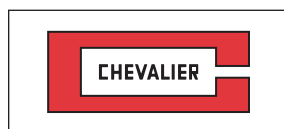


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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

#### 該協議

董事會欣然公佈，於二零二零年一月二日(香港時間)聯交所交易時段結束後，賣方(為本公司間接全資擁有之附屬公司)與買方訂立該協議，據此賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意收購於各目標公司的該等權益，總代價為42,015,096美元(相當於約港幣3.277億元)(可予上調，以反映目標公司於該協議日期至完成日期就該等物業可能產生的額外資本開支)。

#### 上市規則的涵義

由於就出售事項的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，並因而須遵守申報及公告規定。

董事會欣然公佈，於二零二零年一月二日(香港時間)聯交所交易時段結束後，賣方(為本公司間接全資擁有之附屬公司)與買方訂立該協議，據此賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意收購於各目標公司的該等權益，總代價為42,015,096美元(相當於約港幣3.277億元)(可予調整)。該協議的主要條款載列於下文。

## 該協議

### 日期

二零二零年一月二日

### 訂約方

- (i) Agemark Acquisition LLC，作為買方；及
- (ii) NC3 Oliver, LLC、NC3 Edenton, LLC、NC3 Cedarmtn, LLC、NC3 Hayesville, LLC、NC3 Autumn Village, LLC、NC3 Williamston, LLC及NC3 Windsor, LLC，全部為本公司間接全資擁有之附屬公司，作為賣方。

### 將出售的資產

根據該協議，賣方將出售的資產為賣方所持有目標公司的股權，即：

- (i) NC3 Oliver, LLC於NC4 Oliver, LLC持有的98.6%股權；
- (ii) NC3 Edenton, LLC於NC4 Edenton, LLC持有的98.6%股權；
- (iii) NC3 Cedarmtn, LLC於NC4 Cedarmtn, LLC持有的98.6%股權；
- (iv) NC3 Hayesville, LLC於NC4 Hayesville, LLC持有的98.6%股權；
- (v) NC3 Autumn Village, LLC於NC4 Autumn Village, LLC持有的100%股權；
- (vi) NC3 Williamston, LLC於NC4 Williamston, LLC持有的100%股權；及
- (vii) NC3 Windsor, LLC於NC4 Windsor, LLC持有的98.6%股權及於NC4 Windsor II, LLC持有的100%股權。

該等權益將不附帶任何按揭、質押、留置權、押記、抵押權益、索償或其他產權負擔出售。

目標公司擁有的主要資產為該等物業的權利、業權及權益，該等物業為位於美國北卡羅來納州的七間安老院舍設施，而目標公司擁有的其他資產包括樓宇設備、醫療設備、無形資產及所有消耗品庫存，如藥用品、醫療用品、處方和非處方藥物或設備及其他辦公設備及食品，該等物品純粹用於該等物業(作為安老院舍)的營運及保養。有關目標公司及該等物業的更多詳情載於本公告下文「目標公司的資料」一節。

於完成時或之前，有關該等物業的按揭貸款須由賣方悉數償還，及目標公司所有其他雜項資產及負債如現金、應收款項、應付款項、股東貸款及公司間結餘須獲結付、抵銷及／或豁免，以使目標公司的資產淨值僅由該等物業組成。任何該等雜項資產或負債倘於完成時或之前未能結付，則須於完成後由目標公司代表賣方結付，而目標公司代表賣方所收取或支付的金額淨值須於完成後償還予賣方或償付予目標公司(視情況而定)。

### 代價及付款條款

代價金額合共為42,015,096美元(相當於約港幣3.277億元)，乃經買方與賣方公平磋商後釐定，當中已考慮向獨立物業經紀取得的該等物業的參考售價約3,800萬美元(相當於約港幣2.964億元)，以及該等物業的過往財務表現及前景。更多詳情請參閱下文「出售事項的理由及裨益」一節。

