

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分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)

**(I) 關連交易**

- 訂立基金單位持有人協議及後續注資；及  
**(II) 有關南韓項目之自願公告**

**緒言**

於2018年10月31日，COIPL(本公司之全資附屬公司)與CPPL及COMANCHE就組建CIV及OpCo訂立基金單位持有人協議。此外，COIPL於2018年11月根據合營合夥人之間之共同協議向CIV作出後續注資，以按比例向CIV提供更多資金。

**收購事項**

於2018年9月10日，COIPL(本公司之全資附屬公司)與Hotel KP就收購該物業訂立買賣協議。於2018年10月24日，COIPL與Hotel KP訂立之買賣協議於CIV成立後終止。隨後，CIV於同日與Hotel KP按COIPL與Hotel KP於2018年9月10日所訂立之買賣協議大致相同之條款訂立買賣協議。

## 訂立基金單位持有人協議及後續注資

於本公告日期，CPPL由CGL直接持有，而CGL由本公司之控股股東羅先生及韓先生分別持有50%及50%之權益。於本公告日期，羅先生、韓先生及CPPL分別持有本公司全部已發行資本之約56.55%、57.25%及53.02%。CIV及OpCo（分別為本公司之聯營公司及非全資附屬公司）各自由CPPL擁有40%之權益。因此，CIV為本公司關連人士之聯繫人，而OpCo為本公司之關連附屬公司。因此，該交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

CIV基金單位持有人協議及OpCo基金單位持有人協議以及後續注資下擬進行之COIPL初始認購CIV及OpCo單位資本中55.0百萬韓圓（相當於383,489港元）及5.5百萬韓圓（相當於38,349港元），乃就上市規則下之資產比率及代價比率合併計算。由於根據上市規則第14.07條計算之有關該交易（以合併基準計算）之一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該交易須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

## 南韓項目

由於南韓項目屬收益性質，並於本集團日常及一般業務過程中進行，故根據第14.04(1)(g)條，其並不構成上市規則第14章項下本公司之一項須予公佈交易。

## (I) 關連交易 — 訂立基金單位持有人協議及後續注資

### 緒言

於2018年10月31日，COIPL（本公司之全資附屬公司）與CPPL及COMANCHE就組建CIV及OpCo訂立基金單位持有人協議。此外，COIPL於2018年11月根據合營合夥人之間共同協議向CIV作出後續注資，以按比例向CIV提供更多資金。

### CIV基金單位持有人協議

CIV基金單位持有人協議之主要條款概述如下：

日期：	2018年10月31日
訂約方及基金單位持有率：	(1) COIPL（本公司之全資附屬公司(55%)）； (2) CPPL（本公司之關連人士(40%)）；及 (3) COMANCHE（獨立第三方(5%)）。
已發行及繳足實益單位：	7,502,517,000韓圓（相當於52,311,512港元），按發行價每單位1,000韓圓（相當於6.97港元）分為7,502,517個單位
CIV將發行之實益單位總數：	不超過500,000,000個單位（無面值並為記名形式）

注資：

於註冊成立時，COIPL、CPPL及COMANCHE分別認購及注資55.0百萬韓圓(相當於383,489港元)、40.0百萬韓圓(相當於278,901港元)及5.0百萬韓圓(相當於34,863港元)作為CIV之初始單位資本。COIPL支付之初始注資由本集團之內部資源提供資金。隨後，於2018年11月5日，合營合夥人共同同意按比例向CIV提供更多資金。因此，COIPL、CPPL及COMANCHE分別向CIV注資約4,071,384,000韓圓(「後續注資」，相當於28,387,840港元)、2,961,007,000韓圓(相當於20,645,705港元)及370,126,000韓圓(相當於2,580,714港元)。

下表載列於成立日期及合營合夥人完成進一步注資後於本公告日期於CIV之基金單位持有架構：

基金單位 持有人名稱	於成立日期 之單位資本 (百萬韓圓)	於2018年 11月進一步 匯入之注資 (百萬韓圓)	於本公告 日期之單位 資本總額 (百萬韓圓)	基金單位 持有百分比
COIPL	55	4,071	4,126	55%
CPPL	40	2,961	3,001	40%
COMANCHE	5	370	375	5%
總計	<b>100</b>	<b>7,402</b>	<b>7,502</b>	<b>100%</b>

