

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：OU8)

(港交所股份代號：6090)

**截至2021年12月31日止年度
業績公告**

* 僅供識別

截至2021年12月31日止六個月及年度之未經審核簡明中期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2021年12月31日止六個月及年度之未經審核綜合業績，連同截至2020年12月31日止年度之比較數字如下：

1. 簡明中期綜合收益表

	本集團 截至12月31日止下半年			本集團 截至12月31日止十二個月		
	2021年 千新元	2020年 千新元	變動 %	2021年 千新元	2020年 千新元	變動 %
收益	78,290	61,765	27	143,017	128,355	11
銷售成本	(27,435)	(20,233)	36	(48,701)	(38,756)	26
毛利	50,855	41,532	22	94,316	89,599	5
其他收入	2,360	6,806	(65)	4,715	8,948	(47)
其他收益/(虧損)—淨額						
—終止確認金融資產虧損	(666)	(3,589)	(81)	(666)	(3,589)	(81)
—貿易及其他應收款項減值撤回/(撥備)	22	176	(88)	112	(1,300)	N/M
—其他	1,942	495	292	1,937	697	178
開支						
—分銷開支	(541)	(618)	(12)	(1,158)	(1,284)	(10)
—行政開支	(10,869)	(9,499)	14	(20,629)	(21,186)	(3)
—財務開支	(11,406)	(11,080)	3	(22,734)	(23,319)	(3)
分佔聯營公司及合營企業溢利	12,477	1,213	929	15,077	4,819	213
投資物業之公平值收益/(虧損)淨額	44,174	25,436	74	70,970	53,385	33
除所得稅前溢利/(虧損)	11,416	(27,641)	N/M	(3,076)	(27,641)	(89)
所得稅開支	55,590	(2,205)	N/M	67,894	25,744	164
溢利/(虧損)總額	(8,891)	(2,969)	199	(12,097)	(7,033)	72
應佔溢利/(虧損)：	46,699	(5,174)	N/M	55,797	18,711	198
本公司權益持有人						
非控股權益	43,944	(3,834)	N/M	52,679	17,171	207
溢利/(虧損)總額	2,755	(1,340)	N/M	3,118	1,540	102
	46,699	(5,174)	N/M	55,797	18,711	198

附註1：

溢利/(虧損)總額—國際財務報告準則計量	46,699	(5,174)	N/M	55,797	18,711	198
就非國際財務報告準則計量作出調整：						
—投資物業(包括聯營公司及合營企業之投資物業)之公平值(收益)/虧損	(20,266)	30,355	N/M	(4,874)	30,355	N/M
—公平值變動產生的遞延稅項	4,717	(566)	N/M	4,184	(566)	N/M
—租金擔保公平值虧損	—	107	(100)	—	107	(100)
—出售持作出售資產之(收益)/虧損	(2,019)	97	N/M	(2,019)	97	N/M
—出售附屬公司收益	—	(1,398)	(100)	—	(1,398)	(100)
核心業務運營所得溢利—非國際財務報告準則計量	29,131	23,421	24	53,088	47,306	12

附註2：

本公司權益持有人應佔溢利/(虧損)—國際財務報告準則計量	43,944	(3,834)	N/M	52,679	17,171	207
就非國際財務報告準則計量作出調整：						
—權益持有人應佔投資物業(包括聯營公司及合營企業之投資物業)之公平值(收益)/虧損	(20,540)	25,909	N/M	(8,358)	25,909	N/M
—公平值變動產生的遞延稅項	4,717	(566)	N/M	4,184	(566)	N/M
—租金擔保公平值虧損	—	107	(100)	—	107	(100)
—出售持作出售資產之(收益)/虧損	(2,019)	97	N/M	(2,019)	97	N/M
—出售附屬公司收益	—	(1,398)	(100)	—	(1,398)	(100)
權益持有人應佔核心業務運營所得溢利—非國際財務報告準則計量	26,102	20,315	28	46,486	41,320	13

2. 簡明中期綜合全面收益表

	本集團 截至12月31日止下半年			本集團 截至12月31日止十二個月		
	2021年 千新元	2020年 千新元	變動 %	2021年 千新元	2020年 千新元	變動 %
溢利／(虧損)總額	46,699	(5,174)	N/M	55,797	18,711	198
其他全面(虧損)／收益：						
期後可能重新分類至損益的項目：						
透過其他全面收益按公平值計量 (「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(虧損)／收益	(17)	(290)	(94)	618	(600)	N/M
—重新分類	—	43	(100)	2	77	(97)
現金流量對沖						
—公平值收益／(虧損)	486	(782)	N/M	2,311	(6,779)	N/M
—重新分類	1,044	1,124	(7)	2,109	1,762	20
分佔聯營公司及合營企業之其他 全面(虧損)／收益						
	(142)	(1,159)	(88)	140	(217)	N/M
綜合產生的匯兌(虧損)／收益						
	(7,271)	16,120	N/M	(3,672)	10,376	N/M
其他全面(虧損)／收益，扣除 稅項						
	(5,900)	15,056	N/M	1,508	4,619	(67)
全面收益總額	40,799	9,882	313	57,305	23,330	146
應佔全面收益總額：						
本公司權益持有人	37,993	11,258	237	54,118	21,815	148
非控股權益	2,806	(1,376)	N/M	3,187	1,515	110
全面收益總額	40,799	9,882	313	57,305	23,330	146
本公司權益持有人應佔溢利之 每股盈利						
每股基本盈利(分)				6.27	2.04	207
每股攤薄盈利(分)				6.27	2.04	207

