

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9月30日止期間之  
未經審核第三季度及九個月  
財務報表及股息公告**

\* 僅供識別

## 截至2019年9月30日止期間之未經審核第三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9月30日止期間之未經審核綜合業績，連同截至2018年9月30日止期間之比較數字如下：

### 1) 綜合收益表

	本集團 截至9月30日止第三季度			本集團 截至9月30日止九個月		
	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	33,142	28,268	17	97,334	88,744	10
銷售成本	(9,917)	(8,453)	17	(27,115)	(25,362)	7
毛利	23,225	19,815	17	70,219	63,382	11
其他收入及收益	413	304	36	1,070	875	22
開支						
- 分銷開支	(329)	(295)	12	(885)	(825)	7
- 行政開支	(5,306)	(5,211)	2	(16,477)	(15,131)	9
- 財務開支	(7,212)	(5,990)	20	(21,680)	(17,318)	25
分佔聯營公司及合營企業溢利	1,297	1,556	(17)	4,197	4,936	(15)
除所得稅前溢利	12,088	10,179	19	36,444	35,919	1
所得稅開支	(1,920)	(1,602)	20	(5,718)	(5,790)	(1)
溢利總額	10,168	8,577	19	30,726	30,129	2
應佔溢利：						
本公司權益持有人	8,824	7,319	21	26,891	26,215	3
非控股權益	1,344	1,258	7	3,835	3,914	(2)
溢利總額	10,168	8,577	19	30,726	30,129	2

## 2) 綜合全面收益表

	截至9月30日止第三季度			截至9月30日止九個月		
	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	10,168	8,577	19	30,726	30,129	2
期後可能重新分類至損益的項目：						
綜合產生之匯兌虧損	(2,962)	(4,504)	(34)	(7,415)	(5,960)	24
分佔聯營公司及合營企業之 其他全面收益	701	79	N/M	123	917	(87)
現金流量對沖 – 公平值虧損	(236)	–	N/M	(1,354)	–	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)	7	(187)	N/M	336	(429)	N/M
– 重新分類	–	–	N/M	150	–	N/M
其他全面虧損，扣除稅項	(2,490)	(4,612)	(46)	(8,160)	(5,472)	49
全面收益總額	7,678	3,965	94	22,566	24,657	(8)
<b>應佔全面收益總額：</b>						
本公司權益持有人	6,329	2,708	134	18,716	20,744	(10)
非控股權益	1,349	1,257	7	3,850	3,913	(2)
全面收益總額	7,678	3,965	94	22,566	24,657	(8)

N/M：無意義

### 3) 資產負債表

	本集團		本公司	
	2019年 9月30日 千新元	2018年 12月31日 千新元	2019年 9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	53,017	62,902	15,836	34,081
貿易及其他應收款項	12,364	11,972	31,355	29,610
存貨	77	88	–	–
其他資產	4,981	4,120	460	325
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	9,703	9,322	9,703	9,322
	80,142	88,404	57,354	73,338
持作出售資產	5,553	5,586	–	–
	85,695	93,990	57,354	73,338
<b>非流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	–	–	357,176	358,853
其他資產	882	598	–	–
透過損益按公平值計量之金融資產	376	383	–	–
於聯營公司投資	114,373	116,699	1,298	1,298
於合營企業投資	4,296	4,604	–	–
於附屬公司投資	–	–	16,703	16,703
投資物業	1,163,988	1,097,191	–	–
物業、廠房及設備	7,510	8,275	622	745
	1,291,425	1,227,750	375,799	377,599
<b>資產總額</b>	<b>1,377,120</b>	<b>1,321,740</b>	<b>433,153</b>	<b>450,937</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	(47,715)	(41,901)	(17,459)	(15,366)
即期所得稅負債	(7,093)	(8,018)	(895)	(895)
借款	(51,253)	(42,994)	(5,055)	(2,189)
其他負債	(29)	–	–	–
租賃負債	(6,165)	–	–	–
	(112,255)	(92,913)	(23,409)	(18,450)
<b>非流動負債</b>				
衍生金融工具	(1,354)	–	(218)	–
借款	(663,604)	(695,403)	(133,781)	(161,462)
其他負債	(345)	(356)	–	–
遞延所得稅負債	(8,009)	(8,117)	(79)	(87)
租賃負債	(60,852)	–	–	–
	(734,164)	(703,876)	(134,078)	(161,549)
<b>負債總額</b>	<b>(846,419)</b>	<b>(796,789)</b>	<b>(157,487)</b>	<b>(179,999)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>530,701</b>	<b>524,951</b>	<b>275,666</b>	<b>270,938</b>
<b>權益</b>				
股本	142,242	142,242	253,553	253,553
其他儲備	(40,913)	(32,536)	(439)	(557)
留存溢利	407,684	397,609	22,552	17,942
	509,013	507,315	275,666	270,938
非控股權益	21,688	17,636	–	–
<b>權益總額</b>	<b>530,701</b>	<b>524,951</b>	<b>275,666</b>	<b>270,938</b>
<b>資產負債比率*</b>	57%	58%		
<b>淨資產負債比率**</b>	53%	54%		

