

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)

截至二零一六年九月三十日止六個月之中期業績公佈

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」)截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一五年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表 截至二零一六年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至二零一六年九月三十日止六個月 港幣千元	截至二零一五年九月三十日止六個月 港幣千元
收入	3	2,508,609	3,033,136
銷售成本		(2,079,722)	(2,229,512)
毛利		428,887	803,624
其他收入，淨額	4	52,827	21,636
其他虧損，淨額	5	(16,974)	(121,777)
銷售及經銷成本		(45,753)	(301,631)
行政支出		(145,733)	(128,118)
經營溢利		273,254	273,734
所佔聯營公司業績		49,279	66,636
所佔合營企業業績		(2,198)	(4,855)
		320,335	335,515
財務收入	6	10,030	11,711
財務費用	6	(50,429)	(51,059)
財務費用，淨額	6	(40,399)	(39,348)
除稅前溢利	7	279,936	296,167
稅項	8	(67,508)	(63,308)
期內溢利		212,428	232,859
應佔方：			
本公司股東		190,729	204,964
非控股權益		21,699	27,895
		212,428	232,859
每股盈利			
—基本(每股港幣)	9	0.63	0.68
—攤薄(每股港幣)	9	0.63	0.68

簡明綜合全面收益表
截至二零一六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 二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
期內溢利	212,428	232,859
期內其他全面(支出)/收益		
其後可能重新歸類至損益的項目		
換算海外附屬公司、聯營公司及合營企業之業務 所產生之外匯兌換差額	(129,730)	(130,118)
可供出售之投資的公允值變動	10,502	(22,441)
可供出售之投資的減值虧損轉撥至簡明綜合收益表 指定為現金流量對沖的衍生財務工具有關利率掉期 合約的公允值調整	-	4,445
	(42)	(9,337)
期內其他除稅後之全面支出	(119,270)	(157,451)
期內全面收益總額	93,158	75,408
應佔方：		
本公司股東	79,254	54,507
非控股權益	13,904	20,901
	93,158	75,408

附註：於其他全面(支出)/收益所示之項目乃按扣除稅後披露。

簡明綜合財務狀況表
於二零一六年九月三十日

	附註	未經審核 二零一六年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零一六年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產			
投資物業		3,643,103	3,663,625
物業、廠房及設備		1,866,205	1,899,365
商譽		629,014	629,014
其他無形資產		7,630	3,135
聯營公司之權益		909,417	921,070
合營企業之權益		516,882	520,705
可供出售之投資		129,881	129,428
發展中物業		1,121,919	1,128,747
遞延稅項資產		22,437	18,547
其他非流動資產		84,546	121,123
		<u>8,931,034</u>	<u>9,034,759</u>
流動資產			
應收聯營公司賬款		13,488	18,074
應收一間合營企業賬款		37,594	59
應收非控股權益賬款		24,219	25,039
按公允值列入損益處理之投資		588,504	505,848
存貨		111,610	136,317
待售物業		1,111,328	1,233,028
發展中物業		458,952	342,077
應收賬款、存出按金及預付款項	11	1,192,572	1,087,487
就合約工程應向客戶收取之款項		111,417	119,283
衍生財務工具		1,060	1,606
預付稅項		8,005	6,834
銀行結存及現金		2,105,243	2,009,282
		<u>5,763,992</u>	<u>5,484,934</u>

		未經審核 二零一六年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零一六年 三月三十一日 港幣千元
	附註		
流動負債			
應付一間聯營公司賬款		-	240
應付一間合營企業賬款		56,128	53,230
就合約工程應向客戶支付之款項		1,053,471	934,670
衍生財務工具		8,943	9,557
應付賬款、應付票據、存入按金及預提費用	12	1,354,402	1,297,737
遞延保險費及未過期風險儲備		74,884	80,976
未決保險索償		335,350	352,519
遞延收入		18,313	17,227
本期所得稅負債		100,542	62,964
銀行借款		532,581	960,852
		<u>3,534,614</u>	<u>3,769,972</u>
流動資產淨值		<u>2,229,378</u>	<u>1,714,962</u>
總資產減流動負債		<u>11,160,412</u>	<u>10,749,721</u>
股本及儲備			
股本		377,411	377,411
儲備		7,300,563	7,372,273
股東資金		<u>7,677,974</u>	<u>7,749,684</u>
非控股權益		<u>496,916</u>	<u>488,571</u>
總權益		<u>8,174,890</u>	<u>8,238,255</u>
非流動負債			
遞延保險費		60,872	80,560
銀行借款		2,643,225	2,151,684
遞延稅項負債		281,425	279,222
		<u>2,985,522</u>	<u>2,511,466</u>
總權益及非流動負債		<u>11,160,412</u>	<u>10,749,721</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

