

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各自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，並表明概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**CENTURION CORPORATION LIMITED**

**勝捷企業有限公司\***

(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

(公司註冊編號：198401088W)

(新交所股份代號：OU8)

(港交所股份代號：6090)

**截至 2020 年 12 月 31 日止 年度  
業績公告**

\* 僅供識別

## 截至2020年12月31日止年度之未經審核全年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2020年12月31日止年度之未經審核綜合業績，連同截至2019年12月31日止年度之比較數字如下：

### 1. 綜合收益表

|                              | 本集團<br>截至12月31日止下半年 |              |         | 本集團<br>截至12月31日止十二個月 |              |         |
|------------------------------|---------------------|--------------|---------|----------------------|--------------|---------|
|                              | 2020年<br>千新元        | 2019年<br>千新元 | 變動<br>% | 2020年<br>千新元         | 2019年<br>千新元 | 變動<br>% |
| 收益                           | 61,765              | 69,161       | (11)    | 128,355              | 133,353      | (4)     |
| 銷售成本                         | (20,233)            | (19,219)     | 5       | (38,756)             | (36,417)     | 6       |
| 毛利                           | 41,532              | 49,942       | (17)    | 89,599               | 96,936       | (8)     |
| 其他收入及收益                      | 3,888               | 245          | 1,487   | 4,756                | 850          | 460     |
| 開支                           |                     |              |         |                      |              |         |
| — 分銷開支                       | (618)               | (906)        | (32)    | (1,284)              | (1,462)      | (12)    |
| — 行政開支                       | (9,499)             | (12,500)     | (24)    | (21,186)             | (23,619)     | (10)    |
| — 財務開支                       | (11,080)            | (14,291)     | (22)    | (23,319)             | (28,759)     | (19)    |
| 分佔聯營公司及合營企業溢利/(虧損)           | 1,213               | (2,111)      | N/M     | 4,819                | 789          | 511     |
| 投資物業及持作出售資產之公平值<br>(虧損)/收益淨額 | 25,436              | 20,379       | 25      | 53,385               | 44,735       | 19      |
| 除所得稅前溢利                      | (2,205)             | 86,645       | N/M     | 25,744               | 111,001      | (77)    |
| 所得稅開支                        | (2,969)             | (3,415)      | (13)    | (7,033)              | (7,213)      | (2)     |
| (虧損)/溢利總額                    | (5,174)             | 83,230       | N/M     | 18,711               | 103,788      | (82)    |
| 應佔溢利：                        |                     |              |         |                      |              |         |
| 本公司權益持有人                     | (3,834)             | 81,884       | N/M     | 17,171               | 99,951       | (83)    |
| 非控股權益                        | (1,340)             | 1,346        | N/M     | 1,540                | 3,837        | (60)    |
| 溢利總額                         | (5,174)             | 83,230       | N/M     | 18,711               | 103,788      | (82)    |

#### 附註1：

|   |         |          |      |         |          |      |
|---|---------|----------|------|---------|----------|------|
| 溢利總額  | (5,174) | 83,230   | N/M  | 18,711  | 103,788  | (82) |
| 經調整為：   |         |          |      |         |          |      |
| — 投資物業及持作出售資產之公平值<br>虧損/(收益)，包括聯營公司及合<br>營企業之投資物業及持作出售資產<br>之公平值虧損/(收益) | 30,355  | (61,518) | N/M  | 30,355  | (61,518) | N/M  |
| — 租金擔保公平值虧損   | 107     | 226      | (53) | 107     | 226      | (53) |
| — 公平值變動產生的遞延稅項  | (566)   | 1,086    | N/M  | (566)   | 1,086    | N/M  |
| — 出售持作出售資產之虧損   | 97      | —        | —    | 97      | —        | —    |
| — 出售附屬公司收益  | (1,398) | —        | —    | (1,398) | —        | —    |
| 核心業務運營所得溢利  | 23,421  | 23,024   | 2    | 47,306  | 43,582   | 9    |

#### 附註2：

|  |         |          |      |         |          |      |
|--|---------|----------|------|---------|----------|------|
| 本公司權益持有人應佔溢利   | (3,834) | 81,884   | N/M  | 17,171  | 99,951   | (83) |
| 經調整為：  |         |          |      |         |          |      |
| — 投資物業及持作出售資產之公平值虧<br>損/(收益)，包括權益持有人應佔<br>聯營公司及合營企業之投資物業及<br>持作出售資產之公平值虧損/(收<br>益) | 25,909  | (63,031) | N/M  | 25,909  | (63,031) | N/M  |
| — 租金擔保公平值虧損  | 107     | 226      | (53) | 107     | 226      | (53) |
| — 公平值變動產生的遞延稅項   | (566)   | 1,086    | N/M  | (566)   | 1,086    | N/M  |
| — 出售持作出售資產之虧損  | 97      | —        | —    | 97      | —        | —    |
| — 出售附屬公司收益   | (1,398) | —        | —    | (1,398) | —        | —    |
| 權益持有人應佔核心業務運營所得溢利  | 20,315  | 20,165   | 1    | 41,320  | 38,232   | 8    |

## 2. 綜合全面收益表

|                              | 本集團<br>截至12月31日止下半年 |               |             | 本集團<br>截至12月31日止十二個月 |                |             |
|------------------------------|---------------------|---------------|-------------|----------------------|----------------|-------------|
|                              | 2020年<br>千新元        | 2019年<br>千新元  | 變動<br>%     | 2020年<br>千新元         | 2019年<br>千新元   | 變動<br>%     |
| 溢利總額                         | (5,174)             | 83,230        | N/M         | 18,711               | 103,788        | (82)        |
| <i>期後可能重新分類至損益的項目：</i>       |                     |               |             |                      |                |             |
| 綜合產生的匯兌收益                    | 16,120              | 7,741         | 108         | 10,376               | 3,288          | 216         |
| 分佔聯營公司及合營企業之其他<br>全面虧損       | (1,159)             | (24)          | 4,729       | (217)                | (602)          | (64)        |
| 現金流量對沖                       |                     |               |             |                      |                |             |
| —公平值虧損                       | (782)               | (664)         | 18          | (6,779)              | (1,782)        | 280         |
| —重新分類                        | 1,124               | 144           | 681         | 1,762                | 144            | 1,124       |
| 透過其他全面收益按公平值計量之<br>金融資產—債務工具 |                     |               |             |                      |                |             |
| —公平值(虧損)/收益                  | (290)               | 57            | N/M         | (600)                | 386            | N/M         |
| —重新分類                        | 43                  | 21            | 105         | 77                   | 171            | (55)        |
| 其他全面收益，扣除稅項                  | 15,056              | 7,275         | 107         | 4,619                | 1,605          | 188         |
| <b>全面收益總額</b>                | <b>9,882</b>        | <b>90,505</b> | <b>(89)</b> | <b>23,330</b>        | <b>105,393</b> | <b>(78)</b> |
| <b>應佔全面收益總額：</b>             |                     |               |             |                      |                |             |
| 本公司權益持有人                     | 11,258              | 89,170        | (87)        | 21,815               | 101,557        | (79)        |
| 非控股權益                        | (1,376)             | 1,335         | N/M         | 1,515                | 3,836          | (61)        |
| <b>全面收益總額</b>                | <b>9,882</b>        | <b>90,505</b> | <b>(89)</b> | <b>23,330</b>        | <b>105,393</b> | <b>(78)</b> |

