

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



香港國際建設投資管理集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：687)

截至二零一七年十二月三十一日止年度 之業績公佈

香港國際建設投資管理集團有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合業績及自二零一六年四月一日至二零一六年十二月三十一日止期間之比較數字如下：

綜合損益表

	附註	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一六年 四月一日至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 千港元
收益	3	3,290,156	3,030,560
銷售成本		(3,090,007)	(2,455,043)
毛利		200,149	575,517
其他收入及盈利，淨額	4	56,847	56,149
銷售支出		(39,590)	(32,722)
行政支出		(90,946)	(57,681)
管理層獎勵花紅	6	—	(192,408)
投資物業公平值之變動		23,175	23,215
其他支出，淨額		(35,677)	(8,007)
融資成本	5	(18,490)	(9,065)
除稅前溢利	6	95,468	354,998
所得稅開支	7	(90,035)	(226,641)
本年度／期間溢利		5,433	128,357
下列各項應佔：			
本公司普通股股東		6,004	134,050
非控股股東權益		(571)	(5,693)
		5,433	128,357
本公司普通股股東應佔每股盈利 基本	10	0.25 港仙	(經重列) 12.88 港仙
攤薄		不適用	不適用

綜合全面收益表

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一六年 四月一日至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 千港元
本年度／期間溢利	5,433	128,357
其他全面收益／(開支)		
於後續期間重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：		
匯兌差額：		
換算海外營運產生之匯兌差額	118,634	(135,794)
於後續期間重新分類至損益之其他全面 收益／(開支)，淨額	118,634	(135,794)
於後續期間不重新分類至損益之其他全面收益：		
物業重估盈利	—	5,524
所得稅影響	—	(1,395)
於後續期間不重新分類至損益之其他全面收益，淨額	—	4,129
年／期內其他全面收益／(開支)，扣除稅項	118,634	(131,665)
年／期內全面收益／(開支)總額	124,067	(3,308)
下列各項應佔：		
本公司普通股股東	124,638	2,385
非控股股東權益	(571)	(5,693)
	124,067	(3,308)

綜合財務狀況表

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		244,120	296,983
投資物業		—	189,250
預付款項、訂金及其他應收款項		899	4,143
一間聯營公司權益		—	—
其他資產		1,080	1,080
可供出售投資		—	1,112
衍生金融工具		—	39,721
遞延稅項資產		1,128	52,456
		<hr/>	<hr/>
總非流動資產		247,227	584,745
流動資產			
發展中物業		13,214,929	14,286
存貨		28,369	16,511
持有供銷售之物業		—	1,883,003
客戶有關合約工程之欠款		279,411	295,893
應收貿易賬款及應收保固金	11	638,810	797,878
預付款項、訂金及其他應收款項		39,448	70,670
按公平值計入損益之金融資產	12	738,865	—
預繳稅項		29,302	5,523
已抵押銀行結存		41,414	—
現金及等同現金項目		2,327,460	1,858,448
		<hr/>	<hr/>
		17,338,008	4,942,212
分類為待出售之出售組別之資產	8	2,183,957	—
		<hr/>	<hr/>
總流動資產		19,521,965	4,942,212

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動負債			
應付貿易賬款及應付保固金及應計款項	13	581,468	977,666
其他應付款項、已收訂金及預收款項		34,395	145,223
欠客戶有關合約工程之款項		247,027	419,304
已收訂金		—	98,267
付息銀行借貸		5,809,375	127,777
應付稅項		1,954	343,624
		<u>6,674,219</u>	<u>2,111,861</u>
與分類為待出售之資產直接有關之負債	8	416,209	—
總流動負債		<u>7,090,428</u>	<u>2,111,861</u>
流動資產淨值		<u>12,431,537</u>	<u>2,830,351</u>
總資產減流動負債		<u>12,678,764</u>	<u>3,415,096</u>
非流動負債			
付息銀行借貸		70,642	347,433
有擔保票據		295,343	—
遞延稅項負債		94,778	107,933
總非流動負債		<u>460,763</u>	<u>455,366</u>
資產淨值		<u>12,218,001</u>	<u>2,959,730</u>
權益			
本公司普通股股東應佔權益			
已發行股本		340,249	113,416
儲備		11,877,742	2,835,955
		<u>12,217,991</u>	<u>2,949,371</u>
非控股股東權益		10	10,359
總權益		<u>12,218,001</u>	<u>2,959,730</u>

綜合現金流量表

		截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一六年 四月一日 至二零一六年 十二月三十一日 止期間 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利		95,468	354,998
已就下列各項作出調整：			
融資成本	5	18,490	9,065
出售一間附屬公司之收益	6	—	(126)
利息收入	4	(15,844)	(10,235)
出售物業、機器及設備項目之收益	6	(7,308)	(8,610)
折舊	6	61,388	56,816
一項按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	6	(10,865)	—
出售一項按公平值計入損益之投資基金之收益	6	(11,163)	—
一項衍生金融工具之公平值虧損／(虧損)	6	33,057	(27,662)
投資物業公平值之變動		(23,175)	(23,215)
應收貿易賬款減值	6	—	25
其他應收款項減值／(減值撥回)，淨額	6	1,029	(50)
一間聯營公司之欠款之減值	6	13	2
		141,090	351,008
發展中物業及持有供銷售之物業減少／(增加)，淨額		(12,570,514)	64,381
存貨減少／(增加)		(11,858)	7,040
客戶有關合約工程之欠款減少／(增加)		16,482	(179,268)
應收貿易賬款及應收保固金減少／(增加)		158,572	(70,660)
預付款項、訂金及其他應收款項減少／(增加)		21,399	(3,781)
應付貿易賬款及應付保固金及應計款項增加／(減少)		(129,287)	341,125
其他應付款項、已收訂金及預收款項增加		28,594	470
欠客戶有關合約工程之款項減少		(172,277)	(241,594)
已收訂金減少		(43,839)	(115,966)
來自／(用於)經營業務之現金		(12,561,638)	152,755
已繳中華人民共和國(「中國」)稅項：			
香港		(136,679)	(174)
其他地區		(268,169)	(174,954)
已退回中國稅項：			
香港		1,777	84
其他地區		2,444	—
外幣匯率變動之影響，淨額		(10,721)	7,825
用於經營業務之現金流量淨額		(12,972,986)	(14,464)

綜合現金流量表(續)

	截至 二零一七年 十二月三十一日	自二零一六年 四月一日 至二零一六年 十二月三十一日
附註	止年度 千港元	止期間 千港元
來自投資業務之現金流量		
已收利息	15,844	10,235
購入物業、機器及設備項目	(11,397)	(23,236)
收購物業、機器及設備項目已付訂金	(41)	(1,994)
出售物業、機器及設備項目所得款項	8,234	9,372
收購一間附屬公司之額外權益	(104,598)	(732,192)
來自己出售附屬公司的所得款項	—	216,336
一間聯營公司之欠款增加	(13)	(2)
向一項按公平值計入損益之金融資產注資	12 (728,000)	—
購入一項按公平值計入損益之投資基金	(600,600)	—
出售一項按公平值計入損益之投資基金所得款項	611,763	—
一項衍生金融工具減少／(增加)	(2,351)	2,294
贖回一項衍生金融工具	7,767	—
訂立時原定於三個月後到期之無抵押定期 存款減少	34,237	8,366
	<u>(769,155)</u>	<u>(510,821)</u>
來自融資業務之現金流量		
發行股份所得款項	2,323,624	1,058,760
股份發行開支	(4,174)	(660)
發行有擔保票據所得款項	305,000	—
有擔保票據發行開支	(10,849)	—
已付利息	(106,992)	(23,191)
新批銀行借貸	6,983,434	60,000
償還銀行借貸	(1,579,304)	(442,566)
來自非控股股東權益之貸款	2,506	—
來自母公司之貸款	9,150,000	—
來自一間中間控股公司之貸款	460,040	—
向母公司償還貸款	(2,218,830)	—
向一間中間控股公司償還貸款	(460,040)	—
向非控股股東權益償還貸款	(2,506)	—
向非控股股東權益支付股息	(3,000)	(35,464)
已付股息	(113,416)	—
	<u>14,725,493</u>	<u>616,879</u>