未經審核簡明綜合中期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」)編製之截至二零一六年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

2. 主要會計政策

除下文所述者外，在此等簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與截至二零一六年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用及詳述者一致。

中期所得稅按預期總年度盈利所適用之稅率計入。

下列新訂準則及現有準則之修訂本及改進與本集團營運有關，且於本集團於二零一六年四月一日開始之財政年度強制生效：

- 香港會計準則第1號(修訂本)，「披露計劃」
- 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)，「折舊及攤銷可接受方法之澄清」
- 香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂本)，「獨立財務報表之權益法」
- 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)，「投資實體—應用綜合入賬之例外情況」
- 香港財務報告準則第11號(修訂本)，「收購於合營經營之權益之會計處理」
- 香港財務報告準則第14號，「監管遞延賬目」
- 年度改進項目—二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則之改進

採納新訂準則及現有準則之修訂本及改進對本集團綜合業績及財務狀況並無重大影響，且對本集團之會計政策及簡明綜合中期財務報表之呈列亦無造成重大變動。

下列與本集團營運有關之新訂準則及現有準則之修訂本經已頒佈，惟在本集團於二零一六年四月一日開始之財政年度尚未生效及並無提前採納：

- 香港會計準則第7號(修訂本)，「披露計劃」¹
- 香港會計準則第12號(修訂本)，「就未變現虧損確認遞延稅項資產」¹
- 香港財務報告準則第9號(二零一四年)，「財務工具」²
- 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)，「投資者與其聯營公司或合營企業之資產出售或注資」⁴
- 香港財務報告準則第15號，「客戶合約之收入」²
- 香港財務報告準則第16號，「租賃」³

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於有待確定日期或之後開始之年度期間生效

本集團現正評估此等新訂準則及現有準則之修訂本對本集團的綜合財務報表之影響，惟目前尚未能判斷其影響及重要性。

編製簡明綜合中期財務報表需要管理層作出影響會計政策之應用以及資產與負債，收入及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會計政策時作出之重大判斷及估計不確定因素之關鍵來源，與截至二零一六年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用者相同。

3. 分類資料

(a) 收入及業績

董事會已審閱本集團之內部報告以評估本集團表現及重新分配資源。於截至二零一六年九月三十日止期內，本集團之業務分類重新歸納為建築及機械工程、物業投資、物業發展及營運、安老院舍及其他。過往之物業分類拆分為物業投資分類、物業發展及營運分類以及安老院舍分類，而保險及投資分類以及餐飲分類則合併至其他分類。

可報告分類資料載列如下：

	建築及 機械工程 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 及營運 港幣千元	安老院舍 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一六年九月三十日止六個月						
收入						
總收入	1,529,194	73,667	323,952	262,957	360,216	2,549,986
分類之間收入	-	-	(19,284)	-	(22,093)	(41,377)
集團收入	1,529,194	73,667	304,668	262,957	338,123	2,508,609
所佔聯營公司及合營企業收入	1,029,868	-	31,644	-	720,770	1,782,282
已對銷來自一間合營企業之 按比例收入	(19,366)	-	-	-	-	(19,366)
分類收入	<u>2,539,696</u>	<u>73,667</u>	<u>336,312</u>	<u>262,957</u>	<u>1,058,893</u>	<u>4,271,525</u>
業績						
分類溢利	<u>178,652</u>	<u>56,329</u>	<u>43,024</u>	<u>16,364</u>	<u>42,232</u>	<u>336,601</u>
分類溢利包括：						
所佔聯營公司業績	47,264	-	130	-	1,885	49,279
所佔合營企業業績	172	-	(2,370)	-	-	(2,198)
折舊及攤銷，扣除資本化	(3,817)	(184)	(16,471)	(19,217)	(2,769)	(42,458)
衍生財務工具之未變現收益	-	-	-	-	606	606
按公允值列入損益處理之						
投資的未變現收益	-	-	-	-	9,403	9,403
撇減存貨至可變現淨值	(54)	-	-	-	(848)	(902)
(已確認)/撥回貿易及 其他應收賬款之減值虧損	(5,777)	-	-	(8,546)	8	(14,315)

