

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各自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，並表明概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依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2018年9月30日止期間之
未經審核第三季度及九個月財務報表及股息公告**

* 僅供識別

截至2018年9月30日止期間之未經審核第三季度財務報表及股息公告

勝捷企業有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年9月30日止期間之未經審核綜合業績，連同截至2017年9月30日止期間之比較數字如下：

1) 綜合收益表

	本集團 截至9月30日止第三季度			本集團 截至9月30日止九個月		
	2018年 千新元	2017年 千新元	變動 %	2018年 千新元	2017年 千新元	變動 %
收益	28,268	32,253	(12)	88,744	103,522	(14)
銷售成本	(8,453)	(10,489)	(19)	(25,362)	(32,151)	(21)
毛利	19,815	21,764	(9)	63,382	71,371	(11)
其他收入及收益	304	396	(23)	875	1,181	(26)
開支						
- 分銷開支	(295)	(329)	(10)	(825)	(809)	2
- 行政開支	(5,211)	(6,215)	(16)	(15,131)	(17,793)	(15)
- 財務開支	(5,990)	(5,621)	7	(17,318)	(15,669)	11
分佔聯營公司溢利	1,556	1,139	37	4,936	2,607	89
投資物業及持作出售資產公平值 (虧損)/收益淨額	10,179	11,134	(9)	35,919	40,888	(12)
	-	(1,478)	N/M	-	265	N/M
除所得稅前溢利	10,179	9,656	5	35,919	41,153	(13)
所得稅開支	(1,602)	(2,253)	(29)	(5,790)	(10,511)	(45)
溢利總額	8,577	7,403	16	30,129	30,642	(2)
應佔溢利：						
本公司權益持有人	7,319	6,061	21	26,215	25,831	1
非控股權益	1,258	1,342	(6)	3,914	4,811	(19)
溢利總額	8,577	7,403	16	30,129	30,642	(2)
附註1						
溢利總額	8,577	7,403	16	30,129	30,642	(2)
經以下調整：						
- 投資物業及持作出售資產公平值虧損， 包括聯營公司之投資物業及 持作出售資產公平值虧損	-	1,522	N/M	-	1,040	N/M
- 公平值收益產生的遞延稅項	-	147	N/M	-	2,802	N/M
- 雙重上市開支	-	1,149	N/M	-	4,238	N/M
核心業務運營所得溢利	8,577	10,221	(16)	30,129	38,722	(22)
附註2						
本公司權益持有人應佔溢利	7,319	6,061	21	26,215	25,831	1
經以下調整：						
- 權益持有人應佔投資物業及持作出售 資產公平值虧損，包括聯營公司之 投資物業及持作出售資產公平值虧損	-	1,522	N/M	-	2,122	N/M
- 公平值收益產生的遞延稅項	-	147	N/M	-	2,802	N/M
- 雙重上市開支	-	1,149	N/M	-	4,238	N/M
權益持有人應佔核心業務運營所得溢利	7,319	8,879	(18)	26,215	34,993	(25)

N/M：無意義

2) 綜合全面收益表

	截至9月30日止第三季度			截至9月30日止九個月		
	2018年 千新元	2017年 千新元	變動 %	2018年 千新元	2017年 千新元	變動 %
溢利總額	8,577	7,403	16	30,129	30,642	(2)
<i>其後可能重新分類至損益的項目：</i>						
綜合產生的匯兌(虧損)/收益	(4,504)	2,639	N/M	(5,960)	4,272	N/M
分佔聯營公司之其他全面收益	79	-	N/M	917	-	N/M
可供出售金融資產						
- 公平值收益	-	63	N/M	-	38	N/M
透過其他全面收益按公平值計量之						
金融資產						
- 公平值虧損	(187)	-	N/M	(429)	-	N/M
其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	(4,612)	2,702	N/M	(5,472)	4,310	N/M
全面收益總額	3,965	10,105	(61)	24,657	34,952	(29)
應佔全面收益總額：						
本公司權益持有人	2,708	8,763	(69)	20,744	30,141	(31)
非控股權益	1,257	1,342	(6)	3,913	4,811	(19)
全面收益總額	3,965	10,105	(61)	24,657	34,952	(29)

