



**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

— 2020 —  
中期報告

築值 **於人**  
創價 **在地**

# 目錄

---

	頁次
公司資料	01
財務摘要	02
管理層討論及分析	03
權益披露	11
企業管治及其他資料	15
財務報告	
簡明綜合損益表	18
簡明綜合全面收益表	19
簡明綜合資產負債表	20
簡明綜合權益變動表	21
簡明綜合現金流量表	22
簡明財務報表附註	24

# 公司 資料

## 董事會 非執行

韓成元 (聯席主席)  
羅敬惠 (聯席主席)

## 執行

黃國豪 (副主席)  
趙炳光

## 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  
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  
黃格賢

## 提名委員會

黃格賢 (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

## 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

## 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  
(自2018年1月1日  
開始的財政年度起獲委任)

## 授權代表

黃國豪  
張月芬

## 公司網站

www.centurioncorp.com.sg

## 股份代號

新加坡：OU8  
香港：6090

## 財務 摘要

勝捷企業有限公司(「本公司」)於新加坡共和國註冊成立及營運。本公司普通股(「股份」)於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)以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」)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日止六個月(「2020年上半年」)的未經審核綜合業績，連同截至2019年6月30日止六個月(「2019年上半年」)的相關未經審核比較數字。

本中期報告載列截至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。

### 綜合業績

	2020年 第二季度 千新元	2019年 第二季度 千新元	%變動 + / (-)	2020年 上半年 千新元	2019年 上半年 千新元	%變動 + / (-)
收益	<b>31,103</b>	32,907	(5)	<b>66,590</b>	64,192	4
毛利	<b>21,827</b>	24,656	(11)	<b>48,067</b>	46,994	2
除稅後溢利淨額	<b>10,616</b>	11,465	(7)	<b>23,885</b>	20,558	16
權益持有人應佔來自核心業務運營的溢利	<b>9,128</b>	10,191	(10)	<b>21,005</b>	18,067	16
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)	<b>1.09</b>	1.21		<b>2.50</b>	2.15	
每股股息(分)	-	1.00		-	1.00	

### 簡明綜合資產負債表

	本集團	
	2020年 6月30日 千新元	2019年 12月31日 千新元
權益總額	<b>618,903</b>	613,865
本公司權益持有人應佔資產淨值	<b>594,338</b>	592,191
借款淨額(借款總額減現金及銀行結餘)	<b>678,482</b>	690,451
借款淨額與資本總額(借款加資產淨值)比率	<b>50%</b>	51%
本公司權益持有人應佔每股資產淨值(分)	<b>70.69</b>	70.43

## 管理層 討論及分析

### (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，而稅後淨溢利為10.6百萬新元，同比減少0.9百萬新元或7%。

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溢利為10.6百萬新元，較2019年第二季度的11.5百萬新元減少7%。

## 管理層 討論及分析

### (A) (II) 2020年上半年回顧 — 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銷，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。

## 管理層 討論及分析

### (B) 審閱本集團資產負債表

#### 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(C)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。

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

## 管理層 討論及分析

於2020年6月30日，本集團現金及銀行結餘以及借款的賬面值以下列貨幣計值：

	新元 千新元	英鎊 千新元	澳元 千新元	令吉 千新元	美元 千新元	韓元 千新元	其他 千新元	總計 千新元
<b>於2020年6月30日</b>								
現金及銀行結餘	46,790	8,426	4,973	2,677	845	126	1,245	65,082
借款	538,438	119,064	62,892	23,123	—	47	—	743,564
<b>於2019年12月31日</b>								
現金及銀行結餘	28,133	9,906	5,927	1,966	717	847	1,092	48,588
借款	524,966	125,230	63,157	25,638	—	48	—	739,039

### 外匯風險

本集團於新加坡、馬來西亞、英國、澳大利亞、韓國及美國經營業務。

交易以英鎊（「英鎊」）、馬來西亞令吉（「令吉」）、澳元（「澳元」）、韓元（「韓元」）、美元（「美元」）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貨幣換算風險。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。

### 利率風險

本集團管理其利率風險，重點以降低其整體債務成本及利率變動風險。本集團在經考慮對沖溢價後會適時使用利率掉期等衍生工具管理其利率風險。本集團的主要利率風險涉及以新加坡元、英鎊、澳元及馬來西亞令吉計值的借款。

於2020年6月30日，本集團銀行借款及其他債務總額中約70%按浮動息率所作，剩餘30%按固定息率所作（2019年12月31日：75%按浮動息率所作；25%按固定息率所作）。

### (C) 審閱本集團現金流量表

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。

# 管理層 討論及分析

## 市場展望

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年上半年的收益及溢利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（「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。

## 管理層 討論及分析

### 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個大樓：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閱。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。

## 管理層 討論及分析

### 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銷國際生減少的影響<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。

## 管理層 討論及分析

### 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冠狀病毒病疫情存在諸多不確定性，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<sup>7</sup>。