	建築及 機械工程 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 及營運 港幣千元	安老院舍 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一五年九月三十日止六個月						
收入						
總收入	1,224,095	93,776	794,954	260,547	718,928	3,092,300
分類之間收入	-	-	(14,639)	-	(44,525)	(59,164)
集團收入	1,224,095	93,776	780,315	260,547	674,403	3,033,136
所佔聯營公司及合營企業收入	1,065,118	-	20,744	-	880,419	1,966,281
已對銷來自一間合營企業之 按比例收入	(3,083)	-	-	-	-	(3,083)
分類收入	2,286,130	93,776	801,059	260,547	1,554,822	4,996,334
業績						
分類溢利/(虧損)	165,209	101,485	180,668	27,217	(133,079)	341,500
分類溢利/(虧損)包括：						
所佔聯營公司業績	64,808	-	72	-	1,756	66,636
所佔合營企業業績	12	-	(4,867)	-	-	(4,855)
投資物業之公允值增加	-	18,000	-	-	-	18,000
折舊及攤銷，扣除資本化	(3,837)	(186)	(17,443)	(19,101)	(17,694)	(58,261)
可供出售之投資的減值虧損	-	-	-	-	(4,445)	(4,445)
應收一間聯營公司賬款之減值虧損	-	-	-	-	(117,838)	(117,838)
衍生財務工具之未變現收益/(虧損)	158	-	-	-	(14,489)	(14,331)
按公允值列入損益處理之						
投資的未變現虧損	-	-	-	-	(26,714)	(26,714)
(撇減)/撥回存貨至可變現淨值	(180)	-	-	-	3,499	3,319
貿易及其他應收賬款之減值虧損	(1,301)	-	-	(1,670)	(336)	(3,307)

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賬如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
分類溢利	336,601	341,500
未分配企業支出	(16,266)	(5,985)
財務收入	10,030	11,711
財務費用	(50,429)	(51,059)
除稅前溢利	279,936	296,167

(b) 資產及負債

	建築及 機械工程 港幣千元	物業 投資 港幣千元	物業發展 及營運 港幣千元	安老院舍 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年九月三十日						
資產						
分類資產	<u>2,025,431</u>	<u>3,747,681</u>	<u>4,761,688</u>	<u>1,461,560</u>	<u>1,910,374</u>	<u>13,906,734</u>
分類資產包括：						
聯營公司之權益	470,108	-	1,522	-	437,787	909,417
合營企業之權益	11,928	-	504,954	-	-	516,882
應收聯營公司賬款	13,486	-	-	-	2	13,488
應收一間合營企業賬款	37,594	-	-	-	-	37,594
添置非流動資產(附註)	<u>4,101</u>	<u>8,807</u>	<u>31,648</u>	<u>7,904</u>	<u>2,497</u>	<u>54,957</u>
負債						
分類負債	<u>1,635,856</u>	<u>35,714</u>	<u>633,468</u>	<u>52,998</u>	<u>566,750</u>	<u>2,924,786</u>
分類負債包括：						
應付一間合營企業賬款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>56,128</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>56,128</u>
於二零一六年三月三十一日						
資產						
分類資產	<u>1,852,348</u>	<u>3,740,891</u>	<u>4,706,447</u>	<u>1,337,057</u>	<u>2,009,730</u>	<u>13,646,473</u>
分類資產包括：						
聯營公司之權益	469,955	-	2,294	-	448,821	921,070
合營企業之權益	11,755	-	508,950	-	-	520,705
應收聯營公司賬款	18,072	-	-	-	2	18,074
應收一間合營企業賬款	59	-	-	-	-	59
添置非流動資產(附註)	<u>15,442</u>	<u>535</u>	<u>921,065</u>	<u>14,488</u>	<u>33,511</u>	<u>985,041</u>
負債						
分類負債	<u>1,611,548</u>	<u>36,761</u>	<u>493,876</u>	<u>53,911</u>	<u>610,967</u>	<u>2,807,063</u>
分類負債包括：						
應付一間聯營公司賬款	-	-	240	-	-	240
應付一間合營企業賬款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,230</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,230</u>

附註：於本分析中，非流動資產不包括財務工具(包括聯營公司及合營企業之權益)及遞延稅項資產。

分類資產及負債與總資產及負債之對賬如下：

	於二零一六年 九月三十日 港幣千元	於二零一六年 三月三十一日 港幣千元
分類資產	13,906,734	13,646,473
預付稅項	8,005	6,834
未分配銀行結存及現金	743,820	838,810
遞延稅項資產	22,437	18,547
其他未分配資產	14,030	9,029
總資產	14,695,026	14,519,693
分類負債	2,924,786	2,807,063
本期所得稅負債	100,542	62,964
銀行借款	3,175,806	3,112,536
遞延稅項負債	281,425	279,222
其他未分配負債	37,577	19,653
總負債	6,520,136	6,281,438

