

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：OUs)

(港交所股份代號：6090)

**截至2019年6月30日止期間之  
未經審核第二季度及半年度  
財務報表及股息公告**

\* 僅供識別

## 截至2019年6月30日止期間之未經審核第二季度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2019年6月30日止期間之未經審核綜合業績，連同截至2018年6月30日止期間之比較數字如下：

### 1) 綜合收益表

	本集團 截至6月30日止第二季度			本集團 截至6月30日止半年度		
	2019年 千新元	2018年 千新元	變動 %	2019年 千新元	2018年 千新元	變動 %
收益	32,907	30,374	8	64,192	60,476	6
銷售成本	(8,251)	(8,362)	(1)	(17,198)	(16,909)	2
毛利	24,656	22,012	12	46,994	43,567	8
其他收入及收益	462	386	20	657	571	15
開支						
– 分銷開支	(226)	(254)	(11)	(556)	(530)	5
– 行政開支	(5,931)	(5,135)	16	(11,171)	(9,920)	13
– 財務開支	(7,052)	(5,731)	23	(14,468)	(11,328)	28
分佔聯營公司及合營企業溢利	1,425	1,681	(15)	2,900	3,380	(14)
除所得稅前溢利	13,334	12,959	3	24,356	25,740	(5)
所得稅開支	(1,869)	(1,896)	(1)	(3,798)	(4,188)	(9)
溢利總額	11,465	11,063	4	20,558	21,552	(5)
應佔溢利：						
本公司權益持有人	10,191	9,767	4	18,067	18,896	(4)
非控股權益	1,274	1,296	(2)	2,491	2,656	(6)
溢利總額	11,465	11,063	4	20,558	21,552	(5)

## 2) 綜合全面收益表

	截至6月30日止第二季度			截至6月30日止半年度		
	2019年 千新元	2018年 千新元	變動 %	2019年 千新元	2018年 千新元	變動 %
溢利總額	11,465	11,063	4	20,558	21,552	(5)
<i>期後可能重新分類至損益的項目：</i>						
綜合產生之匯兌虧損	(8,016)	(3,626)	N/M	(4,453)	(1,456)	N/M
分佔聯營公司及合營企業之其他 全面(虧損)/收益	(605)	1,448	N/M	(578)	838	N/M
現金流量對沖 - 公平值虧損	(1,118)	-	N/M	(1,118)	-	N/M
透過其他全面收益按公平值計量 之金融資產						
- 公平值收益/(虧損)	53	(72)	N/M	329	(242)	N/M
- 重新分類	-	-	N/M	150	-	N/M
其他全面虧損，扣除稅項	(9,686)	(2,250)	N/M	(5,670)	(860)	N/M
全面收益總額	1,779	8,813	(80)	14,888	20,692	(28)
<b>應佔全面收益總額：</b>						
本公司權益持有人	501	7,517	(93)	12,387	18,036	(31)
非控股權益	1,278	1,296	(1)	2,501	2,656	(6)
全面收益總額	1,779	8,813	(80)	14,888	20,692	(28)

