

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分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)

中期業績公告

截至二零一一年九月三十日止六個月

中期業績

其士國際集團有限公司(「本公司」)董事欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一零年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月 二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收入	3	1,791,848	1,672,899
銷售成本		(1,366,017)	(1,384,063)
毛利		425,831	288,836
其他支出，淨額	4	(52,112)	(25,577)
其他收益，淨額	5	183,319	184,006
銷售及經銷成本		(245,232)	(206,424)
行政支出		(69,907)	(66,114)
經營溢利		241,899	174,727
所佔聯營公司業績		44,427	51,649
所佔共同控制企業業績		(11,642)	10,115
出售附屬公司及其相關之共同控制企業之收益		—	377,652
		274,684	614,143
財務收入	6	4,737	5,523
財務費用	6	(13,593)	(6,768)
財務費用，淨額	6	(8,856)	(1,245)
除稅前溢利	7	265,828	612,898
所得稅支出	8	(26,414)	(14,971)
期內溢利		239,414	597,927
應佔方：			
本公司股權持有人		221,990	513,727
非控股權益		17,424	84,200
		239,414	597,927
每股盈利			
— 基本及攤薄(每股港幣)	9	0.80	1.85
股息	10	55,513	166,538

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
期內溢利	239,414	597,927
期內其他全面收益		
換算海外附屬公司、聯營公司及共同控制企業之業務 所產生的外匯兌換差額	24,428	55,168
可供出售之投資的公允值變動，淨額	5,402	(3,376)
可供出售之投資的減值虧損轉撥至綜合收益表	2,129	—
出售可供出售之投資的(收益)/虧損轉撥至綜合收益表	(8,669)	1,107
期內其他全面收益，除稅後	23,290	52,899
期內全面收益總額	262,704	650,826
應佔方：		
本公司股權持有人	243,070	564,458
非控股權益	19,634	86,368
	262,704	650,826

附註：於其他全面收益所示之項目並無稅項影響。

簡明綜合財務狀況表
於二零一一年九月三十日

	附註	未經審核 二零一一年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零一一年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產			
投資物業		2,733,565	1,718,530
物業、廠房及設備		1,041,882	814,215
預付租賃款項		3,382	3,564
商譽及其他無形資產		186,556	178,500
所佔聯營公司之權益		736,516	624,002
所佔共同控制企業之權益		695,805	507,157
可供出售之投資		235,113	238,085
發展中物業		735,972	690,878
遞延稅項資產		11,532	12,378
其他非流動資產		80,796	186,266
		<u>6,461,119</u>	<u>4,973,575</u>
流動資產			
應收聯營公司帳款		129,478	137,836
應收共同控制企業帳款		267,482	216,897
應收非控股權益帳款		1,175	—
於損益帳按公允值處理之投資		352,116	361,388
存貨		145,205	176,656
待售物業		116,051	132,682
應收帳款、存出按金及預付款項	11	1,145,006	1,030,210
就合約工程應向客戶收取之款項		76,012	56,055
衍生財務工具		29,552	29,087
預付稅項		7,536	4,583
銀行結存及現金		1,102,390	1,476,407
		<u>3,372,003</u>	<u>3,621,801</u>
流動負債			
應付聯營公司帳款		—	293
應付非控股權益帳款		—	4,699
就合約工程應向客戶支付之款項		608,109	613,503
衍生財務工具		53,205	19,472
應付股息		23,824	—
應付帳款、應付票據、存入按金及預提費用	12	915,181	897,409
遞延保險費		43,710	61,438
未決保險索償		174,081	153,918
遞延收入		17,592	18,439
當期所得稅負債		79,442	63,330
銀行借款		546,407	371,740
		<u>2,461,551</u>	<u>2,204,241</u>
流動資產淨值		<u>910,452</u>	<u>1,417,560</u>
總資產減流動負債		<u>7,371,571</u>	<u>6,391,135</u>

	附註	未經審核 二零一一年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零一一年 三月三十一日 港幣千元
股本及儲備			
股本		346,955	346,955
儲備		4,225,168	4,132,610
股東資金		4,572,123	4,479,565
非控股權益		296,674	399,833
總權益		4,868,797	4,879,398
非流動負債			
應付非控股權益股息		9,094	8,925
遞延保險費		88,599	52,189
銀行借款		2,248,439	1,298,725
遞延稅項負債		156,642	151,898
		2,502,774	1,511,737
總權益及非流動負債		7,371,571	6,391,135