\* 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9月30日止第三季度		截至9月30日止九個月	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
溢利總額	10,168	8,577	30,726	30,129
就下列各項調整：				
所得稅開支	1,920	1,602	5,718	5,790
折舊及攤銷	714	746	2,165	2,351
貿易及其他應收款項減值撥備／(撥回)	110	(5)	162	19
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)淨額	7	(22)	64	(10)
出售透過其他全面收益按公平值計量之金融資產之虧損	–	12	–	12
利息收入	(268)	(277)	(899)	(785)
股息收入	–	(18)	–	(73)
財務開支	7,212	5,990	21,680	17,318
分佔聯營公司及合營企業溢利	(1,297)	(1,556)	(4,197)	(4,936)
未變現貨幣換算差額	108	76	43	122
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	18,674	15,125	55,612	49,937
營運資金變動				
存貨	9	(17)	11	(24)
貿易及其他應收款項	(4,286)	(1,599)	(621)	4,836
其他資產	(1,213)	(341)	(1,164)	(1,450)
貿易及其他應付款項	18,291	13,329	8,807	5,060
經營所得現金	31,475	26,497	62,645	58,359
已付所得稅	(2,787)	(3,268)	(6,592)	(7,889)
經營活動所得現金淨額	28,688	23,229	56,053	50,470
投資活動的現金流量				
出售物業、廠房及設備所得款項	6	37	98	63
出售透過其他全面收益按公平值計量之金融資產之所得款項	–	2,000	–	2,000
添置投資物業	(3,055)	(42,126)	(8,424)	(66,318)
購買物業、廠房及設備	(907)	(557)	(1,634)	(995)
已收利息	249	277	831	785
已收股息	–	18	–	73
從聯營公司所收股息	2,211	2,661	6,955	4,384
作為擔保向銀行發放／(收取)短期銀行存款	(154)	1,239	(136)	1,232
收購投資物業已付按金	–	(909)	–	(909)
其他已退還按金	–	–	–	1,561
投資活動所用現金淨額	(1,650)	(37,360)	(2,310)	(58,124)
融資活動的現金流量				
借款所得款項	3,704	120,715	48,174	145,820
償還借款	(10,843)	(74,192)	(68,120)	(98,009)
已付借款利息	(9,339)	(6,511)	(22,648)	(18,558)
已付本公司權益持有人之股息	(8,408)	(8,408)	(16,816)	(21,019)
非控股權益提供的現金	331	–	631	–
償還聯營公司貸款	–	(861)	(861)	(2,584)
已付租賃負債利息	(334)	–	(1,023)	–
償還主要租賃負債款項	(1,109)	–	(2,908)	–
融資活動(所用)／所得現金淨額	(25,998)	30,743	(63,571)	5,650
所持現金及現金等價物增加／(減少)淨額	1,040	16,612	(9,828)	(2,004)
期初之現金及現金等價物	50,266	54,332	61,358	73,191
現金及現金等價物貨幣換算影響	(312)	(222)	(536)	(465)
期末之現金及現金等價物	50,994	70,722	50,994	70,722
* 綜合現金及現金等價物包括下列各項：				
現金及銀行結餘	53,017	72,092	53,017	72,092
銀行透支	(612)	–	(612)	–
受限制現金及質押予銀行作擔保之短期銀行存款	(1,411)	(1,370)	(1,411)	(1,370)
	50,994	70,722	50,994	70,722