N/M：無意義

3) 資產負債表

	本集團		本公司	
	2018年9月30日 千新元	2017年12月31日 千新元	2018年9月30日 千新元	2017年12月31日 千新元
流動資產				
現金及銀行結餘	72,092	75,765	36,223	34,762
貿易及其他應收款項	9,626	13,632	29,888	41,391
存貨	108	84	–	–
其他資產	4,191	5,146	257	106
可供出售金融資產	–	11,887	–	11,887
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	9,522	–	9,522	–
持作出售資產	4,924	6,801	–	–
	100,463	113,315	75,890	88,146
非流動資產				
貿易及其他應收款項	–	–	335,814	335,834
其他資產	2,553	1,511	130	130
透過損益按公平值計量之金融資產	230	51	–	–
於聯營公司投資	114,280	112,810	1,298	1,298
於附屬公司投資	–	–	16,853	16,853
投資物業	1,009,310	952,345	–	–
物業、廠房及設備	7,923	8,959	773	837
	1,134,296	1,075,676	354,868	354,952
資產總額	1,234,759	1,188,991	430,758	443,098
流動負債				
貿易及其他應付款項	(47,315)	(44,744)	(15,017)	(11,438)
即期所得稅負債	(7,865)	(10,455)	(895)	(895)
借款	(46,409)	(107,530)	(7,371)	(72,459)
其他負債	–	(879)	–	–
	(101,589)	(163,608)	(23,283)	(84,792)
非流動負債				
借款	(649,542)	(545,108)	(148,057)	(84,490)
其他負債	(367)	(447)	–	–
遞延所得稅負債	(3,890)	(4,095)	(53)	(47)
	(653,799)	(549,650)	(148,110)	(84,537)
負債總額	(755,388)	(713,258)	(171,393)	(169,329)
資產淨值	479,371	475,733	259,365	273,769
權益				
股本	142,242	142,242	253,553	253,553
其他儲備	(24,088)	(18,617)	(365)	64
留存溢利	344,498	339,302	6,177	20,152
	462,652	462,927	259,365	273,769
非控股權益	16,719	12,806	–	–
權益總額	479,371	475,733	259,365	273,769
資產負債比率*	59%	58%		
淨資產負債比率**	53%	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9月30日止第三季度		截至9月30日止九個月	
	2018年 千新元	2017年 千新元	2018年 千新元	2017年 千新元
溢利總額	8,577	7,403	30,129	30,642
調整：				
所得稅開支	1,602	2,253	5,790	10,511
折舊及攤銷	746	1,177	2,351	3,698
貿易及其他應收款項減值撥備	(5)	–	19	110
出售物業、廠房及設備之收益淨額	(22)	(8)	(10)	(11)
出售透過其他全面收益按公平值計量／可供出售之金融資產之虧損	12	–	12	–
利息收入	(277)	(274)	(785)	(620)
股息收入	(18)	(29)	(73)	(79)
財務開支	5,990	5,621	17,318	15,669
分佔聯營公司溢利	(1,556)	(1,139)	(4,936)	(2,607)
投資物業及持作出售資產公平值虧損／(收益)	–	1,478	–	(265)
未變現匯兌差額	76	(183)	122	(300)
營運資金變動前經營現金流量	15,125	16,299	49,937	56,748
營運資金變動				
存貨	(17)	31	(24)	10
貿易及其他應收款項	(1,599)	482	4,836	(1,222)
其他資產	(341)	(856)	(1,450)	(1,420)
貿易及其他應付款項	13,329	10,589	5,060	9,484
經營所得現金	26,497	26,545	58,359	63,600
已付所得稅	(3,268)	(2,937)	(7,889)	(8,061)
經營活動所得現金淨額	23,229	23,608	50,470	55,539
投資活動所得現金流量				
出售物業、廠房及設備所得款項	37	22	63	44
出售透過其他全面收益按公平值計量／可供出售之金融資產之所得款項	2,000	–	2,000	–
添置投資物業	(42,126)	(5,811)	(66,318)	(16,224)
購買物業、廠房及設備	(557)	(396)	(995)	(1,949)
購買透過其他全面收益按公平值計量／可供出售之金融資產	–	(4,104)	–	(9,954)
已收利息	277	274	785	620
已收股息	18	29	73	79
從聯營公司所收股息	2,661	861	4,384	1,722
解除／(質押予)銀行擔保之銀行存款	1,239	–	1,232	(171)
收購投資物業已付按金	(909)	(1,118)	(909)	(1,118)
其他已退還按金	–	(6,115)	1,561	(6,115)
投資活動所用現金淨額	(37,360)	(16,358)	(58,124)	(33,066)
融資活動所得現金流量				
借款所得款項	120,715	6,469	145,820	93,282
償還借款	(74,192)	(10,062)	(98,009)	(94,123)
已付利息	(6,511)	(6,885)	(18,558)	(15,220)
行使認股權證所得款項	–	29,142	–	29,142
購買庫存股	–	–	–	(1,119)
已付本公司權益持有人之股息	(8,408)	(7,957)	(21,019)	(15,356)
非控股權益提供現金	–	–	–	1,470
已付上市開支	–	(51)	–	(211)
償還聯營公司貸款	(861)	(861)	(2,584)	(1,722)
融資活動所得現金淨額	30,743	9,795	5,650	(3,857)
所持現金及現金等價物增加／(減少)淨額	16,612	17,045	(2,004)	18,616
期初之現金及現金等價物	54,332	81,905	73,191	80,219
現金及現金等價貨幣換算影響	(222)	160	(465)	275
期末現金及現金等價物	70,722	99,110	70,722	99,110
* 綜合現金及現金等價物包括下列各項：				
現金及銀行結餘	72,092	101,637	72,092	101,637
質押予銀行擔保之短期銀行存款	(1,370)	(2,527)	(1,370)	(2,527)
	70,722	99,110	70,722	99,110