附註

1 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。此簡明綜合中期財務報表應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之截至二零一一年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

2 主要會計政策

除下文所述者外，在本中期財務報表所採用之會計政策與截至二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，並於年度財務報表中詳述。

中期所得稅按預期總年度盈利所適用之稅率計入。

以下為有關本集團業務及於本集團二零一一年四月一日開始之財政年度強制規定之經修訂準則與準則之修訂本及詮釋。

- 香港會計準則第24號(經修訂)「關連人士之披露」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第14號(修訂本)「最低資金要求的預付款」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第19號「以股本工具抵銷財務負債」
- 第三次香港財務報告準則之改進(二零一零年)

採納該等經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團之綜合業績及財務狀況並無重大影響，對本集團之會計政策及綜合財務報表之呈報亦無造成任何重大變動。

本集團並無提早採納下列已頒佈與本集團業務有關但於二零一一年四月一日開始之財政年度尚未生效之新訂或經修訂準則及現有準則之修訂本：

- 香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目之呈報」
- 香港會計準則第19號(二零一一年)「僱員福利」
- 香港會計準則第27號(二零一一年)「獨立財務報表」
- 香港會計準則第28號(二零一一年)「於聯營公司及合營公司之投資」
- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「披露 — 轉讓財務資產」

- 香港財務報告準則第9號「財務工具」
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」
- 香港財務報告準則第11號「共同安排」
- 香港財務報告準則第12號「披露所佔其他企業之權益」
- 香港財務報告準則第13號「公允值計量」

本集團正在評估該等新訂或經修訂準則及修訂本對本集團之有關影響，惟目前不宜判斷其是否將對本集團之主要會計政策及財務資料之呈報造成任何重大變動。

編製中期財務報表需要管理層作出影響會計政策之應用及資產與負債，以及收入與支出之呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

編製此等簡明綜合中期財務報表時，管理層在應用本集團之會計政策時作出之重大判斷及估計不確定之關鍵來源，與截至二零一一年三月三十一日止年度之全年財務報表所應用者相同。

3 分類資料

收入及業績

就管理而言，本集團按全球性分為五個營運部門，並以此部門分類作為本集團呈報其分類資料之基準。

可報告分類資料載列如下：

	建築及 機械工程 港幣千元	保險及投資 港幣千元	物業 港幣千元	餐飲 港幣千元	電腦及 資訊通訊 科技及其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一一年九月三十日						
止六個月						
收入						
總收入	744,499	103,019	286,144	285,961	407,334	1,826,957
分類之間收入	—	(10,050)	(22,788)	—	(2,271)	(35,109)
集團收入	744,499	92,969	263,356	285,961	405,063	1,791,848
所佔來自聯營公司及共同控制 企業外部客戶之收入	922,383	—	16,603	46,528	242,458	1,227,972
已對銷來自一間共同控制 企業的按比例收入	(26,408)	—	—	—	—	(26,408)
分類收入	1,640,474	92,969	279,959	332,489	647,521	2,993,412
業績						
分類溢利／(虧損)	78,004	(60,281)	88,066	6,240	1,137	113,166
分類溢利／(虧損)包括：						
所佔聯營公司業績	52,055	—	2,322	(2,744)	(7,206)	44,427
所佔共同控制企業業績	274	—	(11,916)	—	—	(11,642)
折舊及攤銷，扣除資本化 物業、廠房及設備之減值	(2,999)	(844)	(14,385)	(13,766)	(1,222)	(33,216)
虧損	—	—	—	(518)	—	(518)
可供出售之投資的減值虧損	—	(2,129)	—	—	—	(2,129)
於損益帳按公允值處理之 投資的未變現虧損，淨額	—	(44,373)	—	—	—	(44,373)
回撥／(撇減)存貨至可變現 淨值，淨額	1,974	—	—	—	(1,721)	253
衍生財務工具之未變現 虧損，淨額	—	(9,710)	—	—	—	(9,710)

