

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 2019 年 12 月 31 日 止 年 度
業 績 公 告**

* 僅供識別

截至2019年12月31日止年度之未經審核第四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12月31日止年度之未經審核綜合業績，連同截至2018年12月31日止年度之比較數字如下：

1) 綜合收益表

	本集團 截至12月31日止第四季度			本集團 截至12月31日止十二個月		
	2019年	2018年	變動	2019年	2018年	變動
	千新元	千新元	%	千新元	千新元	%
收益	36,019	31,326	15	133,353	120,070	11
銷售成本	(9,302)	(8,387)	11	(36,417)	(33,749)	8
毛利	26,717	22,939	16	96,936	86,321	12
其他收入及收益	(43)	348	N/M	1,027	1,223	(16)
開支						
— 分銷開支	(577)	(318)	81	(1,462)	(1,143)	28
— 行政開支	(7,319)	(5,879)	24	(23,796)	(21,010)	13
— 財務開支	(7,079)	(6,611)	7	(28,759)	(23,929)	20
分佔聯營公司及合營企業(虧損)/溢利	(3,408)	1,635	N/M	789	6,571	(88)
投資物業及持作出售資產之 公平值收益淨額	8,291	12,114	(32)	44,735	48,033	(7)
除所得稅前溢利	66,266	48,553	36	66,266	48,553	36
所得稅開支	74,557	60,667	23	111,001	96,586	15
溢利總額	(1,495)	(6,645)	(78)	(7,213)	(12,435)	(42)
應佔溢利：	73,062	54,022	35	103,788	84,151	23
本公司權益持有人						
非控股權益	73,060	53,111	38	99,951	79,326	26
溢利總額	2	911	N/M	3,837	4,825	(20)
	73,062	54,022	35	103,788	84,151	23

附註1

溢利總額	73,062	54,022	35	103,788	84,151	23
經調整為：						
— 投資物業及持作出售資產之公平值 收益，包括聯營公司及合營企業 之投資物業及持作出售資產之 公平值收益	(61,518)	(48,792)	26	(61,518)	(48,792)	26
— 租金擔保公平值虧損/(收益)	226	(162)	N/M	226	(162)	N/M
— 公平值收益產生的遞延稅項	1,086	4,392	(75)	1,086	4,392	(75)
核心業務運營所得溢利	12,856	9,460	36	43,582	39,589	10

附註2

本公司權益持有人應佔溢利	73,060	53,111	38	99,951	79,326	26
經調整為：						
— 投資物業及持作出售資產之公平值 收益，包括權益持有人應佔聯營 公司及合營企業之投資物業及 持作出售資產之公平值收益	(63,031)	(49,285)	28	(63,031)	(49,285)	28
— 租金擔保公平值虧損/(收益)	226	(162)	N/M	226	(162)	N/M
— 公平值收益產生的遞延稅項	1,086	4,392	(75)	1,086	4,392	(75)
權益持有人應佔核心業務運營所得溢利	11,341	8,056	41	38,232	34,271	12

2) 綜合全面收益表

	截至12月31日止第四季度			截至12月31日止十二個月		
	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	73,062	54,022	35	103,788	84,151	23
期後可能重新分類至損益的項目：						
綜合產生的匯兌收益／(虧損)	10,703	(8,110)	N/M	3,288	(14,070)	N/M
分佔聯營公司及合營企業之 其他全面(虧損)／收益	(725)	(145)	N/M	(602)	772	N/M
現金流量對沖						
— 公平值虧損	(428)	—	N/M	(1,782)	—	N/M
— 重新分類	144	—	N/M	144	—	N/M
透過其他全面收益按公平值計量之 金融資產 — 債務工具						
— 公平值收益／(虧損)	50	(204)	N/M	386	(633)	N/M
— 重新分類	21	12	75	171	12	N/M
其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	9,765	(8,447)	N/M	1,605	(13,919)	N/M
全面收益總額	82,827	45,575	82	105,393	70,232	50
應佔全面收益總額：						
本公司權益持有人	82,841	44,663	85	101,557	65,407	55
非控股權益	(14)	912	N/M	3,836	4,825	(20)
全面收益總額	82,827	45,575	82	105,393	70,232	50