代價中36,099,096美元(相當於約港幣2.816億元)獲分配作為七間目標公司(分別為NC4 Edenton, LLC、NC4 Cedarmtn, LLC、NC4 Hayesville, LLC、NC4 Autumn Village, LLC、NC4 Williamston, LLC、NC4 Windsor, LLC及NC4 Windsor II, LLC)(「七間目標公司」)的收購價，及5,916,000美元(相當於約港幣4,610萬元)獲分配作為餘下的目標公司(即NC4 Oliver, LLC)的收購價。

買方須於簽立該協議後以現金向指定託管代理支付初始按金(「按金」)50,000美元(相當於約港幣390,000元)，按金可於下文「盡職審查期」一段所載述的情況下退還。

就七間目標公司的該等權益，獲分配的收購價扣除按金後為36,049,096美元(相當於約港幣2.812億元)，將由買方於完成時以現金支付。

就NC4 Oliver, LLC的該等權益，獲分配的收購價為5,916,000美元(相當於約港幣4,610萬元)須由買方按下列方式支付：

- (i) 1,000,000美元(相當於約港幣780萬元)將由買方於完成日期或之前以現金支付；
- (ii) 不少於2,500,000美元(相當於約港幣1,950萬元)的金額將由買方於完成日期後滿24個月當日或之前以現金支付；及
- (iii) 餘額(即5,916,000美元減去上文(i)及(ii)中已付金額)(「尾數」)將由買方於完成日期後滿36個月當日或之前以現金支付。

買方可以書面形式要求將尾數的截止期延長12個月，前提是該要求不遲於完成日期後滿35個月當日發出。買方須於完成時就上文(ii)及(iii)的付款責任交付承兌票據(「**Oliver House承兌票據**」)，該承兌票據將由以NC3 Oliver, LLC為受益人的第一優先信託契據(附帶產權負擔，即NC4 Oliver, LLC所擁有的物業Oliver House的土地及裝修)(「**Oliver House信託契據**」)及經NC3 Oliver, LLC批准的買方一間聯屬公司的擔保(「**Oliver House擔保**」)作抵押。買方亦須向託管代理(其亦擔任業權保險代理)取得及向NC3 Oliver, LLC提供貸款人業權保險，以保障Oliver House信託契據的第一優先留置權(「**Oliver House貸款人保單**」)。

## 代價調整

代價可按相等於目標公司在該協議日期至完成日期的期間為保養該等物業而產生的任何資本開支的金額增加。調整(如有)將於完成時由買方支付。

## 盡職審查期

根據該協議，買方有權於盡職審查期調查目標公司及該等物業，包括其實際狀況、財務狀況、業權、分區、環境及其他測試或調查，以及州立及聯邦監管及牌照事宜等。買方有權於盡職審查期屆滿前任何時間，全權酌情就任何原因或無故以書面形式通知賣方終止該協議，在此情況下託管代理將立即悉數退還按金予買方。

## 完成的先決條件

各方於該協議下的責任將於下列條件達成或獲豁免後方告作實：

- (i) 賣方及買方各自的聲明及保證於該協議日期及完成日期在所有重大方面為真實及準確；
- (ii) 賣方及買方已遵守該協議所載彼等各自的所有重大職責及責任；
- (iii) 買方及NC3 Oliver, LLC於盡職審查期屆滿時或之前已就Oliver House承兌票據、Oliver House信託契據及／或Oliver House擔保的形式達成協定；及
- (iv) 託管代理已發出(或不可撤回地承諾發出)Oliver House貸款人保單。

上述條件(i)、(ii)及(iii)可由買方或賣方(就由另一方履行的責任)豁免及上述條件(iv)可由賣方豁免。倘上述任何條件未有於完成日期達成，而且相關方未有在另一方送達書面通知說明該未達成條件性質後十(10)日內修正，則該方可因未達成條件而向相關方發出書面通知以終止該協議，

