



**勝捷企業有限公司**  
**2020年第一季度業務簡報**

2020年5月14日



# 免責聲明

This presentation and the accompanying presentation materials (if any) ("Presentation") are made for informational purposes, without regard to the objectives, financial situation nor needs of any specific persons.

This Presentation does not constitute, or form any part of any offer for sale of or subscription of, or solicitation of any offer to buy or subscribe for, any securities nor shall it, or any part of it form the basis of, or be relied on in connection with, any contract or commitment whatsoever.

This Presentation was prepared exclusively for the parties presently being invited for the purposes of discussion. Neither the Presentation nor any of its content may be distributed, reproduced or used without the prior written consent of Centurion Corporation Limited ("Centurion" or "Company"). The Company does not make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy of the information contained herein, and expressly disclaim any and all liability based, in whole or in part, on such information, errors therein or omissions therefrom.

This Presentation includes forward-looking statements provided with respect to the anticipated future performance of the Company. Such forward-looking statements reflect various assumptions of the management concerning the future performance of the Company. Accordingly, there can be no assurance that such projections and forward-looking statements will be realised. The actual results may vary from the anticipated results and such variation may be material. No representations or warranties are made as to the accuracy or reasonableness of such assumptions or the forward-looking statements based thereon.

# 簡報大綱

業務回顧

按市場劃分之業務回顧

未來展望

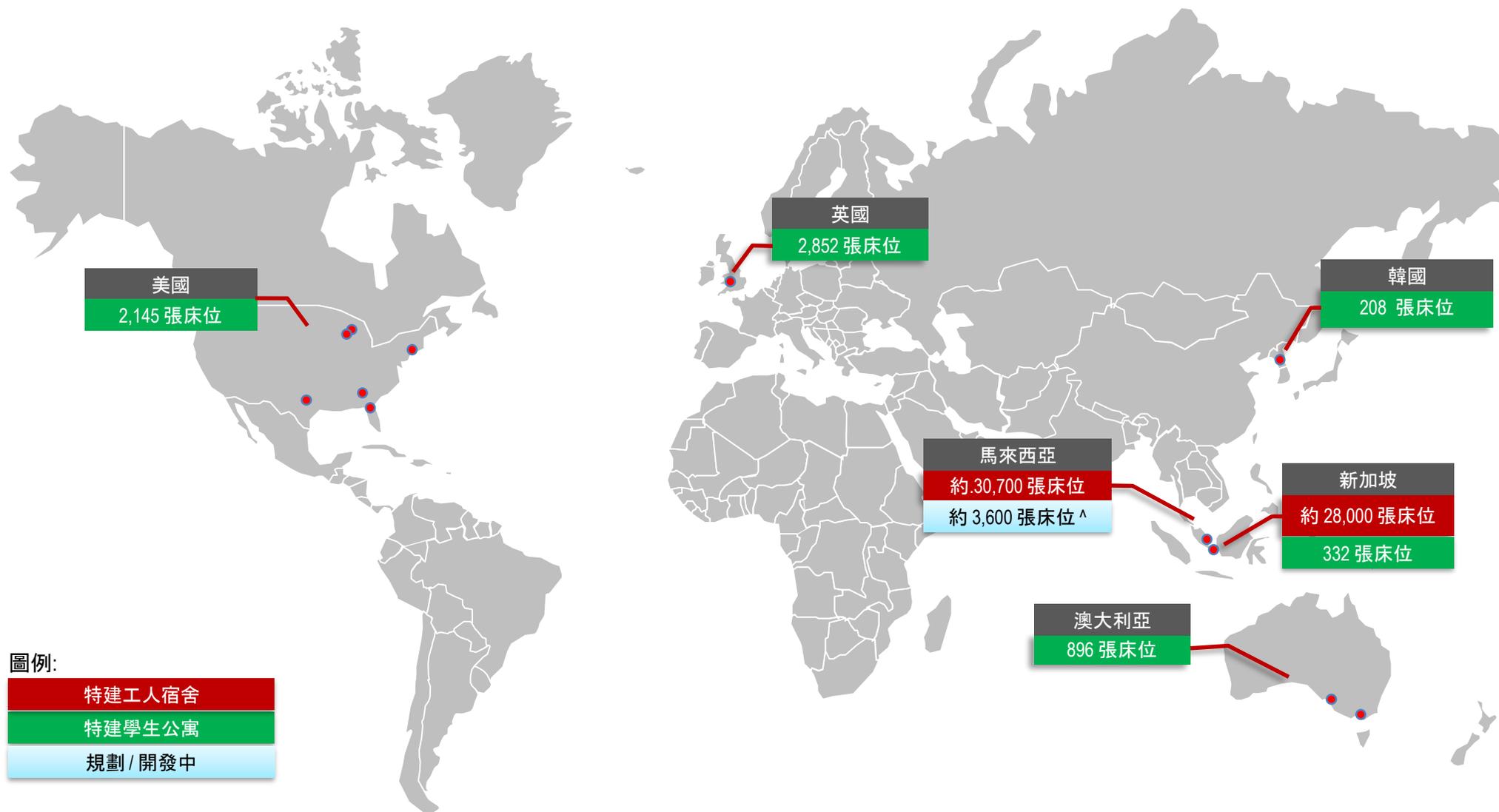


# 業務回顧



# 業務組合分散各地域及資產類型

地域分散至世界6個國家（新加坡、澳大利亞、馬來西亞、英國、美國及韓國）



約3,600張床位於西雅淡杯II (開發中), 預期2020年落成。

# 2020年第一季度主要經營亮點

收益



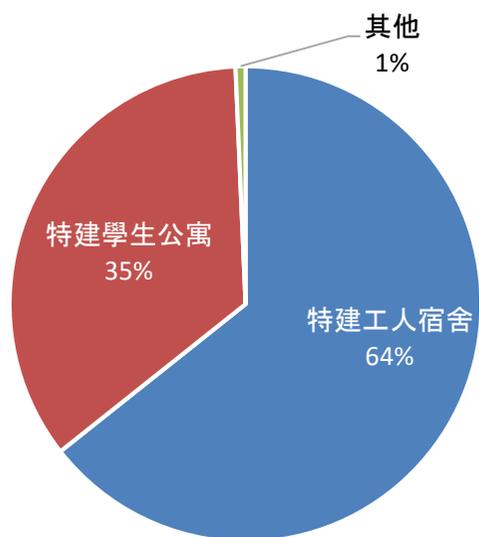
**35.5百萬新元<sup>1</sup>**

較2019年第一季度之31.3百萬新元  
同比增加13%

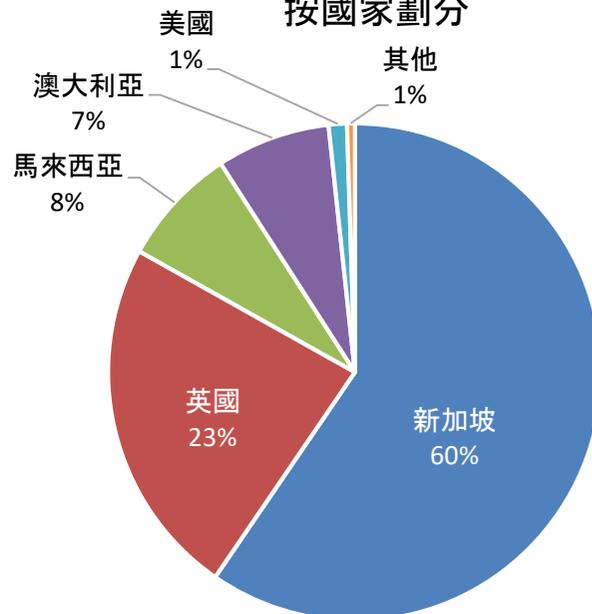


特建工人宿舍平均財務入住率  
**96.4%<sup>2</sup>**

2020年第一季度收益  
按業務版塊劃分



2020年第一季度收益  
按國家劃分



特建學生公寓平均財務入住率  
**84.9%<sup>3</sup>**

註：

<sup>1</sup> 集團於2020年第一季度之運營大體未受新冠疫情影響，季度收入較2019年第四季度之36百萬新元略為減少。2019年第四季度來自核心業務之利潤為11.3百萬新元，淨利潤率為31%

