



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



十年**增長**
迎接**未來**

2021年度報告

全球17個城市及
6個國家的36項
持有及管理
資產組合



1



2

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

6
項資產位於
美國

2
項資產位於
澳大利亞

1
項資產位於
韓國

於本 報告

公司概況

公司簡介	02
我們的核心價值	02
2021年的事件	03
十年回顧（2011年至2020年）	04
聯席主席致股東信函	06
行政總裁致辭	08
董事會	10
高級管理層	15
公司秘書	18
核心附屬公司及聯營公司	19

策略及業務回顧

全球業務據點	22
業務組合	24
主要數據	32
財務回顧	34
集團架構	38
公司資料	39
營運回顧	42
市場展望	45
投資者關係	48

可持續發展報告

52

企業管治報告

74

財務報告

101

其他資料

五年概要	205
持股量	206
股東週年大會通告	208



3



4



5

1. 客工入職中心榜鵝北岸團隊及行政總裁江先生（新加坡）
2. 使用勝捷開發的專有應用程序在所有工人宿舍實施非接觸式新冠病毒疫情管理措施（新加坡）
3. 德優墨爾本市學舍立面（澳大利亞墨爾本）
4. 西雅-雪州發展機構八打靈再也為勝捷在雪蘭莪州的第一項工人住宿資產（馬來西亞雪蘭莪州）
5. 向工人宿舍的所有住客分發護理包，作為屠妖節慶祝活動的一部份（新加坡）

我們的核 價值

為客戶提供熱情周全服務，為股東謀福祉。



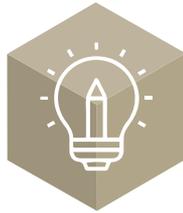
尊重

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。



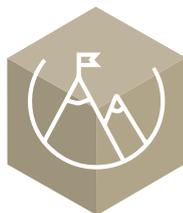
誠信

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。

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2021年12月31日，本集團持有36項運營中住宿資產，共計約79,713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。

2021年的 事件

第一季度

- 於新加坡訂立的兩個客工入職中心(「客工入職中心」)的管理合約生效

第二季度

- 收購的位於柔佛西雅巴西古當的兩棟宿舍之一的改造工程已經完成，約包含420張床位
- 本集團於新加坡的第三棟速建宿舍(西雅惹蘭都干)投運，約包含3,420張床位
- 行使德優賓利基學舍地契3+3+2年租期的最後一期選擇權，於六月第二個三年期屆滿後，不再續租

第三季度

- 新加坡西雅卓源的資產提升工程於8月開始，以重新建造一棟宿舍樓
- 9月前已完成英國德優曼城學生村及德優曼城南學生村的資產提升工程，重新裝修若干房間，以便在即將到來的學年提高入住率及收入

第四季度

- 本集團於新加坡的四棟速建宿舍(即西雅大士南大道，約包含628張床位)已投運
- 新收購的馬來西亞柔佛西雅巴西古當的第二棟宿舍樓(合計兩棟)已投運，改裝後大約包含470張床位
- 資產提升工程竣工，於馬來西亞柔佛西雅淡杯增加3棟宿舍樓，約包含2,000張床位(為符合馬來西亞勞工部(「馬來西亞勞工部」))的要求，原為3,600張床位)



- 各位部長於客工入職中心榜鵝北岸於3月開幕前的演練(新加坡)
- 新收購位於西雅巴西古當的宿舍(馬來西亞柔佛)
- 為勝捷的第三個速建宿舍的西雅惹蘭都干住客分發食物及物資(新加坡)
- 德優曼城南學生村翻新(英國曼徹斯特)
- 西雅淡杯2,000張新床位於第四季度竣工(馬來西亞柔佛)

十年回顧 (2011年至2020年)

2011年

- 完成位於新加坡的西雅卓源及Lian Beng-Centurion 45%權益的收購
- 在反向收購(「反向收購」)後更名為勝捷企業有限公司，核心業務為專門住宿



1

1. 西雅卓源(新加坡)
2. 西雅地不倦(馬來西亞柔佛)
3. 西雅巴西古當(馬來西亞柔佛)
4. 墨爾本皇家理工大學村，勝捷第一項學生宿舍資產(澳大利亞墨爾本)
5. 西雅兀蘭，榮獲2018年MOM最佳宿舍獎(新加坡)

2012年

- 收購了馬來西亞柔佛西雅地不倦的資產，巴西古當的兩棟工人宿舍



2

2013年

- 收購了馬來西亞柔佛巴西古當的額外兩棟工人宿舍
- 位於馬來西亞柔佛的西雅士乃投運



3

2014年

- 位於馬來西亞柔佛的西雅柔佛科技園投運
- 新加坡的西雅卓源的升級工程竣工
- 透過收購位於澳大利亞墨爾本的德優墨爾本市學舍(前稱皇家理工大學村)，開拓特建學生公寓(「特建學生公寓」)業務
- 新加坡的西雅萬禮(包含6,300張床位)投運
- 收購了位於英國曼徹斯特及利物浦的四項學生公寓資產



4

2015年

- 位於馬來西亞柔佛的西雅淡杯投運
- 中標經營位於新加坡的德優賓利基學舍(包含332張床位的學生公寓)
- 位於新加坡的西雅兀蘭的工人宿舍資產建造竣工



5

十年回顧(2011年至2020年)

2016年

- 收購位於英國布里斯托、紐卡素及曼徹斯特的四項學生公寓資產
- 石油化工業協會—西雅豐盛港工人宿舍建造竣工
- 位於馬來西亞柔佛的西雅士乃II投運

6



7



2018年

- 澳大利亞的德優東阿德萊德學舍建造竣工並投運
- 收購了位於曼徹斯特的公主街及位於英國諾丁漢的城堡門學舍；以及位於韓國首爾的德優東大門學舍(持有其55%)。
- 本集團的全球(美國除外)勝捷學生公寓基金完成首輪募資，承諾資本總額為70.0百萬新元，標誌著勝捷進一步擴張至資產管理業務(是其輕資產策略之一)。勝捷學生公寓基金收購英國諾丁漢的城堡門學舍(本集團持有該基金14.3%的基金單位，管理該基金及該學生公寓物業)

8



9



2020年

- 取得許可重建西雅卓源一幢現有宿舍樓，預期該棟樓(將獲准作工人宿舍用途)的現有地契租期再延長25年，由2032年9月延期至2057年11月
- 取得新加坡裕廊集團3+1年期的合約，以管理4項新的速建宿舍首批兩項速建宿舍，西雅芝蘭大道及西雅大士2道於同一年投運
- 自馬來西亞雪州發展機構取得21+9年期的地契租約，以管理位於西雅—雪州發展機構八打靈再也工人宿舍

10



2017年

- 推出「德優學舍品牌」作為本集團的學生公寓品牌
- 收購了位於阿德萊德的一塊特建學生公寓開發用地
- 於2017年12月於香港雙重第一上市(香港聯交所代號：6090)
- 成立勝捷美國學生房舍基金(本集團持有該基金28.7%基金單位，管理該基金及該批物業資產)，收購了六項美國學生公寓資產

2019年

- 西雅武吉敏惹建造竣工，此項目位於馬來西亞檳城
- 取得10+5年租期地契，含租約，在新加坡經營西雅杜松
- 收購了位於英國諾丁漢的阿奇爾學舍(包含177張床位)

6. 石油化工業協會-西雅豐盛港開發完成(新加坡)

7. 攜手H.E.推出學生宿舍新品牌，Foo Chi Hsia女士主持活動(英國曼徹斯特)

8. 德優東阿德萊德學舍投運(澳大利亞阿德萊德)

9. 西雅武吉敏惹投運(馬來西亞檳城)

10. 獲得雪蘭莪州發展公司21+9年租約，以管理西雅-雪州發展機構八打靈再也(馬來西亞雪蘭莪州)

聯席主席 致股東信函



韓成元先生

面對前所未有的疫情所帶來的挑戰，本集團於這段時間內成功實現了持續增長，2021年財政年的強勁表現為過去十年平穩增長畫上完滿句號。

尊敬的股東：

具有里程碑意義的一年

2021年是一個重要的里程碑，此乃勝捷企業有限公司轉營專門宿舍業務以來的第10年。

十年前，高速互聯網及雲計算的出現給公司原數據存儲設備硬件業務帶來了前所未有的挑戰。憑藉前瞻性和靈活性，勝捷於2011年8月通過反向收購將業務焦點轉向於具市場空隙的新興房地產行業——特建工人宿舍。

在這10年中，我們建立了一項穩定且具抗跌力的業務，從位於新加坡的擁有5,300張床位的單一工人宿舍資產發展到擁有36項在管宿舍資產的投資組合，在6個國家的17個城市中擁有超過79,700張床位。在這段期間，宿舍業務的年收入翻了超過10倍，由2011年的13.0百萬新元增至2021年的141.5百萬新元。

在過往的兩年中，本公司面對了前所未有的全球疫情所帶來的挑戰。我們欣然報告，本集團於這段期間內成功實現了持續增長，2021年財政年的強勁表現過去十年穩定增長畫上圓滿句號。

無懼挑戰 持續增長

於2021年的大部份時間內，新型冠狀病毒的連鎖反應繼續影響著需求及入住率，新加坡、馬來西亞、英國、澳大利亞及韓國的外來勞工人數目及大學學生數目均有不同程度的下降。

聯席主席致股東信函

隨著世界向冠病成為風土病的新格局邁進，新消費需求、監管要求及市場機會不斷衍生，本集團將維持靈活身段，在這轉變中尋找機遇。我們將從疫情汲取的教訓，和抗疫過程中新增產的需求，重整我們的資產及業務。

本集團迅速開發數字化預案手段，在出行及社交受限時，確保我們住宿資產內的勞工及學生住客的安全和身心健康。我們亦迅速重新開放住宿資產內的共享空間，並於安全及合理的時間內盡早恢復住客社群活動。

勝捷已準備就緒迎接復蘇，並應新抗疫格局要求，提升我們的空間和營運系統管理。我們對核心運營資產及服務中長期維持強勁市場需求擁有信心。

對持份者重新許諾

我們業務的核心目標仍是維護我們住宿資產住客的福祉，這亦是我們為持份者可持續發展及企業管治工作的第一線重點。

我們這些成就，和所有持份者的信任和支持是分不開的。

在此，向董事會作出的貢獻及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過往的十年及去年對勝捷的持續信任。最後，我們向辛勤付出的管理層及員工表示衷心的感謝。

此致

韓成元
羅敬惠
董事會聯席主席



羅敬惠先生

在此期間，本公司聚焦管控措施，以保留現金並提高營運效率，同時審慎並具策略地通過輕資產手段增強我們資產組合床位容績及增加收入來源。

通過在新加坡及雪蘭莪省新收購的資產，以及在馬來西亞及曼徹斯特現有資產的提升工程，我們於年內將具產生收入能力的床位數目增加了9%以上。我們亦取得新加坡的兩個客工入職中心的管理合約，因而提升了我們的業務能力，並增加了來自宿舍相關服務及管理服務的收入。

這些策略措施帶來了額外的收入，緩解入住率收縮造成的影響，並使本集團的來自核心業務收入增加11%，核心業務股東應佔純利增加13%。我們的資產公平值重估同比上調24.5百萬新元，2021財政年末的每股資產淨值較上年增加9%。

復蘇及換代

現在全球正在復蘇中，世界各地的出行及社交限制正在逐步解除。勞工和學生正在回歸中，我們有業務運營的所有國家的住宿資產入住率正在復蘇中，而澳大利亞資產的入住率自2021年11月起持續有改善。

行政總裁 致辭



尊敬的股東：

自勝捷開展專門宿舍業務以來的十年中，我們的資產組合及收入持續增長。

我們欣然宣佈，於2021財政年，儘管疫情帶來了持續的挑戰，但本集團仍然能夠再次實現強勁增長。

在逆境中前進

2021年上半年，隨著新型冠狀病毒德爾塔變種的出現，對我們住宿資產的入住率造成了壓力，這遏制了出行限制的解除，導致新加坡、馬來西亞、澳大利亞、英國及韓國各地的外來勞工人及國際學生數目進一步減少。

儘管下半年各國逐步解除出行限制，惟於2021財政年，我們的新加坡特建工人宿舍的財務入住率為85%，較2020財政年下降九個百分點。於澳大利亞，2021年11月才重新開放予國際學生出行，當地資產全年入住率為26%，較2020財政年減少28個百分點。

馬來西亞及美國資產表現穩定，以及下半年英國及韓國的學生公寓資產入住率得到顯著恢復（分別較上半年提高了16個百分點（至82%）及23個百分點（至78%），部份緩解了新加坡及澳大利亞資產的入住率下降。

管理層致力於提升資產組合的床位容積並開拓更多業務收入來源，以進一步提升收入，使本集團於年內的收入及核心業務的純利表現有所改善。

新加坡及澳大利亞資產的入住率下降因投資組合及業務擴張而有所緩解，馬來西亞及美國資產表現穩定，下半年英國及韓國的學生公寓入住率也顯著復蘇。

行政總裁致辭

調整我們的住宿資產空間

自2011年(勝捷開始開展特建宿舍業務)起，我們不斷提升我們的物業資產，以符合不斷演變的監管標準及行業內領先的資產設計、建造及管理標準。

新型冠狀病毒疫情突顯了必要性，讓特建住宿資產的業主及運營商，為未來的疫情管理，重新調整住宿資產空間。

在馬來西亞，我們已對特建工人宿舍資產進行了重新裝修，以符合2019年通過的《工人住房及便民設施最低標準法案》修正案(第466項法案)的新監管要求。因此，於2022年1月1日，馬來西亞住宿資產組合床位總數已由39,758張減少至24,411張。絕大多數僱主，不論宿舍每個公寓單位的床位容積，選擇整個公寓單位，因此我們馬來西亞住宿資產的收入、入住率及公平值均保持穩定，未受影響。

新加坡預計將於2022年就現有客工宿舍公佈新的規格。新加坡政府已宣佈，為宿舍運營商及行業提供支援及寬限期，讓他們有序過渡至新管理標準。

準備就緒，迎接復蘇

儘管我們有業務的各個地域市場的入住率正在逐步改善，但市況仍有反覆。我們繼續密切關注集團住宿資產住客及持份者的安全及身心健康。當全球正在學習、適應並逐步走向與病毒共存，出行及社交可能繼續因新的新型冠狀病毒變種而受限。

然而，市場優質工人宿舍及學生公寓的需求一直受疫情擠壓，現在正在迅速復蘇。我們對住宿資產入住率將繼續進一步提升持樂觀態度。我們的資產組合具抗跌力和穩定性，加上廣大持份者的支持，本集團已經做好復蘇準備。

在此感謝董事會的指導。還要感謝我們業務夥伴和社區人士的大力支持，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



江志明先生

受益於多元化發展

自2020年第四季度起及於2021年期間，本集團具產生收入能力的床位容積組合已增加了15,000多張床位。

在馬來西亞，我們取得了雪蘭莪西雅一雪州發展機構八打靈再也工人宿舍的總租約，收購並重新裝修西雅巴西古當的兩棟宿舍樓，另有一項資產的提升竣工，為馬來西亞柔佛的西雅淡杯增加了3棟宿舍樓。隨著床位容量的增加，以及現有住宿資產組合入住率的提高，馬來西亞資產於2021財政年佔本集團收入的9.4%。

英國資產組合方面，年內德優曼城學生村及德優曼城南學生村的資產提升工程，於9月開始的2021學年，入住率強勁復蘇，於年內貢獻為本集團收入的17.1%。

在新加坡，本集團兩項新增兩項含總地契租約的速建宿舍投運，並於2021年取得兩個客工入職中心的管理合約，因而貢獻設施管理及宿舍相關服務額外的收入來源。於2021財政年，來自持有美國6項資產組合的勝捷美國學生房舍基金的管理服務收入，及來自當地宿舍業務及管理服務的其他收入為16.9百萬新元，貢獻本集團收入的11.8%。

儘管新加坡及澳大利亞住宿資產的入住率下降，但我們的投資組合分佈於兩個核心業務板塊及不同的地域市場，及我們通過輕資產策略及提供產生額外收入的能力，為我們業務灌注抗跌力，並取得持續增長。

我們將繼續檢討我們的資產組合及增長策略，為我們的持份者提供穩定、可持續的價值。

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」)，58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。羅先生最近於2019年4月25日獲重選為本公司董事，並將於2022年4月28日舉行之應屆股東週年大會上尋求重選連任。

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以理學學士學位。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」)，59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之公司及業務策略。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月獲俄勒岡大學理學學士學位。彼為羅先生(本公司非執行董事、聯席主席及控股股東)之表兄。

董事會



黃國豪先生
執行董事兼副主席

黃國豪先生(「黃先生」)，59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。

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」)，62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2019年4月25日獲重選為本公司董事，並將於2022年4月28日舉行的應屆股東週年大會上尋求重選連任。

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，該公司當時為外來工人提供住房服務。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，彼為新加坡外來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」)，73歲，於2007年5月17日獲委任為獨立非執行董事及於2014年3月1日出任首席獨立董事。鄧先生亦出任審核委員會主席兼提名委員會成員。彼最近於2021年4月27日獲重選為本公司董事，而股東已於2021年4月27日舉行之股東週年大會(「2021年股東週年大會」)上，以新交所上市手冊第210(5)(d)(iii)條所述方式，以獨立決議案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」)，59歲，於2007年5月17日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦擔任薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼最近於2021年4月27日獲重選為本公司董事，而股東於2021年股東週年大會上按新交所上市手冊第210(5)(d)(iii)條所述方式以獨立決議案批准繼續委任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」)，64歲，於2017年1月1日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為提名委員會主席及審核委員會成員。黃先生最近於2020年4月27日獲重選為本公司董事。

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

黃先生自2018年3月23日起獲委任為SLB Development Ltd. (該公司股份於新交所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
獨立非執行董事

陳寶鳳女士(「陳女士」)，63歲，於2018年5月8日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會成員及提名委員會成員。彼最近於2019年4月25日獲重選為本公司董事，並將於2022年4月28日舉行的應屆股東週年大會上尋求重選連任。

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。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」)，42歲，於2019年11月13日獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生亦為薪酬委員會成員。彼最近於2020年4月27日獲重選為本公司董事。

李先生自2019年9月19日起擔任Watchbox Singapore Pte Ltd的董事，並自2019年8月起擔任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。

高級 管理層

羅敬惠先生，公共服務勳章

執行董事兼聯席主席

羅敬惠先生於2021年3月1日由非執行董事調任為本公司執行董事。彼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10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11頁)。



江志明先生

行政總裁

江志明(「江先生」)，56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。



符愛慧女士

財務總監

符愛慧女士(「符女士」)，53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近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。

高級 管理層

趙炳光先生

執行董事及營運總監 — 宿舍業務

趙炳光先生於2011年8月獲委任為本集團宿舍業務之營運總監，並於2018年5月獲委任為本公司執行董事。彼於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11頁)。



何立錦先生

投資總監 — 宿舍業務

何立錦先生(「何先生」)，53歲，於2015年獲委任為宿舍業務的投資總監前在2012年1月以投資董事身份加入本集團。

彼負責發展本集團宿舍業務及協助本集團戰略規劃活動。彼於亞太地區擁有逾20年房地產及酒店業經驗。於加入本集團之前，彼自2010年5月至2012年1月於Centurion Properties Pte Ltd(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Intercontinental Hotels Group(一間主要從事管理酒店的公司)擔任南亞的開發總監。於2002年7月至2003年1月，彼於酒店諮詢公司HVS International Singapore擔任高級經理。自1996年1月至2002年6月，彼於投資控股公司HKR Asia-Pacific Pte Ltd擔任投資經理。自1994年9月至1995年3月及自1989年8月至1990年1月，彼主要於香格里拉酒店(一間主要從事酒店運營的公司)擔任管理培訓生。

何先生自舊金山大學取得工商管理理學學士學位及工商管理碩士學位。

高級管理層



梁兆發先生
學生宿舍業務主管

梁兆發先生(「梁先生」)，55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33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。



李玉英女士
人力資源及行政經理

李玉英女士(「李女士」)，60歲，於1994年8月11日獲委任為董事會成員並於1995年1月成為本集團人力資源及行政經理。彼於2007年5月18日退任董事會，並繼續擔任本集團人力資源及行政經理。

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

謝鸞秋女士(「謝女士」)，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。

謝鸞秋女士

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

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 Jln Tukang
Singapore 619267
電話：(65) 9236 9390
電郵：enquiry@westlite.com.sg
網站：www.westlite.com.sg

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

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

馬來西亞

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

澳大利亞

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

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

英國

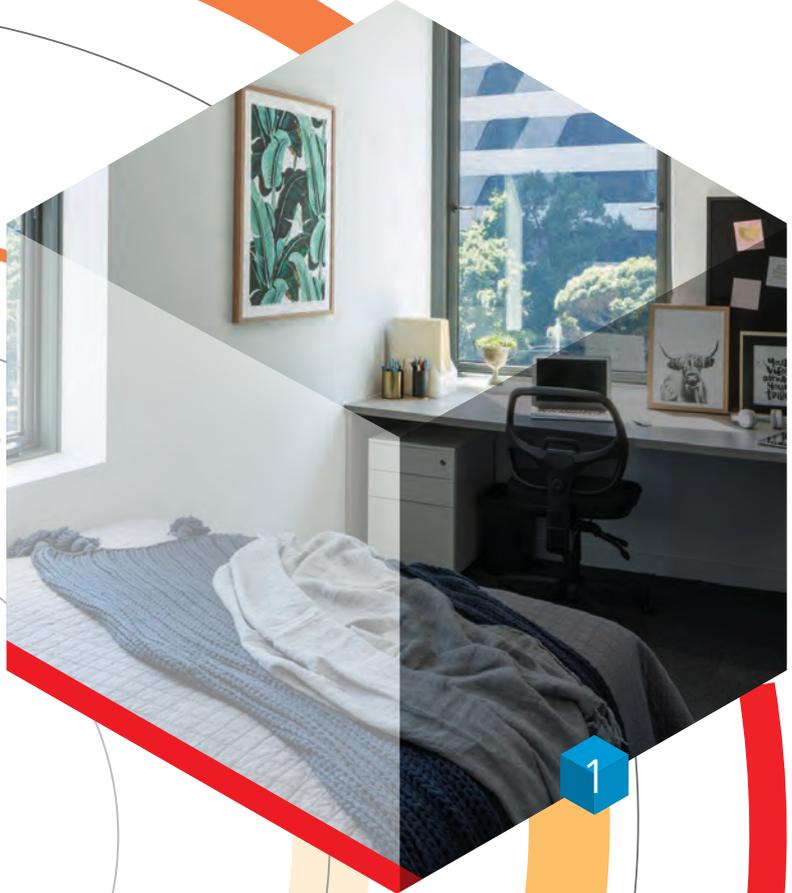
CENTURION STUDENT SERVICES (UK) LTD
Lower Chatham Street, Manchester M1
5SX
United Kingdom
電話：+44 (0) 161 200 5540
電郵：salesenquiries@dwelstudent.co.uk
網站：www.dwellstudent.co.uk

美國

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

韓國

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

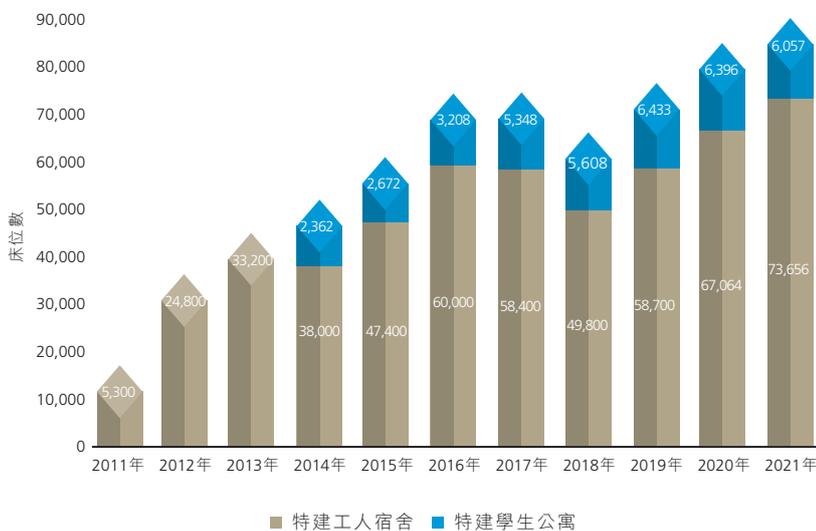


在疫情下 持續擴充資產組合

自勝捷於2011年成功多元化發展專業住宿業務以來，本集團已戰略性地擴大其資產組合，包括於新加坡、馬來西亞、澳大利亞、英國、美國及韓國六個主要市場的特建工人宿舍及特建學生公寓兩個核心業務分部的資產。即使在不確定的時期，持續擴充資產組合，本集團的業務仍能保持穩健發展。

儘管本集團在新型冠狀病毒疫情過渡期間面臨挑戰，但自2020年第四季度以來，本集團專注於資產組合增長及業務擴張，有效緩解了新型冠狀病毒疫情限制對2021年入住率的影響。在新加坡，該資產組合增加了四項速建宿舍，財務入住率亦穩步上升。在馬來西亞，本集團增加了雪蘭莪州西雅—雪州發展機構八打靈再也以及柔佛州西雅巴西古當一棟宿舍的床位容積。勝捷亦通過管理兩個新加坡客工入職中心及住宿相關或配套服務擴大收入來源。

住宿資產組合—床位容量



1. 在德優墨爾本市學舍新建1處客房工作室(澳大利亞墨爾本)
2. 透過西雅兀蘭的MyMA應用程序收集電子購買雜貨(新加坡)
3. 德優曼城學生村住客歡迎派對(英國曼徹斯特)
4. 儘管實施合約限制，繼續頒發最整潔單位獎，鼓勵住客保持周邊環境清潔及無病毒(新加坡)

全球業務 據點

於2021年12月31日，本集團持有並管理36項運營性住宿資產，總計79,713張床位，涵蓋兩項專門住宿資產類型及六個地域市場。隨著馬來西亞特建工人宿舍資產進行重新裝修，以符合2019年《工人住房及便民設施最低標準法案》修正案（「第466項法案」），本集團資產組合床位總數將於2022財政年調整至64,389張。

運營中共計

79,713

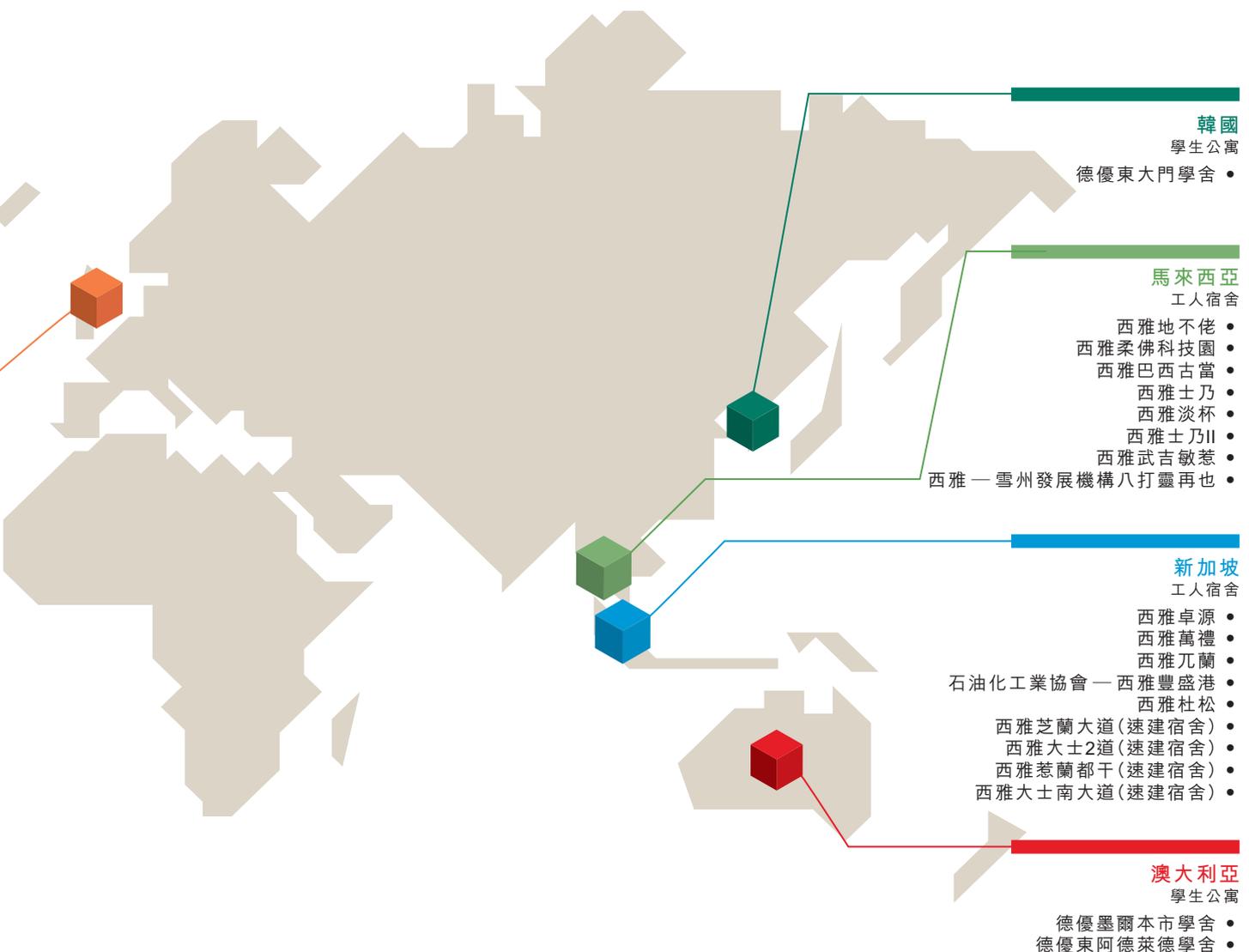
張床位

17

項工人宿舍

19

項學生公寓



全球業務據點



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

美國

學生公寓

- 德優學院王冠學舍
- 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

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

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來勞工設計、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JKSM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。

新加坡 約33,898

張床位

於2021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. 西雅社松

- 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

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39,758

張床位

於2021年12月31日運營中的床位總數

柔佛

1. 西雅柔佛科技園

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

2. 西雅巴西古當

- 約2,984張床位，約400張床位(於西雅巴西古當相鄰租用宿舍樓)
- 土地租期：99年(自1986年起)；6+3年租約(自2019年起)
- 土地面積：8,391平方米；2,268平方米
- 位於巴西古當區內的工業區附近

3. 西雅士乃

- 約2,600張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：20,310平方米
- 位於士乃的現有工業園，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5,900張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：19,071平方米
- 位於士乃的現有工業園，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7,330張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：28,328平方米
- 位於馬來西亞Iskandar的現有工業區之一，附近為多家主要跨國電子產品製造商

6. 西雅地不佬

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

檳城

7. 西雅武吉敏惹

- 約6,600張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：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2,808

張床位

於2021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127張床位
- 土地租期：永久業權
- 土地面積：500平方米
- 距曼徹斯特大學及曼徹斯特城都會大學僅需短途步行

6. 德優嘉美庭學舍

- 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

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一小段車程



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



6



5



7



8



10



9

業務組合

美國 約2,145*

張床位

於2021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896

張床位

於2021年12月31日運營中的床位總數

阿德萊德

1. 德優東阿德萊德學舍

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

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2021年12月31日運營中的床位總數

4, 5及6. 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(2021財政年)

↑143.0百萬新元

於2020財政年為128.4百萬新元

同比增長11%

毛利(2021財政年)

↑94.3百萬新元

於2020財政年為89.6百萬新元

同比增長5%

核心溢利(非國際財務報告準則)^{1,2&3}
(2021財政年)

↑46.5百萬新元

於2020財政年為41.3百萬新元

同比增長13%

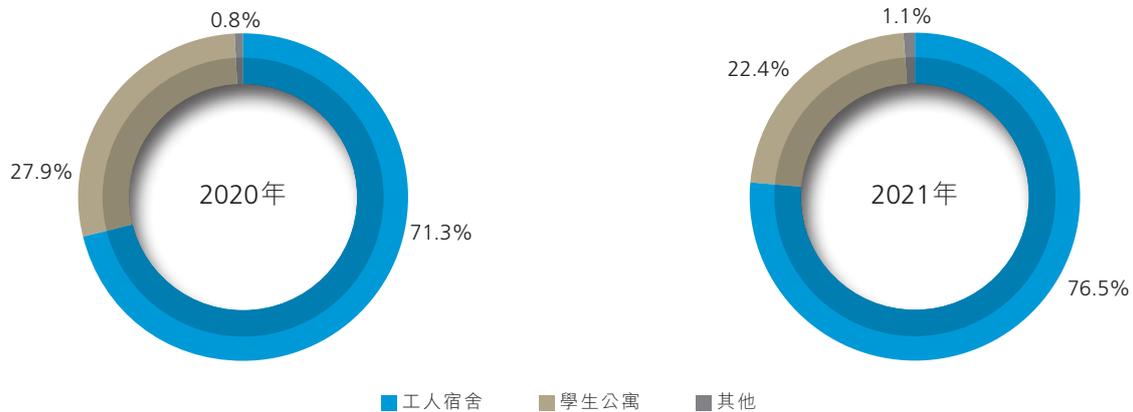
¹ 本公司權益持有人應佔

² 核心溢利(非國際財務報告準則)不包括一次性交易,指投資物業及租金擔保公平值收益/虧損、公平值變動產生的遞延稅項、出售持作出售資產的收益/虧損及出售一間附屬公司的收益