N/M：無意義

3. 簡明資產負債表

	本集團		本公司	
	2021年 12月31日 千新元	2020年 12月31日 千新元	2021年 12月31日 千新元	2020年 12月31日 千新元
資產				
流動資產				
現金及銀行結餘	67,493	83,868	20,310	28,247
貿易及其他應收款項	17,996	11,687	17,726	16,714
存貨	164	65	—	—
其他資產	4,524	5,307	338	150
透過其他全面收益按公平值計量之 金融資產	6,453	6,779	6,453	6,779
	96,630	107,706	44,827	51,890
持作出售資產	—	1,292	—	—
	96,630	108,998	44,827	51,890
非流動資產				
貿易及其他應收款項	—	—	375,141	372,677
其他資產	896	1,022	—	130
透過損益按公平值計量之金融資產	57	24	—	—
於聯營公司投資	117,071	111,462	1,298	1,298
於合營企業投資	4,732	4,758	—	—
於附屬公司投資	—	—	16,897	16,697
投資物業	1,354,593	1,307,770	—	—
物業、廠房及設備	8,735	7,678	560	1,117
	1,486,084	1,432,714	393,896	391,919
資產總額	1,582,714	1,541,712	438,723	443,809
負債				
流動負債				
貿易及其他應付款項	46,182	37,154	11,789	11,549
其他負債	—	52	—	—
即期所得稅負債	9,336	9,657	2,019	753
衍生金融工具	122	165	122	165
借款	63,258	71,788	12,404	39,850
租賃負債	17,946	10,282	426	495
	136,844	129,098	26,760	52,812
非流動負債				
其他負債	1,489	490	—	—
遞延所得稅負債	13,295	9,168	40	83
衍生金融工具	2,113	6,490	—	351
借款	664,432	682,878	111,662	111,022
租賃負債	87,222	84,803	—	426
	768,551	783,829	111,702	111,882
負債總額	905,395	912,927	138,462	164,694
資產淨值	677,319	628,785	300,261	279,115
權益				
本公司權益持有人應佔股本及儲備				
股本	142,242	142,242	253,553	253,553
其他儲備	(25,049)	(26,488)	(176)	(1,188)
留存溢利	542,521	489,842	46,884	26,750
	659,714	605,596	300,261	279,115
非控股權益	17,605	23,189	—	—
權益總額	677,319	628,785	300,261	279,115
資產負債比率*	52%	55%		
淨資產負債比率**	47%	48%		

* 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. 簡明中期綜合現金流量表

	截至12月31日止十二個月	
	2021年 千新元	2020年 千新元
溢利總額	55,797	18,711
調整：		
— 所得稅開支	12,097	7,033
— 折舊	3,581	3,313
— 廠房及設備減值	—	508
— 貿易及其他應收款項減值撤回／(撥備)	(112)	1,300
— 出售廠房及設備之虧損淨額	13	9
— 出售持有出售資產之(收益)／虧損	(2,019)	97
— 出售附屬公司收益	—	(1,398)
— 投資物業的公平值虧損	3,076	27,641
— 利息收入	(520)	(875)
— 財務開支	22,734	23,319
— 分佔聯營公司及合營企業溢利	(15,077)	(4,819)
— 出售透過其他全面收益按公平值計量之金融資產的虧損	2	77
— 透過損益按公平值計量之金融資產之公平值(收益)／虧損	(33)	132
— 未變現匯兌差額	(30)	144
營運資金變動前經營現金流量	79,509	75,192
營運資金變動		
— 存貨	(99)	(21)
— 貿易及其他應收款項	(7,058)	(4,232)
— 其他資產	653	(2,025)
— 貿易及其他應付款項及其他負債	9,177	(3,402)
經營所得現金	82,182	65,512
已付所得稅	(7,833)	(5,032)
經營活動所得現金淨額	74,349	60,480
投資活動所得現金流量		
出售物業、廠房及設備所得款項	71	79
添置投資物業	(31,006)	(11,377)
添置物業、廠房及設備	(4,093)	(1,334)
已收利息	475	866
從聯營公司所收股息	9,675	2,166
解除銀行擔保之短期銀行存款	—	1,255
收購投資物業已退還按金	—	3,575
購買透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	(2,750)	(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	3,730	4,000
出售持有出售資產所得款項	3,905	3,284
出售附屬公司，扣除所出售現金	—	5,828
投資活動(所用)／所得現金淨額	(19,993)	6,092
融資活動所得的現金流量		
借款所得款項	48,327	52,360
非控股權益貸款	115	103
償還聯營公司貸款	(2,160)	—
償還借款	(71,269)	(42,241)
已付借款利息	(19,410)	(21,029)
已付租賃負債利息	(3,538)	(2,440)
償還租賃負債本金部分	(13,948)	(7,457)
抵押予銀行作為擔保的受限制現金	(1,184)	—
已付本公司權益持有人股息	—	(8,410)
已付非控股權益股息	(8,771)	—
融資活動所用現金淨額	(71,838)	(29,114)
所持現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(17,482)	37,458
現金及現金等價物		
財政年度初	83,868	46,378
現金及現金等價物匯兌的影響	(77)	32
財政年度末	66,309	83,868
綜合現金及現金等價物包括下列各項：		
現金及銀行結餘	67,493	83,868
受限制現金及質押予銀行作為擔保之短期銀行存款	(1,184)	—
	66,309	83,868

5. 簡明中期綜合權益變動表

本集團 2021年	← 本公司權益持有人應佔			→ 非控股權益		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2021年1月1日之結餘	142,242	(26,488)	489,842	605,596	23,189	628,785
本年度溢利	—	—	52,679	52,679	3,118	55,797
本年度其他全面收益	—	1,439	—	1,439	69	1,508
本年度全面收益總額	—	1,439	52,679	54,118	3,187	57,305
已付非控股權益股息	—	—	—	—	(8,771)	(8,771)
與擁有人交易總額， 直接於權益確認	—	—	—	—	(8,771)	(8,771)
於2021年12月31日之 結餘	142,242	(25,049)	542,521	659,714	17,605	677,319
2020年						
於2020年1月1日之結餘	142,242	(31,132)	481,081	592,191	21,674	613,865
本年度溢利	—	—	17,171	17,171	1,540	18,711
本年度其他全面收益	—	4,644	—	4,644	(25)	4,619
本年度全面收益總額	—	4,644	17,171	21,815	1,515	23,330
2019年已付股息	—	—	(8,410)	(8,410)	—	(8,410)
與擁有人交易總額， 直接於權益確認	—	—	(8,410)	(8,410)	—	(8,410)
於2020年12月31日之 結餘	142,242	(26,488)	489,842	605,596	23,189	628,785
本公司						
2021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2021年1月1日之結餘	253,553	(1,188)	26,750	279,115		
本年度溢利	—	—	20,134	20,134		
本年度其他全面收益	—	1,012	—	1,012		
本年度全面收益總額	—	1,012	20,134	21,146		
於2021年12月31日之 結餘	253,553	(176)	46,884	300,261		
2020年						
於2020年1月1日之結餘	253,553	(425)	28,423	281,551		
本年度溢利	—	—	6,737	6,737		
本年度其他全面收益	—	(763)	—	(763)		
本年度全面收益總額	—	(763)	6,737	5,974		
2019年已付股息	—	—	(8,410)	(8,410)		
與擁有人交易總額， 直接於權益確認	—	—	(8,410)	(8,410)		
於2020年12月31日之 結餘	253,553	(1,188)	26,750	279,115		

