(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

(公司註冊編號：198401088W)

(新交所股份代號：OU8)

(港交所股份代號：6090)

茲通告勝捷企業有限公司(「本公司」)謹訂於2023年4月27日(星期四)上午十時十五分(或在實際可行情況下，儘快於緊隨本公司於同日上午十時正在同一地點舉行的股東特別大會結束或續會後)假座：於(a)新加坡，於Bras Basah Room, Raffles City Convention Centre (Level 4), 80 Bras Basah Road, Singapore 189560(就新加坡股東而言)；及(b)於香港，於香港九龍觀塘道348號宏利廣場5樓透過視頻會議(就香港股東而言)舉行股東週年大會(「股東週年大會」或「大會」)，處理以下事項：

### 作為普通事項

- 省覽及採納本公司及其附屬公司截至2022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)
- 宣派截至2022年12月31日止財政年度按單級免稅基準末期股息每股普通股0.5新加坡分。 (第2項決議案)
- 重選根據本公司組織章程第89條輪值退任之董事：
  - 黃國豪先生  
[參閱附註說明(i)] (第3項決議案)
  - 李維倫先生  
[參閱附註說明(ii)] (第4項決議案)
  - 黃格賢先生  
[參閱附註說明(iii)] (第5項決議案)
- 批准派付截至2023年12月31日止財政年度的董事袍金最多497,738新元(每季度分期支付)(2022財年：最多492,000新元)。 [參閱附註說明(iv)] (第6項決議案)
- 續聘PricewaterhouseCoopers LLP為本公司的核數師並授權董事釐定其酬金。 (第7項決議案)
- 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1967年新加坡公司法(「公司法」)第161條、新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)第806條及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)，本公司董事經批准並獲授權於任何時間、全權按其認為合適之條款及條件以及有關目的及向有關人士：

- A. (i) 以供股、發行紅股或以其他方式發行本公司股本中的股份，及／或
- (ii) 作出或授出可能或將要發行股份之售股要約、協議或購股權(統稱「該等工具」)，包括但不限於增設及發行(以及調整)認股權證、債權證或其他可轉換為股份之工具，

及

- B. (儘管本決議案賦予的授權可能不再生效)按本公司董事於本決議案仍有效時作出或授出的任何該等工具發行股份，

惟：

- (1) 根據本決議案將予發行的股份(包括根據本決議案所訂立或授出的該等工具將予發行的股份)總數不得超過本公司股本中已發行股份總數的百分之五十(50%)(不包括庫存股份及附屬公司持股)，其中並非按比例將發行予本公司股東之股份總數不得超過本公司股本(按下文第(2)分段計算)中已發行股份總數的百分之二十(20%)(不包括庫存股份及附屬公司持股)；
- (2) (根據新交所及香港聯交所可能規定的計算方式)就釐定按上文第(1)分段所述的可予發行之股份總數而言，已發行股份百分比應於通過本決議案時以本公司股本中已發行股份總數(不包括庫存股份及附屬公司持股)為準，並已作下列調整：
  - (a) 因兌換或行使可換股債券而產生的新股份(通過決議案時已發行流通或仍然存續)；
  - (b) 因行使購股權或授予股份獎勵(通過決議案時已發行流通或仍然存續)而產生的新股份；及
  - (c) 股份之任何後續紅股發行、合併或拆細；
- (3) 行使本決議案所授予的權力時，本公司須遵守現時有效的新交所上市手冊及香港聯交所上市規則的條文(除非已獲新交所及香港聯交所豁免遵守)以及本公司現時組織章程；及
- (4) 除非本公司於股東大會上撤銷或修訂，否則本決議案授予的該授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時或法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日(以較早者為準)為止。」

[參閱附註說明(v)]

**(第8項決議案)**

# 股東週年大會 通告

## 8. 更新股份購回授權

「動議：

(a) 就公司法而言，本公司董事行使所有權力，按最高為且不超過上限價格(定義見下文)，以下列方式購買或收購合共不超過規定限額(定義見下文)購買或以其他方式收購本公司股本中已發行股份：

- (i) 透過本公司就此委任的一名或多名正式持牌股票經紀在新交所及／或香港聯交所透過即時市場進行場內購買(「場內股份購買」)；及／或
- (ii) 根據本公司董事認為合適而可能釐定或制訂的均等買入計劃進行場外購買(「場外股份購買」)，該計劃須符合公司法規定的所有條件，