5) 綜合權益變動表

本集團 2018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	庫存股 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元	總計 千新元		
於2018年1月1日之結餘	142,242	–	(18,617)	339,302	462,927	12,806	475,733
2017財年已付股息	–	–	–	(12,611)	(12,611)	–	(12,611)
2018財年已付股息	–	–	–	(8,408)	(8,408)	–	(8,408)
期內溢利	–	–	–	26,215	26,215	3,914	30,129
期內其他全面虧損	–	–	(5,471)	–	(5,471)	(1)	(5,472)
於2018年9月30日之結餘	142,242	–	(24,088)	344,498	462,652	16,719	479,371

本集團 2017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	庫存股 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元	總計 千新元		
於2017年1月1日之結餘	89,837	(6,498)	(21,294)	330,553	392,598	6,884	399,482
2016財年已付股息	–	–	–	(7,399)	(7,399)	–	(7,399)
2017財年已付股息	–	–	–	(7,957)	(7,957)	–	(7,957)
根據已行使認股權證發行股份	29,142	–	–	–	29,142	–	29,142
購買庫存股	–	(1,119)	–	–	(1,119)	–	(1,119)
期內溢利	–	–	–	25,831	25,831	4,811	30,642
期內其他全面溢利	–	–	4,310	–	4,310	–	4,310
於2017年9月30日之結餘	118,979	(7,617)	(16,984)	341,028	435,406	11,695	447,101

本公司 2018年	← 本公司權益持有人應佔 →				
	股本 千新元	庫存股 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元	總計 千新元
於2018年1月1日之結餘	253,553	–	64	20,152	273,769
2017財年已付股息	–	–	–	(12,611)	(12,611)
2018財年已付股息	–	–	–	(8,408)	(8,408)
期內溢利	–	–	–	7,044	7,044
期內其他全面虧損	–	–	(429)	–	(429)
於2018年9月30日之結餘	253,553	–	(365)	6,177	259,365

本公司 2017年	← 本公司權益持有人應佔 →				
	股本 千新元	庫存股 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元	總計 千新元
於2017年1月1日之結餘	201,148	(6,498)	162	15,487	210,299
2016財年已付股息	–	–	–	(7,399)	(7,399)
2017財年已付股息	–	–	–	(7,957)	(7,957)
根據已行使認股權證發行股份	29,142	–	–	–	29,142
購買庫存股	–	(1,119)	–	–	(1,119)
期內溢利	–	–	–	10,072	10,072
期內其他全面溢利	–	–	38	–	38
於2017年9月30日之結餘	230,290	(7,617)	200	10,203	233,076

