

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)

### 截至二零一二年九月三十日止六個月之 中期業績公佈

#### 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」)截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一一年同期之比較數字如下：

#### 簡明綜合收益表

截至二零一二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 二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收入	3	2,239,845	1,791,848
銷售成本		(1,693,651)	(1,366,017)
毛利		546,194	425,831
其他收入／(支出)，淨額	4	42,427	(52,112)
其他收益，淨額	5	92,915	195,250
銷售及經銷成本		(255,089)	(245,232)
行政支出		(85,230)	(81,838)
經營溢利		341,217	241,899
所佔聯營公司業績		44,933	44,427
所佔共同控制企業業績		(15,645)	(11,642)
		370,505	274,684
財務收入	6	6,546	4,737
財務費用	6	(23,490)	(13,593)
財務費用，淨額	6	(16,944)	(8,856)
除稅前溢利	7	353,561	265,828
所得稅支出	8	(41,612)	(26,414)
期內溢利		311,949	239,414
應佔方：			
本公司股權持有人		296,380	221,990
非控股權益		15,569	17,424
		311,949	239,414
每股盈利			
— 基本及攤薄(每股港幣)	9	1.07	0.80
股息	10	55,513	55,513

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一二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	
	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元
期內溢利	311,949	239,414
期內其他全面(支出)／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之外匯兌換差額	(9,336)	24,428
可供出售之投資的公允值變動，淨額	(22,732)	5,402
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轉撥至綜合收益表	(289)	(8,669)
指定為現金流量對沖的衍生財務工具有關利率掉期的公允值調整	(848)	—
期內其他全面(支出)／收益，除稅後	(33,205)	23,290
期內全面收益總額	278,744	262,704
應佔方：		
本公司股權持有人	264,706	243,070
非控股權益	14,038	19,634
	278,744	262,704

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  
於二零一二年九月三十日

	附註	未經審核 二零一二年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零一二年 三月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		2,778,978	2,679,689
物業、廠房及設備		1,370,772	1,329,292
預付租賃款項		151	345
商譽		129,683	129,696
其他無形資產		30,631	33,643
所佔聯營公司之權益		971,990	929,028
所佔共同控制企業之權益		659,775	675,133
可供出售之投資		201,372	230,099
發展中物業		836,885	803,067
遞延稅項資產		13,581	13,472
其他非流動資產		87,114	83,485
		<u>7,080,932</u>	<u>6,906,949</u>
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司帳款		19,608	32,163
應收共同控制企業帳款		622,149	557,286
可供出售之投資		—	8,109
按公允值列入損益處理之投資		255,110	292,759
存貨		170,405	176,279
待售物業		69,007	110,512
應收帳款、存出按金及預付款項	11	1,233,562	1,322,995
就合約工程應向客戶收取之款項		167,279	103,317
衍生財務工具		57,647	43,288
預付稅項		1,668	3,235
銀行結存及現金		1,297,846	1,035,209
		<u>3,894,281</u>	<u>3,685,152</u>

	附註	未經審核 二零一二年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零一二年 三月三十一日 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付聯營公司帳款		6,417	—
應付非控股權益帳款		6,143	6,143
應付非控股權益股息		3,154	5,529
就合約工程應向客戶支付之款項		712,091	622,607
衍生財務工具		42,039	46,869
應付股息		25,939	—
應付帳款、應付票據、存入按金及預提費用	12	951,851	966,772
遞延保險費及未過期風險儲備		127,472	117,678
未決保險索償		238,121	202,837
遞延收入		21,516	20,846
當期所得稅負債		56,695	33,467
銀行借款		850,322	1,559,426
		<u>3,041,760</u>	<u>3,582,174</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>852,521</u>	<u>102,978</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>7,933,453</u>	<u>7,009,927</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		346,955	346,955
儲備		4,703,303	4,646,770
股東資金		5,050,258	4,993,725
非控股權益		333,209	323,845
<b>總權益</b>		<u>5,383,467</u>	<u>5,317,570</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延保險費		86,225	104,628
銀行借款		2,297,564	1,420,845
遞延稅項負債		166,197	166,884
		<u>2,549,986</u>	<u>1,692,357</u>
<b>總權益及非流動負債</b>		<u>7,933,453</u>	<u>7,009,927</u>