N/M：無意義

### 3. 資產負債表

|                     | 本集團                    |                        | 本公司                    |                        |
|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                     | 2020年<br>12月31日<br>千新元 | 2019年<br>12月31日<br>千新元 | 2020年<br>12月31日<br>千新元 | 2019年<br>12月31日<br>千新元 |
| <b>資產</b>           |                        |                        |                        |                        |
| <b>流動資產</b>         |                        |                        |                        |                        |
| 現金及銀行結餘             | 83,868                 | 48,588                 | 28,247                 | 14,903                 |
| 貿易及其他應收款項           | 11,687                 | 8,060                  | 16,714                 | 21,229                 |
| 存貨                  | 65                     | 44                     | —                      | —                      |
| 其他資產                | 5,307                  | 6,748                  | 150                    | 236                    |
| 透過其他全面收益按公平值計量之金融資產 | 6,779                  | 9,165                  | 6,779                  | 9,165                  |
|                     | 107,706                | 72,605                 | 51,890                 | 45,533                 |
| 持作出售資產              | 1,292                  | 5,447                  | —                      | —                      |
|                     | 108,998                | 78,052                 | 51,890                 | 45,533                 |
| <b>非流動資產</b>        |                        |                        |                        |                        |
| 貿易及其他應收款項           | —                      | —                      | 372,677                | 372,329                |
| 其他資產                | 1,022                  | 994                    | 130                    | 130                    |
| 透過損益按公平值計量之金融資產     | 24                     | 156                    | —                      | —                      |
| 於聯營公司投資             | 111,462                | 108,918                | 1,298                  | 1,298                  |
| 於合營企業投資             | 4,758                  | 4,819                  | —                      | —                      |
| 於附屬公司投資             | —                      | —                      | 16,697                 | 16,645                 |
| 投資物業                | 1,307,770              | 1,275,879              | —                      | —                      |
| 物業、廠房及設備            | 7,678                  | 10,149                 | 1,117                  | 1,631                  |
|                     | 1,432,714              | 1,400,915              | 391,919                | 392,033                |
| <b>資產總額</b>         | <b>1,541,712</b>       | <b>1,478,967</b>       | <b>443,809</b>         | <b>437,566</b>         |
| <b>流動負債</b>         |                        |                        |                        |                        |
| 貿易及其他應付款項           | 37,154                 | 40,496                 | 11,549                 | 11,655                 |
| 其他負債                | 52                     | —                      | —                      | —                      |
| 即期所得稅負債             | 9,657                  | 7,092                  | 753                    | 896                    |
| 衍生金融工具              | 165                    | —                      | 165                    | —                      |
| 借款                  | 71,788                 | 55,780                 | 39,850                 | 6,280                  |
| 租賃負債                | 10,282                 | 6,738                  | 495                    | 478                    |
|                     | 129,098                | 110,106                | 52,812                 | 19,309                 |
| <b>非流動負債</b>        |                        |                        |                        |                        |
| 其他負債                | 490                    | 131                    | —                      | —                      |
| 遞延所得稅負債             | 9,168                  | 9,796                  | 83                     | 81                     |
| 衍生金融工具              | 6,490                  | 1,638                  | 351                    | 276                    |
| 借款                  | 682,878                | 683,259                | 111,022                | 135,428                |
| 租賃負債                | 84,803                 | 60,172                 | 426                    | 921                    |
|                     | 783,829                | 754,996                | 111,882                | 136,706                |
| <b>負債總額</b>         | <b>912,927</b>         | <b>865,102</b>         | <b>164,694</b>         | <b>156,015</b>         |
| <b>資產淨值</b>         | <b>628,785</b>         | <b>613,865</b>         | <b>279,115</b>         | <b>281,551</b>         |
| <b>權益</b>           |                        |                        |                        |                        |
| 股本                  | 142,242                | 142,242                | 253,553                | 253,553                |
| 其他儲備                | (26,488)               | (31,132)               | (1,188)                | (425)                  |
| 留存溢利                | 489,842                | 481,081                | 26,750                 | 28,423                 |
|                     | 605,596                | 592,191                | 279,115                | 281,551                |
| 非控股權益               | 23,189                 | 21,674                 | —                      | —                      |
| <b>權益總額</b>         | <b>628,785</b>         | <b>613,865</b>         | <b>279,115</b>         | <b>281,551</b>         |
| <b>資產負債比率*</b>      | <b>55%</b>             | <b>55%</b>             |                        |                        |
| <b>淨資產負債比率**</b>    | <b>48%</b>             | <b>51%</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12月31日止下半年 |              | 截至12月31日止十二個月 |              |
|----------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
|                            | 2020年<br>千新元 | 2019年<br>千新元 | 2020年<br>千新元  | 2019年<br>千新元 |
| 溢利總額                       | (5,174)      | 83,230       | 18,711        | 103,788      |
| 調整：                        |              |              |               |              |
| — 所得稅開支                    | 2,969        | 3,415        | 7,033         | 7,213        |
| — 折舊                       | 1,587        | 1,662        | 3,313         | 3,113        |
| — 廠房及設備減值                  | 508          | —            | 508           | —            |
| — 貿易及其他應收款項減值撥備            | (176)        | 125          | 1,300         | 177          |
| — 出售廠房及設備之虧損淨額             | 6            | 11           | 9             | 68           |
| — 出售持作出售資產之虧損              | 97           | —            | 97            | —            |
| — 出售附屬公司收益                 | (1,398)      | (142)        | (1,398)       | (142)        |
| — 投資物業及持作出售資產之公平值(虧損)/收益   | 27,641       | (66,266)     | 27,641        | (66,266)     |
| — 利息收入                     | (431)        | (506)        | (875)         | (1,137)      |
| — 財務開支                     | 11,080       | 14,291       | 23,319        | 28,759       |
| — 分佔聯營公司及合營企業(虧損)/溢利       | (1,213)      | 2,111        | (4,819)       | (789)        |
| — 出售透過其他全面收益按公平值計量之金融資產的虧損 | 43           | 21           | 77            | 171          |
| — 透過損益按公平值計量之金融資產的公平值虧損    | 132          | 230          | 132           | 230          |
| — 未變現匯兌差額                  | 166          | 232          | 144           | 167          |
| 營運資金變動前經營現金流量              | 35,837       | 38,414       | 75,192        | 75,352       |
| 營運資金變動                     |              |              |               |              |
| — 存貨                       | 2            | 41           | (21)          | 43           |
| — 貿易及其他應收款項                | (1,417)      | (127)        | (4,232)       | 3,538        |
| — 其他資產                     | (431)        | (173)        | (2,025)       | (124)        |
| — 貿易及其他應付款項                | (1,382)      | 7,961        | (3,402)       | (1,523)      |
| 經營所得現金                     | 32,609       | 46,116       | 65,512        | 77,286       |
| 已付所得稅                      | (4,303)      | (3,234)      | (5,032)       | (7,039)      |
| 經營活動所得現金淨額                 | 28,306       | 42,882       | 60,480        | 70,247       |
| 投資活動所得現金流量                 |              |              |               |              |
| 出售物業、廠房及設備所得款項             | 75           | 9            | 79            | 101          |
| 添置投資物業                     | (9,785)      | (31,839)     | (11,377)      | (37,208)     |
| 添置物業、廠房及設備                 | (606)        | (2,966)      | (1,334)       | (3,693)      |
| 已收利息                       | 409          | 625          | 866           | 1,207        |
| 從聯營公司所收股息                  | 405          | 3,073        | 2,166         | 7,817        |
| 解除/(質押予)銀行擔保之短期銀行存款        | 1,239        | (307)        | 1,255         | (289)        |
| 收購投資物業已退還/(已付)按金           | 2,654        | (2,219)      | 3,575         | (2,219)      |
| 購買透過其他全面收益按公平值計量之金融資產      | —            | —            | (2,250)       | —            |
| 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 | 1,500        | 500          | 4,000         | 500          |
| 出售持作出售資產所得款項               | 3,284        | —            | 3,284         | —            |
| 出售附屬公司，扣除所出售現金             | 5,828        | —            | 5,828         | —            |
| 投資活動所得/(所用)現金淨額            | 5,003        | (33,124)     | 6,092         | (33,784)     |
| 融資活動所得現金流量                 |              |              |               |              |
| 借款所得款項                     | 30,083       | 34,447       | 52,360        | 78,917       |
| 非控股權益貸款所得款項                | 103          | 328          | 103           | 628          |
| 償還聯營公司貸款                   | —            | —            | —             | (861)        |
| 償還借款                       | (28,422)     | (24,478)     | (42,241)      | (81,755)     |
| 已付借款利息                     | (9,947)      | (12,893)     | (21,029)      | (26,202)     |
| 已付租賃負債利息                   | (1,290)      | (920)        | (2,440)       | (1,609)      |
| 償還主要租賃負債款項                 | (4,076)      | (2,523)      | (7,457)       | (4,322)      |
| 已付本公司權益持有人之股息              | —            | (8,408)      | (8,410)       | (16,816)     |
| 融資活動所用現金淨額                 | (13,549)     | (14,447)     | (29,114)      | (52,020)     |
| 所持現金及現金等價物增加/(減少)淨額        | 19,760       | (4,689)      | 37,458        | (15,557)     |
| 期/年初之現金及現金等價物              | 63,824       | 50,266       | 46,378        | 61,358       |
| 現金及現金等價物匯兌的影響              | 284          | 801          | 32            | 577          |
| 期/年末之現金及現金等價物              | 83,868       | 46,378       | 83,868        | 46,378       |
| 綜合現金及現金等價物包括下列各項：          |              |              |               |              |
| 現金及銀行結餘                    | 83,868       | 48,588       | 83,868        | 48,588       |
| 銀行透支                       | —            | (955)        | —             | (955)        |
| 受限制現金及質押予擔保之短期銀行存款         | —            | (1,255)      | —             | (1,255)      |
|                            | 83,868       | 46,378       | 83,868        | 46,378       |

