

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) 須予披露交易之  
物業收購；  
及  
(2) 成立一間附屬公司

### 建議收購物業

董事會欣然宣佈，於2019年12月6日(英國時間)，買方(即本公司的間接全資附屬公司)與賣方就建議收購物業訂立合約，有關購買價為15.1百萬英鎊(相當於約154.97百萬港元或26.98百萬新元)(包括增值稅，但不包括印花稅及其他建議收購事項相關成本)，須以現金支付。建議收購事項將由本集團的內部資源及外部銀行融資提供資金。

該物業名為Archer House的永久物業，位於14–22 Castle Gate, Nottingham NG1 7AW, United Kingdom。該物業為擁有177張床位的學生公寓資產，其中包括93間單人套間(studio)房間以及84間獨立衛浴間(en-suite)房間。該物業位於諾丁漢市休閒及零售區的中心地段之戰略位置，且毗鄰諾丁漢市兩(2)所著名大學(即諾丁漢大學及諾丁漢特倫特大學)。其所在地段亦緊靠英國諾丁漢市的一處住處Castle Gate Haus，該住處為我們於諾丁漢市的首個學生公寓資產，周邊設有公交車及火車服務，交通便利。

## 成立一間附屬公司

董事會進一步宣佈，COIPL已就建議收購事項成立一間全資附屬公司，即買方。

## 新加坡上市手冊之涵義

由於根據新加坡上市手冊第1006條所載基準計算之建議收購事項之適用相關數字之一超過5%但不超過20%，故該建議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。

## 香港上市規則之涵義

由於有關建議收購事項的一項或多項相關適用百分比率(如上市規則第14.07條所界定)超過5%但不超過25%，故該建議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章有關公告之規定。

## 緒言

董事會謹此宣佈，於2019年12月6日(英國時間)，買方(即本公司的間接全資附屬公司)與賣方就建議收購事項訂立一份合約，有關購買價為15.1百萬英鎊(相當於約154.97百萬港元或26.98百萬新元)(包括增值稅，但不包括印花稅及其他建議收購事項相關成本)，須以現金支付。

## 合約

日期： 2019年12月6日

買方： Centurion Investments (BV) Ltd，作為買方

賣方： Archer House Residence Ltd，作為賣方

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，賣方為本公司的獨立第三方(定義見上市規則)。

## 建議收購事項及物業之資料

根據合約，買方已同意收購及賣方已同意出售物業。

該物業名為Archer House的永久物業，位於14–22 Castle Gate, Nottingham NG1 7AW, United Kingdom，由賣方合法及實益擁有。該物業為擁有177張床位的學生公寓資產，其中包括93間單人套間(studio)房間以及84間獨立衛浴間(en-suite)房間。該物業位於諾丁漢市休閒及零售區的中心地段之戰略位置，且毗鄰諾丁漢市兩(2)所著名大學(即諾丁漢大學及諾丁漢特倫特大學)。其所在地段亦緊靠英國諾丁漢市的一處住處Castle Gate Haus，該住處為我們於諾丁漢市的首個學生公寓資產，周邊設有公交車及火車服務，交通便利。

於完成後，物業將由COIPL全資擁有並作運營及管理本集團於英國之學生公寓資產之用而建立之Centurion Student Services (UK) Ltd，以本集團學生公寓品牌**dwel**管理。

## 購買價

買方將自賣方收購物業，購買價為15,100,000英鎊(包括增值稅，但不包括印花稅及其他建議收購事項相關成本)將以現金支付，具體如下：

- (a) 買方於合約日期向賣方的財產轉讓律師以現金支付購買價5%的按金755,000英鎊(約7,749,700港元或1,349,200新元)(作為賣方之利益相關者持有)，惟須遵守於完成時按金應連同應計利息自賣方財產轉讓律師賬戶轉至賣方之條款；及
- (b) 於完成日期支付剩餘餘額。