## 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」)編製之截至二零一二年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

### 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二零一二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二零一二年四月一日開始之財政年度強制規定之現行準則之修訂本：

- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「披露－轉讓財務資產」

採納此修訂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本集團二零一二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」
- 香港會計準則第32號(修訂本)「抵銷財務資產及財務負債」
- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「披露－抵銷財務資產及財務負債」
- 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」
- 年度改進項目－二零一二年六月刊發之香港財務報告準則之改進

本集團正在評估此等新訂或經修訂準則及修訂本對本集團的有關影響，惟目前尚未能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、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此等估計。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，與截至二零一二年三月三十一日止年度之年度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
<b>截至二零一二年九月三十日止六個月</b>						
<b>收入</b>						
總收入	1,112,575	110,324	400,450	279,690	373,431	2,276,470
分類之間收入	—	(10,827)	(22,810)	—	(2,988)	(36,625)
集團收入	1,112,575	99,497	377,640	279,690	370,443	2,239,845
所佔聯營公司及共同控制企業收入	1,034,919	—	26,899	76,373	363,785	1,501,976
已對銷來自一間共同控制企業之按比例收入	(26,509)	—	—	—	—	(26,509)
分類收入	<u>2,120,985</u>	<u>99,497</u>	<u>404,539</u>	<u>356,063</u>	<u>734,228</u>	<u>3,715,312</u>
<b>業績</b>						
分類溢利／(虧損)	<u>141,389</u>	<u>24,327</u>	<u>239,228</u>	<u>(11,547)</u>	<u>(6,724)</u>	<u>386,673</u>
分類溢利／(虧損)包括：						
所佔聯營公司業績	54,501	—	16,326	(14,612)	(11,282)	44,933
所佔共同控制企業業績	306	—	(15,951)	—	—	(15,645)
折舊及攤銷，扣除資本化	(2,581)	(799)	(22,562)	(14,527)	(908)	(41,377)
投資物業之公允值增加	—	—	94,000	—	—	94,000
應收一間聯營公司帳款之減值虧損	—	—	—	(2,325)	—	(2,325)
按公允值列入損益處理之投資的未變現收益，淨額	—	3,043	—	—	—	3,043
回撥／(撇減)存貨至可變現淨值，淨額	7	—	—	—	(1,335)	(1,328)
衍生財務工具之未變現收益，淨額	—	5,268	—	14,683	—	19,951
<b>截至二零一一年九月三十日止六個月</b>						
<b>收入</b>						
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
所佔聯營公司及共同控制企業收入	922,383	—	16,603	46,528	242,458	1,227,972
已對銷來自一間共同控制企業之按比例收入	(26,408)	—	—	—	—	(26,408)
分類收入	<u>1,640,474</u>	<u>92,969</u>	<u>279,959</u>	<u>332,489</u>	<u>647,521</u>	<u>2,993,412</u>
<b>業績</b>						
分類溢利／(虧損)	<u>78,004</u>	<u>(60,281)</u>	<u>123,566</u>	<u>6,240</u>	<u>1,137</u>	<u>148,666</u>
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	(2,999)	(844)	(14,385)	(13,766)	(1,222)	(33,216)
投資物業之公允值增加	—	—	35,500	—	—	35,500
物業、廠房及設備之減值虧損	—	—	—	(518)	—	(518)
可供出售之投資的減值虧損	—	(2,129)	—	—	—	(2,129)
按公允值列入損益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)

附註： 各分類之間收入之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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
分類溢利	386,673	148,666
出售一間上市附屬公司之收益	–	138,426
未分配企業支出	(16,168)	(12,408)
財務收入	6,546	4,737
財務費用	(23,490)	(13,593)
除稅前溢利	<u>353,561</u>	<u>265,828</u>