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

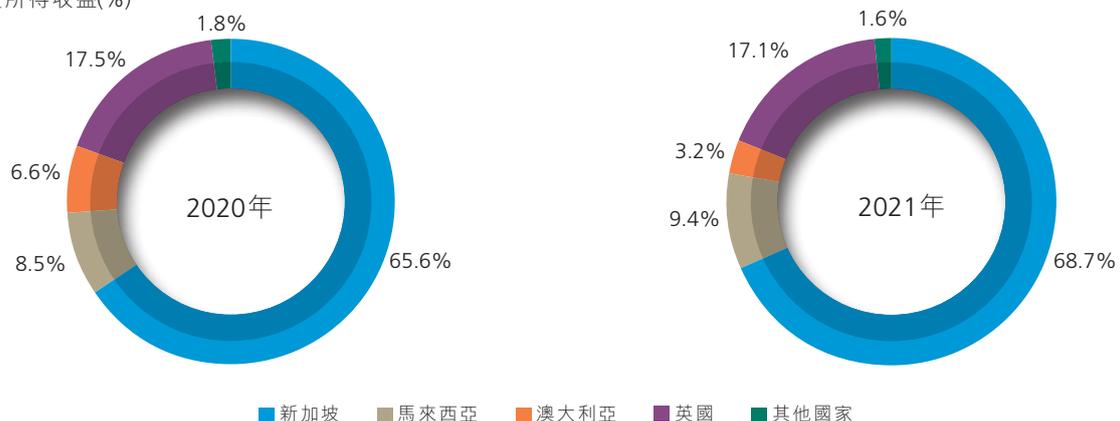
分部回顧

業務分部所得收益(%)



分部回顧

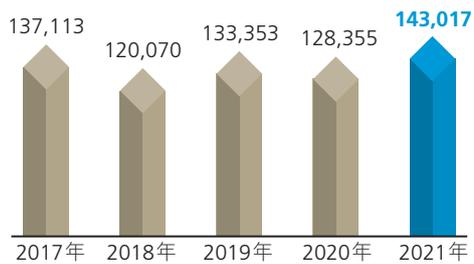
地理位置所得收益(%)



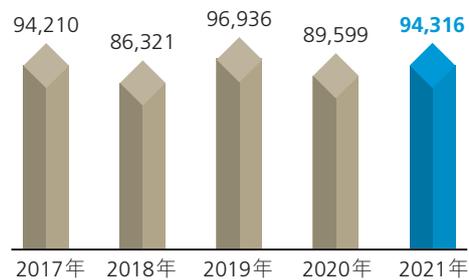
主要數據

國際財務報告準則¹財務計量

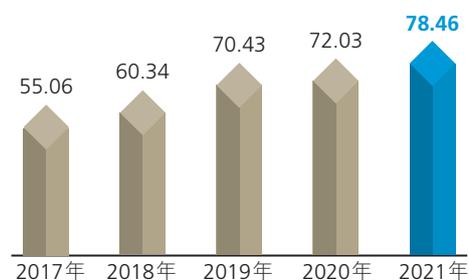
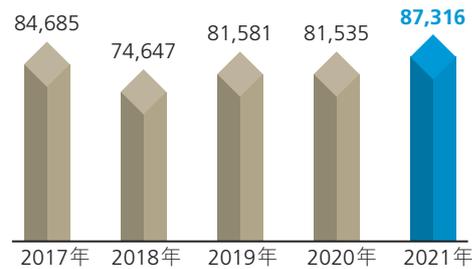
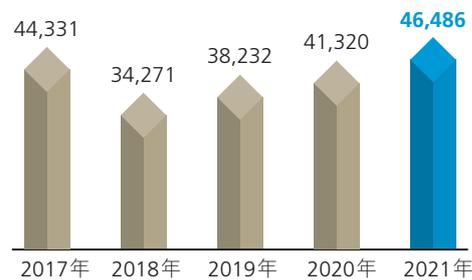
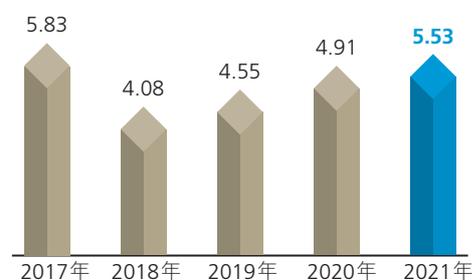
收益(千新元)



毛利(千新元)



每股資產淨值(新加坡分)

非國際財務報告準則¹財務計量除稅前、折舊及攤銷前溢利³－核心業務²(千新元)核心業務²純利⁴(千新元)每股盈利－核心業務²(新加坡分)

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，一次性交易指投資物業及租金擔保公平值收益／虧損、公平值變動的遞延稅項、雙重上市開支、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

財務回顧

財務摘要

千新元	2021財政年	2020財政年	變動
收益	143,017	128,355	11%
毛利	94,316	89,599	5%
毛利率	66%	70%	-4pp
除稅後純利	55,797	18,711	198%
權益股東應佔除稅後純利	52,679	17,171	207%
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計量)	46,486	41,320	13%

於2021財政年及2020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	2021財政年	2020財政年	變動
除稅後純利(國際財務報告準則)	55,797	18,711	198%
經調整為：			
- 投資物業的公平值淨虧損	3,076	27,641	89%
- 分佔聯營公司及合營企業的公平值(收益)/虧損	(7,950)	2,714	N.M
	(4,874)	30,355	N.M
- 公平值變動產生的遞延稅項	4,184	(566)	N.M
- 租金擔保公平值虧損	-	107	N.M
- 出售持作出售資產之(收益)/虧損	(2,019)	97	N.M
- 出售附屬公司收益	-	(1,398)	N.M
核心業務運營所得溢利(非國際財務報告準則)	53,088	47,306	12%
權益持有人應佔除稅後純利(國際財務報告準則)	52,679	17,171	207%
經調整為：			
- 投資物業之公平值虧損淨額	3,076	27,641	89%
- 分佔聯營公司及合營企業的公平值(收益)/虧損	(7,950)	2,714	N.M
- 非控股權益應佔投資物業的公平值虧損	(3,484)	(4,446)	22%
	(8,358)	25,909	N.M
- 公平值變動產生的遞延稅項	4,184	(566)	N.M
- 租金擔保公平值虧損	-	107	N.M
- 出售持作出售資產之(收益)/虧損	(2,019)	97	N.M
- 出售附屬公司收益	-	(1,398)	N.M
- 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)	46,486	41,320	13%

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。

財務回顧

毛利

本集團收入由2020財政年的128.4百萬新元增加11%至2021財政年的143.0百萬新元。本集團工人宿舍業務的收入貢獻佔本集團2021財政年總收入的比例增加五個百分點，而本集團的學生公寓業務有所減少。

較高收入主要來自新加坡及馬來西亞工人宿舍的新租賃及經營資產的收入貢獻。該等項目包括新加坡四項速建宿舍（「速建宿舍」）以及馬來西亞特建宿舍（「特建宿舍」）、西雅—雪州發展機構八打靈再也（「雪州發展機構」）。本集團管理的兩個客工入職中心（「客工入職中心」）亦對收入增長作出積極貢獻。本集團的英國特建學生公寓（「特建學生公寓」）資產組合從新冠病毒中斷中恢復，財務入住率提高兩個百分點至72%。

然而，收入增加被本集團於新加坡的現有特建宿舍資產及於澳大利亞的特建學生公寓資產組合的收入減少所抵銷，乃因新冠病毒旅行及移民限制而面臨需求減弱。除速建宿舍外，新加坡特建宿舍資產財務入住率由2020財政年的94%下降九個百分點至2021財政年的85%。外來勞工人數尚未恢復至新冠病毒之前的水平，原因為新冠病毒新病毒變種的出現繼續阻礙了外來勞工回流新加坡。同時，為應對疫情而建造的速建宿舍及施工臨時宿舍（「施工臨時宿舍」）的宿舍床位供應增加。於2021財政年，由於嚴格的旅行限制及邊境關閉持續，澳大利亞特建學生公寓資產組合的需求進一步減少，其收入亦有所下降。

盈利能力

毛利從89.6百萬新元增加4.7百萬新元至94.3百萬新元，與新業務的收益增加一致，被澳大利亞特建學生公寓資產組合及新加坡特建宿舍資產組合的貢獻減少所抵銷。

其他收入及終止確認金融資產虧損分別減少4.2百萬新元及2.9百萬新元，乃由於政府補助收入減少所致。

2020財政年就貿易及其他應收款項減值計提撥備1.3百萬新元，而2021財政年則撥回112,000新元。

於2021財政年，本集團自出售位於印度尼西亞一個工廠單位錄得收益2.0百萬新元。相比之下，於2020財政年，本集團出售中國上海華德光電科技有限公司錄得收益1.4百萬新元，被2020財政年德實利基學舍的物業、廠房及設備減值0.5百萬新元所抵銷。

財務開支減少0.6百萬新元至22.7百萬新元，乃由於2021財政年的較低利率環境，被新簽地契租約承租的新加坡四項速建宿舍及馬來西亞的西雅-雪州發展機構八打靈再也產生的地契租約負債增加之利息所抵銷。

分佔聯營公司及合營企業溢利由2020財政年的4.8百萬新元增加10.3百萬新元至2021財政年的15.1百萬新元，主要由於美國特建學生公寓資產組合的投資物業公平值增加。

投資物業的公平值虧損淨額為3.1百萬新元，而2020財政年為27.6百萬新元，主要來自使用權資產及新加坡特建工人宿舍資產組合的公平值減少，被英國特建學生公寓資產組合及馬來西亞特建工人宿舍資產組合的2021財政年入住率及市場環境從新冠病毒中恢復而致公平值收益所抵銷。

所得稅開支增加5.1百萬新元，主要由於投資物業公平值調整計提遞延所得稅撥備。

因此，本集團於2021財政年的淨溢利為55.8百萬新元，較2020財政年錄得的18.7百萬新元增加37.1百萬新元或198%。撇除公平值調整的影響，2021財政年來自權益持有人應佔核心業務營運淨溢利為46.5百萬新元，較2020財政年的41.3百萬新元增加13%。

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74.3百萬新元。

投資活動所用現金淨額為20.0百萬新元，主要是由於添置了投資物業及物業、廠房及設備。

本集團錄得融資活動所用現金淨額71.8百萬新元，主要是由於年內償還了借款（包括於2021年2月贖回剩餘4系列票據）及支付了地契租約負債的利息及本金部份。

由於上述活動，本集團的現金及現金等價物由2020財政年的83.9百萬新元減少至2021財政年的66.3百萬新元。

資本及風險管理

外匯風險

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

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

流動資金風險

本集團審慎的流動資金風險管理包括保持足夠的現金結餘及透過充足的已承諾信貸融資獲得資金的能力。於2021年12月

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來勞工設計、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JKSM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，作為疫情管理措施的一部份，短期租賃為4年或以下。

財務回顧



31日，本集團資產負債表保持穩健，現金及銀行結餘為67.5百萬新元。

為管理業務擴張及發展計劃產生的流動資金風險，本集團確保有足夠現金及短期存款及銀行融資以應對任何短期負債及意料之外的資金需求。本集團目前擁有充足的現金資源及銀行融資總計167.7百萬新元，可償付其流動負債。

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

資本管理

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

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

於2021年12月31日，本集團的平均長期銀行債務年期為6年，而其淨負債比率為47%，較2020年12月31日的48%下降1個百分點。本集團的利息償付率仍然充足，為3.8倍。

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。

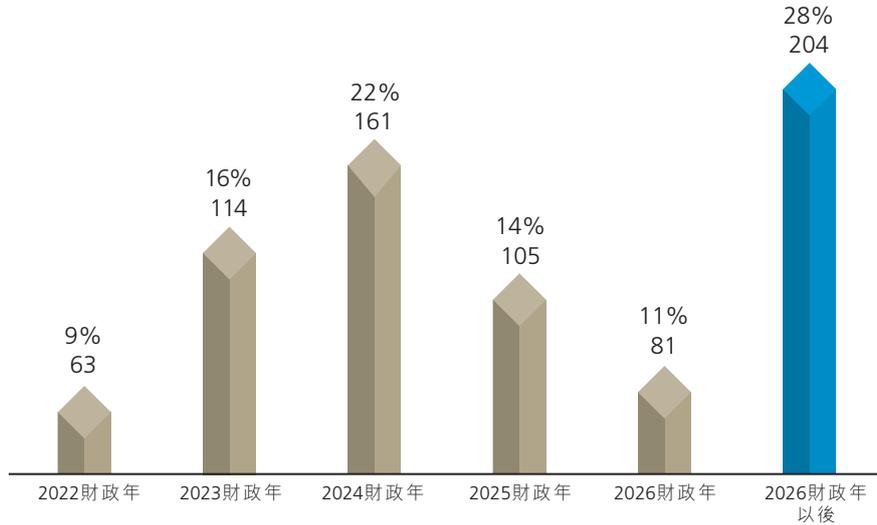
儘管市場因新型冠狀病毒疫情而過渡帶來的挑戰仍然存在，但多個市場逐步復蘇，本集團於2021財政年取得更佳業績。為回饋股東，董事會建議向新加坡股東派發2021財政年末期股息每股普通股0.5新加坡分(相當於向香港股東派發每股普通股2.88港仙)。

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



財務回顧

於2021年12月31日的債務年期(百萬新元)



於本集團的總借款中，114百萬新元或16%將於2023財政年到期。本集團已開始在該等貸款到期之前為再融資進行討論。

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34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：

有關公平值變動：

- 投資物業之公平值(收益)/虧損包括聯營公司及合營企業之投資物業。本集團採用公平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平值。本集團已於綜合收益表中確認公平值變動為公平值收益/(虧損)。公平值(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平值作出的調整。
- 公平值變動產生的遞延稅項開支/(抵免)。遞延稅項開支/(抵免)因本集團投資物業公平值變動而錄得，導致就公平值收益確認的所得稅開支增加，反之亦然。
- 租金擔保的公平值虧損來自外部獨立估值師於財政年末就本集團一項投資物業釐定的市值，因為賣方已於我們收購該物業後的若干期間內提供租金擔保。

有關一次性資本收益/虧損：

- 出售持作出售資產之(收益)/虧損為於本財政年及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。
- 出售一間附屬公司收益乃來自於2020財政年向一名第三方出售其100%間接擁有之附屬公司。

上述調整項目並非因本公司正常營運而產生，並連同截至2020年12月31日止財政年的比較數字於截至2021年12月31日止財政年的綜合收益表中呈報。該等公平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。

- 西雅惹蘭都干住客正在享受節日慶祝(新加坡)
- 西雅一雪州發展機構八打靈再也(馬來西亞雪蘭莪州)
- 西雅大士2道，勝捷的第二棟速建宿舍(新加坡)

¹ 按1.00新元匯率計算：截至2022年2月24日為5.7571港元

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

黃榕賢

陳寶鳳

李維倫

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)

陳寶鳳

鄧憲民

薪酬委員會

Chandra Mohan s/o Rethnam(主席)

陳寶鳳

李維倫

執行委員會*

羅敬惠(主席)

韓成元

黃國豪

趙炳光

江志明

* 於2022年1月1日成立

公司秘書

謝鸞秋

陳明慧

張月芬(香港公司秘書)

註冊辦事處

45 Ubi Road 1 #05-01

Singapore 408696

電話：(65) 6745 3288

傳真：(65) 6743 3288

郵箱：enquiry@centurioncorp.com.sg

股份代號

新加坡：OU8

香港：6090

公司網站

www.centurioncorp.com.sg

總部及主要營業地點

45 Ubi Road 1 #05-01

Singapore 408696

主要往來銀行

大華銀行有限公司

馬來亞銀行

星展銀行有限公司

香港主要營業地點

香港

皇后大道中99號

中環中心

57樓

5705室

新加坡股份過戶登記總處

B.A.C.S. Private Limited

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

皇后大道東183號

合和中心54樓

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2810 8185

核數師

PricewaterhouseCoopers LLP

認可公眾利益實體核數師

7 Straits View, Marina One East Tower

Level 12

Singapore 018936

審核合夥人

Chua Chin San

(獲委任日期：自2018年1月1日開始的
財政年起)

授權代表

黃國豪

張月芬

應對挑戰， 逐漸復蘇

於2021年上半年，由於新加坡及馬來西亞外來工人數減少以及能夠抵達美國、韓國及澳大利亞大學城市的學生人數減少，勝捷之專門住宿的入住率因此受到影響。

在充滿挑戰的時期，本集團採取審慎的管理措施控制成本，同時在我們的宿舍物業實地及通過科技平台及數字渠道進行營運工作，盡量減少對我們業務的干擾及關懷宿舍資產住客的身心健康。憑藉現有的管理能力及業務靈活性，勝捷亦成功以輕資產方式擴大其資產組合及收入來緩解了新型冠狀病毒疫情造成的入住率下降的影響並實現收入增長。

於2021年下半年，所有市場（澳大利亞除外）及新加坡特建宿舍的入住率均有所改善，復蘇跡象明顯。隨著主要經濟體系的出行及商旅活動回升，預期來年的入住率亦有所回升。隨著本集團運營市場外來工人及國際學生人數持續復蘇，預期來年對優質特建工人宿舍及學生公寓的需求強勁。



1. 西雅兀蘭團隊定期對公共區域進行消毒及清潔(新加坡)
2. 為住客提供免費消毒劑(新加坡)
3. 西雅大士2道住客游覽濱海灣花園(新加坡)
4. 於德優東大門通過非接觸式遊戲與住客進行互動(韓國首爾)
5. 於新型冠狀病毒疫情期間，在德優洛根廣場讓我們的住客保持健康(美國阿拉巴馬州)



附註：

1. 來自核心業務運營



2



3



4



5

營運回顧

除提高營運效率以外，本集團年內亦與有關當局及非政府組織緊密合作，通過虛擬及實地的活動以及支持計劃，確保住客的身心及社交健康。

於2021年期間，勝捷面臨著持續的挑戰，此乃由於新的新型冠狀病毒變種的出現打亂了重新開放邊境的計劃，於年內的大部分時間阻礙了外來勞工及學生住客人數回升。

儘管面臨著諸多挑戰，但本集團仍能於此財政年實現收入及溢利增長，此乃主要由於成功擴大其於新加坡及馬來西亞住宿資產組合的床位容積，以及擴大新加坡宿舍相關服務的收入來源，從而緩解其新加坡特建宿舍入住率降低的影響。

同時，隨著英國新型冠狀病毒限制的解除及被壓抑的需求開始回升，本集團的英國學生公寓組合於2021年第四季度的入住率大幅提升。

於2021年12月31日，本集團的多元化資產組合包括遍佈6個國家（新加坡、馬來西亞、澳大利亞、韓國、英國及美國）17個城市的36項營運中工人宿舍及學生公寓。

於疫情期間，勝捷購買了更多的設備、解決方案及技術，以加強安全居住管理，保障住客的身心及社交健康。尤其是，勝捷進一步升級了其移動應用程序MyMA，其在新加坡的外來勞工住客可使用該應用程序進行交流、匯款及娛樂。

除提高營運效率以外，本集團年內亦與有關當局及非政府組織緊密合作，通過虛擬及實地的活動以及支持計劃，確保住客的身心及社交健康。

新加坡

於2021年12月31日，本集團經營著5項特建宿舍（「特建宿舍」）及4項速建宿舍（「速建宿舍」）。

五項優質特建工人宿舍戰略性地位於工業區，並根據《外籍員工宿舍法案》全面遵守當地政府現行監管規定。西雅卓源位於便捷的裕廊，迎合各行業工人需求。西雅萬禮是新加坡最大具永久業權的特建宿舍之一，主要服務建築、製造及服務行業。西雅兀蘭戰略性地位於兀蘭工業中心附近，為新加坡北部海

洋、加工及製造行業工人提供住宿。西雅杜松位於雙溪加株、萬禮及兀蘭工業區附近，主要服務於建築和服務業工人。石油化工業協會—西雅豐盛港位於裕廊島附近，裕廊島是新加坡石化工業的支柱，並服務於石油及天然氣、化工、加工及建築業。

於2021財政年，本集團位於新加坡的五棟特建宿舍的平均財務入住率同比下降9個百分點至85%。此乃由於外來勞工的流入繼續受到新型冠狀病毒的干擾導致外來勞工人數減少。同時，為了應對疫情估計增加了60,000張新床位，包括速建宿舍，新增的施工臨時宿舍，以及目前閒置國有物業的臨時裝修。

本集團於2020年9月中標為首批管理速建宿舍的企業，在新加坡特建宿舍試行受外來勞工及疫情管控的新規範。勝捷將管理4項速建宿舍（西雅芝蘭大道、西雅大士2道、西雅惹蘭都干及西雅大士南大道）最初期限為三年，並可選擇延期一年。此4項速建宿舍自2020年第四季度起逐步投入營運，財務入住率於2021財政年有了較大提高。

此外，本集團取得管理新加坡的兩個客工入職中心（「客工入職中心」）的管理合約，並於2021年上半年投運。

新增的速建宿舍床位容積及2個客工入職中心的營運緩衝了本集團在新加坡的特建宿舍入住率下降，使新加坡特建工人宿舍資產組合於年內的財務表現得到了改善。

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來勞工最多的三個州，其在外來勞工的數目中佔主導地位，約佔全國預計的2百萬名外來勞工的35%¹。

六項馬來西亞特建工人宿舍資產位於柔佛，即西雅地不佬、西雅柔佛科技園、西雅巴西古當、西雅士乃、西雅淡杯及西雅士乃II；第七項資產是位於檳城的西雅武吉敏惹。新增資產西雅—雪州發展機構八打靈再也，於2020年第四季度與雪蘭莪州發展局（「PKNS」）訂立總租約，標誌著本集團進入了馬來西亞半島中部的雪蘭莪。

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

¹ 《工人宿舍環境的變動》(Changing Landscape Of Workers' Accommodations)，Knight Frank，2021年11月。

營運回顧



1. 人力部ACE集團負責人訪問西雅惹蘭都干的住客(新加坡)
2. 人力部部長Tan See Leng及高級政務部部長Koh Poh Koon與西雅克蘭芝大道的住客一起慶祝新年(新加坡)
3. 德優墨爾本市學舍在開放日期間接待未來學生並提供免費電影放映(澳大利亞墨爾本)

於年內，由於新型冠狀病毒管控措施對企業產生的連鎖反應，諸多企業縮小了業務規模。由於現有工人離開了馬來西亞，外來勞工亦減少了，而且遏制病毒傳播的措施影響了僱主將新工人引入馬來西亞的能力²。馬來西亞製造業聯合會估計，相較於2019年，2021年製造業中的外來勞工人數下降44%至391,831人。

另一方面，隨著政府及非政府組織就僱主滿足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」)要求實施的壓力越來越大，對高質量的、特建的及專業管理的工人宿舍的需求亦已增加。

預計第446項法案將導致對優質特建宿舍的需求不斷增長，自2020年第四季度至2021財政年，勝捷在馬來西亞增加了床位容積，包括雪蘭莪西雅—雪州發展機構八打靈再也(「西雅—雪州發展機構八打靈再也」)的總租約，完成了於西雅淡杯增加3棟宿舍樓的資產提升工程，於西雅巴西古當收購了2棟宿舍樓並對其進行了改裝。

此等新增床位容積為本集團的馬來西亞特建工人宿舍於2021財政年的收入增長作出了貢獻。

澳大利亞

在澳大利亞，本集團持有並經營兩項特建學生公寓資產，即德優東阿德萊德學舍及德優墨爾本市學舍。德優東阿德萊德學舍位於阿德萊德的黃金地段，毗鄰市中心及大學校園。德優墨爾本市學舍地理位置優越，緊靠墨爾本市轄區，臨近墨爾本皇家理工大學及墨爾本大學。

由於新型冠狀病毒，實施了嚴格的邊境管制，於2021財政年，本集團的兩項資產的平均財務入住率下降至26%，對墨爾本造成的影響大於阿德萊德。然而，於2021年11月宣佈重新開放邊境後，對特建學生公寓的需求開始恢復。澳大利亞的國際生的需求份額由2021年10月的16.2%增加至2022年1月的19.7%³。

韓國

本集團持有並經營學生公寓德優東大門學舍，戰略性地毗鄰四所著名大學，為國際住客群體之家。隨著年中出行限制的放鬆，財務入住率由2021年上半年的55%強勁恢復至2021年下半年的78%。全年，財務入住率由2020財政年的29%大幅提高至2021財政年的66%。

美國

勝捷在美國的資產組合包括六項具永久業權特建學生公寓資產，該等資產由本集團首隻私募基金勝捷美國學生房舍基金持有。勝捷持有勝捷美國學生房舍基金已發行單位總數的約28.7%，亦為該基金及其資產的管理人。

此六項資產中的五項(德優洛根廣場學舍、德優斯泰德維學舍、德優坦恩街學舍、德優斯黛莎學舍及學院王冠學舍)分別位於奧本、大學城、塔拉哈西、麥迪遜及紐黑文，主要服務於國內學生。位於威斯康辛州麥迪遜市的德優州立國塔學舍亦服務於國際學生。

² 'FMM：於2022年之前，馬來西亞需要補充600,000多名外來勞工以克服目前的勞動力短缺問題(M'sia needs to replenish over 600,000 foreign workers by 2022 to overcome current manpower shortage)', *The Edge Markets*，2021年12月

³ 邊境開放刺激了國際學生的需求反彈(Border opening spurs rebound in demand from international students)，*The Conversation*，2022年1月19日

營運回顧

在積極的管理下，相較於2020財政年，2021財政年的平均財務入住率與有所提升。

英國

在英國，於2021年12月31日，本集團持有並經營10項永久業權或長期地契租約特建學生公寓資產，此等資產戰略性地位於五個城市的頂尖大學附近。

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

長期地契租約物業為利物浦的德優教堂學舍、曼徹斯特的德優韋斯頓學舍、紐卡斯爾的德優嘉領學舍及布里斯托爾的德優霍特維爾學舍。

其中9項資產由勝捷全權持有及管理，而德優城堡門學舍則由本集團的第二隻私募基金持有，本集團持有該基金14.3%的股份。所有資產均在勝捷的德優學舍品牌下管理，此品牌為在國內及國際學生均認可及喜歡的品牌。

於2021年下半年，隨著學生於2021學年逐漸返回大學校園進行實體課堂學習，英國資產的財務入住率大幅恢復。英國已增加了對越來越多的國家的疫苗接種證書的認可，並減少對入境者執行新型冠狀病毒檢測。隨著新型冠狀病毒出行限制的放鬆，國際學生已能夠更容易地出行。儘管入住率尚未完全恢復至新型冠狀病毒爆發之前的水平，但英國的資產組合於2021年下半年實現了82%的可觀的較高入住率，而去年同期為63%。

可持續發展

用心經營企業是勝捷的企業標誌之一。關心住客、社區及環境，乃屬於勝捷的可持續發展報告中確定的重要議題。

由於新型冠狀病毒疫情，已減少實地參與活動的機會，勝捷已轉向通過虛擬遊戲及互動保持住客精神煥發。居住在宿舍的外來勞工的出行限制於2021財政年逐漸得到放鬆，勝捷發起活動並努力將其宿舍內外的休閒及社交活動恢復到新型冠狀病毒爆發之前的水平，以提高外來勞工住客生活活躍度及社交健康。

今年的一個亮點是於2021年12月恢復廣受歡迎的西雅慈善板球錦標賽(第五界)。此活動使來自六個西雅宿舍的外來勞工齊聚一堂，在安全距離內參與彼等最喜愛的運動，爭奪現金獎勵及夢寐以求的獎杯。2021年的錦標賽中加入了慈善元素，外來勞工的比賽有助於為HealthServe Ltd(一個為新加坡外來勞工社群中的弱勢群體服務的非政府組織)籌集資金。



4

⁴ 帶新住客享受英國學舍城市旅遊(英國曼徹斯特)



5

⁵ 限制解除後，德優東阿德萊德學舍向潛在住客提供外展服務(澳大利亞阿德萊德)

在愛護環境方面，勝捷亦使用了節能燈，並向住客宣傳減少能耗及節約用水的重要性。於年內，人均溫室氣體排放量減少了5%，每位住客及員工的總耗水量提高了4%。

有關詳情可參閱可持續發展報告章節。

市場展望

因新型冠狀病毒而受影響的經濟正在復蘇，國際出行限制正在放鬆，勝捷營運所在地域市場的外來勞工及學生人數繼續增加。

因新型冠狀病毒而受影響的經濟正在復蘇，國際出行限制正在放鬆，勝捷營運所在地域市場內的外來勞工及學生人數繼續增加。隨著工人及學生回歸，對優質工人宿舍及學生公寓的需求預計將逐步恢復。

由於全球面臨疫情長期存在的發展趨勢，特建工人宿舍及特建學生公寓等專門住宿經營者必須根據目前及未來的疫情管控措施調整資產、空間及營運，同時關心住客的身心健康及環境。

工人宿舍 — 新加坡

根據人力部(「人力部」)的資料，於2021年6月，新加坡的工作許可證持有人數量為834,300人，較2019年12月減少16%。同期，建造、海洋及加工(「CMP」)業的工作許可證持有人數量減少18%至304,200人¹。

CMP業分部的外來勞工人數正在逐步恢復，通過旅行通道回到宿舍的工作證持有人數量亦在恢復。由於CMP業仍然面臨勞動力短缺的挑戰，人力部亦將優先批准外來勞工探親後返回新加坡的入境許可。

新加坡的外來勞工的數量減少，預計仍將會是個挑戰，將影響新加坡對現有特建宿舍床位的需求，直至外來勞工數恢復至新加坡對現有特建宿舍床位的需求，直至外來勞工數恢復至新加坡對現有特建宿舍床位的需求。

同時，仍然有大約60,000張新的及臨時供應的床位²，這使得床位供應量因疫情而增加。此等供應，包括速建宿舍(「速建宿舍」)、臨時重建的設施及施工臨時宿舍，預計將於未來幾年內終止。

預計將於2022年公佈的現有特建宿舍的新規範，將要求宿舍業主及經營者實施改造工程，並進行相應的調整，政府機構將為此行業提供實施寬限期並提供更多支持，以達到理想狀況³。本集團將繼續積極與相關政府機構進行對話，討論有關現有特建宿舍的新規範，以及行業及企業為實現穩定過渡所需的支持。

隨著外來勞工數量的恢復，預計勝捷的五項特建宿舍的入住率將逐步提高。四項速建宿舍的需求及入住率仍然強勁，而本集團從2021年6月開始管理的兩個客工入職中心，預計將於2022年繼續為本集團的管理費及宿舍相關收益作出貢獻。

工人住宿 — 馬來西亞

在馬來西亞，由於外來勞工於疫情期間減少，而且新工人的流入繼續受到疫情管控措施的影響，因此依然面臨困難⁴。

同時，政府就僱主遵守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」)而延長的寬限期已於2021年12月31日結束，政府機構現在可針對未能為其外來勞工提供符合標準的住房的僱主採取強制措施。對管理有方的特建工人宿舍(經認證符合第446項法案)的需求預計將增加。

勝捷已完成本集團在馬來西亞的特建工人宿舍的重新裝修工作，所有資產均符合第446項法案的要求。儘管資產組合的床位容積因重新裝修而減少，但資產組合的財務入住率及租金收入仍保持穩定，原因為大多數為整個公寓或住宅單位出租，而每個單位的平均租金保持穩定。

新增雪蘭莪西雅 — 雪州發展機構八打靈再也資產、於西雅淡杯增加3棟樓宿舍、於西雅巴西古當新增的2棟宿舍樓正在運營，以及經當地人力資源機構(Jabatan Tenaga Kerja Semenanjung Malaysia)認證，本集團的馬來西亞資產組合已經準備好從正在回歸的外來勞工及第446項法案產生的需求增長中獲益。

學生公寓 — 英國

英國政府致力於將英國發展成為全球教育中心，其於2020年6月推出國際教育戰略，該戰略旨在可持續地將國際生人數增至至少600,000，並將教育出口價值提高至每年350億英鎊，此兩個目標均計劃於2030年之前實現⁵。於2022年1月，高等教育統計局表明，英國高等教育機構已提前十年實現了600,000的目標，於2020/2021學年擁有605,130名國際學生⁶。

¹ 外來勞工人數 (Foreign workforce numbers), 人力部

² 包括速建宿舍、臨時裝修目前尚未使用的國有物業，以及施工臨時宿舍。

³ 人力部將著手制定多年路線圖，以取得更多具有適應力的外來勞工 (MOM to embark on multi-year road map to build more resilient migrant workforce): Tan See Leng, The Straits Times, 2021年12月18日

⁴ 'FMM: 於2022年之前，馬來西亞需要補充600,000多名外來工人以克服目前的勞動力短缺問題 (M'sia needs to replenish over 600,000 foreign workers by 2022 to overcome current manpower shortage)', The Edge Markets, 2021年12月

⁵ 國際教育戰略如何支持海外英國教育行業 (How the International Education Strategy is championing the UK education sector overseas), 英國政府, 2021年10月

⁶ 英國比原計劃提前十年實現600,000國際生的目標, Erudera College News, 2022年1月25日

市場展望

2022年市場床位容量的預期增長

	經營容量(概約床位數)	
	2021財政年	預期(2022年)
工人宿舍		
新加坡	33,898	33,898
馬來西亞	39,758	24,411 [^]
學生公寓		
英國 [#]	2,808	2,807
美國 [*]	2,145	2,145
澳大利亞	896	920
韓國	208	208
總計	79,713	64,389

[^] 重新配置後工程符合自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」)

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

^{*} Centurion Overseas Investments Pte.Ltd.持有勝捷美國學生房舍基金單位總數的約28.7%，該基金已收購全部6項美國資產

英國已放鬆對針對新型冠狀病毒實施的出行限制，增加了對越來越多的國家的疫苗接種證書的認可，並減少對入境者執行新型冠狀病毒檢測。就勝捷的英國特建學生公寓資產而言，2021/2022學年的預訂率已接近90%，反映了國內學生及國際學生的強烈回歸需求。

就2022/2023學年(「22/23學年」)而言，2022年初發生的俄烏危機可能阻止國際生前往英國或歐洲。由於22/23學年的預訂預計將於2022年第二季度及第三季度增加，而且形勢正在不斷變化，於撰寫本報告時評估影響的大小尚為時過早。

學生公寓 — 澳大利亞

在澳大利亞，估計多達150,000名持有簽證的國際生在等待返回⁷。自2021年11月宣佈重新開放邊境以來，成千上萬的國際生現已獲准返回澳大利亞，澳大利亞對國際生的需求份額已由2021年10月的16.2%恢復至2022年1月的19.7%。

為了促進澳大利亞國際教育行業的恢復，澳大利亞政府已進行大量的公眾諮詢，並宣佈為國際教育創新追加10百萬澳元的投資。倘不改變重新開放的出行規定及大學校園現場學習計劃，本集團在墨爾本及阿德萊德的特建學生公寓資產的財務入住率預計將於2022年下半年或2022學年第二學期逐步提升。



