

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)

截至二零一八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」)於截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合業績及於截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	3	2,971,170	3,290,156
銷售成本		(2,846,748)	(3,090,007)
毛利		124,422	200,149
其他收入及盈利	4	220,518	56,847
出售附屬公司之收益，淨額	16	1,030,055	–
銷售支出		(24,553)	(39,590)
行政支出		(297,789)	(90,946)
投資物業公平值之變動		–	23,175
其他支出，淨額		(498,837)	(35,677)
融資成本	5	(60,584)	(18,490)
除稅前溢利	6	493,232	95,468
所得稅開支	7	(132,336)	(90,035)
本年度溢利		<u>360,896</u>	<u>5,433</u>
下列各項應佔：			
本公司普通股股東		360,908	6,004
非控股股東權益		(12)	(571)
		<u>360,896</u>	<u>5,433</u>
本公司普通股股東應佔每股盈利 基本	9	<u>10.64 港仙</u>	<u>0.25 港仙</u>
攤薄		<u>10.59 港仙</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收益表

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內溢利	<u>360,896</u>	<u>5,433</u>
其他全面收益／(開支)		
於後續期間可重新分類至損益之 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	(62,413)	118,634
於出售附屬公司時解除匯兌差額	(73,971)	–
於一間附屬公司註銷時解除匯兌差額	<u>(561)</u>	<u>–</u>
年內其他全面收益／(開支)，扣除稅項	<u>(136,945)</u>	<u>118,634</u>
年內全面收益總額	<u>223,951</u>	<u>124,067</u>
下列各項應佔：		
本公司普通股股東	223,963	124,638
非控股股東權益	<u>(12)</u>	<u>(571)</u>
	<u>223,951</u>	<u>124,067</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		254,270	244,120
預付款項、訂金及其他應收款項		2,197	899
一間聯營公司權益		-	-
其他資產		-	1,080
遞延稅項資產		367	1,128
		<u>256,834</u>	<u>247,227</u>
流動資產			
發展中物業		7,476,000	13,214,929
存貨		32,312	28,369
持有供銷售之物業		-	-
客戶有關合約工程之欠款		-	279,411
應收貿易賬款及應收保固金	10	167,135	638,810
合約資產		923,526	-
預付款項、訂金及其他應收款項	11	1,033,451	39,448
按公平值計入損益之金融資產	12	1,292,262	738,865
預繳稅項		30,778	29,302
結構性存款		580,686	-
已抵押銀行結存		37,469	41,414
受限制現金		1,430,897	-
現金及等同現金項目		2,854,257	2,327,460
		<u>15,858,773</u>	<u>17,338,008</u>
分類為待出售之出售組別之資產	17	1,202,864	2,183,957
		<u>17,061,637</u>	<u>19,521,965</u>

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動負債			
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項	13	693,071	581,468
其他應付款項、已收訂金及預收款項		3,755	34,395
合約負債		69,197	–
欠客戶有關合約工程之款項		–	247,027
付息銀行借貸		232,952	5,809,375
應付稅項		80,136	1,954
		<u>1,079,111</u>	<u>6,674,219</u>
與分類為待出售之資產直接有關之負債	17	459,272	416,209
		<u>1,538,383</u>	<u>7,090,428</u>
總流動負債		1,538,383	7,090,428
流動資產淨值		15,523,254	12,431,537
總資產減流動負債		15,780,088	12,678,764
非流動負債			
付息銀行借貸		3,001,340	70,642
付息其他借貸		300,000	–
有擔保票據		298,857	295,343
遞延稅項負債		17,228	94,778
		<u>3,617,425</u>	<u>460,763</u>
總非流動負債		3,617,425	460,763
資產淨值		12,162,663	12,218,001
權益			
本公司普通股股東應佔權益			
已發行股本		336,483	340,249
儲備		11,826,182	11,877,742
		<u>12,162,665</u>	<u>12,217,991</u>
非控股股東權益		(2)	10
總權益		12,162,663	12,218,001

綜合現金流量表

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利		493,232	95,468
已就下列各項作出調整：			
融資成本		60,584	18,490
出售附屬公司之收益，淨額		(1,030,055)	–
出售一間聯營公司權益之收益	4	(143)	–
利息收入	4	(41,675)	(15,844)
出售物業、機器及設備項目之收益	4	(4,683)	(7,308)
以股權支付之購股權開支		160,060	–
折舊	6	48,465	61,388
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益	4	(153,777)	(10,865)
出售一項按公平值計入損益之投資 基金之收益		–	(11,163)
一項衍生金融工具之公平值虧損		–	33,057
投資物業公平值之變動		–	(23,175)
撇減發展中物業	6	452,903	–
合約資產減值	6	2,048	–
其他應收款項減值／(減值撥回)	6	(144)	1,029
一間聯營公司之欠款之減值／ (減值撥回)	6	(13)	13
		(13,198)	141,090
發展中物業及持有供銷售之物業增加，淨額		(121,267)	(12,570,514)
存貨增加		(3,943)	(11,858)
客戶有關合約工程之欠款減少		–	16,482
合約資產增加		(225,224)	–
應收貿易賬款及應收保固金減少／(增加)		(40,463)	158,572
預付款項、訂金及其他應收款項 減少／(增加)		(44,029)	21,399
應付一間關連公司之款項減少		(9,668)	–
應付貿易賬款、應付保固金及應計 款項增加		(41,456)	(129,287)
其他應付款項、已收訂金及預收款項 增加／(減少)		(56,334)	28,594
欠客戶有關合約工程之款項減少		–	(172,277)
合約負債增加		(132,770)	–
已收訂金減少		–	(43,839)
用於經營業務之現金		(688,352)	(12,561,638)

綜合現金流量表(續)

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已繳中華人民共和國(「中國」)稅項：			
香港		(1,896)	(136,679)
其他地區		(114,933)	(268,169)
已退回中國稅項：			
香港		485	1,777
其他地區		3	2,444
外幣匯率變動之影響，淨額		(4,905)	(10,721)
用於經營業務之現金流量淨額		<u>(809,598)</u>	<u>(12,972,986)</u>
來自投資業務之現金流量			
已收利息		41,675	15,844
購入物業、機器及設備項目		(58,775)	(11,397)
收購物業、機器及設備項目已付訂金		(335)	(41)
出售物業、機器及設備項目所得款項		4,866	8,234
出售附屬公司所得款項	16	6,650,083	–
出售一間聯營公司所得款項		143	–
一間聯營公司之欠款減少／(增加)		13	(13)
向一項按公平值計入損益之 金融資產注資	12(i)	(633,160)	(728,000)
退還按公平值計入損益之金融資產之 最初注資金額	12(i)	1,361,160	–
購入一項按公平值計入損益之投資基金	12(ii)	(345,246)	(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
認購可換股債券	12(iii)	(800,000)	–
於一項按公平值計入損益之金融 資產預付注資款項	11	(367,700)	–
按公平值計入損益之金融資產投資收入		17,626	–
一項衍生金融工具增加		–	(2,351)
贖回一項衍生金融工具		–	7,767
受限制現金增加		(1,430,897)	–
結構性存款增加		(580,686)	–
訂立時原定於三個月後到期之無抵押 定期存款減少／(增加)		(2,000,000)	34,237
來自／(用於)投資業務之現金流量淨額		<u>1,858,767</u>	<u>(664,557)</u>

