

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)

- (1) 物業收購須予披露交易；
及
(2) 訂立出租協議；
及
(3) 成立附屬公司

物業收購

董事會僅此宣佈，於2018年6月1日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立有關收購物業之合約，代價為18.7百萬英鎊(約196.97百萬港元或33.66百萬新元)(除增值稅、印花稅及其他收購相關成本外)。

訂立出租協議

於完成時，新澤西島附屬公司將與代理商就該物業之出租訂立協議。

成立附屬公司

董事會進一步宣佈，COIPL已就收購事項成立兩家全資附屬公司。

新加坡上市手冊之涵義

由於根據新加坡上市手冊第1006條所載基準計算之收購事項之適用相關數字超過5%但不超過20%，故該收購事項構成新加坡上市手冊第10章界定之須予披露交易。

香港上市規則涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率(如上市規則第14.07條所界定)超過5%但不超過25%，故該收購事項構成本公司之須予披露交易且須遵守上市規則第14章有關申報及公告之規定。

緒言

董事會僅此宣佈，於2018年6月1日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方就有關收購事項訂立合約。

合約

日期： 2018年6月1日

買方： Centurion Investments (JS VII) Ltd，作為買方

賣方： PS 121 Limited，作為賣方

待收購之物業： 於HM Land Registry登記位於121 Princess Street, Manchester, M1 7AG, United Kingdom，業權編號為LA57971及LA82651，名為121 Princess Street的物業以及其上樓宇或其部分樓宇的永久產權和租賃權益

買方將按代價自賣方收購該物業(除增值稅、印花稅及其他收購相關成本外)。於簽署該合約後，買方向賣方律師以現金支付代價7.5%之初步按金1,402,500英鎊(約14,772,617港元或2,524,500新元)(作為賣方代理人持有)。倘完成於2018年6月8日之後但於2018年7月16日或之前發生，則額外按金5%或935,000英鎊(約9,848,411港元或1,683,000新元)將作為「進一步按金」支付予賣方。代價之剩餘餘額將於完成日期支付。

收購事項將由本集團內部資源及外部銀行融資提供資金。

代價乃由賣方及買方按「自願買方」，「自願賣方」基準經公平磋商後達成，且亦計及根據COIPL委託獨立估值師Cushman及Wakefield UK（「物業估值師」）於2018年5月24日進行的案頭估值評估的物業估值約18.67百萬英鎊（約196.65百萬港元或33.61百萬新元）。該估值根據收益資本化法（經計及過往及未來租金但並未計及出租協議項下之租金擔保）。

本集團的資料

本集團擁有、開發及管理位於新加坡及馬來西亞的優質特建工人宿舍資產及位於新加坡、澳大利亞、英國及美國的學生公寓資產。本集團亦製造及銷售光碟及相關儲存產品。

賣方之資料

賣方為一間於英格蘭及威爾士註冊成立的有限責任公司（公司編號：09571252），位於60 Oxford Street, Manchester, M1 5EE, United Kingdom，且其主要業務活動為物業開發商及投資方。據董事所知，於採取合理步驟確定來源後，賣方及其最終實益擁有者為獨立第三方。

該物業之資料

該物業位於121 Princess Street, Manchester, M1 7AG, United Kingdom，目前由賣方PS 121 Limited（一間於英格蘭及威爾士註冊成立之公司（地址為60 Oxford Street, Manchester, M1 5EE, United Kingdom）（公司編號：09571252））擁有。

該物業為高端建築，擁有127個床位之永久業權資產，主要面向學生。於完成後，其將由COIPL全資擁有並作運營及管理本集團於英國之學生宿舍資產之用而建立之Centurion Student Services (UK) Ltd以本集團學生宿舍品牌**dwel**管理。

該物業位於皮卡迪利車站及唐人街附近的曼徹斯特市中心的核心及距離曼徹斯特大學和曼徹斯特城市大學所在的牛津路知識走廊僅幾步之遙。

收購事項之財務影響

下文載列之收購事項對每股有形資產淨值(「有形資產淨值」)、每股盈利及本公司股本之備考財務影響僅作說明之用及並不反映本集團於完成後之未來財務狀況。備考財務影響乃根據本集團截至2017年12月31日止年度(「2017財年」)(即最近完成財政年度)之經審核綜合財務報表編製。