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
於二零一二年九月三十日						
分類資產	<u>1,301,584</u>	<u>1,006,820</u>	<u>7,003,010</u>	<u>412,720</u>	<u>874,454</u>	<u>10,598,588</u>
分類資產包括：						
所佔聯營公司之權益	374,838	–	140,673	25,451	431,028	971,990
所佔共同控制企業之權益	13,200	–	646,575	–	–	659,775
應收聯營公司帳款	1,348	–	–	18,260	–	19,608
應收共同控制企業帳款	326	–	621,823	–	–	622,149
添置非流動資產(附註)	<u>4,888</u>	<u>61</u>	<u>74,081</u>	<u>45,780</u>	<u>190</u>	<u>125,000</u>
於二零一二年三月三十一日						
分類資產	<u>1,167,501</u>	<u>989,356</u>	<u>6,797,096</u>	<u>394,010</u>	<u>842,185</u>	<u>10,190,148</u>
分類資產包括：						
所佔聯營公司之權益	342,833	–	125,643	40,665	419,887	929,028
所佔共同控制企業之權益	12,894	–	662,239	–	–	675,133
應收聯營公司帳款	12,742	–	–	19,421	–	32,163
應收共同控制企業帳款	79	–	557,207	–	–	557,286
添置非流動資產(附註)	<u>15,631</u>	<u>485</u>	<u>1,263,117</u>	<u>43,388</u>	<u>761</u>	<u>1,323,382</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業務主要在香港及澳門。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、新加坡、加拿大及美利堅合眾國（「美國」）營運。餐飲業務在香港、中國內地、澳門及澳洲營運。電腦及資訊通訊科技業務主要在香港及泰國營運。其他業務則主要在加拿大及美國營運。

聯營公司及共同控制企業之建築及機械工程業務主要在香港、中國內地、澳門、新加坡、美國、澳洲及歐洲。物業業務主要在香港及中國內地營運。餐飲業務主要在香港、中國內地及新加坡營運。其他經營業務則在中國內地營運。

	按地區市場劃分之分類收入									
	截至二零一二年九月三十日止六個月					截至二零一一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	1,553,956	248,494*	1,802,450	48	1,163,470	222,103*	1,385,573	46		
中國內地	23,842	1,110,220	1,134,062	31	28,737	737,453	766,190	26		
加拿大	201,457	–	201,457	5	210,856	–	210,856	7		
澳門	185,522	5,520	191,042	5	177,900	6,616	184,516	6		
美國	145,407	–	145,407	4	104,954	4,952	109,906	4		
新加坡	6,155	110,962	117,117	3	5,777	141,726	147,503	5		
澳洲	85,085	–	85,085	2	62,592	26,172	88,764	3		
泰國	31,099	–	31,099	1	30,791	–	30,791	1		
其他	7,322	271	7,593	1	6,771	2,721	9,492	1		
歐洲	–	–	–	–	–	59,821	59,821	1		
	<b>2,239,845</b>	<b>1,475,467</b>	<b>3,715,312</b>	<b>100</b>	<b>1,791,848</b>	<b>1,201,564</b>	<b>2,993,412</b>	<b>100</b>		

\* 來自一間共同控制企業之按比例收入已被對銷。

本集團保持健康及平衡之客戶組合。概無客戶佔本集團截至二零一二年及二零一一年九月三十日止期間之總收入的10%或以上。

## 4 其他收入／(支出)，淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
其他收入／(支出)，淨額包括下列項目：		
按公允值列入損益處理之投資的收益／(虧損)，淨額		
– 持作買賣用途	1,395	(61,272)
– 於初始確認時被指定	205	(4,913)
衍生財務工具之收益／(虧損)，淨額	10,014	(14,987)
來自聯營公司之利息收入	3,746	3,685
來自聯營公司及共同控制企業之管理費收入	13,831	12,454
來自一間聯營公司之銷售及市場推廣服務收入	11,067	10,671

