

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)

**業務發展最新情況
截至2020年3月31日止第一季度**

本公告乃由勝捷企業有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱「本集團」根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09條、香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文(定義見上市規則)以及新加坡證券交易所有限公司上市手冊(「新交所上市手冊」)第703條作出。茲亦提述本公司於2020年5月14日就「截至2020年3月31日止第一季度的業務發展最新情況」作出的海外監管公告(「海外監管公告」)。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本集團截至2020年3月31日止第一季度(「2020年第一季度」)的業務發展最新情況連同未經審核運營資料，以及時讓本公司股東及有意投資者知悉本集團的業務發展最新情況。本公告亦披露截至2019年3月31日止第一季度(「2019年第一季度」)及截至2019年12月31日止年度(「2019財年」)的比較數字。

* 僅供識別

截至2020年3月31日止第一季度主要業務及未經審核運營資料

收入

於2020年3月31日，本集團運營的多元化資產組合包括分佈在澳大利亞、韓國、馬來西亞、新加坡、英國（「英國」）及美國（「美國」）的33項特建工人宿舍及特建學生公寓資產（分別為「特建工人宿舍」及「特建學生公寓」），包括約65,133張床位。

本集團於2020年第一季度的收入保持穩健，核心業務收入較2019年第一季度增長約13%，錄得約35.5百萬新元，乃主要由於本集團投資組合能力的提升，如於2019年第三季度開始運營的新加坡特建工人宿舍西雅杜松，以及於截至2019年12月31日止第四季度開始運營的英國特建學生公寓德優阿奇爾學舍。較高的收益亦源自於2019年第一季度開始運營的澳大利亞德優阿德萊德東區學舍，及於2019財年加大投入力度使得其於2020年第一季度的入住率更高。

於2020年第一季度，本集團投資組合的入住率基本上未受到新型冠狀病毒（「**2019冠狀病毒病**」）爆發的影響，而更高的入住率產生了更高的收入。

於2020年第一季度，新加坡及馬來西亞的特建工人宿舍資產的平均財務入住率增長約3pp至約96.4%，而2019年第一季度的平均財務入住率約為93.2%。2020年第一季度及2019年第一季度特建工人宿舍資產平均財務入住率的計算不包括位於馬來西亞檳城的西雅武吉敏惹。該項目於2019年第二季度完工後的入住率持續上升。

於2020年第一季度，本集團特建學生公寓投資組合的平均財務入住率約為84.9%，而2019年第一季度為88.1%，下降約3pp。該項計算不包括以私募基金持有的美國投資組合（本集團持有其約28.7%的權益）。

於2020年第一季度，本集團約59.5%的收入產生自新加坡的資產，僅超過40%的收入來自本集團於英國、澳大利亞、馬來西亞、美國及韓國的國際投資組合業務。

下表概述本集團於2020年第一季度按業務分部及地理區域劃分的收入、床位數量及財務入住率，連同2019年第一季度的比較數字：

		本集團		
	2020年 第一季度 千新元 (未經審核)	2019年 第一季度 千新元 (未經審核)		變動 %
收益	35,487	31,285		13
<u>按業務分部劃分的收益</u>				
工人宿舍	22,841	19,941		15
學生公寓	12,404	10,942		13
其他	242	402		(40)
	<u>35,487</u>	<u>31,285</u>		<u>13</u>
<u>按地理區域劃分的收益</u>				
新加坡	21,120	18,750		13
馬來西亞	2,759	2,401		15
澳大利亞	2,642	2,119		25
英國	8,336	7,493		11
美國	424	372		14
其他國家	206	150		37
	<u>35,487</u>	<u>31,285</u>		<u>13</u>
<u>床位數量</u>				
新加坡	<u>28,000</u>	26,100		+1,900
馬來西亞	<u>30,700</u>	30,300		+ 400
特建工人宿舍床位總數	A	58,700	56,400	+ 2,300
新加坡	332	332		—
澳大利亞	896	896		—
韓國	208	208		—
英國	2,852	2,675		+ 177
美國	2,145	2,145		—
特建學生公寓床位總數	B	6,433	6,256	+ 177
特建工人宿舍及 特建學生公寓床位總數	A+B	<u>65,133</u>	<u>62,656</u>	<u>+ 2,477</u>

