

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CENTURION CORPORATION LIMITED

勝捷企業有限公司*

(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

(公司註冊編號：198401088W)

(新交所股份代號：OU8)

(港交所股份代號：6090)

**截至2022年12月31日止年度
業績公告**

* 僅供識別

截至2022年12月31日止六個月及年度之未經審核簡明中期財務報表及股息公告

勝捷企業有限公司(「勝捷」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止六個月及年度之未經審核綜合業績，連同截至2021年12月31日止年度之比較數字如下：

1. 簡明中期綜合收益表

	本集團 截至12月31日止下半年			本集團 截至12月31日止十二個月		
	2022年 千新元	2021年 千新元	變動 %	2022年 千新元	2021年 千新元	變動 %
收益	89,922	78,290	15	180,450	143,017	26
銷售成本	(27,282)	(27,435)	(1)	(56,895)	(48,701)	17
毛利	62,640	50,855	23	123,555	94,316	31
其他收入	1,372	2,360	(42)	2,652	4,715	(44)
其他(虧損)/收益—淨額						
—終止確認金融資產收益/(虧損)	30	(666)	N/M	(89)	(666)	(87)
—貿易及其他應收款項(撥備)/減值撤回	(65)	22	N/M	316	112	182
—其他	(186)	1,942	N/M	(1,244)	1,937	N/M
開支						
—分銷開支	(803)	(541)	48	(1,594)	(1,158)	38
—行政開支	(14,821)	(10,869)	36	(27,891)	(20,629)	35
—財務開支	(16,555)	(11,406)	45	(28,341)	(22,734)	25
分佔聯營公司及合營企業溢利	5,300	12,477	(58)	8,919	15,077	(41)
投資物業之公允價值收益/(虧損)淨額	36,912	44,174	(16)	76,283	70,970	7
除所得稅前溢利	9,441	11,416	(17)	18,982	(3,076)	N/M
所得稅開支	46,353	55,590	(17)	95,265	67,894	40
溢利總額	(5,146)	(8,891)	(42)	(18,985)	(12,097)	57
	41,207	46,699	(12)	76,280	55,797	37
應佔溢利：						
本公司權益持有人	38,527	43,944	(12)	71,425	52,679	36
非控股權益	2,680	2,755	(3)	4,855	3,118	56
溢利總額	41,207	46,699	(12)	76,280	55,797	37
附註1：						
溢利總額—國際財務報告準則計量	41,207	46,699	(12)	76,280	55,797	37
就非國際財務報告準則計量作出調整：						
—投資物業(包括聯營公司及合營企業之投資物業)之公允價值收益淨額	(11,852)	(20,266)	(42)	(21,238)	(4,874)	336
—公允價值變動產生的遞延稅項	1,741	4,717	(63)	8,446	4,184	102
—出售持作出售資產之收益	—	(2,019)	(100)	—	(2,019)	(100)
核心業務運營所得溢利—非國際財務報告準則計量	31,096	29,131	7	63,488	53,088	20
附註2：						
本公司權益持有人應佔溢利—國際財務報告準則計量	38,527	43,944	(12)	71,425	52,679	36
就非國際財務報告準則計量作出調整：						
—權益持有人應佔投資物業(包括聯營公司及合營企業之投資物業)之公允價值收益淨額	(12,136)	(20,540)	(41)	(22,781)	(8,358)	173
—公允價值變動產生的遞延稅項	1,741	4,717	(63)	8,446	4,184	102
—出售持作出售資產之收益	—	(2,019)	(100)	—	(2,019)	(100)
權益持有人應佔核心業務運營所得溢利—非國際財務報告準則計量	28,132	26,102	8	57,090	46,486	23

2. 簡明中期綜合全面收益表

	本集團 截至12月31日止下半年			本集團 截至12月31日止十二個月		
	2022年 千新元	2021年 千新元	變動 %	2022年 千新元	2021年 千新元	變動 %
溢利總額	41,207	46,699	(12)	76,280	55,797	37
其他全面(虧損)/收益：						
期後可能重新分類至損益的項目：						
透過其他全面收益按公允價值計量 (「透過其他全面收益按公允價值 計量」)之金融資產—債務工具						
—公允價值(虧損)/收益	(386)	(17)	2,171	(487)	618	N/M
—重新分類	—	—	N/M	6	2	200
現金流量對沖						
—公允價值收益	3,881	486	699	5,433	2,311	135
—重新分類	(526)	1,044	N/M	165	2,109	(92)
分佔聯營公司及合營企業之其他 全面(虧損)/收益	(1,564)	(142)	1,001	(721)	140	N/M
綜合產生的匯兌虧損	(18,019)	(7,271)	148	(40,105)	(3,672)	992
其他全面(虧損)/收益，扣除 稅項	(16,614)	(5,900)	182	(35,709)	1,508	N/M
全面收益總額	24,593	40,799	(40)	40,571	57,305	(29)
應佔全面收益總額：						
本公司權益持有人	21,896	37,993	(42)	35,638	54,118	(34)
非控股權益	2,697	2,806	(4)	4,933	3,187	55
全面收益總額	24,593	40,799	(40)	40,571	57,305	(29)
本公司權益持有人應佔溢利之 每股盈利						
每股基本盈利(分)				8.50	6.27	36
每股攤薄盈利(分)				8.50	6.27	36

N/M：無意義

3. 簡明資產負債表

	本集團		本公司	
	2022年 12月31日 千新元	2021年 12月31日 千新元	2022年 12月31日 千新元	2021年 12月31日 千新元
資產				
流動資產				
現金及銀行結餘	68,274	67,493	19,913	20,310
貿易及其他應收款項	12,886	17,996	19,708	17,726
存貨	334	164	—	—
其他資產	3,797	4,524	241	338
透過其他全面收益按公允價值計量之 金融資產	6,466	6,453	6,466	6,453
	91,757	96,630	46,328	44,827
非流動資產				
貿易及其他應收款項	—	—	391,198	375,141
其他資產	4,243	896	137	—
透過損益按公允價值計量之金融資產	51	57	—	—
衍生金融工具	3,811	—	—	—
於聯營公司投資	120,280	117,071	1,298	1,298
於合營企業投資	6,040	4,732	—	—
於附屬公司投資	—	—	16,846	16,897
投資物業	1,314,097	1,354,593	—	—
物業、廠房及設備	7,476	8,735	1,660	560
	1,455,998	1,486,084	411,139	393,896
資產總額	1,547,755	1,582,714	457,467	438,723
負債				
流動負債				
貿易及其他應付款項	55,105	46,182	21,153	11,789
其他負債	430	—	—	—
即期所得稅負債	12,309	9,336	1,372	2,019
衍生金融工具	—	122	—	122
借款	80,016	63,258	2,137	12,404
租賃負債	17,739	17,946	493	426
	165,599	136,844	25,155	26,760
非流動負債				
其他負債	684	1,489	—	—
遞延所得稅負債	20,684	13,295	35	40
衍生金融工具	—	2,113	—	—
借款	583,087	664,432	131,989	111,662
租賃負債	69,213	87,222	965	—
	673,668	768,551	132,989	111,702
負債總額	839,267	905,395	158,144	138,462
資產淨值	708,488	677,319	299,323	300,261
權益				
本公司權益持有人應佔股本及儲備				
股本	142,242	142,242	253,553	253,553
其他儲備	(60,836)	(25,049)	(534)	(176)
留存溢利	605,524	542,521	46,304	46,884
	686,930	659,714	299,323	300,261
非控股權益	21,558	17,605	—	—
權益總額	708,488	677,319	299,323	300,261
資產負債比率*	48%	52%		
淨資產負債比率**	43%	47%		