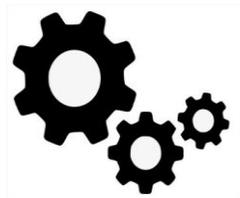
<sup>2</sup> 入住率不包括西雅武吉敏惹，其入住率正穩步上升。若包括武吉敏惹，平均財務入住率應為89.0%

<sup>3</sup> 入住率不包括美國，當地之物業資產以一私募基金結構持有

# 2020年第一季度主要亮點



現金及銀行結餘：**48.0百萬新元**



淨負債比率：**50%<sup>1</sup>**



利息覆蓋比率：**3.4 倍<sup>2</sup>**



總資產：**15億新元**



總借貸：**7億新元**

註：

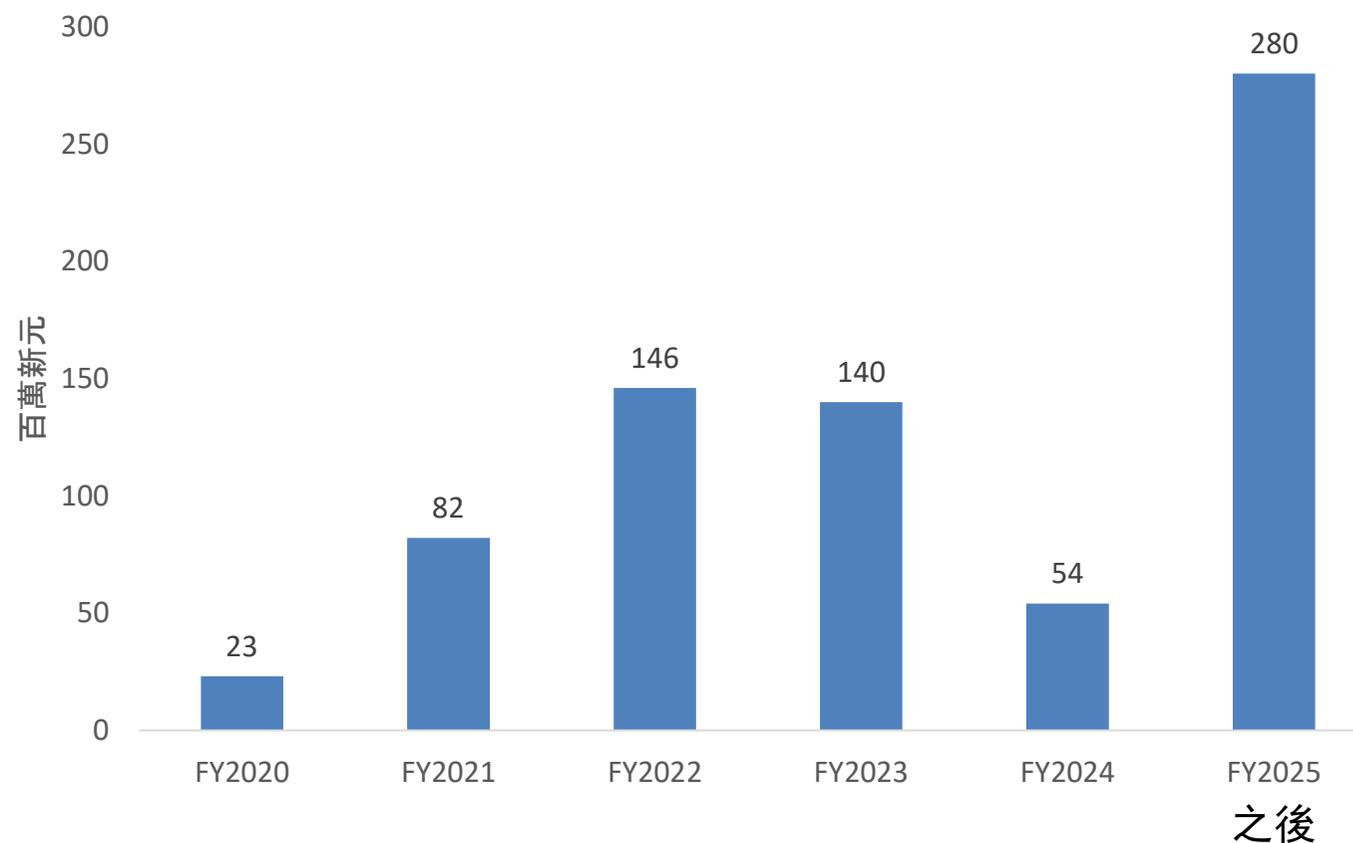
<sup>1</sup> 淨負債比率為借貸減現金及銀行結餘除以總股本。總股本為借貸加集團淨資產。