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%。

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

## 權益披露

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2020年6月30日，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任何權益，惟下述者除外：

	直接權益		視作權益	
	於 2020年6月30日	於 2020年1月1日	於 2020年6月30日	於 2020年1月1日
<b>勝捷企業有限公司</b>				
<b>(普通股數目)</b>				
鄧憲民	-	-	247,500	247,500
羅敬惠 <sup>(i)</sup>	37,506,450	33,536,950	426,456,126	445,956,126
韓成元	32,352,600	29,727,300	433,703,626	453,703,626
黃國豪	10,000,000	-	-	-
趙炳光 <sup>(ii)</sup>	63,723,330	63,723,330	-	-
江志明(行政總裁) <sup>(iii)</sup>	172,905	172,905	-	-
<b>最終控股公司 —</b>				
<b>Centurion Global Ltd</b>				
<b>(普通股數目)</b>				
羅敬惠	8,086	8,086	-	-
韓成元	8,086	8,086	-	-
<b>最終控股公司 —</b>				
<b>Centurion Properties Pte Ltd</b>				
<b>(普通股數目)</b>				
羅敬惠	-	-	10,000,000	10,000,000
韓成元	-	-	10,000,000	10,000,000

附註：

- (i) 於2020年6月30日，羅敬惠（「羅先生」）亦於本公司於2019年2月1日發行的於2022年到期的定息票據（「於2022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2020年1月1日：於2022年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為1,000,000新元）。
- (ii) 於2020年6月30日，趙炳光亦於於2022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2020年1月1日：於2022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2020年6月30日，江志明亦於於2022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2020年1月1日：於2022年到期的定息票據中擁有直接權益，本金總額為1,000,000新元）。

(b) 羅先生及韓成元（「韓先生」）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。

## 權益披露

### 根據香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條

於2020年6月30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）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，或根據香港聯交所證券上市規則（「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

	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	% <sup>(2)</sup>		股份數目	% <sup>(2)</sup>	股份數目	% <sup>(2)</sup>
羅敬惠	實益 擁有人	37,506,450 <sup>(L)(4)</sup>	4.46	受控法團 權益	425,756,126 <sup>(L)(3)(6)</sup>	50.64	463,462,576 <sup>(L)(11)</sup>	55.12
				配偶權益	200,000 <sup>(L)(5)(6)</sup>	0.02		
韓成元	實益 擁有人	32,352,600 <sup>(L)(8)</sup>	3.85	受控法團 權益	425,756,126 <sup>(L)(7)</sup>	50.64	466,056,226 <sup>(L)(12)</sup>	55.43
				配偶權益	7,947,500 <sup>(L)(9)</sup>	0.94		
鄞憲民	—	—	—	配偶權益	247,500 <sup>(L)(10)</sup>	0.03	247,500 <sup>(L)</sup>	0.03
趙炳光	實益 擁有人	63,723,330 <sup>(L)(13)</sup>	7.58	—	—	—	63,723,330 <sup>(L)</sup>	7.58
黃國豪	實益 擁有人	10,000,000 <sup>(L)(14)</sup>	1.19	—	—	—	10,000,000 <sup>(L)(14)</sup>	1.19
江志明 (行政總裁)	實益 擁有人	172,905 <sup>(L)</sup>	0.02	—	—	—	172,905 <sup>(L)</sup>	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2020年6月30日的840,778,624股已發行股份。
- (3) 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) 於羅先生持有的37,506,450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，14,624,000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及1,345,000股股份以渣打銀行(香港)有限公司的名義登記。
- (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) 根據證券及期貨條例第352條，羅先生的視作權益毋須包括其子女Loh Zi Qing Charlotte（於2020年6月30日年滿18歲但未滿21歲）持有的500,000股股份的權益。  
根據新加坡公司法（第50章）第164條及新加坡《證券及期貨法》（第289章）第133(4)(a)及133(6)條，羅先生被視為於其子女Loh Zi Qing Charlotte持有的500,000股股份中擁有權益。
- (7) 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。

## 權益披露

- (8) 於韓先生持有的32,352,600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，49,000股股份以大華繼顯(香港)有限公司的名義登記，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的名義登記以及2,785,000股股份以銀河—聯昌證券(香港)有限公司的名義登記。
- (9) 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。
- (10) 鄭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。
- (11) 於該等股份中，羅先生持有的34,461,450股股份及被視為擁有權益的Centurion Properties持有的425,000,000股股份已質押予獨立第三方金融機構。
- (12) 於該等股份中，韓先生持有的21,246,300股股份及被視為擁有權益的Centurion Properties持有的425,000,000股股份已質押予獨立第三方金融機構。
- (13) 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，16,000,000股股份以Deutsche Bank AG的名義登記，7,356,916股股份以Deutsche Bank的名義登記及96,250股股份以United Overseas Bank Nominees Pte Ltd的名義登記。
- (14) 黃國豪持有的10,000,000股股份以CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte Ltd的名義登記且已質押予獨立第三方金融機構。