* 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. 簡明中期綜合現金流量表

	截至12月31日止十二個月	
	2022年 千新元	2021年 千新元
溢利總額	76,280	55,797
就下列各項調整：		
— 所得稅開支	18,985	12,097
— 折舊	3,663	3,581
— 貿易及其他應收款項減值撤回	(316)	(112)
— 出售廠房及設備之(收益)/虧損淨額	(10)	13
— 出售持作出售資產之收益	—	(2,019)
— 投資物業之公允價值(收益)/虧損淨額	(18,982)	3,076
— 利息收入	(808)	(520)
— 財務開支	28,341	22,734
— 分佔聯營公司及合營企業溢利	(8,919)	(15,077)
— 出售透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產的虧損	6	2
— 透過損益按公允價值計量之金融資產之公允價值虧損/(收益)	6	(33)
— 未變現匯兌差額	(51)	(30)
營運資金變動前經營現金流量	98,195	79,509
營運資金變動		
— 存貨	(170)	(99)
— 貿易及其他應收款項	4,854	(7,058)
— 其他資產	(2,694)	653
— 貿易及其他應付款項及其他負債	9,999	9,177
經營所得現金	110,184	82,182
已付所得稅	(7,186)	(7,833)
經營活動所得現金淨額	102,998	74,349
投資活動所得現金流量		
出售物業、廠房及設備所得款項	72	71
添置投資物業	(4,548)	(31,006)
添置物業、廠房及設備	(1,319)	(4,093)
已收利息	779	475
從聯營公司所收股息	3,803	9,675
購買透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產	(1,000)	(2,750)
出售透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產的所得款項	500	3,730
出售持作出售資產所得款項	—	3,905
投資活動所用現金淨額	(1,713)	(19,993)
融資活動所得現金流量		
借款所得款項	63,698	48,327
非控股權益貸款	92	115
償還聯營公司貸款	(3,600)	(2,160)
償還借款	(103,953)	(71,269)
已付借款利息	(24,796)	(19,410)
已付租賃負債利息	(3,228)	(3,538)
償還租賃負債本金部分	(17,950)	(13,948)
抵押予銀行作為擔保的受限制現金	(534)	(1,184)
已付本公司權益持有人股息	(8,422)	—
已付非控股權益股息	(980)	(8,771)
已付購買利率上限溢價	(523)	—
融資活動所用現金淨額	(100,196)	(71,838)
所持現金及現金等價物增加/(減少)淨額	1,089	(17,482)
現金及現金等價物		
財政年度初	67,493	83,868
現金及現金等價物匯兌的影響	(2,026)	(77)
財政年度末	66,556	66,309
綜合現金及現金等價物包括下列各項：		
現金及銀行結餘	68,274	67,493
質押予銀行作為擔保之受限制現金及短期銀行存款	(1,718)	(1,184)
	66,556	66,309

5. 簡明中期綜合權益變動表

本集團	← 本公司權益持有人應佔 →				非控股權益 千新元	權益總額 千新元
	股本 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元	總計 千新元		
2022年						
於2022年1月1日之結餘	142,242	(25,049)	542,521	659,714	17,605	677,319
本年度溢利	—	—	71,425	71,425	4,855	76,280
本年度其他全面(虧損)/ 收益	—	(35,787)	—	(35,787)	78	(35,709)
本年度全面(虧損)/ 收益 總額	—	(35,787)	71,425	35,638	4,933	40,571
已付非控股權益股息	—	—	—	—	(980)	(980)
2022年已付股息	—	—	(4,209)	(4,209)	—	(4,209)
2021年已付股息	—	—	(4,213)	(4,213)	—	(4,213)
與擁有人交易總額， 直接於權益確認	—	—	(8,422)	(8,422)	(980)	(9,402)
於2022年12月31日之結餘	142,242	(60,836)	605,524	686,930	21,558	708,488
2021年						
於2021年1月1日之結餘	142,242	(26,488)	489,842	605,596	23,189	628,785
本年度溢利	—	—	52,679	52,679	3,118	55,797
本年度其他全面收益	—	1,439	—	1,439	69	1,508
本年度全面收益總額	—	1,439	52,679	54,118	3,187	57,305
已付非控股權益股息	—	—	—	—	(8,771)	(8,771)
與擁有人交易總額， 直接於權益確認	—	—	—	—	(8,771)	(8,771)
於2021年12月31日之結餘	142,242	(25,049)	542,521	659,714	17,605	677,319
本公司						
	股本 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元	總計 千新元		
2022年						
於2022年1月1日之結餘	253,553	(176)	46,884	300,261		
本年度溢利	—	—	7,842	7,842		
本年度其他全面收益	—	(358)	—	(358)		
本年度全面收益總額	—	(358)	7,842	7,484		
2022年已付股息	—	—	(4,209)	(4,209)		
2021年已付股息	—	—	(4,213)	(4,213)		
與擁有人交易總額， 直接於權益確認	—	—	(8,422)	(8,422)		
於2022年12月31日之結餘	253,553	(534)	46,304	299,323		
2021年						
於2021年1月1日之結餘	253,553	(1,188)	26,750	279,115		
本年度溢利	—	—	20,134	20,134		
本年度其他全面收益	—	1,012	—	1,012		
本年度全面收益總額	—	1,012	20,134	21,146		
於2021年12月31日之結餘	253,553	(176)	46,884	300,261		

6. 分部資料

按發行人最近期經審核年度財務報表所呈列形式，載列按(本集團)業務或地區分部劃分之分部收入及業績，並連同對上年之對比資料

本集團之業務組成以下業務分部：

- a) 工人宿舍
- b) 學生公寓
- c) 其他

截至2022年12月31日止年度	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
收益：				
向外部客戶銷售	134,684	44,222	1,544	180,450
與客戶合約收入有關的收益確認時間				
—於某一時間點	3,541	801	1,544	5,886
—於一段時間內	13,168	2,223	—	15,391
分部業績	77,676	17,566	(345)	94,897
財務開支	(16,771)	(11,570)	—	(28,341)
利息收入				808
投資物業之公允價值(虧損)/收益	(7,936)	26,918	—	18,982
分佔聯營公司及合營企業溢利	8,034	859	26	8,919
除稅前溢利				95,265
所得稅開支				(18,985)
純利				76,280
計入分部業績：				
折舊	2,974	672	17	3,663
於2022年12月31日				
分部資產	843,764	533,190	767	1,377,721
短期銀行存款				36,480
透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產				6,466
可收回稅項				768
於聯營公司投資	79,609	39,623	1,048	120,280
於合營企業投資	—	6,040	—	6,040
綜合資產總額				1,547,755
分部負債	127,677	15,369	125	143,171
借款	377,875	285,228	—	663,103
即期所得稅負債				12,309
遞延所得稅負債				20,684
綜合負債總額				839,267
其他分部項目：				
資本開支	3,263	2,804	—	6,067