6) 未經審核第三季度及九個月財務報表附註

截至2018年9月30日止期間

a) 一般資料

勝捷企業有限公司(「本公司」)於新加坡註冊成立及營運，並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(「香港聯交所」)主板雙重上市。其註冊辦事處位於45 Ubi Road 1, #05-01, Singapore 408696。

本公司的主要業務活動包括投資控股及提供管理服務。

除非另有指明，財務報表以千新元呈列。

b) 編製基準

財務報表已根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。財務報表根據歷史成本法編製。

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及財務報告準則詮釋(「財務報告準則詮釋」)除外。

採納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並未導致本集團及本公司之會計政策出現重大變動，且對本年度或過往年度所呈報金額並無重大影響。

根據國際財務報告準則編製財務報表需要管理層於應用本集團會計政策過程中作出判斷，其亦須使用若干關鍵會計估計及假設。

國際財務報告準則第9號 – 本集團已根據國際財務報告準則第9號評估於2018年1月1日起適用於金融資產的業務模型以將彼等分類為合適類別。本集團已選擇於其他全面收入內確認其所有過往分類為可供出售之債務工具之公平值變動。因此，財務狀況表內「可供出售金融資產」已重新命名為「透過其他全面收益按公平值計量之金融資產」。此外，採納國際財務報告準則第9號對本集團財務狀況及經營業績並無重大影響。

c) 評估採納國際財務報告準則第16號對本集團之影響

國際財務報告準則第16號 – 於整個租賃期內將不會對本集團將確認的開支總額以及於整個租賃期內的淨溢利總額產生重大影響。採納國際財務報告準則第16號將不會影響本集團有關租賃的現金流量總額。本集團將繼續評估採納國際財務報告準則第16號對相關財務報表的具體影響，由於越接近初始擬定採納日期2019年1月1日，資料越易獲取，管理層亦將對影響進行更詳盡地評估。

d) 其他收入及收益

	本集團		變動 %
	截至9月30日止九個月		
	2018年 千新元	2017年 千新元	
租金收入	13	233	(94)
利息收入	785	620	27
股息收入	73	79	(8)
匯兌(虧損)/收益-淨額	(144)	46	N/M
出售廠房及設備收益淨額	10	11	(9)
政府補貼	121	136	(11)
其他	17	56	(70)
	875	1,181	(26)

e) 所得稅開支

	本集團		變動 %
	截至9月30日止九個月		
	2018年 千新元	2017年 千新元	
溢利應佔稅務開支由下列項目組成：			
- 財務期間溢利			
即期所得稅	5,904	7,777	(24)
遞延所得稅	(159)	749	N/M
	5,745	8,526	(33)
- 過往財務期間(超額撥備)/撥備不足			
即期所得稅	(27)	2	N/M
遞延所得稅	72	1,983	(96)
	5,790	10,511	(45)

f) 收入表其他資料

	本集團		變動 %
	截至9月30日止九個月		
	2018 千新元	2017 千新元	
折舊及攤銷	2,351	3,698	(36)
貿易及其他應收款項減值撥備	19	(110)	N/M

N/M:無意義

g) 本集團借款

(i) 一年或以內或按要求應償還款項

	本集團	
	2018年9月30日 千新元	2017年12月31日 千新元
有抵押	44,330	40,335
無抵押	2,079	67,195
小計	46,409	107,530

(ii) 一年後應償還款項

	本集團	
	2018年9月30日 千新元	2017年12月31日 千新元
有抵押	489,465	407,613
無抵押	160,077	137,495
小計	649,542	545,108
借款總額	695,951	652,638

(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及附屬公司投資物業之固定費用作抵押。

h) 股本及庫存股

股本	本集團及本公司 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

全部已發行普通股悉數繳足。該等普通股並無面值。

購股權及認股權證

於2018年9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、可換股證券或附屬公司持股。

於2017年9月30日，16,508,847份認股權證尚未行使，其中9,070,999份認股權證於2017年第三季度已獲行使以認購9,070,999股普通股，而7,437,848份尚未行使的認股權證於2017年10月27日下午五時正屆滿。

