



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: 0U8

港交所股份代號: 6090



創建 未來

勝捷企業有限公司*
2018 中期報告

* 僅供識別

目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
管理層討論及分析	4
權益披露	9
企業管治及其他資料	13
簡明綜合損益表	16
簡明綜合全面收益表	17
簡明財務狀況表	18
簡明綜合權益變動表	19
簡明綜合現金流量表	20
簡明財務報表附註	22

董事會

執行：

趙炳光(營運總監－宿舍業務)

非執行：

黃國豪(非執行主席)

羅敬惠

韓成元

獨立非執行：

鄧憲民(首席獨立董事)

Chandra Mohan s/o Rethnam

黃格賢

陳寶鳳

行政總裁

江志明

審核委員會

鄧憲民(主席)

Chandra Mohan s/o Rethnam

黃格賢

提名委員會

黃格賢(主席)

鄧憲民

陳寶鳳

薪酬委員會

Chandra Mohan s/o Rethnam (主席)

陳寶鳳

黃國豪

公司秘書

謝鸞秋

陳明慧

黃德儀(香港公司秘書)

註冊辦事處

45 Ubi Road 1 #05-01

Singapore 408696

電話：(65) 6745 3288

傳真：(65) 6743 5818

郵箱：enquiry@centurioncorp.com.sg

股份代號

新加坡：0U8

香港：6090

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

8 Robinson Road

#03-00 ASO Building

Singapore 048544

電話：(65) 6593 4848

傳真：(65) 6593 4847

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2810 8185

核數師

PricewaterhouseCoopers LLP

7 Straits View, Marina One

East Tower, Level 12

Singapore 018936

審核合夥人

Chua Chin San

(委任日期：自2018年1月1日起財年)

授權代表

黃國豪

黃德儀

合規顧問

建泉融資有限公司

香港

皇后大道中39號

豐盛創建大廈18樓

公司網站

www.centurioncorp.com.sg

財務摘要

勝捷企業有限公司(「本公司」)於新加坡註冊成立及營運。本公司普通股(「股份」)於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市及買賣。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於2018年第二季度(「2018年第二季度」)及截至2018年6月30日止六個月(「2018年上半年」)的未經審核綜合業績，連同2017年第二季度(「2017年第二季度」)及截至2017年6月30日止六個月(「2017年上半年」)的相關比較數字。

綜合業績

	2018年 第二季度 千新元	2017年 第二季度 千新元	%變幅 + / (-)	2018年 上半年 千新元	2017年 上半年 千新元	%變幅 + / (-)
收益	30,374	35,248	(14)	60,476	71,269	(15)
毛利	22,012	25,656	(14)	43,567	49,607	(12)
除稅後純利	11,063	11,505	(4)	21,552	23,239	(7)
權益持有人應佔來自核心業務 運營的溢利	9,767	13,673	(29)	18,896	26,115	(28)
按普通股加權平均數計算的 來自核心業務運營的 每股基本盈利(分)	1.16	1.22		2.25	2.67	
每股股息(分)	1.0	1.0		1.0	1.0	

簡明綜合財務狀況表

	本集團	
	2018年 6月30日 千新元	2017年 12月31日 千新元
總權益	483,814	475,733
本公司權益持有人應佔淨資產	468,352	462,927
借款淨額(借款總額減現金及銀行結餘)	595,060	576,873
借款淨額與資本總額(借款加淨資產)比率	52%	51%
本公司權益持有人應佔每股淨資產(分)	55.70	55.06

管理層 討論及分析

(A) (i) 第二季度回顧 — 2018年第二季度較2017年第二季度

本集團於截至2018年6月30日止季度(「2018年第二季度」)的收益較截至2017年6月30日止季度(「2017年第二季度」)的35.2百萬新元同比減少14%或4.9百萬新元至30.4百萬新元。

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。此乃被馬來西亞工人宿舍及新加坡加工工業協會 — 西雅豐盛港於季度內分別錄得平均入住率94%及入住率接近滿額的良好業績所抵銷。剔除西雅大士外影響，收益本應增加0.6百萬新元或2%。

由於收益減少，本集團的毛利由25.7百萬新元同比減少14%至22.0百萬新元。

行政開支減少0.6百萬新元，其乃主要由於不用計算在2017年第二季度為籌備2017年第四季度產生的本公司普通股於香港聯交所雙重第一上市產生的非經常性專業費用成本1.4百萬新元。於2018年第二季度並無產生該項成本。除此項非經常性成本外，行政開支增長0.8百萬新元，與本集團業務營運規模增長同步。

財務開支增長0.5百萬新元，主要由於2017年4月中旬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，且我們其他借款的利率環境較去年同期為高。

分佔聯營公司溢利增加1.6百萬新元，主要由於不用計算於籌備香港上市過程中西雅萬禮於2017年第二季度錄得的投資物業公平值虧損1.26百萬新元。於2018年第二季度並無進行公平估值，原因為投資物業公平估值通常於每年各財政年度末進行。剔除此項公平估值虧損的影響，分佔聯營公司溢利增加0.6百萬新元，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6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，並確認公平估值收益淨額1.7百萬新元。於2018年第二季度並無進行公平估值。

所得稅開支減少3.1百萬新元，主要由於2017年第二季度認列遞延稅項撥備2.7百萬新元，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。於2018年第二季度並無作出有關撥備。

於2018年第二季度產生自本集團營運的除稅後純利為11.1百萬新元，較去年同期減少0.4百萬新元。

除雙重上市開支產生的一次性項目、公平值收益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年第二季度的15.1百萬新元減少至2018年第二季度的11.1百萬新元，主要由於西雅大士不再產生貢獻。剔除西雅大士的影響，本集團核心業務的利潤將小幅減少0.3百萬新元。

管理層 討論及分析

(A) (ii) 2018年上半年回顧 — 2018財年上半年較2017財年上半年

本集團錄得收益減少15%或10.8百萬新元，由截至2017年6月30日止六個月（「2017年上半年」）的71.3百萬新元減少至截至2018年6月30日止六個月（「2018年上半年」）的60.5百萬新元。

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。該減少部分被加工工業協會 — 西雅豐盛港及本集團於馬來西亞的工人宿舍的進益表現（按入住率及床位租金計）所抵銷。倘西雅大士收益不包含於2017年上半年的收益中，則收益將增加1.4百萬新元。

除收益減少外，本集團於2018年上半年的毛利減少6.0百萬新元，但毛利率由70%提升至72%，主要由於加工工業協會 — 西雅豐盛港及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。

行政費用減少1.7百萬新元，主要由於不用計算2017年上半年產生的雙重上市開支3.1百萬新元。

財務開支增長1.3百萬新元，主要由於2017年4月發行多幣種中期票據第三系列85.0百萬新元。

分佔聯營公司溢利於2018年上半年增加1.9百萬新元，主要由於不用計算於2017年上半年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及西雅萬禮的經營業績因入住率上升而提升。

為雙重上市，估值師對物業進行估值，於2017年上半年錄得公平估值收益1.7百萬新元。於2018年上半年，本集團物業並無進行公平估值。

所得稅開支減少4.1百萬新元，主要由於遞延稅項撥備2.7百萬新元，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。

除投資物業公平值收益形式的一次性項目、公平值收益產生的遞延稅項及雙重上市開支外，來自本集團的核心業務運營的利潤於2018年上半年為21.6百萬新元，較去年同期減少7.0百萬新元。倘西雅大士的業績不包含於2017年上半年業績中，則本集團核心業務運營的除稅後純利減少僅約0.4百萬新元。