## 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
已付有關2019年股息	—	—	(8,408)	(8,408)	—	(8,408)
已付有關2018年股息	—	—	(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	—	—	26,891	26,891	3,835	30,726
期內其他全面(虧損)/收益	—	(8,175)	—	(8,175)	15	(8,160)
<b>於2019年9月30日之結餘</b>	<b>142,242</b>	<b>(40,913)</b>	<b>407,684</b>	<b>509,013</b>	<b>21,688</b>	<b>530,701</b>

  

本集團 2018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2018年1月1日之結餘	142,242	(18,617)	339,302	462,927	12,806	475,733
已付有關2017年股息	—	—	(12,611)	(12,611)	—	(12,611)
已付有關2018年股息	—	—	(8,408)	(8,408)	—	(8,408)
期內溢利	—	—	26,215	26,215	3,914	30,129
期內其他全面虧損	—	(5,471)	—	(5,471)	(1)	(5,472)
<b>於2018年9月30日之結餘</b>	<b>142,242</b>	<b>(24,088)</b>	<b>344,498</b>	<b>462,652</b>	<b>16,719</b>	<b>479,371</b>

  

本公司 2019年	← 本公司權益持有人應佔 →			
	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
已付有關2019年股息	—	—	(8,408)	(8,408)
已付有關2018年股息	—	—	(8,408)	(8,408)
期內溢利	—	—	21,426	21,426
期內其他全面收益	—	118	—	118
<b>於2019年9月30日之結餘</b>	<b>253,553</b>	<b>(439)</b>	<b>22,552</b>	<b>275,666</b>

  

本公司 2018年	← 本公司權益持有人應佔 →			
	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
已付有關2017年股息	—	—	(12,611)	(12,611)
已付有關2018年股息	—	—	(8,408)	(8,408)
期內溢利	—	—	7,044	7,044
期內其他全面虧損	—	(429)	—	(429)
<b>於2018年9月30日之結餘</b>	<b>253,553</b>	<b>(365)</b>	<b>6,177</b>	<b>259,365</b>

**6) 未經審核第三季度及九個月綜合財務報表附註**

截至2019年9月30日止期間

**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(「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**

本集團已就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(經任何預付或應計租賃開支調整)。

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)
	本集團
	千新元
於2019年1月1日結餘	
<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) 其他收入及收益

	本集團 截至9月30日止九個月		變動 %
	2019年 千新元	2018年 千新元	
租金收入	-	13	N/M
利息收入	899	785	15
股息收入	-	73	N/M
匯兌收益／(虧損) — 淨額	110	(144)	N/M
出售廠房及設備(虧損)／收益淨額	(64)	10	N/M
政府補助	81	121	(33)
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產 - 對出售所得其他全面收益重新分類	(150)	-	N/M
其他	194	17	N/M
	1,070	875	22

e) 所得稅開支

	本集團 截至9月30日止九個月		變動 %
	2019年 千新元	2018年 千新元	
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	5,846	5,904	(1)
遞延所得稅	(40)	(159)	(75)
	5,806	5,745	1
- 過往財政期間(超額撥備)／撥備不足			
即期所得稅	(178)	(27)	N/M
遞延所得稅	90	72	25
	5,718	5,790	(1)

f) 收入表其他資料

	本集團 截至9月30日止九個月		變動 %
	2019 千新元	2018 千新元	
折舊及攤銷	2,165	2,351	(8)
貿易及其他應收款項減值撥備	162	19	N/M