綜合現金流量表(續)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
	附註	
來自融資業務之現金流量		
發行股份所得款項	2,100	2,323,624
發行股份預收款	2,100	-
股份發行開支	-	(4,174)
已購回股份	(58,015)	-
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	(214,040)	(106,992)
新批銀行借貸	2,929,000	6,983,434
新批其他借貸	300,000	-
償還銀行借貸	(5,580,353)	(1,579,304)
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)
收購一間附屬公司之額外權益	-	(104,598)
向非控股股東權益支付股息	-	(3,000)
已付股息	(340,249)	(113,416)
來自/(用於)融資業務之現金流量淨額	<u>(2,959,457)</u>	<u>14,620,895</u>
現金及等同現金項目增加/(減少)淨額	(1,910,288)	983,352
年初之現金及等同現金項目	2,817,211	1,824,211
外幣匯率變動之影響，淨額	8,486	9,648
年終之現金及等同現金項目	<u>915,409</u>	<u>2,817,211</u>
現金及等同現金項目結存分析		
現金及銀行結存	854,257	2,077,460
無抵押定期存款	2,000,000	250,000
於綜合財務狀況表所列之現金及等同現金項目	2,854,257	2,327,460
減：訂立時原定於三個月後到期之無抵押定期存款	(2,000,000)	-
加：已抵押銀行結存	37,469	41,414
加：歸屬於待出售組別之現金及等同現金項目	23,683	448,337
於綜合現金流量表所列之現金及等同現金項目	<u>915,409</u>	<u>2,817,211</u>

附註：

1. 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納以下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
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
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益
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 來自客戶合約之收益
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業
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
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

除下文所述有關香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響外，採納上述新訂及經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

- (a) 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間，香港財務報告準則第9號「金融工具」取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，整合金融工具會計法的全部三大範疇：分類及計量、減值及對沖會計法。

本集團已根據有關過渡規定對二零一八年一月一日已存在的項目以追溯方式應用香港財務報告準則第9號。於二零一八年一月一日首次應用時，並無對本集團之財務狀況及財務表現產生重大影響。

有關會計政策及過渡方法變更之性質及影響之進一步詳情載列如下：

分類及計量

香港財務報告準則第9號將財務資產分為三個主要類別：按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。該分類取代香港會計準則第39號之分類：持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平值計入損益之金融資產。香港財務報告準則第9號以管理金融資產之業務模式及其合約現金流量特徵為金融資產的分類基準。

根據香港財務報告準則第9號，本集團按攤銷成本及按公平值計入損益計量之所有金融資產及金融負債之分類均保持不變。於首次應用香港財務報告準則第9號後，先前根據香港會計準則第39號分類為貸款及應收款項的應收貿易賬款、計入預付款項、訂金及其他應收款的金融資產、已抵押銀行結存以及現金及等同現金項目乃分類為按攤銷成本列賬的金融資產。所有金融資產及金融負債於二零一八年一月一日之賬面值均未受香港財務報告準則第9號之初步應用所影響。

1. 會計政策及披露之變動(續)

(a) (續)

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，並將根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式按十二個月基準或按存續期間基準入賬。本集團採納簡化方式，並根據於所有其貿易應收款項及合約資產餘下年期內之所有現金差額現值對存續期預期信貸虧損入賬。此外，本集團採用一般方法，並根據按攤銷成本列賬之其他應收款項及其他金融資產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貸虧損。根據香港財務報告準則第9號首次採納預期信貸虧損要求，對本集團於二零一八年一月一日之金融資產之累計減值虧損並無任何影響。

- (b) 香港財務報告準則第15號及其修訂本取代香港會計準則第11號「工程合約」、香港會計準則第18號「收益」及相關詮釋，且除有限例外情況外，適用於所有客戶合約收益。香港財務報告準則第15號建立一個新五步模式，以入賬處理客戶合約收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供結構更嚴謹的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括收入總額的分拆、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於不同時期的變動，以及重大判斷及估計。由於應用香港財務報告準則第15號，本集團已更改有關收益確認之會計政策。

本集團以修訂式追溯應用法採納香港財務報告準則第15號。根據該方法，該項準則適用於初始應用日期的所有合約或僅適用於當日尚未完成之合約。本集團已選擇將該項準則應用於截至二零一八年一月一日尚未完成的合約。

首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響已作為一項對二零一八年一月一日之未分配溢利期初結餘之調整確認。因此，本集團並未重列比較資料，並繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋進行呈報。

於二零一八年一月一日之調整的性質以及於二零一八年十二月三十一日財務狀況表發生重大變動之原因載述如下：

建築服務

於採納香港財務報告準則第15號之前，有關進行中工程合約之合約結存分別於財務狀況表「客戶有關合約工程之欠款」或「欠客戶有關合約工程之款項」項下呈列。根據香港財務報告準則第15號，僅倘本集團具有無條件收取代價的權利，方會確認應收款項。倘本集團在無條件收取合約中承諾的貨品或服務之前確認相關收益，則會將對應權利歸類為合約資產。同樣，在本集團確認相關收益前，當客戶支付代價或在合約方面須支付代價且金額已到期時，會確認合約負債而非應付款項。就與客戶訂立之單一合約而言，會呈列淨合約資產或淨合約負債。就多份合約而言，不相關合約之合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列。

1. 會計政策及披露之變動(續)

(b) (續)

建築服務(續)

於採納香港財務報告準則第15號前，建築合約產生之應收保固金(按合約規定之若干期間客戶滿意服務質量為條件)乃計入應收貿易賬款。於採納香港財務報告準則第15號後，應收保固金則按個別合約重新分類為合約資產或合約負債。

以下載列因採納香港財務報告準則第15號導致於二零一八年一月一日各財務報表項目受影響之金額：

	增加／(減少)
	千港元
資產	
客戶有關合約工程之欠款	(279,411)
應收貿易賬款及應收保固金	(511,850)
合約資產	<u>700,350</u>
總資產	<u><u>(90,911)</u></u>
負債	
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項	1,481
欠客戶有關合約工程之款項	(247,027)
合約負債	<u>148,706</u>
總負債	<u><u>(96,840)</u></u>
權益	
保留溢利	<u><u>5,929</u></u>

1. 會計政策及披露之變動(續)

(b) (續)

建築服務(續)

以下載列因採納香港財務報告準則第15號導致截至二零一八年十二月三十一日止年度各財務報表項目受影響之金額。採納香港財務報告準則第15號並無對本集團之其他全面收益或本集團之經營、投資及融資現金流量產生影響。第一欄列示根據香港財務報告準則第15號列賬之金額，而第二欄則列示倘未採納香港財務報告準則第15號本該錄得之金額：

