

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，概不對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。



## CHEVALIER INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 其士國際集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：25)

### 須予披露交易

#### 轉讓協議

轉讓人(作為買方)於二零一八年二月十四日與該等賣方訂立收購協議，據此該等賣方同意向轉讓人出售，而轉讓人同意向該等賣方購買該等物業，現金代價為65,750,000美元(相等於約港幣5.16億元)。該等物業包括位於美國的十項安老院舍物業。就收購協議而言，轉讓人、該等賣方及託管代理亦於二零一八年二月十四日訂立託管協議，據此託管代理須就轉讓人根據收購協議應付的按金擔任託管代理。

董事會欣然宣佈，於二零一八年五月二十五日(香港時間)聯交所交易時段結束後，該等受讓人(全部為本公司間接全資附屬公司)與轉讓人訂立轉讓協議，據此轉讓人同意向該等受讓人轉讓收購協議及託管協議項下的一切權利、業權及權益。

#### 上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項須予披露交易及因此須遵守申報及公告規定。

董事會欣然宣佈，於二零一八年五月二十五日(香港時間)聯交所交易時段結束後，該等受讓人(全部為本公司間接全資附屬公司)與轉讓人訂立轉讓協議，據此轉讓人同意向該等受讓人轉讓收購協議及託管協議項下的一切權利、業權及權益。

轉讓協議、收購協議及託管協議的主要條款載列下文。

## 轉讓協議

### 日期

二零一八年五月二十五日

### 訂約方

- (i) 轉讓人；及
- (ii) 該等受讓人。

### 主體事項

根據轉讓協議，轉讓人同意向該等受讓人轉讓收購協議及託管協議項下的一切權利、業權及權益。轉讓事項包括轉讓人於收購協議項下購買該等物業的所有權利及轉讓人於其已根據託管協議向託管代理支付按金的所有權益。該等受讓人應具有及獲歸屬轉讓人在收購協議及託管協議所賦予的一切權利及利益，而在同一情況下猶如該等受讓人以「買方」之名分別列於收購協議及託管協議內。收購協議及託管協議的詳情載列下文。

### 生效日期

轉讓事項於簽立轉讓協議後即時生效。

## 收購協議

### 日期

二零一八年二月十四日(經二零一八年四月二日、二零一八年四月三十日、二零一八年五月十五日及二零一八年五月二十五日修訂)

### 訂約方

- (i) 轉讓人(作為買方)；及
- (ii) 該等賣方(作為賣方)。

## 主體事項

根據收購協議，該等賣方同意出售，而轉讓人同意收購該等物業的全部權益，包括位於美國的十項安老院舍物業。該等物業的進一步詳情載於本公告下文「該等物業的資料」一節。

## 代價及支付條款

代價為65,750,000美元(相等於約港幣5.16億元)，將由轉讓人按下列方式以現金支付：

- (i) 1,000,000美元(相等於約港幣780萬元)(即首期按金(於下文「盡職調查」及「條件」兩段所述情形下可退還))於簽立收購協議後兩個營業日之前支付予託管代理；
- (ii) 1,000,000美元(相等於約港幣780萬元)(即額外可退還按金)在下文「條件」一段所述情況下將於盡職調查期屆滿後兩個營業日之前支付予託管代理(倘若轉讓人並無根據收購協議的條款終止收購協議)；
- (iii) 31,823,284美元(相等於約港幣2.497億元)(即分配予第一批物業之部份代價)須於第一完成日期支付予託管代理，而託管代理其後須發放該部份代價減1,000,000美元(「扣留金額」)予該等賣方；
- (iv) 31,476,716美元(相等於約港幣2.47億元)(即分配予第二批物業之部份代價減上文(i)及(ii)所述的應付按金1,700,000美元)須於第二完成日期支付予託管代理，而託管代理其後須發放該部份代價予該等賣方；及
- (v) 450,000美元(相等於約港幣350萬元)(即分配予第三批物業之部份代價減上文(i)及(ii)所述的應付按金餘額300,000美元)須於第三完成日期支付予託管代理，而託管代理其後須發放該部份代價予該等賣方。