N/M：無意義

### 3) 資產負債表

	本集團		本公司	
	2019年 6月30日 千新元	2018年 12月31日 千新元	2019年 6月30日 千新元	2018年 12月31日 千新元
<b>流動資產</b>				
現金及銀行結餘	51,818	62,902	23,442	34,081
貿易及其他應收款項	8,270	11,972	27,346	29,610
存貨	86	88	-	-
其他資產	4,073	4,120	408	325
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	9,623	9,322	9,623	9,322
持作出售資產	5,553	5,586	-	-
	<b>79,423</b>	<b>93,990</b>	<b>60,819</b>	<b>73,338</b>
<b>非流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	-	-	358,853	358,853
其他資產	598	598	-	-
透過損益按公平值計量之金融資產	379	383	-	-
於聯營公司投資	114,482	116,699	1,298	1,298
於合營企業投資	4,363	4,604	-	-
於附屬公司投資	-	-	16,703	16,703
投資物業	1,137,377	1,097,191	-	-
物業、廠房及設備	7,364	8,275	652	745
	<b>1,264,563</b>	<b>1,227,750</b>	<b>377,506</b>	<b>377,599</b>
<b>資產總額</b>	<b>1,343,986</b>	<b>1,321,740</b>	<b>438,325</b>	<b>450,937</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	(32,176)	(41,901)	(15,812)	(15,366)
即期所得稅負債	(7,936)	(8,018)	(895)	(895)
借款	(46,069)	(42,994)	(2,624)	(2,189)
其他負債	(84)	-	-	-
租賃負債	(3,715)	-	-	-
	<b>(89,980)</b>	<b>(92,913)</b>	<b>(19,331)</b>	<b>(18,450)</b>
<b>非流動負債</b>				
衍生金融工具	(1,082)	-	(196)	-
借款	(677,556)	(695,403)	(136,235)	(161,462)
其他負債	(343)	(356)	-	-
遞延所得稅負債	(8,090)	(8,117)	(80)	(87)
租賃負債	(35,504)	-	-	-
	<b>(722,575)</b>	<b>(703,876)</b>	<b>(136,511)</b>	<b>(161,549)</b>
<b>負債總額</b>	<b>(812,555)</b>	<b>(796,789)</b>	<b>(155,842)</b>	<b>(179,999)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>531,431</b>	<b>524,951</b>	<b>282,483</b>	<b>270,938</b>
<b>權益</b>				
股本	142,242	142,242	253,553	253,553
其他儲備	(38,418)	(32,536)	(424)	(557)
留存溢利	407,268	397,609	29,354	17,942
	<b>511,092</b>	<b>507,315</b>	<b>282,483</b>	<b>270,938</b>
非控股權益	20,339	17,636	-	-
<b>權益總額</b>	<b>531,431</b>	<b>524,951</b>	<b>282,483</b>	<b>270,938</b>
<b>資產負債比率*</b>	<b>58%</b>	<b>58%</b>		
<b>淨資產負債比率**</b>	<b>54%</b>	<b>54%</b>		

\* 資產負債比率按借款除以資本總額計算。資本總額乃按借款加本集團之資產淨值計算。

\*\* 淨資產負債比率按借款減現金及銀行結餘除以資本總額計算。

#### 4) 綜合現金流量表

	截至6月30日止 第二季度		截至6月30日止 半年度	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
溢利總額	11,465	11,063	20,558	21,552
調整為：				
所得稅開支	1,869	1,896	3,798	4,188
折舊及攤銷	208	834	1,451	1,605
貿易及其他應收款項減值撥備	25	15	52	24
出售物業、廠房及設備之淨虧損	49	8	57	12
利息收入	(308)	(267)	(631)	(508)
股息收入	–	(28)	–	(55)
財務開支	7,052	5,731	14,468	11,328
分佔聯營公司及合營企業溢利	(1,425)	(1,681)	(2,900)	(3,380)
未變現貨幣換算差額	(90)	258	(65)	47
自公平值儲備重新分類調整至損益	–	–	150	–
營運資金變動前經營現金流量	18,845	17,829	36,938	34,813
營運資金變動				
存貨	(1)	27	2	(7)
貿易及其他應收款項	229	1,949	3,665	6,435
其他資產	184	(869)	49	(1,109)
貿易及其他應付款項	(6,383)	(4,330)	(9,484)	(8,269)
經營所得現金	12,874	14,606	31,170	31,863
已付所得稅	(2,662)	(3,252)	(3,805)	(4,621)
經營活動所得現金淨額	10,212	11,354	27,365	27,242
投資活動所得現金流量				
出售物業、廠房及設備所得款項	90	23	92	26
添置投資物業	(2,863)	(10,394)	(5,369)	(19,983)
購買物業、廠房及設備	(412)	(344)	(727)	(438)
已收利息	259	267	582	508
已收股息	–	28	–	55
從聯營公司所收股息	3,883	862	4,744	1,723
解除／(質押予)銀行擔保之短期銀行存款	18	(7)	18	(7)
收購投資物業已付按金	–	(4,209)	–	(4,209)
其他按金退款	–	225	–	1,560
投資活動所得／(所用)現金淨額	975	(13,549)	(660)	(20,765)
融資活動所得現金流量				
借款所得款項	2,248	13,866	44,470	25,105
償還借款	(46,803)	(14,840)	(57,277)	(23,817)
已付借款利息	(7,713)	(6,275)	(13,309)	(12,047)
已付本公司權益持有人之股息	(8,408)	(12,611)	(8,408)	(12,611)
非控股權益所提供現金	–	–	300	–
償還聯營公司貸款	–	(862)	(861)	(1,723)
已付租賃負債利息	(342)	–	(689)	–
償還主要租賃負債款項	(905)	–	(1,799)	–
融資活動所用現金淨額	(61,923)	(20,722)	(37,573)	(25,093)
所持現金及現金等價物減少淨額	(50,736)	(22,917)	(10,868)	(18,616)
期初之現金及現金等價物	101,077	77,514	61,358	73,191
現金及現金等價物貨幣換算影響	(75)	(265)	(224)	(243)
期末之現金及現金等價物	50,266	54,332	50,266	54,332
* 綜合現金及現金等價物包括下列各項：				
現金及銀行結餘	51,818	56,960	51,818	56,960
受限制現金及質押予銀行擔保之短期 銀行存款	(1,552)	(2,628)	(1,552)	(2,628)
	50,266	54,332	50,266	54,332