### 於本公司債券之權益

本金總額為60,000,000新元之於2022年到期的定息票據

	權益性質	於2022年到期的定息票據之本金額	於2022年到期的定息票據之權益概約百分比
羅敬惠	實益擁有人	500,000新元	0.83%
趙炳光	實益擁有人	3,000,000新元	5.00%
江志明	實益擁有人	1,500,000新元	2.50%

附註：

- (1) 於2022年到期的定息票據之權益的百分比乃基於60,000,000新元之本金總額。

除上文披露者外，於2020年6月30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。

## 權益披露

### 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2020年6月30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	% <sup>(1)</sup>	股份數目	% <sup>(1)</sup>	股份數目	% <sup>(1)</sup>
Centurion Properties Pte Ltd <sup>(2)</sup>	425,756,126	50.64	—	—	425,756,126	50.64
Centurion Global Ltd <sup>(3)</sup>	—	—	425,756,126	50.64	425,756,126	50.64

附註：

- (1) 基於2020年6月30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，310,000,000股股份以DB Nominees (Singapore) Pte Ltd的名義登記，115,000,000股股份以UOB Kay Hian Private Limited的名義登記及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由羅先生及韓先生均等擁有，彼等均為控股股東、非執行董事兼聯席主席。

除上文所披露者外，於2020年6月30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。

## 企業管治 及其他資料

### 僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團有398名（2019年6月30日：371名）僱員。本集團於截至2020年6月30日止六個月的僱員福利開支總額（包括董事袍金）為約12,315,000新元（2019年上半年：10,622,000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2020年6月30日止六個月，概無購買、出售或贖回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2020年6月30日止六個月，並無持有重大收購事項及重大投資。

### 重大收購及出售事項

截至2020年6月30日止六個月，概無重大收購及出售事項。

### 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22。本公司於期內的已發行股本並無變動。

### 公眾持股量充足

根據本公司於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2020年1月1日至2020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：

鄧憲民(主席)  
Chandra Mohan s/o Rethnam  
黃格賢

審核委員會已審閱本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期報告。

## 企業管治 及其他資料

### 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。

### 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，放棄於短期內買賣本公司證券。

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。

### 董事資料變更

自2019年度報告日期起須根據香港上市規則第13.51B(1)條予以披露之董事資料變更載列如下：

- (a) 陳寶鳳女士已獲委任為新加坡理工學院理事會成員，自2020年4月1日起生效。
- (b) Chandra Mohan s/o Rethnam先生已獲委任為：
  - (i) 新加坡印度商會(SICCI)副主席，自2020年4月9日起生效；及
  - (ii) 社區防務關係諮詢委員會(僱主和企業)(ACCORD (E&B)理事會)SICCI 代表，自2020年5月5日起生效。

## 企業管治 及其他資料

### 中期股息

董事會並無就截至2020年6月30日止六個月宣派中期股息（2019年6月30日：每股普通股1.0新加坡分）。

### 審核或審閱財務業績

本集團截至2020年6月30日止六個月的綜合財務業績並未由本公司核數師審核或審閱。

### 董事就有關財務報表的責任

董事承認彼等編製本公司截至2020年6月30日止六個月財務報表的責任。

董事並無知悉可能導致本公司持續經營能力出現重大疑慮的相關不確定事宜或條件。

承董事會命  
勝捷企業有限公司  
執行副主席  
黃國豪

2020年8月28日

## 簡明綜合 損益表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 千新元 (未經審核)	2019年 千新元 (未經審核)
收益	4	<b>66,590</b>	64,192
銷售成本		<b>(18,523)</b>	(17,198)
毛利		<b>48,067</b>	46,994
其他收入及收益	5,6	<b>2,344</b>	657
開支			
– 分銷開支		<b>(666)</b>	(556)
– 行政開支		<b>(13,163)</b>	(11,171)
– 財務開支	7	<b>(12,239)</b>	(14,468)
分佔聯營公司及合營企業溢利		<b>3,606</b>	2,900
除所得稅前溢利		<b>27,949</b>	24,356
所得稅開支	8	<b>(4,064)</b>	(3,798)
<b>溢利總額</b>		<b>23,885</b>	20,558
應佔溢利：			
本公司權益持有人		<b>21,005</b>	18,067
非控股權益		<b>2,880</b>	2,491
		<b>23,885</b>	20,558
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利			
每股基本盈利(分)	9(a)	<b>2.50</b>	2.15
每股攤薄盈利(分)	9(b)	<b>2.50</b>	2.15

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

# 簡明綜合 全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

	本集團	
	截至6月30日止六個月 2020年 千新元 (未經審核)	2019年 千新元 (未經審核)
溢利總額	23,885	20,558
其他全面收益／(虧損)：		
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(虧損)／收益	(310)	329
– 重新分類	34	150
現金流量對沖		
– 公平值虧損	(5,997)	(1,118)
– 重新分類	638	–
分佔聯營公司及合營企業之其他全面收益／(虧損)	942	(578)
綜合產生之匯兌虧損	(5,744)	(4,453)
其他全面虧損，扣除稅項	(10,437)	(5,670)
全面收益總額	13,448	14,888
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	10,557	12,387
非控股權益	2,891	2,501
	13,448	14,888