## 5 其他收益，淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
其他收益，淨額包括下列項目：		
出售其士泛亞之收益(附註)	–	138,426
投資物業之公允值增加	94,000	35,500
出售投資物業之虧損	(300)	–
出售物業、廠房及設備與預付租賃款項之收益，淨額	239	11,726
出售可供出售之投資的收益	289	8,669
物業、廠房及設備之減值虧損	–	(518)
可供出售之投資的減值虧損	–	(2,129)
應收一間聯營公司帳款之減值虧損	(2,325)	–
滙兌(虧損)／收益，淨額	(435)	1,184

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，於下文所述本公司附屬公司其士泛亞控股有限公司（「其士泛亞」，其股份於聯交所上市，連同其附屬公司統稱為「其士泛亞集團」）之資產重組完成後出售其於其士泛亞約 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（「其士泛亞資產重組」）。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店業務；(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。其士泛亞資產重組後，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（「World Pointer 集團公司」）之 51% 權益，World Pointer 集團公司擁有 9 間餐廳及酒吧以及 3 間小食亭（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產重組於二零一一年九月二十八日完成。其士泛亞名稱已更改為鼎億集團投資有限公司，自二零一二年二月八日起生效。

**6 財務費用，淨額**

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行透支及須於五年內全數償還之借款的利息支出	33,354	19,288
毋須於五年內全數償還之銀行借款的利息支出	750	1,090
減：撥作發展中物業之金額（附註）	(10,614)	(6,785)
	23,490	13,593
減：銀行存款的利息收入	(6,546)	(4,737)
	<b>16,944</b>	<b>8,856</b>

附註：

於本期間，應用於從借款得來並用作發展物業之資金的資本化年率介乎 6.3% 至 7.8%（二零一一年：6.1% 至 7.6%）。

**7 除稅前溢利**

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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	258,056	261,574
撇減／（回撥）存貨至可變現淨值，淨額	1,328	(253)
員工開支	392,960	323,766
減：撥作合約工程之金額	(55,154)	(48,622)
	337,806	275,144
租賃以下項目之營運租賃費用		
— 樓宇，包括或然租金港幣 785,000 元（二零一一年：港幣 499,000 元）	46,752	45,689
— 設備	472	809
	47,224	46,498
物業、廠房及設備之折舊	39,268	30,451
減：撥作合約工程之金額	(931)	(833)
	38,337	29,618
預付租賃款項攤銷	22	208
其他無形資產攤銷	3,018	3,390
收購相關支出	3,684	11,931
一間上市附屬公司授予購股權—已獲取諮詢服務	—	5,558

## 8 所得稅支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本期間稅項		
香港	31,933	18,529
海外	8,740	9,191
	<u>40,673</u>	<u>27,720</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及回撥	939	(1,306)
	<u>41,612</u>	<u>26,414</u>

香港利得稅乃就估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零一一年：16.5%）計算。海外溢利課稅乃按期間估計應課稅溢利依本集團經營業務所在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296,380,000元（二零一一年：港幣221,990,000元）除以本期間已發行普通股之加權平均數277,564,090股（二零一一年：277,564,090股）計算。

### (b) 攤薄

截至二零一二年九月三十日止期間，本集團並無任何具攤薄影響之股本工具。

截至二零一一年九月三十日止期間，由於其士泛亞所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已於二零一一年七月十五日註銷。

## 10 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
中期股息每股港幣0.20元（二零一一年：港幣0.20元）	<u>55,513</u>	<u>55,513</u>

於二零一二年十一月二十九日，董事會宣佈派發中期股息每股港幣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，惟將入帳列作截至二零一三年三月三十一日止年度之保留溢利之分派。

二零一一年／二零一二年特別股息為每股港幣0.40元及末期股息為每股港幣0.35元，合共港幣208,173,000元已於二零一二年九月七日舉行之股東週年大會上獲批准，並於二零一二年九月二十五日予以支付。該金額已入帳列作截至二零一二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