截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益表：

	根據下列準則編製之金額		增加/ (減少) 千港元
	香港財務 報告準則 第15號 千港元	先前採納之 香港財務 報告準則 千港元	
收益	2,971,170	3,030,858	(59,688)
銷售成本	<u>(2,846,748)</u>	<u>(2,900,621)</u>	53,873
毛利	<u>124,422</u>	<u>130,237</u>	<u>(5,815)</u>
除稅前溢利	493,232	499,047	(5,815)
所得稅開支	<u>(132,336)</u>	<u>(132,336)</u>	-
本年度溢利	<u>360,896</u>	<u>366,711</u>	<u>(5,815)</u>
下列各項應佔：			
本公司普通股股東	360,908	366,723	(5,815)
非控股股東權益	<u>(12)</u>	<u>(12)</u>	-
	<u>360,896</u>	<u>366,711</u>	<u>(5,815)</u>
本公司普通股股東應佔每股盈利			
基本	<u>10.64港仙</u>	<u>10.81港仙</u>	<u>(0.17港仙)</u>
攤薄	<u>10.59港仙</u>	<u>10.76港仙</u>	<u>(0.17港仙)</u>

1. 會計政策及披露之變動(續)

(b) (續)

建築服務(續)

於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表：

	根據下列準則編製之金額		增加/ (減少) 千港元
	香港財務 報告準則 第15號 千港元	先前採納之 香港財務 報告準則 千港元	
客戶有關合約工程之欠款	-	404,036	(404,036)
應收貿易賬款及應收保固金	167,135	734,188	(567,053)
合約資產	923,526	-	923,526
總資產	<u>1,090,661</u>	<u>1,138,224</u>	<u>(47,563)</u>
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項	693,071	677,580	15,491
欠客戶有關合約工程之款項	-	132,365	(132,365)
合約負債	69,197	-	69,197
總負債	<u>762,268</u>	<u>809,945</u>	<u>(47,677)</u>
資產淨值	<u>328,393</u>	<u>328,279</u>	<u>114</u>
保留溢利	<u>1,169,963</u>	<u>1,169,849</u>	<u>114</u>
總權益	<u>1,169,963</u>	<u>1,169,849</u>	<u>114</u>

銷售物業

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不符合隨時間確認收入的準則，因此物業銷售收入會繼續在某個時間點被確認。過去，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。根據香港財務報告準則第15號中的控制權轉移法，物業銷售收入一般於法定轉讓完成時確認，在此時間點客戶有能力支配使用財產，獲得該財產的所有其餘利益。

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將向客戶收取與本集團物業銷售有關之銷售所得款項作為訂金在綜合財務狀況表內呈列。倘時長為一年或以內，則本集團不確認與客戶相關之重大融資部分之影響。

採納香港財務報告準則第15號並無對本集團何時確認物業銷售收益產生重大影響。

2. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團並無於此等財務報表應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ²
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 ¹
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16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大性之定義 ²
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清 ¹
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合資公司的長期權益 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 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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零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

預期適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

香港財務報告準則第3號之修訂澄清並額外提供有關業務定義之指引。該等修訂澄清，就一系列被視為業務之綜合活動及資產而言，其須至少包括一項投入及一個實質性過程，可共同大幅助益創造產出之能力。業務可在不包括創造產出所需之所有投入及過程之情況下存在。該等修訂移除了對市場參與者能否獲取業務並繼續創造產出之評估。相反，其側重所獲取之投入及所獲取之實質性過程能否共同大幅助益創造產出之能力。該等修訂亦縮小了產出之定義，轉而側重向客戶提供之貨品或服務、投資收入或一般活動所產生之其他收入。此外，該等修訂在評估所獲取之流程是否具有實質性方面提供了指導，並引入可選之公平值集中測試，以准許對所獲取之一系列活動及資產是否並非業務作出簡化評估。本集團預期將自二零二零年一月一日起前瞻性地採納該等修訂。

2. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第16號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選擇性確認豁免－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。本集團將自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團計劃採納香港財務報告準則第16號之過渡性條文，以通過調整保留溢利二零一八年一月一日期初結餘來確認初始採納之累計影響，且不會重列比較資料。此外，本集團計劃將該等新要求應用於先前被確認為應用香港會計準則第17號之租賃的合約，按餘下租賃付款之現值計量租賃負債，並使用本集團於首次應用日期之增量借貸利率進行貼現。使用權資產將按租賃負債金額計量，並就於緊接首次應用日期前在財務狀況表中確認之與租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。本集團計劃在租賃合約中使用該準則所允許之豁免，其租賃期限將於自首次應用日期起計12個月內終止。於二零一八年，本集團已就採納香港財務報告準則第16號之影響作出詳細評估。據本集團估計，於二零一九年一月一日將確認43,668,000港元之使用權資產及43,668,000港元之租賃負債。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂提供了對重大性之定義。新定義規定，倘遺漏、錯誤或模糊陳述有關資料可合理地預期將會影響通用財務報表之主要使用者根據該等財務報表作出決定，則該等資料屬重大。該等修訂澄清重大性將視乎資料之性質或程度而定。倘可合理地預期資料之錯誤陳述將會影響主要使用者作出決定，則錯誤陳述有關資料乃屬重大。本集團預期將自二零二零年一月一日起前瞻性地採納該等修訂。該等修訂預期將不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

3. 經營分類資料

二零一八年

	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	2,530,539	282,973	122,206	35,452	2,971,170
分類業務間之銷售	393,409	-	-	1,151	394,560
其他收入及盈利，淨額	<u>7,697</u>	<u>16,443</u>	<u>137,013</u>	<u>17,690</u>	<u>178,843</u>
總計	<u>2,931,645</u>	<u>299,416</u>	<u>259,219</u>	<u>54,293</u>	3,544,573
對賬：					
分類業務間之銷售抵銷					<u>(394,560)</u>
收益					<u>3,150,013</u>
分類業績	<u>(23,306)</u>	<u>578,524</u>	<u>242,826</u>	<u>(285,903)</u>	512,141
利息收入					41,675
融資成本					<u>(60,584)</u>
除稅前溢利					493,232
所得稅開支					<u>(132,336)</u>
本年度溢利					<u>360,896</u>

3. 經營分類資料(續)

二零一八年

	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>1,502,496</u>	<u>11,171,091</u>	<u>1,044,951</u>	<u>988,102</u>	14,706,640
無分類					<u>2,611,831</u>
					<u>17,318,471</u>
分類負債	<u>708,062</u>	<u>475,430</u>	<u>2,092</u>	<u>338,568</u>	1,524,152
無分類					<u>3,631,656</u>
					<u>5,155,808</u>
其他分類資料：					
折舊	30,701	7,784	-	9,980	48,465
合約資產減值	2,048	-	-	-	2,048
其他應收款項減值撥回	-	(144)	-	-	(144)
撇銷其他應收款項	-	-	232	-	232
撇減發展中物業	-	452,903	-	-	452,903
出售物業、機器及設備項目 之虧損／(收益)，淨額	(4,669)	5	-	(20)	(4,684)
出售附屬公司之虧損／ (收益)，淨額	-	(1,030,771)	-	716	(1,030,055)
出售一間聯營公司權益之 收益	-	-	-	(143)	(143)
按公平值計入損益之 金融資產之公平值收益	-	-	(137,012)	(16,765)	(153,777)
資本開支	<u>56,733</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,083</u>	<u>58,816</u>