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2021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
收益：				
向外部客戶銷售	109,428	32,064	1,525	143,017
與客戶合約收入有關的收益確認時間				
—於某一時間點	3,272	593	1,525	5,390
—隨時間經過	11,089	1,979	—	13,068
分部業績				
出售持作出售資產的收益	65,037	10,723	328	76,088
財務開支	2,019	—	—	2,019
利息收入	(14,165)	(8,569)	—	(22,734)
投資物業之公平值(虧損)/收益				520
分佔聯營公司及合營企業溢利	(12,932)	9,856	—	(3,076)
	4,425	10,630	22	15,077
除稅前溢利				67,894
所得稅開支				(12,097)
純利				55,797
計入分部業績：				
折舊	2,832	717	32	3,581
於2021年12月31日				
分部資產	858,102	554,710	887	1,413,699
短期銀行存款				40,160
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產				6,453
可收回稅項				599
於聯營公司投資	73,971	41,875	1,225	117,071
與合營企業投資	—	4,732	—	4,732
綜合資產總額				1,582,714
分部負債				
借款	136,878	17,836	360	155,074
即期所得稅負債	398,205	329,485	—	727,690
遞延所得稅負債				9,336
				13,295
綜合負債總額				905,395
其他分部項目：				
資本開支	9,046	26,483	36	35,565

6. 分部資料(續)

就可呈報分部向高級管理層提供的分部資料如下所示：

截至2020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
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				
—於某一時間點	2,148	563	958	3,669
—隨時間經過	5,786	1,569	—	7,355
分部業績	55,582	14,469	(342)	69,709
財務支出	(14,207)	(9,112)	—	(23,319)
利息收入				875
攤薄一間附屬公司權益的收益	—	—	1,398	1,398
出售投資物業的虧損	—	(97)	—	(97)
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
計入分部業績：				
折舊	2,228	1,050	35	3,313
於2020年12月31日				
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
截至2020年12月31日止十二個月				
其他分部項目：				
資本開支	7,775	5,106	—	12,881

**7. 未經審核簡明中期綜合財務報表附註
截至2021年12月31日止六個月及年度**

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，未經審核簡明中期綜合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

截至2021年12月31日止六個月及全年的未經審核簡明中期綜合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）」）第1-34號「中期財務報告」及國際會計準則（「國際會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

未經審核簡明中期綜合財務報表應與根據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」）編製的截至2020年12月31日止年度（「2020財年」）的年度財務報表一併閱讀。

未經審核簡明中期綜合財務報表不含整本財務報表所需的全部資料。然而，所載解釋性附註以說明對理解本集團自2020財年的上一個年度財務報表以來的財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易。

未經審核簡明中期綜合財務報表乃根據上一財政年度經審核財務報告所採納的相同會計政策及計算方法編製，惟於本財政年度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

於截至2021年12月31日止財政年度，本集團已採納與其營運有關，且於2021年1月1日起的會計期間生效的所有新訂及經修訂新加坡財務報告準則（國際）及國際財務報告準則。採納該等新訂及經修訂新加坡財務報告準則（國際）及國際財務報告準則並無導致本集團的會計政策、本集團財務報告的呈列及本年度及過往年度呈報的金額出現重大變動。

d) 所使用判斷及估計

於編製簡明中期綜合財務報表時，管理層已作出影響會計政策應用以及資產及負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

管理層於應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與於2020年12月31日及截至該日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

該等估計及相關假設會持續予以審閱。會計估計的修訂於修訂估計的期間及日後任何受影響期間確認。

有關具有重大風險導致下個中期期間的資產及負債賬面值作出重大調整的假設及估計不確定因素的資料，載於附註7(q)—使用重大不可觀察輸入數據釐定投資物業的公平值。

e) 收益

	本集團 截至12月31日止下半年		本集團 截至12月31日止十二個月	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
投資物業租金收入	67,049	54,196	124,559	117,331
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	5,384	3,176	10,569	5,135
銷售光學儲存媒介及其他貿易商品	998	631	1,525	958
管理服務	4,859	3,762	6,364	4,931
收益總額	78,290	61,765	143,017	128,355
地區資料				
新加坡	55,233	42,724	98,255	84,252
馬來西亞	6,733	5,522	13,468	10,954
澳洲	2,189	3,338	4,537	8,442
英國	12,931	9,129	24,533	22,447
其他國家	1,204	1,052	2,224	2,260
收入總額	78,290	61,765	143,017	128,355

f) 收益及溢利明細

	本集團 截至12月31日止十二個月	
	2021年 千新元	2020年 千新元
持續經營業務：		
(a) 上半年列報收益	64,727	66,590
(b) 上半年列報除稅後溢利	9,098	23,885
(c) 下半年列報收益	78,290	61,765
(d) 下半年列報除稅後溢利	46,699	(5,174)

g) 其他收入

	本集團 截至12月31日止下半年		本集團 截至12月31日止十二個月	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
利息收入				
—按攤銷成本列賬的金融資產	77	166	164	383
—透過其他全面收益按公平值計量 之債務投資	192	265	356	492
	269	431	520	875
政府補助收入	2,119	7,051	4,001	8,941
政府補助開支—租金寬免	(46)	(927)	(46)	(1,119)
	2,073	6,124	3,955	7,822
其他	18	251	240	251
	2,360	6,806	4,715	8,948

h) 其他收益／(虧損)—淨額

	本集團 截至12月31日止下半年		本集團 截至12月31日止十二個月	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
匯兌(虧損)／收益—淨額	(122)	(31)	(106)	122
貿易及其他應收款項減值撤回／(撥備)	22	176	112	(1,300)
終止確認金融資產虧損	(666)	(3,589)	(666)	(3,589)
物業、廠房及設備減值	—	(508)	—	(508)
出售廠房及設備的虧損淨額	(9)	(6)	(13)	(9)
出售持作出售資產之收益／(虧損) 淨額	2,019	(97)	2,019	(97)
出售附屬公司收益淨額	—	1,398	—	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 透過損益按公平值計量之金融資產之 公平值收益／(虧損)	33	(132)	33	(132)
其他	21	(86)	6	—
	1,298	(2,918)	1,383	(4,192)