	於二零一二年 九月三十日 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 港幣千元
	貿易應收帳款	495,491
減：減值撥備	<u>(17,958)</u>	<u>(16,611)</u>
貿易應收帳款，淨額	477,533	539,157
其他應收帳款、存出按金及預付款項	540,444	598,623
應收保留款項	<u>215,585</u>	<u>185,215</u>
	<u>1,233,562</u>	<u>1,322,995</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，惟給予保險業務之若干客戶之信貸期遠超過60天。

貿易應收帳款之帳齡分析如下：

	於二零一二年 九月三十日 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 港幣千元
0 – 60天	330,817	391,212
61 – 90天	43,957	75,806
逾90天	102,759	72,139
	<u>477,533</u>	<u>539,157</u>

## 12 應付帳款、應付票據、存入按金及預提費用

	於二零一二年 九月三十日 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 港幣千元
貿易應付帳款及應付票據	262,129	226,279
合約成本預提	176,293	248,930
其他應付帳款、存入按金及預提費用	387,170	380,973
應付保留款項	126,259	110,590
	<u>951,851</u>	<u>966,772</u>

貿易應付帳款及應付票據之帳齡分析如下：

	於二零一二年 九月三十日 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 港幣千元
0 – 60天	216,262	192,736
61 – 90天	4,728	2,636
逾90天	41,139	30,907
	<u>262,129</u>	<u>226,279</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266,466,000元）。該收購事項於二零一一年六月三十日完成。

## 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：

	於二零一二年 九月三十日 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 港幣千元
授予聯營公司之銀行信貸	125,031	133,872
授予一名合營夥伴之銀行信貸	168,300	168,300
	<b>293,331</b>	<b>302,172</b>

本集團所佔其共同控制企業之或然負債如下：

	於二零一二年 九月三十日 港幣千元	於二零一二年 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之若干買家之按揭信貸的擔保	37,585	70,938

## 15 承擔

本集團之承擔如下：

	於二零一二年 九月三十日 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 港幣千元
就下列項目已簽訂合約但未在簡明綜合財務報表內計提之承擔		
— 購入物業、廠房及設備	2,532	3,524
— 一個物業發展項目	120,483	74,941
	<b>123,015</b>	<b>78,465</b>
就一個物業發展項目已批准但未簽訂合約之承擔	2,460,633	2,527,141
	<b>2,583,648</b>	<b>2,605,606</b>

本集團所佔其共同控制企業之承擔如下：

	於二零一二年 九月三十日 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 港幣千元
已簽約但未計提	185,929	186,693
已批准但未簽約	426,182	300,715
	<b>612,111</b>	<b>487,408</b>

## 16 報告期後事項

於二零一二年十月十一日，本集團與獨立第三方（作為轉讓方）訂立轉讓協議，據此，轉讓方已向本集團轉讓其根據買賣協議所載之一切權利及義務，以從獨立第三方收購位於美國北卡羅萊納州的安老院舍業務（包括物業），總代價為124,000,000美元（相當於約港幣967,200,000元），其中包括本集團就該等物業須承擔的估計保養費用4,000,000美元（相當於約港幣31,200,000元）。該交易預計將於二零一二年十二月二十一日或之前完成。

於二零一二年十月十七日，本集團與兩名獨立第三方訂立合營公司（其業務為投資控股，專注於澳洲開展農業及農產品以及其他相關之業務、營運及管理）的股東協議。本集團或會進一步認購合營公司的普通股及優先股，總認購價最高為40,000,000澳元（相當於約港幣318,600,000元）。合營公司的優先股可按一比一基準兌換成普通股。

## 17 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本期間之呈報方式。

## 中期股息

董事會已決議宣派截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.20元(二零一一年：港幣0.20元)予於二零一二年十二月二十日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。中期股息將以現金派發，股東並將有權選擇全部收取已繳足股款的本公司每股面值港幣1.25元的新股代替現金，或部分收取現金及部分收取新股作為中期股息(「以股代息計劃」)。一份載有以股代息計劃的詳情之通函及有關之選擇表格預期約於二零一三年一月七日(星期一)寄予各位股東。