本公司權益持有人應佔來自本集團核心業務運營的純利為18.9百萬新元，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。

管理層 討論及分析

(B) 審閱本集團財務狀況表

資產

現金及銀行結餘減少18.8百萬新元至57.0百萬新元，主要由於20.8百萬新元用於投資活動，與本集團規模增長同步。請參閱(c)審閱本集團現金流量表。

貿易及其他應收款項減少6.5百萬新元，主要由於2018年上半年收取款項。

其他非流動資產增加4.2百萬新元，主要由於就收購英國曼徹斯特公主街121號的物業支付按金。

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」。

投資物業增長18.7百萬新元，主要由於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。

貿易及其他應付款項減少9.5百萬新元，主要由於支付建設成本及雙重上市專業費用的應付款項。

借款及資產負債比率

於2018年6月30日，本集團流動負債淨額為71.3百萬新元，乃主要由於將於2018年7月到期的64.8百萬新元的應付票據從長期借款重新分類為短期借款。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225.1百萬新元)以滿足流動負債的融資需求。64.8百萬新元的應付票據於2018年7月16日期末後償付。

於2018年6月30日，本集團的淨資產負債比率*有所提升，為52%。

於2018年上半年，本集團產生營運資金變動前經營現金流量34.8百萬新元。本集團利息償付比率為3.4倍(或5.3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10年。

本集團資產負債表維持良好，現金及銀行結餘為57.0百萬新元。

* 資產負債比率為債務淨額除以資本總額。債務淨額乃按借款減現金及銀行結餘計算。資本總額乃按借款減現金及銀行結餘計算。

管理層 討論及分析

(C) 審閱現金流量表

於2018年上半年，本集團運營活動產生的正現金流量為27.2百萬新元。

於2018年上半年，投資活動中20.8百萬新元的現金主要用於開發本集團宿舍資產，尤其是西雅武吉敏惹、墨爾本皇家理工大學村、澳大利亞及英國德優教堂的宿舍資產。

現金淨額25.1百萬新元用於融資活動，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年上半年，本集團現金及現金等價物減少18.6百萬新元。

市場展望

宿舍業務

於2018年6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26項特建工人宿舍及學生公寓資產(包括55,147張床位)。

工人宿舍

於新加坡，特建工人宿舍行業預期將繼續維持穩定，僱主日益專注於提供優質工人宿舍。於2018年6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，2018年上半年的平均入住率約為97%。政府繼續推動提供優質宿舍的需求以改善外籍工人於新加坡的生活水平。作為新加坡市場的傑出參與者，本集團有能力繼續滿足對優質工人住宿及服務的持續需求。

於2018年6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年上半年的平均入住率約為93%。在特建工人宿舍供不應求及政府努力確保外籍工人合適住房以提高生產力的環境下，馬來西亞特建工人宿舍行業的長期發展前景維持不變。憑藉於主要製造業中心的現有資產組合，本集團有能力繼續滿足對優質特建工人宿舍的需求。

管理層 討論及分析

學生公寓

於2018年6月30日，本集團在美國、英國、澳大利亞及新加坡擁有16項特建學生公寓資產，合共5,347張特建學生公寓床位。於2018年上半年，該學生公寓組合的平均入住率約為92%。隨著國際學生流動性增加，本集團能夠從該趨勢中受益，尤其是本集團經營的主要高等教育市場(除該等市場中大量本地學生外)。

英國繼續保持其作為高等教育領導者的地位，亞洲新富助長英國國際學生市場¹。本集團八項特建學生公寓資產持續表現良好，於2018年上半年，其可用床位(除資產提升移除的床位外)整體平均入住率約為93%。於2018年7月，本集團完成收購英國領先大學城之一曼徹斯特高級公寓資產公主街121號。收購事項表明本集團仍對英國特建學生公寓行業的增長機會持樂觀態度。

於2018年上半年，本集團於美國的六項特建學生公寓資產的整體平均入住率約為90%。得益於美國作為全球高等教育樞紐之首，本集團仍對美國的學生公寓需求持樂觀態度。

於澳大利亞，墨爾本皇家理工大學村持續表現良好，於2018年上半年的整體平均入住率約為87%。不計及因資產提升計劃移除的床位，墨爾本皇家理工大學村餘下可用床位的平均入住率近乎滿額。澳大利亞大學國際學生的入學率²於2017年創下新高(同比增長13%)。本集團相信，入住率將保持穩健水平。墨爾本皇家理工大學村的資產提升計劃及德優阿德萊德學舍的開發有望於2018年第四季度竣工。

於新加坡，德優實利基學舍2018年上半年的平均入住率約為94%。由於宿舍資產位於市中心附近，且可步行至諸多教育機構，如新加坡管理大學、南洋藝術學院、新加坡拉薩爾藝術學院、新加坡藝術學院及新加坡楷博高等教育學院，其表現預期將保持韌力。

增長策略

繼於2017年11月擴張至投資管理服務後，本集團現正尋求在新加坡及香港之投資者設立另一個新學生公寓私募基金，作為其輕資產策略的一部分。本集團旨在擴大現有學生公寓管理資產總值以及歐洲及亞洲主要教育樞紐新市場。

展望未來，本集團將繼續透過選擇性收購機會擴大其住宿資產組合，加強營運能力，並尋求另類增長前景及新類型資產，以期實現可持續成長。

1 <http://www.whatinvestment.co.uk/student-housing-in-demand-2613670/>

2 <http://monitor.icef.com/2018/03/australia-welcomed-600000-foreign-students-2017/>

董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

根據新加坡公司法第50章第164條

(a) 按董事股權登記冊所記錄，於2018年6月30日，本公司在任董事於本公司或其相聯法團股份或債權證中概無任何權益，惟下述者除外：

	直接權益		視作權益	
	於2018年 6月30日	於2018年 1月1日	於2018年 6月30日	於2018年 1月1日
勝捷企業有限公司				
<u>(普通股數目)</u>				
鄧憲民	—	—	247,500	247,500
羅敬惠	28,114,050	21,679,050	445,956,126	445,956,126
韓成元	18,658,900	10,907,500	453,703,626	453,703,626
趙炳光(於2018年5月8日獲委任)	63,723,330	不適用	—	—
江志明(行政總裁)	172,905	172,905	—	—
最終控股公司一				
Centurion Global Ltd				
<u>(普通股數目)</u>				
羅敬惠	8,086	8,086	—	—
韓成元	8,086	8,086	—	—
直接控股公司一				
Centurion Properties Pte Ltd				
<u>(普通股數目)</u>				
羅敬惠	—	—	10,000,000	10,000,000
韓成元	—	—	10,000,000	10,000,000

(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。

根據香港法例第571章證券及期貨條例第352條

於2018年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條例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當作或被視為擁有之權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條由本公司記錄於登記冊內之權益及淡倉，或根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「香港上市規則」）附錄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」）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、相關股份及債權證中的好倉

