

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。

ALTUS
ALTUS HOLDINGS LIMITED
浩德控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：8149)

關連交易
出售於間接擁有之附屬公司之10%權益

本公司之財務顧問

浩德融資有限公司

董事會謹此宣佈，於二零一九年十一月四日，本公司之間接全資附屬公司Starich，同意將其於EXE之10.0%股權售予買方，現金代價為46,185,788日圓（約3.3百萬港元）。於出售事項前，Starich擁有EXE之100.0%股權。

由於買方為Residence Motoki Investment Limited、駿威投資有限公司及Lynton Gate Limited（該等公司均為本公司之間接非全資附屬公司）之董事及主要股東，故彼為本公司附屬公司層面之關連人士。因此，根據GEM上市規則第20章，出售事項構成本公司之關連交易。

由於(i)買方被視為本公司附屬公司層面之關連人士；(ii)董事會（包括獨立非執行董事）已批准出售事項；及(iii)董事會（包括獨立非執行董事）已確認交易屬公平合理，有關條款按一般商業條款訂立並符合本公司及其股東之整體利益，故出售事項須遵守GEM上市規則第20.99條下之申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務建議及股東批准規定。

概無董事於出售事項擁有重大權益，因此，董事毋需就批准出售事項之董事會決議案放棄投票表決。

董事會謹此宣佈，於二零一九年十一月四日，Starich同意將其於EXE之10.0%股權售予買方，現金代價為46,185,788日圓（約3.3百萬港元）。

出售事項

下文載列出售事項之詳情：

日期：二零一九年十一月四日

訂約方：Starich

買方

出售事項之標的：EXE之10.0%股權

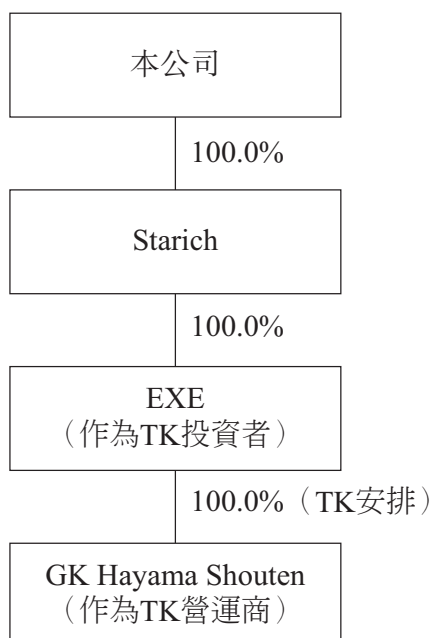
1. 買方

買方施熙禮先生為Residence Motoki Investment Limited、駿威投資有限公司及Lynton Gate Limited(該等公司均為本公司之間接非全資附屬公司)之董事及主要股東。因此，彼為本公司附屬公司層面之關連人士。

2. 出售事項之標的

Starich同意出售，及買方同意收購EXE出售股份。EXE出售股份佔出售事項日期EXE股權之10.0%。

EXE(作為TK投資者)，已與GK Hayama Shouten(作為TK營運商)訂立TK協議。EXE間接實益擁有GK Hayama Shouten之物業權益之所有經濟利益。根據香港財務報告準則第10號綜合財務報表，EXE被視為本公司之控制實體。以下圖表載列出售事項及其已訂立TK安排前EXE之股權架構。



3. 代價

代價46,185,788日圓（約3.3百萬港元）乃經Starich與買方公平磋商後參考(i) EXE之最近期未經審核管理賬目中所述的未經審核資產淨值；並(ii)根據Starich就預計將於二零一九年十一月二十九日或前後完成的物業收購向EXE進行額外股本注資100百萬日圓（約7.2百萬港元）作出調整後達致及釐定。董事認為上述釐定方法為其估計經計及物業收購後EXE之現行資產淨值提供了合理依據。代價須由買方通過支票或匯款方式以現金悉數支付。

關於EXE出售股份應佔上述價值及根據最終審計結果，出售事項預期不會對本集團之財務業績造成重大收益或虧損。在任何情況下，由於出售事項將不會導致喪失EXE之控制權，故根據香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」，出售事項被入賬記作股權交易，出售事項產生之收益或虧損不應於本集團綜合損益及全面收入表內確認。

