

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分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)

須予披露交易
出售物業

本公司之財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

董事會欣然宣佈，於二零二三年十一月十四日，本集團透過賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意向買方出售該物業，現金代價為250.0百萬日圓（包括估計消費稅）（相當於約12.9百萬港元）。

由於出售事項之最高適用百分比率（定義見GEM上市規則第19.07條）高於5%但低於25%，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第十九章之申報及公告規定。

董事會欣然宣佈，於二零二三年十一月十四日，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意向買方出售該物業，現金代價為250.0百萬日圓（包括估計消費稅）（相當於約12.9百萬港元）。

買賣協議

以下載列買賣協議之主要條款：

日期：二零二三年十一月十四日

訂約方：賣方

買方

出售事項之標的：該物業

1. 賣方

賣方為一間於二零零三年九月四日在日本註冊成立之有限公司，乃TK安排之TK營運商（其中，Starich為TK投資者），而本公司間接實益擁有賣方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」，賣方被視為本公司之控制實體。

2. 買方

買方為一間於日本註冊成立的公司，其主要業務活動為房地產租賃及管理。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

3. 出售事項之標的

該物業為一幢三層高樓宇，總建築面積約2,178.83平方米，包括38個住宅單位。另有十四個停車位。該物業建於一九八八年，座落於日本北海道札幌市中心區南9條西8丁目。該物業位於札幌市中心，距離中島公園地鐵站步行約10分鐘。該物業被指定作住宅用途，目前所有住宅單位及十三個停車位已出租，租戶均為獨立第三方。

該物業須不附帶任何產權負擔出售予買方。

基於賣方提供之資料，下文載列有關該物業於二零二三年十月三十一日的表現概要。

	該物業
於二零二三年十月三十一日之入住率 (就單位數目而言)	98.1%
根據現有租賃協議的年租金收入總額	21.0百萬日圓(相當於約 1.1百萬港元)

4. 代價

250.0百萬日圓(包括估計消費稅)(相當於約12.9百萬港元)之代價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定。於釐定代價時，董事已考慮該物業的賬面值及公允值、所需未來資本開支及出售事項所得款項的應用時機。董事認為上述各項為評估出售事項提供了合理依據。

5. 付款方式

買方於買賣協議日期當日向賣方支付一筆10.0百萬日圓(相當於約0.5百萬港元，即按金)的款項。

餘額240.0百萬日圓(相當於約12.4百萬港元)將於完成時由買方悉數支付予賣方。

6. 完成

出售事項預期於二零二三年十一月三十日或前後完成。

倘賣方於完成前終止買賣協議，則賣方有責任退還按金予買方並向其另行支付按金等額的金額。倘買方於完成前終止買賣協議，則按金將予沒收。

出售事項之理由及裨益

本集團一直奉行透過以下方式釋放部分舊有物業價值的策略：(i)翻新以提高租賃價值；(ii)重建以提高租賃及銷售價值；及(iii)向買方賣斷物業。

該物業於一九八八年興建，於二零零四年由賣方收購。鑒於其樓齡，董事預期該物業將花費大量資本開支，以維持其於租賃市場的競爭力。從透過重建釋放價值的策略角度來看，該物業亦不適合，原因是其所處地形態並不理想。

出售事項讓本集團可變現其於該物業的投資，變現水平與其賬面值及公允值相若，並遠高於本集團於二零零四年的原始收購成本。董事亦預期將自出售事項收取所得款項淨額約229.3百萬日圓(相當於約11.8百萬港元)(即代價扣除估計消費稅及直接出售開支)，其可用於(i)償還銀行借款；(ii)透過收購更優質物業優化其物業組合；及(iii)翻新或重建其位於優越地段的舊有物業。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款屬公平合理，出售事項符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項淨額之建議用途

於二零二三年三月三十一日，該物業的賬面值及經由獨立專業估值師估值之公允值為239.0百萬日圓（相當於約12.3百萬港元）。本公司董事認為，自二零二三年三月三十一日起直至本公告日期，該物業的賬面值及公允值並無變動。

考慮到出售事項的有關交易成本（主要包括經紀佣金約7.1百萬日圓（相當於約0.4百萬港元）），本集團預期將自出售事項錄得輕微虧損9.7百萬日圓（相當於約0.5百萬港元，即代價（扣除估計消費稅及直接出售開支）與該物業賬面值之間的差額），惟須待核數師審閱及確認。

出售事項所得款項淨額預計約為229.3百萬日圓（相當於約11.8百萬港元），其中10.0百萬日圓（相當於約0.5百萬港元）將用於償還按揭該物業的銀行借款。本集團可能將餘下所得款項淨額用於(i)進一步償還銀行借款；(ii)於札幌的潛在投資（本集團目前正與賣方進行商討）；及／或(iii)對其物業組合進行重大翻新及重建。

GEM上市規則之涵義

由於出售事項之最高適用百分比率（定義見GEM上市規則第19.07條）高於5%但低於25%，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第十九章之申報及公告規定。

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：

「出售事項」	指	根據買賣協議之條款及條件，賣方向買方出售該物業
「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
「完成」	指	出售事項根據買賣協議之條款及條件完成
「代價」	指	出售事項之代價，即250,000,000日圓（包括估計消費稅）
「按金」	指	根據買賣協議，買方於買賣協議訂立日期向賣方支付10.0百萬日圓之按金

「董事」	指	本公司董事
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士並無關連之人士或公司
「該物業」	指	買方將根據買賣協議出售之標的資產
「買方」	指	本集團的獨立第三方Noel Limited，金成海女士為唯一董事
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售該物業訂立之日期為二零二三年十一月十四日之買賣協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	不時之股份持有人
「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，為本公司的間接全資附屬公司，乃TK安排之TK投資者（其中，YK Houten為TK營運商）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「TK協議」	指	TK營運商與TK投資者根據TK安排訂立之協議
「TK安排」	指	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，回報是TK營運商之管理及營運活動產生之收入

「TK投資者」	指	與TK營運商根據TK安排訂立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協議之日本有限公司
「賣方」或「YK Houten」	指	賣方Yugen Kaisha Houten，一間於二零零三年九月四日於日本註冊成立之有限公司，乃TK安排的TK營運商（其中，Starich為TK投資者）。本公司間接實益擁有其物業權益的所有經濟利益
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣
「%」	指	百分比

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，二零二三年十一月十四日

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。

本公告之資料乃遵照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；本公司董事（「董事」）願就本公告共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

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（二零二三年十一月十三日）1日圓兌0.0515港元之匯率作準則計算。此等換算並不代表任何以港元及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聯交所網站www.hkexnews.hk內「最新上市公司公告」網頁及於本公司網站www.altus.com.hk刊登。