	直接權益			視作權益			權益總額	
	身份／權益性質	股份數目	% ⁽²⁾	身份／權益性質	股份數目	% ⁽²⁾	股份數目	% ⁽²⁾
羅敬惠	實益擁有人	28,114,050 ^{(L)(4)}	3.34	受控法團權益	445,756,126 ^{(3)(L)}	53.02	474,070,176 ⁽¹⁰⁾	56.38
				配偶權益	200,000 ^{(5)(L)}	0.02		
韓成元	實益擁有人	18,658,900 ^{(L)(7)}	2.22	受控法團權益	445,756,126 ^{(6)(L)}	53.02	472,362,526 ⁽¹¹⁾	56.18
				配偶權益	7,947,500 ^{(8)(L)}	0.94		
鄧惠民	—	—	—	配偶權益	247,500 ⁽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	7.58
江志明(行政總裁)	實益擁有人	172,905 ^(L)	0.02	—	—	—	172,905	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2018年6月30日已發行的840,778,624股普通股。
- (3) 羅敬惠（「羅先生」）持有Centurion Global Ltd（「Centurion Global」）的50%股權，而Centurion Global為Centurion Properties Pte Ltd（「Centurion Properties」）的100%控股公司。Thinkpac Limited（「Thinkpac」）為Centurion Properties Pte的全資附屬公司。因此羅先生被視作於Centurion Properties持有的435,756,126股股份及Thinkpac持有的10,000,000股股份中擁有權益。
- (4) 在羅先生持有的28,114,050股股份中，16,716,750股股份以UOB Kay Hian Private Limited名義登記，1,500,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited名義登記，8,854,300股股份以CGS — CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd名義登記，634,000股股份以銀河 — 聯昌證券(香港)有限公司名義登記及409,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司名義登記。
- (5) 羅先生亦於其配偶Wong Wan Pei女士持有的200,000股股份中擁有視作權益。

- (6) 韓成元(「韓先生」)持有Centurion Global的50%股權，而Centurion Global為Centurion Properties的100%控股公司。Thinkpac為Centurion Properties的全資附屬公司。因此，韓先生被視作於Centurion Properties持有的435,756,126股股份及Thinkpac持有的10,000,000股股份中擁有權益。
- (7) 在韓先生持有的18,658,900股股份中，5,898,400股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd名義登記，685,500股股份以UOB Kay Hian Private Limited名義登記、1,800,000股股份以金英証券(香港)有限公司名義登記、9,026,000股股份以UBS Securities (Hong Kong) Limited名義登記、402,300股股份以Oversea — Chinese Bank Nominees Pte Ltd名義登記、127,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司名義登記及719,700股股份以其自身名義登記。
- (8) 韓先生亦於其配偶Kang Lee Cheng, Susanna女士持有的7,947,500股股份中擁有視作權益。
- (9) 鄧憲民先生於其配偶Loo Bee Hoon女士持有的247,500股股份中擁有視作權益。
- (10) 於該等股份中，羅先生持有的26,614,050股股份及Centurion Properties持有的435,756,126股股份(作為其視作權益)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7,299,500股股份及Centurion Properties持有的435,756,126股股份(作為其視作權益)已質押予獨立第三方金融機構。
- (12) 在趙炳光先生持有的63,723,330股股份中，40,270,164股股份以DBS Bank Ltd名義登記，16,000,000股股份以Deutsche Bank AG名義登記，7,356,916股股份以UOB Kay Hian Private Limited名義登記及96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd名義登記。

除上文所披露者外，於2018年6月30日，概無本公司董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人士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，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，或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所之已登記權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及／或淡倉

於2018年6月30日，於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或已記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的權益或淡倉的人士或實體如下：

於本公司股份中的好倉

	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⁾	435,756,126	51.83	10,000,000	1.19	445,756,126	53.02
Centurion Global Ltd ⁽³⁾	—	—	445,756,126	53.02	445,756,126	53.02
羅敬惠 ⁽⁴⁾	28,114,050	3.34	445,956,126	53.04	474,070,176	56.38
韓成元 ⁽⁵⁾	18,658,900	2.22	453,703,626	53.96	472,362,526	56.18
趙炳光 ⁽⁶⁾	63,723,330	7.58	—	—	63,723,330	7.58

附註：

- (1) 基於2018年6月30日已發行的840,778,624股普通股。
- (2) 在Centurion Properties Pte Ltd (「Centurion Properties」) 持有的435,756,126股股份中，310,000,000股股份以DB Nominees (S) Pte Ltd名義登記及125,756,126股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited名義登記。Centurion Properties被視為於其全資附屬公司Thinkpac Limited (「Thinkpac」) 持有的10,000,000股股份中擁有權益，並以UOB Kay Hian Private Limited名義登記。
- (3) Centurion Properties是Centurion Global Ltd (「Centurion Global」) 的全資附屬公司，而Thinkpac是Centurion Properties的全資附屬公司。因此，Centurion Global被視為於Centurion Properties持有的435,756,126股股份及Thinkpac持有的10,000,000股股份中擁有權益。
- (4) 羅敬惠(「羅先生」) 擁有Centurion Global 50%的股權。因此，羅先生被視為於Centurion Properties持有的435,756,126股股份及Thinkpac持有的10,000,000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。

在羅先生持有的28,114,050股股份中，16,716,750股股份以UOB Kay Hian Private Limited名義登記，1,500,000股股份以Raffles Nominees (Pte.) Limited名義登記、8,854,300股股份以CGS — CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd名義登記、634,000股股份以銀河 — 聯昌證券(香港)有限公司名義登記及409,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司名義登記。

羅先生持有的26,614,050股股份及Centurion Properties持有的435,756,126股股份(作為其視作權益)已質押予獨立第三方金融機構。

- (5) 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持有的435,756,126股股份及Thinkpac持有的10,000,000股股份中擁有權益。韓先生亦被視為於其配偶Kang Lee Cheng Susanna持有的7,947,500股股份中擁有權益，該等股份以DB Nominees (S) Pte Ltd名義登記。

在韓先生持有的18,658,900股股份中，5,898,400股股份以Citibank Nominees Singapore Pte Ltd名義登記，685,500股股份以UOB Kay Hian Private Limited名義登記、1,800,000股股份以金英証券(香港)有限公司名義登記、9,026,000股股份以UBS Securities (Hong Kong) Limited名義登記、402,300股股份以Oversea — Chinese Bank Nominees Pte Ltd名義登記、127,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司名義登記及719,700股股份以其自身名義登記。

韓先生持有的7,299,500股股份及Centurion Properties持有的435,756,126股股份(作為其視作權益)已質押予獨立第三方金融機構。

- (6) 在趙炳光先生持有的63,723,330股股份中，40,270,164股股份以DBS Bank Ltd名義登記，16,000,000股股份以Deutsche Bank AG名義登記，7,356,916股股份以UOB Kay Hian Private Limited名義登記及96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd名義登記。

企業 管治及其他資料

僱員及薪酬政策

於2018年6月30日，本集團有350名(2017年：294名)僱員。本集團於截至2018年6月30日止六個月期間的僱員福利開支總額(包括董事袍金)為約9,475,000新元(2017年上半年：8,338,000新元)。員工薪酬待遇乃按照每位員工的資格、經驗、職位及資歷釐定。

本集團亦提供其他員工福利(包括醫療及團體人身意外傷害保險)並按照其表現及本集團的經營業績向合資格員工授出酌情獎勵花紅。

購買、出售或贖回本公司的已上市證券

截至2018年6月30日止六個月，概無購買、贖回或出售本公司的已上市證券。

持有重大投資以及重大投資及資本資產的未來計劃

除中期報告所披露者外，截至2018年6月30日止六個月，並無持有重大收購事項及重大投資。

重大收購事項及出售事項

本公司於2018年6月1日宣佈，一間本公司之間接全資附屬公司擬收購位於英國曼徹斯特公主街121號(Dwell Princess Street)的物業，代價為18.7百萬英鎊(約196.97百萬港元或33.66百萬新元)(不包括增值稅、印花稅及其他收購事項有關成本)。收購Dwell Princess Street於2018年7月16日(英國時間)成功完成。