<sup>2</sup> 剔除中期票據利息、地租負債及銀行額度費用後，為4.4倍

# 債務年期狀況

- 債務年期分散，其中39%之債務將於2025財年或之後才到期
- 平均債務年期為7年
- 60百萬新元之中期票據將於2022年2月才到期
- 已批出但未動用之信貸額度達1.155億新元

獲批核暫緩償還本金後之債務年期狀況\*



\* 其於截至2020年5月8日止獲批核之暫緩償還本金



# 按市場劃分之 業務回顧

 **Centurion**

# 勝捷各市場的新冠病毒疫情



英國封城中  
自2020年3月23日<sup>1</sup>至2020年5月7日<sup>2</sup>  
確診個案總數：226,463



韓國：沒有封城<sup>3</sup>  
確診個案總數：10,962



美國封城：不同州份實施不同程度  
及有效期之限制<sup>8</sup>  
確診個案總數：1,369,314



新加坡自2020年4月7日至2020年6月1日<sup>4</sup>  
實施斷路器措施  
確診個案總數：25,346



馬來西亞自2020年3月18日至  
2020年6月9日實施行動管制令<sup>5</sup>  
確診個案總數：6,742



澳大利亞封城中  
自2020年3月13日<sup>6</sup>至2020年5月17日<sup>7</sup>  
確診個案總數：6,980

截至2020年5月13日之確診個案數目

資料來源：

1. <https://www.thesun.co.uk/news/11238253/boris-johnson-coronavirus-lockdown-fines/>
2. <https://www.standard.co.uk/news/uk/how-long-coronavirus-lockdown-last-a4415731.html>
3. <https://www.scmp.com/week-asia/health-environment/article/3080764/coronavirus-lockdowns-are-not-reason-hong-kong-and>
4. <https://www.straitstimes.com/politics/prime-minister-lee-hsien-loong-to-address-nation-on-covid-19-situation-at-5pm>
5. <https://www.channelnewsasia.com/news/asia/malaysia-covid-19-muhyiddin-movement-control-order-jun-9-extend-12718738>
6. <https://www.straitstimes.com/asia/australianz/australia-steps-up-lockdown-to-combat-coronavirus-spread>
7. <https://www.dailymail.co.uk/news/article-8224271/Scott-Morrison-issues-bleak-warning-Australias-economic-future.html>
8. <https://www.cnet.com/how-to/when-will-the-coronavirus-quarantine-end-where-can-you-go-in-lockdown-and-stay-at-home-order/>