購買價乃由賣方與買方按「自願買方」、「自願賣方」基準經公平磋商後達成，且計及根據買方委託獨立估值師Cushman及Wakefield UK(「物業估值師」)，於2019年12月5日進行的桌面估值評估的物業估值約15.15百萬英鎊(約155.49百萬港元或27.07百萬新元)。該估值乃基於收益資本化法(經計及過往及未來租金)。

建議收購事項將由本集團的內部資源及外部銀行融資提供資金。

## 先決條件

滿足下列條件後，完成方可達成：

- (a) 有關地方當局正式履行規劃許可的相關條件達成；及
- (b) 與合約中所列物業有關的缺陷(但不一定包括地面工作)已修復且買家收到證明該等修復的相關證書。

## 完成

完成預計將於完成日期或賣方與買方可能相互以書面方式約定的其他完成須作實的日期作實。

## 建議收購事項之財務影響

下文載列之建議收購事項對每股有形資產淨值、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2018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建議收購事項已於2018年12月31日(即2018財年末)完成，對2018年12月31日的每股有形資產淨值的影響如下：

	建議收購事項前	建議收購事項後
有形資產淨值(千新元)	507,315	507,315
每股有形資產淨值(新加坡分)	60.34	60.34

附註：基於於2018年12月31日之總共840,778,624股已發行普通股(不包括庫存股)。

## 盈利

純粹作說明之用及假設建議收購事項已於2018年1月1日(即2018財年初)完成，對於2018財年的每股盈利之影響如下：

	建議收購事項前	建議收購事項後
股東應佔溢利(千新元)	79,326	80,361
股份加權平均數目(千股)	840,779	840,779
每股盈利(新加坡分)	9.43	9.56

## 股本

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

## 新加坡上市手冊第1006條規定的相關數字

建議收購事項適用之按新加坡上市手冊第1006條所載基準計算之相關數字載列如下：

第1006條	基準	相關數字 (%)
(b)	物業 <sup>(2)</sup> 應佔溢利淨額 <sup>(1)</sup> 與本集團溢利淨額 <sup>(3)</sup> 的比較	2.66
(c)	建議收購事項 <sup>(4)</sup> 代價的價值總額與本公司市值 <sup>(5)</sup> 的比較	7.29

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損益。
- (2) 截至2019年9月30日止九個月期間的物業應佔溢利淨額約為543,000英鎊(轉換為約970,000新元或約5,572,000港元)，乃基於1英鎊兌1.787新元及1新元兌5.7439港元。

- (3) 根據本集團最新公佈之截至2019年9月30日止第三季度及九個月之未經審核綜合財務報表，本集團截至2019年9月30日止九個月期間的溢利淨額約為36.44百萬新元。
- (4) 購買價為15.1百萬英鎊(轉換為26.98百萬新元或154.97百萬港元)，乃基於1英鎊兌1.787新元及1新元兌5.7439港元。
- (5) 本公司市值基於於2019年12月5日已發行總共840,778,624股普通股(不包括庫存股)，按於2019年12月5日(即合約簽訂日期前交易日)的交易量加權平均價每股0.4401新元交易。

## 上市規則第14.58條規定的相關數字

	截至 2018年8月31日 止財政年度 千英鎊	截至 2019年8月31日 止財政年度 千英鎊
除稅前溢利淨額	—	724
除稅後溢利淨額	—	579

- 截至2019年8月31日止財政年度之除稅前溢利淨額約為1.29百萬新元(轉換為約7.41百萬港元)及除稅後溢利淨額約為1.03百萬新元(轉換為約5.92百萬港元)，基於1英鎊兌1.787新元及1新元兌5.7439港元之匯率。
- 上市規則第14.58(7)條規定須於本公告中披露於過去兩個財政年度之歸屬於物業的淨利潤(包括除稅前後)(「規定財務資料」)。由於該物業於2018年9月下旬新落成，因此概無截至2018年8月31日止財政年度之有關規定財務資料。
- 於2018年9月1日至2019年8月31日學年開始後，該物業於2018年9月下旬竣工。通過提供租金折扣並縮短租期，在2019年實現了100%的入住率。