綜合現金流量表(續)

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一六年 四月一日 至二零一六年 十二月三十一日 止期間 千港元
現金及等同現金項目增加淨額	983,352	91,594
於年／期初之現金及等同現金項目	1,824,211	1,763,816
外幣匯率變動之影響，淨額	9,648	(31,199)
	<u>2,817,211</u>	<u>1,824,211</u>
於年／期終之現金及等同現金項目	<u>2,817,211</u>	<u>1,824,211</u>
現金及等同現金項目結存分析		
現金及銀行結存	2,077,460	330,962
無抵押定期存款	250,000	1,527,486
	<u>2,327,460</u>	<u>1,858,448</u>
於綜合財務狀況表所列之現金及等同現金項目	2,327,460	1,858,448
減：訂立時原定於三個月後到期之無抵押定期存款	—	(34,237)
加：已抵押銀行結存	41,414	—
加：歸屬於待出售組別之現金及等同現金項目	448,337	—
	<u>2,817,211</u>	<u>1,824,211</u>
於綜合現金流量表所列之現金及等同現金項目	<u>2,817,211</u>	<u>1,824,211</u>

附註：

1. 財政年結日變更

於上一報告期內，本公司董事局議決將本公司之財政年結日由三月三十一日變更為十二月三十一日，自二零一六年十二月三十一日起生效，以使本公司之財政年結日與本公司中間控股公司海航集團有限公司一致。因此，上一報告期間呈列之綜合財務報表涵蓋自二零一六年四月一日至二零一六年十二月三十一日止九個月期間。綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註呈列之相應比較金額，乃就二零一六年四月一日起至二零一六年十二月三十一日止期間編製，未必可與本年度所示金額作比較。

2. 會計政策變動及披露以及已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 本集團已就本年度之財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號之修訂	<i>披露動議</i>
香港會計準則第12號之修訂	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
香港財務報告準則	<i>披露於其他實體之權益：澄清香港財務報告準則</i>
二零一四年至二零一六年	<i>第12號之範圍</i>
週期之年度改進所載香港	
財務報告準則第12號之修訂	

採納上述經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

2. 會計政策變動及披露以及已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 本集團在該等財務報表中並無應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則第4號保險合約 一併應用香港財務報告準則第9號 金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	帶有負補償特性之預付款項 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間 之資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ¹
香港財務報告準則第15號之修訂	澄清香港財務報告準則第15號 來自客戶合約之收入 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司或合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第28號之修訂 ¹
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告 準則第11號、香港會計準則第12號及 香港會計準則第23號之修訂 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制性生效日期，但可予採納

預期適用於本集團之香港財務報告準則之進一步資料如下。

2. 會計政策變動及披露以及已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) (續)

於二零一四年九月，香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本，將金融工具項目之所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。本集團將自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團不會重列比較資料，並將按照二零一八年一月一日之期初結餘確認任何過渡調整。於二零一七年，本集團已對採納香港財務報告準則第9號進行詳細評估。預期之影響與分類及計量及減值規定有關，現概述如下：

(i) 分類及計量

本集團預期採納香港財務報告準則第9號將不會對其金融資產之分類與計量造成重大影響。其預期將繼續以公平值計量現時以公平值持有之所有金融資產。現時持作可供出售之股本投資將按公平值計入損益計量，原因為該等投資擬於可見未來持有，而本集團預期將應用選擇權以於損益內呈列公平值變動。

(ii) 減值

香港財務報告準則第9號規定，按攤銷成本列賬或按公平值計入其他全面收益之債務工具、租賃應收款項、貸款承擔及並無根據香港財務報告準則第9號按公平值計入損益之財務擔保合約須作減值，並將根據預期損失模型或按十二個月基準或存續期間基準入賬。本集團將採納簡化方式，並將根據於所有其貿易應收款項餘下年期內之所有現金差額現值估計之存續期間的預期信用損失入賬。此外，本集團將採用一般方法，並根據其他應收款項於未來十二個月內可能發生的違約事件估計十二個月預期信用損失。根據初步評估，倘本集團於二零一七年十二月三十一日採納新減值規定，則該日之減值虧損與根據香港會計準則第39號所確認數值並無重大差異。因此，預期不會對二零一八年一月一日之淨資產及保留溢利之期初結餘作出任何調整。

2. 會計政策變動及披露以及已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) (續)

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，建立新五步驟模型，以將來自客戶合約之收入列賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供更有條理之方法。該項準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履約責任之資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間之變動以及主要判斷及估計。該項準則將取代香港財務報告準則之所有現行收入確認規定。初始採納該項準則必須進行全面追溯採用，或經調節之追溯採用。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之修訂，以應對有關識別履約責任、委託人及代理人之應用指引及知識產權許可，以及過渡之實施問題。該等修訂亦旨在確保實體更貫徹一致地採納應用香港財務報告準則第15號，並減低應用該準則之成本及複雜程度。本集團將自二零一八年一月一日起採用香港財務報告準則第15號及計劃採用香港財務報告準則第15號之過渡性條文，通過調整保留溢利二零一八年一月一日期初結餘，確認初始採納之累計影響。此外，本集團計劃將新規定之應用局限於二零一八年一月一日尚未完成之合約。本集團預計，初始採納香港財務報告準則第15號時，須於二零一八年一月一日作出之過渡性調整將不會重大。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已對採納香港財務報告準則第15號之影響進行初步詳細評估。

本集團之主要業務包括地基打樁及地盤勘查、物業及投資。採納香港財務報告準則第15號對本集團之預計影響概述如下：

(i) 地基打樁及地盤勘查

本集團來自地基打樁及地盤勘查的收益乃根據各建築工程個別合約之完工百分比確認，完工百分比的估計乃根據總預算成本中所產生之實際成本作出。管理層亦基於修訂訂單之合約金額及工程價值而估計相應之合約收益。本集團會考慮香港財務報告準則第15號中有關合約合併、修訂訂單產生的合約修訂、浮動代價及評估合約中是否存在重大融資組成部分的指引，尤其會考慮貨品及服務的控制權轉移至客戶的時間與相關款項的時間差異的原因。本集團的初步評估結果是履約責任隨時間而達成，故該等建築工程合約的收益應在本集團建造過程中隨時間確認。根據目前進行的評估，本集團預期經營業績及財務狀況將會不受到重大影響。

2. 會計政策變動及披露以及已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) (續)