及根據不時適用的全部其他法律及法規，包括但不限於公司法、新交所上市手冊及香港聯交所上市規則的條文特此授權並一般無條件批准(「股份購回授權」)：

(b) 除非本公司於股東大會上撤銷或修訂，根據股份購回授權授予本公司董事的權限可於通過該決議案當日起直至屆滿日期(以下列最早者為準)期間隨時及不時由本公司董事行使：

- (i) 本公司下屆股東週年大會召開日期；或
- (ii) 本公司根據法律須召開下屆股東週年大會的日期；或
- (iii) 本公司在授權範圍內悉數購回股份的日期；

(c) 就本決議案而言：

「規定限額」指於通過本決議案當日本公司已發行股份總數(不包括庫存份及附屬公司持股)的百分之十(10%)；及

「上限價格」就將予購買的股份而言，指不超過下列各項的金額(不包括經紀費、印花稅、佣金、適用商品及服務稅以及其他相關開支)：

- (i) 就場內股份購買而言，平均收市價(定義見下文)的百分之一百零五(105%)；及
- (ii) 就場外股份購買而言，平均收市價的百分之一百二十(120%)，

而：

「平均收市價」指於緊接進行場內股份購買當日或(視乎情況而定)根據場外股份購買刊登有關要約的公佈當日前股份錄得交易的最後五(5)个交易日(「交易日」，指新交所或香港聯交所(視情況而定)開放進行證券買賣的日子)本公司股份平均收市價，並視為已就於相關五(5)个交易日期間及交易當日發生的任何公司行動作出調整；

「要約公告日期」指本公司宣佈其有意就場外股份購買作出要約的日期，當中載明每股股份的購買價(不得超過按上述基準計算的場外股份購買的最高價格)及使場外股份購買生效的均等買入計劃的相關條款；

# 股東週年大會 通告

- (d) 特此授權本公司董事及彼等各自依據股份購回授權以彼等認為合適的任何方式(該等方式獲公司法、新交所上市手冊及香港聯交所上市規則准許)處理本公司購買的股份；及
- (e) 特此授權本公司董事及每一名董事完成及進行彼等或其認為就使本決議案項下擬進行及/或授權進行的交易生效而言合宜、屬必要、相關或符合本公司利益的行動及事宜(包括簽立可能需要的該等文件)。] **(第9項決議案)**  
[參閱附註說明(vi)]

承董事會命

謝鸞秋  
陳明慧  
公司秘書

新加坡，2023年3月24日

總部及主要營業地點  
45 Ubi Road 1 #05-01  
Singapore 408696

香港主要營業地點  
香港皇后大道中99號中環中心  
57樓，5705室

附註說明：

- (i) 第3項普通決議案將重選黃國豪先生(「黃國豪先生」)為本公司執行董事。黃國豪先生將在重新當選後繼續擔任執行董事、董事會副主席兼執行委員會成員。除本公司2022年年報及隨附本股東週年大會通告之致股東通函(「通函」)所披露者外，黃國豪先生與其他董事、行政總裁(「行政總裁」)、本公司主要股東或本公司無任何關係(包括直系親屬關係)。
- (ii) 第4項普通決議案將重選李維倫先生(「李先生」)為本公司獨立非執行董事。李先生將在重新當選後繼續擔任獨立非執行董事，根據通函第2.9段，李先生將自2023年4月28日起獲委任為提名委員會主席，並將繼續擔任薪酬委員會成員。就新交所上市手冊第210(5)(d)條及香港聯交所上市規則第3.13條而言，彼被視為獨立。李先生與其他董事、行政總裁、本公司主要股東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黃格賢先生(「黃格賢先生」)為本公司獨立非執行董事。黃格賢先生將在重新當選後繼續擔任獨立非執行董事，根據通函第2.9段，黃格賢先生將自2023年4月28日起獲委任為審核委員會主席，並退任提名委員會主席，但將繼續擔任提名委員會成員。就新交所上市手冊第210(5)(d)條及第704(8)條以及香港聯交所上市規則第3.13條而言，彼被視為獨立。黃格賢先生與其他董事、行政總裁、本公司主要股東或本公司無任何關係(包括直系親屬關係)。
- (iv) 第6項普通決議案旨在尋求批准支付截至2023年12月31日止財政年度(「2023財年」)的董事袍金至多497,738新元(每季度分期支付)。袍金額乃根據截至2022年12月31日止財政年度相同的董事袍金架構計算，並包括根據通函第2.9段可能應付獨立非執行董事的額外袍金。