N/M：無意義

3) 資產負債表

	本集團		本公司	
	2019年 12月31日 千新元	2018年 12月31日 千新元	2019年 12月31日 千新元	2018年 12月31日 千新元
流動資產				
現金及銀行結餘	48,588	62,902	14,903	34,081
貿易及其他應收款項	8,060	11,972	21,229	29,610
存貨	44	88	—	—
其他資產	6,748	4,120	236	325
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	9,165	9,322	9,165	9,322
	72,605	88,404	45,533	73,338
持作出售資產	5,447	5,586	—	—
	78,052	93,990	45,533	73,338
非流動資產				
貿易及其他應收款項	—	—	372,329	358,853
其他資產	994	598	130	—
透過損益按公平值計量之金融資產	156	383	—	—
於聯營公司投資	108,918	116,699	1,298	1,298
於合營企業投資	4,819	4,604	—	—
於附屬公司投資	—	—	16,645	16,703
投資物業	1,275,879	1,097,191	—	—
物業、廠房及設備	10,149	8,275	1,631	745
	1,400,915	1,227,750	392,033	377,599
資產總額	1,478,967	1,321,740	437,566	450,937
流動負債				
貿易及其他應付款項	(40,496)	(41,901)	(11,655)	(15,366)
即期所得稅負債	(7,092)	(8,018)	(896)	(895)
借款	(55,780)	(42,994)	(6,280)	(2,189)
租賃負債	(6,738)	—	(478)	—
	(110,106)	(92,913)	(19,309)	(18,450)
非流動負債				
衍生金融工具	(1,638)	—	(276)	—
借款	(683,259)	(695,403)	(135,428)	(161,462)
其他負債	(131)	(356)	—	—
遞延所得稅負債	(9,796)	(8,117)	(81)	(87)
租賃負債	(60,172)	—	(921)	—
	(754,996)	(703,876)	(136,706)	(161,549)
負債總額	(865,102)	(796,789)	(156,015)	(179,999)
資產淨值	613,865	524,951	281,551	270,938
權益				
股本	142,242	142,242	253,553	253,553
其他儲備	(31,132)	(32,536)	(425)	(557)
留存溢利	481,081	397,609	28,423	17,942
	592,191	507,315	281,551	270,938
非控股權益	21,674	17,636	—	—
權益總額	613,865	524,951	281,551	270,938
資產負債比率*	55%	58%		
淨資產負債比率**	51%	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12月31日止 第四季度		截至12月31日止 十二個月	
	2019年 千新元	2018年 千新元	2019年 千新元	2018年 千新元
溢利總額	73,062	54,022	103,788	84,151
調整：				
所得稅開支	1,495	6,645	7,213	12,435
折舊	948	735	3,113	3,086
貿易及其他應收款項減值撥備	15	53	177	72
出售物業、廠房及設備之 虧損／(收益)淨額	4	5	68	(5)
出售附屬公司收益	(142)	—	(142)	—
利息收入	(238)	(261)	(1,137)	(1,046)
股息收入	—	—	—	(73)
財務開支	7,079	6,611	28,759	23,929
分佔聯營公司及合營企業虧損／(溢利)	3,408	(1,635)	(789)	(6,571)
投資物業及持作出售資產之公平值收益	(66,266)	(48,553)	(66,266)	(48,553)
透過損益按公平值計量之金融資產的 公平值虧損／(收益)	230	(164)	230	(164)
出售指定透過其他全面收益 金融資產的虧損	21	—	171	12
未變現匯兌差額	124	56	167	178
營運資金變動前經營現金流量	19,740	17,514	75,352	67,451
營運資金變動				
存貨	32	20	43	(4)
貿易及其他應收款項	4,159	(2,967)	3,538	1,869
其他資產	1,040	(662)	(124)	(285)
貿易及其他應付款項	(10,330)	(4,894)	(1,523)	(1,661)
經營所得現金	14,641	9,011	77,286	67,370
已付所得稅	(447)	(2,006)	(7,039)	(9,895)
經營活動所得現金淨額	14,194	7,005	70,247	57,475
投資活動所得現金流量				
出售物業、廠房及設備所得款項	3	21	101	84
出售透過其他全面收益按公平值計量之 金融資產所得款項	500	—	500	2,000
收購聯營公司及合營企業股份	—	(6,323)	—	(6,323)
添置投資物業	(28,784)	(52,188)	(37,208)	(119,415)
購買物業、廠房及設備	(2,059)	(1,494)	(3,693)	(2,489)
已收利息	376	274	1,207	1,059
已收股息	—	—	—	73
從聯營公司所收股息	862	861	7,817	5,245
收購投資物業已付按金	(2,219)	—	(2,219)	—
質押予／(解除)銀行擔保之短期銀行存款	(153)	(164)	(289)	1,068
其他退款按金	—	—	—	1,561
投資活動所用現金淨額	(31,474)	(59,013)	(33,784)	(117,137)
融資活動所得現金流量				
借款所得款項	30,743	67,232	78,917	213,052
償還借款	(13,635)	(17,112)	(81,755)	(115,121)
已付借款利息	(3,554)	(6,691)	(26,202)	(25,249)
已付本公司權益持有人之股息	—	—	(16,816)	(21,019)
非控股權益貸款	(3)	147	628	147
償還聯營公司貸款	—	(862)	(861)	(3,446)
已付租賃負債利息	(586)	—	(1,609)	—
償還主要租賃負債款項	(1,414)	—	(4,322)	—
融資活動所得／(所用)現金淨額	11,551	42,714	(52,020)	48,364
所持現金及現金等價物減少淨額	(5,729)	(9,294)	(15,557)	(11,298)
期／年初之現金及現金等價	50,994	70,722	61,358	73,191
現金及現金等價物匯兌的影響	1,113	(70)	577	(535)
期／年末之現金及現金等價	46,378	61,358	46,378	61,358
* 綜合現金及現金等價物包括下列各項：				
現金及銀行結餘	48,588	62,902	48,588	62,902
銀行透支	(955)	—	(955)	—
受限制現金及質押予銀行擔保之 短期銀行存款	(1,255)	(1,544)	(1,255)	(1,544)
	46,378	61,358	46,378	61,358