3. 經營分類資料(續)

二零一七年

	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	<u>11,203</u>	<u>6,296</u>	<u>10,865</u>	<u>12,639</u>	<u>41,003</u>
總計	<u>2,605,816</u>	<u>744,716</u>	<u>17,308</u>	<u>65,694</u>	3,433,534
對賬：					
分類業務間之銷售抵銷					<u>(102,375)</u>
收益					<u>3,331,159</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)

二零一七年

	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>	19,488,762
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>	1,574,442
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/ (收益)，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)
一項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)

地區分類資料

(a) 來自外間客戶收益

	香港		澳門		中國其他地區		綜合	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分類收益：								
銷售予外間客戶	<u>2,698,625</u>	<u>2,553,979</u>	<u>-</u>	<u>3,122</u>	<u>272,545</u>	<u>733,055</u>	<u>2,971,170</u>	<u>3,290,156</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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
	<u>256,467</u>	<u>246,081</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18</u>	<u>256,467</u>	<u>246,099</u>

上述非流動資產以資產所在位置為基準且不包括遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

年內，收益約565,430,000港元、388,882,000港元及321,732,000港元乃分別來自地基打樁分類向客戶A、客戶B及客戶C作出之銷售。截至二零一七年十二月三十一日止年度，收益約844,447,000港元乃來自地基打樁分類向客戶A作出之銷售。

4. 收益、其他收入及盈利

收益分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自客戶合約之收益	2,951,990	-
地基打樁及地盤勘查	-	2,494,053
物業發展及投資	-	738,420
一項投資基金之管理費收入	-	6,443
其他	-	51,240
其他來源之收益		
租金收入總額	<u>19,180</u>	<u>-</u>
	<u>2,971,170</u>	<u>3,290,156</u>

4. 收益、其他收入及盈利(續)

來自客戶合約之收益

(i) 細分收益資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度

分類	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	總計 千港元
貨品或服務類型					
機器買賣	-	-	-	2,101	2,101
出售持有供銷售之物業	-	266,654	-	-	266,654
建築服務	2,530,539	-	-	-	2,530,539
機械工程服務	-	-	-	20,062	20,062
管理服務	-	10,428	122,206	-	132,634
來自客戶合約之總收益	<u>2,530,539</u>	<u>277,082</u>	<u>122,206</u>	<u>22,163</u>	<u>2,951,990</u>
地區分類市場					
香港	2,530,539	10,428	122,206	22,163	2,685,336
中國內地	-	266,654	-	-	266,654
來自客戶合約之總收益	<u>2,530,539</u>	<u>277,082</u>	<u>122,206</u>	<u>22,163</u>	<u>2,951,990</u>
收益確認之時間					
於某一時間點轉移貨品	-	266,654	-	2,101	268,755
隨時間轉移服務	2,530,539	10,428	122,206	20,062	2,683,235
來自客戶合約之總收益	<u>2,530,539</u>	<u>277,082</u>	<u>122,206</u>	<u>22,163</u>	<u>2,951,990</u>

4. 收益、其他收入及盈利(續)

來自客戶合約之收益(續)

(i) 細分收益資料(續)

以下載列來自客戶合約之總收益與分類資料中披露之金額之間的對賬：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

分類	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	總計 千港元
來自客戶合約之收益					
外間客戶	2,530,539	277,082	122,206	22,163	2,951,990
分類業務間之銷售	393,409	-	-	1,151	394,560
	<u>2,923,948</u>	<u>277,082</u>	<u>122,206</u>	<u>23,314</u>	<u>3,346,550</u>
分類業務間之調整及對銷	(393,409)	-	-	(1,151)	(394,560)
來自客戶合約之總收益	<u>2,530,539</u>	<u>277,082</u>	<u>122,206</u>	<u>22,163</u>	<u>2,951,990</u>

(ii) 履約責任

有關本集團之履約責任資料概述如下：

建築服務

履約責任隨著提供服務而逐漸履行，且款項一般於自發出賬單日期起計30天內到期支付。客戶會保留一定比例之付款直至保固期結束，因為本集團收取最終付款之權利取決於客戶在合約規定之一段時間內是否對服務質量感到滿意。

出售持有供銷售之物業

當客戶能夠支配使用物業並取得物業幾乎所有之餘下利益，且在將物業交付予客戶時款項到期支付時，履約責任被視為完成。

管理服務

履約責任隨著提供服務而逐漸履行。管理服務合約為期一年或以內，或於產生時計費。

機械工程服務

由於本集團持續向客戶提供支援服務，故履約責任乃於客戶同時接收及享用支援服務時隨時間達成。

機器買賣

履約責任於交付產品時完成履行，款項一般在交付後30天內到期支付。

4. 收益、其他收入及盈利(續)

來自客戶合約之收益(續)

(ii) 履約責任(續)

截至二零一八年十二月三十一日，向餘下履約責任(未履行或部分未履行)分配之交易價格如下：

	千港元
於一年內	2,185,433
超過一年	<u>404,644</u>
	<u><u>2,590,077</u></u>

預期於超過一年確認之餘下履約責任涉及將於兩個年度內完成履行之建築服務。預期所有其他餘下履約責任將於一年內確認。上文所披露之金額不包括受到限制之可變代價。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他收入及盈利：		
利息收入	41,675	15,844
保險索償	1,039	1,623
補貼收入*	212	-
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	153,777	10,865
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
出售一間聯營公司權益之收益	143	-
出售物業、機器及設備項目之收益	4,683	7,308
匯兌盈利，淨額	-	4,928
一間聯營公司之欠款減值撥回	13	-
其他應收款項減值撥回	144	-
其他	<u>18,832</u>	<u>4,869</u>
	<u><u>220,518</u></u>	<u><u>56,847</u></u>

* 有關該項收入並無未達成之條件或或然事件。

5. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行借貸之利息	169,452	115,576
其他借貸之利息	18,764	-
有擔保票據之利息	24,864	7,944
來自關連公司貸款之利息	11,533	-
減：發展中物業之資本化利息	(164,029)	(105,030)
	<u>60,584</u>	<u>18,490</u>

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
折舊	48,465	61,388
合約資產減值	2,048	-
其他應收款項減值／(減值撥回)	(144)	1,029
撇銷其他應收款項	232	-
出售物業、機器及設備項目之收益	(4,683)	(7,308)
公平值虧損／(盈利)，淨額		
按公平值計入損益之金融資產	(153,777)	(10,865)
衍生工具-不合資格對沖交易	-	33,057
出售一項按公平值計入損益之投資基金之收益	-	(11,163)
出售一間聯營公司權益之收益	(143)	-
投資物業公平值變動	-	(23,175)
撇減發展中物業	452,903	-
一間聯營公司之欠款減值／(減值撥回)	(13)	13

