

新加坡證券交易所有限公司、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**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)

截至2020年6月30日止期間之  
未經審核半年度  
財務報表及股息公告

\* 僅供識別

## 截至2020年6月30日止期間之未經審核半年度財務報表及股息公告

勝捷企業有限公司(「勝捷」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年6月30日止期間的未經審核綜合業績連同截至2019年6月30日止期間的比較數字如下：

\*本公告載列截至2020年6月30日止第二季度(「2020年第二季度」)之未經審核綜合業績，連同去年同期的比較數字，以就於2020年第二季度錄得之新型冠狀病毒(「2019冠狀病毒病」)帶來的影響提供清晰、透明的呈報。

### 1) 綜合收益表

	本集團 *截至6月30日止第二季度			本集團 截至6月30日止半年度		
	2020年 千新元	2019年 千新元	變動 %	2020年 千新元	2019年 千新元	變動 %
收益	31,103	32,907	(5)	66,590	64,192	4
銷售成本	(9,276)	(8,251)	12	(18,523)	(17,198)	8
毛利	21,827	24,656	(11)	48,067	46,994	2
其他收入及收益	1,863	462	N/M	2,344	657	N/M
開支						
- 分銷開支	(317)	(226)	40	(666)	(556)	20
- 行政開支	(6,725)	(5,931)	13	(13,163)	(11,171)	18
- 財務開支	(5,543)	(7,052)	(21)	(12,239)	(14,468)	(15)
分佔聯營公司及合營企業溢利	1,486	1,425	4	3,606	2,900	24
除所得稅前溢利	12,591	13,334	(6)	27,949	24,356	15
所得稅開支	(1,975)	(1,869)	6	(4,064)	(3,798)	7
溢利總額	10,616	11,465	(7)	23,885	20,558	16
應佔溢利：						
本公司權益持有人	9,128	10,191	(10)	21,005	18,067	16
非控股權益	1,488	1,274	17	2,880	2,491	16
溢利總額	10,616	11,465	(7)	23,885	20,558	16

## 2) 綜合全面收益表

	<u>*截至6月30日止第二季度</u>			<u>截至6月30日止半年度</u>		
	<u>2020年</u> 千新元	<u>2019年</u> 千新元	<u>變動</u> %	<u>2020年</u> 千新元	<u>2019年</u> 千新元	<u>變動</u> %
溢利總額	10,616	11,465	(7)	23,885	20,558	16
<i>期後可能重新分類至損益的項目：</i>						
綜合產生之匯兌收益／(虧損)	3,415	(8,016)	N/M	(5,744)	(4,453)	29
分佔聯營公司及合營企業之其他 全面(虧損)／收益	(1,105)	(605)	83	942	(578)	N/M
現金流量對沖						
– 公平值虧損	(3,062)	(1,118)	N/M	(5,997)	(1,118)	N/M
– 重新分類	517	–	N/M	638	–	N/M
透過其他全面收益按公平值計量 之金融資產 – 債務工具						
– 公平值(虧損)／收益	(42)	53	N/M	(310)	329	N/M
– 重新分類	5	–	N/M	34	150	N/M
其他全面虧損，扣除稅項	(272)	(9,686)	(97)	(10,437)	(5,670)	84
全面收益總額	10,344	1,779	N/M	13,448	14,888	(10)
<b>應佔全面收益總額：</b>						
本公司權益持有人	8,855	501	N/M	10,557	12,387	(15)
非控股權益	1,489	1,278	17	2,891	2,501	16
全面收益總額	10,344	1,779	N/M	13,448	14,888	(10)

N/M：無意義

### 3) 資產負債表

	本集團		本公司	
	2020年 6月30日 千新元	2019年 12月31日 千新元	2020年 6月30日 千新元	2019年 12月31日 千新元
<b>流動資產</b>				
現金及銀行結餘	65,082	48,588	25,531	14,903
貿易及其他應收款項	9,387	8,060	21,243	21,229
存貨	67	44	-	-
其他資產	8,013	6,748	464	236
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	8,723	9,165	8,723	9,165
	91,272	72,605	55,961	45,533
持作出售資產	10,241	5,447	-	-
	101,513	78,052	55,961	45,533
<b>非流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	-	-	370,408	372,329
其他資產	994	994	130	130
透過損益按公平值計量之金融資產	152	156	-	-
於聯營公司投資	111,796	108,918	1,298	1,298
於合營企業投資	4,728	4,819	-	-
於附屬公司投資	-	-	16,645	16,645
投資物業	1,263,897	1,275,879	-	-
物業、廠房及設備	8,864	10,149	1,361	1,631
	1,390,431	1,400,915	389,842	392,033
<b>資產總額</b>	<b>1,491,944</b>	<b>1,478,967</b>	<b>445,803</b>	<b>437,566</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	(38,799)	(40,496)	(16,440)	(11,655)
即期所得稅負債	(10,117)	(7,092)	(1,047)	(896)
借款	(32,059)	(55,780)	(6,503)	(6,280)
租賃負債	(6,922)	(6,738)	(486)	(478)
	(87,897)	(110,106)	(24,476)	(19,309)
<b>非流動負債</b>				
衍生金融工具	(6,997)	(1,638)	(675)	(276)
其他負債	(116)	(131)	-	-
遞延所得稅負債	(9,847)	(9,796)	(67)	(81)
借款	(711,505)	(683,259)	(143,326)	(135,428)
租賃負債	(56,679)	(60,172)	(676)	(921)
	(785,144)	(754,996)	(144,744)	(136,706)
<b>負債總額</b>	<b>(873,041)</b>	<b>(865,102)</b>	<b>(169,220)</b>	<b>(156,015)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>618,903</b>	<b>613,865</b>	<b>276,583</b>	<b>281,551</b>
<b>權益</b>				
股本	142,242	142,242	253,553	253,553
其他儲備	(41,580)	(31,132)	(1,100)	(425)
留存溢利	493,676	481,081	24,130	28,423
	594,338	592,191	276,583	281,551
非控股權益	24,565	21,674	-	-
<b>權益總額</b>	<b>618,903</b>	<b>613,865</b>	<b>276,583</b>	<b>281,551</b>
<b>資產負債比率*</b>	55%	55%		
<b>淨資產負債比率**</b>	50%	51%		