## 5. 綜合權益變動表

| ←                       | 本公司權益持有人應佔     |                 |                | →              | 非控股權益<br>千新元  | 權益總額<br>千新元    |
|-------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                         | 股本<br>千新元      | 其他儲備<br>千新元     | 留存溢利<br>千新元    |                |               |                |
| <b>本集團</b>              |                |                 |                |                |               |                |
| <b>2020年</b>            |                |                 |                |                |               |                |
| 於2020年1月1日之結餘           | 142,242        | (31,132)        | 481,081        | 592,191        | 21,674        | 613,865        |
| 2019年已付股息               | —              | —               | (8,410)        | (8,410)        | —             | (8,410)        |
| 本年度溢利                   | —              | —               | 17,171         | 17,171         | 1,540         | 18,711         |
| 本年度其他全面收益／(虧損)          | —              | 4,644           | —              | 4,644          | (25)          | 4,619          |
| <b>於2020年12月31日之結餘</b>  | <b>142,242</b> | <b>(26,488)</b> | <b>489,842</b> | <b>605,596</b> | <b>23,189</b> | <b>628,785</b> |
| <b>本集團</b>              |                |                 |                |                |               |                |
| <b>2019年</b>            |                |                 |                |                |               |                |
| 於2019年1月1日之結餘           | 142,242        | (32,536)        | 397,946        | 507,652        | 17,636        | 525,288        |
| 2019年已付股息               | —              | —               | (8,408)        | (8,408)        | —             | (8,408)        |
| 2018年已付股息               | —              | —               | (8,408)        | (8,408)        | —             | (8,408)        |
| 自非控股權益收購一間<br>附屬公司的額外股份 | —              | (202)           | —              | (202)          | 202           | —              |
| 本年度溢利                   | —              | —               | 99,951         | 99,951         | 3,837         | 103,788        |
| 本年度其他全面收益／(虧損)          | —              | 1,606           | —              | 1,606          | (1)           | 1,605          |
| <b>於2019年12月31日之結餘</b>  | <b>142,242</b> | <b>(31,132)</b> | <b>481,081</b> | <b>592,191</b> | <b>21,674</b> | <b>613,865</b> |
| <b>本公司</b>              |                |                 |                |                |               |                |
| <b>2020年</b>            |                |                 |                |                |               |                |
| 於2020年1月1日之結餘           | 253,553        | (425)           | 28,423         | 281,551        |               |                |
| 2019年已付股息               | —              | —               | (8,410)        | (8,410)        |               |                |
| 本年度溢利                   | —              | —               | 6,737          | 6,737          |               |                |
| 本年度其他全面虧損               | —              | (763)           | —              | (763)          |               |                |
| <b>於2020年12月31日之結餘</b>  | <b>253,553</b> | <b>(1,188)</b>  | <b>26,750</b>  | <b>279,115</b> |               |                |
| <b>本公司</b>              |                |                 |                |                |               |                |
| <b>2019年</b>            |                |                 |                |                |               |                |
| 於2019年1月1日之結餘           | 253,553        | (557)           | 17,942         | 270,938        |               |                |
| 2019年已付股息               | —              | —               | (8,408)        | (8,408)        |               |                |
| 2018年已付股息               | —              | —               | (8,408)        | (8,408)        |               |                |
| 本年度溢利                   | —              | —               | 27,297         | 27,297         |               |                |
| 本年度其他全面收益               | —              | 132             | —              | 132            |               |                |
| <b>於2019年12月31日之結餘</b>  | <b>253,553</b> | <b>(425)</b>    | <b>28,423</b>  | <b>281,551</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2020年12月31日止年度    | 工人宿舍<br>千新元 | 學生公寓<br>千新元 | 其他<br>千新元 | 總計<br>千新元 |
|---------------------|-------------|-------------|-----------|-----------|
| 收益：                 |             |             |           |           |
| 向外部客戶銷售             | 91,537      | 35,768      | 1,050     | 128,355   |
| 與客戶合約收入有關的收益確認時間    |             |             |           |           |
| — 某一時間點             | 4,572       | 563         | 958       | 6,093     |
| — 隨時間經過             | 3,362       | 1,569       | —         | 4,931     |
|                     | 7,934       | 2,132       | 958       | 11,024    |
| 分部業績                | 55,582      | 14,469      | (342)     | 69,709    |
| 出售持作出售資產的虧損         | —           | (97)        | —         | (97)      |
| 出售附屬公司所得的收益         | —           | —           | 1,398     | 1,398     |
| 財務開支                | (14,207)    | (9,112)     | —         | (23,319)  |
| 利息收入                | —           | —           | —         | 875       |
| 投資物業及持作出售資產之公平值虧損   | (10,247)    | (17,394)    | —         | (27,641)  |
| 分佔聯營公司及合營企業溢利       | 4,054       | 660         | 105       | 4,819     |
| 除稅前溢利               |             |             |           | 25,744    |
| 所得稅開支               |             |             |           | (7,033)   |
| 純利                  |             |             |           | 18,711    |
| 分部資產                | 848,307     | 521,952     | 3,230     | 1,373,489 |
| 短期銀行存款              |             |             |           | 44,408    |
| 透過其他全面收益按公平值計量之金融資產 |             |             |           | 6,779     |
| 可收回稅項               |             |             |           | 816       |
| 於聯營公司投資             | 79,180      | 31,063      | 1,219     | 111,462   |
| 於合營企業投資             | —           | 4,758       | —         | 4,758     |
| 綜合資產總額              |             |             |           | 1,541,712 |
| 分部負債                | 121,879     | 17,078      | 479       | 139,436   |
| 借款                  | 435,202     | 319,464     | —         | 754,666   |
| 即期所得稅負債             |             |             |           | 9,657     |
| 遞延所得稅負債             |             |             |           | 9,168     |
| 綜合負債總額              |             |             |           | 912,927   |
| 其他分部項目：             |             |             |           |           |
| 資本開支：               | 7,775       | 5,106       | —         | 12,881    |
| 折舊                  | 2,228       | 1,050       | 35        | 3,313     |