N/M:無意義



**g) 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9月30日 千新元	2018年12月31日 千新元
有抵押	44,475	42,055
無抵押	6,778	939
小計	<b>51,253</b>	<b>42,994</b>

**(ii) 一年後應償還款項**

	本集團	
	2019年9月30日 千新元	2018年12月31日 千新元
有抵押	510,094	560,984
無抵押	153,510	134,419
小計	<b>663,604</b>	<b>695,403</b>
<b>借款總額</b>	<b>714,857</b>	<b>738,397</b>

**(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。

**h) 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
財政期初及期末	840,778,624	142,242	253,553

	本公司	
	2019年9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

所有已發行普通股已悉數繳足。該等普通股並無面值。

自上一財政期結束以來，概無股權回購。

**購股權、認股權證及可換股證券**

於2019年9月30日及2018年9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	
	2019年9月30日	2018年9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%

於當前財政期間末，概無出售、轉讓、撤銷及／或使用庫存股及附屬公司持股。

**i) 本公司已上市證券之購買、銷售或贖回及撤銷庫存股**

截至2019年9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。

## 7. (a) 每股盈利

	本集團 截至9月30日止 第三季度		本集團 截至9月30日止 九個月	
	2019年	2018年	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔淨溢利(千新元)	8,824	7,319	26,891	26,215
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)	1.05	0.87	3.20	3.12
(ii) 每股攤薄盈利(分)	1.05	0.87	3.20	3.12

## (b) 資產淨值

	本集團		本公司	
	2019年 9月30日	2018年 12月31日	2019年 9月30日	2018年 12月31日
每股普通股資產淨值(見以下附註)	60.54分	60.34分	32.79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9月30日及2018年12月31日已發行840,778,624股普通股(不包括庫存股)股本總數計算。

## 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報告財務期間的營業額、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報告財務期間的現金流量、流動資金、資產或負債的任何重大因素。

### (a)(i)第三季度回顧-2019年第三季度較2018年第三季度

本集團於截至2019年9月30日止季度(「2019年第三季度」)的收益較截至2018年9月30日止季度(「2018年第三季度」)的28.3百萬新元增長17%至33.1百萬新元，而其稅後純利為10.2百萬新元，較去年同期增長19%或1.6百萬新元。

收益較高主要由於本集團經營性資產組合新增的公寓資產產生的收益貢獻。該等資產包括勝捷分別於2019年年初及第三季度開始運營的澳大利亞德優阿德萊德東區學舍以及新加坡Westlite Juniper。澳大利亞墨爾本皇家理工大學村的資產提升計劃所增加的床位收入及新加坡工人宿舍的高入住率也促進了收益的增長。

本集團的毛利由2018年第三季度的19.8百萬新元增長17%至2019年第三季度的23.2百萬新元，乃主要由於收益增加及若干租金開支於國際財務報告準則第16號租賃(「國際財務報告準則第16號」)準則生效後重新分類為財務開支。

財務開支增加1.2百萬新元，主要由於籌備新借貸為本集團擴大業務提供資金及採納國際財務報告準則第16號令租賃負債產生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。

### (a)(ii)前九個月回顧-2019前9個月較2018前9個月

本集團錄得收益增長10%，由截至2018年9月30日止九個月(「2018年前9個月」)的88.7百萬新元增加至截至2019年9月30日止九個月(「2019年前9個月」)的97.3百萬新元。這主要源自新開發的資產在該年度開始運作以及於去年底所收購的新資產，主要包括澳大利亞德優阿德萊德東區學舍、英國德優公主街物業及新加坡Westlite Juniper。本集團英國資產的租金上漲也增加了收益。

本集團的毛利增加6.8百萬新元，乃主要由於收益較高及採納國際財務報告準則第16號租賃準則抵銷了新運營資產相關增加的銷售成本。

隨著本集團擴張業務營運，行政開支增加1.3百萬新元。

財務開支增加4.4百萬新元，乃主要由於利率較過往相應期間較高、籌措新借貸為本集團擴大業務提供資金，及採納國際財務報告準則第16號令租賃負債產生1.0百萬新元的額外財務開支。