i) 所得稅開支

	本集團 截至12月31日止下半年		本集團 截至12月31日止十二個月	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020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				
—新加坡	3,413	3,091	6,124	5,802
—國外	549	377	1,606	1,782
	3,962	3,468	7,730	7,584
遞延所得稅	4,884	(545)	4,344	(543)
	8,846	2,923	12,074	7,041
—過往財年撥備不足／(超額撥備)	62	(143)	23	(193)
即期所得稅	(17)	189	—	185
遞延所得稅	8,891	2,969	12,097	7,033

j) 收益表其他資料

	本集團 截至12月31日止下半年		本集團 截至12月31日止十二個月	
	2021年 千新元	2020年 千新元	2021年 千新元	2020年 千新元
折舊	(1,890)	(1,587)	(3,581)	(3,313)

k) 股息

已付普通股股息

上個財政年度已付每股零新加坡分的末期獲豁免股息

(2020年：2019財政年度已付每股1.0新加坡分的末期獲豁免股息)

本集團	
截至12月31日止十二個月	
2021年	2020年
千新元	千新元
—	8,410

l) 關聯方交易

(a) 買賣商品及服務

提供予直接控股公司的服務

提供予聯營公司的服務

自董事擁有權益的公司購買

向聯營公司支付利息

向非控股權益支付利息

(b) 主要管理層人員薪酬

工資及薪金

僱主對界定供款計劃的供款，包括中央公積金

本集團	
截至12月31日止十二個月	
2021年	2020年
千新元	千新元
88	83
1,973	2,129
66	111
631	826
97	124
4,376	4,132
96	138
4,472	4,270

本公司董事薪酬總額為2,221,000新元(2020年：1,939,000新元)。詳情載於上文。

m) 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。

本集團大多數銷售主要以現金進行。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、付款記錄及財務狀況(視情況而定)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。

貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2021年 12月31日 千新元	2020年 12月31日 千新元
三個月以下	9,469	5,164
三至六個月	2,124	1,104
六個月以上	537	599
	12,130	6,867
減：累計減值撥備	(1,338)	(1,748)
	10,792	5,119

n) 透過其他全面收益按公平值計量之金融資產

透過其他全面收益按公平值計量之金融資產分析如下：

	本集團		本公司	
	2021年 12月31日 千新元	2020年 12月31日 千新元	2021年 12月31日 千新元	2020年 12月31日 千新元
上市債務證券—新加坡	6,453	6,779	6,453	6,779

透過其他全面收益按公平值計量之金融資產分類為流動資產，乃由於管理層打算於需要營運資金時持有該等資產作為合約現金流量或出售該等資產。

o) 透過損益按公平值計量之金融資產

透過損益按公平值計量之金融資產分析如下：

	本集團	
	2021年 12月31日 千新元	2020年 12月31日 千新元
初始確認時指定為按公平值列賬 —非掛牌股本投資—新加坡	57	24

於2021年及2020年12月31日，非掛牌股本投資之公平值乃經參考本集團於被投資公司應佔資產淨值(於彼等最新可用財務資料中反映)估值。被投資公司應佔資產淨值主要包括房地產物業，並經於資產負債表日被投資公司持有房地產物業之獨立估值(倘適用)調整。

p) 持作出售資產

分類為持作出售資產的詳情如下：

	本集團	
	2021年 12月31日 千新元	2020年 12月31日 千新元
財政年度初	1,292	5,447
匯兌差額	—	(32)
出售	(1,113)	(4,123)
重新分類至物業、廠房及設備	(179)	—
財政年度末	—	1,292

p) 持作出售資產(續)

於截至2021年12月31日止財政年度，位於印度尼西亞南雅加達的一棟4層店屋已不再分類為持作出售資產，乃因管理層已決定將其用作行政目的。因此，賬面值為179,000新元的該資產由持作出售資產重新分類為物業、廠房及設備。

於2021年7月2日，本集團完成了向一名第三方出售位於印度尼西亞的一個工廠單元。出售該持作出售資產的收益為約2,019,000新元，將計入本財政年度。

q) 投資物業

	本集團	
	2021年 12月31日 千新元	2020年 12月31日 千新元
財政年初	1,307,770	1,275,879
匯兌差額	(6,215)	17,162
添置	56,114	51,553
透過出售一間附屬公司出售	—	(4,982)
延期權調整	—	(4,201)
於損益確認的公平值(虧損)/收益淨額	(3,076)	(27,641)
財政年末	1,354,593	1,307,770

投資物業根據運營租賃出租予非關聯方。

添置包括收購投資物業9,812,000新元(2020年：零新元)，資本化開支21,134,000新元(2020年：11,377,000新元)及使用權資產25,168,000新元(2020年：40,176,000新元)

某些投資物業作為抵押予附屬公司的銀行融資的擔保。該等投資物業的賬面值約為1,234,471,000新元(2020財年：1,205,894,000新元)。

本集團投資物業的公平值乃根據重大不可觀察輸入數據釐定，並分類為公平值計量層級的第三級。

本集團委聘外部獨立及合資格估值師根據物業的最高最佳利用釐定本集團投資物業於各財政年末的公平值。估值構成綜合財務報表內本集團直接持有投資物業賬面值的基準。估值所用關鍵輸入數據包括重大判斷。該等主要輸入數據包括貼現率、租金率、可資比較物業的市值、資本化率、完工成本及每平方米造價，並視乎各投資物業的性質及現行市況而定。

本集團確認了投資物業之公平值虧損淨額3,076,000新元(2020年：27,641,000新元)，明細如下：

	本集團	
	2021年 12月31日 千新元	2020年 12月31日 千新元
投資物業之公平值收益/(虧損)淨額	4,890	(20,354)
分類為投資物業之使用權資產之公平值虧損淨額	(7,966)	(7,287)
總計	(3,076)	(27,641)

r) 物業、廠房及設備

截至2021年12月31日止財政年度，本集團添置及出售物業、廠房及設備分別為4,619,000新元(2020年：1,504,000新元)及84,000新元(2020年：269,000新元)。

s) 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。

貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2021年 12月31日 千新元	2020年 12月31日 千新元
三個月內	3,579	2,344
三至六個月	95	87
超過六個月	249	265
	3,923	2,696

t) 借款

	本集團		本公司	
	2021年 12月31日 千新元	2020年 12月31日 千新元	2021年 12月31日 千新元	2020年 12月31日 千新元
(i) 一年或一年內或按要求應償還款項				
已擔保	47,254	29,778	—	—
無擔保	16,004	42,010	12,404	39,850
小計	63,258	71,788	12,404	39,850
(ii) 一年後應償還款項				
已擔保	528,835	544,434	—	—
無擔保	135,597	138,444	111,662	111,022
小計	664,432	682,878	111,662	111,022
借款總額	727,690	754,666	124,066	150,872