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

# 簡明綜合 資產負債表

於2020年6月30日

	附註	本集團	
		2020年 6月30日 千新元 (未經審核)	2019年 12月31日 千新元
<b>資產</b>			
<b>流動資產</b>			
現金及銀行結餘	10	65,082	48,588
貿易及其他應收款項	11	9,387	8,060
存貨		67	44
其他資產		8,013	6,748
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產		8,723	9,165
		<b>91,272</b>	72,605
持作出售資產	12	10,241	5,447
		<b>101,513</b>	78,052
<b>非流動資產</b>			
其他資產		994	994
透過損益按公平值計量之金融資產		152	156
於聯營公司投資	13	111,796	108,918
於合營企業投資	14	4,728	4,819
投資物業	15	1,263,897	1,275,879
物業、廠房及設備	16	8,864	10,149
		<b>1,390,431</b>	1,400,915
<b>資產總額</b>		<b>1,491,944</b>	1,478,967
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	17	38,799	40,496
即期所得稅負債		10,117	7,092
借款	18	32,059	55,780
租賃負債	19	6,922	6,738
		<b>87,897</b>	110,106
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具		6,997	1,638
其他負債		116	131
遞延所得稅負債		9,847	9,796
借款	18	711,505	683,259
租賃負債	19	56,679	60,172
		<b>785,144</b>	754,996
<b>負債總額</b>		<b>873,041</b>	865,102
<b>資產淨值</b>		<b>618,903</b>	613,865
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	22	142,242	142,242
其他儲備		(41,580)	(31,132)
留存溢利		493,676	481,081
		<b>594,338</b>	592,191
<b>非控股權益</b>		<b>24,565</b>	21,674
<b>權益總額</b>		<b>618,903</b>	613,865

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2020年6月30日止六個月

	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			
<b>截至2020年6月30日止六個月</b>							
<b>(未經審核)</b>							
財政期初		142,242	(31,132)	481,081	592,191	21,674	613,865
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)
期內其他全面收益		–	(10,448)	21,005	10,557	2,891	13,448
已付有關2019年股息	23	–	–	(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)
<b>財政期末</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>
<b>截至2019年6月30日止六個月</b>							
<b>(未經審核)</b>							
財政期初		142,242	(32,536)	397,609	507,315	17,636	524,951
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)
期內其他全面收益		–	(5,680)	18,067	12,387	2,501	14,888
已付有關2018年股息	23	–	–	(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	–
與擁有人交易總額， 直接於權益確認		–	(202)	(8,408)	(8,610)	202	(8,408)
<b>財政期末</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>

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

# 簡明綜合 現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

附註	截至6月30日止六個月	
	2020年 千新元 (未經審核)	2019年 千新元 (未經審核)
<b>經營活動所得現金流量</b>		
溢利總額	<b>23,885</b>	20,558
就下列各項調整：		
– 所得稅開支	<b>4,064</b>	3,798
– 折舊	<b>1,726</b>	1,451
– 貿易及其他應收款項減值撥備	<b>1,476</b>	52
– 出售廠房及設備之淨虧損	<b>3</b>	57
– 利息收入	<b>(444)</b>	(631)
– 財務開支	<b>12,239</b>	14,468
– 分佔聯營公司及合營企業溢利	<b>(3,606)</b>	(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	<b>34</b>	150
– 未變現貨幣換算差額	<b>(22)</b>	(65)
營運資金變動前經營現金流量	<b>39,355</b>	36,938
營運資金變動		
– 存貨	<b>(23)</b>	2
– 貿易及其他應收款項	<b>(2,815)</b>	3,665
– 其他資產	<b>(1,594)</b>	49
– 貿易及其他應付款項	<b>(2,020)</b>	(9,484)
經營所得現金	<b>32,903</b>	31,170
已付所得稅	<b>(729)</b>	(3,805)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>32,174</b>	27,365
<b>投資活動所得現金流量</b>		
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>4</b>	92
添置投資物業	<b>(1,592)</b>	(5,369)
購買物業、廠房及設備	<b>(728)</b>	(727)
已收利息	<b>457</b>	582
從聯營公司所收股息	<b>1,761</b>	4,744
解除銀行擔保之短期銀行存款	<b>16</b>	18
收購投資物業已退還按金	<b>921</b>	–
購買透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	<b>(2,250)</b>	–
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	<b>2,500</b>	–
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>1,089</b>	(660)

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

## 簡明綜合 現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月 2020年 千新元 (未經審核)	2019年 千新元 (未經審核)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
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)
非控股權益提供的現金		-	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>
<b>所持現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>17,698</b>	<b>(10,868)</b>
<b>現金及現金等價物</b>			
財政期初		46,378	61,358
現金及現金等價物貨幣換算影響		(252)	(224)
財政期末	10	63,824	50,266