分佔聯營公司及合營企業溢利減少0.7百萬新元，主要由於美國基金貢獻溢利較少。

因此，稅後淨溢利較2018年前9個月增加0.6百萬新元。

## (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」)第三系列票據及支付股息令現金及銀行結餘減少9.9百萬新元，於2019年9月30日為53.0百萬新元。請參閱(d)審閱本集團現金流量表。

投資物業增加了66.8百萬新元，主要由於國際財務報告準則第16號及2019年第三季度開始租賃的Westlite Juniper。因此，於2019年9月30日錄得租賃負債結餘總額67.0百萬新元。

貿易及其他應付款項增加5.8百萬新元，主要由於在每年9月英國新學年開始時收取的預付租金。

於本年度，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9月30日產生1.4百萬新元的衍生金融工具。

### 借款及資產負債比率

於2019年9月30日，本集團流動負債淨額為26.6百萬新元。本集團目前有充足的現金資源及可用銀行融資117.0百萬新元以滿足其流動負債需求。

本集團淨資產負債比率為53%，較2018年12月31日的54%有所改善。本集團收購的經營資產及發展中的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9月30日，本集團資產負債表維持良好，現金及銀行結餘為53.0百萬新元。

## (c)審閱本公司資產負債表

借款減少24.8百萬新元，且現金及銀行結餘減少18.2百萬新元，乃由於於2019年4月贖回85百萬新元之多幣種中期第三系列票據以及於2019年前9個月內所發行60百萬新元之多幣種中期第四系列票據。

**(d) 審閱現金流量表**

於2019年前9個月，本集團經營活動產生現金流量56.1百萬新元。

投資活動所用現金淨額為2.3百萬新元，主要用於開發澳大利亞皇家理工大學村及西雅淡杯II，已與聯營公司收到的股息抵銷。

於贖回多幣種中期第三系列票據、發行多幣種中期第四系列票據、償還借款以及期內已付利息和股息後，本集團錄得融資活動所用的現金淨額為63.6百萬新元。

由於上述活動，於2019年前9個月，本集團現金及現金等價物減少9.8百萬新元。

**9. 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。

## 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9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32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64,956張床位。

### 工人宿舍

本集團預計於新加坡的特建工人宿舍之市場需求將維持穩定，因為其需求繼續超出供應120,000至150,000張床位。於2019年9月30日，勝捷於新加坡的五項運營工人宿舍資產共擁有28,000張床位，於2019年前9個月的平均入住率高達97.4%。儘管宏觀經濟持續存在不穩定因素，但橫跨多年的大型基建項目（如樟宜機場5號航站樓及地鐵跨島線）確保了對外籍工人的持續需求，且本集團對其特建工人宿舍入住率維持穩定充滿信心。

勝捷於本季度於馬來西亞的七項工人宿舍資產中經營約30,700張床位。這些資產地理位置優越，緊鄰主要製造中心。於2019年前9個月的平均入住率達91.2%，其中不包括檳城西雅武吉敏惹（本集團預計其入住率將於未來9個月逐步提升）。隨著7月通過的《2019年職工住房和設施最低標準（修訂）法案》，本集團預期對特建工人宿舍的需求不斷增加。

### 學生公寓

於2019年9月30日，本集團在美國、英國、澳大利亞、新加坡及南韓擁有20項運營資產之資產組合，約6,256張床位。2019年前9個月的平均入住率穩健（並未包括新開發資產如德優東大門學舍）。

儘管投資者對英國脫歐所帶來的不穩定因素感到擔憂，但本集團於英國的特建學生公寓資產表現依然強勁，2019年前9個月的平均入住率為91.0%。

根據Knight Frank，國內對高等教育的需求預計長期增加<sup>1</sup>。Knight Frank對國家統計局人口預測的分析，以及大學和學院招生服務中心（Universities and Colleges Admissions Service）的入學率顯示，全日制本科學生人數於現在至2030年將增加15%。由於英國政府近期恢復了2020／21<sup>2</sup>國際學生的兩年勞動就業權，預計國際學生的需求亦將會增加。展望未來，本集團對英國特建學生公寓市場將持續保持活力充滿信心。