(ii) 物業發展

本集團的物業發展活動在中國及香港進行。考慮到合約條款，本集團的業務慣例以及中國及香港的法律及監管環境，本集團已評估其物業銷售合約將不符合隨時間確認收入的準則，因此物業銷售收入將繼續在某個時間點得到確認。目前，本集團於向買方移交物業後確認物業銷售收入，當時物業擁有權的風險及回報已被視為時間點轉移給買方。本集團評估認為，根據新準則中的控制權轉移法，物業銷售收入一般將於法定轉讓完成時確認，在此時間點買方有能力指導使用財產，獲得該財產的所有其餘利益。這可能導致收入比現在遲確認。

(iii) 呈報與披露

香港財務報告準則第15號之呈報與披露規定，較現行之香港會計準則第18號更加詳盡。該等呈報規定，要求對現有執行方式作出重大變更，將使本集團財務報表之披露內容大幅增加。香港財務報告準則第15號之披露規定，很多都是全新內容，本集團經評估後認為，部分披露規定將造成重大影響。本集團尤其預計，財務報表附註將會增加，因為需要披露決定合約交易價格之重大判斷，包括對可變因素之考慮、交易價格如何匹配履約義務，並須披露估算個別履約義務獨立售價時所作假設。此外，遵照香港財務報告準則第15號要求，本集團將把客戶合約收入細分不同類別，表明經濟因素如何影響收入之性質、金額、時間和不確定性。本集團亦將披露，各呈報分類所披露之細分收入和收入信息，彼此之間之關係。

2. 會計政策變動及披露以及已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) (續)

香港財務報告準則第16號於二零一六年五月頒佈，取代香港會計準則第17號「租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產之權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業之定義或與應用重估模型之物業、機器及設備類別有關，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債之利息開支及有使用權資產之折舊開支。承租人亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如租賃期變更及用於釐定該等付款之一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債之數額確認為有使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同之分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人較根據香港會計準則第17號作出更多披露。承租人可選擇以全面追溯或經修改追溯方法應用該準則。本集團預期自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團現正評估採納香港財務報告準則第16號後之影響，且正考慮會否選擇利用現有可行權益方式，以及將會採用之過渡方法及寬免。如本公佈附註15(d)所披露，於二零一七年十二月三十一日，本集團於不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃付款總額約為42,564,000港元。採納香港財務報告準則第16號後，當中所列若干金額或需確認為新有使用權資產及租賃負債。然而，本集團需作進一步分析，以確定將予確認之新有使用權資產及租賃負債金額，包括但不限於涉及低價值資產租賃及短期租賃之金額、所選其他可行權宜方法及寬免以及採用該準則日期前訂立之新租約。

3. 經營分類資料

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	地基打樁 千港元	物業發展及 投資 千港元	投資 千港元	企業及其他 千港元	綜合 千港元
分類收益：					
銷售予外間客戶	2,494,053	738,420	6,443	51,240	3,290,156
分類業務間之銷售	100,560	—	—	1,815	102,375
其他收入及盈利，淨額	11,203	6,296	10,865	1,476	29,840
總計	<u>2,605,816</u>	<u>744,716</u>	<u>17,308</u>	<u>54,531</u>	3,422,371
對賬：					
分類業務間之銷售抵銷					<u>(102,375)</u>
收益					<u>3,319,996</u>
分類業績	<u>146,873</u>	<u>51,807</u>	<u>15,546</u>	<u>(83,055)</u>	131,171
利息收入					15,844
衍生工具公平值虧損－ 不合資格對沖交易					(33,057)
融資成本					<u>(18,490)</u>
除稅前溢利					95,468
所得稅開支					<u>(90,035)</u>
本年度溢利					<u>5,433</u>

3. 經營分類資料(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	地基打樁 千港元	物業發展及 投資 千港元	投資 千港元	企業及其他 千港元	綜合 千港元
資產及負債					
分類資產	<u>1,196,000</u>	<u>15,473,222</u>	<u>745,308</u>	<u>2,074,232</u>	<u>19,488,762</u>
無分類					<u>280,430</u>
					<u>19,769,192</u>
分類負債	<u>775,201</u>	<u>474,569</u>	<u>455</u>	<u>324,217</u>	<u>1,574,442</u>
無分類					<u>5,976,749</u>
					<u>7,551,191</u>
其他分類資料：					
折舊	41,630	1,208	—	18,550	61,388
其他應收款項減值	—	1,029	—	—	1,029
出售物業、機器及 設備項目之虧損/ (盈利)，淨額	(6,969)	36	—	(375)	(7,308)
投資物業公平值之變動	—	(23,175)	—	—	(23,175)
出售一項按公平值計入損益之 投資基金之收益	—	—	—	(11,163)	(11,163)
按公平值計入損益之 金融資產之公平值收益	—	—	(10,865)	—	(10,865)
資本開支	<u>9,509</u>	<u>144</u>	<u>—</u>	<u>3,738</u>	<u>13,391</u>

3. 經營分類資料(續)

自二零一六年四月一日至二零一六年十二月三十一日止期間

	地基打樁 千港元	物業發展及 投資 千港元	投資 千港元	企業及其他 千港元	綜合 千港元
分類收益：					
銷售予外間客戶	2,115,532	888,553	—	26,475	3,030,560
分類業務間之銷售	—	—	—	1,311	1,311
其他收入及盈利， 淨額	9,863	6,828	—	1,561	18,252
總計	<u>2,125,395</u>	<u>895,381</u>	<u>—</u>	<u>29,347</u>	<u>3,050,123</u>
對賬：					
分類業務間之銷售抵銷					<u>(1,311)</u>
收益					<u>3,048,812</u>
分類業績	<u>274,707</u>	<u>312,494</u>	<u>—</u>	<u>(68,627)</u>	<u>518,574</u>
管理層獎勵花紅	(48,797)	(48,102)	—	(95,509)	(192,408)
利息收入					10,235
衍生工具公平值盈利 — 不合資格對沖交易					27,662
融資成本					<u>(9,065)</u>
除稅前溢利					354,998
所得稅開支					<u>(226,641)</u>
本期間溢利					<u>128,357</u>

3. 經營分類資料(續)

自二零一六年四月一日至二零一六年十二月三十一日止期間

	地基打樁 千港元	物業發展及 投資 千港元	投資 千港元	企業及其他 千港元	綜合 千港元
資產及負債					
分類資產	<u>1,319,838</u>	<u>2,333,816</u>	<u>—</u>	<u>248,117</u>	3,901,771
無分類					<u>1,625,186</u>
					<u>5,526,957</u>
分類負債	<u>1,027,998</u>	<u>488,912</u>	<u>—</u>	<u>123,550</u>	1,640,460
無分類					<u>926,767</u>
					<u>2,567,227</u>
其他分類資料：					
折舊	40,921	1,117	—	14,778	56,816
應收貿易賬款減值	—	—	—	25	25
其他應收款項減值撥回	—	(50)	—	—	(50)
出售物業、 機器及設備項目之 虧損／(盈利)，淨額	(8,837)	297	—	(70)	(8,610)
出售一間附屬公司之盈利	—	—	—	(126)	(126)
投資物業公平值之變動	—	(23,215)	—	—	(23,215)
資本開支	<u>13,522</u>	<u>766</u>	<u>—</u>	<u>8,948</u>	<u>23,236</u>

年內，本集團開始從事投資業務。投資業務之財務業績於本年財務報表「投資」分類下按一個單獨分類列報。此外，為使管理層更佳分配資源及評估表現，本集團物業發展及物業投資及管理分類之財務業績(於過往年度財務報表中按單獨分類列報)於年內於「物業發展及投資」分類下合併列報。分類資料之比較數字已重新分類，以與本年之呈列保持一致。