在該情況下，該協議將告終止，按金將退還予賣方，且概無人士將就該等權益擁有任何其他權利或責任，惟於該協議終止後明確存續的該協議下的權利及責任除外。

儘管如此，倘任何上述條件因任何一方違約而未能達成，則另一方有權選擇豁免該違約及繼續落實完成，或終止該協議，或倘該違約是由賣方造成，則買方可提出訴訟並尋求具體履約，以促使賣方將該等權益轉移至買方。倘該協議因任何一方違約而終止，則違約方應向另一方支付500,000美元(相當於約港幣390萬元)作為算定損害賠償。倘買方為違約方，則託管代理應將按金發放予賣方及將此用作算定損害賠償的一部份，或倘賣方為違約方，則將按金退還予買方。

## 完成

完成將於訂約方可能互相協定的有關時間或地點發生，該日將不遲於盡職審查期屆滿後60日。

## 目標公司的資料

NC4 Autumn Village, LLC於美國特拉華州註冊成立為有限公司，主要從事保健護理投資業務。其主要資產包括一座名為「Autumn Village」的安老院舍物業及若干相關物業裝修。其由NC3 Autumn Village, LLC全資擁有。

NC4 Cedarmtn, LLC於美國特拉華州註冊成立為有限公司，主要從事保健護理投資業務。其主要資產包括一座名為「Cedar Mountain House」的安老院舍物業及若干相關物業裝修。其由NC3 Cedarmtn, LLC及買方一名聯屬人士分別擁有98.6%及1.4%權益。

NC4 Edenton, LLC於美國特拉華州註冊成立為有限公司，主要從事保健護理投資業務。其主要資產包括一座名為「Edenton House」的安老院舍物業及若干相關物業裝修。其由NC3 Edenton, LLC及買方一名聯屬人士分別擁有98.6%及1.4%權益。

NC4 Hayesville, LLC於美國特拉華州註冊成立為有限公司，主要從事保健護理投資業務。其主要資產包括一座名為「Hayesville House」的安老院舍物業及若干相關物業裝修。其由NC3 Hayesville, LLC及買方一名聯屬人士分別擁有98.6%及1.4%權益。

NC4 Oliver, LLC於美國特拉華州註冊成立為有限公司，主要從事保健護理投資業務。其主要資產包括一座名為「Oliver House」的安老院舍物業及若干相關物業裝修。其由NC3 Oliver, LLC及買方一名聯屬人士分別擁有98.6%及1.4%權益。

NC4 Williamston, LLC於美國特拉華州註冊成立為有限公司，主要從事保健護理投資業務。其主要資產包括一座名為「Williamston House」的安老院舍物業及若干相關物業裝修。其由NC3 Williamston, LLC全資擁有。

NC4 Windsor, LLC於美國特拉華州註冊成立為有限公司，主要從事保健護理投資業務。其主要資產包括一座名為「Windsor House」的安老院舍物業及若干相關物業裝修。其由NC3 Windsor, LLC及買方一名聯屬人士分別擁有98.6%及1.4%權益。

NC4 Windsor II, LLC於美國特拉華州註冊成立為有限公司，主要從事保健護理投資業務。其主要資產包括若干毗鄰Windsor House的空置房地產。其由NC3 Windsor, LLC全資擁有。

### 該等物業的資料

該等物業包括位於美國北卡羅來納州的七間安老院舍物業，即分別為Autumn Village、Cedar Mountain House、Edenton House、Hayesville House、Oliver House、Williamston House及Windsor House，總建築面積為164,775平方呎，合共提供492張床位，以提供協助起居及／或失智護理服務。該等物業目前由買方的聯屬人士營運及管理。

### 目標公司的財務資料

以下載列各目標公司的未經審核除稅前後溢利／(虧損)，內容乃摘錄自本集團截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止兩個年度各年的綜合賬目：

#### 截至二零一八年三月三十一日止年度

	除稅前溢利／(虧損)淨額		除稅後溢利／(虧損)淨額	
	千美元	相當於約 港幣千元	千美元	相當於約 港幣千元
NC4 Autumn Village, LLC	(156.5)	(1,220.7)	(412.7)	(3,219.1)
NC4 Cedarmtn, LLC	4.0	31.2	4.0	31.2
NC4 Edenton, LLC	206.1	1,607.6	206.1	1,607.6
NC4 Hayesville, LLC	515.9	4,024.0	515.9	4,024.0
NC4 Oliver, LLC	20.3	158.3	20.3	158.3
NC4 Williamston, LLC	69.1	539.0	28.3	220.7
NC4 Windsor, LLC	72.4	564.7	72.4	564.7
NC4 Windsor II, LLC	(1.0)	(7.8)	(1.0)	(7.8)
<b>總計</b>	<b>730.3</b>	<b>5,696.3</b>	<b>433.3</b>	<b>3,379.6</b>