認股權證、庫存股及附屬公司持股

	本公司	
	2018年9月30日	2017年9月30日
尚未行使認股權證數目	–	16,508,847
持作庫存股股份數目	–	19,449,600
附屬公司持股數目	–	–
庫存股及附屬公司持有股份合計數目佔流通在外股份總數百分比	0%	2%

於當前列報財務期末，概無出售、轉讓、註銷及／或使用庫存股及附屬公司持股。

於2018年9月30日概無庫存股及附屬公司持股。

於2017年11月22日，本公司註銷19,449,600股庫存股，金額為7,617,000新元。

i) 本公司已上市證券之購買、銷售或贖回及撤銷庫存股

於2018年9月30日，概無本公司已上市證券之購買、銷售或贖回及註銷庫存股。

7. (a) 每股盈利

	本集團 截至9月30日止第三季度		本集團 截至9月30日止九個月	
	2018年	2017年	2018年	2017年
本公司權益持有人應佔淨溢利(千新元)	7,319	6,061	26,215	25,831
用於計算每股基本盈利的發行在外 普通股加權平均數(千股)	840,779	754,125	840,779	744,296
調整認股權證後之發行在外 普通股加權平均數(千股)	840,779	755,264	840,779	744,296
<u>每股普通股盈利：</u>				
(i) 每股基本盈利(分)	0.87	0.80	3.12	3.47
(ii) 每股攤薄盈利(分)	0.87	0.80	3.12	3.47

(b) 資產淨值

	本集團		本公司	
	2018年9月30日	2017年12月31日	2018年9月30日	2017年12月31日
於列報期末基於現有 已發行股本(不包括庫存股)的 每股普通股資產淨值	55.03分	55.06分	30.85分	32.56分

附註：

本集團及本公司每股普通股資產淨值乃基於現已發行840,778,624股普通股股本(不包括庫存股)(2017年：840,778,624股)計算。

8. 本集團表現回顧

回顧本集團表現，有必要合理瞭解本集團的業務。其包括以下討論：

(a)可能影響本集團當前報告財務期間的營業額、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)可能影響本集團當前報告財務期間的現金流量、流動資金、資產或負債的任何重大因素。

(a)(i)第三季度回顧-2018年第三季度較2017年第三季度

本集團於截至2018年9月30日止季度(「2018年第三季度」)的收益較截至2017年9月30日止季度(「2017年第三季度」)的32.3百萬新元同比減少12%或4.0百萬新元至28.3百萬新元。

收益減少乃主要由於位於新加坡的西雅大士的租約期滿，於2017年12月終止運營所致。然而，倘西雅大士的收益並無計入2017年第三季度的收益，則收益將增加1.0百萬新元或4%。

儘管如此，因西雅大士而減少的收益已由本集團近期收購曼徹斯特的德優公主街所獲的額外收益，及我們於馬來西亞工人宿舍95%高入住率的強勁表現以及本集團英國學生公寓資產組合的良好表現所部分抵銷。

由於如上所述的收益減少，本集團的毛利與去年同期相比由21.8百萬新元減少9%至19.8百萬新元。儘管如此，毛利率由去年相應季度的67%增至70%。

行政開支減少1.0百萬新元，乃主要由於不用計算在2017年第三季度為籌備2017年第四季度於香港聯交所雙重第一上市而產生的一次性專業費用1.1百萬新元。於2018年第三季度並無產生該項成本。

財務開支增長0.4百萬新元，主要由於我們借款的利率環境較去年同期為高及為本集團收購提供資金的新借款。

分佔聯營公司溢利增加0.4百萬新元，主要由於來自於2017年11月推出的勝捷美國學生房舍基金(「美國基金」)的分佔溢利及西雅萬禮的良好業績。

於2017年9月30日，獨立估值師就於香港聯交所雙重上市對本集團的投資物業(包括工人宿舍及學生公寓資產)進行公平估值，並確認公平估值虧損淨額1.5百萬新元。於2018年第三季度並無進行公平估值。