5) 綜合權益變動表

本集團 2019年	← 本公司權益持有人應佔			→		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	非控股權益 千新元	
於2018年12月31日之結餘	142,242	(32,536)	397,609	507,315	17,636	524,951
採納新加坡財務報告準則(國際) 第16號	—	—	337	337	—	337
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)
就自非控股權益收購一間附屬公司的 額外股份調整	—	(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
於2019年12月31日之結餘	142,242	(31,132)	481,081	592,191	21,674	613,865

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
2017年已付股息	—	—	(12,611)	(12,611)	—	(12,611)
2018年已付股息	—	—	(8,408)	(8,408)	—	(8,408)
收購附屬公司	—	—	—	—	5	5
本年度溢利	—	—	79,326	79,326	4,825	84,151
本年度其他全面虧損	—	(13,919)	—	(13,919)	—	(13,919)
於2018年12月31日之結餘	142,242	(32,536)	397,609	507,315	17,636	524,951

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
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
於2019年12月31日之結餘	253,553	(425)	28,423	281,551

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
2017年已付股息	—	—	(12,611)	(12,611)
2018年已付股息	—	—	(8,408)	(8,408)
本年度溢利	—	—	18,809	18,809
本年度其他全面虧損	—	(621)	—	(621)
於2018年12月31日之結餘	253,553	(557)	17,942	270,938

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2019年12月31日止年度	工人宿舍 千新元	學生公寓 千新元	其他 千新元	總計 千新元
向外部客戶銷售	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				103,788
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				108,918
於合營企業投資				4,819
綜合資產總額				1,478,967
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				865,102
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

截至2018年12月31日止年度	工人宿舍 千新元	學生宿舍 千新元	其他 千新元	總計 千新元
向外部客戶出售	80,605	37,731	1,734	120,070
與客戶合約收入有關的收益確認時間				
— 某一時間點	3,076	1,829	1,505	6,410
— 隨時間經過	682	1,436	—	2,118
	3,758	3,265	1,505	8,528
分部業績	49,944	13,663	665	64,272
財務開支	(15,279)	(8,649)	(1)	(23,929)
利息收入				1,046
股息收入				73
投資物業及持作出售資產之公平值(虧損)/收益	(12,227)	60,925	(145)	48,553
分佔聯營公司及合營企業溢利/(虧損)	6,151	425	(5)	6,571
除稅前溢利				96,586
所得稅開支				(12,435)
純利				84,151
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
與聯營公司投資				116,699
於合營企業投資				4,604
綜合資產總額				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) 未經審核第四季度及十二個月綜合財務報表附註 截至2019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。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)發生了什麼變動及變動的影響

本集團已採納於2019年1月1日起或之後的期間開始的會計期間強制應用的下列新訂會計準則、修訂案及對現有準則的詮釋。

國際財務報告準則第16號 — 租賃(「國際財務報告準則第16號」)

本集團已自強制採納日期2019年1月1日起應用國際財務報告準則第16號。本集團採用簡化過渡法，且並未重列首次採用前之年度的比較款項。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，本集團將其現有經營租賃安排確認為使用權資產(投資物業項下)，相應租賃負債及影響如下：