\* 資產負債比率按借款除以資本總額計算。資本總額乃按借款加本集團之資產淨值計算。

\*\* 淨資產負債比率按借款減現金及銀行結餘除以資本總額計算。

#### 4) 綜合現金流量表

	截至6月30日止半年度	
	2020年 千新元	2019年 千新元
溢利總額	23,885	20,558
就下列各項調整：		
所得稅開支	4,064	3,798
折舊	1,726	1,451
貿易及其他應收款項減值撥備	1,476	52
出售物業、廠房及設備之淨虧損	3	57
利息收入	(444)	(631)
財務開支	12,239	14,468
分佔聯營公司及合營企業溢利	(3,606)	(2,900)
出售透過其他全面收益按公平值計量之金融資產的虧損	34	150
未變現貨幣換算差額	(22)	(65)
營運資金變動前經營現金流量	39,355	36,938
營運資金變動		
存貨	(23)	2
貿易及其他應收款項	(2,815)	3,665
其他資產	(1,594)	49
貿易及其他應付款項	(2,020)	(9,484)
經營所得現金	32,903	31,170
已付所得稅	(729)	(3,805)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>32,174</b>	<b>27,365</b>
投資活動所得現金流量		
出售物業、廠房及設備所得款項	4	92
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	2,500	–
添置投資物業	(1,592)	(5,369)
購買物業、廠房及設備	(728)	(727)
購買透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	(2,250)	–
已收利息	457	582
從聯營公司所收股息	1,761	4,744
收購投資物業已退還按金	921	–
解除銀行擔保之短期銀行存款	16	18
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>1,089</b>	<b>(660)</b>
融資活動所得現金流量		
借款所得款項	22,277	44,470
償還借款	(13,819)	(57,277)
已付借款利息	(11,082)	(13,309)
已付本公司權益持有人之股息	(8,410)	(8,408)
非控股權益貸款	–	300
償還聯營公司貸款	–	(861)
已付租賃負債利息	(1,150)	(689)
償還主要租賃負債款項	(3,381)	(1,799)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(15,565)</b>	<b>(37,573)</b>
所持現金及現金等價物增加／(減少)淨額	17,698	(10,868)
期初之現金及現金等價物	46,378	61,358
現金及現金等價物貨幣換算影響	(252)	(224)
<b>期末之現金及現金等價物</b>	<b>63,824</b>	<b>50,266</b>
* 綜合現金及現金等價物包括下列各項：		
現金及銀行結餘	65,082	51,818
受限制現金及質押予銀行擔保之短期銀行存款	(1,258)	(1,552)
	63,824	50,266

## 5) 綜合權益變動表

本集團 2020年	← 本公司權益持有人應佔 →				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	總計 千新元		
於2020年1月1日之結餘	142,242	(31,132)	481,081	592,191	21,674	613,865
已付有關2019年股息	–	–	(8,410)	(8,410)	–	(8,410)
期內溢利	–	–	21,005	21,005	2,880	23,885
期內其他全面虧損	–	(10,448)	–	(10,448)	11	(10,437)
<b>於2020年6月30日之結餘</b>	<b>142,242</b>	<b>(41,580)</b>	<b>493,676</b>	<b>594,338</b>	<b>24,565</b>	<b>618,903</b>
本集團 2019年	股本 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元	總計 千新元	非控股 權益 千新元	權益總額 千新元
於2019年1月1日之結餘	142,242	(32,536)	397,609	507,315	17,636	524,951
已付有關2018年股息	–	–	(8,408)	(8,408)	–	(8,408)
自非控股權益收購一間 附屬公司的額外股份	–	(202)	–	(202)	202	–
期內溢利	–	–	18,067	18,067	2,491	20,558
期內其他全面虧損	–	(5,680)	–	(5,680)	10	(5,670)
<b>於2019年6月30日之結餘</b>	<b>142,242</b>	<b>(38,418)</b>	<b>407,268</b>	<b>511,092</b>	<b>20,339</b>	<b>531,431</b>
本公司 2020年	股本 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元	總計 千新元		
於2020年1月1日之結餘	253,553	(425)	28,423	281,551		
已付有關2019年股息	–	–	(8,410)	(8,410)		
期內溢利	–	–	4,117	4,117		
期內其他全面虧損	–	(675)	–	(675)		
<b>於2020年6月30日之結餘</b>	<b>253,553</b>	<b>(1,100)</b>	<b>24,130</b>	<b>276,583</b>		
本公司 2019年	股本 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元	總計 千新元		
於2019年1月1日之結餘	253,553	(557)	17,942	270,938		
已付有關2018年股息	–	–	(8,408)	(8,408)		
期內溢利	–	–	19,820	19,820		
期內其他全面收益	–	133	–	133		
<b>於2019年6月30日之結餘</b>	<b>253,553</b>	<b>(424)</b>	<b>29,354</b>	<b>282,483</b>		

## 6) 分部資料

按發行人最近期經審核年度財務報表所呈列形式，載列按(本集團)業務或地區分部劃分之分部收入及業績，並連同對上一期間之比較資料

本集團之業務組成以下業務分部：

- a) 工人宿舍
- b) 學生公寓
- c) 其他

截至2020年6月30日止六個月	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
向外部客戶出售	45,172	21,068	350	66,590
與客戶合約收入有關的收益確認時間				
- 某一時間點	1,456	503	327	2,286
- 隨時間經過	337	832	-	1,169
	1,793	1,335	327	3,455
分部業績	27,010	9,125	3	36,138
財務開支	(7,561)	(4,678)	-	(12,239)
利息收入				444
分佔聯營公司及合營企業溢利	2,545	1,039	22	3,606
除稅前溢利				27,949
所得稅開支				(4,064)
純利				23,885
於2020年6月30日				
分部資產	802,073	516,956	6,153	1,325,182
短期銀行存款				41,165
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產				8,723
可收回稅項				350
於聯營公司投資	78,029	32,629	1,138	111,796
於一間合營企業投資	-	4,728	-	4,728
綜合資產總值				1,491,944
分部負債	87,595	21,554	364	109,513
借款	438,706	304,858	-	743,564
即期所得稅負債				10,117
遞延所得稅負債				9,847
綜合負債總額				873,041
其他分部項目：				
資本開支	1,277	753	-	2,030
折舊	1,127	582	17	1,726