	2020年 第一季度	本集團 2019年 第一季度	變動
財務入住率			
新加坡	99.1%	95.9%	+ 3pp
馬來西亞 — 不包括西雅武吉敏惹 ¹	93.2%	90.3%	+ 3pp
特建工人宿舍總計			
— 不包括西雅武吉敏惹 ¹	96.4%	93.2%	+ 3pp
新加坡	86.5%	91.0%	- 5pp
澳大利亞 ²	72.9%	71.5%	+ 1pp
韓國 ³	25.0%	11.1%	+ 14pp
英國	93.4%	91.1%	+ 2pp
特建學生公寓總計⁴	84.9%	88.1%	- 3pp

附註：

- ¹ 西雅武吉敏惹的入住率逐步上升。倘包括西雅武吉敏惹，馬來西亞及特建工人宿舍總計的平均財務入住率將分別為79.9%及89.0%。
- ² 德優阿德萊德東區學舍於2019年1月開始接受入住，於2019年第一季度的入住率正逐步上升。
- ³ 德優東大門學舍於2019年2月底開始接受入住且入住率正逐步上升。
- ⁴ 入住率不包括美國，該地的物業乃根據私募基金結構持有。

本公司股東及有意投資者可參閱海外監管公告獲取有關本集團2020年第一季度的進一步資料。

資產負債表回顧

於2020年3月31日，本集團資產負債表維持良好，現金及銀行結餘約為48.0百萬新元。

本集團於2020年3月31日的資產總額與其於2019年12月31日的資產總額相比維持穩定，約為15億新元，其包括本集團擁有及管理的14億新元特建工人宿舍及特建學生公寓資產組合（於資產負債表分類為投資物業及於聯營公司的投資）。

本集團的借款由2019年12月31日的約739.0百萬新元減少至2020年3月31日的約724.8百萬新元，主要由於到期時償還借款。

於2020年3月31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。本集團收購的經營資產及發展中的資產主要通過銀行借貸融資，借貸的平均剩餘年期為七年。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。

下表概述本集團於2020年3月31日的主要資產負債表項目及若干財務比率，連同2019年12月31日的比較數字：

	本集團		變動
	2020年 3月31日 千新元 (未經審核)	2019年 12月31日 千新元 (未經審核)	
現金及銀行結餘	47,958	48,588	
資產總額	1,469,496	1,478,967	
借款總額	724,831	739,039	
淨資產負債比率 ¹	50%	51%	- 1pp
利息償付率 ²	3.4x	2.8x	+ 0.6x
利息償付率 ³	4.4x	3.7x	+ 0.7x
平均負債年期	7年	7年	—

附註：

¹ 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。資本總額按本集團借款加資產淨值計算。

² 利息償付率包括多幣種中期票據利息、租賃負債利息及銀行融資費用。

³ 利息償付率不包括多幣種中期票據利息、租賃負債利息及銀行融資費用。

本公司股東及有意投資者可參閱海外監管公告獲取有關本集團於2020年3月31日主要資產負債表資料的進一步資料。

2019冠狀病毒病影響下的業務展望

世界衛生組織於2020年3月11日正式宣佈2019冠狀病毒病為大流行病。世界各國政府實施前所未有的嚴厲措施遏制病毒，而經濟學家亦自此降低對全球增長的預期。

於此項宣佈前，本集團已啟動其流行病管理計劃以及應急措施，確保業務經營的連續性及可持續性。本集團與相關地方部門保持合作，以監控、應對及管理2019冠狀病毒病的發展態勢。