資產負債表

	本集團 新加坡財務報告準則(國際)第16號		
	2018年12月31日 千新元	高於/(低於) 千新元	2019年1月1日 千新元
資產			
投資物業	1,097,191	40,857	1,138,048
流動負債			
貿易及其他應付款項	41,901	(337)	41,564
租賃負債	—	4,082	4,082
非流動負債			
租賃負債	—	36,775	36,775
權益			
留存溢利	397,609	337	397,946

d) 收益

	本集團 截至12月31日止十二個月		變動 %
	2019年 千新元	2018年 千新元	
投資物業租金收入	124,940	111,542	12
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	5,080	4,905	4
銷售光存儲媒介	1,117	1,505	(22)
管理服務	2,156	2,118	2
收益總額	133,353	120,070	11

e) 收益及溢利明細

	本集團 截至12月31日止十二個月		變動 %
	2019年 千新元	2018年 千新元	
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)
(c) 下半年列報收益	69,161	59,594	16
(d) 下半年列報除稅後溢利	83,230	62,599	33

f) 其他收入及收益 — 淨額

	本集團 截至12月31日止十二個月		變動 %
	2019年 千新元	2018年 千新元	
租金收入	—	18	N/M
利息收入	1,137	1,046	9
股息收入	—	73	(100)
匯兌虧損 — 淨額	(38)	(402)	(91)
出售廠房及設備淨(虧損)/收益	(68)	5	N/M
政府補貼	107	121	(12)
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 透過損益按公平值計量之金融資產之 公平值(虧損)/收益	(171)	(12)	N/M
其他	(230)	164	N/M
	290	210	38
	1,027	1,223	(16)

g) 所得稅開支

	本集團 截至12月31日止十二個月		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：			
— 財年溢利			
— 即期所得稅	6,265	7,693	(19)
— 遞延所得稅	1,723	4,428	(61)
	7,988	12,121	(34)
— 過往財年(超額撥備)/撥備不足			
— 即期所得稅	(818)	377	N/M
— 遞延所得稅	43	(63)	(168)
	7,213	12,435	(42)

h) 收益表其他資料

	本集團		變動 %
	截至12月31日止十二個月		
	2019年 千新元	2018年 千新元	
折舊	(3,113)	(3,086)	1
貿易及其他應收款項減值撥備	(177)	(72)	146

i) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項主要包括自非關聯方(如客戶)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90日內(就學生公寓業務商業租戶而言)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	
	2019年12月31日 千新元	2018年12月31日 千新元
三個月內	3,057	2,892
三至六個月	446	302
超過六個月	689	672
	4,192	3,866
減：累計減值撥備	(883)	(781)
	3,309	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12月31日 千新元	2018年12月31日 千新元
三個月內	1,644	3,562
三至六個月	90	51
超過六個月	417	624
	2,151	4,237

N/M：無意義

k) 本集團借款

(i) 一年內或按要求應償還款項

	本集團	
	2018年12月31日 千新元	2017年12月31日 千新元
已擔保	46,492	42,055
無擔保	9,288	939
小計	55,780	42,994

(ii) 一年後應償還款項

	本集團	
	2018年12月31日 千新元	2017年12月31日 千新元
已擔保	529,361	560,984
無擔保	153,898	134,419
小計	683,259	695,403
借款總額	739,039	738,397

(iii) 任何抵押詳情

本集團已擔保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收費擔保。

l) 股本及庫存股

	本集團	本集團股本	本公司股本
	已發行股份 數目	千新元	千新元
股本 財年初及末	840,778,624	142,242	253,553

	本公司	
	2019年12月31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2019年12月31日及2018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

	本公司	
	於2019年 12月31日	於2018年 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%

於當前財年末，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) 第四季度回顧-2019年第四季度較2018年第四季度

本集團截至2019年12月31日止季度(「2019年第四季度」)的收益錄得36.0百萬新元，較截至2018年12月31日止季度(「2018年第四季度」)的31.3百萬新元同比增加15%，除稅後溢利淨值為73.1百萬新元，同比增加19.0百萬新元或35%。

收益增長乃主要由於我們經營性資產組合新增公寓資產貢獻的收益。這包括澳洲的德優東阿德萊德學舍以及新加坡的Westlite Juniper，分別於2019年第一季度及2019年第三季度開始營運。澳大利亞墨爾本皇家理工大學村資產提升計劃的額外床位提供的額外收益，以及新加坡工人宿舍入住率提升亦為增加收益作出了貢獻。