(c) 地區資料

本集團之建築及機械工程業務主要在香港、中國內地、澳門及澳洲運作。物業投資業務主要在香港、中國內地、加拿大及新加坡運作。物業發展及營運業務主要在香港、中國內地及加拿大運作。安老院舍業務主要在美利堅合眾國(「美國」)運作。其他業務則主要在香港、美國、加拿大及泰國運作。

聯營公司及合營企業之建築及機械工程業務主要在香港、中國內地、澳門及新加坡運作。物業發展及營運業務主要在香港及中國內地運作。其他業務則在香港、中國內地及澳洲運作。

	按地區劃分之分類收入							
	本公司及 附屬公司 港幣千元	聯營公司及 合營企業 港幣千元	截至 二零一六年 九月 三十日止 六個月 總計 港幣千元	%	本公司及 附屬公司 港幣千元	聯營公司及 合營企業 港幣千元	截至 二零一五年 九月 三十日止 六個月 總計 港幣千元	%
香港	1,649,862	332,574*	1,982,436	46	1,383,547	236,989*	1,620,536	33
中國內地	60,016	1,245,136	1,305,152	31	616,086	1,299,572	1,915,658	39
美國	320,967	-	320,967	8	318,868	-	318,868	6
加拿大	207,278	-	207,278	5	198,342	-	198,342	4
澳門	166,854	8,264	175,118	4	392,124	16,608	408,732	8
新加坡	6,166	153,658	159,824	4	6,320	127,973	134,293	3
澳洲	70,298	23,091	93,389	2	89,623	281,783	371,406	7
泰國	18,048	-	18,048	-	23,018	-	23,018	-
其他	9,120	193	9,313	-	5,208	273	5,481	-
	2,508,609	1,762,916	4,271,525	100	3,033,136	1,963,198	4,996,334	100

* 來自一間合營企業之按比例收入已予對銷。

本集團保持健康及平衡之客戶組合。截至二零一六年九月三十日止六個月，港幣720,672,000元的收入來自建築及機械工程分類之兩名外部客戶，各佔本集團總收入之10%或以上。截至二零一五年九月三十日止期間，概無客戶佔本集團之總收入的10%或以上。

4. 其他收入，淨額

截至九月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年
港幣千元 港幣千元

其他收入，淨額包括：

按公允值列入損益處理之投資的收益／(虧損)	13,844	(23,835)
衍生財務工具之收益／(虧損)	606	(853)
其他投資收入	7,164	7,113
佣金收入	3,854	4,660
市場營銷及推廣收入	-	3,495
來自一間聯營公司之銷售及市場推廣服務收入	12,808	12,371
來自聯營公司及合營企業之管理費收入	12,599	13,354

5. 其他虧損，淨額

截至九月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年
港幣千元 港幣千元

其他虧損，淨額包括：

投資物業之公允值增加	-	18,000
出售一項投資物業之收益	-	52
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	192	(147)
可供出售之投資的減值虧損	-	(4,445)
應收一間聯營公司賬款之減值虧損	-	(117,838)
貿易及其他應收賬款之減值虧損	(14,315)	(3,307)
匯兌虧損	(2,882)	(14,104)

6. 財務費用，淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
銀行透支及銀行借款的利息支出	56,839	54,666
減：撥作發展中物業之金額(附註)	(6,410)	(3,607)
	<u>50,429</u>	<u>51,059</u>
減：銀行存款的利息收入	(10,030)	(11,711)
	<u>40,399</u>	<u>39,348</u>

附註：於截至二零一六年九月三十日止六個月，應用於借款並用作物業發展之資金之資本化年率介乎4.6%至4.8%(二零一五年：介乎4.9至5.9%)。

7. 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	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	257,519	342,534
撇減/(回撥)存貨至可變現淨值	902	(3,319)
員工開支	465,911	562,658
減：撥作合約工程之金額	(104,561)	(91,337)
	361,350	471,321
租賃以下項目之營運租賃費用		
—樓宇	22,595	67,192
—或然租賃下之樓宇	-	3,784
—設備	1,463	2,876
	24,058	73,852
物業、廠房及設備之折舊	43,284	57,761
減：撥作合約工程之金額	(1,331)	(983)
	41,953	56,778
其他無形資產攤銷	505	1,483

8. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
本期稅項		
香港	33,038	36,134
中國內地及海外	34,378	17,581
過往年度超額撥備	(3,388)	(802)
	<u>64,028</u>	<u>52,913</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及回撥	3,480	10,395
	<u>3,480</u>	<u>10,395</u>
	<u>67,508</u>	<u>63,308</u>

香港利得稅乃就估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一五年：16.5%)計算。中國內地及海外溢利課稅乃按期內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東應佔溢利港幣190,729,000元(二零一五年：港幣204,964,000元)除以期內已發行普通股之加權平均數301,928,440股(二零一五年：299,990,835股)計算。

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃透過調整已發行普通股之加權平均數並假設所有潛在攤薄普通股已兌換而計算得出。於二零一六年及二零一五年九月三十日，本集團於一間聯營公司有潛在普通股，該等股份為授出之購股權獲行使時可予發行之股份。期內上述購股權並無產生潛在攤薄影響。於二零一六年及二零一五年九月三十日，本集團一間聯營公司有潛在普通股，該等股份為授出之購股權獲行使時可予發行之股份。上述購股權於此兩個期間均無產生潛在攤薄影響。

10. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
中期股息每股港幣0.20元(二零一五年：港幣0.20元)	<u>60,386</u>	<u>60,386</u>

於二零一六年十一月二十五日，董事會宣佈派發中期股息每股港幣0.20元。該中期股息並無於該等簡明綜合中期財務報表反映為應付股息，惟將入賬列作截至二零一七年三月三十一日止年度保留溢利之分派。

二零一五／一六年末期股息每股港幣0.50元，合共港幣150,964,000元，已於二零一六年九月二日舉行之股東週年大會上獲批准，並於二零一六年九月二十三日予以支付。該等末期股息已入賬列作截至二零一六年九月三十日止六個月保留溢利之分派。

11. 應收賬款、存出按金及預付款項

	於二零一六年 九月三十日 港幣千元	於二零一六年 三月三十一日 港幣千元
貿易應收賬款	642,251	641,104
減：減值撥備	(39,963)	(27,099)
貿易應收賬款，淨額	<u>602,288</u>	<u>614,005</u>
應收保留款項	330,842	309,785
減：減值撥備	(33,570)	(33,570)
應收保留款項，淨額	<u>297,272</u>	<u>276,215</u>
其他應收賬款、存出按金及預付款項	<u>293,012</u>	<u>197,267</u>
	<u>1,192,572</u>	<u>1,087,487</u>

本集團對各項核心業務客戶已確立不同之信貸政策。除給予保險業務之若干客戶之信貸期超過60天外，給予貿易客戶之平均信貸期為60天。

貿易應收賬款，淨額之賬齡分析如下：

	於二零一六年 九月三十日 港幣千元	於二零一六年 三月三十一日 港幣千元
0 – 60天	518,512	535,860
61 – 90天	31,060	22,395
逾90天	<u>52,716</u>	<u>55,750</u>
	<u>602,288</u>	<u>614,005</u>

12. 應付賬款、應付票據、存入按金及預提費用

	於二零一六年 九月三十日 港幣千元	於二零一六年 三月三十一日 港幣千元
貿易應付賬款及應付票據	217,525	211,982
應付保留款項	167,580	151,978
已收存入按金	182,597	55,357
預提合約成本	324,035	422,302
其他應付賬款及預提費用	462,665	456,118
	<u>1,354,402</u>	<u>1,297,737</u>

貿易應付賬款及應付票據之賬齡分析如下：

	於二零一六年 九月三十日 港幣千元	於二零一六年 三月三十一日 港幣千元
0 – 60天	194,214	175,503
61 – 90天	6,778	17,192
逾90天	16,533	19,287
	<u>217,525</u>	<u>211,982</u>

13. 收購及出售業務

(a) 視為出售所佔Cafe Deco Holdings Limited (「Cafe Deco」)之權益

根據日期為二零一五年十二月十一日之認購協議，Cafe Deco同意向第三方配發及發行股份。完成後，本集團持有Cafe Deco之股權由60%攤薄至25.28%，Cafe Deco由一間間接非全資附屬公司轉變為本集團之聯營公司。

