

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之內容概不負責，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之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：025)

有關收購 三間美國安老院資產之 須予披露交易

轉讓事項

於二零一一年五月三十一日(美國時間)，Strategic Capital分別與本公司之間接全資附屬公司Chevalier Laurelhurst、Chevalier Beaverton及Chevalier Gresham各自訂立Laurelhurst轉讓協議、Beaverton轉讓協議及Gresham轉讓協議，據此，Strategic Capital已以總代價3美元向Chevalier Laurelhurst、Chevalier Beaverton及Chevalier Gresham轉讓其於Laurelhurst收購協議、Beaverton收購協議及Gresham收購協議所載之所有權利及義務。轉讓事項於二零一一年五月三十一日(美國時間)簽訂時完成。

建議收購事項

於二零一一年五月三十一日(美國時間)完成轉讓事項後，Chevalier Laurelhurst、Chevalier Beaverton及Chevalier Gresham各自已接收Strategic Capital分別於Laurelhurst收購協議、Beaverton收購協議及Gresham收購協議項下之權利及義務，據此，該等賣方各自已有條件同意出售，而Strategic Capital已有條件同意收購該等物業，總代價為34,896,000美元(相等於約港幣272,200,000元)。

該等物業位於美國奧勒崗州，總建築面積約208,500平方呎，現經營作為安老院舍。截至二零一零年十二月三十一日止年度，該等物業之收益及淨經營收入分別為約20,700,000美元(相等於約港幣161,500,000元)及約3,600,000美元(相等於約港幣28,100,000元)。資本化率約為10.4%，乃參考該等物業於截至二零一零年十二月三十一日止年度產生之淨經營收入及該等收購協議項下之代價計算。

建議收購事項完成

待下文「先決條件」一段所載之先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，各項建議收購事項預期於完成日期完成。

* 僅供識別

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，轉讓事項及建議收購事項構成本公司之須予披露交易。

謹此提述本公司與其士泛亞控股有限公司於二零一一年五月二十三日聯合刊發之公告，內容有關(其中包括)本公司可能收購土地及物業權益。董事會欣然宣佈，於二零一一年五月三十一日(美國時間)，Strategic Capital分別與Chevalier Laurelhurst、Chevalier Beaverton及Chevalier Gresham各自訂立Laurelhurst轉讓協議、Beaverton轉讓協議及Gresham轉讓協議。於轉讓事項完成之同日，Chevalier Laurelhurst、Chevalier Beaverton及Chevalier Gresham各自已接收Strategic Capital分別於Laurelhurst收購協議、Beaverton收購協議及Gresham收購協議所載有關建議收購事項之所有權利及義務。上述協議之詳情載於下文。

該等轉讓協議

日期

二零一一年五月三十一日(美國時間)

訂約方

		轉讓人	承讓人
Laurelhurst 轉讓協議	:	Strategic Capital	Chevalier Laurelhurst
Beaverton 轉讓協議	:	Strategic Capital	Chevalier Beaverton
Gresham 轉讓協議	:	Strategic Capital	Chevalier Gresham

據董事作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i) Strategic Capital主要從事私人物業投資；及(ii) Strategic Capital及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

轉讓事項之標的物

根據該等轉讓協議，Strategic Capital已分別向Chevalier Laurelhurst、Chevalier Beaverton及Chevalier Gresham轉讓其於Laurelhurst收購協議、Beaverton收購協議及Gresham收購協議所載之所有權利及義務。有關該等收購協議各自之進一步詳情載於下文「該等收購協議」一段。

轉讓事項之代價

Laurelhurst轉讓協議、Beaverton轉讓協議及Gresham轉讓協議各自之轉讓事項之現金代價分別均為1美元，乃經Strategic Capital及各該等買方公平磋商達致。

轉讓事項完成

轉讓事項於二零一一年五月三十一日(美國時間)簽訂時完成。

該等收購協議

下文載列該等收購協議之主要條款。下文載列Strategic Capital於該等收購協議項下之權利及義務已分別於轉讓事項於二零一一年五月三十一日(美國時間)完成後由Chevalier Laurelhurst、Chevalier Beaverton及Chevalier Gresham接收。