由於收益增長及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」)，本集團毛利由2018年第四季度的22.9百萬新元同比增長16%至2019年第四季度的26.7百萬新元，致使經營租賃之若干租金開支重新分類為財務開支及投資物業使用權公平值虧損。

由於本集團的拓展，分銷開支增長0.3百萬新元。

行政開支增加1.4百萬新元乃主要由於本集團資本配額最大化及拓展產生的一次性專業費用。

財務開支增加0.5百萬新元，主要由於採納國際財務報告準則第16號導致財務支出0.6百萬新元於租賃負債中確認。

分佔聯營公司及合營企業溢利於2019年第四季度虧損3.4百萬新元，而2018年第四季度溢利為1.6百萬新元，主要由於美國投資物業公平值虧損約5.2百萬新元。剔除公平值收益/(虧損)，分佔溢利錄得1.3百萬新元，較2018年第四季度減少0.1百萬新元，乃由於勝捷美國學生房舍基金(「美國基金」)貢獻減少所致。

本集團的投資物業及持作出售資產於2019年12月31日已經由獨立估值師公平估值，於2019年第四季度確認的公平估值收益淨額為66.3百萬新元，而於2018年第四季度確認之公平估值收益淨額為48.6百萬新元。於2019年第四季度確認的公平估值收益為66.3百萬新元，乃主要由於本集團於西雅卓源投資物業的一座工人宿舍的使用期限延長25年，使公平估值增加70百萬新元。此收益由投資物業使用權及若干工人宿舍資產之公平值虧損部分抵銷。

所得稅開支減少5.2百萬新元，主要由於2019年第四季度的公平估值收益產生的遞延稅項計提撥備較2018年第四季度減少3.3百萬新元及財政年度之前就超額撥備作出的調整。

因此，2019年第四季度本集團營運產生的除稅後溢利淨值為73.1百萬新元，較2018年第四季度的54.0百萬新元增加35%。

剔除投資物業公平估值收益及因公平值收益產生的遞延稅項撥備等一次性項目，本集團於2019年第四季度來自核心業務經營的溢利為12.9百萬新元，而2018年第四季度為9.5百萬新元，2019年第四季度本公司權益持有人應佔本集團核心業務經營之溢利為11.3百萬新元，而去年同期為8.1百萬新元。

(a)(ii) 2019年12個月回顧-2019財年12個月較2018財年12個月

本集團截至2019年12月31日止年度(「2019財年」)錄得133.4百萬新元的收益，較截至2018年12月31日止年度(「2018財年」)的120.1百萬新元增加11%，主要由於年內新開發資產開始營運及2018年年底新收購資產貢獻的收益。這主要包括澳洲的德優東阿德萊德學舍、新加坡的Westlite Juniper、英國的德優公主街學舍以及購德優城堡門學舍。

澳大利亞墨爾本皇家理工大學村資產提升計劃的額外床位帶來的額外收益，以及新加坡工人宿舍入住率提升亦為收益增加作出了貢獻。

毛利增加10.6百萬新元與收益增長及採納國際財務報告準則第16號相符。

本集團業務營運拓展使分銷成本增加0.3百萬新元及行政成本增加2.8百萬新元。

財務開支增長4.8百萬新元，主要由於籌措新借貸為集團拓展業務提供資金，利率較往年有所增長，及採納國際財務報告準則第16號令租賃負債產生1.6百萬新元的額外財務開支。

分佔聯營公司及合營企業溢利於減少5.8百萬新元，主要由於美國投資物業產生公平值虧損5.2百萬新元及美國基金貢獻溢利較少。

所得稅開支減少5.2百萬新元，主要由於2019財年的公平估值收益產生的遞延稅項計提撥備減少3.3百萬新元以及上一財年撥備的調整。

剔除投資物業公平估值收益及因公平值收益產生的遞延稅項撥備等一次性項目，本集團於2019財年來自核心業務經營的溢利為43.6百萬新元，較2018財年增長4.0百萬新元或10%。

本公司權益持有人應佔本集團核心業務經營之溢利淨值為38.2百萬新元，較2018財年的34.3百萬新元增長12%。

(b) 審核本集團資產負債表

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、新增投資物業及支付股息使現金及銀行結餘減少14.3百萬新元，於2019年12月31日為48.6百萬新元。請參閱(d)審閱本集團現金流量表。

投資物業增加178.7百萬新元，主要由於採納國際財務報告準則第16號、Westlite Juniper於2019年第三季度開始租賃確認為投資物業的使用權資產、於2019年12月收購的英國德優阿奇爾學舍以及公平估值收益之確認。因此，於2019年12月31日錄得租賃負債結餘總額為66.9百萬新元。