	港幣千元
Cafe Deco 25.28% 股權之公允值	48,495
減：出售以下之資產淨值：	
物業、廠房及設備	83,655
商譽	57,247
其他無形資產	11,619
聯營公司權益	55
其他非流動資產	14,802
應收一間聯營公司賬款	1,160
存貨	11,738
應收賬款、存出按金及預付款項	49,793
銀行結存及現金	24,563
應付賬款、存入按金及預提費用	(80,351)
遞延收入	(3,908)
銀行借款	(80,857)
本期所得稅負債	(1,541)
遞延稅項負債	(453)
非控股權益	(42,270)
出售後解除之資本儲備	1,703
出售後解除之其他資產重估儲備	(322)
出售後解除之外匯兌換浮動儲備	1,862
	<u>48,495</u>
出售之收益	<u>—</u>
出售之現金流出淨額：	
銀行結存及現金	<u>(24,563)</u>

(b) 收購都思有限公司(「都思」)之100%股權

根據二零一五年三月二十日之協議，本集團同意購買都思(成都其士房地產發展有限公司(「成都其士房地產」)之51%股權之直接控股公司)之100%股權，代價約為港幣346,563,000元，相等於股本成本及應付本集團賬款。成都其士房地產於中國內地成立，於二零一五年三月三十一日，為本集團持有49%權益之合營企業。交易於二零一五年四月完成，都思自此成為本集團之一間全資附屬公司。

下表概述已付代價及於收購日期已確認所收購資產及所承擔負債之金額。

	港幣千元
總代價之支付方式：	
應收一間合營企業賬款	346,563
由本集團原本持有的權益	<u>174,213</u>
所收購資產淨值之公允值(載列如下)	<u><u>520,776</u></u>
所收購資產及所承擔負債如下：	
物業、廠房及設備	4,432
發展中物業	546,750
其他非流動資產	2,750
存貨	637
出售物業	869,325
應收賬款、存出按金及預付款項	15,166
銀行結存及現金	2,304
應付一間合營企業賬款	(166,701)
應付賬款、存入按金及預提費用	(612,010)
銀行借款	<u>(141,877)</u>
可識別資產淨值總額	<u><u>520,776</u></u>
收購之現金流入淨額：	
銀行結存及現金	<u><u>2,304</u></u>

(c) 收購宏豐有限公司(「宏豐」)之11%股權

根據二零一五年三月二十日之協議，本集團同意購買宏豐(成都世代錦江國際酒店有限公司之直接控股公司)之11%股權，代價約為港幣26,696,000元，相等於股本成本及應付本集團賬款。宏豐於英屬維爾京群島成立，於二零一五年三月三十一日，為本集團持有49%權益之合營企業。交易於二零一五年四月完成，宏豐仍為本集團之一間合營企業。

14. 或然負債

本集團因已動用借款而作出之擔保之或然負債為：

	於二零一六年 九月三十日 港幣千元	於二零一六年 三月三十一日 港幣千元
授予聯營公司之銀行信貸	2,980	14,081
授予一間合營企業之銀行信貸	217,180	184,232
給予銀行及住房公積金中心就授予 若干物業買家之按揭信貸的擔保	435,108	348,964
	655,268	547,277

本集團所佔其合營企業之或然負債如下：

	於二零一六年 九月三十日 港幣千元	於二零一六年 三月三十一日 港幣千元
給予銀行就授予合營企業之物業的若干買家之按揭信貸的擔保	4,068	4,208

15. 承擔

本集團之承擔如下：

	於二零一六年 九月三十日 港幣千元	於二零一六年 三月三十一日 港幣千元
就下列項目已簽約但未在簡明綜合財務報表內計提之承擔		
–物業發展項目	464,561	637,158
–購入廠房及設備	390	1,311
–購入一項投資物業	–	5,970
	464,951	644,439

本集團所佔其合營企業之承擔如下：

	於二零一六年 九月三十日 港幣千元	於二零一六年 三月三十一日 港幣千元
已簽約但未計提	216,724	307,619

16. 於報告期後發生之事件

於二零一六年十月七日，本集團宣佈，其已就(其中包括)重新發展香港一幅地塊；營運及管理安老院舍設施及安老院舍；及委聘顧問服務訂立協議。本集團已承諾提供在任何情況下不超過港幣8億元之貸款及估計營運資金港幣5,000萬元，所授出之貸款將自住客按金所得收入及營運收益收回，以及可按由各方不時協定的條款下收取標準費用及其他獎勵費。

中期股息

董事會已決議宣派截至二零一六年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.20元(二零一五年：港幣0.20元)。中期股息將約於二零一六年十二月二十一日(星期三)派付予於二零一六年十二月十六日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一六年十二月十四日(星期三)至二零一六年十二月十六日(星期五)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格獲派發上述之中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一六年十二月十三日(星期二)下午四時三十分前，一併送達本公司於香港之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183號合和中心22樓，以便辦理過戶登記手續。