日期

Laurelhurst 收購協議	:	二零一一年二月二十四日 (於二零一一年四月八日、二零一一年四月二十九日、 二零一一年五月十三日及二零一一年五月三十日 修訂及補充)
Beaverton 收購協議	:	二零一一年三月四日 (於二零一一年四月八日、二零一一年四月二十九日、 二零一一年五月十三日及二零一一年五月三十日 修訂及補充)
Gresham 收購協議	:	二零一零年十二月十五日 (於二零一一年一月二十八日、二零一一年四月八日、 二零一一年四月二十九日、二零一一年五月十三日及 二零一一年五月三十日 修訂及補充)

訂約方

		賣方	買方
Laurelhurst 收購協議	:	賣方 L	Strategic Capital
Beaverton 收購協議	:	賣方 B	Strategic Capital
Gresham 收購協議	:	賣方 G	Strategic Capital

該等賣方為於美國奧勒崗州註冊成立之投資控股公司。據董事作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，各名該等賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

將予收購之資產

Strategic Capital將收購之資產為該等物業，即Laurelhurst Village、Beaverton Square及Gresham Square，位於美國奧勒崗州，總建築面積約208,500平方呎，現經營作為安老院舍。該等物業之詳情載於下文「該等物業之資料」一段。

該等物業之代價

Laurelhurst Village、Beaverton Square及Gresham Square之代價分別為23,500,000美元(相等於約港幣183,300,000元)、6,525,000美元(相等於約港幣50,900,000元)及4,871,000美元(相等於約港幣38,000,000元)，須以下列方式支付：

- (i) 總現金按金150,000美元(該等物業各自50,000美元)已由Strategic Capital支付予指定託管代理；
- (ii) 各項應付代價之75%須由Strategic Capital於完成日期或之前透過按揭貸款方式支付，方式載列如下：

將以按揭貸款支付之概約金額 (百萬美元)

Laurelhurst Village	:	17.6
Beaverton Square	:	4.9
Gresham Square	:	3.7
		<hr/>
		26.2
		<hr/> <hr/>

- (iii) 各項代價之結餘(可予調整)須於完成日期或之前由Strategic Capital以現金支付予指定託管代理。下文所指明之若干金額由指定託管代理預留作該等物業於三年期間作出之裝修及維修之資金開支，而其於完成日期三年後之餘額須分別償還予各該等賣方：

指定託管代理 將持有之代價金額 (千美元)

Laurelhurst Village	:	100.0
Beaverton Square	:	242.0
Gresham Square	:	215.7
		<hr/>
		557.7
		<hr/> <hr/>

各項該等物業之代價乃經Strategic Capital與各該等賣方公平磋商後達致。經考慮以下各項後，董事認為，轉讓事項及建議收購事項各自之代價屬公平合理，並符合股東之整體利益：

- (i) 該等物業截至二零一零年十二月三十一日止年度產生之總收益約20,700,000美元(相等於約港幣161,500,000元)及淨經營收入約3,600,000美元(相等於約港幣28,100,000元)；
- (ii) 獨立專業估值師所評定Laurelhurst Village、Beaverton Square及Gresham Square於二零一零年七月二十七日、二零一零年八月二十五日及二零一零年三月十八日之估值分別約21,600,000美元(相等於港幣168,500,000元)、5,900,000美元(相等於港幣46,000,000元)及3,500,000美元(相等於港幣27,300,000元)(儘管該等估值未必說明該等物業之現行市值)；

- (iii) 據董事對有關行業所知，各項代價乃與類似物業之市價或美國類似物業銷售交易之代價相若；及
- (iv) 考慮到經參考該等物業於截至二零一零年十二月三十一日止年度產生之淨經營收入除以該資產之代價計算之資本化率約10.4%、該等物業之租賃安排以及下文「進行轉讓事項及建議收購事項之理由」一段所述本公司應付予Kinetic Capital之資產管理費，預期該等物業之未來租賃將為本集團帶來年度收益。

於轉讓事項完成後，Strategic Capital已根據該等收購協議就建議收購事項支付之150,000美元總現金按金已由該等買方付還予Strategic Capital。

代價之調整

Laurelhurst收購協議、Beaverton收購協議及Gresham收購協議各自之代價須以分別適當分配予賣方L、賣方B、賣方G及Chevalier Laurelhurst、Chevalier Beaverton、Chevalier Gresham之任何預付租金、其他收入、所有保證金、預付開支、稅項及其他收費作出調整。該等賣方亦須向Strategic Capital償還該等物業於完成日期前產生之所有負債、申索、損害、成本及開支。

