

附錄一



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)

於**2021年4月27日**召開的股東週年大會
— 回應來自股東的提問

 **Centurion**

回應來自股東的提問

於股東週年大會舉行之前，我們已收到來自股東的若干問題。有些問題是重疊的，故我們將把該等問題一併集中處理，以避免重複。我們在行政總裁的簡報中已回答的問題將不會再於此處提出。

1) 特建工人宿舍和特建學生公寓分部的人住率如何？未來的人住率及收益前景如何？

除快速建造宿舍（速建宿舍）外，新加坡的特建工人宿舍分部於**2020**財政年度的平均財務入住率達到**94%**，且上半年的入住率較高。截至**2020**年**12**月**31**日，財務入住率達到**79%**。

我們亦已開始管理兩間速建宿舍的**2,320**張床位，其入住率正在增長。此外，預計將於**2021**財政年度的第二季度增加兩間速建宿舍投入運營。

由於政府現在允許僱主根據嚴格的檢疫及清關制度將回國的工人和新工人帶入新加坡，預計於**2021**年，新加坡的外籍工人數量將逐漸增加。此外，隨著經濟的逐漸復蘇，預計僱主將會帶來更多的工人。

關於馬來西亞的特建工人宿舍分部，**2020**財政年度的平均財務入住率（不包括**2020**年**11**月開始營運的西雅雪州發展機構八打靈再也）為**80%**。

由於《工人住房及便利設施最低標準法案》修正案¹的實施力度增強，馬來西亞的特建工人宿舍分部的前景樂觀。於馬來西亞，符合該法案規定的修正標準的優質工人宿舍供不應求，因此增強實施力度對特建工人宿舍具有積極影響。

¹ [《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](#)

回應來自股東的提問

1) (續)

關於特建學生公寓分部，除美國外，本集團的特建學生公寓入住率受到了需求放緩的影響，此乃由於COVID-19的不確定性及政策措施（如旅行限制和大學轉向線上課程）所致。

我們於英國及澳大利亞的特建學生公寓的平均財務入住率有所下降。我們於英國的資產組合於2020財政年度的平均財務入住率為70%。於澳大利亞，德優墨爾本市學舍的平均財務入住率為45%，而德優阿德萊德東區學舍錄得的平均財務入住率為73%。

就前景而言，英國仍保持其作為全球領先教育市場的地位。據英國高等教育統計局報告，於2019/2020學年，高等教育學生數量同比增長3%，達到2.5百萬人²。於2019/2020學年，學生總數的22%（或超過538,000名學生）來自海外。於2021年2月，英國政府重申其目標為每年招募600,000名國際高等教育學生，於2030年之前，將教育出口增長至一年350億英鎊³。

就澳大利亞而言，從長遠來看，學生公寓的前景依然光明。於未來十年，19歲及以下的人口將佔澳大利亞總人數的約35%，這表明國內對特建學生公寓的需求將不斷增長。與此同時，澳大利亞的特建學生公寓仍然供不應求，佔學生總人數的6%。