德優坦恩街學舍展(美國弗洛里達州)

學生公寓 — 美國

美國的資產組合仍然強勁。勝捷在美國的資產組合包括六項具永久業權特建學生公寓資產，該等資產由本集團首隻私募基金勝捷美國學生房舍基金持有。勝捷持有勝捷美國學生房舍基金已發行單位總數的約28.7%，乃該基金及其資產的管理人。於2021財政年，平均財務入住率進一步提高，隨著管理力度的加大，美國特建學生公寓組合有望繼續擁有更好的表現。

⁷ 2021年澳大利亞學生公寓(Australian Student Accommodation 2021)，第一太平戴維斯，2021年12月

市場展望



學生公寓 — 韓國

在韓國，德優東大門學舍有關2022學年第一學期的預訂已接近滿額，交流及語言課程國際生的需求仍然強勁。

鑑於工人及學生人數的回升，以及資產類別的剛性需求，本集團的全球多元化的專門住宿資產組合的前景依舊大好。本集團將繼續密切關注及管理因新型冠狀病毒及不斷變動的俄烏危機造成的干擾，倘能源價格隨著危機進一步上升，可能會影響營運成本。

勝捷亦將繼續審慎地擴張其資產組合，並戰略性地、合理地擴大其收入來源。此外，持續努力優化資產組合的大方針下，本集團將策略性地檢討專門住宿資產組合，以探索增加股東價值的機會。

1. 德優東大門學舍住客於山頂咖啡館一日遊(韓國首爾)
2. 馬來西亞西雅工作人員在封鎖期間為住客打包食物及必需品(馬來西亞柔佛州)
3. 高級政務部部長Koh Poh Koon博士與西雅萬禮團隊及住客(新加坡)
4. 美國大使館代表訪問客工入職中心榜鵝北岸(新加坡)

投資者關係

積極及透明溝通

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

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

本公司繼續採納高標準的透明度及在年內通過公司網站、公司公告、股東大會及拓展活動等各種通訊渠道及計劃定期聯絡現有及潛在投資者、分析師、媒體及股東。本公司獲授的獎項是對我們完善的企業管治及投資者關係的肯定。

多種溝通渠道

網站、公司公告及預警服務

勝捷充分明白需要與其持份者及廣泛的投資界及時準確地分享本集團的資訊，以確保對本公司價值作出透明評估。

勝捷建立了有效的持份者溝通體系(例如開放溝通渠道)以確保透明度及開誠報公。勝捷的所有公司公告、財務報表、新聞稿、刊物及企業推介可參見新交所(「新交所」)網站(新交所股份代號：OUB)、香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(聯交所股份代號：6090)及本公司網站(www.centurioncorp.com.sg)。

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

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

勝捷亦努力透過各種媒體平台向投資者及更廣泛的社區宣傳及交流其策略及業務發展大計。區域及本地的媒體經常報導勝捷發佈的關於公司發展及財務業績的新聞，因而使本公司能夠有效地接觸更廣泛的社群。勝捷將繼續改進其溝通工作，以使持份者更深入地了解本公司及其策略。

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。

於2021年，由於新型冠狀病毒疫情，勝捷通過網絡直播的方式於新加坡舉行股東週年大會，並現場直播以供我們的香港股東參與。股東可事先提交彼等的問題。

外展活動

儘管存在新型冠狀病毒疫情，但勝捷理解定期、持續積極地與投資者建立關係的重要性。根據其投資者關係活動計劃，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。通過該等平台，勝捷吸引投資者並使其深入了解本集團的業務、願景及挑戰。勝捷亦擴大了其外展範圍，與獨立的股市評論員及金融部落客作者進行溝通。

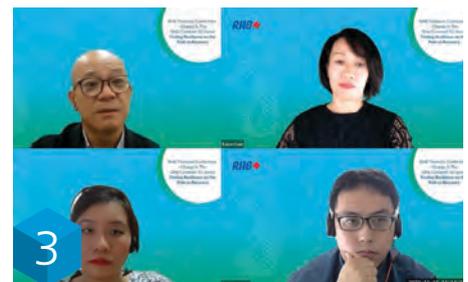
勝捷的管理層亦致力於定期聯絡機構投資者、散戶投資者及分析師，使其了解本集團的最新發展。本集團亦通過多種平台達成這一目標並將持續適應不斷變動的投資產參與藍圖。



1



2



3

1. 勝捷管理舉辦2021財政年業績發佈會，並向媒體及分析師公佈(新加坡)
2. 集團行政總裁江先生獲接收人力部感謝信，感謝與各利益相關者共同努力為住客帶來更多價值(新加坡)
3. 勝捷出席興業投資銀行投資者大會(新加坡)

投資者關係

2021年／2022年投資者關係活動日程

於過去的一年，儘管新型冠狀病毒給我們帶來了挑戰，管理層有效接觸現有及潛在投資者以提升知名度及對勝捷的興趣。

日期	事件
2021年2月	2020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
2021年3月	通過網絡研討會的形式向Smartkarma機構客戶企業推介
	通過網絡研討會的形式向Tiger Brokers散戶企業推介
2021年4月	2020財政年股東週年大會 會議通過向新加坡及香港的股東進行網絡直播的方式於新加坡舉行，並現場直播以供香港股東參與
	2021年第一季度最新業務公告
2021年5月	通過網絡研討會的形式向香港各股評員企業推介
	於SIAS-SGX Corporate Connect網絡研討會企業推介
2021年6月	通過網絡研討會的形式向CLSA馬來西亞分析師及機構銷售團隊企業推介
2021年7月	通過網絡研討會的形式向CLSA機構客戶企業推介
2021年8月	2021財政年上半年業績公告 通過視頻通話的形式舉行的分析師及媒體發佈會
	通過網絡研討會的形式向輝立證券散戶企業推介
2021年9月	通過網絡研討會的形式向Lim & Tan Securities散戶企業推介
2021年11月	2021年第三季度最新業務公告
	參與興業投資銀行的主題ESG網絡會議小組辯論 — 轉變是唯一常數：新加坡系列 — 在復蘇的道路上尋找抗跌力
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
2022年4月	2021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2021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2021年12月31日)	0.33新元	1.88港元
流通股份(於2021年12月31日)	728,810,785	111,967,839
市值(於2021年12月31日)	240.5百萬新元	210.5百萬港元
收市價範圍(2021財政年)	0.325新元-0.37新元	1.84港元-2.11港元

反饋渠道

勝捷鼓勵股東提供反饋意見或向管理層提出他們的詢問，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 | 吳偉華

投資者關係部

電話號碼：(65) 6745 3288

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



關懷及關注 社區及環境

作為一家有愛心的住宿服務供應商，勝捷的核心使命是確保住宿資產住客戶的身心及社交健康。為貫徹這使命，勝捷舉辦活動包括在澳大利亞每週進行身心健康討論會，該等活動亦會輔以娛樂活動。在英國，勝捷與當地政府機構合作，為住客提供24小時的電話服務以獲得健康和福祉支持。

當新加坡放寬對外來勞工的出行限制時，勝捷率先加大力度，將宿舍內外的休閒及社交活動恢復至新型冠狀病毒疫情之前的水平，以提升外來勞工住客的活躍生活積極性及社交健康。所舉辦的活動包括灣園遊覽、為社區籌款的冰球錦標賽，以及為慶祝國際移工日而舉辦的宿舍及虛擬遊戲。

在從新型冠狀病毒疫情中復蘇的道路上，勝捷仍將專注於提供優質的生活環境，並提高其住宿資產住客的身心及社交健康。



5

1. 德優坦恩街學舍團隊精神振奮(美國佛羅里達州)
2. 德優州立國塔學舍與住客一同慶祝農曆新年(美國威斯康星州)
3. 德優霍特維爾學舍於農曆新年期間向住客贈送象徵性節日禮物(英國布里斯托爾)
4. 客工入職中心榜鵝北岸住客歡迎美國大使館代表(新加坡)
5. 德優墨爾本市學舍於小狗狗日為住客帶來歡樂(澳大利亞墨爾本)

可持續發展 報告

目錄

1. 可持續發展方針	55
2. 道德與合規	59
3. 經濟性貢獻	59
4. 關愛我們的住客及社區	61
5. 環保表現	62
6. 吸引、培養及挽留人才	63
7. 健康和安全	67



可持續發展報告

關於本可持續發展報告

本集團第五份可持續發展報告旨在為我們的持份者提供有關本集團在環境、社會及管治(「**環境社會管治**」)表現方面的最新信息。其包括於我們主要市場(即新加坡、馬來西亞、澳大利亞、韓國、英國(「**英國**」)及美國(「**美國**」))的資產情況。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。除另有指明外，本報告之內容乃基於2021年1月1日至2021年12月31日(「**2021財政年**」)開展的活動。

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

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

吳偉華

投資者關係經理

電話：+65 6745 3288

電郵：george.goh@centurioncorp.com.sg

1. 德優坦恩街學舍於出發前為住客準備了公路旅行護理包(美國佛羅里達州)
2. 英國學舍採用傳統雕刻南瓜燈慶祝萬聖節(英國曼徹斯特)
3. 西雅大士2道住客參加新加坡人力部組織的小印度試點之旅
4. 西雅板球錦標賽(新加坡)



3



4

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。因此，勝捷一直在尋求為住客創造機會，使彼等能夠相互聯結和交往。

我們相信，身體、社交及心理健康取決於能否在工作之外擁有積極向上的生活。因此，在無疫情時，我們會定期組織社交活動，以讓住客感到備受歡迎，並創造機會讓彼等彼此建立友誼。這些活動將包括游覽名勝古蹟、宿舍間體育活動及板球錦標賽等競賽。我們亦將提供心理健康支持，並通過諮詢電話提供幫助。

幫助工人住客融入新加坡的社區亦至關重要。在爆發新型冠狀病毒之前，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油漆慈善機構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。

新型冠狀病毒疫情給我們的外來工人住客帶來了巨大的壓力，尤其是限制了彼等與朋友及在社區開展休閒活動。因此，於2021年底放鬆行動限制時，勝捷帶領其住客組織了一系列節日活動，包括復辦廣受歡迎的板球錦標賽(儘管為符合安全距離要求，組織的規模較小)，游覽濱海灣花園，以及為慶祝國際移工日於一個週末舉行的各種活動。

勝捷亦是優質工人宿舍及學生公寓的領先提供商。儘管我們未能倖免於新型冠狀病毒的影響，但我們能夠迅速實施疫情管理措施，其原因之一是我們的特建宿舍具有靈活性。

隨著我們重新界定我們的發展，以滿足新的居住規格，我們將不斷塑造我們的空間，以便在疫情期間更好地為「雙重或多重用途」作好準備，包括在最短的時間內將空間轉換為臨時居住區或用作隔離用途。

未來對現有宿舍進行翻新以滿足新的居住規格，可能為創造更加環保的樓宇提供可能性。例如，可能有機會安裝更多的可再生能源配件以供使用，探索更具數字化的流程，並發現監察公用事業消耗的解決方案。

無論如何，將需要整個生態系統共同努力才能提高解決可持續性問題的動力。勝捷將繼續與政府及醫療機構密切合作，以形成應對未來疫情的抵抗能力，並與行業夥伴合作，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



1. 西雅新加坡與各行業利益相關者合作，為住客舉辦板球錦標賽(新加坡)

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

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

董事會

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



可持續發展專責小組

- 由行政總裁擔任主席，包括投資者關係團隊及不同業務單位領導

ii. 重大可持續發展事宜

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

於2021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。



1. 西雅馬來亞住客慶祝屠妖節(馬來西亞柔佛)
2. 西雅板球錦標賽的志願者、利益相關者及住客(新加坡)

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	2022年目標	所涵蓋章節
經濟			
表現	直接	<ul style="list-style-type: none"> 保持始終如一的回報率 持續增長的(可持續的)利潤及現金流量 	經濟性貢獻
間接經濟表現	直接及間接	<ul style="list-style-type: none"> 持續為本地經濟作出積極貢獻 為我們的住客及本地社區持續現有企業社會責任活動 	關愛我們的住客及社區
反腐敗	直接	<ul style="list-style-type: none"> 保持已確認腐敗事件於零水平 	道德與合規
環境			
能源	直接	<ul style="list-style-type: none"> 降低或維持目前的人均電力消耗(僱員及住客) 	環保表現
水資源	直接	<ul style="list-style-type: none"> 降低或維持目前的人均用水量(僱員及住客) 	環保表現
溫室氣體(GHG)排放	直接	<ul style="list-style-type: none"> 於2022年減少人均溫室氣體排放強度 	環保表現
社會			
吸引、培養及挽留人才	直接	<ul style="list-style-type: none"> 吸引多元化人才 維持平均或低於基準水平的僱員流動率 為持續培訓提供機會 	吸引、培養及挽留人才
職業健康與安全	直接及間接	<ul style="list-style-type: none"> 實現零事故 	健康和安
客戶健康與安全	直接	<ul style="list-style-type: none"> 實現零事故 	健康和安
當地社區	間接	<ul style="list-style-type: none"> 與住客的參與度提高10% 	關愛我們的住客及社區
社會經濟合規	直接	<ul style="list-style-type: none"> 保持無違反相關法規準則事件 	道德與合規

可持續發展報告

iv. 持份者參與

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

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

勝捷採取積極主動的方法來吸引我們的持份者。我們已於下表概述有關我們的重大持份者、我們參與的方式、該等參與頻率、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
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 於各行業機構董事會之高級管理層代表 新交所及香港聯交所季度公告 中報 年報 可持續發展報告 持續對話 	<ul style="list-style-type: none"> 工作場所健康及安全 監管合規 交流行業最佳做法 	我們通過定期培訓、公開研討會及諮詢外部專業人士隨時掌握現行法規及立法。
客戶(包括住客)	<ul style="list-style-type: none"> 年度客戶及住客調查 中報 年報 網頁及社交媒體 住客生活事件 常駐大使計劃 MyMA應用程序(MyMA app) 德優應用程序(dwell app) 宿舍PA系統(Dormitory PA system) Whats應用程序(WhatsApp)熱線聊天群 	<ul style="list-style-type: none"> 安全及清潔的居住環境 客戶服務及體驗 價格合理的優質宿舍 於新型冠狀病毒疫情期間提供及時的身體與情感支持 	<p>我們通過定期的社交場合或活動(如於12月18日在Turf市舉行的西雅慈善板球錦標賽及每月開展的「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，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
僱員	<ul style="list-style-type: none"> 成立勝捷「快樂委員會」— 一個跨部門委員會，負責組織本公司全部活動，以促進工作與生活的平衡並加強團隊精神 結構合理及開放的年度業績考核制度，將業績與薪酬掛鉤 持續地培訓及教育機會 於新型冠狀病毒疫情期間為管理安全工作實施彈性工作安排 	<ul style="list-style-type: none"> 具吸引力的酬金及福利 職業發展及培訓機會 道德及行為 就業保障 工作與生活平衡 企業方向及增長計劃 於疫情危機期間確保安全健康的工作環境 	<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"> 識別技術熟練的領導者，以積極的方式吸引員工 改進我們的現有政策 解決有關消極怠工、客戶滿意度降低或員工表現欠佳等方面的問題。
投資者及股東	<ul style="list-style-type: none"> 股東週年大會及股東特別大會 季度財務業績及表現 中報 年報 定期分析師及媒體會議 投資者會議及電話 公司網站 	<ul style="list-style-type: none"> 業務及增長策略 收購及撤資 風險管理 企業管治 經濟表現 	<p>我們承諾遵守2018年新加坡企業管治守則，香港聯交所企業管治守則及現行上市規則或法例的指引，以確保及時透明地向投資者及股東發放所有重要資料。</p> <p>由於新型冠狀病毒，出行與現場會議受到限制，股東週年大會於2021年4月以電子方式舉行。</p>
供應商	<ul style="list-style-type: none"> 招標 評估 年度審閱 	<ul style="list-style-type: none"> 業務一致性 規格清晰明確 按時付款 	<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

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

- 石油化工業協會 (Association of Process Industry)
- 新加坡海事工業商會 (Association of Singapore Marine Industries)
- 新加坡宿舍協會 (Dormitory Association of Singapore Limited)
- 馬來西亞製造業聯合會 (Federation of Malaysian Manufacturers)
- 澳大利亞學生宿舍協會 (Student Accommodation Association Australia)
- 新加坡工商聯合會 (Singapore Business Federation)
- 新加坡董事協會 (Singapore Institute of Directors)
- 新加坡工業總會 (Singapore Manufacturing Federation)
- 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。我們亦委聘第三方營運商於2021年整年向美國學生公寓提供管理及行政服務。

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

我們的運營團隊負責確保對供應商的甄選及表現進行質量監控。

可持續發展報告

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

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

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市場的法規。我們力求與持份者共同營造合規、良好企業管治及道德行為的文化氛圍，彼此建立信任及信譽。

i. 商業行為守則

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

ii. 舉報政策

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

iii. 反腐敗

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

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

iv. 社會經濟合規

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

於報告期間，概無發生違反社會經濟法律法規的事件。

3. 經濟性貢獻

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

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

我們向新加坡多個志願者福利組織提供捐贈及經濟援助積極支持當地社區計劃。有關我們經營所在社區貢獻的更多信息，請參閱第61頁關愛我們的住客及社區一節。

可持續發展 報告

2021財政年 產生的經濟價值總額 ¹ 156.2 百萬新元	2020財政年 產生的經濟價值總額 ¹ ss140.6 百萬新元
2021財政年 經營成本 36.4 百萬新元	2020財政年 經營成本 29.5 百萬新元
2021財政年 僱員工資及福利 25.5 百萬新元	2020財政年 僱員工資及福利 23.5 百萬新元
2021財政年 向資本出資者支付款項 26.9 百萬新元	2020財政年 向資本出資者支付款項 23.3 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	2020財政年 向政府支付款項， 包括特許權費及稅項 12.5 百萬新元
2021財政年 社區投資 344 千新元	2020財政年 社區投資 583 千新元
2021財政年 分配的經濟價值總額 ² 101.8 百萬新元	2020財政年 分配的經濟價值總額 ² 88.8 百萬新元
2021財政年 保留的經濟價值總額 ³ 54.5 百萬新元	2020財政年 保留的經濟價值總額 ³ 51.8 百萬新元

i. 財務表現

本集團收入同比增加11%至2021財政年的143.0百萬新元。此兩個期間的收入增長乃由於自截至2020年12月31日止第四季度起，新加坡及馬來西亞的特建工人宿舍（「特建工人宿舍」）組合床位容積擴大，及本集團在英國的特建學生公寓（「特建學生公寓」）資產的入住率穩步恢復。

在新加坡，所有的四項速建宿舍的財務入住率均在穩定增加。經營兩個客工入職中心（「客工入職中心」）和住宿相關或輔助服務所產生的收入亦有所增加。在馬來西亞，收入增長乃由於自2020年第四季度起，雪蘭莪西雅—雪州發展機構八打靈再也及柔佛西雅巴西古當的一棟宿舍增加了新床位容積。

在特建學生公寓分部，隨著學生逐漸返回大學校園進行面對面的學習，英國資產組合的財務入住率已大幅恢復。韓國資產的財務入住率亦由2020財政年的29%提高至2021財政年的66%。然而，澳大利亞資產組合的財務入住率仍然因針對新冠病毒實施的出行限制而降低，對墨爾本造成的影響大於阿德萊德。總體而言，在澳大利亞，資產組合財務入住率由2020財政年的54%下降到2021財政年的26%。

分銷、行政及財務開支同比減少3%至44.5百萬港元，乃由於本集團在2021年較低的利率環境下，透過提高營運效率及管理成本，繼續專注於減輕新冠病毒造成的影響。

另外，相較於2020財政年的估值虧損淨額27.6百萬新元，本集團於2021年錄得較低的估值虧損淨額3.1百萬新元，此乃由於本集團的英國特建學生公寓組合的估值有所提高。

因此，於2021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17.2百萬新元增加35.5百萬新元或207%至2021財政年的52.7百萬新元。剔除估值變動的影響，權益持有人應佔核心業務溢利由41.3百萬新元增加13%至2021財政年的46.5百萬新元。

有關本集團財務表現及業務風險的詳情，請參閱第34頁至37頁的本集團「財務回顧」。有關挑戰與機遇，請參閱2021財政年年報第06頁至09頁的聯席主席「致股東信函」及行政總裁致辭。

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

4. 關愛我們的住客及社區

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，我們努力滿足並超越工人及學生的居住需求。除了關愛彼等的住宿需求以外，勝捷還希望為這些旅居國外且遠離親友的外來勞工提供家外之家。

i. 維繫著與住客的互聯

於2021財政年，隨著疫苗接種率的提升，因新型冠狀病毒導致的出行限制開始放鬆。因此，本集團抓住機會，努力將其宿舍內外的休閒及社交活動恢復到新型冠狀病毒爆發之前的水平，以提高外來工人住客的積極生活水平和社會福利。因此，儘管受到新型冠狀病毒管理部門的限制，組織的活動數目仍然增加了1%。由於各資產主動招募住客參與活動，所以每次活動的平均參與者數目增加了70%。

這項工作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12月18日在Turf市舉行的年度西雅慈善板球錦標賽，及參觀新加坡的標誌性景點，如濱海灣花園。

2021年的住客活動

為工人組織的活動／賽事數	175 (▲21%)
活動／賽事獲益工人住客數量(工人)	100,163 (▲85%)
為學生組織的活動／賽事數量	912 (▼1%)
活動／賽事獲益學生住客數量(學生)	8,133 (▲9%)

ii. 工人住客精選活動亮點

• 濱海灣花園之旅

於12月13日，居住在西雅大士2道的200多名外來工人遊覽了濱海灣花園，拉開了國際移工日活動的序幕。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。

此次旅行標誌著「友誼花」的啟動。「友誼花」乃由救世軍、TOUCH International及濱海灣花園發起的一項倡議，旨在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年。

• 2021年西雅慈善板球錦標賽

西雅宿舍於12月18日在Turf市舉辦了廣受歡迎的西雅宿舍間板球錦標賽(「錦標賽」)。在第五屆錦標賽中，24名來自六項西雅宿舍(石油化工業協會—西雅豐盛港、西雅惹蘭都干、西雅杜松、西雅萬禮、西雅卓源及西雅兀蘭)的外來工人齊聚一堂，參加彼等最喜愛的運動，爭奪2,700新元現金獎勵及夢寐以求的獎盃。

與眾不同的是，錦標賽中加入了慈善元素，外來工人的比賽有助於為HealthServe Ltd(一個為新加坡外來工人社區中的弱勢群體服務的非政府組織)籌集資金。開始籌集資金時，勝捷亦捐贈現金10,000新元，並邀請其僱主一戶、企業合作夥伴及公眾共同支援Healthserve Ltd.。透過此次慈善活動，西雅宿舍共籌集44,348新元。

透過此次慈善活動，西雅宿舍希望將其關心及關懷延伸至除自身住客外的、更廣泛的新加坡外來工人社區。

• 國際移工日的宿舍名內及虛擬遊戲

於2021財政年，西雅宿舍重新開放了其工人宿舍的公共設施，如健身房及娛樂室。其亦恢復組織了西雅宿舍品牌下管理的所有五項特建宿舍及四項速建宿舍的周末活動及節日慶祝活動，為1,000多名僱主的28,000多名工人住客提供利更多可供選擇的休閒活動。

於12月19日，作為國際移工日於宿舍舉行慶祝活動的一部份，西雅宿舍向所有住客發放了關懷包，並在我們的宿舍內組織了遊戲及促銷活動。此外，在本集團的MyMA移動應用程序上組織了虛擬遊戲及比賽，慶祝國際移工日及整個12月的節日。

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，勝捷致力於提供優質的居住環境、住客支持服務及活躍的社交日程，以促進社區住客的身體、社交及心理健康。

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，每周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通過面試，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，我們與Health Assured合作，亦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。

在韓國，2021年乃幫助貧困兒童的一年。為此，德優為兒童組織了一項慈善活動，此將於住客離開韓國之前為彼等提供寶貴的經驗。韓國總共籌集1,780,000韓元。

5. 環保表現

勝捷意識到氣候變化及資源匱乏是緊迫的全球性問題，需要政府、企業及個人做出協調一致的回應。勝捷企業長期致力於減輕該等環境問題。

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

本集團在我們的業務活動中遵守所有適用的環境法律法規。在2021年，於報告期間，概無發生違反環境法律法規的事件而導致重大罰款或非金錢制裁。

我們亦相信，我們的僱員以及工人及學生住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。我們的方法是與彼等接觸並加以教育，提高環保意識。

i. 能源及溫室氣體排放

外購的電力是我們住宿資產中使用的主要能源。降低非再生能源的消耗不僅有助緩解氣候變化，還可以降低運營成本。因此，勝捷致力於為僱員及住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確定提高能源效率的機會。我們盡可能地安裝節能燈和

設備降低能源消耗。我們努力使用節能的機械和電氣設備，有助於我們降低運營成本。我們在密閉空間創造自然通風循環，如公寓單位內的有蓋停車場和公共走廊，減少對用電的依賴。我們亦積極探尋在住宿資產使用可再生能源的可行性，以進一步減少我們的碳足跡。

我們採取以下若干能源舉措：

- 翻修我們於澳大利亞、美國及英國的住宿資產，安裝更多節能裝置，如LED燈、感應器及自動開關，在不使用時關閉燈和風扇
- 在具有睡眠模式功能的可變電壓及變頻馬達器上運行升降機
- 使用節能空調、LED燈以及合格用水裝置
- 使用遮光板及有色玻璃，以最大限度降低與空調相關的能源消耗
- 儘量避免朝西向以及朝向午後陽光方向的窗戶，過道風通向室內，以最大限度降低能源消耗
- 在特建工人宿舍及特建學生公寓資產安裝定時LED燈裝置，其備用電路可管控公共區域內每日不同時間段的電力消耗
- 工人宿舍由牆體間隔開，頂部開口可供交叉通風
- 內部空間使用低揮發性有機化合物塗料，公共走道使用搪瓷塗料，以盡量減少維護清潔
- 新加坡的石油化工業協會—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。
- 利用將在公共區域自動開啟或關閉的電源

於2021年，勝捷錄得整體能耗增加1.7%至27,817兆瓦時，主要由於特建工人宿舍分部所致，原因為在馬來西亞進行了持續的資產提升工程及改造。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。通過積極實施節能工作，人均排放強度由2020年的334.2千克減少0.03%至334.1千克/人。

可持續發展報告

ii. 電力消耗與範疇2排放

	2021財政年	2020財政年	2019財政年	2018財政年
電力消耗 (兆瓦時)	27,817	27,344	28,389	26,632
電力消耗使用的能源 (吉焦)	99,944	99,062	101,999	95,876
人均用電千瓦時 (僱員與住客)	642	673	695	607*
間接溫室氣體排放 (範疇2) — 噸二氧化碳	14,465	13,689	12,694	13,240
人均排放千克二氧化碳 (僱員與住客)	334	334	289	301*
用水量 (立方米) [^]	3,165,218	3,016,914	2,909,650	2,818,414
用水強度 (立方米/人)	73	74	66	64*

附註：用於計算2020年排放量的排放係數乃基於國家特定的排放係數。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 Factor (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轉換係數》(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)。

* 2020財政年的數字已使用2021財政年的計算方法進行了調整

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

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

為進一步加強節約用水的宣傳，本集團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5%至3,165,218立方米，每名住客及員工的整體耗水量仍增加4%至73立方米。

在新加坡，我們亦實施了使用拖把及塑料管代替噴水進行污漬清潔，以減少用水量。公共區域的噴水清潔亦減少至每年兩次，而非每季度一次。然而，由於新增的兩棟速建宿舍投入運營，總體耗水量增加13%。

儘管澳大利亞入住率減少，耗水量亦減少，但主要由於阿德萊德學舍的耗水量減少了54%，該學舍正在開展綠色活動，教育住客縮短淋浴時間。儘管雪蘭莪增加了一

棟新宿舍，但馬來西亞的耗水量仍然減少了1.36%。儘管韓國的入住率激增，但用水效益提高了40%，此乃由於開展了有效的活動，教育住客縮短淋浴時間。

iv. 垃圾

勝捷致力於根據地方法規處理我們的資產產生的垃圾。一般垃圾通過持牌承包商處理。我們的運營不會產生有害垃圾。我們已實施內部可回收計劃，鼓勵住客將容器、紙張及紙板與一般垃圾分類。

於2021財政年，由於入住率提高，總體的紙張消耗量亦有所增加。然而，由於通訊方式由實物印刷轉變為數字化應用程序，所以新加坡特建工人宿舍的紙張消耗量有所改善。我們於新加坡的辦事處亦轉變為數字化管理流程，從而減少了紙張的消耗。然而，新加坡宿舍的無害垃圾非常多，此乃由於封鎖和每天的外賣送餐所致。

在澳大利亞，收集垃圾桶的日數已減少，以鼓勵住客謹慎處理垃圾，從而減少無害垃圾。

6. 吸引、培養及挽留人才

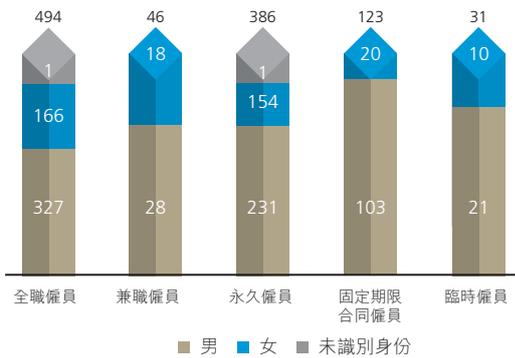
在勝捷，人是我們業務的核心。在為我們的學生及工人住客提供家外之家的目標中，我們的僱員發揮著重要的作用。本集團努力提供有凝聚力、多元化、有技能及高績效的工作場所。我們旨在為我們的工作場所吸引來多元化的人才群體，並將僱員離職率維持在基準平均值或以下。

可持續發展 報告

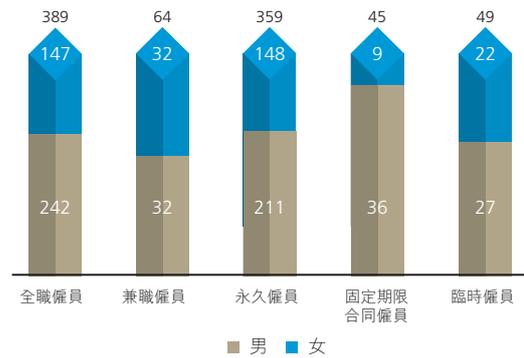
i. 僱員介紹

於2021財政年年末，本集團總共有540名僱員。大約一半的員工位於新加坡。

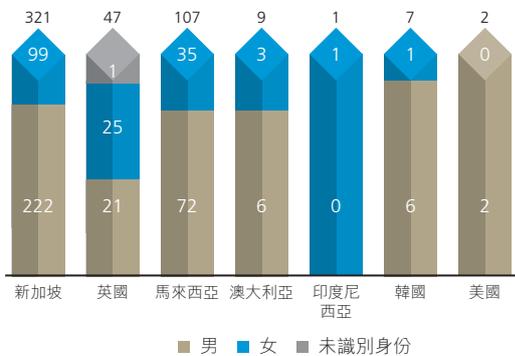
2021年按合同類別及性別劃分的僱員總數



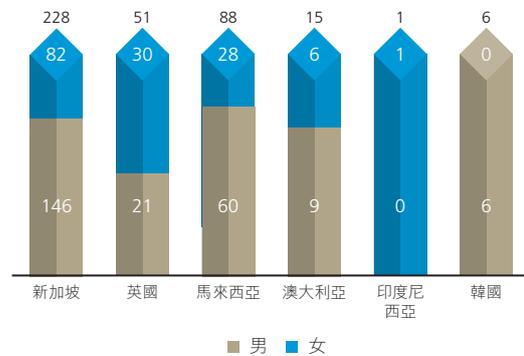
2020年按合同類別及性別劃分的僱員總數



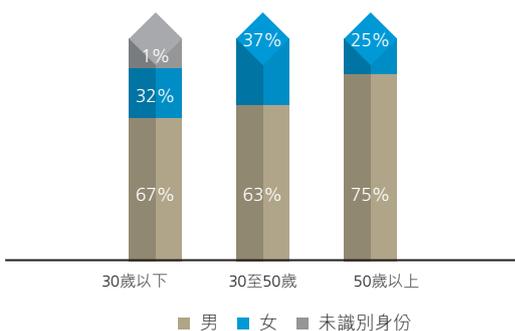
2021年按地理位置及性別劃分的僱員總數



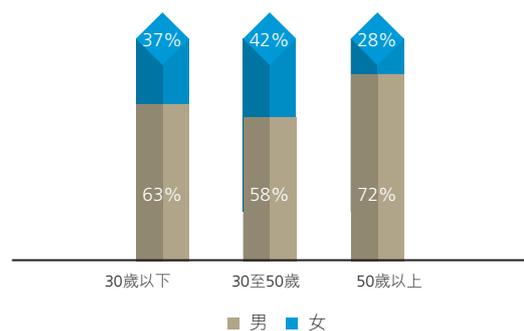
2020年按地理位置及性別劃分的僱員總數



2021年按年齡組別及性別劃分的僱員比例

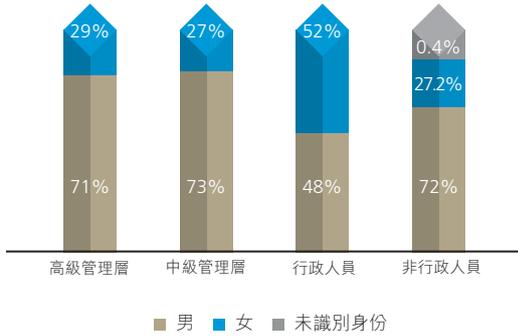


2020年按年齡組別及性別劃分的僱員比例

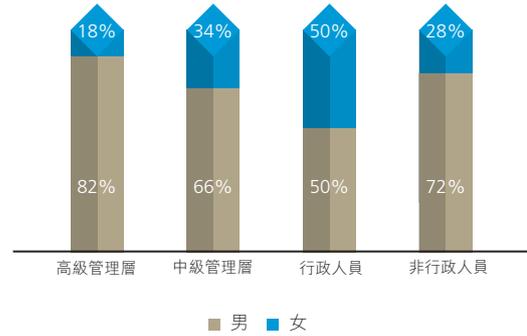


可持續發展報告

2021年按僱員類別及性別劃分的僱員比例



2020年按僱員類別及性別劃分的僱員比例



2021年新入職僱員及離職僱員人數及比率

2021				
	新進僱員人數	新進比率	離職僱員人數	離職率
年齡組別				
30歲以下	120	22%	71	13%
30至50歲	135	25%	97	18%
50歲以上	17	3%	19	4%
性別				
女	76	14%	58	11%
男	195	36%	129	24%
未識別身份	1	0.4%	0	0
地理位置				
澳大利亞	10	45%	6	14%
印度尼西亞	0	0%	0	0%
馬來西亞	35	33%	35	14%
新加坡	191	56%	114	8%
韓國	4	57%	3	14%
英國	32	54%	29	22%

可持續發展 報告

ii. 人力資源政策

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

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

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

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

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

iii. 當地僱傭

我們更願意在我們經營住宅服務的市場聘用本地人才。於2021財政年，我們的大部份的高級管理人員均聘用自當地社區。

iv. 多樣化及均等化

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

根據我們的多元化及包容性方針，勝捷亦支持聘用殘疾僱員。

v. 培訓和發展

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

本集團已實施了培訓和發展計劃，為員工提供培訓和教育的機會，提高彼等的意識、能力和生產率，提升彼等的技能和知識。這項計劃包括內部培訓、外部課程、研討會、講習班或在職培訓計劃。並通過我們開展僱員意見調查以定期獲取僱員的反饋意見。

於2021財政年，僱員平均培訓時間同比增加16%。實施培訓課程，以讓僱員了解生產優質產品及提供優質服務的安全且有效的方法、掌握急救知識並擁有心理健康意識。

培訓課程中著重強調的若干主要議題包括審計及財務、電子商務趨勢及見解、應對恐怖威脅、組建紅色團隊的方式、處理刁難同事及客戶、急救、火災培訓及撤離、以及公司政策。

我們於2021財政年的培訓開支總額約為91,568新元。



UDDIN MD MOHI
Westlite Mandai
Dormitory
(Kranji District)

Uddin is a vigilant and thoughtful volunteer who is often on the lookout for any issues in the dormitory, such as illegal tobacco sales. He also assisted FAST in planning engagements, such as Little India and Kranji RC events, and helped out in food distribution events.