所得稅開支主要因應稅溢利較低而減少0.7百萬新元，而較低的應稅溢利乃主要由於西雅大士停止運營所致。

於2018年第三季度產生自本集團營運的除稅後純利為8.6百萬新元，較去年同期增加1.2百萬新元。

除雙重上市開支產生的一次性項目、公平值虧損及公平值收益產生的遞延稅項撥備外，本集團來自核心業務運營的溢利由2017年第三季度的10.2百萬新元減少1.6百萬新元至2018年第三季度的8.6百萬新元，主要乃由於西雅大士不再產生貢獻。倘不計及西雅大士租約期滿的影響，則本集團來自核心業務的溢利將增加0.6百萬新元。

(a)(ii)2018年前九個月回顧-2018財年前九個月較2017財年前九個月

本集團錄得收益減少14%或14.8百萬新元，由截至2017年9月30日止九個月(「2017年前九個月」)的103.5百萬新元減少至截至2018年9月30日止九個月(「2018年前九個月」)的88.7百萬新元。

收益減少乃主要由於西雅大士的租約期滿，於2017年12月終止運營所致。該減少部分被本集團於馬來西亞的工人宿舍、加工工業協會—西雅豐盛港及於英國的學生公寓的進益表現所抵銷。倘西雅大士收益不包含於2017年前九個月的收益中，則收益將增加2.3百萬新元。

除收益減少外，本集團於2018年前九個月的毛利減少8.0百萬新元，但毛利率由69%提升至71%，主要由於加工工業協會—西雅豐盛港、本集團於馬來西亞的工人宿舍的入住率及床位租金有所改善所致。此外，該改善亦由於本集團的英國學生公寓資產組合的租金收益率所致。

行政費用減少2.7百萬新元，主要由於不用計算2017年前九個月產生的雙重上市開支4.2百萬新元。除此項非經常性成本外，行政開支增長1.5百萬新元，與本集團業務營運規模增長同步。

財務開支增長1.6百萬新元，主要由於2017年4月發行多幣種中期票據(「多幣種中期票據」)第三系列85.0百萬新元，且我們借款的利率環境較去年同期為高。

分佔聯營公司溢利於2018年前九個月增加2.3百萬新元，主要由於不用計算於2017年前九個月認列的西雅萬禮投資物業公平值虧損及於2017年下半年推出的美國基金的額外分佔溢利連同西雅萬禮錄得更高的入住率所致。

為雙重上市，估值師對物業進行估值，於2017年前九個月錄得公平估值收益0.3百萬新元。於2018年前九個月，本集團物業並無進行公平估值。

所得稅開支減少4.7百萬新元，主要由於2017年前9個月錄得遞延稅項撥備2.8百萬新元，此乃由於就本集團於澳大利亞、中國及馬來西亞的投資物業確認累計公平估值收益以及於2018年前9個月錄得的應稅溢利主要因西雅大士停止運營而較低。

除投資物業公平值虧損形式的一次性項目、公平值收益產生的遞延稅項及雙重上市開支外，來自本集團核心業務運營的溢利於2018年前9個月為30.1百萬新元，較去年同期減少8.6百萬新元。倘西雅大士的業績不包含於2017年前9個月業績中，則核心業務運營的溢利將增加約0.2百萬新元。

本公司權益持有人應佔本集團來自核心業務運營的純利為26.2百萬新元，經計及加工工業協會—西雅豐盛港(其中本集團擁有51%的權益)業績的非控股權益比例。

(b)本集團資產負債表回顧

資產

現金及銀行結餘減少3.7百萬新元至72.1百萬新元，主要由於與本集團規模增長同步的投資活動。請參閱(d)審閱本集團現金流量表。

貿易及其他應收款項減少4.0百萬新元，主要由於2018年前9個月收取款項。

根據新國際財務報告準則第9號，本集團已將「可供出售金融資產」項下的資產分類為「透過其他全面收益按公平值計量之金融資產」。減少2.4百萬新元乃主要由於到期後贖回若干固定收入投資。