注資金額乃由CIV基金單位持有人協議之訂約方參考(其中包括)CIV對其進一步發展之資本要求、合營合夥人於CIV之基金單位持有權益及總成本(包括該物業之收購價(經計及獨立估值師對該物業之估值釐定)建議翻新之預計成本及印花稅以及相關收購成本)經公平磋商後釐定。後續注資款項由本集團之內部資源提供資金。

主要業務： 收購或租賃、運營及管理為韓國遊客、學生及／或辦公室專業人士提供住宿之資產。

董事會組成： CIV的董事會將由一名唯一企業董事、IGIS Asset Management Co. Ltd.、其集體投資經理組成。

期限： 期限將於截至CIV基金單位持有人協議日期開始並直至(i)CIV基金單位持有人協議根據其條款終止或(ii)解散及清算CIV前繼續具有效力及作用

於本公告日期，CIV為本公司之聯營公司及其並未開始投入運營且自其註冊成立後並未產生收益及溢利。

於2018年11月30日，CIV之未經審核資產淨值為73.86億韓圓(相當於51.5百萬港元)及CIV之資產總額為171.26億韓圓(相當於119.41百萬港元)。

## OpCo基金單位持有人協議

OpCo基金單位持有人協議之主要條款概述如下：

日期：	2018年10月31日
訂約方及基金單位持有率：	(1) COIPL (本公司之全資附屬公司(55%))； (2) CPPL (本公司之關連人士(40%))； (3) COMANCHE (獨立第三方(5%))；及 (4) OpCo (本公司之關連附屬公司)。
初始已發行及繳足實益單位：	10,000,000韓圓(相當於69,725港元)，按發行價每單位10,000韓圓(相當於69.73港元)分為1,000個單位
OpCo將發行之實益單位總數：	不超過1,000個單位(無面值並為記名形式)
主要業務：	提供遊客及學生公寓

注資： 於註冊成立時，COIPL、CPPL及COMANCHE分別認購及注資5.5百萬韓圓(相當於38,349港元)、4.0百萬韓圓(相當於27,890港元)及0.5百萬韓圓(相當於3,486港元)作為OpCo之初始單位資本。COIPL支付之初始注資由本集團之內部資源提供資金。下表載列於成立日期OpCo之基金單位持有架構，其於本公告日期維持不變：

基金單位持有人名稱	於成立日期 之單位資本 (百萬韓圓)	於本公告 日期之單位 資本總額 (百萬韓圓)	基金單位 持有百分比
COIPL	5.5	5.5	55%
CPPL	4.0	4.0	40%
COMANCHE	0.5	0.5	5%
<b>總計</b>	<b>10.0</b>	<b>10.0</b>	<b>100%</b>

注資金額乃由OpCo基金單位持有人協議之訂約方參考合營合夥人於OpCo之基金單位持有權益經公平磋商後釐定。COIPL之注資由本集團之內部資源提供資金。

董事會組成： OpCo的董事會可由最多四名董事組成，而只要COIPL及CPPL於OpCo持有任何單位，則COIPL及CPPL將有權提名合共三名代表當選OpCo之董事會董事。

期限： 期限將於OpCo基金單位持有人協議日期開始並直至(i) OpCo基金單位持有人協議根據其條款終止或(ii) 解散及清算OpCo前繼續具有效力及作用。

於本公告日期，OpCo為本公司之附屬公司及其並未開始投入運營且自其註冊成立後並未產生收益及溢利。

2018年11月30日，OpCo之未經審核負債淨值為40.2百萬韓圓（相當於280,440港元）及OpCo之資產總額為12.62百萬韓圓（相當於87,988港元）。

### 本集團及合營合伙人之資料

本集團擁有、開發及管理位於新加坡及馬來西亞之優質特建工人宿舍資產及位於新加坡、澳大利亞、英國及美國之學生公寓資產。本集團亦製造及銷售光碟及相關儲存產品。COIPL為本公司之全資附屬公司。其於新加坡註冊成立並為投資控股公司。

CPPL（本公司之關連人士）為一間於新加坡註冊成立之有限責任公司並為投資控股公司。其由CGL全資擁有，而CGL由本公司之非執行董事兼控股股東羅先生及韓先生分別擁有50%及50%之權益。

COMANCHE（KTM之代名人）為一間根據韓國法律註冊成立之公司並為訂立基金單位持有人協議而成立。KTM為一間於韓國註冊成立之公司及主要從事韓國多種房地產投資（包括酒店、物流倉庫、辦公室及零售物業）。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，COMANCHE及KTM各自之最終實益擁有人均為與本公司或其任何附屬公司或任何彼等各自之董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人概無關連之獨立第三方。