(iii) 任何抵押詳情

本集團已擔保借款包括銀行借款。借款由附屬公司若干投資物業之固定收費擔保。

u) 股本及庫存股

	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
股本			
財年初及末	840,778,624	142,242	253,553

	本公司	
	2021年 12月31日	2020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2021年12月31日及2020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	
	於2021年 12月31日	於2020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%

v) 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

除本公司於2021年2月1日按其本金額的100%連同其應計利息悉數贖回未償還本金為12,250,000新元的2022年到期之固定利率票據外，截至2021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。

w) 非國際財務報告準則計量

本集團已於過往年度貫徹披露非國際財務報告準則計量，以讓股東及潛在投資者更清晰地了解來自本集團核心業務營運的按年或按期經常性溢利。

對賬項目於簡明中期綜合收益表第2頁披露。

由國際財務報告準則財務計量調整為非國際財務報告準則財務計量的調整項目包括以下：

有關公平值變動：

- i) 投資物業之公平值(收益)／虧損包括聯營公司及合營企業之投資物業。本集團採用公平值模式對投資物業進行會計處理，以反映報告年度末的市況。本集團委聘外部及獨立估值師釐定本集團投資物業於各財政年度末的公平值。本集團已於簡明中期綜合收益表中確認公平值變動為公平值收益／(虧損)。公平值(收益)／虧損亦包括根據國際財務報告準則第16號租賃對本集團租賃物業分類為投資物業的使用權資產之公平值作出的調整。
- ii) 公平值變動產生的遞延稅項開支／(抵免)。遞延稅項開支／(抵免)因本集團投資物業公平值變動而錄得，導致就公平值收益確認的所得稅開支增加，反之亦然。
- iii) 租金擔保的公平值虧損來自外部獨立估值師於財政年度末就本集團一項投資物業釐定的市值，因為賣方已於我們收購該物業後的若干期間內提供租金擔保。

有關一次性資本收益／虧損：

- iv) 出售持作出售資產之(收益)／虧損為於本財政年度及上一財政年度透過向第三方出售持作出售資產確認的一次性交易。
- v) 出售一間附屬公司收益乃來自於2020財年向一名第三方出售其100%間接擁有之附屬公司。

上述調整項目並非因本公司正常營運而產生，並連同截至2020年12月31日止財政年度的比較數字於截至2021年12月31日止財政年度的簡明中期綜合收益表中呈報。該等公平值變動及一次性交易導致本集團表現的國際財務報告準則財務計量出現重大波動。因此，股東可能無法評估本集團核心業務運營(即管理及經營工人宿舍及學生公寓)所得的財務表現。因此，本集團已剔除該等調整項目，以更清晰地反映本集團的表現。

8. 本集團表現回顧

回顧本集團表現，有必要合理了解本集團的業務。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—2021年下半年較2020年下半年

截至2021年12月31日止半年度(「2021年下半年」)，本集團收入由截至2020年12月31日止半年度(「2020年下半年」)的61.8百萬新元增加27%至78.3百萬新元，而同期核心業務運營利潤同比增加5.7百萬新元或24%至29.1百萬新元。

較高收入乃主要由於來自新加坡及馬來西亞工人宿舍的新租賃及經營資產的收入貢獻。該等項目包括四處速建宿舍(「速建宿舍」)以及特建工人宿舍(「特建工人宿舍」)、馬來西亞的西雅—雪州發展機構八打靈再也(「雪州發展機構」)。本集團管理的兩個僑工入職中心(「僑工入職中心」)亦對收入增長作出積極貢獻。現有馬來西亞特建工人宿舍資產組合及英國特建學生公寓(「特建學生公寓」)資產組合的收入亦見改善，財務入住率得到提高並從新型冠狀病毒中斷中恢復。然而，收益增長被澳大利亞特建學生公寓資產組合的收入減少所抵銷，而澳大利亞特建學生公寓資產組合乃受到新型冠狀病毒旅行限制及新加坡德優實利基學舍停止運營的影響。

在新加坡，自2020年9月起逐步投入營運的四處速建宿舍於2021年下半年較2020年下半年實現收入增長11.1百萬新元，2021年下半年的平均入住率高達91%。兩個僑工入職中心為本集團貢獻收入5.2百萬新元。

除四處速建宿舍外，本集團新加坡特建宿舍(「特建宿舍」)的入住率於2021年逐步恢復，但由於2020年從南亞返鄉的外籍勞工流出並未完全被外籍勞工流入(新型冠狀病毒措施加強及邊境關閉期間後逐步返回新加坡)所取代，故財務入住率由2020年下半年的89%下降1個百分點至2021年下半年的88%。

在馬來西亞，儘管為遏制新型冠狀病毒的傳播，實施了全國性和本地化的行動管制令，但所有特建工人宿舍的收入仍增長22%。撤除雪蘭莪州發展公司新租賃的資產西雅—雪州發展機構八打靈再也，馬來西亞工人宿舍組合於2021年下半年的財務入住率為82%，高於2020年下半年的80%。西雅—雪州發展機構八打靈再也於2020年12月開始營運，並正在疫情期間提高入住率。西雅—雪州發展機構八打靈再也於2020年12月開始運營，在新冠疫情的背景下，其入住率依舊在提高。

本集團於英國的學生公寓資產的入住率由2020年下半年的53%增加至2021年下半年的82%，乃由於期內對國際旅遊及校園課程的新型冠狀病毒限制已解除。

然而，為遏制新型冠狀病毒的傳播，澳大利亞州界於2021年下半年仍關閉國際和州際旅行。因此，2021年下半年澳大利亞的平均財務入住率為25%，而2020年下半年為39%。