6. 分部資料(續)

就可呈報分部向高級管理層提供的分部資料如下所示：

截至2021年12月31日止年度	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
收益：				
向外部客戶銷售	109,428	32,064	1,525	143,017
與客戶合約收入有關的收益確認時間				
—於某一時間點	3,272	593	1,525	5,390
—於一段時間內	11,089	1,979	—	13,068
分部業績	65,037	10,723	328	76,088
出售持作出售資產的收益	2,019	—	—	2,019
財務開支	(14,165)	(8,569)	—	(22,734)
利息收入				520
投資物業之公允價值(虧損)/收益	(12,932)	9,856	—	(3,076)
分佔聯營公司及合營企業溢利	4,425	10,630	22	15,077
除稅前溢利				67,894
所得稅開支				(12,097)
純利				55,797
計入分部業績：				
折舊	2,832	717	32	3,581
於2021年12月31日				
分部資產	858,102	554,710	887	1,413,699
短期銀行存款				40,160
透過其他全面收益按公允價值計量之 金融資產				6,453
可收回稅項				599
於聯營公司投資	73,971	41,875	1,225	117,071
與合營企業投資	—	4,732	—	4,732
綜合資產總額				1,582,714
分部負債	136,878	17,836	360	155,074
借款	398,205	329,485	—	727,690
即期所得稅負債				9,336
遞延所得稅負債				13,295
綜合負債總額				905,395
其他分部項目：				
資本開支	9,046	26,483	36	35,565

**7. 未經審核簡明中期綜合財務報表附註
截至2022年12月31日止六個月及年度**

a) 一般資料

勝捷於新加坡共和國註冊成立，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（「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，未經審核簡明中期綜合財務報表以千新加坡元（千新元）呈列。

b) 是否與發行人最新近經審核年度財務報表所應用的會計政策及計算方法相同

截至2022年12月31日止六個月及全年的未經審核簡明中期綜合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）」）第1—34號「中期財務報告」及國際會計準則（「國際會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

未經審核簡明中期綜合財務報表應與根據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」）編製的截至2021年12月31日止年度（「2021財年」）的年度財務報表一併閱讀。

未經審核簡明中期綜合財務報表不含整本財務報表所需的全部資料。然而，所載解釋性附註以說明對理解本集團自2021財年的上一個年度財務報表以來的財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易。

未經審核簡明中期綜合財務報表乃根據上一財政年度經審核財務報告所採納的相同會計政策及計算方法編製，惟於本財政年度生效的新訂或經修訂國際財務報告準則或新加坡財務報告準則（國際）及對國際財務報告準則或新加坡財務報告準則（國際）的詮釋除外。

c) 倘會計政策及計算方法發生任何變動（包括會計準則所要求的任何變動），變動的內容、原因及影響

於本年度，本集團已採納與其營運有關，且於2022年1月1日起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。採納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導致本集團的會計政策、本集團財務報告的呈列及本年度及過往年度呈報的金額出現重大變動。

d) 所使用判斷及估計

於編製簡明中期綜合財務報表時，管理層已作出影響會計政策應用以及資產及負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

管理層於應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與於2021年12月31日及截至該日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

該等估計及相關假設會持續予以審閱。會計估計的修訂於修訂估計的期間及日後任何受影響期間確認。

有關具有重大風險導致下個中期期間的資產及負債賬面值作出重大調整的假設及估計不確定因素的資料，載於附註7(p)—使用重大不可觀察輸入數據釐定投資物業的公允價值。

e) 收益

	本集團 截至12月31日止下半年		本集團 截至12月31日止十二個月	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
投資物業租金收入	81,030	67,049	159,173	124,559
客戶合約收入(國際財務報告準則 第15號)				
宿舍業務其他所得收益	5,856	6,619	12,817	10,569
銷售光學儲存媒介及其他貿易商品 管理服務	512	998	1,544	1,525
	2,524	3,624	6,916	6,364
收益總額	89,922	78,290	180,450	143,017
<u>地區資料</u>				
新加坡	59,293	55,233	120,311	98,255
馬來西亞	8,925	6,733	15,917	13,468
澳洲	6,441	2,189	10,984	4,537
英國	13,892	12,931	30,591	24,533
其他國家	1,371	1,204	2,647	2,224
收入總額	89,922	78,290	180,450	143,017

f) 收益及溢利明細

	本集團 截至12月31日止十二個月	
	2022年 千新元	2021年 千新元
<u>持續經營業務：</u>		
(a) 上半年列報收益	90,528	64,727
(b) 上半年列報除稅後溢利	35,073	9,098
(c) 下半年列報收益	89,922	78,290
(d) 下半年列報除稅後溢利	41,207	46,699

g) 其他收入

	本集團 截至12月31日止下半年		本集團 截至12月31日止十二個月	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
利息收入				
—按攤銷成本列賬的金融資產	288	77	378	164
—透過其他全面收益按公允價值 計量之債務投資	224	192	430	356
	512	269	808	520
政府補助收入	122	2,119	1,001	4,001
政府補助開支 — 租金寬免	—	(46)	—	(46)
	122	2,073	1,001	3,955
其他	738	18	843	240
	1,372	2,360	2,652	4,715

h) 其他(虧損)/收益 — 淨額

	本集團 截至12月31日止下半年		本集團 截至12月31日止十二個月	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
匯兌虧損 — 淨額	(713)	(122)	(1,533)	(106)
出售廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(10)	(9)	10	(13)
出售持作出售資產之收益淨額	—	2,019	—	2,019
透過其他全面收益按公允價值計量之 金融資產				
— 於出售時從其他全面收益重新分類 透過損益按公允價值計量之金融資產的 公允價值(虧損)/收益	—	—	(6)	(2)
其他	(6)	33	(6)	33
	543	21	291	6
	(186)	1,942	(1,244)	1,937
貿易及其他應收款項減值(撥備)/撤回	(65)	22	316	112
終止確認金融資產之收益/(虧損)	30	(666)	(89)	(666)
	(221)	1,298	(1,017)	1,383

i) 所得稅開支

	本集團 截至12月31日止下半年		本集團 截至12月31日止十二個月	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
溢利應佔稅務開支由下列項目組成：				
— 財政年度溢利				
即期所得稅				
— 新加坡	3,081	3,413	7,144	6,124
— 國外	1,165	549	2,711	1,606
	4,246	3,962	9,855	7,730
遞延所得稅	1,887	4,884	8,619	4,344
	6,133	8,846	18,474	12,074
— 過往財政年度(超額撥備)/撥備不足				
即期所得稅	(1,284)	62	230	23
遞延所得稅	297	(17)	281	—
	5,146	8,891	18,985	12,097

j) 收益表的其他資料

	本集團 截至12月31日止下半年		本集團 截至12月31日止十二個月	
	2022年 千新元	2021年 千新元	2022年 千新元	2021年 千新元
折舊	(1,926)	(1,890)	(3,663)	(3,581)

k) 股息

已付普通股股息

本財政年度派付中期獲豁免股息每股0.5新加坡分

(2021年：2021財政年度已付中期獲豁免股息零新加坡分)

