

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

協議

董事會欣然宣佈，於二零一七年四月三日(香港時間)聯交所交易時段結束後，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立協議，據此買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售該等物業(即位於美國密歇根州的兩項安老院舍物業)，代價為33,000,000美元(相等於約港幣257,400,000元)。

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僅須遵守申報及公告規定。

董事會欣然宣佈，於二零一七年四月三日(香港時間)聯交所交易時段結束後，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立協議，據此買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售該等物業(即位於美國密歇根州的兩項安老院舍物業)，代價為33,000,000美元(相等於約港幣257,400,000元)。協議的主要條款載於下文。

協議

日期

二零一七年四月三日

訂約方

(i) 買方；及

(ii) 賣方。

主體事項

根據協議，買方將予收購的資產為該等物業的全部權益，包括位於美國密歇根州的兩項安老院舍物業。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33,000,000美元(相等於約港幣257,400,000元)，將由買方按下列方式以現金支付：

- (i) 200,000美元(相等於約港幣1,560,000元)(即首筆按金(於下文「盡職調查」一段所述情形下可退還))於緊接簽訂協議後支付予指定託管代理；
- (ii) 1,000,000美元(相等於約港幣7,800,000元)(即額外按金)將於協議所載盡職調查期屆滿後支付予託管代理(倘若買方並無根據協議的條款終止協議)；及
- (iii) 31,800,000美元(相等於約港幣248,040,000元)(即代價之餘額)將於完成日期支付予託管代理，而託管代理其後發放全部代價金額予賣方。

代價乃由買方與賣方經計及(i)美國類似安老院舍物業的平均市價；(ii)該等物業過往所產生的收益；及(iii)該等物業可為本集團帶來的未來收入前景後公平磋商釐定。

本集團擬透過其內部資源及／或銀行融資支付代價。

盡職調查

根據協議，買方有權於盡職調查期就該等物業進行盡職調查。買方有絕對的酌情權於盡職調查期屆滿時或之前終止協議，於此情況下，就簽訂協議時支付的按金200,000美元將退還予買方。

買方責任的先決條件

買方於協議項下的責任須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 根據協議的條款及條件於完成時賣方須提交予買方的所有文件已根據協議的條款提交；
- (ii) 於完成日期，賣方的聲明及保證在所有重大方面為真實及準確（惟在所有方面為真實及準確且其重要性受限制者除外）；
- (iii) 待買方支付所有業權的保險費及費用後，業權公司就每項該等物業獲不可撤回地承諾出具業權保險單；
- (iv) 賣方已於完成日期或之前在所有重大方面履行彼等根據協議履行的各項承諾；
- (v) 賣方並非任何破產程序的債務人；
- (vi) 並無任何政府機構的命令、法令、判決或禁令生效，責令或禁止完成協議項下的交易，或宣佈賣方於協議項下的任何重大承諾或責任為不合法、無效或不具約束力；及據買方或賣方所知，概無待決訴訟或面臨任何書面訴訟，而倘不利地釐定該等訴訟，將會限制完成協議項下的任何交易或宣佈賣方於協議項下的任何重大承諾或責任為不合法、無效或不具約束力；及
- (vii) 買方或其物業經理已接獲買方須就簽訂及完成協議，或完成協議項下擬進行的交易取得的任何適用政府機構的所有批准。

倘於完成日期或之前任何上述 (i) 至 (vii) 之條件並未獲達成 (有關條件 (iii)、(vi) 或 (vii) 因買方違約導致未能達成者除外)，買方可選擇 (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) 終止協議，於該情況下買方支付予託管代理的按金將退還予買方，而任何一方對另一方概不負有任何進一步義務或責任，惟有關於協議終止後繼續明確生效之該等條文 (包括但不限於有關補救及支付協議項下之交易成本之條款) 及任何先前違反協議條款除外。

賣方責任的先決條件

賣方於協議項下的責任須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 根據協議的條款及條件於完成時買方須提交予賣方或託管代理的所有文件及款項已根據協議的條款提交；
- (ii) 於完成日期，買方的聲明及保證在所有重大方面為真實及準確 (惟在所有方面為真實及準確且其重要性受限制者除外)；
- (iii) 買方已於完成日期或之前在所有重大方面履行彼等根據協議履行的各項承諾；
- (iv) 買方並非任何破產程序的債務人；及
- (v) 並無任何政府機構的命令、法令、判決或禁令生效，責令或禁止完成協議項下的交易，或宣佈買方於協議項下的任何重大承諾或責任為不合法、無效或不具約束力；及據買方或賣方所知，概無待決訴訟或面臨任何書面訴訟，而倘不利地釐定該等訴訟，將會限制完成協議項下的任何交易或宣佈買方於協議項下的任何重大承諾或責任為不合法、無效或不具約束力。