3. 經營分類資料(續)

地區資料

(a) 來自外間客戶收益

	香港		澳門		中國其他地區		綜合	
	自二零一六年 截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一六年 四月一日至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 千港元	自二零一六年 截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一六年 四月一日至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 千港元	自二零一六年 截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一六年 四月一日至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 千港元	自二零一六年 截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一六年 四月一日至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 千港元
分類收益：								
銷售予外間客戶	<u>2,553,979</u>	<u>2,141,464</u>	<u>3,122</u>	<u>543</u>	<u>733,055</u>	<u>888,553</u>	<u>3,290,156</u>	<u>3,030,560</u>

上述收益資料以客戶所在位置為基準。

(b) 非流動資產

	香港		澳門		中國其他地區		綜合	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
	<u>246,081</u>	<u>336,820</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>18</u>	<u>195,469</u>	<u>246,099</u>	<u>532,289</u>

上述非流動資產資料以資產所在位置為基準且不包括遞延稅項資產。

有關一名主要客戶的資料

收益約844,447,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止期間：554,702,000港元)乃來自地基打樁分類向單一客戶作出之銷售。

4. 其他收入及盈利，淨額

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一六年 四月一日至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 千港元
利息收入	15,844	10,235
保險索償	1,623	4
補貼收入*	—	205
公平值盈利，淨額：		
按公平值計入損益之金融資產	10,865	—
衍生工具—不合資格對沖交易	—	27,662
出售一項按公平值計入損益之投資基金之收益	11,163	—
管理服務收入	247	312
出售一間附屬公司之盈利	—	126
出售物業、機器及設備項目之盈利	7,308	8,610
匯兌盈利，淨額	4,928	—
其他	4,869	8,995
	56,847	56,149

* 有關該項收入並無未達成之條件或或然事件。

5. 融資成本

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一六年 四月一日至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 千港元
銀行借貸及透支之利息	115,576	15,621
有擔保票據利息	7,944	—
減：發展中物業之資本化利息	(105,030)	(6,556)
	18,490	9,065

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利經扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一六年 四月一日至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 千港元
折舊	61,388	56,816
管理層獎勵花紅 [#]	—	192,408
應收貿易賬款減值	—	25
其他應收款項減值／(減值撥回)	1,029	(50)
出售物業、機器及設備項目之收益	(7,308)	(8,610)
出售一間附屬公司之盈利	—	(126)
公平值虧損／(盈利)，淨額		
按公平值計入損益之金融資產	(10,865)	—
衍生工具－不合資格對沖交易	33,057	(27,662)
出售一項按公平值計入損益之投資基金之收益	(11,163)	—
投資物業公平值變動	(23,175)	(23,215)
一間聯營公司之欠款減值	13	2

[#] 本集團已為其執行董事及高級管理層採納一項獎勵計劃。管理層獎勵花紅乃參考本公司所宣派之股息計算，倘本公司控制權變更，於該獎勵計劃中未歸屬之權利將即時歸屬並且不會再授出權利，但將會向該獎勵計劃之參與者支付相等於本公司價值4.5%之總額款項。本公司控股股東之變更已於二零一六年六月三十日完成，並觸發根據獎勵計劃支付約197,981,000港元之總額款項，當中192,408,000港元於截至二零一六年十二月三十一日止期間列作開支。

7. 所得稅

香港利得稅按年內於香港產生之估計應課稅溢利之16.5% (截至二零一六年十二月三十一日止期間：16.5%) 作出撥備。中國其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在地區之現行適用稅率計算。

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一六年 四月一日至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 千港元
即期：		
本年度／期間溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	31,747	43,875
其他地區	14,175	205,999
	<u>45,922</u>	<u>249,874</u>
過往年度超額撥備：		
中國：		
香港	(60)	(60)
其他地區	(53,748)	(4,688)
	<u>(53,808)</u>	<u>(4,748)</u>
遞延稅項	<u>97,921</u>	<u>(18,485)</u>
本年度／期間之稅項開支總額	<u><u>90,035</u></u>	<u><u>226,641</u></u>

8. 分類為待出售之出售組別

於二零一七年十一月十三日，剛毅投資有限公司、上海長寧頓肯房地產經紀有限公司、紅光投資有限公司及佳利威有限公司(統稱「上海賣方」，均為本公司之全資附屬公司)與海南海航首府投資有限公司(「海航首府」，一間於中國成立之有限公司及海航集團有限公司之附屬公司，海航集團有限公司為本公司之中間控股公司)就以現金代價人民幣585,800,000元出售上海賣方於泰昇房地產(上海)有限公司(「泰昇上海」)之全部股權訂立股權轉讓協議(「上海出售」)。泰昇上海為一間於中國成立之單一項目公司，在上海從事住宅及商業物業發展項目(即泰欣嘉園)運營。其收益主要來自銷售住宅物業，其次有小部分來自物業租賃。

於二零一七年十一月十三日，曜基有限公司(「瀋陽賣方」，本公司之全資附屬公司)與海南海航基礎設施投資集團股份有限公司(「海航基礎設施」，一間於中國成立之有限公司，其股份在上海證交所上市，並為海航集團有限公司之附屬公司)就以現金代價人民幣762,000,000元出售瀋陽賣方於泰昇房地產(瀋陽)有限公司(「泰昇瀋陽」)之全部股權訂立股權轉讓協議(「瀋陽出售」)。泰昇瀋陽為一間於中國成立之單一項目公司，在瀋陽從事住宅及商業物業發展項目(即泰和龍庭)運營。其收益主要來自銷售住宅物業。

於二零一七年十一月十三日，興懋有限公司(「天津賣方」，本公司之全資附屬公司)與海航首府就以現金代價人民幣435,800,000元出售天津賣方於泰昇房地產開發(天津)有限公司(「泰昇天津」)之全部股權訂立股權轉讓協議(「天津出售」)。泰昇天津為一間於中國成立之單一項目公司，在天津從事住宅及商業物業發展項目(即泰悅豪庭)運營。其收益主要來自銷售住宅物業。

於上海出售、瀋陽出售及天津出售完成後，泰昇上海、泰昇瀋陽及泰昇天津將不再為本公司之附屬公司及本公司將不再於物業發展項目中擁有任何權益。於二零一七年十二月三十一日，上述出售交易尚未完成。本公司董事預計上海出售、瀋陽出售及天津出售將於二零一八年年底前完成。因此，泰昇上海、泰昇瀋陽及泰昇天津於二零一七年十二月三十一日之資產及負債乃分類為待出售之出售組別。

8. 分類為待出售之出售組別(續)

於二零一七年十二月三十一日，分類為待出售之泰昇上海、泰昇瀋陽及泰昇天津之主要資產及負債類別如下：

	千港元
<i>資產</i>	
物業、廠房及設備	4,278
投資物業	227,814
可供出售投資	1,196
遞延稅項資產	960
發展中物業	14,864
持有供銷售之物業	1,460,278
應收貿易賬款及應收保固金	496
預付款項、訂金及其他應收款項	10,085
預繳稅項	15,649
現金及等同現金項目	448,337
	<hr/>
分類為待出售之資產	2,183,957
	<hr/>
<i>負債</i>	
應付貿易賬款及應付保固金及應計款項	280,400
其他應付款項、已收訂金及預收款項	34,824
已收訂金	54,428
應付稅項	5,428
遞延稅項負債	41,129
	<hr/>
與分類為待出售之資產直接有關之負債	416,209
	<hr/>
與出售組別直接有關之淨資產	1,767,748
	<hr/> <hr/>
出售組別之法定儲備	48,750
出售組別之資產重估儲備	4,129
出售組別之匯兌浮動儲備	55,862
	<hr/> <hr/>

