

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

於二零二四年十二月十日(聯交所交易時段後)，OR4 Laurelhurst(本公司之間接擁有的全資附屬公司)與SE Stark訂立資產購買協議，據此，OR4 Laurelhurst已同意出售及SE Stark已同意購買已轉讓資產，總代價為35,000,000美元(相當於約港幣273,000,000元)。

由於適用百分比率超過5%但低於25%，資產購買協議項下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。

資產購買協議

日期

二零二四年十二月十日

訂約方

- (i) OR4 Laurelhurst(作為賣方)；及
- (ii) SE Stark(作為買方)。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，SE Stark及其擁有或控制有關訂約方30%或以上有表決權資本的最終實益擁有人均為獨立於本公司、其附屬公司、董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自聯繫人(定義見上市規則)的訂約方。

已轉讓資產

根據資產購買協議之條款及條件，OR4 Laurelhurst已同意出售及SE Stark已同意購買已轉讓資產，並不受制於OR4 Laurelhurst的任何責任及義務。SE Stark僅須承擔OR4 Laurelhurst的已轉讓資產與自結算起及結算後期間有關之責任及義務。

已轉讓資產包括(其中包括)(a) Laurelhurst Village, 3060 SE Stark St., Portland, OR 97214, U.S. (「該設施」)所在的不動產及鄰近不動產(統稱「該不動產」)的永久產權；(b)該不動產所包括的所有建築物、結構物、固定裝置、建築系統及設備，以及其所有組件，包括(其中包括)OR4 Laurelhurst所擁有並安裝於該不動產的保安及監控系統，以及OR4 Laurelhurst所擁有並安裝於該不動產的電訊、電腦、電線及電纜裝置(統稱「改良設施」)；(c) OR4 Laurelhurst對於與該不動產相鄰之巷道、細長地帶或三角形地帶之所有權利、業權及權益，以及OR4 Laurelhurst對於該不動產及改良設施之所有其他附屬物、附屬權利及特權(統稱「附屬物」)；(d) OR4 Laurelhurst所擁有並位於該設施內的所有家具、固定裝置、陳設和設備，以及OR4 Laurelhurst所擁有並用於擁有權、租賃及保養該不動產及該設施的所有其他有形個人財產項目(統稱「有形個人財產」)；(e)在OR4 Laurelhurst的權益可根據適用法律轉讓的情況下，OR4 Laurelhurst所擁有或持有且就作為業主擁有及租賃該設施而言屬必需的所有執照、許可證、批文及需求證書(或同等證書)；(f) OR4 Laurelhurst對於與該設施相關的任何建築師及工程師計劃及規格的所有權利、業權及權益；(g)資產購買協議中特別指明的車輛；(h) OR4 Laurelhurst對於與該設施營運有關的任何商標名稱(包括但不限於「Laurelhurst Village」及「Laurelhurst Terrace」)的所有權利、業權及權益；及(i) OR4 Laurelhurst所擁有並用於擁有權、租賃及保養該不動產及該設施的任何及所有其他無形個人財產項目((e)至(i)項統稱為「其他」)。

SE Stark將不會收購(其中包括)(a) OR4 Laurelhurst及／或該設施目前的承租人和持牌經營者(「舊經營者」)與在該設施經營業務有關的任何商譽；(b) OR4 Laurelhurst及／或舊經營者賬戶中的所有承兌票據及投資；(c) OR4 Laurelhurst及／或舊經營者的所有銀行賬戶、活期存款賬戶、保險單、現金等價物及證券；(d) OR4 Laurelhurst或舊經營者的組織章程文件、公司會議記錄冊及股票轉讓記錄、稅務記錄、應付賬款記錄、應收賬款記錄及OR4 Laurelhurst或舊經營者(如適用)有關其作為實體的其他記錄；(e)所得稅及專營稅退稅，但以與結算日期前期間有關的退稅為限；(f) OR4 Laurelhurst及／或舊經營者的股東或成員的人壽保險單；(g)該設施的應收賬款及應付賬