本集團的毛利由2020年下半年的41.5百萬新元增加22%至2021年下半年的50.9百萬新元，與收入增長一致。

由於多個應對新型冠狀病毒的政府支持計劃結束，其他收入減少4.4百萬新元。由於收取政府補助收入，與2021年下半年相比，本集團於2020年下半年自願免除更高比例的合約租金，以支持及協助業務受到新型冠狀病毒疫情不利影響的租戶；所放免除金紀錄為終止確認金融資產虧損。另外，於2021年下半年，出售位於印度尼西亞一個工廠單元亦為其他收益貢獻2.0百萬新元。

行政開支因業務擴展而增加，而分銷開支因成本節約措施而減少。財務開支增加0.3百萬新元，主要由於速建宿舍及雪州發展機構租賃產生的租賃負債利息。

分佔聯營公司及合營企業溢利增加11.3百萬新元至2021年下半年的12.5百萬新元，主要由於美國特建學生公寓資產組合的投資物業錄得公允值重估收益，而2020年下半年則錄得公允值重估虧損。

獨立估值師已對本集團於2021年12月31日的投資物業進行公允值重估，於2021年下半年確認公允值重估收益淨額11.4百萬新元，而2020年下半年確認公允值重估虧損淨額27.6百萬新元。根據國際財務報告準則第16號租賃，於2021年12月31日，投資物業的公允值重估收益14.2百萬新元被與本集團租賃物業有關的使用權(「使用權」)投資物業的公允值調整2.8百萬新元所抵銷。與2020年12月新型冠狀病毒的不確定因素相比，投資物業的公允值重估收益反映了目前復甦及邊境重開的市況。

所得稅開支增加5.9百萬新元，主要由於投資物業公平值收益遞延所得稅撥備及溢利增加。

因此，2021年下半年本集團業務所得除稅後溢利淨額為46.7百萬新元，而2020年下半年則為虧損5.2百萬新元。

撇除公平值調整及出售持作出售資產的收益，2021年下半年來自核心業務經營的淨溢利為29.1百萬新元，較2020年下半年的23.4百萬新元增加5.7百萬新元。

(a)(ii)12個月回顧—2021財年較2020財年

於截至2021年12月31日止全年（「2021財年」），本集團收入由截至2020年12月31日止全年（「2020財年」）的128.4百萬新元增加11%至143.0百萬新元，而同期核心業務經營利潤同比增加5.8百萬新元或12%至53.1百萬新元。

較高收入乃主要由於來自新加坡及馬來西亞工人宿舍的新租賃及經營資產的收入貢獻。該等項目包括四處速建宿舍以及特建工人宿舍、馬來西亞的西雅—雪州發展機構八打靈再也（「雪州發展機構」）。本集團管理的兩個僑工入職中心亦對收入增長作出積極貢獻。我們英國特建學生公寓資產組合的收入亦有所改善，從新型冠狀病毒中斷中恢復，財務入住率提高2%至72%。然而，收入增加被我們於新加坡的現有特建工人宿舍資產及於澳大利亞的特建學生公寓資產組合的收入減少所抵銷，乃因新型冠狀病毒旅行及移民限制而面臨需求減弱。新加坡特建工人宿舍資產財務入住率由2020財年的94%下降9%至2021財年的85%，乃由於外籍勞工人數減少，原因為新型冠狀病毒新變種病毒的出現繼續阻礙了外籍勞工回流新加坡，而為應對疫情而建造的速建宿舍及施工臨時宿舍（「施工臨時宿舍」）的宿舍床位供應增加。於2021財年，由於嚴格的旅行限制及邊境關閉持續，澳大利亞特建學生公寓資產組合的需求進一步減少。

毛利增加4.7百萬新元，與新業務的收益增加一致，被澳大利亞特建學生公寓資產組合及新加坡特建工人宿舍資產組合的貢獻減少所抵銷。

其他收入及終止確認金融資產虧損分別減少4.2百萬新元及2.9百萬新元，乃由於政府補助收入減少所致。

2020財年就貿易及其他應收款項減值計提撥備1.3百萬新元，而2021財年則撥回112,000新元。

於2021財年，本集團自出售位於印度尼西亞一個工廠單元錄得收益2.0百萬新元。相比之下，於2020財年，本集團出售中國上海華德光電科技有限公司錄得收益1.4百萬新元，被2020財年德優實利基學舍的物業、廠房及設備減值0.5百萬新元所抵銷。

財務開支減少0.6百萬新元至22.7百萬新元，乃由於2021財年的較低利率環境，被租賃新加坡的四處速建宿舍及馬來西亞的西雅—雪州發展機構八打靈再也產生的租賃負債利息增加所抵銷。

分佔聯營公司及合營企業溢利由2020財年的4.8百萬新元增加10.3百萬新元至2021財年的15.1百萬新元，主要由於美國特建學生公寓資產組合的投資物業公平值增加。

投資物業的公平值虧損淨額為3.1百萬新元，而2020財年為27.6百萬新元，主要來自使用權資產及新加坡特建工人宿舍資產組合的公平值減少，被英國特建學生公寓資產組合及馬來西亞特建工人宿舍資產組合的2021財年入住率及市場環境從新型冠狀病毒中恢復而致公平值收益所抵銷。

所得稅開支增加5.1百萬新元，主要由於就投資物業公平值調整計提遞延所得稅撥備。

因此，本集團於2021財年的淨溢利為55.8百萬新元，較2020財年錄得的18.7百萬新元增加37.1百萬新元或198%。

撇除公平值調整的影響，2021財年來自核心業務營運淨溢利為53.1百萬新元，較2020財年的47.3百萬新元增加5.8百萬新元或12%。

於2021財年，本集團權益持有人應佔核心業務營運淨溢利為46.5百萬新元，較2020財年的41.3百萬新元增加13%。

(b) 審閱本集團資產負債表

資產

現金及銀行結餘減少16.4百萬新元至2021年12月31日的67.5百萬新元，主要是由於本公司於2021年2月贖回了剩餘2022年到期的固定利率票據（「004系列票據」）12.3百萬新元。

貿易及其他應收款項增加6.3百萬新元，主要是於速建宿舍及僑工入職中心開始的新運營所致。

於聯營公司的投資增加5.6百萬新元，主要由於其投資物業的公平估值收益。

投資物業增加46.8百萬新元，主要是由於添置了25.2百萬新元的使用權資產、以及英國的資產改良工程和馬來西亞的發展工程。此增加被投資物業的公平值虧損3.1百萬新元所抵銷。