有形資產淨值

純粹作說明之用及假設收購事項已於2017年12月31日(即2017財年末)完成，於2017年12月31日，每股有形資產淨值之影響如下：

	收購事項前	收購事項後
有形資產淨值(千新元)	462,927	462,927
每股有形資產淨值(新加坡分)	55.06	55.06

附註：基於於2017年12月31日之總共840,778,624股已發行普通股。

基於1英鎊兌1.80新元及1新元兌5.8517港元之匯率。

盈利

純粹作說明之用及假設收購事項已於2017年1月1日(即2017財年初)完成，於2017財年，每股盈利之影響如下：

	收購事項前	收購事項後
股東應佔溢利(千新元)	31,722	31,722
股份加權平均數目(千股)	760,836	760,836
每股盈利(新加坡分)	4.17	4.17

附註：該物業正在進行翻新，因此於完成翻新前(其預計於2018年6月底完成)物業概無應佔溢利。

股本

概無發行有關收購事項之任何股份，收購事項將不會對本公司已發行股本造成任何影響。

收購事項之理由

收購事項於本集團的一般業務過程中進行並與本集團增長其學生公寓業務及於全球建立本集團現有學生公寓組合之策略一致。

新加坡上市手冊第1006條規定的相關數字

收購事項適用之新加坡上市手冊第1006條所載計算基準相關數字載列如下：

第1006條	基準	相關數字(%)
(b)	物業溢利淨額 ⁽¹⁾ 較本集團溢利淨額 ⁽³⁾	不適用 ⁽²⁾
(c)	代價 ⁽⁴⁾ 較本公司市場資本化 ⁽⁵⁾	8.6

附註：

- (1) 溢利淨額被定義為除所得稅、少數股東權益及非常項目之溢利。
- (2) 不適用於在完成翻新前(預計於2018年6月底完成)並無應佔溢利之物業。
- (3) 根據本集團最新公佈之截至2018年3月31日止第一季度之未經審核綜合財務報表，本集團溢利淨額約為12.78百萬新元。
- (4) 代價為18.7百萬英鎊(轉換為33.66百萬新元或196.97百萬港元)，乃基於1英鎊兌1.80新元及1新元兌5.8517港元之匯率計算。
- (5) 本公司市場資本化基於於2018年5月31日已發行總共840,778,624股已發行普通股，按每日交易量加權平均價每股0.4650新元於2018年5月31日(即合約簽訂日期前交易日)交易。

收購事項之理由及裨益

本集團於新加坡、馬來西亞的工人宿舍及學生公寓以及於英國、美國、澳大利亞及新加坡的特建學生宿舍資產進行業主 — 運營商業務。為於英國持續擴張本集團學生公寓業務(與本集團的策略相符)，董事認為收購事項為本集團進一步於英國增強其根據地之良好機遇。收購事項乃於本集團一般業務過程中進行。

董事會認為合約條款及收購事項乃按正常商業條款，屬公平合理，且符合本集團及本公司股東的整體利益。

訂立出租協議

於完成之同時，新澤西島附屬公司、代理商及Stephen Beech先生(為賣方之股東)就委任代理商作為該物業出租之代理訂立出租協議。

Stephen Beech先生已同意於出租協議期限內就新澤西島附屬公司應收租金之最低款項向新澤西島附屬公司作出擔保。出租協議之期限將繼續直至(以較早者為準)：

- (a) 新澤西島附屬公司於賣方與代理商釐定出租協議時至少提前一週發出書面通知；或
- (b) 2020年8月31日；或
- (c) 新澤西島附屬公司向第三方(其中包括)本集團之成員公司轉讓該物業之所有權。

倘代理商為一個單元促成之擔保租金不足，則Stephen Beech先生已同意就以該單元之整個合約期限計算之短缺租金向新澤西島附屬公司作出擔保。租金擔保並未計及物業估值師進行物業估值評估所得之金額，因此，其對估值並無任何影響。

成立兩間間接全資附屬公司

COIPL已於新加坡共和國成立一間名為Centurion Accommodation (I) Holdings Pte. Ltd. (「新新加坡附屬公司」)的全資附屬公司及於海峽群島澤西島成立一間名為Centurion Investments (JS VII) Ltd (「新澤西島附屬公司」)的間接全資附屬公司。有關新新加坡附屬公司及新澤西島附屬公司之資料如下：

(a) 新新加坡附屬公司

公司名稱：	Centurion Accommodation (I) Holdings Pte. Ltd.
註冊成立地點：	新加坡
主要活動：	投資控股
初步發行及繳足股本：	1,000新元，包括1,000股普通股
股東：	Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.