第6項普通決議案(倘通過)將授權本公司就董事於財政年度內提供的服務向董事支付2023財年袍金(包括應付予各董事會委員會成員的費用)(按季度分期支付)。此將有利於董事更及時地就所提供的服務獲得薪酬。



## 股東週年大會 通告

- (v) 第8項普通決議案(倘通過)將授權本公司董事自將舉行之股東週年大會日期直至下屆股東週年大會日期發行股份及／或作出或授出可轉換為股份的工具(如認股權證或債權證)並根據該等工具發行股份，其數目最多不超過本公司股本中已發行股份總數(不包括庫存股份及附屬公司持股)的百分之五十(50%)，其中，將予發行的股份總數(按比例向本公司股東發行者除外)不得超過本公司股本中已發行股份總數(不包括庫存股份及附屬公司持股)的百分之二十(20%)。
- (vi) 第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起至下屆股東週年大會日期根據通函、公司法、新交所上市手冊及香港聯交所上市規則所載條款及條件，以上限價格透過場內股份購買或場外股份購買購買本公司已發行普通股，但不超過總規定限額。

本公司擬動用內部資源的資金或外部借款或結合內部資源及外部借款的方式，為購回或收購其股份提供資金。本公司就購回或收購其股份所需的融資金額及對本公司的財務狀況的影響於本股東週年大會通告日期未能確定，此乃由於其將取決於股份是否以本公司資本或利潤出資購回或收購、購回或收購的股份數目及該等股份的購回或收購價格。

本公司根據建議股份購回授權購回或收購該等普通股對本公司及本集團於截至2022年12月31日止財政年度的經審核財務報表的財務影響(按若干假設得出)載於通函第4.7段內。

詳情請參閱通函。

- \* 有關擬重選的董事的資料可在本公司2022年年報「董事會」一節及通函內查找。

### 附註：

- 即將召開的股東週年大會將(a)在新加坡，於Bras Basah Room, Raffles City Convention Centre (Level 4), 80 Bras Basah Road, Singapore 189560召開會議(就新加坡股東而言)；及(b)在香港，於香港九龍觀塘道348號宏利廣場5樓透過視像會議方式召開會議(就香港股東而言)。**股東將不可選擇以虛擬方式參會。**
- 非相關中間人或結算所(或其代理人)的本公司股東(「股東」)有權委任不超過兩(2)名受委代表出席股東週年大會，並在會上發言及投票。
  - 身為相關中間人或結算所(或其代理人)的股東有權委任兩(2)名以上的受委代表出席股東週年大會，並在會上發言及投票，惟每位代表必須獲委任以行使該股東所持有的不同股份所附帶的權利。
  - 「相關中間人」具有公司法第181條所賦予的涵義。

股東可委任大會主席作為其代表，但並非強制性。
- 受委代表無須為股東。大會主席作為受委代表無須為股東。
- 倘若委任人為一間公司，委任一名或多名代表的文據(「委任代表表格」)須簽立並加蓋印章或由正式授權主管人員或律師親筆簽署。
- 委任代表表格並非供通過相關中間人持有股份的投資者(包括CPF/SRS投資者)使用，彼等使用或聲稱使用本委任代表表格作任何目的和用途均不具任何效力。

CPF/SRS投資者如對彼等獲委任為受委代表有任何疑問，應聯絡彼等各自的CPF代理銀行或SRS運營人。欲於股東週年大會上委任大會主席作為受委代表代表其投票的CPF/SRS投資者，應於**2023年4月18日上午十時十五分前**(即股東週年大會召開前至少七(7)個工作日)與各自的CPF代理銀行或SRS運營人聯繫，提交彼等投票。

# 股東週年大會 通告

通過結算所(或其代名人),或相關中間人持有股份的投資者(CPF/SRS投資者除外),如欲在股東週年大會上投票,應盡快與結算所(或其代名人)或其相關中間人聯絡,以提交投票。

6. 委任一名或多名受委代表的委任代表表格,經正式填妥並簽署後,須於**2023年4月24日上午十時十五分前**(即舉行股東週年大會指定時間前72小時)以下列方式提交至本公司,否則委任代表表格可能被視為無效:

- (i) 倘以專人或郵寄方式遞交,送達本公司註冊辦事處,地址為45 Ubi Road 1, #05-01, Singapore 408696(「**註冊辦事處地址**」)(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,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(就香港股東而言);或
- (ii) 倘以電子方式提交,透過電子郵件發送掃描PDF副本至[agm@centurioncorp.com.sg](mailto:agm@centurioncorp.com.sg),或上傳掃描PDF副本至<https://www.centurioncorp.com.sg/2023EGM-AGM/submit-proxy-form>。