## 5) 綜合權益變動表

本集團 2019年	← 本公司權益持有人應佔 →				非控股 權益 千新元	權益總額 千新元
	股本 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元	總計 千新元		
於2019年1月1日之結餘	142,242	(32,536)	397,609	507,315	17,636	524,951
支付2018年度之股息	–	–	(8,408)	(8,408)	–	(8,408)
自非控股權益收購一間附屬公司 額外股份作出的調整	–	(202)	–	(202)	202	–
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)
<b>於2019年6月30日之結餘</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>

  

本集團 2018年	股本 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元	總計 千新元	非控股 權益 千新元	權益總額 千新元
於2018年1月1日之結餘	142,242	(18,617)	339,302	462,927	12,806	475,733
支付2017年度之股息	–	–	(12,611)	(12,611)	–	(12,611)
期內溢利	–	–	18,896	18,896	2,656	21,552
期內其他全面虧損	–	(860)	–	(860)	–	(860)
<b>於2018年6月30日之結餘</b>	<b>142,242</b>	<b>(19,477)</b>	<b>345,587</b>	<b>468,352</b>	<b>15,462</b>	<b>483,814</b>

  

本公司 2019年	股本 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元	總計 千新元
於2019年1月1日之結餘	253,553	(557)	17,942	270,938
支付2018年度之股息	–	–	(8,408)	(8,408)
期內溢利	–	–	19,820	19,820
期內其他全面收益	–	133	–	133
<b>於2019年6月30日之結餘</b>	<b>253,553</b>	<b>(424)</b>	<b>29,354</b>	<b>282,483</b>

  

本公司 2018年	股本 千新元	其他儲備 千新元	留存溢利 千新元	總計 千新元
於2018年1月1日之結餘	253,553	64	20,152	273,769
支付2017年度之股息	–	–	(12,611)	(12,611)
期內溢利	–	–	6,544	6,544
期內其他全面虧損	–	(242)	–	(242)
<b>於2018年6月30日之結餘</b>	<b>253,553</b>	<b>(178)</b>	<b>14,085</b>	<b>267,460</b>

## 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，並連同對上一期間之比較資料

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2019年6月30日止六個月：	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
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之收益／(虧損)	2,614	364	(78)	2,900
除稅前溢利				24,356
所得稅開支				(3,798)
純利				20,558
分部資產	694,930	482,916	6,687	1,184,533
短期銀行存款				30,985
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產				9,623
於聯營公司投資				114,482
於一間合營企業投資				4,363
綜合資產總值				1,343,986
分部負債	50,083	22,099	722	72,904
借款	463,628	259,997	–	723,625
即期所得稅負債				7,936
遞延所得稅負債				8,090
綜合負債總額				812,555
其他分部項目：				
資本開支	1,530	4,585	–	6,115
折舊	931	502	18	1,451

截至2018年6月30日止六個月：	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
向外部客戶出售	40,351	19,154	971	60,476
與客戶合約收入有關的收益確認時間				
– 某一時間點	1,509	952	857	3,318
– 隨時間經過	341	698	–	1,039
	1,850	1,650	857	4,357
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
截至2018年12月31日止年度：				
分部資產	668,193	471,938	6,697	1,146,828
短期銀行存款				44,287
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產				9,322
於聯營公司投資				116,699
於一間合營企業投資				4,604
綜合資產總值				1,321,740
分部負債	25,547	15,901	809	42,257
借款	469,210	269,179	8	738,397
即期所得稅負債				8,018
遞延所得稅負債				8,117
綜合負債總額				796,789
其他分部項目：				
資本開支	14,296	104,758	1	119,055
折舊	1,926	1,124	36	3,086



## 7) 未經審核第二季度及半年度綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止期間

### a) 一般資料

勝捷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(「香港聯交所」)主板雙重上市。其註冊辦事處位於45 Ubi Road 1, #05-01, Singapore 408696。