# 新冠病毒對業務之影響及應對措施

和其他行業一樣，我們的特建學生公寓和特建工人宿舍業務均受新冠病毒衝擊：

- a. 旅遊禁令及限制影響床位預訂及入住率
- b. 租約提早完結導至床位入住率下跌
- c. 為有財政困難及需要財政援助的客戶提供免租、租金折扣及延期繳交安排
- d. 因應抗疫增加之運營及資本開支
- e. 壞賬增加、收款周期拖長
- f. 若疫情持續引至對特建工人宿舍及特建學生公寓床位需求轉弱

## 勝捷應對當前情況的措施

- 持續改善運營能力、加強現金流管理及成本控制
- 將於集團運營之不同國家申請各地政府推出的杼困措施
- 已聯絡集團往來銀行，申請暫緩本金償還及額外運營資金額度，得到各銀行表態支持



# 新加坡西雅工人宿舍概況



	西雅卓源*	西雅萬禮*	西雅杜松^	西雅兀蘭^	石油工業協會 西雅豐盛港	總數
床位容積	7,800	6,300	1,900	4,100	7,900	28,000
截至5月13日 確診個案	370	408	40	90	55	963

\* 已刊憲劃定為隔離區域

^ 已被識別為感染群組

新加坡截至5月13日的Covid-19局勢：

- 已刊憲劃定為隔離區域的客工宿舍總數：**25**
- 客工確診人數：**23,442**

資料來源：<https://www.mom.gov.sg/covid-19/dorms-gazetted-as-isolation-areas>

資料來源 新加坡衛生部5月13日之新冠病毒狀況報告

# 新加坡工人宿舍



- 截至2020年3月31日集團5項運營中的特建工人宿舍資產共約28,000張床位，2020年第一季度之平均財務入住率為**99.1%**
- 新加坡自2020年4月7日至2020年6月1日實施斷路器措施，只准必需行業的勞工繼續工作，非必需行業之勞工必需留在宿舍內。所有宿舍於2020年4月21日封鎖。於2020年5月13日，3,084工友住客需暫時遷出。
- 財務入住率不受影響，唯斷路器措施下工友住客隔離及其他防疫措施將令運營開支增加。若干成本行到政府補貼。
- 西雅卓源其中一幢宿舍樓之重建工程將推遲至新冠病毒疫情穩定後。
- 根據新加坡人力部於國會就疫情之匯報，預期將在行業推出提升水平和狀況之政策，我們將和政府疫情小組及宿舍協會緊密聯繫，了解新水平的最新資訊。

# 新加坡學生公寓狀況



- 德優實利基學舍於2020年第一季度之平均財務入住率為**86.5%**
- 新冠疫情將產生財務影響
  - 新加坡土地管理局下令實施社區區隔措施，將床位容積由332張下調至248張
- 現有學生租客仍留宿，進行遙距學習



# 馬來西亞工人宿舍狀況



- 於2020年3月31日集團於馬來西亞的七項運營中的特建工人宿舍共約30,700張床位，2020年第一季度剔除西雅武吉敏惹後的平均財務入住率為**93.2%**<sup>^</sup>，西雅武吉敏惹的入住率正在穩步上升中。
- 馬來西亞於2020年3月18日實施行動管制令，其後局部放寬仍維持實施直至2020年6月9日。自3月18日起所有客工留於宿舍中，但自2020年5月4日起獲准復工。
- 新冠疫情對馬來西亞業務造成影響，所有工人住客須留在宿舍內。運營開支因應防疫措施和增加的維護成本，已有所上升。
- 由於財務入住率維持穩定，收益亦維持穩定。唯於行動管制令下，入住率無法進一步提升。
- 行動限制令導至西雅淡杯二期之發展工程停止。
- 由於新冠疫情持續，考慮到經濟前景之不明朗，西雅檳城柔府項目取消。
- 應馬來西亞開始放鬆限制，工人住客逐漸返回工作崗位，我們繼續留意當地之防疫工作。