先決條件

以下載列該等收購協議之共同條件：

- (i) Strategic Capital須於完成日期前在重要方面履行其於Laurelhurst收購協議、Beaverton收購協議及Gresham收購協議各自之所有義務；
- (ii) Strategic Capital作出之聲明及保證在各重要方面於完成日期須真實及正確；
- (iii) 該等新公司各自須與Strategic Capital就租賃該等物業訂立租賃協議；
- (iv) 指定所有權發證人須向Strategic Capital發出(或不可撤回地承諾發出)有關Laurelhurst Village、Beaverton Square及Gresham Square各自之已批准所有權發證政策；
- (v) 賣方L、賣方B及賣方G須分別於完成日期前在各重要方面履行其於Laurelhurst收購協議、Beaverton收購協議及Gresham收購協議之所有義務；及
- (vi) 賣方L、賣方B及賣方G各自作出之聲明及保證在各重要方面於完成日期須真實及正確。

以下載列僅適用於Laurelhurst收購協議及Beaverton收購協議之額外先決條件：

- (vii) 倘就租賃Laurelhurst Village或Beaverton Square而特意成立之任何一間該等新公司未能取得所需政府批准，則Strategic Capital須分別按臨時基準與賣方L或賣方B訂立租賃協議。

上述條件(iii)、(iv)、(v)、(vi)及(vii)可獲Strategic Capital書面豁免。

未能履行該等收購協議

倘賣方L、賣方B或賣方G未能於完成日期履行其重要義務，則Strategic Capital可作為專有及獨有補救：

- (i) 分別於完成日期前以書面通知終止Laurelhurst收購協議、Beaverton收購協議及Gresham收購協議，在此情況下，Strategic Capital作出之現金按金須隨即退還，而Strategic Capital將有權向有關賣方追討其實際損害賠償；或
- (ii) 分別強迫賣方L、賣方B或賣方G強制履行其義務，在此情況下，Strategic Capital須於完成日期分別向賣方L、賣方B或賣方G交付現金按金，並分別抵銷各項該等物業之代價。

倘Strategic Capital未能履行其義務，則據此作出之現金按金須分別由賣方L、賣方B或賣方G沒收，作為代替所有其他權利及補救之全數及算定損害賠償。

建議收購事項完成

待先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，各項建議收購事項預期於完成日期完成。

轉讓事項及建議收購事項總代價之資金來源

轉讓事項及建議收購事項之總代價約34,896,003美元(相等於約港幣272,200,000元)將以本集團之內部資源及外部融資撥付，其中約26,200,000美元(相等於約港幣204,400,000元)將以按揭貸款形式撥付。

該等物業之資料

Laurelhurst Village由賣方L全資擁有，乃自一九四零年起於奧勒崗州設立之長者安養及失智照護及專業看護中心，建築面積約142,765平方呎。Beaverton Square由賣方B全資擁有，乃自一九八七年於奧勒崗州成立之長者安養及失智照護中心，建築面積約34,800平方呎。Gresham Square由賣方G全資擁有，乃自一九九零年於奧勒崗州成立之長者安養及失智照護中心，建築面積約31,000平方呎。

Laurelhurst Village、Beaverton Square及Gresham Square現時之營運商主要於美國奧勒崗州、華盛頓州及愛達荷州從事經營安老院舍。其於該等物業向長者住客提供私人單位、私人房間或半私人房間，並提供安養服務，包括但不限於職員二十四小時當值、每日三餐營養膳食，以及每週打掃，服務按月收費。對於需要特別個人照顧之長者住客，營運商亦提供梳洗穿戴、如廁及臨床監察等服務，惟會收取額外服務費用。Beaverton Square及Gresham Square專為老年癡呆症及其他有關癡呆症患者而設之設施亦領先同儕。

該等物業之收入來自分租房屋單位，以及向長者住客提供安養服務及其他醫護服務。下文概述 Laurelhurst Village、Beaverton Square 及 Gresham Square 截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度各年之未經審核財務資料，以及獨立專業估值師所編製該等物業各自於較早日期之估值：