7. 股東填妥並交回委任代表表格後,仍可依願出席股東週年大會或其任何續會並發言及投票。股東提交的相關委任代表表格被視為已被撤銷,在此情況下,本公司保留終止受委代表參加股東週年大會會議的權利。

8. **香港暫停辦理股東登記**

本公司將於2023年4月24日至2023年4月27日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,期間香港將不會登記任何股份轉讓,以釐定出席股東週年大會並於會上投票之權利。所有股份過戶文件連同有關股票須於2023年4月21日下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

9. 根據本公司組織章程第59條規定,提呈股東週年大會(及任何續會)付諸表決的每項決議應根據新交所上市手冊及香港聯交所上市規則的要求投票決定。

10. **於股東週年大會前提交問題**

倘若股東對股東週年大會的議程項目有任何疑問,可於**2023年4月24日上午十時十五分之前**,通過以下任何一種方式提前將其問題提交:

- (i) 將閣下的問題附在委任代表表格中(若通過專人或郵寄或電子方式提交);或
- (ii) 於本公司網站投資者關係部分(<https://www.centurioncorp.com.sg/2023EGM-AGM/submit-questions>)提交閣下的問題;或
- (iii) 通過電子郵件將閣下的問題與姓名和身份證號(就新加坡股東而言)/姓名和地址(就香港股東而言)發送至[agm@centurioncorp.com.sg](mailto:agm@centurioncorp.com.sg)。

本公司將致力於股東週年大會會議期間回應股東提出的重大及相關問題。股東提出的有關問題及本公司作出的回應將載入股東週年大會的會議記錄並於股東週年大會後一(1)個月內在本公司網站及新交所和香港聯交所網站發佈。對於性質基本相似的問題,本公司將合併處理;因此,不會逐個解決所有問題。

11. **寄發文件及獲取有關股東週年大會的文檔或資料**

- (a) 股東週年大會通告同委任代表表格的印刷本已一併發送給股東。該等文件亦可於本公司網站URL: [www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg)或新交所網站或香港聯交所網站下載。

## 股東週年大會 通告

- (b) 本公司2022年年報及日期為2023年3月24日的致股東通函已刊載於本公司網站([www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg))及新交所網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))及香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。
- (c) 本公司2022年年報及日期為2023年3月24日的致股東通函的印刷本將寄發予香港股東，若新加坡股東要求，亦將予以提供。新加坡的股東可從本公司的網站URL: [https://centurion.listedcompany.com/ar2022\\_request\\_form.html](https://centurion.listedcompany.com/ar2022_request_form.html) 和新交所網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))下載申請表(「申請表」)，並於2023年4月11日之前將填妥的表格電郵至 [agm@centurioncorp.com.sg](mailto:agm@centurioncorp.com.sg) 或郵寄交回本公司註冊辦事處地址。

12. 提述的日期時間均指新加坡時間。

### 個人資料隱私：

「個人資料」具有新加坡個人資料保護法案2012所賦予的涵義，包括股東的姓名、地址、身份證／護照號碼以及股東的受委代表及／或代表。

(a) 提交委任代表表格委任大會主席或任何其他個人為受委代表出席股東週年大會及／或其續會並於會上發言及投票或(b) 根據本股東週年大會通告於股東週年大會前提交問題，即表示股東同意本公司(或其代理或服務提供商)就以下目的(統統「目的」)收集、使用及披露該股東之個人資料：

- (i) 供本公司(或其代理或服務供應商)處理、管理及分析就股東週年大會(包括其續會)委任的受委代表及／或代表；
- (ii) 解決於股東週年大會前及／或於股東週年大會上自股東收到的重大及相關問題，如需要，就有關問題追蹤相關股東；
- (iii) 編製及編撰與股東週年大會(包括其續會)有關的出席名單、受委代表名單、會議記錄及其他文件；及
- (iv) 使本公司(或其代理或服務供應商)遵守任何適用法律、上市規則、法規及／或指引，及

保證當股東向本公司(或其代理或服務供應商)披露其委任代表及／或代表的個人資料時，股東已事先徵得該委任代表及／或代表的同意，即同意本公司(或其代理或服務供應商)就目的收集、使用及披露該委任代表及／或代表的個人資料，並同意就股東違反保證而導致的任何懲罰、責任、索賠、要求、損失及損害向本公司作出賠償。此外，出席股東週年大會及／或其任何續會，表明股東同意本公司(或其代理或服務供應商)就任何目的收集、使用及披露股東的個人資料。