	建築及 機械工程 港幣千元	保險及投資 港幣千元	物業 港幣千元	餐飲 港幣千元	電腦及 資訊通訊 科技及其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一零年九月三十日 止六個月						
收入						
總收入	837,496	93,553	213,426	196,554	370,417	1,711,446
分類之間收入	—	(9,843)	(23,749)	—	(4,955)	(38,547)
集團收入	837,496	83,710	189,677	196,554	365,462	1,672,899
所佔來自聯營公司及共同 控制企業外部客戶之收入	758,877	—	65,255	18,556	220,573	1,063,261
已對銷來自一間共同控制 企業的按比例收入	(47,582)	—	—	—	—	(47,582)
分類收入	1,548,791	83,710	254,932	215,110	586,035	2,688,578
業績						
分類溢利／(虧損)	35,877	(68,949)	107,444	(29,645)	(14,398)	30,329
分類溢利／(虧損)包括：						
所佔聯營公司業績	50,310	—	2,221	934	(1,816)	51,649
所佔共同控制企業業績	466	—	9,649	—	—	10,115
折舊及攤銷，扣除資本化	(2,624)	(766)	(12,821)	(13,618)	(1,214)	(31,043)
商譽之減值虧損	—	—	—	(30,218)	(5,117)	(35,335)
於損益帳按公允值處理之 投資的未變現虧損，淨額	—	(11,029)	—	—	—	(11,029)
回撥／(撇減)存貨至可變現 淨值，淨額	629	—	—	—	(260)	369
衍生財務工具之未變現 虧損，淨額	—	(49,904)	—	—	—	(49,904)

附註：各分類之間收入的交易價格由管理層依據市場價格釐定。

分類溢利與除稅前溢利之對帳如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
分類溢利	113,166	30,329
出售一間上市附屬公司之收益	138,426	—
出售所佔附屬公司權益之收益	—	217,348
出售附屬公司及其相關之共同控制企業的收益	—	377,652
議價購買一間附屬公司之收益	35,500	—
未分配企業支出	(12,408)	(11,186)
財務收入	4,737	5,523
財務費用	(13,593)	(6,768)
除稅前溢利	265,828	612,898

資產

	建築及 機械工程 港幣千元	保險及投資 港幣千元	物業 港幣千元	餐飲 港幣千元	電腦及 資訊通訊 科技及其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一一年九月三十日						
分類資產	<u>1,032,818</u>	<u>983,190</u>	<u>6,601,255</u>	<u>392,401</u>	<u>679,077</u>	<u>9,688,741</u>
分類資產包括：						
所佔聯營公司之權益	324,714	—	110,748	81,188	219,866	736,516
所佔共同控制企業之權益	12,680	—	683,125	—	—	695,805
應收聯營公司帳款	21,548	—	—	225	107,705	129,478
應收共同控制企業帳款	—	—	267,482	—	—	267,482
添置非流動資產(附註)	<u>3,599</u>	<u>27</u>	<u>1,203,558</u>	<u>20,527</u>	<u>4,509</u>	<u>1,232,220</u>
於二零一一年三月三十一日						
分類資產	<u>1,071,943</u>	<u>959,792</u>	<u>4,867,662</u>	<u>375,397</u>	<u>608,419</u>	<u>7,883,213</u>
分類資產包括：						
所佔聯營公司之權益	292,290	—	108,530	57,056	166,126	624,002
所佔共同控制企業之權益	12,405	—	494,752	—	—	507,157
應收聯營公司帳款	19,276	—	—	556	118,004	137,836
應收共同控制企業帳款	—	—	216,897	—	—	216,897
添置非流動資產(附註)	<u>7,272</u>	<u>69</u>	<u>444,228</u>	<u>107,026</u>	<u>989</u>	<u>559,584</u>

附註：

在本分析中，非流動資產不包括財務工具(包括所佔聯營公司及共同控制企業之權益)及遞延稅項資產。

地區資料

本集團建築及機械工程在香港、中國內地、澳門及澳洲運作；保險及投資業務在香港運作；物業業務主要在香港、中國內地、加拿大及美國運作；餐飲業務在香港、中國內地、澳門、新加坡及澳洲運作；電腦及資訊通訊科技業務主要在香港、中國內地及泰國運作；其他業務在加拿大及美國運作。

聯營公司及共同控制企業之建築及機械工程業務主要於香港、中國內地、新加坡、美國、澳洲及歐洲營運。物業經營業務主要於香港及中國內地運作。餐飲業務於香港、中國內地及新加坡運作。其他經營業務則於中國內地運作。