**MINISTRY OF
MANPOWER**





**HOSSAIN
MOHAMMAD SAJIB**
Westlite Kranji Way
(Kranji District)

Fluent in both English and Bengali, Sajib effectively disseminates messages from FAST to his peers. He played an instrumental role with FAST and the dormitory management to equip all residents with antigen rapid test skills. As a strong influencer, he has also rallied his peers to participate in festive celebrations to uplift their well-being.

1

可持續發展報告

2021年									
	高級管理層		中級管理層		行政人員		非行政人員		未識別身份
	男	女	男	女	男	女	男	女	
各類僱員培訓的平均小時數	12 10%	6 5%	19 15.84%	14 11.67%	19 15.84%	17 14.17%	11 9.17%	18 15%	4 3.4%

2021年																
	新加坡		馬來西亞		澳大利亞		英國		未識別身份		印度尼西亞		韓國		美國	
	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女
按性別劃分的受訓僱員百分比	32.15%	17.46%	20.58%	9.05%	2.12%	0.24%	6.39%	11.46%	0.05%	0.00%	0.12%	0.32%	0.05%	0.0%	0.0%	0.16%
	新加坡		馬來西亞		澳大利亞		英國		美國		韓國		印度尼西亞			
總培訓開支 (按國家劃分)	81% 74,357新元		9% 8,200新元		3% 2,861新元		7% 6,150新元		-		-		-			

vi. 表現管理

我們基於品德、能力、經驗、資歷及表現向僱員提供獎勵。

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

vii. 繼任安排

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

viii. 員工挽留

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

7. 健康和 safety

i. 職業健康和 safety

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

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

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

2021年，為保護我們的員工免受新型冠狀病毒的潛在風險影響，我們亦已建立系統及流程，以允許並賦能員工在家工作以及進行數字會議，以減少接觸及身體互動。

1. 西雅新加坡工作人員，榮膺人力部首屆ACE之友人獎(新加坡)

可持續發展 報告

	新加坡		英國		馬來西亞		澳大利亞		韓國		印度尼西亞	
	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女
死亡率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
受傷率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
職業病發病率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
損工日數佔比 ¹	0.20%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
缺勤率 ²	2.43%	2.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%	0.6%	1.0%	0.1%	0.0%	0.0%

1. 損工日數佔比乃職業病及事故的影響，反映在受影響的工人的休假時間中。

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

ii. 客戶健康和安

同樣，勝捷致力於確保我們住客的健康和安全。

我們已適當地採取措施以盡我們最大的能力確保零事故率。這包含一項綜合歸納法，對全體新住客來說，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，以在我們的工人及學生住客之間推廣健康和安全措施。於2021年，並無存在違反我們宿舍及服務的健康和安全規定的事故。

在英國，Centurion Student Services (UK) Ltd及德優學生生活健康安全委員會(dwelling Student Living Health and Safety Committee)按照協定的職權範圍運營，並監督其健康安全政策、石棉安全政策、家庭燃氣政策、消防安全政策、電梯安全政策、水體安全政策，以遵守相關的安全管理計劃及指引文件。該等文件協助宿舍管理員在所有英國宿舍資產內一致地實施健康和安全措施，以確保住客、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全。我們實施業務持續計劃和应急管理計劃，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新型冠狀病毒之前已實施的疫情管控制計劃。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。

可持續發展報告

全球報告倡議內容索引

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

全球報告倡議準則披露	全球報告倡議披露	參考／不作為原因
一般披露		
GRI 102：一般披露2016	機構概況	
	102-1機構名稱	勝捷企業有限公司
	102-2活動、品牌、產品與服務	2 - 5, 21 - 31
	102-3總部位置	新加坡
	102-4營運活動地點	19, 21 - 31, 38
	102-5所有權與法律形式	2, 38
	102-6服務的市場	21 - 31
	102-7組織規模	19, 21 - 31, 38, 40 - 45
	102-8員工及其他工作者的資料	63 - 68
	102-9供應鏈	58
	102-10機構及其供應鏈的重要變化	6 - 9, 42 - 45
	102-11預警原則或方針	34 - 36, 53, 55 - 59
	102-12外部制定的倡議	48 - 49, 61 - 62
	102-13協會成員	58
	策略	
	102-14高級決策者的聲明	6-9, 54
	道德與誠信	
	102-16價值觀、原則、標準和行為規範	2, 59
	管治	
	102-18管治架構	59, 74-100
	102-19授權	公司資料
	102-20行政層級的高管對經濟、環境和社會議題的責任	55
	持份者參與	
	102-40參與的持份者團體名單	56 - 58
	102-41集體談判協議	無
	102-42識別和選擇持份者	56 - 58
	102-43與持份者溝通的方式	48 - 49, 56 - 58
	102-44提出的關鍵主題與關注事項	56 - 58
	報告實踐	
102-45合併財務報表包含的實體	120-204	
102-46界定報告內容和議題邊界	53	
102-47重大議題清單	56 - 58	
102-48資訊重編	無	
102-49匯報上的改變	53	

可持續發展 報告

全球報告倡議準則披露	全球報告倡議披露	參考／不作為原因
一般披露		
	102-50匯報期	53
	102-51上一份報告的日期	2020年3月
	102-52匯報週期	年度
	102-53負責解答有關本報告查詢的聯絡人	53
	102-54根據全球報告倡議準則的報告主張	53
	102-55全球報告倡議內容索引	70 - 72
	102-56外界核驗	53
特定主題披露		
經濟		
實質性議題：經濟表現		
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	56 - 58
	103-2管理方針及其組成部份	56 - 58
	103-3管理方針的評估	55
GRI 201：經濟表現2016	201-1產生及分配的直接經濟價值	60
GRI 202：市場地位2016	202-2僱用當地居民為高級管理層的比例	64 - 65
實質性議題：間接經濟影響		
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	56 - 58
	103-2管理方針及其組成部份	55
	103-3管理方針的評估	55
GRI 203：間接經濟影響2016	203-2重大間接經濟影響	56 - 58
實質性議題：反腐敗		
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	56 - 58
	103-2管理方針及其組成部份	55
	103-3管理方針的評估	55
GRI 205：反腐敗2016	205-2反貪污政策及程序的溝通及培訓	59
	205-3確定的腐敗事件及採取的行動	59
環境		
實質性議題：能源		
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	56 - 59
	103-2管理方針及其組成部份	55
	103-3管理方針的評估	55
GRI 302：能源2016	302-1機構內的能耗	62 - 63
	302-3能源強度	62 - 63
實質性議題：溫室氣體排放		
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	56 - 59
	103-2管理方針及其組成部份	55
	103-3管理方針的評估	55

可持續發展報告

全球報告倡議準則披露	全球報告倡議披露	參考／不作為原因
一般披露		
GRI 305：排放2016	305-2能源間接溫室氣體排放量（範疇二）	62 - 63
	305-4溫室氣體排放強度	62 - 63
實質性議題：水		
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	56 - 59
	103-2管理方針及其組成部份	55
	103-3管理方針的評估	55
GRI 303：水及廢水2018	303-3取水量	62 - 63
社會		
實質性議題：吸引、培養及保留人才		
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	56 - 59
	103-2管理方針及其組成部份	55
	103-3管理方針的評估	55
GRI 401：僱傭2016	401-1新進僱員及離職僱員	63 - 67
GRI 404：培訓及教育2016	404-1每名僱員每年接受培訓的平均時數	63 - 67
	404-3定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比	63 - 67
GRI 405：多元化與平等機會2016	405-1治理單位與員工的多元化	63 - 67
GRI 406：不歧視2016	406-1歧視事件以及採取的改善行動	63 - 67
實質性議題：職業健康與安全		
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	56 - 59
	103-2管理方針及其組成部份	55
	103-3管理方針的評估	55
GRI 403：職業健康與安全2016	403-1由勞資共同組成正式的健康安全委員會中的工作者代表	67
	403-2傷害類別、傷害、職業病、損工日數、缺勤等比率，以及因工作關係而導致的死亡件數	67
實質性議題：客戶健康與安全		
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	56 - 59
	103-2管理方針及其組成部份	55
	103-3管理方針的評估	55
GRI 416：客戶健康與安全2016	GRI 416-2違反有關產品和服務健康與安全影響的事件	67
實質性議題：當地社區		
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明	56 - 59
	103-2管理方針及其組成部份	55
	103-3管理方針的評估	55
GRI 413：當地社區2016	413-1透過當地社區參與、影響評估及發展計劃開展業務	61 - 62

可持續發展 報告

全球報告倡議準則披露		全球報告倡議披露	參考／不作為原因
一般披露			
實質性議題：社會經濟合規			
GRI 103：管理方針2016	103-1實質性議題及其邊界的說明		56 - 59
	103-2管理方針及其組成部份		55
	103-3管理方針的評估		55
GRI 419：社會經濟合規2016	419-1違反社會及經濟方面的法律法規		59
其他			
GRI 307：環境合規2016	307-1違反環境法律及法規		59

香港聯交所環境社會及管治報告內容索引

範疇	披露	頁次
範疇A.環境		
A1. 排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放，向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	56 - 59
KPI A1.1	排放物種類及相關排放數據	56 - 59, 62 - 63
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）	62 - 63
KPI A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）	62 - 63
KPI A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）	62 - 63
KPI A1.5	描述減低排放量的措施及實現之結果	62 - 63
KPI A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所實現之成果	62 - 63
A2. 資源使用		
一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策	62 - 63
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）	62 - 63
KPI A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）	62 - 63
KPI A2.3	描述能源使用效益計劃及實現之結果	62 - 63
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	62 - 63

可持續發展報告

範疇	披露	頁次
KPI A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量	不適用
A3. 環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	62 - 63
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。	62 - 63
僱傭及勞工準則		
B1. 僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	53 - 59, 63 - 68
KPI B1.1	按性別、僱用類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	63 - 68
B2. 健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	53 - 59, 63 - 68
KPI B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	68
KPI B2.2	因工傷損失工作日數	68
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	63 - 68
B3. 發展及培訓		
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	63 - 68
B4. 勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	53 - 59, 63 - 68
KPI B4.1	描述檢討措施	63 - 68
KPI B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	63 - 68
經營實踐		
B5. 供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	58
KPI B5.1	按地區劃分的供應商數目	58
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	58

企業管治 報告

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

本公司普通股於2017年12月12日(「上市日期」)起亦於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市(「雙重第一上市」)，因此本公司亦須遵守(其中包括)《聯交所證券上市規則》(「香港上市規則」)附錄十四所載適用於本公司的企業管治守則(「香港企業管治守則」)的條款。董事會及管理層已採取相關步驟，以使管治框架與香港企業管治守則一致。倘2018年守則與香港企業管治守則出現任何衝突，本公司將遵守更嚴格的規定。於2021年12月，聯交所宣佈對香港企業管治守則作出修訂。新香港企業管治守則的規定將適用於上市發行人於2022年1月1日或之後開始的財政年的企業管治報告。

於本報告日期，本公司已遵守2018年守則及適用於2021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。

董事會事宜

董事會事務處理 – 第1條原則

本公司由具有效率的董事會帶領，與管理層共同負責及實現本公司的長期成功

預期董事將以符合本公司最佳利益的方式作為受托人始終如一客觀地履行其職責與責任，並要求管理層對表現負責。除法定責任外，董事會監管本集團的整體管理及業務事宜並監控管理層的表現。董事會發揮企業領導作用，為本公司的長期成功設定戰略方向(包括適當地關注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承擔整體責任(包括內部控制及風險管理系統)，以保障股東權益及本集團的資產。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)。

新型冠狀病毒疫情給人們及社會帶來了前所未有的挑戰，亦給經濟及商業活動造成了重大影響。在此種情況下，本集團持續擁有充足資源及流動資金，以確保業務的適應力及連續性至關重要。於截至2021年12月31日止財政年(「2021財政年」)，董事會繼續花時間監察持續的新型冠狀病毒疫情對本集團業務營運及財務狀況造成的影響，並與管理層緊密合作，審查新型冠狀病毒帶來的商業機會及挑戰。在董事會的指引及監督下並在管理層的支持下，本集團在疫情環境下迅速作出反應，並密切監察新型冠狀病毒造成的干擾並通過下述方式管理有關干擾，(i)啟動疫情管控計劃，以管理和保障本集團員工及外來勞工和學生住客的健康與福祉，(ii)提高管理及營運效率，及(iii)實施措施，加強現金流量管理和控制，以節約現金。

企業管治報告

董事會已採納的文件，當中載明具體的事宜，以供董事會審批。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（包括公司治理及可持續發展報告）、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）。

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查特殊問題並將向董事會報告其決定及／或建議，但所有事宜的最終責任由董事會承擔。

董事會會議

董事會一年至少舉行五(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。

董事出席

董事出席2021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	股東週年大會
於2021財政年舉行的會議次數	5	4	1	1	1
羅敬惠 ^(a)	5	*4	*1	*1	1
韓成元	5	*4	*1	*1	1
黃國豪	5	*4	—	—	1
趙炳光	5	*4	—	—	1
Chandra Mohan s/o Rethnam	5	4	*1	1	1
鄧憲民	5	4	1	*1	1
黃格賢	5	4	1	*1	1
陳寶鳳	5	*4	1	1	1
李維倫	5	*4	*1	1	1

* 董事(非成員)應董事委員會邀請出席。

附註：

- a) 羅敬惠(「羅先生」)自2021年3月1日起由非執行董事調任為執行董事並仍為董事會聯席主席。
- b) 行政總裁(「行政總裁」)(非董事)江志明(「江先生」)應邀出席了2021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」)。

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2021財政年，董事會聯席主席已與獨立非執行董事舉行一次會議，其他董事並無出席。

企業管治 報告

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(2018年守則第4.5條)。

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)。

於回顧年度及直至本年度報告日期，各董事會成員已參加外部專業組織提供的相關培訓計劃、研討會及課程，具體如下(2018年守則第1.2條)：

- 李維倫(「李先生」)參加由SID舉辦的培訓課程 — 「LED8：薪酬委員會要點」
- Chandra Mohan s/o Rethnam(「Mohan先生」)參加由新交所、上交所、CDSB及IFC舉辦的氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)101&102 CPD認證的氣候披露培訓計劃
- Mohan先生參加由INSEAD企業管治中心舉辦的主題為「在行動中的管治」的INSEAD董事論壇
- 羅先生、Mohan先生、鄧憲民先生(「鄧先生」)、陳寶鳳女士(「陳女士」)及黃國豪先生(「黃先生」)出席由卓佳香港進行的「透過數字化管治推動可持續發展」培訓課程
- 鄧先生、陳女士、黃格賢先生(「黃先生」)參加由ACRA、SGX及SID聯合舉辦的2022年ACRA-SGX-SID審核委員會研討會

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

於年末後，香港公司秘書向董事會全體成員介紹了由聯交所出版的《董事會及董事企業管治指引》、於2022年1月1日生效的《香港企業管治守則》及相關的香港上市規則的修正案，及由新加坡公司秘書提供的關於2022年1月1日生效的新交所上市規則、更新的主要變動資料。

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。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(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

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)。

企業管治 報告

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

董事會與提名委員會一致認為，鑒於本集團的運營範圍及性質，現有董事會及董事委員會規模適用於本公司且能促使作出有效決策。憑藉執行、非執行及獨立董事的多元化資質、經驗、背景及資歷，董事會共同擁有於會計或財務、法律及監管事宜、風險管理、業務或管理經驗、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、最近重獲委任為董事的日期、與董事的關係(如有)、過往三(3)年其證券於新加坡、香港或海外任何證券交易所上市的上市公司擔任的現有或過往董事席位或主席席位或其他委託人承諾(如有)，載於本年度報告第10至14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104頁。

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2021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關係(不論家族、業務、財務、僱傭或其他關係)，該等人士可能干預或被合理認為可能干預符合本公司最佳利益的獨立判斷獲行使(2018年守則第2.1條)。

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性的唯一因素。

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，股東以新交所上市手冊第210(5)(d)(iii)條規定的方式，以單獨的決議案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。

此外，提名委員會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。

企業管治報告

- (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。

儘管有上述規定，提名委員會及董事會將繼續審查董事會的組成，並於有機會時考慮董事會成員的續任情況是否合適。

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，並非直系親屬(2018年守則第3.1條)。

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

董事會聯席主席韓成元先生(「韓先生」，非執行董事)及羅先生(執行董事)共同負責(a)制定本公司的企業及業務戰略；及(b)管理董事會和董事會會議，並確保與股東及其他持份者的有效溝通。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)。

企業管治 報告

鄧先生為首席獨立董事(「**首席獨立董事**」)，倘有關問題不適合或不足以通過董事會聯席主席、副主席、行政總裁或財務總監聯繫，則首席獨立董事會向股東提供幫助(2018年守則第3.3條)。獨立董事已於2021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

鑒於有必要逐步更新董事會，董事會擁有正式透明的委任和重新委任董事程序

本公司認為，董事會應持續更新換代，以確保實現良好的企業管治。提名委員會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；
- 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。

企業管治報告

提名委員會信納，於2021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。於本年報日期，本公司非執行董事韓先生以及獨立非執行董事鄧先生、Mohan先生及黃先生的任期自上市日期起固定為三(3)年並已於2020年12月12日續訂三(3)年，該任期可根據各自與本公司訂立的委任函條款予以終止。於2021年3月1日自非執行董事調任為執行董事之後，羅先生已與本公司訂立一份自2021年3月1日起生效、固定期限為三(3)年的服務合約，該任期可根據該服務合約條款予以終止。

其他兩(2)名本公司獨立非執行董事，即陳女士及李先生的任期分別自2021年5月8日及2019年11月13日起固定為三(3)年，該任期可根據各自與本公司訂立的委任函條款終止。

本公司全體董事均須於股東週年大會輪值告退並有資格重新選舉。根據本公司章程第89條，於每屆股東週年大會上，當時至少三分之一的董事(或倘人數並非三(3)的倍數，則盡可能接近三分之一)將輪席告退，根據新交所上市手冊的要求，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) 羅敬惠
- (ii) 趙炳光
- (iii) 陳寶鳳

提名委員會的每位成員都應就其再次提名董事的任何決議案放棄投票。

提名委員會於審核羅敬惠、趙炳光(「趙先生」)及陳寶鳳的資歷、專長、經驗、技能、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可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。

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10至14頁「董事會」一節以及日期為2022年3月25日的致股東通函(「該通函」)連同下屆股東週年大會通告。

羅先生(即董事會成員)、趙先生(即董事會成員)及陳女士(即提名委員會成員及董事會成員)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。

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。

企業管治 報告

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

有關公司秘書的主要資料(包括彼等的委任日期、學歷及／或專業資質及相關工作經驗)載於本年度報告第18頁「公司秘書」一節。

於2021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

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

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

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

本公司已採納董事會多元化政策，該政策規定了實現董事會多元化的方法(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。

企業管治報告

於本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

- 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

- 董事會的性別多樣性

女性	1
男性	8

- 董事的年齡組

40-49歲	1
50-59歲	4
60-69歲	3
70-79歲	1

- 董事的服務年限

	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	-	2
任期三(3)年以上，六(6)年以下	2	1
任期少於三(3)年	1	-

企業管治 報告

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。

提名委員會負責就所有董事委任及重新委任向董事會作出推薦意見(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；
- 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2021年2月，根據本集團的戰略發展計劃，董事會考慮到羅先生的經驗、能力及對本集團業務的熟悉度以及其業務網絡，同意提名委員會的建議並批准將羅先生由非執行董事調任為執行董事，自2021年3月1日起生效。作為執行董事兼董事會聯席主席，羅先生負責制定本公司的企業及業務戰略，領導執行本集團的戰略發展計劃。

本公司努力留住人才並培養員工，以確保他們將並準備滿足本集團未來的業務需求。董事會負責監督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)。

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。

企業管治報告

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

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

除評估董事會及董事會委員會(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2021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、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。

薪酬事宜

制定薪酬政策的程序 – 第6條原則

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

薪酬委員會

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

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

薪酬委員會的成員擁有多年的企業管治經驗並熟知管理人員薪酬領域。薪酬委員會擁有充足資源，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。薪酬委員可不時酌情尋求外部薪酬顧問的意見，該等顧問與董事及其任何相關機構並無關係並會向所選高級管理層(包括人力資源主管)保密。於2021財政年，本公司並未聘任任何外部薪酬顧問(2018年守則第6.4條)。

企業管治 報告

薪酬委員會的建議會提交至全體董事會審批。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放棄就任何決議案投票，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2021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。

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)。

本公司於2021年2月宣佈，鑒於新型冠狀病毒疫情的不確定性及未來挑戰，就2021財政年而言，(a)本公司董事已同意繼續自願減少15%的董事袍金，及(b)本集團於新加坡的高級管理層人員已同意繼續減薪10%至15%([薪金削減])，作為本公司加強現金流量管理及控制措施的一部份，以節省現金，袍金及薪金削減將於2021財政年末進行審查。

誠如本公司於2022年2月24日所公佈，鑒於本集團2021財政年業績改善，薪酬委員會已建議及董事會已批准自2022年1月1日起恢復自2020年5月1日起削減的本集團於新加坡的高級管理人員薪金。此外，董事袍金自願減少15%([袍金削減])，自2022年1月1日起終止，與本集團於新加坡的高級管理人員的薪金下調終止一致。因此，截至2022年12月31日止財政年([2022財政年])的董事袍金將恢復至與袍金削減前的董事袍金相同的水平。

董事會將於下屆股東週年大會討論2022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本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。

企業管治報告

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

本公司並無任何長期激勵計劃(2018年守則第8.3條)。

薪酬披露 – 第8條原則

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

董事及行政總裁的薪酬

本財政年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2021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)
執行董事					
羅敬惠 ⁽¹⁾	31	15	250	–	296
黃國豪	9	426	437	44	916
趙炳光	9	354	417	41	821
非執行董事					
韓成元	55	–	–	–	55
獨立非執行董事					
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
行政總裁(非董事)					
江志明	–	396	430	44	870

* 包括僱主的新加坡中央公積金(「中央公積金」)供款

附註：

- (1) 羅先生自2021年3月1日起由非執行董事調任為執行董事並仍為董事會聯席主席
- (2) 上述董事行政總裁(非董事)的酬金已計及袍金削減及薪金削減

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，以及業績與薪酬掛鉤的情況(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

於2021財政年已付五名主要管理層人員(並非董事或行政總裁)的薪酬合計為1,545,000新元。於2021財政年已付五名主要管理層人員(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 (%)
250,000新元至500,000新元以下				
符愛慧	67	30	3	100
何立錦	59	38	3	100
梁兆發	57	35	8	100
250,000新元以下				
李玉英	75	22	3	100
林俊光 ⁽¹⁾	98	0	2	100

* 包括僱主的中央公積金供款

附註：

- (1) 林俊光於2021年8月31日辭任全球安全總監。
- (2) 上述主要管理層人員的薪酬已計及薪金削減。

於本報告日期，羅先生(執行董事兼董事會聯席主席)為本公司控股股東，趙炳光(執行董事及運營總監 – 宿舍業務)為本公司主要股東。彼等2021財政年的薪酬詳情於前文披露(2018年守則第8.2條)。

Anthony Craig Bolger(其由副董事 – 投資業務榮升為董事 – 投資業務，自2022年1月1日起生效)為羅先生(非執行董事、聯席主席及控股股東)的連襟。2021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、處理及傳播內部資料，本集團已執行相關程序，以確保嚴格限制未經授權獲得及使用內部資料。

於2021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2021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日規限或違法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2021財政年，董事會已獲得以下保證（2018年守則第9.2條）：

- (a) 行政總裁及財務總監書面確認，已妥為存置財務記錄且本公司2021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
- (b) 執行董事、行政總裁、財務總監及相關主要管理層人員書面確認，本公司的風險管理及內部控制（包括財務、營運、合規及信息技術控制）系統屬充分及有效。

行政總裁及財務總監已獲得本集團業務及企業執行領導的相似保證。

本集團的外部核數師已於其法定審核過程中對本集團有關財務報告的重大內部控制進行審核，以制定於相關情形下適用的審核程序，而非對內部控制的有效性發表觀點。於審核過程中發現的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2021財政年屬充分及有效(2018年守則第10.1(b)條)。於2021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

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

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

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

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

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；
- 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；

企業管治 報告

- 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。

企業管治報告

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。於2021財政年，本公司的舉報政策已經更新，以符合新交所上市手冊的相關修訂。

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 查閱。

於年內，審核委員會召開四(4)次會議，審核以下內容，其中包括：

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

審核委員會亦與外部核數師及內部核數師召開了一(1)次會議，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2021財政年提供該等服務及已付費用並無影響其獨立性。

於2021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 ⁽²⁾ 已付／應付審核費	575
本公司及其附屬公司 ⁽²⁾ 已付／應付非審核費 ⁽¹⁾	51
費用總額	626

附註：

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

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

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

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。

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

董事會已於2022年1月1日設立董事會執行委員會(「董事會執行委員會」)。設立董事會執行委員會乃為了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。

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	- 宿舍業務執行董事兼營運總監

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，在戰略計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；
- 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。

自2022年1月1日成立以來，董事會執行委員會未曾召開會議。

企業管治報告

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

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

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

只要章程並無就此作出其他規定，各會議通知應發佈予有權參與會議的各名股東，發佈方式與公司法第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。

召開股東大會

本公司鼓勵股東參與股東大會（2018年守則第11.1條）。

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

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

企業管治 報告

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準備好，並應股東的書面要求提供。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。就以電子方式(通過實時視聽網絡直播或純音頻直播)召開的2021年股東週年大會而言，董事及行政總裁的出席情況可於本年報第75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的重要性，儘管因新型冠狀病毒而受到限制，本公司仍不斷尋求提高股東週年大會的股東參與度。就即將於2022年4月28日舉行的股東週年大會(「2022年股東週年大會」)，股東應注意：

- (a) 即將召開的2022年股東週年大會將(a)根據新加坡2020年新型冠狀病毒(臨時措施)(公司、可變資本公司、商業信託、單位信託和債券證持有人會議的替代安排)令，於現場及以電子方式召開會議(就新加坡股東而言)；及(b)僅以電子方式召開會議(就香港股東而言)。
- (b) 在2022年股東週年大會期間，在新加坡出席現場會議及以電子方式出席2022年股東週年大會(在新加坡及香港)的股東及投票代理人將以電子方式實時進行投票。
- (c) 本公司有關(其中包括)(i)親身出席2022年股東週年大會(就新加坡股東而言)；(ii)以電子方式出席2022年股東週年大會(包括以實時視聽網絡直播或僅以實時音頻直播以電子方式觀看2022年股東週年大會的安排)；(iii)於2022年股東週年大會前或「現場」提交問題，(iv)於2022年股東週年大會之前及/或之時解答重大及相關問題及(v)股東(親身或透過委任受委代表或透過委任大會主席為受委代表)以電子方式實時進行投票之安排已落實並載於2022年股東週年大會通告。

進一步詳情請參閱2022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財政年第二季度至2019財政年，本公司每半年派付一次股息(2018年守則第11.6條)。

企業管治報告

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，(i)董事會並無就2020財政年宣派／建議宣派股息及(ii)董事會並無就截至2021年6月30日止半年度宣派股息(2018年守則第11.6條)。

鑑於本集團於2021財政年的財務業績有所改善，並且為了回報股東，董事會建議派發末期股息每股普通股0.5新加坡分，須待股東於下屆股東週年大會批准後方可生效(2018年守則第11.6條)。

與股東溝通 – 第12條原則

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

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

董事會按季度於財政年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，股東可由此獲得有關本集團的資料。該網站提供所有企業公告、新聞稿、年度報告、通函、幻燈片及本集團簡介。該網站設有郵箱鏈接，以收取反饋及要求及促進與股東的溝通。

就於股東大會上提議選舉某人士為本公司董事，請透過鏈接

https://centurion.listedcompany.com/newsroom/Centurion_Corporation_Limited-Nomination_Procedures_for_Directors_English.pdf 參照本公司網站所載流程。

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

吳偉華

投資者公關經理

電話：+65 6745 3288

電郵：george.goh@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57至58頁「持份者參與」一節(2018年守則第13.1條及第13.2條)。

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

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2021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	2,324,948新元
趙炳光進一步詳情，請參閱附註(ii)	本公司執行董事	172,500新元

企業管治報告

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：

• 2020年 1月2日：	Centurion Properties Pte. Ltd之成本分攤償還協議	87,867新元
• 2020年 1月2日：	Centurion Management & Consultancy Services Pte Ltd之員工成本分攤償還協議	66,002新元
• 2020年 10月12日	根據羅敬惠先生於2020年10月12日按5.75%年利率持有本公司已發行於2024年到期的定息票據(005系列票據)，就本金總額500,000新元之定息票據向羅敬惠先生支付的利息	28,750新元
• 2020年 7月20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52,579新元)	1,172,298新元
• 2021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	360,221新元
• 2019年 4月1日	Centurion Student Investment Management Pte Ltd(「CSIM」)– CSIM向Dwell US Student Living LLC收取的管理費	609,810新元

(ii) 根據趙炳光先生於2020年10月12日按5.75%年利率持有本公司已發行於2024年到期的定息票據(005系列票據)，就本金總額3,000,000新元之定息票據向趙炳光先生支付的利息。 172,500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

- 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
- 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

- 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2021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2021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2021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2021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110至113頁獨立核數師報告。

董事會 報告

截至2021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2021年12月31日止財政年的經審核綜合財務報表及本公司於2021年12月31日的資產負債表。

董事認為，

- (a) 載列於第114至204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2021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42至44頁的「營運回顧」一節、年度報告第34至37頁的「財務回顧」一節以及年度報告第45至47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205頁。

業績及股息

本集團的年度業績載於本年度報告之綜合財務報表第114至115頁。

於當前財政年內概無宣派中期股息(2020年：零新元)。

董事會已建議就截至2021年12月31日止財政年派發末期股息每股普通股(按一級免稅基準)0.5新加坡分(2020年：零新元)，相當於4,204,000新元(2020年：零)，須待本公司股東於應屆股東週年大會批准後方可生效。

主要物業

持作出售及投資用途的主要物業之詳情分別載於綜合財務報表附註17及22。

物業、廠房及設備

本集團於年內之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註23。

已發行債權證

本集團已發行債權證詳情載於綜合財務報表附註28(b)。

借款

本集團於2021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。

董事會 報告

截至2021年12月31日止財政年

股本及庫存股

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

購買、出售或贖回本公司的已上市證券

概無於截至2021年12月31日止財政年期間購買、出售或贖回本公司上市證券，但不包括於2021年2月1日，本公司已以100%的上述本金總額連同應計利息悉數贖回剩餘12,250,000新元之未償還本金總額於2022年到期的定息票據(004系列票據)。

優先購買權

根據本公司章程或新加坡共和國法律，概無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2021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79,329,000新元(2020年：73,927,000新元)除外。

於2021年12月31日，本集團可予分配儲備變動載於本綜合財務報表附註34。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團自五大供應商購買的產品及獲提供的服務少於30%，向五大客戶的銷售或提供的服務少於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111,000新元(2020年：156,000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

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年守則及香港上市規則第3.13條所載指引就其獨立性發出年度確認函。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立。

董事及高級管理層的履歷詳情

本公司董事及高級管理層的簡歷詳情分別載於年度報告第10至14頁的「董事會」一節以及第15至17頁的「高級管理層」一節。

董事服務合約

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

董事酬金

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2021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2021年 12月31日	於2021年 1月1日或 獲委任日期 (倘較後)	於2021年 12月31日	於2021年 1月1日或 獲委任日期 (倘較後)
勝捷企業有限公司 (普通股數目)				
鄧憲民	—	—	247,500	247,500
羅敬惠 ⁽ⁱ⁾	37,986,350	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 ⁽ⁱⁱ⁾	63,723,330	63,723,330	—	—
江志明(行政總裁) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	172,905	172,905	—	—
最終控股公司 — Centurion Global Ltd (普通股數目)				
羅敬惠	8,086	8,086	—	—
韓成元	8,086	8,086	—	—
直接控股公司 — Centurion Properties Pte. Ltd. (普通股數目)				
羅敬惠	—	—	10,000,000	10,000,000
韓成元	—	—	10,000,000	10,000,000