截至2019年6月30日止六個月	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
向外部客戶出售	40,479	22,992	721	64,192
與客戶合約收入有關的收益確認時間				
– 某一時間點	2,129	841	593	3,563
– 隨時間經過	339	768	–	1,107
	2,468	1,609	593	4,670
分部業績	25,273	9,825	195	35,293
財務開支	(9,490)	(4,977)	(1)	(14,468)
利息收入				631
股息收入				
分佔聯營公司及合營企業溢利／(虧損)	2,614	364	(78)	2,900
除稅前溢利				24,356
所得稅開支				(3,798)
純利				20,558
於2019年12月31日				
分部資產	796,522	528,172	6,081	1,330,775
短期銀行存款				24,611
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產				9,165
可收回稅項				679
於聯營公司投資	77,245	30,555	1,118	108,918
於一間合營企業投資	–	4,819	–	4,819
綜合資產總值				1,478,967
分部負債	82,792	26,220	163	109,175
借款	453,165	285,874	–	739,039
即期所得稅負債				7,092
遞延所得稅負債				9,796
綜合負債總額				865,102
其他分部項目：				
資本開支	5,682	35,778	–	41,460
折舊	2,040	1,038	35	3,113

**7) 未經審核半年度綜合財務報表附註**

截至2020年6月30日止期間

**a) 一般資料**

勝捷於新加坡共和國註冊成立及於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板雙重上市。其註冊辦事處位於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。

除非另有指明，財務報表以千新加坡元(千新元)呈列。

**b) 發行人是否已應用與最近期經審核年度財務報表相同的會計政策及計算方法**

本公司及本集團之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」)按歷史成本法編製。

就新加坡財務報告準則(國際)而言，根據且遵照國際財務報告準則而編製的財務報表即視為亦遵照新加坡財務報告準則(國際)。新加坡財務報告準則(國際)的準則及詮釋與國際財務報告準則一致。除非另有說明，否則所有於該等財務報表中提及的新加坡財務報告準則(國際)和國際財務報告準則統稱為「國際財務報告準則」。

財務報表乃根據上一財政年度之經審核財務報表所採納之相同會計政策及計算方法編製，惟於本財政年度生效之新訂或經修訂國際財務報告準則或新加坡財務報告準則(國際)及財務報告準則詮釋(「財務報告準則詮釋」)除外。

**c) 倘會計政策及計算方法有任何變動(包括按會計準則規定作出者)，則請註明變動事項、原因及影響**

本集團的會計政策及計算方法概無任何重大變動，亦未對財務報表產生任何重大影響。

d) 收益

	本集團 截至6月30日止半年度		
	2020年 千新元	2019年 千新元	變動 %
投資物業租金收入	63,135	59,522	6
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	1,959	2,970	(34)
銷售光存儲媒介	327	593	(45)
管理服務	1,169	1,107	6
總收益	66,590	64,192	4

e) 收益及溢利明細

	本集團 截至6月30日止半年度		
	2020年 千新元	2019年 千新元	變動 %
持續經營業務：			
(a) 上半年列報收益	66,590	64,192	4
(b) 上半年列報除稅後溢利	23,885	20,558	16

f) 其他收入及收益 – 淨額

	本集團 截至6月30日止半年度		
	2020年 千新元	2019年 千新元	變動 %
利息收入	444	631	(30)
匯兌收益／(虧損) – 淨額	153	(3)	N/M
出售廠房及設備的虧損淨額	(3)	(57)	(95)
政府補助收入	1,890	59	N/M
政府補助開支	(192)	–	N/M
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	(34)	(150)	N/M
其他	86	177	N/M
	2,344	657	N/M

g) 所得稅開支

	本集團 截至6月30日止半年度		
	2020年 千新元	2019年 千新元	變動 %
溢利應佔稅務開支由下列項目組成：			
– 財政期間溢利			
即期所得稅	4,116	3,820	8
遞延所得稅	2	(43)	N/M
	4,118	3,777	9
– 過往財政期間(超額撥備)／撥備不足			
即期所得稅	(50)	(78)	(36)
遞延所得稅	(4)	99	N/M
	4,064	3,798	7

## h) 收益表其他資料

	本集團		變動 %
	截至6月30日止半年度		
	2020年 千新元	2019年 千新元	
折舊	(1,726)	(1,451)	19
貿易及其他應收款項減值撥備	(1,476)	(52)	N/M

## i) 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要為非關聯方(如客戶)之貿易應收款項。

本集團大多數銷售主要以現金進行。剩餘逾期款項乃主要由於若干客戶要求延期支付及我們為維持與客戶的長期關係，經考慮客戶之租金按金結餘、過去付款歷史經驗及財務狀況後，(視情況而定)同意彼等30日內(就工人宿舍及學生公寓而言)或直至90日內(就學生公寓及光盤業務商業租戶而言)的延期。

基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	本集團	
	2020年6月30日 千新元	2019年12月31日 千新元
三個月以下	5,118	3,057
三至六個月	254	446
六個月以上	776	689
	6,148	4,192
減：累計減值撥備	(2,348)	(883)
	3,800	3,309

## j) 貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要包括應付水電費、應付給供應商的消耗用品費用及服務費用。

賬齡超過三個月的貿易應付款項乃主要為已確認但處於與供應商就付款或交付商品／服務協商中的負債。我們的貿易應付款項到期期間乃根據相關合約規定。總體而言，我們的供應商給予我們30日內的現金信貸期，及我們通過支票或銀行轉賬結清。

