

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

於二零二二年十一月二十一日(聯交所交易時段結束後)，賣方(本公司間接全資擁有的附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意購買出售資產，總代價為(i)17,900,000美元(相當於約港幣139,600,000元)及(ii)盈利付款(定義如下)。

由於適用百分比率超過5%但低於25%，根據買賣協議擬進行的交易構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易。

買賣協議

日期

二零二二年十一月二十一日

訂約方

- (i) MI4 Ashford, LLC(作為賣方)；及
- (ii) Titan SenQuest Management, Inc.(作為買方)。

出售資產

出售資產包括(其中包括)(i)位於美國密歇根州韋斯特蘭Joy Road 37501號的房地產(「該物業」)；(ii)該物業內143個自理起居設施(「設施」)，目前根據賣方與Holiday簽訂的管理協議由Holiday經營並將於結算時終止；及(iii)與該物業及設施相關的資產包括(其中包括)(a)該物業的產權；(b)與該物業及經營設施相關的所有政府許可證及批准；(c)賣方對位於該物業上的各類別及性質的所有消耗品存貨以及就設施營運的使用或持作使用的所有權利、業權(「存貨」)；(d)賣方擁有於位於該物業的所有有形個人財產以及就設施營運的使用或持作使用的所有權利、業權及權益；(e)賣方於其所擁有的任何及所有無形個人財產以及專門用於擁有、使用及經營該物業及／或設施的所有權利、業權及權益；(f)賣方擁有的車輛；及(g)賣方於買方批准的設備租賃、保養合約及服務合約(「承擔合約」)以及所有住宅協議(「住宅協議」)及若干賣方與家庭保健護理之間的若干租賃以及所有其他非住宅租賃(「承擔租賃」)中的權利、業權及權益(「該等資產」)，連同該物業及設施統稱為「出售資產」。

買方就不會獲得(其中包括)(i)賣方及／或Holiday的所有銀行賬戶、定期存款賬戶、保單、現金、一般無形資產、公共設施按金、應收賬款、應付賬款信貸額、現金等價物及存於賣方及／或Holiday賬戶中的證券、承兌票據及投資；(ii)由賣方提出、針對賣方或有利賣方的所有法律行動、訴訟、索償、權利及法據動產；(iii)與於結算前期間有關的設施相關的付款、償還或退款權利；(iv)賣方或Holiday的稅務紀錄、賣方或Holiday的組織章程文件、會議記錄冊以及賣方或Holiday有關其作為實體的企業及股票簿冊；(v)賣方租賃及就經營設施使用的車輛；(vi)任何未使用或專門用於設施內的資產，以及賣方及／或Holiday並無任何權益的任何個人財產；(vii)有關賣方及Holiday或彼等各自的任何聯屬公司或附屬公司之公司名稱的商標名稱及商標；(viii)為多個安老生活社區(包括由賣方及Holiday或彼等各自的任何聯屬公司或附屬公司所擁有、租賃或管理的設施及其他社區)為利益的所有供應商或服務安排；及(ix)由任何聯邦、州立或地方政府組織或根據其授權以任何方式就設施的所有權或經營權發出、授予或給予的所有許可證、牌照、批准及授權，該等許可證、牌照、批准及授權(a)根據適用法律不得轉讓或(b)不得頒發予設施的任何服務供應商以於設施及其他設施提供服務(不論現在或將來)。

代價

出售事項的代價為以下總和：

(a) 17,900,000美元(相當於約港幣139,600,000元) (「結算購買價」) 將按以下方式支付：

- (1) 買方將於簽立買賣協議日期後3個營業日內開立托管賬戶並以電匯或銀行本票方式向托管持有人存入179,000美元(相當於約港幣1,400,000元) (「訂金」)；及
- (2) 不遲於結算日期前1個營業日向托管持有人存入結算購買價餘額(結算購買價減訂金)。

結算購買價可作出結算調整，該等調整產生自(其中包括)承擔租賃及住宅協議項下的應付費用及租金、稅項、管理及經營該物業及／或設施的日常業務過程中產生的經營開支、水電費及承擔合約項下的保證金等(「結算調整」)。