除上文及中期報告所披露者外，截至2018年6月30日止六個月，概無其他重大收購及出售事項。

外匯風險

本集團於新加坡、馬來西亞、澳大利亞、英國及美國經營業務。

交易以美元(「美元」)、馬來西亞令吉(「令吉」)、澳元(「澳元」)、英鎊(「英鎊」)及港元(「港元」)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。

股本

本公司於期內的已發行股本的詳情載於中期報告附註18。本公司於期內的已發行股本並無變動。

企業 管治及其他資料

公眾持股量充足

根據本公司於本中期報告日期可獲取的公開資料及據本公司董事所悉，本公司自2018年1月1日至2018年6月30日維持香港上市規則規定的最低公眾持股百分比。

由審核委員會審閱

本公司審核委員會由以下三名獨立非執行董事組成：

鄺憲民(主席)
Chandra Mohan s/o Rethnam
黃格賢

審核委員會已審閱本集團截至2018年6月30日止六個月的未經審核中期報告。

遵守企業管治守則

本公司已根據2012年新加坡企業管治守則(「2012年新加坡守則」)的推薦意見及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。

倘新加坡2012年守則與香港企業管治守則出現任何衝突，本公司將遵守更為嚴格的規定。於截至2018年6月30日止六個月，本公司已遵守新加坡2012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。

遵守新交所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，經對全體董事作出特定查詢後，董事確認其於截至2018年6月30日止六個月期間已遵守標準守則。

於緊接公佈本公司季度業績前30天及緊接公佈本公司全年業績前60天起至公佈相關業績當日止期間，本公司、董事及其高級職員不得買賣本公司股份。

預期本集團董事、管理層及主管人員始終遵守相關的內部交易法律，即使是在允許的交易期間內交易證券，或彼等掌握本公司未公開股價敏感性資料及彼等不會於短期內買賣本公司證券。

企業 管治及其他資料

所得款項用途

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。

所有已收所得款項淨額11,859,248新元到目前並未動用。

中期股息

截至2018年6月30日止六個月，董事會已宣派中期股息每股1.0新加坡分，合共8,408,000新元。中期股息將於2018年9月4日派付。

香港股東將收到以港元計值的中期股息相當於每股5.73港仙*。

* 使用匯率：於2018年8月7日，1新元兌5.73港元。

審核或審閱財務業績

截至2018年6月30日止六個月期間的業績並未由本公司核數師審核或審閱。

承董事會命
勝捷企業有限公司
非執行主席
黃國豪

2018年8月23日

簡明綜合 損益表

截至2018年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 千新元 (未經審核)	2017年 千新元
收益	4	60,476	71,269
銷售成本		(16,909)	(21,662)
毛利		43,567	49,607
其他收入及收益	5、6	571	785
投資物業及持作出售資產公平值收益淨額		—	1,743
開支			
— 分銷開支		(530)	(480)
— 行政開支		(9,920)	(11,578)
— 財務開支	7	(11,328)	(10,048)
分佔聯營公司溢利		3,380	1,468
除所得稅前溢利		25,740	31,497
所得稅開支	8	(4,188)	(8,258)
溢利總額		21,552	23,239
應佔溢利：			
本公司權益持有人		18,896	19,770
非控股權益		2,656	3,469
		21,552	23,239
本公司權益持有人應佔每股溢利之每股盈利			
每股基本盈利(分)	9(a)	2.25	2.67
每股攤薄盈利(分)	9(b)	2.25	2.67

簡明綜合 全面收益表

截至2018年6月30日止六個月

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2018年 千新元 (未經審核)	2017年 千新元
溢利總額	21,552	23,239
其他全面收益／(虧損)：		
期後可能重新分類至損益的項目：		
可供出售金融資產		
— 公平值虧損	—	(25)
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產：		
— 公平值虧損	(242)	—
分佔聯營公司之其他全面收益	838	—
綜合產生之匯兌(虧損)／盈利	(1,456)	1,633
其他全面(虧損)／收益，扣除稅項	(860)	1,608
全面收益總額	20,692	24,847
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	18,036	21,378
非控股權益	2,656	3,469
	20,692	24,847

簡明 財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	本集團	
		2018年 6月30日 千新元 (未經審核)	2017年 12月31日 千新元
資產			
流動資產			
現金及銀行結餘	10	56,960	75,765
貿易及其他應收款項	11	7,144	13,632
存貨		91	84
其他資產		4,097	5,146
可供出售金融資產		—	11,887
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產		11,713	—
		80,005	106,514
持作出售資產	12	5,012	6,801
		85,017	113,315
非流動資產			
其他資產		5,739	1,511
透過損益按公平值計量之金融資產		51	51
於聯營公司投資	13	115,308	112,810
投資物業	14	971,022	952,345
物業、廠房及設備	15	7,807	8,959
		1,099,927	1,075,676
資產總額		1,184,944	1,188,991
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	35,207	44,744
即期所得稅負債		9,454	10,455
借款	17	111,683	107,530
其他負債		—	879
		156,344	163,608
非流動負債			
借款	17	540,337	545,108
其他負債		383	447
遞延所得稅負債		4,066	4,095
		544,786	549,650
負債總額		701,130	713,258
資產淨值		483,814	475,733
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	18	142,242	142,242
其他儲備		(19,477)	(18,617)
留存溢利		345,587	339,302
		468,352	462,927
非控股權益		15,462	12,806
權益總額		483,814	475,733

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

簡明綜合 權益變動表

截至2018年6月30日止六個月

← 本公司權益持有人應佔 →

附註	本公司權益持有人應佔					非控股	
	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	權益 千新元	權益總額 千新元
截至2018年6月30日止 六個月(未經審核)							
財政期初	142,242	—	(18,617)	339,302	462,927	12,806	475,733
期內溢利	—	—	—	18,896	18,896	2,656	21,552
期內其他全面虧損	—	—	(860)	—	(860)	—	(860)
期內全面收益總額	—	—	(860)	18,896	18,036	2,656	20,692
2017年已付股息	19	—	—	(12,611)	(12,611)	—	(12,611)
與擁有人交易總額， 直接於權益確認		—	—	(12,611)	(12,611)	—	(12,611)
財政期末	142,242	—	(19,477)	345,587	468,352	15,462	483,814
截至2017年6月30日止 六個月							
財政期初	89,837	(6,498)	(21,294)	330,553	392,598	6,884	399,482
期內溢利	—	—	—	19,770	19,770	3,469	23,239
期內其他全面收益	—	—	1,608	—	1,608	—	1,608
期內全面收益總額	—	—	1,608	19,770	21,378	3,469	24,847
2016年已付股息	19	—	—	(7,399)	(7,399)	—	(7,399)
購買庫存股		(1,119)	—	—	(1,119)	—	(1,119)
與擁有人交易總額， 直接於權益確認		(1,119)	—	(7,399)	(8,518)	—	(8,518)
財政期末	89,837	(7,617)	(19,686)	342,924	405,458	10,353	415,811