## 6. 分部資料(續)

| 截至2019年12月31日止年度       | 工人宿舍<br>千新元 | 學生公寓<br>千新元 | 其他<br>千新元 | 總計<br>千新元        |
|------------------------|-------------|-------------|-----------|------------------|
| 收益：                    |             |             |           |                  |
| 向外部客戶出售                | 86,114      | 45,800      | 1,439     | 133,353          |
| 與客戶合約收入有關的收益確認時間       |             |             |           |                  |
| — 某一時間點                | 3,514       | 1,566       | 1,177     | 6,257            |
| — 隨時間經過                | 683         | 1,473       | —         | 2,156            |
|                        | 4,197       | 3,039       | 1,177     | 8,413            |
| 分部業績                   | 52,230      | 19,042      | 296       | 71,568           |
| 財務開支                   | (18,557)    | (10,201)    | (1)       | (28,759)         |
| 利息收入                   |             |             |           | 1,137            |
| 投資物業及持作出售資產之公平值收益／(虧損) | 66,424      | (180)       | 22        | 66,266           |
| 分佔聯營公司及合營企業溢利／(虧損)     | 5,213       | (4,372)     | (52)      | 789              |
| 除稅前溢利                  |             |             |           | 111,001          |
| 所得稅開支                  |             |             |           | (7,213)          |
| 純利                     |             |             |           | <b>103,788</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          |
| 於合營企業投資                | —           | 4,819       | —         | 4,819            |
| 綜合資產總額                 |             |             |           | <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            |
| 綜合負債總額                 |             |             |           | <b>865,102</b>   |
| 其他分部項目：                |             |             |           |                  |
| 資本開支                   | 5,682       | 35,778      | —         | 41,460           |
| 折舊                     | 2,040       | 1,038       | 35        | 3,113            |

## 7. 未經審核全年綜合財務報表附註 截至2020年12月31日止年度

### 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，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

本公司及本集團財務報表已根據新加坡財務報告準則(國際)(「新加坡財務報告準則(國際)」)以及國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。財務報表乃根據歷史成本慣例而編製。

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)及詮釋與國際財務報告準則一致。除非另有說明，所有於該等財務報表提及的新加坡財務報告準則(國際)及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經審核財務報表所採用的相同的會計政策及計算方法編製，惟自本財政年度開始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

本集團已選擇提早採納國際財務報告準則第16號(修訂本)，為承租人提供一個實際權宜方法，使其在符合下列所有條件的情況下，選擇不評估租金減免是否為租賃修改：

- i) 租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價相等於或少於緊接變動前的租賃代價；
- ii) 租賃付款的任何減少僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及
- iii) 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

本集團已選擇將此實際權宜方法應用於所有物業租賃。由於採用實際權宜方法，租金減免金額332,000新元已於年內於損益中確認為負可變租賃付款(即租金開支減少)。

d) 收益

|                      | 本集團           |         |      |
|----------------------|---------------|---------|------|
|                      | 截至12月31日止十二個月 |         |      |
|                      | 2020年         | 2019年   | 變動   |
|                      | 千新元           | 千新元     | %    |
| 投資物業租金收入             | 117,331       | 124,940 | (6)  |
| 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           | 5,135         | 5,080   | 1    |
| 銷售光存儲媒介              | 958           | 1,177   | (19) |
| 管理服務                 | 4,931         | 2,156   | 129  |
| 收益總額                 | 128,355       | 133,353 | (4)  |

e) 收益及溢利明細

|                | 本集團           |        |      |
|----------------|---------------|--------|------|
|                | 截至12月31日止十二個月 |        |      |
|                | 2020年         | 2019年  | 變動   |
|                | 千新元           | 千新元    | %    |
| 持續經營業務：        |               |        |      |
| (a) 上半年列報收益    | 66,590        | 64,192 | 4    |
| (b) 上半年列報除稅後溢利 | 23,885        | 20,558 | 16   |
| (c) 下半年列報收益    | 61,765        | 69,161 | (11) |
| (d) 下半年列報除稅後溢利 | (5,174)       | 83,230 | N/M  |

f) 其他收入及收益 — 淨額

|                       | 本集團           |       |       |
|-----------------------|---------------|-------|-------|
|                       | 截至12月31日止十二個月 |       |       |
|                       | 2020年         | 2019年 | 變動    |
|                       | 千新元           | 千新元   | %     |
| 利息收入                  | 875           | 1,137 | (23)  |
| 政府補助收入                | 8,941         | 107   | 8,256 |
| 政府補助開支 — 租金寬免         | (1,119)       | —     | —     |
| 終止確認金融資產虧損            | (3,589)       | —     | —     |
| 貿易及其他應收款項減值撥備         | (1,300)       | (177) | 634   |
| 匯兌收益／(虧損) — 淨額        | 122           | (38)  | N/M   |
| 物業、廠房及設備減值            | (508)         | —     | —     |
| 出售廠房及設備的虧損淨額          | (9)           | (68)  | (87)  |
| 出售投資物業的虧損淨額           | (97)          | —     | —     |
| 出售一間附屬公司之收益淨值         | 1,398         | —     | —     |
| 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     | (77)          | (171) | (55)  |
| 透過損益按公平值計量之金融資產之公平值虧損 | (132)         | (230) | (43)  |
| 其他                    | 251           | 290   | (13)  |
|                       | 4,756         | 850   | 460   |