貿易及其他應付款項增加9.0百萬新元，乃由於新營運的速建宿舍收取的租賃按金及英國於新學年收取的預付租金所致。

遞延所得稅負債增加4.1百萬新元，乃由於就投資物業公平值增加計提更多遞延稅項撥備。

租賃負債增加10.1百萬新元至105.2百萬新元，主要是由於在2021財年開始自裕廊集團租賃西雅都干及西雅大士南大道速建宿舍。

借款及資產負債比率

本集團的借款由754.7百萬新元減少至727.7百萬新元，主要是由於贖回了004系列票據及定期償還貸款。

於2021年12月31日，本集團由流動負債淨額為40.2百萬新元。本集團目前擁有充足的現金資源及銀行融資167.7百萬新元，可償付其流動負債。

於2021年12月31日，本集團的淨資產負債比率為47%，與2020年12月31日的淨資產負債比率48%相比有所改善。本集團收購的經營資產及開發中資產主要透過銀行借款撥付，該等借款的平均剩餘年期為六年。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2021年12月31日，本集團資產負債表保持穩健，現金及銀行結餘為67.5百萬新元。

(c) 審閱本公司資產負債表

於2021年2月贖回餘下004系列票據12.3百萬新元及定期償還貸款導致借款以及現金及銀行結餘減少。

(d) 審閱現金流量表

2021年財年，本集團自經營活動中所得正面現金流74.3百萬新元。

投資活動所用現金淨額為20.0百萬新元，主要是由於添置了投資物業及物業、廠房及設備。

本集團錄得融資活動所用現金淨額71.8百萬新元，主要是由於年內償還了借款及支付了租賃負債的利息及本金部分。

9. (a) 每股盈利

	本集團	
	截至12月31日止十二個月 2021年	2020年
本公司權益持有人應佔淨溢利(千新元)	52,679	17,171
本公司權益持有人應佔核心業務經營淨溢利(千新元)	46,486	41,320
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
<u>每股普通股盈利：</u>		
(i)每股基本盈利(分)	6.27	2.04
(ii)每股攤薄盈利(分)	6.27	2.04
<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)	5.53	4.91
(ii)每股攤薄盈利(分)	5.53	4.91

(b) 資產淨值

	本集團		本公司	
	2021年 12月31日	2020年 12月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
每股普通股資產淨值(見下文附註)	78.46分	72.03分	35.71分	33.20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於2021年12月31日及2020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

於2021年12月31日，勝捷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36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79,713張床位。

工人宿舍

新加坡

於新加坡，四處速建宿舍（「速建宿舍」）及兩個僑工入職中心自2020年第四季度起逐步加入本集團的工人宿舍業務，為本集團於2021年的表現作出貢獻，並預期於2022年提供全期貢獻。本集團亦經營五處特建宿舍（「特建宿舍」），於2021財年實現85%的平均入住率。儘管與截至2020年12月31日止全年（「2020財年」）相比，特建宿舍於2021財年的財務入住率尚未完全恢復，但由於通過旅遊通道及通過來源國上游測試及隔離計劃恢復宿舍工作準證持有人的入境¹，故正在逐步恢復。

疫情導致的新加坡外籍工人數目減少預計仍將是一項挑戰，影響新加坡可用特建宿舍床位的需求，直至外籍工人數目恢復到新型冠狀病毒疫情之前的水平。根據人力部於2022年1月的資料，於2021年6月，工作許可證持有人數目為834,000人，較2019年12月減少16%²。建築、海事及加工行業分部的外籍工人數目預期將逐步恢復。

同時，仍有新的臨時供應床位約60,000張³，乃由於疫情增加了床位供應。該等供應預期僅於未來數年屆滿。預期將於2022年公佈的現有特建宿舍的新規格亦將要求宿舍擁有人及營運商進行相應的改裝工程及校準，且行業主管部門將延長時間及支持以達到預期的狀態⁴。

馬來西亞

本集團的馬來西亞特建工人宿舍資產組合包括位於馬來西亞半島南部柔佛、北部檳城及中部地區雪蘭莪州的八項物業。柔佛州、檳城州及雪蘭莪州為馬來西亞製造業外籍工人數目最高的三個州，佔外籍工人數目的絕大多數，佔該國估計的2百萬外籍工人約35%⁵。

於雪蘭莪州的西雅—雪州發展機構八打靈再也資產在業務推動方面有所加強，而柔佛州已新增產能，於西雅淡杯開發三棟額外宿舍及改造收購的位於西雅巴西古當的兩棟宿舍的資產改造計劃亦已完成。展望未來，該等資產預期將為本集團的表現作出貢獻。

於2022年1月1日，本集團亦逐步重新配置特建工人宿舍，並完全遵守2019年工人住房和便利設施最低標準（修訂）法案（「第446號法案」）。由於遵守第446號法案的規定，預期對優質及精心設計的工人宿舍的需求將會增加。

然而，由於許多企業在新型冠狀病毒疫情期間縮減營運規模，故困難仍然存在。由於遏制病毒傳播的措施，現有工人離開馬來西亞及新工人的流入受到影響，影響僱主將新工人引入馬來西亞的能力，外籍工人亦有所減少⁶。

學生公寓

於2021年12月31日，本集團在澳大利亞、韓國、英國及美國的19項運營特建學生公寓資產中擁有6,057張床位。除澳大利亞外，本集團特建學生公寓的預訂及財務入住率市場正在改善。

註：

1. 「宿舍工作準證持有人不得通過VTL進入新加坡：MOM」，商業時報，2021年12月5日
2. 「大閱讀：新型冠狀病毒引發外籍人士離開—外籍人士是否返回新加坡，倘不回呢？」，CNA，2022年1月31日
3. 包括速建宿舍、目前未使用的國家物業的臨時裝修及建築臨時宿舍
4. 「MOM展開多年路宿舍線圖，建立更具韌性的外來勞工：Tan See Leng」，海峽時報，2021年12月18日
5. 「不斷變化的工人宿舍」萊坊，2021年11月。
6. 資料來源：「馬來西亞的手套行業在新型冠狀病毒限制下吸引外籍工人」，海峽時報，2021年9月28日

英國

於2021年下半年，本集團英國資產組合(包括10項策略性位於頂尖大學附近的資產)的平均財務入住率提升至82%。英國已擴大對越來越多的國家⁷疫苗接種證書的認可，並在抵達後減少新型冠狀病毒檢測⁸。