於聯營公司投資減少7.8百萬新元，主要由於從聯營公司所收股息由分佔聯營公司溢利及美國投資物業分佔聯營公司公平估值虧損所抵銷。

年內，本集團透過購買利率掉期降低了浮動利率借款的利率風險，該利率掉期於2019年12月31日產生1.6百萬新元的衍生金融工具。

借款及資產負債比率

於2019年12月31日，本集團流動負債淨額為32.1百萬新元。本集團目前有充足的現金資源及可用銀行融資158.1百萬新元以滿足其流動負債需求。

本集團於2019年12月31日的淨資產負債比率為51%，與2018年12月31日的54%相比有所改善。本集團收購的經營資產及發展性資產主要通過銀行借貸融資，借貸的平均剩餘年期為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2019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48.6百萬新元。

(c) 審閱本公司資產負債表

借款減少21.9百萬新元，現金及銀行結餘減少19.2百萬新元，乃由於2019年4月贖回中期票據第三系列票據及年內發行60百萬新元中期票據第四系列票據。

(d) 審閱現金流量表

於2019財年，本集團經營活動所得現金淨額為70.2百萬新元。

投資活動使用現金淨額為33.8百萬新元，主要用於收購德優阿奇爾學舍、開發墨爾本皇家理工大學村及西雅淡杯II，由從聯營公司收取的股息所抵銷。

自贖回中期票據第三系列票據、發行中期票據第四系列票據、償還年內借款及支付利息及股息後，本集團用於融資活動的淨現金為52.0百萬新元。

由於上述活動，本集團於2019財年錄得現金及現金等價物減少15.6百萬新元。

9. (a) 每股盈利

	本集團 截至12月31日止第四季度		本集團 截至12月31日止十二個月	
	2019年	2018年	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔淨溢利(千新元)	73,060	53,111	99,951	79,326
本公司權益持有人應佔來自核心業務營運的淨溢利(千新元)	11,341	8,056	38,232	34,271
普通股加權平均流通在外股數 每股基本盈利(千)	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)	8.69	6.32	11.89	9.43
(ii) 每股攤薄盈利(分)	8.69	6.32	11.89	9.43
<u>基於核心業務營運的每股普通股盈利：</u>				
(i) 每股基本盈利(分)	1.35	0.96	4.55	4.08
(ii) 每股攤薄盈利(分)	1.35	0.96	4.55	4.08

(b) 資產淨值

	本集團		本公司	
	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
每股普通股資產淨值(見以下附註)	70.43分	60.34分	33.49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截至2019年及2018年12月31日止年度現已發行840,778,624股普通股的股份總數(不包括庫存股份)計算。

10. 於本公告刊發日期，對本集團經營所在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本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12月31日，本集團運營的多元化資產組合包括分佈在澳大利亞、南韓、馬來西亞、新加坡、英國及美國的33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65,133張床位。

工人宿舍

新加坡

於2019年12月31日，本集團於新加坡的五項運營特建工人宿舍資產共擁有約28,000張床位，2019財年的平均入住率高達97.9%。勝捷預計新加坡特建工人宿舍業務維持穩定，乃主要由於特建工人宿舍床位市場需求旺盛，但供應有限。

馬來西亞

於2019年12月31日，勝捷在馬來西亞運營的七項特建工人宿舍資產約30,700張床位。本集團2019財年的平均入住率到達91.9%，西雅武吉敏惹除外，其入住率自2019年5月開始營運以來正逐步攀升。

於2019年第三季度，本集團開始在柔佛西雅淡杯附近的一塊空地上建造另外三棟宿舍。工程預計將於2020年第三季度竣工，為其資產組合增加約3,600張床位。

展望未來，本集團預計將受益於企業實體（如責任商業聯盟）更高的道德合規要求以及馬來西亞政府持續致力於確保外籍勞工獲得適當住宿而實施的監管控制所推動的需求增長。預計近期政治動蕩不會對本集團業務造成影響。

學生公寓

於2019年12月31日，本集團在澳大利亞、南韓、新加坡、英國及美國擁有21項運營性特建學生公寓資產組合，約6,433張床位。

英國

本集團在英國的資產組合包括策略性位於毗鄰頂尖大學優越位置的11項資產，2019財年錄得穩健的平均入住率93.2%。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，相較於2017–2018年¹，2018–2019年在英國接受高等教育的學生增加2%至2.4百萬人，預計到2030年全日制大學生有望繼續增加500,000名。