貿易及其他應收款項減值撥備已重新分類為「其他收入及收益 — 淨額」作呈列用途。因此，已重述比較資料以保持一致。

g) 所得稅開支

|                   | 本集團           |       |      |
|-------------------|---------------|-------|------|
|                   | 截至12月31日止十二個月 |       |      |
|                   | 2020年         | 2019年 | 變動   |
|                   | 千新元           | 千新元   | %    |
| 溢利應佔稅務開支由下列項目組成：  |               |       |      |
| — 財年溢利            |               |       |      |
| 即期所得稅             | 7,584         | 6,265 | 21   |
| 遞延所得稅             | (543)         | 1,723 | N/M  |
|                   | 7,041         | 7,988 | (12) |
| — 過往財年(超額撥備)／撥備不足 |               |       |      |
| 即期所得稅             | (193)         | (818) | (76) |
| 遞延所得稅             | 185           | 43    | 330  |
|                   | 7,033         | 7,213 | (2)  |

h) 收益表其他資料

| 本集團           |         |         |   |
|---------------|---------|---------|---|
| 截至12月31日止十二個月 |         |         |   |
| 2020年         | 2019年   | 變動      |   |
| 千新元           | 千新元     | %       |   |
| 折舊            | (3,313) | (3,113) | 6 |

i) 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括自非關聯方(即客戶)之貿易應收款項。

本集團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，經考慮客戶之租賃按金結餘、付款記錄(視情況而定)及財務狀況後同意彼等30日內(就工人宿舍及學生公寓而言)或90日內(就學生公寓商戶及光盤業務而言)的延期結付。此舉乃我們為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             |                 |
|----------|-----------------|-----------------|
|          | 2020年<br>12月31日 | 2019年<br>12月31日 |
|          | 千新元             | 千新元             |
| 三個月內     | 5,164           | 3,057           |
| 三至六個月    | 1,104           | 446             |
| 超過六個月    | 599             | 689             |
|          | 6,867           | 4,192           |
| 減：累計減值撥備 | (1,748)         | (883)           |
|          | 5,119           | 3,309           |

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、應付消耗用品供應商費用及應付服務費用。

賬齡超過三個月的貿易應付款項乃主要由於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根據相關合約規定已到期。總體而言，我們的供應商給予我們30日內的現金信貸期，而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             |                 |
|-------|-----------------|-----------------|
|       | 2020年<br>12月31日 | 2019年<br>12月31日 |
|       | 千新元             | 千新元             |
| 三個月內  | 2,344           | 1,644           |
| 三至六個月 | 87              | 90              |
| 超過六個月 | 265             | 417             |
|       | 2,696           | 2,151           |

N/M:無意義

k) 本集團借款

|                  | 本集團                    |                        |
|------------------|------------------------|------------------------|
|                  | 2020年<br>12月31日<br>千新元 | 2019年<br>12月31日<br>千新元 |
| (i) 一年內或按要求應償還款項 |                        |                        |
| 已擔保              | 29,778                 | 46,492                 |
| 無擔保              | 42,010                 | 9,288                  |
| 小計               | <b>71,788</b>          | <b>55,780</b>          |
| (ii) 一年後應償還款項    |                        |                        |
| 已擔保              | 544,434                | 529,361                |
| 無擔保              | 138,444                | 153,898                |
| 小計               | <b>682,878</b>         | <b>683,259</b>         |
| 借款總額             | <b>754,666</b>         | <b>739,039</b>         |

(iii) 任何抵押詳情

本集團已擔保借款包括銀行借款。借款由若干銀行存款及附屬公司投資物業之固定收費擔保。

l) 股本及庫存股

|  | 本集團<br>已發行<br>股份數目 | 本集團股本<br>千新元 | 本公司股本<br>千新元 |
|--|--------------------|--------------|--------------|
|  | 股本<br>財年初及末        | 840,778,624  | 142,242      |

|                 | 本集團             |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
|                 | 2020年<br>12月31日 | 2019年<br>12月31日 |
| 已發行股份(不包括庫存股)總數 | 840,778,624     | 840,778,624     |

全部已發行普通股已悉數繳足。該等普通股並無面值。

自過往財政年度結束以來，未回購任何股份。

購股權、認股權證及可換股證券

於2020年12月31日及2019年12月31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

|                            | 本集團             |                 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
|                            | 2020年<br>12月31日 | 2019年<br>12月31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之股份總數佔流通在外股份總數百分比 | 0%              | 0%              |

m) 本公司已上市證券之購買、銷售及贖回及庫存股及附屬公司持股之出售、轉讓、撤銷及／或使用情況

截至2020年12月31日止年度期間，本公司並無已上市證券之購買、銷售及贖回及庫存股及附屬公司持股之出售、轉讓、撤銷及／或使用情況。

## 8. 本集團表現回顧

回顧本集團表現，有必要合理瞭解本集團的業務。其包括以下討論：

- (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、營運資金、資產或負債的任何重大因素

### (a)(i) 下半年回顧-2020年下半年較2019年下半年

截至2020年12月31日止半年度(「2020年下半年」)，本集團收入由截至2019年12月31日止半年度(「2019年下半年」)的69.2百萬新元減少11%或7.4百萬新元至61.8百萬新元。

較低的收入主要歸因於幾乎整個集團的資產組合(尤其是本集團在澳大利亞及英國(「英國」)的學生公寓資產組合)由於新型冠狀病毒疫情而導致入住率下降。

收益減少的情況因新增新加坡管理服務合同(即管理三處由工廠改建而成的工人宿舍)及兩處速建宿舍(「速建宿舍」)(即於2020年下半年開始運營的西雅克蘭芝大道及西雅大士2道)貢獻的收益有所緩解。

本集團英國的學生公寓資產受新型冠狀病毒疫情影響最為嚴重。英國市場收入受到提供於英國2019-2020學年最後一個學期提前終止租賃的影響，以致2020年第三季度暑期入住率更低。對英國資產組合的影響主要體現在曼城，該處持續錄得高企之新型冠狀病毒疫情傳染數字。曼城的大學推遲新學年開學時間，又或完全停止校內授課，導致影響國內及國際學生到達該市。由於新型冠狀病毒疫情持續影響教育領域，2020-2021新學年的公寓資產組合預訂受到影響，與上年同期入住率96%相比，2020年下半年的入住率僅為63%。

同樣，位於維多利亞墨爾本市的德優墨爾本市學舍(前稱為墨爾本皇家理工大學村)於2020年下半年的入住率僅為28%，而2019年同期的入住率為88%。於2020年下半年，各州邊境紛紛停止國際及州際旅行，所有大學停止面授教育，以遏制新型冠狀病毒疫情蔓延。德優東阿德萊德入住率與2019年下半年的95%相比亦較低，為64%。

新加坡特建工人宿舍(「特建工人宿舍」)(不包括兩處運營中的速建宿舍)的收入亦有所減少，與2019年同期入住率99%相比，其2020年下半年的入住率下降至89%。特建工人宿舍床位需求降低，企業尋求在此期間政府允許的替代住房選項，如臨建生活區、速建宿舍、施工臨時宿舍及私人住宅。此外，許多外國工人亦於封鎖後返回家鄉，減少了現有客戶需求。

儘管受新型冠狀病毒疫情影響，馬來西亞的工人宿舍收入仍增加3%。撇除雪蘭莪州發展局新租賃的工人資產，馬來西亞的工人宿舍達到80%的較高入住率，而2019年下半年的入住率僅為78%。由於外籍勞工於特建工人宿舍比於私人住宅或旅館獲得更好的管理，及馬來西亞政府頒佈新法案提高外籍勞工生活水平，其對特建工人宿舍床位需求有所提高。

本集團毛利自2019年下半年的49.9百萬新元減少17%至2020年下半年的41.5百萬新元，乃主要由於收入減少，管理新型冠狀病毒疫情產生額外運營開支及管理宿舍資產實施安全生活措施的相關成本。