於澳大利亞，墨爾本皇家理工大學村於2019年第三季度之平均入住率穩定在89.8%，包括自2019年第二季度完成的資產提升計劃增加的160張床位。就今年年初落成的德優阿德萊德東區學舍而言，其於2019年第三季度的平均入住率達93.9%，較上一季度的入住率82.1%增加14.4%。

根據JLL，未來三年墨爾本和阿德萊德預期分別增加9,000和2,000張床位<sup>3</sup>。儘管床位即將增加，需求預計依然保持強勁，此乃由於澳大利亞仍然是國際學生的首選目的地。來自維多利亞州政府的數據顯示，去年國際學生的入學率增加11.4%至281,000，其中墨爾本獲2019年QS全球最佳大學城市報告評為世界第三大最佳學生城市<sup>4</sup>。阿德萊德今年前七個月的入學率上升了13%，遠高於全國9%的增長率<sup>5</sup>。此外，國內學生出國留學人數於2012年至2017年增加了47,280<sup>6</sup>，表明澳大利亞大學生出國留學的趨勢日益明顯，導致澳大利亞學生公寓需求增加，本集團對在澳大利亞的資產表現依然保持樂觀。

於南韓，德優東大門學舍的入住率預期將在2019年及2020年持續上升。作為南韓特建學生公寓市場的先行者，本集團預計特建學生公寓概念要在市場上成為主流需更多時間。

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。然而，本集團預計未來數月因國際學生簽證申請及批准的不確定性而面臨更大挑戰<sup>7</sup>。

於新加坡，德優實利基學舍於2019年前9個月的平均入住率達到88.7%，由於在附近教育機構就讀的學生對宿舍的大量需求所致。

鑒於該宿舍資產類別的反週期抗跌力，並受到整個市場強勁需求基本面的支撐，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工人宿舍和特建學生公寓行業內產生穩定、經常性收入流的專門宿舍資產，但其亦將尋求投資於其他專屬用途宿舍類型的機會。

備註：

1. 資料來源：Knight Frank 2019年全球學生物業報告
2. 資料來源：英國恢復2020/21國際學生的兩年勞動就業權，2019年9月
3. 資料來源：2019年JLL澳大利亞學生宿舍投資評估及展望
4. 資料來源：維多利亞國際學生人數激增，2019年8月
5. 資料來源：SA在實現其雄心勃勃的國際學生目標方面取得長足進步，2019年9月
6. 資料來源：2019年JLL澳大利亞學生宿舍投資評估及展望
7. 資料來源：中國學生如何受到中美貿易戰的影響，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？

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？

無

**(c) 應付日期**

不適用

**(d) 股東停止過戶日期**

不適用

**13. 發行人最近全年及其上一全年的總年度股息(以新元計)明細**

不適用於季度公告

**14. 倘並無宣派／建議股息，則作出相應聲明及陳述該決定之理由**

本公司董事會概無就2019年第三季度宣派股息(2018年第三季度：無)。自2015財政年第二季度起，本公司每年已於第二季度和第四季度宣派並支付股息。

**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. 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益及業績，並連同對上一年度之比較資料**

不適用於季度公告。

**18. 銷售及溢利明細**

不適用於季度公告。

**19. 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**

本公司並無股東授權進行有利益關係人士交易。

**20. 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。

**21. 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。

**22. 董事會根據新交所上市手冊第705(5)條確認**

黃國豪及羅敬惠謹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9月30日止第三季度及九個月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  
勝捷企業有限公司  
行政總裁  
江志明  
2019年11月12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鄧憲民先生、Chandra Mohan s/o Rethnam先生、黃格賢先生及陳寶鳳女士。