投資物業增長57.0百萬新元，主要由於收購英國的德優公主街、建設馬來西亞武吉敏惹工人宿舍及當前正在進行的本集團澳大利亞及英國學生公寓資產的資產提升工程。

借款及資產負債比率

於2018年9月30日，本集團流動負債淨額為1.1百萬新元。本集團目前擁有充足的現金資源及銀行融資(兩者之總額約為188.5百萬新元)以滿足流動負債的融資需求。

於2018年9月30日，本集團的淨資產負債比率為53%。

於2018年前9個月，本集團產生經營現金流量50.5百萬新元。本集團利息償付比率為3.2倍(或4.7倍利息償付比率，不包括多幣種中期票據之利息)，將繼續維持充足並在本集團利息償付能力範圍內。本集團發展及收購運營資產主要通過長期銀行借款融資。現有借款的平均剩餘貸款期限為9年。

本集團資產負債表維持良好，現金及銀行結餘為72.1百萬新元。

(c)審閱本公司資產負債表

現金及銀行結餘增加1.5百萬新元，主要由於為本集團附屬公司主要結算的應收款項減少。

(d)審閱現金流量表

於2018年前9個月，本集團運營活動產生的正現金流量為50.5百萬新元。

於2018年前9個月，投資活動中58.1百萬新元的現金主要用於收購英國的德優公主街、開發本集團宿舍資產，尤其是馬來西亞西雅武吉敏惹、澳大利亞墨爾本皇家理工大學村及英國德優教堂的宿舍資產。

現金淨額5.7百萬新元來自融資活動，主要由於就投資已獲融資由本期間之償還借款及已付利息以及向權益持有人支付股息抵銷所致。

由於上述活動，於2018年前9個月，本集團現金及現金等價物減少2.0百萬新元。

9. 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。

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十二個月對集團構成影響的任何已知因素或事項的評論

宿舍業務

於2018年9月30日，本集團運營的多元化資產組合包括分佈在五個國家的27項特建工人宿舍及學生公寓資產（包括約55,273張床位）。

(a) 工人宿舍

鑒於對高質量工人宿舍的需求，新加坡特建工人宿舍行業預期將保持活力。於2018年9月30日，本集團於新加坡的四項運營工人宿舍資產合共擁有約26,100張床位，於2018年前9個月維持穩定的高平均入住率約96.5%。儘管宏觀經濟存在持續的不穩定因素，但新加坡經濟前景預期將平穩發展。鑒於勝捷於新加坡的四項工人宿舍資產的穩定客戶基礎及戰略性地位，本集團對其入住率維持穩定充滿信心。

於2018年9月30日，本集團於馬來西亞的六項工人宿舍資產中運營約23,700張床位，於2018年前9個月的平均入住率約為93.8%。馬來西亞政府正起草第446號最低住房和生活設施標準法(1990年)之修正案，該修正案一經實施，將強制所有行業的僱主為彼等外籍工人提供更好的住房條件¹。鑒於本集團於優質工人宿舍行業的市場領導地位，以及馬來西亞特建工人宿舍床位供應不足的狀況，是次立法變動對本集團而言將是一個好兆頭。此外，勝捷於馬來西亞的現有組合資產位於主要製造中心的優勢地位，因此，六項特建工人宿舍資產預期將受益於馬來西亞製造業工人對優質住房的需求上漲。

位於馬來西亞檳城的西雅武吉敏惹將於2018年第四季度完工，而該項宿舍資產完工將使本集團能夠利用有利的監管發展帶動本集團於馬來西亞的特建工人宿舍業務的進一步增長。

(b) 學生公寓

於2018年9月30日，本集團在美國、英國、澳大利亞及新加坡擁有17項特建資產，合共約5,473張床位，於2018年前9個月的組合平均入住率約為90.4%。

本集團持續觀察到英國特建學生公寓行業的增長潛力，且近期宣佈於2018年11月9日完成對德優城堡門學舍的收購。英國資產組合於2018年前9個月達到約92.1%的健康平均入住率。英國持續為本集團的主要市場，本次最新的收購位於諾丁漢。根據第一太平戴維斯的最新學生住房報告，鑒於最近幾年特建學生公寓的供應未能匹配學生需求的增長，諾丁漢現今被視為「頭等」位置²。勝捷最新的收購展示了本集團致力於在擁有強勁需求基礎及臨近高人氣大學的市場持續尋求機遇的決心。