基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	本集團	
	2020年6月30日 千新元	2019年12月31日 千新元
三個月以下	1,843	1,644
三至六個月	431	90
六個月以上	331	417
	2,605	2,151

N/M：無意義

**k) 本集團借款****(i) 一年或一年內或按要求應償還款項**

	本集團	
	2020年6月30日 千新元	2019年12月31日 千新元
有抵押	23,456	46,492
無抵押	8,603	9,288
小計	<b>32,059</b>	<b>55,780</b>

**(ii) 一年後應償還款項**

	本集團	
	2020年6月30日 千新元	2019年12月31日 千新元
有抵押	548,802	529,361
無抵押	162,703	153,898
小計	<b>711,505</b>	<b>683,259</b>
借款總額	<b>743,564</b>	<b>739,039</b>

**(iii) 任何抵押品詳情**

本集團之有抵押借款包括銀行借款及租賃負債。借款由若干銀行存款、附屬公司投資物業及持作出售資產之固定費用作抵押。

**l) 股本及庫存股**

股本	本公司已發行 股份數目	本集團股本 千新元	本公司股本 千新元
財務期初及期末	840,778,624	142,242	253,553

已發行股份(不包括庫存股)總數

全部已發行普通股已悉數繳足。該等普通股並無面值。

自上一財政年度末以來，概無股份回購。

**購股權、認股權證及可換股證券**

於2020年6月30日及2019年6月30日，本公司並無任何僱員購股權計劃及尚未行使的購股權、認股權證或可換股證券。

**庫存股及附屬公司持股**

	本公司	
	於2020年6月30日	於2019年6月30日
持作庫存股股份數目	—	—
附屬公司持股數目	—	—
庫存股及附屬公司持股之股份總數佔流通在外股份總數百分比	0%	0%

於當前列報財務期間末，概無出售、轉讓、撤銷及／或使用庫存股及附屬公司持股。

**m) 本公司已上市證券之購買、銷售或贖回及撤銷庫存股**

截至2020年6月30日止期間，本公司概無已上市證券之購買、銷售或贖回及撤銷庫存股。

## 8. 本集團表現回顧

回顧本集團表現，有必要合理了解本集團的業務。其包括以下討論：

- (a) 影響本集團當前財務報告期間的營業額、成本及盈利的任何重大因素，包括(倘適用)季節性或週期性因素；及
- (b) 影響本集團當前財務報告期間的現金流量、營運資金、資產或負債的任何重大因素。

本公告載列截至2020年第二季度之未經審核綜合業績，連同去年同期的比較數字，以就於2020年第二季度錄得之2019冠狀病毒病帶來的影響作出清晰及透明的呈報。

### (a)(i) 第二季度回顧 - 2020年第二季度較2019年第二季度

於2020年第二季度，本集團的收益由截至2019年6月30日止季度(「2019年第二季度」)的32.9百萬新元減少5%至31.1百萬新元，而稅後淨利潤同比減少0.9百萬新元或7%至10.6百萬新元。

收益較低乃主要由於英國學生公寓資產組合的租約提前終止產生的為期兩個月的影響(學生可提前終止英國2019-2020學年(「19-20學年」)最後一個學期的租約，從2020年5月1日起計)，以及澳大利亞德優墨爾本市學舍(前稱為墨爾本皇家理工大學村)因澳大利亞為控制2019冠狀病毒病傳播而實施行動限制令其入住率較低。而上述收益減少的情況因新增工人宿舍資產(即於2019年第三季度開始運營的新加坡西雅杜松)及學生公寓(即於2019年第四季度開始運營的英國德優阿奇爾學舍)貢獻的收益有所緩解。

本集團的毛利由2019年第二季度的24.7百萬新元同比減少11%至2020年第二季度的21.8百萬新元，乃主要由於收益減少以及額外的運營開支(包括額外人力成本及為主要在工人宿舍範圍內控制2019冠狀病毒病疫情實施有關防範措施產生的成本1.3百萬新元)所致。

其他收入及收益增長1.4百萬新元，乃主要得益於本集團各運營所在司法管轄區的政府在當前變幻莫測的經濟環境下實施的各種企業扶持計劃。

本集團業務營運擴張導致分銷開支增加0.1百萬新元。

行政開支增加0.8百萬新元，乃主要由於就貿易應收款項減值計提撥備。由於經濟不景氣，以及新加坡為保護租戶實施2019冠狀病毒病(臨時援助措施)法案(2020)，本集團對面臨財務困境的租戶以及顯示有付款違約跡象的租戶引致的呆賬作出額外撥備。

在利率較低的環境下，財務開支較2019年第二季度減少1.5百萬新元。

因此，於2020年第二季度，本集團營運所得之稅後淨利潤為10.6百萬新元，較2019年第二季度的11.5百萬新元減少7%。

### (a)(ii) 上半年回顧 - 2020年上半年較2019年上半年

儘管2020年第二季度收益因2019冠狀病毒病而減少5%，本集團於截至2020年6月30日止半年度(「2020年上半年」)收益整體增加4%或2.4百萬新元。此乃由於本集團於2020年第一季度的收益並未受到2019冠狀病毒病的影響，較去年同期錄得13%的顯著增幅。

整體而言，收益增長乃主要由於新加坡西雅杜松、英國德優阿奇爾學舍以及澳大利亞德優阿德萊德東區學舍等新增物業的收益貢獻。惟該增長部分被英國學生公寓及德優墨爾本市學舍較低的收益貢獻所抵消，該等物業於2020年第二季度的入住率因2019冠狀病毒病疫情受到影響。