簡明綜合 現金流量表

截至2018年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2018年 千新元 (未經審核)	2017年 千新元
附註		
經營活動所得現金流量		
溢利總額	21,552	23,239
調整：		
— 所得稅開支	4,188	8,258
— 折舊及攤銷	1,605	2,521
— 貿易及其他應收款項減值撥備	24	110
— 出售廠房及設備之虧損／(收益)淨額	12	(3)
— 投資物業及持作出售資產公平值收益	—	(1,743)
— 利息收入	(508)	(346)
— 股息收入	(55)	(50)
— 財務開支	11,328	10,048
— 分佔聯營公司溢利	(3,380)	(1,468)
— 未變現匯兌差額	47	(117)
營運資金變動前經營現金流量	34,813	40,449
營運資金變動		
— 存貨	(7)	(21)
— 貿易及其他應收款項	6,435	(1,704)
— 其他資產	(1,109)	(564)
— 貿易及其他應付款項	(8,269)	(1,105)
經營所得現金	31,863	37,055
已付所得稅	(4,621)	(5,124)
經營活動所得現金淨額	27,242	31,931
投資活動所得現金流量		
出售物業、廠房及設備所得款項	26	22
添置投資物業	(19,983)	(10,413)
購買物業、廠房及設備	(438)	(1,553)
已收利息	508	346
已收股息	55	50
從聯營公司所收股息	1,723	861
質押予銀行擔保之短期銀行存款	(7)	(171)
收購投資物業已付按金	(4,209)	—
其他按金退款	1,560	—
購買可供出售金融資產	—	(5,850)
投資活動所用現金淨額	(20,765)	(16,708)

簡明綜合 現金流量表

截至2018年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	附註 2018年 千新元 (未經審核)	2017年 千新元
融資活動所得現金流量		
借款所得款項	25,105	86,813
償還借款	(23,817)	(84,061)
購買庫存股	—	(1,119)
已付利息	(12,047)	(8,335)
已付本公司權益持有人之股息	(12,611)	(7,399)
非控股權益貸款	—	1,470
償還聯營公司貸款	(1,723)	(861)
已付上市開支	—	(160)
融資活動所用現金淨額	(25,093)	(13,652)
所持現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(18,616)	1,571
現金及現金等價物		
財政期初	73,191	80,219
現金及現金等價物匯兌之影響	(243)	115
財政期末	54,332	81,905

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

該等附註為隨附財務報表之組成部分，應與其一併閱讀。

1. 一般資料

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

中期財務報告之簡明綜合財務報表包括於2018年6月30日及2017年12月31日之財務狀況表、截至2018年6月30日及截至2017年6月30日止六個月之損益表、全面收益表、現金流量表及權益變動表及經甄選的解釋附註。

截至2018年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據會計準則（「國際會計準則」）第34號、「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）所載適用披露規定而編製。

未經審核簡明綜合中期財務資料應與截至2017年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀，該年度財務報表乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製。

該等附註包括對自2017年年度財務報表以來對理解集團財務狀況及業績變化有重要意義的事件及交易的解釋。未經審核簡明綜合中期財務報表及有關附註並不包括所有按國際財務報告準則要求編製的完整財務報表所需的全部資料。

除下文所述者外，截至2018年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2017年12月31日止年度的年度財務報表所載者相同。

於當前中期期間，本集團首次應用以下新訂及經修訂國際財務報告準則編製本集團未經審核簡明綜合財務報表。

國際會計準則第28號（修訂案）按公平值計量聯營公司或合營公司
國際會計準則第40號（修訂案）轉讓投資物業
國際財務報告準則第1號（修訂案）刪除首次採用者之短期豁免
國際財務報告準則詮釋第22號外幣交易及預付代價
國際財務報告準則第2號（修訂案）股份基礎支付的分類及計量
國際財務報告準則第9號金融工具
國際財務報告準則第15號客戶合約收入
國際財務報告準則第15號（修訂案）國際財務報告準則第15號的澄清

於當前中期期間採納新訂及經修訂國際財務報告準則對該等未經審核簡明綜合財務報表及／或該等綜合財務報表所載披露所呈列之金額並無重大影響，惟附註2.3所披露者除外。

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2 已頒佈但尚未生效標準的影響

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

於下列日期或
之後開始的年度
期間生效

國際財務報告準則第16號

租賃

2019年1月1日

國際財務報告準則第16號租賃 — 該新訂準則闡述租賃的定義及其確認及計量，並就對財務報表使用者設立報告有用資訊(關於承租人及出租人雙方租賃活動)的原則。國際財務報告準則第16號所產生的一個關鍵變化為大多數經營租賃將計入承租人的資產負債表。本集團為現時分類為經營租賃的各類物業的承租人。於2018年6月30日，本集團不可撤銷經營租賃項下的未來經營租賃承擔84,290,000新元(並無於綜合資產負債表反映)載於附註20(b)。國際財務報告準則第16號就該等租賃的會計處理訂明新條文，且日後不再容許承租人於綜合資產負債表外確認若干租賃。取而代之，若本集團為承租人，則絕大部分租賃須以資產(就使用權而言)及金融負債(就付款責任而言)的形式確認。因此，各項租賃將列於本集團的綜合資產負債表。不足十二個月的短期租賃及低價值資產租賃獲豁免遵守申報責任。

因此，該新訂準則將導致綜合資產負債表內資產及金融負債增加。就綜合收益表及全面收益表內財務表現的影響而言，租金開支將被使用權資產的直線折舊開支及租賃負債的利息開支取代。使用權資產的直線折舊與租賃負債所用實際利率法相結合將導致租約首年計入損益的總金額增加及剩餘租期的開支減少。本集團已於附註20(b)披露不可撤銷經營租賃承擔。由於採納新訂準則，將不會有重大經營租賃承擔。

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.3 新會計準則及會計變更

2.3.1 國際財務報告準則第9號金融工具 – 採納之影響

國際財務報告準則第9號「金融工具」闡述金融資產及金融負債之分類、計量及確認，並就金融資產引進對沖會計法之新規例及新減值模式。採納國際財務報告準則第9號導致本集團的金融資產及金融負債的確認、分類及計量以及金融資產減值的會計政策變化。新會計政策載於附註2.3.2。

分類及計量

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

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

本集團已選擇於其他全面收益中確認所有過往分類為可供出售之債務工具中所有投資之公平值變動。因此，於2018年1月1日，公平值為11,887,000新元的資產自「可供出售金融資產」重新分類至「透過其他全面收益按公平值計量之金融資產」。

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

(ii) 金融資產減值

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

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

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

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.3 新會計準則及會計變更(續)

2.3.2 國際財務報告準則第9號 – 金融工具 – 重大會計政策概要

下列描述本集團經更新的金融工具政策以反映採納國際財務報告準則第9號：

(a) 分類及計量

本集團將其金融資產按以下計量類別分類：

- 按公平值計量(計入其他全面收益表或計入損益表)；及
- 將按攤銷成本計量。

該分類取決於實體管理金融資產及合約現金流量年期之業務模式。

初始確認

初始確認時，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表確認為開支。

後續計量

(i) 債務工具

根據本集團之業務模式以管理資產及資產現金流量特徵，後續計量分為三類：

- 攤銷成本：

持作收取合約現金流量之債務工具，倘該等現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係之一部分之債務投資之收益或虧損於該資產終止確認或減值時於損益表確認。該等金融資產之利息收入乃按實際利率法計入財務收入。

- 透過其他全面收益按公平值計量：

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

2. 主要會計政策(續)

2.3 新會計準則及會計變更(續)

2.3.2 國際財務報告準則第9號 – 金融工具 – 重大會計政策概要(續)