待聯交所上市委員會批准以股代息計劃下將予發行之新股上市及買賣後，以股代息計劃方可作實。

中期股息及根據以股代息計劃發行之股票將約於二零一三年二月五日(星期二)派發及寄送予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一二年十二月十七日(星期一)至二零一二年十二月二十日(星期四)(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，請於二零一二年十二月十四日(星期五)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28號金鐘匯中心26樓，以便辦理過戶登記手續。

## 管理層討論及分析

本集團截至二零一二年九月三十日止六個月期間的未經審核中期業績錄得的收入及溢利較去年同期增加。本集團的收入由截至二零一一年九月三十日止六個月的港幣17.92億元升至港幣22.40億元。分類總收入，包括本集團所佔聯營公司及共同控制企業(「共同控制企業」)收入，增加至港幣37.15億元(二零一一年：港幣29.93億元)。經計及投資物業之公允值增加港幣9,400萬元(二零一一年：港幣3,550萬元)，即使沒有於二零一一年出售於一間上市附屬公司之54.14%權益所錄得的一次性收益，本期間的本公司股權持有人應佔溢利達至港幣2.96億元(二零一一年：港幣2.22億元)，而每股盈利為港幣1.07元(二零一一年：港幣0.80元)。

## 建築及機械工程

經計及所佔從事升降機及電扶梯業務之聯營公司的收入，分類收入達港幣21.21億元，較去年同期的港幣16.40億元增加29.3%。收入上升主要由於樓宇建築、鋁窗及玻璃幕牆以及機電工程的合約增加，加上升降機及電扶梯關聯公司的收入亦有所增加。分類溢利由去年同期的港幣7,800萬元飆升至截至二零一二年九月三十日止六個月的港幣1.41億元。

於期結日的未完成建築及機械工程合約價值總額為港幣14.67億元。主要合約為：

- 承建沙田馬場之改建工程及增建工程
- 承建屯門小欖青發里住宅項目
- 承建位於大埔寶湖道及寶湖里交界之綜合發展項目
- 沙田小瀝源幕牆之設計、供應及安裝工程
- 屯門龍鼓灘發電廠之環境工程
- 澳門美高梅之機電工程
- 為香港仔深灣及大浦白石角海旁的豪宅項目供應高級櫥櫃

具領導地位之物業發展商及客戶對專業及特色櫥櫃的需求殷切。本集團多年來作為英國「Manhattan」品牌櫥櫃之分銷商，提供一套完整的櫥櫃解決方案。而具創意之櫥櫃產品在香港之豪華高端市場廣受認可及應用。

於回顧期間，技術工人短缺及材料成本高漲仍是主要挑戰。為挽留優秀員工及保持競爭力，增加薪金及額外福利乃主要措施，同時亦提供培訓及發展機會。該等措施將對建築及工程項目的投標價產生影響，亦會無可避免地增加升降機及電扶梯的保養費。

面對澳門即將推出的綜合旅遊及娛樂場項目，憑藉本集團既有往績及專業知識，建築及機械分類的業務單位將受益於該等機會及項目。

## 保險及投資

於回顧期間，保險及投資分類的收入由二零一一年港幣9,300萬元增加至港幣9,950萬元。分類業績由去年同期的虧損港幣6,030萬元轉為盈利港幣2,430萬元。由於全球市場投資氣氛好轉，基金投資所派發之股息有所增加，而在二零一一年本分類業務於按公允值列入損益處理之投資及衍生財務工具之虧損淨額於截至二零一二年九月三十日止六個月期間已大幅減少。

保險組合中於僱員賠償保險所賺取之保險金增加，令回顧期間的僱員賠償保險的索償撥備亦有所增加。本集團已有效採用再保險計劃分散風險以防單一個別事件之影響。保險單位的管理層亦將盡最大努力確保對再保險的涵蓋範圍進行持續檢討以配合最新狀況。隨著建築及基建項目數量的增加，本集團的保險業務將受益於湧現的新機會。然而，管理層對在承保新業務時而需提供具競爭力的條款及審閱其已承保業務的索償撥備時仍持審慎態度。