就上一財政年度派付的末期獲豁免股息每股0.5新加坡分

(2021年：2020財政年度已付的末期獲豁免股息零新加坡分)

本集團	
截至12月31日止十二個月	
2022年	2021年
千新元	千新元
4,209	—
4,213	—
8,422	—

l) 關聯方交易

(a) 買賣商品及服務

提供予直接控股公司的服務

提供予聯營公司的服務

自董事擁有權益的公司購買

向聯營公司支付租金

向聯營公司收取利息

向非控股權益支付利息

(b) 主要管理層人員薪酬

工資及薪金

僱主對界定供款計劃的供款，包括中央公積金

本集團	
截至12月31日止十二個月	
2022年	2021年
千新元	千新元
153	88
2,228	1,973
103	66
916	742
1,107	631
187	97
5,362	4,704
107	118
5,469	4,822

詳情載於上文，本公司董事薪酬總額為2,971,000新元(2021年：2,407,000新元)。

m) 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括應收非關聯方(即, 客戶)的貿易應收款項。

本集團的大部分銷售以現金進行。餘下逾期款項主要由於部分客戶要求延遲付款, 經考慮客戶要求的租賃按金結餘、付款記錄及財務狀況後, 我們允許彼等延遲結算最多30天(就工人及學生宿舍而言)或最多60天(就學生宿舍、光盤業務及其他貿易業務的商業租戶而言)(視情況而定), 以維持與客戶的長期關係。

基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下:

	本集團	
	2022年 12月31日 千新元	2021年 12月31日 千新元
三個月以下	5,387	9,469
三至六個月	1,088	2,124
六個月以上	436	537
	6,911	12,130
減: 累計減值撥備	(796)	(1,338)
	6,115	10,792

n) 透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產

透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產分析如下:

	本集團		本公司	
	2022年 12月31日 千新元	2021年 12月31日 千新元	2022年 12月31日 千新元	2021年 12月31日 千新元
上市債務證券—新加坡	6,466	6,453	6,466	6,453

透過其他全面收益按公允價值計量之金融資產分類為流動資產, 乃由於管理層打算於需要營運資金時持有該等資產作為合約現金流量或出售該等資產。

o) 透過損益按公允價值計量之金融資產

透過損益按公允價值計量之金融資產分析如下:

	本集團	
	2022年 12月31日 千新元	2021年 12月31日 千新元
初始確認時指定為按公允價值列賬 —非掛牌股本投資—新加坡	51	57

於2022年及2021年12月31日, 非掛牌股本投資之公允價值乃經參考本集團於被投資公司應佔資產淨值之股份(於彼等最新財務資料中反映)估值。被投資公司應佔資產淨值主要包括房地產物業, 並經於資產負債表日期被投資公司持有房地產物業之獨立估值(倘適用)調整。

p) 投資物業

	本集團	
	2022年 12月31日 千新元	2021年 12月31日 千新元
財政年初	1,354,593	1,307,770
匯兌差額	(64,309)	(6,215)
添置	4,886	56,114
有關使用權資產的租賃負債變化	(55)	—
於損益確認之公允價值溢利／(虧損)淨額	18,982	(3,076)
財政年末	1,314,097	1,354,593

投資物業根據運營租賃出租予非關聯方。

添置包括收購投資物業零新元(2021年：9,812,000新元)、資本開支4,886,000新元(2021年：21,134,000新元)及使用權資產零新元(2021年：25,168,000新元)。

若干投資物業被抵押，作為向附屬公司提供銀行融資之擔保。該等投資物業的賬面值約為1,213,555,000新元(2021年：1,234,471,000新元)。

本集團投資物業的公允價值乃根據重大不可觀察輸入數據釐定，並分類為公允價值計量層級的第三級。

本集團委聘外部獨立合資格估值師根據物業的最高及最佳用途釐定本集團投資物業於各財政年度末的公允價值。本集團於釐定投資物業的公允價值時應用估計、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、資本化率、竣工成本及每平方米成本，並取決於各投資物業的性質及當前的市場狀況。

本集團確認投資物業公允價值收益淨額18,982,000新元(2021年：公允價值虧損3,076,000新元)。明細如下：

	本集團	
	截至12月31日止十二個月	
	2022年 千新元	2021年 千新元
有關投資物業之公允價值收益淨額	36,442	4,890
與分類為投資物業的使用權資產有關的公允價值虧損淨額	(17,460)	(7,966)
總計	18,982	(3,076)

q) 物業、廠房及設備

截至2022年12月31日止財政年度，本集團添置及出售的物業、廠房及設備分別為1,181,000新元(2021年：4,619,000新元)及62,000新元(2021年：84,000新元)。

於本財政年度，本集團透過按經修訂租賃付款將租期再延長3年，重新磋商及修訂辦公室空間的現有租賃合約。由於該延長並非原租賃合約條款及條件的一部分，其入賬列作租賃修訂，為使用權資產增加1,538,000新元，根據「物業、廠房及設備」分類。租賃負債的相應重新計量於資產負債表入賬。

r) 貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要包括應付水電費、應付供應商的消耗品費用及服務費用。

賬齡為3個月以上的貿易應付款項主要由於就付款或所提供的商品／服務已與供應商確認但在協商中的負債所致。我們的貿易應付款項按相關合約條款到期。一般而言，我們的供應商向我們授予最多30天的現金信貸期，我們通過支票或銀行轉賬支付相關款項。

基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	本集團	
	2022年 12月31日 千新元	2021年 12月31日 千新元
三個月以下	2,904	3,579
三至六個月	113	95
六個月以上	215	249
	3,232	3,923

s) 借款

	本集團		本公司	
	2022年 12月31日 千新元	2021年 12月31日 千新元	2022年 12月31日 千新元	2021年 12月31日 千新元
(i) 一年或一年內或按要求應償還款項				
有抵押	73,837	47,254	—	—
無抵押	6,179	16,004	2,137	12,404
小計	80,016	63,258	2,137	12,404
(ii) 一年後應償還款項				
有抵押	439,116	528,835	—	—
無抵押	143,971	135,597	131,989	111,662
小計	583,087	664,432	131,989	111,662
借款總額	663,103	727,690	134,126	124,066

(iii) 任何抵押詳情

本集團的已擔保借款包括銀行借款。借款以附屬公司若干投資物業的固定收費作擔保。

t) 股本及庫存股

	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
股本 財政年初及年末	840,778,624	142,242	253,553