## 組建CIV及OpCo、訂立基金單位持有人協議及後續注資之理由及裨益

通過組建CIV及後續注資，本集團於收購事項及建議翻新中擁有55%之權益。因此，本集團應佔總成本約為101.3億韓圓(約70.63百萬港元)。通過組建OpCo，合營合夥人能管理該物業之運營及參與翻新。有關收購事項及建議翻新之進一步理由及裨益，請參閱「(II)自願公告 — 南韓項目 — 收購事項及建議翻新之理由及裨益」一節。

董事(包括獨立非執行董事)認為該交易符合本集團日常及一般業務過程，由各方經公平磋商後按正常商業條款訂立，且該交易之條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

於該交易中擁有權益的羅先生及韓先生就建議批准該交易之決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於該交易中擁有任何重大利益。

## (II) 自願公告 — 南韓項目

### 收購事項

於2018年9月10日，COIPL(本公司之全資附屬公司)與Hotel KP就收購該物業訂立買賣協議。於2018年10月24日，COIPL與Hotel KP訂立之買賣協議於CIV成立後終止。隨後，CIV於同日與Hotel KP按COIPL與Hotel KP於2018年9月10日所訂立之買賣協議大致相同之條款訂立買賣協議。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

日期：2018年10月24日

買方：CIV (本公司之聯營公司)

賣方：Hotel KP (獨立第三方)

物業：包括土地及樓宇

於韓國首爾名為本暉客雅酒店且對其樓宇所處之三幅永久業權土地(統稱「土地」，連同「樓宇」)統稱為(「該物業」)擁有權益之現配有104間房間之三星級酒店(「樓宇」)。

## 該物業之資料

該物業位於南韓首爾東大門區徽慶1洞回基188-5。其包括以下各項：

- (i) 於首爾東大門區徽慶洞319-12之100%權益；
- (ii) 於首爾東大門區徽慶洞319-36之100%權益；
- (iii) 於首爾東大門區徽慶洞319-38之73.91%權益；及
- (iv) 位於土地之樓宇及其所依附之所有輔助架構、設備、設施等。

該物業距離回基站(首爾地鐵一號線及中央線交匯處的一個地鐵站)約150米，便於前往四家教育機構(包括慶熙大學、首爾大學、韓國科學技術院及韓國外國語大學，該等大學均位於1千米半徑範圍內)。該物業亦便於到達東大門的多個旅遊景點，例如首爾民俗跳蚤市場、駱山公園、梨花洞壁畫村及夢幻森林等。

## 南韓項目之主要條款

預計收購事項及建議翻新之總成本將約為184.27億韓圓(相當於128.48百萬港元)(包括印花稅、其他收購相關成本及建議翻新相關成本)(「總成本」)，包括：

- (i) 該物業之收購價135億韓圓(相當於94.13百萬港元)(印花稅及其他收購相關成本除外)(「收購價」)；
- (ii) 建議翻新之預計成本37.12億韓圓(相當於25.88百萬港元)；及
- (iii) 印花稅及相關收購成本12.15億韓圓(相當於8.47百萬港元)。

南韓項目將由CIV基金單位持有人協議項下擬進行之各合營合夥人之股權出資提供資金。

收購價乃由買方與賣方在「自願買方」及「自願賣方」之基礎上並亦計及獨立估值師對該物業之估值經公平磋商後達至。

## 完成南韓項目

收購事項已於2018年11月6日完成。預計建議翻新將於2019年第一季度完成，而該物業將於2019年第一季度投入運營。

## 收購事項及建議翻新之理由及裨益

收購事項及建議翻新乃於本集團日常業務過程訂立並符合本集團於全球擴展其宿舍業務並鞏固本集團現有學生公寓資產組合之策略。南韓首爾為本集團將學生公寓業務擴展至北亞之重要切入點。南韓項目將使本集團進一步擴展其於首爾(世界十大學生城市之一)之市場佔有率。

## 上市規則之涵義

### 訂立基金單位持有人協議及後續注資

於本公告日期，CPPL由CGL直接持有，而CGL由本公司之控股股東羅先生及韓先生分別持有50%及50%之權益。於本公告日期，羅先生、韓先生及CPPL分別持有本公司全部已發行資本之約56.55%、57.25%及53.02%。CIV及OpCo（分別為本公司之聯營公司及非全資附屬公司）各自由CPPL擁有40%之權益。因此，CIV為本公司關連人士之聯繫人，而OpCo為本公司之關連附屬公司。因此，該交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