## 物業

物業分類收入上升至港幣4.05億元，或較去年同期增加44.5%，主要由於出售香港待售物業及全面反映美國俄勒剛州安老院舍產生的收入。經計及投資物業公允值增加及聯營公司及共同控制企業的業績，分類溢利由去年同期的港幣1.24億元飆升至港幣2.39億元。

於二零一一年中進軍美國安老院舍市場後，俄勒剛州的三個院舍於報告期間錄得近90%的平均入住率。租賃及出售物業連同冷藏倉庫及物流業務亦於回顧期間繼續為本集團提供穩定收入。

由於內地政府實行緊縮措施，於北京之「歐郡」項目物業之銷售情況進展緩慢。按市況而定，預期於二零一三年中開始預售成都半山艾馬仕一期。長春項目地盤正在規劃階段，預期於二零一三年初展開興建工程。

報告期末後，本集團已訂立轉讓及承擔買賣協議，以收購位於美國北卡羅萊納州的18間長者安養及失智照護安老院舍設施，代價為1.24億美元（相當於約港幣9.67億元）（可予調整）。該18間設施備有1,322張床位，總建築面積超過440,000平方呎，總佔地面積逾4,000,000平方呎。根據於二零一二年十月十二日刊發的公告，收購事項須待於即將舉行的股東特別大會上獲批准方告完成。

## 餐飲

該分類總收入由去年同期增長港幣2,360萬元至港幣3.56億元。計入於回顧期間新店舖的開設成本、若干店舖的經營虧損及大規模翻新峰景餐廳集團的旗艦店峰景餐廳，分類業績錄得虧損港幣1,150萬元。於二零一二年九月三十日，峰景餐廳集團連同其附屬公司及聯營公司在內合共有48間店舖，包括7間Wildfire、4間Berliner、34間餐廳酒吧及3間特色小食亭。

於回顧期間，峰景餐廳集團接手康樂園鄉村俱樂部的餐飲服務。而向內部及對外客戶供應加工食品的中央廚房Food Square亦為峰景餐廳集團在香港及澳門的大部分店舖服務。該設施令峰景餐廳集團更有效管理成本及控制食物質素。於山頂之峰景餐廳在完成全面翻新後已於二零一二年九月重新開業，為客戶提供優雅舒適的用餐環境。

## 電腦及資訊通訊科技及其他

於截至二零一二年九月三十日止六個月，包括所佔於成都汽車代理業務之聯營公司的收入在內，分類收入增加13.4%或港幣8,670萬元至港幣7.34億元。由於計入成都若干汽車代理店舖的一次性開辦成本及經營虧損，該分類錄得虧損港幣670萬元。

憑藉於財政年度下半年推出預裝Windows 8的超輕薄電腦，本集團對於來自消費者及商界的的需求感到樂觀。

本集團在北美洲西岸擁有東方食品的批發網絡，並取得廣受美國市場歡迎的若干知名食品的獨家代理權。為促進北美洲的食品貿易業務及其向拉丁美洲的擴展，本集團已購入位於加州洛杉磯的一所倉庫，該倉庫佔地面積約為63,000平方呎。

於二零一二年九月三十日，本集團連同其附屬公司及聯營公司在加拿大有2家汽車代理，在四川成都有12家。為迎合快速發展的汽車市場，本集團之聯營公司已於回顧期間在成都開設4家新4S汽車代理店。除新車及二手車銷售外，4S店亦會提供多種服務，範圍由汽車租賃、零部件銷售，修理及保養（自有品牌及其他品牌）。雖然本集團已承擔新店舖的開辦成本，本集團已採取多種措施改善成本效率，精簡營運及人手，以提升其盈利能力。隨著中國內地生活水平提高及強勁汽車需求，成都汽車代理業務的前景在長遠而言保持審慎樂觀。