代價乃由轉讓人與該等賣方經計及美國類似安老院舍物業的平均市價後公平磋商釐定。

首期按金1,000,000美元已由轉讓人根據收購協議條款以本集團提供的資金向託管代理支付。待完成後，上文(i)及(ii)所述的首期按金及額外按金當中的1,700,000美元須於第二完成日期發放予該等賣方，而餘額300,000美元須於第三完成日期發放予該等賣方。

## 盡職調查

根據收購協議，轉讓人有權於盡職調查期就該等物業進行盡職調查。轉讓人有絕對的酌情權於盡職調查期屆滿時或之前終止收購協議，於此情況下，首期按金1,000,000美元減去50美元後將退還予轉讓人。

## 條件

### 轉讓人的完成條件

轉讓人於完成收購協議項下交易的責任須待以下條件獲達成(或獲轉讓人書面豁免)後，方可作實：

- (i) 截至完成，該等賣方的聲明在各方面為真實(惟於完成時在所有方面為真實及準確且附帶實質性規定者除外)；
- (ii) 該等賣方應已在各方面履行及遵守彼等將於完成或之前履行及遵守的收購協議規定的一切契諾及協議；
- (iii) 該等賣方將須於完成時根據收購協議條款及條件交付的所有文件須已根據其條款交付；
- (iv) 待支付所有業權的保險費及費用後，託管代理就每項該等物業獲不可撤回地承諾出具業權保險單；
- (v) 轉讓人已收到現有承租人與轉讓人就轉讓該等物業租約及營運所委任的新承租人訂立日期為二零一八年二月十四日的營運轉讓協議，且新承租人須已達成所有完成規定；
- (vi) 並無具效力的法律且概無頒佈命令，在各情況下(a)限制、命令或禁止履行收購協議全部或任何部份或完成交易；或(b)宣佈收購協議或完成交易屬違法；
- (vii) 轉讓人應已獲得有關營運該等物業的該等許可證、執照及政府批准；及
- (viii) 轉讓人及該等賣方應已就其中一項該等物業提前償清現有貸款及其交易的其他協議獲取所需的OHCS批准。

倘於第一完成日期或第二完成日期(視乎情況而定)或(就第三批物業而言)自第一完成日期起計滿六個月的日期或之前任何上述條件並未獲達成(因轉讓人違約導致未能達成者除外)，轉讓人可選擇(a)豁免任何上述條件及繼續完成而並無抵銷或扣減代價；或(b)終止收購協議，於該情況下轉讓人應收到託管代理退還已付按金減50美元，而任何一方對另一方概不負有任何進一步義務或責任，惟有關於收購協議終止後繼續明確生效之該等條文除外；或(c)倘未有履行有關責任構成該等賣方違約，則行使收購協議項下的補救措施，包括有權向該等賣方收回其現金支出成本及律師費不超過250,000美元(相等於約港幣200萬元)或尋求強制該等賣方履行完成收購協議項下交易的義務。

#### *該等賣方的完成條件*

該等賣方於完成收購協議項下交易的責任須待以下條件獲達成(或獲該等賣方書面豁免)後，方可作實：

- (i) 截至第一完成日期或第二完成日期或第三完成日期(視乎情況而定)，轉讓人的聲明在各方面為真實；
- (ii) 轉讓人應已在各重大方面履行及遵守其將於第一完成日期或第二完成日期或第三完成日期(視乎情況而定)或之前履行及遵守的收購協議規定的一切契諾及協議；
- (iii) 轉讓人將須於完成時根據收購協議條款及條件交付的所有文件須已根據其條款交付；
- (iv) 並無具效力的法律且概無頒佈命令，在各情況下(a)限制、命令或禁止履行收購協議全部或任何部份或完成交易；或(b)宣佈收購協議或完成交易屬違法；
- (v) 轉讓人應已獲得有關營運該等物業的該等許可證、執照及批准；及
- (vi) 轉讓人及該等賣方應已就其中一項該等物業提前償清現有貸款及其交易的其他協議獲取所需的OHCS批准。

倘於第一完成日期或第二完成日期(視乎情況而定)或(就第三批物業而言)自第一完成日期起計滿六個月的日期或之前任何上述條件並未獲達成(因該等賣方違約導致未能達成者除外)，該等賣方可選擇(a)豁免任何上述條件及繼續完