上海出售、瀋陽出售及天津出售之進一步詳情於本公司日期為二零一七年十一月十三日之公告及日期為二零一七年十二月七日之通函披露。

9. 股息

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一六年 四月一日至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 千港元
本年度／期間派付股息：		
截至二零一六年十二月三十一日止財政年度 末期股息－每股10.0港仙 (截至二零一六年三月三十一日止年度：無)	113,416	—
建議派付末期股息：		
末期股息－每股普通股10.0港仙(截至二零一六年 十二月三十一日止期間：每股普通股10.0港仙)	340,249	113,416

年內擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會上批准。該等財務報表並無反映應付末期股息。

10. 本公司普通股股東應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股股東應佔年內溢利6,004,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止期間：134,050,000港元)及年內已發行之普通股之加權平均數2,380,256,154股(截至二零一六年十二月三十一日止期間：重列為1,041,131,289股)計算。計算每股基本盈利所用截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十二月三十一日止期間之已發行股份加權平均數均已作調整或重列，以反映於二零一七年六月完成之供股之影響。

截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十二月三十一日止期間，本集團並無潛在攤薄已發行普通股。

11. 應收貿易賬款及應收保固金

以發票日期及撥備淨值計算，應收貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	401,869	525,746
91日至180日	12,637	102
181日至360日	2,154	481
360日以上	333	10,392
	<u>416,993</u>	<u>536,721</u>
應收保固金	221,817	261,157
	<u>638,810</u>	<u>797,878</u>

應收貿易賬款及應收保固金中包括關連公司之欠款111,454,000港元(二零一六年：7,284,000港元)，其還款信貸條款與給予本集團主要客戶的條款相若。

本集團跟隨本地行業標準制訂信貸政策。給予貿易客戶之平均一般信貸期為30日內(應收保固金除外)，惟須經管理層作出定期檢討。

12. 按公平值計入損益之金融資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非上市投資基金，按公平值	<u>738,865</u>	<u>—</u>

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團購買一項非上市投資基金並於本年度將其出售，所得收益為11,163,000港元並計入本年度之綜合損益表。此外，本集團就成立HKICIM Fund II, L.P. (「Fund II」)與海實國際有限公司(「海實」)訂立經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議，並於截至二零一七年十二月三十一日止年度認購承擔基金規模之12.07%，金額為728,000,000港元。Fund II主要投資於香港一塊土地上之在建物業，由於其表現由管理層根據本集團之策略按公平值基準管理並評估，故此被本集團指定為按公平值計入損益之金融資產。

Fund II截至二零一七年十二月三十一日之公平值乃參考威格斯資產評估顧問有限公司採用收入法進行之估值進行估計，並按淨資產方法調整為738,865,000港元，所得公平值收益為10,860,000港元並計入本年度之綜合損益表。

董事認為上述非上市投資基金之估計公平值於報告期末合理適當。

13. 應付貿易賬款及應付保固金及應計款項

以發票日計算，應付貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應付貿易賬款：		
90日內	243,992	334,403
91日至180日	359	33
180日以上	204	347
	<u>244,555</u>	<u>334,783</u>
應付保固金	75,197	157,899
應計款項	261,716	484,984
	<u>581,468</u>	<u>977,666</u>

14. 或然負債

(a) 於報告期末，未於財務報表內作出撥備之或然負債如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
就履約保證書向附屬公司作出之擔保	<u>255,782</u>	<u>343,537</u>

於二零一七年十二月三十一日，36,980,000港元之履約保證書亦由已抵押銀行結存41,414,000港元(二零一六年：零)作支持。

(b) 於二零一七年十二月三十一日，本集團就瀋陽住房公積金管理中心所授與安排用於購買本公司之一間附屬公司所開發之若干物業按揭貸款有關的按揭融資提供擔保，該等擔保之尚未償還按揭貸款為21,908,000港元(二零一六年：42,196,000港元)。

本集團的擔保期由授出有關按揭貸款起，至發出相關擁有權證為止。

該等擔保之公平值並不重大，而董事認為如拖欠付款，相關物業之可變現淨值可抵銷償還未償還的按揭本金餘額連同應計利息及罰款，故此財務報表並無就此等擔保作出撥備。

15. 承擔

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
(a) 物業、機器及設備： — 已訂約，但未作撥備	<u>23,041</u>	<u>151</u>
(b) 就發展中物業及持作出售物業之建造工程： — 已訂約，但未作撥備	<u>68,022</u>	<u>273</u>
(c) 向一項投資基金出資： — 已訂約，但未作撥備	<u>633,160</u>	<u>—</u>
(d) 根據土地及樓宇有關之不可撤銷經營租約 之付款承擔：		
— 一年內	28,491	25,509
— 第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>14,073</u>	<u>28,643</u>
	<u>42,564</u>	<u>54,152</u>

16. 收購一間附屬公司之額外權益

於二零一六年四月十九日，本公司、祥澤有限公司(「祥澤」)及馮潮澤先生(「馮先生」)訂立買賣協議，據此，本公司同意購買及祥澤同意出售本公司當時非全資附屬公司泰昇地基(香港)有限公司(「泰昇地基(香港)」)40%股權(「地基交易」)。祥澤由本公司之執行董事馮先生全資擁有，並為泰昇地基(香港)40%已發行股份之非控股股東。

地基交易分兩個階段進行。地基交易第一階段於二零一六年七月四日完成，本公司支付現金732,192,000港元以收購泰昇地基(香港)35%股權(「第一階段交易」)。緊隨第一階段交易完成後，本公司於泰昇地基(香港)之股權由60%增至95%。於截至二零一六年十二月三十一日止期間，該交易已入賬為權益交易，而732,192,000港元之代價與非控股股東權益之賬面值37,273,000港元之間之借方差額694,919,000港元於權益內之保留溢利中列賬。

於二零一六年十二月三十一日，地基交易之第二階段入賬列作收購非控股股東於附屬公司所持股份之遠期合約。應付代價104,598,000港元已獲確認為其他應付款項，而相應借項乃記入權益之遠期股本權益合約。

地基交易之第二階段(「第二階段」)於二零一七年四月二十七日完成，本公司已支付現金104,598,000港元以收購泰昇地基(香港)餘下5%股權。隨第二階段交易完成後，泰昇地基(香港)成為本公司全資擁有之附屬公司。年內，該交易已入賬為權益交易，而104,598,000港元之代價與非控股股東權益之賬面值6,778,000港元之間之差額97,820,000港元於權益內之保留溢利中列賬。

有關地基交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年四月十九日、二零一六年六月三十日、二零一六年七月四日及二零一七年四月二十七日之公告以及日期為二零一六年五月二十三日之通函。