4. 完成及完成之條件

完成須待物業收購完成、收取代價及Starich已向買方交付或促使向買方交付後方可作實：

- (i) 以買方為受益人就轉讓EXE出售股份正式簽立之轉讓文書；及
- (ii) 讓買方取得EXE出售股份的妥善擁有權，並讓買方成為EXE出售股份之註冊持有人的所需其他文件。

5. 有關EXE及GK Hayama Shouten之資料

EXE為投資控股公司，主要從事物業投資。其通過GK Hayama Shouten持有之Rise Shimodori EXE物業收取租金收入。EXE之唯一重大資產為(i)於二零一九年六月三十日現行公平值約481.0百萬日圓（約34.8百萬港元）之Rise Shimodori EXE；(ii)約127.9百萬日圓（約9.3百萬港元）之現金（該金額包括有關物業收購之股本注資）；及(iii)其他資產（即就物業收購支付之按金）。Rise Shimodori EXE為位於日本熊本市之住宅物業。於二零一九年六月三十日，EXE之總負債為約157.7百萬日圓（約11.4百萬港元）（包括就Rise Shimodori EXE獲得之按揭貸款）。

誠如本公司於二零一九年十月二十一日所宣佈，GK Hayama Shouten已就位於日本九州島熊本市之一項物業訂立物業收購買賣協議。該收購預期將於二零一九年十一月二十九日或前後完成。

緊接交易前之兩個財政年度，EXE除稅前及除稅後之淨溢利如下：

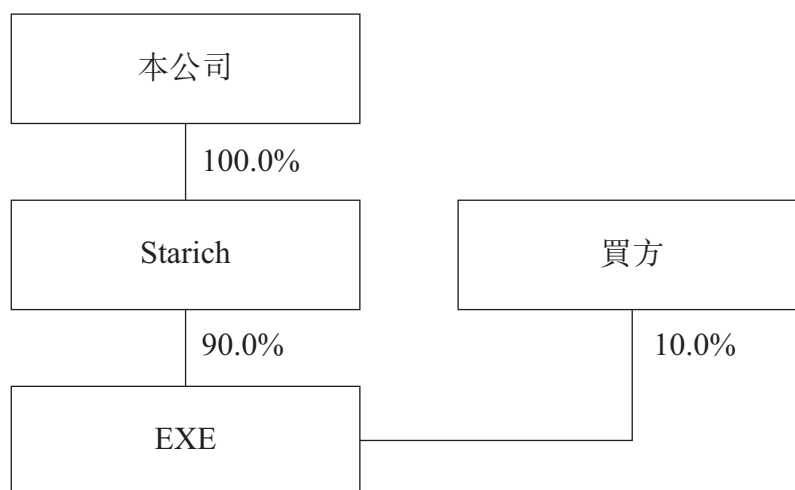
	二零一八財政年度	二零一九財政年度
除稅前淨溢利	約54.4百萬日圓	約21.4百萬日圓
除稅後淨溢利	約41.3百萬日圓	約15.4百萬日圓

為免生疑，上述EXE之財務業績僅與Rise Shimodori EXE帶來之貢獻有關，並不反映物業收購之影響。EXE確認的淨溢利波動主要由於二零一八財政年度及二零一九財政年度Rise Shimodori EXE的公平值收益波動所致。

6. 出售事項可能對本集團造成之影響

於出售事項完成後，本集團於EXE之股權將由100.0%減少至90.0%，而EXE將成為本公司之間接非全資附屬公司。EXE之財務業績將繼續併入本集團之財務報表。

以下以下載列出售事項完成後EXE之股權架構。



進行出售事項之理由及裨益

本公司主要透過其經營附屬公司從事於香港之企業融資服務及於日本及香港之物業投資。於投資日本物業時，本集團之目標為收取穩定收入或實現資本升值，專注於主要城市及地區樞紐市中心之永久業權物業。

買方（分別持有Residence Motoki Investment Limited、Smart Tact Property Investment Limited及Lynton Gate Limited之10.0%股權）一直為本集團日本物業投資之共同投資者，且本集團有意提升該關係。儘管出售事項會導致本集團於EXE之股權減少，本集團將保持控股權，這仍與其投資策略相符。出售事項之所得款項淨額將用作本集團之一般營運資金。