本公司的主要業務活動包括投資控股及提供管理服務。

除非另有指明，財務報表以千新加坡元(千新元)呈列。

### b) 發行人是否已應用與最近期經審核年度財務報表相同的會計政策及計算方法

本公司及本集團之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」)按歷史成本法編製。

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」。

財務報表乃根據上一財政年度之經審核財務報表所採納之相同會計政策及計算方法編製，惟於本財政年度生效之新訂或經修訂國際財務報告準則或新加坡財務報告準則(國際)及財務報告準則詮釋(「財務報告準則詮釋」)除外。

### c) 倘會計政策及計算方法有任何變動(包括按會計準則規定作出者)，則請註明變動事項及其原因以及變動的影響

本集團已於2019年1月1日或之後開始之會計期間強制採納下列新訂會計準則、對現有準則的修訂及詮釋。

國際財務報告準則第16號 – 租賃(「國際財務報告準則第16號」)

本集團自強制採納日期2019年1月1日起應用國際財務報告準則第16號。本集團應用簡化過渡方法而並未重列首次採用前之年度的比較數字。使用權資產將於採用時按租賃負債的金額計量(經任何預付或應付租賃開支調整)。

於2019年1月1日，本集團確認其現有經營租賃安排為使用權資產(根據投資物業)及相應租賃負債，其影響如下：

<u>資產負債表</u>	較高/(較低)
於2019年1月1日	本集團 千新元
<u>資產</u>	
投資物業	40,857
<u>負債</u>	
租賃負債 – 即期	4,082
租賃負債 – 非即期	36,775
	<u>40,857</u>

d) 收益

	本集團 截至6月30日止半年度		
	2019年 千新元	2018年 千新元	變動 %
投資物業租金收入	59,522	56,119	6
客戶合約收入(國際財務報告準則第15號)			
宿舍業務所得其他收益	2,970	2,461	21
銷售光存儲媒介	593	857	(31)
管理服務	1,107	1,039	7
總收益	64,192	60,476	6

e) 收益及溢利明細

	本集團 截至6月30日止半年度		
	2019年 千新元	2018年 千新元	變動 %
持續經營業務：			
(a) 上半年列報收益	64,192	60,476	6
(b) 上半年列報除稅後溢利	20,558	21,552	(5)

f) 其他收入及收益 – 淨額

	本集團 截至6月30日止半年度		
	2019年 千新元	2018年 千新元	變動 %
租金收入	–	7	N/M
利息收入	631	508	24
股息收入	–	55	N/M
匯兌虧損 – 淨額	(3)	(99)	(97)
出售廠房及設備的虧損淨額	(57)	(12)	N/M
政府補助	59	108	(45)
其他	27	4	N/M
	657	571	15

g) 所得稅開支

	本集團 截至6月30日止半年度		
	2019年 千新元	2018年 千新元	變動 %
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	3,820	4,177	(9)
遞延所得稅	(43)	(56)	(23)
	3,777	4,121	(8)
– 過往財政期間(超額撥備)/撥備不足			
即期所得稅	(78)	10	N/M
遞延所得稅	99	57	74
	3,798	4,188	(9)

## h) 收入表其他資料

	本集團		變動 %
	截至6月30日止半年度		
	2019年 千新元	2018年 千新元	
折舊及攤銷	(1,451)	(1,605)	(10)
貿易及其他應收款項減值撥備	(52)	(24)	117

## i) 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要為非關聯方(如客戶)之貿易應收款項。

本集團大多數銷售主要以現金進行。剩餘逾期款項乃主要由於若干客戶要求延期支付及我們為維持與客戶的長期關係，經考慮客戶之租金按金結餘、過去付款歷史經驗及財務狀況後，(視情況而定)同意彼等30日內(就工人宿舍及學生公寓而言)或直至90日內(就學生公寓及光盤業務商業租戶而言)的延期。

基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	本集團	
	2019年6月30日 千新元	2018年12月31日 千新元
三個月以下	2,458	2,892
三至六個月	167	302
六個月以上	730	672
	3,355	3,866
減：累計減值撥備	(820)	(781)
	2,535	3,085

## j) 貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要包括應付水電費、應付給供應商的消耗用品費用及服務費用。

賬齡超過三個月的貿易應付款項乃主要為已確認但處於與供應商就付款或交付商品／服務協商中的負債。我們的貿易應付款項到期期間乃根據相關合約規定。總體而言，我們的供應商給予我們30日內的現金信貸期，及我們通過支票或銀行轉賬結清。