其他收入及收益增加3.6百萬新元，主要歸因於本集團經營所在各國的政府提供各種支持計劃，以減輕新型冠狀病毒疫情對就業及業務的影響，以及出售中國上海華德光電科技有限公司的淨收益。該等收益與向合資格租戶提供的租金回扣(作為資格審核條件的一部分)及為幫助經營受新型冠狀病毒疫情不利影響的租戶提供的自願租金優惠相抵銷。為支持租戶及客戶而提供的自願性租金優惠分類為終止確認金融資產虧損。期內，因本集團認為於2021年6月4日租約結束時延長租約並不可行，因此對德優實利基學舍的物業、廠房及設備作出0.5百萬新元的減值。

由於採取節約成本措施以減輕新型冠狀病毒疫情影響，分銷及行政開支減少3.3百萬新元。該等措施包括減少差旅、營銷和銷售成本(如削減佣金以及工資及獎金)。

與2019年下半年相比，財務開支減少3.2百萬新元至11.1百萬新元，乃由於利率環境較低。

應佔聯營公司及合營企業溢利份額提高3.3百萬新元，於2020年下半年實現1.2百萬新元的溢利，乃主要由於勝捷美國學生房舍基金的業績較好及2020年下半年公平值虧損較2019年同期減少。

獨立估值師已對本集團於2020年12月31日的投資物業進行了公平估值，較2019年下半年確認的66.3百萬新元的公平估值淨收益，於2020年下半年確認了27.6百萬新元的公平估值淨虧損。公平估值虧損反映出新型冠狀病毒疫情下的市場狀況。

所得稅開支減少0.4百萬新元或13%乃主要由於於2020年下半年公平值變動產生的遞延稅項回銷所致。

於2020年下半年，與2019年同期淨溢利81.9百萬新元相比，本集團歸屬於本公司權益持有人的淨虧損為3.8百萬新元。

撇除投資物業公平值虧損及租金擔保等一次性項目、公平值收益產生的遞延稅項及出售附屬公司及持作出售資產的收益或虧損，本集團核心業務經營溢利由2019年下半年的23.0百萬新元增長2%至2020年下半年的23.4百萬新元。

本公司權益持有人應佔本集團核心業務經營淨溢利，經計入非控股權益部分後，由2019年下半年的20.2百萬新元增加1%至2020年下半年的20.3百萬新元。

#### **(a)(ii) 12個月回顧-2020財年較2019財年**

於截至2020年12月31日止全年（「2020財年」），本集團的收益由截至2019年12月31日止全年（「2019財年」）的133.4百萬新元減少5.0百萬新元至128.4百萬新元。

收益減少乃主要由於本集團於英國及澳大利亞的學生公寓以及新加坡工人宿舍的收益減少14.2百萬新元所致，該等物業自截至2020年6月30日止第二季度以來的入住率因新型冠狀病毒疫情受到影響。

部分減少被2019年資產組合中新增的物業（如西雅杜松及德優阿奇爾學舍）貢獻的收益9.8百萬新元，三處由工廠改建而成的工人宿舍的管理費收益以及兩家速建宿舍（即2020年下半年開始運營的西雅克蘭芝大道及西雅大士2道）的收益抵銷。

2020財年的毛利為89.6百萬新元，較2019財年的96.9百萬新元下跌8%，主要由於收益減少以及應對新型冠狀病毒疫情產生2.0百萬新元的額外開支。

其他收入及收益由2019財年的0.9百萬新元增加3.9百萬新元至2020財年的4.8百萬新元，主要歸因於政府支持計劃以及出售中國上海華德光電科技有限公司產生的收益。該等收益被向租戶提供的租金支持、德優實利基學舍的物業、廠房及設備減值0.5百萬新元以及2020財年的呆賬撥備1.3百萬新元抵銷。

由於因新型冠狀病毒疫情的封鎖而使差旅費節省及削減廣告及佣金開支等營銷及銷售開支，分銷及行政開支由2019財年的25.1百萬新元減少至2020財年的22.5百萬新元。

在較低利率環境下，2020財年的財務開支由2019財年的28.8百萬新元減少5.5百萬新元至23.3百萬新元。

分佔聯營公司及合營企業溢利較2019財年的0.8百萬新元上漲4.0百萬新元，乃主要由於勝捷美國學生房舍基金貢獻較大。

與2019財年66.3百萬新元的公平值收益相比，投資物業及持作出售資產的公平值淨虧損為27.6百萬新元。

2020財年，本公司股權持有人應佔本集團的淨溢利為17.2百萬新元，較2019財年減少83%。

撇除一次性項目，2020財年來自核心業務經營的淨溢利為47.3百萬新元，較2019財年的43.6百萬新元增長3.7百萬新元或9%。

2020財年，本公司股權持有人應佔本集團核心業務經營的淨溢利為41.3百萬新元，較2019財年的38.2百萬新元增長了8%。

#### **(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35.3百萬新元，現金及銀行結餘於2020年12月31日為83.9百萬新元。更多詳情，請參閱8(d)段審閱現金流量表。

貿易及其他應收款項於2020財年增加3.6百萬新元至11.7百萬新元，乃主要由於來自新增宿舍業務應收款項，及新型冠狀病毒疫情導至向客戶收款放緩以及其他應收款項（如應收政府補助）增加。

由於年內出售Desa Cemerlang及比奇伍學舍，2020財年持作出售資產減少4.2百萬新元至1.3百萬新元。

投資物業於2020財年增加31.9百萬新元至13億新元，乃主要由於擴大資產組合新增三項租賃資產 — 位於馬來西亞西雅-PKNS八打靈再也及新加坡的兩處速建宿舍，即西雅克蘭芝大道及西雅大士2道，以及西雅淡杯增建的工人宿舍及德優曼城南學生村增建的學生宿舍。這些均為公平估值虧損所抵銷。

租賃負債增加28.2百萬新元至95.1百萬新元，乃主要由於2020財年新增三項租賃資產。

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6.8百萬新元計入2020財年的全面收益，於2020年12月31日，有關現金流量對沖的公平值虧損於衍生金融工具5.0百萬新元增長額度中佔比較大。

### **借款及資產負債比率**

於2020年12月31日，本集團流動負債淨額為20.1百萬新元。本集團目前有充足的現金資源及可用銀行融資196.7百萬新元以滿足其流動負債需求。

本集團於2020年12月31日的淨資產負債比率為48%，與2019年12月31日的51%相比有所改善。本集團的經營資產主要通過銀行借款融資，借款的平均剩餘年期為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12月31日，本集團資產負債表維持良好，現金及銀行結餘為83.9百萬新元。

### **(c) 審閱本公司資產負債表**

銀行借款及公司間結算所得款項導致現金及銀行結餘增加以及貿易及其他應收款項減少。

即期借款增加33.6百萬新元，主要由於一筆預計於未來12個月內到期的定期貸款重新分類。

### **(d) 審閱現金流量表**

於2020財年，本集團經營活動所得正現金流量為60.5百萬新元。

投資活動提供現金淨額為6.1百萬新元，主要為出售比奇伍學舍、Desa Cemerlang及上海華德光電科技有限公司所得款項。

本集團錄得融資活動所用現金淨額29.1百萬新元用於償還借款、支付利息及向股東派發股息。

由於上述活動，本集團於2020財年錄得現金及現金等價物增加37.5百萬新元。

### **(e) 資產負債表日後之事項**

於2021年2月1日，本公司已全部贖回2022年到期的60,000,000新元004系列票據。

## 9. (a) 每股盈利

|                          | 本集團<br>截至12月31日止下半年 |         | 本集團<br>截至12月31日止12個月 |         |
|--------------------------|---------------------|---------|----------------------|---------|
|                          | 2020年               | 2019年   | 2020年                | 2019年   |
| 本公司權益持有人應佔淨溢利(千新元)       | (3,834)             | 81,884  | 17,171               | 99,951  |
| 本公司權益持有人應佔核心業務經營淨溢利(千新元) | 20,315              | 20,165  | 41,320               | 38,232  |
| 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)            | (0.46)              | 9.74    | 2.04                 | 11.89   |
| (ii) 每股攤薄盈利(分)           | (0.46)              | 9.74    | 2.04                 | 11.89   |
| <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)            | 2.42                | 2.40    | 4.91                 | 4.55    |
| (ii) 每股攤薄盈利(分)           | 2.42                | 2.40    | 4.91                 | 4.55    |