已發行股份(不包括庫存股)總數

本公司	
2022年 12月31日	2021年 12月31日
840,778,624	840,778,624

全部已發行普通股已悉數繳足。該等普通股並無面值。

自上一個財政年末起，概無股份購回。

購股權、認股權證及可換股債券

於2022年12月31日及2021年12月31日，本公司概無任何僱員購股權計劃，亦無任何發行在外的購股權、認股權證或可換股債券。

庫存股及附屬公司持股

持作庫存股之股份數目
附屬公司持股之數目

本公司	
於2022年 12月31日	於2021年 12月31日
—	—
—	—
0%	0%

庫存股及附屬公司持股總數佔發行在外股份總數目的百分比

u) 購買、出售或贖回本公司上市證券及出售、轉讓、註銷及／或使用庫存股及附屬公司持股

截至2022年12月31日止年度，除本公司於2022年11月28日發行並於2022年11月29日在新交所債券市場上市的53,000,000新元於2026年到期的定息票據(「006系列票據」)外，概無購買、出售或贖回本公司上市證券以及出售、轉讓、註銷及／或使用庫存股及附屬公司持股，該等票據包括：

- (i) 38,500,000新元006系列票據，以交換38,500,000新元於2024年到期的定息票據(「005系列票據」)，該等票據已於2022年11月28日根據交換要約註銷；及
- (ii) 14,500,000新元新增006系列票據。

於2022年12月1日，10,250,000新元的005系列票據根據有條件要約行使被註銷。註銷該等005系列票據後，005系列票據的未償還本金總額為6,250,000新元。

v) 資本承擔

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如下所示：

	本集團	
	2022年 12月31日 千新元	2021年 12月31日 千新元
物業、廠房及設備	105	55
投資物業	13,350	13,408

w) 非國際財務報告準則計量

本集團已於過往年度貫徹披露非國際財務報告準則計量，以讓股東及潛在投資者更清晰地了解來自本集團核心業務營運的按年或按期經常性溢利。

對賬項目於簡明中期綜合收益表第2頁披露。

由國際財務報告準則財務計量調整為非國際財務報告準則財務計量的調整項目包括以下：—

有關公允價值變動：

- i) 投資物業之公允價值收益包括聯營公司及合營企業之投資物業。本集團已採用公允價值模式對投資物業進行會計處理，以反映報告年度末的市況。本集團委聘外部及獨立估值師釐定本集團投資物業於各財政年度末的公允價值。本集團已於簡明中期綜合收益表中確認公允價值變動為公允價值收益／(虧損)。公允價值收益／(虧損)亦包括根據國際財務報告準則第16號租賃對本集團租賃物業分類為投資物業的使用權資產之公允價值作出的調整。
- ii) 遞延稅項開支自公允價值變動產生。遞延稅項開支因本集團投資物業公允價值變動而錄得，導致就公允價值收益確認的所得稅開支增加。

有關一次性資本收益：

- iii) 出售持作出售資產之收益為於上一財政年度透過向第三方出售持作出售資產確認的一次性交易。

上述調整項目並非因本公司正常營運而產生，並連同截至2021年12月31日止財政年度的比較數字於截至2022年12月31日止財政年度的簡明中期綜合收益表中呈報。該等公允價值變動及一次性交易導致本集團表現的國際財務報告準則財務計量出現重大波動。因此，股東可能無法評估本集團核心業務運營(即管理及經營工人宿舍及學生公寓)所得的財務表現。因此，本集團已剔除該等調整項目，以更清晰地反映本集團的表現。

8. 本集團表現回顧

回顧本集團表現，有必要合理了解本集團的業務。包括以下討論：

- (a) 可能影響本集團當前財務期間的營業額、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財務報告期間的現金流量、營運資金、資產或負債的任何重大因素

(a)(i) 下半年回顧—2022年下半年較2021年下半年

截至2022年12月31日止下半年(「2022年下半年」)，本集團收入由截至2021年12月31日止下半年(「2021年下半年」)的78.3百萬新元增加15%至89.9百萬新元，而核心業務運營所得溢利較去年同期相比，增加2.0百萬新元或7%至31.1百萬新元。

本集團收益增加乃由於下半年各地區對工人及學生宿舍的需求較強勁，而對COVID-19的擔憂有所緩解，且各國取消了幾乎所有的COVID-19限制及措施。我們於澳洲的特建學生公寓(「特建學生公寓」)資產組合、於新加坡及馬來西亞的特建工人宿舍(「特建工人宿舍」)的財務入住率於2022年下半年較去年同期穩健回升。

隨著澳大利亞國際邊境於2021年12月15日重新開放，本集團於澳大利亞的特建學生公寓的財務入住率由2021年下半年的25%增長至2022年下半年的86%。

本集團新加坡特建工人宿舍(包括五項特建宿舍(「特建宿舍」)及四項速建宿舍(「速建宿舍」))的財務入住率於下半年已全部恢復至疫情前的水平，因為需要更多的外籍工人進入新加坡以完成因疫情而延遲或推遲的項目。本集團的特建宿舍已由2021年下半年的88%恢復至2022年下半年的98%。新加坡速建宿舍的其中兩個西雅惹蘭都干及西雅大士南大道於2021年下半年開始營運並逐步提升入住率，於2022年下半年入住率已接近滿員。

馬來西亞特建宿舍入住率亦由2021年下半年的77%恢復至2022年下半年的89%，乃由於邊境限制放寬及自2022年第三季度起回國的外籍工人人數逐步增加所致。

儘管英鎊疲弱導致2022年下半年的收入放緩，本集團於英國(「英國」)的特建學生公寓於2022年下半年錄得91%的較高入住率，高於2021年下半年的82%，而租金也較高。

本集團於新加坡管理的兩個僑工入職中心(「入職中心」)自2022年9月起停止營運，原因為政府認為該等設施已實現其於疫情期間管理安全入境及將外籍工人融入新加坡的目的。這與本集團2022年下半年收益與2021年下半年相比的整體改善相抵銷。

因此，本集團的毛利由2021年下半年的50.9百萬新元增加11.8百萬新元或23%至2022年下半年的62.6百萬新元，主要由於財務入住率改善導致收益增長。

其他收入及其他(虧損)/收益合共減少2.5百萬新元，主要由於就COVID-19的多項政府支援計劃終止，以及並無2021年下半年出售印尼工廠單位所得收益2.0百萬新元。

行政及分銷開支增加4.2百萬新元，乃主要由於業務活動整體增加以及就學生公寓資產的持續戰略審視及資產盡職審查產生的專業費用增加。

財務開支增加5.2百萬新元，乃由於利率上升所致，惟部分被貸款結餘減少所抵銷。

應佔聯營公司及合營企業溢利減少7.2百萬新元，主要由於我們於勝捷美國學生房舍基金(「基金」)的28.7%份額的貢獻減少。該減少乃由於美國學生資產組合的公允價值調整及基金於建議出售其資產(尚未實現)中產生的專業成本所致。