在本集團輕資產策略驅動下，本集團管理六項位於美國的特建學生公寓資產，該等資產由本集團設立及管理的私人房地產基金擁有。該等資產已實現整體健康的平均入住率，並且本集團相信美國特建優質學生公寓需求將持續上漲，因為該國仍是眾多國際學生尋求優質教育的首選國家。

於澳大利亞，墨爾本皇家理工大學村於2018年前9個月之整體平均入住率穩定保持於約85.3%。於本期間，墨爾本皇家理工大學村之平均入住率，除因資產提升計劃移除的床位外，約為98.0%。根據墨爾本皇家理工大學村資產提升計劃而新增的約160張床位之大部分預期於2019年1月竣工，以便2019年2月新學期開始前能及時供學生入住，而根據資產提升計劃須新增的剩餘床位預期於2019年第二季度竣工。德優阿德萊德學舍新增280張床位之開發舉措於2018年10月已竣工，學生將能夠在2019年2月新學期開始前於2019年1月入住該物業。

於2018年11月7日，本集團宣佈完成收購位於韓國首爾的本暉客雅酒店，並將其足跡擴展至北亞。本暉客雅酒店將改裝成一所主要針對學生的擁有208張床位的宿舍。其地理位置優越，鄰近多所韓國頂尖大學，並且由於自2015年以來，首爾一直位居QS最佳留學城市前十名³，本集團將充分利用首爾作為亞洲評價最高的留學城市之一的地位。於2017年，韓國國際留學生人數增長創造歷史新高⁴。

於新加坡，德優實利基學舍於2018年前9個月的平均入住率持續達到正常值，約為95.3%，此乃由於該資產的優越地理位置及附近各種教育機構的可達性持續推動高入住率。

鑒於其特建學生公寓資產臨近主要大學或位於大學城，以及普遍強勁的需求及特建學生公寓床位供應不足，本集團學生公寓資產的前景仍然樂觀。

增長策略

展望未來，本集團將繼續通過有針對性地擴展現有及新市場，有選擇地探索增加宿舍業務的機會，並多元化發展其他專用宿舍資產。

本集團正尋求投資者參與設立一個新學生公寓私募基金，作為其輕資產策略的一部分，以期實現可持續增長。

備註：

1. 資料來源：人力資源部旨在為外籍工人提供強制性住房，新海峽時報
2. 資料來源：諾丁漢及雷丁加入「頭等」學生集鎮
3. 資料來源：2015–2018年QS最佳留學城市排名
4. 資料來源：The PIE news online及韓國國立國際教育院

11. 所得款項用途

香港聯交所上市所得款項

於2017年12月11日，本公司根據於香港的雙重第一上市已發行36,000,000股發售股份。每股股份以3.18港元(約0.55新元)發售。

本公司獲取之股份發售所得款項淨額於扣減包銷佣金及與股份發售有關之已付及應付開支後合計為11,859,248新元。

收取的所得款項淨額總額11,859,248新元迄今已用於2018年10月30日完工的澳大利亞項目阿德萊德及一般營運資金。

12. 股息

(a) 當前列報財務期間

當前列報財務期間是否有宣派任何股息？

無

(b) 緊接前一財年的相應期間

緊接前一財年的相應期間是否有宣派任何股息？

無

(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(以新元計值)明細

不適用於季度公告。

14. 倘無宣派／建議股息，則作出相應聲明

於當前及上一個財務期間的第三季度概無宣派中期股息。

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。

數字並無經本集團核數師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(包括任何保留意見或重點事項)。

不適用。

17. 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益及業績，並連同對上一年度之比較資料。

不適用於季度公告。

18. 銷售及溢利明細

不適用於季度公告。

19. 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。

本公司並無股東授權進行有利益關係人士交易。

20. 根據第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以下列方式披露。倘無該等人士，發行人必須作出恰當之否認陳述。

不適用於季度公告。

21. 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手冊第720(1)條所需作出的承諾。

22. 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2018年9月30日止第三季度及九個月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
行政總裁
江志明
2018年11月12日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事趙炳光先生；非執行董事韓成元先生、羅敬惠先生及黃國豪先生；以及獨立非執行董事鄧憲民先生、Chandra Mohan s/o Rethnam先生、黃格賢先生及陳寶鳳女士。