成；或(b)終止收購協議，於該情況下轉讓人應收到託管代理退還已付按金減50美元，而任何一方對另一方概不負有任何進一步義務或責任，惟有關於收購協議終止後繼續明確生效之該等條文除外；或(c)倘未有履行有關責任構成轉讓人違約，則行使收購協議項下的補救措施，包括沒收向該等賣方的按金。

## 完成

完成須分三個獨立日期進行，即(i)就第一批物業而言為二零一八年七月二日；(ii)就第二批物業而言為二零一八年八月一日；(iii)就第三批物業而言為有利於轉讓人的所有先決條件達成後七個營業日，或訂約方可能書面互相同意的另一較後日期。

## 完成後責任

第一批物業當中，其中一項物業遇上若干地帶違規問題。該物業的相關賣方須以商業合理的真誠盡力向有關當局針對物業違規範疇獲取適當的核證／批准（「該等批准」）。倘該等批准於第一完成日期後六個月內獲得，則扣留金額須發放予相關賣方，否則轉讓人有權保留扣留金額。

## 託管協議

### 日期

二零一八年二月十四日（經二零一八年五月二十五日修訂）

### 訂約方

- (i) 該等賣方；
- (ii) 轉讓人；及
- (iii) 託管代理。

## 主體事項

根據託管協議，訂約方同意委任託管代理，及託管代理同意根據託管協議持有、管理、保障及支銷轉讓人根據收購協議已付或應付的按金。託管協議須於託管代理分派所持按金後終止。

該等賣方及轉讓人同意平等地支付就託管協議合理產生的一切託管代理開支。

## 有關該等賣方、轉讓人及託管代理的資料

誠如本公司日期為二零一一年六月二日的公告所披露，本公司已委聘Kinetic Capital Company Limited (「Kinetic」，獨立於本公司及其關連人士的顧問及資產管理人)協助物色投資目標、設計投資架構及制訂持續管理資產及營運之投資後計劃。透過Kinetic之服務及意見，轉讓人訂立收購協議，而該等受讓人與轉讓人訂立轉讓協議，以承擔收購協議項下收購該等物業的權利及義務。作為向本集團提供上述意見及服務的代價，Kinetic應向本集團收取諮詢及資產管理費用。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)該等賣方為公開上市公司HCP, Inc.擁有的所有實體，HCP, Inc.為一間全面綜合房地產投資信託基金，主要投資於美國從事健康護理行業的房地產；(ii)轉讓人從事私募基金房地產業務，包括為房地產交易提供盡職調查及承銷及資產管理服務；(iii)託管代理從事為房地產交易提供業權保險保障及專業結算服務；及(iv)該等賣方、轉讓人、託管代理、Kinetic及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

## 該等物業的資料

該等物業包括位於美國的十項安老院舍物業，當中三項位於奧勒岡州、三項位於華盛頓州、兩項位於新墨西哥州、一項位於內華達州及一項位於內布拉斯加州。該等物業提供合共約1,060個單位(透過第三方家庭健康護理公司向住客提供的自理起居、協助式起居及失智護理單位)，總可出租面積逾450,000平方呎。根據該等賣方所提供的資料，該等物業的過往整體平均入住率超過70%。根據獨立專業估值師利用直接資本化法編製的初步估值，該等物業於二零一八年二月二十七日至二零一八年三月八日之間的估值日期的總市值約為70,100,000美元(相等於約港幣5.501億元)。

下表載列截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度該等物業主要過往應佔財務資料(基於該等賣方所提供的管理賬目編製)：

	截至二零一六年 十二月三十一日止年度 (未經審核)		截至二零一七年 十二月三十一日止年度 (未經審核)	
	千美元	港幣 千元等值	千美元	港幣 千元等值
收益	28,542	223,998	27,779	218,010
淨營運收入(扣除應付 經營商的管理費前)	6,992	54,873	5,891	46,233

據該等賣方所告知，該等物業的安老院舍服務現時由第三方公司營運。緊隨完成後，本集團擬委聘另一公司(為獨立於本公司及其關連人士的第三方)營運該等物業的安老院舍服務。

### 進行收購事項的理由及裨益

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事建築及機械工程、物業投資、物業發展及營運、安老院舍及汽車代理業務。