2019年來自歐盟國家的在英新生數目增加了2%。儘管英國脫歐存在不確定性，但來自歐盟國家以外的新生數目卻增加了10%。於2020年1月31日在英國脫歐完成後，預計來自歐盟國家的新生申請的減少將會被國際學生人數的大幅增長所抵銷。

澳大利亞

在澳大利亞，墨爾本皇家理工大學村年內的平均入住率為87.5%，包括就資產提升計劃新增的160張床位，德優東阿德萊德學舍於2019年第四季度的入住率為96.1%，較2019年第三季度的93.9%有所上升。

澳大利亞特建學生公寓的需求仍然強勁，截至2019年10月為止，國際高等教育學生人數增至434,756，較2018年增加11%。此外，2012年至2017年間，澳大利亞學生在外州求學的人數增加47,280²，使國內的特建學生公寓需求不斷增長。

新加坡及南韓

本年度，新加坡的德優實利基學舍平均入住率保持在89.0%的穩健水平。南韓的德優東大門學舍入住率繼續攀升，2019年第四季度平均入住率達到64.9%。

美國

在美國，根據國際教育協會³的數據，2018–2019學年國際留學新生入學率較2015–16學年下降了10.4%。其原因為大學學費上漲、其他國家大學的競爭以及當前美國政治環境可能進一步影響國際學生的意欲。由於市場狀況及經營挑戰，本集團之美國資產組合2019財年的表現於低於預期。然而，隨著提升和積極管理，投資組合的績效有望提高。

總體而言，鑒於整個市場強勁的需求基礎，該住宿資產類別的抗跌力，本集團的全球學生公寓資產組合前景良好。

新型冠狀病毒(COVID-19)

勝捷預計，新型冠狀病毒的爆發對宿舍業務產生的影響有限，因本集團營運多元化資產組合，除非該病毒長時間在全球蔓延。

本集團已啟動流行病管理計劃（「流行病管理計劃」）和應急措施，以確保其業務運營的連續性和可持續性。其正在與相關地方當局合作，以監視、監測及應對新型冠狀病毒的發展所產生的影響。

自2020年1月爆發以來，本集團於馬來西亞及新加坡的特建工人宿舍資產的入住率幾乎並未受到影響。在此期間，對特建工人宿舍床位的常規需求仍然強勁。然而，根據我們的流行病管理計劃及新加坡人力部提供隔離和檢疫室的要求，預計新型冠狀病毒爆發期間新加坡資產的床位量暫時減少約2%。

就本集團的特建學生公寓業務而言，其影響（如有）將來自各國為避免受到感染而實施的旅行或入境禁令或若干國家的大學取消或推遲學習計劃而受到影響的國際學生的需求減少。而英國、美國、新加坡和韓國尚未實施此類禁令。

在南韓，雖然政府並無對來自中國的遊客實施旅行禁令，但若干大學取消了短期語言或交流計劃。我們預計，赴首爾參加此類計劃的國際學生人數將減少，從而導致我們的短期租賃訂單下降。

在澳大利亞，政府於2020年2月1日實行了一項入境禁令，對於曾經前往中國大陸的外籍人士(包括學生)，自其離開中國時間起14天內實行旅行禁令。因此，我們預計2020年上半年的入住率將下降，這是由於部分居民(主要是中國公民)無法入境，及從2020年3月開始的大學學期來自中國學生資源市場的需求減少所致。2019財年中國居民約佔我們澳大利亞特建學生公寓入住率的28%。

倘部分中國居民已經從中國大陸以外的地方到達並可以預訂和入住，或政府取消旅行限制，這種影響將得到緩解。本集團已採取措施改善影響範圍，並努力吸引來自其他國家學生的更多預訂，以及不斷增長的國內需求。本集團亦為學生提供短期出租，以減輕整個學期的預訂不足。

澳大利亞政府已於2020年2月21日宣佈放寬旅行禁令，以允許來自中國的11年級和12年級的高中學生進入澳大利亞⁴。預計將在一周內就大學生方面做出進一步的決定。

本集團持續密切監測和管理因新型冠狀病毒而造成的中斷，並將在發生重大變化時作出進一步宣佈。

備註：

1. 資料來源：《金融時報》英國大學國際學生人數激增，2020年1月17日
2. 資料來源：2019年仲量聯行學生公寓調查回顧與展望
3. 資料來源：國際教育協會國際學生入學趨勢，2019年11月
4. 資料來源：《衛報》澳大利亞放寬對部分中國大陸學生的冠狀病毒入境限制，2020年2月22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？