獨立估值師已對本集團於2022年12月31日的投資物業進行公平估值，並於2022年下半年確認公允價值收益淨額9.4百萬新元，而於2021年下半年則確認公允價值收益淨額11.4百萬新元。公允價值收益為市況的反映。

所得稅開支由8.9百萬新元減少42%至5.2百萬新元，主要由於投資物業公允價值變動產生的遞延稅項減少所致。

因此，本集團於2022年下半年的業務所得除稅後淨溢利為41.2百萬新元，而2021年下半年為46.7百萬新元。

撇除公允價值調整及出售持作出售資產的收益，2022年下半年來自核心業務運營的淨溢利為31.1百萬新元，較2021年下半年的29.1百萬新元增加2.0百萬新元。

(a)(ii) 全年回顧—2022財年較2021財年

本集團的收益由截至2021年12月31日止十二個月（「2021財年」）的143.0百萬新元增長26%至截至2022年12月31日止十二個月（「2022財年」）的180.5百萬新元，主要由於：

- (i) 隨著所有國家繼續放寬COVID-19的管理措施，本集團經營所在的所有國家的財務入住率均有所增加。這包括新加坡及馬來西亞的工人宿舍，以及英國、澳大利亞及韓國的學生公寓。
- (ii) 2022財年有四項新速建宿舍帶來全年貢獻，而2021財年僅有兩項速建宿舍帶來全年貢獻，兩項速建宿舍於2021年6月及9月才開始營運。

毛利由2021財年的94.3百萬新元增加29.3百萬新元或31%至123.6百萬新元，與收益增加一致。

其他收入及其他（虧損）／收益減少4.5百萬新元，主要由於就COVID-19的多項政府支援計劃終止，以及並無來自於2021財年完成出售印尼工廠單位的收益2.0百萬新元。

行政及分銷開支增加7.7百萬新元，乃主要由於本集團業務活動的恢復及增加，以及年內就學生公寓的戰略審視產生的法律及專業費用增加及產生的資產盡職審查成本。

財務開支增加5.6百萬新元，乃由於高利率環境所致，惟部分被貸款結餘減少所抵銷。

應佔聯營公司及合營企業溢利減少6.2百萬新元，主要由於本集團美國投資組合投資的公允價值調整所致。

本集團於2022財年確認公允價值收益淨額19.0百萬新元，主要源於本集團於英國、馬來西亞及澳大利亞的投資物業，並經抵銷新加坡投資物業的公允價值虧損以及使用權投資物業的公允價值調整。與2021財年的公允價值虧損3.1百萬新元相比，當時市況及財務入住率因COVID-19疫情及使用權投資物業的公允價值調整而受到嚴重影響。

所得稅開支增加6.9百萬新元，主要由於溢利增加及就投資物業公允價值收益計提遞延所得稅撥備。

因此，2022財年來自本集團營運所得除稅後淨溢利由2021財年的55.8百萬新元增加20.5百萬新元或37%至2022財年的76.3百萬新元。

撇除公允價值調整及出售持作出售資產之收益，2022財年來自核心業務營運的溢利淨額為63.5百萬新元，較2021財年呈報的53.1百萬新元增加10.4百萬新元或20%。

(b) 審閱本集團資產負債表

資產

貿易及其他應收款項減少5.1百萬新元，主要由於2022財年收回貿易債務。

其他非流動資產增加3.3百萬新元，主要由於就本集團將承接的未來項目支付按金。

本集團透過購買利率掉期降低其借貸利率風險。由於利率高於利率掉期率，故於2022年12月31日錄得資產3.8百萬新元，而於2021年12月31日則錄得負債2.2百萬新元。

投資物業減少40.5百萬新元，主要由於英鎊、澳元及馬來西亞令吉貶值，部分被公允價值收益所抵銷。

貿易及其他應付款項增加8.9百萬新元，主要由於向新租戶收取的租金按金與出租率增加一致。

租賃負債減少18.2百萬新元至87.0百萬新元，主要由於償還租賃負債的本金部分。

遞延所得稅負債增加7.4百萬新元，乃由於投資物業公允價值收益導致稅項撥備增加。

借款及資產負債比率

本集團的借款由2021年12月31日的727.7百萬新元減少至2022年12月31日的663.1百萬新元，主要是由於償還借款及外幣計值貸款，而該等貸款尤其受到英鎊、澳元及馬來西亞令吉貶值的影響。

於2022年12月31日，本集團的淨資產負債比率為43%，與2021年12月31日的淨資產負債比率47%相比有所改善。本集團收購的經營資產及開發中資產主要透過銀行借款撥付，該等借款的平均剩餘年期為6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2022年12月31日，本集團資產負債表保持穩健，現金及銀行結餘為68.3百萬新元。本集團擁有未動用承諾信貸融資129.2百萬新元（其中121.7百萬新元與於結算日後超過12個月到期的未動用承諾信貸融資有關），以滿足於2022年12月31日的流動負債淨額73.8百萬新元。

(c) 審閱本公司資產負債表

貿易及其他應收款項以及貿易及其他負債主要與附屬公司的公司間結餘有關。

於2022年12月31日的借款增加10.0百萬新元，乃由於2022年12月31日已發行的59.25百萬新元定息票據，而於2021年12月31日則為55百萬新元定息票據。於2022年12月31日已發行的定息票據包括53百萬新元之2026年到期的定息票據（「006系列票據」）及6.25百萬新元之2024年到期的005系列票據。本集團亦有額外借款為其擴展業務提供資金。

(d) 審閱現金流量表

2022財年，本集團自經營活動中所得正面現金流103.0百萬新元。

投資活動所用現金淨額為1.7百萬新元，主要是由於添置了投資物業及物業、廠房及設備，及被由聯營公司收到的股息所抵銷。

本集團錄得融資活動所用現金淨額100.2百萬新元，主要是由於年內償還了借款、利息、租賃負債的本金部分以及年內派付股息。

9. (a) 每股盈利

	本集團	
	截至12月31日止十二個月 2022年	2021年
本公司權益持有人應佔淨溢利(千新元)	71,425	52,679
本公司權益持有人應佔核心業務經營淨溢利(千新元)	57,090	46,486
每股基本盈利的發行在外普通股加權平均數(千股)	840,779	840,779
<u>每股普通股盈利：</u>		
(i)每股基本盈利(分)	8.50	6.27
(ii)每股攤薄盈利(分)	8.50	6.27
<u>基於核心業務經營的每股普通股盈利：</u>		
(i)每股基本盈利(分)	6.79	5.53
(ii)每股攤薄盈利(分)	6.79	5.53

(b) 資產淨值

	本集團		本公司	
	2022年 12月31日	2021年 12月31日	2022年 12月31日	2021年 12月31日
每股普通股資產淨值(見下文附註)	81.70分	78.46分	35.60分	35.71分