本集團於2020年上半年的毛利增加1.1百萬新元，乃由於收益淨增長2.4百萬新元及為控制2019冠狀病毒病疫情產生額外開支1.3百萬新元。

其他收入及收益增加1.7百萬新元，乃主要由於本集團各運營所在司法管轄區的政府實施若干企業扶持計劃所致。

行政開支及分銷開支因業務營運擴張及額外呆賬撥備1.5百萬新元而分別增加2.0百萬新元及0.1百萬新元。

在較低利率環境下，財務開支較截至2019年6月30日止六個月(「2019年上半年」)減少2.2百萬新元。

分佔聯營公司及合營企業溢利於2020年上半年增加0.7百萬新元，乃主要由於勝捷美國學生房舍基金貢獻較大。

本集團於2020年上半年的純利為23.9百萬新元，較2019年上半年的20.6百萬新元增加3.3百萬新元。此乃主要由於新增物業帶來更大貢獻及較低的利息開支所致。

### (b) 本集團資產負債表回顧

#### 資產

經營活動所得現金淨額、貸款本金延期償付以及借款所得款項令現金及銀行結餘增加16.5百萬新元，現金及銀行結餘於2020年6月30日為65.1百萬新元。更多詳情，請參閱(d)審閱本集團現金流量表。

由於本集團位於中國上海的工業物業已推出待售，持作出售資產增加4.8百萬新元。本集團已與買方訂立買賣協議，相關協議預計將於2020年第四季度履行完畢且其完成受若干條件所規限。

於聯營公司投資增加2.9百萬新元，乃主要由於分佔聯營公司溢利所致。

投資物業減少12.0百萬新元，乃主要由於本集團就其於英國的學生公寓資產進行外匯換算(英鎊兌新加坡元貶值)以及將中國的工業物業轉至持作出售資產所致。

本集團於2020年6月30日投資物業的價值乃根據2019年12月31日的獨立估值作出。本集團已就其投資物業於2020年6月30日之公平值進行內部評估，以知悉2019冠狀病毒病爆發對其公平值產生的任何重大影響。本集團已取得於2020年6月30日用於估值的特建學生公寓（「特建學生公寓」）及特建工人宿舍（「特建工人宿舍」）的獨立市場數據及資料（尤其是資本化率及市場租金等主要輸入數據），且未觀察到估值輸入數據發生任何重大變動。儘管未來現金流量因入住率問題而難以預測，惟預期2019冠狀病毒病的影響僅為暫時性。根據有關關鍵輸入數據的最新資料所作的評估，預計2019冠狀病毒病不會令投資物業的估值發生重大變動。根據正常估值流程，本集團於每年財政年度結束時委聘獨立估值師進行年度估值，並將保留該慣例。

由於本集團於運營所在國的稅務機關允許推遲分期繳稅，即期所得稅負債增加3.0百萬新元。

本集團已購買利率掉期合約，以對沖銀行借款的浮動利率風險。由於利率降低，本集團將現金流量對沖的公平值虧損6.0百萬新元計入2020年上半年期間的全面收益，於2020年6月30日，有關現金流量對沖的公平值虧損於衍生金融工具5.4百萬新元增長額度中佔比較大。

#### **借款及資產負債比率**

於2020年6月30日，本集團淨資產負債比率為50%，較2019年12月31日的51%有所改善。本集團的經營資產主要通過銀行借貸融資，借貸的平均剩餘年期為7年。本集團以定期本金償還之長期銀行債務為其長期資產融資。

於2020年6月30日，本集團資產負債表保持穩健，現金及銀行結餘為65.1百萬新元。

#### **(c) 審閱本公司資產負債表**

銀行借款及公司間結算所得款項導致現金及銀行結餘、貿易及其他應付款項以及非即期借款增加。

#### **(d) 審閱現金流量表**

於2020年上半年，本集團經營活動所得現金流量為32.2百萬新元。

投資活動所得現金淨額為1.1百萬新元，主要為來自到期固定息率票據的所得款項。

本集團錄得融資活動所用現金淨額15.6百萬新元，用於償還借款、支付利息及向股東支付股息。

由於上述活動，於2020年上半年，本集團錄得現金及現金等價物增加17.7百萬新元。

## 9. (a) 每股盈利

	本集團	
	截至6月30日止半年度	
	2020年	2019年
本公司權益持有人應佔淨溢利(千新元)	21,005	18,067
本公司權益持有人應佔核心業務運營淨溢利(千新元)	21,005	18,067
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
<u>每股普通股盈利：</u>		
(i) 每股基本盈利(分)	2.50	2.15
(ii) 每股攤薄盈利(分)	2.50	2.15
<u>基於核心業務運營的每股普通股盈利：</u>		
(i) 每股基本盈利(分)	2.50	2.15
(ii) 每股攤薄盈利(分)	2.50	2.15

## (b) 資產淨值

	本集團		本公司	
	2020年 6月30日	2019年 12月31日	2020年 6月30日	2019年 12月31日
每股普通股資產淨值(見以下附註)	70.69分	70.43分	32.90分	33.49分

### 附註：

本集團及本公司每股普通股資產淨值乃基於本公司於2020年6月30日及2019年12月31日之已發行840,778,624股普通股的股份總數(不包括庫存股)計算。

## 10. 於本公告刊發日期，對集團所營運行業的重大趨勢及競爭情況以及可能於下一個報告期間及未來12個月對集團構成影響的任何已知因素或事項的評論

與其他業務一樣，本集團的特建工人宿舍及特建學生公寓業務均受到2019冠狀病毒病的干擾。本集團於2020年上半年的收入及利潤較去年同期錄得增長的同時，亦自2020年第二季度以來，在其所有經營地區均承受一定運營壓力。

旅行禁令及行動限制、停工及大學暫停校內課程對其市場的營運均產生影響。

即使各國開始放鬆流行病管控措施，2019冠狀病毒病對地方經濟的影響卻持續升溫。本集團在運營的各個市場已接獲要求對租賃期限、提前終止租約、租金延期、豁免、折扣或退還進行審閱。隨著各司法管轄區立法對租戶實行臨時租金保護，應收賬款拖欠率有所上升，考慮到經濟的不確定性，預計會在未來幾個月進一步增加。