2019冠狀病毒病產生的影響

與任何其他公司一樣，本集團的特建學生公寓及特建工人宿舍業務無法倖免受到2019冠狀病毒病導致的業務的干擾，我們預計本集團的部分地區遭受影響。

工人宿舍

於2020年3月31日，本集團於新加坡的五項特建工人宿舍資產及馬來西亞的七項特建工人宿舍資產擁有約58,700張床位。

儘管短期內特建工人宿舍資產的財務入住率及對特建工人宿舍床位的需求保持穩定，但隨著本集團繼續擴大其預防措施及流動限制實施政策，本集團的運營需求及成本不斷上升。

本集團預計，由於本集團僱主客戶的業務可能會遭受此次危機帶來的影響，拖欠我們的債務可能會增加，而收款週期也將延長。隨之而來，本集團可能須處理租金豁免、折讓及延期付款的請求，以幫助陷入財務困難的客戶。

此外，隨著對整體經濟的影響，本集團亦可能遭受對外籍工人及特建工人宿舍床位需求減少的影響。

繼人力部在新加坡國會更新進展後，預期將推出改善新加坡住宿行業標準及條件的政策。待進一步詳情公佈後，本集團將檢討及分析該等政策的機遇及影響。

學生公寓

於2020年3月31日，本集團在澳大利亞、韓國、新加坡、英國及美國擁有21項營運中的特建學生公寓資產組合，約6,433張床位。

鑒於2019冠狀病毒病的形勢，各國的旅行限制令國際生無法進入其在學城市導致該等國家特建學生公寓的預訂及入住率下降。

此外，各所大學已將其課程改為線上教學並關閉校園，導致部分學生住戶於此期間返回家鄉。

於適當考慮所有利益相關者的需求後，本集團於2020年4月20日宣佈其將准許其英國特建學生公寓物業的住戶可提前終止從2020年5月1日開始的2019–2020學年的租賃。根據收到的終止請求，該政策將導致收入減少約3.1百萬英鎊，處於預期減少3百萬英鎊至5百萬英鎊範圍的下限。此舉將影響本集團從2020年5月1日至2020年9月的收入。

倘若大學恢復校園課程¹且受影響的國家放寬出入境限制²，我們預計隨著教育的積壓需求得到釋放，預訂及入住率將會快速恢復。

管理影響

為應對當前及可能的長期形勢，本集團將致力於提高營運能力，加強現金流量管理及成本控制。

為此，整個市場的未來擴張計劃將會擱置，僅市場恢復正常後方會重新考慮擴張並根據現狀作出調整。這包括暫停將在柔佛西雅淡杯新增的額外樓群的開發工程、推遲其在新加坡西雅卓源規劃的資產提升計劃，以及終止其在檳城柔府規劃的新資產開發。

備註：

¹ 資料來源：Inside Higher Ed美國大學健康協會發佈重新開放指南，2020年5月7日

² 資料來源：<https://www.straitstimes.com/asia/australianz/australia-lays-out-road-map-to-lift-most-virus-curbs-by-july>

本集團亦將利用本集團經營所在各國的政府推出的紓困計劃。

此外，本集團已與其所有往來銀行取得聯繫，要求暫停償還本金並提供額外的營運資金融資。該等要求獲銀行支持。

儘管2019冠狀病毒病爆發帶來挑戰，從長遠來看，本集團對其業務基礎以及工人宿舍及學生公寓分部的應變能力充滿信心。本集團繼續密切監控進展並作出相應管理。

謹慎聲明

董事會謹此提醒本公司股東及有意投資者，本公告所載2020年第一季度的運營資料乃基於本集團的內部記錄及管理賬目作出，尚未經核數師審閱或審核。本公司股東及有意投資者須審慎而不應過分倚賴2020年第一季度的運營資料。本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請謹慎行事。

承董事會命
勝捷企業有限公司
行政總裁
江志明

香港、新加坡，2020年5月14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。