## 建議收購事項的理據及裨益

建議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。董事認為建議收購事項為本集團進一步於英國增強其根據地之良機。

董事(包括獨立非執行董事)認為合約條款及建議收購事項乃按正常商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 本公司、本集團及買方之資料

本公司的主要活動包括投資控股及提供管理服務。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、美國及南韓的學生公寓資產。本集團亦製造及銷售光碟及相關儲存產品。

買方為Centurion Investments (BV) Ltd (一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司)，並為本公司的間接全資附屬公司。買方為一間投資控股公司。

## 賣方之資料

賣方(物業的合法及實益擁有人)為一間於英格蘭及威爾士註冊成立及登記的公司(公司編號：11652045)，其註冊辦事處位於Archer House, 14-22 Castle Gate, Nottingham NG1 7AW, United Kingdom。

## 成立一間間接全資附屬公司

就建議收購事項而言，COIPL已根據合約於英屬處女群島成立一間名為Centurion Investments (BV) Ltd的全資附屬公司(即買方)。有關買方之資料如下：

公司名稱：	Centurion Investments (BV) Ltd
註冊成立地點：	英屬處女群島
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 Overseas Investments Pte. Ltd.

於本公告日期，買方股份之賬面值及有形資產淨值均為10,000英鎊。

買方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。

## 董事及控股股東之權益

除彼等於本公司之股權(倘有)外，概無本公司董事或控股股東直接或間接於建議收購事項及成立之Centurion Investment (BV) Ltd擁有任何權益。

## 董事服務合約

概無人士擬就建議收購事項獲委任為本公司董事。因此，本公司與任何人士概無就建議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桌面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條所載基準計算之建議收購事項之適用相關數字之一超過5%但不超過20%，故該建議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。

## 香港上市規則之涵義

由於有關建議收購事項的一項或多項相關適用百分比率(如上市規則第14.07條所界定)超過5%但不超過25%，故該建議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：

「澳大利亞」 指 澳大利亞聯邦

「董事會」	指	董事會
「買方」	指	Centurion Investments (BV) Ltd，本公司之間接全資附屬公司
「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	建議收購事項根據合約條款完成
「完成日期」	指	2019年12月13日或先決條件已獲達成後5個工作日(以較後者為準)
「合約」	指	就建議收購事項於2019年12月6日訂立的協議
「董事」	指	本公司董事
「2018財年」	指	截至2018年12月31日止財政年度
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「主板」	指	由聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，乃獨立於GEM，並與其並行運作
「有形資產淨值」	指	有形資產淨值
「物業」	指	位於14–22 Castle Gate, Nottingham NG1 7AW, United Kingdom，業權編號為NT62833，名為Archer House (前稱Rodney House)的永久物業
「建議收購事項」	指	根據賣方與買方簽署合約之條款及條件，買方以購買價建議收購物業
「購買價」	指	建議收購物業的購買價為15.1百萬英鎊(約154.97百萬港元或26.98百萬新元)(包括增值稅，但不包括印花稅及其他建議收購事項相關成本)
「新元」	指	新加坡元，新加坡共和國法定貨幣
「賣方」	指	Archer House Residence Ltd，一間於英格蘭及威爾士註冊成立的公司(公司編號：11652045)並為獨立第三方
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股東」	指	本公司之股東
「新加坡上市手冊」	指	新交所上市手冊
「南韓」	指	大韓民國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國，蘇格蘭及威爾士

「美國」	指	美利堅合眾國，包括其國土、屬土及所有受其司法管轄的地方
「增值稅」	指	英國或其他地區的增值稅或其他可徵收的同等稅項
「%」	指	百分比
「英鎊」	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，2019年12月9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鄧憲民先生、Chandra Mohan s/o Rethnam 先生、黃格賢先生、陳寶鳳女士及李維倫先生。

\* 僅供識別