17. 報告期後事件

(a) 預計發行可換股債券

於二零一八年一月十九日，本公司與 Shinhan Creative Finance 3rd Co. (「Shinhan Creative」) 訂立條款書，據此，本公司已同意發行，而 Shinhan Creative 已同意認購本金總額不少於 50,000,000 美元(相當於約 390,000,000 港元)及不超過 85,000,000 美元(相當於約 663,000,000 港元)之可換股債券，惟須受限於最終認購協議將載列之條款及條件。

可換股債券利息之利率為每年 6%，每半年支付，到期日為債券發行日期後三十六個月。待符合可換股債券之條款及條件後，債券持有人可於發行可換股債券之日期後一個月之日起至到期日止期間隨時行使權利將任何可換股債券轉換為本公司股份，換股價為每股換股股份 4.08 港元。發行所得款項淨額擬用於一般公司用途，包括但不限於營運資金。直至本公佈當日，並未發行任何可換股債券。

有關預計發行可換股債券之進一步詳情披露於本公司日期為二零一八年一月十九日之公佈。

(b) 終止有關預計收購盛世企業有限公司股份

於二零一七年十月十八日，本公司、Forestar Assets Limited (本公司之全資附屬公司)、Best Feast Limited (「Best Feast」)、張偉瑄先生及王恒女士(「Best Feast 保證人」)及歐睿有限公司(「歐睿」)分別訂立買賣協議，據此，Forestar Assets Limited 同意分別收購盛世企業有限公司已發行股本約 10.63% 及 17.33%，代價分別為 101,474,000 港元及 165,432,000 港元。根據買賣協議所載列之條款及條件，代價將由本公司分別向 Best Feast 及歐睿發行及配發最多 24,871,074 股及 40,547,103 股代價股份償付，每股代價股份的發行價為 4.08 港元。

由於預計若干先決條件無法於合理時限內達成，於二零一八年一月二十九日，本公司、Forestar Assets Limited、Best Feast 及歐睿分別訂立終止協議，據此，該協議的訂約方已同意立即終止買賣協議。

有關預計收購及終止收購盛世企業有限公司股份之進一步詳情披露於本公司日期為二零一七年十月十八日及二零一八年一月二十九日之公佈。

17. 報告期後事件(續)

(c) 成立 HKICIM Fund III, L.P. (「Fund III」)

於二零一八年一月十一日，本集團及海實就成立 Fund III 訂立的經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及對 Fund III 出資的認購協議已為本公司普通決議案於股東特別大會上獲正式通過。其後，本集團已對 Fund III 出資 633,160,000 港元，相等於 Fund III 的 16.57% 的股權。

有關 Fund III 的成立之進一步詳情披露於本公司日期為二零一七年十一月三十日及二零一八年一月十一日之公佈及日期為二零一七年十二月二十一日之通函。

(d) Fund II 及 Fund III 出售其附屬公司

於二零一八年二月十二日，Fund II 及 Fund III (統稱「基金」) 就出售各自於 Sky Hero Developments Limited 及 Total Thrive Holdings Limited (該兩家公司透過中間控股公司持有兩個位於香港九龍啟德的地產發展項目) 之全部權益訂立獨立買賣協議。有關買賣協議由 Shibo Investment Limited 及 Easco Investment Limited 訂立 (兩者同為恒基兆業地產有限公司之全資附屬公司)，總首次代價約為 15,959,410,000 港元。有關出售已於二零一八年二月十四日完成。

本公司通過全資附屬公司分別向 Fund II 及 Fund III 投入資本 12.07% 及 16.57%。根據該等基金之合夥協議，該等基金將於出售完成後及時向各名有限合夥人及普通合夥人分派出售事項之所得現金淨額全額。直至本公佈當日，該等基金已退還最初注資金額予本集團。

有關此出售之進一步詳情披露於本公司日期為二零一八年二月十二日之公佈。

(e) 預計出售附屬公司

於二零一八年三月八日及二零一八年三月二十一日，Omnilink Assets Limited (「Omnilink」，本公司之全資附屬公司)、本公司 (作為 Omnilink 的擔保人)、Fabulous New Limited (「Fabulous」) 及會德豐地產有限公司 (作為 Fabulous 的擔保人) 分別訂立具約束力要約及買賣協議，據此，Fabulous 同意向 Omnilink 購買 Onwards Asia Limited 的全部股權及於交易完成日 Omnilink Assets Limited 借與 Onwards Asia Limited 的全數欠款，現金代價為 6,359,155,000 港元。Onwards Asia Limited 的主要資產包括雅晉集團有限公司的全部已發行股本。雅晉集團有限公司是位於香港九龍啟德第 1L 區 1 號地盤之新九龍內地段第 6564 號之在建發展項目的擁有人。該出售事項預計將於二零一八年五月十六日或之前完成。根據上市規則，該出售事項構成本公司一項非常重大出售。

股息

本公司董事局(「董事局」)議決建議向於二零一八年五月三十一日名列本公司股東名冊之股東派付末期股息每股0.10股港元(截至二零一六年十二月三十一日止期間：0.10港元)。截至二零一七年六月三十日止六個月並無宣派中期股息(截至二零一六年九月三十日止期間：無)。待股東在應屆股東週年大會上批准後，建議之末期股息將於二零一八年七月或之前支付。

暫停辦理股東登記

- (i) 本公司將於二零一八年五月十六日(星期三)至二零一八年五月二十三日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於該期間內將不會處理任何股份過戶登記，以確定股東出席應屆股東週年大會並於會上投票之權利。為有權出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，最遲須於二零一八年五月十五日(星期二)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (ii) 於二零一八年五月二十九日(星期二)至二零一八年五月三十一日(星期四)(包括首尾兩日)，於該期間內將不會處理任何股份過戶登記，以確定股東享有建議末期股息之權利。為符合資格享有建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，最遲須於二零一八年五月二十八日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

業務回顧

香港市場

地基打樁

於回顧年內，本集團地基打樁分類之營業額為2,494,000,000港元，其純利貢獻(即分類業績減應佔管理層獎勵花紅)為147,000,000港元，而往期則為226,000,000港元。於回顧年內，地基打樁分類之息稅折舊攤銷前盈利為189,000,000港元，而往期則為268,000,000港元。該分類於回顧年內之整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率為8%。本集團手頭之主要合約包括(其中包括)黃大仙、白田邨及粉嶺之公屋發展項目、將軍澳、觀塘、北角及白石角之私人住宅發展項目，以及黃竹坑、觀塘、白石角及元朗之商業發展項目。

物業發展及投資

香港住宅物業市場仍然蓬勃，物業價格穩步向上。二零一七年，本集團於啟德一帶、新九龍內地段第6563、6564號之土地，連同同區兩個EPC工程、採購及建築項目、新九龍內地段第6562、6565號之土地之住宅項目的發展及建造如期進行。本集團對啟德發展區的發展及建造項目充滿信心，並相信在未來年度可帶來穩定回報。

中國市場

泰欣嘉園

於回顧年內，本集團在上海之住宅項目泰欣嘉園確認收益8,000,000港元，而上一期間之收益則為30,000,000港元，純利貢獻為4,000,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止期間：11,000,000港元)。於回顧年內，本集團亦就其於泰欣嘉園之投資物業錄得公平值盈利23,000,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止期間：23,000,000港元)。

泰悅豪庭

本集團在天津之住宅項目泰悅豪庭包括總樓面面積(「樓面面積」)約為75,000平方米之六幢大廈。於回顧年內，確認收益57,000,000港元，上一期間之收益則為569,000,000港元，而純利貢獻為15,000,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止期間：305,000,000港元)。