基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	本集團	
	2019年6月30日 千新元	2018年12月31日 千新元
三個月以下	1,397	3,562
三至六個月	230	51
六個月以上	432	624
	2,059	4,237

N/M：無意義

k) 本集團借款

(i) 一年或一年內或按要求應償還款項

	本集團	
	2019年6月30日 千新元	2018年12月31日 千新元
有抵押	43,834	42,055
無抵押	2,235	939
小計	<b>46,069</b>	<b>42,994</b>

(ii) 一年後應償還款項

	本集團	
	2019年6月30日 千新元	2018年12月31日 千新元
有抵押	569,805	560,984
無抵押	107,751	134,419
小計	677,556	695,403
借款總額	723,625	738,397

(iii) 任何抵押品詳情

本集團之有抵押借款包括銀行借款及租賃負債。借款由若干銀行存款及附屬公司投資物業之固定費用作抵押。

l) 股本及庫存股

股本	本公司已發行 股份數目	本集團股本 千新元	本公司股本 千新元
財務期初及期末	840,778,624	142,242	253,553

	本公司	
	2019年6月30日	2018年12月31日
已發行股份(不包括庫存股)總數	840,778,624	840,778,624

全部已發行普通股悉數繳足。該等普通股並無面值。

購股權、認股權證及可換股證券

於2019年6月30日及2018年6月30日，本公司並無任何僱員購股權計劃及尚未行使的購股權、認股權證或可換股證券。

庫存股及附屬公司持股

	本公司	
	於2019年 6月30日	於2018年 6月30日
持作庫存股股份數目	—	—
附屬公司持股數目	—	—
庫存股及附屬公司持股之股份總數佔流通在外股份 總數百分比	0%	0%

於當前列報財務期間末，概無出售、轉讓、撤銷及／或使用庫存股及附屬公司持股。

m) 本公司已上市證券之購買、銷售及贖回及撤銷庫存股

截至2019年6月30日止期間，本公司概無已上市證券之購買、銷售或贖回及撤銷庫存股。

## 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。其包括以下討論：

- (a) 影響本集團當前財務報告期間的營業額、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) 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) 第二季度回顧 - 2019年第二季度較2018年第二季度

本集團截至2019年6月30日止季度(「2019年第二季度」)的收益較截至2018年6月30日止季度(「2018年第二季度」)的30.4百萬新元增長8%至32.9百萬新元。

收益較高主要由於本集團新添置物業(如澳大利亞德優阿德萊德東區物業及英國(「英國」)德優公主街物業)所得收益。新加坡特建工人宿舍較高的入住率亦收益表現良好。

本集團的毛利由2018年第二季度的22.0百萬新元同比增長12%至2019年第二季度的24.7百萬新元，乃主要由於收益增加。採納國際財務報告準則第16號租賃(「國際財務報告準則第16號」)(於2019年1月生效)使毛利增加，包括重新分類為財務開支的經營租賃之若干租金開支。另一方面，本集團分別於2019年2月底及2019年5月投入運營之南韓物業及檳城西雅武吉敏惹物業產生啟動虧損，使2019年第二季度毛利減少約0.4百萬新元。以上兩項物業的入住率持續上升。

隨著本集團擴大了業務營運，行政開支較2018年第二季度增長0.8百萬新元。

財務開支增長1.3百萬新元，主要由於籌措新借貸為集團擴大業務提供資金。開支增長亦由於利率較過往相應期間有所增加，及採納國際財務報告準則第16號的租賃負債產生0.3百萬新元的財務開支。

分佔聯營公司及合營企業溢利減少0.3百萬新元，主要由於勝捷美國學生房舍基金(「美國基金」)貢獻溢利較少。

於2019年第二季度，產生自本集團營運的除稅後淨溢利為11.5百萬新元，較2018年第二季度高出0.4百萬新元。

### (a)(ii) 上半年回顧 - 2019財年上半年較2018財年上半年

截至2018年6月30日止六個月(「2018年上半年」)本集團錄得收益增長6%，從60.5百萬新元增至截至2019年6月30日止六個月(「2019年上半年」)的64.2百萬新元。

收益增加乃主要由於澳大利亞德優阿德萊德東區及英國德優公主街物業所得收益以及本集團英國資產的租金上漲。

除收益增加及採納國際財務報告準則第16號外，本集團於2019年上半年的毛利增加3.4百萬新元，抵銷了啟動新營運資產相關增加的銷售成本。

業務營運擴張令行政開支增加1.3百萬新元。

財務開支增長3.1百萬新元，主要由於籌措新借貸為集團擴大業務提供資金，利率較過往相應期間有所增長，及採納國際財務報告準則第16號令租賃負債產生0.7百萬新元的額外財務開支。