隨附附註為該等財務報表之組成部分。

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020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。

### 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2020年6月30日及2019年12月31日之資產負債表、截至2020年6月30日及截至2019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2020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國際會計準則（「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2019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」）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」。

該等附註包括對自2019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2020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2019年12月31日止年度的年度財務報表所載者相同。

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020年6月30日止六個月

### 2 主要會計政策(續)

#### 2.1 編製基準(續)

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：

國際財務報告準則第3號	國際財務報告準則第3號「企業合併」修訂本
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號	國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本：對重大的定義
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號	國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號修訂本：利率基準改革

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。

#### 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 國際財務報告準則第16號修訂本：COVID-19相關租金寬免	2020年6月1日
國際會計準則第37號 國際會計準則第37號修訂本：虧損性合約 — 履行合約	2022年1月1日
國際會計準則第1號 國際會計準則第1號修訂本：將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日

本集團尚未應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂新加坡財務報告準則(國際)及國際財務報告準則。

#### 2.3 新會計準則及會計變更

於當前期間，本集團已採用與其業務相關並自2020年1月1日開始的會計期間生效的所有新訂及經修訂新加坡財務報告準則(國際)及國際財務報告準則。採用該等新訂及經修訂新加坡財務報告準則(國際)及國際財務報告準則並無對本集團的會計政策、本集團財務報表的列報方式以及當期和以前期間呈報的金額產生重大變化。

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020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

於2020年6月30日，本集團投資物業的賬面值為1,263,897,000新元佔本集團總資產的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及資本化率，並取決於每個投資物業的性質及當前的市場狀況。

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的投資的賬面值及其分佔聯營公司及合營企業的業績。於2020年6月30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111,796,000新元（2019年12月31日：108,918,000新元）（附註13）及4,728,000新元（2019年12月31日：4,819,000新元）（附註14）。本集團分佔損益及其他全面收益中確認的業績受釐定其由聯營公司（附註13）及合營企業（附註14）所持投資物業的公平值時的重大估計及假設的影響。適用於該等投資物業的估值技術及程序與本集團政策一致。

由於本集團之年度估值工作於各財政年度末進行，故於2020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。

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冠狀病毒病疫情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冠狀病毒病疫情的影響僅為暫時性。根據有關關鍵輸入數據的最新資料所作的評估，預計2019冠狀病毒病疫情不會令投資物業的估值發生重大變動。

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020年6月30日止六個月

### 4 收益

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2020年 千新元 (未經審核)	2019年 千新元 (未經審核)
投資物業租金收入	63,135	59,522
客戶合約收入(國際財務報告準則第15號)	1,959	2,970
宿舍業務所得其他收益	327	593
銷售光存儲媒介	1,169	1,107
管理服務	3,455	4,670
	<b>66,590</b>	<b>64,192</b>

### 5 其他收入

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2020年 千新元 (未經審核)	2019年 千新元 (未經審核)
利息收入	444	631
政府補助收入	1,890	59
政府補助開支	(192)	-
	<b>2,142</b>	<b>690</b>

### 6 收益／(虧損)

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2020年 千新元 (未經審核)	2019年 千新元 (未經審核)
匯兌收益／(虧損) – 淨額	153	(3)
出售廠房及設備的虧損淨額	(3)	(57)
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)
其他	86	177
	<b>202</b>	<b>(33)</b>

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020年6月30日止六個月

### 7 財務開支

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
利息開支		
– 銀行借款	9,868	12,936
– 租賃負債	1,150	690
– 聯營公司	505	720
– 非控股權益	78	118
– 利率掉期	638	4
於損益確認的財務開支	<b>12,239</b>	14,468

### 8 所得稅

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
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	2,711	2,332
– 國外	1,405	1,488
	<b>4,116</b>	3,820
遞延所得稅	2	(43)
	<b>4,118</b>	3,777
– 過往財政期間(超額撥備)/撥備不足		
即期所得稅	(50)	(78)
遞延所得稅	(4)	99
	<b>4,064</b>	3,798

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020年6月30日止六個月

### 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溢利淨額除以財政年度內發行在外普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔淨溢利(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
每股基本盈利(分)	2.50	2.15

#### (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。

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。

### 10 現金及銀行結餘

	本集團	
	2020年 6月30日 千新元 (未經審核)	2019年 12月31日 千新元
銀行及手頭現金	23,917	23,977
短期銀行存款	41,165	24,611
	65,082	48,588

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	
	截至6月30日止六個月 2020年 千新元 (未經審核)	2019年 千新元 (未經審核)
現金及銀行結餘(如上所述)	65,082	51,818
減：抵押為銀行擔保短期銀行存款	(1,258)	(1,388)
減：銀行透支	-	(164)
綜合現金流量表內現金及現金等價物	63,824	50,266