## (b) 資產淨值

|                  | 本集團             |                 | 本公司             |                 |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                  | 2020年<br>12月31日 | 2019年<br>12月31日 | 2020年<br>12月31日 | 2019年<br>12月31日 |
| 每股普通股資產淨值(見下文附註) | 72.03分          | 70.43分          | 33.20分          | 33.49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2020年12月31日及2019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

### 宿舍業務

於2020年12月31日，本集團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35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」，包括約73,460張床位）。

### 工人宿舍

#### 新加坡

於2020年12月31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財年的平均入住率為93.9%，而上一年度為97.9%。此外，本集團還開始管理兩處速建宿舍（「速建宿舍」）的2,320張床位，該等宿舍的入住率正在上升。

自2020年8月解除宿舍封鎖之後，由於僱主為其外籍勞工尋求替代住房選擇（該等由政府建立或許可的臨時宿舍，如速建宿舍、臨建生活區（「臨建生活區」）、施工臨時宿舍（「施工臨時宿舍」）及私人住宅，對特建宿舍床位的需求放緩。此外，在封鎖後，還有大量外籍勞工返鄉<sup>1</sup>。於2020年12月31日，本集團新加坡工人宿舍組合（不包括速建宿舍）的入住率為79.1%。

由於政府當前允許僱主在嚴格的檢疫及通關制度下接收返崗及新進入新加坡的工人，預計2021年外籍勞工人數將逐漸增加。此外，隨著經濟的逐步復蘇，僱主有望帶來更多的工人。

部分替代性住宿解決方案（例如臨建生活區）是臨時的，預計將在2021年上半年停止。其他解決方案（例如速建宿舍）指定為試點正在評估中的新宿舍規範，以改善疫情管理。

本集團積極與有關政府部門就該等永久性特建宿舍的日後規範和現有特建工人宿舍的相關要求以及政府對工業和企業的支援進行對話。從長遠來看，我們認為特建宿舍將繼續是民工住房的首選。

於2020財年，本集團取得裕廊集團的兩項招標合同，一項為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），另一項為租賃及管理四項速建宿舍（包括約6,400張床位），其中兩處已於2020年12月開始運營。

本集團將繼續探索機會，參加新的特建工人宿舍資產的開發及管理，滿足疫情管理的需求。

#### 馬來西亞

於2020年12月31日，勝捷在柔佛、檳城及雪蘭莪運營八項特建工人宿舍資產，約計36,744張床位。位於雪蘭莪的工人宿舍，即雪蘭莪的Westlite PKNS，為2020年12月新建宿舍。2020財年，馬來西亞的工人宿舍平均入住率（不包括雪蘭莪的Westlite PKNS，其平均入住率仍在上升）為79.7%。

雪蘭莪的Westlite PKNS為自雪蘭莪州發展局取得，主租約租期為21年，可延期9年，包含6,044張床位。重要的是，其擴大了本集團在馬來西亞的產品組合及地理分佈。在柔佛，我們在淡杯的現有地塊上新開發了三座大樓，預計將於2021年第二季度完工，並為現有的西雅淡杯宿舍增加3,600張床位。

儘管馬來西亞政府已在各州實施多輪行動管制（「行動管制」），各州的限制程度有所不同，且行動管制並無影響本集團馬來西亞資產的入住率。

為遏制新型冠狀病毒蔓延，馬來西亞政府已加緊執行要求僱主遵守《工人住房及便利設施最低標準法案》修正案<sup>2</sup>的規定，包括刊發緊急條例，強制僱主為外籍勞工提供具有充足居住空間及便利設施的住房。

馬來西亞西雅能夠符合新法規的要求，且本集團將與馬來西亞半島勞工部（「馬來西亞半島勞工部」）就本集團資產符合該法案標準之認證<sup>3</sup>進行合作。

## 學生公寓

於2020年12月31日，本集團在澳大利亞、韓國、新加坡、英國及美國擁有20項營運特建學生公寓資產組合，包括約6,396張床位。

### 英國

本集團的英國資產組合包括位於頂級大學附近、地理位置優越的10項資產，2020財年錄得平均入住率為69.7%。鑒於英國的封鎖及向本集團住客提供提前終止英國2019–2020學年最後一個學期剩餘已訂租約的選擇，入住率受到新型冠狀病毒疫情影響。作為資產組合再平衡的一部分，勝捷於2020年12月已出售於英國德優比奇伍學舍的37張床位。

英國仍是全球最頂尖的高等教育市場之一。高等教育統計局報告稱，2019–2020年接受高等教育的學生逐年增加3%，達2.5百萬人<sup>4</sup>。2019–2020年，學生總人數的22%或超過538,000名學生來自海外。2021年2月，英國政府再次確認，其目標是在2030年前每年招收600,000名國際高等教育學生，並將教育出口額增至每年350億英鎊<sup>5</sup>。

### 澳大利亞

2020財年，新型冠狀病毒削弱了澳大利亞的國際學生住宿需求。對墨爾本的影響更大，其中德優墨爾本市學舍平均入住率為45.3%，而德優阿德萊德東區學舍平均入住率為72.9%。由於新型冠狀病毒，國際學生進入該國面臨困難，原因為聯邦政府優先協助滯留海外的公民及住客回國。在澳大利亞實施的州際旅行限制亦造成入住率下降。

儘管如此，長期來看，學生公寓的前景仍然光明。未來10年，19歲及以下人口將佔澳大利亞總人口的約35%，代表著尚未開發的人口群體，能夠支持國內對特建學生公寓不斷增長的需求<sup>6</sup>。同時，與其他全球教育中心相比，澳大利亞特建學生公寓的供應仍然不足，佔學生總人數的6%<sup>7</sup>。

### 新加坡及韓國

在新加坡，德優實利基學舍的332張床位於2020財年的平均入住率為74.1%。作為資產組合再平衡的一部分，本集團將不會行使選擇權將該資產租期延長至3+3+2年租約的第三及最後階段。德優實利基學舍的當前租約為於2021年6月屆滿。

在韓國，德優東大門學舍於2020財年的平均入住率為28.9%，原因為新型冠狀病毒影響了海外學生在韓國攻讀交流或語言課程的計劃。長期而言，勝捷將調整營銷策略，不僅將重點放在海外學生，且將包括本地專業人士。

### 美國

在美國，2020年實際進入美國的國際新生人數估計下降了72%<sup>8</sup>。但國際學生佔本集團美國資產組合入住率的不到2%。本集團的美國資產主要面向國內學生，且由於美國並未在各州及城市間實施旅行限制，儘管經歷了艱難的一年，美國資產組合的入住率仍有所提升。由於加強及積極管理，該資產組合的表現有望繼續提升。