(a) 分類及計量(續)

後續計量(續)

(ii) 權益投資

本集團其後按彼等公平值計量所有權益投資。權益工具被分類為透過損益按公平值計量，彼等公平值變動於變動產生期間於損益中確認並於「其他收益／虧損」中呈列，惟本集團選擇將投資分類為透過其他全面收益按公平值計量。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／虧損」。權益投資所得股息於損益中確認為「股息收入」。

(b) 金融資產減值

本集團按前瞻基準評估與按攤銷成本入賬的資產有關之預期信用損失(「預期信用損失」)。所用的減值方法取決於信貸風險有否大幅增加。

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

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

(c) 確認及計量

以常規方式買賣金融資產乃於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。

當自金融資產收取現金流量之權利已屆滿或已轉讓而本集團已轉讓擁有權絕大部分風險及回報時，金融資產會被除列。

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，面值及銷售所得款項之間的任何差額將於其他全面收益中確認且隨過往於資產相關之其他全面收益中確認之款項轉至保留溢利。

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

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於過往經驗及其他因素，包括於相關情形下對被視為合理的未來事件的預期。

投資物業估值

本集團依賴獨立專業估值師，於釐定投資物業的公平值時採用估計、假設及判斷。估值構成綜合財務報表內賬面值的基礎。由於本集團之年度估值工作於各財政年度末進行，故於2018年6月30日獨立估值師概無對本集團之投資物業進行公平估值。

4. 收益

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2018年 千新元 (未經審核)	2017年 千新元
出售商品	857	921
提供服務	1,707	945
投資物業租金收入	54,646	65,616
經營租賃租金收入	1,473	1,672
其他	1,793	2,115
收益總額	60,476	71,269

5. 其他收入及收益

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2018年 千新元 (未經審核)	2017年 千新元
租金收入	7	169
利息收入	508	346
股息收入	55	50
其他收益(附註6)	1	220
	571	785

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

6. 其他收益

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2018年 千新元 (未經審核)	2017年 千新元
匯兌(虧損)/收益 — 淨額	(99)	22
出售廠房及設備的(虧損)/收益淨額	(12)	4
政府補貼	108	125
其他	4	69
	1	220

7. 財務開支

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2018年 千新元 (未經審核)	2017年 千新元
利息開支：		
— 銀行借款	10,853	9,372
— 融資租賃負債	1	1
— 聯營公司	641	599
— 非控股權益	90	76
減：於投資物業資本化的借款成本	(257)	—
於損益確認的財務開支	11,328	10,048

一般融資的借款成本按0.04% (2017年：零%)的比率資本化。

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

8. 所得稅

所得稅開支

本集團
 截至6月30日止六個月

2018年
 千新元
 (未經審核)

2017年
 千新元

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

— 新加坡

— 國外

2,656

4,327

1,521

1,326

4,177

5,653

(56)

595

4,121

6,248

— 過往財政期間撥備不足

即期所得稅

遞延所得稅

10

37

57

1,973

4,188

8,258

9. 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期間發行在外普通股加權平均數計算。

截至6月30日止六個月

2018年
 (未經審核)

2017年

本公司權益持有人應佔純利(千新元)

18,896

19,770

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)

840,778

739,300

每股基本盈利(分)

2.25

2.67

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

9. 每股盈利(續)

(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潛在攤薄普通股的影響進行調整。

本公司具有一類潛在攤薄普通股：認股權證。

過往財政期間每股基本及攤薄盈利相同，由於假設未行使的認股權證獲兌換之反攤薄影響。

於上一財政年度，67,354,886份認股權證獲行使，而剩餘7,437,848份未獲行使認股權證於2017年10月27日下午五時正屆滿。

10. 現金及銀行結餘

	本集團	
	2018年 6月30日 千新元 (未經審核)	2017年 12月31日 千新元
銀行及手頭現金	25,940	38,311
短期銀行存款	31,020	37,454
	56,960	75,765

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括：

	本集團 截至6月30日止六個月	
	2018年 千新元 (未經審核)	2017年 千新元
現金及銀行結餘	56,960	84,406
減：質押予銀行作抵押之短期銀行存款	(2,628)	(2,501)
綜合現金流量表內現金及現金等價物	54,332	81,905

於2018年6月30日，本集團金額為2,628,000新元(2017年：2,501,000新元)的短期銀行存款抵押予銀行作為銀行融資擔保。

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

10. 現金及銀行結餘(續)

於2017年12月31日及2018年6月30日，融資活動產生的負債對銷如下：

	2017年 12月31日 千新元	現金流量 千新元	非現金 項目 千新元	利息開支 千新元	匯兌差額 千新元	2018年 6月30日 千新元 (未經審核)
銀行借款及融資租賃負債(附註17)	447,948	1,288	—	—	(400)	448,836
應付票據(附註17)	149,144	—	—	208	—	149,352
非控股權益貸款(附註17)	6,370	—	—	—	—	6,370
聯營公司貸款(附註17)	46,635	(1,723)	—	—	—	44,912
應付利息(附註17)	2,541	(3,945)	—	3,933	—	2,529
應計利息開支	643	(8,102)	—	7,187	395	123
	653,281	(12,482)	—	11,328	(5)	652,122

11. 貿易及其他應收款項

本集團的大部分銷售以現金進行。其餘款項的信貸期為30至60天，通常由客戶的租賃按金補足。於資產負債表日，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	本集團 2018年 6月30日 千新元 (未經審核)	2017年 12月31日 千新元
3個月內	2,952	2,546
3至6個月	177	186
超過6個月	613	655
	3,742	3,387

12. 持作出售資產

	本集團 2018年 6月30日 千新元 (未經審核)	2017年 12月31日 千新元
分類為持作出售的資產詳情如下：		
期／年初	6,801	7,375
匯兌差額	35	30
轉撥至投資物業(附註14)	(1,824)	—
於損益確認的公平值淨額虧損	—	(604)
	5,012	6,801

於本期間，一項先前被認列為持作出售資產賬面值為1,824,000新元的物業經辨認為待開發以滿足對特建工人宿舍的需求。然而，隨著管理層意向的變化，該物業將重新分類為投資物業。

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

13. 於聯營公司投資

	本集團	
	2018年 6月30日 千新元 (未經審核)	2017年 12月31日 千新元
財政期／年初	112,810	77,236
收購聯營公司之權益	—	34,934
匯兌差額	838	(604)
分佔溢利	3,381	4,606
已收股息	(1,723)	(3,445)
分佔虧損超逾於聯營公司投資	2	83
財政期／年末	115,308	112,810

本集團於聯營公司權益並無相關或然負債。

14. 投資物業

	本集團	
	2018年 6月30日 千新元 (未經審核)	2017年 12月31日 千新元
財政期／年初	952,345	927,406
匯兌差額	(1,856)	5,199
添置投資物業	18,709	21,716
建築成本超額撥備	—	(1,360)
於損益確認的公平值淨額虧損	—	(616)
轉撥自持作出售資產(附註12)	1,824	—
財政期／年末	971,022	952,345

投資物業根據經營租賃出租予非關聯方(附註20(c))。

若干投資物業及持作出售資產抵押為授予附屬公司的銀行融資的擔保(附註17(a))。該等投資物業及持作出售資產的賬面值約為963,721,000新元(2017年：946,696,000新元)。