為緩解相關影響，本集團亦藉助本集團運營所在國政府推出的救濟方案。此外，本集團已與其銀行聯繫，尋求向銀行延期償還本金並給予本集團額外的營運資金融資。該等要求總體上獲得銀行大力支持。

同時，勝捷積極採取措施，通過實施更為嚴格的成本管理措施並在可行的情況下推遲資本開支來節省現金。本集團已擱置擴張計劃及非必要的開發項目，並待2019冠狀病毒病疫情穩定之後，重新評估擴張計劃並視乎市場情況重新進行修訂。

於2020年6月30日，本集團的資產負債比率為50%，而債務的有效期限平均為7年。基於現金總額及未動用承諾信貸額度167.2百萬新元，本集團有充足的流動資金來償還到期債務。

本集團持續密切關注2019冠狀病毒病的發展態勢並實施相應管控措施，並將於發生重大變動時另行刊發公告。

### 宿舍業務

於2020年6月30日，本集團運營由33項營運特建工人宿舍及特建學生公寓資產組成的多元化資產組合，包括約65,133張床位，分佈於新加坡、馬來西亞、澳大利亞、韓國、英國及美國。

### 工人宿舍

儘管面臨2019冠狀病毒病爆發所帶來的挑戰，本集團於2020年上半年在其新加坡及馬來西亞的特建工人宿舍組合保持穩定的業績，平均入住率為88.5%。

隨著2019冠狀病毒病的不確定性持續存在及其對經濟的影響越來越大，2020年第二季度受到影響，且本集團預期將繼續受到2019冠狀病毒病的不利影響。

### 新加坡

於2020年6月30日，本集團在新加坡的五項運營中特建工人宿舍資產中擁有約28,000張床位，相關資產在2020年上半年的平均入住率為98.5%。

然而，由於2019冠狀病毒病控制措施對我們的僱主租戶的業務在短期至中期內造成影響，以及有關特建宿舍監管規定的預期變動，2019冠狀病毒病對本集團新加坡特建工人宿舍組合的整體經濟影響尚須觀察。

新加坡政府於2020年4月7日開始實施斷路器式防疫措施，一直持續至2020年第二季度，新加坡所有工人宿舍亦均被隔離或檢疫，彼等的外籍勞工（「外籍勞工」）住客被要求始終留在宿舍內。在此期間，本集團與政府機構及各利益相關者密切合作，以遏制2019冠狀病毒病在外籍勞工社區中傳播。

我們5個新加坡西雅特建工人宿舍中的所有大樓均已聲明為清除狀態，除了三個宿舍中每個宿舍的1個區塊：Westlite Mandai，Westlite Woodlands及Westlite Toh Guan。其中最後的兩個大樓已用於隔離檢疫對冠狀病毒呈陰性的外籍勞工（即最易感染該病毒的群組）。為了減少更廣泛社區的傳播風險，彼等在復工前被要求接受更嚴格的14天檢疫及拭子測試。本集團預計該等最後3個大樓將在2020年8月中旬之前獲清除。

即使新加坡政府努力在8月中旬<sup>1</sup>之前向所有工人宿舍出具合規證明，並實現大多數工人返工，但其僱主的業務已因過去數月實行的限制而中斷，並受到針對復工所施加的額外規定的困擾。部分僱主因在其業務和運營中面臨挑戰，令其在勞工及住宿需求、租金承受能力和支付能力方面承壓。由於要求在住處採取預防性的安全措施並進行集中統一安排，宿舍的管理運營成本或將仍居高不下。

同時，2019冠狀病毒病爆發亦令政府機構對特建宿舍的監管規範和管理規定進行審查。新訂規範正在新加坡政府開發的新增臨時宿舍中試運行，並將針對現有宿舍物業實施部分條款。監管變動的尺度以及該等即將發生之變化的影響尚未明確定義。

本集團相信，受到對外籍勞工的持續需求以及對在新加坡土地稀缺的背景下為滿足外籍勞工住宿需求而建的特建宿舍的需求等因素驅動，特建工人宿舍床位的需求將保持長期穩定。為滿足此項需求，政府已經宣佈計劃在未來3年內開發更多滿足新訂規定的宿舍。當中包括期限為一至三年的臨時設施以及期限更長的永久物業。

勝捷卓越的管理能力和在特建工人宿舍業務方面的良好往績使我們能夠把握未來特建工人宿舍行業變化所帶來的商機。本集團將積極捕捉包括管理服務合約在內的開發中新宿舍的有關機遇。

於2020年6月，本集團取得裕廊集團（「裕廊集團」）的管理服務合約，管理三處由工廠改建而成的宿舍（「工廠改建宿舍」）（包括約4,000張床位），為期6個月並可選擇延期六個月。

## 馬來西亞

於2020年6月30日，勝捷在馬來西亞運營七項特建工人宿舍資產，約計30,700張床位。於2020年上半年，本集團取得其平均入住率(包括西雅武吉敏惹，其平均入住率於2020年上半年達32.5%)達79.5%。該處位於檳城的資產於2019年中開始接受租戶入住。當聯邦政府實施行動管制之時，其正處於入住率增長階段，因此在該期間需限制新住客入住。

雖然2019冠狀病毒病的爆發並沒有對馬來西亞的特建工人宿舍運營產生重大影響，但新山市的西雅淡杯II的開發將繼續擱置，直至2019冠狀病毒病的疫情動態更加清晰。

最近，馬來西亞政府宣佈將從明年開始限制僱用外籍勞工從事建築，農業和種植業，以增加當地人的就業機會<sup>2</sup>。然而，相關行業已提醒，由於當地人對「不受歡迎的」行業中的工作加以抵制<sup>3</sup>，該等立法將加劇現有的勞動力短缺。本集團將繼續關注相關行業的需求，同時對其產品重新定位，以吸引各類客戶，以增強其在馬來西亞開展特建工人宿舍組合業務的適應性。