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%(二零一七年：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地區之現行適用稅率計算。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期：		
年內溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	21,086	31,747
其他地區	175,576	14,175
	<u>196,662</u>	<u>45,922</u>
上年度超額撥備：		
中國：		
香港	(65)	(60)
其他地區	(381)	(53,748)
	<u>(446)</u>	<u>(53,808)</u>
遞延稅項	<u>(63,880)</u>	<u>97,921</u>
	<u><u>132,336</u></u>	<u><u>90,035</u></u>

8. 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度派付股息：		
截至二零一七年十二月三十一日止財政年度末期股息 —每股普通股10.0港仙(二零一六年：10.0港仙)	<u>340,249</u>	<u>113,416</u>
建議派付末期股息：		
末期股息—無(二零一七年：每股普通股10.0港仙)	<u>-</u>	<u>340,249</u>

9. 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360,908,000港元(二零一七年：6,004,000港元)及年內已發行之普通股之加權平均數3,391,088,497股(二零一七年：2,380,256,154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之已發行股份加權平均數均已作調整，以反映於二零一七年六月完成之供股之影響。

每股攤薄盈利乃根據本公司普通股股東應佔年內溢利360,908,000港元。用於計算年內普通股之加權平均數為用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股數目，並假設因年內所有具攤薄潛力之普通股購股權視作獲行使轉換為普通股而按零代價發行之普通股加權平均數為3,407,641,645股。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並無任何已發行潛在攤薄普通股。

10. 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	164,729	401,869
91日至180日	1,296	12,637
181日至360日	558	2,154
360日以上	552	333
	<u>167,135</u>	<u>416,993</u>
應收保固金	-	221,817
	<u>167,135</u>	<u>638,810</u>

應收貿易賬款及應收保固金中包括應收關連公司款項32,291,000港元(二零一七年：111,454,000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。

11. 預付款項、訂金及其他應收款項

預付款項、訂金及其他應收款項中包括(i)本年度為向橫琴眾航股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「橫琴眾航」，其普通合夥人及初始有限合夥人為海航集團有限公司(「海航集團」)之附屬公司，而海航集團為本公司當時控股股東HNA Finance I Co., Limited(「HNA Finance I」)之中間控股公司)注資作出之預付款項367,700,000港元，(ii)出售附屬公司之餘下應收海南海航首府投資有限公司(「海航首府」，為海航集團之附屬公司)代價人民幣510,800,000元(相等於約581,597,000港元)(有關詳情載於本公佈附註16(a))，及(iii)應收本公司之關連公司泰昇建築工程有限公司(「泰昇建築工程」)款項102,000港元，該款項為無抵押、免息及於要求時償還。泰昇建築工程由本公司執行董事馮潮澤先生(「馮先生」)控制。

12. 按公平值計入損益之金融資產

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非上市投資基金，按公平值	(i)	96,519	738,865
非上市理財基金投資，按公平值	(ii)	362,011	-
可換股債券，按公平值	(iii)	833,732	-
		<u>1,292,262</u>	<u>738,865</u>

附註：

- (i) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團就成立HKICIM Fund II, L.P. (「基金II」)與海實國際有限公司(「海實國際」)訂立經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及認購承擔基金規模之12.07%，金額為728,000,000港元。海實國際為海航實業集團有限公司(「海航實業集團」)之全資附屬公司，而海航實業集團為本公司當時之控股股東HNA Finance I之中間控股公司。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團就成立HKICIM Fund III, L.P. (「基金III」)與海實國際訂立經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議，及認購承擔基金規模之16.57%，金額為633,160,000港元。

基金II及基金III(統稱「基金」)主要投資於Total Thrive Holdings Limited (「Total Thrive」)及Sky Hero Developments Limited (「Sky Hero」)(該兩家公司透過中間控股公司持有兩個位於九龍啟德之地產發展項目)。於二零一八年二月十二日，基金就出售各自於Total Thrive及Sky Hero之全部股權與Shibo Investment Limited及Easco 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。該項出售已於二零一八年二月十四日完成。有關該項出售之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月十二日之公告。

年內，基金已將初步承諾資本合共1,361,160,000港元退還本集團。於二零一八年十二月三十一日，基金之公平值為96,519,000港元(二零一七年：738,865,000港元)，乃參考基金所持有之相關資產之公平值估計得出，而所產生之合共公平值收益103,280,000港元(二零一七年：10,865,000港元)已計入年內綜合損益表。

- (ii) 年內，本集團按成本345,246,000港元向第三方金融機構購買一項非上市投資基金，其已分類為持作買賣。於二零一八年十二月三十一日，非上市投資基金之公平值為362,011,000港元(基於基金經理之報價)，而所產生之公平值收益16,765,000港元已計入年內綜合損益表。
- (iii) 於二零一八年六月三十日，本集團認購三年期無抵押可換股債券，總本金金額為800,000,000港元，以每年8%利率計息，且附帶換股權以轉換可換股債券為香港航空有限公司(「香港航空」)持有之一間間接全資附屬公司Holistic Capital Investment Limited (「Holistic」)之95%已發行及發行在外股本。本集團有權在到期日前的任何時間將債券換為Holistic的已發行股本。倘潛在投資尚未在二零一八年十二月三十一日或之前完成，本集團可在二零一八年十二月三十一日之後的任何時間要求提前贖回債券。可換股債券由香港航空及香港貨運航空有限公司(為香港航空之附屬公司及可換股債券發行人之唯一股東)提供不可撤回且無條件擔保。可換股債券於二零一八年十二月三十一日之公平值為833,732,000港元(基於由獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司編製之外部估值報告)，而所產生之公平值收益33,732,000港元已計入年內綜合損益表。

13. 應付貿易賬款、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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付貿易賬款：		
90日內	370,655	243,992
91日至180日	879	359
180日以上	25	204
	<u>371,559</u>	<u>244,555</u>
應付保固金	74,348	75,197
應計款項	<u>247,164</u>	<u>261,716</u>
	<u><u>693,071</u></u>	<u><u>581,468</u></u>

應付貿易賬款及應付保固金均為免息，一般還款期為九十日。

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
就履約保證書向附屬公司作出之擔保	<u>325,219</u>	<u>255,782</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港元作支持。

(b) 於二零一八年十二月三十一日，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4,645,000港元(二零一七年：21,908,000港元)。

本集團的擔保期由授出有關按揭貸款日期起，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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
(a) 物業、機器及設備： —已訂約，但未作撥備	<u>692</u>	<u>23,041</u>
(b) 就發展中物業之建造工程： —已訂約，但未作撥備	<u>20,916</u>	<u>68,022</u>
(c) 向一項投資基金出資： —已訂約，但未作撥備	<u>-</u>	<u>633,160</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	<u>29,874</u>	<u>28,491</u>
—第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>30,219</u>	<u>14,073</u>
	<u>60,093</u>	<u>42,564</u>