15. 物業、廠房及設備

於截至2018年6月30日止六個月，本集團分別添置及出售物業、廠房及設備456,000新元及38,000新元。

於資產負債表日，本集團融資租賃協議項下物業、廠房及設備的賬面淨值為148,000新元(附註17(c))。

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

16. 貿易及其他應付款項

於2018年6月30日，貿易應付款項(包括應付關聯方貿易款項)基於發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2018年 6月30日 千新元 (未經審核)	2017年 12月31日 千新元
3個月內	1,894	3,025
3至6個月	194	358
超過6個月	744	408
	2,832	3,791

17. 借款

	本集團	
	2018年 6月30日 千新元 (未經審核)	2017年 12月31日 千新元
<i>即期</i>		
銀行借款(附註(a))	40,938	40,300
融資租賃負債(附註(c))	21	35
應付票據(附註(b))	64,750	64,750
減：交易成本	—	(96)
	64,750	64,654
應付利息	2,529	2,541
聯營公司貸款(附註(d))	3,445	—
	111,683	107,530
<i>非即期</i>		
銀行借款(附註(a))	407,898	407,604
融資租賃負債(附註(c))	—	9
非控股權益貸款(附註(e))	6,370	6,370
聯營公司貸款(附註(d))	41,467	46,635
應付票據(附註(b))	85,000	85,000
減：交易成本	(398)	(510)
	84,602	84,490
	540,337	545,108
借款總額	652,020	652,638

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

17. 借款(續)

本集團借款於資產負債表日面臨的利率變動及合約重新定價日期如下：

	本集團	
	2018年 6月30日 千新元 (未經審核)	2017年 12月31日 千新元
— 1年以下	111,683	107,530
— 1至5年	309,158	298,059
— 5年以上	231,179	247,049
	652,020	652,638

於資產負債表日，本集團應付銀行借款如下：

	本集團	
	2018年 6月30日 千新元 (未經審核)	2017年 12月31日 千新元
1年內	40,938	40,300
1年至2年內	58,831	36,301
2年至5年內	136,783	154,632
5年後	212,285	216,671
	448,837	447,904

於資產負債表日，本集團應付其他貸款如下：

	本集團	
	2018年 千新元 (未經審核)	2017年 千新元
1年內	70,745	67,230
1年至2年內	8,395	3,455
2年至5年內	105,149	103,671
5年後	18,894	30,378
	203,183	204,734

(a) 銀行借款

銀行借款按其浮動利率計息。非即期借款的賬面值與其公平值相若。

借款總額包括本集團已抵押負債448,858,000新元(2017年：447,948,000新元)。該等借款乃由若干銀行存款、投資物業(附註14)及持作出售資產(附註12)作抵押。

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

17. 借款(續)

(b) 應付票據

於2016年，本公司更新其於2013年9月6日制定的價值500百萬新元的多幣種中期票據(「多幣種中期票據」)計劃。

根據2016年10月7日更新的多幣種中期票據計劃，本公司於2017年4月12日發行2020年到期票據(「2020年001批票據」)，每股5.25分，共65,000,000新元。2020年001批票據所得款項淨額已全部動用以償還星展銀行有限公司的貸款融資。

根據2016年10月7日更新的多幣種中期票據計劃，本公司於2017年5月19日已發行2020年到期票據，每股5.25分，共20,000,000新元，將併入及構成現有001批2020年票據的一個系列。

於2018年6月30日，本集團遵守所有相關財務契約且借款已根據協定的條款妥為分類及呈列。

本集團於2018年6月30日的流動負債淨額為71.3百萬新元。本集團的流動負債淨額主要因應付票據64.8百萬新元由非流動負債重新分類至流動負債而產生，乃由於該款項於2018年7月到期應予償還。

於2018年6月30日後，應付票據64.8百萬新元已於2018年7月16日償還。

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225.1百萬新元)以滿足流動負債的融資需求。

(c) 融資租賃負債

融資租賃負債乃以本集團根據融資租賃購入的若干物業、廠房及設備作抵押。融資租賃負債的賬面值與其公平值相若。

(d) 聯營公司貸款

聯營公司貸款為無抵押及有固定償還期限。

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。

(e) 非控股權益貸款

非控股權益貸款為無抵押且並無固定還款期限，且經協定不會於接下來十二個月內還款。該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。

(f) 即期及非即期借款的公平值

	本集團	
	2018年 千新元 (未經審核)	2017年 千新元
應付票據	149,466	152,744

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

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

18. 股本及庫存股

	普通股數目		本集團 金額	
	已發行 股本 千股	庫存股 千股	股本 千新元	庫存股 千新元
2018年				
財政期初及期末(未經審核)	840,778	—	142,242	—
2017年				
財政年初	756,873	(16,909)	89,837	(6,498)
根據已行使認股權證發行股份	67,355	—	33,677	—
根據股份發售發行股份	36,000	—	19,759	—
股份發行費用	—	—	(1,031)	—
已購庫存股	—	(2,541)	—	(1,119)
註銷庫存股	(19,450)	19,450	—	7,617
財政年末	840,778	—	142,242	—

所有已發行普通股悉數繳足。該等普通股並無面值。

於2011年8月1日，本公司完成收購Westlite Dormitory (Toh Guan) Pte Ltd (當時稱為Centurion Dormitory (Westlite) Pte Ltd) (「交易」)。是項收購根據財務報告準則第103號業務合併列賬為反向收購。因此，本集團的股本賬有別於本公司。有關交易及會計處理的更多資料載於本公司截至2011年12月31日止財政年度的已發佈財務報表。

於2017年12月12日，本公司為獲取現金發行36,000,000股普通股，代價總額為19,759,248新元，為擴展本集團業務提供資金。新發行股份於所有方面均與先前發行股份享有同等地位。

於2013年10月28日，本公司因按授權股東所持本公司股本中每十股現有普通股獲授一項認股權證的基準發行的花紅認股權證，發行75,605,231份認股權證。各項認股權證附帶權利按每股普通股的行使價0.50新元認購本公司股本中一股新普通股。各項認股權證可於發行認股權證日期開始(包括該日)四個期間的任何時候獲行使，且直至發行認股權證日期第四年屆滿。

於過往財政年度，本公司已收到根據行使認股權證發行新股份的所得款項淨額406,249新元。

於過往財政年度，67,354,886份額外認股權證已獲行使，本公司已相應發行67,354,886股新股份並收到所得款項33,677,443新元。

剩餘7,437,848份未獲行使認股權證於2017年10月27日下午五時正屆滿。

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

18. 股本及庫存股(續)

(a) 庫存股

本公司於過往財政年度從公開市場購入2,540,700股股份。購入股份已付總額為1,119,000新元，其呈列為股東權益內的組成成分。

於過往財政年度，本公司註銷19,449,600股庫存股，金額為7,617,000新元。

19. 股息

本集團	
2018年 6月30日 千新元 (未經審核)	2017年 6月30日 千新元

已付普通股股息

過往財政年度已付每股1.5分的末期及特別獲豁免股息(2017年：1.0分)

12,611

7,399

於2018年8月7日的董事會會議，總額為8,408,000新元(2017年：8,408,000新元)每股1.0新加坡分(2017年：1.0新加坡分)的中期股息已獲宣派。

香港股東將收到以港元計值的中期股息相當於每股5.73港仙*。

* 使用匯率：於2018年8月7日，1新元兌5.73港元。

20. 承諾

(a) 資本承諾

於資產負債表日已訂約但並無於財務報表確認的資本開支(不包括與於聯營公司投資(附註13)有關者)如下所示：

本集團	
截至6月30日止六個月	
2018年 千新元 (未經審核)	2017年 千新元

物業、廠房及設備
投資物業

589

18

96,052

85,053

簡明
 財務報表附註
 截至2018年6月30日止六個月

20. 承諾(續)