(b) 盈利付款(如有)將計算如下：

「設施收入」指根據一般公認會計原則於盈利期間按照應計基準釐定的該物業及／或設施產生的所有收益及收入；

「設施開支」指根據一般公認會計原則於盈利期間按照應計基準釐定的該物業及設施相關的實際經營開支；

「淨經營收入」指設施收入減設施開支；

「盈利期間」指結算後首個完整曆月開始的6個曆月期間；及

「年化6個月經營收入」指盈利期間淨經營收入乘以2的乘積。

盈利付款指(i)4乘以(ii)年化6個月經營收入減1,400,000美元(相當於約港幣10,900,000元)的差額的乘積(「盈利付款」)。盈利付款的上限最高為3,000,000美元(相當於約港幣23,400,000元)，且不得低於零。

買方須於不遲於盈利期間結束後20個營業日向賣方交付盈利付款聲明。倘對聲明內容並無異議，聲明將於賣方收到後20個營業日內成為最終聲明並具有約束力。在該種情況下，買方須於上述20個營業日期間屆滿後10個營業日內向賣方支付盈利付款。

代價乃經買賣雙方經公平磋商後釐定，當中已考慮(i)出售資產於二零二二年九月三十日的總賬面值約19,200,000美元(相當於約港幣149,800,000元)；及(ii)出售資產於截至二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止年度應佔除稅前淨溢利分別約439,000美元(相當於約港幣3,400,000元)及139,000美元(相當於港幣1,100,000元)。

出售事項的結算

結算於結算日期發生。

出售事項的理由及裨益

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務為建築及機械工程、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，以提高本集團保健護理投資的整體表現。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、出售資產的上升潛力及當前實際狀況，本集團決定把出售資產出售，並將資源重新分配至本集團的其他投資。

董事確認，買賣協議及出售事項乃按一般商業條款進行，且將不會對本集團營運及財務狀況造成重大不利影響。董事認為，出售事項的條款(包括代價)屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

有關買賣協議訂約方的資料

賣方

賣方為本公司間接全資擁有的附屬公司。賣方單一目的為持有出售資產。

買方

買方為一間加利福尼亞州的法團。買方為美國安老院舍的擁有人／經營者。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

一般資料

上市規則涵義

由於適用百分比率超過5%但低於25%，買賣協議項下擬進行交易構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易。

出售事項的財務影響

於完成出售事項後，本集團預期將就出售事項錄得除稅前未經審核虧損約1,800,000美元(相當於約港幣14,000,000元)。該虧損乃基於結算購買價減出售資產於二零二二年九月三十日的賬面值及估計交易成本估計，並無計入盈利付款及結算調整(如有)。本公司因出售事項錄得的實際收益或虧損可能與上述估計虧損不同，因實際收益或虧損僅可依據盈利付款及結算調整的最終計算而釐定。因此，該計算為僅供說明用途的一項估計，須由本公司核數師作出最終審核。董事預計完成出售事項將不會對本集團的業務及表現造成重大影響。

出售事項所得款項用途

董事目前擬將出售事項所得款項用於償還賣方的銀行貸款及作為本公司及其附屬公司的一般營運資金。

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：

「買賣協議」	指	賣方與買方就(其中包括)買賣出售資產訂立日期為二零二二年十一月二十一日的買賣協議
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	星期六、星期日、國定假日或一般法定假日以及在密歇根州的金融機構停業的日子以外的任何日子
「買方」	指	Titan SenQuest Management, Inc.，一間加尼福尼亞州的法團
「結算」	指	買方將予收購該物業業權的轉讓契據記錄
「結算日期」	指	由買賣協議日期或該日起計的第45日之前買方須達成或獲豁免其在買賣協議項下的義務的當日或該日起計的第30日之前
「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)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	結算購買價與盈利付款的總和
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議把出售資產向買方售出
「出售資產」	指	該物業、設施及該等資產
「一般公認會計原則」	指	美國證券交易委員會一般公認的會計原則
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「Holiday」	指	Holiday AL Management Sub LLC，一間於美國特拉華州註冊成立的有限公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「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
「賣方」	指	MI4 Ashford, LLC，一間於美國特拉華州註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資擁有的附屬公司
「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
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

僅供說明，本公告中的美元金額乃按1美元兌港幣7.8元的匯率換算為港幣。有關匯率(如適用)僅作說明之用，並不代表任何金額已經或可按該匯率或任何其他匯率換算，甚或可以兌換。

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，二零二二年十一月二十一日

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；非執行董事周維正先生。

* 僅供識別