款信貸額；(h)並非專為該設施而使用或持作使用的任何資產；(i) OR4 Laurelhurst及／或舊經營者的所有保險單以及(除資產購買協議規定者外)任何保單下的收益權；(j) OR4 Laurelhurst及／或舊經營者或彼等各自的聯屬公司在公司層面或其任何其他業務中使用的資產、系統及電腦硬件；(k) 由OR4 Laurelhurst提出、針對或有利於OR4 Laurelhurst的所有法律行動、訴訟、索償、權利及法據動產；(l)從美國、任何州、任何保險人、市政府、公用事業或其他機構、個人或實體就該設施獲得與結算日期前期間有關的付款、償還或退款的權利；(m)所有僱員記錄、僱員協議及僱傭相關資料，以及營運及臨床手冊、政策及程序；(n) OR4 Laurelhurst、舊經營者或彼等各自的任何聯屬公司或附屬公司擁有的所有商標名稱及商標、版權、專屬軟件、其他知識產權，以及與該設施的市場推廣及廣告有關的所有宣傳資料；(o) 為多個安老生活社區(包括該設施及由OR4 Laurelhurst、舊經營者或彼等各自的任何聯屬公司或附屬公司所擁有、租賃或管理的其他社區)的利益而作出的所有供應商或服務安排；(p)所有賬戶、登記、參與協議、全國提供者識別碼以及與聯邦醫療補助有關或相關的提供者號碼；(q) OR4 Laurelhurst及／或舊經營者所租賃並用於該設施營運的任何車輛，但資產購買協議中列明的車輛及OR4 Laurelhurst及／或舊經營者所租賃的任何設備除外；(r)任何機械、設備及其他有形財產租約，以及OR4 Laurelhurst及／或舊經營者在該等租約下的任何權利；及(s)由任何聯邦、州或地方政府或半政府機構、當局、官員、審裁處或聯邦醫療補助管理式醫療組織發出、授出或給予或根據其授權發出、授出或給予的所有許可證、執照、批文及授權，而該等許可證、執照、批文及授權以任何方式與擁有或經營該設施有關，且(i)根據適用法律不可轉讓或(ii)為在該設施及其他設施(無論現在或將來)提供服務而向該設施的任何服務提供者發出。

結算日期及延期選擇權

已轉讓資產之買賣應於盡職審查期限截止日期後至少三十(30)日之當月第一個曆日完成(「初始結算日期」)。SE Stark享有一(1)項選擇權，可將初始結算日期延長一(1)個月至緊接初始結算日期原本所在月份之月份第一個曆日，惟(i)須於初始結算日期前至少十(10)個營業日向OR4 Laurelhurst發出書面通知及(ii)須於行使該延期權後三(3)個曆日內向結算代理繳存額外500,000美元(相當於約港幣3,900,000元)(「結算延期訂金」)。於向結算代理繳存結算延期訂金後，該結算延期訂金將包括在訂金內，並成為訂金的一部分。初始結算日期連同其根據前句規定之任何延期，稱為「結算日期」。

代價

出售事項的總代價為35,000,000美元(相等於約港幣273,000,000元)(「代價」)，其中：

- (a) 1,000,000美元(相等於約港幣7,800,000元)須於資產購買協議日期起計七(7)個營業日內交付予結算代理，並以託管方式持有，作為付予OR4 Laurelhurst之初始訂金(「初始訂金」)；及
- (b) 代價減去訂金之餘額應於結算時以即時可用資金電匯支付予結算代理。

代價可能因(其中包括)不動產及動產稅以及評稅、已收租金、公用事業賬單、保證金及所產生經營開支(於結算日期前須由OR4 Laurelhurst負責及於結算日期當日及之後須由SE Stark負責)而作出調整及按比例分配。

代價乃OR4 Laurelhurst與SE Stark經公平磋商後釐定，當中已計及於二零二四年九月三十日已轉讓資產之賬面值約14,690,000美元(相等於約港幣114,580,000元)。

OR4 Laurelhurst的賠償保證

根據資產購買協議及於結算完成後，OR4 Laurelhurst已同意就買方受償方因或就(其中包括)OR4 Laurelhurst因一名第三方而承擔的任何性質的任何及所有義務，OR4 Laurelhurst所作的任何陳述或保證遭違反或不準確，OR4 Laurelhurst未能履行、執行、滿足及解除其任何契諾、協議、承諾、責任或義務，以及於結算前因該設施營運而產生的任何及所有申索而隨時可能遭受或招致或面臨的任何及所有責任、損失、費用、索賠、損害賠償、罰款及開支(包括合理的律師費及開支以及調查及訴訟費用)，向買方受償方作出賠償、保護、辯護、開脫並使其免受損害，並同意立即為買方受償方辯護並向買方受償方作出補償(統稱「賠償義務」)。本公司間接全資擁有的附屬公司SH3 Emer LLC(「SH3 Emer」)已同意透過簽訂資產購買協議的附加協議，承擔賠償義務，惟須受若干限制及存續期所規限，包括倘OR4 Laurelhurst未能履行其任何賠償義務，則上限為1,225,000美元(相當於約港幣9,560,000元)(「上限」)。SH3 Emer已進一步同意，為履行此類賠償義務，其將於結算日期起至其後九個月止期間維持相等於上限的現金或現金等價物。

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、汽車代理、保險及投資以及其他。

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、已轉讓資產的上升潛力及當前實際狀況，本集團決定出售已轉讓資產，並將資源重新分配至本集團的其他投資。

董事認為，資產購買協議及出售事項的條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。董事預期資產購買協議及出售事項乃按本集團日常一般業務過程中以一般商業條款進行，且將不會對本集團的營運及財務狀況造成重大不利影響。