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020年6月30日止六個月

### 10 現金及銀行結餘(續)

於2020年6月30日，本集團金額為1,258,000新元(2019年6月30日：1,388,000新元)的短期銀行存款抵押予銀行作為銀行融資擔保。

於2019年12月31日及2020年6月30日，融資活動產生的負債對賬如下：

	2019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	2020年 6月30日 千新元 (未經審核)
銀行借款(附註18)	627,648	8,458	-	8	(3,056)	<b>633,058</b>
應付票據(附註18)	59,578	-	-	98	-	<b>59,676</b>
租賃負債(附註19)	66,910	(4,531)	191	1,150	(119)	<b>63,601</b>
非控股權益貸款(附註18)	7,150	-	-	-	(1)	<b>7,149</b>
聯營公司貸款(附註18)	42,328	-	-	-	-	<b>42,328</b>
應付利息(附註18)	1,380	(1,664)	-	1,637	-	<b>1,353</b>
衍生金融工具	1,638	(638)	5,359	638	-	<b>6,997</b>
應計利息開支	624	(4,249)	-	8,708	-	<b>5,083</b>
	<b>807,256</b>	<b>(2,624)</b>	<b>5,550</b>	<b>12,239</b>	<b>(3,176)</b>	<b>819,245</b>

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

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020年6月30日止六個月

### 12 持作出售資產

	本集團	
	2020年 6月30日 千新元 (未經審核)	2019年 12月31日 千新元
分類為持作出售資產的詳情如下：		
財政期／年初	5,447	5,586
匯兌差額	(95)	87
轉撥自投資物業(附註15)	4,889	-
於損益確認的公平值虧損淨額	-	(226)
財政期／年末	<b>10,241</b>	<b>5,447</b>

### 13 於聯營公司投資

	本集團	
	2020年 6月30日 千新元 (未經審核)	2019年 12月31日 千新元
財政期／年初	108,918	116,699
匯兌差額	1,068	(419)
分估現金流量對沖的公平值虧損	(25)	(36)
分估溢利	3,595	427
已收股息	(1,761)	(7,817)
分估虧損超逾於聯營公司投資	1	64
財政期／年末	<b>111,796</b>	<b>108,918</b>

並無與本集團於聯營公司權益相關的或然負債。

### 14 於合營企業投資

	本集團	
	2020年 6月30日 千新元 (未經審核)	2019年 12月31日 千新元
財政期／年初	4,819	4,604
匯兌差額	(102)	(147)
分估溢利	11	362
財政期／年末	<b>4,728</b>	<b>4,819</b>

並無與本集團在合營企業中的權益有關的或然負債。

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020年6月30日止六個月

### 15 投資物業

	本集團	
	2020年 6月30日 千新元 (未經審核)	2019年 12月31日 千新元
財政期／年初	1,275,879	1,097,191
採納國際財務報告準則第16號	-	40,857
匯兌差額	(8,577)	4,568
添置投資物業	1,306	66,771
已確認之使用權資產	178	-
於損益確認的公平值收益淨額	-	66,492
轉撥至持作出售資產(附註12)	(4,889)	-
財政期／年末	1,263,897	1,275,879

投資物業根據運營租賃出租予非關聯方(附註21)。

添置包括購買一項投資物業零新元(2019年12月31日: 26,974,000新元)及資本化開支1,306,000新元(2019年12月31日: 10,788,000新元)。

某些投資物業及持作出售資產已抵押作附屬公司的銀行融資的擔保(附註18(a))。該等投資物業及持作出售資產(附註12)的賬面值約為1,193,199,000新元(2019年12月31日: 1,200,451,000新元)。

### 16 物業、廠房及設備

於截至2020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724,000新元及7,000新元。

### 17 貿易及其他應付款項

於2020年6月30日，貿易應付款項(包括貿易性質之應付關聯方款項)基於發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2020年 6月30日 千新元 (未經審核)	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

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020年6月30日止六個月

### 18 借款

	本集團	
	2020年 6月30日 千新元 (未經審核)	2019年 12月31日 千新元
<i>即期</i>		
銀行透支(附註10)	-	955
銀行借款(附註(a))	28,606	50,437
聯營公司貸款(附註(c))	2,100	3,008
應付利息	1,353	1,380
	<b>32,059</b>	<b>55,780</b>
<i>非即期</i>		
銀行借款(附註(a))	604,452	577,211
非控股權益貸款(附註(d))	7,149	7,150
聯營公司貸款(附註(c))	40,228	39,320
應付票據(附註(b))	60,000	60,000
減：交易成本	(324)	(422)
	<b>59,676</b>	<b>59,578</b>
	<b>711,505</b>	<b>683,259</b>
借款總額	<b>743,564</b>	<b>739,039</b>

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	
	2020年 6月30日 千新元 (未經審核)	2019年 12月31日 千新元
- 1年以下	32,059	55,780
- 1至5年	454,162	448,636
- 5年以上	257,343	234,623
	<b>743,564</b>	<b>739,039</b>