Laurelhurst Village

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 百萬美元	二零零九年 百萬美元
收益	15.4	14.2
淨經營收入	2.5	1.5
	於二零一零年七月二十七日 百萬美元	
Laurelhurst Village 之評值	21.6	

Beaverton Square

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 百萬美元	二零零九年 百萬美元
收益	2.9	2.6
淨經營收入	0.7	0.6
	於二零一零年八月二十四日 百萬美元	
Beaverton Square 之評值	5.9	

Gresham Square

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 百萬美元	二零零九年 百萬美元
收益	2.4	2.2
淨經營收入	0.5	0.3
	於二零一零年三月十八日 百萬美元	
Gresham Square 之評值	3.5	

進行轉讓事項及建議收購事項之理由

本公司為投資控股公司，而本集團主要從事建築及機械工程、保險及投資、物業(包括物業發展、投資及管理、倉庫及冷藏倉庫)、餐飲、以及電腦及資訊通訊科技業務。

誠如本公司截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告所載，本集團已分別於二零一零年四月及七月出售其於中國內地兩個項目之全部權益，並產生現金所得款項，有助提升本集團於未來物業發展及投資之能力及彈性。有鑒於此，本公司已委聘Kinetic Capital (獨立顧問及資產管理人)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 Capital之服務及意見，該等買方與有關訂約方訂立該等轉讓協議，以承擔收購協議項下收購該等物業之權利及義務。

該等物業位於美國奧勒崗州，美國人口普查局於二零零八年八月十四日發佈之統計數字，75歲以上長者人口預期將於二零零九年至二零二零年增長21%，而全國醫療保健支出亦預期在未來十年維持升勢。美國之長者人口不斷增長，加上醫療保健支出之增長率穩步上揚，長遠而言預期推高安老院需要，且將維持穩定增長率。該等物業現經營作為安老院舍。於建議收購事項完成後，並假設該等新公司已取得老人院營運之一切所需政府批准，該等物業將出租予新營運商(獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方)成立之該等新公司，租期由該等新公司取得一切所需政府批准當日起至二零一五年十二月三十一日。Kinetic Capital將確保該等物業繼續由現有營運商或新營運商經營為安老院舍。新營運商將收取管理費及表現獎勵費，而該管理費將較前營運商低，即相等於收益之5%。上文所披露之該等物業之淨經營收入已扣除上述管理費。作為回報，Kinetic Capital將就向本集團提供有關收購及持續管理該等物業之意見，向本公司收取顧問及資產管理費。

董事對該等物業營運之前景感到樂觀，並認為現為收購該等物業多元化本集團之物業組合之適當時機。董事亦認為建議收購事項將透過多元化擴大其組合至防禦性較強之物業投資，產生穩定租金收入、為本集團帶來資本增值潛力，以及保障本集團不受經濟低迷所影響。

經考慮上述因素，董事認為轉讓事項及建議收購事項(包括其總代價)之條款屬公平合理，且轉讓事項及建議收購事項符合股東及本公司之整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，轉讓事項及建議收購事項構成本公司之須予披露交易。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等收購協議」 指 Laurelhurst收購協議、Beaverton收購協議及Gresham收購協議之統稱