按地區市場劃分之分類收入

	截至二零一一年九月三十日止六個月				截至二零一零年九月三十日止六個月			
	本公司及 附屬公司 港幣千元	聯營公司 及共同 控制企業 港幣千元	總額 港幣千元	%	本公司及 附屬公司 港幣千元	聯營公司 及共同 控制企業 港幣千元	總額 港幣千元	%
香港	1,163,470	222,103*	1,385,573	46	1,157,794	217,713*	1,375,507	51
中國內地	28,737	737,453	766,190	26	30,253	636,768	667,021	24
加拿大	210,856	—	210,856	7	189,693	—	189,693	7
澳門	177,900	6,616	184,516	6	210,875	4,337	215,212	8
新加坡	5,777	141,726	147,503	5	8,121	69,881	78,002	3
美國	104,954	4,952	109,906	4	55,993	4,889	60,882	2
澳洲	62,592	26,172	88,764	3	1,360	25,456	26,816	1
歐洲	—	59,821	59,821	1	—	55,986	55,986	2
泰國	30,791	—	30,791	1	14,023	—	14,023	1
其他	6,771	2,721	9,492	1	4,787	649	5,436	1
	<u>1,791,848</u>	<u>1,201,564</u>	<u>2,993,412</u>	<u>100</u>	<u>1,672,899</u>	<u>1,015,679</u>	<u>2,688,578</u>	<u>100</u>

* 來自一間共同控制企業的按比例收入已被對銷。

本集團保持健康及平衡的客戶組合。概無客戶佔本集團截至二零一一年及二零一零年九月三十日止期間之總收入的10%或以上。

4 其他支出，淨額

截至九月三十日止六個月
二零一一年 二零一零年
港幣千元 港幣千元

其他支出，淨額包括下列項目：

於損益帳按公允值處理之投資的(虧損)/收益，淨額		
– 持作買賣用途	(61,272)	(11,597)
– 於初始確認時被指定	(4,913)	919
衍生財務工具之虧損，淨額	(14,987)	(62,827)
來自聯營公司之利息收入	3,685	2,092
來自共同控制企業之利息收入	–	8,053
來自聯營公司及共同控制企業之管理費收入	12,454	25,181
來自一間聯營公司的銷售及市場推廣服務收入	10,671	9,684
	<u>10,671</u>	<u>9,684</u>

5 其他收益，淨額

截至九月三十日止六個月
二零一一年 二零一零年
港幣千元 港幣千元

其他收益，淨額包括以下項目：

出售以下各項之收益		
– 其士泛亞(附註)	138,426	–
– Pacific Coffee集團之80%權益	–	217,348
議價購買一間附屬公司之收益	35,500	–
出售物業、廠房及設備與預付租賃款項之收益，淨額	11,726	917
物業、廠房及設備之減值虧損	(518)	–
商譽之減值虧損	–	(35,335)
可供出售之投資的減值虧損	(2,129)	–
出售可供出售之投資的收益/(虧損)	8,669	(1,107)
收購相關之費用	(11,931)	–
滙兌收益，淨額	1,184	2,033
	<u>1,184</u>	<u>2,033</u>

附註：

出售本集團於其士泛亞之全部權益

於二零一一年六月十七日，本公司與一名獨立第三方永冠資本投資有限公司(「永冠」)訂立協議，於下文所述其士泛亞之資本重組完成後出售其於其士泛亞控股有限公司(「其士泛亞」，股份於聯交所上市之本公司附屬公司)約54.14%之全部權益予永冠，現金代價為港幣243,622,000元。

於二零一一年六月十七日，本公司與其士泛亞訂立協議，以收購其士泛亞於利升有限公司(「利升」)之全部權益，現金代價為港幣246,000,000元(「其士泛亞資本重組」)。利升持有(i) Pacific Coffee Holdings Limited之20%權益，Pacific Coffee Holdings Limited連同其附屬公司從事品牌咖啡業務；(ii) Cafe Deco Holdings Limited(「Cafe Deco」)之60%權益，Cafe Deco連同其附屬公司從事餐廳及酒吧業務；及(iii)其他於創投基金之投資。其士泛亞資本重組後，其士泛亞繼續持有World Pointer Limited之100%權益，而World Pointer Limited則持有3間附屬公司之51%權益(「World Pointer集團公司」)，World Pointer集團公司擁有9間餐廳及酒吧及3間小賣亭(包括Watermark、The Boathouse、Pier 7 Cafe & Bar及Cafe de Paris(Soho))。World Pointer集團公司餘下49%權益由Cafe Deco間接持有。