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020年6月30日止六個月

### 18 借款(續)

於資產負債表日，本集團應償還的銀行借款如下：

	本集團	
	2020年 6月30日 千新元 (未經審核)	2019年 12月31日 千新元
1年內	28,606	51,392
1年至2年內	90,221	83,014
2年至5年內	289,086	274,639
5年以上	225,145	219,558
	<b>633,058</b>	<b>628,603</b>

於資產負債表日，本集團應償還的其他貸款如下：

	本集團	
	2020年 6月30日 千新元 (未經審核)	2019年 12月31日 千新元
1年內	3,453	4,388
1年至2年內	3,600	7,656
2年至5年內	71,255	83,327
5年以上	32,198	15,065
	<b>110,506</b>	<b>110,436</b>

#### (a) 銀行借款

銀行借款按其浮動利率計息。浮動利率借款145,012,000新元(2019年12月31日：123,982,000新元)的利率風險通過轉換為固定利率的利率進行管理。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有抵押負債572,258,000新元(2019年12月31日：575,853,000新元)。該等借款乃由若干銀行存款(附註10)、投資物業(附註15)及持作出售資產(附註12)作抵押。

#### (b) 應付票據

多幣種中期票據計劃於2013年9月6日制定及於2016年10月7日更新為750,000,000新元的多幣種債券發行計劃。

2019年1月7日，本公司發出證券交換要約邀請(「邀請」)，建議003系列下將於2020年到期的85,000,000新元定息已發行在外票據(「現有票據」)的持有人交換任何部分及全部已發行在外票據。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2022年到期定息票據。

2019年2月1日，本公司根據計劃發行了將於2022年到期的56,000,000新元定息票據(「004系列票據」)，當中包括根據邀請發行的48,750,000新元本金總額及7,250,000新元額外票據的本金總額。

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020年6月30日止六個月

### 18 借款(續)

#### (b) 應付票據(續)

2019年3月7日，本公司根據計劃於004系列002批下發行將於2022年到期的4,000,000新元定息票據(「004系列002批票據」)。004系列002批票據與2019年2月1日發行的004系列票據合併並構成一個單獨系列，因此，004系列下的票據本金總額為60,000,000新元。

004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003系列票據。於2019年4月12日，本集團已全部購回2020年到期的85,000,000新元003系列票據。

004系列票據的計息方式如下：

- (i) 自2019年2月1日(包括當日)起至2021年2月1日(不包括當日)：每年5.5%；及
- (ii) 若004系列票據未被贖回，則自2021年2月1日(包括當日)起的期間：每年8.0%每半年到期支付。

除非提早贖回或購回並註銷，否則004系列票據將於2022年2月1日到期。

於2020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。

#### (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) 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有固定還款期限。貸款的利息按浮動利率計算，惟非控制權益的部分貸款779,000新元(2019年12月31日：780,000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) 即期及非即期借款的公平值

	本集團	
	2020年 6月30日 千新元 (未經審核)	2019年 12月31日 千新元
應付票據	<b>59,208</b>	60,075

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2020年6月30日止六個月

### 19 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	
	2020年 6月30日 千新元 (未經審核)	2019年 12月31日 千新元
- 1年以下	6,922	6,738
- 1至5年	23,168	27,542
- 5年以上	33,511	32,630
	<b>63,601</b>	<b>66,910</b>

### 20 租賃 - 本集團為承租人

	本集團	
	2020年 6月30日 千新元 (未經審核)	2019年 12月31日 千新元
<b>(a) 於資產負債表確認之金額</b>		
<b>使用權資產</b>		
物業、廠房及設備 - 租賃辦公室	1,232	1,416
投資物業	65,746	65,712
<b>租賃負債</b>		
即期	6,922	6,738
非即期	56,679	60,172
	<b>63,601</b>	<b>66,910</b>

於財政期間，添置使用權資產178,000新元（2019年12月31日：30,486,000新元），其中178,000新元（2019年12月31日：29,009,000新元）與投資物業有關。

## 簡明財務報表

### 附註

截至2020年6月30日止六個月

#### 20 租賃 – 本集團為承租人(續)

##### (b) 於損益表確認之租賃相關金額

	本集團	
	截至6月30日止六個月 2020 千新元 (未經審核)	2019 千新元 (未經審核)
(i) 折舊費用 – 租賃辦公室	184	–
(ii) 租賃負債利息開支	1,150	689
(iii) 未資本化為租賃負債的租賃開支		
租賃開支 – 短期租賃	372	764
租賃開支 – 低價值租賃	45	60
非視乎指數或利率而定的可變租賃付款	160	137
總計	577	961

(c) 於2020年6月30日止六個月，所有租賃的現金流出總額為5,108,000新元(2019年6月30日：3,449,000新元)。

#### 21 租賃 – 本集團為出租人

本集團作為出租人將於報告日期之後收到的運營租賃所得未貼現租賃付款載列如下：

	本集團	
	2020年 6月30日 千新元 (未經審核)	2019年 12月31日 千新元
一年以下	62,622	72,636
一至兩年	7,196	7,461
兩至三年	648	733
三至四年	540	540
四至五年	540	540
五年以上	6,795	7,065
未貼現租賃付款總額	78,341	88,975