自二零一一年起，本集團已於美國從事安老院舍業務。時至今日，本集團於美國擁有25間安老院舍設施，為有不同需要的長者提供逾2,000個床位。根據美國商務部轄下經濟及統計管理局美國人口普查局(「美國人口普查局」)發佈的最新數據，截至二零一七年七月，全國65歲或以上的長者人口合共約為49,244,000人，佔美國總人口約15.2%。美國人口普查局預測，65歲或以上的美國居民人口將繼續上升並於二零三零年達73,138,000人，佔當時預測的全國總人口20%以上。鑒於老齡人口預期上升，董事對美國安老業務前景充滿信心；而美國對安老院舍設施的需求將持續增加，收購事項為本集團擴大其安老院舍投資組合提供一個良好的機會。



經考慮上述理由及根據代價及截至二零一七年十二月三十一日止年度該等物業的淨營運收入總額(扣除應付經營商的管理費前)約5,891,000美元計算的資本化比率約9.0%，董事認為，轉讓協議及收購協議的條款屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益。

該等受讓人擬透過本集團內部資源及／或金融機構借款等方式撥付代價。

## 上市規則涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項須予披露交易及因此須遵守申報及公告規定。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本集團擬根據轉讓事項及收購協議收購該等物業
「該等受讓人」	指	NE4 Lexington, LLC、NM4 Country Club, LLC、NM4 Rio Rancho, LLC、NV4 Cheyenne, LLC、OR4 Chestnut Lane, LLC、OR4 Hermiston, LLC、OR4 Park Place Tigard, LLC、WA4 Englewood Heights, LLC、WA4 Moses Lake, LLC及WA4 South Hill, LLC，全部為本公司間接全資附屬公司
「轉讓事項」	指	轉讓人擬向該等受讓人轉讓收購協議項下的權利及義務
「轉讓協議」	指	轉讓人與該等受讓人就轉讓事項訂立日期為二零一八年五月二十五日的協議
「轉讓人」	指	JF Capital, LLC
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	其士國際集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：25)
「完成」	指	根據收購協議的條款及條件完成收購事項

「代價」	指	根據收購協議買賣該等物業的代價
「董事」	指	本公司董事
「盡職調查期」	指	自收購協議日期起直至二零一八年五月二十九日期間
「託管協議」	指	該等賣方、轉讓人及託管代理訂立日期為二零一八年二月十四日的協議(經二零一八年五月二十五日修訂)
「託管代理」	指	First America Title Insurance Company，一家內布拉斯加的法團
「第一批物業」	指	該等物業其中六項物業，即Brookdale Lexington、Brookdale Rio Rancho、Brookdale Country Club內的兩個地段、Brookdale Chestnut Lane、Brookdale Hermiston及Brookdale Park Place Tigard
「第一完成日期」	指	收購第一批物業完成之日期
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「OHCS」	指	奧勒岡州房屋及社會服務部
「該等物業」	指	位於美國的十項安老院舍物業(即第一批物業、第二批物業及第三批物業)
「收購協議」	指	轉讓人及該等賣方就買賣該等物業訂立日期為二零一八年二月十四日的協議(於二零一八年四月二日、二零一八年四月三十日、二零一八年五月十五日及二零一八年五月二十五日修訂)
「第二批物業」	指	該等物業其中四項物業，即Brookdale Cheyenne、Brookdale South Hill、Brookdale Englewood Heights及Brookdale Moses Lake

「第二完成日期」	指	收購第二批物業完成之日期
「該等賣方」	指	根據收購協議該等物業的現有業主及該等物業的賣方
「股東」	指	本公司股本中之普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三批物業」	指	位於310 W. Mescalero Rd., Roswell, NM的物業
「第三完成日期」	指	收購第三批物業完成之日期
「美國」	指	美利堅合眾國
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

本公告以美元計值之金額已按1美元=港幣7.848元之匯率換算為港幣，僅供說明用途，並不表示美元可按該匯率兌換為港幣，反之亦然。

承董事會命  
**其士國際集團有限公司**  
 主席兼董事總經理  
**郭海生**

香港，二零一八年五月二十五日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事郭海生先生(主席兼董事總經理)、譚國榮先生(副董事總經理)、何宗樑先生、馬志榮先生及周莉莉小姐；獨立非執行董事周明權博士、楊傳亮先生、潘宗光教授及施榮懷先生；非執行董事高贊覺博士及周維正先生。

\* 僅供識別