

立即申购！
公开发售在2025年9月23日
星期二中午12时正截止

Centurion
Accommodation REIT

(根据新加坡共和国法律于
2025年8月12日成立的房地产投资信托)

发售262,160,900个单位
(受超额配售权规限)

发行价:每个单位
0.88新加坡元

2026预测年度经扩大
资产组合的预期每单位
派息收益率为
7.47%¹

首只于新交所上市的纯住宿类特定用途房地产投资信托基金

胜捷住宿信托简介

胜捷住宿信托是一个房地产投资信托基金，其主要投资策略为直接或间接投资于创收房地产资产组合，这些资产主要用于全球各地（不包括马来西亚）的特建工人宿舍用途、特建学生公寓用途或其他住宿用途²，以及房地产相关资产。

跨地域及资产类型的多元化资产组合

胜捷住宿信托布局于住宿领域内两大具韧性的资产类别，覆盖全球三大具吸引力的市场，在经扩大资产组合共计**15项资产**中拥有**2万7602个床位**³。

初始资产组合	经扩大资产组合
14项物业	15项物业
2万6870个床位 ³	2万7602个床位 ³
18亿3830万新加坡元的评估价值 ⁴	21亿1840万新加坡元的评估价值 ⁴

注：不包括万礼扩建容量

经扩大资产组合



Centurion
Centurion Corporation Limited

自1995年起于新交所(新交所股份代号:OU8)上市(截至2025年6月30日):

26亿
新加坡元
资产管理
规模

37项
资产

7万291个
床位

6个国家的
15座城市
新加坡最大的特建
工人宿舍运营商⁷

保荐人是一家具规模的专业住宿业主—开发商—运营商，拥有全球平台，在投资、开发、拥有及/或管理优质专业住宿资产方面经验丰富。

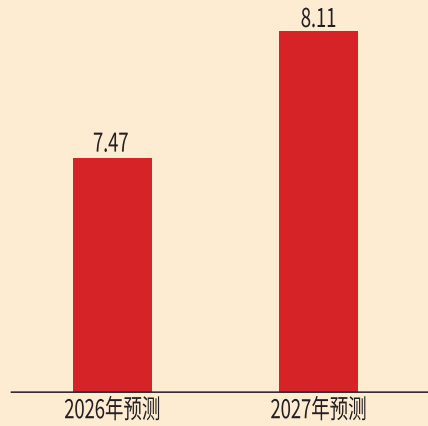
主要投资摘要



- 首只于新交所上市的纯住宿类特定用途房地产投资信托基金，初始投资组合覆盖新加坡特建工人宿舍及英国和澳大利亚特建学生公寓领域，受益于有利的基本面及由稳健的供需动态驱动的强劲增长前景
- 具韧性的高素质资产组合，具备地域及行业多元化特点，由战略位置优越、独具特色的物业组成，满足多元化终端客户群体的需求
- 资产组合以成熟品牌运营，拥有高入住率、租金正增长及卓越运营的优异往绩记录
- 获勤勉尽责且声誉卓著的保荐人鼎力支持，业务模式高度契合，在重点地区拥有丰富的开发及管理经验
- 透过主动资产管理实现可见增长，同时凭借保荐人优先购买权及全球收购策略，建立明确的无机增长管道
- 经验丰富的管理团队及董事会于特建工人宿舍与特建学生公寓资产开发领域具深厚往绩，并通过在本信托中持有45.8%的保荐人权益，与单位持有人利益高度一致⁸

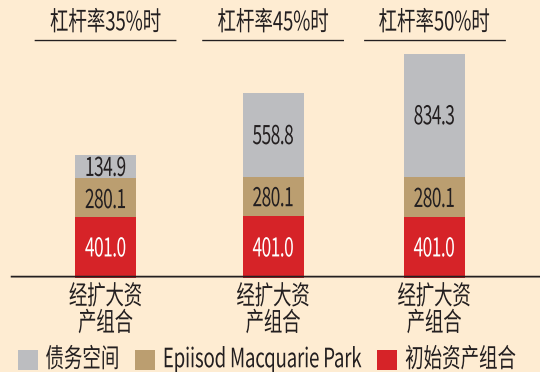
极具吸引力的收益率

经扩大资产组合的分派收益率¹
(%)