出售其士泛亞及其士泛亞資本重組於二零一一年九月二十八日完成。

6 財務費用，淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
須於五年內全數償還之銀行透支及借款的利息支出	20,378	10,253
減：撥作發展中物業之金額(附註)	(6,785)	(3,485)
	<u>13,593</u>	<u>6,768</u>
減：銀行之存款利息收入	(4,737)	(5,523)
	<u>8,856</u>	<u>1,245</u>

附註：
期內，從借款得來並用作發展物業之資本化年率介乎 6.1% 至 7.6% (截至二零一零年九月三十日止六個月：4.8% 至 4.9%)。

7 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：		
確認為支出之存貨成本	261,574	210,116
回撥存貨至可變現淨值，淨額	(253)	(369)
員工開支	323,766	267,244
減：撥作合約工程之金額	(48,622)	(41,941)
	275,144	225,303
租賃以下項目之營運租賃款項		
– 樓宇		
– 須支付最低租賃款項	45,190	50,330
– 須支付或然租金	499	2,590
– 設備	809	781
	46,498	53,701
物業、廠房及設備之折舊	30,451	28,735
減：撥作合約工程之金額	(833)	(916)
	29,618	27,819
預付租賃款項攤銷	208	197
其他無形資產攤銷	3,390	3,027
一間上市附屬公司授予購股權 – 已獲取諮詢服務	5,558	3,210

8 所得稅支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本期間稅項		
香港	18,529	13,322
海外	9,191	4,954
	<u>27,720</u>	<u>18,276</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及回撥	(1,306)	(3,305)
	<u>26,414</u>	<u>14,971</u>

香港利得稅乃就估計應課稅溢利按稅率 16.5% (二零一零年：16.5%) 計算。海外課稅乃按期內估計應課稅溢利依本集團經營業務國家之現行稅率計算。

9 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃根據本公司股權持有人應佔溢利港幣221,990,000元(二零一零年：港幣513,727,000元)除以本期間已發行普通股之加權平均數277,564,090股(二零一零年：277,564,090股)計算。

(b) 攤薄

截至二零一一年及二零一零年九月三十日止期間，由於其士泛亞授出購股權之經調整行使價高於其士泛亞股份之相關平均市場價格，故已授出但尚未行使之購股權對每股盈利並無攤薄影響。其士泛亞授出之購股權於二零一一年七月十五日註銷後，本公司於二零一一年九月三十日並無任何具攤薄影響之股本工具。

10 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中期股息每股港幣0.20元(二零一零年：港幣0.20元)	55,513	55,513
概無派發特別股息(二零一零年：每股港幣0.40元)	—	111,025
	<u>55,513</u>	<u>166,538</u>

於二零一一年十一月二十八日，董事會宣佈派發中期股息每股普通股港幣0.20元。中期股息並無於本簡明綜合財務報表反映為應付股息，惟將入帳列作截至二零一二年三月三十一日止年度之保留溢利之分派。

二零一零／一一年末期股息為每股普通股港幣0.55元，合共港幣152,660,000元已於二零一一年九月九日舉行之股東週年大會上獲批准，並於二零一一年九月二十三日派付。該金額已入帳列作截至二零一一年九月三十日止六個月之保留溢利之分派。

11 應收帳款、存出按金及預付款項

	於二零一一年 九月三十日 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 港幣千元
貿易應收帳款	360,982	379,335
減：減值撥備	(9,362)	(8,268)
貿易應收帳款，淨額	351,620	371,067
其他應收帳款、存出按金及預付款項	605,233	392,145
應收保留帳款	188,153	207,454
出售 Smartco Holdings Limited、其附屬公司及共同控制企業之應收款項		
– 代價	—	36,900
– 貸款	—	22,644
	<u>1,145,006</u>	<u>1,030,210</u>

本集團對各項核心業務客戶已確立不同之信貸政策。給予貿易客戶之平均信貸期為60天。

貿易應收帳款的帳齡分析如下：

	於二零一一年 九月三十日 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 港幣千元
0 – 60天	282,419	300,650
61 – 90天	17,852	27,285
逾90天	51,349	43,132
	<u>351,620</u>	<u>371,067</u>