有關資產購買協議訂約方的資料

OR4 Laurelhurst

OR4 Laurelhurst為本公司之間接全資擁有的附屬公司。其為一間根據美國特拉華州法律成立的有限公司，及單一目的為持有已轉讓資產。

SE Stark

SE Stark為一間於美國內華達州註冊成立的有限公司。其主要從事養老院的擁有權及運營。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，SE Stark及其擁有或控制有關訂約方30%或以上有表決權資本的最終實益擁有人均為獨立於本公司、其附屬公司、董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自聯繫人的訂約方。SE Stark主要由兩個不可撤銷信託持有，分別為(i) Tatiriq Irrevocable Trust及(ii) Saessy Irrevocable Trust，各自持有SE Stark約30%或以上股權。Tatiriq Irrevocable Trust的受託人為Heather Bennett-Idels，及其受益人為Shimon Idels、Heather Bennett-Idels、Josh Idels、Rachel Idels、Rikki Idels、Ahuva Idels、Allison Haley Book及Bianca Lea Book。Saessy Irrevocable Trust的受託人為Daniel Gottesman，及其受益人為Steven Schwartz、Elisheva Sharon Prager、Sarah Schwartz、Yehuda Schwartz及Molly Schwartz。

資產購買協議規定，SE Stark可將資產購買協議轉讓予其聯屬公司。

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%，資產購買協議項下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。

已轉讓資產的財務資料

截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止兩個年度已轉讓資產的未經審核財務資料載列如下：

	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 (千美元)	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 (千美元)
已轉讓資產	14,999.66	14,844.23
除稅前溢利	42.15	743.55
除稅後溢利	49.01	595.43

出售事項的財務影響

於完成出售事項後，本集團預期將實現出售事項估計收益約13,320,000美元(相當於約港幣103,900,000元)。該收益乃基於代價減(i)已轉讓資產於二零二四年九月三十日的賬面值；(ii)商譽撇銷；及(iii)有關出售事項的估計成本及稅項金額的估算。該計算為僅供說明用途的一項估計及出售事項的實際收益將取決於調整後的最終代價，惟須由本集團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淨額用作本集團的一般營運資金。

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：

「聯屬公司」	指	應用於任何人士、直接或間接控制該人士、由該人士直接或間接控制，或與該人士受共同控制之任何其他人士、及就SE Stark的聯屬公司而言，為獨立於本公司、其附屬公司、董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自聯繫人(定義見上市規則)的訂約方。就本釋義而言，「控制」(包括「控制」、「受控制」及「受共同控制」等詞之涵義)一詞應用於任何人士時，指直接或間接擁有權力指示或指令指示管理層及有關人士之政策(不論為透過擁有具投票權之證券、合約或其他方式)
「資產購買協議」	指	OR4 Laurelhurst與SE Stark就(其中包括)買賣已轉讓資產訂立日期為二零二四年十二月十日的資產購買協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日或美國俄勒岡州國家銀行組織獲允許或按規定關門的假日以外的任何日子
「結算」	指	資產購買協議項下擬進行的買賣已轉讓資產的結算
「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
「訂金」	指	初始訂金及結算延期訂金(如有)，連同由此產生的任何利息
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	OR4 Laurelhurst根據資產購買協議向SE Stark出售已轉讓資產
「盡職審查期限」	指	自資產購買協議日期起至(i)二零二五年二月二十八日或(ii)自(1)資產購買協議日期及(2)新經營者與舊經營者簽訂營運轉讓協議日期(以較後者為準)起計四十五(45)日(以較早者為準)止期間
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「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
「新經營者」	指	將向SE Stark租賃該設施並將根據營運轉讓協議取得該設施內業務的營運及管理控制權的實體
「人士」	指	任何個人、企業、獨資企業、公司、合夥企業、有限合夥企業、信託、組織或其他實體
「買方受償方」	指	SE Stark、新經營者及彼等各自的聯屬公司、成員公司、合夥人、董事、股東、高級職員、僱員及代理人的統稱
「OR4 Laurelhurst」	指	OR4 Laurelhurst, LLC，本公司之間接全資擁有的附屬公司，為一間根據美國特拉華州法律成立的有限公司
「營運轉讓協議」	指	舊經營者與新經營者將訂立的營運轉讓協議，據此，新經營者將獲得該設施內業務的營運及管理控制權
「SE Stark」	指	SE Stark Street HoldCo LLC，一間根據美國內華達州法律成立的有限公司

「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
「已轉讓資產」	指	該不動產、改良設施、附屬物、有形個人財產及其他
「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，二零二四年十二月十日

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；獨立非執行董事潘宗光教授、施榮懷先生、孫立勳先生及關蕙女士；非執行董事周維正先生。

* 僅供識別