## 前景

總體上，全球金融市場仍存在大量不明朗因素。歐洲預期將在進行宏觀經濟再平衡及調整時經歷一個艱難過程；在美國大選過後，各人關注財政懸崖的出現 — 於來年初開始之一系列稅項增加及聯邦支出削減；在中國內地，對增長放緩的擔憂並未消解；所有該等因素均令投資者及公司傾向更加保守。然而，受惠於全球中央銀行實施的貨幣刺激措施及因美國採取量化寬鬆而出現的低利率環境，低利息投資環境預期將有利香港物業市場及建築業，並為本集團在尋求投資機會時提供有利條件。

香港蓬勃發展的建築業繼續為本集團的建築及機械工程分類帶來光明前景。雖然如此，縱使工資已作上調，期內建築業人手短缺仍然存在。人手短缺連同高租金成本亦一直影響本集團的餐飲分類。在香港充滿競爭的營運環境下，面對日益上漲的成本，本集團管理層已定期審視業務單位，以改善營運的效率及整體效益。本集團將進行定期培訓及發展課程，培育人才，確保員工準備充足以應對具挑戰的營運環境。

雖然中國內地經濟於二零一二年上半年增長溫和，內部消費仍錄得可觀增長。鑒於數以百萬計的居民在城市化階段尋求優質住房，隨著家庭平均可支配收入增加，管理層相信本集團及其共同控制企業位於北京、成都及長春的物業項目將為本集團帶來合理中長期回報。

美國老齡人口增加，令本集團對近期在北卡羅萊納州安老院舍業務上的擴張保持樂觀。管理層相信收購不僅可提供穩定經營收入，亦可令本集團受惠資本增值的潛力。光明的前景無疑於未來數年成為本集團新的收入來源。

報告期末後，本集團已於十月訂立合約，與合作夥伴成立合營公司，探索於澳洲農業領域的機會。

展望未來，本集團將繼續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。

## 財務評述

於二零一二年九月三十日，本集團之本公司股權持有人應佔資產淨值為港幣50.50億元(二零一二年三月三十一日：港幣49.94億元)，較二零一二年三月三十一日增長港幣5,600萬元。該增長主要由於本公司股權持有人應佔溢利港幣2.96億元，惟被期內分派二零一一年／二零一二年特別及末期股息港幣2.08億元、可供出售之投資的公允值減少港幣2,270萬元及換算海外業務之匯兌虧損港幣780萬元抵銷。於二零一二年九月三十日，本集團的銀行借款及現金及銀行存款分別增至港幣31.48億元(二零一二年三月三十一日：港幣29.80億元)及港幣12.98億元(二零一二年三月三十一日：港幣10.35億元)。

## 僱員及薪酬制度

於二零一二年九月三十日，本集團旗下附屬公司於全球僱用約3,000名(二零一二年三月三十一日：2,700名)全職員工。回顧期內之員工總支出為港幣3.93億元。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、醫療計劃及退休金計劃等。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零一二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，本公司於截至二零一二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《企業管治守則》及《企業管治報告》的條文，惟以下之守則條文除外：

第A.4.1之條文規定非執行董事的委任須有指定任期，並須接受重新選舉。誠如本公司二零一二年年報內所述，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。

第A.6.7之條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。本公司獨立非執行董事孫開達先生因需要處理其他事務，故未能出席本公司於二零一二年九月七日舉行之股東週年大會。

## 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《上市發行人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二零一二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

審核委員會包括三名本公司獨立非執行董事，分別為該委員會之主席楊傳亮先生、其他成員為周明權博士及孫開達先生。

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，其中包括審閱截至二零一二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

本公司截至二零一二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。本公司截至二零一二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

本人謹藉此機會摯誠感謝客戶、供應商及股東的持續支持，同時對管理層及全體員工於期間的辛勤努力及付出表示衷心謝意。

承董事會命  
其士國際集團有限公司  
主席  
周亦卿

香港，二零一二年十一月二十九日

於本公佈日期，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、馬志榮先生及周莉莉小姐；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