12 應付帳款、應付票據、存入按金及預提費用

	於二零一一年 九月三十日 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 港幣千元
貿易應付帳款及應付票據	171,581	177,025
合約成本預提	252,605	198,204
其他應付帳款、存入按金及預提費用	384,663	396,681
應付保留帳款	106,332	125,499
	<u>915,181</u>	<u>897,409</u>

貿易應付帳款及應付票據的帳齡分析如下：

	於二零一一年 九月三十日 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 港幣千元
0 – 60天	151,944	141,684
61 – 90天	2,310	1,117
逾90天	17,327	34,224
	<u>171,581</u>	<u>177,025</u>

13 收購附屬公司及業務

(a) 收購擁有位於葵涌之一項物業的一間公司

根據二零一一年一月六日之協議，本集團透過一間非全資附屬公司向一名獨立第三方收購擁有位於葵涌之一項物業的一間公司之100%權益，現金代價為港幣675,985,000元。該收購事項於二零一一年四月一日完成，而該公司成為本集團之附屬公司。

(b) 收購擁有位於青衣島之一項物業的一組公司

根據二零一一年五月二十七日之協議，本集團透過一間非全資附屬公司向獨立第三方收購擁有位於青衣島之一項物業的一組公司之100%權益，現金總代價為港幣297,915,000元。該收購事項於二零一一年六月十五日完成，而該一組公司成為本集團之一組附屬公司。

(c) 收購安老院舍業務

根據二零一一年五月三十一日之協議，本集團向獨立第三方收購經營位於美國奧勒崗州之安老院舍業務，現金總代價為34,338,000美元(相當於約港幣267,496,000元)。該收購事項於二零一一年六月三十日完成。

於收購日期收購之可識別資產的公允值為臨時性，須待取得有關資產之最終估值。

商譽由被收購員工團隊及被收購業務之盈利能力產生。

14 或然負債

本集團因應已動用借款而作出之擔保的或然負債為：

	於二零一一年 九月三十日 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 港幣千元
授予聯營公司之銀行信貸	221,811	218,941
授予一合營夥伴之銀行信貸	168,300	168,300
	<u>390,111</u>	<u>387,241</u>

本集團所佔其共同控制企業之或然負債如下：

	於二零一一年 九月三十日 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 港幣千元
給予銀行就授予共同控制企業之物業的若干買家之按揭信貸的擔保	<u>73,190</u>	<u>151,626</u>

15 承擔

本集團之承擔如下：

	於二零一一年 九月三十日 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 港幣千元
就下列項目已訂合約但未在簡明綜合財務報表內計提之承擔		
– 購入廠房及設備	393	771
– 一個物業發展項目	831,386	101,954
– 購入一間附屬公司	–	583,975
	<u>831,779</u>	<u>686,700</u>
就一個物業發展項目已批准但未簽約之承擔	<u>2,509,463</u>	<u>2,513,731</u>
	<u>3,341,242</u>	<u>3,200,431</u>

本集團所佔其共同控制企業之承擔如下：

	於二零一一年 九月三十日 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 港幣千元
已簽約但未計提	221,602	288,756
已批准但未簽約	364,296	412,368
	<u>585,898</u>	<u>701,124</u>

中期股息

董事會議決宣派截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.20元(二零一零年：中期股息每股港幣0.20元及特別股息每股港幣0.40元)，並將於二零一一年十二月二十日(星期二)派發予在二零一一年十二月十九日(星期一)名列於本公司股東名冊內之股東。

暫停股份過戶登記

本公司將於二零一一年十二月十五日(星期四)至二零一一年十二月十九日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保獲得派發上述之中期股息，持有本公司股份之人士，請於二零一一年十二月十四日(星期三)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘滙中心二十六樓，以便辦理過戶登記手續。

管理層討論及分析

儘管中期結算日前完成出售本集團於其士泛亞控股有限公司(「其士泛亞」)的54.14%權益產生收益，而本集團的收入及經營溢利整體上亦有所改善，惟總體而言，本集團截至二零一一年九月三十日止六個月期間的未經審核中期業績錄得的溢利較去年同期大幅減少。

溢利減少，主要由於沒有錄得於去年七月底前完成出售本集團於深圳及合肥從事物業發展項目的附屬公司及其相關共同控制企業(「共同控制企業」)的全部權益，以及出售本集團於Pacific Coffee集團的80%權益所產生的重大一次性收益合共港幣5.95億元所致。