泰和龍庭

於回顧年內，本集團位於瀋陽皇姑區之物業發展項目確認收益666,000,000港元，上一期間之收益為286,000,000港元，而純利貢獻約為49,000,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止期間：3,000,000港元)。於回顧年內，物業發展及投資分類之息稅折舊攤銷前盈利為89,000,000港元，而往期則為330,000,000港元。回顧年內之整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率為12%。

出售持有泰欣嘉園、泰悅豪庭及泰和龍庭之附屬公司

於二零一七年十一月十三日，剛毅投資有限公司、上海長寧頓肯房地產經紀有限公司、紅光投資有限公司及佳利威有限公司(各為本公司之全資附屬公司)，與海南海航首府投資有限公司(「海航首府投資」，為海航集團有限公司(「海航集團」)之附屬公司)訂立股權轉讓協議，以現金代價人民幣585,800,000元出售泰昇房地產(上海)有限公司(持有泰欣嘉園)之全部股權(「上海出售」)。

於二零一七年十一月十三日，本公司之全資附屬公司曜基有限公司與海南海航基礎設施投資集團股份有限公司（「海航基礎設施投資」，現稱海航基礎設施投資集團股份有限公司，為海航集團之附屬公司，其股份於上海證券交易所上市）訂立股權轉讓協議，以現金代價人民幣762,000,000元出售泰昇房地產（瀋陽）有限公司（持有泰和龍庭）之全部股權（「瀋陽出售」）。

於二零一七年十一月十三日，本公司之全資附屬公司興懋有限公司與海航首府投資訂立股權轉讓協議，以現金代價人民幣435,800,000元出售泰昇房地產開發（天津）有限公司（持有泰悅豪庭）之全部股權（「天津出售」）。

海航首府投資與海航基礎設施投資均為海航集團之附屬公司，海航集團為本公司控股股東HNA Finance I Co., Ltd.（「HNA Finance I」）之控股公司。

上海出售、瀋陽出售及天津出售預期於二零一八年上半年完成。上海出售、瀋陽出售及天津出售之詳細資料，分別載於本公司日期為二零一七年十一月十三日、二零一七年十二月四日及二零一七年十二月二十七日之公告及二零一七年十二月七日之通函內。

房地產投資及資產管理

本集團房地產投資及資產管理業務始於二零一七年底推出兩項分別名為HKICIM Fund II, L.P. 及HKICIM Fund III, L.P.之開曼群島投資基金（統稱「該等基金」），於二零一七年十二月三十一日兩項基金管理之資產總值為9,851,000,000港元，總管理費約為6,443,000港元。

HKICIM Fund II, L.P. 之成立

於二零一七年十月十三日，海實國際有限公司（「海實國際」，為海航實業集團有限公司之全資附屬公司，而海航實業集團有限公司為本公司控股股東HNA Finance I之控股公司）、Benefit Developments Limited（「BDL」，本公司之全資附屬公司）及HKICIM (GP) II Limited（「HKICIM (GP) II」，本公司之全資附屬公司）就成立HKICIM Fund II, L.P.（「基金II」）訂立經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議（「基金II合夥協議」）；並就BDL對基金II的出資承擔訂立認購協議（「基金II認購協議」）。根據基金II合夥協議及基金II認購協議，BDL及HKICIM (GP) II有條件同意向基金II合共注資約728,000,000港元，佔承擔基金規模約12.07%（「基金II認購」）。

根據基金II合夥協議，HKICIM (GP) II作為基金II之普通合夥人(「普通合夥人II」)，負責基金II之日常運作及管理工作，並將收取相當於基金II於各曆年十二月三十一日承諾注資總額1%的年度管理費，作為管理基金II事宜之報酬。年內，HKICIM (GP) II向基金II收取管理費約6,443,000港元。

基金II之用途主要為(i)投資於一塊稱為新九龍內地段第6565號之土地(「6565號地塊」)，以產生收益及獲得資本增值，(ii)管理、監管及出售該等投資，及(iii)根據普通合夥人II全權酌情下進行其他附帶或相關之活動。

基金II詳細資料載於本公司日期為二零一七年十月十三日、二零一七年十月十六日、二零一七年十一月三日、二零一七年十一月二十一日之公告以及二零一七年十一月四日之通函內。

HKICIM Fund III, L.P. 之成立

於二零一七年十一月三十日，海實國際、Benefit Developments III Limited(「BDL III」，本公司之全資附屬公司)及HKICIM (GP) III Limited(「HKICIM (GP) III」，本公司之全資附屬公司)就成立HKICIM Fund III, L.P.(「基金III」)訂立經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議(「基金III合夥協議」)；並就BDL III對基金III的出資承擔訂立認購協議(「基金III認購協議」)。根據基金III合夥協議及基金III認購協議，BDL III及HKICIM (GP) III有條件同意向基金III合共注資約633,160,000港元，佔承擔基金規模約16.57%(「基金III認購」)。

根據基金III合夥協議，HKICIM (GP) III作為基金III之普通合夥人(「普通合夥人III」)，負責基金III之日常運作及管理工作，並將收取相當於基金III於各曆年十二月三十一日承諾注資總額1%的年度管理費，作為管理基金III事宜之報酬。

基金III之用途主要為(i)投資於一塊稱為新九龍內地段第6562號之土地(「6562號地塊」)，以產生收益及獲得資本增值，(ii)管理、監管及出售該等投資，及(iii)根據普通合夥人III全權酌情下進行其他附帶或相關之活動。

基金III詳細資料載於本公司日期為二零一七年十一月三十日及二零一八年一月十一日之公告以及二零一七年十二月二十一日之通函內。

透過該等基金出售 6565 號地塊及 6562 號地塊

於二零一八年二月十二日，該等基金就出售自各於 Sky Hero Developments Limited 及 Total Thrive Holdings Limited (該兩家公司透過中間控股公司分別持有 6565 號地塊及 6562 號地塊) 之全部股權，與 Easco Investment Limited 及 Shibo Investment Limited (兩者同為恒基兆業地產有限公司之全資附屬公司) 訂立獨立買賣協議，首次代價約為 15,959,410,000 港元。出售事項於二零一八年二月十四日完成。

本公司透過其全資附屬公司分別對基金 II 及基金 III 出資 12.07% 及 16.57%。根據該等基金各自之合夥協議，該等基金將於出售事項完成後隨即向其有限合夥人及普通合夥人分派所得全部現金淨額全額。截至本公佈日期，該等基金已向本集團返還資本總額 1,361,160,000 港元。

出售事項詳情載於本公司日期為二零一八年二月十二日之公告內。

於二零一八年二月十二日出售該等基金於 6565 號地塊及 6562 號地塊之間接權益後，將根據本集團於該等基金的權益作出本金及回報分派，而該等基金將予清盤。由於該等基金進行之出售較收購價獲得溢利，本集團預期在管理費收入之外可獲得正面投資回報。