16. 出售附屬公司

(a) 出售泰昇上海及泰昇天津

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(統稱為「上海賣方」，各為本公司之全資附屬公司)，與海航首府(為海航集團之附屬公司，而海航集團為本公司當時控股股東HNA Finance I之中間控股公司)訂立股權轉讓協議，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(「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。上海出售於二零一八年四月三十日完成。

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。天津出售於二零一八年四月三十日完成。

16. 出售附屬公司(續)

(a) 出售泰昇上海及泰昇天津(續)

千港元

出售之資產淨值：	
物業、機器及設備	2,291
投資物業	235,810
可供出售投資	1,239
遞延稅項資產	1,035
貸款予本集團	364,119
持有供銷售之物業	35,462
發展中物業	15,137
本集團欠款	21,777
應收貿易款項	421
預付款項、訂金及其他應收款項	4,991
現金及等同現金項目	321,209
應付貿易賬款及應計款項	(5,279)
已收訂金及其他應付款項	(3,104)
應付稅項	(5,498)
遞延稅項負債	(42,856)
	<hr/>
	946,754
解除匯兌浮動儲備	(72,962)
解除法定儲備	(48,750)
計入損益之出售附屬公司收益	440,209
	<hr/>
	1,265,251
	<hr/>
以下列方式支付：	
現金代價	632,625
其他應收款項	632,626
	<hr/>
總代價	1,265,251
	<hr/>
年內上海出售及天津出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：	
現金代價	632,625
已出售現金及等同現金項目	(321,209)
	<hr/>
上海出售及天津出售之現金及等同現金項目流入淨額	311,416
	<hr/>

16. 出售附屬公司(續)

(b) 出售 Onwards Asia Limited

於二零一八年五月十六日，Omnalink Assets Limited (「Omnalink」，本公司之全資附屬公司)出售其於 Onwards Asia Limited 之全部權益，並將 Omnilink 於當日借予 Onwards Asia Limited 之全數欠款以現金代價 6,348,343,000 港元轉讓予獨立第三方 Fabulous New Limited (「Onwards Asia 出售」)。Onwards Asia Limited 之主要資產包括雅晉集團有限公司之全部已發行股本。雅晉集團有限公司從事於九龍啟德之一個物業發展項目。

千港元

出售之資產淨值：

發展中物業	5,772,749
現金及等同現金項目	4,081
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項	(14,893)
來自本集團之貸款	<u>(5,820,366)</u>
	(58,429)

已轉讓來自本集團之貸款	5,820,366
計入損益之出售附屬公司收益	<u>586,406</u>

6,348,343

以下列方式支付：

現金代價	<u>6,348,343</u>
------	------------------

年內 Onwards Asia 出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

現金代價	6,348,343
已出售現金及等同現金項目	<u>(4,081)</u>

Onwards Asia 出售之現金及等同現金項目流入淨額 6,344,262

16. 出售附屬公司(續)

(c) 出售資盛行有限公司

於二零一八年十月二日，本公司全資附屬公司Beneficial Enterprises Limited與一名獨立人士訂立股權轉讓協議，以出售其於資盛行有限公司之全部股權及轉讓資盛行有限公司結欠Beneficial Enterprises Limited之所有款項，現金代價為17,000港元(「資盛行出售」)。資盛行有限公司之主要資產包括頓肯物業管理(上海)有限公司之全部已發行股本，而頓肯物業管理(上海)有限公司在中國從事提供物業管理服務。資盛行出售已於二零一八年十月十二日完成。

千港元

出售之資產淨值：

物業、機器及設備	14
應收貿易賬款	308
預付款項、訂金及其他應收款項	52
現金及等同現金項目	5,976
應付貿易賬款及應計款項	(213)
其他應付款項、已收訂金及預收款項	(6,078)
欠一間關連公司之款項	(2,825)
來自本集團之貸款	(10,939)
	<hr/>
	(13,705)
已轉讓來自本集團之貸款	10,939
解除匯兌浮動儲備	(1,009)
解除法定儲備金	(364)
計入損益之出售附屬公司收益	4,156
	<hr/>
	17

以下列方式支付：

現金代價	<hr/> <hr/> 17
------	----------------

就年內資盛行出售之現金及等同現金項目流出淨額之分析如下：

現金代價	17
已出售現金及等同現金項目	<hr/> (5,976)
資盛行出售之現金及等同現金項目流出淨額	<hr/> <hr/> (5,959)

16. 出售附屬公司(續)

(d) 出售Upwealth International Limited及福壘有限公司

於二零一八年十二月十四日，本公司之全資附屬公司泰昇投資發展有限公司(「泰昇投資發展」)向馮先生出售其於Upwealth International Limited及福壘有限公司之全部股權及轉讓截至該日Upwealth International Limited及福壘有限公司結欠泰昇投資發展之所有款項，現金代價分別為272,000港元(「Upwealth出售」)及92,000港元(「福壘出售」)。Upwealth International Limited及福壘有限公司均為投資控股公司，持有高爾夫球會會籍。

	千港元
出售之資產淨值：	
其他資產	1,080
來自本集團之貸款	<u>(1,281)</u>
	(201)
已轉讓來自本集團之貸款	1,281
自損益扣除之出售附屬公司虧損	<u>(716)</u>
	<u>364</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>364</u>
就年內Upwealth出售及福壘出售之現金及等同現金項目流入淨額之分析如下：	
Upwealth出售及福壘出售之現金及等同現金項目流入淨額	<u>364</u>

17. 分類為待出售之出售組別

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。於瀋陽出售完成後，泰昇瀋陽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，瀋陽出售尚未完成。

截至二零一八年十二月三十一日，若干完成條件(最初預期將於二零一八年完成)被推遲及仍未完成。本集團重新評估有關進度，並預期瀋陽出售將於二零一九年完成。因此，截至二零一八年十二月三十一日，泰昇瀋陽的資產及負債被分類列作待出售之出售組別。

17. 分類為待出售之出售組別(續)

於報告期末，分類為待出售之主要資產及負債類別如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產		
物業、機器及設備	1,967	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	1,165,888	1,460,278
應收貿易賬款及應收保固金	55	496
預付款項、訂金及其他應收款項	3,505	10,085
預繳稅項	7,766	15,649
現金及等同現金項目	23,683	448,337
	<u>1,202,864</u>	<u>2,183,957</u>
負債		
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項(附註a)	118,246	280,400
合約負債(附註c)	1,167	–
其他應付款項、已收訂金及預收款項	2,048	34,824
已收訂金	–	54,428
來自關連公司之貸款(附註b)	334,748	–
應付稅項	1,121	5,428
遞延稅項負債	1,942	41,129
	<u>459,272</u>	<u>416,209</u>
與分類為待出售之資產直接有關之負債		
	<u>459,272</u>	<u>416,209</u>
與出售組別直接有關之淨資產	<u>743,592</u>	<u>1,767,748</u>