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020年6月30日止六個月

### 22 股本及庫存股

	本集團	
	普通股數目 已發行股本 千股	股本 千新元
<b>2020</b>		
財政期初及期末(未經審核)	<b>840,779</b>	142,242

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日止財政年度的已發佈財務報表。

### 23 股息

	本集團	
	2020年 6月30日 千新元 (未經審核)	2019年 6月30日 千新元 (未經審核)
<b>已付普通股股息</b>		
過往財政年度已付每股1.0新加坡分的末期獲豁免股息 (2019年：過往財政年度已付每股1.0新加坡分的末期獲豁免股息)	<b>8,410</b>	8,408

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020年6月30日止六個月

### 24 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	
	2020	2019
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
物業、廠房及設備	-	22
投資物業	<b>15,064</b>	9,610

#### (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75,778,000新元(2019年12月31日:76,965,000新元)。於2020年6月30日,聯營公司及一間合營企業提取的有擔保貸款為74,279,000新元(2019年12月31日:75,467,000新元)。

於2020年6月30日及2019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,本集團於當前及過往財政期間並無任何其他或然負債。

### 25 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	
	截至6月30日止六個月	
	2020	2019
	千新元	千新元
	(未經審核)	(未經審核)
提供予直接控股公司的服務	<b>41</b>	45
提供予聯營公司的服務	<b>1,183</b>	1,136
自聯營公司購買	<b>711</b>	531
自董事擁有權益的公司購買	<b>49</b>	6
向聯營公司支付利息	<b>505</b>	720
向非控股權益支付利息	<b>78</b>	118

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020年6月30日止六個月

### 25 關聯方交易 (續)

#### (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 2020 千新元 (未經審核)	2019 千新元 (未經審核)
工資及薪金	2,567	2,254
僱主對界定供款計劃的供款，包括中央公積金	78	78
	<b>2,645</b>	<b>2,332</b>

本公司董事薪酬總額為1,240,000新元(2019年6月30日：636,000新元)，詳情載於上文。

### 26 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運營分部，乃由於其具有相似經濟特徵。

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020年6月30日止六個月

### 26 分部資料(續)

就可呈報分部向高級管理層提供的截至2020年6月30日止六個月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
<b>截至2020年6月30日止六個月：</b>				
<b>(未經審核)</b>				
<b>收益：</b>				
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)
<b>純利</b>				<b>23,885</b>
<b>於2020年6月30日(未經審核)</b>				
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
<b>綜合資產總值</b>				<b>1,491,944</b>
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
<b>綜合負債總額</b>				<b>873,041</b>
<b>其他分部項目：</b>				
資本開支	1,277	753	–	2,030
折舊	1,127	582	17	1,726

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020年6月30日止六個月

### 26 分部資料(續)

就可呈報分部向高級管理層提供的截至2019年6月30日止六個月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
<b>截至2019年6月30日止六個月：</b>				
<b>(未經審核)</b>				
<b>收益：</b>				
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
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)
<b>純利</b>				<b>20,558</b>
<b>於2019年12月31日</b>				
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
<b>綜合資產總值</b>				<b>1,478,967</b>
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
<b>綜合負債總額</b>				<b>865,102</b>
<b>其他分部項目：</b>				
資本開支	5,682	35,778	–	41,460
折舊	2,040	1,038	35	3,113

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020年6月30日止六個月

### 26 分部資料(續)

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，且不包括可收回稅項、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。

### 27 金融工具之公平值計量

下表呈列本集團於2020年6月30日及2019年12月31日以經常性基準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	第二級 千新元	第三級 千新元
<b>於2020年6月30日(未經審核)</b>			
<b>資產</b>			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	8,723	-	-
透過損益按公平值計量之金融資產	-	-	152
<b>負債</b>			
衍生金融工具	-	6,997	-
<b>於2019年12月31日</b>			
<b>資產</b>			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	9,165	-	-
透過損益按公平值計量之金融資產	-	-	156
<b>負債</b>			
衍生金融工具	-	1,638	-

於活躍市場買賣的金融工具(如買賣透過其他全面收益按公平值計量之金融資產證券)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1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。

本集團分類為透過損益按公平值計量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相關投資物業估值作出調整。

# 簡明財務報表

## 附註

截至2020年6月30日止六個月

### 27 金融工具之公平值計量(續)

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

透過損益按公平值計量之金融資產歸類為公平層級第3級。

於截至2020年6月30日止六個月，公平層級間並無轉移。截至2019年12月31日，任何所採用的估值技術均未作任何變動。

#### 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	
	2020年 6月30日 千新元 (未經審核)	2019年 12月31日 千新元
按攤銷成本列賬的金融資產	79,703	62,818
按攤銷成本列賬的金融負債	839,383	838,214