(b) 經營租賃承諾 — 倘本集團為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃多棟樓宇。各租約的條款及續新權利各有不同。

於報告日期已訂約但並無確認為負債的不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃付款總額如下：

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2018年 千新元 (未經審核)	2017年 千新元
1年以下	4,695	5,333
1至5年	29,550	29,990
5年以上	50,045	53,865
	84,290	89,188

(c) 經營租賃收入承諾 — 倘本集團為出租人

經營租賃收入承諾主要有關本集團的投資物業。租金收入期限經協定平均期限為12個月。

於資產負債表日已訂約但並無確認為應收款項的不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃應收款項如下：

	本集團	
	2018年 6月30日 千新元 (未經審核)	2017年 12月31日 千新元
1年以下	74,217	64,009
1至5年	8,030	7,789
5年以上	12,976	8,145
	95,223	79,943

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

20. 承諾 (續)

(d) 企業擔保

本集團已就授予聯營公司的融資向金融機構提供企業擔保74,472,000新元(2017年:76,202,000新元)。於2018年6月30日,聯營公司提取的有擔保貸款為74,472,000新元(2017年:76,202,000新元)。

於2018年6月30日,企業擔保的公平值不大。

除上文所披露的企業擔保外,本集團於當前及過往財政期間未並無任何其他或然負債。

21. 關聯方交易

除財務報表其他章節披露的資料外,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 截至6月30日止六個月	
	2018年 千新元 (未經審核)	2017年 千新元
提供予直接控股公司之服務	72	5
提供予聯營公司之服務	1,054	330
向一名董事擁有權益的公司採購	32	18
聯營公司收取之利息	640	599

(b) 主要管理層人員薪酬

主要管理層人員薪酬如下:

	本集團 截至6月30日止六個月	
	2018年 千新元 (未經審核)	2017年 千新元
工資及薪金	2,377	1,974
僱主對界定供款計劃的供款,包括中央公積金	83	51
	2,460	2,025

本公司董事薪酬總額為353,000新元(2017年:210,000新元),詳情載於上文。

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

22. 分部資料

管理層已根據高級管理層審核的用於制定戰略決策的報告確定經營分部。高級管理層由本集團的行政總裁、本集團財務總監、各業務／地區分部的總經理組成。

高級管理層負責管理及監控三個業務分部的業務，即提供工人宿舍及服務（「工人宿舍」）、提供學生公寓及服務（「學生公寓」）及製造及銷售光盤及相關數據存儲產品（「其他」）。

各國學生公寓及工人宿舍業務分部的業績分別匯總為單一經營分部，乃由於彼等具有相若經濟特徵。

截至2018年6月30日止六個月，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2018年6月30日止六個月：				
(未經審核)				
銷售：				
向外界人士出售	40,351	19,154	971	60,476
收益確認時間				
— 某一時間點	—	—	857	857
— 隨時間經過	40,351	19,154	114	59,619
	40,351	19,154	971	60,476
分部業績	25,158	7,572	395	33,125
財務開支	(7,550)	(3,778)	—	(11,328)
利息收入				508
股息收入				55
分佔聯營公司溢利／(虧損)	2,640	753	(13)	3,380
除稅前溢利				25,740
所得稅開支				(4,188)
純利				21,552
分部資產	682,446	337,514	6,943	1,026,903
短期銀行存款				31,020
透過其他全面收益按公平值計量之 金融資產				11,713
於聯營公司投資				115,308
綜合資產總值				1,184,944
分部負債	24,839	9,720	1,031	35,590
借款	428,026	223,977	17	652,020
即期所得稅負債				9,454
遞延所得稅負債				4,066
綜合負債總額				701,130
其他分部項目：				
資本開支	8,202	10,964	—	19,166
折舊	995	592	18	1,605

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

22. 分部資料(續)

截至2017年6月30日止六個月，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2017年6月30日止六個月：				
銷售：				
向外界人士出售	51,812	18,536	921	71,269
收益確認時間				
— 某一時間點	—	—	921	921
— 隨時間經過	51,812	18,536	—	70,348
	51,812	18,536	921	71,269
分部業績	33,211	7,514	302	41,027
財務開支	(6,568)	(3,449)	(31)	(10,048)
上市開支				(3,089)
利息收入				346
股息收入				50
投資物業公平值(虧損)/收益 及持作出售資產	(47)	772	1,018	1,743
分佔聯營公司溢利/(虧損)	1,476	—	(8)	1,468
除稅前溢利				31,497
所得稅開支				(8,258)
純利				23,239

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

22. 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2017年12月31日止年度：				
分部資產	685,167	332,070	9,056	1,026,293
短期銀行存款				37,454
可供出售金融資產				11,887
可收回稅項				547
於聯營公司投資				112,810
綜合資產總值				1,188,991
分部負債	32,380	12,300	1,390	46,070
借款	426,502	226,110	26	652,638
即期所得稅負債				10,455
遞延所得稅負債				4,095
綜合負債總額				713,258
其他分部項目：				
資本開支	8,624	16,021	—	24,645
折舊	2,042	1,044	34	3,120
攤銷	1,649	—	—	1,649

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、無形資產、存貨、應收款項、其他流動資產及經營現金，且不包括遞延稅項資產、於聯營公司及合營企業投資、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。分部負債包括經營負債，且不包括稅項負債及銀行借款等項目。資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

23. 金融工具之公平值計量

下表呈列本集團於2018年6月30日及2017年12月31日按公平值計量及認列之金融資產及金融負債：

公平值計量

	第一級 千新元	第三級 千新元
於2018年6月30日(未經審核)		
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	11,713	—
透過損益按公平值計量之金融資產	—	51
於2017年12月31日		
可供出售金融資產	11,887	—
透過損益按公平值計量之金融資產	—	51

於活躍市場買賣的金融工具(如買賣及可供出售證券)的公平值乃按資產負債表日的市場報價計算。本集團及本公司持有的金融資產所使用的市場報價為現行買入價。該等工具乃包括在第一級內。

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

本集團分類為透過損益按公平值計量之金融資產之非上市投資之公平值乃根據分佔被投資公司之淨資產價值(其為重大不可觀察輸入值)估計。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，及亦估計用於釐定淨資產價值方法輸入值的適用性及可靠性。

透過損益按公平值計量之金融資產歸類為公平層級第三層級。

於截至2018年6月30日止六個月，公平層級間並無轉移。截至2017年12月31日，任何所採用的估值技術均未作任何變動。

簡明 財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

23. 金融工具之公平值計量(續)

按類別劃分的金融工具

不同類別的金融工具的賬面值於財務報表資產負債表首頁披露，惟下列除外：

	本集團	
	2018年 6月30日 千新元 (未經審核)	2017年 12月31日 千新元
貸款及應收款項	73,220	94,776
按攤銷成本列賬的金融負債	684,046	692,086

24. 結算日后發生的事項

於2018年6月1日，本集團透過一間間接全資附屬公司以18.7百萬英鎊(約196.97百萬港元或33.66百萬新元)(不含增值稅、印花稅及其他收購有關成本)的代價收購了曼徹斯特公主街121號的物業。收購Dwell Princess Street於2018年7月16日成功完成。