审慎的资本管理

按不同杠杆比率计算的债务空间
(百万新加坡元)



- 具充裕的债务空间以支持上市后增长前景，首次公开发售时杠杆率约为20.9%，在通过全额债务融资收购 Epiisod Macquarie Park 后杠杆率约为31.0%

近期项目管道

远期购买协议： Epiisod Macquarie Park



- 胜捷住宿信托已与Epiisod Macquarie Park卖方签订远期购买协议，以收购位于澳洲的特建学生公寓资产Epiisod Macquarie Park⁹
- 管理人将从现有已承诺的贷款融资中全数拨付Epiisod Macquarie Park的收购成本
- 胜捷住宿信托将与Epiisod Macquarie Park主租户CPPL及保荐人签订Epiisod Macquarie Park主租约¹⁰，以确保收入稳定性，租约有效期至2027年12月31日，并附带相当于两个月租金的保证金、介入权，以及由CPPL及保荐人提供的公司担保
- Epiisod Macquarie Park目前正在建设中，远期购买协议包含一项先决条件，即胜捷住宿信托仅在物业达到实际竣工状态后方会收购Epiisod Macquarie Park，且实际竣工须于招股说明书登记日期起计六个月内完成。预计将于2026年2月或前后实际竣工



重要日期及时间

新加坡公开发售 开放日期及时间：	2025年9月18日(星期四) 下午10:00时
新加坡公开发售 截止日期及时间：	2025年9月23日(星期二) 中午12:00时
以“准备就绪”为基础 开始交易：	2025年9月25日(星期四) 下午2:00时

如何申请

公开发售之申请可通过以下方式进行：

星展银行有限公司(包括POSB)、华侨银行有限公司及大华银行有限公司之自动提款机、网上银行网站及手机银行界面

构成招股说明书一部分之印刷版申购表格

保荐人

Centurion
Centurion Corporation Limited

联席发行经办人及全球协调人

DBS

UBS

联席账簿管理人及承销商

DBS

UBS

UOB

UOB Kay Hian

Maybank

副经办人

CGS International Securities Singapore Pte. Ltd. Hong Leong Finance Limited

1 不包括万礼扩建容量。对于在二级市场以不同于发行价之市价购买单位之投资者而言，有关收益率将相应变动
2 其他住宿用途包括但不限于建筑出租、共享居住、乐龄住宅及其他主要用于长期居住的住宿资产
3 截至2025年3月31日，假设相关西雅工程已完成
4 基于估值(不包括万礼扩建容量 对价)。就物业估值而言，独立估值师受委托提供截至2025年4月30日之估值，而该等独立估值师其后审阅了截至2025年7月31日之该等估值。经该等审阅后，独立估值师或表明估值日期仍为2025年4月30日，或估值日期为2025年7月31日。有关(i)载列独立估值师就各项物业进行估值之日期之表格，及(ii)“评估价值”之定义，请参阅招股说明书“若干释义及条件”

5 包括Epiisod Macquarie Park。胜捷住宿信托对Epiisod Macquarie Park的收购将仅在上市日期后且远期购买协议约定的先决条件达成时进行
6 这包括初始资产组合中的物业，不包括Epiisod Macquarie Park
7 截至2025年4月底。资料来源：独立市场研究报告
8 管理人了解到，保荐人拟在实物股息后持有已发行单位总数的35%至40%
9 Epiisod Macquarie Park之购买价格为固定价格，并不取决于最终开发及建造成本。根据远期购买协议之条款，如有任何成本超支(或承建商提出之索赔)，胜捷住宿信托将不承担该等费用及/或款项，而由Epiisod Macquarie Park卖方承担
10 “Epiisod Macquarie Park主租约”为Epiisod Macquarie Park主租约的主租约，该主租约将为Epiisod Macquarie Park卖方的关联实体或联营实体