截至二零一九年三月三十一日止年度

	除稅前溢利／(虧損)淨額		除稅後溢利／(虧損)淨額	
	千美元	相當於約 港幣千元	千美元	相當於約 港幣千元
NC4 Autumn Village, LLC	(175.9)	(1,372.0)	(134.0)	(1,045.2)
NC4 Cedarmtn, LLC	80.6	628.7	80.6	628.7
NC4 Edenton, LLC	201.9	1,574.8	201.9	1,574.8
NC4 Hayesville, LLC	521.5	4,067.7	521.5	4,067.7
NC4 Oliver, LLC	(539.0)	(4,204.2)	(539.0)	(4,204.2)
NC4 Williamston, LLC	60.8	474.2	61.0	475.8
NC4 Windsor, LLC	64.4	502.3	64.4	502.3
NC4 Windsor II, LLC	(1.2)	(9.4)	(1.2)	(9.4)
<b>總計</b>	<b>213.1</b>	<b>1,662.1</b>	<b>255.2</b>	<b>1,990.5</b>

以下載列摘錄自目標公司於二零一九年十月三十一日的管理賬目的本集團應佔各目標公司的資產淨值或負債淨額：

於二零一九年十月三十一日

	資產／(負債)淨額	
	千美元	相當於約 港幣千元
NC4 Autumn Village, LLC	(1,698.9)	(13,251.4)
NC4 Cedarmtn, LLC	(632.9)	(4,936.6)
NC4 Edenton, LLC	268.1	2,091.2
NC4 Hayesville, LLC	809.6	6,314.9
NC4 Oliver, LLC	1,693.1	13,206.2
NC4 Williamston, LLC	229.6	1,790.9
NC4 Windsor, LLC	(305.5)	(2,382.9)
NC4 Windsor II, LLC	(9.6)	(74.9)
<b>總計</b>	<b>353.5</b>	<b>2,757.4</b>

本集團應佔目標公司於二零一九年十月三十一日的上述資產淨值包括該等物業的總賬面值約1,970萬美元(相當於約港幣1.537億元)、該等物業的尚未償還按揭貸款總額約1,610萬美元(相當於約港幣1.256億元)、非控股權益總額約26,000美元(相當於約港幣200,000元)及其他雜項資產及負債(如現金、按金及應收款項、貿易應付款項及公司間結餘),以及負債淨金額約320萬美元(相當於約港幣2,500萬元)。預期按揭貸款將於完成時或之前悉數償還,其他雜項資產及負債須於完成時或之前結付、抵銷及/或豁免,而目標公司的資產淨值於完成時須僅由該等物業的賬面值組成。

## 買方的資料

按買方提供的資料,買方為一間於美國北卡羅來納州註冊成立之有限公司,主要從事擁有美國東南部安老院舍社區的業務。買方由一名獨立第三方實益擁有,彼亦於Affinity Living Group(美國第七大的協助起居供應商及美國東南部最大的安老院舍供應商)擁有控股權益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,除買方的聯屬人士為該等物業的經營者及管理者外,買方及其最終受益人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

## 出售事項的財務影響

由於出售事項,本集團預期將因出售事項變現估計除稅前收益約2,060萬美元(相當於約港幣1.607億元)。該收益的估計乃基於代價約4,200萬美元(相當於約港幣3.277億元)減(i)該等物業於二零一九年十月三十一日的總賬面值約1,970萬美元(相當於約港幣1.537億元);(ii)目標公司的非控股權益總額約26,000美元(相當於約港幣200,000元);及(iii)估計交易成本約170萬美元(相當於約港幣1,330萬元)(可根據上文「代價調整」一段所載進行調整)。該計算為僅供說明用途的一項估計,出售事項之實際收益將取決於調整後的最終代價及須由本公司核數師作進一步審核。