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一之結存包括欠泰昇上海之款項2,118,000港元及欠泰昇天津之款項198,000港元，該等款項為無抵押、免息且無固定還款期限。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日，結存包括一筆來自泰昇上海之貸款170,790,000港元(該款項為無抵押、按中國人民銀行(「中國人民銀行」)公佈之利率計息且須於二零二零年九月二十九日償還)及一筆來自泰昇天津之貸款163,958,000港元(該款項為無抵押、按中國人民銀行公佈之利率計息且須於二零一九年十二月二十一日償還)。
- (c) 於採納香港財務報告準則第15號後，於二零一八年十二月三十一日之已收售出物業訂金(先前計入「已收訂金」)重新分類至合約負債。

17. 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，分類為待出售之出售組別包括泰昇上海、泰昇天津及泰昇瀋陽之資產及負債。泰昇上海及泰昇天津之出售已於二零一八年四月三十日完成，有關詳情乃於本公佈附註16(a)披露。

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。

18. 報告期後事件

(a) 出售附屬公司

於二零一九年二月一日，Omnilink及本公司(作為Omnilink之擔保人)與獨立第三方Fabulous New Limited及會德豐地產有限公司(作為Fabulous之擔保人)訂立買賣協議，據此，Fabulous New Limited同意向Omnilink購買Twinpeak Assets Limited的全部已發行股本及於交易完成日Twinpeak Assets Limited結欠Omnilink之所有款項，現金代價為3,912,225,000港元。Twinpeak Assets Limited之主要資產包括萬瑋發展有限公司之全部已發行股本，而萬瑋發展有限公司為位於香港九龍啟德之啟德1L地區2號地盤之新九龍內地段第6563號之在建發展項目的擁有人。該項出售已於二零一九年二月十五日完成。有關該項出售之詳情載於本公司日期為二零一九年二月一日及二零一九年二月十五日之公告及日期為二零一九年二月二十五日之通函。

(b) 收購附屬公司

於二零一九年二月二十八日，本公司之間接全資附屬公司Fundamental Assets IV Limited與獨立人士晉商國際投資有限公司(「晉商國際」)訂立買賣協議，據此，Fundamental Assets IV Limited同意購買而晉商國際同意出售Superior Choice Holdings Limited(「Superior Choice」)之全部已發行股本以及Superior Choice及其附屬公司結欠晉商國際之貸款，現金代價為700,000,000港元。Superior Choice之主要資產包括星俊有限公司之全部已發行股本，而星俊有限公司為位於香港荷李活道151號名為「CentreHollywood」之物業之唯一合法及實益擁有人。該項收購已於二零一九年二月二十八日完成。

(c) Times Holdings II Limited收購本公司約69.54%已發行股份

根據日期為二零一九年三月八日之聯合公告(「聯合公告」)，本公司與Times Holdings II Limited聯合宣佈，於二零一九年三月八日，Times Holdings II Limited與本公司當時之控股股東HNA Finance I訂立買賣協議，據此，Times Holdings II Limited有條件同意購買而HNA Finance I有條件同意出售2,340,904,131股股份，相當於於買賣協議訂立日期本公司約69.54%之已發行股份，總現金代價約為7,022,712,000港元(相當於每股3.00港元)(「Times交易」)。

於Times交易在二零一九年三月二十七日完成後，Times Holdings II Limited已成為本公司之控股股東。

有關Times交易之進一步詳情已於聯合公告及二零一九年三月二十七日之交割公告中披露。

收購控股股東權益及強制性無條件現金要約

本公司董事局(「董事局」)注意到，在二零一九年三月八日的聯合公告(「聯合公告」)中，Times Holdings II Limited(「Times Holdings II」)與本公司聯合宣佈，HNA Finance I Co., Ltd.(「HNA Finance I」)已與Times Holdings II訂立買賣協議，以收購本公司約69.54%已發行股份(「Times交易」)。

於二零一九年三月二十七日Times交易交割後，Times Holdings II已成為本公司之控股股東。根據香港《公司收購及合併守則》規則26.1及13.5，Times Holdings II須以現金就本公司所有已發行股份(Times Holdings II及其一致行動人士已經擁有或同意於Times交易交割後收購者除外)提出強制性無條件要約，並就所有購股權(該等購股權賦予購股權持有人認購本公司新股份之權利)，以註銷購股權的方式向購股權持有人作出可比之要約(統稱「要約」)。有關詳情，請參閱聯合公告、日期為二零一九年三月二十七日公告(「交割公告」)以及Times Holdings II就要約編製且預期將於二零一九年四月或前後寄發之綜合要約文件(「綜合文件」)。

股息

鑑於Times Holdings II將作出之控股股東變更及要約(誠如聯合公告及交割公告所載)以及Times Holdings II Limited對本公司之意向，董事局已議決將推遲作出決定，留待本公司之新管理層處理。預期新管理層之委任將於綜合文件寄發後生效。

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25.31億港元(二零一七年十二月三十一日：24.94億港元)。該分部錄得淨虧損0.23億港元，而去年則為溢利1.47億港元。由於地基工程部為本集團自有物業發展項目開展的工程所產生的溢利被認為屬分部間溢利而未於本集團純利中列賬，加上市場競爭持續激烈，故對純利之貢獻減少。於回顧年內，地基打樁分類之息稅折舊攤銷前盈利為0.17億港元，而往期則為1.89億港元。該分類於回顧年內之整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率為約1%(二零一七年十二月三十一日：約8%)。本集團手頭之主要合約包括(其中包括)白田邨第10期、粉嶺皇后山及東涌第54區之公屋發展項目；粉嶺芬園政府警察已婚宿舍、啟德新九龍內地段第6563號及第6564號地段、天水圍第33區及屯門兆康區第54區之私人住宅發展項目；及啟德雙子塔及太古坊第2期B之商業發展項目。

物業發展及投資

出售持有新九龍內地段第6564號及新九龍內地段第6563號地塊之附屬公司

於二零一八年三月二十八日，Omnilink Assets Limited（「Omnilink」，本公司之全資附屬公司）出售Onwards Asia Limited（「Onwards Asia」）的全部已發行股本及於交易完成日期欠付Omnilink之所有款項，現金代價為63.48億港元。Onwards Asia的主要資產之一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號地塊之在建發展項目的擁有人。該出售事項已於二零一八年五月十六日完成。有關上述出售事項之詳細資料，分別載於本公司日期為二零一八年三月十二日、二零一八年三月二十一日及二零一八年五月十一日之公告以及本公司日期為二零一八年四月十九日之通函內。