附註：

- (i) 於2021年12月31日，羅敬惠亦於本公司於2020年10月12日發行的於2024年到期的定息票據(「2024年到期的定息票據」)中擁有直接權益，本金總額為500,000新元(於2021年1月1日：於2024年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為500,000新元)。
- (ii) 於2021年12月31日，趙炳光亦於2024年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為3,000,000新元(於2021年1月1日：於2024年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為3,000,000新元)。
- (iii) 於2021年12月31日，江志明亦於2024年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為1,500,000新元(於2021年1月1日：於2024年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為1,500,000新元)。
- (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2022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2021年12月31日相等。

董事會報告

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2021年12月31日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條由本公司記錄於登記冊內之權益及淡倉；或根據香港聯交所證券上市規則(「香港上市規則」)附錄10所載上市公司董事進行證券買賣之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份中之好倉

	身份/ 權益性質	直接權益		身份/ 權益性質	視作權益		權益總額	
		股份數目	% ⁽²⁾		股份數目	% ⁽²⁾	股份數目	% ⁽²⁾
羅敬惠	實益擁有人	37,986,350 ^{(L)(4)}	4.52	受控制 法團權益	425,756,126 ^{(L)(3)}	50.64	463,942,476 ^{(L)(10)}	55.18
				配偶權益	200,000 ^{(L)(5)}	0.02		
韓成元	實益擁有人	33,877,600 ^{(L)(7)}	4.03	受控制 法團權益	425,756,126 ^{(L)(6)}	50.64	467,581,226 ^{(L)(11)}	55.61
				配偶權益	7,947,500 ^{(L)(8)}	0.94		
鄧憲民	-	-	-	配偶權益	247,500 ^{(L)(9)}	0.03	247,500 ^(L)	0.03
趙炳光	實益擁有人	63,723,330 ^{(L)(12)}	7.58	-	-	-	63,723,330 ^(L)	7.58
黃國豪	實益擁有人	10,000,000 ^{(L)(13)}	1.19	-	-	-	10,000,000 ^{(L)(13)}	1.19
江志明 (行政總裁)	實益擁有人	172,905 ^(L)	0.02	-	-	-	172,905 ^(L)	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2021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) 在羅先生持有的37,986,350股股份中，15,837,450股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，1,700,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記，14,903,900股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記，4,000,000股股份以銀河—聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，1,345,000股股份以渣打銀行(香港)有限公司的名義登記以及200,000股股份以其自身名義登記。
- (5) 羅先生亦被視為於其配偶Wong Wan Pei持有的200,000股股份中擁有權益。
- (6) 韓成元(「韓先生」)持有Centurion Global的50%股權。因此，韓先生被視作於Centurion Properties(Centurion Global的全資附屬公司)持有的425,756,126股股份中擁有權益。
- (7) 於韓先生持有的33,877,600股股份中，5,898,400股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd的名義登記，2,370,700股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，3,239,000股股份以Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，9,026,000股股份以UBS Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，402,300股股份以Oversea-Chinese Bank Nominees Pte Ltd的名義登記，3,388,500股股份以Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd的名義登記，5,193,700股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記，2,785,000股股份以銀河—聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，49,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記以及1,525,000股股份以其自身名義登記。
- (8) 韓先生亦被視為於其配偶Kang Lee Cheng Susanna持有的7,947,500股股份中擁有權益。
- (9) 鄧憲民被視為於其配偶Loo Bee Hoon持有的247,500股股份中擁有權益。
- (10) 於該等股份中，羅先生持有的34,741,350股股份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，96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd的名義登記及16,000,000股股份以DB Nominees (Singapore) Pte. Ltd.的名義登記。
- (13) 黃國豪持有的10,000,000股股份以其自身的名義登記。

董事會 報告

截至2021年12月31日止財政年

於本公司債券之權益

本金總額為55,000,000新元之2024年到期的定息票據

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

附註：

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

除上文披露者外，於2021年12月31日，本公司董事或行政總裁或其各自聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所之已登記權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊內之已登記權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及香港聯交所之已登記權益或淡倉。

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

於2021年12月31日，據董事所知，於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內的權益及淡倉之人士或實體(本公司董事或行政總裁除外)如下：

於股份之好倉

	直接權益		視作權益		權益總額	
	股份數目	% ⁽¹⁾	股份數目	% ⁽¹⁾	股份數目	% ⁽¹⁾
Centurion Properties Pte. Ltd. ⁽²⁾	425,756,126	50.64	—	—	425,756,126	50.64
Centurion Global Ltd ⁽³⁾	—	—	425,756,126	50.64	425,756,126	50.64

附註：

(1) 基於2021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2021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。

董事會報告

董事於交易、安排或合約中的權益

除上文及年度報告第98至99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98至99頁「企業管治」一節「利益相關方交易」。於截至2021年12月31日止年度，本集團並無訂立根據香港上市規則第14A章不可獲豁免的任何關連交易或持續關連交易。

不競爭契據

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

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

權益掛鈎協議

年內概無訂立或存在可能導致本公司發行股份的權益掛鈎協議。

公眾持股量充足

根據本公司於本年度報告日期可獲取的公開資料及據本公司董事所悉，本公司於截至2021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207頁「持股量」一節「公眾持股比例」。

獲准許的彌償條文

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

董事會 報告

截至2021年12月31日止財政年

關聯方交易

於截至2021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38。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2021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2021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) 鄭憲民先生已辭任(i)Koh Brothers Group Limited (股份代號：K75.SI)的獨立非執行董事，自2021年12月31日起生效；及(ii) SingHaiyi Group Limited (股份代號：5H0：SI)的獨立非執行董事，自2022年1月31日起生效。
- (b) Chandra Mohan s/o Rethnam 先生於2021年辭任Singapore Indian Development Association (SINDA)執行委員會成員、Singapore Indian Chamber of Commerce and Industry (SICCI) 副主席及SME Centre @SICCI董事。
- (c) 趙炳光先生已辭任Cuprina Pte Ltd董事，自2021年10月21日起生效；並不再擔任(i)新加坡宿舍協會副總裁，自2021年7月31日起生效。
- (d) 陳寶鳳女士於2022年1月21日獲委任為新加坡非居民駐丹麥王國大使。
- (e) 羅敬惠先生已獲委任為本公司執行委員會（於2022年1月1日成立）主席，而韓成元先生、黃國豪先生、趙炳光先生及江志明先生已獲委任為本公司執行委員會成員，均自2022年1月1日起生效。

審核委員會

於財政年末，審核委員會的成員如下：

鄭憲民(主席)
Chandra Mohan s/o Rethnam
黃格賢

審核委員會的所有成員均為獨立非執行董事。

董事會報告

審核委員會按照1967年新加坡公司法第201B(5)條、新加坡證券交易所上市手冊及2018年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
- 於向董事會提呈本公司之資產負債表及本集團之綜合財務報表前，審閱截至2021年12月31日止財政年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

2022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於2021年12月31日貴集團之綜合財務狀況及貴公司之財務狀況，以及截至該日止財政年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2021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2021年12月31日止財政年的綜合收益表；
- 貴集團截至該日止財政年的綜合全面收益表；
- 貴集團及貴公司於2021年12月31日的資產負債表；
- 貴集團截至該日止財政年的綜合權益變動表；
- 貴集團截至該日止財政年的綜合現金流量表；及
- 財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們意見的基礎

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

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

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2021年12月31日止財政年的審核財務報表中最重要的事項。該等事項是在我們審計整體財務報表及出具意見時進行處理的，且我們不會對此等事項提供單獨意見。

關鍵審計事項

投資物業估值

於2021年12月31日，貴集團投資物業的賬面值為1,354,593,000新元，佔貴集團總資產的86%(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)。

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

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。

另外，就若干投資物業而言，自獨立物業估值師取得的估值報告強調新型冠狀病毒疫情(「新型冠狀病毒疫情」)爆發的高度不確定性，而確定性降低需要在估值時更為審慎。

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2021年12月31日可得資料，以過往年度輸入數據及可資比較物業之輸入數據為基準，評估貼現率、租金率、可資比較物業之市值、資本化率、竣工成本及每平方米成本之合理性。

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

我們亦已評估相關輸入數據的披露充足程度及新型冠狀病毒疫情對投資物業估值之影響，鑒於對估值估計的不確定性及敏感性，我們認為該等披露可能對財務報表使用者而言屬重大。

其他資料

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

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

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

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

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。

獨立核數師報告勝捷企業有限公司

有關其他法律及法規要求的報告

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

出具這份獨立核數師報告的審核項目合夥人為Chua Chin San。

PricewaterhouseCoopers LLP

公認會計師及特許會計師
新加坡，2022年3月17日

綜合 收益表

截至2021年12月31日止財政年

	附註	2021年 千新元	2020年 千新元
收益	4	143,017	128,355
銷售成本	5	(48,701)	(38,756)
毛利		94,316	89,599
其他收入	6	4,715	8,948
其他收益／(虧損)—淨額			
— 終止確認金融資產虧損	7	(666)	(3,589)
— 貿易及其他應收款項減值撤回／(撥備)	7	112	(1,300)
— 其他	7	1,937	697
投資物業之公平值虧損淨額	22	(3,076)	(27,641)
開支			
— 分銷開支	5	(1,158)	(1,284)
— 行政開支	5	(20,629)	(21,186)
— 財務開支	8	(22,734)	(23,319)
分佔聯營公司及合營企業溢利	19,20	15,077	4,819
除所得稅前溢利		67,894	25,744
所得稅開支	10(a)	(12,097)	(7,033)
溢利總額		55,797	18,711
應佔溢利：			
本公司權益持有人		52,679	17,171
非控股權益		3,118	1,540
		55,797	18,711
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)	6.27	2.04
每股攤薄盈利(分)	11(b)	6.27	2.04

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2021年12月31日止財政年

	附註	2021年 千新元	2020年 千新元
溢利總額		55,797	18,711
其他全面收益：			
期後可能重新分類至損益的項目：			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產－債務工具			
－公平值收益／(虧損)	33(b)(i)	618	(600)
－重新分類	33(b)(i)	2	77
現金流量對沖			
－公平值收益／(虧損)	33(b)(ii)	2,311	(6,779)
－重新分類	33(b)(ii)	2,109	1,762
分佔聯營公司及合營企業之其他全面收益／(虧損)	19, 20	140	(217)
綜合產生之匯兌(虧損)／收益		(3,672)	10,376
其他全面收益，扣除稅項		1,508	4,619
全面收益總額		57,305	23,330
應佔全面收益總額：			
本公司權益持有人		54,118	21,815
非控股權益		3,187	1,515
		57,305	23,330

隨附附註為該等財務報表之組成部份。

資產 負債表

於2021年12月31日

附註	本集團		本公司		
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元	
資產					
流動資產					
現金及銀行結餘	12	67,493	83,868	20,310	28,247
貿易及其他應收款項	13	17,996	11,687	17,726	16,714
存貨	14	164	65	-	-
其他資產	15	4,524	5,307	338	150
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	16	6,453	6,779	6,453	6,779
		96,630	107,706	44,827	51,890
持作出售資產	17	-	1,292	-	-
		96,630	108,998	44,827	51,890
非流動資產					
貿易及其他應收款項	13	-	-	375,141	372,677
其他資產	15	896	1,022	-	130
透過損益按公平值計量之金融資產	18	57	24	-	-
於聯營公司投資	19	117,071	111,462	1,298	1,298
於合營企業投資	20	4,732	4,758	-	-
於附屬公司投資	21	-	-	16,897	16,697
投資物業	22	1,354,593	1,307,770	-	-
物業、廠房及設備	23	8,735	7,678	560	1,117
		1,486,084	1,432,714	393,896	391,919
資產總額		1,582,714	1,541,712	438,723	443,809
負債					
流動負債					
貿易及其他應付款項	26	46,182	37,154	11,789	11,549
其他負債	27	-	52	-	-
即期所得稅負債	10	9,336	9,657	2,019	753
衍生金融工具	30	122	165	122	165
借款	28	63,258	71,788	12,404	39,850
租賃負債	29	17,946	10,282	426	495
		136,844	129,098	26,760	52,812
非流動負債					
其他負債	27	1,489	490	-	-
遞延所得稅負債	31	13,295	9,168	40	83
衍生金融工具	30	2,113	6,490	-	351
借款	28	664,432	682,878	111,662	111,022
租賃負債	29	87,222	84,803	-	426
		768,551	783,829	111,702	111,882
負債總額		905,395	912,927	138,462	164,694
資產淨值		677,319	628,785	300,261	279,115
權益					
本公司權益持有人應佔股本及儲備					
股本	32	142,242	142,242	253,553	253,553
其他儲備	33	(25,049)	(26,488)	(176)	(1,188)
留存溢利	34	542,521	489,842	46,884	26,750
		659,714	605,596	300,261	279,115
非控股權益		17,605	23,189	-	-
權益總額		677,319	628,785	300,261	279,115

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2021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			
2021年						
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)
財政年末	142,242	(25,049)	542,521	659,714	17,605	677,319
2020年						
財政年初	142,242	(31,132)	481,081	592,191	21,674	613,865
本年度溢利	-	-	17,171	17,171	1,540	18,711
本年度其他全面收益／(虧損)	-	4,644	-	4,644	(25)	4,619
本年度全面收益總額	-	4,644	17,171	21,815	1,515	23,330
已付股息	-	-	(8,410)	(8,410)	-	(8,410)
與擁有人交易總額， 直接於權益確認	-	-	(8,410)	(8,410)	-	(8,410)
財政年末	142,242	(26,488)	489,842	605,596	23,189	628,785

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2021年12月31日止財政年

	附註	2021年 千新元	2020年 千新元
經營活動所得現金流量			
溢利總額		55,797	18,711
調整：			
— 所得稅開支	10(a)	12,097	7,033
— 折舊	5	3,581	3,313
— 廠房及設備減值	7	—	508
— 貿易及其他應收款項減值(撤回)/撥備	7	(112)	1,300
— 出售廠房及設備之虧損淨額	7	13	9
— 出售持作出售資產之(收益)/虧損	7	(2,019)	97
— 出售附屬公司收益	7	—	(1,398)
— 投資物業之公平值虧損淨額	22	3,076	27,641
— 利息收入	6	(520)	(875)
— 財務開支	8	22,734	23,319
— 分佔聯營公司及合營企業溢利	19, 20	(15,077)	(4,819)
— 出售透過其他全面收益按公平值計量之金融資產的虧損	7	2	77
— 按公平值計入損益的金融資產公平值(收益)/虧損	7	(33)	132
— 未變現貨幣換算差額		(30)	144
營運資金變動前經營現金流量		79,509	75,192
營運資金變動，不含出售附屬公司之影響：			
— 存貨		(99)	(21)
— 貿易及其他應收款項		(7,058)	(4,232)
— 其他資產		653	(2,025)
— 貿易及其他應付款項		9,177	(3,402)
經營所得現金		82,182	65,512
已付所得稅	10(b)	(7,833)	(5,032)
經營活動所得現金淨額		74,349	60,480
投資活動所得現金流量			
出售物業、廠房及設備所得款項		71	79
添置投資物業		(31,006)	(11,377)
購買物業、廠房及設備		(4,093)	(1,334)
已收利息		475	866
從聯營公司所收股息	19	9,675	2,166
解除銀行擔保之短期銀行存款		—	1,255
收購投資物業已退還按金		—	3,575
購買透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	16	(2,750)	(2,250)
出售透過其他全面收益按公平值計量之金融資產的所得款項	16	3,730	4,000
出售持作出售資產所得款項		3,905	3,284
出售附屬公司，扣除所出售現金	21	—	5,828
投資活動(所用)/所得現金淨額		(19,993)	6,092

隨附附註為該等財務報表之組成部份。

綜合現金流量表

	附註	2021年 千新元	2020年 千新元
融資活動所得現金流量			
借款所得款項		48,327	52,360
非控股權益貸款		115	103
償還聯營公司貸款		(2,160)	-
償還借款		(71,269)	(42,241)
已付借款利息		(19,410)	(21,029)
已付租賃負債利息		(3,538)	(2,440)
償還主要租賃負債款項		(13,948)	(7,457)
抵押予銀行作為擔保的受限制現金		(1,184)	-
已付本公司權益持有人之股息		-	(8,410)
已付非控股權益之股息		(8,771)	-
融資活動所用現金淨額		(71,838)	(29,114)
所持現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(17,482)	37,458
現金及現金等價物			
財政年初		83,868	46,378
現金及現金等價物匯兌的影響		(77)	32
財政年末	12	66,309	83,868

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2021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有限公司主板雙重上市。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2021年12月31日，本集團的流動負債淨額為40,214,000新元。該等財務報表按照持續經營基準編製，因為本集團預期將產生充足的運營現金流量，使本集團能夠在自負債表日期起的未來12個月內及時償還到期債務。此外，本集團擁有未利用之已承諾信貸融資100,242,000新元將於資產負債表日起超過12個月到期，可於必要時用於滿足任何短期負債及預期外的資金要求。

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

新型冠狀病毒疫情之影響

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

截至2021年12月31日止財政年財務報表所載新型冠狀病毒疫情對本集團財務表現之影響如下：

- i. 本集團評估認為，編製本套財務報表之持續經營基準依然適當。
- ii. 於2021年，本集團自其租賃物業取得租金返還，並向若干租戶提供租金減免。此等已收／已提供之租金減免之影響分別披露於附註6及附註7。
- iii. 於估計及判斷於2021年12月31日資產可回收性時，本集團已考慮資產負債表日之市況(包括新型冠狀病毒疫情之影響)。評估投資物業所用之主要估計及判斷披露於附註3及附註22。

隨著新型冠狀病毒疫情的持續發展，本集團將繼續受到政府為遏制疫情蔓延而採取的措施的影響。倘該狀況持續超出管理層當前預期範圍，則可能於後續財務期間進一步撇銷本集團資產。

財務報表附註

2. 主要會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

於2021年生效之已頒佈準則詮釋及修訂

於2021年1月1日，本集團採納於年內強制應用的如下文載列的新訂或經修訂國際財務報告準則及國際財務報告準則詮釋(「國際財務報告準則詮釋」)。本集團的會計政策已根據國際財務報告準則及財務報告準則詮釋各自的過渡條文按要求作出改動。

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

利率基準改革 — 第2階段

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。

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。

截至2021年12月31日止財政年，本集團已對其銀行借款168,586,000新元應用第二階段修訂所提供的可行權宜方法。

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息(「銀行同業拆息」)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息(「新加坡銀行同業拆息」)、新加坡掉期要約利率(「新加坡掉期要約利率」)及英鎊倫敦銀行同業拆息(「英鎊倫敦銀行同業拆息」)掛鈎的浮息借款。與新加坡掉期要約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。

新加坡掉期要約利率及新加坡銀行同業拆息將分別於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，其參考新加坡掉期要約利率及新加坡銀行同業拆息，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息及新加坡掉期要約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。

本集團使用新加坡掉期要約利率掛鈎利率掉期對沖若干來自新加坡掉期要約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加坡掉期要約利率風險相關的現金流量對沖進行套期會計處理，有關套期關係的進一步信息已在附註37(a)(iii)中披露。預期由新加坡掉期要約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。

本集團已完成將其部份受影響的與新加坡掉期要約利率掛鈎的借款過渡至新加坡隔夜平均利率，且本集團已就該等借款的攤銷成本計量應用第二階段修訂。由新加坡掉期要約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。

英鎊倫敦銀行同業拆息將於2021年12月31日後失去其代表性。本集團已參考英鎊隔夜平均指數(「英鎊隔夜平均指數」)修訂其所有英鎊倫敦銀行同業拆息掛鈎借款，且本集團已就攤銷成本計量應用第二階段修訂。由英鎊倫敦銀行同業拆息過渡至英鎊隔夜平均指數對本財政年及過往財政年呈報的金額並無重大影響。

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

2. 主要會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

銀行同業拆息改革的影響(續)

下表載列本集團及本公司於2021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息及掉期要約利率，且尚未過渡至新的新加坡隔夜平均利率：

	新加坡銀行同業拆息		掉期要約利率	
	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
本集團：				
2021年12月31日				
負債				
— 借款	83,032	61,782	350,876	322,735
— 衍生金融工具	—	—	2,235	2,235
總計	83,032	61,782	353,111	324,970
本公司：				
2021年12月31日				
負債				
— 借款	30,250	9,000	33,500	30,000
— 衍生金融工具	—	—	122	122
總計	30,250	9,000	33,622	30,122

浮息借款包括浮息債務126,976,000新元(2020年：140,979,000新元)，其利率乃基於一個月的掉期要約利率。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掉期要約利率變動導致的公平值變動時，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，對沖風險的公平值變動與對沖工具的公平值變動相同。因此，由於預期現金流量對沖由掉期要約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

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。

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。

財務報表 附註

截至2021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)

(i) 綜合(續)

編製綜合財務報表時，集團內公司間的交易、結餘及交易未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供已轉移資產之減值蹟象證據。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平值。已轉撥代價亦包括於收購日期按其公平值計量的附屬公司任何或然代價安排及先前存在的任何股權。

收購相關成本在產生時支銷。

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

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

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

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

有關商譽的後續會計政策，請參閱「無形資產 — 收購產生的商譽」一段。

(iii) 出售

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

財務報表附註

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(續)

於該實體的任何保留股權按公平值重新計量。於失去控制權當日保留盈利的賬面值與其公平值的差額於損益內確認。

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

(b) 與非控股權益的交易

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

(c) 聯營公司及合營企業

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

合營企業為本集團因合約安排而擁有共同控制權且對有關實體淨資產有權利的實體。

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

(i) 收購

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

(ii) 權益會計法

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

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

財務報表 附註

截至2021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)

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

(iii) 出售

於聯營公司或合營企業的投資在本集團失去重大影響力或共同控制權時取消確認。倘於前聯營公司或合營企業的保留股權為金融資產，有關保留股權按公平值計量。保留權益於失去重大影響力或共同控制權當日的賬面值與其公平值及部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平值確認為應收款項。

應收政府補貼按擬補償相關成本的期間按系統基準確認為收入。與開支有關的政府補貼獨立列示為其他收入。與資產有關的政府補貼從資產的賬面值中扣除。

2.5 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

2. 主要會計政策(續)

2.5 物業、廠房及設備(續)

(b) 折舊

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

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

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

(c) 日後支出

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

(d) 出售

出售物業、廠房及設備項目時，出售所得款項與其賬面值之間的差額於損益內確認。

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平值列賬。公平值變動於損益內確認。

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

投資物業需定期進行翻新或裝修。大規模翻新及裝修的成本會資本化，且更換部件的賬面值於損益內確認。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2021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平值，超過(ii)所收購可識別淨資產公平值的部份。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平值的部份。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跡象顯示物業、廠房及設備、使用權資產以及於附屬公司、聯營公司及合營企業投資可能減值時，該等資產進行減值測試。

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

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

賬面值與可收回金額之間的差額於損益內確認為減值虧損。

自最近確認減值虧損後，僅當用於釐定資產可收回金額的估計發生變動時，資產(商譽除外)的減值虧損才會撥回。該資產的賬面值會增加至其經修訂可收回金額，惟該金額不應超過假設過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何累計攤銷或折舊)。

除商譽外，資產減值虧損撥回於損益內確認。

財務報表附註

2. 主要會計政策(續)

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平值計量；及
- 透過損益按公平值計量。

該分類取決於本集團管理金融資產及合約現金流量年期之業務模式。

本集團僅於管理有關資產的業務模式變更時，方會重新分類債務工具。

首次確認

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

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。
- 透過其他全面收益按公平值計量：持作收取合約現金流量及出售之債務工具，倘資產之現金流量僅指支付之本金及利息，則分類為透過其他全面收益按公平值計量。公平值變動乃於其他全面收益(其他全面收益)中確認及於公平值儲備中累計，惟於損益中確認的確認減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損除外。倘取消確認金融資產，過往於其他全面收益中確認之累計收益或虧損自權益重新分類至損益並於「其他收益／(虧損)一淨額」中呈列。該等金融資產所獲之利息收入乃使用實際利率法確認並於「利息收入」中呈列。

(ii) 權益工具

本集團其後按彼等公平值計量其所有權益投資。權益工具被分類為透過損益按公平值計量，彼等公平值變動於變動產生期間於損益中確認並於「其他收益／(虧損)一淨額」中呈列，惟本集團選擇將投資分類為透過其他全面收益按公平值計量除外。分類為透過其他全面收益按公平值計量之投資之公平值變動乃於其他全面收益中呈列為「公平值收益及虧損」。權益投資所得股息於損益中確認為「股息收入」。

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

2. 主要會計政策(續)

2.11 金融資產(續)

(b) 金融資產減值

本集團按前瞻基準評估與按攤銷成本入賬及透過其他全面收益按公平值計量的債務金融資產有關之預期信用損失(「預期信用損失」)。所用的減值方法取決於信貸風險有否大幅增加。

對於貿易應收款項，本集團採用國際財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法規定首次確認應收款項時同時確認其預期存續期損失。

其他應收款項減值按12個月預期信用損失或存續期預期信用損失計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅增加而定。倘應收款項於初始確認後信貸風險大幅增加，則其減值按預期存續期信用損失計量。

(c) 確認及取消確認

以常規方式買賣及銷售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售該資產的日期)予以確認。

當自金融資產收取現金流量之權利已屆滿或已轉讓而本集團已轉讓擁有權絕大部份風險及回報時，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平值變動，則賬面值及銷售所得款項之間的差額乃於損益中確認。倘作出選擇，賬面值及銷售所得款項之間的任何差額將於其他全面收益中確認，隨過往於資產相關之其他全面收益中確認之款項轉至留存溢利。

2.12 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平值確認，後續按其公平值列賬。確認所產生的收益或虧損的方法取決於該衍生工具是否指定作對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目的性質。本集團指定各對沖為：(a)公平值對沖；(b)現金流量對沖；或(c)淨投資對沖。

未指定或不符合對沖會計的衍生工具的公平值變動於發生變動時於損益中確認。

本集團於交易開始時就對沖工具與對沖項目的關係，以及其風險管理目標及執行多項對沖交易的策略作檔案記錄。本集團亦於對沖開始時及按持續基準，記錄其對對沖關係是否符合國際財務報告準則第9號的對沖效率要求的評估。

用於對沖目的的各衍生金融工具的公平值於附註30中披露。當對沖項目的剩餘期限超過12個月時，指定為對沖的衍生工具的賬面值呈列為非流動資產或負債，而當對沖項目的剩餘期限不超過12個月時，則呈列為流動資產或負債。

以下為符合資格作為國際財務報告準則第9號項下的現金流量對沖的對沖。本集團的管理策略與對沖記錄符合國際財務報告準則第9號的要求，因此被視為持續對沖。

財務報表附註

2. 主要會計政策(續)

2.12 衍生金融工具及對沖活動(續)

利率掉期

本集團已訂立利率掉期合約，指定以現金流量對沖本集團所承受的借款利率風險。這些合約授權本集團就名義本金額按浮動利率收取利息，並就同一名義本金額按固定利率支付利息，因此允許本集團按浮動利率籌集借款並將其轉換為固定利率。

當借款的對沖利息開支於損益中確認並於「財務開支」中呈列時，指定為現金流量對沖的利率掉期有效部份的公平值變動於其他全面收益中確認，於對沖儲備中累計，並重新分類至損益。利率掉期無效部份的公平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平值加交易成本計量並於其後按下列較高者計量：

- (a) 於初始確認時已收的溢價減根據國際財務報告準則第15號確認的累計收益金額；及
- (b) 使用減值方法根據國際財務報告準則第9號計算的預期虧損金額。

2.15 借款

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

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

2.16 貿易及其他應付款項

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

貿易及其他應付款項首次按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

2. 主要會計政策(續)

2.17 金融資產及負債的公平值估計

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

按攤銷成本列賬的流動金融資產及負債的公平值與其賬面值相若。

2.18 租賃

(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。

• 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。

財務報表附註

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(續)

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。

(ii) 倘本集團為出租人：

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

• 出租人 — 運營租賃

本集團承擔擁有權所附帶絕大部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增至租賃資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入相同的基準於損益內確認為開支。

或然租金於賺取時於損益內確認為收入。

財務報表 附註

截至2021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：(續)

• 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。

當轉租被評估為經營租賃時，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。

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解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅乃就資產及負債的評稅基準與其在財務報表內的賬面值引起的全部暫時差異進行確認，惟倘遞延所得稅乃因首次確認商譽或一項非業務合併的交易中的資產或負債而產生，而在進行交易時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不予計算。

遞延所得稅負債乃就附屬公司、聯營公司及合營企業投資產生的暫時差異而確認，惟本集團可控制暫時差異的撥回時間，且暫時差異在可預見將來不會撥回則除外。

遞延所得稅資產於具有未來應課稅溢利可用以抵銷暫時差異及稅項虧損時確認。

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

財務報表附註

2. 主要會計政策(續)

2.20 所得稅(續)

- (ii) 按本集團預期於資產負債表日收回或結算其資產及負債賬面值的方式產生的稅務後果計算，惟投資物業除外。假設按公平值計量的投資物業通過出售全部收回。

即期及遞延所得稅於損益內確認為收入或開支，惟業務合併或直接於權益確認的交易產生的稅項除外。業務合併產生的遞延稅項於收購時就商譽進行調整。

倘尚未使用稅項抵免確認遞延稅項資產，本集團以其他稅項抵免入賬的類似方式將投資稅項抵免(如生產力及創新優惠計劃)入賬，前提條件是未來應課稅溢利有可能用於抵銷未使用稅項抵免。

2.21 撥備

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

2.22 僱員薪酬

除非成本符合資格可資本化為資產，否則僱員福利確認為開支。

(a) 界定供款計劃

界定供款計劃乃退休福利計劃，據此，本集團按強制性、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在損益內確認。然而，於綜合財務報表內，以外幣計值借款產生的匯兌差額及指定及合資格作為淨投資對沖及國外業務投資淨額的其他貨幣工具於其他全面收益確認並於匯兌儲備內累計。

當出售國外業務或償還構成國外業務淨投資一部份的任何貸款時，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。

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

2. 主要會計政策(續)

2.23 貨幣兌換(續)

(b) 交易及結餘(續)

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

按公平值計量的以外幣計值的非貨幣項目採用公平值釐定當日的匯率進行換算。

(c) 本集團實體財務報表的換算

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

- (i) 資產及負債按呈報日期的收市匯率換算；
- (ii) 收入及開支乃按平均匯率換算(除非該平均匯率並非在有關交易日期當日通行匯率累積影響的合理估計內，則在該情況下，收支採用有關交易日期當日的匯率換算)；及
- (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平值調整，乃作為該外國業務的資產及負債處理，並於呈報日期按收市匯率換算。

2.24 分部報告

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

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賬目中扣減。

財務報表附註

2. 主要會計政策(續)

2.27 派付予本公司股東的股息

支付予本公司股東的股息於股息獲批准予以派付時確認。

2.28 持作出售資產

若非流動資產的賬面值主要透過出售交易而非持續使用而收回，則其分類為持作出售資產並按賬面值與公平值減出售成本兩者間較低者列賬，惟投資物業除外。分類為持作出售資產的投資物業按公平值計量。資產分類為持作出售時並無折舊或攤銷。首次分類及其後計量產生的任何減值虧損確認為開支。公平值減出售成本其後增加(不超過過往已確認的累計減值虧損)於損益內確認，惟分類為持作出售且以公平值計量之投資物業除外。

3. 關鍵會計估計、假設及判斷

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

投資物業估值

於2021年12月31日，本集團投資物業的賬面值為1,354,593,000新元(2020年：1,307,770,000新元)，佔本集團總資產的86%(2020年：85%)。本集團依賴獨立專業估值師，於釐定投資物業的公平值時應用估計、假設及判斷。估值構成綜合財務報表內本集團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。該等主要輸入數據包括貼現率、租金率、可資比較物業的市值、資本化率、竣工尚需成本及每平方米成本，並取決於各投資物業的性質及當前的市場狀況。釐定投資業務公平值所使用的關鍵不可觀察輸入數據乃披露於附註22。

此外，本集團聯營公司及合營企業所持有的投資物業影響本集團於聯營公司及合營企業投資的賬面值。於2021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117,071,000新元(2020年：111,462,000新元)(附註19)及4,732,000新元(2020年：4,758,000新元)(附註20)，且受釐定其由聯營公司(附註19)及合營企業(附註20)所持投資物業的公平值時的重大估計及假設的影響。獨立專業估值師採用收入資本化法計算該等投資物業的公平值，估值所用關鍵不可觀察輸入數據包括租金及資本化率。投資物業的公平值變動對聯營公司及合營企業賬面值的敏感度乃分別披露於附註19及附註20。

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

4. 收益

	本集團	
	2021年 千新元	2020年 千新元
投資物業租金收入(附註22)	124,559	117,331
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	10,569	5,135
銷售光存儲媒介及其他貿易商品	1,525	958
管理服務	6,364	4,931
	18,458	11,024
	143,017	128,355

5. 銷售成本及開支

	本集團	
	2021年 千新元	2020年 千新元
購買原材料及耗材	799	431
存貨變動	(99)	(21)
物業、廠房及設備折舊(附註23)	3,581	3,313
房產稅	4,946	4,919
僱員薪酬(附註9)	25,540	23,546
租金開支 ^(a)	748	742
水電費	9,253	7,116
維修及維護	3,124	2,737
清潔開支	2,439	1,749
保險	1,096	917
安防及門禁卡系統開支	4,299	3,107
律師及專業費	3,147	2,895
交通費	360	391
廣告及推廣開支	750	910
已付／應付審核服務費：		
— 本公司核數師	361	338
— PricewaterhouseCoopers International Limited的其他成員事務所	214	194
— 其他核數師	52	48
已付／應付非審核服務費：		
— 本公司核數師	18	95
— PricewaterhouseCoopers International Limited的其他成員事務所	33	26
其他	9,827	7,773
銷售成本、分銷及行政開支總額	70,488	61,226