隨著新型冠狀病毒旅行限制放寬，國際學生更容易前往英國，前景依然強勁。英國政府已承諾將英國發展為全球教育中心，且英國高等教育機構已實現其十年前的600,000個目標，於2020/21學年招收了605,130名國際學生⁹。截至2021年12月，21/22學年的訂單已接近90%，並已開始22/23學年預訂的查詢。

澳大利亞

在澳大利亞，本集團兩項資產的平均財務入住率於2021財年下降至26%，但正逐步改善。自2021年11月宣佈邊境重新開放以來，數以千計的國際學生現已獲准返回該國，而澳大利亞國際學生的需求份額已由2021年10月的16.2%低位恢復至2022年1月的19.7%¹⁰。除非旅行重新開放及校園招收計劃有所變動，否則預期2022年下半年或2022學年第二學期的財務入住率將逐步改善。

韓國

於韓國，德優東大門學舍表現強勁復甦，2021年下半年錄得財務入住率78%，而2021年上半年則為55%。本集團亦於2022學年第一學期獲得接近全額預訂，而國際學生對交流及語言課程的需求仍然強勁。

美國

美國資產組合仍然強勁。勝捷的美國資產組合包括六處永久業權特建學生公寓，由本集團的首隻私募基金勝捷美國學生房舍基金持有。勝捷持有勝捷美國學生房舍基金已發行單位總數的約28.7%，並為該基金及其於特建學生公寓行業資產的管理人。於2021財年，平均財務入住率進一步改善，且隨著管理提升及變得主動，美國特建學生公寓資產組合預期將繼續錄得更佳表現。

展望未來

經濟逐漸從新型冠狀病毒疫情中復甦，國際旅行限制正在放寬，勝捷經營所在地區(包括澳大利亞)的外籍工人及學生人口繼續擴大。特建工人宿舍及特建學生公寓等小眾住宿營運商將需要通過當前及未來的疫情管理措施調整資產、空間及營運，同時關心工人及學生居民的福祉。儘管新型冠狀病毒疫情帶來不確定因素，本集團對優質特建工人宿舍及特建學生公寓的需求仍然強勁充滿信心，並將繼續在戰略上及合理的情況下審慎地擴大其投資組合及擴大其收入來源。此外，本集團將對其專業住宿資產組合進行策略性檢討，作為其持續努力探索為持份者提升價值機會的一部分。

此外，作為持續優化其資產組合的一部分，本集團將對其專業住宿資產組合進行策略性檢討，以探索提升股東價值的機會。

鑒於本集團2021財年業績改善，薪酬委員會已建議及董事會已批准自2022年1月1日起恢復自2020年5月1日起削減的本集團於新加坡的高級管理人員薪金。此外，董事袍金自願減少15%，自2022年1月1日起終止，與本集團於新加坡的高級管理人員的薪金下調終止一致。恢復之2022財年董事袍金須待股東於2022年4月舉行的應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

註：

7. 「英國將最終國家從新型冠狀病毒旅遊「紅色名單」中剔除」，The Guardian，2021年10月28日。
8. 「英國自2月11日起取消疫苗接種旅客、學生的新型冠狀病毒檢測要求」，研究國際，2022年1月25日
9. 「英國比計劃提前十年達到600,000名國際學生的目標」，Erudera College News，2022年1月25日
10. 「邊境開放刺激國際學生需求反彈」，對話，2022年1月19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	末期股息
股息類型	現金
每股股息金額(以分計)	每股普通股0.5分
貨幣	新元
稅率	1級免稅

待本公司股東於2022年4月28日舉行的股東週年大會上批准後，新加坡股東將收取建議末期股息每股0.5新加坡分。香港股東將收取建議末期股息每股等值2.88港仙。

* 所用匯率：於2022年2月24日，1新元=5.7571港元

(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

建議末期股息(倘於2022年4月28日舉行的股東週年大會上獲批准)將於2022年5月27日派付。

(d) 股東停止過戶日期

就新加坡股東而言

茲通告本公司將於2022年5月11日暫停辦理股份過戶登記及股東名冊手續，以準備派發股息單。

本公司股份過戶登記處B.A.C.S. Private Limited (B.A.C.S) (地址為8 Robinson Road #03-00, ASO Building, Singapore 048544) 於2022年5月10日下午五時正前收到之已正式填妥可登記過戶文件將獲登記，以釐定股東獲派建議末期股息之權利。

於2022年5月10日下午五時正在The Central Depository (Pte) Limited開設之證券戶口記存有本公司普通股之股東，可獲派建議末期股息。

附註：

自2022年3月1日起，本公司股份過戶登記處B.A.C.S的地址將更改為77 Robinson Road #06-03, Robinson 77, Singapore 068896。

(d) 股東停止過戶日期(續)

就香港股東而言

香港股份過戶登記分處將於2022年5月11日暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取將於應屆股東週年大會上建議派發的末期股息資格。為符合資格向名列香港股東名冊分冊的股東派付建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2022年5月10日下午四時三十分前送達本公司的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。

本公司將於2022年4月25日至2022年4月28日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間香港將不會登記任何股份轉讓，以釐定出席將於2022年4月28日舉行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2022年4月22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。

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	
	2021年 千新元	2020年 千新元
普通股	4,204	—
優先股	—	—
總計	4,204	—

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。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

不適用

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

相關數字尚未經本公司審計師PricewaterhouseCoopers LLP審核或審閱。載列於初步公告之本集團於截至2021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審計師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。

16. 倘若數字已經過審核或審閱，請提供審計師報告(包括任何修訂或重點事項)

不適用。

17. 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。

由於本集團截至2020年12月31日止財政年度的最近期經審核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。

18. 由審核委員會審閱

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），其書面職權範圍載明其權力和義務。在審核委員會的主要義務中，其中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審計師PricewaterhouseCoopers LLP審閱本集團截至2021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。內部審計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。

19. 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2021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。

20. 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2021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。

21. 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2021年12月31日止十二個月的年度報告的印刷本將寄發予香港股東，若新加坡股東要求，亦將予以提供。上述年度報告將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2022年4月28日(星期四)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。

22. 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2021年下半年及2021財年業績與本公司日期為2022年2月18日刊發的正面盈利預告的評論一致。

23. 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。

24. 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。

25. 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。

承董事會命
勝捷企業有限公司
行政總裁
江志明
2022年2月24日

於本公告日期，董事會包括執行董事羅敬惠先生、黃國豪先生及趙炳光先生；非執行董事韓成元先生；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。