於二零一九年二月十五日，Omnilink出售Twinpeak Assets Limited（「Twinpeak」）之全部已發行股本及於完成日期欠付Omnilink之所有款項，總現金代價為39.12億港元。Twinpeak之主要資產之一包括萬瑋發展有限公司之全部已發行股本，而萬瑋發展有限公司為位於香港九龍啟德之啟德1L地區2號地盤之新九龍內地段第6563號之在建發展項目的擁有人。該出售事項已於二零一九年二月十五日完成（「新九龍內地段第6563號出售事項」）。有關上述出售事項之詳情載於本公司日期為二零一九年二月一日及二零一九年二月十五日之公告及本公司日期為二零一九年二月二十五日之通函。

收購持有CentreHollywood之公司

於二零一九年二月二十八日，本公司全資附屬公司Fundamental Assets IV Limited完成收購Superior Choice Holdings Limited（「Superior Choice」）之全部已發行股本以及Superior Choice及其附屬公司Excel Pointer Limited（「Excel Pointer」）於完成當日結欠晉商國際投資有限公司（「晉商國際」）之所有款項，總現金代價為7億港元。Superior Choice之主要資產之一包括Excel Pointer之全部已發行股本，而Excel Pointer為位於香港荷李活道151號之「CentreHollywood」之擁有人。有關上述收購事項之詳情載於本公司日期為二零一九年二月二十八日之公告。

中國市場

有關出售持有上海泰欣嘉園（「上海出售事項」）、天津泰悅豪庭（「天津出售事項」）及瀋陽泰和龍庭（「瀋陽出售事項」）（統稱「出售事項」）之附屬公司之最新資料

上海出售及天津出售已於二零一八年四月完成。本公司預期瀋陽出售事項將於二零一九年完成。有關出售事項之詳細資料，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以及日期為二零一七年十二月七日之通函內。

於回顧年內，物業發展及投資分類之息稅折舊攤銷前盈利由二零一七年之約0.66億港元增加至約6.08億港元。

投資活動

於海南鐵路的投資

本集團於二零一八年六月六日與海口新城區股權投資基金管理有限公司訂立合夥協議，向橫琴眾航股權投資基金合夥企業(有限合夥)預付出資款人民幣3億元，該合夥企業擬參與投標收購海南鐵路有限公司(「海南鐵路」)38.73%之權益。海南鐵路主要運營管理海南省環島高鐵。

可換股債券

本集團於二零一八年六月十三日同意認購(「認購事項」)由Holistic Capital Investment Limited於二零一八年六月三十日發行的8億港元可換股債券(「可換股債券」)。據此可換股債券息票率為8厘，年期為三年。Holistic Capital Investment Limited為香港貨運航空有限公司之全資附屬公司，而香港貨運航空有限公司為由香港航空有限公司全資擁有之公司。

海航集團內部重組

本公司於二零一八年三月二十二日接獲海航集團有限公司(「海航集團」)知會，作為內部重組之一部分，海航集團之附屬公司已有條件訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，內容有關向海航集團之另一間附屬公司海航基礎設施投資集團股份有限公司(「海航基礎」，上海證券交易所上市公司，股份代號：600515)出售HNA Finance I所持有之本公司之約74.68%股份。

於二零一八年八月八日，(i)香港海航實業集團有限公司與北京海航金融控股有限公司(「北京海航金融」)及(ii)北京海航金融與海航基礎已各自分別就有關股權轉讓協議訂立終止協議。

有關詳細資料，分別載於本公司日期為二零一八年三月二十二日、二零一八年六月二十六日及二零一八年八月八日之公告以及日期為二零一八年四月二十日、二零一八年五月十八日、二零一八年六月十五日及二零一八年七月二十五日之每月更新公佈。

融資活動

融資協議

本公司當時之間接全資附屬公司萬瑋發展有限公司(「借款人」)，與一個銀團訂立一份最高金額為50.47億港元之定期貸款(「貸款」)融資協議，為期48個月。貸款已用於再資助借款人收購新九龍內地段第6563號地塊之部份地價及開發該土地之建設成本。有關融資協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月六日之公告。於新九龍內地段第6563號出售事項完成後，貸款被轉讓予上述出售事項之買方。

前景

董事局注意到，於Times交易完成後，Times Holdings II已成為本公司之控股股東。聯合公告載述，Times Holdings II擬繼續經營本集團之現有基礎打樁業務(為本集團之主要業務)。此外，除建議更改董事局組成外，Times Holdings II無意對本公司的管理層引入任何重大變動或終止僱員的聘用。有關進一步詳情，請參閱聯合公告、交割公告及綜合文件。

財務回顧

本集團繼續採取審慎理財政策，維持穩健資本結構與現金流量充沛。於二零一八年十二月三十一日，本集團持有現金約49.03億港元(二零一七年十二月三十一日：23.69億港元)，而資產總值及資產淨值(經扣除非控股股東權益後)分別約為173.18億港元(二零一七年十二月三十一日：197.69億港元)及121.63億港元(二零一七年十二月三十一日：122.18億港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為155.23億港元(二零一七年十二月三十一日：124.32億港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團的附息借款總額(不包括待出售附屬公司之附息借款)約為38.33億港元(二零一七年十二月三十一日：61.75億港元)，其中約2.99億港元(二零一七年十二月三十一日：2.95億港元)之借款為定息借款。本集團之資產負債比率按附息借款總額(不包括待出售附屬公司之附息借款)除以股東權益計算，於二零一八年十二月三十一日為32%(二零一七年十二月三十一日：51%)。與履約保證書擔保有關之或然負債由二零一七年十二月三十一日之2.56億港元增至二零一八年十二月三十一日之3.25億港元，而為買家按揭貸款作出之擔保為0.05億港元(二零一七年十二月三十一日：0.22億港元)。本集團賬面值約76.67億港元之若干資產已予質押作為本集團取得若干銀行融資之保證。本集團之銀行借款主要以港元計值。貨幣風險已獲監控，並將在必要時考慮遠期合約。

聘用及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，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816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、贖回及出售公司之上市證券

年內，本公司於香港聯交所購回其若干股份，且該等股份其後被本公司註銷。該等交易的概要詳情如下：

月份	購回股份 數目	每股價格		已付總價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一八年七月	926,000	1.81	1.67	1,639
二零一八年八月	9,864,000	1.50	1.47	14,785
二零一八年九月	28,072,000	1.51	1.43	41,591
總計	<u>38,862,000</u>			<u>58,015</u>

年內購回本公司股份乃由董事根據於上屆股東週年大會上所獲股東授權而進行，旨在通過提升本集團每股資產淨值及每股盈利來惠及整體股東。

除上文所披露者外，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，本公司於截至二零一八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。

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二零一八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、李傑之先生及莊健豪先生，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二零一八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二零一八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
聯席主席
孫乾皓

香港，二零一九年三月二十九日

於本公告日期，執行董事為陳超先生、孫乾皓先生、何家福先生、馮潮澤先生、劉軍春先生、黃琪瑋先生、郭可先生及張佩華先生；非執行董事為鄧竟成先生及楊涵翔先生；及獨立非執行董事為范佐浩先生、謝文彬先生、龍子明先生、李傑之先生及莊健豪先生。

公司網站：www.hkicimgroup.com