附註：

本集團及本公司的每股普通股資產淨值乃基於本公司於2022年12月31日及2021年12月31日的已發行股份(不含庫存股)總數840,778,624股普通股計算。

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

於2022年12月31日，勝捷運營的多項資產組合包括分佈在新加坡、馬來西亞、澳大利亞、韓國、英國（「英國」）及美國（「美國」）的36項運營中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66,291張床位。

工人宿舍

新加坡

於新加坡，本集團經營九項特建工人宿舍，包括五項特建宿舍（「特建宿舍」）（包括27,530張床位）及四項速建宿舍（「速建宿舍」）（包括6,368張床位）。新加坡資產組合於2022財年的平均財務入住率為97%，較2021財年的85%顯著提升。

特建宿舍及速建宿舍財務入住率均接近滿員。於2022財年，五項特建宿舍的財務入住率為97%，較2021財年提高12個百分點，而四項速建宿舍2022財年的財務入住率較強勁達99%，較2021財年提高18個百分點。

隨著邊境重新開放，新加坡經濟於2022年復甦，本集團特建工人宿舍的財務入住率於年內穩步改善，租金穩健增長。年內，隨著新加坡整體經濟復甦，建築、海事及加工行業復甦，入住新加坡宿舍的工作證持有人的入境人數恢復。在人力部為滿足COVID後對外籍工人的大量需求而採取措施引入更多工作許可證持有人的推動下，本集團新加坡特建工人宿舍資產的入住率已超過COVID前的水平，且由於建築業的持續需求（新加坡建設局估計，於2023年至2026年每年合約價值介乎250億新元至320億新元¹），預期於來年仍將保持強勁。

本集團繼續尋求機會擴大及提升其新加坡資產組合，以支持僱主及行業。於2023年1月，本集團連同合資公司夥伴自裕廊集團贏得土地招標，以按30年土地租約開發及用作特建工人宿舍。勝捷於中標的合資公司擁有51%權益，而Lian Beng Group Ltd擁有餘下49%權益。該土地位於新加坡東部Ubi Avenue 3，該地區幾乎沒有特建宿舍，主要由工廠改建宿舍支持，並面臨強勁需求導致的床位供應短缺。該發展項目預期於2025年竣工，將為本集團的自有及管理資產組合增加約1,650張床位。

本集團亦一直專注於收入多元化，如管理費及配套服務，並已獲得一份人力部的管理服務合約，自2023年2月起管理五個社區康復設施，初步為期六個月，並可選擇進一步延期。

馬來西亞

本集團的馬來西亞特建工人宿舍資產組合包括位於馬來西亞半島南部柔佛、北部檳城及中部地區雪蘭莪州的八項物業。柔佛州、檳城州及雪蘭莪州為馬來西亞製造業外籍工人數目最高的三個州，佔外籍工人數目的絕大多數，佔該國估計的2百萬外籍工人的約35%²。

於完成重新配置工程以符合2019年工人住房及便利設施最低標準（修訂本）法（「第446號法案」）後，截至2022年12月31日，馬來西亞特建工人宿舍組合床位容量為26,313張床位。

於2022財年，馬來西亞特建工人宿舍組合的平均財務入住率提升至80%，西雅—雪州發展機構八打靈再也的財務入住率顯著提升。由於僱主目前能夠以較少的限制或延誤引入工人³，且隨著第446號法案的持續執行，要求僱主向其外籍工人提供優質住宿，對優質特建工人宿舍床位的需求持續增加。

本集團已於2022年第二季度完成西雅地不倦的資產提升工程，並為組合增加688張床位。於2022年第四季度，本集團亦完成西雅淡杯的進一步資產提升工程，於柔佛增加1,214張床位。本集團將不斷尋找機會透過重新配置空間以增加床位容量實現有機增長，以支持對特建工人宿舍日益增長的需求。本集團亦已就位於柔佛擁有2,196張床位的特建工人宿舍西雅烈光鎮Cemerlang取得10年管理合約，預期將於2023年第三季度開始營運。

註：

1. 建築需求改善為BE行業復甦創造條件，新加坡建設局，2022年2月17日
2. 工人宿舍的變化格局，萊坊，2021年11月
3. 部長表示，超過238,000名持有獲批簽證的外籍工人即將進入馬來西亞，The Edge Markets，2022年10月4日

學生公寓

於2022年12月31日，本集團在澳大利亞、韓國、英國及美國擁有19項營運特建學生公寓資產組合，包括6,080張床位。隨著旅遊限制的取消，特別是在英國和澳大利亞，本集團特建學生公寓於各市場的財務入住率均有顯著改善。由於中國於2023年1月決定不再認可海外大學的在線學位，導致大批中國學生希望重回校區⁴，預期本集團經營所在市場的復甦勢頭於未來12個月將會更加強勁。

英國

隨著所有旅遊限制的解除及國際學生於2022年返回英國，本集團在英國的資產組合(包括10項地處一流大學附近的資產)的平均財務入住率顯著改善。隨著英國高等教育機構接待了679,970名國際學生⁵，平均財務入住率由2021財年的72%上升至2022財年的90%。

在英國，面對不斷增加的需求，特建學生公寓供應持續短缺，使得租金回升強勁，緩解了能源價格上升、營運成本增加以及財務開支增加的影響。

自2023年9月開始的2023/24學年的預訂情況穩健，本集團不斷尋找機會提升其英國資產組合，以滿足不斷變化的需求。

澳大利亞

在澳大利亞，由於邊境重新開放及國際學生重返澳大利亞，本集團於阿德萊德及墨爾本的兩項資產的平均財務入住率由2021財年的26%顯著上升至2022財年的73%。國際學生穩步返回澳洲，但面臨住宿嚴重短缺。隨著中國終止認可在線學位，學生人數及對特建學生公寓的需求預期將繼續增長⁶。

韓國

在韓國，德優東大門學舍表現強勁復甦，財務入住率從2021財年的66%增至2022財年的84%。預期交換課程及語言課程的國際學生人數將進一步增加，而本集團將不斷尋找機會實現其於韓國的資產價值。

美國

勝捷的美國投資組合包括六項永久業權特建學生公寓，由本集團的首個私募基金勝捷美國學生房舍基金(「勝捷美國學生房舍基金」)持有。勝捷持有勝捷美國學生房舍基金已發行單位總數的約28.7%，並為該基金及其資產的管理人。該投資組合資產繼續帶來穩健之入住率，本集團已於2022年11月將勝捷美國學生房舍基金之年期進一步延長兩年。

展望未來

儘管全球正從COVID-19中明顯復甦，國際旅遊以及外籍工人及學生返回至勝捷經營所在地區的人數逐漸恢復常態，但在通脹壓力、利率上升及地緣政治緊張的背景下，未來一年宏觀經濟的不利局面仍然存在。

通貨膨脹壓力及利率上升將增加營運成本及融資開支，本集團預期增加額將被其市場的租金回升所抵銷。本集團亦繼續調整其資產、空間及營運，根據市場變化及監管變化作出調整，以提高疫情管理的韌性，並確保工人及學生居民的福祉並提高營運效率。