(a) 於2020年，租賃費用包括自出租人獲取新型冠狀病毒疫情相關租金減免，金額為332,000新元。

財務報表附註

6. 其他收入

	本集團	
	2021年 千新元	2020年 千新元
利息收入		
— 按攤銷成本列賬的金融資產	164	383
— 透過其他全面收益按公平值計量之債務投資	356	492
	520	875
政府補助收入 ^(a)	4,001	8,941
減：政府補助開支 — 租金寬免 ^(b)	(46)	(1,119)
	3,955	7,822
其他	240	251
	4,715	8,948

- (a) 政府補助收入包括本集團已確認來自本集團營運所在地當地政府收取的補助3,772,000新元(2020年：8,834,000新元)，作為一部份緩解措施幫助企業應對新型冠狀病毒疫情。政府補助主要包括：
- (i) 物業退稅、租金減免及現金補助合計2,235,000新元(2020年：5,813,000新元)，以幫助企業應對新型冠狀病毒的影響。
- (ii) 在各種政府的就業支援計劃、職業管理計劃及崗位保留計劃下，於財政年內確認的補助收入達578,000新元(2020年：2,607,000新元)。該等計劃僅為暫時性計劃，旨在幫助企業保留工作崗位。
- (b) 政府補助費用與於財政年收到的以退租的形式轉讓予租戶的物業退稅以及作為部份現金補助的合資格條件提供予合資格租戶的免租有關。

本集團已將46,000新元(2020年：1,119,000新元)作為其向其租戶提供物業退稅福利義務之一部份，以及作為向合資格租戶免除長達兩個月租金的義務。

除租金優惠外，本集團自願免除額外666,000新元(2020年：3,589,000新元)合約逾期租金，以幫助該等業務受新型冠狀病毒不利影響的租戶。於「金融資產終止確認損失」呈列(附註7(a))。

租金優惠與減免總額達712,000新元(2020年：4,708,000新元)。

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

7. 其他收益／(虧損)—淨額

	本集團	
	2021年 千新元	2020年 千新元
匯兌(虧損)／收益—淨額	(106)	122
終止確認金融資產虧損 ^(a)	(666)	(3,589)
出售廠房及設備之虧損淨額	(13)	(9)
出售持作出售資產之收益／(虧損)淨額	2,019	(97)
出售一間附屬公司之收益(附註21(c))	—	1,398
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產		
—於出售時從其他全面收益重新分類(附註33(b)(i))	(2)	(77)
透過損益按公平值計量之金融資產的公平值收益／(虧損)(附註18)	33	(132)
廠房及設備減值虧損(附註23)	—	(508)
貿易及其他應收款項減值撤回／(撥備)	112	(1,300)
其他	6	—
	1,383	(4,192)

(a) 於本財政年，本集團已自願放棄合約逾期租金666,000新元(2020年：3,589,000新元)，概因租戶營運受新型冠狀病毒疫情不利影響，取消確認營運租賃應收款項。

8. 財務開支

	本集團	
	2021年 千新元	2020年 千新元
利息開支		
— 銀行借款及應付票據	16,561	18,173
— 租賃負債	3,538	2,440
— 聯營公司	631	826
— 非控股權益	97	124
現金流量套期，從套期儲備重新分類(附註33(b)(ii))	2,109	1,762
減：於投資物業資本化的借款成本	(202)	(6)
於損益確認的財務開支	22,734	23,319

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	
	2021年 千新元	2020年 千新元
工資、薪金及其他福利	23,099	21,653
僱主對界定供款計劃的供款，包括中央公積金	2,441	1,893
僱員薪酬總額(附註5)	25,540	23,546

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

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	袍金 千新元	薪金、補貼 及實物福利 千新元	自由裁量獎金 千新元	僱主界定供款 計劃的供款 千新元	其他福利 千新元	總計 千新元
執行董事						
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
非執行董事						
韓成元	55	-	-	-	-	55
	55	-	-	-	-	55
獨立非執行董事						
Chandra Mohan s/o Rethnam	69	-	-	-	-	69
鄧惠民	87	-	-	-	-	87
黃格賢	66	-	-	-	-	66
陳寶鳳	52	-	-	-	-	52
李維倫	45	-	-	-	-	45
	319	-	-	-	-	319
行政總裁						
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。

財務報表 附註

截至2021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2020年12月31日止年度各董事及行政總裁的酬金載列如下：

董事姓名	薪金·補貼			僱主界定供款		總計 千新元
	袍金 千新元	及實物福利 千新元	自由裁量獎金 千新元	計劃的供款 千新元	其他福利 千新元	
執行董事						
黃國豪	9	429	315	13	16	782
趙炳光	9	361	309	10	14	703
	18	790	624	23	30	1,485
非執行董事						
韓成元	58	—	—	—	—	58
羅敬惠	58	—	—	—	—	58
	116	—	—	—	—	116
獨立非執行董事						
Chandra Mohan s/o Rethnam	73	—	—	—	—	73
鄞惠民	92	—	—	—	—	92
黃格賢	70	—	—	—	—	70
陳寶鳳	55	—	—	—	—	55
李維倫	48	—	—	—	—	48
	338	—	—	—	—	338
行政總裁						
江志明	—	398	312	16	15	741
	—	398	312	16	15	741
	472	1,188	936	39	45	2,680

(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

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(2020年：兩名))的薪酬分析呈列如下。

	本集團	
	2021年 千新元	2020年 千新元
工資、薪金及津貼	3,480	2,948
僱主供款		
— 界定供款計劃	68	87
	3,548	3,035

上述之個人酬金介乎下列範圍：

酬金範圍	人數	
	2021年	2020年
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—	2
2,500,001港元至3,000,000港元	2	—
3,500,001港元至4,000,000港元	—	1
4,000,001港元至4,500,000港元	—	2
4,500,001港元至5,000,000港元	1	—
5,000,001港元至5,500,000港元	2	—
5,500,001港元至6,000,000港元	—	—

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

10. 所得稅

(a) 所得稅開支

	本集團	
	2021年 千新元	2020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	6,124	5,802
— 國外	1,606	1,782
	7,730	7,584
遞延所得稅(附註31)	4,344	(543)
	12,074	7,041
— 過往財政年撥備不足／(超額撥備)		
即期所得稅	23	(193)
遞延所得稅(附註31)	—	185
	12,097	7,033

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	
	2021年 千新元	2020年 千新元
除稅前溢利	67,894	25,744
分佔聯營公司及合營企業溢利，扣除稅項	(15,077)	(4,819)
除稅前溢利及分佔聯營公司及合營企業溢利	52,817	20,925
按稅率17% (2020年：17%) 計算的稅項	8,979	3,557
下列各項的影響：		
— 其他國家的不同稅率	1,303	945
— 投資物業資本收益的不同稅率	(529)	(1,212)
— 資本收益稅率變動	863	—
— 法定稅階收入豁免	(176)	(145)
— 不可扣稅開支	5,858	6,557
— 毋須繳稅收入	(4,302)	(2,763)
— 使用過往未確認的稅項虧損	(44)	(289)
— 使用過往未確認的資本撥備	(205)	(13)
— 未確認遞延稅項資產	199	210
— 過往年度稅項撥備不足／(超額撥備)	23	(8)
— 其他	128	194
稅項開支	12,097	7,033

財務報表附註

10. 所得稅(續)

(b) 即期所得稅負債變動

	本集團		本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
財政年初	8,841	6,413	753	896
匯兌差額	(24)	69	-	-
已付所得稅—淨額	(7,833)	(5,032)	-	-
稅項開支	7,730	7,584	648	120
過往財政年撥備不足／(超額撥備)	23	(193)	618	(263)
財政年末	8,737	8,841	2,019	753

即期所得稅賬包括下列各項：

	本集團		本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
可收回即期所得稅 (計入其他資產—附註15)	(599)	(816)	-	-
即期所得稅負債	9,336	9,657	2,019	753
	8,737	8,841	2,019	753

(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。

	2021年	2020年
本公司權益持有人應佔淨溢利(千新元)	52,679	17,171
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)	6.27	2.04

(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2021年及2020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2021年12月31日止財政年

12. 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
銀行及手頭現金	27,333	39,460	1,195	3,173
短期銀行存款	40,160	44,408	19,115	25,074
	67,493	83,868	20,310	28,247

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	
	2021年 千新元	2020年 千新元
現金及銀行結餘(如上所述)	67,493	83,868
減：抵押予銀行作為擔保的受限制現金	(1,184)	—
綜合現金流量表內現金及現金等價物	66,309	83,868

於2021年12月31日，本集團金額為1,184,000新元(2020年：零新元)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2020年12月31日及2021年12月31日，融資活動產生的負債對賬如下：

	2021年 1月1日 千新元	現金流量 千新元	非現金項目 千新元	利息開支 千新元	匯兌差額 千新元	2021年 12月31日 千新元
銀行借款(附註28)	637,512	(10,692)	—	16	(1,998)	624,838
應付票據(附註28)	66,722	(12,250)	—	152	—	54,624
租賃負債(附註29)	95,085	(17,486)	24,478	3,538	(447)	105,168
非控股權益貸款(附註28)	7,254	115	—	—	(1)	7,368
聯營公司貸款(附註28)	42,328	(2,160)	—	—	—	40,168
應付利息(附註28)	850	(3,502)	—	3,344	—	692
衍生金融工具(附註30)	6,655	(2,109)	(4,420)	2,109	—	2,235
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	—	305
	856,935	(61,883)	20,058	22,734	(2,446)	835,398

財務報表附註

12. 現金及銀行結餘(續)

	2020年 1月1日 千新元	現金流量 千新元	非現金項目 千新元	利息開支 千新元	匯兌差額 千新元	2020年 12月31日 千新元
銀行借款(附註28)	627,648	3,434	-	16	6,414	637,512
應付票據(附註28)	59,578	6,685	-	459	-	66,722
租賃負債(附註29)	66,910	(9,897)	35,453	2,440	179	95,085
非控股權益貸款(附註28)	7,150	103	-	-	1	7,254
聯營公司貸款(附註28)	42,328	-	-	-	-	42,328
應付利息(附註28)	1,380	(3,828)	-	3,298	-	850
衍生金融工具(附註30)	1,638	(1,762)	5,017	1,762	-	6,655
計入經營開支應計費用的 應計利息開支(附註26)	624	(15,439)	-	15,344	-	529
	807,256	(20,704)	40,470	23,319	6,594	856,935

13. 貿易及其他應收款項

(a) 即期

	本集團		本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
貿易應收款項				
— 非關聯方	12,130	6,867	23	1
減：減值撥備	(1,338)	(1,748)	-	-
	10,792	5,119	23	1
應收附屬公司款項				
— 貿易額	-	-	4,546	7,483
— 非貿易額	-	-	12,815	8,812
應收聯營公司款項				
— 貿易額	824	490	-	-
— 非貿易額	1,987	1,588	28	8
	2,811	2,078	17,389	16,303
其他應收款項 ^(a)	4,169	3,385	168	208
應收政府補助	224	1,105	38	77
融資租賃應收款項	-	-	108	125
	17,996	11,687	17,726	16,714

(a) 其他應收款項包括待自託管賬戶收取之出售持作出售資產所得款項零新元(2020年：755,000新元)。

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。

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

13. 貿易及其他應收款項(續)

(a) 即期(續)

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。2020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	
	2021年 千新元	2020年 千新元
三個月以下	9,469	5,164
三至六個月	2,124	1,104
六個月以上	537	599
	12,130	6,867

(b) 非即期

	本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元
貸款予附屬公司	380,546	378,388
減：減值撥備	(5,405)	(5,819)
	375,141	372,569
融資租賃應收款項	—	108
	375,141	372,677

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90,573,000新元(2020年：79,040,000新元)以及6,630,000新元(2020年：6,630,000新元)，分別按年利率5.5%(2020年：5.5%)以及浮動利率計息。

14. 存貨

	本集團	
	2021年 千新元	2020年 千新元
製成品	83	11
原材料	81	54
	164	65

確認為開支並計入「銷售成本」的存貨成本金額為700,000新元(2020年：410,000新元)。

財務報表附註

15. 其他資產

	本集團		本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
即期				
按金	2,647	2,544	196	67
預付款項	1,188	1,875	56	83
可收回即期所得稅(附註10(b))	599	816	-	-
其他	90	72	86	-
	4,524	5,307	338	150
非即期				
按金	855	985	-	130
其他	41	37	-	-
	896	1,022	-	130

於資產負債表日，非即期按金的賬面值與其公平值相若。

16. 透過其他全面收益按公平值計量之金融資產

	本集團		本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
財政年初	6,779	9,165	6,779	9,165
匯兌差額	36	(36)	36	(36)
添置	2,750	2,250	2,750	2,250
出售	(3,730)	(4,000)	(3,730)	(4,000)
於其他全面收益確認之 公平值收益／(虧損)(附註33(b)(i))	618	(600)	618	(600)
財政年末	6,453	6,779	6,453	6,779

透過其他全面收益按公平值計量之金融資產分析如下：

	本集團		本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
上市債務證券 — 新加坡	6,453	6,779	6,453	6,779

透過其他全面收益按公平值計量之金融資產分類為流動資產，乃由於管理層打算於需要營運資金時持有該等資產作為合約現金流量或出售該等資產。

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

17. 持作出售資產

分類為持作出售資產的詳情如下：

財政年初
匯兌差額
出售
重新分類至物業、廠房及設備(附註23)

本集團	
2021年 千新元	2020年 千新元
1,292	5,447
-	(32)
(1,113)	(4,123)
(179)	-
-	1,292

於本財政年出售予第三方之持作出售資產詳情如下：

位置	說明	當前用途	期限	未屆滿租賃期	過往分類
Indonesia MM 2100 Industrial Town Jl. Bali Blok HI-1 Cibitung Bekasi 17520	廠房區	工業廠房	租賃	3年	物業、廠房及 設備

因於本財政年之出售，本集團錄得出售收益2,019,000新元(附註7)。

以下持作出售資產被重新分類為物業、廠房及設備，因為管理層於本財政年決定不按照原計劃出售該資產：

位置	說明	當前用途	期限	未屆滿租賃期	過往分類
Indonesia Royal Palace Shophouse Complex, Block C No. 15, Jl. Prof. Dr. Seopomo SH No. 178A, Tebet, South Jakarta	一棟4層高 商鋪	辦公室	租賃	19.5年	物業、廠房及 設備

18. 透過損益按公平值計量之金融資產

財政年初
於損益確認的公平值收益/(虧損)(附註7)
財政年末

本集團	
2021年 千新元	2020年 千新元
24	156
33	(132)
57	24

財務報表附註

18. 透過損益按公平值計量之金融資產(續)

透過損益按公平值計量之金融資產分析如下：

	本集團	
	2021年 千新元	2020年 千新元
初始確認時指定為按公平值列賬 — 非掛牌股本投資 — 新加坡	57	24

於2021年及2020年12月31日，非掛牌股本投資之公平值乃經參考本集團於被投資公司應佔資產淨值之股份(於彼等最新可用財務資料中反映)估值。被投資公司應佔資產淨值主要包括房地產物業，並經於資產負債表日被投資公司持有房地產物業之獨立估值(倘適用)調整。

19. 於聯營公司投資

	本集團		本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
權益投資，按成本			1,668	1,668
減：累計減值			(370)	(370)
			1,298	1,298
財政年初	111,462	108,918		
匯兌差額	424	(293)		
分佔現金流量對沖的 公平值收益／(虧損)(附註33(b)(ii))	53	(29)		
分佔溢利	14,766	4,985		
已收股息	(9,675)	(2,166)		
分佔虧損超逾於聯營公司投資	41	47		
財政年末	117,071	111,462		

(a) 於2021年12月31日，本集團有未償還資本承諾8,743,000新元(2020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	
	2021年 千新元	2020年 千新元
除稅後溢利	122	95
其他全面收益	35	52
全面收益總額	157	147

財務報表 附註

截至2021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2021年12月31日的聯營公司，董事認為對本集團並不重要。下文所列聯營公司擁有的股本僅包括普通股，直接由本集團持有，其註冊成立國家亦為其主要營業地點。

實體名稱	主要業務	營業地點/ 註冊成立國家	佔擁有權權益 百分比	
			2021年 %	2020年 %
由本公司直接持有				
Sherford (M)Sdn Bhd ^(a)	物業投資	馬來西亞	25.0	25.0
由附屬公司持有				
Oriental Amber Sdn Bhd ^{(b),(e)}	物業投資及提供宿舍 住宿、管理及服務	馬來西亞	49.0	49.0
勝捷學生公寓基金 ^{(c),(f),(g),(h)}	投資控股	新加坡	14.3	14.3
由勝捷學生公寓基金持有				
Centurion Accommodation (I) Holdings Pte. Ltd. ^{(c),(g)}	投資控股	新加坡	14.3	14.3
由Centurion Accommodation (I) Holdings Pte. Ltd.持有				
Centurion Investments (JS IX) Ltd ^{(d),(g)}	物業投資及提供學生 公寓	澤西	14.3	14.3

(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

19. 於聯營公司投資(續)

- (e) 以下載列是本集團於2021年12月31日的聯營公司，董事認為對本集團並不重要。下文所列聯營公司擁有的股本僅包括普通股，直接由本集團持有，其註冊成立國家亦為其主要營業地點。

實體名稱	主要業務	營業地點/ 註冊成立國家	佔擁有權權益 百分比	
			2021年 %	2020年 %
由附屬公司持有				
Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd. ^{(a),(c)}	工人宿舍的業主及 投資控股	新加坡	45.0	45.0
由Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte Ltd 持有				
Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte. Ltd. ^(a)	提供宿舍住宿服務	新加坡	45.0	45.0
由附屬公司持有				
勝捷美國學生房舍基金 ^{(b),(d),(e)}	投資控股	新加坡	28.7	28.7
由勝捷美國學生房舍基金持有				
Centurion US Student Accommodation Holdings Pte. Ltd. ^{(b),(e)}	投資控股	新加坡	28.7	28.7
由Centurion US Student Accommodation Holdings Pte. Ltd.持有				
Centurion US Student Accommodation Inc. ^{(b),(e)}	投資控股	美國	28.7	28.7

(a) 由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2021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. ¹ 於12月31日		Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte. Ltd. ¹ 於12月31日	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
資產						
流動資產	10,637	6,233	3,569	6,223	8,519	17,736
非流動資產	130,622	97,703	303,168	307,327	198	196
包括：						
— 投資物業	-	-	263,000	265,000	-	-
— 透過損益按公平值計量之金融資產	73,994	41,818	-	-	-	-
負債						
流動負債	(782)	(412)	(8,121)	(5,121)	(6,700)	(6,492)
非流動負債	-	-	(136,232)	(143,888)	(20)	(24)
資產淨值	140,477	103,524	162,384	164,541	1,997	11,416

1 Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte. Ltd.是Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.的全資附屬公司。由於概無為Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.及其附屬公司編製綜合賬目，本集團代為呈列該兩間公司的獨立財務資料。

倘由主要聯營持有的投資物業的公平值增加／減少3% (2020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3,551,000新元 (2020年：3,578,000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. ¹ 截至12月31日止年度		Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte. Ltd. ¹ 截至12月31日止年度	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
收益	-	-	-	-	20,303	21,542
除稅前溢利	35,414	2,741	19,560	4,973	11,931	12,621
— 所得稅開支	-	-	(217)	(323)	(1,794)	(2,327)
其他全面收益／(虧損)	1,539	(1,301)	-	-	-	-
期內其他全面	36,953	1,440	19,343	4,650	10,137	10,294

1 Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd.的全面收益總額19,343,000新元 (2020年：4,650,000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19,556,000新元 (2020年：5,828,000新元)。

財務報表附註

19. 於聯營公司投資(續)

聯營公司財務資料概要(續)

全面收益表概要(續)

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

所呈列財務資料概要與本集團於聯營公司權益的賬面值對賬如下：

	勝捷美國學生房 舍基金集團 於12月31日		Lian Beng-Centurion (Mandai) Pte. Ltd. 於12月31日		Lian Beng-Centurion (Dormitory) Pte. Ltd. 於12月31日		總計 於12月31日	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
資產淨值								
於1月1日	103,524	102,084	164,541	164,705	11,416	6,950		
本年度溢利	35,414	2,741	19,343	4,650	10,137	10,294		
其他全面收益/(虧損)	1,539	(1,301)	-	-	-	-		
已付股息	-	-	(21,500)	(4,814)	(19,556)	(5,828)		
於12月31日之資產淨值	140,477	103,524	162,384	164,541	1,997	11,416		
於聯營公司權益 (28.7% : 45% : 45%)	40,377	29,756	73,073	74,043	899	5,137	114,349	108,936
加： 個別不重要聯營公司的賬面值總額							2,722	2,526
本集團於聯營公司權益賬面值							117,071	111,462
從聯營公司所收股息	不適用	不適用	9,675	2,166	不適用	不適用	9,675	2,166

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

20. 於合營企業投資

	本集團		本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
權益投資，按成本			-	-
財政年初	4,758	4,819		
匯兌差額	(337)	105		
應佔溢利／(虧損)	311	(166)		
財政年末	4,732	4,758		

於2021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	佔擁有權權益 百分比	
			2021年 %	2020年 %
由附屬公司持有 IGIS Centurion No. 238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC ^{(a),(b)}	物業投資	韓國	55.0	55.0

(a) 通過Centurion Overseas Investments Pte.Ltd.持有。

(b) 由Ejung-Gyul Accounting Corporation, Korea審計。

並無與本集團在合營企業中的權益有關的或然負債。

合營企業財務資料概要

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

資產負債表概要

	IGIS Centurion No. 238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC 於12月31日	
	2021年 千新元	2020年 千新元
資產		
流動資產	327	395
包括：		
— 現金及現金等價物	293	386
非流動資產	20,942	21,992
包括：		
— 投資物業	20,942	21,992
負債		
流動負債	(150)	(303)
包括：		
— 衍生金融工具	-	(173)
非流動負債	(12,516)	(13,433)
包括：		
— 借款	(12,516)	(13,433)
資產淨值	8,603	8,651

財務報表附註

20. 於合營企業投資(續)

合營企業財務資料概要(續)

資產負債表概要(續)

倘合營企業持有的投資物業的公平值增加／減少3%(2020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346,000新元(2020年:\$363,000新元)。

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	
	2021年 千新元	2020年 千新元
收益	721	536
開支 包括：		
— 利息開支	(344)	(376)
除稅前溢利／(虧損)	565	(298)
— 所得稅開支	—	(4)
除稅後溢利／(虧損)	565	(302)
其他全面(虧損)／收益	(613)	191
除稅後虧損總額及全面虧損總額	(48)	(111)

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	
	2021年 千新元	2020年 千新元
資產淨值		
於1月1日	8,651	8,762
本年度溢利／(虧損)	565	(302)
其他全面(虧損)／收益	(613)	191
於12月31日之資產淨值	8,603	8,651
於合營企業的權益(55%)	4,732	4,758

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

21. 於附屬公司投資

	本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元
權益投資，按成本	22,394	26,194
減：累計減值	(5,497)	(9,497)
	16,897	16,697

(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	
	2021年 千新元	2020年 千新元
財政年初	16,697	16,645
設立一間新附屬公司	-	1
添置	200	-
附屬公司減值回銷	-	51
財政年末	16,897	16,697

(b) 本集團於2021年及2020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	
				2021年 %	2020年 %	2021年 %	2020年 %	2021年 %	2020年 %
Advance Technology Investment Ltd ^{(b),(f)}	投資控股	香港	1港元	-	-	100	100	-	-
Summit CD Manufacture (HK) Ltd ^(b)	並無業務	香港	3,000,000港元	100	100	100	100	-	-
PT Westlite Accommodation Cibitung ^{(b),(i)}	物業投資	印度尼西亞	5,000,000,000 印尼盾	-	-	100	100	-	-
PT Digital Media Technology ^{(b),(i)}	並無業務	印度尼西亞	10,005,000,000 印尼盾	-	-	100	100	-	-
Summit Creations Pte. Ltd. (前稱Summit CD Manufacture Pte Ltd) ^(a)	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	-	-
Summit Hi-Tech Pte Ltd ^(b)	註銷	新加坡	-	-	100	-	100	-	-

財務報表附註

21. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2021年及2020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	
				2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
				%	%	%	%	%	%
SM Summit Holdings Pte. Ltd. ^(a)	投資控股	新加坡	500,000新元	100	100	100	100	-	-
Westlite Dormitory Management Pte. Ltd. ^{(a),(t)}	提供管理服務	新加坡	4,000,000新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte. Ltd. ^{(a),(j)}	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. ^{(a),(k)}	物業投資及提供宿舍住宿服務	新加坡	1,000,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd. ^{(a),(m)}	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
Westlite Juniper (Mandai) Pte. Ltd. ^{(a),(k)}	提供宿舍住宿服務	新加坡	800,000新元	-	-	100	100	-	-
CSL Student Living (Selegie) Pte. Ltd. ^{(a),(k)}	並無業務	新加坡	500,000新元	-	-	100	100	-	-
WLC Facilities Services Pte. Ltd. ^{(a),(t)}	提供設施及交通服務	新加坡	300,000新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (V Six) Pte. Ltd. ^{(a),(t)}	提供管理服務	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Student Investment Management Pte. Ltd. ^{(a),(s)}	基金管理活動	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

21. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2021年及2020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		本集團持有的		非控股權益 持有的	
				普通股比例		普通股比例		普通股比例	
				2021年 %	2020年 %	2021年 %	2020年 %	2021年 %	2020年 %
Centurion Student Accommodation Trustee Pte. Ltd. ^{(a),(s)}	提供信託服務	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Student ACM Trustee (I) Pte. Ltd. ^{(a),(s)}	提供信託服務	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Accommodation Management Pte. Ltd. ^(a)	商業及管理諮詢服 務及投資控股	新加坡	200,000新元	100	100	100	100	-	-
Centurion Dormitories Pte. Ltd. ^(a)	投資控股	新加坡	2,000,000新元	100	100	100	100	-	-
Westlite Accommodation Management Pte. Ltd. ^{(a),(j)}	投資控股	新加坡	4,935,600新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Dormitories Holdings Pte. Ltd. ^(a)	投資控股	新加坡	100,000新元	100	100	100	100	-	-
Westlite Dormitory (V Two) Pte. Ltd. ^{(a),(k)}	投資控股	新加坡	110,000新元	-	-	100	100	-	-
Centurion Dormitory Venture Pte. Ltd. ^(a)	投資控股	新加坡	100,000新元	100	100	100	100	-	-
Centurion Overseas Investments Pte. Ltd. ^(a)	投資控股	新加坡	11,000,000新元	100	100	100	100	-	-
Centurion Overseas Investments (II) Pte. Ltd. ^{(a),(o)}	投資控股	新加坡	100,000新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Management Pte. Ltd. ^(a)	投資控股	新加坡	1,000新元	100	100	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Tuas) Pte. Ltd. ^{(a),(t)}	提供管理服務	新加坡	1,000,000新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (V Seven) Pte. Ltd. ^{(a),(j)}	並無業務	新加坡	1,000新元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory Management Sdn Bhd ^{(d),(n)}	提供管理服務	馬來西亞	500,000令吉	-	-	100	100	-	-

財務報表附註

21. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2021年及2020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	
				2021年 %	2020年 %	2021年 %	2020年 %	2021年 %	2020年 %
WLC Services Sdn. Bhd. ^{(d),(n)}	清潔及保養服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Tebrau) Sdn Bhd ^{(d),(n)}	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 ^{(d),(n)}	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 ^{(d),(n)}	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 ^{(d),(n)}	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 ^{(d),(n)}	物業投資及提供宿 舍住宿服務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (SN II) Sdn Bhd ^{(d),(n)}	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2021年12月31日止財政年

21. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2021年及2020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		本集團持有的		非控股權益 持有的	
				普通股比例		普通股比例		普通股比例	
				2021年 %	2020年 %	2021年 %	2020年 %	2021年 %	2020年 %
Westlite Dormitory (Petaling Jaya) Sdn Bhd ^{(d),(n)}	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 ^{(d),(n)}	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 ^{(d),(j)}	投資控股	馬來西亞	1,000,000令吉	-	-	100	100	-	-
Centurion Overseas Ventures Ltd ^{(b),(o)}	投資控股	馬來西亞	33,600,000澳元	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (Cemerlang) Sdn Bhd ^{(d),(n)}	並無業務	馬來西亞	100,000令吉	-	-	100	100	-	-
Westlite Dormitory (PG II) Sdn Bhd ^{(d),(n)}	並無業務	馬來西亞	10令吉	-	-	100	100	-	-
First Megalink Sdn Bhd ^{(d),(n)}	並無業務	馬來西亞	2令吉	-	-	100	100	-	-
Dwell Adelaide Student Living Pty Ltd ^{(c),(s)}	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 ^{(c),(o)}	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 ^{(c),(p)}	信託	澳大利亞	52,700,000澳元	-	-	100	100	-	-

財務報表附註

21. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2021年及2020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	
				2021年 %	2020年 %	2021年 %	2020年 %	2021年 %	2020年 %
Centurion Melbourne Apartment Trust ^{(c),(p)}	信託	澳大利亞	7,700,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Australia Investments Pty Ltd ^{(b),(o)}	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 ^{(b),(o)}	提供信託服務	澳大利亞	2澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Adelaide Student Village Trust ^{(c),(r)}	信託	澳大利亞	23,350,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Accommodation (Australia) Pty Ltd ^{(c),(r)}	物業投資	澳大利亞	2,000,000澳元	-	-	100	100	-	-
Summit Technology Australia Pty Ltd ^(c)	並無業務	澳大利亞	4,000,000澳元	100	100	100	100	-	-
Centurion Investments (JS A) Ltd ^{(b),(o)}	投資控股	澤西	19,500,000澳元	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS) Ltd ^{(b),(o)}	物業投資及提供學 生公寓	澤西	700,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS I) Ltd ^{(b),(o)}	物業投資及提供學 生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS II) Ltd ^{(b),(o)}	物業投資及提供學 生公寓	澤西	200,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS III) Ltd ^{(b),(o)}	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2021年12月31日止財政年

21. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2021年及2020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	
				2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
				%	%	%	%	%	%
Centurion Investments (JS IV) Ltd ^{(b),(o)}	已註銷	澤西	-	-	-	-	100	-	-
Centurion Investments (JS V) Ltd ^{(b),(o)}	物業投資及提供學 生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS VI) Ltd ^{(b),(o)}	物業投資及提供學 生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments (JS VII) Ltd ^{(b),(o)}	物業投資及提供學 生公寓	澤西	100,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Centurion Investments JS VII (UK) Ltd ^(a)	物業投資	英國	10,000英鎊	-	-	100	-	-	-
Centurion Student Services (UK) Ltd ^{(e),(o)}	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 ^{(b),(s)}	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 ^{(b),(o)}	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 ^{(b),(s)}	提供管理服務及學 生公寓服務	美國	1,000美元	-	-	100	100	-	-

財務報表附註

21. 於附屬公司投資(續)

(b) 本集團於2021年及2020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		本集團持有的		非控股權益 持有的	
				普通股比例		普通股比例		普通股比例	
				2021年 %	2020年 %	2021年 %	2020年 %	2021年 %	2020年 %
Centurion Investments (BV) Ltd ^{(b),(c)}	投資物業及提供學 生公寓	英屬處女群島	10,000英鎊	-	-	100	100	-	-
Gate Cosmos Investments Ltd ^(b)	投資控股	英屬處女群島	2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

(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。

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

21. 於附屬公司投資(續)

(c) 本集團於附屬公司的所有權權益變動

出售一間附屬公司

於2020年，本集團將其100%間接持有的附屬公司上海華德光電科技有限公司出售予非關聯方。該出售對本集團現金流量的影響如下：

	本集團 千新元
<i>資產及負債於出售日期之賬面值：</i>	
貿易及其他應收款項	16
物業、廠房及設備	9
投資物業(附註22)	4,982
資產總額	5,007
貿易及其他應付款項	11
遞延所得稅負債(附註31)	633
負債總額	644
已出售資產淨額	4,363
<i>出售以下各項所得現金流入：</i>	
已出售資產淨額(如上)	4,363
匯兌儲備重新分類	67
資產總額	4,430
出售收益(附註7)	1,398
購買代價，扣除交易成本	5,828
減：出售附屬公司現金及現金等價物	-
出售現金流入淨額	5,828

於本財政年，本公司已額外認購其全資附屬公司Centurion Accommodation Management Pte.Ltd.的199,999股，現金代價為199,999新元。認購完成後，Centurion Accommodation Management Pte.Ltd.之已發行及繳足股本增加至200,000新元。

(d) 註冊成立附屬公司

於2021年10月6日，本集團透過其全資附屬公司Centurion Investments (JS VII) Ltd於英國註冊成立了一間全資附屬公司Centurion Investments JS VII (UK) Ltd，已發行股本10,000英鎊。

(e) 註銷／解散附屬公司

一間間接全資附屬公司Centurion Investments (JS IV) Ltd於當前財政年通過在澤西島進行的簡易清算而解散。

一間全資附屬公司Summit Hi-Tech Pte Ltd於當前財政年自願註銷。

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。截至資產負債表日，該附屬公司仍處於註銷過程中。

於2021年11月2日，本公司向香港公司註冊處遞交一份申請，申請自願註銷一間間接全資附屬公司Advance Technology Investment Ltd。截至資產負債表日，該附屬公司仍處於註銷過程中。

財務報表附註

21. 於附屬公司投資(續)

(f) 非控股權益的賬面值

	本集團	
	2021年 千新元	2020年 千新元
Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd.	18,672	24,028
CSL Student Living Benikea KP Ltd	(1,067)	(839)
	17,605	23,189

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.	
	2021年 千新元	2020年 千新元
即期		
資產	10,360	23,873
負債	(23,484)	(17,846)
流動(負債)/資產總淨額	(13,124)	6,027
非即期		
資產	208,420	215,625
負債	(157,189)	(172,615)
非流動資產總淨額	51,231	43,010
資產淨值	38,107	49,037

綜合全面收益表概要

	Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd.	
	2021年 千新元	2020年 千新元
收益	25,459	26,090
除所得稅前溢利	9,427	6,377
所得稅開支	(2,457)	(2,634)
除稅後溢利及全面收益總額	6,970	3,743
分配予非控股權益的全面收益總額	3,415	1,834
已付非控股權益之股息	8,771	-

財務報表 附註

截至2021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(續)

現金流概要

	Centurion-Lian Beng (Papan) Pte. Ltd.	
	2021年 千新元	2020年 千新元
經營活動所得現金淨額	17,372	17,754
投資活動(所用)／所得現金淨額	(61)	20
融資活動所用現金淨額	(30,713)	(4,472)