(b) 新澤西島附屬公司

公司名稱：	Centurion Investments (JS VII) Ltd
註冊成立地點：	海峽群島澤西島
主要活動：	投資控股
初步發行及繳足股本：	10,000英鎊，包括10,000股普通股
股東：	Centurion Accommodation (I) Holdings Pte. Ltd.

於本公告日期，新新加坡附屬公司及新澤西島附屬公司之股份賬面值及有形資產淨值如下：

實體	股份賬面值	股份有形資產淨值
新新加坡附屬公司	1,000新元	1,000新元
新澤西島附屬公司	10,000英鎊	10,000英鎊

上述新附屬公司之成立乃由內部資源提供資金，且預期將不會對本公司當前財年的綜合有形資產淨值及每股盈利產生重大影響。

新新加坡附屬公司及新澤西島附屬公司乃就收購事項成立。

董事及控股股東之權益

除彼等於本公司之權益外，概無本公司董事或控股股東直接或間接於收購事項及新成立之新新加坡附屬公司及新澤西島附屬公司擁有任何權益。

董事服務合約

概無人士擬就收購事項獲委任本公司董事。因此，本公司與任何人士概無就收購事項擬訂立服務合約。

備查文件

合約及物業估值師出具的案頭估值評估副本於本公告刊發日期起三(3)個月期間內之正常營業時間於45 Ubi Road 1, #05-01, Singapore 408696可供查閱。

新加坡上市手冊之涵義

由於根據新加坡上市手冊第1006條所載基準計算之收購事項之適用相關數字超過5%但不超過20%，故該收購事項構成新加坡上市手冊第10章界定之須予披露交易。

香港上市規則涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率(如上市規則第14.07條所界定)超過5%但不超過25%，故該收購事項構成本公司之須予披露交易且須遵守上市規則第14章有關申報及公告之規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據賣方與買方簽署的合約之條款及條件，買方以18.7百萬英鎊之總代價(約196.97百萬港元或33.66百萬新元)建議收購物業
「代理商」	指	Manchester Apartments Limited，一間於英國註冊成立之公司，並由Stephen Beech先生(獨立第三方)全資擁有
「董事會」	指	董事會
「COIPL」	指	Centurion Overseas Investments Pte. Ltd.，本公司之全資附屬公司
「本公司」	指	勝捷企業有限公司，在新加坡共和國註冊成立的有限責任公司，其股份於新交所主板(股份代號：OU8)及聯交所主板(股份代號：6090)上市
「完成」	指	收購事項根據合約條款完成
「完成日期」	指	2018年6月8日或合約方可能協定之其他日期但須於2018年7月16日或之前
「代價」	指	物業收購之代價18.7百萬英鎊(約196.97百萬港元或33.66百萬新元)

「合約」	指	就該物業於2018年6月1日訂立之協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司及聯屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司概無關連(定義見上市規則)之人士或公司
「出租協議」	指	新澤西島附屬公司、代理商及Stephen Beech先生就委任代理商作為該物業出租之代理訂立之日期為2018年6月1日之協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	於HM Land Registry登記位於121 Princess Street, Manchester, M1 7AG, United Kingdom，業權編號為LA57971及LA82651，名為121 Princess Street的物業以及其上樓宇或其部分樓宇的永久產權和租賃權益
「買方」	指	Centurion Investments (JS VII) Ltd，本公司之間接全資附屬公司
「新元」	指	新加坡元，新加坡共和國法定貨幣
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「新加坡上市手冊」	指	新交所上市手冊
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」	指	PS 121 Limited，於英格蘭及威爾士註冊成立及登記之有限公司(公司編號：09571252)及為一名獨立第三方
「%」	指	百分比
「£」	指	英鎊，英國法定貨幣

承董事會命
勝捷企業有限公司
 行政總裁
 江志明

香港，新加坡2018年6月1日

於本公告日期，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鄭憲民先生、Chandra Mohan s/o Rethnam先生、黃格賢先生及陳寶鳳女士。

* 僅供識別