集資活動

供股

於二零一七年，本公司透過購入新九龍內地段第 6563 號及新九龍內地段第 6564 號之土地多元化其業務，將業務擴展至包括更多香港大型物業投資及發展。收購上述地塊的資金透過以本集團的內部資源、銀行貸款以及向本集團控股股東 HNA Finance I 作股東借貸、撥付。鑑於公司的融資需求，董事會考慮了多種籌資方案。本公司進行了供股(「供股」)。根據供股，本公司按於二零一七年五月二十六日每股已發行現有股份獲發兩股供股股份的基準，以認購價每股供股股份 4.08 港元發行 2,268,331,806 股供股股份。供股所得款項淨額約 9,250,000,000 港元中，約 6,931,000,000 港元用以抵銷本公司於二零一七年六月供股完成時欠 HNA Finance I 的等值款項，約 958,000,000 港元用於償還本集團截至本公佈日期之銀行貸款，而約 1,361,000,000 港元用於投資該等基金。供股之詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十八日、二零一七年四月二十七日及二零一七年六月十九日之公告，以及日期為二零一七年四月二十九日之通函及日期為二零一七年五月二十九日之供股章程內。

中期票據計劃

於二零一七年十二月六日，Silverbell Asia Limited（「發行人」，為本公司之全資附屬公司）根據其於二零一七年四月七日成立之本金總額最高為1,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃（「中期票據計劃」），向專業投資者發行本金總額305,000,000港元之擔保票據（「擔保票據」）。擔保票據的固定年息票率為7%，每半年派息一次，到期日為二零二零年七月二十六日。根據中期票據計劃，發行人可不時發行擔保票據，擔保票據由本公司無條件及不可撤回地擔保。

擔保票據所得款項總額已用於本集團的一般公司用途。

法定股本之增加

於二零一七年五月十八日，本公司透過額外增加4,000,000,000股普通股，將其法定股本由200,000,000港元（分為2,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股）增至600,000,000港元（分為6,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股）。

前景

公司將繼續以創造股東價值最大化為核心目標，在繼續鞏固發展已有核心業務的同時，大力拓展不動產投資和資產管理業務，實現公司發展轉型，在風險及收益方面保持平衡，實現公司長遠發展目標。在具體業務的發展策略方面：

地基打樁及建築業務

就地基打樁及建築業務而言，由於市場參與者增加以及可供選擇項目減少，預期短期內競爭仍屬激烈。鑒於勞工短缺、營運成本上升及競爭加劇等市場因素，整體利潤率會受到負面影響，影響到本集團地基打樁之分類業績。預期此趨勢將影響本集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之表現。

我們將繼續鞏固發展地基打樁業務，在持續保持港澳市場行業龍頭地位的同時，進一步提升公司在行業內的影響力，為公司長遠發展做出貢獻。

物業發展及投資

地產業務方面，持續提升地產開發業務的效益水準，拓展地產開發產品，結合宏觀調控環境，尋找以粵港澳大灣區以及一帶一路重點地區的地產開發業務機會，著力發展EPC業務，以輕資產重品牌的模式，引進合資格投資者資金共同參與地產開發業務。

房地產投資及資產管理

我們將大力拓展不動產投資和資產管理業務，重點尋求物流倉儲、商業等領域的投資機會，以構建現金流穩定且具升值潛力的不動產資產組合，實現公司發展轉型。

財務回顧

本集團繼續採納審慎之財政政策，並保持具有穩健現金流量之資本架構。於二零一七年十二月三十一日，本集團持有現金約2,369,000,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,858,000,000港元)，而資產總值及資產淨值(扣除非控股股東權益後)分別約為19,769,000,000港元(二零一六年十二月三十一日：5,527,000,000港元)及12,218,000,000港元(二零一六年十二月三十一日：2,949,000,000港元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值達12,432,000,000港元(二零一六年十二月三十一日：2,830,000,000港元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團的淨負債結餘及淨負債對權益(包括非控股股東權益)比率分別為3,806,000,000港元及31%，而本集團於二零一六年十二月三十一日之淨現金結餘為1,383,000,000港元。與履約保證擔保有關之或然負債由二零一六年十二月三十一日之344,000,000港元減少至二零一七年十二月三十一日之256,000,000港元，而為買家按揭貸款作出之擔保為22,000,000港元(二零一六年十二月三十一日：42,000,000港元)。本集團賬面值約為13,376,000,000港元之若干資產已予抵押作為本集團取得若干銀行融資之保證。本集團之銀行借貸主要以港元為單位。貨幣風險已予監控，並將在有需要時考慮訂立遠期合約。

聘用及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團(包括其位於香港、澳門及中國之所有附屬公司)合共聘用約1,051名僱員。本集團之薪酬政策主要根據現行市場薪金水平及各公司及有關僱員之表現而釐定。本集團亦提供其他福利，包括公積金、醫療保險及培訓等。此外，僱員亦可根據本集團經批准之購股權計劃條款獲授購股權。

購買、贖回或出售公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

遵守企業管治守則

本公司董事認為，本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度已一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)及企業管治報告所載之守則條文，惟以下偏離者除外：

企業管治守則條文 A4.1 條訂明非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉

本公司之非執行董事及本公司之獨立非執行董事並無按指定任期委任，惟須按本公司之章程細則規定，於股東週年大會上輪值退任及接受重選。因此，董事局認為，本公司之非執行董事及本公司之獨立非執行董事毋須按指定任期委任。

企業管治守則條文 A4.2 條訂明每名董事須至少每三年輪值退任一次

根據本公司之章程細則規定，於每屆股東週年大會上，本公司三分之一董事須輪值退任，而不論當中所載任何規定。惟董事局主席(「主席」)及本公司之董事總經理(「總經理」)毋須輪值退任或計入釐定須退任之董事人數內。由於領導之連貫性為成功長期實行業務計劃之主要因素，董事局相信主席及董事總經理之角色為本集團提供強勢及貫徹之領導，讓本集團能夠更有效規劃及執行長期業務策略。因此，董事局認為主席及董事總經理毋須輪值退任。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，以作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經作出特別查詢後，全體董事確認於截至二零一七年十二月三十一日止年度已遵守本公司採納之董事進行證券交易之行為守則。

審核委員會

本集團之審核委員會有五名成員，分別為范佐浩先生、謝文彬先生、龍子明先生、李傑之先生及梁繼昌先生，全部均為本公司獨立非執行董事。委員會已聯同管理層審閱本集團採用之會計準則及慣例，並商討有關審核、內部監控及財務報告事宜，其中包括審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合業績及財務報表。

委員會同時已與本公司外聘核數師安永會計師事務所舉行會議，並審閱本集團採納之會計準則及慣例以及本集團於本年度之年度業績。

初步公佈之審閱

本集團之獨立核數師安永會計師事務所已同意本初步公佈所載本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度業績之數字，與本集團本年度之綜合財務報表所載列之金額相符。由於安永會計師事務所在這方面之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱項目準則或香港審計項目準則而進行之審計保證，因此安永會計師事務所在本初步公佈中並不作出任何保證。

致謝

本人謹代表董事局，對全體員工在年內竭誠服務、努力不懈及貢獻良多致以衷心感謝，並感謝全體股東對本集團之支持。

承董事局命
香港國際建設投資管理集團有限公司
主席
黃琪瑤

香港，二零一八年三月二十三日

於本公告日期，本公司執行董事為黃琪瑤先生、蒙建強先生、馮潮澤先生、劉軍春先生、穆先義先生、李曉明先生、黃泰倫先生及蒙翰廷先生；本公司非執行董事為鄧竟成先生及鄧傑先生；及本公司獨立非執行董事為范佐浩先生、謝文彬先生、龍子明先生、李傑之先生及梁繼昌先生。

公司網站：www.hkicimgroup.com