註：

<sup>^</sup> 包括西雅武吉敏惹，平均財務入住率為79.9%

# 英國學生公寓狀況



- 集團於2020年3月31日於英國有11項運營中的特建學生公寓資產，2852張床位，2020年第一季度平均財務入住率為**93.4%**。
- 儘管面對各式各樣的挑戰，例如政局不明朗、英國脫歐及限制移民議題等，在新冠疫情前，申請、獲取錄及登記入讀英國大學的學生人數較之前仍有所上升<sup>1</sup>。
- 英國因應新冠疫情自2020年3月23日至2020年5月7日實施封城。現時封城措施在解除中。首相約翰遜推出有條件計劃，2020年5月13日<sup>2</sup>起逐步將社會解封。小學將於6月重開，但專上學府及大學仍重開無期。高級程度會考將於8月15日放榜。大學預計於九月新開年開始時重開。2020/21學年的宿位預訂正在展開，儘管進展較慢。
- 由於出行前景不明朗及預期仍有旅遊限制，國際學生之宿位預訂將受影響。將聚焦本地學生。
- 已公佈租約提早完結措施，預期2019/20現學年收益將減少3-5百萬英鎊，取決於選擇提早完結租約的學生住客人數。基於已收到的提早完結租約要求，預期收益將減少約3.1百萬英鎊，預期區間之下限。

1. 資料來源：CBRE – [The Impact of COVID-19 on the Purpose Built Student Accommodation Sector as at April 2020](#)

2. 資料來源：約翰遜講話 PM unveils 'conditional plan' to reopen society <https://www.bbc.com/news/uk-52609952>



Manchester Metropolitan University

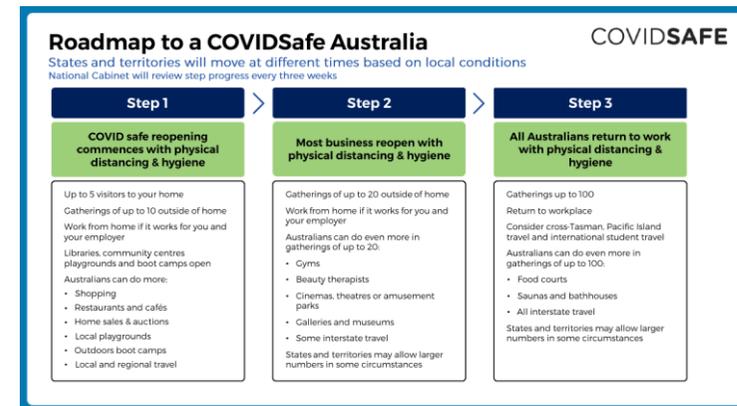


The University of Manchester

# 澳大利亞學生公寓狀況



- 墨爾本皇家理工大學村學舍2020年第一季的平均財務入住率為**67.0%**；德優阿德萊德東區學舍於2020年第一季度的平均財務入住率為**85.7%**
- 期內入住率之下跌在預期水平以內，主要由於以中國學生為主的部份住客未能入住，中國學生於2020年3月開始之新學年的需求下跌亦是原因之一（我們澳大利亞特建學生公寓於2019財年28%住客來自中國）
- 澳大利亞自2020年3月13日至5月17日封城，來自期內離開該國之交換生的取消宿位預訂要求將導至收益減少約10萬澳元。隨當地逐步放鬆社區阻隔限制，澳大利亞於2020年7月<sup>1</sup>開始可完全擺脫疫情對經濟的影響，逐步回復正常。
- 雖然預期下半學年國際學生入讀人數將會減少，澳大利大政府正加強對本地學生的推廣<sup>2</sup>。其實自2012年到2017年間，於原屬州份以外讀書之澳大利亞學生增加了47,280<sup>3</sup>人，所以來自本地學生對特建學生公寓之需求預期將維持平穩。
- 澳大利亞已宣佈放鬆社區阻隔限制之三步曲，目標是大部份限制於2020年7月<sup>4</sup>解除。國際學生預期將獲准返澳大利亞。