然而，本集團的收入由截至二零一零年九月三十日止六個月期間的港幣16.73億元淨增加7.1%至記錄期間的港幣17.92億元，溢利為港幣2.39億元(二零一零年：港幣5.98億元)。同時，分類收入總額(亦包括本集團所佔聯營公司及共同控制企業收入)增加至港幣29.93億元(二零一零年：港幣26.89億元)，令本期間的本公司股權持有人應佔溢利達至港幣2.22億元(二零一零年：港幣5.14億元)，而每股盈利為港幣0.80元(二零一零年：港幣1.85元)。

建築及機械工程

於本回顧期間，建築業繼續受技術工人長期短缺的影響，而材料成本上漲亦帶來挑戰。分類收入達港幣16.40億元，較去年同期港幣15.49億元增加5.9%。儘管此分類來自其於新加坡及中國內地從事升降機及電扶梯業務之聯營公司的收入增加，惟因上一財政年度內完成數個大型項目，來自其附屬公司的收入仍然下降。

於截至二零一一年九月三十日止六個月期間，此分類錄得溢利港幣7,800萬元，較二零一零年上升117.4%，乃因無須就澳門建築項目作出重大虧損撥備而受惠。

於期結日的未完成建築及機械工程合約價值總額為港幣26.75億元。期內此分類取得新的重要合約，包括：

- 旺角及馬鞍山項目的幕牆設計、供應及安裝工程
- 為香港仔深灣及大埔白石角海旁的豪宅項目供應高級廚櫃

保險及投資

於記錄期內，保險及投資分類的收入由二零一零年港幣8,370萬元上升11.1%至港幣9,300萬元。由於市場上的建築項目增加，故本集團保險分類的財產保險及僱員賠償保險類別之營業額均告增加；於回顧期間，本集團承保的保險費總額亦增加。此外，基金投資所派發之股息亦有所增加。

上一財政年度進行之組合重組，令衍生財務工具的公允值虧損下跌，但二零一一年三月後投資市場倒退，導致於損益帳按公允值處理之投資虧損淨額增加，抵銷了上述跌幅。一般保險業務整體上亦為此分類帶來穩定收入。因此，此分類錄得的虧損由去年同期的港幣6,890萬元下跌12.5%至本期間的港幣6,030萬元。

物業

物業分類收入上升至港幣2.80億元，較去年同期增加9.8%，主要來自已收購之美國安老院舍及投資物業產生的收入。由本集團之共同控制企業發展位於成都的物業並無錄得銷售，導致分類溢利由去年同期的港幣1.07億元減少至截至二零一一年九月三十日止六個月期間的港幣8,810萬元，抵銷了上述業績。

本集團於二零一一年首次進軍美國安老院舍市場。該項目遍佈3個地區，總面積為479,000平方呎，提供336個床位和多種安養服務與護理。於本期間，此業務錄得90%的入住率，預期每年現金收益率超過10%。本集團的總出租空間亦因收購位於葵涌的物業而增加380,000平方呎，為本集團於記錄期內帶來穩定的租金收入流。

於回顧期間，北京的物業銷售進展緩慢。成都及長春的物業項目正處於發展階段。該等項目在向財務機構爭取融資上出現困難後，現正以本集團的資源提供資金。視乎市況而定，我們希望於二零一二年底啟動成都住宅項目的預售工作。

餐飲

於本財政期內，餐飲分類收入大幅上升，有賴於二零一零年十二月中Igor's與峰景餐廳順利合併，抵銷了二零一零年七月初起不再將Pacific Coffee集團綜合入帳的影響。此分類的總收入比去年增加港幣1.17億元或增加54.4%至港幣3.32億元。去年同期錄得的商譽減值虧損於本期間不再出現，因此分類業績亦由虧損港幣2,960萬元轉為溢利港幣620萬元。峰景餐廳集團於二零零九年金融危機後持續好轉，更積極擴充開設新亞洲概念餐廳，其附屬公司及聯營公司於二零一一年九月三十日持有44間店舖，包括8間Wildfire，33間餐廳及概念式酒吧，以及3個小賣亭。

電腦及資訊通訊科技(「資訊科技」)及其他

此分類的業務表現勝於去年，收入上升10.5%至港幣6.48億元。終止菲律賓的採礦項目後，加上沒有為所經營原油業務於上一財政期間作出的商譽減值，因此分類溢利為港幣110萬元(二零一零年：虧損港幣1,440萬元)。