「該等轉讓協議」 指 Laurelhurst轉讓協議、Beaverton轉讓協議及Gresham轉讓協議之統稱

「轉讓事項」	指	Strategic Capital分別向Chevalier Laurelhurst、Chevalier Beaverton及Chevalier Gresham轉讓Laurelhurst收購協議、Beaverton收購協議及Gresham收購協議項下之權利及義務之統稱
「Beaverton收購協議」	指	賣方B與Strategic Capital於二零一一年三月四日就收購Beaverton Square訂立之買賣協議(於二零一一年四月八日、二零一一年四月二十九日、二零一一年五月十三日及二零一一年五月三十日修訂)
「Beaverton Square」	指	一幅位於美國奧勒崗州Beaverton、佔地面積約73,181平方呎並建有69個長者安養及失智照護中心單位之土地，連同位於土地上之任何及所有建築物及相關設施、基礎設施及有關現場改善設施，總建築面積約34,800平方呎
「Beaverton轉讓協議」	指	Chevalier Beaverton與Strategic Capital於二零一一年五月三十一日(美國時間)訂立之協議，據此，Strategic Capital已向Chevalier Beaverton轉讓其於Beaverton收購協議項下之所有權利及義務
「董事會」	指	董事會
「Chevalier Beaverton」	指	Chevalier Beaverton, LLC，一家於特拉華州註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「Chevalier Gresham」	指	Chevalier Gresham, LLC，一家於特拉華州註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「Chevalier Laurelhurst」	指	Chevalier Portland Laurelhurst, LLC，一家於特拉華州註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本公司」	指	Chevalier International Holdings Limited (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：025)
「完成日期」	指	二零一一年六月三十日或該等買方與該等賣方書面協定之有關其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「Gresham收購協議」	指	賣方G與Strategic Capital於二零一零年十二月十五日就收購Gresham Square訂立之買賣協議(於二零一一年一月二十八日、二零一一年四月八日、二零一一年四月二十九日、二零一一年五月十三日及二零一一年五月三十日修訂)
「Gresham轉讓協議」	指	Chevalier Gresham與Strategic Capital於二零一一年五月三十一日(美國時間)訂立之協議，據此，Strategic Capital已向Chevalier Gresham轉讓其於Gresham收購協議項下之所有權利及義務

「Gresham Square」	指	一幅位於美國奧勒崗州 Gresham、佔地面積約 123,337 平方呎並建有 64 個長者安養及失智照護中心單位之土地，連同位於土地上之任何及所有建築物及相關設施、基礎設施及有關現場改善設施，總建築面積約 30,990 平方呎
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Kinetic Capital」	指	Kinetic Capital Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司委聘之獨立顧問及資產管理人
「Laurelhurst 收購協議」	指	賣方 L 與 Strategic Capital 於二零一一年二月二十四日就收購 Laurelhurst Village 訂立之買賣協議(於二零一一年四月八日、二零一一年四月二十九日、二零一一年五月十三日及二零一一年五月三十日修訂)
「Laurelhurst 轉讓協議」	指	Chevalier Laurelhurst 與 Strategic Capital 於二零一一年五月三十一日(美國時間)訂立之協議，據此，Strategic Capital 已向 Chevalier Laurelhurst 轉讓其於 Laurelhurst 收購協議項下之所有權利及義務
「Laurelhurst Village」	指	一幅位於美國奧勒崗州 Portland、佔地面積約 282,750 平方呎並建有 203 個長者安養及失智照護中心單位之土地，連同位於土地上之任何及所有建築物及相關設施、基礎設施及有關現場改善設施，總建築面積約 142,800 平方呎
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「淨經營收入」	指	經扣除經營開支後之總收入(不包括攤銷、折舊、稅項及利息開支)
「該等新公司」	指	該等賣方將成立之三間單一用途破產隔離實體，以根據該等收購協議所載之條款及條件向該等買方租賃該等物業
「該等物業」	指	Laurelhurst Village、Beaverton Square 及 Gresham Square 之統稱
「建議收購事項」	指	該等買方收購該等物業
「該等買方」	指	Chevalier Laurelhurst、Chevalier Beaverton 及 Chevalier Gresham 之統稱
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣 1.25 元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「Strategic Capital」	指	Strategic Capital Partners, LLC，一家於猶他州註冊成立之有限公司
「該等賣方」	指	賣方B、賣方G及賣方L之統稱
「賣方B」	指	Farmington Center Beaverton，一家於奧勒崗州成立之有限合夥公司，為Beaverton收購協議之賣方
「賣方G」	指	Farmington Center Gresham，一家於奧勒崗州成立之有限合夥公司，為Gresham收購協議之賣方
「賣方L」	指	Laurelhurst Village Investments LLC，一家於奧勒崗州成立之有限合夥公司，為Laurelhurst收購協議之賣方
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「美國」	指	美利堅共和國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

本公告之美元兌港幣匯率為1.0美元=港幣7.8元。匯率僅供參考，不應視作代表有關貨幣實際上可按該匯率轉換。

承董事會命
其士國際集團有限公司
 主席
周亦卿

香港，二零一一年六月二日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事周亦卿博士(主席)、郭海生先生(副主席兼董事總經理)、譚國榮先生(副董事總經理)、周維正先生、何宗樑先生及馬志榮先生；獨立非執行董事周明權博士、孫開達先生及楊傳亮先生；非執行董事高贊覺博士。