分佔聯營公司及合營企業溢利於2019年上半年減少0.5百萬新元，主要由於美國基金貢獻溢利較少。

本集團的純利為20.6百萬新元，較2018年上半年減少1.0百萬新元。此乃主要由於新物業產生的啟動成本及本集團業務擴張所需資金產生額外借貸的利息開支有所增加。

### (b) 本集團資產負債表回顧

#### 資產

於2019年4月贖回多幣種中期票據(「中期票據」)第三系列票據及向本公司權益持有人支付股息令現金及銀行結餘減少11.1百萬新元，於2019年6月30日為51.8百萬新元。請參閱(d)審閱本集團現金流量表。

貿易及其他應付款項減少9.7百萬新元，主要由於結算與建築成本有關的應付款項及確認預付租金到損益表。

由於新國際財務報告準則第16號，投資物業增加40.2百萬新元。因此，於2019年6月30日租賃負債結餘總額39.2百萬新元。

於本季度，本集團透過購買利率掉期降低了借款利率風險，該利率掉期於2019年6月30日產生1.1百萬新元的衍生金融工具。

#### 借款及資產負債比率

於2019年6月30日，本集團流動負債淨額為10.6百萬新元。本集團目前有充足的現金資源及可用

銀行融資118.5百萬新元以滿足其流動負債需求。

本集團淨資產負債比率為54%，與2018年12月31日相同。本集團的發展性及收購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8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2019年6月30日，本集團資產負債表維持良好，現金及銀行結餘為51.8百萬新元。

**(c) 審閱本公司資產負債表**

借款減少24.8百萬新元乃由於於2019年4月贖回多幣種中期票據第三系列票據85百萬新元，及於2019年上半年發行多幣種中期票據第四系列票據60百萬新元。

**(d) 審閱現金流量表**

於2019年上半年，本集團經營活動所得現金流量為27.4百萬新元。

投資活動所用現金淨額為0.7百萬新元，主要用於開發澳大利亞皇家理工大學村，已與聯營公司所收股息抵銷。

於贖回多幣種中期票據第三系列票據、發行多幣種中期票據第四系列票據、償還借款以及期內已付利息及股息後，本集團錄得融資活動現金淨額37.6百萬新元。

由於上述活動，於2019年上半年，本集團現金及現金等價物減少10.9百萬新元。

## 9. (a) 每股盈利

	本集團 截至6月30日止 第二季度		本集團 截至6月30日止 半年度	
	2019年	2018年	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔淨溢利(千新元)	10,191	9,767	18,067	18,896
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	840,779	840,779
<u>每股普通股盈利：</u>				
(i) 每股基本盈利(分)	1.21	1.16	2.15	2.25
(ii) 每股攤薄盈利(分)	1.21	1.16	2.15	2.25

## (b) 資產淨值

	本集團		本公司	
	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2019年 6月30日	2018年 12月31日
每股普通股資產淨值(見以下附註)	60.79分	60.34分	33.6分	32.22分

### 附註：

本集團及本公司每股普通股資產淨值乃基於本公司於2019年6月30日及2018年12月31日之已發行840,778,624股普通股(不包括庫存股)股本總數計算。

## 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十二個月對集團構成影響的任何已知因素或事項的評論

### 宿舍業務

於2019年6月30日，本集團運營的多元化資產組合包括分佈在新加坡、馬來西亞、澳大利亞、南韓、英國及美國的31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63,052張床位。

#### (a) 工人宿舍

於2019年6月30日，勝捷於新加坡的四項運營特建工人宿舍資產合共擁有約26,100張床位，2019年上半年的平均入住率高達96.9%。

新加坡政府在2019年的預算<sup>1</sup>中表示，建造、海事、加工及製造業的外籍勞工配額保持不變。此外，人力資源部宣佈，於2018年12月，持有工作許可證的外籍非家傭勞工(不包括外籍家傭)的人數為718,800，而上一年的人數為718,400<sup>2</sup>。本集團預計特建工人宿舍之市場需求將維持穩定。

於新加坡，勝捷已與Westlite Juniper (fka Juniper Lodge)簽訂了為期10年的租約，並可續簽5年，這將為特建工人宿舍組合項目增加約1,900張床位。Westlite Juniper位於Mandai Estate，步行即可到達西雅萬禮。Westlite Juniper預期將於2019年9月開始運營。