管理層討論及分析

截至二零一六年九月三十日止六個月，股東應佔溢利及每股盈利分別為港幣1.91億元及港幣0.63元(二零一五年：港幣2.05億元及港幣0.68元)，較去年同期微跌6.9%及7.4%。本集團綜合收入為港幣25.09億元(二零一五年：港幣30.33億元)，較去年同期減少17.3%。經計入聯營公司及合營企業分佔收入，總分類收入為港幣42.72億元(二零一五年：港幣49.96億元)，減幅為14.5%。本集團綜合收入減少主要由於中國內地住宅單位銷售減慢，加上二零一五年十二月峰景餐廳集團權益攤薄及視作出售事項導致餐飲業務收入較去年同期減少。建築及機械工程業務、投資物業租金收入及冷藏倉庫及物流業務之穩定貢獻繼續帶動集團於回顧期內錄得利潤。

董事會已審閱本集團內部報告以評估本集團表現及重新分配資源。截至二零一六年九月三十日止期內，本集團之業務分類重新歸納為建築及機械工程、物業投資、物業發展及營運、安老院舍及其他。過往之物業分類拆分為物業投資分類、物業發展及營運分類以及安老院舍分類，而保險及投資分類以及餐飲分類則合併至其他分類。

建築及機械工程

建築及機械工程分類錄得收入增長11.1%，較去年同期港幣22.86億元增加至港幣25.40億元。分類溢利錄得8.1%增長至港幣1.79億元(二零一五年：港幣1.65億元)。溢利增長主要歸因於此分類之機電工程及樓宇建築部門之貢獻。

於二零一六年九月三十日，本集團手頭未完成之建築及機械工程合約價值總額達港幣45.50億元。主要合約為：

1. 承建新界屯門之政府綜合大樓工程；
2. 承建九龍何文田紅十字會輸血服務總部之擴建工程；
3. 承建新界元朗朗屏站物業發展工程；
4. 擴建新界大埔濾水廠二號水道；
5. 為位於新界西貢惠民路丈量約份221第1950地段酒店發展項目提供暖通空調安裝工程；及
6. 為位於新界西貢沙角尾丈量約份221第1949地段住宅發展項目設計、供應及安裝幕牆及鋁窗。

物業投資

於回顧期內，物業投資分類主要由物業租賃業務組成。分類收入及溢利分別下跌21.4%及44.5%至港幣7,400萬元及港幣5,600萬元，原因為於本年並無去年同期之投資物業公允價值增加。鑒於本集團於香港及中國內地之租金組合規模約660,000平方呎及163,000平方呎維持不變，預期此分類之表現於下半年之財政年度得以保持。

物業發展及營運

香港冷藏倉庫及物流業務以及物業管理業務之正面表現，及確認北京「歐郡」及成都「半山艾馬仕」物業銷售所得收入入帳，均推動本集團於回顧期內之收入。然而，隨長春市「香港城」一期銷售所得溢利較去年同期減少，物業發展及營運分類收入由港幣8.01億元減少58.0%至港幣3.36億元，分類溢利由港幣1.81億元下跌76.2%至港幣4,300萬元。

市區重建局於浙江街及下鄉道之50-50合營企業物業發展「津匯」的建築工程仍在進行中，預期於二零一七年竣工。

安老院舍

鑒於其顯著收入及對本集團之貢獻，安老院舍業務從物業分類分拆為新的安老院舍分類。儘管溢利下降39.9%至港幣1,600萬元，此分類收入輕微增加至港幣2.63億元。有關業績主要由於債務撥備所致。於二零一六年九月三十日，本集團有23個安老院舍設施，提供1,017個安養床位、733個失智護理床位及119個專業護理床位，以服務美國老年人口之不同需要。

期末後，本集團已向基督復臨安息日會港澳區會有限公司及基督復臨安息日會港澳區會控股有限公司就其參與位於香港跑馬地雲地利道一幅地皮重建為教會及設施大樓，授出貸款在任何情況下不超過港幣8億元及估計營運資金港幣5,000萬元。有關設施大樓將用作長者住屋設施及長者安老院。該發展項目預期於二零二零年完成。

其他

截至二零一六年九月三十日止六個月，由於本集團因應增長策略而調整收入來源，本集團將保險及投資業務以及餐飲業務移至此分類。於回顧期內，此分類之收入減少港幣4.96億元至港幣10.59億元。然而，由於澳洲新鮮農作物業務並無負面影響，加上投資及保險業務之投資組合帶來正面貢獻，此分類之溢利回升至港幣4,200萬元。