### 新型冠狀病毒(COVID-19)

新型冠狀病毒干擾了本集團在特建工人宿舍及特建學生公寓分部的幾乎所有資產組合的業務。由於政府為遏制新型冠狀病毒傳播採取的措施，入住率有所下降。由於新型冠狀病毒，企業及學生分別因經濟影響及高失業率而受到財務影響，債務拖欠亦有所增加。

在勝捷的特建工人宿舍分部，繼新型冠狀病毒在外籍勞工社區爆發後，政府已加緊採取措施，遏制病毒在外籍勞工間的傳播。

新加坡政府已實施「去密集化」策略，將宿舍工人轉入到各種短期及中期住宿方案(臨建生活區、施工臨時宿舍、速建宿舍及改變用途的國有物業)中，同時評估未來特建宿舍的規範，以提高外籍勞工的居住標準及管控未來疫情。本集團將就長期特建宿舍的未來規範及現有特建工人宿舍的相關要求以及政府對工商業的支持積極與相關政府部門開展對話。

在馬來西亞，為遏制新型冠狀病毒蔓延，馬來西亞政府已加緊執行要求僱主遵守《工人住房及便利設施最低標準法案》修正案<sup>9</sup>的規定，提高外籍勞工的居住標準。本集團目前正與馬來西亞半島勞工部（「馬來西亞半島勞工部」）就本集團資產符合該法案標準之認證進行合作<sup>10</sup>。

本集團將繼續關注在新加坡及馬來西亞工作的外籍勞工群體的身體、精神及社會福利，並與有關利益相關方（包括政府、僱主、外籍勞工住客及非政府組織）就空前的新型冠狀病毒疫情的新知識及新要求開展對話。

在新加坡及馬來西亞工人宿舍爆發疫情時，本集團迅速啟動疫情管理計劃，以管理及保障我們的員工及外籍勞工住客的健康，並確保我們僱主租戶的業務連續性。本集團一直與相關地方當局合作，加強安全居住措施及程序，以降低新型冠狀病毒發展對運營帶來的影響。

關於特建學生公寓分部，為應對新型冠狀病毒疫情，監管部門施加了旅行限制並關閉學校。因此，除美國資產（受益於國內需求恢復）外，國際學生對本集團於英國、澳大利亞、韓國及新加坡的特建學生公寓需求均有所下降。

本集團已採取廣泛措施保護我們工作人員及住客的身心健康，並逐步採取其他與地方政府及大學的舉措及建議一致的其他措施。

為減輕對我們學生住客的影響，本集團已在不同國家市場提供提前終止、延期或不定期租期選擇，以支持有需要的學生。

就運營而言，勝捷已加大力度吸引預訂（包括短期租賃），以及開發不斷增長的國內需求。

本集團的35項優質運營資產組合呈多元化分佈於新加坡、馬來西亞以及英國、美國及澳大利亞的全球教育中心。隨著業務及旅行活動恢復，且在全球範圍內持續推出多種經批准的疫苗，預計該等地理位置優越的資產的入住率將會提升。此外，工人宿舍的品質亦讓本集團在符合利益相關者對於外籍勞工安全居住條件的預期方面脫穎而出。

本集團將透過提升管理及運營效率、降低成本及節約現金，繼續密切監測及管理新型冠狀病毒造成的中斷，並將於重大變動發生時作出進一步公告。

本公司於2020年4月20日宣佈，本公司董事將自願減免15%的董事袍金，而本集團於新加坡的高級管理層將減薪10%至15%（「袍金及酬薪削減」），自2020年5月1日起生效，並在年底進行進一步審查。鑒於新型冠狀病毒疫情的不確定性及未來挑戰，本公司董事及高級管理層人員已同意，袍金及酬薪削減將持續至2021財年，作為本公司加強現金流量管理及控制措施的一部分，以節省現金。袍金及酬薪削減將於2021財年末進行審查。

註：

1. 資料來源：[《海峽時報》—《新加坡人口10年來首次出現下降 — 經濟緊縮對外籍勞工打擊尤為嚴重，致使很多人離開》2020年9月25日](#)
2. 資料來源：[《今日在線》—《為遏制新型冠狀病毒，馬來西亞強制要求改善工人住宿條件》2021年2月18日](#)
3. 資料來源：[Selangor Journal —《人力資源部要求僱主申請住宿證明》2020年12月24日](#)
4. 資料來源：[英國高等教育統計局 —《高等教育學生統計資料：英國2019–2020年 — 學生人數及特徵》2021年1月27日](#)
5. 資料來源：[英國下議院圖書館 —《在英國攻讀高等教育的國際及歐盟學生常見問答》2021年2月15日](#)
6. 資料來源：[nuveen —《澳大利亞：教育的持久價值》2020年11月20日](#)
7. 資料來源：[nuveen —《澳大利亞：教育的持久價值》2020年11月20日](#)
8. 資料來源：[世界教育研究服務中心 —《疫情導致國際學生人數空前下降》2020年11月24日](#)
9. 資料來源：[《今日在線》—《為遏制新型冠狀病毒，馬來西亞強制要求改善工人住宿條件》2021年2月18日](#)
10. 資料來源：[Selangor Journal —《人力資源部要求僱主申請住宿證明》2020年12月24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？

無

(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      | 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1.0分 | 每股普通股1.0分 |
| 貨幣          | 新元        | 新元        |
| 稅率          | 1級免稅      | 1級免稅      |

(c) 應付日期

不適用

(d) 股東停止過戶日期

不適用

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          |              |
|-----|--------------|--------------|
|     | 2020年<br>千新元 | 2019年<br>千新元 |
| 普通股 | —            | 16,816       |
| 優先股 | —            | —            |
| 總計  | —            | 16,816       |

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務。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

本公司董事會概無就截至2020年12月31日止財政年度建議股息(截至2019年12月31日止財政年度：每股普通股2.0新加坡分)。基於目前新型冠狀病毒疫情下前所未見的經濟形勢及不確定因素，本公司將節省其現金資源。

15. 股東停止過戶日期

針對香港股東

本公司將於2021年4月22日至2021年4月27日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份轉讓，以釐定出席將於2021年4月27日召開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2021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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

**16. 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核數師PricewaterhouseCoopers LLP審核或審閱。載列於初步公告之本集團於截至2020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核數師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標準、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。

**17. 倘若數字已經過審核或審閱，請提供核數師報告(包括任何修訂或重點事項)**

不適用。

**18. 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。

由於本集團截止2019年12月31日止財政年度的最近期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。

**19. 由審核委員會審閱**

本公司成立了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。審核委員會已與本公司管理層及外聘核數師PricewaterhouseCoopers LLP審閱本集團截至2020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。

**20. 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2020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。

**21. 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2020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。

**22. 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刊載。本公司截至2020年12月31日止十二個月的年度報告將寄發予股東，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。

本公司股東週年大會將於2021年4月27日(星期二)召開。

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

**23. 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**

本集團2020年下半年及2020財年業績與本公司日期為2021年2月23日刊發的盈利預警公告的評論一致。

**24. 倘本集團已就有利益關係人士交易(「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。

**25. 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任何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。

**26. 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。

承董事會命  
勝捷企業有限公司  
行政總裁  
江志明  
2021年2月25日

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