CIV基金單位持有人協議及OpCo基金單位持有人協議以及後續注資下擬進行之COIPL初始認購CIV及OpCo單位資本中55.0百萬韓圓（相當於383,489港元）及5.5百萬韓圓（相當於38,349港元），乃就上市規則下之資產比率及代價比率合併計算。由於根據上市規則第14.07條計算之有關該交易（以合併基準計算）之一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該交易須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

### 南韓項目

由於南韓項目屬收益性質，並於本集團日常及一般業務過程中進行，故根據第14.04(1)(g)條，其並不構成上市規則第14章項下本公司之一項須予公佈交易。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	CIV根據買賣協議條款及條件按收購價收購該物業(包括土地及樓宇)
「總成本」	指	具有「(II)自願公告 — 南韓項目 — 南韓項目之主要條款」一段所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「樓宇」	指	具有「(II)自願公告 — 南韓項目 — 買賣協議」一段所賦予之涵義
「CGL」	指	Centurion Global Ltd，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並由羅先生及韓先生擁有50%及50%之權益
「CIV」	指	IGIS Centurion No. 238 Professional Investors Private Real Estate Investment, LLC，為擁有該物業而根據CIV基金單位持有人協議成立之集體投資公司
「CIV基金單位持有人協議」	指	合營合夥人之間於2018年10月31日訂立之基金單位持有人協議，據此，CIV根據適用韓國法律為擁有該物業而成立
「COMANCHE」	指	Comanche Co., Ltd.，一間根據韓國法律註冊成立之公司，為CIV基金單位持有人協議下KTM之代名人，持有CIV5%之基金單位持有權益
「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，一間在新加坡共和國註冊成立的有限責任公司，其股份於香港聯交所主板(股份代號：6090)及新交所主板(股份代號：OU8)上市
「CPPL」	指	Centurion Properties Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立並由CGL全資擁有之公司，為本公司之控股股東
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣，港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Hotel KP」或「賣方」	指	Hotel KP Co., Ltd，一間於首爾註冊成立之公司，即買賣協議之賣方
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士(定義見上市規則)或彼等各自之聯繫人，且與上述人士並無關連之第三方
「合營合夥人」	指	COIPL、CPPL及COMANCHE
「韓國」	指	大韓民國
「KTM」	指	KTM Distributions Co., Ltd，一間根據韓國法律註冊成立之公司
「韓圓」	指	大韓民國法定貨幣，韓圓
「土地」	指	具有「(II)自願公告 — 南韓項目 — 買賣協議」一段所賦予之涵義
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)

「韓先生」	指	韓成元先生，本公司之控股股東兼非執行董事
「羅先生」	指	羅敬惠先生，本公司之控股股東兼非執行董事
「OpCo」	指	CSL Student Living Benikea KP Ltd.，一間根據OpCo基金單位持有人協議在韓國法律下註冊成立之公司
「OpCo基金單位持有人協議」	指	合營合夥人之間於2018年10月31日訂立之基金單位持有人協議，據此OpCo為管理該物業而註冊成立
「該物業」	指	土地及樓宇
「建議翻新」	指	樓宇將翻新為提供雙人房及公共設施之配有208張床位之宿舍(其床位容量可能通過資產提升計劃增至約234張床位)
「收購價」	指	收購事項之收購價135億韓圓(相當於94.13百萬港元)
「新元」	指	新加坡法定貨幣，新元
「買賣協議」	指	CIV及賣方就收購事項於2018年10月24日訂立之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「南韓項目」	指	收購事項及建議翻新
「後續注資」	指	具有「CIV基金單位持有人協議 — 注資」一段所賦予之涵義

「該交易」	指	根據各自之基金單位持有人協議組建CIV及OpCo以及COIPL向CIV及OpCo初始單位注資及後續注資
「基金單位持有人協議」	指	CIV基金單位持有人協議及OpCo基金單位持有人協議之統稱
「%」	指	百分比

於本公告內，韓圓已按143.42韓圓 = 1.00港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。並無作出任何聲明表示任何韓圓或港元金額已經或應可或可以按上述匯率或任何其他匯率換算或以任何方式換算。

承董事會命  
**勝捷企業有限公司**  
 行政總裁  
**江志明**

香港，2018年12月12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鄺憲民先生、Chandra Mohan s/o Rethnam 先生、黃格賢先生及陳寶鳳女士。

\* 僅供識別