鑒於本集團的特建工人宿舍和特建學生公寓資產的戰略位置，我們相信隨著商務和旅遊活動的恢復及全球疫苗的推廣，入住率和收益均將受益。

從長遠來看，我們對我們業務的根本及特建工人宿舍和特建學生公寓資產類別的恢復力仍然充滿信心。

² 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

³ 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

回應來自股東的提問

2) 按資產淨值計，特建工人宿舍和特建學生公寓佔勝捷的資產組合的比例是多少？

截至2020年12月31日，特建工人宿舍資產和特建學生公寓資產分別佔本集團資產淨值的65%和34%，其餘資產包括其他／光盤業務。

3) 是否計劃分拆特建學生公寓資產，或根據回租及經營安排出售其任何全資擁有的物業？是否計劃進行收購？

展望未來，本集團將繼續探尋機會擴大我們的管理資產，提高資產收益率並釋放投資組合資產價值的機會，並為股東提供可持續回報。

我們將繼續探索循環投資的方式，並將考慮哪些方案能為我們的股東及投資者帶來最大價值。這可能包括兼併及收購、IPO上市或設立房地產投資信託基金。

就收購而言，我們將繼續尋找機會，戰略性地及明智地（包括通過審慎的輕資產方式）擴大我們的創收資產組合。

回應來自股東的提問

4) 勝捷如何看待COVID-19導致新加坡特建工人宿舍運營商的潛在監管變動造成的影響？

COVID-19疫情導致新加坡政府審查特建宿舍的監管規範，以提高居住標準，並更好地管理當前及未來的流行病。

目前，試行的規範正在速建宿舍內進行試驗，政府正在與公共衛生專家、宿舍運營商、僱主及外籍工人等各利益相關者協商，對宿舍標準執行全面審查。

政府曾表示¹，其將平衡增強宿舍對未來公共衛生爆發的抵抗力與確保穩定的床位供應及具有競爭力的床位租賃價格。此外，MOM亦表示，其將給予宿舍運營商「足夠的時間」並計及「實用性」，以符合將公佈的新規範。

本集團正積極與相關政府部門就該等未來的永久性特建宿舍規範、現有特建工人宿舍的相關要求及政府對行業及企業的支持進行持續對話。

¹ [《海峽時報》—宿舍生活一年：宿舍空間增大，但外籍工人渴望外出放鬆。](#)

回應來自股東的提問

5) 關於特建學生公寓分部，勝捷預計入住率何時能提升？管理層採取了什麼措施？

英國政府已公佈自2021年5月中旬起撤銷行動限制並恢復大學校內課程。除非公佈的計劃發生變動，否則，預計特建學生公寓的需求將於2021/2022學年恢復。諮詢和預訂已開始逐漸增加。

於澳大利亞，由於國際學生繼續面臨旅行限制，故情形仍不確定。然而，國內及國際的入學率仍然較高，這表明一旦撤銷旅行限制，大學恢復校內課程，則被抑制的需求將得到大力提升。

同時，勝捷正提供靈活租賃，以吸引及保留間斷期間的租賃承諾，並提供短期租賃以滿足學期中間到校的學生的需求。

6) 勝捷如何評估其債務？更高的利率對勝捷的財務狀況有什麼影響？勝捷計劃如何管理利率風險？

本集團的淨負債比率較截至2019年12月31日的51%下降至截至2020年12月31日的48%。

於755百萬新元的債務中，31.8%為固定利率，68.2%為浮動利率。利率每上升0.25%，本集團的除稅後溢利將減少1.1百萬新元。

本集團專注於平衡本集團的整體債務成本與利率變動風險以管理利率風險。計及對沖溢價後認為合適時，本集團可能購買利率掉期等衍生工具以管理其利率風險。

回應來自股東的提問

- 7) 馬來西亞的床位比新加坡多（36,744張與30,320張），但來自馬來西亞的特建工人宿舍收益貢獻率僅為12%，而來自新加坡的特建工人宿舍收益貢獻率則為88%。管理層能否解釋為什麼來自馬來西亞的收益百分比如此低？

儘管馬來西亞特建工人宿舍投資組合的床位較多，但馬來西亞資產的土地及開發的相關成本明顯更低。此外，業務及運營成本亦明顯更低，並且貨幣兌換差額較大。

因此，馬來西亞投資組合貢獻佔以新加坡元計值的本集團收益的比例較小，而馬來西亞和新加坡特建工人宿舍資產的利潤率相若。

- 8) 公司是否將承擔更多的債務，以為淡杯的新樓宇建設提供資金？所需的額外債務是多少，其將如何影響公司的負債比率？

於西雅淡杯開發3棟新樓宇的資產提升計劃乃由銀行借款提供資金。該等借款對本集團的負債比率並無重大影響。

回應來自股東的提問

9) 光盤業務對收益的貢獻不到1%。管理層是否正在積極尋求出售此非核心業務？

於2020年之前，尚有剩餘的對光盤生產的需求，只要此項業務仍然有盈利並產生現金流量，則我們將持續運營此項業務。

於2020年期間，由於COVID-19疫情，光盤的生產量進一步下降，並且該業務變得無法盈利。因此，我們決定自2021年4月起轉移此附屬公司重心，以支持宿舍的運營需求。

出售此項非核心業務並不會產生重大價值。