股息名稱	中期股息	末期股息
股息類別	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

經獲本公司股東將於2020年4月27日舉行的股東周年大會批准後，股東於新加坡將收到每股1.0新加坡分之擬派末期股息。股東於香港將收到相當於每股5.56港元的擬派港元末期股息。

* 使用於2020年2月26日的匯率1新元兌5.56港元換算。

(b) 緊接前一財務年度相應期

緊接前一財務年度相應期是否有宣派任何股息？

股息名稱	中期股息	末期股息
股息類別	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

倘於2020年4月27日舉行的股東周年大會上獲批准，擬派末期股息將於2020年5月26日派付。

(d) 股東停止過戶日期

針對新加坡股東

茲通告股份轉讓過戶及本公司股東登記將於2020年5月12日關閉以準備股息單。

於2020年5月11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擬派末期股息的權利。

The Central Depository (Pte) Limited的證券賬目於2020年5月11日下午五時正於本公司普通股入賬的股東將有權獲擬派末期股息。

針對香港股東

為確定在即將舉行的股東週年大會上提議的末期股息的股東權利，香港股東名冊分冊將於2020年5月12日關閉。為使名列香港股東名冊分冊的股東符合資格獲得建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，須於2020年5月11日下午四時三十分前，一併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)。

香港股東名冊分冊將於2020年4月22日至2020年4月27日(包括首尾兩日)暫停，期間將不會登記任何股份轉讓，以確定將於2020年4月27日舉行的股東周年大會上出席及投票之權利。所有股份過戶文件連同有關股票最遲於2020年4月21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

普通股
優先股
總計

本公司	
2019年 千新元	2018年 千新元
16,816	16,816
—	—
16,816	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 倘並無宣派／推薦股息，則須就此作出聲明以及作出該決定的理由

不適用

15. 審核或審閱財務業績

相關數字尚未經本公司核數師PricewaterhouseCoopers LLP審計或審閱。載列於初步公告之本集團於截至2019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同意列入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，故此PricewaterhouseCoopers LLP並無就初步公告作出核證。

16. 由審核委員會審核

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本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2019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（「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妥善性及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。

17. 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交所證券上市規則（「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2019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。

18. 遵守新加坡上市手冊和香港標準守則

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10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。此外，本公司已向全體董事作出具體查詢，董事確認彼等已於截至2019年12月31日止十二個月一直遵守標準守則。

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，放棄於短期內買賣本公司證券。

本集團董事、管理層及高級職員亦須隨時遵守相關內幕交易法，即使於允許交易期間買賣證券或管有尚未刊發之本公司價格敏感資料時，彼等亦於短期內不得買賣本公司證券。

19. 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料及股東周年大會

本業績公告須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12月31日止十二個月的年報將寄發予股東，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。

本公司股東周年大會將於2020年4月27日（星期一）召開。

召開股東周年大會之通告將按照香港上市規則、新加坡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。

20 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

本集團的2019年第四季度和及2019財年業績與本公司日期為2020年2月18日刊發的正面盈利預告公告的評論一致。

21 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。

22 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

姓名	年齡	與任何董事及／ 或行政總裁及／ 或主要股東之親屬關係	現時職位及職務， 以及出任該職位之年份	年內所持有職務及 職位之變動詳情
袁啟新	61	本公司之非執行董事、聯席主席及控股股東羅敬惠先生之姐夫。	自2018年8月1日至 2019年6月30日 – 擔任宿舍業務之總經理 自2011年8月1日至 2018年7月31日 – 擔任宿舍業務之執行董事	自2019年7月1日起辭任宿舍業務之總經理一職。

23. 更改財務報表的季度報告

繼新交所上市手冊第705(2)條最近修訂（「**經修訂上市規則**」）於2020年2月7日生效後，本公司將無需按季度發佈財務業績。經修訂上市規則採用基於風險的方法進行季度報告，同時加強了對所有上市公司的持續披露要求。根據經修訂上市規則並根據本集團業務的長期性質，董事會經適當審議後決定不再繼續刊發季度報告，而是每半年公佈一次財務業績。因此，本公司的下一個中期財務業績將是關於截至2020年6月30日的半年度業績，該業績須在2020年8月14日或之前公佈。然而，本公司將按每季度於本公司網站與香港交易所網站以及新交所網站公佈相關運營資料及更新來補充其半年度財務業績。

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手冊第720(1)條所需作出的書面承諾。

承董事會命
行政總裁
江志明
2020年2月26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鄺憲民先生、Chandra Mohan s/o Rethnam先生、黃格賢先生、陳寶鳳女士及李維倫先生。