勝捷於2019年4月宣佈，已獲政府市區重建局的初步批准以重建西雅卓源一座現有大廈。這項重建工程將增加一個工業培訓中心，以提高物業的服務水平和穩健的入住水平。經各政府部門批准後，勝捷將向市區重建局申請書面許可，並尋求新加坡土地管理局(SLA)的批准，將現有的特建工人宿舍租約使用期限由2032年延長至2057年。

勝捷於本季度在馬來西亞運營七項工人宿舍資產，約計30,700張床位。該等資產均位於主要的製造中心，於2019年上半年，平均入住率(除西雅武吉敏惹外)達90.2%。本集團預期西雅武吉敏惹於2019年第一季度內部裝配竣工後其入住率將於2019年持續上升。

預期馬來西亞政府為確保外籍勞工適當住宿的舉措將推高該市場對特建工人宿舍資產的市場需求。2019年7月通過的《2019年職工住房和設施最低標準(修訂)法案》就證明了這一點，該法案旨在擴大所有部門職工的最低住房標準和基本設施。

於2019年第二季度，勝捷從Tenaga Nasional Berhad (TNB)租賃了西雅巴西古當的一個相鄰大樓，租約為9年，增加了約400張床位。勝捷還開始在Tampoi現有的一個地塊上開發三座宿舍樓，該項目的名稱為Tampoi二期，預期增加約3,600張床位，並於2020年第三季度竣工。

#### (b) 學生公寓

於2019年6月30日，本集團在美國、英國、澳大利亞、新加坡及南韓擁有20項運營資產之學生公寓組合，約6,252張床位。

在英國，本集團於2019年上半年取得良好平均入住率高達90.3%。儘管英國脫歐尚存在較大不確定因素，但全球投資者加碼收購英國特建學生公寓資產以及開發中資產的小幅增長凸顯了該行業的抗跌力。根據大學和學院招生服務中心的數據，於2019年6月30日，申請在英國留學的歐盟以外申請人數創歷史新高，比上一年增加了8%<sup>3</sup>。國際學生的需求預期也將保持強勁，英國教育部設定的目標是，到2030年，吸引國際學生的數量將從目前的約460,000名增至600,000名<sup>4</sup>。

澳大利亞墨爾本皇家理工大學村2019年第二季度的平均入住率穩定在81.3%。資產提升計劃中的43張床位已於2019年第二季度完工。新落成的德優阿德萊德東區學舍，於2019年第二季度的平均入住率達到82.1%。

澳大利亞仍然是國際學生的首選目的地。澳大利亞教育部統計數據顯示，澳大利亞國際學生人數繼續增長，於2019年5月，高等教育部門有361,161名國際學生，比2018年增加了13%<sup>5</sup>。



於南韓，德優東大門學舍的入住率預期將在2019年持續上升。於美國，本集團的六項特建學生公寓資產錄得穩健平均入住率。

在新加坡，德優實利基學舍於2019年上半年的平均入住率達到87.3%。

特建學生公寓分部中的積極供需格局與該住宿資產類別的反週期抗跌力，表明本集團具備戰略性定位特點的學生公寓資產前景良好。

### 增長策略

本集團仍繼續致力於在全球各地發展其專屬用途宿舍業務。其在追求資產組合增長的同時，亦實行輕資產策略，前者涉及選擇性收購、開發和資產提升計劃，後者尋求透過合營企業以及設立和提供投資、資產和物業管理服務來實現規模化增長。

儘管本集團仍然專注於特建學生公寓和特建工人宿舍行業內產生穩定、經常性收入流的專門宿舍資產，但其亦將考慮投資於新的專屬用途宿舍類型的機會。

### 備註：

1. 資料來源：人力部2019年預算摘要(MOM Budget 2019 Highlights)，2019年3月5日
2. 資料來源：人力部—外籍勞工數量(Ministry of Manpower — Foreign workforce numbers)
3. 資料來源：大學和學院招生服務中心(Universities and Colleges Admissions Service)，2019年7月11日
4. 資料來源：ICEF Monitor, 2019年3月20日
5. 資料來源：澳洲政府教育部(Australian Government Department of Education)，2019年5月

