

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
收購物業

董事會欣然宣佈，於二零二三年十二月二十日，本集團透過買方與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意向賣方購入該物業，現金代價為180.0百萬日圓（相當於約9.8百萬港元）。

由於收購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%，收購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通知及公告規定。

董事會欣然宣佈，於二零二三年十二月二十日，買方與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意向賣方購入該物業，現金代價為180.0百萬日圓（相當於約9.8百萬港元）。

買賣協議

以下載列買賣協議之主要條款：

日期： 二零二三年十二月二十日

訂約方： 賣方

買方

收購事項之標的： 該物業

1. 賣方

賣方為一間於日本註冊成立之公司，主要從事「介護」或護理及支援服務業務（「介護業務」）。賣方為該物業業主及現時的介護業務營運商，其向該物業的租戶提供該等服務。

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

2. 買方

買方為一間於二零零七年三月十六日在日本註冊成立之有限公司，乃TK安排之TK營運商，而駿威（即TK投資者及本公司擁有90%權益的附屬公司）實益擁有買方物業權益之所有經濟利益。駿威的餘下10%股權由施先生擁有。根據香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」，買方被視為本公司之控制實體。

3. 收購事項之標的

該物業為一幢建於永久業權地塊上、具有地庫層的三層高樓宇，包括32個住宅單位及24個停車位，總建築面積為1,996.1平方米。其座落於日本札幌市白石區北鄉6條4丁目3番37號，距離附近巴士站步行約2分鐘，距離白石地鐵站步行約20分鐘。該物業用作需要護理及支援服務的居民的居所，並於本公告日期已全部入住。

4. 代價

180.0百萬日圓（相當於約9.8百萬港元）之代價乃買方與賣方經公平磋商後釐定。於釐定代價時，本公司管理層已考慮(i)該物業對於介護業務營運商而言的優越位置；(ii)該物業預期穩定的年租金收入及營運成本；(iii)該物業預期約為6.4%的淨租金收益率，與本集團位於札幌市其他類似性質物業的淨租金收益率相當（若不高於），後者根據其於二零二三年三月三十一日的最新估值，淨租金收益率介乎4.8%至6.0%。本公司管理層認為代價公平反映了該物業的價值。

5. 付款方式

買方於買賣協議日期當日向賣方支付一筆18.0百萬日圓（相當於約1.0百萬港元，即按金）的款項。

餘額162.0百萬日圓(相當於約8.8百萬港元)將於完成時由買方悉數支付予賣方。

預期收購事項將以本集團之現有財務資源及銀行借款，以及施先生於買方的10%實際股權出資撥付。

6. 完成

收購事項預期於二零二四年三月二十九日或前後完成。

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，則買方須放棄其按金之權利。

收購事項之理由及裨益

本集團主要從事物業投資及提供企業融資顧問服務。日本一直為本集團進行物業投資之主要地區，於投資日本物業時，本集團之目標為收取穩定租金收入及／或實現資本升值，專注於主要城市及地區樞紐的市中心之永久業權物業。

日本人口結構的整體老齡化趨勢支持了對在城市地區提供護理及支援服務或易於獲得護理及支援服務(尤其是對老年人而言)的居所預期不斷增長的需求。於完成後，收購事項將擴大本集團於日本的二十六個投資物業組合，其中八個物業部分或主要由需要接受護理或支援服務的居民居住。所有該等物業均位於札幌市。

本集團已物色到一名營運商於完成後接管該物業的介護業務。建議營運商為獨立第三方，乃一家經驗豐富的介護業務營運商，並自於二零零零年代初收購該物業以來，一直為本集團現有養老院物業之一的營運商。本集團與該建議營運商已建立良好的業務關係。

該物業將充實本集團現有物業組合，預期每年將帶來穩定的總租金收入約17.8百萬日圓(相當於約1.0百萬港元)。收購事項亦將加強本集團用於能提供穩定的現金流的介護業務的物業組合。展望未來，本集團將視乎可用的財務資源而繼續尋找類似的機會。

董事認為，買賣協議之條款屬公平合理，收購事項符合本公司及股東之整體利益。

GEM上市規則的涵義

由於收購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%，收購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通知及公告規定。

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：

「收購事項」	指	根據買賣協議之條款及條件，買方向賣方收購該物業
「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	收購事項根據買賣協議之條款及條件完成
「代價」	指	收購事項之代價，即180,000,000日圓
「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18.0百萬日圓之按金
「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概無關連之人士或公司
「施先生」	指	施熙禮先生，駿威之董事及直接持有10%股權之股東
「該物業」	指	買方將根據買賣協議收購之標的資產

「買方」或「GK Bohol」	指	買方Godo Kaisha Bohol，一間於二零零七年三月十六日於日本註冊成立之有限公司，乃TK安排的TK營運商(其中，駿威為TK投資者)。本公司間接實益擁有其物業權益的90%的經濟利益
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購該物業訂立之日期為二零二三年十二月二十日之買賣協議
「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
「駿威」	指	駿威投資有限公司，一間於二零一三年四月十七日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司的非全資附屬公司，由Starich直接擁有90%及由施先生擁有10%，乃TK安排之TK投資者(其中，GK Bohol為TK營運商)
「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
「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	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

「賣方」	指	Medical Ray Co., Limited，其中Yoshinobu Suda、Shuko Nakayama、Ikuro Nakayama、Mamiko Suda與Shin Nakayama為董事
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「日圓」	指	日圓，日本之法定貨幣
「%」	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，二零二三年十二月二十日

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。

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(二零二三年十二月十九日)1日圓兌0.0542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。