1. 資料來源：CNA Online – [Australia targets COVID-19 safe economy by July](#), 6 May 2020  
2. 資料來源：Monitor – [Measuring COVID-19's impact on higher education](#), 15 April 2020  
3. 資料來源：JLL Student Accommodation Investment Review and Outlook 2019  
4. 資料來源：<https://www.straitstimes.com/asia/australianz/australia-lays-out-road-map-to-lift-most-virus-curbs-by-july>

# 韓國學生公寓狀況



- 2月中韓國確診人數為中國以外第二高，德優東大門學舍因而受影響。
- 由於學生返家，結果2020年第一季度平均財務入住率下跌至**25.0%**
- 新增確診案例減少，當地自5月6日起大體回復正常運作，入住率預期慢慢回升
- 當地大學計劃第二學期開始面對面教學
- 將擴大服務覆蓋至共享住宿的專業人士



# 美國學生公寓狀況



- 儘管疫情前景仍不明朗，入住率仍維持健康水平
  - 學生於住所繼續遙距學習
- 雖然大學校園為遏止疫情散播已關閉，美國學院健康協會已公在校園重開的指引<sup>1</sup>
- 在地區公共衛生及機構層面的活動恢復將分階段進行，並向逐步回復正常進發
- 宿位預訂仍然正常進行
- 除了於德優學院王冠學舍的一宗個案外，美國資產未有新冠確診案例



1. 資料來源：[Inside Higher Ed – American College Health Association Issues Guidelines for Reopening](#), 7 May 2020



未來展望

 **Centurion**

# 未來展望

- 我們對集團業務的基本面、工人宿舍及學生公寓的抗跌力仍然充滿信心。
- 我們預期疫情影響集團財務入住率、增加運營成本及集團的財務表現
- 我們預期市況回復正常時， 特建工人宿舍及特建學生公寓行業將有較快的復蘇， 我們將繼續推行行業擴展計劃
- 預期新加坡推出特建工人宿舍政策， 改善生活狀況， 提升管理水平
  - 和相關持份者站在起
  - 進一步傾斜至特建住宿產品
  - 具備可作規模擴充平台、強大行業資歷及良好往績紀錄的運營商可受惠於這次變革
- 等待我們市場的新冠疫情影响改善， 再根據市況評估我們的擴展計劃



# 附加資料

 **Centurion**

# 特建工人宿舍資產組合撮要

- 於新加坡及馬來西亞共**12**項運營中的資產
  - 1項在發展計劃中的資產，為馬來西亞的西雅淡杯II期（3,600張床位），預期2020年竣工

國家	資產名稱	權益比重	床位容積（張）	土地租期（年）	地契生效年份
新加坡 (2020年第一季度 平均財務入住率 為99.1%)	Westlite Toh Guan 西雅卓源	100%	7,800	60	1997
	Westlite Woodlands 西雅兀蘭	100%	4,100	30	2013
	Westlite Juniper 西雅杜松	100%	1,900	10 + 5	2019
	ASPRI-Westlite Papan 石油工業協會 西雅豐盛港	51%	7,900	23	2015
	Westlite Mandai 西雅萬禮	45%	6,300	永久業權	
	<b>新加坡總數</b>			<b>28,000</b>	
馬來西亞 (2020年第一季度 平均財務入住率 為93.2%^)	Westlite Bukit Minyak 西雅武吉敏惹	100%	6,600	永久業權	
	Westlite Senai II 西雅士乃II	100%	5,900	永久業權	
	Westlite Johor Tech Park 西雅柔佛科技園	100%	5,800	99	2013
	Westlite Tampoi 西雅淡杯	100%	5,300	永久業權	
	Westlite Senai 西雅士乃	100%	2,600	永久業權	
	Westlite Pasir Gudang 西雅巴西古當	100%	2,000 400	99 9 (租用樓)	1986 2019
	Westlite Tebrau 西雅地不佬	100%	2,100	60	2000
<b>馬來西亞總數</b>			<b>30,700</b>		
	<b>工人宿舍床位總數</b>		<b>58,700</b>		