所佔聯營公司虧損來自中國內地的汽車代理業務，而中華人民共和國（「中國」）政府實施對汽車業務不利的行政政策也是虧損增加的部分原因。在電腦市場方面，價格仍然受到日本三一一大地震及其後延遲推出新筆記簿電腦產品的影響。然而，此分類的資訊科技及其他業務的前景長遠仍然樂觀。

前景

香港的建築業發展蓬勃，本集團的前景仍然光明。即使材料及勞工成本高企，美元疲弱亦對行業整體帶來挑戰，但香港特區政府開展多個大型公共基建項目，機遇處處。對於最近進軍美國安老院舍市場及此業務作為新收入來源的前景秀麗，本集團亦感到樂觀。由於中國政府對物業發展項目實施緊縮的貸款政策，故本集團拓展物業發展業務的計劃仍會貫徹謹慎方針。

由於歐元區的增長受到不斷蔓延的主權債務危機影響，資金成本增加，加上美國經濟復甦仍然緩慢，故於未來數月，投資業務面對重重考驗。市場普遍憂慮中國可能硬著陸，令投資的前景倍添壓力。為減輕中國可能硬著陸及美國經濟衰退持續的影響，我們正物色可優化投資價值的購入機會。

鑑於食品成本上漲及租金飆升，本集團計劃設立中央食品加工廠房，加強對餐飲分類的後勤支持。本集團首間爐端燒餐廳最早於二零一二年上海開幕，將會是餐飲分類進一步多元化拓展至亞洲主題店舖的亮點。

展望將來，本集團將在香港境內外物色新商機，同時利用其龐大的營運靈活性，爭取全球市場的競爭優勢。

財務回顧

於二零一一年九月三十日，本公司股權持有人應佔本集團資產淨值為港幣45.72億元（於二零一一年三月三十一日為港幣44.80億元），增加2.1%。該增加乃主要由於本公司股權持有人應佔溢利港幣2.22億元、換算海外業務所產生之外匯兌換收益港幣2,220萬元，並由期內已分派港幣1.53億元之末期股息抵銷所致。於二零一一年九月三十日，本集團之銀行借款因提取銀行借款為期內收購附屬公司及業務提供資金而增至港幣27.95億元（於二零一一年三月三十一日為港幣16.70億元）。然而，現金及銀行存款則減少至港幣11.02億元（於二零一一年三月三十一日為港幣14.76億元），乃由於本集團向聯營公司及共同控制企業進一步投放資金所致。

僱員及薪酬制度

於二零一一年九月三十日，本集團旗下附屬公司於全球僱用約2,700名全職員工。回顧期內之員工總支出為港幣3.24億元。本集團之薪酬制度乃根據僱員之工作性質、市場趨勢、公司業績及個別員工之表現而定期作出評估。其他員工福利包括酌情發放花紅獎賞、醫療計劃、退休金計劃及僱員購股權計劃等。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一一年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治

董事認為，本公司於截至二零一一年九月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》的條文，惟偏離守則條文第A.4.1之條文規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。誠如本公司二零一一年年報內所述，本公司所有非執行董事均沒有指定任期，惟須根據公司細則於本公司股東週年大會上輪值告退，並膺選連任。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)。經具體查詢後，每位董事均確認於截至二零一一年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則的規定。

審核委員會

審核委員會在期內與管理層審閱本集團所採納之會計原則及實務，並討論有關審核、內部監控、風險管理系統及財務申報等事項，其中包括審閱截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

於聯交所網站公佈中期業績

本公司截至二零一一年九月三十日止六個月的中期業績公佈於聯交所之網站 <http://www.hkexnews.hk> 及本公司之網站 <http://www.chevalier.com> 刊載。本公司截至二零一一年九月三十日止六個月之中期報告載有依據上市規則所規定之所有資料將寄交本公司股東，並於適當時候在上述網站刊登。

致謝

本人謹藉此機會代表董事會向本公司客戶、供應商及股東之鼎力支持，以及管理層及所有員工於期內付出的不懈努力及竭誠服務，致以衷心謝意。

承董事會命
其士國際集團有限公司
主席
周亦卿

香港，二零一一年十一月二十八日

於本公告日期，本公司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。

* 僅供識別