重要通知

本文件不得直接或间接于美国或新加坡以外任何司法管辖区发布、分发或出版

胜捷住宿信托于2025年9月18日刊发的招股说明书(“招股说明书”)已于2025年9月18日获新加坡金融管理局(“新加坡金管局”)注册。除另有界定外，本广告所用词汇具有招股说明书所赋予之相同涵义。

除非另有说明，本广告中所有与物业相关的信息，如协定物业价值、评估价值、总购买代价、床位数及资产组合信息，均不包括万礼扩建容量及万礼扩建容量代价。本广告仅供参考，并不构成于任何司法管辖区对胜捷住宿信托单位(“单位”)之要约或认购或购买之招揽，或其任何部分概不构成任何合约或承诺或任何投资决策之基础或依据。本广告有关胜捷住宿信托之全部资料，均须以有关单位之首次公开发售(“发售”)的招股说明书全文为准，并应与招股说明书一并阅读。发售由Centurion Asset Management Pte. Ltd. (作为胜捷住宿信托之管理人(“管理人”))进行。本广告所载资料可能有所变动。任何有意认购或购买单位之人士，应于决定是否购买单位前仔细阅读招股说明书，尤其是“风险因素”一节，以审慎考虑相关因素并自行作出评估，且须依据招股说明书所载之方式进行申请。

任何认购单位之决定应仅以招股说明书所载资料为依据，且不应依赖招股说明书所载资料以外之任何资料。招股说明书及申请表格可于办公时间内向星展银行有限公司、瑞银集团新加坡分行、大华银行有限公司、大华继显私人有限公司及马来亚银行证券私人有限公司索取(视乎供应情况而定)。招股说明书亦可于新加坡证券交易有限公司(“新交所”)网站http://www.sgx.com及新加坡金管局OPERA网站http://eservices.mas.gov.sg/opera/ 查阅。

单位之价值及其所产生收益可升亦可跌。单位并非管理人、Perpetual (Asia) Limited (作为胜捷住宿信托之受托人)、胜捷企业有限公司(Centurion Corporation Limited) (作为胜捷住宿信托之保荐人)、星展银行有限公司、瑞银集团新加坡分行、大华银行有限公司、大华继显私人有限公司、马来亚银行证券私人有限公司，或彼等各自之关联机构、顾问或代表所作出之保证，亦非其债务或存款。投资单位须承担投资风险(包括可能损失全部投资本金)。单位上市期间，投资者无权要求管理人赎回或购回其单位。单位持有人拟买卖单位时，仅可透过新交所进行。单位于新交所上市并不保证单位具有流通市场。

本广告可能包含涉及假设、风险及不确定因素的前瞻性陈述。由于多种风险、不确定因素及假设的影响，实际未来的表现、结果及成果可能与前瞻性陈述所表达者有重大差异。预测及预期的收益率和收益增长是根据发行价及招股说明书所附假设计算。对于在二级市场以不同于发售价的市价价格购买单位的投资者而言，该收益率及收益增长将会有所不同。对经济或市场经济趋势的预测、推算或预报，不一定可作为胜捷住宿信托未来或可能表现的指向。胜捷住宿信托的预测财务表现不作任何保证。特此提醒投资者切勿过度依赖此等前瞻性陈述。该等内容是基于管理人对未来事件的当前观点而作出。潜在投资者在作出任何购买单位的决定前，应仔细阅读招股说明书，特别是“前瞻性陈述”章节，并自行作出评估。

本广告仅供参考，不构成在美国收购、购买或认购证券的要约或邀请。单位尚未且不会根据经修订的《1933年美国证券法》(“证券法”)或任何其他司法管辖区的证券法进行登记。除非依据《证券法》登记要求的豁免或在不受该等登记要求约束的交易中，否则不得在美国境内要约、出售或交付单位。因此，单位仅在美国境外根据《证券法》S规则所定义并依赖该规则的离岸交易中进行要约及出售。在美国境内不会进行任何证券的公开发售。

本广告不得在新加坡境外分发或传阅。任何违反此限制的行为可能构成违反美国证券法或任何其他司法管辖区法律。本广告尚未经新加坡金融管理局审阅。