未來前景

隨着美國總統大選落幕，投資者注意力將重新集中於歐美經濟之復甦步伐。鑒於聯邦基金利率維持近乎零息，故未來數月聯邦基金利率之任何重大增加將對全球投資市場構成挑戰。

香港特區政府已提高非首次個人及公司買家之物業印花稅至百分之十五之措施為本地熾熱樓市降溫。於市場完全消化此政策所帶來之影響前，樓價於未來數月料會下跌。有見及建築及機械工程分類之手頭合約情況，管理層將密切監察其資源，繼續謹慎地增加手頭合約。

中國內地之物業市場有所改善，銷售價值及銷量同告上升，乃主要受惠於中央政府在大部分城市實行寬鬆房屋政策。終端用戶需求依然強勁，使本集團管理層對成都及長春之住宅物業市場長遠前景持樂觀態度。本集團將把握一切機遇，變現長春市「香港城」及成都「半山艾馬仕」之單位。

在人口老化壓力愈見嚴重下，美國之安老院舍分類前景可觀。在完成為部分美國安老院舍物業取得低息再融資後，本集團可繼續受惠於低成本債務環境，並將尋求機遇擴充安老院舍組合。此外，本集團在香港參與重新發展一幅為安老院舍設施及住宿護老院之地塊，為本集團寫下新一頁。本集團認為此乃借助其於美國之經驗，擴展安老院舍市場版圖至香港及亞洲之良機。

儘管投資及商業市場面對全球及本地不明朗因素，本集團之表現將保持強勁，而本集團於下半年之財政年度將繼續受惠穩定現金流及溢利。

財務評述

於二零一六年九月三十日，本集團之本公司股東應佔資產淨值為港幣76.78億元，較二零一六年三月三十一日之港幣77.50億元減少港幣7,200萬元。有關減少主要由於本公司股東應佔溢利港幣1.91億元被分派二零一五／一六末期股息港幣1.51億元，以及換算海外附屬公司、聯營公司及合營企業之業務所產生之外匯兌換差額港幣1.22億元抵銷所致。

於二零一六年九月三十日，本集團之銀行借款及現金及銀行結存分別增加至港幣31.76億元及港幣21.05億元(二零一六年三月三十一日：分別為港幣31.13億元及港幣20.09億元)，主要由於提取銀行借款淨額所致。

僱員及薪酬制度

於二零一六年九月三十日，本集團旗下附屬公司於全球僱用約3,100名全職員工。回顧期內之員工總開支為港幣4.66億元。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

截至二零一六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。

企業管治常規

董事認為，本公司於截至二零一六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《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文，惟以下之守則條文除外：

企業管治守則第A.4.1條規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。誠如本公司二零一六年年報內所述，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。

企業管治守則第A.6.7條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。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二零一六年九月二日舉行之股東週年大會。

根據上市規則第3.10A條及第3.21條訂明本公司委任獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一及審核委員會必須包括最少三名成員。根據企業管治守則第A.5.1條所訂明提名委員會主席須為董事會主席或本公司獨立非執行董事。繼孫開達先生於二零一六年九月二日舉行的本公司股東週年大會退任後，獨立非執行董事及審核委員會成員的人數已低於最低人數及提名委員會主席的空缺未能填補以致未付合上市規則的規定。繼本公司於二零一六年十一月二十五日發出的公告後，就本公司委任施榮懷先生

為本公司之獨立非執行董事、委任潘宗光教授為本公司審核委員會成員及委任郭海生先生為提名委員會主席，本公司現已遵守上市規則第3.10A條、第3.21條及企業管治守則第A.5.1條。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《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，各董事均確認於截至二零一六年九月三十日止六個月內已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、成員周明權博士及潘宗光教授。

審核委員會在期內與管理層審閱本集團所採納之會計政策及實務，並討論有關本集團之審核、風險管理和內部監管系統及財務申報等事項，其中包括審閱本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表。

於聯交所網站公佈中期業績

本公司截至二零一六年九月三十日止六個月的中期業績公佈於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司之網站<http://www.chevalier.com>刊載。本公司截至二零一六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適用資料，將寄交本公司股東，並於適當時候在上述網站刊登。

致謝

本人謹此代表董事會向董事之領導、全體員工之專業精神及所作貢獻，以及全體股東及客戶於期內一直支持本集團致謝。

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，二零一六年十一月二十五日

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（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