## 11. 所得款項用途

不適用。

## 12. 股息

### (a) 當前列報財政期間

當前列報財政期間是否有宣派任何股息？

股息名稱	中期股息
股息類型	現金
每股股息金額(以分計)	每股普通股1.0分
貨幣	新加坡元
稅率	1級免稅

新加坡股東將收到每股1.0新加坡分的中期股息。香港股東將收到以港元計值的中期股息相當於每股5.64港仙\*。

\* 使用匯率：於2019年8月13日，1新元兌5.64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	中期股息
股息類型	現金
每股股息金額(以分計)	每股普通股1.0分
股息支付日期	2018年9月4日
貨幣	新加坡元
稅率	1級免稅

### (c) 應付日期

中期股息將於2019年9月12日支付。

### (d) 股東停止過戶日期

對於新加坡的股東

特此通知，股份轉讓書及本公司成員登記冊將於2019年8月29日關閉，以編製股息認股權證。

於2019年8月28日下午五時正前本公司股份過戶登記處 B.A.C.S. Private Limited (地址為8 Robinson Road #03-00, ASO Building, Singapore 048544) 收到的已完成可登記過戶將獲登記以釐定股東獲得中期股息的權利。

The Central Depository (Pte) Limited的證券賬目於2019年8月28日下午五時正於本公司普通股入賬的股東將有權獲派中期股息。

對於香港的股東

香港股東名冊分冊將於2019年8月29日關閉以確定股東中期股息的權利。為符合資格名列香港股東名冊分冊以獲派中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票最遲於2019年8月28日下午四時三十分前必須提交予本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54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

不適用於季度公告。

## 14. 倘無宣派／建議股息，則作出相應聲明

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。**

數字並無經本公司核數師，PricewaterhouseCoopers LLP，審核或審閱。

**16. 倘若數字已經過審核或審閱，請提供核數師報告(包括任何保留意見或重點事項)。**

不適用。

**17. 由審核委員會審核**

本公司已成立一個獲得了明確處理其權力和義務的書面職權範圍的審核委員會(「審核委員會」)。在審核委員會的主要義務中，有一項是評審和監督公司財務報告流程和內部控制。審核委員會已審閱本集團採納的截至2019年6月30日止期間，未經審核綜合業績以及會計原則及政策。

本公司已將其內部審核任務外包予BDO LLP(「BDO」)。內部核數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提交報告與審核結果，並向審核委員會提出建議。

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

**18. 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2012年新加坡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2019年6月30日止六個月，本公司已遵守2012年新加坡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。

誠如本公司2018年年報中「企業管治報告」一節所披露，新加坡金融管理局於2018年8月6日發佈了經修訂企業管治守則(「2018年守則」)。2018年守則取代了2012年守則，且適用於本公司自2019年1月1日開始的財政年度之年度報告。本公司將於下份年度報告中按2018年守則的規定檢討並報告其企業管治常規。

**19. 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，經對全體董事作出特定查詢後，本公司董事確認其於截至2019年6月30日止六個月期間已遵守標準守則。

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下列時間起期間內任何時候不得買賣本公司證券：

- (a) 於緊接公佈本公司財政年度的季度業績或半年業績當日前30天或相關季度或半年期末直至公佈業績日期為止的期間(以較短者為準)；及
- (b) 緊接公佈本公司全年業績當日前60天或財政年度末直至公佈業績當日的期間(以較短者為準)。

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。

預期本集團董事、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。

**20. 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**

本業績公告乃於香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)網站www.hkex.com.hk，本公司網站www.centurioncorp.com.sg及新交所網站www2.sgx.com刊載。本公司截至2019年6月30日止六個月的中期報告將寄發予香港的股東，並在適當的時候分別刊載於香港交易所、新交所及本公司網站。

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

過往並無向股東披露預測或前瞻性聲明。

22. 倘本集團已就有利益關係人士交易（「有利益關係人士交易」）自股東取得一般授權，該等交易總額須遵守新交所上市手冊第920(1)(a)(ii)條之規定。倘並無取得有利益關係人士交易之授權，則須就此作出聲明

本公司之股東並未就有利益關係人士交易進行授權。

23. 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

不適用於季度公告。

24. 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規則第720(1)條所需作出的書面承諾。

25. 董事會根據新交所上市手冊第705(5)條確認

黃國豪及羅敬惠僅代表本公司董事會確認，據吾等深知，本公司董事會並不知悉任何事宜可能致使截至2019年6月30日止第二季度及半年度之未經審核財務報表於任何重大方面屬虛假或具誤導成分。

承董事會命  
行政總裁  
江志明  
2019年8月13日

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