^ 西雅武吉敏惹除外，該宿舍入住率正穩步上升

# 學生宿舍資產組合撮要

- 於新加坡、澳大利亞、英國、美國及韓國共**21**項運營中的資產，共6,433張床位

國家	資產名稱	權益比例	床位容積 (張)	土地租期 (年)	地契生效年份
英國 (2020年第一季度 平均財務入住率 93.4%)	dwell MSV德優曼城學生村	100%	1,017	永久業權	
	dwell Cathedral Campus德優教堂學舍	100%	383	250	2007
	dwell MSV South德優曼城南學生村	100%	355	永久業權	
	dwell Garth Heads德優嘉芙庭學舍	100%	181	125	1995
	dwell Archer House德優阿奇爾學舍	100%	177	永久業權	
	dwell Hotwells House 德優霍特維爾學舍	100%	157	125	2009
	dwell The Grafton德優嘉領學舍	100%	145	永久業權	
	dwell Weston Court德優韋斯頓學舍	100%	140	125	2008
	dwell Princess Street德優公主街學舍	100%	127	永久業權	
	dwell Beechwood House 德優比奇伍學舍	100%	37	125	2009
	dwell Castle Gate Haus 德優城堡門學舍*	14.3%	133	永久業權	
<b>英國總數</b>			<b>2,852</b>		
澳大利亞 (2020年第一季度 平均財務入住率 72.9%)	RMIT Village墨爾本皇家理工大學村	100%	616	永久業權	
	dwell East End Adelaide 德優阿德萊德東區學舍	100%	280	永久業權	
<b>澳大利亞總數</b>			<b>896</b>		
新加坡 (2020年第一季度 平均財務入住率 86.5%)	dwell Selegie德優實利基學舍	100%	332	3+3+2	2015
<b>新加坡總數</b>			<b>332</b>		

\* 勝捷持有14.29%權益的勝捷學生公寓基金，收購德優城堡門學舍

# 學生公寓資產組合撮要 ( 續 )

- 於新加坡、澳大利亞、英國、美國及韓國共**21**項運營中的資產，共6,433張床位

國家	資產名稱	權益比例	床位容積 (張)	土地租期 (年)	地契生效年份
美國#	dwell Logan Square德優洛根廣場學舍	28.7%	642	永久業權	
	dwell Tenn Street德優坦恩街學	28.7%	624	永久業權	
	dwell Towers on State 德優州立國塔學舍	28.7%	231	永久業權	
	dwell Statesider德優斯黛莎學舍	28.7%	226	永久業權	
	dwell Stadium View德優斯泰德維學舍	28.7%	216	永久業權	
	dwell College & Crown 德優學院王冠學舍	28.7%	206	永久業權	
	<b>美國總數</b>		<b>2,145</b>		
韓國 (2020年第一季度 平均財務入住率 25.0%)	dwell Dongdaemun德優東大門學舍	55.0%	208	永久業權	
	<b>韓國總數</b>		<b>208</b>		
	<b>學生公寓床位總數</b>		<b>6,433</b>		

#勝捷現時持有用以收購全部 6 項美國資產勝捷美國學生房舍基金單位總數的約 28.7%。



# 謝謝！

若有垂詢，請聯絡：  
投資者關係經理  
吳偉華 / 胡子偉  
george.goh@centurioncorp.com.sg | david.oh@centurioncorp.com.sg  
電話： +65 6745 3288  
網站： [www.centurioncorp.com.sg](http://www.centurioncorp.com.sg)  
勝捷企業有限公司  
(於新加坡共和國成立的有限責任公司)