本集團將繼續對其專業公寓組合進行策略檢討，以有效實施資金循環及重新分配，投資於收益較高的市場及資產。此持續的策略調整是本集團致力透過資產提升工程以及投資於具協同效益的資產及業務，為股東帶來持續及長遠的價值。

註：

4. 中國海外在線學院禁令，Inside Higher Ed，2023年2月9日
5. 國際招生數據，Universities UK，2023年2月10日
6. 澳大利亞的國際學生面臨住宿短缺和租金飆升，《海峽時報》，2023年2月11日

11. 所得款項用途

不適用

12. 股息

(a) 當前列報財政年度

當前列報財政年度是否有宣派任何股息？

股息名稱	中期股息	末期股息
股息類型	現金	現金
每股股息金額(以分計)	每股普通股0.5分	每股普通股0.5分
貨幣	新元	新元
稅率	1級免稅	1級免稅

待本公司股東於2023年4月27日舉行的股東週年大會上批准後，新加坡股東將收取建議末期股息每股0.5新加坡分。香港股東將收取建議末期股息每股等值2.87港仙。

* 所用匯率：於2023年2月28日，1新元=5.7494港元

(b) 緊接上一財政年度的相應期間

緊接上一財政年度的相應期間是否有宣派任何股息？

股息名稱	末期股息
股息類型	現金
每股股息金額(以分計)	每股普通股0.5分
貨幣	新元
稅率	1級免稅

(c) 應付日期

建議末期股息(倘於2023年4月27日舉行的股東週年大會上獲批准)將於2023年5月31日派付。

(d) 股東停止過戶日期

就新加坡股東而言

茲通告本公司將於2023年5月12日暫停辦理股份過戶登記及股東登記手續，以準備派發股息單。

本公司股份過戶登記處B.A.C.S. Private Limited(地址為77 Robinson Road #06-03, Robinson 77, Singapore 068896)於2023年5月11日下午五時正前收到之已正式填妥可登記過戶文件將獲登記，以釐定股東獲派建議末期股息的資格權利。

於2023年5月11日下午五時正在The Central Depository (Pte) Limited開設之證券戶口記存有本公司普通股之股東，可獲派建議末期股息。

就香港股東而言

香港股份過戶登記分處將於2023年5月12日暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取將於應屆股東週年大會上建議派發的末期股息的資格。為符合獲派向名列香港股東名冊分冊的股東派付之建議末期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2023年5月11日下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

本公司將於2023年4月24日至2023年4月27日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間香港將不會登記任何股份轉讓，以釐定出席將於2023年4月27日舉行之股東週年大會並於會上投票之權利。所有股份過戶文件連同有關股票須於2023年4月21日下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

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

	本公司	
	2022年 千新元	2021年 千新元
普通股	8,413	4,213
優先股	—	—
總計	8,413	4,213

本公司分派的股息為就新加坡稅務而言之免稅股息，其於股東處將不需繳納新加坡稅。向非居民股東派付的股息亦無新加坡預扣稅。

14. 倘無宣派／建議股息，則就此作出聲明以及作出該決定的理由

不適用

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

相關數字尚未經本公司審計師PricewaterhouseCoopers LLP審核或審閱。載列於初步公告之本集團於截至2022年12月31日止年度之綜合資產負債表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註之數字已經本集團審計師PricewaterhouseCoopers LLP同意載列於本集團年度綜合財務報表草擬本金額中。PricewaterhouseCoopers LLP就此所進行之工作不構成根據新加坡審計準則、新加坡審核聘用標準或新加坡核證聘用標準之核證聘用，故PricewaterhouseCoopers LLP並無就初步公告作出核證。

16. 倘若數字已經過審核或審閱，請提供審計師報告(包括任何修訂或重點事項)

不適用。

17. 倘最近的財務報表附有否定意見、保留意見或無法表示意見：

- (a) 為解決每個未決審計問題而作出的努力的最新情況。
- (b) 董事會須確認，已充分披露所有未決審計問題對財務報表的影響。

對於與持續經營有關的重大不確定性的任何審計問題，無須按此流程操作。

由於本集團截至2021年12月31日止財政年度的最近期經審核財務報表並無附有否定意見、保留意見或無法表示意見，故本項不適用。

18. 由審核委員會審閱

本公司已成立審核委員會(「審核委員會」)，其書面職權範圍載明其權力和義務。在審核委員會的主要義務中，其中一項是評審和監督本公司財務報告流程和內部控制。審核委員會已與本公司管理層及外部審計師PricewaterhouseCoopers LLP審閱本集團截至2022年12月31日止年度的年度業績公告及本集團採納的會計原則及政策。

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

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

19. 遵守企業管治守則

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

倘2018年守則與香港企業管治守則出現任何衝突，本公司將遵守更為嚴格的規定。於截至2022年12月31日止十二個月期間，本公司已遵守2018年守則及香港企業管治守則的適用條文，惟已經合適證明及披露者除外。

20. 遵守新加坡上市手冊及香港標準守則

根據新交所上市手冊(「上市手冊」)第1207(19)條及香港上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，本公司已採用公司及其董事及高級職員進行證券交易的最佳常規守則，作為其董事及高級職員根據新交所上市手冊及標準守則的證券交易最佳常規進行證券交易的守則。另外，本公司已向全體董事作出具體查詢，本公司董事確認彼等已於截至2022年12月31日止十二個月期間一直遵守標準守則。

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

董事、高級職員及僱員已獲指示，放棄於短期內購買本公司證券。

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

21. 於香港交易及結算所有限公司、本公司及新交所的網站公開資訊及股東週年大會

本業績公告已於香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)網站www.hkexnews.hk，本公司網站www.centurioncorp.com.sg及新交所網站www.sgx.com(透過SGXNET)刊載。本公司截至2022年12月31日止十二個月的年度報告的印刷本將寄發予香港股東，若新加坡股東要求，亦將予以提供。上述年度報告將在適當的時候分別刊載於香港交易所、新交所(透過SGXNET)及本公司網站。

本公司股東週年大會將於2023年4月27日(星期四)召開。

召開股東週年大會之通告將按照香港上市規則、新交所上市手冊及本公司章程之規定在適當的時候刊登及寄發予本公司股東。

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

過往未向本公司股東披露任何預測或前瞻性聲明。

23. 倘本集團已就利益相關方交易(「利益相關方交易」)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。倘並無取得利益相關方交易之授權，則須就此作出聲明

本公司之股東並未就利益相關方交易進行一般授權。

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

根據新交所上市手冊第704(13)條，本公司確認，並無任何於本公司或其主要附屬公司擔任管理職位之人士為本公司董事、行政總裁或主要股東之親屬。

25. 確認董事及最高行政人員作出的承諾

本公司確認已取得所有董事及最高行政人員根據新交所上市手冊第720(1)條所需作出的承諾。

承董事會命
勝捷企業有限公司
行政總裁
江志明
2023年2月28日

於本公告日期，董事會包括執行董事羅敬惠先生、黃國豪先生及趙炳光先生；非執行董事韓成元先生；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。