## 學生公寓

於2020年6月30日，本集團在澳大利亞、韓國、新加坡、英國及美國擁有21項營運特建學生公寓資產組合，包括約6,433張床位。

由於2020年上半年實施2019冠狀病毒病管控措施，所有國家都在一定程度上實施國際旅行禁令或限制，且幾乎所有大學都關閉校園並開設線上課程，導致許多學生住客在此期間選擇返回家鄉。

儘管多所大學已宣佈提供線上和在校混合課程的計劃，然而重新開放大學校園和國際旅行的不確定性以及對2019冠狀病毒病再度爆發的擔憂，導致於9月即將開始的新學期對特建學生公寓床位的需求仍屬未知。

從中期來看，國際生人數可能由於旅行和簽證限制而減少，然而，考慮到在經濟衰退期間，高等教育是應對失業的可行替代選擇，國內學生人數的增長或會抵消國際生減少的影響<sup>4</sup>。

從長遠來看，本集團認為，教育和學生公寓分部業務仍具有充足的彈性，一旦學習課程和旅行恢復正常，對教育積累的迫切需求將推動德優學舍需求的快速增長。

## 英國

於2020年上半年，本集團在英國的包括11項資產的資產組合實現平均入住率達74.2%。

於適當考慮所有住戶及利益相關者的需求後，本集團於2020年4月宣佈，倘大學校園關閉且學生選擇返回家鄉，英國特建學生公寓物業的住戶可提前終止19–20學年的租約(從2020年5月1日起計)。

根據收到的租約終止請求，該決定將導致收益減少約3.1百萬英鎊，處於預期減少3百萬英鎊至5百萬英鎊範圍的低端。

針對因2019冠狀病毒病而面臨海外留學計劃不確定性的準國際生，英國政府已承諾給予彼等支持，將確保移民法規的靈活度，並重申其允許已在英國大學取得學位的國際生獲得兩年工作簽證的承諾<sup>5</sup>。

由於大學何時重新開放並進行校園授課仍難以確定，本集團在英國的新學年公寓預訂於若干城市仍顯疲軟，然而承諾的租約逐漸增加。

## 澳大利亞

2020年上半年，澳大利亞德優墨爾本市學舍(前稱為墨爾本皇家理工大學村)及德優東阿德萊德學舍的平均入住率分別為62.5%及81.4%。

目前，維多利亞州的墨爾本因第二波感染實行封鎖，而澳大利亞其他州已取消出行限制，阿德萊德的大學已宣佈校園將於2020年9月重新開放。因此，疫情對德優墨爾本市學舍入住率的影響仍將持續，而阿德萊德的特建學生公寓床位需求正在回升。

儘管與中國的地緣政治關係不明朗，並且旅行限制仍未取消，但澳大利亞商界和高等教育機構已推出一項新的計劃，向中國遊客和學生保證彼等在澳大利亞將受到歡迎<sup>6</sup>。

從長遠來看，本集團預計國內學生人數將繼續增長，且澳大利亞將仍對國際生充滿吸引力。

## 新加坡

在新加坡，根據新加坡土地管理局的規定，德優實利基學舍於2020年第二季度受到床位數量暫時從332張減少至240張。

本集團目前正在與新加坡土地管理局就有關特建學生公寓空間規定以及2019冠狀病毒病疫情過後對承載量可能作出的調整進行討論。

## 韓國

2020年2月中旬，韓國德優東大門學舍受到2019冠狀病毒病疫情爆發的影響，當時該國的2019冠狀病毒病病例僅次於中國，位列全球第二位。由於大學校園關閉、交換課程計劃暫停及學生返家，2020年上半年的平均入住率僅為25.4%。本集團正在擴大對該項資產的推廣力度，從而在此期間吸引身處韓國的年輕人和在職人士作為替代消費群。

## 美國

在美國，雖然2019冠狀病毒病存在諸多不確定性，但入住率在2020年上半年仍保持穩健。

儘管美國近期針對僅接受線上課程的學生實施禁令，但這項措施迅即被取消，從而允許已經在美國境內或通過有效簽證從國外返回的學生實現完全在線聽課，禁令僅適用於新生。

此外，美國的學生公寓投資組合資產主要旨在滿足當地及本土外州學生的需求，而國際生的佔比不及公寓組合入住率的2%<sup>7</sup>。

因此，預計國際旅行和學生簽證限制近期不會對本集團在美國的入住率產生重大影響。

## 備註：

1. 資料來源：亞洲新聞台-2019冠狀病毒病工作組稱：所有外籍勞工須在八月中旬前接受新冠病毒檢測(Channel NewsAsia — All foreign workers to be tested by mid-August, says COVID-19 task force)，2020年7月17日
2. 資料來源：邊鋒 — 馬來西亞僅許可外籍勞工從事建築業、種植業及農業的工作(The Edge Markets — Malaysia to only allow foreign workers in construction, plantation, agriculture sectors)，2020年7月29日
3. 資料來源：The Star — 停止吸納外籍勞工各方反應不一(The Star — Mixed reactions to freeze on foreign worker intake)，2020年6月24日
4. 資料來源：泰晤士報高等教育副刊-2019冠狀病毒病 — 畢業生的詛咒、大學的福音(Times Higher Education — COVID-19 could be a curse for graduates but a boon for universities)，2020年4月2日
5. 資料來源：ICEF Monitor — 英國大學2020至2021年度面臨「至少463百萬英鎊」缺口(ICEF Monitor — UK universities face a shortfall of “at least £463 million” in 2020 / 21)，2020年6月10日
6. 資料來源：中國日報 — 澳大利亞商界學界人士歡迎中國遊客與學生(China Daily — Australian businesses and educationists welcome Chinese tourists and students)，2020年7月8日
7. 資料來源：紐約時報 — 政府：外籍新生僅上網絡課程不可入境美國(The New York Times — Gov't: New Foreign Students Can't Enter US if Courses Online)，2020年7月24日