22. 投資物業

	本集團	
	2021年 千新元	2020年 千新元
財政年初	1,307,770	1,275,879
匯兌差額	(6,215)	17,162
添置	56,114	51,553
透過出售一間附屬公司出售(附註21(c))	-	(4,982)
延期權調整(附註24(h))	-	(4,201)
有關自有投資物業之公平值收益／(虧損)淨額	4,890	(20,354)
與分類為投資物業的使用權資產有關的公平值虧損淨額	(7,966)	(7,287)
於損益確認之公平值虧損淨額	(3,076)	(27,641)
財政年末	1,354,593	1,307,770

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9,812,000新元(2020年：零新元)、資本化開支21,134,000新元(2020年：11,377,000新元)及使用權資產25,168,000新元(2020年：40,176,000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1,234,471,000新元(2020年：1,205,894,000新元)。

財務報表附註

22. 投資物業(續)

投資物業的公平值對賬

	本集團	
	2021年 千新元	2020年 千新元
投資物業之公平值	1,249,851	1,213,177
加：租賃負債的賬面值	104,742	94,593
投資物業的賬面值	1,354,593	1,307,770

下列款項於損益確認：

	本集團	
	2021年 千新元	2020年 千新元
租金收入(附註4)	124,559	117,331
下列各項產生的直接運營開支：		
— 產生租金收入的投資物業	(46,238)	(39,001)

於資產負債表日，本集團投資物業之詳情載列如下：

位置	說明	當前用途	期限	未屆滿 租賃期
14 to 28 Toh Guan Road East, Singapore	8棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	36年
2 Woodlands Sector 2, Singapore	2棟13層工人宿舍	商業宿舍	租賃	22年
5, 5C & 5D Jalan Papan, Singapore	2棟工人宿舍	商業宿舍	租賃	16年
23 Mandai Estate, Singapore	租賃2棟6層工人宿舍	商業宿舍	租賃	7.5年
18A Kranji Way, Singapore	20棟工人宿舍及1棟便利設施	商業宿舍	租賃	2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	2年
11A Jalan Tukang, Singapore	40棟工人宿舍及1棟便利設施	商業宿舍	租賃	3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	3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	90年

財務報表 附註

截至2021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
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	38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	64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	3年
Lot 2051, No. 6, Jalan Bayu, Taman Perindustrian Tampoi Jaya, 81200 Johor Bahru, Malaysia	3棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	-
Lot No. 6212, Jalan Perindustrian 2, Kawasan Perindustrian Senai II, 81400 Senai Johor, Malaysia	2棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	-
Lot No. 6214, Jalan Perindustrian 2, Kawasan Perindustrian Senai II 81400 Senai, Johor, Malaysia	5棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	-
No. 38 Jalan Perniagaan Seri Tambun, Taman Westlite Dormitory Bukit Tambun, 14100 Simpang Ampat, Penang, Malaysia	3棟工人宿舍	商業宿舍	自有保有	-
No 12A, Jalan SS8/2, 47300 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan Malaysia	2棟11層工人宿舍及2層地下停車場	商業宿舍	租賃	20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	自有保有	-
MSV South 357A Great Western Street, Manchester, M14 4AH, United Kingdom	7棟(每棟8個區)及4棟(每棟6或8個區)	學生公寓	自有保有	-

財務報表附註

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
The Grafton, 60 Grafton Street, Manchester, M13 9NU, United Kingdom	1棟，包括55間宿舍，附帶 145張床位	學生公寓	自有保有	-
Cathedral Campus, 1 Dean Patey Court Cathedral Gate, Off Upper Duke Street Liverpool, L1 7BT, United Kingdom	分佈於14個街區的87棟3層 高聯排房，附帶3個庭院區域	學生公寓	租賃	235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	99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	112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	112年
121 Princess Street, Manchester, M1 7AG United Kingdom	1棟，包括126間宿舍，附帶 127張床位及地下室	學生公寓	自有保有	-
Archer House, 14-22 Castle Gate, Nottingham, NG1 7AW, United Kingdom	分佈於14個集體公寓及93間 一室公寓，附帶177張床位	學生公寓	自有保有	-
Castle Gate Haus, 32-44(even), Castle Gate, Nottingham, NG1 7AT, United Kingdom	分佈於4個連棟大樓內租賃的 81個集體公寓及69間一室公 寓，附帶133張床位	學生公寓	租賃	3年
RMIT Village Student Accommodation Melbourne, 5-17 Flemington Road, North Melbourne VIC 3051 Australia	宿舍，附帶616張床位	學生公寓	自有保有	-
RMIT Village Car Park Site Melbourne, 5-17 Flemington Road, North Melbourne VIC 3051 Australia	商業停車場	商業停車場	自有保有	-

財務報表 附註

截至2021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
12 – 18 Synagogue Place Adelaide, South Australia	宿舍，附帶260間臥室， 280張床位	學生公寓	自有保有	–
44-46 Anderson Street, Port Hedland WA 6721 Australia	土地	工業	自有保有	–
Jl. Wareng Kalijambe, Lambang Sari Village, Subdistrict of Tambun Selatan, Bekasi, West Java, Indonesia	土地	住宅	租賃	22年

公平值層級 — 經常性公平值計量

說明	採用下列數據的公平值計量		
	相同資產活躍 市場報價 (第一級) 千新元	其他重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千新元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千新元
2021年12月31日			
投資物業：			
— 土地	–	–	2,020
— 商業宿舍	–	–	819,217
— 學生公寓	–	–	533,356
於2020年12月31日			
投資物業：			
— 土地	–	–	2,003
— 商業宿舍	–	–	804,809
— 學生公寓	–	–	500,958

財務報表附註

22. 投資物業(續)

第3級公平值計量變動對賬

	土地及 商業宿舍 千新元	土地及 學生公寓 千新元	持作出售資產 (附註17) 千新元
2021年			
財政年初	805,921	501,849	-
匯兌差額	(2,558)	(3,657)	-
於損益確認的公平值(虧損)/收益	(12,932)	9,856	-
添置	29,924	26,190	-
財政年末	820,355	534,238	-
2020年			
財政年初	774,361	501,518	4,138
匯兌差額	619	16,543	(15)
於損益確認的公平值虧損	(10,247)	(17,394)	-
添置	46,979	4,574	-
出售	(4,982)	-	(4,123)
延期權調整(附註24(h))	-	(4,201)	-
重新分類	(809)	809	-
財政年末	805,921	501,849	-

本集團的政策為確認相關事件發生日期轉至或轉自公平值層級的金額或導致相關轉移的情形變動。截至2021年及2020年12月31日止財政年，概無金額轉至或轉自公平值層級。

第3級公平值計量所用估值技術及輸入數據

下表呈列用於釐定公平值層級第3級類目下投資物業公平值的估值技術及主要輸入數據：

國家	說明	於2021年 12月31日之 公平值 (千新元)	估值技術	不可觀察 輸入數據(a)	不可觀察 輸入數據的範圍	不可觀察 輸入數據與 公平值的關係
英國	學生公寓	371,207 (2020年： 330,053)	收入資本化法	每間房每周租金	133新元至480新元 (2020年：193新元至 433新元)	每間房每周租金越 高，估值越高
				資本化率	5.5%至7.1%(2020 年：5.5%至6.8%)	資本化率越高，估 值越低
新加坡	商業宿舍	591,950 (2020年： 601,000)	收入資本化法	每間房每月租金	2,500新元至9,120新 元(2020年：2,500新 元至8,800新元)	每間房每月租金越 高，估值越高
				資本化率	6.8%至7.0%(2020 年：6.8%至7.0%)	資本化率越高，估 值越低
				竣工尚需成本	13,398,000新元(2020 年：15,870,000新元)	竣工尚需成本越 高，估值越低

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

22. 投資物業(續)

第3級公平值計量所用估值技術及輸入數據(續)

國家	說明	於2021年 12月31日之 公平值 (千新元)	估值技術	不可觀察 輸入數據(a)	不可觀察 輸入數據的範圍	不可觀察 輸入數據與 公平值的關係
印度尼西亞	土地	1,138 (2020年：1,112)	銷售比較法	每平方米市值	158新元(2020年： 153新元)	每平方米市值越 高，估值越高
馬來西亞	商業宿舍	124,673 (2020年： 113,003)	收入資本化法	每間房每月租金	548新元至898新元 (2020年：569新元至 896新元)	每間房每月租金越 高，估值越高
				資本化率	7.0%至9.0%(2020 年：7.5%至9.5%)	資本化率越高，估 值越低
			銷售比較法	每平方米市值	209新元至251新元 (2020年：146新元至 256新元)	每平方米市值越 高，估值越高
			成本法	每平方米成本	448新元(2020年： 284新元至533新元)	每平方米成本越 高，估值越高
澳大利亞	學生公寓	160,001 (2020年： 167,118)	貼現現金流量法	貼現率	8.8%(2020年：8.0% 至8.9%)	貼現率越高，估值 越低
			收入資本化法	每間房每周租金	190新元至453新元 (2020年：301新元至 539新元)	每間房每周租金越 高，估值越高
				資本化率	6.2%(2020年：6.0% 至6.3%)	資本化率越高，估 值越低
			銷售比較法	每平方米市值	5,343新元至24,554新 元(2020年：2,061新 元至22,982新元)	每平方米市值越 高，估值越高
	土地	882 (2020年：891)	銷售比較法	每平方米市值	186新元至206新元 (2020年：194新元至 209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。

財務報表附註

22. 投資物業(續)

本集團的估值程序

本集團委聘外部獨立及合資格估值師根據物業的最高最佳利用釐定本集團投資物業於各財政年末的公平值。於2021年12月31日，物業公平值乃由SRE Global Pte.Ltd.，CBRE Pte Ltd，KJPP Billy Anthony Lie &Rekan，Henry Butcher Malaysia (Penang) Sdn Bhd，Knight Frank Malaysia Sdn Bhd，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，本集團的投資及融資部門連同本集團行政總裁：

- 核實獨立估值報告的全部重大輸入數據；
- 與過往年度估值報告相比較時評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論及；
- 分析公平值變動的理由。

第3級公平值變動於各報告日期進行分析。

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

收入資本化法涉及按適當資本化率將收益淨額資本化以得出公平值。收益淨額乃自總租金及其他收入減運營開支及房產稅等開支及經作出空置撥備後得出。

成本法涉及單獨釐定土地及樓宇價值，且該等價值的總和被視為物業公平值。土地價值按比較法得出，該過程參照周邊相若土地交易並就任何差異作出調整。樓宇乃參照其折舊重置成本估值。其通過將樓宇視作新樓宇得出當前重置成本並作出折舊撥備而釐定。

銷售比較法涉及使用可資比較物業的售價並直接與目標物業比較。會就物業差異計提撥備，包括土地尺寸、裝修及位置。該估值法的最重大輸入數據為每平方米售價。

在建投資物業的估計完工成本乃由管理層使用本集團根據管理層的經驗及對市況的了解內部編製的預算進行估計。

若干投資物業的獨立物業估值師強調，隨著新型冠狀病毒疫情的不確定性增加，確定性降低需要在估值時更為謹慎。鑒於新型冠狀病毒疫情日後可能對房地產市場造成未知影響，估值師建議經常審閱估值。

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

23. 物業、廠房及設備

	自由保 有土地及 樓宇 千新元	租賃辦公空間 及租賃裝修 千新元	廠房、 機械及 設備 千新元	翻新、 傢私及 固定裝置 千新元	汽車 千新元	辦公室設備 及電腦 千新元	在建工程 資本 千新元	總計 千新元
本集團								
2021年								
成本								
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
累計折舊								
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
累計減值								
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
賬面淨值								
財政年末	646	822	1,420	5,193	59	503	92	8,735

財務報表附註

23. 物業、廠房及設備(續)

	自由保 有土地及 樓宇 千新元	租賃辦公空間 及租賃裝修 千新元	廠房、 機械及 設備 千新元	翻新、 傢私及 固定裝置 千新元	汽車 千新元	辦公室設備 及電腦 千新元	在建工程 資本 千新元	總計 千新元
本集團								
2020年								
成本								
財政年初	681	3,012	4,159	11,260	430	1,696	280	21,518
匯兌差額	2	–	25	154	–	21	5	207
添置	–	–	369	621	–	346	168	1,504
出售	–	(5)	(113)	(331)	(35)	(33)	(207)	(724)
重新分類	–	–	207	(98)	–	48	(157)	–
財政年末	683	3,007	4,647	11,606	395	2,078	89	22,505
累計折舊								
財政年初	17	911	1,499	6,193	257	1,129	–	10,006
匯兌差額	–	–	13	68	–	11	–	92
出售	–	(3)	(63)	(328)	(24)	(24)	–	(442)
折舊費用(附註5)	4	568	577	1,771	59	334	–	3,313
重新分類	–	–	113	(113)	–	–	–	–
財政年末	21	1,476	2,139	7,591	292	1,450	–	12,969
累計減值								
財政年初	–	–	1,310	–	53	–	–	1,363
減值費用(附註7)	–	483	8	14	–	3	–	508
出售	–	–	(2)	–	(11)	–	–	(13)
財政年末	–	483	1,316	14	42	3	–	1,858
賬面淨值								
財政年末	662	1,048	1,192	4,001	61	625	89	7,678

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

23. 物業、廠房及設備(續)

2020年，減值費用508,000新元已計入綜合收益表內「其他收益／(虧損)－淨額」。由於新型冠狀病毒疫情對現金流量預期之負面影響，基於管理層編製的財務預算，管理層決定於上一個財政年期間不延長學生公寓資產租賃，因此產生減值費用。

	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
本公司						
2021年						
成本						
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
累計折舊						
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
賬面淨值						
財政年末	306	—	146	10	98	560
	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
本公司						
2020年						
成本						
財政年初	1,103	6	1,478	171	1,003	3,761
添置	—	—	—	—	97	97
財政年末	1,103	6	1,478	171	1,100	3,858
累計折舊						
財政年初	61	6	1,107	93	863	2,130
折舊費用	368	—	119	34	90	611
財政年末	429	6	1,226	127	953	2,741
賬面淨值						
財政年末	674	—	252	44	147	1,117

(a) 根據租賃安排所收購的使用權資產與同類別的自有資產一併呈列。有關租賃資產的詳情披露於附註24(a)。

(b) 本集團於2021年12月31日的自由保有土地及樓宇包括：

位置

Malaysia
No. 17, Jalan Ekoperniagaan 1/23
Taman Ekoperniagaan
81100 Johor Bahru, Johor

物業用途

辦公室

財務報表附註

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

	2021年 千新元	2020年 千新元
租賃辦公空間	680	1,048

分類為投資物業的使用權資產

與投資物業(附註22)項下所列租賃土地及樓宇有關的使用權資產以公平值列賬，於資產負債表日的賬面值為111,315,000新元(2020年：94,593,000新元)。

(b) 年內折舊費用

	2021年 千新元	2020年 千新元
租賃辦公空間	368	368

(c) 利息開支

	2021年 千新元	2020年 千新元
租賃負債利息開支	3,538	2,440

(d) 未資本化為租賃負債的租賃開支

	2021年 千新元	2020年 千新元
租賃開支 — 短期租賃	300	626
租賃開支 — 低價值租賃	104	46
非視乎指數或利率而定的可變租賃付款	344	402
總額(附註5)	748	1,074

(e) 所有租賃的現金流出總額為18,234,000新元(2020年：10,971,000新元)。

(f) 於本年度，添置使用權資產25,168,000新元(2020年：40,176,000新元，其中25,168,000新元(2020年：40,176,000新元)與投資物業有關)。

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

24. 租賃 — 本集團為承租人(續)

(g) 未於租賃負債資本化的可變租賃付款

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344,000新元(2020年：402,000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2021年12月31日，潛在的未來(未折現)現金流量上限約為40,816,000新元(2020年：41,243,000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。

財政年內轉租所得收入為27,850,000新元(2020年：11,721,000新元)。

財務報表附註

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：

	2021年 千新元	2020年 千新元
一年以下	90,171	67,951
一至兩年	5,351	9,382
兩至三年	902	1,232
三至四年	540	540
四至五年	540	540
五年以上	5,985	6,525
未貼現租賃付款總額	103,489	86,170

26. 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
付予下列各方的貿易應付款項：				
— 非關聯方	3,923	2,696	60	100
付予附屬公司款項				
— 非貿易額	—	—	8,706	8,314
付予聯營公司款項				
— 貿易額	404	—	—	—
— 非貿易額	58	822	—	—
	462	822	—	—
預付租賃	8,813	5,625	—	—
已收按金	19,437	15,925	—	—
應計運營開支	10,195	9,552	2,527	2,887
應計應付建設成本	299	199	—	—
其他應付款項	3,053	2,335	496	248
貿易及其他應付款項總額	46,182	37,154	11,789	11,549

付予附屬公司及聯營公司的非貿易類應付款項為無抵押、免息及須按的要求償還。

於2020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	
	2021年 千新元	2020年 千新元
三個月以下	3,579	2,344
三至六個月	95	87
六個月以上	249	265
	3,923	2,696

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

27. 其他負債

	本集團	
	2021年 千新元	2020年 千新元
即期		
復原成本撥備	-	52
非即期		
長假撥備	53	60
復原成本撥備	950	430
應計資本開支	486	-
	1,489	490

於資產負債表日，其他非即期負債的賬面值與其公平值相若。

28. 借款

	本集團		本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
即期				
銀行借款(附註(a))	58,966	68,778	11,712	39,000
聯營公司貸款(附註(c))	3,600	2,160	-	-
應付利息	692	850	692	850
	63,258	71,788	12,404	39,850
非即期				
銀行借款(附註(a))	565,872	568,734	37,038	24,300
非控股權益貸款(附註(d))	7,368	7,254	-	-
聯營公司貸款(附註(c))	36,568	40,168	-	-
附屬公司貸款(附註(d))	-	-	20,000	20,000
應付票據(附註(b))	55,000	67,250	55,000	67,250
減：交易成本	(376)	(528)	(376)	(528)
	54,624	66,722	54,624	66,722
	664,432	682,878	111,662	111,022
借款總額	727,690	754,666	124,066	150,872

本集團及本公司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	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
—1年以下	63,258	71,788	12,404	39,850
—1至5年	461,250	426,481	91,662	91,022
—5年以上	203,182	256,397	20,000	20,000
	727,690	754,666	124,066	150,872

財務報表附註

28. 借款(續)

於2021年及2020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	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
1年內	58,966	68,778	11,712	39,000
1年至2年內	109,851	61,909	10,738	13,615
2年至5年內	281,377	282,566	26,300	10,685
5年以上	174,644	224,259	-	-
	624,838	637,512	48,750	63,300

於2021年及2020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	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
1年內	4,292	3,010	692	850
1年至2年內	4,045	15,850	-	12,250
2年至5年內	65,977	66,156	54,624	54,472
5年以上	28,538	32,138	20,000	20,000
	102,852	117,154	75,316	87,572

(a) 銀行借款

銀行借款按其浮動利率計息。浮動利率借款126,976,000新元(2020年：140,979,000新元)的利率風險通過浮動利率轉換為固定利率的利率掉期進行管理(附註30)。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

借款總額包括本集團已抵押負債576,089,000新元(2020年：574,212,000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

2020年9月21日，本公司發出證券交換要約邀請(「邀請」)，建議004系列下將於2022年到期的60,000,000新元定息已發行在外票據(「現有票據」)的持有人交換任何部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2024年到期定息票據。

2020年10月12日，本公司根據計劃發行了將於2024年到期的55,000,000新元定息票據(「005系列票據」)，當中包括根據邀請發行的45,250,000新元本金總額及9,750,000新元額外票據的本金總額。005系列票據的計息方式如下：

- (i) 自2020年10月12日(包括當日)起至2023年4月12日(不包括當日)：每年5.75%；及
- (ii) 若005系列票據未被贖回，則自2023年4月12日(包括當日)起的期間：每年8.25%每半年到期支付。

除非提早贖回或購回並註銷，否則005系列票據將於2024年4月12日到期。

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

28. 借款(續)

(b) 應付票據(續)

005系列票據的所得款項淨額(扣除發行開支後)已全部用於購回004系列票據。於2021年2月1日,本集團已全部贖回2022年到期的剩餘12,250,000新元004系列票據。

於2021年及2020年12月31日,本集團及本公司遵守所有相關財務契約且借款已根據協定的條款妥為分類及呈列。

(c) 聯營公司貸款

聯營公司貸款為無抵押及有固定償還期限。

聯營公司貸款的利息按浮動利率計算。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

(d) 附屬公司貸款及非控股權益貸款

附屬公司貸款及非控股權益貸款為無抵押且並無固定還款期限。貸款的利息按浮動利率計算,惟非控制權益的部份貸款998,000新元(2020年:884,000新元)乃按固定利率計算。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

(e) 即期及非即期應付票據的公平值

	本集團		本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
應付票據	55,380	67,008	55,380	67,008

公平值列入公平值層級第2級。應付票據的公平值乃以從銀行獲得的指示性市價中位數為基礎。

29. 租賃負債

本集團租賃負債於資產負債表日面臨的利率變動及合約重新定價日期如下:

	本集團		本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
即期				
—1年以下	17,946	10,282	426	495
非即期				
—1至5年	37,457	29,362	—	426
—5年以上	49,765	55,441	—	—
	87,222	84,803	—	426
	105,168	95,085	426	921

財務報表附註

30. 衍生金融工具

	本集團			本公司		
	合約名義 金額 千新元	資產 千新元	負債 千新元	合約名義 金額 千新元	資產 千新元	負債 千新元
於2021年12月31日						
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)			—
總額			(2,235)			(122)
於2020年12月31日						
持作對沖用途之衍生工具：						
現金-流量對沖						
—利率掉期	140,979	—	(6,655)	20,000	—	(516)
—即期			(165)			(165)
—非即期			(6,490)			(351)
總額			(6,655)			(516)

基於掉期要約利率且直接受銀行同業拆息改革影響的持作對沖用途之利率掉期之合約名義金額為126,976,000新元(2020年：140,979,000新元)。

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		公平值變動以計算 無效對沖部份		確認於 收益表的 無效對沖部份*	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			
本集團								
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
本公司								
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「其他收益/(虧損)—淨額」內的損益予以確認。

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

30. 衍生金融工具(續)

本集團於2020年對沖策略中使用的對沖工具

	合約名義 金額 千新元	賬面值		公平值變動以計算 無效對沖部份		確認於 收益表的 無效對沖部份*	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			
本集團								
現金流量對沖								
利率風險								
一利率掉期對沖 浮動利率借款	140,979	(6,655)	衍生金融 工具	(6,779)	6,779	—	1.73%	2021年 11月至 2025年3月
本公司								
現金流量對沖								
利率風險								
一利率掉期對沖 浮動利率借款	20,000	(516)	衍生金融 工具	(523)	523	—	1.94%	2021年 11月至 2022年10月

* 所有對沖無效性及對沖成本均於「其他收益/(虧損)—淨額」內的損益予以確認。

31. 遞延所得稅

當有法定可強制執行權利抵銷即期所得稅資產與即期所得稅負債及當遞延所得稅涉及同一財政機構時，遞延所得稅資產與負債相抵銷。適當抵銷後釐定的款項於資產負債表載列如下：

	本集團		本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
遞延所得稅負債	13,295	9,168	40	83

遞延所得稅賬目變動如下：

	本集團		本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
財政年初	9,168	9,796	83	81
匯兌差額	(217)	363	—	—
扣除自/(計入)損益(附註10(a))	4,344	(358)	(43)	2
出售一間附屬公司(附註21(c))	—	(633)	—	—
財政年末	13,295	9,168	40	83

倘相關稅項福利可能透過未來應課稅溢利變現，則確認已結轉未動用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約為7,810,000新元(2020年：7,594,000新元)，而資本撥備約為506,000新元(2020年：1,022,000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。

財務報表附註

31. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產及負債(同一稅務機構內抵銷結餘前)變動如下：

本集團

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊 千新元	公平值收益淨額 千新元	總計 千新元
2021年			
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

	加速稅項折舊 千新元	公平值收益淨額 千新元	總計 千新元
2020年			
財政年初	1,217	8,579	9,796
匯兌差額	13	350	363
扣除自/(計入)損益	188	(546)	(358)
出售一間附屬公司(附註21(c))	-	(633)	(633)
財政年末	1,418	7,750	9,168

本公司

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊 千新元
2021年	
財政年初	83
計入損益	(43)
財政年末	40
2020年	
財政年初	81
扣除自損益	2
財政年末	83

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

32. 股本及庫存股

	本集團及本公司 普通股數目 已發行股本 千股	本集團 股本 千新元	本公司 股本 千新元
2021年 財政年初及末	840,779	142,242	253,553
2020年 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。有關交易及會計處理的更多資料載於本公司截至2011年12月31日止財政年的已發佈財務報表。

33. 其他儲備

	本集團		本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
(a) 組成				
公平值儲備	(53)	(673)	(53)	(673)
對沖儲備	(2,247)	(6,720)	(123)	(515)
匯兌儲備	(39,642)	(35,988)	—	—
資本儲備	16,893	16,893	—	—
	(25,049)	(26,488)	(176)	(1,188)
(b) 變動				
(i) 公平值儲備				
財政年初	(673)	(150)	(673)	(150)
透過其他全面收益按公平值 計量之金融資產之公平值 收益／(虧損)(附註16)	618	(600)	618	(600)
於出售時重新分類至損益 (附註7)	2	77	2	77
財政年末	(53)	(673)	(53)	(673)

財務報表附註

33. 其他儲備(續)

	本集團		本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
(ii) 對沖儲備				
財政年初	(6,720)	(1,674)	(515)	(275)
公平值收益／(虧損)	2,311	(6,779)	61	(523)
重新分類至損益				
一 財務開支(附註8)	2,109	1,762	331	283
所佔聯營公司之公平值 收益／(虧損)(附註19)	53	(29)	-	-
財政年末	(2,247)	(6,720)	(123)	(515)
(iii) 匯兌儲備				
財政年初	(35,988)	(46,201)	-	-
換算外國附屬公司、聯營公 司及合營企業財務報表的 淨匯兌差額	(3,654)	10,146	-	-
出售附屬公司	-	67	-	-
財政年末	(39,642)	(35,988)	-	-
(iv) 資本儲備				
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)，即該貸款於本集團綜合財務報表中結算，並於本集團的「資本儲備」中確認。

其他儲備為不可分配。

34. 留存溢利

- (a) 本集團的留存溢利可予分配，惟已計入本集團的留存溢利中的聯營公司及合營企業的累計留存溢利79,329,000新元(2020年：73,927,000新元)除外。

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

34. 留存溢利(續)

(b) 本公司留存溢利變動如下：

	本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元
財政年初	26,750	28,423
純利	20,134	6,737
已付股息(附註35)	-	(8,410)
財政年末	46,884	26,750

35. 股息

	本集團		本公司	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
已付普通股股息				
上個財政年已付每股零分的末期獲豁免 股息(2020年：1.0分)	-	8,410	-	8,410

於2022年4月28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2022年12月31日止財政年作為留存溢利的撥款計入股東權益。

36. 承擔

(a) 資本承擔

於資產負債表日已訂約但並無於財務報表確認的資本開支如下所示：

	本集團	
	2021年 千新元	2020年 千新元
物業、廠房及設備	55	644
投資物業	13,408	9,044

(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73,004,000新元(2020年：75,712,000新元)。於2021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72,609,000新元(2020年：75,289,000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596,299,000新元(2020年：592,428,000新元)。於2021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586,368,000新元(2020年：584,211,000新元)。

於2021年及2020年12月31日，企業擔保的公平值不大。

除上文所披露的企業擔保外，本集團及本公司於當前及過往財政年末並無任何其他或然負債。

財務報表附註

37. 財務風險管理

財務風險因素

本集團活動使其面臨市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理策略旨在盡量減少金融市場的不可預測性對本集團財務表現的任何不利影響。

管理層根據董事會批准的政策執行財務風險管理。管理層與本集團的運營部門密切合作以識別、評估及對沖財務風險。

(a) 市場風險

(i) 貨幣風險

本集團於新加坡、馬來西亞、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。

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
2021年									
金融資產									
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 平值計量之金融資產	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
金融負債									
貿易及其他應付款項、 以及其他負債	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
金融(負債)／資產淨值	(548,408)	1,220	(47,526)	(57,371)	(128,812)	(12)	(44)	3,506	(777,447)
減：按各實體功能貨幣 計值的金融資產淨值	547,456	(67)	47,526	57,453	130,443	-	45	(3,487)	
貨幣風險	(952)	1,153	-	82	1,631	(12)	1	19	

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

37. 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

	新元 千新元	美元 千新元	令吉 千新元	澳元 千新元	英鎊 千新元	港元 千新元	韓元 千新元	其他 千新元	總計 千新元
2020年									
金融資產									
現金及銀行結餘	63,944	3,391	2,066	4,658	8,923	37	230	619	83,868
透過其他全面收益按公 平值計量之金融資產	3,717	3,062	-	-	-	-	-	-	6,779
透過損益列賬金融資產	-	24	-	-	-	-	-	-	24
貿易及其他應收款項	5,447	363	2,905	1,716	1,119	-	137	-	11,687
其他金融資產	1,667	-	1,817	-	-	-	12	33	3,529
公司間結餘	452,498	962	111,455	45,003	45,374	31	1,285	2,213	658,821
	527,273	7,802	118,243	51,377	55,416	68	1,664	2,865	764,708
金融負債									
貿易及其他應付款項	22,230	114	3,054	1,949	3,692	8	188	294	31,529
衍生金融工具	6,655	-	-	-	-	-	-	-	6,655
租賃負債	65,412	-	26,820	-	2,853	-	-	-	95,085
借款	540,897	-	25,247	65,545	122,927	-	50	-	754,666
公司間結餘	452,498	962	111,455	45,003	45,374	31	1,285	2,213	658,821
	1,087,692	1,076	166,576	112,497	174,846	39	1,523	2,507	1,546,756
金融(負債)/資產淨值	(560,419)	6,726	(48,333)	(61,120)	(119,430)	29	141	358	(782,048)
減：按各實體功能貨幣 計值的金融資產淨值	559,585	(322)	48,332	61,193	120,419	(2)	(142)	(352)	
貨幣風險	(834)	6,404	(1)	73	989	27	(1)	6	

財務報表附註

37. 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

本公司基於提供予管理層的資料所得貨幣風險如下：

	新元 千新元	美元 千新元	澳元 千新元	英鎊 千新元	港元 千新元	其他 千新元	總計 千新元
2021年							
金融資產							
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平 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
金融負債							
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
金融資產淨值	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)	-	-	-	-	-	-
貨幣風險	-	36	56	191	13	46	
	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
2020年							
金融資產							
現金及銀行結餘	28,129	13	14	54	35	2	28,247
透過其他全面收益按公平 值計量之金融資產	3,717	3,062	-	-	-	-	6,779
貿易及其他應收款項	16,440	126	-	81	23	44	16,714
貸款予附屬公司	372,569	-	-	-	-	-	372,569
其他金融資產	305	-	-	-	-	-	305
	421,160	3,201	14	135	58	46	424,614
金融負債							
貿易及其他應付款項	11,543	-	6	-	-	-	11,549
衍生金融工具	516	-	-	-	-	-	516
租賃負債	921	-	-	-	-	-	921
借款	150,872	-	-	-	-	-	150,872
	163,852	-	6	-	-	-	163,858
金融資產淨值	257,308	3,201	8	135	58	46	260,756
減：按實體功能貨幣計值 的金融資產淨值	(257,308)	-	-	-	-	-	-
貨幣風險	-	3,201	8	135	58	46	

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

37. 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2%(2020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) →			
	2021年		2020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 千新元	其他全面 收益 千新元
本集團				
美元兌新元				
— 升值	19	7	106	(10)
— 貶值	(19)	(7)	(106)	10
令吉兌新元				
— 升值	—	2,038	—	1,816
— 貶值	—	(2,038)	—	(1,816)
澳元兌新元				
— 升值	1	3,705	1	3,692
— 貶值	(1)	(3,705)	(1)	(3,692)
鎊兌新元				
— 升值	27	5,053	16	4,327
— 貶值	(27)	(5,053)	(16)	(4,327)

本集團因港元及韓元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11%(2020年:1%)，而所有其他變量(包括稅率)保持不變，則其他全面收益的影響將為：

	← 增加/(減少) →	
	2021年 其他全面收益 千新元	2020年 其他全面收益 千新元
本集團/本公司		
於新加坡上市		
— 增加	710	68
— 減少	(710)	(68)

(iii) 現金流量及公平值利率風險

現金流量利率風險是指金融工具的未來現金流量因市場利率變化而波動的风险。公平值利率風險是指金融工具的公平值因市場利率變化而波動的风险。

本集團及本公司面臨的現金流量利率風險主要來自非即期浮息借款。本集團使用浮動至固定利率掉期管理該等現金流量利率風險。

財務報表附註

37. 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 現金流量及公平值利率風險(續)

本集團以與對沖項目相同的重要條款(例如參考利率、重置日期、支付日期、到期日及名義金額)訂立利率掉期(如附註30所述)。本集團並未100%對沖其貸款，因此對沖項目確定為未償還借款的一部份。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。

本集團主要面臨掉期要約利率風險。本集團的財務職能為管理本集團的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。

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。

倘利率提高／降低1.0%(2020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4,264,000新元(2020年：4,271,000新元)。

倘利率提高／降低1.0%(2020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280,000新元(2020年：318,000新元)。

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

37. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險

信貸風險指交易對手不履行其合約責任給本集團造成財務虧損的風險。就貿易應收款項而言，本集團採納僅與信用記錄良好(如適用)的客戶交易的政策，以適當降低信貸風險。此外，本集團亦向宿舍客戶收取安全保證金及預付租金以管理信貸風險，因為這些資金可用於抵銷違約時的未償還貿易應付款項。就其他金融資產而言，本集團採納僅與具有高等信貸質量的交易對手交易的政策。

單一對手方承受的信貸風險受管理層根據持續信貸評估批准的信貸限額限制。對手方的付款狀況及信貸風險受管理層持續在實體層面及本集團層面監管。於2021年，本集團五大債務人佔貿易應收款項的83%(2020年：39%)。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	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020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	72,609	75,289	586,368	584,211