倘於完成日期或之前任何上述 (i) 至 (v) 之條件並未獲達成 (有關條件 (v) 因賣方違約導致未能達成者除外)，賣方可選擇 (a) 豁免任何上述條件及繼續完成；或 (b) 終止協議，於該情況下，賣方有權從託管代理收取及保留任何由買方支付的按金 (除非條件 (v) 未獲達成，在該情況下，買方有權收取託管代理退還的按金)，且任何一方對另一方概不負有任何進一步義務或責任，惟有關於協議終止後繼續明確生效之該等條文 (包括但不限於有關補救及支付協議項下之交易成本之條款) 及任何先前違反協議條款除外。

完成

完成將於完成日期(緊隨盡職調查期屆滿後第30日或賣方及買方可能相互接受的該較早日期)發生；倘協議所載完成先決條件於初始完成日期前預計或合理預計不能獲達成(或獲豁免)，則可由買方(透過於適用延長期間開始前每延期一星期向託管代理支付按金100,000美元(相等於約港幣780,000元)，該金額將計入及成為代價按金的一部分)額外延期最多四星期。

有關賣方的資料

根據賣方所提供的資料，各賣方由於紐約證券交易所上市的公開交易房地產投資信託所擁有，該信託於美國各地擁有安老院舍物業多元化組合，包括透過賣方持有的該等物業。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及彼等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密歇根州的兩項安老院舍物業，合共提供299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)，總可出租面積為170,000平方呎。根據賣方所提供的資料，於二零一六年，該等物業的整體平均入住率超過90%。

下表載列截至二零一五年及二零一六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(基於賣方所提供的管理賬目編製)：

	截至二零一五年 十二月三十一日止年度(附註) (未經審核)	截至二零一六年 十二月三十一日止年度 (未經審核)
收益	6,026,000 美元 (相等於約港幣47,002,800元)	6,889,000 美元 (相等於約港幣53,734,200元)
淨營運收入	2,071,000 美元 (相等於約港幣16,153,800元)	2,430,000 美元 (相等於約港幣18,954,000元)

附註：其中一項物業由賣方於二零一五年二月收購。因此，該物業截至二零一五年十二月三十一日止年度應佔財務資料僅包含自收購日期起至二零一五年十二月三十一日止期間的業績。

據賣方所告知，該等物業的安老院舍服務現時由第三方健康護理公司營運。緊隨完成後，本集團擬繼續委聘現有健康護理公司（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23間安老院舍設施，為有不同需要的長者提供約1,800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，截至二零一五年七月，全國65歲或以上的長者人口合共約為47,830,000人，佔美國總人口約14.9%。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65,920,000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二零一六年十二月三十一日止年度該等物業的淨營運收入總額2,430,000美元計算的資本化比率約7.4%，董事認為，協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益。

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僅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	協議項下擬進行的該等物業買賣
「協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立日期為二零一七年四月三日的協議
「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	根據協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成發生的日期
「代價」	指	買方根據協議就收購事項應付的代價
「董事」	指	本公司董事
「盡職調查期」	指	自協議日期起直至協議日期後第45日當日或直至提早終止協議期間
「政府機構」	指	單獨及共同指任何聯邦、州、市、當地或外國政府（包括彼等各自的分支、部門、機關、委員會、董事會、局、法院、機構或其他指定政府部門、半政府或監管機構、報告實體或國內、國外或超國家機關
「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
「該等物業」	指	位於美國密歇根州的兩項安老院舍物業
「買方」	指	協議項下該等物業的買方，即本公司兩間間接全資附屬公司，均於美國特拉華州正式註冊成立為有限公司
「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
「美國」	指	美利堅合眾國
「賣方」	指	協議項下該等物業的賣方，即由於紐約證券交易所上市的公開交易房地產投資信託擁有的四間公司
「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7.8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
 聯席主席兼董事總經理
郭海生

香港，二零一七年四月三日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事周亦卿博士(聯席主席)、郭海生先生(聯席主席兼董事總經理)、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