**11. 所得款項用途**

不適用

**12. 股息**

**(a) 當前列報財政期間**

當前列報財政期間是否有宣派任何股息？

無

**(b) 緊接上一財政年度的相應期間**

緊接上一財政年度的相應期間是否有宣派任何股息？

股息名稱	中期股息
股息類型	現金
每股股息金額(以分計)	每股普通股1.0分
股息支付日期	2019年9月12日
貨幣	新加坡元
稅率	1級免稅

**(c) 應付日期**

不適用

**(d) 股東停止過戶日期**

不適用

**13. 發行人最近全年及上一全年的總年度股息(以貨幣計值)明細**

不適用於半年度公告

**14. 倘無宣派／建議股息，則就此作出聲明以及作出該決定的理由**

本公司董事會概無就截至2020年6月30日止半年度宣派或建議股息(截至2019年6月30日止半年度：每股普通股1.0新加坡分)。因應目前2019冠狀病毒病疫情下前所未見的經濟形勢及不確定因素，本集團將節省其現金資源。

**15. 數字是否已經過審核或審閱，並註明須遵循的核數準則或慣例。**

數字並無經本公司核數師，PricewaterhouseCoopers LLP，審核或審閱。

**16. 倘若數字已經過審核或審閱，請提供核數師報告(包括任何修訂或強調事項)。**

不適用

**17. 倘最近的財務報表附有否定意見、保留意見或無法表示意見：**

(a) 為解決每個未決審計問題而作出的努力的最新情況。

(b) 董事會須確認，已充分披露所有未決審計問題對財務報表的影響。

對於與持續經營有關的重大不確定性的任何審計問題，無須按此流程操作。

由於本集團截止2019年12月31日止財政年度的最近期財務報表並無附有否定意見、保留意見或無法表示意見，故本項不適用。

## 18. 由審核委員會審核

本公司已成立一個獲得了明確處理其權力和義務的書面職權範圍的審核委員會（「審核委員會」）。在審核委員會的主要義務中，有一項是評審和監督公司財務報告流程和內部控制。審核委員會已審閱本集團截至2020年6月30日止期間的未經審核綜合業績以及本集團採納的會計原則及政策。

本公司已將其內部審核任務外包予BDO LLP。內部核數師直接向審核委員會主席報告，並就本公司內部控制的充分性和有效性向審核委員會提交報告與審核結果，並提出建議。

審核委員會由三名獨立非執行董事（即鄭憲民先生、Chandra Mohan s/o Rethnam先生及黃格賢先生）組成。鄭憲民先生為審核委員會主席。

## 19. 遵守企業管治守則

本公司已根據2018年新加坡企業管治守則（「2018年守則」）的原則及條文及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「香港上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「香港企業管治守則」）的適用守則條文採納企業管治原則及措施。

倘2018年守則與香港企業管治守則出現任何衝突，本公司將遵守更為嚴格的規定。於截至2020年6月30日止六個月期間，本公司已遵守2018年守則及香港企業管治守則的適用條文，惟已經合適證明及披露者除外。

## 20. 遵守新加坡上市手冊及香港標準守則

根據新交所上市手冊（「上市手冊」）第1207(19)條及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（「標準守則」），本公司已採用公司及其董事及高級職員進行證券交易的最佳常規守則，作為其董事及高級職員根據新交所上市手冊及標準守則的證券交易最佳常規進行證券交易的守則。另外，本公司已向全體董事作出具體查詢，本公司董事確認彼等已於截至2020年6月30日止六個月期間一直遵守標準守則。

本公司、董事及其高級職員於擁有未公開股價敏感資料及於公司及其董事及高級職員進行證券交易的最佳常規守則界定的交易窗口封閉期間內任何時候不得買賣本公司證券。

董事、高級職員及僱員已獲指示，放棄於短期內購買本公司證券。

本集團董事、管理層及高級職員亦須隨時遵守相關的內幕交易法，即使於允許交易期間交易證券，或彼等掌握本公司未公開股價敏感性資料時，彼等亦於短期內不得買賣本公司證券。

## 21. 於香港交易及結算所有限公司、本公司及新交所的網站公開資訊

本業績公告已於香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）網站www.hkex.com.hk，本公司網站www.centurioncorp.com.sg及新交所網站www.sgx.com刊載。本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告將寄發予香港的股東，並在適當的時候分別刊載於香港交易所、新交所及本公司網站。

## 22. 倘過往已向股東披露任何預測或前瞻性聲明，請列明該預測或前瞻性聲明與實際業績之差別

過往並無向股東披露預測或前瞻性聲明。

## 23. 倘本集團已就有利益關係人士交易（「有利益關係人士交易」）自股東取得一般授權，該等交易總額須遵守新交所上市手冊第920(1)(a)(ii)條之規定。倘並無取得有利益關係人士交易之授權，則須就此作出聲明

本公司之股東並未就有利益關係人士交易進行授權。

## 24. 根據新交所上市手冊第704(13)條，為發行人之董事或行政總裁或主要股東之親屬並擔任發行人或其任何主要附屬公司管理職位之人士披露。倘無該等人士，發行人必須作出恰當之否認陳述

不適用於半年度公告。

**25. 確認董事及最高行政人員作出的承諾**

本公司確認已取得所有董事及最高行政人員根據新交所上市規則第720(1)條所需作出的書面承諾。

**26. 董事會根據新交所上市手冊第705(5)條確認。**

黃國豪及羅敬惠僅代表本公司董事會確認，據吾等深知，本公司董事會並不知悉任何事宜可能致使截至2020年6月30日止半年度之未經審核財務報表於任何重大方面屬虛假或具誤導成分。

承董事會命  
勝捷企業有限公司  
行政總裁  
江志明  
2020年8月11日

於本公告日期，董事會包括執行董事黃國豪先生及趙炳光先生；非執行董事韓成元先生及羅敬惠先生；以及獨立非執行董事鄭憲民先生、Chandra Mohan s/o Rethnam先生、黃格賢先生、陳寶鳳女士及李維倫先生。