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	
	2021年 千新元	2020年 千新元
本集團		
財政年初	1,748	883
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	501	1,313
— 未動用款項撥回	(613)	(13)
— 匯兌	2	27
撇銷	(300)	(462)
財政年末	1,338	1,748

現金及現金等價物、應收聯營公司款項及其他應收款項均承受並不重大的信貸虧損。

(i) 貿易應收款項

本集團使用撥備矩陣計量自合約收益產生的貿易應收款項的全期預期信貸虧損撥備。

在計量預期信貸虧損時，貿易應收款項根據攤佔信貸風險特點及逾期天數分類。

在計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類客戶的歷史虧損率並進行調整，以反映影響客戶清償應收款項能力的當前和前瞻性宏觀經濟因素。

財務報表附註

37. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款項(續)

資產無法收回時，則會撤銷貿易應收款項。

於2021年12月31日及2020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	
	2021年 千新元	2020年 千新元
本集團		
銷售光存儲媒介及其他貿易商品		
預期虧損率	15%	28%
貿易應收款項	62	203
虧損撥備	9	58
投資物業租金收入		
預期虧損率	11%	25%
貿易應收款項	12,068	6,664
虧損撥備	1,329	1,690

與投資物業租金收益之貿易應收款項有關的虧損撥備與已完全撥備的1,329,000新元(2020年：1,690,000新元)的特定個案有關。就剩餘貿易應收款項而言，信貸虧損撥備被視為並不重要，因為已預先取到客戶租金按金，信貸風險已降至最低。

(ii) 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
本公司			
2021年			
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
2020年			
財政年初	78	9,666	9,744
年內就以下項目於損益確認的虧損撥備：			
— 未動用款項撥回	(78)	(3,847)	(3,925)
財政年末	-	5,819	5,819

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。

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

37. 財務風險管理(續)

(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。

下表分析本集團及本公司金融負債(包括衍生金融負債)基於合約未貼現現金流量的到期情況。

	1年以下 千新元	1至2年 千新元	2至5年 千新元	5年以上 千新元
本集團				
2021年				
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37(b))	72,609	—	—	—
2020年				
貿易及其他應付款項	31,529	—	—	—
租賃負債	13,359	12,827	26,760	69,303
借款	96,584	79,406	376,022	262,550
財務擔保合約(附註37(b))	75,289	—	—	—

一年以下的財務擔保合約為72,609,000新元(2020年：75,289,000新元)。

	1年以下 千新元	1至2年 千新元	2至5年 千新元	超過5年 千新元
本公司				
2021年				
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37(b))	586,368	—	—	—
2020年				
貿易及其他應付款項	11,549	—	—	—
租賃負債	520	455	—	—
借款	53,907	17,684	73,801	20,975
財務擔保合約(附註37(b))	584,211	—	—	—

財務報表附註

37. 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表根據資產負債表日至合約到期日的剩餘期間按照相關到期組別而分析本集團及本公司的衍生金融工具(其合約到期日於現金流量時間而言屬必要)。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

	1年以下 千新元	1至2年 千新元	2至5年 千新元
本集團			
於2021年12月31日			
清償淨額利率掉期合約			
—現金流量對沖	(1,698)	(1,473)	(757)
於2020年12月31日			
清償淨額利率掉期合約			
—現金流量對沖	(2,405)	(2,129)	(2,924)
本公司			
於2021年12月31日			
清償淨額利率掉期合約			
—現金流量對沖	(131)	—	—
於2020年12月31日			
清償淨額利率掉期合約			
—現金流量對沖	(348)	(149)	—

(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	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
負債淨額	660,197	670,798	103,756	122,625
資本總額	1,405,009	1,383,451	424,327	429,987
淨資產負債比率	47%	48%	24%	29%

本集團及本公司借款相關財務契約載有償債備付率、貸款價值比率、綜合權益總額及綜合借款淨額佔綜合權益總額的比率。

於截至2020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2021年12月31日止財政年

37. 財務風險管理(續)

(e) 公平值計量

	第一級 千新元	第二級 千新元	第三級 千新元
本集團			
於2021年12月31日			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	6,453	-	-
透過損益按公平值計量之金融資產	-	-	57
衍生金融工具 — 資產	-	2,235	-
於2020年12月31日			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	6,779	-	-
透過損益按公平值計量之金融資產	-	-	24
衍生金融工具 — 負債	-	6,655	-
本公司			
於2021年12月31日			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	6,453	-	-
衍生金融工具 — 負債	-	122	-
於2020年12月31日			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	6,779	-	-
衍生金融工具 — 負債	-	516	-

活躍市場交易之金融工具(如交易與透過其他全面收益按公平值計量之證券)之公平值乃基於資產負債表日之市場報價。本集團及本公司持有的金融資產所使用的市場報價為現行買入價。該等工具乃包括在第1級內。

假設貿易應收款項及貿易應付款項賬面值減減值撥備後接近其公平值。通過按本集團就相若金融工具使用的現行市場利率貼現未來合約現金流量，估計作披露目的的金融負債公平值。即期借款的公平值與其賬面值相若。

利率掉期合約的公平值根據可觀察收益率曲線，按估計未來現金流量的現值計算。該等工具被分類為第2級。

本集團分類為按公平值計量且變動計入損益之金融資產之非上市投資乃根據其分佔被投資公司之淨資產價值(「淨資產價值」)(其為重大不可觀察輸入數據)估計其公平值。淨資產價值乃經參考本集團被投資公司資產淨值根據最新可用財務資料釐定，並於適當情況下由外部、獨立及合資格估值師釐定的被投資公司持有的未償還投資物業估值作出調整。

本集團管理層審核用於釐定淨資產價值方法的適用性，亦估計用於釐定淨資產價值方法之輸入數據的適用性及可靠性。

按公平值計量且變動計入損益之金融資產歸類為公平值層級第3級。

財務報表附註

37. 財務風險管理(續)

(f) 按類別劃分的金融工具

不同類別金融工具的賬面值於資產負債表首頁及財務報表附註16、18及30披露，惟下列除外：

	本集團 千新元	本公司 千新元
2021年		
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
2020年		
按攤銷成本列賬的金融資產	99,084	417,835
按攤銷成本列賬的金融負債	881,280	163,342

38. 關聯方交易

除財務報表其他地方披露的資料外，本集團與關聯方按各方協定的條款進行下列交易：

(a) 買賣商品及服務

	本集團	
	2021年 千新元	2020年 千新元
提供予直接控股公司的服務	88	83
提供予聯營公司的服務	1,973	2,129
自董事擁有權益的公司購買	66	111
向聯營公司支付利息	631	826
向非控股權益支付利息	97	124

於2021年12月31日及2020年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	
	2021年 千新元	2020年 千新元
工資及薪金	4,704	4,132
僱主對界定供款計劃的供款，包括中央公積金	118	138
	4,822	4,270

本公司董事薪酬總額為2,407,000新元(2020年：1,939,000新元)。

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

39. 分部資料

管理層已根據高級管理層於制定戰略決策審核的報告確定運營分部。高級管理層由副主席、本集團的行政總裁、本集團財務總監、各業務／地區分部的營運總監組成。

高級管理層負責管理及監控三個業務分部的業務，即提供工人宿舍及服務（「工人宿舍」）、提供學生公寓及服務（「學生公寓」）及製造及銷售光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
截至2021年12月31日止年度：				
收益：				
向外部客戶出售	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
出售持作出售資產之收益	2,019	—	—	2,019
財務開支	(14,165)	(8,569)	—	(22,734)
利息收入	—	—	—	520
投資物業公平值(虧損)/收益	(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)
純利				55,797
計入分部業績：				
折舊	2,832	717	32	3,581
於2021年12月31日：				
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 公平值計量之金融資產				6,453
可收回稅項				599
於聯營公司投資	73,971	41,875	1,225	117,071
於合營企業投資	—	4,732	—	4,732
綜合總資產				1,582,714
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
綜合負債總額				905,395
其他分部項目：				
資本開支	9,046	26,483	36	35,565

財務報表附註

39. 分部資料(續)

	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
截至2020年12月31日止年度：				
收益：				
向外部客戶出售	91,537	35,768	1,050	128,355
與客戶合約收入有關的收益確認時間				
— 於某一時間點	2,148	563	958	3,669
— 於一段時間內	5,786	1,569	—	7,355
分部業績	55,582	14,469	(342)	69,709
售投資物業的虧損	—	(97)	—	(97)
出售附屬公司所得的收益	—	—	1,398	1,398
財務開支	(14,207)	(9,112)	—	(23,319)
利息收入	—	—	—	875
投資物業公平值虧損	(10,247)	(17,394)	—	(27,641)
分佔聯營公司及合營企業溢利	4,054	660	105	4,819
除稅前溢利				25,744
所得稅開支				(7,033)
純利				18,711
計入分部業績：				
折舊	2,228	1,050	35	3,313
於2020年12月31日：				
分部資產	848,307	521,952	3,230	1,373,489
短期銀行存款				44,408
透過其他全面收益按 公平值計量之金融資產				6,779
可收回稅項				816
於聯營公司投資	79,180	31,063	1,219	111,462
於合營企業投資	—	4,758	—	4,758
綜合總資產				1,541,712
分部負債	121,879	17,078	479	139,436
借款	435,202	319,464	—	754,666
即期所得稅負債				9,657
遞延所得稅負債				9,168
綜合負債總額				912,927
其他分部項目：				
資本開支	7,775	5,106	—	12,881

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、存貨、應收款項、其他流動資產及運營現金不包括遞延稅資產、於聯營公司及一間合營企業投資、透過其他全面收益按公平值計量之金融資產及短期銀行存款。分部負債包括營運負債，且不包括稅項負債及銀行借款等項目。資本開支包括物業、廠房及設備及投資物業添置。

財務報表 附註

截至2021年12月31日止財政年

39. 分部資料(續)

地區資料

本集團的三個業務分部於五個主要地理區域運營：

- 新加坡 — 本公司的總部及業務位於新加坡。於該區域的業務主要為提供工人宿舍、提供學生公寓、提供管理服務及製造及出售光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	
	2021年 千新元	2020年 千新元
新加坡	98,255	84,252
澳大利亞	4,537	8,442
馬來西亞	13,468	10,954
英國	24,533	22,447
其他國家	2,224	2,260
	143,017	128,355

	非流動資產	
	2021年 千新元	2020年 千新元
新加坡	746,790	749,500
澳大利亞	161,919	169,314
馬來西亞	155,082	142,877
英國	375,862	335,336
其他國家	46,431	35,687
	1,486,084	1,432,714

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

若干已頒佈的新會計準則和解釋無須於截至2021年12月31日止的報告期間強制採納，本集團並未提早採納此等準則和解釋。該等準則預期不會對本集團當前或未來報告期間及可預見未來交易產生重大影響。

42. 財務報表的授權

該等財務報表於2022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

	2017年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元
國際財務報告準則財務計量					
收益	137,113	120,070	133,353	128,355	143,017
本公司權益持有人應佔溢利	31,722	79,326	99,951	17,171	52,679
每股盈利(分)	4.17	9.43	11.89	2.04	6.27
非國際財務報告準則財務計量					
本公司權益持有人應佔 核心業務經營*溢利	44,331	34,271	38,232	41,320	46,486
核心業務經營*之每股盈利(分)	5.83	4.08	4.55	4.91	5.53

資產及負債

	2017年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元
非流動資產	1,075,676	1,227,750	1,400,915	1,432,714	1,486,084
流動資產	113,315	93,990	78,052	108,998	96,630
資產總額	1,188,991	1,321,740	1,478,967	1,541,712	1,582,714
負債總額	713,258	796,789	865,102	912,927	905,395
非控股權益	12,806	17,636	21,674	23,189	17,605
本公司權益持有人應佔權益總額	462,927	507,315	592,191	605,596	659,714

* 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)之公平值變動、淨租金擔保的公平值變動、公平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2022年3月4日

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

庫存股及附屬公司持股

本公司並未持有任何庫存股份及任何附屬公司股份。

股權分佈

持有股權數量	股東人數	百分比	股份數目	百分比
1 - 99	143	2.94	6,930	0.00
100 - 1,000	771	15.85	329,320	0.04
1,001 - 10,000	2,284	46.97	11,201,882	1.33
10,001 - 1,000,000	1,635	33.62	85,844,742	10.21
1,000,001及以上	30	0.62	743,395,750	88.42
	4,863	100.00	840,778,624	100.00

二十大股東

序號	股東名稱	股份數目	百分比
1.	Centurion Properties Pte Ltd	405,756,126	48.26
2.	香港中央結算(代理人)有限公司	111,930,839	13.31
3.	DB Nominees (Singapore) Pte Ltd	31,321,316	3.73
4.	Raffles Nominees (Pte) Limited	29,551,175	3.51
5.	Citibank Nominees Singapore Pte Ltd	29,366,100	3.49
6.	DBS Nominees Pte Ltd	22,944,193	2.73
7.	UOB Kay Hian Pte Ltd	22,653,987	2.69
8.	CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd	20,414,802	2.43
9.	United Overseas Bank Nominees Pte Ltd	12,219,025	1.45
10.	黃國豪	10,000,000	1.19
11.	OCBC Nominees Singapore Pte Ltd	5,084,536	0.61
12.	Goh Kai Kui	4,800,000	0.57
13.	Tang Kok Onn Simon	4,689,400	0.56
14.	Maybank Securities Pte. Ltd.	4,599,118	0.55
15.	Phillip Securities Pte Ltd	3,028,696	0.36
16.	Jack Investment Pte Ltd	2,855,100	0.34
17.	OCBC Securities Private Ltd	2,497,777	0.30
18.	Heng Siew Eng	2,378,700	0.28
19.	Lee Joh Ern	2,295,625	0.27
20.	Ho Han Khoon Alvin	2,010,000	0.24
	總計	730,396,515	86.87

持股量

主要股東於2022年3月4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	百分比 ⁽¹⁾	股份數目	百分比 ⁽¹⁾	股份數目	百分比 ⁽¹⁾
Centurion Properties Pte Ltd ⁽²⁾	425,756,126	50.64	–	–	425,756,126	50.64
Centurion Global Ltd ⁽³⁾	–	–	425,756,126	50.64	425,756,126	50.64
羅敬惠 ⁽⁴⁾	37,986,350	4.52	425,956,126	50.66	463,942,476	55.18
韓成元 ⁽⁵⁾	33,877,600	4.03	433,703,626	51.58	467,581,226	55.61
趙炳光 ⁽⁶⁾	63,723,330	7.58	–	–	63,723,330	7.58

附註：

- (1) 按於2022年3月4日已發行的**840,778,624**股普通股(不包括庫存股)。
- (2) 於Centurion Properties Pte Ltd(「**Centurion Properties**」)持有的425,756,126股股份中，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為Centurion Global Ltd(「**Centurion Global**」)之全資附屬公司。因此，Centurion Global被視為於Centurion Properties持有的425,756,126股股份中擁有權益。
- (4) 羅敬惠先生(「**羅先生**」)擁有Centurion Global 50%的股權。因此，羅先生被視為於Centurion Properties(Centurion Global的全資附屬公司)持有的425,756,126股股份中擁有權益。羅先生亦被視為於其配偶Wong Wan Pei持有的200,000股股份中擁有權益。

於羅先生持有的37,986,350股股份中，15,837,450股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，1,700,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited的名義登記，14,903,900股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記，4,000,000股股份以銀河—聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，1,345,000股股份以渣打銀行(香港)有限公司的名義登記及200,000股股份以其自身名義登記。

- (5) 韓成元先生(「**韓先生**」)持有Centurion Global 50%股權。因此，韓先生被視為於Centurion Properties(Centurion Global的全資附屬公司)持有的425,756,126股股份中擁有權益。韓先生亦被視為於其配偶Kang Lee Cheng Susanna持有的7,947,500股股份中擁有權益，該等股份以DB Nominees (Singapore) Pte Ltd的名義登記。

於韓先生持有的33,877,600股股份中，5,898,400股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd的名義登記，2,370,700股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記，3,239,000股股份以Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，9,026,000股股份以UBS Securities (Hong Kong) Limited的名義登記，402,300股股份以Oversea-Chinese Bank Nominees Pte Ltd的名義登記，3,388,500股股份以Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd的名義登記，5,193,700股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記，2,785,000股股份以銀河—聯昌證券(香港)有限公司的名義登記，49,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記及1,525,000股股份以其自身名義登記。

- (6) 於趙炳光持有的63,723,330股股份中，40,270,164股股份以DBS Bank Ltd的名義登記，7,356,916股股份以Deutsche Bank的名義登記，96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd的名義登記及16,000,000股股份以DB Nominees (Singapore) Pte Ltd的名義登記。

公眾持股量比例

於2022年3月4日，本公司已發行股份(不包括庫存股)總數的約30.86%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2022年4月28日(星期四)上午十時正：(a)於新加坡，假座Canning Room, Raffles City Convention Centre (Level 4), 80 Bras Basah Road, Singapore 189560，及透過電子方式(就新加坡股東而言)；及(b)於香港，透過電子方式(就香港股東而言)舉行股東週年大會(「股東週年大會」或「大會」)，為下列目的：

作為普通事項

- 省覽及採納本公司及其附屬公司截至2021年12月31日止財政年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)
- 宣佈截至2021年12月31日止財政年，按單級免稅基準宣派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條輪席告退之以下董事：
 - 羅敬惠先生
[參閱附註說明(i)]
(第3項決議案)
 - 趙炳光先生
[參閱附註說明(ii)]
(第4項決議案)
 - 陳寶鳳女士
[參閱附註說明(iii)]
(第5項決議案)
- 批准派付截至2022年12月31日止財政年的董事袍金至多492,000新元(每季度分期支付)(2021財政年：422,875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。

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：

- (i) 以供股、發行紅股或其他方式發行本公司股本中的股份，及／或
- (ii) 作出或授出可能或將要發行股份之售股要約、協議或購股權(統稱「該等工具」)，包括但不限於增設及發行(以及調整)、認股權證、

公司債券或其他可轉換為股份之工具，

* 僅供識別

股東週年大會 通告

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)**

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」)；

股東週年大會 通告

(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；

(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)。」
[參閱附註(vi)說明] **(第9項決議案)**

承董事會命

謝鸞秋
陳明慧
公司秘書

新加坡，2022年3月25日

總部及主要營業地點
45 Ubi Road 1 #05-01
Singapore 408696

香港主要營業地點
香港
皇后大道中99號中環中心
57樓，5705室

股東週年大會 通告

附註說明：

- (i) 第3項普通決議案將重選羅敬惠先生(「**羅先生**」)為本公司執行董事。羅先生將在重新當選後繼續擔任執行董事、董事會聯席主席兼執行委員會主席。彼為本公司控股股東。除本公司年報及隨附本股東週年大會通告之股東通函(「**通函**」)所披露者外，羅先生與其他董事、本公司主要股東或本公司無任何關係(包括直系親屬關係)。
- (ii) 第4項普通決議案將重選趙炳光先生(「**趙先生**」)為本公司執行董事。趙先生將在重新當選後繼續擔任執行董事兼執行委員會成員。彼亦為本公司的營運總監－宿舍業務及本公司主要股東。趙先生與其他董事、本公司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陳寶鳳女士(「**陳女士**」)為本公司獨立非執行董事。陳女士將在重新當選後繼續擔任獨立非執行董事兼提名委員會以及薪酬委員會成員。就新交所上市手冊第210(5)(d)條及香港聯交所上市規則第3.13條而言，彼被視為獨立。陳女士與其他董事、本公司主要股東或本公司無任何關係(包括直系親屬關係)。
- (iv) 第6項普通決議案將批准派付截至2022年12月31日止財政年(「**2022財政年**」)的董事袍金至多492,000新元(每季度分期支付)。

於本公司上一屆股東週年大會上，經考慮2021財政年董事袍金自願減少15%後，(鑒於新型冠狀病毒疫情的不明朗因素及未來的持續挑戰，作為本公司加強現金流量管控措施的一部分，以節約現金)，本公司尋求並取得股東批准支付截至2021年12月31日止財政年(「**2021財政年**」)的董事袍金減少總額至多為422,875新元，須待於2021財政年末進行檢討。應向董事支付的2021財政年董事袍金總額為422,875新元。

誠如本公司於2022年2月24日所公佈，鑒於本集團2021財政年業績改善，薪酬委員會已建議及董事會已批准自2022年1月1日起恢復自2020年5月1日起削減的本集團於新加坡的高級管理人員薪金。此外，董事袍金自願減少15%(「**袍金削減**」)，自2022年1月1日起終止，與本集團於新加坡的高級管理人員的薪金下調終止一致。因此，2022財政年的董事袍金將恢復至與袍金削減前的董事袍金相同的水平。

2022財政年的擬議董事袍金至多為492,000新元，這是因為自2022年1月1日起停止自願減少15%的董事袍金。

第6項普通決議案(倘通過)將授權本公司就董事於財政年內提供的服務向董事支付2022財政年袍金(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。

- (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，以最高價格透過場內股份買賣或場外股份買賣購買本公司已發行普通股，但不超過總規定限額。

本公司擬動用內部資源的資金或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2021年財政年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2021年年報「**董事會**」一節及通函內查找。

股東週年大會 通告

鑑於新型冠狀病毒疫情，有關下屆股東週年大會安排的重要通知

即將召開的股東週年大會將(a)根據新加坡2020年新型冠狀病毒(臨時措施)(公司、可變資本公司、商業信託、單位信託和債券證持有人會議的替代安排)令，於現場及以電子方式召開會議(就新加坡股東而言)；及(b)以電子方式召開會議(就香港股東而言)。

在即將召開的股東週年大會期間，在新加坡出席現場會議及以電子方式參加股東週年大會(在新加坡及香港)的股東及投票代理人將透過電子方式進行實時投票。

本通知載明本公司有關(其中包括)下列各項之安排：(i)於新加坡現場出席股東週年大會，(ii)通過電子方式出席股東週年大會(包括可透過實時視聽網絡直播或純音頻直播以電子方式參與會議的安排)；(iii)於股東週年大會之前或於該大會舉行時在「現場」提出問題；(iv)於股東週年大會之前或於股東週年大會上處理重大及相關問題；及(v)由股東(親身或其委任的代表)或透過委任大會主席作為其代表)通過電子方式實時投票。

附註：

1. 出席及預註冊

- (a) 在新加坡，由於目前就新型冠狀病毒疫情實施的限制，以及為了盡量減少面對面的互動和新型冠狀病毒的傳播風險，允許出席新加坡現場會議(「現場會議」)的人數將保持於100人，董事將根據衛生部(「衛生部」)的建議釐定出席現場會議的股東人數。新加坡的股東亦可以選擇以電子方式(透過實時視聽網絡直播或純音頻直播(「虛擬會議」))參加股東週年大會。
- (b) 在香港，由於最近新型冠狀病毒疫情的發展，股東不應於現場親身出席股東週年大會。香港的股東僅可出席虛擬會議。
- (c) 預註冊

本公司股東(「股東」)(通過中央公積金(「CPF」)或補充退休計劃(「SRS」)持有股份的投資者(「CPF/SRS投資者」))，如欲通過參加虛擬會議或出席現場會議，須於**2022年4月25日上午十時正之前**(「註冊截止時間」)通過網址<https://conveneagm.com/sq/centurioncorp>進行線上預註冊(「預註冊」)，以使本公司能夠核實彼等股東身份。

委任任何人士(大會主席除外)作為其受委代表代表其出席現場會議或虛擬會議的股東，應通知其受委代表於**註冊截止時間之前**進入網址<https://conveneagm.com/sq/centurioncorp>進行線上預註冊，並說明其擬出席現場會議或虛擬會議(視乎情況而定)，否則，該委任將無效。

於驗證成功後：

- (i) 現場會議或虛擬會議預註冊成功的經驗證的股東及投票代表將於**2022年4月26日之前**通過線上預註冊時提供或在委任為一名或多名代表的文據(「受委代表表格」)中顯示的的電郵地址收到本公司發送的確認郵件(「確認郵件」)。
- (ii) 現場會議預註冊失敗的經驗證的股東及投票代表將於**2022年4月26日之前**收到本公司發送的虛擬會議確認郵件，通過以下方式出席虛擬會議：
 - (a) 通過預註冊時創建的登錄憑證或使用彼等的密碼賬戶登錄，觀看股東週年大會會議的現場直播；或
 - (b) 通過撥打確認郵件中提供的電話號碼觀看股東週年大會會議。

由於股東週年大會會場的實際席位有限，根據衛生部的建議，選擇出席現場會議的與會者將以先到先得的方式進行，本公司保留選擇經核證的預註冊的股東及投票代表親身出席股東週年大會的權利。

已於註冊截止時間前註冊的股東及投票代表，如於**2022年4月26日前**未收到現場會議的確認郵件或虛擬會議的確認郵件(視乎情況而定)，請盡快電郵至：support@conveneagm.com。

倘閣下對上述現場會議或虛擬會議的預註冊程序有任何疑問，請電郵至：support@conveneagm.com或撥打新加坡免費電話+65 6856 7330。

股東及投票代表不得將上述登錄憑證或電話號碼轉發給其他非股東及無權出席股東週年大會的人士。此乃為了避免虛擬會議出現任何技術中斷或超負荷的情況。

股東週年大會 通告

(d) 通過相關中間人持有股份的投資者(CPF/SRS投資者除外)——股東週年大會預註冊(包括預提交問題)

通過相關中間人持有股份的投資者(CPF/SRS投資者除外)將無法直接向本公司虛擬會議或現場會議的預註冊。欲出席／參加虛擬會議或現場會議(包括預提交問題)的上述投資者應盡快聯繫彼等通過其持有股份的相關中間人，以便相關中間人進行必要的預註冊安排。

附註：由於容量限制，本公司將不接受任何未進行現場會議預註冊或預註冊失敗的股東及投票代表進入新加坡的股東週年大會現場。

2. 與股東週年大會議程相關的問題

(a) 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2022年4月12日之前，通過以下任何一種方式提前將其問題提交：

- (i) 將閣下的問題附在受委代表表格中(若通過郵寄或電郵提交)。
- (ii) 在預註冊流程中於下述網址：<https://conveneagm.com/sg/centurioncorp>提交閣下的問題。
- (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。

(b) 於股東週年大會舉行期間提交問題

- (i) 已預註冊並經核實將出席虛擬會議或現場會議的股東及投票代表將能夠在股東週年大會會議期間就股東週年大會的議程項目提問。
- (ii) 出席虛擬會議的人員可透過單擊「提問」功能，通過網絡直播提交以文字表述的問題，或者單擊「視頻通話排隊」，通過網絡直播發言。問題將在股東週年大會上得到解答。
- (c) 本公司將致力於在2022年4月20日之前及／或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。將在本公司網站及新交所和香港聯交所網站發佈股東提出的有關問題及本公司作出的回應。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。

3. 股東(親身或透過委任受委代表或透過委任大會主席為其受委代表)以電子方式進行實時投票

- (a) 根據本公司組織章程第59條規定，提呈股東週年大會(及任何續會)付諸表決的所有決議應根據新交所上市手冊及香港聯交所上市規則的要求投票決定。
- (b) 將透過下述方式對所有提交予即將舉行的股東週年大會上審批的決議案進行投票：在即將召開的股東週年大會期間，出席現場會議(在新加坡)及以電子方式參加股東週年大會(在新加坡及香港)的股東及投票代表將透過電子方式進行實時投票。
股東及投票代表必須攜帶其自身的瀏覽器啓用設備，以便在現場會議上投票，或準備好自身的瀏覽器啓用設備在虛擬會議中投票。
股東及投票代表必須透過預註冊時提供的或受委代表表格所指示的電郵地址登錄。
- (c) 不擬出席現場會議或虛擬會議的新加坡股東(無論個人或公司)可委任大會主席或任何其他人士作為其受委代表，代表其出席股東週年大會，並在會上發言及投票。
- (d) 不擬出席虛擬會議的香港股東(無論個人或公司)可委任大會主席或任何其他人士作為其受委代表，代表其出席股東週年大會，並在會上發言及投票。
- (e) 委任大會主席或任何其他人士為受委代表時，股東須於受委代表表格就各項決議案的投票或棄權作出明確指示，否則，受委代表或作為受委代表的大會主席將酌情投票或棄權。

股東週年大會 通告

- (f) (i) 非相關中間人或結算所(或其代名人)的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。
- (ii) 身為相關中間人或結算所(或其代名人)的股東有權委任兩(2)名以上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。
- (iii) 「相關中間人」具有公司法第181條所賦予的涵義。
- (g) 倘若委任人為一間公司，受委代表表格須簽立並加蓋印章或由正式授權主管人員或律師親筆簽署。
- (h) 受委代表無須為本公司股東。大會主席作為受委代表無須為本公司股東。

通過相關中間人持有股份的投資者(包括CPF/SRS投資者)

- (i) 受委代表表格並非供通過相關中間人持有股份的投資者(包括CPF/SRS投資者)使用，彼等使用或聲稱使用本受委代表表格作任何目的和用途均不具任何效力。
- (j) 欲於股東週年大會上投票的CPF/SRS投資者，應於**2022年4月19日上午十時正前**(即股東週年大會召開前至少七(7)個工作日)與各自的CPF代理銀行或SRS運營人聯繫，提交彼等投票(包括其獲委任為受委代表)。
- (k) 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。
- (l) **提交受委代表表格**

委任大會主席或任何其他人士為受委代表的受委代表表格，經正式填妥並簽署後，須於**2022年4月25日上午十時正前**(即舉行股東週年大會指定時間前72小時)以下列方式提交至本公司，否則文據可能被視為無效：

- (i) 通過郵寄，送交至本公司的註冊辦事處，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓(就香港股東而言)；或
- (ii) 通過電子郵件將掃描件發送至agm@centurioncorp.com.sg；或
- (iii) 通過提交可於預註冊網站<https://conveneagm.com/sg/centurioncorp>上取得的電子文檔。
- (m) 股東填妥並交回受委代表表格後，倘若其隨後欲出席股東週年大會(及任何續會)，只要其已預註冊且其出席股東週年大會的預註冊(不論是親身出席還是以電子方式出席)已經本公司的核實和驗證，其仍可出席(不論是親身出席還是以電子方式出席)股東週年大會並進行投票。股東提交的相關受委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。

4. 在新加坡舉行的現場會議的預防措施，以盡量減少新冠病毒的傳播風險

鑒於新冠病毒的形勢，並為更好地保障出席現場會議的股東及其他與會者的安全及健康，本公司將於新加坡股東週年大會會場實施以下預防措施/步驟：

- (a) 參加現場會議的所有人員必須為已接種全部疫苗，並於過往180日內從新冠病毒中康復，或在醫學上不符合國家疫苗接種計劃規定的接種要求，並在進股東週年大會會場參加現場會議之前，必須使用SafeEntry進行登記，並接受體溫檢測。
- (b) 在接受體溫檢測時，體溫讀數達到或超過37.5°C的任何人士將不得參加現場會議。
- (c) 發熱或具有感冒症狀，或受新加坡政府規定的隔離或居家通知規限的任何人士，將不得進入新加坡的股東週年大會會場。
- (d) 出席現場會議的每位人士均必須在現場會議期間全程佩戴外科口罩或類似的口罩。
- (e) 所有出席者均必須始終保持個人間隔至少一(1)米的安全距離。座位的間距至少為一(1)米。

股東週年大會 通告

- (f) 收到現場會議的確認郵件的股東及投票代表，倘於股東週年大會召開之日感覺身體不適，請勿出席現場會議。
- (g) 由於上述措施可能會導致註冊流程延遲，亦請收到現場會議的確認郵件的股東及投票代表提前到達會議現場。
- (h) 現場會議將不分發公司禮品，亦不提供茶點。

本公司尋求所有股東(包括受委代表)的理解與合作，以保障公眾健康與安全，並盡量減少新型冠狀病毒的社區傳播風險。

本公司將密切監察此形勢，並保留採取進一步適當措施的權利，以盡量減少對出席現場會議的股東/受委代表及其他人士造成任何風險。

5. 香港暫停辦理股東登記

本公司將於2022年4月25日至2022年4月28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2022年4月22日下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

6. 寄發文件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受委代表表格的印刷本已一併發送給股東。該等文件亦可於本公司網站URL www.centurioncorp.com.sg或新交所網站或香港聯交所網站下載。
- (b) 2021年年報及日期為2022年3月25日的致股東通函已刊載於本公司網站(www.centurioncorp.com.sg)及新交所網站(www.sgx.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。
- (c) 2021年年報及日期為2022年3月25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/ar2021_request_form.html和新交所網站(www.sgx.com)下載申請表(「申請表」)，並於2022年4月12日之前將填妥的表格電郵至agm@centurioncorp.com.sg或郵寄交回本公司註冊辦事處地址。
- (d) 有關股東週年大會的更多資料，股東應於新交所及香港聯交所網站查看更新資料(如有)或電郵至本公司投資者關係團隊的David Phey/George Goh，其電郵地址為agm@centurioncorp.com.sg。

7. 進一步更新

股東應注意，股東週年大會的舉行方式可能會根據不斷變化的新型冠狀病毒形勢、任何修訂法例和政府機構或監管機構的任何指令或指引作出進一步更改。倘股東週年大會的舉行方式出席任何變動，本公司將予以公佈。請股東定期查看本公司網站、新交所網站和香港聯交所網站，以了解最新資訊。

8. 拍攝及攝影

股東或投票代表以電子方式或親身出席股東週年大會，並在會上發言及投票時，其同意將其視頻及/或照片用於在本公司網站和宣傳材料上刊登，而無需進一步通知。

9. 提述的日期時間均指新加坡時間。

個人資料隱私：

「個人資料」具有新加坡個人資料保護法案2012所賦予的涵義，包括股東的姓名、地址、身份證/護照號碼以及股東的受委代表及/或代表。

(a)提交受委代表表格委任大會主席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；(b)根據本股東週年大會通告完成預註冊；或(c)根據本股東週年大會通告於股東週年大會前提交問題，即表示本公司股東同意本公司(或其代理或服務提供商)就以下目的(統稱「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) 為使股東參加現場會議及虛擬會議及為彼等提供任何所需技術協助處理預註冊；

股東週年大會 通告

- (iii) 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；
- (iv) 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
- (v) 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)披露會員的委任代表及／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，出席現場會議或虛擬會議及／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。