完成後,本公司將不再持有目標公司的任何權益,而目標公司將不再為本公司的附屬公司。據此,目標公司的財務業績將不再綜合計入本公司的綜合財務報表。



## 出售事項所得款項用途

出售事項的所得款項(扣除其應佔的估計開支及該等物業於完成前未償還按揭貸款的還款)估計為約2,420萬美元(相當於約港幣1.888億元)，將應用於本集團的一般營運資金及本集團當前主要業務的營運。

## 出售事項的理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括建築及機械工程、物業投資、物業發展及營運、保健護理投資及汽車代理。

本集團自二零一一年起於美國投資安老院舍物業及相關設施。本集團將不時調整組合，以提高本集團安老院舍投資的整體表現。考慮到眾多因素，包括但不限於當地經濟及人口分佈、對安老院舍服務的市場供求、該等物業的上升潛力及當前實際狀況，本集團決定出售持有該等物業的目標公司，並將資源重新分配至本集團的其他保健護理相關投資。具體而言，於該等物業中，由於Oliver House或要求買方的額外投資，買方已同意有關NC4 Oliver, LLC(持有Oliver House，如上文「該協議」一節「代價及付款條款」一段所述)代價部份的彈性付款時間表。

經考慮(i)代價高於向獨立物業經紀取得的該等物業的參考售價約3,800萬美元(相當於約港幣2.964億元)；(ii)本集團預期如上文「出售事項的財務影響」一節所披露，將出售事項的估計收益變現；及(iii)NC4 Oliver, LLC的收購價僅佔總代價的一小部份以及完成後的遞延付款以Oliver House信託契據及一項擔保抵押的承兌票據作為憑據，董事認為，該協議之條款(包括代價及付款條款)為正常商業條款，屬公平合理，而出售事項是本集團變現其於該等物業的投資的良機，符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於就出售事項的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，並因而須遵守申報及公告規定。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有要求，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	買方與賣方就出售事項訂立日期為二零二零年一月二日的股東購股協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	其士國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：25)
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成發生的日期
「代價」	指	買方就該協議項下該等權益應付的總代價42,015,096美元(可予調整)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	擬根據該協議出售目標公司
「盡職審查期」	指	該協議日期起計60日的期間，以讓買方對目標公司進行盡職審查
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該等權益」	指	賣方將根據該協議出售予買方的各目標公司的直接及間接股權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	目標公司所持有位於美國北卡羅來納州的七間安老院舍設施，以及就營運及管理該等物業所需的所有其他資產
「買方」	指	Agemark Acquisition LLC，一間於美國北卡羅來納州註冊成立之有限公司
「股東」	指	本公司股本中普通股的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	NC4 Oliver, LLC、NC4 Edenton, LLC、NC4 Cedarmtn, LLC、NC4 Hayesville, LLC、NC4 Autumn Village, LLC、NC4 Williamston, LLC、NC4 Windsor, LLC及NC4 Windsor II, LLC的統稱，各為本公司之附屬公司及相關該等物業之擁有人
「美國」	指	美利堅合眾國
「賣方」	指	NC3 Oliver, LLC、NC3 Edenton, LLC、NC3 Cedarmtn, LLC、NC3 Hayesville, LLC、NC3 Autumn Village, LLC、NC3 Williamston, LLC及NC3 Windsor, LLC的統稱，各為本公司間接全資擁有之附屬公司及目標公司相關該等權益之擁有人
「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

僅供說明，本公告中的港幣及美元金額乃按1美元兌港幣7.8元的匯率換算。這並不代表美元可按該匯率或任何其他匯率換算為港幣，甚或可以兌換，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，二零二零年一月二日

於本公告日期，董事會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；獨立非執行董事楊傳亮先生、潘宗光教授、施榮懷先生及孫立勳先生；非執行董事高贊覺博士及周維正先生。

\* 僅供識別