一般而言，為在合適之投資機會出現時為未來之收購籌集股本資金或為一般營運資金籌集資金，本集團可在本公司層面或附屬公司／物業層面籌集此類資金。董事認為，本公司於此時以附屬公司／物業層面籌集資金更為權宜，因其能夠以資產淨值籌集資金且在控股公司層面不會對股東構成任何攤薄影響。鑑於股份之現行交易價格低於每股資產淨值，於附屬公司層面（倘可能）籌集股本資金將對股東更為有利。

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項乃屬公平合理，有關條款乃按一般商業條款訂立並符合本公司及股東之整體利益。

GEM上市規則之涵義

由於買方為Residence Motoki Investment Limited、Smart Tact Property Investment Limited及Lynton Gate Limited（該等公司均為本公司之間接非全資附屬公司）之董事及主要股東，故彼為本公司附屬公司層面之關連人士。因此，根據GEM上市規則第20章，出售事項構成本公司之關連交易。

由於(i)買方被視為本公司附屬公司層面之關連人士；(ii)董事會（包括獨立非執行董事）已批准有關出售事項之董事會決議案；及(iii)董事會（包括獨立非執行董事）已確認交易屬公平合理，有關條款按一般商業條款訂立並符合本公司及其股東之整體利益，故出售事項須遵守GEM上市規則第20.99條下之申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務建議及股東批准規定。

概無董事於出售事項擁有重大權益，因此概無董事須就批准出售事項之董事會決議案放棄投票。

定義

除非文義另有所指，以下詞彙於本公告具有以下所載的涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	浩德控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所GEM上市
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「關連交易」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之代價，即46,185,788日圓（以現金結清）
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	Starich將EXE出售股份售予買方
「EXE」	指	EXE Rise Shimodori Investor Limited，一間於二零一零年八月二十七日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，及TK安排之投資者，GK Hayama Shouten為TK營運商
「EXE出售股份」	指	出售事項涉及之12股每股面值1,000日圓之EXE股份
「財政年度」	指	本公司截至三月三十一日止之財政年度
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「GK Hayama Shouten」	指	Godo Kaisha Hayama Shouten，一間於二零一零年八月六日於日本註冊成立之有限公司，TK安排之TK營運商（EXE為其中之TK投資者）。本公司間接實益擁有其物業權益之所有經濟利益

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士概無關連之人士或公司
「物業收購」	指	誠如本公司於二零一九年十月二十一日所宣佈，本集團透過TK安排通過GK Hayama Shouten收購於熊本市之物業，其中GK Hayama Shouten為TK運營商，EXE為TK投資者
「買方」	指	施熙禮先生，本公司附屬公司層面之關連人士
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之不時持有人
「Starich」	指	Starich Resources Limited，一間於二零零零年二月二十八日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本公司之間接全資附屬公司，及EXE之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「TK協議」	指	由GK Hayama Shouten (作為TK營運商) 與EXE (作為TK投資者) 根據一項TK安排訂立之日本匿名夥伴關係協議
「TK安排」	指	由TK投資者與TK營運商訂立之日本匿名夥伴關係安排，據此TK投資者將向TK營運商提供資金，作為TK營運商之管理及營運活動產生收入之回報
「TK投資者」	指	根據TK安排與TK營運商訂立TK協議之本公司附屬公司
「TK營運商」	指	持有或擁有房地產並與TK投資者訂立TK協議之日本有限責任公司
「%」	指	百分比

「港元」 指 港元，香港之法定貨幣

「日圓」 指 日圓，日本之法定貨幣

承董事會命
浩德控股有限公司
主席兼執行董事
葉天賜

香港，二零一九年十一月四日

本公告之資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本公告之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本公告所載資料在所有重要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本公告所載任何陳述產生誤導。

於本公告日期，執行董事為葉天賜先生（主席）、曾憲沛先生及梁綽然女士；及獨立非執行董事為趙天岳先生、陳晨光先生及李樹賢先生。

本公告內日圓與港元之換算僅作參考，且除另有指明外均以（二零一九年十一月四日）1日圓兌0.0724港元之匯率作準則計算。此等換算並不代表任何以港元或日圓顯示之金額已經或可能已經或將會用以上匯率或其他匯率兌換成該等貨幣。

本公告將於刊登日期後起計最少七日在GEM網頁www.hkgem.com「最新公司公告」一頁內刊登及於本公司網頁www.altus.com.hk刊登。